

住友不動産

CSRへの取り組み



私たちの使命は、
より良い社会資産を創造し、
それを後世に残していくことです。



住友不動産グループは、オフィスビル、マンションの分譲・賃貸、不動産の仲介、注文住宅・リフォームなど、幅広い分野で事業展開しております。

こうした“不動産デベロッパー”は、企業活動の拠点となるオフィスや生活の基盤となる住宅を提供することで、皆さまの日々の営みに密接に関っております。それゆえに、当社グループの事業が継続的に発展していくためには、お客さま、株主・投資家さまはもとより、地域社会や従業員などさまざまなステークホルダーの皆さまとの信頼関係を持続することが不可欠であり、CSRへの取り組みは、その基礎になるものであります。

私たちは、事業を通じて、より良い社会資産を創造し、未来に残していきます。

これこそが、私たちの使命と考え、当社グループの総合力をもって社会環境の変化に適確に対応し、美しい環境と暮らしやすい街を未来に残すよう、さらなる努力を続けて参ります。

この度、当社グループの取り組みを、「災害に強い」「人にやさしい」「環境にやさしい」そして、「歴史文化と調和する」街づくりとして本冊子にまとめました。

これを、CSR活動に向けた新たな第一歩とご理解いただき、ご意見を賜れば幸いに存じます。

代表取締役社長

小野寺 研一

人と、社会と、 地球の未来へ。

私たちの使命は、良い街づくりを行い、より良い暮らしの環境を皆さまに提供することです。

だからこそ、「良い街づくり」とは何か、その本質を忘れてはなりません。

災害や治安への不安から解放される。

誰の心にも、ゆとりと安心を生む優しさがある。

自然を取り戻し、人が自然と共に生きていける。

充足する今と、未来へつながる希望があるから、人は「良い街」だと感じる。

そんな未来へ継承していく環境を創造してまいります。

住友不動産がめざす街づくり



C O N T E N T S

トップメッセージ	4
住友の事業精神とCSR	6
特集／プロジェクトから見えるCSR	7
企業統治とマネジメントシステム	10
「社会」とともに	
1. 災害に強い街づくり	14
2. 人にやさしい街づくり	15
3. 環境にやさしい街づくり	16
4. 歴史、文化と調和する街づくり	22
「お客さま」とともに	24
「社員」とともに	25
事業概要	26

■編集にあたって

住友不動産グループのCSR(企業の社会的責任)への取り組みについて、幅広く皆さま方にお知らせするために作成しました。当社グループのさまざまな取り組みをダイジェストとして紹介させていただきました。

●住友不動産株式会社と主要グループ会社(裏表紙参照)の「CSRへの取り組み」についてまとめたものです。

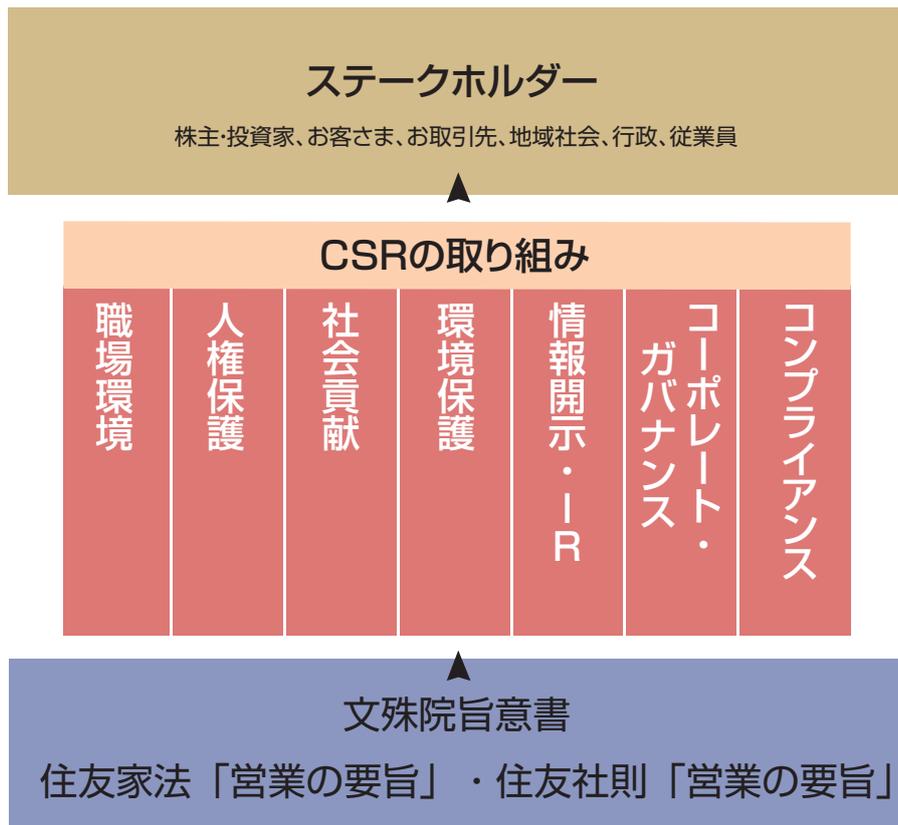
●発行年月／第1版2008年7月、第2版2010年12月

●編集・発行/住友不動産株式会社 総務本部

koho@sumitomo-rd.co.jp

住友の事業精神は、住友不動産のCSRとして受け継がれています。

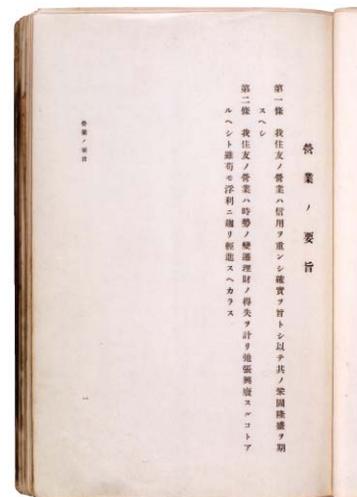
住友家初代・住友政友は、「文殊院旨意書」と呼ばれる書状の中で「商売だけでなく、まず人間としてすべてのことについて心をこめて励むように」など、商売の心得を説きました。この政友の教えは、「住友の事業精神」の原点として、「信用を重んじ、確実を旨とする」「浮利に走り軽進すべからず」と説いた住友家法「営業の要旨」・住友社則「営業の要旨」へと受け継がれています。こうした住友の事業精神は、住友不動産グループの事業活動の礎となっています。



●文殊院旨意書
(もんじゅいんしいがき)



●住友社則「営業の要旨」



特集

プロジェクトから見えるCSR

住友不動産が手がける再開発事業には一つの大きな考えがあります。それは「街は地域の皆さまと創り上げていくもの」だということ。時には200人を超える地域の方々のもとへ通い、生まれ育った街や暮らしの想いを聞きながら、どういった街づくりをしていけばいいかを話し合う。そして地域の方々にとっても末永くお住まいいただけるような暮らしやすい街づくりのプロジェクトを、一体になって進めていく。それは非常に困難な作業ではありますが、そうしたメーカー的な街の創造こそ、デベロッパーの真髄なのだと考えています。



■新たな街づくりの広がりへ

地域の方々と一緒に進める住友不動産の街づくりは、地権者の方々にも評価をいただき、新たな街づくりへの広がりを生み出しています。

昭和52年に竣工した日本初の民間主導による第一種市街地再開発事業「夙川グリーンタウン」(兵庫県西宮市)に始まり、数多くの街づくりの実績を積み上げております。東京都内では「三田小山町東地区(シティタワー麻布十番)」「大崎駅西口中地区(大崎ウエストシティタワーズ)」「西新宿六丁目西第6地区」「後楽二丁目西地区」が完成し、今後も再開発事業に取り組んでいきます。特に後楽二丁目においては、東地区(住友不動産飯田橋ファーストビル)における事業への評価が波及し、街づくりが他地区へ広がっていきました。



後楽二丁目東地区(住友不動産飯田橋ファーストビル)

住友不動産飯田橋ファーストビル

(後楽二丁目東地区再開発)

■開発前の後楽二丁目エリア

後楽は文京区と新宿区、千代田区が接する位置にあり、仲通商店街をメインストリートに「印刷・製本の町」として発展してきた地域です。しかし住商工が混在する中で昔ながらの町並みが残り、土地の高度利用が進んでいない地域でもありました。さらには後楽一帯の地盤が非常にもろく、古い木造家屋が密集している点から、震災、火災時における多大な被害が予想され、災害に強い街への再開発が求められていました。

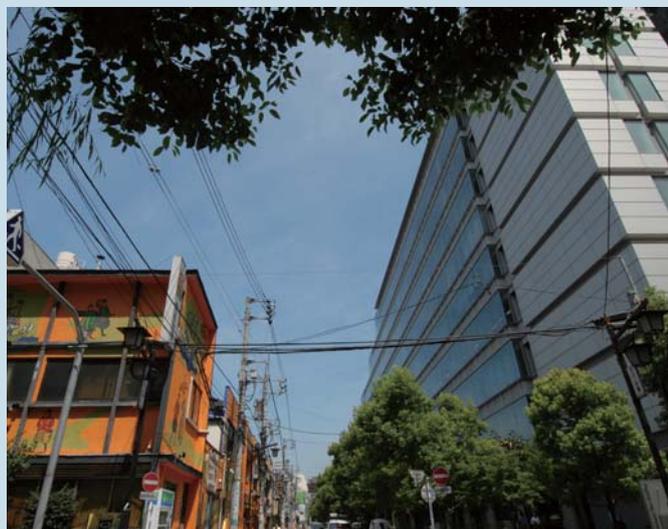


老朽化した住宅が狭い路地に建ち並ぶ開発前の町並み。

こうした中、昭和62年に文京区の仲介により地権者の方々との最初の勉強会が始まりました。当社のプランを提示し、ご意見を伺い、プランに反映させる。そうして回を重ねるごとにコミュニケーションを深め、プロジェクトへのご理解をいただくよう努めてまいりました。その後、会は協議会、さらに準備組合へと発展。一步一步、地域と足並みを揃えてのステップアップを経て、平成12年、後楽二丁目東地区は「住友不動産飯田橋ファーストビル」として生まれ変わりました。まさに地権者、文京区、住友不動産が三位一体となり、少しずつ計画を醸成させていった街づくりでした。



従前航空写真
開発前の後楽二丁目東地区は、数多くの木造住宅が密集し震災や火災における大きな被害が懸念されていた。



飯田橋ファーストビルと木造住宅が並ぶ開発前の後楽二丁目西地区の家並み

後楽二丁目東地区再開発の経緯

昭和62年	10月	後楽二丁目地区再開発勉強会開始
昭和63年	8月	後楽二丁目地区再開発協議会発足
平成元年	6月	後楽二丁目東地区再開発準備組合設立
平成4年	9月	都市計画決定
平成6年	2月	後楽二丁目東地区市街地再開発組合設立認可
平成8年	9月	都市再開発法第111条縦覧型権利変換方式の決定
平成9年	8月	権利変換計画認可
	9月	除去・整地工事着工
	12月	施設建築物新築工事着工
平成12年	5月	施設建築物新築工事竣工



高台の雰囲気を持つ見はらしのよい屋上庭園



竣工後航空写真



開発が進む後楽二丁目西地区(ファーストビルより望む)



緑地歩道としても開放されているオープンスペース



日本初の中間層免震構造

■住友不動産飯田橋ファーストビルの特長

住民の方々専用の庭として親しまれる、屋上緑化スペース。

当ビルは地上9階までがオフィス、その上部5層が住宅となっています。その住宅部分の大きな特長は高層階にありながら、まるで低層住宅に住んでいるような落ち着いた暮らしを楽しめること。オフィスビル屋上に設けられた屋上緑化スペースは、住宅用の庭園となっており、住民の方々の緑豊かなコミュニティスペースであると共に高層階の高さ感をやわらげる役割も果たしています。庭園に植えられた木々の先には都心のパノラマが見渡せ、それでいて都心の中に住んでいることを忘れさせる、魅力ある空間です。

日本初の中間層免震構造を採用。

また日本初となる中間層免震構造も大きな特長の一つです。これはオフィス部分である強固な下層部と住居部分である上層部との間に免震装置を設けたもの。地震時には上層部の揺れを緩やかにすると共に下層部の制震装置としての役割も果たし、地震力を約1/3に減衰させます。

地権者一人ひとりのライフプランに合わせた設計。

さらに、住居棟には約50世帯の地権者の方々が住まわれていますが、その住居のどれもがそれぞれご自分の意見を取り入れた設計となっています。

一つの再開発は、一人ひとりの地権者にとっては一世一代のわが家の建て替えとも言えます。そこには新たな暮らしへの夢、新たな家づくりの楽しさがあります。だれもが再開発の当事者としてプランに参加し、想いを語り、その一つひとつに技術で応えていく、そんな細やかなコミュニケーションがあってこそ、さらに住み良く災害に強い街づくりが可能になると考えます。

良きパートナーを得たことが、街づくりの成功につながりました。

後楽二丁目街づくり連絡協議会
会長
原田 清



「自分たちの手で町を再開発しよう。」そう皆で決めた時、私たちには2つの目標が生まれました。それは、ずっと住んできた私たちがこれからも住み続けられる街にすること。そして、後楽全体の将来の発展に寄与できる街づくりにすること。住友不動産さんは、この私たちの熱い想いをよく実現してくださったと思います。

例えば、日本初となる中間層免震構造採用の提案を頂いた時は、阪神淡路大震災が起こる前で、免震というものに関心がなくあまり重要に考えていませんでした。その後、実際に震災が起きた時、「私たちが安心して住み続けられることを考えた、住友さんのプロらしい提案であったのだな。」と痛感したのを覚えています。

そして、最も大切なのは、私たち地権者が完成後の建物に後々まで住み続けられる仕組みをしっかりと考えてくださったことです。それは、私たちがオフィスフロアの持分を所有し、安定的な賃料収入を得るというものでした。再開発を機に家業を畳んだ人、あるいは、病気や定年後の収入減を考え建物の管理費が払えるか心配していた人もいましたが、毎月受け取る家賃収入によって安心して住み続けられています。実際に、私たちの再開発は竣工してから8年が経ちましたが、他の再開発で聞かれるような、売却して転出せざるを得ない人が一人もいないのです。

私は、そんな住友さんという良きパートナーを得て、信頼を築きながら協議を進められたことが、私たちの再開発事業の成功につながったのだと思っています。そして、周辺の地区もできることなら同じ住友さんで進めて欲しいと願っていたところ、すでに西地区では住友さんをデベロッパーとして迎え、地上34階建の超高層タワーの建築工事が進められていますし、他の地区でも同様に再開発の話が進められています。

私たちと住友さんとの再開発事業の成功が発端となり、隣の地区に波及し、それがまた隣の地区へと連鎖的に広がり、再開発が活性化し、後楽全体のより良い街への発展に寄与できたことが何より嬉しく、また、誇りに思っています。

住友不動産さんには、今後も後楽全体の発展のためにますます頑張っていただきたいと思っています。

コーポレートガバナンス

住友不動産は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがるさまざまな情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性の高い経営の確保が重要と考えており、それらを効率的に実現するため、コーポレートガバナンスに関する以下の諸施策を講じております。

■会社機関の内容

①経営会議

当社は、取締役会のほか、取締役会長を議長とする経営会議を設置し、社内的重要課題についての審議と迅速かつ合理的な意思決定を行っております。また、取締役会、経営会議その他の社内会議等のあらゆる場面を通じて、社内の情報および問題意識の共有化を図っております。

②執行役員制度

若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

③監査役体制

経営監視機能強化のため、監査体制の充実を図っております。監査役は5名、内3名は社外監査役であります。監査役は、取締役会、経営会議等に出席し、充実した監査を行うための社内の重要課題の把握を図るとともに、必要に応じて意見を述べております。

④内部監査体制等

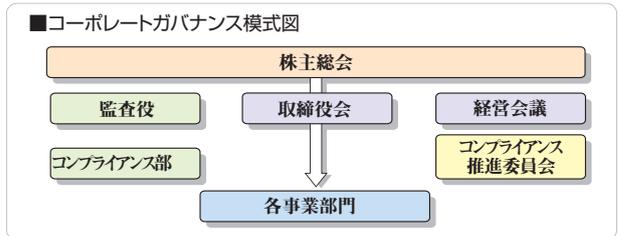
内部監査部門としてコンプライアンス部を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や誤ちの予防および業務改善の提案を行っております。また、監査役への監査結果の報告や意見交換を適宜行うことにより、両者の監査の充実および効率化を図っております。

■内部統制システムの整備

当社は、業務の適正を確保するための体制の整備を進めております。

- ①取締役および使用人の業務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制
- ②取締役の職務の執行に係わる情報の保存および管理に関する体制
- ③損失の危険(リスク)の管理に関する規程その他の体制
- ④取締役の職務の執行が効果的に行われることを確保するための体制
- ⑤当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ⑥監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の使用人およびその使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ⑦取締役および使用人が監査役に報告をするための体制、その他の監査役への報告に関する体制
- ⑧その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

※詳細は住友不動産ホームページにて最新の有価証券報告書をご覧ください。
URL http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/zaimu_bound.html



リスクマネジメント

■災害発生時の緊急体制

住友不動産では、首都圏に大規模な被害が予想される大地震が発生した場合、本社内に「非常時対策本部」を設置し、各事業本部、グループ各社と連携を取り、役職員およびその家族の安否確認、当社物件やインフラの被害状況の把握を行った上で、災害後の復旧に努めます。また2007年より役職員にはカードサイズの災害時行動マニュアルを配付し緊急時の心構えと初期対応を周知すると共に携帯電話やメールなどを用いた速や

かな安否確認のためのシステムを導入しました。



■BCP(事業継続計画)の策定

大規模災害が発生した場合にいかにより事業を継続させるか、いかに早く事業を再開させるかについてさまざまな観点から対策を講じるBCPの策定に着手しました。

コンプライアンス

住友不動産では、企業倫理の強化と法令遵守を徹底するために、2008年4月よりコンプライアンス部を設置するなど、諸施策を講じています。

■コンプライアンス推進委員会

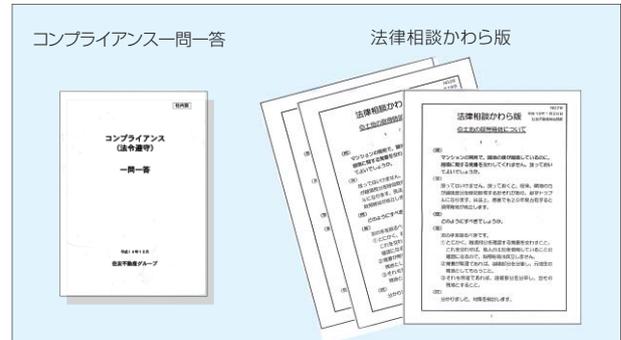
コンプライアンスの徹底を図るため、「コンプライアンス推進委員会」を設置しており、定期的にコンプライアンス担当者会議を開催しているほか、適宜研修も実施しております。

■ヘルプラインの設置

「内部通報窓口」をはじめ「セクシャルハラスメント相談窓口」「なんでも相談窓口」などのヘルプラインを設置し、不正行為の発見と防止に努めています。

■社内啓蒙ツール

各部門に関連する法律問題の解釈、トラブルの予防、対処法等をQ&A方式の小冊子「コンプライアンス一問一答」にまとめ、住友不動産グループ全役職員に配付。さらに新たな法律問題の発生などに即応して「法律相談かわら版」を発行するなど、コンプライアンスの社内啓蒙を図っています。



■情報セキュリティの保護

情報セキュリティ保護のため「情報管理規程」「個人情報保護方針」「コンピューター利用規程」「情報システム管理規程」を定め、個人情報を含め住友不動産が取り扱うさまざまな情報の適切な管理と漏洩防止を図っています。

※詳細は、住友不動産ホームページの個人情報保護方針をご覧ください。

URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/privacy/policy.html>

情報開示

住友不動産は、お客さま、株主・投資家さまはもとより、地域社会や従業員などのさまざまなステークホルダーの皆さまと共に歩む企業として、さまざまなコミュニケーション手段を通じて速やかな情報開示活動を続けています。

■IR活動

株主や投資家の皆さまには、重要情報を速やかに開示すると共に、決算情報などの財務データをはじめ、最新の経営情報をホームページに掲載し、経営の透明性を高めております。また、フェアディスクロージャーの観点から、アニュアルレポートをはじめ、英文情報の充実にも努めております。

■PR活動

マスメディアやホームページなどを通じて、新たなプロジェクトを発表するなど、住友不動産グループの企業活動をステークホルダーの皆さまに広く認知していただけるよう努めています。



物件説明会

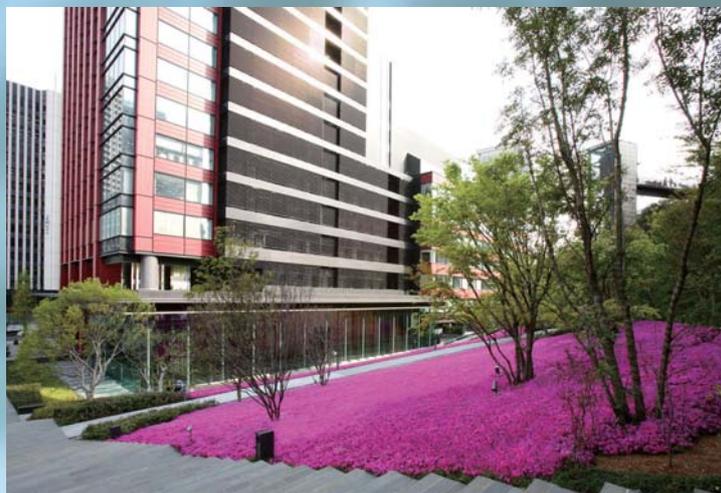


企業広告

社会と、 お客さまと、 社員とともに。

一つの街づくりは、あらゆる人や社会にとって
幸せの創造でなくてはならないと考えています。

エコロジー対策、緑化推進、震災対策、
ユニバーサルデザイン、ヒートアイランド対策など、
多角的に街づくりを捉え、あらゆる施策を講じて解決していく。
社会と、お客さまと、社員とともに、
未来へつながる暮らしの大きな支えを生み出すこと。
それが私たちの街づくりの原点です。



災害に強い
街づくり
地域防災・
公開空地

未来に受け継ぐ社会資産の創造

人にやさしい
街づくり
バリアフリー
地域貢献

環境にやさしい
街づくり
緑化・
環境負荷低減



1 災害に強い街づくり

住友不動産では、オフィスビルやマンションという社会資産を築き、その資産をしっかりと未来へ受け継いでこそ、事業は全うできると考えています。火災、震災などの災害に見舞われた場合に、いかに被害を防ぎ、また耐えうる建物を築くか、街として地域防災の機能をいかに備えるか、住まわれる方だけでなく地域の方々にとって、安全で安心できる街づくりをめざしています。

■地域防災への貢献

住友不動産は、都心部を中心にさまざまな再開発事業により、街の発展に寄与してきました。特に木造密集地域と呼ばれる地域では、木造の旧家屋が軒を連ね、道路整備も遅れているため、万が一の災害時には急速な延焼が予想される上、道が狭く消防車の通行が困難であることにより、甚大な被害が危惧されています。こうした地域が、再開発事業により堅牢な耐火建築物に建て替わると共に、同時に行われる道路整備、公開空地の整備によって災害に強い街へと生まれ変わります。

■避難できる街、地域をサポートする街

大規模な開発により整備された公開空地は、地震などの大規模災害時の一時避難場所としても利用されます。

三田ツインビル西館の約1haにおよぶ庭園は、災害時の一時避難場所として機能し、非常用トイレなどを提供いたします。また、大震災後は、断水により通常の水洗トイレが使えなくなることが衛生上最も大きな心配といわれているため、三田ツインビル西館では井戸から水を汲み上げ、直接下水道に流す簡易水洗式を採用しました。



災害対策用トイレ



上水タンク

井戸制御盤

分譲マンション、ワールドシティタワーズでは、災害時には、住民専用のクルージング用に設置された棧橋(マリンステーション)が港区の地域防災拠点として解放され、海路による急病人搬



ワールドシティタワーズ マリンステーション

送や災害物資の輸送拠点として利用できるようにつくられています。阪神淡路大震災の際も地上交通網が分断され海上交通網が有効であったことから、このような仕組みを設けました。

■耐震補強工事の普及に貢献

一戸建てをまるごとリフォームする「新築そっくりさん」の発想は、平成7年に起こった阪神淡路大震災で、老朽化した建物の脆さを目の当たりにしたところから始まっています。

耐震構造への建て替えは、経済的にも多くの人が可能な選択肢ではありません。そこで、老朽化した建物をいかに低コストで耐震性の高い建物に生まれ変わらせるかに挑戦しました。「定価制」で通常の「建て替えの約半分の費用」という分かりやすい価格体系を導入し、既存住宅の耐震補強工事の普及に大きく貢献しております。

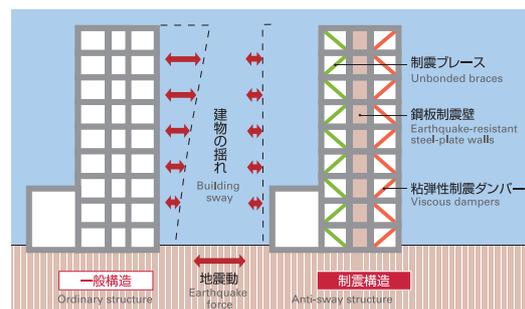


施工イメージ

■オフィスに働く人と事業を守る

●免震・制震・無停電

住友不動産の最新のオフィスビルでは、地震の揺れを大幅に低減し、オフィスに働く人やOA機器を守るため、積極的に免震構造・制震構造を採用しています。また、万が一の停電に備え、容量を大きくした非常用発電機をビル側で実装し、停電時にオフィスゾーンにも一部電源供給を可能にするなど、テナント企業の事業継続のためにも一部有用な方策を進めています。



2 人にやさしい街づくり

地域の方々にいかに受け入れられ、いかに親しんでいたか、これも、街づくりを社会資産の創造と考える私どもの大きなテーマです。高齢化社会を見据え、ご高齢の方々が安心して過ごすことのできる施策や障害などハンデのある方々の社会参加を損なわないための工夫、さらには小さなお子さまの安全な育成を視野に入れるなど、さまざまなユニバーサルデザインを計画の随所に施し、訪れる人、住まう人が快適にお過ごしいただける街づくり、建物づくりに努めています。

■バリアフリー

住友不動産グループのオフィスビルやホテル、分譲マンションでは、より多くの方がご利用になれるよう、また、快適に安全に過ごせるよう建物のバリアフリー化を進めています。

例えば、ホテル・ヴィラフォンテーヌ田町では、車椅子をお使いの方でも快適にご宿泊いただけるようバリアフリー仕様の部屋をご用意しております。



ホテル・ヴィラフォンテーヌ田町
バリアフリー仕様のバスルーム

■地域の利便性に貢献

●三田ツインビル西館

開発地周辺は高低差のある地形で、地域の方々にとって、大きく迂回を強いられる場所でした。これを、風情を損なうことなく庭園として活かし、さらに地域の方々が敷地内を安全に通り返られるよう遊歩道とエレベーターを設置し、頻繁にご利用いただいています。また約1haにもおよぶ庭園は、地域の方々にも公開し、春には梅や桜を楽しむなど、四季折々の新たな名所としても親しまれています。



遊歩道とエレベーター

■安全設計基準

分譲マンションの計画にあたっては、独自の設計基準の中で、「窓からの落下対策」など、さまざまな角度からお客さまの安全を考慮しております。また、この基準は、ご利用者の皆さまからの声を反映し、常に更新しております。

■AEDと緊急救命講習

住友不動産グループでは、管理品質の向上の一環として、当社グループが管理・運営を行う施設における緊急救命体制の充実を図るため、オフィスビルやホテルなど主要施設にAED(自動体外式除細動器)を設置しております。さらに適切な心肺蘇生法を習得できるよう、すべての管理要員に救命講習の受講を義務付けています。なお、AEDは付近の方々にもご利用いただけるように、メインエントランス付近に設置しています。



●ワールドシティタワーズ

分譲マンション、ワールドシティタワーズでは、総合クリニックや認可保育所、24時間営業のスーパーマーケットなど、さまざまな施設を居住者だけではなく地域の方々にもご利用いただけるよう計画しました。小さなお子さまがいらっしゃるご家族や、仕事の都合で帰宅が遅くなる方など、近隣の方々にも利便性とゆとりを提供する施設となっております。また緑豊かな公開空地には季節を楽しむ花木を植え、お子さまが安心して遊べる公園施設もあります。



3 環境にやさしい街づくり

CO₂削減のために

1997年に京都議定書が合意されてから約10年。さまざまな取り組みが行われていますが、業務部門におけるCO₂排出量はなお増加傾向にあることが報告されています。住友不動産では、省エネルギー設計など事業のさまざまな場面で、CO₂排出の削減に向けて努力しています。

■オフィスビル、商業施設での取り組み

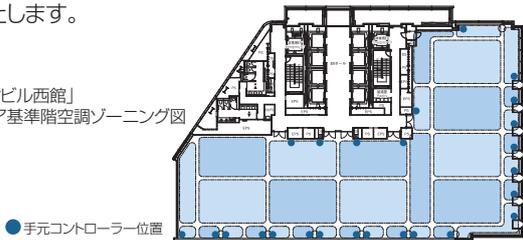
●個別空調システムによる省エネルギー対策

住友不動産の最新オフィスビルでは、個別空調システム方式を採用しています。ビル全体を一つの熱源で一括集中管理するセントラル方式とは違い、ゾーンごとに個別に空調を細かく設定できるため、テナントの利便性の向上と省エネルギーに貢献しています。

例えば「三田ツインビル西館」ではタワーフロア基準階を34ゾーンに分割し、各ゾーン別にオン・オフや温度調節が可能です。さらに窓枠に設けた自然換気口を併用することにより、不要な空調の使用を極力抑え、大幅にエネルギーを節約できます。

また、空調効率の向上による省エネルギー化のために外壁の断熱性能を高めると共に、熱線吸収ガラスや熱線反射ガラスを採用しています。また、今後計画する物件ではより断熱性能を高めた仕様といたします。

「三田ツインビル西館」
タワーフロア基準階空調ゾーン図



●省エネルギー設備更新

既存ビルの設備更新の際にも、積極的に空調の個別空調化を進め、大井町ビル南館・北館、日本橋箱崎ビル、水道橋ビルなどの個別空調化を行いました。照明に関して新築ビルでは、エネルギー消費量の少ないHF型の蛍光灯を採用し、既存ビルでは蛍光灯の安定器を省エネルギー型のものに順次更新しております。

■マンションでの取り組み

分譲マンションの計画にあたっては、省エネルギー効果を高めるため、床・壁・天井の断熱性能を高めると共に、屋上緑化やペアガラス、全熱交換システム、大気中の熱を利用して効率よく冷却や加熱を行うヒートポンプシステム、潜熱回収型ガス給湯器、湯温を長持ちさせるサーモバス(保温浴槽)、内炎式ガスコンロなどを積極的に採用しています。

また、平成22年度以降の着工物件については、原則として省エネ法に基づくトップランナー基準に適合する仕様を採用し、エコポイント制度の対象となっています。

●「ヒートポンプ・蓄熱システム」の「拡める部門」で受賞

第12回：グランドヒルズ八事広路町(名古屋)

グランドヒルズ八事天道(名古屋)

第13回：メガシティタワーズ(大阪)

この賞は、財団法人ヒートポンプ・蓄熱センターが、ヒートポンプ・蓄熱システムの普及のために提唱する「蓄熱月間」の主要行事として、同センターが主催する「蓄熱のつどい」において表彰されたものです。



メガシティタワーズ

■東京都地球温暖化対策計画書制度

平成22年4月から、総量削減義務を伴った東京都地球温暖化対策計画書制度が始まっています。対象となっているオフィスビルにおいて、設備の運用基準の見直しや省エネルギー対策改修工事を実施し、温室効果ガスの抑制に積極的に取り組んでおります。

●東京都地球温暖化対策計画書制度対象ビル一覧(平成22年4月制度開始時)

泉ガーデンタワー	住友不動産飯田橋ビル3号館	ニチレイ東銀座ビル
住友不動産飯田橋ファーストビル	住友不動産西新宿ビル4号館	新宿NSビル
住友不動産新宿オークタワー	東陽駅前ビル	新宿住友ビル
汐留住友ビル	ヨコソーレインボータワー	住友不動産三田ツインビル西館
新宿文化クイントビル	住友大井町ビル南館	住友不動産三田ツインビル東館
芝公園ファーストビル	住友不動産品川ビル	住友不動産神田ビル
渋谷インフォスタワー	霞が関コモンゲート西館	東京汐留ビルディング
千代田ファーストビル西館	住友不動産田町駅前ビル	六本木ファーストビル
リバーサイド読売ビル	千代田ファーストビル東館	住友ツインビルディング東館
住友不動産勝どきビル	住友中野坂上ビル	
赤坂DSビル	住友不動産大井町駅前ビル	

■戸建注文住宅での取り組み

住友不動産の注文住宅は、安心して住み続ける「長期優良住宅」が標準です。いいものを、長く、大切に使う時代へ、地球環境の保全と資産価値のある家づくりをめざして、長期にわたって快適に住み続けられる住まいを提供しております。



住友不動産の長期優良住宅

標準仕様（戸建住宅）

劣化対策	劣化対策等級3 床下・小屋裏点検口設置（床下空間は330mm以上の高さ）
耐震性	耐震等級2以上 2階建は等級3、3階建は等級2
維持管理対策	維持管理対策等級3 配管をさや管ヘッダー方式にして、メンテナンスを容易に。 配管をコンクリート内に直接埋め込むのではなく、さやとなる管を通し、その中に配管を通します。
省エネルギー対策	省エネルギー対策等級4 高性能グラスウール断熱材を、天井・壁に使用。（Ⅱ、Ⅲ地域の場合） 天井までペーパーバリア 天井 高性能グラスウール 200mm (100mm×2) 壁 高性能グラスウール 89mm (90mm圧縮) 1階床 非燃気泡スチレンフォーム3種 60mm

その他、居住環境配慮、住戸面積、計画的な維持管理も必要となります。

また、かねてより省エネルギー型の給湯器や太陽光発電システムなどを推奨し地球温暖化対策に取り組んでまいりました。「エネファーム」と「太陽光発電」を組み合わせたW発電及給湯システムを搭載した住宅の提供等を通じて、地球のために、未来のために、毎日の暮らしのために、低炭素社会の実現を目指します。

※上記住宅には、専用のCSRローンが利用可能です。

■ヒートアイランド現象抑制のために

都市の中心部が郊外に比べて常に気温が高くなるヒートアイランド現象。これには地表面被覆の変化、エネルギー使用の増大、都市形態の変化による弱風化などさまざまな原因が考えられています。このヒートアイランド現象のため、都市部における空調システムの稼働は過剰となり、特に夏場は膨大な電気エネルギーを使うためCO₂増加の一因ともなっています。このため都市部に計画される街づくりでは、このヒートアイランド現象の抑制を考慮に入れた設計がなされています。

「住友不動産汐留浜離宮ビル」では、周辺地域のヒートアイランド現象抑制に寄与するよう、建物低層部に緑化を施すと共に、2階と3階との間に高さ約4mの風抜き層を設け、ビル風の緩和を図りながら浜離宮側からの海風を銀座・新橋地区へ導く構造をとっています。



住友不動産汐留浜離宮ビル

■「環境・エネルギー優良建築物マーク」の取得

新宿NSビルでは「環境・エネルギー優良建築物マーク」を取得しています。「環境・エネルギー優良建築物マーク」とは、事務所や店舗、ホテル、旅館、病院、学校、飲食店を対象に、室内環境水準を確保した上で一定水準以上の省エネルギー性能を有する建物について表示を認可されるマークのことです。

環境・エネルギー
優良建築物マーク



■「住宅性能評価書」の取得

「住宅性能評価書」は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「住宅性能表示制度」により地震や火災に対する安全性や構造躯体の劣化軽減、高齢者等への配慮、その他の項目について住宅性能の高さを評価するものです。住友不動産の分譲マンションにおいては、皆さまのより快適で安心して暮らすを追求するため「住宅性能評価書」の取得に努めています。

設計
性能評価

建設
住宅性能評価書
竣工時に取得予定

建物が建つ前の設計図書の段階での評価（取得済）

施工プロセス並びに完成段階の検査を経た評価（竣工時取得予定）

水環境を守るために

海に囲まれ、河川の多い日本において、水環境は生活と切り離せないテーマです。環境省の調査によれば近年の水質状況はほぼ基準値に達しているものの、地下水汚染は進んでいる傾向にあります。住友不動産では生活排水の浄化、再利用などの措置により、水環境への負荷軽減に努めています。

■ オフィスビルの節水化

住友不動産が管理運営するオフィスビルでは、手洗い自動洗浄装置や、トイレに節水型自動流水装置、擬音装置を導入し、使用者が過剰に水を流さないように対策を講じています。

また、水道栓に取り付ける節水コマを積極的に採用し、水資源の確保に貢献しています。節水コマとは上水道の蛇口内部に取り付ける樹脂製またはゴム製の部品で、定流量弁、流量調整弁とも呼ばれています。蛇口からの過度な水流を5～10%抑える働きにより、水道水を出しっぱなしにする際の水量を抑え、水利用のムダをなくし、省資源化を図ることができます。

■ 中水(再生水)の利用など

「三田ツインビル西館」などのオフィスビルや「ワールドシティタワーズ」などの分譲マンションでは、雨水や雑排水を処理し再利用する中水施設を積極的に導入しています。再生された中水は、トイレの流水洗浄に使われるほか、緑地や樹木への灌水にも使用しております。

中水設備稼働オフィスビル

ビル名	階数	延床面積(m ²)
渋谷インフォスタワー	21階	39,395.64
新宿文化クイントビル	23階	87,264.75
住友不動産飯田橋ファーストビル	14階	62,946.87
住友不動産三田ツインビル西館	43階	98,503.15
住友不動産飯田橋ビル3号館	12階	55,666.50
泉ガーデンタワー	45階	157,364.99
芝公園ファーストビル	35階	63,821.57
住友不動産芝公園タワー	30階	40,131.11
ニチレイ東銀座ビル	22階	38,394.31
霞が関コモンゲート西館	38階	108,770.00
住友不動産新宿セントラルパークビル	17階	154,382.00 (住宅棟含む)

産業廃棄物削減のために

平成12年に公布された循環型社会形成推進基本法では、廃棄物発生量の高水準での推移は、わが国の「喫緊の課題」として対応が求められています。このため、増改築、設備更新時における廃棄物発生を極力抑える努力、建物の長寿命化を図る工夫を行っています。

■ 「新築そっくりさん」による取り組み

木材は、100年以上の年月をかけてその強度と剛性を増していきます。早いサイクルでの建て替えは、多額の費用をかけて、丈夫で使える柱や梁を捨て、大量の産業廃棄物を発生させると共に資源の無駄使いになっています。また、一般的なりフォームでも、部分的な工事を繰り返して、結果的にその都度、廃材を発生させています。

「新築そっくりさん」は、主要な構造部を残し、耐震補強を行うことで既存の住宅を長寿命化し、資源の無駄や産業廃棄物の発生を極力抑えるシステムです。



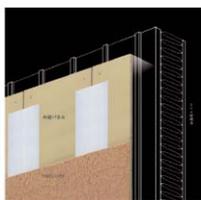
「新築そっくりさん」は、既存の基礎や柱を活かしながら家をまるごと新しくするため、



モデルケースでの標準工事(45坪)による試算です。産業廃棄物やCO₂に関するデータなど、詳しくは、当社ホームページ(www.sokkur3.com)でご確認ください。

■ロングライフな戸建住宅設計

欧米の住宅建て替えサイクルは約100年、日本では約30年とされています。つまり30年サイクルで家屋の廃材が発生することになり、戸建住宅の長寿命化が求められてきました。住友不動産では構造そのものが耐久性の高いツーバイフォー構法を採用しています。さらに進化させたSPW(スーパーパワーウォール)構法、パワーキューブ構法、パワーコラム構法を独自に開発し、優れた耐震、耐火性能を実現すると共に、住宅の耐久性を高めることで建て替えサイクルを長期化させ、産業廃棄物の削減をめざしています。



●SPW(スーパーパワーウォール)構法とは？

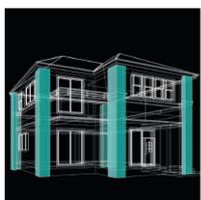
SPW構法は、ツーバイフォーの剛構造に壁をさらに加えて耐震性能を30%アップしたものです。モルタルの約半分の重量で耐震性を向上させ、地震時に建物

に加わる負荷を大きく軽減します。さらに雨水進入や壁内の結露を防止し、住宅の耐久性を高める外壁通気構法を採用しています。



●パワーキューブ構法とは？

パワーキューブ構法は、収納庫を利用した制震構法です。上部収納と下部収納の間に、制震装置(アクリル原料の粘弾性体を使用)を設置。地震時に建物が揺れると、上部収納と下部収納がずれて、最大変形能力300%の粘弾性体が、振動エネルギーを熱エネルギーに変え、その熱を外部に自然放出しながら、建物の揺れを小さくします。



●パワーコラム構法とは？

パワーコラム構法は、住友不動産が独自に開発したパワーコラム30を建物四隅に配置し、コーナー部を強固にすることなどにより従来のツーバイフォー構法の耐震性をさらにアップさせる画期的な構法です。この構法

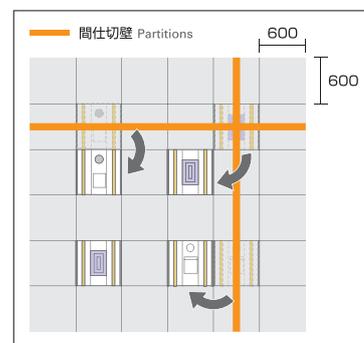
は住友不動産が、工学博士 宮澤教授および世界的に著名な構造設計事務所であるアラップ社の協力のもと独自に開発した超耐震構法です。地震に強いツーバイフォーをさらに30%上回る耐震性能を実現しました。

■ロングライフなオフィスビル設計

老朽化しにくく長く使える建築設計を行い、建物のライフサイクルを延ばすことは、建て替えによる資源のムダや産業廃棄物の発生を抑え、環境負荷の低減に大きく貢献することにつながります。オフィスビルでは耐震性、耐火性に優れた設計を行うと共に、さまざまなワークスタイルの変化、オフィスレイアウトの変化、IT技術の進化に対応できる設計とスペース確保を心がけています。例えば「三田ツインビル西館」では、「グリッドシステム天井」を採用しました。天井設備機器を照明パネルに組み込むことで設備機器の移動を容易にし、オフィスレイアウト変更時にフレキシブルに対応することで廃棄物の発生を抑えることができます。



グリッドシステム天井



グリッドシステム天井説明図

■ロングライフなマンション設計

分譲マンションの設計にあたっては、「住宅性能評価書」における鉄筋や鉄骨、コンクリートなど、材料の劣化の進行を遅らせるための対策がどの程度とられているかを評価する「劣化の軽減に関する項目」の最高等級である3相当の耐久性を基準としており、建物の高耐久化に努めています。

また「ワールドシティタワーズ」では、水周りなどのパイプスペースを集中させ、間仕切り位置を容易に変えられる「自由方立」といった設計思想を取り入れ、後々の居室レイアウトの自由度を高め、リフォームなどによる廃材の発生を極力抑える方策を講じています。

緑の保全、緑化のために

～ 開発における屋上緑化、植樹を積極推進 ～

都市に緑を残し、増やす。多種多様な自然と共存する街づくりこそ、住友不動産がめざす環境保全、再開発の考えです。緑豊かな公開スペースの提供は、地域の方々の憩いの場としてだけでなく、地球温暖化の抑制や、災害時の公開空地として使用できることも計画の中に組み込んで開発を進めています。

■古樹保全

新たな街づくりでは開発前の敷地にある樹も切り取られがちですが、住友不動産では積極的に古樹を保存し、植栽に活かす計画を推進しています。

「泉ガーデン」では、旧住友会館の庭園にあった樹木や緑を損なうことなく植栽に活かし、自然と賑わいの調和した魅力的な街づくりを実現しています。

また、1万坪に及ぶ名門テニスクラブ跡地に建設した「久我山ガーデンヒルズ」では、敷地内に点在していた既存樹木の保全を最優先にランドプランを行いました。ケヤキや桜といった大木を中心に129本の既存樹が保存されています。



久我山ガーデンヒルズの並木

■植樹

開発により緑を損なうのではなく、開発により緑を生み出す。住友不動産が手がける開発では、街づくりのテーマとして植樹を進めています。「パークスクエア相模大野タワー&レジデンス」では、開発に伴い6,600㎡を超える緑地・庭園、さらに1,100㎡の提供公園「アルファベット公園」を整備。そこに4,000本を超える植樹を行い、駅周辺に不足していた緑豊かな環境を生み出しました。

また、植樹の余地の少ない既存のビルにおいては、大型のプランターを設置し、緑豊かな環境を提供しています。



パークスクエア相模大野タワー&レジデンス コントラストガーデン完成予想図

■屋上緑化

都市部での限られたスペースを活用し効率的な植栽計画を考える上では、屋上緑化が有効な手法となります。「パークスクエアさいたま新都心」では、屋上にさまざまな花や緑、樹木を植え、高層ビル群を間近に望む「Sky Garden」を設置しました。モニュメントなどの公園設備を設け、住民の方々に憩いの空間を提供しています。また、この屋上緑化によって直射日光をさえぎる断熱材の役割が生まれ、建物全体の冷暖房効率を高めることにより、省エネルギーにも貢献しています。



■並木

パークスクエアさいたま新都心 Sky Garden 完成予想図

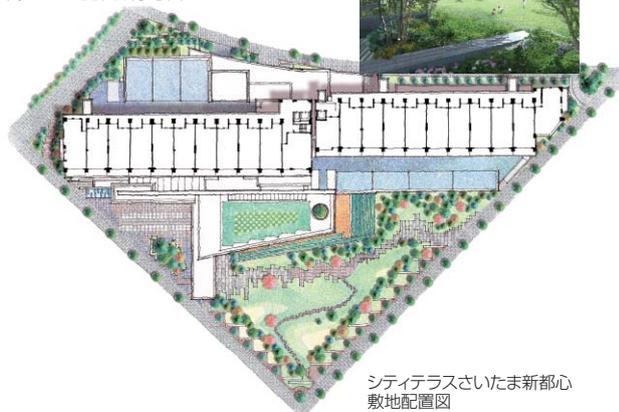
住友不動産では、周りの景観との融合という視点から、外構に並木を設けるなど、地域との緑のネットワークづくりによる緑化の推進を考えています。「パークスクエア湘南茅ヶ崎」では、海沿いのボードウォークをイメージし、シラカシやソゴを植え、ウッドデッキ調にインターロッキングを敷き詰めた開放的な遊歩道、「シーズンウォーク」を設けました。

■ 緑の広場

公園や開けたスペースの少ない都市部では、新たな開発による緑のオープンスペースづくりも、欠かすことのできないテーマです。「シティテラスさいたま新都心」では、約3,000㎡という広大な緑あふれる公開空地(広場)を、地域に開放しています。そこには雄大に広がる芝生の丘「陽だまりの庭」が広がり、それを取り囲むように多種多様な草花、高木による植樹を計画しています。都市部には希少な四季折々の彩りを楽しむことのできる場として、近隣の方々にも親しまれています。



シティテラスさいたま新都心
陽だまりの庭 完成予想図



シティテラスさいたま新都心
敷地配置図



三田ツインビル西館庭園の芝桜

有害物質の影響に配慮

住友不動産では、事業活動のさまざまなシーンで、人体や環境に影響を与える有害物質の取り扱いに、細心の注意を払っております。

■ホルムアルデヒド対策

最近よく耳にする「シックハウス症候群」とは、住宅に使用されている建材や接着剤などに含まれるVOC(揮発性有機化合物)が原因となり、アレルギー反応や化学物質過敏症の症状が出ることを言います。住友不動産が分譲するマンションでは、健康に配慮した快適な居住空間を実現するため建材や内装材などの素材(建築基準法上の特定建材)には、JIS(日本工業規格)やJAS(日本農林規格)によって定められたホルムアルデヒドの発散量が少ないものを採用し、健康的な住まいを追求しています。

■特定フロンを使わない設計

従来の空調に用いられる冷媒はオゾン層を破壊するフロンガスが用いられていました。住友不動産ではこれをオゾン層破壊係数0の新冷媒に転換し、マンションの共用部やオフィスビル等の空調において積極的に採用しています。またオフィスビルに用いられる断熱材やプラスチック成形材においても、特定フロンを用いない工程のものを標準採用し、オゾン層破壊の防止に努めています。

■PCB(ポリ塩化ビフェニル)の適正管理

平成13年に、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法が施行されました。住友不動産ではこれを受けて、難分解で人の健康に影響を及ぼす恐れのあるPCBの保管と管理についてガイドラインを策定し、PCBが人と環境に悪影響を及ぼすことがないように、適正な管理と保管を行っております。なお、現在保管しているPCBは処理施設に登録済みであり、処理の順番待ちとなっております。

■アスベスト対策

住友不動産では、当社が管理運営する全ての既存ビルを対象に、アスベストの使用状況調査を実施しました。調査の結果、アスベスト含有吹付け材の使用が確認された一部のビルについては、テナントの皆さまに対し使用状況の説明を行うと共に、改修工事の実施、定期的な点検・空気環境濃度測定を継続し、徹底したアスベストの管理を行っております。

4 歴史、文化と調和する街づくり

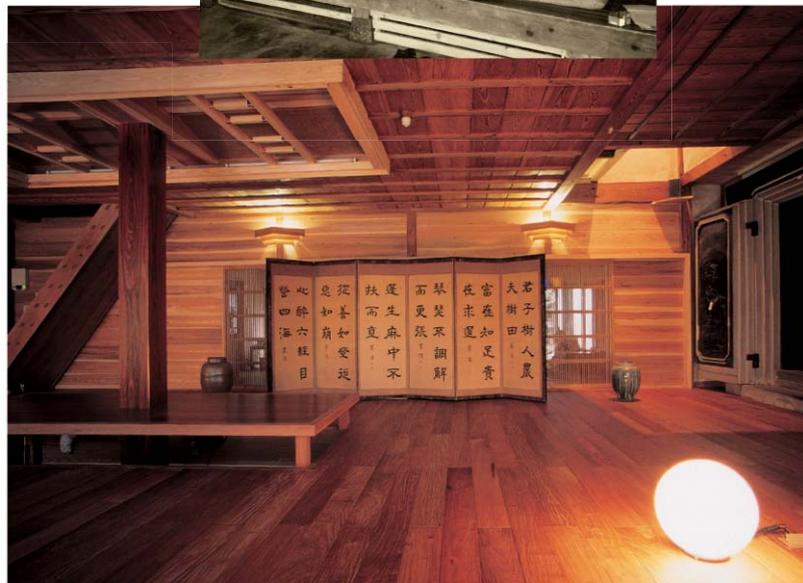
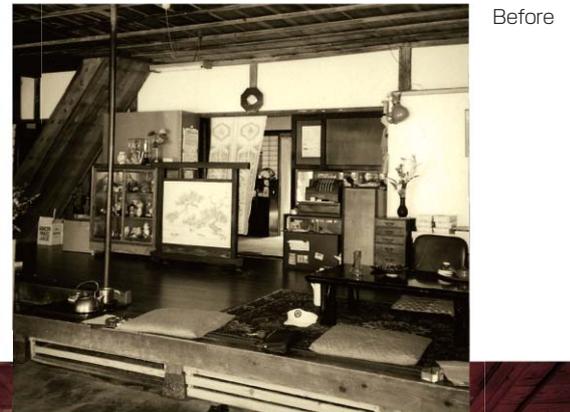
地域の開発、再開発においては、常に街としての新たな価値が求められてきます。しかし、その価値は、これまで培われてきた地域の方々の営み、その歴史、誇り、そして心意気に立脚してこそ生まれるものだとして住友不動産は考えています。例えばそれは、近隣の住民に親しまれてきた古い建物、地域ならではの祭礼、町そのものの姿、家並みかもしられません。そんな営々と築き上げてきた地域の深み、特色を損なうことなく、さらに際立たせる街づくりをめざしています。



歴史と調和する

住友不動産では、その地域で培われた歴史といかに調和していくか、保存していくかを開発の一つのテーマとして掲げています。

その一つとなるのが古民家の再生です。古民家には歳月を重ねたものだけが持つ深い味わいと、世代を超えて受け継がれてきた家族の歴史があります。しかし、昔ながらの家は長い年月の中で柱や壁が朽ち、また、現代の生活様式に合わないために放置されたり建て替えられてしまうことが多く、次々と姿を消しつつあります。保存すれば維持費がかさむ、取り壊してしまえば家族の思い出が失われる。こうした問題を解決する方法として「新築そっくりさん」が活かされています。熟練した職人の技を注ぎ、新しい暮らしにかなう創造性を加えながら、美しい伝統家屋を現代に蘇らせる。築100年を超える古民家の再生にも力を入れ、古民家の風情を残しつつ現代の生活様式に合わせた再生を行うことによって、伝統を未来に残すお手伝いをしています。



■景観と調和する ～グッドデザイン賞～

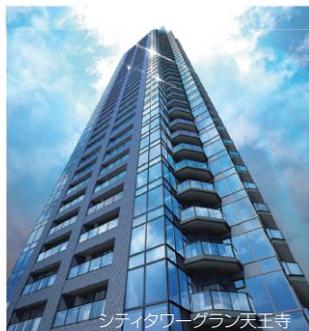
住宅は、住まいとしての機能だけでなく、地域の景観づくりに欠かせない要素でもあります。街と一体になり、街の景観を引き立て、街を行き交う人にも心地よさを提供するために、住友不動産では機能美にあふれた住宅デザインを追究し続けてきました。その一例として、グッドデザイン賞を受賞した「J・URBAN（ジェイ・アーバン）シリーズ」が挙げられます。都市住宅に求められる機能性と合理性を、造形美にまで高めた外観フォルム。住宅密集地や狭小間口の敷地でも、快適な居住空間を実現できるデザインです。また採光を確保しつつ外部からの視線をやわらげるガラス・カーテンウォールを標準装備。そのモダンなデザイン性が都市の景観にシンボリックな個性を放っています。



J・LADY



泉ガーデンタワー



シティタワーグラン天王寺



グランドヒルズ八事広路町

■地域の人々との調和

約200棟のオフィスビルを運営している住友不動産では、地元のお祭りや盆踊り大会などへの参加、応援、協賛等を通じて、地域の皆さまとコミュニケーションを深めております。



■地域文化への貢献 ～地域における文化支援活動～

住友不動産グループでは、事業活動を通じてだけでなく、豊かな地域文化を創出するための施策も、大切な社会貢献事業だと考えています。

●ステップコンサート

住友不動産販売では“家族みんなで楽しめるコンサート”をテーマに昭和62年より定期的に「ステップコンサート」を開催しております(年3回)。本コンサートは「厚生労働省 社会保障審議会推薦 児童福祉文化財」にも指定され、お子さまだけでなく初心者から本格的なクラシックファンまで幅広く楽しめる内容となっています。会場には介助犬育成のための募金箱を設置しました。集まった募金は社会福祉法人日本介助犬協会へ寄託し、介助犬育成のために活用されています。



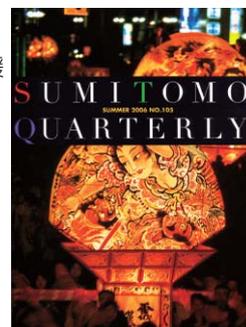
ステップコンサート

■住友グループとしての社会貢献

「住友グループ広報委員会」は、昭和33年に発足し、「大切なこと人から人へ」というグループ・メッセージを定めて活動しており、現在、住友不動産を含む37社で構成されています。

委員会では次のような文化・社会貢献活動を行っています。

- ・「新一筆啓上手紙コンクール」の後援
- ・「全国盲学校弁論大会」の特別協賛
- ・「インターカレッジネゴシエーション・コンペティション」の後援
- ・ 海外向けグループ広報誌「SUMITOMO QUARTERLY」を年4回発行
- など



海外向けグループ広報誌「SUMITOMO QUARTERLY」

※詳細は、住友グループ広報委員会ホームページをご覧ください。

URL <http://www.sumitomo.gr.jp/>

暮らしの満足のために

住友不動産の商品であるオフィスや住宅は、お客さまの大切な事業拠点であり、生活基盤です。そのため住友不動産では優れた品質管理とサービスの向上のために、各部門で直接営業体制、直接管理体制をとり、お客さまとのコミュニケーションを大切にしています。

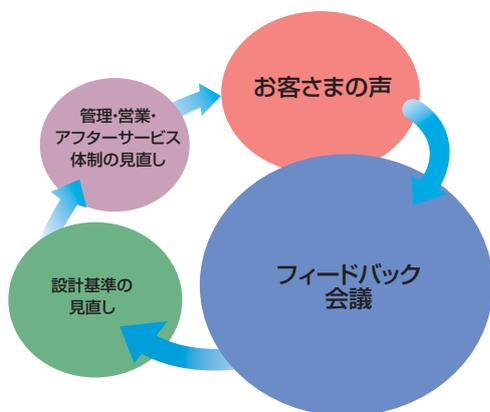
■お客さまとのコミュニケーション

住友不動産では、オフィスビル・分譲マンションなどさまざまな商品の営業・管理を社員が直接行っています。社員が直接お客さまのお声を聞くことにより、より具体的に商品開発にフィードバックし、よりお客さまの視点に立った商品を提供できるよう努めております。

■フィードバック会議

マンション開発においては、アフターサービス部門をはじめ、営業、設計、管理の各部門が出席して定期的に行われる「フィードバック会議」にてさまざまな課題が商品開発にフィードバックされ、適宜設計基準の見直しや管理体制、営業体制、アフターサービス体制の見直しを行っております。

例えば、24時間有人管理のマンションにおいて、お客さまの利便性を考え、住戸のインターホンを防災センターと各住戸の間で双方向の通話・発信を可能にするなどの見直しを行いました。



■お客さまアンケート

分譲マンション、新築そっくりさん、戸建注文住宅、ホテルにおいて、CS向上のためにお客さまへのアンケート調査を行っています。分譲マンションにおいては、管理品質向上のために住友不動産建物サービスによる管理組合の理事長へのアンケートを実施しています。

■お客さまセンター

住友不動産では、他社に先駆け、平成11年に従来はマンション管理会社に設置していたアフターサービス専門部署を本社内に設置しました。そして、お客さまの声やご意見、ご要望に真摯にお応えすると共に、スピーディな対応を実現し、更なるお客さま満足度の向上のために平成19年4月より、「マンション」、「新築一戸建住宅」、「新築そっくりさん」と、従来、商品別・地域別に設置していたお客さま窓口を、「お客さまセンター」に一本化したしました。

お客さまセンターでは、専用のフリーコール電話番号を設置し24時間365日、専任のオペレーターが受けつけています。また、オペレーターからお客さまのご相談内容を引き継いだ担当部署は、的確・迅速に対応できる体制を整えております。緊急事態の受付だけでなく、急ぎではないが相談したいこと、解決したいこと等、お気軽にご利用いただける窓口をめざしております。

■お客さまに情報をお届けする コミュニケーションツール

さまざまなメディアやパンフレットを通して、お客さまに役立つ情報を発信しています。



働きがい、生きがいにつながるために

さまざまな個性を持った人材が、それぞれの専門技術、長所を發揮して生き活きと働くことができるように、住友不動産グループでは、働く一人ひとりを尊重し、社員の働きがい、生きがいにつながる企業をめざして、良好な職場環境づくりをはじめとしたさまざまな取り組みを行っています。

多様な人材雇用

～ 働き方の多様性を尊重 ～

■新卒採用

新卒学生の採用について、本人の能力以外の要素を問わない公正な採用制度を徹底しています。採用活動においては、より多くの学生に事業内容を理解してもらうために、さまざまな媒体を通じて偏りのない情報提供に努めています。

■キャリア採用

キャリア採用においては、性別・年齢を問わず、働き方に対する意識の多様化に対応した、地域限定、職務限定などさまざまな働き方を提供しています。

■高齢者雇用

高齢者の雇用に関しては、キャリア採用において実施しております。また、定年退職後も再雇用により、その能力を發揮して活躍できるフィールドを用意しています。

一人ひとりが尊重される職場づくり

■教育研修

個々の社員に求められる、将来身につけるべきスキルに応じて、プロフェッショナルとしての職務能力向上、マネジメント能力の向上をめざして、種々の研修会の開催、OJTの実施、また、資格取得支援等を実施しています。

さらに、人事部による社員面談をはじめとしたコミュニケーションを通じ、適正な人材配置と安心して働ける職場づくりを行っています。

■働きやすい環境づくり

人権研修やセクシャルハラスメント防止研修、コンプライアンス研修などを定期的に行い、人権問題をはじめとしたさまざまな角度から社員の啓蒙に努めています。セクシャルハラスメント相談窓口、社内相談窓口や内部通報窓口を設置し、連絡があった場合には、本人のプライバシーに配慮した上で、公正かつ厳正に対処しています。



社員の健康と安全

■健康

人間ドック・健康診断費用の補助やインフルエンザ予防注射の無料接種を行うほか、定期健康診断を年1回全社員対象として実施、年齢ごとに生活習慣病の検査項目を追加するなど、きめ細かく対応しています。また、「体」「心」の不調など、心身の健康に関して専門医による「無料相談」を実施しています。無料相談は、プライバシーに配慮し電話でも行っています。

時間外勤務の多い社員には、問診表による産業医の健康チェックを実施すると共に、必要に応じて面談による健康指導を実施し、従業員の健康管理に留意しています。

また、住友不動産エスフォルタが運営しているフィットネスクラブの法人会員となって、社員の運動による健康づくりへの取り組みを支援しています。



■労働災害の撲滅にむけて

完成工事部門をもつ住友不動産では、労働災害の撲滅をめざし、安全衛生大会を開催する他、毎月支店ごとに安全協議会を開催し安全への意識を高めています。また、専門部署である安全環境管理部では全国の工事現場を巡回し、指導を行っています。

未来へつながる街づくりをめざして

住友不動産グループは、東京のオフィスビルを中核とする賃貸事業、全国主要都市でのマンション分譲事業、「新築そっくりさん」や注文住宅、リフォームなどの建設請負を行うハウジング事業、不動産の仲介や販売代理を行う不動産流通事業の主力4事業に加え、ホテル・イベントホール・レストラン・フィットネスクラブ・家事代行サービスなどさまざまな事業を展開しております。

オフィス賃貸事業

東京都心部を中心にオフィスビルや高級賃貸マンション・ラトゥールシリーズなどの賃貸事業、宿泊特化型ホテル・ヴィラフォンテーヌシリーズやイベントホール事業を展開するほか、それぞれの建物の管理業務を行っています。



ハウジング事業

戸建注文住宅や新築そっくりさん、リフォーム工事、マンション改修工事等の請負事業および、企画住宅建築のフランチャイズ事業を展開しています。



マンション分譲事業

マンション、販売用ビル、戸建住宅、宅地などの開発・分譲事業を展開するほか、その販売業務ならびに分譲後の管理業務を行っています。



不動産仲介・その他の事業

全国238拠点の直営店による不動産売買・賃貸の仲介や販売代理事業を行っています。また、ホテル事業やイベントホール事業、フィットネスクラブ事業、飲食事業、家事代行事業など幅広い事業を展開しております。



住友不動産株式会社概要

- 商号 住友不動産株式会社
Sumitomo Realty & Development Co.,Ltd.
- 設立 昭和24年12月1日
- 資本金 122,805百万円
- 本社 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号(新宿NSビル)
- 代表者 代表取締役社長 小野寺 研一
- 営業内容 ビルの開発・賃貸／マンション・戸建住宅の開発・分譲／宅地の造成・分譲／建築土木工事の請負・設計・監理／不動産の売買・仲介・鑑定 他

住友不動産グループ概要

- 連結対象会社 23社
- 主なグループ企業 住友不動産販売(株) 住友不動産建物サービス(株) 住友不動産シスコン(株) 住友不動産リフォーム(株) 住友不動産ベルサール(株) 住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株) 住友不動産エスフォルタ(株) 住友不動産ファイナンス(株) 泉レストラン(株) いずみ保険サービス(株)



住友不動産

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

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

住友不動産グループ

住友不動産販売(株) 住友不動産建物サービス(株) 住友不動産シスコン(株) 住友不動産リフォーム(株) 住友不動産ベルサール(株)
住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株) 住友不動産エスフォルタ(株) 住友不動産ファイナンス(株) 泉レストラン(株) いずみ保険サービス(株) 他