

&EARTH REPORT 2013

～三井不動産グループの社会・環境への取り組み～

人と地球がともに豊かになる社会をめざして

&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るとともに、網羅性の高い報告書として、2010年度までは冊子製本版とそのPDF版、およびWeb版の3つの形態で公開していました。2011年度版からは冊子製本版の印刷を廃止し、保存性に優れたPDF版と、より多くの皆さまに読んでいただきやすいWeb版での公開としました。PDF版で必要なページ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16社(2013年4月より15社、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

2012年4月から2013年3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、2012年度(2012年4月から2013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(2012年版)」
GRI(Global Reporting Initiative)ガイドライン第3.1版

発行

2013年9月(前回発行:2012年10月)

お問い合わせ先 **03-3246-3063**

三井不動産株式会社 社会・環境推進室

☞ <http://www.mitsui-fudosan.co.jp/>

トップ・メッセージ	01
会社概要・グループ事業概要	03
三井不動産グループのCSRの考え方	07

特集1

三井不動産グループのスマートシティ	12
-------------------	----

特集2

日本橋再生計画 ～残しながら、蘇らせながら、創っていく～	19
------------------------------	----

特集3

森をそだてる・つくる・いかす～森から街を、地球を考える	21
-----------------------------	----

三井不動産グループの社会・環境への取り組み項目	23
-------------------------	----

環境負荷低減の取り組み 25

CO ₂ の削減	26
水環境の保全	33
有害物質削減	34
省資源・廃棄物削減	35

品質向上の取り組み 38

安全・安心の向上	39
自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)	42
健康・快適性の向上	44
品質マネジメント	45
CS(顧客満足)の向上	46

共生・連携の取り組み 48

地域コミュニティとの共生・連携	49
お客さま・テナント等との連携・協力	52
社会貢献活動	53
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	56

新たな価値・市場の創造 57

街づくりにおける価値創造	58
新たな市場創造への挑戦	59

株主の皆さまへの取り組み 60

IR活動	61
------	----

従業員への取り組み 63

人材育成	64
職場環境	66

事業活動の基盤 67

コーポレート・ガバナンス	68
リスクマネジメント	70
コンプライアンス	72
環境推進体制・社会貢献活動推進体制	73

環境データ集 74

環境会計(三井不動産 ビルディング事業部門)	75
環境活動データ(三井不動産)	77

三井不動産グループの社会・環境への取り組みについて(第三者コメント)	79
------------------------------------	----



トップ・メッセージ

「&EARTH」をビジョンに、スマート化を推進



三井不動産株式会社
代表取締役社長

菰田 正信

三井不動産グループの社会的使命

三井不動産グループのグループ・ステートメントは、「都市に豊かさと潤いを」であり、グループビジョンとして最も重要なのは、「&EARTH」マークの理念です。多様な価値観を柔軟に取り入れながら、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」を図っていくことが重要であると考えています。このことは、私たちが社会的使命を果たすために取り組んでいるCSRの3つのテーマ、《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》のなかにも活かされています。

中長期計画「イノベーション2017」

2012年度は、三井不動産グループの新たな中長期経営計画「イノベーション2017」の初年度でした。その眼目は、国内市場の成熟化や市場のグローバル化といった事業環境の変化に加えて、2011年3月の東日本大震災以降に顕在化したさまざまな課題を解決し、価値創造のイノベーションを加速させようというものです。

「イノベーション2017」では、今後の「街づくりの基本姿勢」として、用途の複合化やソフト・ハードの融合など「多機能・多彩なコンテンツの融合」、住む人、集う人、憩う人や地域をつなぐ「コミュニティの創造」、街が完成したのちもタウンマネジメントなどを通じて、年々街を優れたものとする「経年優化」を掲げました。

三井不動産グループは、今後も街づくりなどを通じて社会・環境に貢献してまいります。

「グループ環境方針」を時代にあわせ改定

三井不動産グループの「グループ環境方針」についても、「イノベーション2017」の策定を機に、改定を行いました。「&EARTH」をグループビジョンに位置づけ、人と地球がともに豊かになる社会をめざし、環境への取り組みを次の3項目に整理しました。

1. 「地球への優しさ」と「人への優しさ」の双方を実現
2. コミュニティと連携・協力した先駆的な街づくりを推進
3. 未来をリードするスマートシティを国内外で展開

改定された「グループ環境方針」は、「環境負荷の低減」とどまらず、「安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保」を実現すること、それらを「コミュニティとの連携・協力」により進めることを基本的考え方としたところに特徴があります。

「社会貢献活動方針」を策定

また、グループを挙げて社会貢献活動を推進するにあたり、今般、認識の共通化を図ることを目的として、「社会貢献活動方針」を新たに策定いたしました。

社会・経済の持続的な発展を目指し、都市再生・街づくりを通じグローバルな視点で社会貢献に取り組むという方針に基づいて、「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心に社会貢献活動を推進してまいります。



トップ・メッセージ

「&EARTH」をビジョンに、スマート化を推進

スマートシティの展開を始動

東日本大震災以降、防災やエネルギー利用に関する日本人の考え方は大きく変化しました。安全・安心でサステナブル(持続可能)な日常生活のための防災への備えや、エネルギーの効率的利用を求める意識が高まっており、「スマートシティ」の早期実現は国家的課題と言ってもよいと思われます。

当社はこうした世の中の動きを踏まえ、2012年11月に、「スマートシティ戦略」を策定いたしました。「スマートシティ戦略」では、三井不動産グループの目指すスマートシティのコンセプトとして、「人類が直面する課題の解決に挑戦する街」、「人が主役。賢く働く、賢く暮らす」、「複合プレミアムとタウンマネジメントにより成長し続ける街」の3点を掲げました。

この「スマートシティ戦略」は、当社グループのCSRの3つのテーマとは、「環境」にはエネルギーの効率化で、「品質」には安全・安心および持続可能性の確保で、「新たな価値創造」には複合プレミアムとタウンマネジメントによる成長という点で、合致したものとなっています。

「スマートシティ元年」を標榜した2012年度には、このコンセプトに基づき、グループを挙げて、都心部から郊外エリア、オフィスビル、ショッピングセンターなどの施設から個々の住宅まで、街づくりに関わるさまざまな局面においてスマート化の取り組みを本格化させました。

当社グループのスマートシティのショーケースとして千葉県柏市において「柏の葉スマートシティ」開発

を推進。「環境共生都市」「健康長寿都市」「新産業創造都市」をテーマに、世界の未来像となる街を目指し公民学連携の街づくりに取り組んでおり、2014年春には柏の葉キャンパス駅前に街の中心となる「ゲートスクエア」が竣工する予定です。

また、三井グループにゆかりの深い東京・日本橋エリアにおいて、「日本橋再生計画」を官・民・地元一体で進めており、「日本橋スマートシティ」計画を本格的に始動させました。

スマートシティを推進させ、事業を通じた具体的なソリューションを物件特性に応じて提供することによって、社会に貢献してまいります。

人と地球がともに豊かになる社会へ

以上のように、「イノベーション2017」の初年度である2012年度は、「グループ環境方針」や「社会貢献活動方針」等、三井不動産グループの社会・環境への取り組みに関わる大きな枠組みを時代に即して見直し、あるいは新たに定めて、具体的なプロジェクトへ展開を図った年でした。

あわせてCSRにおける活動の基盤として重要となるコーポレート・ガバナンス、リスクマネジメント、コンプライアンスについても内部管理態勢の強化など充実に努めました。

今後も、人と地球がともに豊かになる社会の実現に向け、都市環境の創造と、地球環境の保全への貢献等企業の社会的責任を果たしてまいります。

本報告書では、2012年度を中心に社会・環境への

取り組みについて記載しました。これらの報告を通じて、皆さまには三井不動産グループの活動に対するご理解をいただくとともに、今後とも変わらぬご支援、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。



会社概要・グループ事業概要

会社概要

「都市に豊かさと潤いをもたらす空間とサービスを提供すること」を社会的な使命と考える三井不動産グループは、オフィスビルや商業施設の開発・運営、新築住宅の分譲のほか、不動産の仲介、ホテルやリゾートの開発・運営など、多様な事業を国内外で展開し、暮らしの様々なシーンに「価値ある豊かさと潤い」をお届けしています。

会社概要 (2013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

174,296百万円

■ 年間売上高(連結)

1,445,644百万円(2012年度実績)

■ 株主数

31,957名

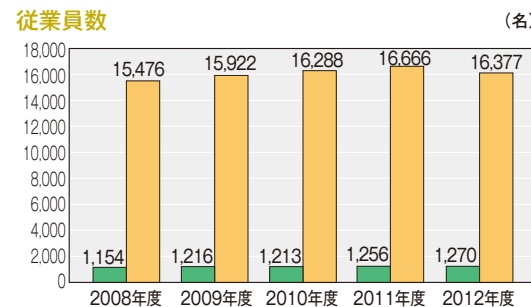
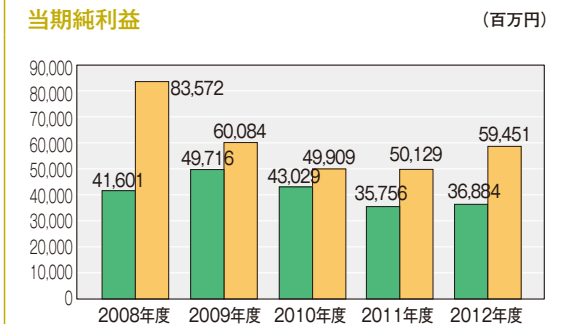
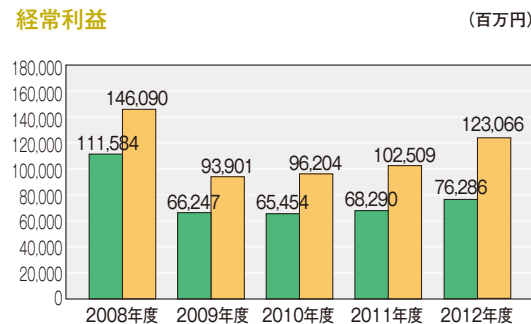
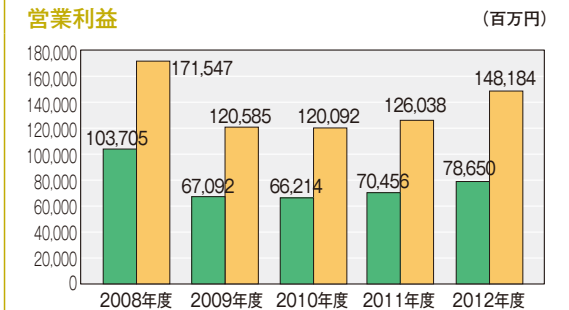
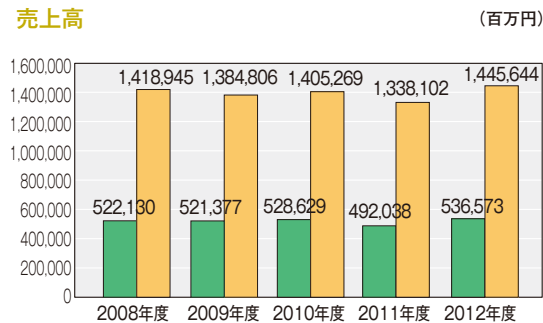
■ 従業員数

1,270名

■ ホームページURL

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

営業状況推移(連結・単体) (2008~2012年度)



■ 単体 ■ 連結



会社概要・グループ事業概要

主要事業

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。

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。

賃貸住宅・ホテル・リゾート事業



お客さまにふさわしい空間とサービスを提供するため、都市型賃貸レジデンス「Park Axis」等の賃貸住宅事業、三井ガーデンホテルを全国展開するホテル事業、拡大する観光・余暇ニーズに応えるリゾート事業などを推進しています。

住宅事業



三井不動産レジデンシャル(株)は、グループの住宅分譲事業に関する経営資源を集約し、高品質を保ちながら製造・販売・アフターサービスまで一貫して行える体制で、お客さまのニーズにきめ細かく応えます。

不動産ソリューションサービス



これまで積み重ねてきたノウハウやグループ総合力を活用し、お客さまの資産価値を高めるための、最適なソリューションを提案し、お客さまのベストパートナーとしてサポートします。



会社概要・グループ事業概要

主要事業で目指す商品価値

ビルディング事業



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「働く人に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.mitsuidosan.co.jp/office/concept/>

商業施設事業



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、都市に豊かさや潤いをもたらす商業施設を目指しています。

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

住宅事業



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/>

賃貸住宅事業・ホテル事業・リゾート事業



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.mitsuidosan.co.jp/accommo_concept/



会社概要・グループ事業概要

□ 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。

□ 三井不動産リアルティ(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。

□ 三井不動産リフォーム(株)

戸建住宅・マンション等のリフォームに関する企画・設計施工など、住まいのあらゆるリフォームニーズに応えるサービスを提供しています。

□ 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。

□ 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。

□ 三井不動産ファシリティーズ(株)^{※1}

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。

□ 三井不動産商業マネジメント(株)^{※2}

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。

□ (株)三井不動産ホテルマネジメント

品質の高い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。

□ 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。

□ (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。

□ 第一園芸(株)

首都圏を中心に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。

□ 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。

□ 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・安心でサステナブルなプロジェクトの実現に寄与しています。

※1 2013年4月にファースト・ファシリティーズ(株)から社名を変更しました。

※2 2013年4月にららぽーとマネジメント(株)から社名を変更しました。



三井不動産グループのCSRの考え方

[2012年4月改訂]

三井不動産グループのステートメント・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

Group Vision ~私たちはどうありたいか~

1 「&EARTH」マークの理念

私たちは、「&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、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献します。
~「&EARTH」を掲げて、人と地球がともに豊かになる社会をめざします。

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」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積極的にとらえます。

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

- 豊かさと潤いをもち、安全・安心で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 グローバルな視野で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、グループの総力で提案・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るとともに、不断のイノベーションを行うことにより企業価値を向上させる。
- 経営資源の最適活用ならびに効率経営を追求する。
- 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

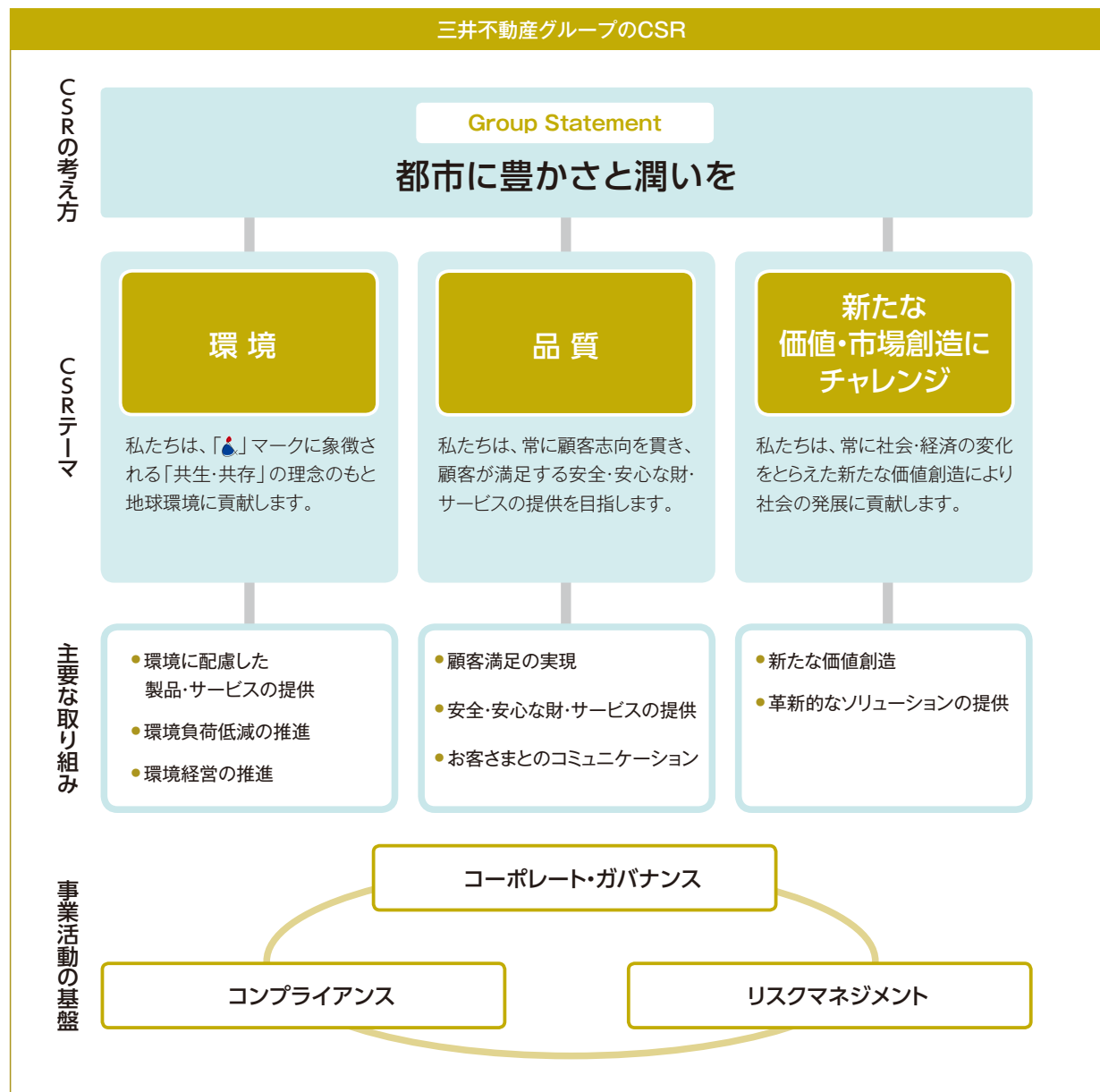
- 多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた独創性を育む。
- 個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。
- 企業倫理と規律、コンプライアンスについて常に高い意識を持って行動する。



三井不動産グループのCSRの考え方

三井不動産グループのCSRテーマ

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。





三井不動産グループのCSRの考え方

環境への取り組み方針

2012年4月の新・中長期経営計画「イノベーション2017」に合わせ、東日本大震災やグローバル化などの状況変化をふまえて環境への取り組みの基本的な考え方を再整理し、「&EARTH」をグループビジョン(7ページ参照)に位置付けるとともに、「グループ環境方針」と部門ごとの環境への取り組みを改定しました。

2012年度からは、この新たな方向性を共有し、環境面においてもグループを挙げてイノベーションを進めています。

新・中長期経営計画における三井不動産グループの環境への取り組みの基本的考え方

1. 「地球への優しさ」と「人への優しさ」の双方を実現

低炭素に加え、水環境・生物多様性の保全、分散・自立型エネルギーの導入などを幅広く、統合的に推進し、環境負荷の低減を目指す「地球への優しさ」と、安全・安心で快適性が高い「人への優しさ」の双方の実現を図ります。

2. コミュニティと連携・協力した先駆的な街づくりを推進

これまで培ってきたコミュニティとの連携・協力をさらに進めるとともに、革新技術(グリーンイノベーション)の導入を推進することで、先駆的まちづくりを進めます。

3. 未来をリードするスマートシティを国内外で展開

地域やプロジェクトの特性に応じたブランドデザインを描き、世界に通用するスマートシティ等環境配慮型まちづくりを国内外で展開し、未来の街づくりをリードする環境先進企業を目指します。

新たな「グループ環境方針」

新たな「グループ環境方針」では、新・中長期経営計画における環境への取り組みの基本的考え方を踏まえ、「基本理念」と「環境理念」を統合し、グループビジョンに位置付けた「&EARTH」の理念も取り込んで、新しい

「環境理念」を設定するとともに、「環境方針」を見直しました。環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上の双方を目指すなど、環境への取り組みの基本的考え方を反映したものとしています。

グループ環境方針 (2001年11月1日制定、2008年10月3日・2012年4月1日改定)

◎環境理念

私たちは、グループのロゴマークである「&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、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献していきます。

この「&EARTH」マークの理念のもとに、私たちは、グループビジョンに「&EARTH」を掲げています。

「&EARTH」は、当社のまちづくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

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とらえ、コミュニティと連携・協力して環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図り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めざします。

◎環境方針

- 1 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めざします。
- 2 低炭素に加え、水環境・生物多様性の保全、分散・自立型エネルギーの導入などを幅広く、統合的に推進し、環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上の双方をめざします。
- 3 顧客、地域、行政などコミュニティと連携・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まちづくりと、実効性の高い環境施策を展開します。
- 4 スマートシティなど環境配慮型まちづくりを国内外で展開し、未来のまちづくりをリードする環境先進企業をめざします。
- 5 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。
- 6 環境教育、啓発活動などにより、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。
- 7 環境への取り組み状況など、必要な情報の開示に努め、広報活動などを通じて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CSRの考え方

新たな部門ごとの環境への取り組み

「グループ環境方針」の改定に伴い、部門ごとの環境への取り組みも見直しました。

業務系・住宅系・まちづくりにおいては、「環境負荷の低減」、「安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保」、「様々な主体との多様な連携・協力」の3分野を一体的に推進することを新たな取り組みの方針としました。この3分野について部門ごとに具体的な取り組みを設定^{*1}し、推進しています。新たな視点として、業務系・住宅系では「低炭素型交通の利用支援（CO₂削減の取り組み）」、「健康・快適性の向上および持続可能性の確保」、「地域コミュニティとの共生」を、まちづくりでは「低炭素型交通の利用促進」、「街全体の統合的なマネジメント」、「健康・快適性の向上および持続可能性の確保」を追加しています。

また、社内での取り組み等では、「社員啓発」、「社内での環境への取り組み」、「新技術や先進事例の調査・研究」、「環境の取り組みに関する情報発信」、「森林整備・活用」の5つを柱としています。具体的な取り組み内容の新たな視点として、「グループ保有林の業務用資材（建築資材）としての利用促進」を追加しました。これらについてもグループ会社^{*2}とともに取り組みを進めています。

※1 新しい部門ごとの具体的な取り組み:

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2013/mf_csr/env_policy/pdf/policies_by_area.pdf

※2 グループ会社:

「グループ環境方針」の対象となるグループ会社のことを示します。2012年度は16社、2013年度からは15社となっています(73ページ参照)。

業務系・住宅系・まちづくり

業務系：オフィスビル・商業施設・ホテル・東京ミッドタウン
住宅系：分譲・賃貸マンション

- 環境負荷の低減 (Load reduction)
- 安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保 (Quality improvement)
- 様々な主体との多様な連携・協力 (Cooperation)



社内での取り組み

三井不動産とグループ会社^{*2}の社内での取り組み等

- 社員啓発
- 社内での環境への取り組み
- 新技術や先進事例の調査・研究
- 環境の取り組みに関する情報発信
- 森林整備・活用



三井不動産グループのCSRの考え方

「社会貢献活動方針」の策定

2013年3月、三井不動産グループの「社会貢献活動方針」を策定しました。

「社会貢献活動方針」策定の主な目的

三井不動産グループでは、街づくりという本業を通じて広く社会に貢献するとともに、各部門の事業展開に伴うさまざまな社会貢献活動にも取り組んできました。

今後も引き続きグループを挙げて社会貢献活動を推進するに当たり、取り組みの指針とし、社会貢献活動に関する認識の共通化を図るための方針を策定することが必要であると考えました。この「社会貢献活動方針」は、これまで各社・各部門で取り組んできた社会貢献活動における共通の基軸となるものです。

三井不動産グループが取り組んできた社会貢献活動の具体例については、53～55ページに記載しています。

策定に当たっての考え方

「社会貢献活動方針」の策定に当たっては、三井不動産グループの「ステートメント・ビジョン・ミッション」(7ページ参照) および「CSRテーマ」(8ページ参照)の理念をベースとしています。また、それに加え、「経年優化」や「スマートシティ」等のキーワードに象徴される「都市再生・街づくり等本業を通しての当社事業の特性」「当社事業のグローバル化に伴う国際交流活動の重要性」「文化・芸術・医療等様々な活動を通して地域社会に貢献してきた『三井』の歴史」といった観点を踏まえて策定しました。

社会貢献活動方針では、前文で、三井不動産グループの社会貢献活動に関する基本的な考え方を表現しました。三井不動産グループでは、「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心に、地域社会の方々とともに調和を図りながら、自社の持

つ施設やネットワーク、人材などの資源を積極的に活用した社会貢献活動を進めていきます。

三井不動産グループ「社会貢献活動方針」(2013年3月27日制定)

私たちは、グループ・ステートメント「都市に豊かさ潤いを」の理念のもと、社会・経済の持続的な発展を目指し、都市再生・街づくりを通じて社会に貢献するとともに、「豊かさ潤い」を実現する様々な活動にグローバルな視点で取り組みます。

- ① 「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心に取り組みます
- ② 地域社会の方々とともに調和を図りながら取り組みを推進します
- ③ 自社の持つ施設やネットワーク、人材などの資源を積極的に活用します

三井不動産グループのスマートシティ

三井不動産グループは、2012年をスマートシティ元年とし、中長期経営計画「イノベーション2017」(2012年4月策定)の重点取り組みの1つ「国内事業の競争力強化-街づくりの推進」において、「スマートシティの取り組み」を重要戦略と位置づけました。

これまで、日本初の高層ビルである「霞が関ビルディング」(東京都千代田区)に始まり、水辺の再生を目指した「大川端リバーシティ21」(東京都中央区)、都市の中での自然との共生や民活による都市再生を目指した「東京ミッドタウン」(東京都港区)など、その時代の社会のニーズを捉え、街づくりを革新し続けてきました。その街づくりを革新するDNAは、三井不動産グループの「スマートシティ」へと続いています。



日本初の高層ビル「霞が関ビルディング」



水辺再生「大川端リバーシティ21」



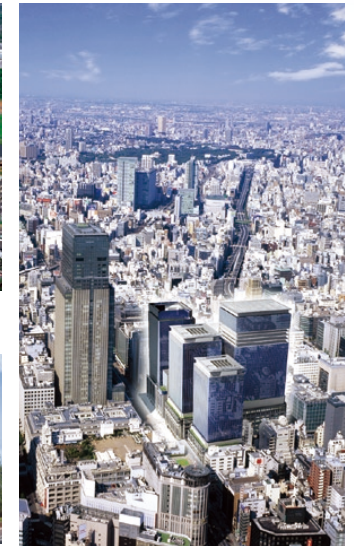
都市の中での自然との共生「東京ミッドタウン」



「柏の葉スマートシティ」



「横浜スマートシティ」



「日本橋スマートシティ」

三井不動産グループが目指すスマートシティ ～3つのコンセプト～

1. 人類が直面する課題の解決に挑戦する街

解決すべき課題:
エネルギー、環境共生、安全・安心、健康長寿、産業振興など

2. 人が主役(需要者視点)「賢く働く、賢く暮らす」

「Green(省エネ、環境配慮)&Resilient(強靱さ)」を実現
技術が創造する価値を、顧客が実感できる街

3. 複合プレミアムとタウンマネジメントにより 成長し続ける街

用途の複合によるシナジーを生かし、タウンマネジメントでサステナブルに付加価値を向上

1 人類が直面する課題の解決に挑戦する街

三井不動産グループは、エネルギーのスマート化に加え「環境共生」「安全・安心」「健康長寿」「産業振興」といった人類が直面する課題に幅広く挑戦し、世界に先駆けて街づくりの中で課題を解決する先進モデルを示していくことを目指しています。

2 人が主役(需要者視点)「賢く働く、賢く暮らす」

街づくりは「人が主役」であるということから、三井不動産グループの「スマートシティ」はスタートしました。平常時、非常時にかかわらず、その街で働く人・暮らす人が快適さや豊かさ、安全・安心などの街の価値を実感でき、街への愛着を育み、働くこと、暮らすことにプライドが持てる街をつくっていきたく考えています。

そのため、平常時には「Green(省エネ・環境配慮)」を

キーワードに、環境に配慮してエネルギーを賢く使う、かつ、快適性も損なわない街づくりを目指します。また、非常時には「Resilient(強靱さ)」を発揮し、従業員・家族の生命や会社・家庭の資産を守るとともに、いち早く、安定した事業や生活の継続ができる街づくりを目指します。

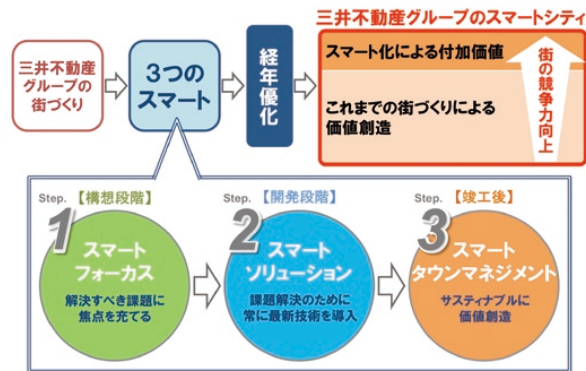
3 複合プレミアムとタウンマネジメントにより 成長し続ける街

街はオフィスや商業施設、ホテル、住宅、公園などのさまざまな機能を有機的に複合させて付加価値(複合プレミアム)を生み出していくとともに、さまざまな機能を集積してつくりませんが、街づくりはそこで終わるわけではありません。竣工した時こそスタートラインといえます。竣工後もタウンマネジメントを行うことにより、持続的に街の価値を向上させていくことを目指します。

三井不動産グループのスマートシティ

コンセプトを実現するためのビジネスプロセス～3つのスマート～

コンセプトを実現するための3つのビジネスプロセスとして、構想段階の「スマートフォーカス」、開発段階の「スマートソリューション」、竣工後の「スマートタウンマネジメント」を展開していきます。



コンセプトを実現するための「3つのスマート」

1 構想段階:スマートフォーカス

人類の抱える課題は数多くありますが、街が抱える課題はその街ごとにさまざまです。適切なソリューションを導き出すためには、街づくりの構想段階で、各々の街の特性や人の属性などを踏まえ、その街固有の課題に焦点を当てることが重要です。

これが「スマートフォーカス」です。

2 開発段階:スマートソリューション

「スマートフォーカス」により絞り込んだ課題の解決に向けて、開発段階では、パートナー企業と連携して、どのようなソリューションを提供していくのかを検討し、最新技術を導入します。つまり、お客さまの求める価値と課題解決のための最新技術を結びつけること、これが「スマートソリューション」です。三井不動産グループでは、5つのテーマに対し16の中項目と約50項目のソリューションを整理し、地域特性やプロジェクト特性に応じて最適な形で組み合わせ、提供していきます。

5つのテーマとソリューション項目

テーマ	ソリューション項目(中項目)
エネルギー	・省エネ ・創エネ ・蓄エネ ・エネルギー管理システム
環境共生	・自然との共生 ・地域との共生 ・環境に優しい交通計画 ・資源循環
安全・安心	・防災性能の確保 ・災害時の対応 ・防犯性能
健康長寿	・健康管理体制の確保 ・高齢化社会への対応
産業振興	・起業支援 ・中核施設の導入 ・産業の誘致

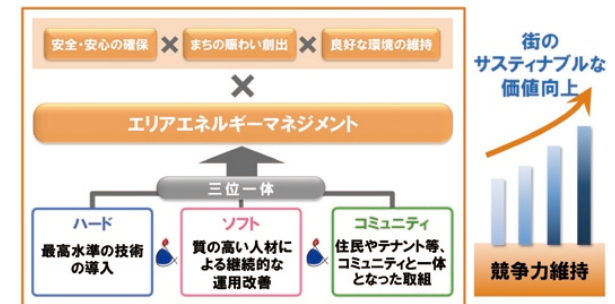


「スマートシティ戦略」について講演する菟田社長(2012年11月、「Smart City Week 2012」にて)

3 竣工後:スマートタウンマネジメント

三井不動産グループは、街の竣工がゴールとは考えていません。竣工後においてもさまざまな面でマネジメントを行い、年々街の付加価値を上げていく「経年優化するスマートシティ」の街づくりを行っていくことが、最も重要な務めと考えています。これまでも、良好な環境の維持、安全・安心の確保、街のにぎわいの創出などの観点からタウンマネジメントを行ってきましたが、今後はこれらに「エリアエネルギー管理」を加えた「スマートタウンマネジメント」を行っていきます。

「スマートタウンマネジメント」で取り組むべきことは、「ハード面における最高水準の技術の導入」と「ハードを運用するソフトの継続的運用改善」、そして、「コミュニティの形成」です。この「三位一体」のマネジメントが、街のサステナブルな価値の向上を実現します。



「スマートタウンマネジメント」の概要

三井不動産グループのスマートシティ

スマートシティプロジェクトの推進

現在、三井不動産グループの「スマートシティ戦略」を具現化している事例としては、「柏の葉スマートシティ」があります。また、横浜や藤沢においてもスマートシティプロジェクトを推進しています。さらに、郊外で新しく街づくりを始めた「柏の葉スマートシティ」とは異なる都心部の既成市街地におけるスマートシティプロジェクトとして、「日本橋スマートシティ」の取り組みも開始しました。今後は、スマートシティプロジェクトを国内で水平展開するとともに、海外においても、その地域特性に合わせた上で展開していきたいと考えています。

「柏の葉スマートシティプロジェクト」

「柏の葉スマートシティプロジェクト」では、「環境共生都市」「健康長寿都市」「新産業創造都市」の3つの課題解決モデルを提示し、大学や企業・市民など誰もが街づくりに参加できるフラットなプラットフォームによって、公民学連携による自律型の街づくりを進めています。

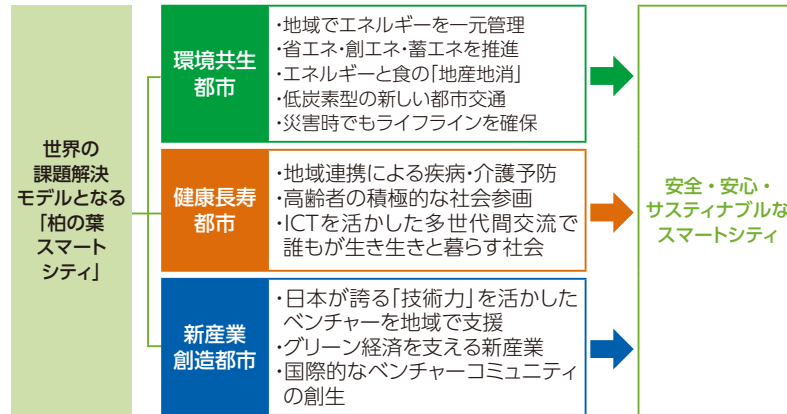
三井不動産グループは、「民」としてこの街づくりに参画しており、スマートシティ実現のための具体的な取り組みを進めています。

環境共生都市

柏の葉ならではの自然環境を生かした環境共生型都市基盤の上に、省エネ・創エネ・蓄エネ施設や次世代交通システムなどの整備を進めています。また、各種エネルギーマネジメントシステムを連携させた「エリアエネルギーマネジメントシステム(AEMS)」を2014年春に竣工予定の駅前複合街区「ゲートスクエア」に導入し、街区を越えてエネルギー利用を最適化するネットワーク構築を目指しています。

健康長寿都市

すべての世代が健康で生きがいを持って住み続けられる、新しい日本型健康ライフスタイルの創出を目指し、「健康増進」と「予防」をキーワードに、健康ライフを楽しく体験できる多彩なコンテンツを連動させ、すべての世代の自発的な活動を引き出します。



「柏の葉スマートシティプロジェクト」の概要



「柏の葉スマートシティ」(一部CG合成)

また、このような健康増進環境を支える仕組みとして、「社会協働支援プラットフォーム」と「街の健康ステーション」の構築を進めており、三井不動産グループは、医療機関などとのコーディネート役を担っています。

新産業創造都市

「柏の葉スマートシティ」が位置するつくばエクスプレス沿線エリア「TXアントレプレナーズ・ベルト」は、さまざまな学術・研究機関やインキュベーション施設が集まる「新産業創造適地」です。そのポテンシャルを生かし、日本経済の持続的成長を促すとともに、柏の葉から新しい産業を創造することを目指しています。

2012年度トピックス

- ・「エネルギー・健康・防災の共通統合プラットフォームの構築」提案が「平成24年度ICT街づくり推進事業」の委託先候補に決定、実証事業開始
- ・日常の健康状態を「見える化」する「柏の葉スマートヘルスプロジェクト」の実証事業開始
- ・「アジア・アントレプレナーシップ・アワード2012」開催
- ・「柏の葉スマートシティミュージアム」オープン



「アジア・アントレプレナーシップアワード2012」の受賞者



「柏の葉スマートシティミュージアム」外観

三井不動産グループのスマートシティ

スマートシティプロジェクトの推進

「日本橋スマートシティプロジェクト」

三井不動産グループは、既にインフラなどの整備が完了した都心部の成熟した既成市街地を取り込んでエリア全体をスマートシティ化する取り組みも開始しました。その第一弾として、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」を選びました。

「日本橋スマートシティプロジェクト」では、官・民・地元一体となって取り組んでいる「日本橋再生計画」との融和を図りながら、新たなスマートソリューションを導入して既成市街地のスマート化を目指しています（詳細は19ページ参照）。

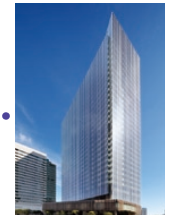
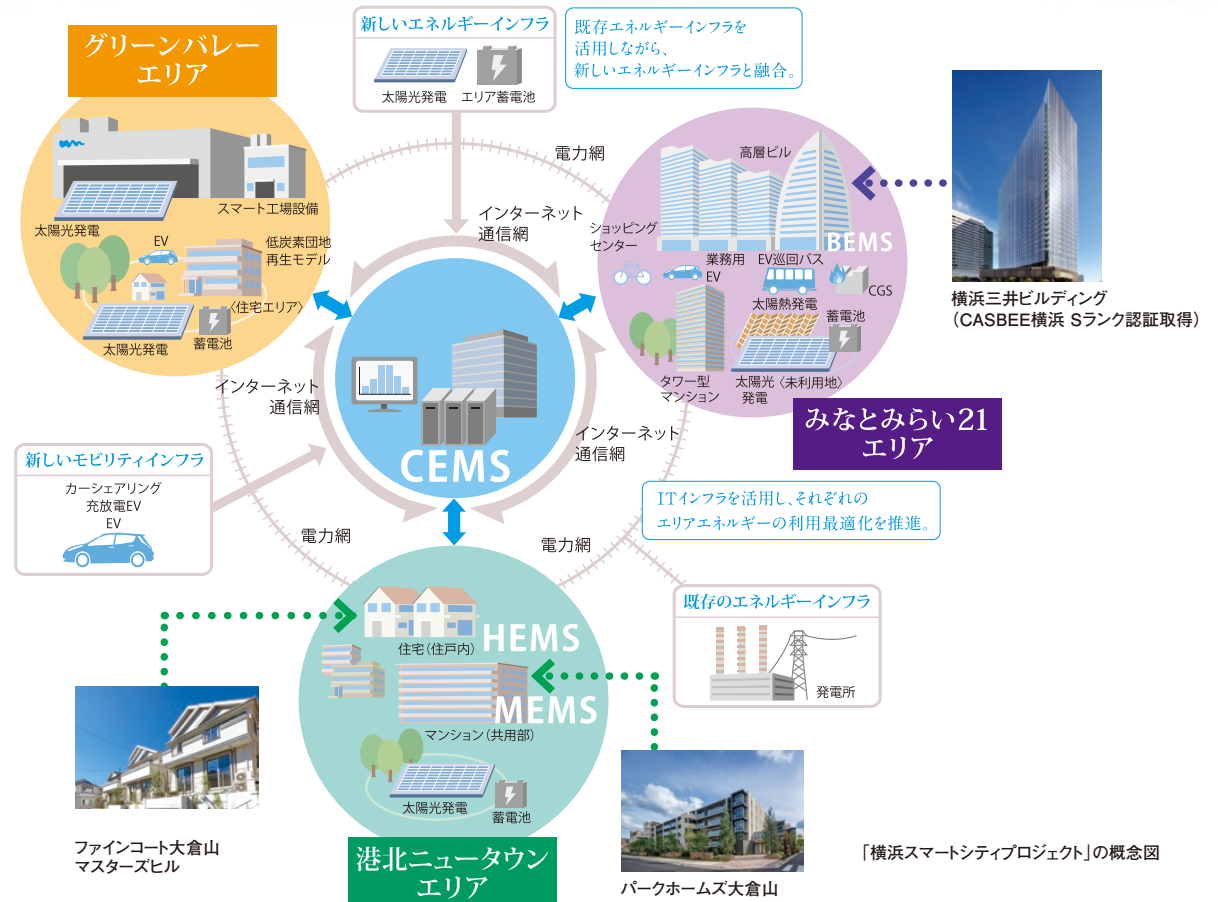
「横浜スマートシティプロジェクト」

三井不動産グループは、横浜市が民間企業や市民と協働して進めている「横浜スマートシティプロジェクト」にも、参加しています。

「横浜三井ビルディング」「パークホームズ大倉山」「ファインコート大倉山マスターズヒル」において、エネルギーマネジメントシステム(EMS)に関する実証事業を行っています。

「ファインコート大倉山マスターズヒル」の実証事業

戸建分譲住宅の「ファインコート大倉山マスターズヒル」では、2012年12月から、戸建住宅の「ホームエネルギーマネジメントシステム(HEMS)」の実証事業を行っています。HEMSにより家庭内エネルギーの最適な管理を図るほか、地域全体のエネルギーマネジメントシステム(CEMS)と連携させることで、地域全体のエネルギー利用の最適化も目指します。説明会では、購入者の方の高い関心も得られました。なお、この実証事業は、経済産業省の「平成24年度次世代エネルギー・社会システム実証事業」に採択されています。



横浜三井ビルディング (CASBEE横浜 Sランク認証取得)

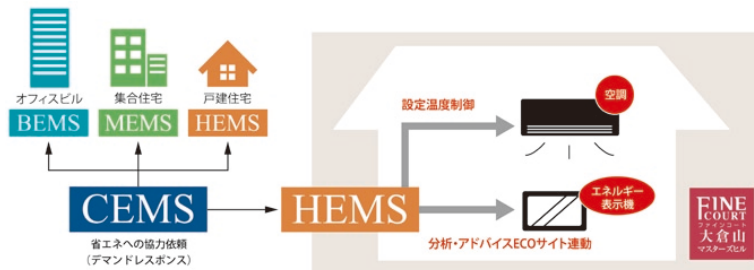


ファインコート大倉山マスターズヒル



パークホームズ大倉山

「横浜スマートシティプロジェクト」の概念図



「ファインコート大倉山マスターズヒル」のHEMSとCEMSの連携イメージ

三井不動産グループのスマートシティ

三井不動産グループは、街全体のスマート化(スマートシティ)だけでなく、個々の建物のスマート化にも力を入れています。住宅部門では特にここ数年、スマート化を進めています。

分譲マンションのスマート化 ～レジデンシャルスマート～

東日本大震災以降、エネルギーや防災へのニーズが高まる中、2012年7月に三井不動産レジデンシャル(株)は、サステナブルな住まいと暮らしの実現に向け、環境と防災をテーマとした分譲マンション事業のスマート化ビジョン「レジデンシャルスマート」を策定しました。

「レジデンシャルスマート」は、環境負荷を低減する「環境共創プログラム『グッドサイクルデザイン』」と、安全・安心を築く「複層防災プログラム『モシモニ』」の2つから成り、建物や設備(ハード)をコミュニティ活動(ソフト)で活用・活性化することにより、サステナブルな住まいと暮らしを実現する、独自の仕組みを構築しています。

なお、「複層防災プログラム『モシモニ』」は2012年度グッドデザイン賞を受賞しました。



すまいと暮らしに、サステナブルな愛着を。

環境共創プログラム「グッドサイクルデザイン」

本プログラムは、以前から首都圏を中心に環境パッケージとして提供してきた4つの環境デザインをさらに進化させたものです。「モビリティデザイン」「エネルギーデザイン」「パッシブデザイン」という3つの施策(ハード)を中心に、コミュニティ活動(ソフト)を促進する「コミュニティデザイン」を据えています。ハードをソフトで活用・活性化させることで、環境負荷の少ないサステナブルなライフスタイルに転換していくグッドサイクルが生まれる仕組みです。

GOOD CYCLE DESIGN

DESIGN | 01

モビリティデザイン

移動手段を多様化して、環境負荷低減と利便性を両立する。

DESIGN | 02

エネルギーデザイン

創・蓄・省エネのエネルギーマネジメントにより、エネルギーをたいせつに使う。



DESIGN | 03

パッシブデザイン

太陽の熱を遮り、風や緑や雨水を活かすなど、自然の力で快適に暮らす。

DESIGN | 04

コミュニティデザイン

グッドサイクルの原動力となる、コミュニティを活性化して環境を共創する。

複層防災プログラム「モシモニ」

本プログラムは、2011年12月に発表した防災基準強化策を、防災専門家の知見を盛り込みながら、さらに進化させたものです。まず、防災対策を「建物で守る」「ライフラインを保つ」「共助活動を円滑にする」「防災意識を高める」の4つのカテゴリーに整理。その上で、「建設時→入居後→災害発生→避難→被災生活→長期化」という時系列ごとに起こり得る「もしも」を想定し、二重三重の複層的な防災対策を構築しています。さらに、万一の際に防災設備(ハード)を居住者が有効に活用できるよう、コミュニティ形成や震災マニュアルの作成サポート、意識啓発活動(ソフト)と関係させています。

MOSHIMONI

DESIGN | 01

建物で守る

居住者を災害から守るため、建物構造ができることの可能性をデザイン。

DESIGN | 02

ライフラインを保つ

被災生活に必要な、ライフラインの維持・確保をデザイン。

DESIGN | 03

共助活動を円滑にする

被災に対して、居住者同士が協力して支えあう活動をデザイン。

DESIGN | 04

防災意識を高める

防災における大切な備えとなる、日頃からの防災意識向上をデザイン。



三井不動産グループのスマートシティ

社員コメント

豊かな暮らしが続くために



三井不動産
レジデンシャル(株)
市場開発部
商品企画グループ
町田 俊介

「レジデンシャルスマート」は、先進技術の採用だけでなく、居住者のコミュニティ形成を促進し、環境と防災に対する共創と共助の意識を高めるコミュニティデザインを組み合わせています。ハードの提供にとどまらない、当社ならではの工夫で、サステナブルな暮らしを提供できるように努めていきます。

■ 「レジデンシャルスマート」の導入事例

～「パークタワー東雲」の取り組み～

「レジデンシャルスマート」は、基幹マンションブランド「パークホームズ」をはじめ、2012年7月以降設計を開始した首都圏の全マンションから、導入を開始しています。

「パークタワー東雲」(東京都江東区)は、「レジデンシャルスマート」のモデルプロジェクトであり、免震構造の採用、長期優良住宅認定の取得、電気自動車(EV)車載蓄電池の定置転用など、先進的な環境と防災への取り組みを追求しています。

「パークタワー東雲」完成予想図



※1 V2Hシステム(Vehicle to Home):
電気自動車から住宅へ給電するシステム。

「パークタワー東雲」の主な取り組み

① 先進的な取り組みを追求

免震構造+オイルダンパー(長周期地震動対策)、マンション最大級の約96kWh大容量蓄電池、超高層マンション最大級の約76kW高出力太陽光発電設備、マイクログリッドシステムのマンション初応用、複数のサポートステーション(災害対策拠点)、防災コラボレーション施策(日産リーフ「V2Hシステム」^{*1})、NPO法人プラス・アーツ「防災対策監修」など

② 環境負荷の少ないライフスタイルの実現を目指した環境対策

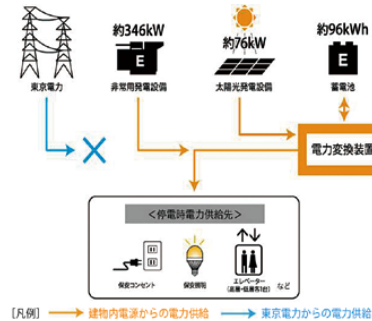
共用部使用電力のピークカット、マンション初日産リーフ車載蓄電池の定置転用(35ページ参照)、心地よい空気の流れを生み出すエコポイド(31ページ参照)

③ 耐震性、劣化対策など基準を満たした長期優良住宅認定マンション

当社分譲マンション2物件目の長期優良住宅認定取得、「スケルトン・インフィル」構造の採用

④ 「空に伸びた街づくり」をコンセプトに、住民のコミュニティを生む空間を創出

災害時には対策拠点となる建物全体に点在させた多彩な共用施設、各種イベントプログラム「アートライフアカデミー」



停電時マイクログリッドシステム稼働概念図



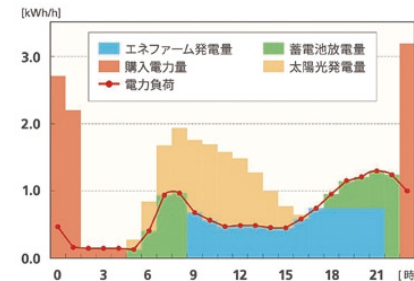
日産リーフ「V2Hシステム」

停電時にカーシェアリング用EV(日産リーフ)からエントランスホールへ給電し、非常用電源を複層化(2012年度グッドデザイン賞受賞)。

戸建分譲住宅のスマートハウスプロジェクト「ファインコート大塚」

三井不動産レジデンシャル(株)の戸建分譲住宅「ファインコート大塚」(東京都豊島区)は、家庭用燃料電池「エネファーム」、家庭用蓄電池、HEMSを全戸に標準装備した、建売戸建として全国初のスマートハウスプロジェクトです。モデルハウスにおいては、太陽光発電とV2Hシステムに対応したEV充電器も標準採用。全戸においてもこれらの導入に対応できるよう、あらかじめ先行配管等のインフラ整備を行うなど、「ダブル創エネ・ダブル蓄エネ」を可能としています。

省エネルギー法のトップランナー基準を満たした建物に、これらの環境設備機器を採用することにより、一般住宅と比較して年間最大55%(東京ガス(株)試算)のエネルギー削減やピークシフトなどの環境負荷の低減を図ります。また、非常時のライフラインの確保などにも貢献します。



家庭内電力需供給イメージ

「ファインコート大塚」完成予想図



三井不動産グループのスマートシティ

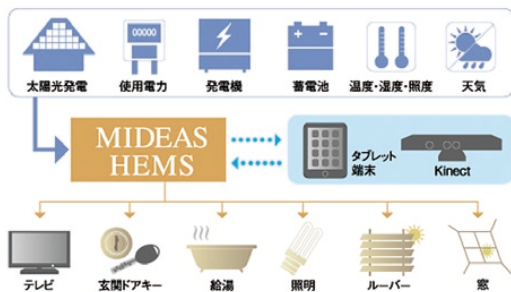
戸建注文住宅のスマートハウス ～「次世代スマート2×4『MIDEAS』」での 実証実験開始～

三井ホーム(株)は、2012年9月に実証実験住宅「次世代スマート2×4『MIDEAS(ミディアス)』」の実証実験棟を「柏の葉スマートシティ」に建設し、同年11月から実証実験を開始しました。「MIDEAS」は、木の家が持つCO₂を蓄積する能力と、ツーバイフォー工法が持つ

実証実験を行う主な技術

◎MIDEAS HEMS

エネルギー情報の表示だけでなく住宅内の温湿度や照度、気象情報などを取得し、窓やルーバー、照明、家電製品などをコントロールする次世代HEMSです。AEMSと連携し、相互通信も行います。



◎タッチユーザーインターフェイス

タブレットやモニター端末のタッチ操作によって、HEMS情報の表示やコントロールができる技術です。

エネルギー情報を熱帯魚の水槽に例えることで、楽しく、直感的に状態を把握できます。



高断熱・高气密性をベースに、新たに開発した創・蓄エネ技術と環境技術を結集したLCCM住宅※2です。

「MIDEAS」の実証実験では、開発したオリジナルパッシブ環境技術の検証やエネルギーマネジメントの最適化の検証を実施し、暮らしの利便性、快適性を向上させる独自アプリケーションの開発を目指します。また、「柏の葉スマートシティ」のAEMSと「MIDEAS HEMS」を連携させ、情報交換やエネルギーのスマートグリッドの可能性などを検証していきます。

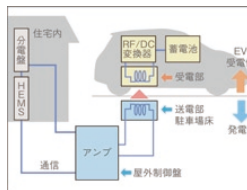
◎ナチュラルユーザーインターフェイス

家庭用ゲーム機Xbox360のゲームシステム「Kinect」からの手振り情報で、テレビや照明、タープなどの操作ができる技術です。



◎EV・ワイヤレス給電

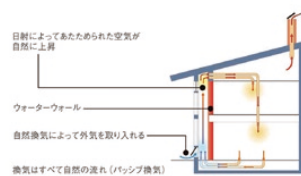
駐車場に車を停めるだけで、ワイヤレスで給電できる設備です。住宅メーカー初の取り組みです。



◎ダブルスキン、ウォーターウォール

ダブルスキンは、壁を二重にして空気層をつくり、空気を循環させることで省エネを図ります。

ウォーターウォールは、水または潜熱蓄熱材を壁に組み込むことで太陽熱を蓄え、暖房エネルギーの削減や室温の安定を図ります。透過性の壁にすることで採光も可能にしました。



スマートリフォーム

三井不動産リフォーム(株)の「三井のリフォーム」では、「スマートリフォーム」を積極的に推進しています。

「スマートリフォーム」では、まずは通風・採光・動線・断熱などの「パッシブデザイン」をベースに住宅の基本性能を根本的に改善し、その上で省エネ・創エネなどの環境型機器を導入(アクティブデザイン)。さらにエネルギーの見える化でエネルギー利用の最適化(スマートマネジメント)を促すことで、省CO₂にとどまらず居住者の健康管理維持増進までを目指した、サステナブルな暮らしをサポートする住環境の提案を行っています。

なお、「スマートリフォーム」の一環である「パッシブデザインによるサステナブルリフォーム計画」が、国土交通省の「平成24年度(第1回)住宅・建築物省CO₂先導事業」に、リフォーム業者として唯一採択されました。



※2 LCCM住宅:

住宅の建設から居住時、解体までのライフサイクルトータルでCO₂排出量がマイナスになる「ライフサイクルカーボンマイナス住宅」の略称です。

日本橋再生計画 ～残しながら、蘇らせながら、創っていく～

日本橋スマートシティプロジェクト

三井不動産の本拠地である日本橋では、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに、官・民・地元一体となって「日本橋再生計画」を推進しています。三井不動産も地元企業として、地元団体や再開発計画などに参画し、日本橋の街の再生に取り組んでいます。

三井不動産は2012年度にスマートシティの取り組みを強化し、成熟した都心部の既存市街地の中でのスマートシティプロジェクトに着手しました。その第一弾が「日本橋スマートシティプロジェクト」です。これまで取り組んできた街の再生計画と融和させながら、「エネルギー」「環境共生」「安全・安心」のスマートソリューション(13ページ参照)を中心に、導入していく予定です。その中から、都心部の既存街区に自立分散型電源により電気や熱を供給する日本初の取り組みを紹介します。



「(仮称)日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画」の位置

既存市街地を取り込んだ電気・熱供給事業

日本橋室町三丁目で進行中の「(仮称)日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画」において、都市ガスを燃料とした高効率の大型ガスコジェネレーションシステム*を導入し、「地域電気・熱供給事業」を2019年から開始する計画です。室町三丁目の開発区域内や三井不動産が所有・管理する施設はもとより、それ以外の既存のオフィスビルや商業施設に対しても電気と熱の供給を検討しています。

本事業は、既存街区を含めたエリア全体をスマートシティへ進化させるものであり、現在、国や東京都が進めている「面的街づくりによる低炭素化」を実現するものでもあります。また、非常時にもBCPに必要な電気の供給が可能であり、都市の防災力の向上にも寄与するものです。なお、本事業は、東京ガス(株)と共同で検討を進めています。

*ガスコジェネレーションシステム:
ガスを燃料に発電し、その際に発生する廃熱を冷暖房や給湯などに有効利用する省エネルギーシステムのことで。

■ 自営の発電機と送電線で電気を供給

本事業は、特定の区域に対して自営の発電機と送電線により電気を供給する特定電気事業です。電力会社(一般電気事業者)などの系統電力も併用します。最大電力供給可能量は約5万kWで、建物総延床面積約100万m²への供給が可能です。

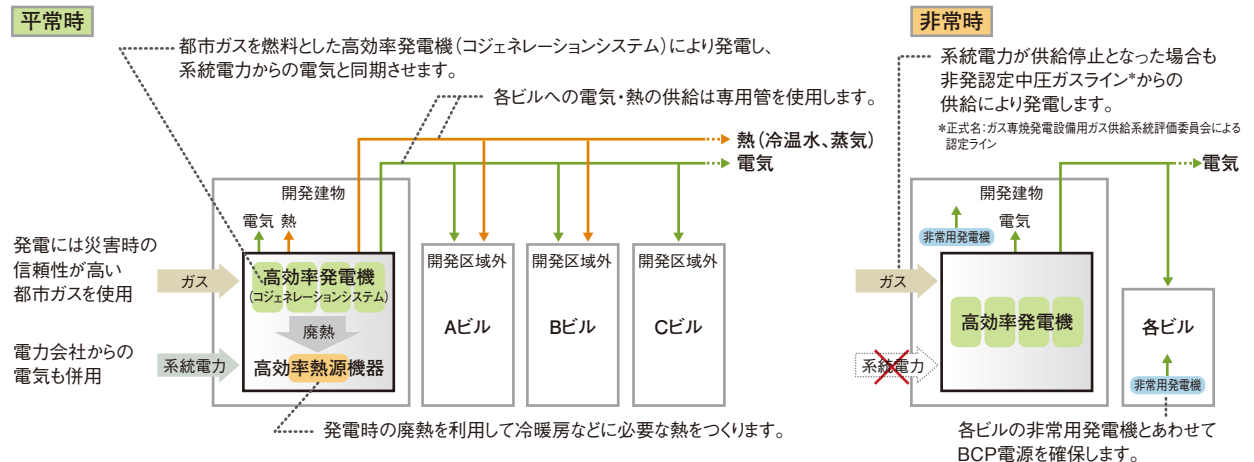
■ 非常時にも電気の供給が可能

発電用燃料に、東日本大震災の時にも供給が途絶え

なかった「非発認定中圧ガスライン」の都市ガスを利用することで、非常時に系統電力が停止した場合でも、各施設への電気の供給が可能です。

■ 廃熱も有効活用してエリア全体でCO₂削減

発電時に発生する廃熱を有効活用して、空調などに利用する温水・冷水・蒸気をつくり、供給します。既存街区にも供給していくことで、エリア全体でのCO₂削減効果を見込んでいます。



本事業の電気・熱供給システムの概要

日本橋再生計画 ～残しながら、蘇らせながら、創っていく～

2012年度トピックス

「日本橋再生計画」では、街区の再開発といった「モノづくり」(ハード面)と、コミュニティ活動やイベントなどの「コトづくり」(ソフト面)の両面から、さまざまな取り組みを推進しています。2012年度の「コトづくり」のトピックスからいくつかをご紹介します。

※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。

ECO EDO 日本橋 2012 ～心で結ぶ、日本の涼～

循環型社会を実現していた江戸時代の暮らしや知恵をヒントに、日本橋らしいエコを発信する参加型イベント「ECO EDO 日本橋」が、7月6日～8月26日に開催されました。浴衣姿で楽しむイベントや打ち水、金魚を眺めて涼を取った江戸の心を蘇らせる「アートアクアリウム展」などに、多くの人々が訪れました。



橋の日 打ち水大作戦



アートアクアリウム展

TOKYO KIMONO WEEK 2012 ～きもの・和・日本橋～

着物文化を発信し街ににぎわいを創出するイベント「TOKYO KIMONO WEEK 2012 ～きもの・和・日本橋～」が10月9日～10月23日に開催されました。



日本橋ランウェイ

第6回となる2012年度は、初めての試みとして日本橋橋上での着物のファッションショー「日本橋ランウェイ」を実施。日本独自の文化として愛されている着物の魅力を、東京の着物文化の中心地である日本橋から全国に発信しました。

第6回となる2012年度は、初めての試みとして日本橋橋上での着物のファッションショー「日本橋ランウェイ」を実施。日本独自の文化として愛されている着物の魅力を、東京の着物文化の中心地である日本橋から全国に発信しました。

OMOTENASHI NIHONBASHI

10月9日～10月14日に、外国人向け参加型イベント「OMOTENASHI NIHONBASHI」が開催されました。東京で開催された国際通貨基金(IMF)・世界銀行年次総会に合わせて、屋形船クルーズや人力車の乗車体験、着物の着付けなど、さまざまな日本文化を体験していただきました。

また今回のイベントを機に、英語表記の日本橋観光マップの作成や、店舗メニューの英訳などを実施しました。今後とも、細やかな「おもてなし」の心といった日本のよさを、外国人観光客に伝える取り組みを進めていきます。



人力車乗車体験



着物の着付け体験

2012年度の主なトピックス

2012年

6月・山王祭

7月・名橋「日本橋」橋洗い

8月・ECO EDO 日本橋 2012 (～8月)

8月・アートアクアリウム2012

10月・TOKYO KIMONO WEEK 2012

● OMOTENASHI NIHONBASHI
● 日本橋・京橋まつり



TOKYO KIMONO WEEK 2012の「着物大集合写真」

12月・年の瀬・年初め日本橋 2012・2013

2013年

3月・日本橋・春・さくらウィークス
江戸古町まつり



英語表記のパンフレット

森をそだてる・つくる・いかす～森から街を、地球を考える

「森をそだてる・つくる・いかす」のサイクルを構築

三井不動産グループでは、スマートシティのような先進的な取り組みに併せて、森を守り、生かし、その大切さをお客さまとともに考える取り組みも重要だと考えています。三井不動産グループは、北海道に約5,000haの森林を保有し、森林の特性に応じて適正に保全・管理し、積極的に活用する「森をそだてる・つくる・いかす」のサイクルを構築。これまでも従業員の植林研修や間伐材のオフィス家具などへの活用を実施してきました。そして、2012年度には「業務用資材（建築資材）としての利用促進」を環境目標に追加し、その一環として「スマートフローリングプロジェクト」を始動。この取り組みの「国産材の活用」「生物多様性の保全」「CO₂の長期吸収・固定」などが評価され、同年度のグッドデザイン賞を受賞しました。

そだてる

適正な保全、維持管理
約4割が天然林、約6割が人工林です。天然林についてはできるだけ自然のままに、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っています。



森林認証取得
グループ会社の港エステート(株)が保有・管理しており、2009年11月にSGEC(『緑の循環』認証会議)の森林認証※を取得しています。




植林研修
三井不動産グループの従業員による植林研修も、毎年実施しています。




つくる


<本業での活用>
スマートフローリングプロジェクト始動
グループ保有林のトドマツ材を三井不動産グループの住宅のフローリング材に活用する「スマートフローリングプロジェクト」を2012年度から始動しました(『2012年度グッドデザイン賞』受賞)。



間伐材を使用した構造用合板の使用開始
三井ホーム(株)では、2012年度、グループ保有林のカラマツ材を使用した構造用合板を一部の物件で使用しました。



<その他の活用>
三井不動産グループ内での活用
会議室の机や受付カウンター、受付ベンチシート、ノベルティグッズ(ボールペン・マグネット)などにも活用しています。



いかす

都市部の建築物で活用
木材を使用しづらい、都市部のRC造建築物(マンション等)などの内装材としても活用します。



グループ水平展開による活用
木造戸建住宅や大規模マンションなど、グループ事業での展開を推進することで活用を図ります。





社員コメント

森を育てることが街づくりにつながっていく



三井不動産(株) 柏の葉キャンパスシティプロジェクト推進部 小山田 薫

2009年に参加した植林研修で得た知識がアイデアとなり、スマートフローリングとして形になりました。森を育てることが街づくりにつながり、また環境を守ることにつながる仕組み「スマートフローリングプロジェクト」は、デベロッパーならではの取り組みになると思います。街と森がより良く、より近い関係になり、少しでも環境に貢献することができればと願っています。

※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です。

森をそだてる・つくる・いかす～森から街を、地球を考える

2012年8月4日・5日に、初の試みとなる「&EARTH DAY～みんなで人と地球について考える2日間～」を、「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)で開催しました。グループビジョン「&EARTH」と「森を育てる大切さ」を伝えることを目的とした本イベントでは、NPO法人やプロの音楽家・木工職人、ボランティアの大学生などにご協力いただき、身近な場所で親子と一緒に楽しく学べるように、ワークショップ形式の「&EARTH melody」と「&EARTH教室」の2つのオリジナルイベントを各々計6回実施しました。

&EARTH melody

間伐材で木琴をつくってみんなで演奏。
木を身近に感じるワークショップ

三井不動産グループが保有する森林のカラマツ、トドマツの間伐材を使って木琴をつくり、プロのミュージシャンによるリードの下、みんなで演奏。木を身近に感じるワークショップを通じて、森の保全の大切さを楽しく学びました。



木は
めくもりがあって
いいですね。
(お母さま)

ただ工作や演奏をするのではなく、
森の話や50歳の木の話があって
すごくよかった。(お母さま)



組み立てた木琴で、「山の音楽家」を合奏。
子どもたちには笑顔があふれていました。



カラマツ、トドマツの間伐材を使って、木琴づくり。

&EARTH DAY

みんなで
人と地球について
考える2日間

“森を育てる大切さを共有”
“身近な場所で親子と一緒に
楽しく学んでほしい”



&EARTH教室

子どもたちに
自然や環境について考える機会を提供

子どもたちに自然や環境の話に楽しく参加してもらえるよう、クイズを盛り込んだ紙芝居を用意。柏の葉スマートシティを舞台に、再生可能エネルギー、節電、コミュニティの大切さ、また三井不動産グループの環境への取り組みなどをボランティアの大学生が解説しました。




クイズを盛り込んだ紙芝居で環境について学びました。講師はボランティアの大学生。

何気なく使っていた割り箸が
地球に役立っていることがわかり、
もっと大切に使用したいと
思った。(小学5年生)

「&EARTH DAY」イベントで森を育てる大切さを共有

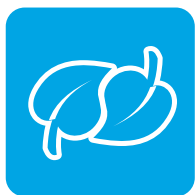
三井不動産グループの社会・環境への取り組み項目

三井不動産グループのCSR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
環境負荷低減の取り組み 	P.25	CO₂の削減 ■進む住宅の省CO ₂ 仕様の標準化 / ■創エネ・蓄エネの取り組みの推進 ■「日本橋アステラス三井ビルディング」でCO ₂ 排出量を40%削減見込み ■首都圏の商業施設で電力使用量の見える化実施 / ■三井不動産ファシリティーズ(株)ISO50001認証取得 ■CASBEE横浜Aランク相当の賃貸マンション竣工 / ■空気の流れを利用して空調負荷を低減 ■三井不動産レジデンシャル(株)の新築戸建分譲住宅で省エネ法トップランナー基準の目標を前倒しで達成
		水環境の保全 ■節水 / ■雨水・中水利用 / ■雨水の地下還元
		有害物質削減 ■清掃薬剤による環境負荷の低減 / ■フロン類の適正処理 / ■PCB廃棄物の適正な保管・管理・処理 ■シックハウス対策 / ■土壌汚染への適切な対応
		省資源・廃棄物削減 ■商業施設で従量課金制度を導入 / ■分譲マンションで使用済み車載蓄電池をリユースするシステムを構築 ■古紙、使用済み蛍光灯・乾電池の独自リサイクル・システムの継続運用 ■「ゲートシティ大崎」で外構部フラッグをリサイクル / ■建物の長寿命化 / ■廃棄物の適正処理
品質向上の取り組み 	P.38	安全・安心の向上 ■「三井のオフィス」の防災対策・BCPサポートの強化 / ■帰宅困難者受け入れ訓練の実施 ■分譲マンションの防災対策強化 / ■全社を対象とした大規模地震対策訓練
		自然環境の保全・活用 (生物多様性の保全) ■在来種のみによる緑のデザイン / ■生態系調査結果を反映したビオトープ(生物生息環境)創出 ■三井ホーム(株)で「三井ホームグループ資材調達ガイドライン」を策定
		健康・快適性の向上 ■マンション居住者の健康をサポート / ■家庭用植物工場の実証実験を開始
		品質マネジメント ■各事業における品質管理の指針等の運用 / ■分譲マンションの品質マネジメント手法「TQPM」 ■評価機関による住宅の性能評価
		CS(顧客満足)の向上 ■分譲マンションで「見守り&お知らせサービス」を提供 / ■商業施設で接客ロールプレイングコンテストを開催 ■ホテルにおけるCS向上の取り組み / ■「WORKERS FIRST WEB」を公開 ■CSに関するお客さまアンケート等の継続的实施
共生・連携の取り組み 	P.48	地域コミュニティとの共生・連携 ■防災コミュニティ支援など、地域防災への取り組み / ■分譲マンションに子育て拠点を開設 ■地域コミュニティの核となる商業施設へ / ■地域清掃活動などへの参加
		お客さま・テナント等との連携・協力 ■商業施設で「&EARTH Park」を開催 / ■「東京ミッドタウン・キャンドルナイト」を実施 ■「霞が関ビルディング」で「打ち水」や「フラワーフェスタ」などのイベントを開催
		社会貢献活動 ■地球環境への貢献:「ECOガーデンカード」による寄付 / 植林による森林保全 / 「&EARTH教室」 ■地域社会への貢献:「盲導犬ふれあいキャンペーン」 / 賃貸マンションでリサイクルと被災地支援を実現 ■文化・教育への貢献:子どもの社会学習支援 / 障がい者雇用への啓発活動 / 継続的に文化支援を実施 ■国際交流への貢献:商業施設の「衣料支援プロジェクト」 / 飢餓救済活動に貢献するプロジェクトに参加

三井不動産グループのCSR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
新たな価値・市場の創造  P.57	街づくりにおける価値創造	<ul style="list-style-type: none"> ■ 13年連続の「グッドデザイン賞」受賞 ■ グループ協働による住宅事業の強化
	新たな市場創造への挑戦	<ul style="list-style-type: none"> ■ グローバル化への取り組み ■ 太陽光発電所(メガソーラー)の建設
株主の皆さまへの取り組み  P.60	IR活動	<ul style="list-style-type: none"> ■ 適時・適切・積極的な情報開示 ■ 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 ■ 事業報告のWeb開示を導入
従業員への取り組み  P.63	人材育成	<ul style="list-style-type: none"> ■ 多様な能力を向上させる体系的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 ■ 環境研修・エコツアーの実施 / ■ eco検定の推奨
	職場環境	<ul style="list-style-type: none"> ■ ワークライフバランスの実現支援 / ■ 従業員向け「介護セミナー」を実施 ■ 人権を守るための啓発活動等の継続実施
事業活動の基盤  P.67	コーポレート・ガバナンス	■ 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	■ 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	■ 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
	環境推進体制・社会貢献活動推進体制	<ul style="list-style-type: none"> ■ グループの環境推進組織体制 / 「グループ環境方針」の対象となるグループ会社が15社に ■ 「社会貢献活動方針」を基軸に社会貢献活動推進体制を強化



環境負荷低減の取り組み

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループでは、サステナブルな社会を創造するために、環境への取り組みの中心的な課題として「環境負荷の低減」を掲げています。「CO₂の削減」「水環境の保全」「有害物質削減」「省資源・廃棄物削減」の4つの面から、地球への優しさの実現に取り組んでいます。





環境負荷低減の取り組み



CO₂の削減

三井不動産グループは、CO₂排出量の削減を図るため、省エネ・省CO₂型建物の提供や既存建物での省エネ・省CO₂取り組みを推進しています。さらに、再生可能エネルギーを利用した創エネや蓄エネ、新しいモビリティデザインの提供などにも積極的に取り組んでいます。

進む住宅の省CO₂仕様の標準化

三井不動産グループの住宅部門では、設計仕様において、断熱や給湯、照明などの省CO₂仕様の標準化を進めています。

住宅部門の省CO₂仕様の標準化の状況(2012年度)

事業区分	社名	省CO ₂ 仕様の標準化項目		標準化対象エリア	標準化の時期
分譲マンション	三井不動産レジデンシャル(株)	断熱	省エネルギー等級4(次世代省エネルギー基準)	首都圏	2011年度
			Low-Eガラス	首都圏	2011年度
		給湯	高効率給湯器	首都圏	2009年度
			照明	共用部 LED照明、蛍光灯	首都圏
		専用部 LED照明、人感センサー		首都圏	2011年度
		エネルギーマネジメント	エネルギー見える化設備	首都圏	2011年度
		創エネ	太陽光発電設備	三大都市圏	2011年度
		その他	節水トイレ、節水シャワー、節水水栓	首都圏	2011年度
			EV充電器	首都圏	2012年度
			環境コミュニティサイト(WEB)	首都圏	2010年度
劣化対策等級3	首都圏		2009年度		
打水ブロック	首都圏		2011年度		
賃貸マンション	三井不動産(株)	断熱	省エネルギー等級4(次世代省エネルギー基準)	首都圏	2009年度
			複層ガラス	首都圏	2009年度
		照明	共用部 LED照明	首都圏	2009年度
専用部 蛍光灯	首都圏		2009年度		
戸建分譲住宅	三井不動産レジデンシャル(株)	エネルギー消費量削減	住宅事業建築主基準(住宅トップランナー基準)	全国	2012年度
		断熱	省エネルギー等級4(次世代省エネルギー基準)	全国	2012年度
			Low-Eガラス	東京(2012年度より全国)	2009年度
		給湯	高効率給湯器	東京(2012年度より全国)	2009年度
エネルギーマネジメント	エネルギー見える化設備	東京(2012年度より全国)	2009年度		
戸建注文専用住宅	三井ホーム(株)	断熱	省エネルギー等級4(次世代省エネルギー基準)	沖縄を除く全国	2010年度
		給湯	高効率給湯器	沖縄を除く全国	2010年度

注) 1. ここでいう標準化とは、設計標準仕様に関するものであり、設計標準仕様であっても建築条件、行政指導、事業形態、商品特性などの物件特性により採用されない場合があります。
 2. 標準化の時期は、設計標準仕様に盛り込んだ時期を示しています。この時期以降に設計を開始した物件が対象となります。
 3. 分譲マンションはパークリユクス monoシリーズを除きます。また、太陽光発電設備は非常用発電機の無い物件で標準化しています。



環境負荷低減の取り組み



CO₂の削減

創エネ・蓄エネの取り組み

商業施設

郊外型の大型商業施設では、太陽光発電設備や風力発電設備などの導入を推進しています。

「三井アウトレットパーク木更津」(千葉県木更津市)では太陽光発電設備(発電容量約600kW)を導入しており、オープン後の7カ月間(2012年9月~2013年3月)で約37万kWhを発電しました。

また、「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)では2013年3月に太陽光発電設備を増設し、総発電容量約502kW(年間発電量見込み約46.4万kWh)となりました。



「ららぽーと柏の葉」の増設した太陽光パネル

オフィスビル

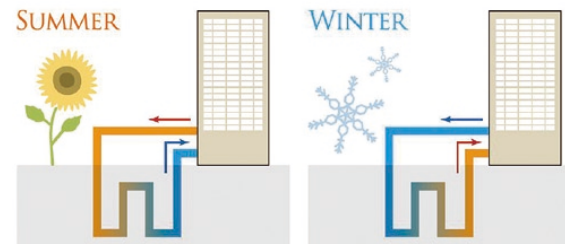
オフィスビルではさまざまな形で創エネ、蓄エネに取り組んでいます。

「飯田橋グラン・ブルーム」(東京都千代田区、2014年6月竣工予定)では、太陽光発電設備(発電容量約4kW)を導入する計画です。また、「(仮称)室町東地区開発計画2-3街区」(東京都中央区、2014年1月竣工予定)でも発電能力10kWhの太陽光発電設備を導入する計画です。

分譲マンション

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションでは、2011年12月以降に設計を開始した三大都市圏の新築マンション(非常用発電機設置物件を除く)については、太陽光発電設備(発電能力3kWh以上)と非常用蓄電池(蓄電能力1kWh以上)を原則標準装備しています。

また、「パークシティ武蔵小杉ザ グランドウイングタワー」(川崎市中原区、2013年11月竣工予定)では、地中熱ヒートポンプシステムを導入し、地中の熱を、夏季は冷房の放熱、冬季は暖房の採熱源として利用し、エントランスホールの空調負荷の軽減を図ります。



地中熱ヒートポンプシステムの概念図

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、家庭用燃料電池「エネファーム」や家庭用ガスコジェネレーション「エコウィル」、太陽光発電設備、家庭用蓄電池の普及に取り組んでいます。

「ファインコート大塚」(東京都豊島区)では、エネファーム(発電能力0.75kWh)と家庭用蓄電池(蓄電容量7.2kWh)を全戸(21戸)に導入しています。また、「ファインコートけいはんな公園都市」(京都府相楽郡精華

町)では、太陽光発電設備(発電能力3kWh以上)とエコウィル(発電能力1kWh)を全戸(32戸)に導入しています。



「ファインコートけいはんな公園都市」

戸建注文住宅

三井ホーム(株)の戸建注文住宅では、建物外観デザインにも配慮した「屋根据置型」と「屋根材一体型」の2種類の太陽光パネルを用意し、太陽光発電システムの普及に取り組んでいます。

また、太陽の熱を有効活用する高効率太陽熱ソーラーシステム「サンキュート」や家庭用蓄電池の普及にも取り組んでいます。



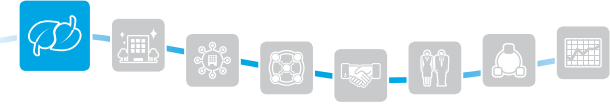
「屋根据置型」太陽光パネル



「屋根材一体型」太陽光パネル



環境負荷低減の取り組み



CO₂の削減

夏季・冬季の節電対策

業務部門においては、2011年度に引き続き2012年度の夏季・冬季も、政府節電目標に準じる期間において、テナントや出店者、お客さまなどにもご協力をいただき、電力事情が許される範囲内で快適性を確保し、無理なくできるメニューを中心とした省エネモードで、節電対策を実施しました。数値目標のあった地域では節電目標をクリアしました。それ以外の期間においても省エネルギー対策を実施しました。

業務部門の夏季・冬季の節電対策実施状況

時期	対象施設	主な取り組み
夏季	オフィスビル 北海道・中部・関西・北陸・中国・四国・九州電力管内のオフィスビル(数値目標有り)	共用部の照明の間引き点灯 空調等の各種設備適正運転 テナントによる節電取り組み
	オフィスビル 東北・東京電力管内のオフィスビル(数値目標無し)	空調等の各種設備適正運転 テナントによる節電取り組み
	商業施設 関西電力管内の4施設(数値目標有り)	共用部の照明の間引き点灯 空調温度設定の緩和
	ホテル 全ホテル	エントランスロビーの照明を概ね1/3から1/4程度消灯 空調設定温度の緩和
冬季	オフィスビル 北海道電力管内のオフィスビル(数値目標有り)	共用部の照明の間引き点灯 空調等の各種設備適正運転 テナントによる節電取り組み
	オフィスビル 北海道電力管内以外のオフィスビル(数値目標無し)	空調等の各種設備適正運転 テナントによる節電取り組み
	商業施設 三井アウトレットパーク札幌北広島(北海道電力管内、数値目標有り)	共用部の照明の間引き点灯 空調温度設定の緩和 便座ヒーター停止
	ホテル 三井ガーデンホテル札幌(北海道電力管内、数値目標有り)	エントランスロビーの照明を概ね1/3から1/4程度消灯 空調設定温度の緩和

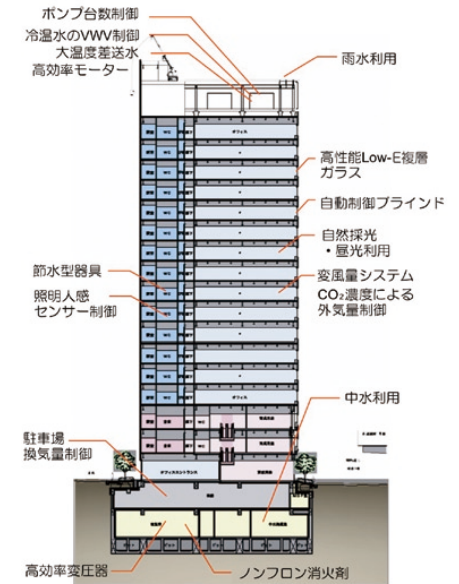
オフィスの省エネ

オフィスビルでは省エネ性能の高い建物の提供に努めています。また、既存のオフィスビルにおいても、照明等のLED化や高効率空調機への切り替えなどにより省エネ性能のさらなる向上を図っています。

「日本橋アステラス三井ビルディング」

「日本橋アステラス三井ビルディング」(東京都中央区)では、日射負荷の高い西面に開口部の少ないコアを配置するとともに、東面は縦ストライプの外装デザインによりガラス面積を低減、さらに高性能Low-E複層ガラス、自動制御ブラインドの採用により熱負荷を低減しています。また、専有部照明のLED化、設定温度28°Cでも湿度コントロールにより体感温度を低下させる「クールビズ対応空調機」やファン/ポンプ台数制御・インバーター制御などを導入しています。これにより、標準的なオフィスビル*1と比較してCO₂排出量約40%の削減を見込んでいます。

※1 標準的なオフィスビル:
省エネルギー法で規定される各設備省エネルギー性能(CEC)と東京都の設備エネルギー低減率(ERR)算出で用いられる「基準値」を標準的なオフィスビルと想定しています。



「日本橋アステラス三井ビルディング」の主な環境性能

社員コメント

最新省エネ技術でCO₂削減と快適性を両立



三井不動産(株)ビルディング本部ビルディング事業一部
田中 俊太郎

先進的環境ビルである「日本橋アステラス三井ビルディング」は、標準的なオフィスビルよりもCO₂排出量を約40%削減できる見込みです。さまざまな最新省エネ技術を採用していますが、28°C設定でも湿度をコントロールすることにより快適な室内環境を実現する「クールビズ対応空調機」の採用と専有部照明のLED化は、当社初の試みです。今後も、人にも環境にもやさしいオフィスビルを開発・提供してまいります。



環境負荷低減の取り組み



CO₂の削減

■ 「飯田橋グラン・ブルーム」

「飯田橋サクラパーク」(東京都千代田区、2014年6月竣工予定)の業務・商業棟である「飯田橋グラン・ブルーム」では、専有部・共用部の照明すべてをLED化するとともに、Low-Eガラス、外装ルーバー、自動角度制御のブラインドなどを採用する計画です。また、E-SCAT(熱源トータル最適制御システム)とBEMS(ビルエネルギーマネジメントシステム)の導入によるトータルエネルギー使用量の最適化や夜間電力の活用による電力需要のピークカットなどを図る計画です。そのほか、電気自動車充電施設(2台分)を設置する計画です。



「E-SCAT」の概念図

■ 「CO₂削減運用改善ガイドライン」の展開

三井不動産が運営管理する全国のすべてのオフィスビルを対象とした「CO₂削減運用改善ガイドライン」を発行し、展開しています。このガイドラインは、館内利用者の利便性や快適性を損なわず、さらなるCO₂削減を推進することを目的に、これまでに蓄積してきた当社独自のノウハウをベースに、取り組み基準の統一化や目標の明確化など、建物の特性別に取り組むべき運用改善項目を取りまとめたものです。各ビルでは、ガイドラ

インに基づいた運用改善を年間計画に取り込み、また、PDCAサイクルとして確実に実行するため、2012年度は全国16拠点で現場巡回を実施しました。

■ 既存オフィスビルでのLED化

2012年度にはオフィスビル4件において、照明3,396台と誘導灯1,635台、合計5,031台をLED化しました。

既存オフィスビルでのLED化実績(2012年度)

施設名	所在地	切り替え対象	切り替え台数(台)
ゲートシティ大崎	東京都品川区	専用部・共用部の誘導灯	1,635
		外構部・共用部の照明	1,460
西嶋三井ビルディング	熊本市中央区	専用部の照明	1,160
霞が関ビルディング	東京都千代田区	共用部の照明	118
神保町三井ビルディング	東京都千代田区	共用部の照明	658
合計			5,031

■ 東京都の準トップレベル事業所に新規認定

2013年2月に、東京都環境確保条例の「優良特定地球温暖化対策事業所」の準トップレベル事業所に「霞が関ビルディング・東京倶楽部ビルディング」*2と「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)の2事業所が追加認定されました。2011年度からの累計で、トップレベル事業所が4事業所、準トップレベル事業所が6事業所となりました。

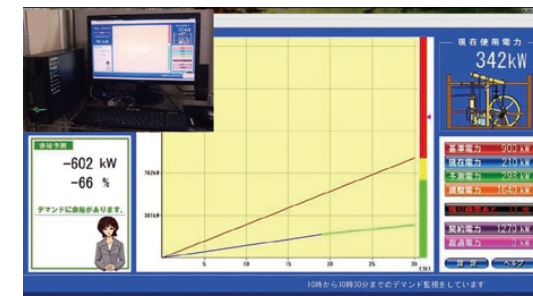
*2 「霞が関ビルディング・東京倶楽部ビルディング」: 「霞が関ビルディング」と「東京倶楽部ビルディング」は隣接しており、エネルギーの連動があるため、東京都環境確保条例では、1つの事業所として扱われます。

商業施設の省エネ

商業施設では、新築時や大規模リニューアル時にはLED照明や高効率空調機などの省エネ性能の高い機器の導入を進めています。また、既存施設においても、エネルギー使用量の適正管理や照明のLED化、高効率機器への切り替えなどにより、さらなる省エネを図っています。

■ 電力使用量の見える化(デマンド監視)

2012年6月に「三井アウトレットパーク多摩南大沢」(東京都八王子市)などの東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県にある郊外型ショッピングセンター6施設で、また2013年3月に「交詢ビル」や「銀座ベルビア館」などの東京都中央区にある都心型商業施設8施設で、電力使用量や最大需要電力が見える化するデマンド監視装置を導入しました。これにより、無駄な電力使用の抑制やピークカット制御などを効率的に行うことが可能となり、省エネ効果の向上が見込めます。年間電力使用量の削減見込みは、全14施設で概算約18,700kWh/年です。



デマンド監視装置による電力使用量の見える化(三井アウトレットパーク多摩南大沢)



環境負荷低減の取り組み



CO₂の削減

■ エネルギーの中央監視装置の切り替え

「アルパーク」(広島市西区)では、2013年3月にBEMS対応の中央監視装置に更新しました。年間CO₂排出量の削減見込みは、概算で約130t-CO₂/年です。



「アルパーク」

■ 商業施設でのLED化

商業施設では共用部などの照明のLED化を進めています。2012年度末現在、全国の商業施設28施設での共用部のLED化率は約70%となっています。

■ より高効率なGHP空調機への切り替え

「三井アウトレットパークマリンピア神戸」(神戸市垂水区)では、2013年3月にEAST棟のGHP(ガスヒートポンプ)空調機の室外機40台と室内機140台をより高効率なGHP空調機へ切り替えました。年間CO₂排出量の削減見込みは、概算で約110t-CO₂/年です。



「三井アウトレットパークマリンピア神戸」のGHP

ホテルの省エネ

三井ガーデンホテルズの各ホテルでは、地域の農産物や水産物などをその地域で消費する「地産地消」に取り組んでいます。「地産地消」は輸送距離が短く、輸送に係るエネルギー使用量やCO₂排出量の削減に貢献します。また、温暖化防止のため取引先の搬出入車両に対し、荷物の積み下ろし時のアイドリングストップをお願いしています。そのほか、ホテル新築時には、LED照明や客室の窓ガラスへのLow-Eガラスの採用などを進めています。



地産地消による郷土料理



分譲マンションの省エネ

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションでは、「レジデンシャルスマート」の「環境共創プログラム『グッドサイクルデザイン』」(16ページ参照)による省エネ性能の高い建物を提供しています。エネルギーの見える化やエコカーによるカーシェアリング、空気の流れを利用した空調負荷の低減、ソフト面からの居住者の省エネ活動の支援なども推進しています。

■ 省エネ性能の高い建物とエネルギーの見える化

「パークシティ武蔵小杉ザ グランドウイングタワー」では、省エネルギー等級4(次世代省エネルギー基準)の建物に、Low-Eガラスや共用部・専用部へのLED照明の採用、保水性アスファルトや壁面緑化などを施しています。また、共用部にはマンションの太陽光発電量などを確認できるディスプレイを設置。専用部にはパソコンや携帯電話などを通じて家庭内のエネルギー利用状況などを見える化する「me-eco(ミエコ)」を採用しています。

■ 三井不動産ファシリティーズ(株)でISO50001の認証を取得

三井不動産ファシリティーズ(株)(旧ファースト・ファシリティーズ(株))は、2012年9月にエネルギーマネジメントシステムの国際標準規格ISO50001の認証を取得しました。今後も効率的なエネルギー管理や継続的なシステムの改善に取り組んでいきます。また、エネルギー管理の商品として、ISO50001の認証を取得したノウハウを活かして施設の特性に応じた省エネルギー管理を展開していきます。



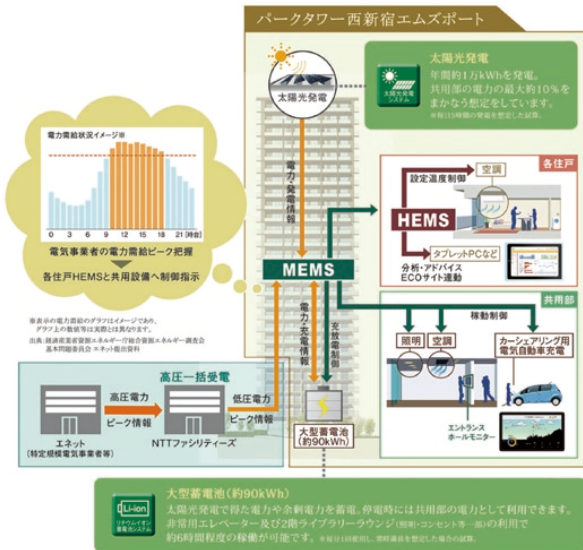
環境負荷低減の取り組み



CO₂の削減

■ 新エネルギーマネジメントシステムの導入

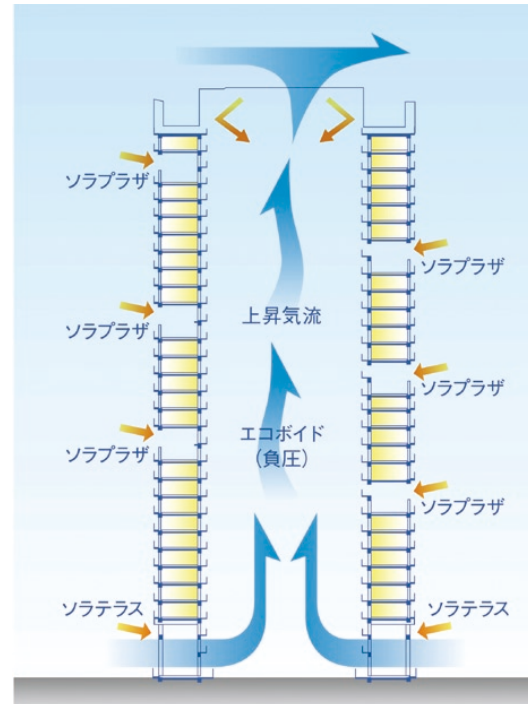
「パークタワー西新宿エムズポート」(東京都新宿区、2014年1月竣工予定)では、各住戸内のエネルギーマネジメントシステム(HEMS)とマンション全体のエネルギーマネジメントシステム(MEMS)とを連携させた上で、電力需給に応じたデマンドレスポンスによる利益還元を組み合わせて、マンション全体のエネルギー利用をスマート化する新システムを導入します。電力需給ピーク時に需要側の電力使用量をコントロールして電力需給ピークを低減し、削減電力量に応じて居住者へ電気料金割引ポイントとして還元する仕組みを導入する計画です。



MEMSとHEMSによるエネルギーマネジメントの概念図

■ 空気の流れを利用した空調負荷の低減

「パークタワー東雲」(東京都江東区、2014年1月竣工予定)の躯体中央には光と風を縦方向に導く吹き抜け「エコポイド」を設けており、建物内外の温度差と建物上空の風の力によって穏やかな上昇気流を生み出す構造となっています。さらに5~7層おきに配置した「ソラプラザ」と3階の東西に配置した「ソラテラス」は、「エコポイド」への風を取り入れる通風口となっています。建物全体に生まれる空気の流れは住戸内の通風にも作用し、各住戸における冷房使用を抑制し、快適さだけでなく、省エネルギーにも貢献することが期待されます。



「エコポイド」により生まれる空気の流れ(概念図)

賃貸マンションの省エネ

三井不動産の賃貸マンションでは、断熱性能の次世代省エネルギー基準への適合をベースとして、複層ガラスや共用部のLED照明、高効率給湯器などを標準採用し、省エネ性能を高めています。

「パークアクシス横浜反町公園」(横浜市神奈川区)と「パークアクシス横浜山下町」(横浜市中区)においては、省エネルギー等級4(次世代省エネルギー基準)相当の建物に、LED照明を積極的に採用するなど、CASBEE横浜のAランク相当の環境性能を備えています。



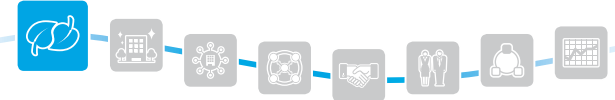
「パークアクシス横浜反町公園」



「パークアクシス横浜山下町」



環境負荷低減の取り組み



CO₂の削減

戸建分譲住宅の省エネ

三井不動産レジデンシャル(株)の戸建分譲住宅では、省エネルギー法のトップランナー基準※3相当の住宅の普及を進めています。同基準の新築戸建分譲住宅の平均基準達成率(当該年度の建築確認取得住宅を対象)は年々向上しており、2012年度は約100.8%となり、国の目標(2013年度で100%以上)を1年前倒して達成しました。

また、三井不動産レジデンシャル(株)の戸建分譲住宅では、以前から、建物の快適性や省エネ性能などの向上に風や光などの身近な自然の恵みを活用する「パッシブデザイン」を反映した住宅づくりに取り組んできました。東日本大震災後のエネルギー消費に対する意識が高まる中、2012年11月に「パッシブデザイン コンセプト」を策定し、より快適でエコロジカルな生活を実現する「パッシブデザイン」の採用を強化しました。

パッシブデザイン コンセプト 3つのテーマ

- 1. 計画地全体の街並みづくりから考えるパッシブデザイン**
採光を確保するオープンスペースの創出、住戸の南側に落葉樹をレイアウトする等季節に対応した植栽計画など
- 2. 開口部レイアウトや立面・平面のプランニングから考えるパッシブデザイン**
風や光を効率よく室内に導く窓の配置、屋内気流のコントロール、季節の日射を考慮した軒や庇など
- 3. 設備やアイテム活用によるパッシブデザイン**
横からの風を効率的に室内に取り込むウィンドキャッチ窓、雨水を活用できる「雨水取り出し口」など

戸建注文住宅の省エネ

三井ホーム(株)の戸建注文専用住宅は、次世代省エネルギー基準を標準仕様とした、2×4(ツーバイフォー)工法による木造住宅で、高い省エネ性能と快適性を両立しています。また、スマートハウスの考え方をまとめた「スマート2×4～快適さを自給自足する暮らし～」の提案やさまざまな環境設計を盛り込んだ商品の開発・販売、LCCM住宅の開発などにも取り組んでいます。



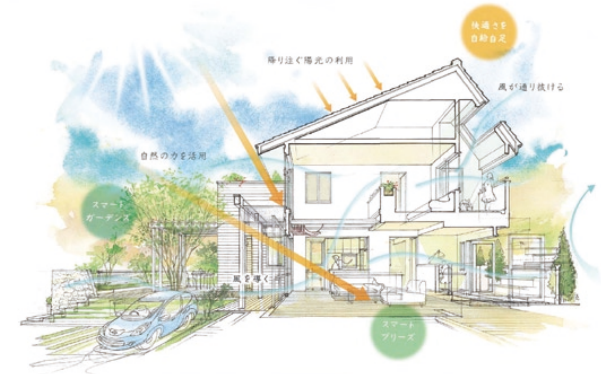
「スマート2×4」の概念図

「スマート2×4」の新商品「green'sII」

三井ホーム(株)は、「スマート2×4」のさまざまな環境設計を盛り込んだ新商品「green'sII」を2012年10月に発売しました。

「green'sII」は、環境型商品「green's」(2011年度発売)の環境性能をさらに進化させ、自然の力を活かす「パッシブデザイン」とエネルギーを上手にコントロールする「アクティブ技術」、木の家2×4がもたらす「快適と健康」を建物と庭一体で美しくデザインした住まいです。

「green'sII」の概要



パッシブデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ○「スマートガーデンス」で日差しや風の流れ、温度上昇をコントロール ○室内タープ、屋外タープによる日差しをコントロール(OP)* ○「グリーンバルコニー」(OP)* ○雨水貯留
アクティブ技術	<ul style="list-style-type: none"> ○太陽光発電 ○高効率給湯器「エコキュート」 ○高効率太陽熱ソーラーシステム「サンキュート」(OP) ○家庭用蓄電池またはV2Hシステム(電気自動車で蓄電して家庭用電源として使用) ○HEMS(エネルギーの見える化)
快適と健康	<ul style="list-style-type: none"> ○木の家2×4 ○トータル空調システム「スマートブリーズ」で温度・湿度のコントロール ○プレミアムエコ仕様※4による断熱性能の向上*

注)*印は「green's」から進化した仕様、OPはオプションを示しています。

※3 省エネルギー法のトップランナー基準:
年間150戸以上を供給する建売戸建事業者に対する基準。次世代エネルギー基準を満たした上、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平均で概ね10%以上削減することが求められます。

※4 プレミアムエコ仕様:
外壁の枠組みを2×4材の約1.6倍の厚さがある「2×6材」、断熱材ロックウール140mm、アルゴンガス入り高遮熱Low-E複層ガラスサッシを採用しています。



環境負荷低減の取り組み



水環境の保全

三井不動産グループは、水環境の保全を図るため、節水や雨水・中水利用による水資源の有効利用に努めるとともに、地下水涵養のために雨水の地下還元(地下浸透)にも努めています。

節水

■ 節水型機器の導入、切り替え

オフィスビルや商業施設では、節水型機器の新築ビルへの導入や既存ビルでの切り替えを進めています。2013年1月に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」では110台のトイレに、2014年6月竣工予定の「飯田橋グラン・ブルーム」では約320台のトイレに、節水型フラッシュバルブを導入しました。また、「三井アウトレットパーク木更津」においても節水型トイレ15台を設置しています。

また、2012年度には既存の「新川崎三井ビルディング」(川崎市幸区)、「博多三井ビルディング」(福岡市博多区)、「三井二号館」(東京都中央区)、「新宿三井ビルディング」において、共用部のトイレの一部を節水型トイレに切り替えました。

■ ホテルでの節水の取り組み

三井ガーデンホテルズでは、シャワー水栓などに節水コマを設置するとともに、全客室のバスタブに適正水位表示シールを貼って、お客さまにも節水のご協力をお願いしています。



バスタブの適正水位表示シール

雨水・中水利用

■ 日本橋エリアのオフィスビルでの雨水・中水利用

「日本橋アステラス三井ビルディング」では、雨水(ろ過処理能力7.6m³/日)と中水(処理能力21.9m³/日)を植栽への散水やトイレ洗浄水に利用しています。

また、2014年1月竣工予定の「(仮称)室町東地区開発計画1-5街区」、「同2-3街区」(東京都中央区)においても、雑排水や厨房排水を処理した中水(処理能力は各々75m³/日、102m³/日)を雑用水に利用する計画です。



雨水・中水を利用する日本橋エリアの新築オフィスビルの位置

■ 「飯田橋サクラパーク」での雨水利用

飯田橋駅西口地区の市街地再開発事業である「飯田橋サクラパーク」では、住宅棟の「パークコート千代田富士見ザタワー」と業務・商業棟の「飯田橋グラン・ブルーム」で集水した雨水を貯留(貯留能力約1,010m³)し、「飯田橋グラン・ブルーム」でトイレ洗浄水として利用する計画です。

■ 商業施設での雨水・中水利用

「アーバンドック ららぽーと豊洲」(東京都江東区)では雨水利用を、「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)と「ラゾーナ川崎プラザ」(川崎市幸区)では中水利用を行っており、2012年度に約239千m³の水を有効利用しました。

また、「三井アウトレットパーク倉敷」(岡山県倉敷市)においても、雨水と中水を利用しています。

雨水の地下還元

■ 透水性舗装の採用

オフィスビルでは、外構部や歩道などに透水性舗装などを採用し、雨水の地下還元を図っています。

「飯田橋グラン・ブルーム」では外構部の約1,700m²に透水性舗装を採用する計画です。また、「(仮称)室町東地区開発計画1-5街区」、「同2-3街区」においても、敷地沿道の歩道に透水性舗装ブロックを採用する計画です。



環境負荷低減の取り組み



有害物質削減

三井不動産グループは、有害物質による環境や健康への影響を低減するため、環境負荷の小さい清掃薬剤や低ホルムアルデヒド建材などの使用に努めています。また、PCB廃棄物やフロン類、土壌汚染などについては、関連法令に基づき適正に対応しています。

清掃薬剤による環境負荷の低減

三井不動産ファシリティーズ(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小さい薬剤(エコケミカル)への移行に努めています。2012年度末現在のエコケミカル移行率(お客さま指定品除く)は、約93%となっています。

また、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小さい洗剤を使用しています。

三井不動産住宅サービス(株)の環境負荷の小さい洗剤の自社基準

- 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

フロン類の適正処理

オフィスビル、商業施設、ホテルでは、フロン類が封入された機器等を廃棄する際には、フロン・回収破壊法に則り、適正に処理を行っています。

2012年度は、オフィスビル4棟で空調機10台を、商業施設2施設で空調機50台を、ホテル1施設で空調機3台を適正処理しました。

フロン類の適正処理状況(2012年度)

区分	施設名	所在地	処理台数
オフィスビル	恵比寿MFビル	東京都渋谷区	空調機2台
	水戸三井ビルディング	茨城県水戸市	空調機1台
	三井花桐ビル	東京都新宿区	空調機3台
	東銀座三井ビルディング	東京都中央区	空調機4台
商業施設	三井アウトレットパークマリンピア神戸	神戸市垂水区	空調機40台
	アルパーク	広島市西区	空調機10台
ホテル	三井ガーデンホテル大阪淀屋橋	大阪市中央区	空調機3台

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。

2012年度は、オフィスビルで2台の高濃度PCB機器を適正に処理しました。なお、処理登録済みで未処理で

保管している高濃度PCB機器は、商業施設1施設21台、ホテル1施設3台であり、引き続き各施設で適正に保管・管理しています。

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。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^{※5}(部材、接着剤、塗料など)を採用しています。

また、住宅部門においても、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。

土壌汚染への適切な対応

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。

※5 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。



環境負荷低減の取り組み



省資源・廃棄物削減

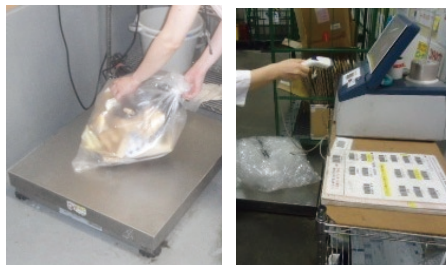
三井不動産グループは、省資源・廃棄物削減を図るため、3R(リデュース、リユース、リサイクル)に努めるとともに、建物の長寿命化にも取り組んでいます。特にリサイクルについては、独自のリサイクル・システムを構築するなど、さまざまな取り組みを進めています。また、廃棄物の適正処理を図るため、委託処理業者の実地確認も行っています。

リデュース

廃棄物の発生抑制(リデュース)を図るため、従量課金制度の導入や使い捨て製品の使用抑制に努めています。

商業施設での従量課金制度の導入

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。従量課金制度を導入している施設は、2012年度に3施設追加となり、30施設となっています。



計量の様子

ホテルでの取り組み

三井ガーデンホテルズでは、全16ホテルでシャンプー類のディスペンサー(詰め替え式容器)の使用やトイレトペーパー使いきりシールの貼付を継続実施しています。



トイレトペーパー使いきりシール

リユース

省資源や廃棄物の削減を図るため、使い捨てせず繰り返し使用するリユースにも努めています。

マンションの定置用蓄電池に使用済みの車載蓄電池をリユースするシステムを構築

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンション「パークタワー東雲」では、電気自動車の車載蓄電池をマンションの定置用蓄電池(4台分、定格容量約96kWh)として活用するとともに、この定置用蓄電池に使用済みの車載蓄電池をリユースするシステムを構築します。

設置当初は新しい車載蓄電池を使用しますが、将来マンションの蓄電池更新時には、使用済みの車載蓄電池をマンションの定置用蓄電池にリユースすることが可能なシステムです。リユースする車載蓄電池は、使用後も高い残存容量を保持する日産リーフ用蓄電池で、使用済み車載蓄電池をリサイクルする前にリユースす

ることで、資源の有効活用や環境負荷の低減、コスト低減への貢献が期待されます。



フロアガイド再利用プロジェクト

商業施設(15施設)では、「フロアガイド再利用プロジェクト」を2009年6月から継続実施しています。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は、省資源と廃棄物削減につながっています。



フロアガイド再利用プロジェクトの案内



環境負荷低減の取り組み



省資源・廃棄物削減

リサイクル

省資源や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するとともに、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、ガス）として再生利用しています。

生ごみリサイクルの実績（2012年度）

項目	区分	オフィスビル (20棟)	商業施設 (18施設)
		排出量	2,105t/年
生ごみ	リサイクル量	1,629t/年	5,563t/年
	リサイクル率	77%	99%
リサイクル用途		飼料、発電	肥料、飼料、ガス化、焼却発電

■ 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。環境対応型タイルカーペットの利用はCO₂削減にも貢献します。

カーペットリサイクルの実績（2012年度）

使用済みカーペットの回収量	約13.1万m ²
環境対応型タイルカーペットの納入量	約8.2万m ²
2002年度からの累計納入量	約71.4万m ²

■ 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管理運営する都内のオフィスビルと「ららぽーとTOKYO-BAY」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」やトイレトペーパーなどに再生利用しています。

2012年度の古紙回収量は約8,109t、再生紙購入量は約907tでした。

古紙リサイクルの実績（2012年度）

古紙回収量	都内のオフィスビル77棟	約7,692t	合計 約8,109t
	ららぽーとTOKYO-BAY	約417t	
再生紙購入量	三井不動産グループでの購入量	約907t (うち562tはトイレトペーパー)	

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・乾電池のリサイクル・システム

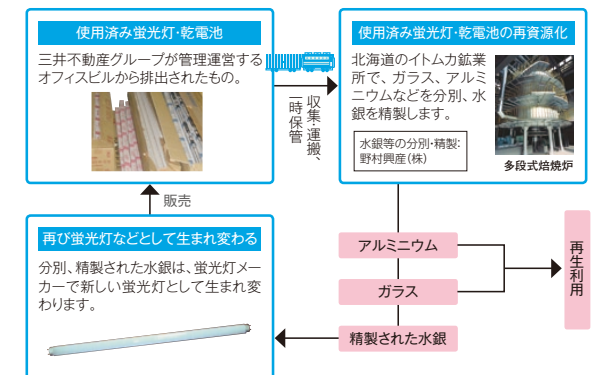
三井不動産は、リサイクル業者や運搬業者など4社と共同で使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システムを構築し、三井不動産グループが管理運営するオフィスビルやホテル等から排出する使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクルを推進しています。回収した使用済み蛍光灯・乾電池から精製した水銀は新しい蛍光灯などの原料として、また、分別したアルミニウムやガラスは再生アルミニウム、再生ガラスとして再生利用するなど、リサイクル可能な部分はすべてリサイクルしています。

2012年度の回収対象棟数は47棟、蛍光灯の回収量は約20.5t、乾電池の回収量は約6.0tでした。

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの実績（2012年度）

回収対象棟数	計47棟（首都圏38棟、関西9棟）
回収量	蛍光灯:約20.5t 乾電池:約6.0t

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの概略図





環境負荷低減の取り組み



省資源・廃棄物削減

TOPICS

「ゲートシティ大崎」のリサイクルの取り組み

「ゲートシティ大崎」(東京都品川区)では、2004年から使用済みの外構部のフラッグ(旗)をすべてリサイクルバッグに再生利用し、年2回実施しているプレゼントキャンペーンで毎回100枚を賞品として配布しています。2013年3月現在、累計で約3,690枚の使用済みフラッグをリサイクルしました。



リサイクルバッグ

社員コメント

環境アピールに力を入れています



三井不動産
ビルマネジメント(株)
大崎オフィス 所長補佐
千葉 和天

「ゲートシティ大崎」では、緑の環境づくり、高いリサイクル率の実現等環境への取り組みを積極的に実施しています。また、それと同時に、館内のテナントの皆さまへのアピールにも積極的に取り組んでおり、テナントの皆さまを対象とした環境研修会の毎年の実施、環境への取り組みを紹介する環境かわら版の毎年の発行等を実施しております。

■三井不動産ファシリティーズ(株)のリサイクルの取り組み

三井不動産ファシリティーズ(株)では、不要となったユニフォームを固形燃料(RPF)の原料としてサーマルリサイクルしています。ユニフォームは綿と化繊の混紡でできており、マテリアルリサイクルが難しいため従来は焼却処分していましたが、サーマルリサイクルすることで、廃棄物の削減と資源・エネルギーの有効利用に貢献しています。

2012年度は約1.4tのユニフォームをリサイクルしました。



サーマルリサイクルしている
ユニフォーム



ユニフォームで作ったRPF

■三井不動産の自用床(オフィス)での事務用品のグリーン購入率等

2012年度の三井不動産の自用床(オフィス)での事務用品のグリーン購入率^{※6}は約71.8%、OA用紙の再生紙使用率^{※7}は約96%でした。

※6 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)。

※7 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)。

建物の長寿命化

マンション(分譲、賃貸)や戸建住宅(分譲、注文)においては、耐震性や耐久性、耐火性などを高めるとともに、配管などの設備の維持管理や更新が容易に行えるようにするなど、建物の長寿命化を図っています。また、建物供用後に適切なメンテナンスやリフォームを行う事業も展開しています。

建物の寿命を延ばし長く使えるようにすることは、省資源・廃棄物の削減などにつながっています。

廃棄物の適正処理

ビルディング事業部門では、廃棄物のさらなる適正処理を図るため、廃棄物処理法に基づく産業廃棄物処理業者の処理の状況に関する実地確認(努力義務)を実施しています。2012年度は廃棄物の委託処理業者12事業所の現地確認を実施しました。2013年度は6事業所の現地確認を実施する予定です。

商業施設事業部門でも、2011年度(25施設)から2012年度(16施設)にかけて、全国約40の商業施設で廃棄物の適正処理状況を確認しました。具体的には、独自のチェックシート・作業確認シートを基に、廃棄物の運搬・処理・保管等の状況につき現地で再確認・是正を行いました。さらに、廃棄物の委託処理業者への訪問も実施するなど、多重的に再確認を進めています。こうしたPDCAサイクルを回すことで継続的な廃棄物の適正処理を図っており、2013年度は25施設で実体的な監査・確認を行う予定です。



品質向上の取り組み

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループは、お客さまにご満足いただける安全・安心や快適さを提供すること、また社会の持続可能性を確保することを広く品質ととらえています。品質向上を追求することで、人への優しさを実現する街づくりに取り組んでいます。





品質向上の取り組み



安全・安心の向上

三井不動産グループでは、お客さまに「安全・安心」を提供することが商品・サービスの品質を支える重要な要素であると考え、防災対策の強化をはじめとするさまざまな取り組みを強化・実施しています。

「三井のオフィス」の 防災対策・BCPサポートの強化

東日本大震災以降の安全・安心、事業継続計画(BCP)に対するテナント企業のニーズの高まりから、非常時の対応、平常時の備えを強化し、テナント企業にさらなる安全・安心を提供するため、新築ビルのみならず、既存ビルについて防災・BCPに関する機能を新築ビルと同水準に向上させる改修投資の実施や防災訓練の実施などハード・ソフト両面の取り組みを強化しています。



危機管理センター(三井二号館)

ハード面の取り組み事例 常設の危機管理センターの設置

三井不動産では2006年10月より東京・日本橋の本社地に常設の危機管理センターを設置。災害時における各ビルとの通信を確保するための「TV会議システム」や「衛星携帯電話」「専用線電話」など複数の通信手段を整備。大規模地震発生時に当社が運営管理する全国のオフィスビルの司令塔の役割を果たします。

エレベーターの早期復旧

三井不動産ではエレベーターの耐震性能について各ビルで最低1台以上を耐震性能最高ランク(Sランク)に順次改修。また、地震発生により緊急停止したエレベーターの異常の有無を自動で診断、仮復旧させるシステムを既存の高層ビルで初めて導入。当該システムにより震度5強相当までの地震については、保守会社の到

着を待たずにエレベーターの運転を再開することができます。

非常用発電機の運転時間の長期化

原則、すべての非常用発電機について運転時間を24時間以上に長期化。特に、主要ビルでは非常用発電機の運転時間を72時間確保。72時間対応のビルでは停電時にも照明、エレベーター、トイレなど主要機能や専用部へ電力が供給され、企業のBCPをサポートします。

当社開発の被災システム、地震計の導入促進

建物の被害状況を把握するため、東日本大震災前より主要な超高層ビルに導入していた「被災度判定システム」の導入促進やビル直下の震度を把握することができる当社が新たに開発した地震計を設置。震災発生時に建物の安全に関する情報を迅速に提供します。



非常用発電機



防災備蓄倉庫



防災に対する当社の取り組みを紹介した「防災ガイドブック」



品質向上の取り組み



安全・安心の向上

■ ソフト面での取り組み事例

24時間365日の危機管理体制

平日夜間および休日に災害が発生する場合を想定し、東日本大震災前より当社および三井不動産ビルマネジメント(株)の社員が2人ずつ交代で宿直を実施。24時間365日の危機管理体制を構築しています。

災害備蓄品の常備・充実

三井不動産の管理しているビルに入居していただいている全テナントの従業員全員に1日分の食糧・水(約60万食)を配布。また、簡易トイレ、医薬品、救護機材などの備蓄も強化しています。



災害備蓄用パン

テナントの協働防災訓練の実施

テナント企業参加型の大規模な協働防災訓練を各ビルで実施。エレベーターの閉じ込め・救出体験訓練をはじめ、火災対応や応急救護などの訓練を通じ、防災知識の習得や防災意識の向上を図っています。



テナントの協働防災訓練

社員コメント

安全・安心の取り組み強化



三井不動産(株)
ビルディング本部
運営企画部
太田 幸一

当社では震災時にもテナント企業さまの皆さまが安全に館内に滞在していただけるよう、また、当社のオフィスビルで安心して事業を継続していただけるようさまざまな取り組みを展開しています。具体的にはテナント企業さまのBCPニーズにお応えするため、既存ビルについてBCP機能を新築ビル並みに向上させる改修工事を行っています。この工事によりご入居いただいているオフィスビルの非常用発電機の運転時間の長期化やエレベーターの耐震性の向上等が図られます。

また、震災に対する備えとして管理スタッフによる震災対応訓練の実施や、テナント企業さまと協働で初期消火訓練やエレベーターの閉じ込め・救出体験訓練、一般帰宅困難者の受け入れ訓練などを実施しています。これらの取り組みを通じ災害時の対応力の向上、ならびにテナント企業さまとの連携強化にも努めています。

今後も三井のオフィスで働くすべての人に高いレベルでの安全・安心をご提供できるようハード・ソフトの取り組みをグループ一体となって推進していきます。

新築オフィスビルの防災・BCP対策強化

■ 日本橋アステラス三井ビルディング

2013年1月に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」(東京都中央区)では、建物構造として制震構造を採用しているほか、東日本大震災後、以下のようなBCP対応の強化を図りました。

- ◎地震発生後速やかに建物の安全性を確認できる「被災度判定システム」の導入
- ◎エレベーターやエスカレーターの耐震化に加え、天井落下防止策などの対応を実施
- ◎72時間対応の非常用発電機を採用
- ◎断水時にすべてのトイレの使用が可能
- ◎来館者対応を考慮した備蓄品等の設置

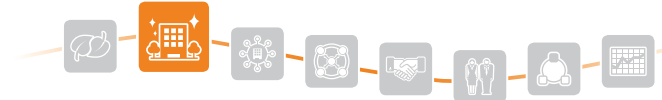
■ 飯田橋グラン・ブルーム

「飯田橋サクラパーク」(東京都千代田区、2014年全体竣工予定)の一部として開発を進めている業務・商業棟「飯田橋グラン・ブルーム」(東京都千代田区)においては、テナント企業等に対する①安全確保と資産保全、②情報不足の解消、③BCP支援のためにさまざまな災害対策を実施しています。

具体的には、72時間対応の非常用発電機、被災度判定システム、長周期地震対応エレベーターなどを採用。また、災害時に飲用可能な水を提供できる井戸と濾過設備、災害トイレ用のマンホール(3カ所)などを設置します。



品質向上の取り組み



安全・安心の向上

帰宅困難者受け入れ訓練の実施

2013年3月4日、「日本橋三井タワー」(東京都中央区)において、災害発生時を想定した帰宅困難者受け入れ訓練を実施。テナント企業、医療機関のボランティア、当社グループのオフィスビル運営管理スタッフなど約60人が参加し、当社オリジナルの「帰宅困難者受け入れマニュアル」に基づいて訓練を実施しました。

今回の訓練を踏まえ、主要オフィスビルや開発推進中の「(仮称)室町東地区開発計画」や「飯田橋サクラパーク」などの大規模施設においても帰宅困難者受け入れ対応の準備を進めていく予定です。

訓練の様相



第三者コメント

帰宅困難者支援訓練に参加して



東レ株式会社
総務部 総務課長
永田 明様

訓練に参加して感じたのは、刻々と変化する状況の中で自発的に適切な行動を取ることの難しさ。日ごろのコミュニケーションを通じて、三井不動産やテナント企業同士が互いに信頼関係を構築しておくことが重要だと思いました。

三井不動産の防災の取り組みはハード面・ソフト面とも優れていると感じています。災害時の帰宅困難者受け入れは、その「安全・安心」を社会のために活用することです。同じ社会の一員である企業同士、共に協力しながら、今後も防災・BCP対策を進めていきます。

分譲マンションの防災対策強化

三井不動産レジデンシャル(株)では、東日本大震災の発生を受け、分譲マンションの防災基準の強化を図っています。

■ パークシティ武蔵小杉ザ グランドウイングタワー

2012年5月に販売開始した分譲マンション「パークシティ武蔵小杉ザ グランドウイングタワー」(川崎市中原区)では、(株)竹中工務店およびNPO法人プラス・アーツとの共同プロデュースにより、ハード・ソフトの両面での複層的な防災対策を導入しています。

万一の地震に複層的に備える防災プログラム

- ◎「建物構造」で備える(先進の耐震構造)
地震の力を吸収する制震ダンパーの採用。
- ◎「防災設備」で備える(電力・水・トイレ対策など)
防災備蓄倉庫の設置、太陽光発電や電気自動車からの電力供給、簡易トイレの備蓄。
- ◎共用部の一部を利用する「災害対策室」、共助を支えるコミュニティづくりのサポートなど。

全社を対象とした大規模地震対策訓練

三井不動産グループ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、それに基づく訓練等を行っています。全社を挙げての大規模地震への対応訓練は、グループ会社やテナントと連携して、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)を中心に実施しています。



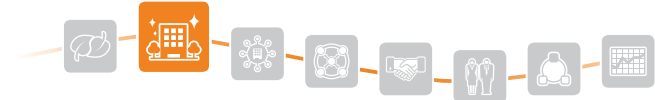
防災訓練(2012年9月)

三井不動産では専用の「災害対策本部室」(全社緊急対策本部および各部門の対策本部を集約したスペース(約250坪))を「三井二号館」に常設し、非常用発電設備(約72時間運転可能)を併設しています。大規模地震が発生した時などには、社長を最高責任者とする「緊急対策本部」を設置して対応します。また夜間・休日の発災に備えて、社員による夜間・休日の宿日直を実施しており、迅速に緊急対策本部を立ち上げる体制としています。社員の安否状況や各物件の被災状況の確認を行うとともに、グループ会社と連携し、災害対応を行う体制をとっています。

東日本大震災の前後を通じて、災害時の事業継続に対する取り組みを強化しており、年々レベルアップを図っています。



品質向上の取り組み



自然環境の保全・活用（生物多様性の保全）

三井不動産グループは、都市の中の貴重な自然環境を保全・活用し、併せてその土地の記憶や歴史をも継承していくために、可能な限り既存の樹木や樹林などの保全・活用に努めています。また、時間とともに成熟する「経年優化」の思想のもと、周辺環境との調和や生態系保全の観点を踏まえて新たな緑やビオトープ（生物生息環境）の創出・復元などに努めています。そのほか、グループ保有林の保全・活用（21～22ページ参照）や持続可能な森林資源の調達などにも取り組んでいます。

緑の保全・創出

■ 神社の既存樹木の保全・活用

「パークタワー西新宿エムズポート」（東京都新宿区、2014年1月竣工予定）は、「（仮称）成子天神社再整備プロジェクト」の一角で、天神社の建替えと一体的に開発を進めている分譲マンションです。

開発に当たって、拝殿前の既存のご神木（イチョウ）



「（仮称）成子天神社再整備プロジェクト」の緑地配置計画

をそのまま残し、「神社にある鎮守の森の記憶を新しい庭の中に展開」をコンセプトに緑地デザインを行っています。また、マンションの周囲の緑地には、既存樹木のケヤキ、カヤ、イチョウ各1本を移植して、北西、北東、南東の3隅に配置し、その間にカツラやヒメシャラ、シラカシ、シマトネリコなどを植栽し、緑の量を確保する計画です。

■ 周辺環境と調和する緑化（緑の創出）

「飯田橋サクラパーク」は江戸城の外濠沿いに位置しており、周辺には外濠の土塁や牛込見附などの史跡、東京大神宮・靖国神社、外濠の水景や外濠公園の豊かな緑などが存在しています。このような周辺環境との調和を図るため、街区全体の外構部面積（建物の建築面積を除く）の約40%を緑地とする予定です。また、桜の名所である外濠の緑と一体となるよう、ソメイヨシノなど異なる10種類のサクラを街区全体に約40本植栽し「桜十景」を創出します。



「飯田橋サクラパーク」の緑地配置計画

■ 在来種のみによる緑のデザイン

「日本橋アステラス三井ビルディング」では、ハナナシやソメイヨシノ、シラカシなどの在来種のみを用いて植栽デザインを実施し、外構部面積（約938m²）の約50%の緑地を確保して、日本橋エリアに潤い空間を創出しました。また、製薬メーカーの本社ビルであり周辺地域も古くから製薬メーカーが集積する地域であることにちなみ、敷地内の南西部分に実際に薬草として使用できる草花を配した植栽帯「薬ガーデン」を設置しました。



在来種のみでデザインした緑地

ビオトープ（生物生息環境）

■ 生態系調査結果を反映した

ビオトープ（生物生息環境）の創出

「東京ワンダフルプロジェクト（豊洲3-2街区（B2・B3街区）開発計画）」（東京都江東区、2015年3月竣工予定）は、三井不動産レジデンシャル（株）と他5社とが共同開発を進めているプロジェクトです。江東区の「豊洲グリーン・エコアイランド構想」の対象エリアである豊洲埠頭に位置しており、開発面積の約45%の緑地を確保するとともに、「多様性に富んだ景観」と「生物生息環境の創出」をコンセプトに掲げ、地域の生態系に配慮した多様性・連続性を確保する緑地デザインを行っています。



品質向上の取り組み



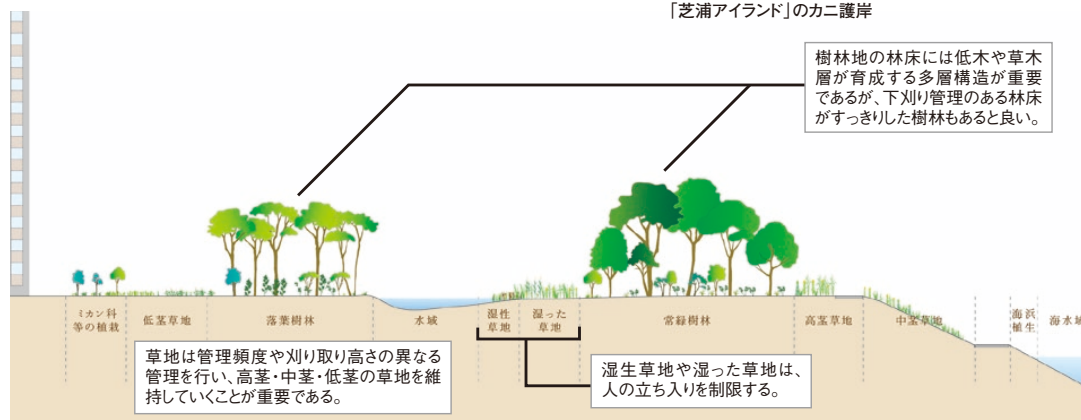
自然環境の保全・活用（生物多様性の保全）

デザインするに当たって、2012年度に植物と鳥類、昆虫類、水生生物を対象とした生態系調査を実施しました。この結果に基づき、この地域の目標とする自然環境の姿と指標種・誘致目標種を設定し、生態系の回復と生物の多様性に配慮するとともに、周辺の水辺の護岸の植栽や遊歩道との連続性を持つよう緑地をデザインしました。また、継続的に良好な生物生息環境となるよう、竣工後の緑地の管理についても植栽デザイナーによる管理会社へのオリエンテーションを実施する計画です。

これらの取り組みが評価され、2012年度に（一財）建築環境・省エネルギー機構のCASBEE-まちづくりのSランクと、（財）都市緑化機構の都市開発版SEGESの社会貢献緑地の認証を初めてダブル取得しました。

「東京ワンダフルプロジェクト」の目標とする自然環境

東京の港湾地域の生物多様性保全に貢献するビオトープネットワークの小拠点（サテライト）として、樹林、草地、水辺の多様でまとまりのある自然環境を創出し、充実を図る。



「東京ワンダフルプロジェクト」の目標とする自然環境の断面模式図

「芝浦アイランド」のカニ護岸

2008年9月に全体竣工した「芝浦アイランド」（東京都港区）では、島の護岸を耐震護岸化するにあたって、生物生息環境の復元を図るため島の西岸200mにわたって生物共生型護岸パネルと潮だまり護岸を備えた耐震護岸（通称「カニ護岸」）を設置しました。

設置から5年近くが経過しており、この間に潮だまりではマハゼやチブなどのハゼ科やボラの稚魚、テナガエビ、ゴカイ類、ヤマトシジミなどの生息が確認されており、マガモなどの来場も確認されています。また、ベンケイガニ類も生物共生型護岸パネル、潮だまりで多数生息が確認されています。



「芝浦アイランド」のカニ護岸

持続可能な森林資源の調達

三井ホーム（株）は、「エコ・アクションプラン2016」の中で、資源調達の中期目標（2016年）として「合法性・持続可能性に関する社内調達基準適合率100%」を掲げています。この実現を目指し、森林資源を活用する企業として持続可能な森林資源調達の徹底を図るため、「三井ホームグループ資材調達ガイドライン」を策定し、その概要を自社ホームページにて公表しています。また、2013年1月には取引先68社に対し本ガイドラインの説明会を開催し、自社へ納入されている木材・木材製品の合法性・持続可能性の現状を把握するためのアンケートを実施しました。この結果によって、調達の進捗状況を把握していく予定です。

三井ホームグループ資材調達ガイドライン（概要）

【調達理念】

三井ホームは木を扱う企業として、豊かな生態系や地域社会を維持する持続可能な森林資源の調達を徹底し、地球環境負荷の低減に貢献していきます。

【調達方針】

1. 木材・木材製品の合法性の確認
2. 持続性のある森林資源の調達
3. 貴重樹種の保護
4. サプライチェーンの管理、推進

【対象範囲】

木材・木材製品を環境影響（使用量及び使用部位）毎に3つに区分して対策を実施する。

- I区分: 主要構造材
- II区分: 主要木製品
- III区分: 屋外木製品



品質向上の取り組み



健康・快適性の向上

三井不動産グループでは、お客さまの健康をサポートし、また商品・サービスを快適にご利用いただくための取り組みを行っています。

マンション居住者の健康をサポート

生活者の健康志向や、安心できる医療へのニーズの高まりを受け、三井不動産グループでは、マンション居住者の健康をサポートするサービスの導入を進めています。

□ 「プレミアムメディカルサービス」を分譲マンションに導入

三井不動産レジデンシャル(株)は、東京女子医科大学と提携し、同大学の「プレミアムメディカルサービス」(有料)を分譲マンション居住者に提供しています。「予防医療関連サービス」と「専属医療サービス」(かかりつけ医)の2つのサービスを提供することで、居住者の病気の早期発見、健康増進を図り、健康で豊かな暮らしをサポートするものです。

予防医療関連サービス

ニーズに合わせてカスタマイズできるオーダーメイド検診、専任ドクターによる医療相談、食事指導等。

専属医療サービス

東京女子医科大学の「特別診察室」で、経験豊富な主任教授等による専属医療をほぼ待ち時間なく受診できる。

本サービスは、2012年秋に販売開始した「パークタワー西新宿エムズポート」、「パークコート千代田富士見ザタワー」(東京都千代田区)など都内の分譲マンションで順次導入しています。

□ 賃貸住宅居住者の健康増進をサポート

三井不動産では、急激な高齢化や生活習慣病の増加などの社会的課題の解決に向け、慶應義塾大学スポーツ医学研究センター・(株)タニタと共同で「Personal Health Design (P.H.D.) プログラム」を開発、「大川端リバーシティ21」地区(東京都中央区)で2013年1月から約2年間の予定で提供しています。

賃貸マンション共用部の「P.H.D. ラウンジ」に看護師資格を持ったP.H.D. コンサルタントが常駐して、個々の居住者ニーズに応じた運動方法や食生活の指導を行い、健康増進を図るオーダーメイドのサービス(有料)です。

約2年間の提供期間を通じてノウハウを蓄積し、より付加価値の高いサービスへとブラッシュアップを図る予定です。



P.H.D. ラウンジ

家庭用植物工場の実証実験を開始

三井不動産では、千葉大学・パナソニック(株)・(株)みらいと共同で、「柏の葉スマートシティ」エリアにおいて2012年9月から1年間、「ネットワーク型家庭用植物工場」の実証実験を行いました。

10世帯程度のモニター宅に設置した家庭用植物工場をネットワークでつなぎ、専門家による栽培支援やモニター同士の交流を図ります。将来的には、街の随所にネットワーク型植物工場を設置して、安全で健康的な野菜を地域で最適利用する「みらい畑スマートネットワーク」の構築を目指しています。



家庭用植物工場

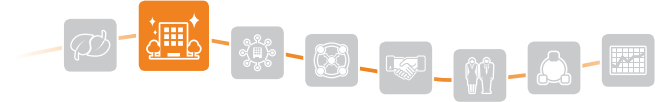
ホテルの食中毒対策研修を実施

三井ガーデンホテルズでは、毎年5~6月に食中毒対策研修を実施しています。テナントや業務委託業者を含む関係者を対象に、外部講師による手洗いチェッカーを使用した実践研修と、他社事例から学ぶ知識習得研修を行います。

2012年度は東京(5月11日、18日)と大阪(5月10日)で開催、各回15~20人が参加しました。

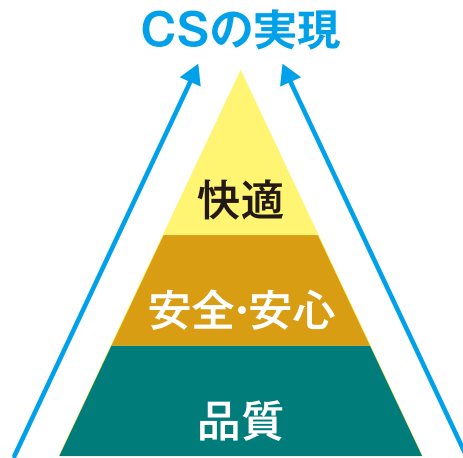


品質向上の取り組み



品質マネジメント

三井不動産グループでは、お客さまに安全・安心や快適さ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。品質を踏まえた安全・安心や快適さの提供が、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。東日本大震災の発生を踏まえて、災害時の安全面に関わる項目などの見直しも各部門で随時実施しています。

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 (BCP設計指針含む) (2012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」
- 「オフィスビルサイン計画ガイドライン」
- 「オフィスビルバックヤード標準」
- 「施工品質管理に関する各種帳票」
- 「CO₂削減策解説シート」(2012年1月改訂)

◎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」
- 「テナント内装設計指針」
- 「デザインクライテリア」

◎分譲マンション事業

- 「TQPM (Total Quality Project Management)」

◎戸建分譲住宅事業

- 「戸建住宅設計標準」 品質の高い住まいを提供するために、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」(2013年3月改訂) 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」(2012年5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手法

「TQPM (Total Quality Project Management)」

三井不動産レジデンシャル(株)は分譲マンションの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」による品質管理を実施しています。

「TQPM」は、品質の国際標準規格ISO9001シリーズに基づき、設計段階の「設計ゲート管理」(独自設計標準)と、施工段階の「KQI検査」(品質確認検査)から成り立っています。品質管理の数値化・定型化を徹底し、総合的な品質管理を行うことで、設計や施工の会社が異なっても、「三井の分譲マンション」としての品質確保と均質化が図れます。

「TQPM」は2011年に、品質管理の国際標準規格ISO9001の認証を取得しました*。また世界有数の認証機関「ビューロベリタスジャパン」からISO9004に基づく成熟度評価「VeriCert® (ベリサート)」でデベロッパー初のトップレベル評価を受けました。

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)。

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高いレベルで対応することができます。

* 首都圏の中高層マンションのみ取得しています。



品質向上の取り組み



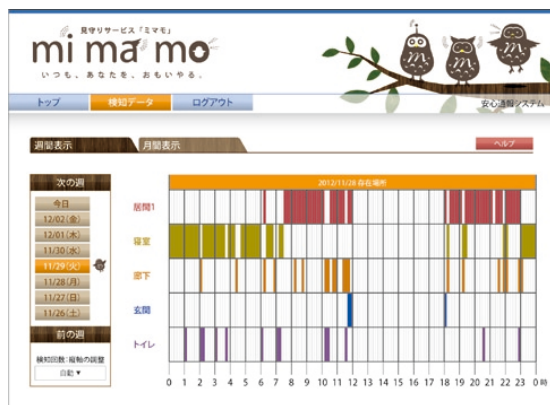
CS(顧客満足)の向上

三井不動産グループでは、お客さま一人ひとりにご満足いただけるよう、常にコミュニケーションを図りながら、顧客志向に基づいた商品・サービスの「品質」向上に取り組んでいます。

「見守り&お知らせサービス」を提供

三井不動産レジデンシャル(株)では、見守り&お知らせサービス「ミマモ」を(株)立山システム研究所と共同開発し、「三井のすまいLOOP会員」(58ページ参照)を対象に2012年10月から提供開始しました。

「ミマモ」は、ひとり暮らしの家族の生活リズムを人感センサーで24時間365日見守り、居室内での行動が極端に少ないなど異常を検知したときには、離れて暮らす家族にメールで知らせるサービス。三井不動産レジデンシャル(株)が実施したWebアンケートに寄せられたお客さまの声と、高齢化社会や社会構造の変化のニーズに応える新しい取り組みです。



生活リズムを確認する「生活閲覧画面」(イメージ)

ガードマンによる駆けつけサービスと連携

「パークコート千代田富士見ザ タワー」では、「ミマモ」の異常通報メールを受信後、居住者と連絡がつかないときや、すぐに駆けつけられない場合に、三井不動産住宅サービス(株)お客様センターに電話連絡することで、防災センターのガードマンが家族等に代わって居住者宅に急行し、安否確認を行う仕組みを導入する計画です。「ミマモ」のテクノロジーと、人による確認を組み合わせた24時間体制の見守りサービスです。

接客ロールプレイングコンテストを開催

商業施設を運営する三井不動産商業マネジメント(株)(旧らぼーとマネジメント(株))では、施設運営スタッフとともに、「感動する接客」によるCS向上を目指しています。

2012年8月には「第4回接客ロールプレイングコンテスト らぼーと大会」を開催しました。三井不動産グループの各商業施設における予選会に参加した出店者スタッフ1,260人から選ばれた代表39人が、「らぼーと接客No.1」を目指して競い合いました。



接客ロールプレイングコンテスト らぼーと大会

ホテルにおけるCS向上の取り組み

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。2013年2月に行われた「第5回CSコンテスト～私こそが、三井ガーデンホテルです」には、各ホテルの代表30人が参加し、接客対応などを競いました。



CSコンテスト

三井ガーデンホテルズで働くすべての人の行動指針をまとめた「クレド」を策定。各ホテルのマネージャーとCSキャプテンが主軸となって、「クレド」に沿った実践活動を行っています。また「CREDO通信」の発行、「クレド賞」の授与などによるCS向上にも取り組んでいます。

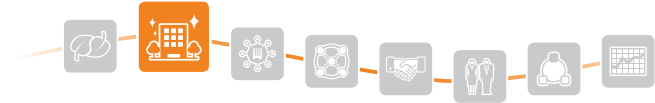
さらに、年2回開催する「CS推進会議」では、役員と各ホテルの担当者が出席して、CS向上についての活動報告や検討を行っています。



クレド



品質向上の取り組み



CS(顧客満足)の向上

「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オフィスビル、心豊かに働けるオフィスづくりに努めています。

2012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。

2012年4月には、「全国ワーカーズファースト大会」を開催。三井不動産をはじめ、グループ会社、協力会社の社員約400人が参加し、「ワーカーズ ファースト」の理念の共有や取り組み事例の紹介・表彰などを行いました。

「ワーカーズ ファースト」宣言

私たちは、日常の仕事をする場面で常に「ワーカーズ ファースト」を意識するための運動をしていきます。そして、私たちの理念は内側に留まらず、お客さまであるオフィスワーカーの方々へも積極的に伝えていきます。私たちは、ここに「ワーカーズ ファースト」を宣言します。



ロビーコンサート



季節装飾

「WORKERS FIRST WEB」を公開

三井不動産のオフィスビルに勤めるオフィスワーカーであれば、誰でも無料で利用できる会員限定サイト「WORKERS FIRST WEB(ワーカーズファーストウェブ)」を、2012年8月に公開しました。オフィスや設備などハード面だけでなく、ソフトサービスを用いた「安心」「便利」を、一人ひとりのオフィスワーカーに向けて発信。テナント企業の商品・サービス紹介やテナント企業同士のビジネスマッチングなどによるビジネスサポートに加え、ビルの安全に関する取り組みも紹介しています。

さらに、災害時に社外からビルの状況などを把握できる機能も提供しています。確実な情報提供のため、回線・サーバを複層化するとともに、防災訓練に本サイトでの情報発信操作を組み込むなど運用面での備えも強化。テナント企業のBCPへの貢献を図っています。



「WORKERS FIRST WEB」
<https://workers-first.com/>

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「コーヒーブレイク」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
 - ・防犯対策
 - ・分煙対策
 - ・共用部分の整備
 - ・エレベーターの運行プログラムの改善
 - ・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
 - ・コインロッカー増設
 - ・キッズスペース改修
 - ・ベビーカー返却場所増設
 - ・カート返却場所増設
 - ・駐車場内サイン改善
 - ・館内ベンチ、サイン増設
 - ・スモーキングルーム扉改善
 - ・オムツ交換室カーテン設置



共生・連携の取り組み

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。地域・社会などのコミュニティやお客さま・テナントなどが持つ多様な価値観と共生し、連携・協力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。





共生・連携の取り組み



地域コミュニティとの共生・連携

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、地域コミュニティとの共生・連携や新たなコミュニティづくりに取り組んでいます。

地域防災への取り組み

三井不動産グループでは、地域コミュニティの安全・安心につながるような「災害に強い街づくり」を目指し、防災コミュニティの形成支援などを行っています。

■ 住民の「防災コミュニティ委員会」を支援

三井不動産は、「大川端リバーシティ21」(東京都中央区)の西ブロックにおいて、防災コミュニティへの支援を行っています。

大地震への対策や災害時の共助に欠かせないコミュニティづくりを目指す住民組織「防災コミュニティ委員会」が2012年度より活動を始め、9月に第1回会合が開催されました。三井不動産は同委員会の監事として、住民ニーズに沿った防災対策が講じられるよう委員会の運営支援を行い、委員会主催の防災イベントの実施にも協力しました。

また、三井不動産が所有するピアウエストスクエアの1階ロビーに、災害時には地区の「災害対策本部」にもなる「防災コミュニティスクエア」を設置。コミュニティの交流の活性化と、住民の自助による防災対策の強化を支援しています。



大川端
リバーシティ21



防災コミュニティ
スクエア

第三者コメント

「自助・共助」へ共に進めるコミュニティ活動



リバーシティ21
西ブロック地区
防災コミュニティ委員会
南谷 敏之様

賃貸棟・分譲棟合わせて1,000世帯以上が住むこのブロックで、災害時の「自助・共助」を実現するためには、日ごろから住民コミュニティを作っておくことが重要。そう考えて防災訓練などのイベントや、チラシなどによる情報発信を行っています。近々Webサイトも立ち上げる予定です。

住民主体の活動ですが、三井不動産はスタート時から共に取り組んできた、いわばコミュニティの一員であり、物心両面で支援をしていただける心強いパートナーです。今後も、地道で長期にわたる活動を二人三脚で進めていけたらと考えています。

■ 防災コミュニティ支援のイベント開催

三井不動産レジデンシャル(株)は、2013年3月30日、分譲マンション「パークホームズ大倉山」(横浜市港北区)において、防災コミュニティ形成支援のためのイベントを開催しました。

普段目にする事のない防災倉庫に収納されている備蓄品や日産リーフを活用した非常用電源の体感、災

害時のトイレ対策や家具の転倒防止などに関する体験型ワークショップをスタンプラリー形式で実施。マンション住民の防災意識を高めるとともに、子どもも楽しめるイベント開催を通じて多世代にわたる防災コミュニティの形成を図りました。



告知チラシ

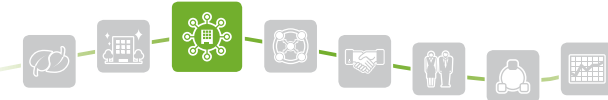


イベントの様様





共生・連携の取り組み



地域コミュニティとの共生・連携

■ 帰宅困難者受け入れの協定を自治体と締結

2012年8月に竣工した分譲マンション「パークコート六本木ヒルトップ」(東京都港区)では、災害発生時の帰宅困難者受け入れに関する協定を港区と締結。港区から受け入れ要請を受けた場合、防災備蓄品やマンション共用部の一部を提供するなどの対応を行う予定です。

■ 「津波避難ビル」に関する協定を締結

(株)ユニリビングでは、同社運営のホームセンター「ユニディ」を「津波避難ビル」として使用する協定を地元自治体などと締結しています。

「ユニディ千鳥町店」(千葉県市川市)については市川市と、また「ユニディ湘南平塚店」(神奈川県平塚市)については平塚市および地元自治体と協定を締結。どちらも沿岸部に立地しており、津波発生時には屋上を一時避難場所として開放します。千鳥町店が約2,400人、湘南平塚店が約5,000人を収容することが可能です。

■ 防災設備を設置した公園を整備

戸建分譲住宅「ファインコートひばりヶ丘ハナノキの街」(東京都東久留米市)では、防災設備を設置した公園を中心に全35戸の都市型戸建住宅街開発を行いました。「家族のつながり」「入居者同士のつながり」「本住宅街と地域のつながり」という『3つのつながり』をテーマとして、入居者同士が気軽に触れ合える広場のようなオープンスペース、災害時には地域に貢献する「かまどベンチ」や「トイレスツール」等の防災設備を設置した公園などを設けています。

このプロジェクトは2012年度グッドデザイン賞を受賞しました(58ページ参照)。



防災に配慮した公園を整備

■ 「(仮称)室町東地区開発計画」における取り組み

2014年1月竣工予定の「(仮称)室町東地区開発計画1-5街区」、「同2-3街区」(東京都中央区)は、建物の制振構造に加え、耐震性能の高い昇降機や、被災度判定システムの導入、72時間対応の非常用発電機などでテナント企業のBCPをサポートする計画です。

さらに、街区中央に位置する江戸桜通り地下歩道部分を中央区と共同で整備し街区全体として約3,000m²の地下広場空間を整備。災害発生時には防災拠点として約3,000人を収容可能であり、帰宅困難者へのサポートや、災害情報の発信、防災備蓄品の提供などを行います。



江戸桜通り地下歩道(イメージパース)

さまざまなコミュニティ支援の取り組み

地域防災という観点以外にも、三井不動産グループではさまざまなコミュニティ支援の取り組みを行っています。

■ 分譲マンションに子育て拠点を開設

2012年7月に販売開始した「パークタワー横濱星川」(横浜市保土ヶ谷区)では、2013年4月より、地域子育て支援拠点「こっころ」*1と保育所「そうてつ保育園 GENKIDS星川」*2を開設しました。

「こっころ」は子育てに関する相談や情報提供などの拠点として、保土ヶ谷区の子育て支援ネットワークの中心的な役割を果たしています。また保育所を新規開設することで、地域課題の1つである待機児童の解消を図ります。



「パークタワー横濱星川」



地域子育て支援拠点「こっころ」

*1 NPO法人ピアわらべが運営。

*2 相鉄グループの相鉄アメニティライフが運営。



共生・連携の取り組み



地域コミュニティとの共生・連携

■ 土地の記憶を継承する街づくり

2013年1月に竣工した戸建分譲住宅「ファインコート目黒」(東京都目黒区)は、目黒競馬場跡地に造られた都市型戸建住宅街です。中心となる提供公園の名称やデザインモチーフに、地域住民が深い愛着を持つ「目黒競馬場」の記憶を取り入れることでこの地の歴史を未来へ継承するとともに、地域の人々が集うコミュニケーションの場として地域コミュニティの一体化に寄与することを目指しました。

このプロジェクトは2012年度グッドデザイン賞を受賞しました(58ページ参照)。



競馬場のコースをモチーフにした提供公園

■ 居住者のコミュニティを育む共用施設

2012年5月に販売開始した「パークシティ武蔵小杉ザ グランドウイングタワー」(川崎市中原区)では、共用部に居住者のコミュニティを育む場所としての機能を取り入れています。例えば、読書や仕事などに使える「インテリジェンスルーム」に設置された本には、閲覧者が次の人へのメッセージを書き込める「読み継ぎカード」を添付。居住者同士の交流を促進し、コミュニティ形成を図ります。

地域コミュニティの核となる商業施設へ

商業施設事業では、「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、地域活性化への貢献を図ります。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「エコハロー!」^{※3}もその一環で、2012年度も「衣料支援プロジェクト」(55ページ参照)、「盲導犬ふれあいキャンペーン」(53ページ参照)、「ペットボトルキャップ回収」などの活動を継続的に行いました。

地域清掃活動などへの参加

各事業における全国各地の拠点やグループ会社において、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1回ごみ拾いボランティアを実施しています。

◎ 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」ほか各地の商業施設で、週1回~月1回程度行っています。

◎ ホテル

社会貢献活動の一環として、三井ガーデンホテルズの各ホテルのスタッフが、地域清掃活動に参加しています。

◎ 東京ミッドタウン

地元有志が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。2012年12月に実施した「クリスマススペシャル」には100人が参加しました。公式ウェブサイトで参加を呼びかけるなど、活動の支援も行っています。

◎ 三井不動産ファシリティーズ(株)(旧ファースト・ファシリティーズ(株))

2006年から隅田川花火大会の翌日に清掃活動を行っています。2012年7月29日の清掃活動には37人の社員が参加し、20kgを超えるごみを回収しました。

◎ 三井ホーム(株)

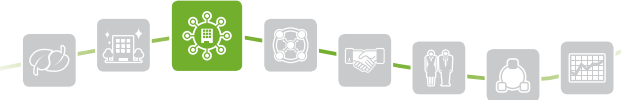
京都の美観を守るマナー啓発を目指す「祇園祭クリーンキャンペーン」に参画、祇園祭期間中の7月13日から17日、街角に社名の入ったクリーンボックスが設置されました。

※3 エコハロー!:

2012年度まで「エコハロー!」の名称で展開していた商業施設の取り組みは、2013年度から「&EARTH」という名称に変更し、継続的に実施しています。



共生・連携の取り組み



お客さま・テナント等との連携・協力

三井不動産グループでは、各施設のお客さまや、オフィスビルのテナント企業、商業施設の出店者さまなどと連携・協力しながら、人と人とがつながるイベントなどに取り組んでいます。

「&EARTH Park」

2012年度、三井不動産の商業施設部門と三井不動産レジデンシャル(株)は、「&EARTH Park」を4つの商業施設で共同開催しました。エコを考える「&EARTH教室」(22ページ参照)、地域の歌をみんなで作る「歌を作ろう教室」、災害用ダンボールハウスにお絵かきができる「お絵かきダンボールハウス」の3つのコンテンツからなる、主に子ども向けのイベントです。商業施設のお客さまや、隣接するマンションの居住者に参加していただき、商業施設と分譲マンションの複合開発物件におけるコミュニティ醸成や地域活性化・環境意識啓発を図りました。

第1回 ららぽーと横浜(横浜市都筑区)

開催日:2012年10月20日 参加者:246人

第2回 ららぽーと柏の葉(千葉県柏市)

開催日:2012年11月3日 参加者:220人

第3回 ラゾーナ川崎プラザ(川崎市幸区)

開催日:2013年1月19日 参加者:234人

第4回 アーバンドック ららぽーと豊洲(東京都江東区)

開催日:2013年2月16日 参加者:314人



「ららぽーと横浜」

「ららぽーと柏の葉」



「ラゾーナ川崎プラザ」

「アーバンドック ららぽーと豊洲」

「東京ミッドタウン・キャンドルナイト」

2012年6月、「東京ミッドタウン」(東京都港区)で、環境について考えるイベント「東京ミッドタウン・キャンドルナイト～星に願いを～」を実施しました。

著名デザイナーが星をイメージしてデザインしたキャンドルカップに、参加者が大切な人へのメッセージを描き、2,000個のキャンドルで芝生広場に大きな星を形作りました。メッセージは、「東京ミッドタウン」への来街者のほか、近隣の小中学生、東日本大震災の被災地の方々などからも募集しました。



2,000個のキャンドルで作った星

「霞が関ビルディング」での取り組み

「霞が関ビルディング」(東京都千代田区)では、オフィスワーカーや地域社会とのコミュニケーションを深めるためにさまざまなイベントを開催しています。

「霞の打ち水2012」(8月23日)

行政機関や民間企業52団体が運営に参加し、子どもを含む約330人が打ち水を実施しました。



霞の打ち水

「霞テラス フラワーフェスタ2012」 「霞マルシェ2012」(10月1日～5日)

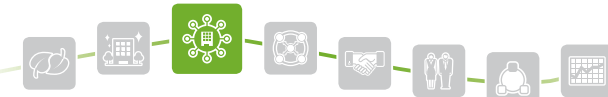
公開空地を花で彩るイベントや、日本各地の物産などを販売するイベントに、「霞が関ビルディング」のテナントや近隣企業のオフィスワーカーなどが多数参加。東日本大震災復興支援の募金活動も行いました。



霞テラス フラワーフェスタ



共生・連携の取り組み



社会貢献活動

三井不動産グループでは、街づくりという本業を通じて広く社会に貢献するとともに、独自の「社会貢献活動方針」(11ページ参照)に基づいてさまざまな社会貢献活動にも取り組んできました。

地球環境への貢献

三井不動産グループでは、環境団体への寄付や植林活動などを通じて、地球環境保全に貢献しています。

「ECO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、「ECO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。

2012年度の寄付額は約77万円で、一部は東日本大震災被災地の海岸林育成費用に充てられました。開始から2013年3月末までの累計額は約399万円となっています。



「ECOガーデンカード」とアメニティグッズ

植林による森林保全

三井ホーム(株)では、持続的な森林再生と東北地域への貢献活動として、「みやぎの里山林協働再生支援事業」に参加しました。同事業は、森林づくり活動を行おうとする企業等と、活動の場を提供できる森林所有者を宮城県が橋渡しし、里山林の利活用を支援するものです。2012年9月13日に仙台市で植林研修を実施、新入社員ほか69人で約600本の苗木を植えました。本活動は今後も継続して実施する予定です。



植林活動

「&EARTH教室」

三井不動産レジデンシャル(株)では、環境とともにある街づくりを目的として、子ども向けの環境出張教室「&EARTH教室」を2010年度から開催しています。地球温暖化についてや家庭でできるECOチャレンジなど、主に満4歳から小学生の子どもたちが楽しく学べる環境教室で、2012年度は15回開催しました。

また2012年10月23日には、東京都港区の環境学習施設「港区立エコプラザ」で、「&EARTH教室」の活動報告会を実施しました。地元の教育関係者など37人が参加し、活動報告と対話式ワークショップの2部構成で、

これからの次世代環境教育について考える場となりました。



&EARTH教室(アーバンドックらぽーと豊洲)



活動報告会

地域社会への貢献

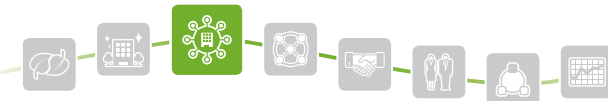
2012年度も、東日本大震災の被災地復興支援を含め、地域社会貢献活動に取り組みました。

「盲導犬ふれあいキャンペーン」

「地域コミュニティの核」となることを目指す商業施設では、家族や仲間と楽しく社会貢献活動や環境推進活動を体験できる「場ときっかけ」を提供する『エコハロー!プロジェクト』を展開してきました。その一環として継続的に行ってきた「盲導犬ふれあいキャンペーン」を2012年度も12施設、16回実施。多くの方々に盲導犬および視覚障がい者の方に対する理解や知識を深めていただくとともに、盲導犬育成のための募金活動も行いました。



共生・連携の取り組み



社会貢献活動

■ ホテルの地域貢献活動

三井ガーデンホテルズでは、地域との共生を図るための社会貢献活動に取り組んでいます。

2012年度も、特別養護施設での昼食会(三井ガーデンホテル柏)、地元の祭り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)、エコキャップ活動(三井ガーデンホテル蒲田)などを実施しました。

■ 被災地復興支援にオリジナル花苗を提供

第一園芸(株)では、東日本大震災復興支援の一環として、前年に引き続き福島県川俣町立富田小学校へオリジナル花苗(772ポット)を提供。2012年6月に社員がボランティアとして現地での植え付けに参加しました。

■ マンションでリサイクルと被災地支援を実現

三井不動産住宅サービス(株)がマンションご入居者に提供している「中古品宅配買取サービス」には、買取1件ごとに一定額の寄付が行える「スマイル・エコ・プログラム」が付帯しており、リサイクルと社会貢献を手軽に行うことができます。

また2012年6月～2013年3月に、ブックオフオンライン(株)とタイアップで「東日本大震災チャリティーイベント」を実施しました。マンションのエントランスに回収ボックスを設置してご入居者から不用の本やCDなどを回収し、その買取代金をブックオフオンライン(株)が義援金として寄付する活動です。上記期間に203のマンション管理組合の協力をいただき、合計5,003,368円の寄付を行いました。

■ 社員のボランティア活動支援制度を導入

三井不動産商業マネジメント(株)(旧らぽーとマネジメント(株))では、社員のボランティア活動を支援する制度を導入しています。福利厚生制度の利用に使える「カフェテリアポイント」を、ボランティア活動に参加した社員に付与するもので、2009年9月(第4回)の導入以来、364人の社員が活用しています。

文化・教育への貢献

三井不動産グループでは、社会の一員としての責任を果たすため、芸術活動などの文化支援や次世代育成などの教育活動に、継続的に取り組んでいます。

■ 子どもの社会学習支援

各事業部門の施設において、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。2012年度も、商業施設(20施設)、三井ガーデンホテルズ(7ホテル)、「東京ミッドタウン」(東京都港区)で実施しました。



職場体験学習(らぽーとTOKYO-BAY)



職場体験学習(らぽーと磐田)

■ 防災について学ぶイベントを開催

「アーバンドック らぽーと豊洲」(東京都江東区)では、2012年10月に「BO-SAI 2012 in 豊洲 ～EXPO

version～」を開催しました。今回で5回目の開催となります。防災に関するさまざまな知識や技を学ぶ対話型・体験型のプログラムで、親子連れなどが多数参加しました。

また、2012年2月～3月、首都圏の10商業施設において、「エコハロー! 災害に負けない知識を学ぼう! プロジェクト」を実施しました。3月11日を前に、あらためて家族で防災知識を深めていただくため、子どもと一緒に楽しめるスタンプラリー形式で行いました。



防災イベント(ダイバーシティ東京 プラザ) 防災イベント(ラガーデン川口)

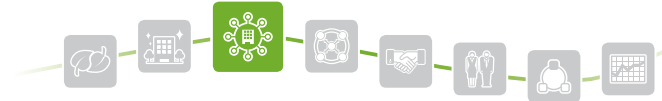
■ 障がい者雇用への啓発活動

ファースト・ファシリティーズ・チャレンジド(株)は、障害者雇用促進法に基づいて2006年に設立された、ファースト・ファシリティーズ(株)(現三井不動産ファシリティーズ(株))の特例子会社で、障がい者の雇用促進や職場体験の受け入れなどを行っています。

その活動の一環として、2012年9月、公益社団法人東京ビルメンテナンス協会が主催する「障がい者清掃指導員研修」において、前年に引き続きファースト・ファシリティーズ・チャレンジド社員が「共に働く仲間として、成長と自立をめざして」と題して講師を務めました。現場での清掃業務の指導の実例に基づいた1時間の講演を行い、協会加盟会社の30人を超える受講者が参加しました。



共生・連携の取り組み



社会貢献活動

継続的に行っている文化支援

文化・芸術分野におけるさまざまな活動を継続的に支援しています。

◎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。

◎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。

◎「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。

◎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・重要文化財などを多数收藏し、三井グループ各社で支援。

国際交流への貢献

社会のグローバル化に伴って重要性を増す国際交流活動にも積極的に取り組んでいます。

商業施設の「衣料支援プロジェクト」

商業施設では、不用となった衣料を回収し、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2008年度から毎年継続的に実施しており、三井不動産と三井不動産商業マネジメント(株)(旧らぼーとマネジメント(株))の社員によるボランティアスタッフが中心となって運営しています。

2012年度(第8回)は、2012年11月に商業施設17施設において開催しました。参加者数は延べ4,767人、

衣料の回収重量は約23t、募金金額は352,920円でした。第8回までの累計では、参加者数は延べ23,284人、衣料回収重量は約129t、募金金額は約216万円となっています。

社員コメント

モンゴルでの衣料配布活動に参加



三井不動産商業マネジメント(株)
運営企画部
相澤 智子

2012年8月、日本救援衣料センター主催の「モンゴルスタディーツアー」に参加し、首都ウランバートルなどで衣料配布活動を行ってきました。

現地の方々には常に笑顔で私たちを歓迎してくれました。特に印象的だったのは洋服を手渡したとき、子どもたちがそれを大事そうに抱えて微笑んでくれたことです。衣類よりも食事などが生きていく上で優先されるため、1枚の洋服を大切に着る子がほとんどとのことでした。今回実際に現地を訪問し衣料寄贈の必要性を改めて実感しました。

今後も継続して衣料支援プロジェクトを開催していきますので、お近くの施設での開催がありましたら、ぜひお気軽にお立ち寄りください。



モンゴルでの衣料配布活動

世界の飢餓救済活動に貢献する

「救缶鳥プロジェクト」に参加

三井不動産ビルマネジメント(株)は、同社の管理するオフィスビルの備蓄非常食を通じて、世界の飢餓救済活動に貢献する「救缶鳥プロジェクト」に参加しています。

同プロジェクトは、(株)パン・アキモが実施するもので、賞味期限3年のパンの缶詰を購入者が非常食として2年間備蓄、その後の1年間にパンの缶詰は義援物資として回収され、飢餓に苦しむ国々へ届けられます。

三井不動産ビルマネジメント(株)では、本社において1,770缶を備蓄しており、2012年度、864缶をコートジボワールに寄贈しています。

国連の難民支援プロジェクトへの協力

国連UNHCR協会による難民支援プロジェクトの趣旨に賛同し、各商業施設で活動ブースを展開。2012年度は15施設、15回実施しました(下期より「てとてプロジェクト」の名称で実施)。

EU・ジャパンフェストへの参加

アーティストや市民の国境を越えた芸術文化活動を支援するNGO「EU・ジャパンフェスト日本委員会」に、三井不動産は委員会メンバー企業として参加。音楽・美術・舞台芸術・文学など幅広い分野の活動を支援しています。

共生・連携の取り組み



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

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コミュニケーションツールを、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』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) (現:三井不動産ファミリーーズ(株)) 環境・社会への取組み
<http://www.mitsui-fc.co.jp/csr/report/eco-report2012.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/>

■ 三井不動産商業マネジメント(株) 環境推進・社会貢献活動 <http://www.mf-shogyo.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
<https://workers-first.com/>

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、賃貸住宅における生活のポイントをまとめたお客さま向けガイドブック。

■ 住宅関連Webサイト



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

三井の住まい
<http://www.31sumai.com/>

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

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。



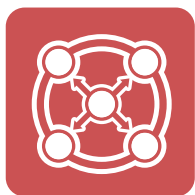
環境ビジョンブック

三井ホーム(株)が従業員向けに発行。



LaLaSta

出店者スタッフ向けコミュニティ誌。



新たな価値・市場の創造

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループは、本業である街づくりを通して、常に社会・経済の変化をとらえた新たな価値や市場を創造し、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。





新たな価値・市場の創造

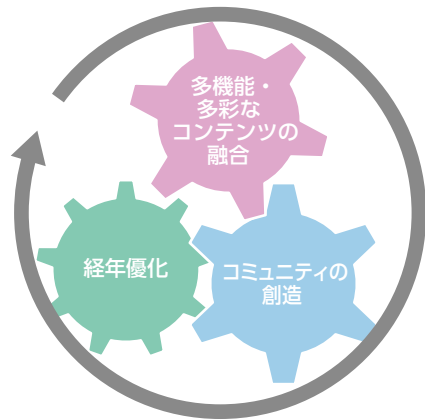


街づくりにおける価値創造

三井不動産グループでは、街づくりの中でさまざまな新しい価値を創造し、お客さまや社会に向けて提供することに努めています。

街づくりの基本姿勢

三井不動産グループでは、「街づくりの基本姿勢」を次の3点に集約しています。1つ目は、用途の複合化やソフト・ハードの融合といった「多機能・多彩なコンテンツの融合」。2つ目は、住む人、集う人、憩う人や地域をつなぐ「コミュニティの創造」。そして3つ目は、街が完成したのちもタウンマネジメントなどを通じて、年々、街の魅力を高めていく「経年優化」。この3つを好循環させることが、新たな価値の創造につながると考えています。



街づくりの基本姿勢

13年連続の「グッドデザイン賞」受賞

三井不動産グループでは、4部門5プロジェクトが2012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。今回で13年連続の受賞となります。

受賞プロジェクト(2012年度)

◎広告、宣伝、ブランド構築、CSR活動部門

1. スマートフローリングプロジェクト
(自社グループ国内保有林活用による社会貢献)
[21ページ参照]

◎住宅・住宅設備部門

2. ファインコート目黒(東京都目黒区)
[51ページ参照]
3. ファインコートひばりヶ丘ハナノキの街
(東京都東久留米市)
[50ページ参照]

◎公共領域のためのサービス・システム部門

4. カーシェアリング用電気自動車から住宅への給電システム(V2H)
[17ページ参照]

◎ビジネスメソッド、ビジネスマネジメント部門

5. 集合住宅の防災デザイン「複層防災プログラム」
[16ページ参照]

グループ協働による住宅事業の強化

三井不動産グループでは、2012年4月、住宅事業における新たな2つのソリューションを提供開始しました。社会の成熟化に伴って安全・安心、環境共生、健康などお客さまのニーズが多様化する中、グループの総合力を生かした価値創造・市場創造に取り組んだものです。

■ 三井のすまいモール

三井のすまいモール

すまい選びのさまざまなニーズに対して、総合的なソリューションをワンストップで提供する「三井のすまいモール(店舗)」と、住宅のタイプを問わず三井不動産グループが提供する物件を一括して検索できるとともに、住宅に関するさまざまな情報を提供する「三井のすまいモールWEB」を展開します。

■ 三井のすまいLOOP

三井のすまいLOOP

Membership Service

三井不動産グループがこれまでに供給した住宅※にお住まいの方を対象に、すまいとくらしに関する利用価値の高いサービスなどを提供し、当社グループ全体でお客さまとのリレーション強化を図る取り組みです。

※ 2013年現在は、首都圏1都3県を対象としています。



新たな価値・市場の創造



新たな市場創造への挑戦

三井不動産グループでは、社会・経済の変化をとらえたソリューションの提供などを通じて、新たな市場の創造に取り組んでいます。

グローバル化への取り組み

三井不動産グループでは、社会・経済のグローバル化に対応するため「海外での事業展開」と「クロスボーダー・ニーズに対するソリューション提供」に取り組んでいます。

グローバル化への取り組み

1. 海外での事業展開

[アジア]

- ◎ 商業施設・住宅の開発を中心に展開
- ◎ 街づくりへの主体的な参画による価値創造

[欧米]

- ◎ 資産を入れ替えつつ、良質なポートフォリオを構築
- ◎ 開発型案件の取り組みの積極化

2. クロスボーダー・ニーズに対するソリューション提供

- ◎ 国内顧客（テナント企業など）の海外展開のパートナーとしてソリューションを提供
- ◎ 海外顧客の日本展開に対してソリューションを提供

海外での事業展開については、現地の優良なパートナー企業とのアライアンスのもと事業展開を図っていきます。

また、クロスボーダー・ニーズに対するソリューション提供に当たって重要なのは、「スマートシティ」「安全・安心」「環境共生」など国内で培ってきた総合的なソリューシ

ョン力。グローバル市場におけるさまざまなニーズに対応可能な、不動産ソリューション・パートナーの地位確立を目指しています。

■ アジア・欧米へ積極的に展開

具体的プロジェクトとして、まずアジアにおいて、中国上海市では住宅や商業施設の複合開発「好世皇馬苑（馬陸プロジェクト）」が2012年12月に竣工しました。台湾では商業施設「台湾林口アウトレット計画」（2017年竣工予定）、マレーシアでは、商業施設「三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港」（2015年竣工予定）や分譲住宅「ミューズプロジェクト」（2017年竣工予定）の建設が進んでいます。

欧米では、オフィス・賃貸住宅・商業施設の集う「5ハノーバースクエア」（イギリス・ロンドン）が2012年春に竣工したほか、アメリカでは当社初の賃貸住宅の開発事業となる「160マディソン計画」が2015年に竣工予定。世界各地で新規開発プロジェクトを積極的に展開しています。

※プロジェクト名は仮称を含みます。



5ハノーバースクエア



好世皇馬苑（馬陸プロジェクト）



三井アウトレットパーク
クアラルンプール国際空港



160マディソン計画

太陽光発電所（メガソーラー）の建設

三井不動産では、テナント企業の保有不動産（CRE）の有効活用と、再生可能エネルギー発電の推進を目的に、太陽光発電所（メガソーラー）を建設する計画です。本事業では、土地所有企業から借地し、発電所を建設した後、発電した電気を電力会社に売電します。

2012年10月～11月に3施設（山口県山陽小野田市、大分県大分市、北海道苫小牧市）を着工、2013年度に稼働予定です。3施設合計の年間発電電力量は約5,600万kWhとなる見込みで、一般家庭の年間消費電力量約15,000世帯分（三井不動産試算）に相当します。

CRE分野の新たなソリューションでお客さま企業の幅広いニーズに応えるとともに、「創エネ技術」を蓄積することで、スマートシティなど今後の街づくりに生かしていきます。



苫小牧市の太陽光発電所
（完成予想CG）



株主の皆さまへの取り組み

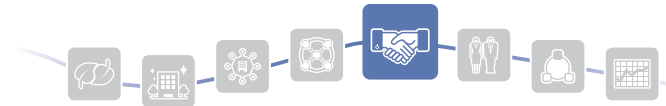
三井不動産グループの考え方

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。





株主の皆さまへの取り組み



IR活動
株主・投資家の皆さまとの信頼関係構築

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。

株主還元の基本方針

中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値の向上と株主による直接的な利益還元の期待を総合的に勘案した上で、株主還元を行います。配当については、当面は安定的な配当を維持するとともに、将来の利益成長による配当水準の向上を目指します。

2012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(2011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。

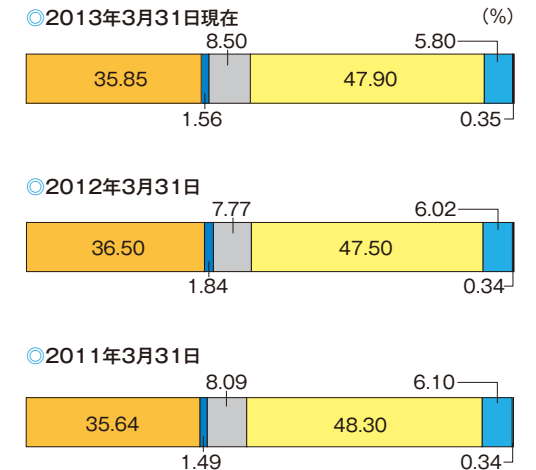
また、適時開示規則等に該当しない情報に関しても、当社を理解していただく上で有用と判断されるもの、あるいは投資判断をする上で重要と思われるものなどについては、当社のWebサイトや他の情報機関などを通じ、可能な範囲で積極的かつ速やかに開示しています。

株式の状況(2013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	31,957名

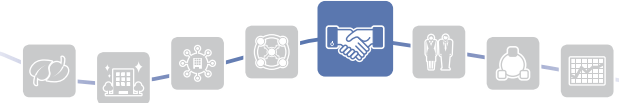
所有株式数別保有状況

金融機関 証券会社 その他法人 外国人 個人 自己名義





株主の皆さまへの取り組み



IR活動
株主・投資家の皆さまとの信頼関係構築

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、物件見学会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。

個人投資家の皆さまに向けては、2010年4月に創設した「個人投資家向けページ」にて、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を掲載しています。

国内の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



投資家・アナリスト決算説明会の様子

会、機関投資家やアナリストとのカンファレンスに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400回に及び、また物件見学会も行っています。

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、年間に複数回訪問しており、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。

■ 決算説明会の動画配信

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月から決算説明会や中長期経営計画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。

■ 事業報告のWeb開示

2013年6月の株主総会では、株主総会提供書類の一部につき、インターネット上のWebサイトへの掲載による開示を行いました。

送付書類の増大を抑えられるよう、定款に規定することを条件に、Web開示をもって書面での提供に代替できるとする制度で、三井不動産でも東日本大震災後、環境負荷の低減などを目的に導入を検討していたものです。



株主・投資家情報
<http://www.mitsuidosan.co.jp/corporate/ir/index.html>
<http://www.mitsuidosan.co.jp/english/corporate/ir/index.html>



従業員への取り組み

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。また、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。





従業員への取り組み



人材育成
↳ 幅広い視野と専門能力を持つ人材の育成

「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。

そのため三井不動産では、多様な能力を向上させる体系的な研修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な研修プログラム

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、体系的かつ多様な研修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、人事部や所属長と面談し、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すべき知識・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。

2012年度には、グローバル人材を育成するための海外派遣研修や語学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を図る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会社での経験を振り返る講話を聴き、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能力開発ができるようにしています。



社内研修

■ 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。

また、グループ中長期経営計画「イノベーション2017」で掲げるグループ経営の進化の一環で、三井不動産グループ各社と合同でビジネスフォーラムを開催し、グループの総合力を学生に感じてもらえるよう努めています。

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。



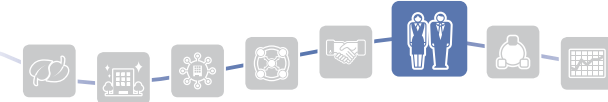
三井不動産グループビジネスフォーラム



ビジネス体感型セミナー



従業員への取り組み



人材育成
↳ 幅広い視野と専門能力を持つ人材の育成

環境教育・環境啓発

三井不動産および各グループ会社では、従業員の環境への関心を高め、環境への取り組みを促進するため、さまざまな環境研修や環境啓発、エコツアーなどを実施しています。また、東京商工会議所が主催するeco検定(環境社会検定試験)の受験も推奨しています。

■ 環境研修・環境啓発活動

2012年度には、三井不動産では植林研修、省エネ勉強会などを実施しました。植林研修は毎年10月に実施しており、2012年度は三井不動産社員17人、三井不動産レジデンシャル(株)と三井ホーム(株)の社員各3人の計23人が参加し、シラカバ800本を植林しました。

そのほか、ビルディング事業部門、商業施設部門やグループ会社においても独自の環境研修・環境啓発活動を実施しています。

■ エコツアー

2012年度は、三井不動産で2回、三井不動産ファシリティーズ(株)(旧ファースト・ファシリティーズ(株))で2回、(株)三井不動産ホテルマネジメントで1回、エコツアーを実施しました。

■ eco検定

三井不動産のeco検定の2012年度末現在の累計合格者は369人となりました。また、eco検定の受験を積極的に推進している三井不動産ファシリティーズ(株)では、2012年度の合格者数は89人で、2012年度末現在の累計合格者数は894人となっています。

環境研修の実施状況(2012年度)

主催者	研修の内容等	参加者数
三井不動産(株)	植林研修(1回)	23人
	省エネ勉強会(1回、LEED研修)	21人
ビルディング事業部門	全国環境推進会議(1回、新環境方針、スマートシティなど)	300人
商業施設事業部門	商業施設本部研修(1回、CSR、衣料支援、CO ₂ 、節電、廃棄物など)	約20人
	エリア会議(2回、環境推進報告、エネルギー管理業務区分)	各回約50人
三井不動産ファシリティーズ(株)	省エネルギー勉強会(6回、省エネ施策事例の発表、外部講師による省エネ最新情報の解説など)	延べ451人
三井不動産ビルマネジメント(株)	廃棄物担当者会議(1回、廃棄物管理責任者の役割、廃棄物管理体制など)	23人
	特別管理産業廃棄物担当者会議(1回、PCB処理施設の見学、PCBの適正保管など)	14人
三井ホーム(株)	工事・技術勉強会(2回、環境ビジョン・具体的取り組み)	延べ278人
	ビルダートップマネジメント研修(1回、環境ビジョンなど)	15人
	環境設計・CASBEE勉強会(15回、評価基準など)	延べ509人

環境啓発活動の実施状況(2012年度)

実施者	実施回数・参加者数・内容
三井不動産(株) 商業施設事業部門	全国安全大会で省エネ好事例報告(1回、約150人参加)
(株)三井不動産ホテルマネジメント	「エコ通信」の発信(毎月1回)
三井不動産ファシリティーズ(株)	隅田川花火大会翌日街路清掃(1回、37人参加)

エコツアーの実施状況(2012年度)

主催者	実施回数・参加者数・内容
三井不動産(株)	2回(延べ35人) ・廃棄物埋立処分場、太陽光発電所、「green's」などの見学 ・三井アウトレットパーク木更津、パークタワー東雲などの見学
三井不動産ファシリティーズ(株)	2回(48人) ・廃棄物分別・再資源化施設、省エネ推進施設などの見学 ・植樹体験
(株)三井不動産ホテルマネジメント	1回(11人) ・東京都のスーパーエコタウン(大田区)の見学



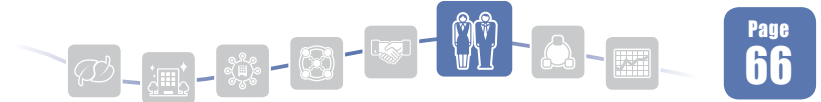
「横浜三井ビルディング」の見学の様子(三井不動産)



植林研修



従業員への取り組み



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、「三井不動産ファミリーデー」を実施したりしています。2012年度の「三井不動産ファミリーデー」は初めての試みとして平日の8月29日に開催し、57家族・327人が参加。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



三井不動産ファミリーデー

職プログラムの利用などに際しては、人事部や各所属長、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
- ◎介護休暇

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)

従業員向け「介護セミナー」を実施

三井不動産では、介護支援の観点から、社内シンクタンク「S&E総合研究所」ケアデザイン室の協力を得て、従業員向け「介護セミナー」を実施しています。従業員が介護などに直面した場合に備え、介護の基礎知識や当社の介護関連制度の紹介などを行うもので、2012年度は2回開催し、約100人が参加しました。

日本橋に事業所内保育所を設置

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人)を誘致し、2011年4月1日に開園しました。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」で運営しており、育児と仕事の両立のために活用されています。



「キッズ スクウェア 日本橋室町」

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、社内には「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。2012年度にはハラスメント研修を年に数回開催するなど、継続的に啓発活動を進めています。

また、社内には「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。



事業活動の基盤

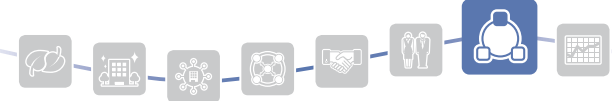
三井不動産グループの考え方

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。





事業活動の基盤



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。2012年度は同コミッティを10月30日の1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

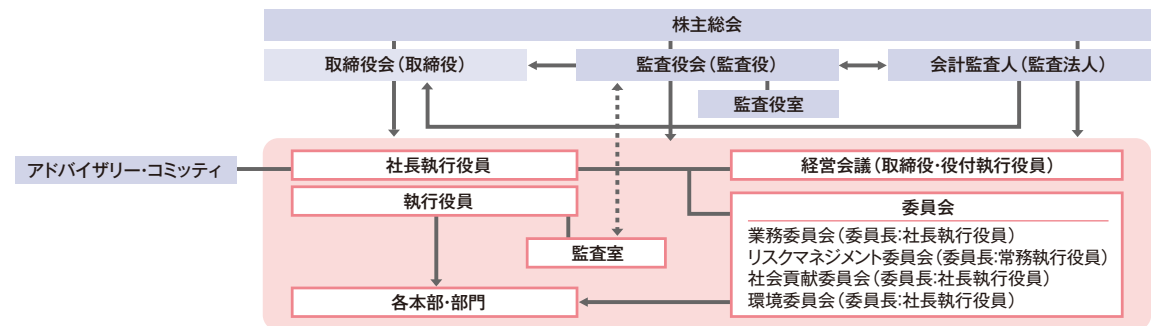
業務執行上の重要事項の審議・報告は、取締役および役員執行役員を構成員として設置される「経営会議」で原則毎週1回行っています。重要な意思決定の過程や業務執行状況の把握に関しては、常勤の監査役も「経営会議」に出席し、必要に応じて意見を述べています。このほか「経営会議」は、内部統制およびリスクマネジメントの統括も行っています。

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」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。

「社会貢献委員会」「環境委員会」ではそれぞれ、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、取り組み強化に向けた議論を行っています。

コーポレート・ガバナンスの模式図 (2013年4月～)



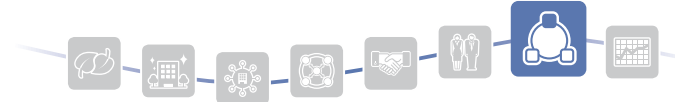
取締役・監査役の人数 (2013年6月現在)

- 取締役：12名 (うち社外取締役4名) ※1
- 監査役：5名 (うち社外監査役3名) ※1

※1 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。



事業活動の基盤



取締役会と監査役会

取締役会は12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。

内部統制

三井不動産グループでは、会社法の定めに従った内部統制に関する体制の整備・運用をしています。取締役の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、三井不動産の取締役会は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。

■「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」の概要

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. **株式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。

内部監査態勢

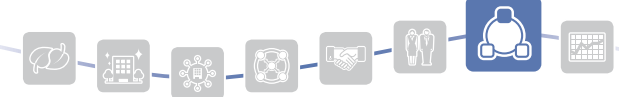
監査室が、三井不動産グループ全体の視点からリスク管理や内部統制の有効性を検証し、その評価・改善を行うため、監査活動計画を作成し、取締役会の承認を得て内部監査を実施しています。

監査の結果については、担当役員に報告するとともに、対象部門へのフィードバックと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。また、半期ごとに経営会議、取締役会、および監査役会へ監査活動を報告しているほか、監査役との情報共有や連携を図っています。

なお、三井不動産は、金融商品取引法に基づき、毎期末現在の三井不動産グループの財務報告に係る内部統制を評価し、「内部統制報告書」を提出、公表しています。この評価結果については内部統制監査を実施した有限責任あずさ監査法人から適正との表明を得ています。



事業活動の基盤



リスクマネジメント

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^{※2}を、「リスクマネジメント委員会」が業務リスク^{※3}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。2012年度は毎月1回の他、臨時を含めて13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。

- ※2 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。
- ※3 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。

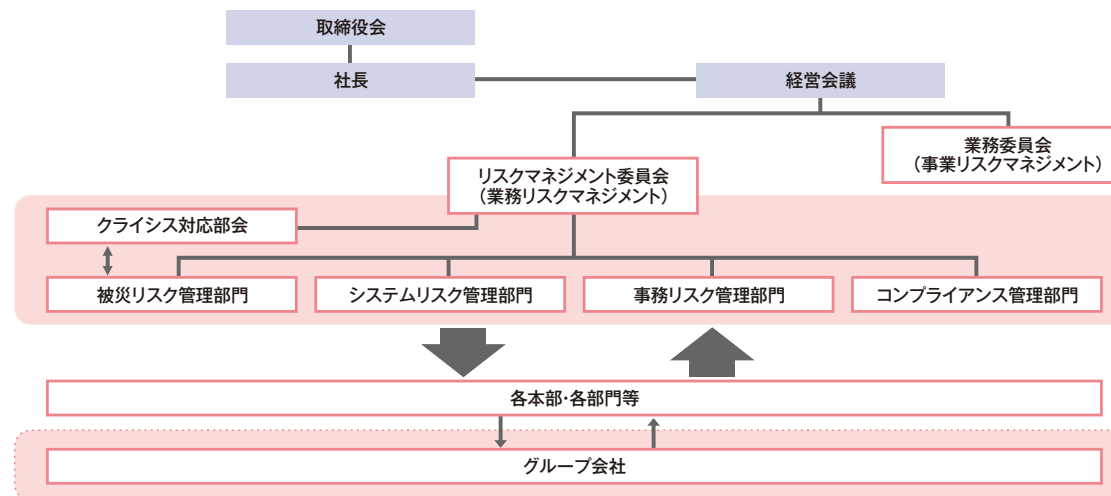
□ クライシス対応体制

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。2012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

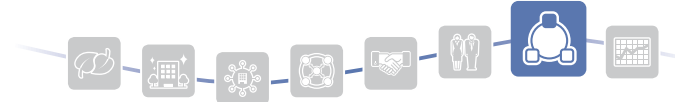
- 事件・事故の発生および対応状況
- 法令遵守の状況
- コンプライアンス研修の実施状況
- 社則違反の発生状況と再発防止策
- 当社およびグループ会社の個人情報保護計画
- リスク・クライシス関係情報の水平展開
- J-SOX関係進捗状況

リスクマネジメント態勢 (2008年1月1日~)





事業活動の基盤



リスクマネジメント

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5強以上の大規模地震が発生した際等には、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などの情報収集・共有や対応を行います。「三井二号館」(東京都中央区)に常設した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、大規模地震等の災害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。BCPに基づいた訓練を定期的に行い、見直しを図っています。また、オフィスビル・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、BCPの一環として、事業継続のための重要業務の洗い出し、マニュアルの作成などを進めています。

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。

■ 個人情報保護

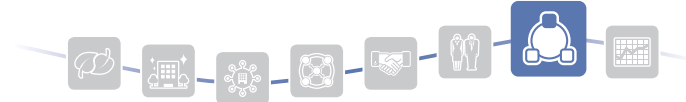
三井不動産では、「リスクマネジメント委員会」の下部組織である「情報セキュリティ分科会」にて個人情報保護の取り組みを進めています。関連する法令やその他の規範を遵守し、個人情報の適正な利用と管理を図るため、個人情報保護方針を設定・実行しています。また、次のような取り組みにより体制強化や意識啓発を図っています。

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
年2回実施し、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、個人情報の取り扱い状況等を定期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。



事業活動の基盤



コンプライアンス

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)

私たちは、高い企業倫理に従って公正な事業活動を行い、信頼とブランドを築いてきました。

しかし、當々と築き上げてきたブランドも、ひとりの誤った行動や判断によって一日にして失われることもありえます。私たちの適切な判断と行動が一層重要になります。

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、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モニタリングを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し、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(株)、三井不動産リアルティ(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、内部管理態勢の整備・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。



事業活動の基盤



環境推進体制・社会貢献活動推進体制

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、部門別の年度目標^{*4}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。また、2013年4月1日現在、

「ららぽーと柏の葉」(三井不動産と三井不動産商業マネジメント(株))と環境方針の対象となるグループ会社2社では、ISO14001の認証を取得し、環境への取り組みを計画的に実施しています。

今後もグループ会社15社^{*5}とともに、環境への取り組みをさらに推進していきます。

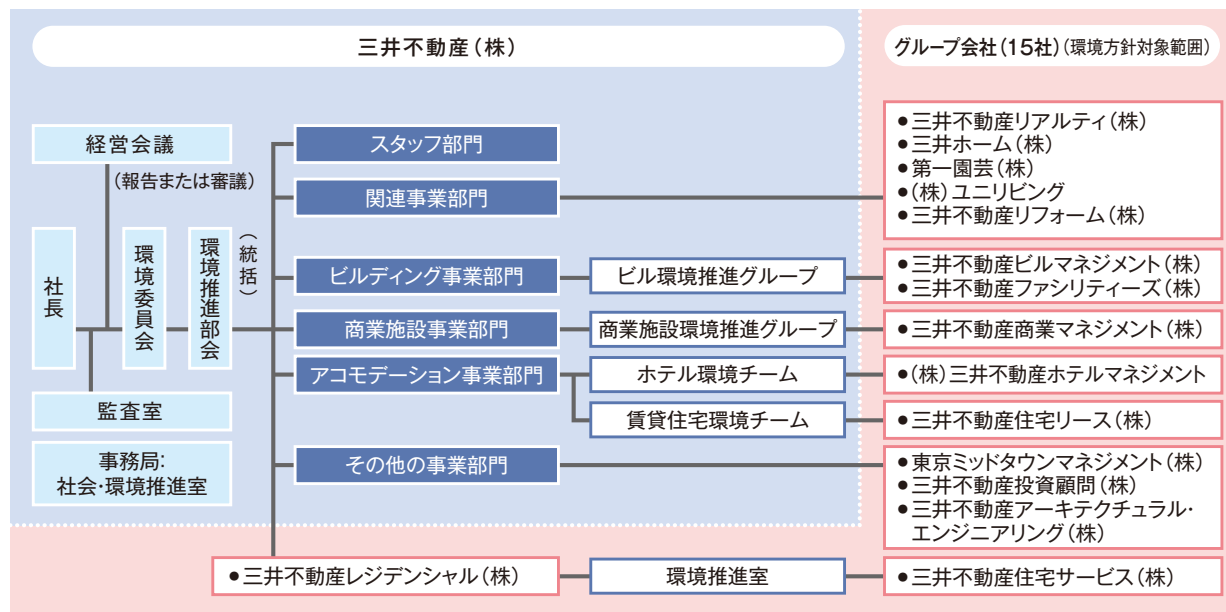
社会貢献活動推進体制

三井不動産は、「社会貢献委員会」(委員長:社長執行役員)のもとに「社会貢献推進部会」を設置し、三井不動産および三井不動産グループにおける社会貢献活動の取り組みを推進しています。

社会貢献推進部会では、三井不動産および三井不動産グループの社会貢献活動に関する理念の整理や方針の策定を行うとともに、活動を実施する各部門や関係会社における社会貢献の目的・目標・計画の調整、進捗状況の把握・評価などを行っています。

今後は、2013年3月に策定した「社会貢献活動方針」を共通の基軸として、「豊かさ」と「潤い」を実現するさまざまな活動をグローバルな視点で進めていきます。

三井不動産グループの環境推進組織体制(2013年4月1日現在)



注)三井ホーム(株)、三井不動産ファシリティーズ(株)(旧ファースト・ファシリティーズ(株))、三井不動産商業マネジメント(株)(旧ららぽーとマネジメント(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ます。

※4 環境への取り組みに関する2012年度の目標と実績:
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2013/environment/organization/system/pdf/goal2012.pdf>
 環境への取り組みに関する2013年度の目標:
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2013/environment/organization/system/pdf/goal2013.pdf>
 ※5 グループ会社15社:
 2013年4月からは(株)キャニーが環境方針の対象からはずれ、環境方針の対象となるグループ会社は15社となりました。

& EARTH REPORT 2013

三井不動産グループの社会・環境への取り組み

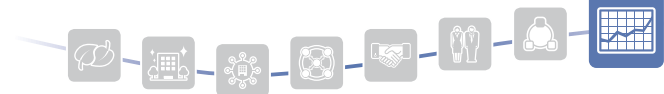


環境データ集





環境データ集



環境保全コスト

2012年度の投資額は121,664千円で、空調機の改修や空調制御機器の導入などが該当します。

当期費用額は1,076,351千円で、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などが該当します。また、当期は省エネ法および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170,990千円となりました。基準年度からの累計費用額は8,172,254千円となりました。

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んでいます。
- ◎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(79棟対象)
対象期間:2012年4月1日~2013年3月31日
基準年度:2002年度

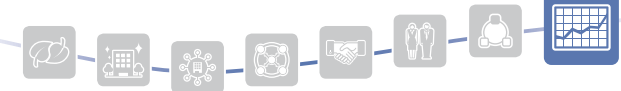
環境保全コスト(2012年度)

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)	120,744	843,281	7,135,213
内訳	1-1 公害防止コスト	10,853	26,884	314,726
	1-2 地球環境保全コスト	107,426	577,060	4,313,966
	1-3 資源循環コスト	2,465	239,337	2,506,521
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	170,990	562,193
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	10,391	27,482
5	社会活動における環境保全コスト(社会活動コスト)	920	51,689	447,366
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		121,664	1,076,351	8,172,254



環境データ集



環境保全効果・経済効果

2012年度の環境負荷指標は、全般的に、前年度とほぼ同程度の値を示しており、本効果の算出を始めた基準年度(2002年度)と比較すると、ガス使用量を除き各指標とも減少(改善)しています。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(2012年度)は6.43kWh/千m²、基準年度比で-4.51kWh/千m²(約41%減少)となっており、単位面積あ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46.81t/千m²、基準年度比で-31.15t/千m²(約40%減少)となっており、単位面積あ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68.52%となり、リサイクル率が基準年度比で23.75%向上しました。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0.59t/千m²、基準年度比で-0.60t/千m²(約50%減少)となっており、単位面積あたりの廃棄物量も減少しています。

集計範囲:三井不動産所有・一部所有オフィスビル(79棟対象)
対象期間:2012年4月1日~2013年3月31日
基準年度:2002年度

環境保全効果(2012年度)

効果の内容	環境負荷指標					
	当年度 (2012年度)	前年度 (2011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	1.99	1.89	3.16	0.10	-1.17	
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	3.09	2.95	4.87	0.14	-1.78	
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	6.43	5.92	10.94	0.51	-4.51
	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	0.33	0.35	0.32	-0.02	0.01
	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	10,025.88	9,745.86	24,258.57	280.02	-14,232.69
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	46.81	44.29	77.96	2.52	-31.15	
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	0.59	0.62	1.19	-0.03	-0.60	
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上[%]	68.52	65.88	44.77	2.64	23.75	

- *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(2012年度) 単位:千円/千m²

効果の内容	金額	
	当期効果額 (前年度-当年度)	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	-21(注3)	44(注4)
水使用料金の削減	-1(注5)	19(注6)
廃棄物処理費用の削減	-1(注7)	7(注8)
合計	-22	70

- (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))



環境データ集



環境活動データ(三井不動産)

集計対象範囲

三井不動産では、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、環境活動データの把握を行っています。

集計対象範囲

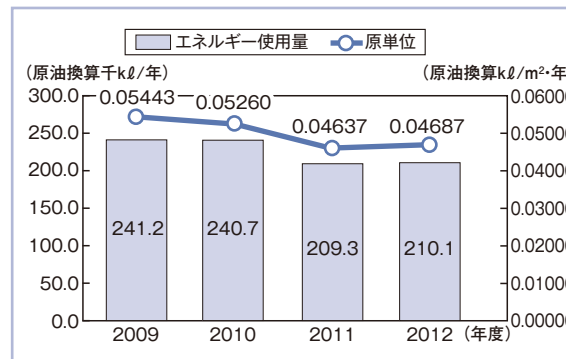
区分	年度	エネルギー-CO ₂	水	廃棄物		
全体	対象施設数(施設)	2009 162 2010 164 2011 156 2012 153	129 148 148 148	107 112 110 104		
	延床面積(m ²)	2009 4,430,281 2010 4,575,496 2011 4,512,623 2012 4,482,959	4,447,107 4,529,654 4,481,880 4,506,491	4,256,707 4,351,480 4,068,876 4,141,918		
	オフィスビル	対象施設数(棟)	2009 93 2010 98 2011 93 2012 87	88 94 93 87	74 79 76 68	
		延床面積(m ²)	2009 2,503,671 2010 2,599,676 2011 2,555,284 2012 2,514,419	2,582,642 2,593,805 2,555,284 2,547,082	2,515,621 2,592,577 2,322,536 2,372,743	
		商業施設	対象施設数(施設)	2009 29 2010 33 2011 36 2012 36	28 31 36 34	25 24 26 28
			延床面積(m ²)	2009 1,756,019 2010 1,796,010 2011 1,784,818 2012 1,802,622	1,776,566 1,793,142 1,784,818 1,800,628	1,658,695 1,666,151 1,666,955 1,695,133
ホテル			対象施設数(施設)	2009 7 2010 8 2011 8 2012 7	7 8 8 7	7 8 7 7
			延床面積(m ²)	2009 76,932 2010 87,293 2011 81,951 2012 68,583	76,932 87,293 87,293 68,583	76,932 87,293 73,925 68,583
	その他		対象施設数(施設)	2009 33 2010 25 2011 19 2012 23	6 15 11 20	1 1 1 1
			延床面積(m ²)	2009 93,659 2010 92,518 2011 90,568 2012 97,335	10,967 55,415 54,485 90,198	5,459 5,459 5,459 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。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。
注2) エネルギー-CO₂の延床面積は、稼働月を考慮したものとなっています。

エネルギー使用量

2012年度の全体でのエネルギー使用量は210.1千kℓ(原油換算)/年で、前年度とほぼ同程度でした。またエネルギー使用原単位(延床面積当たり)は0.04687kℓ(原油換算)/m²・年で、前年度比で1.1%増加しましたが、2009年度比では13.9%削減しました。前年度比で1.1%増加した要因は、2011年度は省エネ対策とともに、節電要請による照明の間引き、空調設定温度の変更を実施しましたが、2012年度は電力事情の許される範囲で建物内環境を改善するために、設備の運用条件を一部緩和したことなどによるものです。

エネルギー使用量の推移



<数値の修正>

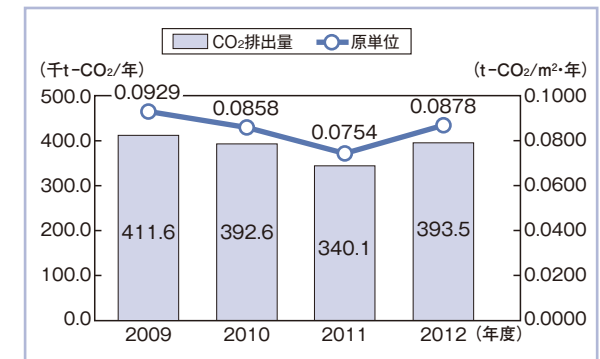
本報告書より、エネルギー使用原単位の値を省エネルギー法に基づく報告と同様の値(小数点以下5桁の数値)で掲載することとしました。併せて、エネルギー-CO₂の集計対象範囲の延床面積の数値を稼働月を考慮した値に修正しました。

CO₂排出量

2012年度の全体でのCO₂排出量は393.5千t-CO₂/年、CO₂排出原単位(延床面積当たり)は0.0878t-CO₂/m²・年で、前年度比で各々15.7%、16.4%増加しました。

これは、震災後の原子力発電所停止の影響により、2012年度の電力使用に係るCO₂排出係数が増加したことによるものです。その結果、エネルギー使用量は前年度とほぼ同程度であったにもかかわらず、CO₂排出量が増加する結果となりました。

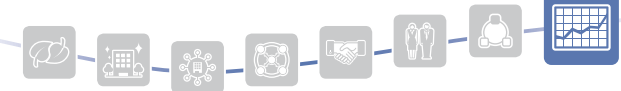
CO₂排出量の推移



注) CO₂排出量の算定は、「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」(環境省、経済産業省)に基づき行っています。なお、各年度のCO₂排出量の算定には、各々前年度の電力使用に係るCO₂排出係数確定値を用いることとされています。



環境データ集



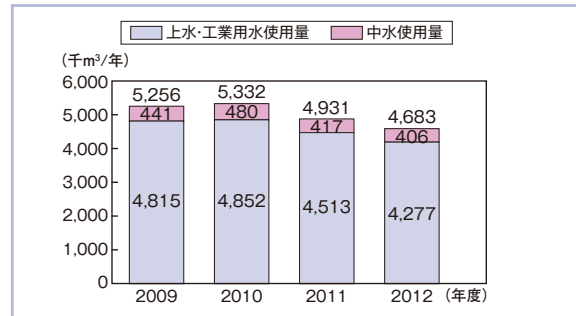
環境活動データ(三井不動産)

水使用量

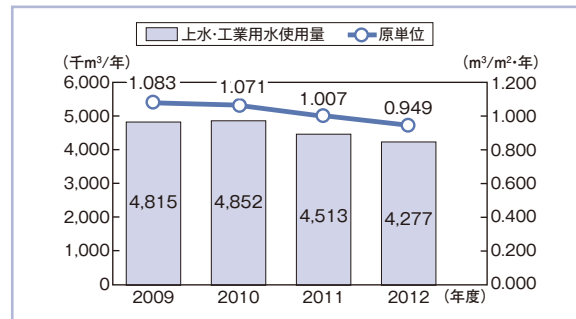
2012年度の全体での水使用量^{※1}は4,683千m³/年、上水・工業用水使用量^{※2}は4,277千m³/年、上水・工業用水使用原単位(延床面積当たり)は0.949m³/m²・年で、前年度比で各々5.0%、5.2%、5.8%減少しました。これは、集計対象範囲のオフィスビル数が減少したこと、節水型機器を導入した新築のオフィスビルの増加や既存オフィスビルでの節水型機器への更新などが主な要因です。

中水使用量も406千m³/年と2.6%減少しましたが、水使用量に占める割合(8.7%)は前年度(8.5%)に比べやや増加しました。

水使用量の推移



上水・工業用水使用量の推移



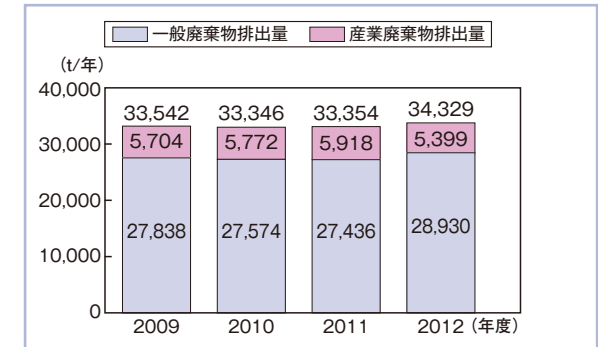
廃棄物排出量

2012年度の全体での廃棄物排出量は34,329t/年と前年度比で2.9%増加しました。なお、廃棄物排出量の約84%を一般廃棄物が、約16%を産業廃棄物が占めています。

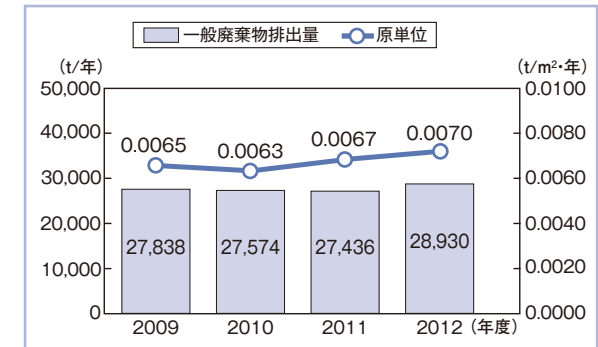
一般廃棄物排出量は28,930t/年、一般廃棄物排出原単位(延床面積当たり)は0.0070t/m²・年で、前年度比で各々5.4%、4.5%増加しました。これは、一般廃棄物排出量の60%強を占める商業施設からの排出量が増えたことによるもので、震災の影響で落ち込んでいた来客数の回復や新店オープンによる来客数の増加などに伴い、商業施設の一般廃棄物の排出量も増えたことなどが主な要因です。

産業廃棄物排出量は5,399t/年、産業廃棄物排出原単位(延床面積当たり)は0.0013t/m²・年で、前年度比で各々8.8%、13.3%減少しました。これは、集計対象範囲のオフィスビル数の減少や分別の推進などによるものです。

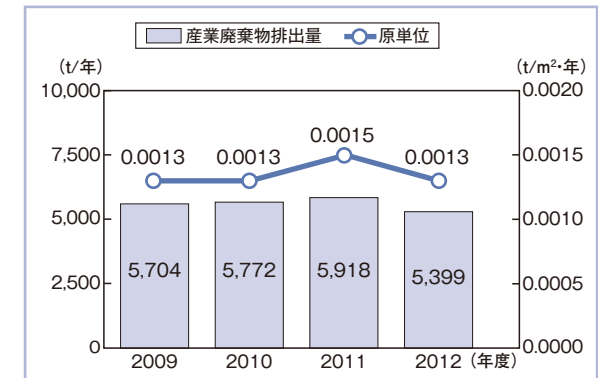
廃棄物排出量の推移



一般廃棄物排出量の推移



産業廃棄物排出量の推移



※1 水使用量:
上水・工業用水使用量と中水使用量の総和。雨水の使用量は含んでいません。
※2 上水・工業用水使用量:
上水・工業用水使用量には井戸水の使用量を含んでいます。

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

住民等と連携し、社会・環境が一体となった先進的な街づくりに期待



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

本報告書では、三井不動産グループの社会・環境への先進的な取り組みが、たいへん分かりやすくまとまっています。

まず注目したいのは「スマート化」。「スマートシティ戦略」に基づく各プロジェクトにおいては、ハード面の取り組みが充実しているだけでなく、ソフト面でも住民を含めた活動を積極的に行っているのが印象的です。「柏の葉スマートシティ」は、そうした実践の典型といえます。三井不動産グループがメインプレイヤーの一員として、街全体でスマート化を展開していることは高く評価できます。近年東南アジアの国々で都市開発が急速に進みつつあり、私自身も各国政府関係者と話す機会が多く、各国のスマートシティへの期待の高さを感じます。国内で蓄積したさまざまなスマート化の事例は、海外の街づくりにおけるまさに「見本集」となりうるものと考えます。

その一方、堅実な取り組みながら、住宅の省CO₂仕様の標準化をグループ全体で着実に推進することは、全体水準を上げることにつながり、報告書に記載する姿勢も含め素晴らしいと思います。

次に注目したいのは「安全・安心」。東日本大震災の発生から2年間、スマート化とも連動して進めてきたハード・ソフト両面の取り組みが報告されています。中でも、BCPや防災を、CO₂削減など環境面と一体化させた取り組みは、顧客や社会に平時、非常時いずれにも対応しうる大きな付加価値を提供し、不動産価値の向上につながります。また、コミュニティ形成の取り組みは、日常における防犯や高齢者の見守りから災害時の共助まで、地域や住民の安全・安心にとっても重要な意味を持つものといえます。

新たに策定された社会貢献活動方針も踏まえ、社会・環境が一体となった取り組みを今後さらに充実されるよう期待します。

第三者コメント

暮らしのスマート化への着実な歩みに期待



山川 文子様

エナジーコンシヤス代表
消費生活アドバイザー、芝浦工業大学 非常勤講師

快適、便利、健康的、安全・安心、環境に負担をかけない…、わたしたちは住まいや暮らしにさまざまなことを求めます。住まいづくりを担う側にとっては、これらの要求にどう応え、実現していくかが課題となります。本報告書から、業界のリーダーとしての明確な意志に裏付けられた着実な歩みを確認できます。

住宅のスマート化に力を入れ、その取り組みを加速していることは、総合的な課題解決のための方法として高く評価できます。エネルギー利用の点では「MIDEAS(ミディアス)」の実証実験住宅に注目しています。エネルギーの可視化や家電製品の制御に加え、照度や気象情報に基づき窓やルーバーの制御などを行うものです。利便性・快適性と省エネを両立させる暮らしの確立に向け、今後の成果を期待しています。

「パークタワー西新宿エムズポート」においては、デマンドレスポンスによる入居者への利益還元システムの導入が計画されています。ピーク電力削減、省エネにつながる革新的な試みであり、今後広く展開する上での貴重なデータ・ノウハウとなるでしょう。

このような先進的取り組みの一方で、分譲・賃貸マンション、戸建分譲・注文住宅のどの分野においても、高い断熱性能や省エネ機器の標準化を地道に進めていることも高く評価できます。本報告書から、新たにその状況が一覧として掲載され、読み手への訴求力を高めています。

さらに、森林の利用促進を環境目標に追加し、森を「そだてる」「つくる」「いかす」サイクルを構築したことも特筆すべき点です。都市部のマンションで大量に国産材を活用することは、グループならではの取り組みであり、意義あることです。

今後も持続可能な社会の実現に向けての取り組みが進むことを期待します。