

三井不動産グループの

社会・環境への
取り組み

2011

豊かさ と 潤い がある

街づくりを「あなた」とともに

&EARTH



都市に豊かさ と 潤い を

三井不動産

情報開示の方針

三井不動産グループでは、従来より社会・環境への取り組みの報告内容の充実に努めてきました。報告内容の増加に合わせて、2009年度版以降は、環境データ等を含め内容的に網羅した完全版の報告をWebサイトに掲載するとともに、PDF版(=冊子製本版)では情報を抜粋し、より多くの方に読んでいただけるよう読みやすさを追求しています。この2011年度版においては、引き続きWebサイトを報告書の完全版とする一方で、PDF版では、読みやすさにも配慮しつつ情報の網羅性を高め、完全版とほぼ同じ内容としました。

併せて冊子製本版の印刷を廃止し、必要に応じてPDF版を印刷出力していただくことにより、環境負荷の低減にもつながるよう配慮しています。

報告対象範囲

本報告書は三井不動産株式会社とグループ15社(5~6ページ参照)の社会・環境への取り組みについて報告しています。

報告対象期間

2010年4月から2011年9月までの活動を中心に掲載しています。ただし、開発プロジェクトが進行中(設計・工事段階等)の事例についても取りあげています。なお原則として年間の数値データは、2010年度(2010年4月から2011年3月)のものを掲載しています。この期間外の数値を掲載する際は、個々に対象期間を明示しました。

参考にしたガイドライン

環境省「環境報告ガイドライン(2007年版)」

GRI(Global Reporting Initiative)ガイドライン第3.1版

発行

2011年11月(前回発行:2010年11月 次回発行予定:2012年10月)

お問い合わせ先 **03-3246-3065**

三井不動産株式会社 総務部 総務グループ

☐ <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>

トップメッセージ	01
東日本大震災への対応状況について	02
会社概要・グループ事業概要	03
ステートメント・ビジョン・ミッション	07
CSRの基本的な考え方	08

特集1

次代の価値創造への挑戦 ～海外事業の取り組み～	09
-------------------------	----

特集2

日本橋再生計画	12
---------	----

三井不動産グループの社会・環境への取り組み項目	14
-------------------------	----

事業活動の基盤

コーポレート・ガバナンス	17
リスクマネジメント	20
コンプライアンス	22

社会活動報告

お客さまとともに	23
主要事業で目指す商品価値	24
快適さ・CS実現への取り組み	25
安心・安全への取り組み	27
品質への取り組み	29
お客さまとのコミュニケーションの取り組み	31
ステークホルダーの皆さまとのコミュニケーションツール	33
地域・社会とともに	34
地域コミュニティとの共生	35
社会貢献・文化支援	39
新たな価値の創造・発信	41
株主の皆さまとともに	44
IR活動	45
従業員とともに	47
人材育成	48
職場環境	49

環境活動報告

環境への基本的な考え方と環境推進体制	50
三井不動産グループの環境への基本的な考え方	51
環境推進体制	53
業務部門の取り組み	54
CO ₂ の削減	55
水環境の保全	59
有害物質削減	60
省資源・廃棄物削減	61
自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)	65
家庭部門の取り組み	67
CO ₂ の削減	68
水環境の保全	71
有害物質削減	71
省資源・廃棄物削減	72
自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)	74
事務関連・グループ会社の取り組み	76
社員啓発	77
自用床(オフィス)での取り組み	78
森林整備	79
グループ会社の取り組み	80
環境会計・環境活動データ	82
環境会計	83
環境活動データ	85
三井不動産グループの環境への取り組みについて(第三者コメント)	87



三井不動産グループの社会的使命

現在わが国では、東日本大震災の被害からの復興を目指し、官民力を合わせてこの国難ともいえる難局に立ち向かっています。三井不動産グループの事業においても、今般の震災により、「本当の安心・安全とは何か」「サステナブル、すなわち持続的発展が可能な暮らしとは何か」といった課題をあらためて突きつけられることとなりました。この課題の克服と、日本復興への貢献に向け、グループを挙げて取り組んでいるところです。

三井不動産グループの社会的使命は、「都市に豊かさや潤いを」というグループ・ステートメントを実現することです。その推進のための、3つのCSR重要テーマとして《環境への取り組み》《高い品質の商品やサービスの提供》《新たな価値・市場創造へのチャレンジ》を掲げています。震災後の今、「安心・安全」「サステナビリティ」といった強く望まれる価値の向上・深化に重点を置き、引き続き全力でこれら3つのCSRテーマに取り組んでまいります。

《環境》と《品質》への取り組み

《環境への取り組み》については、「グループ環境方針」のもと、「CO₂の削減」「水環境の保全」「有害物質削減」「省資源・廃棄物削減」「自然環境の保全・活用」など幅広い観点から取り組みを進めています。

2010年3月には、環境コミュニケーションワード「&EARTH」(アンド・アース)を制定いたしました。

三井不動産グループの街づくりが「地球とともにある」ことをこの言葉により再確認し、ステークホルダーの皆さまとともに、豊かで幸福な未来へとつながる新しい街を創り出していきたいと考えています。

一方、《高い品質の商品やサービスの提供》の要となるのが「安心・安全」です。2009年度から高層オフィスビルに導入を始めた「被災度判定システム」は、東日本大震災の初動対応でも大きな役割を果たしました。そうしたハード面に加え、「芝浦アイランド」における防災を軸にしたコミュニティ形成支援などソフト面にも配慮しながら、「安心・安全」を踏まえた《高い品質の商品やサービスの提供》に取り組んでいます。

特に気候変動への対応をはじめとした地球環境問題の観点からも、「安心・安全」な商品・サービスの提供のためにも、「創エネ・蓄エネ」は重要な鍵になると考えており、この分野の対応を強化してまいります。

《新たな価値創造》を海外でも展開

《環境》《品質》とともに《新たな価値創造》を実現するためには、新しい街づくりの視点が不可欠です。「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに歴史と先進性の融合を図る「日本橋再生計画」や、次世代環境都市を目指す「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」など、三井不動産グループではさまざまな街づくりの取り組みにチャレンジしています。

また、社会・経済がグローバル化する中、国内で

蓄積してきた街づくりの経験やノウハウを広く海外に展開することも、《価値創造》へのチャレンジであると考えます。特に成長著しい中国をはじめとする東アジア地域においては、現地法人を設立するとともに大規模都市開発プロジェクトに参画するなど、積極的な取り組みを進めています。

三井不動産は2011年、創立70周年を迎えました。その間、時代時代の求める価値を創造・提供する姿勢は変わっていません。そして今、「安心・安全でサステイナブルな街づくりをハード・ソフト両面で推進すること」が、三井不動産グループの目指すべき《価値創造》であると考えています。

今後とも、三井不動産グループの社会・環境への取り組みに対して、皆さまのご理解とご支援、また忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。



三井不動産株式会社
代表取締役社長

蒺田正信



2011年3月11日に発生した東日本大震災(東北地方太平洋沖地震)に伴う三井不動産グループの被災状況や対応状況についてご報告します。

震災発生後の対応

地震の発生を受け、各施設においては現地の従業員が災害対策マニュアル等にとり、お客さま等の避難誘導・安全対応と、建物等の状況確認に努めました。

また三井不動産においては、発災後、社長を対策本部長とする災害対策本部を速やかに設置。主要グループ会社とも連携を取りながら、従業員の安否や事業所・運営施設等の被災状況に関する情報収集を行うとともに、BCPに基づいて事業の継続・復旧に向けた対策の検討・実施に取り組みました(27ページ参照)。

施設等の被災と復旧の状況等

主な被害状況と復旧の状況、また、被災地支援や電力供給不足への対応等の状況は以下のとおりです。

■オフィスビル

三井不動産が管理・運営を行っているオフィスビルについては、東北地方の物件を含め、躯体構造に係る大きな被害はありませんでした。エレベーターの停止等の被害は発生しましたが、早期に復旧は完

了し通常どおりの運営を行いました。また人命に係る被害もありませんでした。

■商業施設

「ララガーデン長町」(仙台市太白区)および「三井アウトレットパーク 仙台港」(仙台市宮城野区)が震災の影響で営業を停止しましたが、それぞれ4月下旬、6月下旬に営業を再開しています。関東地方の施設については、ほとんどの施設で建物に大きな被害はなく、安全確認ののち営業を再開しました。また人命に係る被害もありませんでした。

■分譲マンション・戸建住宅

三井不動産レジデンシャル(株)の販売・施工中物件については、東北地方・首都圏ともに目立った建物損傷はありませんでした。また人命に係る被害もありませんでした。

■被災地への支援活動

三井不動産グループでは、東日本大震災の被災地・被災者に対し、社会福祉法人中央共同募金会等を通じて、次のような支援を行いました。

- ◎義援金(総額1億3,000万円)
三井不動産:1億円
三井ホーム(株)・三井不動産販売(株)・三井不動産レジデンシャル(株):各1,000万円
- ◎支援物資
被災地へ食料品・衛生用品・生活用品など約1,000万円の物資提供
- ◎社員の募金
約250万円を寄付

また三井不動産グループが運営する商業施設やホテルにおいて救援募金活動を実施、下記のとおり寄付を行いました(39、41ページ参照)。

- ◎商業施設(24施設)
募金金額:8,899,834円
実施期間:3月16日~5月8日
※上記金額に加え、その同額を施設収益から寄付。
- ◎東京ミッドタウン
募金金額:5,487,986円(9月末現在)
実施期間:3月15日~ 継続中
- ◎三井ガーデンホテルズ(全ホテル)
募金金額:1,047,479円(6月30日現在)

■電力供給不足への対応

発電所の被災等に伴う電力供給不足に対応するため、三井不動産グループでは、オフィスビル・商業施設・ホテル・賃貸住宅などの各施設においてさまざまな節電対策を実施してきました。テナント企業や施設のご利用者などにもご協力をいただきながら対応しました。

各施設における節電の取り組み事例

- ◎共用部における節電対策
照明減灯、エレベーターの一部停止、ネオンサイン・ライトアップの縮小・停止、空調・熱源の一部停止など
- ◎専用部における節電協力依頼
照明減灯、こまめな消灯、控えめな空調温度設定、OA機器のこまめな切電など
- ◎商業施設における営業時間短縮など

募金活動や節電への取り組みにご協力いただいた皆さまに感謝申し上げます。



会社概要・グループ事業概要

三井不動産グループの主要事業は、「ビルディング」「商業施設」「ホテル」「分譲マンション」「戸建住宅」「賃貸住宅」。これら不動産保有・開発・マネジメントとその関連事業を通じて、「都市に豊かさ・潤いを」提供するという社会的な使命の実現を目指しています。

会社概要 (2011年3月31日現在)

■商号

三井不動産株式会社
Mitsui Fudosan Co., Ltd.

■本社

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

■設立

昭和16年7月15日

■資本金

174,296,119千円

■年間売上高(連結)

14,052億円(2010年度実績)

■株主数

35,104名

■従業員数

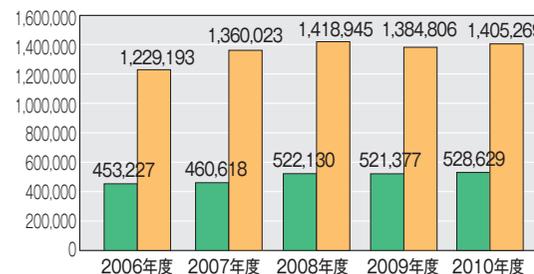
1,213名

■ホームページURL

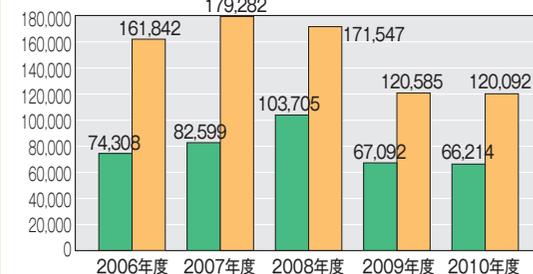
<http://www.mitsuifudosan.co.jp/>

営業状況推移(連結・単体) (2006~2010年度)

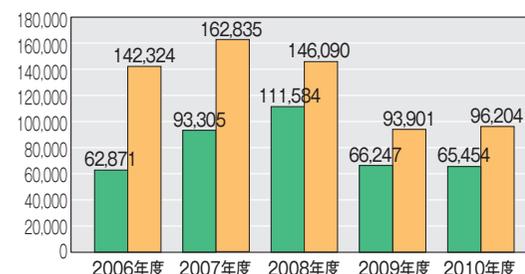
売上高 (百万円)



営業利益 (百万円)



経常利益 (百万円)



当期純利益 (百万円)



従業員数 (名)

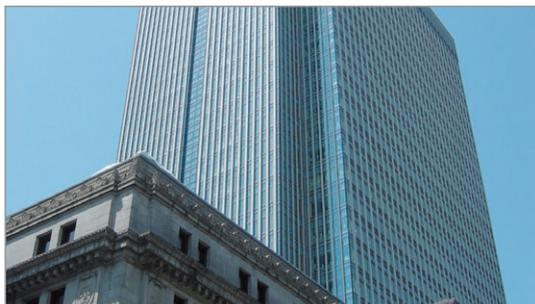


■ 単体 ■ 連結



会社概要・グループ事業概要

ビルディング事業



企業活動の拠点であり、街と人を結びつける都市機能を担うオフィスビル。「ワーカーズ ファースト」を事業コンセプトに、オフィスビルの開発・提供から運営・管理まで、働く環境づくりを行っています。

分譲マンション事業



独自の品質マネジメント手法やマンションセキュリティ体制などを採用しつつ、多様なライフスタイルに対応。高品質の分譲マンションを提供しています。

商業施設事業



地域に、お客さまに愛される商業施設を、出店者の皆さまとともに提供します。人や街とともに成長していく商業施設に「そんな想いを「Growing Together」というブランドステートメントに込めています。

戸建住宅事業



建物の品質や居住性はもちろんのこと、個々の住宅だけでなく街並みの美しさにまで配慮。「その街いちばんの戸建住宅街区」を目指し、環境の創造という大きな観点から住まいづくりを行います。

ホテル事業



基本はそれぞれの立地でその土地にふさわしいホテルづくり。「心安らぐ空間で、洗練された時間をお過ごしいただくこと」を目指して、全国各地で高品質のサービスを提供しています。

賃貸住宅事業



分譲マンション事業で培ったノウハウを活用しながら、住宅の基本性能や付加価値を追求。「いちばんに、住む人のこと」を考え、IT環境やセキュリティにも配慮した都市型賃貸住宅などを提供しています。



会社概要・グループ事業概要

住宅関連事業

■三井不動産レジデンシャル(株)

住宅分譲事業、住宅販売受託事業を2つの柱とし、用地取得から企画開発、品質管理、販売、契約コンサルティング、アフターサービスまで、お客さま志向の商品・サービスをトータルに提供しています。

■三井不動産販売(株)

不動産流通のリーディングカンパニーとして、既存住宅仲介事業、法人などの事業用不動産の仲介・コンサルティング事業、総合駐車場事業などを行っています。

■三井ホーム(株)

ツーバイフォー住宅の建築・販売など戸建注文住宅事業を柱に、住まいに関する幅広い事業を行っています。

■三井不動産住宅サービス(株)

首都圏・名古屋圏を中心に、マンションの日常の管理はもちろん、管理組合のサポートおよびコンサルティングなどトータルマネジメントを行っています。

オフィスビル関連事業

■三井不動産ビルマネジメント(株)

オフィスビルにおける運営のプロフェッショナルとして、顧客満足・コンプライアンスを重視した質の高いサービスを提供しています。

■ファースト・ファシリティーズ(株)

オフィスビル・商業施設・ホテル・マンション・テーマパーク・美術館などさまざまな施設で、設備管理・清掃・警備・工事・省エネ対応・CO₂削減支援などの業務を行っています。

商業施設関連事業

■ららぽーとマネジメント(株)

1981年に「ららぽーとTOKYO-BAY」の運営を始めて以来、商業施設のプロパティマネジメントカンパニーとしての実績を重ねています。

アコモデーション(ホテル・賃貸住宅)
関連事業

■(株)三井不動産ホテルマネジメント

高品質なサービスとホスピタリティの実現に努めながら、「三井ガーデンホテルズ」の運営を行っています。

■三井不動産住宅リース(株)

不動産活用のサポートから快適な生活空間の提供まで、マンションを中心とした賃貸住宅事業を行っています。

投資顧問業

■三井不動産投資顧問(株)

不動産投資に関するコンサルティング、アセットマネジメント業務を行っています。

小売事業

■(株)ユニリビング

ホームセンター「ユニディ」など首都圏を中心に店舗を展開、流通事業の一翼を担っています。



会社概要・グループ事業概要

花卉・園芸事業

■ 第一園芸(株)

首都圏を中心に36店舗での花卉小売やホテル等の花卉装飾など、多彩な花卉事業を行っています。

外食事業

■ (株) キャニー

中央自動車道「談合坂サービスエリア(上り線)」のレストラン・売店のほか、直営・受託での飲食店経営を行っています。

タウンマネジメント事業

■ 東京ミッドタウンマネジメント(株)

「東京ミッドタウン」のタウンマネジメント業務や、建物の施設管理を中心としたプロパティマネジメントなどを行っています。

コンサルティング事業

■ 三井不動産アーキテクチュラル・エンジニアリング(株)

三井不動産グループのエンジニアリング企業として、オフィスビル・商業施設・ホテルなどの建築に関わる技術ソリューションを提供し、安全・安心でサステイナブルなプロジェクトの実現に寄与しています。





ステートメント・ビジョン・ミッション

「都市に豊かさと潤いを」——三井不動産グループでは、グループ経営の基本理念や目指すべき企業像を集約したこの言葉をグループ・ステートメントとしています。さらにそれを、「私たちはどうありたいか」「私たちに今求められていること」という視点から表現したものが、「グループ・ビジョン」「グループ・ミッション」です。

私たち三井不動産グループは、1999年の策定以来、一貫してこの「ステートメント・ビジョン・ミッション」を経営の指針としています。

Group Statement

◎都市に豊かさと潤いを

私たち三井不動産グループは常にベストを提供します

Group Vision ~私たちはどうありたいか~

1 「」マークの理念

私たちは、「」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境に貢献します。

2 進化と価値創造

私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします。

~多様な「知」をとりいれ融合させることにより、国内外で新たな価値を創造します。

~社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流をとらえます。

3 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ

私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します。

Group Mission ~私たちに今求められていること~

1 不動産に関するソリューションとサービスの革新

- 豊かさと潤いをもたらし、魅力にあふれる空間とサービスを提供して、都市を再生する。
- 多彩で革新的なソリューションを提供して、不動産投資市場の成長に貢献する。

2 顧客のパートナーへ

- 顧客をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤と考える。
- 顧客が真に求めているものを多面的に把握し、提案・実現する。
- 顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。

3 企業価値の向上

- 持続的な利益成長を図り、企業価値を向上させる。
- 経営資源の最適活用ならびにビジネスの革新を追求する。
- 常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。

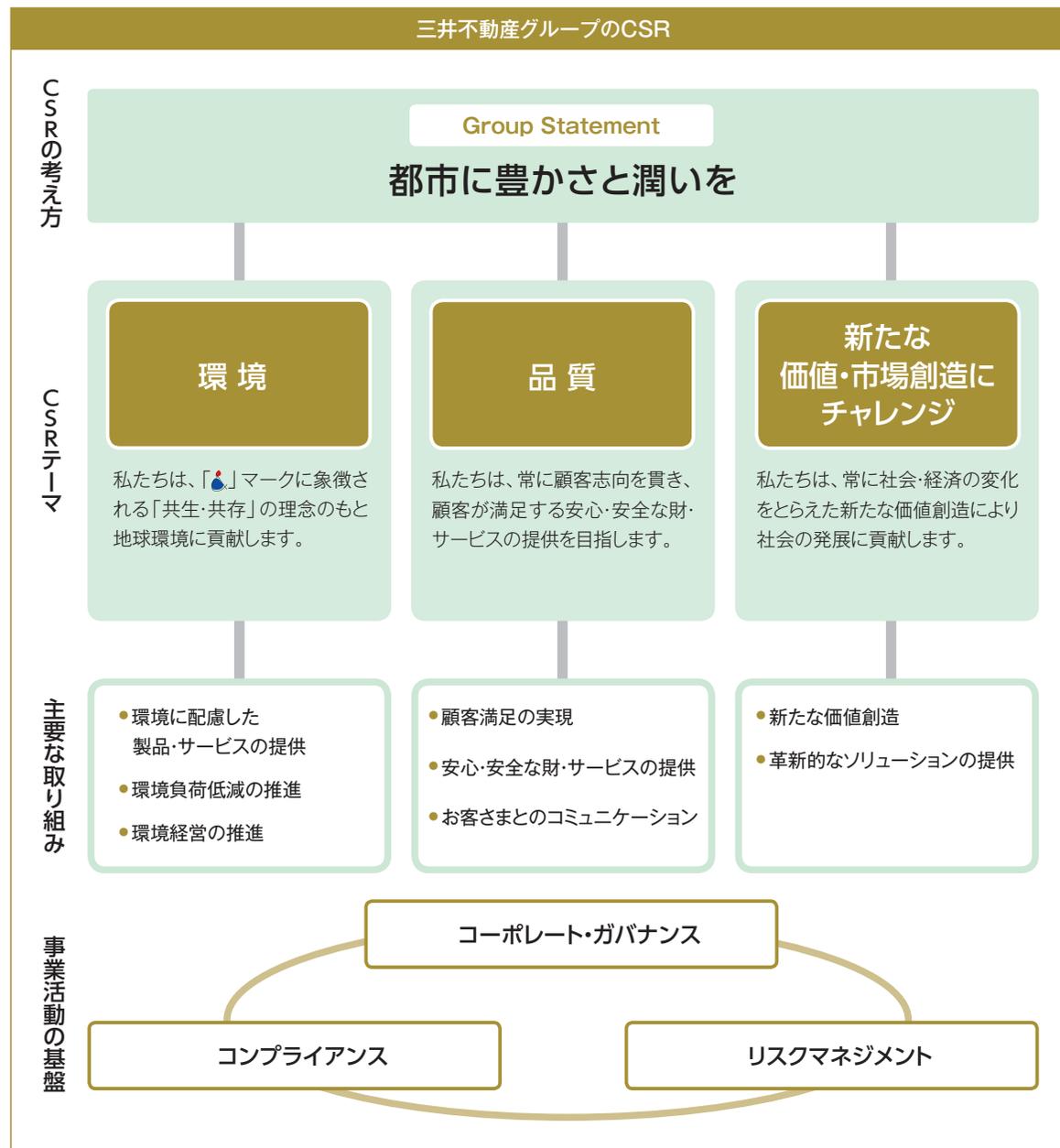
4 個の力を高め結集してグループの力へ

- 多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた独創性を育む。
- 個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。
- 企業倫理と規律、コンプライアンスについて常に高い意識を持って行動する。



CSRの基本的な考え方

三井不動産グループの果たすべき社会的責任とは、「♯」マークに象徴される理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献することだと私たちは考えています。グループ・ステートメントに掲げる「都市に豊かさと潤いを」の実践・実現そのものが、私たちのCSRなのです。三井不動産グループでは、CSR推進の基軸として、「環境」〈品質〉〈新たな価値・市場創造にチャレンジ〉の3つのテーマを設定しています。



国内での経験・ノウハウを生かして新たなステージへ

三井不動産グループがCSRテーマの1つとして掲げる「新たな価値・市場創造にチャレンジ」。今、私たちは、国内だけでなく海外においても、“都市に豊かさ”と潤いを提供する価値創造への挑戦を本格的に始めています。



海外事業の歩み

三井不動産グループの海外事業は、シンガポールで現地との合弁ディベロッパーTID社に資本参加し、工業団地の開発を手がけた1972年からスタートしました。翌年にはMitsui Fudosan USAを設立。その後も、欧米の主要都市におけるビル事業やハワイでのホテル事業など、世界各地でさまざまな事業を展開してきました。

現在では、中国をはじめとする東アジアを重点エリ

アと位置づけ、分譲住宅事業や商業施設事業などを展開しています。中国においては、2005年、上海に駐在員事務所を設立したのち、2011年までに3つの現地法人を設立、また1つの支店を開設。三井不動産レジデンシャル(株)でも2010年4月に海外事業部を新設するなど、海外事業の体制を強化しています。

5つの強み

国内で培ってきた経験やノウハウを生かして、海外のお客さまに新たな価値を提供するのが、三井不

社員コメント

世界にも通じる「共生・共存」「経年優化」



三井不動産
国際事業部
小林 誠治

海外、特に中国では複合開発プロジェクトが多く見られます。そこには、「東京ミッドタウン」「柏の葉」などの複合開発や、「ららぽーと」など大規模商業施設に実績を持つ三井不動産グループだからこそ提供できる価値があるはず。また、三井不動産グループの「共生・共存」「多様な価値観の連繋」や「経年優化」といった発想は、海外でも高く評価され、共感を得ています。これら確かな実績と世界に通用する発想を両輪として、海外事業における“価値創造”にチャレンジしていきたいと考えています。

動産グループの海外事業。私たちには、それを実現するための次のような“強み”があると考えています。

- 1 豊富な事業経験
- 2 大規模複合開発の実績
- 3 商業施設事業を得意としていること
- 4 顧客基盤が非常に大きいこと
- 5 環境対応の先進性

これらの強みを基にして、国内事業の展開をただ海外に転化するのではなく、現地に合った形で提供し、新たな価値創造に挑戦していきます。

中国で品質と環境の街づくりを展開

三井不動産グループは、日本国内で培ってきたノウハウを生かし、成長著しい中国で商業施設事業・分譲住宅事業を展開。中国での街づくりにおいても“品質”と“環境”による新たな価値創造への挑戦を続けています。

品質への挑戦

快適さや安心・安全の提供を通じてお客さま満足を実現することが、私たちの考える“品質”。日本における蓄積を踏まえながら、中国現地のニーズや文化・習慣などにきめ細かく対応した“品質”の実現を目指しています。

環境への挑戦

人と地球がともに豊かになることを目指す、三井不動産グループの街づくり。大規模な環境配慮型都市開発プロジェクトを各地で進める中国などにおいても、私たちの実績やノウハウを生かしていきたいと考えています。

天津



イメージパース

天津エコシティ

「環境共生」と「省資源・資源循環効率化」をコンセプトにした、中国初・国家レベルの大規模環境都市プロジェクト「天津エコシティ」の住宅事業に参画しています。 [2014年竣工予定]

上海



イメージパース

好世皇馬苑(馬陸プロジェクト)

中国・上海市において、ニュータウン開発計画が進行中の嘉定区。地下鉄11号線「馬陸」駅に直結した、商業施設と住宅を計画しています。 [2012年竣工予定]

大連



イメージパース

大連ソフトウェアパーク2期

27km²という広大な敷地に研究開発施設からリゾートまでを含む国家級ハイテクゾーンプロジェクト2期の、住宅と商業施設の開発に参画します。 [2014年竣工予定]

寧波



イメージパース

杉井アウトレット広場・寧波

中国・浙江省寧波市において、アウトレット事業を推進しています。本事業は、海外における商業施設事業への初参画となります。 [2011年9月開業]

日中グリーンエキスポ2011

地球とともにある街づくりを中国の方々に向け発信。 [2011年6月1日～3日]

→ 次ページで詳しくご紹介します。



三井不動産グループは、2011年6月1日～3日に北京で開催された「日中グリーンエキスポ2011」に出展しました。「&EARTH」のもとで推進しているさまざまなプロジェクトの紹介など、環境取り組みに関する総合力を発信しました。

日中のグリーンな未来をともに

「日中グリーンエキスポ2011」は、日中両国の環境保護分野の強化・推進を目的とし、一般社団法人日中グリーンエキスポ・マネージメント※と中国国際貿易促進委員会の主催により、中国・北京市内で初めて開催されたものです。日本65社、中国22団体が

が出展し、会期3日間で約2万名が来場しました。

三井不動産グループからは、三井不動産と三井不動産レジデンシャル(株)が参加。中国の地方政府関係者や開発区関係者、事業者のほか、一般のお客さまにも多くご来場いただきました。

三井不動産グループでもより一層の中国での事業展開を図ろうとしている今、私たちの環境への取り組みや街づくりにおける価値創造について、中国の方々に広く知っていただく貴重な機会となりました。

※ 日本経済団体連合会が設立した一般社団法人。



三井不動産グループのブースでは長時間滞在される方も多く、環境取り組みへの関心の高さがうかがえました。

柏の葉キャンパスシティプロジェクト



柏の葉キャンパスシティプロジェクトへの注目度はとても高く、「中国でもこうした計画を展開してほしい」という期待の声も多くいただきました。

東京ミッドタウンの取り組み

東京ミッドタウンの取り組みでは、水の循環利用や、NAS電池・水蓄熱システムなど先進技術に関する質問を多数受けました。



日本橋再生計画



江戸時代以来の共生や循環の思想を大切にしながら、官・民・地元で推進している「日本橋再生計画」にも、強い関心が示されました。

分譲マンションの環境対応(三井不動産レジデンシャル(株))

特に“CO2の見える化”について質問を受ける場面が多く、設備(ハード)のみならずソフトも含めたCO2削減の取り組みに対し、高い関心を持っていただきました。



社員コメント

中国の方々の環境・街づくりへの期待を実感



三井不動産
国際事業部
村井 紀子

メーカーの出展が多い中、街づくりや複合開発といった三井不動産グループの強みを、模型などにより分かりやすく伝えるように努めました。中国において、日本国内での実績やノウハウをどのように生かして事業を展開していくのか、中国の方々が高い関心と期待を抱いていることを実感。それに応え、中国の皆さまのより豊かな暮らしに貢献することが、これからの三井不動産グループの仕事であると考えています。

残しながら、蘇らせながら、創っていく

三井不動産の本拠地であり、三井グループにもゆかりの深い日本橋。この街の歴史と文化を強みとして、街の活性化や新たな魅力の創造に寄与する「日本橋再生計画」を、官・民・地元一体で推進しています。

日本橋という街には、重要文化財「三井本館」をはじめとする多くの歴史的建造物や、江戸の心と知恵を受け継ぐ文化、そして何よりこの地を愛する人々の絆があります。

そうした日本橋の良さを「残しながら、蘇らせながら、創っていく」—— そのための多彩な取り組みのすべてが「日本橋再生計画」なのです。

ここでは、そのうちのいくつかの取り組みをご紹介します。

※三井不動産は、「名橋『日本橋』保存会」「日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会」「日本橋再生推進協議会」などの地元団体に参加して、日本橋再生に取り組んでいます。



日本橋エリア概略図

■ 日本橋再生計画ホームページ <http://www.nihonbashi-tokyo.jp/revitalization/>

残しながら

街づくりの原点は、
長く受け継がれてきた大切なものを
未来へ残すことです。

日本橋架橋100周年

現在の石造りの日本橋が築造されて、2011年4月3日でちょうど100年。日本の道路の起点であり、日本橋エリアの象徴ともいえるこの橋を、私たちは大切に守り継いできました。

「架橋100周年」を迎えた今年は、「日本橋再生計画」における大きなステップの年でもあります。「名橋『日本橋』保存会」などが中心となって、さまざまな地域イベントを実施しています。

2011年7月31日には、「名橋『日本橋』橋洗い」が行われました。毎年7月、地元町内会や周辺企業の従業員などが日本橋の



江戸時代の絵図「黒代勝覧(きだいしょうらん)」に描かれた日本橋



現在の日本橋



1年間の汚れを落とすイベントで、「名橋『日本橋』保存会」が主催。41回目の今年は、架橋100周年の節目だけあって、過去最高の約1,600名が参加し、三井不動産グループからも多数の社員・家族が参加しました。

名橋『日本橋』橋洗い(2011年7月31日)

残しながら、蘇らせながら、創っていく

蘇らせながら

過去に学び、先人の知恵を借りて
街の再生に取り組んでいます。

日本橋川再生

かつて地域の人々の生活の場であり、人やモノが行き交う道でもあった日本橋川。経済・交通の発展とともに失われた川の景観や機能、賑わいを蘇らせる取り組みも進めています。

地域が中央区とともに計画した「日本橋船着場」が、2011年4月に完成。7月31日には日本橋橋洗いに引き続き、竣工記念セレモニーを実施しました。環境にやさしい「舟運」を現代に蘇らせ、日本橋エリアの活性化につなげたいと考えています。



日本橋船着場



記念セレモニー(2011年7月31日)

日本橋川の水質浄化を図る取り組みとしては、日本橋橋洗いに合わせて「EM団子」という浄化剤を2005年から毎年投入、水質改善の成果を挙げています。



日本橋川清掃活動

また、「日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会」や「名橋『日本橋』保存会」とともに、2カ月に1回、「日本橋川清掃活動」を実施。水質改善と同時に、水辺再生の意識向上にも貢献しています。

創っていく

過去から未来へ、**長期的視野**に立って
時代の求める価値を創造しています。

室町東地区開発計画

「室町東地区開発計画」は「日本橋再生計画」の中核となるプロジェクト。“道づくりによる街づくり”をテーマに、「31mライン」「参道」「桜並木」「石畳」など通りの特徴を生かした大規模複合再開発を進めています。

計画の第1弾である「室町東三井ビルディング」が2010年10月1日に開業しました(56ページ参照)。低層部の「COREDO室町」は、「日本を賑わす、日本



室町東地区開発イメージパース



日本橋三井ホール

橋」をコンセプトに、商業ゾーンと多目的ホール「日本橋三井ホール」で構成されています。

10月30日に行われた「日本橋三井ホール」のオープニングセレモニーは、松本幸四郎丈らによる「三番叟の舞」や「歌舞伎×ファッションショー」など、伝統とトレンドが交錯する、新しい街づくりを象徴するものとなりました。



オープン当時の「COREDO室町」

「室町東地区開発計画」全体竣工予定の2014年に向け、建物という<ハード>と文化や賑わいなど<ソフト>の両面で日本橋再生を目指していきます。

三井不動産グループの事業活動の基盤と社会活動に関する取り組み項目と、本報告書における主な報告内容は以下のとおりです。

取り組み項目		主な報告内容
事業活動の基盤	コーポレート・ガバナンス  P.17	<ul style="list-style-type: none"> ■最適なコーポレート・ガバナンスの整備と構築 ■内部統制システムの強化
	リスクマネジメント  P.20	<ul style="list-style-type: none"> ■リスクマネジメント態勢 / ■地震等の災害発生への備え ■情報セキュリティ管理体制の拡充
	コンプライアンス  P.22	<ul style="list-style-type: none"> ■コンプライアンス態勢の確立 ■コンプライアンス推進活動の継続的实施

取り組み項目		主な報告内容
社会活動報告 お客さまとともに 	P.23 快適さ・CS実現	<ul style="list-style-type: none"> ■「ワーカーズ ファースト」の取り組み ■子育て世代のCS向上の取り組み
	安心・安全	<ul style="list-style-type: none"> ■防災への取り組みの強化 ■オフィスビルの「被災度判定システム」導入推進 / ■非常用電源の拡充の推進
	品質	<ul style="list-style-type: none"> ■各事業部門における品質管理の指針等の運用 ■[TQPM]がISO9001の認証を取得
	お客さまとのコミュニケーション	<ul style="list-style-type: none"> ■CSに関するお客さまアンケート等の継続的实施 / ■Webサイト「WOMAN'S STYLE by 三井の住まい」開設 ■商業施設のさらなるCS向上を目指す「お客さまサポート室」の設置
地域・社会とともに 	P.34 地域コミュニティとの共生	<ul style="list-style-type: none"> ■地域コミュニティの核を目指す商業施設の取り組み / ■マンションにおけるコミュニティ形成支援 ■地域防災への貢献
	社会貢献・文化支援	<ul style="list-style-type: none"> ■商業施設の震災復興支援プロジェクト / ■子どもの社会学習支援 ■オフィスビルで「企業マルシェ」を開催 / ■ホテルの地域・社会貢献活動
	新たな価値の創造・発信	<ul style="list-style-type: none"> ■「東京ミッドタウン」の「JAPAN VALUE」の発信 ■柏の葉における独創的な街づくりの継続的推進 / ■11年連続の「グッドデザイン賞」受賞 <p>◎P.9～11(海外特集)、P.12～13(日本橋特集)もあわせてご覧ください。</p>
株主の皆さまとともに 	P.44 IR活動の目標	<ul style="list-style-type: none"> ■「適時」「適切」「積極的」な情報開示
	IRコミュニケーション	<ul style="list-style-type: none"> ■IRツールやミーティング等によるIRコミュニケーション ■決算説明会の動画配信を開始
従業員とともに 	P.47 人材育成	<ul style="list-style-type: none"> ■多様な能力を向上させる体系的な人材育成プログラムの実施 ■多様なバックグラウンドを持つ人材の採用
	職場環境	<ul style="list-style-type: none"> ■ワークライフバランスの適正化に向けた制度の整備 / ■人権を守るための啓発活動等の継続実施 ■多様な働き方をサポートするため日本橋に「事業所内保育所」を設置

三井不動産グループの 社会・環境への取り組み項目

三井不動産グループの環境活動に関する取り組み項目と、本報告書における主な報告内容は以下のとおりです。

取り組み項目		主な報告内容	
環境活動報告 業務部門の取り組み 	環境への取り組みの推進体制 P.50 環境推進体制	<ul style="list-style-type: none"> ■「グループ環境方針」の対象となるグループ会社が15社に ■「環境推進室」ならびに「ビル環境推進グループ」「商業施設環境推進グループ」を新設 	
	P.54	CO ₂ の削減	<ul style="list-style-type: none"> ■東京都の「トップレベル事業所」に複数ビルが認定 ■設計時、運用時、改修時におけるオフィスビルでの計画的CO₂削減取り組み ■オフィスビル、商業施設において創エネ・蓄エネを推進 ■スマートシティの構築に向けた「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」の取り組み
		水環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ■ホテルで「ECO連泊プラン」の提供などの節水取り組みを推進 / ■「東京ミッドタウン」で雨水・中水を活用
		有害物質削減	<ul style="list-style-type: none"> ■光触媒利用による薬剤使用量削減を継続実施 / ■PCB廃棄物の適正な保管・管理、処理を継続実施
		省資源・廃棄物削減	<ul style="list-style-type: none"> ■商業施設および「東京ミッドタウン」で衣料支援プロジェクトを実施 ■生ごみ、古紙、蛍光灯・乾電池などのリサイクルを継続実施 / ■改正廃棄物処理法への対応
家庭部門の取り組み 	P.67	CO ₂ の削減	<ul style="list-style-type: none"> ■分譲マンションで環境対応を4つのデザインでパッケージ化 ■「パークシティ国分寺」の創エネ・蓄エネ ■省エネ法トップランナー基準に対応した戸建分譲住宅 ■次世代省エネルギー基準を標準仕様とした戸建注文住宅 ■環境型住宅新商品「green's」を販売
水環境の保全		<ul style="list-style-type: none"> ■分譲マンションで節水型トイレを標準仕様 / ■分譲マンションやマンション販売センターでの雨水利用 	
有害物質削減		<ul style="list-style-type: none"> ■マンション清掃における環境負荷の少ない清掃薬剤の継続使用 	
省資源・廃棄物削減		<ul style="list-style-type: none"> ■三井ホーム(株)で長期優良住宅を提供 / ■間伐材を利用して省資源・廃棄物削減 	
事務関連・グループ会社の取り組み 	P.76	社員啓発	<ul style="list-style-type: none"> ■環境研修、エコツアーなどを実施 / ■eco検定の推奨
		自用床(オフィス)での取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ■省エネ・廃棄物削減活動、グリーン購入を推進
		森林整備	<ul style="list-style-type: none"> ■グループ保有林の適正管理 / ■グループ保有林間伐材を活用
		グループ会社の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ■三井不動産レジデンシャル(株)で「環境ビジョンブック2011改訂版」を作成 ■三井不動産販売(株)の「三井のリパーク」でLED照明化を推進 ■ファースト・ファシリティーズ(株)でCO₂削減事業「エコアドプラス」を展開 ■三井不動産ビルマネジメント(株)の本社フロアで照明を半灯化 ■ららぽーとマネジメント(株)で2011年度「環境推進・社会貢献方針」を策定 ■東京ミッドタウンマネジメント(株)のホームページでCO₂排出量公開

三井不動産グループの 社会・環境への取り組み項目

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011



事業活動の基盤

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループのCSRは、主要事業を通じて「環境」「品質」「新たな価値・市場創造にチャレンジ」というテーマに取り組むこと。そうした事業活動を支える基盤として、「コーポレート・ガバナンス」「リスクマネジメント」「コンプライアンス」の推進・強化が何より重要だと考えています。



三井不動産グループでは、ステークホルダーからの信頼を確保するためには経営の健全性・透明性・効率性を高めることが重要だと考えています。そうした視点から、最適なコーポレート・ガバナンスの整備と構築を目指しています。さらにその一環として、内部統制システムの強化にも取り組んでいます。

経営の健全性と効率性

三井不動産では、事業環境と業容に最適な業務執行体制の構築を目的として、「執行役員制度」を導入しています。経営機能と執行機能の分離・強化を推進することによって、経営の健全性・効率性を高めています。また、三井不動産グループの経営をより強固なものとするため、グループ企業の執行責任者にも三井不動産の執行役員と同等の立場と使命とを付与する「グループ執行役員制度」を導入しています。

経営の透明性と視野の拡充

取締役の監督機能強化と経営の透明性を高めていくことを目的として、社外取締役を招聘、選任しています。社外取締役は、会社の意思決定に対する合理性や妥当性について、必要に応じて意見を述べています。

さらに、企業経営者や学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置して、客観的な

立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営における多面的な視野の拡充を図っています。2010年度は同コミッティを2回開催し、各コミッティ委員より有益な助言を受けることができました。

会社の意思決定

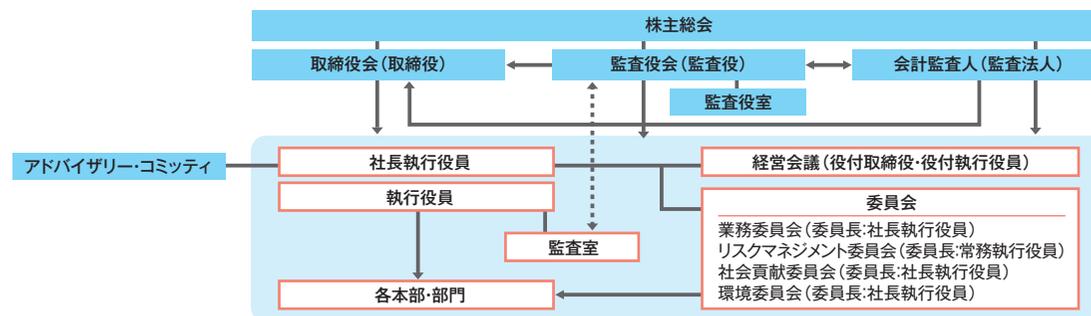
業務執行上の重要事項の審議・報告は、役付取締役および役付執行役員を構成員として設置される「経営会議」で原則毎週1回行っています。重要な意思決定の過程や業務執行状況の把握に関しては、常勤の監査役も「経営会議」に出席し、必要に応じて意見を述べています。このほか「経営会議」は、内部統制およびリスクマネジメントの統括も行っています。

また「経営会議」の諮問機関または業務調整機関として、「業務委員会」「リスクマネジメント委員会」「社会貢献委員会」「環境委員会」の4委員会を設置しています。「業務委員会」はグループ戦略や経営計画などの立案・審議を行うほか、「リスクマネジメント委員会」とともに三井不動産および三井不動産グループのリスクマネジメントに当たります。

2010年4月には三井不動産グループのCSRの考え方に基づいた社会貢献活動・環境活動の推進を目的として、「社会貢献委員会」および「環境委員会」の2つの委員会を新設しました。従来まであった「社会環境委員会」の職能を移管し、社会貢献のあり方や環境活動への取り組み強化の議論を行いました^{※1}。

※1 2010年3月までは「業務委員会」「リスクマネジメント委員会」「社会環境委員会」の3委員会。

コーポレート・ガバナンスの模式図 (2010年4月～)



取締役・監査役の人数 (2011年6月現在)

- ◎取締役：13名 (うち社外取締役4名)^{※2}
- ◎監査役：5名 (うち社外監査役3名)^{※2}

※2 東京証券取引所に独立役員として社外役員7名を届け出しています。



取締役会と監査役会

取締役会は13名の取締役(うち社外取締役4名)で構成されており、三井不動産の重要事項を決定するほか、取締役の業務執行状況を監督しています。また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べています。

三井不動産では「監査役制度」を導入しています。監査役会は5名の監査役(うち社外監査役3名)で構成されており、監査方針や業務の分担等の策定を行うとともに、その方針と分担に基づいて行われた監査に関する重要な事項についての報告を受け、協議を行っています。

監査役は、内部監査担当部門である監査室および会計監査人から定期的な報告を受けるなど、相互に連携を図っています。また監査役室が監査役の職務を補助しています。

内部監査態勢

監査室が、三井不動産グループ全体の視点からリスク管理・内部統制の有効性を検証し、その評価・改善を行うため、部門監査、テーマ監査およびその他の活動を実施しています。

具体的には、リスク分析・評価に基づき、年度の監査活動計画を作成し、取締役会の承認を得ています。

内部監査の結果については、担当役員へ報告するとともに、対象部門にフィードバックしています。また、常勤監査役にも報告して情報共有と連携を図つ

ているほか、半期ごとに経営会議および取締役会、監査役会へ報告しています。

内部統制やリスク管理上改善すべき事項が発見された場合には、各部門から改善方針についての回答を受け、その後の改善進捗状況のフォローアップを行っています。

内部統制

三井不動産グループにおいては、すべてのステークホルダーからの信頼を獲得するために、経営の健全性・透明性・効率性の向上を図っています。会社法の定めに従った内部統制に関する体制の整備・運用を進めるとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保について、2006年10月に「株式会社の業務の適正を確保する体制(内部統制システム)の構築の基本方針」を策定し、運用しています。

□ 内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況

当社グループにおいては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性の向上に努めており、内部統制に関する体制の整備・運用を図るとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保に関し、以下のとおり体制を整備している。

1. 取締役または使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規則の整備および「リスクマネジメント委員会」の設置等により、法令および定款に違反する行為を未然に防止している。また、従業員のコンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備している。

2. 取締役または使用人の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

「文書規程」、「情報管理規則」等の社内規程に従い適切に保存および管理を行っている。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規則」等の社内規程を定め、「経営会議」にて全社および当社グループのリスクマネジメントを統括し、「リスクマネジメント委員会」を業務リスクを管理する組織とし、「業務委員会」を事業リスクを管理する組織として、リスク課題の抽出・把握や対応策の立案を行っている。

さらに、「リスクマネジメント委員会」の下部組織として、「クライシス対応部会」を設置し、発生した事故等の把握ならびに必要な応じた対応方針の策定を行っている。

4. 当該会社ならびにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社グループの役職員の行動指針として「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定めている。当社によるグループ会社の経営管理については、「関係会社監理規程」を定め、当社の承認およびモニタリング等による重要事項のリスク管理を行っている。また、各グループ会社において、コンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備している。



また、適用3年目を終了した、金融商品取引法に基づく「内部統制報告制度」(いわゆるJ-SOX)については、2011年3月31日現在の当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると評価し、その結果を「内部統制報告書」として2011年6月に提出しています。評価結果については有限責任あずさ監査法人による内部統制監査を受け、適正である旨表明いただいています。

今後も株主をはじめステークホルダーの皆さまに「信頼できる財務報告」を届けられるよう真摯に取り組んでいきます。





三井不動産グループでは、事業を取り巻く各種リスクに的確に対応し、経営への影響を最小限にすることが、健全な事業活動やCSRの実現の基礎であると考えています。そのため、事業環境の変化に応じた柔軟な取り組みを行うための態勢を整えています。

リスクマネジメント態勢

■「リスクマネジメント委員会」の設置

「経営会議」が三井不動産および三井不動産グループのリスクマネジメント全体を統括し、そのもとで「業務委員会」が事業リスク^{※3}を、「リスクマネジメント委員会」が業務リスク^{※4}を、それぞれマネ

ジメントしています。

「リスクマネジメント委員会」では、業務リスクを統括的にマネジメントするとともにPDCAサイクルを確立し、クライシス対応や予防的リスク管理をよりの確に実施できる態勢としています。2010年度は毎月1回、計12回開催し、リスク課題の抽出・把握、予防策・対応策の検討や立案などを行ったほか、必要に応じて全社やグループ会社への情報伝達などを行いました。

※3 事業リスク：主として事業推進・利益獲得のために取るリスク。開発リスク、リーシングリスク、マーケットリスクなど。

※4 業務リスク：通常業務におけるオペレーショナルリスク。被災リスク、システムリスク、事務リスク、コンプライアンスリスクなど。

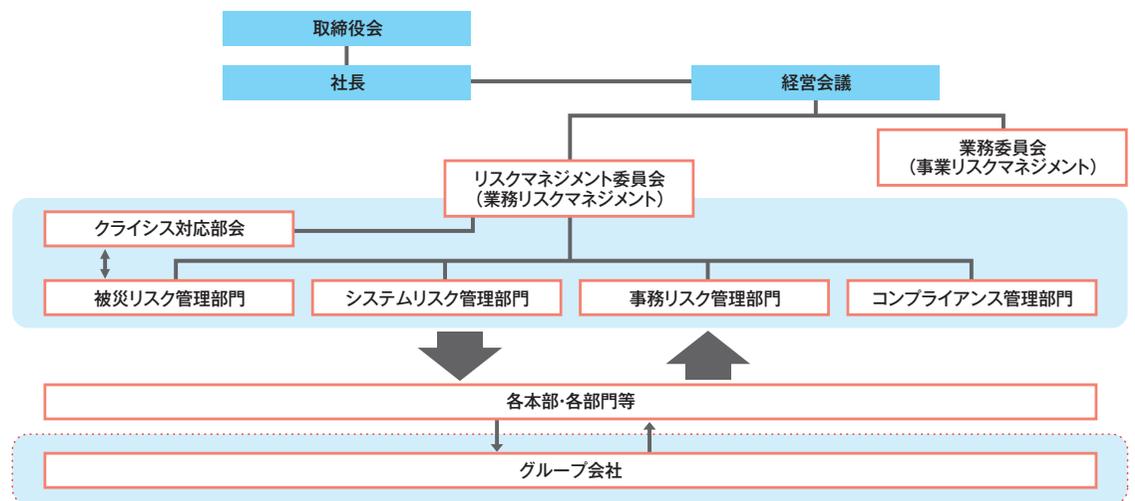
■クライシス対応体制

事故や災害といったクライシスの発生時に臨機応変に対応するため、「リスクマネジメント委員会」のもとに「クライシス対応部会」を設置し、状況把握や対応方針策定等を行っています。2010年度は4回開催しました。

リスクマネジメント委員会の主な議題

- 事件・事故の発生および対応状況
- 法令遵守の状況
- コンプライアンス研修の実施状況
- 社則違反の発生状況と再発防止策
- 当社およびグループ会社の個人情報保護計画
- リスク・クライシス関係情報の水平展開
- J-SOX関係進捗状況

リスクマネジメント態勢（2008年1月1日～）





地震等の災害発生への備え

■緊急対策本部の設置

首都圏を中心とした震度6弱以上の大規模地震が発生した際には、本社内に「緊急対策本部」を設置します。部門ごとの対策本部と連携して、所管物件の被災状況や従業員の安否確認などの情報収集・共有を行います。「三井二号館」(東京都中央区)の緊急対策本部用スペースには、最新の機器・設備や自家発電装置を導入し、大規模地震発生に備えています。

■BCPの策定

大規模災害等の発生にかかわる「事業継続計画(BCP)」の策定も行っています。各主要部門の具体的計画を取りまとめて、2009年6月に第1版を完成しました。それに基づいて定期的に訓練を行い、見直しを図っています。また、ビル・商業施設・ホテル・賃貸住宅の運営管理会社(グループ会社)においてもBCPの策定を進めています。

■新型インフルエンザへの対応

新型インフルエンザ対応のマスク等の備蓄を行うとともに、対策の策定も行っています。強毒型の新型インフルエンザも想定し、BCPIに組み込む方向で、事業継続のための重要業務の洗い出しと、出社制限などの対応策の検討を進めています。

情報セキュリティ管理体制

三井不動産では、「リスクマネジメント委員会」の委員長を最高情報セキュリティ管理責任者とし、そのもとで組織レベルごとに管理責任者・責任者・担当グループ長等を定めています。管理責任者等は、情報管理規則等の関連社則を全従業員に遵守させるため、組織的な取り組みによって情報セキュリティ管理に努めています。また、2009年度より従来の「個人情報事務局」を「リスクマネジメント委員会」の下部組織としての「情報セキュリティ分科会」に拡充しました。

■個人情報保護

三井不動産では、上記の情報セキュリティ管理体制のもと、関連する法令やその他の規範を遵守し、個人情報の適正な利用と管理を図るため、個人情報保護方針を設定・実行しています。また、次のような取り組みにより体制強化や意識啓発を図っています。

個人情報保護の取り組み

◎「個人情報保護ガイドライン」の策定・運用

事故発生時の対応フローを含めた詳細な内容で、社内ポータルトップページにリンクを置き、Q&A形式で解説するなど実効性を重視しつつ周知を図っています。

◎eラーニングによる研修

基礎編(新入社員向け)・応用編それぞれ年2回ずつ実施し、履修率はほぼ100%です。社内外の事例に基づく実務的な内容で、毎年見直しを図っています。

◎グループ会社における個人情報保護の維持向上

グループ会社に対しても、個人情報保護関連社則の制定状況、ホームページにおける個人情報の取り扱い等を継続的にチェックし指導しています。

◎業務委託先管理の徹底

業務委託先の選定基準を定め、個人情報管理を含む標準契約を整備・運用しています。また業務委託先において十分に個人情報保護が図られていることを定期的に確認するよう、各部門やグループ会社を指導しています。



三井不動産グループでは、コンプライアンスの実践をグループ経営の最重要課題の1つと位置づけ、コンプライアンス態勢の構築を行うとともに、コンプライアンスの推進に努めています。

三井不動産グループ コンプライアンス方針

三井不動産グループは、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を制定し、法令遵守はもとより、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行することを宣言しています。

三井不動産グループコンプライアンス方針(抜粋)

三井不動産グループがこれまでに築いてきた信頼とブランドを今後も維持していくためには、社員の一人ひとりが高い企業倫理に従って、日々の活動の中で適切な判断と行動を実践していく必要があります。そのために私たちは、コンプライアンスの実践をグループ経営の最重要課題の一つと位置づけ、法令・社会規範の遵守はもとより、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行します。

社員手帳に記載された
グループコンプライアンス
方針



コンプライアンス態勢

■取締役会等での審議、報告

三井不動産グループ各社では、コンプライアンスに関する重要事項については定期的また必要に応じて取締役会、経営会議等にて審議し、また報告を行っています。

また三井不動産ではコンプライアンスを含む業務リスクを管理する「リスクマネジメント委員会」を設置し、原則毎月1回開催しています。委員会では、コンプライアンスに関する方針、社則、計画、制度等の審議を行うとともに、それらの実践、運用の報告を行っています。

■社則等の整備

三井不動産グループ各社は、コンプライアンスに関する社則等を整備し、これらに基づいてコンプライアンスを実践しています。

■コンプライアンス活動の実践

三井不動産グループ各社は、毎年度、コンプライアンスに関する活動計画を策定し、実行しています。

具体的には、コンプライアンスの浸透を図るために行われる各種研修・啓発活動、コンプライアンスを確保するための各種審査・監視・検証・調査を計画し、実行することにより、適切なコンプライアンス活動の実践を図っています。毎年度の活動結果については取締役会等に報告。結果を踏まえた改善や新たな取り組みについて検討の上、次年度以降の計画に反映しています。



コンプライアンス
研修

■金融商品取引業務に関するコンプライアンス

三井不動産、三井不動産販売(株)、三井不動産投資顧問(株)、日本ビルファンドマネジメント(株)、三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)、(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは金融商品取引業務を行っています。

各社は、金融商品取引法をはじめとする関連法令や当局の通達等を遵守し、社則、内部管理体制の整備・運用など適切な金融商品取引業者としてのコンプライアンス態勢を構築しています。

■三井不動産グループにおける情報共有化

三井不動産グループ各社は、コンプライアンスに関する情報を共有化し、問題の解決を図ることで、グループとしてのコンプライアンスの向上に努めています。

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011



三井不動産グループの考え方

三井不動産グループは、生き生きと安心して働くことのできる「オフィス」や、人々の暮らしを支える「住まい」、そして快適なレジャー・アメニティを提供する「ホテル」「商業施設」を創造しています。

その基本となるのは、お客さまの「満足・安全・快適」を支える「品質」だと考えています。



ビルディング事業

WORKERS FIRST

三井のオフィス

ビルディング事業においては、《ワーカーズ ファースト》、すなわち「働く人といちばんの場所であること」を目指しています。オフィスワーカー1人ひとりが快適で心豊かに働き、能力を最大限に発揮することが、そのままテナント企業の成功につながるという観点から、先進的な環境技術などの導入はもちろん、働く人にとっての使いやすさを第一に考えた設計・運営を推進。ビルと街を行き交う人々に心地よく、テナント企業に新たな価値をもたらす、周辺の街とも良好な関係を築く。そんな「豊かさの連鎖」を実現するオフィスビルを提供しています。

<http://www.mitsuifudosan.co.jp/office/concept/>

新築分譲マンション事業・新築戸建住宅事業



すまいとくらしの未来へ

三井不動産レジデンシャル

三井不動産グループにおいて、新築分譲マンション事業および新築戸建住宅事業を手がける三井不動産レジデンシャル(株)。《すまいとくらしの未来へ》をコーポレートステートメントに掲げ、「すまいとくらしのベストパートナーとして、信頼と感動のNO.1ブランドをめざす」「安全・安心なすまいとくらしを創造する」「新たな環境価値を生み出し、未来社会に貢献する」などのビジョンの実現に取り組んでいます。加速する時代の変化に対応して、「くらし」を想像し「すまい」を創造することで、すまいとくらしの多様性・変革に応える商品・サービスを提案しています。

<http://www.mfr.co.jp/company/vision/>

商業施設事業

Growing Together

商業施設事業においては、「お客さまやご出店者さまとともに成長・進化する」という理念を《Growing Together》という言葉に集約。ただモノを売るのではなく、豊かな時間を過ごせる場所を提供するため、ご出店者さまや運営スタッフとビジョンを共有し、一丸となって取り組んでいます。地域のニーズとお客さまの声を反映して進化を続けることにより、新たなライフスタイルの提案を行うとともに、地域コミュニティの核としての機能を担っていく。街や、その街に住む人とともに成長し、都市に豊かさ・潤いをもたらす商業施設を目指しています。

<http://www.mitsuifudosan.co.jp/shopping/business/concept/>

賃貸住宅事業・ホテル事業

BEST MOMENTS IN LIFE

賃貸住宅事業とホテル事業を手がけるアコモデーション事業では、《Best Moments in Life》というブランドステートメントのもと、お客さまのライフシーンに応じた、かけがえのないひとときを過ごせるような空間を提供しています。そのためには、お客さまにとって楽しい時間となるように「時を彩る」こと、もっと自由に豊かな暮らしを望むお客さまに対して「しなやかに応える」こと、そして、お客さまがBest Momentを積み重ねていけるように「共に歩む」ことが、なによりも大切であると考えています。

http://www.mitsuifudosan.co.jp/accommo_concept/



三井不動産グループでは、商品・サービスを快適に利用していただくことで、お客さま1人ひとりにご満足いただけるよう、常に顧客志向に基づいた「品質」の向上に取り組んでいます。

「ワーカーズ ファースト」の取り組み

三井不動産グループのビルディング事業においては、「ワーカーズ ファースト」をコンセプトに、働く人にとって使いやすいビル、心豊かに働けるオフィスづくりに努めています。2010年度も、情報誌『ワーカーズ ファースト』の発行、運営管理スタッフへのCS研修、テナントCSアンケートなどを継続実施したほか、各ビルでロビーコンサートや記念イベント、季節装飾などを行いました。また、オフィスワーカーとその家族を対象とする「汐留シティセンター ファミリーデー2010」を11月21日に開催。161家族・500名が来場し、テナント企業の協力のもとさまざまなコンテンツが実施されました。



「汐留シティセンター ファミリーデー」の様子

■「ワーカーズ ファースト」理念の再整理

2001年に定めた「ワーカーズ ファースト」の理念について、より「三井不動産らしさ」を明確にすることでオフィスワーカーの満足度向上を図るべく、2010年度に再整理を実施しました。

三井不動産グループの「安心」「快適」「便利」をより具体的に定義し、ビルディング事業に携わる全スタッフで共有することにより、「《基本サービス》の徹底・強化」と「《+αのサービス》への取り組み・進化」の両面を推進していくこととしました。

「ワーカーズ ファースト」宣言(2010年3月改訂)

「働く人(オフィスワーカー)」にとって、どれだけ安心で快適であるかを第一(ファースト)に考える。私たち三井不動産グループのオフィス事業はそこから始まります。いつも、「安心・快適・便利」で心豊かに働けるオフィスこそが、個人の力を十分に引き出すことができる。一人ひとりが能力を最大限に発揮することが、そのまま企業(テナント)の成功につながる。私たちはそう考えています。それが「ワーカーズ ファースト」の理念です。

子育て世代のCS向上の取り組み

三井不動産グループでは、次世代を担う子どもをお持ちのファミリーを積極的に支援したいと考えています。子育て世代のお客さまのCS向上に向けた各事業の取り組みをご紹介します。

■オフィスビルの取り組み

ビルディング事業では、オフィスビルのテナント企業におけるワークライフバランス推進を目指して、「事業所内保育所」の誘致に取り組んでいます。「三井二号館」(東京都中央区)の「キッズ スクウェア日本橋室町」と「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)の「ポピンズナーサリースクール新宿三井ビル」が、2011年4月1日にオープンしました。各企業で育児サポートへの強いニーズはあるものの、単独企業での保育所設置は負担が大きいことから、複数企業が参加可能な「コンソーシアム型」の運営形態により提供することとしました(49ページ参照)。



ポピンズナーサリースクール新宿三井ビル



■商業施設の取り組み

「キッズニア甲子園」を誘致するなど、家族全員で楽しめる施設を目指してきた「ららぽーと甲子園」(兵庫県西宮市)では、2011年3月の大規模リニューアルに当たって、キッズコーナー「ららキッズパーク」を新設。「ベビープレイスペース」「キッズプレイスペース」の2つの遊び場のほか、授乳室やキズトイ等も併設し、乳幼児を含む子ども連れのお客さまに快適にお使いいただける施設としました。



ららキッズパーク

■分譲マンションの取り組み

2012年3月竣工予定の分譲マンション「ザ・ミッドランドアベニュー」(東京都江東区)は、「“親子の時間”に配慮した子育て支援マンション」として開発を進めています。特に共用施設については、定員100名規模の認可保育施設、キッズコーナーとカフェコーナーを1つにした「親子カフェ」、育児用品などを取りそろえたミニショップなどにより、豊かな親子の時間を過ごせるよう配慮しています。

また、2011年3月に販売開始した「パークホームズ西春グランアトレ」(愛知県北名古屋市)では、子

育て相談やヘルシーセミナーが受けられる「健康コンシェルジュ」などのソフトサービスで、子育て世代を中心に幅広い層に快適な暮らしを提供します。



ザ・ミッドランドアベニューの「親子カフェ」(完成予想図)

また、2010年度は各事業所メンバーを主軸としてCS検討チーム「TEAM EYE」を結成し、「お客様感動」に向けた活動を強化しています。すべてのことをお客様目線で考え直し、そこから生まれる気づきやアイデアを大切にして、CS活動に生かしています。

ホテルのCSコンテストを実施

三井ガーデンホテルズを運営する(株)三井不動産ホテルマネジメントでは、毎年、全ホテルを対象とする「CSコンテスト」を実施しています。2011年2月9日に行われた「CSコンテスト」には各ホテルの代表32名が参加し、日ごろの接客対応などを競い合ってCS向上を目指しました。



CSコンテスト



安心・安全への取り組み く当たり前のことをより確実に

三井不動産グループでは、お客さまに安心・安全な商品・サービスを提供するため、防災やセキュリティ(防犯)に関する対策の継続的な実施と改善に取り組んでいます。

防災への取り組み

災害発生時に三井不動産の施設を利用するテナントやお客さまの安全を守るため、災害対策マニュアルや事業継続計画(BCP)を策定し、それに基づく訓練を定期的に行っています。全社を挙げての大規模災害への対応訓練は、グループ会社やテナント等と連携して、年2回、9月1日(防災の日)と1月17日(防災とボランティアの日)に実施しています。

また、2011年3月に発生した東日本大震災を受け、災害対策の見直しや防災訓練の強化など、テナントやお客さまの一層の安心・安全を目指す取り組みを進めています。



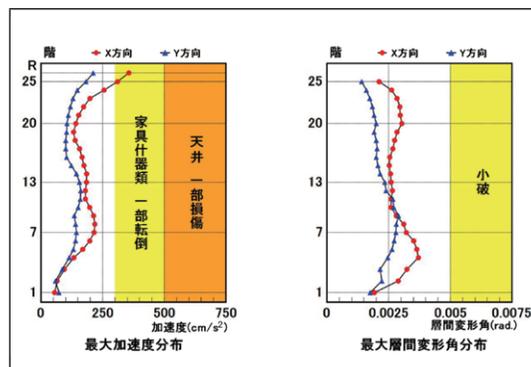
防災訓練時の緊急対策本部(2011年9月1日)

オフィスビルの「被災度判定システム」導入推進

地震発生時、建物内数カ所に設置した地震計のデータを基に、建物が継続使用可能かどうかをすみやかに判定するシステムの導入を進めています。専門家の到着(想定で3日~2週間後)を待たず、初動対応の中で建物躯体の損傷度合いを判定。中破相当以上と判定され建物の精密点検が必要と判断された場合は全館避難誘導を行うなど、テナントや来訪者の安全確保を図ります。

2010年度には都内オフィスビル13棟に導入し、導入数は合計22棟となりました。今後も、高層オフィスビルに順次導入予定です。

東日本大震災に際しては、発生直後に同システムによって被害状況を確認。建物の躯体に大きな影響を及ぼすような被害のないことが迅速に把握可能となるなど、その有効性が確かめられました。



被災度判定システム画面表示例

非常用電源の拡充の推進

大規模災害発生時などに安全確保のため必要となる非常用電源の拡充を進めています。

近年竣工したビル、例えば「東京ミッドタウン」(東京都港区)では、非常用発電機を3台設置しており、停電時にはその電力によって48時間にわたり防犯・防災関係ならびにオフィステナントの重要設備の負荷に対して電力を供給します。また、コジェネレーションシステムは、通常はガスにより発電を行うと同時に排熱を回収していますが、停電時には一部の電力の供給と熱供給が可能となります。東日本大震災の直後にもこれらの非常用電源が、安全確保や事業継続の一助となりました。

これを踏まえて、既存物件および新築物件において、非常用発電機の運転時間の長時間化等の拡充を図っていきます。



安心・安全への取り組み く当たり前のことをより確実に

分譲マンションの防災・セキュリティ対策

分譲マンションの入居者の安心・安全のため、ハード・ソフト両面における防災・セキュリティ(防犯)対策を採用しています。

2011年3月に竣工した「パークシティ南千里丘」(大阪府摂津市)では、気象庁の緊急地震速報を受信し、住戸内や共用部において地震発生と揺れの大きさを発報するシステムや、敷地内に警備員待機所を設置するなどの安心・安全対策を講じています。

また2010年11月に販売開始した「パークタワー勾当台公園」(仙台市青葉区)では、地震の激しい横揺れを低減する免震構造や、エントランスから住戸まで4重のセキュリティチェック体制の採用で、安心・安全を強化しています。

■セキュリティシステム「PRISM EYE」

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションにおいては、首都圏を中心にセキュリティシステム「PRISM EYE(プリズムアイ)」を導入しています。「PRISM EYE」は、マンションのセキュリティを〈設計—プランニング〉〈機能—システム〉〈運営—オペレーション〉の3つの要素に分け、不審者が侵入しにくい環境づくり、万一の場合の緊急対応など、設計の段階から入居後の管理運営に至るまで、トータルな視点で暮らしを守ります。

□「PRISM EYE」の概念

「PRISM EYE」のPRISMはガラスの三角柱を意味します。〈設計—プランニング〉〈機能—システム〉〈運営—オペレーション〉が三位一体となったイメージです。また、EYEは日々の暮らしを見守る目を指しています。

1. 設計 — プランニング(Planning)

独自の「防犯設計基準」で設計段階からチェック

国土交通省策定による「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」等を踏まえて、防犯の専門家による監修のもと、60超の項目からなる三井不動産グループ独自の「防犯設計基準」を策定しました。また、プランニングの際には、警備会社による「防犯診断」を実施し、指摘項目を設計に反映します。玄関扉などにはCP(Crime Prevention)認定された製品を標準装備します。

2. 機能 — システム(System)

充実した防犯機器で居住空間をチェック

さまざまな角度から来訪者を確認できる録画機能付きインターホンなどがついた住宅情報盤「ベルボーイ」や、玄関防犯センサーを標準装備します。さらに、共用部分には防犯カメラを適切に配置しています。

3. 運営 — オペレーション(Operation)

毎日の暮らしを迅速なケアでサポート

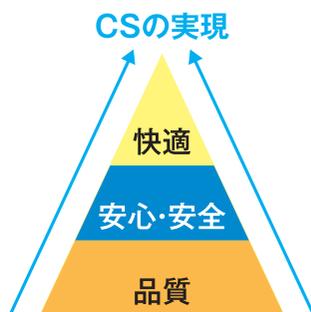
緊急時の非常信号は、警備会社だけでなく、管理会社である三井不動産住宅サービス(株)にも送信される二重確認システムです。



プリズムアイ概念図



三井不動産グループでは、お客さまに快適さや安心・安全を提供するための基礎として、建物をはじめとする商品・サービス等の品質マネジメントに努めています。品質を踏まえた快適さや安心・安全の提供が、お客さま満足(CS)実現の前提であると考えています。



各事業における品質管理

各事業では、品質マネジメントに関する独自の設計指針・マニュアル等を定めて運用し、品質の徹底管理を図っています。また、お客さまの声や発生した不具合等を反映して、指針・マニュアル等の見直しや改訂も随時行っています。特に、東日本大震災を踏まえて、災害発生時の安全面に関わる項目の精査を各部門で実施しています。

各事業部門の主な指針等

◎ビルディング事業

- 「オフィスビル設計指針」(2011年3月改訂)
商品企画や運営管理上のノウハウを整理・集約して企画設計に関する方向性を規定。
- 「ビルディング事業標準業務フロー」(2010年3月改訂)
ビルディング事業における業務品質レベルの維持・向上のため、事業企画の段階から竣工までの基本的な標準業務フローを規定。
- 「オフィスビルサイン計画ガイドライン」
ビル内や外構部におけるサイン計画のコンセプト・ルール・具体例等を体系的に記載。
- 「オフィスビルバックヤード標準」
機械室等オフィスビル共用部の標準的な仕上げ・仕様等を体系的に記載。
- 「施工品質管理に関する各種帳票」
適正な工期設定、施工品質確認、検査手法等施工品質管理に関する基準を記載しており、工事見積依頼時より示すもの。

◎商業施設事業

- 「商業施設設計依頼書」
商品企画や運営管理上のノウハウを整理・集約して企画設計に関する方向性を規定。
- 「ショッピングセンター ユニバーサルデザイン・ガイドライン」
ユニバーサルデザイン関連法規を踏まえ、ショッピングセンターで対応すべき標準的な内容を記載。
- 「テナント内装設計指針」
ご出店者さまに、施設の概要および特性、法的制約事項などを踏まえて店舗の設計・施工をしていただくための指針。施設ごとに策定するが、コアとなる部分の多くは共通している。
- 「デザインクライテリア」
店舗の内装デザイン(サイン、店舗内の照度・内装部材等)のルールを施設のコンセプトに沿って規定。施設ごとに策定し、「テナント内装設計指針」とセットで運用。

◎分譲マンション事業

- 「TQPM(Total Quality Project Management)」
(30ページ参照)

◎戸建住宅事業

- 「戸建住宅設計標準」
高品質の住まいをご提供するために、建築基準法や住宅金融支援機構基準のほかに、豊富な経験と実績を基にした独自の設計基準。

◎賃貸住宅事業

- 「PAX-M」
2007年度に策定し、2008年度の新規開発プロジェクトから運用を開始している品質マネジメントマニュアル。

◎ホテル事業

- 「TQPMマニュアル ホテル編」(2010年3月改訂)
三井ガーデンホテルズ的设计・施工についてのマニュアル。



マンションの品質マネジメントのプロセス

三井不動産グループによる取り組みの一例として、三井不動産レジデンシャル(株)が行っている分譲マンションの品質マネジメントのプロセスをご紹介します。設計から竣工までの各段階で、独自の品質マネジメント手法「TQPM」による入念な品質管理を実施しています。

■「TQPM(Total Quality Project Management)」

品質の国際標準規格ISO9001シリーズの考えに基づいて、約1,600項目の独自設計基準を設け、約100項目の品質確認検査を実施します。品質管理の数値化・定型化を徹底、事業関係者の平等で強固、円滑なパートナーシップのもと、総合的な品質管理をプロジェクト単位で進めることにより、設計会社・施工会社が異なっても、「三井の分譲マンション」としての品質向上と均質化が図れます。

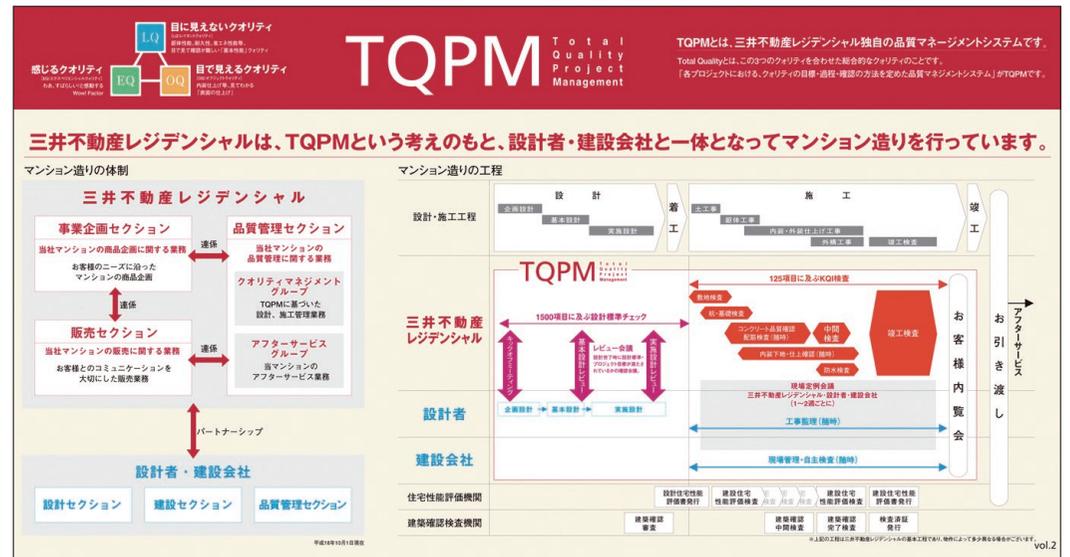
なお、2011年9月には「TQPM」がISO9001の認証を取得しました(東京・横浜・千葉の首都圏業務が対象)。

評価機関による性能評価

品質管理の客観的評価として、分譲マンションでは、国土交通大臣登録の第三者機関による「住宅性能表示制度の評価書」を設計段階と建築段階に取得しています(一部物件除く)。

この制度は、住まいの品質が項目別に等級や数値によって表示されるため、住戸の性能を比較しやすくなっています。

また、三井ホーム(株)の戸建注文住宅においても、住宅性能表示制度にハイレベルで対応しています(72ページ参照)。





三井不動産グループでは、提供する商品・サービスの改善を図るため、積極的・継続的にお客さまとのコミュニケーションを行う体制を整え、さらなるお客さま満足(CS)の実現を目指しています。

お客さまアンケート等の実施

各事業においてお客さまの声に耳を傾ける取り組みを行っています。オフィスビルのテナント企業や、マンション・戸建住宅の入居者、ホテルの宿泊者などへのCS調査を実施し、各種改善に役立てています。商業施設事業では、「お客さまの声ボックス」の設置やお客さまの会員組織「LaLaクラブ」の協力によるグループインタビュー「コーヒブレイク」を通して幅広くご意見・ご感想を収集し、施設運営の改善や店舗づくりなどに活用しています。

利用者のご意見等に基づく改善例

<オフィスビル>

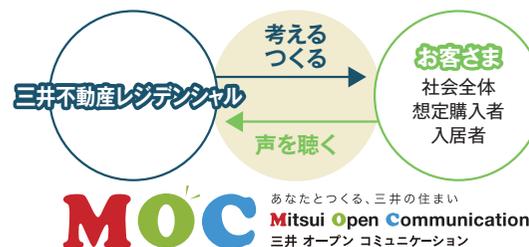
- ◎ 防犯・防災対策や不審者のチェック体制強化
- ◎ エレベーターの運行プログラムの改善
- ◎ 共用部分の整備
- ◎ 分煙対策
- ◎ トイレ内の設備環境の整備
- ◎ エレベーター救出訓練の見学会実施
- ◎ 館内施設の見学ツアーの実施

<商業施設>

- ◎ 拡大版フロアガイドの配布
- ◎ エスカレーターの増設
- ◎ ベビールームの増設および設備環境改善
- ◎ 車いすを館内出入口に増設

お客さまと住まいをつくる「MOC」活動

三井不動産レジデンシャル(株)では、より快適で満足度の高い分譲マンション・戸建分譲住宅を提供するための「MOC(Mitsui Open Communication)」活動を行っています。定量アンケート・グループインタビュー・見学会などを通じて、お客さまの生の声を住まいづくりに活用。「顧客志向の徹底」により、信頼関係の構築や商品・サービス品質の向上に役立てています。Webサイト「みんなの住まい」内ではMOCアンケートを行っています。テーマを設定してアンケートを実施するとともにその集計結果を発表し、商品開発の参考としています。



<http://www.37sumai.com/housing/enquete/moc.html>

Webサイト「WOMAN'S STYLE by 三井の住まい」開設

三井不動産レジデンシャル(株)は、2010年10月、女性の新築分譲マンション購入を支援するWebサイト「WOMAN'S STYLE by 三井の住まい」を開設しました。

マンション購入に関する基礎知識を提供するほか、専門スタッフがマンション購入に関わるさまざまな悩みを解決するメール相談窓口も設置し、利用者との双方向コミュニケーションによってマンション購入を総合的にサポートします。



<http://www.31sumai.com/woman/>



「お客さまサポート室」の設置

商業施設を運営するららぽーとマネジメント(株)では2011年4月、さらなるCSを目指す専門部署として「お客さまサポート室」を設置しました。各施設のインフォメーションカウンターなどのお問い合わせ窓口を通じて、お客さまからのお問い合わせ・ご意見・ご要望を集約し、各施設と連携しながら迅速な対応を図っています。お客さまのニーズをご出店者さまや施設運営スタッフと共有し、施設改善や店舗づくりへと反映していきます。

「ららスター制度」の実施

ららぽーとマネジメント(株)では、接客・サービスに当たるスタッフのES(従業員満足)がCSにつながると考え、スタッフの研修やモチベーション向上に取り組んでいます。その一環として、模範スタッフを表彰する「ららスター制度」を実施しています。施設に設置した「お客さまの声ボックス」やお電話等いただくお客さまの声を基に、施設ごとに認定したスタッフを表彰するものです。商業施設で働くすべてのスタッフが「ららスター」を目指すことでCS向上が実現するよう、継続的に取り組んでいます。



「ららスター」に贈られる盾とピンバッジ

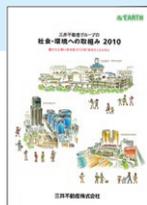




三井不動産グループでは、社会・環境報告書をはじめとする各ステークホルダーの皆さまに向けたツールを、紙媒体やWebにより提供しています。ここではその主なものをご紹介します。

社会・環境報告書など

『三井不動産グループの社会・環境への取り組み』(本報告書)に加え、いくつかのグループ会社では、独自の冊子やWebサイトで社会・環境への取り組みを報告しています。



三井不動産グループの社会・環境への取り組み



三井ホーム(株) 環境・社会報告書



東京ミッドタウンマネジメント(株) On the Green



ファースト・ファミリーーズ(株) 環境・社会への取り組み

<http://www.1st-f.co.jp/point/eco-report2011.pdf>



(株)三井不動産ホテルマネジメント 三井ガーデンホテルズ社会・環境への取り組み

<http://www.gardenhotels.co.jp/corporate/environment/>

■ 三井不動産レジデンシャル(株)環境への取り組み <http://www.mfr.co.jp/activity/environment/>

■ ららぽーとマネジメント(株)環境推進・社会貢献活動 <http://www.lalaport.co.jp/eco/>

お客さま向けツール

お客さま満足度の向上のため、冊子やWebサイトなどコミュニケーションの目的に応じた形式で、情報発信や情報交換を行っています。



WORKERS FIRST

三井不動産のオフィスビルで働く方々に向けた快適オフィスライフのための情報誌。



こんにちは

三井不動産レジデンシャル(株)が発行する会員向け住宅関連情報誌。



ご入居ガイドブック

三井不動産住宅リース(株)が発行する、住生活のポイントをもとめたお客さま向けガイドブック。



三井の住まい <http://www.31sumai.com/>



イェカキ理想の住まい <http://rakugaki.iekaki.jp/>



LaLa★repo <http://lalaport.typepad.jp/>

環境コミュニケーションツール

お客さまなどの日常的な環境意識や環境活動をサポートするために、独自の冊子を発行しています。



環境コミュニケーション冊子

三井不動産グループの環境コンセプトを紹介。



オフィスの省エネガイド



店舗の省エネガイド



オフィスの節電ハンドブック

オフィスビルテナント企業向けに発行。



環境ビジョンブック2011

三井不動産レジデンシャル(株)がお客さま向けに発行。

従業員向けツール

社内報やグループ報などにより、社会・環境への取り組みに関する情報共有や、CSR意識の啓発などを図っています。



社内報『&you』



グループ報『MuFu!』



エコライフハンドブック

従業員向け環境啓発ツール。



LaLaSta

出店者スタッフ向けコミュニティ誌。



環境ビジョンブック

三井ホーム(株)が従業員向けに発行。

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011



三井不動産グループの考え方

「地域や、より大きな社会との調和・連携の中で街づくりに取り組む」
それが三井不動産グループの原点です。それぞれの地域や社会が持つ多様な価値観と共生・共存しながら、新たな価値を創造し、発信することが、これからの街づくりには欠かせないと考えています。

三井不動産グループが掲げる「共生・共存」「多様な価値観の連繋」という理念のもと、エリア特性や開発規模などに応じて、既存コミュニティとの共生や新たなコミュニティづくりに取り組んでいます。

地域コミュニティの核となる商業施設へ

商業施設では、「地域コミュニティの核」となることを目指しています。単なる買い物スペースではなく、地域に必要とされるさまざまなサービス機能を集積、人や情報の交流の場を提供し、地域活性化に貢献するという考え方です。地域の方々が気軽に参加できる社会貢献の場と機会を提供する取り組みもその一環です。

■「エコハロー! 衣料支援プロジェクト」

家庭で不用になった衣料を商業施設で回収し、NPO法人日本救援衣料センターを通じて世界の難民・避難民・被災者など救援衣料を必要とする方々へ寄贈する活動。2008年秋～2011年春の計6回の累計で、参加人数15,385名、回収衣料86,065kg、募金額1,572,679円となっています(61ページ参照)。



「アルカキット錦糸町」

■「盲導犬ふれあいキャンペーン」

盲導犬育成のサポートを目的として、盲導犬をもっと身近に感じていただけるイベントを継続的に開催しています。2010年度は9施設で実施しました。



「ららぽーとTOKYO-BAY」

■ペットボトルキャップ回収ボックス設置

資源のリサイクルや、世界の子どもたちにワクチンを届ける活動への協力を目的として、施設内にペットボトルキャップ回収ボックスを設置しています。気軽に参加できるエコ活動として、多くのお客さまや近隣の学校にご協力いただき、32施設でキャップ9,107,644個、約11,000人分のポリオワクチン(2011年3月1日現在)を届ける活動に寄与しています。



「アーバンドック ららぽーと豊洲」の
ペットボトルキャップ回収ボックス(左)

分譲マンションのさまざまな取り組み

三井不動産レジデンシャル(株)が手がける分譲マンション事業においては、大規模なマンションや住宅地の開発に当たり、新規居住者のコミュニティ形成や、周辺の既存コミュニティとの交流などをサポートしています。

■「パークシティ南千里丘」のコミュニティ組織「CLUB EGG」

2011年3月竣工の「パークシティ南千里丘」(大阪府摂津市)では、全世帯参加によるコミュニティ組織「CLUB EGG」を設立・運営しています。広大な工場跡地に新駅設置やインフラ整備などと同時に進められている新しい街づくりにおいて、入居当初からのコミュニティ形成を促進するために、各種イベントやサークル活動など入居者の活動をサポートする自主運営組織です。その他、販売センター内に設けた「まちづくりインフォメーションセンター」を拠点に、地域の方々と連携しながらエコ活動を実施するなど、三井不動産グループでは南千里丘の地域コミュニティづくりを支援しています。

■「街」と共生する「パークシティ国分寺」

2011年3月に販売開始した「パークシティ国分寺」(東京都国分寺市)は、「地球・街・家族との共生」をコンセプトに開発しました。隣接する広大な武蔵国分寺公園など周辺の豊かな自然と調和するランドスケープやアースカラーを基調とした外観デザインなど、景観への配慮によって「街」との共生、地域コミュニティとの融和を図っています。

■「パークコート神楽坂」の「赤城の杜再生計画」

「パークコート神楽坂」(東京都新宿区)の開発は、この地に450年以上の伝統を持つ赤城神社の再生プロジェクトとして始まりました。地域コミュニティの理解を得ながら、神社とマンションの共存を図るという新しい取り組みを進め、2010年9月に竣工しました。地域貢献のためのスペースも用意されており、献茶会やコンサート、講演会など文化の発信拠点の役割も果たしていく予定です。



赤城神社と「パークコート神楽坂」

社員コメント

ふるさとへの“愛着”と“誇り”を育みたい



三井不動産
レジデンシャル(株)
齋藤 裕

三井不動産レジデンシャル(株)では、マンションを建てたのちも、新しい街に住む皆さまに地域への愛着や誇りを持っていただきたいと考えています。2009年に竣工した「パークタワーグランスカイ」(東京都品川区)においても、そこで育つ子どもたちに新たなふるさとへの愛着と誇りを持ってもらうきっかけとなることを願って、「目黒川みんなのイルミネーション2010」を開催しました。春の名所として知られる目黒川の桜並木に、2010年12月3日～26日、桜色のLEDが花を咲かせ、地元の子どもをはじめ多数の人々が連日盛況でした。この取り組みの継続に今後も尽力していく予定です。



「目黒川みんなのイルミネーション2010」

「芝浦アイランド」のコミュニティ形成支援

三井不動産グループでは、「芝浦アイランド」(東京都港区)において、災害時の対応を含む安心・安全の実現や周辺地域との連携などを通じた「サステナブルなコミュニティ形成」のため、住民主導による新しい形のタウンマネジメントを支援しています。2009年10月、分譲棟であるケープタワー、グローヴタワーの各管理組合と、賃貸棟(エアタワー、ブルームタワー)を運営管理する三井不動産の三者による「芝浦アイランド住民自治運営協議会」(芝浦アイランド自治会)が発足。2010年5月には「芝浦アイランド防災計画」も策定しました。

2011年3月11日の東日本大震災では、「芝浦アイランド」における被害状況は軽微だったため、「芝浦アイランド防災計画」の行動マニュアルが実行されるには至りませんでした。住民の皆さまとともに災害に強い街を実現することの重要性を再認識しました。その後、4月29日と5月22日に「のりこえよう!みんな」で題した防災イベントを「芝浦アイランド」内のプラタナス公園で開催、多数の住民が参加しました。また同イベントの売上の一部や集まった義援金を、被災地支援のため日本赤十字社に寄付しました。

こうした活動を通じて、今後も「芝浦アイランド」のコミュニティ形成の支援に取り組んでいく予定です。

地域防災への貢献

三井不動産グループでは、地域コミュニティの安心・安全につながるような「災害に強い街づくり」に力を入れています。一例として、「パークシティ浜田山」(東京都杉並区)では次のような取り組みを行っています(43ページ参照)。

- 災害時にマンション中庭や共用部を一時避難スペースとして周辺住民にも開放予定。
- 入居者用のみならず周辺住民用の防災備蓄倉庫を用意。
- 隣接する町会と三井不動産レジデンシャル(株)との間で、「大規模災害発生時の防災協力に関する覚書」を締結。

また、「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」として開発された分譲マンション「パークコート神宮前」、商業・オフィス棟「神宮前M-SQUARE」(東京都渋谷区)の保全緑地は、非常時における避難場所となり、建物内に設置された防災倉庫と合わせて地域の防災拠点としての機能を有します。

「ザ・センター東京」(東京都新宿区)においても、公開空地「フォレストガーデン」が災害時の一時的な避難場所として機能するほか、マンホール式非常用トイレも設置しています。

地域清掃活動への参加

各事業における全国各地の拠点や現場で、地元コミュニティとの交流や地域貢献のために清掃活動などに参加しています。

■ オフィスビル

「日本橋一丁目ビルディング」(東京都中央区)において街区周辺のごみ拾いを実施。また、「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)では、「55クリーン隊」という名称で、協力会社の参加も得て、毎月第1月曜日にごみ拾いボランティアを実施しています。将来的にはテナント企業のワーカーにも参加していただいて、ビル全体の取り組みに発展させたいと考えています。



「55クリーン隊」の活動

■ 商業施設

地域コミュニティとの連携を深める意味も込めて、商業施設従業員、および賛同していただいている出店者スタッフを中心に清掃活動を実施。「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)、「アーバンドック ららぽーと豊洲」(東京都江東区)、「三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド」(横浜市金沢区)、「三井アウトレットパーク 大阪鶴見」(大阪市鶴見区)、「三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島」(三重県桑名市)、「ララガーデン長町」(仙台市太白区)などで、週1回～

月1回程度行っています。



「三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島」の近隣清掃活動

■ 賃貸住宅

「パークアクシス青山一丁目タワー」(東京都港区)では、現地スタッフが地元の青山一丁目町会などとともに「南青山をきれいにする会」を立ち上げ、毎週の清掃活動のほか、違法駐輪自転車への警告ステッカー貼りなどを実施しています。

■ ホテル

社会貢献活動の一環として、「三井ガーデンホテル仙台」(仙台市青葉区)、「三井ガーデンホテル銀座プレミア」(東京都中央区)、「三井ガーデンホテル千葉」(千葉市中央区)、「三井ガーデンホテル柏」(千葉県柏市)、「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」(千葉県浦安市)、「三井ガーデンホテル大阪淀屋橋」(大阪市中央区)、「三井ガーデンホテル岡山」(岡山市北区)、「三井ガーデンホテル広島」(広島市中区)の各事業所スタッフが、地域清掃活動に参加しています。



「三井ガーデンホテル柏」の清掃活動

社員コメント

「六本木をきれいにする会」が600回に



東京ミッドタウンマネジメント(株)
山浦 正雪

地元有志が毎週金曜日の夜8時から約1時間、六本木交差点周辺の清掃活動を行う「六本木をきれいにする会」の活動に、テナントを含めた「東京ミッドタウン」(東京都港区)関係者も参加しています。「クリスマススペシャル」などのイベントの際には、「東京ミッドタウン」の公式ホームページで参加を呼びかけるなど、活動の支援も行ってきました。

1997年に始まったこの「六本木をきれいにする会」の活動が、2011年6月24日で600回を迎えました。これからも六本木をきれいで素晴らしい街にし、六本木のエリア価値向上につなげるべく、積極的に参加するとともに、より多くの皆さまに参加していただけるようPRを行っていききたいと思います。



「六本木をきれいにする会」
の清掃活動

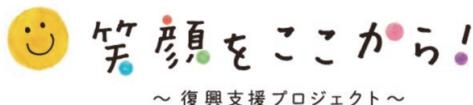


社会貢献・文化支援

三井不動産グループでは、社会を構成する企業市民としての責任を果たすため、事業活動を生かしながらさまざまな社会貢献・文化支援を行っています。

商業施設の震災復興支援プロジェクト

東日本大震災の被災地復興を支援し、被災地の皆さまへ元気と笑顔をお届けするため、三井不動産グループの商業施設において2011年5月以降、「笑顔をここから!」をスローガンとするさまざまなイベントやキャンペーンを実施しています。6月末までに22施設で5つのイベントを開催し、1万名以上のお客さまから多数のメッセージや100万円を超える募金などの支援をいただきました。



「友情のライブラリープロジェクト」
(ららぽーと等9施設、4月29日～5月8日)

子どもの社会学習支援

地域貢献の一環として、地元の学校の児童・生徒が、働く意義や社会の仕組みなどを学ぶ職場体験学習や職場見学の機会を提供しています。2010年度も、商業施設(16施設)、三井ガーデンホテルズ(7ホテル)、「東京ミッドタウン」で実施しました。

また、2010年度も「日本橋一丁目ビルディング」で金融教育プログラム「キッズマーケットキャンプ」(三井不動産ほか主催)を8月に開催。小中学生約30名を対象に、授業や日本銀行等の見学などを通じて、金融・マーケットに対する興味と理解の促進を図りました。



「キッズマーケット
キャンプ」

オフィスビルで「企業マルシェ」を開催

「汐留シティセンター」(東京都港区)などのオフィスビルで、地方の食材をダイレクトに提供する「企業マルシェ大試食会」を実施しています。2010年度は3回実施しました。中でも8月には、口蹄疫問題などを抱える宮崎県への支援の意味も込めて、「宮崎・鹿児島応援マルシェ」を開催しました。

ホテルの地域貢献活動

三井ガーデンホテルズでは、社会貢献を通じて地域との共生を図るため、チャリティー活動などに継続的に取り組んでいます。

2010年度も、福祉施設での昼食等の提供(三井ガーデンホテル柏)、地元の祭でのチャリティーカレーの提供(三井ガーデンホテル千葉)などを実施しました。

「エコガーデンカード」による寄付

三井ガーデンホテルズでは、客室内のアメニティグッズをお客さまが使用されなかった場合に、「エコガーデンカード」をフロントへお持ちいただくと、お客さまに代わり地球環境保全活動団体(公益財団法人オイスカ)に寄付する取り組みを2008年3月から行っています。2010年度の寄付額は約91万円、開始から2011年3月末までの累計額は約239万円となっています。



「エコガーデンカード」とアメニティグッズ

継続的に行っている社会貢献・文化支援

三井不動産グループでは、街づくりを担う社会の一員としての責任を果たすため、文化支援・交流活動に積極的に取り組んでいます。

■劇団四季「こころの劇場」プロジェクト

演劇の感動を通じて子どもたちの心に語りかける「こころの劇場」プロジェクトの公演に、2008年から協賛しています。



撮影：荒井健

■隅田川花火大会

下町文化を受け継ぐ夏の風物詩に1985年から後援・協賛しています。

また、ファースト・ファンリティーズ(株)では、毎年大会の翌日に清掃活動を行っています。2010年8月1日の清掃活動には50名の社員が参加しました。



■「日本橋三井タワー」のアトリウムコンサート

「日本橋三井タワー」(東京都中央区)の吹き抜けの大空間を舞台に、さまざまなアーティストを招いてコンサートを開催しています。



■三井記念美術館

重要文化財の「三井本館」(東京都中央区)で公益財団法人三井文庫が運営。国宝・重要文化財をはじめ美術品多数を収蔵しており、三井グループ各社で支援しています。



■山王まつり・神田祭の神輿巡行

毎年交互に行われる山王まつりと神田祭。日本橋エリアの神輿の担ぎ手として従業員が参加しています。

社員コメント

「スペシャルオリンピックス」のボランティアに参加



三井不動産
総務部総務グループ
山田 康敬

2010年11月5～7日開催の「2010年第5回スペシャルオリンピックス日本夏季ナショナルゲーム・大阪」のボランティアに参加しました。担当業務は、開会式・閉会式や競技中における会場内外の誘導と会場内警備でした。多数のボランティアと協力して業務に当たったり、障害を持つアスリートと触れ合う機会もあつたりと、充実した時間となりました。

今回の活動には三井不動産グループから総勢21名が参加しましたが、今後はさらに多くの人にこの活動を知ってもらい、アスリートや他のボランティアの方たちとともに有意義な時間を過ごせたらと思っています。



新たな価値の創造・発信

三井不動産グループでは、本業である街づくりを通して、社会・経済の変化をとらえた「新たな価値」を創造し、社会の発展に貢献することを、CSRの重要なテーマとしています。

「東京ミッドタウン」のJAPAN VALUE

「東京ミッドタウン」では、「Diversity on the Green」というコンセプトに基づいて、広大な緑地と多様な都市機能の融合を図っています。そして、その実現のために、「JAPAN VALUEを創造、結集し、それを世界に発信しつづける街」をビジョンとする「東京ミッドタウン憲章」を策定し、街づくりの指針としています。

私たちの考えるJAPAN VALUEとは、“新しい日本の価値・感性・才能”のこと。2010年度も、アート・デザインやエコをテーマにしたイベント等を通じて、新たな価値の創造・発信と六本木エリアの活性化に取り組みました。



緑あふれるオープンスペース

東京ミッドタウン憲章

◎Vision

「JAPAN VALUEを創造、結集し、それを世界に発信しつづける街」

◎Key concept

「いつも、ほほえみがあふれる街に」

◎Mission

1. 世界の一員として、また地域の一員として、社会に貢献します。
2. 安全・安心・清潔な環境を提供します。
3. つねに新しい価値を提供しつづけます。
4. おもてなしの心をこめて接します。
5. 複合都市ならではのシナジーを生み出します。
6. 緑と共生し、活用します。
7. デザイン・アートへの関心を喚起します。
8. 知的創造活動を支援します。

被災地支援チャリティ「Smile for Japan」

東日本大震災の被災地支援の一助となるべく、4月以降、さまざまなチャリティ活動を行いました。国内外で活躍する日本のクラシック界のトップ奏者たちが集結する「東日本大震災復興応援コンサート」(4月16日)、その場で制作された作品を販売し、その収益のすべてを義援金として被災地へ送る「Artists' Action for JAPAN」(4月23、24日)などのほか、「東京ミッドタウン」の各ショップでも、売上の寄付など被災地復興への支援活動を行いました。

「Tokyo Midtown Award 2010」

JAPAN VALUEを創造・発信する街を目指す一環として、次世代を担う才能を発掘・応援するアワードで、2008年創設。3回目となる2010年度は、アートコンペ357件、デザインコンペ1,354件の国内外からの応募があり、11月に各受賞作品が発表されました。



アートコンペ グランプリ受賞作
春夏秋冬東京動画画巻
【受賞者:きのした かく】



デザインコンペ グランプリ受賞作
Tokyo Green Dictionary
【受賞者:TRsN(とれせん)】

新たな価値の創造・発信

柏の葉の独創的な街づくり

公・民・学の連携のもと、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(千葉県柏市)の周辺地域で三井不動産グループが進める「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」。地域コミュニティの活性化や、先進的な実証実験など、未来に向けたさまざまな価値創造の取り組みをサポートしています。

■「柏の葉キャンパスシティ」の情報サイト

「柏の葉ナビ」がオープン

「柏の葉キャンパスシティ」の情報サイト「柏の葉ナビ」が2010年9月にオープンしました。「キャンパスシティで学ぶ」「まちのクラブ活動に参加する」「まちのイベントに参加する」「実証実験に参加する」といったメニューにより、柏の葉の「参加型の街づくり」を推進する情報提供チャンネルとして機能しています。



「柏の葉ナビ」

<http://www.kashiwanoha-navi.jp/>

■地域コミュニティ活性化のために

地域の人々と連携してコミュニティの活性化を図るイベント等の取り組みを行っています。2010年度には、子どもたちがピノキオに扮して職業体験や街づくりワークショップを行う「ピノキオプロジェクト2010」や、柏市の農作物を集め、地産地消と地元農業のブランド化・活性化を目指す「かしわフードショー2010」などが実施されました。



「ピノキオプロジェクト」

■先進的な社会実証実験

実証実験都市として、新技術をこれからの街づくりに生かすためのさまざまな試みも行っています。2010年9月には、来街者に随時適切な情報提供を行う次世代デジタルサイネージサービスや、建築計画中の建物をAR(拡張現実)技術により専用端末で紹介するサービスなどを試験提供しました。

また、自転車を街で共有し新たな公共交通とする「かしわスマートサイクル」、屋外でも必要に応じて電源を利用可能にする「公衆電源プロジェクト」などの社会実験も進行中です。

TOPICS

「柏の葉アーバンデザインセンター」移転
街づくりは次のステージへ

2006年開設の「柏の葉アーバンデザインセンター」(UDCK)は、公・民・学連携の街づくりの推進母体として、東京大学・千葉大学・柏市・三井不動産グループで共同して運営しており、柏の葉の街づくりに関する議論・提案や情報発信の拠点機能を果たしてきました。2010年9月、柏の葉キャンパス駅前街区の開発に伴い、これまでの駅西口前から東口に移転しました。

従来の外観や規模を引き継ぎながら、情報発信力の強化や実験的な新技術の導入などを行っています。これまでに取り組んできた数多くの街づくりプロジェクトを検証し、定着させながら目に見える成果を出していくのが、これからのステージの目標。広く開かれた街づくり拠点として、地域の方々に訪れていただき、一緒に街づくりを進めていきたいと考えています。



新生
「柏の葉アーバン
デザインセンター」

11年連続の「グッドデザイン賞」受賞

三井不動産グループが開発した「パークシティ浜田山」(東京都杉並区)、「三井ガーデンホテル四谷」(東京都新宿区)が、「2010年度グッドデザイン賞」(公益財団法人日本デザイン振興会主催)を受賞しました。三井不動産グループの受賞は、2000年度に単体の分譲マンションとして業界で初めて受賞して以来、今回で11年連続となります。

受賞プロジェクトの主な特徴

◎パークシティ浜田山

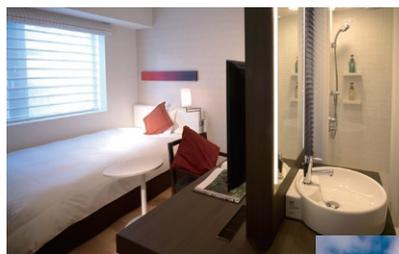
- 土地の歴史の継承と年月を経るにつれて価値を高めていく“経年優化”の街づくり。
- 桜やケヤキ並木、杉並区の公園として整備した樹林地など既存樹木を生かした緑豊かな環境。
- 各住棟には個性的な中庭を設け、共用施設も豊かな緑を感じながら住民が交流できるよう配置。
- 防災備蓄倉庫や防火水槽、自家発電機、避難スペース等、地域住民も含めた防災対応(37ページ参照)。

◎三井ガーデンホテル四谷

- 女性のホテル利用者の声をもとに、設計、インテリア、運営方針など、女性が中心となり企画。
- 宿泊階に限り停止可能な防犯性の高いエレベーター、上品で落ち着いたあるベージュ系カラーを基調とした外観や客室デザイン、バスタブのないシャワーブースタイプや水回りを分離し、洗面台をドレッサー仕様とした客室など、お客さまの声をプランニングに反映。
- 緑に包まれたオープンテラスが街ににぎわいと潤いを創出。



「パークシティ浜田山」



「三井ガーデンホテル四谷」



三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011



社会活動報告

株主の皆さまとともに

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループは、独自の情報開示方針(ディスクロージャーポリシー)に従い、迅速で詳細かつ適切なIR活動を推進しています。国内外の株主、機関投資家、証券アナリストをはじめとするステークホルダーの皆さまとの対話を尊重し、社外の“声”を経営に生かすなど、信頼の構築に力を注いでいます。



IR活動の目標

2001年4月、三井不動産は「IR室」を設置し、IR活動に対してより一層の注力を図ってきました。

IR活動に際しては、国内外の株主、機関投資家、証券アナリスト、個人投資家の皆さまをはじめとする市場参加者の理解を促進すること、さらに、市場参加者との長期的な信頼関係構築に向けた各種の取り組みを通じて、適切な評価を獲得することを目指しています。

そのため当社では、経営戦略や財務状況などに関する情報を「適時」「適切」かつ「積極的」に開示するとともに、各種IRツールの拡充に努めています。

情報開示の基本方針

三井不動産株式会社は、IR活動を行うにあたって、株主・投資家・証券アナリストといった市場参加者の理解を促進し、市場参加者の皆様との長期的な信頼関係の構築に向けた取り組みを通じて適切な評価の獲得を目指しています。その目的達成に向けて、当社に関する経営戦略や財務状況等の情報の適切な開示を行います。

利益還元に対する考え方

三井不動産は、企業価値のさらなる増大を目指し、より収益性の高い事業への投資に充当するため、内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財政状態の推移を見据えた上で、株主に対する配当水準の維持と向上に努めてきました。

2011年3月期における配当は、1株当たり年間22円を実施しました(2010年3月期は1株当たり年間22円の配当)。

情報開示の指針

三井不動産では、金融商品取引法等の関係法令および東京証券取引所の定める適時開示規則等に従い、「透明性」「公平性」「継続性」「適時性」を基本姿勢とした迅速な情報開示を行っています。

適時開示規則等に該当する情報の開示については、同規則に従い東京証券取引所の提供する「適時開示情報伝達システム(TDnet)」を通じて行っています。有価証券報告書、四半期報告書等の開示書類は、金融庁による電子開示システム「EDINET」を通じて公表しています。

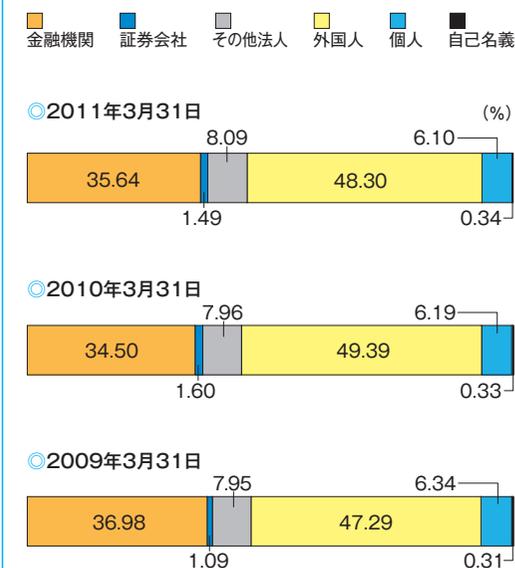
同時に、これらの情報は当社のWebサイトにも掲出しています。

また、適時開示規則等に該当しない情報に関しても、当社を理解していただく上で有用と判断されるものなどについては、当社のWebサイトや他の情報機関などを通じ、可能な範囲で積極的かつ速やかに開示しています。

株式の状況(2011年3月31日現在)

◎発行可能株数	3,290,000,000株
◎発行済み株式総数	881,424,727株
◎株主数	35,104名

所有株式数別保有状況





IRコミュニケーション

三井不動産の主なIR活動としては、当社のWebサイトでのさまざまなIRツール公開をはじめ、決算説明会やアナリスト向けのミーティング、個別取材への対応、海外IRロードショーなどを行っています。

個人投資家やアナリストの皆さまに向けては、Webサイト上に「株主・投資家情報」(和文・英文)を掲載しています。「経営方針」や「財務・業績」「IRライブラリ」「IRプレゼンテーション」「IRカレンダー」「株式・株主情報」「個人投資家の皆さまへ」など、市場参加者の皆さまの要請に応える情報の提供を行っています。

また、2010年4月には「個人投資家向けページ」を新設。社長からのメッセージに加え、会社概要や沿革、事業紹介や実績のポイントなど、個人投資家の皆さまに三井不動産をより分かりやすく知っていただくための情報の拡充を図りました。

機関投資家やアナリストの皆さまに向けては、Webサイトでの情報提供に加え、年2回の決算説明会、機関投資家やアナリストとのラージミーティングやスモールミーティングへも積極的に参加しています。また、個別に行っている取材等への対応は年間で約300回に及びます。

なお、海外の機関投資家やアナリストの皆さまに対しては、年間に4回程度訪問しており、主に個別の取材対応を行っています。近年は、北米・欧州・アジアの各地の多くの機関投資家を訪問しています。

以上のように、さまざまなミーティングや個別の取材対応などを通じて得た株主、機関投資家、アナ

リスト、個人投資家の皆さまの声は、経営にもフィードバックしています。



株主・投資家情報

<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/ir/index.html>

<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/english/corporate/ir/index.html>

TOPICS

決算説明会の動画配信を開始

株主の皆さまなどへの迅速かつ適切な情報開示の一環として、2011年7月から決算説明会の動画配信を開始しました。株主・投資家情報のページからご覧いただけます。また、情報開示の公平性の観点から英語での配信も行っています。



投資家・アナリスト決算説明会の様子

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011



三井不動産グループの考え方

三井不動産グループでは、街づくりを担う、幅広い視野と専門能力を併せ持った人材の育成を目指して、日常業務を通じたキャリア形成と同時に、体系的な教育・研修プログラムを設けています。

個性豊かな人材が生き生きと働ける職場環境を目指しています。



「不動産ソリューション・パートナー」の 体現に向けて

三井不動産グループは、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的にとらえて新たな価値を創造する「不動産ソリューション・パートナー」であることを目指しています。その実現のためには、業務に関する高度な専門性と特定分野に限らない幅広い視野を持つ従業員がそれぞれ個性を発揮する、多様な人材の集合体であることが必要です。そこで、グループ経営における人材育成・活用・能力開発に関しては、次の3点を重視しています。

- ◎国内・海外・グループ会社で人材育成・能力開発
- ◎優れた外部人材の確保
- ◎高齢者・外国人など多様な人材の登用

そのため三井不動産では、多様な能力を向上させる体系的プログラムの提供や、多様なバックグラウンドを持つ人材の採用に努めています。

■多様な能力を向上させる体系的プログラム

三井不動産では、従業員それぞれの能力やニーズに応じた能力開発のために、体系的かつ多様なプログラムを設けています。また、キャリア形成や能力開発について、人事部や上長と面談し、話し合う多くの機会を制度として用意しています。

研修については、従業員全員が三井不動産の従業員として保有しておくべき知識・スキルに関する人事部主催研修と、各部門特有の専門的スキルや

商品に関する部門主催研修とに分かれます。

2010年度には、関連法規の理解の促進と対応のため、グループ会社および関係各々が連携して法令対応研修を重点的に行いました。また、グローバル人材を育成するための海外トレーニー研修、語学研修、マインドセット研修や、経営的な視点を醸成するための管理者に対する異業種交流型組織マネジメント研修を拡充させました。

また、特徴的な研修として、以下のような経営意識および企業文化の共有研修を行っています。

MEET21研修

役員を教授と見立て、各世代の社員数名とゼミ形式で経営問題を話し合い、役割・世代を超えた情報共有を行う研修

クロスエキスパート研修

部門長・グループ長クラスの人生を振り返った講話を聴き、自身のロールモデルを発見する一助とする研修

その他、三井不動産では、課題設定・育成面接や従業員の個別ヒアリングなど対話の場を多数設けることで、従業員自らの希望やビジョンに沿った納得感ある能力開発ができるようにしています。

■多様なバックグラウンドを持つ人材の採用

三井不動産では、「不動産ソリューション・パートナー」の中核を担う人材として、幅広い視野と高いポテンシャルを持っていることを重視し、ダイバーシティ(多様性)の思想に基づいて多様なバックグラウンドを持った人材を採用しています。

新卒採用では、応募を検討する学生を対象に「ビジネス体感型セミナー」を実施し、学生たちに街づくりを計画するゲームに参加してもらうなど、デベロッパー事業への理解を深める工夫もしています。

総合職キャリア(中途)採用では、前職の業界を限定することなく、自由な発想と多様な経験を持った人材を広く募っています。また業務職キャリア(中途)採用では、社内外の関係者と協働しながら、目標達成に必要なさまざまな個別業務に主体的に取り組める人材を広く募っています。

また、2005年9月より高齢者雇用安定法への対応として、一定の基準を設けた上で満65歳まで契約社員として再雇用する「再雇用制度」を制定し、運用しています。



職場環境 一人ひとりが生き生き働ける環境を

ワークライフバランスの実現支援

三井不動産では、従業員がライフスタイルに応じて生き生きと働くことができるよう、また女性にも男性にも働きやすい環境となるよう、育児・介護の支援や、ワークライフバランスの実現支援に向けた各種制度を整えています。

育児休業からの復職時等には、希望制で本人・人事部・所属長による三者面談を実施します。また、ワークライフバランスを考える機会を提供するため、第1・第3・第5水曜日(第5についてはある場合)をNO残業デーとしたり、「三井不動産ファミリーデー」を実施したりしています。2010年度の「三井不動産ファミリーデー」は10月31日に開催し、132家族・354名が参加。家族の職場参観や地域交流などを通じて、従業員が家族や地域との絆を深める機会となりました。

さらに、健康維持・増進のための取り組みとして、「衛生委員会」を設置し、定期健康診断の受診率向上等に努めているほか、長時間労働・過重労働の従業員に対しては保健師や産業医による面談を実施し、総合的な労働環境の向上を図っています。

なお、心身の病気などを理由とする長期休業後の復職プログラムの利用などに際しては、人事部や各グループ長、産業医や常駐する保健師のいる健康管理センターが連携するなど、従業員本人の意向を尊重した、安心して働ける環境づくりを目指しています。

育児支援

- ◎産前産後休暇(産前6週、産後8週)
- ◎育児休業制度
(子が満2歳になる年度末を超えて初めて到来する4月末まで)
- ◎育児に関する短時間勤務制度(子が小学校3年生まで)
- ◎事業所内保育所

介護支援

- ◎介護休業(家族の要介護者1人につき1年間まで)
- ◎介護に関する短時間勤務制度
- ◎介護コンサルティングの導入

ワークライフバランス実現支援

- ◎夏季特別休暇、連続特別休暇
- ◎フレッシュアップ休暇
(一定の勤続年数に達した場合に取得可)

人権を守るための取り組み

三井不動産では、人権に関する社員行動基準を設け、社内に「人権啓発委員会」を組織しています。新入社員にはセクシャルハラスメントやパワーハラスメント、差別に関する研修を実施しているほか、人事部にセクシャルハラスメントの相談窓口を開設し、24時間体制で相談の電話を受け付けています。2010年度には、全社員を対象に人権に関する映像を視聴するなど、継続的に啓発活動を進めています。

また、社内に「公正採用選考人権啓発推進委員会」を設置し、グループ各社との間で「公正採用選考人

権啓発連絡会議」を組織することで、グループ全体での人権に対する意識向上にも取り組んでいます。

TOPICS

日本橋に事業所内保育所を設置

近年、女性従業員数の増加による出産休暇・育児休業の取得者増加や男性従業員の育児休業の取得など、育児に対する意識が高まっています。そうした中、三井不動産では、従業員の多様な働き方をサポートするため、本社が所在する日本橋の「三井二号館」(東京都中央区)に事業所内保育所「キッズスクウェア日本橋室町」(定員50名)を誘致し、2011年4月1日に開園しました。

同保育所は、三井不動産のオフィスビルに入居するテナント企業も参加可能な「コンソーシアム型」で、テナント企業の需要にも対応できる仕組みとしています(25ページ参照)。



「キッズ スクウェア
日本橋室町」

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011

Report
2011



環境活動報告
環境への基本的な考え方と
環境推進体制

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループは、「」マークに象徴される「共生・共存」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる街づくりを目指し、さまざまなステークホルダーの皆さまとともに、地球環境と共生する「豊かで潤いのある都市環境」の創造に取り組んでいます。



グループ環境方針

三井不動産グループでは、「グループ環境方針」を定め、グループとしての基本理念、環境理念、環境方針を明らかにしています。三井不動産およびグループ会社15社は、この「グループ環境方針」のもと、部門別の環境への取組方針を定め、さまざまな取り組みを推進しています。

「&EARTH」

三井不動産グループの環境への取り組みを象徴する環境コミュニケーションワード「&EARTH」(アンド・アース)を2010年3月に設定しました。これは当社グループの活動が常に地球とともにあることを表現しています。グループ環境方針の基本理念のもと、当社グループの街づくりが地球とともにあ

ることを「&EARTH」という言葉によって再確認し、グループ一体となって、豊かで幸福な未来へとつながる新しい街を、テナント、入居者、施設利用者等のステークホルダーの皆さまとともに創り出していきたいと考えています。

グループ環境方針 (2001年11月1日制定、2008年10月3日改定)

◎基本理念

わたしたち三井不動産グループは、グループのロゴマークとして「&EARTH」マークを掲げています。

「&EARTH」マークの理念とは、これまでの社会の中で対立的に考えられ、とらえられてきた「都市と自然」「経済と文化」「働くことと学ぶこと」といった概念を「あれかこれか」という「or」の形ではなく、「あれもこれも」という形で共生・共存させ、価値観の相克を乗り越えて新たな価値観を創り出していくものです。

こうした「&EARTH」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、「豊かで潤いのある都市環境」を創り出していきます。

◎環境理念

わたしたちは、人類の持続的発展が可能な社会の実現に貢献していくことは企業の使命であり、企業価値の向上につながる重要な経営課題の一つとして認識し、環境効率性の向上と環境負荷低減に取り組みながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置づけ、豊かで潤いのある都市環境の創造と地球環境への貢献を目指します。

また、顧客、地域、事業パートナー、行政など、様々なステークホルダーとともに、「環境との共生」を進めます。

◎環境方針

- 1 企業活動が地球環境に与える影響を的確に把握のうえ、環境目標および環境計画を設定します
- 2 環境効率性の向上と環境負荷の低減、省エネルギー・省資源と廃棄物削減、汚染の防止に努め、地球温暖化対策と循環型社会の形成を目指します
- 3 環境関連の法規制の遵守はもとより、必要に応じ独自の基準を定めて、「環境との共生」を推進します
- 4 顧客、地域、事業パートナー、行政など、様々なステークホルダーと連携・協力して、「環境との共生」に積極的に取り組み、持続的発展が可能な街づくりと、実効性の高い環境施策を展開します
- 5 環境教育、広報活動により、三井不動産グループ全従業員に環境方針の周知徹底と環境意識の向上を図ります
- 6 環境への取り組み状況など、必要な情報の開示に努め、広く社会とコミュニケーションを図ります

三井不動産グループの
環境コミュニケーションワード
(2010年3月設定)

&EARTH

人と地球が、ともに豊かになる街づくりを目指して

街をつくることは 地球の一部をつくること

そして 地球の未来をつくること

だから私たちは

あなたのことを思いながら 地球のことを考える

あなたの明日を思いながら 地球の明日を想像する

三井不動産グループは つづけています

その豊かさと潤いが 50年先 100年先の

幸福な未来へとつながっていく あたらしい街づくりを

「共生・共存」という理念のもとで

そこで暮らす人 働く人 そこを訪れる人とともに



部門別の環境への取組方針

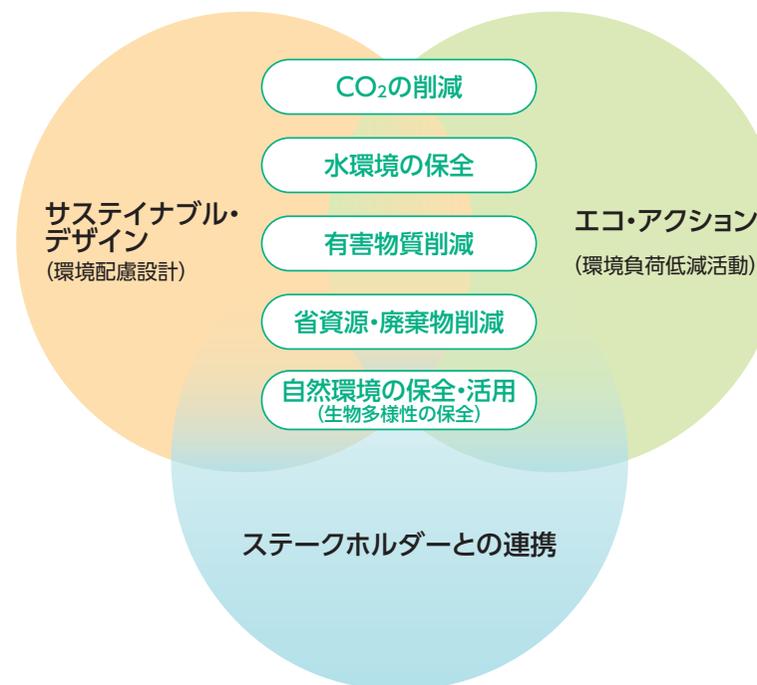
2009年度からは、ステークホルダーの皆さまとの連携を強化した部門別の「環境への取組方針」を策定し、さらに充実した環境への取り組みをスタートさせました。

業務部門、家庭部門においては、「CO₂の削減」「水環境の保全」「有害物質削減」「省資源・廃棄物削減」「自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)」の5つについて、ステークホルダーの皆さまにご協力いただきながら、サステイナブル・デザイン(環境配慮設計)とエコ・アクション(環境負荷低減活動)に取り組んでいます。

また、街づくりにおいては「環境共生型の街づくり」「エネルギー・資源循環型の街づくり」「ステークホルダーとの連携」を、事務関連では「社員啓発」「仕事での配慮の呼びかけ」「新技術や先進事例へのアンテナ拡大」「自然環境の保全・活用(森林整備)」を取組方針とし、取り組みを進めています。

業務部門・家庭部門

業務部門:ビルディング事業、商業施設事業、ホテル事業
家庭部門:分譲マンション事業、賃貸住宅事業、戸建住宅事業



街づくり(サステイナブル・シティ)

- ◎環境共生型の街づくり
- ◎エネルギー・資源循環型の街づくり
- ◎ステークホルダーとの連携

事務関連

事務関連:三井不動産とグループ会社15社の事務関連

- ◎社員啓発
- ◎仕事での配慮の呼びかけ
 - ※自用床でのエネルギー使用量削減(定量目標設定)
- ◎新技術や先進事例へのアンテナ拡大
- ◎自然環境の保全・活用(森林整備)



環境推進体制

三井不動産グループの環境推進体制

三井不動産は、「環境委員会」のもとに「環境推進部会」を設置し、「グループ環境方針」のもと部門別の「環境への取組方針」と年度ごとの目標を設定し、環境方針の対象となるグループ会社とともに環境への取り組みを計画的に推進しています。2010年度の実績としては、2010年4月1日より改正省エネルギー法や改正東京都環境確保条例が施行されるなど環境規制が厳しくなる中、各分野で多様な環境への取り組みを進めました。2011年度の目標については、

各部門において、東日本大震災の影響に伴う夏期節電(電気事業法第27条に基づく2011年7月～9月の電力使用制限)等への取り組みも含め、ステークホルダーの皆さまと協力し、一層の努力と改善を行ってまいります。(2010年度の目標と実績、2011年度の目標はWebを参照※1。)

2011年4月からは、環境方針の対象となるグループ会社が1社※2増えて15社となりました。

また、環境推進体制を一層強化するため、2010年4月1日に「環境推進室」ならびにビルディング事業部門に「ビル環境推進グループ」を設置し、さらに

2011年4月1日には商業施設事業部門にも「商業施設環境推進グループ」を設置しました。

部門・施設でのISO14001認証取得

三井不動産グループの一部の部門・施設においては、グループ環境推進体制のもと、サイト内の環境マネジメントシステムを構築し、ISO14001の認証を取得しています。

ISO14001認証取得状況(2011年4月末現在)

社名	取得部門・施設名	取得年月
三井不動産(株)、 三井不動産アーキテク チュラル・エンジニアリング (株)*	建設企画部	2006年 5月
三井不動産(株)、 ららぽーとマネジメン ト(株)	ららぽーと柏の葉	2006年 8月
ファースト・ ファシリティーズ(株)	本社、 大崎ステーションオフィス	2007年 8月(拡大)
ファースト・ ファシリティーズ群馬(株)	本社、 群馬銀行本店管理室	2008年 3月
ファースト・ ファシリティーズ・ウ ェスト(株)	中之島 三井ビルディング	2004年 3月
三井不動産 ビルマネジメント(株)	リノベーション事業部 新川崎三井ビルディング	2004年 3月 2004年 10月
(株)キャニー	談合坂店	2004年 10月

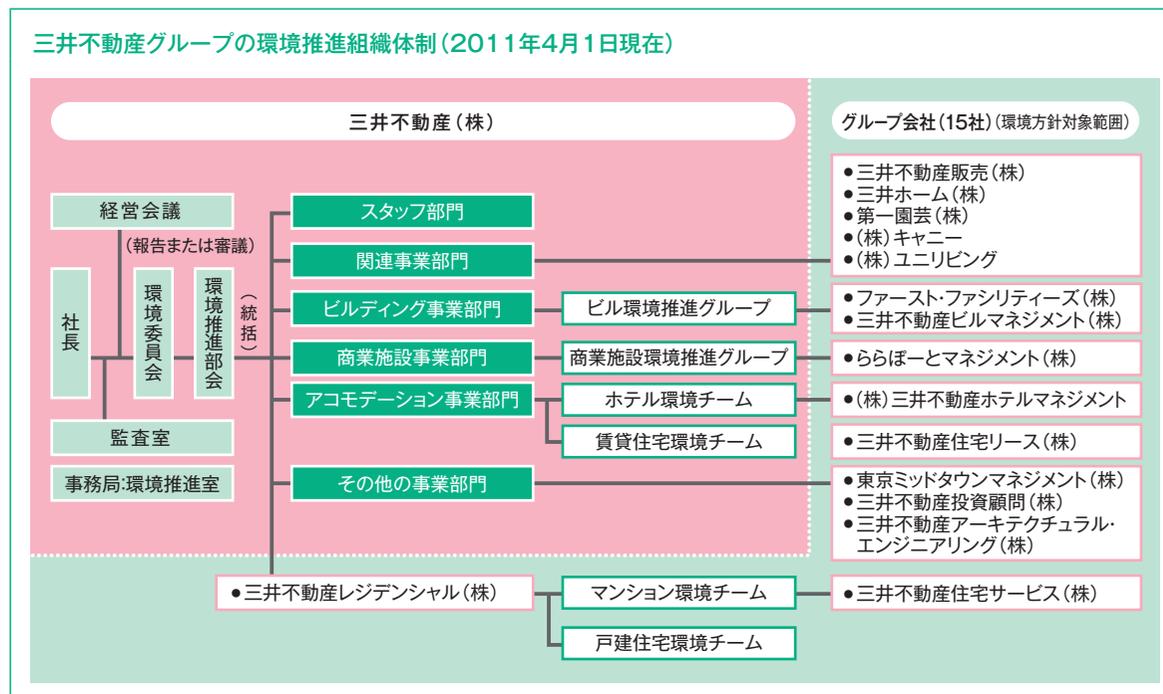
* 旧社名(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズ。

※1 環境への取り組み等に関する2010年度の目標と実績:
<http://www.mitsuidosan.co.jp/corporate/csr/2011/environment/organization/pdf/goal2010.pdf>

環境への取り組みに関する2011年度の目標:
<http://www.mitsuidosan.co.jp/corporate/csr/2011/environment/organization/pdf/goal2011.pdf>

※2 三井不動産アーキテクチュラル・エンジニアリング(株)が追加となりました。

三井不動産グループの環境推進組織体制(2011年4月1日現在)



注)三井ホーム(株)、ファースト・ファシリティーズ(株)、ららぽーとマネジメン(株)、(株)三井不動産ホテルマネジメント、東京ミッドタウンマネジメント(株)では、グループ環境方針のもと、独自の環境方針を定めて環境保全活動を推進しています。また、独自の社会・環境報告も行っていきます。

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011



環境活動報告

業務部門の取り組み

三井不動産グループの考え方

業務部門(ビルディング事業・商業施設事業・ホテル事業)では、
環境に配慮した建物・サービスを提供するとともに、テナント・出店者や来館者の皆さまにも
ご協力いただき、管理運営時の環境負荷の低減を図ります。



東京都の「トップレベル事業所」に認定

2011年5月に、改正東京都環境確保条例の「優良特定地球温暖化対策事業所^{※1}」のトップレベル事業所に「東京ミッドタウン」(東京都港区)、「日本橋三井タワー」(東京都中央区)、「銀座三井ビルディング」(東京都中央区)の3事業所が、準トップレベル事業所に「日本橋一丁目ビルディング」(東京都中央区)、「汐留シティセンター」(東京都港区)の2事業所が認定されました。今回の認定は、建物の省CO₂性能はもとより、管理運営時の設備改修、運用改善などの取り組みやテナントと協力した取り組みが評価されたものです。

東京都では2010年4月から大規模事業所に対し、温室効果ガス排出総量の削減を義務付けており、「優良特定地球温暖化対策事業所」に認定されると削減義務率が緩和されます。

2011年度は、新たに3ビルについて、「優良特定地球温暖化対策事業所」の認定申請を行う予定です。

東京都のトップレベル事業所に認定された3事業所



「東京ミッドタウン」



「日本橋三井タワー」



「銀座三井ビルディング」

※1 優良特定地球温暖化対策事業所: 事業者等が申請した大規模事業所に対し、東京都がCO₂排出量削減のための推進体制や省エネ設備の導入状況など、228項目について審査を行い、認定するものです。

オフィスビルでの計画的CO₂削減の取り組み

オフィスビルでは、新築時、運用時、改修時の各段階において、独自ツールを活用して、計画的なCO₂削減の取り組みを進めています。

「CO₂排出量算出ツール」を活用して設計段階からCO₂削減

新築オフィスビルについては、2008年度に作成した「CO₂排出量算出ツール」を用いて、設計段階からCO₂削減に取り組んでいます。基本設計完了時、実施設計完了時、および竣工時にCO₂排出量の算定を行い、設計段階での予測値と竣工時の算定値との比較評価を行っています。

また、オフィスビルにおけるCO₂削減対策の導入・検討の支援ツールである「環境対策実行ツール」(2008年度作成)を用いて、CO₂削減対策の導入項目を定め、基本設計開始時・完了時、実施設計完了時、施工期間中、竣工時のそれぞれにおいて、各項目の導入状況の確認を行っています。

CASBEE認証取得

2011年1月に「横浜三井ビルディング」(横浜市西区、2012年2月竣工予定)は、CASBEE横浜において最高位のSランクの認証を取得しました。外装による熱負荷の抑制、省エネ型照明器具の採用などの地球温暖化対策などが評価されました。

「横浜三井ビルディング」
完成予想CG

■設備機器等の運用改善によるCO₂削減取り組み

ビルディング事業部門では、既存オフィスビルについても、計画的なCO₂削減に取り組んでいます。

2010年度は、2008年度に作成した「CO₂削減運用改善実施計画書」に基づく運用改善の実施状況について、都内の大規模オフィスビルを中心にチェックシートを用いて実態調査(現場CO₂削減巡回、56ページ参照)を実施しました。また、2009年度に作成した『オフィスの省エネガイド』に引き続き、2010年度に『店舗の省エネガイド』、2011年度に『オフィスの節電ハンドブック』を作成・配布しました。

2011年度は、今回の運用改善実施状況調査の結果を踏まえ、ビルごとの規模や特性別に実施レベルを設定した「運用改善ガイドライン」を作成し、さらなる改善のレベルアップを図っていく予定です。

社員コメント

トップレベル事業所認定取得へのご協力に感謝

三井不動産
ビルディング本部
岩崎 雄二東京ミッドタウン
マネジメント(株)
葉山 武司

2009年暮れに認定基準が公表されてから、いち早く取り組みを開始しました。本制度はハード・ソフト両面の高い水準の努力が必要であり、この度の認証取得は管理スタッフと入居テナントの皆さまとの連携による日々の運用管理の積み重ねの成果だと思っています。ありがとうございました。



■「オフィスビル改修時のCO₂削減工事と投資計画」の作成

2010年度に「オフィスビル改修時のCO₂削減工事と投資計画」を作成しました。これは、改正省エネルギー法や改正東京都環境確保条例の施行を受けて、運用改善によるCO₂削減に加え、改修工事によるCO₂削減を実施し、計画的に温室効果ガス削減目標を達成することを目的に作成したものです。改正省エネルギー法や改正東京都環境確保条例、東京都のトップレベル事業所認定のための改善項目などを参考に、約70項目の改修工事メニューをリストアップしています。また、計画的な改修工事を進めていくため、改正東京都環境確保条例の特定地球温暖化対策事業所をはじめ、首都圏のオフィスビルを中心とした100棟を対象に、投資計画(2010年度からの5カ年計画)も併せて作成しています。

■オフィスビルにおける「現場CO₂削減巡回」の実施

本格的な夏場に先立ち、2010年5月から、三井不動産、三井不動産ビルマネジメント(株)、ファースト・ファシリティーズ(株)の3社共同で、東京都内の大規模オフィスビルと代表的な中小規模オフィスビルの合計44棟について、「現場CO₂削減巡回」を実施しました。ヒヤリングシートによる面談や現地視察、現場関係者との意見交換などを行い、CO₂削減取り組みの進捗確認や現場の実状などを実地で確認しました。

TOPICS

「室町東三井ビルディング」の省CO₂性能

「室町東三井ビルディング」(東京都中央区、2010年10月竣工)は、高い省CO₂性能を備えています。建物の熱負荷を低減する改良高性能熱線反射ガラス(高層部)や高遮断日射遮蔽ガラス(低層部)などを採用するとともに、超高効率熱源機器や省エネ型照明機器等を採用。また、水蓄熱システムや自然エネルギーを利用した外気冷房システムも備えています。さらに、グリーン電力を年間100万kWh購入する予定です。

今後は、竣工後1年間のエネルギー使用状況等を分析・検証し、さらなるCO₂削減を図っていきます。

TOPICS

「三井ガーデンホテル熊本」でのCO₂削減工事

「三井ガーデンホテル熊本」(熊本県熊本市)では、2010年5月にガス焚吸収式冷温水器2機のうち1機を連結型空冷ヒートポンプチラーへ更新しました。この新しい高効率熱源機器により、全空調負荷の約80~90%を賄うことができ、年間約120tのCO₂排出量の削減を見込んでいます。さらに将来、残る機器を交互に更新することで、常に最新のテクノロジーを取り入れることができる最適な省エネ熱源サイクルの確立に道を開くものとなりました。

その他の省エネの取り組み

LED照明や高効率な空調システムの採用・切り替えなど、さまざまな省エネ取り組みを推進しています。

■LED照明の採用・切り替え

オフィスビル、商業施設、ホテルでは、従来の照明よりも省エネ効果の高いLED照明の採用・切り替えを進めています。

特に商業施設では積極的な切り替えを進めており、2010年度は11施設で5,817台の照明や誘導灯、看板などをLEDに切り替えました。これにより、年間約174,730tのCO₂の削減を見込んでいます。また、三井ガーデンホテルズ10ホテルにおいても、客室・共用部の照明の約50~80%をLEDに切り替えました。これにより、年間約551tのCO₂の削減を見込んでいます。オフィスビルにおいても、「新川崎三井ビルディング」(川崎市幸区)や「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)など5棟において、外構やトイレなどの照明(計306台)をLEDに切り替えました。



「ららぽーと横浜」で切り替えたLED照明

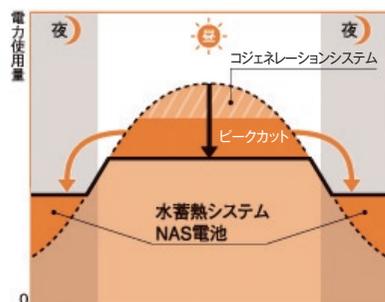


蓄エネの取り組み

大規模オフィスビルや商業施設では、水蓄熱・氷蓄熱システムやNAS電池(ナトリウム・硫黄電池)など、電力負荷の少ない夜間電力を利用して蓄熱し昼間にエネルギーとして使用する「蓄エネ」設備の導入を推進しています。

■「東京ミッドタウン」の蓄エネシステム

「東京ミッドタウン」では、夜間電力を利用した水蓄熱システム(蓄熱能力約293GJ)やNAS電池1台(750kVA)を導入しています。夜間電力を利用することで昼間の電力使用負荷の平準化(ピークカット)に貢献しています。



電力使用負荷の平準化の概念図

■大規模オフィスビルへの蓄エネシステムの導入

2010年度に竣工した「室町東三井ビルディング」と「三井住友銀行本店ビルディング」(東京都千代田区)では水蓄熱システムを導入し、全館への冷熱供給用に使用しています。

創エネの取り組み

省エネ・蓄エネだけでなく、太陽光発電や風力発電などの再生可能エネルギーシステムやコジェネレーションシステムなどの「創エネ」設備の導入にも積極的に取り組んでいます。

■「三井アウトレットパーク滋賀竜王」の太陽光発電

「三井アウトレットパーク滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡)では、「八重谷沈砂池」のフロート噴水や電気自動車充電スタンドの動力源に太陽光発電(ソーラーパネル100枚、発電能力18kW)を活用しています。これにより、年間約6.4tのCO₂削減を見込んでいます。



「三井アウトレットパーク滋賀竜王」のソーラーパネル

■「名古屋三井ビルディング本館」への太陽光発電の導入

2011年3月に、「名古屋三井ビルディング本館」(名古屋市中村区)の省CO₂改修工事において、太陽光発電システム(発電能力10kW)を導入しました。三井不動産グループの既存オフィスビルの改修工事においては初の導入となります。これにより、年間約4.0tのCO₂削減を見込んでいます。

■「ららぽーと磐田」の風力発電

「ららぽーと磐田」(静岡県磐田市)では、小型太陽光発電機が付いた風力発電機を設置し、電動アシスト付きレンタサイクルや電気自動車の充電に利用しています。



「ららぽーと磐田」の
小型太陽光発電機付き風力発電機

■商業施設へのヒートポンプの導入

ヒートポンプとは、温度の低いところから温度の高いところへ熱を移動させる仕組みのことで、大気や地中の熱を有効利用することができます。

商業施設では発電機能付きガスヒートポンプの導入を進めており、「三井アウトレットパーク札幌北広島」(北海道北広島市)で1台(発電能力2kW)を導入しています。



「三井アウトレットパーク札幌北広島」の
発電機能付きガスヒートポンプ室外機



自動車からのCO₂排出の抑制

自動車からのCO₂排出の抑制を図るため、公共交通機関や電気自動車の利用促進のための取り組みを進めています。

■「電車で来館キャンペーン」の実施

2010年度に三井アウトレットパーク4施設では、「電車で来館キャンペーン」を実施しました。電車やバスで来館されたお客さまに特典をご用意し、輸送量当たりのCO₂排出量が少ない電車やバスの利用を促進するためのキャンペーンです。

電車で来館キャンペーン実施状況(2010年度)

施設名	実施期間
三井アウトレットパーク 多摩南大沢	2010年5月1日～5月5日
三井アウトレットパーク入間	2010年4月28日～5月9日
三井アウトレットパーク幕張	2010年4月28日～5月9日
三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド	2010年4月28日～5月9日

■電気自動車充電スタンドの設置

商業施設の駐車場に電気自動車充電スタンドの設置を進めています。2010年度にオープンした「三井アウトレットパーク滋賀竜王」にも3基の普通充電器(充電時間約8時間)を設置しており、同時に6台の充電が可能となっています。

なお、2011年12月オープン予定の「三井アウトレットパーク倉敷」(岡山県倉敷市)にも普通充電器5基を設置する予定です。

TOPICS

スマートシティの構築に向けた 「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」の取り組み

「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」では、環境分野における世界的なリーディング企業との連携および大学や地元自治体との連携により、省エネ建物の開発にとどまらず、地域レベルでのエネルギー最適化、自然と共生する都市緑化、地産地消の都市農業、地域で支えあい学びあうコミュニティ形成、資源循環システムや次世代交通システムの構築など、ハード・ソフトの両面から総合的にアプローチする「柏の葉スマートシティ」の計画を推進しています。

このスマートシティのシンボルとなる柏の葉キャンパス駅前148街区の複合開発計画が、2014年春の竣工に向けて本格化します。平成22年度国土交通省「住宅・建築物省CO₂先導事業」に採択された当開発計画は、賃貸住宅やホテル、ホール・カンファレンスで構成する「ホテル・住宅棟」と、「商業・オフィス棟」の2棟合計で約40%のCO₂排出削減を、オフィス単体では約50%のCO₂排出削減(2005年度東京都平均値比)を計画しています。

ここでは、都市の未利用エネルギーを徹底的に活用していきます。太陽光発電システムに加えて、生ごみバイオマス発電を行い、同時に発電の排熱、地中熱、温泉熱、太陽熱を空調や給湯に利用します。また、用途の異なる2棟の複合建物間でエネルギーの効率的な運用制御を行います。

さらに、148街区を含む駅周辺地域(敷地面積約

127,000m²)では、マンションや商業施設に設置された建物レベルでのエネルギー管理システムを統合し、地域レベルで発電量・受電量・消費電力量を一元管理する「エリア・エネルギー管理システム(AEMS)」の新たな構築を目指しています。街区を越えた地域全体でのエネルギーの「見える化」を実現し、住民、テナント、来街者とともに地域のエネルギー状況を情報共有していきます。また、電力供給ひっ迫時にはピークシフトや停電回避に向けた対策を提案するなど、地域全体で取り組む省エネルギー活動を促進していきます。

なお、東日本大震災以降重要性を増した安心・安全面についても、さまざまな取り組みを予定しています。例えば、「ホテル・住宅棟」を免震構造で開発し、AEMSの管理・運営を行う「柏の葉スマートセンター」を設置して、地域エネルギーの運用と併せて地域防災機能も一元管理していく計画です。



柏の葉キャンパス駅前 148 街区の完成予想 CG



節水

節水型機器の採用・切り替え、水量や設備の運転管理の見直しなどによる節水に取り組んでいます。

■ホテルでの節水の取り組み

三井ガーデンホテルズでは、ユニットバスに適正水位のシールを貼り、節水を促進しています。

また、2010年8月から「ECO連泊プラン」の提供を行っています。このプランは、連泊の場合、リネン類の取り替えや客室清掃の回数を減らし、洗濯や清掃にかかる水や洗剤の使用量を抑えることで、環境負荷の低減に寄与するものです。客室料金も抑えたプランとなっています。



ECO連泊プランのお知らせ

■節水型トイレの採用・切り替え

2010年度に竣工した「室町東三井ビルディング」と「三井住友銀行本店ビルディング」では、共用部の全トイレに節水型フラッシュバルブを採用しています。節水型フラッシュバルブを採用することで、従来品に比べ30~50%程度の節水となります。

また、「霞が関ビルディング」(東京都千代田区)、「水戸三井ビルディング」(茨城県水戸市)、「三井二号館」(東京都中央区)では、2010年度に改修工事を実施し、一部のトイレを節水型フラッシュバルブに切り替えました。

雨水・中水利用

オフィスビルや商業施設では、雨水や中水をトイレの洗浄水や外構植栽への散水、打ち水イベントなどに活用し、水の有効利用を図っています。

■「東京ミッドタウン」での雨水・中水利用

「東京ミッドタウン」では、建物の屋根や人工地盤に降った雨水を雨水貯留槽(総容量約4,800m³)に貯留し、ろ過・滅菌処理した後、トイレの洗浄水や緑地への散水などに利用しています。毎年開催している打ち水イベントの散水にもこの雨水を活用しています。

また、生活雑排水や冷却塔ブロー水なども中水処理施設(処理能力680m³/日)で処理し、トイレの洗浄水などに再利用しています。2010年度は約163,000m³の生活雑排水等(雨水除く)を再利用しました。これは約540世帯(1世帯4人家族で月間

水使用量25.1m³として)の年間上水使用量に相当します。

■雨水利用システムの見学会の開催

2010年6月に「日本橋一丁目ビルディング」で実施した館内ワーカーを対象としたイベント「日本橋エコムーブメント」では、館内エコツアーを実施し、「雨水ろ過装置」などを見学しました。



館内エコツアーでの雨水ろ過装置の見学

雨水の地下還元

雨水の地下還元は、洪水や地下水位低下などを緩和するために、重要な取り組みです。

商業施設では、駐車場や場内道路などの一部に透水性舗装を敷設したり、浸透式の雨水一時貯留槽や調整池などを設置しています。



有害物質削減

光触媒の利用による薬剤使用量の削減

光触媒には、光(紫外線)が当たると有機化合物や細菌などを分解する機能や、超親水性となり、汚れが付きにくくなる性質があります。

「東京ミッドタウン」では、水景施設に三井不動産が4社で共同開発した丸型光触媒浄水器を12基導入しています。また、ビッグ・キャンピーやパークブリッジなどのガラス面に光触媒コーティングを施し、水の浄化や清掃のための薬剤の使用量を削減しています。



光触媒コーティングを施したビッグ・キャンピーのガラス

清掃薬剤による環境負荷の低減

ファースト・ファシリティーズ(株)では、清掃薬剤(トイレ用洗剤、床・一般用洗剤、ワックス、剥離剤)について、お客さま指定品を除き、自社基準に基づく環境負荷の少ない薬剤への移行を進めています。2010年度末現在のエコケミカル移行率(お客さま指定品を除く)は、約88%となっています。また、マイクロファイバークロスや電解水などを使用し、薬剤使用量の削減にも取り組んでいます。

PCB廃棄物の適正な保管・管理と処理

オフィスビル、商業施設、ホテルでは、PCB特別措置法に基づき、PCB廃棄物を適正に保管・管理・処理しています。2010年度までに、オフィスビルでは処理登録済みの374台中366台を適正に処理しました。なお、登録済みのもののうち未処理で保管しているPCB廃棄物(オフィスビル:3棟8台、商業施設:2施設21台、ホテル:1施設6台)については、引き続き各施設で適正に保管・管理しています。

東日本大震災の発生後に商業施設では、保管しているPCB廃棄物を固定するロープに緩みがないかなど転倒防止措置の再確認を実施しました。また、オフィスビルにおいても大型機器の転倒危険性などの再確認や、保管機器のより安全な再配置等を進めています。

フロン類の適正処理

オゾン層の破壊や地球温暖化の原因物質であるフロン類を冷媒などに使用している空調機などの機器の管理を適正に行うとともに、機器の更新・廃棄時にはフロン類の適正処理を行っています。

2010年度は、三井ガーデンホテルズ8ホテルでフロン類が封入された空調機79台、冷凍庫・冷蔵庫14台を廃棄し、処理業者に委託してフロン回収・破壊法に則り、適正に処理しました。また、オフィスビル3棟において空調機等17台を同様に適正処理しました。

シックハウス対策

オフィスビルと商業施設では、エコ仕様(設計指針等)にシックハウス対策の指針を設け、シックハウスの原因物質であるホルムアルデヒドやその他のVOC(揮発性有機化合物)を持ち込まないように努めています。また、三井ガーデンホテルズにおいても、低ホルムアルデヒド建材^{※2}(部材、接着剤、塗料など)の採用を進めています。

土壌汚染への適正な対応

関連法令に基づき、土地履歴調査を適正に実施しています。また、必要に応じて土壌汚染調査や浄化対策を実施しています。

※2 低ホルムアルデヒド建材:
JIS(日本工業規格)・JAS(日本農業規格)においてホルムアルデヒド
放散量が最も少ない等級と2番目に少ない等級の建材。



リデュース

廃棄物の発生抑制(リデュース)を図るため、使い捨て製品の使用抑制に努めています。

また、商業施設では、廃棄物の排出量に応じて課金する従量課金制度を導入し、店舗からの廃棄物の発生抑制を図っています。2011年7月末現在、従量課金制度を導入している施設は27施設です。

従量課金制度を導入している商業施設の一覧 (2011年7月末現在)

- ららぽーとTOKYO-BAY
- アーバンドック ららぽーと豊洲
- ららぽーと柏の葉
- ららぽーと横浜
- ららぽーと磐田
- ららぽーと新三郷
- ラゾーナ川崎プラザ
- トレアージュ白旗
- ラブラ万代
- LALAガーデンつくば
- LaLaテラス南千住
- ララガーデン春日部
- ララガーデン川口
- ララスクエア宇都宮
- 三井アウトレットパーク入間
- 三井アウトレットパーク仙台港
- 銀座ベルビア館
- ニッパビル
- ギンザ・グラッセ
- ギンザ・ジー・キューブ
- 交詢ビル
- ララガーデン長町
- 銀座トレシャス
- アリオ亀有
- 三井アウトレットパーク札幌北広島
- 三井アウトレットパーク滋賀竜王
- 銀座柳通りビル

リユース

商業施設のフロアガイドのリユースや不要となった衣料を回収し寄付するなど、リユースにも努めています。

■フロアガイド再利用プロジェクト

商業施設(16施設)では、「エコハロー!フロアガイド再利用プロジェクト」を推進しています。これは、不要となったフロアガイドを回収し、汚れなどがなく再利用可能なものを選定して再び館内で利用するという取り組みです。フロアガイドをリユースすることで、省資源と廃棄物削減につながっています。



「アーバンドック ららぽーと豊洲」の
フロアガイド回収ボックス(右)

■衣料支援プロジェクト

商業施設では、2008年度から毎年継続して、不要となった衣料を回収し、NPO法人日本救済衣料センターを通じて世界の難民や被災者などに寄付する「エコハロー!衣料支援プロジェクト」を実施しています(35ページ参照)。2010年度は、第5回(10月、14施設)、第6回(3月、8施設)の2回開催し、延べ参加者数7,159名、衣料回収量は約39t、募金金額は約66万円となりました。ボランティアスタッフとして、三井不動産とららぽーとマネジメント(株)の従業員も参加しました。

「東京ミッドタウン」においても2010年4月と10月に「衣料支援プロジェクト」を初めて実施しました。



「ララガーデン春日部」



「アーバンドック
ららぽーと豊洲」



「ららぽーと甲子園」

衣料支援プロジェクトの様子



リサイクル

廃棄物の削減を図るため、生ごみリサイクルや独自システムによる古紙、蛍光灯・乾電池のリサイクルなどを推進しています。また、再生品の使用にも努めています。

■生ごみリサイクル

オフィスビルや商業施設において、飲食店等から排出される生ごみをリサイクルし、肥料や家畜の飼料、バイオマスエネルギー（電力）として再生利用しています。

生ごみリサイクルの実績（2010年度）

項目	区分	オフィスビル (18棟)	商業施設 (11施設)
		排出量	約1,602 t/年
生ごみ	リサイクル量	約1,314 t/年	約2,970 t/年
	リサイクル率	約82%	約98%
リサイクル用途		飼料、発電	肥料、飼料

■古紙リサイクル・ループ・システム

三井不動産グループは、独自の古紙リサイクル・ループ・システムを構築し、三井不動産グループが直接管理運営する都内のオフィスビル74棟と「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)から排出する古紙を回収し、オリジナルリサイクルOA用紙「都紙再生」やトイレットペーパーなどに再生利用しています。

古紙リサイクルの実績（2010年度）

古紙回収量	都内のオフィスビル74棟からの回収量	約7,678t
	「ららぽーとTOKYO-BAY」からの回収量	約1,094t
再生紙購入量	三井不動産グループ(事務関係)での購入量	約356t

古紙リサイクル・ループ・システムの概略図





■使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル・システム

三井不動産は、5社共同で使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル・システムを構築し、三井不動産グループが管理運営するオフィスビル・ホテル等(計54棟)から排出する使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクルを推進しています。

回収した使用済み蛍光灯・乾電池から精製した水銀は新しい蛍光灯などの原料として、また、分別したアルミニウムやガラスは再生アルミニウム、再生ガラスとして再生利用し、リサイクル可能な部分はすべてリサイクルしています。

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの実績(2010年度)

回収対象棟数	計54棟 (首都圏48棟、その他6棟)
回収量	蛍光灯:約26.3t 乾電池:約6.7t

■環境対応型タイルカーペット

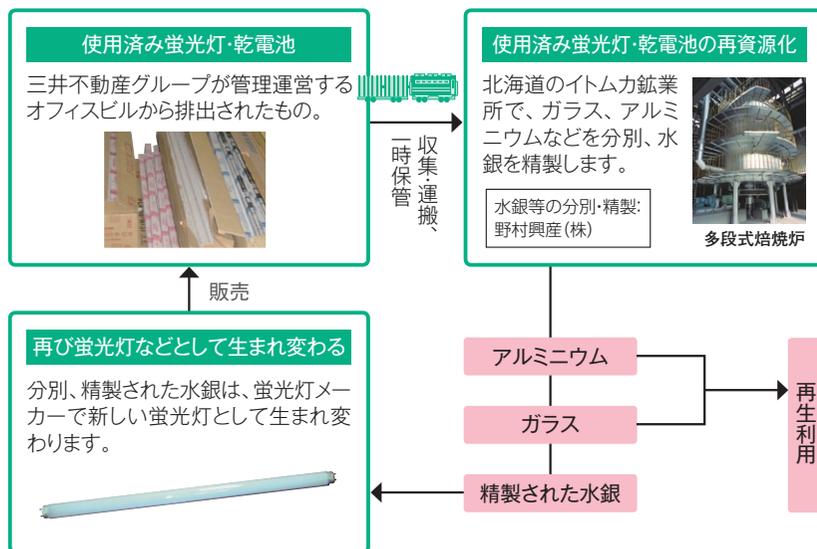
三井不動産グループが管理運営するオフィスビルから排出される使用済みカーペットを回収して環境対応型タイルカーペットに再生し、首都圏のオフィスビルで利用するリサイクル・システムを構築しています。

また、環境対応型タイルカーペットを利用することで、省資源と廃棄物焼却量の削減となることから、CO₂削減にも貢献しています。

カーペットリサイクルの実績(2010年度)

使用済みカーペットの回収量	約19.1万m ²
環境対応型タイルカーペットの納入量	約14.7万m ²
2002年度からの累計納入量	約52.4万m ²

使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル・システムの概略図



■オフィスビルでの廃棄物分別17分類の推進

オフィスから排出される廃棄物を細かく17分類^{※3}に分別し、リサイクルするものを増やして廃棄量を削減する取り組みを行っています。

基本の17分類を定め、テナント向けポスターや分別BOXに添付できるシールを作成し、各オフィスビルへの浸透を図っていきます。

「新宿三井ビルディング」では、この17分別の徹底を図るため、2011年2月にごみ置き場の拡張リニューアルを行いました。



リニューアルした「新宿三井ビルディング」のごみ置き場

※3 17分類:
ミックスペーパー、シュレッダー屑、OA紙、新聞紙、雑誌・書籍、ビニール・プラスチック屑、金属・ガラス・ゴム屑、ビン、缶、ペットボトル、段ボール、発泡スチロール、生ごみ、電池、蛍光灯、焼却埋立ごみ、吸殻



廃棄物の適正処理

2011年4月の改正廃棄物処理法の施行により、廃棄物排出事業者によるマニフェスト(産業廃棄物管理票)のA票の保管義務や処理状況の確認の努力義務が追加されるなど、廃棄物の排出者責任が強化されています。この改正を受けて各事業部門において対応を進めています。

■改正廃棄物処理法への対応

ビルディング事業部門での対応

ビルディング事業部門では、産業廃棄物の処理委託先からの報告書等により処理状況を把握し、実地確認を実施して各報告書の妥当性の確認、および処理状況実態の把握を行っています。

商業施設事業部門での対応

商業施設事業部門では、ららぽーとマネジメント(株)が管理運営する商業施設については、処理委託業者からの報告書等を入手・確認するとともに、廃棄物の中間処理施設の実地確認を行っています。2010年度は「アーバンドック ららぽーと豊洲」の廃棄物の中間処理施設全6施設の実地確認を実施しました。2011年度は、関東地域の商業施設の委託先を確認していく予定で、2011年7月現在、「ららぽーとTOKYO-BAY」と「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)の全中間処理施設を実地確認済です。

ホテル事業部門での対応

ホテル事業部門では、三井ガーデンホテルズの

各ホテルにおいて廃棄物管理者を選任し、分別状況やマニフェストの確認を毎月実施しています。また、2010年度には廃棄物適正処理手順の見直しを行いました。



実地確認(ビルディング事業部門)



実地確認(商業施設事業部門)

廃棄物処理施設の実地確認の様子





人と生物が共存できる空間づくり

都市の中で希少となった多様な生物が複合的に生存する空間（ビオトープ）を創出するとともに、身近に自然を感じていただける空間としての活用に努めています。

■ビオガーデンの整備

「アーバンドック ららぽーと豊洲」では、2010年7月に、元々池のあった庭園（約800m²）に手を加え、ビオトープの概念を取り入れた、さまざまな生物が複合的に生息する庭園「ビオガーデン」をオープン。人と生物が共存できる空間づくりを目指しました。

池にはミズオオバコ、ヒツジグサなどを、水辺にはセキショウ、ノハナショウブ、オギ、ススキなどを植栽。水辺の一部を自然石護岸にしました。さらに、既存の樹木のほかに、シラカシやコナラなどを植栽し、昆虫や野鳥などが生息できる多様な環境を再現しました。また、池には絶滅危惧種であるクロメダカや、ヌマエビ、シオカラトンボのヤゴなどを放流しています。

オープンに当たっては、地元の小学生約100名によるクロメダカの放流イベントを開催しました。

子どもたちが自然環境に対する興味関心を持つきっかけになるとともに、より多くの方々に生物多様性保全の大切さについて考えていただく場となるよう運営しています。



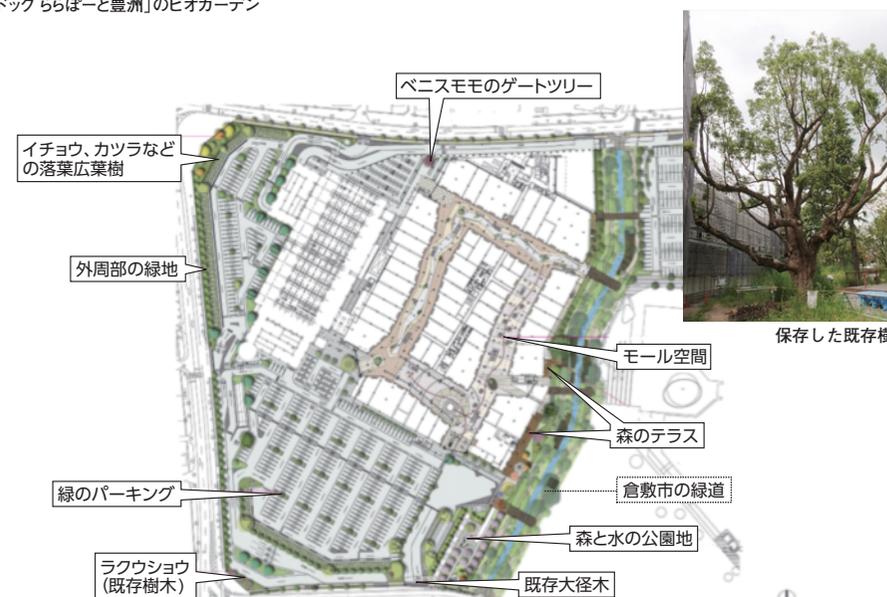
「アーバンドック ららぽーと豊洲」のビオガーデン

緑化（緑の創出）と既存樹木の保存・活用

都市部の開発に当たっては、地域や物件の特性に応じて緑化を図るとともに、既存の樹木や樹林などの都市の貴重な緑の保全にも努めています。

■「三井アウトレットパーク倉敷」の取り組み

「三井アウトレットパーク倉敷」では、「倉敷の森」をテーマに、約8,149m²の緑地を確保し隣接する倉敷市の公園・緑道と一体的な開発を行うことで、良質で心安らぐ空間を創出する計画です。また、敷地内に残る大径木41本を移植、1本をそのまま保存し、良質な緑を継承していきます。



保存した既存樹

「三井アウトレットパーク倉敷」の緑地配置図



自然環境の保全・活用（生物多様性の保全）

■「三井アウトレットパーク滋賀竜王」の取り組み

「三井アウトレットパーク滋賀竜王」は、“環境共生型アウトレットモール”を施設コンセプトに、地域の豊かな自然を生かした施設造りを行っています。

隣接する湧つぼ池の周囲を中心に緑地を配し、施設面積の約25%を緑地として確保しています。メイン緑地の「ベリーガーデン」には季節感豊かな植栽を配置し、先端部にある芝生広場には高さ約16mのシンボルツリーを植樹。また、竜王町内では桜並木を創出する活動が推進されており、それに合わせて、隣接する八重谷沈砂池沿いに元々敷地内にあったソメイヨシノを移植し、桜並木を創出しました。さらに、竜王町と隣接する日野町に群生するコバノミツバツツジも植栽しています。

そのほか、壁面緑化やパーゴラ^{※4}、芝生パーキングも設置しています。



「三井アウトレットパーク滋賀竜王」の緑地配置図

※4 パーゴラ：つる性の植物を絡ませるようにした格子状の棚のこと。つる棚、緑廊、日陰棚とも呼ばれています。

人と生物が共存できる空間づくり

■エコハロー!ミドリの輪をひろげようプロジェクト

商業施設では、身近な緑を増やすことでエコの輪を広げたいという思いから、植物(花やハーブなど)の種を配布する活動を実施しています。配布した植物の成長記録写真を投稿していただき、緑の輪が広がっていく様子も公開しています。



「エコハロー!ミドリの輪をひろげようプロジェクト」の概要

「ミドリの輪をひろげようプロジェクト」実施実績(2010年度)

実施期間	内容	実施施設	配布数
第1回 2010年8月14~29日	ワイルドベリー種付きうちわを配布	8施設	20,000個
第2回 2010年10月23~24日、30~31日	「エコハロー!衣料支援プロジェクト」でキンギョソウの種を配布	14施設	3,000個
第3回 2011年3月5~6日、12~13日	「エコハロー!衣料支援プロジェクト」でベチュニアの種を配布	8施設	1,500個
第4回 2011年3月18~27日	ハーブキットを配布	9施設	1,080個

■「東京ミッドタウン」のパークグリーンツアー

「東京ミッドタウン」では、敷地の約40%を占める広大な緑地を巡る期間限定のタウンツアー「パークグリーンツアー」を実施しています。ミッドタウン・ガーデンのデザインや背景をはじめ、緑地を彩る花や木々、雨水利用といった環境保全に関する取り組みなどをガイドが分かりやすく紹介しています。また、参加費の一部は、緑あふれる東京をつくるための「緑の東京募金」に寄付しています。



「パークグリーンツアー」の様子

パークグリーンツアー実施実績(2010年度)

ツアー名	実施期間	実施回数
パークグリーンツアー ※参加費の一部を寄付	2010年4月23日~5月5日	15回
親子でめぐる夏休みグリーンツアー	2010年7月26日~8月29日	18回

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011

Report
2011



環境活動報告
家庭部門の取り組み

三井不動産グループの考え方

家庭部門(分譲マンション事業・賃貸住宅事業・戸建住宅事業)では、
環境に配慮した建物を提供するだけでなく、ご入居者への積極的な働きかけを行うなど、
建物提供後の環境負荷の低減にも取り組みます。

CO₂の削減分譲マンションの環境対応を
パッケージで考える

住まいのCO₂削減には、設備機器や建物仕様単体ではなく、ソフトとハードを組み合わせる1つのパッケージとして捉えた取り組みが求められています。

三井不動産レジデンシャル(株)では、分譲マンションの環境対応をパッケージ化し提供しています。省エネ・創エネなどのエネルギーデザイン、自然の力を活用するなど機械設備に頼らない建築デザイン(パッシブデザイン)、自家用車からのCO₂排出の抑制に貢献するモビリティデザインなどを採り込み、より高い環境性能の実現を目指しています。さらに、ソフト面の充実を図るため、エネルギー等の「見える化」や「すまいのECOチャレンジ」など、ご入居者のエコ活動を促進する仕組みづくり(コミュニティデザイン)にも力を入れています。

三井不動産レジデンシャル(株)の
分譲マンションの環境対応パッケージ

パッシブデザイン	モビリティデザイン
エコガラス(Low-E複層ガラス等)、可動ルーバー、保水ブロック、緑のカーテン用フック など	電気自動車用充電器、エコカーによるカーシェアリング、レンタサイクル など
エネルギーデザイン	コミュニティデザイン
LED照明、高効率ガス給湯器、太陽光発電、エネルギー等の見える化 など	すまいのECOチャレンジ、Webサイト・コミュニティ組織の設立 など

■「パークシティ南千里丘」

「パークシティ南千里丘」(大阪府摂津市)は、「低炭素型社会の実現」をテーマに街づくりが進められている摂津市駅前の南千里丘周辺地区の一角に立地しています。「南千里丘まちづくり」の理念に基づき、「パークシティ南千里丘」でもさまざまな省CO₂仕様を採用しています。

高効率ガス給湯器「エコジョーズ」やLow-E複層ガラスなどを採用し、次世代省エネルギー基準^{*1}と設計・建設住宅性能評価^{*2}(省エネルギー対策)の最高等級「等級4」を取得するとともに、大阪府のCASBEEにおいてもAランクの認証を取得しています。また、電力やCO₂だけでなくガスや水道の使用量も表示できる「新ECOMANシステム」を採用し、「見える化」を図っています。そのほか、共用部の電力用の太陽光発電システムやエコカー2台によるカーシェアリング、屋上緑化・壁面緑化、雨水利用システムなども導入しています。

さらに、ご入居者のエコ活動やその他のサークル活動をサポートするコミュニティ組織「CLUB EGG」を設立・運営しています(35ページ参照)。



「パークシティ南千里丘」完成予想CG

■「パークタワー勾当台公園」

「パークタワー勾当台公園」(仙台市青葉区、2012年2月竣工予定)では、高効率給湯器「エコキュート」やLED照明、打ち水ブロックなどを採用するとともに、太陽光発電システム(10kW)や電気自動車充電器を導入するなど、省エネルギー法のトップランナー基準^{*3}相当の設備・仕様となっています。また、CO₂排出量等を表示する「省エネナビ」を、東北エリアの分譲マンションでは初めて全戸に設置し、エネルギー等の「見える化」に対応します。



「パークタワー勾当台公園」完成予想CG

- ※1 次世代省エネルギー基準:
1999年3月に改正された「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断と基準」および「同設計及び施行の指針」のこと。断熱性・気密性が高められています。
- ※2 住宅性能評価:
住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度における住宅性能評価。新築住宅については、設計段階で設計図書を基に性能を評価するものと、建物完成時に性能を評価するものの2種類があります。
- ※3 トップランナー基準(住宅):
次世代省エネルギー基準を満たしたうえで、2008年度時点での一般的な設備(エアコン・照明・給湯器など)を備えた住宅に比べ、エネルギー消費量をおおむね10%以上削減することが求められます。



■「パークシティ国分寺」

「パークシティ国分寺」(東京都国分寺市、2012年3月竣工予定)も、省エネルギー法のトップランナー基準相当の設備・仕様となっており、LED照明などの省エネ設備の採用のほか、太陽光発電システム(創エネ)とリチウムイオン蓄電池システム(蓄エネ)を導入しています。さらに、CO₂排出量等の「見える化」、屋上庭園・菜園、保水ブロック、パッシブウィンドウシステム、エコカー2台によるカーシェアリング、電動アシスト付き自転車7台によるレンタサイクルシステムなども採用しています。

また、Webサイト「国分寺エコクラブ」を開設し、エコ活動に対するポイントの付与、環境に関する情報提供・交換など、ご入居者のエコ活動を応援する仕組みづくりを行う予定です。



「パークシティ国分寺」完成予想CG



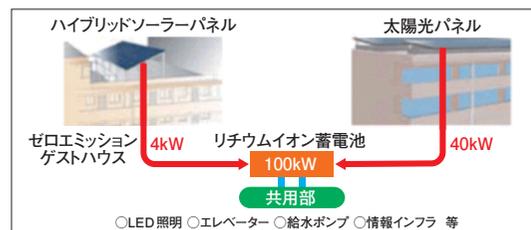
TOPICS

「パークシティ国分寺」の創エネ・蓄エネ

「パークシティ国分寺」では、共用部のLED照明、エレベーター、給水ポンプなどの電力用に新世代型のCIS(薄膜化合物系)モジュールを使用した太陽光発電システム(40kW)を導入。また、共用施設「ゼロエミッション・ゲストハウス」にも、太陽光発電(4kW)と太陽集熱(給湯・暖房利用)を組み合わせたハイブリッド・ソーラーシステムを導入します。合計44kWの発電能力は、1年間に12世帯が消費する電力をまかなえる量^{※4}であり、年間15.8tのCO₂の削減を見込んでいます。

さらに、リチウムイオン蓄電池(100kW)を導入し、昼間発電した電力の余剰分を夜間や災害時の防災用電力として活用する計画です。

なお、「パークシティ国分寺」の販売センターにおいても、太陽光発電システム1基(5.46kW)を導入しています。



「パークシティ国分寺」の太陽光発電システム+リチウムイオン蓄電池の概念図

※4 1年間に12世帯が消費する電力をまかなえる量:
1世帯当たりの電力使用量としてはCASBEE-新築(簡易版)Tool-1B(2008年版)表III.2.10の基準値(集合住宅地域4)を基に、床面積70m²として基準値を算出しています。

■「パークホームズ西春グランアトレ」

「パークホームズ西春グランアトレ」(愛知県北名古屋市、2012年3月竣工予定)では、電気自動車用充電器(普通充電器)を1階の住戸全戸(12戸)に標準装備するほか、共用駐車場に急速充電器1基と普通充電器13基の計26基を設置します。三井不動産レジデンシャル(株)では、東海圏の分譲マンションへの電気自動車用充電器の設置は初の試みであり、1階の専用駐車場すべてに標準装備するのも初の試みです。

そのほか、Low-E複層ガラス、打ち水ブロック、エコジョーズの導入やエネルギー等の「見える化」の採用など、省エネルギー法のトップランナー基準相当の住宅仕様となっています。

「パークホームズ西春
グランアトレ」
完成予想CG

社員コメント

災害時にも役立つ環境仕様を目指して

三井不動産
レジデンシャル(株)
津崎 貴彦

「パークシティ国分寺」では、省エネ・創エネ・蓄エネ設備を装備し、平常時のエネルギーの有効活用にも、災害時・停電時の対策としても、ご来場されたお客さまから高い関心と評価をいただきました。



省エネ法トップランナー基準に対応した戸建分譲住宅

三井不動産レジデンシャル(株)の戸建分譲住宅では、首都圏においてLow-E複層ガラスや「エコジョーズ」、CO₂排出量等を表示する「セーブ・アース・ディスプレイ」などの導入を進めてきました。

2010年9月からは、首都圏および関西地域において、省エネルギー法に基づくトップランナー基準相当の住宅の供給を開始しました。

■「ファインコート浜田山」

「ファインコート浜田山」(東京都杉並区)は、家庭用燃料電池コジェネレーションシステム「エネファーム」を全戸に設置しています。戸建分譲住宅で「エネファーム」を標準装備したケースは少なく、三井不動産レジデンシャル(株)の戸建分譲住宅では初の試みです。また、Low-E複層ガラスやエネルギー消費量を表示する給湯リモコン「エネルギーリコモコン」など、省エネルギー法のトップランナー基準相当の仕様となっています。



「ファインコート浜田山」完成予想CG

次世代省エネルギー基準を標準仕様とした戸建注文住宅

三井ホーム(株)は、「暮らし継がれる家」をブランドメッセージに事業を展開し、人にも地球環境にもやさしく、暮らすほど愛着が湧き、その愛着が世代を超えて受け継がれる家の実現を目指しています。

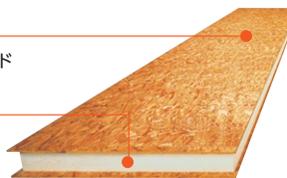
地球環境に貢献する施策の1つとして、次世代省エネルギー基準を標準仕様とし、省エネルギー性能と快適性の両立を推進しています。優れた断熱性能と構造強度を持つ6インチのダブルシールドパネルを屋根材とし、外壁には独自の高耐久湿式外壁下地であるBSウォールを、窓ガラスにはLow-E複層ガラスを採用しています。

さらに、太陽光発電システムや高効率給湯器、家庭用燃料電池コジェネレーションシステムの普及にも取り組んでいます。

また、三井ホーム(株)の戸建注文住宅はツーバイフォー工法による木造住宅であり、樹木が吸収したCO₂を固定する役割も果たしています。永く住み継ぐことは、長期間にわたってCO₂を貯蔵することにもなり、地球温暖化の抑制への貢献につながります。

面材 OSB
オリエンテッド・ストランド・ボード
(Oriented Strand Board)

芯材 EPS
エキスパンテッド・ポリスチレン
(Expanded Polystyrene)



三井ホーム(株)の独自技術「ダブルシールドパネル」

■「自然体で暮らす」環境型住宅「green's」

三井ホーム(株)は、「自然体で暮らす」環境型住宅新商品「green's」(グリーンズ)の販売を2011年4月下旬から開始しました。

次世代省エネルギー基準を標準仕様とした躯体性能をベースに、緑や風の流れを生かし、陽の採り入れ方を工夫したパッシブデザインとなっています。また、太陽光発電システムや高効率太陽熱ソーラーシステム、エネルギー監視システム、電気自動車充電用コンセントをはじめとする環境仕様を設定しています。

なお、上記の高効率太陽熱ソーラーシステムは、三井ホーム(株)が開発したもので、新開発の「高効率集熱パネル」により、同社従来品に比べ集熱効率が約18%向上しています。



高効率太陽熱
ソーラーシステム

社員コメント

心地よさと環境への配慮を両立した「green's」



三井ホーム(株)
石橋 円子

建物性能と省エネ性能向上により、住まいは快適で環境にやさしい暮らしの場となります。「green's」では、「当たり前前の日常が快適、そして環境にやさしい」ことをご提案しています。



水環境の保全

節水

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションでは、節水型トイレ(洗浄水量6リットル/回)の採用を標準仕様としています。

2011年度竣工予定の「パークホームズ西春グランアトレ」や「パークタワー勾当台公園」においても、節水型トイレを全戸に採用しています。

雨水利用

「パークシティ国分寺」は、「地球との共生」を開発コンセプトの1つに掲げており、その販売センターにおいてもさまざまな環境配慮を行っています。その1つとして、雨水利用システムを導入しています。約0.1m³の雨水貯留槽を設置し、貯まった雨水は屋上の散水に利用しています。なお、屋上に散水した水の一部は雨水貯留槽に戻るようになっています。

また、「パークシティ南千里丘」では、約90m³の雨水貯留槽を、賃貸マンション「パークアクセス住吉」(東京都墨田区)では約23m³の雨水貯留槽を設置し、植栽への散水などに活用しています。



「パークシティ国分寺」販売センター



「パークシティ国分寺」販売センターの
雨水貯留槽



雨水貯留槽を設置した
「パークアクセス住吉」

有害物質削減

環境負荷の少ない清掃薬剤の使用

三井不動産住宅サービス(株)では、一部の管理物件を除き、マンションの清掃業務において自社基準に適合した環境負荷の少ない洗剤を使用しています。

環境負荷の少ない洗剤の自社基準

以下のいずれかに該当すること。

- ◎生分解度60%以上(28日経過時)
- ◎中性であること
- ◎BOD(生物化学的酸素要求量)、
COD(化学的酸素要求量)が低いこと

シックハウス対策

ホルムアルデヒドなどのシックハウスの原因物質を抑制するため、低ホルムアルデヒド建材の採用を進めています。

土壌汚染への適正な対応

関連法令に基づき、土壌汚染に適正に対応しています。



三井ホーム(株)の長期優良住宅の提供

国においては、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の普及を推進しており、長期優良住宅の認定を行うとともに、長期優良住宅普及促進事業や長期優良住宅先導事業などを実施しています。

短期間で住宅を建て替えるのではなく、適正なメンテナンスやリフォームなどによって住宅を長く使用することで、住宅解体時に大量に発生する産業廃棄物の削減などの環境負荷を低減することにもなります。

三井ホーム(株)の戸建注文住宅は、長期優良住宅に標準仕様で対応しています。

■「森の循環と共に『暮らし継がれる家』が長期優良住宅先導事業に採択

国土交通省の「2010年度第1回長期優良住宅先導事業」の木造等循環型社会形成部門において、三井ホーム(株)の「森の循環と共に『暮らし継がれる家』」が採択されました。高耐久・維持管理の強化に加え、地域産材の活用と植林事業を併せた提案です。お客さまに対して5年後、10年後等に苗木の成長をご連絡することにより、建物の維持管理行動の促進を図るシステムです。

「暮らし継がれる家」とは・・・

「愛着のある家」「街並みをつくる家」「永く住まえる家」「地球環境に優しい家」をキーワードとした、世代を超えて「永く大切に愛着を持って暮らせる住まい」を表現した三井ホームグループのブランドメッセージです。

「長期優良住宅(戸建)認定基準」への三井ホーム(株)の戸建注文住宅標準仕様の適合状況

1 住宅性能表示制度への対応		さらに三井ホームは・・・	
耐震性能 : 等級2以上	三井ホームは… 最高等級3	+	耐風性能 : 最高等級2 ホルムアルデヒド対策 : 最高等級3
維持管理対策 : 最高等級3	最高等級3		
劣化対策 : 最高等級3	最高等級3		
省エネルギー対策 : 最高等級4	最高等級4		
2 住環境 行政庁の法令等に適合すること		3 住戸面積 75m ² 以上 (いずれかの階が40m ² 以上)	
4 維持保全計画の策定と実施		5 住宅履歴情報の整備	

三井ホーム(株)の「森の循環と共に『暮らし継がれる家』」の概要とコンセプト



5つのコンセプト

concept 1	concept 2	concept 3	concept 4	concept 5
1階床組・合板の地域産材利用	植林	LM-120システム	三井ホーム倶楽部.com	グッドストック システム
地域産材の活用により、森の循環を促し、地域林業・木材市場の活性化に寄与します。	建築において、伐採・使用した樹木分の本数を植林・育成し、森の適正な整備と保全に寄与します。	「高耐久外装部材LC-20仕様 ^{※5} 」により、10年目のメンテナンス費用を低減。お客さまのメンテナンスに関する負担を減らします。	双方向情報システムにより、お客さまと常にコミュニケーションがとれる環境を構築します。	住まいの長期保証をはじめ、万一同様がお住まいを売却される際のサポートシステムを整え、スムーズな流通に寄与します。

※5 LC-20仕様:屋根材、外壁材、外部板金等の耐久性を高めた仕様。



■長期優良住宅に対応した三井のリフォーム

住宅を永く使っていくためには、適切なメンテナンスやリフォームが欠かせません。三井ホームリモデリング(株)は、耐震性や耐久性、省エネなど、住宅の基本性能向上のためのリフォームをベースとし、お客さまのライフスタイルやライフサイクルに合わせて住まいを再構築するデザインリフォームを提供しています。

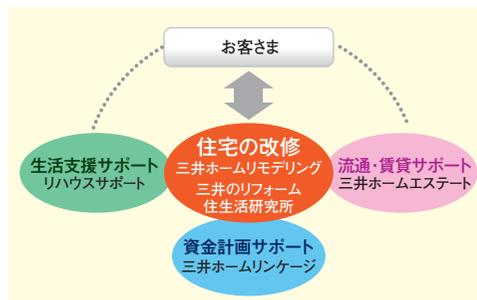
2010年度の「長期優良住宅先導事業」の既存住宅の改修部門において、同社の木造住宅における全面リフォーム「リフォームインスペクション 暮らし継がれる家」と、マンション全面リフォーム「暮らし継がれる家(マンション)」が採択されました。

三井ホームリモデリング(株)の「リフォームインスペクション 暮らし継がれる家」の特徴

- ◎ 第三者機関によるリフォームインスペクション
リフォーム工事中または完了後に第三者機関による検査を実施
- ◎ リフォームプランナーによる設計提案
住宅の基本性能を熟知したリフォームプランナーが、それぞれのお客さまの住まい方に最適な設計提案を行い、住み手が長年愛着を持てる住まいを提案
- ◎ 基本性能の向上
構造躯体の耐久性、耐震性、維持管理の容易性などの基本性能を向上
- ◎ 長期にわたるメンテナンスシステム
改修工事完了後30年間のメンテナンスプログラムを作成

三井ホームリモデリング(株)の「暮らし継がれる家(マンション)」の特徴

- ◎ 将来の変化に対応した設計・仕様
 - 家族構成の変化や高齢化に対応した変更が実現しやすいプランをリフォームプランナーが提案
 - 給排水管の更新が容易にできる仕様
- ◎ 断熱性能の向上と温熱計算によるCO₂削減の確認
 - 外壁の断熱工事と居室の窓の断熱化で断熱性能を向上
 - 居室以外の天井照明をLED照明に交換
 - 省エネ効果を確認するため、温熱計算を行いCO₂削減量などの計算書を作成
- ◎ お客さまサポート体制
 - 資金計画、リフォーム時等の生活支援、流通・賃貸サポートを実施



- ◎ 長期的維持管理
 - 独自のリフォーム履歴システムによる長期にわたる維持管理を実施

間伐材の利用などによる省資源・廃棄物削減

三井不動産レジデンシャル(株)の「パークシティ国分寺」の販売センターでは、間伐材を商談スペースの接客机や壁紙の一部、名刺などに活用しています。間伐材を使用することで産業廃棄物の削減に寄与しています。また、お客さまへの説明にタブレット端末を活用することで紙資料を削減し、省資源・廃棄物削減に努めています。



間伐材を活用した「パークシティ国分寺」販売センターの商談スペース

ビオトープの創出

■「パークシティ柏の葉キャンパス 二番街」のビオトープ

「パークシティ柏の葉キャンパス 二番街」(千葉県柏市、2010年4月～2012年7月に順次竣工予定)では、F棟前の中庭の池と階段に水辺の植物を配置してビオトープ(約50m²)を創る計画です。このビオトープは、近くにある千葉県立柏の葉公園や里山「こんぶくろ池自然博物公園」とのつながりを意識し、近隣地域の水辺の多様な自然生態系を敷地内でも学べることを目指し、近隣地域で採取できる植物種のみで構成しています。

完成後は、親子で参加の自然観察クラブ「柏の葉ネイチャーキッズクラブ」での自然観察会やメダカの放流などの体験会を実施する予定です。



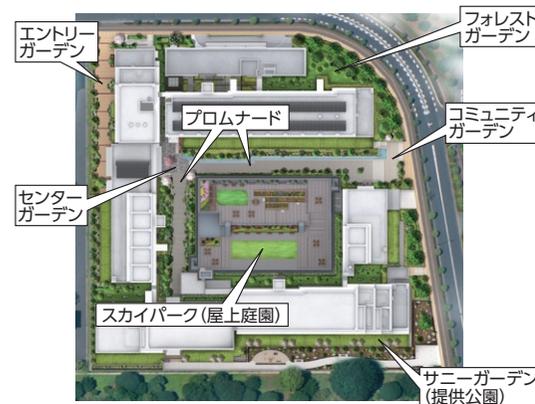
「パークシティ柏の葉キャンパス 二番街」のビオトープの位置

周辺の自然環境と調和する緑地の創出

■武蔵野の面影を残す「パークシティ国分寺」の緑地計画

「パークシティ国分寺」は、広大な都立武蔵国分寺公園に隣接するほか、周辺地域には国分寺崖線の雑木林や湧水などがあり、武蔵野の自然が多く残る地域に位置しています。そのため開発に当たっては、周辺地域の自然環境との共生を目指し、隣接する都立武蔵国分寺公園や近隣にある国分寺崖線の植生を取り込み、武蔵野の面影を残す緑地計画としています。

例えば外周部に配置した「フォレストガーデン」では、武蔵野の雑木林を創出するとともに、都立武蔵国分寺公園にある巨木にちなんでイチヨウやケヤキを配置し、経年優化により公園の大径木と一体感のある景観を創出できるよう設計しています。そのほか6つの庭園(屋上庭園、提供公園含む)を配置し、敷地面積の約20%の緑地を確保しています。



「パークシティ国分寺」の緑地の配置計画

自然に親しむ機会の提供

■「パークシティ浜田山」のガーデンツアー

「パークシティ浜田山」(東京都杉並区)は、サクラやケヤキの大木などの既存樹木800本以上を保存しつつ新たな樹木を補完し、合計約2,000本もの中高木を植栽した緑豊かな分譲マンションです。

これらの樹木に関心と愛着を持っていただき、今後もより良い樹木管理を行っていただきたいという思いで、ご入居者を対象に、ガーデンツアーを開催しています。植栽計画を担当した設計会社の方を講師に、説明を聞きながら中庭や外周部を2～3時間かけて巡ります。2009年10月を始めに、2010年5月、10月、2011年5月の計4回実施し、延べ77名の方に参加いただきました。



「パークシティ浜田山」のガーデンツアー



自然環境の保全・活用（生物多様性の保全）

「生物多様性保全につながる企業のみどり100選」に認定

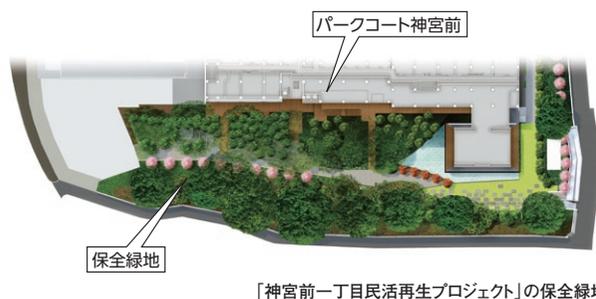
■「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」の保全緑地

2010年10月に、三井不動産グループと東電不動産(株)が開発した「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」(東京都渋谷区)における保全緑地が、(財)都市緑化基金主催の「生物多様性保全につながる企業のみどり100選※6」に認定されました。

「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」は、警察施設(東電不動産(株))と、三井不動産グループが建設した分譲マンション「パークコート神宮前」およびオフィス・商業施設「神宮前M-SQUARE」で構成されています。敷地内には古い屋敷林が残されており、地域の重要な緑となっていました。そのため、良好な状態の既存樹木を保存・活用しながら、既存樹木の動植物相の生態系バランスの保全と後継樹の育成を行うとともに、建物上部の新規植栽や雑木類・食餌木を補植し、鳥などの生物の誘引を図りました。

近隣の明治神宮の森や隣接する東郷神社の緑地とのネットワークを形成する緑地として、また、地域の憩いと潤いの場として、地域の環境の保全に寄与しています。

※6 生物多様性保全につながる企業のみどり100選：企業が取り組む身近なみどりの保全・創出・活用の優良な事例を「SEGES生物多様性特別認定100選」として公表し、地球環境を視野に入れた(Think Globally)、足元から取り組む生物多様性保全活動(Act Locally)を推進することを目的としたものです。2010年10月に名古屋市で開催された「生物多様性条約第10回締約国会議(COP10)」に向けて実施されました。



「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」の保全緑地



保全緑地



「パークコート神宮前」と保全緑地

三井ホーム(株)の持続可能な森林資源調達の取り組み

三井ホーム(株)では、2010年度に、木材・木材製品納入メーカー(取引先79社)を対象に、木材のグリーン調達調査(アンケート調査)を実施しました。その結果、部材ごとの調達状況を把握することができました。

「資材調達ガイドライン」の素案も作成し、持続可能な森林資源調達の徹底を方針に掲げ、2016年度にはすべての木材について持続可能な森林資源の使用を100%とすることを目指します。「資材調達ガイドライン」を随時見直ししながら、取り組みを推進していきます。

三井ホーム(株)のエコ・アクションプラン2016 環境重点テーマ(資源調達)

- ◎方針
持続性のある森林資源調達の徹底
- ◎主な取り組み
 - 「サステナブルウッド」の推進(ガイドラインの策定)
 - 森林認証材の利用促進
 - リサイクル材の活用
 - 地域材の有効活用

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011



環境活動報告

事務関連・グループ会社の取り組み

三井不動産グループの考え方

三井不動産とグループ会社15社のオフィス(事務関連)においては、
共通の環境への取組方針に沿って環境負荷の低減を図ります。



社員啓発

環境研修

三井不動産では、環境に対する社員の意識向上を図るため、グループ保有林を活用した植林研修、エコツアー、新人研修など各種環境研修を行っています。

また、グループ会社においても独自の環境研修を実施しています。

環境研修の実施状況(2010年度)

会社名	研修の内容
三井不動産(株)	植林研修(79ページ参照)
	エコツアー
	新人研修
ビルディング事業部門	全国環境推進会議
	CO ₂ 削減関連法令に関する講習会(2回)
商業施設事業部門	埼玉県条例説明会
	省エネ法改正に伴う対応について(2回)
アコモデーション事業部門	環境研修
ファースト・ファシリティーズ(株)	新人研修
	e-ラーニング(環境研修)
	省エネルギー勉強会(11回)
三井ホーム(株)	自社環境取り組みについて
	環境ビジョンと資源の有効活用
	環境ビジョンと自社環境取り組みについて

■エコツアー

三井不動産グループでは、エコツアーを実施し、実際の体験を通じた環境啓発を行っています。

エコツアーの実施状況(2010年度)

会社名	エコツアーの概要
三井不動産(株)	<2010年5月> リサイクル施設、中央防波堤最終処分場、バイオマスエネルギー供給施設の見学
	<2010年11月> 上記および他企業(次世代エネルギー制御技術)の見学
ファースト・ファシリティーズ(株)	<2010年6月(第1回)> 火力発電所、リサイクル施設の見学
	<2010年8月(第2回)> 東京都下水道局森ヶ崎水再生センター、中央防波堤最終処分場の見学
(株)三井不動産 ホテルマネジメント	<2010年11月> 中央防波堤最終処分場の見学



エコツアー(リサイクル施設)



エコツアー(中央防波堤最終処分場)

eco検定

三井不動産グループでは、社員の環境啓発のため、東京商工会議所が主催するeco検定(環境社会検定試験)の受験を推奨しています。

中でもファースト・ファシリティーズ(株)は積極的に取り組んでおり、2010年度までに正・嘱託・契約社員延べ1,300名以上が受験し、合格者は761名となっています。こうした活動が評価され、東京商工会議所主催のエコユニットアワードで、2008年度に大賞を、2009年度に特別継続優秀賞を受賞しました。さらに、2010年度にはeco検定やエコユニットの普及に貢献した功績が認められ、感謝状を授与されました。



自用床（オフィス）での取り組み

省エネルギー活動

「三井別館」(東京都中央区)の自用床で、2010年4月～6月に省エネ工事を実施し、執務室内の天井の照明を2灯から1灯に変更するとともに、タスク&アンビエント照明と人感センサーを導入。窓ガラスには遮熱フィルムを設置しました。また、1階受付・エントランスエリアの照明をLED照明に切り替えました。そのほか、昼休みの消灯、室温設定の見直し、夏季の給湯等の停止などを実施しました。その結果、2010年7月～12月の照明・コンセントの電力使用量が前年度比で約21%削減となり、着実な効果を上げています。

「日本橋三井タワー」(東京都中央区)の自用床にもタスク&アンビエント照明を導入し、省エネに努めています。



昼休みの消灯(タスク&アンビエント照明の活用)

TOPICS

省エネ対応型・グリッド式システム天井用照明器具の共同開発

三井不動産グループは、パナソニック電工(株)や東芝ライテック(株)とそれぞれ共同で、オフィスビルの照明電力消費量の低減のため、独自の省エネ対応型・グリッド式システム天井用照明器具を開発しました。本製品は、点灯する蛍光灯数(2灯⇔1灯)の切り替えが簡単で、オフィス内の全体照度を低減しながら手元照度を確保するタスク&アンビエント照明の推進に寄与します。本製品を1灯で利用(照度400ルクス設定時)した場合、従来の2灯型蛍光灯(照度750ルクス設定時)に比べ、照明の使用電力が最大で約52%削減できます。

参考写真



2灯利用時

1灯利用時

廃棄物削減活動

三井不動産では、紙コップの使用を抑え廃棄物を削減するため、2010年11月から全従業員へのマイカップの配布(貸与)を開始しました。



配布したマイカップ

グリーン購入

三井不動産のオフィスでは事務用品のグリーン購入を推進しています。2010年度のグリーン購入率^{※1}は70.8%、OA用紙の再生紙使用率^{※2}は97.0%でした。

- ※1 グリーン購入率:
事務用品(ファイル、ノート・紙製品、筆記用具・修正用品等)のうち、自社「事務用品グリーン判断基準」に適合する製品の占める割合(購入金額ベース)。
- ※2 再生紙使用率:
OA用紙のうち、再生紙の占める割合(重量ベース)。



森林整備

グループ保有林の保全・活用

■グループ保有林の適正管理

三井不動産グループは、北海道の道北地方を中心に、約5,000haの森林を保有・管理しています。全体の6割強がトドマツ、カラマツなどの人工林、残りがミズナラやハルニレなどの天然林となっています。

人工林については、つる切りや間伐、計画的な植林などを適宜実施し、適正な維持管理を行うとともに、一部を木材として売却しています。天然林については、伐採などは極力行わず、自然のままの推移を見守っています。

2011年4月から、グループ保有林のさらなる有効活用を図るため、グループ保有林を保有・管理しているグループ会社の港エステート(株)の所管をビルディング事業本部から環境推進室に移管しました。なお、港エステート(株)が保有・管理するグループ保有林は、SGEC(『緑の循環』認証会議)の森林認証^{※3}を2009年11月に取得しています。



下川町の森林

美瑛町の森林
グループ保有林

※3 SGEC(『緑の循環』認証会議)の森林認証: わが国の森林・林業や各地域の特性・実態に沿った森林認証として運用されている森林認証制度。

■グループ保有林の間伐材の活用

三井不動産では、グループ保有林の保全と廃棄物削減やCO₂抑制のために、グループ保有林の間伐材の活用に努めています。

2011年1月には、グループ保有林の間伐材を活用して、「三井別館」の1階総合受付を木のぬくもりを感じられる受付にリニューアルしました。受付入り口、受付カウンター、いす、六角テーブル、スツール、プラントボックス、ブックシェルフなどを間伐材で製作し、壁面のアートパネルは間伐材とシルクで織り上げました。

また、三井不動産ビルマネジメント(株)とファースト・ファシリティーズ(株)の受付においても間伐材を活用しています。

グループ保有林の間伐材でリニューアルした
「三井別館」の総合受付前ロビー

間伐材で製作した六角テーブルなど

■グループ保有林を活用した植林研修

三井不動産では、2008年度より毎年植林研修を実施しており、2010年10月に第3回の植林研修を実施しました。初めにグループ保有林の状況や植林方法などの説明と、北海道上川総合振興局の方から「森林と地球の環境」の講話を受けた後、植林を実施しました。参加者28名(三井ホーム(株)の参加者3名を含む)で約1,000本のシラカバの苗木を植林しました。

なお、2日目には富良野自然塾を訪れ、「地球の道」で地球の成り立ちについて学習しました。



森林に関する研修



植林研修



グループ会社の取り組み

三井不動産レジデンシャル(株)
改訂版『環境ビジョンブック2011』を作成

三井不動産レジデンシャル(株)では、2010年2月に『環境ビジョンブック』を作成しました。「だけではない、環境を、すまいとくらしの未来のために」という言葉に集約される同社の環境活動の理念や方向性をまとめたものです。「経年優化する」という事業理念のもと、CO₂削減だけでなく人と街とともに進める幅広い環境活動を展開し、人々に自然環境や地域環境に対する「気づき」の機会を提供し、そこからエコアクションを誘発し、環境のグッドサイクルを作り上げていきたいという同社の思いを形にしました。

2011年1月に改訂版『環境ビジョンブック2011』を作成しました。同社の環境活動の理念や目指す方向性などは初版から引き継ぎ、「すまいのECOチャレンジ」や「天津エコシティブプロジェクト」などの新たな事業の紹介が加わったものとなっています。



改訂版『環境ビジョンブック2011』

三井不動産販売(株)
「三井のリパーク」でLED照明化を推進

三井不動産販売(株)は、全国で展開する駐車場「三井のリパーク」の場内照明などのLED化を進めています。

2010年3月には、当初目標に掲げていた首都圏を中心とした既存駐車場750カ所の場内照明すべてのLED化を完了しました。また全国では、2011年9月現在、1,500カ所(全体の約36%)で場内照明のLED化が終了しており、このうち400カ所では場内照明のほか看板照明なども含めたすべてのLED化を完了しています。

今後も、引き続き、場内照明や看板照明などのLED化を進めていきます。



LED照明に切り替えた「三井のリパーク」

ファースト・ファシリティーズ(株)
CO₂削減事業「エコアドプラス」を展開

ファースト・ファシリティーズ(株)は、建物の設備管理業務を行っており、これまでに培ってきた「省エネルギー管理」のノウハウを生かし、2010年11月にCO₂削減事業「エコアドプラス」を立ち上げ、事業展開しています。

「エコアドプラス」では、「技術管理者業務」、「エネルギー分析業務」、「運用改善支援業務」を3本柱として、設備機器ごとの最適な運用方法を見つけ出し、マニュアル化して省エネ運用のPDCAサイクル管理を構築する支援などを行っています。



「エコアドプラス」の概念図



グループ会社の取り組み

三井不動産ビルマネジメント(株)
本社フロアの照明を半灯化

三井不動産ビルマネジメント(株)では、2011年3月に、本社全フロアの照明の半灯化を実施しました。対象の照明器具は約800台、各2本の蛍光灯の半数をダミー管に交換しました。これにより、年間約66,995kWhの電力と約22.7tのCO₂を削減できる見込みです。

また、本社で使用しているOA複合機30台のうち2台をIC認証化し、OA用紙の使用量を月平均で約8%削減しました。今後も計画的にOA複合機のIC認証化を進めていきます。



照明の半灯化

ららぽーとマネジメント(株)
2011年度の「環境推進・社会貢献方針」を策定

ららぽーとマネジメント(株)は、自社が管理運営する商業施設において、三井不動産とともに、「エコハロー!」活動として環境保全・社会貢献活動を展開してきました。

このような施設ごとの活動だけでなく、会社全体としての環境推進・社会貢献活動の方針を明確にし、より積極的な活動を推進していくため、2011年4月に単年度の「環境推進・社会貢献方針」を策定し、自社のホームページなどで公開しました。

今後も、2011年度の方針を基本としつつ必要に応じて見直しをしながら、毎年度「環境推進・社会貢献方針」を公表し、環境推進・社会貢献活動を推進していきます。

「&EARTH」の方針

「&EARTH」は、三井不動産グループのロゴである「&マーク」に象徴される「共生・共存」という理念のもと、当社グループの活動が常に地球と共にあることを表現しています。

&EARTH

2011年度 環境推進・社会貢献方針

- 1 ららぽーとマネジメントは、豊かで健康的な社会実現のために、環境保護を考え、地球環境との「共生・共存」を図っていきます。
- 2 ららぽーとマネジメントは、よりよい環境維持のために、お客様・ご出店者・パートナーズスタッフと共に環境推進・社会貢献活動に取り組んでいきます。
- 3 ららぽーとマネジメントは、「経年優化」「環境共生」の街づくりを地域社会一体となって共に推進していきます。

「2011年度環境推進・社会貢献方針」をホームページで公開

<http://www.lalaport.co.jp/eco/index.html>

東京ミッドタウンマネジメント(株)
ホームページでCO₂排出量公開

2010年9月から、「東京ミッドタウン」の開業以降の月別CO₂排出量の推移をホームページで公開するとともに、各テナントの皆さまにテナントごとのデータを提供しています。

テナントの皆さまに、ご協力いただいているさまざまな省エネ対策の効果を実感していただくとともに、施設をご利用いただく皆さまに「東京ミッドタウン」で行っている環境対策への理解とご協力をいただく一助になればと考えています。

なお、テナントの皆さまのご協力により、CO₂排出量も年々着実に減少を続けています。



「東京ミッドタウン」のCO₂排出量をホームページで公開

<http://www.tokyo-midtown.com/jp/about/csr/graph.html>

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み 2011



環境活動報告

環境会計・環境活動データ



環境保全コスト

2010年度の投資額は88,396千円で、空調機の改修や空調制御機器の導入等が該当します。

当期費用額は951,869千円で、エネルギー管理上適正にビル設備を運転するための各種設備保守費、中性能フィルター洗浄費等が該当します。また、当期は改正省エネ法および改正東京都環境確保条例の対応等を含めた管理活動コストが167,600千円となりました。基準年度からの累計費用額は6,107,076千円となりました。

環境会計の集計に当たって

- ◎環境保全コストでは環境保全に要した投資および費用を、環境保全効果では環境保全効果と経済効果を集計しています。また、2002年度を基準年度として、対比集計しています。
- ◎環境保全コストの費用額には、投資した設備などの減価償却費も含まれています。
- ◎管理活動における環境保全コストには、業務知識研修の実施費用などを計上しています。
- ◎CO₂への換算根拠は以下のとおりです。基準年度と比較するため、当年度、前年度の数値も以下の根拠に基づいて算出しています。
 - CO₂の排出係数（電力以外）：
「地球温暖化対策の推進に関する法律施行令（改正案2002年12月）」の排出係数
 - CO₂の排出係数（電力）：
「地球温暖化対策の推進に関する法律施行令（改正案2002年12月）」の排出係数（一般電気事業者の数値を使用）
- ◎前年度および基準年度とは対象物件が異なります。

集計範囲:三井不動産所有・一部所有オフィスビル(82棟対象)
対象期間:2010年4月1日～2011年3月31日
基準年度:2002年度

環境保全コスト(2010年度)

単位:千円

分類	主な取組の内容	投資額	当期費用額	基準年度からの累計費用額
1	生産・サービス活動により事業エリア内で生じる環境負荷を抑制するための環境保全コスト(事業エリア内コスト)	84,397	732,376	5,519,334
内訳	1-1 公害防止コスト	5,134	32,082	256,642
	1-2 地球環境保全コスト	78,049	462,114	3,234,780
	1-3 資源循環コスト	1,214	238,180	2,027,912
2	生産・サービス活動に伴って上流または下流で生じる環境負荷を抑制するためのコスト(上・下流コスト)	0	0	0
3	管理活動における環境保全コスト(管理活動コスト)	0	167,600	226,108
4	研究開発活動における環境保全コスト(研究開発コスト)	0	2,394	10,145
5	社会活動における環境保全コスト(社会活動コスト)	3,999	49,499	351,489
6	環境損傷に対応するコスト(環境損傷コスト)	0	0	0
合計		88,396	951,869	6,107,076



環境会計

(三井不動産ビルディング事業部門)

環境保全効果・経済効果

2010年度の環境負荷指標は、全般的に、前年度からさらに減少の傾向(廃棄物リサイクル率については改善)にあり、本効果の算出を始めた基準年度(2002年度)と比較しても、ガス使用量を除き各指標とも減少(改善)となって表れています。なお、ガス使用量の増加は、基準年度以降におけるガス系中央熱源を有する大型ビルの稼働等によるものです。

「電気:管理用電力使用量の床面積原単位」指標については、基準年度10.94kWh/千m²に対し、当年度(2010年度)は6.85kWh/千m²、基準年度比で-4.09kWh/千m²(約37%減少)となっており、単位面積当たりの電力使用量は改善しています。

「水:管理用使用量の床面積原単位」指標については、基準年度77.96t/千m²に対し、当年度は45.12t/千m²、基準年度比で-32.84t/千m²(約42%減少)となっており、単位面積当たりの水使用量は改善しています。

「廃棄物総量に対するリサイクル率の向上」指標については、基準年度44.77%に対し、当年度は64.59%、基準年度比で19.82%増加となっており、廃棄物のリサイクル率は向上しています。また、「廃棄物排出量の床面積原単位」指標については、基準年度1.19t/千m²に対し、当年度は0.63t/千m²、基準年度比で-0.56t/千m²(約47%減少)となっており、単位面積当たりの廃棄物量も減少しています。

<訂正>

『社会・環境への取り組み2010』に掲載しました環境保全対策に伴う経済効果(2010年度)のうち、省エネルギーによる費用削減と水使用料金の削減の数値に誤りがありました。本報告書で正しい数値に訂正させていただきました。

集計範囲:三井不動産所有・一部所有オフィスビル(82棟対象)
対象期間:2010年4月1日~2011年3月31日
基準年度:2002年度

環境保全効果(2010年度)

効果の内容	環境負荷指標					
	当年度 (2010年度)	前年度 (2009年度)	基準年度 (2002年度)	前年度比 (当年度-前年度)	基準年度比 (当年度-基準年度)	
管理用省エネルギー						
管理用燃料・電気原油換算量の床面積原単位 (入居率による補正後) [原油換算kℓ/千m ²]*1	2.19	2.40	3.16	-0.21	-0.97	
管理用燃料・電気CO ₂ 換算量の床面積原単位 (入居率による補正後) [t-CO ₂ /千m ²]*2	3.43	3.76	4.87	-0.33	-1.44	
各エネルギーの内訳	電気:管理用電力使用量の床面積原単位 (入居率による補正後) [kWh/千m ²]*3	6.85	7.65	10.94	-0.80	-4.09
	ガス:管理用使用量の床面積原単位 (入居率による補正後) [千m ³ /千m ²]*4	0.41	0.41	0.32	0.00	0.09
	DHC:管理用購入量合計の床面積原単位 (入居率による補正後) [MJ/千m ²]*5	11,437.87	10,788.34	24,258.57	649.53	-12,820.70
水:管理用使用量の床面積原単位 (入居率による補正後) [t/千m ²]*6	45.12	50.98	77.96	-5.86	-32.84	
廃棄物排出量の床面積原単位 (入居率による補正後) [t/千m ²]*7	0.63	0.65	1.19	-0.02	-0.56	
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上[%]	64.59	63.70	44.77	0.89	19.82	

*1 管理用燃料・電気の原油換算量[kℓ] / (延床面積[千m²]×入居率)*2 管理用燃料・電気のCO₂換算量[t-CO₂] / (延床面積[千m²]×入居率)*3 管理用電力量[kWh] / (延床面積[千m²]×入居率)*4 管理用ガス使用量[千m³] / (延床面積[千m²]×入居率)*5 管理用DHC購入量[MJ] / (延床面積[千m²]×入居率)*6 管理用水使用量[t] / (延床面積[千m²]×入居率)*7 廃棄物排出量[t] / (延床面積[千m²]×入居率)環境保全対策に伴う経済効果(2010年度) 単位:千円/千m²

効果の内容	金額	
	当期効果額	基準年度からの累計額
有価物売却益	0(注1)	0(注2)
省エネルギーによる費用削減	1(注3)	62(注4)
水使用料金の削減	1(注5)	18(注6)
廃棄物処理費用の削減	0(注7)	7(注8)
合計	3	87

(注1) 当年度の有価物売却額を計上(千円/延床面積[千m²]×入居率)
(注2) 各年度の有価物売却益[当期効果額]に計上した金額を基準年度から累計(千円/延床面積[千m²]×入居率)
(注3) 前年度管理用電気・ガス使用料金-当年度管理用電気・ガス使用料金(千円/延床面積[千m²]×入居率)
(注4) 各年度の管理用電気・ガス使用料金[当期効果額]に計上した金額を基準年度から累計(千円/延床面積[千m²]×入居率)
(注5) 前年度管理用水使用料金-当年度管理用水使用料金(千円/延床面積[千m²]×入居率)
(注6) 各年度の管理用水使用料金[当期効果額]に計上した金額を基準年度から累計(千円/延床面積[千m²]×入居率)
(注7) 前年度廃棄物処理料金-当年度廃棄物処理料金(千円/延床面積[千m²]×入居率)
(注8) 各年度の管理用廃棄物処理料金[当期効果額]に計上した金額を基準年度から累計(千円/延床面積[千m²]×入居率)



集計対象範囲

三井不動産では、2009年度の環境活動データから、改正省エネルギー法に係るオフィスビル、商業施設、ホテル、その他を集計対象(水、廃棄物はこれらの一部を対象)に、把握を行っています。

集計対象範囲

区分	年度	エネルギー・CO ₂	水	廃棄物
全体	対象施設数(施設)	2009 162	129	107
	2010 164	154	112	
延床面積(m ²)	2009 4,430,281	4,447,107	4,256,707	
	2010 4,575,497	4,562,770	4,351,480	
オフィスビル	対象施設数(棟)	2009 93	88	74
	2010 98	94	79	
延床面積(m ²)	2009 2,503,671	2,582,642	2,515,621	
	2010 2,599,676	2,593,805	2,592,577	
商業施設	対象施設数(施設)	2009 29	28	25
	2010 33	31	24	
延床面積(m ²)	2009 1,756,019	1,776,566	1,658,695	
	2010 1,796,010	1,793,142	1,666,151	
ホテル	対象施設数(施設)	2009 7	7	7
	2010 8	8	8	
延床面積(m ²)	2009 76,932	76,932	76,932	
	2010 87,293	87,293	87,293	
その他	対象施設数(施設)	2009 33	6	1
	2010 25	21	1	
延床面積(m ²)	2009 93,659	10,967	5,459	
	2010 92,518	88,530	5,459	

注1) オフィスビルには「東京ミッドタウン」を含みます。

注2) その他には、賃貸住宅、総務部所管施設、各支店などを含みます。

< 訂正 >

『社会・環境への取り組み2010』に掲載しました2009年度の環境活動データに誤りがありました。本報告書において正しい値に訂正させていただきました。

【訂正箇所】

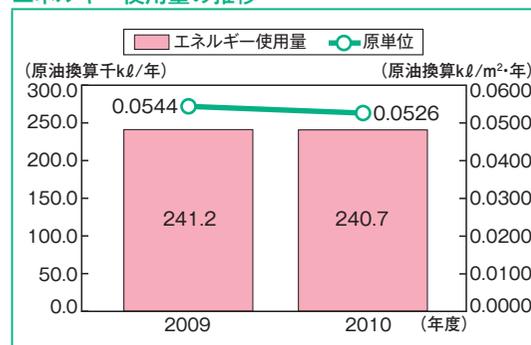
集計対象範囲、エネルギー使用量、CO₂排出量、一般廃棄物排出量および産業廃棄物排出量

エネルギー使用量

エネルギー使用原単位(延床面積当たり)は0.0526kℓ(原油換算)/m²・年と、2009年度比で3.3%減少し、国の努力目標(事業者単位でエネルギー使用原単位を前年比で毎年1%以上削減)を上回る成果となりました。これは、設備機器の省エネ工事や運用改善を推進するとともに、テナントやご出店者の協力のもと省エネ活動を推進した結果、単位当たりのエネルギー使用量を削減することができたものと考えています。

2010年度の全体でのエネルギー使用量は、面積が増加したもののエネルギー原単位を減少させたことにより240.7千kℓ(原油換算)/年と、2009年度とほぼ同程度(微減)となりました。

エネルギー使用量の推移

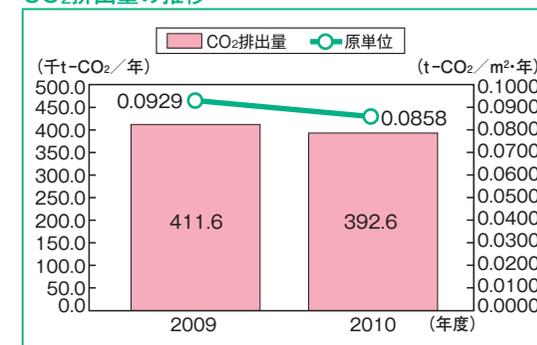


CO₂ 排出量

2010年度の全体でのCO₂排出原単位(延床面積当たり)は0.0858t-CO₂/m²・年、CO₂排出量は392.6千t-CO₂/年と、2009年度比でそれぞれ7.6%、4.6%減少しました。

これは、エネルギー効率の改善に加え、電力会社の2010年度の電力のCO₂排出係数が改善されたことに伴いエネルギー効率以上の改善となったものです。

CO₂排出量の推移



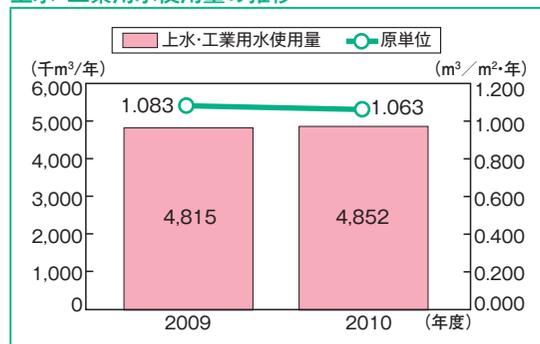


水使用量

2010年度の全体での上水・工業用水使用原単位(延床面積当たり)は1.063m³/m²・年と2009年度比で1.9%減少しました。上水・工業用水使用量は4,852千m³/年で2009年度とほぼ同程度(微増)でした。

水使用量^{※1}は5,332千m³/年で2009年度とほぼ同程度(微増)でした。このうち中水使用量は480千m³/年で水使用量の約9%を占めています。また、中水使用量は2009年度比で8.8%増加しており、水の有効利用が進んでいるといえます。

上水・工業用水使用量の推移



水使用量の推移



廃棄物排出量

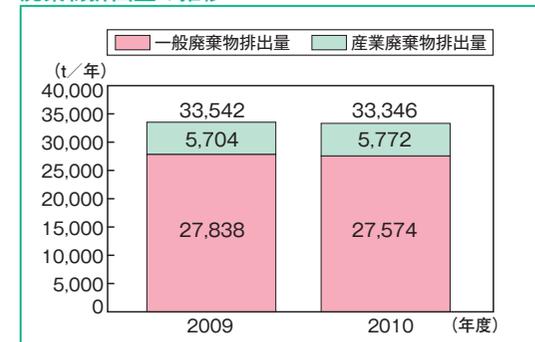
2010年度の全体での廃棄物排出量は33,346t/年で廃棄物排出量は2009年度とほぼ同程度(微減)でした。なお、廃棄物排出量の約83%を一般廃棄物が、約17%を産業廃棄物が占めています。

一般廃棄物排出原単位(延床面積当たり)は0.0063t/m²・年と2009年度比で3.1%減少しました。また、一般廃棄物排出量は27,574t/年で2009年度とほぼ同程度(微減)でした。これは対象施設が増えたものの、テナントやご出店者の協力のもと、廃棄物のリデュース、リユース、リサイクルを推進した結果、単位当たりの一般廃棄物排出量を削減することができたものと考えています。

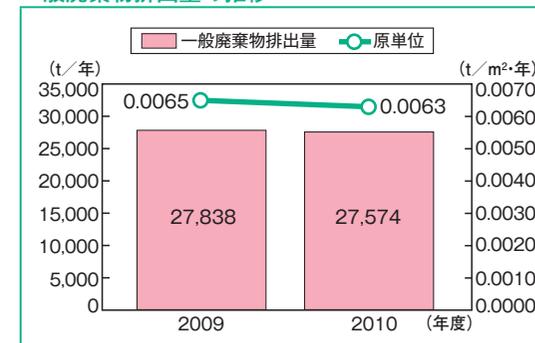
産業廃棄物排出原単位(延床面積当たり)は0.0013t/m²・年と2009年度と同程度、産業廃棄物排出量は5,772t/年で2009年度とほぼ同程度(微増)でした。

※1 水使用量:
上水・工業用水使用量と中水使用量の総和。雨水や井戸水の使用量は含んでいません。

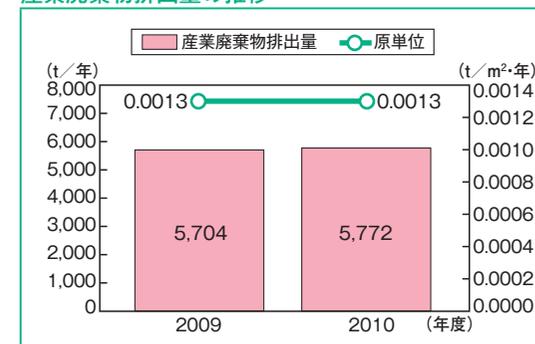
廃棄物排出量の推移



一般廃棄物排出量の推移



産業廃棄物排出量の推移



三井不動産グループの環境への取り組みについて有識者からコメントをいただきました。

第三者コメント

時代を先駆ける「省エネ」「創エネ」「蓄エネ」への取り組みとグローバル展開を評価



伊香賀 俊治様
慶應義塾大学 理工学部
システムデザイン工学科 教授

3月11日に発生した東日本大震災は、「省エネ」に加え「創エネ」「蓄エネ」の重要性を再認識させました。三井不動産グループが先行的にこれらに取り組んでいることが改めて確認でき印象的でした。

「創エネ」「蓄エネ」が「柏の葉キャンパスシティ」「パークシティ国分寺」「green's」等のフラッグシッププロジェクト・モデルで導入が進み、さらに多くの物件へ今後普及させる姿勢や中国等グローバルへ展開する姿勢は、リーディングカンパニーとして大きく評価できるものだと思います。

また新築オフィスビルの省エネ・省CO₂の先導的取り組みに加え、既存オフィスビルでも設備機器の運用改善や照明のLED化などが着実に実施されており、CO₂排出量の着実な削減にも実績として表れています。

特に既存オフィスビルの省CO₂改修工事に100棟単位で計画的に取り組まれている。国で既存オフィスビルの改善が課題となる中、計画的に多数の建物の改修を進めており、こうした着実な取り組みは評価でき、今後もさらに進めてほしいと考えます。

自然の光や風を利用したパッシブ性能や街並み景観づくり、さまざまな人々とのコミュニケーションを誘発する空間づくり等、建物の価値を向上させる取り組みは、省エネ・省CO₂だけでなく、知的生産性の向上や健康維持・増進などにもつながります。国も「低炭素化」「知的生産性の向上（業務系）」「健康の維持・増進（住宅系）」を今後の大きなテーマに掲げています。三井不動産グループの行う幅広い環境への取り組みは、すでにこうした点への配慮も含まれており、これらの視点からの紹介も増えれば、より一層充実したものとなると思われ、そうした点にも期待したいと思います。

第三者コメント

パッシブデザインの具体化と、エネルギー自給を目指す先進性に期待



山川 文子様
エナジーコンシャス代表
消費生活アドバイザー、省エネルギー普及指導員

東日本大震災に端を発した電力供給不足は、人々の住まいと、暮らしを支えるエネルギーに対する考え方やニーズを大きく変えたと言えます。三井不動産グループが提供する住宅は、その変化したニーズに、既に的確に対応したものとなっており、従来よりも一層充実したと感じました。例えば、分譲マンションの環境対応パッケージや、戸建注文住宅「green's」に取り入れられているパッシブデザインの各手法は、エアコンなどの冷暖房機器に頼らずに快適に暮らしたいという気持ちに応えるものです。「パークシティ国分寺」は、さらに創エネ・蓄エネ設備も備えており、エネルギー自給に近づくことを可能とする先進的な事例と言えます。

既築住宅の環境負荷低減対策にも取り組まれています。これまで一般的にはあまり積極的に行われてこなかった外壁や窓の断熱工事が、「暮らし継がれる家（マンション）」における改修に含まれています。先導事業で蓄積される知見を基に、広く展開されることを期待します。

住居空間や周囲の街並みは、そこに暮らす人々が育てるものです。「パークシティ浜田山」のガーデンツアーは、居住者が、住まいと周囲の環境に愛着を持つきっかけとなることでしょう。「エネルギーの見える化」システムは、省エネルギーに配慮した暮らしをするための第一歩を、居住者に提供しています。

最後に、2010年度の報告書と比較して、各取り組みの成果を数値で明記している項目が増えていることにも注目しました。三井不動産グループの、環境に対する真摯な取り組み姿勢と、成果を感じることができます。

今後も、業界のリーダーとして、先進的な取り組みと普及への継続的な企業活動を着実に進めていかれることを期待します。