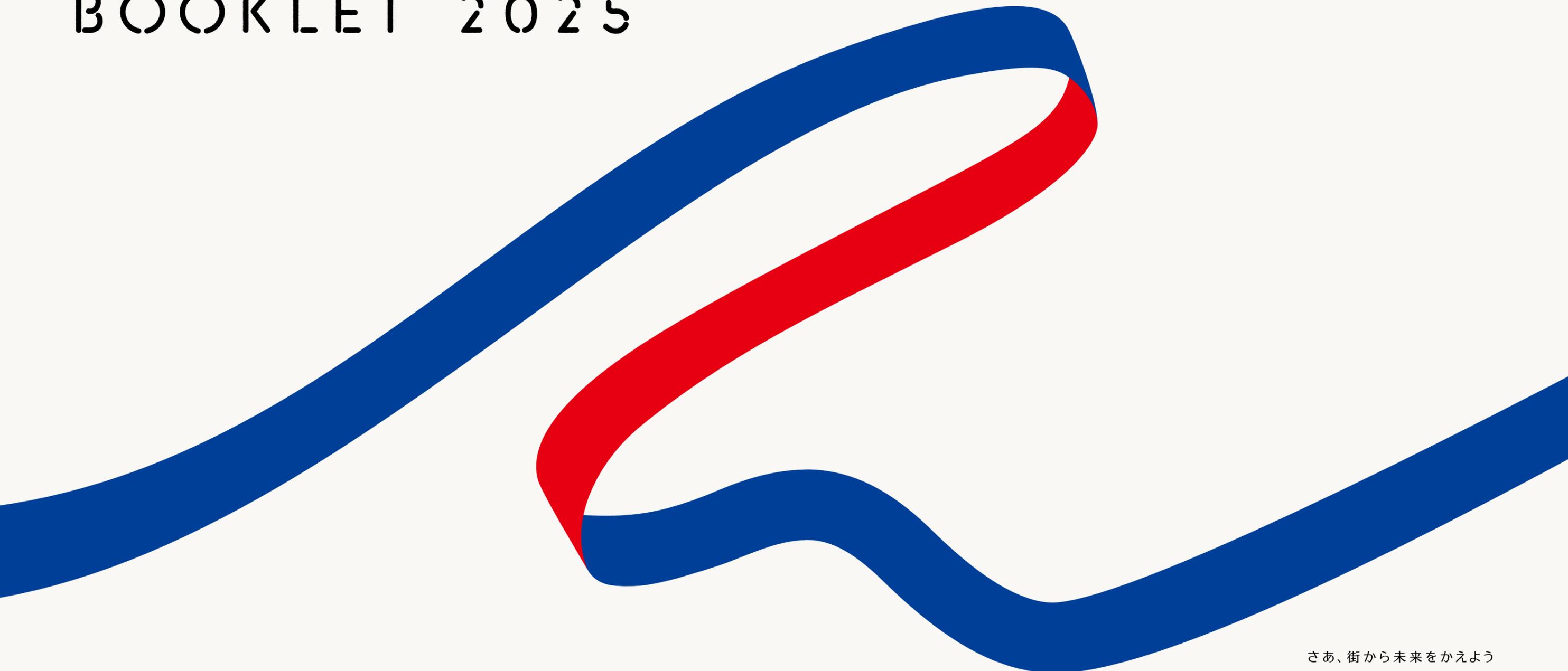


SUSTAINABILITY BOOKLET 2025



さあ、街から未来をかえよう



発行月: 2025年9月
発行会社: 三井不動産株式会社



さあ、街から未来をかえよう

三井不動産が 取り組むマテリアリティとは？

当社グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける。」という「& マーク」の理念に基づき、価値創造に取り組んでいます。2024年4月のグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」策定時に、私たちの社会をとりまく多くの課題の中から、6つの「GROUP MATERIALITY（重点的に取り組む課題）」をまとめました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

01 ▶ P.3

産業競争力への
貢献



02 ▶ P.4

環境との共生



03 ▶ P.5

健やか・活力



04 ▶ P.6

安全・安心



05 ▶ P.7

ダイバーシティ &
インクルージョン



06 ▶ P.7

コンプライアンス・
ガバナンス



三井不動産価値創造ストーリー

三井不動産のこれまでとこれから。時代を先取りし、ハード・ソフトを融合させて新たな価値を提供し続けています。



ビルの高層化で都市問題を解決

霞が関ビルディング竣工

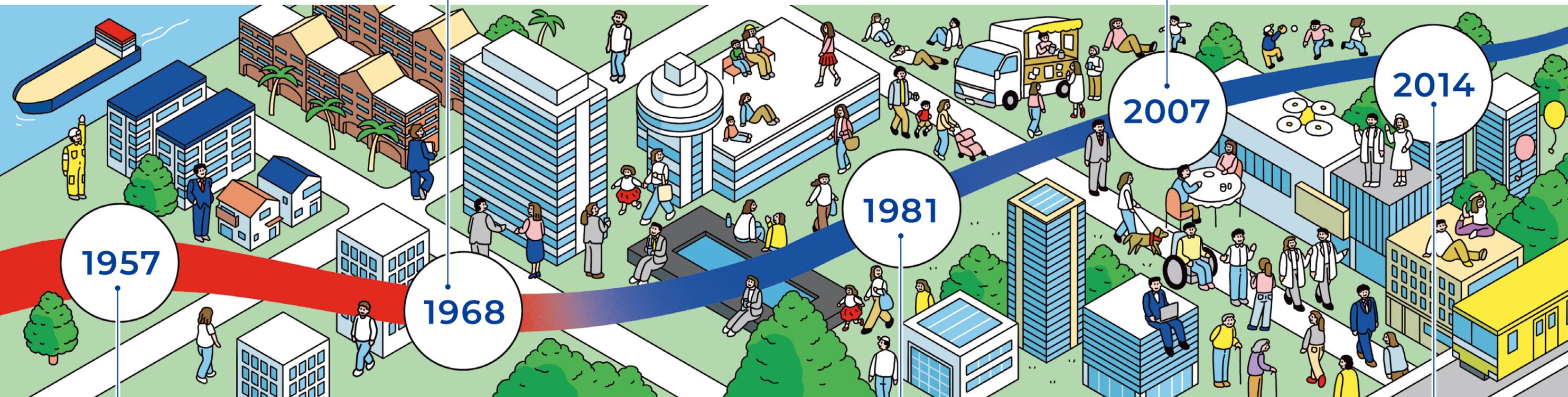
ビルを超高層化することで、足元の敷地に緑豊かなオープンスペースを創出。日本の超高層時代を切り開いた「霞が関ビルディング」は、人間性の回復や社会との関わりを視野に入れた街づくり、すなわち「都市再生」の先駆的な試みでした。



自然環境や地域社会と共生・共存する街づくり

東京ミッドタウン開業

当社グループの街づくりの集大成の1つともいえるのが、2007年に開業した「東京ミッドタウン」です。日本の価値・感性を伝えるデザインやアート、地域コミュニティの活性化につながる四季折々のイベントなど、人々が集う中から常に新しい何かを生み出し続けています。



1957

1968

1981

2007

2014



海を大地に変える

京葉臨海地区の埋立事業開始

1950年代後半、新たな住宅地や生産拠点を求める社会のニーズに応え、東京湾に面した千葉県臨海部の埋立事業に取り組みました。「土地を探すのではなく、つくる」という発想の転換で、大規模コンビナートや企業団地・宅地の形成に寄与しました。

ライフスタイルの創造

ららぽーとTOKYO-BAY開業

「週末をショッピングセンターで過ごす」という新たなライフスタイルを生み出した「ららぽーとTOKYO-BAY」。商業施設の枠を超えた「地域コミュニティの核」として、街づくりに重要な役割を担っています。



街を通じて国家的課題の解決に挑む

柏の葉スマートシティ「ゲートスクエア」開業

公・民・学連携のもと、最先端の街づくりに取り組んでいる「柏の葉スマートシティ」。「環境共生」「健康長寿」「新産業創造」の3つをテーマに、「世界の未来像」を具現化し、次世代につながる暮らしと社会づくりを推進しています。



産業競争力への貢献

企業や社会、そこに生きる人々の英知を結集する役割を担い、社会の付加価値の創出や新産業の創造に貢献します。

ありたい姿を「妄想」

戦略を「構想」

産業競争力の強化

- 街づくりを通じて日本の産業発展に貢献したい

- ハード・ソフトを融合させたミストユース^(※)の街づくり
- 場とコミュニティの提供を通じ、様々な人々・企業の英知を結集

※ミストユースとは?…住宅、商業施設、オフィス、ホテルなどの複数の機能と用途を採り入れた街づくりの手法

新領域拡大への挑戦

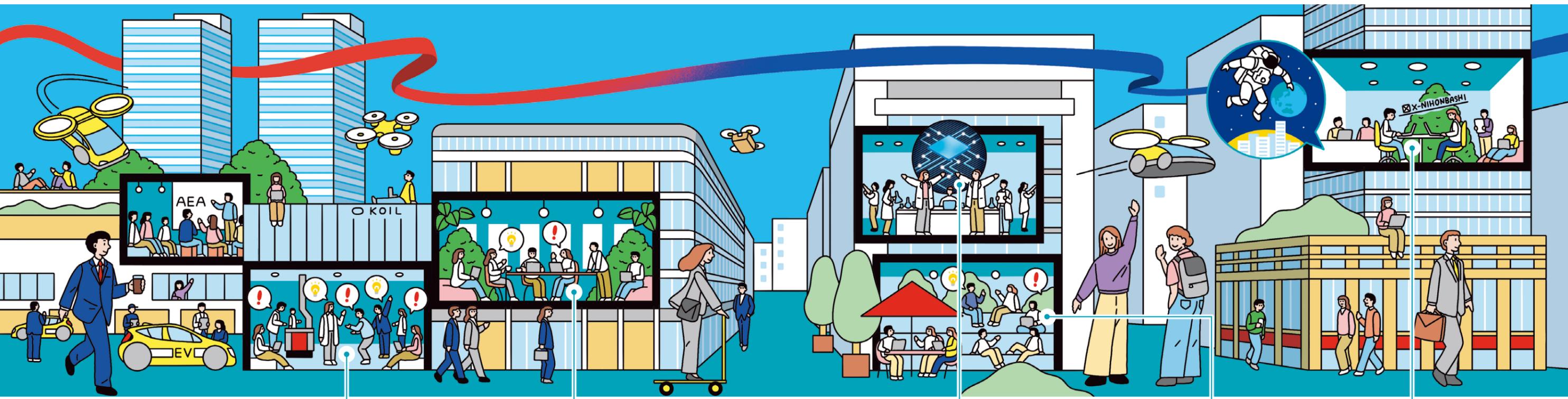
- 街から世界のイノベーション創出を加速させたい

- 不動産デベロッパーの枠を超えたオープンイノベーションのプラットフォーム提供
- 組織を再編し、注力分野への投資も積極的に実施

三井不動産×食

食のイノベーションを創出するプラットフォーム「& mog」

日本の食文化の持続可能性と発展を目指し、「街で育む、未来の食」をキーワードに「& mog by Mitsui Fudosan」は立ち上がりました。
 & mogでは、日本橋・八重洲エリアの当社施設を活用し、生活者に直接リーチできるマーケティング機会の提供や国際カンファレンスの開催から小規模なミートアップまで実施。当社が運営する街の「ハード」と、地元飲食店や商社などのパートナーのネットワークやノウハウを「ソフト」として活用することで、事業コンセプト設計から都市実装までワンストップで食の事業開発を支援しています。
 今日には様々なジャンルのレストランが軒を連ねるほか、食の社会課題解決に資する技術の開発や付加価値創出に挑戦する企業など、食の未来のタネを探索するプレーヤーが交差しています。
 & mogは、新たに生まれるタネが街へ実装されるまでサポート。そして食産業の成長に貢献すべく、三井不動産として新たな食の事業創出を目指します。



産業競争力の強化

人々の暮らしを支える「産業」の競争力を、多角的な街づくりに強化します。新しい働き方を実現するワークプレイスの創出、商業・物流施設でのイノベーションな取り組み、技術革新を促す都市計画など、様々な領域で企業活動と個人の生活のアップデートに貢献します。



街全体がオープンイノベーションフィールド

柏の葉スマートシティでは、公・民・学の連携により「環境共生」「健康長寿」「新産業創造」の3本柱で街づくりを推進しています。新産業創造に向けてスマートシティ内で公道実証実験を行うなど、「イノベーションの生まれる街」となることを目指しています。

企業に合わせた多様なサービスを展開

COLORFUL WORK
三井のオフィス

「COLORFUL WORK」をスローガンに、イノベーションが生まれるワークプレイスの提供や、心身ともに健康で働ける環境の整備、「賑わい」が生まれる魅力的な街づくりなど、様々な側面から企業や働く方々を支えるハード・ソフトの提供を目指しています。

働き方の自由度を大きく広げるシェアオフィス

&WORK STYLING

2017年の誕生以来、全国約580の拠点ネットワークを展開。場所の提供だけでなく、働く人のウェルビーイングをテーマにイベント、ワークショップ、コミュニティを運営。人的資本経営につながるひとり一人の幸せな働き方のきっかけを提案します。

新領域拡大への挑戦

積極的なオープンイノベーションを通じて、新たな事業領域に挑戦しています。あらゆる分野のプレーヤーと垣根を越えたコラボレーションによって新たな事業機会を発掘し、未来社会の価値創造を目指します。

半導体のサプライヤーに加えユーザー・サポーターも含めたエコシステム

2025年7月「RISE-A」を設立。同年10月に日本橋に共創拠点を開設し、本格的に活動を開始予定。国内外の連携パートナーが有するネットワーク・ノウハウを活用し、半導体分野のイノベーション創出を後押しします。

ライフサイエンス事業の研究者が集うオープンイノベーション空間の創出

「三井リンクラボ オープンイノベーション支援プログラム」を展開し、ラボ入居者が抱える多様な課題に対し、「研究・事業サポート」と「コミュニケーション・ネットワークサポート」の2点を軸に、幅広い解決策を提供しています。

あらゆる分野のプレーヤーが宇宙プレーヤーになる

「クロスユー」は、国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構 (JAXA) ほか、産官学有志とともに設立した、宇宙ビジネス共創プラットフォームです。プレーヤーとの協働を強化し、宇宙ビジネス領域における新産業創造・イノベーション創出の加速を目指します。

環境との共生

持続可能な地球環境を次世代へつなぐために、気候変動への対応をはじめ、広く自然環境との共生を目指します。

三井不動産×自然と人・地域一体となった「環境」 街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」

当社グループは、不動産開発が社会や環境に与えるインパクトの大きさに鑑み、「& EARTH 自然とともに、未来とともに」という理念を掲げ、様々な取り組みを重ねてきました。今般、私たちが街づくりにおける環境との共生を通じて目指す姿を、改めて、広く社会の皆様にご覧いただくことが重要と考え、当社グループの街づくりにおける環境との共生に対する普遍的な価値観や未来に向けて目指す姿を示す、街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」(以下、「& EARTH for Nature」)を策定しました。

「& EARTH for Nature」のもと、私たちが目指すもの。それは、豊かな環境のネットワークを日本橋はもちろん、東京、日本全国へ広げ、次の世代へとつないでいくことです。自然と人・地域を一体で「環境」と捉え、それぞれの魅力が循環し、時を経るごとに輝きを増す、豊かな「環境」を生み出していきます。豊かな環境の実現には、将来にわたって持続可能であるかという長期的な視点が欠かせません。今ある環境に配慮しつつ、それらを未来の世代につないでいくために、当社グループ一丸となって、街づくりにおける環境との共生を進めてまいります。

私たちの考える「環境」

私たちは、自然と人・地域を一体で「環境」と捉えています。それぞれの魅力が循環し、時を経るごとに輝きを増す、持続可能で豊かな「環境」を生み出していきます。



ありたい姿を「妄想」

- 街づくりを通して豊かな「環境」を生み出したい
- カーボンニュートラル社会を実現したい
- 森林を保全したい

戦略を「構想」

- 街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」
- グループ脱炭素行動計画の遂行
- 保有林を活用した「植える」「育てる」「使う」の循環による「終わらない森」創り



重点的に取り組む課題

「& EARTH for Nature」の策定にあたり、豊かな環境の実現に向けて重点的に取り組む5つの課題を設定いたしました。個別のプロジェクトにおいても各課題に取り組んでまいります。



緑を守り育む

神宮外苑地区街づくり

その土地の記憶や歴史を継承する緑を守り、新たな緑も創出することで、誰もが緑とともに活動できる環境をつくります。



4列のいちょう並木を保全、樹木の総数は1,904本から2,304本へ増加 ※3m以上の樹木



水の魅力を生かす

日本橋

その土地の記憶や歴史を継承する水辺を再生するとともに、人々の憩いの場となる水の潤いあふれる環境をつくります。



かつて水陸交通の要街であった日本橋を、舟運を軸に「水都東京」の拠点として再生(広大な親水空間の創出、舟運ネットワークの構築)



生態系を豊かにする

東京ミッドタウン

周辺環境とのつながりや生態系の保全に配慮することで、次世代にわたって生き物と人が共存できる環境をつくります。



定期的な生態系調査を行い、管理の改善を実施



地域の想いをつなぐ

福徳神社・福徳の森

周辺地域とともにあることを大切に、その地域の自然・文化・歴史を次世代へつないでいく環境をつくります。



福徳神社の社殿を再建し、1,000㎡超の敷地の中央を広場とした福徳の森を整備。災害時の帰宅困難者一時滞在施設としても機能(写真提供：福徳神社)



自然資源を循環させる

日本橋本町三井ビルディング & forest

「終わらない森」創りをはじめ、自然資源を適切に循環させ、未来につないでいく街づくりを進めます。



保有林を開発に使用する構造物や内装材に活用

健やか・活力

ひとり一人が健やかに、生きがいと共に生きていくために、感動体験を届け、活力に満ちた社会の実現に貢献します。

三井不動産×スポーツ

「スポーツの力」を活かした街づくりの推進

当社は、「BE THE CHANGE」というスローガンのもと、スポーツの要素を盛り込んだ街づくりを進めています。

パリ2024オリンピック競技大会開催に合わせて、日本橋室町一帯を使った応援機運醸成イベント、「がんばれ!スタジアム presented by 三井不動産」を開催しました。当社が所有する日本橋の商業施設の壁面全体を使って日本橋の街全体を装飾する「日本橋シティドレッシング2024」の実施などを通して、TEAM JAPANとオリンピックについて興味を持ち応援するきっかけを提供しました。

その他にも、ボルダリングウォールやスケート場などを備えた「MIYASHITA PARK」、200m陸上トラックなどを含むスポーツパークを有する「ららぽーと福岡」、本格的なスポーツ・エンターテインメントイベントが実施可能な屋内型スタジアムコートなどを有する「ららぽーと堺」などの「場」を整えるとともに、子どもたちがアスリートの1DAYのレッスンを受けられる「三井不動産スポーツアカデミー」などのイベント実施をはじめとした「コミュニティ」づくりを進めており、その取り組みを加速していきます。



※三井不動産はTEAM JAPANゴールド街づくりパートナーです

ありたい姿を
「妄想」

体験価値の向上

- 人々の心が感動であふれる、活力のある社会を実現したい
- 「働く・住まう・楽しむ・訪れる」人々に新たな価値を提供したい

ウェルビーイングな社会の実現

- 街で「働く・住まう・楽しむ・訪れる」人々の健康を支え、人々がイキイキと活動する社会を実現したい

戦略を
「構想」

- スポーツ・エンターテインメントを活かし、ミクストユースの機能を強化、「感動」のある街づくりを推進
- リアルとデジタルを組み合わせ、多様化するお客様ひとり一人のニーズに合った体験価値を提供

- 入居企業と従業員をサポートする健康経営ソリューションの提供
- DXを活用した街の健康促進支援の推進



体験価値の向上

「BE THE CHANGE」というスローガンのもと、スポーツの要素を盛り込んだ街づくりに取り組むとともに、ドーム・アリーナ事業ではエンターテインメントの要素も呼び込み、人々の感動体験を生み出しています。



感動体験の創出



COREDO室町テラス大屋根広場で「ALL BLACKS WEEK in Nihonbashi」の開催に伴い、「オールブラックスウェルカムイベント」と「オールブラックスウィーク開幕セレモニー」を実施。熱気にあふれ温かな雰囲気の中で選手トークショーやパス交換を行い、会場に集まった500名以上のファンと交流しました。

ドーム・アリーナ事業の推進



「東京ドームシティ」の各種大規模リニューアルを実施。また様々なイベントに対応可能な大型多目的アリーナ「LaLa arena TOKYO-BAY (ららアリーナ 東京ベイ)」では、スポーツ・エンターテインメントの要素を盛り込んだ街づくりを推進しています。

ウェルビーイングな社会の実現

テナント企業の経営課題解決や多様な働き方の実現サポートなどハード・ソフト両面において様々なサービスを提供し、街の人々のウェルビーイングに貢献します。



健康的で活力にあふれた社会の実現に向けた取り組み



「&well (アンドウェル)」は、経営層・人事と従業員の双方をサポートする、企業の健康経営支援サービスです。従業員が楽しく継続的に取り組み、人事・健康担当者の負担を軽減するワンストップサービスで、健康的で活力にあふれた社会の実現を目指します。



ありたい姿を
「妄想」

- 頻発・激甚化する災害にも強い街を実現したい
- ひとり一人が安全・安心に過ごせる街づくり・建物づくりを進めていく

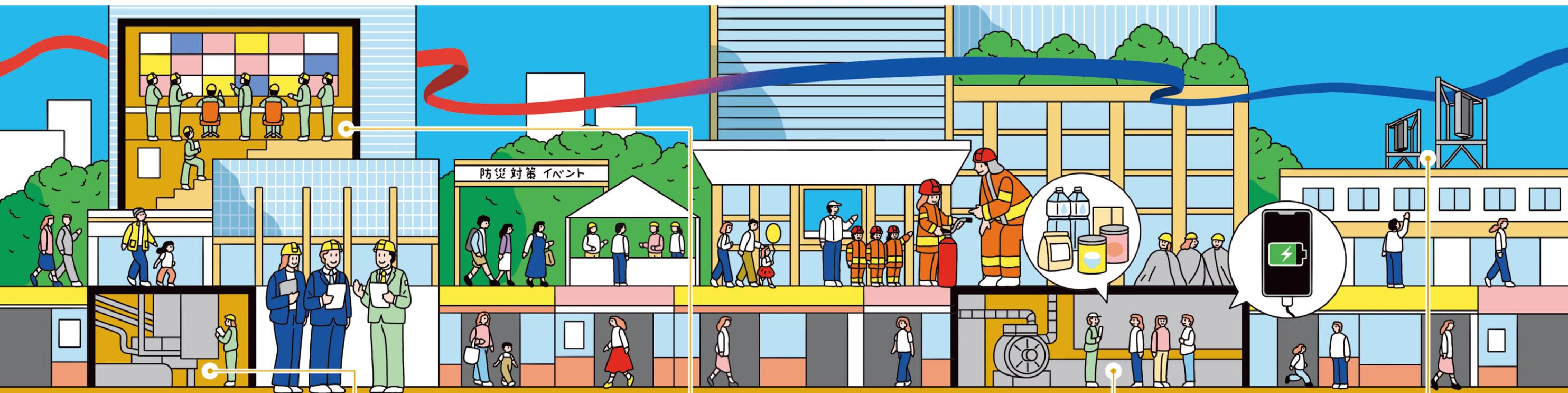
戦略を
「構想」

- 建物・街の防災機能を強化し、災害対応体制を整備
- 地域一体となった防災への取り組み

三井不動産×防災

安全・安心で災害に強い街づくりを実現するために

地域防災イベント「防災フェス2024 豊洲ベイサイドクロスタワー」を開催し、入居テナントをはじめとした近隣のオフィスにお勤めの方、地域の方および「アーバンドック ららぽーと豊洲」の来館者など約1,800名が参加。東京消防庁の協力のもと、地震、火災、水害時の防災をVR防災体験および放水体験などを通して学びました。また、日本橋にあるテナントが退去したあとの当社保有ビルを活用し、稼働中のビルでは実施できない実践的でリアルな防災訓練を実施。消防署および警察署はエンジンカッターなどでの扉破壊訓練や、一時的に人形町通りの一車線を封鎖した上で、火災発生を想定したはしご車による救出訓練を行いました。管理スタッフと地域の方々は実際の火を使い、粉末消火器および屋内消火栓による初期消火訓練を実施しました。今後も地域の方が参加できる防災イベントを実施し、防災に対する自助・共助の意識や実践力の向上に取り組んでまいります。



安全・安心な社会の実現に向けて

有事の際に司令塔となる「危機管理センター」を24時間365日体制で運営するほか、効率的で安定したエネルギー供給システムを構築し、街のレジリエンスを高めています。



電気・熱の安定供給



「日本橋室町三井タワー」ではエネルギー安定供給の仕組みとして、東京ガスと共同でクリーンな都市ガスを燃料に電気と熱をつくるガスコージェネレーションシステムを導入。地下に張りめぐらせた自営線を活用し、当該ビルだけでなく周辺エリアにも電気と熱を供給できる、平常時にも非常時にも安心のエネルギーネットワークを構築しました。

危機管理センター



社員が2名ずつ交代で24時間365日待機し、全国約300棟の「三井のオフィス」の災害対策を統括。震度5強以上の揺れで自動的に災害対策本部が設置され、迅速な情報提供とビル機能の復旧を図ります。被災度判定システムで建物利用可否を10分程度で判断します。

地域防災の取り組み



地域住民やビル利用者など街で暮らし・働く方々一体となって行う防災訓練など、街全体のつながりを大切にした防災力の強化を行っています。日本橋の「江戸桜通り地下歩道」など、約3,000㎡の地下広場空間を整備し、災害時には約1,800人を収容できる帰宅困難者の一時滞在施設として開放します。

新たな創エネルギー技術の発展

当社、大成建設株式会社および株式会社チャレンジャーの3社で「横浜三井ビルディング」で市街地に適した新たな創エネ技術であるサボニウス式風車による風力発電の実証実験に着手。超高層ビルにおいて国内初となる本実証実験を通して、市街地での建物のZEB化、災害時のBCP対応などへの貢献を目指します。



ダイバーシティ&インクルージョン

すべての人が能力を最大限発揮し活躍できる社会の実現に向けた取り組みを進めます。

ありたい姿を
「妄想」

- 性別・人種・国籍・障がいの有無を問わず、すべての人々がイキイキと活躍する社会を実現したい

戦略を
「構想」

- それぞれの人の状況や立場に合った最適なソリューションを提供
- DXを活用したインクルーシブな街づくりの推進

三井不動産×女性活躍推進

働く女性がより快適に働けるオフィス環境づくりに貢献

国際女性デーに合わせ、D&I推進イベント「生理から考える、働きやすい職場づくりとは」を開催しました。生理用品メーカーの立場から快適に生理期間を過ごすための商品開発事例やビル管理者としてのオフィストイレへの生理用品設置活動など、共催各社がそれぞれの立場で具体的な取り組み事例を交えたトークディスカッションや筋電気刺激(EMS)により、生理期間中に生じる下腹部の痛みを疑似体験する生理痛体験ワークショップを実施しました。

また、2025年度より、「日本橋室町三井タワー」、「日本橋高島屋三井ビルディング」、「東京ミッドタウン日比谷」などを中心とした当社グループが管理するオフィスピルの共用部トイレに生理用品を無償設置するサービスを開始しました。こうした取り組みにより、多様な人材が働くオフィスにおける相互理解の推進やひとり一人の健康支援、ライフステージの変化に合わせた情報提供などを通して、働く女性を取り巻く社会課題解決にさらに取り組み、D&Iを推進していきます。



インクルーシブな社会の実現に向けて

街づくりを通して、障がいの有無や国籍、年齢、性別などに関係なく、すべての人が違いを認め合い、お互いに個性を尊重し活躍できる社会の実現を目指します。



スポーツの力を活かしたインクルーシブの実現



一般社団法人日本車いすラグビー連盟(JWRF)のトップ街づくりパートナーとして、車いすラグビー日本代表を応援しています。スポーツを支えることで生まれるつながりを通して、人や地域や社会によい変化をつくり出すことを目指します。

未来を変える人材を育成する



社内研修や講演会などのイベントを行う、イノベーション創造拠点「&MIND-学びの社-」を「日本橋三井タワー」に新設。人的資本投資強化の一環として行う研修やイベントを通じ、社員ひとり一人が成長のためのマインドセットを行い、新たな知見や気づきを持ち帰る場を提供していきます。

街づくりを通じた多様なインクルーシブ対応



「ららぽーと」では授乳室やキッズスペースなどを充実させ、ファミリー向けイベントも積極的に開催することで、「小さな子どもがいても気兼ねなくショッピングを楽しみたい」というパパとママの想いに応えています。

コンプライアンス・ガバナンス

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。

人権デューデリジェンスの実施

当社グループで定めた人権方針をもとにサステナブル調達基準を策定し、サプライチェーン全体で人権への取り組みを推進するとともに、国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」に則った人権デューデリジェンスを毎年実施しています。

コンプライアンス研修の実施

当社グループは、新入社員や幅広い従業員を対象にコンプライアンス意識の向上を目的とした研修を実施し、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。