

2025 年7月 16 日

各 位

三井住友信託銀行株式会社

『不動産の環境認証の取得状況および経済価値の調査 2025』の実施について

三井住友信託銀行株式会社(取締役社長:大山 一也、以下「当社」と株式会社三井住友トラスト基礎研究所(取締役社長:田尾 真一)は、賃貸オフィスビル市場における「環境認証(※1) の取得状況および経済価値の調査 2025」を実施し、結果をまとめましたのでお知らせします。

サステナビリティがより広範な経営課題となる中、不動産市場においては、環境性能を「見える化」する環境認証の取得が進んでいます。本調査は、環境認証の取得有無・ランクの差がもたらす経済効果を明らかにし、環境認証取得を通じた不動産サステナビリティへの取り組み推進の一助となることを目的とするもので、今回が4回目となります。

当社は、2010 年に国内金融機関として初めて環境不動産(※2)を専門に担当する組織を設置し、現在では建物の総合的な環境性能を評価する CASBEE 認証申請支援コンサルティングに加え、不動産サステナビリティに関する方針策定、ワークプレイスの見直し等、お客さまの不動産課題の解決を幅広くサポートしています。今後もこうした取り組みを通じて、お客さまの企業価値・資産価値向上に貢献していきます。

<調査結果ポイント>

1. 東京都心5区(※3)の賃貸オフィスビルの環境認証取得割合は、昨年度調査にて過半を超え、今年度においても継続して増加(延床面積ベース、前年度比+5pt、2022 年度比+18pt)。大阪市、名古屋市、札幌市、福岡市では、2022 年度調査より+8~16pt 上昇、全国的に環境認証の取得が進む。
2. 東京都心5区の環境認証取得ビルは、5段階評価(※4)のうち上位2ランクでの取得が9割近くを占める。
3. 経済価値に関する調査分析では、東京都心5区の最高ランクの評価5のビルは、評価3のビルと比較して9.3%の賃料押上げ効果が見られた。また、評価5のビルは、認証取得前と比較し、認証取得後では新規成約見込賃料が3.9%上昇するとの結果が推計された。
4. 大阪市の環境認証取得ビルは、未取得のビルと比べ新規成約見込賃料が5.8%高くなると推計。(※5)

(※1) 環境認証

本調査では、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)、DBJ Green Building 認証、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の3種類の認証制度を対象とし、2025 年4月末時点で公表されている情報のうち、2024 年12 月末時点までに取得された認証のデータ

(※2) 環境不動産

環境に配慮し、環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産

(※3) 東京都心5区

千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(※4) 5段階評価

各種認証制度の最高ランクを「評価 5」とし、「評価 5」~「評価 1」に分類を行った

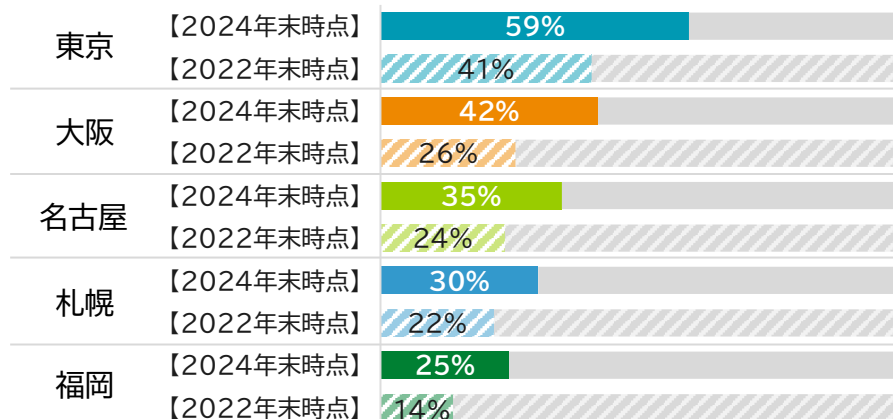
(※5) 大阪市の環境認証を取得したビル

環境認証を取得したビルデータについて、東京都心5区と同様の分析を行うに十分な数が得られなかったことから、認証取得の有無についてのみ分析を実施し、ランク別の分析は実施していない

【 調査結果概要 】

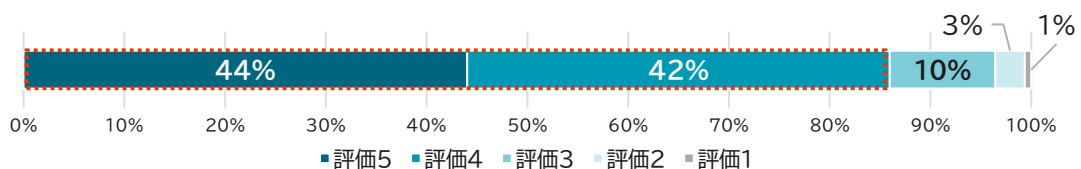
1. 環境認証取得割合の実態に関する調査(延床面積ベース)

- ✓ 東京都心5区(※3)の賃貸オフィスビルの環境認証取得割合は、昨年度調査にて過半を超え、今年度調査においても継続して増加(前年度比+5pt、2022年度比+18pt)
- ✓ 大阪市、名古屋市、札幌市、福岡市では、2022年度の前回調査よりも+8~16ptの上昇が見られ、全国的に環境認証の取得が進む

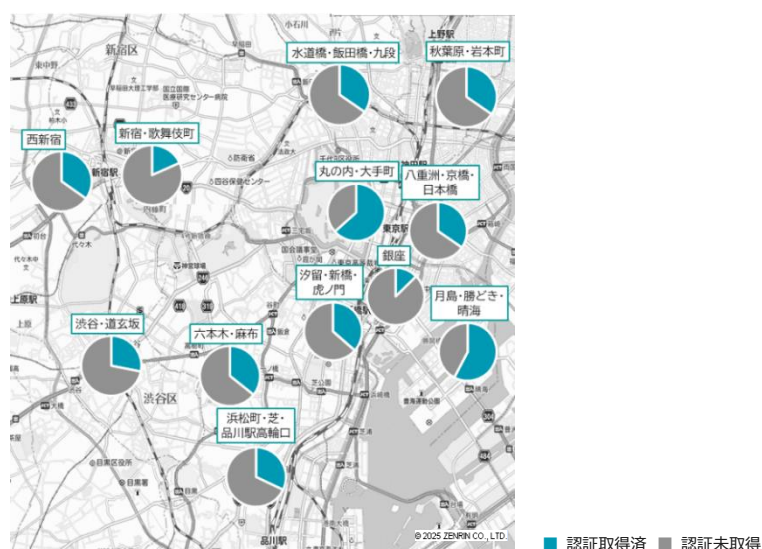


2. 環境認証取得割合の実態に関する調査(棟数ベース)

- ✓ 環境認証取得ビルは、5段階評価のうち上位2ランクでの取得が9割近くを占める

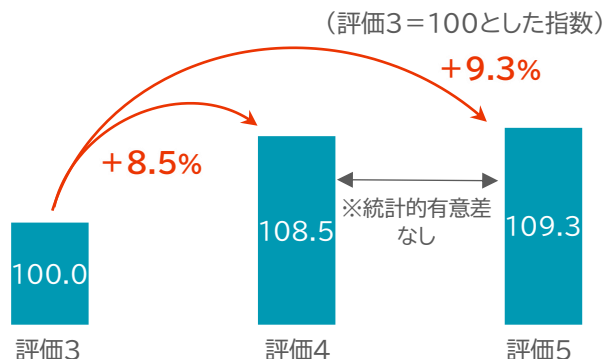


- ✓ 爬行性はあるが、大規模ビルの集積するオフィスエリアでは環境認証取得割合が高い傾向



3. 新規成約見込賃料を用いた経済価値の分析 (東京都心5区、2000 年以降竣工、延床面積 10,000 坪以上)

評価 5(最高ランク)のビルは、評価3のビルと比較し、**+9.3%の賃料押上げ効果が見られた**

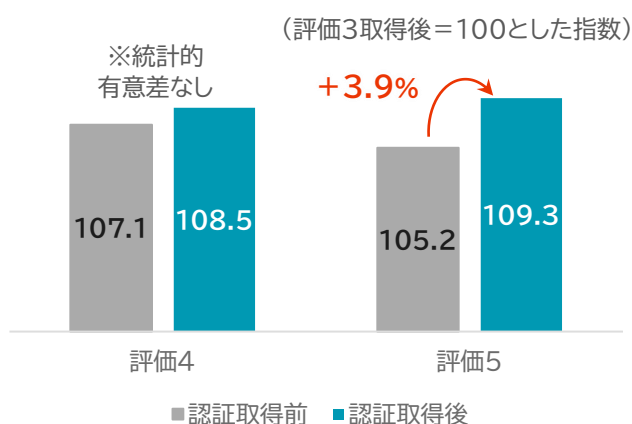


統計モデルを構築し、賃料を立地・建物・想定成約時点のマーケット等の要因に分解。

モデル上で各要因の影響を排した場合に、環境認証の評価結果が新規成約見込み賃料へ与える効果の大きさを定量的に推計。

評価 4 と評価 5 では統計的有意差はないが、評価 3 との比較においては、それぞれ+8.5%、+9.3%の賃料押上げ効果が見られた。

評価 5 のビルは、認証取得前と比較し、認証取得後には新規成約見込賃料が**+3.9%上昇**と推計

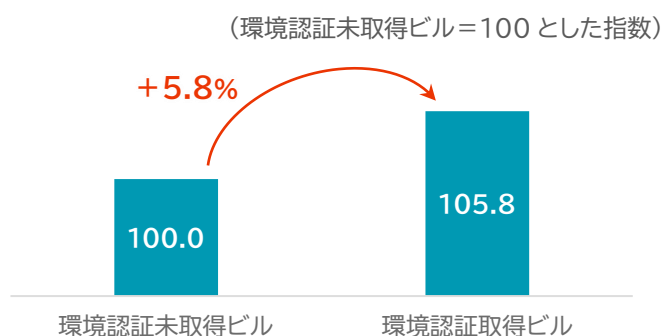


環境認証の取得前後では、評価5のビルで新規成約見込賃料+3.9%との結果が得られた。

一方、評価4のビルは統計的有意差が得られなかった。

4. 新規成約見込賃料を用いた経済価値の分析 (大阪市、1981 年以降竣工、延床面積 1,000 坪以上)

大阪の環境認証取得ビルは、未取得のビルと比べ新規成約見込賃料が**5.8%上昇**すると推計



東京都心5区と同様の分析を行うに十分なデータ数が得られなかったことから、認証取得の有無についてのみ分析を実施し、ランク別の分析は実施していない。

環境認証取得ビルでは未取得ビルと比べ新規成約見込賃料+5.8%との結果が得られた。

【 調査の概要 】

調査タイトル	調査1、2:環境認証取得状況の実態調査	調査3、4:新規成約見込賃料(※3)を用いた経済価値の分析
調査内容	賃貸オフィスビルにおける環境認証取得状況	環境認証の評価結果(ランク)(※4)と、新規成約見込み賃料の関係を調査・分析
調査対象都市	1:東京都心5区(※1) 2:大阪市、名古屋市、札幌市、福岡市	3:東京都心5区 4:大阪市
調査対象ビル	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工ビル 調査対象ビルのデータは、賃貸ビルの一般募集情報をもとにデータ収集・更新	
調査対象時点	2024年末時点	2019～2024年時点(6年間)
調査方法	環境認証を取得したビル(※2)の割合を、棟数ベース、延床面積ベースで集計	個別ビルの標準的な募集区画における新規成約見込み賃料データを用いた統計モデルを構築。賃料の決定構造を、立地・建物・想定成約時点のマーケット等の要因にて説明し、モデル上で各要因の影響を排した場合に、環境認証の評価結果が新規成約見込み賃料へ与える効果の大きさを定量的に推計

(※1) 東京都心5区

千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(※2) 環境認証を取得したビル

調査対象ビルのデータにはビル所有者の情報がないため、いずれかの所有者が環境認証を取得している場合には、そのビル全体が環境認証を取得しているものとみなして集計を行った

また、そのビルにおける新規成約見込賃料は、分析上は「環境認証取得済み」の事例として扱った

(※3) 新規成約見込み賃料

新規成約見込賃料は三井住友トラスト基礎研究所が複数の市場関係者へ調査した結果であり、実際の成約賃料とは異なる

(※4) 環境認証の評価結果(ランク)

各環境認証制度を、以下の基準で「評価5」～「評価1」に分類

J-REIT が公表する外部認証取得状況やグリーンボンド発行基準として、いずれかの認証結果に関する上位3段階または上位2段階を条件としていることを参考としたもの

本調査における 評価の分類	CASBEE		DBJ Green Building 認証	BELS	
	建築評価認証	不動産評価認証		～2024年3月	2024年4月～
評価5	S	S	★5	★5	★5～6
評価4	A	A	★4	★4	★4
評価3	B+	B+	★3	★3	★3
評価2	B-	B	★2	★2	★2
評価1	C	—	★1	★1	★0～1

【本調査についてのお問合せ先】

三井住友信託銀行株式会社 不動産企画部 (SuMi_REESG@smtb.jp)

以 上