



&EARTH REPORT 2014

～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として
&EARTH



都市に豊かさと潤いを
三井不動産

Contents

◆ 編集にあたって	3	◆ 株主の皆さまへの取り組み	67
◆ トップ・メッセージ	4	IR活動	
◆ 三井不動産グループのCSRの考え方	6	～株主・投資家の皆さまとの信頼関係構築～	68
◆ 特集1 & Smart	8	◆ 従業員への取り組み	69
◆ 特集2 & Nihonbashi	12	職場環境	
◆ 特集3 & Forest	15	～一人ひとりが生き生き働ける環境を～	70
◆ 特集4 & Society	18	人材育成	
◆ 特集5 & Global	20	～幅広い視野と専門能力を持つ人材の育成～	72
◆ 環境負荷低減の取り組み	22	◆ 事業活動の基盤	74
CO ₂ の削減	23	コーポレート・ガバナンス	75
水環境の保全	29	リスクマネジメント	76
有害物質削減	30	コンプライアンス	77
省資源・廃棄物削減	31	環境推進体制・社会貢献活動推進体制	78
◆ 品質向上の取り組み	35	◆ 環境データ集	79
安全・安心の向上	36	環境会計	
自然環境の保全・活用 (生物多様性の保全)	40	(三井不動産 ビルディング事業部門)	80
景観・街並みの保全・活用	45	環境活動データ (三井不動産)	82
健康・快適性の向上	46	◆ 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～	85
品質マネジメント	47		
CS (顧客満足) の向上	49		
◆ 共生・連携の取り組み	52		
地域コミュニティとの共生・連携	53		
お客さま・テナント等との連携・協力	56		
社会貢献活動	58		
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	62		
◆ 新たな価値・市場の創造	64		
街づくりにおける価値創造	65		
新たな市場創造への挑戦	66		

編集にあたって

情報開示の方針

三井不動産グループの社会・環境への取り組みを報告する『&EARTH REPORT 2014』は、重要な情報に絞ってコンパクトにまとめた「冊子版」と、より網羅性の高い内容の「Web版」の2種類を発行します。「冊子版」によって、幅広いステークホルダーに三井不動産グループの取り組みを知っていただくとともに、「Web版」では、ステークホルダーの深い関心に応える情報を開示します。

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14社とリゾートホテル3施設(鳥羽国際ホテル、合歓の郷(ねむのさと)ホテル&リゾート、はいむるぶし)の社会・環境への取り組みについて報告しています。

【報告対象グループ会社】

◆ビルディング事業

- ・三井不動産ビルマネジメント(株)
- ・三井不動産ファシリティーズ(株)

◆商業施設事業

- ・三井不動産商業マネジメント(株)

◆賃貸住宅・ホテル・リゾート事業

- ・(株)三井不動産ホテルマネジメント
- ・三井不動産住宅リース(株)

◆住宅事業

- ・三井不動産レジデンシャル(株)
- ・三井不動産レジデンシャルサービス(株)
- ・三井不動産リアルティ(株)
- ・三井ホーム(株)
- ・三井不動産リフォーム(株)

◆不動産ソリューションサービス事業

- ・三井不動産投資顧問(株)

◆その他事業のグループ会社

- ・東京ミッドタウンマネジメント(株)
- ・三井不動産アーキテクチャル・エンジニアリング(株)
- ・第一園芸(株)

報告対象期間

2013年4月から2014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、2013年度(2013年4月から2014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

2014年9月(前回発行:2013年9月)


人と地球がともに豊かになる社会をめざして

三井不動産グループの社会的使命



三井不動産株式会社
代表取締役社長

荻田 正信

三井不動産グループの社会的使命を端的に表現しているのが、「都市に豊かさと潤いを」というグループ・ステートメントです。人が暮らし、働き、憩う「都市」を豊かで潤いのあるものにするための基本理念は、「共生・共存」「多様な価値観の連繫」を図ることであり、その象徴として私たちは「 (アンド)」マークを掲げています。

この理念のもと「環境」「品質」「新たな価値・市場創造」の3つのCSRテーマを設定し、社会・経済の持続的発展と地球環境の保全を両立させるべく社会貢献活動にも積極的に取り組んでいます。

人と地球がともに豊かになる「街づくりの推進」

三井不動産グループでは、2012年に中長期経営計画「イノベーション2017」を策定しました。この中の主要な取り組みの1つが「街づくりの推進」であり、その中核を成すのが「スマートシティ」です。三井不動産グループの考える「スマートシティ」はエネルギー問題のみならず、安全・安心、健康長寿、少子高齢化、産業創造等、人類が直面する幅広い課題を、街づくりを通して解決することを目指すもので、民間事業であると同時に社会貢献度も高いものとなっています。

2014年度は郊外型と都心型のスマートシティの代表事例である「柏の葉スマートシティ」と「日本橋再生計画」が具現化しました。

(1)「柏の葉スマートシティ」が本格始動

三井不動産グループのスマートシティのフラッグシッププロジェクトである「柏の葉スマートシティ」においては、2014年7月に中核街区となる「ゲートスクエア」がオープンしました。「ゲートスクエア」には、省エネ・創エネ・蓄エネ機能に加え、日本初の電力の街区間融通等を行う地域のエネルギーマネジメントセンターが置かれています。さらにホテル、賃貸住宅、ホール等に加え、起業を目指す人々のための支援・交流や健康維持・医療の機能を集積させた複合施設であり、課題解決型街づくりのショーケースとなっています。今後も公・民・学が連携して、多様なコミュニティの交流からイノベーションが次々と生まれる街づくりを進めてまいります。

(2)「日本橋再生計画」は新たなステージへ

日本橋エリアでは「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をテーマに、お江戸日本橋のにぎわいを取り戻すとともに、グローバルな都市間競争に勝ち抜ける魅力の創造を目指す「日本橋再生計画」を官・民・地元が一体となって推進しています。

2014年3月にオープンした商業施設「COREDO室町2・3」やオフィス・賃貸住宅からなる複合施設は、地元の皆さまや既存の施設との連携により、深夜や休日にもこれまで日本橋になかったにぎわいを生み出しています。

今後導入予定の大型ガスコジェネレーションシステムによって、万が一系統電力が途絶した場合でも、中圧ガスを利用してビル内に電力や熱を供給することができます。さらに、既存の市街地にも配電・配熱をすることで、街ごとエネルギーのスマート利用を実現することも可能です。今後も国家戦略特区等の活用や種々の規制緩和も提言し、アジアで一番働きやすく、暮らしやすい街づくりを進めます。

■ 森林保全と地域社会への貢献

三井不動産グループは街づくりという本業を通じて社会に貢献するとともに、「社会貢献活動方針」に基づき、「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4分野を中心に社会貢献活動に取り組んでいます。

例えば北海道で約5,000haの森林を適正に維持・管理しており、地球環境の保全に貢献しています。従業員の環境意識を高めるため植林研修も実施しています。また、維持・管理の過程で生じる間伐材等を、オフィス家具やグループ住宅事業で活用し、「国産材の活用」「生物多様性の保全」「CO₂の長期吸収・固定」等にも貢献しています。

東日本大震災の復興支援に関しても、経団連の震災復興特別委員会委員長会社として積極的に取り組んでいます。復興庁の「結の場」プロジェクトに参加し、被災地域の企業の販路拡大支援にも継続的に取り組むとともに、被災地に従業員を派遣し水産業のお手伝いや地域住民との交流を行うCSR研修も実施しています。

■ 人と地球がともに豊かになる社会へ

今後も三井不動産グループは、グループ・ステートメントやグループビジョンに掲げる「&EARTH」の理念にのっとり、「人と地球がともに豊かになる社会」の実現に向け、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献してまいります。

また、事業活動や社会貢献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、引き続き内部管理態勢の強化・徹底に努めてまいります。

本報告書『&EARTH REPORT』では、2013年度を中心に多方面にわたる社会・環境への取り組みについて報告しています。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。

三井不動産グループのCSRの考え方

■ステートメント・ビジョン・ミッション

「都市に豊かさ・潤いを」ー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グループ・ステートメントをはじめとする「ステートメント・ビジョン・ミッション」を、私たち三井不動産グループは、1999年の策定以来、一貫して経営の指針としています。

■三井不動産グループのCSRテーマ

三井不動産グループのCSRとは、グループ・ステートメントに掲げる「都市に豊かさ・潤いを」を実践・実現すること。そのための基軸として〈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、CSR活動の推進に取り組んでいます。



■「&EARTH」の理念

三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「」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、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。


「&EARTH」は、三井不動産グループの街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。


■環境への取り組み方針

三井不動産グループでは、「グループ環境方針」のもと「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)」の3分野を一体的に推進することを取り組みの方針として、環境活動を行っています。

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「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観連繋」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「」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。



社会貢献への取り組み方針

三井不動産グループでは、グループ各社・各部門での取り組みにおいて共通の基軸となる「社会貢献活動方針」を策定し、「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心に活動を進めています。

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戦略

三井不動産グループは、日本初の高層ビル「霞が関ビルディング」(東京都千代田区)をスタートに、それぞれの時代の社会ニーズを捉え、街づくりを革新し続けてきました。それは、「スマートシティ」へと続いています。

三井不動産グループのスマートシティは、エネルギーのスマート化だけではありません。「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を街づくりの中で挑戦、解決し、人が主役の成長し続ける街、「経年優化」の街づくりを目指しています。

三井不動産グループがめざすスマートシティ ～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(強靭さ)」を実現
技術が想像する価値を、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ビリティに付加価値を向上

三井不動産グループのスマートプロジェクト

三井不動産グループは、柏の葉、藤沢、横浜、日本橋でスマートシティプロジェクトを進めています。2013年12月には、都心型スマートシティの第2弾として、「(仮称)新日比谷プロジェクト」を始動しました。



◆(仮称)新日比谷プロジェクト

「(仮称)新日比谷プロジェクト」(東京都千代田区)は、日比谷の都市再生特別地区での再開発事業で、「エネルギー」「環境共生」「安全・安心」「産業振興」を主要テーマに、東京の都市再生に貢献する街づくりを進めています。

《エネルギー》

- ・ガスコージェネレーション、地域冷暖房導入
- ・東京都建築物環境計画書制度「段階3」、CASBEE「Sランク」相当の省エネ性能

《環境共生》

- ・周辺地区や地下鉄駅をつなぐ歩行者中心の基盤整備
- ・日比谷公園と連続する緑化空間(緑化面積: 地上、屋上合計約2,000㎡)整備

《安全・安心》

- ・帰宅困難者支援機能(約5,000㎡の一時滞在施設、備蓄倉庫など)導入
- ・非常用発電機導入
- ・エネルギーシステムの浸水対策

《産業振興》

- ・ビジネス連携拠点、文化発信拠点整備

◆Fujisawa サスティナブル・スマートタウン(Fujisawa SST)

三井不動産レジデンシャル(株)は、神奈川県藤沢市と民間企業・団体が協働して進めている「Fujisawa SST」の街づくりコンセプトに沿って、戸建分譲住宅「ファインコートFujisawa SST」の開発を進めています。「ファインコートFujisawa SST」は、次世代省エネルギー基準への適合などの省エネ設計に加え、家庭用燃料電池「エネファーム」や太陽光発電、蓄電池で創エネ・蓄エネにも対応。さらに、これらを効率的に管理するHEMS※1も導入する計画です



「ファインコートFujisawa SST」完成予想CG

※1 HEMS:Home Energy Management System

日本初の複合開発型スマートシティ誕生

千葉県柏市の柏の葉キャンパスエリアで公・民・学連携による街づくりを進めている「柏の葉スマートシティ」。その中核エリアとして開発を進めてきた「ゲートスクエア」が、2014年7月にグランドオープンしました。地域の中心的機能を担う「ゲートスクエア」の誕生により、柏の葉キャンパス駅周辺エリア一帯(先導エリア約12.7ha)でのスマートシティ運営が本格始動しました。

住宅、オフィス、商業施設、ホテル・ホール、国際交流施設などが集積する、最先端、かつ、日本初の複合開発型スマートシティとして、新たな価値・産業・イノベーションを創出していきます。



「柏の葉スマートシティ」の街づくりの3つのテーマ

環境共生都市	<ul style="list-style-type: none">・地域でエネルギーを一元管理・省エネ・創エネ・蓄エネを推進・エネルギーと食の「地産地消」・省CO₂型のシェア交通システム・災害時でもライフラインを確保
健康長寿都市	<ul style="list-style-type: none">・地域連携による疾病・介護予防・高齢者の積極的な社会参画・ICTを活かした多世代間交流で誰もが生き生きと健やかに暮らす社会
新産業創造都市	<ul style="list-style-type: none">・日本が誇る「技術力」を活かしたベンチャーを地域で支援・グリーン経済を支える新産業の創造・国際的なベンチャーコミュニティの創生



「ゲートスクエア」オープン

「ゲートスクエア」には、エネルギー、防災、交通、健康、ビジネス環境、国際交流空間などのさまざまな都市機能を集積しています。日本初の街区間電力融通を実現したエネルギー管理システム「柏の葉AEMS※2」が稼働し、新たなイノベーション創造拠点「KOIL」、健康サポート拠点「街のすこやかステーション」などもオープンしました。

※2 AEMS:Area Energy Management System

環境共生都市

◆柏の葉AEMS(柏の葉エリアエネルギー管理システム)

「ゲートスクエア」のグランドオープンにより、「柏の葉AEMS」も本格的に始動しました。「柏の葉AEMS」は、「柏の葉スマートセンター」を中央管理拠点とし、エリア一帯に分散するオフィスや商業施設、ホテル、住宅などの各施設と、電力会社からの系統電力および太陽光発電や蓄電池などの電源設備をネットワークでつなぐことで、地域エネルギーの一元管理を行うシステムです。各施設のエネルギー使用状況や気象情報などの把握・分析に基づいて、街全体で効率的な発電・蓄電・電力融通を制御するスマートグリッドの運用を段階的に開始。CO₂排出量の低減や災害停電時のBCP※3・LCP※4を実現します。

※3 BCP:Business Continuity Plan(事業継続計画)

※4 LCP:Life Continuity Performance(居住継続性能)



環境共生都市

◆「ゲートスクエア」の省エネ・創エネ・蓄エネ

ショップ&オフィス棟とホテル&レジデンス棟では、自然の力を活用して地球への負担を減らすサステナブルデザインを採用し、太陽光発電、地中熱や温泉水を利用するシステムなどを導入しています。エネルギー棟には特高受電設備や大型蓄電池、電力融通装置などを設置しています。また、ショップ&オフィス棟などの業務系施設にはBEMS※5を、ホテル&レジデンス棟の住宅施設には新たに開発した「柏の葉HEMS」を導入し、「柏の葉AEMS」と連携させたエネルギー管理を行っています。

※5 BEMS:Building Energy Management System

「ゲートスクエア」の主な省エネ・創エネ・蓄エネ

〈省エネ〉	〈創エネ〉	〈蓄エネ〉
<ul style="list-style-type: none"> ●LED照明などの高効率機器の導入 ●光ダクト、自然通風・換気システム ●HEMS、BEMSの導入・運用 	<ul style="list-style-type: none"> ●太陽光発電 ●風力発電 ●地中熱・温泉水利用 ●生ごみバイオガス発電 ●排熱利用・複合型コジェネレーション ●太陽熱利用 	<ul style="list-style-type: none"> ●大型蓄電池 ●蓄熱装置 ●電気自動車のシェアリングシステム（非常用蓄電池としても利用）

新産業創造都市

◆KOIL(柏の葉オープンイノベーションラボ)

企業や個人が交流を通じて新産業を生み出すオープンイノベーション拠点「KOIL」。オフィスフロアや会員制ワーキングスペースのほか、一般の方も利用可能なデジタルものづくり工房なども併設。また、空間だけでなく、創業支援プログラムや相互交流イベントなどのコミュニティも提供します。



KOILパーク



KOILファクトリー

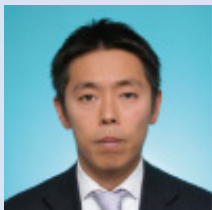
健康長寿都市

◆街のすこやかステーション

いつでも気軽に、継続的に利用できる健康サポート拠点「街のすこやかステーション」を駅前のショップ&オフィス棟に開設しました。予防医療をテーマとした医療施設をはじめ、東京大学の産学連携プロジェクトによる健康増進サービス拠点や健康関連イベントの定期開催など、健康に係る幅広いサービスの提供を計画しています。



街のすこやかステーション



三井不動産(株)
柏の葉街づくり推進部
事業グループ
橋本 隆二

公・民・学の連携をベースに世界の課題解決を目指す街づくりを

「柏の葉スマートシティ」の「環境共生都市」「新産業創造都市」「健康長寿都市」という3つのテーマに対し、この度オープンを迎えた「ゲートスクエア」に三井不動産グループの総合力を結集し、連携させ、より良いサービスを提供できるよう尽力してまいりました。

柏の葉の街づくりはまだ始まったばかりですが、「世界の未来像」を具現化するための未来へのゲートとなることを目指して、引き続き邁進してまいります。

◆4プロジェクトがグッドデザイン賞受賞

柏の葉キャンパスエリアにおける4プロジェクトが、公益財団法人日本デザイン振興会主催の「2013年度グッドデザイン賞」を同時受賞しました。

- ・「柏の葉AEMS」
- ・「柏の葉HEMS」
- ・「パークシティ柏の葉キャンパス 二番街」
- ・「課題解決型まちづくり推進プラットフォーム(事業主体者:柏の葉アーバンデザインセンター)」

これらを含め、同エリアではこれまで通算9プロジェクトが受賞しており、公・民・学連携による柏の葉の街づくりが高い評価を得ています。

&Nihonbashi

歴史・伝統と革新の融合する街をめざして

「日本橋再生計画」は第2ステージへ

「残しながら、蘇らせながら、創っていく」

三井不動産の本拠地であり、三井グループにもゆかりの深い日本橋。この街の活性化や新たな魅力の創造に向け、官・民・地元一体で進めているのが「日本橋再生計画」です。「残しながら、蘇らせながら、創っていく」というコンセプトのもと、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)の両面に取り組んできました。

「COREDO日本橋」を開業した2004年から本格的にスタートした「日本橋再生計画」は、2014年秋の「日本橋室町東地区開発計画」全体竣工を機に、新たなステージへ。斬新で個性的な街づくりを通じて、東京の国際競争力強化にも貢献したいと考えています。



COREDO日本橋
(2004年竣工)



日本橋三井タワー
(2005年竣工)



COREDO室町
(2010年竣工)



日本橋架橋百年祭 (2011年10月)



名橋「日本橋」橋洗い (毎年7月)

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

「日本橋スマートシティ」をめざして

「日本橋再生計画第2ステージ」とは、すなわち「日本橋スマートシティ」を目指すステージ。三井不動産グループが考えるスマートシティを既成市街地において実現する「都心型スマートシティ」のモデル事業です。「第2ステージ」においては、心意気・粋といった日本橋らしい価値観を中心に、次の4つのキーワードを軸とした「人が主役の街づくり」に取り組んでいきます。

◆「日本橋再生計画第2ステージ」の4つのキーワード



「日本橋室町東地区開発計画」竣工

「日本橋再生計画第2ステージ」の始まりを告げる「日本橋室町東地区開発計画」は、5つの街区を面的に開発することで、働く・遊ぶ・暮らすといったさまざまな機能を融合させる総合的な街づくり。2014年3月にオープンした「室町古河三井ビルディング(COREDO室町2)」「室町ちばぎん三井ビルディング(COREDO室町3)」に続き、2014年10月竣工予定の「福德神社」再建をもって全体竣工を迎えます。



◆道づくりによる街づくり

面的開発という特性を生かし、周囲の歴史的建築物との調和にも配慮しながら、街区全体の景観を形成。それぞれの「通り」に個性を持たせることで、歩いて楽しい街を実現しました。



【中央通り】
ビル低層部のスカイラインを約100尺(約31m)に統一。



【江戸桜通り】
日本銀行本店から続く桜並木を延伸し、歩道幅を拡幅。



【仲通り】
電線類地中化および石畳により道路表層を整備。

◆地元の鎮守「福德神社」の再建

1,100年以上前から日本橋室町地域の人々に親しまれてきた「福德神社」。来街者に安らぎを提供するとともに、祭りなどを通じた地域コミュニティの拠点として再生します。また、災害時帰宅困難者に提供する水・食料等の備蓄倉庫を設置するなど地域防災機能も持たせました。



福德神社完成予想イメージ

◆江戸桜通り地下歩道を防災拠点に

中央区と共同で整備し、約3,000㎡の広場空間を創出。災害時には帰宅困難者など約1,800人を収容する防災拠点にもなります。

▶詳しくはP36「安全・安心の向上」へ



江戸桜通り地下歩道

◆外国人に向けた「日本橋おもてなしプロジェクト」

「COREDO室町2・3」の開業に合わせて、「日本橋案内所」、和室・茶室「橋楽亭／囲庵」を拠点に、外国人観光客などに日本橋の文化・歴史や街めぐりの楽しさを体験していただく「日本橋おもてなしプロジェクト」を開始しました。

日本文化を大切にしている日本橋から、世界に日本の良さを伝える活動を今後も推進・拡大していきます。



日本橋案内所の外国人コンシェルジュ

◆2013年度街づくりイベント

「日本橋再生計画」では、地元団体や企業などとともに、街の活性化を目指すさまざまなイベントなどを実施しており、季節の風物詩となっているものも少なくありません。2013年度の取り組みからいくつかをご紹介します。

ECO EDO 日本橋 2013 ～五感で味わう、江戸の涼～

[2013年7月13日～9月23日]
環境省の「クールシェア」活動とも連動。アートアクアリウム展には79日間で50万人が訪れました。



橋の日 打ち水大作戦(8月4日)

TOKYO KIMONO WEEK 2013 ～きもの・和・日本橋～

[2013年10月17日～29日]
恒例の「きもの大集合写真」などで着物文化を発信し、街ににぎわいを創出。



約200人が参加した「きもの大集合写真」
(10月27日)

桜フェスティバル

[2014年3月20日～4月6日]
桜の新しい楽しみ方の提案や、日本橋の伝統文化を気軽に体験できるイベントなどを実施。



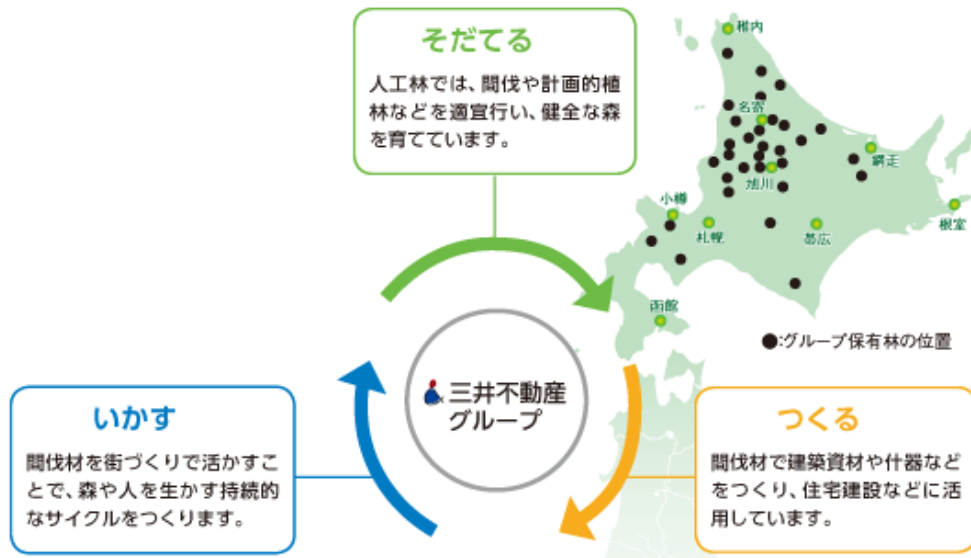
桜ライトアップ(三井本館)

&Forest

豊かな自然環境との共生をめざして

森～そだてる・つくる・いかす

三井不動産グループは、北海道に約5,000haの森林を保有し、天然林は最低限の管理のみで、できるだけ自然のままに、人工林は下刈りや間伐、計画的な植林などを適宜実施して健全な森林を育てています。また、これらの間伐材を建築資材などとして本業で活用し、その使用拡大を図ることで、健全な森林の持続的な育成につなげる「森～そだてる・つくる・いかす」サイクルを構築しています。



グループ保有林



札幌三井JPビルディング



ゲートスクエア ホテル&レジデンス棟



戸建住宅の構造用合板

そだてる

グループ保有林の6割強は人工林で、適切な施業により健全な森を育成しています。また、グループ従業員による植林研修も毎年実施しています。

適切に育成された森林は、多様な生物が生息する場となるとともに、二酸化炭素(CO₂)の吸収固定源となります。また、水源の涵養や土砂災害の防止など国土の保全にも貢献します。



グループ保有林



森林施業(下刈り)



植林研修



植林研修



港エステート(株)
旭川出張所
所長
中 秀喜

未来に向けて森を育てる森林施業

毎年200ha程度の間伐事業を行い、三井不動産グループの事業でその一部を建築資材や家具などに加工し使うことは、「そだてる」担当の私どもにとっても非常にやりがいのあることです。

今後は、間伐はもちろんのこと、50年を超える林分では主伐を行い、随時更新を図っていく中で森林施業の基本を遵守しつつ、三井不動産グループでの有効活用にもさらに貢献していきます。個々の木は伐採されてなくなりますが、森は続いていきます。私どもは未来に向けて森を育てるため森林施業を続けてまいります。

つくる

グループ保有林の間伐材で戸建住宅の構造用合板やマンションのフローリング材などの建築資材、ベンチ、テーブルなどの什器をつくり、建物建設などの本業での活用を進めています。

間伐材を建築資材などとして活用することはCO₂を長期固定することであり、地球温暖化の防止につながります。



三井不動産(株)
ビルディング本部
運営企画部
酒井 麻希

森の循環を肌で感じ、事業のアイデアに

「新宿三井ビルディング」3階の職域食堂「しんじゅく季膳房」のリニューアル工事にグループ保有林のカラマツ材を使用することを決定しました。2012年に参加した植林研修での知識と経験を、事業のアイデアに取り入れたものです。育てた森林材を事業に組み込み、最終的にはテナント企業の皆さまに使っていただく。森の循環を肌で感じることができました。

リニューアルオープンは、2014年10月を予定しています。テナント企業の皆さまにも、森を生かすサイクルの一役を担っていることを感じていただけたような場にしたいと考えています。

◆2013年度街づくりイベント

- 柏の葉スマートシティ
 - ・パークアクセス 柏の葉:フローリング材
 - ・ゲートスクエア ホテル&レジデンス棟:
バルコニーの床・天井のサーモウッド材
- 札幌三井JPビルディング:
地下歩行空間のベンチ
- 新宿三井ビルディング「しんじゅく季膳房」:
テーブル、間仕切り



グループ保有林の間伐材で作ったテーブル、間仕切り
(「しんじゅく季膳房」完成予想CG)

いかす

グループ保有林の間伐材を、木材を使用しづらい都市部の大規模鉄筋コンクリート造建築物の内装材などに活用し、グループ事業での水平展開を図ることで、使用拡大を目指します。そして、国内の林業の活性化や健全な森林の持続的育成につなげていきます。



三井不動産(株)
社会・環境推進室
齋藤 耕太郎

グループ保有林の育成と活用をさらに推進

「少しでも国産材を使うことによって日本の森林を元気にしたい」という思いから、自社グループ保有林の間伐材を使って、まずは自用オフィスの文房具や家具、そして自社の事業での活用と徐々に活用の範囲を広げてきました。日本の森林を持続可能で健全な森林として保全していくために、グループ保有林の育成と活用をさらに推進していきたいと考えています。植林活動で自ら木を植える時も、次の世代の子どもたちのこと、未来の地球のことを想います。植えた目の前の苗木が成木になるのは、50年以上も先のことなのであります。

◆2013年度街づくりイベント

2013年夏、2回目となる「&EARTH DAY」を開催しました。「&EARTH melody」と「&EARTH教室」の2つのワークショップを通して、三井不動産グループの「森～そだてる・つくる・いかす」取り組みなどを紹介し、森を育て、その木材を使うことで森を生かすサイクルの大切さを伝えました。

開催概要

会場:ららぽーとTOKYO-BAY、ららぽーと横浜
期間:各2日間参加者数:延べ約980人



「&EARTH melody」
グループ保有林の間伐材で木琴を作り演奏



「&EARTH教室」
紙芝居で環境について学習

&Society

被災地東北の企業支援をめざして



「結の場」プロジェクトで被災地を“食べて応援”！

東日本大震災の被災地域企業を、大手企業等の経営資源を活用して支援する「地域復興マッチング『結の場』」(復興庁宮城復興局主催)。三井不動産では、2012年度から同プロジェクトに参加し、宮城県石巻市・気仙沼市で水産加工に携わる企業を支援してきました。当社が運営する施設での販路拡大などを通じて、今後もテナント企業の皆さまなどとともに“食べて応援”の取り組みを続けていきます。



◆石巻を応援！～イベントで“海の幸”を販売～

世界三大漁場の1つといわれる「金華山沖」を擁する港町石巻から届いた選りすぐりの海の幸を、オフィスビルや商業施設で販売。3回のイベントで石巻市から計16社の企業に出展していただきました。



「宮城応援マルシェ」

- ・2013年7月17日
- ・三井別館(東京都中央区)

三井不動産グループ社員を含む500人以上が来場。



「霞マルシェ2013」

- ・2013年10月28日・29日
- ・霞が関ビルディング(東京都千代田区)

毎秋のイベントに参加。近隣オフィスワーカーなどを対象に試食・販売。



「石巻復興応援マルシェ in 三井アウトレットパーク仙台港」

- ・2013年11月16日・17日
- ・三井アウトレットパーク仙台港(仙台市宮城野区)

一般のお客さまへの販売促進を目的にマルシェを開催

◆気仙沼を応援！～食堂で「復興ランチ」を提供～

オフィスビルのテナント企業の皆さまなどが利用する職域食堂で、気仙沼市の水産加工品を使用した「復興ランチ」を提供。『結の場』では初となる飲食店での継続的な復興支援として、2014年5月までに1万食以上を販売しています。



告知ポスター



告知ポスター



店内告知

◎「復興ランチ」提供場所

- ・新宿三井ビルディング(東京都新宿区)[2013年12月～]
- ・虎ノ門ツインビルディング(東京都港区)[2014年2月～]
- ・新木場センタービル(東京都江東区)[2014年3月～]
- ・オーバルコート大崎マークウエスト(東京都品川区)[2014年3月～]
- ・ゲートシティ大崎(東京都品川区)[2014年4月～]



(株)阿部長商店
代表取締役
阿部 泰浩様

気仙沼の素晴らしさを皆さまにお伝えしたい

今回、皆さまの心温かいご支援とご協力により、「復興ランチ」を通じて気仙沼の食材をご提供することができ、とてもうれしく感じています。弊社は東日本大震災によって、メインである水産事業部門12事業所のうち8事業所が壊滅的被害を受けました。復興はまだ道半ばですが、これからも商品を通じて気仙沼の素晴らしさを皆さまにお伝えできるよう努めていきますので、今後とも何かとお力添えをいただければ幸いです。



三井不動産(株)
社会・環境推進室
小林 輝男

当社グループのリソース・ノウハウをフルに生かした復興支援を

東日本大震災から3年以上がたちましたが、被災地の復興はまだまだこれからです。被災地では、インフラや住まいの再建と並んで産業の復興が大きなテーマになっています。当社は不動産業を主力とする企業グループならではのリソース・ノウハウを生かし、被災地域企業への継続的な復興支援活動を開始しています。オフィスビルの職域食堂はどなたでもご利用いただけます。被災地の復興を盛り上げるべく、ぜひ皆さんも応援してください。

&Global

海外における新たな価値創造をめざして

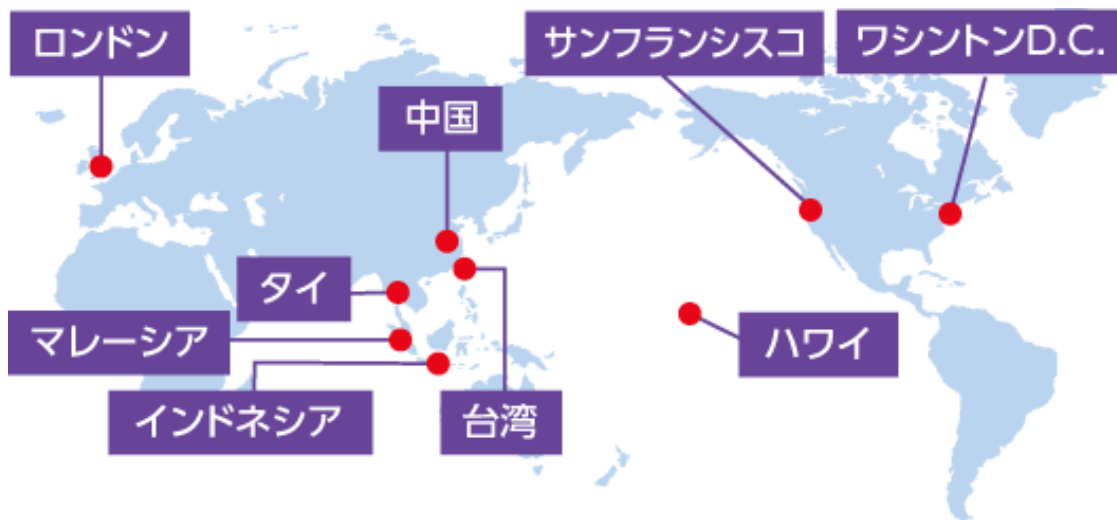


欧米・アジアでの事業展開を積極化

三井不動産グループは、欧米の主要都市におけるビルディング事業やハワイでのホテル事業とともに、アジアでは住宅・商業施設などの開発を推進。現地の優良なパートナー企業とのアライアンスのもと、事業活動エリアを世界中へ広げています。

「スマートシティ」「安全・安心」「環境共生」など国内で培ったノウハウを生かし、各地域に適したクオリティの高い商品とサービスの提供を通じた、新たな価値創造を目指していきます。

進行中の主要海外プロジェクト



ロンドン



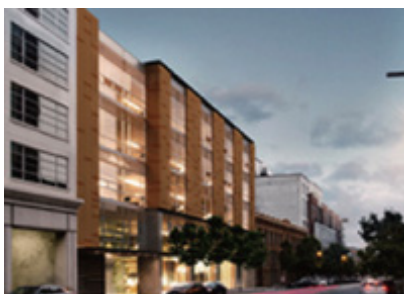
オフィスビル
「1 エンジェルコート」
(2013年取得)



オフィスビル
「8-10 ムーアゲート」
(2014年竣工)

サンフランシスコ

三井不動産アメリカサンフランシスコ支店を開設(2013年)



オフィスビル
「270ブランナン
開発計画」

ワシントンD.C.



オフィスビル「1200 17th ストリート」
開発計画(2014年竣工)

中国



商業施設「杉井アウトレット広場・寧波」
(2011年開業)

台湾



商業施設「(仮称)台湾林口アウトレット計画」
(2014年着工)

タイ



分譲マンション「イデオQチュラサムヤン」
(2014年着工)

マレーシア



分譲住宅「ザ・ミュージズ」(写真) (2014年着工)
商業施設「(仮称)三井アウトレットパークアラルンプール
国際空港(KLIA)」

インドネシア



分譲マンション「チトラガーデンシティチトラ6街区」
(2014年着工)
戸建分譲住宅「チトララヤ エコポリス街区」(2013年着工)

ハワイ



ホテル「ハレクラニ」
開業30周年(2014年)



ハレクラニ
SVP, Secretary &
Treasurer
中村 浩康

次の10年に向け新たな決意を

1984年3月1日の開業以来30年。ゼロからスタートし、世界的リゾートのオアフ島でも高い評価をいただけるまでになりました。お客さまのご愛顧と現地スタッフの努力に感謝しています。2014年5月に開催した記念パーティにはハワイ州知事をはじめ地元コミュニティ関係者300名がお越しく下さいました。次の10年に向け、スタッフとともども新たな価値創造への決意を固めています。

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、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、サステイナブルな社会の実現に取り組んでいます。

CO₂の削減

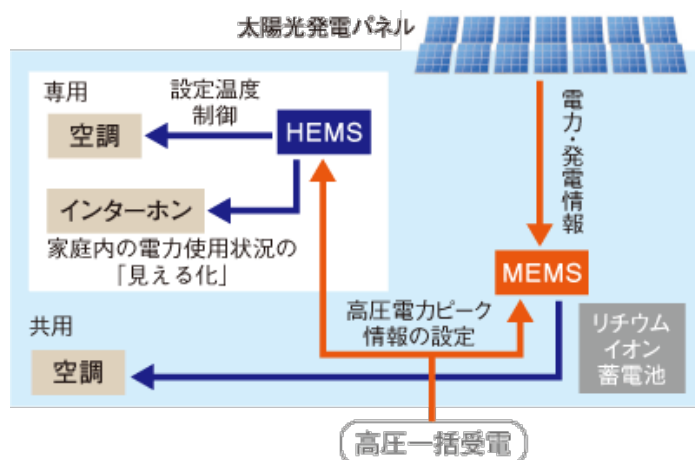
三井不動産グループは、省エネだけでなく、創エネ・蓄エネをも取り込んだ省CO₂型建物の提供や、既存建物での省CO₂取り組みを推進しています。また、自動車によるCO₂排出の抑制を図るためのモビリティデザインなどの提供にも努めています。

進む住宅の省CO₂対応

三井不動産グループの住宅部門では、建物の省エネ化だけにとどまらず、創エネ・蓄エネ、エネルギー管理システムの導入などに取り組んでいます。また、設計仕様において断熱や給湯、照明などの省CO₂仕様の標準化も進めています。

◆「パークホームズ品川ザレジデンス」

2014年10月竣工予定の分譲マンション「パークホームズ品川ザレジデンス」(東京都港区)では、省エネルギー等級4(次世代省エネルギー基準)への適合やLED照明、Low-Eガラス、太陽光発電設備(発電容量約10kW)、リチウムイオン蓄電池(蓄電能力約6kWh)の設置などの省エネ・創エネ・蓄エネ仕様に加え、HEMSとMEMS^{※1}を組み合わせたエネルギー管理システムを導入する計画です。本事業はHEMS・MEMSの導入により、経済産業省の「スマートマンション導入加速化推進事業」に採択されました。

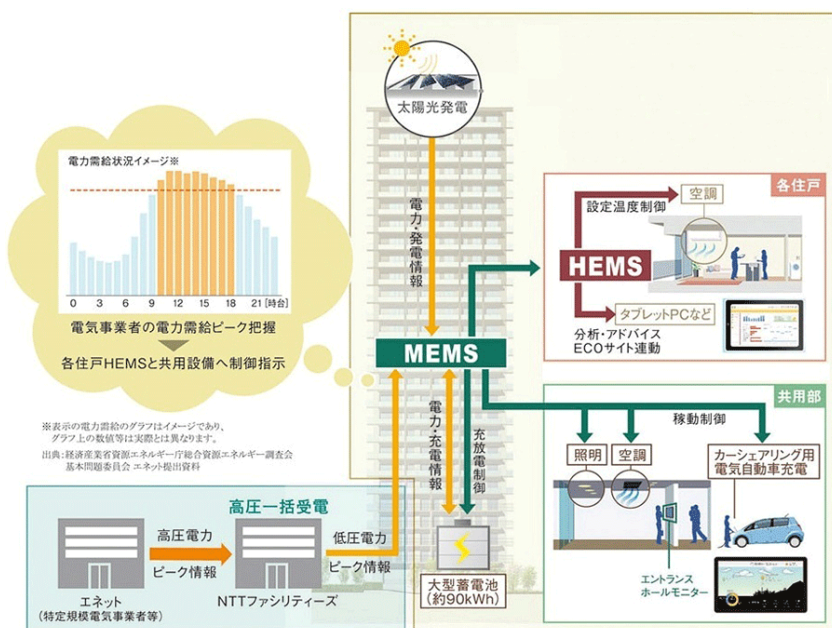


エネルギー管理システムの概念図

※1 MEMS: Mansion Energy Management System

◆「パークタワー西新宿エムズポート」

「パークタワー西新宿エムズポート」(東京都新宿区)では、マンション全体のエネルギー管理システム(MEMS)により、各住戸内のHEMSや共用部のリチウムイオン蓄電池(蓄電能力約88kWh)、空調、照明、EV電器などを制御し、マンション全体での電力需給ピーク時のデマンドレスポンスを可能にしています。また、電力需給ピーク時に居住者がピークカットに協力すると、削減電力量に応じて翌月の電気料金に使えるポイントを還元する仕組みも導入することで、居住者のピークカット行動促進を図っています。



MEMSとHEMSによるエネルギー管理の概念図

◆「パークホームズLaLa新三郷」

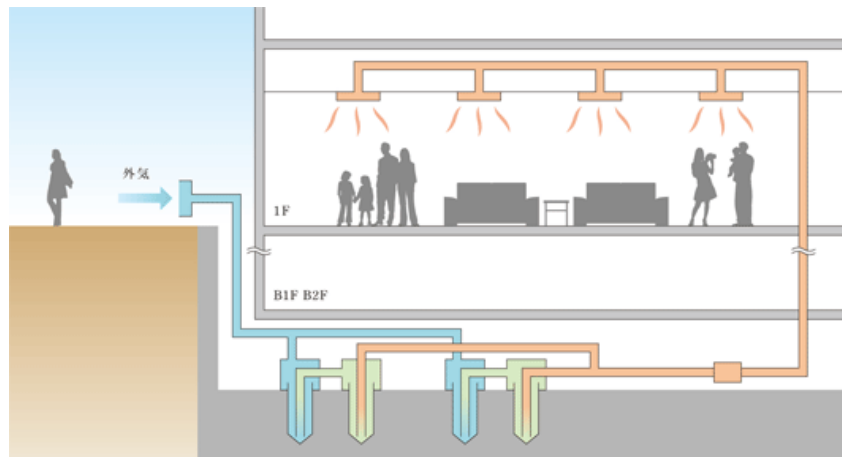
「パークタワー西新宿エムズポート」(東京都新宿区)では、マンション全体のエネルギー管理システム(MEMS)により、各住戸内のHEMS や共用部のリチウムイオン蓄電池(蓄電能力約88kWh)、空調、照明、EV電器などを制御し、マンション全体での電力需給ピーク時のデマンドレスポンスを可能にしています。また、電力需給ピーク時に居住者がピークカットに協力すると、削減電力量に応じて翌月の電気料金に使えるポイントを還元する仕組みも導入することで、居住者のピークカット行動促進を図っています。



「パークホームズLaLa新三郷」の省CO₂対応

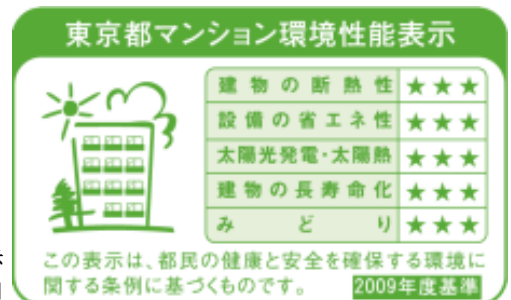
◆「東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDEN」

「東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDEN」(東京都江東区、2014年8月竣工)は、省エネルギー等級4(次世代省エネルギー基準)への適合などの省エネ仕様やエネルギー使用量などの「見える化」に加え、太陽光発電設備(発電容量約30kW)とリチウムイオン蓄電池(蓄電能力約96kWh)を導入しています。さらに、地中熱を利用した外気処理システムを導入し、空調負荷を抑えることにより、CO₂排出量の低減に寄与します。



地中熱を利用した外気処理システム概念図

これらの取り組みなどにより、「CASBEEまちづくり」のSランクの認証や、東京都の「マンション環境性能表示(2009年度基準)」の5項目すべてで3つ星を取得しています。



東京都の「マンション環境性能表示(2009年度基準)」

◆「パークアクシスプレミア 日本橋室町」

「パークアクシスプレミア 日本橋室町」は、「室町古河三井ビルディング」(東京都中央区)の最上階4フロアに位置する賃貸マンションです(2014年1月竣工)。住宅エリアの全照明のLED化などの省エネ対応のほか、住宅専用の太陽光発電設備を設置し共用部電力の創エネも行っています。また、建物全体のBEMSに接続して、太陽光発電量や各住戸の電力使用量をパソコンやスマートフォンなどで確認できる「見える化」システムも導入しています。

◆「ファインコートけいはんな公園都市」

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3.6kWh)と都市ガスで発電・給湯を行う「エコウィル」(発電能力1kWh)のダブル発電を全戸(32戸)に標準装備。一般的な家庭(4人家族想定)の年間使用電力の約67%を賄えます。さらに、これらの発電量や家庭でのエネルギー使用量を見える化するとともに、エネルギーの使用状況に合わせたエネルギーレポートや省エネアドバイスなどを配信する「エネロックPLUS」※2も全戸に標準装備し、スマート化にも対応しています。そのほか、光や風の流れなどを活用したパッシブデザインによる省エネ仕様も採用しています。



「ファインコートけいはんな公園都市」の街並み

※2 エネロックPLUS:大阪ガス(株)が提供するHEMS商品。

◆住宅部門の省CO₂仕様の標準化の状況

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。

2014年3月に三井不動産レジデンシャル(株)は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の東京ガス(株)のガス供給区域内の自社が供給する新築戸建分譲住宅「ファインコート」シリーズ全戸に、家庭用燃料電池「エネファーム」を標準採用することを決定しました。2014年3月時点で設計を開始した一部物件より、順次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(2013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		
			共用部	LED照明、蛍光灯	首都圏	2011年度	
		照明	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		
			節水トイレ、節水シャワー、節水水栓	首都圏	2011年度		
			その他	EV充電器	首都圏	2012年度	
				劣化対策等級3	首都圏	2009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		
		給湯	高効率給湯器	首都圏	2013年度		
			共用部	LED照明	首都圏	2009年度	
		照明	専用部	蛍光灯	首都圏	2009年度	
			その他	シャワー手元ストップ	首都圏	2013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年度から全国)	2009年度
				給湯	高効率給湯器	東京(2012年度から全国)	2009年度
エネファーム	東京ガス(株)のガス供給区域内の「ファインコート」シリーズ				2014年3月		
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年度から全国)	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。

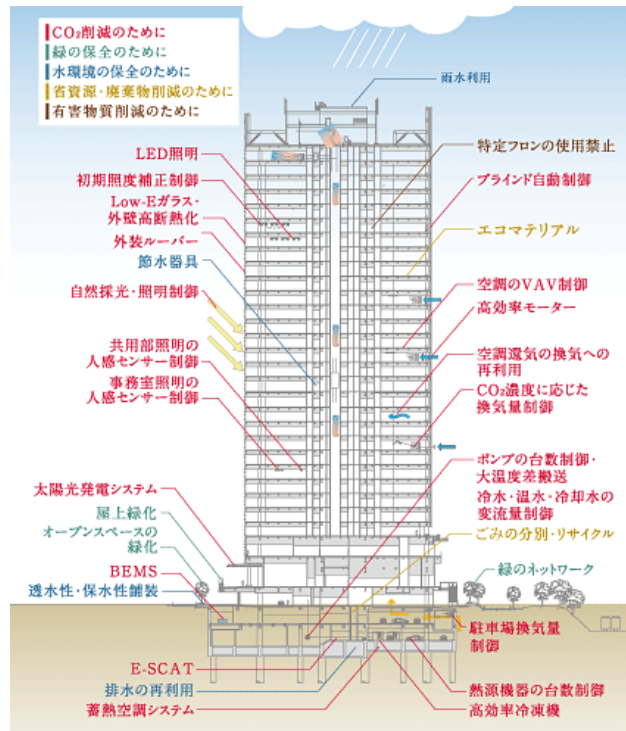
3. 分譲マンションはパークリユクス mono シリーズを除きます。また、太陽光発電設備は非常用発電機のない物件で標準化しています。

オフィスビルでの省CO₂対応

オフィスビルでは、省エネ性能の高い建物の提供に努めるとともに、既存のオフィスビルにおいても高効率の省エネ機器への切り替えや省エネ管理などに努め、さらなる省エネ性能の向上を図っています。

◆「飯田橋グラン・ブルーム」

「飯田橋グラン・ブルーム」(東京都千代田区)は、建築物総合環境性能評価システム「CASBEE新築(2010年版)」のSランク相当の環境性能を持つオフィスビルです。Low-Eガラスや自動角度制御ブラインドなどの採用により、空調負荷の低減や安定した自然採光を図っています。また、専用部・共用部の全照明のLED化や自動調光制御システム、高効率な熱源・空調システムなどを導入するとともに、BEMSやE-SCAT(熱源トータル最適制御システム)などを導入し、トータルエネルギー使用の最適化を図っています。さらに、太陽光発電設備や電気自動車充電施設(2台分)なども設置しています。



「飯田橋グラン・ブルーム」の環境対応

ホテルでの省CO₂対応

三井ガーデンホテルズでは、客室カードキーをキーボックスから抜くと自動で消灯する省エネスイッチの導入や、設備機器の更新時にLED照明や省エネ型洗浄便座、高効率空調設備など、省エネ型機器への切り替えを進めています。

リゾートホテルの「はいむるぶし」(沖縄県八重山郡竹富町)では、バックオフィスの全天井カセット型エアコンへのファンの設置や共用部の照明のLED化などによる省エネ化を図っています。

商業施設で大規模太陽光発電

郊外型の大型商業施設において、大規模太陽光発電設備の導入を進めています。

2013年度には「三井アウトレットパーク滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡竜王町)と「三井アウトレットパーク木更津」(千葉県木更津市)で太陽光発電設備を増設し、総発電容量は各々約118kW、約800kWとなりました。また、「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)では発電容量約400kWの太陽光発電設備を新設しました。

商業施設での大規模太陽光発電設備の設置状況(2013年度末現在)

施設名	発電容量(kW)		
	既設	増設・新設	合計
MOP滋賀竜王	約18	約100	約118
MOP木更津	約600	約200	約800
ららぽーとTOKYO-BAY	—	約400	約400
ららぽーと柏の葉	約10	約492	約502

注) 1. MOP:三井アウトレットパークの略。
 2. 「ららぽーと柏の葉」での増設は2012年度に実施。

環境配慮型の大型物流施設の開発

三井不動産は、関東エリアと関西エリアにおいて環境配慮型の大型物流施設の開発を進めています。2013年度にはグローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株)(GLP)と共同開発した「GLP・MFLP^{※3}市川塩浜」(千葉県市川市)が竣工。CASBEE新築のAランクの認証を取得するとともに、発電容量約2MW^{※4}の大規模太陽光発電設備を備える環境配慮型の施設となっています。また、2013年度に着工した「MFLP八潮」(埼玉県八潮市)、「MFLP久喜」(埼玉県久喜市)、「MFLP堺」(堺市堺区)も、各種CASBEEのAランクの認証を取得(一部取得予定)するとともに、発電容量1MW以上の大規模太陽光発電設備を設置しています。

※3 MFLP:三井不動産ロジスティクスパークの略。
 ※4 MW:1MWは1,000kW。

環境配慮型の大型物流施設の開発状況(2013年度竣工・着工、取得物件)

施設名	所在地	CASBEE認証取得状況	太陽光発電容量(MW)	竣工時期
MFLP横浜大黒	横浜市鶴見区	CASBEE横浜Aランク	—	2009年4月(2013年7月取得)
GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	CASBEE新築Aランク	約2	2014年1月
MFLP八潮	埼玉県八潮市	CASBEE新築Aランク	約1	2014年3月
MFLP久喜	埼玉県久喜市	CASBEE埼玉県Aランク	約1.7	2014年7月
MFLP堺	堺市堺区	CASBEE新築Aランク(予定)	約2	2014年9月

社員コメント



三井不動産(株)
 ロジスティクス
 事業部
 岡田 卓也

ロジスティクスパークを環境に配慮して展開

当社が開発し運営する物流施設である三井不動産ロジスティクスパークは、物流施設として高い機能性を確保するのみならず、三井不動産グループ環境方針にのっとり、CASBEE新築のAランクの認証取得に加え、太陽光発電設備の設置、緑化・既存の植栽樹木の活用など、それぞれの施設特性を生かし環境にも配慮した施設として展開しております。

大規模太陽光発電所（メガソーラー）の稼働開始

三井不動産では、テナント企業などの保有不動産(CRE)の有効活用と再生可能エネルギーの利用推進を目的に、大規模太陽光発電所(メガソーラー)の建設を進めています。

2013年度には大分県大分市と山口県山陽小野田市の2施設が、2014年4月1日には北海道苫小牧市の1施設が稼働を開始しました。これら3施設による発電出力は約54MWとなります。2014年度にはさらに青森県八戸市と福岡県大牟田市の2施設が稼働を開始する予定です。

自動車からの省CO₂排出の抑制

三井不動産グループでは、電気自動車のシェアリングや電気自動車充電施設の設置、アイドリングストップの呼びかけなどにより、自動車からのCO₂排出の抑制に貢献しています。

◆分譲マンションでの電気自動車のシェアリングなどの導入

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションでは、電気自動車や電動アシスト付き自転車のシェアリングの導入を進めています。また、首都圏においては、2012年度から電気自動車充電施設の設置を標準仕様としています。

2014年度竣工(一部竣工予定)の「パークホームズ品川ザレジデンス」や「パークホームズLaLa新三郷」、「東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDEN」においても、電気自動車のシェアリングなどを導入しています。なお、カーシェアリング用の電気自動車は、停電時の非常用電力として活用可能となっています。

分譲マンションでの電気自動車シェアリングなどの導入状況(2014年度竣工物件)

施設名	シェアリング		施電気自動車充電施設
	電気自動車	電気アシスト付き自転車	
パークホームズ品川ザレジデンス	1台	12台	充電コンセント7台
パークホームズLaLa新三郷	1台	8台	充電ステーション1基
東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDEN	2台	—	充電対応壁駐車パレット 60台分

水環境の保全

三井不動産グループは、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)などにも努め、水環境の保全を図っています。

節水

オフィスビルや商業施設では、新築建物に節水型機器を導入するとともに、既存建物においてもリニューアル時などに節水型機器への切り替えや日々の節水活動に努めています。また、ホテルにおいても、節水につながる宿泊プランの提供などを行っています。

◆「北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業A1棟、C1棟」

2015年1月竣工予定のオフィスビル「北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業A1棟、C1棟」(東京都品川区)では、共用部のトイレ全367台に節水型フラッシュバルブを採用する計画です。これにより、非節水型に比べ年間約68,000m³の水使用量の削減を見込んでいます。

◆ホテルの「ノーメイクプラン」「ECO連泊プラン」

リゾートホテル「はいむるぶし」(沖縄県八重山郡竹富町)では、連泊時の客室清掃やリネン類などの交換を行わない宿泊プラン「ノーメイクプラン」を提供しています。三井ガーデンホテルズにおいても同様の宿泊プラン「ECO連泊プラン」を提供しています。清掃や洗濯などの回数を減らすことで、水や洗剤などの使用量を削減し、環境負荷の低減に寄与しています。

雨水・中水利用

オフィスビルや商業施設、分譲マンションなどでは、雨水や中水の利用に努め、水資源の有効利用を図っています。

「北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業A1棟、C1棟」と分譲マンション「東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDEN」(東京都江東区、2014年8月竣工)においても雨水を貯留・ろ過処理し、トイレ洗浄水や植栽への散水などに利用する計画です。

雨水・中水の利用状況(2014年度竣工物件)

施設名	内容・規模	使用用途
北品川五丁目第1地区 第一種市街地再開発事業	A1棟	トイレ洗浄水や植栽への散水
	C1棟	
東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDEN	雨水利用(貯留能力約50m ³)	植栽への散水

雨水の地下還元

オフィスビルや商業施設では、外構部や歩道、駐車場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。

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の使用やシックハウス対策として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、適切に対応しています。

■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。2013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92%となっています。また、三井不動産レジデンシャルサービス(株)(旧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。

三井不動産レジデンシャルサービス(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

■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(部資材、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。

※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。

■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。

2013年度は、高濃度PCB廃棄物の処理実績はありませんでした。なお、処理登録済みで未処理で保管している高濃度PCB廃棄物は、2013年度末現在、商業施設1施設で73台、ホテル1施設で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。

■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・回収破壊法にのっとり、適正に処理を行っています。

商業施設では、2013年度に2施設で空調機(ガスヒートポンプ室外機)117台を適正処理しました。

商業施設におけるフロン類の適正処理状況(2013年度)

施設名	所在地	処理台数
三井アウトレットパークマリソピア神戸	神戸市垂水区	空調機(GHP室外機)105台
アルパーク	広島市西区	空調機(GHP室外機)12台

■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

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。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なども行っています。

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。

◆商業施設での重課金制度

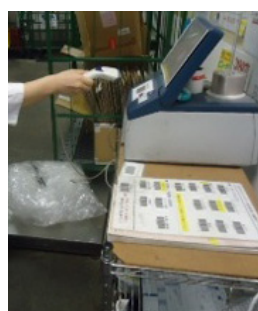
商業施設では、廃棄物の排出量に応じて課金する従量課金制度を導入し、店舗からの廃棄物の発生抑制を図っています。従量課金制度を導入している施設は、2013年度に2施設追加となり、32施設となっています。



シール貼り付け



計量器



計量の様子



分別保管の様子

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。

リサイクル

生ゴミや使用済みタイルカーペットなどのリサイクルのほか、古紙と蛍光灯・乾電池については独自のリサイクル・システムを構築して取り組んでいます。

◆生ゴミリサイクル

オフィスビルや商業施設において、飲食店などから排出される生ゴミをリサイクルし、肥料や家畜の飼料、バイオマスエネルギー(発電、ガス化)として再生利用しています。

生ゴミリサイクルの実績(2013年度)

項目		オフィスビル (32棟)	商業施設 (22施設)
生ゴミ	排出量	3,094t/年	4,099t/年
	リサイクル量	2,405t/年	4,074t/年
	リサイクル率	77.7%	98.7%
リサイクル用途	飼料、発電	肥料、飼料、 ガス化、焼却発電等	

注)リサイクル率=リサイクル量/排出量×100

リゾートホテルの「はいむるぶし」では、レストランから出るコーヒーかすを堆肥化してホテル内の農園でハーブや野菜などの栽培に利用し、育てたハーブや野菜などはまた、レストランで提供しています。その他の生ごみは、微生物による生ごみ処理機を導入し、施設内で処理しています。「鳥羽国際ホテル」では、厨房で使用した廃油を回収し、産業廃棄物の処理業者に委託して、燃料としてリサイクルしています。2013年度は、約3m³の廃油をリサイクルしました。



コーヒーかすで作った堆肥
（「はいむるぶし」）



コーヒーかすの堆肥を利用して栽培した
ハーブなど（「はいむるぶし」）

◆環境対応型カーペットのリサイクル

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。

カーペトリサイクルの実績(2013年度)

使用済みタイルカーペットの回収量	約12.6万m ²
環境対応型タイルカーペットの納入量	約11.3万m ²
2002年度からの累計納入量	約85.2万m ²

■三井不動産の自用床(オフィス)でのOA用紙の再生紙使用率

2013年度の三井不動産の自用床(オフィス)でのOA用紙の再生紙使用率※6は約96%でした。

※6 OA用紙の再生紙使用率:OA用紙のうち、再生紙の占める割合(重量ベース)。

◆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。2013年度の古紙回収量は約8,928t、再生紙購入量は約863tでした。

古紙リサイクルの実績(2013年度)

古紙回収量	都内のオフィスビル78棟	約7,908t	合計 約8,928t
	ららぽーとTOKYO-BAY	約1,020t	
再生紙購入量	三井不動産グループでの購入量	約863t(うち522t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

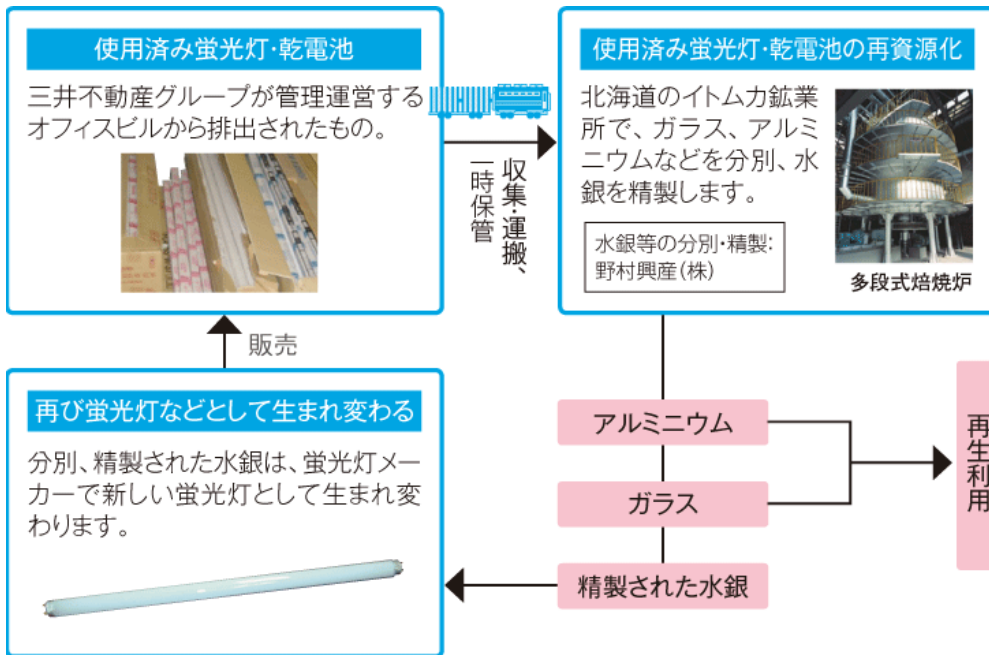
三井不動産は、リサイクル業者や運搬業者など4社と共同で使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システムを構築し、三井不動産グループが管理運営するオフィスビルやホテルなどから排出する使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクルを推進しています。回収した使用済み蛍光灯・乾電池から精製した水銀は新しい蛍光灯などの原料として、また、分別したアルミニウムやガラスは再生アルミニウム、再生ガラスとして再生利用するなど、リサイクル可能な部分はすべてリサイクルしています。

2013年度の回収対象棟数は54棟、蛍光灯の回収量は約23.3t、乾電池の回収量は約6.1tでした。

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの実績(2014年度)

回収対象棟数	計54棟(首都圏40棟、関西11棟、名古屋地区3棟)
回収量	蛍光灯:約23.3t 乾電池:約6.1t

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの概略図



建物の長寿命化

オフィスビルやマンション、戸建住宅では、建物の耐震性や耐久性、維持管理・更新の容易性、可変性などを高め、建物の長寿命化を図っています。

「パークホームズLaLa新三郷」(埼玉県三郷市、2014年9月竣工予定)は、躯体は免震構造となっており、劣化対策等級と維持管理対策等級で最高等級3を取得するなど、建物の長寿命化に配慮した分譲マンションであり、国の「長期優良住宅」の認定を取得しています。また、「東京ワンダフルプロジェクトSKYZ TOWER&GARDEN」でも長寿命化を図っており、「長期優良住宅」の認定を取得しています。

長期優良住宅の認定基準と「パークホームズLaLa新三郷」の取り組み

<p>居住環境</p> <p>地域の街並みと調和に配慮されたものであること。 三郷市の地区計画、景観条例等の遵守、地域に共生するランドスケープデザイン。</p>	<p>耐震性</p> <p>地震に強く損傷しにくく、継続利用が可能であること。 免震構造[※]の採用により大規模地震に対する損傷レベルを低減。</p> <p><small>※住棟のみ免震構造(エントランス棟を除く)</small></p>	<p>可変性</p> <p>ライフスタイル等に応じて間取りの仕様変更が可能であること。 間取り変更を容易にする躯体天井高約2,810mm以上を確保。</p>
<p>省エネルギー性</p> <p>必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。 次世代基準採用により省エネルギー対策等級「最高等級4」を取得。</p>	<p>バリアフリー性</p> <p>将来、共用部等の改修に対応できるようにしていること。 高齢者配慮対策等級(共用部)は「等級1」を取得。</p>	<p>維持管理・更新の容易性</p> <p>内装・設備のメンテナンスが容易なこと。 維持管理対策等級(専用配管)「最高等級3」を取得。</p>
<p>劣化対策</p> <p>数世代にわたり住宅の住棟構造躯体が使用できること。 劣化対策等級「最高等級3」に加え、住棟構造躯体は水セメント比45%以下を実現。</p>	<p>住戸面積</p> <p>必要な広さが確保された暮らしやすい住居であること。 3LDK・4LDK 専有床面積69.58㎡~83.93㎡。</p>	<p>維持保全計画</p> <p>定期点検、補修の計画がつけられていること。 三井不動産住宅サービスがきめ細やかな点検・補修を実施。</p>

※杭は除く

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。2013年度は廃棄物の委託処理業者2社2事業所の現地確認を実施しました。

商業施設事業部門でも、2011年度から2012年度にかけて、全国41の商業施設で現地確認を実施し、廃棄物処理業者との契約の適正化を完了しました。2013年度は適正化維持のため、24施設で実体的な監査・確認を行いました。2014年度も適正化維持のための監査・確認を継続していく予定です。

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。

安全・安心の向上

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、各事業において防災対策などさまざまな取り組みを強化・実施しています。

■ オフィスビルの取り組み

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、既存ビル・新築ビルともに防災・BCPに関する取り組みを推進しています。

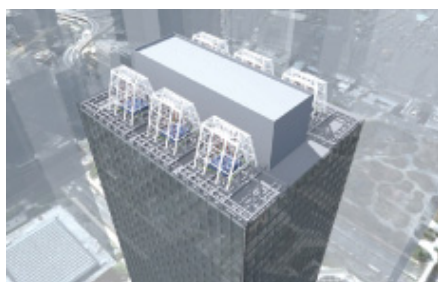
◆ 「新宿三井ビルディング」に超大型制震装置を設置

「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)において、長周期地震動の揺れを大幅に低減させる超大型制震装置TMD(約1,800t)を屋上に設置します。高層建築物の風揺れ対策に使用されていた技術を発展応用し、三井不動産と鹿島建設(株)が制震装置として日本で初めて実用化。眺望も阻害せず居室内工事もないなどの利点があります。2013年8月に着工、2015年4月末に竣工予定です。

現時点でも十分な耐震性能を備えた既存オフィスビルにおいて、テナント企業の従業員の安心感を高め、揺れ幅を最新鋭の超高層ビル並みに抑えるために行うものです。



工事の様相



超大型制震装置TMD
(外壁カバーを除いた概念図)

◆ BCP対応の高機能オフィス

2014年2月に竣工した「室町古河三井ビルディング」「室町ちばぎん三井ビルディング」(東京都中央区)は、以下のような機能を備えることで、テナント企業のBCPをバックアップします。

▶ 詳しくはP12 特集2「&Nihonbashi」へ

- ・各階エレベーターホールにデジタルサイネージを設置し、災害情報を提供
- ・72時間の非常用発電機を設置し貸室にも非常用電源を供給
- ・最高ランクの耐震性を誇るエレベーターを採用
- ・全フロアに防災備蓄倉庫を設置

◆ 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6月全体竣工)の業務・商業棟である「飯田橋グラン・ブルーム」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、(3)BCP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)などを設置しています。



「飯田橋サクラパーク」

分譲マンション・商業施設等の取り組み

◆「防災マンション計画」でグッドデザイン賞

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」(川崎市中原区)では、「建物構造」「防災設備」「コミュニティ」など複層的な防災対策を計画。今後の高層マンションにおけるモデルともなりうると評価され、2013年度グッドデザイン賞を受賞しました。

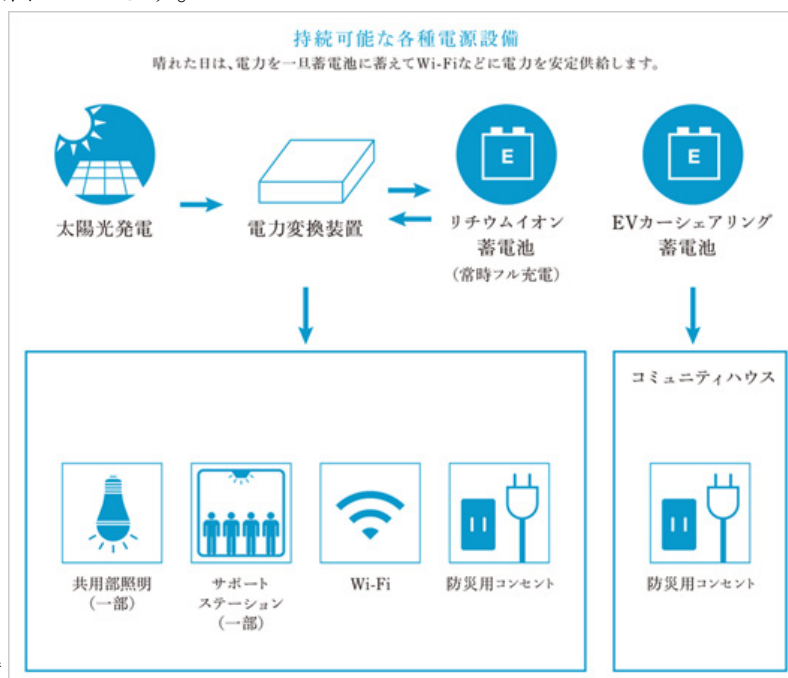
▶詳しくはP65「街づくりにおける価値創造」へ

◆「東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDEN」

「東京ワンダフルプロジェクト SKYZ TOWER&GARDEN」(東京都江東区、2014年8月竣工)では、大地震や災害時の停電などを想定した防災対策を行っています。

約72時間利用可能な非常用発電機のほか、太陽光発電・リチウムイオン蓄電池やカーシェアリング用電気自動車(EV)の蓄電池などを活用することで、停電時の電力供給を図ります。

また、高潮・津波への対策として、建物1階レベルを、東京都が公表したシミュレーションによる津波の最大高さより4m以上高く設計しています。



持続可能な各種電源設備

なお、非常用発電機・太陽光発電・リチウムイオン蓄電池・カーシェアリング用EV蓄電池を組み合わせた電源対策は、「パークホームズ品川ザ レジデンス」(東京都港区、2013年7月販売開始)、「パークホームズLaLa新三郷」(埼玉県三郷市、2013年7月販売開始)などの分譲マンションでも取り入れています。

◆「三井アウトレットパーク滋賀竜王」

「三井アウトレットパーク滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡竜王町)では、2013年7月のスケールアップオープンに伴い、お客さまや地域の皆さまの安全・安心の確保に向けた取り組みを強化しました。

芝生広場や噴水・遊具などがある憩いの場「ベリーガーデン」に、平常時はベンチ・スツールとして利用でき、非常時には炊き出し用のかまど等として使用可能なファニチャーを配置。また食料や水、簡易トイレなどの防災備蓄品も増量しています。

◆物流施設におけるBCP対策

三井不動産グループが展開する大型マルチテナント型物流施設では、社会インフラである物流機能が災害時にも維持されるよう、テナント企業のBCPを確保するための取り組みを行っています。

2014年1月に竣工した物流施設「GLP・MFLP市川塩浜」(千葉県市川市)では、次のような対策を導入しています。

▶詳しくはP23「CO₂の削減」へ



「GLP・MFLP市川塩浜」

- ・大地震でも建物の安全性を確保する免震構造の採用
- ・高潮・津波等への対応として、バース床レベルや1階フロアレベルを高めに設定
- ・断水・停電時にもトイレの利用が可能な井水設備の採用
- ・停電時に防災センターや事務所エリアへ電気を供給し、全館セキュリティ機能を確保するバックアップ電源設備の採用

■ 帰宅困難者受け入れ訓練の実施

2013年9月2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行いました。「東京都帰宅困難者対策条例」(2013年4月施行)にも対応するもので、2013年3月の第1回訓練を踏まえて改訂した独自の「帰宅困難者受け入れマニュアル」に基づいて実施。訓練にはテナント企業、医療機関のボランティアをはじめ三井不動産グループのオフィスビル運営管理スタッフなど総勢約70人が参加しました。

2014年2月27日には、「江戸桜通り」地下歩道で初めてとなる帰宅困難者受け入れ訓練を実施。当社グループ・テナント企業・中央区などから総勢約180人が参加し、デジタルサイネージによる災害情報の発信など新たな取り組みも行いました。

▶ 詳しくはP12 特集2「&Nihonbashi」へ



2014年2月27日の訓練の様子

社員コメント



三井不動産(株)
ビル本部運営企画部
運営企画グループ
(現三井不動産(株)
日比谷街づくり推進
部 事業グループ)
太田 幸一

日本橋エリアの防災力向上にむけて

当社は東日本大震災以前より、帰宅困難者対策として防災備品の備蓄等を進めてきましたが、震災以降は、独自の受け入れマニュアルの作成、訓練の実施等、対策を強化しています。江戸桜通り地下歩道における訓練もその一環。当日は中央区をはじめテナント企業・地権者・医療機関の方々のご参加を得て、受け入れスペースの設営や備蓄品の配布、負傷者対応等、実践的な訓練を行いました。今後も継続的に訓練を実施するとともに、中央区など行政機関や地元町会との連携を強化することで、日本橋エリア全体の防災力の向上に貢献していきます。

■ 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。

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」(東京都中央区)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ときなどには、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取っています。

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。

■ セキュリティ・防犯対策

三井不動産グループでは、お客さまに「安全・安心」を提供するため、各事業においてセキュリティ・防犯対策にも努めています。

◆ 「ファインコートけいはんな公園都市」

三井不動産レジデンシャル(株)の戸建分譲住宅「ファインコートけいはんな公園都市」(京都府相楽郡精華町)では、HEMS(エネルギーPLUS)とホームセキュリティシステム(アイルス)を全戸に導入。エネルギー使用量とセキュリティ設定のデータを照合することでセキュリティ状況を見える化するするとともに、防犯アドバイスなどを記した「エコ&セキュリティレポート」を発行します。

セキュリティコラム

なるほど!

「防犯ブザー」の効果的な使い方

セキュリティアドバイザーの原節です。
女性や子供に、不審者対策として防犯ブザーをご利用されているご家庭も多いと思います。
防犯ブザーは身の危険を感じた時に、レバーを引く・ボタンを押すなどの操作により大きな警報音を出す機器です。
防犯ブザーは「助けを呼ぶ」「相手を感じさせる」効果がありますが、いざ、緊急時に使えなければその効果も発揮することができません。
緊急時に躊躇なく使えるよう、具体的な行動を普段から想定しておくことが必要です。
今回は、防犯ブザーの具体的な効果的な使い方を紹介します。

防犯ブザーの効果的な使い方

ブザーは使い捨てと割り切り、警報音を出したブザーを不審者の背後などに向けて投げる

警報音を止めようと、不審者を投げつけたブザーにひきつける効果と、大きな警報音を出すブザーを探している間、不審者に「誰かにみられているんじゃないか?」と行動を抑制させる心理効果があります。いづれにしても、不審者が少しでもひるんだら完全にその場から逃げるのが大事です。ブザーを鳴らしても、所持したままだと、ブザー音を止めるために襲われるということにもなりかねません。「防犯ブザーは鳴らして終わり」ではなく鳴らした後の行動が大事ということです。

いざという時のために備えましょう

- ▶ご家庭でシミュレーションしましょう
「酔っ払い」「後をつけてくる」といった不審者や「声をかけられた」「肩や体をつかもうとする」などの緊急事態を想定し、どのような対応をすべきかを考え、シミュレーションをしてみましょう
- ▶定期的に動作確認や電池の交換も行いましょう
緊急時に「使い方が分からない」「電池がない」ということのないように、定期的に確認しましょう

ご在宅時に不審な訪問者があった場合には「ホームセキュリティ」の非常ボタンを躊躇なく押してください

京師 美佳(きょうし みすか) プロフィール
セキュリティアドバイザー、防犯ガラスメーカーに勤めていた頃から、セキュリティ事業部長。そして、セキュリティアドバイザーとして、来店お客様や電話での相談受付、セミナーなど、幅広く活動を行う。現在はフリーで、講演、テレビ・新聞・雑誌など、多方面で防犯の啓蒙活動に励む。

提供: 大阪ガスセキュリティサービス株式会社

お気軽にお電話ください
大阪ガスグッドライフコール **0120-000-555**
フリーダイヤル
受付時間: 月～土 09:00～17:30

Design Your Energy 大阪ガス
2014年 春号
エコ&セキュリティレポート
けいはんな公園都市

環境にやさしく、家計にやさしく、家族が安心して暮らせる街。

エコ&セキュリティレポートは皆さまの生活を見守っています。

SP

エコ&セキュリティレポート

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し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、「経年優化」の思想のもと、周辺環境との調和や生態系保全に配慮した緑地や生物生息環境の創出・復元、グループ保有林の保全・活用、持続可能な森林資源の調達などにも取り組んでいます。

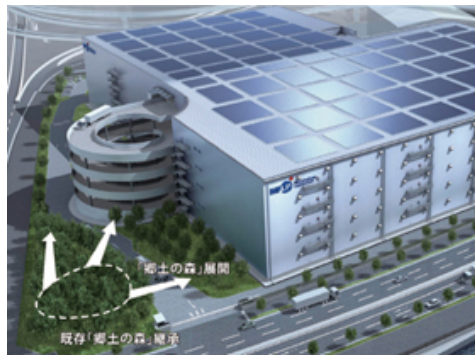
▶詳しくはP15 特集3「&Forest」へ

都市空間での緑の保全・創出

◆既存の「郷土（ふるさと）の森」の保全・継承

「MFLP堺」は、新日鐵住金(株)和歌山製鉄所堺地区(旧新日本製鐵(株)堺製鐵所)の運動場跡地に立地しており、同製鐵所の既存の「郷土の森」の一部を継承しています。この「郷土の森」は、1970年代に周辺地域の自然林や鎮守の森の植生を調査して適正樹種を選定し、当時の製鐵所の従業員やその家族、地域住民の協力で採取した周辺地域のドングリから育てた森で、アラカシやクスノキ、モチノキなどの常緑広葉樹の照葉樹林です。

「MFLP堺」では「郷土の森」をそのまま継承するだけでなく、林縁部の伐採により失われたマント群落を再生するための補植を行うとともに、物流センターの敷地内へも展開し、物流センターにふさわしい「郷土の森」として育て、未来に継承していく計画です。



「MFLP堺」の「郷土の森」の保全計画イメージ

◆既存樹木の活用と周辺地域と調和した緑化計画

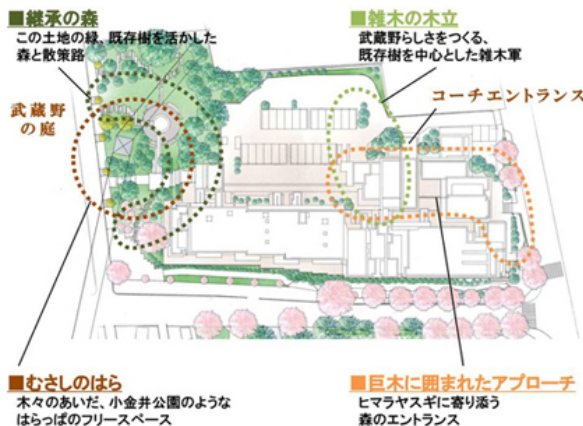
分譲マンションの「パークシティ武蔵野桜堤 桜景邸」(東京都武蔵野市)は、昭和30年代に開発された桜堤団地の跡地であり、50年に以上にわたって育まれたヒマラヤスギやケヤキなどの樹木が多数残されていました。これらの既存樹木を可能な限り活用し、周辺地域の環境とも調和した緑地設計を行いました。

保存・移植する既存樹木は樹木医の診断により決定し、保存する樹木を考慮して建物配棟を決定しました。また、敷地南側の道路および山川沿いには新たにサクラを植樹して、地域に開かれた遊歩道として桜並木を再生。先行して開発した西側隣地の「パークシティ武蔵野桜堤」や南側隣地の武蔵野市立桜堤公園、桜堤団地中央公園の桜並木との連続性にも配慮しました。

これらの取り組みが評価され、2013年度のグッドデザイン賞を受賞しました。



既存樹木を中心に構成した「武蔵野の庭」



「パークシティ武蔵野桜堤 桜景邸」の緑地配置図

◆「東京ワンダフルプロジェクト」総開発面積の46%の緑地を創出

「東京ワンダフルプロジェクト」は、東京都江東区の豊洲埠頭で三井不動産レジデンシャル(株)を含む7社が共同で進めている開発事業です。総開発面積(約3.2ha)の約46%を緑地として確保し、人工造成地で緑地としての自然資源に乏しい豊洲埠頭エリアに新たな緑地を創出します。また、緑の量の確保だけでなく質にも配慮しており、事前に生態系調査を実施し、その結果に基づき指標種・誘致目標種を設定するなど地域生態系に配慮した多様性・連続性を確保する緑地設計となっています。



「東京ワンダフルプロジェクト」の緑地配置図

◆「東京ミッドタウン」が「都市のオアシス」に認定

「東京ミッドタウン」(東京都港区)が、2013年10月に、公益財団法人都市緑化機構による社会・環境貢献緑地評価システム(SEGES)の「都市のオアシス」に認定されました。「東京ミッドタウン」は「On the Green」を環境コンセプトに掲げた大規模複合施設で、隣接する港区立檜町公園も含めて、開発面積の約40%に当たる約4haが緑地とオープンスペース(公開空地)となっており、都心における貴重な緑の憩いの場となっています。



憩いの場となっている「東京ミッドタウン」の緑地

◆第一園芸(株)の屋上・壁面緑化

第一園芸(株)の緑化事業では、デザイン・設計から施工・維持管理まで一貫したサービスを提供しており、外構部の緑化だけでなく屋上や壁面などの特殊緑化工事も行っています。2013年10月、同社が駅舎の屋上庭園のデザイン・設計および施工を行ったJR四ツ谷駅(東京都新宿区)駅舎の屋上庭園が、公益財団法人 都市緑化機構が主催、国土交通省・環境省他が後援する「第12回 屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」にて、「審査委員会特別賞」を受賞しました。この工事では、リサイクル材を主原料にした薄層基盤材使用による軽量化やレインセンサーを搭載した自動灌水装置による節水・省電力化などの緑化技術に加え、駅周辺に残る江戸城外濠跡の「土手」や「葉の形」をモチーフとした立体的なデザインを採用しています。



JR四ツ谷駅の屋上庭園

JR四ツ谷駅は緑化以外にもさまざまな環境保全技術を導入した「エコステ」第1号であり、屋上緑化などによる環境配慮型の駅づくりを行い、今後の駅のあり方を示した点が高く評価され、受賞の運びとなりました。

生物生息環境の再生

◆英虞湾沿岸遊休地の干潟再生

「合歓の郷ホテル&リゾート」が位置する三重県志摩市の英虞湾では、海の水質浄化や生物生息環境などの重要な役割を担っている干潟や藻場の多くが失われており、豊かな海の再生を目指して産官学民の協働で干潟や藻場の再生が進められています。

「合歓の郷ホテル&リゾート」は、志摩市が提唱する「稼げる・学べる・遊べる、新しい里海※1へ」の考えのもと、三重県水産研究所の技術支援を受け、2012年度から園内の「里山水生園」に隣接する約2haの沿岸遊休地(通称「丹にう生の池」)の干潟再生事業を進めています。「里山水生園」に隣接する「丹生の池」で干潟の再生を行うことにより、森から農地、そして海につながる里海の自然の再生を目指しています。

2013年度には、事業開始から1年が経過した干潟で、お客さまを対象とした自然体験プログラム「里海の生きもの調査隊～見つけてみよう! “ヒガタ”の生き物～」を6回実施し、アサリ、ボラ、クロダイ(チヌ)、ケフサイソガニなどの生物の生息を確認しました。



開門の様子

※1 里海: 人手が加わることで高い生物多様性や生物生産性を持つ環境が形成・維持されている沿岸海域のこと。

<干潟再生前>



耕作が放棄され、淡水の池となった遊休地



<干潟再生後>



水門の開放により海水で満たされていく遊休地



干潟再生事業地(丹生の池)と「里山水生園」

三重県、志摩市、合歓の郷、ホテル近鉄アクアヴィラ伊勢志摩が共同で取り組んできた「英虞湾の沿岸遊休地を干潟に戻すプロジェクト」が、2014年6月に日立環境財団の環境賞「優良賞」を受賞しました。

自然とのふれあい活動の場・機会の提供

◆「里山水生園」の再整備と園内の里山・里海を活用した自然体験プログラムの提供

「合歓の郷ホテル&リゾート」は、その全域が伊勢志摩国立公園内に位置しており、園内には里山・里海の豊かな自然が広がっています。また、人の手が加わることで多様な生物が生息する環境が保たれている里山環境を身近に体感していただけるよう、園内の丘陵地の谷間を「里山水生園」として再整備しました。「里山水生園」には、水田や複数の池、沢、竹林、シイタケ栽培林、カブトムシなどが生息する森などがあります。

本地域の自然を熟知した自然解説員とともに、これらの森や海、「里山水生園」を巡る「里海トレッキング」や、「里山水生園」の池や沢などの生物を観察する「自然生き物探検隊」、「里山水生園」に生息するヘイケボタルと英虞湾のウミホタルを鑑賞する「森と海のホタルウォッチング」などの自然体験プログラムも提供しています。



「里山水生園」

◆八重山の自然体験プログラムの提供

リゾートホテルの「はいむるぶし」(沖縄県八重山郡竹富町)では、お客さまに八重山の自然を気軽に体験していただけるよう「園内ナイトツアー」を提供しています。夕暮れ時から、自然解説員とともに園内を散策しながら沖縄特有の動植物や星空などの観察を行うツアーです。ヤエヤマオオコウモリやリュウキュウアオバズク、オカヤドカリ(天然記念物)などが観察できるほか、季節によっては南十字星を見ることができ、ご好評をいただいています。

2013年度は延べ4,847名(うち子ども647名)にご参加いただきました。そのほか、園内に自生する季節の山野草の摘み取りや自然観察を行う「園内山野草ツアー」も不定期に開催しています。



園内ナイトツアーの様子

◆「親子でECOカフェ ネイチャーキッズ in 二番街」の開催

「パークシティ柏の葉キャンパス 二番街」(千葉県柏市)では、2014年3月に居住者親子を対象とした「親子でECOカフェ ネイチャーキッズ in 二番街」を開催しました。これは、環境省の「平成25年度家庭環境教育強化および体験の機会の場認定促進業務」の支援を受けて開催したもので、専門家を招き、柏の葉の自然や敷地内に生息する生物についての室内学習や敷地内での野外観察会などを行いました。



敷地内のピオトープで水生植物を観察

プログラム

1. 「柏ってどんな生き物がいるの？」
二番街を取り囲む豊かな自然のお話。タヌキにも会えるかも！
2. 「いきものさがし～二番街の自然を知ろう」
①「二番街の植栽とピオトープ」
②「親子でいきものさがし～触ってみよう、探ってみよう」
身近なところにこんないきものが！自然を探検しよう。
3. 「二番街のいきものを描こう！」
今日出会ったいきもの、未来に出会いたい、いきものを描こう。

「親子でECOカフェ ネイチャーキッズ in 二番街」のプログラム

■ 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達成率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。

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

景観・街並みの保全・活用

三井不動産グループでは、街づくりにおいて「周辺環境との調和」や「にぎわい空間の形成」を実現するため、独自のガイドラインを設けるなどして、景観・街並みの保全・活用を図っています。日本橋における「道づくりによる街づくり」もそうした取り組みの一環です。

▶詳しくはP12 特集2「&Nihonbashi」へ

周辺環境との調和

◆「アユモシティ」の街づくり

住宅・商業・公共施設が一体となった「アユモシティ」の複合開発事業において、三井不動産レジデンシャル(株)は2013年6月に戸建分譲住宅「ファインコート西武立川アユモシティ」(東京都立川市・昭島市)の分譲を開始しました。「アユモシティ」の街づくりでは、玉川上水など周辺の歴史ある豊かな自然環境を継承する景観形成を重視。水の流れを表現したデザインなどを街の随所に取り入れるなどしています。



うずまき公園



しずく公園

また「アユモシティ」では、景観に優れた歩くことが楽しくなる街路計画を行っています。郷土種であるエゴノキを公園や宅地内に計画的に植樹し、長さ約990mものエゴノキ並木を創出したほか、戸建街区内の通りには、それぞれ異なる樹種のシンボルツリーを配し、季節が変わるごとにさまざまな表情を魅せる街景観を形成。郷土種の樹種を多く選定することで、周辺から鳥や蝶を呼び込む工夫も施しています。



「ファインコート西武立川アユモシティ」

◆独自ガイドラインによる街並みの維持

「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」(神奈川県藤沢市)では、独自の「タウンデザイン・ガイドライン」の運用により街並みの維持に取り組んでいます。持続的な街の熟成と発展に向け、法律や条令に基づいた地区計画・景観形成地区を定めるとともに、それらでは対応できない事項を補完する「タウンデザイン・ガイドライン」を独自に制定。建て替えや景観に影響する修繕などを行う際には、藤沢市に申請する前に、自治会から委託を受けたタウンマネジメント会社※2が、「タウンデザイン・ガイドライン」に沿って街並みの維持や更新が行われるよう、サポートを行います。

※2 三井不動産レジデンシャル(株)など9社の出資で設立された「Fujisawa SST マネジメント株式会社(TMO)」。

にぎわい空間の形成

◆「横浜・人・まち・デザイン賞」受賞

2013年5月、「横浜三井ビルディング」(横浜市西区)の公開空地が、「第6回横浜・人・まち・デザイン賞『まちなみ景観部門』」を受賞しました。同賞は、横浜市内での地域街づくりに関して特に著しい功績のあった活動や、都市景観の創造・保全に寄与した街並みを構成する建築物等を顕彰して、魅力ある街づくりを推進することを目的としています。今回の受賞は、「横浜三井ビルディング」の公開空地が緑豊かで開放的な憩いの空間を提供していることに合わせて、ウォーターフロントの立地を生かしたにぎわいと憩いの水際空間の形成が評価されたものです。



「横浜三井ビルディング」の公開空地

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。

ICTを活用した健康支援サービス

「柏の葉スマートシティ」(千葉県柏市)では、2014年1月末から約1カ月間、柏市と三井不動産などの企業で構成するコンソーシアムによって、妊産婦や子育て世代をターゲットとした総合健康支援サービスの実証事業(平成25年度ICT街づくり推進事業)が行われました。スマートフォンの専用アプリを使って、保健師などとのコミュニケーションや柏市からの情報配信などが利用できる「電子母子健康手帳サービス」、専用のリストバンド型活動量計を使って日々の行動記録や健康状態・体調変化を簡単に把握できる「健康見える化サービス」などを参加モニターに提供、サービスとしての有効性を検証しました。将来的には、「柏の葉スマートシティ」の主要プログラムとなる公・民・学連携の総合健康支援サービスとして、このような取り組みを発展させていく考えです。



リストバンド型活動量計



「健康見える化サービス」画面

家庭用植物工場の実証実験を実施

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」において2012年9月から2013年8月までの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。5世帯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した。

実証実験を通じて、(1)家庭用植物工場においては生長のスピードが速く安定した収穫が可能、(2)栄養の含有量が高い、(3)ネットワーク化によって栽培意欲が向上しコミュニティ形成が進む、といったことが確認されました。

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」の構築が期待されています。



家庭用植物工場

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)」
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」

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」
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※3。また世界有数の認証機関「ビューローベリタスジャパン」からISO9004に基づく成熟度評価「VeriCert®(ベリサート)」でデベロッパ初のトップレベル評価を受けました。

※3 首都圏の中高層マンションのみ取得しています。

| 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。

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。

「三井のすまいLOOP」

「三井のすまいLOOP」は、マンション・建売住宅・注文住宅・賃貸住宅など、三井不動産グループがこれまでに供給した住宅の居住者(首都圏約23万世帯)を対象に、住まいと暮らしに関するさまざまなサービスを提供するメンバーシップサービスです。本サービスを通じて、お客さまとの関係が輪のようにつながり広がっていくプラットフォームを目指し、グループ全体でお客さまとのリレーション強化を図っています。2012年4月に提供開始して以来、登録会員は11万人を超え、随時新サービスも追加しながら、継続的に充実を図っています。

三井のすまい LOOP

Membership Service

「世代ニーズに応える分譲マンション」

三井不動産レジデンシャル(株)では、シニア世代・子育て世代などのニーズに対応したサービス等の提供により、CSの向上に取り組んでいます。

2014年3月に販売開始した「パークホームズ築地グリーンサイド」(東京都中央区)では、開発に当たってアンケートやグループインタビューにより、今後も拡大するシニア世代のニーズを調査・分析。シニア層のライフスタイルに応じた空間設計のほか、医療サービスの強化や、各種生活支援サービスを提供する「レジデンシャルコンシェルジュ」の導入などソフト面の充実を図ることによって、多世代居住の実現を目指しています。

「パークホームズ築地グリーンサイド」外観(完成イメージ)



2013年11月に販売開始した「パークシティ大崎 ザ タワー」(東京都品川区)では、都心での理想的な子育てを実現するために、各界スペシャリストの提言を共用施設に反映。子どもたちの能力を育むキッズルーム「クリエイティブキッズガーデン」などを設置しています。

クリエイティブキッズガーデン



【『三井のオフィス』憲章】を策定

三井不動産グループのビルディング事業では、これまで「ワーカーズ・ファースト」という事業コンセプトのもと、「働く人にいちばんの場所であること」を目指してきました。

2014年4月、このコンセプトを進化させた【『三井のオフィス』憲章】を策定しました。この【憲章】のもと、「その先の、オフィスへ」をスローガンに、既成の「オフィスビル」の概念にとらわれず、そこで働く皆さま、活動する企業、地域の皆さまに「持続性と安心」「快適と効率性」「広がり革新」を提供する『三井のオフィス』を創り出していきます。

テナント企業、訪れるすべての皆さま、地域の皆さまにさまざまな出会いとつながりを提供することで、そこから多様で革新的な新たな価値を生み出し、ともに発展していく。三井不動産グループでは、そうした『三井のオフィス』の実現に取り組んでいます。

その先の、オフィスへ

三井のオフィス

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)では、施設運営スタッフとともに「お客様が感動する接客」を目指して、CS向上に取り組んでいます。

2013年9月には「第5回接客ロールプレイングコンテスト全国大会」を開催しました。大会出場者を決める各商業施設の予選会には、出店者スタッフ1,400人が参加。その予選会を勝ち抜いた代表39人が「接客No.1」を目指して競い合いました。

また、一般社団法人日本ショッピングセンター協会が主催する「SC接客ロールプレイングコンテスト」にも予選会で選ばれた出店者スタッフが毎年出場しています。2014年1月の同全国大会には4人の出店者スタッフが出場しました。



接客ロールプレイングコンテスト

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接客コンテストの実施や、全力挨拶キャンペーンを実施しています。2014年2月26日に行われた「第1回全力対応コンテスト」では各ホテルの代表31人が参加し、ロールプレイングによる接客を披露しました。

また、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。「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。



接客ロールプレイングコンテスト

全力対応コンテスト

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・戸建住宅の居住者、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

商業施設事業

- ・コインロッカー増設、大型コインロッカーの設置
- ・キッズスペース改修
- ・ベビールーム内空気清浄機・電子レンジ設置
- ・オムツ交換室カーテン設置
- ・女性トイレ・パウダールーム改修
- ・ベビーカー設置場所の増設(ベビーカーの増台)
- ・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
- ・ペットルールの変更(持ち込みエリアの見直し)

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。

地域コミュニティとの共生・連携

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」を目指しています。

◆マンションの品質マネジメント手法「TQPM(Total Quality Project Management)」

2013年6月に販売開始した分譲マンション「キャピタルゲートプレイス」(東京都中央区)では、居住者だけでなく地域の防災拠点としても機能する防災対策を講じています。

公共空間として機能するオープンスペースは、災害時の一時避難場所となり、また地域防災活動のための備品(マンホールトイレなど)を格納する約200㎡の地域防災倉庫を設置しています。



「キャピタルゲートプレイス」

◆街全体で考えられた防災対策

三井不動産レジデンシャル(株)ほかが進める、住宅・商業・公共施設が一体となった「アユモシティ」(東京都立川市・昭島市)の複合開発事業においては、街全体で考えられた防災対策を行っています。

街区内の公園に「近隣相互の助け合い」を支える防災広場としての機能を持たせ、防災シェルターや防災トイレ、かまどベンチを設置。また防災意識を高めるイベントなどの自治会による実施も支援します。

さらに、新規住民と周辺地域の住民との交流を促進するため、公園を街の外周部に配置するとともに、戸建街区分譲開始や商業施設のオープンに合わせてさまざまな交流イベントも開催しました。



防災トイレ(参考写真)



かまどベンチ(参考写真)



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。

◆地域コミュニティの核となる商業施設へ

2013年11月にグランドオープンした「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)西館では、ファミリーやアクティブ・シニアのニーズへの対応を強化。クリニックモールなどライフサポート機能や、3世代が楽しめるアミューズメント機能などの充実により、地域コミュニティの核となる商業施設を目指しています。



「ららぽーとTOKYO-BAY」西館

◆「サステナブル・コミュニティ研究会」の活動

三井不動産レジデンシャル(株)と三井不動産レジデンシャルサービス(株)では、アドバイザーボード委員(有識者)や各種外部団体と連携しながら、「サステナブル・コミュニティ研究会」の活動を行っています。東日本大震災以降の集合住宅のあり方として、住民同士の共助・互助や周辺住民との連携による持続可能な地域づくりを目指す取り組みです。

住民同士の「パークホームズグリーティング」(入居あいさつ会)や防災体験・バーベキュー等のコミュニティイベントを開催したり、コミュニティの重要性をまとめた「コンセプトブック」をマンション管理組合に配布するなど、さまざまな施策でコミュニティ形成を支援しています。

また2013年11月～2014年1月には、三井不動産グループで管理を行っている関東エリアのマンション約1,600棟の管理組合を対象に、「マンション・コミュニティに関するアンケート調査」を実施。マンション管理組合のコミュニティに対する関心度やコミュニティの成熟度、コミュニティにまつわる課題意識について調査しました。調査結果は、今後のマンション開発および管理運営に活用していく予定です。

こうした取り組み内容や調査結果などは同研究会の公式サイトで公表しています。

▶ サステナブル・コミュニティ研究会公式サイト



パークホームズグリーティング(入居あいさつ会)



コンセプトブック

■ 地域清掃活動等への参加

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

「日本橋一丁目三井ビルディング」(東京都中央区)、「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)において、ビル周辺のごみ拾いを実施。

・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。公式ウェブサイトに参加を呼びかけるなど、活動の支援も行っています。2014年3月、同会の清掃活動は通算700回に達しました。

・三井不動産ファシリティーズ(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。2013年7月28日の清掃活動には49人の社員が参加し、30kgを超えるごみを回収しました。

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、人と人がつながるイベントなどに取り組んでいます。

「&EARTH Park」

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・環境意識啓発を図るイベントで、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)が共同で開催しています。環境やコミュニティを考える「&EARTH教室」、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」などのプログラムを実施します。2013年度は4施設で開催、計1,202人が参加しました。



「アーバンドック ららぽーと豊洲」(2014年3月)

2013年度「&EARTH Park」開催状況

第1回 「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)

開催日:2013年11月9日 参加者:208人

第2回 「アーバンドック ららぽーと豊洲」(東京都江東区)

開催日:2014年3月1日 参加者:263人

第3回 「ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)

開催日:2014年3月2日 参加者:346人

第4回 「ららぽーと横浜」(横浜市都筑区)

開催日:2014年3月8日 参加者:385人

「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2013」(8月8日)

行政機関や民間企業53団体が運営に参加し、子どもを含む約360人が打ち水を実施。約15分間で2,500リットルの水がまかれました。



霞の打ち水

◆「霞テラス フラワーフェスタ2013」「霞マルシェ2013」(10月28日～31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。「霞マルシェ」には宮城県石巻市から5社が特産品ブースやキッチンカーを出店するなど、東日本大震災復興支援にも取り組みました。



フラワーフェスタ



霞マルシェ

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」に基づいて、「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心とするさまざまな社会貢献活動にも取り組んでいます。

▶詳しくはP06「三井不動産グループのCSRの考え方」へ

地球環境への貢献

◆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。2013年10月24日に仙台市で植林研修を実施、新入社員ほか79人で約600本の苗木を植えました。



植林研修

◆「&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歌やクイズを交えながら楽しく学べる環境教室で、商業施設や小学校などを会場に2013年度は12回開催しました。



&EARTH教室



◆仙台市環境局主催の研修会で講演

2013年7月18日、仙台市環境局主催の「事業者のためのごみ減量・リサイクル研修会」において、三井不動産と三井不動産商業マネジメント(株)の社員が講演を行いました。

震災後増加傾向にある事業系一般廃棄物の減量への意識啓発を図るもので、市内の事業所から150人が参加。講演では、三井不動産の各種リサイクルシステムや、商業施設の従量課金制度などによる廃棄物削減の取り組みを紹介しました。

社員コメント



三井不動産
商業マネジメント(株)
施設管理部
小川 正吾

廃棄物の従量課金制度に関心を持っていただきました

商業施設における取り組みについて、「リデュース」「リユース」「リサイクル」「廃棄物の適正化」に項目分けして講演を行いました。「三井アウトレットパーク仙台港」など市内の商業施設で実施しているということもあり、真剣に聞いていただきました。講演後、「リデュース」の取り組みである「従量課金制度」についての問い合わせが多くありました。店舗からの廃棄物発生を抑制するために計量器を導入して分別廃棄を徹底する取り組みで、成功の秘訣は店舗への意識づけでした。「導入時に徹底して意識向上を図ることにより、分別廃棄の徹底が実現した」と回答しました。

◆「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用品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、お客さまに代わり公益財団法人オイスカ(地球環境保全活動団体)に寄付する取り組みを2008年3月から行っています。2013年度の寄付額は612,350円でした。

また「鳥羽国際ホテル」(三重県鳥羽市)でも、アメニティ用品を使用されなかったお客さまに「アメニティカード」をフロントまでお持ちいただき、その回収枚数に応じて、一般社団法人海っ子の森が行っている海の環境保全活動へ募金する取り組みを行っています



ECOガーデンカードとアメニティグッズ

| 地域社会への貢献

◆「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「&EARTH」活動を展開しています。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2013年度も15施設で17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。



盲導犬ふれあいキャンペーン

◆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。2013年度も、老人ホームの利用者・職員を招いての昼食会や地元の祭りでの「チャリティカレー」提供、エコキャップ活動などを実施しました。

また「はいむるぶし」(沖縄県八重山郡竹富町)でも、毎年1回老人会をホテルに招いて食事会を開催しています。

| 文化・教育への貢献

◆「知って体験! グリーンパワー」

2013年11月9日、「アーバンドックららぽーと豊洲」(東京都江東区)において、再生可能エネルギーについて親子で学ぶイベント「知って体験! グリーンパワー」を開催しました。経済産業省資源エネルギー庁が官民連携で進めている「GREEN POWERプロジェクト」の一環として、「グリーンパワー紙芝居」「ペットボトルで風力発電工作教室」などのプログラムを行いました。



グリーンパワー紙芝居

◆「災害に負けない知識を学ぼう！」

2014年3月、首都圏の11商業施設において「&EARTH 災害に負けない知識を学ぼう!」を開催しました。「事前の対策の重要性」と「災害時に対応するアイデア」の両面から親子で楽しく学べる体験型ワークショップを実施。4つのワークショップでスタンプを集めた参加者全員に防災テキストブックを配布するとともに、抽選で災害時に役立つグッズをプレゼントしました。また、災害発生時の地域内連携・協力の強化を目指し、各施設で行政との連携による「地域防災情報コーナー」を拡大展開しました。



イベントの様相

◆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。2013年度も、商業施設(19施設)、三井ガーデンホテルズ(6ホテル)、「東京ミッドタウン」(東京都港区)で実施。「横浜三井ビルディング」(横浜市西区)内の「原鉄道模型博物館」でも川崎市(2013年7月)と横浜市(2014年2月)の中学生の職場体験を実施しました。

◆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収蔵し、三井グループ各社で支援。

・Tokyo Midtown Award

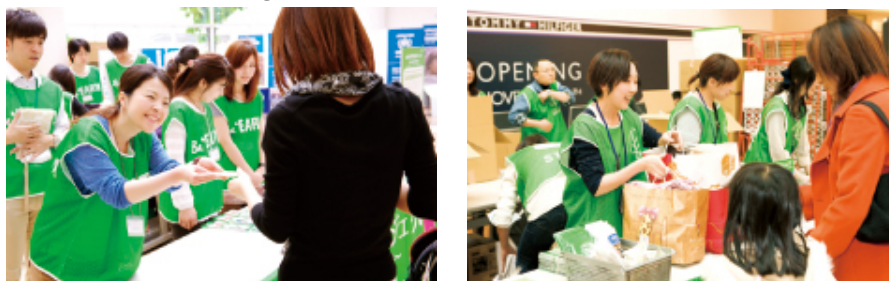
次世代を担う才能を発掘・応援するアワードで、2008年創設。2013年度はアートコンペ293件、デザインコンペ1,333件の応募が国内外からあり、10月にグランプリを含む14点の受賞作品が決定。

国際交流への貢献

◆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「&EARTH 衣料支援プロジェクト～あなたの服で世界に笑顔を～」を毎年継続的に実施しており、三井不動産グループの社員が運営に参加しています。

2013年度は、2013年5月と11月にそれぞれ17商業施設において開催。参加者数は延べ9,245人、衣料回収重量は約47,628kg、募金金額は674,649円でした。2008年の第1回以来の累計では、参加者数は延べ32,527人、衣料回収重量は約176,527kg、募金金額は2,835,664円となっています。



衣料支援プロジェクト

◆「てとてプロジェクト」

商業施設では、NPO法人 国連UNHCR協会による難民支援活動「てとてプロジェクト～ニッポン発信の難民支援～」を開催しています。「私たちが“てとて”を取り合い、世界の難民を支えていこう」という活動で、紙芝居などを使って子どもにも分かりやすく難民支援について伝えます。2013年度は14施設で27回実施しました。

ニッポン発信の難民支援
てとてプロジェクト



◆アジア・アントレプレナーシップ・アワード2013

「新産業創造都市」としての街づくりが進む柏の葉スマートシティエリアを世界的なイノベーション拠点にすることを旨とする、国内唯一の本格的な国際ビジネスコンテスト(2013年5月29日～31日、三井不動産共催)。ノミネートされたアジア各国の技術系ベンチャー企業20社が、日本のベンチャー支援者などとの人的ネットワークを広げるとともに、最終日には審査員や聴衆の前でビジネスプランのプレゼンテーションを行い、優勝ほか各賞が決定しました。



受賞者による集合写真

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・環境への取り組みを報告する『&EARTH REPORT』に加え、いくつかのグループ会社では、独自の冊子やWebサイトで報告を行っています。



&EARTH REPORT



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



三井不動産ファシリティーズ(株)
社会・環境への取り組み



(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
社会・環境への取り組み



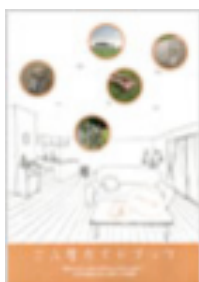
三井不動産レジデンシャル(株)
環境への取り組み



三井不動産商業マネジメ
ント(株)
環境推進・社会貢献活動

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。

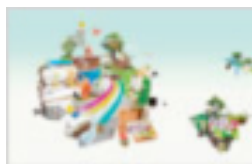


ご入居ガイドブック三井不動産住宅リース(株)が発行する、賃貸住宅における生活のポイントをまとめたお客さま向けガイドブック。

住宅関連Webサイト



三井の住まい



イエカキ理想の住まい

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。



終わらない森のお話
三井不動産グループの森林
保全活動を紹介。



&EARTH Park
三井不動産グループの環
境・CSR 活動を紹介。



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

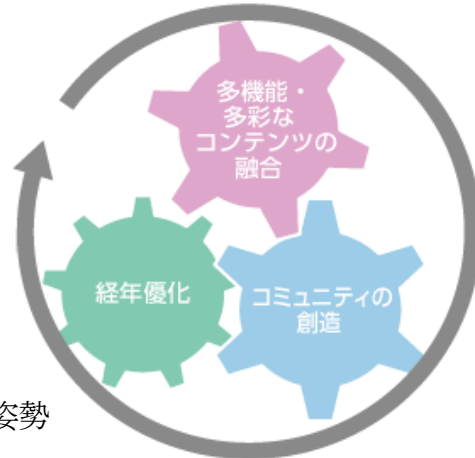
三井不動産グループは、本業である街づくりを通して、常に社会・経済の変化をとらえた新たな価値や市場を創造し、社会の発展に貢献することを、CSRの重要なテーマとしています。

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

14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、公益財団法人日本デザイン振興会主催の「2013年度グッドデザイン賞」を4部門10プロジェクトで受賞しました。三井不動産の街づくりにおける価値創造の取り組みが評価されたものと考えています。

受賞プロジェクト(2013年度)

- ・柏の葉AEMS(千葉県柏市)
- ・柏の葉HEMS(千葉県柏市)
- ・パークシティ柏の葉キャンパス 二番街(千葉県柏市)
- ・パークタワー芝公園(東京都港区)
- ・パークシティ武蔵野桜堤桜景邸(東京都武蔵野市)
- ・パークタワー高輪(東京都港区)
- ・パークシティ武蔵小杉ザ グランドウイングタワーの防災マンション計画(川崎市中原区)
 - ▶詳しくはP36「安全・安心の向上」へ
- ・BSウォール工法(三井ホーム)
- ・Gフレーム構法(三井ホーム)
- ・2×4木造耐火建築・工法(5階建)(三井ホーム)

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。

■ 先進的物流施設の展開

企業のサプライチェーンの見直しやEコマース・通販マーケットの拡大など、物流業界を取り巻く市場環境が大きく変化し、高機能な物流施設へのニーズが高まっています。三井不動産グループでは、総合ディベロッパーの強みを生かし、「効率的な物流機能」「地球環境への配慮」「災害時のBCP対策」「従業員が快適に過ごせる環境」などの特徴を備えた先進的物流施設を開発、テナント企業のニーズに応えています。2014年9月現在、首都圏を中心に5件の「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)」を展開しています。



MFLP八潮(埼玉県八潮市)



MFLP堺(堺市堺区)

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。

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

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し、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。

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。

2014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(2013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。

IRコミュニケーション

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。「経営方針」や「財務・業績」「IRライブラリ」「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。

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、主に個別の取材対応を行っています。

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。



投資家・アナリスト決算説明会の様子

◆事業報告のWeb開示

2013年6月の株主総会から、株主総会提供書類の一部について、インターネット上のWebサイトへの掲載による開示を行っています。

送付書類の増大を抑えるため、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。

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、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。また、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。

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、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、毎週水曜日をNO残業デーとしたり、「三井不動産ファミリーデー」を実施したりしています。2013年度の「三井不動産ファミリーデー」は10月27日に開催し、91家族・302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。



三井不動産ファミリーデー

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
- ・介護セミナーの実施
- ・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)
- ・リターンエントリー制度[2014年4月設置](一定条件下での退職者の再雇用支援)

◆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、2013年度は2回開催し、54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)を開園しています。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「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。2013年度にはハラスメント研修を年に6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「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。

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、高度な専門性と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となることを、人材育成の目標にしています。

◆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。主に、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。

2013年度には、若年層への研修を拡充すべく、入社5年目を対象にした集合研修を実施しました。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も継続的に拡充を図っています。また三井不動産では、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。毎年1回、人事部が全従業員を対象に行う個別面談では、当年度の課題や育成環境、労働状況などを把握することで、従業員自らの希望やビジョンに沿った能力開発を支援する一助としています。



社内研修

経営意識および企業文化の共有を図る研修の例

◎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

◆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

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

2013年度には、三井不動産では植林研修と、アコモデーション事業本部を対象とした環境問題全般などについての環境研修を実施しました。植林研修は毎年10月に実施しており、2013年度は三井不動産の社員33人が参加し、カラマツ約700本を植林しました。そのほか、ビルディング事業部門、三井不動産ファシリティーズ(株)、(株)三井不動産ホテルマネジメント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。



植林研修

環境研修の実施状況(2013年度)

主催者	研修の内容等	対象者	参加者数
三井不動産(株)	植林研修(1回)	全社	33人
	環境問題全般、社会貢献活動についての研修	アコモデーション事業本部	33人
ビルディング事業部門	全国ワーカーズファースト・環境推進大会開催(1回)	ビルディング本部・三井不動産ビルマネジメント・管理会社	423人
三井不動産ファシリティーズ(株)	入社時環境研修	新入社員	213人
	省エネルギー管理勉強会(5回)	全社	341人

環境啓発活動の実施状況(2013年度)

実施者	内容・実施回数・参加者数等
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、49人参加)
三井不動産ホテルマネジメント(株)	「エコ通信」による情報発信(毎月1回)

◆エコツアー

2013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)で1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。



エコツアー(三井不動産)

エコツアーの実施状況(2013年度)

主催者	内容・実施回数・参加者数等	参加者数
三井不動産(株)	柏の葉スマートシティミュージアム、環境先進住宅・ビル、中間ごみ処理施設の見学(1回)	32人
	川崎天然ガス発電所、環境先進住宅・ビルの見学(1回)	23人
三井不動産ファシリティーズ(株)	メガソーラー施設・PCB無害化処理施設の見学(1回)	35人
三井不動産ホテルマネジメント(株)	ごみ処理場・PCB無害化処理施設の見学(本社1回、関西1回)	延べ32人

◆eco検定

eco検定の2013年度末現在の累計合格者数は、三井不動産で388人(全社員の約24%)、三井不動産ファシリティーズ(株)で987人(全社員の約74%)、三井不動産ビルマネジメント(株)で282人(全社員の約47%)、三井不動産アーキテクチャル・エンジニアリング(株)で38人(出向者除く全社員の約45%)となっています。

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です。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。

コーポレート・ガバナンス

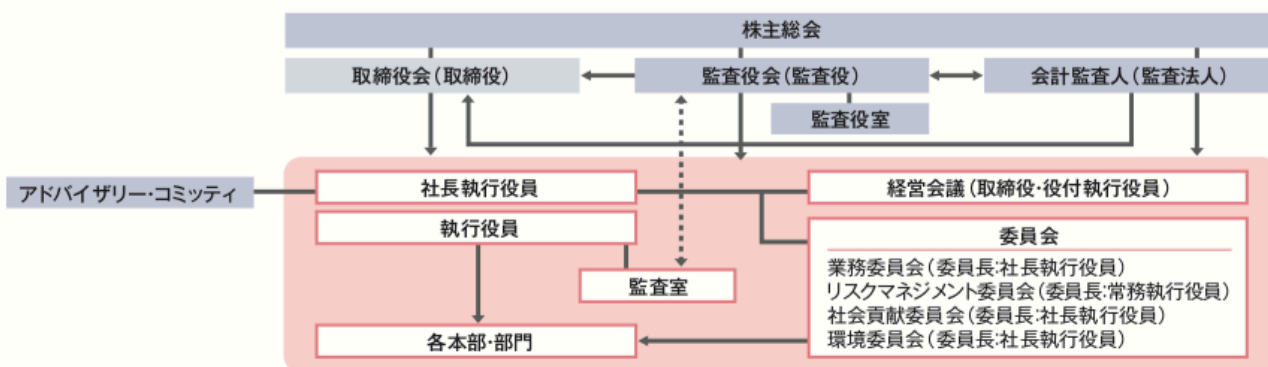
三井不動産グループでは、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性を高めるという視点に立ち、最適なコーポレート・ガバナンスの整備・構築を目指しています。

三井不動産では「執行役員制度」を導入し、経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めています。また社外取締役を招聘して取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めるとともに、企業経営者・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、経営の多面的な視野の拡充を図っています。

また、監査役は、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施しています。

さらに、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定め、当社グループの役職員の業務の適正の確保に関する体制を整備しています。

コーポレート・ガバナンスの模式図(2013年4月～)



リスクマネジメント

「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※1を、「リスクマネジメント委員会」が業務リスク※2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。2013年度は毎月1回のほか、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。

◆地震等の災害発生への備え

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などには、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。また、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。

※1 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

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

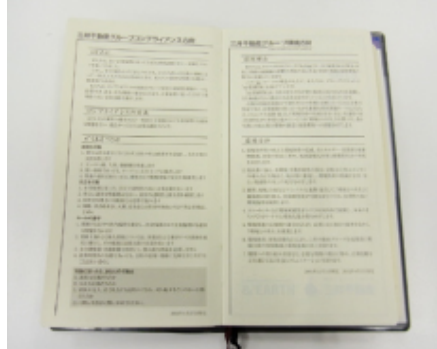
コンプライアンス

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、法令等遵守はもとより、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。

また、2013年10月1日付で「三井不動産グループコンプライアンス方針」を一部改定。反社会的勢力との一切の関係遮断や、守秘情報の保護・管理などについての記述を追加し、さらなる徹底強化を図りました。



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。

◆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。

環境推進体制・社会貢献活動推進体制

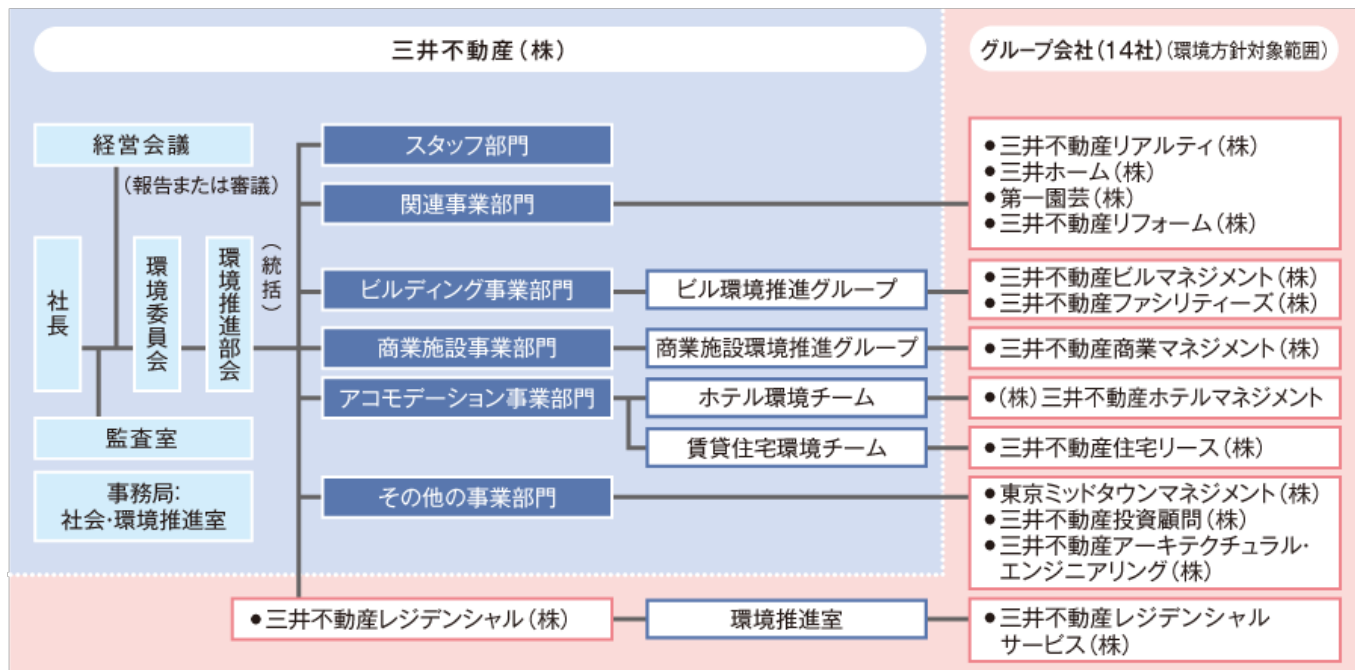
環境推進体制

三井不動産は、「環境委員会」(委員長:社長執行役員)のもとに「環境推進部会」を設置し、部門別の年度目標※を設定し、環境方針の対象となるグループ会社とともに環境への取り組みを計画的に推進しています。なお、「グループ環境方針」の対象となるグループ会社は、2013年3月末に(株)ユニリビングが対象からはずれ、2014年4月1日現在、14社となっています。

また、2014年4月1日現在、「ららぽーと柏の葉」と、三井不動産ファシリティーズ(株)の2サイトではISO14001の認証を取得し、計画的に環境への取り組みを進めています。

※環境への取り組みに関する2013年度の目標と実績、2014年度目標は、三井不動産のWebサイトに掲載しています。

三井不動産グループの環境推進組織体制(2014年4月1日現在)



注) 1. 三井ホーム(株)、三井不動産ファシリティーズ(株)、三井不動産商業マネジメント(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。

2. 三井不動産住宅サービス(株)は、2014年4月1日付で社名を三井不動産レジデンシャルサービス(株)に変更しました。

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。

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ます。

環境データ集

環境会計
(三井不動産ビルディング事業部門) 80

環境活動データ
(三井不動産) 82

環境会計（三井不動産ビルディング事業部門）

環境保全コスト

2013年度の投資額は269,544千円で、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1,132,424千円で、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178,539千円となりました。基準年度からの累計費用額は9,304,678千円となりました。

<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。
- ・環境保全効果における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。

環境保全コスト(2013年度)

集計範囲: 三井不動産所有・一部所有オフィスビル(73棟)

対象期間: 2013年4月1日～2014年3月31日

基準年度: 2002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)	—	268,898	893,391	8,028,604
1-1 公害防止コスト	排水処理設備、煤煙濃度測定、レジオネラ菌対策等	45,483	27,459	342,185
1-2 地球環境保全コスト	空調改修、CO ₂ 外気量制御、中央監視設備更新、中性能フィルター洗浄等	222,865	632,166	4,946,132
1-3 資源循環コスト	中水処理設備、生ごみリサイクル費、蛍光灯・乾電池リサイクル費等	550	233,766	2,740,287
2 生産・サービス活動に伴って上流又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)	環境法令対応費 環境教育費等	0	178,539	740,732
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)	環境関連研究開発費用 研究開発設備の減価償却費 環境関連研究開発人件費	0	2,369	29,851
5 社会活動における環境保全コスト(社会活動コスト)	植栽改修、外構植栽保守費等	646	58,125	505,491
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		269,544	1,132,424	9,304,678

環境保全効果

2013年度の環境負荷指標は、おおむね前年度と同程度の値を示していますが、「DHC(地域冷暖房):管理用購入量の床面積原単位」指標が775.95MJ/千㎡(約8%)増加しました。一方、廃棄物総量に対するリサイクル率は4.96%向上しました。

また、本効果の算出を始めた基準年度(2002年度)と比較すると、全指標で減少(改善)しています。

「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㎡に対し、当年度(2013年度)は6.65kWh/千㎡、基準年度比で-4.29kWh/千㎡(約39%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㎡に対し、当年度は49.54t/千㎡、基準年度比で-28.42t/千㎡(約36%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73.48%となり、リサイクル率が基準年度比で28.71%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㎡に対し、当年度は0.61t/千㎡となり、基準年度比で-0.58t/千㎡(約49%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。

環境保全コスト(2013年度)

集計範囲:三井不動産所有・一部所有オフィスビル(73棟)

対象期間:2013年4月1日～2014年3月31日

基準年度:2002年度

効果の内容	環境負荷指標					
	当年度	前年度	基準年度	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㎡]*1	2.02	1.99	3.16	0.03	-1.14	
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㎡]*2	3.12	3.09	4.87	0.03	-1.75	
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㎡]*3	6.65	6.43	10.94	0.22	-4.29
	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㎡ ³ /千㎡]*4	0.30	0.33	0.32	-0.03	-0.02
	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㎡]*5	10,801.83	10,025.88	24,258.57	775.95	-13,456.74
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㎡]*6	49.54	46.81	77.96	2.73	-28.42	
廃棄物排出量の床面積原単位 (入居率による補正後) [t/千㎡]*7	0.61	0.59	1.19	0.02	-0.58	
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上[%]	73.48	68.52	44.77	4.96	28.71	

*1 管理用燃料・電気の原油換算量[kℓ] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*2 管理用燃料・電気のCO₂換算量[t-CO₂] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*3 管理用電力量[kWh] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*4 管理用ガス使用量[千㎡³] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*5 管理用DHC購入量[MJ] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*6 管理用水使用量[t] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*7 廃棄物排出量[t] / (延床面積[千㎡]×入居率)

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	129	107
		2010	164	148	112
		2011	156	148	110
		2012	153	148	104
		2013	152	132	95
	延床面積 (m ²)	2009	4,430,281	4,447,107	4,256,707
		2010	4,575,496	4,529,654	4,351,480
		2011	4,512,623	4,481,880	4,068,876
		2012	4,500,657	4,506,491	4,141,918
		2013	4,633,067	4,978,585	4,529,604
オフィスビル	対象施設数 (棟)	2009	93	88	74
		2010	98	94	79
		2011	93	93	76
		2012	87	87	68
		2013	86	78	60
	延床面積 (m ²)	2009	2,503,671	2,582,642	2,515,621
		2010	2,599,676	2,593,805	2,592,577
		2011	2,555,284	2,555,284	2,322,536
		2012	2,514,419	2,547,082	2,372,743
		2013	2,514,713	2,810,053	2,687,257
商業施設	対象施設数 (施設)	2009	29	28	25
		2010	33	31	24
		2011	36	36	26
		2012	36	34	28
		2013	38	36	27
	延床面積 (m ²)	2009	1,756,019	1,776,566	1,658,695
		2010	1,796,010	1,793,142	1,666,151
		2011	1,784,818	1,784,818	1,666,955
		2012	1,820,319	1,800,628	1,695,133
		2013	1,880,535	1,905,842	1,759,935
ホテル	対象施設数 (施設)	2009	7	7	7
		2010	8	8	8
		2011	8	8	7
		2012	7	7	7
		2013	11	11	7
	延床面積 (m ²)	2009	76,932	76,932	76,932
		2010	87,293	87,293	87,293
		2011	81,951	87,293	73,925
		2012	68,583	68,583	68,583
		2013	149,114	167,040	76,952
その他	対象施設数 (施設)	2009	33	6	1
		2010	25	15	1
		2011	19	11	1
		2012	23	20	1
		2013	17	7	1
	延床面積 (m ²)	2009	93,659	10,967	5,459
		2010	92,518	55,415	5,459
		2011	90,568	54,485	5,459
		2012	97,335	90,198	5,459
		2013	88,704	95,650	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。また、2013年度から、ホテルの対象範囲にリゾートホテルが追加となりました（廃棄物は対象外）。

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。

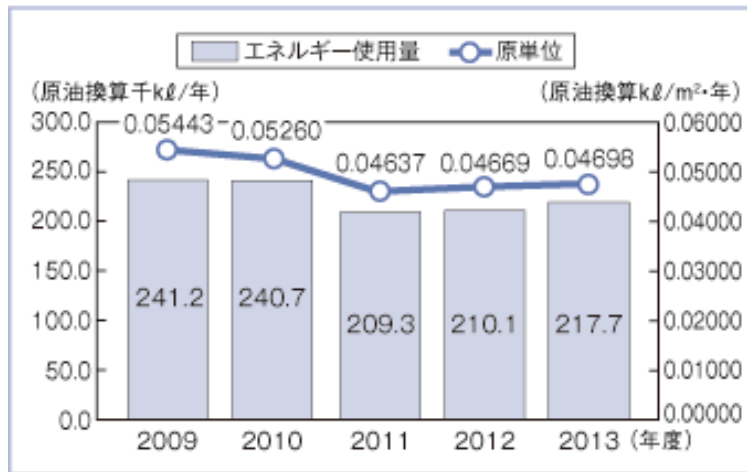
<数値の修正>

2013年版に掲載した集計対象範囲（延床面積）の数値に一部誤りがありましたので、関連数値を含め本報告書で修正しました。

エネルギー使用量

2013年度の全体でのエネルギー使用量は217.7千kl(原油換算)/年と、前年度比で3.6%増加しましたが、エネルギー使用原単位(延床面積当たり)は0.04698kl(原油換算)/m²・年で、前年度比で0.6%の増加にとどまりました。これは、主に集計対象範囲にリゾートホテル3施設を追加したことによるもので、エネルギー使用量は増加したものの、延床面積も増えたことで原単位は微増にとどまりました。

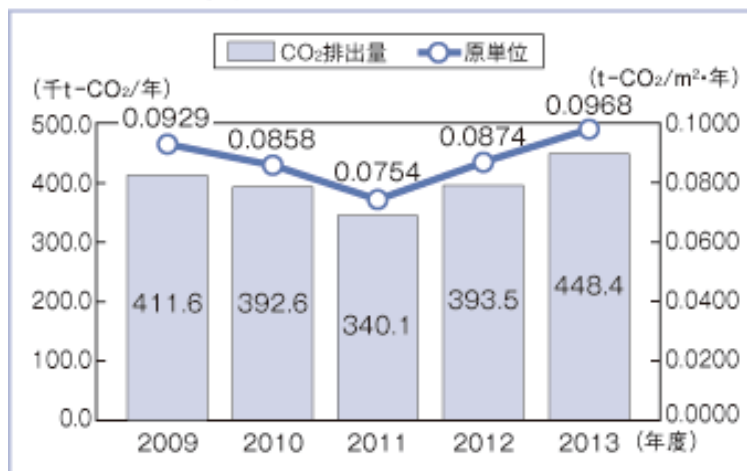
エネルギー使用量の推移



CO₂排出量

2013年度の全体でのCO₂排出量は448.4千t-CO₂/年、CO₂排出原単位(延床面積当たり)は0.0968t-CO₂/m²・年と、各々前年度比で14.0%、10.8%増加しました。震災後の原子力発電所停止の影響で電力使用に係るCO₂排出係数が増加したため、エネルギー使用量等に比べ増加率が大きくなっています。

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なっています。

水使用量

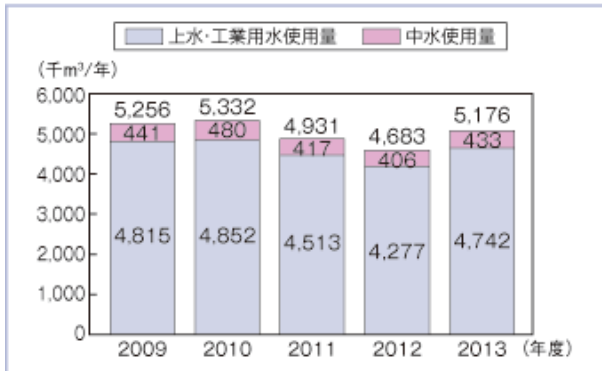
水使用量※1は2010年度を境に減少傾向にありましたが、2013年度は全体で5,176千 m^3 /年と、前年度比で10.5%増加しました。上水・工業用水使用量※2も4,742千 m^3 /年と前年度比で10.9%増加しましたが、上水・工業用水使用原単位(延床面積当たり)は0.953 m^3/m^2 ・年と、前年度比で0.4%の増加にとどまりました。これは、主に集計対象範囲にリゾートホテル3施設を追加したことによるもので、上水・工業用水使用量は増加したものの、延床面積も増加したこと、オフィスビルや商業施設でも原単位が減少したことで、原単位は微増にとどまりました。

なお、中水使用量も433千 m^3 /年と前年度比で6.7%増加しましたが、水使用量に占める割合は8.4%と、前年度(8.7%)に比べやや低下しました。

※1 水使用量:上水・工業用水使用量と中水使用量の総和。雨水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。

水使用量の推移



上水・工業用水使用量の推移



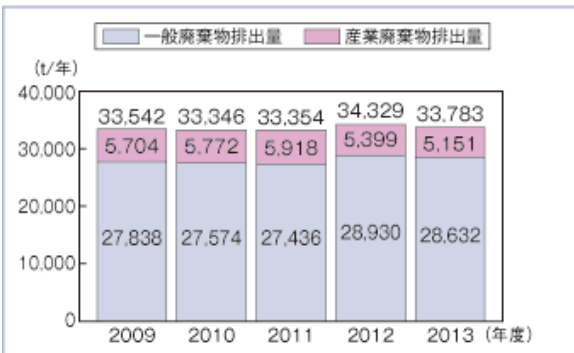
廃棄物排出量

2013年度の全体での廃棄物排出量は33,783t/年で、前年度比で1.6%減少しました。

一般廃棄物排出量は28,632t/年で、前年度比で1.0%減少し、一般廃棄物排出原単位(延床面積当たり)も0.0063t/ m^2 ・年と、前年度比で10.0%減少しました。これは、オフィスビルでは排出量が増えたものの商業施設で減量化が進み、また、全体の延床面積が増加したことによるものです。

産業廃棄物排出量は5,151t/年で、前年度比で4.6%減少しており、減少傾向にあります。産業廃棄物排出原単位(延床面積当たり)も0.0011t/ m^2 ・年と、前年度比で15.4%減少しました。これは、オフィスビルでの減量化が進むとともに延床面積も増えたことによるものです。

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



第三者コメント

社会課題にチャレンジし、将来のモデルとなる街づくりを



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

本年の報告書の大きな特徴は、コンパクトな「冊子版」と、網羅性の高い「Web版」に分けていることです。より幅広いステークホルダーとのコミュニケーションを図るために、コンパクトな冊子版は必要なツールだと思います。

毎年継続的に報告されている「スマートシティ」に関する特集の中で、「柏の葉AEMS」など先進的なシステムとともに注目したいのが、「健康長寿」への取り組みです。近年、国などが唱えている「スマートウェルネス」の考え方にも通じるもので、世界的にも今後ますます重要になる社会的課題と考えています。「柏の葉スマートシティ」では、三井不動産が核となり、自治体や大学、地域住民とも連携しながら、そうした課題の解決を目指しています。とても手間のかかる仕事であり、長期的視野を持たなければできないことです。

都心の日本橋エリアでは、建物単体にとどまらない面的な再生が進められている点が注目されます。環境配慮と災害時の安全・安心を両立させる「地域電気・熱供給事業」などハード面と、「日本橋おもてなしプロジェクト」といったソフト面を組み合わせ、多様な街の魅力・付加価値を引き出そうとチャレンジを続ける姿勢は高く評価できます。

また今年の報告書では、グループ保有林の保全・活用についても広がりや深まりが見て取れます。大規模マンションの内装などへの間伐材の使用が進んでいます。適度な「内装の木質化」は居住者の健康にもよい効果を与えることが実証されています。森を「いかす」ことは、「健康長寿」にもつながる取り組みとして重要であり、今後の展開に大いに期待します。

2013年3月策定の「社会貢献活動方針」を踏まえた取り組みも充実してきています。不動産事業者としてのリソース・ノウハウを生かして被災地域企業を支援する「結の場」の取り組みは、ぜひ長く継続してください。

本報告書に記載されている多くの事例は、50年先100年先を見据えて街の魅力向上を目指す素晴らしい取り組みだと思います。今後も三井不動産グループには、さまざまな社会的課題にチャレンジし、将来の日本の、さらには世界のモデルとなる街づくりを進めていただければと思います。

多角的な取り組みによる「&EARTH」理念の実現に期待



山川 文子様

エナジーコンシャス
代表
消費生アドバイザー

三井不動産グループの「社会・環境への取り組み」の第三者コメントを2010年度にご依頼いただいてから、今回で5回目となりました。この間、グループでの取り組みが年々拡充していることを実感します。

エネルギーの見える化から始まった「柏の葉スマートシティ」は、省エネ・創エネ・蓄エネが進むとともに、「柏の葉AEMS」の稼働により街全体でのエネルギーの一元管理が可能となりました。これらハード面の充実に加え、健康増進のためのサービスの提供、人的交流を図るためのイベントの実施など、街に住む人へのソフト面での取り組みも行われている点が高く評価できます。今後も、スマートシティのモデルとしてさまざまな成果を挙げ、業界のリーダーとして他をけん引していくことを期待します。

「森～そだてる・つくる・いかす」の取り組みにも注目しています。適正に管理された森林はCO₂の吸収固定源となり、土砂災害防止の役割も果たします。定期的な間伐のためには、間伐材の利用が不可欠です。グループ内で森林を保有・管理し、そこでの間伐材を自社グループが供給する住宅や建築物の内装、建築資材などに積極的に利用する取り組みは、ぜひ拡大してほしいと思います。同時に、森を「そだてる・つくる・いかす」大切さをアピールすることは、森林利用への理解を深め、ニーズを広げることとなるでしょう。

このほか、住宅の省エネ仕様の標準化や3Rの推進などについて、着実に進展していることも高く評価します。

ハード面とソフト面からのアプローチ、地道な環境活動と先進的な環境施策に支えられた多角的な取り組みによって、グループが掲げる「&EARTH」の理念を実現してほしいと思います。