

2026 年 8 月 6 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 2026』の実施について

三井住友信託銀行株式会社(取締役社長:米山 学朋、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:田口 恒一)は、今回で5回目となる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 2026」を実施しましたのでお知らせします。

サステナビリティが重要な経営課題となる中、不動産市場では環境性能を「見える化」する環境認証の取得が進んできました。ESG 開示・評価への対応が標準化する中、認証取得による価値向上への期待が高まるとともに、対応が不十分な不動産では価値が毀損するリスクも懸念されつつあります。

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調査・分析し、今年度新たに、CASBEE-不動産認証取得物件評価データから、中長期的な脱炭素関連リスクの可能性を調査しました。

<調査結果ポイント>

1. 東京都心5区(※2)の賃貸オフィスビルの環境認証取得割合は、延床面積ベースで 65%、棟数ベースで 36%に達した。建物規模や築年に関わらず、認証取得は堅調に増加している。
2. 賃貸オフィスビルにおける環境性能の経済的付加価値を統計モデルを用いて調査分析した。東京都心5区・2000 年以降竣工・延床面積 10,000 坪以上の環境認証取得済みビルのうち、環境性能が高い(5段階評価(※3)の最高ランク評価5)ビルは、中央ランク(評価3)のビルと比較して過去3年間の調査分析で、継続的に+9~10%程度の新規成約見込賃料の差が推計された。
本分析ではマーケットや建物グレード、規模、立地等要因による賃料への影響を極力排除する統計モデルを構築し、環境性能要因が新規成約見込賃料へ与える効果を定量的に推計した。
3. 今年度は新たに CASBEE-不動産認証取得ビル(※4)の実態調査を実施。東京都心5区ビル群のエネルギー消費量および CO₂ 排出量実績値に地域(東京都心5区とそれ以外)・築年・規模による大きな差はなく、脱炭素への取り組みが年々進捗していることを確認した。一方で、2050 年カーボンニュートラル達成に向けては、追加施策が必要と想定される。

当社は、社会課題の解決や社会価値の創出に直結するリアルアセット領域(※5)を重点的に強化しています。不動産事業においては、本邦有数の不動産取扱総量を誇る不動産循環プラットフォーム(※6)として、高い専門性と総合力を発揮し、企業や不動産の価値向上に取り組んでいきます。

(※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、2026 年4月末時点で公表されている情報のうち、2025 年 12 月末時点までに取得された認証のデータ

(※2) 東京都心5区

千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(※3) 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

(※4) CASBEE-不動産認証取得ビル

2021 年～2025 年末に CASBEE-不動産認証を取得したオフィスビル 1,074 件の評価データを対象

(※5) リアルアセット領域

エネルギー、不動産、船舶、航空機等の社会・産業インフラを対象とする投融資領域

(※6) 不動産循環プラットフォーム

不動産仲介取扱高・証券化受託・資産保管・運用残高等を取扱総量と捉え、それらを一体で支える存在として定義

【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



SUMITOMO MITSUI
TRUST GROUP

不動産の環境認証の取得状況および経済価値の調査 2026【サマリー版】



2026年8月

三井住友信託銀行・三井住友トラスト基礎研究所

目次

1	調査結果のポイント	3
2	調査概要	9
3	調査結果①：環境認証取得状況の実態調査（東京都心5区）.....	13
4	調査結果②：経済価値の調査：新規成約見込賃料（東京都心5区）	18
5	調査結果③：CASBEE-不動産認証取得ビルの実態調査	23

1 調査結果のポイント

本調査実施の背景・目的

- 不動産サステナビリティ経営を推進する上で、経済的なプレミアムの実現と、リスクの回避は重要な課題
- 当社は、環境認証を取得したビルの調査を通じて、環境価値の可視化、ひいてはお客さまの課題解決に貢献します

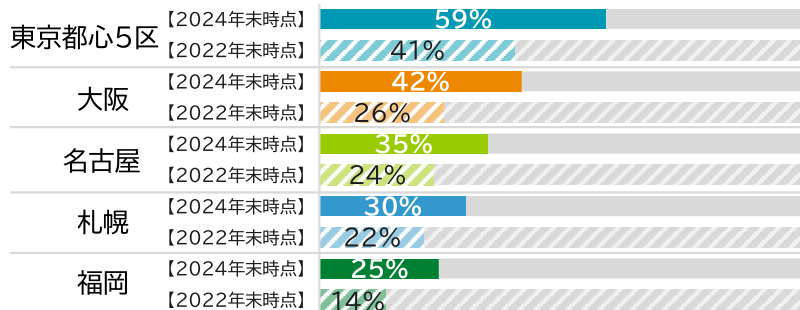
不動産サステナビリティの推進に向けて

- 今回で第5回目となる「環境認証の取得状況および経済価値の調査2026」を実施しました。
- 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環境性能を「見える化」する環境認証の取得が長らく進んできました。
- ESG開示・評価への取組みはスタンダードになりつつある一方、認証取得による価値向上への期待が高まる中、対応が不十分な不動産では価値が毀損するリスクも懸念されつつあります。
- 本調査では、環境認証の取得の有無・ランクの差がもたらす経済効果を調査・分析することに加え、今年度は新たに、公開されているCASBEE不動産認証取得物件の評価データを分析し、省エネ・脱炭素への取組実態を調査することで、潜在する脱炭素関連の中長期的なリスクの可能性を検討しました。
- 三井住友信託銀行では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。

環境認証取得の動向

環境認証の取得は全国に広がり、東京都心5区に立地する賃貸オフィスでは主流となりつつあります。

主要5都市における環境認証※取得状況（2025年本調査結果、延床面積ベース）



※調査対象とした環境認証…CASBEE-建築・不動産、DBJ Green Building認証、BELS

サステナビリティ対応

期待されるプレミアム

- テナント・投資家等からの支持獲得
- 賃料上昇
- **不動産価値の向上** 等

回避すべきリスク

- 法規制対応コスト
- 再エネ・カーボンクレジット調達コスト
- **不動産価値の毀損** 等

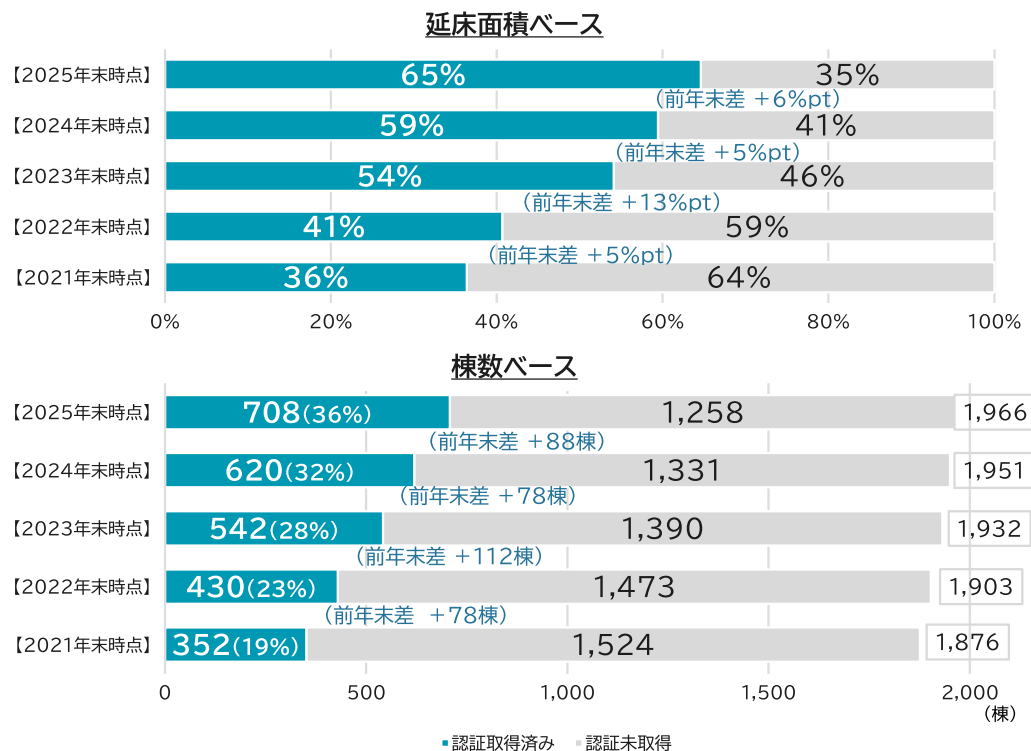
1. 調査結果のポイント

①環境認証取得状況の実態調査（東京都心5区）

- 東京都心5区における賃貸オフィスビルの環境認証[※]取得割合は、**延床面積ベースで65%**に達した
- 大規模、築浅ビルほど認証取得割合が高い傾向にあるが、建物規模・築年に関わらず認証取得は堅調に増加している

環境認証の取得状況

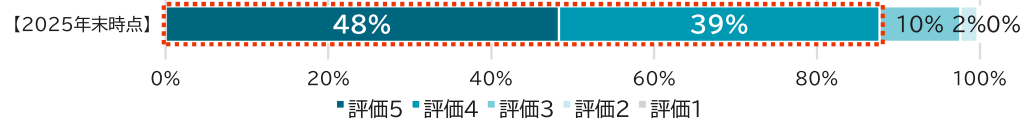
- 東京都心5区の賃貸オフィスビルの環境認証取得割合は、延床面積ベースで**2023年末時点で過半に達し、今回調査では65%**に達した
- 棟数ベースでも708棟、全体の36%まで取得が進んだ



（出所）三井住友トラスト基礎研究所の社内ビルデータベースおよび各種公表情報をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成
※調査対象とした環境認証…CASBEE-建築・不動産、DBJ Green Building認証、BELS

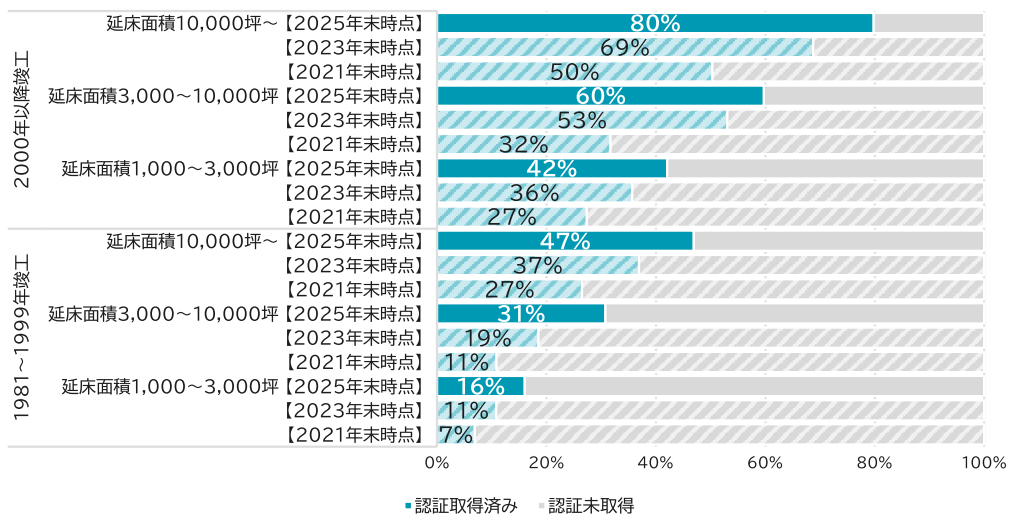
評価ランク別の取得状況（棟数ベース）

- 環境認証の5段階評価のうち**上位2ランクでの取得が約9割**を占める



建物規模・築年別の取得状況（延床面積ベース）

- **大規模、築浅ビルほど環境認証取得割合が高い傾向**にあるが、建物規模・築年に関わらず**堅調に増加**している



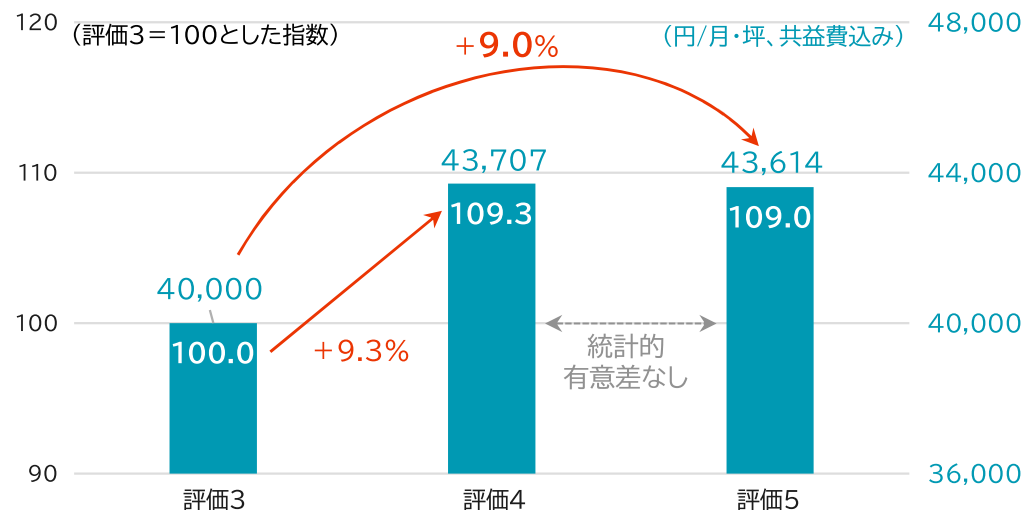
②経済価値の分析

- 環境認証取得ビル(東京都心5区・2000年以降竣工・延床面積10,000坪以上)の新規成約見込賃料について、統計モデルを用いて、評価5(最高ランク)と評価4、評価3(中央ランク)を比較
- 過去3年間の調査で継続的に、評価5と評価3のビルでは+9~10%程度の新規成約見込賃料の差が推計された

環境認証評価ランクと新規成約見込賃料の相関

※統計モデルを構築し、賃料を立地・建物グレード・規模・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、環境性能(環境認証評価ランク)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

- 環境認証取得済みビルの中で、評価5(最高ランク)のビルは、評価3のビルと比較し、+9.0%の賃料の差が推計された

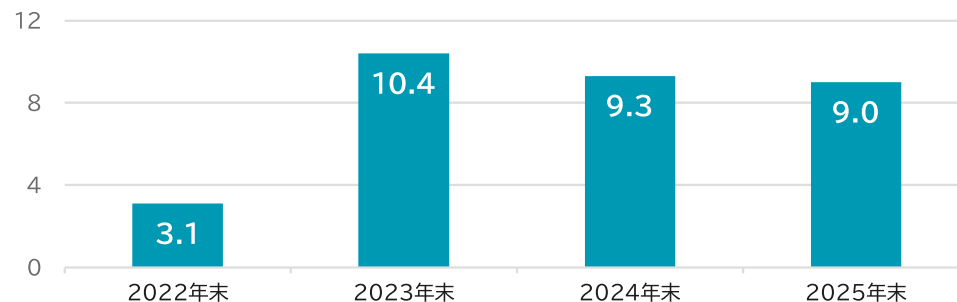


(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

新規成約見込賃料との差による経年比較

- 評価5と評価3のビルの新規成約見込賃料の差を経年で比較
- オフィス賃貸マーケットが上昇に転じた2023年末時点の調査以降、+9~10%程度の推計賃料差が見られるが、その幅は縮小傾向にある
- 大型・築浅ビルでは環境認証取得が増加し、サステナビリティ対応が一般的になりつつあることが影響している可能性も想定される

(評価3に対する評価5取得時の推計賃料差(%))



(参考) 東京都心5区 新規成約見込賃料の時系列推移



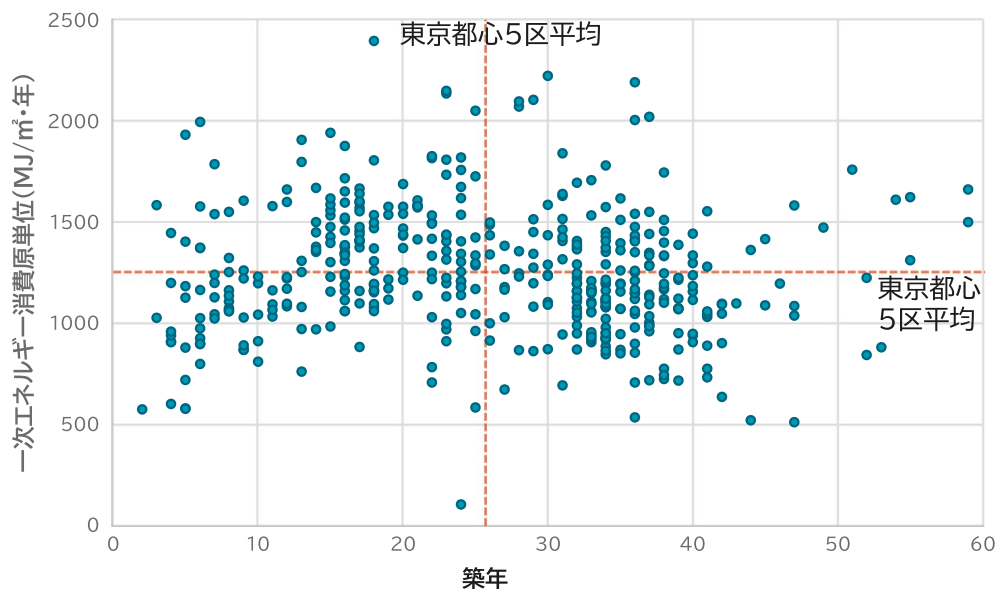
③CASBEE-不動産認証取得ビルの実態調査（本年度新規調査）

- 2021～2025年にCASBEE-不動産認証を取得したオフィスビル※のエネルギー消費量実績値データでは、**地域・築年・規模による大きな差は見られない**

築年数とエネルギー実績値の比較

- CASBEE-不動産を取得したオフィスビルのうち、東京都心5区の築年とエネルギー実績値（一次エネルギー消費原単位）を分析
- 双方に相関性は見られず、**築年数に関わらず一次エネルギー消費量原単位が小さいビルが多数**あることを確認した

築年によるエネルギー性能の分布（n=463）



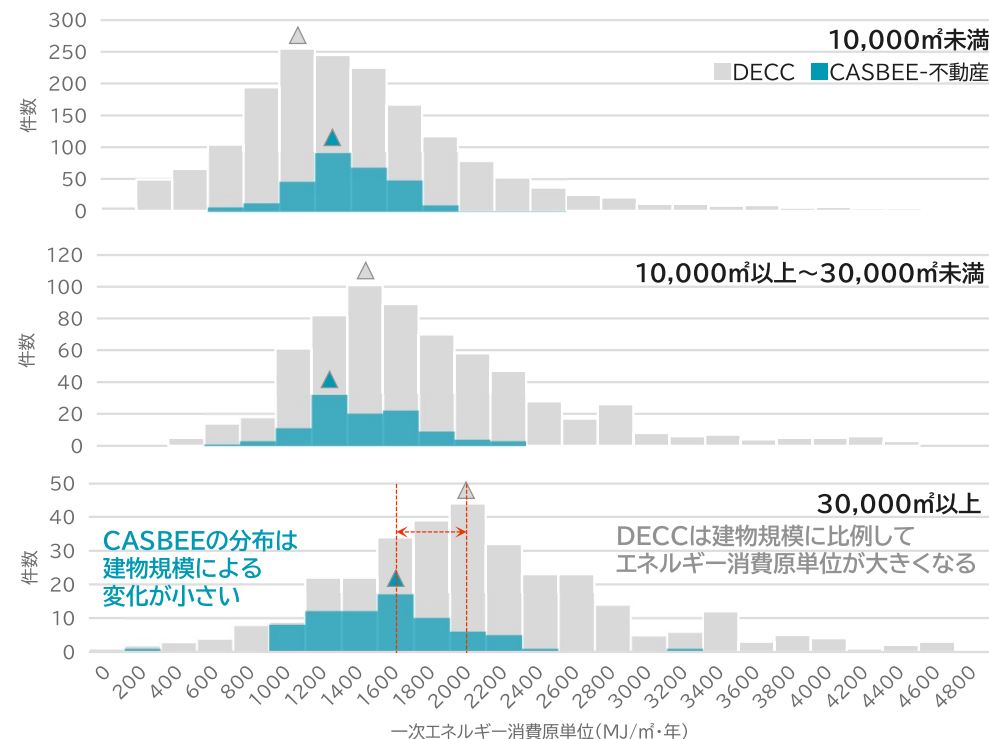
（出所）各種公表情報をもとに三井住友信託銀行作成

※2021～2025年にCASBEE-不動産認証を取得した、オフィスビル1074件を対象に分析

※DECC…日本サステナブル建築協会(JSBC)が管理する建物のエネルギー消費量データベース。2007～2018年度に調査実施。

建物規模別 CASBEEエネルギー実績値とDECCの比較

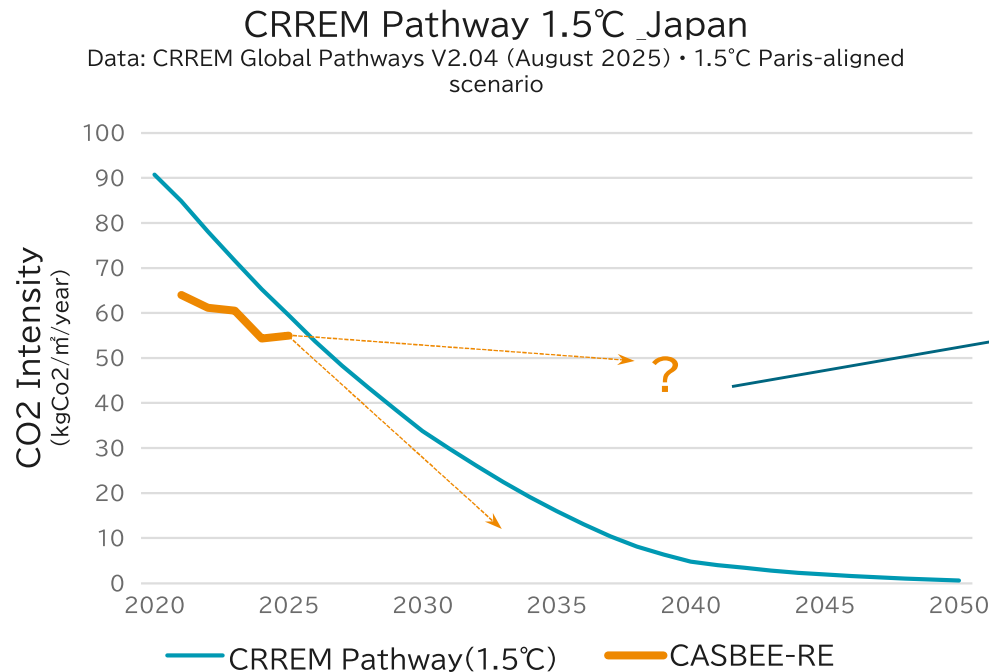
- DECC※は建物規模に比例してエネルギー消費原単位が大きくなるのに対し、CASBEE-不動産認証取得ビルは変化が小さい
- CASBEE取得ビルは建物規模が大きくなるに従い、DECCとの分布差が拡大、エネルギー使用量が比較的小さい**傾向が見える



③CASBEE-不動産認証取得ビルの実態調査（本年度新規調査）

- CASBEE-不動産認証取得ビルにおけるCO₂排出量原単位は、オフィス需要が低かったコロナ期より低下傾向にあり、脱炭素への取組みが年々進捗していることが示唆される
- CO₂排出量原単位は減少してきているが、2026～2027年にはCRREMパスウェイから逸脱する見込みであり、2050年カーボンニュートラル達成に向けて追加施策が必要と想定される

CASBEE実績値とCRREMパスウェイ(1.5℃シナリオ)の比較



近年、省エネ規制強化やサステナビリティ情報開示等の法整備が急速に進んでいます
脱炭素対応が進んでいないビルは、省エネ対応やカーボンクレジット購入等のコストがかかり、中長期の経済的リスクと見なされる可能性も想定されます

(出所)各種公表情報をもとに三井住友信託銀行作成

※CRREM(Carbon Risk Real Estate Monitor):パリ協定の1.5℃目標と整合する不動産の脱炭素経路(CRREM Pathway)を国・用途別に提示する国際的な評価フレームワークで、建物の温室効果ガス排出原単位を当該パスウェイと比較することで、移行リスクや脱炭素化の進捗の評価に活用されている

※CASBEE-不動産のデータは2021年から2025年各年に取得された東京都心5区のオフィスデータ(評価結果シートにCO₂排出原単位の記載のない物件を除く)を集計

2 調査概要

1. 調査内容
2. 本調査で利用する環境認証データ、評価結果の分類方法

調査内容

■ オフィスビルを対象に、以下の調査①～③を実施

	調査① 環境認証取得状況の実態調査	調査② 経済価値の調査：新規成約見込賃料	調査③ CASBEE-不動産認証取得ビルの実態調査
調査内容	賃貸オフィスビルにおける環境認証取得状況を調査	賃貸オフィスビルにおける環境認証の評価結果（ランク）と新規成約見込賃料の関係を調査	CASBEE-不動産認証を取得したオフィスビルのエネルギー消費量実績値データ等を分析
調査対象都市	東京都心5区※1	東京都心5区	全国・東京都心5区
調査対象ビル※2	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル	2021～2025年にCASBEE-不動産認証を取得したオフィスビル
調査対象時点	2025年末時点	2019～2025年時点（7年間）※3	2025年末時点
調査方法	環境認証を取得したビル※4 ※5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賃料データ※6を用いて、賃料の決定構造を立地属性・建物属性・想定成約時点等の要因で説明する統計モデルを構築し、それらの各要因を一定とした場合に、環境認証の評価結果が新規成約見込賃料へ与える効果の大きさを定量的に推計	一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターwebサイト掲載のCASBEE-不動産評価結果シートよりデータを抽出し、集計
備考	東京都心5区については、2024年以前の調査結果と比較		
調査主体	三井住友信託銀行・三井住友トラスト基礎研究所	三井住友信託銀行・三井住友トラスト基礎研究所	三井住友信託銀行

※ 上記の調査①～②は、三井住友信託銀行株式会社が株式会社三井住友トラスト基礎研究所へ委託し調査を実施した

※1: 東京都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指す

※2: 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・更新を行っている
このため、長期の一棟借りビルや、自社利用が中心（一部のフロアのみ一般募集）のビルに関しては、データベースに収録されていない可能性がある

※3: 調査対象期間の設定方法については本資料p.19を参照

※4: 環境認証を取得したビルとは、各種認証制度における結果がWeb上で開示されている事例をもとに、ビル名称・ビル属性等により各データベースと紐付けができたビルを指す
このため、Web上で開示されていない事例やビル名称が非開示となっている事例に関しては、認証未取得と分類し分析に利用した
また、環境認証を取得したビルとは、認証取得履歴のあるビルを指しており、認証の有効期限が切れているビルであっても、本資料の調査①においては「認証取得済み」と分類・表記した
一方、本資料の調査②では、調査対象時点である2019～2025年の各時点において有効な認証のみを「認証取得後」と分類・表記した

※5: 調査対象ビルのデータにはビル所有者の情報がなく、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

※6: 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

本調査で利用する環境認証データ

- 本調査では、CASBEE※¹（建築、不動産）、DBJ Green Building認証※²、BELS※³のデータを用いて分析※⁴

	総合的な環境性能		エネルギー性能		健康と快適性	
	グローバル・海外	日本	グローバル・海外	日本	グローバル・海外	日本
個別不動産 	BREEAM (英) LEED (米) NABERS (豪)	CASBEE-建築 (新築・既存・改修) CASBEE-不動産 (既存) DBJ Green Building認証	ENERGY STAR (米) NABERS (豪)	BELS	WELL (米)	CASBEEウェルネス オフィス CASBEEウェルネス 不動産
まちづくり 	LEED ND (米)	CASBEE街区				

不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価

会社・ファンド



GRESB
(グローバル)

※1: CASBEE: 建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)

※2: DBJ Green Building認証: 環境・社会への配慮がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取組みとして2011年に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度

※3: BELS: 建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)

※4: 2025年12月末までに取得された認証結果を収集し、分析に利用

各環境認証制度の評価結果の分類方法

- 各環境認証制度を、本調査では以下の基準で「評価5」～「評価1」※1に分類
- 複数の認証を取得している場合は、より高い評価結果を採用して分類

	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～
高評価 低評価	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

(出所)各種認証制度をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

※1： 各種認証制度のいずれかを取得している場合に関しては、本調査では上記表に記載の基準で「評価5」～「評価1」に分類を行うこととした。これは、J-REITが公表する外部認証取得状況やグリーンbond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て分類したものである(各種認証制度における評価結果の相互比較を厳密に行ったものではない)

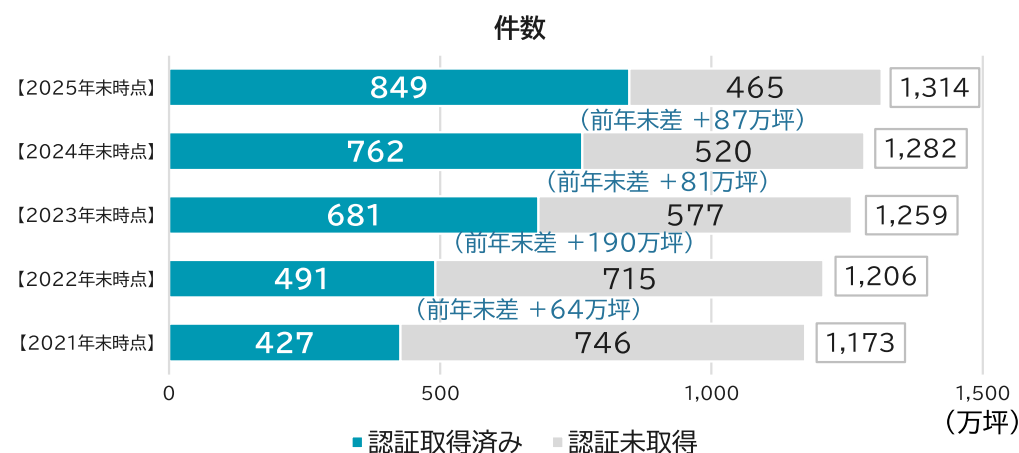
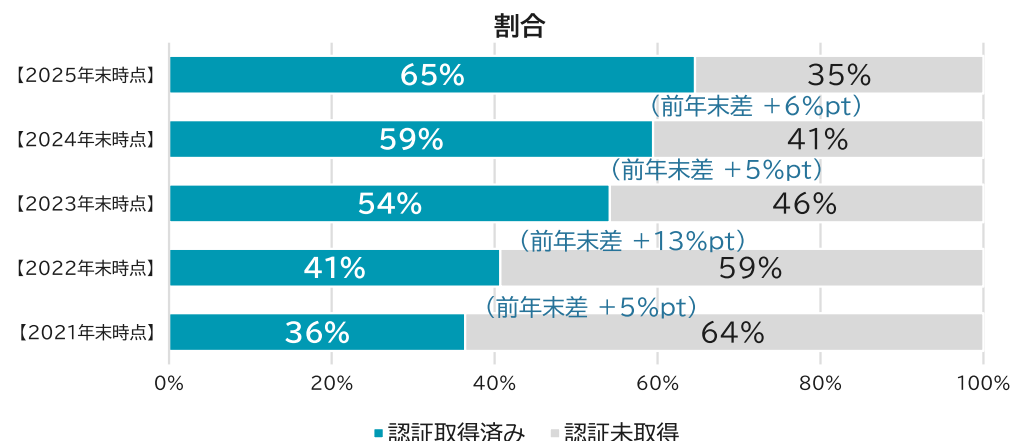
3 調査結果①：環境認証取得状況の実態調査(東京都心5区)

1. 全体
2. 竣工年、延床面積別
3. サブエリア別

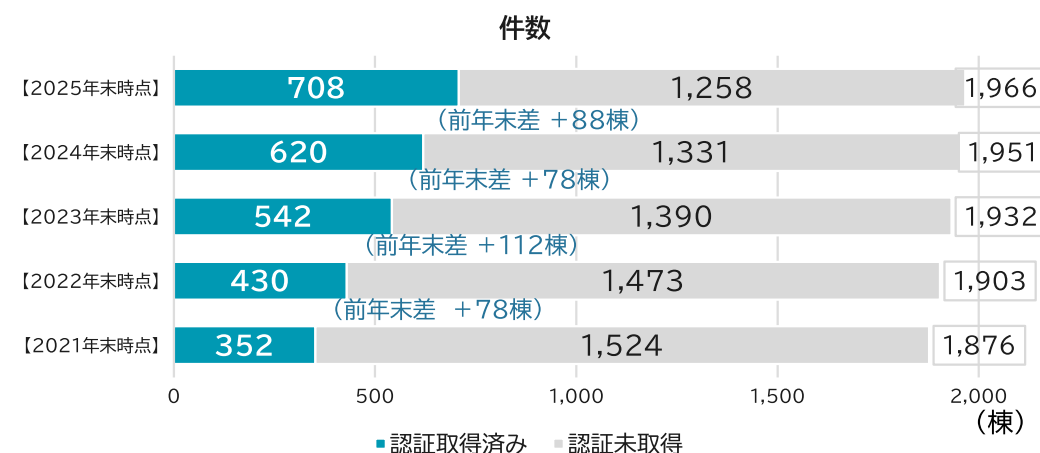
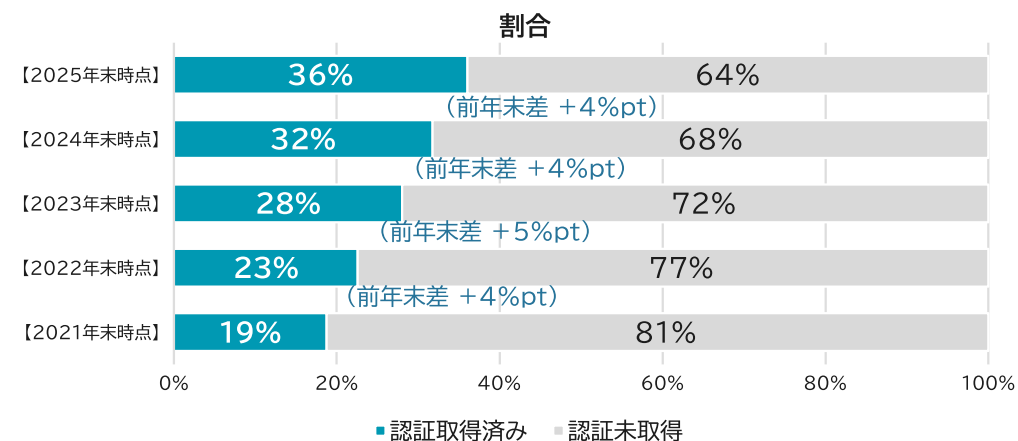
2025年末:東京都心5区における環境認証取得状況(全体)

- 環境認証を取得したビルは、延床面積ベースでは、**2023年に過半に達し、今回調査では65%**に達した
- 棟数ベースでは、今回調査において708棟、36%に達した

延床面積ベース:環境認証の取得状況



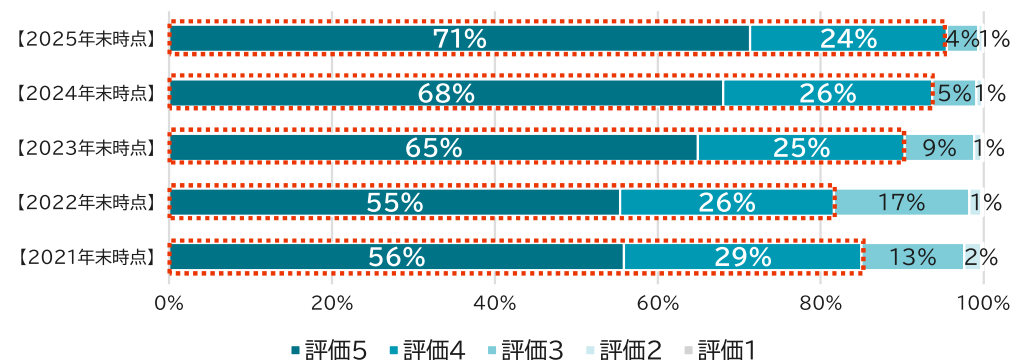
棟数ベース:環境認証の取得状況



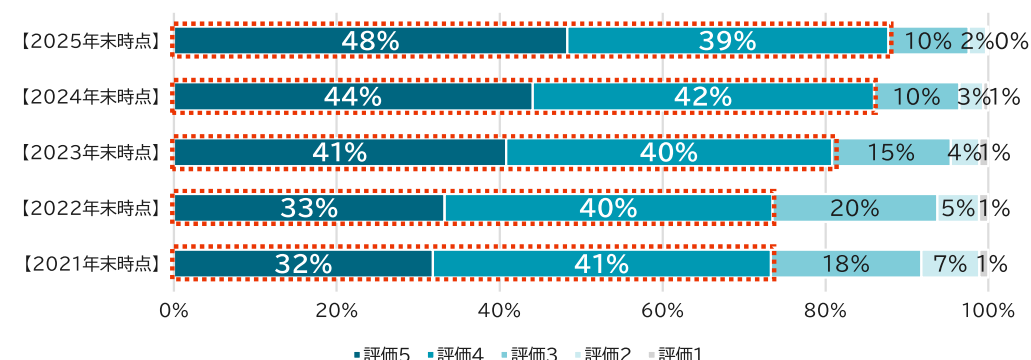
2025年末:東京都心5区における環境認証取得状況(評価ランク別)

- 環境認証を取得しているビルのうち、**上位2ランクの「評価4・5」を取得しているビルが約9割**を占める
- グリーンボンドやローンの基準が上位2ランクであるケースが多く、その影響と推測され、目指すべきランクとなり得る

延床面積ベース:評価ランク別の取得状況



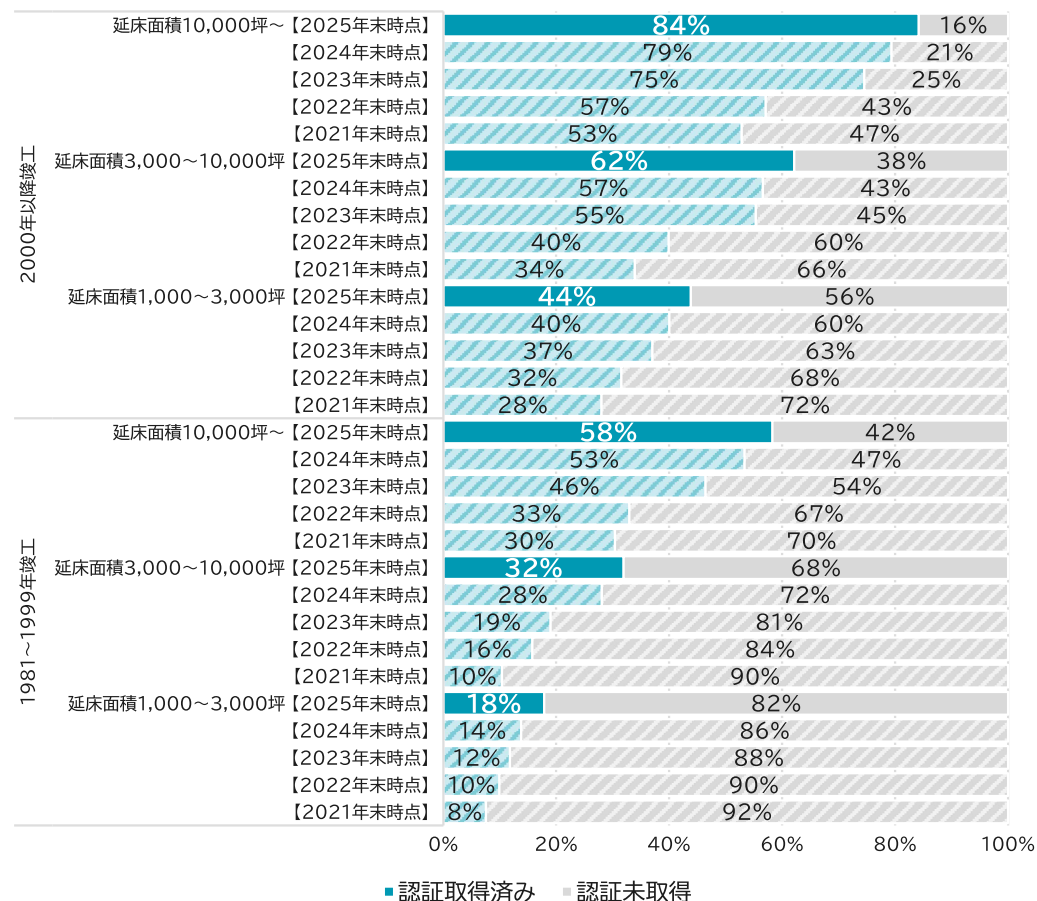
棟数ベース:評価ランク別の取得状況



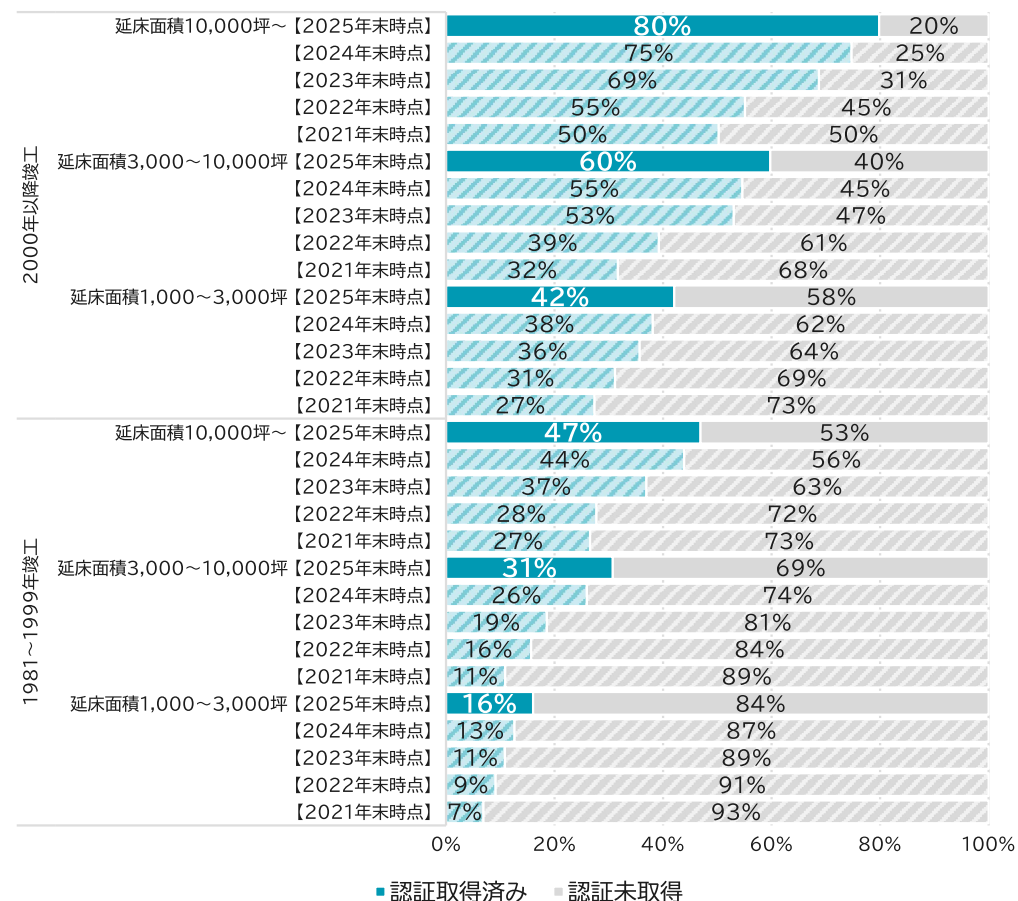
2021～25年末:東京都心5区における環境認証取得状況(竣工年・延床面積別)

- 前回調査と同様に、**大規模ビル、築浅ビルほど環境認証取得割合が高い**傾向にある
- 前年末からの認証取得割合の増加幅を見ると、各カテゴリについて、延床面積ベースでは+4～5%pt程度、棟数ベースではいずれも+3～5%pt程度と、**いずれの竣工年区分・面積帯区分でも堅調に増加**している

延床面積ベース



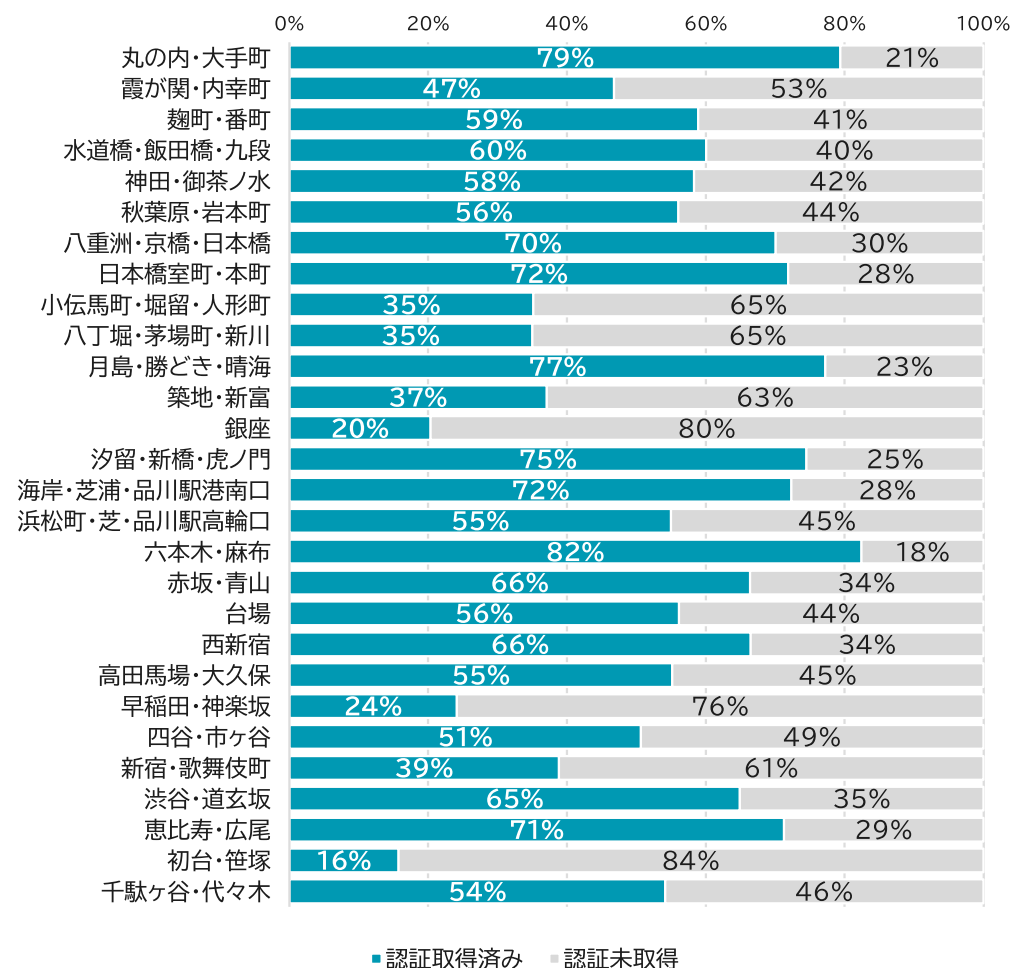
棟数ベース



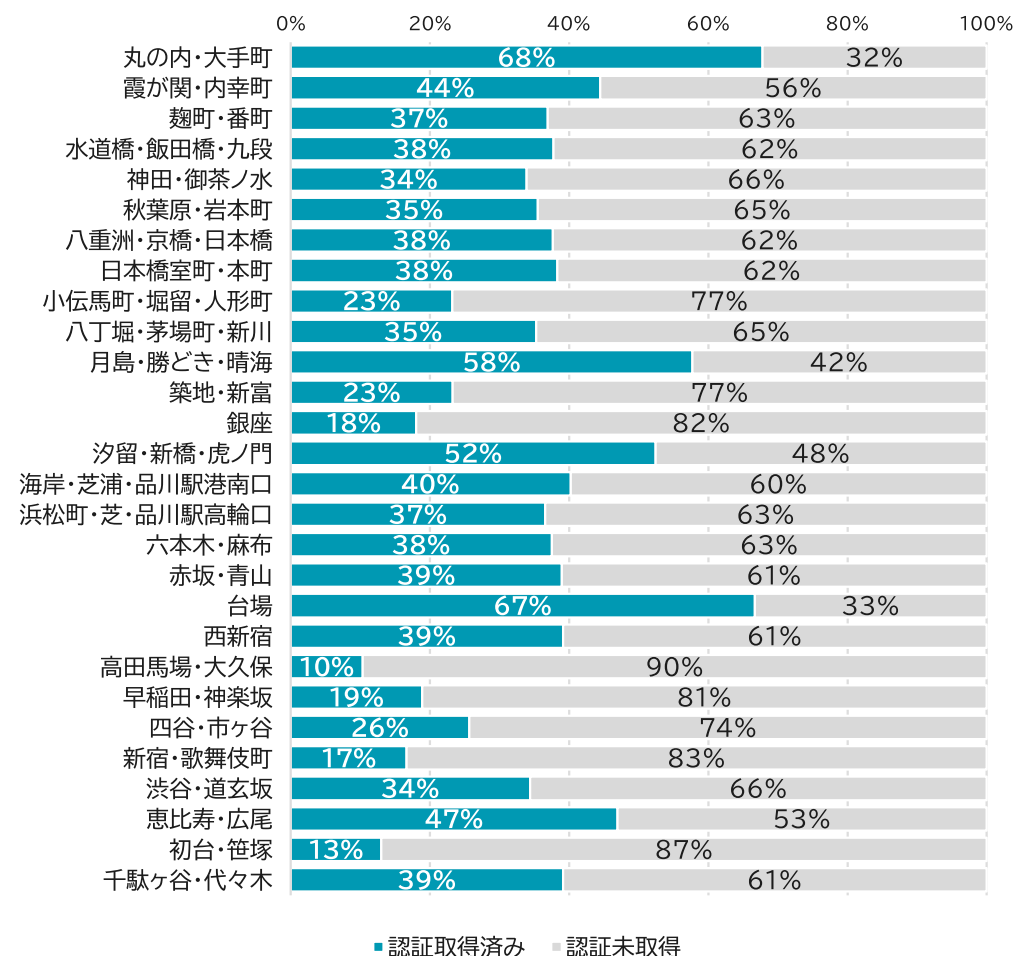
2025年末:東京都心5区における環境認証取得状況(サブエリア別)

- 大規模ビルの集積した主要オフィスエリアでは環境認証取得割合が高い傾向にある

延床面積ベース



棟数ベース



4 調査結果②：経済価値の調査：新規成約見込賃料(東京都心5区)

1. 調査概要
2. 新規成約見込賃料の分析結果(評価ランク別の比較)
3. 新規成約見込賃料の分析結果(評価ランク別・推計賃料差の経年比較)
4. 新規成約見込賃料の分析結果(環境認証取得前後の比較)

東京都心5区の新規成約見込賃料に関する調査概要

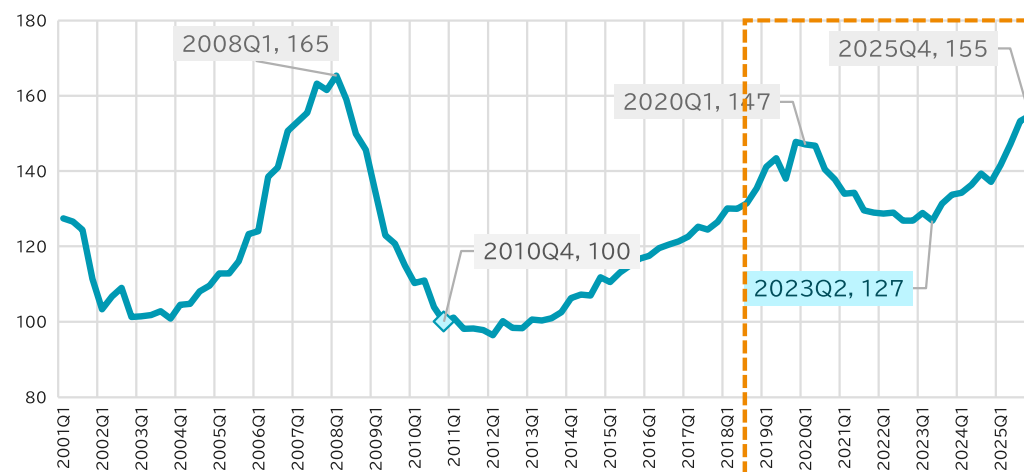
調査内容

調査対象都市	東京都心5区
調査対象ビル	延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工のビル ※延床面積規模を1,000坪～10,000坪未満および10,000坪以上のグループに分割して分析した。延床面積10,000坪未満のグループでは統計的有意差が見られなかったため、本資料では延床面積10,000坪以上の分析結果のみを掲載している
調査対象時点	2019～2025年時点(7年間)
調査方法	個別物件の新規成約見込賃料データ(共益費込・月坪単価)を用いて、賃料の決定構造を立地属性(最寄駅距離、利用可能路線数、サブエリア)・建物属性(基準階面積、地上階数、想定成約時点における築年数、竣工年代)・想定成約時点等の要因で説明する統計モデル(回帰モデル)を構築し、それらの各要因を一定とした場合に、環境認証の取得状況や評価結果が新規成約見込賃料へ与える効果の大きさを定量的に推計

調査対象時点に関する補足

- 環境性能の高いビルに対するビルオーナー側・テナント側それぞれによる評価・値付けは、時間を通じて変化していると想定され、特に近年ほど環境性能が高いビルへの評価は高まっていると考えられる
- このため、本調査では、より近年の賃料決定構造を分析することを目的とし、収集された全期間のデータではなく、2019～2025年の直近7年分のデータを抽出して分析対象とする
- 直近7年間は賃料上昇・下落が概ね半々程度の期間となっているため、マーケット変動要素と認証取得前後による賃料差を統計的に識別するのに適していると考えられる
- 分析上は、想定成約時点による新規成約見込賃料の平均的な水準差(時点効果)をコントロールした上で、環境認証取得前後の賃料変化幅を推計する。例えば、2023～25年(市場賃料の底打ち～上昇反転局面)に環境認証を取得したビルであっても、市場賃料の平均的な上昇効果は除いたうえで、(他を一定とした場合の)環境認証取得による新規成約見込賃料の変化を推計することとなる

【東京都心5区】新規成約見込賃料の時系列推移

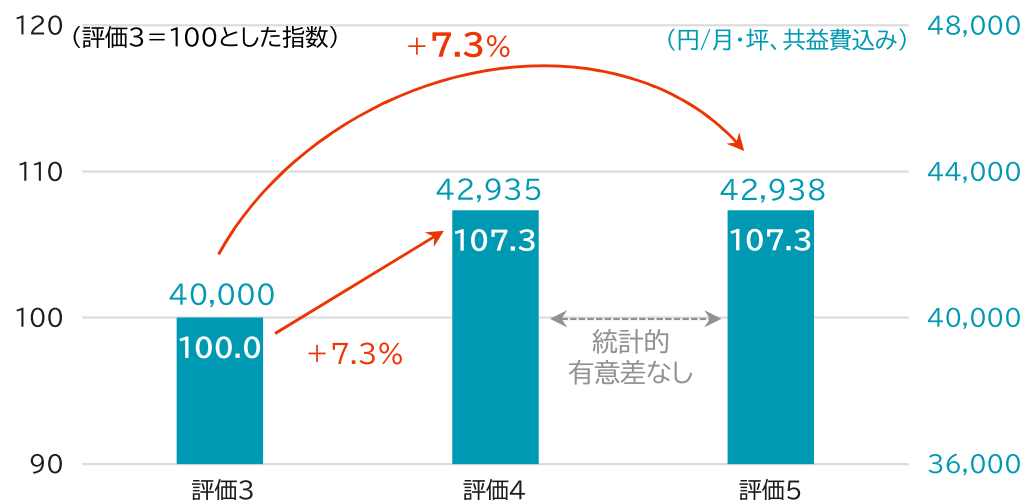


(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

新規成約見込賃料の分析結果(評価ランク別の比較)

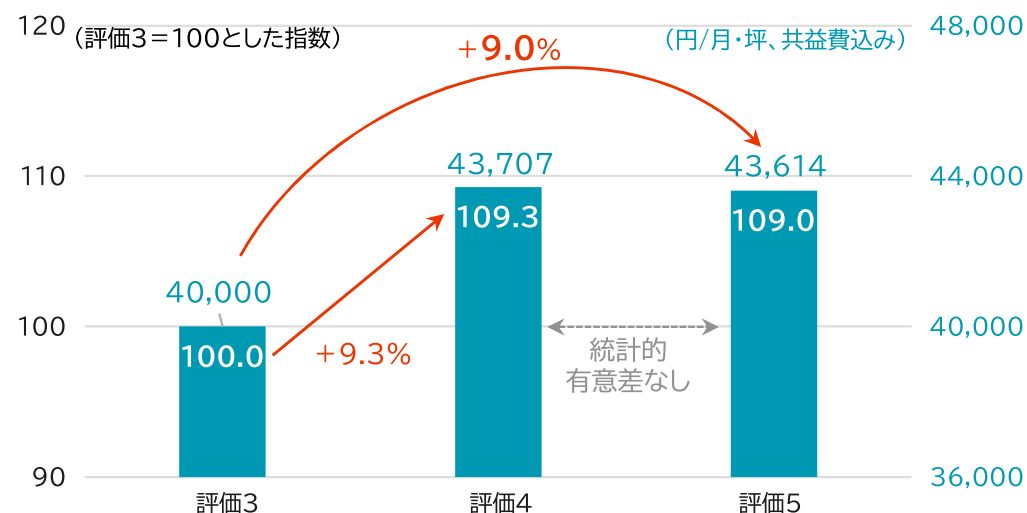
延床面積10,000坪以上・1981年以降竣工ビルの分析結果

- 東京都心5区の延床面積10,000坪以上・1981年以降竣工の大規模・新耐震基準ビルを分析したところ、環境認証取得済みビルのうち、上位2段階のランク(評価4・5)を取得したビルは、中央ランク(評価3)のビルと比べ、新規成約見込賃料の差が推計された
- 評価5のビルは、評価3のビルと比較し、+7.3%の新規成約賃料の差が推計された
- 評価3と比較し評価4・5は新規成約見込賃料が高くなるのに対し、評価4と5では賃料差が小さいことについては、高ランクの環境認証ビルに関するテナントの需要量の近年の変化に対して、ビルオーナーによる認証取得ビルの供給量の増加が上回っている可能性が考えられる



延床面積10,000坪以上・2000年以降竣工ビルの分析結果

- 東京都心5区の延床面積10,000坪以上の大規模ビルのうち、2000年以降の築浅ビルに絞り込んで分析をしたところ、同様に上位2段階のランク(評価4～5)を取得した場合には、評価3のビルと比較し新規成約見込賃料の差が推計された
- 評価5のビルは、評価3のビルと比較し、+9.0%の新規成約見込賃料の差が推計された



(出所)三井住友トラスト基礎研究所作成

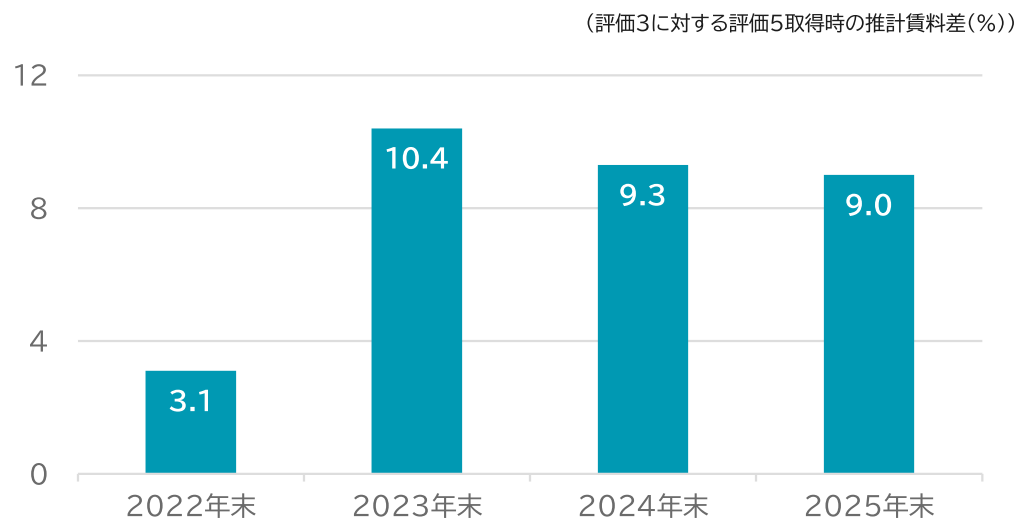
※ 坪単価は三井住友トラスト基礎研究所による設定値

注)延床面積10,000坪以上のビルについては、評価1～2の該当ケースが0件のため、分析対象外とした

新規成約見込賃料の分析結果(評価ランク別・推計賃料差の経年比較)

- 東京都心5区の大型・築浅オフィスビルの、評価5と評価3のビルの新規成約見込賃料の差を経年で比較
- オフィス賃貸市場が上昇に転じた2023年末時点調査以降 **+9~10%程度の推計賃料差**が見られるが、**幅は縮小傾向**
- 大型・築浅ビルでは環境認証取得が増加し、サステナビリティ対応が一般的になりつつあることが影響している可能性も想定される

延床面積10,000坪以上・2000年以降竣工ビルの分析結果

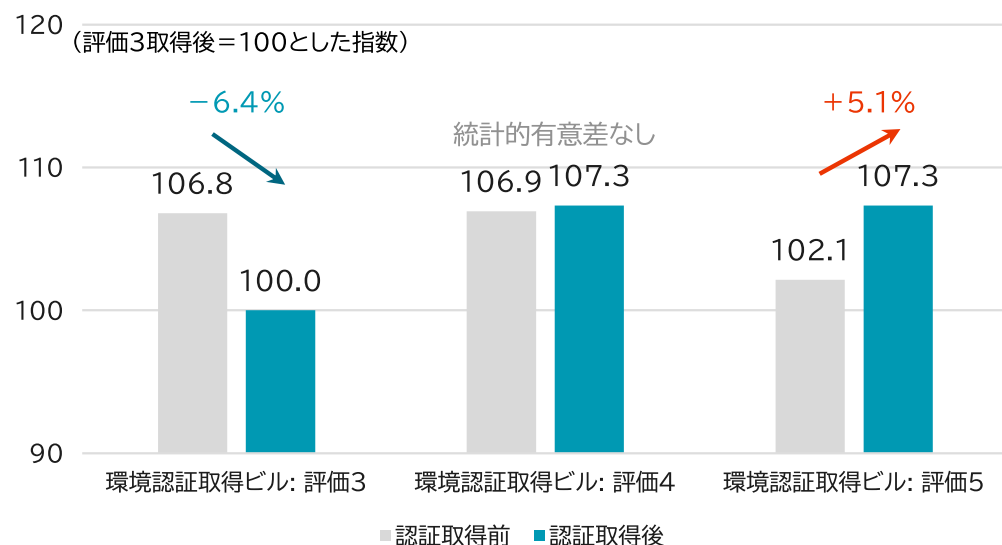


(出所)三井住友トラスト基礎研究所データより三井住友信託銀行作成

新規成約見込賃料の分析結果(環境認証取得前後の比較)

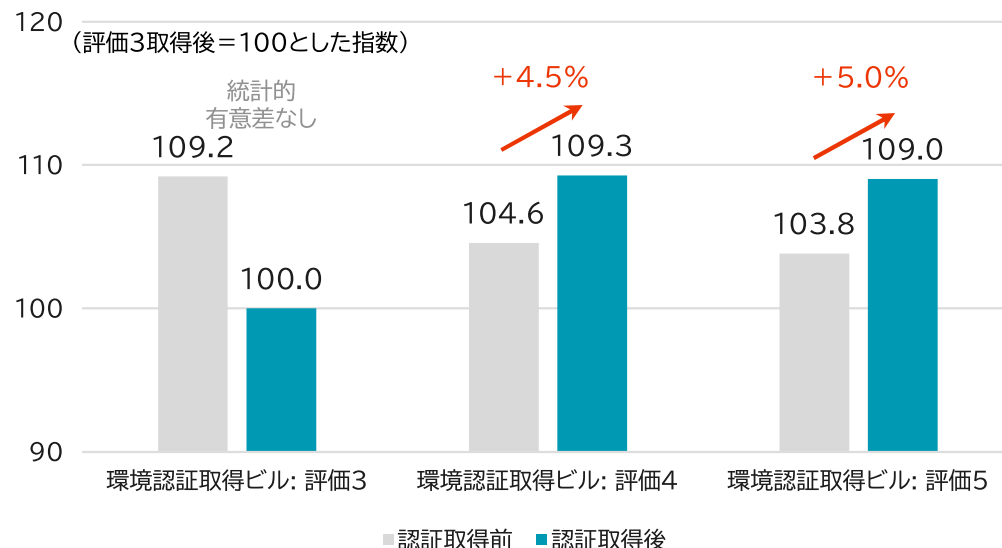
延床面積10,000坪以上・1981年以降竣工ビルの分析結果

- 評価3、4、5それぞれについて、分析期間(2019～2025年の7年間)における認証取得前後での新規成約見込賃料の変化についても分析を行った
- 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5.1%高いことが推計された
- 評価4のビルは、認証取得前後では新規成約見込賃料に統計的な有意差がないことが推計された
- 評価3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6.4%低いことが推計された(※評価3の認証取得前のデータ件数が9件しかない点に留意が必要である)



延床面積10,000坪以上・2000年以降竣工ビルの分析結果

- 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5.0%高いことが推計された
- 評価4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4.5%高いことが推計された
- 評価3のビルは、認証取得前後では新規成約見込賃料に統計的な有意差がないことが推計された(※評価3の認証取得前のデータ件数が1件しかない点に留意が必要である)



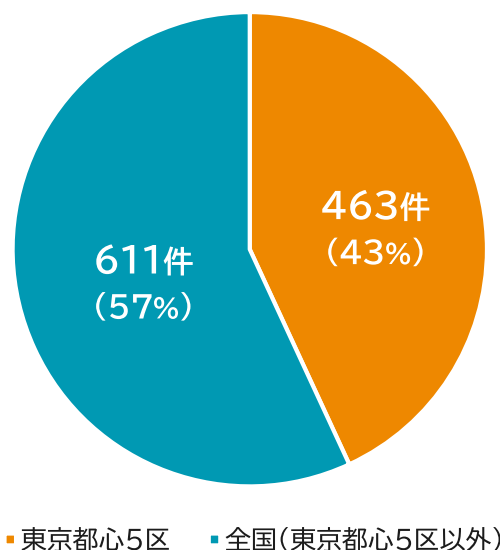
5 調査結果③：CASBEE-不動産認証取得ビルの実態調査

CASBEE-不動産認証取得オフィスビルの概要

- CASBEE-不動産認証を取得しているオフィスビルを、東京都心5区とそれ以外に分類し、各種データを比較
- 地域によって大きな差は見られないことが判明したため、詳細分析は東京都心5区データを用いて実施

地域別 認証取得割合

- 2021～2025年にCASBEE-不動産認証を取得しているオフィスビル(1074件)を、東京都心5区とそれ以外に分類
- 東京都心5区が全体の約4割を占める



地域別 各種データの比較

- 東京都心5区とそれ以外の地域において、延床面積、築年数、CASBEEスコア、エネルギー消費量実績値、CO₂排出量に大きな差は見られない

	東京都心5区	全国 (東京都心5区を除く)
認証数(件)	463	611
平均延床面積(㎡)	21,159	20,246
平均築年数(年)	26	27
平均CASBEEスコア (100点満点)	77	78
平均一次エネルギー消費量実績値 (MJ/㎡・年)	1,253	1,249
平均CO ₂ 排出量(kg/㎡・年)	56	57

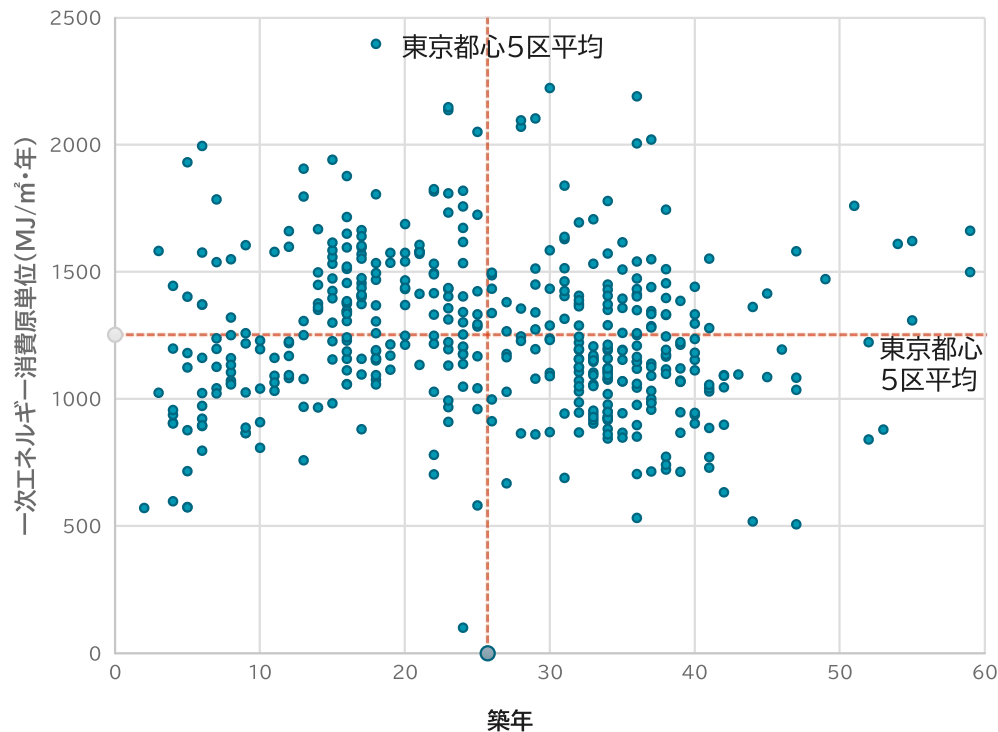
(出所)一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター公開情報より三井住友信託銀行作成

エネルギー実績値データの分析

築年数とエネルギー実績値データの比較

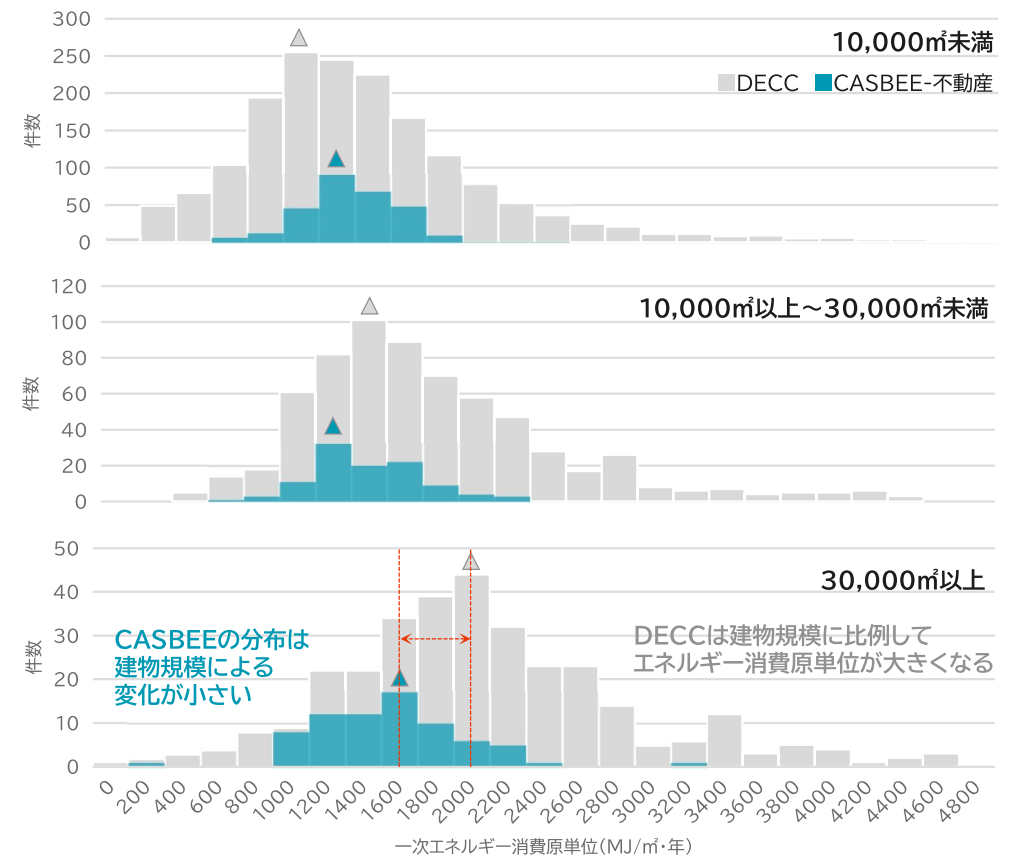
- CASBEE-不動産を取得した東京都心5区のオフィスビルにおいて、築年とエネルギー実績値(一次エネルギー消費原単位)を分析
- 相関性は見られず、**築年数に関わらず一次エネルギー消費量原単位が小さいビルが多数あることを確認した**

築年によるエネルギー性能の分布 (n=463)



建物規模別 CASBEEエネルギー実績値データとDECCの比較

- CASBEE取得ビルのエネルギー実績値データとDECC※を比較
- DECC※は建物規模に比例してエネルギー消費原単位が大きくなるのに対し、CASBEE-不動産認証取得ビルは変化が小さい
- CASBEE取得ビルは建物規模が大きくなるに従い、DECCとの分布差が拡大、エネルギー使用量が比較的小さい傾向が見える**

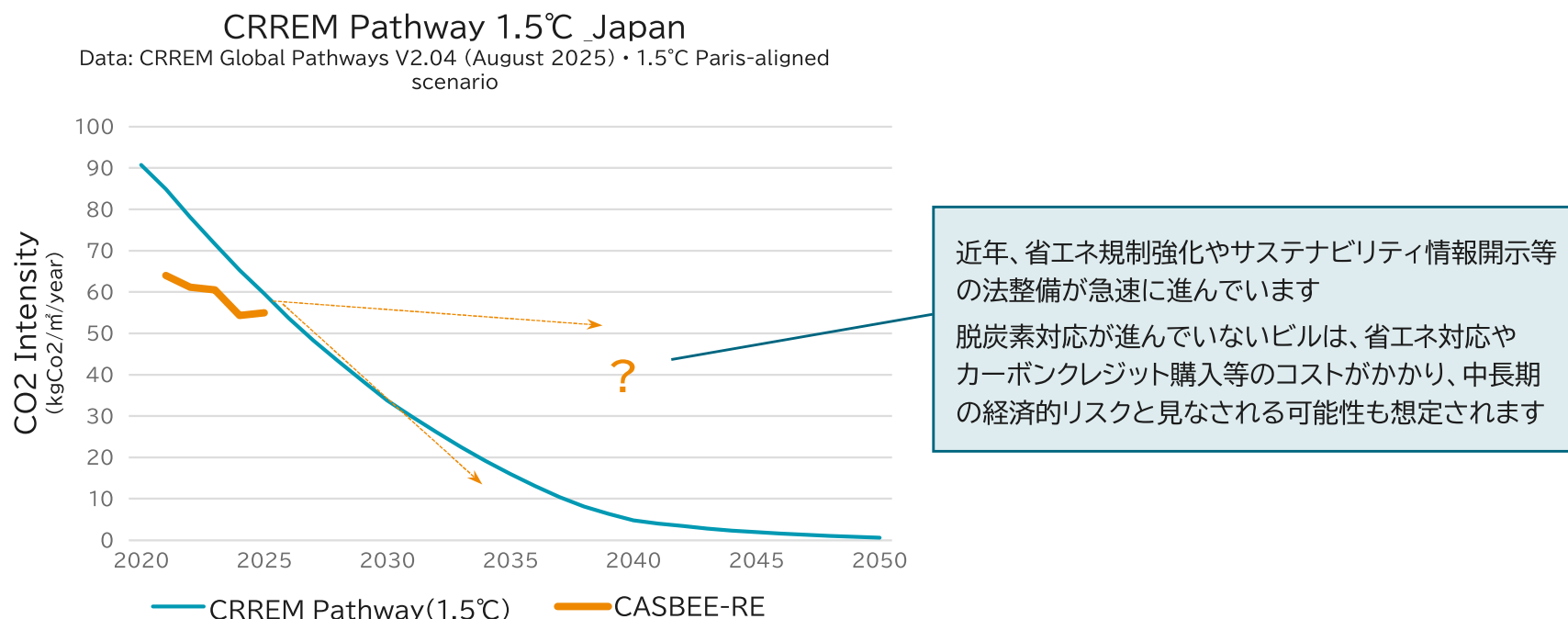


※DECC…日本サステナブル建築協会(JSBC)が管理する建物のエネルギー消費量データベース。2007～2018年度に調査実施。

(出所)一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター公開情報より三井住友信託銀行作成

CASBEEエネルギー実績値データとCRREMパスウェイとの比較

- CRREMパスウェイ(1.5℃シナリオ)※と、CASBEE-不動産のエネルギー実績値データを比較
- CASBEE-不動産認証取得ビルにおけるCO2排出量原単位は、オフィス需要が低かったコロナ期より低下傾向にあり、脱炭素への取組みが年々進捗していることが示唆される
- CO2排出量原単位は減少してきているが、2026～2027年にはCRREMパスウェイから逸脱する見込みであり、2050年カーボンニュートラル達成に向けて追加施策が必要と想定される



※CRREM(Carbon Risk Real Estate Monitor):パリ協定の1.5℃目標と整合する不動産の脱炭素経路(CRREM Pathway)を国・用途別に提示する国際的な評価フレームワークで、建物の温室効果ガス排出原単位を当該パスウェイと比較することで、移行リスクや脱炭素化の進捗の評価に活用されている

(出所)CRREM、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター公開情報より三井住友信託銀行作成

ご留意事項

- 本書は情報の提供を目的としたものであり、ご利用につきましてはお客さまご自身でご判断ください
- 本書は、不動産の鑑定評価に関する法律にもとづく不動産の鑑定評価に代わるものではありません
- 本書における価格水準は将来の売却可能価格を保証するものではありません
- 本書は、現時点における法制・税制などを前提としたものです。それらの変更により、内容が不適當になる可能性があることを予めご承知おき願います
- 本書にシミュレーションが含まれる場合、前提として記載している想定条件に基づくシミュレーションであり、実際の状況とは異なる場合がございますので、予めご了承ください
- 本書は、その確実性・完全性に関して保証するものではありません。お客さまの弁護士、会計士、税理士、または格付機関等と、事前に十分にご相談頂くようお願い申し上げます
- 本書に記載された意見や予測等は、本書作成時点での弊社若しくは執筆者の判断であり、今後、予告無しに変更される事があります。弊社は本書のアップデートを行う事をお約束いたしません
- 本書の権利は弊社に帰属しており、弊社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本書の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願い申し上げます

お問い合わせ窓口

三井住友信託銀行株式会社
不動産企画部 企画チーム

〒100-8233 東京都千代田区丸の内1-4-1

電話 03-6256-6001

メール SuMi_REESG@smtb.jp

ホームページ <https://www.smtb.jp/>

宅建業免許
加盟団体

国土交通大臣届出第1号
一般社団法人不動産協会会員
一般社団法人不動産流通経営協会会員
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟