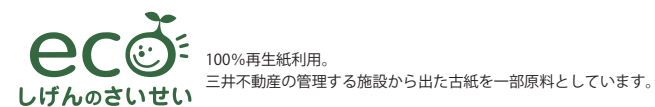




都市に豊かさと潤いを
私たち三井不動産グループは常にベストを提供します

お問い合わせ先 **03-3246-3065** 三井不動産株式会社 総務部 総務グループ

ホームページURL <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>



三井不動産株式会社

ごあいさつ

私たち人類は、さまざまな活動を通じて常に環境に負荷をかけています。これまで、そのことは特定地域の問題として対処されてきましたが、経済がグローバル化し、影響が地球規模におよぶ時代となった今、社会が持続的に発展していくためには、環境問題への積極的な取り組みが強く求められています。「環境」「経済」「人間・社会」のバランスのとれた社会（「持続可能な社会」）を構築していくことは、いまや人類共通の責務であり、企業経営においても必須条件であると理解しております。

三井不動産グループでは2003年度に長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の策定にあわせて、「三井不動産グループのビジョン・ミッション」を改定し、「社会経済の発展と地球環境の保全に貢献する」ことを重要な経営方針のひとつとしてより明確に位置づけています。不動産開発の手法やその事業形態を常に見直し、事業環境の変化や時代のニーズを先取りし、新しい不動産のソリューションとサービスを開発、提供、実践できる企業への変革を推し進め、「新しい価値」を創造していくとともに、「持続可能な社会」にふさわしい企業を目指してより高い意識をもって取り組んでいきたいと考えています。

三井不動産は、ビル・商業施設・ホテル・住宅などの開発・運営事業および関連事業において、当社グループ12社とともに「三井不動産グループ環境方針」のもと、環境活動を推進しており、豊かで潤いのある都市環境・住環境の創造とともに、建物の省エネルギー仕様やロングライフ化、緑地の確保、開発・施設運営に伴うCO₂・使用エネルギー・排熱等の環境負荷の低減など、地球環境との「共生・共存」を図っており、他業種メーカーとも協力して環境対応の部材製品やリサイクルシステムの開発にも力を入れています。

2003年度は省エネルギー、有害化学物質の削減、廃棄物のリサイクルなど継続して取り組んでいる課題の継続、改善に加え、ビル部門では環境会計を導入いたしました。また、当社の発祥の地である「日本橋」の活性化を、地域の方々や組織と一体となってすすめていくため「日本橋街づくり推進部」を設け、八重洲・京橋・日本橋地域を無料巡回する環境にやさしいハイブリッドバス「メトロリンク日本橋」の導入支援など、新しい時代の「街づくり」にふさわしい成果も出始めています。2004年度はこれらの取り組みを維持・拡充していくとともに、新たなものとしてはビルの蛍光灯の完全リサイクルなどに着手いたしました。

本誌では2003年度の三井不動産の環境活動実績を中心にご紹介していますが、当社グループの経営資源を最大限活用して一層の成果をあげ、「持続可能な社会」における当社グループの企業価値を高めていきたいと考えています。

本誌を通して三井不動産ならびに当社グループの取り組みの一端をご理解をいただき、ご意見等をいただければ幸いです。



三井不動産株式会社
代表取締役社長

岩沙弘道

CONTENTS

02	ごあいさつ
03	日本橋のまちづくり
05	環境保全に関する方針
07	三井不動産グループの環境への取り組み
08	地球環境に有害な要因を減らす取り組み
08	Ⅰ. 有害物質の削減(クリーン)
10	Ⅱ. CO ₂ の削減(セーブ)
13	Ⅲ. 廃棄物の削減(リデュース・リユース・リサイクル)
16	地球環境に有益な要因を増やす取り組み
16	Ⅰ. 環境の創造・改善
19	Ⅱ. 環境コミュニケーション
21	Ⅲ. 環境社会貢献
22	環境会計
23	三井不動産の2003年度実績と2004年度環境目標一覧
25	環境への取り組みの歩み
25	会社概要

編集にあたって

対象範囲 「三井不動産グループの環境への取り組み2004」は三井不動産グループ13社(P.6の環境推進体制をご参照ください)を対象とし、三井不動産の環境活動を中心に記載しています。

対象期間 具体的な取り組み事例については、2003年度を基本としていますが、2004年度の活動も合わせて報告しています。

掲載内容 地球環境に有害な要因を減らす取り組み(有害物質の削減、CO₂の削減、廃棄物の削減)と地球環境に有益な要因を増やす取り組み(環境の創造・改善、環境コミュニケーション、環境社会貢献)、日本橋のまちづくりの取り組みについて記載しています。

発行年月 2004年11月

次回発行 2005年10月予定

前回発行 2003年10月

日本橋のまちづくり

Redevelopment Project

東京・日本橋地区は、古くより歴史・文化・商業の中心地であり、伝統的な老舗や歴史的建造物も数多い地域です。このような地域特性を活かし、「残す・創る・蘇らせる」をテーマに、官・民・地域一体となった都市再生が進められています。

三井不動産にとって日本橋の街は、三井グループ発祥の地であり、これからも発展していくことを願っている地域でもあります。地域では、「日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会」、「名橋『日本橋』保存会」などの活動が活発に行われており、三井不動産も地元の方々と連携して、これらの活動に参加しています。また、「三井本館」の保存や三井本館街区の再開発、「日本橋一丁目ビルディング」の開発、「東京駅八重洲口再開発(5社共同事業)」などに取組み、歴史的建築物の保存と、地域や環境と調和した開発の両立を目指しています。

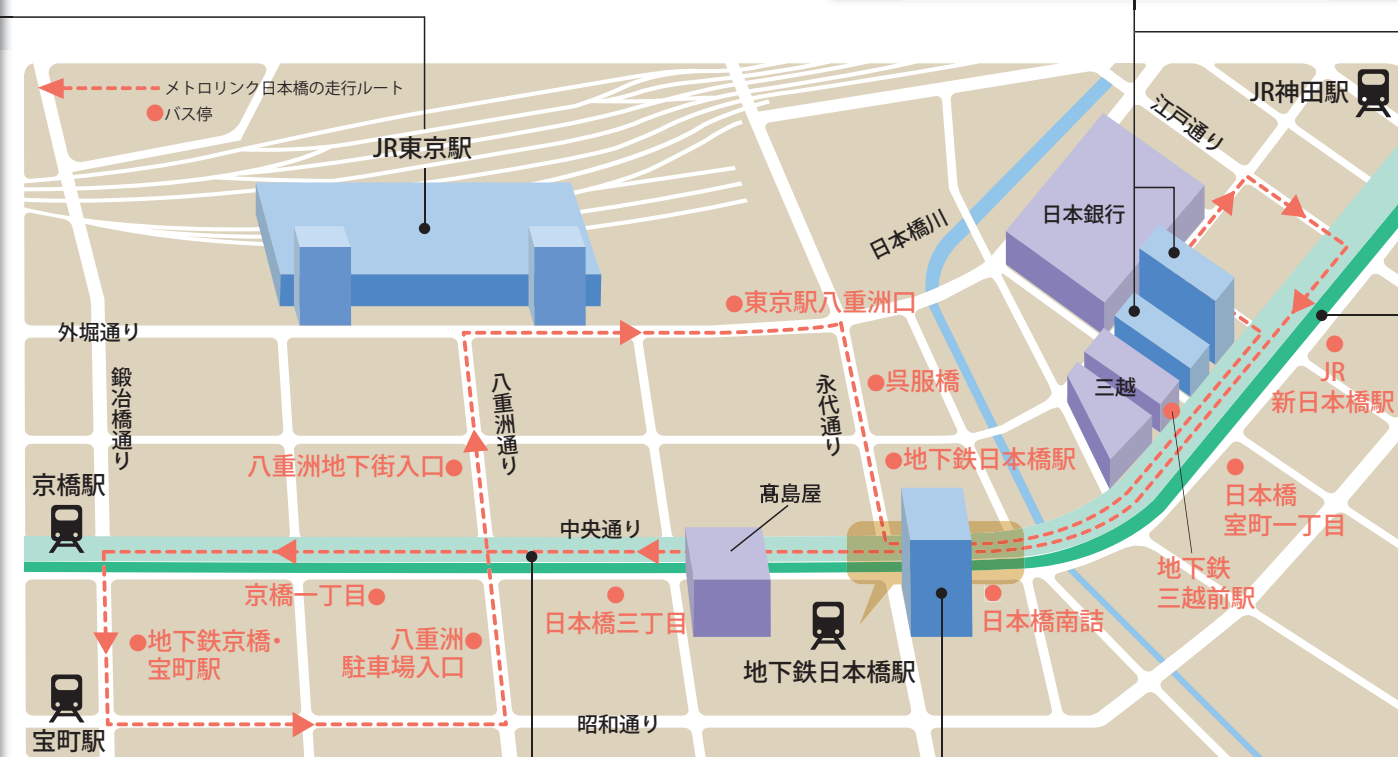
東京駅八重洲口再開発での環境配慮

東京の「未来」を象徴する玄関口として、「東京駅八重洲口の再開発(5社共同事業)」がスタートしました。国際都市東京の牽引役としてふさわしい業務・商業機能を集積し、日本橋等の周辺地域につながる拠点となることを目指しています。

開発にあたっては、環境配慮も欠かせません。オフィス部分は、エアフローや蓄熱システムなどを導入した省エネ設計となっており、低層部の屋上は緑化する計画となっています。また、中央部の駅前広場にはみどりを増やし、潤いのある駅前空間を創る計画となっています。



東京駅八重洲口再開発「中央部・駅前広場」イメージイラスト



三井本館(重要文化財の保存)

「三井本館」は昭和4年(1929年)に竣工した建物で、1998年に国の重要文化財に指定されました。隣接する「日本銀行本店」や「三越本店」とともに、日本橋を代表する歴史的建築物です。三井不動産は、この三井本館の保存に努めています。また、地域の文化拠点として、(財)三井文庫が運営する「三井記念美術館」が2005年秋にオープンする予定です。



日本橋三井タワー

日本橋三井タワー(三井本館街区の再開発での環境配慮)

三井不動産は、(株)千足屋総本店と共同で三井本館街区(日本橋室町二丁目)において、超高層複合ビル「日本橋三井タワー」の開発を進めています。隣接する三井本館を保存しながら、超高層複合ビルを開発を行うことで、「歴史的建築物の保存と開発の両立」を目指した東京都の「重要文化財特別型特定街区制度」の第1号の適用を受けています。

低層部のデザインは、「三井本館」の列柱のデザイン・リズムを受け継ぎ、中央通り沿いに「三井本館」、それにつづく「三越本館」と調和するように、街並み景観の保全に配慮した設計となっています。

超高層のタワー部についても様々な環境配慮を行っています。東西面に電波吸収パネルを入れ、電波の反射障害を抑制しています。また、氷蓄熱システム、高断熱ガラス、エアバリア等の省エネ設備、節水型衛生機器や中水・雨水の再利用システム等を導入。さらに、「平成の100年建築」として、建物のロングライフ化を図ったりリニューアルしやすい設計となっています。

中央通り「はな街道」

「江戸開府四百年記念事業」の一環として、中央通りを美しい季節の花で彩る「はな街道」づくりが、国土交通省と地元の方々の積極的なボランティア活動により、行われています。

三井不動産は、2002年からこの活動に参加・協賛しています。



花と緑にあふれた街路を目指すボランティア活動「はな街道」

MILE POST(環境コミュニケーション)

三井不動産では、日本橋地区において当社が所有・管理しているビル全テナント企業様を対象に、「MILE POST」という冊子を年2回発行しています。「MILE POST」は、テナント企業様とのコミュニケーションを目的に、三井本館街区の再開発工事の情報等を掲載。また、ごみ分別等の情報を掲載し、環境保全活動の働きかけなども行っています。

環境にやさしいハイブリッドバス「メトロリンク日本橋」

2004年3月より、東京駅八重洲口と日本橋エリアを結ぶ無料巡回バス「メトロリンク日本橋」が走っています。これは、三井不動産や日本橋の老舗等を含む23社の協賛で日の丸自動車興業(株)が運行するもので、どなたでも無料で乗車できます。

日本橋へのアクセスを容易にするとともに、環境と人にも配慮。ハイブリッドバスを使用し、従来のディーゼルエンジンバスに比べ、窒素酸化物の排出は1/5、粒子状物質も1/3に低減しています。また、車内の騒音も56デシベルと静かな事務所内と同程度の静かさ。超低床ノンステップで、どなたでも乗り降りしやすいユニバーサルデザインとなっています。



メトロリンク日本橋

省エネルギー・省資源・屋上緑化に配慮した日本橋一丁目ビルディング(COREDO日本橋)

「日本橋一丁目ビルディング」は、2004年1月に竣工しました。低層部には商業施設のコレド日本橋、中高層部には大学院やオフィスが入る複合施設です。

環境負荷を低減するため、コージェネレーションシステムや大温度差空調等の導入、各種センサーによる照明制御、ひさしと高遮熱断熱複層ガラスの使用等、省エネルギー対策としては、雨水・雑排水・空調ドレン(凝縮水)の再利用システムを導入しています。

また、低層部や高層部の屋上等の緑化にも努めています。

※当ビルは、東急不動産(株)との共同事業です。



ひさしと高遮熱断熱複層ガラス

日本橋一丁目ビルディング

屋上緑化

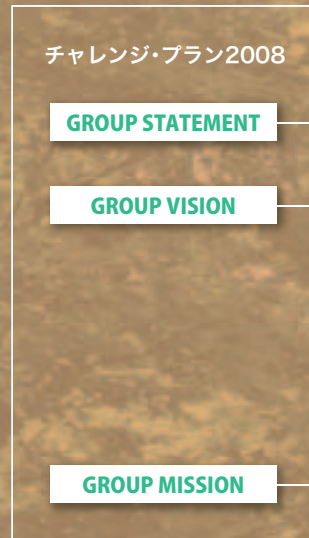
コージェネレーションシステム

環境保全に関する方針

Environmental Policy

グループビジョン・ミッションと環境方針

三井不動産グループは、2003年度を初年度とする長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」の中で「三井不動産グループのビジョン・ミッション」を改定し、「社会・経済の発展と地球環境の保全」に貢献することを明確に表明しています。また、この「グループビジョン・ミッション」のもと、「環境方針」を制定し積極的に取り組んでいます。



- 都市に豊かさと潤いを わたしたち三井不動産グループは常にベストを提供します
- わたしたちはどうありたいか
 「♫」マークの理念
 わたしたちは、「♫」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献します
 進化と価値創造
 わたしたちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします
 ～多様な「知」をとりいれ融合させることにより、新たな価値を創造します
 ～社会環境・市場構造などのグローバルな潮流をとらえます
 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ
 わたしたちは、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
- わたしたちに今求められていること
 不動産に関するソリューションとサービスを提供する
 ■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 ■不動産と金融の融合したマーケットを育成・進化させ、ソリューションを提供する
 顧客志向を貫く
 ■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把握し、提案・実現する ■顧客からの高い評価を獲得し続け、スーパー・パワー・ブランドの確立を目指す
 継続的な利益成長を図る
 ■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
 個の力を高め結集する
 ■バイオニア精神に満ちた独創性を育む ■個人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有する ■企業倫理、コンプライアンスについて常に高い意識を持つ

●わたしたち三井不動産グループは、グループのロゴマークとして「♫」マークを掲げています。「♫」マークの理念とは、これまでの社会の中で対立的に考えられ、捉えられてきた「都市と自然」「経済と文化」「働くことと学ぶこと」といった概念を「あれかこれか」という「or」の形ではなく、「あれもこれも」という形で共生・共存させ、価値観の相克を乗り越えて新たな価値観を創出していくものです。こうした「♫」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、「豊かで潤いのある都市環境」を創り出していきます。

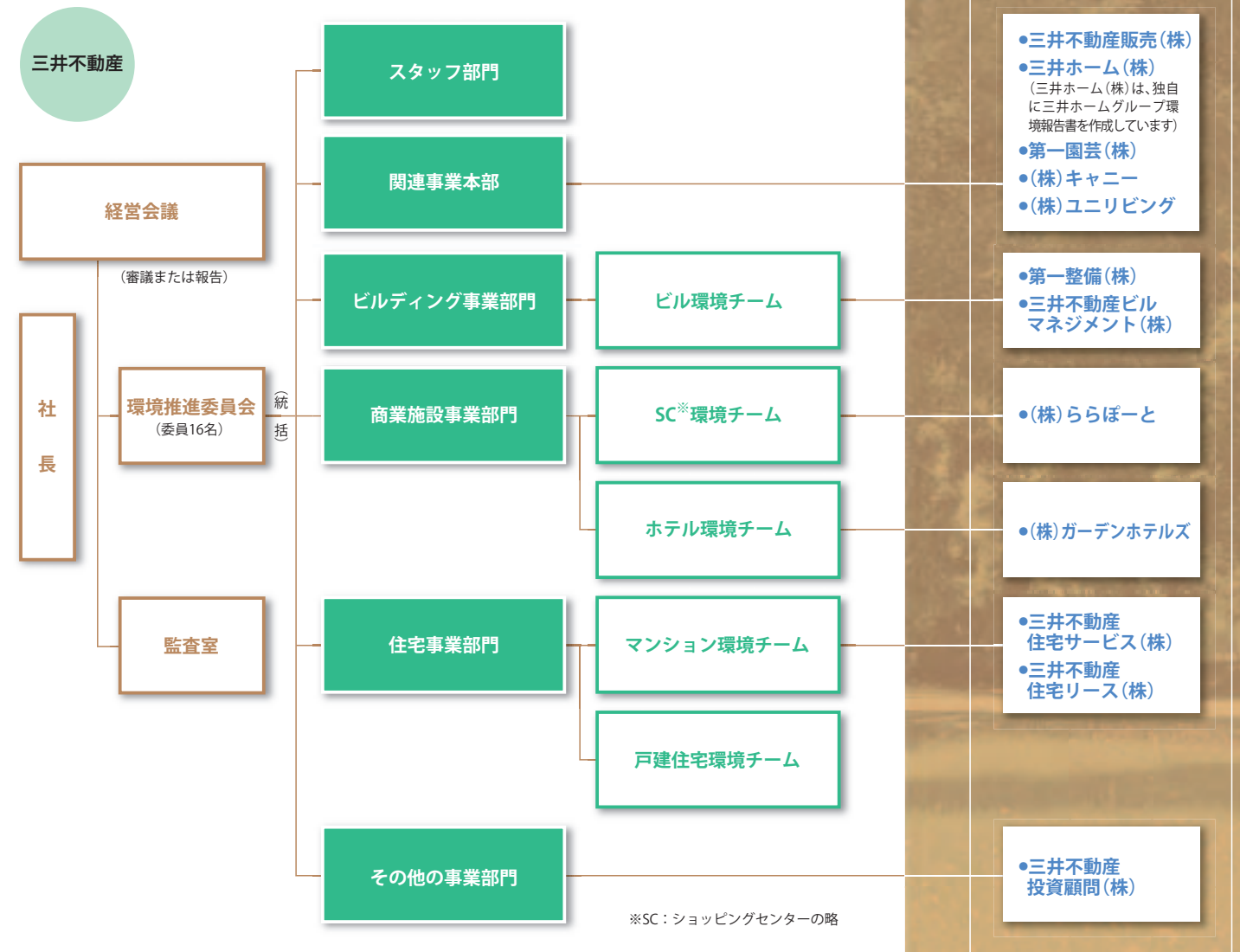
●わたしたちは、人類の持続的発展が可能な社会の実現に貢献していくことは企業の使命であり、広い意味で企業価値の向上につながる重要な経営課題の一つとして認識し、「豊かで潤いのある都市環境」を創り出していくために、地球環境保全に配慮し環境効率性を高めながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置付け、技術的、経済的に可能な範囲で「環境との共生」を目指します。

- ①企業活動が地球環境に与える影響を的確に把握のうえ、環境目標および環境計画を設定し、「環境との共生」を推進します。
- ②積極的な環境施策の展開による環境負荷の低減、汚染の防止に努め、地球環境保全に配慮した環境効率性の継続的な改善・向上を目指します。
- ③環境関連の法規制の遵守はもとより、必要に応じ独自の基準を定めて、「環境との共生」に取り組みます。
- ④「環境との共生」のために、環境マネジメントシステムを構築し、維持します。
- ⑤環境教育、広報活動により、全従業員に環境方針の周知徹底を図ります。
- ⑥環境方針の公開等必要な情報の開示に努め、地域社会をはじめ広く社会とコミュニケーションを図ります。

環境推進体制

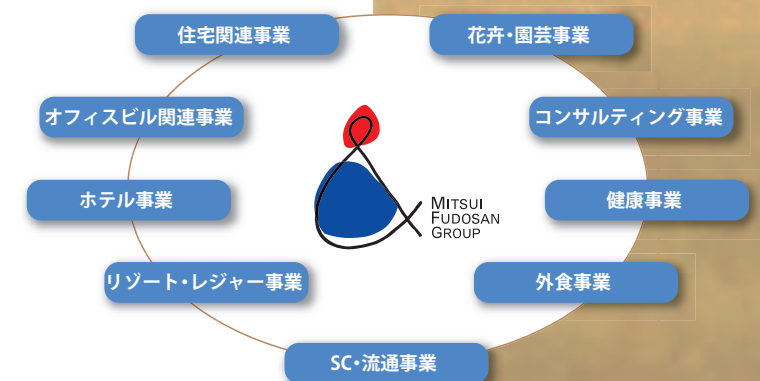
三井不動産グループは、環境への対応を全グループの横断的な行動に高めることを目的として、三井不動産の総務担当役員を委員長とする「環境推進委員会」を設置しています。

各本部・部門にて立案される環境目標、環境計画ならびに取組み結果については、「環境推進委員会」で取りまとめた後、社長が議長を務める「経営会議」で審議または報告をしています。



三井不動産グループの事業概要

「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」を私たちの社会的な使命と考える三井不動産グループは、住宅やオフィスビル、ショッピングセンターやホテル、各種レジャー施設などの不動産開発とその関連事業を中心に、約170あるグループ会社の専門的なノウハウを有機的に結びつけながら、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。

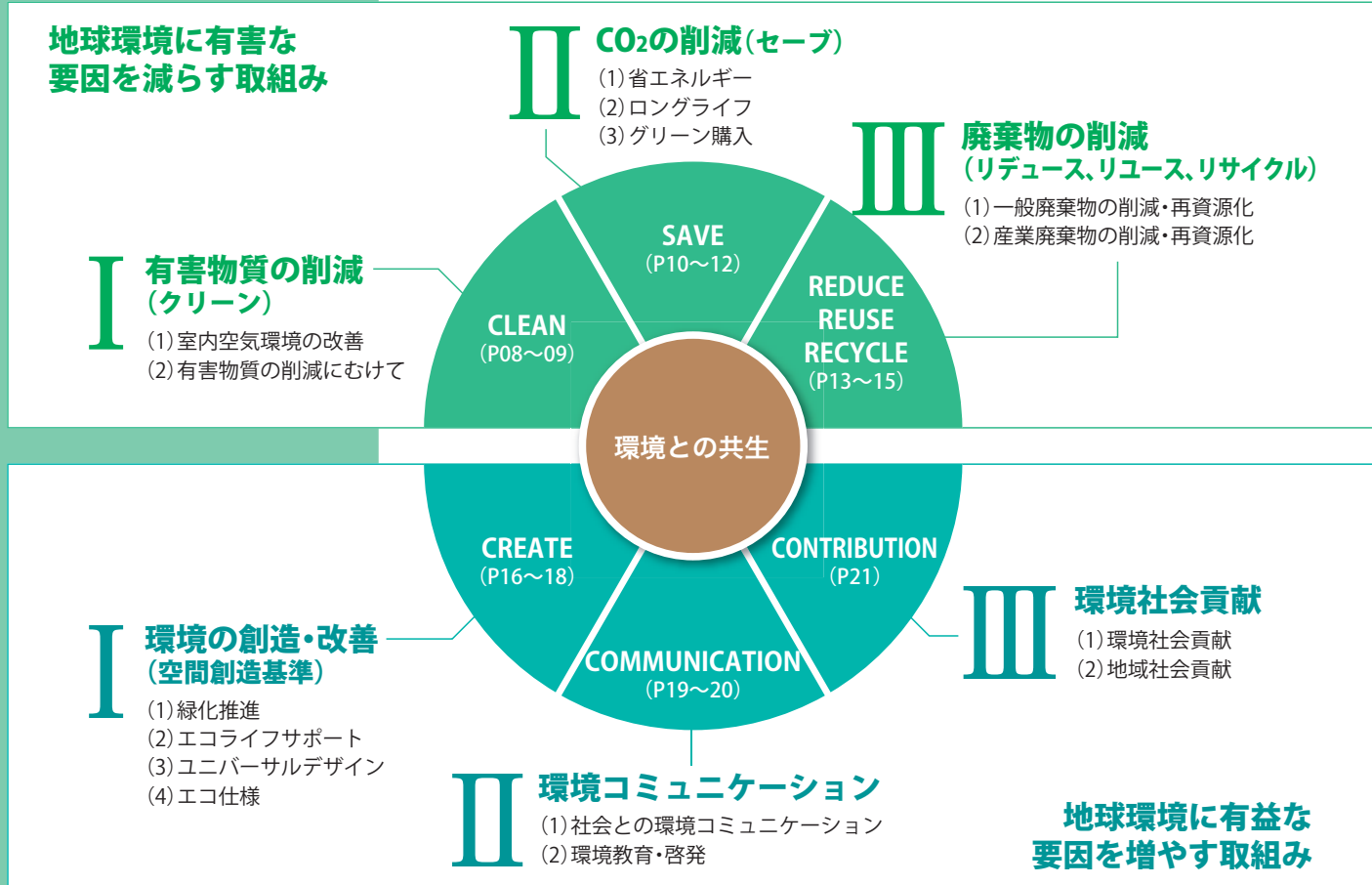


三井不動産グループの環境への取組み

Measures for Environmental Improvement

三井不動産グループは、環境との共生を図るため、「地球環境に有害な要因を減らすための取組み」と「地球環境に有益な要因を増やす取組み」の両面から、環境活動を推進しています。

三井不動産の環境への取組み



三井不動産グループのISO14001認証取得の取組み

三井不動産グループは、ビルディング事業部門やショッピングセンター事業部門等で、ISO14001の認証取得を進めています。

2004年3月には三井不動産の「中之島三井ビルディング」および三井不動産ビルマネジメント(株)のリノベーション事業部で、2004年10月には同社の「新川崎三井ビルディング」のプロパティマネジメント業務で、ISO14001の認証を取得しました。さらに、三井不動産では、「ラ・フェット多摩 南大沢」(2005年4月認証取得予定)および「汐留メディアタワー」(2005年3月認証取得予定)でのISO14001の認証取得を目指し、取組んでいます。

ISO14001認証取得状況[取得済み]

社名	取得部門または施設名	認証取得年月(または予定)
三井不動産(株)	中之島三井ビルディング*	2004年3月
第一整備(株)	本社	2001年8月
三井ホーム(株)	本社技術部門	2001年12月
	本社総務部門	2004年2月(拡大)
三井ホームコンポーネント(株)	製造部埼玉工場	2004年2月(拡大)
MITSUI HOME CANADA INC.	本社	2002年3月
三井不動産ビルマネジメント(株)	リノベーション事業部	2004年3月
	新川崎三井ビルディング	2004年10月
[取得予定]		
	※(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西との連名で認証取得	
三井不動産(株)	ラ・フェット多摩 南大沢	2005年4月(予定)
	汐留メディアタワー	2005年3月(予定)

I 地球環境に有害な要因を減らす取組み 有害物質の削減(クリーン)

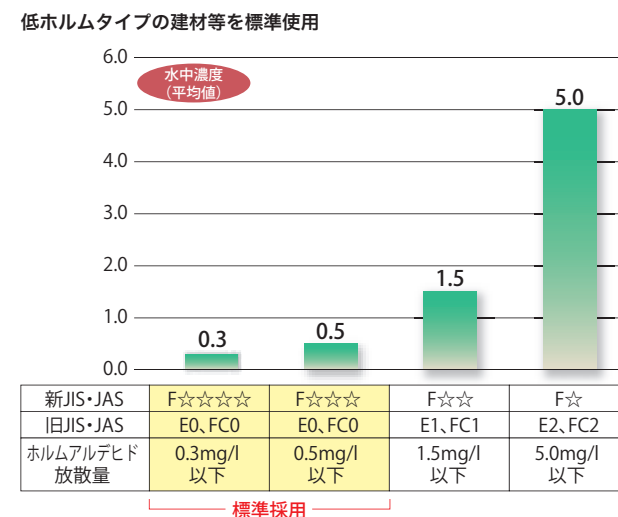
三井不動産グループは、建物をご使用される方の健康や環境を守るため、室内空気環境の改善と有害物質の削減に取り組んでいます。

(1) 室内空気環境の改善

シックハウス対策(ホルムアルデヒド対策)

新築やリフォーム後に、目や喉の痛み、頭痛、めまい、吐き気などの症状がでる「シックハウス症候群」は、建材類や家具、日用品などから発散するホルムアルデヒドなどのVOC(揮発性有機化合物)によるものといわれています。

三井不動産のマンション・戸建住宅・オフィスビルでは、壁紙用の接着剤や合板・パーティクルボード類にノンホルム・低ホルムタイプのを標準使用しています。



! ホルムアルデヒドとは

ホルムアルデヒドは、常温では無色の気体です。これを水に溶かしたものがホルマリンで、防腐剤として重宝され、住宅でも壁紙、フローリング、合板、建具、接着剤など広い範囲で使用されています。このホルムアルデヒドが空气中に揮発したものを呼吸などによって多量に摂取すると、皮膚や粘膜を刺激し、様々な体調不良や健康障害を引き起こすといわれています。

受動喫煙の防止

三井不動産が運営するオフィスビル、ショッピングセンター、ホテルなどでは、皆様に気持ちよく、健康的にご利用いただけるよう、受動喫煙の防止に取り組んでいます。

(株)ガーデンホテルズが運営するガーデンホテル・チェーンでは、リニューアルに合わせ計画的に禁煙ルームの増設を行っています。2004年4月からは、全15ホテルでロビーでの全面禁煙も実施しています。

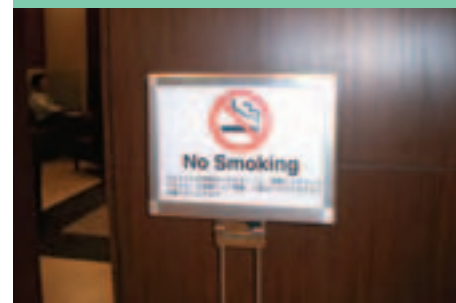
オフィスビルでは、共用部での禁煙や、空間として独立した喫煙ルームの設置などを行っています。

霞が関ビルに喫煙ルームを設置

2004年5月に、霞が関ビルの3階に、独立した喫煙ルームを設置しました。非喫煙者に配慮しながら、喫煙者にも快適に過ごせる空間を提供することを目的としています。男女兼用ルームと女性専用ルームとがあり、内装もおしゃれなカフェのようで、ご利用者にもご好評をいただいています。



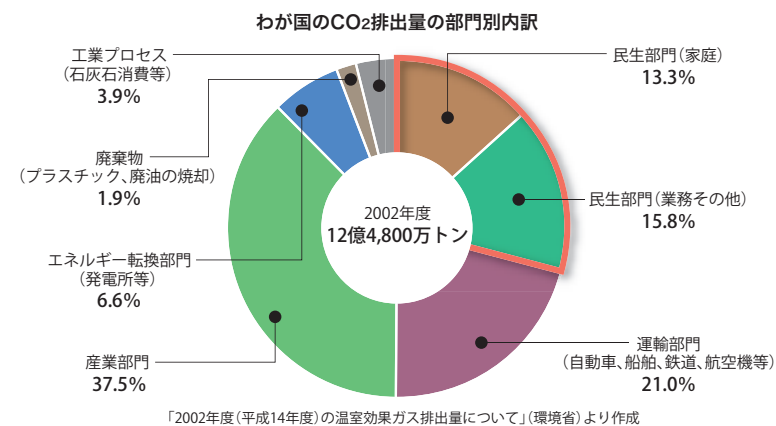
喫煙ルーム(霞が関ビル)



ホテルロビーでの禁煙

II 地球環境に有害な要因を減らす取組み CO₂の削減(セーブ)

わが国のCO₂排出量の1/4以上が、一般の家庭や業務などの民生部門から排出されています。三井不動産グループは、不動産業として、この民生部門からのCO₂排出量の削減に取組まなければならないと考えています。そのため、ライフサイクルアセスメント(LCA)という手法を取り入れ、建物の建設から使用を経て解体するまでのライフサイクル全体でのCO₂の削減に取り組んでいます。



ライフサイクルCO₂の削減

ライフサイクルCO₂(LCCO₂)とは、建物の建設から使用を経て解体するまでの環境負荷をCO₂排出量に換算し、建物が環境に与える影響を評価するための手法のことをいい、CO₂排出抑制のものさしとなります。

建物のライフサイクルは、大きく建設時、使用時(維持・管理・更新)、解体時の3ステージに分かれます。最もCO₂排出量が多いのは、使用時です。そのため、使用時のCO₂排出量の削減が最も重要となります。

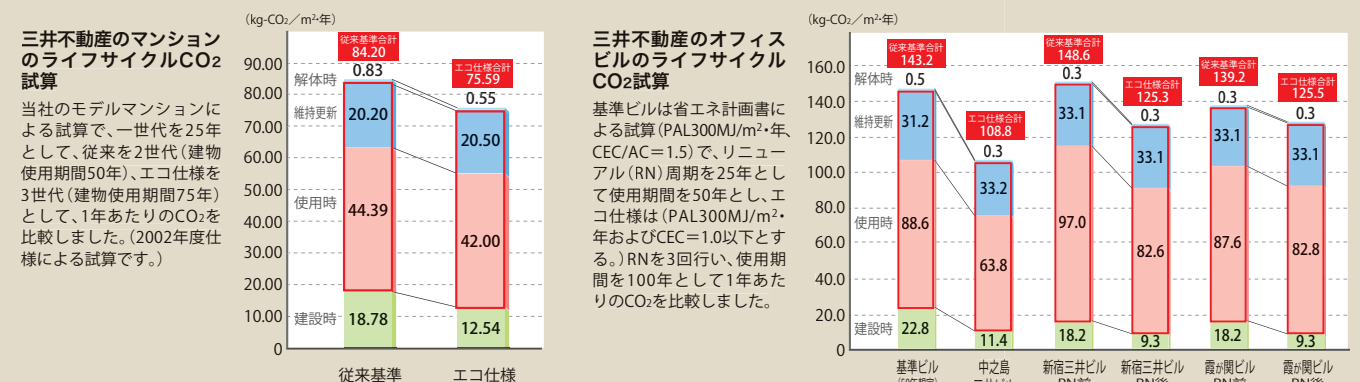
三井不動産は、マンションやオフィスビルの新築時、あるいは、リニューアル時に、LCCO₂を用いて建物の評価を行い、使用時のCO₂排出量の削減を図るため、省エネルギー化や建物のロングライフ化(長寿命化)、グリーン購入に取組み、よりCO₂排出量の少ない建物のご提供を進めています。

建物のライフサイクル



ライフサイクルCO₂の試算

三井不動産のマンション、オフィスビルともに使用時(維持・更新含む)のCO₂排出量が最も多いことがわかります。



(2) 有害物質の削減

光触媒による水浄化装置の開発

三井不動産は、2004年、光触媒(酸化チタン)の殺菌機能を利用した、池や噴水などの水を浄化する「丸型光触媒浄水機」(特許出願済み)を、4社共同で開発しました。この装置は、酸化チタンの光触媒作用を利用したものです。

レジオネラ菌や藻の発生を抑制する薬剤を使用する必要がないため、薬剤による環境負荷の低減はもちろんのこと、酸化チタンを付着させたスクリーが水流により自転するので、光源である蛍光灯の電気以外のエネルギーは一切不要です。また、水の浄化のためにオーバーフローをする必要がなくなるため、水の使用量を60%以上削減することが可能です。消耗・交換部品も少なく、省資源設計となっています。これらの効果は、約1年半にわたる実験で実証されています。

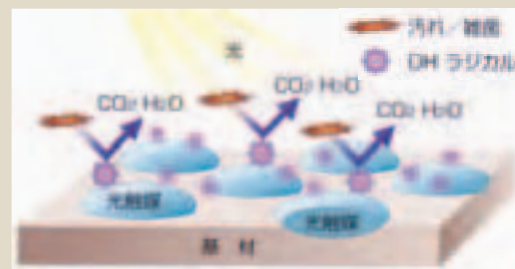
今後は、三井不動産が新規開発するオフィスビルや、保有・管理する既存オフィスビルの鑑賞池・噴水への当装置の導入を検討していきます。また、大浴場やプールなどの水の浄化にも効果が期待されるため、実験により効果を検証していくなど、多方面での展開を図っていきます。

丸型光触媒浄水機(概念図)



光触媒の殺菌機能とは

酸化チタンの表面に光が当たると触媒作用(化学反応を誘発する作用)が起こり、酸化チタンに接する水が分解して、活性酸素(OHラジカル)が発生します。この活性酸素が細菌やウイルスなどの有機物を分解し、殺菌や消臭に効果を発揮するというものです。



土壌汚染に対する取組み

近年、企業の工場跡地の再開発等に伴い、重金属・有機化合物等による土壌汚染が健康に影響を及ぼすことが懸念されています。2003年2月には「土壌汚染対策法」が施行され、東京都をはじめとする地方自治体でも条例が制定されています。

三井不動産では、法令の施行以前から土地取得に際して独自の土壌汚染チェックを実施しています。取得対象の土地に関して土地の履歴調査を実施し、土壌汚染の恐れがある場合は、法律や自治体の条例に則って土壌調査、浄化対策を実施するなど、土壌汚染への対策を徹底しています。

その他の有害物質対策

三井不動産グループは、引き続き、PCB廃棄物の適正管理を行うとともに、特定フロン・特定ハロンを使用している機器の適正管理・廃棄時の適正回収・処理を徹底しています。また、ビルやショッピングセンターで使用する清掃薬剤を、環境ホルモンを含まないものに切り替えるなど、有害物質の使用削減に取り組んでいます。



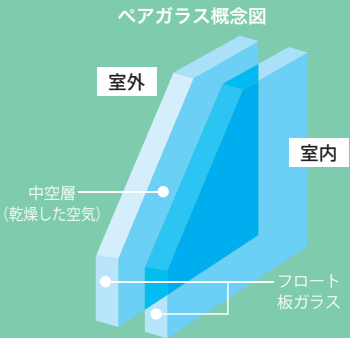
①EZボーリングでの土壌調査
②テトラパックによるガス採取

PCBとは

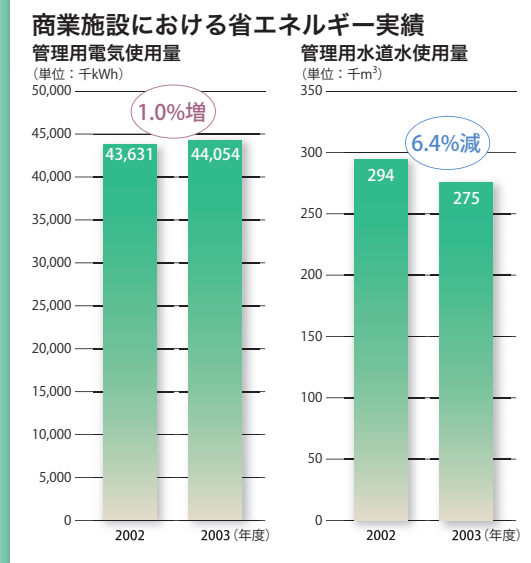
ポリ塩化ビフェニルの略。毒性が高く、法律で適正の保管・処理が義務付けられています。

特定フロン・特定ハロンとは

オゾン層破壊の原因となっている物質。特定フロン(3種類)については、法律で廃棄時の適正回収と破壊が義務付けられています。



2枚の板ガラスの間に空気層を挟み込んだペアガラスを採用。エアコンによる冷暖房が効率よく行え、省エネルギー効果を高めます。



(1) 省エネルギー

オフィスビルやマンション、戸建住宅の設計時にエネルギー効率の高い設備の導入を進めるとともに、商業施設やホテルなどの運営中での省エネルギーに取り組んでいます。

エネルギー効率の高い設備の導入

断熱性能・遮熱性能の充実

建物の断熱性能・遮熱性能を高めることで、室内の熱損失を抑え、室内の快適性を確保しつつ省エネルギー化することができます。三井不動産では、マンションや戸建住宅、オフィスビルの壁や床を断熱仕様としたり、窓開口部にペアガラスを使用するなど、断熱性能・遮熱性能の充実を図っています。

オフィスビルでの省エネルギーの取組み

オフィスビルではエネルギー効率を高めるため、発電と同時に発電時の排熱を熱源として利用するコージェネレーションシステムや、夜間電力を有効に活用できる氷蓄熱・水蓄熱システムを導入しています。特に、氷蓄熱・水蓄熱システムについては、一定規模以上のオフィスビルの場合には基本的に導入しています。

商業施設での省エネルギーの取組み

商業施設事業部門では、2003年度の取組み目標として、「既存物件管理用電気および水道使用量の2%削減(2002年度比)」を掲げ、トイレに節水型のフラッシュバルブを採用するなどの取組みを実施しました。その結果、管理用電気使用量については、営業日数の増加等により微増し、全体では目標を達成することができませんでした。個別施設でみると、既存11施設中6施設で目標を達成しています。管理用水道使用量については、全体で5%以上削減し目標を達成しました。個別の施設でも、11施設中8施設で目標を達成しています。

※既存11施設：ららぽーと志木、ららぽーと守山、ららぽーとウェスト、アルパーク(広島市)、アルカキット錦糸町、横浜ベイサイドマリナショップス&レストランツ、ラ・フェット多摩南大沢、ガーデンウォーク幕張、鶴見はなぼ〜とプロッサム"プロッサムアウトレット"、マリンピア神戸ポルトパサール、ジャズドリーム長島(2002年度にリニューアルした「TOKYO-BAYららぽーと(船橋市)」は同条件で使用量比較ができないため含んでいません。)

ホテルでの省エネルギーの取組み

(株)ガーデンホテルズでは、ホテルのリニューアルに合わせて順次省エネルギー対策を進めています。2003年度には、「三井ガーデンホテル蒲田」で、省エネ対応の客室の効果について実証試験を実施しました。その結果、一定の条件下では、省エネ効果があることを確認しました。

実証試験：省エネ対応客室の効果(三井ガーデンホテル蒲田)

省エネ対応に改造した客室(2室)と未対応の客室(2室)とを同一条件で使用し、電力使用量、熱量、給湯・給水量の比較を行いました。その結果、省エネ対応客室では未対応客室に比べ、電力使用量、熱量、給湯・給水量とも少なくなるという結果が得られました。

測定結果		
項目	省エネ対応客室	未対応客室
電力(kWh)	0.82	1.25
熱量(MJ)	6	9
シャワー給湯・給水量(L)	627	776
洗面給湯・給水量(L)	484	715

注)測定結果は、各々2室の平均値

客室使用条件(共通)	
●シャワー	60分全開
●洗面	60分全開
●電気、熱量	60分全開、60分外出、60分全開
●ファンコイル	26℃オート

客室設備条件		
項目	省エネ対応客室(2室)	省エネ未対応客室(2室)
電灯	省エネ電球(2室)	白熱電球(2室)
ファンコイルスイッチ	空調風量自動制御スイッチ(2室)	固定風量制御スイッチ(2室)
カーテン	遮光カーテン(2室)	一般タイプ(2室)
シャワーヘッド	節水タイプ(2室)	一般タイプ(2室)
洗面水栓	シングルレバー混合水栓(2室)	2栓混合(2室)
冷蔵庫	二重扉の廃止(各1室)	
バス水栓	一般水栓(各1室) 温度調節式バス水栓(各1室)	
バス水栓・洗面水栓	節水コマ取り付け(4室共通)	

(2) ロングライフ

建物をロングライフ化(長寿命化)することで、建設時・解体時の省資源化や廃棄物が削減でき、また、使用時における維持管理が容易となり、それに伴うエネルギー消費量やCO₂排出量も削減されます。三井不動産グループは、建物のライフサイクル全体でのCO₂排出量を削減するため、建物のロングライフ化に取り組んでいます。

マンションのロングライフ

三井不動産は、マンションのロングライフ化に力を入れており、その客観的指標として、住宅性能表示制度の評価書を設計段階および完成段階で取得することとしています。

三井不動産のマンションの標準等級(住宅性能表示制度の主な項目について)	
主な項目	三井不動産の標準等級
構造の安定(耐震性)	●倒壊等防止：極めて稀に(数百年に1度程度)発生する地震による力で倒壊、崩壊等しない程度 ●損傷防止：稀に(数十年に1度程度)発生する地震の力で損傷を生じない程度
劣化の軽減(劣化対策性)	通常想定される自然条件および維持管理条件のもとで2世代(概ね50~60年)まで期間を延長するため必要な対策が講じられている
維持管理への配慮(維持管理性)	●専用部分：維持管理を行うための基本的な措置が講じられている

注)ロングライフに関連する主な項目について示しています。



住宅性能表示制度

構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など、住宅の性能について評価し、住宅取得者に対して住宅の性能に関する信頼性の高い情報を提供する仕組みをいいます。設計段階での性能評価と完成段階の性能評価とがあり、第三者が客観的に性能をチェックし、評価書(証明書)を交付する仕組みとなっています。

(3) グリーン購入

建物のライフサイクル全体でCO₂などの環境負荷を軽減するためには、製品・部資材等の調達段階から、環境への負荷ができるだけ少ないものを、経済的・合理的な範囲で採用することが必要です。

三井不動産では、2000年度に策定したマンションの環境住宅仕様基準において、製品・部資材の全ライフサイクルでの評価や、供給業者の環境への取組みに対する評価などを盛り込んだグリーン購入の指針を定めています。その考え方を現行の設計標準にも反映しており、CO₂の削減に配慮しています。

なお、事務関係では再生OA用紙の利用を励行しており、2003年度に三井不動産本社・支社・支店で使用されたOA用紙の再生紙利用率は、91%でした。

(4) オフィスビルの「環境・エネルギー優良建築物マーク」の取得

「環境・エネルギー優良建築物マーク」表示制度は、室内環境水準を確保のうえ、省エネルギーに配慮した事務所ビル等について、省エネルギー性能の確認を行い、これら建築物に(財)建築環境・省エネルギー機構が「環境・エネルギー優良建築物マーク」を交付することにより、建築主、所有者、管理者等による省エネルギー活動を促し、建築物における省エネルギー対策の推進を図ることを目的とした認証制度です。

三井不動産のビルは、社内基準で原則として「環境・エネルギー優良建築物マーク」のレベル1以上の内容とすることを定めています。2003年度に竣工した「日本橋一丁目ビルディング」、「六本木ティーキューブ」についても「環境・エネルギー優良建築物マーク」を取得もしくは取得予定となっています。

環境・エネルギー優良建築物マーク



六本木ティーキューブ

III 地球環境に有害な要因を減らす取組み 廃棄物の削減 (リデュース・リユース・リサイクル)

三井不動産グループは、循環型社会形成に向けて関連業界と連携を図り、企業活動により生じる古紙や使用済み蛍光灯などのリサイクル・システムの構築に努めています。

(1) 一般廃棄物の削減・再資源化

古紙リサイクル・ループ・システムの推進

三井不動産グループでは、オフィスビル等から排出された古紙を再生し利用する、独自のリサイクル・ループを構築し、紙ゴミの再資源化を行っています。

オフィスビルから排出された新聞・雑誌は、当社オリジナル開発のリサイクルOA紙「都紙再生」として再生利用しており、三井不動産グループだけではなく、テナント企業様でもご利用も増えています。また、ミックスペーパーも、トイレトペーパーとして再生し、当社オフィスビルで利用しています。住宅やショッピングセンターの広告チラシ、社内報、三井不動産グループ企業のカレンダーも、このシステムで生産した再生紙を使用しています。

さらに、ショッピングセンター「TOKYO-BAYららぽーと」の出店テナント様から排出される段ボールも再生利用しています。この再生段ボールは、三井不動産グループの(株)ユニリビングが運営するDIYショップ「ユニディ」で、一般向けの商品として販売したり、三井不動産が販売するマンションの引越用段ボールとして利用しています。

オフィスでの分別徹底

ゴミを減量し・再資源化するためには、まず、きちんと分別することが重要です。

三井不動産では、コンパクトで使いやすい回収ボックス3種を開発し、自社オフィスに設置。分別の徹底を図るとともに、ゴミ排出量の把握も行っています。

また、分別の徹底を、三井不動産が管理するオフィスビルのテナント企業様にも働きかけるため、啓発用の「エコブック※」の配布やエコツアーも実施しています。

二次回収ボックスと分別の事例

有線・カーボン紙・防水加工紙
写真・写真テープ・封筒
ティッシュペーパー
飲料水パック(中がアルミのもの)

●三井不動産の回収ボックス
10種類の日常物は分別は、これ1冊でOK。
箱スペース確保で、ゴミのラベルやダンボールの大きさを考えられるので、使いやすいようにレイアウトできるよ。

分別ボックス
紙ゴミ
プラスチック類
資源物
燃やさないゴミ
燃やさないゴミ
新聞紙
雑誌
ビン
缶
ペットボトル
紙製スチロール
シュレッダーゴミ

「エコブック」より
※「エコブック」については、P19をご覧ください。

三井不動産自社オフィスからのゴミ排出量(2003年度)

品目	月平均(kg/月)	1人あたり月平均(kg/人・月)
OA紙	304.45	1.26
新聞	764.01	3.16
雑誌	583.07	2.41
段ボール	116.80	0.48
紙ゴミ(ミックスペーパー)	779.53	3.22
ビン	20.77	0.09
カン	24.62	0.10
ペットボトル	63.83	0.26
プラスチック類他	261.84	1.08
合計	2,918.92	12.06

注) 1人あたり月平均は、三井本館6階従業員数242人(2003年4月1日現在)として算出しています。(期間中に多少の増減があります。)

ショッピングセンターでのゴミ従量課金制度の導入

ショッピングセンター「LALAガーデンつくば」および「ステラタウン」(さいたま市)では、出店テナント様からのゴミの減量と適正管理のため、ゴミ従量課金制度を導入しています。これは、排出されたゴミの品目別に重量を計量し、その重さに応じて課金するもので、排出量に応じた負担を求め、それによってゴミの減量を促すものです。そのほか、出店テナント様に対して、日常運営の中でゴミの分別徹底や減量についての働きかけも行っています。

今後も、新規大型店舗では同様の課金制度を導入し、ゴミの減量を図っていく予定です。

ゴミ従量課金制度による適正管理(LALAガーデンつくば)

排出者の登録(バーコード管理) → ゴミ品目の登録(バーコード管理)・計量 → シール添付による適正管理

三井不動産グループ古紙リサイクル・ループ・システム

対象：三井不動産が都内で直接運営管理するビル35棟(全国計280棟)「TOKYO-BAYららぽーと」(船橋市)

ゴミの回収・分別
三井不動産が管理するオフィスビルの各テナント企業とTOKYO-BAYららぽーと(SC)では、使用済みの紙類を決められた基準で分別します。
提携古紙業者へ

紙ゴミの再資源化
ビルごとに集められた使用済み紙類は提携古紙業者に持ち込まれ、再資源化されます。
製紙工場へ

再生紙生成
巨大なミキサーに原料(再資源古紙)を入れ、ドロドロにほぐした後、繊維以外のゴミ(クリップなど)をのぞきます。
白さを得るために、漂白します。

再生紙誕生
再生OA紙「都紙再生」、提携紙流通業者により利用企業へ納品されます。

循環型リサイクルによる再資源化

●再資源化量
オフィスからの紙：約5,800トン/年
「TOKYO-BAYららぽーと」からの段ボール：約400トン/年
●再生紙購入量
三井不動産グループ各社(オフィス)での購入量：約300トン/年(グループ16社で使用)
注) 数値データは、2003年度の実績です。

印刷工場へ
再生紙を利用した広告印刷物
折込みチラシや社内報などにこの再生紙を利用しています。

三井不動産のオフィスビルへ
再生紙を利用したトイレトペーパー
当社オフィスビルで使用されています。

ユニディの店頭へ
再生紙を利用した段ボール
三井不動産のマンション購入者の引越用や、市販の商品として「ユニディ」で販売されています。

三井不動産販売(株)の「みらいふBOX」

三井不動産販売(株)では、リユースできる引越用段ボール「みらいふBOX」を自社で開発し、仲介(=リハウス)のお客様のお引越にご利用いただいています。

「みらいふBOX」は、繰り返し使用できるよう、あえてバージンパルプを90%使用し、薄くて軽く頑丈なつくりとし、ガムテープを使わずでも済む「折り畳み式」となっています。使用後の「みらいふBOX」は返却していただき、繰り返し使用しています。

お客様のご理解をいただきつつ、ゴミをできるだけつくらない試みを行っています。

みらいふBOX

IN (moving) → recycling → OUT (moving)

I 地球環境に有益な要因を増やす取組み 環境の創造・改善 (環境創造)

三井不動産グループは、環境にとってネガティブな要因を削減する取組みだけでなく、ポジティブな要因を増やす取組みも積極的に行っています。建物の企画設計時に環境に配慮するとともに人にもやさしくあること、建物を使用される方にもできることをお知らせすることも、大事な取組みであると考えています。

(1) 緑化の推進

都市の発展とともに、道路舗装や建築物などの増加、冷暖房などの人工排熱の増加により、都心部の気温が郊外に比べて高くなる、ヒートアイランド現象が進行しています。

東京都をはじめとする地方自治体では、一定規模の建物の新築・増築時における、屋上緑化を含めた緑化義務の条例化が進んでいます。

三井不動産グループでは、住宅事業、ビルディング事業、商業施設事業等において、緑化を推進しており、それぞれ独自の基準により、潤いややすらぎが感じられる都市環境づくりに努めています。

ファインコート三鷹

自然を壊さず、周囲の生態系の一部として建築を溶け込ませるといった「オーガニック・アーキテクチャー」の思想から生まれた「ファインコート三鷹」。周囲のみどり豊かな武蔵野の環境との有機的な調和を図っています。開発地内にあった保存樹木を生かして造った「三鷹いちょう公園」を中央に配し、それらと調和する外観植栽や自然素材を採用することで、自然の中に溶け込んでいるような街並みを創造し、**2004年度グッドデザイン賞**(建築・環境デザイン部門)を受賞しています。



ファインコート三鷹

屋上緑化の実地性能試験の実施

ヒートアイランド現象の緩和や建物の省エネルギー対策として、屋上緑化への注目が高まってきています。

三井不動産では、屋上緑化を進めています。また、その効果を検証するため、2002年8月から2003年7月までの1年間をかけて、霞が関ビルで実地性能試験を実施し、屋上緑化による熱負荷低減効果を確認しました。また、建物全体での効果を試算したところ、屋上全面に緑化を施したと仮定した場合、数%の省エネ効果がみられました。しかし、実際のビルの屋上には様々な機器が設置されており、緑化スペースが限られているのが現状であり、高層建物の場合、実質的にはわずかな効果しかみられないと推察されました。今後も建物の規模や形状などを考慮しながら、屋上緑化を進めていきます。



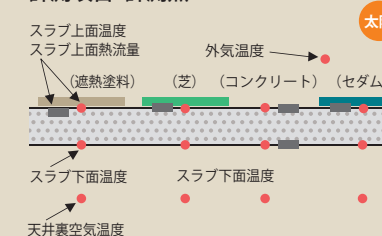
実験設備の外観

霞が関ビルにおける屋上緑化の実地性能試験

実験区(4区)

- 遮熱塗料
- 芝植栽
- コンクリートスラブ(対照区)
- セダム植栽

計測項目・計測点



熱負荷(熱量)の評価

コンクリートスラブから建物内(天井裏空間)への移動熱量を、建物熱負荷量として評価しました。

効果

	遮熱塗料区	芝植栽区	セダム植栽区
夏の電力負荷ピークカット効果	約70%低減	約90%低減	約30%低減
年間熱負荷低減効果	夏期:数%の低減 冬期:ほとんど効果なし 夏期は効果があるが、冬期はほとんど効果がない。これは、使用した塗料の特性によるものと思われる。	約50%低減 夏期の遮熱効果高し、散水による効果と思われる。	約50%低減
年間電力負荷低減効果 暖房期間5ヶ月、冷房期間4ヶ月	約60%低減	約60%低減	約65%低減

注)各区分とも、コンクリートスラブ(対照区)に対する低減効果を示しています。

(2) 産業廃棄物の削減・再資源化

使用済み蛍光灯の完全リサイクル

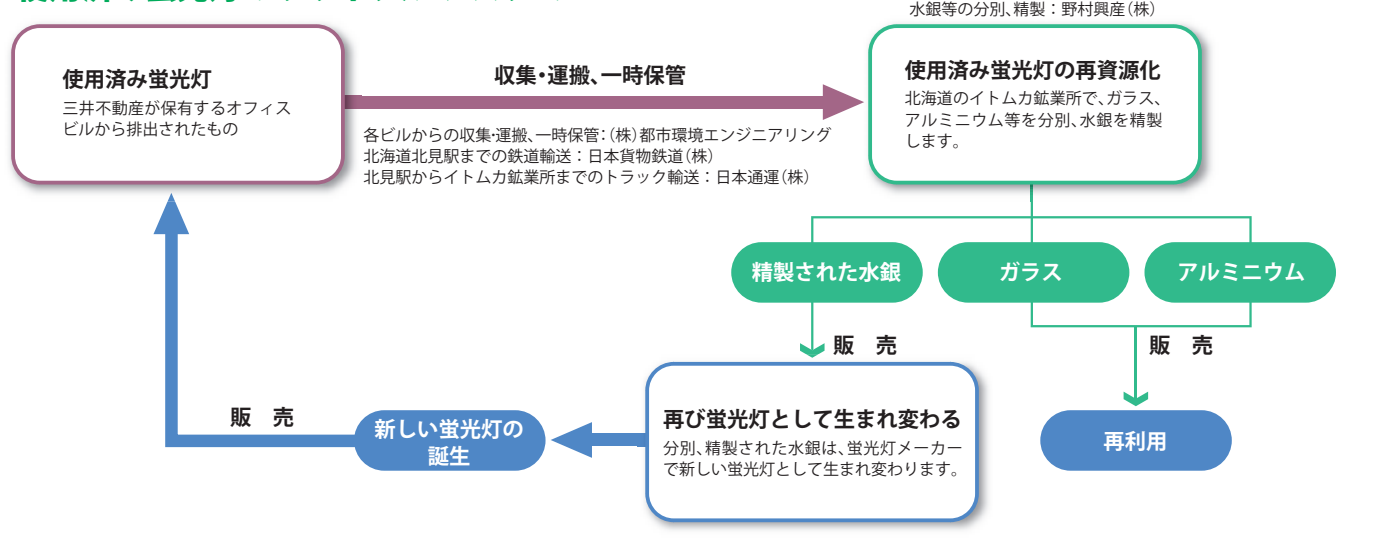
三井不動産は、5社共同で2004年10月に、自社が運営するオフィスビルから排出される使用済み蛍光灯の完全リサイクル・システムを導入しました。

このシステムでは、野村興産(株)の技術により、ガラス、アルミニウムの再生再利用はもちろんのこと、水銀を分別精製した後、蛍光灯の原料として再び蛍光灯メーカーへ販売、新しい蛍光灯として生まれ変わるという完全なリサイクルが可能となりました。

三井不動産が保有するビル270棟のうち、手始めに都内にある17棟で開始。年間のリサイクル量は約10トンになります。

今後は、都内で保有するビルはもちろんのこと、全国のビルを対象に展開していきます。

使用済み蛍光灯のリサイクル・システム



オフィスの「環境対応型オリジナルタイルカーペット」

三井不動産グループが管理運営するオフィスビルから発生する使用済みタイルカーペットは、東リ(株)の協力で開発したリサイクル・システムにより、環境対応型オリジナルカーペットとして再生利用されています。産業廃棄物として処分されていた使用済みタイルカーペットが、提携工場のリサイクルプラントで粉碎処理後、再度新しいタイルカーペットの部材となり、環境負荷の軽減に寄与しています。

「環境対応型オリジナルタイルカーペット」には6色のバリエーションがあり、首都圏既存ビルの一部から徐々に利用が増えてきています。



「環境対応型オリジナルタイルカーペット」仕様

組成	パイル	ナイロン100%
	第1基布	ポリエステル不織布
規格	バックイング	塩ビ樹脂+ガラス繊維布
	パイル長	3.5mmループパイル
	全厚	6.5mm
特長	寸法	500×500mm
	防火	防火性能試験番号 EO830367
	制電	人体帯電圧1KV以下 (JIS-L-1904 23℃ 25%RH 合成ゴム底)
	防汚	防汚糸+フッ素樹脂による防汚加工

※その他: 施工時の接着剤は、ノンホルム接着剤を使用して施工します。

環境対応型オリジナルタイルカーペット

(2) エコライフサポート

三井不動産は、自らの事業領域にとどまらず、建物を使用される方の環境活動の機会を創造していくことも不動産業における重要な環境活動であるとの認識のもと、「エコライフサポート」を環境創造のひとつのテーマに掲げ、具体的な提案に努めています。

エコライフパンフ・会員誌の発行

家庭におけるエコ活動の実践項目は150を超えていますが、「活動を行うとどのくらい効果があるのか」といった声もお客様から聞かれます(三井不動産顧客調査より)。

また会員誌「こんにちは」に設けている「嶋津幸子のsumaiクリエイション」のコーナーでは、住まいのお手入れや住まい方など、省エネや緑化にも気を配った暮らしのアドバイスを紹介しており、好評をいただいています。

省スペース型回収ボックスの開発・提供

三井不動産は、オフィスでのゴミの分別を推進するため、省スペース型の回収ボックスを開発、使用しています。開発したボックスは、各自のデスクサイドに設置する回収ボックス(2種類)と30人に1台程度の割合で設置する二次回収ボックスの3種類です。

自社オフィスで使用するだけでなく、テナント企業様にもご案内し販売しています。

デスクサイドに設置する回収ボックス



注) 二次回収ボックスについては、P.14をご覧ください。

「エコブック」より



会員誌「こんにちは」



エコライフハンドブック(戸建)

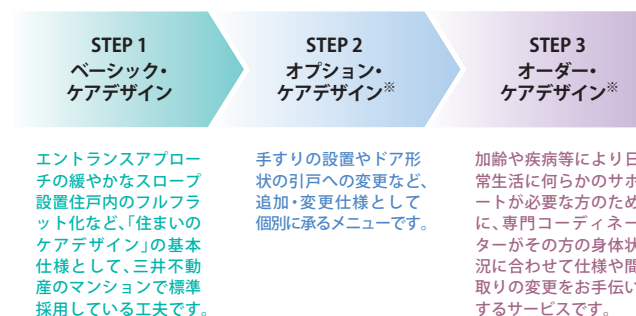
(3) ユニバーサルデザイン

加齢やケガ、病気などによって心身の機能が低下してくると、歩行、立ち座りなど日常の動作に負担を感じたり、転倒などの思わぬ事故に遭うことも考えられます。また、車いすの使用や介護者の援助を受ける時には十分なスペースが必要です。三井不動産ではこのような場合を想定し、どなたにもやさしいユニバーサルデザインを推進しています。

マンションのケアデザインプラン

三井不動産では、「誰もがいつまでも快適に」利用しやすいというユニバーサルデザインの考え方を反映し、「住まいのケアデザイン」という考え方をマンションづくりに取り入れています。

ライフスタイルや暮らしの変化に
しっかり対応していくためのスリーステップ



※「オプション・ケアデザイン」「オーダー・ケアデザイン」は物件によっては実施していない場合があります。



①段差のない玄関上がり框 ②車いすが通れる廊下
③トイレ内手すり ④エレベータ内手すり

ケアデザインプラザ

三井不動産は、「ケアデザインプラザ」(東京都千代田区)を開設し、「住まいと介護」を中心とする高齢期の暮らしの諸問題のサポートをテーマに、高齢期の暮らしをサポートする生活用品や暮らしに役立つサービス等に関する情報展示と専門相談員によるコンサルティングを行っています。



(4) エコ仕様の制定

三井不動産のオフィスビル、マンション、戸建住宅では、ライフサイクルアセスメント(LCA)による環境負荷データの分析により、環境への影響を抑える施策・手法を検討し、自主的な環境対応基準として「エコ仕様」を制定しています。また、お客様からの評価や社会のニーズに適合したものであり続けられるよう、適宜見直し、再評価を行っています。

オフィスビル事業部門では、2004年6月に「オフィスビル設計指針」を改訂しました。新しいビルの情報をフィードバックして内容を改善するとともに、事例紹介を増やし、より実用的に使用できるようにしました。また、戸建住宅事業部門においても、以前制定した「戸建住宅環境共生ガイドライン」を内包する形で、2004年7月に「戸建住宅設計標準」を制定しました。これには、「グリーン調達基準」や「緑化基準」等も含まれています。



TQPMマニュアル
(マンション品質管理指針)



オフィスビル設計指針



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



商業施設設計指針書

II 地球環境に有益な要因を増やす取組み 環境コミュニケーション

三井不動産グループでは、様々な環境保全の取組みを進めていますが、その状況や成果等の情報を自ら公表し、皆様からご意見・ご指摘、アドバイス等をいただき、それをまた活動に反映していくことが重要と考えており、様々な形で社会や従業員との環境コミュニケーションに努めています。

(1) 社会との環境コミュニケーション

「三井不動産グループの環境への取組み」の発行

三井不動産グループの様々な環境への取組みを広く社会へお知らせするため、2001年度から「三井不動産グループの環境への取組み」を発行しています。2004年度で4回目の発行となりました。

三井不動産グループの環境保全に関する方針と柱となる6つの大きな取組みの考え方や具体的な内容、各事業部門での三井不動産の環境目標と活動実績等をご報告しています。

三井不動産のホームページ(<http://www.mitsui-fudosan.co.jp>)でも環境への取組みをご紹介します。

三井ホーム(株)「ECO LIFE BY MITSUI HOME 環境報告書」の発行

グループ会社の三井ホーム(株)では、家づくりと環境は密接な関係がありハウスメーカーとして取組むべき範囲も広いことから、三井ホームグループとしての「ECO LIFE BY MITSUI HOME 環境報告書」を発行しています。

2004年版(2004年7月発行)では、環境への取組みに加え、新たに社会的な取組みについても報告しています。

「エコブック」の発行

三井不動産では、オフィスビルのテナント企業様に、ゴミについてより深く知っていただくために、「エコブック」を2004年10月に作成しました。

「エコブック」はA6版のハンディタイプで、オフィスでのゴミの分別の重要性や再資源化のシステムなどについて、絵本形式でわかりやすく示しています。

今後は、自社で運営・管理するオフィスビルのテナント企業様に配布し、ゴミの分別・リサイクルに理解を求めていきます。

「国際光触媒テクノフェア2004」への出展

三井不動産は、4社共同で開発した「丸型光触媒浄水機」を2004年7月に開催された「国際光触媒テクノフェア2004」に出展しました。環境負荷が少なくメンテナンスコストも安い「丸型光触媒浄水機」は、大きな関心を引き、来場していただいた方にも好評をいただきました。

「汐留・省エネプロジェクトオープニングセレモニー」への参加

2004年7月30日、日本テレビマイスタ広場において、「汐留・省エネプロジェクトオープニングセレモニー」が(財)省エネルギーセンターの主催で開催され、汐留地区まちづくり協議会の代表の一人として、三井不動産も参加しました。

このセレモニーは、「汐留=省エネの街」として全国に発信する「汐留・省エネプロジェクト」の一環として行われたものです。セレモニーの趣旨に沿って全員が軽装で参加し、昔から伝わる夏の省エネの知恵ともいえる「打ち水」を全員で行いました。

(2) 環境教育・啓発

環境研修活動

三井不動産グループでは、従業員の環境意識を高めるため、地球市民の一員として環境問題を考え、気軽に話し合うコミュニケーションの場を人事教育研修のプログラムに設けています。

三井不動産では、新入社員を対象とした環境研修を毎年1回実施しています。また、各事業部門での環境研修も実施しています。

そのほか、従業員を対象に、再資源化施設見学等のエコツアーを実施しています。

環境研修(ビルディング事業部門)

- 対象者 ● オフィスマネジメント部門担当者
● ビルディング事業部・支社支店ビル担当部門担当者
● その他(任意)
- 実施日 2004年7月22日、29日
- 参加者 三井不動産
三井不動産ビルマネジメント(株) } 計:約90名
その他
- 研修内容 ● 地球環境問題および環境経営に関する基礎知識
● パワーブランド構築と環境対応
● 三井不動産グループの環境問題に対する取組み



三井不動産グループマンションアカデミー

2002年に開設した総合的なマンション研修施設「三井不動産グループマンションアカデミー」では、マンションの「エコ仕様標準」等の各種品質関連施策を含む「マンションクオリティ」についての体験的な学習に特に力をいれています。首都圏の販売担当者全員、アフターサービス(直営)、維持・管理の担当者全員を対象に、年間を通して実施しています。

社内報「&you」・グループ報「MuFu!」

三井不動産の社内報「&you」および三井不動産グループ報「MuFu!」は、全社・社内各部門やグループ会社のトピックスや特集などを従業員に情報提供しています。オフィス・ショッピングセンター・ホテル・住宅等の具体的な事業の概要や、そこで取り入れた仕組や環境への考え方、手法など様々な情報を共有化することで、従業員の啓蒙・意識向上を図っています。

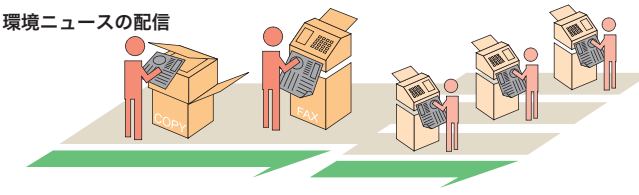
また、「&you」「MuFu!」は、三井不動産が管理・運営している施設から排出された紙ゴミからつくられた再生紙*を使用しています。

*三井不動産が管理・運営している施設から排出された紙ゴミからつくられた再生紙→詳細はP.13をご覧ください。

環境ニュースの配信

三井不動産では、新聞に掲載された環境関連の記事を選定して分類し、環境推進委員および社内の環境推進担当者に、毎週配信しています。毎週10件から15件くらいの配信数となっています。

環境ニュースの配信



①エコツアー
②新入社員研修
③三井不動産グループマンションアカデミー
④お客様センターでの研修風景



「&YOU」



三井不動産グループの環境への取組み2003



ECO LIFE BY MITSUI HOME 環境報告書



エコブック



①国際光触媒テクノフェア2004
②汐留・省エネプロジェクト
オープニングセレモニー 打ち水

環境会計

Environmental Accounting

三井不動産は、ビルディング事業について環境会計を導入し、三井不動産が所有し、直接管理を行っているビルを対象に、環境会計を実施しています。

システムの特徴

- ビルディング事業の資金管理システムと連携することによって、自動的に環境コストおよび環境効果を効率的に算出しています。
- 環境負荷を入居率・床面積によって補正し、補正後の原単位を正確に把握しています。
- 公表フォーマットは、環境省が推奨している「環境会計公表用フォーマット」に準拠して作成しています。

2003年度の環境会計

環境会計の集計にあたって

- 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、投資された設備等の減価償却費も含まれています。
- 管理活動における環境保全コストには、業務知識研修の実施費用などを計上しています。
- CO₂への換算根拠は以下のとおりです。
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)
※電力については、稼働している発電所の状況により換算値が変化するため、初年度(2002年度)に採用した換算値を固定して、使用しました。
- 2002年度の集計において、重油の原単位換算にミスがあり、2002年度の管理用燃料・電気原油換算量の床面積原単位および管理用燃料・電気CO₂換算量の床面積原単位を修正しました。

集計結果

●環境保全コスト


2003年度の投資額は157,088千円で、ボイラー燃料の都市ガス化やコ・ジェネレーションシステムの導入費等が該当します。費用額は551,670千円で、基準年度からの累計費用額は1,106,726千円となっています。

●環境保全効果・経済効果

2003年度は、冷夏に加え原子力発電所の停止問題により、ご入居者の協力のもと例年以上の省エネ活動を実施したため、各原単位とも2002年度を上回る効果を実現しました。管理用DHCについては、新たな対象ビルの追加により面積が増えたものの、DHCを使用する対象ビルがそれほど増えていないことにより、原単位が大幅に減少しています。上水についても、各ビルにおける細かな節水効果が表れてきました。廃棄物のリサイクルについても、オリジナル回収ボックス等のツールを使用した分別徹底の呼びかけや廃プラスチック類のサーマルリサイクル実施の効果が実り、15%近く大幅改善となりました。2003年度の環境保全効果は、単に当年度の投資および費用によるものだけではなく、これまでに負担してきた費用の積み重ねの結果でもあります。そうした観点から、今後の基準年度からの費用を累計した金額を管理していきます。

III 地球環境に有益な要因を増やす取組み

環境社会貢献

三井不動産グループは、「」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、良き企業市民として地域活動における貢献をはじめ、環境、経済・業界団体、医療・福祉、芸術・文化活動、伝統文化保存等多方面にわたり社会に貢献していくことが重要であると考えています。

(1) 環境社会貢献

環境団体等への支援

三井不動産では、環境団体や環境ボランティア情報の社内紹介、各種ボランティア活動への参加などの支援・貢献を行っています。

団体名称	団体の主な活動内容
三井ボランティアネットワーク事業団	シニア層のボランティア活動の紹介、仲介、斡旋ボランティア活動の企画立案、実施
財団法人オイスカ	国内外の農村開発協力、環境保全、人材育成、普及啓発
社団法人御堂筋アメニティ・ソサエティ	大阪・御堂筋の美化(沿道へのフラワーベースの設置など)
社団法人フラワーソサエティ	大阪・中之島地区や大阪府庁周辺の環境美化など
日本キリスト教海外医療協力会(NGO)	アジア・アフリカへの医療従事者の派遣、人材育成協力
テレカ収集ボランティアセンター	日本赤十字社ほか各種福祉団体への寄付・協力
スペシャルオリンピックス日本(NPO)	知的発達障害者のスポーツ・トレーニング・競技会の支援

(2) 地域社会貢献

日本橋まちづくりへの貢献

三井不動産は、以前から「日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会」や「名橋『日本橋』保存会」等の地元組織にも積極的に参加し、交流を深めてきました。2003年4月には、より緊密に地域の人や組織と一体となって、日本橋の活性化を目指すことを目的に、「日本橋街づくり推進部」を設けました。今後も、地域の一員として、日本橋のまちづくりに貢献していきたいと考えています。

「日枝山王祭」神輿巡行に参加

2004年6月11～13日に地元町内会・商店、地元企業が一体となって行われている「日枝山王祭」神輿巡行。三井不動産の若手社員も担ぎ手として参加しました。



シートベルト体験キャンペーン

三井不動産が管理運営する「神保町三井ビルディング」では、神田警察署と協力して、2004年春の全国交通安全週間に、地域と一体となったシートベルト体験キャンペーンを実施しました。

テナント企業様や町会のご協力をいただき、ビルの東広場前面を開放し、シートベルト体験車を設置。交通事故防止パンフレットの配布等も行いました。シートベルト体験車はかなり好評で、体験された方はその衝撃にたいへん驚かれていました。

「千葉の緑を増やそう」キャンペーン・ポスターの募集

三井不動産では、2004年6月に「千葉の緑を増やそう」キャンペーンの一環として、小学生からポスターを募集し、三井アウトレットパークの「ガーデンウォーク幕張」館内に掲示しました。周辺居住のお客様とのコミュニケーションの向上に努めています。



①、②シートベルト体験
③ガーデンウォーク幕張の「千葉の緑を増やそう」キャンペーン

集計範囲：三井不動産所有・直接管理ビル(2003年度に新たに2件を対象に加え、75件(共有ビルについては当社所有分のみ対象))
対象期間：2003年4月1日から2004年3月31日まで
基準年度：2002年度

環境保全コスト		(千円/年)			
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)	152,312	501,623	1,006,217	
内訳	1-1 公害防止コスト	ボイラー燃料の都市ガス化排水処理設備防汚施設の設置	11,865	22,576	42,824
	1-2 地球環境保全コスト	ファンモーターインバータ化エレベーターの更新コジェネレーションシステム	135,178	246,907	498,110
	1-3 資源循環コスト	生ゴミ処理機中水道施設	5,269	232,140	465,283
2	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(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)	環境管理・事務局業務人件費EMS構築維持管理人件費環境関連教育・訓練参加費用環境教育費用ISO14001の維持審査費環境関連の交通費・出張旅費	0	4,523	9,430
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上記関連設備の減価償却費環境関連研究開発人件費	0	3,415	7,751
5	社会活動における環境保全コスト(社会活動コスト)	緑地報告書の印刷費用ビル敷地の緑地日本野鳥の会への寄付金	4,776	42,109	83,328
6		汚染土壌の撤去処分費用土壌汚染調査費用損害賠償保険の加入料	0	0	0
合計		157,088	551,670	1,106,726	

減価償却費は、費用額に含まれています。

効果の内容	環境負荷指標		参考指標比較		
	前年度比(前年度-当年度)	基準年度比(基準年度-当年度)	当年度	前年度	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/t・千m ²]*1	19.27	19.27	325.79	345.06	345.06
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	0.93	0.93	3.94	4.87	4.87
各エネルギーの内訳					
電気:管理用電力量/床面積原単位(入居率による補正後)[kWh/千m ²]*3	2.39	2.39	8.64	11.03	11.03
ガス:管理用使用量/床面積原単位(入居率による補正後)[千kWh/千m ²]*4	20.22	20.22	305.25	325.47	325.47
管理用DHC:購入量合計/床面積原単位(入居率による補正後)[MJ/千m ²]*5	6,104.69	6,104.69	18,349.43	24,454.12	24,454.12
管理用水使用量の床面積原単位(入居率による補正後)[t/千m ²]*6	19.53	19.53	59.08	78.61	78.61
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	0.10	0.10	1.09	1.19	1.19
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上 [%]	14.69	14.69	59.46	44.77	44.77

*1 管理用燃料・電気原油換算量[MJ] / (延床面積[千m²] × 入居率) *2 管理用燃料・電気CO₂換算量[MJ] / (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(月あたり)		
効果の内容	金額	
	当期効果額	基準年度からの累計額
有価物売却益	0 (注1)	0 (注2)
省エネルギーによる費用削減	32 (注3)	32 (注4)
水使用料金の削減	7 (注5)	7 (注6)
廃棄物処理費用の削減	4 (注7)	4 (注8)
合計	43	43

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・ガス使用料金を当年度管理用電気・ガス使用料金を(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率)) 注4) 各年度の管理用電気・ガス使用料金を(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率))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を当年度管理用水使用料金を(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率))から累計(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率))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6) 前年度管理用水使用料金を(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率))から累計(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率))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を(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率))から累計(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率))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8) 各年度の管理用廃棄物処理料金を(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率))から累計(千円 / (延床面積[千m²] × 入居率))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))

! DHCとは

地域冷暖房施設の略。単体建物ではなく、一定地域に立つ複数の建物の熱源を一箇所に集中して設置し、そこから各建物の空調用の冷水温水を送り、冷暖房、給湯を行う設備のことです。

環境への取組みの歩み・会社概要

History of Mitsuifudosan's environmental protection activities・Corporate profile

環境への取組みの歩み

1968	ビル超高層化の先駆けとなる霞が関ビル竣工(東京都千代田区)
1974	ユニバーサルデザイン・熱線反射ガラスを導入した新宿三井ビル竣工(東京都新宿区)
1980	美鈴ヶ丘(広島市)、百合ヶ丘住宅地(川崎市)、守谷住宅地(茨城県北相馬郡守谷町)で、常緑広葉樹のポット苗による造成地の緑の復元・創造を実施
1983	青葉台住宅地(大分市)で、地中観測孔を設置し、日本で初めて造成地の植物の根の成長に関する継続的調査実施
1990	本社(三井本館6階)において一般廃棄物(紙ゴミ、ペットボトル、ビン、カン、不燃物など)の分別回収開始 「パレール三井ビル(川崎市)」にて屋上緑化導入
1991	「共生・共存」の理念を象徴する「&」マークを三井不動産グループのグループロゴに採用
1992	神奈川県と当社による国際交流拠点「湘南国際村(横須賀市・葉山町)」にて常緑広葉樹のポット苗による造成地の緑の復元・創造を実施(地中観測孔による植物の根の成長量の継続的調査を開始)
1999	三井不動産社員行動基準を制定し、「環境との共生」の基本姿勢を全従業員に周知 三井不動産グループのビジョン・ミッションを制定し、経営方針に「環境との共生」を掲げる 「ゲートシティ大崎(東京都)」にて11種類の分別回収ゴミの計量を開始 住宅の待機電力削減装置「るすいっち」の商品化を発表 「環境推進委員会」設置 省スペース型OA紙回収ボックスを開発・実用新案登録 三井ホーム(株)が「環境指針・環境行動計画」を策定
2000/4月	本社(三井本館6階)の分別回収ゴミの計量開始 (株)ユニリビングが「ユニリビングエコバック」持参者への特典サービスを実施
2000/8月	住宅事業本部において三井のマンション「エコ仕様」を策定し、首都圏で標準化 (株)エム・エフ・ビルマネジメント(現三井不動産ビルマネジメント(株))本社内のゴミ分別回収開始
2000/12月	「TISビルディング竹芝(東京都港区)」にて調光システム導入 中央三井信託銀行(東京都港区)が当社オリジナル分別回収システムを導入
2001/2月	第一整備(株)が「環境方針」を制定
2001/5月	「TIS竹芝ビルディング」、「ゲートシティ大崎」にて紙リサイクルループの取組み開始
2001/8月	第一整備(株)本社にて、ISO14001認証取得
2001/11月	三井不動産のビルディング本部川崎オフィスにて、ISO14001認証取得 首都圏住宅用チラシ(100%再生紙)に、ビルからの古紙を再生使用した再生紙を採用開始 ビルからの古紙を再生使用したオリジナルオフィス用紙「都紙再生」を商品化 『三井不動産グループの環境への取組み』発行
2001/12月	三井ホーム(株)本社技術部門にて、ISO14001認証取得
2002/3月	環境対応型オリジナルカーペットを製品化
2003/1月	汐留シティセンター(港区)竣工
2003/2月	環境対応型再生段ボールを商品化
2003/4月	三井不動産グループのビジョン・ミッションを改定し、「社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献」することを宣言
2003/10月	当社所有ビル(共有ビルは当社持分のみ)について環境会計を導入
2004/3月	三井不動産ビルマネジメント(株)リノベーション事業部にてISO14001認証取得
2004/3月	中之島三井ビルにてISO14001認証取得
2004/7月	国際光触媒テクノフェア2004に丸型光触媒浄水機を出展

会社概要 2004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(三井本館)
設立	昭和16年7月15日
資本金	134,433,203千円
年間売上高	11,028億円(2003年度実績)
株主数	49,594名
従業員数	1,266名
ホームページ	http://www.mitsuifudosan.co.jp/

ネットワーク

【本社・支社・支店】

本社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号(三井本館)
関西支社	大阪市中央区備後町四丁目1番3号(御堂筋三井ビル)
札幌支店	札幌市中央区北二条西四丁目1番地(札幌三井ビル)
仙台支店	仙台市青葉区中央一丁目2番2号(仙台三信ビル)
千葉支店	千葉市中央区中央一丁目11番1号(千葉中央ツインビル1号館)
横浜支店	横浜市神奈川区栄町5番地1(横浜クリエーションスクエア)
名古屋支店	名古屋市中村区名駅南一丁目24番30号(名古屋三井ビル本館)
広島支店	広島市中区中町9番12号(中町三井ビル)
九州支店	福岡市博多区上呉服町10番1号(博多三井ビル)

【営業所】

水戸営業所	水戸市三の丸一丁目4番73号(水戸三井ビル)
四日市営業所	四日市市安島一丁目3番31号(アムスクエア)
京都営業所	京都市下京区四条通烏丸東入ル長刀鉾町8番地(京都三井ビル)
岡山営業所	岡山市駅元町1番6号(岡山フコク生命駅前ビル)
大分営業所	大分市舞鶴町一丁目4番35号(大分三井ビル)
熊本営業所	熊本市桜町1番20号(西崎三井ビル)

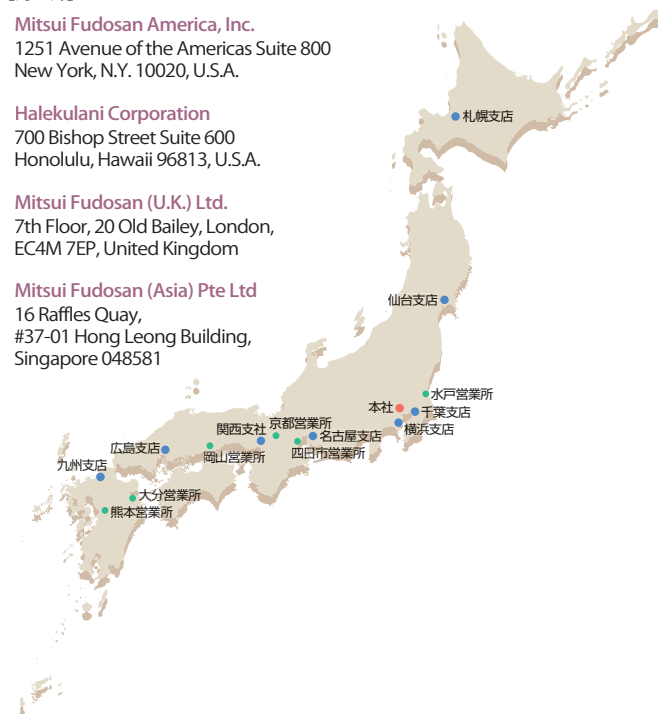
【海外】

Mitsui Fudosan America, Inc.
1251 Avenue of the Americas Suite 800
New York, N.Y. 10020, U.S.A.

Halekulani Corporation
700 Bishop Street Suite 600
Honolulu, Hawaii 96813, U.S.A.

Mitsui Fudosan (U.K.) Ltd.
7th Floor, 20 Old Bailey, London,
EC4M 7EP, United Kingdom

Mitsui Fudosan (Asia) Pte Ltd
16 Raffles Quay,
#37-01 Hong Leong Building,
Singapore 048581



主なグループ会社 (関係会社170社の中から抜粋 2004年9月末日現在)

会社名	事業内容
住宅関連事業	三井不動産販売(株) 住宅等の販売・仲介、駐車場の賃貸 三井ホーム(株) 2×4住宅の建築・販売 三井不動産住宅サービス(株) マンションの管理・保守・保安・清掃 三井不動産住宅サービス関西(株) マンションの管理・保守・保安・清掃 三井不動産住宅リース(株) 賃貸マンション等の運営 三井デザインテック(株) オフィス・商業施設の内装工事、インテリア商品の販売
オフィスビル関連事業	第一整備(株) ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等) 三井不動産ビルマネジメント(株) ビル等の運営管理(テナント契約管理・建物管理等) (株)いずみテック ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
商業施設関連事業	(株)ららぽーと ショッピングセンターの運営管理
ホテル事業	(株)ガーデンホテルズ ホテル運営(全国16ホテルを運営)

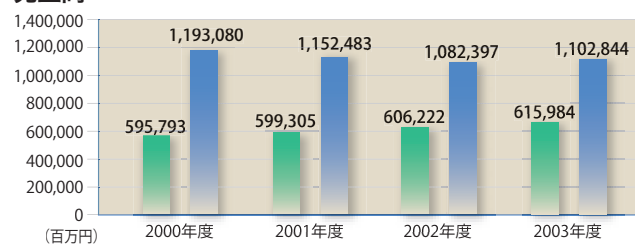
会社名	事業内容
リゾート・レジャー事業	日本みどり開発(株) ゴルフ場の運営(大浅間ゴルフクラブ) (株)三井の森 藤科・軽井沢にてゴルフ場の運営と、別荘地の分譲管理 白津開発(株) ゴルフ場の運営(白津カントリークラブ) (株)益子カントリー倶楽部 ゴルフ場の運営(益子カントリー倶楽部) 成田スポーツ開発(株) ゴルフ場の運営(成田フェアフィールドゴルフクラブ) (株)オリエンタルランド テーマパークの経営および不動産の賃貸等
投資顧問業	三井不動産投資顧問(株) 不動産投資に関するコンサルティング・アセットマネジメント業務
花卉・園芸事業	第一園芸(株) 花卉の小売、ホテル等の花卉装飾
外食事業	(株)キャニー 飲食店等の経営・受託
小売事業	(株)ユニリビング ホームセンターの経営
海外事業	三井不動産アメリカ(株) 米国における不動産事業

営業状況推移(単独・連結) 2000~2003年度

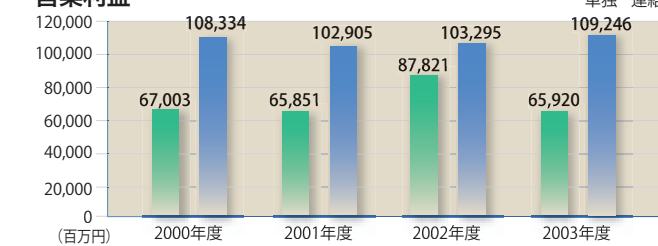
	2000年度		2001年度		2002年度		2003年度	
	単独	連結	単独	連結	単独	連結	単独	連結
売上高	595,793	1,193,080	599,305	1,152,483	606,222	1,082,397	615,984	1,102,844
営業利益	67,003	108,334	65,851	102,905	87,821	103,295	65,920	109,246
経常利益	48,771	73,420	45,764	72,800	47,138	76,514	62,922	87,236
当期純利益	16,511	26,112	8,549	29,806	13,209	25,553	6,605	14,454
従業員数	1,420	13,380	1,293	12,503	1,295	12,615	1,266	12,808

(百万円)
*従業員数は、就業人員(臨時従業員を除く)。

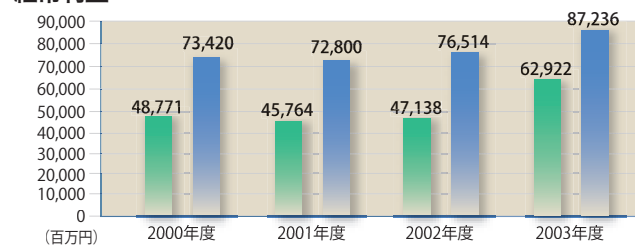
売上高



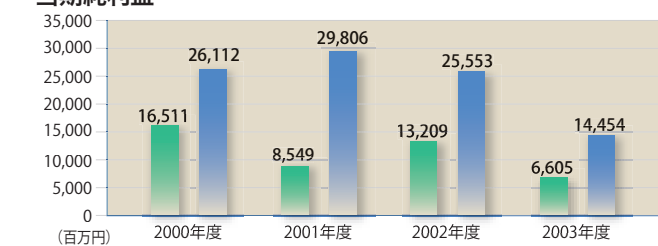
営業利益



経常利益



当期純利益



外部顧客に対する連結売上高構成比 2003年度

