



環境 Environment

P.2 気候変動
P.10 水資源の保全
P.11 生物多様性

P.14 環境汚染の抑制、廃棄物削減、資源の有効活用
P.17 環境サプライチェーン

2025年4月25日 更新

気候変動

認識・取組み方針

近年、気候変動問題は地球規模の課題であるという認識のもと、世界各国が協調して温室効果ガス排出量の削減に取り組んでおります。日本においても、2020年に「2050年カーボンニュートラル」が宣言されて以降、温室効果ガスの削減促進、脱炭素を通じた産業構造や経済社会の変革、成長につなげる各種施策が進められています。

住友不動産グループでは、気候変動はリスクとしてだけでなく、機会としても事業活動に大きな影響をもたらす可能性があるとして認識しており、サプライヤーなどの取引先や、パートナー、テナント、業界団体など、各ステークホルダーと協働し、気候変動問題に取り組んでいます。

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、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、下部組織である「サステナビリティ推進協議会」では、議長を務める企画本部長を責任者とし、気候変動対策における課題の抽出、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することで、取締役会による監督体制を構築しております。

取組み

低炭素社会の実現に向けた取組み

➤ 気候変動抑止に向けた業界団体への所属、公共政策の支持および達成に向けた取組み

住友不動産グループは、「パリ協定」をはじめとした地球温暖化対策に関する各種合意の重要性を認識したうえで支持し、既存ビルのリニューアルを通じた高効率設備の導入をはじめとする各種施策により、温室効果ガス排出量を大きく削減する取組みを進めています。さらに、自社の取組みにとどまらず、以下のような気候変動抑止に向けた枠組みに参加しております。

◆住友不動産グループが参画・賛同する、気候変動抑止にむけた枠組み

主催団体	委員会等名称	当社の立ち位置	概要・取組み内容	URL
一般社団法人 不動産協会	環境委員会	- 委員として参加 - 関連ワーキンググループ、研究会に参加（環境マンションWG、環境オフィスWG、2050年温暖化対策長期ビジョンWG、地球環境対策研究会）	- 不動産業界に属する会員企業の環境負荷低減に資する事例を共有する。 - 不動産業界の環境マスタープランである「不動産環境実行計画」を策定、推進する。 - 不動産業界に関連する環境政策や規制に対して、提言、取組み支援を行う。	不動産協会環境委員会HP
一般社団法人 20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会	HEAT20	正会員として参加	低環境負荷・安心安全・高品質な住宅・建築の実現のため、主として居住空間の温熱環境・エネルギー性能、建築耐久性の観点から、外皮技術をはじめとする設計・技術に関する調査研究・技術開発と普及定着を図ることを目的とする。	HEAT20 HP
・国連グローバルコンパクト ・グローバルコンパクトネットワーク ジャパン		2020年10月国連グローバルコンパクト署名 - グローバルコンパクトネットワークジャパン会員	各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組み。	国連グローバルコンパクト HP
・TCFD (気候関連財務情報開示タスクフォース) ・TCFDコンソーシアム		2020年12月TCFD提言への賛同を表明 - TCFDコンソーシアム会員	G20の要請を受け、金融安定理事会により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため、マイケル・ブルームバーグ氏を委員長として設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」。	TCFD HP

気候変動

取組み

住友不動産グループは、以下の脱炭素目標を掲げております。

パリ協定直前の2014年度CO₂排出総量約5,940千ton-CO₂対比で、2030年度までにCO₂排出量（Scope1,2,3）を50%削減する。
2050年カーボンニュートラルに賛同表明済
脱炭素への取り組みを事業拡大に結び付け達成を目指す

また、これらの目標を達成するべく、以下の施策を実施します。

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

<九次中期経営計画 CO₂排出量削減目標> (参考)

(千t-CO ₂)		2014年度 排出量	構成比	九次 削減目標	2023年度 排出量
分譲マンション		3,605	61%	-	2,079
	注文住宅・新築そっくりさん	1,591	27%		1,113
	オフィスビル	689	12%		941
	その他（本社、グループ会社）	55	1%		63
分譲マンション以外		2,336	39%	△25%	2,117
合計		5,940	100%	△10%	4,196

九次 各事業の主な数値目標

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

気候変動

取組み

住友不動産グループのCO₂排出量実績は以下の通りです。

【GHGプロトコルに基づく温室効果ガス排出量】

<グループ排出量>

	2014年度			2021年度			2022年度			2023年度		
	排出総量 (千t-CO ₂)	延床面積 (千㎡)	排出 原単位 (t-CO ₂ /㎡)	排出総量 (千t-CO ₂)	延床面積 (千㎡)	排出 原単位 (t-CO ₂ /㎡)	排出総量 (千t-CO ₂)	延床面積 (千㎡)	排出 原単位 (t-CO ₂ /㎡)	排出総量 (千t-CO ₂)	延床面積 (千㎡)	排出 原単位 (t-CO ₂ /㎡)
Scope 1, 2	153	3,808	0.040	164	5,514	0.030	167	5,700	0.029	159	5,841	0.027
Scope 1 燃料由来	33	3,808	0.009	44	5,514	0.008	44	5,700	0.008	43	5,841	0.007
Scope 2 熱・電気由来	120	3,808	0.032	120	5,514	0.022	124	5,700	0.022	116	5,841	0.020

<サプライチェーンを含む排出総量>

	2014年度	2021年度	2022年度	2023年度
	排出総量 (千t-CO ₂)	排出総量 (千t-CO ₂)	排出総量 (千t-CO ₂)	排出総量 (千t-CO ₂)
Scope 1, 2, 3	5,940	4,851	4,937	4,196
Scope 1&2	153	164	167	159
Scope 3（その他の間接排出）	5,788	4,687	4,770	4,037
1. 購入した製品・サービス	966	1,130	1,067	859
2. 資本財	118	289	752	376
3. Scope1,2に含まれない燃料及びエネルギー関連活動	22	28	28	30
4. 輸送、配送（上流）	該当なし（一部カテゴリ1に含む）			
5. 事業から出る廃棄物	21	24	20	20
6. 出張	2	2	2	2
7. 雇用者の通勤	3	3	3	3
8. リース資産（上流）	31	19	19	16
9. 輸送、配送（下流）	71	107	111	0
10. 販売した製品の加工	-			
11. 販売した製品の使用	4,279	2,832	2,525	2,524
12. 販売した製品の廃棄	44	33	28	31
13. リース資産（下流）	231	221	214	176
14. フランチャイズ	-			
15. 投資	-			

気候変動

取組み

低炭素社会の実現に向けた取組み

➤ 温室効果ガス排出量、エネルギー使用量の削減

住友不動産では、環境性能が高い建物を新築し、かつ既存ビルにおいてリニューアルを実施し、環境性能を継続的に向上しております。「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）」に基づく報告を2009年度より行っており、2017~2021年度報告分の5年間は、単体として省エネ法における最高ランクである「Sクラス事業者」の認定を維持しました。2022年度分からは、報告対象の連結子会社を含めた住友不動産グループとしての「Sクラス事業者」の認定を受けております。

当社は、今後も「Sクラス事業者」として、エネルギー消費原単位と温室効果ガス排出量原単位を年間1%削減することを目標に、地球温暖化の抑止に貢献すべく、より一層の省エネ活動に取り組んでまいります。

※「Sクラス事業者」：エネルギー使用量に関し、5年間平均原単位を年間1%以上削減またはベンチマーク水準の達成によって認定

【省エネ法に基づくエネルギー使用量・温室効果ガス排出量】

◆単体実績

	単位	2009年度	2021年度	2022年度	2023年度
対象面積（標準化係数-原単位の分母）	千㎡	2,283	3,902	4,169	3,908
エネルギー使用量	千GJ	4,562	4,877	4,861	4,950
エネルギー使用量	千kL	118	126	125	128
エネルギー消費原単位	kL/㎡	0.05156	0.03224	0.03008	0.03268

	単位	2009年度	2021年度	2022年度	2023年度
温室効果ガス排出量 (Scope 1&2)	t-CO ₂	160,114	226,529	224,944	237,343
温室効果ガス排出原単位 (Scope 1&2)	t-CO ₂ /㎡	0.07014	0.05805	0.05396	0.060733

◆連結実績

	単位	2009年度	2021年度	2022年度	2023年度
対象面積（標準化係数-原単位の分母）	千㎡			4,491	4,265
エネルギー使用量	千GJ			5,430	5,641
エネルギー使用量	千kL			140	146
エネルギー消費原単位	kL/㎡			0.03119	0.03413

	単位	2009年度	2021年度	2022年度	2023年度
温室効果ガス排出量 (Scope 1&2)	t-CO ₂			251,437	269,004
温室効果ガス排出原単位 (Scope 1&2)	t-CO ₂ /㎡			0.05599	0.06307

◆削減目標

	5年平均
削減率	1%
基準年度	2018-22
目標年度	2019-23
2023年度 目標原単位*	0.03559

*「Sクラス事業者」認定水準

※エネルギー使用量、温室効果ガス排出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」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における排出量を合計しています。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。

※Sクラス事業者の認定水準を応用し、温室効果ガス排出量についても5年間平均原単位を年間1%以上削減することを目標としています。報告対象を連結へ切り替えたことを踏まえ、連結での目標値は5年度目のデータが集まった段階で開示予定です。

気候変動

取組み

低炭素社会の実現に向けた取組み

気候変動リスク・機会への対応

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「サステナビリティ推進協議会」で気候変動関連リスク・機会をモニタリングしております。

気候変動リスクについては、関連制度・規制による当社事業活動への影響を検討するほか、1.5~2℃シナリオ、

4℃シナリオに沿って当社事業に影響を与えるリスクを具体化し、財務影響の大きさ、緩和・適応策を組み込んだ事業戦略を構築し、検討を進めております。

なお、特定されたリスクのうち、重要事項に関しては、取締役会や経営会議等の重要会議においてこれを討議し、取締役会によって監督する体制を構築しております。

<気候変動に伴うリスクと機会>

分類	項目	影響	時間軸	詳細	対応（緩和・適応）/戦略
移行リスク	ZEB、ZEH等の要請の高まり	中～大	短期	ZEB・ZEH仕様が標準化された場合、建物設備の環境性能を更に高める必要が生じ、設備導入に係るコストアップが想定される。 当社は、今後も持続的なオフィスビル、分譲マンション等の開発を予定しており、建築費負担の増加が懸念される。	環境性能が高い設備の導入を、適時検討している。 またZEHに関して、2021年10月以降設計、開発する全ての新築分譲マンションにおいて省エネ性能「ZEH-M Oriented」を、注文住宅では、2022年5月に最新ZEH基準を超えた断熱・省エネ性能を有するZEHを、それぞれ標準仕様としている。 ※JVなど一部物件を除く
移行リスク	炭素税の導入	中～大	中期	炭素税の導入により、サプライヤーの価格転嫁による各種建築資材の調達価格上昇が想定される。 当社は、今後も持続的なオフィスビル、分譲マンション等の開発を予定しており、建築費負担の増加が懸念される。	関連制度、規制を注視し、迅速に対応すべく備えを進めている。また、ton-CO ₂ 当たりのオフセット価格を内部炭素価格として仮定し、各種検討を進めている。 ※参考としているオフセット価格(円/ton-CO ₂ 、2024/8時点) 再エネ由来Jクレジット：3,246円 非化石証書：2,331円 グリーン電力証書：8,158～9,324円
物理リスク	異常気象による自然災害増加	中	中期	風水害の著しい発生頻度増加・被害の激甚化が想定される。 当社は多数のオフィスビル等を保有しており、風水害による資産価値毀損および補修費用負担の増加が懸念される。	大型台風等が到来した場合等に備え、物件開発時にハザードマップや浸水実績を基に冠水時想定浸水深を物件ごとに定め、流入を防ぐことができる高さの防潮板を必要箇所に設置している。
機会	高環境性能製品の普及に伴う廉価化	小	長期	ZEB・ZEH仕様が標準化された場合、高環境性能の製品が普及することにより、廉価化が進むと想定される。 当社は、環境性能に優れた設備を既に高い水準で導入しており、これらの調達コスト負担の軽減が見込まれる。	物件開発時に都度、コストと性能を加味したうえで導入する設備を決定することで、コスト傾向の変化に対応できるよう備えている。
機会	防災性能志向の高まり	中	中期	風水害の著しい発生頻度増加・被害の激甚化に伴い、市場における防災性能志向の高まりが想定される。 当社の保有ビルは防災性能を高く評価されており、顧客の獲得機会増加が見込まれる。	新築物件で高い防災性能を実現するとともに、既存物件においてもリニューアルを実施することにより、ポートフォリオの防災性能をより一層向上させるべく取り組んでいる。
機会	環境性能志向の高まり	中	短期	顧客への環境意識の浸透に伴い、市場における環境性能志向の高まりが想定される。 当社は、環境性能に優れた設備を既に高い水準で導入しており、顧客の獲得機会増加が見込まれる。	環境性能の高い新築物件を開発・保有、既存物件についてもリニューアルにより性能向上を図る等、ポートフォリオ全体の環境性能を継続的に改善している。また各種グリーンビル認証を取得することで、環境性能の高さを客観的に示している。 また既存戸建住宅では、最新省エネ基準まで性能を向上させる高断熱リフォーム等を提供している。

※移行リスクは1.5～2℃シナリオ（IEA World Energy Outlook SDSシナリオ他）、物理リスクは4℃シナリオ（IPCC第5次報告書 RCP8.5シナリオ他）を基に想定しています。

気候変動

取組み

オフィスビルにおける取組み

▶ ヒートアイランド対策

住友不動産の開発事業は、建物の省エネ性能にとどまらず、周辺地域の環境改善にも貢献しています。昨今、東京都心では都市化の進展に伴い、気温が周辺よりも数度高くなる「ヒートアイランド現象」が生じており、熱中症等の健康被害や生態系の変化など、都市に悪影響を及ぼすことが懸念されています。また、気温上昇は空調システムの過剰運転につながり、特に夏場は膨大な電気エネルギーを使用することから、温室効果ガス排出量の増加が懸念されます。

住友不動産は、ビルやマンションに屋上緑化を施すとともに、公開空地などの敷地内に緑地を設けることに

よって地域の緑被率を改善し、ヒートアイランド現象を抑制しています。2018年竣工の住友不動産大崎ガーデンタワーにおいては、開発地区内緑被率を0.01%から約35%とすることで、かつては工場地帯だった一帯に緑あふれる空間を創出しました。

また、住友不動産汐留浜離宮ビルでは、建物低層部に緑化を施すとともに、2階と3階の間に高さ4mの風抜き層を設けることにより、ビル風の緩和を図りながら、浜離宮側からの海風を銀座・新橋地区に導く構造としています。これによりオフィスが集中する汐留地区においてヒートアイランド現象の抑制に貢献しています。

▶ オフィスビル省エネ技術の開発、特許登録 「多層階建物の空調システム」

住友不動産は、オフィスビルにおいて省エネを促進する『多層階建物の空調システム』を開発し、2014年に特許を登録しております。

本システムは、各階で空調用室外機と居室の間に吹き抜け空間を設け、居室からの排気と外気との混合空気を

室外機の吸気として提供することで、室外機における熱交換に必要な熱の一部を室内空気の保有する熱（夏季には外気より冷たく、冬季には外気より暖かい）で代替し、季節を問わず空調システムのエネルギー消費量を格段に削減します。

▶ オフィスビルの省エネ

<Low-e複層ガラス>

空調効率の向上による省エネルギーのため、外壁の断熱性能を高めると共に、Low-e複層ガラスを採用し、夏は室内への日射熱を、冬は室内からの熱流出を軽減します。



<個別空調システム>

住友不動産のオフィスビルでは、個別空調システム方式を標準採用しており、テナントの利便性向上と省エネルギーに貢献しています。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、エネルギーを節約できるシステムを標準仕様としています。

<スマートメーター>

ポートフォリオ上の当社開発物件のすべてにおいて、パルス付き計量器（スマートメーター）を必要箇所に設置することで、電気使用量等を把握しやすくしています。

<ガスコージェネレーションシステムの導入>

住友不動産では、泉ガーデンタワーを拠点とした「電力共有」、「省エネシステム」を導入しました。本システムでは、電力会社からの受電に加え、ガスコージェネレーションシステムで自家発電を行い、隣接する泉ガーデンアネックスへの電力供給や、廃熱利用による日常的な高効率な地域冷暖房供給により、CO₂排出量の削減に貢献します。



なお、ガスコージェネレーションシステムは、東京日本橋タワーにも導入しています。

<その他の主な省エネ設計>

- ・地域冷暖房システム
- ・BEMS※導入によるエネルギー使用量の見える化
- ・太陽光パネル設置による自然エネルギーの活用

※Building Energy Management Systemの略。ビル内設備の制御、モニタリングを行うためのシステム。

住友不動産大崎ガーデンタワー

熱負荷低減対策

内断熱工法により壁に断熱を施し、窓面にはLow-e複層ガラスを採用することで熱負荷を軽減。

ヒートアイランド対策

地区全体の緑被率を約35%とすることで、敷地内に緑を多く配置し、ヒートアイランド対策に貢献。

LED照明&明るさセンサー

明るさセンサーを採用したLED照明を全貸室に標準設置。省エネ効果はもとより、CO₂削減にも寄与。

自然エネルギーの活用

太陽光発電や雨水再利用によるトイレ排水への利用など、環境に配慮したビルづくりを推進。



▶ ポートフォリオの環境性能向上に資する投資

住友不動産は、環境性能が高い建物を新築するだけでなく、築年数が経過し相対的に炭素効率が低下した建物について、順次設備投資を実施しています。高効率空調機器への更新や照明器具のLED化などの設備更新を通じて、ポートフォリオ全体の炭素効率を継続的に向上しております。

気候変動

取組み

分譲マンションにおける取組み

新築分譲マンションにおいて「ZEH-M Oriented」を標準仕様化

住友不動産は、2021年10月以降設計、開発する全ての※新築分譲マンションにおいて省エネ性能「ZEH-M Oriented」を標準仕様と致しました。

国交省では、2030年に目指すべき住宅の姿として「新築住宅はZEH基準の水準の省エネ性能が確保される」としており、当社は商品性、居住性を落とすことなく、これを満たす設計基準を業界に先駆けて標準化しています。

今般当社が標準化する「ZEH-M Oriented」は、強化外皮基準（断熱性能）を満たし、一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%削減とする省エネ基準です。

※JVなど一部物件を除く

＜参考：集合住宅におけるZEHの定義＞

住棟での評価					住戸での評価			
外皮断熱性能 (全住戸で以下を達成)		省エネ率 (共用部を含む住棟全体で以下を達成)		目指すべき水準	外皮断熱性能 (当該住戸で以下を達成)		省エネ率 (当該住戸で以下を達成)	
		再エネ除く	再エネ含む				再エネ除く	再エネ含む
『ZEH-M』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%以上	100%以上	3階建て以下	『ZEH』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%以上	100%以上
Nearly ZEH-M			75%以上		Nearly ZEH			75%以上
ZEH-M Ready			50%以上	4・5階建て	ZEH Ready			50%以上
ZEH-M Oriented			(再エネ不要)	6階建て以上	ZEH Oriented			(再エネ不要)

※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」より引用。

分譲マンションの省エネ設備

住友不動産の分譲マンション事業では、以下の設備などにより建物の省エネ性能を高め、地球温暖化抑止に貢献しています。

- ・Low-eペアガラス

・潜熱回収型ガス給湯器

・サーモバス
- ・全熱交換システム

・ヒートポンプシステム

・太陽光発電システム
- ・電気自動車用充電器

・屋上緑化

・スマートメーター



ガーデンヒルズ四ツ谷 迎賓の森

気候変動

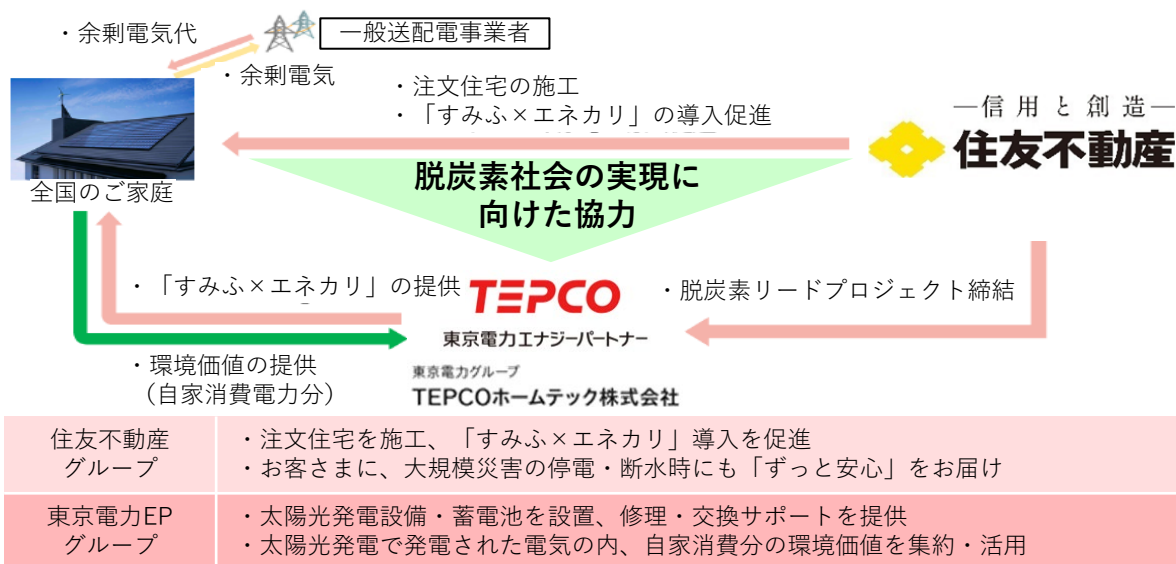
取組み

戸建住宅における取組み

住宅用太陽光発電設備設置サービス すみふ×エネカリ

「すみふ×エネカリ」は、住友不動産が施工する新築戸建住宅や全面改修サービスを提供する既存戸建住宅に、「初期費用ゼロ」で住宅用太陽光発電設備と蓄電池を導入し、お住まいの間ずっと、機器の修理から更新も含めサポートする業界初のサービスです。従来は、一定のサービス期間終了とともに全ての管理が

お客様に移管されご負担となっていました。本サービスでは、「初期費用ゼロ」に加えて設備の修理・更新をお住まいの間ずっとサポートすることで、お客様の導入障壁を解消し、日本国内の住宅用太陽光発電による創エネのポテンシャルを最大限に活かしてまいります。



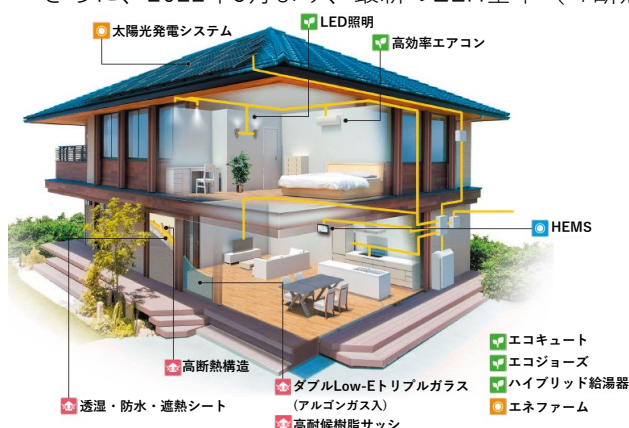
注文住宅の省エネ設備

住友不動産の注文住宅では、環境負荷の小さい住宅の普及を推進しています。高断熱、高气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※1）を実現しています。また、HEMS※2導入により消費電力の「見える化」を図っております。

さらに、2022年5月より、最新のZEH基準（「断熱等

性能等級5」「一次エネルギー消費量等級6」）を上回る性能を標準仕様としたパッケージ商品『住友不動産の栖』の販売を開始しており、お客様からご好評を頂いております。

また、ZEHのさらに先の省エネルギー住宅を実現するべく、2009年に創設されたHEAT20※5委員会に正委員として参加しています。今後もより高い技術の実現に向けて取り組んで参ります。



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」する

創エネ



家で使う電気をクリーンに作る

※1 ZEH: Net Zero Energy House (ネットゼロエネルギーハウス) の略称。省エネと創エネを組み合わせることで実質消費エネルギーをゼロとした家のこと。
 ※2 HEMS: Home Energy Management System (ホームエネルギー管理システム) の略称。家庭で使うエネルギーを節約するための管理システムで、家電や電気設備とつなぐことで、電気やガスなどの使用量をモニター画面などで「見える化」する他、家電機器を「自動制御」することも可能。
 ※3 UA値: 外皮平均熱貫流率。住宅の内部から床、外壁、屋根(天井)や開口部などを通過して外部へ逃げる熱量を外皮全体で平均した値のこと。
 ※4 ZEH基準 (0.6W/m²・K): 住友不動産の注文住宅の中心供給先である関東地域におけるZEH基準値。
 ※5 HEAT20: Investigation committee of Hyper Enhanced insulation and Advanced Technique for 2020 houses の略称。長期的視点に立ち、住宅における更なる省エネルギー化をはかるため、断熱などの建築的対応技術に着目し、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。

水資源の保全

認識・取組み方針

総人口の増加に伴う水需要の増加と、気候変動による渇水が相まって、世界では水資源の不足が大きな問題となっています。水資源は住友不動産グループのすべての事業において欠かすことのできない資源であり、水不足によって生じる諸問題は事業上のリスクであると考えられます。

住友不動産グループは、水資源の貴重さを十分に認識し、サプライヤーなどの取引先や、パートナー、テナントなど、各ステークホルダーと協働して水資源の保全、使用量の削減に向けて取り組んでまいります。

取組み

➤ 節水機器・設備の導入

住友不動産では、開発するすべてのオフィスビルにおいて、洗面台の蛇口部分に節水器を設置したり、節水タイプの蛇口を採用する等、無駄な流水を抑制しています。また、開発するすべての物件において節水機器の導入を積極的に推進するため、設計基準にて超節水型便器の採用を指定しており、すべての新築物件に加え、既存物件のリニューアルの際にも、従来型の13L 便器に比べ、大きく流量を削減できる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。

➤ 水ストレス地域における事業活動

住友不動産グループでは、2025年3月時点において、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。

なお、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い地域であると認定されております。

※ リスクスコアが3超の High, Extremely Highに該当する地域と定義

➤ 水使用量を削減するための外部との協働取組み

住友不動産グループでは、自社取組みにとどまらず、日本の不動産業界を挙げて水使用量の削減をはじめとする環境保全に取り組むべく、一般社団法人不動産協会の環境委員会に正委員として所属しております。

環境委員会では、「不動産業環境実行計画」を平成25年に策定しており、その中で具体的な行動目標として、高効率な節水型器具・自動水栓・自動洗浄装置の導入を掲げ、業界全体で協働し、水使用量の削減を目指しております。

➤ 水に関するデータ

取水量、排水量の推移は下記をご参照ください。

取水量		2021 年度	2022 年度	2023 年度	排水量		2021 年度	2022 年度	2023 年度
対象面積 (標準化係数)	千㎡	3,797	3,725	3,828	対象面積 (標準化係数)	千㎡	3,797	3,725	3,828
取水量	千㎡	1,841	2,009	2,261	排水量	千㎡	1,720	1,904	2,246
取水量原単位	㎡/㎡	0.4849	0.5394	0.5907	排水量原単位	㎡/㎡	0.4529	0.5110	0.5866

※上記はすべて水道水からの取水。地表水、地下水、外部排水、海水からの取水はなし。
※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）。

※上記はすべて下水道を通じた外部の水処理場への排水。海域、地表水、地下水への排水はなし。
※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）。

生物多様性

認識・取り組み方針

住友不動産グループはオフィスビルやマンションなどの開発事業の特性上、土地に根差す生物多様性に大きな影響力を有しています。生物多様性は気候変動や水資源の保全、環境汚染などすべての環境課題に密接に関わっています。

住友不動産グループはこのような認識のもと、お客様

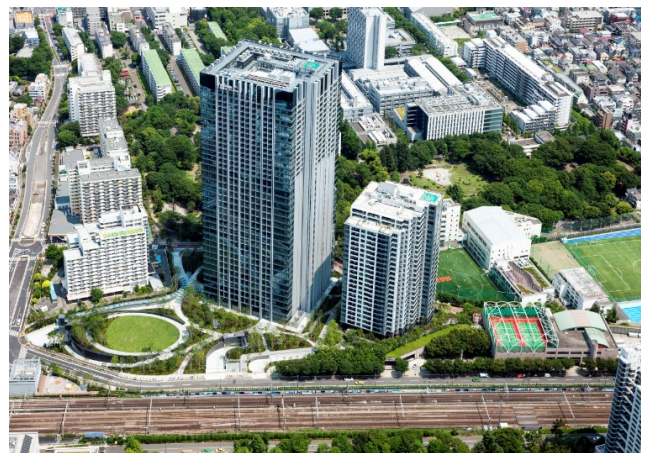
や地域の皆様の快適性だけではなく、周辺環境や生態系に配慮することを原則とし、環境影響評価法に基づき周辺環境への影響の評価（環境アセスメント）を実施する他、サプライヤーなど取引先、パートナー、周辺地域の皆様など、各ステークホルダーと協働し、生物多様性の保全に取り組んでまいります。

取り組み

▶ 生物多様性の確保

住友不動産では、開発するすべてのオフィスビルと周辺の公開空地において、地域自生種を採用した植栽整備や、物件規模に応じた緑化を実施することで、不動産ポートフォリオの生物多様性確保に取り組んでおります。すべての開発物件で地域自生種を採用し、特定外来生物等の対策マニュアルを策定することで、各地域特有の生態系維持に貢献しているほか、公開緑地の整備により、生物の住処と地域の方が緑にふれあう場を提供しています。

住友不動産新宿ガーデンタワーでは、総緑地面積5,684㎡（緑被率34%）の大規模な敷地内緑化により、隣接する「戸山公園」と「西戸山公園」をつなぐ「緑のネットワーク」を形成しており、都心に位置しながら多様な生物の住処を確保しています。



▶ 屋上や壁面の緑化

住友不動産では、屋上や壁面の緑化にも積極的に取り組んでおります。2021年10月には、公益財団法人都市緑化機構主催の第20回「屋上・壁面緑化技術コンクール」壁面・特殊緑化部門において、住友不動産ショッピングシティ 有明ガーデンが日本経済新聞社賞を受賞しました。本コンクールは、都市環境の改善と豊かな都市生活の実現を目的として、これまで緑化が困難とされてきた屋上、壁面等の特殊空間の緑化に積極的に取り組み、優れた成果をあげている民間企業、地方公共団体、個人等を表彰するものです。

東京都は2023年7月より、「自然と調和した持続可能な都市」を目指し、100年先を見据えた緑のプロジェクト「東京グリーンビズ」を推進しています。緑溢れるスポットやイベント情報を発信するデジタルマップ「東京グリーンビズマップ」を公開しており、本商業施設も掲載いただいております。



住友不動産ショッピングシティ 有明ガーデン

▶ 環境に配慮した開発

住友不動産では、まだ開発されたことがない土地（グリーンフィールド）を含むすべての地域でのオフィスビル等の開発において、地域自生種を採用した植栽や物件規模に応じた緑地を整備し、高効率設備等を導入するな

ど、環境不動産の開発を推進しております。環境不動産の開発にあたっては、保有する延床50,000㎡超のすべてのオフィスビルで取得しているグリーンビル認証の評価指標を参考にしております。

生物多様性

取組み

➤ 再開発事業と生物多様性

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

2019年3月に開催された第一回「大崎ガーデンシティ桜まつり」では、「桜」を囲みながらの地域コミュニティ形成がなされました。その際に催しの一つとして、地域にゆかりのある桜の木の追加植樹が行われました。

街区に隣接する「妙光寺」の周辺には、かつて「妙華園」という植物園があり、園主の河瀬春太郎氏は、1912年に日米親善の証として東京市長・尾崎行雄氏よりワシントン市へ送られたワシントン桜の選定者として携わっていました。同氏の選定した桜は病気にもならずワシントンのポトマック河畔で見事な桜を今も咲かせています。

今回の桜まつりでは、この地に由縁ある河瀬氏の功績を後世にも継承しようと、本再開発組合理事長並びに地域の皆様のご意向により竣工時に植樹された11本の里帰り桜の苗木に加え、河瀬氏の御令孫である河瀬謙一氏及

び「尾崎行雄を全国に発信する会」のご好意により寄贈された2本のワシントン里帰り桜が追加で植樹されました。

住友不動産が再開発組合の皆様と共に行った植樹は、地域の歴史を受け継ぐとともに未来に引き継いでいく役割を果たし、地域の活性化、生物多様性の一助となっています。

大崎ガーデンシティのみならず、住友不動産の再開発事業では、数多くの地域に新たな緑地を生み出すことで地域の方々が自然と触れ合う場を提供し、様々な生物多様性が実現する空間を育んでまいります。



ワシントン桜植樹記念式典

大崎ガーデンシティ



<開発前>



➤ 自然を保護し活かす開発

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、住友不動産では古樹を保存し植栽に活かす等、樹木や緑を損なうことなく自然と調和した魅力的な街づくりを実現しています。

「ラ・トゥール札幌伊藤ガーデン」は、日本でも最初の都市公園といわれる偕楽園の跡地で、敷地内にはその頃から大切に保存されている原生林が存在し、現在も豊かな自然環境を有しています。



「ラ・トゥール札幌伊藤ガーデン」 エントランスロビーから原生林を臨む

生物多様性

取組み

➤ 経団連生物多様性宣言への賛同

住友不動産グループは、経団連の生物多様性宣言に賛同し、生物多様性に配慮して事業活動を推進しております。

経団連生物多様性宣言（改定版） 一般社団法人 日本経済団体連合会 ※2009年3月17日制定 2023年12月12日改定

1. ビジョン：自然と共生する社会の実現
2. 企業の役割：生物多様性・自然資本の保全・再興に貢献する事業活動
3. 必要な視点：グローバルかつローカル／カーボンニュートラル、サーキュラーエコノミーとの統合／多様な手法による取組み
4. 行動指針：

①事業活動と生物多様性等の関係の把握・管理 ②温室効果ガス排出削減・資源の有効利用等との統合的な取組み ③地域の特性を踏まえた取組み ④情報開示をはじめステークホルダーとの適時適切なコミュニケーションの実施 ⑤経営トップによるガバナンス構築・リーダーシップ発揮	⑥遺伝資源の公正かつ衡平な利用 ⑦生物多様性等の損失緩和措置のあり方（損失の回避・最小化、機能の回復・復元を優先） ⑧ステークホルダーとも連携した社会貢献活動 ⑨ステークホルダーへの啓発活動
--	--

（経団連生物多様性宣言HP：https://www.keidanren.or.jp/policy/2023/082_honbun.html）

➤ 持続可能な森林経営の推進

住友不動産は静岡県裾野市に185haの社有林「住友不動産の森」を有し、持続可能な森林経営を推進しています。2022年5月には裾野市と「森づくり」に関する包括連携協定を締結し、裾野市内における持続的・広域的森林整備と多面的機能の増進を図ることといたしました。

「ここから始まる、共に広げる、後世に残す森づくり」というスローガンのもと、生物多様性や水源涵養、土砂災害防止、CO₂吸収など、地域に欠かせない多様な価値を有する森林の再生・保全を積極的に進めております。

生物多様性保全に関して行った調査では、400種を超える動物や、1,500種に近い植物が生息していることがわかっており、文化財保護法や環境省レッドリスト、静岡県レッドデータブック等に沿った分析も行いました。

森林経営計画を策定し、生物の生息環境の適切な形成に寄与するとともに、主伐再造林による森林更新をはかる他、都会至近の森林であることを活かし、当社ハウジング部門の建材としての活用や、子供向けの本育を行うなど、多面的に取組みを推進してまいります。



「住友不動産の森」樹齢70年のヒノキ

➤ 環境省 自然共生サイト

「住友不動産の森」は、環境省による「自然共生サイト」に2023年に認定されました。

「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実施されているものです。「住友不動産の森」は、森林を木材生産の場として持続的に活用しながら、希少種を含む生態系を維持する場としても両立する試みとして高い価値が認められ認定されました。



➤ レインフォレスト・アライアンス認証製品の採用

住友不動産グループの泉レストラン株式会社は、ビルのテナント向けに、コンビニエンスストア「リーベンハウス」を運営しています。リーベンハウスで使用しているコーヒー豆はレインフォレスト・アライアンス認証農園で栽培された、環境認証取得製品です。レインフォレスト・アライアンス認証とは、地域全体の森林保護プロジェクトを展開する国際非営利団体「レインフォレスト・アライアンス」が、厳しい環境保護基準をクリアした農園のみに付与する認証です。



環境汚染の抑制、廃棄物削減、資源の有効活用

認識・取組み方針

住友不動産グループは、環境汚染、廃棄物の大量排出、資源の無駄遣いが重大な社会問題であり、事業活動を行うにあたって十分に配慮することが必要であると認識しています。

サプライヤーなど取引先、パートナー、テナントなど、各ステークホルダーと協働の上で、環境汚染の抑制、廃棄物排出量削減、資源の有効活用に向けて取り組んでまいります。

取組み

環境汚染の抑制

➤ 環境汚染の抑制に関するプロセス型目標

住友不動産グループでは、各種法令に則り、環境汚染に関する対策を講じることによって、事業活動に伴う環境汚染をできる限り抑制することを目標として定めております。法令遵守に加え、内部監査室を中心として第三者目線で定期的な管理状況の確認を行うことにより、実効性を高めております。

➤ アスベスト、ホルムアルデヒド対策の実施

建物の改修工事の際、アスベスト関連法令の遵守を工事業者と確認した上で工事を実施しています。また、住友不動産のマンションや戸建住宅においてはシックハウスの原因となるホルムアルデヒドの発散量が少ないJIS、JAS基準を満たした建材、内装材を用いて健康的な住まいを追究しています。

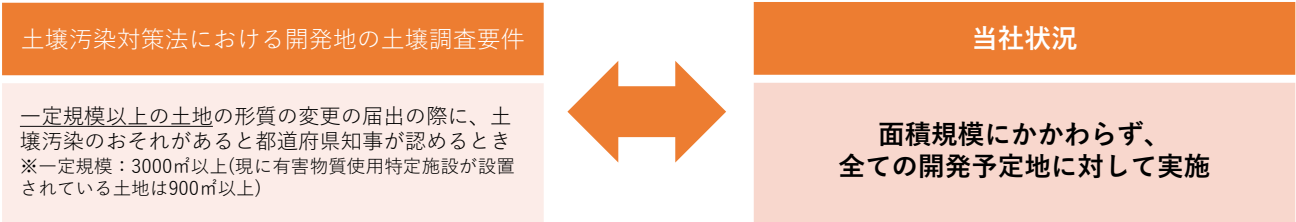
➤ フロンの適正管理、処理

空調機の冷媒として使用されているフロン類について、法令に則って適切に管理・処理しています。

➤ 土壌汚染対策の実施

住友不動産では、全てのオフィスビル・マンション等の開発行為において地歴調査を徹底しております。土壌汚染対策法の遵守はもちろん、法令上の調査義務が課されない小規模開発においても、地歴履歴と地歴調査の結果に応じた汚染状況の調査を行っております。

実際に有害物質による汚染を確認した土地(ブラウンフィールド)については、土壌汚染対策法に基づく指定汚染土壌処理業者に依頼し、適切な浄化、拡散防止処理を行ったうえで開発を推進しております。



➤ NOX、SOX対策の実施

住友不動産では、大気汚染防止法上の環境基準遵守のため、定期的に該当設備のばい煙測定、分析を行っています。第三者機関の調査を経て、ばいじん濃度、窒素酸化物濃度、硫黄酸化物濃度に異常がないことを確認した上で、設備を運転しています。

【東京日本橋タワー NOX、SOX排出量】		2021年度	2022年度	2023年度
NOX排出量	t	0.081	0.062	0.104
SOX排出量	t	0	0	0

※東京日本橋タワーの冷温水発生機4台における年間排出量。ばい煙測定における濃度と機器稼働時間より算出。

➤ VOC排出

住友不動産グループでは、大気汚染防止法上のVOC排出抑制制度において、VOC排出量が多いことから法規制を受ける施設(化学製品製造における乾燥施設等)を保有・管理しておりません。

環境汚染の抑制、廃棄物削減、資源の有効活用

取組み

廃棄物削減、資源の有効活用

➤ 廃棄物削減、資源の有効活用に関するプロセス型目標

住友不動産グループでは、事業活動における廃棄物削減・資源の有効活用の推進を目標に掲げており、東京都廃棄物条例等に定められている事業者としての責務を果たすとともに、更なる削減・有効活用に向けて、オフィスビルにおけるテナント啓蒙活動等、各種活動を推進しております。

➤ 廃棄物排出量

住友不動産の廃棄物排出量は下記のとおりです。

		2021 年度	2022 年度	2023 年度
対象面積 (標準化係数＝原単位の分母)	千㎡	4,208	4,142	4,215
廃棄物総量	t	18,549	16,052	18,377
産業廃棄物	t	14,759	12,260	13,780
一般廃棄物	t	3,790	3,792	4,597
原単位	t/㎡	0.0044	0.0039	0.0044

※廃棄物排出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。

➤ 廃棄物リサイクル量

住友不動産の廃棄物リサイクル量は下記のとおりです。

		2021 年度	2022 年度	2023 年度
廃棄物リサイクル量	t	12,458	11,104	12,623
廃棄物総量	t	18,549	16,052	18,377
リサイクル率	%	67.2%	69.2%	68.6%

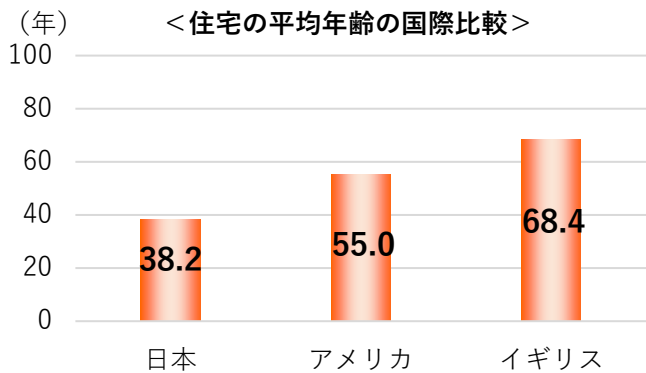
※廃棄物リサイクル量の内、不燃物に限りサーマルリサイクル分を含んでいます。
※廃棄物リサイクル量の集計対象範囲は、住友不動産グループが保有・管理する賃貸資産。

➤ 「新築そっくりさん」による資源投入量・廃棄物排出量の削減

日本の住宅寿命は世界と比較して短く、建て替えのサイクルが早いのが現状の課題となっています。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は高く、住宅を長寿命化し、長期にわたって使えるストック型社会へ転換することが求められています。

木材は100年以上の年月をかけてその強度と剛性を増す性質を有することから、早いサイクルでの建て替えは丈夫で使える柱や梁を捨てることとなり、大量の産業廃棄物を発生させるとともに、まだ使える資源を無駄にします。一般的なリフォームでも、部分的な工事を繰り返して、結果的にその都度廃材が発生します。

住友不動産の「新築そっくりさん」事業は、主要構造部を残し、耐震補強を行うことで既存の住宅を長寿命化し、建替と比べ、資源の無駄や産業廃棄物の発生を抑えることができる画期的なシステムです。



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



環境汚染の抑制、廃棄物削減、資源の有効活用

取組み

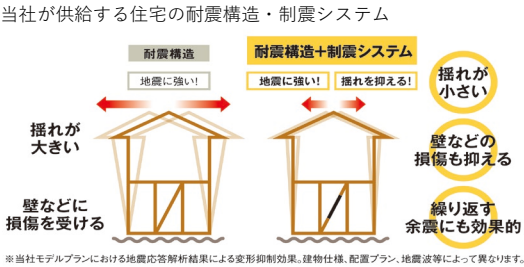
廃棄物削減、資源の有効活用

注文住宅における廃棄物排出量の削減

住友不動産の注文住宅事業では「長期優良住宅※」認定基準（劣化対策等級3、断熱等性能等級5、維持管理対策等級3、耐震等級3）を標準仕様としています。

耐久性の高い住宅を供給することで、建て替えサイクルの長期化を実現し、産業廃棄物の削減に貢献します。

※ 長期優良住宅：ストック活用型の社会への転換を目的とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、国土交通省が認定する制度



ビル事業における廃棄物排出量の削減

老朽化しにくく長く使えるよう設計し、建物寿命を延ばすことは、建て替えによる資源のムダや産業廃棄物の発生を抑え、環境負荷低減への貢献につながります。

住友不動産のオフィスビルでは、耐震性、耐火性に優れた設計を行うとともに、ワークスタイルの変化、レイアウトの変更、技術進歩等に対応可能な設計・スペース確保を心がけています。

「グリッドシステム天井」は、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とし、レイアウト変更にも柔軟に対応可能なことから、解体に伴って発生する廃棄物の削減に貢献します。



レイアウト変更に対応する「グリッドシステム天井」

特定管理廃棄物の適正処理

住友不動産では、有害廃棄物にあたるPCB廃棄処理を適格業者に依頼する等、法令に則って適正に行っています。

【PCB処理量・処理費用】		2021 年度	2022 年度	2023 年度
PCB処理量	kg	2,257	107	696
PCB処理費用	千円	3,203	1,923	20,556

※住友不動産が保有・管理するすべてのオフィスビルが報告対象。

海洋プラスチック対策の実施

当社グループ会社の泉レストラン(株)が運営するコンビニエンスストア「リーベンハウス」では、お客様にエコバッグの利用を推奨することで、ビニール袋の使用量を抑えております。

また、同社が運営する一部の飲食店においては、販売する飲料商品について、プラスチック製ストローから紙ストローの利用に切り替えております。

これらの取組みにより、海洋環境に悪影響をもたらすプラスチックごみの排出量を削減しています。



罰則、罰金

2023年度における廃棄物、環境汚染関連法令、規則に関する住友不動産の罰則、罰金はありません。

環境サプライチェーン

認識・取組み方針

不動産業におけるサプライヤーは、建設工事事業者やメーカーなど建物の建設に係る事業者だけでなく、清掃事業者や保守点検事業者など、多岐にわたります。そのため、事業を通じて環境保全に貢献するためには、自社のみならず、サプライチェーン全体で協働して取り組んでいくことが肝要となります。

住友不動産グループでは、サプライチェーン全体で環境保全に貢献していくため、不動産ポートフォリオの開発、管理運営においても、気候変動や水資源の保全、生物多様性の確保、廃棄物の削減等、各種環境課題の解決に向けて、各ステークホルダーと協働し、持続可能な社会の実現に向けて注力しております。

取組み

サプライヤーへの協力の要請

➤ サプライヤーへの環境方針の浸透、研修

住友不動産グループは、サステナブル調達ガイドラインを制定して取引先事業者にも周知し、ガイドラインへの協力を要請しています。その中で「環境への配慮」として、気候変動リスクの低減、水資源やエネルギーの効率的利用、生物多様性への負荷の軽減、環境汚染の防止、資源の有効利用、廃棄物の削減についての協力を要請しております。

ガイドラインは、常時当社ホームページ上にて公開するとともに、取引開始時等のタイミングで、必要に応じて各事業者にも説明しており、加えて、特に環境品質に影響が大きいと評価している事業者に対しては個別に研修の機会を設けることで、更なる環境方針の浸透を図っております。

➤ サプライヤーのモニタリング、環境品質の報告

住友不動産のビル事業本部では、管理するすべての物件において、係員、清掃員から定期的に報告を受ける場を設け、サプライヤーの環境品質についてモニタリングする体制を構築しております。モニタリング結果に対して、必要に応じて具体的な是正措置をとることで、環境品質を高水準に保っております。

廃棄物の削減、リサイクルの推進においては、ゴミ分別の実施状況等について定期的に当社従業員が現場で直接報告を受け、分別状況が芳しくない場合は、ゴミ庫での再分別を実施し、テナントへの注意喚起を実施することで、廃棄物排出量、リサイクル率の改善を図っております。

➤ 新築分譲マンション建設現場のグリーン電力化要請

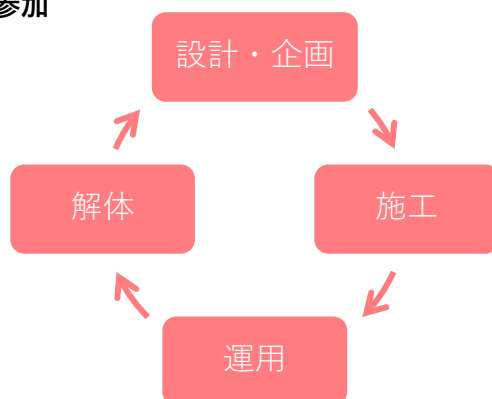
住友不動産は2021年9月より、新築分譲マンション建設現場において、事業パートナーである建設会社へ現場で使用する電力のグリーン電力化について積極的に理解

を求めることと致しました。対応手段を持たない建設会社には、グリーン電力導入の対応を可能とする枠組みを提供して、協力を要請してまいります。

➤ サプライチェーンにおける環境影響に関するイニシアチブへの参加

住友不動産は、一般社団法人不動産協会の環境委員会内で組成されている「温暖化対策長期ビジョンワーキンググループ」に正委員として参加しております。委員会では、バリューチェーンを通じた排出量削減への貢献の定量化の在り方や取組み方針について議論を重ね、推進しております。

また、不動産業界における排出量削減の貢献の在り方を、建物のライフサイクルに合わせて「設計・企画」、「施工」、「運用」、「解体」の各フェーズ別で検討・分析しており、施工段階における建設資材の省エネ化、建設用重機等の省エネ化など、サプライチェーン上の各サプライヤーのCO₂排出構造の見える化等を行い、新築計画等への反映を図っております。



環境サプライチェーン

取組み

不動産ポートフォリオにおけるテナント・サプライヤーとの協働

環境マネジメントシステム（EMS）

住友不動産では、オフィスビル事業を通じて生じる環境影響を把握するため、独自の環境マネジメントシステムを導入し、PDCAサイクルを通じた継続的な状況改善に取り組んでおります。

※ISO14001等のEMS国際規格は、現在導入しておりません。

<PLAN>

実績データや、社会情勢、行政の各制度等を加味して、物件開発時の設計要綱やポートフォリオ上の各物件のエネルギー使用量、温室効果ガス排出量等の削減目標を定める。

<DO>

目標達成のため、テナントと協働して省エネ対策を講ずるほか、高効率設備への更新等を行う。

<CHECK>

現場ビル所長、係員、事務局の三者間でエネルギー使用量と温室効果ガス排出量の実績値を共有し、各物件であらかじめ設定している年間目標の達成状況を確認、達成状況が望ましくない場合はその理由について分析を行う。

<ACTION>

分析した結果を元に、次年度の目標達成に向け、管理方針の改善や、リニューアルの実施による高効率機器への更新等を新規に計画し、実行する。

テナントと協働した省エネ取組み、使用量・排出量推移

住友不動産では、環境性能の高いオフィスビルを開発するだけでなく、竣工後も管理運営において省エネ活動に努めています。ビルの消費電力量の多くは専有部の使用量であり、テナントと協働して取り組むことが肝要です。当社では、管理細則等に基づいてテナントに省エネ活動への協力を要請するほか、電気料金に従量課金制を採用し、省エネにインセンティブが生じる仕組みを構築したうえで、必要に応じたエネルギー使用量の開示を行うなど、管理するすべての物件において運用改善のグリーンリースを実施しています。また必要に応じて専有部消費電力量を月次でテナントに通知するとともに、節電を呼びかけるポスターを館内に掲示するなど、ビル利用者の節電意識を高め、使用量抑制に努めております。

住友不動産の不動産ポートフォリオにおけるエネルギー消費量・温室効果ガス排出量

◆実績					◆削減目標	
	単位	2021年度	2022年度	2023年度		5年平均
対象面積（標準化係数-原単位の分母）	千㎡	3,797	4,090	3,828	削減率	1%
エネルギー使用量	千GJ	4,759	4,783	4,879	基準年度	2018-23
エネルギー使用量	千kL	123	123	126	目標年度	2019-23
エネルギー使用量原単位	kL/㎡	0.03234	0.03017	0.03288	2023年度 目標原単位	0.03495

	単位	2021年度	2022年度	2023年度
温室効果ガス排出量（Scope 1&2）	t-CO ₂	221,502	221,614	234,260
温室効果ガス排出量原単位（Scope 1&2）	t-CO ₂ /㎡	0.05834	0.05418	0.06120

※エネルギー使用量、温室効果ガス排出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、管理する全ての物件（自社使用を含む）における排出量を合計しています。

※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。

※Sクラス事業者の認定水準を応用し、温室効果ガス排出量についても5年間平均原単位を年間1%以上削減することを目標としています。報告対象を連結へ切り替えたことを踏まえ、連結での目標値は5年度目のデータが集まった段階で開示予定です。

環境サプライチェーン

取組み

不動産ポートフォリオにおけるテナント・サプライヤーとの協働

▶ 脱炭素リードプロジェクト協定

住友不動産は、東京電力エナジーパートナー株式会社と「脱炭素リードプロジェクト協定」を締結し、脱炭素化を先導するプロジェクトを共同で推進しております。

ともに社会インフラを担う企業として、「2050年の脱炭素社会に向けた社会変革シナリオを共同で描き、日本及び世界をリードしていきたい」という想いのもと、下記のオフィスビルにおける取組みの他、住宅における脱炭素を推進する取組みを実施しております。

今後も両社協業のもと、脱炭素化を先導するプロジェクトを推進してまいります。

2021年9月	脱炭素リードプロジェクト協定締結
2021年9月	住宅向け太陽光発電設備設置サービス 「すみふ×エネカリ」 提供開始
2021年10月	テナント専有部に追加性のある生グリーン電力を導入するスキームを開発・提供
2022年4月	戸建まるごとリフォーム「新築そっくりさん」で「すみふ×エネカリ」 提供開始

▶ 住友不動産のグリーン電力プラン

住友不動産は2021年11月より、当社が保有・運営するオフィスビルテナントを対象に複数のグリーン電力導入手法から最適なプランを選べる「住友不動産のグリーン電力プラン」の提供を開始しました。

従来、オフィスビルにおけるグリーン電力導入はビル

単位が一般的でありましたが、企業の脱炭素化への取組みが加速する中、当社は複数入居するテナント企業それぞれのニーズに合わせ、テナント単位で導入可能なグリーン電力プランを提供しています。



3つの導入プランと特長

プラン1 （非化石証書）

POINT：最も手軽にグリーン電力化



グリーン電力を使用したとみなす

プラン2 （テナント発電所由来 グリーン電力）

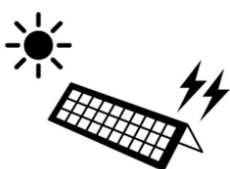
POINT：自ら作って自ら消費



グリーン電力を使用したとみなす

プラン3 （新設発電所由来 生グリーン電力※1）

POINT：欧米並みの高水準の脱炭素



リアルにグリーン電力を使用

※ただし、一般送電網経由
追加性※2のある生グリーン電力

※1、「生グリーン電力」⇒発電時と消費時を30分単位で一致させ、発電所から一般送電網経由で直接送電されたと思われるグリーン電力のこと。

※2、「追加性」⇒太陽光発電所の新設など、新たな再生エネルギー開発により、日本の再生エネルギー総量増加に直接寄与するグリーン電力のこと。近年、価値が高い再生エネルギーの要件として、欧米環境先進企業のグリーン電力採用基準に活用されている。

環境サプライチェーン

取組み

不動産ポートフォリオにおけるテナント・サプライヤーとの協働

水資源の確保、取水量・排水量推移

住友不動産では、オフィスビルにおいて入居テナントと協働し、水使用量の抑制に取り組んでいます。必要に応じて、月次でテナント各社の専有部における使用量を通知することで、水の無駄遣い防止を呼び掛けています。

住友不動産の不動産ポートフォリオにおける取水量、排水量

取水量		2021	2022	2023	排水量		2021	2022	2023
対象面積 (標準化係数)	千㎡	3,797	3,725	3,828	対象面積 (標準化係数)	千㎡	3,797	3,725	3,828
取水量	千㎡	1,841	2,009	2,261	排水量	千㎡	1,720	1,904	2,246
取水量原単位	㎡/㎡	0.4849	0.5394	0.5907	排水量原単位	㎡/㎡	0.4529	0.5110	0.5866

※上記はすべて水道水からの取水。地表水、地下水、外部排水、海水からの取水はなし。
※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)です。

※上記はすべて下水道を通じた外部の水処理場への排水。海域、地表水、地下水への排水はなし。
※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)です。

廃棄物削減・リサイクル推進の取組み

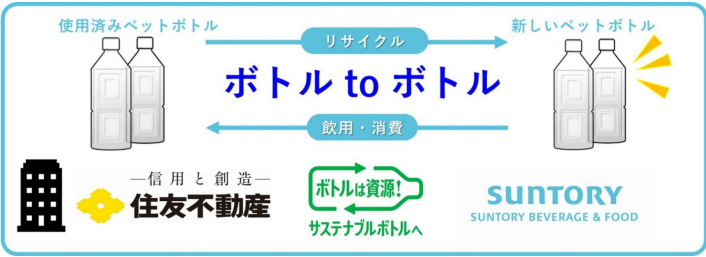
住友不動産のオフィスビルでは、ポートフォリオ全体で廃棄物排出量の削減、リサイクルの推進活動を実施しており、テナントに廃棄物削減、リサイクル意識を啓蒙するためにポスターを掲示するほか、入居時に当社の費用負担で分別用のごみ箱を購入して無償で提供することで、分別を促進しています。また、各ビルにおいて、乾電池や蛍光灯、発泡スチロール、金属、ペットボトル、缶、瓶、古紙などリサイクル可能な廃棄物については、

廃棄物処理業者と契約を締結し、それぞれ適切な形でリサイクルを実施しています。
当社物件のゴミ庫から排出された古紙は、適切な処理ののち、トイレットペーパー等々にリサイクルされており、当社物件の共用部トイレでも古紙リサイクル素材のトイレットペーパーを使用することで、資源の循環利用に貢献しております。

ペットボトル水平リサイクルの協業取組み

住友不動産は、2022年3月より、サントリーグループと協働してPETボトルの水平リサイクルを推進しています。当社一部物件で排出された使用済みPETボトルを、高度リサイクルで新たな「資源」である再生ボトルとし、

循環型社会の実現に貢献しております。また、当社グループが運営するコンビニエンスストア「リーベンハウス」にて、サントリーの再生ボトル商品の販売を通じ、テナント企業の従業員への分別啓発を行っています。



アルミ缶水平リサイクルのサプライチェーン構築

住友不動産は、株式会社UASJと、東洋製罐グループホールディングス株式会社と協働し、使用済みのアルミ缶を原料に再生し、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共同で構築しています。
住友不動産が保有するオフィスビルから排出されるアルミ缶が、再生工程を経てUACJの工場に再生原料として届きアルミ板製品に加工された後、東洋製罐グループのもとでアルミ缶や飲料用アルミカップ「Lumisus® (ルミス)」へと活用される体制となっています。また、本取り組みをオフィス利用者に周知し、住友不動産が運営するオフィスのイベントで屋外飲料用カップとして活用する等、ボトムアップでリサイクル意識を向上することも目指しております。

環境サプライチェーン

取組み

外部評価

▶ グリーンビル認証の取得

住友不動産では、高い環境性能を誇る物件を多数保有しております。DBJグリーンビル認証で最高ランク5つ星に認定された27棟をはじめとして、オフィスビル・マンション・商業施設を合わせて認証取得棟数は105棟、延床面積約143万坪で、オフィスビルに関しては**DBJグリーンビル認証のオフィスビル分野全事業者中最多の棟数を保有**（2025年2月末時点）しております。今後も大型の新築物件におけるグリーンビル認証率100%を継続的な年間目標に掲げ、高水準の環境性能を実現してまいります。

※「DBJグリーンビル認証」の認証水準は国内収益不動産全体の上位約20%、5つ星はうち上位10%、4つ星は同30%。



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

◆取得状況◆	全物件に占める認証取得物件の比率、面積（延床面積ベース）	89%、1,434,584坪
◆目標進捗◆	2025年度竣工大型新築物件 グリーンビル認証取得率	100%

★★★★★| 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
六本木グランドタワー



住友不動産
東京三田ガーデンタワー

- ・ 泉ガーデンタワー
 - ・ 住友不動産新宿グランドタワー
 - ・ 住友不動産大崎ガーデンタワー
 - ・ 住友不動産新宿セントラルパークビル
 - ・ 住友不動産新宿ガーデンタワー
 - ・ 東京日本橋タワー
 - ・ 汐留住友ビル
 - ・ 住友不動産新宿ファーストタワー
 - ・ 有明ガーデン（モール棟）
 - ・ 住友不動産新宿セントラルパークタワー
 - ・ 住友不動産渋谷ガーデンタワー
 - ・ 住友不動産中野駅前ビル
 - ・ 住友不動産新宿南口ビル
- 等 計27棟
その他 3つ星以上 計105棟



住友不動産ショッピングシティ 有明ガーデン

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

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

環境サプライチェーン

取組み

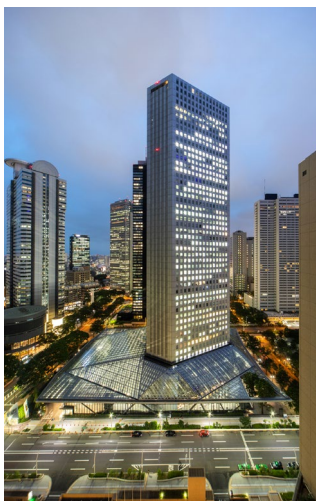
外部評価

➤ 環境に関する外部からの表彰・認定の主な事例

・日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」

住友不動産がリニューアルを手掛けた『新宿住友ビル・三角広場』は、2021年度日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」を受賞いたしました。

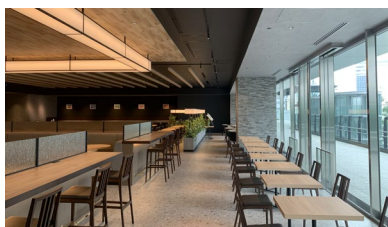
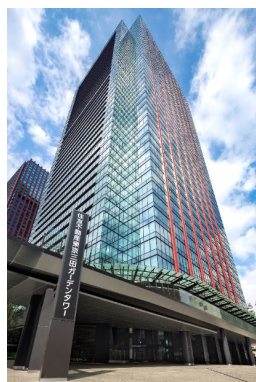
日本不動産学会業績賞「国土交通大臣賞」は、新機軸を打ち出した不動産事業の中で、特に不動産政策の発展に寄与する優れた業績等を評価するものです。本物件においては、建替えより社会的・環境コストの小さい大規模改修により、老朽化した高層ビルの性能向上に加え、地域の賑わい創出等をも実現した点が評価されました。



・みなとモデル二酸化炭素固定認証制度表彰

住友不動産が運営する「住友不動産東京三田ガーデンタワー」が、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表彰」において特別賞を受賞しました。

国産木材を活用して森林整備・脱炭素に貢献することを目的に2022年4月に創設された表彰制度で、今般は2022年度に認証された建築物等のうち優良な木造・木質化を行った建築物等が選定されました。



共用ラウンジ 内観

住友不動産東京三田ガーデンタワー外観

・CTBUH Awards リノベーション部門

住友不動産が基本構想、総合監修した「新宿住友ビル リノベーションプロジェクト」は、高層ビル・都市居住協議会（以下CTBUH）による「CTBUH Awards 2021/Renovation Award（リノベーション部門）」において、日本初の優秀賞を受賞いたしました。

2019年に創設されたリノベーション部門は、高層ビルの改修の進歩に多大な貢献をし、改修の技術的解決策と可能性を次のレベルに引き上げ、建物のライフサイクルを革新的に延長したプロジェクトを表彰するものです。本物件は、既存の構造物を最大限活用することで、工事の費用やテナントへの影響を抑えながら、補修のみならず、大規模空間の無柱化によりエリアの活性化を実現した点を評価されています。



・新エネ大賞 新エネルギー財団会長賞

住友不動産が2021年11月より展開する「住友不動産のグリーン電力プラン」（P.18参照）が、一般財団法人新エネルギー財団主催の令和5年度「新エネ大賞」において、「新エネルギー財団会長賞」を受賞しました。

新エネ大賞は、新エネルギー導入または普及啓発活動を広く募集し優れた例を表彰することで、更なる導入・普及促進を図ることを目的とした賞です。今回の受賞では、多様化するテナント企業のグリーン電力導入ニーズに対応したサービスとして、生グリーン電力を含む複数のグリーン電力導入プランを国内で初めてメニュー化し、導入が進んでいる点が評価されました。

令和5年度
新エネ大賞

(受賞名)
新エネルギー財団会長賞



(受賞件名)
企業初のテナントニーズに応じた最適な再エネ電力提供「住友不動産のグリーン電力プラン」

(商品・サービス部門)
主催：一般財団法人新エネルギー財団