

事業概況

2024年度の当社グループの業績は不動産事業収入が減収となった一方で、倉庫収入、港湾運送収入、国際輸送収入、陸上運送ほか収入のいずれも増収となり、営業収益は1,933億98百万円(前期比4.7%増)となりました。営業利益は人件費等の増加により132億75百万円(前期比0.7%増)にとどまりました。

物流事業



2024年度の業績

倉庫業では、輸送機器用部品及び地金等の取扱いが増加したことから、倉庫収入は321億38百万円(前期比2.3%増)となりました。

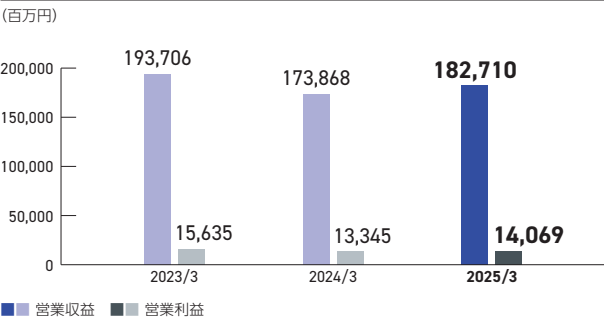
港湾運送業では、一般荷捌及びコンテナ荷捌の取扱いが堅調に推移したことから、港湾運送収入は325億34百万円(前期比7.2%増)となりました。

国際輸送業では、当社において国際一貫輸送、プロジェクト輸送及び航空貨物の取扱増加に伴い増収となり、海外子会社も取扱いは減少したものの円安効果により増収となったことから、国際輸送収入は548億75百万円(前期比8.3%増)となりました。

陸上運送業及びその他の業務では、eコマース関連に係る輸送等の取扱いが増加したことから、陸上運送ほか収入は631億61百万円(前期比2.8%増)となりました。

以上の結果、物流事業の営業収益は1,827億10百万円(前期比5.1%増)となり、営業利益は140億69百万円(前期比5.4%増)となりました。

営業収益／営業利益

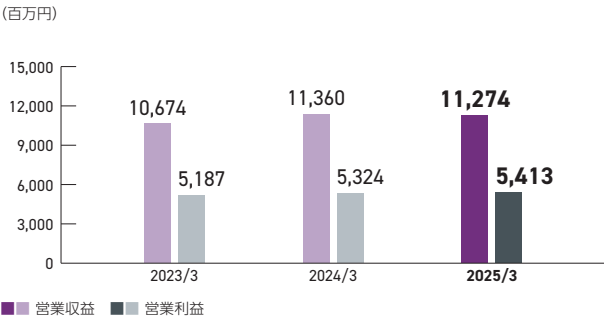


不動産事業

2024年度の業績

不動産事業では、前期に取得した賃貸用オフィスビルの寄与及び海外からの訪日客数増加に伴う一部の賃貸用不動産の稼働率上昇はあったものの、移転補償金の対象となった当社建物からのテナント退去に伴う賃貸料の減少のほか、不動産販売収入が減少したことから、不動産事業収入は112億74百万円(前期比0.8%減)となり、営業利益は不動産取得税等の減少により54億13百万円(前期比1.7%増)となりました。

営業収益／営業利益



第五次中期経営計画の主要施策

事業領域		2024年度	2025年度以降
物流事業	倉庫業	国内新倉庫建設 - 福岡市東区箱崎埠頭に新倉庫を建設 倉庫施設のバリューアップ - 横浜地区において定温庫を増床 業務のデジタル化・自動化、DXの推進による競争優位性の確保 - スポーツ用品配送センターにおいて自動化機器を導入	事業基盤の強化を推進 - 倉庫への投資を継続するとともに、物流サービスの拡充を推進 カーボンニュートラル社会への対応 - 自社倉庫施設において実質再生可能エネルギー由来の電力導入を推進
	港湾運送業	環境対応型荷役機器への更新 - 水素燃料電池換装型及び電動型RTG等の導入を決議 業務のデジタル化・自動化、DXの推進による競争優位性の確保 - ターミナル運営においてコンテナ引取予約情報を活用した荷役効率向上に向けた実証実験を実施	業務のデジタル化・自動化、DXの推進による競争優位性の確保 ターミナルゲートやターミナル作業の高度化、港湾の電子化を推進
	国際輸送業	業務のデジタル化・自動化、DXの推進による競争優位性の確保 リアルタイム本船動静情報提供サービス開始	海外事業の拡大 - 東南アジア、欧州における新倉庫建設・取得に向けた具体的検討の継続 - 駐在員派遣国における現地法人設立やその他の新規進出候補国に関する調査の継続 低炭素物流サービスの開発 - 航空貨物輸送においてSAFプログラムの提供を開始
	陸上運送業 ほか	中継輸送の拡充 中継輸送拠点[コネクトエリア浜松]の利用台数増加(前年度比9%増)	中継輸送の拡充 中継輸送拠点を2拠点拡充
不動産事業		賃貸事業の推進による収益規模拡大 - マルチテナント型物流施設の開発に着手 - 関東地区のレジデンス1棟建替完了 - 東京都墨田区の賃貸用医療施設を取得 非中核物件の売却 - 販売用不動産の売却を実施	賃貸事業の推進による収益規模の拡大 - 新たな物件の取得を継続 環境性能向上による施設の付加価値向上 - 保有する施設の省エネ化、再エネ化を推進 非中核物件の売却 - 販売用不動産の売却を予定



倉庫業



陸上運送業 ほか

柔軟性と俊敏性を兼ね備えた物流体制を構築し、現場から未来を創造していきます

適切な環境で安全に保管し、正確に運ぶ。いつの時代も変わらない物流の基本原則です。私たちはこの原則に立脚しながら、いかに付加価値を創出し、お客様の期待を超える物流サービスを提供できるかを追求してまいりました。庫内オペレーションの高度化、デジタル技術の活用、そして人材育成と安全な職場づくり。これら取組みの一つひとつが、付加価値を生み出し持続可能な成長の基盤となります。

社会環境が急速に変化する中、柔軟性と俊敏性を兼ね備えた物流体制の強化が求められています。私たちは、お客様と社会にとって「なくてはならない物流」を目指し、現場から未来を創造していきます。

事業内容



倉庫業

- 港頭倉庫 (保管 (定温・冷蔵)・荷役・流通加工、梱包等)
- 配送センター運営
- アーカイブズ (文書・磁気テープ保管/文書電子化サービス等)
- トランクルーム (個人・法人)

原材料から最終製品まで多種多様な輸出入貨物を中心に保管、出入庫、検品・流通加工、配送までを一貫して提供する総合物流サービスを港頭地区の倉庫において展開しています。ビジネス文書をセキュリティ設備の整った倉庫で保管するアーカイブズ事業、家財や美術品、貴重品などを保管するトランクルームサービスを提供しています。



陸上運送業 ほか

- 一般貨物輸送
- コンテナ輸送
- 物流施設賃貸
- システム開発 等

静岡県を基盤として、関東・関西間を中心にトラック輸送を手掛けるグループ会社の遠州トラックをはじめ、グループ会社や協力会社と連携し、国内配送ネットワークを構築しています。トラックによる全国配送、国内主要港から全国へのコンテナ輸送のほか、重量物の輸送や冷凍車等の特殊車両による輸送サービスを提供しています。

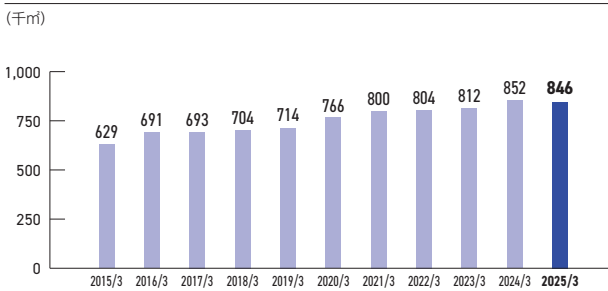
強み	環境認識
● 輸出入の結節点である港湾エリアに多く有する物流拠点 ● 多種多様な貨物の取扱実績及びノウハウ ● 災害に強くセキュリティの充実したアーカイブズ専用保管倉庫 ● 静岡県を基盤とした関東・関西をまたぐ大型トラック輸送体制	● 温度管理が必要な貨物の保管需要の拡大 ● デジタル・自動化技術の進展 ● EC市場の成長によるBtoC物流の拡大 ● 事務所移転等に伴うオフィス内文書の外部保管・電子化需要の拡大

国内倉庫保管面積の推移

倉庫業を核に陸上運送から港湾運送、国際輸送へと事業を展開する住友倉庫グループは、庫腹の拡充が事業拡大の源泉です。そのため継続的に倉庫建設への投資を行い、また賃借倉庫を活用しながら事業基盤を強化し、10年間で国内倉庫面積を34%増加させています。

2024年度は主にグループ会社である住友倉庫九州の新倉庫竣工により所管倉庫面積は増加しましたが、保管業務を受託していた保管用倉庫の一部を賃貸契約(貸庫)に切り替えたことにより、国内保管用面積は前年度比で減少しました。

国内倉庫保管面積



取締役常務執行役員
業務・国内営業各部門管掌

黒木 郁雄

第五次中期経営計画における事業戦略

倉庫業	国内新倉庫建設	事業基盤の核となる庫腹の増強を推進
	倉庫施設のバリューアップ	定温設備の増設を進め、高付加価値品の取扱拡大
	業務のデジタル化・自動化、DX	AGVやマテハン機器の更新による生産性向上
陸上運送業 ほか	中継輸送の拡充	中継輸送拠点「コネクトエリア浜松※」の利用拡大

※中日本高速道路株式会社と遠州トラックの共同事業

事業戦略の進捗

	2023年度	2024年度	2025年度
倉庫業	国内新倉庫建設 ■ 静岡県袋井市に新倉庫を建設 業務のデジタル化・自動化、DX ■ 無人搬送車(AGV)の導入による生産性向上を推進	国内新倉庫建設 ■ 福岡市東区箱崎埠頭に新倉庫を建設 倉庫施設のバリューアップ ■ 横浜地区において定温庫を増床 業務のデジタル化・自動化、DX ■ スポーツ用品配送センターにおいて自動化機器を導入	事業基盤の強化を推進 ■ 倉庫への投資を継続するとともに、物流サービスの拡充を推進 カーボンニュートラル社会への対応 ■ 自社倉庫施設において実質再生可能エネルギー由来の電力導入を推進
陸上運送業 ほか	中継輸送の拡充 ■ 中継輸送拠点「コネクトエリア浜松」の利用台数増加 (前年度比23%増)	中継輸送の拡充 ■ 中継輸送拠点「コネクトエリア浜松」の利用台数増加 (前年度比9%増)	中継輸送の拡充 ■ 中継輸送拠点を2拠点拡充

	2024年度の取組みの振返り	今後の成長戦略
倉庫業	グループ会社の住友倉庫九州が福岡市東区に新倉庫を稼働させるなど事業基盤の強化を継続しました。今後のEC市場拡大に伴う取扱量の増加と労働力不足問題への対策として、スポーツ用品配送センターに新たな自動化機器導入を行い生産性の向上を図るなど、物流DXを通じて環境変化に対するレジリエンスを高める施策を進めました。	2025年度は事業基盤となる倉庫への投資を継続するとともに、物流サービスの拡充、賃借倉庫の活用拡大に加え、既設倉庫の取得を検討していきます。自社倉庫施設において実質再生可能エネルギー由来の電力導入を推進し、カーボンニュートラル社会への移行に向けた対応を進めていきます。
陸上運送業 ほか	グループ会社の遠州トラックは2018年から中継輸送拠点「コネクトエリア浜松」を運営し、同拠点の利用台数は前年度比9%増加しました。また2024年度にはこれまで提供してきた乗換型、積替型の中継輸送に加え、自社拠点にて保管型中継輸送サービスを開始しました。	2025年度は中継輸送拠点の需要が増加していることを受け、静岡県浜松市及び静岡市において中継輸送拠点を2拠点拡充します。将来的には東北から九州までをカバーする中継輸送サービスの展開を検討しています。

労働力不足の解決と事業成長を両立させる物流サービスの展開

物流業界では、トラックドライバーの総労働時間規制により輸送能力が不足する「物流の2024年問題」と呼ばれる社会課題に直面しています。当社グループでは、輸送距離の短縮とドライバーの労働環境改善を通じて、この課題の解決に取り組んでいます。

具体的には、グループネットワークを活かした物流拠点の分散化を提案しています。2024年度はそのような需要にも応えるべく九州・福岡に新倉庫を建設しました。これにより、国内物流業務の引受体制を強化し、事業成長にもつなげています。また、グループ会社の遠州トラックでは、関東・関西間の日帰り運行を可能にする中継輸送拠点「コネクトエリア浜松」を静岡県で運営し、ドライバーの負担軽減と効率的な輸送を実現しています。

住友倉庫グループは、物流サービスの提供を通じて、労働力不足という社会課題の解決と持続的な事業成長の両立に挑戦し続けます。



九州一円の物流需要をカバーする
住友倉庫九州箱崎埠頭営業所新倉庫



港湾運送業

コンテナ荷捌業務等

安全・信頼・効率を基盤とする高度なオペレーションで 当社グループの成長に貢献します

当社は、国際物流の結節点である主要港で港湾物流サービスを提供し、日本の国際貿易を支えています。コンテナターミナル事業においては、国内主要4港で合計10か所のターミナル・オペレーションに参画し、高品質なサービスを提供しています。安全性、信頼性、効率性をコアバリューに、長年培ったノウハウに最新のICTを組み合わせ、オペレーションの高度化にも取り組んでいます。

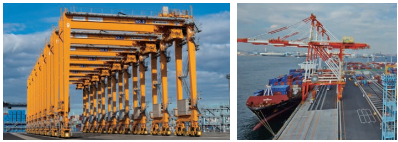
また、環境対応荷役機器や最新技術の導入等を通じて、港湾における環境負荷軽減にも取り組んでいます。コンテナ関連業務に加え、在来型貨物や車両に対応するサービス、船会社の業務をサポートする海運代理店業務など、多様なニーズに応える港湾物流サービスを提供し、国際的なサプライチェーンの一翼を担い、当社グループの成長に貢献してまいります。



取締役常務執行役員
海上業務部門管掌

宗 克典

事業内容



コンテナターミナル・オペレーション

東京、横浜、大阪、神戸の主要港でコンテナターミナルを運営し、コンテナ船運航会社にコンテナの積み込み、積み下し、一時保管などのサービスを提供しています。長年の事業運営で培った技術力と高機能なオペレーションシステムで安全かつ効率的なターミナル運営を実現しています。



在来船関係業務等

コンテナに入らない大型貨物、重量物、車両などの貨物向けの高品質な港湾物流サービスを提供しています。長年にわたり築き上げた技術力により、貨物の特性や形状に応じた、荷受けから船積みまで一貫したサービスを展開しています。

強み	環境認識
● 日本国内主要港でのコンテナターミナル運営実績 ● 長年の事業運営により培った現場力 ● 港湾の拠点を活用する多様なサービスの提供	● 環境負荷の低いコンテナターミナル運営のニーズ ● デジタル化・DXによる生産性向上

事業戦略の進捗

2024年度の実績の振り返り	今後の成長戦略
新規航路のターミナル業務及び在来船関係業務を受託したほか、コンテナデポ業務などの周辺業務の拡大にも取り組みました。また、一部のターミナルにおいてコンテナ搬出入予約システムの本格運用を開始するなど、ターミナル運営の効率化に取り組みました。	2025年度は引き続き、コンテナターミナル業務、在来船関係業務及び周辺業務の拡大に取り組みます。加えて業務のデジタル化・DXを推進し、効率的で持続可能なターミナル運営の実現を目指します。

カーボンニュートラルレポート実現に向けた取り組み

近年、サプライチェーン全体の脱炭素化に関心が集まる中、港湾にも環境対応が強く求められています。住友倉庫では国土交通省の推進するカーボンニュートラルレポート政策を踏まえ、環境負荷の少ないコンテナターミナルの運営を進めています。2024年度には東京・横浜の主要ターミナルでは使用電力の実質再生可能エネルギー100%化を実現しました。さらに、荷役機器の環境負荷低減モデルへの更新を進め、水素燃料などクリーンエネルギーの将来的な導入に向け準備や、ゲートの高度化等を通じたターミナルオペレーションの効率化に取り組んでいます。これらにより、コンテナ船運航会社や荷主のサプライチェーンにおける環境負荷低減に貢献することのできるコンテナターミナル運営を目指していきます。

輸出入荷捌業務

サプライチェーン全体へのサービス拡大を通じて お客様の事業成長を支援し、業務拡大を目指します

輸出入荷捌業務は、通関手続きや書類作成を通じて、貨物を円滑に目的地へ届ける重要な役割を担います。当社は安全・安心な物流の提供に加え、AIやRPAを活用した業務の効率化と精度向上を実現するほか、物流需要の変化に対応し、サプライチェーン全体へのサービス拡大を推進しています。

具体的には、自社開発の物流管理プラットフォーム「SWAN」は、物流を可視化し、透明性を担保します。また貿易事務代行や関税制度・調達先選定に関する物流コンサルティングサービスの拡充を図っています。

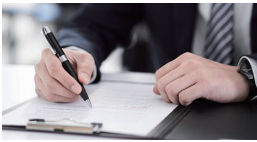
これらの取組みにより、お客様が本来の業務に集中できる環境を整備し、お客様の事業成長を支援するとともに、より高付加価値なサービスの提供を通じて業務拡大を目指してまいります。



常務執行役員

桜井 剛

事業内容 | ● 輸出入通関 ● 貿易事務代行 ● 輸出入に係るコンサルティングサービス



貨物の輸出入に係る通関や納税、書類作成代行などのサービスを提供しています。手続き代行にととまらず、AEO認定通関事業者であることを活かした商流のBCP対策、DX時代に応じた通関情報のデータベース化サービスなど、コンサルティングサービスも展開しています。

強み	環境認識
● 長年の事業運営により培った輸出入通関のノウハウと盤石な人員体制 ● お客様のニーズを実現する高いシステム開発能力	● AI技術の進展に伴う生産性向上 ● 輸出入通関におけるDXニーズ

第五次中期経営計画における事業戦略

業務のデジタル化・自動化、DX
「SWAN plus [®] 」*の展開による輸出入通関業務の取扱拡大
*輸出入通関業務のスリム化・情報管理一元化を実現するWEBサービス

輸出入通関業務を、もっとラクに、スムーズに。

SWAN+

事業戦略の進捗

2024年度の実績の振り返り	今後の成長戦略
AIスタートアップ企業との協業を通じて、書類確認作業の大幅な合理化を実現しました。また物流プラットフォーム「SWAN」において、電子帳簿保存法の要件を満たす書類のデジタルファイリング機能を実装し、サービスの機能強化を図りました。	2025年度は引き続き、物流プラットフォームと通関支援システム、AEO認定通関事業者の特性を組み合わせ、お客様のDXを支えるサービス「SWAN plus [®] 」を積極展開し、輸出入通関業務の取扱拡大を目指します。

AIとプラットフォームで実現する次世代貿易管理

住友倉庫は、貿易情報のデジタル化と一元管理の実現を通じて、取引先企業の貿易管理業務の生産性向上に貢献しています。貿易実務では依然として紙書類による情報共有が残る中、当社はAI-OCRを活用した通関事務をデジタル化する通関支援システム「i-Clearance[®]」を開発しました。これにより、紙書類のデータ化を効率的に進め、物流管理プラットフォーム「SWAN」を通じて貿易情報の一元化サービス「SWAN plus[®]」として提供しています。導入企業では貿易関連書類のやりとりを66%削減するなど、業務効率化で高い成果を上げています。これらの取組みは、お客様の競争力強化と持続可能な物流の実現に寄与するものであり、住友倉庫は今後もデジタル技術を活用した高付加価値サービスの創出に挑戦し続けます。



国際輸送業

国際物流ネットワークの更なる拡充を通じ、お客様のグローバル・サプライチェーンの強化と再構築を支えてまいります

当社グループは1972年の米国駐在員事務所設置以来、欧州、アジア、中東などへネットワークを拡大し、現在では世界14か国に拠点を展開しています。各地域の特性に応じたきめ細かなサービスと、日本国内の高品質な物流を連携させたトータル・ロジスティクス・ソリューションにより、グローバル・サプライチェーンを支えています。

近年は地政学的リスクの高まりを背景に、サプライチェーンの再構築を検討する企業が増加しています。当社はこうした動向を的確に捉え、欧米はもとより、東南アジアでの更なる拠点強化やインド等での新規拠点の整備を進め、海外事業の拡大を加速していきます。

多様化するニーズに柔軟に対応し、安定的な物流サービスの提供を通じて、「世界をつなぐ」という当社グループのミッションの実現に取り組んでまいります。

事業内容



海上貨物輸送



航空貨物輸送

国際輸送業務 | ● 海上貨物輸送 ● 航空貨物輸送 ● 国際複合一貫輸送 ● 大型設備輸送

海上貨物輸送、航空貨物輸送を軸に、陸、海、空の輸送手段を組み合わせ、世界各地に広がるネットワークを駆使してグローバルに国際輸送サービスを提供しています。また現地の通関・法制度・商習慣の情報提供により、お客様の強固で安定的なグローバル・サプライチェーン構築を支援しています。



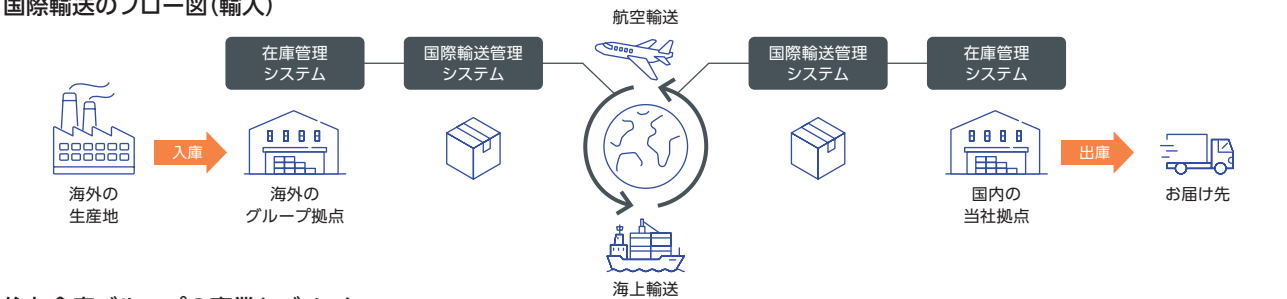
海外物流業務

海外物流業務 | ● 海外物流センター運営 ● コンサルティング

北米をはじめ、欧州、中東、東南アジア、中国などにおいて、貨物の保管から配送まで一貫した日本と同様の高品質な物流サービスを提供しています。また現地の通関制度・法制度・商習慣の情報提供やサプライチェーンマネジメント体制の構築支援などのコンサルティングサービスを展開しています。

強み	環境認識
● 貨物の特性、輸送モード、各国の法制度を熟知し、柔軟に対応できる輸送コーディネート力と海外ネットワーク ● 特殊貨物・プロジェクト輸送の専門知識と豊富な実績 ● 自社開発の国際輸送管理・在庫管理システム	● 東南アジア、環インド洋経済圏の旺盛な物流需要 ● サプライチェーンの見直しによる新規需要の発生 ● 国際輸送におけるDXニーズ ● 低炭素輸送サービスの需要拡大

国際輸送のフロー図(輸入)



住友倉庫グループの事業セグメント



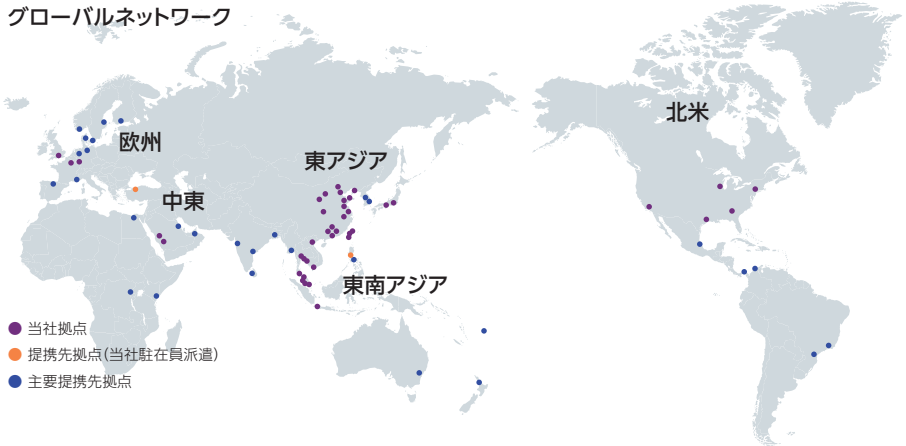
常務執行役員

松本 年可

海外事業展開

当社グループは、1972年に米国・サンフランシスコに進出して以降、海外自社拠点の拡充を進め、現在では、北米、欧州、中東、東南アジア、中国、台湾など14の国や地域に21現地法人、50以上の拠点を設置しています。充実した国際物流ネットワークを基盤とする、高品質な物流サービスの提供により、お取引先様の強固で安定的なグローバル・サプライチェーン構築を支援しています。

グローバルネットワーク



第五次中期経営計画における事業戦略

海外事業の拡大	タイ、ヨーロッパにおける倉庫建設・取得を推進
	インドネシア、ベトナムにおける倉庫事業の拡大、既存フォワーディング事業との相乗効果を創出
保冷航空輸送サービスの拡大	低コストで高品質な保冷航空輸送の実現
業務のデジタル化・自動化、DX	WEBサービスの多機能化による高付加価値なサービスの提供

事業戦略の進捗

2023年度	2024年度	2025年度
海外事業の拡大 ■ タイ・レムチャバン地区に新倉庫を建設 ■ ベトナム、インドネシアにおける倉庫事業拡大を見据えた営業活動を強化 保冷航空輸送サービスの拡大 ■ 保冷梱包会社と業務提携し、保冷航空輸送のサービスメニューを強化	業務のデジタル化・自動化、DX ■ リアルタイム本船動静情報提供サービス開始	海外事業の拡大 ■ 東南アジア、欧州における新倉庫建設・取得に向けた具体的検討の継続 ■ 駐在員派遣国における現地法人設立やその他の新規進出候補国に関する調査の継続 低炭素物流サービスの開発 ■ 航空貨物輸送においてSAFプログラムの提供を開始

2024年度 の 取組みの 振返り	今後の 成長戦略
2024年度はAIを活用したリアルタイム本船動静情報提供サービスを開始しました。同サービスを提供する物流管理プラットフォーム「SWAN」と連動させることで、国際輸送における業務のデジタル化を通じた競争優位性の強化を推進しました。	2025年度は海外事業拡大のための新倉庫建設・取得に向けた具体的な検討を継続します。またサプライチェーンにおける脱炭素化需要に応え取扱拡大を図るため、航空貨物輸送においてSAFプログラムの活用により低炭素輸送サービスの提供を開始します。

貿易の可視化により生産活動を支える、リアルタイム本船動静情報提供サービスを開始

サプライチェーンの高度化により、物流分野では情報の可視化・リアルタイム化が一層重要になっています。住友倉庫は、衛星で取得した船舶位置情報に加え、気象や港湾混雑などのデータをAIで解析し、入港予定日を予測するサービスを2024年11月より協力企業を通じて提供を開始しました。これにより戦略的なサプライチェーン管理が可能となり、お取引先様の競争力強化に貢献します。住友倉庫は貿易のデジタル化を通じて付加価値の創造に挑戦し続けます。

所有資産ポートフォリオの見直しを推進するとともに、物流事業との連携を意識し、資産効率を重視した事業成長を目指します

当社の不動産事業は、1970年代に大阪・東京の都心部で賃貸物流ビルの運営を手掛けたことから始まります。1988年には東京都中央区新川にあった倉庫を旗艦オフィスビルとなる東京住友ツインビルディングに再開発しました。その後も保有する倉庫・社宅等の再開発を中心に賃貸用不動産を建設するほか、新たな不動産収益物件を取得してきました。現在は環境に配慮したオフィスビル等の開発・取得を継続する一方、築年数等を基準に物件の入替えを行い、所有資産のポートフォリオの見直しを進めています。また、大阪駅と難波駅とを新たに結ぶ「なにわ筋線事業」に協力するため、関係する物件を取り壊すこととなり、その代替物件の確保にも努めています。今後は物流事業との連携を意識するなど、資産効率を重視した不動産事業の成長を目指してまいります。

事業内容 | ●不動産賃貸 ●不動産販売 ●不動産仲介及び管理業

首都圏や大阪を中心にオフィスビルや商業施設、賃貸住宅などの多様な不動産の開発・運営を展開しています。倉庫用地を中心に所有地の再開発を行い、また新たな不動産物件の取得を続け、延床面積39万㎡を超える施設を保有し賃貸事業を行っています。近年は環境に配慮した不動産物件の運営に取り組んでいます。

強み	環境認識
● 京浜地区・阪神地区を中心に保有する不動産 ● オフィスビル・商業施設・賃貸マンション・物流不動産等幅広い所有資本ポートフォリオと運営ノウハウ	● サステナビリティ・カーボンニュートラルへの意識の高まり ● 異常気象や自然災害に対する備えの意識の高まり ● 多様な価値観が尊重される社会への変化

主要物件



東京住友ツインビルディング
東京都中央区
地上24階(東館)/21階(西館)/地下3階建
建物延床面積 東館：69,210㎡
西館：58,880㎡



本町ガーデンシティテラス
大阪市中央区
地上19階/地下2階建
建物延床面積：11,082㎡



T-FRONT
埼玉県戸田市 地上5階建
建物延床面積：22,880㎡



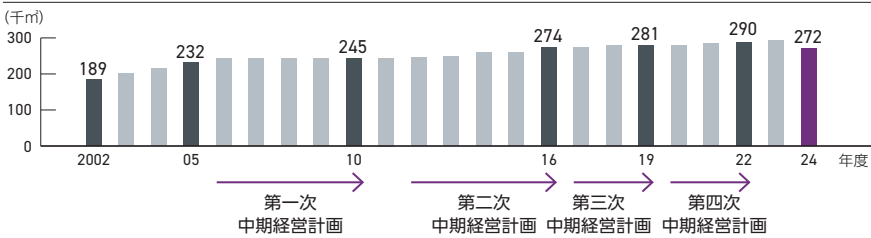
綱島マンション
横浜市港北区 地上7階建
建物延床面積：14,980㎡

その他の不動産物件はウェブサイトをご参照ください ▶
<https://www.sumitomo-soko.co.jp/service/estate/>

不動産賃貸面積(賃貸ビル等)の推移

京浜地区・阪神地区を中心にオフィスビルや住宅施設等を継続的に取得し、不動産賃貸面積の拡大を図っています。2024年度は賃貸用不動産を新たに取得したものの、関西高速鉄道株式会社が推進する「なにわ筋線事業」による建物引渡しに伴い不動産賃貸面積が前年度比で減少しました。

不動産賃貸面積の推移



取締役常務執行役員
管理・不動産・国際各部门管掌

星野 公彦

第五次中期経営計画における事業戦略

賃貸事業の推進	倉庫用地の再開発を発祥として不動産賃貸事業を展開。再開発に加え、新規不動産の取得を推進し、成長を継続
保有不動産の入替え	保有不動産の築年数経過に伴う将来的な収益力低下を回避し、更なる成長に向け、非中核資産の売却等により、賃貸用不動産の入替えを実施
販売事業への業容拡大	不動産物件の入替えを行いながら、徐々に資産回転型ビジネスを展開。中長期的には、賃貸事業を核に、販売事業を拡大することで資本効率を意識した事業展開を目指す

事業戦略の進捗

2023年度	2024年度	2025年度
賃貸事業の推進による収益規模拡大 ■ 大阪市中央区の賃貸用オフィスビルを取得 非中核物件の売却 ■ 販売用不動産(レジデンス2棟)の売却を実施	賃貸事業の推進による収益規模拡大 ■ マルチテナント型物流施設の開発に着手 ■ 関東地区のレジデンス1棟建替完了 ■ 東京都墨田区の賃貸用医療施設を取得 非中核物件の売却 ■ 販売用不動産の売却を実施	賃貸事業の推進による収益規模の拡大 ■ 新たな物件の取得を継続 環境性能向上による施設の付加価値向上 ■ 保有する施設の省エネ化、再エネ化を推進 非中核物件の売却 ■ 販売用不動産の売却を予定

2024年度の取組みの振返り	今後の成長戦略
不動産事業としての物流施設開発への本格進出となる「ロジクロス三郷」を着工しました。関東地区のレジデンス1棟の建替えを完了したほか、賃貸用医療施設を取得するなど、投資を継続し収益規模の拡大を推進しています。また非中核物件の売却を進め、販売事業への業容拡大に向けた取組みも着実に進めました。	2025年度は「なにわ筋線事業」により引き渡した建物に代わる賃貸用施設の取得を推進し、収益規模の拡大を進めていきます。また保有する施設の環境性能を向上させ付加価値を高め、高稼働率維持・保有ビルの競争力強化の取組みを継続します。

「ロジクロス三郷」着工

住友倉庫は、三菱地所株式会社、九州旅客鉄道株式会社と共同で埼玉県三郷市に大規模マルチテナント型物流施設の開発を実施します。本物件は、延床面積13万㎡のダブルランプ型・地上5階建の物流施設であり、配送及び雇用確保に優れたアクセス性の高い立地、多様なテナントニーズに対応する効率性・柔軟性の高い商品企画、テナント従業員満足及び防災・環境への配慮を特徴としています。



2026年8月竣工予定

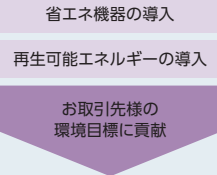
保有不動産における環境性能の強化、お取引先様の環境目標達成を支援

脱炭素社会の実現に向けて保有不動産の環境性能強化を継続的に推進しています。高効率空調機器やLED照明の導入に加え、使用するエネルギーの再エネ化を進めています。2024年度には、大阪の中核オフィスビルにおいて、実質再生可能エネルギー由来の電力100%への切替えを実施しました。今後もオフィスビルを中心に環境性能の向上を図るとともに、テナント企業の環境目標達成を支援することで、持続可能な社会の形成に向けた取組みと保有不動産の競争力強化を両立してまいります。

環境配慮に優れた保有不動産

オフィスビル	本町ガーデンシティテラス(大阪市中央区)	2023年6月取得
レジデンス	フォレストメゾン浦和(埼玉県さいたま市)	2025年3月竣工
物流不動産	ロジクロス三郷(埼玉県三郷市)	2026年8月竣工予定

保有不動産の環境性能強化



期待される効果

