



信用と創造



住友史料館所蔵「文殊院旨意書」

事業精神

四百三十年の歴史「住友の事業精神」を継承

「浮利に走り軽進すべからず」、「信用を重んじ、確実を旨とする」、
「自身を利するとともに社会を利する」

四百年以上の歴史を刻む住友グループの総合不動産会社である当社は、住友初代政友(文殊院)が家人に与えた商いの心得書「文殊院旨意書」を源流とした住友の事業精神を受け継ぎ、信用を大切に、かつ開拓精神を持って新しい価値を創造する事業を展開してまいりました。

コーポレートスローガン「信用と創造」と基本使命「より良い社会資産を創造し、それを後世に残す」には、この事業精神を反映しております。

スローガン

信用と創造

何よりも『信用』を大切に、ただモノを『創る』のではなく、『浮利を追わず』に開拓精神を持って新しい企業価値を創り出す、デベロッパーとしての矜持を込めております。

基本使命

より良い社会資産を創造し、それを後世に残す

オフィスビル、マンション、注文住宅、リフォームなど、皆様の日々の暮らしに密接な事業を通じて、先々まで必要とされる資産を創造することが住友不動産グループの使命であり、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」街づくりを目指してまいります。

目次

03 事業構成

05 トップメッセージ

09 当社の価値創造

価値創造モデル	09
	11 [1]再開発
価値創造モデル事例	15 [2]住宅再生
	17 [3]ビル再生
価値創造のあゆみと当社の強み	19 企業価値の根幹となる持続的成長を支える収益基盤
成長投資戦略	21 長期の成長を見据えた投資戦略

24 事業概況

当期(2021年3月期)の業績と中期経営計画の達成状況	24	連結業績の概況、次期(2022年3月期)の見通し、第八次中期経営計画の達成状況
部門別の概況	25	当期(2021年3月期)の概況
	27	不動産賃貸事業
	33	不動産販売事業
事業紹介	35	完成工事事業
	37	不動産流通事業
	38	グループ会社

39 ESG経営

ESGの推進・SDGsへの貢献	39
ESGトピックス	41
環境	43
社会	47
ガバナンス	57

67 財務データ/会社情報

11カ年主要財務データ(連結)	67
連結財務諸表	69
企業情報・株式情報	73
沿革	74

編集方針

当報告書は、国際統合報告委員会(IIRC)のフレームワークを踏まえ編集しております。430年の歴史ある住友の事業精神を継承し展開してきた住友不動産グループのESG経営について、ステークホルダーの皆様にご理解を深めていただくための資料として編集しております。

なお、ESG、SDGsの取組みについて、詳細は当社ホームページ上のサステナビリティページよりご確認ください。

➔ <http://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/>

将来の見通しに関する記述について

本統合報告書に記載されている、業績見通しなど将来の数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断したもので、リスクや不確実性を含んでおります。また、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。従いまして、これらの業績見通しにのみ依拠して投資判断を下すことはお控えくださいますようお願いいたします。実際の業績は様々な重要な要素により、これら業績見通しとは大きく異なる結果となり得ることをご承知おきください。実際の業績に影響を与える重要な要素には、マクロ経済状況、不動産マーケット、金利動向など、当社グループの事業領域を取り巻く環境などが含まれます。

報告対象期間: 2020年4月~2021年3月(一部内容に当該期間以前または以後の活動と見通しの記載があります。)

報告対象範囲: 住友不動産株式会社および住友不動産グループ企業

発行日: 2021年11月

表紙: 住友不動産麹町ガーデンタワー(2020年5月竣工)

オフィスビル賃貸を中心に4つの主力事業を展開

住友不動産グループ

賃貸物件管理委託
住友不動産建物サービス(株)

マンション管理委託(分譲後)



不動産販売事業

- 分譲マンション



完成工事業

- 新築そっくりさん
- 注文住宅

住友不動産シスコン(株)

不動産賃貸事業

- オフィスビル賃貸 ● 賃貸マンション ● ホテル
- イベントホール/貸会議室 ● 商業施設

住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)
住友不動産ベルサール(株)
住友不動産商業マネジメント(株)

不動産流通事業

- 不動産仲介

住友不動産販売(株)



その他の事業

- フィットネス 住友不動産エスフォルタ(株)
- レストラン・ケータリング 泉レストラン(株)

- 損害保険・生命保険の代理業 いずみ保険サービス(株)
- ファイナンス事業 住友不動産ファイナンス(株)

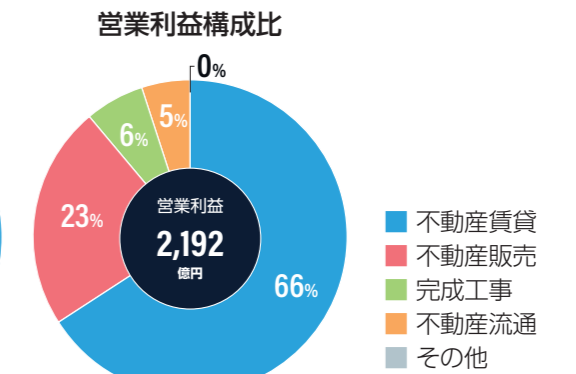
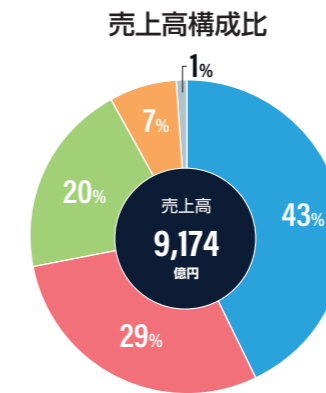
高い収益力を誇る4つの主力セグメント

住友不動産グループは、東京都心で230棟超のオフィスビルを展開し、営業利益の7割近くを占める「不動産賃貸」を収益の柱とし、業界トップクラスの供給実績を誇る分譲マンション事業で毎年安定した利益を計上する「不動産販売」、大規模リフォームのトップブランド「新築そっくりさん」や注文住宅を手掛ける「完成工事」、中古住宅仲介を中心に国内トップクラスの店舗ネットワークをもつ「不動産流通」の4つの主力セグメントで構成されています。

各事業とも、高い収益性で着実に業績を伸ばし、当社グループの企業価値向上に寄与しています。

当期 (2021年3月期)

売上高	9,174億円
営業利益	2,192億円
経常利益	2,099億円
当期純利益	1,413億円



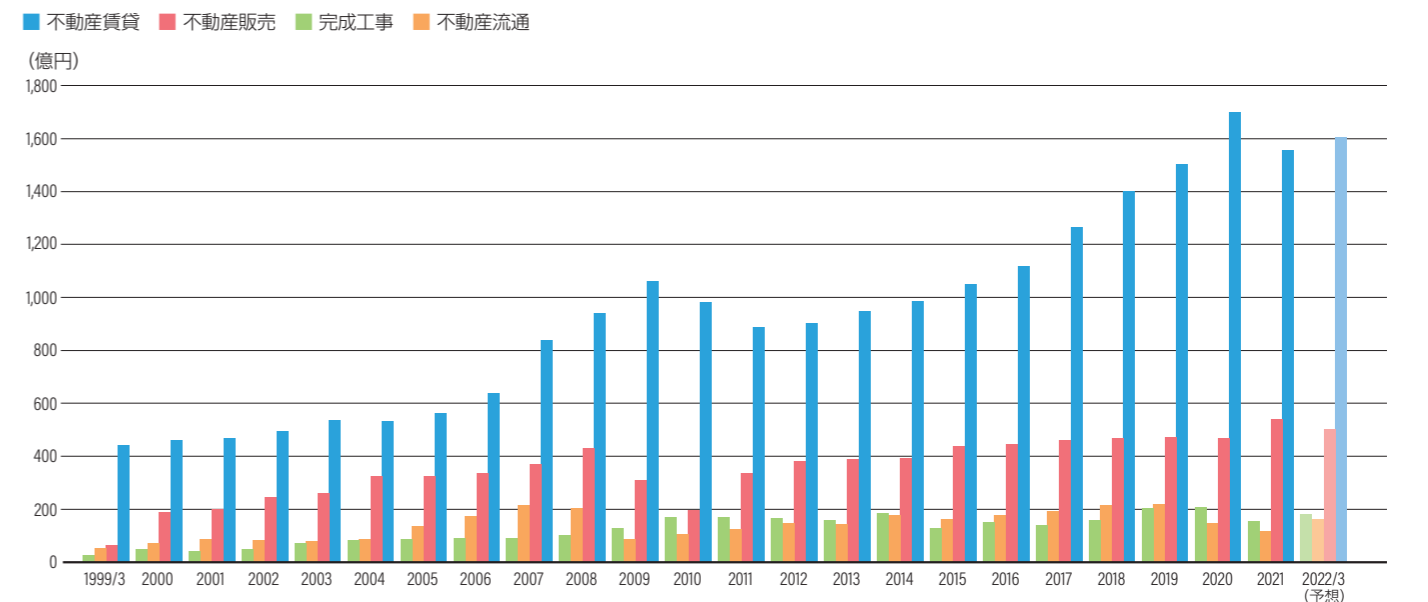
売上高

	当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	3,982	+26	4,000	+17
不動産販売	2,633	△615	2,450	△183
完成工事	1,887	△302	2,000	+112
不動産流通	657	△54	750	+92

営業利益

	当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	1,552	△141	1,600	+47
不動産販売	539	+74	500	△39
完成工事	155	△50	180	+24
不動産流通	114	△31	160	+45

セグメント別営業利益の推移



都市とともに持続的な
発展を目指す。
新しい価値を創造し続ける。

代表取締役社長

仁島 浩順



430年の歴史「住友の事業精神」を継承した経営理念

当社は、住友本社を継承した住友グループの総合不動産会社として、430年もの歴史を刻む「住友の事業精神」を経営理念として継承しています。住友グループは、世界で最も永続している企業グループの一つで、「信用を重んじ、浮利を追わない」、「自身を利するとともに社会を利する」といった事業精神を脈々と受け継いでいます。住友不動産グループでは、これら先人の教えを踏まえ、信用を大切に、目先の利益を追わず、自己利益の追求による経済的価値だけでなく、先々まで必要とされる持続的な社会価値を一体的に創出することを理念に掲げ、事業展開を進めてまいりました。

この企業姿勢をコーポレートスローガン「信用と創造」として掲げ、何よりもステークホルダーとの信頼関係を大切に、高い目標を掲げ、新たな発想で新分野を開拓し、挑戦する、「新しい価値を創造」することを行動指針としております。また、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残す』を基本使命とし、各事業を通じて環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としております。

不動産業は、働き、住まい、交流する拠点やサービスを創出し、人々の生活を豊かにする使命を負った社会的意義の高い事業です。当社は、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」の4つを重要課題（マテリアリティ）とし、後世まで持続可能な社会資産を提供する、「サステナビリティ経営」を実践しております。

新たな価値創造、都市とともに持続的成長を実現

当社は、東京都心のオフィスビルを中核とする不動産賃貸事業を着実に成長させることによって持続・安定的な収益基盤を構築してまいりました。1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、法定再開発等の手法により多くのオフィスビルを開発してきましたが、それを売却せず保有し続けたことで、安定的な収益を積み上げ、今では営業利益の約7割近くを生み出す強固な事業基盤となっております。

価値創造モデル
▶ P.09-20

纏まった大型用地の少ない東京都心部において継続して事業用地を確保するために、当社は「土地を創り出すメーカー」として、多くの地権者の方々とともに再開発事業などの都市開発を推進してまいりました。

再開発事業は、収益基盤を構築する一方で、地域における様々な課題の解決に貢献することができます。都心に残る低層の木造密集地は災害リスクが高く、再開発により土地の高度利用、防災性の向上、地域活性化などを通して地域の社会的価値を高めます。当社は、経済的価値と社会的価値を一体的に創造するデベロッパーとしてこれからも再開発を中心とした街づくりに取り組んでまいります。

このように、当社は、長年にわたって蓄積してきた「土地を創る力」＝開発力を強みに、引き続き都市機能の更新による地域貢献を通してサステナブルな社会の創造とともに、持続的な成長、企業価値の最大化を実現してまいります。

重要課題（マテリアリティ）



成長投資戦略

当社は、引き続き成長ドライバーである東京都心のオフィスビル開発への投資を継続します。第八次中計で掲げた、延80万坪超の開発計画を着実に推進し、さらなる収益基盤の拡大を目指してまいります。これらの開発は、「画餅」ではなく、既に用地を取得済み、または再開発などに取り組んでいる具体的なプロジェクトで、実現可能性の高いものです。2022年3月期を最終年度とした第八次中計では、このうち約19万坪が順次完成、稼働しております。

成長投資戦略
▶ P.21-23

2期で経常最高益へ復帰

2021年3月期は、新型コロナウイルス感染症という衝撃に見舞われ、ホテルや商業施設などの施設営業分野において大きく打撃を受けました。しかしながら、主力のオフィスビル賃貸やマンション分譲が堅調に推移したほか、注文住宅、リフォーム、仲介などの住宅関連事業の回復が想定より早く、影響は200億円程度にとどまりました。そのため、減収、営業、経常減益となったものの、経常利益は2,000億円台を維持し、当期純利益も8期連続の過去最高益を達成しました。

事業概況
▶ P.24-26

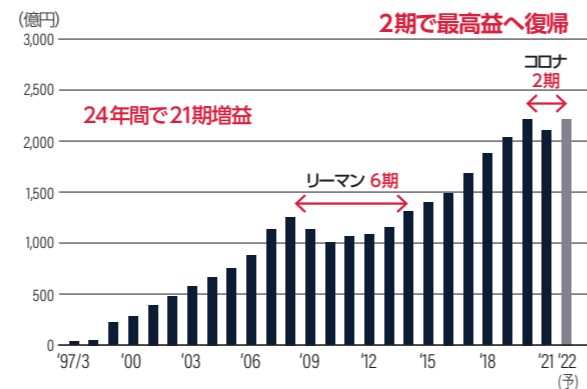
2022年3月期の見通しは、施設営業分野でコロナ禍による影響は残るものの、新規ビルの通期稼働効果などにより増益を見込めるオフィスビル賃貸と堅調なマンション分譲に加えて、注文住宅やリフォーム、仲介など住宅関連事業が増益に転じて業績に貢献する計画で、グループの総合力により、2期で経常最高益復帰を目指してまいります。

リーマンショックの際は最高益復帰まで6期かかりましたが、この10年余りで経常利益は2倍、自己資本は3倍となり、収益力、財務基盤が各段に強化され、今回のコロナ禍では2期で最高益復帰を目指せるようになりました。オフィス賃貸延床が7割強増加し、安定した利益を着実に積み上げてきたことが原動力となっています。

リーマンショック時と当期の比較

(億円・千坪)	2010年3月期	2021年3月期	(対比)
売上高	7,196	9,174	1.3倍
経常利益	1,005	2,099	2.1倍
所有延床面積	834	1,444	1.7倍
自己資本	4,889	15,030	3.1倍
比率/ROE	15%/11%	26%/10%	
有利子負債	28,922	36,013	1.2倍
格付け R&I/JCR	BBB+/A	A+/AA-	

経常利益の推移



2022年3月期は第八次中計の最終年度です。経常最高益2,210億円を着実に達成し、3ヵ年累計で第六次から3計画連続の中計最高益を目指してまいります。

第八次達成状況
▶ P.24

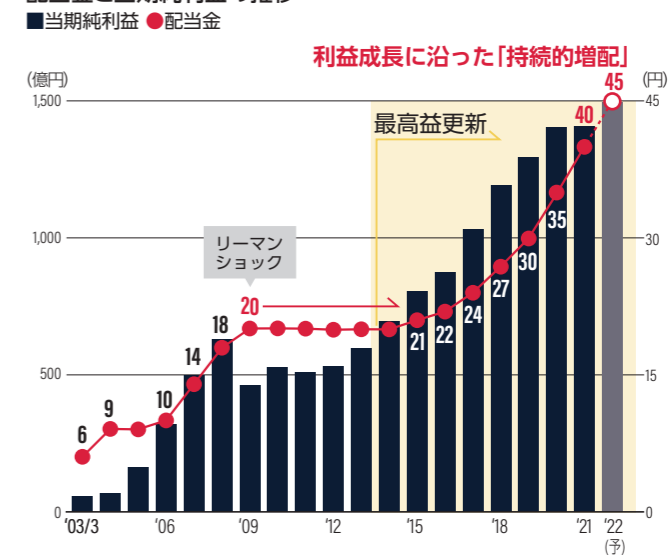
「持続的増配」による株主還元

当社は、長期的な収益基盤強化のため利益を賃貸ビル投資に優先配分し、利益成長に沿った「持続的増配」を基本方針としています。これまで、リーマンショックで減益になっても減配せず、最高益更新後は利益の伸びとともに「持続的増配」を実現してきました。2020年3月期に増配ペースを「年3円」から「年5円」に引き上げましたが、当期は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けながらも、主力のオフィスビル賃貸が増収増益を確保し、当期純利益は8期連続で過去最高を更新できましたので、配当は前期と同じ「年5円増配」としました。

次期も9期連続の最高益更新を見込み、年間配当金は45円(うち、中間配当金22円)と、コロナ禍で3年連続の「年5円増配」を継続する予定です。

今後も、東京都心の再開発を中心とした延床80万坪超の開発計画を推し進め、収益基盤を強化し、引き続き「持続的成長」と「持続的増配」により、株主の皆様にお応えしてまいります。

配当金と当期純利益の推移



当社のサステナビリティ経営

先述の通り、当社は、「住友の事業精神」を継承したサステナビリティ経営を長年実践してきております。

主力事業であるオフィスや住宅などの再開発事業では、地域全体の防災性を大きく向上させるなど社会課題の解決に貢献しております。また、「新築そっくりさん」事業では、1996年の事業開始以降、建て替えに比べて廃棄物の発生量を大きく削減するとともに、耐震補強工事を標準仕様とし、住宅の長寿命化、安心安全な住宅の普及に積極的に努めております。

さらに、2020年には超高層ビル建設黎明期に竣工した「新宿住友ビル」(通称「三角ビル」)の大規模リニューアル工事が完成し、全天候型イベント空間「三角広場」を創出しています。ビジネス、商業、文化の中心地である新宿エリアに新たな賑わいを創出するとともに、災害時には、帰宅困難者受け入れ施設となり、防災拠点として地域に貢献しております。

また、「環境」に関して、当社はこれまで高水準の「省エネ」を実現してまいりましたが、今後も不動産デベロッパーとして、環境性能が高い物件の新規開発や改修による環境性能向上、運用時啓蒙活動等の「省エネ」をさらに推進し、2050年脱炭素目標の達成に貢献してまいります。

なお、2020年度エネルギー消費原単位は、2009年度比37%削減を実現し、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」における、省エネ取組みの最高ランクである「Sクラス事業者」に4年連続で認定されました。

当社は、今後も、事業活動を通じて、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に取り組むとともに、国連の持続可能な開発目標「SDGs」の達成にも貢献してまいります。

ESG経営
▶ P.39-66



住友不動産グループは、430年の歴史を刻む住友の事業精神をもとに、『より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく』を基本使命としております。これまで「土地を創る力」を源泉に、各事業を通じて様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指して業容を拡大してまいりました。

ESG経営において取り組むべき重要課題(マテリアリティ)は、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」の4つで、当社グループは、事業を通じてこれらの重要課題に取り組み、人々の暮らしに『新たな価値』を提供し続けて、都市とともに持続的な成長、発展を目指してまいります。

当社事業における価値創造モデルの具体事例

- [1]再開発..... P.11
- [2]住宅再生..... P.15
- [3]ビル再生..... P.17



重要課題(マテリアリティ)と主な取り組み

<p>災害に強い</p> <p>災害に強い街・建物を開発し、安心安全な暮らしの拠点を創造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造密集地の解消 ・狭隘道路の拡幅、歩車分離 ・免震、制振構造採用 ・非常用発電機の導入 ・防災拠点の整備 (帰宅困難者受け入れなど) 	<p>環境にやさしい</p> <p>快適かつ環境負荷の低減を踏まえた街・建物を創造</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高効率な省エネ設備、節水機器の採用 ・生物多様性の確保に資する都市の緑化、緑保全 ・廃棄物排出の削減 ・サプライヤーへの協力要請 	<p>地域とともに</p> <p>地域とともに継続発展を目指した街・建物を創造し、運営する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域と共創する街づくり ・新たな人口誘致(活性化) ・タウンマネジメントによる賑わい創出 ・共助含めコミュニティ形成支援 	<p>人にやさしい</p> <p>誰でも快適に利用できる街・建物を創造、企業価値向上に資する人材育成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインの街づくり ・人権保護 ・住宅のバリアフリー化 ・自由闊達な職場づくり推進 ・多様性のある人材育成
--	---	---	--

住友不動産の企業価値



都市とともに持続的成長を実現

新たな価値創造
企業価値の最大化を目指す

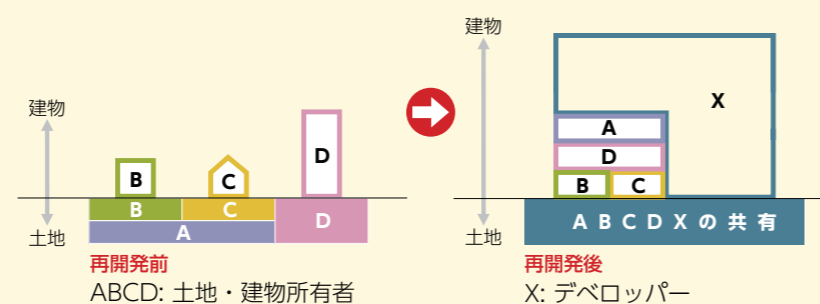


当社は、ほかの大手デベロッパーとは異なり、財閥解体後の1949年に保有ビルわずか3棟でスタートし、東京都心のオフィスビル開発を本格化させたのは1970年代以降でした。このため、保有資産の建て替えや、競争入札などでビル用地を取得するのではなく、地道な努力で複数の小さな土地を大きく取り纏め、土地の価値を最大化する「再開発」の手法を中心に優良資産の開発を積み重ねて事業基盤を拡大、企業価値を高めてきました。とりわけ、たくさんの地権者との合意形成や行政との協議を行いながら進める「法定再開発事業」では、木造建物密集地の解消や狭隘道路の拡幅などによる防災機能の向上をはじめとした街の基盤整備を行うとともに、地域の活性化に大きく寄与しています。

法定再開発事業の仕組み

都市再開発法は、密集した市街地の一体的・総合的な整備を図り、土地を有効利用することを目的とし1969年に制定されました。細分化された土地を共同利用し、公園・道路などの公共施設を整備することにより、高層建物に建て替え可能となり床面積が大幅に増加します。地権者は、再開発前の土地・建物の価値に見合う再開発ビルの床を取得し、デベロッパー（当社）は建築工事代などの事業資金を負担して残りの床を取得することができます。

法定再開発のイメージ図



※ 市街地再開発事業には、土地の買収をしない権利変換方式による第1種市街地再開発事業と、用地買収による第2種市街地再開発事業があります。第2種市街地再開発事業は、災害発生の危険などで緊急性の高い事業について認められ、個人や組合ではなく、地方公共団体が実施し、比較的短期間に事業を行います。

都心に残る木造密集地域の主な課題

- 耐震性が低い
- 道路が狭隘で災害リスクが高い
- 土地が低利用
- 地域活力が減衰 など

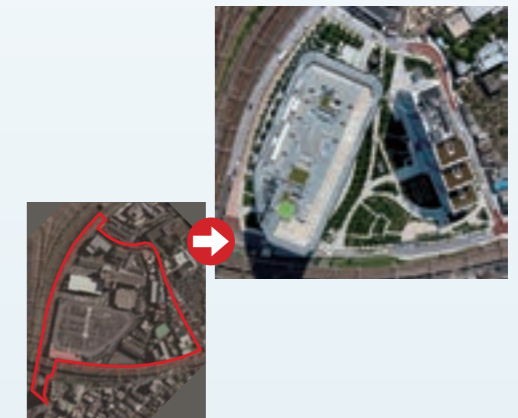
再開発を行うことで

- 防災** 地域防災性を向上
道路拡幅、段差解消などインフラ整備
免震、制振構造、非常用発電設備などBCP対応強化
- 環境** 高性能の省エネ設備導入で環境配慮
高い環境性能の設備導入により、CO₂排出や水資源の原単位使用量を大幅削減
- 地域** 新たな賑わい創出、地域のつながり強化
複合用途による多様性、賑わいの創出
広場整備でコミュニティ、防災拠点形成

事例 大崎ガーデンシティ

「大崎ガーデンシティ」再開発事業におけるポイント

- 駅前発展を拡大する都市機能と複合市街地の形成
- 木密地域の解消や細街路の拡幅など防災機能を高めた安全安心なまちづくり
- 高低差のある崖地の解消など地域のユニバーサルデザインを促進
- 地域のコミュニティ形成支援と防災拠点となる緑豊かな約8千㎡の広大な広場
- 大災害時の防災センターとなる品川区役所と周辺地区を結ぶ交通ルートの拡幅整備を促進(緊急啓開道路)
- 建物の高度利用、共同化に伴い、最先端の高効率な設備導入による省エネ化を推進



街区	A街区	B街区
主要用途	事務所、店舗等	住宅(423戸)、事業所等
敷地面積(30,080㎡)	19,927㎡	10,153㎡
延床面積(219,565㎡)	178,141㎡	41,424㎡
容積率	約780%	約250%
階数	地上24階、地下2階、塔屋2階	地上22階、地下2階、塔屋1階

1



地域課題を解決した街区整備

1 木密地域、細街路の解消による防災性の向上

従前は延焼の危険性が高い木造住宅が密集し、また細街路が多く、緊急車両の進入が困難でした。本再開発により歩行者の安全な通行、スムーズな車両の往来を可能とする街区周辺道路の整備や、建物の共同化、不燃化を図り、安全、安心な街づくりを実現しました。

2



2 崖地の解消で地域のユニバーサルデザインを促進

従前は最大高低差8mもの崖地があり、過去には地盤の崩落もありました。本再開発では緩やかな起伏のあるランドスケープデザインを行ったほか、高低差のある地形を解消し、周辺市街地や駅方面をつなぐ階段、エレベーターによるユニバーサル動線を新設しました。

3



3 地域の賑わい、防災拠点となる広場創出

従前は工業地域で緑地が少なく、住宅の密集により人が集う拠点が不足していました。再開発では、地域の人々が交流し、賑わい、また有事には防災拠点となる約8千㎡もの緑豊かな広場を整備しています。

事例[1] 再開発

地域とともにある再開発

当社の再開発プロジェクトは、開発後も地域とのつながりを重要視し、公開空地などを活用して地域コミュニティを活性化させるイベントを開催するなど、街の価値を高め、より「賑わいのある街」とするための、エリアマネジメントにも注力しています。

過去に開催したイベント



再開発事業 主な実績および計画

2021年3月31日現在

地区名	主な建物名	所在地	延床面積(約)(㎡)	主用途	竣工年月
夙川駅前第一地区	夙川グリーンタウン	兵庫県西宮市	33,400	住宅・店舗・事務所	1977年11月
西神田三丁目北部東地区	千代田ファーストビル東館	東京都千代田区	38,800	事務所・住宅・店舗	1998年10月
中野坂上中央一丁目西地区	住友中野坂上ビル	東京都中野区	36,600	事務所・住宅・店舗	1999年4月
後楽二丁目東地区	住友不動産飯田橋ファーストビル	東京都文京区	62,900	事務所・住宅・店舗	2000年3月
六本木一丁目西地区	泉ガーデンタワー	東京都港区	208,400	事務所・住宅・店舗	2002年10月
西新宿六丁目南地区	住友不動産新宿オークタワー	東京都新宿区	163,100	事務所・住宅・店舗	2002年11月
西神田三丁目北部西地区	千代田ファーストビル西館	東京都千代田区	63,400	事務所・住宅・店舗	2004年1月
三田小山町東地区	シティタワー麻布十番	東京都港区	64,600	住宅	2009年5月
大崎駅西口中地区	大崎ウエストシティタワーズ	東京都品川区	129,100	住宅・事務所・店舗	2009年8月
西新宿六丁目西第6地区	セントラルパークタワー ラ・トゥール新宿	東京都新宿区	153,500	住宅・事務所・店舗・多目的ホール	2010年3月
花京院一丁目第一地区	シティタワー仙台花京院	宮城県仙台市	25,400	住宅・店舗・事務所	2010年3月
後楽二丁目西地区	住友不動産飯田橋ファーストタワー	東京都文京区	78,400	事務所・住宅・店舗・多目的ホール	2010年4月
八王子駅南口地区	サザンスカイトワー八王子	東京都八王子市	99,800	住宅・事務所・店舗	2010年11月
西新宿八丁目成子地区	住友不動産新宿グランドタワー	東京都新宿区	179,800	事務所・住宅・店舗・多目的ホール	2011年12月
上尾中山道東側地区	シティタワー上尾駅前	埼玉県上尾市	39,900	住宅・事務所・店舗	2012年12月
旭通四丁目地区	シティタワー神戸三宮	兵庫県神戸市	92,900	住宅・ホテル・店舗	2013年3月
六本木三丁目東地区	住友不動産六本木グランドタワー	東京都港区	210,500	事務所・住宅・店舗・多目的ホール	2016年10月
広島駅南口Bブロック地区	シティタワー広島	広島県広島市	125,500	住宅・店舗・事務所	2016年8月
国分寺駅北口地区	シティタワー国分寺ザ・ツイン	東京都国分寺市	93,200	住宅・店舗・事務所	2018年3月
西品川一丁目地区	住友不動産大崎ガーデンタワー	東京都品川区	222,000	事務所・住宅・店舗	2018年8月
大井一丁目南第一地区	シティタワー大井町	東京都品川区	60,600	住宅・店舗	2019年7月
神田練馬町地区	住友不動産秋葉原駅前ビル	東京都千代田区	30,800	事務所・住宅・店舗	2019年8月
所沢駅西口北街区	シティタワー所沢クラッシィ	埼玉県所沢市	38,500	住宅・店舗	2021年5月
武蔵小山駅前通り地区	シティタワー武蔵小山	東京都品川区	53,500	住宅・店舗	2021年6月
三田三・四丁目地区	未定	東京都港区	228,800	事務所・住宅・店舗	2022年度(予定)
西新宿五丁目北地区	未定	東京都新宿区	137,300	住宅・事務所・店舗	2022年度(予定)
中野二丁目地区	未定	東京都中野区	99,000	事務所・住宅・店舗	2023年度(予定)

事例 飯田橋エリア

古い木造家屋の密集を解消し、建物の不燃化、耐震化による防災性の向上を図るとともに、都心立地ならではの高度利用として大規模なオフィスビルを中核としながら、同一建物内に住宅、店舗、多目的ホールなどの複合用途を構成し、新たな就労者、居住者、来街者を誘致する地域活性化を図った2つの再開発街区の開発を連続して推進し、実現しています。

主な建物名	住友不動産飯田橋ファーストビル	住友不動産飯田橋ファーストタワー
竣工	2000年3月	2010年4月
延床面積(約)	62,900㎡	78,400㎡
用途	事務所・住宅・店舗	事務所・住宅・店舗・多目的ホール



事例 六本木エリア

新設された六本木一丁目駅直上の東西エリアにおいて、2つの大規模複合開発を完成させ、六本木から神谷町までのエリアを結び、さらなる地域発展を促進する新たな拠点として、オフィスや住宅、商業、ホテル、多目的ホール、美術館など多様な用途で構成する施工区域約6haの大街区「IZUMI GARDEN」を完成させました。

主な建物名	住友不動産六本木グランドタワー	泉ガーデンタワー
竣工	2016年10月	2002年10月
延床面積(約)	210,500㎡	208,400㎡
用途	事務所・住宅・店舗・多目的ホール	事務所・住宅・ホテル・店舗・美術館・多目的ホール





当社のリフォーム事業「新築そっくりさん」は、1995年の阪神・淡路大震災をきっかけに、戸建て住宅を「建て替えより安く、地震に強い住宅に再生できないか」という想いから誕生しました。安心安全な住まいづくりを根本とし、確かな耐震補強、安心の完全定価制などの特徴を備え、大規模リフォームで業界No.1の実績を誇ります。1996年の販売開始から25周年を迎え、累計の受注棟数は15万棟を突破(2021年6月末現在)、今では「新築そっくりさん」ブランドは、まるごとリフォームの代名詞として全国に広がっています。建物の主要な構造部を残し、建て替えずに耐震補強など住宅性能の向上を図ることで、既存の住宅を長寿命化するとともに、産業廃棄物やCO₂の発生、資源の無駄を極力抑え環境にも配慮するなど、日本の住宅が抱える様々な社会課題の解決に貢献しています。



安心・安全な住まいへの想い

1995年に発生した「阪神・淡路大震災」では、多くの住宅が倒壊したくさんの尊い命が犠牲となりました。その後の調査により、築年数の古い住宅の多くが、構造的に問題を抱えているにも関わらず、費用など様々な理由で建て替えができずにいることが判明しました。

「何とか大切な命を守るために、地震に強くしかもできるだけ安価に建て替えせずに住宅を再生することができないか。」という想いから誕生した「新築そっくりさん」のリフォームでは、既存をできるだけ活かしつつ地震に強い安心な住まいに生まれ変わる「まるごとリフォーム」から「部分リフォーム」まで、要望・予算に合わせ、建て替えの約50%~70%の費用で住宅を再生します。



阪神・淡路大震災で倒壊した家屋 (宮澤健二教授撮影)

住宅ストックにおける主な課題

- 欧米に比べ短いライフサイクル
- 耐震性・断熱性の不足
- 生活と間取りの不一致
- 建て替え時の廃棄物発生による環境負荷

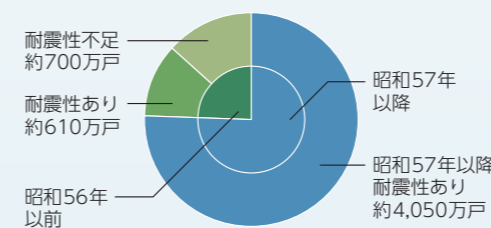
「新築そっくりさん」の住宅再生により

- 機能改善による長寿命化**
耐震・制震補強で地震に強い建物
ライフスタイルの変化に合わせた間取りへの再生
- 環境負荷の低減**
主要構造部を残し廃棄物の発生を抑制→CO₂削減
省エネ性能向上
- 古民家再生による街並み調和**
外観の地域と調和した風情を残しつつ
内部は現代生活様式を採用した古民家再生

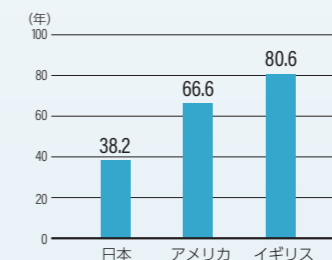
日本の住宅における社会課題

日本の住宅における耐震化率は年々上がってきているものの、いまだに耐震性の低い住宅が数多く存在しています。また、世界と比較すると日本の住宅寿命は短く、建て替えのサイクルが早いのが現状の課題となっています。建設業の産業廃棄物排出量の中でも住宅の解体に占める割合は高く、住宅を長寿命化し、長期にわたって使えるストック型社会へ転換することが求められています。

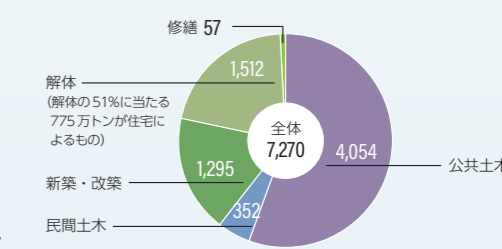
1 住宅の耐震化の進捗状況



2 住宅の平均年齢の国際比較



3 建設廃棄物の工事区分別排出量(単位:万トン)



出典 ① 国土交通省「住宅の耐震化の進捗状況」(住宅・建築物の耐震化について/住宅の耐震化の進捗状況)
② 国土交通省 平成30年度「減失住宅の平均築後年数の比較」(平成30年度 住宅経済関連データ/＜9＞居住水準等の国際比較 3.住宅投資等の国際比較 (2)住宅の活用期間と既存住宅の流通)
③ 国土交通省「社会資本整備審議会住宅地分科会(第36回)」資料7 (社会資本整備審議会住宅地分科会(第36回)/【資料7】我が国の住生活をめぐる状況)

社会課題に対する「新築そっくりさん」の取組み

耐震補強による住宅の長寿命化

「新築そっくりさん」では、建て替えずに地震に強い住宅へ機能改善を行うため、耐震診断に基づき国の定める安全な基準を満たす確かな耐震補強工事を中心とした提案を行っています。

また、2016年に発生した熊本地震では大地震が繰り返し発生し、現行法規に基づいた建物でも倒壊・崩壊に至ったため、こうした繰り返す地震に対するオリジナル工法を新たに開発しました。この新工法を加え、あらゆる年代の建物に最適な耐震・制震の補強プランを提供しています。

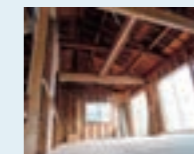
こうした補強工事によって安全面での機能改善を図り、引き続き長く安心して生活いただける住宅づくりを推進しています。

環境負荷の低減に貢献

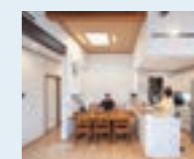
「新築そっくりさん」は、主要な構造部を残し、耐震補強を行う施工により、既存の住宅を長寿命化し、新築と比べて解体による産業廃棄物やCO₂の発生、資源の無駄を極力抑えることを可能とし、環境への負荷低減に貢献しています。

ライフスタイルの変化に合わせた間取りへの再生

耐震補強に加え、断熱や防水性能、バリアフリー化など、住まう人にやさしいリフォームを行っています。また、家族構成の変化や高齢化に備え、間取りの変更や増築・減築、2階建てから平屋への変更、二世帯住宅への変更など、建て替えることなくライフスタイルに合わせた住まいを提供しています。



主要構造部を残した状態



急増する空き家への解決策

日本では戸建て空き家の数の多さが社会問題となっています。これらの空き家をリフォームし、社会福祉施設やシェアハウス、ゲストハウスなどとして利用し、既存ストックの有効利用を促すことで、安全で持続可能な街づくりに貢献します。



施工後



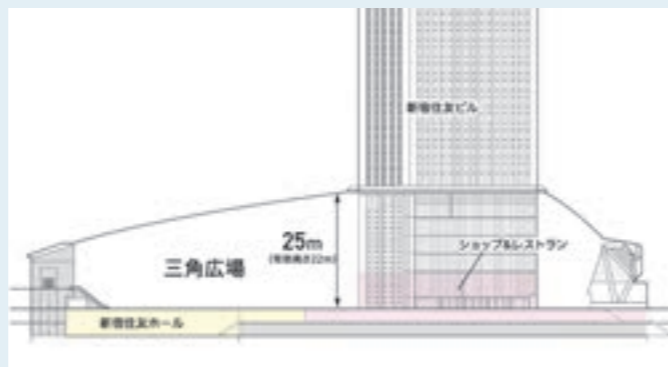
施工前



当社は、1974年竣工の超高層オフィスビル「新宿住友ビル」の大規模リニューアル工事を実施し、2020年7月に巨大イベント空間「三角広場」を完成させました。「三角広場」とは、同ビルの公開空地部分にガラスの大屋根をかけることによって誕生した、広さ約3,250㎡の全天候型アトリウム空間です。多様な機能が高度に集積した「新宿」に新たな賑わいをもたらす拠点となるだけでなく、大規模災害発生時の緊急避難場所となる「防災」の機能を果たし、さらには建て替えによらない、都心超高層オフィスビルの「持続可能性」を体現するモデルケースとして注目されておりま

沿革

1974	新宿住友ビル竣工
2016	国家戦略特区認定特定街区の都市計画変更
2017	大規模改修着工/民間都市再生事業計画認定
2020	大規模改修竣工/三角広場完成
延床面積：180,195㎡ アトリウム：約6,500㎡(「三角広場」：約3,250㎡)	



都心ビジネスエリア「西新宿」の主な課題

多様な機能が高度に集積した街でありながら、敷地の広大な区画割り、道路の2層構造により街の連続性、回遊性が阻害され賑わいが霧散

国内最大級アトリウム空間「三角広場」
新築ビル並みの設備に更新

- 有事の地域防災拠点**
帰宅困難者の一時滞留施設として、約2,800名を受け入れる地域の防災拠点
- 建て替えない超高層ビルの持続可能性モデル**
 - BCP性能増強(制振補強、非常用発電設備)
 - 環境負荷の低減(新築同等基準の省エネ設備導入)
 - 高低差を解消(バリアフリー動線の構築)

■「新宿」の新たな賑わいの拠点

新宿住友ビルが建つ西新宿エリアは、1958年に新宿が副都心として指定されて以降、約20万人が働くビジネス中心地であるだけでなく、大型ホテル、商業、大学、病院、住宅など多様な機能が集積しています。一方、大規模な浄水場跡地での開発のため、街区全体の約8割を占める公開空地などのオープンスペースや道路の2層構造により街の連続性や回遊性が阻害され、賑わいが霧散していることが大きな課題となっていました。「三角広場」プロジェクトは、国内最大級・最大約2,000名収容の全天候型イベント空間での多様なイベントの開催や、併設する国際会議場機能を備えた「新宿住友ホール」の活用により、個別のビルに留まらない、街全体の機能強化を果たし、新たな賑わいをもたらす官民連携の一大プロジェクトとして、大きな期待を寄せられています。



「三角広場」でのイベントの様子

■地域の防災拠点

同プロジェクト進行中の2011年に東日本大震災が発災し、日本全体に未曾有の被害をもたらしました。都市防災の重要性が再認識される中、「三角広場」では、その大規模屋内空間を活かし、有事の際には帰宅困難者の一時滞留施設として約2,800名を受け入れる体制を構築しました。また、併せて実施したビルの改修工事では、耐震性強化、オイルタンク・発電機設備の増強など、さらなる安心のためのBCP対応を進めました。



国内最大級の全天候型イベント空間「三角広場」

■オフィスビルの「持続可能性」を体現するモデルケース

「新宿住友ビル」は、超高層ビル黎明期の1974年の竣工以来、約半世紀にわたり、その形状から「三角ビル」と呼ばれ、愛されてきました。建て替えではなく修繕工事によって、外観はそのままに、内部は最新鋭の設備やデザインにより新築ビルと間違えるほどに洗練された空間を実現しました。建て替えないことで、建材等の産業廃棄物の排出を大幅に減らすとともに、新築同等水準の省エネ性能の設備導入により環境負荷を低減しています。また、周辺の高低差を解決する歩行者ネットワークの整備により、地域のバリアフリー化にも貢献しています。



■CTBUH Awardsリノベーション部門 日本初の優秀賞 受賞

本リノベーションプロジェクトは、その革新性や卓越性のほか、他のプロジェクトへの応用可能性や、環境性能、人々の生活の改善、地域課題の解決、地域経済への波及において高い品質を誇っている点を評価され、高層ビル・都市居住協議会(CTBUH)*によるCTBUH Awards 2021/Renovation Award(リノベーション部門)において、日本初の優秀賞を受賞いたしました。

*高層ビル・都市居住協議会(CTBUH: Council on Tall Buildings and Urban Habitat)は1969年に設立された、高層建築とサステナブルな都市居住に関する情報を世界に普及させ、良好な都市環境創造のために専門家の国際交流による知見の発展を目的としています。

企業価値の根幹となる持続的成長を支える収益基盤

当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しています。

1970年代初頭からおおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまで様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して資産売却による一時的な利益を追わず、開発用地を自ら創り出してビルを開発、保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという長期視点による経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、景気の動向に耐性のある強固な収益基盤を構築しております。

当社の企業価値創出の源泉

「土地を創る力」

ビル開発を推進する上で最も重要なのが用地取得です。当社は、大型用地の希少な東京都心において、細分化された土地を買い纏めたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法を用いて土地を創り出してきました。今ではこの「土地を創る力」こそが当社最大の強みであり、企業価値創出の源泉となっています。当社は、「土地を創る力」をはじめこれまで培ってきた経営基盤や強みを活かし、さらなる収益力の拡大と企業価値の向上を目指します。

当社の価値創造モデルの基盤

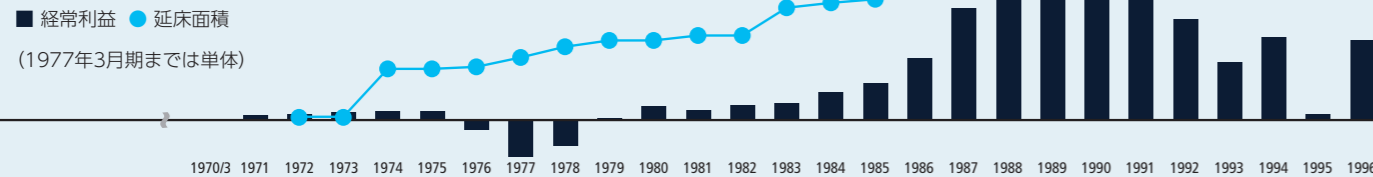
「再開発」による地域課題の解決

再開発事業を通じて、当社は木造密集地など都心に残る災害に弱い街において防災性向上、安全な交通インフラ整備など地域課題の解決を図ってまいりました。これらの開発実績により、地権者や自治体の方々との信頼関係を深め、再開発事業への継続的な参画を実現しています。これが、収益拡大とともに、当社の企業価値を高める価値創造モデルの基盤となっています。



1974年 新宿住友ビル
1998年 渋谷インフォスタワー
1998年 千代田ファーストビル 東館
2000年 住友不動産 飯田橋ファーストビル
2000年 住友不動産 芝公園ファーストビル
2002年 泉ガーデンタワー
2003年 住友不動産 新宿オークタワー

経常利益／延床面積(所有)



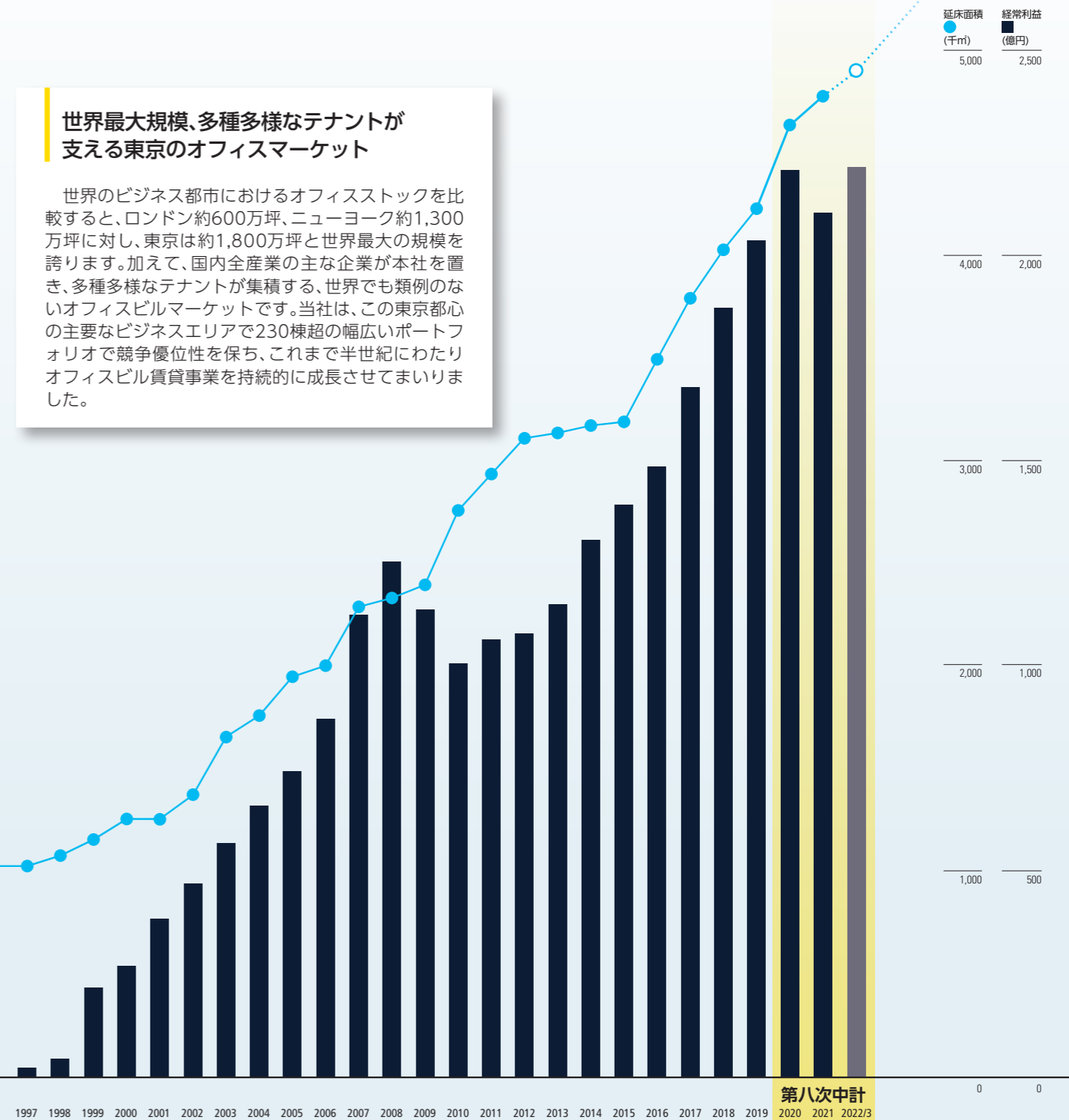
主要なビル開発プロジェクト



2004年 千代田ファーストビル 西館
2004年 汐留住友ビル
2005年 東京汐留ビル
2006年 住友不動産 三田ツインビル 西館
2009年 住友不動産 青葉台タワー
2010年 新宿セントラルパークシティ
2010年 住友不動産 飯田橋ファーストタワー
2011年 住友不動産 新宿グランドタワー

世界最大規模、多種多様なテナントが支える東京のオフィスマーケット

世界のビジネス都市におけるオフィスストックを比較すると、ロンドン約600万坪、ニューヨーク約1,300万坪に対し、東京は約1,800万坪と世界最大の規模を誇ります。加えて、国内全産業の主な企業が本社を置き、多種多様なテナントが集積する、世界でも類例のないオフィスビルマーケットです。当社は、この東京都心の主要なビジネスエリアで230棟超の幅広いポートフォリオで競争優位性を保ち、これまで半世紀にわたりオフィスビル賃貸事業を持続的に成長させてまいりました。



2012年 住友不動産 渋谷ガーデンタワー
2015年 東京日本橋タワー
2016年 住友不動産 六本木グランドタワー
2016年 住友不動産 新宿ガーデンタワー
2018年 住友不動産 大崎ガーデンタワー
2019年 住友不動産 新宿セントラルパークタワー
2019年 住友不動産 秋葉原ファーストビル
2020年 住友不動産 麹町ガーデンタワー

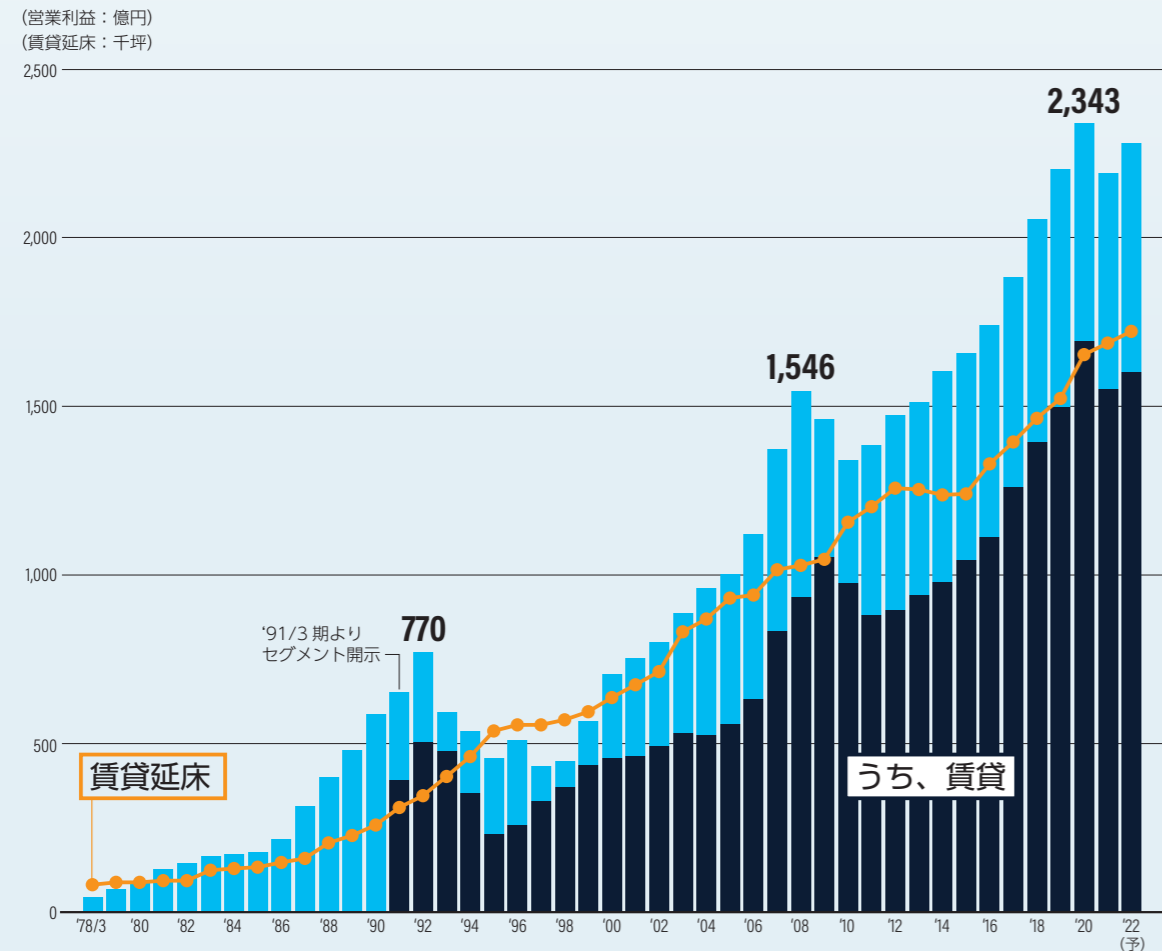
長期の成長を見据えた投資戦略

当社は、成長ドライバーとしてこれまでの持続的な企業価値向上を支えてきた東京都心のオフィスビル開発を継続推進し、さらなる飛躍を目指します。

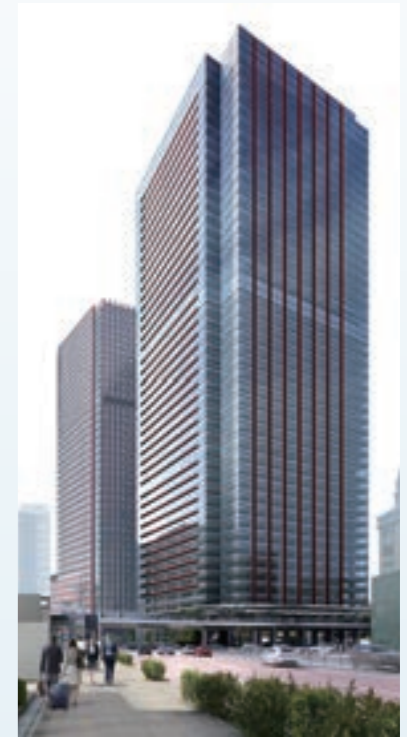
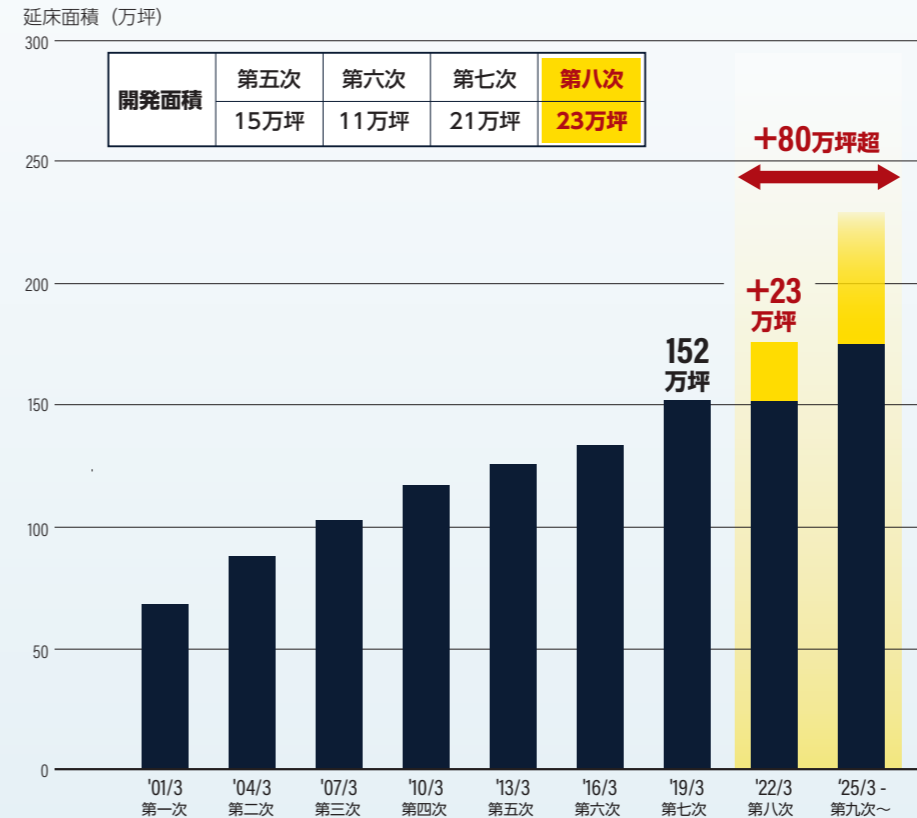
東京はビジネスエリアとしてだけでなく、住まい、食、健康、文化等あらゆるジャンルで日本の中心地として発展し続けており、オフィスワーカーも増え続けています。一方、長年にわたり蓄積されたオフィスストックは、耐震性をはじめ、電気設備などのBCP対応機能が劣る古いビルも多く、当社が開発してきた、最新鋭の構造や設備を備えたオフィスビルはまだ不足しています。

コロナ禍を契機として働き方が多様化し、テレワークの活用も広がりましたが、同時に東京都心のオフィスの重要性も再認識されています。当社は引き続き、現在遂行中の第八次中期経営計画において目標に掲げている、延床面積80万坪超(2019年3月末時点賃貸延床152万坪の5割強)の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進し、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上を目指してまいります。

連結営業利益および賃貸延床



第八次中計 賃貸ビル投資計画 (2019年5月16日公表)



東京三田再開発計画(三田三・四丁目計画)
2023年1月竣工予定

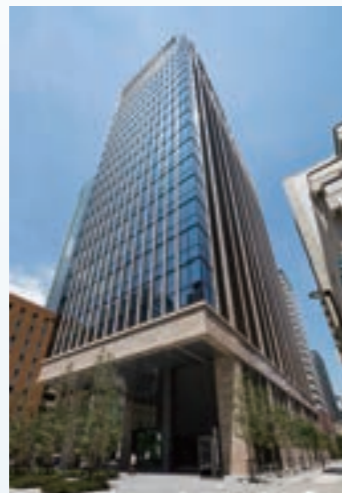
主な新規ビル開発計画

プロジェクト名	所在地(東京CBD)	延床面積(坪)	竣工
住友不動産新宿セントラルパークタワー	新宿区	18,200	2019年8月
住友不動産秋葉原駅前ビル	千代田区	7,800	2019年8月
住友不動産池袋東ビル	豊島区	5,000	2019年9月
住友不動産秋葉原ファーストビル	千代田区	8,200	2019年10月
羽田エアポートガーデン(複合開発)	大田区	27,700	2020年3月
有明ガーデン(複合開発)	江東区	60,100	2020年3月
住友不動産麹町ガーデンタワー	千代田区	14,400	2020年5月
住友不動産御茶ノ水ビル	千代田区	3,900	2021年1月
住友不動産田町ビル東館	港区	3,900	2021年4月
住友不動産神田和泉町ビル	千代田区	3,000	2021年9月
住友不動産大崎ツインビル東館	品川区	14,400	2022年1月(予定)
その他		26,500	
八次 合計		193,100	
東京三田再開発計画(三田三・四丁目計画)	港区	60,400	2023年1月(予定)
西新宿五丁目北計画	新宿区	41,300	2023年3月(予定)
中野二丁目計画	中野区	30,000	2024年2月(予定)

主要な新築ビル開発計画



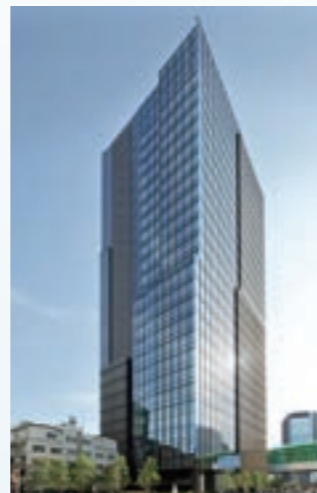
住友不動産新宿セントラルパークタワー
2019年8月竣工



住友不動産秋葉原駅前ビル
2019年8月竣工



住友不動産池袋東ビル
2019年9月竣工



住友不動産秋葉原ファーストビル
2019年10月竣工



住友不動産麹町ガーデンタワー
2020年5月竣工



住友不動産大崎ツインビル東館
2022年1月竣工予定



西新宿五丁目北計画
2023年3月竣工予定



中野二丁目計画
2024年2月竣工予定



有明ガーデン
2020年3月竣工



羽田エアポートガーデン
2020年3月竣工

当期(2021年3月期)の業績と中期経営計画の達成状況

1 | 連結業績の概況

■ 当期純利益 8期連続最高益更新

当期(2021年3月期)の業績は下表のとおりで、売上高、営業利益、経常利益は前年に比べ減少しましたが、親会社株主に帰属する当期純利益は10期連続の増益と、8期連続の最高益更新を達成しました。

■ オフィスビル増収増益、分譲マンション2桁増益

部門別では、不動産賃貸事業において、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野で新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、主力のオフィスビル事業は低水準の空室率を維持するなど増収増益となり、業績を下支えしました。また、広告費、販売費の減少と粗利益率の改善によって、分譲マンション中心の不動産販売事業が2桁増益となり、業績に寄与しました。

その結果、売上高は9,174億円(前期比△9.5%)、営業利益は2,192億円(同△6.4%)となりました。

■ 営業外損益改善継続、最終増益に寄与

受取配当金の増加と支払利息の減少等により、営業外損益は△92億円と前期に比べ45億円改善しました。また、中国大連市における分譲マンション開発合弁会社への出資持分全部を譲渡し、特別利益118億円を計上しました。その結果、経常利益は2,099億円(前期比△4.8%)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,413億円(同+0.3%)となりました。

	当期 (2020.4.1~2021.3.31)	前期比
売上高	9,174	△960
営業利益	2,192	△150
経常利益	2,099	△105
親会社株主に帰属する当期純利益	1,413	+3

2 | 次期(2022年3月期)の見通し (2021年5月13日公表)

次期(2022年3月期)の予想は下表のとおりです。不動産賃貸事業のうちホテルやイベントホールなどの施設営業分野については、新型コロナウイルス感染症による落込みが年度内には回復せず、前年並みの事業環境が続く前提としております。

主力のオフィスビル賃貸事業が新規ビルの通期稼働効果や一時費用の減少などにより増益となって業績を下支えするのに加え、受注や契約が回復した完成工事事業と不動産流通事業が増益に転じて業績に寄与する見通しです。

その結果、売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて前年を上回り、経常利益は2期ぶりの最高益更新、当期純利益は9期連続の最高益更新を目指します。

	次期予想 (2021.4.1~2022.3.31)	当期比
売上高	9,200	+25
営業利益	2,280	+87
経常利益	2,210	+110
親会社株主に帰属する当期純利益	1,500	+86

3 | 第八次中期経営計画の達成状況

当社は、2019年4月より「第八次中期経営計画」に取り組んでおります。計画初年度の前期(2020年3月期)は、7期連続で最高業績を達成し順調な滑り出しとなったものの、2年目の当期(2021年3月期)は、前掲「連結業績の概況」に記載のとおり、新型コロナウイルス感染症の影響により減収減益を余儀なくされました。その結果、次期予想(2022年3月期)を加えた3ヵ年累計業績は下表のとおりで、コロナ禍前に策定した当初目標の達成は難しい状況ではありますが、営業利益と経常利益は、過去最高を更新した第七次中計を1~2割上回る見通しです。

新型コロナウイルス感染症は未だ収束が見通せず、先行き不透明な情勢が続いておりますが、次期予想業績を着実に達成し、第六次中計から3計画連続の最高益更新を目指してまいります。

	七次実績 (2016.4.1~2019.3.31)	前期	当期	次期予想	八次予想 (3ヵ年累計)	七次比	八次目標* (2019.4.1~2022.3.31)
売上高	28,858	10,135	9,174	9,200	28,510	△348	31,000
営業利益	6,132	2,343	2,192	2,280	6,816	+684	7,400
経常利益	5,578	2,205	2,099	2,210	6,515	+937	7,000

*2019年5月16日公表

部門別の概況

	当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	3,982	+26	4,000	+17
不動産販売	2,633	△615	2,450	△183
完成工事	1,887	△302	2,000	+112
不動産流通	657	△54	750	+92

	当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	1,552	△141	1,600	+47
不動産販売	539	+74	500	△39
完成工事	155	△50	180	+24
不動産流通	114	△31	160	+45

当期(2021年3月期)の概況

不動産賃貸事業

2021年3月期は、既存ビルの賃料上昇効果に加え、前期に竣工した「住友不動産新宿セントラルパークタワー」、「住友不動産秋葉原ファーストビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、オフィスビル事業は増収増益となりました。

一方、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野は、二度にわたる緊急事態宣言発出の影響もあり、大幅な売上減(前期比△134億円)となりました。また、2020年3月竣工の大規模複合施設「有明ガーデン」は順次営業を開始しましたが、「羽田エアポートガーデン」は開業を延期しております。

その結果、当事業部門は前期比増収を確保しましたが、営業減益となりました。

既存ビルの空室率は2.8%(前期末1.4%)と小幅上昇したものの、依然として歴史的な低水準で推移いたしました。また、「住友不動産麹町ガーデンタワー」や「住友不動産御茶ノ水ビル」など当期竣工ビルはすべて満室稼働となったほか、「住友不動産田町ビル東館」など次期竣工予定ビルのテナント募集も順調に進捗しております。

不動産販売事業

2021年3月期は、「シティタワー大井町」、「シティテラス町田ステーションコート」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で4,164戸(前期比△1,267戸)を販売計上しました。計上戸数の減少により減収となりましたが、広告費、販売費の減少と粗利益率改善により、営業利益は過去最高を更新しました。

マンションの契約戸数は、緊急事態宣言発出に伴う営業自粛の影響もあり3,047戸(前期比△1,818戸)と前年に比べ大きく減少しましたが、次期計上予定戸数3,800戸に対し期首時点で約80%(前年約80%)が契約済となり、十分な進捗となりました。

完成工事業業

2021年3月期の受注棟数は、緊急事態宣言発出に伴う大規模な集客イベントや対面営業の制限により、第1四半期に大きく落ち込みましたが、第2四半期以降は「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業とともに3四半期連続で前年比プラスとなり回復基調で推移しました。

当事業部門の業績は、消費税増税が実施された前期に受注が減少した影響もあり、両事業ともに計上棟数が減少した結果、減収減益となりました。

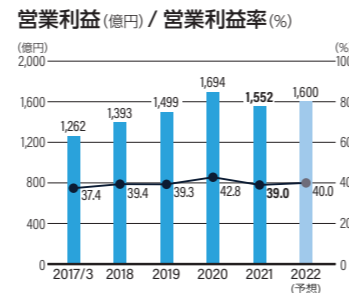
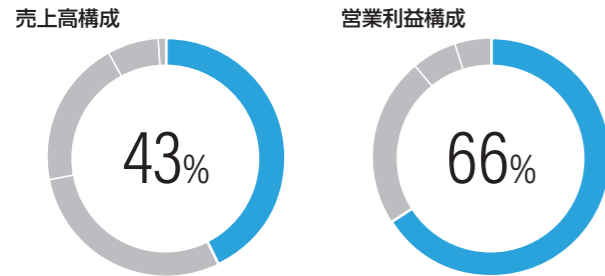
不動産流通事業

2021年3月期の仲介件数(契約ベース)は、緊急事態宣言発出に伴う営業自粛の影響により、第1四半期(4-6月)は6,362件(前年同期比△2,771件)と大きく落ち込みましたが、第2四半期以降(7-3月)では29,568件(同+1,950件)と、中古マンション取引を中心に3四半期連続で前年比プラスとなり回復基調で推移しました。

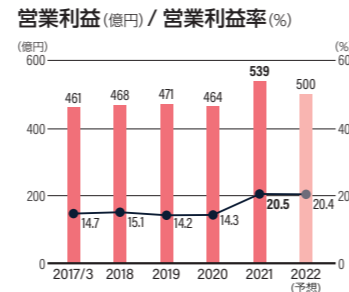
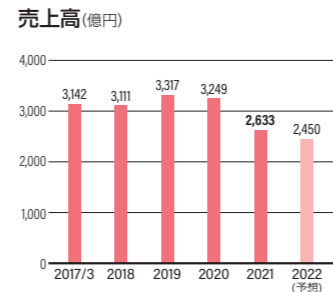
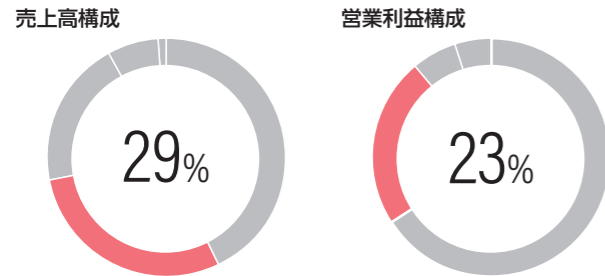
当事業部門の業績は、仲介件数(引渡ベース)が35,122件(前期比△2,593件)と減少した結果、減収減益となりました。

なお、直営仲介店舗は、エリアが重複する不採算店を閉鎖し、都心にマンション専門店を開業するなど入替を行った結果、当期末時点で全国計269店舗(前期末比△7店舗)となりました。

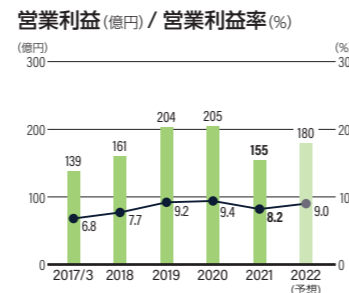
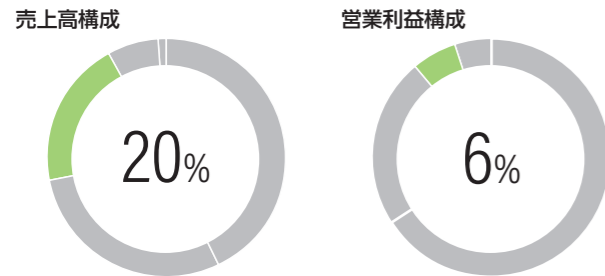
不動産賃貸事業



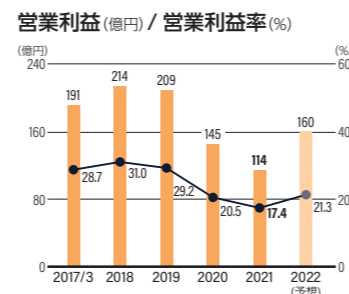
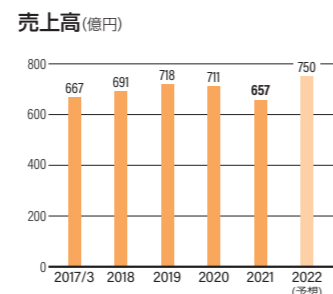
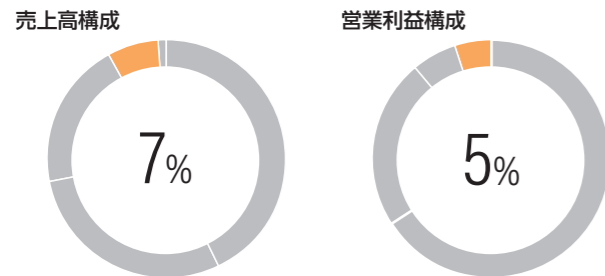
不動産販売事業



完成工事業業



不動産流通事業



不動産賃貸事業

- オフィスビル賃貸/
- 賃貸マンション/
- ホテル/
- イベントホール・貸会議室/
- 商業施設

当社オフィスビルの強み

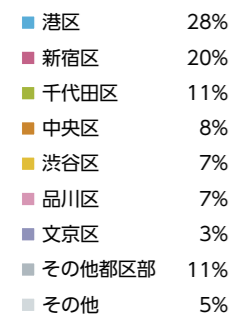
- ビジネス拠点に有効な交通利便性の高い東京都心7区を中心に展開
- 立地、規模など豊富なラインナップを揃え幅広いオフィスニーズに対応
- 先進的な外観、最新の設備による高い機能性と快適性、環境性能を配備
- 安心・安全なオフィス環境の実現(免震・制振構造、BCP対応力)

東京No.1
オフィスビル
230棟超

幅広いオフィスニーズに対応する賃貸オフィスポートフォリオ

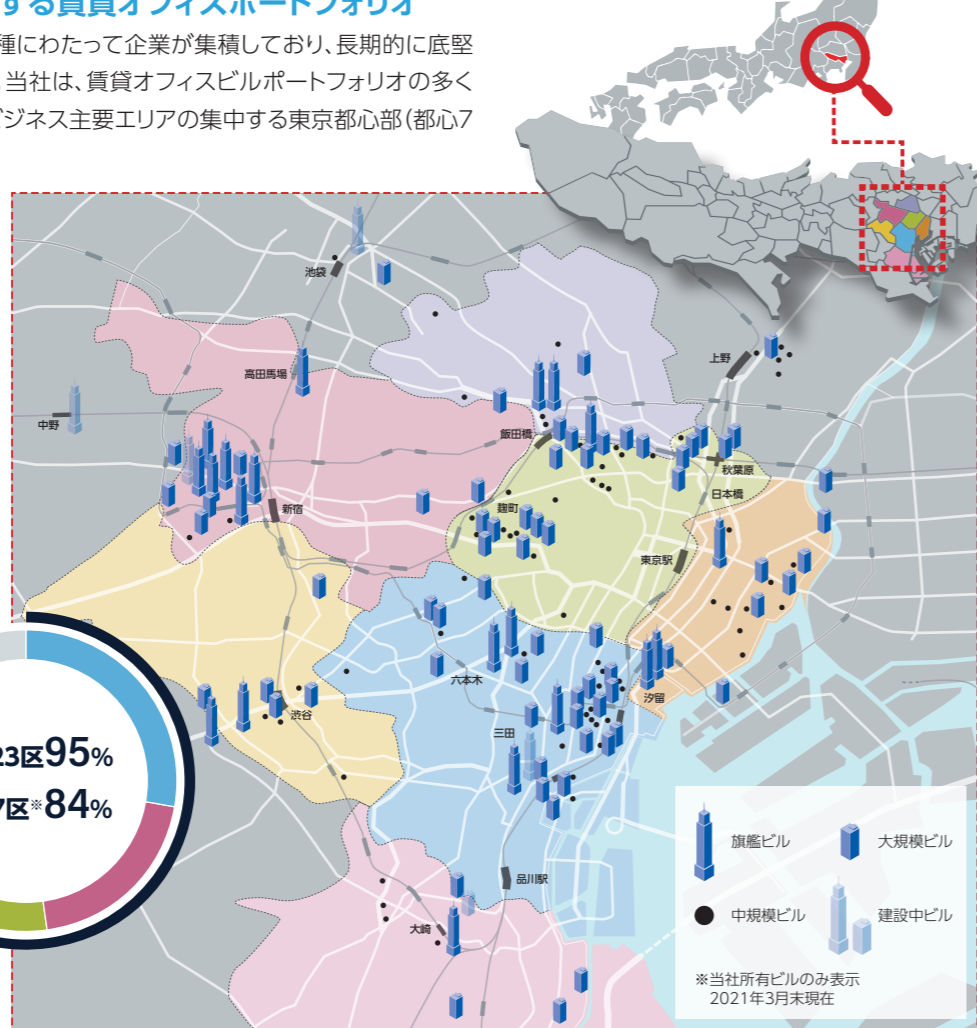
東京は日本経済の中心であり、全業種にわたって企業が集積しており、長期的に底堅い優良なマーケットを形成しています。当社は、賃貸オフィスビルポートフォリオの多く(95%)を東京23区内に展開、84%がビジネス主要エリアの集中する東京都心部(都心7区)に所在しています。その多くは、主要な鉄道路線・地下鉄駅の至近に位置し、ビジネス拠点として優れた高いアクセス利便性を有しています。

当社は、こうした将来にわたり安定した需要が見込まれる東京都心部を中心に、競争力の高いオフィスビルを継続的に供給し、安定した収益基盤を構築してまいります。



東京23区95%
都心7区*84%

* 都心7区：千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区、文京区



*当社所有ビルのみ表示
2021年3月末現在

高い機能性と快適性、環境性能を配備

当社ビルの基準階フロアは、整形無柱の大空間としており、複数拠点の集約や、社内コミュニケーションの円滑化、創造性が高まる空間づくりなど、テナント企業毎のニーズに対し柔軟な対応を可能とするレイアウト自由度の高い効率的なオフィス空間を提供しています。

また、設備はゾーン毎に温度調整が可能な完全個別空調や、開口部の断熱性を高めるLow-e複層ガラスをはじめ様々な省エネ設備を導入するなど、機能性、快適性に加え環境に配慮した設備を導入しています。

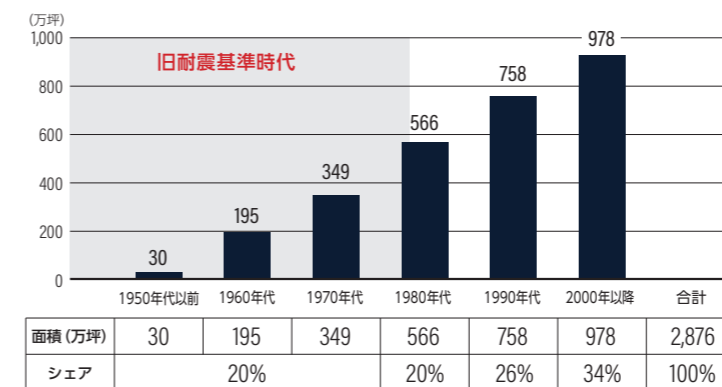


オフィスレイアウトイメージ

災害に強い安心・安全なオフィス(免震・制振構造、BCP対応力)

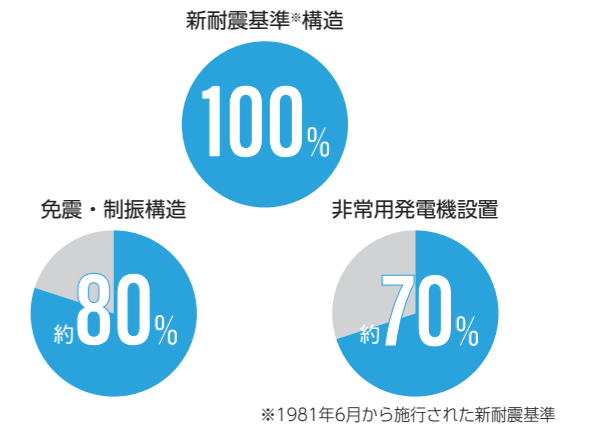
当社は、災害時においてもテナント企業が継続的に、また安心安全に利用できるオフィスビルづくりを推進しています。当社のポートフォリオは、全てが1981年に採用された新耐震基準をクリアしておりますが、所有ビルの約8割が免震・制振構造を備え、約7割(2001年以降の全新築物件)に非常用発電機が設置されています。また、24時間365日当社による直接管理により災害時に迅速に対応できる体制を整えています。東京都内のオフィスストックはこうしたBCP対応の遅れた古いビルがまだまだ多いのが実情で、当社は引き続き防災性、BCP対応強化を図った最新鋭ビルの供給を進めてまいります。

東京23区のオフィスストック(竣工年代別延床面積)



(東京都「東京の土地」から作成)

当社ポートフォリオ(所有ビル)



当期・次期の主な新規ビル

<p>住友不動産御茶ノ水ビル (2021年1月竣工) 東京都千代田区 地上12階/地下1階 延床面積：3,900坪</p>	<p>住友不動産田町ビル東館 (2021年4月竣工) 東京都港区 地上8階 延床面積：3,900坪</p>	<p>住友不動産大崎ツインビル東館 (2022年1月竣工予定) 東京都品川区 地上19階/地下2階 延床面積：14,400坪</p>
<p>住友不動産麹町ガーデンタワー (2020年5月竣工) 東京都千代田区 地上22階 延床面積：14,400坪</p>	<p>住友不動産神田和泉町ビル (2021年9月竣工) 東京都千代田区 地上8階/地下1階 延床面積：3,000坪</p>	



★★★★★
国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」
がなされた建物



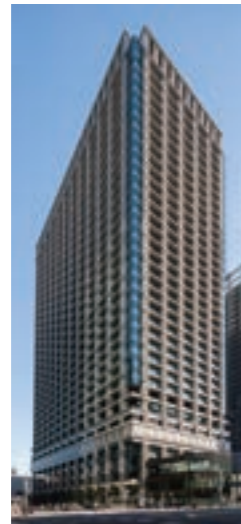
住友不動産
新宿グランドタワー



住友不動産
大崎ガーデンタワー



住友不動産
新宿ガーデンタワー



東京日本橋タワー



住友不動産
麻布十番ビル



★★★★★
極めて優れた「環境・
社会への配慮」が
なされた建物



住友不動産
六本木グランドタワー
(2018年版4つ星取得)



泉ガーデンタワー



新宿住友ビル



住友不動産
新宿オークタワー



住友不動産
新宿セントラルパークビル



汐留住友ビル



★★★★☆☆
非常に優れた
「環境社会への配慮」
がなされた建物



住友不動産
三田ツインビル西館



住友不動産
飯田橋ファーストタワー



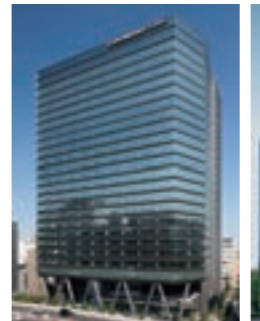
住友不動産
芝公園ファーストビル



千代田ファーストビル西館



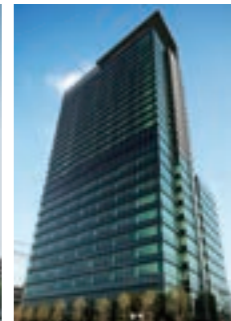
住友不動産
新宿セントラルパークタワー



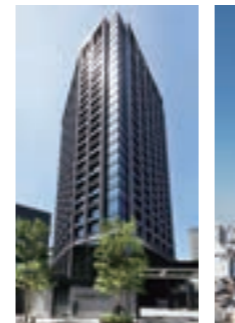
住友不動産
渋谷ガーデンタワー



住友不動産
飯田橋ビル3号館



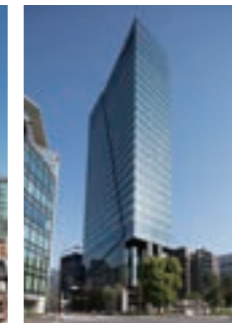
住友不動産
渋谷ファーストタワー



住友不動産
麹町ガーデンタワー



住友不動産
渋谷タワー



住友不動産
御成門タワー



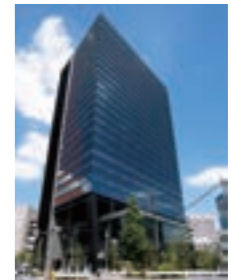
住友不動産
秋葉原駅前ビル



住友不動産
飯田橋ファーストビル



住友不動産
青葉台タワー



住友不動産
汐留浜離宮ビル

DBJ Green Building認証※ 「環境・社会への配慮」が評価される 持続可能なオフィスビル

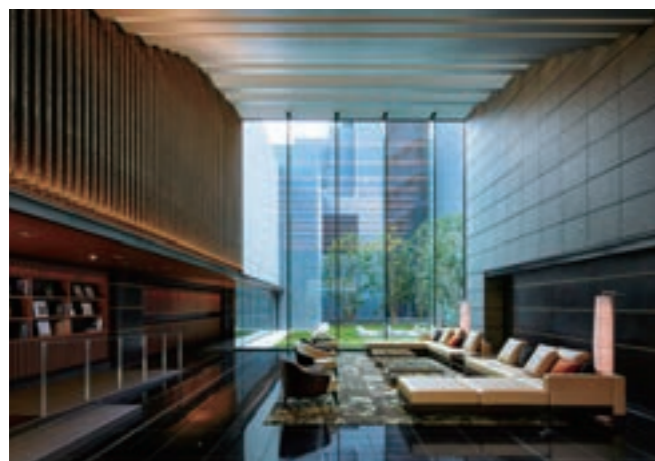
都内認証取得オフィスビル26棟77万坪
オフィスビル分野における最多事業者 (2020年10月末時点、当社調べ)

当社は、自社開発物件の性能を客観的に把握するため、延5万㎡以上の自社ビル全てで「DBJ Green Building認証」を取得しました。認証取得棟数計26棟 延77万坪は、不動産の「環境・社会への配慮」を評価する同認証の、オフィスビル分野における最多事業者となりました。また、1974年竣工の新宿住友ビルも大規模改修を経て4つ星を取得しております。今後も、認証を取得した26棟に代表されるように、「経済性」のみならず、「環境・社会に配慮した性能」を兼ね備えた価値の高い社会資産を創造し、より一層、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

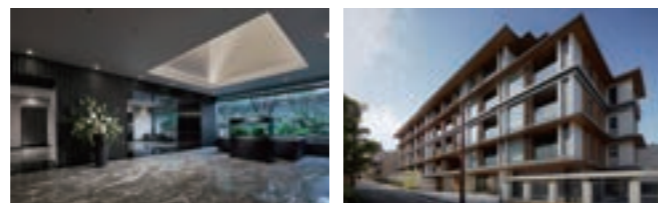
※ DBJ Green Building認証は、不動産の「経済性」ととどまらない「環境・社会への配慮」における性能・取組みを評価する認証制度であり、2011年に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)により創設されました。環境のみならず防災性能や地域共生など、「社会的意義」の観点から建物の「長期的な価値の高さ」を認定するとして注目されています。認証水準は、国内収益不動産全体の上位約20%で、最高ランクの5つ星は其中で上位10%のグレードと位置付けられています。

賃貸マンション

「ラ・トゥール」シリーズ



都心主要エリアを中心に、賃貸マンション約5,400戸以上を所有、管理運営しています。中核となる「ラ・トゥール」シリーズは、高級賃貸マンションとして豊かな眺望、ハイクレイドな仕様・設備、ホテルライクなバイリンガルのコンシェルジュサービス、高度なセキュリティシステムなどを備えています。代官山、六本木、渋谷、新宿をはじめとした東京都心エリア、さらには京都・札幌にて、25棟約3,400戸を展開しております。(2021年3月末現在)

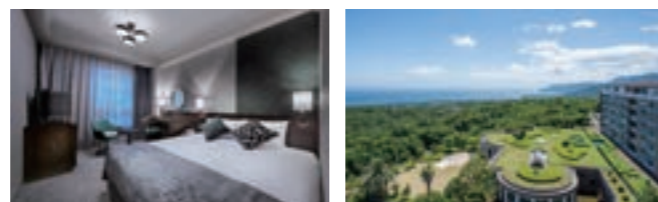


ホテル

住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社



交通アクセスが良好なロケーション、広くゆとりのある客室や、ゆったりとしたベッド、スタイリッシュな内装などを備えたハイクレイドな都市型ホテル「ヴィラフォンテーヌ」シリーズを、東京都心に14カ所、関西は神戸市に展開しています。このほか、リゾート・観光利用のホテル「ヴィラージュ 伊豆高原」、「ヴィラージュ 京都」を含め、合計17ホテル、3,420室を運営しています。(2021年3月末現在)

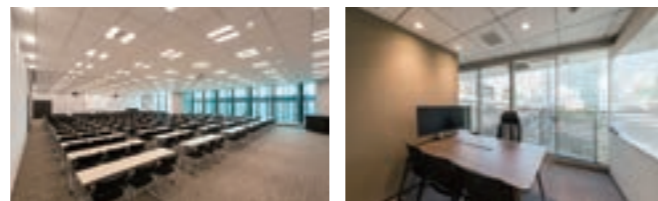


イベントホール・貸会議室

住友不動産ベルサール株式会社



住友不動産ベルサールは、イベントホールや貸会議室を、東京都心部を中心に30施設展開しています。充実した設備を備え、交通利便性にも優れており、展示会やエンターテインメント系の大型イベント、ファミリーセール等の販売会、学会や講演会等のセミナー等、幅広くご利用いただいています。また、テレワークやWEB会議等に適した個室・小会議室を充実させたシェアオフィス「ベルサールラウンジ」全8施設を展開しています。(2021年3月末現在)



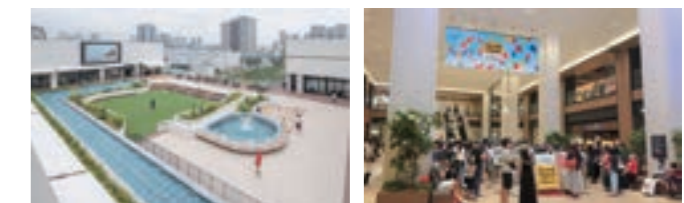
商業施設

住友不動産商業マネジメント株式会社



2020年3月に約10.7haという広大な敷地に誕生した『有明ガーデン』、羽田空港に直結した『羽田エアポートガーデン』の運営会社です。

『有明ガーデン』は、日常から非日常まで幅広いニーズに対応した多彩な店舗を揃えた複合商業施設として、地域の活性化にも貢献しつつ、東京の新しいライフスタイルを提案し、ご好評をいただいております。



主な運営施設



〔有明ガーデン〕



都内最大^{※1}の約10.7ha
大規模複合開発プロジェクト
東京湾岸エリアに新たな遊び拠点誕生

商業

湾岸のライフスタイルを発信する200店舗超を誇る大型商業施設

ホテル

都心アクセス至便な東京湾岸749室
お一人様からグループまで多様なステイプラン

ホール

最大8,000人収容の劇場型ホール
大型ライブから国際会議まで対応できる充実設備

温浴施設

約2,500㎡の広さを誇る温浴施設

※1 総開発敷地面積約10.7haは2001年1月～2017年4月までに民間単独企業が行う、商業複合開発において東京都で最大規模(2017年5月、MRC調べ)。東京ドーム2.3個分。



〔羽田エアポートガーデン〕

※開業を延期しております。



羽田空港第3ターミナル直結
日本最大級^{※2}エアポートホテル1,717室と
日本の逸品が揃う約90店舗

商業

旅行グッズやお土産まで揃うショップと多彩なレストラン約90店舗

ホテル

空港直結 ラグジュアリーとハイクレイド、2つのグレードのホテル
で多彩なニーズに対応

ホール・会議室

1,140㎡のホールと計10室の会議室を完備
ホール・ホワイエ・会議室がワンフロアに揃う

温浴施設

展望露天風呂から飛行機を望む非日常へ誘う天然温泉

※2 日本国内における空港敷地内ホテルの室数で、本計画の1,717室は日本最大。(2019年12月、当社調べ)

不動産販売事業

分譲マンション／
宅地分譲



当社分譲マンションの強み

- 全国の主要都市に事業を展開—約8割は首都圏で安定供給
- 将来にわたり資産価値を継承するスタイリッシュな外観、充実した共用部、災害に強い構造、ハイスペック設備の導入
- 販売するすべての物件を1ヶ所で同時に検討できる「総合マンションギャラリー」

将来にわたり資産価値を継承するマンション

多数のグッドデザイン賞*を受賞するなど、ランドマークとなるスタイリッシュな外観やエレガントなエントランス、充実した共用部に加え、災害に強いハイスペックな基本性能や最新の住設機器の導入など、商品企画を強化し、将来にわたり資産価値を継承するマンションを供給しています。

※日本デザイン振興会主催



ワールドシティタワーズ
(2007年竣工)
2007年度グッドデザイン賞受賞



シティハウス二子玉川
(2015年竣工)
2015年度グッドデザイン賞受賞



ガーデンヒルズ四ツ谷迎賓の森
(2016年竣工)
2017年度グッドデザイン賞受賞



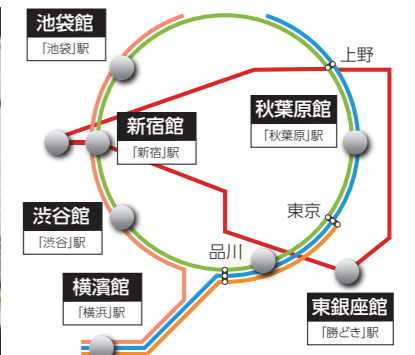
グランドヒルズ元麻布
(2018年竣工)
2020年度グッドデザイン賞受賞



シティテラスさいたま新都心
(2007年竣工)
2008年度グッドデザイン賞受賞

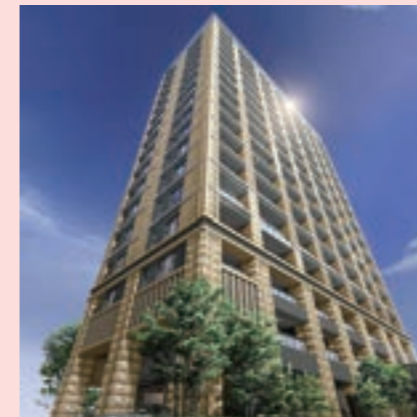
「お客様のために」を追求した情報発信拠点 総合マンションギャラリー

相談・選択・体感をコンセプトに、具体的な物件選びのサポートから、住まいに関するよろず相談まで、マンション選びの様々なご要望にお応えする総合展示場です。首都圏を中心に交通利便性の高いターミナル駅9ヶ所(2021年3月現在)に開設しており、各施設では販売するすべての物件を1ヶ所で同時にご検討いただけます。



※ 上記の他、大阪「梅田」駅と「天王寺」駅、名古屋「栄」駅にも開設しています。

主な注目物件



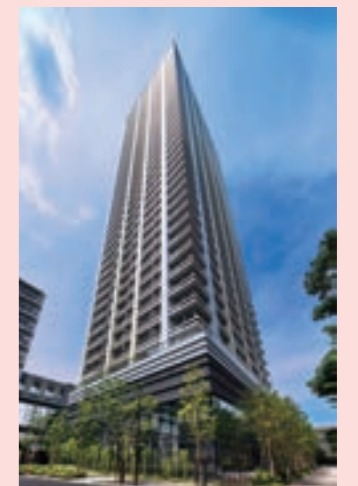
グランドヒルズ南青山 (2022年竣工予定)
東京都港区
販売戸数：105戸
階数：18階/地下2階



シティテラス金町
(2021年竣工)
東京都葛飾区
販売戸数：610戸
階数：19階



シティテラス横浜 (2022年竣工予定)
神奈川県横浜市
販売戸数：313戸
階数：(ノース棟) 10階・(サウス棟) 15階



シティタワー武蔵小山
(2021年竣工)
東京都品川区
販売戸数：320戸 階数41階/地下2階

リモート・マンション販売

当社は、全国で供給する新築分譲マンション*1について、物件見学からお引渡しまで「非対面」で完結する販売手法「リモート・マンション販売」を導入しました。ご自宅に居ながら、オンライン上でモデルルームの見学や販売スタッフとの住宅ローン相談などを行うことができる「オンライン見学会」は、昨年6月に開始以来、多くのお客様にご好評をいただいております。また、今年1月より「出前deオンライン見学会」*2を開始、お客様のご自宅に機器をお届けし、担当者によるサポートも拡充しております。

*1 JV物件など一部を除く、全国すべての物件
*2 対応エリアは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県(離島を除く)



トップメッセージ

当社の価値創造

事業概況

ESG経営

財務データ/会社情報

完成工事業

新築そっくりさん/
注文住宅



注文住宅事業の強み

- 先進性・機能性と魅力的なデザインの両方を備えた住宅
- 大都市圏を中心に、115か所の住宅展示場を全国に展開
- ハイグレードな室内装を、リーズナブルな価格で標準仕様に
- 独自の地震対策技術を開発、住まいの安全性を高める商品企画

「新築そっくりさん」リフォーム事業の強み

- 建て替えに代わる「一棟まるごと再生」の新システムで業界NO.1
- 建て替えに比べ50~70%の費用で、安心の完全定価制
- あらゆる年代の建物に耐震補強
- セールスエンジニアが一貫して担当、施工は専属棟梁が統括
- 「マンションまるごと再生」も全国展開 — 8年連続業界NO.1

注文住宅事業

デベロッパーならではの斬新な外観デザイン・仕様

デベロッパーとしてオフィスビルやマンション開発を手がけてきたノウハウを活用し、数々のグッドデザイン賞を受賞、先進性・機能性と斬新で魅力的なデザインの両方を備えた住宅を全国で提供しています。



J・Residence 水戸
2020年度グッドデザイン賞受賞



Premium・J 駒沢
2018年度グッドデザイン賞受賞



Premium・J 横浜第一
2016年度グッドデザイン賞受賞

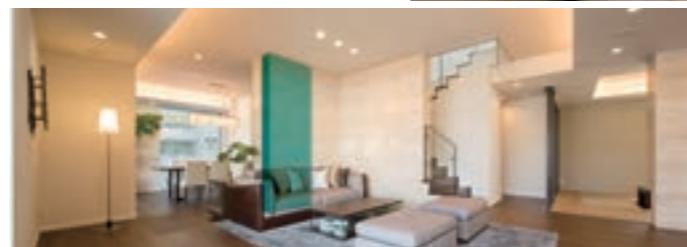
高級マンションの室内装を採用した「レジデンシャルスタイル」

マンション仕様のハイグレードな室内装を、リーズナブルな価格で戸建て住宅の標準仕様に採用しています。



安心・安全につながる地震対策

- 「制震システム」地震による揺れを約50%低減
- 「パワーパネル」高倍率耐力壁 (特許取得済み)

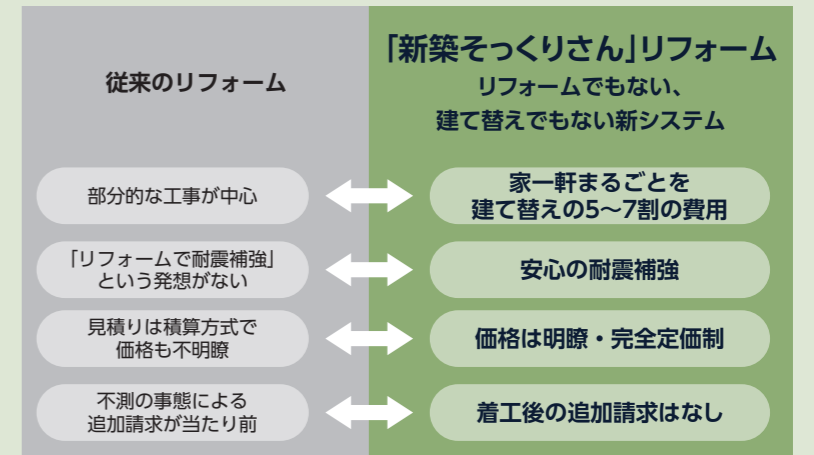


業界No.1*「新築そっくりさん」リフォーム事業

建て替えに代わる“一棟まるごと再生”システム —25周年、受注15万棟達成！

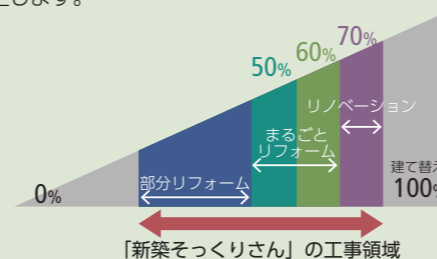
古い住まいの基礎や柱を活かしながら、耐震補強などを行うほか、お客様のご要望に応じた水廻りや間取り、内外装など、家一軒をまるごと再生します。1996年の販売開始以来、累計の受注棟数は15万棟を突破しました(2021年6月末現在)。“一棟まるごと再生”の先駆けとして、戸建てに加え、マンションのまるごと再生も全国展開を推進するなど、それまで建て替えと部分リフォームしかなかった業界に新ジャンルを確立しました。

※2021年大型リフォーム受注数ランキング (リフォーム産業新聞調べ)



建て替えより安価

「新築そっくりさん」のリフォームでは建て替えの約50~70%の費用でリフォームできます。従来の「部分リフォーム」に加え、既存をできるだけ活かしつつ、地震に強い安心な住まいに生まれ変わる「まるごとリフォーム」、内外装ともに一新し、間取りも自由自在に変更できる「リノベーション」まで、お客様のライフスタイルや要望、予算に合わせて多彩に対応、建て替えるよりも安価に住宅を再生します。

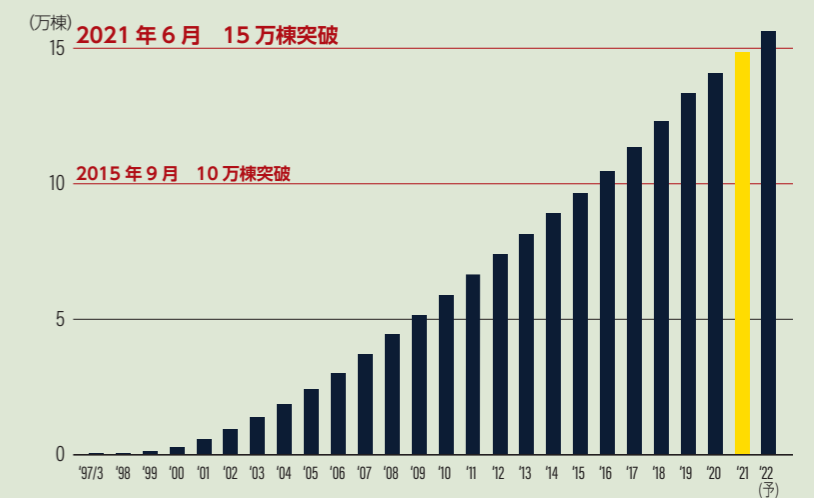


マンションリフォーム — 8年連続業界No.1*

2000年より、業界に先駆けてマンションのスケルトンリノベーション事業を展開しております。建物の構造躯体のみを残して全て解体撤去し、間取り変更を思いのままに*、設備、内装、下地材から配線、配管までを一新し、専有部を新築同様に再生します。

※リフォーム産業新聞調べ/2013~2020年度

「新築そっくりさん」累計受注棟数の推移



スケルトンイメージ



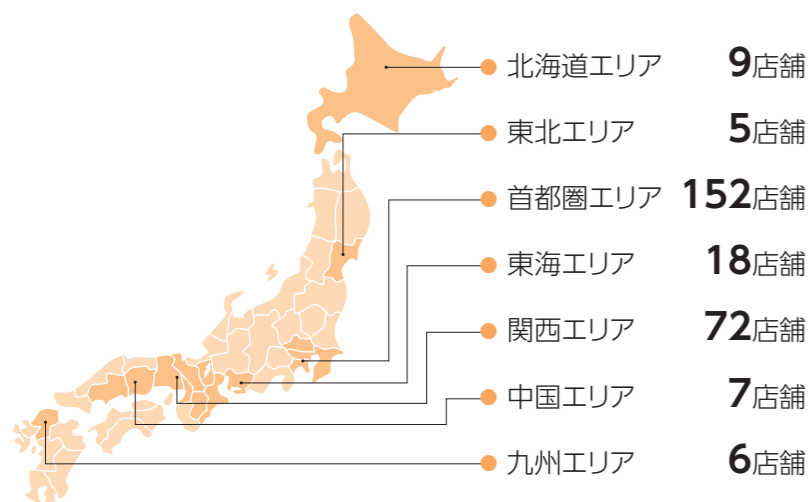
不動産仲介事業の強み

- 全国269ヶ所、業界トップクラスの直営店舗ネットワークを構築
- 「顧客第一主義」のもと、地域密着型の営業体制
- プレミアムマンション専門仲介店舗「マンションプラザ」を展開、新たなニーズ獲得への取組み

業界トップブランドの一つとして全国269の直営店舗ネットワークを構築し、中古マンション、戸建て、土地などの売買仲介を中心に事業を展開しています。「顧客第一主義」という理念のもと、地域密着型の営業体制を築いており、2020年度の仲介件数は約35,000件と業界トップクラスの実績を誇っています。

新たなニーズへの取組みとして、資産性の高いプレミアムマンションを専門で取り扱う売買仲介店舗「マンションプラザ」を展開しております。

直営 269 店舗 (2021年3月末現在)



マンションプラザ

当社は、プレミアムマンションを主な取扱い対象とした「マンションプラザ」を2019年6月より首都圏3店舗でスタートし、現在、首都圏・近畿圏・北海道に全24店舗を展開しております。(2021年3月末現在) 店舗には、プレミアムマンションの仲介実績、経験が豊富で、かつマンションの構造、設備、市況、取引ノウハウ等の知識に長けた社内資格「マンションエキスパート」を取得したプロフェッショナルを配置、エリアや物件に精通させることで、物件の資産価値をより的確に評価した仲介サービスを提供いたします。



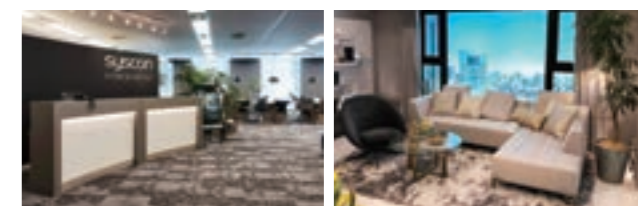
住友不動産建物サービス株式会社

全国で約17万戸のマンション管理事業(主に住友不動産の分譲済マンション)を中心に、お客様の快適・安心・安全な生活環境の創造に努めています。日常の建物管理はもちろん、住まいのコンシェルジュサービス(お部屋の小修繕や設備の取り換えのご相談、グループ事業の特典サービスの紹介など)まで、豊富なノウハウと確かな技術力に基づき、お客様の様々なニーズにお応えします。管理マンションにお住まいの方に向けてプロによるハウスクリーニングなど生活に役立つサービスを提供し、快適な暮らしをサポートします。



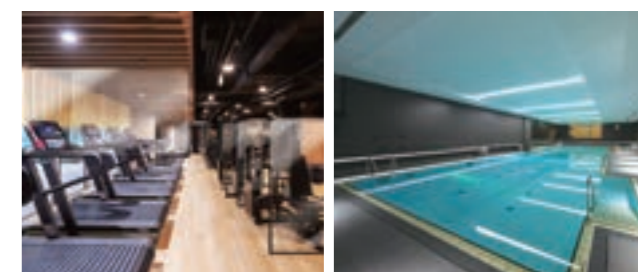
住友不動産シスコン株式会社

新築分譲マンション・戸建住宅・リフォームのお客様を中心に、インテリアコンシェルジュが国内外300社以上の取り扱いメーカーの中から、ご要望に応じてご提案、販売するインテリア販売事業を行っています。その他、マンションギャラリーの建設などを行う建築工事請負事業、駐車場運営などの土地有効活用提案事業を展開しています。



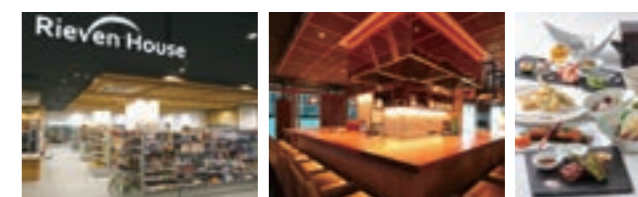
住友不動産エスフォルタ株式会社

東京都内中心に、フィットネスクラブ「ésforta(エスフォルタ)」を直営で6店舗運営しており、各店舗では「担当者制」をコンセプトに、お客様個々のニーズに応じて、ジム・プール・スタジオ・栄養面のメニューを組み合わせ、総合的な健康づくりをご提案、サポートしています。また、ゴルフスクールやヨガ・ダンスを中心としたプログラムを提供する専門店舗を運営するなど幅広く事業を展開するとともに、施設運営で培ったノウハウを活用し、自治体等のスポーツ施設運営管理を8団体より受託しています。(2021年3月末現在)



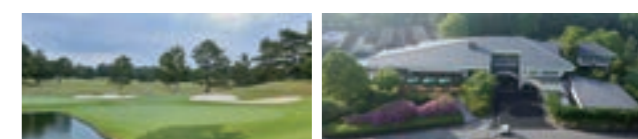
泉レストラン株式会社

泉レストラン株式会社は、懇親会や各種パーティーなどご利用いただけるケータリングサービスを提供するとともに、和食料理店「麻布筆筒町 天涼庵」、カフェ「DELTAZURE」などを運営しています。また、住友不動産の保有するオフィスビル内にてオフィスワーカーのニーズに即した商品ラインナップを揃えるオフィスコンビニ「リーベンハウス」を都内で運営しています。



泉カントリー倶楽部

東京都心部から約50km、車で1時間と交通至便なゴルフ場です。フラットな地形に池と緑を効果的に配した格調高いコースレイアウトと、四季に応じて彩りを変える草花による風景も楽しみ、ご好評をいただいています。



住友不動産カリフォルニア	ホテルの所有・経営
住友不動産ファイナンス株式会社	ファイナンス事業
いずみ保険サービス株式会社	損害保険・生命保険の代理業

- 住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社 ▶ P.31
- 住友不動産ベルサール株式会社 ▶ P.31
- 住友不動産商業マネジメント株式会社 ▶ P.32

ESGの推進・SDGsへの貢献

住友不動産グループは、住友の事業精神を継承したサステナビリティ経営を実践しています。ESGにおいて取り組むべき重要課題として、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」の4つを定めており、事業を通じてこれらの課題解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指しています。また、国連の持続可能な開発目標「SDGs」の達成にも貢献してまいります。



サステナビリティ体制

当社では、グループ全体で横断的にサステナビリティを推進していくため、社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」とその下部組織である「サステナビリティ協議会」を設置し、気候変動、人権尊重、ガバナンスを含むESGに関する課題や目標の進捗状況を管理するほか、社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を設置し、気候変動、人権、労働基準等、ESG関連リスクを含む各種リスク管理を行っております。重要課題については、必要に応じて取締役会に報告することで、取締役会による監督体制を構築しております。

体制図（2021年7月時点）



リスクマネジメント体制の詳細はP.64に記載

ESG経営 目次

41	ESGトピックス
43	環境
	気候変動への対応 43
	水資源の保全 45
	生物多様性 45
	廃棄物削減、環境汚染の抑制 46
47	社会
	災害に強い街づくり 47
	地域・コミュニティへの貢献 50
	人権の尊重 52
	ダイバーシティの推進 53
	労働環境 54
	製品品質・ステークホルダー 55
	新型コロナウイルス感染症対策 56
57	ガバナンス
	役員一覧 57
	コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方 59
	ガバナンス体制 59
	ガバナンス強化の取組み 60
	役員選任方針・役員報酬 61
	ダイバーシティ推進の取組み 62
	コンプライアンス 63
	リスクマネジメント 64
	買収防衛策 65
	適時適切な情報開示、株主・投資家とのコミュニケーション 66


ESGトピックス

E 環境 S 社会 G ガバナンス

E S G

国連グローバル・コンパクト加盟


当社は、「国連グローバル・コンパクト」に署名し、日本のローカルネットワーク「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」に加入しました。



S

文化・アート支援イベント「コモゴモ展」開催

2020年6月にオープンした「有明ガーデン」では、様々なイベントを通して、文化・アートなどの新たな賑わい創出に取り組んでいます。その第一弾「なつやすみ有明ガーデンであそぼう!」では、東京藝術大学が後援するアートイベント「KOMOGOMO展」とコラボレーションした参加型イベントなどを開催しました。



E

TCFDに賛同

当社は、「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)」の提言への賛同を表明いたしました。



E

住友不動産 御成門タワー 港区みどりのまちづくり賞受賞

S

障がい者アートを当社物件に展示(凸版印刷(株)と共働)

当社は、凸版印刷(株)が推進する、障がいのあるアーティストの作品を商品などに活用した「可能性アートプロジェクト」に参画しました。第一弾として、住友不動産大崎ツインビル東館の建設現場の仮囲いに作品展示を開始しました。


S

有明ガーデン 震災復興イベントの開催

S

健康経営優良法人 2021(大規模法人部門)認定

当社は、経済産業省および日本健康会議が共同で認定する「健康経営優良法人2021(大規模法人部門)」に選ばれました。



E

業界初 お住まいの間「ずっと安心」をお届けする住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」提供開始

当社は東京電力エナジーパートナー(株)と協働して、月額定額サービス料で戸建住宅に太陽光発電設備等を設置し、保守メンテをお住まいの間ずっとサポートする業界初*のサービスを提供開始しました。一般的なサービスでは、約10年の契約期間終了後に機器の譲渡をうけ、お客様が自ら保守管理を行う必要が生じますが、本サービスでは、お住まい期間中は手間なく、安心して発電メリットをご享受いただけます。この取組みにより、戸建住宅の太陽光発電設備の普及を促進し、日本の脱炭素電力総量の拡大に貢献してまいります。

*大手インフラ企業グループにより、機器の修理から更新をお住まいの間ずっとサポートすることは、太陽光発電設備設置サービス業界における新規事例(自社調べ)



2020 4 5 6 7 8 9 10 2021 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

G

執行役員制度の導入

E S G

サステナブル調達ガイドラインの制定

E S

新宿住友ビル「三角広場」完成

S

有明ガーデン 地域防災 啓蒙イベント「防災・救急フェア」開催

E S

DBJ Green Building認証 新規取得、合計26棟77万坪で最多事業者*に

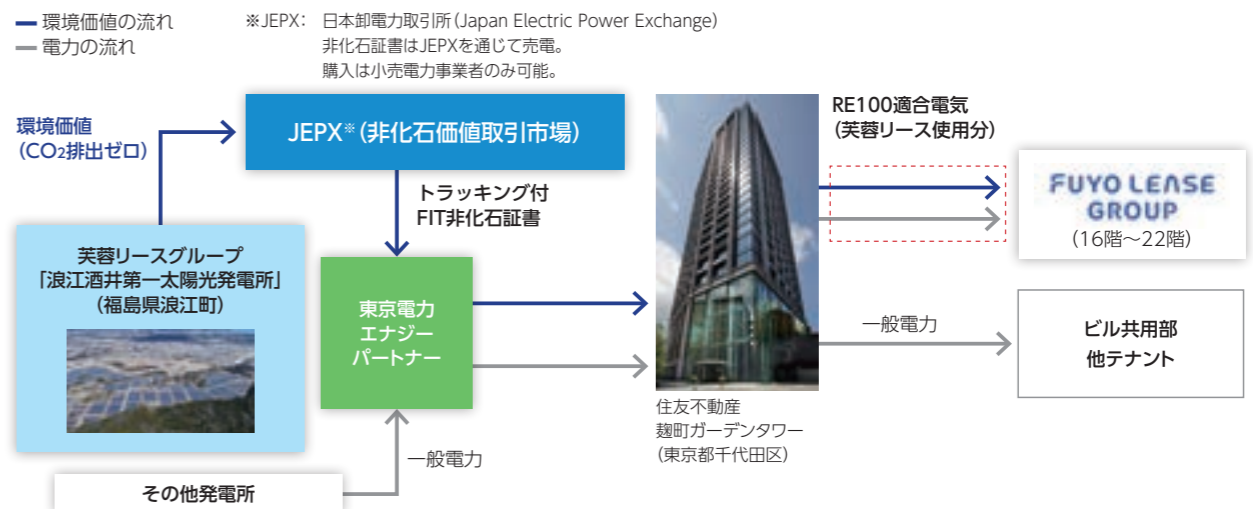
当社は、延5万㎡以上の自社ビル全てで「DBJ Green Building認証」を取得しました。認証取得棟数計26棟 延77万坪は、不動産の「環境・社会への配慮」を評価する同認証の、オフィスビル分野における最多事業者となりました。また、1974年竣工の新宿住友ビルも大規模改修を経て4つ星を取得しております。 *2020年10月末時点、当社調べ

評価ランク(5段階評価)	物件名称	認証数
★★★★★	・住友不動産新宿グランドタワー ・住友不動産大崎ガーデンタワー ・住友不動産新宿ガーデンタワー ・東京日本橋タワー ・住友不動産麻布十番ビル	5物件
★★★★☆	・住友不動産六本木グランドタワー ・泉ガーデンタワー ・新宿住友ビル ・住友不動産新宿オークタワー ・住友不動産新宿セントラルパークビル	18物件
★★★☆☆	・住友不動産飯田橋ファーストビル ・住友不動産青葉台タワー ・住友不動産汐留濱離宮ビル	3物件

E

テナント発電所由来のRE100適合電気をテナント単位で導入、国内初の事例(芙蓉総合リース(株)と協働)

当社は、芙蓉総合リース株式会社と協働で、「オフィスビルのテナント企業が、自社の再エネ発電所を活用して賃借スペースに実質再エネを導入できる」国内初のスキームを構築し、2021年4月より「住友不動産麹町ガーデンタワー」にて導入を開始しました。同スキームは、賃貸オフィスで再エネ導入を検討するテナント企業にとって、自社資産を活用して脱炭素に貢献するための新たな選択肢となります。



トップメッセージ

当社の価値創造

事業概況

ESG情報

財務データ/会社情報

環境



エントランスロビーから原生林を望むーラ・トゥール札幌伊藤ガーデン

気候変動への対応

近年、気候変動問題は地球規模の課題であるという認識のもと、世界各国が協調して温室効果ガス排出量の削減に取り組んでおります。日本においても、2050年カーボンニュートラルが宣言されるなど、温室効果ガスの着実な削減に向け、機運が高まっております。住友不動産グループでは、「パリ協定」をはじめとした地球温暖化対策に関する各種合意の重要性を認識した上で支持し、既存ビルのリニューアルを通じた高効率設備の導入をはじめとする各種施策により、温室効果ガス排出量を大きく削減する取組みを進めています。また、気候変動はリスクとしてだけでなく、機会としても事業活動に大きな影響をもたらす可能性があるとして認識しており、サプライヤーなどの取引先や、パートナー、テナント、業界団体など、各ステークホルダーと協働し、気候変動問題に取り組んでおります。

■ 温室効果ガス (GHG) 排出量、エネルギー使用量の削減

住友不動産では、保有・運営するオフィスビルにおいて高断熱・高効率な設備を導入し、環境性能が高い建物を新築、かつ既存ビルのリニューアルを実施し、環境性能を継続的に向上させること等により、エネルギー消費原単位を7年連続で年間1%強、開示初年度(2009年)比37%強の削減を実現しています。その結果、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」における、省エネ取組みの最高ランクである「Sクラス事業者*」に4年連続で認定されています。

2020年度のエネルギー消費原単位は前年比8.9%減、GHG排出原単位は同12.3%減と、ともに目標の1%削減を大きく超過達成しました。

当社は、今後も「エネルギー消費原単位とGHG排出原単位の年間1%削減」を目標に、より一層の省エネ活動に取り組んでおります。

* 「Sクラス事業者」：5年間平均原単位を年間1%以上削減またはベンチマーク水準の達成によって認定

エネルギー使用量・温室効果ガス (GHG) 排出量実績

エネルギー使用量・温室効果ガス (GHG) 排出量実績						削減目標	
	単位	2009年度	2018年度	2019年度	2020年度		単年
対象面積 (標準化係数・原単位の分母)	千㎡	2,283	3,617	3,824	3,946	削減率	1%
エネルギー使用量	千GJ	4,562	5,245	5,300	4,982	基準年度	2019
エネルギー使用量	千kL	118	135	137	129	目標年度	2020
エネルギー消費原単位	kL/㎡	0.05156	0.03742	0.03576	0.03258	削減後原単位	0.03540
					△0.0032		
	単位	2009年度	2018年度	2019年度	2020年度		単年
GHG排出量 (SCOPE1)	t-CO ₂	15,302	18,916	21,831	20,485	削減率	1%
GHG排出量 (SCOPE2)	t-CO ₂	144,812	235,360	233,271	210,454	基準年度	2019
GHG排出量 (SCOPE1&2)	t-CO ₂	160,114	254,276	255,102	230,939	目標年度	2020
GHG排出原単位 (SCOPE1&2)	t-CO ₂ /㎡	0.07014	0.07031	0.06672	0.05853	削減後原単位	0.06605
					△0.0082		

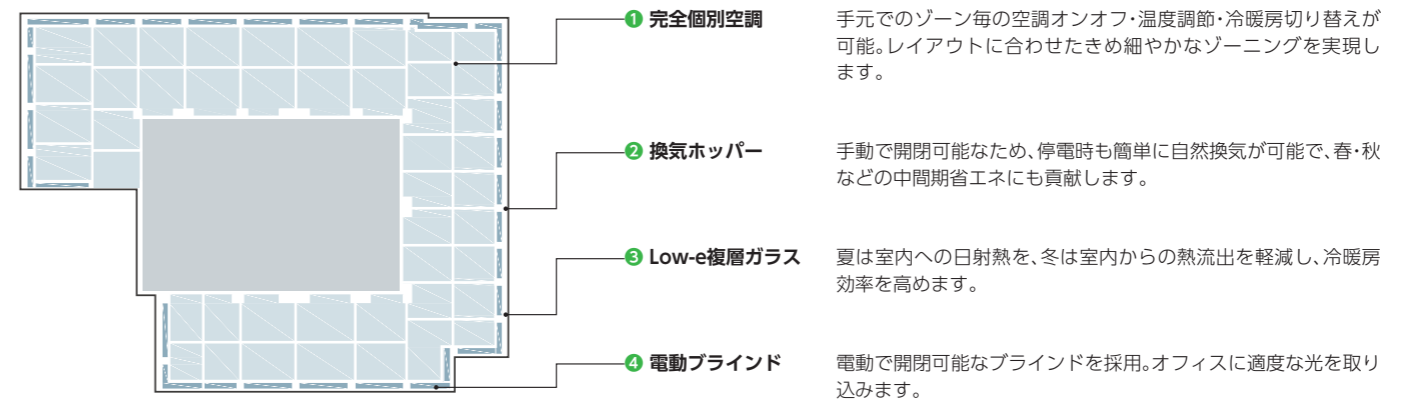
* エネルギー使用量、GHG排出量の集計対象範囲は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」において報告義務のある、住友不動産が保有、管理するすべての物件 (自社使用を含む) と、営業所等として賃貸している物件における排出量を合計。また、GHG排出量はすべて調整後GHG排出係数を用いて算出。

■ 主な省エネ導入設備

各事業において供給する建物では、環境に配慮した最先端の高効率な省エネ設備を導入しています。

事業別 省エネ設備 の例	内容
● オフィスビル	・LED照明 (明るさセンサー付) ・Low-e複層ガラス (遮熱・断熱) ・換気ホッパー (自然換気・空調) ・個別空調システム (使用箇所の限定) ・BEMS (エネルギー使用の効率化) ほか
● 分譲マンション	・Low-e複層ガラス (遮熱・断熱) ・潜熱回収型ガス給湯器 (エコキュート) ・サーモバス ほか
● 戸建て住宅	・太陽光発電システム、蓄電池 ・HEMS ほか

東京三田再開発オフィスタワーの例



■ 気候変動に伴うリスクと機会

気候変動リスクについては、関連制度・規制による当社事業活動への影響を検討するほか、2℃シナリオ、4℃シナリオに沿って当社事業に影響を与えるリスクを具体化し、財務影響の大きさ、緩和・適応策を組み込んだ事業戦略を構築し、検討を進めています。なお、特定されたリスクのうち、重要事項に関しては、取締役会や経営会議等の重要会議においてこれを討議し、取締役会によって監督する体制を構築しています。

分類	項目	詳細	対応 (緩和・適応) / 戦略
移行リスク	ZEB、ZEH等の要請の高まり	ZEB、ZEH仕様の採用がより強く要請された場合、導入設備の環境性能強化のため、建築費増加が懸念される。	環境性能が高い設備の導入を適時検討するとともに「HEAT20」に正会員として所属し、社会的要請への迅速な対応に備える。
	炭素税の導入	炭素税の導入により、各種建築資材の価格が上昇し、建築費増加による事業計画への影響が懸念される。	関連制度・規制を注視し、t-CO ₂ 当たりのオフセット価格を炭素価格として仮定し各種検討を進める。
物理リスク	異常気象による自然災害増加	東京都心部で風水害等の災害が多発する場合、被害の集中・激甚化、補修費用増加による事業計画への影響が懸念される。	大型台風等に備え、各物件開発時にハザードマップ等を基に冠水時想定浸水深を定め、防潮板を必要箇所に設置。
機会	高環境性能製品の普及に伴う廉価化	現状導入している高効率機器がより安価になり、建築コストが下がる機会となることが想定される。	物件開発時に都度、コストと性能を加味した上で導入する設備を決定することで、コスト傾向の変化に迅速に対応。
	防災性能志向の高まり	当社オフィスビルポートフォリオは防災性能を高く評価されており、防災性能が高い物件の需要の高まりは、事業機会となると想定される。	新築物件はもちろん、既存物件もリニューアルにより、ポートフォリオの防災性能をより一層強化。
	環境性能志向の高まり	当社ポートフォリオ全体として高水準の環境性能を誇っているため、当社物件の評価がより一層高まることが想定される。	築年数が経過した物件の環境性能の改善を継続し、高い環境性能を有していることを、各種グリーンビル認証の取得を進めることで客観的に示す。

* 移行リスクは2℃シナリオ (IEA World Energy Outlook 2018 SDSシナリオ他)、物理リスクは4℃シナリオ (IEA World Energy Outlook 2018 RTSシナリオ他) を基に想定。

環境

水資源の保全

総人口の増加に伴う水需要の増加と、気候変動による渇水が相まって、世界では水資源の不足が大きな問題となっています。住友不動産グループのすべての事業においても欠かすことのできない水資源は、その不足により事業上のリスクともなりえます。住友不動産グループは、各ステークホルダーと協働して水資源の保全、使用量の削減に向けて様々な取組みをしております。

■ 節水機器・設備の導入

- 開発するすべてのオフィスビルにおいて、洗面台の蛇口部分に節水器を設置し無駄な流水を抑制
- 開発するすべての物件において節水機器の導入を積極的に推進するため、設計基準にて超節水型便器の採用を指定
- すべての新築物件に加え、既存物件のリニューアルの際にも、超節水型便器を導入（従来型約13Lに対し6L以下の水使用量）
- 大型オフィスビルを中心に、汚水・雨水の再生処理設備を導入し、再生処理された雑用水をトイレ洗浄水や植栽の散水に利用

■ 外部との協働

住友不動産グループは、自社取組みにとどまらず、日本の不動産業界を挙げて水使用量の削減をはじめとする環境保全に取り組むべく、一般社団法人不動産協会の環境委員会に正委員として所属しております。環境委員会では、「不動産業環境実行計画」を策定し、高効率な節水型器具・自動水栓・自動洗浄装置の導入を具体的な行動目標として掲げています。

※ 住友不動産グループでは、2021年9月時点において、WRI (World Resource Institute)のAquaduct 調査に基づく、水ストレスが懸念されている地域において、事業活動による収益を得ておりません。なお、主たる事業活動地である日本は、水に関するリスクが「Low-Medium」に該当すると認定されています。

取水量・排水量実績

取水量	単位	2018年度	2019年度	2020年度
対象面積 (標準化係数)	千㎡	3,513	3,731	3,851
取水量	千㎡	2,589	2,735	1,983
取水量原単位	千L/㎡	0.7371	0.7332	0.5151

※ 上記はすべて水道水からの取水。地表水、地下水、外排水、海水からの取水はなし。
※ 集計対象範囲は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」において報告義務のある、住友不動産が保有、管理するすべてのオフィスビル(自社使用を含む)。

排水量	単位	2018年度	2019年度	2020年度
対象面積 (標準化係数)	千㎡	3,513	3,731	3,851
排水量	千㎡	2,459	2,657	1,843
排水量原単位	千L/㎡	0.7000	0.7122	0.4787

※ 上記はすべて下水道を通じた外部の水処理場への排水。海域、地表水、地下水への排水はなし。
※ 集計対象範囲は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」において報告義務のある、住友不動産が保有、管理するすべてのオフィスビル(自社使用を含む)。

生物多様性

住友不動産グループはオフィスビルやマンションなどの開発事業の特性上、土地に根差す生物多様性に大きな影響力を有しています。生物多様性は気候変動や水資源の保全、環境汚染などすべての環境課題に密接に関わっており、事業を通じてお客様や地域の皆様の快適性だけでなく、周辺環境や生態系への配慮を原則に、各ステークホルダーと協働し、生物多様性の保全に取り組んでおります。

- **再開発事業と生物多様性**:住友不動産の再開発事業は生物多様性に貢献しています。「大崎ガーデンシティ」(詳細P.12)では、緑が少ない木造密集地を含めた一帯開発により、地区全体の被緑率を、屋上緑化も含め35%にまで改善しました。このほか、再開発事業で数多くの地域に新たな緑地を生み出すことで、地域の方々が自然と触れ合う場を提供し、様々な生物多様性が実現する空間を育てております。
- **自然を保護し活かす開発**:開発前の敷地にある樹木や緑を損なうことなく、自然と調和した魅力的な街づくりを実現
- **経団連生物多様性宣言への賛同**:生物多様性に配慮した事業活動の推進
- **レインフォレスト・アライアンス認証製品の採用**:住友不動産グループのコンビニエンスストアで使用するコーヒー豆



大崎ガーデンシティ



シティタワー金町の公開緑地



ラ・トゥール札幌伊藤ガーデン



住友不動産新宿ガーデンタワーの敷地内で見つかったカブトムシ

廃棄物削減、環境汚染の抑制

住友不動産グループは、環境汚染、廃棄物の大量排出、資源の無駄遣いが重大な社会問題であり、事業活動を行うにあたって十分に配慮することが必要であると認識しています。そのため、自社のみならずサプライヤーなどの取引先やパートナー、テナントなど、各ステークホルダーと協働の上で、環境汚染の抑制、廃棄物排出量削減、資源の有効活用に向けて取り組んでおります。

廃棄物削減、資源の有効活用

廃棄物削減、資源の有効活用に関するプロセス型目標

住友不動産グループでは、事業活動における廃棄物削減・資源の有効活用の推進を目標に掲げており、東京都廃棄物条例等に定められている事業者としての責務を果たすとともに、さらなる削減・有効活用に向けて、オフィスビルにおけるテナント啓蒙活動等、各種活動を推進しております。

廃棄物排出量

	単位	2018年度	2019年度	2020年度
対象面積 (標準化係数・原単位の分母)	千㎡	3,456	3,681	3,751
廃棄物総量	t	17,721	17,272	14,397
産業廃棄物	t	13,209	12,635	11,262
一般廃棄物	t	4,512	4,637	3,135
原単位	t/㎡	0.0051	0.0047	0.0038

※ 廃棄物排出量の集計対象範囲は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」において報告義務のある、住友不動産が保有、管理するオフィスビル(自社使用を含む)の内、一部物件。

■ 「新築そっくりさん」による廃棄物排出量の削減

住友不動産の「新築そっくりさん」事業は、主要構造部を残し、耐震補強を行うことで既存の住宅を長寿命化し、建て替えと比べ、資源の無駄や産業廃棄物の発生を抑えることができる画期的なシステムです。(詳細P.15)

■ 注文住宅における廃棄物排出量の削減

住友不動産の注文住宅事業では、長期優良住宅認定基準(劣化対策等級3、耐熱等性能等級4、維持管理対策等級3、耐震等級3)を標準仕様としています。耐久性の高い住宅を供給することで、建て替えサイクルの長期化を実現し、産業廃棄物の削減に貢献します。

■ ビル事業における廃棄物排出量の削減

老朽化しにくく長く使えるよう設計し、建物寿命を延ばすことは、建て替えによる資源のムダや産業廃棄物の発生を抑え、環境負荷低減への貢献につながります。住友不動産のオフィスビルでは、耐震性、耐火性に優れた設計を行うとともに、ワークスタイルの変化、レイアウトの変更、技術進歩等に対応可能な設計・スペース確保を心がけています。「グリッドシステム天井」は、天井設備機器を照明パネルに組み込むことで設備機器の移動を容易とし、レイアウト変更に対応可能なことから、解体に伴って発生する廃棄物の削減に貢献します。

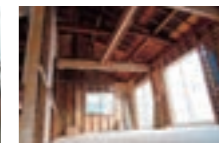
廃棄物リサイクル量

	単位	2018年度	2019年度	2020年度
廃棄物リサイクル量	t	9,289	9,383	6,438
廃棄物総量	t	17,721	17,272	14,397
リサイクル率	%	52.4	54.3	44.7

※ 廃棄物リサイクル量の内、不燃物に限りサーマルリサイクル分を含む。
※ 廃棄物リサイクル量の集計対象範囲は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」において報告義務のある、住友不動産が保有、管理するオフィスビル(自社使用を含む)の内、一部物件。



施工前



主要構造部を残した状態



施工後

環境汚染の抑制

環境汚染の抑制に関するプロセス型目標

住友不動産グループでは、各種法令に則り、環境汚染に関する対策を講じることによって、事業活動に伴う環境汚染をできる限り抑制することを目標としております。法令遵守に加え、内部監査室を中心として第三者目線で定期的な管理状況の確認を行うことにより、実効性を高めております。

- アスベスト、ホルムアルデヒド対策の実施
- フロンの適正管理、処理
- 土壌汚染対策の実施

■ NOX、SOX対策の実施

住友不動産では、大気汚染防止法上の環境基準遵守のため、定期的に該当設備のばい煙測定、分析を行っています。第三者機関の調査を経て、ばいじん濃度、窒素酸化物濃度、硫黄酸化物濃度に異常がないことを確認した上で、設備を運転しています。

※ 住友不動産グループでは、大気汚染防止法上のVOC排出抑制制度において、VOC排出量が多いことから法規制を受ける施設(化学製品製造における乾燥施設等)を保有・管理しておりません。

東京日本橋タワー NOX、SOX排出量

	単位	2019年度	2020年度
NOX排出量	t	0.0780	0.0370
SOX排出量	t	0	0

※ 東京日本橋タワーの冷温水発生機4台における年間排出量。ばい煙測定における濃度と機器稼働時間より算出。

社会



災害に強い街づくり

オフィスビルやマンション、戸建て住宅など社会資産を提供する総合デベロッパーとして、首都圏直下型地震のリスクや気候変動の影響などによる災害から人命を守り、建物への被害を抑え、地域防災の機能を備えた安心、安全な街づくりは重要な使命です。住友不動産グループでは、オフィスビルやマンションに、免震、制振など優れた耐震性能を採用し、BCP対応の強化に積極的に取り組むほか、住宅再生事業「新築そっくりさん」や注文住宅では、戸建て木造住宅の防災性能の向上に努めています。

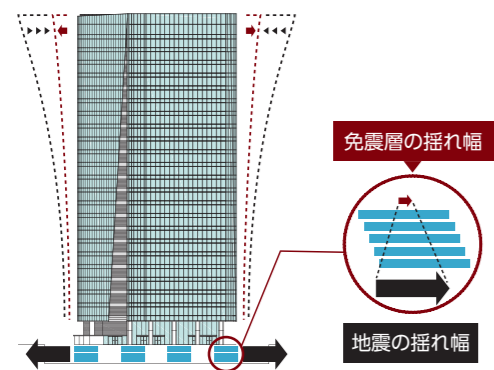
オフィスビルの防災

複数の安全システムによる事業継続計画(BCP)への対応

■ 人命、建物を守る免震・制振構造

1995年の阪神淡路大震災以降、いち早くオフィスビルに免震構造を採用するなど、地震などによる揺れを軽減し、オフィスで働く方々や事業資産を守る安全性に優れた構造を採用した地震対策を早くから進めております。現在、所有ビルの約8割で免震・制振構造を採用しています。

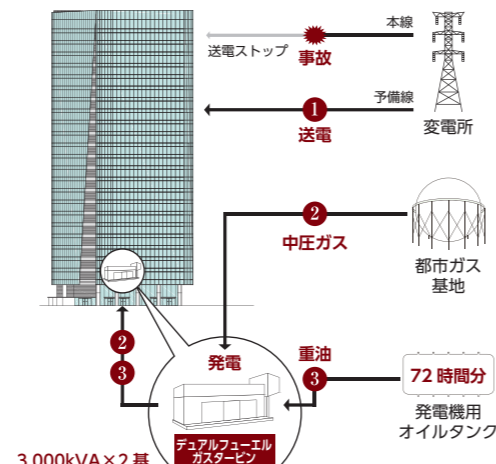
免震層で揺れを逃し上層階への揺れを軽減



(例：住友不動産大崎ガーデンタワー)

■ 無停電対応

本線からの送電が停止しても予備線から受電可能な2回線受電方式の採用や、共用部分にとどまらず、オフィス貸室内にも電力供給する非常用発電機を設置するなど、ビルの無停電対応を積極的に進めています。現在、所有ビルの約7割(2001年以降の新築物件は全て)が非常用発電機を備えています。



(例：住友不動産大崎ガーデンタワー)

■ 災害時の帰宅困難者支援

都心では、災害時の一時滞留可能スペース、帰宅困難者受け入れ施設が不足しています。当社が都内で展開する大規模なオフィスビルでは、高い防災性能と広い空間設計を活かし、オフィスビルエントランスや併設する貸会議室、イベントホール、公開空地などにおいて、帰宅困難者の一時避難、待機などの受け入れ体制を構築しています。



帰宅困難者約2,800名の受け入れが可能な「三角広場」(新宿住友ビル)

■ 地域防災力を高める防災イベントの共同開催

再開発事業により建物の防災化や道路・公開空地の整備など、安心、安全な街づくりにより、地域の防災に貢献してまいりました。また、開発後においても、地域と連携した地域防災力の強化は街の持続的な発展のために重要な課題であり、当社は地域と共同で避難訓練や防災訓練を開催し、防災意識の啓蒙や地域コミュニティとの連携強化を図っています。再開発地区のビル就労者、レジデンス居住者に加えて、消防、警察や地域居住者、消防団など多くの関係者と共同実施することで、実際の災害時を想定した共助のコミュニティを形成しています。

「住友不動産飯田橋ファーストタワー」における後楽町会の皆様との合同防災訓練の様子



住友不動産飯田橋ファーストタワー



起震車



まちかど防災訓練車での放水体験



煙ハウス



AED体験コーナー

■ 長引くコロナ禍に対応したリモート防火防災訓練の実施

コロナ禍の長期化に伴い、在宅勤務者が多くなり、オフィスビルで従来通りの防災訓練ができない中、リモートでの防災訓練を2021年8月に実施しました。初回は「住友不動産渋谷ガーデンタワー」にて渋谷消防署と共同で、少人数での従来型の訓練に加え、在宅勤務者向けに指導ビデオを作成し、初期消火や通報、避難誘導などテナント職員に対応を求める事項についてWeb配信しました。



■ その他の防災への取組み

- 当社職員による365日24時間監視の実施
- テナント専有部分用の非常用発電機増設スペースを用意
- 震災時自動診断復旧運転仕様のエレベーターを採用
- 浸水の恐れがある地域の、全ての新築建物に防潮板を設置

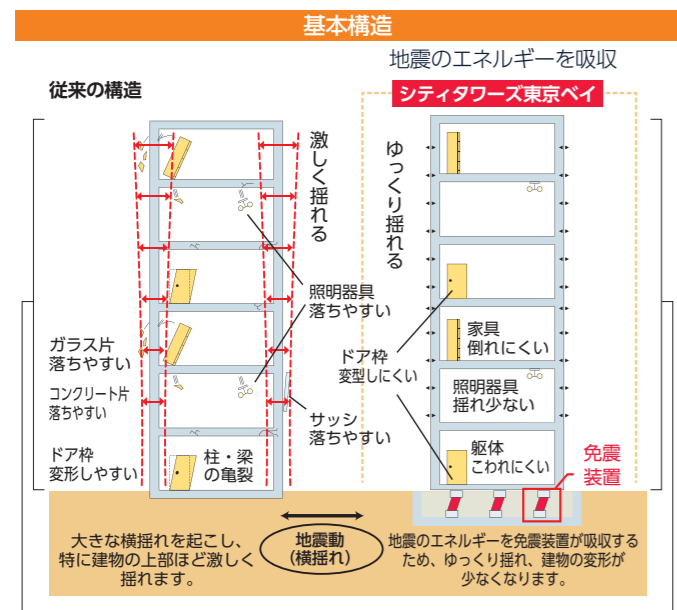
社会

災害に強い街づくり

分譲マンションの防災

住友不動産の分譲マンションでは、安心・安全な住まいを実現するため、様々な災害対策を導入しています。地震の際に建物の変形、揺れを抑制する免震構造や制震構造を採用、また災害時に備え、非常用発電やエレベーター安全機能、備蓄倉庫、防災用井戸設置など様々な防災対策をしています。

主要な防災対策(シティタワーズ東京ベイ)



- 柱・梁の亀裂
- ドア枠変形しやすい
- ガラス片落ちやすい
- コンクリート片落ちやすい
- 照明器具落ちやすい
- サッシ脱落しやすい
- 躯体壊れにくい
- ドア枠変形しにくい
- 家具倒れにくい
- 照明器具揺れ少ない

強固な地盤と基礎杭
110本の杭を打設

柱を粘り強くし耐震性を高める
溶接閉鎖型帯筋

防災対策

停電時の電力供給に対応
非常用発電機

火災時の消火に役立つ
防火水嚮

トイレなどの生活用水を確保
防災用井戸

災害時に役立つ
非常用マンホールトイレ

地震などの非常時のための
防災備品



地震時に最奇麗に自動停止
エレベーター安全装置

給水ポンプが停止しても水を使う
災害時の給水対策

停電時でも利用可能な
災害救援ベンダー

非常時の緊急救助を目的とした
ヘリコプターホバリングスペース

各戸にお渡しする
防災リュック



戸建住宅の防災

住友不動産は、注文住宅・新築そっくりさん事業において、戸建て住宅の災害時対策として独自開発した耐震、制震装置や、発災からインフラ復旧までの間も安心してお住まいいただける防災プランをご提案しています。

「住友不動産のみらいの家」

2021年9月に発表した、注文住宅の新商品「住友不動産のみらいの家」は、太陽光発電および蓄電池、雨水貯水槽などをパッケージ化し、災害による停電、断水に備えて発災から約3日間分の電力や飲料水、生活用水を確保します。

● 太陽光発電と蓄電池で必要最低限の電力確保

太陽光発電システム、蓄電池の導入により「創エネ」「蓄エネ」することで、一定の時間において冷蔵庫や照明、スマートフォン充電など生活に必要な電力を確保します。



● 飲料水、雨水を確保し、断水に備える

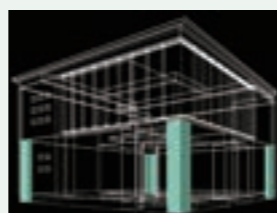
床下給水経路内に飲料水を備蓄、日常の給水使用によって常に新鮮な水道水と入れ替わり衛生的な水を確保します。また、雨水を貯めて洗濯やトイレなどに使用する生活用水を確保します。



耐震テクノロジー

● ニューパワーコラム

建物の四隅にコラム(柱)を設置し、コーナー部を強固にすることで、ツーバイフォー工法の耐震性を更に30%程度アップさせる構法。工学博士宮澤健二工学院大学名誉教授および総合エンジニアリングコンサルティング会社のアラップ社の協力のもと、住友不動産が独自開発しました。(特許第4875721号)



● 新築そっくりさんジャスト制震工法

新築そっくりさん事業では、全年代の木造住宅に対応した「制震補強工法」を提供しております。同工法は、2000年以降の新耐震基準で建築された住宅にも、既設の耐力壁の位置変更無しに施工できる、住友ゴム工業(株)と共同開発した独自工法を組み入れ、全年代への提供体制を構築しております。同社開発の小型制震装置「MAMORY」は、特殊高減衰ゴムを使用し、地震のエネルギーを瞬時に吸収、建物の変形を抑え、連続した大地震にも効果を発揮します。



地域・コミュニティへの貢献

住友不動産グループは、不動産開発、運営において地域の皆様との連携、長期にわたる強固な関係性を築き、地域の発展に貢献することを重要視しており、各ステークホルダーと協働し、事業活動を通じて様々な地域・社会貢献活動に取り組んでおります。

再開発事業と地域コミュニティ

再開発事業を通じて地域社会投資を行っており、「防災」・「環境」・「地域の賑わい」等の課題解決に取り組んでおります。現在、再開発事業を中心とした延床80万坪超の賃貸ビル開発を推進しており、地域の方々とのより強固な関係性を構築することで、持続可能な地域社会を実現してまいります。

約100名の地権者や港区・東京都など行政との話し合いのもと、「開かれた街づくり」をコンセプトとして、周辺地域との調和と街区ごとの特性に配慮した、メリハリのある土地利用を実現した「泉ガーデンタワー」を中核とした街区と、六本木一丁目駅を挟んで隣接する「住友不動産六本木グランドタワー」を中核とした街区を合わせた「IZUMI GARDEN」街区の再開発事業は、「地域とともにある再開発事業」の代表例です。



IZUMI GARDEN(左:住友不動産六本木グランドタワー、右:泉ガーデンタワー)

■ 泉ガーデンタワー

街の課題	街づくりのポイント
尾根側と谷側、2つの異なる特性を有した地域の共存	豊かな緑地の残る尾根側「緑と文化に触れあう」エリアと駅直結の谷側「就労、居住、賑わい」エリアを共存させた都市空間を形成
最大20mもの高低差があり、地域の連続性が乏しいことから、業務地としての土地利用がなされていない	地下鉄「六本木一丁目」駅との一帯開発で、駅直結・改札前でありながら開放感のある明るい地下広場を創出
傾斜地、段状地には老朽化した木造家屋が密集し、住宅環境や防災の面から改善が必要	ビル、住宅とともに、高低差を活かし、屋外エスカレーターで結び、特色ある店舗を配置した「都市の賑わい」を感じられる段状広場を整備

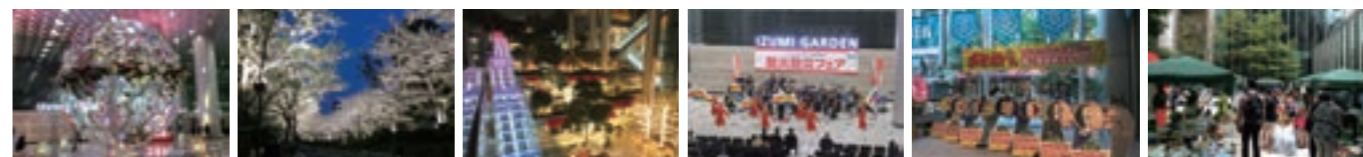
■ 住友不動産六本木グランドタワー

街の課題	街づくりのポイント
「六本木一丁目」駅への動線が悪く利便性に欠ける	「六本木一丁目」駅前との一帯再開発で、西口改札を新設し動線を改善、計1,280㎡の駅前広場を設け、商業施設を配置することで利便性を向上
周辺に緑が少ない	計2,400㎡の緑の広場を新設。散策路も整備し、都心で緑を楽しめる
道路幅が狭く、歩行者にとって危険性が高い	歩道を6mから12mに拡幅、電線地中化など、より歩行者に優しく
都心環状線により東西の地域コミュニティが分断されていた	東西自由通路を整備して駅を中心としたバランスの取れた市街地を形成

■ 「IZUMI GARDEN」街区のタウンマネジメント

街の課題を解消し、地域の高度利用と利便性の向上を図った2つの街区を合わせて、約6haの大街区「IZUMI GARDEN」として一体で運営しています。再開発後も持続的に地域の活性化やコミュニティ形成を促進し、より「賑わいのある街」とするために、地域やテナント企業(テレビ東京ほか)などと連携した共同イベントを開催し、季節に応じて街の就労者や居住者、来訪者に魅力を感じていただけるようなタウンマネジメントに取り組んでおります。

過去に開催したイベント



さくら祭り桜玉 さくら祭り桜並木 クリスマスイルミネーション 防火防災フェア 夏祭り マルシェイベント

社会

地域・コミュニティへの貢献

地域の賑わい活性化

住友不動産グループは、当社オフィスビルが所在する地域などで、地域社会の皆様やテナントとの協働を通じて「賑わい」を生み出す様々な活動をしております。
中でも、「新宿住友ビル」(通称「三角ビル」)は、飲食物販、文化、スポーツなど多面的な機能で構成される「複合商業ビル」の先駆けであり、街区内の公開空地でも、様々なイベントが催されるなど、「賑わいの中心地」でありました。2010年「新宿副都心エリア環境改善委員会」が組織され、当社はその委員として、西新宿エリアの活性化に貢献してまいりました。2020年6月には「三角広場」を新設し、新宿のさらなる活性化に貢献してまいります。(詳細P.17)

芸術・文化に触れあう機会の創出

芸術・文化活動の支援と、芸術・文化に触れる機会の創出を目的とした各種活動を行っております。

■ チャリティーコンサート

1987年からチャリティー・ボランティア活動の一環として、家族みんなで楽しめるクラシックコンサート「ステップコンサート」を開催しています。招待者数は累計で約23万名となり、児童福祉向上のために特に優れたコンサートであるとの評価から、1996年より「厚生労働省社会保障審議会特別推薦児童福祉文化財」に指定されています。

また、同会場で募金活動を実施しており、「震災復興支援の義援金」は日本赤十字社を通じて全国の被災地域支援に、「介助犬育成のための募金」は社会福祉法人日本介助犬協会に寄付しております。1995年の募金開始から、累計で16百万円超をNPO法人等に寄付しております。

■ 芸術・文化の発信地「有明ガーデン」にて「コモゴモ展」とのコラボイベント

2020年6月に、東京湾岸・有明に開業した大規模複合街区「有明ガーデン」は、住宅、商業のみならず、シアター、劇団四季専用劇場、多数のイベントスペースを備え、有明地区の新たな文化・芸術などによる賑わい創出拠点として運営しております。開業後の第一弾イベントとして、東京藝術大学出身の若手作家が主催するアートイベント「コモゴモ展」を開催し、若手芸術家たちへ芸術作品・音楽演奏の発表の場を提供いたしました。作家と来場者が交流し、大人からお子様まで芸術に触れる機会をお楽しみいただきながら、相互に学びあえる新たな形の生涯学習の場として活用いただいております。

■ 「可能性アートプロジェクト」への参画

住友不動産は、凸版印刷(株)が2018年より事業推進する、障がいを持つアーティストの作品を商品などに活用した「可能性アートプロジェクト」に参画しています。同社の「障がい者への一方的な支援に留まらず、ビジネスパートナーとして持続可能な取組みを構築していく」という考えに賛同し、当社が開発する物件の建設現場の仮囲いへの作品展示や、ビルエントランスロビーへの作品展示など、多くの方々を訪れるビルなどにおいて作品を紹介し支援しています。

■ 新宿クリエイターズフェスタ

新宿区では、「アートを通じて新宿の魅力づくり、イメージアップを図り、新たな賑わいと活力づくりに取り組む」という趣旨のもと、毎年、新宿駅周辺の公共空間・施設、民間施設等を活用し、多くのアーティストの作品を発信する「新宿クリエイターズフェスタ」を開催し、当社は実行委員として、2016年よりイベントの開催に協力しています。

■ ステップフォトコンテスト

住友不動産販売(株)は、写真文化の向上を目的として2014年より「ステップフォトコンテスト」を開催しております。
「日本の風景」をテーマに、プロフェッショナル部門と一般部門に分けて作品を募集し、コンテストを通じて才能ある若手芸術家を支援するとともに、全国の皆様に芸術に触れていただく機会を提供しています。



三角広場で行われた恐竜展



ステップコンサート - 来場者による指揮者体験



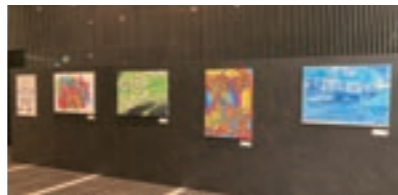
「コモゴモ展」ポスター



「有明みんなのコモゴモコンサート2021」入場待機列



可能性アートプロジェクト建設現場の仮囲いへの展示作品(一部)



可能性アートプロジェクトオフィスビルエントランスロビー作品展示

人権の尊重

住友不動産グループは、人権の尊重が事業推進上の重要な課題の一つであると認識しています。国際人権章典をはじめとする各種人権規約等における自由権や社会権、付随する諸権利の普遍性や不可侵性を保護することはもちろんのこと、労働基準の遵守やダイバーシティの実現についても実践しながら、サプライヤーをはじめとするステークホルダーとともに事業活動を推進しております。

住友不動産グループでは、全従業員を対象に以下の基本方針を掲げ、徹底しております。また、サプライヤーに対してはサステナブル調達ガイドラインを通じて人権方針への協力を要請しております。

人権に関する基本方針

対象 住友不動産グループ全従業員

- 事業を行う国や地域の社会規範、規則、法令、国際条約等を遵守する。
- 「国際人権章典」、「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」、「ビジネスと人権に関する指導原則」等の人権、労働に関する国際的基準を支持、尊重する。
- 以下の事項による差別やハラスメントを禁止し、権利を尊重する。
人種、国籍、宗教、性別、性的指向・性自認、障がいの有無、社会的身分、年齢、疾病の有無
- 児童労働や強制労働を行わない。
- 適切な労働時間管理を行い、過重労働を防止する。
- 結社の自由、団体交渉権を尊重する。
- 各国で定められた最低賃金以上の賃金を支払い、生活の安定に努める。
- 労働災害を防止するべく、対策、注意喚起を行う。

事業特性をふまえた人権課題

住友不動産グループでは、業界特性を鑑みて、事業を通じて影響を及ぼす可能性がある人権リスクを特定しております。不動産業界においては、事業の特性上、請負工事事業場における労働災害防止策等の「労働環境整備」等について、特に重要な人権課題の一つと評価しております。このような重点的に対応すべき各種リスクについて、サプライヤーなど取引先事業者との対話や研修を通じて、抑止に努めております。

■ 人権研修

住友不動産グループでは、全従業員を対象として、入社時および年一回の研修を行うことにより、事業活動を推進する上での人権尊重を啓蒙しています。事業を統括する立場としての見識が求められる管理職に対しては、別途ハラメント防止等を含む人権研修を行っております。

また、法令遵守、人権尊重の姿勢を養ってもらうことを目的として入社時にコンプライアンスハンドブックを配布しております。



■ LGBTへの配慮

住友不動産グループでは、人権基本方針において性的指向・性自認に関する差別を一切禁じています。また、万が一差別が発生した場合に備え、匿名のハラスメントに関する相談窓口を開設し、速やかに対処可能な体制を構築しております。

■ 内部通報窓口

住友不動産グループでは、社内相談窓口や匿名の内部通報窓口(内部監査室、外部弁護士)の二つの窓口を用意することで、人権問題を含むコンプライアンス違反にいち早く気づき、対応する体制を整えております。通報があった場合、通報者の個人情報を厳重な法的保護のもと秘匿した上、速やかに調査し公正かつ厳正に対処がなされます。

コンプライアンス違反が発覚した場合、適切な対応を施した上で、それ以降の同様の事態の発生を未然に防ぐべく、従業員向けホームページ等で注意喚起を行います。また、被害者に対しては救済措置を講じます。

社会

ダイバーシティの推進

住友不動産グループは、社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することは、会社の持続的な成長を確保する上での強みとなるとの認識のもと、かねてよりダイバーシティ推進に積極的に取り組んでおります。20年余り前より、他社での多種多様なキャリアを持つ人材を、即戦力として積極的に採用、現在では他社での職務経験を持つ中途採用者が職員の9割を占めております。さらに、モチベーション向上のため管理職登用における機会均等が重要と考え、性別、新卒・中途に関わらず、意欲、能力、成果による登用を進めております。その結果、管理職の6割以上を中途採用者が占め、管理職における多様性も確保されております。

女性の活躍

住友不動産グループでは、女性活躍推進についても積極的に取り組んでおります。まず、現場の第一線を支える営業・技術職における女性採用比率の数値目標*を公表し、職員における女性比率のさらなる向上とキャリア形成に取り組むことにより、将来の登用に向けて層を厚くしていくとともに、順次、管理職への登用を進めております。

*女性採用比率目標：2026年3月までに女性採用割合を営業職員25%、技術職員13%に高める

従業員数

	2018年度	2019年度	2020年度
男性(人)	4,298	4,345	4,248
女性(人)	1,543	1,615	1,629
合計(人)	5,841	5,960	5,877
非正規雇用者比率	18.0%	20.8%	20.8%

*単体、年度末時点実績

女性労働者、管理職比率

女性労働者比率	27.7% (2021年3月末時点)
女性管理職比率	4.5% (2021年3月末時点)
女性役員比率	7.1% (2021年6月末時点)

*単体実績

障がい者雇用

住友不動産グループでは、障がい者雇用にも積極的に取り組んでいます。住友不動産の障がい者雇用率は、2021年3月時点で、「障がい者雇用率制度」において定められた2.2%を上回る、2.4%を達成しています。また、年齢、性別、地域を問わず採用活動を実施しており、障がいのある方が働きやすい職場とするため、多目的トイレやバリアフリー対応エレベーターを整備しています。

育児・介護支援

住友不動産では、育児や介護など、家庭の事情がある方にとっても働きやすい職場環境を実現するため、各種支援制度を用意しています。

育児、介護支援に関するデータ

育児時短勤務者数	49名
介護休暇取得者数	0名
育児休暇取得者数	56名
育児休暇後復職者率	100%

*単体、2020年度実績

採用した労働者に占める女性労働者の比率

	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
営業職	20.7%	23.7%	26.5%	24.6%	23.5%
技術職	8.2%	9.2%	9.2%	11.3%	12.5%

*単体、年度末時点実績



シニア活躍

住友不動産では、60歳以上職員の新規採用や定年後の再雇用制度により、豊富な経験を有するシニア社員の活躍の場を広げています。

事業におけるダイバーシティの推進

住友不動産グループでは、自社でダイバーシティを実現するだけでなく、当社のオフィスビルやホテル、イベントホールなど各事業においてダイバーシティを推進するため、以下の取り組みを実施しています。

取組み例

新築オフィスビルの女性トイレ内にパーソナルボックスを設置
開発するすべての物件で、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」を遵守し、スロープ設定や障がい者用トイレの設置等のバリアフリー対応を実施
一部事業所に保育所を併設し、育児と仕事の両立をサポート
大型オフィスビルやホテルで、館内案内を多言語表示、複数言語で館内放送

労働環境

住友不動産グループでは、以下の2点を労働環境において実現することが企業の持続的な成長にとって重要であると認識し、以下の取組みを実施しています。

- ①健康かつ安全に、いきいきと、能力を最大限発揮できる環境を構築する。
- ②能力開発に積極的に取り組むことで、企業発展の基盤たる人材を育成する。

安全衛生委員会の設置

労働安全衛生法において、従業員数が50以上の事業場においては安全衛生委員会を設置することが定められています。住友不動産グループでは、法定基準よりも厳しく、少人数の事業場においても安全衛生委員会を設置し、従業員の代表者が推薦する委員参加のもと、安全衛生に関して調査・審議を実施しています。

健康的な職場の実現

従業員の健康

住友不動産グループでは、下記の取組みにより、従業員の健康管理、健康増進を図っています。

- 全従業員を対象として、年一回健康診断または人間ドック(費用補助)を実施
- 提携クリニックにおいて、インフルエンザ予防接種を無償で実施
- 「体」、「心」の不調などに関して、専門医と無料で相談できる制度を用意
- 住友不動産エスフォルタのフィットネスクラブ法人会員となり、従業員の健康増進を支援
- 時間外勤務の多い従業員に対し、産業医の健康チェック、面談を実施
- 従業員専用のPCR検査体制を構築したほか、従業員とその家族を対象に新型コロナウイルスワクチンの職域接種を実施、コロナ禍において安心して業務を行えるように配慮



健康経営に関するパフォーマンス管理

住友不動産では、第三者機関の検証、モニタリングのもと、従業員の健康管理を実施しています。

定量指標でパフォーマンスを管理するとともに、ストレスチェックにより懸念事項が見つかった社員に対しては、産業医面談等で対応しています。2020年度は健康管理上の数値目標を達成いたしました。

人材の高度化

多様な人材の採用と評価制度

住友不動産グループは、新卒採用に加え、専門性や経験を活かしたキャリア採用を積極的に行い、様々な個性を持った多様な人材を雇用しています。年齢、役職を問わない同一基準による賞与査定制度、勤続年数にこだわらず若手も抜擢する昇格制度、業界トップクラスの高率累進業績給など、業務内容や役割に応じた柔軟な人事制度のもと、一人ひとりが能力を発揮し、活躍できる職場環境づくりに取り組んでいます。

住友不動産グループ・チャレンジ制度

住友不動産グループ社員を対象として、社員自ら手を挙げ、新しい業務にチャレンジすることのできる制度を用意しています。意欲の高い社員に成長の機会を与えるとともに、人材の適所配置に役立てています。

資格取得支援、外部セミナー参加支援

「宅地建物取引士」、「建築士」、「再開発プランナー」、「省エネ管理員」など業務に関連する資格の取得や社外セミナーの受講に対して費用補助を実施することで、個々のプロフェッショナルとしての能力向上を図っています。

健康に関する定量指標

	2018年度	2019年度	2020年度	目標
健康診断(または人間ドック)受診率	100%	100%	100%	100% (全従業員の健康診断または人間ドックの受診)
ストレスチェック受診率*	89.5%	89.4%	90.0%	

*SBアットワーク(株)により実施され、検証、モニタリングを受けています。

研修

様々な分野の研修を実施することで、従業員の見識を広げるとともに、住友不動産グループの社員としてふさわしい行動規範を周知、徹底しています。

2020年度に実施した研修に関するデータ

延べ研修時間	78,216時間
一人当たり研修時間(年間日数)	13.3時間(1.5日)
研修総費用	24,448千円

*コロナ禍により前年より減少傾向にあります。

2020年度に実施した主な研修内容

人事研修	労働衛生、ハラスメント
管理職研修	ハラスメント、労働管理、コンプライアンス
労働安全研修	技術指導、リスクアセスメント *グループ会社、取引先事業者とともに実施
新入社員研修	会社沿革、マナー、人権、コンプライアンス、労働衛生
技術職研修	技術指導、リスクアセスメント、工事手法
資格取得研修	各種資格取得を奨励

社会

製品品質・ステークホルダー

住友不動産グループは、オフィスビル、マンション分譲・賃貸、不動産仲介、注文住宅・リフォームなど、皆様の日々の営みに密接に関わる事業を手掛けています。製品品質は、皆様の生活や資産に直接影響を与える最も重要な要素の一つであると認識しています。「信用と創造」をスローガンとし、「より良い社会資産を創造し、後世に残していく」を基本使命としている住友不動産グループとして、これまで維持してきた高い製品品質を、さらに高めていくべく、サプライヤーや設計、施工事業者、建物管理にかかわる取引先などと協働し、事業活動に取り組んでおります。

建築品質

■ 請負事業における建築品質の管理

完成工事事業（注文住宅、新築そっくりさん）やテナント内装工事などの請負事業では、元請会社として設計、施工品質を高めるために以下の取組みを実施しています。

当社の製品品質基準を満たす製品・部材の使用を原則とし、サプライヤーとともに製品リストを都度更新
各事業の施工基準に基づき、工事段階毎の工事品質管理及び竣工検査を実施
設計、施工事業者に対して必要に応じた指導の実施・是正の指示
竣工後も定期的にアフター点検の実施
全工事管理担当者が参加する定期技術共有会の実施
各施工協力事業者を交えた定期技術研修の実施 ほか



■ 分譲マンション事業における建築品質の管理

分譲マンション事業では、良質な分譲マンションを提供していくために以下の取組みを実施しています。

設計、施工会社の品質管理に関する取組みの確認
設計、施工会社に対し、設計、施工の当社品質基準を周知、共有

過去事例をもとに、工事段階毎の設計施工フロントローディング*を実施
* フロントローディング：工事初期段階で設計、施工会社とともに完工に至るまでの各工事段階の作業確認を行い、品質の作り込みを綿密にする作業

■ 建築品質の第三者認証の取得

住友不動産の分譲マンションでは、国土交通大臣登録の第三者機関が客観的に住宅性能を評価する「住宅性能評価書」を取得しています。

管理品質

■ ビル管理における品質管理

住友不動産は、「230棟超 東京No.1」のオフィスビルオーナーとして蓄積してきたノウハウを生かして高品質のビル管理を実現しています。住友不動産の従業員が直接管理業務を統括し、建築、設備においては定期的な保守点検や予防修繕を行うことで不具合の発生を抑制しています。また、各ビルで起きた事象は全ビルで情報共有し、管理品質の均質的な向上を図る体制を構築しています。

清掃業務については、各ビル責任者と本部の清掃スタッフによる清掃インスペクションを、年数回程度実施しています。結果は項目別に詳細に点数化、定量指標として改善点を明確にし、清掃計画の見直しなど具体的な対策を講じて品質の向上を図っています。

広告品質

■ 責任ある広告宣伝活動

住友不動産グループは、景品表示法をはじめとする各種関連法規を遵守した上で広報活動を行っています。

広告物作成ガイドラインの作成、周知
広告コンプライアンス担当を広告作成者とは別に設置し、グループ全社の広告を監査、監督

広告に携わる全従業員に対して、年数回、広告コンプライアンス研修、理解度確認テストを実施
コンプライアンス担当からの指摘、是正件数を記録し、定量指標として各部署広報担当者にフィードバック

お客様の声のフィードバック

住友不動産グループでは、ビルやマンションの管理運営業務において、お客様から頂戴したご意見やカスタマーセンターに寄せられたご意見は新商品の企画や改修工事に反映しています。

新型コロナウイルス感染症対策

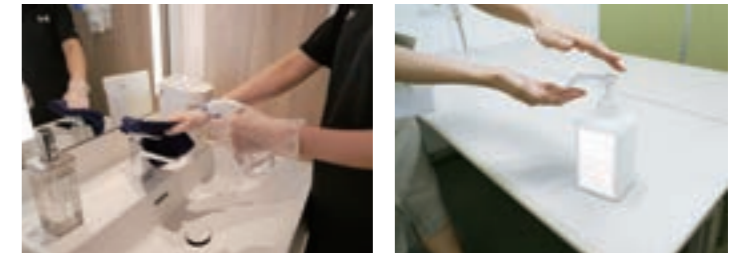
新型コロナウイルス感染症に対する取組み

住友不動産グループでは、お客様や取引先ならびに従業員の健康と安全を第一に考え、またお客様に安心してご利用いただけますよう、各事業において、政府等の方針や各業界のガイドラインに則った対策を行った上で営業活動を行っております。

■ 当社従業員の安全のために

事業活動を継続させながら、当社従業員を感染症から守るために、以下を実施しています。

- マスクの常時着用、毎朝の検温実施
- 不要不急の出張の自粛、Web会議の積極的な活用
- 時差出勤、在宅勤務の励行
- 執務室のソーシャルディスタンス確保
- 従業員専用のPCR検査体制を構築したほか、従業員とその家族を対象に新型コロナウイルスワクチンの職域接種を実施、コロナ禍において安心して業務を行えるように配慮



■ お客様の安全のために

お客様に安心して当社のサービスをご活用いただけるように、全事業でマスク着用や消毒液の設置など基本的な対策を行い、さらに各事業の特性に合わせた以下のような感染症対策を実施しています。

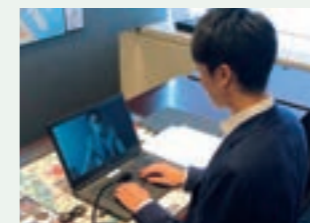
■ 事業毎の対策

事業	対策
ビル賃貸	<ul style="list-style-type: none"> ● エレベーター内で間隔を取るようポスターにより啓発 ● トイレ内ジェットタオルを使用禁止とする ● 空気環境測定の結果を元に、換気状況の定期的な確認、及び改善を実施
分譲マンション／注文住宅・新築そっくりさん／不動産仲介	<ul style="list-style-type: none"> ● 完全予約制の導入 ● 営業所に飛沫防止の亚克力板等を設置 ● オンライン接客の導入
ホテル運営	<ul style="list-style-type: none"> ● オゾン殺菌により客室を消毒し、全室に空気清浄機を設置 ● チェックイン時の問診票記入を義務付け
イベントホール・貸会議室	<ul style="list-style-type: none"> ● サーモグラフィカメラシステムのレンタル ● 間隔を一定以上空けるレイアウトの提案 ● 専用エレベーター、フロア貸し切りなど、館内で不特定多数と接触しないよう配慮
フィットネス	<ul style="list-style-type: none"> ● 顔認証型自動体温測定器の設置 ● ロッカーの使用台数を制限し、各エリアの換気を高頻度で実施 ● スタジオリモートレッスンの開催

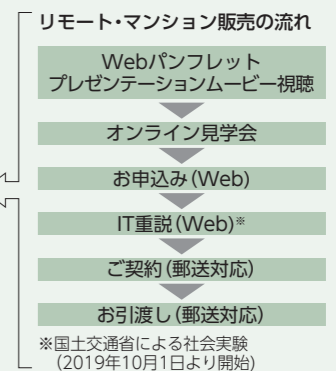
分譲マンション 「リモート・マンション販売」サービスの開始

分譲マンション事業においては、2020年6月1日より、With/Afterコロナにおける新築分譲マンションの新たな販売手法として、物件見学からお引渡しまで「完全非対面」で完結する「リモート・マンション販売」を導入しています。

購入検討の初期段階である「情報収集」から「モデルルーム見学」、「お申込み・ご契約」、「重要事項説明」、「お引き渡し」まで、お客様のご希望に応じて非対面による対応を可能としました。



オンライン見学会/ご案内項目の一例
 物件紹介、周辺環境情報
 モデルルーム撮影動画
 最寄り駅から物件までの経路(動画)
 詳細資金計画・住宅ローン相談
 質疑応答など



ガバナンス

役員一覧 (2021年9月30日)

取締役

取締役会長
小野寺 研一

1970年 4月 当社入社
1998年 6月 取締役
2005年 6月 代表取締役
2007年 6月 取締役社長
2019年 9月 取締役会長(現在)

代表取締役社長
仁島 浩順

1984年 4月 当社入社
2009年 6月 取締役
2010年 6月 代表取締役(現在)
2013年 6月 取締役社長(現在)
2017年 5月 ビル事業本部長(現在)

代表取締役副社長
竹村 信昭

1981年 4月 当社入社
2008年 6月 取締役
2010年 6月 代表取締役(現在)
2013年 6月 取締役副社長(現在)
2016年 3月 管理本部長(現在)

代表取締役副社長
小林 正人

1983年 4月 当社入社
2009年 6月 取締役
2010年 6月 代表取締役(現在)
2013年 6月 取締役副社長(現在)
2017年11月 住宅分譲事業本部長(現在)

取締役 専務執行役員
加藤 宏史

1984年 4月 当社入社
2013年 6月 取締役(現在)
2016年 9月 新築そっくりさん事業本部長(現在)
2020年 4月 専務執行役員(現在)

取締役 専務執行役員
片山 久壽

1985年 4月 当社入社
2016年 9月 都市開発事業本部長(現在)
2018年 6月 取締役(現在)
2020年 4月 専務執行役員(現在)

取締役 専務執行役員
尾台 賀幸

1985年 4月 当社入社
2011年 6月 取締役(現在)
2019年11月 企画本部長(現在)
2020年 4月 専務執行役員(現在)

取締役 専務執行役員
伊藤 公二

1984年 4月 当社入社
2013年 6月 取締役(現在)
2019年 4月 住友不動産販売株式会社代表取締役社長(現在)
2020年 4月 当社専務執行役員(現在)

社外取締役
出原 洋三

1962年 4月 日本板硝子株式会社入社
1998年 6月 同社代表取締役社長
2004年 6月 同社代表取締役会長
2010年 6月 同社相談役
2012年 6月 同社名誉顧問(現在)
2014年 6月 当社社外監査役
2019年 6月 当社社外取締役(現在)

社外取締役
家守 伸正

1980年 9月 住友金属鉱山株式会社入社
2007年 6月 同社代表取締役社長
2013年 6月 同社代表取締役会長
2017年 6月 同社相談役
2019年 6月 当社社外取締役(現在)
2021年 6月 住友金属鉱山株式会社名誉顧問(現在)

監査役

常勤監査役
中村 芳文

1973年 4月 当社入社
2002年 6月 取締役
2007年 6月 代表取締役
2011年 6月 常勤監査役(現在)

常勤監査役
田中 俊和

1983年 4月 当社入社
2013年 6月 取締役
住友不動産販売株式会社代表取締役社長
2019年 6月 当社常勤監査役(現在)

社外監査役
則久 芳行

1969年 4月 住友建設株式会社入社
2003年 4月 三井住友建設株式会社常務取締役
2010年 4月 同社代表取締役社長、執行役員社長
2015年 4月 同社代表取締役会長
2018年 6月 同社相談役(現在)
2019年 6月 当社社外監査役(現在)

社外監査役
寺田 千代乃

1976年 6月 アート引越センター創業
1977年 6月 アート引越センター株式会社設立
および代表取締役社長
2018年 4月 アートグループホールディングス株式会社代表取締役社長(現在)
2019年12月 アートコーポレーション株式会社名誉会長(現在)
2020年 6月 当社社外監査役(現在)

執行役員

常務執行役員
雨宮 竜三

執行役員
和田 一郎

執行役員
橋爪 弘幸

執行役員
中野 誠

執行役員
伊庭 卓司

執行役員
川合 謙一

※取締役・監査役の略歴の詳細につきましては、有価証券報告書をご参照ください。 → http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/financial_report/

ガバナンス

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、430年の歴史を刻む住友グループの総合不動産会社であり、「信用を重んじ、浮利を追わず」という住友の事業精神を受け継ぎ、従業員、顧客、取引先、債権者、株主等のステークホルダーに対し、当社の企業姿勢を示すスローガンとして「信用と創造」を掲げております。これには、何よりも「信用」を大切に「浮利を追わず」に、開拓精神を持って新しい企業価値を創り出す、デベロッパーとしての矜持を込めております。

このスローガンのもと、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」ことを基本使命とし、各事業を通じて、環境をはじめとする様々な社会課題の解決に貢献しつつ、企業価値の最大化を目指すことを経営の基本方針としております。

この基本使命には、「先輩が作った美田に胡坐をかかなく、後世に向けてより良い会社にする努力を怠るな」との意味も込められています。現時点における当社の経営は、後進のために常に成長の種を蒔く強い意志を連綿と受け継ぐ、社内出身者を中心に担われ続けるべきであると考えております。また、そうすることにより、従業員はいずれ経営に参画するという高いモチベーションを維持しようものと考えております。

この基本姿勢を踏まえて、当社の中長期的な企業価値の向上に資するよう、コーポレートガバナンスのより一層の強化・充実を図っており、株主を含めた様々なステークホルダーとの協働・対話、意思決定の効率化、執行に対する適切な監督、適切な情報開示に取り組んでおります。

ガバナンス体制

■ 監査役設置会社を採用する理由

我が国会社法では、①取締役会が執行責任を、監査役が経営監視をそれぞれ担う監査役設置会社、②取締役会が経営監視機能を担い、執行役員に執行責任を分離する指名委員会等設置会社、③監査役が担う経営監視機能を取締役会に取り込んだ監査等委員会設置会社の3通りの機関設計が認められ、自社にとって最も相応しいと考える統治体制を選択できることとなっております。

当社は、基本的な考え方に記すとおり、企業が成長し続けるため、苦しいときでも常に将来を見据え、投資し続けることの意義を熟知する社内出身者が経営執行の中心を占め、不動産事業の経験を積んでいづれは経営陣に加わろうという後進のモチベーションを維持するべきであると考えているため、執行責任を取締役会が負う監査役設置会社を採用しております。

事業内容に精通した社内出身者を主体とする取締役8名が経営執行を担う一方、取締役会出席者14名のうち4割強にあたる、社外取締役2名および監査役4名の計6名が、経営監督機能を担っております。その監督機能を如何なく発揮できるよう、以下のとおり、経営状況や課題を的確に把握し、相互に連携する仕組みを構築しております。その有効性は、経営成績にも顕われていることから、当社のコーポレート・ガバナンスは十分に機能していると考えております。

■ 取締役会の役割・構成

取締役会は、会社の持続的成長と中長期的な企業価値の拡大を促し、収益力・事業効率等の改善を図り、不正を未然に防止するため、経営の基本方針、経営戦略その他会社の重要事項を審議・決定するとともに、各取締役の職務執行を監督する責務を負っています。

取締役会の定員は定款で12名以内とし、その構成は、持続的な成長のため、常に将来を見据え投資し続けることの意義を熟知し業務を執行する社内出身の取締役8名と、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、上場企業の会長、社長経験者の社外取締役2名となっております。

■ 執行役員制度

取締役の員数に制限があることから、事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入しており、取締役に兼務しない執行役員6名を選任しております。なお、取締役非兼務執行役員の報酬は、取締役に準ずるという位置づけから、前期連結経常利益の1%と業績に完全に連動する取締役報酬総額より支払われることとしております。

■ 監査役会の役割・構成

監査役は、法が認める強力な権限を使い、取締役が業務を適正に行っているか監視する役割を担っております。

監査役会は、監査役4名で構成され、その半数2名を社外監査役としております。

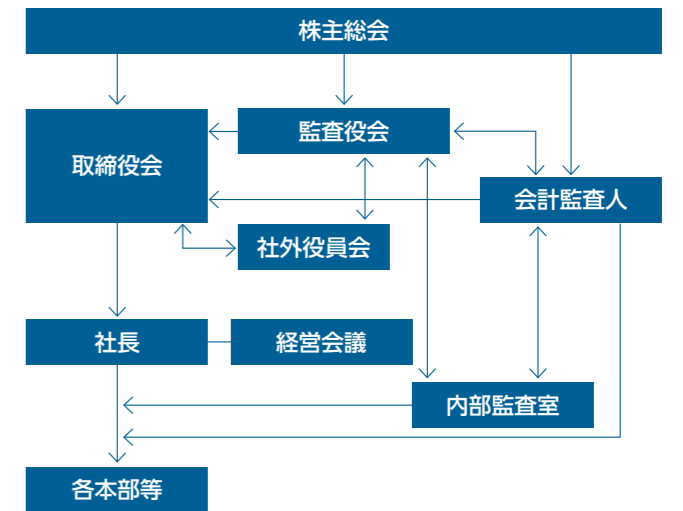
■ 内部監査室、会計監査人と監査役の連携

内部監査室(人員16名)を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防、業務改善の提案を行っております。会計監査人の監査結果の報告に加えて、内部監査室が監査役に直接報告を行うことにより、監査役監査の充実および効率化を図っております。

監査役は、会計監査人との会合および随時の連絡により、会計監査人から、監査に関する情報、監査計画、監査結果等について報告を受け意見交換を行い、さらに必要な情報交換を行って、円滑で実効的な監査に努めております。監査役はまた、会計監査人が独立の立場を保持し、適切な監査を実施しているかを監視、検証しております。

会計監査人は、財務諸表監査および金融商品取引法に定められた内部統制報告書の監査を通じて、財務報告に係る内部統制の有効性を検証しております。

内部監査室は、監査役および会計監査人に対し、内部監査結果の報告を行っており、また相互の意見交換を適宜行うことにより、三者間の連携強化および各監査の充実および効率化を図っております。また、内部監査室は、監査役と連携しつつ、各部門に対し適宜、助言、指導等を行っております。



ガバナンス強化の取組み

■ ガバナンス強化の歩み

2002年6月	社外監査役2名選任	監査役4名の半数を社外に	2015年6月	社外取締役2名選任
2004年4月	経営体制を改革し、取締役を23名から9名に削減			社外役員の監督機能強化のため、社外役員会を設置、社外取締役説明会を定期開催
2004年6月	完全業績連動型の役員報酬制度を導入	役員退職慰労金制度、役員賞与制度を廃止	2020年4月	執行役員制度を導入
			2020年6月	女性役員(社外監査役)1名選任

■ 社外取締役、社外監査役の役割

ガバナンスを強化する取組みとして、2002年に社外監査役2名を、2015年に社外取締役2名を選任しております。

監査役は、古くから日本に根付いている制度で、法が認める強力な調査権限を使って、取締役が業務を適正に行っているかどうか監査します。社内出身の常勤監査役は、社内事情に精通し情報収集能力には長けているものの、身内を監査するとなるとそこに甘さが忍び込まないともかぎりません。そこで、監査役のうち半数以上を社外監査役とし、客観的な視点を加えることで、監査の実効性を確保しております。

また、取締役会も、社内出身者だけでは視野が狭くなる可能性が否定できず、気が付いたら世の中の変化から取り残されていた、ということもありえます。そこで、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、上場企業の会長、社長経験者を社外取締役に迎え、幅広い知見と経営経験者としての識見を活かし、経営陣に対する助言と役員を監視を委嘱しております。

■ 監督機能強化の取組み

当社は、取締役会出席者14名のうち4割強にあたる、社外取締役2名および監査役4名の計6名が、経営監督機能を担っております。社外取締役、社外監査役に、その役割を如何なく発揮してもらうために、①取締役会の議案、経営会議での討議内容などを説明する社外取締役説明会を2020年度中8回開催し、②会計監査人や内部監査室からの報告を受けるとともに、各部門長から経営状況のヒアリングを行う監査役会を2020年度中13回開催いたしました。

これに加え、③社外取締役、社外監査役の4名のみをメンバーとする社外役員会を設置しております。社外役員会は、その指名により各役員から担当職務の執行状況や認識している課題を直接ヒアリングし適宜アドバイスするほか、役員に対する内部通報があった場合には、社外監査役が直接報告を受けて、社外役員会で共有する枠組みとなっております。

こうした取組みにより、当社のガバナンスの質は一定水準に達していると考えており、その有効性は、経営成績にも顕われております。

※詳細につきましては、有価証券報告書をご参照ください。▶http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/financial_report/

ガバナンス

役員選任方針

■ 基本方針

取締役・執行役員候補者の指名については、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資する、豊富な経験、高い見識、高度な専門性を有する人物を経営会議において候補者に選び、当社事業に精通した社内取締役の意見に加え、独立社外取締役・社外監査役の独立性・客観性のある意見も踏まえ、取締役会において十分に審議の上決定しております。なお、独立社外取締役・社外監査役は、社外役員会、社外取締役説明会、監査役会などで、社内取締役・社内監査役・執行役員の経歴、見識、業績などを知る機会を十分に有しております。

■ 社外取締役・監査役の独立性判断基準への適合性、選任理由

当社は、社外取締役・監査役の選任にあたり、会社法に定める社外取締役・監査役の要件、および、東京証券取引所が定める独立性基準を採用しております。

氏名	独立役員	適合項目に関する補足説明	選任理由
出原 洋三	○	同氏は、日本板硝子株式会社の出身であり、当社と当社との間には若干の取引関係等がありますが、その規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。	同氏は、日本板硝子株式会社の取締役社長および取締役会長を歴任し、経営者として、海外事業およびM&Aに関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断して選任しております。
家守 伸正	○	同氏は、住友金属鉱山株式会社の出身であり、当社と当社との間には若干の取引関係等がありますが、その規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。	同氏は、住友金属鉱山株式会社の取締役社長および取締役会長を歴任し、経営者として、鉱山業という長期視座での事業および海外事業に関する豊富な知見を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断して選任しております。
則久 芳行	○	同氏は、三井住友建設株式会社の出身であり、当社と当社との間には若干の取引関係等がありますが、その規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。	同氏は、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、その人格、識見、経歴等から、社外監査役として適任、適格であると判断して選任しております。
寺田 千代乃	○	同氏は、アートコーポレーション株式会社の出身であり、当社と当社との間には若干の取引関係等がありますが、その規模、性質に照らして、株主および投資家の判断に影響を及ぼすおそれはないと判断しております。	同氏は、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、その人格、識見、経歴等から、社外監査役として適任、適格であると判断して選任しております。

役員報酬

■ 役員報酬制度の概要及び役員報酬額に関する決定方針

2004年6月29日開催の定時株主総会決議により、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた役員報酬制度を包括して一本化した業績連動型報酬制度を導入し、役員報酬の年間総額(7月から翌年6月まで)は、前連結会計年度の連結経常利益の1%と決めました。(当該決議時の取締役の員数は12名)

各役員への支給額については、各役員の職責や業績への貢献度合いを勘案し、取締役会長及び代表取締役、計4名の合議にて決定しております。なお、残余については、各役員別の金額を確定させず留保しております。

なお、2020年4月1日付で当社は事業拡大に伴う必要な役員登用ができるよう、取締役に準ずるものとして執行役員制度を導入し、業容のさらなる拡大と従業員の士気向上を図ることとしました。それに伴い執行役員の報酬も、全取締役の同意のもと、上記役員報酬の年間総額から支給することとしております。

また、業務執行から独立した立場である監査役は固定報酬としており、1999年6月29日開催の定時株主総会決議により月額650万円以内と定められております。(当該決議時の監査役の員数は5名)

■ 取締役の個人別の報酬等の内容の決定に係る委任に関する事項

当社においては、取締役会の委任決議に基づき小野寺研一氏(取締役会長[取締役会議長])、仁島浩順氏(代表取締役社長[ビル事業本部長])、竹村信昭氏(代表取締役副社長[管理本部長])、小林正人氏(代表取締役副社長[住宅分譲事業本部長])が取締役の個人別の報酬額の具体的内容(個別支給金額、支給時期、支給方法等)を決定しております。

当該取締役4名はそれぞれ取締役会議長、代表取締役社長、管理部門担当代表取締役副社長、事業部門担当代表取締役副社長であり、各

人の見地から、各取締役の職責や業績への貢献度合いを合議の上、総合的に見極めることで適切な評価を行うことができると判断され、これらの権限を委任されました。

■ 役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員員数(名)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職時報酬	
取締役(社外取締役を除く)	2,123	2,123*	—	—	—	8
監査役(社外監査役を除く)	30	30	—	—	—	2
社外役員	67	67	—	—	—	5
合計	2,221	2,221	—	—	—	15

*当該取締役報酬の一部を全取締役同意のもと執行役員(5名)の報酬に充当しております。

上記の取締役の報酬額は、当期に全額が各取締役へ支給される訳ではなく、全体の5割前後が支給されます。それ以外は、取締役が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役報酬の減少補填、退任後に相談役や顧問等に就く者に支給する給与などへの備えとして、支払いを留保しております。この留保した部分については、支給時期および取締役ごとの受取り額が決まられませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

■ 連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の額(百万円)			
			基本報酬	ストックオプション	賞与	退職時報酬
小野寺 研一	取締役	120	120	—	—	—
仁島 浩順	取締役	120	120	—	—	—

ダイバーシティ推進の取組み

当社は、社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することは、会社の持続的な成長を確保する上での強みとなるとの認識のもと、かねてよりダイバーシティ推進に積極的に取り組んでおります。

当社では、20年余り前から、他社での多種多様なキャリアを持つ人材を、即戦力として積極的に採用してまいりました。現在、他社での職務経験を持つ中途採用者が職員の9割を占めるまでになり、当社成長の源泉となっております。

さらに、職員のモチベーション向上のためには管理職登用における機会均等が最も重要であるとの考えから、性別、新卒・中途の別によらず、専ら意欲と能力・成果による登用を進めております。その結果、現在、管理職の6割以上を中途採用者が占め、管理職における多様性も確保されております。

また、女性活躍推進についても積極的に取り組んでおります。まず、現場の第一線を支える営業・技術職における女性採用比率の数値目標(営業職25%、技術職13%)を公表し、職員における女性比率のさらなる向上とキャリア形成に取り組むことにより、将来の登用に向けて層を厚くしていくとともに、順次、管理職への登用を進めております。

なお、管理職の多様性は、公正な登用の結果として自ずと確保されていくべきものと考えております。管理職の多様性について数値目標を定めることは、却って、管理職登用における機会均等を歪め、職員全体のモラルを下げてしまう懸念があると考えているため、かかる数値目標は定めない方針です。

ガバナンス

コンプライアンス

■ 認識、取組み方針

住友の事業精神を踏まえて、基本使命を「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」と定め、これを果たすにあたり全役職員を律するためのガイドラインとして行動指針を定めております。行動指針の中で、コンプライアンスの実践を掲げており、経営上の重要な課題の一つであるという認識のもと、コンプライアンス活動を推進しております。

「コンプライアンスの実践」とは、単に法令を遵守することに留まらず、法令の背後にある社会的要請に鋭敏に反応し、適応していくことであると定義した上で、法令、社内規則、社会常識、企業倫理とその背景たる社会的要請に応え、事業活動を推進しております。

■ マネジメント体制

社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を設置し、その下部組織である「内部統制会議」（主催：当社内部監査室）において、当社グループにおけるコンプライアンス推進活動*のモニタリングを行い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告しています。また、内部監査室による内部監査を通じ、当社グループ各部門の業務遂行及び内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の防止および業務改善の指導を行っています。さらに、内部監査室及び会計監査人から監査役へ監査結果を報告し、相互の意見交換を適宜行うこと等により、監査役、会計監査人及び、内部監査室の三者による監視の充実および効率化を図っております。各組織において検証した事項の内、重要事項に関しては取締役会に報告され、取締役会がコンプライアンス推進活動を監督する体制を構築しております。

*贈収賄やマネーロンダリング等のあらゆる形態の腐敗行為を防止する活動と、環境・社会に関する各種法令遵守のための活動等を指す。

■ 主な取組み

● 内部通報制度

コンプライアンス違反等を早期に発見し適切な対応を取るため、グループ全社員及びその家族を対象とする内部通報制度を構築しております。積極的な相談・報告を促進するため、報告者の厳重な法的保護を行うだけでなく、匿名での通報を選択できるほか、明確なコンプライアンス違反だけでなく、違反の可能性がある事項等も対象として対応する体制を構築しております。

通報先は二つの窓口を用意しており、社内窓口として事業部門等から独立した「内部監査室」と、社外窓口として経営陣から独立した「外部弁護士事務所」がそれぞれ対応し、コンプライアンス体制を構築しております。

また、労働環境に関するハラスメント等の相談については、別途各社人事部にも相談窓口を設けて対応しております。

● コンプライアンス研修

入社時研修、全従業員対象のコンプライアンス研修、管理職研修などを通じて、住友不動産グループの従業員としてのあるべきコンプライアンスの実践を啓蒙しています。また、法令遵守の姿勢を身に付けてもらうことを目的として、各種状況におけるコンプライアンス上適切な行動を記載した「コンプライアンスハンドブック」を全役職員に配布しています。

● 腐敗防止

当社は、あらゆる形態の腐敗行為の防止を経営上の重要課題の一つとして位置づけ、事業別にリスクを特定しその抑止に向けて社内啓蒙を推進することにより、健全な経営環境の確保に努めております。社内研修の場で腐敗防止に関する行動指針を周知徹底するほか、「強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取組み」を原則に掲げる国連グローバルコンパクトに署名するなど、幅広く腐敗防止に向けた取組みを推進しております。

● 税の透明性

当社は、法に則り、事業活動を行うすべての国において税法を遵守し、税金の公平性の維持および納税の透明性確保に努めております。さらに、企業活動を行う立場としての納税責任を認識し、「BEPS行動計画」が目的とする事業活動規模に応じた適切な納税を行うことで、社会に貢献しております。

また、各子会社からの業務執行状況や税務を含む財務状況等に係る定期的な報告に対して、適切な指導を行うとともに、監査役や内部監査室が必要に応じて監査を行い、税に関する取組みを監督・統制しております。

リスクマネジメント

■ 認識、取組み方針

事業における各種リスクを把握した上で、企業活動に重大な影響を及ぼすことが想定される緊急事態発生時の対応だけでなく、様々なリスクを未然に防ぐ措置を講じ、軽減・回避することが企業経営上重要であると認識しております。事業部ごとのリスク管理に加え、横断的な組織を設けて経営・事業におけるリスクを把握・分析し、適切に対処することで、当社グループの事業活動の安定化と持続的な企業価値向上に努めております。

■ マネジメント体制

事業における各種リスクに対処すべく、社長を委員長とする「リスクマネジメント委員会」を組成しております。このうち、投資リスク、市場リスク等、事業に付随するリスクの監視および対応は、担当部門を統括し、責任を有する各役員が社長及び取締役会に報告し、これを討議し、対処しています。以上のプロセスによって、取締役会がリスク管理を監督し、運用状況を適宜レビューする体制を構築しています。

■ 当社がリスクとして認識し、取締役会が監督する主な項目

● 新型コロナウイルス感染症流行に関するリスク

昨年来、全世界的にまん延している新型コロナウイルス感染症の流行は、いまだにその収束が見通せない状況にあります。

2022年3月期の業績予想におきましては、不動産賃貸事業のうちホテルやイベントホールなどの施設営業分野において、新型コロナウイルス感染症による落ち込みが年度内には回復せず、前年並みの事業環境が続くことを前提として公表しております。

当社グループでは、政府等の方針や各業界のガイドラインに則り、お客様や従業員への感染予防対策を実施しながら、売上確保を図っております。

上記前提を超えて、新型コロナウイルス感染症の流行が、国内及び海外主要各国において拡大と収束を繰り返し、緊急事態宣言が断続的に発出され、人の動きや集いが大幅に制限される状況が長期間にわたり続いた場合、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野において売上減少が継続することにより、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

● ファイナンスに関するリスク

当社グループが行っている不動産賃貸事業および不動産販売事業は、まず用地を取得し、かつ建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業であるため、事業資金を金融機関等からの借入や社債等により安定的に賄う必要があります。

これに対し、連結有利子負債の借入期間の長期化、固定金利化を進めるとともに、多様な金融機関との信頼関係の構築を進め、資金調達の安定化を図っております。

● コンプライアンスに関するリスク

当社グループが行う事業は、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、労働基準法をはじめとして、様々な法規制の下に置かれており、その改正動向を注視しつつ、適時適切に対応するよう努めております。また、リスクマネジメント委員会の下部組織である内部統制会議において、当社グループにおけるコンプライアンス推進活動のモニタリングを行うとともに、当社内部監査室が子会社を含めた内部監査を実施、さらに、社内外に複数の内部通報窓口を設置し、不正、違法行為の発見、抑止に努めております。

● 情報セキュリティに関するリスク

当社グループでは、各事業において、個人情報を含む多くの重要な情報を保有しており、情報流出を防ぐためのサイバーセキュリティを導入しているほか、従業員に対して情報セキュリティに関する研修を実施しております。

● 災害その他不可抗力の事態に関するリスク

当社グループは、災害その他不可抗力の事態に備えるため、保有資産において、免震・制振構造の採用や非常用発電機の設置による無停電対応などにより事業継続性を高めるとともに、当社事業活動において、各種事態を想定したマニュアルの策定と訓練の実施による継続性の確保に努めております。

● 気候変動に関するリスク

当社グループは、気候変動に伴い発生する風水害等の物理的リスクに加えて、気候変動を抑止するための諸制度や事業環境の変化等の移行リスクに対応すべく、社長を委員長とするサステナビリティ委員会を設置し、当社グループ各部門の事業活動を通じた環境課題への対応を統制・推進しております。特に、気候変動の緩和に向け、環境性能が高い物件の新規開発や運用時における省エネ啓蒙、既存物件の改修による環境性能の向上等による「省エネ」に注力し、脱炭素の取組みを推進しております。

● サプライヤーに関するリスク

当社グループは、建設事業者をはじめとして、賃貸資産の管理に係る清掃員・係員・警備員・設備保守点検事業者など、多くのサプライヤーとともに事業を推進しており、サプライヤーに起因するリスクを低減するため、新規取引開始時におけるデューデリジェンスや「サステナブル調達ガイドライン」の周知徹底、当社社員による監理、サプライヤー向け安全研修などを実施しております。

ガバナンス

買収防衛策

■ 基本方針の内容とその実現に資する取組み

(1) 中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。バブル崩壊の打撃を克服し過去最高業績の回復を目指した第一次中期経営計画(1997年4月～2001年3月)を皮切りに、これまでに7つの経営計画を遂行、計画毎に所期の目標を着実に達成してまいりました。

2019年3月に終了した「第七次中期経営計画(2016年4月～2019年3月)」は、好況に支えられた六次計画の環境が七次は続かないという見通しに立ちつつも、六次で達成した中計最高業績をさらに更新し、「増収増益路線」を堅持することを目標に掲げてスタートしました。幸い、世界的な好景気に牽引され、国内の景況は年々上向き、東京のオフィスビル賃貸をはじめとする当社の事業環境は総じて良好に推移しました。その結果、3ヵ年の累計業績は、売上高、営業利益、経常利益の全てにおいて当初の目標を大幅に超過達成するとともに、最終年度の2019年3月期には、売上高は1兆円、経常利益は2千億円の大台をそれぞれ初めて突破し、6期連続で最高業績の更新を達成しました。第七次計画は、当初の想定を上回る利益成長を遂げ、成功裏に終了することができました。

また、2017年6月に、不動産仲介子会社の住友不動産販売(株)を完全子会社化し、親子上場による利益相反のリスクを解消、グループ経営資源の最適配分による中長期的な企業価値向上を推進できる体制を構築するなど、コーポレート・ガバナンスの一層の強化にも取り組んでまいりました。

2019年5月に発表した新しい経営計画「第八次中期経営計画(2019年4月～2022年3月)」では、前七次計画で達成した成長ペースを維持して最高業績の連続更新を第一の目標に掲げるとともに、東京都心において、具体化している開発計画に対する2兆円の賃貸設備投資計画を着実に進め、長期的な収益基盤強化を継続し、引き続き企業価値の向上に全力を尽くしてまいります。

(2) 成長を支えてきた東京都心のオフィスビル賃貸事業と企業価値

当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しております。

当社は、新宿住友ビル(通称三角ビル)が完成した1970年代初頭からおよそ半世紀にわたり、東京都心に特化したオフィスビル開発を推進、事業基盤を拡充してまいりました。これまでにバブル崩壊やリーマンショックなど未曾有の経済危機と、バブル景気や昨今のアベノミクス景気といった様々な環境変化を経てきましたが、当社は首尾一貫して、①資産売却による一時的な利益を追わず、②開発用地を自ら創り出して建設したビルを、③保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で230棟超、「東京ナンバーワン」を標榜するビルオーナーに成長、2021年3月期の賃貸キャッシュフロー(不動産賃貸事業の営業利益+減価償却費)は2千億円に達しております。

オフィスビル賃貸事業は、用地取得から商品企画、テナント募集や入居テナントへのサービス、管理に至るまで、総合的な事業遂行能力を必要とします。その中でも、用地取得は最も重要で、当社は、土地を買いまとめたり、地権者の権利関係を調整する再開発の手法で、言わばメーカーのようにビル用地を創り出してきました。加えて、ビル管理やテナント募集でも、自社で行う直接主義を重視し、顧客や現場の実態を的確に把握した上で、常に商品企画の改善や業務の効率化などに鋭意取り組んでまいりました。その結果、高い収益性を実現し、保有不動産の資産価値を高め、企業価値を増大させてきたものと自負しております。2021年3月期の決算短信にて開示した「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2021年3月末時点で約3兆4千億円に達しております。

(3) 買収防衛策の必要性

第八次計画では、延床面積80万坪超(2019年3月末時点賃貸延床152万坪の5割超)の東京都心における新規ビル開発計画を着実に推進することを第二の目標に掲げております。当社は、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上、株主利益の増大を目指します。

この大規模な開発計画は、これまで弛まず積み上げてきた多額の先行投資がいよいよ収益化するものです。

当社がこれまで長期間に亘り、不動産市況や景気の波にさらされることなく、賃貸ビル開発による事業基盤拡充を継続できたのは、安定収益源である賃貸キャッシュフローが常時下支えとなっていたためであり、この先行投資を有利子負債の際限ない増加に頼らず自信を持って実行するには、2千億円規模に拡大した賃貸キャッシュフローの維持拡大が必要です。また、大型の再開発が中心であるため、全件収益化に目途が立つまでには今後6年～7年を要すると見込まれます。

一方、将来の企業価値増大に資する開発計画が成就する前に、保有不動産を売却して含み益をはき出し、一過性の利益を求める短期志向の経営方針を採ることは、結果として、安定収益源の賃貸キャッシュフローを減少させ、開発計画を財務リスクにさらし、当社の企業価値基盤を損なう恐れがないとは申せません。

中長期的な展望に基づき着実な企業価値の向上を目指す当社の経営方針は、このような短期志向とは相容れませんので、買収を意図す

る投資家が現れた場合は、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様にご意見を伺う必要があると考えており、「当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針(買収防衛策)」(以下「本方針」といいます。)による手続きを予め具備しておくことが、株主共同の利益に合致すると判断しております。本方針は、2007年5月17日付当社取締役会決議に基づき導入され、同年6月28日開催の第74期定時株主総会、2010年6月29日開催の第77期定時株主総会、2013年6月27日開催の第80期定時株主総会、2016年6月29日開催の第83期定時株主総会および2019年6月27日開催の第86期定時株主総会において、それぞれの株主の皆様のご承認を得て、継続または更新され、その有効期間は、2022年6月開催予定の第89期定時株主総会終結時までとなっております。

■ 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、当社株主の皆様のご判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後に大規模買付行為を開始するというものです。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として相当と認める対抗措置を講ずることとしております。

なお、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、その勧告を最大限尊重するものとしております。

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかな場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注)本方針の詳細い内容については、当社ホームページ (http://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2019.05.16_release_2.pdf) をご参照ください。

適時適切な情報開示、株主・投資家とのコミュニケーション

■ 情報開示の体制

当社は、適時適切な情報開示を行うことにより、健全かつ透明性の高い経営の確保を図ることが重要と考えております。この基本的考え方のもと、当社では、社内各部門および子会社において、投資家の投資判断に影響を及ぼす可能性のある重要な事実が発生した場合、当該事項を所管する本社部署に迅速に報告がなされ、あわせて適切な情報管理措置がとられる体制としております。

重要事実の発生、報告を受けて、当該部署および総務部、企画部ほか関係部署にて、適時開示の要否等を協議し、開示が必要と判断された場合は、必要な社内手続きを経て、遅滞なく適時開示を行うこととしております。その後、開示資料を当社ホームページに掲載し、情報開示の徹底を図っております。

■ 株主・投資家との建設的な対話

株主および投資家の皆様とのコミュニケーションの機会として、株主総会をはじめ、決算説明会および個別ミーティング等を通じて、当社の企業経営や事業活動について説明の充実に努めます。

また、株主様からの対話のご要望がある場合には、対話の目的、方法、保有株数、属性等に応じて、ESG推進室が担当取締役等による統括のもと対応しており、建設的なご意見に対しては適切に改善に努める方針であります。

株主様との対話においては、インサイダー情報の取扱いに留意するとともに、必要に応じて対話内容を役員および経営陣の出席する経営会議等の重要会議にフィードバックいたします。

11ヵ年主要財務データ（連結）

会計年度	2011/3	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3
(単位：百万円)											
営業収益	744,756	688,662	736,652	780,273	806,835	854,964	925,151	948,402	1,012,198	1,013,512	917,472
不動産賃貸	292,874	271,811	278,316	283,729	289,117	313,340	337,465	353,880	381,763	395,592	398,237
不動産販売	239,709	198,153	232,149	234,093	264,207	274,760	314,299	311,192	331,751	324,928	263,394
完成工事	162,924	165,995	171,081	201,190	188,994	199,115	203,623	209,355	221,693	218,930	188,707
不動産流通	46,429	49,396	50,957	57,210	58,486	61,496	66,714	69,168	71,867	71,199	65,792
営業原価	551,364	490,436	529,913	558,986	579,964	614,190	664,183	664,015	711,050	691,832	629,564
販売費及び一般管理費	54,929	50,760	55,394	60,815	60,976	66,532	72,796	78,749	81,758	87,348	68,663
販売管理費率	7.4%	7.4%	7.5%	7.8%	7.6%	7.8%	7.9%	8.3%	8.1%	8.6%	7.5%
営業利益	138,462	147,465	151,345	160,471	165,894	174,240	188,171	205,637	219,389	234,332	219,244
営業利益率	18.6%	21.4%	20.5%	20.6%	20.6%	20.4%	20.3%	21.7%	21.7%	23.1%	23.9%
経常利益	106,295	107,912	114,916	130,536	139,055	148,424	167,697	186,870	203,227	220,520	209,949
親会社株主に帰属する当期純利益	50,908	53,236	59,825	69,697	80,566	87,797	103,488	119,731	130,102	140,997	141,389
減価償却費	23,704	36,049	37,761	35,311	33,519	34,574	39,445	41,627	46,312	48,974	57,812
総資産	3,234,202	3,859,698	4,105,500	4,220,428	4,523,804	4,675,914	4,980,039	5,167,198	5,130,118	5,317,623	5,673,666
自己資本*1	526,227	553,843	627,011	707,947	832,462	888,099	1,007,347	1,114,975	1,202,103	1,294,998	1,503,021
純有利子負債	1,901,850	2,407,640	2,424,932	2,652,929	2,875,660	2,971,668	3,101,162	3,210,303	3,170,595	3,245,548	3,372,953
賃貸等不動産含み益	1,000,973	976,000	1,001,547	1,132,644	1,290,144	1,697,562	1,996,441	2,328,140	2,703,263	3,176,151	3,432,632
1株当たり情報（円）											
1株当たり当期純利益	107.35	112.28	126.18	147.02	169.97	185.23	218.34	252.62	274.51	297.50	298.33
1株当たり純資産	1,109.78	1,168.11	1,322.52	1,493.48	1,756.25	1,873.71	2,125.36	2,352.53	2,536.40	2,732.41	3,171.34
1株当たり配当額	20.00	20.00	20.00	20.00	21.00	22.00	24.00	27.00	30.00	35.00	40.00
財務指標											
自己資本比率（%）	16.3	14.3	15.3	16.8	18.4	19.0	20.2	21.6	23.4	24.4	26.5
ROE（自己資本利益率）（%）	10.0	9.9	10.1	10.4	10.5	10.2	10.9	11.3	11.2	11.3	10.1
ROA（総資産利益率）（%）	4.4	4.3	3.9	4.0	3.9	3.9	4.0	4.2	4.5	4.7	4.2
賃貸セグメント資産総利回り*2（%）	5.6	5.3	4.8	4.7	4.7	4.8	5.3	5.5	5.6	6.0	5.5
有利子負債長期比率（%）	89	93	93	95	97	98	98	98	99	96	96
有利子負債固定金利比率（%）	79	80	80	82	87	94	95	94	96	95	94
デットエクイティレシオ*3（倍）	3.6	4.3	3.9	3.7	3.5	3.3	3.1	2.9	2.6	2.5	2.2
インタレストカバレッジレシオ*4（倍）	4.7	4.2	4.9	6.1	6.5	7.3	9.0	10.5	11.4	12.8	12.6

※1 純資産-非支配株主持分
 ※2 賃貸キャッシュフロー÷賃貸投資残(期首期末平均)
 ※3 連結純有利子負債÷連結自己資本
 ※4 (営業利益+受取利息・配当金)÷支払利息

※5 2020年3月期期首より、会計方針(住友不動産販売の収益認識基準)を変更しております。2019年3月期は遡及適用後の数値を記載しております。
 ※6 2021年3月期期首よりセグメント変更を行い、「販売事業」、「流通事業」、「調整額(記載省略)」に計上していた住友不動産販売の業績は「流通事業」へ計上しております。2020年3月期は変更後の数値を記載しております。

連結貸借対照表

	(単位：百万円)		(単位：百万円)	
	2020年3月期	2021年3月期	2020年3月期	2021年3月期
資産の部			負債の部	
流動資産			流動負債	
現金及び預金	195,360	188,340	支払手形及び営業未払金	36,392 24,696
受取手形及び営業未収入金	17,405	18,713	短期借入金	26,726 26,620
販売用不動産	351,368	260,824	1年内返済予定の長期借入金	131,471 191,446
仕掛販売用不動産	286,254	366,596	ノンリコース1年内返済予定	62,373 14,844
未成工事支出金	10,369	8,637	長期借入金	120,000 120,000
その他のたな卸資産	887	743	コマーシャル・ペーパー	120,000 120,000
その他	54,447	68,377	1年内償還予定の社債	— 20,000
貸倒引当金	△60	△37	ノンリコース1年内償還予定社債	8,000 1,500
流動資産合計	916,034	912,196	未払法人税等	32,343 40,741
固定資産			預り金	51,195 65,964
有形固定資産			賞与引当金	5,441 4,023
建物及び構築物	1,584,047	1,705,466	その他	148,102 152,123
減価償却累計額及び減損損失累計額	△547,707	△592,929	流動負債合計	622,045 661,959
建物及び構築物（純額）	1,036,339	1,112,537	固定負債	
土地	2,558,356	2,778,474	社債	270,000 250,000
建設仮勘定	133,716	107,849	ノンリコース社債	31,100 35,600
その他	42,436	46,854	長期借入金	2,572,156 2,640,210
減価償却累計額	△30,593	△33,547	ノンリコース長期借入金	219,082 261,073
その他（純額）	11,842	13,306	役員退職慰労引当金	47 30
有形固定資産合計	3,740,255	4,012,168	退職給付に係る負債	6,269 5,258
無形固定資産			預り敷金及び保証金	247,609 258,219
借地権	55,823	60,161	長期預り金	45,895 27,932
その他	1,738	2,249	その他	8,417 30,361
無形固定資産合計	57,561	62,411	固定負債合計	3,400,578 3,508,685
投資その他の資産			負債合計	4,022,624 4,170,645
投資有価証券	469,229	574,136	純資産の部	
敷金及び保証金	70,171	68,743	株主資本	
繰延税金資産	30,067	11,071	資本金	122,805 122,805
その他	36,385	35,023	資本剰余金	104,153 104,153
貸倒引当金	△2,082	△2,084	利益剰余金	1,002,633 1,126,669
投資その他の資産合計	603,772	686,890	自己株式	△4,473 △4,475
固定資産合計	4,401,589	4,761,469	株主資本合計	1,225,119 1,349,153
資産合計	5,317,623	5,673,666	その他の包括利益累計額	
			その他有価証券評価差額金	76,335 160,440
			繰延ヘッジ損益	△3,560 △2,988
			為替換算調整勘定	△2,718 △4,265
			退職給付に係る調整累計額	△177 681
			その他の包括利益累計額合計	69,879 153,867
			純資産合計	1,294,998 1,503,021
			負債純資産合計	5,317,623 5,673,666

連結損益計算書

	(単位：百万円)	
	2020年3月期	2021年3月期
営業収益	1,013,512	917,472
営業原価	691,832	629,564
売上総利益	321,680	287,907
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	18,514	9,236
従業員給料及び手当	33,559	31,284
賞与引当金繰入額	808	671
退職給付費用	413	715
役員退職慰労引当金繰入額	10	15
貸倒引当金繰入額	6	—
その他	34,034	26,739
販売費及び一般管理費合計	87,348	68,663
営業利益	234,332	219,244
営業外収益		
受取利息	655	274
受取配当金	11,023	11,561
為替差益	—	145
その他	570	1,896
営業外収益合計	12,249	13,877
営業外費用		
支払利息	19,186	18,317
その他	6,874	4,854
営業外費用合計	26,061	23,172
経常利益	220,520	209,949
特別利益		
固定資産売却益	278	536
投資有価証券売却益	1,417	13,115
貸倒引当金戻入額	4,824	—
特別利益合計	6,519	13,652
特別損失		
減損損失	9,660	3,876
固定資産売却損	2,130	—
固定資産除却損	1,566	7,890
投資有価証券評価損	7,838	489
投資有価証券売却損	—	312
新型コロナウイルス感染症による損失	—	629
その他	35	44
特別損失合計	21,231	13,242
税金等調整前当期純利益	205,809	210,359
法人税、住民税及び事業税	68,180	64,930
法人税等調整額	△3,368	4,040
法人税等合計	64,812	68,970
当期純利益	140,997	141,389
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	140,997	141,389

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	2020年3月期	2021年3月期
当期純利益	140,997	141,389
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△32,874	84,105
繰延ヘッジ損益	411	571
為替換算調整勘定	△366	△1,547
退職給付に係る調整額	△103	858
その他の包括利益合計	△32,932	83,987
包括利益	108,064	225,376
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	108,064	225,376
非支配株主に係る包括利益	—	—

連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	2020年3月期											
	株主資本				その他の包括利益累計額							純資産 合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	122,805	104,153	876,802	△4,469	1,099,291	109,209	△3,971	△2,352	△73	102,811	1,202,103	
当期変動額												
剰余金の配当			△15,165		△15,165						△15,165	
親会社株主に帰属 する当期純利益			140,997		140,997						140,997	
自己株式の取得				△3	△3						△3	
自己株式の処分		0		0	0						0	
連結範囲の変動												
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						△32,874	411	△366	△103	△32,932	△32,932	
当期変動額合計	—	0	125,831	△3	125,828	△32,874	411	△366	△103	△32,932	92,895	
当期末残高	122,805	104,153	1,002,633	△4,473	1,225,119	76,335	△3,560	△2,718	△177	69,879	1,294,998	

(単位：百万円)

	2021年3月期											
	株主資本				その他の包括利益累計額							純資産 合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	退職給付に 係る調整 累計額	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	122,805	104,153	1,002,633	△4,473	1,225,119	76,335	△3,560	△2,718	△177	69,879	1,294,998	
当期変動額												
剰余金の配当			△18,009		△18,009						△18,009	
親会社株主に帰属 する当期純利益			141,389		141,389						141,389	
自己株式の取得				△1	△1						△1	
自己株式の処分												
連結範囲の変動			656		656						656	
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						84,105	571	△1,547	858	83,987	83,987	
当期変動額合計	—	—	124,036	△1	124,034	84,105	571	△1,547	858	83,987	208,022	
当期末残高	122,805	104,153	1,126,669	△4,475	1,349,153	160,440	△2,988	△4,265	681	153,867	1,503,021	

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	2020年3月期	2021年3月期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	205,809	210,359
減価償却費	48,974	57,812
減損損失	9,660	3,876
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△4,848	△21
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	59	226
固定資産売却損益（△は益）	1,852	△536
固定資産除却損	1,566	7,890
投資有価証券売却損益（△は益）	△1,417	△12,803
投資有価証券評価損益（△は益）	7,838	489
受取利息及び受取配当金	△11,679	△11,835
支払利息	19,186	18,317
売上債権の増減額（△は増加）	4,636	△1,184
たな卸資産の増減額（△は増加）	46,766	7,303
仕入債務の増減額（△は減少）	△18,542	△12,041
前受金の増減額（△は減少）	△415	△4,921
その他	△6,116	26,434
小計	303,330	289,364
利息及び配当金の受取額	11,680	11,835
利息の支払額	△19,333	△18,224
法人税等の支払額	△65,218	△57,029
営業活動によるキャッシュ・フロー	230,458	225,947
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△270,347	△355,431
有形固定資産の売却による収入	11,307	1,658
投資有価証券の取得による支出	△46,694	△20,499
投資有価証券の売却及び償還による収入	2,675	49,140
敷金及び保証金の差入による支出	△1,120	△748
敷金及び保証金の回収による収入	804	1,954
預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,949	△16,549
預り敷金及び保証金の受入による収入	29,525	24,264
その他	△5,318	△20,470
投資活動によるキャッシュ・フロー	△290,118	△336,682
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	1,083	△106
コマーシャル・ペーパーの増減額（△は減少）	120,000	—
社債の償還による支出	△40,000	—
ノンリコース社債の発行による収入	2,000	6,000
ノンリコース社債の償還による支出	△2,000	△8,000
長期借入れによる収入	153,300	259,500
長期借入金の返済による支出	△129,618	△131,471
ノンリコース長期借入金による収入	93,720	57,140
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△100,363	△62,678
自己株式の純増減額（△は増加）	△3	△1
配当金の支払額	△15,162	△18,004
その他	△310	△292
財務活動によるキャッシュ・フロー	82,644	102,086
現金及び現金同等物に係る換算差額	△244	△1,087
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	22,740	△9,736
現金及び現金同等物の期首残高	170,707	193,448
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	3,569
現金及び現金同等物の期末残高	193,448	187,281

トップ
メッセー
ジ

当社の
価値創
造

事業概
況

ESG
経営

財務
データ
／会社
情報

企業情報・株式情報 (2021年3月31日現在)

企業情報

会社概要

商号 住友不動産株式会社
 本社 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
 (新宿NSビル)
 設立 1949年12月1日
 資本金 122,805,350,767円
 従業員数 13,530名(連結)
 HPアドレス <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

主要な連結子会社

- 住友不動産販売(株)
- 住友不動産建物サービス(株)
- 住友不動産シスコ(株)
- 住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)
- 住友不動産ベルサール(株)
- 住友不動産商業マネジメント(株)
- 住友不動産エスフォルタ(株)
- 住友不動産ファイナンス(株)

株式情報

株式情報

発行可能株式総数 1,900,000,000株
 発行済株式総数 476,085,978株
 株主数 11,869名
 (うち単元株主数 10,978名)



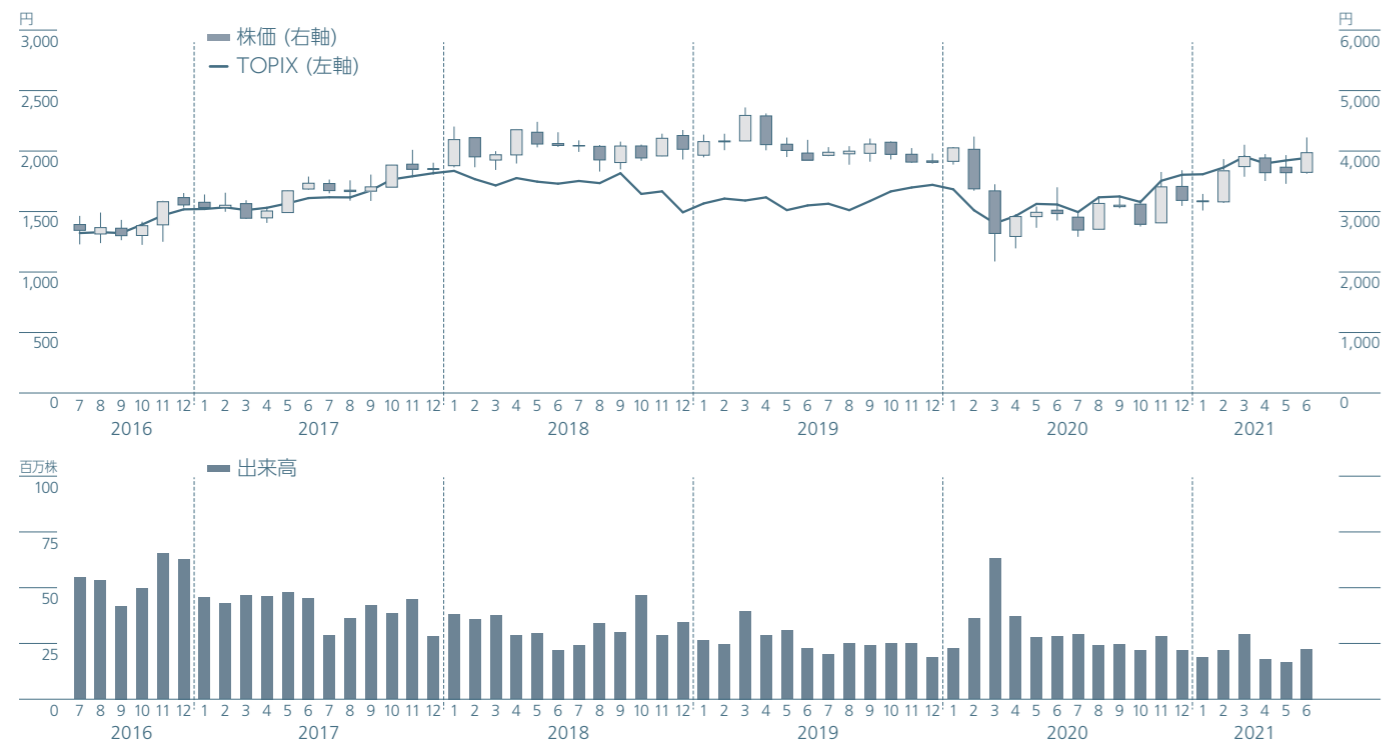
信託勘定	28.87%
金融法人	9.31%
その他の法人	37.65%
外国法人等	20.99%
個人その他	3.18%

大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	51,645	10.90
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	24,778	5.23
株式会社三井住友銀行	11,990	2.53
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	10,768	2.27
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	10,030	2.12
大成建設株式会社	9,550	2.02
ダイキン工業株式会社	8,367	1.77
清水建設株式会社	7,500	1.58
株式会社大林組	7,090	1.50
株式会社日本カストディ銀行(信託口5)	6,799	1.43

(注) 1 千株未満の端数は切り捨てて表示しております。
 2 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

株価の推移



沿革

- 1949年 12月 ・財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立(当時は泉不動産株式会社と称する)
- 1957年 5月 ・住友不動産株式会社に商号変更
- 1963年 4月 ・清算中の株式会社住友本社を吸収合併
- 1964年 4月 ・大阪支店を開設
- 1964年 8月 ・「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
- 1970年 10月 ・東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
- 1971年 8月 ・東京・大阪証券取引所市場第一部に指定替え
- 1972年 5月 ・住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
- 1973年 7月 ・住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
- 1974年 3月 ・「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
- 1974年 6月 ・本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
- 1975年 3月 ・住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
- 1978年 2月 ・株式会社琵琶湖リゾートクラブ(現：住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社)(連結子会社)を設立
- 1980年 8月 ・住友不動産シスコ株式会社(連結子会社)を設立
- 1982年 9月 ・「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
- 1982年 10月 ・本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
- 1982年 11月 ・「広尾ガーデンヒルズ」(東京都渋谷区)分譲開始(共同事業)
- 1984年 12月 ・住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
- 1986年 9月 ・住友不動産フィットネス株式会社(現：住友不動産エスフォルタ株式会社)(連結子会社)を設立
- 1995年 10月 ・規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
- 1996年 4月 ・新築替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
- 1998年 6月 ・住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所に株式上場
- 1999年 3月 ・不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売
- 1999年 6月 ・商業用不動産で国内初の公募証券化実施(サムクレスト社債)
- 2001年 12月 ・住友不動産販売株式会社が200店目の仲介店舗を開設
- 2002年 10月 ・「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
- 2003年 4月 ・定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
- 2004年 5月 ・「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
- 2004年 7月 ・「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
- 2008年 4月 ・住友不動産ベルサール株式会社(連結子会社)を設立
- 2008年 7月 ・「シティタワーズ豊洲」(東京都江東区)分譲開始
- 2010年 2月 ・「新宿セントラルパークシティ」(東京都新宿区)竣工
- 2011年 10月 ・「総合マンションギャラリー」新規開設(秋葉原・新宿・渋谷・池袋・田町)
- 2011年 12月 ・「住友不動産新宿グランドタワー」(東京都新宿区)竣工
- 2014年 12月 ・分譲マンションで初の年間供給戸数日本一達成(2014年)
- 2015年 4月 ・「東京日本橋タワー」(東京都中央区)竣工
- 2015年 9月 ・「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数100,000棟突破
- 2016年 10月 ・「住友不動産六本木グランドタワー」(東京都港区)竣工
- 2017年 6月 ・住友不動産販売株式会社が完全子会社化により上場廃止
- 2019年 12月 ・分譲マンションで6年連続年間供給戸数日本一達成(2019年)
- 2020年 6月 ・「新宿住友ビル」(東京都新宿区)リニューアル・全天候型イベント空間「三角広場」完成
- 2020年 8月 ・大規模複合街区「有明ガーデン」(東京都江東区)まちびらき



〒163-0820 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号(新宿NSビル)
<http://www.sumitomo-rd.co.jp/>