

特集

“終わらない森”創りがつなぐ、街づくり

街づくりにおける環境との共生宣言

「& EARTH for Nature」

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。



重点的に取り組む課題



木の旅動画

～森を旅立った木々が国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビルになるまで～



木の旅動画はこちら <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/business/development/earth/mokuzaiki/kinotabi/>

「木の旅」から生まれる持続的な価値創造

日本では、林業従事者の高齢化・人材不足による人工林の老齢化、放置林が増加し、再造林が進んでおらず、森林資源を適切に活用し、持続的に循環させることが重要な課題となっています。三井不動産グループは、「終わらない森」創りのコンセプトのもと、北海道の保有林で育まれた木々について、下草刈りや間伐等の計画的な管理を行い、適正な時期に伐採・再造林する森林資源の循環利用を推進しています。保有林で生まれ、長い年月をかけて成長した木々は、伐採を経て森を旅立ち、木材として

加工され、その“木の旅”の先にある2027年竣工予定の木造賃貸オフィスビル「日本橋本町三井ビルディング &forest」に活用されます。木々は建物の一部として新たな価値を創出し、人々が働き、集い、交流する都市空間を支える存在となります。森から街へ、そして再び植樹から始まる「終わらない森」創りへ。木々が紡ぐ循環を通じて、森林資源の持続的な活用と価値創造を実現し、持続可能な森林経営と地域社会の好循環の形成を目指しています。



マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略

特 集 “終わらない森”創りがつなぐ、街づくり

国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビル 日本橋本町三井ビルディング &forest

日本橋に森をつくる

「“終わらない森”創り」のサイクルの実践に向けて、三井不動産グループとして初となる木造賃貸オフィスビルを実現。三井不動産グループの保有林を含む国産材を構造材として使用し、仕上げ材・内装としても積極的に保有林木材を活用しています。「&forest」には、三井不動産グループの「&マーク」における「共生・共存・共創」の理念のもと、三井不動産グループの保有林、「“終わらない森”創り」に取り組むとともに、木造化による木材活用を推進し、自然資源を循環させ、未来につないでいく街づくりに取り組んでいくという想いを込めています。



オフィス専有部 イメージパース



日本橋本町三井ビルディング &forest 外観イメージ

建築規模	地上18階、約84m
延床面積	約28,000㎡
用途	事務所、研究所、店舗
竣工時期	2027年1月予定

日本橋本町三井ビルディング &forestの社会的価値と経済的価値

木造オフィス機能提供
(国産木材活用等)

テナント企業の経営課題支援
環境性能・快適性向上

選ばれるオフィス
賃料水準の向上

社会的価値

当社グループが推進する「“終わらない森”創り」の一環として、本物件では、構造材として1,100m³を超える国産木材を使用します。このうち約100m³については、当社グループ保有林由来の木材を使用する予定です。また、エントランスホールの壁材にも同保有林由来の木材を採用するなど、森林資源の循環利用を推進しています。こうした木材活用により、本物件で使用する木材のCO₂固定量は約800t-CO₂を見込んでおり、同規模の一般的な鉄骨造オフィスビルと比較して、躯体部分における建築時CO₂排出量を約30%削減する効果を想定しています※。また、「日本橋に森をつくる」のコンセプトのもと約480m²の緑地を整備するとともに、内装・仕上げ材にも国産木材を活用し、自然や木のぬくもりを身近に感じられる「行きたくなるオフィス」の実現を目指します。



エントランスホール完成予想イメージ

※林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」に基づく木材利用に伴う二酸化炭素固定量および林野庁「森林による二酸化炭素吸収量の算出方法について」に基づく製造に要した木の伐採後植林した木が吸収するCO₂量を含む

経済的価値

オフィスの木造化や環境性能向上などの価値を、社会的価値だけにとどめず、テナント企業の経営課題解決につながるオフィス価値として提供しています。本物件では、国産木材の活用、建築時CO₂排出量の削減、木質空間による快適性、BCP対応、省エネルギー性能などを組み合わせることで、テナント企業の人的資本経営、事業継続、環境経営を支える次世代オフィスの実現を目指しています。実際に本物件に入居予定のホーチキ株式会社様からは、こうした価値に対する期待や評価の声をいただいています。このように、テナント企業の経営課題の解決に資する高付加価値オフィスを提供することで、選ばれるオフィスとしての競争力を高め、価値に見合った賃料水準の形成につなげています。

本物件に入居予定のホーチキ株式会社様の声 ※ 2024年5月29日 ホーチキ株式会社「本社移転に関するお知らせ」より作成

木の温もりが感じられる快適なオフィス環境を整備することにより、従業員エンゲージメントの向上と健康増進を図るとともに、中期経営計画の目標達成に向け、新たな付加価値を創出できる、多様な人材確保を目指し、人的資本経営を推進してまいります。

Scope1・2領域のCO₂排出量削減目標の達成に向けて、省エネルギービルである「ZEB Ready認定予定」のオフィスへの移転により、環境経営の実践を強化してまいります。

その他の木造物件



三井不動産インダストリアルパーク (MFIP) 海老名 &forest

建築規模	地上4階
延床面積	約40,219㎡
用途	事務所、倉庫
竣工時期	2026年6月



(仮称)日本橋本町一丁目5番街区

建築規模	地上11階
延床面積	約18,000㎡
用途	事務所、店舗等
竣工時期	2028年2月予定

マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略