



「コンプライアンス、リスクマネジメント」に関する取り組み

P.2 コンプライアンス

P.6 リスクマネジメント

2021年9月9日 発行

コンプライアンス

認識・取り組み方針

住友不動産グループでは、住友の事業精神を踏まえて、基本使命を定め、この基本使命を果たすにあたり全役職員を律するためのガイドラインとして行動指針を定めております。行動指針の中で、コンプライアンスの実践を掲げており、経営上の重要な課題の一つであるという認識のもと、コンプライアンス活動を推進しております。

「コンプライアンスの実践」とは、単に法令を遵守することに留まらず、法令の背後にある社会的要請に鋭敏に反応し、適応していくことであると定義したうえで、法令、社内規則、社会常識、企業倫理とその背景たる社会的要請に応え、事業活動を推進しております。

【基本使命】

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】

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**
法令、社内規則、社会常識、倫理に基づいた事業活動を行います。
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
お客様、株主・投資家、取引先、地域社会、行政、従業員との信頼関係の持続が不可欠です。
7. 環境の保全
省資源、省エネルギー、資源リサイクル、CO₂削減などの取り組みを通じて、地球環境の保全に努めます。

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「リスクマネジメント委員会」を設置し、その下部組織である「内部統制会議」（主催：当社内部監査室）において、当社グループにおけるコンプライアンス推進活動※のモニタリングを行い、その結果につきリスクマネジメント委員会に報告しています。また、内部監査室による内部監査を通じ、当社グループ各部門の業務遂行及び内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤

の防止および業務改善の指導を行っています。さらに、内部監査室から監査役及び会計監査人へ監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うこと等により、内部監査室、監査役及び会計監査人の三者による監視の充実および効率化を図っております。各組織において検証した事項の内、重要事項に関しては取締役会に報告され、取締役会がコンプライアンス推進活動を監督する体制を構築しております。

※「コンプライアンス推進活動」は、贈収賄やマネーロンダリング等のあらゆる形態の腐敗行為を防止する活動と、環境・社会に関する各種法令遵守のための活動等を指す。

コンプライアンス

取り組み

➤ 内部通報制度

住友不動産グループでは、コンプライアンス違反等を早期に発見し適切な対応を取るため、グループ全社を対象とする内部通報制度を構築しております。積極的な相談・報告を促進するため、報告者の厳重な法的保護を行うだけでなく、匿名での通報を選択できるほか、明確なコンプライアンス違反だけでなく、違反の可能性のある事項等も対象として対応する体制を構築しております。

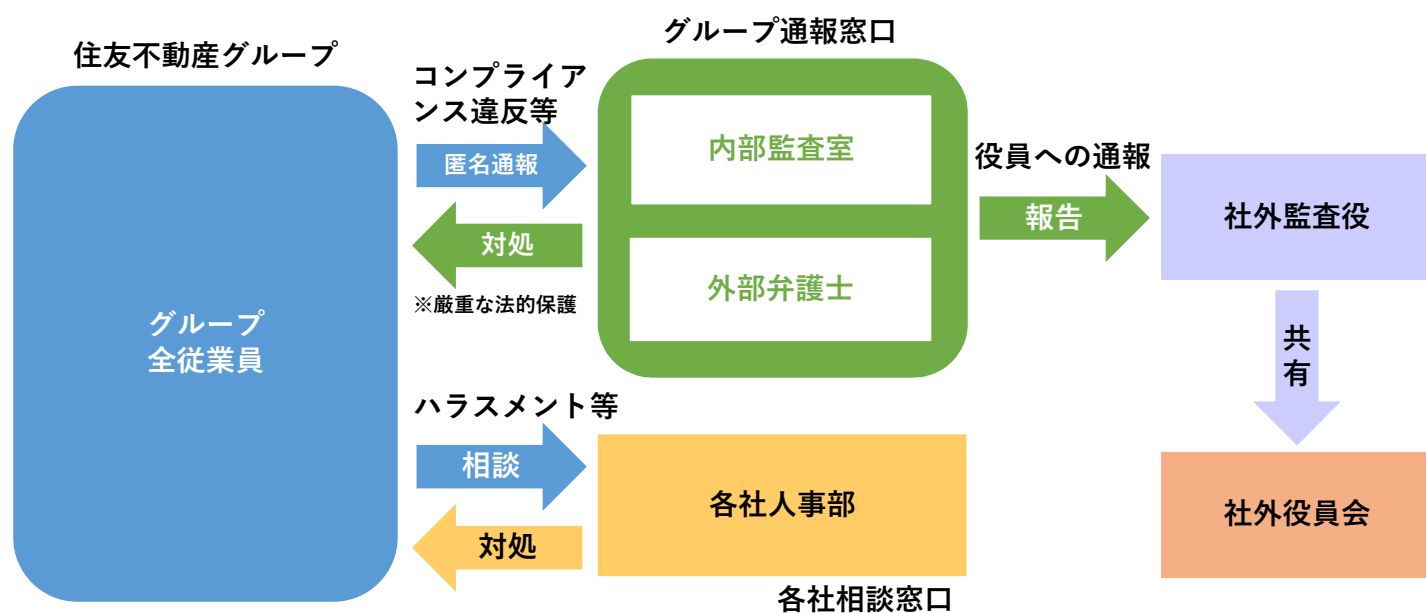
通報先は二つの窓口を用意しており、社内窓口として事業部門等から独立した「内部監査室」と、社外窓口として経営陣から独立した「外部弁護士事務所」がそれぞれ対応し、コンプライアンス体制を構築しております。

また、労働環境に関するハラスメント等の相談については、別途各社人事部にも相談窓口を設けて対応しております。

連絡者の個人情報は、厳重な法的保護のもと秘匿され、通報・相談行為により不利益を被ることはありません。

万が一コンプライアンス違反が発覚した場合、適切な対応を施した上で、同様の事態の再発を防ぐべく、従業員向けホームページ他で注意喚起を行います。被害者に対しては救済措置を講じます。

【通報制度】



➤ コンプライアンスハンドブック

法令遵守の姿勢を身に付けてもらうことを目的として、各種状況におけるコンプライアンス上適切な行動を記載した「コンプライアンスハンドブック」を全役職員に配布しています。必要に応じて倫理規程の遵守状況を確認し、コンプライアンス違反を特定する他、現場の声を基に有効性を確認した上で、適宜、更新しております。

➤ コンプライアンス違反への対処

コンプライアンス違反が発覚した場合、速やかに調査を行った上、厳正に対処し、再発防止策を構ずるとともに、全役職員に対して注意喚起を行います。

➤ コンプライアンス研修

入社時研修、全従業員対象のコンプライアンス研修、管理職研修などを通じて、住友不動産グループの従業員としてのあるべきコンプライアンスの実践を啓蒙しています。

コンプライアンス

取り組み

腐敗防止

➤ 腐敗防止における認識・方針

【腐敗防止に関する基本方針】

住友不動産グループでは、贈収賄行為やマネーロンダリングなどあらゆる形態の腐敗行為の防止に努めております。以下の事態の発生を防止すべく、全従業員へ意識の浸透を徹底しております。

- ◆ 公共、民間を問わず、あらゆるステークホルダーとの関係において、過剰な接待・贈答を行うこと及び受けること
- ◆ 特に、国内外を問わず、公務員又はこれに準ずる立場の者に対し、不正な利益を目的とした贈賄及びその疑いのある利益供与等（ファシリテーションペイメントを含む）を行うこと
- ◆ その他マネーロンダリング、詐欺・強要行為、インサイダー取引など、企業のコンプライアンスに違反するすべての腐敗行為を行うこと

➤ 事業における腐敗行為リスクの特定、対応

住友不動産グループでは、事業活動を行うにあたって、贈収賄や過剰な接待・贈答、政治献金等の癒着行為、詐欺・強要行為、インサイダー取引など、各事業において高リスクと評価される腐敗行為を特定しており、抑止に向け、それぞれの状況に合わせた一問一答形式で、住友不動産の従業員としてのあるべき対処プロセスを定めています。

これらの内容は「コンプライアンスハンドブック」として整理され、全役職員に配布するとともに、コンプライアンス研修などの場で周知徹底されています。万が一、上記のような腐敗行為が発覚した場合、懲戒等の制裁を含む厳正な対応を行い、再発防止のために社内でも意識啓蒙活動を行います。

➤ 政治寄付方針

住友不動産グループは、政治団体の活動にかかわる支援を行う場合、公職選挙法や政治資金規正法等の関連法令に則り、適切に対応します。政治家個人への寄付は行っておりません。

➤ 腐敗行為によって生じた罰金・課徴金・和解金

住友不動産グループでは、2020年度に贈収賄等の腐敗行為に関する重大な法令違反は発生しておらず、腐敗行為に関連する罰金・課徴金・和解金も発生しておりません。

➤ コンソーシアムへの参加

住友不動産グループでは、腐敗防止取り組みの一環として、2020年10月に「国連グローバルコンパクト」に署名いたしました。「強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取組み」という原則に基づき、腐敗防止活動を推進しております。

◆ 国連グローバルコンパクト

「国連グローバル・コンパクト」は1999年にコフィー・アナン国連事務総長が提唱し、翌2000年7月にニューヨークで発足した、世界的なイニシアティブです。参加している各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮し、社会課題の解決に向けて行動することによって「持続可能なグローバル社会」を実現することを目的としております。



コンプライアンス

取り組み

税の透明性

➤ 税の透明性における認識・方針定、対応

住友不動産グループは、法の精神に則り、事業活動を行うすべての国において税法を遵守し、税金の公平性の維持に努めております。さらに、企業活動を行う立場の納税責任を認識し、「BEPS行動計画」が目的とする事業活動規模に応じた適切な納税を行うことで、社会に貢献しております。

➤ 監督体制

住友不動産グループは、各子会社から定期的に、業務執行状況、税務を含む財務状況等、職務の執行に係る報告を受けており、案件に応じて適宜、業務に関する指導を行うとともに、監査役や内部監査室が、必要に応じて税務を含む財務状況等について監査を行っております。また、経理部を所管する取締役が税務全般を統括しており、重要事項については取締役会に報告し、取締役会の監督を受ける体制を構築しております。

➤ 納税額実績

住友不動産グループの国内外における2019年度の納税実績は以下の通りです。

地域		納税額（億円）
国内	日本	688
海外	米国他	4
計		692

➤ 税務に関する外部検証

住友不動産グループでは、あずさ監査法人より、税効果会計を含む連結財務諸表について、監査を受けております。

◆ 「BEPS行動計画」
(BEPS: Base Erosion and Profit Shifting)

多国籍企業が課税所得を人為的に操作する「課税逃れ（BEPS）」に対処するため、OECDが取り纏めた、15項目行動計画。（2015年「最終報告書」）

- 行動計画1：電子経済の課税上の課題への対処
- 行動計画2：ハイブリッド・ミスマッチ取極めの効果の無効化
- 行動計画3：外国子会社合算税制の強化
- 行動計画4：利子控除制限ルール
- 行動計画5：有害税制への対抗
- 行動計画6：租税条約の濫用防止
- 行動計画7：恒久的施設（PE）認定の人為的回避の防止
- 行動計画8：適正な移転価格の算定が困難である無形資産を用いたBEPSへの対応策
- 行動計画9：グループ内企業に対するリスクの移転、過度な資本の配分等によって生じるBEPSの防止策
- 行動計画10：その他移転価格算定手法の明確化やBEPSへの対応策
- 行動計画11：BEPSの規模・経済的效果の分析方法の策定
- 行動計画12：義務的開示制度
- 行動計画13：多国籍企業の企業情報の文書化
- 行動計画14：相互協議の効果的実施
- 行動計画15：多数国間協定の策定

（国税庁ホームページより）

公正競争の確保

➤ 公正競争の確保における認識・方針

住友不動産グループでは、独占禁止法や下請法等を遵守し、取引先との公正な関係性の維持に努めております。

反社会的勢力への対応

➤ 反社会的勢力への対応における認識・方針

住友不動産グループでは、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては、毅然とした態度で臨み、一切の関係を持たないものとしております。また、総務部を対応統括部署とし、不当要求防止責任者を設け、警察等関連機関と連携して、反社会的勢力に関する情報の収集、管理および社内への周知、注意喚起等を行っております。

リスクマネジメント

認識・取り組み方針

住友不動産グループでは、事業における各種リスクを把握したうえで、企業活動に重大な影響を及ぼすことが想定される緊急事態発生時の対応だけでなく、さまざまな事業リスクを未然に防ぎ、軽減・回避することが企業経営上重要であると認識しております。

事業部ごとのリスク管理に加え、横断的な組織を設けて経営・事業におけるリスクを把握・分析し、適切に処をすることで、当社グループの事業活動の安定化と企業価値向上に努めております。

マネジメント体制

住友不動産グループでは、事業における各種リスクに対処すべく、社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を組成しております。このうち、投資リスク、市場リスク等、事業に付随するリスクの監視および対応は、担当部門を統括し、責任を有する各執行役員が社長及び取締役会に報告し、これを討議し、対応しています。以上のプロセスによって、取締役会がリスク管理を監督し、運用状況を適宜レビューする体制を構築しています。

また、特に事業継続に影響を及ぼす大規模災害リスク等に対応するため、「リスクマネジメント委員会」の下部組織である「BCP小委員会」（主催：当社総務部）が、当社グループにおけるBCP整備状況のモニタリングを行い、その結果につき、リスクマネジメント委員会に報告する体制を構築しております。

◆当社がリスクとして検討し、取締役会が監督する項目の例（抜粋）

・新型コロナウイルス感染症リスク	・ファイナンスリスク	・コンプライアンスリスク
・情報セキュリティリスク	・災害その他不可抗力リスク	・サプライヤーリスク
・ESG関連リスク※	※ESG関連リスクは、以下を含む。 環境（気候変動、水の保全、生物多様性、廃棄物・汚染、環境サプライチェーン） 社会（地域・社会への貢献、防災、人権・ダイバーシティ、労働環境、製品品質） ガバナンス（コーポレートガバナンス、コンプライアンス、腐敗防止、税の透明性、リスクマネジメント）	

取り組み

経営・事業におけるリスク

住友不動産グループでは、各種リスクについて、ISO31000等外部のリスク管理基準等を参考に、個別に事業活動への影響を特定し、対応策を講じております。

(1)新型コロナウイルス感染症流行リスク ※2021年3月期有価証券報告書より

昨年来、全世界的にまん延している新型コロナウイルス感染症の流行は、いまだにその収束が見通せない状況にあります。

2022年3月期につきましては、不動産賃貸事業のうちホテルやイベントホールなどの施設営業分野について、新型コロナウイルス感染症による落ち込みが年度

内には回復せず、前年並みの事業環境が続くことを前提として、業績予想を公表しております。

当社グループでは、政府等の方針や各業界のガイドラインに則り、お客様や従業員への感染予防対策を実施しながら、売り上げ確保を図っております。

リスクマネジメント

取り組み

経営・事業におけるリスク

新型コロナウイルス感染症に対する取り組み

住友不動産グループでは、お客様や取引先ならびに従業員の健康と安全を第一に考え、またお客様に安心してご利用いただけますよう、各事業において、政府等の方針や各業界のガイドラインに則った対策を行ったうえで営業活動を行っております。

■当社従業員の安全のために

- 事業活動を継続させながら、当社従業員を感染症から守るために、以下を実施しています。
- ・マスクの常時着用、毎朝の検温実施
 - ・不要不急の出張の自粛、Web会議の積極的な活用
 - ・時差出勤、在宅勤務の励行
 - ・執務室のソーシャルディスタンス確保

■お客様の安全のために

お客様に安心して当社のサービスをご活用いただけるように、全事業でマスク着用や消毒液の設置など基本的な対策を行い、さらに各事業の特性に合わせた以下のような感染症対策を実施しています。

■事業毎の対策

事業	対策
ビル賃貸事業	<ul style="list-style-type: none"> ・エレベータ内で間隔を取るようポスターにより啓発 ・トイレ内ジェットタオルを使用禁止とする ・空気環境測定の結果を元に、換気状況の定期的な確認、及び改善を実施
分譲マンション事業 ハウジング事業 不動産仲介事業	<ul style="list-style-type: none"> ・完全予約制の導入 ・営業所に飛沫防止の亚克力板等を設置 ・オンライン接客の導入
ホテル運営事業	<ul style="list-style-type: none"> ・オゾン殺菌により客室を消毒し、全室に空気清浄機を設置 ・buffetを個別メニューに切替 ・チェックイン時の問診票記入を義務付け
イベント事業	<ul style="list-style-type: none"> ・サーモグラフィカメラシステムのレンタル ・間隔を一定以上空けるレイアウトの提案 ・専用エレベータ、フロア貸し切りなど、館内で不特定多数と接触しないよう配慮
フィットネス事業	<ul style="list-style-type: none"> ・顔認証型自動体温測定器の設置 ・ロッカーの使用台数を制限し、各エリアの換気を高頻度で実施 ・スタジオリモートレッスンの開催

◆分譲マンション 完全リモート販売サービスの開始

分譲マンション事業においては、2020年6月1日より、With/Afterコロナにおける新築分譲マンションの新たな販売手法として、物件見学からお引き渡しまで「完全非対面」で完結する「リモートマンション販売」を導入しています。

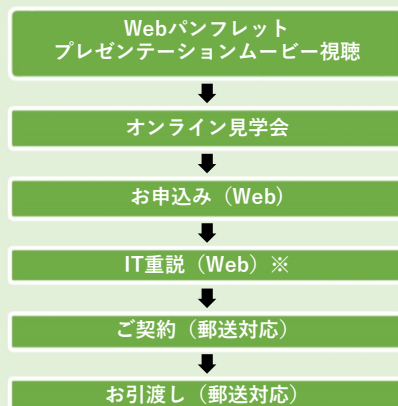
購入検討の初期段階である「情報収集」から「モデルルーム見学」、「お申込み・ご契約」、「重要事項説明」、「お引き渡し」まで、お客様のご希望に応じて非対面による対応を可能とすることで、安全にご購入いただくことが可能となっております。



■オンライン見学会/ご案内項目の一例

- 物件紹介、周辺環境情報
- モデルルーム撮影動画
- 最寄り駅から物件までの経路（動画）
- 詳細資金計画・住宅ローン相談
- 質疑応答 など

【リモート・マンション販売の流れ】



※国土交通省による社会実験（2019年10月1日より開始）

リスクマネジメント

取り組み

経営・事業におけるリスク

(2)ファイナンスリスク

住友不動産グループが行っている不動産賃貸事業および不動産販売事業は、まず用地を取得し、かつ建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業であるため、事業資金を金融機関等からの借入や社債等により安定的に賄う必要があります。これに対し、連結有利子負債の借入期間の長期化、固定金利化を進

めるとともに、多様な金融機関との安定的な関係性の構築を進め、資金調達の安定化を図っております。

しかしながら、金融環境の急速かつ大幅な変化、借入先の経営状況の変化等により、借入利息の上昇、資金繰りの悪化等、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

【連結有利子負債他の推移】

(百万円)	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3
連結有利子負債	3,158,901	3,370,474	3,473,512	3,342,786	3,440,908
連結自己資本	888,099	1,007,347	1,114,975	1,202,103	1,294,998
デットエクイティレシオ※	3.3	3.1	2.9	2.6	2.5
長期比率	98%	98%	98%	99%	96%
固定金利比率	94%	95%	94%	96%	95%

※連結有利子負債÷連結自己資本

(3)コンプライアンスリスク

住友不動産グループが行う事業は、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、労働基準法をはじめとして、様々な法規制の下に置かれており、その改正動向を注視しつつ、適時適切に対応するよう努めております。また、リスクマネジメント委員会の下部組織である内部統制会議において、当社グループにおけるコンプライアンス推進活動のモニタリングを行うとともに、当社内部監査室が子会社を含めた内部監査を実施、更に、社内外に複数の内部通報窓口を設置し、不正、違法行為の発見、抑止に努めております。

しかしながら、法律等の改正による事業活動への影響を通じて、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。また、当社グループやその役職員によるコンプライアンス違反が発生した場合、当社グループの信用が損なわれ、当社グループの商品需要が低下することにより、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(4)情報セキュリティリスク

住友不動産グループでは、各事業において、個人情報を含む多くの重要な情報を保有しており、情報流出を防ぐためのサイバーセキュリティを導入しているほか、従業員に対して情報セキュリティに関する研修を実施しております。

しかしながら、サイバー攻撃や従業員の不注意により情報が流出した場合、補償の発生や、信用の喪失による当社グループの商品需要の低下などにより、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

リスクマネジメント

取り組み

経営・事業におけるリスク

(5)災害その他不可抗力リスク

住友不動産グループは、災害その他不可抗力の事態に備えるため、保有資産において、免震・制振構造の採用や非常用発電機の設置による無停電対応などにより事業継続性を高めるとともに、当社事業活動において、各種事態を想定したマニュアルの策定と訓練の実施による継続性の確保に努めております。

しかしながら、想定をはるかに凌駕する規模の不可抗力の事態が発生した場合、保有資産の復旧費用負担の発生や営業活動の停滞等に伴い、当社グループの経営成績および財政状況が影響を受ける可能性があります。

大規模地震が生じた際の想定シナリオ

住友不動産のビル事業本部では、大規模地震が発生するリスクに備えるため、「首都直下型地震ワーキンググループ」において想定されている地震規模等をもとにした、自社資産への影響、道路・交通状況等の想定シナリオを設けており、それに従って定期的に防災訓練を実施しております。

【発生する地震の概要】

規模：M7.3

震度：6強

震源：東京湾北部深さ30~50km

余震：震度4～5程度の激しい余震が継続する。

【交通機関（電車・バス）の被害状況シナリオ】

・発災直後から24時間にわたって完全に停止する。

・一部運転再開後も、平時の倍以上の通勤時間が見込まれる。

(6)サプライヤーリスク

不動産事業においては、建設事業者をはじめとして、竣工後の管理に係る清掃員、係員、警備員、設備保守点検事業者など、事業フェーズ毎に多くのサプライヤーが関わっております。

サプライヤーリスクについて、以下の通り対応・対応しているものの、想定外の事態の発生等により、サプライヤーに起因して、当社グループの経営成績および財政状況が影響を受ける可能性があります。

➤ サプライヤーデューデリジェンス

住友不動産グループでは、サプライヤーに起因するリスクを軽減するために、新規取引開始時において、コンプライアンスをはじめとして、環境汚染や人権侵害、労働衛生、マネーロンダリングや贈収賄行為を含む腐敗行為、反社会的勢力との関係性など、各種項目についてリスクがないか、必要に応じた検討を行ったうえで取引を開始しております。

➤ 既存事業におけるサプライヤーの監理

住友不動産グループでは、開発現場やビルの管理現場等において、当社従業員がすべての物件でサプライヤーの監理を行っております。環境品質、労働衛生、労働基準、腐敗行為など、幅広い観点から業務内容のリスクを評価し、必要に応じて是正措置等の対策を講じております。

➤ サステナブル調達ガイドラインの周知徹底

住友不動産グループでは、サプライチェーン全体で持続可能な社会の実現に貢献するため、サステナブル調達ガイドラインを制定しています。請負事業者など取引先各社には、ガイドラインを公開し、協力を要請するとともに、サステナビリティに取り組んでいる取引先からの優先的な調達に努めております。

➤ サプライヤー研修によるリスクの軽減

住友不動産グループでは、サプライヤーリスクの抑止のため、特にリスクが高い安全衛生等について、サプライヤー研修を実施することでリスクを軽減しています。研修では、危険事例や対策における優良事例等を共有し、啓蒙活動に努めております。2020年度は、取引先事業者5,864名に対して研修を実施しました。

◆サステナブル調達ガイドライン（項目のみ抜粋）

全文は以下

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

1. 法令等の遵守

2. 人権の尊重

3. 企業倫理の確立

4. 環境への配慮

5. 品質の確保・向上

6. 情報セキュリティの確保