



SuMi TRUST
SUMITOMO MITSUI TRUST GROUP

100th
Anniversary

お客様の課題解決に向けた

多彩な不動産機能の ご紹介

2024年10月作成



「託された未来をひらく」存在として挑戦し

2024年4月に創業100周年を迎えた三井住友信託銀行。

祖業の一つである不動産ビジネスは、フィデューシャリー精神に基づき、時代ごとに変化するお客さまや社会の不動産の課題・ニーズに対応するために、先駆的なソリューションを提供してきました。

パーパス「託された未来をひらく～信託の力で、新たな価値を創造し、お客さまや社会の豊かな未来を花開かせる」のもと、高度な専門性と総合力を駆使することによりお客さまから信頼されるベストパートナーとして、また、不動産投資市場に安心・安全を提供する社会インフラとして、次の100年も、さらにその先も、社会に貢献していきます。

1920
年代

創業

- 1924 三井信託 設立
(不動産部の創設)
- 1925 住友信託 設立
(不動産課の創設)

1950-
90年代

高度成長～バブル期

- 1959 住宅販売提携開始
- 1965 宅地建物取引業者届出第1号
- 1984 土地信託第1号
- 1986 住信住宅販売^{※1} 設立
(業界初の住宅専門仲介子会社)
- 1988 三信住宅販売^{※1} 設立
- 1988 住信基礎研究所^{※2} 設立
(信託銀行唯一の不動産シンクタンク)
- 1991 建築コンサルティング第1号

※1 現三井住友トラスト不動産
※2 現三井住友トラスト基礎研究所

続ける

不動産のあらゆる悩みに寄り添います

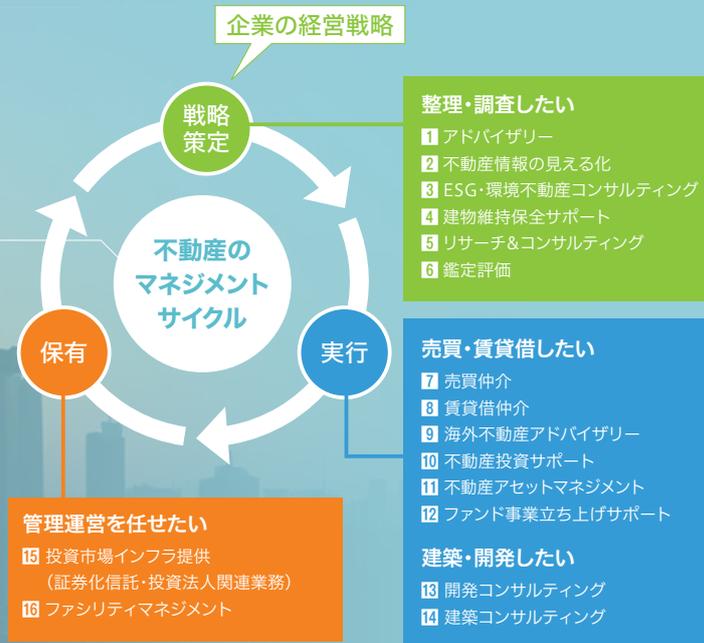
不動産に関するお悩みはありませんか？

そもそも売却すべきか有効活用すべきか。売却・購入のベストなタイミングはいつか。その他、CRE^{※4}戦略の策定はどこから手をつけたらよいか、環境配慮への対応はどうしたらよいか、人材やノウハウが不足するなか不動産投資をどう強化するか、人的資本経営を実現するためのワークプレイスの「あり方」をどうするか、建築費が高騰するなかで建替えをどう実現するか、最適な管理を行うために何を見直すべきか。お客さまは、日々生じる悩みに向き合われています。

私たちは、こうした不動産にまつわるあらゆるお悩みに寄り添い、最適なソリューションを提供することができます。これこそが、私たちの高度な専門性と総合力を最大限に活かし、力を発揮できる場面です。

お客さまの不動産に関する悩みを私たちに聞かせください。

※4 Corporate Real Estate(企業不動産)



2000年代

証券化黎明期

- 2001 Jリート市場創設
投資法人関連業務第1号受託
- 2002 不動産証券化協会 設立(関与)
- 2005 住信不動産投資顧問^{※3} 設立

※3 現三井住友トラスト不動産投資顧問

2010年代

ESG取り組み加速

- 2010 環境不動産専担チーム発足
(国内金融機関初)
- 2014 CASBEE-不動産取扱開始

100周年

100周年特設サイトの
二次元コード



資本効率性の向上への取り組み

2023年3月の東京証券取引所からの「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」の要請実施から1年以上が経過し、資本効率性の向上に対する国内外の投資家の目線は、方針ではなく、具体的な取り組み内容に移ってきています。

1 “不動産を活用した”資本効率性の向上

具体的な取り組みとして、老朽化や収益性が低下したノンコア資産等の売却やコア資産の流動化等、不動産を活用した事例が増加しています。資本効率性の向上には、CRE戦略策定が肝要ですが、お客さまのニーズにあわせて各フェーズごとのサポートも実施しています。

① Research～現状把握～

事例A

▶ 物件調査

保有不動産の調査による正確な現状把握

▶ データベース整備

調査内容を統一かつ分析可能なデータベースに整備



② Planning～分析・戦略立案～

▶ 個別物件分析・ポジショニング分析

エリア特性や価格等を判断軸としカテゴリ分類

▶ 選択肢の整理

取り得る選択肢に基づき、今後の対応事項を整理



④ Review～効果検証～

▶ 効果検証・モニタリング

施策実行の効果把握・課題分析、状況のモニタリング

- ・財務への影響、効率性
- ・整備したデータベースの運用状況
- ・建替え後の運営・賃貸収支状況
- ・継続保有不動産の運営・管理状況 等



③ Practice～戦略実行～

事例C

▶ CRE戦略実行

戦略に基づく施策の実行

- ・保有不動産の売却（流動化）、不動産の取得
- ・保有不動産の大規模修繕、建替え
- ・不動産管理体制/管理コストの見直し
- ・低利用不動産の有効活用 等



2 最近の事例

※写真はイメージ

事例A 保有不動産の見える化

当社サポート機能▶P8

- 数多くの営業拠点を有するものの、土地建物の権利形態が多岐にわたり、管理方法も統一されていなかったことから、不動産管理の効率化に課題
- システム導入による不動産情報の一元管理を検討するなかで、当社監修「CREクラウド」を導入



事例B 全保有不動産のCRE戦略策定

当社サポート機能▶P7

- 資産ポートフォリオ最適化の観点で、全国に多数存在する生産拠点の見直しに着手
- ノンコア資産と判断した生産拠点については適宜売却してきたが、全保有不動産のCRE戦略策定の必要性から本格検討を開始



事例C 低稼働オフィスの売却

当社サポート機能▶P15,16

- グループ会社の集約を企図して保有していたオフィスに関し、低稼働となっていたため、売却
- その後、オフィスのフレキシビリティ確保や従業員エンゲージメント向上等の観点から、Sクラスオフィスへ賃借移転



トピックス 2

ワークプレイス見直しに伴う本社移転

ワークプレイスや本社の「あり方」の見直しに伴い、本社移転や拠点集約を進めるお客さまが増加しています。



本社の購入移転サポート事例

Before



お客さま

- 社内コミュニケーション活性化等による生産性向上のため、分散する本社機能の集約を検討



※写真はイメージ

After



サポート内容

- 購入・賃借物件両面での豊富な移転先候補物件の紹介
- 価格・賃料相場等のマーケット情報の提供
- 移転後の現本社等の活用方法の提案



| | | | | | |
|------|-----------|-------------------------------|-----------|----------------------|----|
| | | トピックス1 資本効率性の向上への取り組み..... | 3 | | |
| | | トピックス2 ワークプレイス見直しに伴う本社移転..... | 4 | | |
| 戦略策定 | 整理・調査したい | 1 アドバイザリー..... | 7 | | |
| | | 2 不動産情報の見える化..... | 8 | | |
| | | 3 ESG・環境不動産コンサルティング..... | 9 | | |
| | | 4 建物維持保全サポート..... | 11 | | |
| | | 5 リサーチ&コンサルティング..... | 12 | | |
| | | 6 鑑定評価..... | 13 | | |
| 実行 | 売買・賃貸借したい | 7 売買仲介..... | 15 | | |
| | | 8 賃貸借仲介..... | 16 | | |
| | | 9 海外不動産アドバイザリー..... | 17 | | |
| | | 10 不動産投資サポート..... | 19 | | |
| | | 11 不動産アセットマネジメント..... | 20 | | |
| | | 12 ファンド事業立ち上げサポート..... | 21 | | |
| | 建築・開発したい | 13 開発コンサルティング..... | 23 | | |
| | | 14 建築コンサルティング..... | 24 | | |
| | | 保有 | 管理運営を任せたい | 15 投資市場インフラ提供..... | 26 |
| | | | | 16 ファシリティマネジメント..... | 27 |
| | | | | 私たちについて..... | 29 |
| | | | | 索引..... | 30 |



整理・調査したい

- | | |
|---------------------|-----|
| 1 アドバイザリー | P7 |
| 2 不動産情報の見える化 | P8 |
| 3 ESG・環境不動産コンサルティング | P9 |
| 4 建物維持保全サポート | P11 |
| 5 リサーチ&コンサルティング | P12 |
| 6 鑑定評価 | P13 |

1 アドバイザリー

何が課題なのか、
まずは把握したい

対応選択肢のメリット・デメリットの
整理がしたい

オーダーメイドで不動産戦略の
コンサルティングをお願いしたい

お客様の「よろず相談窓口」としてお気軽にご相談ください

現状が最適ではないと感じつつ、何から始めれば良いか分からない。専門家の意見がほしい。そんなお客様のための「よろず相談窓口」です。

初期段階の情報提供、課題整理、対応選択肢の比較、アクションプランの提案等、お客様の悩みに応じたサポートを提供します。

また、お客様の要望に応じたオーダーメイドのコンサルティングも有償で提供しています。CRE戦略や物流戦略の策定、拠点再編、不動産投資戦略の策定等、多くの実績があります。

- ▶ 低未利用な保有不動産の有効活用を検討したい
 - ▶ 計画的な不動産売却や有効活用にあたり、戦略を検討したい
 - ▶ 拠点配置を見直したい
 - ▶ 不動産投資や不動産事業を強化したい
- etc.

サポート例



個別不動産の特性やリスクの分析、活用案の助言

エリア・用途ごとのマーケット調査、収支シミュレーション等による有効活用案や判断材料の提供



CRE(企業不動産)戦略策定・取得・売却サポート



拠点配置最適化の助言

オフィスのほか、物流拠点再編(戦略策定、業務アウトソーシング支援等を含む)にかかるコンサルティングも可能



不動産投資戦略・投資基準の作成サポート

2 不動産情報の見える化

不動産の管理が属人的・グループ各社でバラバラ

所有物件や老朽化物件が多く、課題の把握ができていない

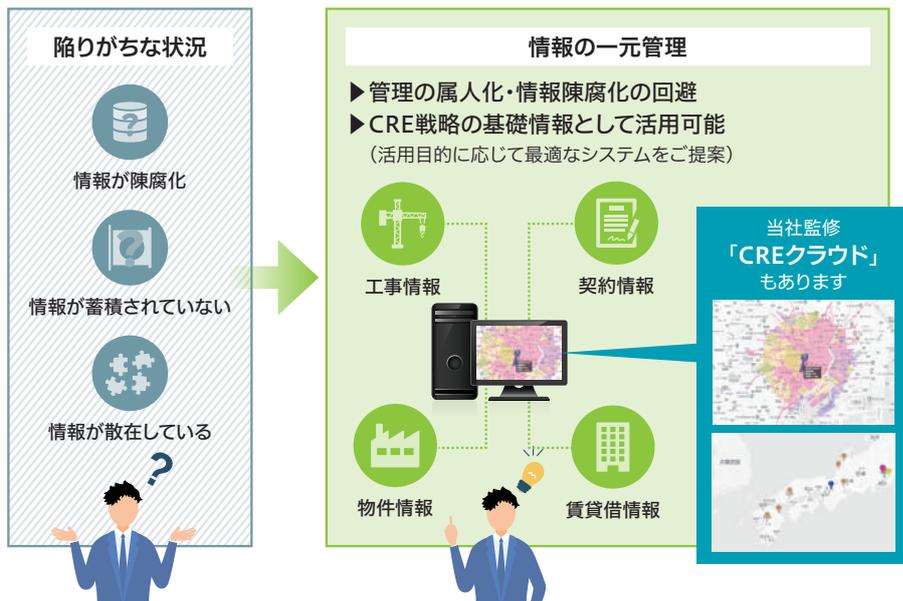
CRE戦略を策定するために不動産情報を整備したい

データベース構築のほか、戦略策定・実行までトータルにサポートします

多くの企業は、属人的な管理や体系的な不動産情報の未整備といった問題を抱えています。不動産情報の見える化は、業務効率化だけでなく、CRE戦略策定にも必要です。

当社は、単なるデータ整備だけでなく、目的に合わせたシステム提案・コンサルティングからCRE戦略策定・実行まで、全面的にサポートします。

システムは、当社監修のクラウド型システム「CREクラウド」もラインアップ。使いやすさと低コストが評価され、上場企業や金融機関等のお客さまに導入いただいています。



3 ESG・環境不動産コンサルティング

ESG対応を見据えて
ポートフォリオを見直したい

脱炭素化に向けた
具体的なアドバイスがほしい

不動産の環境性能を
見える化したい

不動産ESG推進に向け、実現性の高いソリューションをご提案します

2010年に国内金融機関初の環境不動産専任チームを設立した当社は、建物の環境性能を評価するCASBEE-不動産認証の取得サポートを中心に、環境不動産の普及をリードしてきました。

最近では、不動産売却・取得時の付加価値向上に向けた環境性能のプレ評価や、建物の健康性・快適性に特化した認証の取得サポートも展開しています。さらに、不動産の脱炭素化推進、働き方・働く場所の見直し、不動産の管理といった「不動産ESG」に関連するお客さまの経営課題に対し、実現性の高い施策を提案しています。

コンサルティングの例

脱炭素ロードマップの 策定支援

ポートフォリオ全体の現状を把握し、シナリオ分析等を用いて、脱炭素ロードマップの策定を支援します。

環境性能の 簡易評価

建物の環境性能を簡易的に評価します。物件取得前のスクリーニングや、ポートフォリオの分析に活用できます。

建物改修による 環境性能向上

環境性能向上を目的とした改修工事アドバイスおよび、CASBEE-不動産(改修)による改修成果の評価を行います。

環境認証にかかるラインアップ

| | | | |
|------------|--------------|------------------|---------|
| 建物における環境配慮 | 街づくりにおける環境配慮 | 建物の健康性・快適性に特化 | |
| CASBEE-不動産 | CASBEE-街区 | CASBEE-ウェルネスオフィス | WELL認証* |

※認証取得をサポートする提携会社をご紹介



トピックス

環境認証に関する調査/不動産ESGサーベイ2024

三井住友トラスト基礎研究所と共同し、不動産ESGに関する各種調査を実施

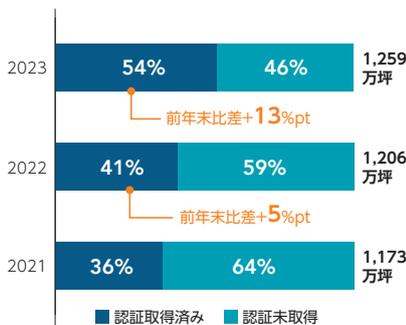
環境認証に関する調査、不動産ESGサーベイの2つの調査を毎年実施しています。これらの調査を通じて、お客さまの不動産ESGへの取り組みに貢献します。

環境認証に関する調査では、都心5区における賃貸オフィスビルを対象に、環境認証の取得状況等を調査しました。結果として、環境認証を取得しているビルの割合が、延床面積ベースで前年末比差13%pt増加し、過半に達していることが明らかとなりました。

不動産ESGサーベイは、不動産オーナーの投資・運用におけるESGへの取り組み実態をアンケート調査した大規模なサーベイです。今後の投資戦略として「保有物件における改修工事の実施」が56%、「環境性能の高い物件の取得」を回答した割合は43%であり、環境性能向上を目的とした改修工事や環境性能の高いビル(環境認証を取得しているビル)の需要が高まっています。

環境認証に関する調査

都心5区における環境認証の取得状況 (延床面積ベース)

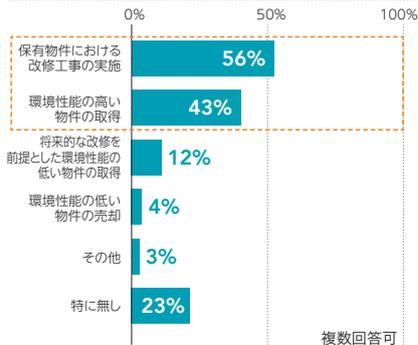


調査概要

調査時点: 2024年4月末
データ時点: 2023年12月末
調査対象: 都心5区の賃貸オフィスビル、延床面積1,000坪以上かつ1981年以降竣工
データ数: 1,932棟、1,259万坪
環境認証: CASBEE、DBJ Green Building 認証、BELS

不動産ESGサーベイ2024

不動産ポートフォリオ全体としての環境性能の向上に向けた投資戦略



調査概要

調査期間: 2024年6月~7月
設問数: 57問
回答企業数: 180社 (運用会社、不動産会社、保険会社等の主要な不動産オーナーを対象)

4 建物維持保全サポート

壊れた都度修繕しており、
修繕費のコントロールができていない

客観的な指標に基づき
修繕計画を策定したい

老朽化建物の将来方針を比較検討したい
(継続使用・建替え・移転等)

建物劣化状況の定量化により、維持保全にかかる意思決定をサポートします

「予防保全」は、建物の不具合が出る前に計画的に対策を行うことです。これにより、事業運営への影響を軽減し、建物の寿命を延ばすことが可能です。また、修繕費の平準化や予算策定にも有用です。

当社では、建物の劣化診断調査から修繕項目の洗い出し、優先順位の定量的検証、修繕計画の策定まで、戦略的な維持保全をサポートします。このサービスは、修繕を計画するお客さまだけでなく、「建替え」や「売却・拠点新設」を比較検討したいお客さまにも選ばれています。

ご依頼のきっかけ・サポートの流れ

ご依頼のきっかけ・目的

- 「定量データ」も踏まえた意思決定材料がほしい
- ▶複数の拠点について、修繕対応の優先度を検討したい
- ▶老朽化拠点について、「修繕し継続保有」or「建替え」or「売却して拠点新設」の選択肢を比較検討したい



注) サービスは、外部の協力会社(劣化診断会社)と協働して提供します

5 リサーチ&コンサルティング | 三井住友トラスト基礎研究所

不動産市場の動向や見通しが
分かるレポートがほしい

海外不動産への投資にあたり
各国の特性や市場動向を知りたい

不動産の投資戦略やPPP・インフラ投資
のアドバイスがほしい

豊富な実績と専門性で国内外の不動産投資やインフラ投資をサポートします

三井住友トラスト基礎研究所は「都市と不動産」の専門シンクタンクとして1988年に誕生しました。

当該分野における長年の調査研究を基礎に、不動産投資の評価分析に関する調査研究を加え、国内外の不動産市場、不動産金融およびPPP(官民パートナーシップ)・インフラ分野に強みを持つリサーチ&コンサルティングを展開しています。

不動産関係者はもとより、金融機関、商社、鉄道会社、メーカー関連会社、官公庁等の幅広いお客さまからもご依頼いただいています。

主なサポートメニュー

リサーチ&コンサルティング

投資助言

| 投資調査部 | 海外市場調査部 | PPP・インフラ投資調査部 | |
|---|--|---|---|
| ■不動産事業への参入支援業務 不動産事業の財務等影響評価 投資判断フレーム策定支援 ハードルレートの推計 | ■不動産事業の戦略立案業務 不動産市場の将来予測 エリアポテンシャル評価 ポートフォリオ管理と最適化 | ■個別不動産の投資判断支援業務 保有不動産の活用方策 開発時の最適用途・規模の評価 投資候補の評価 | ■賃貸用不動産の資産運用支援業務 不動産市場モニタリング 資産価値のリスク評価 資産運用力の対市場評価 |
| 私募投資顧問部 ■私募ファンドのデュアデリジェンス ■ファンドマネージャー評価 私募ファンド市場の分析 投資家動向の分析 | | REIT投資顧問部 ■リートへの投資助言 各リート運用状況の分析 リート市場の分析 | |



レポート例(受託内容に応じ作成します)

6 鑑定評価

賃貸等不動産の時価開示
(または評価洗い替え)が必要

事業環境の変化により、
減損の兆候把握が必要

売買やCRE戦略策定に際し
保有不動産の時価を把握したい

「信用力」と「使い勝手の良さ」を備えた信託銀行の鑑定評価をお試ください

不動産鑑定評価は、財務目的や売買取引の
妥当性検証、M&A・事業承継における不動産
価値把握等、多様なシーンで活用されます。

当社在籍の不動産鑑定士が、プロフェッ
ショナルかつ中立的な立場から鑑定評価を提
供し、監査法人からの照会対応も全面的にサ
ポートします。

オフィスや工場から、ゴルフ場、鉄道財団ま
で、全国各地の幅広い用途で評価実績があり
ますので、お気軽にご相談ください。

鑑定評価を依頼する目的例

鑑定評価書に対する監査法人からの各種照会にも、当社で責任を持って対応



財務

賃貸等不動産の時価開示

会計処理における賃貸等不動
産の時価開示のため

減損会計

減損の兆候把握、損失認定・測
定のため



売買

売買の意思決定

保有不動産売却や関係会社間
売買にあたり、意思決定の根拠
資料として

行政提出目的

健康保険組合が不動産売却を
決定し、厚生労働省に提出する
ため



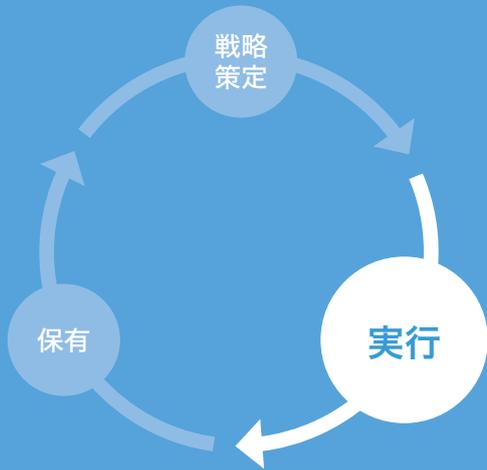
把握

CRE戦略策定の基礎データ

CRE(企業不動産)戦略策定に
向けた保有不動産の時価把握
のため

M&A・事業承継時の価値把握

M&Aや事業承継に際しての不
動産の適正な価値把握のため



売買・賃貸借したい

- | | |
|-------------------|-----|
| 7 売買仲介 | P15 |
| 8 賃貸借仲介 | P16 |
| 9 海外不動産アドバイザー | P17 |
| 10 不動産投資サポート | P19 |
| 11 不動産アセットマネジメント | P20 |
| 12 ファンド事業立ち上げサポート | P21 |



7 売買仲介

自社の事情や物件特性に適した
取引相手を探したい

売買に不慣れであり、対応事項や
スケジュールを教えてください

仲介のみでなく、環境や建築、
管理面等トータルサポートを期待

実務ノウハウ・多彩な機能・国内外ネットワークを活かし不動産売買をサポートします

実績に裏打ちされた実務ノウハウ・各アセットの知見・多彩な機能や、強固な投資家リレーション・三井住友トラスト不動産を含むグループ拠点網・地域金融機関(60社弱)・グローバル企業との提携を活用したマッチング力により不動産売買をサポートし、お客様の経営課題解決に貢献します。

土壌調査や測量等、売買に必要な調査についても、専門業者と連携して対応可能ですので、お気軽にご相談ください。

また、ウェルス・マネジメント業務を中核にグローバルに展開するUBSグループと「UBS SuMi TRUST」ブランドのもと協業を行っています。

新本社ビルの購入・移転及び旧本社ビルの売却サポート事例



※写真はイメージ

お客さま

- 本社機能分散や手狭感、人的資本充実の観点で本社の購入・移転を検討
- 検討を機に、ワークプレイス見直し、環境認証取得等に着手



サポート内容

- お客様の要望を満たす移転先候補物件を紹介したうえで、多彩な機能を駆使してフルサポート
 - 環境不動産コンサルティングによる環境性能の簡易査定
 - 建築コンサルティング、ファシリティマネジメント機能を駆使した建物調査
- あわせて、旧本社ビルの売却もサポート



8 賃貸借仲介

人的資本経営を推進するため
ワークプレイスの見直しを検討したい

本社等の拡張に際して
貸借や購入等選択肢を検討したい

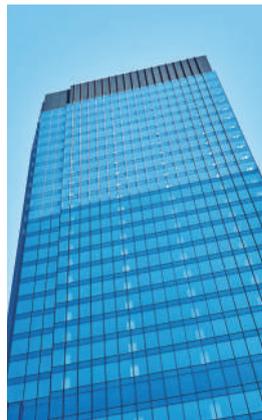
いまの賃料が相場と比べて
適正か知りたい

オフィス移転や新規出店、土地の有効活用まで、不動産賃貸借をサポートします

人的資本経営の取り組みとして、従業員エンゲージメント・企業ブランディング・リクルーティング訴求力・生産性等の向上を目的に、本社やワークプレイスの「あり方」を見直す企業が増えてきています。

当社は、「あり方」の策定支援からレイアウト作成・移転実務まで、お客さまのニーズに合わせたサポートを提供します。

また、オフィスに限らず、物流施設や商業施設等、多様な用途の賃借ニーズや、土地の有効活用にも対応しています。



※写真はイメージ

本社の賃借移転サポート事例

お客さま

- 従業員エンゲージメント・企業ブランディングの向上等を目的に本社の立地改善を検討



サポート内容

- 物件探査・移転コスト試算・貸主との条件交渉から移転実行に至る全工程をマネジメント
- 立地や建物性能だけでなく、新会社のコンセプト策定等の構想設計の観点からも物件選定をサポート



9 海外不動産アドバイザー

海外投資家と国内不動産の
売買の相談をしたい

海外不動産投資を検討したい

海外事業拠点の売買や
賃貸借について相談したい

業務提携先と連携して、クロスボーダーでの不動産取引をトータルサポートします

海外の不動産投資家に対し、国内不動産への投資コンサルティングと仲介を提供しています。また、業務提携先(次ページご参照)の海外ネットワークとノウハウを活用し、国内企業や投資家に米国や欧州等の不動産投資機会を提供しています。

さらに、グローバルに展開するお客さまの海外拠点の開設・移転・集約等の取引サポートも行っており、多国籍のメンバーがクロスボーダーの不動産取引をトータルでサポートしています。



※1 日本拠点のない海外投資家

※2 2012年度からの累計(2024年3月末基準)。アウトバウンド件数は賃貸借や売却等を含みます

 ナイトフランク社



- ロンドンに本社を構え、世界的に総合不動産サービス事業を展開
- 同社との提携により、お客さまの国内外の不動産にかかる多様なニーズに対応



事例 英ロンドン／オフィス案件へのアウトバウンド投資サポート

- ロンドン中心部の収益オフィス案件
- 日本の海運会社による物件取得を当社がサポート（2024年1月成約）
- ナイトフランク社は買主エージェントとして活動、購入後の物件管理を含む幅広いサービスを提供

 クロスハーバー社



- ボストンに本社を構え、北米で不動産アセットマネジメント事業を展開
- 同社との提携により、優良な米国不動産関連の投資機会として、個別案件への直接投資案件や不動産ファンドへの投資案件をお客さまに提供



事例 米フロリダ州／住宅開発案件へのアウトバウンド投資サポート

- フロリダ州住宅開発案件（計420戸）
- 日本の不動産会社による投資参画を当社がサポート（2023年10月成約）
- クロスハーバー社が運用する不動産ファンドとの共同投資

10 不動産投資サポート

ファンド組成にあたり
資金面のアレンジが必要

目利き力ある先と共同投資したい

投資分散・投資効率の向上を
図りたい

「不動産目利き力」を活かし、お客さまの不動産投資を全面サポートします

不動産投資における投資効率やオフバランスを実現するには、ファンド組成が有用な選択肢となります。

当グループは、売買仲介・ファイナンス・エクイティ出資・リサーチ等多岐にわたる業務を通じて磨き上げた不動産の目利き力を活用し、不動産価値の見極めや投資判断・最適な関係者の招聘をサポートします。

また、お客さまのご意向がある場合には当社自らエクイティ出資者として共同投資の検討を行う等、お客さまの投資をトータルサポートします。

投資サポート事例

- 本業補完として賃貸不動産投資の強化を掲げるお客さま
資金調達の多様化・当社の不動産の目利き力を期待し、当社との共同投資を実施
- 当社はローン実行から優先エクイティ出資・全体アレンジまでサポート
また、多彩な当社機能を活かし、テナント退去予定区画のリーシングも併せてサポート

【スキーム例】



11 不動産アセットマネジメント | 三井住友トラスト不動産投資顧問

自社に合ったスキーム・
物件で不動産投資をしたい

質の高い運用サービスで
資産の収益性・価値向上を図りたい

ESG不動産投資等、時代のニーズを
踏まえた投資をしたい

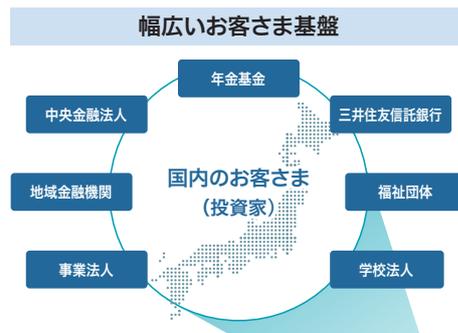
グループ力を活かし、不動産投資機会とアセットマネジメントサービスを提供します

不動産投資へのニーズが高まるなか、三井住友トラスト不動産投資顧問はグループの一員として、多彩な機能やネットワークを活かし、国内外の年金基金・機関投資家・富裕層等の投資家の皆さまに対し、不動産金融商品の投資機会創出、質の高いアセットマネジメントサービスを提供しています。

2005年の設立以来、100超のファンドを運用し、グループの環境不動産に対する知見を活かしたESGファンドの組成も推進する等、時代のニーズに合わせたファンド運用を行っています。



ポートフォリオ (2024年3月末)



12 ファンド事業立ち上げサポート

不動産ファンド事業を本業に次ぐ
新たな収益の柱にしたい

私募リートの組成を検討したいが、
ノウハウ・専門人材が不足

ファンド組成後の安定成長に向け、
人材教育をサポートしてほしい

数多くのリート組成支援を行ってきた当社が、トータルでサポートします

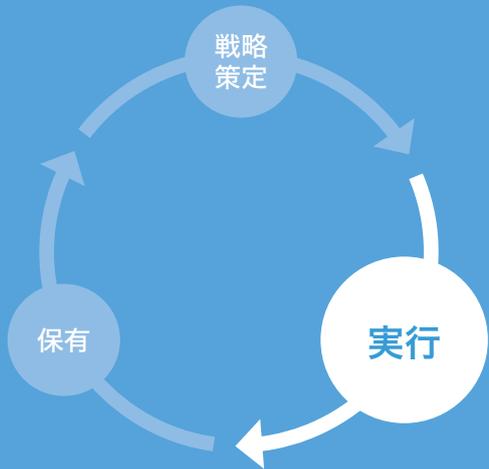
収益の新たな柱として、事業会社による不動産ファンド事業の立ち上げが増えています。

コンセプト策定から人材・物件・資金の確保等、事業立ち上げには多岐にわたるタスクがあります。当社は、信託銀行初の自社スポンサーとして上場投資法人を設立・運用し、日本ロジスティクスファンド投資法人のスポンサーも務めています。また、投資法人関連業務の受託実績は国内トップシェアを誇っており、こうした知見が鉄道会社・不動産会社等幅広いお客さまへのサポート実績につながっています。

私募リート事業立ち上げに向けたサポートメニュー例

| | |
|---|---|
|  私募リート構想/ 商品設計支援 | <ul style="list-style-type: none"> • ファンドコンセプトの策定 • 環境配慮・ESGに関して強みあり (P9,10) |
|  資産運用会社/ 投資法人設立支援 | <ul style="list-style-type: none"> • 許認可取得の手続き • 組織人員体制の検討、事業収支計画の策定 |
|  人的支援 | <ul style="list-style-type: none"> • トレーニーの受け入れ、当社教育プログラムの実施 (多数の受け入れ実績あり) • 当社からの人材の派遣 |
|  物件組入支援 | <ul style="list-style-type: none"> • シードアセットの選定 • ファンド適格物件の探索・選定 |
|  資金調達支援 | <ul style="list-style-type: none"> • デット・エクイティの調達アレンジ |

 人的支援
  資金調達の支援
  物件周りの支援
  ESGの取り組み支援



建築・開発したい

13 開発コンサルティング

P23

14 建築コンサルティング

P24



13 開発コンサルティング

どのような土地活用が良いか
比較検討したい

デベロッパーからの提案が
自社に不利な内容でないか不安

関係者・調整事項が多く、
取りまとめをプロに依頼したい

不動産開発の多種多様なフェーズをワンストップでサポートします

不動産開発は長期間にわたり多くの判断や関係者との調整が必要です。

当社は、開発手法、用途等の検討から関係者調整等の実行段階まで、お客さまのご意向を最大限に反映した開発をサポートします。また、ご要望に応じて、建築コンサルティング(P24)やファシリティマネジメント(P27)によるサポートも提供しています。

お客さま単独での開発事業のサポートのほか、デベロッパー等との共同開発事業サポート(共同事業者の選定・お客さまの立場に立った交渉支援等)、都市計画変更等を伴う大規模再開発サポート等、多くの実績がございます。

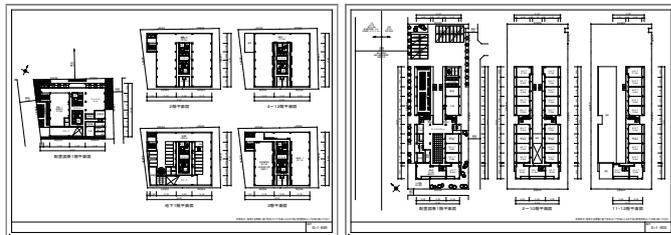
当社サポートメニュー

- マーケット・事業者ニーズ等の調査・検証
- 建物用途・建物プランの検討、ボリュームスタディ
- 開発スキーム・用途・プランごとの事業収支作成
 - 単年収支、投資利回り、投資回収期間、累積キャッシュフロー・PL等
- 収支や事業者の意向を踏まえた実現可能性検証
- 機関決定に向けたサポート・社内説明資料作成
- 事業パートナー選定支援(共同開発の場合)



提案イメージパース

建物プランイメージ



※信託を活用する、不動産管理信託、土地信託のスキームもございます。なお、信託受託にあたっては、受託審査がございます。

14 建築コンサルティング

建築プロジェクトは初めてで
詳しい人がいない

建物づくりへの想いを
設計・施工者側へ翻訳してほしい

ゼネコンの見積もりが
妥当か検証したい

想いにかなう建物づくりを、建築主の立場でサポートします

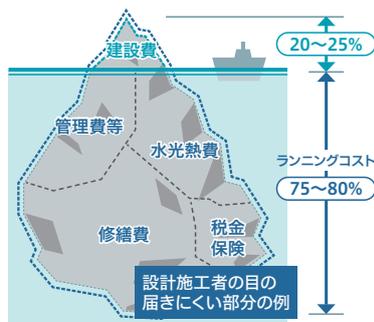
建築発注経験の少ないお客さまが直接発注を行う場合、内容の妥当性検証が不十分のまま建物がつくられるケースが生じがちです。

当社では一級建築士中心の専門チームが、土地信託の事業主経験を活かし、建築主(お客さま)側の専門家として、設計者や施工者と適切に対峙・協力し、建物のライフサイクル全体のコスト、環境配慮等も見据え、想いにかなう建物づくりを実現します。

2023年度末累計で605件のサポート実績。リピート率は51%に上り、お客さまからの評価の証と自負しています。

コスト全体を見据えたサポート

初期投資(建設費)のみならず、ランニングコストも含めた「ライフサイクルコスト」全体を見据えて建築プロジェクトを支援



コンサルティング事例

九州ろうきん新本店ビル



竣工:2023年

- 免震構造や高潮対策等のBCP対応や建物高断熱化・自然採光・自然換気等の省エネ/省CO₂への配慮のほか、既存地下構造利用により省資源化を実現
- 国土交通省 令和2年度第2回サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)に採択
- CASBEE福岡で最上位となる「S評価」を取得



管理運営を任せたい

15 投資市場インフラ提供

P26

16 ファシリティマネジメント

P27

15 投資市場インフラ提供 | 証券化信託・投資法人関連業務

不動産売買において信託受益権での取引を求められている

証券化受託物件について脱炭素化推進のサポートもしてほしい

私募リート組成を検討中であり、実績ある先に財管業務を依頼したい

国内信託銀行No.1のシェア実績を誇る当社へお任せください

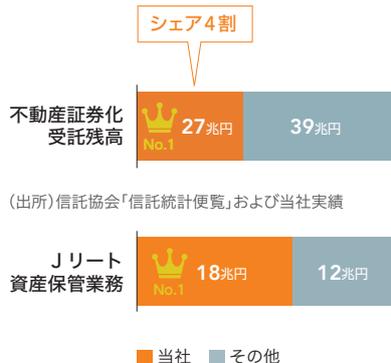
不動産投資市場のインフラとしてエッセンシャルな役割を担っているのが証券化信託・投資法人関連業務です。

当社は証券化市場黎明期・Jリート市場創設時からその成長・発展を支え、両業務ともにシェアNo.1を誇ります。

また、2022年には非化石証書受託者購入サービスの提供を開始。

不動産証券化信託のリーディングカンパニーとして、脱炭素化推進への取り組みもサポートしています。

2023年度末 受託実績

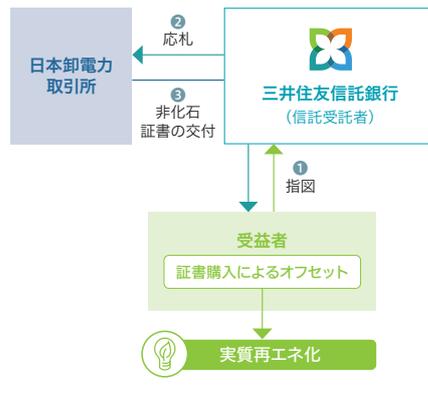


(出所) 信託協会「信託統計便覧」および当社実績

(出所) 投資法人公表資料、不動産証券化協会公表資料及び当社実績

受託物件への脱炭素化サポート

非化石証書受託者購入サービス



16 ファシリティマネジメント | 建物管理体制構築・拠点戦略・省エネルギー

建物管理体制が適正な
状況かどうか分からない

ワークスペース見直しの
進め方が分からない

建物のエネルギー消費量の
削減対策を実施したい

さまざまなメニューで、管理品質の向上・コスト削減や、業務負担軽減等をサポートします

建物管理体制構築サポートは、ビルやテナント管理会社の業務を検証し、あるべき管理体制を整理の上、管理会社選定を支援します。

拠点戦略サポートは、ワークスペースの戦略策定、オフィスレイアウトの作成補助、移転スケジュールの進捗管理、関連業者への指示・調整等を全面的に支援します。

省エネルギーコンサルティングは、建物の主要設備機器の調査により、エネルギー削減の課題を洗い出し、具体的な削減施策の立案、実行を支援します。

2024年、日本全国に500を超えるサービス拠点を有するイオンディライト株式会社と協業を開始し、サービスを提供しています。

主な業務



建物管理体制構築サポート

- 管理体制の見直し/管理会社の選定支援
- 総務/管財業務の一部アウトソース



拠点戦略サポート

- ワークスペースの見直し
- 拠点移転に伴うプロジェクトマネジメント



省エネルギーコンサルティング

- 省エネルギー施策立案/実行支援
- 創エネ/再エネ施策立案/実行支援

こんな場合にご活用ください

- ▶ 現行の建物管理会社、管理体制に課題を感じる。
- ▶ ビル建築にあたり、新たに管理体制をつくりたい。

- ▶ 社員が働きやすく生産性が向上する魅力的なワークスペースを構築したい。
- ▶ ノウハウ・マンパワーが不足し移転計画の進め方が分からない。

- ▶ カーボンニュートラル実現に向け、具体的な取り組みを行ってきたい。

ファシリティマネジメント | ヘルプデスク・不動産管理委任

不動産に関する社内からの
照会対応の手間を減らしたい

気軽に不動産関連の疑問を
相談できる先がほしい

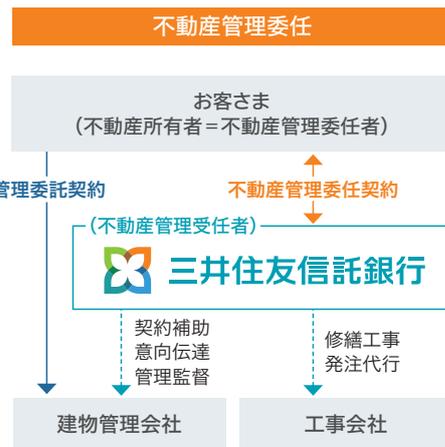
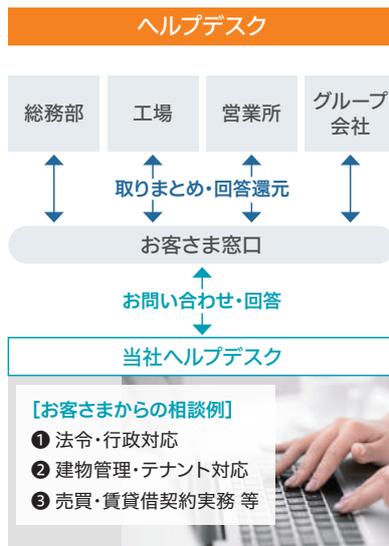
賃貸不動産取得後の
管理運営を専門家に任せたい

知見の提供により、照会対応・管理の省力化や管理品質向上に貢献します

管財部門の皆さまが日々直面する照会対応や不動産管理運営業務を当社がサポートすることで、お客さまが経営的業務に注力できる環境を創出します。

不動産に関する日常的な疑問点にお客さまの専用デスクが回答するヘルプデスクサービスや、お客さまに代わって不動産の管理運営を行う不動産管理委任等のサービスを提供しています。

後者は「賃貸不動産を取得したいが、不動産の管理運営に不慣れなため、取得後の管理を専門家に任せたい」というお客さまにもご利用いただいています。



※不動産管理委任とは別のスキームで、信託活用により、弊社が所有者として管理運用業務をご提供することもできます(不動産管理信託)。なお、信託受託にあたっては、受託審査がございます。

拠点・ネットワーク

国内外の拠点 (2024年7月1日時点)

バランスの取れた全国拠点網

国内 三井住友信託銀行 147
三井住友トラスト不動産(外数) 72

海外 支店 5 駐在員事務所 5
業務提携先(P18ご参照)



※1つの店舗内に2つの支店が同居して営業するフランチャイン
フランチャ方式の店舗は2とカウントしています。



グループ会社

三井住友トラスト不動産

土地・一戸建て・マンション等の居住用不動産から、投資用・事業用の不動産に至るまで、グループの全国ネットワークを活かし、不動産流通に関わる各種サービスを提供しています。

P15

三井住友トラスト基礎研究所

不動産市場、不動産金融およびPPP(官民パートナーシップ)・インフラ分野に強みを持つリサーチ&コンサルティング機関です。

P12

三井住友トラスト不動産投資顧問

投資家の皆さまへの不動産金融商品の投資機会と、質の高い総合的な不動産アセットマネジメントサービスをワンストップで提供する、不動産投資顧問会社です。

P20

索引

アルファベット

| | |
|------------------|------|
| CASBEE-ウェルネスオフィス | P9 |
| CASBEE-街区 | P9 |
| CASBEE-不動産 | P9 |
| CREクラウド | P4,8 |
| CRE戦略 | P3 |
| ESG環境不動産コンサルティング | P9 |
| UBS SuMi TRUST | P15 |
| WELL認証 | P9 |

あ行

| | |
|-----------|-----|
| アウトバウンド投資 | P17 |
| アドバイザー | P7 |
| インバウンド投資 | P17 |

か行

| | |
|-------------|-----|
| カーボンニュートラル | P27 |
| 海外不動産アドバイザー | P17 |
| 開発コンサルティング | P23 |
| 鑑定評価 | P13 |
| 企業ブランディング | P16 |
| 拠点戦略サポート | P27 |
| クロスハーバー社 | P18 |
| 減損会計 | P13 |
| 建築コンサルティング | P24 |

さ行

| | |
|----------------|-----|
| 私募リート事業立ち上げ | P21 |
| 従業員エンゲージメント | P16 |
| 省エネルギーコンサルティング | P27 |
| 証券化信託 | P26 |
| 情報の一元管理 | P8 |
| 人的資本経営 | P16 |
| 測量 | P15 |

た行

| | |
|--------------|-----|
| 建物維持保全サポート | P11 |
| 建物管理体制構築サポート | P27 |
| 中期修繕計画 | P11 |
| 賃貸借仲介 | P16 |
| 賃貸等不動産の時価開示 | P13 |
| 投資市場インフラ提供 | P26 |
| 投資法人関連業務 | P26 |
| 土壌調査 | P15 |
| 土地信託 | P23 |

な行

| | |
|-------------------|-----|
| ナイトフランク社 | P18 |
| 日本ロジスティクスファンド投資法人 | P21 |

は行

| | |
|----------------|--------|
| 売買仲介 | P15 |
| 非化石証券受託者購入サービス | P26 |
| ファシリティマネジメント | P27 |
| ファンド事業立ち上げサポート | P21 |
| 物流戦略 | P7 |
| 不動産アセットマネジメント | P20 |
| 不動産ESGサーベイ | P10 |
| 不動産管理委任 | P23,28 |
| 不動産管理信託 | P28 |
| 不動産情報の見える化 | P8 |
| 不動産投資サポート | P19 |
| 不動産投資戦略・投資基準 | P7 |
| ヘルプデスク | P28 |

ま行

| | |
|-----------------|--------|
| 三井住友トラスト基礎研究所 | P12,29 |
| 三井住友トラスト不動産 | P15,29 |
| 三井住友トラスト不動産投資顧問 | P20,29 |

や行

| | |
|------|-----|
| 有効活用 | P7 |
| 予防保全 | P11 |

ら行

| | |
|---------------|-----|
| リクルーティング訴求力 | P16 |
| リサーチ&コンサルティング | P12 |
| 劣化診断調査 | P11 |

わ行

| | |
|------------|--------|
| ワークプレイス見直し | P16,27 |
|------------|--------|

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 業務推進チーム

〒100-8233 東京都千代田区丸の内1-4-1

電話 03-6256-6001

ホームページ <https://www.smtb.jp/business/estate>

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

- 本冊子に基づく三井住友信託銀行からの提案につきましては、お客さま自らその採否をご判断ください。
- 本冊子における三井住友信託銀行からの提案をお客さまが採用されない場合にあっては、三井住友信託銀行とのお取引についてお客さまが不利益な扱いを受けることはありません。また、三井住友信託銀行は本冊子における提案をお客さまが採用されることをお客さまとのお取引の条件とすることはありません。

