託された未来をひらく
三井住友トラストグループ

2026 年 11 月 20 日

各 位

三井住友信託銀行株式会社

『不動産サステナビリティサーベイ 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」）は、不動産投資・運用におけるサステナビリティに関する取り組み状況の実態調査として、『不動産サステナビリティサーベイ 2026』（以下「本サーベイ」）を実施し、その結果を取りまとめましたのでお知らせします。

本サーベイは 2022 年より当社と株式会社三井住友トラスト基礎研究所が共同で実施しており、今回で第5回となります（第3回までは「不動産 ESG サーベイ」として実施）。今回は 2026 年6～7月に実施し、不動産運用会社・不動産会社・建設会社等を中心に 152 社から回答をいただきました。

サステナビリティ経営・脱炭素への取り組みが世界的にも進む中、不動産保有者もサステナビリティを経営課題として位置づけ、企業価値の向上につなげることが求められています。

1. 調査概要

（1） 調査期間 ：2026 年6月～7月
（2） 調査目的 ：不動産投資・運用における不動産サステナビリティへの取り組み実態調査
（3） 参加企業数 ：152 社（不動産運用会社、不動産会社、建設会社、金融機関、その他事業会社）

2. 調査結果のサマリーとポイント

（1） サステナビリティ経営への取り組みは、方針策定や温室効果ガス排出量の開示等を中心に進展するも、足元では実務面での課題感

温室効果ガス排出量を Scope1～3（※1）まで開示するとの回答が調査開始以降初めて半数を超えた。

一方、サステナビリティ経営に取り組む上での課題は、データ取得の手間、専門知識の不足等の実務に関するものが上位を占めた。

（2） サステナビリティ関連リスク（※2）による不動産価値への影響を意識する企業は半数近い一方、サステナビリティへの取り組みによる価値向上の実感や、投資判断へ定量的に反映する企業は限定的

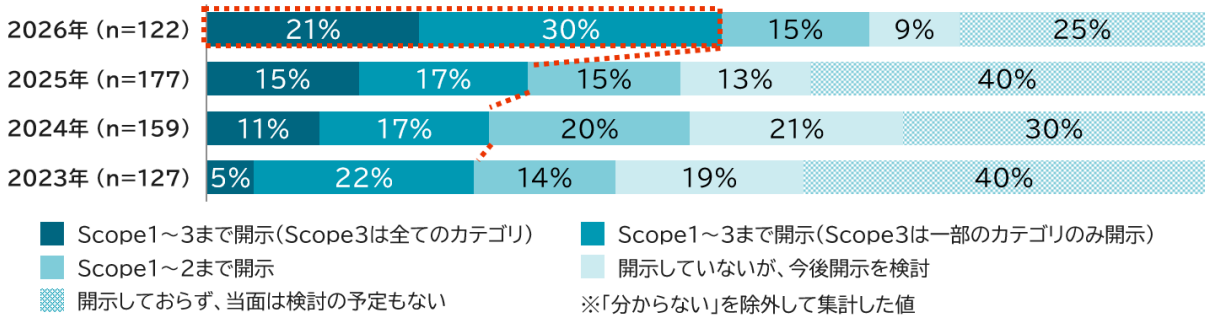
48％が「サステナビリティ関連リスクによる不動産価値への影響を意識する」と回答したが、サステナビリティへの取り組みが不動産価値に対して「良い影響があった」とする回答は 14％、サステナビリティ情報を投資判断へ定量的に反映させているとの回答は 5.8％と限定的となった。

（3） サステナビリティに関して注目するトレンドは業種ごとに異なり、情報開示、ライフサイクルアセスメントなど幅広い

不動産運用会社（J-REIT）は「GHG プロトコルの改定（※3）」「SSBJ（※4）等の情報開示の強化」の回答が多く、不動産・建設会社や金融機関では「物件の木造・木質化（※5）」「ライフサイクルアセスメント（※6）」の回答が多いなど、関心事項は多岐にわたる。

■ ポイント(1)

Q. GHG 排出量について、Scope1～3のどの範囲を対象として開示していますか

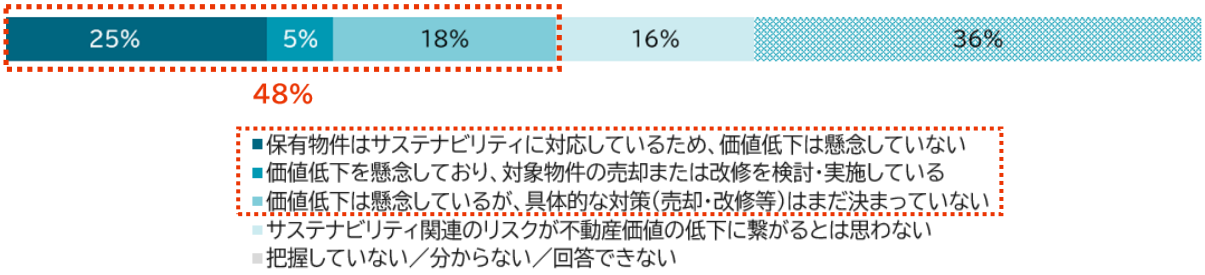


Q. サステナビリティ経営に取り組む上での課題をお教えください(上位5つを抜粋)

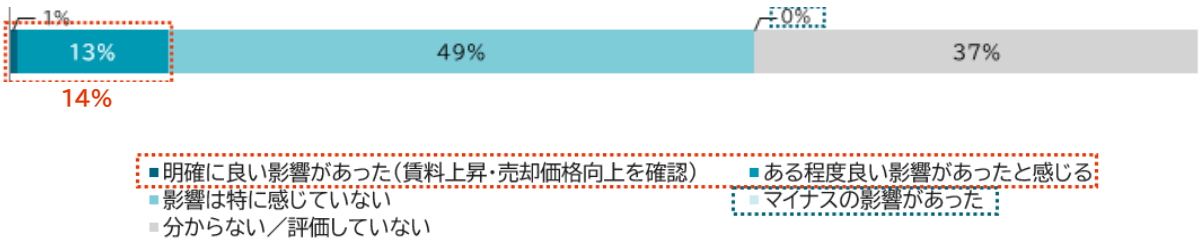


■ ポイント(2)

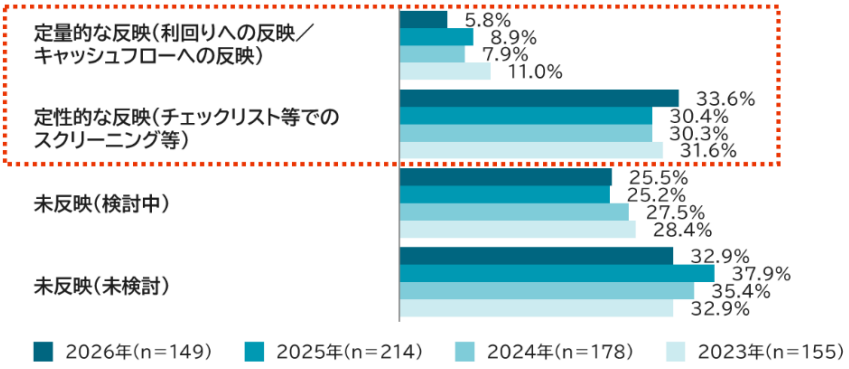
Q. サステナビリティ関連のリスクによる保有不動産の将来の価値低下への懸念と、その対策について、貴社の状況に最も近いものをお選びください



Q. 不動産に関するサステナビリティへの取組みによって、賃料や売却価格に良い影響はありましたか



Q.　不動産の投資・運用に、サステナビリティ/ESG 情報をどのように反映しているかお教えください



■　ポイント(3)

Q.　近年のサステナビリティに関するトレンドについて、次のうち関心のあるものをお教えください

トレンド （単位:%）	全体 n=146	J-REIT n=33	私募REIT n=28	私募ﾌｧﾝﾄﾞ n=27	不動産・建設 n=36	金融機関 n=7	その他（事業法人等） n=15
物件の木造・木質化	31.6	18	36	19	42	57	53
GHGプロトコルの改訂	30.1	52	25	22	33	14	0
SSBJ等の情報開示の強化	30.1	49	14	26	36	29	0
LCA（ライフサイクルアセスメント）	25.7	21	21	19	39	43	13
GX-ETS等の排出権取引制度	20.6	30	14	22	17	14	13

全体　業種別　各項目で最も回答割合が高い業種

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(※6)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(※7)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　Scope1～3

温室効果ガス（GHG）の排出量を算定・報告するための国際的基準である GHG プロトコルによって定められた区分。Scope1は自社の事業活動による直接排出、Scope2は他社から供給された電力等のエネルギー使用による間接排出、Scope3は Scope1・2以外のサプライチェーン全体で発生する間接排出。

※2　サステナビリティ関連リスク

本サーベイでは、以下の4つをサステナビリティ関連リスクと定義

物理リスク：気候変動によって発生する自然災害等により、資産や事業活動が直接的に被害を受けるリスク

移行リスク：脱炭素社会への移行に伴い、政策、技術、消費者行動の変化などにより生じる事業上・財務上のリスク

社会的リスク：人権や労働環境、バリアフリー対応などに起因して、企業や資産の価値が低下するリスク

自然資本・生物多様性リスク：自然環境、生態系への影響などに起因して、企業や資産の価値が低下するリスク

※3 GHG プロトコルの改定

温室効果ガス（GHG）排出量を算定・報告するための国際的な基準で、現在、Scope2及び Scope3を中心に算定・報告方法について改定が議論されている

※4 SSBJ

Sustainability Standards Board of Japan（サステナビリティ基準委員会）。国際的な情報開示基準である IFRS S1・S2 と整合する日本版のサステナビリティ情報開示基準を、2025 年3月に公表

※5 物件の木造・木質化

木材利用の取り組み拡大として中大規模建物の木造・木質化を通じて技術研究や実践が進められている

※6 ライフサイクルアセスメント

建築物の建設から運用、解体、廃棄にいたるまでの、ライフサイクル全体における GHG 排出量を評価する手法。2028 年度に建築物ライフサイクルカーボン評価制度の運用開始が予定されている

※7 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

※8 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）

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

以 上