



# 統合報告書 2023

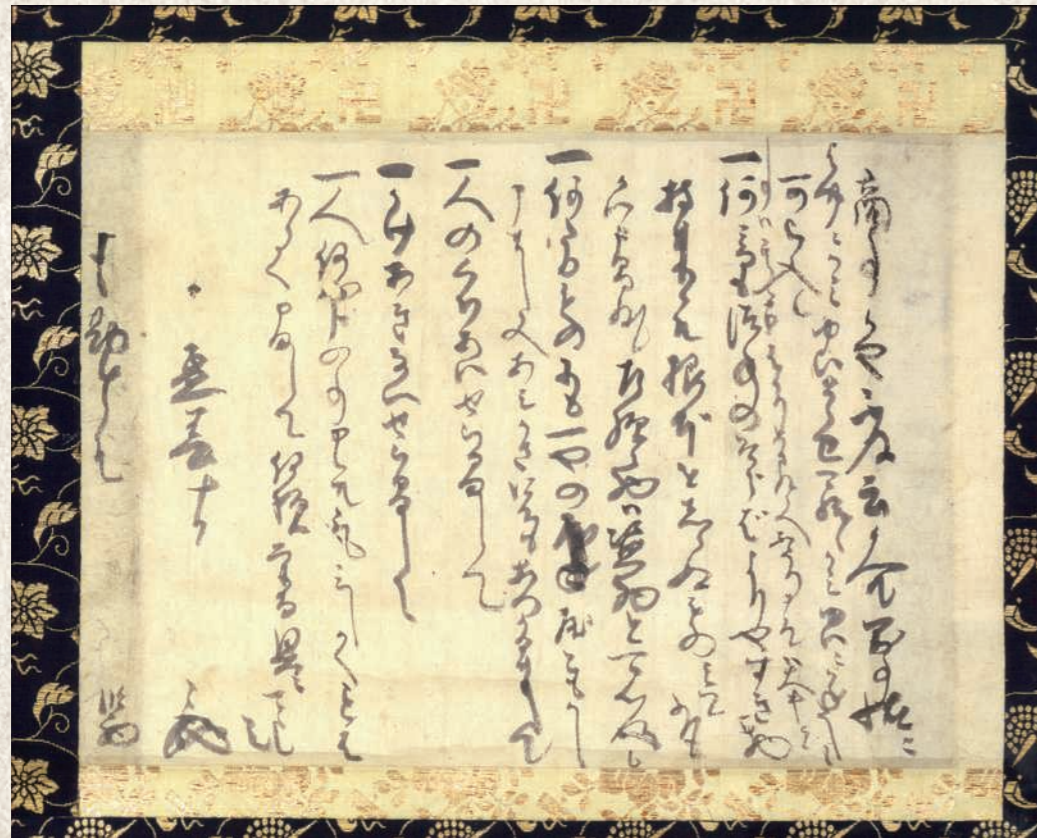
*Integrity and Innovation*



## — 430年の歴史を刻む「住友の事業精神」を継承 —

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。



住友史料館所蔵「文殊院旨意書」

# 信用と創造

*Integrity and Innovation*

## 経営理念

「信用を重んじ、确实を旨とする」

「浮利に走り軽進すべからず」「自利利他 公私一如」

### — 430年の歴史を刻む「住友の事業精神」を継承 —

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
- \* 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

スローガンのもと、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

- |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 快活な気風.....率直な提言</li> <li>2. 高い目標.....現状の改革</li> <li>3. 新しい発想.....新分野の開拓</li> <li>4. コンプライアンスの実践<br/>法令、社内規則、社会常識、倫理に基づいた事業活動</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 反社会的勢力との関係遮断</li> <li>6. ステークホルダーとの信頼関係持続</li> <li>7. 環境の保全<br/>省資源、省エネルギー、資源リサイクル、CO<sub>2</sub>削減などの取組みを通じて、地球環境の保全に努める</li> </ol> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 目次

### 05 事業構成

### 07 トップメッセージ Pick Up

### 11 住友不動産グループの戦略

「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し <span style="color: red;">Pick Up</span>	11
第九次中期経営計画	19
脱炭素目標と取組み	23
独自の人材投資戦略(人的資本の活用) <span style="color: red;">Pick Up</span>	25

### 27 住友不動産グループの価値創造

価値創造のあゆみと当社の強み	29
再開発と社会課題の解決	31
事例：大崎エリア、六本木エリア	33
4つの主力事業による企業価値の拡大	35
事例：新築そっくりさん	37
価値創造プロセス	39
新たな価値創造への挑戦 <span style="color: red;">Pick Up</span>	41
新宿住友ビルと「三角広場」	41
有明ガーデン	42
羽田エアポートガーデン	42
成長市場「インド・ムンバイ」に積極投資	43

### 45 事業概況

当期(2023年3月期)の業績と第九次中期経営計画の達成状況	45
部門別の概況	46
不動産賃貸事業	49
不動産販売事業	55
事業紹介 完成工事事業	57
不動産流通事業	61
グループ会社	62

### 63 住友不動産グループのESG経営

ESGの推進・SDGsへの貢献	63
環境	65
社会	69
ガバナンス	73

### 85 連結財務・非財務データ/会社概要

主要非財務データ	85
11ヵ年主要財務データ	87
財政状態及び経営成績の解説と分析	89
連結財務諸表	91
企業情報・株式情報	95
沿革	96

## Pick Up



### トップメッセージ

住友の事業精神を継承したサステナビリティ経営による企業価値創造と持続的成長基盤である賃貸事業の将来を見据えた拡大戦略

▶ P.07



### 独自の人材投資戦略(人的資本の活用)

当社グループの持続的成長を支えるダイバーシティに富み、個々の成長意欲を高め、キャリア形成を支援する独自の人材投資戦略

▶ P.25



### 「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し

経済正常化の進む直近の社会・経済情勢を踏まえた業績見通しや、利益分配の考え方、成長投資、ガバナンス、資本効率など、当社の基本的経営戦略とそれに伴う中長期見通し

▶ P.11



### 新たな価値創造への挑戦

当社グループの価値創造の源泉に基づき都市開発とともに挑み続ける新たな価値創造

▶ P.41

#### 編集方針

当報告書は、430年の歴史ある住友の事業精神を継承し、都市とともに持続的な成長を実現するための経済的・社会的価値創造を目指した当社グループのサステナビリティ経営や事業活動等について、ステークホルダーの皆様にご理解を深めていただけるよう編集しています。なお、財務情報や非財務情報を集約して掲載しているため、各コンテンツの詳細につきましては、下記関連資料もあわせてご参照ください。

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作成しております。

#### 関連資料のご案内

当報告書に掲載の内容につき、詳細は当社ウェブサイトの下記関連資料・ページをご覧ください。

<b>IR情報</b> <a href="https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/">https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/</a>			<b>サステナビリティ/ESG</b> <a href="https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/">https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/</a>		
有価証券報告書	中長期経営戦略	IRニュース	ESGレポート	コーポレートガバナンス報告書	サステナビリティニュース

#### 将来の見通しに関する記述について

当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きください。

実際の業績に影響を与える重要な要素には、マクロ経済状況、不動産マーケット、金利動向など、当社グループの事業領域を取り巻く環境が含まれます。

報告対象期間：2022年4月1日～2023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：2023年11月

表紙：住友不動産東京三田ガーデンタワー(2023年2月竣工)

# 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  
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



**不動産賃貸事業**

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

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

**不動産販売事業**

- 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)

**その他の事業**

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

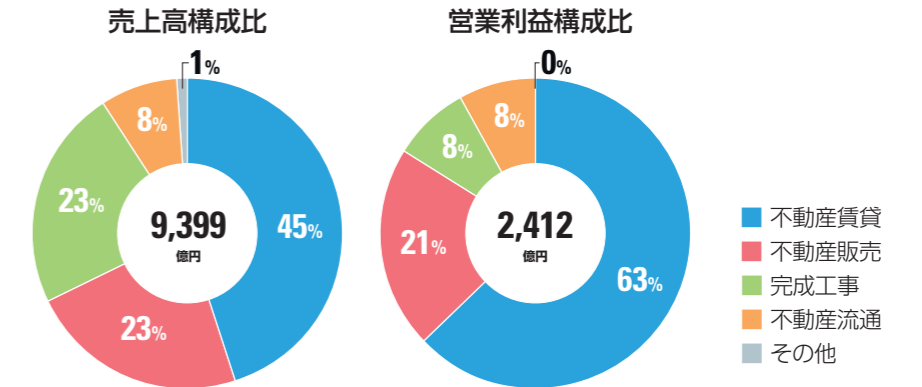
## 高い収益力を誇る4つの主力セグメント

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、業界トップクラスに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 (2023年3月期)

売上高	9,399億円
営業利益	2,412億円
経常利益	2,366億円
当期純利益	1,619億円



※構成比率は2023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

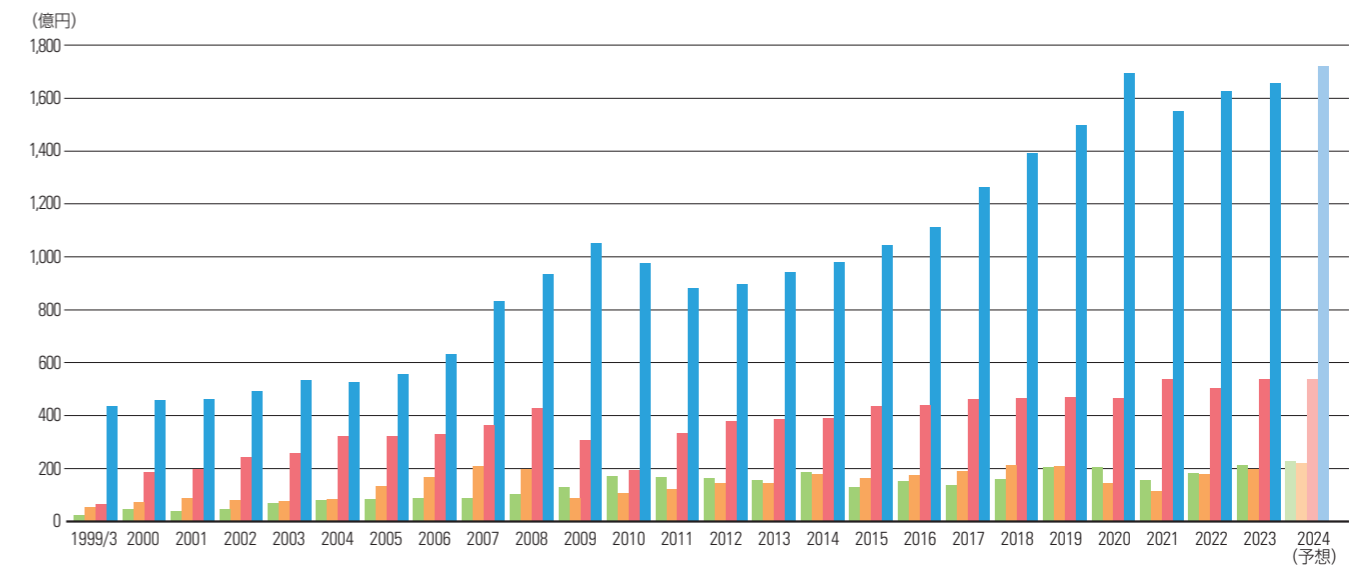
	(億円)			
	当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	4,253	+2	4,450	+196
不動産販売	2,220	△117	2,250	+29
完成工事	2,135	+92	2,200	+64
不動産流通	751	+16	770	+18

営業利益

	(億円)			
	当期	前期比	次期予想	当期比
不動産賃貸	1,656	+30	1,720	+63
不動産販売	539	+34	540	+0
完成工事	214	+28	230	+15
不動産流通	200	+20	220	+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



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

### 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、2023年3月末時点では運営延床全体で181万坪、2,400億円を超える営業利益の7割近く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部において継続して事業用地を確保するために、当社は「土地を創り出すメーカー」として、多くの地権者の方々とともに再開発事業などの都市開発を推進しております。

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。

### 「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し

当社は、コロナ禍やウクライナ情勢などの不確実性が未だ色濃い2022年5月に、第九次中期経営計画を策定、公表いたしました。2023年5月に、金融環境など予断を許さないものの、コロナが漸く収束に向かい、経済活動の正常化が期待される中、更なる企業価値の向上を目指すべく、直近の社会、経済情勢の変化を考慮し、あらためて「持続的成長のための基本的な経営戦略と中長期見通し」を取り纏め、「経常利益3千億円突破を次期中計で前倒して目指す」とした業績見通しや、利益分配の考え方、成長投資などについて公表いたしました。

当社は、これらの基本的な方針・戦略のもと、持続的な企業価値の向上に向けた取組みを着実に進めてまいります。

経営理念  
▶ P.01

住友不動産  
グループの  
価値創造  
▶ P.27

事業概況

住友不動産グループのESG経営

「持続的成長」  
のための  
基本的な  
経営戦略と  
中長期見通し  
▶ P.11

連結財務非財務データ/会社概要

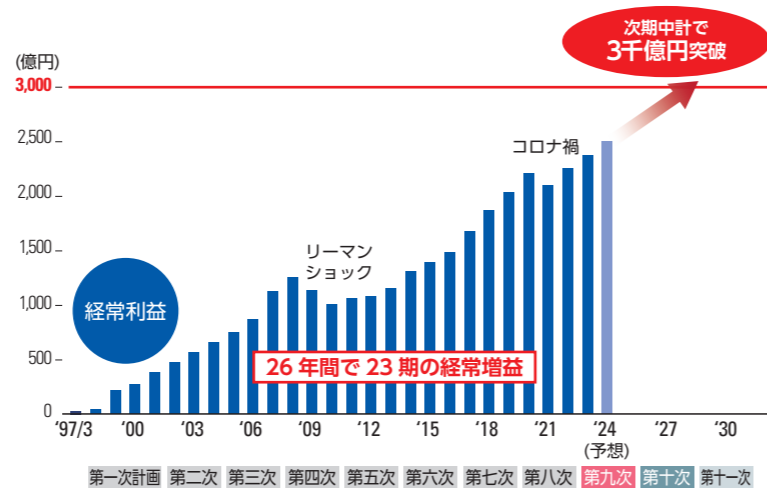
「持続的成長」  
のための  
基本的な  
経営戦略と  
中長期見通し  
▶ P.11

業績目標

中長期展望を前倒し、次期中計で経常利益3千億円突破を目指す

2022年5月の第九次中計公表時は、コロナ禍やウクライナ情勢など経営環境の先行きが見通せない中、新規稼働ビルの収益貢献により、遅くとも2030年度までの経常利益3千億円実現を長期展望として掲げておりましたが、コロナ禍で影響を受けたホテルやイベントホール事業をはじめ、各事業において、1年前に比べて先行きの業績見通しが改善したため、「経常利益3千億円突破」は次期中計（2026-2028年）に前倒して目指せる見通しとなりました。

コロナ禍でも底堅さを実証した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、新築そっくりさん事業など、脱炭素をはじめとする社会的意義の高い取組みを事業拡大に結びつけ、グループの総合力で「経常利益3千億円突破」を目指してまいります。



利益分配

持続的成長の果実はまず従業員に還元する方針、2023年3月期は7%の賃上げを実施

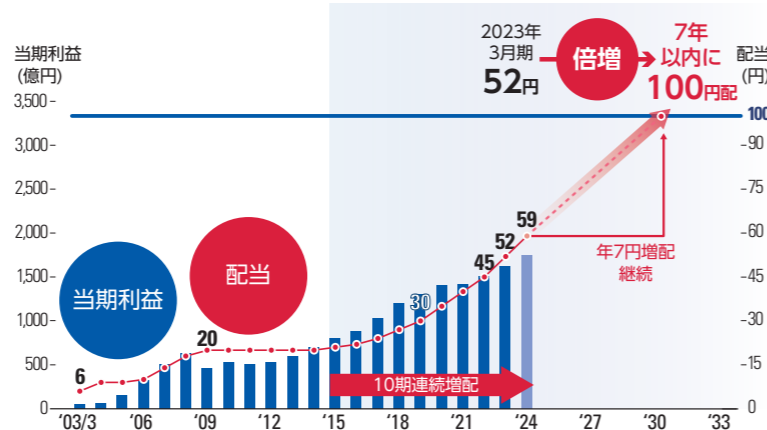
当社は、企業価値を高める源泉は従業員であると考え、持続的成長の果実はまず、キャリア採用中心の極めて高い多様性を強みとする当社グループ従業員に還元する方針です。

2023年3月期は、能力(職責)と成果のみで評価する当社独自の報酬体系に基づくメリハリのある昇給に加え、急激な物価上昇に配慮してグループ従業員全体に一律10万円の生活支援特別手当を支給、最高益更新に伴う期末一時金の拡充と併せ、7%の賃上げを実施しました。

配当は「7年以内に倍増、100円配」、利益成長に沿った持続的増配を継続

当社の利益配分の基本方針は、長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」に努めていくこととしております。この考えに基づき「第九次中計」では、当初「年5円増配」の継続を目標に掲げておりましたが、2022年11月に、業績の順調な進捗に加え、ウィズコロナを踏まえた経済活動の正常化進展により先行きの業績見通しに明るさが増してきたとの認識のもと、「利益成長に沿った持続的増配」ペースを年5円から年7円に引き上げました。今後も「年7円増配」を継続し、7年以内に現在の52円から倍増となる「年100円配」に引き上げます。

利益成長に沿った持続的増配

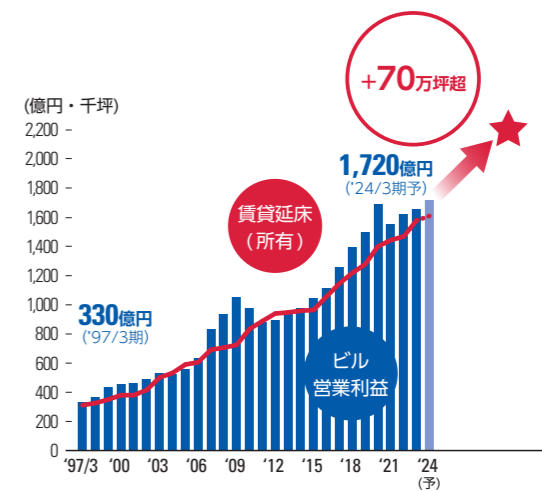


成長投資

再開発中心の東京都心における延70万坪超の賃貸ビル投資は順調な進捗

当社は、これまでの持続的成長を支えてきた東京都心の賃貸ビル投資を継続する方針を掲げ、「第九次中計」以降、延70万坪超の開発計画を推進中です。大型の再開発を中心に、今後中計3期間で収益化を目指しており、追加投資額はおよそ2兆円(うち、九次3年間で7千億円)を予定しています。今後も、八重洲、六本木、築地などで進行中の再開発プロジェクトを着実に推進し、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上に努めてまいります。

ビル営業利益と賃貸延床



インド最大の経済都市「ムンバイ」に積極投資 — 東京に次ぐ一大拠点を構築

当社は、東京都心における賃貸事業を中心とした収益基盤の拡大に加えて、“当社単独で素地(開発用地)を取得し、開発許可、商品企画、リーシングから管理まで、自社で行い長期保有する”、「東京における当社のオフィスビル事業」の海外展開をインド最大の経済都市「ムンバイ」で開始しました。2019年7月に「ムンバイ」の新都心「BKC地区」最大級のオフィスビル用地を取得後、2022年11月に同規模の用地を追加取得し、2件併せて総延床約26万㎡・2千億円弱の投資規模となるオフィスビル開発を推進しております。これに加え、2023年10月には、「ムンバイ」の中心部、新都心「ワーリー地区」の中心部にて約8万㎡(約2.4万坪)の開発用地を当社単独で取得し、総事業費5千億円規模・総延床100万㎡超の、日本企業によるインド過去最大の都心再開発となる“超高層複合都市開発プロジェクト”を2030年代の施設全面開業に向けて事業推進してまいります。

当社は、この複合開発プロジェクトを皮切りに長期保有の賃貸オフィスに加えてホテルや商業施設、住宅開発など他の用途の事業展開を見据え、総合不動産会社として当社がこれまで培ってきた再開発をはじめとする各事業のノウハウを結集して、今後もインドでの事業基盤をさらに拡大し、東京に次ぐ一大拠点を構築してまいります。



BKC地区



ワーリー地区

当社は、コロナ禍でも安定成長を堅持した東京のオフィスビル賃貸を中心とした国内事業で次期中計中の経常利益3千億円突破とその先の持続的成長を図るとともに、発展著しいインドで、当社ならではの独自性を発揮して事業基盤を拡大し、長期的かつ持続的な成長の上積みを目指してまいります。インドでの事業展開は、当社の成長力を確固たるものとし、さらなる企業価値の向上を実現するものとして、住友不動産グループの総力を挙げて取り組んでまいります。 ※当社のインド・ムンバイでの事業展開詳細についてはP.43-44をご参照ください。

成長市場  
「インド・  
ムンバイ」に  
積極投資  
▶ P.43

# 「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し

2023年5月11日に公表した「[「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し]については、以下の通りです。

## 業績目標

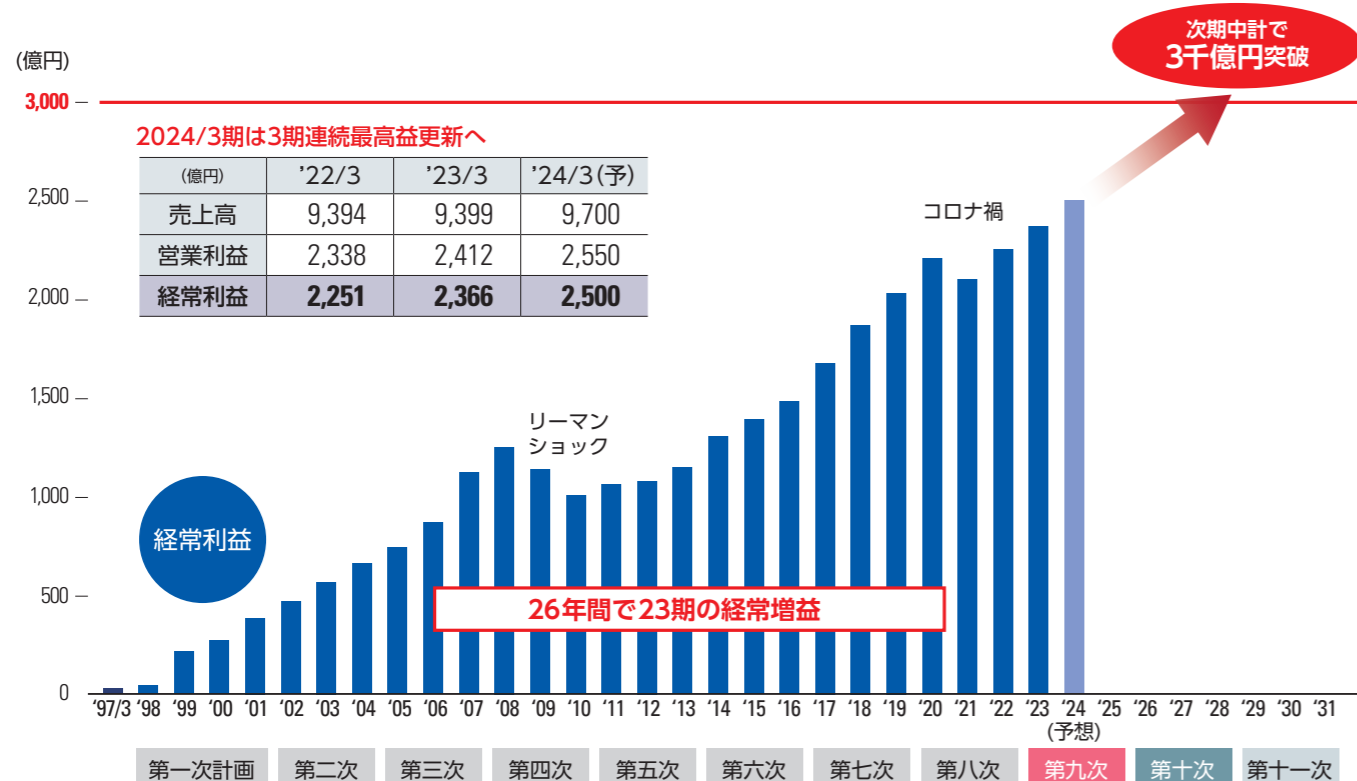
### 1 次期中計で経常利益3千億円突破を目指す

当社の主力事業である不動産賃貸事業や不動産販売事業では、用地の取得から建物完成、収益計上までに、短くて2～3年、再開発事業など大規模な開発では5年以上を要するものが多々あります。年度計画だけでは、土地の有効活用を図り収益を最大化するという、不動産業本来のもっとも重要な視点が損なわれるおそれがありますので、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23期で経常増益を達成しました。

第九次中計の初年度、2023年3月期は2期連続の経常最高益と10期連続の純利益最高益を達成し、3ヵ年累計の中計目標達成に向け、順調な滑り出しとなりました。

2024年3月期も、主力のオフィスビル賃貸(不動産賃貸)をはじめ、分譲マンション(販売)、ハウジング(完工)、仲介(流通)の全事業部門で増益を見込み、最高益の更新を目指します。

2022年5月の第九次中計公表時は、コロナ禍やウクライナ情勢など経営環境の先行きが見通せない中、新規稼働ビルの収益貢献により、遅くとも2030年度までの経常利益3千億円実現を長期展望として掲げておりましたが、コロナ禍で影響を受けたホテルやイベントホール事業をはじめ、各事業において、1年前に比べて先行きの業績見通しが改善したため、「経常利益3千億円突破」は次期中計(2026-2028年)に前倒して目指せる見通しとなりました。



### 2 部門別の成長戦略

コロナ禍でも底堅さを実証した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わらず、新築そっくりさん事業など、脱炭素をはじめとする社会的意義の高い取組みを事業拡大に結びつけ、グループの総合力で「経常利益3千億円突破」を目指してまいります。

#### 不動産賃貸

オフィスビルは、経済活動の正常化に伴う企業の出社率の回復や採用増などを背景に、増床の動きが顕在化しています。このテナントニーズを着実に取り込み、既存ビルの収益力の維持・向上と、順次完成する延70万坪超の新規稼働効果により、長期的な増益路線を継続してまいります。

高級賃貸マンション「ラ・トゥール」シリーズは4千戸規模に成長し、ホスピタリティ溢れるサービスで高い評価を得ております。ブランド価値向上を継続し、好調な業績をさらに伸ばしてまいります。

ホテルやイベントホール事業は、2024年3月期中にコロナ前の収益力回復に努めるとともに、本年1月に全面開業となった羽田空港直結、約1,700室の旗艦ホテル「羽田エアポートガーデン」の本格稼働による収益貢献と併せ、次期中計以降のさらなる成長を目指してまいります。

#### 不動産販売

分譲マンションは、低金利環境下で底堅い需要に支えられ、次期(2024年3月期)計上予定の3千戸に対する契約はすでに9割以上確保しており、販売活動は2025年3月期以降を含め計画通り順調に進捗しております。

上昇傾向にある建設工事費への対応は引き続き課題ですが、競争激化の用地取得環境が続く中、次期中計までに計上可能な用地は必要量確保となりました。当社は、引き続き、戸数や売上などの量を問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し、これまでの中計で実現してきた高水準の利益規模を維持してまいります。

なお、九次中計以降の設計物件は全件、高い環境性能をもつ「ZEH-M Oriented」を標準仕様とし、脱炭素に貢献する開発を推進しております。

#### 完成工事

日本の既存住宅は、5,000万戸超のストックのうち9割が最新の省エネ基準を満たさず、脱炭素化に向け大きな社会課題となっております。当社の「新築そっくりさん」は、高い省エネ性能を実現する「高断熱リフォーム」が好評を博し、大規模リフォームの「高断熱リフォーム」受注率は、足元で30%に達しております(九次中計目標20%)。

注文住宅でも、初期投資が不要で月額サービス料のみで享受できる太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」と高断熱仕様を組み合わせた最新のZEH(ゼロエネルギーハウス)仕様を標準とした「住友不動産の栖(すみか)」を発売、ZEH比率は80%まで高まっております(九次中計目標60%)。

両事業ともに、コストコントロールに注力し、資材価格変動による影響を最小限にとどめつつ、高い防災性能や環境性能を顧客に訴求し、受注拡大による最高益更新を目指してまいります。

#### 不動産流通

中古住宅の売買仲介を中心に、業界トップクラスの業容を誇る住友不動産販売(株)は、すみふの仲介「ステップ」のブランド浸透に注力し、全国でマンション専門仲介店舗「マンションプラザ」の展開や、「お客様ファースト」を意識した、より公正で透明性の高い仲介システム「ステップオークション」を業界に先駆けて開始し、多くの売主様から高い評価を得ております。

投げ込みチラシの廃止に続き、登記情報で顧客に送付していたDM(ダイレクトメール)を個人情報保護という観点から1月に全廃、インターネットを活用した広告戦略に軸足を移し、ペーパーレス化とDXによる効率化を推進しております。

新築住宅の供給が減少傾向にある中、良質なストックが増加し活性化が進む中古住宅市場は、今後の成長期待が高く、注文住宅やリフォーム、当社が過去に分譲した管理マンションなど、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、シェア拡大を図ってまいります。

「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し

3 金利上昇による業績影響は軽微

昨今の世界的なインフレと、それに伴う金利上昇に対する備えは、多額の先行投資を伴う不動産会社である当社にとって重要な経営課題です。

当社の資金調達方針は、これまで期間10年の長期借入を中心に、8割以上の固定金利比率を維持し、返済期限の分散を図りながら保守的な財務運営を図ってまいりました(当期末時点の有利子負債は約3兆9千億円、長期比率は95%、固定金利比率は86%)。

また、財務の健全性を示す自己資本比率は毎年改善し、10年前の15%からほぼ倍増の28%となり、社債などの信用力を示す債務格付はJCR、R&IともにAAゾーンにまで向上、収益力とともに財務の安定性について高い評価を得ております。

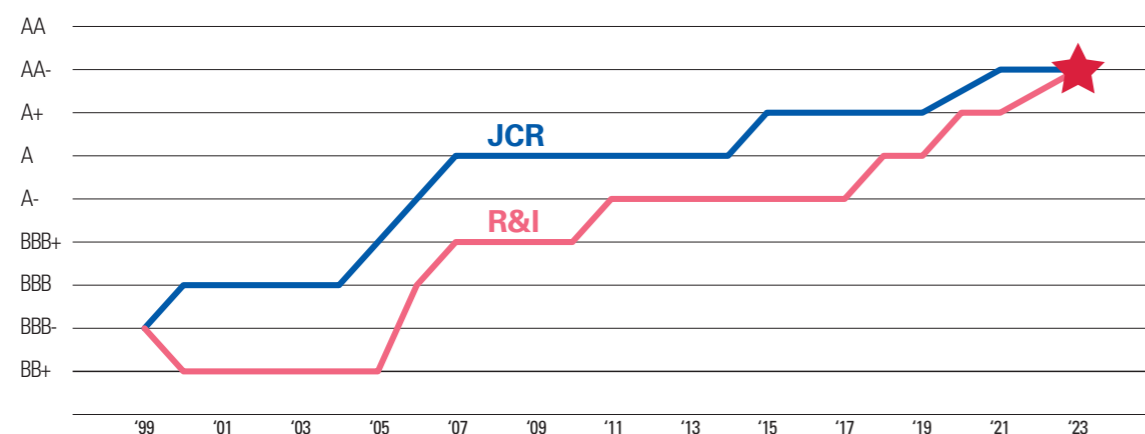
長期借入を中心に保守的な財務運営



財務の健全性・安定性を確保



債務格付の推移



今後5年間の返済(償還)予定額を全額借り換えした場合に、金利上昇による業績影響を試算した結果は下表の通りです。毎年の借り換え額は有利子負債全体の1割程度で、仮に市場金利が0.5%上昇した場合の利払い増加額は毎年20億円程度です。これは、現在の賃貸売上4千億円に対して0.5%のインパクトにすぎず、今後の既存ビルの収益改善とこれから完成する新築ビルの収益で十分に吸収できる範囲です。また、一般的に金利が上昇する時は、緩やかなインフレ基調になっていると考えられますので、その場合は景気が上向き、当社の収益環境が改善する蓋然性も高くなります。

現在の賃貸売上4千億円に対して0.5%のインパクト = 十分吸収可能

金利上昇シミュレーション (今後5年間)

	'24/3	'25/3	'26/3	'27/3	'28/3
返済額(借り換え)	2,941	3,838	3,459	4,406	3,024
金利が現状維持の場合…					
支払利息	180	180	180	185	195
前期比		—	—	+5	+10
金利が0.5%上昇した場合…					
支払利息	180	190	210	230	260
前期比		+10	+20	+20	+30

※長期借入金・社債  
※有利子負債は2023年3月末時点の3.9兆円として

当社は、長期借入を中心に固定金利比率を高めた保守的な資金調達方針を継続し、今後も金利上昇の影響を最小限にとどめるよう努めてまいります。

なお、次期中計での経常利益3千億円達成の前提には、0.5%上昇による影響額を織り込んでおります。

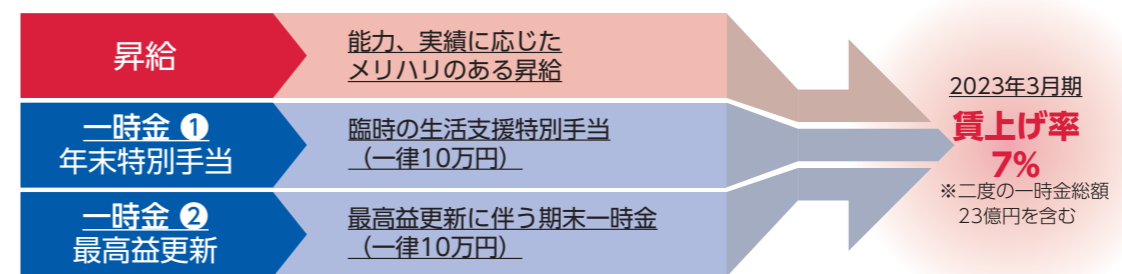
利益分配の考え方

1 持続的成長の果実はまず従業員に還元する方針、当期は7%の賃上げを実施

当社は、コーポレートスローガンに掲げる「信用と創造」を実践し、持続的成長による企業価値を高める源泉は従業員であると考え、持続的成長の果実はまず従業員に還元する、従業員ファーストの経営を目指しております。

当社は、従業員の9割をキャリア採用が占めるダイバーシティに富んだ人員構成で、その多岐にわたる職種別に、能力(職責)と成果のみで評価する独自の人事制度のもと、個々の従業員の成長に応じてメリハリのある昇給を実施してきました。

2023年3月期はこれに加えて、光熱費を中心とした急速な物価上昇に配慮し、臨時の生活支援特別手当としてグループ従業員1万人を対象に一律10万円を支給しました。さらに、最高益更新に伴う期末一時金(一律10万円)を、従来の住友不動産本社のみの対象から、グループ従業員全体に拡大支給し、好業績の喜びをグループ全体で分かち合うこととしました。その結果、二度の一時金総額23億円を含めた当期の賃上げ率は7%となりました。今後も、持続的成長に沿った株主への還元とともに、その原動力となる従業員への人的資本投資を手厚くしてまいります。



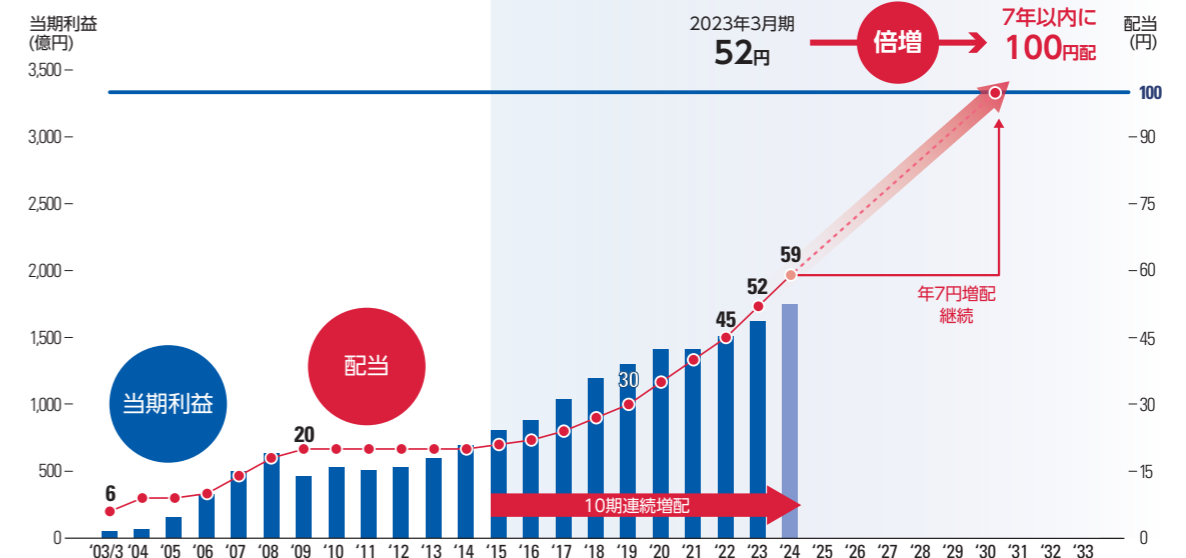
2 配当は「7年以内に倍増、100円配」、利益成長に沿った持続的増配を継続

当社の利益分配の基本方針は、長期的な収益基盤強化のため賃貸ビル投資に優先配分し、配当は利益成長に沿った「持続的増配」に努めていくこととしております。

この考えに基づき「第九次中計」では、当初「年5円増配」の継続を目標に掲げておりましたが、2022年11月に、業績の順調な進捗に加え、ウィズコロナを踏まえた経済活動の正常化進展により先行きの業績見通しに明るさが増してきたとの認識のもと、「利益成長に沿った持続的増配」ペースを年5円から年7円に引き上げました。

次期(2024年3月期)は一株につき年59円と「10期連続の増配」を予定しておりますが、その後も「年7円増配」を継続し、7年以内に現在の52円から倍増となる「年100円配」に引き上げます。持続的成長による企業価値向上を目指す当社を長期的にご支援いただける株主の皆様へ報いてまいります。

利益成長に沿った持続的増配





「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し

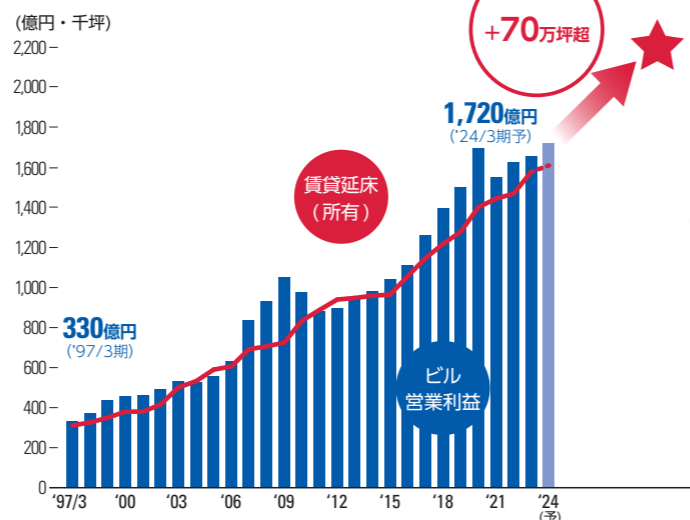
成長投資

1 再開発中心の東京都心における延70万坪超の賃貸ビル投資は順調な進捗

当社は、これまでの持続的成長を支えてきた東京都心の賃貸ビル投資を継続する方針を掲げ、「第九次中計」以降、延70万坪超の開発計画を推進中です。大型の再開発を中心に、今後中計3期間で収益化を目指しており、追加投資額はおよそ2兆円(うち、九次3年間で7千億円)を予定しています。

当期(2023年3月期)は、2棟の大型再開発「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」が竣工しました。今後も、池袋、八重洲、築地、六本木などで進行中の再開発プロジェクトを着実に推進し、これらを順次完成、稼働させることにより、さらなる収益基盤の拡大、企業価値の向上に努めてまいります。また、新規物件についても「好球必打」の方針を継続し、好物件があれば積極的に取得してまいります(九次3年間で3千億円の新規投資枠)。

ビル営業利益と賃貸延床



2 インドで5千億円投資、国内経常利益の1割、300億円の利益積み増しを目指す

当社は、東京都心における賃貸事業を中心とした収益基盤の拡大に加えて、“当社単独で素地(開発用地)を取得し、開発、リーシング、管理までを自社で行い長期保有する”、“東京における当社のオフィスビル事業”の海外展開をインドで本格化させています。

2019年7月にインド最大の経済都市「ムンバイ」の新都心BKC地区にて地区最大級のオフィスビル用地を取得後、2022年11月に同規模の用地を追加取得し、2件併せて延約8万坪、約2千億円弱の投資規模となるオフィスビル開発を推進しております。現在、1物件目の地下工事に着手済みで、2物件ともに次期中計中の竣工を目指しております。

BKC地区は、金融センターとして整備が進められ、政府系企業やインド大手財閥、外資系IT企業などが進出しています。今後、高速鉄道やメトロ新線の新駅が建設予定で、オフィス街としてさらなる発展が期待されています。

当社は、これらの開発を皮切りに、長期保有オフィス以外の用途、事業手法も視野に入れつつ、国内で延70万坪の開発計画が完成後の賃貸資産5兆円超の1割、5千億円程度をまずインドで投じ、金利や為替など海外リスクプレミアを踏まえ、東京よりも高い投資効率を目指してまいります。

当社は、次期中計で国内経常利益3千億円突破を目指しますが、その先のさらなる成長の源泉として、その1割、300億円を海外事業にて積み増してまいります。

※当社のインド・ムンバイでの事業展開詳細についてはP.43-44をご参照ください。



	第1号案件	第2号案件
所在地	マハラシュトラ州ムンバイバンドライースト	
用地取得	2019年7月	2022年11月
取得額 円換算*	223.8億ルピー 380億円	206.7億ルピー 351億円
所有形態	80年借地権	
敷地面積	12,486㎡(約3,780坪)	11,885㎡(約3,595坪)
建物規模	延床約13万㎡(約4万坪)	延床約13万㎡(約4万坪)
建物用途	賃貸オフィスビル	

※1.7円/ルピー

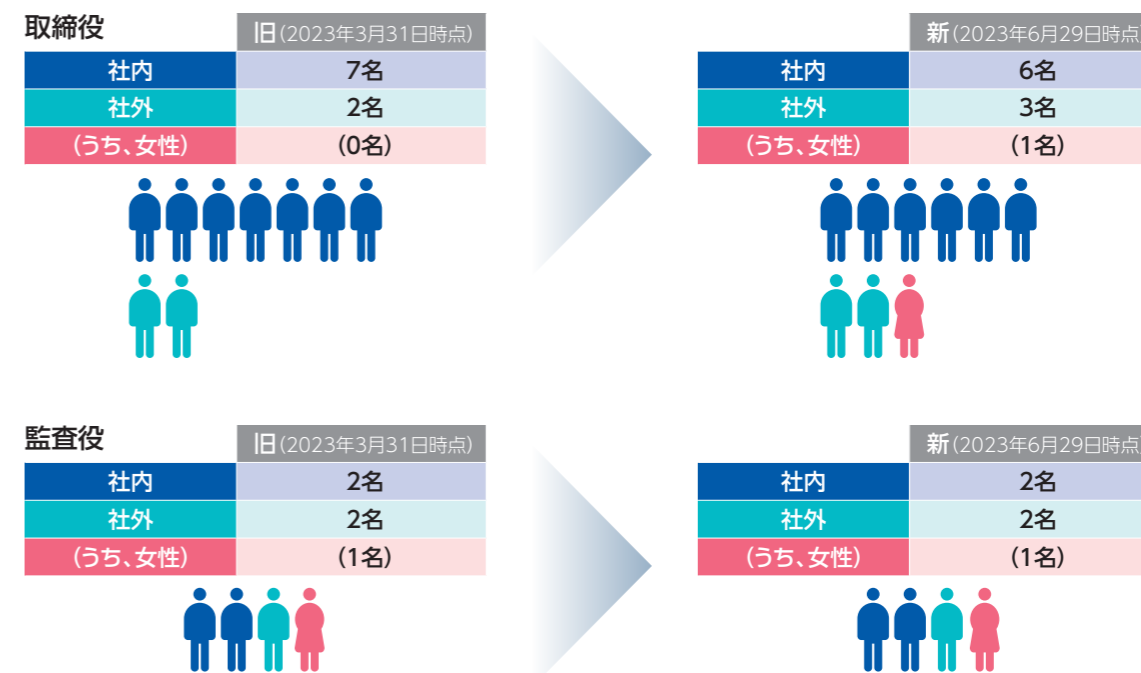
ガバナンス

1 取締役会の多様性確保 取締役の社外比率3分の1、女性取締役1名選任

当社は、全取締役の任期満了に伴い、下表の通り、取締役および監査役の異動を決定し、2023年6月開催の定時株主総会で承認されました。

その結果、社外取締役は2名から3名に増員され、コーポレートガバナンス・コードで推奨する社外取締役比率3分の1の基準を満たしました。また、取締役1名と監査役1名の計2名が女性となりました。

旧体制下においても、取締役会では闊達な議論がなされ、当社のガバナンスは十分に機能していたと判断しておりますが、引き続き、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化・充実を図り、企業価値の向上を目指してまいります。



新役員一覧

取締役				監査役			
小野寺 研一	取締役会長		男性	中村 芳文	常勤監査役		男性
仁島 浩順	代表取締役社長		男性	田中 俊和	常勤監査役		男性
小林 正人	代表取締役副社長		男性	酒井 孝志	社外監査役	社外 独立	男性
尾台 賀幸	代表取締役副社長		男性	長谷川 尚子	社外監査役	社外 独立	女性
加藤 宏史	取締役専務執行役員		男性				
片山 久壽	取締役専務執行役員		男性				
出原 洋三	社外取締役	社外 独立	男性				
家守 伸正	社外取締役	社外 独立	男性				
寺田 千代乃	社外取締役	社外 独立	女性				

「持続的成長」のための基本的な経営戦略と中長期見通し

2 悪意のある買収提案に対する事前警告型買収防衛策の廃止を検討

当社の事前警告型の買収防衛策は、2007年の導入以来、3年毎に総会決議を経て更新され、継続しております。  
 現在の方針は2022年6月に株主総会で決議されましたが、その後、経済産業省に「公正な買収の在り方に関する研究会」が設置され、買収に関する指針の見直しが議論されるようになり、2023年3月には、金融庁でも公開買付制度の見直しに向けて議論が開始され、買収手続きの公平性や透明性確保に向けた議論が急速に進んでおります。  
 これらの議論は、市場内で急速に株を買い進める悪意の買収者から不意打ちを受け、十分な検討時間や適切な判断プロセスを経ないまま買収が成立し、結果として企業価値や他の株主の利益を害するなどの損害を否定できないといった、当社が買収防衛策を必要としている「法制度上の問題点」について、解消される可能性が期待できるため、大いに歓迎しております。  
 当社は、これら制度改正の今後の動向を踏まえ、現在具備している事前警告型の買収防衛策の廃止を、今後、取締役会等で検討してまいります。

**当社が買収防衛策を必要とする「法制度上の問題点」**

例えば、市場内で急速に株を買い進める悪意の買収者から不意打ちを受け、十分な検討時間や適切な判断プロセスを経ないまま買収が成立し、結果として企業価値や他の株主の利益を害するなどの損害を否定できないこと

**問題解消の可能性が期待できる“企業買収ルールの見直し”が進展**

買収手続きの公平性や透明性確保に向けた議論  
 経済産業省：「公正な買収の在り方に関する研究会」買収に関する指針の見直し  
 金融庁：公開買付制度の見直し、大量保有報告の規制強化など

制度改正の動向を踏まえ、問題解消となれば  
**「事前警告型の買収防衛策」廃止**

3 政策保有株式の縮減進展

当社は、テナント企業や金融機関などの取引先等との安定的・長期的な関係の構築および強化等の観点から、企業価値の安定、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できるものとしています。  
 政策保有株式の縮減については、「第九次中計」において、保有する上場株式の簿価（取得原価）の株主資本に対する比率を毎年引き下げ、遅くとも2030年度までに10%以内とする数値目標を掲げ、保有残高に一定の規律を設けることとしました。当期（2023年3月期）は、保有の意義が低下した6銘柄につき、合計約70億円の売却をしました。その結果、上場株式の簿価は2,690億円（前期比△30億円）に減少し、株主資本に対する比率は16.6%（前期末18.4%）に2%ポイント低下しました。  
 当社は、引き続き、政策保有株式の保有意義を個別に検証し、保有を継続する意義が失われていると判断される株式については、縮減の対象として売却を進めてまいります。

上場株式簿価と株主資本の推移

	第六次 ('16/3末)	第七次 ('19/3末)	第八次 ('22/3末)	'23/3末 実績	2030年度 目標
株式簿価 (億円)	1,903	2,555	2,719	2,690	
株主資本 (億円)	8,210	10,993	14,792	16,189	
比率 (%)	23.2	23.2	18.4	16.6	10%以下

**資本効率**

1 資本コストを十分に上回る9.4%のROEを達成

当期（2023年3月期）のROE（自己資本利益率）は9.4%と、前年並みの高い資本効率を達成しました。一方、自己資本比率は毎年改善し、財務の安定性も向上、2月にはR&Iの格付けがAA-に格上げとなりました。  
 当社は、引き続き、財務の安定性と収益力の強化を両立させながら、資本コストを上回るROEを維持してまいります。

ROEの推移

	'19/3	'20/3	'21/3	'22/3	'23/3	
ROE (%)	11.2	11.3	10.1	9.6	9.4	} 収益性
当期利益 (億円)	1,301	1,410	1,414	1,505	1,619	
自己資本 (億円)	12,021	12,950	15,030	16,340	17,994	
自己資本比率 (%)	23.4	24.4	26.5	28.1	28.3	} 安定性
R&I格付	A	A+	A+	A+	AA-	

# 第九次中期経営計画(2022年5月12日公表)

第九次中期経営計画(2023年3月期~2025年3月期)の内容は以下の通りです。

## 業績目標と事業戦略

### 中計最高益連続更新

**3ヵ年累計経常利益 7,500億円、当期利益5,000億円の達成**

八次中計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

**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)	八次中計比
<b>売上高</b>					
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	
	24,421	28,858	28,704	30,000	+1,296 +5%
<b>営業利益</b>					
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	
	5,006	6,132	6,875	7,700	+825 +12%
<b>経常利益</b>	4,180	5,578	6,556	7,500	+944 +14%
<b>当期利益</b>	2,381	3,533	4,328	5,000	+672 +16%

※ いずれも計画期間中の累計額

### 事業戦略

<b>不動産賃貸</b>	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"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>
<b>不動産販売</b>	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"> <li>● 量を問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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>
<b>完成工事</b>	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"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>
<b>不動産流通</b>	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"> <li>● 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</li> </ul>

## 設備投資計画 (分譲マンションなどの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

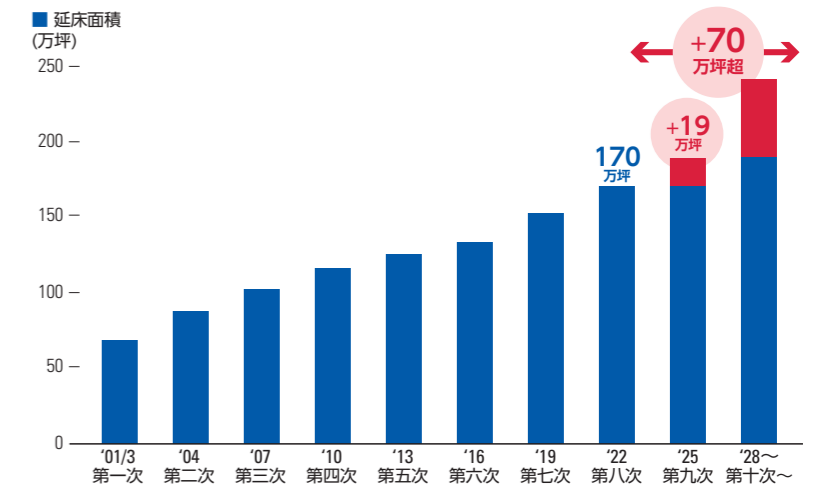
九次3年間で1兆円の投資を見込む

- 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



住友不動産東京三田ガーデンタワー

住友不動産新宿ファーストタワー

住友不動産中野駅前ビル(中野二丁目計画)

プロジェクト名	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
住友不動産東京三田ガーデンタワー	港区	59,400	2023/2
住友不動産新宿ファーストタワー	新宿区	27,000	2023/3
住友不動産中野駅前ビル(中野二丁目計画)	中野区	30,000	2024/2
住友不動産秋葉原東ビル	台東区	3,000	2024/3
住友不動産新宿南口ビル(新宿南口計画)	渋谷区	7,200	2024/3
六本木駅前計画	港区	9,700	2025/1
住友不動産大崎ツインビル西館	品川区	8,800	2025/3
その他		34,100	
<b>第九次 合計</b>		<b>179,200</b>	

資金調達計画

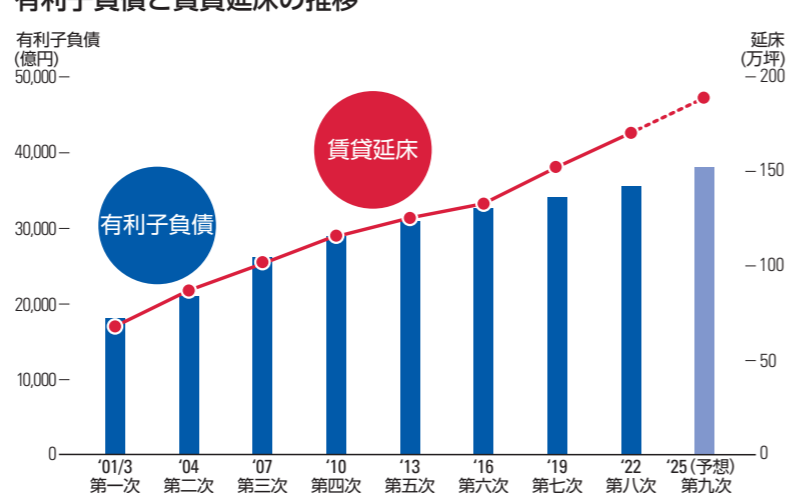
1 仕掛中物件の追加投資7千億円は、拡大する賃貸キャッシュ・フローで賄える見通し

設備投資と賃貸CF\*の推移

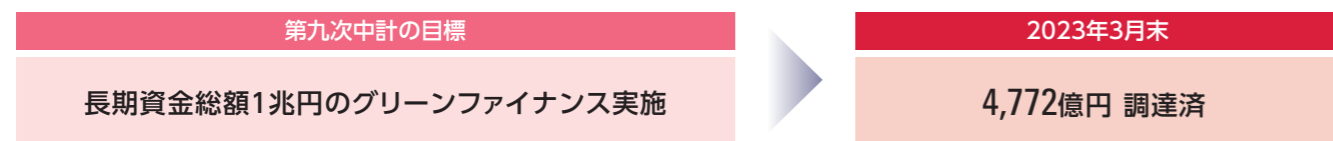
	第六次	第七次	第八次	第九次
設備投資	△4,223	△6,635	△8,053	△10,000
賃貸CF*	4,098	5,346	6,445	7,000
有利子負債	31,589	33,428	35,600	38,000

\* 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



対象物件 DBJ Green Building認証で3つ星以上取得済の当社保有ビルのうち12棟

- DBJ Green Building認証で3つ星以上の評価を取得済の当社保有ビルのうち、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
  - CO<sub>2</sub>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。

DBJ Green Building認証

※2023年9月現在、オフィスビル・マンション・商業施設を合わせて76棟、延床約115万坪認証取得済

★5を取得した物件



DBJ Green Building

(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 ※2022年11月11日修正

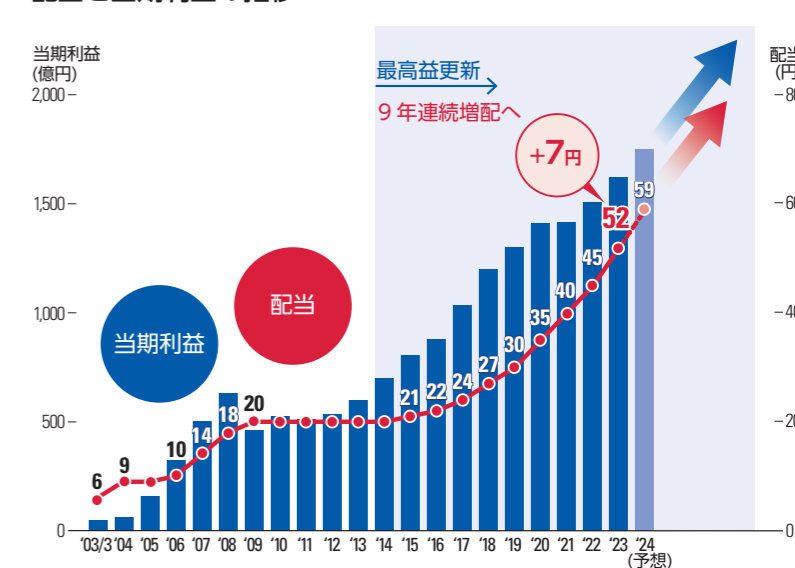
先行きの見通しが改善したため、「年5円」から「年7円」に増配ペースを引き上げる

賃貸ビル投資に優先配分する方針と、利益成長に沿った「持続的増配」の方針は継続

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



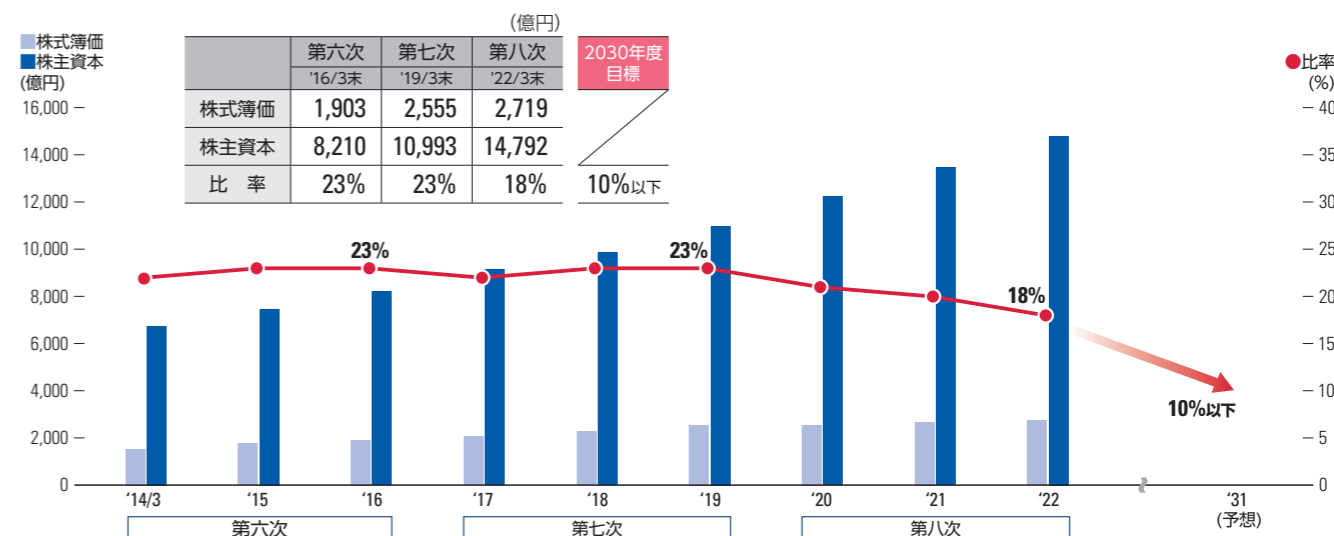
政策保有株式に対する数値目標の導入

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。2022年3月末時点で、保有する上場株式の簿価(取得原価)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



# 脱炭素目標と取組み

## 脱炭素目標 ~ CO<sub>2</sub>排出量 (Scope 1,2,3) 削減目標の設定~

2030年度までにCO<sub>2</sub>排出量 (Scope1,2,3) 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CO<sub>2</sub>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CO <sub>2</sub> 排出量削減目標	2014年度 排出量 (千t-CO <sub>2</sub> )	構成比	第九次 削減目標	(参考) 2019年度排出量 (千t-CO <sub>2</sub> )
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

## 第九次中計 各事業における数値目標と進捗状況

第九次中計の目標	2023年3月期実績
<b>オフィスビル</b> テナント専有部のグリーン電力 <b>導入率30%</b> テナント企業毎の意思決定で導入可能なグリーン電力導入プランメニュー	<b>15%</b>
<b>分譲マンション</b> ZEH-M Oriented <b>設計100%</b> 高水準の省エネ設計を標準化、削減寄与は対象物件が竣工する十次計画以降	<b>約4,600戸</b> ※申請中を含む
<b>新築そっくりさん</b> 高断熱リフォーム商品(投入済) <b>受注比率20%</b> 既存ストックの課題「低い断熱性」を補う高水準の省エネリフォーム	<b>14%</b> 2023年3月単月では31%まで上昇
<b>注文住宅</b> ZEH住宅(標準化済) <b>受注比率60%</b> ※ZEH相当を含む 最新ZEH基準以上の断熱・省エネ性能+太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」	<b>57%</b> 2023年3月単月では92%まで上昇
<b>その他</b> 当社グループの自己使用オフィスの電力を <b>全量グリーン化</b> 「すみふ×エネカリ」の太陽光発電で創出した現在価値を取得 ※注文住宅、新築そっくりさん必要設置棟数約4,000棟	<b>約7割確保</b>

## 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



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、当社は、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



#### 新築住宅の 脱炭素設計

新築分譲マンション  
ZEH-M Oriented  
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

### 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



#### 高断熱リフォームで 環境負荷低減

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

#### ZEH標準仕様化「住友不動産の栖」

最新のZEH基準を上回る環境性能と  
高い商品性を両立



#### ZEH仕様標準 プレミアムデザイン 高品質な設備 高い対応力

当社は、国土交通省が新設した「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「住友不動産の栖」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・注文住宅

#### 太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」

お客様の実質負担なく、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

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、お客様の実質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掲載のサステナビリティニュースリリース・ESGレポートをご参照ください。 <https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/>

## 独自の人材投資戦略(人的資本の活用)

### 持続的成長を支える独自の人材投資戦略

当社は、コーポレートスローガンに掲げる「信用と創造」を実践し、持続的成長による企業価値を高める源泉は従業員であると考え、持続的成長の果実はまず従業員に還元する、従業員ファーストの経営を目指しております。

また、社内に異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点や価値観が存在することは、会社の持続的な成長を確保する上での強みとなるとの認識のもと、かねてよりダイバーシティ推進に積極的に取り組み、キャリア採用による人材確保、年功によらず専ら能力・成果に基づく評価制度、専門職種毎の給与体系を並立させる給与制度など、多様性に富む強靱な組織を実現するための独自の人事制度を構築しております。

### 経営再建時代、事業構造転換のために進めた人事制度改革

バブル崩壊後、再建計画として第一次中期経営計画(1997-2001年)を開始した頃の当社は、収益力の大幅な低下とともに不良債権や過大な有利子負債を抱えておりました。

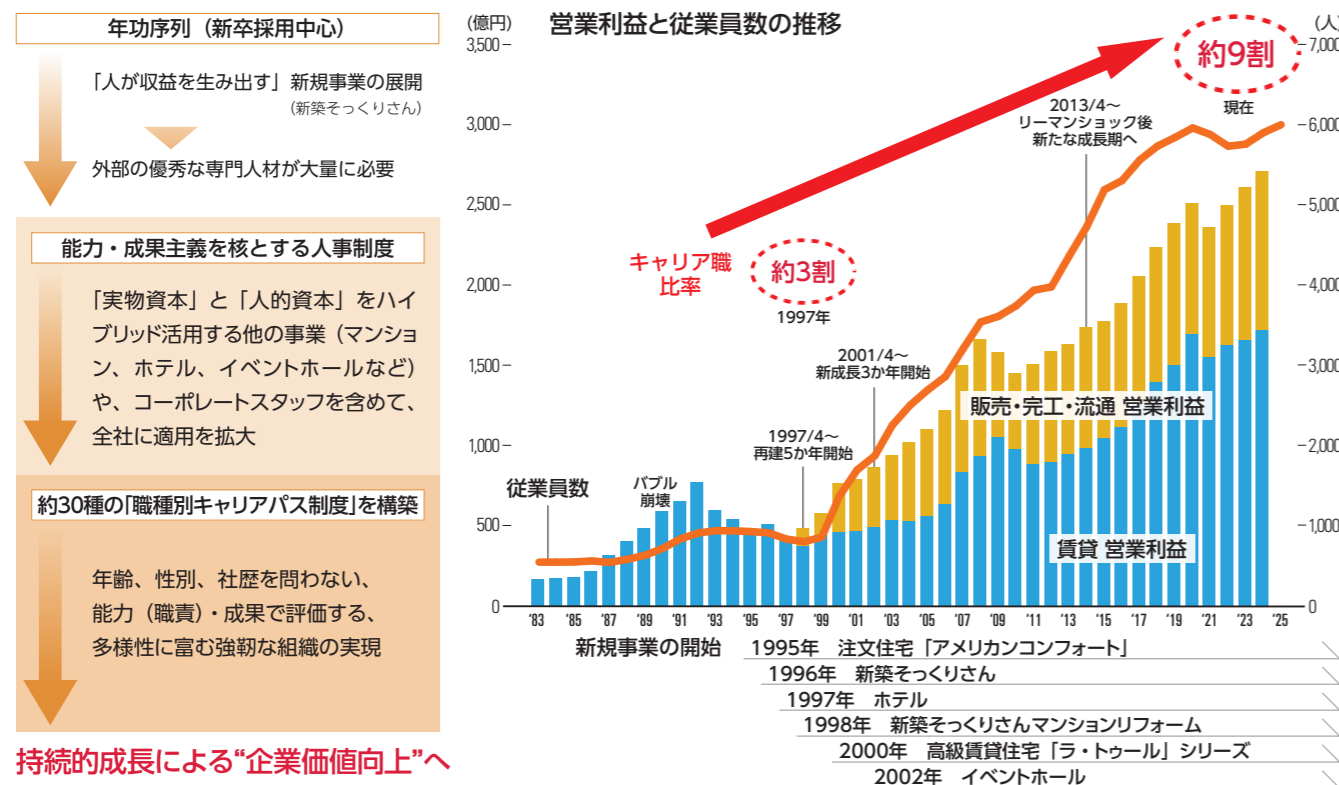
再建計画では、不動産証券化など資金調達が多様化に組み込み、不動産業の原材料である未稼働土地の商品化(開発)を進める一方で、先行投資を必要としない「人が収益を生み出す」受注生産型の新規事業「新築そっくりさん(リフォーム事業)」等に活路を見いだし、収益力の回復を目指しました。

この事業構造転換に際して、外部から優秀な専門人材を大量に採用する必要に迫られ、旧来の“年功序列”による人事制度を廃し、“高率歩合給”などの能力、成果主義を核とする人事制度への改革を実施し、「新築そっくりさん事業」や「注文住宅事業」の収益拡大に大いに寄与しました。

その後、分譲マンションや賃貸マンション、ホテル、イベントホールなど、「実物資本」と「人的資本」をハイブリッド活用する他の事業にも、この人事制度を拡大適用し、それぞれ事業別に必要な専門職種人事制度を複数並立させる、いわば「職種別キャリアパス制度」とも言うべき人事制度を構築し、優秀な中途採用の専門人材による各事業の付加価値向上に大きく寄与しました。

当社はこうして、東京都心の再開発事業を中心としたオフィスビル賃貸事業を収益の柱に据えて長期的な安定成長基盤を構築するとともに、賃貸マンションやホテル、イベントホールなどの賃貸関連事業、分譲マンション、新築そっくりさん、注文住宅、仲介などの各主力事業において、それぞれ特徴的な事業スタイルを築きながら、現在まで持続的な成長による企業価値向上を実現してきました。

### 人事制度改革とダイバーシティ推進



持続的成長による“企業価値向上”へ

### 現在の組織～ダイバーシティに富んだ組織の実現～

#### 当社独自の「職種別キャリアパス制度」

当社はこの人材戦略の有効性を踏まえ、営業職や技術職に限らず、コーポレートスタッフにも専門職種のキャリア職採用を拡大、現在は主要職種だけで約30種もの職種別の給与体系を並立させる人事制度を構築しています。各専門職種は従事する事業や業務の特性に応じて、固定給、変動給の割合、昇給テーブル等を個別に設定しておりますが、全職種で共通して年齢、性別、社歴を問わず、各人の能力(職責)と成果のみで評価する公正な給与制度としており、この制度が持続的に職員の成長を促しています。

#### 当期(2023年3月期)は7%の賃上げを実施

当期は、この人事制度のもと、個々の従業員の成長に応じてメリハリのある昇給を実施したことに加えて、光熱費を中心とした急速な物価上昇に配慮し、臨時の生活支援特別手当としてグループ従業員1万人を対象に一律10万円を支給しました。さらに、最高益更新に伴う期末一時金(一律10万円)を、従来の住友不動産本社からの対象から、グループ従業員全体に拡大支給し、好業績の喜びをグループ全体で分かち合うこととしました。その結果、二度の一時金総額23億円を含めた当期の賃上げ率は7%となりました。今後も、持続的成長に沿った株主への還元とともに、その原動力となる従業員への人的資本投資を手厚くしてまいります。

#### ダイバーシティに富んだ組織を実現

20年余り前から、他社での多種多様なキャリアを持つ人材を、即戦力として積極的に採用し人材確保を推し進めた結果、すでに当社職員の9割がキャリア職となり、異なる経験・技能・属性を反映した多様な視点、価値観の存在する柔軟かつ強靱なダイバーシティに富んだ組織を実現し、当社成長の源泉となっております。

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

また、女性活躍推進についても積極的に取り組んでおります。まず、現場の第一線を支える営業・技術職における女性採用比率の数値目標(営業職25%、技術職13%)を公表し、将来の登用に向けてまずは社員数を厚くすべく、職員における女性比率の向上に取り組んでいます。次に、2022年に、職務給中心の人事制度を全職員に適用する改革を行い、出産、育児等のライフイベントにより中長期にわたりキャリアの中断があった職員についても、復職後、不利なく責任あるポストに即座に就くことが可能な制度とするなど、女性のキャリア形成支援に取り組んでいます。その結果、2023年3月末時点の管理職に占める女性労働者の比率は9.4%となりました。また、女性の役員選任についても積極的に取り組んでおり、本報告書提出日時点で女性の役員は2名となっております。

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

#### 職員のキャリア職比率

約9割

#### キャリア職出身者の管理職比率

6割以上

#### 女性管理職比率

9.4%

### 制度の継続活用と深化拡大

現行の人事制度は、持続的成長を目指す当社の経営戦略において、既存事業の成長に資するだけでなく、新規事業や将来の事業構造転換においても、必要なスキルを有する人材確保、育成を推進する上で引き続き有効と考えています。

当社は、当該人事制度を継続深化、拡大させるため、各専門職種の人材マーケットに則した柔軟な給与水準の見直しや、必要な人材の厚みを確保するため職種ごとに専門的なスキルアップ教育の拡充を図るほか、有能な人材に社内転職の機会を提供する「住友不動産グループ・チャレンジ制度」によるキャリア形成支援など、様々な取り組みにより制度のさらなる発展を推し進めてまいります。

人的資本の関連情報については、当社ホームページをご参照ください。 <https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/society.html>

## 住友不動産グループの価値創造とは

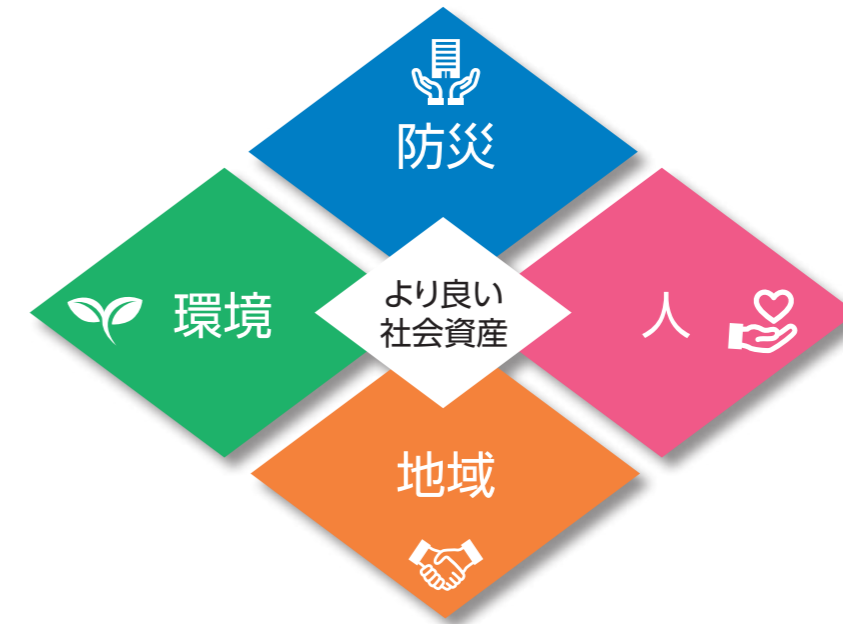
住友不動産グループは、430年の歴史を刻む住友の事業精神を継承し、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を基本使命として事業を推進しております。

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、リフォーム、注文住宅、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新たな価値創造への挑戦を続け、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(マテリアリティ)

#### 例示

重要課題(マテリアリティ)	重要課題(マテリアリティ)	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"> <li>● 木造密集地の解消</li> <li>● 狭隘道路の拡幅、歩車分離</li> <li>● 免震・制振構造採用</li> <li>● 非常用発電機の導入</li> <li>● 防災拠点の整備(帰宅困難者受け入れなど)</li> </ul>
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"> <li>● 高効率な省エネ設備、節水機器の採用</li> <li>● 生物多様性の確保に資する都市の緑化、緑保全</li> <li>● 廃棄物排出の削減</li> <li>● サプライヤーへの協力要請</li> </ul>
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"> <li>● 地域と共創するまちづくり</li> <li>● 新たな人口誘致(活性化)</li> <li>● タウンマネジメントによる賑わい創出</li> <li>● 共助含めコミュニティ形成支援</li> </ul>
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"> <li>● ユニバーサルデザインのまちづくり</li> <li>● 住宅のバリアフリー化</li> <li>● 人権保護</li> <li>● 自由闊達な職場づくり推進</li> <li>● 多様性のある人材育成</li> </ul>

## 価値創造のあゆみと当社の強み

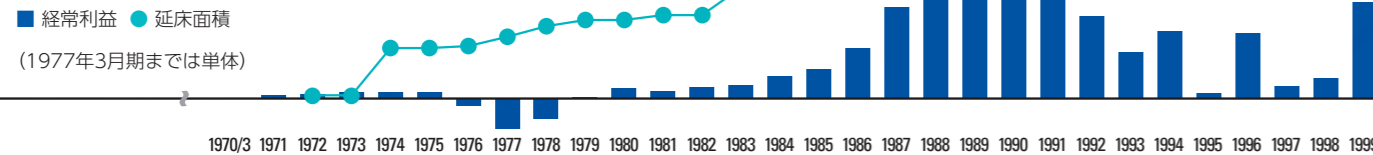
当社のこれまでの成長を支えてきた原動力は、東京都心のオフィスビルを中核とした不動産賃貸事業です。営業利益は当社全体の7割近くを占め、まさに、大黒柱として企業価値の根幹を成しています。

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

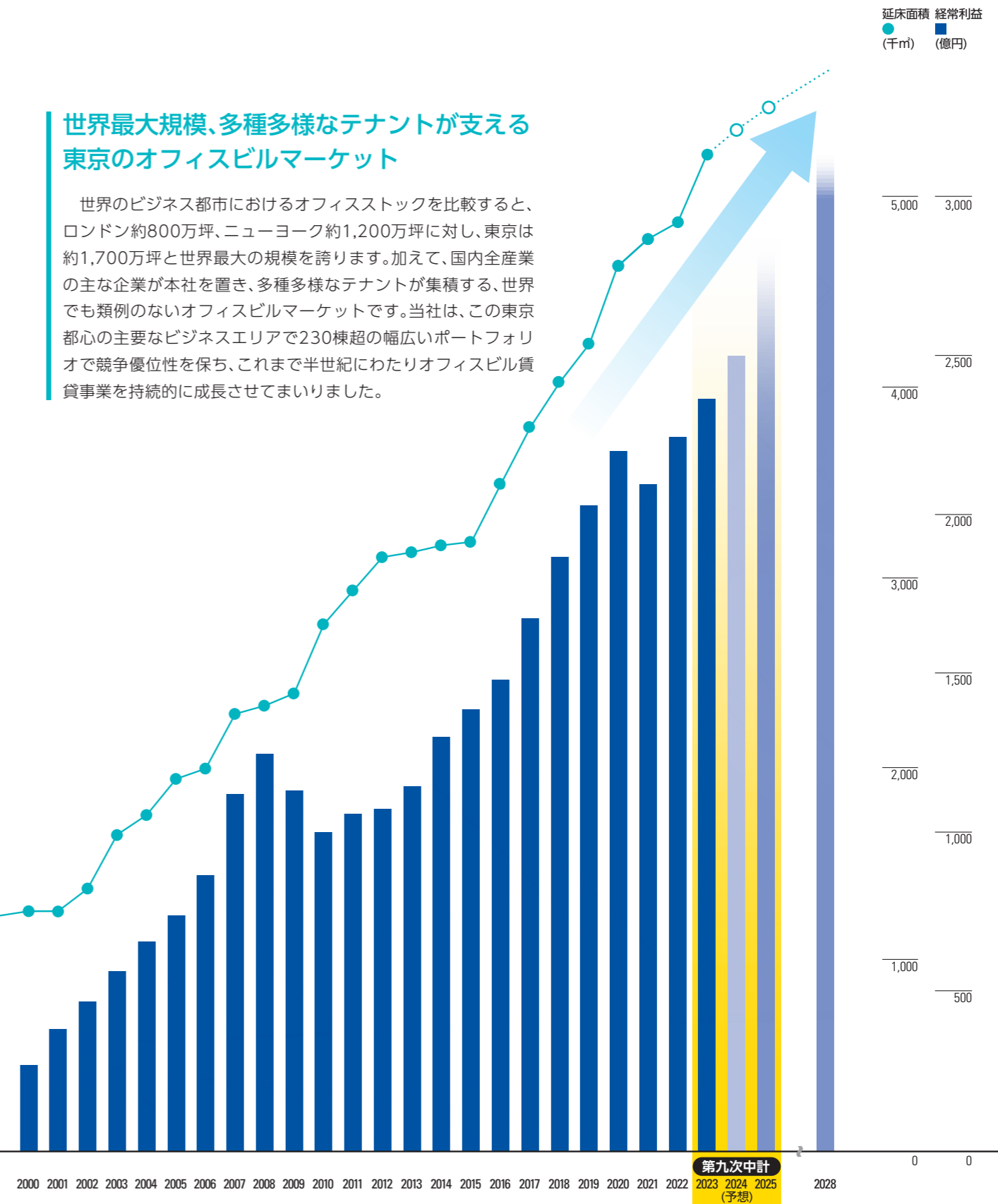


### 経常利益／延床面積（所有）



## 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800万坪、ニューヨーク約1,200万坪に対し、東京は約1,700万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。



## 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



大崎ガーデンシティ

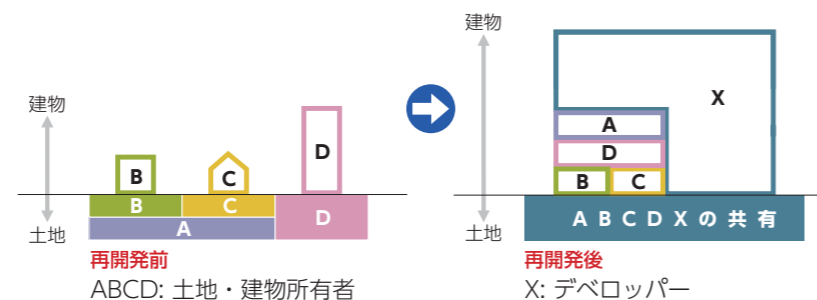
当社は、ほかの大手デベロッパーとは異なり、財閥解体後の1949年に保有ビルわずか3棟でスタートし、東京都心のオフィスビル開発を本格化させたのは1970年代以降でした。このため、保有資産の建替えや、競争入札などでビル用地を取得するのではなく、地道な努力で複数の小さな土地を大きく取り纏め、土地の価値を最大化する「再開発」の手法を中心に優良資産の開発を積み重ねて、事業基盤の拡大とともに、企業価値を高めてきました。

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



#### 法定再開発事業 主な実績および計画

地区名	主な建物名	所在地	延床面積(約) (m <sup>2</sup> )	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	2003年1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2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	住友不動産東京三田ガーデンタワー	東京都港区	229,000	事務所・住宅・店舗	2023年2月
西新宿五丁目北地区	住友不動産新宿ファーストタワー	東京都新宿区	135,000	事務所・住宅・店舗	2023年3月
中野二丁目地区	住友不動産中野駅前ビル	東京都中野区	99,000	事務所・住宅・店舗	2024年2月(予定)

都心立地でありながら木造密集地かつ高度利用の図られていない地域などにおいて、土地の高度利用や建物の不燃化・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実現しています。

下記は、その代表的な事例で、都心の木造密集地域で隣接する2つの街区において連続して再開発を行いました。

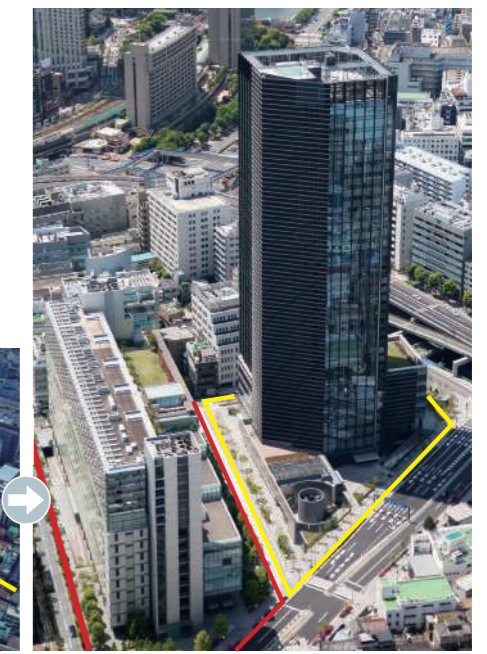
	後楽二丁目東地区 (住友不動産飯田橋ファーストビル)	後楽二丁目西地区 (住友不動産飯田橋ファーストタワー)
竣工	2000年3月	2010年4月
延床面積(約)	62,900m <sup>2</sup>	78,400m <sup>2</sup>
用途	事務所・住宅・店舗	事務所・住宅・店舗・多目的ホール



後楽二丁目東地区開発前



後楽二丁目西地区開発前



両街区開発後

再開発と社会課題の解決

1. 木造密集地域など地域の様々な課題解決とともに

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。

事例 | 大崎エリア

大崎エリアの事例では、駅前発展をさらに拓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。

大崎ガーデンシティ

(敷地面積 約30,100㎡、延床面積 約222,000㎡)

住友不動産大崎ガーデンタワー	
竣工	2018年1月
延床面積	約178,100㎡
用途	事務所、店舗等

大崎ガーデンレジデンス	
竣工	2018年8月
延床面積	約41,400㎡
用途	住宅(423戸)、事業所等



大崎ガーデンシティ開発前

開発後  
左:住友不動産大崎ガーデンタワー  
右:大崎ガーデンレジデンス



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来を可能とする街区周辺道路の整備や、建物の共同化、不燃化を図り、安全、安心な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

従前は、工業地域で緑地が少なく、住宅の密集により人が集う拠点が不足していました。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。

2. 持続的な地域活性化を図る

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。

事例 | 六本木エリア

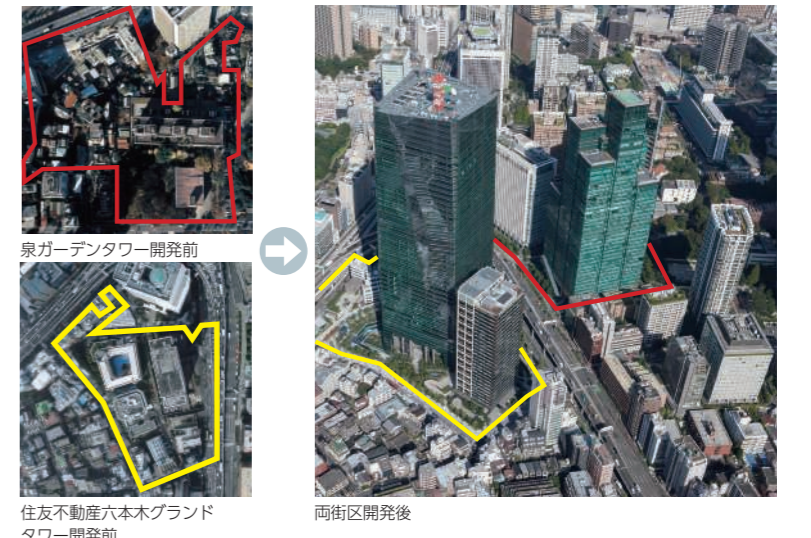
六本木エリアでは、六本木一丁目駅を挟んだ2つの街区で構成する約6haもの大街区「IZUMI GARDEN」において、賑わいを創出する季節に応じたエンターテインメントをはじめ、地域やテナント企業、消防などと共同で防災啓蒙や共助意識の醸成を図るイベントを開催するなど、街の持続的な価値創造に資するエリアマネジメントを推進しています。

IZUMI GARDEN

(敷地面積 約43,300㎡、延床面積 約418,900㎡)

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

両街区開発後

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、リフォーム、注文住宅、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。

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。

その他、各事業が、時代の要請に応えながら、将来にわたって必要とされる価値創造を続けています。

### 不動産賃貸事業 オフィスビル、関連事業(賃貸マンション、ホテル、イベントホール等) ▶ P.49

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」の中で、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。



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

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「ラ・トゥール」シリーズ展開開始
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
2023年	空港直結「羽田エアポートガーデン」全面開業

賃貸マンション	合計約6,000戸所有・管理運営
ホテル	合計21ホテル・5,385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」店舗数約200店舗 「羽田エアポートガーデン」店舗数約80店舗 (2023年3月現在)

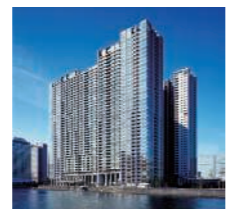
### 不動産販売事業 分譲マンション ▶ P.55

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、電子契約、オンラインでの物件案内が可能なりモト販売など、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。



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

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
2023年	新会員制WEBサービス「住友不動産のふれあい+S」提供開始

### 完成工事事業 「新築そっくりさん」 ▶ P.57

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、累計16万棟超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	「高断熱リフォームプラン」提供開始
2022年	「新築そっくりさん」事業累計受注棟数16万棟突破

### 不動産流通事業 住友不動産販売株式会社 ▶ P.61

1979年にグループ会社の住友不動産販売として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



### 完成工事事業 注文住宅 ▶ P.59

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、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。

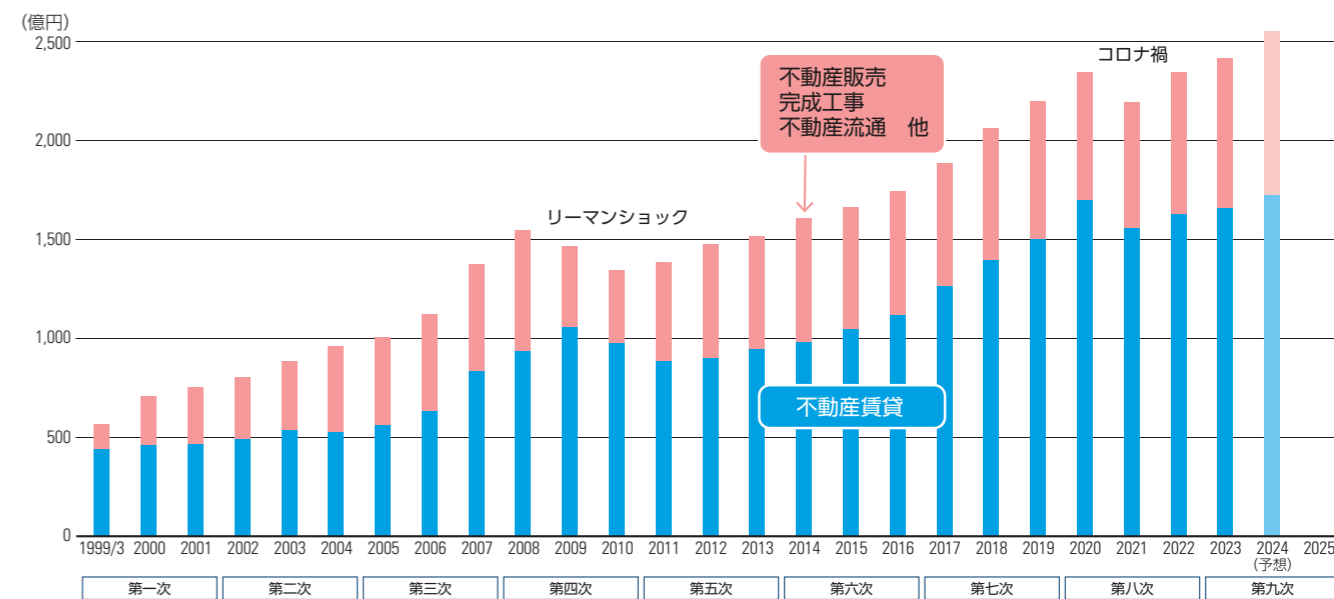


1995年	規格住宅「アメリカンコンフォート」事業開始
2003年	都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売
2021年	新太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」開始
2022年	ZEH標準仕様「住友不動産の栖(すみか)」発売

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、時代のニーズ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
1979年	中古住宅流通事業に参入
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



# 4つの主力事業による企業価値の拡大 事例 | 新築そっくりさん 既存住宅の性能向上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年の販売開始から累計の受注棟数は16万棟を突破(2022年9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CO<sub>2</sub>の発生、資源の無駄を極力抑え環境にも配慮するなど、日本の住宅が抱える様々な社会課題の解決に貢献しています。



## 安心・安全な住まいへの想い

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

「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

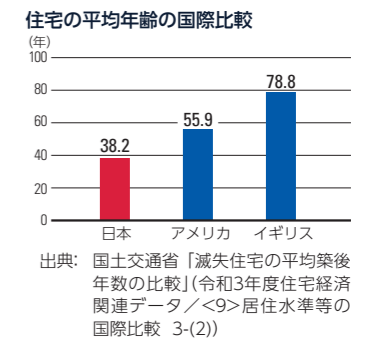
- ① 耐震性・断熱性の不足
- ② 低い断熱性能によるエネルギー消費量増
- ③ 建替え時の廃棄物発生による環境負荷

「新築そっくりさん」の住宅再生により

- ① 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
- ② 太陽光発電設置と断熱性向上による消費エネルギー減
- ③ 環境負荷の低減  
資材投入量・廃棄物削減量の抑制

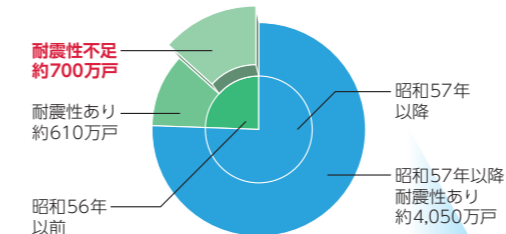
日本の住宅における耐震化率は年々上がってきているものの、いまだに耐震性の低い住宅が数多く存在しています。また、世界と比較すると日本の住宅の建替えのサイクルは早く、建設業の産業廃棄物排出量の中でも住宅の解体に占める割合が高いなど、住宅を長寿命化しストック型社会へ転換することが求められています。

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。

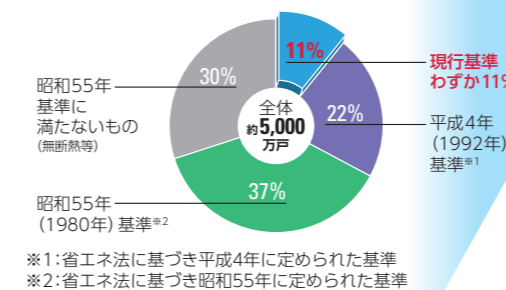


## 日本の住宅における社会課題

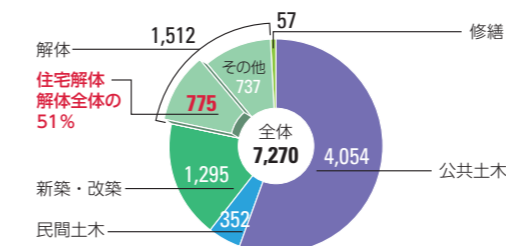
### ① 住宅の耐震化の進捗状況



### 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。

また、性能向上に加え、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 既存住宅の断熱性向上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」や、耐震補強施工と合わせて、お客様の実質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CO<sub>2</sub>排出量削減による脱炭素社会実現へより一層貢献します。

### 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CO<sub>2</sub>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

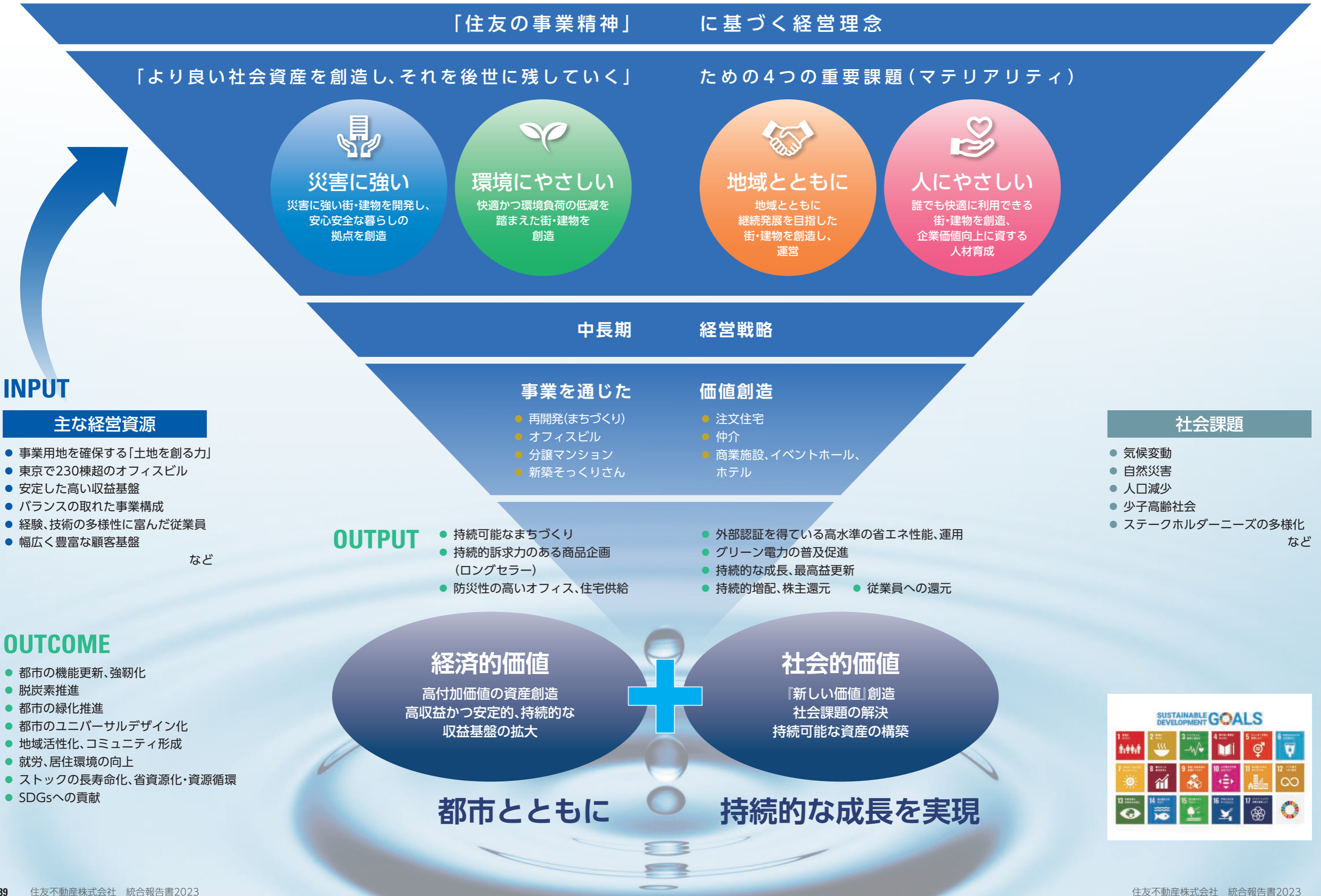
第二弾 改修によるZEH化・住宅ライフサイクル脱炭素化を実証



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。今般の検証において、特別な施工を行わずとも、改修ZEH化やライフサイクル脱炭素化が実現可能であること、住宅改修はライフサイクル脱炭素を新築よりも早く達成可能であることなどが証明されました。(→詳細はP.66)

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(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



## 新たな価値創造への挑戦

住友不動産グループは、これまで各事業において重要課題(マテリアリティ)を踏まえ独自の工夫を重ね、業容を拡大してまいりましたが、こうした事業展開は既存事業に留まらず、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」ために、これまでに培ったノウハウを活かして、新事業においても新たな価値創造への挑戦を続けております。

建替えによらずに都心超高層ビルを再生、地域の機能強化も図ったまちづくり

### 新宿住友ビルと「三角広場」

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



#### 「新宿」の新たな賑わいの拠点 → P.72 地域活性化の推進

新宿住友ビルが建つ西新宿エリアは、約20万人が働くビジネスの中心地であるだけでなく、大型ホテル、商業、大学、病院、住宅など多様な機能が集積する一方、公開空地などのオープンスペースや2層構造の道路により、街の連続性や回遊性が阻害され、賑わいが霧散していることが大きな課題でした。「三角広場」は、国内最大級・最大約2,000名収容の全天候型イベント空間での多様なイベントの開催を可能とし、街全体に新たな賑わいをもたらす拠点となっています。

#### 有事の地域防災拠点 → P.71 防災への取り組み

2011年に東日本大震災が発災し、都市防災の重要性が再認識される中、「三角広場」は、その大規模屋内空間を活かし、有事の際には帰宅困難者の一時滞留施設として約2,800名を受け入れる体制を構築しました。ビルの耐震性強化、オイルタンク・発電機設備の増強などのBCP対応と同時に、地域防災拠点としての役割を担い、地域の防災力向上に貢献しています。

#### オフィスの「持続可能性」を体現するモデルケース

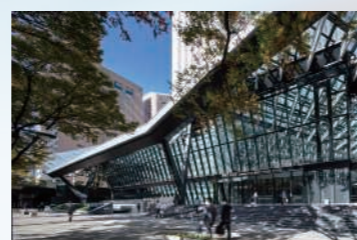
「新宿住友ビル」は、超高層ビル黎明期の1974年の竣工以来、約半世紀にわたり、その形状から「三角ビル」と呼ばれ、愛されてきました。建て替えではなく修繕工事によって、外観はそのままに、内部は新築ビルと間違えるほどの洗練された空間と機能を実現しました。建て替えに比べ、建材等の産業廃棄物の排出を大幅に減らすとともに、新築同水準の省エネ性能の設備導入により環境負荷を低減しています。また、周辺の高低差を解決する歩行者ネットワークの整備により、地域のバリアフリー化にも貢献しています。



「三角広場」でのイベントの様子



地域の関係者を行った防災訓練



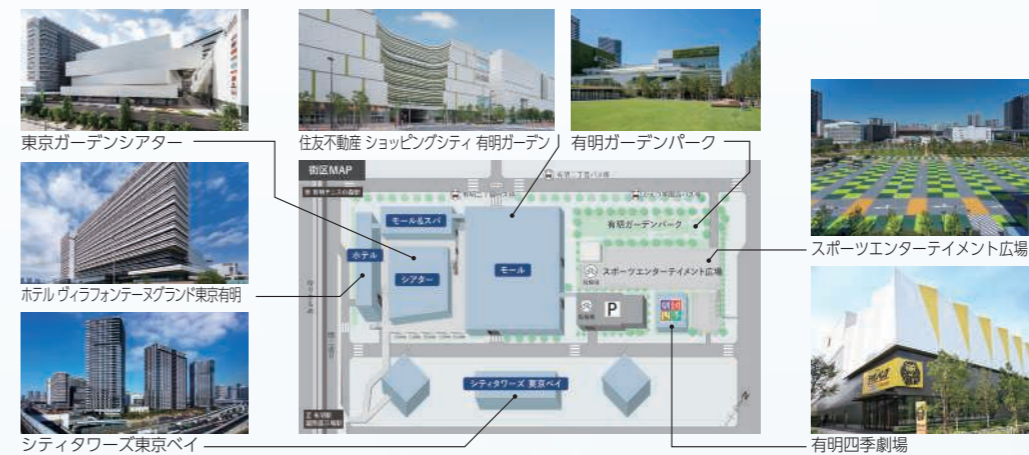
新築ビルのように洗練されたファサード

### エリアの価値を高める開発

#### 有明ガーデン

「有明ガーデン」の所在する湾岸・有明エリアは、イベントによる賑わいのエリアとして発展が進むほか、高層住宅の供給が進み、都内でも人口増加の際立つエリアでした。当社はこの湾岸エリアの価値を高めるため、不足していた居住、来街者の滞在の利便性向上とエリア特性を活かした一層の賑わい機能向上を図る大規模複合街区「有明ガーデン」を開発しました。「有明ガーデン」は約10.7haもの広大な敷地に、住宅、商業、シアター、劇場、ホテル、温浴施設、広場から構成され、「充実した生活利便」や「快適な滞在」に加え、有明に無かった文化・アートなどの新たな賑わい創出に貢献しております。

有明に住まう人々のコミュニティ形成の中心施設になるよう、継続的なまちづくりを推進し、「湾岸エリアの賑わい創出」の中心エリアに位置する施設として、広く臨海副都心・湾岸エリアの発展に寄与してまいります。



#### イベント事例



有明ハロウィンカーニバル [#ありハロ]



「お正月イベント」にて地域のスポーツチームと連携



「有明deアート みんなの夏休み芸術教室」



かえつ有明中学・高等学校との連携「アリアケ ミコシ・フェスティバル」

### 日本の玄関口の価値創造

#### 羽田エアポートガーデン

「羽田エアポートガーデン」は、羽田空港の24時間国際拠点空港化に伴い、求められる多様なニーズに対応するため、世界のハブ空港にふさわしいホスピタリティと機能性を兼ね備えた日本最大のエアポートホテルを核に、国際交流機能強化のためのイベントホール・会議室、富士山や飛行機を望む展望天然温泉、日本各地と結ぶ全天候型バスターミナル、日本文化を感じられる約80店舗の多彩なラインナップの商業エリアが揃う複合施設です。

羽田空港第3ターミナル(国際線)直結の立地ポテンシャルを最大限に活かし、国際線旅客等の利便性向上と国際交流都市観光に資する賑わいの創出を併せ持つ新拠点として、日本の玄関口・羽田空港をさらに進化発展させる役割を担ってまいります。

また、空港のみならず、羽田イノベーションシティや多摩川対岸のキングスカイフロントとの連携により、世界最先端のビジネスエリアへの成長と地域社会の持続的な発展に貢献してまいります。



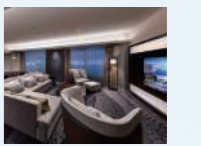
ハブ空港にふさわしいホスピタリティと機能性を持つ  
エアポートホテル 1,717室

国際交流機能を強化する  
イベントホール・会議室

富士山や飛行機を望む  
展望天然温泉

地方都市や観光地と空港を結ぶ  
全天候型バスターミナル

日本文化を感じられる多彩なラインナップ  
商業エリア 約80店舗



新たな価値創造への挑戦

東京で培ってきた都心再開発のノウハウを結集  
東京に比肩する海外の成長市場「インド・ムンバイ」に積極投資  
—東京に次ぐ一大拠点の構築を目指す—



当社は、2019年7月よりインド最大の経済都市「ムンバイ」の新都心「BKC地区」にて地区最大級のオフィスビル用地を2件相次いで取得し、総延床約26万㎡・投資額2千億円弱のオフィスビル開発を進めております。これに加え、2023年10月には、「ムンバイ」の中心部、新都心「ワリー地区」の中心部にて約8万㎡（約2.4万坪）の開発用地を当社単独で取得し、総事業費5千億円規模・総延床100万㎡超の、日本企業によるインド過去最大の都心再開発となる「超高層複合都市開発プロジェクト」を2030年代の施設全面開業に向けて事業推進してまいります。

当社は、今回取得した複合開発プロジェクトを皮切りに長期保有の賃貸オフィスに加えてホテルや商業施設、住宅開発など他の用途の事業展開を見据え、総合不動産会社として当社がこれまで培ってきた再開発をはじめとする各事業のノウハウを結集して、今後もインドでの事業基盤をさらに拡大し、東京に次ぐ一大拠点を構築してまいります。インドでの事業展開は、当社の成長力を確固たるものとし、さらなる企業価値の向上を実現するものとして、住友不動産グループの総力を挙げて取り組んでまいります。

	BKC地区第1号(2019年7月取得)	BKC地区第2号(2022年11月取得)	ワリー地区(2023年10月取得)
所在地	マハラシュトラ州 ムンバイ バンドライースト	ムンバイ	ムンバイ ワリー
取得額(円換算)*1.7円/ルピー	223.8億ルピー(380億円)	206.7億ルピー(351億円)	467億ルピー(795億円)
所有形態	80年借地権	80年借地権	所有権
敷地面積	12,486㎡(約3,780坪)	11,885㎡(約3,595坪)	80,903㎡(約24,473坪)
建物規模	延床約13万㎡(延床約4万坪)	延床約13万㎡(延床約4万坪)	延床100万㎡超(延床30万坪超)
用途	賃貸オフィスビル	賃貸オフィスビル	超高層複合開発プロジェクト

BKC地区第1・2号案件

当社は、「当社単独で素地(開発用地)を取得し、開発許可、商品企画、リーシングから管理まで、自社で行い長期保有する」、「東京における当社のオフィスビル事業」の海外展開を2019年にBKC地区にて開始いたしました。2022年にも同規模の用地を追加取得し、2件併せて総延床約26万㎡、2千億円弱の投資規模となるオフィスビル開発を推進しております。

当社のインド事業の足掛かりとなるBKC地区の賃貸オフィスビル1号案件は、現在建築工事中であり、2号案件も、2023年8月に土地引き渡しを受け、地下工事着手に向けて許可手続きを進めております。2026年以降に順次竣工させるべく、2件とも順調に進捗しております。



<BKC第1号案件>(地下掘削中)

ワリー地区案件

本物件は、五つ星ホテル、富裕層向けのタワーマンション、外資系一流企業が入居するオフィスビルや高級ショッピングモールなどが密集し、職住遊が近接するワリー地区の中心部に所在します。今般取得した土地は、土地登記に公信力がなく訴訟等の排除し難い開発リスクを抱えるインドにおいて、財閥や同族経営会社の所有地として約150年間所有権に疑義の無い土地です。BKC地区第1・第2号案件の6倍強に当たる約8万㎡(約2.4万坪)もの広大で開発用途の制限のない完全所有権の土地であり、当社は立地特性を踏まえオフィスビルのみならず、ホテル、商業施設、住宅開発などの用途も視野に、日本における事業ノウハウを活かした複合開発を進めてまいります。

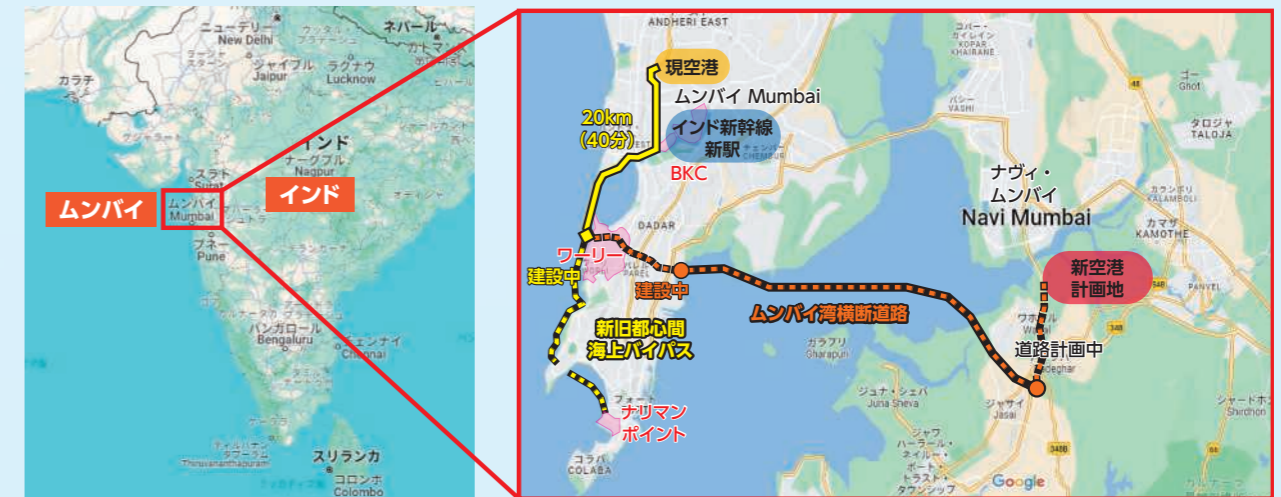


<当該地周辺>

インフラ充実で更なる発展を遂げる「ムンバイ」

当社が開発用地を取得したムンバイを擁するマハラシュトラ州は、日本とほぼ同じ約1億2,600万人の人口を抱えるとともにインド全州で最大の経済規模を誇ります。州都ムンバイの市域人口は約1,840万人、古くから港町として栄え、中央銀行や国立証券取引所(NSE)、証券取引委員会、各銀行の本店、各国の商工会議所が立地するなど、アジア有数の金融センターとして知られています。また、タタやリライアンスなど数多くの財閥が本拠地を構えるムンバイは、大企業の従業員などが多く居住していることから、1人当たりのGDPがインド全州で最も高い都市となっています。

ムンバイ市内では各所でインフラ充実に向けた取組みが進められており、交通ネットワークの整備により移動時間が短縮されることで、今後増加するオフィスワーカーの通勤を支えるとともに、世界各地やインド国内へのアクセスが容易となることで都市としての発展が一層見込まれます。



インド新幹線	ムンバイ-アーメダバード間の全長約500kmをおよそ2時間で結ぶ
ムンバイ湾横断道路	東の対岸ナヴィムンバイで建設中の新空港とムンバイ中心部を接続する総延長約 22 km
シーリング	市内の渋滞回避のため半島西岸で延伸工事が進む海上バイパス(2024年開通予定)
メトロ3号	現空港方面からBKC地区、ワリー地区を通りナリマンポイントまで主要ビジネスエリアを結ぶ(2024年開通予定)

東京の期待利回りを大きく上回る高い収益性

BKC地区は金融センターとして整備が進められ、政府系企業や国立証券取引所、インド大手財閥、外資系IT企業などが進出しております。今後、日本の技術を導入するインド新幹線やメトロ新線の駅が開業予定であり、オフィス街としてさらなる発展が期待されています。

JLL世界オフィス賃料調査(2022年第3四半期末時点)でも上位に位置付けられているように、ムンバイBKC地区の優良オフィスビルの賃料は東京都心並みの水準であり、投資効率は一般的に東京で取引されている収益不動産の3倍以上の利回りが期待できるため、金利や為替などのリスクプレミアムを考慮しても十分に高い収益性が見込めると考えております。

ワリー地区の開発地は、①割増容積取得により床面積当りの土地代はBKC物件のほぼ半値まで低減させられること、②用途制限がない大規模複合開発が可能な完全所有権の土地であることなどからさらに高い収益性が期待できると考えております。



BKC地区



ワリー地区

# 事業概況

## 当期(2023年3月期)の業績と第九次中期経営計画の達成状況

### 1 連結業績の概況

#### 2期連続経常最高益、10期連続純利益最高益更新

当期の業績は下表の通りで、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2期連続、当期純利益は10期連続の最高益更新を達成しました。

#### 「グループの総合力」を発揮、主要4部門すべてで営業増益達成

部門別では、主力のオフィスビル事業が堅調に推移して業績を下支えしたのに加え、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小、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はともに最高益を更新して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、計上戸数の減少により減収となりましたが、利益率が改善して増益を確保しました。

受取配当金の増加と支払利息の減少により営業外損益は△46億円(前期比+41億円)に改善、特別損益は前年並みの△63億円(同+1億円)となりました。

その結果、売上高9,399億円(前期比+0.1%)、営業利益2,412億円(同+3.2%)、経常利益2,366億円(同+5.1%)、親会社株主に帰属する当期純利益1,619億円(同+7.6%)となりました。

	前期 (2021.4.1~ 2022.3.31)	当期 (2022.4.1~ 2023.3.31)	前期比
売上高	9,394	<b>9,399</b>	+4
営業利益	2,338	<b>2,412</b>	+73
経常利益	2,251	<b>2,366</b>	+115
親会社株主に帰属する当期純利益	1,504	<b>1,619</b>	+114

### 2 次期(2024年3月期)の見通し (2023年5月11日公表)

次期の予想は右表の通りで、「グループの総合力」で主要4部門すべてを増収増益とし、3期連続の経常最高益と11期連続の純利益最高益更新を目指します。

	当期 (2022.4.1~ 2023.3.31)	次期予想 (2023.4.1~ 2024.3.31)	当期比
売上高	9,399	<b>9,700</b>	+300
営業利益	2,412	<b>2,550</b>	+137
経常利益	2,366	<b>2,500</b>	+133
親会社株主に帰属する当期純利益	1,619	<b>1,750</b>	+130

### 3 第九次中期経営計画(2023年3月期~2025年3月期)の達成状況

計画初年度の当期は、前掲「(1)連結業績の概況」に記載の通り、2期連続経常最高益、10期連続当期純利益最高益更新を達成しました。

その結果、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて、右表の通り3カ年累計目標の概ね3分の1を達成、中計最高業績連続更新に向けて着実な滑り出しとなりました。

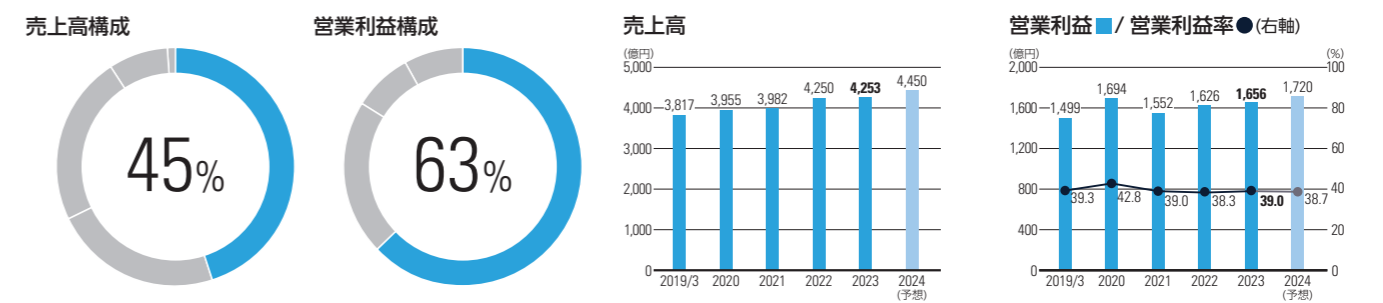
	3カ年累計目標* (2022.4.1~ 2025.3.31)	当期 (2022.4.1~ 2023.3.31)	達成率
売上高	30,000	<b>9,399</b>	31%
営業利益	7,700	<b>2,412</b>	31%
経常利益	7,500	<b>2,366</b>	32%
親会社株主に帰属する当期純利益	5,000	<b>1,619</b>	32%

※2022年5月12日公表

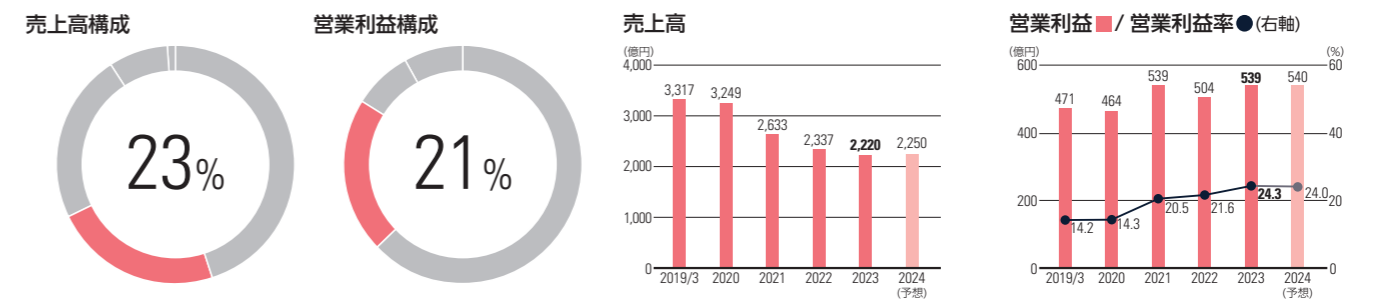
## 部門別の概況

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	<b>4,253</b>	+2	4,450	+196	不動産賃貸	<b>1,656</b>	+30	1,720	+63
不動産販売	<b>2,220</b>	△117	2,250	+29	不動産販売	<b>539</b>	+34	540	+0
完成工事	<b>2,135</b>	+92	2,200	+64	完成工事	<b>214</b>	+28	230	+15
不動産流通	<b>751</b>	+16	770	+18	不動産流通	<b>200</b>	+20	220	+19

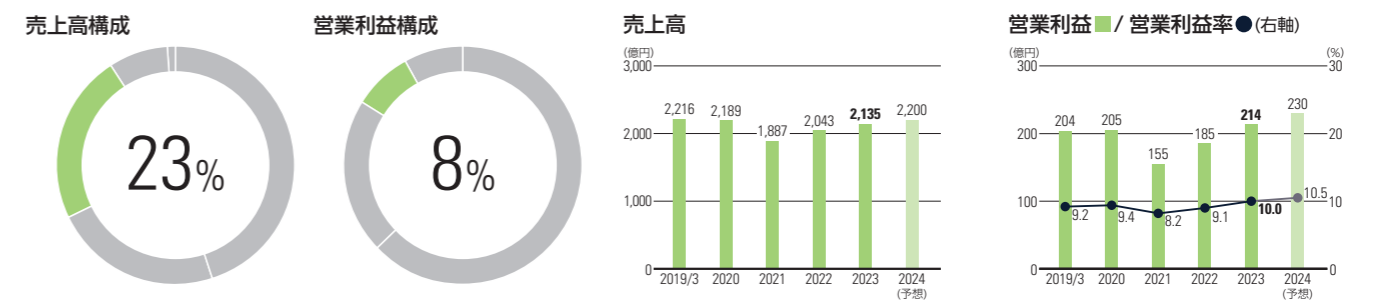
#### 不動産賃貸事業



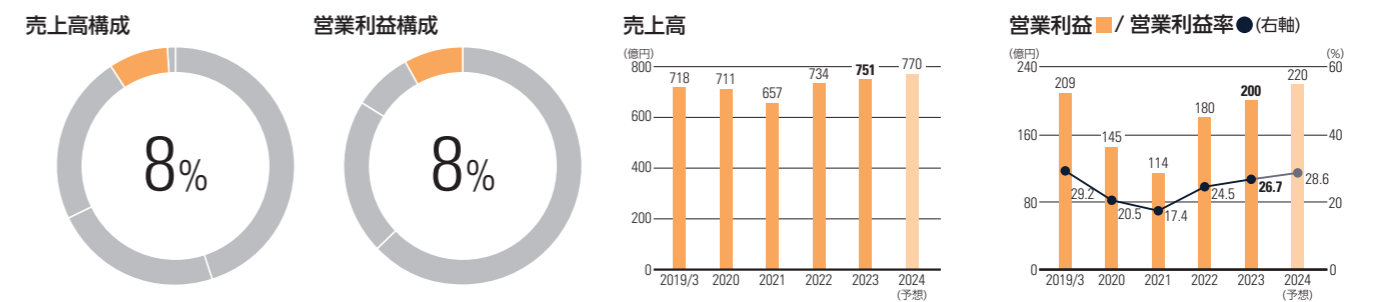
#### 不動産販売事業



#### 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

オフィスビル堅調、増収増益

当期は、エネルギー価格の高騰により光熱費などの管理費用が増加しましたが、前期に竣工した「住友不動産田町ビル東館」、「住友不動産神田和泉町ビル」などの通期稼働に加え、「ラ・トゥール」シリーズの高級賃貸マンションが好調に推移して業績に寄与しました。

ホテルやイベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小した結果、当事業部門の業績は増収増益となりました。

高稼働維持、増床など前向きな需要増

既存ビルの空室率は前期末並の水準で安定的に推移、9割超の高稼働を維持しています。足元では、経済活動の正常化に伴い出社率が回復し、働きやすいオフィス環境を志向する企業の移転や、人材確保のための増床など前向きな需要が増えております。当期竣工の大型再開発ビル「住友不動産東京三田ガーデンタワー」、「住友不動産新宿ファーストタワー」、次期竣工予定の「住友不動産中野駅前ビル」など、新規大型ビルのテナント募集も着実に進捗しております。



住友不動産東京三田ガーデンタワー  
(2023年2月竣工)  
東京都港区 地上42階/地下4階  
延床面積:196,214㎡



住友不動産新宿ファーストタワー  
(2023年3月竣工)  
東京都新宿区 地上35階/地下2階  
延床面積:88,991㎡



住友不動産中野駅前ビル(中野二丁目計画)  
(2024年2月竣工予定)  
東京都中野区 地上37階/地下2階  
延床面積:99,154㎡

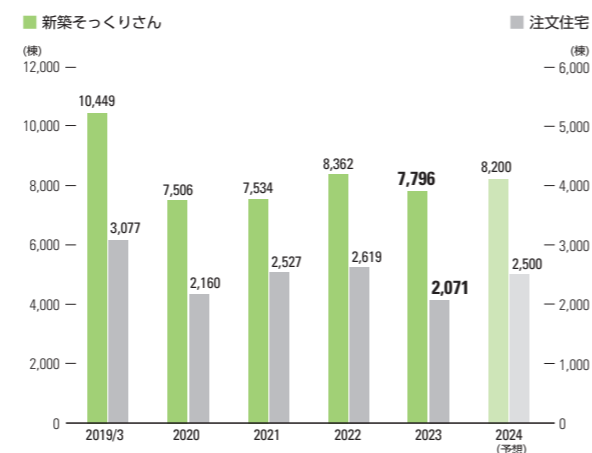
完成工事業

受注減少も、増収増益で最高益更新

当期の受注棟数は、「新築そっくりさん」事業で7,796棟(前期比△566棟)、注文住宅事業で2,071棟(同△548棟)と前年に比べ減少しました。木材などの資材価格上昇を背景に値上げしましたが、値上げ直前の駆け込みの反動減に加え、注文住宅において戸建用地の価格上昇を背景に、土地を新規取得する顧客からの受注が減少していることが主な要因です。

一方、両事業ともに値上げが寄与して増収となったのに加え、国産材の活用などコスト管理を徹底した結果、当事業部門の業績は増収増益となり3期ぶりの最高益更新を達成しました。

受注棟数



不動産販売事業

高水準の利益を維持、営業増益

当期は、「グランドヒルズ南青山」、「シティタワー大阪本町」、「梅田ガーデンレジデンス」、「シティハウス小金井公園」などが引渡しを開始、マンション、戸建、宅地の合計で2,961戸(前期比△643戸)を販売計上しました。前年に比べ計上戸数が減少したため減収となりましたが、都心物件を中心に好採算のマンションが多く計上された結果、利益率が改善して営業増益となりました。

マンション契約順調、次期計上分の9割確保済み

当期のマンション契約戸数は3,702戸(前期比+655戸)と、前年に比べ2割増となり、順調に推移しました。その結果、次期計上予定戸数3,000戸に対し期首時点で約90%(前年約80%)が契約済みとなりました。



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  
総戸数:105戸



シティタワー大阪本町  
(2022年4月引渡開始)  
大阪府大阪市 地上48階/地下1階  
総戸数:855戸



梅田ガーデンレジデンス  
(2022年7月引渡開始)  
大阪府大阪市 地上56階/地下1階  
総戸数:584戸

不動産流通事業

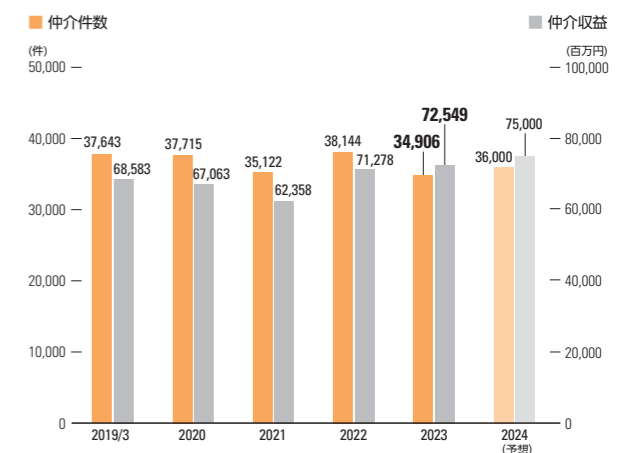
増収増益、2期連続最高益更新

当期は、中古マンション取引を中心とした主力の仲介事業で、仲介件数が34,906件(前期比△3,238件)と前年に比べ減少しましたが、取扱単価の上昇により増収を確保しました。

その結果、当事業部門の業績は増収増益となり、売上高と営業利益はともに2期連続で過去最高を更新しました。

2021年、業界に先駆けて開始した公正で透明性の高い仲介システム「ステップオークション」は、多くの売主様から高い評価を得ております。当期は、登記情報により顧客に送付していたダイレクトメールを、個人情報保護の観点から1月より全廃し、インターネットを活用した広告戦略にシフトするなど、「お客様ファースト」をさらに深化させる取組みを継続しております。

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
- アフターコロナの新しい働き方への対応

### 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
- 新しい働き方に対応したオフィスビルへの需要

### 競争優位性

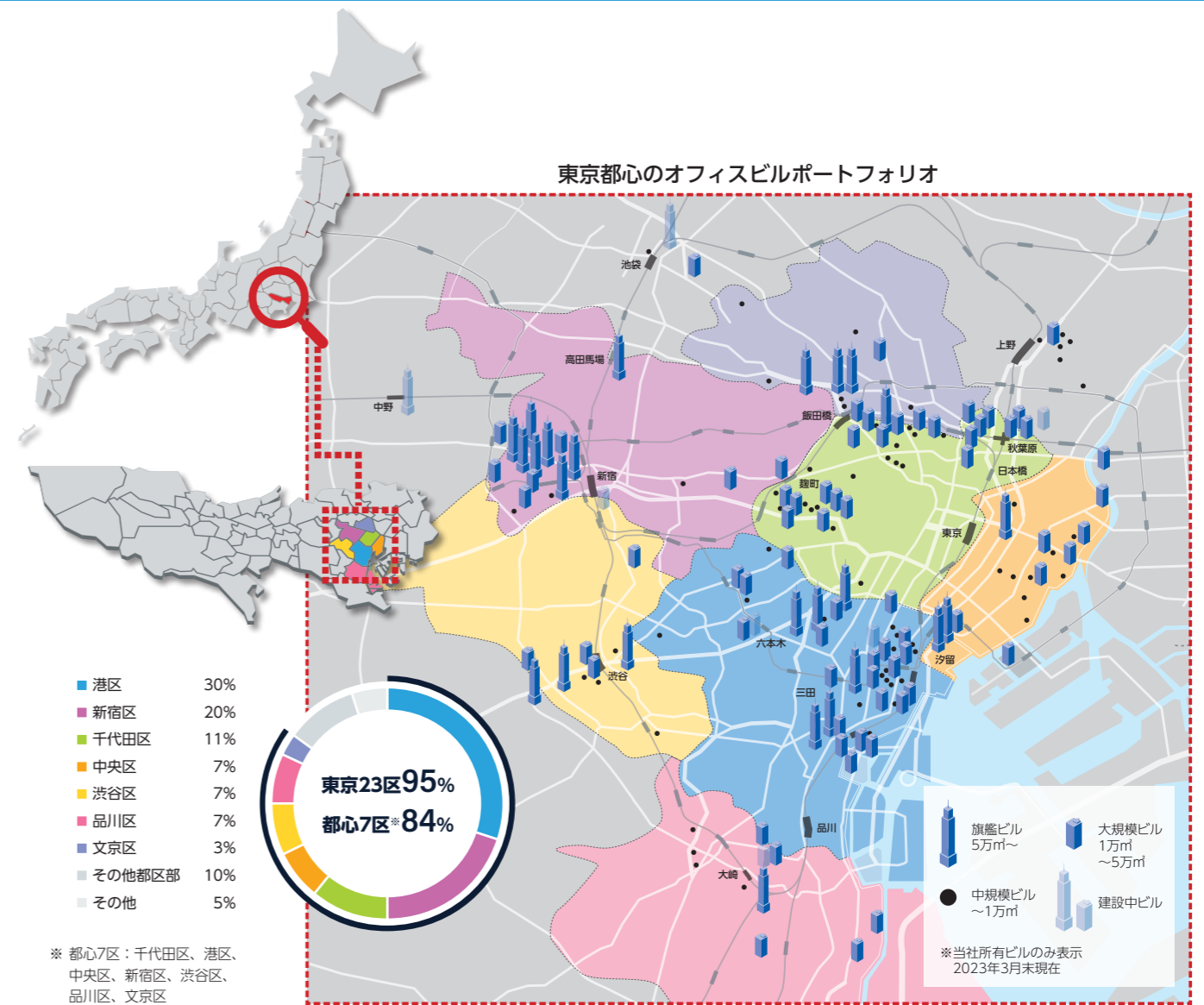
- 1 東京都心部を中心に、幅広い立地・規模のニーズに応える豊富なラインナップ
- 2 最新の設備導入による高い機能性と快適性、環境性能を配備
- 3 免震・制振構造の採用、BCP対応強化を図った高い防災性能
- 4 新時代のオフィスニーズに対応するフレキシブルな空間の提供
- 5 テナント毎のニーズに応じてセレクト可能なグリーン電力導入プランの構築

### 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位な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高度な環境性能を備え、グリーンビル認証を取得可能とするなど高い市場競争力を有しております。

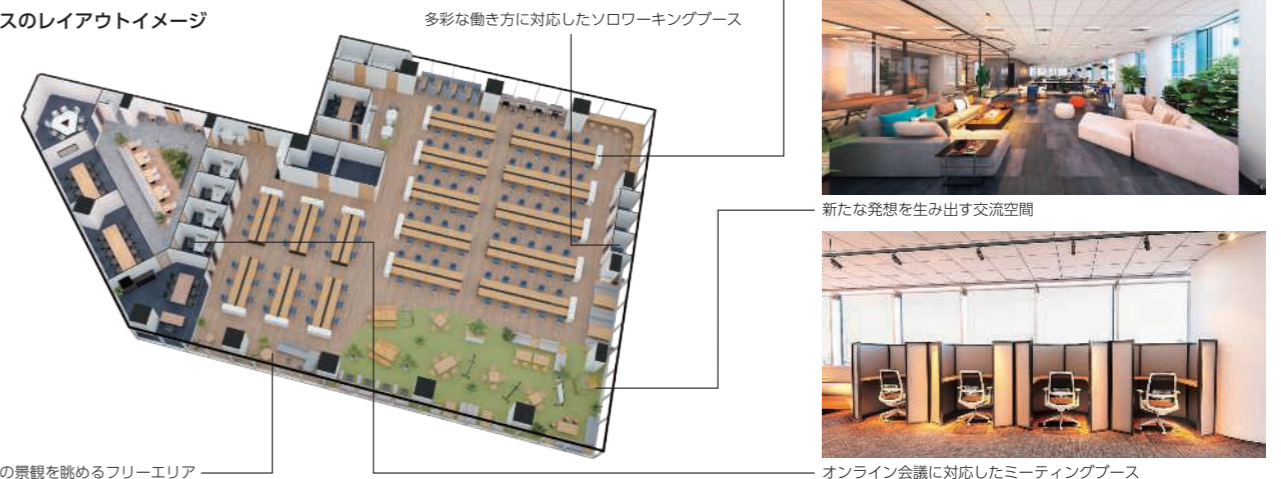
当社は引き続き、将来にわたり安定した需要が見込まれる東京都心部を中心に、競争力の高いオフィスビルを継続的に供給し、安定した収益基盤を構築してまいります。



### 新時代のオフィスニーズ対応に有効なフレキシブルな空間の提供

コロナ禍を脱して経済正常化が進み、出社回帰を図る企業が増える中、従来の執務空間ではなく、職員の出社意欲を高めるオフィス創りが求められております。当社が提供するビルの基準階フロアは、移転統合やこうした新たなオフィス創りに適した整形無柱の大空間を設け、社内コミュニケーションの円滑化やクリエイティブな発想を生み出す空間、リモート会議ブースなど、企業毎の様々なレイアウトニーズにフレキシブルな対応を可能とする空間としており、多くのテナント企業様より好評いただいております。

#### オフィスのレイアウトイメージ



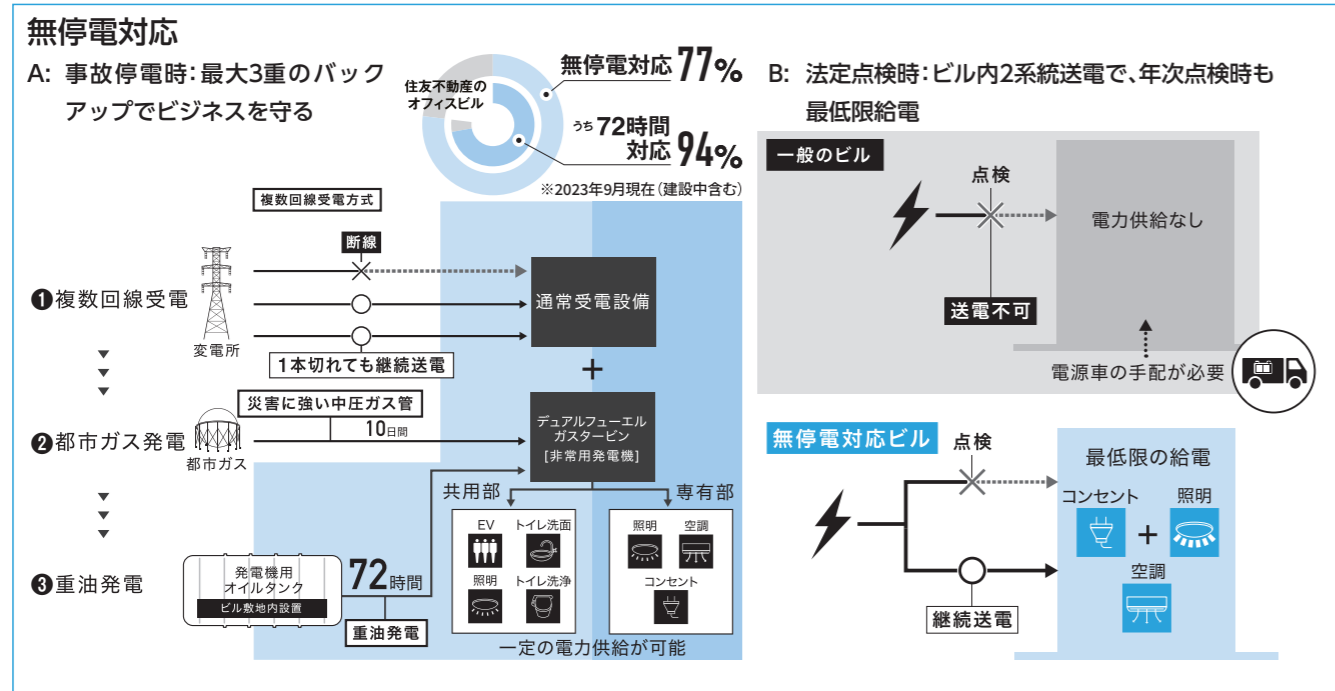
事業紹介 不動産賃貸事業

※掲載の内容はイメージです。当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

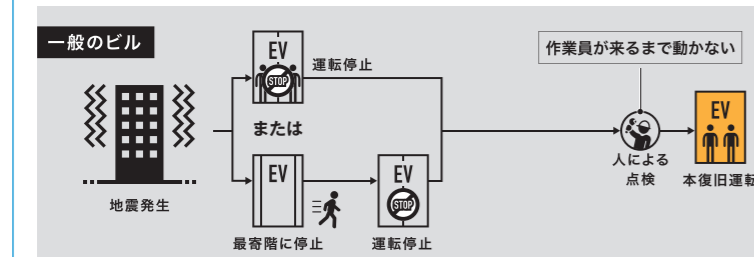
当社は、災害時においてもテナント企業が継続的に、安心安全に利用できるオフィスビルづくりを推進しています。当社のポートフォリオは、全てが1981年に採用された新耐震基準をクリアし、所有ビルの約8割が免震・制振構造を備え、約7割(2001年以降の全新築物件)のビルで非常用発電機を設置するなど無停電対応を推進し、BCP対応の強化を図っています。また、24時間365日、当社の直接管理により災害時に迅速に対応できる体制を整えています。

BCP | 無停電対応・EV復旧+浸水対策

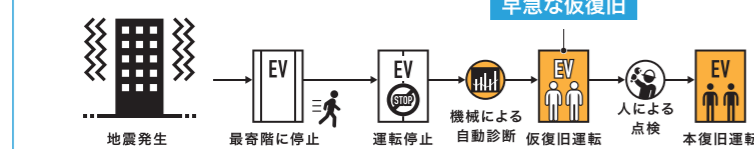


EV自動復旧

地震時もEV閉込めを防止し、長時間の運転休止を回避

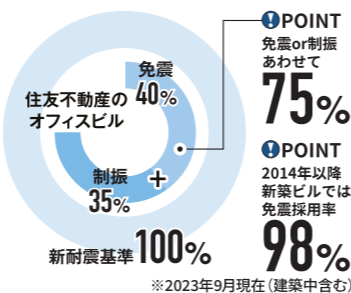
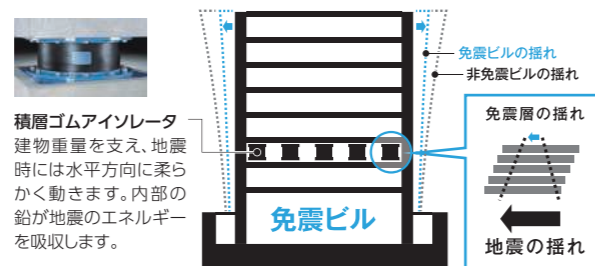


EV自動復旧ビル



STRUCTURE | 免震構造

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

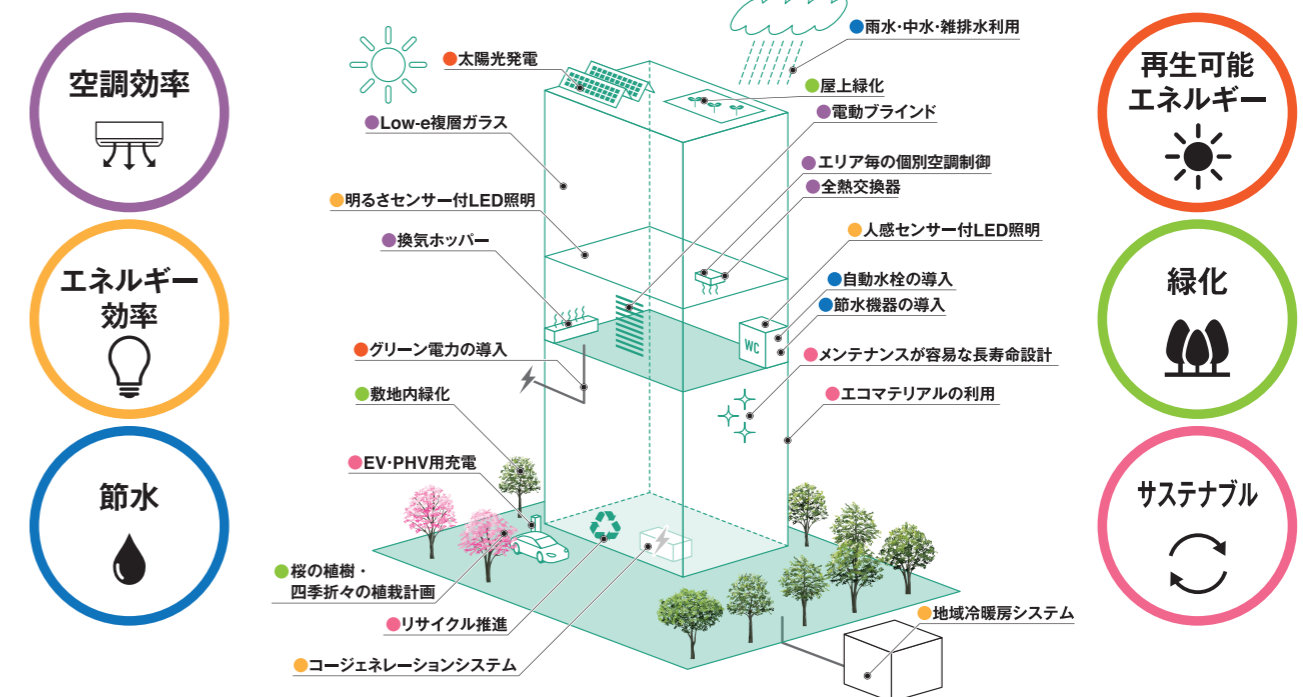


SERVICE | 24時間直接管理

当社社員による24時間365日の直接管理体制により、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配慮技術

当社は、新築オフィスビルはもちろん、既存ビルにおいても、設備更新時に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70棟、合計面積約107万坪で取得しており、オフィスビル分野では最多事業者となっています。(2023年9月時点、当社調べ)



DBJ Green Building認証

DBJ Green Building ★★★★★ **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

- 住友不動産 麻布十番ビル
- 泉ガーデンアネックス
- 住友不動産秋葉原駅前ビル
- 住友不動産御成門タワー
- 住友不動産新宿セントラルパークタワー
- 住友不動産渋谷タワー
- 住友不動産渋谷ガーデンタワー
- 千代田ファーストビル西館

オフィスビル計14棟

住友不動産 東京三田ガーデンタワー  
 住友不動産 六本木グランドタワー  
 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

次世代企業の育成支援と関係構築

当社は、2023年1月より1,500社超の当社ビルテナント企業とベンチャー企業をマッチングし、次世代ユニコーン企業の創出を後押しするイベント「虎ノ門サミット」を開催しております。毎回、不動産、建設、環境、金融などをテーマに、関連するベンチャー企業が10社ほど登壇して、大手企業や資金提供者を受けるベンチャーキャピタルの担当者など各回200名ほどにプレゼンを行うほか、懇親会にて交流する機会を提供しております。

このほか、2023年5月には初期費用を抑えた入居しやすいセットアップオフィス「グロース虎ノ門」を設け、幅広いビルラインナップとともにビジネスの成長に合わせて多種多様なオフィス提供を行うなど、次世代企業の成長支援を図るとともに関係構築を行っております。



第1回 虎ノ門サミット

トップメッセージ  
 住友不動産グループの戦略  
 住友不動産グループの価値創造  
 事業概況  
 住友不動産グループのESG経営  
 連結財務非財務データ/会社概要

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、賃貸マンション約6,000戸を所有、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、さらには大阪・京都・札幌にて、28棟約3,800戸を展開しております。(2023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、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16カ所、関西は大阪・神戸に展開しています。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・京都)、愛犬と一緒に宿泊を楽しむ「inum(イヌモ)芝公園」など合計21ホテル、5,385室を運営しています。2022年12月には日本最大のエアポートホテルを羽田空港に開業、関連事業として温浴施設「泉天空の湯」の運営も行っています。(2023年3月末現在)



賃貸レジデンス「La Tour(ラ・トゥール)」  
単独※5物件でDBJ Green Building認証 最高評価取得

Topics

当社の賃貸レジデンス「La Tour(ラ・トゥール)」シリーズ5物件が、「DBJ Green Building認証」の最高評価を取得いたしました。

今般、La Tourシリーズにおける高い居住性やサービス品質、建物の環境性能などを客観的に評価し、さらなる向上に役立てることを目的として認証取得にいたしました。

また、この度認証取得した「ラ・トゥール大阪梅田」は、関西エリアにおける同認証レジデンス部門の最高評価を取得した国内初の事例となります。



最高評価を取得した物件	
ラ・トゥール代官山	ラ・トゥール南麻布
ラ・トゥール千代田富士見	ラ・トゥール大阪梅田
ラ・トゥール札幌伊藤ガーデン	

※すでに、ラ・トゥール合築のオフィスビルにおいては認証取得済



ラ・トゥール大阪梅田

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、株主総会、社内行事、懇親会など、幅広くご利用いただいております。また、テレワークやWEB会議に適した個室や、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」も展開しております。(2023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8月に約10.7haという広大な敷地に誕生した「有明ガーデン」、2023年1月に全面開業した、羽田空港直結の「羽田エアポートガーデン」を運営しています。

「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。「羽田エアポートガーデン」は、日本の玄関口であり世界のハブ空港である羽田空港の国際競争力を高める新拠点として、エアポートホテル、商業エリア、イベントホール等を備えた複合施設となっております。



羽田空港第3ターミナル(国際線)  
直結の複合施設  
「羽田エアポートガーデン」全面開業

Topics

羽田空港直結、国際線旅客等の利便性向上と国際交流都市観光に資する賑わいの創出を併せ持つ新拠点として、2023年1月に全面開業いたしました。日本最大全1,717室のエアポートホテル(「プレミアム」、「グランド」の2つのブランド)を核に、国際交流機能強化のためのイベントホールや会議室、富士山や飛行機を望む展望天然温泉、日本文化を感じられる銘産品や旅行グッズ等を扱う物販店舗、日本各地の名店、フードコートなど約80店舗の多彩なラインナップの商業エリアを備えており、空港の利便性の向上を図っております。



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—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
- 4 すべての新築分譲マンションにおいて、省エネ性能の高い「ZEH-M Oriented」を標準仕様化 →P.24参照

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、視界がひととき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。

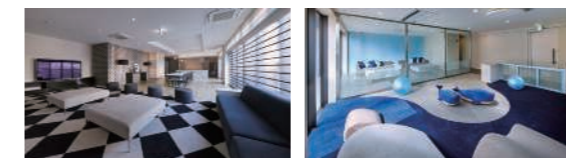


充実した共用部

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。

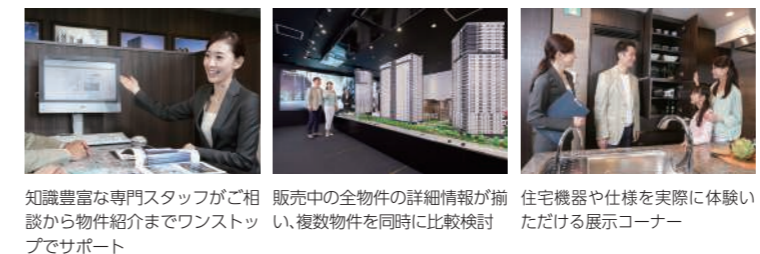
また、2022年4月より共用施設の予約および支払いをPCやスマートフォンから可能とし、暗証番号で扉を解錠できる「決済対応スマートロック」システム\*を導入しています。非対面での共用施設の利用に加え、中小規模の物件でも共用施設を充実させ、利便性と資産価値の向上を図っています。

※2023年3月末現在、114物件で設置予定(全物件ではありません。)



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12カ所展開しています。(2023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

メタマンションギャラリー®

メタバース(仮想空間)に、映像やVRコンセプトルームなど実際のマンションギャラリーで体験できることをデジタルコンテンツとしてご用意した「メタマンションギャラリー®」を開発しました。いつでも自由に見学でき、営業時間内であれば営業スタッフアバターを呼び出すことも可能で、遠方に住むご家族や、知人の方々と交えての見学や商談など、効率的な住まい探しを実現します。

※「メタマンションギャラリー」2022年7月20日商標登録(商願2022-0014558号)

新会員制WEBサービス

「住友不動産のふれあい+S」を含めたグループ連携

住友不動産グループは、2023年2月より、新会員制WEBサービスの本格運用を開始しております。同サービスでは、住友不動産建物サービスが管理するマンションの約17万世帯\*を対象として、不動産仲介やリフォーム、インテリア購入、ハウスクリーニングなど、グループの提供する商品やサービスを会員限定価格で提供しております。同サービスの活用を含め、グループ間の連携を強めて業容の拡大に努めてまいります。

※本サービスは最終的に住友不動産グループの全てのお客様を対象とすべく、拡大を進めてまいります。

すまいのサービスコンシェルジュ  
住友不動産の  
ふれあい+S

Topics

# 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
- 約5,000万戸ある既存住宅の省エネ化の必要性

## 機会

- 既存住宅を活かした大規模再生への需要増
- 災害時の安全性の高い住宅への需要増
- 省エネ化など環境性能の高い住宅への需要増

## 競争優位性

- 1 「一棟まるごと再生」の新システムで日本の住宅における社会課題の解決に貢献する社会的意義の高い事業  
→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2023(リフォーム産業新聞調べ)

→「新築そっくりさん」の社会貢献については、P.37-38をご参照ください。

## 業界No.1「新築そっくりさん」リフォーム事業

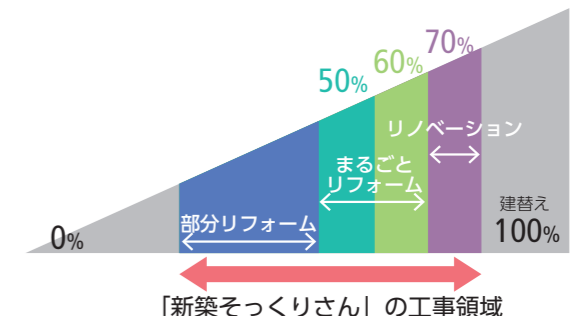
古い住まいの基礎や柱を活かしながら、耐震補強、断熱施工などを行うほか、お客様のご要望に応じた水廻りや間取り、内外装を一新し、一棟まるごと再生します。1996年の販売開始以来、累計の受注棟数は16万棟を突破しました(2022年9月末現在)。「一棟まるごと再生」の先駆けとして、戸建てに加え、マンションのまるごと再生も全国展開を推進し、それまで建替えと部分リフォームしかなかった業界に新ジャンルを確立しました。



従来のリフォーム	「新築そっくりさん」リフォーム リフォームでもない、 建替えでもない新システム
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 — 10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/2013~2022年度売上ランキング



## 「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16万棟(2022年9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



## 安心快適で省エネ性能に優れた住宅への改修で脱炭素推進

### 「高断熱リフォームプラン」と「新築そっくりさんとすみふ×エネカリ」

「新築そっくりさん」では、安心安全を守る耐震補強や省エネ性能を高める断熱施工など、改修によって住宅機能を向上するとともに、住宅の長寿命化を推進してまいりました。加えて、昨今は国が目標を掲げ推進する脱炭素の取組みが強く求められており、特に5,000万戸超もの既存住宅へのアプローチは欠かせません。当社は、改修工事の提供を通じて、下記の通り創エネと省エネ設備の普及を進め、既存住宅の脱炭素を推し進めてまいります。

#### 「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、お部屋単位から一棟まるごとまで、必要に応じた箇所の施工が可能なリフォームプランです。2023年9月単月の受注率は約6割と、省エネ、快適性を求めて多くのお客様にご利用いただいております。\*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)

耐震補強にて安全に太陽光パネルを載せられる耐荷重を確保し、初期費用ゼロで太陽光パネルと蓄電池を導入した新太陽光発電サービス「すみふ×エネカリ」は、光熱費の削減、災害時の安心、環境への貢献などのメリットからご好評を得ております。



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 最新のZEH基準を上回る断熱・省エネ性能と、お客様の実質負担ゼロを可能とする太陽光発電サービスを標準仕様化
- 4 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で長期優良住宅に標準対応
- 5 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内装デザイン、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 床や浴槽をタイル仕様とした高級オリジナルバスを採用



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

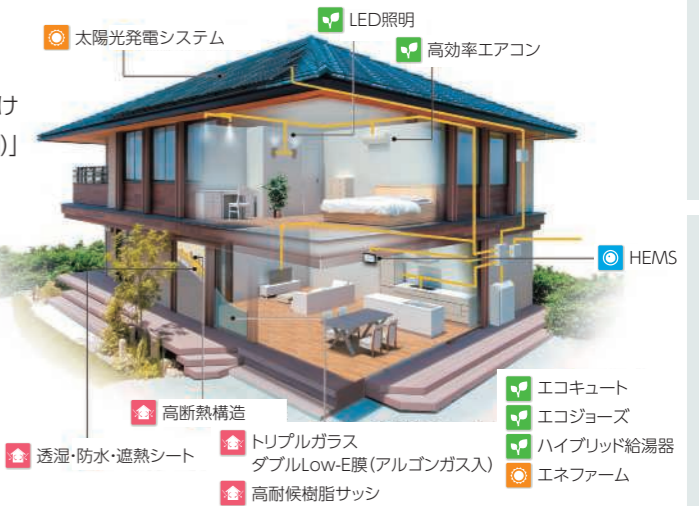
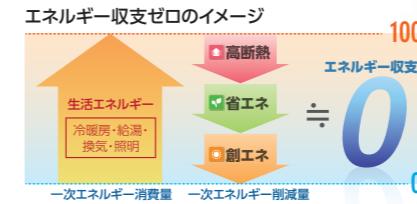
住む人にも環境にもやさしいゼロエネルギーハウス

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例



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



雨貯水タンク  
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 (2022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 伊丹 街に美しく調和する「間」



「光庭」に続くダウンリビング



プレミアムJ 長久手 路地空間を住まいに引き込み、街に開かれた場を創造



「家小路(いえこうじ)」

「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

2022年4月に発売した「住友不動産の栖(すみか)」では、従来の特徴に加えて最新のZEH基準を上回る断熱・省エネ性能を確保、初期費用ゼロで太陽光発電パネルや蓄電池の設置による利便を享受できる独自の太陽光発電サービスを標準仕様化しております。本商品の普及促進を図り、脱炭素を推進することで、環境にも配慮した持続可能で安心、安全な住宅の供給を推進してまいります。

本商品の投入により、当社のZEH比率(ZEH相当分を含む)は2023年3月単月で9割超まで引きあがっており、環境性能を意識した住まいづくりへの需要が高まっております。



ZEH仕様標準 プレミアムデザイン

住友不動産の「栖」  
sumica

高品質な設備 高い対応力

事業紹介 不動産流通事業

すみふの仲介 ステップ



本社営業センター（東京都新宿区）

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249か所、業界トップクラスの直営店舗ネットワーク（2023年3月末現在）
- 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
- 4 「お客様ファースト」を意識した独自サービスの展開

業界トップブランドの一つとして全国200店を超える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おります。「お客様ファースト」という理念のもと、地域の流通情報に精通した密着型の営業体制を築き、日々の仲介ニーズにお応えしております。

また、昨今の都心中古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、サービスの提供に努めております。加えて、2021年に、より公正でベストな提案を可能とした新仲介サービス「ステップオークション」を開始するなど、「お客様ファースト」を意識した競争力の向上に努めております。

その結果、2022年度の仲介件数は約35,000件と業界トップクラスの実績を誇っております。

独自サービス例  
マンションプラザ

2019年6月より首都圏3店舗でスタートし、現在、首都圏・関西・九州・北海道に全20店舗を展開しています（2023年3月末現在）。店舗には、マンションの仲介実績、経験が豊富で、マンションの構造、設備、市況、取引ノウハウ等の知識に長けた社内資格「マンションエキスパート」を取得したプロフェッショナルを配置し、エリアや物件に精通させることで、物件の資産価値をより的確に評価した仲介サービスを提供いたします。



ステップオークション

ステップオークションは、個人の購入希望者への紹介だけでなく、売主の希望や不動産の特性に応じて取引先の宅建業者にも広く紹介を行うことで、一層のお客様ニーズに即した売却を目指すサービスです。従来は店舗毎に数十社との取引だったものを、本システムでは全国延べ7,500社超の宅地建物取引事業者一括で物件情報を提供、申し込みを本社で一元的に受けることで、よりスピーディに、より良い条件の購入希望者をご紹介いたします。



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。

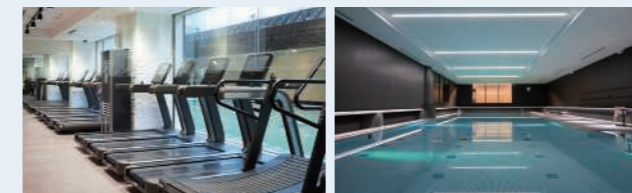


住友不動産エスフォルタ株式会社

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を受託しています。

エスフォルタ6店舗、その他13店舗運営（2023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）
- ペイリズム（3店舗）
- 公共施設の運営管理受託（8団体）

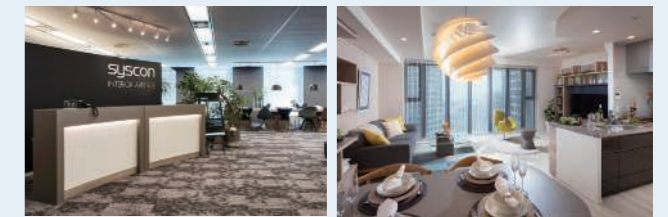


住友不動産カリフォルニアインク ホテルの所有・経営

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

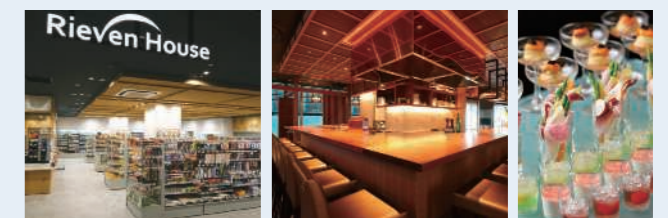
住友不動産の分譲マンション・賃貸マンション・戸建住宅・リフォームのお客様を中心に、インテリアのご提案から配送、設置までをご入居前までに行う付加価値サービスをご提供しています。また、修理や買替えに対応するアフターサービスにも対応。その他、グループ会社の販売センターや賃貸マンション原状回復工事を行う建設請負事業、駐車場事業を展開しています。



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」、「ディナギャン・ドス」、「上野厨房」などを運営しています。

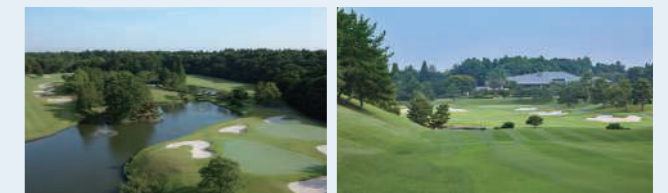
また、住友不動産の保有するオフィスビル内にてオフィスワーカーのニーズに即した商品ラインナップを揃えるオフィスコンビニ「リーベンハウス」を都内で運営しています。



泉開発産業株式会社（泉カントリー倶楽部）

東京都心部から車で約1時間と利便性も良く、ビジター様へのプレーも可能なゴルフ場を運営しています。

3月にクラブハウスをリニューアルし、接待でもプライベートでも楽しめるコースと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.53

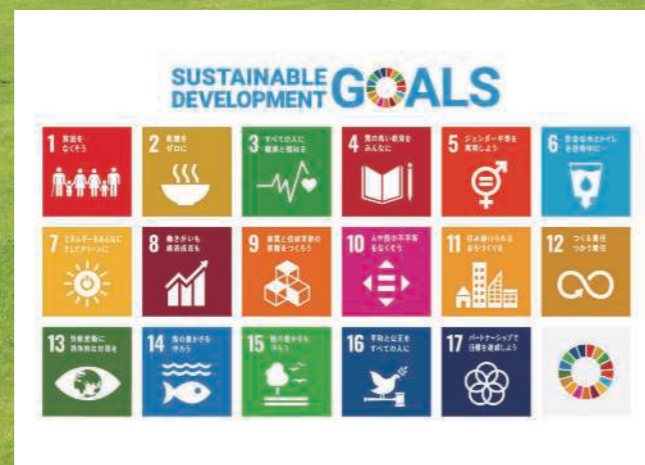
住友不動産ベルサール株式会社 ▶ P.54

住友不動産商業マネジメント株式会社 ▶ P.54



# 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。



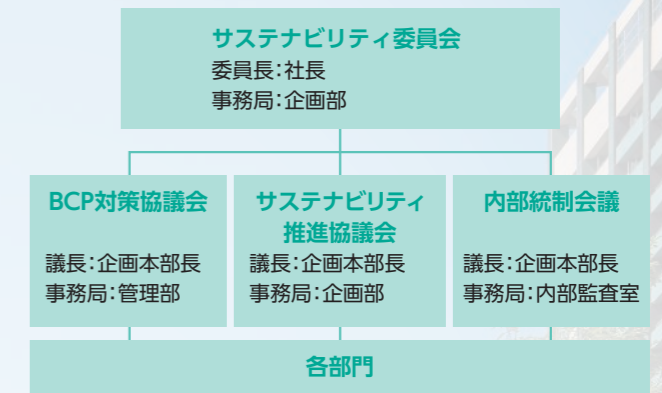
## サステナビリティ体制

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 (2023年9月時点)



## ESGに関する主な取組み (2022年4月~2023年8月)

ESGに関する取組み	
2022年	<p><b>4月</b> 『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・省エネ性能を確保した「住友不動産の栖(すみか)」販売開始</p> <p><b>5月</b> 2030年度CO<sub>2</sub>排出量削減目標の策定・公表                      リスクマネジメント委員会をサステナビリティ委員会に統合                      スキルマトリックスの開示                      政策保有株に対する数値目標の導入                      裾野市と住友不動産 「森づくり」包括連携協定を締結</p> <p><b>6月</b> 『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」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結果公表—建替え比でCO<sub>2</sub>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                      ESG指数「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ」構成銘柄に選定</p> <p><b>8月</b> 家族で楽しめるクラシック「第111回ステップコンサート」開催(応募型、無償招待)                      「住友不動産の森」再生プロジェクトで切り出した木材を活用した木育イベントを「有明ガーデン」にて開催</p> <p><b>9月</b> SDGs出前授業「環境に優しい住宅づくり」 鹿骨東小学校(東京都・江戸川区)にて実施</p> <p><b>10月</b> オフィスビル内の自販機稼働由来CO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロにする「LOVE the EARTHベンダー」へ切替                      当社最大規模オフィスタワー「住友不動産東京三田ガーデンタワー」                      「ZEB Ready」認証取得</p> <p><b>11月</b> 住友不動産御成門駅前ビル 港区「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度表彰」優秀賞受賞                      カナダ製材大手企業、木材輸入企業の2社と脱炭素に向けた「ツーバイフォー住宅供給促進協定」締結</p>
2023年	<p><b>1月</b> 『新宿住友ビル』で分別促進を呼びかける「ペットボトル水平リサイクルイベント」開催</p> <p><b>2月</b> マルチステークホルダー方針 開示                      パートナーシップ構築宣言 開示                      東銀座エリアマネジメントプロジェクト「HIGASHIGINZA アートギャラリー2」開催                      まちなかミニコンサート「アーバンオアシス2023」開催                      新宿駅周辺防災対策協議会 一時滞在施設運営実動訓練の実施                      TSIホールディングス×住友不動産 ファッション×不動産のオフィス資源循環取組み</p> <p><b>3月</b> 帰宅困難者受入施設の災害備蓄品に「衛生製品」導入                      健康経営優良法人2023(大規模法人部門)に認定</p> <p><b>4月</b> 最上級賃貸レジデンス「La Tour(ラ・トゥール)」5物件でDBJ Green Building認証最高評価を取得</p> <p><b>6月</b> 東京大学・武蔵野大学・住友不動産 改修脱炭素共同研究                      改修によるZEH化・住宅ライフサイクル脱炭素化を実現                      静岡県産木材を活用した家具を「住友不動産東京三田ガーデンタワー」のラウンジスペースに導入                      女性社外取締役 選任</p> <p><b>7月</b> 「有明ガーデン」にオリジナル回収ボックス設置 消費者行動変容の実証実験を開始</p> <p><b>8月</b> 「第114回サマーステップコンサート」 東京ガーデンシアターで開催                      「介助犬育成のための募金」を日本介助犬協会に寄託</p>

## 外部評価・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



### 2023 CONSTITUENT MSCI ジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数



### 外部評価



### 国際イニシアティブ等



※MSCIについては免責事項(<http://info.msci.com/> L/36252/2017-06-27/kj5n9b)をご確認ください。

環境



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、CO<sub>2</sub>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.23「脱炭素目標と取組み」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。

気候変動への取組み

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

Topics

「新築そっくりさん」共同研究

**POINT** → 東京大学・武蔵野大学とともに脱炭素・循環型社会の実現に向けた既存戸建住宅の改修における環境評価手法の確立を目指す  
研究成果：改修によるZEH化・住宅ライフサイクル脱炭素化を実証

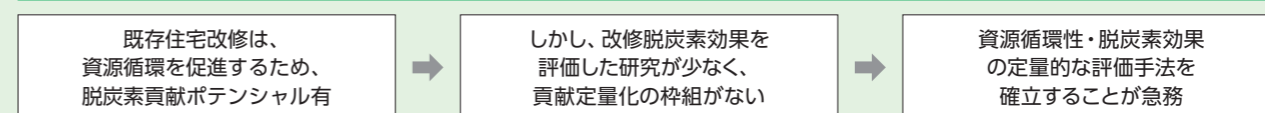
当社は、東京大学、武蔵野大学と共同で、既存戸建て住宅の改修における環境評価手法の確立を目的とした共同研究の下記第1フェーズを2021年12月から2022年3月まで実施し、全面改修工事により建物性能が大きく向上した再生戸建住宅において、同様の建物を建て替えた場合に比べ資材投入量等が大幅に削減され、施工時のCO<sub>2</sub>排出量が47%削減されることを実証しました。

今般、昨年度の発表に引き続き、第2、3フェーズとして既存戸建住宅の改修による長寿命化効果の検証と、建物ライフサイクルアセスメント手法を用いた、改修によるZEH化、ライフサイクル脱炭素化の検証を行いました。その結果、住宅改修により特別な施工を行わずとも改修ZEH化やライフサイクル脱炭素化が実現可能であることや、ライフサイクル脱炭素を新築よりも早く(約35年)達成できることを証明いたしました。あわせて、1996年から27年間にわたり16万棟超を施工してきた「新築そっくりさん」の過去施工物件をトレースすることで、改修された住宅の長寿命化効果も確認しております。研究の結果、既存住宅の住宅改修による資源循環性、脱炭素効果を計測する定量的評価ツールのプロトタイプが完成いたしました。

本研究では、産学連携の下、社会課題である「既存戸建住宅の脱炭素」を推進する制度の基礎ともなる、改修における環境寄与と貢献の評価手法を編み出し、評価枠組みを構築することを目指しており、今後も調査研究を進め、さらなる脱炭素化・ストック型社会への実現に貢献してまいります。

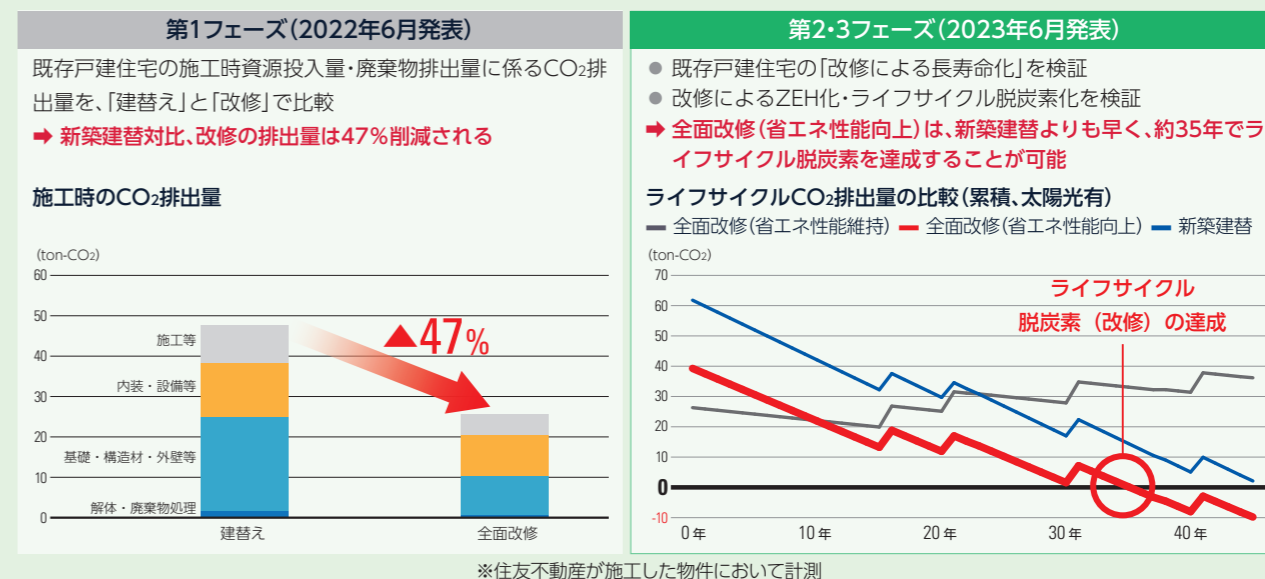
共同研究の開始経緯・目的

2050年カーボンニュートラルに向けた、家庭部門における脱炭素実現のため、新築住宅のみならず、省エネ性能が劣る物件が大半を占める既存住宅に対しても有効なアプローチが求められていますが、既存住宅の改修による脱炭素貢献を定量化した研究事例は少なく、科学的な手法に基づく、既存住宅の改修に関する環境評価枠組みの構築が、政策・制度立案の観点から強く要請されていました。そのような状況下で、東京大学大学院・武蔵野大学より、部分リフォームからまるごとリフォーム(全面改修)まで幅広い施工実績を有する住友不動産に対して研究協力要請があり、施工現場における調査やデータの提供に全面的に協力することで、2021年12月より研究開始に至りました。



3つのフェーズで課題を検証

- 第1フェーズ 既存戸建住宅の改修によるCO<sub>2</sub>削減効果の検証
- 第2フェーズ 既存戸建住宅の改修による長寿命化効果の検証
- 第3フェーズ 既存戸建住宅の改修によるZEH化・ライフサイクル脱炭素化の検証



※住友不動産が施工した物件において計測

## 生物多様性保全に関する取組み

## 国内森林資源の持続的活用への貢献

**POINT** → 森林・林業の発展に寄与することを目的とした「国産材利用拡大活動」に賛同  
静岡県産木材を活用した家具を大規模複合施設のラウンジスペースに導入

当社は、農林中央金庫と静岡県森林組合連合会との連携のもと、静岡県産木材を活用し制作された家具を「住友不動産東京三田ガーデンタワー」内のオフィスラウンジスペース(2023年6月開業)に導入いたしました。

当社は、静岡県内に保有する森林「住友不動産の森」(裾野市)において主伐再造林や天然林の保全を行うなど、持続可能な森林経営を実践するとともに、森林を用いた交流・啓発活動を進めてまいりました。今般、日本各地の森林組合連合会・森林組合と農林中央金庫が実施している、国産材を利用した木製品の普及を通じて森林・林業の発展に寄与することを目的とした「国産材利用拡大活動」に賛同し、都市と地域をつなぐ活動の一つとして今回の企画が実現しました。



住友不動産東京三田ガーデンタワー  
オフィスラウンジスペース

Topics

## 港区「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度表彰」優秀賞受賞

**POINT** → 国産木材を活用した港区内の建築物を表彰する「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」で住友不動産御成門駅前ビルが優秀賞を受賞

当社が運営する「住友不動産御成門駅前ビル」は、国産木材を活用した港区内の建築物を表彰する「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」において令和4年度優秀賞を受賞いたしました。

同表彰制度は、国産木材を活用して森林整備・脱炭素に貢献したとして過去10年間に港区から認定を受けた194の港区内の建物のうち、特に優れた取組みが認められ、建物木質化・脱炭素貢献の模範となる建物を表彰するものです。

当社は、今後も「環境・社会に配慮した性能」を有する価値の高い社会資産を創造し、より一層持続可能な社会の実現に貢献してまいります。



住友不動産御成門駅前ビル  
上: ウッドデッキ(西予市産 ヒノキを活用)  
下: ホワイエ(浜松市産 スギ無垢材を活用)

## その他取組み

## 都市緑化

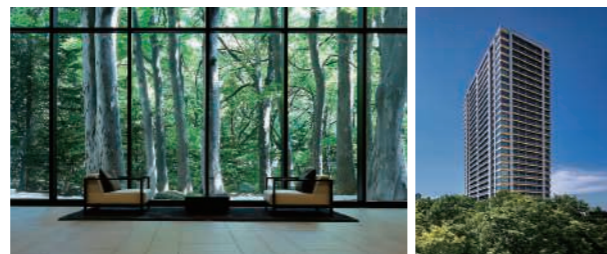
当社の開発事業は、自然を保護し活かすだけでなく、都市において不足している緑地の創出と、それに伴う都市の生物多様性確保に大きく貢献しております。

「大崎ガーデンシティ」は、自動車教習所跡地と木造住宅密集地を一体で再開発し、かつては工業地域で緑が少なく、道路は狭小で防災上の課題のあった地域を、屋上緑化も含めて緑被率を地区全体で0.01%から約35%まで改善させました。

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に、敷地内に貴重な古樹が自生していたことを活かした再開発を行いました。



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・水資源の保全に関する取組み

## 新宿住友ビル・三角広場「ペットボトル水平リサイクルイベント」開催

**POINT** → ペットボトル水平リサイクルに欠かせない「分別」を見て、知って、学ぶ  
ペットボトル恐竜化石アートの鑑賞や親子で学べるリサイクル教室、体験型イベント等を通じて水平リサイクルを促進

新宿住友ビル・三角広場にて開催された「TOKYO キッズフェスタ2023」において、ペットボトル水平リサイクルに欠かせない「分別」を見て、知って、学び、より一層促進することを目的とした「ペットボトル水平リサイクルイベント」を同時開催いたしました。

新宿住友ビルのオフィスワーカーから回収した使用済みペットボトル約2万本のみで、リサイクルを妨げないために接着剤を一切使わずに成形した全長11mのペットボトル恐竜化石アートを展示したほか、親子で学べるリサイクル教室や体験型イベントを開催し、様々な観点からペットボトル水平リサイクルに触れていただきま



ペットボトル恐竜化石アート  
約2万本のペットボトルだけで作られた全長11mの恐竜

した。当社は、今後もテナント企業や来訪されるお客様とともに、建物から回収されるペットボトルの分別徹底の意識醸成を図り、水平リサイクルを促進する活動を進めてまいります。

## ファッション×不動産のオフィス資源循環取組み

**POINT** → TSI本社(住友不動産青山ビル東館)で使用するゴミ袋をすべて、「再生材ゴミ袋」に切替え  
杉の木およそ45,000本の年間吸収量に相当するCO<sub>2</sub>削減に寄与

当社は、循環型事業モデル、ファッションロスゼロに向けた取組みを進めている株式会社TSIホールディングスとともに、資源循環取組みの一環として、TSIの本社(住友不動産青山ビル東館)で使用する主要容量(45L以上)のすべてのゴミ袋を廃プラスチックを原料として製造された「再生材ゴミ袋」へ切り替えました。

本ビルでの導入を端緒とし、運営する230棟超のオフィスビル・賃貸マンションにおいても同様の「再生材ゴミ袋」への切替えを順次進めており、年間300万枚分に相当する新規ゴミ袋製造を抑制するだけでなく、年間約400t相当、杉の木およそ45,000本が1年間に吸収するCO<sub>2</sub>\*を削減し、資源保全・脱炭素に大きく貢献してまいります。 ※出典:農林水産省 林野庁HP

## その他取組み

## 3Rに関する取組み

当社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、リサイクル推進活動を実施し、3R(リデュース・リユース・リサイクル)に取り組んでおります。各ビルにおいてポスターを掲示、入居時に分別用のごみ箱を無償で提供することで、分別を促進するほか、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設計基準にて超節水型便器の採用を指定しており、新築物件に加え、既存物件のリニューアルの際にも、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。

# 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。

また、人権デュー・デリジェンスにより、当社内のリスクの特定を実施しているほか、主要取引先を対象に、各社の人権リスクの調査・把握状況アンケート調査を実施するなど、モニタリングによるリスクの把握、予防及び軽減に向けた、サプライチェーン全体に拡げた取組みも継続的に進めてまいります。

### 人権基本方針(取組み)の概要

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

※詳細は当社ホームページ記載の「[S(社会)レポート]」をご参照ください。 [https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/esg\\_report\\_social.pdf](https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/esg_report_social.pdf)

## 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。 ※P.25「独自の人材投資戦略(人的資本の活用)」をご参照ください。

### 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(2022年度-営業職員25.6%、技術職員10.2%)



### 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、2.37%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。障がいが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

防災への取り組み

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化および運営における防災性の向上を図る取り組みを推進しています。

オフィスビルの防災

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。 ※P.51「不動産賃貸事業」をご参照ください。

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。

Topics

新宿住友ビル 三角広場帰宅困難者の受け入れ訓練実施

地震などの有事の際に帰宅困難者を2,850名受け入れる施設として新宿区と協定を締結している新宿住友ビル三角広場において、新宿区や周辺ビル管理会社等地域の事業者と協力し、大規模災害の発災を想定し、感染症対策も踏まえた帰宅困難者一時滞在施設運営訓練、および訓練検証会を実施しました。当日は、一時滞在施設の開設から閉鎖までの一連の実動訓練を実施し、訓練に参加した地域関係者とともに課題を整理し、今後の体制の改善を図っております。



帰宅困難者一時滞在施設運営訓練の様子

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。

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、様々な取り組みを推進しております。

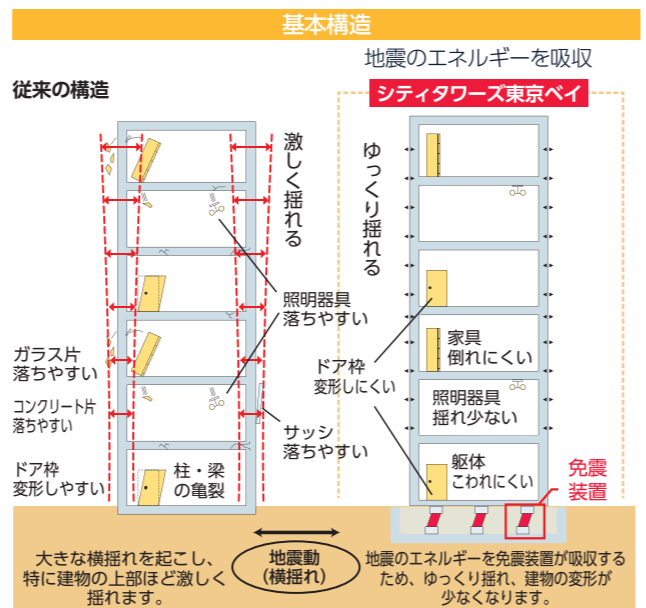


耐震補強工事の様子

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おります。

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。



竣工当時の「新宿住友ビル」で開催されたイベントの様子



「新宿住友ビル」改修後



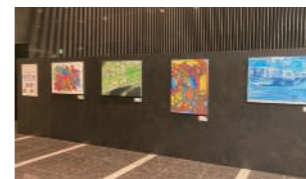
三角広場で行われたイベント

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り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。



建設現場の仮囲いへの展示作品(一部)



オフィスビルエントランスロビー作品展示

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、2021年に、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」において優良なメセナ活動として認定されました。

小学校でSDGs出前授業を実施

読売新聞「くらしにSDGs」プロジェクトの一環として、東京都江戸川区鹿骨東小学校の5年生に対して「長く住み続けられる家を考えよう」をテーマに、出前授業を行いました。

「家」を通じ、環境にやさしい暮らしとは何かを考える機会となるよう、CO<sub>2</sub>削減やSDGsの観点から「リフォーム」に注目し、取り壊すのではなく基礎木材を活かす「新築そっくりさん」の事業活動を、クイズを交えながら紹介しました。



約60名が出席した授業の様子

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。



第108回「ステップコンサート」開催中の様子

「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)(ご参考:「This is MECENAT」とは <https://mecenat-mark.org/outline/>)

# ガバナンス



## 役員一覧 (2023年6月29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  
2009年 9月 ビル事業本部長  
2010年 6月 代表取締役 (現在)  
2013年 6月 取締役社長 (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)  
2010年 8月 マンション事業本部長  
2013年 6月 取締役副社長 (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**  
**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  
1996年 6月 同社常務取締役  
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  
2008年 6月 同社取締役会議長  
2009年 10月 同社取締役会議長兼会長  
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  
2006年 6月 同社取締役常務執行役員  
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  
2016年 6月 同社取締役会長  
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)

**社外取締役**  
**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  
1990年 6月 アートコーポレーション株式会社に商号変更、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  
2023年 6月 当社社外取締役 (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**  
**酒井 孝志**

1977年 4月 大阪瓦斯株式会社入社  
2005年 6月 同社取締役  
2007年 6月 同社常務取締役  
2010年 6月 同社代表取締役副社長執行役員  
2018年 6月 本州四国連絡高速道路株式会社代表取締役社長  
ツネイシカムテックス株式会社社外取締役 (現在)  
2023年 1月 同社社外監査役 (現在)  
2023年 6月 当社社外監査役 (現在)

**社外監査役**  
**長谷川 尚子**

1987年 4月 住友不動産フィットネス株式会社入社  
2002年 11月 プルデンシャル生命保険株式会社入社  
2005年 4月 同社東京第三支社営業所長  
2013年 4月 同社長野支社支社長  
2014年 10月 同社Assistant to Chief Marketing Officer  
2016年 4月 同社千代田第六支社支社長  
2021年 4月 同社Assistant to Chief Marketing Officer  
2021年 7月 同社執行役員 (現在)  
同社Gender Strategy Leader (現在)  
2023年 1月 同社Chief Business Ethics Officer (現在)  
2023年 6月 当社社外監査役 (現在)

### 執行役員

<b>専務執行役員</b> 竹村 信昭	<b>専務執行役員</b> 雨宮 竜三	<b>常務執行役員</b> 和田 一郎	<b>常務執行役員</b> 橋爪 弘幸	<b>常務執行役員</b> 中野 誠	<b>常務執行役員</b> 川合 謙一
<b>執行役員</b> 宮本 大	<b>執行役員</b> 岡田 時之	<b>執行役員</b> 小島 武郎	<b>執行役員</b> 遠藤 毅	<b>執行役員</b> 藤沼 拓人	<b>執行役員</b> 津村 健二
<b>執行役員</b> 榎井 俊幸	<b>執行役員</b> 宮川 享之				

※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/](https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/financial_report/)

トップメッセージ  
住友不動産グループの戦略  
住友不動産グループの価値創造  
事業概況  
住友不動産グループのESG経営  
連結財務非財務データ/会社概要

ガバナンス

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

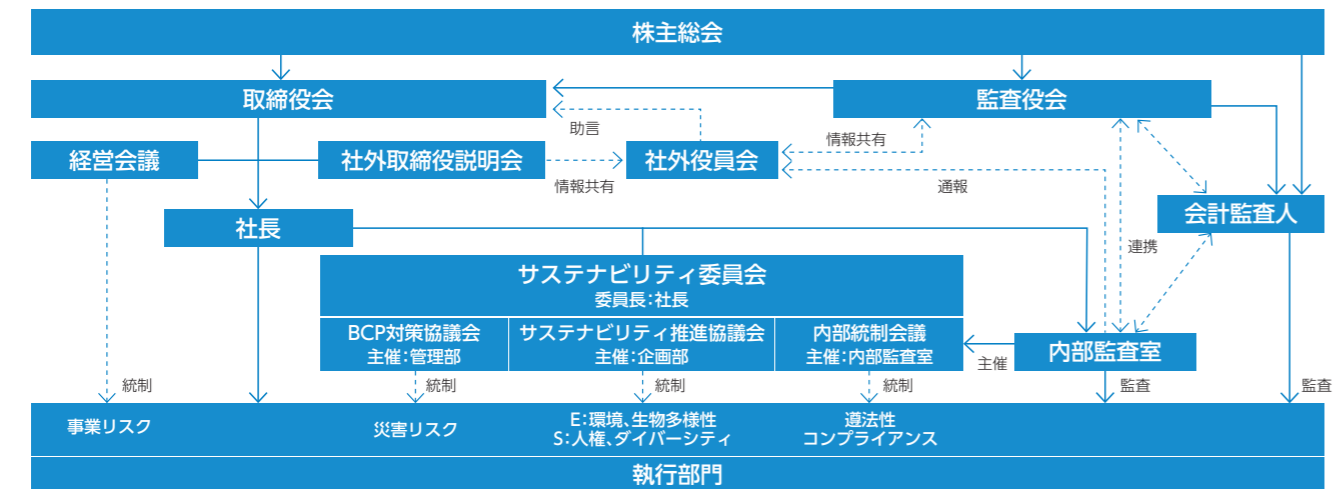
当社は、430年の歴史を刻む住友グループの総合不動産会社であり、「信用を重んじ、浮利を追わず」という住友の事業精神を受け継ぎ、従業員、顧客、取引先、債権者、株主等のステークホルダーに対し、当社の企業姿勢を示すスローガンとして「信用と創造」を掲げております。これには、何よりも「信用」を大切に「浮利を追わず」に、開拓精神を持って新しい企業価値を創り出す、デベロッパーとしての矜持を込めております。

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

この基本使命には、「先輩が作った美田に胡坐をかかなく、後世に向けてより良い会社にする努力を怠るな」との意味も込められています。現時点における当社の経営は、後進のために常に成長の種を蒔く強い意志を連綿と受け継ぎ、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

我が国の会社法では、(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者を主体とする取締役6名が経営執行を担う一方、取締役会出席者13名の過半にあたる、社外取締役3名および監査役4名の計7名が経営監視機能を担っております。その監督機能を如何なく発揮できるよう、以下のとおり経営状況や課題を的確に把握し、相互に連携する仕組みを構築しております。

■ 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、各取締役および執行役員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6名と、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織経営経験者の社外取締役3名となっております。

■ 取締役会の活動状況

当連結会計年度において、当社は取締役会を7回開催し、定例の審議事項のほか、中期経営計画の策定とその進捗の確認、ガバナンス体制等につき討議いたしました。なお、個々の取締役の出席状況については、次の通りであります。

氏名	2023年3月期 取締役会の出席状況*
小野寺 研一	全7回中7回
仁島 浩順	全7回中7回
小林 正人	全7回中7回
尾台 賀幸	全7回中7回
竹村 信昭	全7回中7回
加藤 宏史	全7回中7回
片山 久壽	全7回中7回
伊藤 公二	全1回中1回
原 洋三	全7回中7回
家守 伸正	全7回中7回

\* 在任期間中の開催回数に基づいております。

■ 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14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、取締役に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、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	内容
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、取締役を23名から12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を廃止/役員賞与制度を廃止
2015年6月	社外取締役2名選任/社外役員の監督機能強化のため、社外役員会を設置、社外取締役説明会を定期開催
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
2023年6月	社外取締役を3名に増員/女性取締役に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。社外取締役については、2023年に女性1名を含む3名へと増員しております。

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、取締役に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、身内を監視するとなるとそこに甘さが忍び込まないとも限りません。そこで、監査役のうち半数以上を社外監査役とし、客観的な視点を加えることで、監査の実効性を確保しております。

また、取締役会も、社内出身者だけでは視野が狭くなる可能性が否定しきれず、気が付いたら世の中の変化から取り残されていた、ということもありません。そこで、人格・見識に優れ、当社の経営理念を理解する、会長、社長ほか組織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を監視を委嘱しております。

■ 監督機能強化の取組み

当社は、取締役会出席者13名の過半にあたる、社外取締役3名および監査役4名の計7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ます。

ガバナンス

■ 社外役員の名活動状況

氏名	区分	主な活動状況	出席回数
出原 洋三	取締役	取締役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、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及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回(100%)
家守 伸正	取締役	取締役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、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及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回(100%)
則久 芳行	監査役	取締役会及び監査役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回(100%) 監査役会 14/14回(100%)
寺田 千代乃	監査役	取締役会及び監査役会において議案審議等に必要な発言を適宜行うとともに、社外役員会等を通じ、当社グループの経営の監督及び中長期的な企業価値向上の観点からの助言を、独立した立場で行っております。	取締役会 7/7回(100%) 監査役会 14/14回(100%)

■ 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。  
全取締役及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、2023年3月14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

取締役・監査役候補者指名、執行役員選任については、当社の持続的成長と中長期的な企業価値の向上に資する、豊富な経験、高い見識、高度な専門性を有する人物の中から、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・社内監査役の経歴、見識、業績などを知る機会を十分に有しております。

■ 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	○						○	○
加藤 宏史	○			○				
片山 久壽	○					○		
出原 洋三	○							○
家守 伸正	○							○
寺田 千代乃	○							○

■ 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・監査役の要件及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	○	出原洋三氏は2010年6月まで当社の取引先である日本板硝子株式会社の取締役会長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないもの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及び取締役会長を歴任し、経営者として、海外事業及び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おります。
家守 伸正	○	家守伸正氏は2017年6月まで当社の取引先である住友金属鉱山株式会社の取締役会長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないもの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及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及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おります。
寺田 千代乃	○	寺田千代乃氏は2019年12月まで当社の取引先であるアート引越センター株式会社の代表取締役社長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、アート引越センターを創業し、同社の取締役社長及び会長を歴任するなど、経営者として豊富な知見と幅広い見識を有しており、当社の社外取締役に適任であると判断しております。
酒井 孝志	○	酒井孝志氏は2013年3月まで当社の取引先である大阪瓦斯株式会社の代表取締役副社長でありましたが、直近事業年度での同社との取引額は双方の売上高のいずれも1%未満と僅少であることから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、大阪瓦斯株式会社の取締役副社長及び本州四国連絡高速道路株式会社の取締役社長を務め、経営者として豊富な知見と幅広い見識を有しており、当社の社外監査役に適任であると判断しております。
長谷川 尚子	○	同氏は、1987年4月から2002年10月まで、当社の子会社である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)に在籍していましたが、同社を退職してから20年以上経過しており、退職後は同社の業務執行に携わっていないことから、独立性に影響はないものと判断しております。	同氏は、プルデンシャル生命保険株式会社の執行役員、Chief Business Ethics Officerを務め、企業経営、企業倫理に関する豊富な経験と幅広い見識を有しており、当社の社外監査役に適任であると判断しております。

役員報酬

■ 役員報酬制度の概要及び役員報酬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の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決議しております。(以下、取締役および執行役員を合わせ、「取締役等」という。)

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及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、2022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])、小林正人氏(代表取締役副社長[住宅分譲事業本部長])、尾台賀幸氏(代表取締役副社長[企画本部長])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、事業部門担当代表取締役副社長、管理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)	730	730	—	—	—	8
執行役員	420	420	—	—	—	9
社外取締役	48	48	—	—	—	2
合計	1,198	1,198	—	—	—	19

(注) 社外取締役を含む、当期の取締役報酬の年間総額は2,213百万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になります。

■ 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)	2,165	2,165	—	—	—	8
監査役 (社外監査役を除く)	32	32	—	—	—	2
社外役員	74	74	—	—	—	4
合計	2,272	2,272	—	—	—	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(9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48百万円、社外監査役26百万円です。

■ 連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の額(百万円)			
			基本報酬	ストックオプション	賞与	退職時報酬
小野寺 研一	取締役	150	150	—	—	—
仁島 浩順	取締役	150	150	—	—	—
小林 正人	取締役	120	120	—	—	—

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及び対応は、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、対処いたします。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おります。

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等に関わる課題、及び人的資本等に関わる課題、リスク等については「サステナビリティ推進協議会」が、コンプライアンスリスクについては内部監査室が、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

(1) 災害その他不可抗力の事態に関するリスク

当社グループは、災害その他不可抗力の事態に備えるため、保有資産において、免震・制振構造の採用や非常用発電機の設置による無停電対応などにより事業継続性を高めるとともに、当社事業活動において、各種事態を想定したマニュアルの策定と訓練の実施による継続性の確保に努めております。また、サステナビリティ委員会の下部組織であるBCP対策協議会において、当社グループにおけるBCP対策整備の具体的方針を定め、整備状況のモニタリングを行っております。

しかしながら、想定をはるかに凌駕する規模の不可抗力の事態が発生した場合、保有資産の復旧費用負担の発生や営業活動の停滞等に伴い、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(2) コンプライアンスに関するリスク

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

しかしながら、法律等の改正による事業活動への影響を通じて、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。また、当社グループやその役職員によるコンプライアンス違反が発生した場合、当社グループの信用が損なわれ、当社グループの商品需要が低下することにより、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(3) 気候変動に関するリスク

当社グループは、気候変動に伴い発生する風水害等の物理的リスクだけでなく、気候変動を抑止するための諸制度や事業環境の変化等の移行リスクに対応するため、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、開示するとともに、サステナビリティ委員会の下部組織であるサステナビリティ推進協議会において、様々な取り組みを推進しております。社会資産を供給する事業者として、事業活動を通じた気候変動対策の推進に向け、特に環境性能が高い物件や商品の新規開発や、運用時における省エネ啓蒙、既存物件の改修による環境性能

の向上等に注力し、脱炭素の取り組みを推進しております。

しかしながら、想定を超える規制や事業環境の急激な変化等により、建築コストや事業運営コストが高まり、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(4) サプライヤーに関するリスク

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

しかしながら、想定外の事態の発生等により、サプライヤーに起因して、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(5) 情報セキュリティに関するリスク

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

しかしながら、サイバー攻撃や職員の不注意により情報が流出した場合、補償の発生や、信用の喪失による当社グループの商品需要の低下などにより、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(6) ファイナンスに関するリスク

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

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

しかしながら、金融環境の急速かつ大幅な変化、借入先の経営状況の変化等により、借入利息の上昇、資金繰りの悪化等、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

## 連結有利子負債他の推移

(百万円)

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
連結有利子負債	3,342,786	3,440,908	3,561,293	3,559,993	3,938,021
連結自己資本	1,202,103	1,294,998	1,503,021	1,634,049	1,799,372
デットエクイティレシオ*	2.6	2.5	2.2	2.1	2.1
長期比率	99%	96%	96%	98%	95%
固定金利比率	96%	95%	94%	96%	86%

\* 連結純有利子負債÷連結自己資本

## (7) 新型コロナウイルス感染症流行に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の流行は収束に向かっており、今後は経済社会活動の正常化がさらに進むことが期待されるなか、これまで蓄積した知見を踏まえ、感染症の流行状況に応じた適切な施策を選ぶことにより、お客様や職員への感染予防対策を実施しながら、売上確保を図っております。

しかしながら、国内および海外主要各国において流行が再拡大し、人の動きや集いが大幅に制限される状況が長期間にわたって続いた場合、ホテルやイベントホールなどの施設営業分野において、売上が減少することにより、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

## 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当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、不正や錯誤の予防及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及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。

## ■ 取組み

## 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等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。

## コンプライアンスハンドブック

法令遵守の姿勢を身に着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。

## 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) 次期中計で経常利益3千億円突破を目指す

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23期で経常増益を達成しました。

第九次中計の初年度、2023年3月期は2期連続の経常最高益と10期連続の純利益最高益を達成し、3ヵ年累計の中計目標達成に向け、順調な滑り出しとなりました。

2024年3月期も、主力のオフィスビル賃貸(不動産賃貸)をはじめ、分譲マンション(販売)、ハウジング(完工)、仲介(流通)の全事業部門で増益を見込み、最高益の更新を目指します。

昨年5月の第九次中計公表時は、コロナ禍やウクライナ情勢など経営環境の先行きが見通せない中、新規稼働ビルの収益貢献により、遅くとも2030年度までの経常利益3千億円実現を長期展望として掲げておりましたが、コロナ禍の影響を受けたホテルやイベントホール事業をはじめ、各事業において、1年前に比べて先行きの業績見通しが改善したため、「経常利益3千億円突破」は次期中計(2026-2028年)に前倒して目指せる見通しとなりました。

## (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てきましたが、当社は首尾一貫して、①資産売却による一時的な利益を追わず、②開発用地を自ら創り出して建設したビルを、③保有賃貸して長期安定的な賃貸収益を蓄積するという経営方針を貫き、継続してまいりました。その結果、現在、東京都心で230棟超の多様なポートフォリオを誇るビルオーナーに成長、2023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、土地を買いためたり、地権者の権利関係を調整



## ガバナンス

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。「賃貸等不動産」の含み益は年々蓄積され、2023年3月末時点で約3兆7千億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、これまで弛まら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。

### 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、社内各部門及び子会社において、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、当該部署及び管理部、企画部ほか関係部署にて、適時開示の要否等を協議し、開示が必要と判断された場合は、必要な社内手続きを経て、遅滞なく適時開示を行うこととしております。その後、開示資料を当社ホームページに掲載し、情報開示の徹底を図っております。

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。

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

#### ■ 株主・投資家との建設的な対話

株主及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、決算説明会及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ております。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、IR・ESG課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。

国内外の機関投資家の皆様とは、年間で100回以上、個別のミーティングを行っており、主に成長戦略、株主還元、資本効率、買収防衛策、政策保有株式の縮減、脱炭素の取り組み等についての意見交換を行っております。

株主様との対話の内容については、インサイダー情報の取扱いに留意するとともに、経営計画の策定や中長期見通し等に活かすため、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

E (環境) 関連指標	単位	2021/3	2022/3	2023/3
<b>温室効果ガス排出量</b>				
温室効果ガス排出総量	t-CO <sub>2</sub>	4,917,485	4,851,091	<b>4,742,194</b>
Scope1 (直接排出)	t-CO <sub>2</sub>	41,447	43,847	<b>44,270</b>
Scope2 (エネルギー起源の間接排出)	t-CO <sub>2</sub>	122,376	119,858	<b>121,369</b>
Scope3 (その他の間接排出)	t-CO <sub>2</sub>	4,753,662	4,687,387	<b>4,576,555</b>
1. 購入した製品・サービス	t-CO <sub>2</sub>	807,278	1,129,945	<b>1,029,072</b>
2. 資本財	t-CO <sub>2</sub>	461,984	289,359	<b>752,311</b>
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 <sub>2</sub>	28,045	27,809	<b>27,916</b>
4. 輸送、配送 (上流)	t-CO <sub>2</sub>	0	0	<b>0</b>
5. 事業から出る廃棄物	t-CO <sub>2</sub>	21,811	23,757	<b>20,476</b>
6. 出張	t-CO <sub>2</sub>	1,776	1,695	<b>1,684</b>
7. 雇用者の通勤	t-CO <sub>2</sub>	3,364	3,211	<b>3,191</b>
8. リース資産 (上流)	t-CO <sub>2</sub>	19,977	18,826	<b>18,087</b>
9. 輸送、配送 (下流)	t-CO <sub>2</sub>	70,518	106,767	<b>110,894</b>
10. 販売した製品の加工	t-CO <sub>2</sub>	0	0	<b>0</b>
11. 販売した製品の使用	t-CO <sub>2</sub>	3,082,599	2,832,169	<b>2,379,038</b>
12. 販売した製品の廃棄	t-CO <sub>2</sub>	36,230	32,923	<b>28,378</b>
13. リース資産 (下流)	t-CO <sub>2</sub>	220,082	220,927	<b>205,509</b>
14. フランチャイズ	t-CO <sub>2</sub>	0	0	<b>0</b>
15. 投資	t-CO <sub>2</sub>	0	0	<b>0</b>
<b>エネルギー</b>				
エネルギー使用量	GJ	3,229,045	3,201,463	<b>3,107,846</b>
対象面積	m <sup>2</sup>	5,300,737	5,513,815	<b>5,744,209</b>
エネルギー消費原単位	GJ/m <sup>2</sup>	0.609	0.581	<b>0.541</b>
<b>グリーンビル認証</b>				
認証取得棟数	棟	26	27	<b>54</b>
認証取得物件延床面積	m <sup>2</sup>	2,543,308	2,630,933	<b>3,176,691</b>
当社保有賃貸資産延床面積	m <sup>2</sup>	4,772,670	4,856,078	<b>5,215,000</b>
認証取得延床比率	%	53	54	<b>61</b>
新築大型物件認証取得率	%	100	100	<b>100</b>

E (環境) 関連指標	単位	2021/3	2022/3	2023/3
<b>取水量<sup>※</sup></b>				
取水量	千L	1,983,409	1,841,173	<b>2,009,446</b>
対象面積	m <sup>2</sup>	3,850,618	3,796,918	<b>3,725,121</b>
取水量原単位	千L/m <sup>2</sup>	0.515	0.485	<b>0.539</b>
<b>排水量<sup>※</sup></b>				
排水量	千L	1,843,172	1,719,615	<b>1,903,615</b>
対象面積	m <sup>2</sup>	3,850,618	3,796,918	<b>3,725,121</b>
排水量原単位	千L/m <sup>2</sup>	0.479	0.453	<b>0.511</b>
<b>廃棄物排出量・リサイクル量<sup>※</sup></b>				
廃棄物総量	t	15,016	18,549	<b>16,052</b>
リサイクル総量	t	10,389	12,458	<b>11,104</b>
<small>※取水量、排水量の集計対象範囲は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」(省エネ法)において報告義務のある、住友不動産が保有、管理するすべてのオフィスビル(自社使用を含む)としております。                  廃棄物排出量・リサイクル量の集計対象範囲は、住友不動産グループが保有・管理する賃貸資産としております。</small>				
<b>S (社会) 関連指標</b>				
<b>従業員情報</b>				
従業員数計	人	13,530	13,040	<b>12,957</b>
男性	人	9,445	9,042	<b>8,941</b>
女性	人	4,085	3,998	<b>4,016</b>
健康診断 (人間ドック) 受診率	%	100	100	<b>100</b>
平均勤続年数	年	7.8	8.4	<b>8.4</b>
<b>ダイバーシティ指標</b>				
産休取得者数	人	151	161	<b>164</b>
育休取得者数	人	189	209	<b>305</b>
時短勤務者数	人	203	256	<b>290</b>
障がい者雇用比率	%	2.53	2.38	<b>2.37</b>
女性管理職比率	%	4.5	4.7	<b>9.1</b>

## 11カ年主要財務データ

会計年度	(単位：百万円)										
	2013/3	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3
営業収益	736,652	780,273	806,835	854,964	925,151	948,402	1,012,198	1,013,512	917,472	939,430	<b>939,904</b>
不動産賃貸	278,316	283,729	289,117	313,340	337,465	353,880	381,763	395,592	398,237	425,081	<b>425,368</b>
不動産販売	232,149	234,093	264,207	274,760	314,299	311,192	331,751	324,928	263,394	233,788	<b>222,077</b>
完成工事	171,081	201,190	188,994	199,115	203,623	209,355	221,693	218,930	188,707	204,361	<b>213,584</b>
不動産流通	50,957	57,210	58,486	61,496	66,714	69,168	71,867	71,199	65,792	73,484	<b>75,107</b>
営業原価	529,913	558,986	579,964	614,190	664,183	664,015	711,050	691,832	629,564	636,987	<b>625,452</b>
販売費及び一般管理費	55,394	60,815	60,976	66,532	72,796	78,749	81,758	87,348	68,663	68,560	<b>73,178</b>
販売管理費率	7.5%	7.8%	7.6%	7.8%	7.9%	8.3%	8.1%	8.6%	7.5%	7.3%	<b>7.8%</b>
営業利益	151,345	160,471	165,894	174,240	188,171	205,637	219,389	234,332	219,244	233,882	<b>241,274</b>
営業利益率	20.5%	20.6%	20.6%	20.4%	20.3%	21.7%	21.7%	23.1%	23.9%	24.9%	<b>25.7%</b>
経常利益	114,916	130,536	139,055	148,424	167,697	186,870	203,227	220,520	209,949	225,115	<b>236,651</b>
親会社株主に帰属する当期純利益	59,825	69,697	80,566	87,797	103,488	119,731	130,102	140,997	141,389	150,452	<b>161,925</b>
減価償却費	37,761	35,311	33,519	34,574	39,445	41,627	46,312	48,974	57,812	60,645	<b>64,635</b>
総資産	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	<b>6,365,436</b>
自己資本 <sup>※1</sup>	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	<b>1,799,372</b>
純有利子負債	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	<b>3,752,902</b>
賃貸等不動産含み益	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	<b>3,736,711</b>
<b>1株当たり情報 (円)</b>											
1株当たり当期純利益	126.18	147.02	169.97	185.23	218.34	252.62	274.51	297.50	298.33	317.45	<b>341.66</b>
1株当たり純資産	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	<b>3,796.64</b>
1株当たり配当額	20.00	20.00	21.00	22.00	24.00	27.00	30.00	35.00	40.00	45.00	<b>52.00</b>
<b>財務指標</b>											
自己資本比率 (%)	15.3	16.8	18.4	19.0	20.2	21.6	23.4	24.4	26.5	28.1	<b>28.3</b>
ROE (自己資本利益率) (%)	10.1	10.4	10.5	10.2	10.9	11.3	11.2	11.3	10.1	9.6	<b>9.4</b>
ROA (総資産利益率) (%)	3.9	4.0	3.9	3.9	4.0	4.2	4.5	4.7	4.2	4.3	<b>4.2</b>
賃貸セグメント資産総利回り <sup>※2</sup> (%)	4.8	4.7	4.7	4.8	5.3	5.5	5.6	6.0	5.5	5.5	<b>5.4</b>
有利子負債長期比率 (%)	93	95	97	98	98	98	99	96	96	98	<b>95</b>
有利子負債固定金利比率 (%)	80	82	87	94	95	94	96	95	94	96	<b>86</b>
デットエクイティレシオ <sup>※3</sup> (倍)	3.9	3.7	3.5	3.3	3.1	2.9	2.6	2.5	2.2	2.1	<b>2.1</b>
インタレストカバレッジレシオ <sup>※4</sup> (倍)	4.9	6.1	6.5	7.3	9.0	10.5	11.4	12.8	12.6	13.7	<b>14.6</b>

※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9,399億円(前期比+4億円)、営業利益2,412億円(同+73億円)、経常利益2,366億円(同+115億円)、親会社株主に帰属する当期純利益1,619億円(同+114億円)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2期連続、当期純利益は10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堅調に推移して業績を下支えしたのに加え、ホテル、イベントホールなどの施設営業分野もコロナ影響による落ち込み幅が縮小、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」などの完成工事業や中古住宅の仲介が好調な不動産流通事業はともに最高益を更新して業績に寄りました。分譲マンションを中心とする不動産販売事業は、計上戸数の減少により減収となりましたが、利益率が改善して増益を確保しました。

## 営業外損益

営業外収益は、受取配当金の増加等により、166億円(前期比+23億円)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、212億円(同△17億円)となりました。その結果、営業外損益は△46億円(同41億円の改善)となりました。

## 特別損益

当連結会計年度は、投資有価証券売却益などにより特別利益は47億円(前期比+22億円)となった一方、減損損失や固定資産除却損など110億円(同+20億円)の特別損失を計上しました。その結果、特別損益は、差引63億円の損失(同1億円の改善)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

1,651億円(前期比 △278億円)

投資活動によるキャッシュ・フロー

△4,897億円(前期比 △2,798億円)

財務活動によるキャッシュ・フロー

3,555億円(前期比+3,774億円)

となり、現金及び現金同等物は337億円増加して1,840億円となりました。

## <営業活動によるキャッシュ・フロー>

当期の経常利益が2,366億円となりましたが、棚卸資産が554億円増加したほか、法人税等の支払などにより、営業キャッシュ・フローは1,651億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4,493億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4,897億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>

期限到来に伴う長期借入金2,445億円(ノンリコース含む)の返済および賃貸事業の増強に伴う有形固定資産投資に対応するため、4,826億円の社債発行および長期借入(ノンリコース含む)を実施しました。また、コマーシャル・ペーパーを差引1,400億円発行した結果、財務キャッシュ・フローは3,555億円の収入となりました。

## 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、6兆3,654億円(前期末比+5,593億円)となりました。主に賃貸ビル投資により有形固定資産が4兆4,644億円(前期末比+3,501億円)に増加しました。

### 負債について

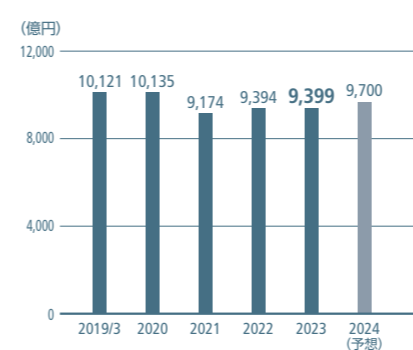
負債合計額は、4兆5,660億円(前期末比+3,940億円)となりました。連結有利子負債が3兆9,380億円(同+3,780億円)に増加しました。デットエクイティレシオは、2.1倍(前期末2.1倍)となりました。

### 純資産について

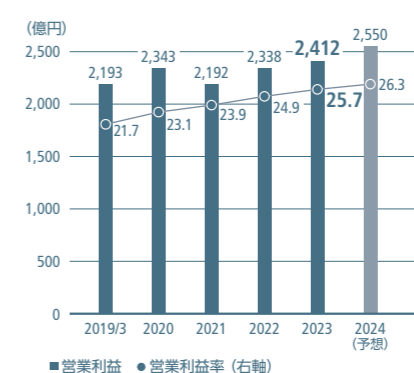
純資産合計額は1兆7,993億円(前期末比+1,653億円)となりました。親会社株主に帰属する当期純利益が1,619億円となり、利益剰余金が増加しました。その結果、自己資本比率は28.3%(前期末28.1%)となり、ROEは9.4%(同9.6%)となりました。

なお、当連結会計年度における連結有利子負債の長期比率は95%(前期末98%)、固定金利比率は86%(同96%)となっております。

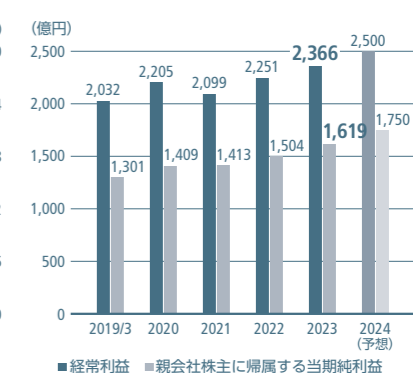
## 売上高



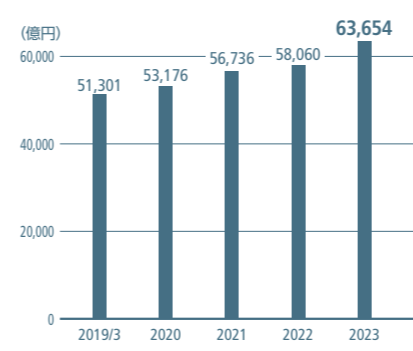
## 営業利益／営業利益率



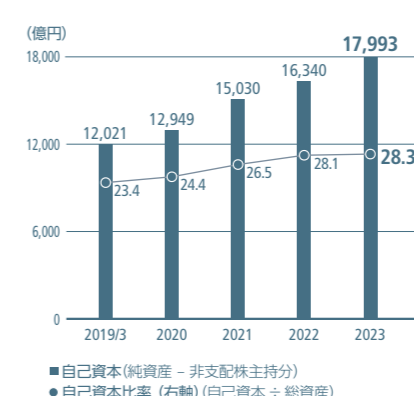
## 経常利益／親会社株主に帰属する当期純利益



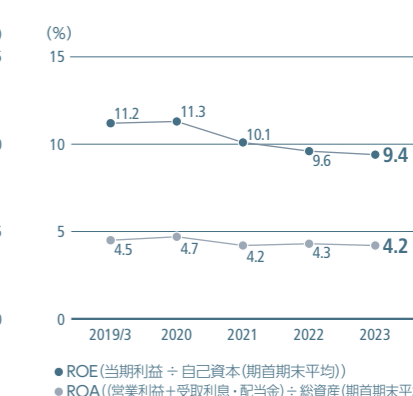
## 総資産



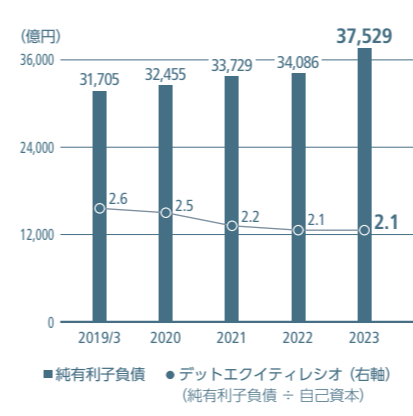
## 自己資本／自己資本比率



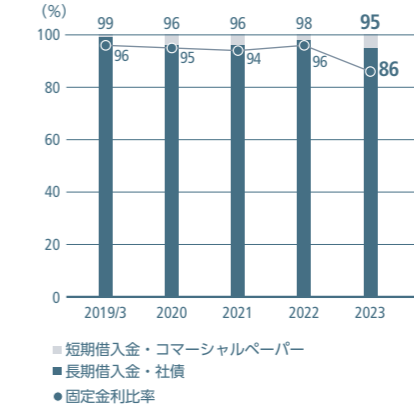
## ROE／ROA



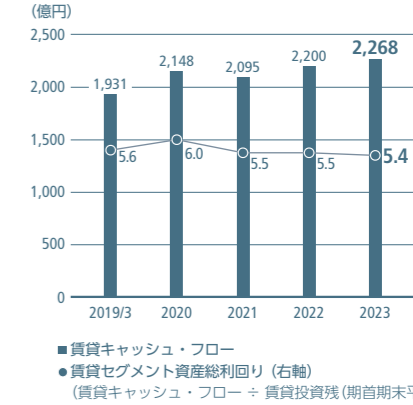
## 純有利子負債／デットエクイティレシオ



## 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



連結財務諸表  
貸借対照表

※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/](https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/financial_report/)

	(単位：百万円)	
	2022年3月期	2023年3月期
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	151,392	<b>185,119</b>
営業未収入金	23,285	<b>38,047</b>
販売用不動産	308,155	<b>399,244</b>
仕掛販売用不動産	394,921	<b>381,753</b>
未成工事支出金	8,210	<b>8,002</b>
その他の棚卸資産	1,163	<b>1,070</b>
その他	54,447	<b>73,659</b>
貸倒引当金	△43	△24
流動資産合計	941,534	<b>1,086,872</b>
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,759,701	<b>1,965,322</b>
減価償却累計額及び減損損失累計額	△644,976	△699,964
建物及び構築物（純額）	1,114,725	<b>1,265,357</b>
土地	2,847,702	<b>3,057,436</b>
建設仮勘定	139,859	<b>126,591</b>
その他	48,717	<b>54,765</b>
減価償却累計額	△36,689	△39,686
その他（純額）	12,028	<b>15,078</b>
有形固定資産合計	4,114,316	<b>4,464,465</b>
無形固定資産		
借地権	61,802	<b>60,846</b>
その他	2,191	<b>2,446</b>
無形固定資産合計	63,994	<b>63,292</b>
投資その他の資産		
投資有価証券	573,503	<b>628,396</b>
敷金及び保証金	66,993	<b>67,043</b>
退職給付に係る資産	257	<b>292</b>
繰延税金資産	11,456	<b>13,249</b>
その他	34,641	<b>42,728</b>
貸倒引当金	△658	△905
投資その他の資産合計	686,194	<b>750,805</b>
固定資産合計	4,864,505	<b>5,278,563</b>
資産合計	5,806,040	<b>6,365,436</b>

	(単位：百万円)	
	2022年3月期	2023年3月期
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	42,307	<b>29,066</b>
短期借入金	28,610	<b>28,610</b>
1年内返済予定の長期借入金	237,385	<b>219,472</b>
ノンリコース1年内返済予定長期借入金	4,786	<b>4,640</b>
コマーシャル・ペーパー	40,000	<b>180,000</b>
1年内償還予定の社債	—	<b>70,000</b>
未払法人税等	40,144	<b>30,827</b>
預り金	55,155	<b>75,117</b>
賞与引当金	5,803	<b>4,924</b>
その他	185,836	<b>198,870</b>
流動負債合計	640,029	<b>841,527</b>
固定負債		
社債	290,000	<b>250,000</b>
ノンリコース社債	35,600	<b>35,600</b>
長期借入金	2,667,324	<b>2,898,052</b>
ノンリコース長期借入金	256,287	<b>251,647</b>
退職給付に係る負債	5,796	<b>5,534</b>
預り敷金及び保証金	249,275	<b>254,008</b>
長期預り金	8,764	<b>2,324</b>
その他	18,912	<b>27,368</b>
固定負債合計	3,531,960	<b>3,724,536</b>
負債合計	4,171,990	<b>4,566,064</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	122,805	<b>122,805</b>
資本剰余金	104,153	<b>104,153</b>
利益剰余金	1,256,742	<b>1,396,392</b>
自己株式	△4,475	△4,476
株主資本合計	1,479,226	<b>1,618,875</b>
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	155,863	<b>171,827</b>
繰延ヘッジ損益	704	<b>5,979</b>
為替換算調整勘定	△1,449	<b>2,659</b>
退職給付に係る調整累計額	△294	<b>30</b>
その他の包括利益累計額合計	154,823	<b>180,497</b>
純資産合計	1,634,049	<b>1,799,372</b>
負債純資産合計	5,806,040	<b>6,365,436</b>

損益計算書

	(単位：百万円)	
	2022年3月期	2023年3月期
営業収益	939,430	<b>939,904</b>
営業原価	636,987	<b>625,452</b>
売上総利益	302,442	<b>314,452</b>
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	9,163	<b>9,181</b>
従業員給料及び手当	31,807	<b>32,885</b>
賞与引当金繰入額	700	<b>1,021</b>
退職給付費用	△592	<b>915</b>
貸倒引当金繰入額	27	—
その他	27,452	<b>29,173</b>
販売費及び一般管理費合計	68,560	<b>73,178</b>
営業利益	233,882	<b>241,274</b>
営業外収益		
受取利息	130	<b>454</b>
受取配当金	12,661	<b>15,625</b>
その他	1,463	<b>565</b>
営業外収益合計	14,255	<b>16,645</b>
営業外費用		
支払利息	18,033	<b>17,576</b>
その他	4,989	<b>3,691</b>
営業外費用合計	23,023	<b>21,268</b>
経常利益	225,115	<b>236,651</b>
特別利益		
固定資産売却益	97	<b>14</b>
投資有価証券売却益	2,426	<b>4,712</b>
特別利益合計	2,524	<b>4,727</b>
特別損失		
減損損失	3,453	<b>8,099</b>
固定資産売却損	0	—
固定資産除却損	4,014	<b>1,742</b>
投資有価証券評価損	1,160	<b>213</b>
投資有価証券売却損	1	<b>7</b>
その他	355	<b>979</b>
特別損失合計	8,986	<b>11,042</b>
税金等調整前当期純利益	218,653	<b>230,336</b>
法人税、住民税及び事業税	77,311	<b>69,674</b>
法人税等調整額	△9,109	△1,263
法人税等合計	68,201	<b>68,410</b>
当期純利益	150,452	<b>161,925</b>
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	150,452	<b>161,925</b>

包括利益計算書

	(単位：百万円)	
	2022年3月期	2023年3月期
当期純利益	150,452	<b>161,925</b>
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△4,577	<b>15,964</b>
繰延ヘッジ損益	3,693	<b>5,274</b>
為替換算調整勘定	2,815	<b>4,109</b>
退職給付に係る調整額	△976	<b>325</b>
その他の包括利益合計	956	<b>25,673</b>
包括利益	151,408	<b>187,599</b>
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	151,408	<b>187,599</b>
非支配株主に係る包括利益	—	—

連結財務諸表  
株主資本等変動計算書

(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

(単位：百万円)

	2023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	1,256,742	△4,475	1,479,226	155,863	704	△1,449	△294	154,823	1,634,049
当期変動額											
剰余金の配当			△22,274		△22,274						△22,274
親会社株主に帰属する当期純利益			161,925		161,925						161,925
自己株式の取得				△1	△1						△1
連結範囲の変動					—						—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						15,964	5,274	4,109	325	25,673	25,673
当期変動額合計	—	—	139,650	△1	139,649	15,964	5,274	4,109	325	25,673	165,322
当期末残高	122,805	104,153	1,396,392	△4,476	1,618,875	171,827	5,979	2,659	30	180,497	1,799,372

キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	2022年3月期	2023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	218,653	230,336
減価償却費	60,645	64,635
減損損失	3,453	8,099
貸倒引当金の増減額（△は減少）	134	226
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△195	△328
固定資産売却損益（△は益）	△97	△14
固定資産除却損	4,014	1,742
投資有価証券売却損益（△は益）	△2,425	△4,705
投資有価証券評価損益（△は益）	1,160	213
受取利息及び受取配当金	△12,792	△16,079
支払利息	18,033	17,576
売上債権の増減額（△は増加）	△4,572	△14,761
棚卸資産の増減額（△は増加）	△48,326	△55,461
仕入債務の増減額（△は減少）	17,610	△13,283
前受金の増減額（△は減少）	2,082	7,189
その他	18,964	19,958
小計	276,342	245,345
利息及び配当金の受取額	12,792	16,079
利息の支払額	△18,149	△17,601
法人税等の支払額	△78,018	△78,710
営業活動によるキャッシュ・フロー	192,967	165,112
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	△179,553	△449,345
有形固定資産の売却による収入	524	597
投資有価証券の取得による支出	△9,023	△39,602
投資有価証券の売却及び償還による収入	4,240	12,088
敷金及び保証金の差入による支出	△1,278	△2,630
敷金及び保証金の回収による収入	2,730	2,434
預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,828	△20,541
預り敷金及び保証金の受入による収入	27,857	27,072
その他	△19,654	△19,871
投資活動によるキャッシュ・フロー	△209,984	△489,799
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	1,990	—
コマーシャル・ペーパーの増減額（△は減少）	△80,000	140,000
社債の発行による収入	40,000	30,000
社債の償還による支出	△20,000	—
ノンリコース社債の償還による支出	△1,500	—
長期借入れによる収入	264,500	450,200
長期借入金の返済による支出	△191,446	△237,385
ノンリコース長期借入金による収入	—	2,420
ノンリコース長期借入金の返済による支出	△14,844	△7,206
自己株式の純増減額（△は増加）	△0	△1
配当金の支払額	△20,374	△22,271
その他	△241	△199
財務活動によるキャッシュ・フロー	△21,917	355,555
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,963	2,874
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△36,971	33,742
現金及び現金同等物の期首残高	187,281	150,309
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	0	—
現金及び現金同等物の期末残高	150,309	184,052



# 企業情報・株式情報 (2023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 12,957名(連結)  
 HPアドレス <https://www.sumitomo-rd.co.jp/>

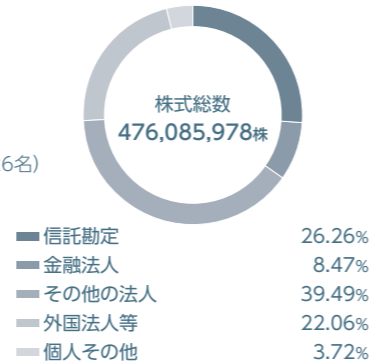
### 主要な連結子会社

- 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 16,986名  
 (うち単元株主数 15,526名)

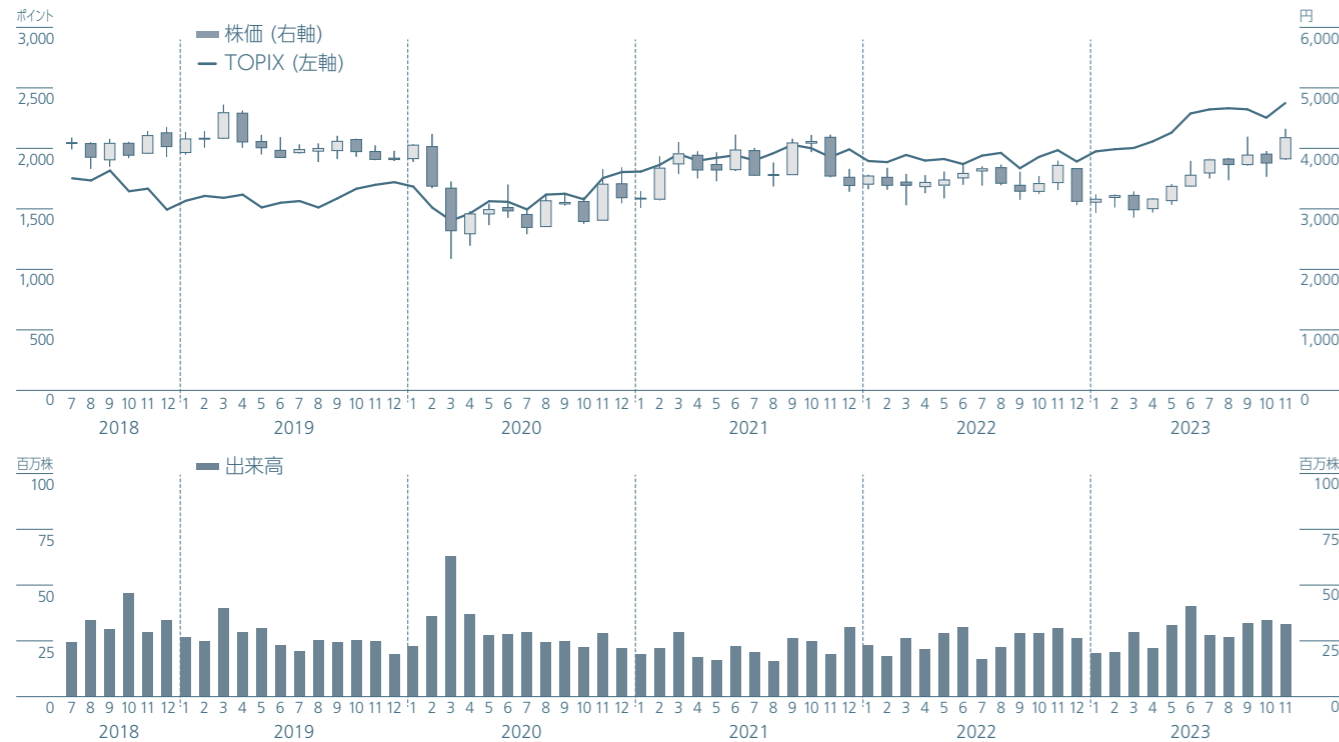


### 大株主

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)	71,324	15.05
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	25,477	5.38
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	10,952	2.31
株式会社三井住友銀行	10,000	2.11
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
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,744	1.63
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

(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場
- 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 新建築システム「新築そっくりさん」事業を開始
- 1998年 6月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所に株式上場
- 1999年 3月 不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売
- 1999年 6月 商業用不動産で国内初の公募証券化実施(サムクエスト社債)
- 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 定住制都市型住宅「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
- 2022年 4月 東京証券取引所の市場区分の見直しにより、市場第一部からプライム市場へ移行
- 2023年 1月 羽田空港直結複合施設「羽田エアポートガーデン」(東京都大田区)全面開業
- 2023年 2月 「住友不動産東京三田ガーデンタワー」(東京都港区)竣工



—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/>

