

2026年8月31日

報道関係 各位

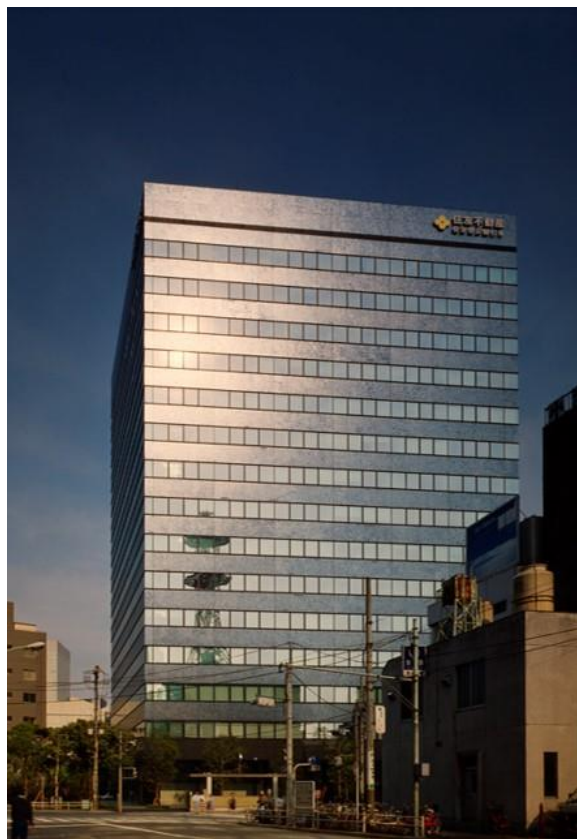
住友不動産株式会社

豊かな緑と「芝公園駅」直結で次世代のランドマークへ 「住友芝公園ビル」街区全体竣工 エリア一帯の再々開発で「プライム資産」に新たな価値を

住友不動産株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：仁島 浩順）は、2022年7月より建替え工事を行っていた「住友芝公園ビル（以下、新ビル）」（東京都港区）につきまして、8月5日（水）に街区全体が竣工いたしましたのでお知らせいたします。

1986年に竣工した旧「住友芝公園ビル」（以下、旧ビル）は、港区において市街地住宅総合設計制度（市住総）を初めて適用したビルでした。竣工当時は、当社においてトップクラスとなる約6,000坪の延床面積を誇り、芝公園エリアに燦然とそびえ立つ象徴的なオフィスビルとしてその存在感を示していました。旧ビルに加え、市住総による賃貸マンション「芝公園ハイツ」および新たに取得した周辺土地を一帯的に活用した本建替え事業では、延床面積を旧ビルの約2倍となる「12,000坪」へと拡大し、資産価値のさらなる向上を実現しました。また、敷地内での駅直結出入口の新設やビル周辺での緑地整備により、地域の利便性向上と環境性能の強化に大きく寄与しました。

約40年前に当社の想いを込めて竣工した旧ビルが、今回、新たなランドマークとして、周辺地域のさらなる発展とともに歴史を刻んでいきます。



＜旧「住友芝公園ビル」 外観＞



＜新「住友芝公園ビル」 外観＞

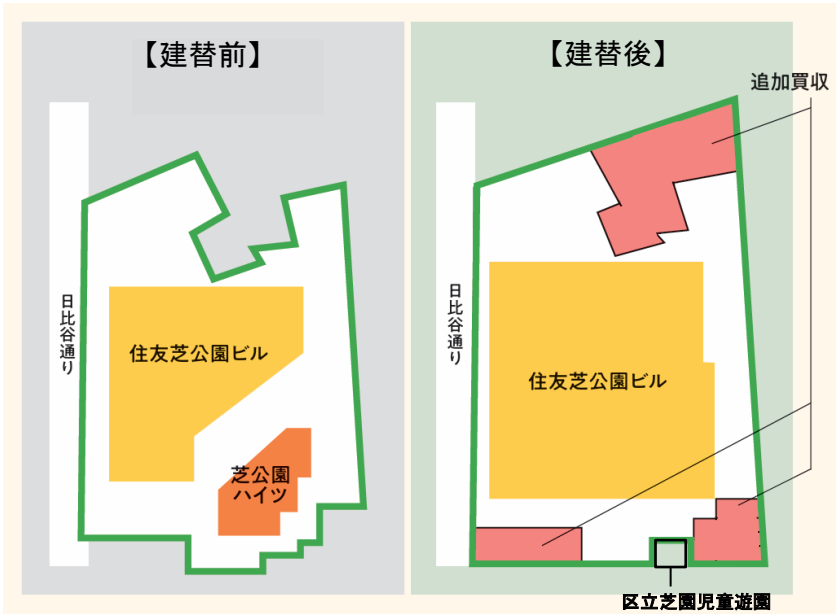
＜報道関係者お問い合わせ先＞

住友不動産株式会社 広報部 TEL: 03-3346-1042 メールアドレス: koho@sumitomo-rd.co.jp

■エリア一帯の建替えによりプライム資産の価値向上

当社グループは、持続的な成長の実現に向け、保有資産ポートフォリオの最適化を推進してまいりました。保有する資産を継続的かつ多角的に評価し、保有継続や用途転換、再開発など最適な活用方針を柔軟に選択することで、資産効率の向上に取り組んでおります。

本物件は、その取り組みを象徴するプロジェクトの一つです。高い競争力を有するプライム資産として、保有継続を前提とした再開発による価値増大を選択。隣接地の取得を進めながら、幾度にもわたる計画の見直し・検討を重ねて実現いたしました。本建替えにより、延床面積は従前の6,355坪から約12,000坪へと大幅に拡大。都心におけるオフィスビルとして機能を強化するとともに、高い資産性を誇るビルへとさらなる進化を成し遂げました。



竣工	1986年	2026年
敷地面積	1,013坪	1,284坪
延床面積	6,355坪	12,012坪
基準階	259坪	411坪

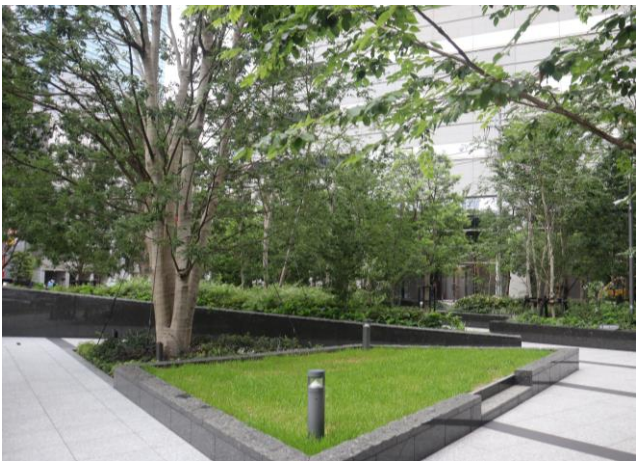
(敷地面積、延床面積、基準階面積は小数点以下を省略しております。)

■周辺エリアへの貢献

エリア一帯の再開発により、豊かな緑や誰もが自由に通行できる約2,300㎡の公開空気を創出いたしました。また、都営三田線へ直結するエスカレーター付き地下鉄出入口を敷地内に新設したことで、地域の利便性を大幅に向上させました。さらに、最新の省エネルギー設備の導入により、「DBJ Green Building認証」の最高ランクである5つ星を取得しました。環境配慮型オフィスビルとして、SDGsの実現にも貢献しています。



<芝公園駅直結新設出入口>



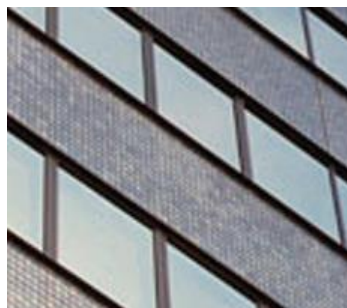
<緑のネットワーク>

■旧ビルから受け継いだ想いを未来へ

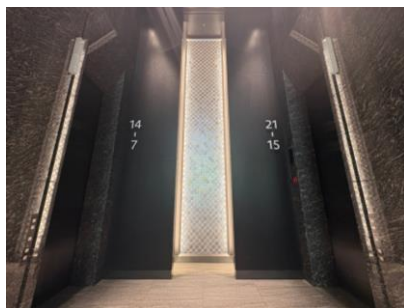
旧ビルは、当社の根幹であるビル事業を支えてくれた大切な物件です。外壁の青く輝くラスタータイルは、芝公園エリアのランドマークとして存在感を放ち、テナント様や地域の皆様に長年親しまれていました。

本建替によって、区画全体での再々開発を実現し、延床面積を約2倍にできたことは当社のビル開発の事業精神を受け継いだものと言えます。

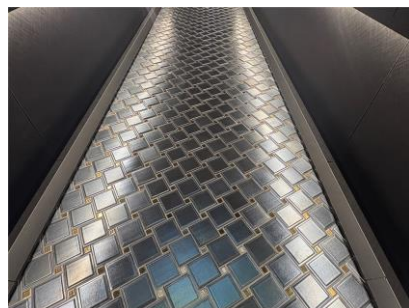
受け継いだ想いを未来へつなぐため、旧ビルのシンボルであった外壁を新ビルのエレベーターホールの壁面に採用しています。



旧ビルの美しいラスタータイル



旧ビルのレガシーを
EVホールに採用



受け継いだ想いを未来へ

■ハイスペックな機能を備えたオフィスビル

本建替では、周辺のさまざまな場所から視認される立地特性を生かし、外壁には独特のカットを施した黒の石張りを採用することで、これまでにない存在感のあるデザインとしました。出入口には、VIPの車寄せをしつらえた壮観なエントランスが広がります。



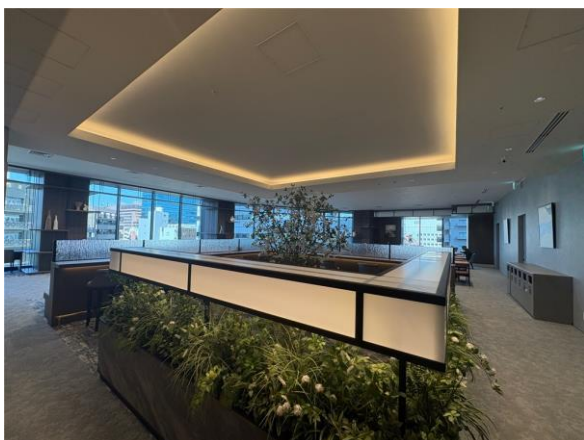
<ひし形模様が際立つ造形美>



<1F エントランス>

低層階には、コンビニエンスストアが併設されたラウンジを完備しています。来客やランチミーティングなど様々なシチュエーションに合わせてご利用いただけます。

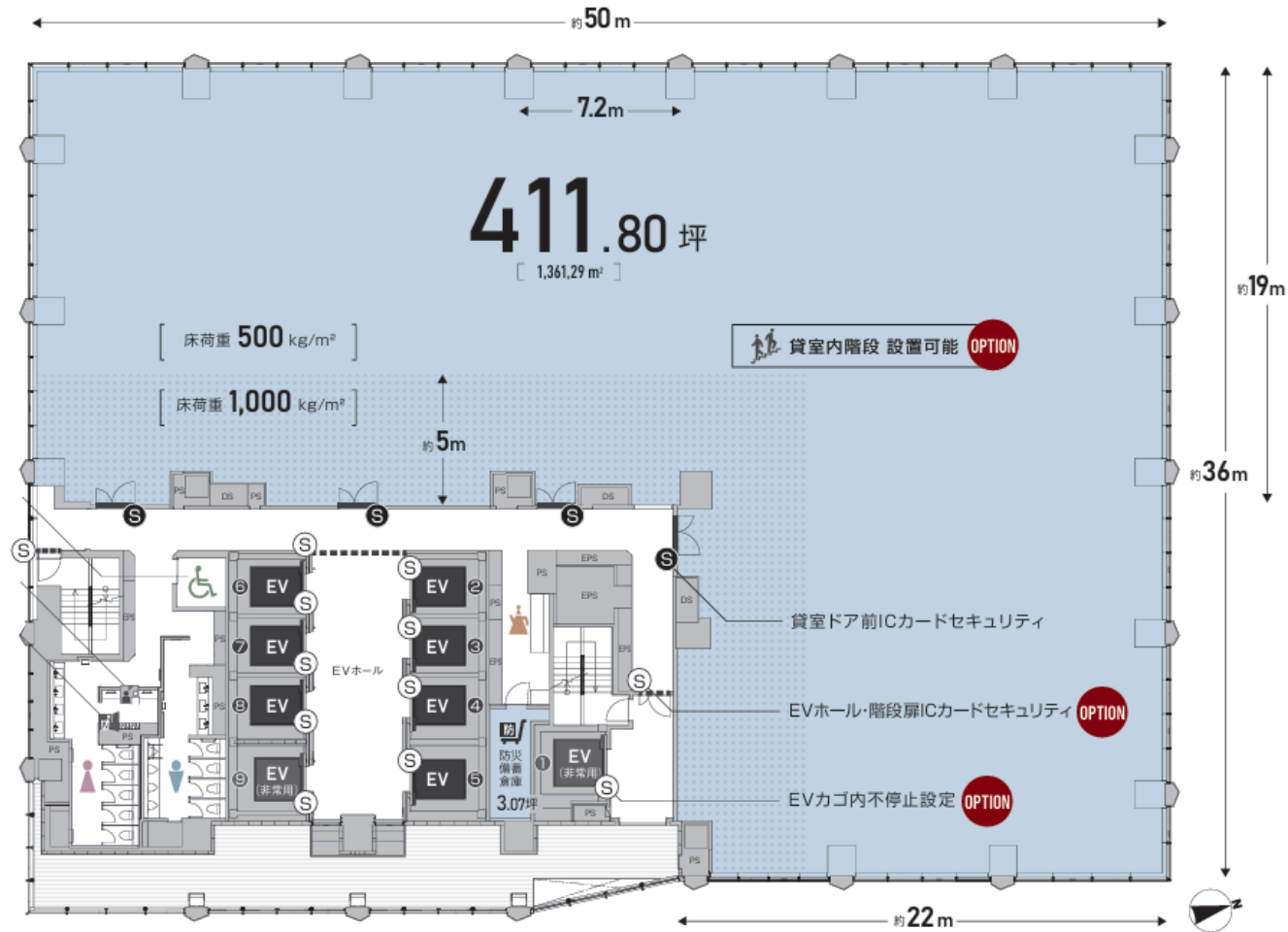
5階から6階には、「ベルサール芝公園」も備えており、セミナーや研修などのビジネス利用、地域の方の外部利用にも対応できることにより、地域との信頼関係を育み、新たな街の歴史とともに創り続けてまいります。



<5F ラウンジ>

●オフィスフロア●

地上21階、延床面積約12,000坪を誇る本ビルは、1フロア約410坪の執務空間を備えており、窓からは、芝公園の緑と東京タワーが一望できます。天井高3m、柱間7.2mのワイドな設計により、開放感あふれる無柱空間を実現。さらに、1フロアを19ゾーンに分けた完全個別空調システムを採用することで、多様なニーズに対応するフレキシブルなオフィス環境を提供しています。



＜7-21F オフィスフロア＞



＜広々とした無柱空間＞



＜窓からは東京タワーも望める＞

■ビルを守るBCP対応

- 浸水対策:電気設備を地上階に配置し、水害時の浸水リスクを低減。
- 地震対策:免震構造と直接基礎の採用により、高い耐震性能を実現。
- 停電対策:多重化した受電回線に加え、非常用発電機により最大72時間の電力供給が可能。

