

三井不動産グループの環境への取組み

Measures for Environmental Improvement

2005

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/>



印刷時に有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷しています。



本誌の印刷には、環境に配慮した植物性大豆油インキを使用しています。



100%再生紙利用。
三井不動産の管理する施設から出た古紙を一部原料としています。

三井不動産株式会社

CONTENTS

ごあいさつ	02
特集 東京ミッドタウン	03
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組み	09
地球環境に有害な要因を減らす取組み	
CO ₂ の削減(セーブ)	11
廃棄物の削減(リデュース・リユース・リサイクル)	15
有害物質の削減(クリーン)	18
地球環境に有益な要因を増やす取組み	
環境の創造・改善	20
環境コミュニケーション	23
環境社会貢献	25
環境会計	27
会社概要	28
目標と実績	29

マーク表示について

本報告書では、それぞれの取組み項目がどの事業部門によって行われているか一目でわかるようにマークで表示しています。



【三井不動産グループの事業概要】

三井不動産グループは、住宅やオフィスビル、商業施設、ホテル、各種リゾート・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、164のグループ会社(2005年9月末現在)の専門的なノウハウを生かし、さまざまな形で「価値ある豊かさ」と潤いをお届けしています。



ごあいさつ



社会経済の発展と地球環境の保全に貢献する

地球環境を保全し、「環境」「経済」「人間・社会」のバランスのとれた「持続可能な社会」を構築していくことは、人類共通の最重要課題のひとつであり、また企業経営における社会的責任でもあります。

弊社グループは、1991年に「共生・共存」の理念を象徴する「」マークを掲げ、不動産業界のリーディングカンパニーとして、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を行うにあたって、「環境と共生」を常に意識した企業活動を行うことを表明しました。さらに、2003年にはそのビジョン・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ました。

グループの環境取組み

現在、弊社は、弊社グループ12社とともに、「三井不動産グループ環境方針」のもと、各事業において、省エネルギー仕様やロングライフ化といった環境に配慮した建物をご提供するとともに、施設運営に伴う環境負荷低減活動や、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力を入れております。また、弊社グループゆかりの地である日本橋や六本木・豊洲などにおいて、地域の皆様とともに、地域の活性化の活動にも積極的に取り組んでいます。

弊社は、単に法的規制や基準を遵守するだけでなく、顧客志向を徹底させるなか、環境に関してもより顧客の満足と信頼を得られるよう、今後とも、新たな試みにも積極的に取り組んでいきたいと考えております。

本書をお読みいただく方に・・・

本書では、そのような弊社の取組みについて、2004年度から2005年度上期の活動を中心にご紹介しております。最新の具体的な事例を盛り込むとともに、できる限り担当者の言葉でお伝えするようにいたしました。多くの皆様にお読みいただき、三井不動産ならびに弊社グループの取組みの一端をご理解いただくとともに、忌憚のないご意見を頂戴できれば幸いです。

2005年11月

三井不動産株式会社
代表取締役社長

岩沙弘道

編集にあたって

対象範囲 この報告書は、三井不動産(株)とグループ会社12社(P.8参照)を対象としています。

対象期間 2004年4月～2005年10月までの活動を対象としています。事業の特性上、設計段階からの環境配慮が重要と考えるため、設計・工事段階の建物についても、事例として掲載しています。なお、年間の数値データは、基本的に2004年度(2004年4月～2005年3月)のデータです。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。

掲載内容 三井不動産グループの環境保全に関する理念や方針、環境への取組み、環境会計などを掲載しています。なお、三井不動産グループでは、「ユニバーサルデザイン」や「地域社会貢献活動」といった社会性取組みも、地球環境に有益な要因を増やす取組みの一つと位置付けています。

発行年月 2005年11月

次回発行 2006年11月予定

前回発行 2004年11月

注意事項 ～グループ会社の社名の表記について～

この報告書の対象期間は2004年4月～2005年10月ですが、2005年4月1日に社名が変更になったグループ会社があります。そのためグループ会社の社名は、2005年4月1日現在のもの表記しています。

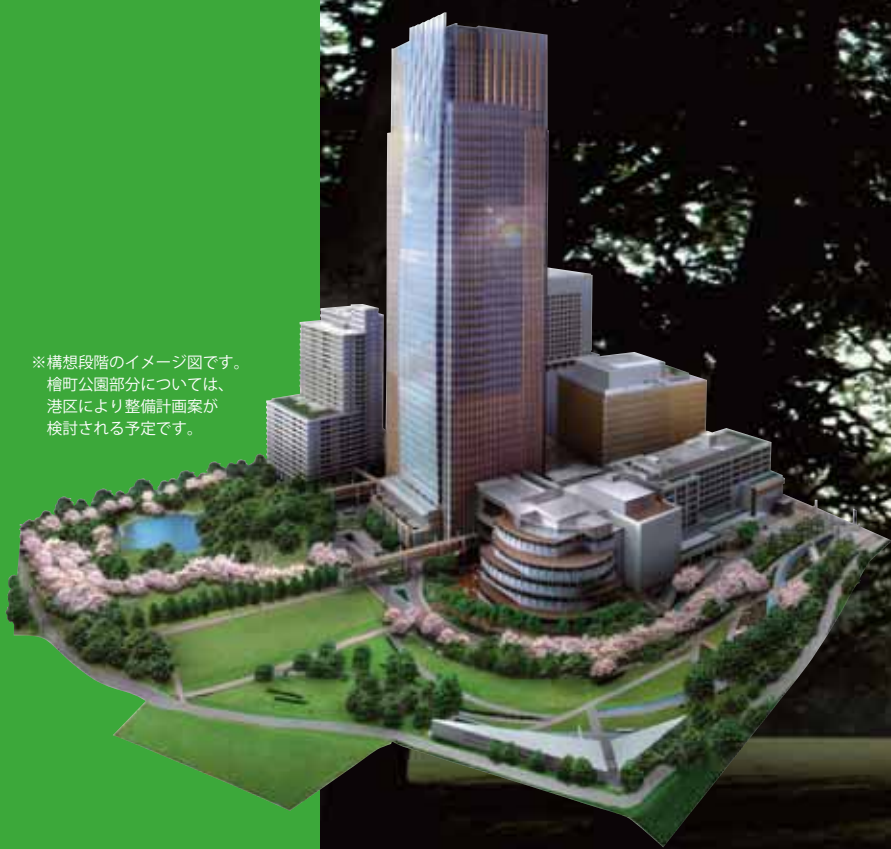
この報告書の対象となっているグループ会社の中では、第一整備(株)がファースト・ファシリティーズ(株)に社名変更しました。

特集

東京ミッドタウン

Special Feature of
Environmental Report 2005
"Tokyo Midtown"

※構想段階のイメージ図です。
檜町公園部分については、
港区により整備計画案が
検討される予定です。



東京ミッドタウン

— 日本の新しい価値を、この街から世界へ。緑の中から創造

21世紀の日本を代表する街をつくりたい。それが「東京ミッドタウン」の出発点。
日本ならではの価値と感性によって生み出される世界に類を見ない独創的な街が2007年春に誕生します。

Tokyo Midtown

— 力が生まれる街 —



環境の創造・改善

計画敷地面積の40%に相当する約4haの緑地を整備します。古くから敷地内にあるクスノキ、サクラなど約140本の既存樹木を移植し、敷地内の新たな緑地計画として再生します。



敷地内に残されていた高木

その他取組み例

- ・ 檜町公園と合わせ約4haの緑地を整備
- ・ ユニバーサルデザインへの対応
- ・ 地域と調和する景観の形成

増やす



環境社会貢献・環境コミュニケーション

赤坂・六本木地区においては、かねてより地元の町会や商店街の人々による環境社会貢献活動が実施されています。東京ミッドタウンもこの活動に積極的に参加し、地域の人々と共にこの街の環境改善に努めています。

その他取組み例

- ・ 地域コミュニティへの参加
みなとタバコルール活動への参加/みなと打ち水大作戦/六本木安全安心パトロールへの参加/外苑東通り研究会への参加
- ・ 外苑東通りの清掃活動の実施
- ・ 災害時の救出・救助活動拠点の確保
- ・ ライフライン切断時の自家発電と飲料水等の確保



六本木をきれいにする会

「東京ミッドタウン」における環境配慮

敷地の緑化は、東京ミッドタウンにおける環境への取組みの大きな特徴ですが、建設する各施設においても、当社の「地球環境に有益な要因を増やす」「地球環境に有害な要因を減らす」という理念に基づき、さまざまな環境配慮を計画段階から盛り込んでいます。

温暖化対策・CO₂の削減

大規模な緑地を確保したことが、ヒートアイランド対策として有効に機能しています。施設内のエネルギー使用で、大きなウエイトを占める空調では、局所空調やサーモスタットによる風量制御を実施し「必要な部分を、必要なときに」計画的な空調を可能にします。さらに施設内の照明は、高効率照明器具を採用するのに加え、センサーによる30%~100%の自動調光やトイレ・階段室・湯沸し室など使用頻度の少ない箇所においては不使用時の照度を低下させます。

その他取組み例

- ・ 断熱性・遮熱性を高めるための複層ガラスの採用
- ・ 空調に必要な冷水供給の自動制御による冷凍機・ポンプの負荷削減
- ・ 夜間電力による水蓄熱システム
- ・ 夜間電力をNAS電池に蓄電し昼間に利用
- ・ コージェネレーションシステムの採用
- ・ Midtown West屋上にて太陽光発電を実施
- ・ 中水処理システムで1日約900m³の水を再利用

減らす



廃棄物・有害物質の削減

「東京ミッドタウン」では、工事期間から計画的にリサイクルを実施。工事中に発生する再生可能資材は、リサイクルヤードにおいて9種類に分け、資源としての再利用を図ります。また、旧防衛庁庁舎などの解体および跡地の整地によって発生した建築廃材などの一部を資材として再利用します。

その他取組み例

- ・ 都市ごみの焼却灰・污泥等を原料の一部として再利用したエコセメントの使用
- ・ 高耐久性工法の採用による鋼材の削減
- ・ 再利用型枠の採用と使い捨て型枠の利用削減
- ・ ホルムアルデヒドおよび揮発性有機化合物(VOC)放出の少ない建材の採用
- ・ オゾン層破壊物質である特定ハロンを使わないN₂消火設備の採用
- ・ 施設内ボイラーのNOx排ガス濃度を40ppmに抑制



リサイクルヤード

環境保全に関する方針



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、「都市に豊かさと潤いを」提供することが私たちの社会的な使命と考えています。「都市に豊かさと潤いを」提供するためには、社会・経済の発展とそのベースとなる良好な環境を確保することが必要です。

このため、長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」においてグループビジョンを改定し、「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ました。また、環境方針を定め、環境保全に積極的に取り組んでいます。

三井不動産グループ ステートメント・ビジョン・ミッション (2003.5.1改定)

GROUP STATEMENT

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

GROUP VISION

私たちはどうありたいか

- 「」マークの理念
私たちは、「」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
私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします
～多様な「知」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
私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します

GROUP MISSION

私たちに今求められていること

- 不動産に関するソリューションとサービスを提供する
- 顧客志向を貫く
- 継続的な利益成長を図る
- 個の力を高め結集する

グループ環境方針 (2001.11.1制定)

基本理念

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。

環境理念

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。

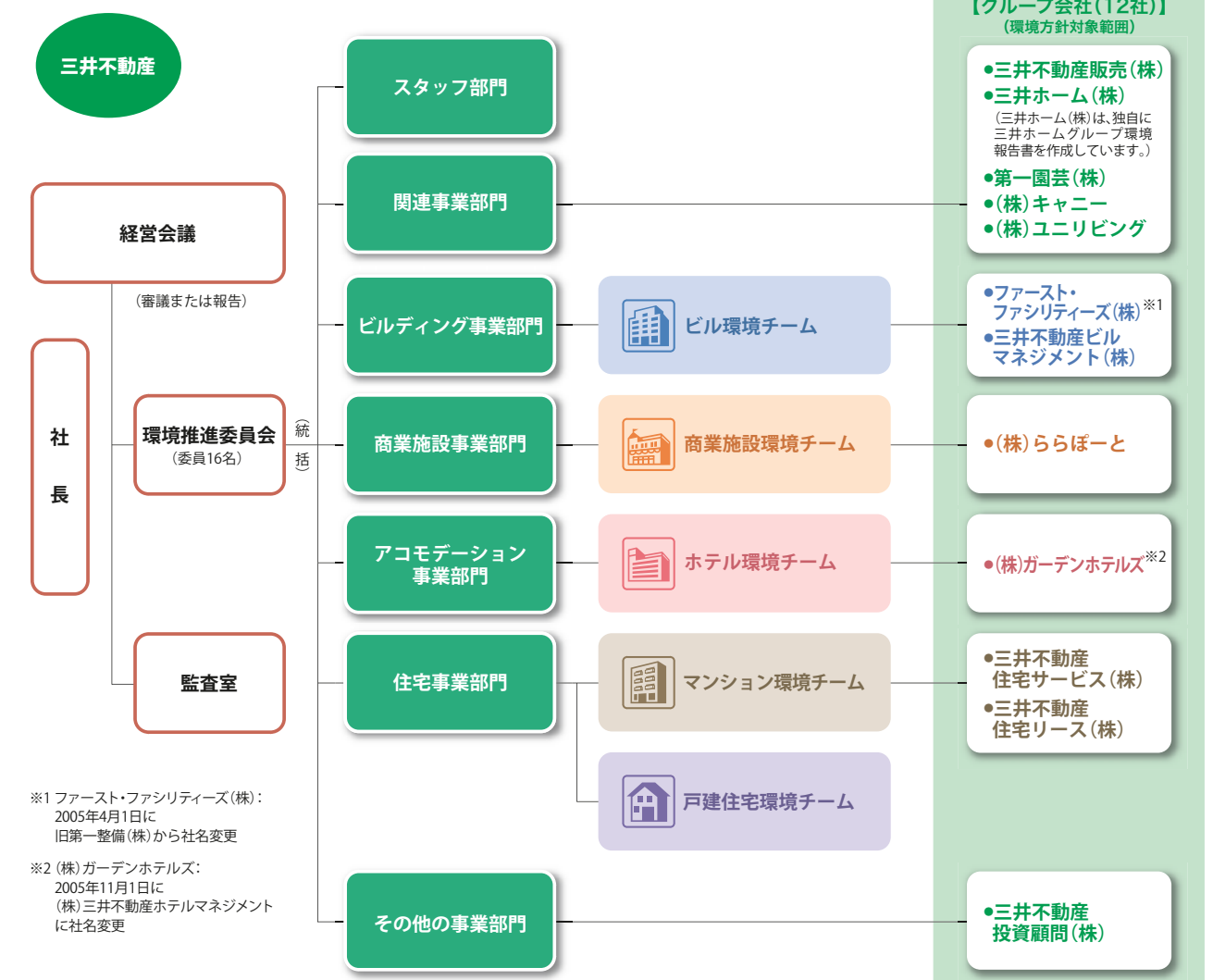
環境方針

- 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」に取り組めます。
- 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」で審議または報告しています。

環境推進組織体制 (2005年4月現在)



※1 ファースト・ファシリティーズ(株): 2005年4月1日に旧第一整備(株)から社名変更
 ※2 (株)ガーデンホテルズ: 2005年11月1日に(株)三井不動産ホテルマネジメントに社名変更

ISO14001認証取得

三井不動産グループは、ビルディング事業部門や商業施設事業部門などで、ISO14001の認証取得を進めています。2005年10月現在、三井不動産およびグループ会社6社の5部門・5施設でISO14001の認証を取得しています。

【ISO14001認証取得状況】

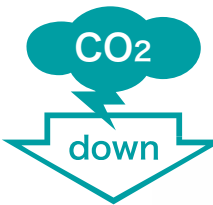
社名	取得部門・施設名	取得年月
三井不動産(株)	中之島三井ビルディング ^{※1}	2004年3月
	汐留メディアタワー	2005年3月
(株)ららぽーと	ラ・フェット多摩 南大沢	2005年4月
ファースト・ファシリティーズ(株) ^{※2}	本社	2001年8月
三井ホーム(株)	本社技術部門	2001年12月
	本社総務部門	2004年2月(拡大)
三井ホームコンポーネント(株)	製造部埼玉工場	2004年2月(拡大)
MITSUI HOME CANADA INC.	全社	2002年3月
三井不動産ビルマネジメント(株)	リノベーション事業部	2004年3月
	新川崎三井ビルディング	2004年10月

※1 (株)エム・エフ・ビルマネジメント関西(現ファースト・ファシリティーズ・ウェスト(株))との連名で認証取得。
 ※2 旧第一整備(株)。

環境保全に関する方針

三井不動産グループの環境への取組み

三井不動産グループは、環境との共生を図るため、CO₂や廃棄物、有害物質の削減といった「地球環境に有害な要因を減らす取組み」と緑化やユニバーサルデザインの推進、環境コミュニケーション、環境社会貢献などの「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。

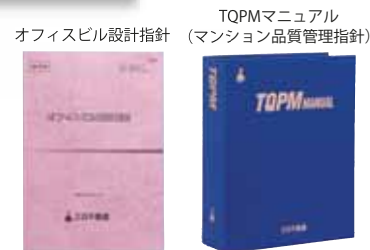


CO₂の削減 (セーブ) 11-14ページ

- ライフサイクルCO₂の削減
- エコ仕様設計によるCO₂の削減
- 管理運営時のCO₂の削減

Ex. ライフサイクルCO₂の削減

建物の一生のうち、もっともCO₂排出量の多い「使用時」の排出量削減のために、ライフサイクルCO₂(LCCO₂)による評価、エコ仕様による設計と管理運営を行っています。



オフィスビル設計指針 (マンション品質管理指針) TQPMマニュアル



廃棄物の削減 (リデュース・リユース・リサイクル) 15-17ページ

- 一般廃棄物の削減・再資源化
- 産業廃棄物の削減・再資源化

Ex. リサイクルシステムの構築

循環型社会形成に向け、オフィスビルから出る紙ごみや蛍光灯などのリサイクルや生ごみバイオマス発電など、さまざまなリサイクルシステムの構築に取り組んでいます。



新宿三井ビルディングでのバイオマス発電



有害物質の削減 (クリーン) 18-19ページ

- 室内空気環境の改善
- 有害物質の削減

Ex. ノンホルム、低ホルムアルデヒド建材の標準化

シックハウス症候群など人にも影響を及ぼす「揮発性有機化合物」を減らすため、ノンホルム、低ホルムアルデヒド建材の標準仕様に取組んでいます。



ホルムアルデヒド測定装置FP-30 (厚生労働省認定)

地球環境に有害な要因を減らす取組み



環境の創造・改善 20-22ページ

- 緑化推進
- ユニバーサルデザイン
- エコライフサポート
- エコ仕様

Ex. 緑化推進と既存樹木の保存・活用



住宅地内の公園

潤いのある都市環境のために、マンション、住宅、オフィス、商業施設それぞれで緑化を推進。これまでの伐採→植樹だけでなく、既存樹木の活用にも積極的に取り組んでいます。

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 23-24ページ

- 環境教育・啓発
- 社会との環境コミュニケーション

Ex. 環境イベントの開催(ららぽーと エコラフトイベントなど)

自然の石や流木を使って動物のオブジェを作るエコラフトイベントなど、「ららぽーと」等の商業施設を中心に環境をテーマにした地域の皆様とのコミュニケーションの機会を増やしています。



石を動物に「へんし〜ん」させよう



環境社会貢献 25-26ページ

- 環境社会貢献
- 地域社会貢献

Ex. 日本橋街づくりへの貢献

三井不動産本社所在地であり三井グループゆかりの地である日本橋の活性化に協力しています。名橋「日本橋」保存会による清掃活動をはじめ地元組織のさまざまな活動に参加、積極的に交流を深めています。



名橋「日本橋」保存会の活動〜日本橋橋洗い〜

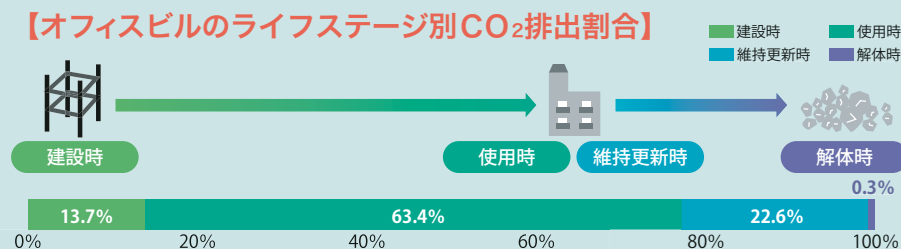
三井不動産グループの環境への取組み

ライフサイクルCO₂の削減

2005年2月、京都議定書が発効され、地球温暖化防止の取組みが加速化しています。わが国のCO₂排出量の3割程度は、一般の家庭や業務施設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・サービス業として、この民生部門からのCO₂削減に取組まなければならないと考えています。

建物の建設から使用・維持更新、解体までの建物のライフサイクルで、最もCO₂排出量が多いのは使用時です。そのため、三井不動産グループは、オフィスビルやマンションの新築時、リニューアル時には、ライフサイクルCO₂ (LCCO₂) * による評価とエコ仕様 (P.22参照) による設計を行い、使用時のCO₂排出量がより少ない建物の提供を行っています。

【オフィスビルのライフステージ別CO₂排出割合】



グラフの解説
 LCCO₂の60%以上
 が使用時に
 排出される

担当者 メッセージ

LCCO₂導入による効果とエコ仕様設計の推進

ビルディング本部では、建物のライフサイクル全体でのCO₂排出量や省エネ対策などの効果を把握するため、1998年頃にLCCO₂を導入しました。それまでもオフィスビルの省エネ対策には地道に取り組んでいましたが、その効果を計る統一の物差しがありませんでした。LCCO₂の導入により省エネルギー効果を容易に比較することが可能になりました。効果の優れた省エネ対策は、オフィスビル設計指針のエコ仕様へ反映し、省エネルギー設計を推進しています。

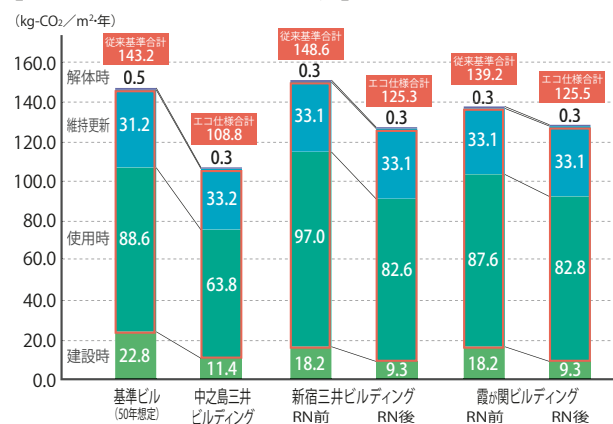


ビルディング営業二部
 細田 恭祐

エコ仕様設計によるCO₂の削減

使用時のCO₂排出量がより少なくなるよう、各部門で策定したエコ仕様へ則って設計段階から配慮し、省エネルギー型建物の提供を行っています。また、節水・水の有効利用や建物のロングライフ化(長寿命化)、グリーン調達にも取組み、建物のライフサイクル全体でのCO₂削減にも努めています。

【オフィスビルのLCCO₂の試算】



基準ビルは省エネ計画書による試算 (PAL300MJ/m²・年、CEC/AC=1.5) で、リニューアル (RN) 周期を25年として使用期間を50年とし、エコ仕様は (PAL300MJ/m²・年およびCEC/AC=1.0以下とする。) RNを3回行い、使用期間を100年として1年あたりのCO₂を比較しました。

! ライフサイクルCO₂ (LCCO₂) ……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で、CO₂排出抑制の物差しとなります。

建物のライフサイクル全体でのCO₂排出量削減に努めます。



■省エネルギー

断熱性能・遮熱性能の向上

オフィスビル、マンション、戸建住宅、ホテルでは、壁や床の高断熱化やペアガラス (複層ガラス)、日除けルーバーの採用、屋上緑化など、建物の断熱性能や遮熱性能を高め室内の熱損失を抑えることで、省エネルギー化を図っています。

高効率機器・細かな制御管理可能な機器の採用

オフィスビルでは、高効率の照明器具や連続調光・自動調光可能な照明器具の採用、ゾーンごとに温度制御可能な空調の採用などによって、省エネルギー化を図っています。また、ホテルにおいても人感センサーによる自動調光可能な照明器具などを採用しています。

高効率エネルギー供給システムの採用

オフィスビルでは、エネルギー効率を高めるため、発電と同時に廃熱を熱源として利用できるコ・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、NAS電池などを導入しています。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に基本的に導入しています。

取組み事例

日本橋三井タワーの省エネルギー対策

日本橋三井タワーでは、高断熱ガラスやエアーパーラ、照度センサー付照明器具、大温度差空調機、氷蓄熱システムなどを導入し、省エネルギー化を図っています。また、低層部分に屋上緑化を施しています。



氷蓄熱システム



屋上緑化



日本橋三井タワー

「環境・エネルギー優良建築物マーク」の取得

三井不動産のオフィスビルは、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社内基準で定めています。2005年7月に竣工した日本橋三井タワーについても「環境・エネルギー優良建築物マーク」の認証取得に向け申請中です。

環境・エネルギー
 優良建築物マーク



■節水・水の有効利用設計

節水型機器の採用

オフィスビル、商業施設では、節水型トイレなどを採用しています。また、ホテルでは、節水コマや節水型シャワーなどを採用しています。

中水・下水高度処理再生水の利用

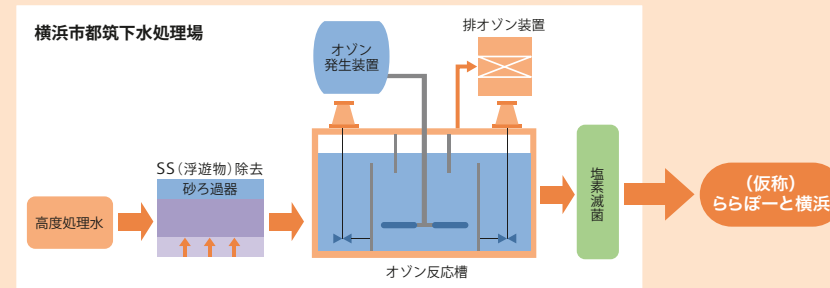
オフィスビルでは、雨水や雑排水、空調ドレン水(凝縮水)などを処理し、中水としてトイレ洗浄水や屋外散水などに再利用しています。また、商業施設で、地域の下水を高度処理した再生水の利用も予定しています。

取組み事例

(仮称)ららぽーと横浜での下水高度処理再生水の利用

横浜市都筑区に建設予定の(仮称)ららぽーと横浜では、横浜市都筑下水処理場の高度処理水を砂ろ過、オゾン処理、塩素減菌し、再生水としてトイレ洗浄水に使用する予定です。下水再生水を利用することで、地域の貴重な水資源の保護に貢献します。

【下水処理水再生水の供給フロー】



■ロングライフ設計

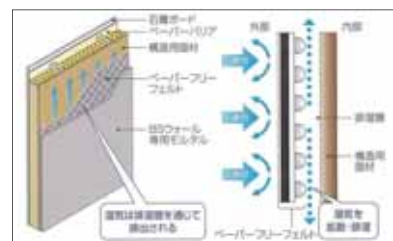
建物の耐久性を向上させロングライフ化(長寿命化)することで、省資源化と建物のライフサイクル全体でのCO₂の削減を図っています。

オフィスビル、マンションのロングライフ設計

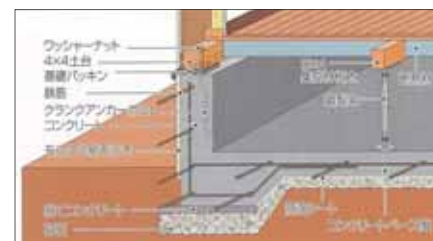
三井不動産のオフィスビルおよびマンションでは、コンクリートの品質管理や劣化対策、耐震性、耐火性などの向上を図り、建物の耐久性を高めています。さらにオフィスビルでは、リニューアルスペースの確保など維持・更新時への配慮も設計に盛り込んでいます。なお、マンションについては、ロングライフの客観的指標として、住宅性能表示制度*の設計段階および完成段階の評価書を取得することとしています。

戸建住宅のロングライフ設計

三井ホーム(株)の戸建住宅は、耐震性の高い2×4工法を採用しています。また、湿気などによる壁や床下に使用している木材の劣化を防ぐため、「湿式外壁下地工法(BSウォール工法)」や「フルベース基礎」を開発、採用しています。なお、三井ホーム(株)においても、住宅性能表示制度にハイレベルで対応しています。



「三井ホーム(株)のBSウォール工法」ペーパーフリーフェルトを採用し、外部からの水分の侵入を防ぎ、構造躯体の含水率を適正にコントロール。



「三井ホーム(株)のフルベース基礎」全体が一体化した、建物下の地盤全部を覆う強固なコンクリートベース盤。基礎の剛性が高く、建物をしっかりと支えます。

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。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。

■グリーン調達

建物のライフサイクル全体でCO₂などの環境負荷を低減するために、設備機器や部材等の調達の段階から、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しています。

三井不動産のオフィスビル、商業施設、マンション、戸建住宅については、各部門のエコ仕様の中でグリーン調達基準あるいは方針を定め、この考え方を設計標準にも反映し、省エネルギー機器などの導入を進めています。

管理運営時のCO₂の削減

■省エネルギー

商業施設での省エネルギーの取組み

商業施設部門では、(株)ららぽーとと共同して、節水型トイレフラッシュパブルの導入や省エネタイプ電球への交換など、管理運営時の省エネルギー活動に取り組んでいます。また、従業員に対する省エネルギーについての啓発活動や省エネ対応チェックリストを作成し、省エネルギー活動を行っています。

■節水・水の有効利用

ホテルでの節水の取組み

(株)ガーデンホテルズでは、既設ホテルにおいて節水コマや節水型シャワーの導入を進めています。また、浴槽に適正水位を表示し、お客様にも節水にご協力いただいています。



■グリーン購入

マンション部門でのグリーン購入の取組み

マンション部門では、販売用の広告チラシなどのすべてに、再生紙を使用しています。

事務関係でのグリーン購入の取組み

三井不動産のオフィス(事務関係)では、事務用品(文具類)のグリーン購入を推進しています。2004年度の三井不動産の本社・支社・支店でのグリーン購入率は81%、OA用紙の再生紙利用率は93%です。グループ会社においてもグリーン購入と購入量の把握を推進しています。



再生紙使用の広告チラシ

グリーン購入率..... 事務用品(ファイル、ノート・紙製品、文具・事務用品、筆記具・修正用品)のうち、グリーン購入法(国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律)の適合商品の占める割合(購入金額ベース)。



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)

一般廃棄物の削減・再資源化

三井不動産グループが運営・管理するオフィスビルや商業施設、ホテルなどから排出される一般廃棄物を削減するため、リデュース(発生抑制)、リユース(再使用)に努めるとともに、紙ごみや生ごみのリサイクル(再資源化)を推進するため、リサイクル・システムの構築に努めています。また、三井不動産の本社オフィス(事務関係)では、ごみの分別を徹底し、ごみの減量・再資源化を推進しています。

■リデュース

商業施設でのごみ従量課金制度の導入



商業施設では、出店テナント様からの一般廃棄物の発生抑制と適正管理のため、ごみの従量課金制度の導入を進めています。これは、排出されたごみ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、それによってごみの減量を促すものです。2005年10月現在、5施設で導入しており、今後も、新規大型店舗には同様の課金制度を導入し、ごみの減量を図っていきます。



ごみを荷台に置きテナントバーコード、ごみの品目などをスキャンします。



ラベルが印字されます。



ごみ袋にラベルを貼ります。

- ・「LaLaテラス南千住」(東京都荒川区)
- ・「LALAガーデンつくば」(茨城県つくば市)
- ・「交詢ビルディング」(東京都中央区)
- ・「ララスクエア宇都宮」(栃木県宇都宮市)
- ・「COREDO日本橋」(東京都中央区)で導入(2005年10月現在)



最後に終了バーコードをスキャンして、計量終了。

■リユース

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し用段ボール箱「みらいふBOX」を自社で開発し、「仲介=リハウス」のお客様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に、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、ガムテープを使わないでも済む「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、ごみをできるだけつくりださない試みを行っています。



繰り返し使える「みらいふBOX」

循環型社会形成に向け、リデュース・リユース・リサイクルの構築に努めます。



■リサイクル

古紙リサイクル・ループ・システム

三井不動産グループでは、独自の古紙リサイクル・ループを構築し、オフィスビルや商業施設から排出される古紙をリサイクルし、オリジナルリサイクルOA紙「都紙再生」やトイレトペーパー、再生段ボールとして利用しています。また、会員誌「こんにちは」、カレンダーやグループ報などにも使用しています。

2004年度は、三井不動産が管理するオフィスビル(都内65棟)から約8,945トン、商業施設「TOKYO-BAYららぽーと」(千葉県船橋市)から約1,100トンの古紙を回収、リサイクルし、三井不動産グループ各社(事務関係)で約300トンを購入、利用しました。



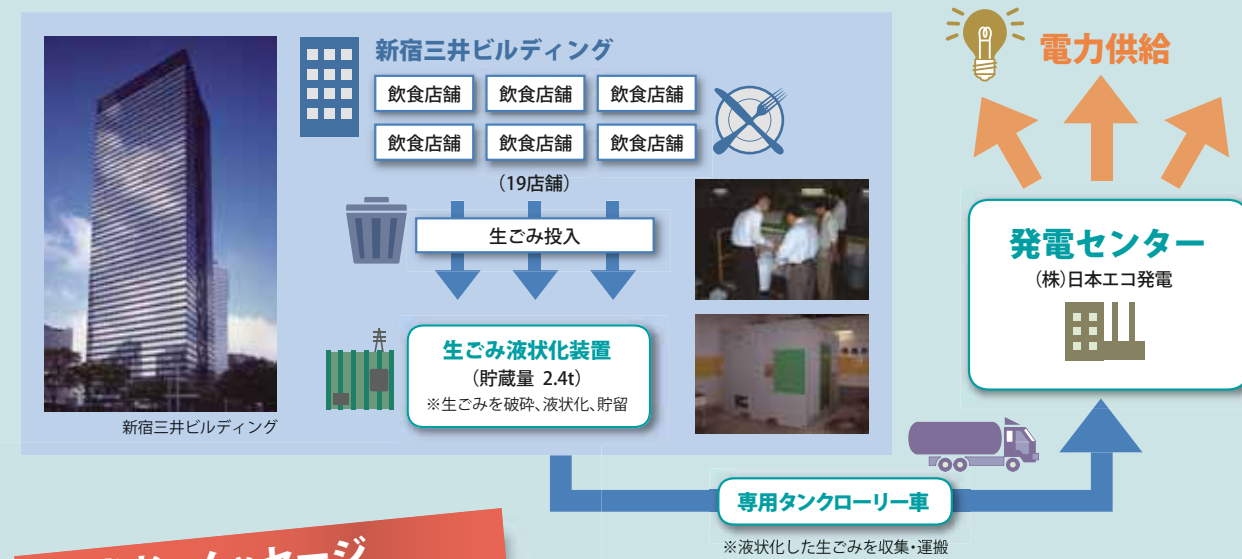
オリジナルリサイクルOA紙「都紙再生」

生ごみでバイオマス発電

三井不動産グループが運営・管理する新宿三井ビルディングの飲食店舗から排出される生ごみのリサイクルを進めるため、バイオマス発電への利用を開始しました。今回導入したバイオマス発電システムは、(株)日本エコ発電が提供するもので、破碎・液状化した生ごみを専用タンクローリー車で回収し、発電センターへ持ち込み、発電するシステムです。

2005年7月に生ごみ液状化装置を設置し、試運転を開始。1日約300kgを処理していますが、さらに大型の装置に入れ替え、検証を続けていく予定です。今後は、ほかのオフィスビルにおいても生ごみリサイクルを推進していきます。

【新宿三井ビルディングの生ごみのバイオマス発電システム】



担当者 メッセージ

新宿三井ビルディングでの生ごみのバイオマス発電

新宿三井ビルディングでは、これまで紙類やびん・缶など可能なものはリサイクルしており、最後に残ったのが飲食店舗から出る生ごみでした。さまざまなリサイクル手法を検討し、生ごみのバイオマス発電のテスト導入を決めました。

導入した装置は、生ごみを破碎して発電用の原料にするもので、割り箸や貝殻などの硬いものやビニル類などが混入するなど、当初は分別が十分でなくトラブルが発生しましたが、飲食店舗の皆様の積極的なご協力や装置の改良により、現在では軌道に乗り、約10トン/月の生ごみをリサイクルしています。また、約4トン/月のCO₂排出量の削減にもなっています。

現在は、処理した生ごみを外部へ運び発電していますが、将来的にはビル内で発電まで行いたいと考えています。



三井不動産ビルマネジメント(株)ビルマネジメント事業部 新宿オフィス

伊藤直孝

三井不動産グループの環境への取組み

地球環境に有害な要因を減らす取組み



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)

有害物質による人体や環境の負荷を低減するため、有害物質の削減に努めます。

産業廃棄物の削減・再資源化

三井不動産グループで運営・管理するオフィスビルから排出される産業廃棄物を削減するため、使用済み蛍光灯やタイルカーペットなどのリサイクルを進めています。

■リサイクル

使用済み蛍光灯の完全リサイクル

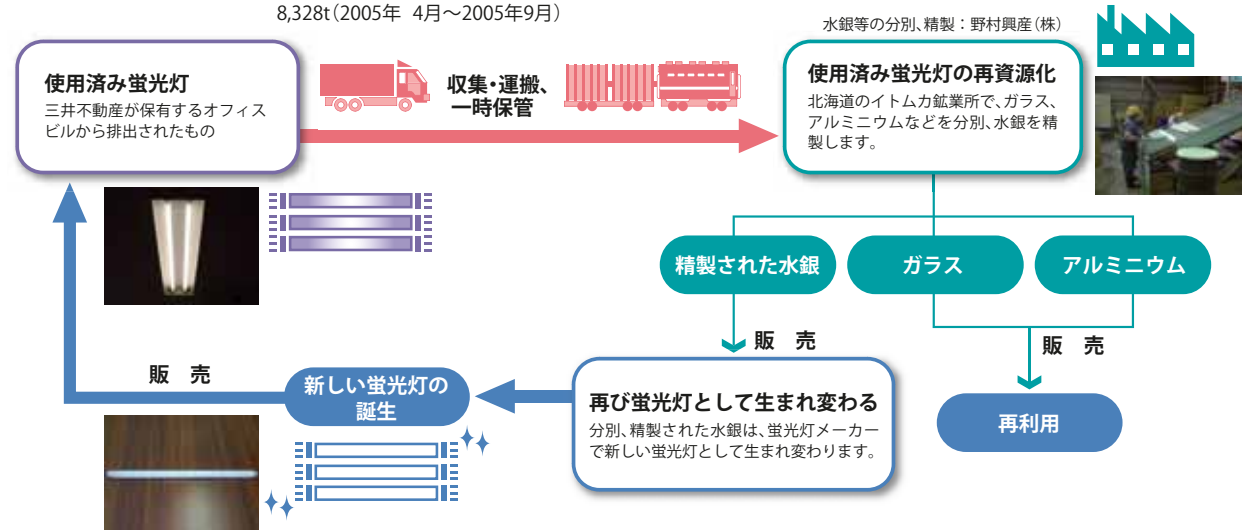


三井不動産は、自社が運営するオフィスビルから排出される使用済み蛍光灯の完全リサイクル・システムを、2004年10月、5社共同で導入しました。このシステムでは、野村興産(株)の技術により、ガラス、アルミニウムはもちろんのこと、水銀を分別精製した後、蛍光灯の原料として再び蛍光灯メーカーへ販売、新しい蛍光灯として生まれ変わるという、完全なリサイクルループが可能となりました。

当初は、三井不動産グループが運営・管理するオフィスビル270棟のうち都内にある17棟で開始しましたが、2005年9月現在で22棟に拡大。今後もさらに、対象オフィスビルを拡大していきます。

【使用済み蛍光灯の完全リサイクル・システム】

対象オフィスビル数:22棟(2005年9月末現在)
使用済み蛍光灯リサイクル量:5,941t(2004年10月~2005年3月)
8,328t(2005年4月~2005年9月)

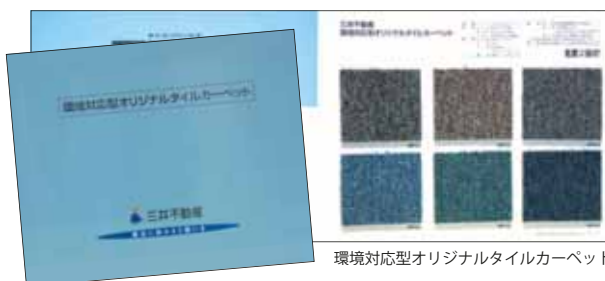


環境対応型オリジナルタイルカーペット



三井不動産グループが運営・管理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を、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タイルカーペットとして再生利用しています。2004年度は使用済みタイルカーペットを約5,300m²回収しリサイクルしました。

環境対応型オリジナルタイルカーペットは、首都圏の既存オフィスビルで利用を推進しており、2004年度は約42,000m²を納入しました。



環境対応型オリジナルタイルカーペット

室内空気環境の改善

三井不動産グループは、建物をご使用される方の健康を守るために、シックハウス対策や受動喫煙の防止など、室内空気環境の改善に取り組んでいます。

■シックハウス対策

ノンホルム、低ホルムアルデヒド建材などの標準使用



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*1などの揮発性有機化合物(VOC)が原因です。三井不動産グループのオフィスビル、マンション、戸建住宅では、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、低ホルムアルデヒドタイプ(新JIS・JAS:F☆☆☆☆、F☆☆☆☆²)のものを標準使用しています。

取組み事例

三井ホーム(株)のシックハウス対策

三井ホーム(株)は、住宅に使用する部材、接着剤、塗料などはすべて、ノンホルム、低ホルムアルデヒドタイプ(最高等級のF☆☆☆☆)のものを使用しています。また、施工したすべての建物を対象に、社内検査基準に基づくホルムアルデヒドの測定を行い、厚生労働省の指針値以下であることを確認してからお引渡ししています。そのほか、VOC測定による部材の選定、VOC教育研修の実施などに加えて、各種全室計画換気システムのご提案も行っています。



ホルムアルデヒド測定装置FP-30(厚生労働省認定)

■受動喫煙の防止



三井不動産グループが運営・管理するオフィスビル、商業施設、ホテルでは、快適で健康的な空間をご提供するため、受動喫煙の防止に取り組んでいます。オフィスビルや商業施設の共用部では禁煙・分煙を基本とするとともに、空間として独立した喫煙ルームなどの設置を行っています。また、(株)ガーデンホテルズが運営する全ホテルでは、ロビーを全面禁煙とするとともに、リニューアルに合わせて禁煙ルームの増設を進めています。



共用部禁煙(オフィスビル:日本橋三井タワー)



喫煙コーナー(商業施設:らぼーと甲子園)



ホテルロビーの禁煙

※1 ホルムアルデヒド……ホルムアルデヒドは、建材に広く用いられる接着材、塗料、防腐剤などに含まれています。これらの建材から揮散したホルムアルデヒドによって、低濃度でも頭痛、吐き気、目の痛みなど、さまざまな体の不調を引き起こすことがあり、いわゆる「シックハウス症候群」の原因物質の一つとなっています。

※2 F☆☆☆☆、F☆☆☆☆……新JIS、JASにおけるホルムアルデヒド放散量の表示記号。F☆☆☆☆はホルムアルデヒド放散量が0.3mg/l以下、F☆☆☆☆は0.5mg/l以下。

有害物質の削減

三井不動産グループは、有害物質による人体や環境への負荷を低減するため、グループで運営・管理するオフィスビルや商業施設、ホテルでの薬剤の使用抑制に努めるとともに、PCBの適正管理や特定フロン・特定ハロンの適正処理を徹底しています。また、土地取得の際には、独自の土壤汚染チェックを実施しています。さらに、光触媒による水の浄化システムを開発、導入しています。

■PCBの適正管理



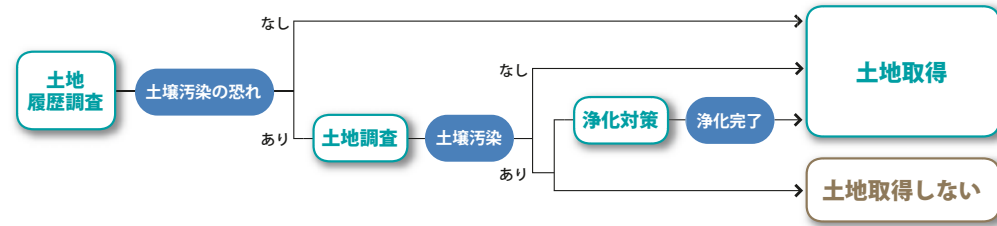
三井不動産グループでは、オフィスビルや商業施設、ホテルの設備更新時などに発生したPCB廃棄物について、法律に基づき適正な保管・管理、届出を行っています。なお、都内のオフィスビルで保管しているPCB廃棄物については、東京PCB処理施設の稼働開始(2005年11月)に伴い、2006年度から処理を開始する予定です。

■土壤汚染に対する取組み



三井不動産グループでは、土地取得の際に独自の土壤汚染チェックを実施しています。取得対象の土地すべてについて土地履歴調査を実施し、土壤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壤調査、浄化対策を実施するなど、土壤汚染への対策を徹底しています。

【土地取得に係る土壤汚染チェックフロー】



■光触媒による水の浄化



三井不動産は4社共同で開発した「丸型光触媒浄水機」を使用した水浄化システムを三井不動産グループが運営・管理する新宿三井ビルディングの55広場の滝や三井別館のクーリングタワー冷却水の浄化用に導入しています。この浄水機は、酸化チタンの光触媒の殺菌機能を利用して水を浄化するもので、レジオネラ菌や一般細菌の発生を抑制する薬剤を一切使用する必要がありません。また、冷却水の循環利用にも貢献しています。2005年9月に開催された「国際光触媒展2005」にも出展し、光触媒技術の普及・拡大にも寄与しました。

今後は、他の既存オフィスビルや新設オフィスビルなど多方面への導入拡大を進めていきます。

薬剤不要！ 水の循環利用可能 省エネルギー仕様

取組み事例



新宿三井ビルディングの55広場の滝



丸型光触媒浄水機(三井別館クーリングタワー用)



クーリングタワー(三井別館)



地球環境に有益な要因を増やす取組み

環境の創造・改善

潤いとやすらぎを感じられる持続性のある都市環境づくりに努めます。

緑化推進

三井不動産グループは、ヒートアイランド現象の緩和や潤いとやすらぎを感じられる持続性のある都市環境づくりのために、マンション、戸建住宅、オフィスビル、商業施設において、それぞれ独自の基準を設け、緑化を推進しています。また、周辺地域の緑地との調和や既存樹木の保存・活用なども図っています。

■緑化

ファインコート東京ウエスト



「ファインコート東京ウエスト」(東京都西東京市)は、各住戸の緑が連なりグリーンベルトを形成するように設計。また、三叉路等、街のアイポイントとなる所に緑地帯やグリーンフォルト(植栽帯)を設置し、緑で潤う街を創出しています。近隣の小金井公園の名物桜にちなみ、八重桜をシンボルツリーとした公園も設けています。



住宅地内の公園

■周辺地域の緑地との調和

ファインコート武蔵境七番街



「武蔵野らしさ」をテーマに、21世紀の武蔵野を代表する街づくりを進めてきた「ファインコート武蔵境」。その一角を成す「ファインコート武蔵境七番街」(東京都武蔵野市)は、隣接する玉川上水の緑を生かした街づくりを行っています。また、街区の中心地にシンボルツリーのある公園を配し、のびやかな憩い空間をつくりました。



玉川上水の緑を生かした街づくり

■既存樹木の保存・活用

パークコート二子玉川



「パークコート二子玉川」は、2004年度に、(財)都市緑化基金主催の第24回緑の都市賞国土交通大臣賞とグッドデザイン賞を受賞しました。

旧幽篁堂(ゆうこうどう)庭園跡地に建つ「パークコート二子玉川」(東京都世田谷区)は、「歴史ある庭園の風景や雰囲気を残しながら現在の住まいに蘇らせること」をテーマに開発しました。建物を敷地の中央に配置し周囲に緑地を確保。活用可能な旧庭園の樹木や草本類を移植するとともに、新たな植栽もしました。また、旧庭園を囲っていた石塀をなくし、周囲に遊歩道を設け開放することで、周辺地域の方も自由に散策できるようにしました。さらに、当マンションは世田谷区と緑地協定を結び、将来にわたって緑を維持していくこととしています。



パークコート二子玉川の外観

担当者 メッセージ

既存樹木などを生かしたマンションづくり～パークコート二子玉川～

「パークコート二子玉川」は、庭園跡地を開発したマンションです。旧庭園の樹木や石造品などをできる限り残し、生かしていくことを重点に設計しました。旧庭園の樹木については、植物診断士の診断をもとに活用できるものを最大限保存しました。中には高さ20mを超える大木も十数本あり、これらを周辺部に移植することで新築マンションにもかかわらず、地域の風景ともなじんだ佇まいとなりました。開発と緑の保存という相反する命題を両立することは大変でしたが、周辺環境と調和した緑地や散策路を確保でき、近隣の方々からもご評価をいただいております。

すべての物件について実施することは難しいですが、今後もできる限り既存樹木などを活用し周辺環境と調和するマンションをつくっていきたく思います。



都市開発第一事業部

米持理裕

三井不動産グループの環境への取組み

地球環境に有害な要因を減らす取組み / 地球環境に有益な要因を増やす取組み

ユニバーサルデザイン



三井不動産グループでは、マンション、戸建住宅、オフィスビル、商業施設、ホテルのすべてにおいて、各々独自の基準を設け、バリアフリー対応はもちろん、年齢や性別、言語などの違いやハンディキャップを越えて、どなたにもやさしく、安全で使いやすい、ユニバーサルデザインを推進しています。

段差の解消・緩和



段差のない玄関上がり框(マンション)



入り口のスロープ(オフィスビル:日本橋三井タワー)



車いすでの利用が可能なトイレ(商業施設:ららぽーと甲子園)

ゆとりある空間の確保



車いすが通れる広さの廊下(マンション)



ベビーカーが通れる広さの通路(商業施設:ららぽーと甲子園)



その他



トイレの手すり(マンション)



インターフォン(商業施設:ららぽーと甲子園)



わかりやすいサイン(商業施設:ららぽーと甲子園)

担当者 メッセージ

商業施設でのユニバーサルデザインの推進

三井不動産グループの商業施設では、2003年度に「商業施設ユニバーサルデザイン・ガイドライン」を策定し、「すべてのお客様の円滑な行動を担保する」ことを目標にユニバーサルデザインを推進しています。例えば、大型郊外型施設では、車椅子などのご利用だけでなく、小さなお子様連れやベビーカーを押して荷物を抱えて移動するということを想定し、通路幅などを確保しています。また、商業施設ということもあり、案内用のサインにも配慮しています。年齢やハンディキャップにかかわらず、誰にでもわかりやすいサインの掲示に努めています。

今後新設する大型郊外型施設はすべて、このガイドラインに基づいて設計していきます。また、既存施設についても、大規模リニューアル時に対応を図っていきたく考えています。



商業施設本部
リージョナル事業部

大林 修

エコライフサポート



三井不動産は、自らの事業活動にとどまらず、建物を使用される方の環境活動の機会を創造し支援していくことも、不動産業における重要な環境活動であると考えています。そのため、「エコライフサポート」を環境創造のテーマの一つとして掲げ、パンフレットや会員誌などを作成、配布し、ご家庭での環境活動のポイントやエコライフ情報、建物のメンテナンス方法などをご紹介します。



「エコライフ
ハンドブック」
(戸建住宅)

家庭における環境活動のポイントをわかりやすく紹介。戸建住宅購入者を対象に配布。



会員誌「こんにちは」
エコライフに関連する
読み物を掲載。



マンション用メンテナンスキット



戸建住宅用ホームケアガイド



戸建住宅用メンテナンスキット

「メンテナンスキット」・
「ホームケアガイド」

建物を永く快適に使っていただくために、ご自身で日頃の維持・管理が行えるよう、戸建住宅、マンションの購入者にホームケアガイドとメンテナンスキットを差し上げています。戸建住宅用の「メンテナンスブック」を2004年度に改訂し「ホームケアガイド」としました。

エコ仕様



三井不動産は、環境負荷の小さい建物をご提供することが不動産業としての重要な環境活動であると考えています。そのため、ライフサイクルアセスメント(LCA)による環境負荷の分析により、環境への負荷を抑える施策・手法を検討し、自主的な環境対応基準として各部門ごとに「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つづけられるよう、適宜見直し、再評価を行っています。

エコ仕様では、省エネルギーやグリーン調達、緑化、ユニバーサルデザインなどの基準を設定しています。



オフィスビル
設計指針

商業施設設計指針書

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



TQPMマニュアル
(マンション品質管理指針)



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

環境教育・啓発

三井不動産グループは、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について考え、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、環境研修活動を行っています。また、グループ報などを通じての環境啓発を行っています。

■環境教育

環境研修活動

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。さらに、事業部門ごとの環境研修も実施しています。

ビルディング事業部門では、2004年度から従業員を対象としたエコツアーを開始しました。また、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「エコ仕様標準化」など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力を入れています。



新人研修

取組み事例

エコツアー「廃棄物処理・再資源化施設見学会」(三井不動産 ビルディング事業部門)

2004年10月に第1回目のエコツアーを実施し、東京都足立区にある廃棄物の中間処理施設、東京都中央防波堤埋立処分場、川崎市にある再資源化施設を見学しました。三井不動産やグループ会社の従業員など33名が参加しました。

2005年度は、11月に三井不動産グループが運営・管理するオフィスビルから排出するごみが処理される工程を見学する予定です。



回収した紙ごみからトイレットペーパーができる工程を見学

参加者の声

廃棄物処理施設を見学して、まずごみの多さに驚きました。また、分別マナーにもっと気をつけなければと、改めて意識しました。リサイクルの流れもよくわかりましたし、実際に現場を見ることで実感すること、再認識することも多く、今後も継続的に実施してほしいと思います。次回はリサイクルの現場をもっと見たいですね。



ビルディング本部
オフィスマネジメント部
大川 彩子

■環境啓発

エコアナウンスシール

三井不動産では、2005年8月にエコアナウンスシールを作成し、全従業員に配布しました。パソコンやコピー機、会議室の電灯のスイッチに貼り、オフィスでの日常業務の中で省エネルギーや紙使用量の削減について社員の意識向上を図っています。



エコアナウンスシール

グループ報「MuFu!」・社内報「&you」

三井不動産グループ報「MuFu!」および三井不動産の社内報「&you」の中で、各事業部門の環境への考え方や取組みなどを紹介し、情報を共有化することで従業員の環境意識の向上を図っています。



グループ報「MuFu!」



三井不動産の社内報「&you」

環境について考え、話し合うことに努めます。



社会との環境コミュニケーション

三井不動産グループでは、環境イベントや環境展、環境情報冊子などを通じてお客様やテナント企業様との環境コミュニケーションを図っています。また、自社グループの環境活動の状況などを環境報告書やホームページで公開し、皆様からご意見・アドバイスをいただくなど、さまざまな形で社会との環境コミュニケーションに努めています。

■環境イベントの開催

商業施設での環境イベント

三井不動産グループの商業施設では、お客様と楽しみながら環境について考える催し物として、さまざまな環境イベントを開催しています。

【商業施設の環境イベント(2004年度)】

開催施設名	イベント内容
TOKYO-BAYららぽーと	・エコクラフトイベント～石を動物に「へんし〜ん」させよう～ ・エコクラフトイベント～流木で鳥を作ろう～
アルカキット錦糸町	・東京都墨田区主催「すみだまつり」でエコバック配布
ステラタウン	・ペットボトルクリスマスツリーイベント
アルパーク	・広島市の環境ポスター表彰式、ポスターの展示
横浜ベイサイドマリーナ	・海辺づくり研究会のアマモ紹介イベントへの協力
ラ・フェット多摩 南大沢	・東京都八王子市緑化基金への募金のためのチャリティーオークション
ガーデンウォーク幕張	・千葉の緑を増やそうキャンペーン ・緑と水辺の基金への募金のためのチャリティーオークション
鶴見はなほ〜とプロッサム	・ナイキ主催のリサイクルイベント「リサイクルラート」の開催、展示

取組み事例

TOKYO-BAYららぽーと エコクラフトイベント

2004年4月と5月に「TOKYO-BAYららぽーと」(千葉県船橋市)で、自然の中から集めてきた石や流木を使って動物や鳥のオブジェをつくるエコクラフトイベントを開催しました。親子連れなどを中心に300人~400人の参加があり、たいへん盛況なイベントとなりました。



石を動物に「へんし〜ん」させよう



流木で鳥を作ろう

テナント企業様向け環境情報の発信

三井不動産は、「エコブック」や「MILE POST」などの小冊子を発行し、オフィスビルのテナント企業様に対し環境情報を発信しています。



「エコブック」

A6版のハンディタイプで、オフィスでのごみ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。2004年10月に発行。



「MILE POST」

日本橋地区(東京都)で三井不動産グループが所有・管理しているビルのテナント企業様とのコミュニケーションを目的に年2回発行。ごみ分別などの環境情報も掲載。

三井不動産グループの環境への取組みについての情報発信

三井不動産および三井ホーム(株)は、各々自社グループの環境への取組みについて、環境報告書や自社ホームページで情報を発信しています。三井不動産グループの環境報告書は、2005年度で5回目の発行となります。



三井不動産グループの環境への取組み2004

三井不動産(株)
(<http://www.mitsufudosan.co.jp/home/effort/environment/>)



ECO LIFE BY MITSUI HOME 環境報告書2005

三井ホーム(株)
(<http://www.mitsuihome.co.jp/company/kankyo/>)

環境社会貢献

三井不動産グループは、環境団体の活動支援など、社会の環境取り組みへの貢献に努めています。

■環境団体などへの支援

三井不動産は、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寄付などの支援・貢献を行っています。

【環境団体などへの支援】

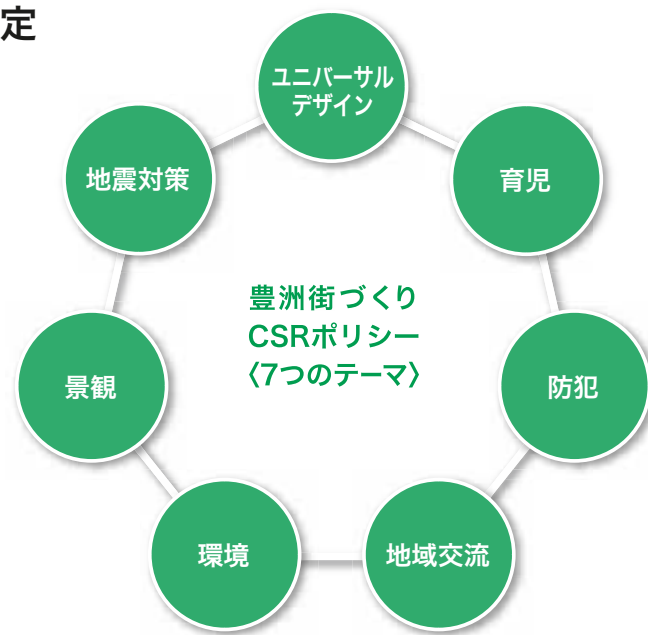
区分	団体名称	団体の主な活動内容
環境関連	三井ボランティアネットワーク事業団	シニア層のボランティア活動の紹介・仲介・斡旋、ボランティア活動の企画立案・実施
	(財)オイスカ	国内外の農村開発協力、環境保全、人材育成、普及啓発
	(社)御堂筋アメニティ・ソサエティ	大阪・御堂筋の美化(沿道へのフラワーベースの設置など)
	(社)フラワーソサエティ	大阪・中之島地区や大阪府庁周辺の環境美化など
	名橋「日本橋」保存会	東京・日本橋とその周辺の環境改善、地域の活性化
社会関連	日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会	東京・日本橋地域の再活性化の促進、日本橋川・亀島川の再生
	スペシャルオリンピックス日本(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
	(財)日本障害者スポーツ協会	障害者のスポーツの普及・振興
	日本赤十字社	「スマトラ沖大地震」「米国ハリケーン・カトリーナ」被害者支援など

地域社会貢献

三井不動産は、地域の一員として、地域の街づくりや清掃活動、安全パトロール、お祭りなどの地域コミュニティ活動に参加しています。また、大型開発プロジェクトによって新しい街をつくる際には、既存の地域コミュニティや文化・歴史、環境との共生・共存ができるよう企画設計段階から配慮し、街づくりを行っています。

■豊洲街づくりCSRポリシーの策定

東京都江東区豊洲地区では、石川島播磨重工業の造船所等跡地において、大規模な再開発事業が進められています。三井不動産は、この再開発事業の中で商業施設、マンションなどの複合開発を推進していますが、2005年4月、このプロジェクトを本格始動するにあたって、CSR的街づくり理念(CSRポリシー)を策定しました。上記商業施設事業とマンション事業の両プロジェクトをモデルケースとして取り上げ、豊洲地区において三井不動産が目指すべき街づくりの理念を、「環境」「景観」「地震対策」「ユニバーサルデザイン」「育児」「防犯」「地域交流」の7つのテーマに集約し、基本的考え方を示しました。



*豊洲街づくりCSRポリシーの詳細につきましては、三井不動産ホームページ(<http://www.mitsufudosan.co.jp/home/news/2005/0421/>)をご覧ください。

環境団体の活動支援や地域コミュニティなどの環境取り組みへの貢献に努めます。



■日本橋街づくりへの貢献

東京・日本橋は三井不動産の本拠地であり、三井グループゆかりの地です。

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」、「はな街道」づくりなどの地元組織の活動に積極的に参加し、交流を深めてきました。また、日本橋一丁目ビルディング(2004年1月竣工)や三井本館街区の再開発である日本橋三井タワー(2005年7月竣工)など、日本橋の伝統・文化を継承しつつ新しい街をつくり、地域の再生・活性化にも貢献しています。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地区の活性化に取組めるよう「日本橋街づくり推進部」を設置しました。

今後とも、オフィスビルや商業施設などの開発をはじめとして、地域の活動などにも積極的に参加し、日本橋の街づくりに貢献していきます。



名橋「日本橋」保存会の活動～日本橋橋洗い～

三井越後屋ステーションの開設

2005年10月に、三井第三別館1階に「三井越後屋ステーション」を開設しました。「三井越後屋ステーション」には、FMラジオ(エフエム東京)のサテライトスタジオ(2005年12月まで)やカフェ、イベント老舗屋台、街のインフォメーション、イベントスペースなどを設置。2006年3月までの期間限定ですが、日本橋のさまざまな情報を発信していきます。



「三井越後屋ステーション」
江戸時代の呉服商「三井越後屋」をかたどった外観。

*日本橋街づくりにつきましては、(<http://www.nihonbashi-tokyo.jp/>)をご覧ください。



メトロリンク日本橋

東京駅八重洲口と京橋、日本橋地区を結ぶ巡回バス「メトロリンク日本橋」は、地元団体・企業の協賛により、どなたでも無料で利用できます。三井不動産もスポンサーとして参加しています。たいへんご好評いただき、2004年度には年間延べ約40万人の方にご利用いただきました。



「メトロリンク日本橋」
超低床ノンステップのハイブリッドバスで低騒音。しかも無料！人にも環境にもやさしいバスです。

環境会計

三井不動産のビルディング事業では、三井不動産が所有し直接管理しているビルを対象に、環境会計を実施しています。

2004年度の環境会計

集計結果

●環境保全コスト

2004年度の投資額は157,141千円で、コ・ジェネレーションシステムの導入費やボイラー燃料の都市ガス化などが該当します。費用額は531,086千円で、基準年度からの累計費用額は1,637,812千円となりました。

●環境保全効果・経済効果

2004年度は、2003年度の冷夏に対し猛暑であったこともあり、その反動要素も加わって、空調の使用時間などが増え(時間外運転など)、ガスやDHC[※]の使用量が増加しました。また、商業施設を併設した大型ビル(日本橋一丁目ビル)の通期稼働が、ガスや水道使用量原単位などに大きく影響しました。さらに、2003年度の大規模ビルの大量供給により悪化したビル市況が回復し、入居率も上昇しました。結果、総じてエネルギーの使用量、水使用量、廃棄物排出量原単位は増加傾向となりました。しかし、コ・ジェネレーションシステム導入の効果により電気使用量は微減し、温暖化係数の比較的低い都市ガス(熱源設備やコ・ジェネレーションシステム)を採用したことによって、CO₂排出を微増(基準年度からは微減)に留めることができました。また、トイレの節水装置の導入などにより水使用量原単位の減少傾向が継続し、廃棄物総量に対するリサイクル率もわずかですが向上しています。

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。
- 前年報告書に掲載した環境保全効果の「ガス:管理用使用量/床面積原単位」および「管理用燃料・電気原油換算量の床面積原単位」の単位と数値の記載に誤りがありました。このため、今回の集計にあたって、基準年度を含むすべての年度について正しい単位と数値に修正しました。

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。

集計範囲: 三井不動産所有・直接管理ビル(2004年度に建替えおよび売却・管理契約終了により9物件減少し、新規に1物件稼働したことにより67物件が対象となりました)。
対象期間: 2004年4月1日から2005年3月31日まで
基準年度: 2002年度

環境保全コスト (千円)					
分類	主な取組みの内容	投資額	当期費用額	基準年度からの累計費用額	
1	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処理の設置	8,815	26,363	69,187
1	1-2 地球環境保全コスト	ファンロ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	146,687	238,872	736,982
1	1-3 資源循環コスト	生ごみ処理機中水濾過施設	1,004	226,984	692,267
2	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	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・事務前業務人員費EMS構築維持管理人員費環境関連教育・訓練参加費用環境教育費用ISO14001の維持審査代環境関連の交通費・出張旅費	0	3,259	12,689
4	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員費	0	0	7,751
5	5 社会活動における環境保全コスト(社会活動コスト)	環境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	635	35,608	118,936
6	6 環境排損に付随するコスト(環境排損コスト)	汚染土壌の除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			157,141	531,086	1,637,812

減価償却費は、費用額に含んでいます。

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M/千m ²]*1	-0.23	0.42	2.74	2.51	3.16
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	-0.39	0.54	4.33	3.94	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	0.27	2.57	8.37	8.64	10.94
ガス:管理用使用量/床面積原単位(入居率による補正後) [千m ³ /千m ²]*4	-0.24	-0.23	0.55	0.31	0.32
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	-1,256.21	4,652.93	19,605.64	18,349.43	24,258.57
管理用水使用量の床面積原単位(入居率による補正後) [L/千m ²]*6	4.41	23.29	54.67	59.08	77.96
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	-0.24	-0.14	1.33	1.09	1.19
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上 [%]	0.87(当年度-前年度)	15.56(当年度-基準年度)	60.33	59.46	44.77

*リサイクル率の向上を除き、マイナスの数値は増加を示します。

*1 管理用燃料・電気原油換算量 [k] / (延床面積 [千m²] × 入居率) *2 管理用燃料・電気CO₂換算量 [t] / (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 [L] / (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)

効果の内容	環境保全対策に伴う経済効果 (千円)	
	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	1,266 (注3)	1,298 (注4)
水使用料金の削減	3 (注5)	10 (注6)
廃棄物処理費用の削減	1 (注7)	5 (注8)
合計	1,270	1,313

注1) 当年度の有価物売却益を計上 (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「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計 (千円 / (延床面積 [千m²] × 入居率)) 注5) 前年度管理用水使用料金を当年度管理用水使用料金を (千円 / (延床面積 [千m²] × 入居率)) 注6) 各年度の管理用水使用料金を「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計 (千円 / (延床面積 [千m²] × 入居率)) 注7) 前年度廃棄物処理料金を当年度廃棄物処理料金を (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「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))

会社概要

会社概要 2005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 11,113億円(2004年度実績)
株主数 47,511名
従業員数 1,271名
ホームページURL http://www.mitsuifudosan.co.jp/

主なグループ会社

*印は本報告書の対象範囲のグループ会社を示す。

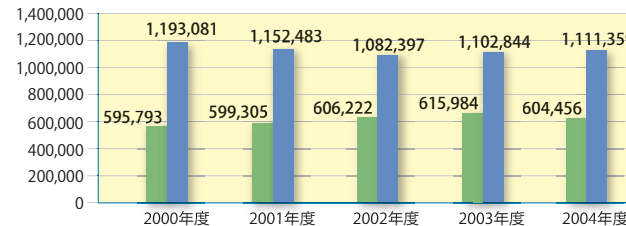
会社名	事業内容
住宅関連事業	<ul style="list-style-type: none"> *三井不動産販売(株) 住宅等の販売・仲介、駐車場の賃貸 *三井ホーム(株) 2×4住宅の建築・販売 *三井不動産住宅サービス(株) マンションの管理運営・保守・保安・清掃 三井不動産住宅サービス関西(株) マンションの管理運営・保守・保安・清掃 *三井不動産住宅リース(株) マンションを中心とした住宅の賃貸・運営 三井デザインテック(株) オフィス・商業施設のインテリア商品の販売
オフィスビル関連事業	<ul style="list-style-type: none"> *ファースト・ファシリティーズ(株)*1 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) ファースト・ファシリティーズ・ウェスト(株)*2 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*3 ホテル運営

*1 2004年度までは、第一整備(株)。2005年4月1日に社名変更。 *2 2004年度までは、(株)エム・エフ・ビルマネジメント関西、(株)いづみテックおよび新名ビルマネジメント(株)。2005年4月1日に社名変更。
*3 2005年11月1日に、(株)三井不動産ホテルマネジメントに社名変更。

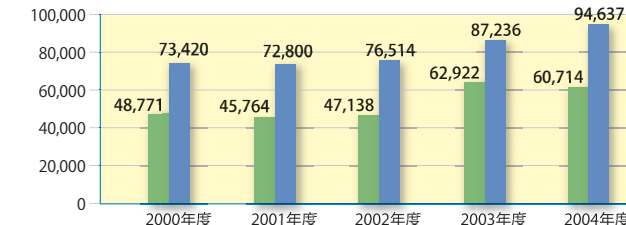
会社名	事業内容
リゾート・レジャー事業	<ul style="list-style-type: none"> 日本みどり開発(株) ゴルフ場の運営(大浅間ゴルフクラブ) (株)三井の森 藤科・軽沢にてゴルフ場の運営と、別荘地の分譲管理 白津開発(株) ゴルフ場の運営(白杉カントリークラブ) (株)益子カントリー倶楽部 ゴルフ場の運営(益子カントリー倶楽部) 成田スポーツ開発(株) ゴルフ場の運営(成田フェアフィールドゴルフクラブ) (株)オリエンタルランド テーマパークの経営および不動産の賃貸等
投資顧問業	*三井不動産投資顧問(株) 不動産投資に関するコンサルティング事業
花卉・園芸事業	*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)ユニロビング ホームセンター等の小売事業
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) 2000~2004年度

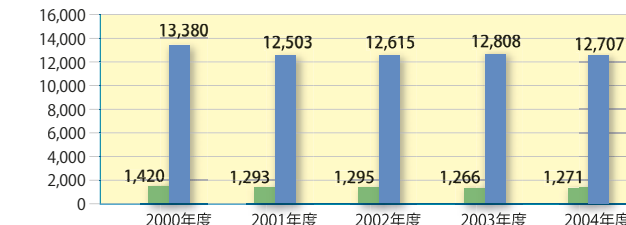
売上高 (百万円)



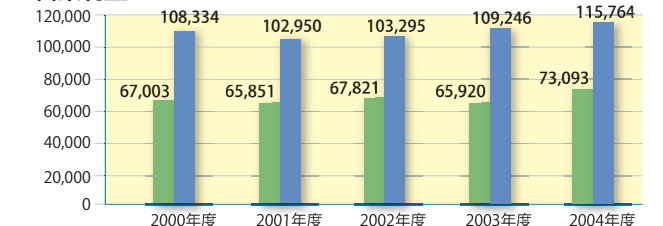
経常利益 (百万円)



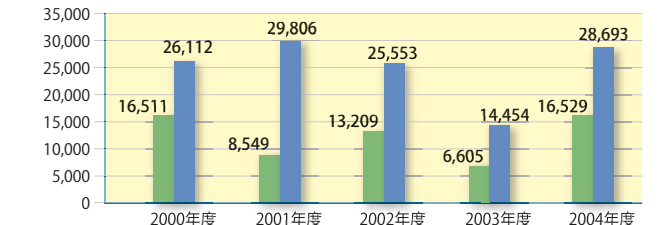
従業員数 (人)



営業利益 (百万円)



当期純利益 (百万円)



! DHC..... ここでは、地域冷暖房施設(一定地域の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温水などを送り、冷暖房、給湯を行う施設)で使用するエネルギーのことを示します。

目標と実績

三井不動産は、三井不動産グループの環境理念、環境方針に基づき、各事業分野で年度ごとに環境目標を設定し、グループ会社と協力して取り組んでいます。2004年度の目標と実績は以下に示すとおりです。また、2005年度は、2004年度の実績を踏まえ目標を設定し取り組みを進めています。

【事業関係】

テーマ	環境目的	対象範囲	2004年度環境目標		備考
			実績	達成	
ビルディング事業	LCCO ₂ の抑制	新築時	①オフィスビル設計指針の継続運用	◎	
		新築時	②エコ仕様ガイドラインの運用	◎	
		新築時	③環境影響評価シートの運用	△	一部の物件でのデータ収集のみ
	管理用エネルギーの抑制	新築時	①電気・ガス・重油・水道使用量の月次把握の継続	◎	
		新築時	②環境会計の集計・公表	◎	
	その他	新築時	①一般廃棄物排出量の把握の継続	◎	
		新築時	②紙ゴミリサイクルの推進	◎	
		新築時	③蛍光灯リサイクルの導入	◎	
	一般廃棄物の再資源化率向上	新築時	①オフィスビル設計指針の継続運用	◎	
		新築時	②一般廃棄物排出量の把握の継続	◎	
産業廃棄物の再資源化率向上	新築時	①オフィスビル設計指針の継続運用	◎		
	新築時	②一般廃棄物排出量の把握の継続	◎		
室内空気環境の改善	新築時	①内装仕上げ施工ガイドラインの運用	◎		
	新築時	②受動喫煙対策方針の展開	◎		
有害化学物質の使用抑制	新築時	①オフィスビル設計指針の継続運用	◎		
	新築時	②環境影響評価シートの運用	△	一部の物件でのデータ収集のみ	
緑化の推進	新築時	①オフィスビル設計指針の継続運用	◎		
	新築時	②ユニバーサルデザインに関するガイドラインの運用	◎		
ユニバーサルデザインの推進	新築時	①ユニバーサルデザインに関するガイドラインの運用	◎		
	新築時	②ユニバーサルデザインに関するガイドラインの運用	◎		

対象範囲	2005年度目標(★は新たに取組む目標)	
	2004年度実績	2005年度目標
新築時	全築等物件	①オフィスビル設計指針の継続運用
	全築等物件	②エコ仕様ガイドラインの運用
	全築等物件	③環境影響評価シートの運用
新築時	全築等物件	①電気・ガス・重油・水道使用量の月次把握の継続
	全築等物件	②省エネ工事の全棟実施★
	全築等物件	③環境会計の集計・公表
新築時	全築等物件	①一般廃棄物排出量の把握の継続
	全築等物件	②紙ゴミリサイクルの推進
	全築等物件	③蛍光灯リサイクルの導入
新築時	全築等物件	①オフィスビル設計指針の継続運用
	全築等物件	②一般廃棄物排出量の把握の継続
	全築等物件	③ユニバーサルデザインに関するガイドラインの運用
新築時	全築等物件	①内装仕上げ施工ガイドラインの運用
	全築等物件	②受動喫煙対策方針の展開
	全築等物件	③有害化学物質の使用抑制
新築時	全築等物件	①オフィスビル設計指針の継続運用
	全築等物件	②環境影響評価シートの運用
	全築等物件	③土地取得時の土壌汚染対策徹底
新築時	全築等物件	①オフィスビル設計指針の継続運用
	全築等物件	②ユニバーサルデザインに関するガイドラインの運用
	全築等物件	③ユニバーサルデザインに関するガイドラインの運用

【事務関係】

テーマ	環境目的	対象範囲	2004年度環境目標		備考
			実績	達成	
ホテル事業	室内空気環境の改善	全15ホテル	①ロビーの禁煙化	◎	全ホテルロビー全面禁煙実施
		全15ホテル	②禁煙ルームの増室	△	客室洗浄、消臭剤等により、禁煙室を増室(63室/18.7%)
		一部対象ホテル	③環境ホルモン使用薬剤の廃止	◎	
	有害化学物質の使用抑制	一部対象ホテル	①環境ホルモン使用薬剤の廃止	◎	
		一部対象ホテル	②PCBの適正管理の継続	◎	
		一部対象ホテル	③フロン、ハロンの適正処理の継続	◎	
	環境の創造改善	全15ホテル	④環境ホルモン対応トイレットペーパーの継続	◎	(継続実施中)
		一部対象ホテル	⑤客室冷蔵庫のノンフロン化	△	リニューアル工事未実施のため
		全15ホテル	⑥連泊客のシーツ・タオルの交換頻度見直し	△	三井ガーデンホテル広島にて検討中
	LCCO ₂ の抑制	全国全物件	①エコ標準仕様の継続運用	◎	
全国全物件		②省エネ対策の住宅性能表示	◎		
一般廃棄物の再資源化率向上	東京都内物件	①居住者のこみ分別促進	◎		
	東京都内物件	②物件毎の建築廃材排出量、リサイクル量把握	◎		
室内空気環境の改善	全国全物件	①エコ標準仕様の継続運用	◎		
	全国全物件	②ホルムアルデヒド対策全般、局所対策の住宅性能表示	◎		
有害化学物質の使用抑制	全国全物件	③VOC濃度の基準設定、測定の実施	◎		
	全国全物件	④環境対応部材ガイドライン作成	◎		
緑化の推進	東京都内物件	①マンション設計標準の継続運用	◎		
	東京都内物件	②屋上緑化の実施	◎		
エコライフサポートの推進	全国全物件	①エコライフ推奨活動展開	◎		
	全国全物件	②ケアデザインマニュアルの物件適用	◎		
アメニティの向上	全国全物件	①戸建品質マネジメントシステムで、高耐久基準を設定、運用	◎		
	全国全物件	②戸建品質マネジメントシステムで、省エネ基準を設定、運用	◎		

対象範囲	2005年度目標(★は新たに取組む目標)	
	2004年度実績	2005年度目標
全15ホテル	全15ホテル	①ロビーの禁煙化
	全15ホテル	②禁煙ルームの増室
	一部対象ホテル	③環境ホルモン使用薬剤の廃止
一部対象ホテル	一部対象ホテル	①環境ホルモン使用薬剤の廃止
	一部対象ホテル	②PCBの適正管理の継続
	一部対象ホテル	③フロン、ハロンの適正処理の継続
全15ホテル	全15ホテル	④環境ホルモン対応トイレットペーパーの継続
	一部対象ホテル	⑤客室冷蔵庫のノンフロン化
	全15ホテル	⑥連泊客のシーツ・タオルの交換頻度見直し
全15ホテル	全15ホテル	①近畿日本ツーリスト「エコメイトホテル(環境対応マーク)」の取得★
	全15ホテル	②社内体制の確立及び従業員教育★
	全15ホテル	③環境方針の策定★
全15ホテル	全15ホテル	④環境取組などのお客様への告知★
	全15ホテル	⑤環境取組などのお客様への告知★
	全15ホテル	⑥環境取組などのお客様への告知★
全国全物件	全国全物件	①エコ標準仕様の継続運用
	全国全物件	②省エネ対策の住宅性能表示
	全国全物件	③2003年度供給物件のトータルLCCO ₂ を把握
東京都内物件	東京都内物件	①居住者のこみ分別促進
	東京都内物件	②物件毎の建築廃材排出量、リサイクル量把握
全国全物件	全国全物件	①エコ標準仕様の継続運用
	全国全物件	②ホルムアルデヒド対策全般、局所対策の住宅性能表示
	全国全物件	③VOC濃度の基準設定、測定の実施
全国全物件	全国全物件	④環境対応部材ガイドライン作成
	全国全物件	⑤土壌汚染リスク評価チェックシート遵守継続
	全国全物件	⑥設備機器の脱ハロン、脱フロン
東京都内物件	東京都内物件	①マンション設計標準の継続運用
	東京都内物件	②屋上緑化の実施
全国全物件	全国全物件	①エコライフ推奨活動展開
	全国全物件	②ケアデザインマニュアルの物件適用
全国全物件	全国全物件	①戸建品質マネジメントシステムで、高耐久基準を設定、運用
	全国全物件	②戸建品質マネジメントシステムで、省エネ基準を設定、運用
首都圏物件	首都圏物件	①戸建品質マネジメントシステムで、具体的な内容・設定を検討
	首都圏物件	②戸建品質マネジメントシステムで、具体的な内容・設定を検討
全国全物件	全国全物件	①戸建品質マネジメントシステムで、具体的な内容・設定を検討
	全国全物件	②室内空気質基準設定に関する検討
全国全物件	全国全物件	①土地取得時の土壌汚染対策の徹底の継続
	全国全物件	②土地取得時の土壌汚染対策の徹底の継続
全国全物件	全国全物件	①戸建品質マネジメントシステムで、基準を設定、運用
	全国全物件	②エコライフ・ガイドブックの見直し
全国全物件	全国全物件	①戸建品質マネジメントシステムで、「光」「風」「緑」の3要素を採り入れた設計指針をより着し進め、戸建ならではの環境創造、アメニティ創造を目指す
	全国全物件	②上記①の内容をとりまとめ、ファインコートの「コア・クオリティ」の一部として、対外的に公開を目指す

目標と実績

※ビルディング事業の全築等管理物件とは、三井不動産が直営管理しているオフィスビル91棟(2004年度)を対象としています。
※商業施設事業の当社運営型物件とは、プロパー運営型8施設とアウトレット運営型6施設の計14施設(2004年度)を対象としています。