


—信用と創造—

 **住友不動産**

統合報告書

2022

新宿住友ビル SHINJUKU SUMITOMO BLDG.

信用と創造



住友史料館所蔵「文殊院旨意書」

当社は、430年以上の歴史を刻む住友グループの総合不動産会社として、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。

この事業精神を反映し、「信用と創造」をコーポレートスローガンに、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を基本使命に掲げております。

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」、
「自利利他 公私一如」

住友グループが受け継いできた事業精神は、人として何事に対しても誠心誠意尽くすこと、安易な利益追求に走らず、人間を磨き、人格豊かに成熟することや、自身の利益だけでなく社会の利益をも一体的に生み出す「公益との調和」などを強く求めてきました。

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、それを後世に残していく

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」まちづくりを目指してまいります。

行動指針

- | | |
|---------------------|---|
| 1. 快活な気風.....率直な提言 | 6. ステークホルダーとの信頼関係持続 |
| 2. 高い目標.....現状の改革 | 7. 環境の保全 |
| 3. 新しい発想.....新分野の開拓 | 省資源、省エネルギー、資源リサイクル、CO ₂ 削減などの取組みを通じて、地球環境の保全に努める |
| 4. コンプライアンスの実践 | |
| 5. 反社会的勢力との関係遮断 | |

Pick Up

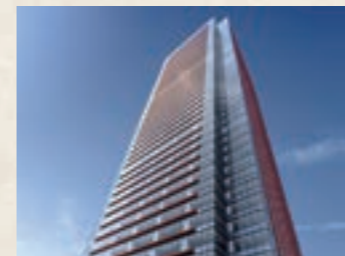
トップメッセージ P.05

当社の経営理念
新たな成長戦略について



第九次中期経営計画 P.09

2022年度を初年度とする
新たな中期経営計画の概要



住友不動産グループの価値創造 P.15

当社の持続的成長を
可能とする価値創造の
源泉・プロセス



目次

03 事業構成

05 トップメッセージ

09 第九次中期経営計画（2023年3月期～2025年3月期）の概要

15 住友不動産グループの価値創造

住友不動産グループの価値創造とは	15
価値創造のあゆみと当社の強み	17
再開発と社会課題の解決	19
4つの主力事業による企業価値の拡大	23
事例：新築そっくりさん	25
価値創造プロセス	27

29 事業概況

当期(2022年3月期)の業績と 第八次中期経営計画の達成状況	29	連結業績の概況、次期の見通し、 第八次中期経営計画の達成状況
部門別の概況	30	
	33	不動産賃貸事業
	39	不動産販売事業
事業紹介	41	完成工事業
	45	不動産流通事業
	46	グループ会社

47 ESG経営

ESGの推進・SDGsへの貢献	47
環境	49
社会	53
ガバナンス	57

67 財務・非財務データ/会社概要

主要非財務データ(連結)	67
11ヵ年主要財務データ(連結)	69
財政状態及び経営成績の解説と分析	71
連結財務諸表	73
企業情報・株式情報	77
沿革	78

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。
➡ <https://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を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異なる結果となり得ることをご承知おください。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が含まれます。

報告対象期間:2021年4月1日～2022年3月31日(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会社

発行:2022年10月

表紙:新宿住友ビル(1974年3月竣工、2020年6月リニューアル完成)

事業構成

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
住友不動産建物サービス(株)

マンション管理
住友不動産建物サービス(株)



住友不動産株式会社



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(株)



不動産流通事業

- 不動産仲介

住友不動産販売(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

住友不動産ヴァイフォンテーン(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)

その他の事業

- フィットネス 住友不動産エスフォルタ(株) ● 損害保険・生命保険の代理業 いずみ保険サービス(株)
- レストラン・ケータリング 泉レストラン(株) など

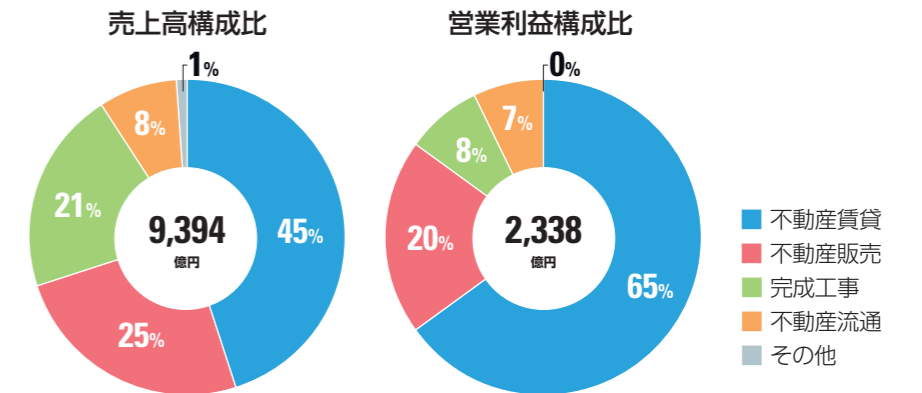
高い収益力を誇る4つの主力セグメント

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割近くを生み出す「不動産賃貸」を収益の柱とし、業界トップクラスの分譲マンション供給により毎期安定した利益を確保する「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業界トップクラスの仲介件数を誇る「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 (2022年3月期)

売上高	9,394億円
営業利益	2,338億円
経常利益	2,251億円
当期純利益	1,504億円



※構成比率は2022年3月期実績を消去前の数値で算出しております。

売上高

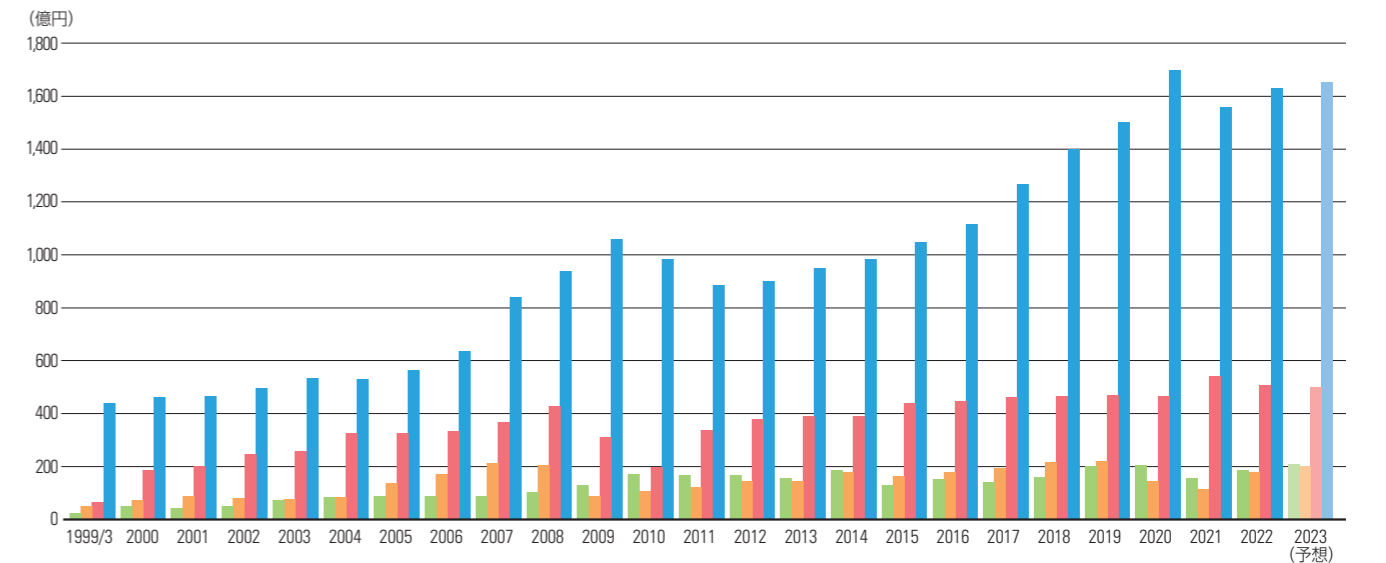
	(億円)			
	当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	4,250	+268	4,300	+49
不動産販売	2,337	△296	2,200	△137
完成工事	2,043	+156	2,200	+156
不動産流通	734	+76	780	+45

営業利益

	(億円)			
	当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	1,626	+74	1,650	+23
不動産販売	504	△34	500	△4
完成工事	185	+29	210	+24
不動産流通	180	+65	200	+19

セグメント別営業利益の推移

■ 不動産賃貸 ■ 不動産販売 ■ 完成工事 ■ 不動産流通



トップメッセージ

都市とともに
「持続的な成長、発展」
を目指す

先々まで必要とされる
「新しい価値」を
創造し続ける

代表取締役社長

仁島 浩順



経営理念
▶ P.01

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。世界で最も永続している企業グループの一つである住友グループは、「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きました。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価値だけでなく、先々まで世に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、それを後世に残していく」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取り組みつつ、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、人々が働き、住まい、交流する拠点形成や関連するサービスを創出し、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。

重要課題(マテリアリティ)



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的・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まいりましたが、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、2022年3月末時点では運営延床全体で170万坪超となり、2,000億円を超える営業利益の約7割を生み出す強固な事業基盤を構築しております。

纏まった大型用地の少ない東京都心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おります。

これまで、当社は再開発事業を通じて、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してまいりました。都心各所に残されていた災害リスクの高い低層の木造密集地は、再開発を経て土地の高度利用、防災性の向上、地域活性化などが図られ、対象地域のみならず、都市機能更新によって国際都市東京の価値向上にも寄与しています。

当社は、日本を代表する総合デベロッパーの一社として、こうして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、引き続き経済的価値と社会的価値を一体的に創出するサステナブルなまちづくりの推進とともに、持続的な成長、企業価値の最大化を実現してまいります。

新たなステージを視野に入れた成長戦略

中期経営計画を着実に達成、増収増益路線を継続

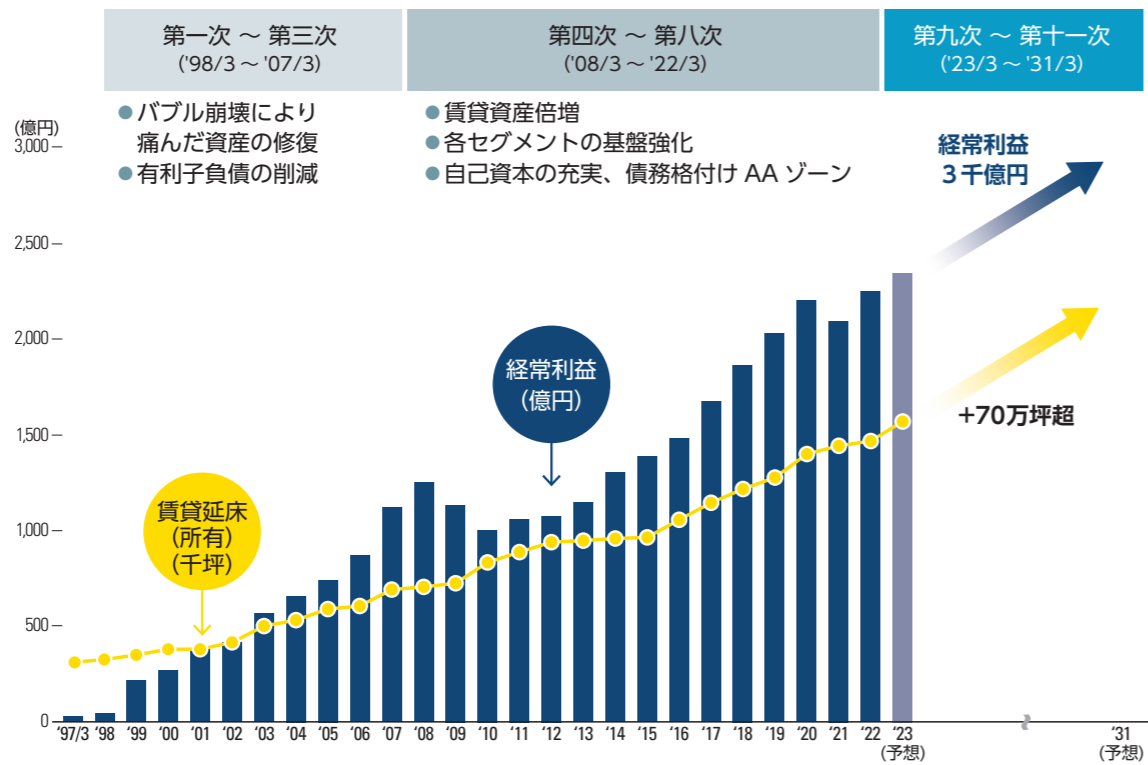
当社は、3年毎に策定する中期経営計画の達成を最重要課題とし、これを着実に遂行することにより企業価値を高めてまいりました。これまでの25年間で8つの経営計画を遂行、リーマンショックやコロナ禍の3期を除く22期で経常増益を達成してまいりました。

当初10期(中計3期間)は、バブル崩壊により痛んだ資産の修復と有利子負債削減に取り組み、後半の15期(中計5期間)は、賃貸資産を倍増させ、賃貸・販売・完工・流通の4セグメントをより強固なものとして経営基盤を強化、併せて自己資本を充実させて債務格付けをAAゾーンまで引き上げました。

住友不動産
グループの価値創造
▶ P.15

【第九次中期経営計画】の位置付け

これから2030年度までの中計3期間は、更なる賃貸資産拡充投資に資金重点を置くスタンスを維持して持続的な利益成長を図りつつ、当社事業そのものの社会貢献度の高さ、投資余力と資本政策の自由度の高まりを踏まえて、強靱な経営基盤、かつサステナブルな成長を目指してまいります。経営環境は当面、コロナ禍、地政学リスク、資源調達不安定性などの諸問題を抱えておりますが、2030年度の経常利益3,000億円実現を視野に入れ、2022年4月にスタートした「第九次中期経営計画(2023年3月期～2025年3月期)」をその第一弾と位置づけて、引き続き企業価値の向上に全力を尽くしてまいります。



更なる基盤強化を目指した「第九次中期経営計画」

新中計では、八次までの成長ペースを維持し、「中計最高益の連続更新」、「3カ年累計経常利益7,500億円、純利益5,000億円の達成」を業績目標に掲げております。

東京中心に展開するオフィスビル賃貸や、分譲マンション事業は安定的な収益基盤を維持するとともに、「新築そっくりさん」などのハウジング事業と仲介事業で高い成長を実現し、グループの「総合力」で目標達成を目指してまいります。

オフィスビル賃貸では、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おります。当社は引き続き、第九次中計以降、延床面積70万坪超(2022年3月期末時点、全賃貸延床170万坪の4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を目指してまいります。

この他、グリーンファイナンスの導入や2030年度までのCO₂削減目標を設定し、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」という基本使命のもと、引き続き、事業推進とともに社会課題の解決に貢献してまいります。

先行き不透明な情勢が続いておりますが、グループの総力を挙げて「第九次中計」の達成とその後の持続的成長、企業価値向上に向け、より一層の努力をしております。

第九次中期
経営計画
▶ P.09

2050年カーボンニュートラル貢献への取組み

国際的課題である脱炭素への取組みについては、2050年カーボンニュートラルに賛同を表明し、2030年度までの中間目標として、パリ協定直前の2014年度対比でCO₂排出量を50%削減する目標を掲げました。人々の生活に密接に関わる社会インフラを供給する総合デベロッパーとして、オフィスビル、分譲マンション、リフォーム、注文住宅など、各主力事業で、省エネや創エネの普及促進を図る消費者への訴求力を高めた商品、サービスの提供を推進し、事業拡大とともにCO₂排出量削減目標達成に向けて取り組んでまいります。また、具体的な取組みにおいては、お客様のメリットはもちろん、事業パートナーやサプライヤーのメリットも創出、また国や自治体が抱える課題解決も図るなど、ステークホルダー全般のメリットを創出する取組みを積極的に推進していきたくて考えております。

人的資本の活用の一環として取り組むダイバーシティの推進

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、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おり、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。

管理職登用においても機会均等が最も重要であるとの考えから、性別、新卒、中途の別に因らず、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います。また、こうした取組みにより職員の士気が高まり、持続的成長を担う人材候補の創出にも繋がっております。

また、女性活躍推進においては、将来の登用に向けてまずは社員数を厚くすべく、現場の第一線を支える営業・技術職における女性比率の数値目標を5年毎に定め、公表し、さらなる向上に取り組んでいます。引き続き、当社の強みの一つとして多種多様な人材の採用・登用に取り組み、ダイバーシティの推進を図ってまいります。

脱炭素目標
▶ P.13

ダイバーシティ
(多様な人材の活躍)推進
▶ P.54

SDGsにも貢献するサステナビリティ経営

当社は、長年にわたり「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まいりました。

当社の主要な開発手法であるオフィスや住宅を中核とする再開発事業では、木造家屋が密集するなど災害リスクの高い地域で、堅牢な耐火建築物への建替えを実施し、地域防災性を大きく向上させるとともに、地権者と共同で事業を推進することにより、コミュニティ形成や地域活性化を促進する交流拠点を形成するなど地域の課題解決に貢献するまちづくりを推進しています。また、「新築そっくりさん」事業においては、1996年の事業開始以降、建替えに比べて廃棄物の発生量や新たな資材投入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います。

また、先述の通り、この5月には、脱炭素に向けた2030年度までの中間目標を掲げ、取組みを進めております。

当社は、引き続き、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」という基本使命のもと、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。

第九次中期経営計画(2023年3月期~2025年3月期)の概要

業績目標

中計最高益連続更新、3カ年累計経常利益7,500億円、当期利益5,000億円の達成
八次までの成長ペースを維持し、六次から4計画連続の最高益更新を目指す

3カ年の累計業績目標

売上高	3兆円	(八次中計比+ 1,296億円、+ 5%)
営業利益	7,700億円	(同 + 825億円、+ 12%)
経常利益	7,500億円	(同 + 944億円、+ 14%)
当期利益	5,000億円	(同 + 672億円、+ 16%)

各経営計画の業績比較

	第六次 (2014/3 - 2016/3)	第七次 (2017/3 - 2019/3)	第八次 (2020/3 - 2022/3)	第九次 (2023/3 - 2025/3)
売上高	24,421 (+2,720)	28,858 (+4,437)	28,704 (△153)	30,000 (+1,296)
営業利益	5,006 (+633)	6,132 (+1,126)	6,875 (+743)	7,700 (+825)
経常利益	4,180 (+889)	5,578 (+1,398)	6,556 (+978)	7,500 (+944)
当期利益	2,381 (+741)	3,533 (+1,153)	4,328 (+795)	5,000 (+672)

※ いずれも計画期間中の累計額

部門別業績目標と事業戦略

東京のオフィスビル賃貸を確固たる基盤と位置付けることは変えず、グループの総合力で目標達成を目指す

部門別の業績目標

	第六次 (2014/3 - 2016/3)	第七次 (2017/3 - 2019/3)	第八次 (2020/3 - 2022/3)	第九次 (2023/3 - 2025/3)	
売上高	不動産賃貸	8,862	10,731	12,189	13,000
	不動産販売	7,731	9,572	8,221	7,500
	完成工事	5,893	6,347	6,120	7,000
	不動産流通	1,772	2,077	2,105	2,500
	合計	24,421	28,858	28,704	30,000
営業利益	不動産賃貸	3,137	4,155	4,873	5,200
	不動産販売	1,272	1,401	1,509	1,500
	完成工事	470	504	547	750
	不動産流通	406	474	441	680
	合計	5,006	6,132	6,875	7,700

※ いずれも計画期間中の累計額

事業戦略

不動産賃貸	八次までに構築した収益基盤を維持し、4計画連続の増益を目指す	<ul style="list-style-type: none"> オフィスビルは、既存ビルの収益力維持に努めるとともに、八次竣工ビル(延18万坪)の通期稼働と、九次竣工ビル(延19万坪)の新規稼働による収益を確実に取り込む ホテル、イベントホール、商業施設などの施設営業分野は、コロナ禍前の収益力を回復し、十次以降の成長回帰を期す
不動産販売	八次で実現した高水準の利益規模を維持する	<ul style="list-style-type: none"> 量を追わず利益重視で販売ペースをコントロールする方針を堅持する 上昇傾向にある建設工事費への対処は課題だが、九次計上分は全件着工済につき影響は限定的 競争激化の用地取得環境が続く中、着実に確保する方針を継続する
完成工事	リフォーム(新築そっくりさん)、注文住宅ともに、品質を高めつつ、コストコントロールに注力し、受注拡大による最高益連続更新を目指す	<ul style="list-style-type: none"> 高い環境性能や防災性能をはじめ、顧客のニーズを的確に捉えた商品提案により受注拡大を図る ウッドショックや資材高に適切に対処し、影響を最小限にとどめる
不動産流通	収益力を一段と強化し、中計最高益の大幅更新を目指す	<ul style="list-style-type: none"> グループの連携強化と顧客本位のサービスをより一層追求し、シェア拡大を図る

設備投資計画 (分譲マンションなど販売用の仕入れを除く固定資産投資)

収益基盤強化のため、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進

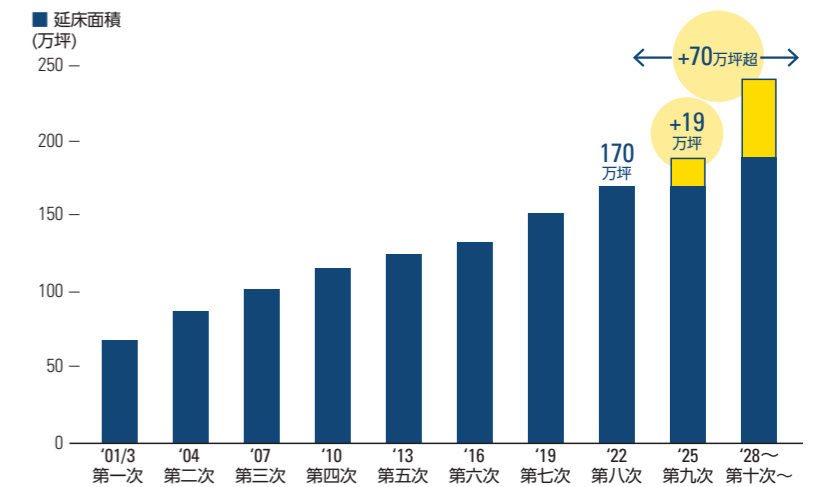
九次3年間で1兆円の投資を見込む

- ① 再開発を中心とした具体化している延床70万坪超の開発計画への投資7千億円
- ② 「好球必打」新規案件投資枠3千億円

開発ペースの推移

延床面積	第六次	第七次	第八次	第九次	第十次以降
	11万坪	21万坪	18万坪	19万坪	52万坪

延床面積の推移



第九次中計の主な新規ビル開発計画

プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
東京三田再開発計画(三田三・四丁目計画)	港区	60,400	2023/2
西新宿五丁目北計画	新宿区	41,300	2023/3
住友不動産秋葉原東ビル	台東区	3,000	2024/1
住友不動産新宿南口ビル(新宿南口計画)	渋谷区	7,200	2024/2
中野二丁目計画	中野区	30,000	2024/2
六本木駅前計画	港区	9,700	2024/10
住友不動産大崎ツインビル西館	品川区	8,800	2024/10
その他		33,900	
第九次 合計		194,300	



東京三田再開発計画(三田三・四丁目計画)



西新宿五丁目北計画



中野二丁目計画

資金調達計画

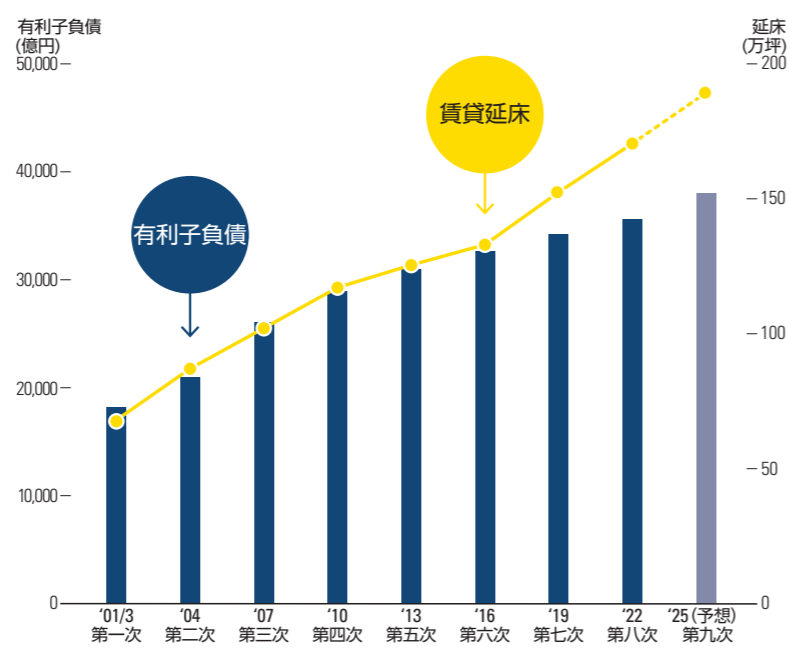
(1)仕掛中物件の追加投資7千億円は、拡大する賃貸キャッシュ・フローで賄える見通し

設備投資と賃貸CF*の推移

	第六次	第七次	第八次	第九次
設備投資	△4,223	△6,635	△8,053	△10,000
賃貸CF*	4,098	5,346	6,445	7,000
有利子負債	31,589	33,428	35,600	38,000

* 賃貸CF(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

有利子負債と賃貸延床の推移



(2)グリーンファイナンスの導入

- DBJ Green Building認証*1で3つ星以上の評価を取得済の当社保有ビル(2022年8月末時点で35物件取得済)のうち、12棟を対象に1兆円をグリーンファイナンスにより調達する
- 資金調達期間中の制約
 - CO₂排出量、エネルギー使用量等の環境性能開示
 - 対象物件のDBJ Green Building認証3つ星以上維持
 - 環境改善等の社会課題に貢献するファイナンスであり、対象物件の売却禁止(性能維持のため保有継続)
- JCR・R&I 2社からグリーンファイナンス適合評価取得

対象物件 (2022年3月末時点)

物件名称	認証ランク	延床面積(千坪)
住友不動産新宿グランドタワー	★★★★★	54
住友不動産大崎ガーデンタワー	★★★★★	54
住友不動産新宿ガーデンタワー	★★★★★	43
東京日本橋タワー	★★★★★	41
住友不動産麻布十番ビル	★★★★★	14
住友不動産六本木グランドタワー*	★★★★★	64
住友不動産新宿オークタワー	★★★★★	49
住友不動産新宿セントラルパークビル	★★★★★	46
汐留住友ビル	★★★★★	30
住友不動産飯田橋ファーストタワー	★★★★★	24
住友不動産芝公園ファーストビル	★★★★★	19
住友不動産新宿セントラルパークタワー	★★★★★	18
12物件 計		458

* 住友不動産六本木グランドタワーは2022年7月に5つ星に評価が上がりました。

★5を取得した物件



*1 DBJ Green Building認証は、日本政策投資銀行が創設した、不動産の「経済性」にとどまらない「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

株主還元方針

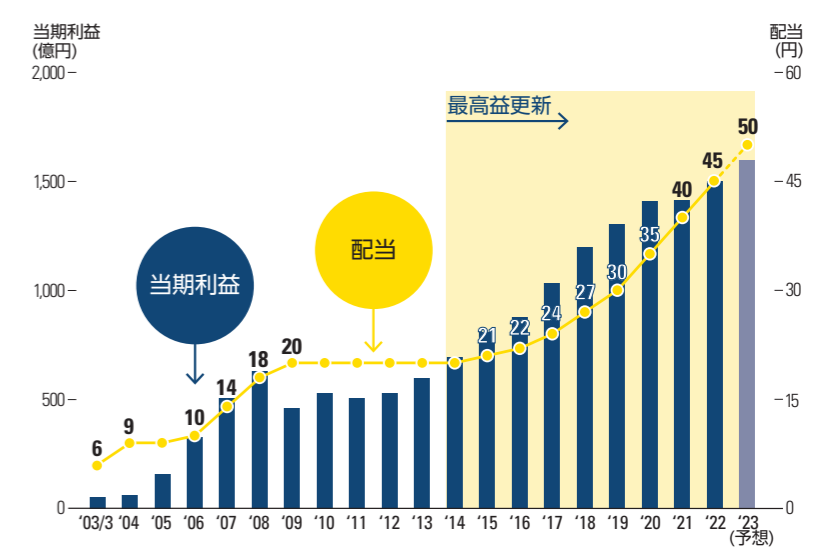
利益成長に沿った「持続的増配」、「年5円増配」を継続

- キャッシュ・フローは賃貸ビル投資に優先配分する方針を継続

配当と一株利益の推移

	第七次			第八次		
	'17/3	'18/3	'19/3	'20/3	'21/3	'22/3
配当	24	27	30	35	40	45
一株利益	218	253	275	298	298	317

配当と当期利益の推移



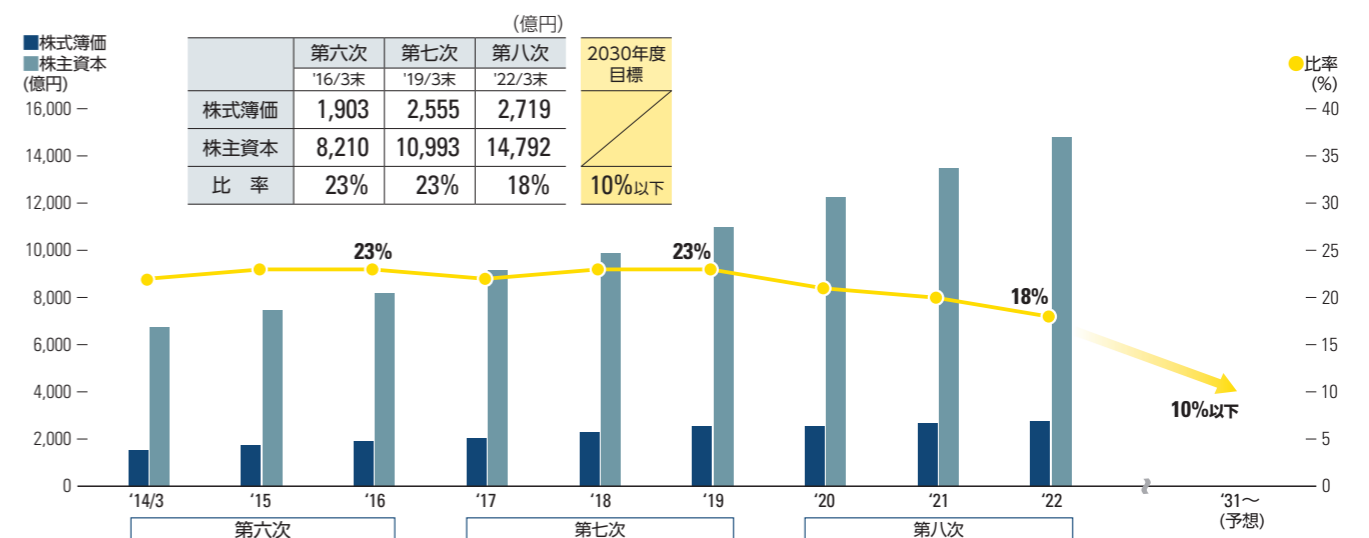
政策保有株式に対する数値目標の導入

保有株式簿価の株主資本に対する比率を2030年度までに10%以下に抑制

当社は、取引先等との安定的・長期的な取引関係の構築および強化等の観点から、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合は、当該取引先等の株式を取得し保有することができるものとしております。

今般、政策保有株式の保有残高につき数値目標を設定し、一定の規律を設けることといたしました。前期末時点で、保有する上場株式の簿価2,719億円の株主資本1兆4,792億円(純資産から有価証券評価差額金等を控除)に対する比率は18%に相当しますが、これを今後毎年引き下げ、2030年度までに10%以下に抑制してまいります。

上場株式簿価と株主資本の推移



脱炭素目標 ~ CO₂排出量 (Scope 1,2,3) 削減目標の設定~

2030年度までにCO₂排出量 (Scope 1,2,3) を50%削減 ※パリ協定直前の2014年度実績対比

2050年カーボンニュートラルに賛同表明済

脱炭素への取組みを事業拡大に結び付け達成を目指す

1. オフィスビルを中心とする賃貸事業・施設運営事業において省エネを推進
 - 新築・リニューアル時の高効率設備導入を一段と追求し、エネルギー消費等による自社CO₂排出を床面積当たり50%削減
 - テナントへの省エネ啓発活動を継続
2. 主力事業の上流、下流における削減対策推進
 - ビルテナント専有部へのグリーン電力導入支援
 - 建設時のエネルギー消費抑制を支援
 - 高性能設計を強化(分譲マンションのZEH-M Oriented標準仕様化)
 - 戸建住宅の脱炭素に貢献する、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」提供推進
 - 新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品の提供推進
 - 自動車充電装置の普及を支援
3. 九次中計は総排出量の10%削減を目指す
 - 総排出量の約6割を占める分譲マンション事業における削減は、設計基準変更後の物件が竣工する十次中計以降に寄与
 - 分譲マンション以外は25%削減を目指す

第九次CO₂排出量削減目標

	2014年度 排出量 (千t-CO ₂)		第九次 削減目標	(参考) 2019年度排出量 (千t-CO ₂)
	構成比			
分譲マンション	3,605	61%	—	3,540
注文住宅・新築そっくりさん	1,591	27%	/	1,565
オフィスビル	689	12%		1,366
その他(本社、グループ会社)	55	1%		66
分譲マンション以外	2,336	39%	△25%	2,997
合計	5,940	100%	△10%	6,537

第九次 各事業の主な数値目標

① オフィステナント専有部のグリーン電力導入率	30%
② 分譲マンションのZEH-M Oriented設計	100%
③ 注文住宅でZEH住宅(標準化済)受注比率	60%
④ 新築そっくりさんで高断熱リフォーム商品(投入済)受注比率	20%
⑤ 「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した環境価値を取得し、当社グループの自己使用オフィスの電力を全量グリーン化	100%

当社の脱炭素目標への取組み

賃貸オフィスビル

「住友不動産のグリーン電力プラン」

テナント毎に、ニーズに合わせて選べる
3つのグリーン電力導入手法



当社は、グリーン電力化の取組みが企業毎に異なるという状況を踏まえ、国内で初めて各テナント企業がニーズに合わせて専有部へのグリーン電力導入を選べる「グリーン電力プラン」を用意しました。幅広いニーズに対応できる点をご評価いただいております。テナント企業の脱炭素化に大きく貢献しております。

プラン1 非化石証書
グリーン電力を使用したとみなす非化石証書を発行/最も手軽にグリーン電力化

プラン2 新設発電所由来生グリーン電力
契約に応じて新設した発電所の生グリーン電力を使用/日本の脱炭素に直接貢献

プラン3 テナント発電所由来グリーン電力
テナント所有の発電所のグリーン電力を使用したとみなす非化石証書を発行/自ら作って自ら消費

分譲マンション

ZEH-M Oriented設計

高い居住性を維持しつつ、
業界で初めてZEH-M Orientedを標準仕様化



当社は、2021年10月に業界で初めて、今後、設計・開発する全ての分譲マンションにおいて、商品性、居住性を落とすことなく、省エネ性能「ZEH-M Oriented」の標準仕様化を宣言いたしました。断熱性能の向上と省エネ設備の導入により、お客様の快適な暮らしと脱炭素の貢献を両輪で実現しております。

また、建設現場において、事業パートナーである建設会社へ、現場で使用する電力のグリーン電力化について積極的に協力を要請し、新築分譲マンション事業の川上と川下に広がるバリューチェーン(価値の連鎖)の脱炭素化を推し進めてまいります。

※ZEH-M Oriented省エネ基準: 現行の省エネ基準対比で、住棟全体の年間エネルギー消費量を合計20%以上削減

注文住宅

ZEH標準仕様化「住友不動産の暮らし」

最新のZEH基準を上回る環境性能と
高い商品性を両立



当社は、国交省が新設した「断熱等性能等級5」と「一次エネルギー消費量等級6」から構成されるZEH水準を上回る、高い環境性能を標準仕様として確保した「住友不動産の暮らし」の販売を2022年4月に開始しました。

環境にやさしく、防災性能の高い住宅を供給することで、新たに時代に求められる持続可能な住まいを提供してまいります。

新築そっくりさん

高断熱リフォームプラン

お客様の生活に合わせ、
新築省エネ基準同等の断熱性能を実現



当社は、2021年12月に、家一棟まるごとからお部屋単位まで施工することが可能であり、必要な箇所のみ断熱性能を高めることができる「高断熱リフォームプラン」を全国で提供開始いたしました。

住宅ストックの9割が現行の省エネ基準を満たしていない中、お客様の生活に合わせた断熱改修を進め、省エネかつ健康で快適に暮らせる高断熱住宅を提供してまいります。

注文住宅・新築そっくりさん

太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」

お客様の負担なく、太陽光発電設備・蓄電池を設置し、災害時に安心だけでなく、環境にもやさしい住宅を提供



すみふ×エネカリ

新築戸建住宅向け太陽光発電設備と蓄電池設置サービス

月額額のサービス料だけで

太陽光発電設備・蓄電池導入の初期費用ゼロ

お住まいの間ずっと、設備修理や更新をサポート

→ ずっと安心して太陽光発電サービスのメリットを享受できる業界初のサービス

当社は、東京電力エナジーパートナー株式会社と協力し、注文住宅事業・新築そっくりさん事業において、お客様の負担なく太陽光パネル・蓄電池を設置できるサービス「すみふ×エネカリ」を提供しております。初期費用ゼロで太陽光パネル・蓄電池等を設置し、お住まいの間ずっと24時間365日のコールセンター体制のもと、設備の修理・更新を無償でサポートいたします。また、災害時にも電気が使える、環境にもやさしい住宅を提供し、普及してまいります。

同時に、お客様が発電した電力の環境価値の一部を集約・活用することで、脱炭素社会の実現にも貢献してまいります。

※ 各取組みの詳細は、当社HP掲載のニュースリリース・ESGレポートをご参照ください。 <https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/>

住友不動産グループの価値創造とは

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継承し、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を基本使命として事業を推進しております。

1970年代初頭より、成長基盤であるオフィスビル事業の資産ポートフォリオを構築してまいりました。その過程では、纏まった大型事業用地の取得困難な東京都心部で、主に「再開発」手法による継続的な事業を可能とする「土地を創る力」を培うとともに、事業を通じた地域課題解決を推進する「まちづくりのノウハウ」を積み上げ、これらを源泉に経済価値と社会価値を一体創造した企業価値の最大化を図ってまいりました。

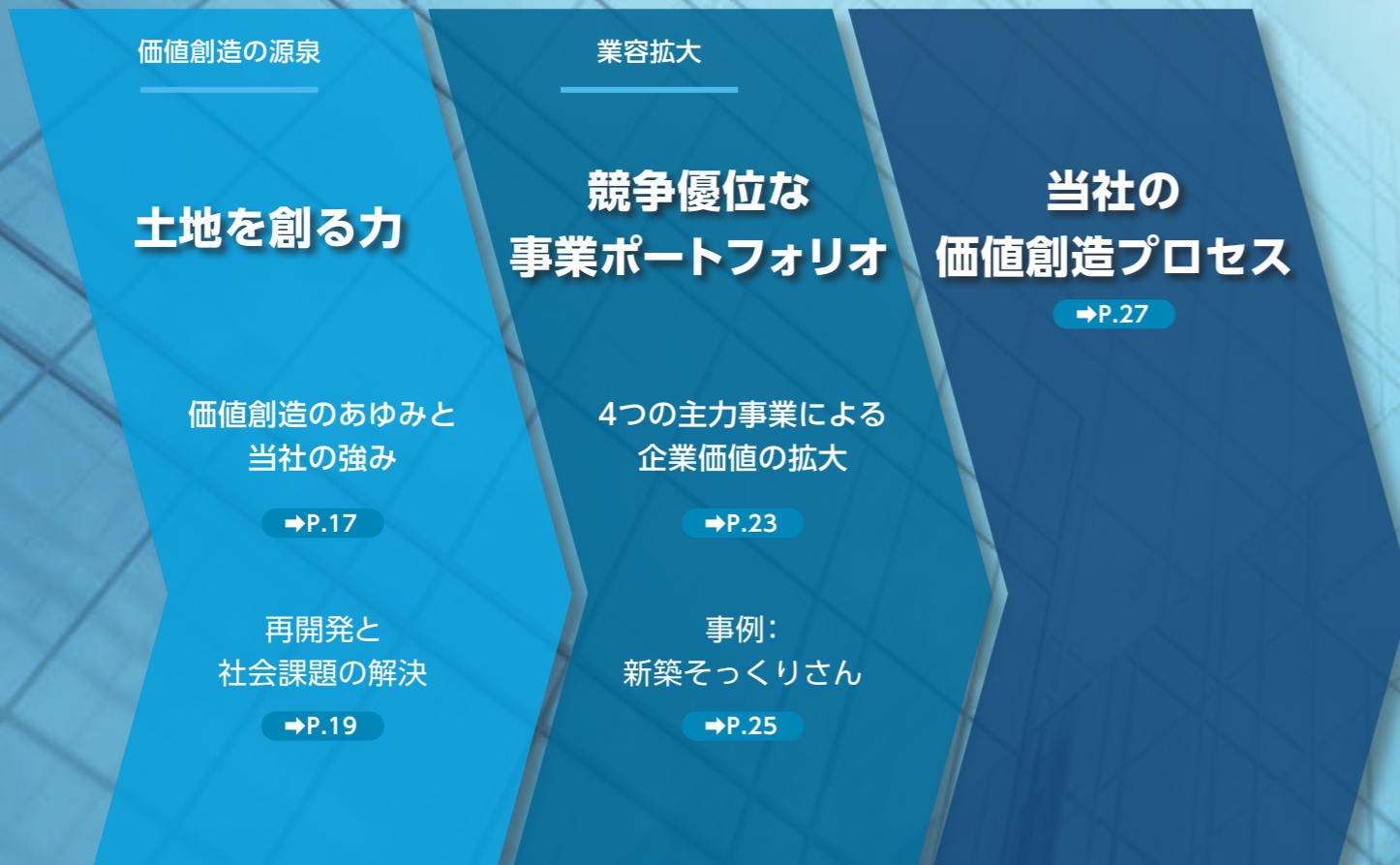
当社グループは、こうした社会資産を供給する総合デベロッパーとして、「災害に強い」、「環境にやさしい」、「地域とともに」、「人にやさしい」の4つを、価値創造、ESG経営における重要課題（マテリアリティ）とし、オフィスビルに加えて、分譲マンション、注文住宅、リフォーム、不動産仲介などの各事業でも独自の工夫を重ね、競争優位な事業ポートフォリオを築き、業容を拡大してまいりました。

当社グループは引き続き、これらの重要課題を踏まえて事業展開を推し進め、人々の暮らしに「新たな価値」を提供し、都市とともに持続的な成長、発展を図ってまいります。

4つの重要課題(マテリアリティ)



重要課題	例示
防災 災害に強い	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 <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)
環境 環境にやさしい	快適かつ環境負荷の低減を踏まえた街・建物を創造 <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
地域 地域とともに	地域とともに継続発展を目指した街・建物を創造し、運営 <ul style="list-style-type: none"> ● 地域と共創するまちづくり ● 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
人 人にやさしい	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 <ul style="list-style-type: none"> ● ユニバーサルデザインのまちづくり ● 住宅のバリアフリー化 ● 人権保護 ● 自由闊達な職場づくり推進 ● 多様性のある人材育成



価値創造のあゆみと当社の強み

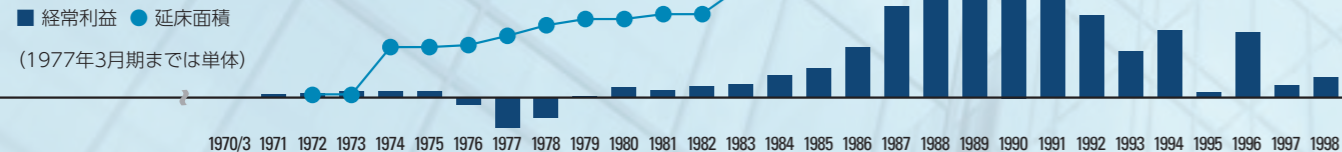
当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しています。

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。

主要なビル開発プロジェクト

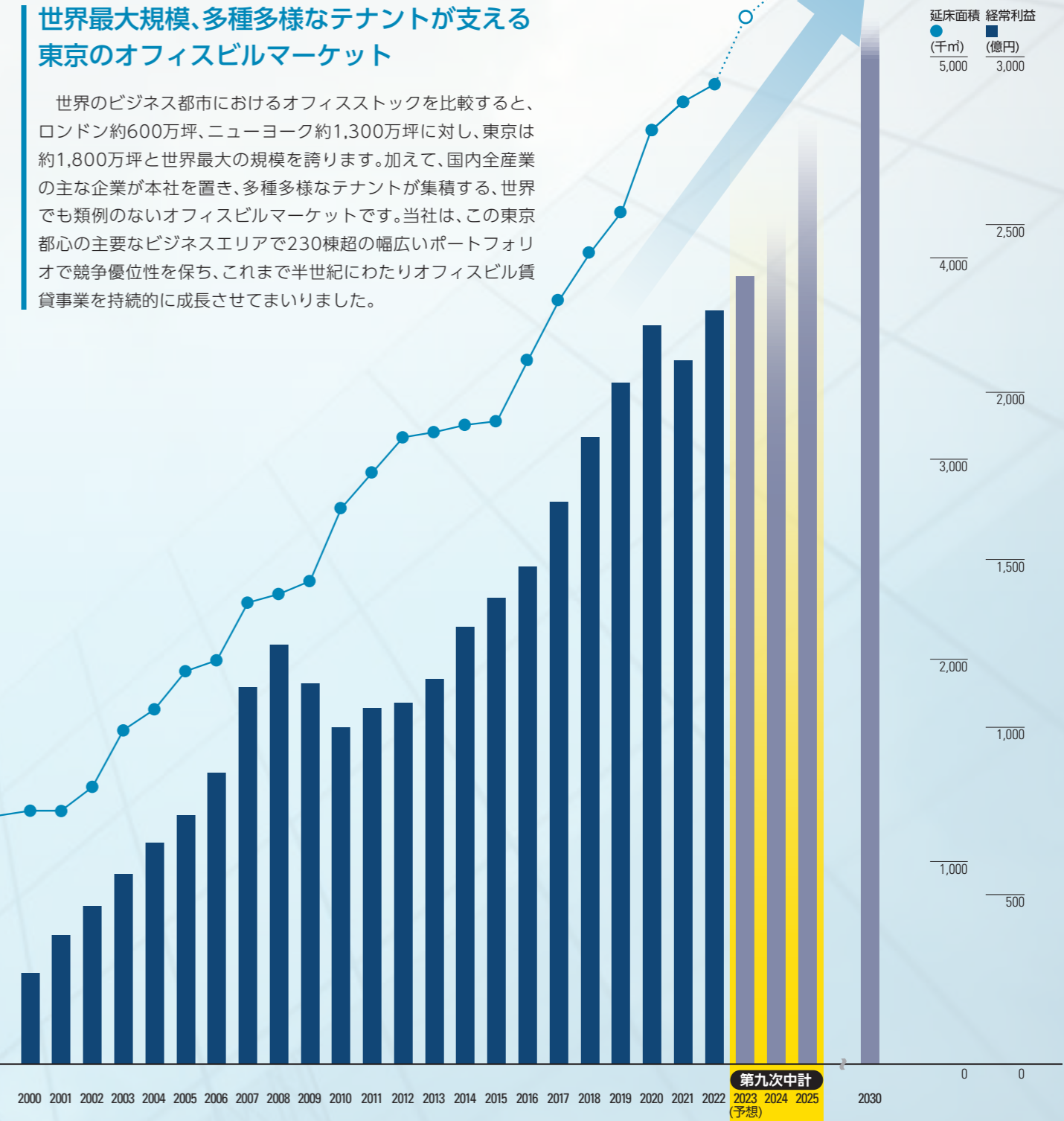


経常利益／延床面積 (所有)



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ビルマーケット

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。



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。

トップメッセージ

第九次中期経営計画

住友不動産グループの価値創造

事業概況

ESG経営

財務・非財務データ／会社概要

再開発と社会課題の解決

防災性向上、地域活性化を図った持続可能なまちづくり



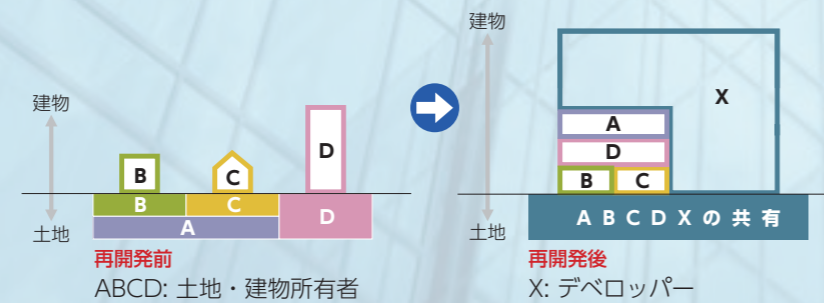
当社は、ほかの大手デベロッパーとは異なり、財閥解体後の1949年に保有ビルわずか3棟でスタートし、東京都心のオフィスビル開発を本格化させたのは1970年代以降でした。このため、保有資産の建替えや、競争入札などでビル用地を取得するのではなく、地道な努力で複数の小さな土地を大きく取り纏め、土地の価値を最大化する「再開発」の手法を中心に優良資産の開発を積み重ねて事業基盤の拡大とともに、企業価値を高めてきました。

都心の高いポテンシャルを有するエリアにありながら低利用、災害リスクが高いなど課題を抱える地域において、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」により、面的な高度利用を図った共同事業化、木造建物密集地の解消や狭隘道路の拡幅などによる、地域の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た、持続可能なまちづくりによる新たな価値の創造を推進しています。

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で、高層建物に建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。

1. 都心に残る木造密集地域の高度利用

事例 | 飯田橋エリア

東京都心に残る、築古の木造家屋が密集し、低利用かつ、延焼など災害リスクを抱えた地域において、そのポテンシャルを生かした高度利用とともに、建物の不燃化、耐震化による防災性の向上、地域活性化を図ったまちづくりを推進しています。

飯田橋エリアの事例では、都心に広がる木造密集地の隣り合う2つの街区において、先行街区の再生事例を踏まえた機運の高まりを受け、連続して再開発を推進いたしました。これにより、各街区には、都心立地を活かして、オフィスを中心に住宅、店舗、多目的ホールなどで構成する複合用途の共同ビルを設けるとともに、周辺道路の拡幅整備等による防災性の向上を図り、広範囲で新たな就労者、居住者、来街者を誘致した、昼夜ともに賑わいある地域活性化を図ったまちづくりが実現しています。

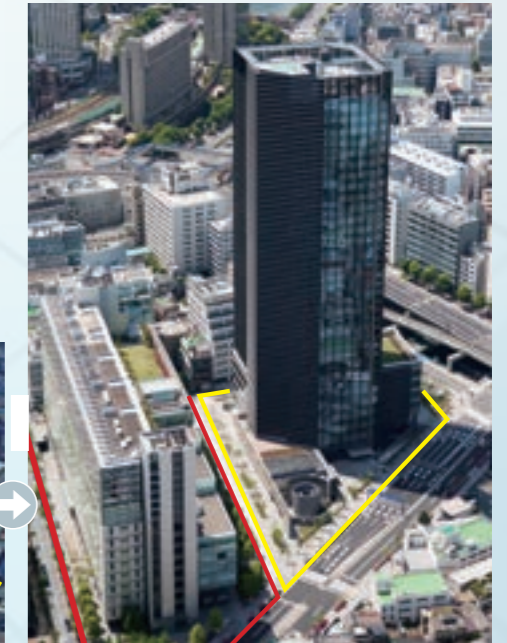
主な建物名	住友不動産飯田橋ファーストビル	住友不動産飯田橋ファーストタワー
竣工	2000年3月	2010年4月
延床面積(約)	62,900㎡	78,400㎡
用途	事務所・住宅・店舗	事務所・住宅・店舗・多目的ホール



住友不動産飯田橋ファーストビル開発前



住友不動産飯田橋ファーストタワー開発前



両街区開発後

法定再開発事業 主な実績および計画

2022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	サザンスカイタワー八王子	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
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
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
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	2023年2月(予定)
西新宿五丁目北地区	未定	東京都新宿区	136,600	住宅・事務所・店舗	2023年3月(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	2024年2月(予定)

2. 地域の様々な課題解決とともに

事例 | 大崎エリア

再開発街区の多くは、地域毎に固有の課題を抱えています。当社は、地権者、周辺居住者の方々や自治体と合意形成を図り、地域特性を踏まえた課題解決、発展に即した街区の機能整備に取り組んでいます。

大崎エリアの事例では、駅前発展をさらに広げる都市機能向上と複合市街地形成を目指す上で、オフィス棟、住宅棟を配したほか、緑豊かな約8千㎡の広大な広場を設けています。

建物の共同化、不燃化を図り、周辺整備により木造密集地域の解消、細街路の拡幅といった防災機能向上、高低差のある崖地を解消して地域のユニバーサルデザインの促進を図ったほか、地域に不足するコミュニティ形成支援や防災拠点となる広場創出などにも貢献しています。

街区	住友不動産大崎ガーデンタワー
主要用途	事務所、店舗等
敷地面積(30,080㎡)	19,927㎡
延床面積(219,565㎡)	178,141㎡
容積率	約780%
階数	地上24階、地下2階、塔屋2階

街区	大崎ガーデンレジデンス
主要用途	住宅(423戸)、事業所等
敷地面積(30,080㎡)	10,153㎡
延床面積(219,565㎡)	41,424㎡
容積率	約250%
階数	地上22階、地下2階、塔屋1階



大崎ガーデンシティ開発前



開発後

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な地域でした。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來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、安心なまちづくりを実現しました。

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 地域の賑わい、防災拠点となる広場創出

当エリア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。本再開発では、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ました。

3. 持続的な地域活性化を図る

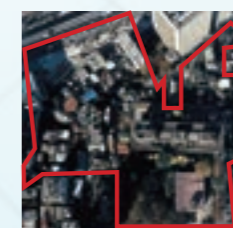
事例 | 六本木エリア

強固な建物や周辺道路整備などの街の課題解消だけでなく、街の持続的な活性化や周辺地域とのつながりを維持していくこともまちづくりにおいては重要と考え、公開空地を利用した交流イベントの開催などエリアマネジメントにも注力しています。

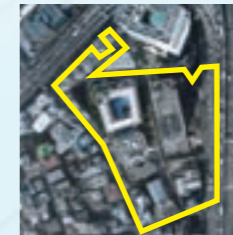
六本木エリアでは、六本木一丁目駅を挟んだ2つの街区で構成する約6haもの大街区「IZUMI GARDEN」において、賑わいを創出する季節に応じたエンターテインメントをはじめ、地域やテナント企業、消防などと共同で防災啓蒙や共助意識の醸成を図るイベントを開催するなど、街の持続的な価値創造に資するエリアマネジメントを推進しています。

主な建物名	泉ガーデンタワー
竣工	2002年10月
延床面積(約)	208,400㎡
用途	事務所・住宅・ホテル・店舗・美術館・多目的ホール

主な建物名	住友不動産六本木グランドタワー
竣工	2016年10月
延床面積(約)	210,500㎡
用途	事務所・住宅・店舗・多目的ホール



泉ガーデンタワー開発前



住友不動産六本木グランドタワー開発前



開発後

地域コミュニティ形成の活性化を促進するエリアマネジメント事例

過去に開催したイベント



さくら祭り桜玉



さくら祭り桜並木ライトアップ



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

4つの主力事業による企業価値の拡大

当社は、「土地を創る力」を源泉に、オフィスビル賃貸事業を収益の柱に据えて持続的な成長基盤を構築するとともに、賃貸マンションやホテルなどの賃貸関連事業、分譲マンション、注文住宅、リフォーム、仲介など、総合デベロッパーとして地域や社会課題の解決に貢献する不動産関連事業を展開しています。

当社は、オフィスビル事業に加えてこれらの各事業でも、業界の慣習や常識にとらわれず、新しい発想で独自の工夫を重ね、市場競争力の高い新たな商品やサービスを生み出し、業容を拡大してまいりました。

バブル崩壊後の1996年に新規事業としてスタートした、建替えに代わる一棟まるごとリフォームの「新築そっくりさん」は、それまでの業界にはない斬新なビジネスモデルで、防災性の向上だけでなく、コストや環境面でも優れた商品として多くのお客様の支持をいただき、業界トップブランドに成長しました。

不動産賃貸事業 — 関連事業（賃貸マンション、ホテル、イベントホール等） ▶ P.33

1970年代初頭より東京のオフィスビルを中心としたポートフォリオを構築してきた不動産賃貸事業において、オフィスの中核とした「まちづくり」のなかで、地域の特性に応じて街の利便向上、賑わい創出による活性化等を図る複合用途として、賃貸マンション、ホテル、イベントホール、商業施設などを開発、当社直営にて事業展開し、地域の価値向上と当社の収益基盤の拡大に貢献してまいりました。

1997年	ホテル「ヴィラフォンテーヌ」をオープン 当時のビジネスホテルの常識に挑戦し、エコノミーかつハイグレードをコンセプトに
2000年	高級賃貸マンションシリーズ「ラ・トゥール」展開開始
2002年	「泉ガーデンギャラリー」オープン イベントホール事業本格展開開始
2020年	大規模複合街区「有明ガーデン」まちびらき

賃貸マンション	合計5,400戸以上所有・管理運営
ホテル	合計18ホテル・3,493室運営
イベントホール・貸会議室	30施設以上展開
商業施設	「住友不動産ショッピングシティ有明ガーデン」店舗数200店舗超 (2022年3月現在)



ホテル「ヴィラフォンテーヌ」



イベントホール・貸会議室「ベルサール」



高級賃貸マンション「ラ・トゥール」



泉ガーデンタワー

不動産販売事業 — 分譲マンション ▶ P.39

1960年代に事業開始、「マンションのパイオニア」として評判を確立、ビル事業で培った土地のとりまとめ手法も活かし、2000年代以降に供給シェアを伸ばして業容を拡大してまいりました。

「即日完売」にこだわらない営業方針や、超高層マンションの魅力である眺望を堪能できる当社独自の「ダイナミックパノラマウインドウ」、販売中の全物件を一ヶ所で案内可能とする総合マンションギャラリーやオンラインでの物件案内が可能なりモート販売など、お客様ファーストかつ、独自性のある企画、サービスを展開し、競争力を高めています。

1976年	国内初の総合設計を採用したタワーマンション「与野ハウス」竣工
2007年	都心居住型の大規模マンション「ワールドシティタワーズ」竣工(当時日本最大の2,000戸超)
2011年	「総合マンションギャラリー」新規開設
2014年~19年	6年連続、年間供給戸数日本一
2020年	「リモートマンション販売」開始



シティタワーズ東京ベイ



ワールドシティタワーズ



シティタワーズ東京ベイ エントランスホール

完成工事 — 「新築そっくりさん」事業 ▶ P.41

1995年の阪神・淡路大震災の甚大な被害を踏まえ、その翌年に事業開始した一棟まるごとリフォーム「新築そっくりさん」は、耐震補強を標準仕様とし、追加費用無しの「完全定価制」を打ち出し、建替えに比べ5~7割の価格で安心安全な住まいを提供する、業界初の画期的なビジネスモデルでお客様の好評を得て全国展開、25年間で累計15万棟の受注を獲得しています。



1996年	新建替システム「新築そっくりさん」事業開始
1998年	「新築そっくりさんマンションリフォーム」事業開始
2000年	全国展開完了(沖縄を除く全都道府県)
2021年	「新築そっくりさん」事業累計受注棟数15万棟突破

完成工事 — 注文住宅事業 ▶ P.43

1970年代に米国で住宅開発を手掛け、1982年より国内で本格展開しました。オフィスビルやマンション開発で培った都市型のモダンな外観デザインが際立つ商品ラインナップや、ハイグレードな住宅設備を強みとして主に大都市圏で市場シェアを高めています。2022年5月には、最新のZEH基準を標準仕様とし、社会的課題である脱炭素の推進にも注力しています。



1995年	規格住宅「アメリカンコンフォート」事業開始
2003年	都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売
2021年	新太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」開始
2022年	ZEH標準仕様「住友不動産の栖(すみか)」発売

不動産流通事業 — 住友不動産販売株式会社 ▶ P.45

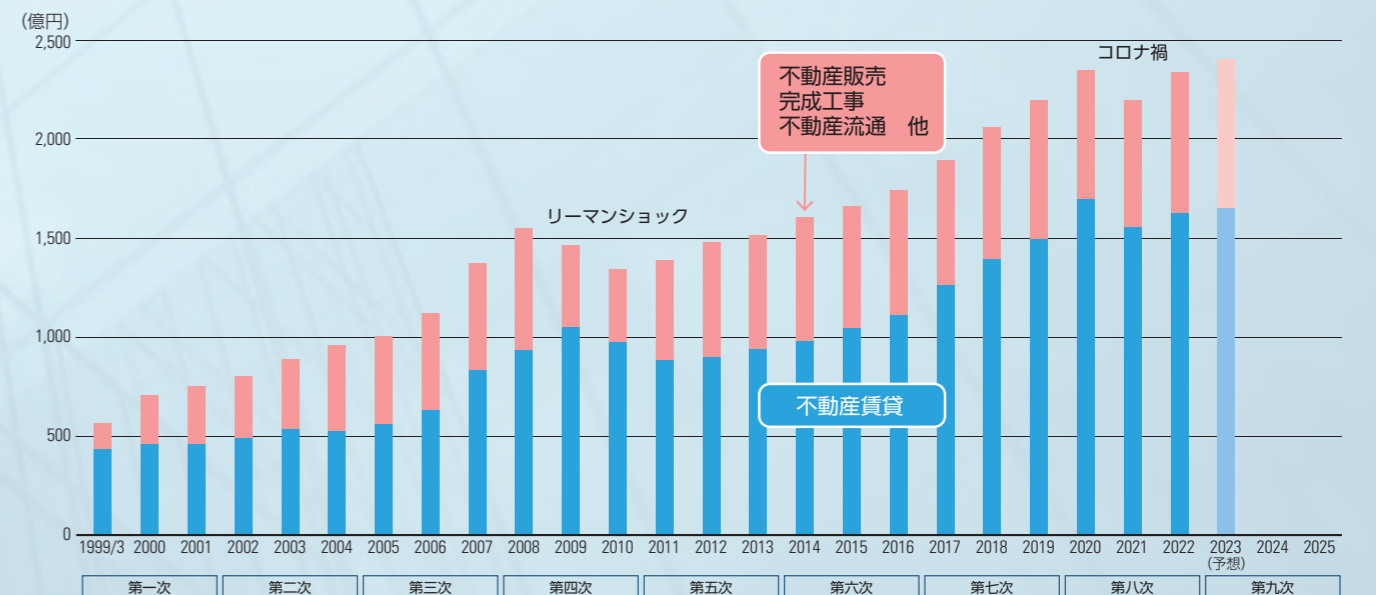
1979年に住友不動産販売により中古住宅流通事業に参入しました。直営方式による店舗展開にこだわり、顧客第一主義のもと、地域密着のきめ細かい営業体制を築いています。マンション専門仲介店舗の展開や、DXを取り入



れた透明性、公平性の高い仲介システムなど、時代の要請に応えながら成長を続けています。

1975年	住友不動産販売株式会社設立
2001年	200店目の仲介店舗開設
2019年	「マンションプラザ」展開開始
2021年	不動産DX「ステップオークション」開始

営業利益の推移



事例：新築そっくりさん

既存住宅の機能改善による長寿命化再生・環境負荷の低減



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・安全な住まいへの思い

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替え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」事業では、既存住宅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」を中心に「部分リフォーム」まで、要望・予算に合わせた住宅再生を提供しています。



阪神・淡路大震災で倒壊した家屋 (宮澤健二教授撮影)

日本の住宅における社会課題

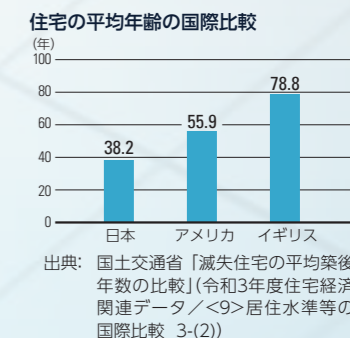
- 1 耐震性・断熱性の不足
- 2 建替え時の廃棄物発生による環境負荷
- 3 低い断熱性能によるエネルギー消費量増

「新築そっくりさん」の住宅再生により

- 建物長寿命化の実現
耐震・制震補強で地震に強い建物
ライフスタイルに合わせた間取りへの変更
- 環境負荷の低減
資材投入量・廃棄物削減量の抑制
太陽光発電設置と断熱性向上による消費エネルギー減

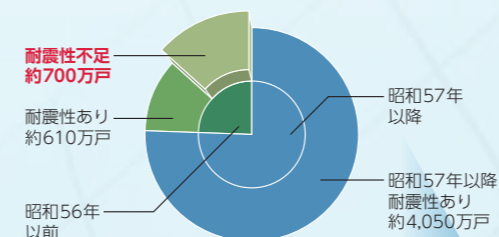
日本の住宅における耐震化率は年々上がってきているものの、いまだに耐震性の低い住宅が数多く存在しています。また、世界と比較すると日本の住宅の建替えのサイクルは早く、建設業の産業廃棄物排出量の中でも住宅の解体に占める割合が高いなど、住宅を長寿命化しストック型社会へ転換することが求められています。

さらに、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、新築戸建住宅における環境性能対応などが議論される一方、圧倒的に数の多い既存住宅(約5,000万戸)への省エネ化推進や脱炭素化に向けた有効な議論は進んでおらず、既存戸建住宅への改修によるアプローチは、日本の脱炭素化には必要不可欠となっています。

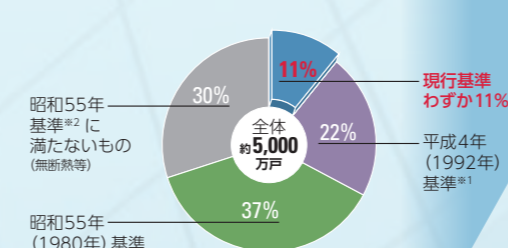


日本の住宅における社会課題

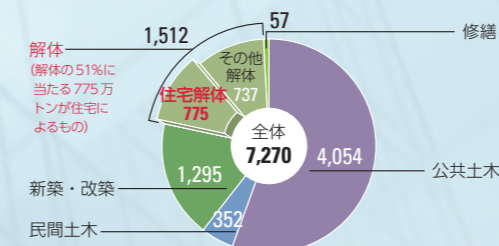
1 住宅の耐震化の進捗状況



2 住宅ストック(約5,000万戸)の省エネ基準(断熱性能)



3 建設廃棄物の工事区分別排出量(単位:万トン)



「新築そっくりさん」の取組み

1 耐震補強・間取り変更による住宅の長寿命化

「新築そっくりさん」では、耐震診断に基づき国の安全基準を満たす耐震補強工事を中心とした提案を行っています。また、激甚化する地震に備え、オリジナル工法を新たに開発し、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。

機能の改善に加え、間取り変更や増築・減築、二世帯住宅への変更を行うことで、建替えることなく家族構成の変化や高齢化などライフスタイルに合わせた住まいを提供し、建物の長寿命化を推進しています。

2 既存住宅の断熱性改善と太陽光発電設備設置の促進

断熱性能が低い既存住宅でも、新築住宅の省エネ基準と同等の断熱性能を確保し、一棟まるごとからお部屋単位まで必要な箇所のみ断熱性能を高めることができる「高断熱リフォームプラン」の提供を開始しました。また、耐震補強施工と合わせて、お客様の負担なく太陽光発電設備を設置できる「すみふ×エネカリ」の提供も開始するなど、新サービスにより、住宅からのCO₂排出量削減による脱炭素社会実現へより一層貢献してまいります。

3 廃棄物の削減による環境負荷の低減

「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、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、環境への負荷低減に貢献しています。

建物改修による脱炭素効果の産学共同研究成果公表

建物性能の向上に加え、建替え比でCO₂排出量を47%削減

当社は、建物改修における「環境評価手法」を新たに構築することを目指し、東京大学、武蔵野大学との共同研究を、2021年12月より開始しました。調査の結果、全面改修工事により建物性能(耐震性・断熱性など)が大きく向上した再生戸建住宅において、建替えに比べ、基礎・躯体等の再活用により資材投入量等が大幅に削減され、CO₂排出量が47%削減されることがわかりました。今後も調査研究を進め、さらなる脱炭素化・ストック型社会の実現に貢献してまいります。



出典: 1. 国土交通省「住宅の耐震化率(平成30年)」(住宅・建築物の耐震化について/住宅・建築物の耐震化の現状と目標)
2. 国土交通省「住宅ストックの質(バリアフリー・省エネルギー化)」(令和3年度住宅経済関連データ/＜2＞住宅建設の動向 6-(3))
3. 国土交通省「住宅解体関連の産業廃棄物の状況」(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)

価値創造プロセス

「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」ための4つの重要課題(マテリアリティ)

 災害に強い	 環境にやさしい	 地域とともに	 人にやさしい
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	快適かつ環境負荷の低減を 踏まえた街・建物を創造	地域とともに継続発展を目指した街・ 建物を創造し、運営	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

事業を通じた価値創造



オフィスビル



再開発



分譲マンション



新築そっくりさん



注文住宅



仲介



商業施設・イベントホール・ホテル

OUTPUT

- 持続可能なまちづくり
- 持続的訴求力のある商品企画(ロングセラー)
- 防災性の高いオフィス、住宅供給
- 外部認証を得ている高水準の省エネ性能、運用

- グリーン電力の普及促進
- 持続的な成長、最高益更新
- 持続的増配、株主還元



OUTCOME

- 都市の機能更新、強靱化
- 脱炭素推進
- 都市の緑化推進
- 都市のユニバーサルデザイン化

- 地域活性化、コミュニティ形成
- 就労、居住環境の向上
- ストックの長寿命化、省資源化・資源循環
- SDGsへの貢献

都市とともに持続的な成長を実現

INPUT

主な経営資源

- 住友の事業精神、経営理念
- 事業用地を確保する「土地を創る力」
- 東京で230棟超のオフィスビル
- 安定した高い収益基盤
- バランスの取れた事業構成
- 経験、技術の多様性に富んだ従業員
- 幅広く豊富な顧客基盤

など

社会課題

- 気候変動
 - 自然災害
 - 人口減少
 - 少子高齢社会
 - ステークホルダーニーズの多様化
- など



事業概況

当期(2022年3月期)の業績と第八次中期経営計画の達成状況

1 | 連結業績の概況

■ 経常最高益へ復帰、当期純利益 9期連続最高益更新

当期の業績は下表のとおりで、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて前年を上回り増収増益となりました。経常利益は、コロナ禍の減益を1期のみとして最高益へ復帰、親会社株主に帰属する当期純利益は9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、仲介大幅増益

部門別では、主力のオフィスビル事業が増収増益となったことに加えて、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野が前年に比べ落ち込み幅が縮小、不動産賃貸事業は増収増益となりました。また、「新築そっくりさん」などの完成工事事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業が増収増益となり業績に寄与しました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数が減少して減収減益となりましたが、高水準の営業利益を達成して好調に推移しました。

営業外損益は△87億円(前期比+5億円)、特別損益は前年に計上し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譲渡益118億円がなくなり、△64億円(同△68億円)となりました。

その結果、売上高9,394億円(前期比+2.4%)、営業利益2,338億円(同+6.7%)、経常利益2,251億円(同+7.2%)、親会社株主に帰属する当期純利益1,504億円(同+6.4%)となりました。

	前期 (2020.4.1~ 2021.3.31)	当期 (2021.4.1~ 2022.3.31)	前期比
売上高	9,174	9,394	+219
営業利益	2,192	2,338	+146
経常利益	2,099	2,251	+151
親会社株主に帰属する当期純利益	1,413	1,504	+90

2 | 次期(2023年3月期)の見通し (2022年5月12日公表)

次期の予想は右表の通りで、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、2期連続の経常最高益と10期連続の純利益最高益を目指します。

不動産賃貸事業が増収増益を維持するとともに、住宅関連の各事業でも高水準の業績を見込みます。

	当期 (2021.4.1~ 2022.3.31)	次期予想 (2022.4.1~ 2023.3.31)	当期比
売上高	9,394	9,500	+105
営業利益	2,338	2,400	+61
経常利益	2,251	2,350	+98
親会社株主に帰属する当期純利益	1,504	1,600	+95

3 | 第八次中期経営計画の達成状況

2019年4月より取り組んできた「第八次中期経営計画」は当期(2022年3月期)をもって終了しました。計画2年目に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が、最終年度の当期は、前掲「連結業績の概況」に記載のとおり、増収増益とし、1年で経常最高益復帰を果たしました。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には届きませんでしたが、営業利益と経常利益は第六次から3計画連続の中計最高益を達成することができました。

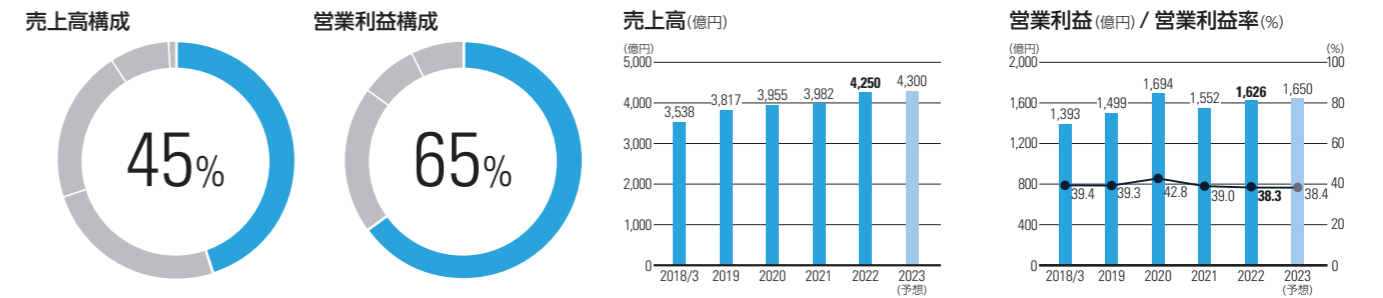
	第七次実績 (2016.4.1~2019.3.31)		第八次実績 (3ヵ年累計)		第七次比	第八次目標* (2019.4.1~2022.3.31)
	前々期	前期	当期	第七次比		
売上高	2兆8,858	1兆135	9,174	9,394	△153	3兆1,000
営業利益	6,132	2,343	2,192	2,338	+743	7,400
経常利益	5,578	2,205	2,099	2,251	+978	7,000

※2019年5月16日公表

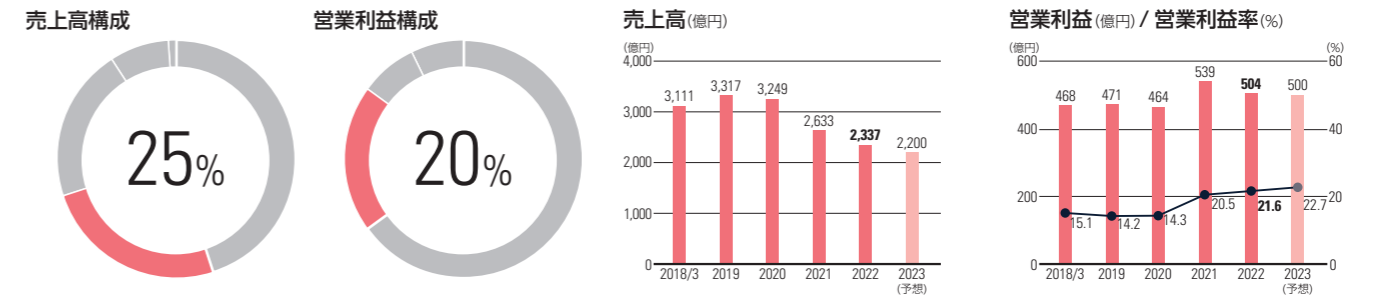
部門別の概況

売上高	(億円)				営業利益	(億円)			
	当期	前期比	次期予想	当期比		当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	4,250	+268	4,300	+49	1,626	+74	1,650	+23	
不動産販売	2,337	△296	2,200	△137	504	△34	500	△4	
完成工事	2,043	+156	2,200	+156	185	+29	210	+24	
不動産流通	734	+76	780	+45	180	+65	200	+19	

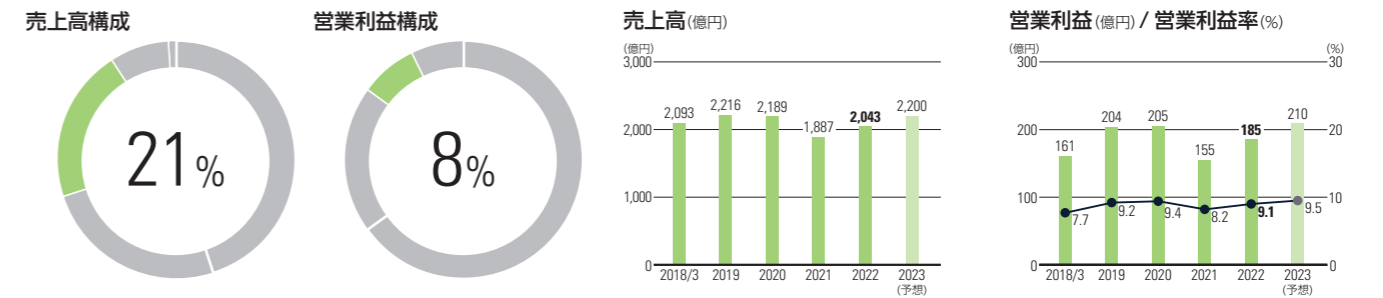
不動産賃貸事業



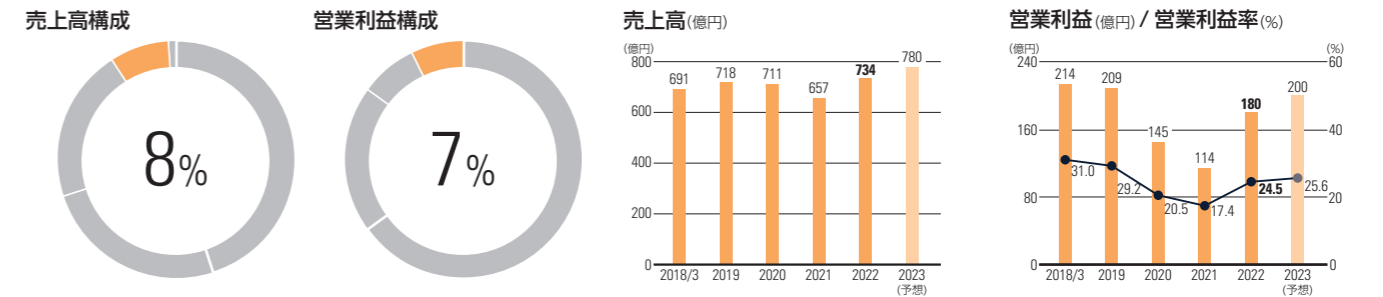
不動産販売事業



完成工事事業



不動産流通事業



部門別の概況

不動産賃貸事業

通期稼働ビルが寄与、増収増益

当期は、前期に竣工した「住友不動産麹町ガーデンタワー」、「住友不動産御茶ノ水ビル」などの通期稼働に加え、前年に取得した大型物件の取得費用がなくなったことなどにより、主力のオフィスビル事業は増収増益を確保しました。

一方、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野では、新型コロナウイルス感染症の影響が続くものの、「有明ガーデン」の通期稼働やオリンピック関連などの一時的な収益の寄与により前年対比で落ち込み幅は縮小しました。

その結果、当事業部門の業績は増収増益となりました。

既存ビル空室率5.8%、一進一退

既存ビルの空室率は5.8%と上半期に上昇しましたが、下半期は横ばい圏で推移しました。テナントニーズは多様化しており、市況は一進一退の様相が続いております。

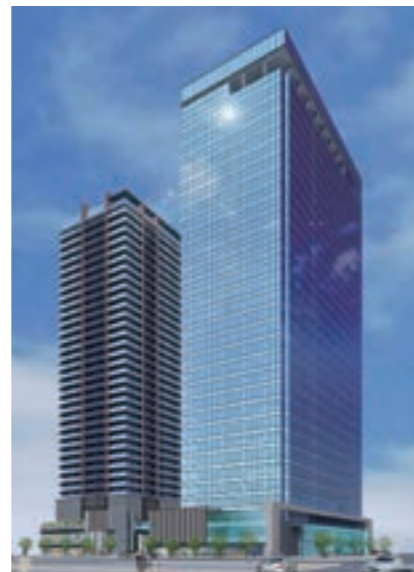
また、新規ビルのテナント募集は、上半期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」は契約をほぼ完了、第4四半期に竣工した「住友不動産大崎ツインビル東館」や、次期竣工予定の大型ビル「東京三田再開発計画」、「西新宿五丁目北計画」などの募集に注力しております。



住友不動産大崎ツインビル東館
(2022年1月竣工)
東京都品川区 地上19階/地下2階
延床面積:47,203㎡



東京三田再開発計画
(2023年2月竣工予定)
東京都港区 地上42階/地下4階
延床面積:199,709㎡



西新宿五丁目北計画
(2023年3月竣工予定)
東京都新宿区 地上35階/地下2階
延床面積:136,565㎡

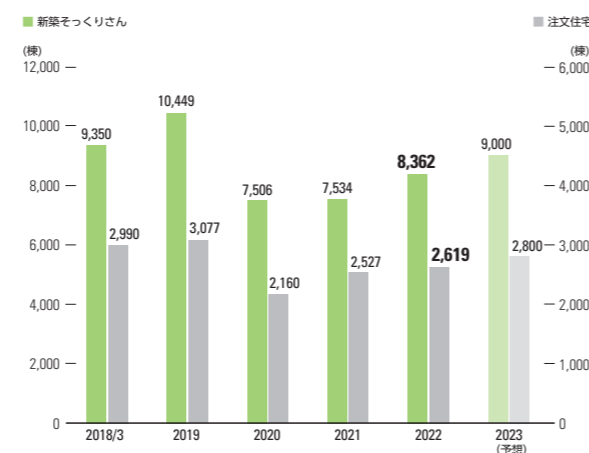
完成工事業

受注増、増収増益

当期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で8,362棟(前期比+828棟)、注文住宅事業で2,619棟(同+92棟)と、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年に比べ増加しました。当期は、太陽光発電の新サービス「すみふ×エネカリ」や高断熱リフォームプランなど環境に配慮した新商品を投入、受注増に寄与しました。

その結果、当事業部門の業績は、木材など資材価格上昇による影響もありましたが、計上棟数の増加により増収増益を達成しました。

受注棟数



不動産販売事業

期初計画通り、高水準の営業利益達成

当期は、前期までに竣工した大規模物件「シティタワーズ東京ベイ」、「シティタワー銀座東」などの引き渡しが進捗したのに加え、「シティタワー武蔵小山」、「シティテラス金町」などが引き渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で3,604戸(前期比△560戸)を販売計上しました。

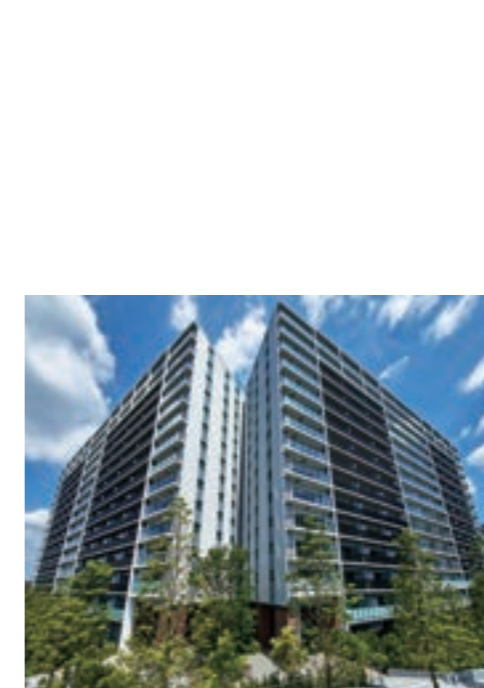
前年に比べ計上戸数は減少し減収減益となりましたが、営業利益は504億円となり、期初計画(500億円)通り、高水準の利益を達成しました。

マンション契約順調、次期計上分の8割契約済

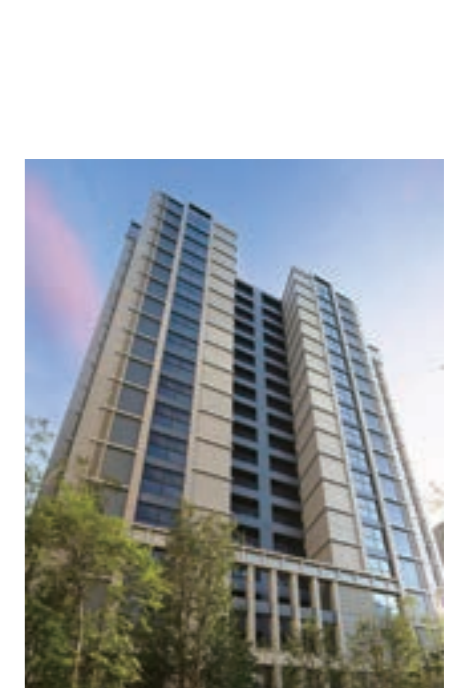
マンション契約戸数は前年と同じ3,047戸と計画通り順調に進捗、次期計上予定戸数3,000戸に対し期首時点で約80%(前年約80%)が契約済となっております。



シティタワー武蔵小山
(2021年8月引渡開始)
東京都品川区 地上41階/地下2階
販売戸数:320戸



シティテラス金町
(2021年10月引渡開始)
東京都葛飾区 地上19階
販売戸数:610戸



グランドヒルズ南青山
(2022年4月引渡開始)
東京都港区 地上18階/地下2階
販売戸数:100戸

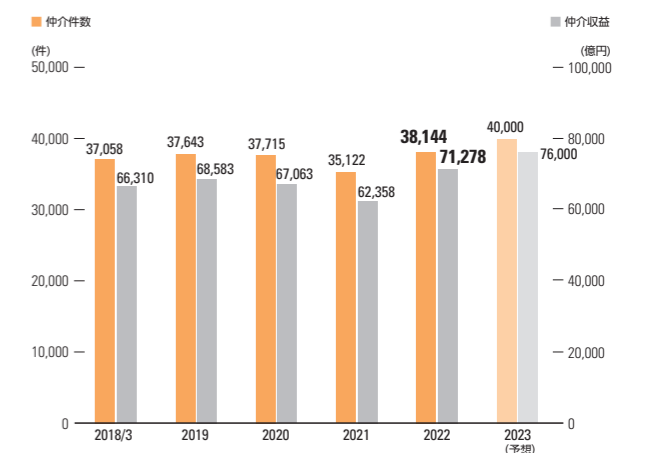
不動産流通事業

仲介件数、売上高、営業利益のすべてで過去最高更新

当期の仲介件数は、緊急事態宣言に伴い営業活動を自粛した前年に比べ増加したのに加え、9月に導入した新サービス「ステップアクション」の効果などにより、中古マンション取引を中心に38,144件(前期比+3,022件)と、2期ぶりに過去最高を更新しました。

その結果、当事業部門の業績は、売上高と営業利益がともに過去最高(前期に実施したセグメント変更を過去実績に反映後)を更新、大幅な増収増益となりました。

仲介件数・仲介収益



事業紹介 | 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



課題

- 多様化するオフィスニーズへの対応
- 高まる環境性能基準への対応
- 甚大化する自然災害に備えた防災対策の強化

機会

- より良い立地、機能を有したオフィスビルへの需要
- 防災・環境性能の高いオフィスビル需要の高まり

競争優位性

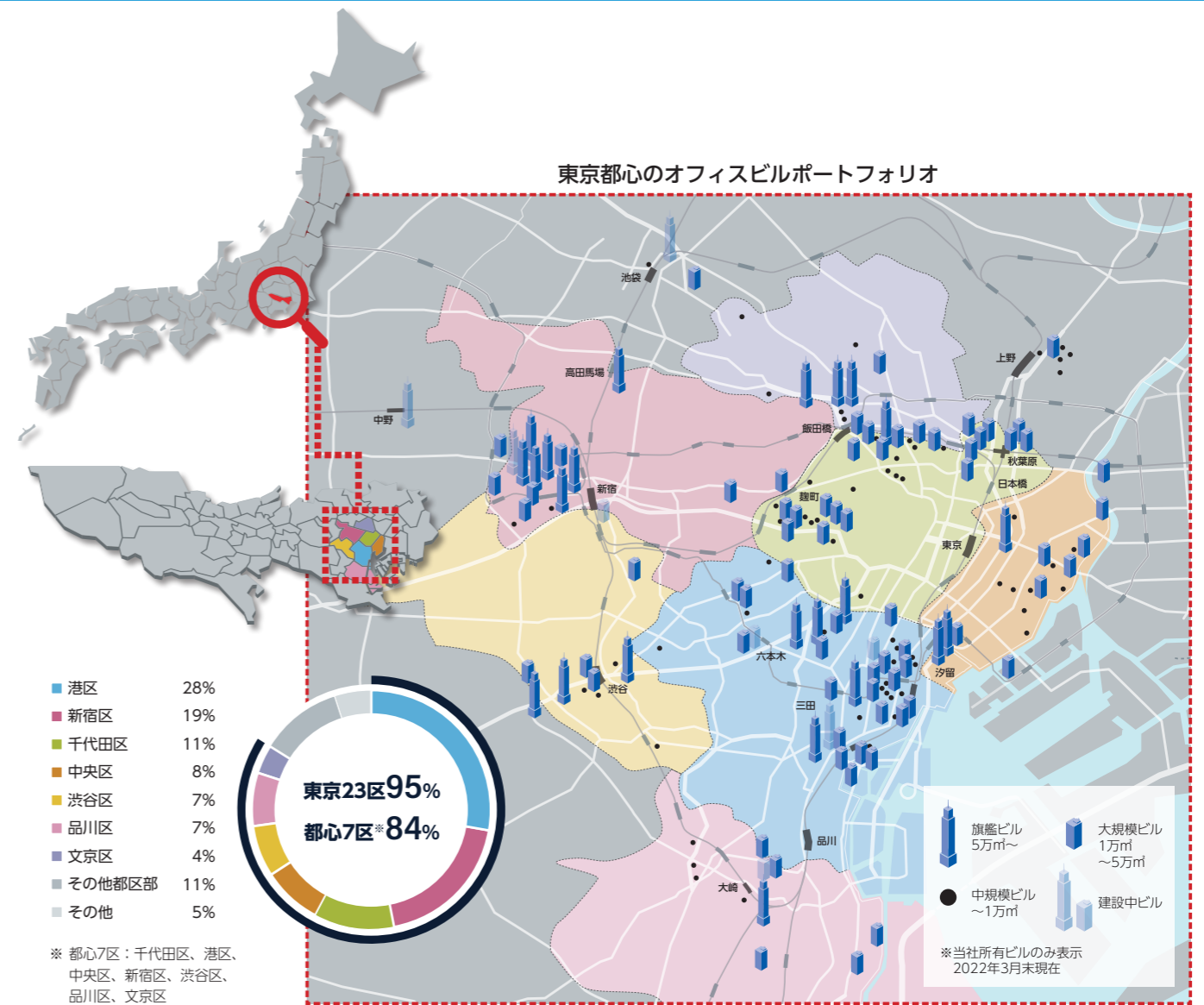
- 1 東京都心部を中心に、幅広い立地・規模のニーズに応える豊富なラインナップ
- 2 最新の設備導入による高い機能性と快適性、環境性能を配備
- 3 免震・制振構造の採用、BCP対応強化を図った高い防災性能

幅広いニーズに対応するオフィスビルポートフォリオ

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、長期的に底堅い優良なマーケットを形成しています。当社は不動産賃貸事業の中核を担うオフィスビル賃貸事業において、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アクセス利便性を有しています。

また、ビルの品質は幾度となく起こった大型地震に備え、免震・制振構造を積極的に採用したほか、非常用発電機等を設置した無停電仕様による高いBCP対応力、高効率な設備導入や省エネ仕様などによりグリーンビル認証を取得可能とする高度な環境性能を備え、高い市場競争力を有しております。

当社は引き続き、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。



オフィス空間の高い機能性と快適性

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、クリエイティブな発想を生み出す空間づくり、リモート会議ブースなど、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。



オフィスフロアイメージ

Voice

テナント企業の声 —

“これからの時代、オフィスは特別なコミュニケーションの場として進化する”

コロナ禍で僕たちは「リモートでも仕事ができる」という事実を知りました。一方で、それを知ったからこそ、オフィスを持つことは企業にとって競争優位になる。企業のオフィス離れ・都心離れが進むほど、都心に行く、都心にオフィスがあることはある意味“贅沢”なんです。むしろ今こそオフィスに投資すべきだと思っています。

コロナと共存する時代、オフィスは、単純な作業だけをする場ではなく、公私問わず心を潤す貴重なコミュニケーションの場としてコミュニティが作られる、特別な場になっていくでしょう。オフィスをコミュニティの場と捉えてどう設計するかが、これからのオフィス戦略のカギになるのではないのでしょうか。



株式会社ココナラ
代表取締役会長
南 章行氏
(渋谷インフォスター入居中)

※インタビュー記事全文は当社HPでお読みいただけます。 https://office-b.sumitomo-rd.co.jp/office/case_01/

事業紹介 | 不動産賃貸事業

※掲載の内容はイメージです。自社ビルにて採用されているものではありません。

オフィスビルの防災

当社は、災害時においてもテナント企業が継続的に、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、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)のビルで非常用発電機を設置するなど無停電対応を推進し、BCP対応の強化を図っています。また、24時間365日、当社の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。

BCP | 無停電対応・EV復旧+浸水対策

※掲載の内容はイメージです。自社ビルにて採用されているものではありません。

無停電対応

A: 事故停電時: 最大3重のバックアップでビジネスを守る

うち72時間対応 70%
無停電対応 70%

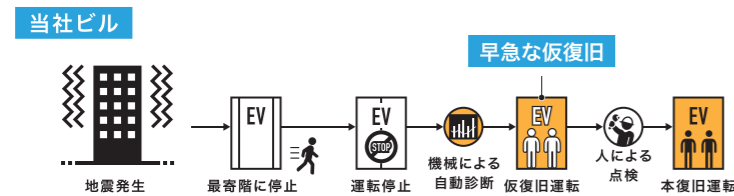
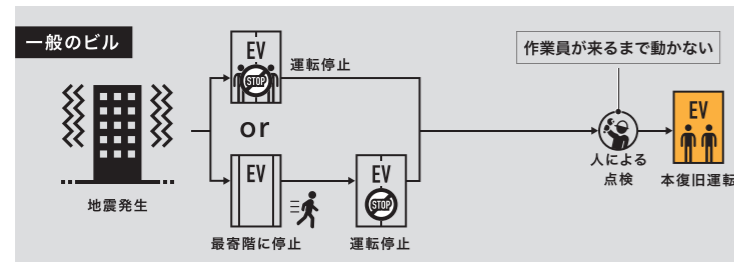
B: 法定点検時: ビル内2系統送電で、年次点検時も最低限給電

再生可能エネルギー

- 太陽光発電
- 屋上緑化
- 雨水・中水・雑排水利用
- Low-e複層ガラス
- 電動ブラインド
- エリア毎の個別空調制御
- 全熱交換器
- 明るさセンサー付LED照明
- 換気ホッパー
- グリーン電力の導入
- 地域内生種の植栽
- EV・PHV用充電
- 地域自生種の植栽
- リサイクル推進
- コージェネレーションシステム
- エリア毎の個別空調制御
- 全熱交換器
- 人感センサー付LED照明
- 自動水栓の導入
- 節水機器の導入
- メンテナンスが容易な長寿命設計
- エコマテリアルの利用

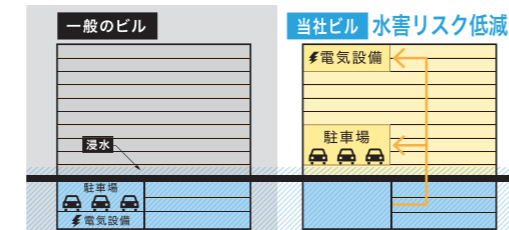
EV自動復旧

地震時もEV閉込めを防止し、長時間の運転休止を回避



設備の浸水対策

地上階に電気設備・駐車場を設置

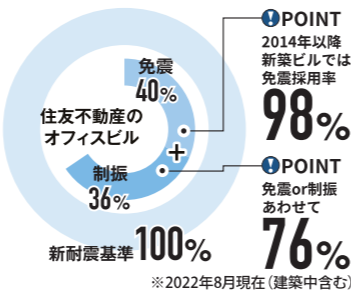
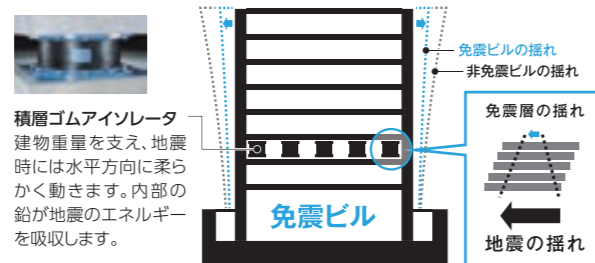


その他の災害対策

- 災害時に備えたマンホールトイレ
- 新水時に備えた防災井戸
- 万が一に備えた防災備蓄倉庫
- エントランス等を開放し帰宅困難者対応一時避難場所
- 災害情報等を周知デジタルサイネージ

STRUCTURE | 免震構造

建物下部や中間階に免震装置を設け、揺れを吸収。建物に直接地震エネルギーを伝えにくくする構造とすることで、人命はもとより、家具等の転倒リスクも軽減します。



SERVICE | 24時間直接管理

当社社員による24時間365日の管理体制により、トラブル発生時も迅速に対応します。

オフィスビルの環境技術

当社は、新築オフィスビルはもちろん、既存ビルの設備更新時においても、積極的に最先端の高効率な省エネ設備を導入し、環境に配慮した持続的なオフィスビル開発を推進しています。その「環境・社会への配慮」における性能・取組みが高く評価され、DBJ Green Building認証を35棟、合計面積約84万坪で取得しており、オフィスビル分野では最多事業者となっています。(2022年8月時点、当社調べ)

空調効率

エネルギー効率

節水

再生可能エネルギー

緑化

サステナブル

DBJ Green Building認証

★★★★★ 5つ星を取得した物件

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

東京日本橋タワー 住友不動産 大崎ガーデンタワー 住友不動産 新宿グランドタワー 住友不動産 新宿ガーデンタワー 住友不動産 麻布十番ビル 住友不動産 六本木グランドタワー 住友不動産 ショッピングシティ 有明ガーデン (2021年リテール版認証)

オフィスビルのテナント専有部へ導入するグリーン電力プランをメニュー化
～業界初! テナント単位でグリーン電力導入プランをセレクト可能に～

当社は、2050年カーボンニュートラル実現に向け、賃貸オフィスビルにおける脱炭素への取組みとして、企業ごとの取組み方針により多様化するニーズに合わせて、複数のグリーン電力導入手法の中から、最適なプランを選択できる体制を構築いたしました。

当社はこれまで、ビル開発および運営において省エネを強く推進し、5年連続で省エネ取組みの最高ランクであるSクラス事業者に認定されております。本取組みを通じて、テナント企業とともに一層のオフィスの脱炭素を図り、国の定める脱炭素目標の達成に貢献してまいります。

3つの導入プランと特徴

- プラン1 非化石証書**
グリーン電力を使用したとみなす非化石証書を発行/最も手軽にグリーン電力化
- プラン2 新設発電所由来 生グリーン電力**
契約に応じて新設した発電所由来の生グリーン電力を使用/日本の脱炭素に直接貢献
- プラン3 テナント発電所由来 グリーン電力**
テナント所有の発電所由来のグリーン電力を使用したとみなす非化石証書を発行/自ら作って自ら消費

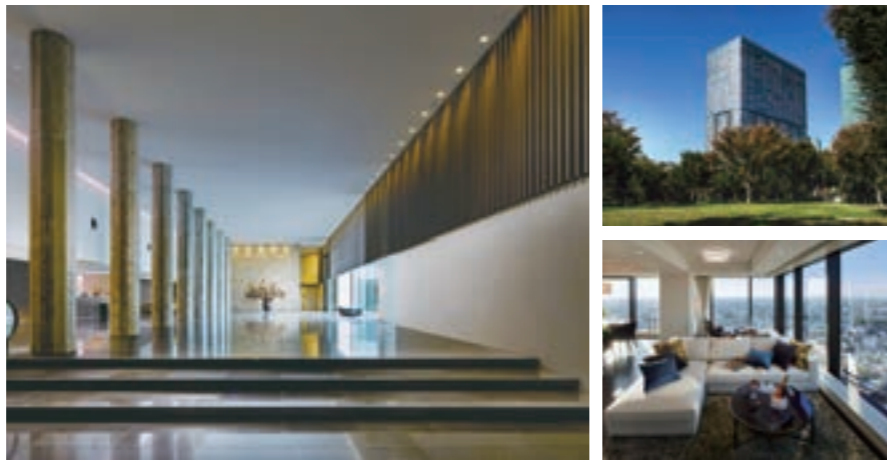


事業紹介 | 不動産賃貸事業

賃貸マンション

「ラ・トゥール」シリーズ

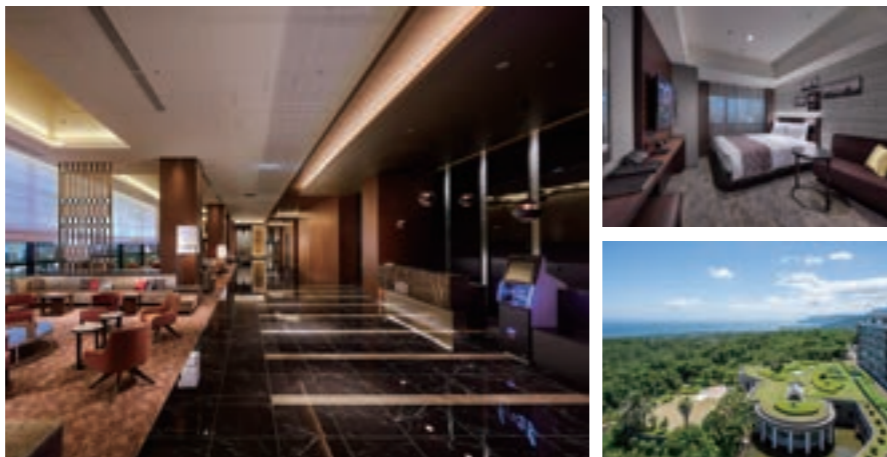
都心主要エリアを中心に、賃貸マンション5,400戸以上を所有、管理運営しています。中核となる「ラ・トゥール」シリーズは、高級賃貸マンションとして豊かな眺望、ハイグレードな仕様・設備、ホテルライクなバイリンガルのコンシェルジュサービス、高度なセキュリティシステムなどを備えています。代官山、六本木、渋谷、新宿をはじめとした東京都心エリア、さらには京都・札幌にて、25棟約3,500戸を展開しております。(2022年3月末現在)



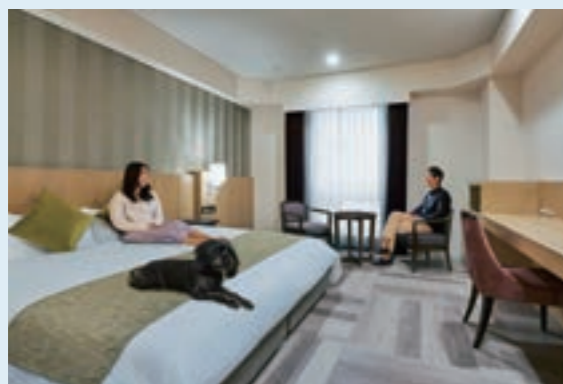
ホテル

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グレードな都市型ホテル「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」、愛犬と一緒に宿泊を楽しむ「inumo(イヌモ) 芝公園」など合計18ホテル、3,493室を運営しています。(2022年3月末現在)



愛犬のためのフルサービスホテル
「inumo 芝公園 by Villa Fontaine」オープン



愛犬を連れてのご旅行をより身近に、快適に楽しんでいただけるホテルとして新たに「inumo(イヌモ)」ブランドを立ち上げました。2022年2月にオープンした「inumo 芝公園 by Villa Fontaine」(東京都港区)では、全館で愛犬の同伴可とし、ドッグラン、グルーミング、一時お預かりサービスや愛犬と食事を楽しめるイタリアンレストランなどを取りそろえています。

愛犬連れでの東京観光の拠点として、愛犬と一緒に気軽にリフレッシュできる場所としてもご利用いただける、新しいホテルステイを提供いたします。



Topics

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施設以上展開しています。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、学会、講演会、セミナーなど、幅広くご利用いただいております。また、テレワークやWEB会議に適した個室・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」も展開しています。(2022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、東京湾岸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。



住友不動産ショッピングシティ 有明ガーデン
“DBJ Green Building”最高評価獲得



2020年3月に竣工した「有明ガーデン」の中核施設「住友不動産ショッピングシティ 有明ガーデン」が“DBJ Green Building 認証リテール版”において最高評価となる5つ星評価を取得いたしました。

省エネ性能だけでなく、EV車充電スペースを設けるなど設備性能面や地域への貢献、十分な防災備蓄品の用意など災害への備え、祈禱室の設置や館内放送の多言語対応(日英中)等の利用者多様性への配慮等についても評価されました。



Topics

事業紹介 | 不動産販売事業

分譲マンション/宅地分譲



課題

- 生活様式の多様化による住宅需要の変化への対応
- 新たな供給を可能とする事業用地の確保

機会

- 都心、郊外ともに利便性の高い立地における持続的な住宅需要
- 環境性能の高い住宅への需要の高まり

競争優位性

- 1 将来にわたり資産価値を継承する外観・共用部デザインと機能・設備
- 2 全国の主要都市中心に展開一約8割は首都圏で安定供給
- 3 お客様の利便性・快適性を重視する独自のサービス・設備

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(日本デザイン振興会主催)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。



お客様ファーストかつ独自性のある商品・サービスの主な事例

※施設・設備は物件により異なります。

ダイナミックパノラマウィンドウ

高層階住戸などで、空との一体感をもたらす圧倒的な開放感と、視界がひときわワイドに広がるダイナミックな眺望(ダイレクトスカイビュー)を座ったままでもお楽しみいただけます。

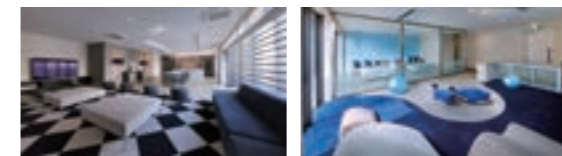


充実した共用部

大規模マンションのメリットを生かし、共用部を充実させ、商品力を高めています。2層吹き抜けの開放的なエントランスホールをはじめ、コミュニティの交流を育むキッズルーム、パーティールーム、ラウンジ、ゲストルーム、フィットネスルーム、テレワークルーム等、居住者が気軽に利用できる施設を備える魅力的な住まいを提供しています。

また、共用施設をPCやスマートフォンから予約および支払いを可能とし、暗証番号で扉を解錠できる「決済対応スマートロック」システム*を導入しています。非対面での共用施設の利用に加え、中小規模の物件でも共用施設を充実させ、利便性と資産価値の向上を図っています。

※2022年3月末現在、75物件で設置予定



総合マンションギャラリー

「お客様の利便性と満足度の向上」をコンセプトに、相談・選択・体感のセクションをご用意し、お客様それぞれの目的に応じて、必要な情報をワンストップでご提供しています。首都圏を中心に、交通利便性の高いターミナル駅近くに10カ所展開しています。(2022年3月末現在)



知識豊富な専門スタッフがご相談から物件紹介までワンストップでサポート
販売中の全物件の詳細情報が揃った、複数物件を同時に比較検討
住宅機器や仕様を実際に体験いただける展示コーナー

オンライン販売サービス

当社は、対面・オンラインのどちらでも相談・検討できる環境を業界に先駆けご用意しました。全国すべての新築分譲マンション*を対象に「電子契約」や、情報収集からお引渡しまでを非対面で可能にする「リモート・マンション販売」を導入しております。Web上で物件概要やモデルルームのご案内、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」、お申込みのオンライン化、IT重説など、幅広いニーズに対応し、お客様の利便性の向上に努めています。

※JV物件など一部を除く

Topics

新築分譲マンション開発で脱炭素を推進

- すべての新築分譲マンションにおいて省エネ性能「ZEH-M Oriented」を標準仕様化
- マンション建設現場で使用する電力の「グリーン電力化」を要請

分譲マンション事業では、2021年10月より、設計、開発する全ての分譲マンション*1において、商品性、居住性を落とすことなく、業界で初めて*2省エネ性能「ZEH-M Oriented」を標準仕様化することとしました。また、事業パートナーである建設会社に、施工現場での使用電力の「グリーン電力化」を要請することとしました。対応手段を持たない建設会社には、グリーン電力導入の対応を可能とする枠組みを提供することにより協力を要請するなど、事業の川上と川下に広がるバリューチェーンの脱炭素化を推し進めてまいります。

※1 JVなど一部の物件を除く ※2 公表情報より当社調べ

事業紹介 | 完成工事業

新築そっくりさん

戸建てリフォーム/マンションリフォーム



課題

- 建設資材等の価格高騰によるコスト増
- 多様化する再生ニーズへの対応、災害対策の必要性

機会

- 既存住宅を活かした大規模再生への需要増
- 環境配慮・災害時の安全性の高い住宅への需要増

競争優位性

- 1 「一棟まるごと再生」の新システムで戸建て・マンションともに業界No.1*
- 2 あらゆる年代の建物に対応可能な耐震補強
- 3 建替えに比べ50%~70%の費用で安心の完全定価制
- 4 グループ会社の仲介ネットワークにより、中古物件購入→リフォームで理想の家づくりを提案する体制の構築

※大型リフォーム受注数ランキング・マンションリフォーム売上ランキング2021(リフォーム産業新聞調べ)

業界No.1「新築そっくりさん」リフォーム事業

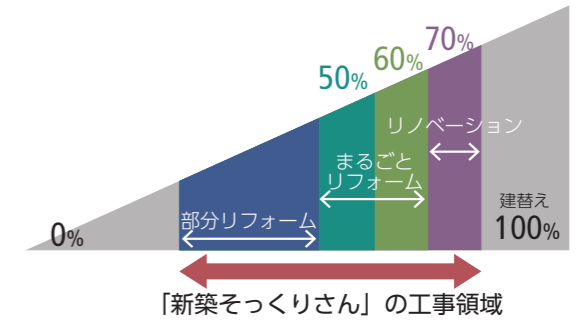
古い住まいの基礎や柱を活かしながら、耐震補強、断熱施工などを行うほか、お客様のご要望に応じた水廻りや間取り、内外装を一新し、一棟まるごと再生します。1996年の販売開始以来、累計の受注棟数は15万棟を突破しました(2021年6月末現在)。“一棟まるごと再生”の先駆けとして、戸建てに加え、マンションのまるごと再生も全国展開を推進し、それまで建替えと部分リフォームしかなかった業界に新ジャンルを確立しました。



従来のリフォーム	「新築そっくりさん」リフォーム
部分的な工事が中心	一棟まるごと建替えの5~7割の費用
「リフォームで耐震補強」という発想がない	安心の耐震補強
見積りは積算方式で価格も不明瞭	価格は明瞭・完全定価制
不測の事態による追加請求が当たり前	着工後の追加請求はなし

建替えより安価

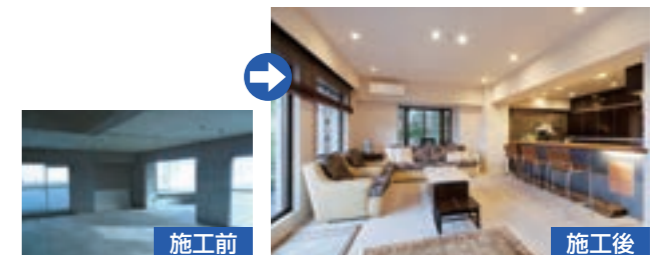
「新築そっくりさん」のリフォームでは建替えの約50~70%の費用でリフォームできます。従来の「部分リフォーム」に加え、既存をできるだけ活かしつつ、地震に強い安心な住まいに生まれ変わる「まるごとリフォーム」、内外装ともに一新し、間取りも自由自在に変更できる「リノベーション」まで、お客様のライフスタイルや要望、予算に合わせて多彩に対応し、建替えるよりも安価に住宅を再生します。



マンションリフォーム — 8年連続業界No.1*

1998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」の受注棟数

当社グループのリフォーム事業では、戸建て一棟まるごとリフォーム「新築そっくりさん」を中心に、マンションスケルトンリフォームや、部分リフォームまで、幅広くお客様毎のご要望や条件に合わせてリフォームをご提供しています。25年以上にわたって多種多様な建物再生に携わってきたことで、「間取り変更」「耐震補強」「様々な構造への対応」など、ノウハウと経験を蓄積することにより、提案型のリフォームを可能にしていまいりました。リフォーム事業の売上高は、2014年度(平成26年度)にリフォーム業界で初めて1千億円を超え、業界でトップブランドの地位を築いており、これまでの累計受注棟数は15万棟(2021年6月末時点)を超え、確かな信頼の実績を築いています。

「新築そっくりさん」累計受注棟数の推移



「新築そっくりさん」の高断熱リフォーム&「すみふ×エネカリ」

安心安全&省エネ性能に優れた住宅への改修で脱炭素推進

「新築そっくりさん」では、安心の耐震補強に加え、省エネ性能に優れ、環境にやさしく快適な住宅への改修によって、既存住宅の長寿命化を推進するとともに、国が課題に掲げる5,000万戸超の既存戸建てストックの脱炭素に貢献する、下記新商品の提供を開始いたしました。

■「高断熱リフォームプラン」(2021年12月受注開始)

既存住宅でも新築住宅の省エネ基準*同等の断熱性能を確保した、お部屋単位から1棟まるごとまで、必要に応じた箇所の施工が可能なリフォームプラン ※平成28年省エネルギー基準に対応

■「新築そっくりさん」と「すみふ×エネカリ」(2022年4月受注開始)

安心の耐震補強施工(新築そっくりさん)と同時に初期費用ゼロで太陽光パネルと蓄電池の導入を可能とした新太陽光発電サービス(すみふ×エネカリ)

今後とも、安心して暮らしながら、環境にも貢献する住宅の提供を推進してまいります。



Topics

事業紹介 | 完成工事業 注文住宅



課題

- 建設資材等の価格高騰によるコスト増
- 時代に即した環境配慮、災害対策の必要性

機会

- 快適で安全かつ環境性能を備えた住宅への需要の高まり
- 防災性能の高い住宅への需要の高まり

競争優位性

- 1 先進性・機能性と魅力的なデザインの両方を備えた住宅
- 2 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
- 3 独自の地震対策技術、住まいの安全性・環境性能を高める商品企画
- 4 グループ会社の仲介ネットワークにより、土地探しから家づくりまでワンストップサポート体制を構築

デベロッパーならではの斬新な外観デザイン・仕様

オフィスビルやマンションの開発を数多く手掛けてきたノウハウを活かし、ガラスを多用した個性的でモダンな外観が特徴の都市型住宅「J・URBAN」シリーズや、高級マンションの住宅設備を採用した、デベロッパーならではの斬新なデザイン、仕様を積極的に取り入れています。

高級マンションの室内装を採用したワンランク上の住宅設備

- 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を採用しています。
- ・キッチン 耐傷性、耐汚性、耐熱性などキッチンに最適な機能と表情豊かで美しい意匠性を兼ね備える「セラミック新素材オリジナル高級キッチン」を採用
 - ・バスルーム 人造大理石の保温浴槽や暖房換気乾燥機などの機能も充実



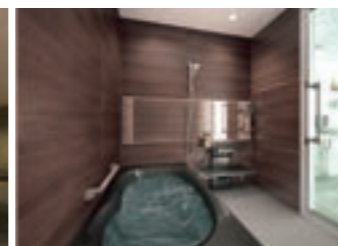
プレミアムJ 横浜第一



室内装イメージ



キッチン



バスルーム

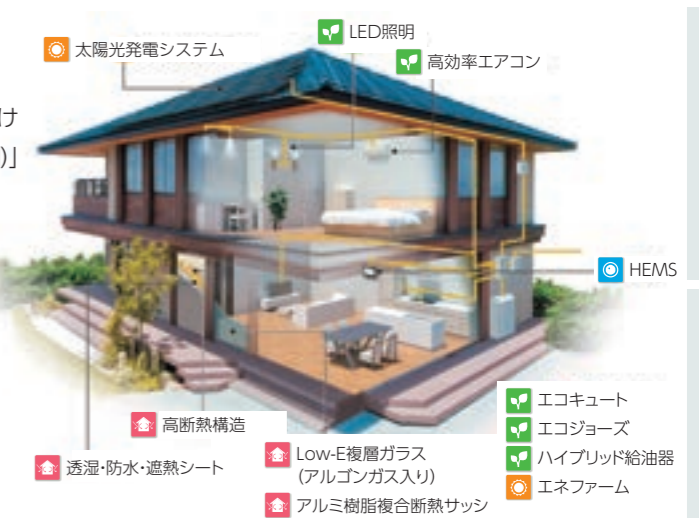
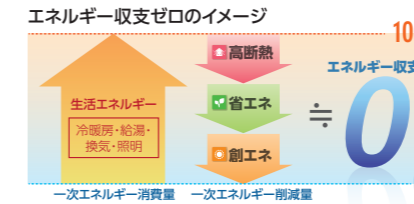
住む人にも環境にもやさしいゼロエネルギーハウス

家庭でのエネルギー収支「ゼロ」を、これからの暮らしのスタンダードに

暮らしの快適さはそのままに、省エネで環境に配慮しながら、長く住み続けられる、住む人にも環境にもやさしい「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)」を実現しスマートで質の高い暮らしをご提案いたします。

住友不動産のZEH 4つのポイント

- 高断熱** 冷暖房エネルギーを無駄なく生かす
- 省エネ** 少ないエネルギー消費で快適に過ごす
- HEMS** 電力使用量を「見える化」
- 創エネ** 家で使う電気をグリーンにつくる



安心・安全な防災対策

優れたデザイン、高品質な設備・仕様だけでなく、安心・安全につながる防災対策



- 制震システム 制震装置が地震エネルギーを吸収して揺れを約50%低減



- パワーパネル(高倍率耐力壁) 地震などによる変形やゆがみに耐え、優れた強度を発揮



- 飲料水貯水システム 床下給水経路内に常に新鮮な飲料水を備蓄し、断水時には容易に取水が可能



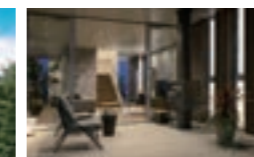
- 雨水タンク 約100ℓの雨水を貯めて、断水時に利用

数々のグッドデザイン賞受賞 (2021年度受賞物件)

当社の商品ラインナップはグッドデザイン賞 (日本デザイン振興会主催) を数多く受賞、商品企画においても高い評価



「プレミアムJ」京都五条 日本の伝統的住まいの再構築



交流を生む縁側テラス



「New J・アーバンコート 二俣川」光と風を内包する家



フロントバルコニー

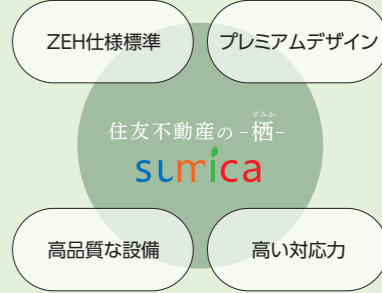
「住友不動産の栖(すみか)」—最新のZEH基準を上回る断熱・省エネ性能を確保 人と環境に優しく洗練されたデザインのこれからの住まい

当社は、最新のZEH基準を上回る断熱・省エネ性能の確保、独自の太陽光発電サービス*に加え、上質な美しさと機能にこだわった「住友不動産の栖(すみか)」の販売を2022年4月より開始いたしました。ニューノーマル時代に求められる持続可能な住まい、暮らしの安心をご提案し、事業拡大を図るとともに、戸建て住宅の脱炭素推進に貢献してまいります。

*「すみふ×エネカリ」を標準仕様化



Topics



事業紹介 | 不動産流通事業

すみふの仲介ステップ



課題

- 不動産仲介におけるデジタルテクノロジー深化への対応
- 増加するシニア世代に向けたサービス提供の拡大

機会

- 優良な住宅ストックは今後も増加、中古流通市場は持続的に拡大
- 新生活様式による住宅への意識の高まり、ライフスタイルの多様化

競争優位性

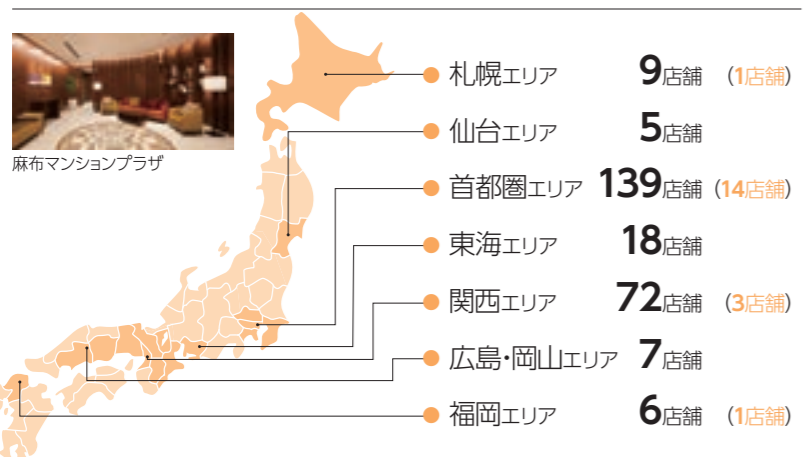
- 1 全国256か所、業界トップクラスの直営店舗ネットワーク
- 2 顧客からの高い満足度評価
- 3 グループ会社間の連携により、多様な顧客ニーズへの迅速な対応

業界トップブランドの一つとして全国256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、2021年度の仲介件数は約38,000件と業界トップクラスの実績を誇っています。

また、都心マンションへの旺盛な需要に応え、資産性の高いプレミアムマンションを専門に取り扱う売買仲介店舗「マンションプラザ」を展開しています。

エリア店舗数 256店舗 (うち、マンションプラザ) (2022年3月末現在)



グループ会社

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。

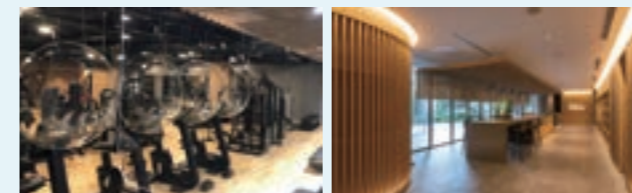


住友不動産エスフォルタ株式会社

住友不動産エスフォルタ株式会社は、2021年9月で35周年を迎えました。東京都内中心に、都心型高級フィットネスクラブ「ésforta(エスフォルタ)」を運営し、「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を運営するなど幅広く事業を展開するとともに、直営施設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の受託をしています。

エスフォルタ6店舗、その他13店舗運営(2022年3月末現在)

- ・エスフォルタ(6店舗)
- ・プライムジム(1店舗)
- ・マイゴルフスタイル(8店舗)
- ・プライムゴルフ(1店舗)
- ・ベイリズム(3店舗)
- ・公共施設の運営管理受託(8団体)

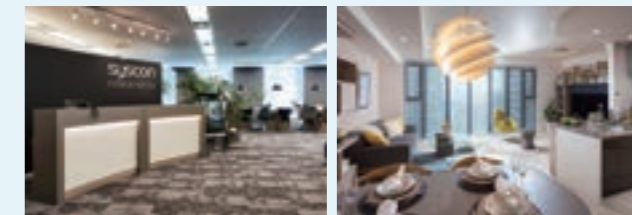


住友不動産カリフォルニアインク ホテルの所有・経営

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

住友不動産シスコン株式会社

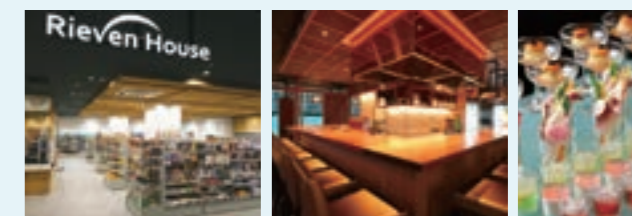
新築分譲マンション・戸建て住宅・リフォームのお客様を中心に、インテリアコンシェルジュが国内外300社以上の取り扱いメーカーの中から、ご要望に応じてご提案、販売するインテリア販売事業を行っています。その他、マンションギャラリーの建設などを行う建築工事請負事業、駐車場運営などの土地有効活用提案事業を展開しています。



泉レストラン株式会社

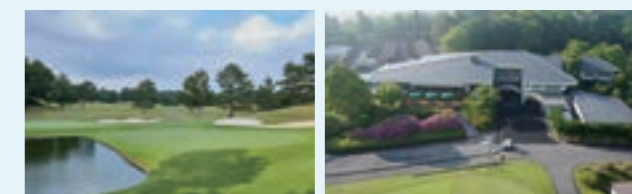
泉レストラン株式会社は、懇親会や各種パーティーなどにご利用いただけるケータリングサービスを提供するとともに、和食ダイニング「麻布筆筒町 天涼庵」、caféダイニング「DELTAZURE」などを運営しています。

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。



泉開発産業株式会社 (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め、ご好評をいただいています。



住友不動産ヴィラフォンテーヌ株式会社 ▶ P.37

住友不動産ベルサール株式会社 ▶ P.38

住友不動産商業マネジメント株式会社 ▶ P.38

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、事業を通じて地域や社会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。



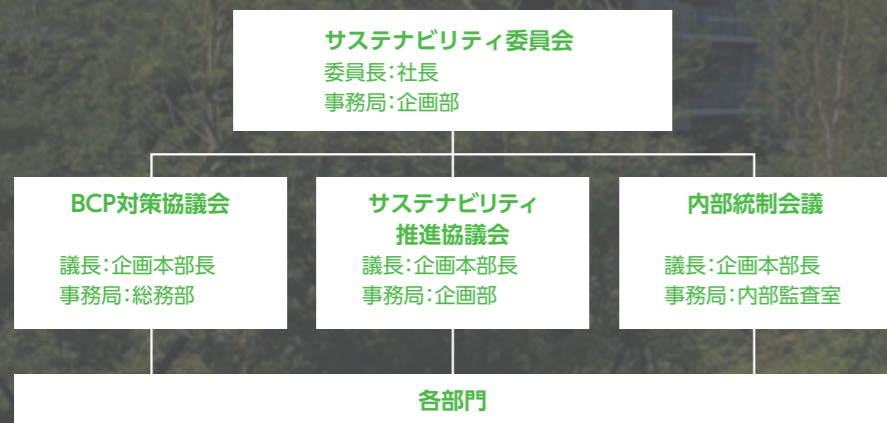
サステナビリティ体制

住友不動産では、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」を設置し、サステナビリティに関する目標の進捗状況を管理しております。

また、その下部組織である「サステナビリティ推進協議会」、「BCP対策協議会」、「内部統制会議」では、議長を務める企画本部長を責任者とし、対応する分野のサステナビリティに関する課題の抽出、解決に取り組んでおります。

重要課題については、サステナビリティ委員会に諮るほか、必要に応じて取締役会に報告しております。

体制図（2022年9月時点）



ESGに関する主な取組み(2021年4月~2022年6月)

▶ 当社のサステナビリティ・ESGへの取組み詳細は、当社ホームページをご参照ください。
<https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/>

ESGに関する取組み	
2021年	4月 障がいを持つアーティストとの共同事業「可能性アートプロジェクト」参画、第二弾
	5月 1968年竣工の大規模団地「多摩川住宅」建替え事業 組合設立 新宿住友ビルリノベーションプロジェクト「CTBUH Awards2021」リノベーション部門優秀賞選出
	6月 家族で楽しめるクラシック「第108回ステップコンサート」開催(応募型、無償招待) 0歳児からでも楽しめるクラシック音楽コンサート「有明みんなのコモゴモコンサート2021」開催
	7月 一棟まるごとリフォーム「新築そっくりさん」25周年、累計受注15万棟達成 家族で楽しめるクラシック「ステップコンサート」メセナ活動認定制度「THIS IS MECENAT2021」認定 「東銀座エリアマネジメントプロジェクト」築地一丁目解体工事現場を彩る「仮囲いアート展示企画」
	9月 在宅勤務者も参加可能な新たな防火防災訓練「リモート防火防災訓練」実施 住友不動産・東京電力エナジーパートナー「脱炭素リードプロジェクト」締結 業界初の新たな住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」提供開始 エネルギーの効率的利用、災害時ライフライン確保に備える「住友不動産のみの家」販売開始 業界初の分譲マンションにおける省エネ性能「ZEH-M Oriented」標準仕様化 マンション建設現場における使用電力のグリーン電力化、斡旋・要請開始
	10月 新宿住友ビル三角広場および有明ガーデンなどで「ガンダムR(リサイクル)作戦」に協力 セガサミーグループ本社を「新設発電所」由来の生グリーン電力で脱炭素
	11月 オフィス専有部グリーン電力導入プランメニュー提供
	12月 新築そっくりさん リフォームで新築省エネ基準に対応した「高断熱リフォームプラン」発売 家族で楽しめるクラシック「第109、110回ステップコンサート」開催(応募型、無償招待)
2022年	2月 新築そっくりさん 既存住宅改修における環境評価手法確立へ 産学連携の共同研究開始
	3月 サントリーグループとオフィスビルで持続可能なPETボトル資源循環 リサイクル・啓発活動開始 醍醐寺に咲く「長寿の桜」の子孫樹を未来へ続く「サステナブルなまちづくり」の象徴として植樹 「東銀座エリアマネジメントプロジェクト」小学生の交通安全ポスター掲示イベント開催
	4月 新築そっくりさん 既存住宅改修で新たな住宅太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」提供開始 「生物多様性のための30by30アライアンス」に参加 生物多様性の保全活動強化 最新のZEH基準を上回る断熱・省エネ性能を確保 「住友不動産の栖(すみか)」販売開始
	5月 2030年度CO ₂ 排出量削減目標の策定・公表 裾野市と住友不動産 「森づくり」包括連携協定を締結
	6月 「新宿住友ビル・三角広場」日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞 東京大学・武蔵野大学・住友不動産「新築そっくりさん」建物改修による脱炭素効果の研究成果公表—建替え比でCO ₂ 排出量を47%削減 ダイキングループと空調設備の脱炭素に向けた包括連携協定を締結 第一弾:「回収冷媒の再生利用」を推進

外部機関からの評価・イニシアティブへの署名

当社グループは、これまでの取組み実績により、外部機関からの高い評価を得ています。また、国際イニシアティブ等へ賛同し、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

ESG組入れインデックス



国際イニシアティブ等



外部評価



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

環境課題への対応

近年、気候変動を含む各種環境課題について、世界各国が協調して取組みを推進しております。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、温室効果ガスの削減に向け機運が高まるほか、水資源の保全、生物多様性の保全、廃棄物の削減など、官民一体となった取組みが一層本格化しています。当社グループでも、国・政府・地方行政団体の掲げる目標を支持するとともに、事業を通じて各ステークホルダーと協働し、様々な取組みに注力しております。

2022年5月に公表した第九次中期経営計画では、CO₂削減目標を掲げ、2030年度までにパリ協定直前の2014年対比50%削減をすることとしました。 ※具体的な取組みは、P.13-14「脱炭素目標」、「当社の脱炭素目標への取組み」をご参照ください。

今後も事業活動の拡大とともに、様々な環境保全に向けた取組みを推進してまいります。

気候変動

▶気候変動に伴うリスクと機会

当社グループは、気候変動に伴う物理リスクや、抑止するための諸制度、事業環境の変化等の移行リスクに対応するため、TCFDフレームワークに基づき、ガバナンス・戦略・リスク・目標の4つの観点から、気候変動がもたらす財務影響とその対応を整理・分析し、様々な取組みを推進しております。なお、特定されたリスクの内、重要事項に関しては、社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」に諮るほか、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います。 ※詳細は、下記開示情報をご参照ください。

「TCFD提言に基づく情報開示」

当社ホームページのサステナビリティページ(環境ページ)をご参照ください。

(<https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/environment.html>)

(参考)当社の想定するリスクと機会

シナリオ	大分類	小分類	項目	影響	時間軸
1.5~2°C	移行リスク	政策・法規制	ZEB・ZEH要請の高まり	中~大	短期
1.5~2°C	移行リスク	政策・法規制	炭素税の導入	中~大	中期
1.5~2°C	機会	製品とサービス	高環境性能製品の普及に伴う廉価化	小	長期
1.5~2°C	機会	製品とサービス	環境性能志向の高まり	中	短期
4°C	物理リスク	急性的	異常気象による自然災害増加	中	短期
4°C	機会	製品とサービス	防災性能志向の高まり	中	中期

▶「新築そっくりさん」共同研究

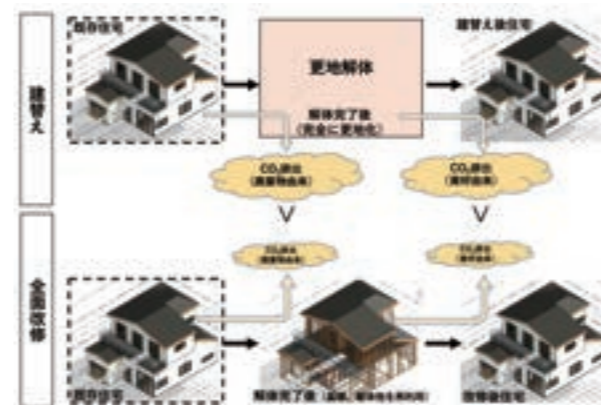
POINT

家庭部門の脱炭素には不可欠な、既存住宅脱炭素の有効なアプローチとして注目される「再生建築」
 東京大学・武蔵野大学とともに脱炭素効果を定量化し、顧客への環境訴求とともに日本の脱炭素実現に貢献

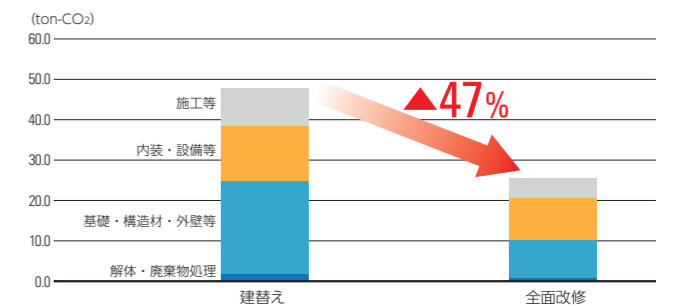
当社は、東京大学、武蔵野大学と共同で、既存戸建て住宅の改修における環境評価手法の確立を目的とした共同研究の第一フェーズを2021年12月から2022年3月まで実施してまいりました。

国が掲げる2050年カーボンニュートラルに向けた中間目標として、家庭部門は2030年までにCO₂排出量66%削減(2013年度比)が要請されており、早急な対応が求められています。新築戸建て住宅における環境性能対応などが議論される一方、圧倒的に数の多い既存住宅(約5,000万戸)への省エネ化推進や脱炭素化に向けた有効な議論は進んでいません。本研究は、改修の脱炭素効果を定量化することにより、既存住宅の脱炭素に向けた有効なアプローチを見出す手段となることが期待されます。

研究の第一フェーズでは、BIM(ビルディング・インフォメーション・モデリング)、3Dモデリングなどデジタル技術を活用して既存戸建て住宅の改修前・改修中の既存部材の再活用量を把握するとともに、発注書等で改修時資材投入量を把握し、建物LCA(ライフ・サイクル・アセスメント)評価を実施しました。改修現場で行われた調査の結果、全面改修工事により建物性能(耐震性・断熱性など)が大きく向上した再生戸建て住宅において、同様の建物を建替えた場合に比べ、基礎・躯体等の再活用により資材投入量等が大幅に削減され、施工時のCO₂排出量が47%削減されることがわかりました。



施工時のCO₂排出量



住友不動産が施工した一事例において、基礎や構造材の再活用により、建築資材の製造等に伴うCO₂排出量を47%削減/戸当たり約22t-CO₂削減

▶空調設備の脱炭素 包括連携協定締結 第一弾「回収冷媒の再生利用」を推進

POINT

オフィスビルのエネルギー使用量の約半分を占める空調設備の脱炭素に向け、包括連携協定を締結
 テナント企業の脱炭素にも寄与する環境性能の高いオフィスビルの開発をさらに推進

当社は、オフィスビルのエネルギー使用量の約半分を占める空調設備の脱炭素化に向け、2022年6月にダイキン工業株式会社と「空調設備の脱炭素に向けた包括連携協定」を締結しました。

空調機器による温室効果ガス排出量は、使用時の影響が最も大きく、次いで冷媒ガスによる影響が大きくなっており、空調機器の省エネ効果の検証・運用最適化や空調用冷媒の回収・再生・循環利用の実現等に向け、協働して様々な取組みを推進してまいります。

第一弾プロジェクトとして、当社が運営するオフィスビルの空調機器から回収される冷媒を、ダイキングループ他各取引先と協力し、原則として全量再生処理してリサイクル利用を推進



住友不動産六本木グランドタワービル用マルチエアコン室外機

することを決定いたしました。これにより、冷媒の新規製造量を大きく削減することができ、CO₂排出量の削減が期待されます。

環境

生物多様性

▶ 裾野市と「森づくり」包括連携協定を締結

POINT

「ここから始まる、共に広げる、後世に残す森づくり」をスローガンに掲げ、市の協力のもと、生物多様性など多面的な機能をもつ森林で、持続可能な森林再生・保全の取組みを推進・発信

当社は、2022年5月に裾野市と裾野市茶畑地先に保有する約185haの森林を中心とした「森づくり」に関する包括連携協定を締結し、裾野市内における持続的・広域的森林整備と多面的機能の増進を図ることといたしました。

「ここから始まる、共に広げる、後世に残す森づくり」というスローガンのもと、生物多様性や水源涵養、土砂災害防止、CO₂吸収など、地域に欠かせない多様な価値を有する森林の再生・保全を積極的に進めるとともに、本取組みを広く発信することで、裾野市内の森林をはじめとする多くの地域で同様の事例が進むことを目指します。

森林経営計画を策定し、主伐再生林による森林更新をはかる他、都会至近の森林であることを活かし、当社ハウジング部門の建材としての活用や、子供向けの木育を行うなど、多面的に取組みを推進してまいります。



「住友不動産の森」樹齢70年のヒノキ



裾野市 村田市長、住友不動産株式会社 尾台副社長



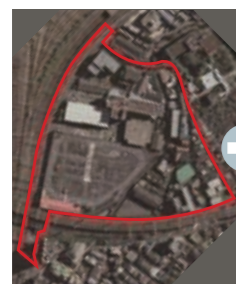
▶ 生物多様性保全に向けたその他取組み

都市緑化

当社の開発事業は、自然を保護し活かすだけでなく、緑被率に乏しい地域の緑化にも取り組み、都市において不足している緑地の創出と、それに伴う都市の生物多様性確保に大きく貢献しております。

「大崎ガーデンシティ」では、自動車教習所跡地と、西側の木造住宅密集地を一帯で再開発しました。当該地域はかつて工業地域で緑が少なく、道路は狭小で防災上の課題が多く残る地域でしたが、「大崎ガーデンシティ」の竣工により、屋上緑化も含めて緑被率は地区全体で0.01%から約35%にまで改善され、広大な公開空地を活用した各種イベントの開催により、地域活性化に貢献しています。

また、「ラ・トゥール札幌伊藤ガーデン」では、日本最初の都市公園といわれる偕楽園の跡地であり、敷地内に貴重な古樹が自生していたことを活かした開発を行っております。古樹を大切に保存するとともに、建物エントランスロビーから眺められるように整備することで、居住者の皆様が貴重な木々に親しみやすい環境を構築しております。



大崎ガーデンシティ



ラ・トゥール札幌伊藤ガーデン



資源循環

▶ オフィスで持続可能なPETボトル資源循環を実現

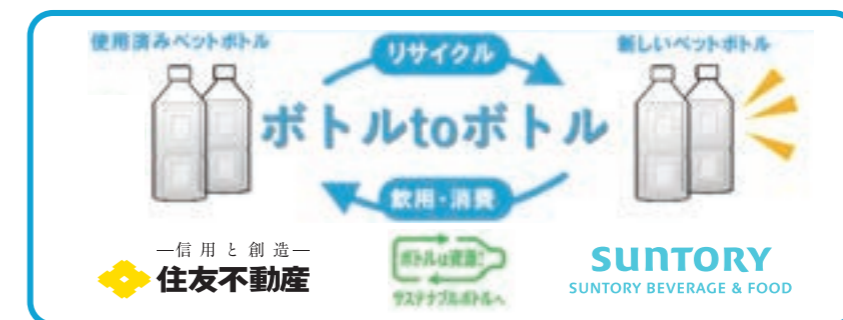
POINT

海洋汚染問題を背景に、プラスチック資源循環の要請が高まり、日本でも環境整備が進むオフィスから大量に排出されるPETボトルの半永久的資源循環を協働プロジェクトで実現

当社は、2022年3月にサントリー食品インターナショナル株式会社と協働し、新宿のオフィスビル3棟を対象としてPETボトル水平リサイクルの取組みを開始いたしました。

PETボトル水平リサイクルとは、従来は食品トレイや繊維製品などにリサイクルされることが多かった使用済みPETボトルを、分別が進んだ状態でリサイクルすることで、再度PETボトル原料に戻す高度なリサイクル手法を指し、資源を半永久的に使い回すことができるため、資源循環型社会の要請に適合する手法として注目されております。

住友不動産の230棟超のオフィスビルから回収されるPETボトルは、年間1,000t超（500mlPETボトル約5,000万本分）であり、これまでも3R（リデュース・リユース・リサイクル）活動などの取組みを進めてまいりましたが、海洋プラスチック問題を背景として、「プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律」が施行されるなど、日本全体でリサイクルを推進する機運がさらに高まる中、循環型社会の実現に向けた取組みをより一層推進するべく、本取組みの実現に至りました。



▶ 資源循環・水資源の保全に関するその他取組み

3Rに関する取組み

住友不動産のオフィスビルでは、ポートフォリオ全体で廃棄物排出量の削減、リサイクルの推進活動を実施しており、テナントに廃棄物削減、リサイクル意識を啓蒙するためにポスターを掲示するほか、入居時に当社の費用負担で分別用のごみ箱を購入して無償で提供することで、分別を促進しています。また、各ビルにおいて、乾電池や蛍光灯、発泡スチロール、金属、ペットボトル、缶、瓶、古紙などリサイクル可能な廃棄物については、廃棄物処理業者と契約を締結し、それぞれ適切な形でリサイクルを実施しています。

水資源に関するリスク分析・水資源の保全に向けた取組み

当社は、WRI (World Resource Institute) のAqueduct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。また、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おり、水ストレスが相対的に小さく、水資源の枯渇等による直接的影響を受けにくいと考えられます。一方、資材等の主たる原産国における水資源の枯渇の問題など、サプライチェーンの水資源に関するリスクについて、引き続き注視してまいります。

水資源の保全に向けて、当社では、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しており、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、従来型の13L便器に比べ、大きく流水量を削減できる6L以下の超節水型便器を導入しております。

さらに、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ており、雑用水として再生処理された水をトイレの洗浄水や植栽の散水に利用することで、大幅な節水を実現しております。



分別促進のため、当社が各テナント企業に無償で配布している標準リサイクルステーション

社会



社会課題への対応

住友不動産グループは、オフィスビルやマンション、戸建て住宅、リフォーム、不動産仲介などの都市を構成する社会インフラの供給、また付随するサービスの提供といった、人々の暮らしと密接に関わる事業を展開しております。その事業活動において、従業員や顧客、取引先、地域社会など、多くのステークホルダーに関わる防災、人権の尊重、健康と安全、ダイバーシティ・人材活躍推進といった様々な社会課題の解決や、地域・社会への貢献活動に継続的に取り組んでおります。

人権尊重、侵害リスクへの対応

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、全従業員を対象に「人権に関する基本方針」を掲げ、社員研修などを通じて人権侵害リスクの予防・対応を徹底しております。また、サプライヤーに対しては同方針を記載した「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。

なお、2021年度においては、人権方針の見直し策定、人権デュー・デリジェンス等を実施し、現時点におけるリスクの特定を実施いたしました。また、更なる取組みを推進すべく、今後は主要なサプライヤーに対し定期的なモニタリングを実施し、リスクの把握、予防および軽減に向けた取組みを継続的に進めてまいります。

人権基本方針(取組み)の概要

※詳細は当社ホームページ記載の「S(社会)レポート」ご参照
https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/esg_report_social.pdf

対象:住友不動産グループ全従業員

- 人権尊重に関連した規範や法令の遵守
- 事業全体における人権の尊重、差別等の防止
- 人権デュー・デリジェンスの実施による問題把握、対策
- 人権研修を通じた適切な教育啓発
- 被害者に対する適切な救済・是正措置
- ステークホルダーとの対話による、適宜人権リスク・課題の見直し

人権デュー・デリジェンスによるリスク特定

住友不動産グループでは、事業活動を通じた人権への悪影響を防止すべく、人権デュー・デリジェンスを実施しております。事業活動のバリューチェーン上に存在する人権リスクを洗い出した結果、当社グループが重点的に取り組むべき課題として以下項目を特定しました。なお、継続的なモニタリングを通じ、必要に応じて適宜これらの課題の見直しを行います。

1. 従業員の労働環境	法令以上の厳格な基準のもと、従業員が健康・安全に働ける環境を整備します。
2. 職場における差別・ハラスメント	職場において、あらゆる理由による差別・ハラスメントの防止を徹底します。
3. サプライヤーの労働環境	研修等を通じサプライヤーの従業員の安全衛生を守るとともに、サプライヤーに対し適切な労働環境を整備することを要請します。
4. お客様の健康・安全	提供する商品・サービスにおいて、お客様に健康・安全にご利用いただけるよう品質管理を徹底します。
5. 外国人技能実習生の人権保護	ホテル運営を担うグループ会社の業務に従事する技能実習生の直用主である業務委託先に対し、適切な賃金の支払いや母国語での相談窓口設置など労働環境整備を実施していることを確認しており、引き続き実施いたします。 また、業務委託先と共催で実習生のご家族との現地懇親会を実施、業務説明のほか実習生のビデオレター報告など、安心して働ける環境整備に努めています。

ダイバーシティ(多様な人材の活躍)推進

トップメッセージにて先述した通り、当社は従来より多様な視点や価値観は、会社の持続的な成長を確保する上での強みであるとの認識のもと、かねてよりダイバーシティの推進に取り組んでおり、下記の通り多様な人材が活躍できる就労環境の整備、研修を実施しております。

▶ 女性活躍

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、職場における女性比率の更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:2025年度末までに女性採用割合を営業職員25%、技術職員13%に高める(2021年度 営業職員23.8%、技術職員12.3%)

▶ 育児・介護支援

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、育児・介護休暇制度や短時間勤務制度など各種支援制度を用意しています。

▶ 障がい者雇用

年齢、性別、地域を問わず採用活動を実施しており、「障がい者雇用率制度」で定められた2.2%を上回る、2.4%の障がい者雇用率を達成するなど積極的に取り組んでいます。障害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。

▶ シニア活躍

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従業員の活躍の場を広げています。

▶ 各種研修

様々な研修により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相応しい行動規範を周知、徹底しています。

人事研修	労働安全、ハラスメント	新入社員研修	会社沿革、マナー、人権、コンプライアンス
管理職研修	ハラスメント、労働管理、コンプライアンス	技術職研修	技術指導、リスクアセスメント、工事手法
労働安全研修	技術指導、リスクアセスメント	資格取得研修	各種資格取得を奨励



社会

防災への取組み

日本は世界でも有数の地震リスクを抱える国であり、レジリエンスの向上は事業活動を行う上で極めて重要なテーマの一つであると認識しております。住友不動産グループは、オフィスビルやマンションなど人々の生活基盤となる社会資産を供給する事業者として、各部門において供給する建築物の強靱化および運営における防災性の向上を図る取組みを推進しています。

▶オフィスの防災

オフィスビル賃貸事業では、東日本大震災以降、一層重要視されているBCPニーズに応える免震・制振構造の積極採用、無停電対応などのスペックを備えたビル開発に取り組んでおります。(不動産賃貸事業P.35参照)

また、運営する大規模開発街区では有事に地域防災拠点として貢献すべく、オフィスビル就労者だけでなく、地域居住者や地元消防団、消防などとの合同防災訓練を適宜開催、自治体と複数ビルで整備している帰宅困難者受け入れ施設の体制確認を行うなど、有事に備え地域一体での防災力向上に努めております。



TOPIC 新しい生活様式に対応した防災訓練

当社では、コロナ禍で出社がままならない状況下においても時代に即した災害への備えを行うべく、各消防署と共同でリモート防災訓練や、テナント個別の防災訓練を新たに実施いたしました。

渋谷ガーデンタワーのリモート防災訓練の様子

渋谷消防署「しぶチャレ！」ご説明

入居テナント様向け動画配信

▶注文住宅の防災

注文住宅では、ビル、マンションなどの耐震技術も取り入れながら様々な地震対策仕様を研究開発しております。また、太陽光発電設備や貯水設備などが選択可能なパッケージ商品を販売するなど、時代に即した新たな防災の形も提供しております。



パワーパネル(高倍率耐力壁)

▶新築そっくりさんの防災

新築そっくりさん事業では、建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行っております。



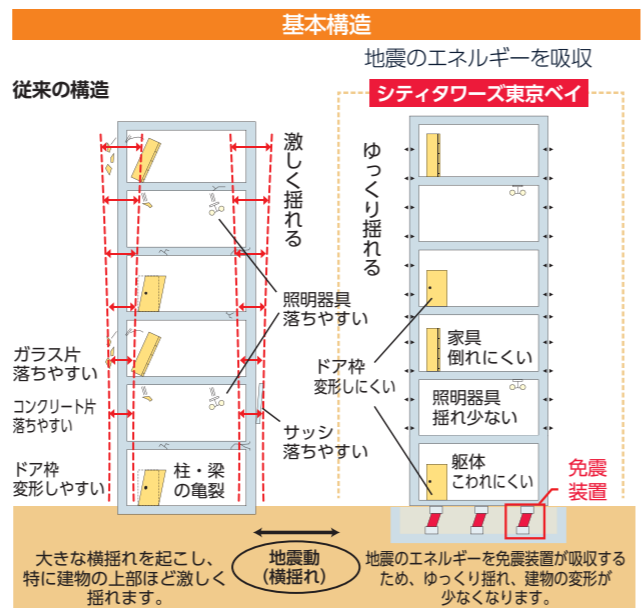
耐震補強工事の様子

オリジナルの耐震工法を開発するなど、さらなる安全性の実現に向け、様々な取組みを推進しております。

▶分譲マンションの防災

分譲マンション事業では、安心・安全な住まいを実現するために、地震の際に建物の変形や揺れを抑制する免震・制振構造を採用、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図っています。

主要な防災対策(シティタワーズ東京ベイ)



地域活性化の推進、地域社会への貢献

当社は、開発地域の持続的な活性化を図るべく、再開発街区だけでなく地域拠点となる基幹物件においてもエンターテインメントイベントなどを開催し賑わいの創出に努めてまいりました。また、事業活動を通じた地域・社会の発展に貢献することも重視し、各ステークホルダーと協働し、事業活動を通じて様々な社会貢献活動に取り組んでおります。

▶エリアマネジメントを通じた街の賑わい創出

地域拠点となる基幹物件において、様々な地域活性化を図る活動を推進しております。1974年の竣工以来、「三角ビル」という愛称で親しまれ、地域の賑わいの中心であった「新宿住友ビル」は、大規模リニューアル工事を経て2020年6月に最大収容人数2,000人の巨大空間で、屋外のようにありながら天候・寒暖の影響を受けない、全天候型アトリウム広場「三角広場」とともに生まれ変わりました。様々なアクティビティに対応可能なイベント空間は、ビル再生に留まらず、街の賑わい拠点として新宿のさらなる活性化に貢献しています。



▶可能性アートプロジェクトへの参画

当社は、凸版印刷株式会社が2018年より実施してい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。「障がい者の自立支援」と「企業の人財開発」を組み合わせた新たな試みとして推進している事業であり、住友不動産は「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」という考え方に賛同し、参画しております。作品は多数の方が往来する当社施設内に展示し、美観向上に活用しております。



▶ステップコンサート メセナ認定

当社は、社会貢献活動の一環として、1987年から34年にわたり、「芸術・文化に触れ合う機会の創出」を目的に、誰もが一緒に楽しむことができる全席無料ご招待の本格的なクラシックコンサート「ステップコンサート」を開催してまいりました。

本コンサートは、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」に指定されておりますが、このたび、文化庁が後援する公益社団法人企業メセナ協議会の実施する、メセナ活動認定制度「This is MECENAT 2021」において優良なメセナ活動として認定されました。

▶「持続可能なまちづくり」の象徴 醍醐の桜

当社が「よりよい社会資産を創造し、それを後世に残していく」というスローガンのもと推進してきた持続可能なまちづくりの象徴として、当社開発エリア内に「太閤しだれ桜」の子孫樹を植樹いたしました。

太閤しだれ桜は、京都の世界文化遺産「醍醐寺」で大切に保全され、寺とともに歴史を紡いできた、太閤秀吉にも愛された桜であり、当社の経営理念にも通ずる「利他の心の桜」と言われております。

自身のみならず他者や社会にも利する「利他の心」のもと、今後も地域に貢献する事業活動を推進してまいります。



今後も文化・芸術活動の支援・発信を通じて地域社会に貢献してまいります。



「This is MECENAT」は、公益社団法人企業メセナ協議会が、全国各地で行われる多彩な企業メセナ(芸術文化を通じた豊かな社会創造)活動を顕在化し、その社会的意義や存在感を示すことを目的に2014年に創設した認定制度。(後援:文化庁)(参考:「This is MECENAT」とは <https://mecenat-mark.org/outline/>)

ガバナンス



役員一覧 (2022年9月30日現在)

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
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)



代表取締役副社長
尾台 賀幸
1985年 4月 当社入社
2011年 6月 取締役
2019年11月 企画本部長 (現在)
2022年 4月 代表取締役副社長 (現在)



取締役 専務執行役員
竹村 信昭
1981年 4月 当社入社
2008年 6月 取締役 (現在)
2010年 6月 代表取締役
2013年 6月 取締役副社長
2022年 4月 専務執行役員 (現在)
グループコンプライアンス統括 (現在)
住友不動産販売株式会社代表取締役社長 (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)
2022年 4月 注文住宅事業管掌 (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)



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
2019年 6月 当社社外監査役 (現在)
2022年 7月 三井住友建設株式会社名誉顧問 (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
(2022年1月、アート引越センター
株式会社に商号変更) 名誉会長
(現在)
2020年 6月 当社社外監査役 (現在)

執行役員

専務執行役員
雨宮 竜三

執行役員
中野 誠

常務執行役員
和田 一郎

執行役員
伊庭 卓司

常務執行役員
橋爪 弘幸

執行役員
川合 謙一

執行役員
宮本 大

執行役員
岡田 時之

執行役員
小島 武郎

※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。 → https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/financial_report/

コーポレート・ガバナンスの概要

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

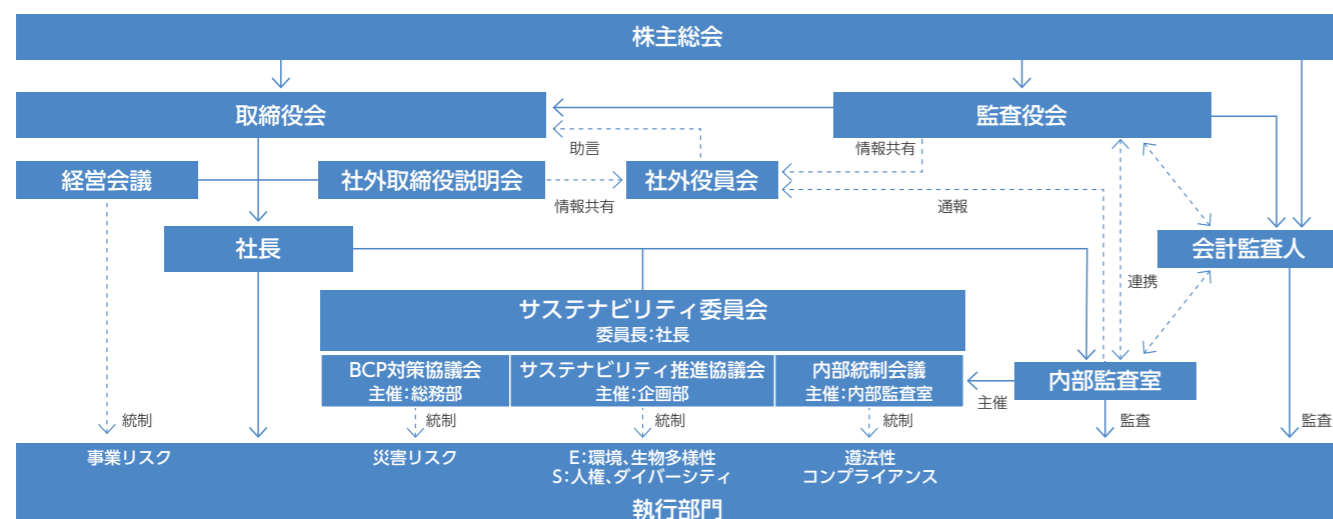
当社は、430年の歴史を刻む住友グループの総合不動産会社であり、「信用を重んじ、浮利を追わず」という住友の事業精神を受け継ぎ、従業員、顧客、取引先、債権者、株主等のステークホルダーに対し、当社の企業姿勢を示すスローガンとして「信用と創造」を掲げております。これには、何よりも「信用」を大切に「浮利を追わず」に、開拓精神を持って新しい企業価値を創り出す、デベロッパーとしての矜持を込めております。

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くことなく、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うると考えております。

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。

コーポレート・ガバナンス体制



企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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ば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

役会が負い、監査役が経営監視機能を担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の取締役7名が経営執行を担う一方、取締役会出席者13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、経営監視機能を担っております。その監視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7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9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、従業員給与としてではなく、前期連結経

常利益の1%と業績に完全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。また、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。

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
2004年4月 経営体制を改革し、取締役に23名から9名に削減
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

2015年6月 社外取締役2名選任
社外役員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
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を監視します。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、身内の監査に甘さが忍び込まないように、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しきれないため、気が付いたら世の中の変化から取り残されていた、ということもありません。そこで、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する経営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13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、経営監視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当期中に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当期中14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。

ガバナンス

■ 社外役員の実効性評価

区分	氏名	主な活動状況
取締役	出原 洋三	当事業年度開催の取締役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。また、取締役だけでなく社外取締役説明会、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督および中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っております。
取締役	家守 伸正	当事業年度開催の取締役会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。また、取締役だけでなく社外取締役説明会、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督および中長期的な企業価値の向上を図る観点からの助言を、独立した立場で行っております。
監査役	則久 芳行	当事業年度開催の取締役会、監査役会および社外役員会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
監査役	寺田 千代乃	当事業年度の在任期間中に開催された取締役会の1回を除く全て、ならびに、監査役会および社外役員会の全てに出席し、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。

■ 取締役会の実効性評価

当社は毎年、取締役会の実効性について分析・評価を行い、取締役会の更なる機能向上に取り組んでおります。

全取締役および全監査役に対して、取締役会の構成、運営、審議等の評価に関するアンケートを実施したところ、前回より改

善し、各評価項目とも概ね高い評価となりました。その結果を踏まえ、2022年3月25日開催の取締役会において、取締役会の体制・運営状況等に関する分析・評価を行い、取締役会の実効性が適切に確保されていることを確認いたしました。

役員選任方針

■ 基本方針

取締役候補者の指名、執行役員を選任については、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値向上に資する、豊富な経験、高い見識、高度な専門性を有する人物の中から、数度の経営会議を経て候補者を絞り、取締役会において、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、十分に審議のうえ決定しております。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・執行役員の実績、見識、業績などを知る機会を有しております。

■ スキルマトリクス(各取締役に期待する能力)

氏名	企業経営	賃貸事業	販売事業	完工事業	流通事業	再開発事業	企画財務	コンプライアンス
小野寺 研一	○	○	○	○	○	○	○	○
仁島 浩順	○	○	○	○	○	○	○	○
小林 正人	○		○			○		
尾台 賀幸	○						○	○
竹村 信昭	○				○			○
加藤 宏史	○			○				
片山 久壽	○					○		
出原 洋三 社外(独立)	○							○
家守 伸正 社外(独立)	○							○

■ 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	選任の理由
出原 洋三	○	同氏は、日本板硝子株式会社の出身であり、同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、同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、同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、アート引越センター株式会社の出身であり、同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

■ 役員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の金銭報酬の額については、2004年6月29日開催の定時株主総会において前連結会計年度の連結経常利益の1%を取締役報酬の年間総額とすることと決議しております。(当該決議時の取締役の員数は12名)

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、業容の更なる拡大と従業員士気向上を図ることとしました。それに伴い執行役員報酬も、全取締役の同意のもと、上記取締役報酬の年間総額から支給することとしております。(以下、取締役および執行役員を合わせ、「取締役等」といいます。)

監査役の金銭報酬の額については、1999年6月29日開催の定時株主総会において月額650万円以内と決議しております。(当該決議時の監査役の員数は5名)

■ 取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針およびその決定に係る委任に関する事項

当社は、取締役等の個人別の報酬等の内容に係る決定方針(以下、「決定方針」という。)を取締役会の決議により定めております。決定方針では、各取締役等への報酬は固定報酬のみとし、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)は、取締役会の委任決議に基づき、取締役会長および代表取締役の合議にて決定することとしております。合議にあ

たっては、各取締役の職責や業績への貢献度合いを勘案することとしております。

また、上記取締役報酬の年間総額は前連結会計年度の連結経常利益の1%で確定しておりますが、当期にその全額が各取締役等に支給されるわけではなく、一部を取締役等の個別の金額を確定せず留保しております。将来、各取締役等が退任したときの退職金、業績悪化による各取締役等の報酬の減少補填などは、在任期間中の留保金から支払われます。

当期の取締役等の報酬については、2021年6月29日開催の取締役会委任決議に基づき、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])の4名の合議により、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)を決定いたしました。

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たものであることから、取締役会は、当期の取締役等の個人別の報酬の内容が、決定方針に沿うものであると判断しております。

ガバナンス

■ 取締役、執行役員への支給額

役員区分	支給額 (百万円)	種類別の支給額(百万円)				対象となる役員 の員数(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)	786	786	—	—	—	8
執行役員	278	278	—	—	—	6
社外取締役	46	46	—	—	—	2
合計	1,111	1,111	—	—	—	16

(注) 社外取締役を含む、当期の取締役報酬の年間総額は2,125百万円で確定しておりますが、当期に全額が各取締役・執行役員へ支給される訳ではなく、上記支給額との差額1,014百万円は、取締役・執行役員が退任したときの退職金、将来業績悪化による取締役・執行役員の報酬の減少補填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、支給時期および役員ごとの受取り額が決められませんので、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となります。

■ 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 の員数(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)	2,079	2,079	—	—	—	8
監査役 (社外監査役を除く)	30	30	—	—	—	2
社外役員	72	72	—	—	—	4
合計	2,182	2,182	—	—	—	14

(注) 1 当該取締役報酬の一部を全取締役同意のもと執行役員(6名)の報酬に充当しております。
2 社外役員の報酬等の総額の内訳は、社外取締役46百万円、社外監査役26百万円です。

■ 報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(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	142	142	—	—	—
仁島 浩順	取締役	142	142	—	—	—
竹村 信昭	取締役	114	114	—	—	—
小林 正人	取締役	114	114	—	—	—

リスクマネジメント

■ 認識・取組み方針

住友不動産グループでは、事業における各種リスクを把握したうえで、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

住友不動産グループでは、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「サステナビリティ委員会」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、責任を有する各執行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。

また、事業継続に影響を及ぼす大規模災害リスク等については「BCP対策協議会」が、企業活動に大きな影響を及ぼす環境問題や気候変動、および人的資本問題等に関わる課題、リスク等については「サステナビリティ推進協議会」が、当社グループにおける対応方針を協議するほか、対応状況のモニタリングを行い、その結果につきサステナビリティ委員会に報告する体制を構築しております。

■ 当社がリスクとして認識し、取締役会が監督する項目の例(抜粋)

- ・災害その他不可抗力リスク
- ・気候変動リスク
- ・情報セキュリティリスク
- ・新型コロナウイルス感染症リスク
- ・コンプライアンスリスク
- ・サプライヤーリスク
- ・ファイナンスリスク

※ 各リスク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。
https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/financial_report/

コンプライアンス

■ 認識・取組み方針

住友不動産グループでは、住友の事業精神を踏まえて、基本使命を定め、この基本使命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うえで、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

住友不動産グループでは、社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」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、その結果につきサステナビリティ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、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っています。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。

* 「コンプライアンス推進活動」は、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。

■ 内部通報制度

住友不動産グループでは、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。

連絡者の個人情報、厳重な法的保護のもと秘匿され、通報・相談行為により不利益を被ることはありません。

万が一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、同様の事態の再発を防ぐべく、従業員向けホームページ他で注意喚起を行います。被害者に対しては救済措置を講じます。

■ コンプライアンス研修

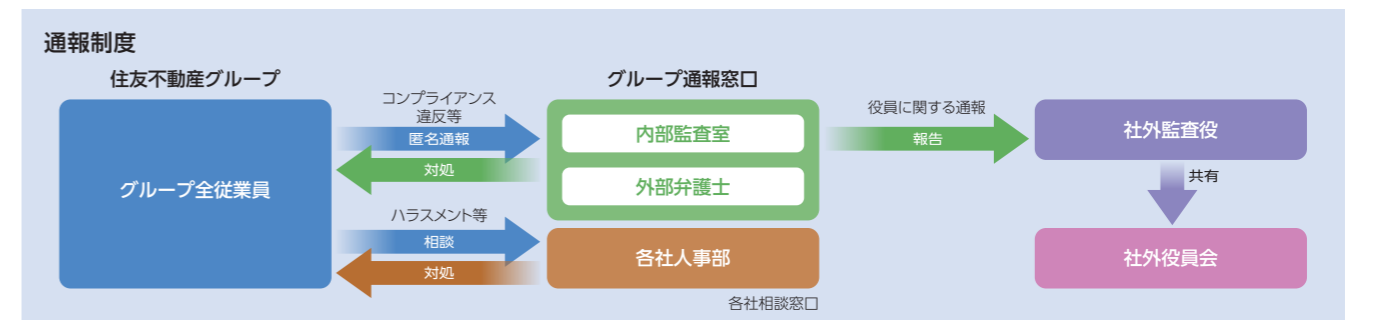
入社時研修、全従業員対象のコンプライアンス研修、管理職研修などを通じて、住友不動産グループの従業員としてのあるべきコンプライアンスの実践を啓蒙しています。

■ コンプライアンスハンドブック

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。必要に応じて倫理規程の遵守状況を確認し、コンプライアンス違反を特定する他、現場の声を基に有効性を確認した上で、適宜、更新しております。

■ コンプライアンス違反への対処

コンプライアンス違反が発覚した場合、速やかに調査を行った上、厳正に対処し、再発防止策を構ずるとともに、全役職員に対して注意喚起を行います。



ガバナンス

当社の企業価値を損なう買収提案に対する買収防衛策 (当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針)

■ 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。これまでの25年間で8つの経営計画を遂行、リーマンショックやコロナ禍の3期を除く22期で経常増益を達成しました。

当初10期(中計3期間)は、バブル崩壊により痛んだ資産の修復と有利子負債削減に取り組みました。後半の15期(中計5期間)は、賃貸資産を倍増させ、賃貸・販売・完工・流通の4セグメントをより強固なものとして経営基盤を強化、併せて自己資本を充実させて債務格付けをAAゾーンにまで引き上げました。

これから2030年度までの中計3期間は、更なる賃貸資産拡充投資に資金重点を置くスタンスを維持して持続的な利益成長を図りつつ、当社事業そのものの社会貢献度の高さ、投資余力と資本政策の自由度の高まりを踏まえて、強靱な経営基盤、かつサステナブルな成長を目指してまいります。経営環境は当面、コロナ禍、地政学リスク、資源調達不安定性などの諸問題を抱えておりますが、2030年度の経常利益3千億円実現を視野に入れ、2022年5月に発表した新しい経営計画「第九次中期経営計画(2023年3月期～2025年3月期)」をその第一弾と位置付けて、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、バブル景気やアベノミクス景気といった様々な環境変化を経ましたが、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棟超の多様なポートフォリオを誇るビルオーナーに成長、2022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2千2百億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。2022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、2022年3月末時点で約3兆5千億円に達しております。

(3) 買収防衛策の必要性

第九次計画では、東京都心における賃貸ビル投資を継続推進することを第三の目標に掲げており、再開発を中心とした具体化している延床面積70万坪超(2022年3月末時点賃貸延床170万坪の4割超)の開発計画を順次完成、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すこととしております。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、2千億円を超える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中計2～3期間を要すると見込まれます。

一方、大規模な金融緩和を背景に、国内の優良な収益不動産に対する投資意欲は一段と増しており、東京に多数の優良ビルを持つ当社株式について一方的に大量取得行為が強行されるおそれは否定できません。当社が半世紀にわたって継続してきた、賃貸資産を着実に積み上げることにより企業価値の持続的な拡大を目指す経営方針を否定し、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おそ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。よって、現稼働面積の4割を超える70万坪超の開発計画の収益化に概ね目途が付き、企業価値に反映されていない開発計画が一定割合に低下するまでは、買収を意図する投資家が現れた場合に、十分な情報と時間を確保して議論を尽くし、株主の皆様へ信を問う必要があると考えます。

また、我が国の金融商品取引法上、会社支配権に影響を及ぼす株取引について、透明性・公平性を担保するための手続きとして公開買付制度が措置され、株主の皆様へ判断していただくための情報と時間が確保されることとなっておりますが、公開買付期間が30営業日と短く検討時間として十分とはいきません。また、部分公開買付けを容認するものであることから、強圧的買収などの濫用的な買収を必ずしも排除できないこと、そもそも買収者が市場内取引のみで株を買い進めた場合には、公開買付制度が適用されないことといった、法制度上の問題点も残っていると考えております。

以上のことから、今後も当社が持続的に企業価値を向上させるため、引き続き「当社の企業価値を損なう買収提案に対する買収防衛策(当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針)」(以下「本対応方針」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。本対応方針は、2007年5月17日付取締役会決議に基づき導入され、同年6月の第74期定時株主総会決議に基づき同方針を継続後、第77期、第80期、第83期、第86期および第89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、2025年6月開催予定の第92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、当社株主の皆様へ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、当社株主の皆様へ必要かつ十分な情報・意見・代替案などの提

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、適時開示の可否等を協議し、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。

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、および対抗措置をとるべきか否かについて取締役会が判断するにあたっては、社外取締役、社外監査役、経営経験者、弁護士、公認会計士等から選任される特別委員会に対し諮問し、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、当社社員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注) 本対応方針の詳しい内容については、当社ホームページ(https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/2022.05.12_release2.pdf)をご参照ください。

■ 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、適切に対応するという方針であります。

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取締役・執行役員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。

主要非財務データ(連結)

E (環境) 関連指標	単位	2020/3	2021/3	2022/3
温室効果ガス排出量				
温室効果ガス排出総量	t-CO ₂	6,536,935	4,917,485	4,844,900
Scope1 (直接排出)	t-CO ₂	42,445	41,447	43,205
Scope2 (エネルギー起源の間接排出)	t-CO ₂	125,352	122,376	119,984
Scope3 (その他の間接排出)	t-CO ₂	6,369,139	4,753,662	4,681,711
1. 購入した製品・サービス	t-CO ₂	1,145,396	807,278	1,129,914
2. 資本財	t-CO ₂	755,070	461,984	289,359
3. Scope1,2に含まれない燃料およびエネルギー関連活動	t-CO ₂	27,138	28,045	27,642
4. 輸送、配送 (上流)	t-CO ₂	0	0	0
5. 事業から出る廃棄物	t-CO ₂	21,231	21,811	23,757
6. 出張	t-CO ₂	1,782	1,776	1,695
7. 雇用者の通勤	t-CO ₂	3,376	3,364	3,211
8. リース資産 (上流)	t-CO ₂	22,656	19,977	18,826
9. 輸送、配送 (下流)	t-CO ₂	70,518	70,518	106,767
10. 販売した製品の加工	t-CO ₂	0	0	0
11. 販売した製品の使用	t-CO ₂	4,037,977	3,082,599	2,825,782
12. 販売した製品の廃棄	t-CO ₂	45,988	36,230	32,968
13. リース資産 (下流)	t-CO ₂	238,006	220,082	221,791
14. フランチャイズ	t-CO ₂	0	0	0
15. 投資	t-CO ₂	0	0	0
エネルギー				
エネルギー使用量	GJ	3,215,822	3,229,045	3,201,463
対象面積	m ²	4,977,705	5,300,737	5,513,815
エネルギー消費原単位	GJ/m ²	0.646	0.609	0.581
グリーンビル認証				
認証取得棟数	棟	1	26	27
認証取得物件延床面積	m ²	210,494	2,543,308	2,630,933
当社保有賃貸資産延床面積	m ²	4,633,047	4,772,670	4,856,078
認証取得延床比率	%	5	53	54
新築大型物件認証取得率	%	0	100	100

E (環境) 関連指標	単位	2020/3	2021/3	2022/3
取水量[※]				
取水量	千L	2,735,440	1,983,409	1,841,173
対象面積	千m ²	3,730,958	3,850,618	3,796,918
取水量原単位	千L/m ²	0.733	0.515	0.485
排水量[※]				
排水量	千L	2,657,153	1,843,172	1,719,615
対象面積	千m ²	3,730,958	3,850,618	3,796,918
排水量原単位	千L/m ²	0.712	0.479	0.453
廃棄物排出量・リサイクル量[※]				
廃棄物総量	t	17,272	13,843	17,346
リサイクル総量	t	10,965	8,722	10,874
※[エネルギーの使用の合理化等に関する報告]において報告義務のある、住友不動産株式会社が保有、管理するオフィスビルのうち、データが取得可能な物件における取水量、排水量、廃棄物排出量、リサイクル量を算定対象としております。				
S (社会) 関連指標				
従業員情報				
従業員数計	人	13,676	13,530	13,040
男性	人	9,581	9,445	9,042
女性	人	4,095	4,085	3,998
健康診断 (人間ドック) 受診率	%	100	100	100
非正規雇用者比率	%	24.3	24.0	25.4
平均勤続年数	年	7.4	7.8	8.4
ダイバーシティ指標				
産休取得者数	人	161	151	161
育休取得者数	人	177	189	209
時短勤務者数	人	164	203	256
障がい者雇用比率	%	2.38	2.53	2.38
女性管理職比率	%	4.4	4.5	4.7

11カ年主要財務データ(連結)

(単位：百万円)

会計年度	2012/3	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3	2022/3
営業収益	688,662	736,652	780,273	806,835	854,964	925,151	948,402	1,012,198	1,013,512	917,472	939,430
不動産賃貸	271,811	278,316	283,729	289,117	313,340	337,465	353,880	381,763	395,592	398,237	425,081
不動産販売	198,153	232,149	234,093	264,207	274,760	314,299	311,192	331,751	324,928	263,394	233,788
完成工事	165,995	171,081	201,190	188,994	199,115	203,623	209,355	221,693	218,930	188,707	204,361
不動産流通	49,396	50,957	57,210	58,486	61,496	66,714	69,168	71,867	71,199	65,792	73,484
営業原価	490,436	529,913	558,986	579,964	614,190	664,183	664,015	711,050	691,832	629,564	636,987
販売費及び一般管理費	50,760	55,394	60,815	60,976	66,532	72,796	78,749	81,758	87,348	68,663	68,560
販売管理費率	7.4%	7.5%	7.8%	7.6%	7.8%	7.9%	8.3%	8.1%	8.6%	7.5%	7.3%
営業利益	147,465	151,345	160,471	165,894	174,240	188,171	205,637	219,389	234,332	219,244	233,882
営業利益率	21.4%	20.5%	20.6%	20.6%	20.4%	20.3%	21.7%	21.7%	23.1%	23.9%	24.9%
経常利益	107,912	114,916	130,536	139,055	148,424	167,697	186,870	203,227	220,520	209,949	225,115
親会社株主に帰属する当期純利益	53,236	59,825	69,697	80,566	87,797	103,488	119,731	130,102	140,997	141,389	150,452
減価償却費	36,049	37,761	35,311	33,519	34,574	39,445	41,627	46,312	48,974	57,812	60,645
総資産	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	5,806,040
自己資本 ^{※1}	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	1,634,049
純有利子負債	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	3,408,601
賃貸等不動産含み益	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	3,494,974
1株当たり情報 (円)											
1株当たり当期純利益	112.28	126.18	147.02	169.97	185.23	218.34	252.62	274.51	297.50	298.33	317.45
1株当たり純資産	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	3,447.81
1株当たり配当額	20.00	20.00	20.00	21.00	22.00	24.00	27.00	30.00	35.00	40.00	45.00
財務指標											
自己資本比率 (%)	14.3	15.3	16.8	18.4	19.0	20.2	21.6	23.4	24.4	26.5	28.1
ROE (自己資本利益率) (%)	9.9	10.1	10.4	10.5	10.2	10.9	11.3	11.2	11.3	10.1	9.6
ROA (総資産利益率) (%)	4.3	3.9	4.0	3.9	3.9	4.0	4.2	4.5	4.7	4.2	4.3
賃貸セグメント資産総利回り ^{※2} (%)	5.3	4.8	4.7	4.7	4.8	5.3	5.5	5.6	6.0	5.5	5.5
有利子負債長期比率 (%)	93	93	95	97	98	98	98	99	96	96	98
有利子負債固定金利比率 (%)	80	80	82	87	94	95	94	96	95	94	96
デットエクイティレシオ ^{※3} (倍)	4.3	3.9	3.7	3.5	3.3	3.1	2.9	2.6	2.5	2.2	2.1
インタレストカバレッジレシオ ^{※4} (倍)	4.2	4.9	6.1	6.5	7.3	9.0	10.5	11.4	12.8	12.6	13.7

※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 純有利子負債÷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。

財政状態及び経営成績の解説と分析

概況

当連結会計年度は、売上高9,394億円(前期比+219億円)、営業利益2,338億円(同+146億円)、経常利益2,251億円(同+151億円)、親会社株主に帰属する当期純利益1,504億円(同+90億円)となりました。売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて前年を上回り増収増益となりました。経常利益はコロナ禍の減益を一期のみとして最高益へ復帰、親会社株主に帰属する当期純利益は9期連続の最高益更新を達成しました。

売上高および営業利益

当連結会計年度は、主力のオフィスビル事業が増収増益となったことに加えて、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野が前年に比べ落ち込み幅が縮小、不動産賃貸事業は増収増益となりました。また、「新築そっくりさん」などの完成工事事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業が増収増益となり業績に寄与しました。

分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数が減少して減収減益となりましたが、高水準の営業利益を達成して好調に推移しました。

なお、各事業部門の詳細については、前掲P.30「部門別の概況」をご参照ください。

営業外損益

営業外収益は、受取配当金の増加等により、142億円(前期比+3億円)となりました。

また、営業外費用は、支払利息の減少等により、230億円(同△1億円)となりました。その結果、営業外損益は△87億円(同5億円の改善)となりました。

特別損益

当連結会計年度は、前年に計上した中国大連市における分譲マンション開発合併会社への出資持分譲渡益118億円がなくなり、特別利益が25億円(前期比△111億円)となった一方、固定資産除却損など89億円(同△42億円)の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引164億円の損失(同68億円の悪化)となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー

1,929億円(前期比△329億円)

投資活動によるキャッシュ・フロー

△2,099億円(前期比+1,266億円)

財務活動によるキャッシュ・フロー

△219億円(前期比△1,240億円)

となり、現金及び現金同等物は369億円減少して1,503億円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益を2,251億円計上しました。棚卸資産が483億円増加した結果、営業キャッシュ・フローは1,929億円の収入となりました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の増強を目的として合計1,795億円の有形固定資産投資を行った結果、投資キャッシュ・フローは2,099億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

調達資金の長期安定化を進めるため、期限到来にともなう社債償還および長期借入金返済合計2,277億円(ノンリコース含む)に対して、3,045億円(ノンリコース含む)の社債発行および長期借入を実施しました。また、商業ペーパーを800億円償還した結果、財務キャッシュ・フローは219億円の支出となりました。

資産・負債・純資産の状況

資産について

当連結会計年度における総資産は5兆8,060億円(前期末比+1,323億円)となりました。賃貸ビル投資により有形固定資産が4兆1,143億円(同+1,021億円)に増加しました。

負債について

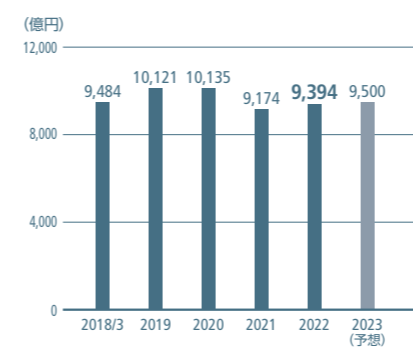
負債合計額は、4兆1,719億円(前期末比+13億円)となりました。連結有利子負債は、前期末並みの3兆5,599億円(同△13億円)となりました。デットエクイティレシオは、前期の2.2倍から2.1倍に改善しました。

純資産について

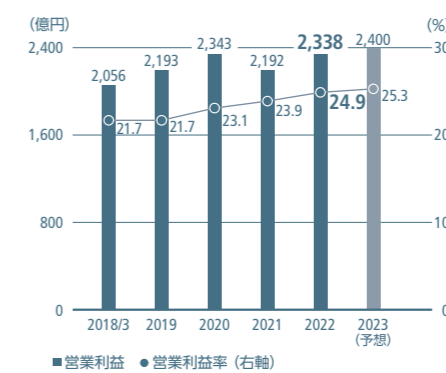
純資産合計額は、1兆6,340億円(前期末比+1,310億円)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,504億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は28.1%(前期末26.5%)となり、ROEは9.6%(同10.1%)となりました。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は98%(前期末96%)、固定金利比率は96%(同94%)となっております。

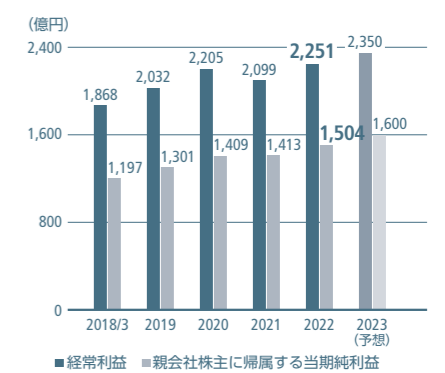
売上高



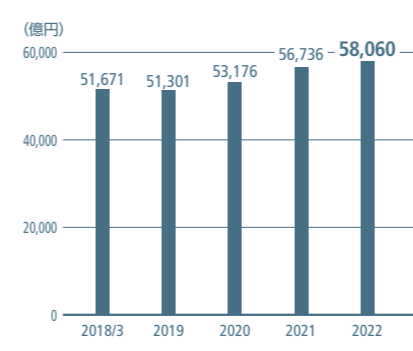
営業利益／営業利益率



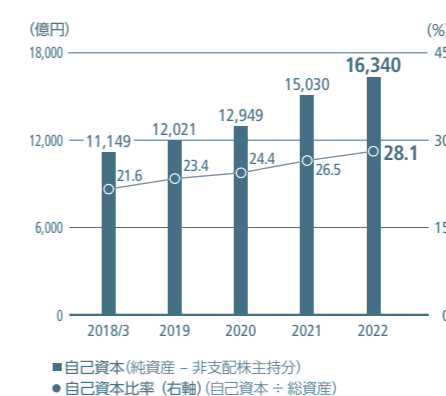
経常利益／親会社株主に帰属する当期純利益



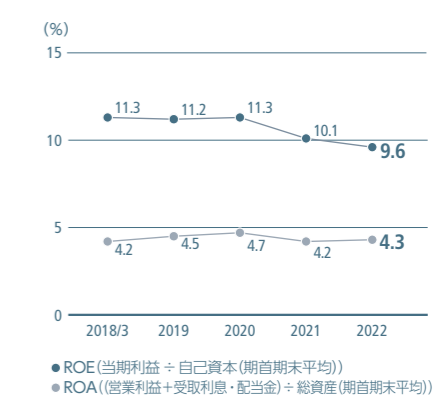
総資産



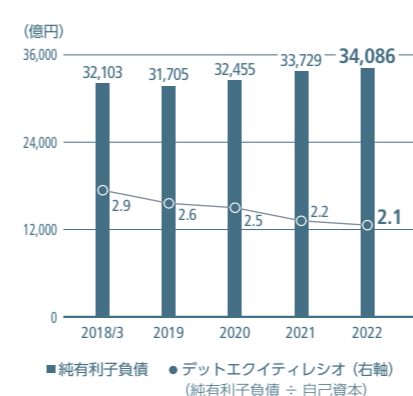
自己資本／自己資本比率



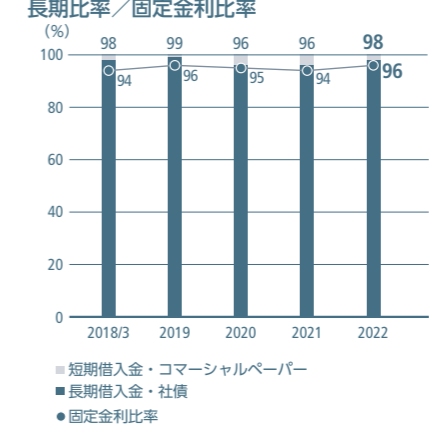
ROE／ROA



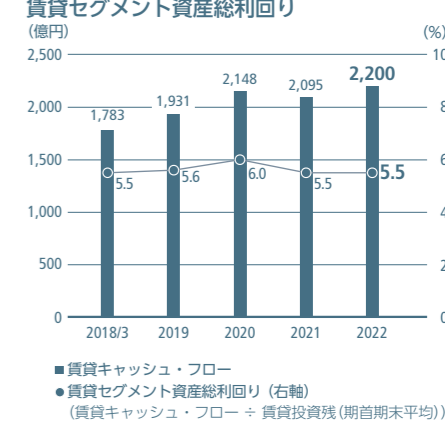
純有利子負債／デットエクイティレシオ



有利子負債長期比率／固定金利比率



賃貸キャッシュ・フロー／賃貸セグメント資産総利回り



連結貸借対照表

	(単位：百万円)	
	2021年3月期	2022年3月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	188,340	151,392
営業未収入金	18,713	23,285
販売用不動産	260,824	308,155
仕掛販売用不動産	366,596	394,921
未成工事支出金	8,637	8,210
その他の棚卸資産	743	1,163
その他	68,377	54,447
貸倒引当金	△37	△43
流動資産合計	912,196	941,534
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,705,466	1,759,701
減価償却累計額及び減損損失累計額	△592,929	△644,976
建物及び構築物（純額）	1,112,537	1,114,725
土地	2,778,474	2,847,702
建設仮勘定	107,849	139,859
その他	46,854	48,717
減価償却累計額	△33,547	△36,689
その他（純額）	13,306	12,028
有形固定資産合計	4,012,168	4,114,316
無形固定資産		
借地権	60,161	61,802
その他	2,249	2,191
無形固定資産合計	62,411	63,994
投資その他の資産		
投資有価証券	574,136	573,503
敷金及び保証金	68,743	66,993
退職給付に係る資産	—	257
繰延税金資産	11,071	11,456
その他	35,023	34,641
貸倒引当金	△2,084	△658
投資その他の資産合計	686,890	686,194
固定資産合計	4,761,469	4,864,505
資産合計	5,673,666	5,806,040

※連結財務諸表は有価証券報告書に準拠しています。詳細は、有価証券報告書をご参照ください。
https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/financial_report/

	(単位：百万円)	
	2021年3月期	2022年3月期
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	24,696	42,307
短期借入金	26,620	28,610
1年内返済予定の長期借入金	191,446	237,385
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	14,844	4,786
コマーシャル・ペーパー	120,000	40,000
1年内償還予定の社債	20,000	—
ノンリコース1年内償還予定社債	1,500	—
未払法人税等	40,741	40,144
預り金	65,964	55,155
賞与引当金	4,023	5,803
その他	152,123	185,836
流動負債合計	661,959	640,029
固定負債		
社債	250,000	290,000
ノンリコース社債	35,600	35,600
長期借入金	2,640,210	2,667,324
ノンリコース長期借入金	261,073	256,287
退職給付に係る負債	5,258	5,796
預り敷金及び保証金	258,219	249,275
長期預り金	27,932	8,764
その他	30,392	18,912
固定負債合計	3,508,685	3,531,960
負債合計	4,170,645	4,171,990
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	104,153	104,153
利益剰余金	1,126,669	1,256,742
自己株式	△4,475	△4,475
株主資本合計	1,349,153	1,479,226
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	160,440	155,863
繰延ヘッジ損益	△2,988	704
為替換算調整勘定	△4,265	△1,449
退職給付に係る調整累計額	681	△294
その他の包括利益累計額合計	153,867	154,823
純資産合計	1,503,021	1,634,049
負債純資産合計	5,673,666	5,806,040

連結損益計算書

	(単位：百万円)	
	2021年3月期	2022年3月期
営業収益	917,472	939,430
営業原価	629,564	636,987
売上総利益	287,907	302,442
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,236	9,163
従業員給料及び手当	31,284	31,807
賞与引当金繰入額	671	700
退職給付費用	715	△592
貸倒引当金繰入額	—	27
その他	26,755	27,452
販売費及び一般管理費合計	68,663	68,560
営業利益	219,244	233,882
営業外収益		
受取利息	274	130
受取配当金	11,561	12,661
為替差益	145	—
その他	1,896	1,463
営業外収益合計	13,877	14,255
営業外費用		
支払利息	18,317	18,033
その他	4,854	4,989
営業外費用合計	23,172	23,023
経常利益	209,949	225,115
特別利益		
固定資産売却益	536	97
投資有価証券売却益	13,115	2,426
特別利益合計	13,652	2,524
特別損失		
減損損失	3,876	3,453
固定資産売却損	—	0
固定資産除却損	7,890	4,014
投資有価証券評価損	489	1,160
投資有価証券売却損	312	1
新型コロナウイルス感染症による損失	629	—
その他	44	355
特別損失合計	13,242	8,986
税金等調整前当期純利益	210,359	218,653
法人税、住民税及び事業税	64,930	77,311
法人税等調整額	4,040	△9,109
法人税等合計	68,970	68,201
当期純利益	141,389	150,452
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	141,389	150,452

連結包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	2021年3月期	2022年3月期
当期純利益	141,389	150,452
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	84,105	△4,577
繰延ヘッジ損益	571	3,693
為替換算調整勘定	△1,547	2,815
退職給付に係る調整額	858	△976
その他の包括利益合計	83,987	956
包括利益	225,376	151,408
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	225,376	151,408
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)

	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
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

(単位：百万円)

	2022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	1,126,669	△4,475	1,349,153	160,440	△2,988	△4,265	681	153,867	1,503,021
当期変動額											
剰余金の配当			△20,379		△20,379						△20,379
親会社株主に帰属 する当期純利益			150,452		150,452						150,452
自己株式の取得				△0	△0						△0
連結範囲の変動			△0		△0						△0
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						△4,577	3,693	2,815	△976	956	956
当期変動額合計	—	—	130,072	△0	130,072	△4,577	3,693	2,815	△976	956	131,028
当期末残高	122,805	104,153	1,256,742	△4,475	1,479,226	155,863	704	△1,449	△294	154,823	1,634,049

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	2021年3月期	2022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	210,359	218,653
減価償却費	57,812	60,645
減損損失	3,876	3,453
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△21	134
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	226	△195
固定資産売却損益（△は益）	△536	△97
固定資産除却損	7,890	4,014
投資有価証券売却損益（△は益）	△12,803	△2,425
投資有価証券評価損益（△は益）	489	1,160
受取利息及び受取配当金	△11,835	△12,792
支払利息	18,317	18,033
売上債権の増減額（△は増加）	△1,184	△4,572
棚卸資産の増減額（△は増加）	7,303	△48,326
仕入債務の増減額（△は減少）	△12,041	17,610
前受金の増減額（△は減少）	△4,921	2,082
その他	26,434	18,964
小計	289,364	276,342
利息及び配当金の受取額	11,835	12,792
利息の支払額	△18,224	△18,149
法人税等の支払額	△57,029	△78,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	225,947	192,967
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	△355,431	△179,553
有形固定資産の売却による収入	1,658	524
投資有価証券の取得による支出	△20,499	△9,023
投資有価証券の売却及び償還による収入	49,140	4,240
敷金及び保証金の差入による支出	△748	△1,278
敷金及び保証金の回収による収入	1,954	2,730
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16,549	△35,828
預り敷金及び保証金の受入による収入	24,264	27,857
その他	△20,470	△19,654
投資活動によるキャッシュ・フロー	△336,682	△209,984
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）	△106	1,990
コマーシャル・ペーパーの増減額（△は減少）	—	△80,000
社債の発行による収入	—	40,000
社債の償還による支出	—	△20,000
ノンリコース社債の発行による収入	6,000	—
ノンリコース社債の償還による支出	△8,000	△1,500
長期借入れによる収入	259,500	264,500
長期借入金の返済による支出	△131,471	△191,446
ノンリコース長期借入金による収入	57,140	—
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△62,678	△14,844
自己株式の純増減額（△は増加）	△1	△0
配当金の支払額	△18,004	△20,374
その他	△292	△241
財務活動によるキャッシュ・フロー	102,086	△21,917
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,087	1,963
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△9,736	△36,971
現金及び現金同等物の期首残高	193,448	187,281
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	3,569	0
現金及び現金同等物の期末残高	187,281	150,309

企業情報・株式情報 (2022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 13,040名(連結)
 HPアドレス <https://www.sumitomo-rd.co.jp/>

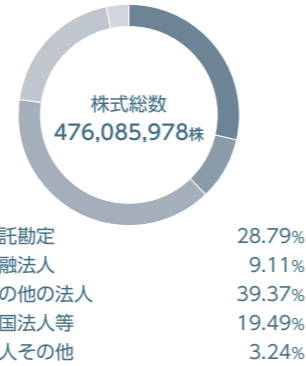
主要な連結子会社

- 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)

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 12,666名
 (うち単元株主数 11,662名)

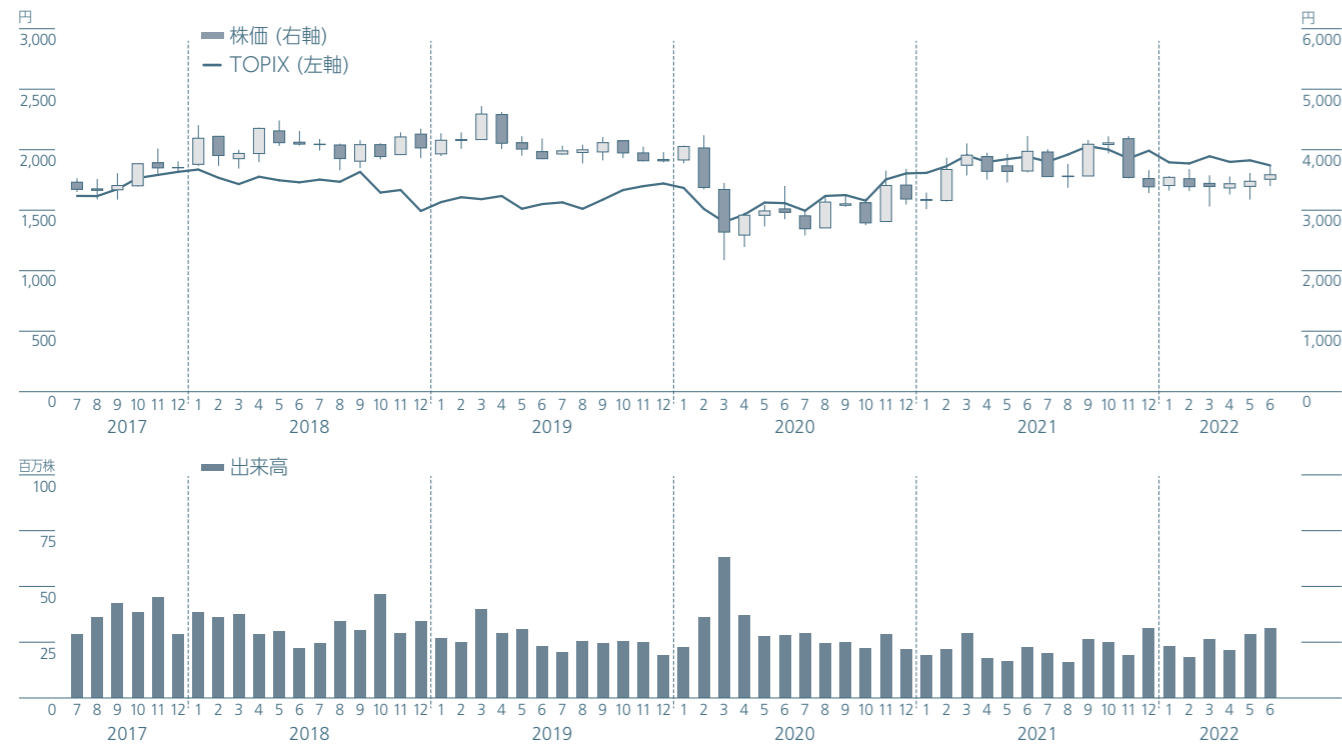


大株主

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)	76,750	16.19
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	24,883	5.25
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)	11,073	2.34
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
株式会社大林組	8,090	1.71
清水建設株式会社	7,500	1.58
前田建設工業株式会社	7,244	1.53
株式会社竹中工務店	7,100	1.50

(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・大阪証券取引所に株式上市
- 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を設立(2022年3月吸収合併)
- 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 ・新建替えシステム「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市
- 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(サムクエスト社債)
- 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～2019年まで6年連続)
- 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10万棟突破
- 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
- 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)まちづくり
- 2021年 6月 ・「新築そっくりさん」事業25周年(4月)、累計受注棟数15万棟突破
- 2021年 9月 ・住友不動産販売株式会社の不動産仲介新サービス「ステップオークション」開始



—信用と創造—



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

