

統合報告書 2026

—信 用 と 創 造—

住友不動産

目次

02	トップメッセージ
03	経営理念 430年の歴史「住友の事業精神」
04	事業を通じた社会課題の解決と企業価値の向上
05	再開発事業による「社会課題の解決」と「収益基盤の拡大」の一体的創出
	05 社会課題の解決
	06 収益基盤の拡大
07	4つの主力事業による「社会課題の解決」と「収益基盤の拡大」の一体的創出
	08 不動産賃貸事業
	14 不動産販売事業
	16 ハウジング事業・ステップ事業
21	持続的成長戦略と第十次中期経営計画
22	Appendix
	22 非財務情報
	23 企業情報・株式情報

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のみに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: 2025年4月1日～2026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及び住友不動産グループ会社
発行: 2026年10月　**表紙:** 住友芝公園ビル（2026年1月竣工）

統合報告書2026発行にあたって

当社グループは、有価証券報告書、ESGレポート、コーポレートガバナンス報告書をはじめとする報告書やコーポレートサイトを通じて情報開示を行っております。近年、有価証券報告書における非財務情報の充実や、Webを通じた迅速な情報開示への要請が高まるなか、掲載する情報の範囲も広がり、掲載内容の一部が重複する傾向が強まるとともに、ステークホルダーの皆さまから、それぞれの位置付けや使い分けに関するお問い合わせやご意見を多くいただくようになりました。

こうした状況を踏まえ、当社グループでは、関連資料それぞれの位置付けと役割をあらためて整理し、目的に応じて必要な情報をご覧いただける情報開示体系へと見直しを実施しました。これにより、当社グループの経営方針や事業活動について、より多面的かつ分かりやすくご理解いただけるものと考えております。

本書では、当社グループの経営理念を基軸とする価値創造ストーリーを中心に掲載しております。この方針のもと、昨年度までの統合報告書から構成・内容を刷新し、当社グループがどのように価値を創造し、その価値の源泉がどこにあるかを、より分かりやすくお伝えすることを目指しております。なお、網羅的な情報や詳細なデータなどについては、各関連資料に掲載しております。

本書が、当社グループに対する皆さまのご理解を深め、建設的な対話につながる一助となれば幸いです。今後も、皆さまから寄せられるご意見を活かしながら、より分かりやすく有用な情報開示に努めてまいります。

開示情報のご案内

統合報告書関連資料を含む開示情報は、コーポレートサイトよりご覧いただけます。

コーポレートトップ	https://www.sumitomo-rd.co.jp/

	主な内容・ウェブページ
統合報告書	経営理念と価値創造ストーリー https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/integrated_report/
有価証券報告書等	財務・非財務情報含む法定開示情報 https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/financial_report/
決算短信 ファクトシート	最新の決算概要、業績推移、セグメント別情報 ・短信：https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/financial_summary/ ・ファクトシート：https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/fact_sheets/
中長期経営戦略	中長期経営戦略「第十次中期経営計画」 https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/management_plan/
IRニュース	最新のIR関連のお知らせ・適時開示情報 https://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/
ESGレポート等	環境、人的資本等サステナビリティに関する方針、詳細情報 https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/
コーポレート ガバナンス報告書	コーポレートガバナンスの方針、体制、取り組みに関する情報 https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/governance/
サステナビリティ ニュース	環境、人的資本等サステナビリティに関する方針、詳細情報 https://www.sumitomo-rd.co.jp/sustainability/news/

トップメッセージ



社会課題の解決と収益基盤の拡大を一体的に実現する

代表取締役社長

仁島 浩順

430年もの歴史を刻む「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おり、住友不動産グループでも、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、先々まで世に必要とされる持続的な社会価値と収益基盤の拡大を通じた持続的な経済価値を一体的に創出することを理念に掲げています。

この理念に即し、当社は、『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います。さらには、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、そして、ステークホルダーの皆様との信頼関係を大切に、且つ、高い目標を掲げ、新たな発想で新分野に挑戦し、“新しい価値を創造”することを行動指針として事業展開を進めています。

価値創造の中核は再開発事業で培った「土地を創る力」

当社は、他の財閥系デベロッパーに比べ、後発で資産もない中でのスタートでしたが、1970年代初頭から半世紀にわたり、法定再開発等の事業により多くのオフィスビル等を開発し、それを売却せずに保有し続けたことで安定的な収益を積み上げ、持続的な成長を実現してきました。

再開発事業は、災害リスクの高い木造密集地や細街路の解消、建物の共同化・不燃化を通じた防災性の向上や、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広場の創出など、地域における様々な課題の解決に直接貢献する事業です。こうした、もともと社会的意義の高い再開発事業で培った、数多くの地域の皆さまや関係省庁と合意形成を図り、合理的な事業計画を練ってそれを実現する「開発力」＝「土地を創る力」が当社の価値創造の中核を成しています。

４つの主力事業を通じて４つの重要課題（マテリアリティ）の解決を図る

加えて当社は、不動産賃貸事業、不動産販売事業、ハウジング事業、ステップ事業の４つの主力事業を通じて、「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つの重要課題の解決を図っています。各事業において業界の慣習や常識にとらわれることなく、新しい発想と独自の工夫を重ねることで、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、そして、こうした事業活動を通じて後世まで持続可能な社会資産を提供するとともに、当社収益基盤の拡大を実現してきました。

持続的成長戦略

当社は、市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤を築くとともに、常に成長投資を怠らず、一過性の利益に頼らない持続的な成長を成し遂げ、その果実として持続的な株主還元増と賃上げを可能にする「持続的成長戦略」を経営の根本とし、2025年4月より「第十次中期経営計画」に取り組んでおります。※

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。当社は今後も４つの重要課題（マテリアリティ）の解決を図りながら、「土地を創る力」を中核に競争優位性をさらに磨き、持続的成長と企業価値の最大化をめざす「サステナビリティ経営」を実践してまいります。

※詳細については、P.21［持続的成長戦略と第十次中期経営計画］をご覧ください。

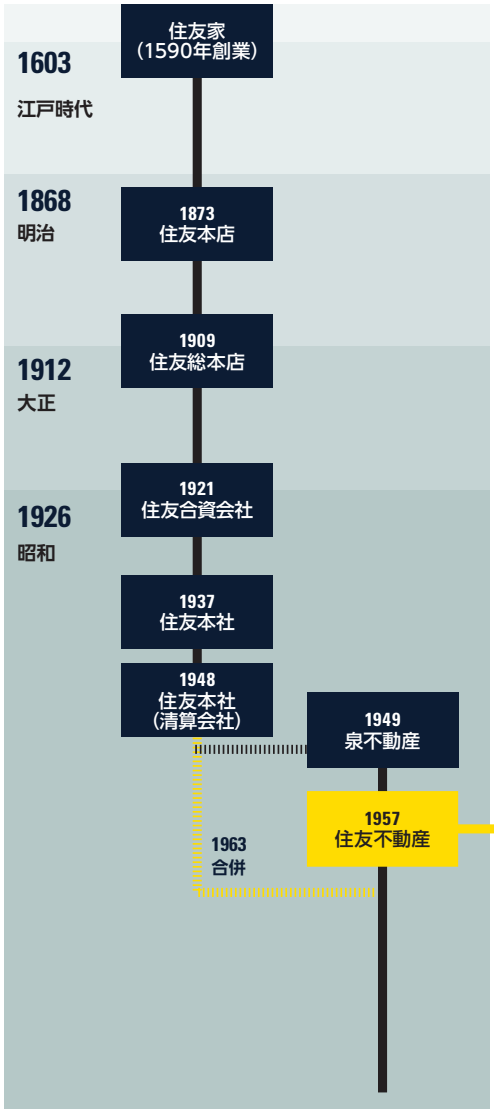
経営理念　430年の歴史「住友の事業精神」

住友不動産は、430年もの歴史を刻む住友グループにおいて、株式会社住友本社を継承する総合不動産会社として設立されました。

当社は、住友初代政友（文殊院）が家人に与えた商いの心得書「文殊院旨意書」を源流とした住友の事業精神を受け継ぎ、「信用と創造」をスローガンに掲げて、「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」を基本使命とする会社です。

住友不動産沿革図

事業関連　合併



※株式会社の表記を省略

文殊院旨意書



「文殊院旨意書」（住友史料館所蔵）

住友の事業精神

「信用を重んじ、確実を旨とする」	人として何事に対しても誠心誠意尽くすこと
「浮利に走り軽進すべからず」	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
「自利利他　公私一如」	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」

スローガン　*Slogan*

「信用と創造」

基本使命　*Fundamental Mission*

「より良い社会資産を創造し、それを後世に残していく」

行動指針　*Code of Conduct*

1. 快活な気風……率直な提言
2. 高い目標……現状の改革
3. 新しい発想……新分野の開拓
4. コンプライアンスの実践
5. 反社会的勢力との関係遮断
6. ステークホルダーとの信頼関係持続
7. 環境の保全

事業を通じた社会課題の解決と企業価値の向上

社会課題

- 古い木造建物が密集し、火災があったら延焼を止められない。地震があれば一帯が倒壊
- まちに憩いの場も木陰もない
- 被災した場合、近くに逃げ場がない
- 崖地に家があり、常にがけ崩れの不安
- 道路が狭くて救急車も消防車も入ってこれない
- 災害時に帰宅困難者が街にあふれる
- 昔からの住民が減少し、近所付き合いが無くなった
- 新しい住民が増え、お互い顔も知らない
- 気軽に集まれる場所がない
- 来街者が集まらず、まちが衰退している
- 空き家が増えた。夜間は特に怖い
- 緑はあるが、管理されずに荒れ果てている
- 地域の歴史や文化が失われていく
- 身近だった虫や動物、植物を見かけなくなった
- 震災時の事業継続（BCP）に不安がある
- CO_2排出による地球温暖化への影響が心配
- 日本の活力復活には、ベンチャー企業の育成が必要
- 大地震による古い自宅の倒壊が心配
- 停電・断水で生活が止まらないか不安
- 建て替えたくてもお金が無い
- 古くからの家で、夏は暑く、冬は寒い
- 光熱費が家計を圧迫している
- 太陽光発電の設置費用が高く、導入できない
- 建て替えは大量の廃棄物が発生して環境破壊となる？
- マンションは専有部のリフォームは出来ても、共用部は出来ない。資産価値の低下が心配
- 高齢化、共働き世帯の増加で、マンション管理の担い手がいない
- 将来の売却や老後の住み替えが不安
- 不動産取引は一生に一度。適切な金額で取引できる？初めましての人と安全に取引できる？不安ばかり募る

当社の事業・取り組み

再開発	堅固な耐火耐震建築物に建て替え	災
	緊急車両が通行可能な道路に拡幅・整備	
	広場の整備による防災拠点・避難場所の確保	
	帰宅困難者受入施設の整備	
	生態系に配慮した一体的な緑地の整備	環
	屋上空間を活用した緑地の創出	
	歴史・文化遺産の保全	地
	地域住民が集う広場の整備	
	地域イベントの開催や交流機会の創出	
	商業施設やイベントで継続的な来街を促す賑わい創出	
	歩行者ネットワークの整備（ユニバーサルデザイン）	人
	オフィス・住宅・商業施設の複合開発	
賃貸	免震・制震構造＋72時間無停電対応	災
	24時間365日管理	
	グリーン電力プラン	環
	DBJグリーンビル認証・ZEB認証	
	公開空地を活用した賑わい創出（三角広場）	地
	急速な都市化と複雑な権利関係に対応する開発（インド）	
	東京都心で小規模から大規模まで「ビルのデパート」	人
	次世代企業を支える「グロースサポート」	
販売	免震・制震構造、非常用発電、備蓄倉庫などの防災対策	災
	ZEH-M Oriented基準標準仕様	環
	歴史的建築物の保全	地
	資産価値の維持を見据えた共用部・外観づくりと管理体制	人
ハウジング・ステップ	耐震補強リフォームや長期優良住宅の提供	災
	高断熱リフォーム	環
	ZEH標準仕様の住宅提供	
	「すみふ×エネカリ」太陽光発電導入促進	
	主要構造部を活かした既存住宅再生	
	空き家のリフォーム再生	地
	老朽住宅の再生	
	建て替えの50～70%で、完全定価制のリフォーム	人
	ステップオークションの導入	
	新築・リフォーム・仲介を一体で提供する住み替え支援	

重要課題（マテリアリティ）の解決を図る

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

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

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

人 にやさしい

誰でも安心して快適に利用できる
街・建物を創造
企業価値向上に資する人材育成



**競争優位性を磨き、
ニーズを引き寄せ、
持続的成長そして企業価値向上へ**

社会課題の解決

再開発事業は、災害リスクの高い木造密集地や細街路の解消、建物の共同化・不燃化を通じた防災性の向上や、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広場の創出など、地域における様々な課題の解決に直接貢献する事業です。こうした、もともと社会的意義の高い再開発事業で培った、数多くの地域の皆さまや関係省庁と合意形成を図り、合理的な事業計画を練ってそれを実現する「開発力」＝「土地を創る力」が当社の価値創造の中核を成しています。

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、地権者や周辺居住者、自治体と合意形成を図り、地域特性を踏まえた課題解決と発展に即した街区機能の整備に取り組んでいます。

事例 ▶ 大崎ガーデンシティ

（敷地面積 約30,100㎡、延床面積 約222,000㎡）

大崎ガーデンシティでは、駅前の発展をさらに拡げる都市機能向上と複合市街地形成を目指し、オフィス棟、住宅棟のほか、約8千㎡の緑豊かな広場を設けました。

建物の共同化・不燃化や木密解消、細街路拡幅による防災性向上、高低差のある崖地解消によるユニバーサルデザインの促進に加え、地域に不足するコミュニティ形成や防災拠点となる広場の創出などにも貢献しています。



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：延焼の危険性が高い木造住宅が密集し、細街路が多く、緊急車両の進入が困難。

従後：建物の共同化、不燃化を図り、歩行者が安全に通行、車両がスムーズに往来できる周辺道路を整備

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：地盤の崩落があった最大高低差８mの崖地

従後：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

3 地域の賑わい、防災拠点となる広場創出

従前：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

従後：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

2 周辺地区に広がる再開発が街の連鎖的な発展へ

当社の再開発は、地域住民の皆様と共に、地域が抱える社会課題を解決し、地域の持続的活性化に取り組んでいく「地域とともに歩む」まちづくりです。こうした当社のまちづくりは、その実績が呼び水となり、輪が広がるように周辺地区で新たな再開発機運を生み出し、その結果、広範囲で社会課題の解決や持続的活性化に貢献してきております。

※周辺地区に広がる再開発事例については、2026年2月6日公表の「当社の『非財務戦略』について」をご参照ください。
https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/release_20260206_1_JP.pdf

3 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 ▶ IZUMI GARDEN

（敷地面積 約43,300㎡、延床面積 約419,000㎡）

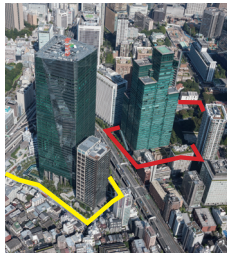
六本木一丁目駅を挟んだ2つの街区で構成する約6haもの大街区「IZUMI GARDEN」において、賑わいを創出するエンターテインメントをはじめ、地域やテナント企業、消防などと共同で防災啓蒙や共助意識の醸成を図るイベントを開催するなど、街の持続的な価値創造に資するエリアマネジメントを推進しています。



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



さくら祭り ― 桜小町



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

4 緑地の創出と自然環境の保全

オフィスビルやマンションなどの開発は、土地に根差す生物多様性に大きな影響があります。そのため、周辺環境や生態系への配慮を原則とし、環境アセスメントだけでなく、開発案件毎に「新たな緑地の創出」や「既存緑地の保全」に取り組んでいます。創造される豊かな緑地は、生物多様性の保全だけでなく、人々の憩いの空間やコミュニティ形成の場としても貢献しています。

事例 ▶ 住友不動産東京三田ガーデンタワー・サウスタワー

「住友不動産東京三田ガーデンタワー」（以下、「ガーデンタワー」）と、隣接する「住友不動産東京三田サウスタワー」（以下、「サウスタワー」）は、連続性のある都市開発によりまとまりのある緑地を創出したことが評価され、地域生物多様性増進法に基づく「自然共生サイト」に認定されました。

2006年竣工の「サウスタワー」では、荒廃した崖線緑地を、かつてこの地に自生していた植生群により再生し、生物多様性と安全性を兼ね備えた斜面緑地を復元しました。さらに、2026年に全体竣工した「ガーデンタワー」では、サウスタワーから連なる約300mの斜面緑地を整備し、地域の在来種を中心とした植栽により、生き物の新たな生息空間を創出しています。



（左）住友不動産東京三田ガーデンタワー
（右）住友不動産東京三田サウスタワー



約3,000㎡の広さに咲き誇る約10万株の芝桜

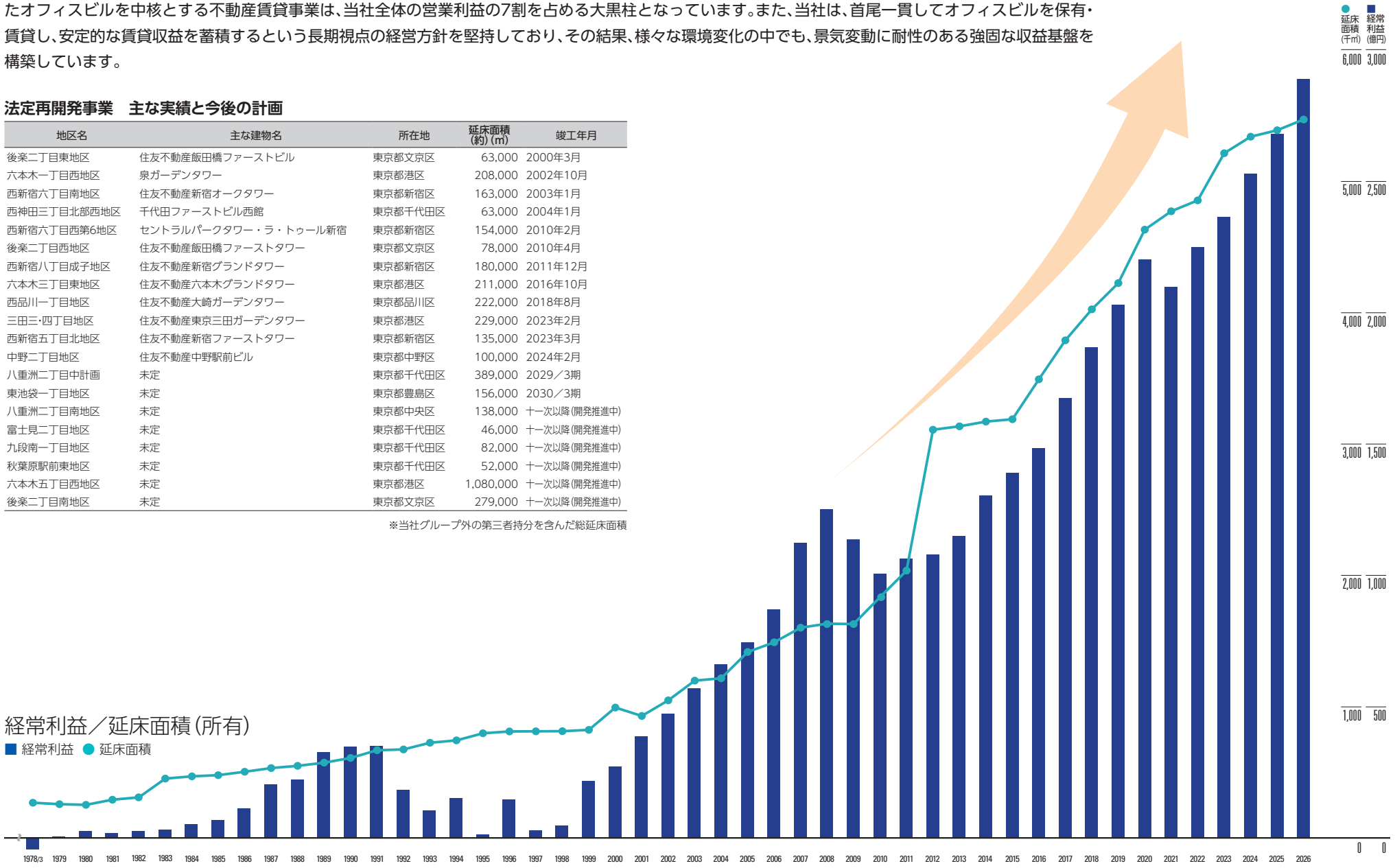
収益基盤の拡大

まとまった大型用地の取得が困難な東京都心部において、再開発事業を通じ、「土地を創る力」により競争力の高い優良資産を開発してきました。生み出されたオフィスビルを中核とする不動産賃貸事業は、当社全体の営業利益の7割を占める大黒柱となっています。また、当社は、首尾一貫してオフィスビルを保有・賃貸し、安定的な賃貸収益を蓄積するという長期視点の経営方針を堅持しており、その結果、様々な環境変化の中でも、景気変動に耐性のある強固な収益基盤を構築しています。

法定再開発事業　主な実績と今後の計画

地区名	主な建物名	所在地	延床面積(約)(㎡)	竣工年月
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	63,000	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	208,000	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	163,000	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	63,000	2004年1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	154,000	2010年2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	78,000	2010年4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	180,000	2011年12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	211,000	2016年10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	2018年8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	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	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	100,000	2024年2月
八重洲二丁目中計画	未定	東京都千代田区	389,000	2029／3期
東池袋一丁目地区	未定	東京都豊島区	156,000	2030／3期
八重洲二丁目南地区	未定	東京都中央区	138,000	十一次以降(開発推進中)
富士見二丁目地区	未定	東京都千代田区	46,000	十一次以降(開発推進中)
九段南一丁目地区	未定	東京都千代田区	82,000	十一次以降(開発推進中)
秋葉原駅前東地区	未定	東京都千代田区	52,000	十一次以降(開発推進中)
六本木五丁目西地区	未定	東京都港区	1,080,000	十一次以降(開発推進中)
後楽二丁目南地区	未定	東京都文京区	279,000	十一次以降(開発推進中)

※当社グループ外の第三者持分を含んだ総延床面積



※所有延床面積：2012年3月期よりSPCを連結対象に追加

事業概要

当社グループは、時代とともに変化する社会や人々を取り巻く課題とニーズを捉え、事業機会へとつなげてきました。各事業で培ってきた競争優位性を最大限に発揮することで、持続的な収益を生み出し、都市と暮らしに新たな価値を提供しています。こうした事業活動を通じて、経済的価値と社会的価値を一体的に創出していくことが、当社グループの価値創造サイクルです。



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／会議室
- 商業施設

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



ステップ事業

- 不動産仲介

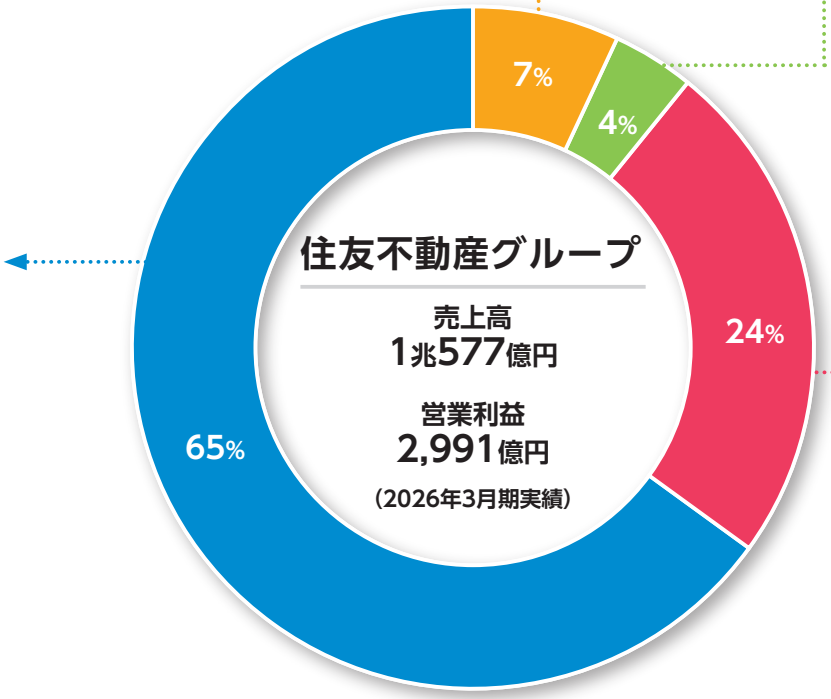
住友不動産ステップ㈱

ハウジング事業

- 新築そっくりさん
- 注文住宅

住友不動産ハウジング㈱





営業利益構成比

※構成比は消去・全社調整前





不動産販売事業

- 分譲マンション

住友不動産建物サービス㈱
住友不動産シスコン㈱

不動産賃貸事業

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、オフィスを中核とした「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います。


オフィスビル


高級賃貸マンション
「ラ・トゥール」


ホテル「ヴィラフォンテーヌ」


イベントホール・会議室
「ベルサール」

	社会課題・市場ニーズ	課題・ニーズに対する機会	当社の競争優位性
1	働き方の多様化と企業の人材確保	立地・機能に優れ、柔軟性の高いオフィスへの需要拡大	・東京都心を中心とする多様なオフィスビルポートフォリオ ・変化する働き方に応える柔軟なオフィス空間の提供
2	自然災害の甚大化と都市防災力の向上	・事業継続を支える防災性の高いオフィスへの需要拡大 ・地域防災拠点としての役割の高まり	・高い防災性能と24時間365日の管理 ・大規模開発を活かした地域防災機能
3	脱炭素・資源循環への対応	・環境性能と快適性を両立するオフィス需要の拡大 ・企業間連携による資源循環の事業機会	・環境性能と快適性を両立する開発/運営力 ・多様な企業との協業による資源循環
4	次世代成長企業を育む事業環境の充実	成長企業のオフィス需要の拡大と企業間共創の活性化	・企業の成長段階やニーズに応じたオフィス提供力 ・豊富なテナントネットワークを活かした企業成長支援基盤

不動産賃貸事業

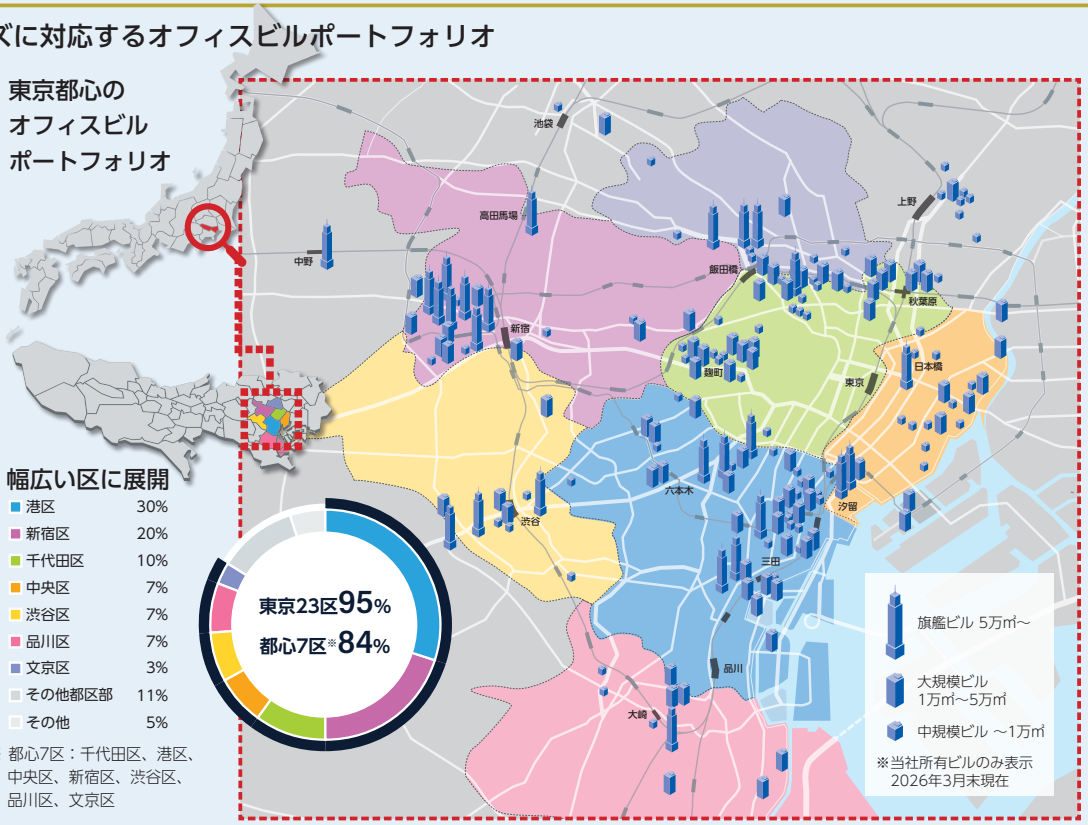
1 働き方の多様化と企業の人材確保

東京都心部を中心に、幅広いニーズに対応するオフィスビルポートフォリオ

保有棟数、保有面積ともに、都内トップクラスの規模を誇る当社のオフィスビルポートフォリオは、その95%が東京23区内に、さらに84%が主要なビジネスエリアである東京都心部（都心7区）に所在しています。

また、その多くが主要な鉄道路線や地下鉄駅に近接し、ビジネス拠点として優れたアクセス利便性を備えています。立地に加え、建物規模も大規模から中小規模まで多岐にわたり、幅広い価格帯のビルで構成される当社のポートフォリオは、多様な企業ニーズに応える「ビルの総合デパート」として、高い競争優位性を有しています。

東京都心のオフィスビルポートフォリオ



幅広い区に展開

港区	30%
新宿区	20%
千代田区	10%
中央区	7%
渋谷区	7%
品川区	7%
文京区	3%
その他都区部	11%
その他	5%

※ 都心7区：千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区、文京区

なぜ東京なのか？

POINT 1 世界最大・最優良のオフィスマーケット

東京は日本経済の中心であり、オフィス総床面積は1,750万坪で、ニューヨーク、ロンドンを上回る世界最大の市場規模であるとともに、過去20年間の平均空室率が約5%、直近空室率2.0%と極めて安定しています。

POINT 2 多様な産業がそろう世界に類例のないマーケット

日本の大企業（時価総額上位100社）の8割は東京に本社を置き、業種別に見ても製造、サービス、情報通信、金融など、東京には多様な業種が集結しており、金融業が中心のニューヨークなど、産業クラスターが諸都市に分散する諸外国とは大きく異なっています。

POINT 3 都心の希少価値が揺るがない

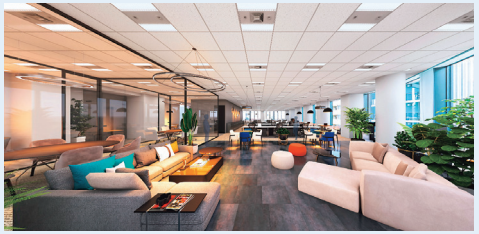
東京都心は、四方から鉄道網42路線が接続され、安全かつ正確な時間で運行される鉄道インフラを利用して、首都圏全方位から通勤者が集まっています。この効率的な交通インフラにより、企業にはオフィスを郊外に移転する積極的メリットが生じず、結果、東京には将来にわたって動くことのない都心が形成され、東京都心の希少価値は揺るがないものとなっています。

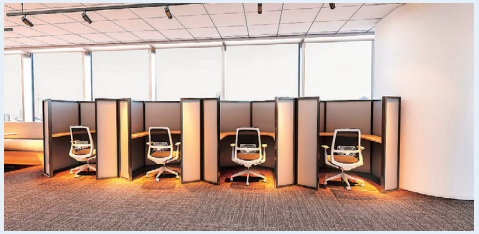
新時代のオフィスニーズ対応に有効なフレキシブルな空間の提供

当社のオフィスビルは、整形無柱の大空間を備えた基準階と自由度の高いフロア設計を特長としており、企業の成長に伴う段階的な増床や、組織再編に伴うオフィスの集約・再配置、部署構成に応じたレイアウト変更にも柔軟に対応しています。

また、執務スペースに加え、社内コミュニケーションの活性化や創造的な発想を促す交流空間、会議室、リモート会議ブースなどをニーズに応じて配置することで、出社とリモートワークを組み合わせた働き方など多様化するワークスタイルに対応しています。

こうした柔軟な空間設計により、企業ごとに異なる働き方や、事業・組織の変化に応じたオフィス環境を提供し、従業員の生産性向上や社内コミュニケーションの活性化、企業の持続的な成長を支えています。


新たな発想を生み出す交流空間

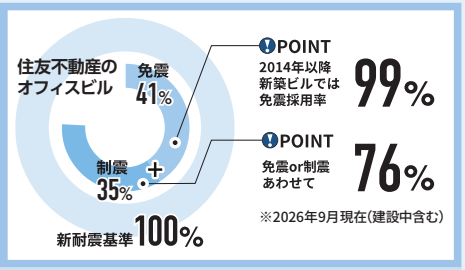
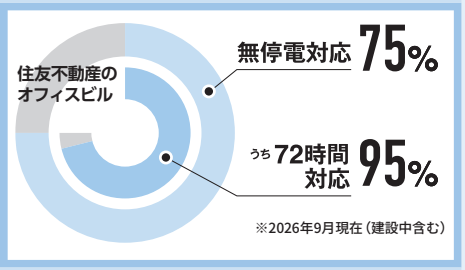

オンライン会議に対応したミーティングブース

2 自然災害の甚大化と都市防災力の向上

高い防災性能（免震・制震構造、BCP対応強化）

災害時においてもテナント企業の事業継続を支える、安心安全な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を構成するすべてのビルは、1981年に導入された新耐震基準を満たしています。また、所有ビルの約8割が免震・制震構造を備え、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。さらに、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。

免震構造	■免震装置で揺れを吸収し、建物に地震エネルギーを伝えにくくする構造 ■2014年以降竣工のオフィスビル99%で免震を採用	
BCP		
無停電対応	■最大３段階のバックアップ体制で停電リスクを回避 ■有事の際には、共用部に加え、オフィス貸室内にも電力供給する非常用発電機を設置	
エレベーター（EV）復旧	EV自動仮復旧により、地震時の閉込めや長時間の運転休止を回避	
浸水対策	電気設備や駐車場を、一般的な地下へ設置するのではなく、地上階に設置し、浸水リスクを低減	
24時間365日直接管理	■当社の特長の一つである“直接管理”で、自社社員が24時間体制で待機し、有事にはすぐに駆け付けられる体制を構築 ■専門知識を持つ社員を配置し、迅速な対応が可能	

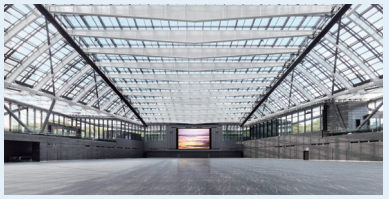
※詳細については、当社HPに掲載の「社会レポート」をご覧ください。
https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/esg_report_social.pdf

防災への取り組み

当社が運営する大規模開発街区の公開空地やオープンスペースなどの広場は、景観向上や憩いの場の創出にとどまらず、都市の防災機能を高める社会インフラとして位置付けられています。災害時の避難スペースや帰宅困難者の受入拠点としても重要な役割を果たしており、防災備蓄倉庫や災害対応設備と組み合わせることで、周辺地域の防災拠点として機能する仕組みを構築しています。なお、当社は東京都心9区において24施設、約1万2千人の帰宅困難者受入に関する協定を行政と締結しております。また、広場は地域の防災活動の場として活用されており、防災訓練や避難訓練、地域イベントなどの開催を通じて、平時から地域コミュニティの形成や防災意識の向上に貢献しています。

▶防災拠点としての「三角広場」（新宿住友ビル）

新宿住友ビルのリニューアルに伴い2020年6月に完成した全天候型アトリウム空間「三角広場」は、平時は賑わいの拠点として、有事には防災拠点として機能します。最大2,850人の帰宅困難者を受け入れ可能で、3日間滞在することが可能な防災備蓄品（飲料水、携帯食、毛布など）を用意し、災害に強いまちづくりを支える地域防災拠点として機能しています。


三角広場


新宿住友ビル

TOPIC

住友不動産東京三田ガーデンタワー 官民連携『合同帰宅困難者受入訓練』開催


帰宅困難者受入訓練の様子

「住友不動産東京三田ガーデンタワー」において、街区就労者および地元町会と港区が連携し、当社主催で帰宅困難者受入訓練を開催しました。首都直下地震を想定した一時滞在施設の開設や受入訓練を実施し、計1,125名が参加しました。街区就労者や地域住民の参加により、関係者間の連携強化や防災意識向上につながる訓練となりました。

不動産賃貸事業

3 脱炭素・資源循環への対応

脱炭素に向けた取り組み

環境性能と機能性／快適性を両立するオフィスビル

緑被率の向上などによる周辺地域の環境改善や、「個別空調システム」「Low-e複層ガラス」の採用を通じて、環境性能と機能性・快適性を両立するオフィスビル開発を推進しています。また、既存ビルの設備更新時にも高効率な省エネ設備を導入し、環境性能の維持・向上に取り組んでいます。さらに、「グリーン電力プラン」の提供などを通じてテナント企業の脱炭素化を支援するとともに、省エネ活動を推進し、エネルギー消費低減に努めています。こうした取り組みの結果、「省エネ法」に基づく経済産業省への報告において、最高ランクの「Sクラス事業者」として評価されています。また、グリーンビル認証については、DBJ Green Building認証を115棟、合計面積約140万坪（2026年3月末時点で全賃貸資産延床面積の約85％）で取得しています。さらに、ZEB認証においても、新築高層ビル1棟で「ZEB Ready」、既存ビル5棟で「ZEB Oriented」を取得しています。

DBJ Green Building認証

DBJ Green Building

オフィスビル　合計115棟
（2026年3月末時点）

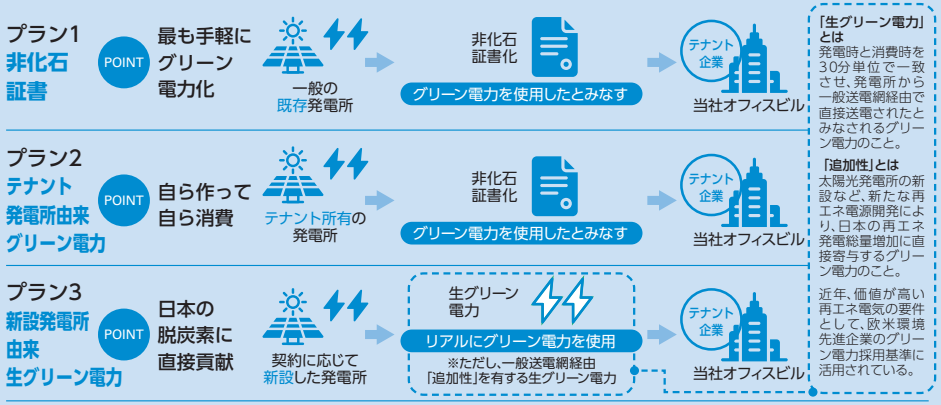
★★★★★	5つ星	計26棟
★★★★	4つ星	計77棟
★★★	3つ星	計12棟

ZEB認証

「住友不動産東京三田ガーデンタワー」(ZEB Ready)
「住友不動産六本木グランドタワー」(ZEB Oriented)
「住友不動産大崎ガーデンタワー」(ZEB Oriented)
「住友不動産新宿ガーデンタワー」(ZEB Oriented)
「住友不動産飯田橋ファーストビル」(ZEB Oriented)
「住友不動産芝公園ファーストビル」(ZEB Oriented)

TOPIC

テナント企業ごとのニーズに応じて選択可能な「グリーン電力プラン」



事業活動を通じた循環型社会の推進

事業活動を通じて循環型社会の実現に向けた取り組みを推進しています。オフィスビル事業においても、全運営ビルでテナント企業の協力を得ながらごみの分別を促進し、乾電池、蛍光灯、発泡スチロール、金属、ペットボトル、缶、瓶、古紙などのリサイクル可能な廃棄物について、処理業者を通じて適切なリサイクルを推進しています。また近年では、企業が主力事業で直面する社会課題の解決に向け、資源循環に取り組む企業との協業も増えています。サントリーグループとの「ペットボトル水平リサイクル」をはじめ、当社運営施設から排出されるアルミ缶や廃食油、建築資材、空調冷媒などの資源ごとに、回収から再生までのスキームを構築し、社会的要請に応える資源循環を推進しています。今後もこうした取り組みを継続し、ロスのない循環システムの構築・拡大を通じて、ごみを資源に変える施設運営を推進してまいります。

協業による取り組み事例

■ ユニ・チャームと協業、「再生パルプ」トイレットペーパーを導入

ユニ・チャーム株式会社が開発したオゾン処理技術を活用し、使用済み紙パンツ（紙おむつ）から抽出した再生パルプを原材料に配合したトイレットペーパー（ポピー製紙株式会社生産）を、2025年2月より「住友不動産東京三田ガーデンタワー」に導入しました。

一信用と創造一 住友不動産 × unicharm ユニ・チャーム

■ ENEOSと協業、持続可能な航空燃料（SAF）に関する基本協定締結

ENEOS株式会社と、廃食油を持続可能な航空燃料（SAF）の原料として活用する取り組みに関する基本合意書を締結しました。「有明ガーデン」「羽田エアポートガーデン」などから排出される廃食油を回収し、SAFへリサイクルする仕組みを構築しています。回収した廃食油は、将来的にENEOS和歌山製造所（和歌山県有田市）で事業化を進めるSAF製造プラントの原料として使用する予定です。

一信用と創造一 住友不動産 × ENEOS

■ 業界大手３社が協業、CAN to CAN 水平リサイクル

株式会社UACJ、東洋製罐グループホールディングス株式会社と共同で、使用済みアルミ缶を再生し、再びアルミ缶製造に活用する「水平リサイクル」のサプライチェーンを構築。2024年4月より、当社保有ビルを起点に運用を開始しました。

一信用と創造一 住友不動産 × TOYO SEIKAN GROUP × UACJ

※取り組みの詳細については、当社HPに掲載の「環境レポート」をご覧ください。
https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/esg_report_environment.pdf

4 次世代成長企業を育む事業環境の充実

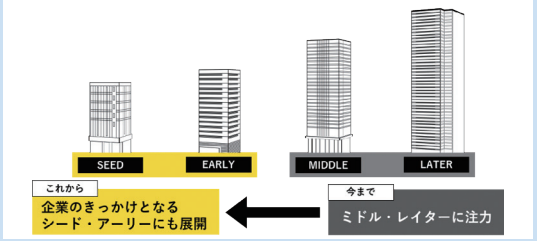
次世代成長企業の支援「グロースサポート事業」

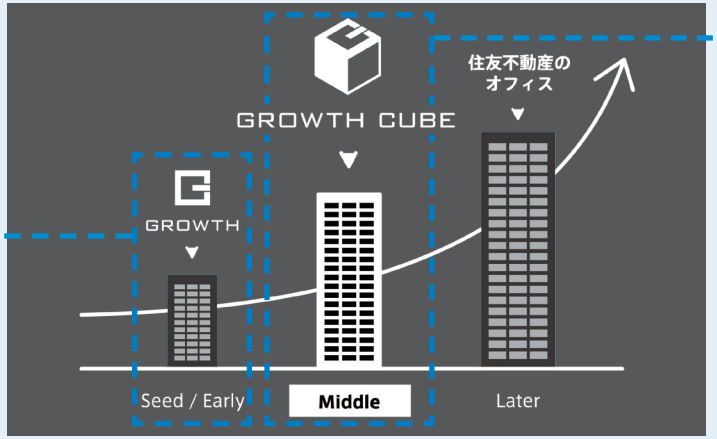
次世代企業の創出を後押しするグロースサポート事業に取り組んでいます。オフィスビルの開発からリーシング、管理までを一貫して行うことで構築した約1,800社のテナント企業とのネットワークを活かし、大企業とスタートアップ企業のマッチングイベントの開催や、インキュベーションオフィス「GROWTH」シリーズを展開しています。スタートアップ企業のニーズに即したオフィス提供を続けるとともに、テナント企業やベンチャーキャピタルとつながる機会を創出し、日本の社会課題でもあるスタートアップ企業の育成に貢献してまいります。

インキュベーションオフィス「GROWTH」シリーズ

自社運営ビルに加え、東京都心の再開発エリア内に多数のビルを保有する当社は、創業期のスタートアップ企業も入居しやすい「GROWTH」シリーズを展開しています。

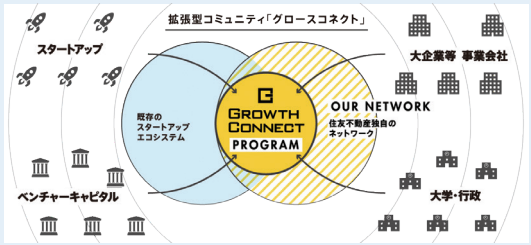
通信環境を完備した家具付きセットアップオフィスにより初期費用を抑え、席単位から入居可能です。また、一部施設では国内ベンチャーキャピタルと共同運営し、現役ベンチャーキャピタリストによる人材採用、事業成長、資金調達の支援や交流会を実施しています。2023年5月開業の「GROWTH 虎ノ門」を皮切りに、東京都心15施設、京都・大阪2施設の計17施設（2026年8月現在、予定含む）を展開し、最終的に400社超のスタートアップ企業の入居を見込んでいます。さらに、当社オフィステナントや取引先企業、金融機関などを招いたピッチイベントを定期開催し、スタートアップ企業と大企業とのビジネスマッチングを通じて顧客・販路開拓を支援しています。





グロースコネクト

これまで培ってきた企業ネットワークをさらなるスタートアップ・エコシステムの強化に役立てるべく、当社独自のネットワークを活用してスタートアップと大企業をはじめとする事業会社、双方の成長を加速させる新たなスタートアップコミュニティ「Growth Connect（グロースコネクト）」を推進しています。



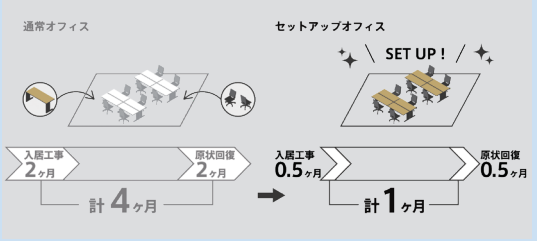
ミドルフェーズ企業向けセットアップオフィス「GROWTH CUBE」

シード・アーリー企業向け「GROWTH」シリーズに加え、ミドルフェーズ企業向けセットアップオフィス「GROWTH CUBE」を展開しています。

当社の豊富なビルラインナップを活かし、事業の拡大や人員の増加に伴う課題に柔軟に対応し、企業のビジネスを後押しする環境を提供しています。

内装・什器を完備しているため、通常オフィスに比べ入居・原状回復工事期間を約75％削減でき、またコストも削減できるためその分の資金を事業成長や採用活動に充てることが可能です。

「GROWTH」シリーズからの移転・拡大にぴったりなサイズ・仕様のオフィスラインナップで、さらに入居後も企業の成長段階に応じて200棟超のオフィスビルへの移転も案内しています。



不動産賃貸事業

Special TOPIC

「東京」に次ぐ、第2の成長エンジン　インド・ムンバイ



インドは総人口14.5億人、平均年齢28.4歳の世界最大の民主主義国家であり、2029年には日本・ドイツを抜いて世界第3位のGDPに至ると想定されています。その中でも、西部に位置するマハラシュトラ州は、日本とほぼ同規模の約1億2,600万人の人口を有し、インド最大の経済規模を誇る州です。

州都ムンバイには、インド準備銀行（中央銀行）や国立証券取引所（NSE）、証券取引委員会、主要金融機関の本店が集積するほか、タタやリライアンスなどの財閥企業、JPモルガン、グーグル、アマゾン、ネットフリックスなどのグローバル企業がインド本社を構えており、インド経済を牽引するアジア有数の金融・ビジネス都市となっています。

半島最南端、官庁機能が集積する旧都心「ナリマンポイント」、かつて紡績工場で栄えその跡地の継続的な再開発で発展を遂げた新都心「ワーリー」、そして旺盛なオフィス需要を背景に州主導で計画的な開発が進む新都心「BKC」を中心に、ビジネスエリアの高度化が進んでいます。さらに、都市の競争力を支えるインフラ整備も急速に進展しています。インド初の高速鉄道計画や地下鉄ネットワークの拡充、「ナビ・ムンバイ国際空港」の開発、海上を含む高速道路網の整備など、大規模な交通インフラ投資が進んでおり、ムンバイの都市機能と経済集積は今後さらに強化されることが期待されており、『都心が動かない』都市構造はさらに強化されています。こうした経済・人口成長、オフィス需要の拡大、インフラ整備を背景に、当社はムンバイの中核ビジネスエリアにおいて開発事業を推進しております。



プロジェクト名		敷地面積	延床面積
BKC	第1号	3,800坪	4.2万坪
	第2号	3,600坪	4.1万坪
	第3号	1,800坪	2.9万坪
	第4号	2,100坪	3.3万坪
ワーリー		26,600坪	約35万坪
総計		約37,900坪	約50万坪

総事業費1兆円、期待利回りは10%超（5物件、総延床面積50万坪）

当社はインド・ムンバイを「東京に並ぶ一大事業拠点」とすることを目指しており、総事業費１兆円を投じ、計５物件/延床面積50万坪の開発を計画しています。ムンバイ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倍以上となる期待利回り10%超が期待でき、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。

インドにおけるオフィスビル開発

インドでは、巨大な人口と経済成長に支えられた強いオフィス需要がある一方、高品質なオフィスビルの供給が追い付いていないという現実があります。

しかし、その需要を捉える開発の実現は容易ではありません。土地の取得一つにおいても、真の所有権の特定や可視化が困難な占有権の排除などの法的な課題に加え、未知の環境で未踏のものを作り上げる為の経済的課題（適正な土地代の算出、開発スケジュールの予見、想定建物ボリュームの実現性）をクリアしないと開発の一歩目すら踏み出すことが出来ません。また、複雑な制度や許認可への対応にも多大な時間と労力を要するなど、特に開発の“前半戦”に大きな課題があります。

住友不動産の競争優位性

当社は、BKC地区ではムンバイ大都市圏開発庁（MMRDA）から、ワーリー地区ではインドで最も古い財閥の一つであるワディアグループから、所有権に疑義のない土地を取得しています。また東京都心において長年にわたり都市開発を推進してきた実績と長期保有を前提とした事業モデルが評価され、MMRDAとは「持続可能な都市開発における貴重なパートナー、全面的に当社の都市開発事業に協力」との表明文書に調印しています。

さらに当社は、あえて単独事業として参画することで、複雑な制度や事業リスクを自ら理解・管理し、当社ならではの工夫によるリスク低減と収益機会の最大化を目指しています。その根底にあるのは、東京都心において数多くの地権者の皆さまや関係省庁と合意形成を図り、合理的な事業計画を練ってそれを実現する「開発力」=『土地を創る力』です。この『土地を創る力』こそが、インド事業の競争優位性の源泉となっています。

日本とインドの架け橋に

インド第一号となるBKC第一号物件において、ムンバイへの進出を目指す日本企業向けのシェアオフィスを設け、進出ステージに応じた小区画オフィスへの対応や和食を含む飲食機能、入居企業のニーズに応じた各種サービスを提供する予定です。さらに、駐在員向け住宅の手配、生活面での相談対応など、オフィス事業の枠を超えた総合的なインド事業支援にまで踏み込むことで、単なるオフィスオーナーとしてでなく、日本企業のインド進出を支えるパートナーとしての役割を担うことを目指しています。



また、取得済み土地の暫定利用として、当社主催の日印文化交流イベントを開催し、地域社会との関係構築にも取り組んでいます。こうした活動を通じて現地に深く根を張り、長期的な事業基盤の構築を進めています。

『経済的価値』と『社会的価値』の一体創出

不動産販売事業

当社の主力事業の一つである分譲マンション事業は、都市部への人口・機能集積が進む中、利便性や居住価値の高い住宅の供給が求められる社会課題に対応し、東京都心を中心に、用地取得から企画・開発・販売までを一貫して推進し、『良質な住宅ストック』の供給を通じてまちの発展に貢献してきました。高品質な住まいの提供を通じて、豊かな暮らしの実現と持続的な事業成長を両立しています。



シティタワー新宿（2023年2月竣工）



ドゥ・トゥール（2015年9月竣工）

	社会課題・市場ニーズ	課題・ニーズに対する機会	当社の競争優位性
1	良質な住宅ストックの形成と長期活用	将来の資産価値への関心の高まり	長期的な資産価値を支える商品企画力
2	マンションストックの高経年化と管理組合の担い手不足	維持管理を含めた長期的な資産価値への関心の高まり	・次世代に価値を繋ぐ時代に合わせた管理手法の活用 ・住まいと暮らしを支えるグループ総合力
3	住宅分野における脱炭素化の推進	省エネ性と快適性を備えた住宅需要の拡大	環境性能と居住性を両立する設計・サービス

不動産販売事業

1 良質な住宅ストックの形成と長期活用

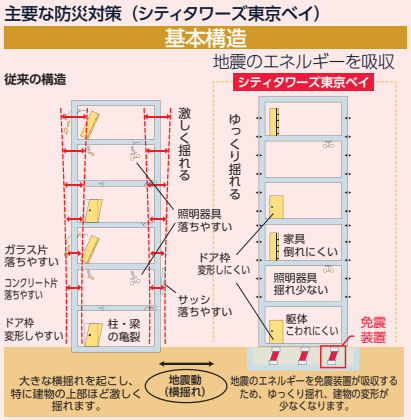
長期的な資産価値を支える商品企画力

将来にわたる資産価値の維持・向上を見据え、専有部はもちろんのこと、改修に多大な費用、労力を要するエントランス、共用部、外観などの商品企画に最も注力しています。ランドマーク性の高い外観、上質なエントランス空間に加え、ラウンジやゲストルーム、フィットネスルーム、テレワークルームなど、多様なライフスタイルに対応する共用施設を整備しています。こうした取り組みは高く評価されており、住友不動産グループは2003年度以来、23年連続でグッドデザイン賞を受賞しています。


2025年度受賞
シティハウス横浜

▶ 高い防災性能と安心・安全な住環境の整備

地震時の揺れや建物の変形を抑制する免震・制震構造に加え、非常用発電設備、エレベーター安全機能、備蓄倉庫、防災用井戸などの防災対策を講じています。また、再開発事業では、防災広場やマンホールトイレ、かまどベンチを整備し、街区の防災性向上にも取り組んでいます。こうした住環境が、将来の資産価値の維持・向上につながっています。



2 マンションストックの高経年化と管理組合の担い手不足

次世代に価値を繋ぐ時代に合わせた管理手法の活用

建物の老朽化と居住者の高齢化が進む中、役員のなり手不足や専門知識の不足による管理不全リスクなど、マンション管理を取り巻く社会課題は深刻化しています。

当社は、従来の管理組合の支援にとどまらず、直接管理を支援代行する「第三者管理（管理者管理方式）」等の手法を活用することで、居住者の役員負担を解消しつつ、専門知識に基づく迅速な意思決定を実現しています。

新築時から中長期的な修繕・緑化管理等を確実に実行し、時とともに価値を高める「ヴィンテージマンション」化を図ることで、住民の快適な暮らしと資産を守り、良質な住宅ストックとして次世代へ継承していきます。

住まいと暮らしを支えるグループ総合力

住友不動産グループの総合力を活かし、さまざまなニーズや課題に迅速かつ的確に対応できる体制を構築しています。住まいや暮らしに関する多様なサービスを提供し、安心して住み続けられる環境を支えることで、資産価値の向上を後押ししています。

3 住宅分野における脱炭素化の推進

環境性能と居住性を両立する設計・サービス

▶ 「ZEH-M Oriented」を標準仕様化

国が2030年までに新築住宅でZEH水準の省エネ性能確保を目指すなか、当社はすべて※の新築物件において、商品性・居住性を維持しながら「ZEH-M Oriented」を満たす設計基準を標準化しました。 ※2021年10月以降に設計・開発する物件。JVなど一部物件を除く。

＜集合住宅におけるZEH-M Orientedの定義＞
住棟での評価

外皮断熱性能	省エネ率※	目指すべき水準
強化外皮基準（ZEH基準）	20%以上	6階建て以上

出典：集合住宅におけるZEHロードマップフォローアップ委員会「集合住宅におけるZEHの設計ガイドライン」
※再生エネルギーを除く

▶ 充電制御装置を用いたEV充電サービスを標準導入

新築分譲マンションにおけるEV充電設備の導入・運用には、場所や電源の確保、利用管理などの課題があります。当社は2026年3月竣工の「シティテラス下丸子」を皮切りに、EV充電サービス「e-Mobi Charge」※を導入し、公平な利用管理と効率的な充電運用により、課題解決と居住者の利便性向上を図ります。

※ 東京電力ホールディングス株式会社が開発したEV充電コンセント制御装置を用いた、株式会社e-Mobility Power（東京電力グループ）が提供する充電サービス

TOPIC

空調に特化した節電・省エネシステム「Ai-Glies」を新築分譲マンションで国内初導入※

マンション共用部の空調設備を季節や天候に応じて自動制御する省エネシステムを、新築分譲マンション「シティタワー東京田町」「CITY TOWER THE RAINBOW」で国内初導入します。

当システムにより空調電力量を約15～20%削減し、管理費負担の軽減につなげます。

※入居開始前に本システムを導入することが国内で初となります。


CITY TOWER
THE RAINBOW
（2027年9月竣工予定）

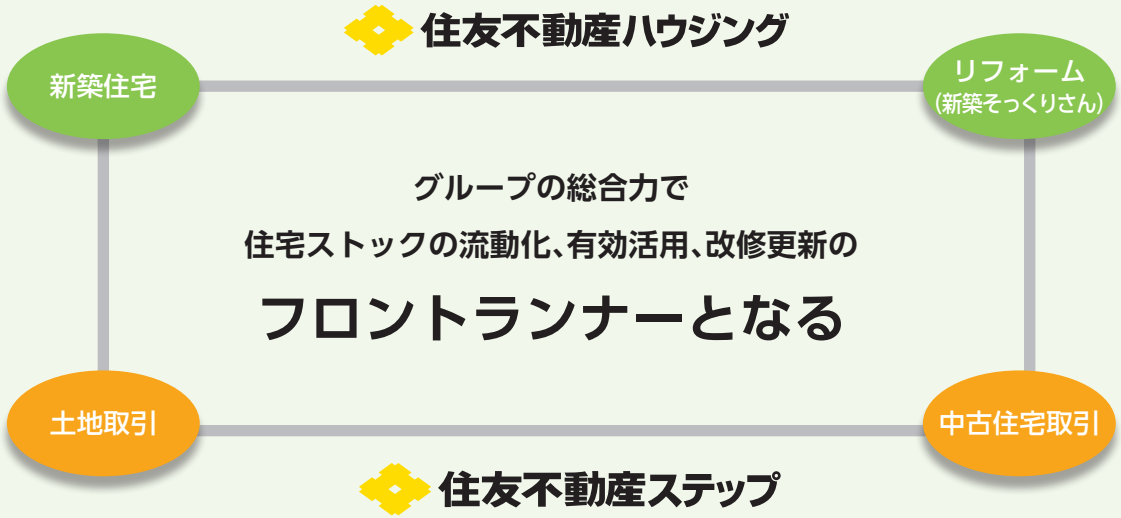

CITY TOWER
東京田町
（2027年2月竣工予定）

※表記の施設・設備は物件によって異なり、全物件が対象ではありません。

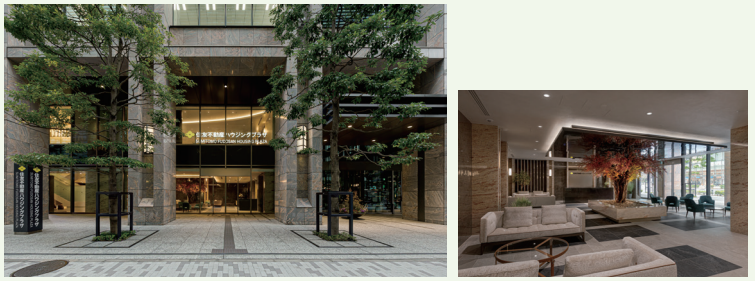
ハウジング事業・ステップ事業

日本では、人口減少や空き家の増加、環境負荷低減への要請の高まりを背景に、住宅を良質な資産として長く活用し、次世代へ引き継ぐ「ストック型社会」への転換が求められています。その実現には、質の高い住宅ストックの供給に加え、既存住宅の適切な改修や流通の促進が重要です。

こうしたニーズに対応するため、当社では土地・中古住宅の仲介を担う「ステップ事業」と、新築住宅・リフォームを手掛ける「ハウジング事業」の連携を強化し、土地／物件探しから高品質住宅の提供、リフォームまでを一貫して対応する体制を整えています。



グループ総合力による住まいのワンストップ提案「ハウジングプラザ」



ハウジングプラザ日本橋

土地探しから家づくり、資金計画、売却・購入、リフォームまで、
グループ各社が連携して多様なニーズにワンストップで対応

	社会課題・市場ニーズ	課題・ニーズに対する機会	当社の競争優位性
1	安全性が高く、安心して長く住める住宅ストックの形成	防災性・品質への関心の高まりと多様なライフスタイルの変化に応える住宅需要の拡大	・耐震性能向上と長寿命化を実現する住宅再生技術力 ・防災性能とデザイン性を備えた商品力
2	住宅分野における脱炭素化の推進	新築・既存住宅における省エネ・創エネ需要の拡大	・新築・リフォーム共通の高い住宅環境性能 ・環境設備の普及を促進する商品力・サービス力
3	不動産取引の透明性・安全性・専門性の向上	透明性の高い取引と総合支援サービスへの需要拡大	・豊富な物件情報と仲介ノウハウを活かした提案力や独自サービス ・DXと専門人材を組み合わせたサービス提供体制

ハウジング事業・ステップ事業

1 安全性が高く、安心して長く住める住宅ストックの形成

新築そっくりさん事業 耐震性能向上と長寿命化を実現する住宅再生技術力

当社の「新築そっくりさん」は、1996年の事業開始以来（今年30周年）、「一棟まるごと再生」の先駆けとして住宅再生事業を展開し、これまで累計18万棟のお住まいを再生してきました。既存住宅の耐震・断熱性能向上と長寿命化を通じて、日本の住宅が抱える社会課題の解決を図るとともに、住宅ストックの有効活用による環境負荷の低減に貢献しています。

※「新築そっくりさん」事業の詳細と取り組みについては、当社HPに掲載の「環境レポート」及び「社会レポート」をご覧ください。
環境レポート：https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/esg_report_environment.pdf
社会レポート：https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/esg_report_social.pdf

耐震補強

安心・安全な住まいへの想いと「新築そっくりさん」の誕生

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、尊い命が犠牲となりました。その後の調査で、構造的な問題を抱える古い住宅の多くが、費用面などの理由で建て替えできずにいることが判明しました。こうした課題を受け、「新築そっくりさん」は、「地震に強く、できるだけ安価に、建て替えせずに、住宅を再生できないか」という想いから、耐震補強をメニューに取り込んだ建て替えに代わる新工法として、独自開発により誕生しました。

1996年の事業開始以来、直近の熊本地震を含め、マグニチュード6以上の大地震を19回経験しています※1が、「新築そっくりさん」で耐震補強を行った住宅で、全壊・半壊はゼロ※2です。

※1　2026年8月末現在
※2　当社調べ（所定の耐震補強工事を行わなかった物件、地盤沈下や液状化、津波による流出など一部未確認の物件は含まれません）

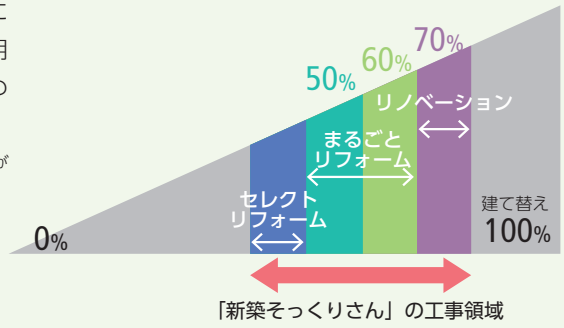
▶進化する耐震性能

2016年の熊本地震を受けて、2018年に「ジャスト制震工法」を発表し、2019年には3階建て木造住宅や2×4住宅向けの制震補強工法を開発しました。これにより、ほぼ全ての木造住宅を「耐震＋制震」化できる体制を構築しています。

▶建て替えより安価で、安心の完全定価制

「新築そっくりさん」は、建て替えの約50～70%※1の費用で住宅を再生できます。「まるごとリフォーム」から「リノベーション」、「セレクトリフォーム」まで、多様なニーズに対応しています。また、独自の完全定価制により、着工後に不測の事態が発生した場合でも追加費用はかからず※2、安心して住宅再生を進められます。

※1 標準的なケース。施工上の諸条件によっては異なる場合があります。
※2 お客様希望による工事内容の変更の場合は除きます。



断熱性能向上

既存住宅には、現在の省エネ基準と比べて断熱性能が低い「夏は暑く、冬は寒い家」が多く、熱中症や室温の急激な変化によるヒートショックなどの健康リスクが課題となっています。「新築そっくりさん」の高断熱リフォームでは、断熱材の充填やサッシ交換、熱交換型24時間換気システムの導入などにより、新築住宅の省エネ基準と同等の断熱性能で人にやさしい住環境を実現します。戸建てにおいては一棟単位から部屋単位、マンションにおいても住戸単位の改修まで柔軟に対応することで、快適性と安全性を高めるとともに、お客様のライフスタイルの変化に対応した住環境の再生を実現し、既存住宅ストックの長寿命化と有効活用を推進しています。

TOPIC

新築住宅事業 デザイン性と防災性能を備えた商品力

総合デベロッパーグループの強みを活かした外観・空間デザインやハイグレードな室内設備・装飾を特徴とし、都心のオフィスビルや高級分譲マンションのデザインを取り入れた「J・URBAN」シリーズなど、多彩な住宅を提供しています。また、最高ランクの耐震等級3※を標準仕様とし、長期優良住宅に対応しています。さらに、太陽光発電設備や蓄電池を備えるなど、防災性の高い住まいを提供しています。

2025年度
グッドデザイン賞受賞
J・レジデンス
（仙台港モデルハウス）


外観


テラス

※2階建ては耐震等級3、3階建ては耐震等級2以上が標準です。
地域・プランにより等級が異なる場合があります。

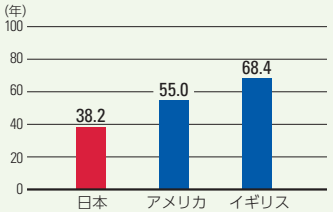
2 住宅分野における脱炭素化の推進

新築そっくりさん事業

廃棄削減による環境負荷の低減

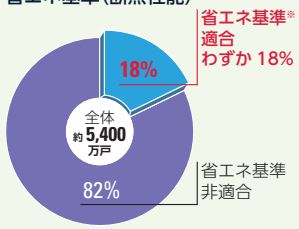
日本は世界と比較して住宅の建て替えサイクルが短く、建設業の産業廃棄物の中でも住宅解体に伴う廃棄物発生が課題となっています。さらに、2050年カーボンニュートラル実現に向けて新築戸建て住宅の環境性能向上の議論が進む一方、既存住宅(約5,400万戸)の省エネ化や脱炭素化に向けた議論は十分に進んでいないものの、改修による性能向上が不可欠となっています。「新築そっくりさん」事業では、建物の主要構造部を活かし、耐震補強や高断熱化により住宅性能の向上を図ることで、既存住宅の長寿命化と、産業廃棄物やCO_2排出、資源の無駄を抑えたリフォームを推進しています。また、省エネ改修や創エネ設備の普及に取り組み、既存住宅の脱炭素化を推進しています。

住宅の平均年齢の国際比較



出典：国土交通省「滅失住宅の平均築後年数の比較」(令和5年度住宅経済関連データ／<9>居住水準等の国際比較3-(2))

住宅ストック(約5,400万戸)の省エネ基準(断熱性能)



※新築住宅に義務化されている基準
出典：国土交通省「住宅ストックの断熱性能」(令和6年度　住宅の長寿命化リフォームシンポジウム／最近の省エネ施策について)

POINT　住宅ライフサイクル脱炭素化を実証 ― 脱炭素に向けた共同研究 ―

建物改修における新たな「環境評価手法」の構築を目指し、東京大学、武蔵野大学と共同で、住宅改修による改修ZEH化やライフサイクル脱炭素化の有効性を検証しました。

その結果、住宅改修は新築よりも早期にライフサイクル脱炭素を実現できることが証明されました。

新築住宅事業

ZEH仕様標準住宅

住宅供給における環境負荷の低減を積極的に推進しており、国のZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)基準を上回る断熱等性能等級6の高断熱仕様による「省エネ」と、お客様の導入負担を抑えた太陽光発電サービスによる「創エネ」を組み合わせた、ZEH仕様を標準とする「住友不動産の栖(すみか)」を提供しています。

さらに、断熱性能基準を大きく上回り、都心から寒冷地まで幅広く対応可能な「断熱最高等級7の家」を販売するなど、新築戸建て住宅の脱炭素化を推進しています。断熱等性能等級7の実現には高度な設計・施工力を要し、提供している企業はごく一部に限られる中、当社は独自工法により、高断熱性能とデザイン性の両立を実現しました。また、ZEHを超える省エネルギー住宅の実現に向け、2009年に創設されたHEAT20※に正委員として参加しています。

※ Investigation committee of Hyper Enhanced insulation and Advanced Technique for 2020 houses の略称、呼称。住宅の熱的シェルターの高性能化と居住者の健康維持と快適性向上のための先進的技術開発、評価手法、そして断熱化された住宅の普及啓蒙を目的とした団体。

▶住友不動産ハウジングのZEH(新築住宅)

高断熱、高気密の仕様でエネルギー消費を抑えるとともに、エコキュート、太陽光発電システム、蓄電池の導入により「創エネ」することで、ゼロエネルギー住宅(ZEH)を実現しています。また、HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム)導入により消費電力の「見える化」を図っております。

新築住宅事業×新築そっくりさん事業

住宅用太陽光発電設備設置サービス「すみふ×エネカリ」

東京電力エナジーパートナー(株)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」を提供しています。「初期費用ゼロ」で太陽光パネル・蓄電池等を設置し、月額定額制で、24時間365日対応のコールセンターによるサポートと、設備の修理・更新を無償で提供する業界初のサービスです。

本サービスでは設備の修理・更新を継続的にサポートすることで導入障壁を解消するとともに、発電した電力の環境価値を活用し、脱炭素社会の実現にも貢献しています。

TOPIC

「すみふ×エネカリ」住宅特性に応じた最適なプランを提供

新築そっくりさん事業

「すみふ×エネカリ FLEXIBLE」は、超軽量・薄型の太陽光パネルを採用し、既存住宅の設置制約を大幅に緩和するとともに、導入コスト低減と発電量の最大化を実現します。

※ 住友不動産株式会社、住友不動産ハウジング株式会社、東京電力エナジーパートナー株式会社、TEPCOホームテック株式会社、株式会社電巧社の5社共同

新築住宅事業

「新すみふ×エネカリ」は、おひさまエコキュートにより昼間の余剰電力を有効活用し、光熱費削減に貢献します。「新すみふ×エネカリ プレミア」は、EVとV2Hの活用で、災害時も電力を確保できる住環境を実現します。

3 不動産取引の透明性・安全性・専門性の向上

ステップ事業 時代の変化に応じた取引支援と構造改革

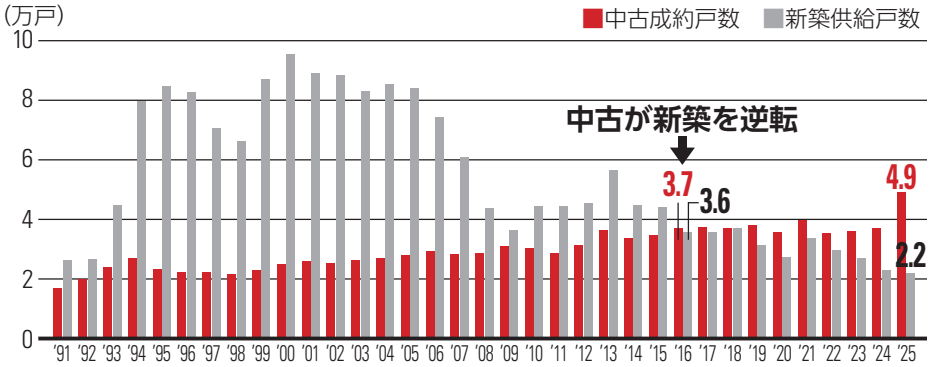
不動産流通事業は、ネット社会やAI社会の到来により、大きな変化の最中にあります。従来の物件情報の提供や売り手と買い手を結ぶ仲介機能に加え、今後は市場変化の予測や需要動向の分析を踏まえ、より透明性の高い取引の推進や、コンプライアンスを基盤とした安心・安全な取引支援、さらには税務・相続相談を含む総合的な支援など、より高い付加価値が求められます。この変化に対応するため、個の力に頼る体制からチームで価値を提供する組織への転換を進め、店舗網再編による大型店舗化や人事給与制度改革などの構造改革に取り組んでいます。

POINT 中古住宅仲介を取り巻く環境

首都圏における新築分譲マンションの供給戸数は大幅に減少する一方、中古住宅の流通戸数は増加を続けています。

耐震性能の向上などにより耐用年数が長期化するなか、適切なリフォームによる既存住宅の活用が重要となっています。加えて、環境負荷低減の観点からも、「既存住宅ストック」の有効活用が求められています。

住宅の軸足は新築から中古へ



出典：不動産経済研究所データ、首都圏レインズデータ、国土交通省「住生活基本計画（全国計画）（素案）補足資料」から当社作成

価値創造を支える構造改革

1 店舗網再編

求められるサービスが多様化・高度化する中、当社は店舗網再編による大型店舗化を推進しています。一店舗当たりの人員を増やし、個人営業からチーム営業へ転換することで、サービス品質・コンプライアンス意識の向上を図っています。また、社員の教育機会の充実を通じて、組織力を強化しています。さらに、定休日を廃止し、曜日を問わず相談や物件見学が可能な環境を整備するなど、不動産サービスの充実を図っています。

2 人事給与制度

透明性・安全性・専門性が求められる不動産取引では、個人の営業力だけでなく、組織として価値を提供できる体制が重要です。当社は、チーム営業体制への改編に伴い、個人成績に連動する歩合制度を廃止し、教育や人材育成への貢献、チームワークなどを評価するテーブル賞与制度へ移行しました。専門知識やノウハウの共有を促進し、サービス品質向上と人材育成の強化を図っています。

3 透明性の高い取引の推進

多数の事業者に同時に情報を公開して入札を募ることで、公正な取引環境を実現し、お客様の資産価値最大化を図る「ステップオークション」を導入するなど、透明性の高い取引を実現しています。さらに、DXによる業務の「見える化」を推進し、「囲い込み」が起こり得ない体制を構築することで、安心・安全な取引の実現にも全社一丸となって取り組んでいます。

TOPIC

取引の透明性と資産価値最大化を両立する「ステップオークション」

売買希望物件に対し、DXを活用した入札方式で業者買取金額を提示するサービスです。個人の購入希望者に加え、全国の取引先宅地建物取引業者（7,800社超）へ一括して物件情報を発信し、購入申込みを一元的に受け付けることで、売主様に幅広い選択肢を提供するとともに、公正で透明性の高い取引環境を実現しています。

すみふの仲介ステップ
プロ買取一括紹介
ステップオークション
STEP AUCTION

価値創造につながるその他の取り組み

生態系維持

住友不動産の森

当社は、静岡県裾野市に、天然の広葉樹林と人工林の針葉樹林で構成される延べ185haの「住友不動産の森」を保有しており、2022年に裾野市と包括連携協定を締結し、長期的な森林再生を目的とした整備活動を進めています。

「住友不動産の森」は貴重な自然性の高い植生を持ち、最大標高差約650mと広範な分布により、多様な気候・土壌等の各種条件で見られる生態系が共存し、野生動物の生息場としてだけでなく、水源涵養による地域の水害リスク低減にも寄与しています。

また「住友不動産の森」は、木材生産の場として持続的に活用すると同時に、希少種を含む生態系を維持する場ともなっており、これらを両立する試みが高く評価され、環境省の「自然共生サイト」※に認定されています。



「住友不動産の森」樹齢70年のヒノキ

※「自然共生サイト」とは、民間の取り組み等によって生物多様性の保全が図られている区域を認定する制度であり、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標（30by30目標）の達成に向けた主要な施策として、2023年度から環境省が実施しています。

文化資産の保全

近代建築の巨匠フランク・ロイド・ライト作「旧林愛作邸※」の保全に向けた取り組み

当社が所有する、駒沢一丁目1番地区の事業用地内に現存する「旧林愛作邸」の保全に向けて、鋭意取り組んでいます。当初は、移築を視野にいれておりましたが、有識者を交えた調査の結果、現位置での保存にこそ学術的な価値があるとの判断に至りました。現位置保存が実現した際には、地域住民の皆様やライト建築ファンへの建物内部の公開や、一部周辺エリアの一般開放も検討しております。一方、現位置保存を実現するためには、復元や維持管理等を考慮した経済性の確保や建築計画について、各行政庁や地域住民の皆様のご理解やご協力が必要となりますので、今後も引き続き「旧林愛作邸」の文化的価値を後世に残すべく、関係各所との協議を進めて参ります。

※ 旧林愛作邸：建築家フランク・ロイド・ライトが設計し建築した歴史的建造物で、国内に現存する4棟のうちの1棟





脱炭素

グリーンファイナンス/ DBJ Green Building認証

当社は、経済的価値と社会的価値の一体創出を資金調達面でも実践するため、2022年5月に発表した第九次中期経営計画（2023年3月期から2025年3月期）において、高い環境性能を有するDBJグリーンビル認証物件に資金使途を限定し、総額1兆円を調達するグリーンファイナンス・フレームを設定しました。

2024年4月には、旺盛な需要により調達枠を超過する見通しとなったため、1兆円を追加し調達枠を総額2兆円としました。

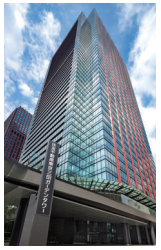
本フレームワークでは、DBJ Green Building認証※3つ星以上を取得した環境性能の高い物件を対象としており、当社はグリーンファイナンスを活用することで、環境性能に優れた社会資産の開発・保有を継続的に推進しています。当社は既存物件における認証申請を進めるとともに、引き続き環境性能の高い物件開発を推進し、新築物件においても原則として同認証を取得して対象の拡充を図ってまいります。

当社グループは、環境性能が優れた物件を開発し、長期にわたり保有する中で、適切な維持管理、更新により性能の維持向上を図っています。グリーンファイナンスは、こうした環境性能の高い社会資産への継続的な投資を支える仕組みであり、脱炭素社会の実現と持続的な企業価値向上の両立につながっています。

※ グリーンビル認証制度の一つで、株式会社日本政策投資銀行による、不動産の「経済性」に留まらない「環境・社会への配慮」における性能・取り組みを評価する制度。

グリーンファイナンス調達状況（億円）

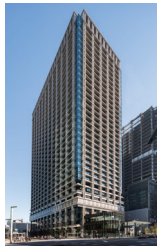
25／3期	26／3期	前期比
11,555	14,215	+2,660



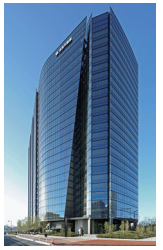
住友不動産東京三田ガーデンタワー



住友不動産六本木グランドタワー



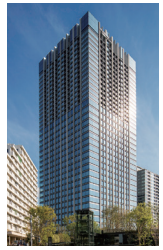
東京日本橋タワー



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

主な環境関連指標については本報告書P.22に記載しております。
なお、サステナビリティに関する詳細情報については、当社ウェブサイト「サステナビリティ/ESG」ページ内の各関連資料をご参照ください。また、主要財務データや経営成績等、業績に関する詳細情報については、当社ウェブサイト「IR情報」ページをご参照ください。

持続的成長戦略と第十次中期経営計画

持続的成長戦略

当社は、市況の変化に強く利益が下振れしにくい強固な事業基盤を築くとともに、常に成長投資を怠らず、一過性の利益に頼らない持続的な成長を成し遂げ、その果実として持続的な株主還元増と賃上げを可能にする「持続的成長戦略」を経営の根本としております。

当社の成長の原動力は、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。当社は、「世界最大、最優良のオフィス市場である東京」で、立地や規模の希少性が高く高収益で、今後も得難く持ち続ける意義のある「金の卵を産む鶏」=プライム資産を、他社には真似できない当社独自の「オフィスデパート戦略」(規模や立地などの異なる多様なオフィスを取り揃え、幅広いテナントニーズに応える戦略)のもと積み上げてきたことで、競争力の高い事業基盤を築いてまいりました。これまで様々な環境変化を経てきましたが、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利益を蓄積するという長期視点による経営方針を貫き、その結果、景気の動向に耐性のある強固な収益構造を確立しております。

▶持続的成長がもたらす持続的株主還元増と持続的賃上げ

当社は、毎年得られるキャッシュフローが拡大した結果、現在では借入金を増やすことなく『成長投資』と『株主還元の拡充』を両立できるステージに上がっております。長期的な収益基盤強化のための積極的な成長投資は継続する一方、株主の皆様への還元については、利益成長に沿った「持続的増配(累進配当)」を基本方針とし、配当性向35%到達まで年8円以上の累進配当を確約しております。

また、持続的成長を生み出す最大の原動力は人材です。成長の成果を持続的な賃上げや人材育成に振り向けることで、4つのマテリアリティに基づく取り組みを進め、社員の成長、社会価値の創出、企業価値の向上を好循環につなげてまいります。

※ 人権尊重、人材育成、ダイバーシティなど、人に関する方針・取り組み・データの詳細については、当社HPに掲載の「社会レポート」をご覧ください。
https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/esg_report_social.pdf

▶持続的成長と企業価値向上を促すガバナンス体制の強化

こうした持続的成長と企業価値向上を促すため、当社はガバナンス体制の強化にも積極的に取り組んでおります。これまで、社内取締役の減員と、社外取締役の増員および多様性の確保を進め、取締役会の監督機能を継続強化し、さらには執行役員制度の導入とグループ主要会社への拡大で、経営の監督と執行を分離する経営体制改革を着々と進めてきました。2027年定時株主総会後には監査等委員会設置会社に移行し、社外取締役を過半数とする方針です。

当社は今後も引き続き成長投資、株主還元、人的資本の強化、ガバナンス改革を一体的に進め、「持続的成長戦略」の実現と企業価値の向上につなげてまいります。

第十次中期経営計画

2025年4月より「第十次中期経営計画」に取り組んでおりますが、計画初年度となる2026年3月期は売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて過去最高を更新しました。(売上高2期連続、営業利益4期連続、経常利益5期連続、当期純利益13期連続)

東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業が過去最高の大幅増益で最高益を更新し業績を牽引したのに加え、販売価格の上昇を背景に高水準の利益を確保した分譲マンションを中心とする不動産販売事業も過去最高益を達成しました。

計画2年目となる2027年3月期も不動産賃貸事業が引き続き業績を牽引し、売上高、営業利益、経常利益、当期純利益のすべてにおいて最高業績を更新するとともに、第十次中期経営計画で掲げる「中計2年目で経常利益3,000億円」を達成する見通しです。

計画は順調に進捗しておりますが、金利や建築費の上昇、そして工期の長期化などの変化に加え、予断を許さぬ国際紛争リスクなど、事業環境の不透明さは増してきており、当社は引き続きこうした課題に着実に対処し、持続的な利益成長につなげてまいります。

※ 今後の課題への対処については、2026年5月公表の「第十次中期経営計画1年目を終えて　今後の課題への対処」をご参照ください。
https://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/release_20260513_1_JP.pdf

第十次中期経営計画骨子

(計画期間:2025年4月～2028年3月)

1年前倒しで中計2年目(2027/3期)経常利益3,000億円到達―さらに、利益成長を加速
3か年累計　経常利益9,000億円　当期利益6,500億円

(億円)	第八次 2020/3-2022/3		第九次 2023/3 -2025/3		第十次 2026/3 -2028/3		
売上高	28,704		29,218		**32,000**		
営業利益	6,874	+742	7,674	+799	**9,300**	+1,625	+21%
経常利益	6,555	+977	7,580	+1,025	**9,000**	+1,419	+19%
当期純利益	4,328	+795	5,307	+979	**6,500**	+1,192	+22%

十次中計1年目(2026年3月期)業績

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の全てで過去最高を更新

(億円)

	2025/3 (実績)	2026/3 (実績)	前期比	2027/3 (予想)
売上高	10,142	**10,577**	+435	10,700
営業利益	2,715	**2,991**	+276	3,200
経常利益	2,683	**2,892**	+209	3,000
当期純利益	1,916	**2,125**	+208	2,230

非財務情報

環境指標

※ サステナビリティに関連する指標については、当社ウェブサイト「サステナビリティ/ESG」ページ内の各関連資料をご参照ください。

環境関連指標	単位	2024/3	2025/3	2026/3
温室効果ガス排出量※1				
温室効果ガス排出総量	t-CO_2	4,196,152	4,082,768	**3,536,323**
Scope1（直接排出）	t-CO_2	43,422	44,138	**47,150**
Scope2（エネルギー起源の間接排出）	t-CO_2	115,707	130,105	**147,081**
Scope3（その他の間接排出）	t-CO_2	4,037,022	3,908,524	**3,342,092**
1. 購入した製品・サービス	t-CO_2	859,378	905,216	**1,340,117**
2. 資本財	t-CO_2	375,561	266,169	**305,891**
3. Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	t-CO_2	29,993	30,960	**34,067**
4. 輸送、配送（上流）	t-CO_2	0	0	**0**
5. 事業から出る廃棄物	t-CO_2	20,015	19,373	**19,085**
6. 出張	t-CO_2	1,682	1,802	**1,346**
7. 雇用者の通勤	t-CO_2	3,175	3,403	**2,542**
8. リース資産（上流）	t-CO_2	16,178	17,443	**3,359**
9. 輸送、配送（下流）	t-CO_2	131	136	**116**
10. 販売した製品の加工	t-CO_2	0	0	**0**
11. 販売した製品の使用	t-CO_2	2,523,696	2,442,769	**1,397,165**
12. 販売した製品の廃棄	t-CO_2	31,291	30,481	**28,416**
13. リース資産（下流）	t-CO_2	175,923	190,771	**209,989**
14. フランチャイズ	t-CO_2	0	0	**0**
15. 投資	t-CO_2	0	0	**0**
エネルギー使用量※2				
エネルギー使用量	GJ	7,024,456	7,183,998	**7,390,270**
	GJ	7,834,721	—	—
対象面積	㎡	5,841,814	6,384,526	**6,174,590**
エネルギー使用原単位	GJ/㎡	1.20	1.13	**1.20**
	GJ/㎡	1.34	—	—

	単位	2024/3	2025/3	2026/3
グリーンビル認証				
認証取得件数	件	78	113	**123**
認証取得物件延床面積	㎡	3,899,428	4,944,971	**5,071,411**
当社保有賃貸資産延床面積	㎡	5,340,521	5,389,702	**5,472,475**
認証取得延床比率	%	73	92	**93**
新築大型物件認証取得率	%	100	100	**100**
取水量※3				
取水量	千L	2,261,490	2,398,466	**2,468,978**
対象面積	㎡	3,828,446	4,188,653	**4,184,952**
取水量原単位	千L/㎡	0.591	0.573	**0.590**
排水量※3				
排水量	千L	2,245,938	2,327,210	**2,427,367**
対象面積	㎡	3,828,446	4,188,653	**4,184,952**
排水量原単位	千L/㎡	0.587	0.556	**0.580**
廃棄物排出量・リサイクル量※4				
廃棄物総量	t	18,377	20,263	**19,095**
リサイクル総量	t	12,623	13,491	**14,246**

※1 温室効果ガス排出量の集計対象範囲は、GHGプロトコルの経営支配力基準に基づき該当する住友不動産グループすべての国内連結子会社の事業活動に伴い直接/間接的に排出される総排出量です。また、温室効果ガス排出量はすべて調整後温室効果ガス排出係数を用いて算出しています。
※2 エネルギー使用量の集計対象範囲は、住友不動産が保有・管理するすべての物件（自社使用を含む）と、営業所等として賃借している物件でのエネルギー使用です。
2023年4月施行の「エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律」により一次エネルギー換算係数が見直されたことを受け、2024/3期実績より見直し後の換算係数を用いて算出し、上段に記載しています。（'24/3期実績のみ旧省エネ法の一次換算係数を用いた数値を併記）
※3 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及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律」（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）としています。
※4 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います。

外部指標・イニシアティブへの署名

ESG組入れインデックス

FTSE4Good

FTSE JPX Blossom Japan Index

FTSE JPX Blossom Japan Sector Relative Index

S&P/JPX カーボン エフィシェント 指数

2025 Sompo Sustainability Index

2026 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

2026 CONSTITUENT MSCI日本株 ESGセレクト・リーダーズ指数

2026 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数（WIN）

外部評価

CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION

NIKKEI SDGs 経営調査 2025 ★★★

NIKKEI Smart Work ★★★ 2026

2026 健康経営優良法人 KENKO Investment for Health 大規模法人部門

国際イニシアティブ等

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

自然共生サイト認定 30by30

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

THE INCLUSION OF SUMITOMO REALTY & DEVELOPMENT CO., LTD. IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF SUMITOMO REALTY & DEVELOPMENT CO., LTD. BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

企業情報

役員一覧（2026年7月1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）
2025年 4月 賃貸事業管掌（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）
2024年 4月 住宅分譲事業・仲介事業管掌
2026年 4月 住友不動産ステップ株式会社
代表取締役会長（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
2022年 4月 代表取締役副社長（現在）
2025年 4月 管理部門管掌（現在）



代表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
2020年 4月 専務執行役員（現在）
2025年 4月 代表取締役（現在）・インド事業統括
2025年 9月 インド事業管掌（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）



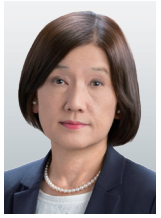
社外取締役
寺田　千代乃

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及び代表取締役社長
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）



社外取締役
田村　計

1984年 4月 建設省入省
2013年 8月 国土交通省大臣官房審議官（道路局担当）
2014年 4月 国土交通省大臣官房審議官（都市局担当）
2017年 7月 国土交通省土地・建設産業局長
2018年 7月 内閣府地方創生推進事務局長
2019年 7月 国土交通省退職
2020年 7月 当社顧問（非常勤）
2024年 6月 当社社外取締役（現在）



社外取締役
川合　伸子

1992年 4月 弁護士登録
2009年 4月 愛知県弁護士会副会長
2012年 4月 国立大学法人名古屋大学大学院法学研究科教授（実務家教員）
2015年 6月 富士機械製造株式会社（現株式会社FUJI）社外取締役
2017年 6月 イビデン株式会社社外取締役（監査等委員）
2021年 6月 菊水化学工業株式会社社外取締役（現在）
2022年 6月 中日本高速道路株式会社社外監査役（現在）
2025年 4月 愛知県弁護士会会長
2025年 4月 日本弁護士連合会副会長
2026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 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
2023年 1月 ツネイシカムテックス株式会社
社外取締役
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
同社Gender Strategy Leader
2023年 1月 同社Chief Business Ethics Officer
2023年 6月 当社社外監査役（現在）

執行役員

専務執行役員 **橋爪　弘幸**	専務執行役員 **岡田　時之**	専務執行役員 **小島　武郎**	常務執行役員 **川合　謙一**	常務執行役員 **和田　一朗**
常務執行役員 **桝井　俊幸**	常務執行役員 **宮川　享之**	執行役員 **津村　健二**	執行役員 **三好　麻里**	執行役員 **茂木　哲也**
執行役員 **浅井 健太郎**	執行役員 **山下　竜弥**	執行役員 **力石　靖**	執行役員 **倉本　美紀**	

※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/

企業情報・株式情報

企業情報

会社概要（2026年3月31日現在）

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	14,116名（連結）
HPアドレス	https://www.sumitomo-rd.co.jp/

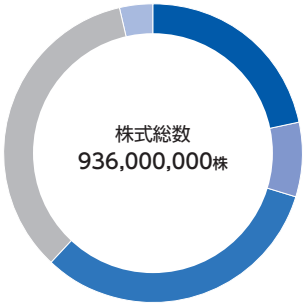
主要な連結子会社

- 住友不動産ハウジング㈱
- 住友不動産ステップ㈱
- 住友不動産建物サービス㈱
- 住友不動産シスコン㈱
- 住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱
- 住友不動産ベルサール㈱
- 住友不動産商業マネジメント㈱
- 住友不動産エスフォルタ㈱
- 住友不動産住宅リース㈱

株式情報

株式情報（2026年3月31日現在）

発行可能株式総数	3,744,000,000株
発行済株式の総数	936,000,000株
発行済株式のうち自己株式数 (注)	8,320,475株
発行済株式（自己株式を除く。）の総数	927,679,525株
株主数	18,382名 （うち単元株主数14,460名）



- 信託勘定 (注) 21.91%
- 金融法人 7.90%
- その他の法人 32.40%
- 外国法人等 34.19%
- 個人その他 3.60%

大株主

株主名	所有株式数（千株、千株未満切捨）	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	121,816	13.13
株式会社日本カストディ銀行（信託口） (注)	51,364	5.54
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	18,024	1.94
株式会社三井住友銀行	16,800	1.81
ダイキン工業株式会社	14,334	1.55
株式会社竹中工務店	14,200	1.53
株式会社住友倉庫	12,261	1.32
大成建設株式会社	12,000	1.29
西武鉄道株式会社	11,616	1.25
株式会社大林組	11,181	1.21

（注）株式会社日本カストディ銀行（信託口）が所有する株式のうち、4,063千株は当社が導入した、「グループ従業員向け勤続功労株式報酬制度」のために設定した株式交付信託として所有する当社株式です。なお、当該株式は自己株式に含まれておりません。

—信 用 と 創 造—

住友不動産

〒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/

FSC www.fsc.org
ミックス
紙 | 責任ある森林管理を支えています
FSC® C022915

VEGETABLE OIL INK