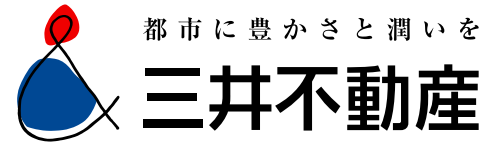


# 三井不動産グループの 社会・環境への取組み 2008

豊かさと潤いある街づくりを「あなた」とともに

社会・環境への取組み  
2008



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 <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インキを  
使用しています。



再生紙利用。  
三井不動産グループの管理運営する施設から  
出た古紙を一部原料としています。

三井不動産株式会社

## 三井不動産株式会社

# 豊かさと潤いある街づくりを「あなた」とともに――

「都市に豊かさと潤いを」

三井不動産グループでは、このグループ・ステートメントを実現することが、すなわち私たちの社会的責任であると考えています。そのための重点的テーマとして「環境」「品質」「新たな価値・市場創造にチャレンジ」の3つを設定し、一步一步、取組みを進めてきました。これからは、さまざまなステークホルダーと共生し、連携を図りながら、理想の街づくりに努めてまいります。



## CONTENTS

■ トップメッセージ	03
■ 会社概要・グループ事業概要	05
■ ステートメント・ビジョン・ミッション	07
■ ステートメント・ビジョン・ミッション	08
■ 事業活動の基盤	09
コーポレート・ガバナンス	09
リスクマネジメント	11
コンプライアンス	13
■ お客さまとともに	19
■ 株主とともに	25
■ 従業員とともに	27
■ 地域社会とともに	29
■ 地球環境とともに	35
三井不動産グループの環境への取組み	35
環境への取組みの推進体制	37
環境負荷の少ない建物・サービスを提供するために ～環境配慮設計～	39
管理運営時の環境負荷を低減するために ～環境負荷低減活動～	48
環境活動データ	55
環境会計	56
■ 目標と実績	57
<b>特集</b>	
公・民・学が連携し、環境・健康・創造・交流を生み出す新しい街づくりの実験エリア ～柏の葉国際キャンパスタウン構想～	15
お客さまの利便性・快適性を結集したビジネス空間を提供 ～赤坂Bizタワー～	22
“江戸のエコ”を日本橋から ～「ECO EDO 日本橋」～	34
オフィスビルの環境配慮 ～淀屋橋三井ビルディング～	46
エコ技術に触れる場の提供 ～ららぽーと新三郷～	47
経年優化	54

### 編集にあたって

- 本報告書は三井不動産株式会社とグループ14社(6ページ参照)の「社会・環境への取組み」について報告しています。
- 取組みの対象期間は、2007年4月から2008年9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、2007年度(2007年4月から2008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。
- 発行年月/2008年11月(前回発行/2007年11月 次回発行予定/2009年11月)



## 「都市に豊かさと潤いを」実現することが 三井不動産グループの社会的使命です。



三井不動産株式会社 代表取締役社長

### 岩 沙 弘 道

#### 「都市に豊かさと潤いを」実現すること

三井不動産グループは、グループ・ステートメントとして「都市に豊かさと潤いを」掲げています。魅力あふれる街づくりにより、豊かな暮らしを実現し、「都市に豊かさと潤いを」提供することが、三井不動産グループの社会的使命だと考えているからです。

そのための課題の中でも特に、「環境への取組み」「高い品質の商品やサービスの提供」「新たな価値・市場創造へのチャレンジ」の3つが重要なテーマであると考えます。

「都市に豊かさと潤いを」実現するためには、三井不動産グループが提供する商品やサービスが、安心・安全という要素も含めて、お客さまにご満足いただける高いクオリティを持つことは必要不可欠な条件です。

また、街づくりは公共性の高いものであり、一度創った街は半永久的にそこに存在し続けます。

したがって、お客さまにご満足いただける高いクオリティは、街が創られた時だけでなく、継続的に維持、進化させていかなくてはなりません。

いわば「経年優化的街づくり」が必要です。

三井不動産グループはステークホルダーの方々とのコミュニケーションを通して、お客さまにご満足いただけるクオリティとは何かを常に考え、高い品質の商品やサービスの提供と持続可能な街づくりを目指してまいります。

同時に三井不動産グループが提供する商品やサービスが、単なる高いクオリティを持つだけでなく、「環境対応の観点」からも高い評価を受ける商品やサービスであることも重要な要素です。

地球環境問題、特に地球温暖化の問題が、我々人類の持続

可能性を脅かす恐れのある重要な課題であるということはいまでもありませんが、お客さまをはじめとしたステークホルダーの方々が「地球環境問題」への対応や貢献を取り込んだ商品・サービスの魅力と価値をより一層評価する時代になってきています。

さらに、「都市に豊かさと潤いを」実現するためには、従来の延長ではなく、常に社会・経済の変化をとらえた新たな価値創造を行っていくことが必要です。時代の変化に伴って、都市のあり方も大きく変わっていきます。しかし、人々が快適な空間を求めるということは不変であり、三井不動産グループは「新たな価値・市場創造にチャレンジ」していくことによって、より高いクオリティの「豊かさと潤いのある」街の創造が可能であると考えています。そして、それを「環境」との共生・共存に配慮しながら実現することで、まさに社会に貢献しているといえるのだと思います。

#### 地球環境問題への取組みについて

「地球環境問題」、特に「地球温暖化に関する問題」は、三井不動産グループとして、最重要かつ喫緊の課題として位置づけています。

具体的には、商品やサービスの提供に際して可能な限り環境に配慮し、「環境との共生」を心がけています。

このような考え方が、東京ミッドタウンにおける広大な緑のスペースや、パークシティ浜田山での三井高井戸運動場開場以来「70年育んだ樹林・樹木」の保存につながっています。

さらに、日本橋地区の再開発でも「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに、残すべきもの・蘇らせるものを活かしながら、地元の方々と一緒に、環境に配慮した街づくりを目指しています。

それぞれの建物の環境性能に配慮するだけでなく、街全体で

地球環境を考えていくことが、三井不動産グループの基本的な考え方なのです。

#### 長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」とCSR

三井不動産グループは、2007年度より、新たな長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」を策定し、スタートさせました。初年度につきましては、「新チャレンジ・プラン2016」に基づき、「顧客志向の経営」「ビジネスモデルの革新」「グループ経営の推進」という3つの戦略を実践し、さらにコアビジネスである「保有事業」「開発事業」「マネジメント事業」をバランス良く成長させた結果、所期の目標を達成することができました。

今後も引き続き「新チャレンジ・プラン2016」を進捗させることによって、ビジネスモデルを革新し、持続的な成長を実現するとともに、魅力あふれる街づくりを通して、社会の発展と豊かな暮らしを実現することを目指してまいります。

あわせて、三井不動産グループに求められている社会的責任についても議論を深め、三井不動産グループのCSRの考え方とそのテーマに基づき、企業の社会的責任を果たすべく努力してまいります。

#### 「三井不動産グループの社会・環境への取組み2008」について

三井不動産グループの社会環境報告書も、「環境への取組み」に加えて「社会的な取組み」についてもご報告するようになってから、これが3冊目となります。

本書を通じて三井不動産グループの社会・環境への取組みをご理解いただくとともに、さまざまな活動につきご理解・ご支援いただければ幸いです。

三井不動産グループの主要事業は、「ビルディング」「商業施設」「ホテル」「分譲マンション」「戸建住宅」「賃貸住宅」。これら不動産保有・開発・マネジメントとその関連事業を通じて、「都市に豊かさ・潤いを」提供するという社会的な使命の実現を目指しています。


会社概要 (2008年3月31日現在)

商号	三井不動産株式会社 Mitsui Fudosan Co.,Ltd.	年間売上高(連結)	13,600億円(2007年度実績)
本社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号(三井本館)	株主数	38,586名
設立	昭和16年7月15日	従業員数	1,064名
資本金	174,296,119千円	ホームページURL	http://www.mitsuifudosan.co.jp/

主要事業

**ビルディング事業**

企業活動の拠点であり、街と人を結びつける都市機能を担うオフィスビル。「ワーカースファースト」を事業コンセプトに、オフィスビルの開発・提供から運営・管理まで、動く環境づくりを行っています。



**商業施設事業**

地域に、お客さまに愛される商業施設を、テナントの皆さまとともに提供します。人や街とともに成長していく商業施設に—そんな想いを「Growing Together」というブランドステートメントに込めています。



**ホテル事業**

基本は、それぞれの立地でその土地にふさわしいホテルづくり。「心安らぐ空間で、洗練された時間をお過ごしいただくこと」を目指して、全国各地で高品質のサービスを提供しています。



**分譲マンション事業**

独自の品質マネジメント手法やマンションセキュリティ体制などを採用しつつ、多様なライフスタイルに対応。高品質の分譲マンションを提供しています。



**戸建住宅事業**

建物の品質や居住性はもちろんのこと、個々の住宅だけでなく街並みの美しさにまで配慮。「その街いちばんの戸建住宅街区」を目指し、環境の創造という大きな観点から住まいづくりを行います。

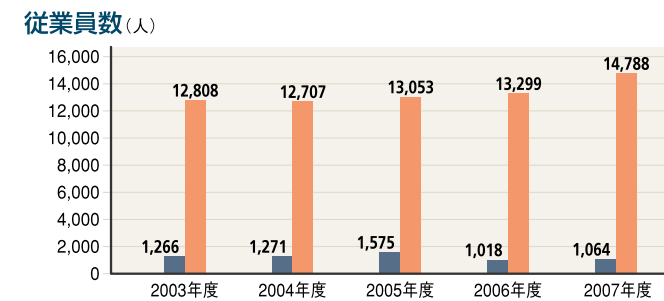
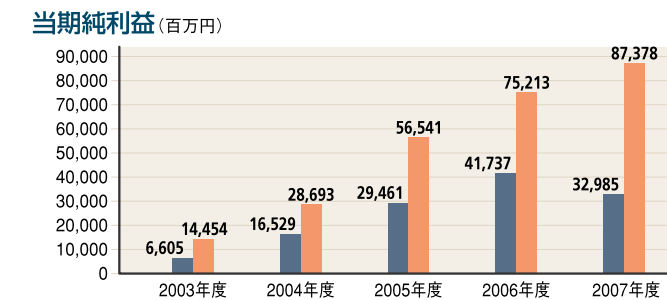
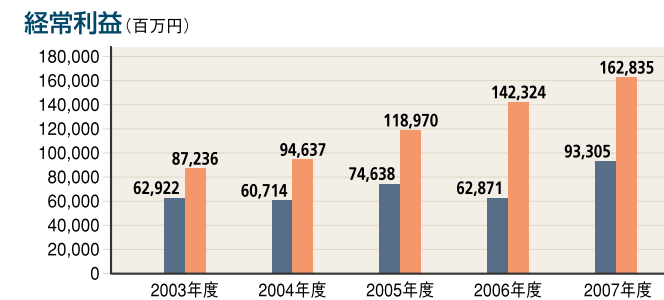
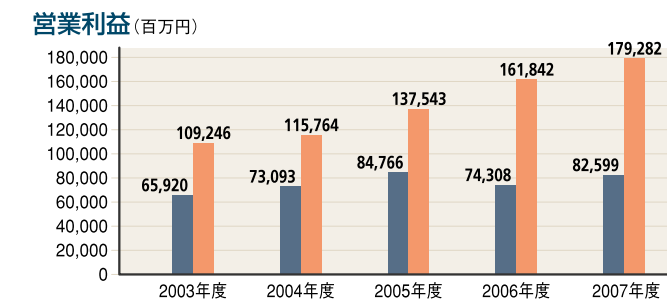
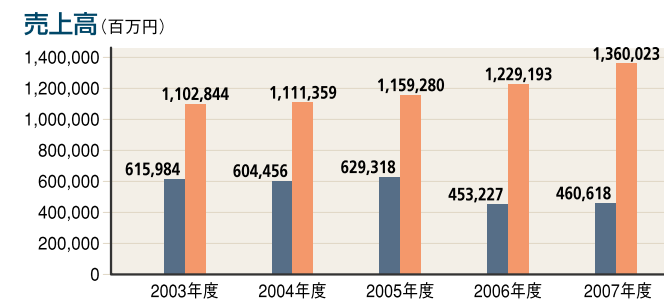


**賃貸住宅事業**

分譲マンション事業で培ったノウハウを活用しながら、住宅の基本性能や付加価値を追求。「いちばんに、住む人のこと」を考え、IT環境やセキュリティにも配慮した都市型賃貸住宅などを提供しています。



営業状況推移(単独・連結) (2003~2007年度)



注) 2006年度は、2006年10月に、三井不動産(株)の住宅事業を分社化し、三井不動産レジデンシャル(株)を設立しました。

主要グループ会社(本報告書対象範囲)

<b>住宅関連事業</b>	<p><b>三井不動産レジデンシャル(株)</b> 2006年10月、製販一体で新築住宅の分譲事業を推進する会社として営業を開始しました。</p> <p><b>三井不動産販売(株)</b> 不動産流通のリーディングカンパニーとして、既存住宅仲介事業、法人などの事業用不動産の仲介・コンサルティング事業、総合駐車場事業などを行っています。</p> <p><b>三井ホーム(株)</b> ツーバイフォー住宅の建築・販売など注文住宅事業を柱に、住まいに関する幅広い事業を行っています。</p> <p><b>三井不動産住宅サービス(株)</b> 首都圏・名古屋圏を中心に、マンションの日常の管理はもちろん、管理組合のサポートおよびコンサルティングなどトータルマネジメントを行っています。</p>	<p><b>アコモデーション関連事業</b></p> <p><b>(株)三井不動産ホテルマネジメント</b> 高品質なサービスとホスピタリティの実現に努めながら、「三井ガーデンホテルズ」の運営を行っています。</p> <p><b>三井不動産住宅リース(株)</b> 不動産活用のサポートから快適な生活空間の提供まで、マンションを中心とした賃貸住宅事業を行っています。</p>
<b>投資顧問業</b>	<p><b>三井不動産投資顧問(株)</b> 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を行っています。</p>	
<b>小売事業</b>		<p><b>(株)ユニリビング</b> ホームセンター「ユニディ」など首都圏を中心に20店舗を展開、流通事業の一翼を担っています。</p>
<b>花卉・園芸事業</b>		<p><b>第一園芸(株)</b> 首都圏を中心に37店舗での花卉小売やホテル等の花卉装飾など、多彩な花卉事業を行っています。</p>
<b>外食事業</b>		<p><b>(株)キャニー</b> 中央自動車道「談合坂サービスエリア(上り線)」のレストラン・売店など、飲食店等の経営・受託を行っています。</p>
<b>オフィスビル関連事業</b>	<p><b>三井不動産ビルマネジメント(株)</b> オフィスビルにおける運営のプロフェッショナルとして、顧客満足・コンプライアンスを重視した質の高いサービスを提供しています。</p> <p><b>ファースト・ファシリティーズ(株)</b> オフィスビル・商業施設・マンションなどさまざまな施設の清掃・設備管理・警備などを行っています。</p>	
<b>商業施設関連事業</b>	<p><b>ららぽーとマネジメント(株)*</b> 1981年に「ららぽーとTOKYO-BAY」の運営を始めて以来、商業施設のプロパティマネジメントカンパニーとしての実績を重ねています。</p>	

\* 2008年4月に「(株)ららぽーと」から社名変更しました。



# ステートメント・ビジョン・ミッション

「都市に豊かさと潤いを」

三井不動産グループでは、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言葉をグループ・ステートメントとしています。

さらにそれを、「私たちはどうありたいか」「私たちに今求められていること」という視点から表現したものが、「グループ・ビジョン」「グループ・ミッション」です。

私たち三井不動産グループは、1999年の策定以来、一貫してこの「ステートメント・ビジョン・ミッション」を経営の指針としてきました。

## 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~

### 1. 「♻️」マークの理念

私たちは、「♻️」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繫」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境に貢献します。

### 2. 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、国内外で新たな価値を創造します。  
~社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流をとらえます。

### 3. 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~

### 1. 不動産に関するソリューションとサービスの革新

- 豊かさと潤いをもち、魅力にあふれる空間とサービスを提供して、都市を再生する。
- 多彩で革新的なソリューションを提供して、不動産投資市場の成長に貢献する。

### 2. 顧客のパートナーへ

- 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多面的に把握し、提案・実現する。
- 顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。

### 3. 企業価値の向上

- 持続的な利益成長を図り、企業価値を向上させる。
- 経営資源の最適活用ならびにビジネスの革新を追求する。
- 常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。

### 4. 個の力を高め結集してグループの力へ

- 多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた独創性を育む。
- 個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。
- 企業倫理と規律、コンプライアンスについて常に高い意識を持って行動する。

# 三井不動産グループのCSR

三井不動産グループの果たすべき社会的責任とは、

「♻️」マークに象徴される理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献することだと私たちは考えています。

グループ・ステートメントに掲げる「都市に豊かさと潤いを」の実践・実現そのものが、私たちのCSRなのです。

三井不動産グループでは、CSR推進の基軸として

〈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ています。





# コーポレート・ガバナンス

三井不動産グループは、ステークホルダーからの信頼を確保するには経営の健全性・透明性・効率性を高めることが重要だと考えています。そうした視点から、最適なコーポレート・ガバナンスの整備と構築を目指しています。さらにその一環として、内部統制システムの強化にも取り組んでいます。

## 経営の健全性と効率性

三井不動産では、事業環境と業容に最適な業務執行体制の構築を目的として、「執行役員制度」を導入しています。経営機能と執行機能の分離・強化を推進することによって、経営の健全性・効率性を高めています。また、三井不動産グループの経営をより強固なものとするため、グループ企業の執行責任者にも三井不動産の執行役員と同等の立場と使命とを付与する「グループ執行役員制度」を導入しています。

## 経営の透明性と視野の拡充

取締役の監督機能強化と経営の透明性を高めていくことを目的として、社外取締役を招聘、選任しています。社外取締役は、会社の意思決定に対する合理性や妥当性について、必要に応じて意見を述べています。

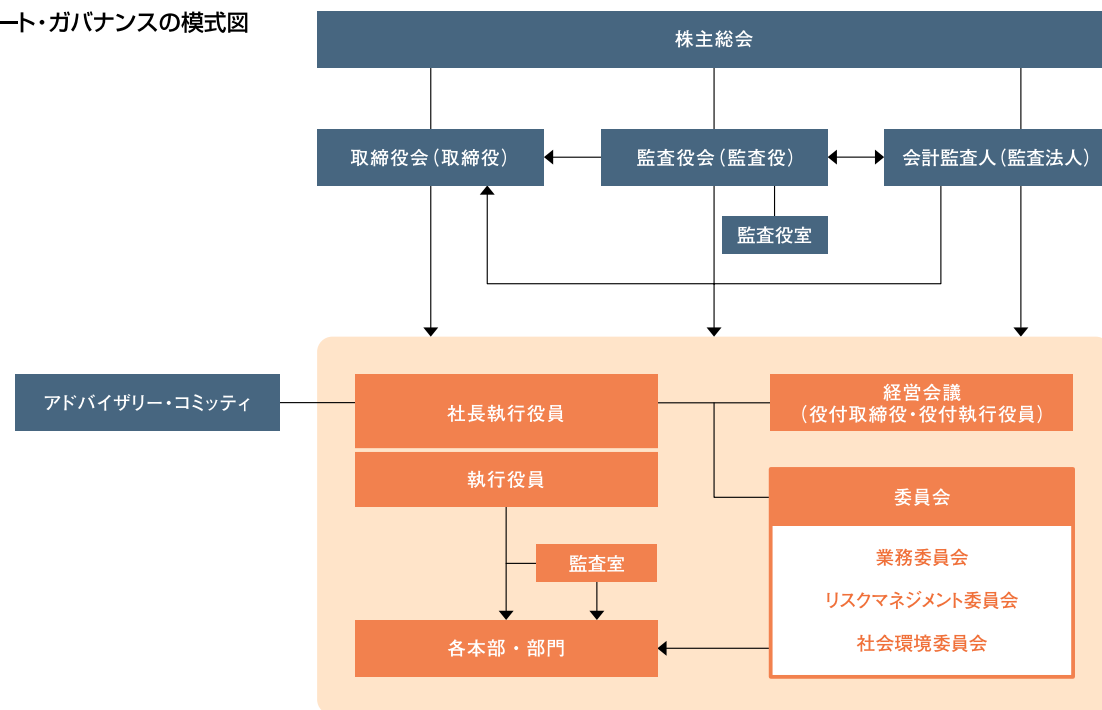
さらに、企業経営者や学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置して、客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営における多面的な視野の拡充を図っています。2007年度は同コミッティが2回開催され、各コミッティ委員より有益な助言を受けることができました。

## 会社の意思決定

業務執行上の重要事項の審議・報告は、役付取締役および役付執行役員を構成員として設置される「経営会議」で毎週1回行っています。重要な意思決定の過程や業務執行状況の把握に関しては、常勤の監査役も「経営会議」に出席し、必要に応じて意見を述べています。このほか「経営会議」は、内部統制およびリスクマネジメントの統括も行っています。

また「経営会議」の諮問機関または業務調整機関として、「業務委員会」「リスクマネジメント委員会」「社会環境委員会」の3委員会を設置しています。「業務委員会」はグループ戦略や経営計画などの立案・審議を行うほか、「リスクマネジメント委員会」とともに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に当たります。「社会環境委員会」では環境・社会貢献を含むCSR全般についての検討を行っており、2007年度には三井不動産グループのCSRの考え方やCSRテーマの取りまとめを行いました。

コーポレート・ガバナンスの模式図



## 取締役会と監査役会

取締役会は8名（うち社外取締役2名）の取締役で構成されており、三井不動産の重要事項を決定するほか、取締役の業務執行状況を監督しています。また、取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べています。

三井不動産では「監査役制度」を導入しています。監査役会は5名（うち社外監査役3名）の監査役で構成されており、監査方針や業務の分担等の策定を行うとともに、その方針と分担に基づいて行われた監査に関する重要な事項についての報告を受け、協議を行っています。

監査役は、内部監査担当部門である監査室および会計監査人から定期的な報告を受けるなど、相互に連携を図っています。2006年度からは、新設された「監査役室」が監査役の職務を補助しています。

取締役・監査役の人数（2008年9月現在）

取締役	8名（うち社外取締役2名）
監査役	5名（うち社外監査役3名）

## 内部監査体制

内部監査担当部門である監査室が全部門を対象に業務監査を計画的に実施し、監査結果を報告するとともに、被監査部門に対し、改善事項の指摘・指導を行うなど、内部統制の有効性の向上に努めています。

## 内部統制

三井不動産グループにおいては、すべてのステークホルダーからの信頼を獲得するために、経営の健全性・透明性・効率性の向上を図っています。新会社法の定めに従った内部統制に関する体制の整備・運用を進めるとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保について、2006年10月に「株式会社の業務の適正を確保する体制（内部統制システム）の構築の基本方針」を策定しました。その概要は以下のとおりです。

### 1. 取締役の職務の執行が

#### 法令および定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規則の整備および「リスクマネジメント委員会」の設置により、法令および定款に違反する行為を未然に防止しています。また、従業員のコンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備しています。

### 2. 取締役または使用人の職務の執行に係る情報の

#### 保存および管理に関する体制

「文書規程」「情報管理規則」等の社内規程に従い適切に保存および管理を行っています。

### 3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規則」等の社内規程を定め、「経営会議」にて全社および当社グループのリスクマネジメントを統括し、「リスクマネジメント委員会」を業務リスク<sup>※1</sup>を管理する組織とし、「業務委員会」を事業リスク<sup>※2</sup>を管理する組織として、リスク課題の抽出・把握や対応策の立案を行っています。さらに、「リスクマネジメント委員会」の下部組織として、「クライシス対応部会」を設置し、発生した事故等の把握ならびに必要な応じた対応方針の策定等を行っています。

### 4. 当該会社ならびに

#### その親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

三井不動産グループの役職員の行動指針として「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定めています。三井不動産によるグループ会社の経営管理については、「関係会社監理規程」を定め、三井不動産の承認およびモニタリング等による重要事項のリスク管理を行っています。また、各グループ会社において、コンプライアンスに関する社内相談体制として、「内部相談制度」を整備しています。

## 金融商品取引法に基づく「内部統制報告制度」

### （いわゆる「J-SOX」）への対応

上場企業に対して財務報告に係る内部統制の構築と評価、報告書の作成、その報告書に対する監査人の監査を義務づける、「内部統制報告制度」（いわゆる「J-SOX」）について、当社グループは、2006年4月からプロジェクトチームを設け、外部の専門家の意見も取り入れながら対応の準備を進めてきました。2007年4月にはJ-SOXの統括部署として「業務管理部」を新設し、グループ全体の内部統制の整備・運用体制の構築および整備・運用状況の評価の体制を整えました。

2008年度が適用初年度となりますが、評価対象となる本部やグループ会社については、社内規程等の整備、業務フローの改善、周知・啓発活動などの準備がおおむね完了し、順次評価を開始しています。年度終了後の「内部統制報告書」提出に向け、引き続き法令や実施基準等の趣旨を踏まえ、内部統制の向上に努めていきます。

※1 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。

※2 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、リーシグリスク、マーケットリスク、市場リスクなど。

# リスクマネジメント

三井不動産グループでは、事業を取り巻く各種リスクに的確に対応し、経営への影響を最小限にすることが、健全な事業活動やCSRの実現の基礎であると考えています。そのため、態勢の見直しを含め、事業環境に応じた柔軟な取組みを行っています。

## リスクマネジメント態勢

### ■新「リスクマネジメント委員会」の設置

2008年1月から、「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」が事業リスクを、「リスクマネジメント委員会」が業務リスクを、それぞれマネジメントする態勢へと整備を行いました。

従来、各種業務リスクのマネジメントに関しては、「リスクマネジメント委員会」「コンプライアンス委員会」「内部統制委員会」の3つの委員会で行っていましたが、グループ会社を含めた全体を取り巻くリスクについての一元管理および予防的なリスク管理態勢の強化のため、3つの委員会を新たな「リスクマネジメント委員会」に統合しました。業務リスクを統括的にマネジメントするとともにPDCAサイクルを確立することにより、クライシス対応や予防的リスク管理をより的確に実施できる態勢を整えたものです。

### リスクマネジメント委員会の主な議題

- 法令遵守の状況
- コンプライアンス研修の実施状況
- 会社法の定める内部統制にかかわる組織変更
- 社則違反の発生状況と再発防止策
- グループ会社の個人情報保護計画
- グループ会社の情報セキュリティ管理状況
- リスク/クライシス関係情報の水平展開方法の検討

「リスクマネジメント委員会」は毎月1回程度開催しており、リスク課題の抽出・把握や、予防策・対応策の検討や立案などを行うとともに、必要に応じて全社への情報伝達などを行っています。

また、2008年4月にはリスク管理規則および業務リスク管理規程が制定され、今後もリスクマネジメントに関する社則類を整備していく予定です。

### ■クライシス対応体制

事故や災害といったクライシスの発生時に臨機応変に対応するため、前記の態勢整備に合わせ、「リスクマネジメント委員会」の下部組織として「クライシス対応部会」を設置し、クライシス発生状況等の把握ならびに対応方針等の策定を行います。

一方、クライシス発生時の迅速な情報伝達を図るため、携帯可能な「クライシス対応のしおり」を全従業員に配付しています。「クライシスが発生した場合は、(中略)被害を最小化するため最善の努力を直ちに行い、社会的責任を果たすこと」を基本方針とし、クライシス発生時における効率的な情報共有化のための伝達ルールや連絡ルートを示しており、有事に備えています。



クライシス対応のしおり

## 地震等の災害発生への備え

### ■緊急対策本部の設置

首都圏を中心とした震度6弱以上の大規模地震が発生した際には、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や従業員などの安否確認、および社会インフラの被災状況などの情報収集・情報共有を行います。「三井2号館」(東京都中央区)に置かれた緊急対策本部用のスペースには、最新の機器・設備や自家発電装置を導入し、大規模地震発生に備えています。

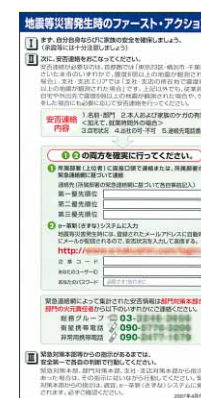


緊急対策本部用スペース

### ■防災対策

防災対策としては、そのほか下記のような取組みを行っています。

- 従業員に「地震等災害発生時のファースト・アクション」というしおりを配付。緊急時の初期対応として従業員が何をすべきかを示しています。
- 支店・支社を含めた各部門に気象庁の緊急地震速報を導入。社内放送と連動させて、地震到達時間を社内に告知するシステムを構築・運用しています。
- 2007年度には、衛星携帯電話に加えて、大規模災害時の情報伝達などに用いられるMCA無線を導入するなど防災機器の充実を図るとともに、備蓄食糧・飲料水や災害用トイレなど防災備品の拡充を行いました。



地震等災害発生時のファースト・アクション

### ■BCPの策定

大規模災害等の発生時に事業を停止させず、停止した場合でも早期に再開するための「事業継続計画(BCP)」策定も進めています。各主要部門における重要業務の選定に基づいて具体的な計画を策定した上で、全社的な上位計画の策定作業を行っています。その中で、情報システムのバックアップを行う「DR(Disaster Recovery)センター」を構築し、2008年秋から段階的に稼働を開始しています。

## 情報セキュリティ管理体制

三井不動産では、「リスクマネジメント委員会」委員長を最高情報セキュリティ管理責任者とし、そのもとで組織レベルごとに管理責任者・責任者・担当グループ長等を定めています。管理責任者等は、すでに作成されている情報管理規則等の関連社則をあらゆる従業員に遵守させるため、組織的な取組みによって情報セキュリティに関するリスク管理に努めています。

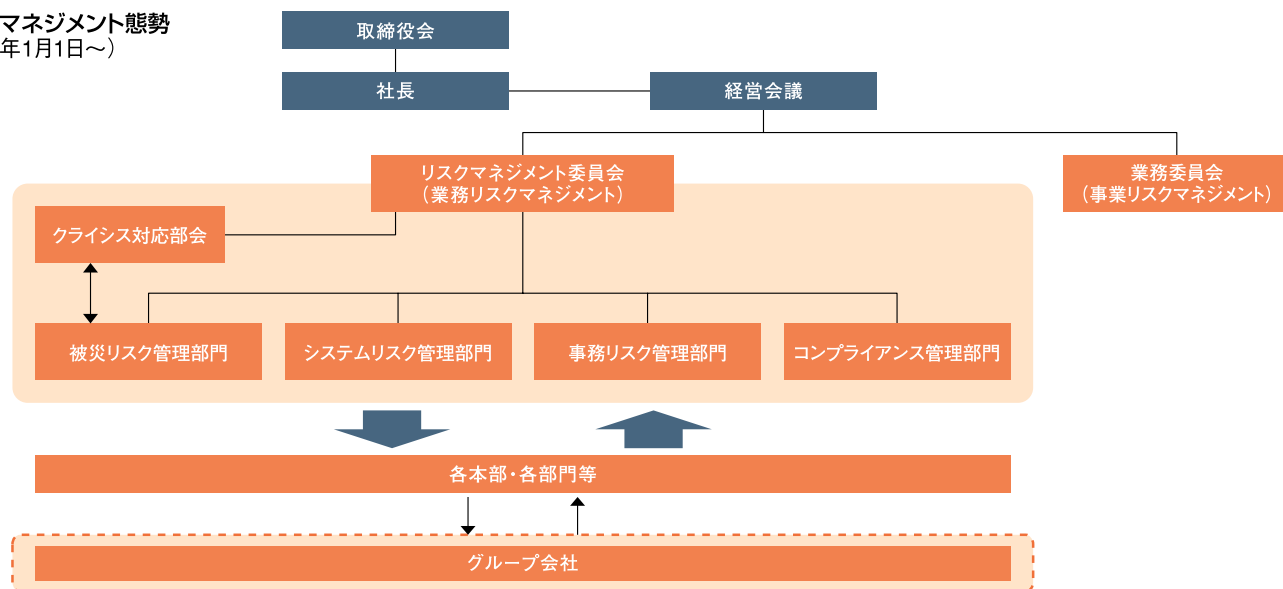
### ■個人情報保護の取組み

三井不動産グループは、上記の情報セキュリティ管理体制のもと、個人情報保護に関する法令およびその他の規範を遵守し、個人情報の適正な利用と管理を図るため、個人情報保護方針を実行・維持しています。

また、次のような取組みにより体制の強化や意識の啓発を図ることで、個人情報保護の徹底に努めています。

- 「個人情報保護ガイドライン」の策定・運用  
事故発生時の情報伝達・原因究明・再発防止策検討などに関する対応フローを含めた、詳細な「個人情報保護ガイドライン」を策定・運用しています。社内ポータルトップページにガイドラインへのリンクを置き、本文はQ&A形式の解説によって閲覧性を高めるなど、実効性を重視しつつ周知を図っています。
- eラーニングによる研修  
個人情報保護に関するeラーニング研修を、基礎編(新入社員向け)・応用編それぞれ年2回ずつ実施し、全従業員に履修を義務づけています。履修率はほぼ100%です。社内外の事故事例をベースにした実務的な内容で、毎年見直しを図っており、継続的な個人情報保護意識の向上に貢献しています。
- 「個人情報保護計画」の作成  
各部門の「個人情報保護計画」の策定と運用を2005年から実施しています。年に1度、各部門が保有する全個人情報の棚卸しを行うとともに、年度当初に前年の課題を踏まえた「保護計画」を作成。秋に監査が実施され、指摘された問題点は年度内には是正するという形で、1年ごとのPDCAサイクルを確立しています。
- 業務委託先管理の徹底  
個人情報を取り扱う業務委託先の選定基準を定めるとともに、守秘義務、個人情報の安全管理の監督を網羅する標準契約を整備、運用しています。また業務委託先の実務において十分に個人情報保護が図られていることを定期的に確認するよう各部門を指導しています。
- グループ会社における個人情報保護の維持向上  
グループ会社の個人情報保護関連社則の制定状況、ホームページにおける個人情報の取り扱い等を継続的にチェックし指導することを通じ、グループ会社の個人情報保護体制の向上を図っています。

## リスクマネジメント態勢 (2008年1月1日～)





# コンプライアンス

三井不動産グループでは、コンプライアンスを法令遵守や企業倫理の遵守に限定せず、社会規範・理念や企業の社会的責任を強く意識し、社会からの期待に積極的に応えることを趣旨とした「三井不動産グループコンプライアンス方針」を制定し、グループ全体でコンプライアンスを推進しています。

## 「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がこれまでに築いてきた信頼とブランドを今後も維持していくためには、社員の一人ひとりが高い企業倫理に従って、日々の活動の中で適切な判断と行動を実践していくことが必要です。そのために私たちは、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一つと位置付け、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。

### コンプライアンスの定義

三井不動産グループは、コンプライアンスの定義として、「法令・社内規程の遵守および一般的社会規範および企業倫理にも適切な配慮を行い、適法かつ公正な企業活動を行うこと。」と定めています。

## コンプライアンス態勢

2006年5月1日施行会社法により内部統制の構築が義務付けられたこと、ならびに、2007年9月30日施行金融商品取引法に伴い当社では、金融商品取引業者として登録することを踏まえ、2008年1月1日付にて新リスクマネジメント態勢を構築いたしました。

全社的リスクマネジメント態勢として、経営会議の下に「業務委員会」と「リスクマネジメント委員会」を設置し、「リスクマネジメント委員会」では業務リスクを以下の4つに分類・管理して、定期的にまた必要に応じて経営会議・取締役会に報告を行うこととしました。

- ①被災リスク：地震・風水害などの自然災害や戦争・テロなど人的災害に起因するリスク
- ②システムリスク：システム障害やコンピュータの不正使用、情報漏えい等に起因するリスク
- ③事務リスク：事務処理の誤りや着服・横領などの内部不正行為などに起因するリスク
- ④コンプライアンスリスク：法的要件の不備や法令違反、企業倫理などに起因するリスク

なお、コンプライアンスに関しては月1回開催されるリスクマネジメント委員会で次の事項を報告しています。

1. 当社の訴訟等の進捗状況報告
2. グループ全体のコンプライアンス報告
3. 法令等遵守に関する報告
4. 研修状況（予定・実績）に関する報告
5. 金融商品取引業務に関する報告

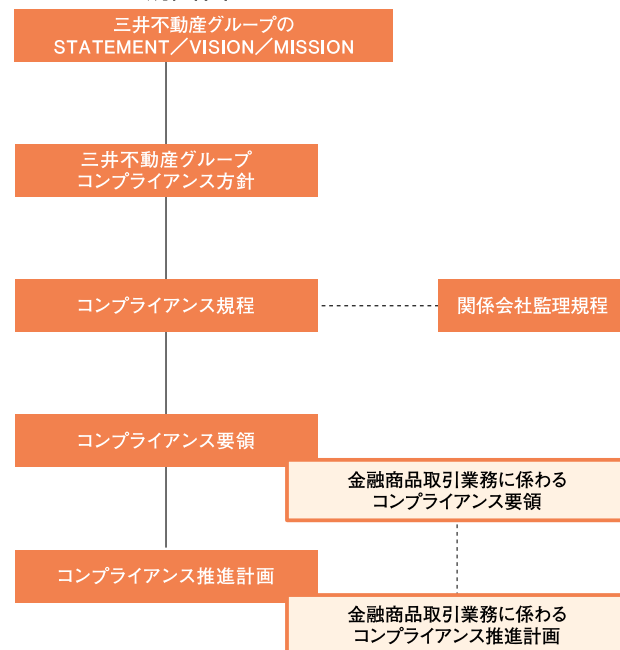
また、リスクマネジメント委員会では、コンプライアンスに係る重要事項についての承認を得るとともに、当社グループとしての方針が示され、グループ全体に示達されます。

## 社則類の整備

金融商品取引法の施行を受け、コンプライアンス関連の規程の整備を行いました。

1. 2007年9月30日付にて金融商品取引業務に関する諸規程を整備。
2. 2007年10月1日コンプライアンス規程を制定。
3. 2008年4月1日付にてコンプライアンス規程の改定を行うとともに、コンプライアンス関連諸規程の体系を整理。

## コンプライアンス規程体系

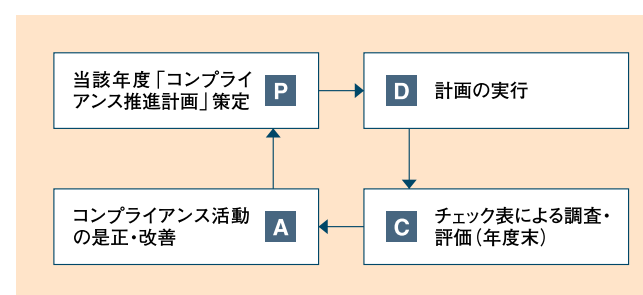


## 「コンプライアンス活動」の歩み

- 1999年 4月 「社員行動基準」を制定。
- 2001年 4月 「コンプライアンス委員会」を設置。
- 2003年 12月 三井不動産内に「内部相談窓口」および「セクシャルハラスメント相談窓口」を設置。
- 2004年 10月 三井不動産グループ全体のコンプライアンス活動を統括管理する組織としてコンプライアンスグループを監査室内に設置。
- 2005年 4月 「三井不動産グループコンプライアンス方針」を制定。
- 2006年 3月 三井不動産グループ各社内にも「内部相談窓口」を設置。
- 2006年 4月 グループ全体のコンプライアンスPDCAサイクルを確立。
- 2007年 4月 「監査室コンプライアンスグループ」を「総務部法務コンプライアンスグループ」に改組。金融商品取引業に関するコンプライアンスを管理するため「業務管理部」を新設。
- 2007年 5月 三井不動産グループ共通の「外部相談窓口」を開設。
- 2007年 9月 金融商品取引業に係る社則類の整備。
- 2007年 10月 「コンプライアンス規程」を制定。
- 2008年 1月 リスクマネジメント委員会態勢発足。
- 2008年 4月 「コンプライアンス規程」の改正。「関係会社監理規程」の改正。

## コンプライアンス推進計画

三井不動産グループでは、「グループコンプライアンス方針」のもと、「2008年度コンプライアンス推進計画（コンプライアンスプログラム）」を策定し、実施しています。



## コンプライアンスの取組み

三井不動産グループで働くすべての従業員に、法令、会社の社則、社会の規範や倫理をはじめとするコンプライアンス意識を浸透させることを目的に、コンプライアンス意識の向上とルールの徹底を図るさまざまな取組みを行っています。

## ■コンプライアンス研修

三井不動産では従業員の各階層別研修、知識研修、部門研修、グループ会社向け研修等各種研修を実施し、コンプライアンスの意識および知識の啓発に努めています。

## ■浸透活動

三井不動産では従業員のコンプライアンスに関する知識の定着を図るために、コンプライアンスに関する冊子を配付し、コンプライアンス知識の浸透に努めています。

- コンプライアンス入門書の配付
- インサイダー規制に関する冊子の配付



インサイダー規制に関する冊子

## ■ヘルプライン

三井不動産内に「内部相談窓口」および「セクシャルハラスメント相談窓口」を設置しているほか、各グループ会社内にも「内部相談窓口」を設置しています。また、三井不動産グループ共通の「外部相談窓口」を設置しています。

併せて、三井不動産グループ従業員へのヘルプラインの周知を徹底する努力を行っています。

## グループコンプライアンス態勢

2008年4月1日付にて関係会社監理規程の改正を行い、三井不動産がグループ会社のコンプライアンス態勢に関する基本方針（グループコンプライアンス・ガイドライン）を策定しました。それを受け、各グループ会社はコンプライアンス態勢を構築し、各社で作成したコンプライアンス推進計画を実施します。



# 公・民・学が連携し、環境・健康・創造・交流を生み出す新しい街づくりの実験エリア

～柏の葉国際キャンパスタウン構想～



## 計画的な街づくり

2005年8月に開業したつくばエクスプレスの「柏の葉キャンパス駅」は、東京都心部から25km圏。秋葉原からは最短で26分です。この地にはかつて、三井不動産グループが経営していたゴルフ場「柏ゴルフ倶楽部」がありました。三井不動産ゆかりのこの跡地で今、住宅から商業施設、研究拠点などを含む大規模な開発プロジェクトが進められています。

先端分野の研究拠点となる国際学術研究都市づくりを目指す千葉県・柏市・流山市などの自治体(=公)と、新しい研究拠点づくりを進める東京大学・千葉大学(=学)は、共同事業として「柏の葉国際キャンパスタウン構想」を立ち上げました。さらに当初よりこの構想に賛同していた三井不動産グループ(=民)も連動する形で「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」を始動させました。公・民・学連携によるこれまでにないユニークな大規模プロジェクトのスタートです。

三井不動産グループは「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」の推進により、住宅からホテル、商業施設に至るまで、さまざまな事業を展開するとともに、公・民・学が融合し推進する計画的な街づくりの実現をサポートしています。

## コンセプトと8つの目標

「柏の葉国際キャンパスタウン構想」の理念は「公・民・学が連携し、キャンパスと街が融和した創造的環境の中で、最先端の知・産業・文化が育まれる国際学術都市、優れた自然環境と共生し、健康で高質の住居・就業環境が実現される次世代環境都市を実現する」というものです。さらにその理念からは、街づくりに対する4つのテーマ「環境・健康・創造・交流」が生まれました。この4つのテーマのもとに自治体、企業、大学、地域住民が集い、連携を図ることによってさまざまなプロジェクトが進行し、情報発信されます。その活動拠点となるのが、柏の葉キャンパス駅前に設置された三井不動産グループ提供による2つの施設、「柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)」と「柏の葉フューチャービレッジ」です。

2007年度末には、4つのテーマに基づく2カ年の基礎調査を実施し、調査結果を基に8つの目標を設定しました(次ページ「8つの目標」参照)。

8つの目標にはそれぞれ方針が掲げられ、2008年度からはアクションプログラムへと進化させるとともに、重点施策について実行していくことになっています。

2006年11月に「ららぽーと柏の葉」がオープンした千葉県柏市の「柏の葉キャンパス」エリア。およそ500haともいわれる広大な敷地で今、公・民・学の連携による壮大で新しい街づくり「柏の葉国際キャンパスタウン構想」が進められています。「環境・健康・創造・交流の街をつくる」をコンセプトとするこの実験プロジェクトは、三井不動産による未来に向けての新たな価値創造を具現化するものです。

## 21のアクションプログラムと「UDCK」

「柏の葉キャンパス」を含む柏・流山地域においては、東京大学や千葉大学などの大学と地域との連携によって自然環境の保全、福祉・保健活動、新たな産業の創出、文化の振興など、地域が抱える課題の解決に向けたプロジェクトを実証実験し、「課題解決型の新しいライフスタイルの創造」を図ることとしています。2006年3月には「柏の葉国際キャンパスタウン構想」のテーマである「環境・健康・創造・交流」という4つの分野に区分し、地域の課題解決、新産業創出、交流促進につながる21のアクションプログラムを実行していくことが決まりました。

その中で「交流部門」のアクションプログラムに位置づけられている1つが「UDCK」(Urban Design Center Kashiwa-no-ha=柏の葉アーバンデザインセンター)です。柏の葉キャンパス駅前に位置する「UDCK」は2006年11月に開設されました。東京大学、千葉大学、柏市が中心となって運営されており、三井不動産がサポートしています。「UDCK」は街づくりに関するさまざまな議論や提案、交流の場であり、またそれらの情報を発信する基地となります。



UDCK

## 時代にマッチした新しい街づくりへ

三井不動産グループが進める「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」は、柏の葉キャンパス駅前に4つの街区からなる街をつくるという大規模なプロジェクトです。4つの街区のうち2つの街区、商業施設「ららぽーと柏の葉」と、大規模分譲マンション「パークシティ柏の葉キャンパス一番街」の一部はすでに完成しています。

首都圏で3番目のららぽーととなる「ららぽーと柏の葉」は2006年11月、ハイセンスな専門店や書店、食品スーパー、映画館、飲食店、フィットネスクラブなど、ショッピングからレジャーに至るまで、さまざまなことが楽しめる総合的なショッピングセンターとしてオープンし、最近では柏エリア以外からのお客さまも増えつつあります。また、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」のテーマを実現するため、太陽光発電や風力発電を採用しているほか、屋上庭園や屋上農園など屋上緑化にも努めています。

「パークシティ柏の葉キャンパス一番街」は、2008年春に半分が竣工、残り半分は2009年春に竣工が予定されています。

残る分譲住宅ゾーン、賃貸住宅ゾーン、商業ゾーン、オフィスゾーン、ホテルゾーンなどが混在する街区(147、148街区)の竣工は4年後の2011年度となる予定です。

長期にわたる「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」は、それだけ時代の流れを感じ、時代にマッチした新しい街づくりへと進化していきます。三井不動産グループは未来を見据えて新しい価値の創造へと取り組んでいるのです。

## 「柏の葉国際キャンパスタウン構想」が掲げる「8つの目標」と、柏・流山地域で進行中の「21のアクションプログラム」

### 8つの目標

1. 環境と共生する田園都市づくり
2. 創造的な産業空間と文化空間の醸成
3. 国際的な学術空間と教育空間の形成
4. サステナブルな移動交通システム
5. キャンパスリンクによる柏の葉スタイルの創出
6. エリアマネジメントの実施
7. 質の高い都市空間のデザイン
8. イノベーション・フィールド都市

### 21のアクションプログラム

#### 環境プロジェクト

1. 緑のネットワーク、二重の八重桜並木と駅前グリーンパーク
2. グリーンチェーン戦略の推進
3. エリア省エネ・マネジメントシステム
4. 健康ストリート
5. 生ゴミの堆肥化による資源循環型農業の推進
6. 大学と連携した自然活用(アグリビレッジ、新川耕地有効活用)

#### 健康プロジェクト

1. 柏の葉予防医学プロジェクト
2. ケミスタウン・プロジェクト
3. ユニバーサル健康サービス産業創造コンソーシアムの推進
4. がん患者・家族総合支援センター
5. コミュニティスポーツ・プログラム

#### 創造プロジェクト

1. 東京大学駅前研究センター
2. 柏の葉キャンパスシティITコンソーシアムの研究開発・実用化推進
3. 健康なIRTメカトロ住環境プロジェクト
4. ゲノム新領域健康科学構想の推進

#### 交流プロジェクト

1. 外国人研究者・留学生向け賃貸住宅の整備
2. インターナショナルスクールの誘致
3. グリーンマーケット
4. 「環境・健康を創り支援する街」としての情報共有化
5. 柏の葉アーバンデザインセンター
6. 流山新市街地地区における安心安全まちづくりの取組み



# 三井不動産グループが参画する取組み例

～柏の葉国際キャンパスタウン構想～

## 柏の葉イノベーション・デザイン研究機構

2007年6月、UDCKの運営メンバーである三井不動産、東京大学、柏商工会議所に、地元企業が1社加わって、「柏の葉イノベーション・デザイン研究機構」が設立されました。この機構では、革新的な発想や技術を統合して新しい価値を生み出す横断型・創成型の研究開発に取り組んでいます。

最初に取り組んだテーマは「小さな公共空間」です。3つの観点、①公共施設の見直し ②公共サービスの多様化 ③個人がもつ公共性——から新しい時代の公共(Public)、生活(Life)、空間(Space)のあり方を研究、それぞれの頭文字をとって略称を「PLS」としました。2007年度は千葉県からの補助金を受けるなどして「インフォボックス」(地域の情報拠点)、「ブックサービス」(中古本を集めた小規模図書館)、「プロジェクトハウス」(公開性の高いプロジェクト展示拠点)の3つの実験棟を製作、設置、運用しました。



インフォボックス

## 環境にやさしい「ベロタクシー<sup>※1</sup>」試験運行

三井不動産グループは2007年10月19日から12月16日までの約2カ月間、環境にやさしく、楽しい、新たな交通手段の提案として「ベロタクシー(屋根付き三輪自転車)」の試験運行を実施しました。

ベロタクシーは1997年にドイツで開発されて以来、環境配慮型の新たな公共交通機関として注目を集める一方、高齢化社会への対応や地域経済の活性化、雇用問題解決策の一つとして期待されています。

三井不動産グループでは、柏の葉キャンパスの街づくりのコンセプトに則り試験運行を行ったもので、柏の葉キャンパス駅、「ららぽーと柏の葉」、千葉大学環境健康フィールド科学センター、東京大学柏キャンパス、柏の葉公園などを結ぶ一般道のほか、大学のキャンパス内、公園内など地域の主要施設の敷地内も走行しました。公園内走行は国内初の試みです。

試験運行により、問題点のほか需要動向も把握することができ、今後の本格運行に向けて運営体制や資金面についても検討していく予定です。



ベロタクシー

※1 「ベロ(VELO)」はラテン語で自転車の意。日本では2002年に京都で運行が開始され、現在全国20都市で運行されています。

## 住民参加型市場「マルシェコロール」を開催

2008年5月3日・4日の2日間、住民参加型の市場「マルシェコロール」がUDCKにおいて開催されました。このイベントに三井不動産グループも主催者として参画しました。マルシェコロールとはフランス語の「マルシェ(市場)」と「コロール(色)」を組み合わせた造語で、色とりどりの店舗でさまざまな食品や食材が販売される様子を表現しています。

大手スーパーのほか、地元柏で地産地消活動を行っている農産物直売店など約20店が屋台形式で出店しました。また、地元の大学生や小学生らも店舗運営に参加しました。店舗で使用した椅子は地元の小学校や「パークシティ柏の葉キャンパス一番街」の居住者からご提供いただいたものをペインティングして再利用しました。

イベントには小山田徹氏や木村崇人氏、ジャン・リュック・ヴィルムート氏(仏)ら、国内外のアーティストも参加しました。



マルシェコロール

## 柏の葉 CO<sub>2</sub>削減見える化プロジェクト

柏の葉キャンパスシティは「次世代環境都市」を目指し、全国に先駆けたトップランナーモデルの街づくりを行っています。その第1ステージとして、三井不動産グループは、「パークシティ柏の葉キャンパス一番街」の約50世帯を対象に、2008年秋より1年半にわたってCO<sub>2</sub>排出状況のモニタリングを実施します。モニタリングに当たっては、日本マニュファクチャリングサービス(株)、コスモライフ(株)と共同開発したエネルギー消費量やCO<sub>2</sub>排出量などを表示する家庭用ナビゲーションシステムを使用します。エネルギー消費量やCO<sub>2</sub>排出量を可視化することで、省エネルギー行動を促進していく計画です。

本プロジェクトは、環境省が推進する「エコ・アクション・ポイント事業」のモデル事業に選ばれており、本プロジェクトの結果は、他の地域で同時に実施されるプロジェクトの結果と合わせて解析し、暮らし方別省エネルギー手法の検討などに活用していく予定です。

なお、三井不動産グループで今後開発予定の147、148街区の分譲マンションについては、同ナビゲーションシステムを標準で導入していく計画です。

「柏の葉国際キャンパスタウン構想」においては、さまざまな実験プログラムが実行されるとともに、多種多様なイベントの企画・運営も行われています。三井不動産グループはそうした取組みやイベントにも積極的に参画しています。最近の取組みの中からいくつかをご紹介します。



柏の葉フューチャービレッジ

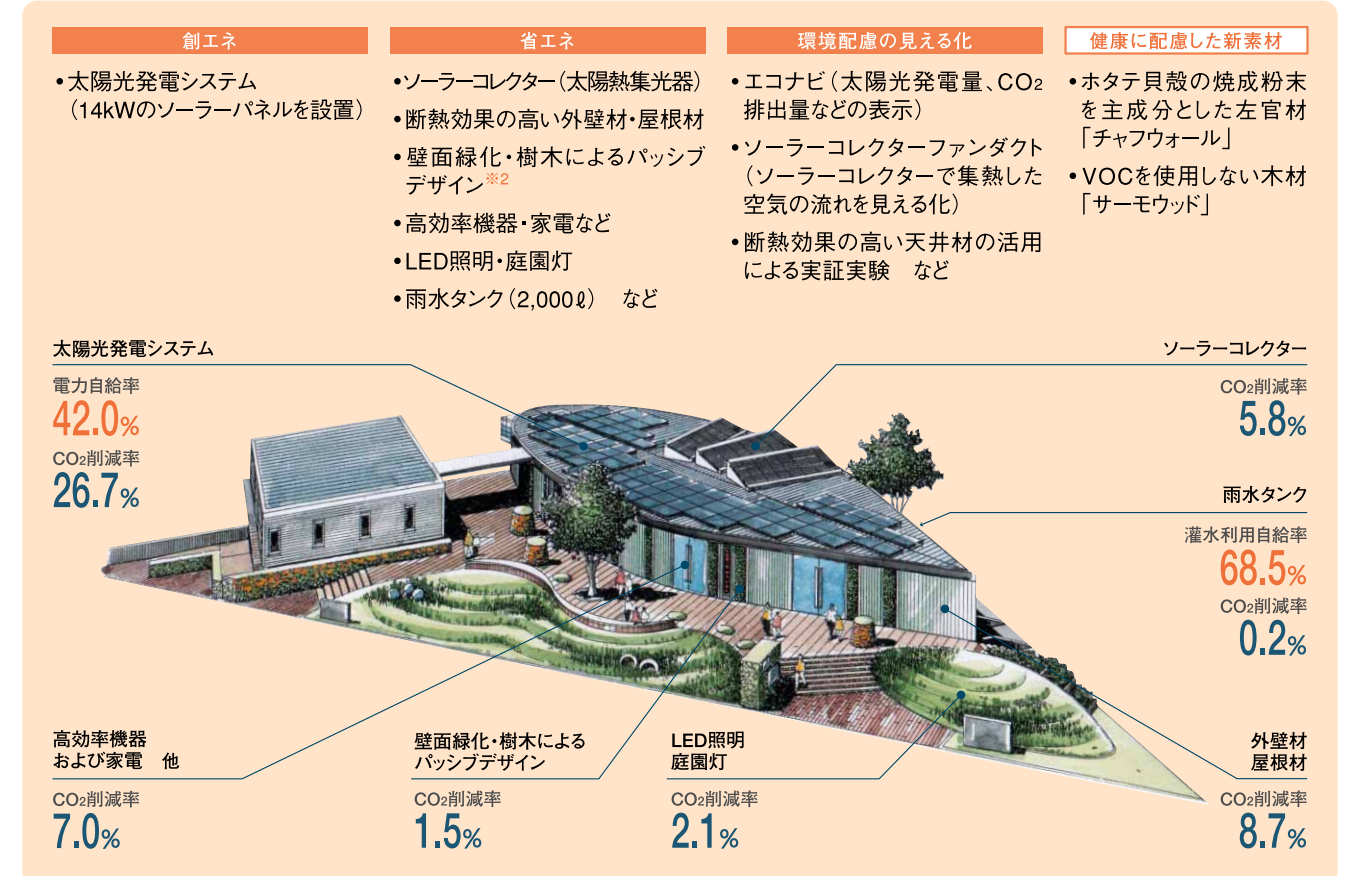
## 柏の葉フューチャービレッジ

三井不動産グループは、「環境・健康・創造・交流」をコンセプトに、環境と健康に配慮したサステナブルで創造的なオフィス「柏の葉フューチャービレッジ」を2008年8月に開設しました。

「柏の葉フューチャービレッジ」は、三井不動産の現地オフィスのほか、地域のコミュニケーション拠点として提供する「まちのクラブハウス」と「キッチン会議室」、そして、国内初の「がん患者・家族総合支援センター」で構成されています。また、建物自体も環境・健康配慮型になっており、「創エネ」「省エネ」「環境配慮の見える化」を柱に、可能な限り環境負荷が少なく、エネルギーや資源を有効かつ快適に活用した施設となっています。さらに、環境・健康に配慮した新技術や新素材を積極的に取り入れており、大学や企業との連携によるさまざまな実証実験を行い、得られた成果を今後の街づくりにフィードバックしていきます。

## 太陽光発電のグリーン電力証書化

三井不動産グループは、「柏の葉キャンパスシティ」において、太陽光発電などのグリーン電力証書化を進めています。2008年度には「柏の葉フューチャービレッジ」(14kW)の太陽光発電分をグリーン電力証書化する予定です。「柏の葉キャンパスシティ」では学校などへの太陽光発電システムの導入も検討されており、今後はエリア全体で自然エネルギー(再生可能エネルギー)により発電された電力のグリーン電力証書化を請け負い、自然エネルギーの普及に貢献していきます。



※2 パッシブデザイン:太陽の光や熱、雨、地中の熱、風など、自然にもともと存在するエネルギー(パッシブエネルギー)を最大限利用するための建築デザインのこと。

注1) 図中の数値は見込み量です。  
注2) CO<sub>2</sub>削減率は、2005年度(財)日本エネルギー経済研究所「エネルギー・経済統計要覧」による業務用エネルギー消費原単位の推移(第212-2-9)、資源エネルギー庁「総合エネルギー統計」、(財)日本エネルギー経済研究所推計による不動産取引標準事業所データを適用し、算出根拠としています。また、省エネ建築基本計画に使用した適用算定係数は建築環境・省エネルギー機構のデータを適用し、算出根拠としています。



# お客さまの満足・安全・快適を実現するために

三井不動産グループは、生き生きと安心して働くことのできる「オフィス」や、人々の暮らしを支える「住まい」、そして快適なレジャー・アメニティを提供する「ホテル」「商業施設」を創造しています。その根底に流れるのは、お客さまの満足・安全・快適な暮らしを支える街づくり、空間づくりへの思いです。

## お客さま満足度 (CS) 向上に向けた取り組み

### お客さまの声を第一に

オフィスビルや商業施設、ホテル、分譲・賃貸マンション、戸建住宅など、三井不動産グループはさまざまな分野で多くのお客さまにご利用いただいています。そうしたお客さま一人ひとりの満足度を向上させるため、各種のアンケート調査やグループインタビューなどを実施しています。お客さま満足度の向上には、まずお客さまの声に耳を傾けることが第一だと考えて取り組んでいます。

### 「安心」「快適」「便利」なオフィスを目指して

ビルディング事業においては、「ワーカーズファースト」の理念に基づき、「安心」「快適」「便利」なオフィス環境づくりに努めています(23ページ参照)。オフィスビルに入居していただいているテナント企業に対しては、年1回のCSアンケートを実施し、さまざまなご意見やご要望をお聞きしています。アンケートは契約のご担当者だけでなく、実際にご利用いただいているオフィスワーカーに対しても実施しています。

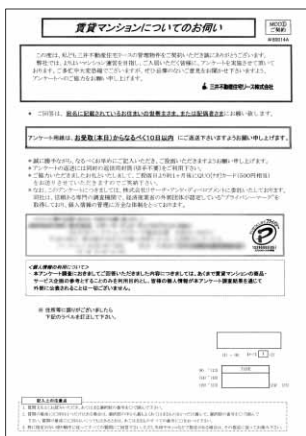
三井不動産では、アンケート調査に基づき、安全かつ安心して働いていただけるオフィス環境づくりに努めるとともに、オフィスワーカーの方々やオフィスビルを利用されるお客さま、訪問者の満足度向上のために、実現可能なことから着手しています。

具体的には、防犯・防災対策や不審者のチェック体制強化、エレベーターの運行プログラムの改善、共用部分の整備、分煙対策、トイレ内の設備環境の整備などに順次取り組んでいます。

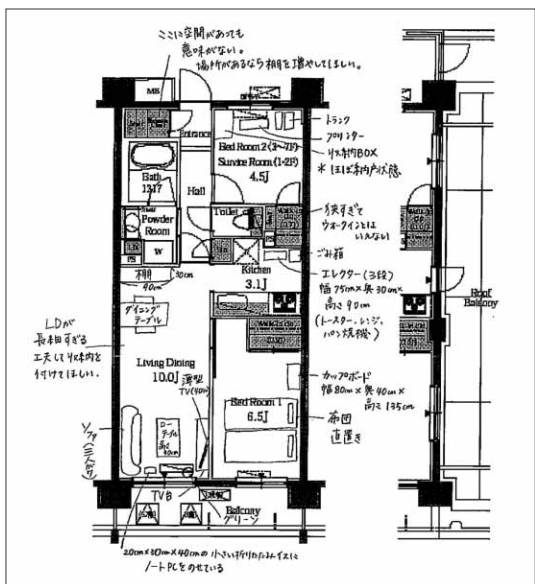
### より良い住まいを目指して

分譲マンション事業と戸建住宅事業で手掛ける物件のお客さま満足度に関しては、三井不動産レジデンシャル(株)がその向上に取り組んでいます。同社においては、よりスムーズなお客さま対応ができるように、お客さまからの問い合わせを受け付けるチャネルを2つ設置しています。1つは、ご契約いただいたお客さまを対象とする「カスタマーサポートセンター」、もう1つはご入居後のお客さまを対象とする「アフターサービスセンター」です。

「カスタマーサポートセンター」では、主にローンの変更や契約内容についてのお問い合わせなどに、「アフターサービスセンター」では、主に設備などのハード面に対するご入居後のご相談や不具合にそれぞれ対応しています。中でも「アフターサービスセンター」の運営に関しては2001年以降、管理会社ではなく同社が直接行っています。お客さま対応を管理会社に任せるのではなく、同社が直接運営することによって、お客さまの声をより反映しやすい体制とな



賃貸マンションご契約者向けアンケート



賃貸マンション入居者による実際のレイアウト図

ています。また同社でもお客さまアンケートを実施しています。分譲マンションをご購入いただいたお客さまに対し、これまでの接客態度や営業内容などについてのアンケートを契約時に行い、その結果を今後の営業活動に活用しています。さらに入居後1カ月～6カ月時点、1年半時点においてもそれぞれアンケート調査を行い、その時点で気付いたことや、気になること、改善を望まれることなど、お客さまの声を吸い上げ、関連部門へとフィードバックしています。戸建住宅については、モデルハウスへご来場のお客さまにCSアンケートハガキをお渡しするほか、入居後のアンケートを実施するなどしてお客さまの声を集め、お客さまの快適な暮らし、満足度の向上に努めています。

賃貸住宅事業においては、部屋のご利用方法を検証するため、ご入居いただいた一部のお客さまから、家具を置いた実際の部屋のレイアウト図をご提供いただいています。こうした情報は、今後開発する賃貸物件の部屋の使いやすさ、さらにはお客さま満足度の向上にも役立っています。

### 快適なホテル、商業施設を目指して

(株)三井不動産ホテルマネジメントが運営する三井ガーデンホテルズでは、宿泊のお客さまを対象にアンケート調査を実施しているほか、スタッフ向けCSセミナーを2007年度から実施するなどCSの向上に努めています。また、お客さまへの「笑顔」の大切さを再認識し、全スタッフのサービス品質およびCS向上の意識を高めるためのキャンペーン「ハッピースマイルキャンペーン」を展開しています。



「ハッピースマイルキャンペーン」のバッジを着けたスタッフ

三井不動産グループは商業施設事業において、お客さまとテナントとの共創を意味する“Growing Together”をブランドステートメントとして掲げています。商業施設を運営するららぽーとマネジメント(株)では、テナントとの連携を緊密にする一方、来館されるお客さまの満足度向上を目指してさまざまな取り組みを展開しています。例えば「お客さまの声BOX」に寄せら

れたご意見を反映するなどして改善を行った事例として次のようなものがありました。

#### お客さま満足度向上のための改善事例

- 冷房が効いた館内での対応  
▶ ベビーカー用膝掛けの通年貸出(ららぽーとTOKYO-BAY)
- 館内巡回によるお困りのお客さまへのお声掛け  
▶ アテンダントを配置(ららぽーとTOKYO-BAY、同豊洲、同横浜、同柏の葉、ラゾーナ川崎プラザ)
- 雨の日の館内移動への対応  
▶ 雨の日の館内傘貸し出し(ららぽーとTOKYO-BAY)

お客さまの会員組織である「LaLaクラブ」のご協力によるグループインタビュー「コーヒープレイク」も実施しています。インタビューでは施設の運営やサービス全般に対するご意見やご感想を収集しています。こうした貴重なご意見・ご感想は、テナントの代表等で組織する「LaLa委員会」や月次のメール報告などを通じて関係者の間で広く共有され、施設運営の改善や店舗づくりなどに役立てられています(32ページ参照)。

また、2009年9月に開業予定の「ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)では、新三郷駅からの歩行者用デッキを設置するほか、近隣の施設との間をハイブリッド燃料電池バスがシャトル運行する予定です。

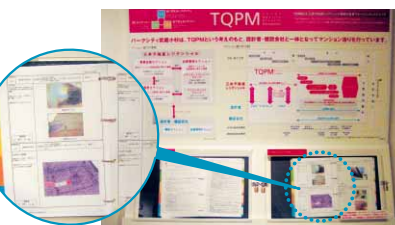
## 品質マネジメントへの取り組み

### オフィスビルの品質管理

ビルディング事業においては、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示した「オフィスビル設計指針」により品質管理を行っています。さらに、オフィスビル館内や外構部におけるサイン計画のコンセプト・ルール・具体例等を体系的に記載した「サイン計画ガイドライン」や、機械室等オフィスビル共用部の標準的な仕上げ・仕様等を体系的に記載した「オフィスビルバックヤード標準」などを策定しています。

### 分譲マンションの品質管理

三井不動産レジデンシャル(株)では、2002年に導入した品質マネジメント手法「TQPM(Total Quality Project Management)」によってマンション建築の設計段階から基礎工事、施工に至るす



「TQPM」の仕組みと分譲マンションの品質管理指針書

## 社員コメント 時とともに価値を高める「霞が関ビルディング」を継承していく



三井不動産  
オフィスマネジメント部  
霞が関オフィス  
マネジメントグループ  
水元 潔

日本初の超高層ビル「霞が関ビルディング」(東京都千代田区)は2008年4月に竣工40年を迎えました。超高層化によって市街地の中にオープンスペース(緑地)を確保するなど、人間性・社会性という「新たな価値」の創造を目指した、当時としては画期的な都市再開発プロジェクトでした。その後も、「経年優化」(時を経るにつれて成熟し、価値を高めていく)のコンセプトを体現するものとしてリニューアルを重ね、新しいテナント様からも「40年経過した建物とは思えない」という評価をいただいています。現在も、2009年春に向けて大規模なリニューアル工事を行っています。当社ビルディング事業の理念である「ワーカーズファースト」のもと進化を続け、社会に向けて新たな価値を発信する「霞が関ビルディング」を、竣工50年、60年と継承していくことが、私たちに与えられた役割だと考えています。



霞が関ビルディング



すべての品質を管理しています。チェック項目は約1,500項目に上ります。国際品質規格ISO9001シリーズの考えに基づいたTQPMは、事業関係者の平等で強固、円滑なパートナーシップのもと、総合的な品質管理をプロジェクト単位で進めています。継続的な取り組みによって品質の向上と均質化を図り、お客さま満足度の向上を推進しています。

現場レベルや担当者レベルでの品質管理ではなく、全国すべての物件、現場で均質化させることを狙いとしているため、「プロセスについては必ずすべての記録を残す」を合い言葉に、品質管理の数値化・定型化を徹底しました。

賃貸住宅、戸建住宅、ホテル 独自の品質管理

オフィスビルや分譲マンション以外の物件についてもTQPMと同等・同水準の品質マネジメントを運用しています。賃貸住宅事業においては、賃貸版TQPMともいえる品質マネジメントマニュアル「PAX-M」を2007年度に策定し、2008年度の新規開発プロジェクトから順次運用を開始しています。また、「賃貸版設計・検査チェックリスト」に関しては毎年、追加・変更を実施しており、2007年度は物件の「館名ロゴの標準化」や各種図面の充実化を図りました。

戸建住宅事業においては「戸建住宅設計標準」を策定しています。さらに、三井ガーデンホテルズの設計・施工につい

ては、「TQPMマニュアル ホテル編」を策定・運用しています。

安心・安全への取組み

セキュリティ(防犯)対策

ビルディング事業におけるセキュリティ対策は2004年3月に策定した「セキュリティ計画指針」によってオフィスビルの入退館方法、各ゾーンへの侵入方法、オフィス基準階のセキュリティ、ITV＝監視カメラ、ICカード、カードリーダーなどセキュリティシステムの基本的な方針を整理しています。2007年3月にはICカードキーのテナントへの配付ルール、テナントが独自に作成するオリジナルカードの作成基準、カードリーダーを含むシステム全体の標準仕様を中心に改定しました。この改定によって指針のルールがより明確化されることとなりました。

分譲マンション事業においては、三井不動産レジデンシャル(株)によって首都圏を中心にセキュリティシステム「PRISM EYE(プリズムアイ)」を導入しています。2004年に三井不動産が開発した「PRISM EYE」は、マンションのセキュリティを〈設計・プランニング〉〈機能システム〉〈運営・オペレーション〉の3つの要素に分け、不審者が侵入しにくい環境づくり、万一の場合の緊急対応など、設計の段階から入

居後の管理運営に至るまで、トータルな視点で暮らしを守るセキュリティシステムです。

商業施設では、「ららぽーとTOKYO-BAY」において、倉庫など主要バック諸室への出入り口にカードリーダー付き電気錠とITVを併設し、セキュリティを強化しました。

戸建住宅事業では、街を監視する防犯カメラを全戸に標準装備した「ファインコート武蔵野桜堤プロッサムレジデンス」(東京都武蔵野市)が2008年3月に竣工しました。玄関カメラのほか、歩行者や訪問者の映像の録画が可能なセンサーライト付き防犯カメラを全戸に標準装備しました。録画した画像は住戸内で確認できるほか有償で携帯電話への送信も可能です。また、電動シャッターや防犯ガラス(ともに1階)、人感センサー付き玄関灯を全戸に設置するなど高いセキュリティ設備を誇ります。

賃貸住宅事業では、2006年度版設計標準で導入された「ダブルセキュリティ」(エントランスとエレベーターでのオートロック)を採用した物件が2007年度下期から順次竣工しています。また、芝浦アイランドでは「芝浦アイランド・防災防犯および地球



ファインコート武蔵野桜堤プロッサムレジデンス

環境保全連絡会」を設立しました。2008年度から本格的な活動を開始しています。

リモートセキュリティシステム

三井不動産レジデンシャル(株)が提供するマンションでは、お客さまの不在時に部屋で起きた異常や来訪者に関する情報を携帯電話等にメールでお知らせする「リモートセキュリティシステム」の導入を進めています。

例えば、室内の防犯装置をセットし忘れた場合など、三井のお客さまセンターに電

話で依頼をするだけで、お客さまに代わってセットを行います。また、不在時の来訪者については画像とともに「来訪者通知」を行います。このほか、「ご家族の帰宅情報」や「荷物お預かり情報」なども通知されます。室内でガス警報装置が作動するなど異常をお知らせした場合は、その後どのように対処したかについて、フォローメールも送信します。

防災対策

ビルディング事業においては、年に1度

全国の担当者が一堂に会し、「防火担当者会議」を開催しています。火災事例などを紹介して互いに啓発するとともに、さまざまな対策を現場にフィードバックしています。

三井不動産レジデンシャル(株)は、気象庁が提供する緊急地震速報を活用した「マンション地震防災システム」を開発しました。導入した物件の第1号は、2006年9月に着工した「パークホームズ府中セントラルプレイス」(2008年1月竣工、東京都府中市)です。これを皮切りに、2008年1月以降に竣工する都内新築マンションに標準装備しています。

特集

お客さまの利便性・快適性を 結集したビジネス空間を提供 ～赤坂Bizタワー～

2008年3月20日、東京都港区赤坂五丁目に新たな街「赤坂サカス」がグランドオープンしました。中でもランドマークとしてそびえ立つ「赤坂Bizタワー」は、最良のビジネス空間を提供するためにさまざまな機能を結集しています。

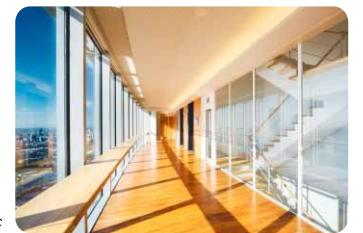


重層的なセキュリティ対策

2008年1月に竣工した「赤坂Bizタワー」は、先進のセキュリティシステムで安全・安心な職場環境を提供しています。エントランスには非接触ICカードリーダー搭載のセキュリティゲートを設置。エレベーターは許可されている階だけを運行し、フロアからの最終退出が確認されるとエレベーターの不停止制御がかかります。1フロアすべてを使用する場合はエレベーターホールに扉、カードリーダー、電子錠をオプションで設置することが可能です。

くつろぎと憩いの「スカイビューラウンジ」

オフィス部分の南側に共用部として「スカイビューラウンジ」を設けました。オフィスワーカーのリフレッシュスペースとして憩いのひとときをもちます。両脇には個室(約12m<sup>2</sup>)を1カ所ずつ設置、喫煙スペースとして使用できるよう空調設備も整備しました。



スカイビューラウンジ

館内物流システムで安全・安心配送

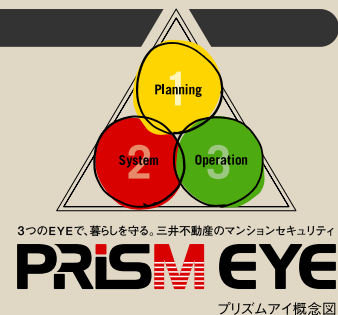
「赤坂Bizタワー」では「東京ミッドタウン」同様、館内物流システムを導入しています。テナント企業あての荷物は、一部を除いていったんビル内にある荷さばき場に集約、館内の配送は専門の事業者が行います。不特定多数の配送事業者の入館を防ぎ、安全で安心できる配送システムを提供しています。

人に優しいユニバーサル仕様

オフィスロビーは東京メトロ千代田線「赤坂駅」からウェルカムホール経由で直結しており、その経路には、点字による誘導サインを整備しました。また、各階に1カ所、車椅子対応の「ユニバーサルトイレ」を設けています。

「PRISM EYE」の概念

- ①設計・プランニング(Planning) 独自の「防犯設計基準」で設計段階からチェック  
国土交通省策定による「防犯に配慮した共同住宅に係わる設計指針」等を踏まえて、防犯の専門家による監修のもと、60超の項目からなる三井不動産グループ独自の「防犯設計基準」を策定しました。また、プランニングの際には、警備会社による「防犯診断」を実施し、指摘項目を設計に反映します。玄関扉などにはCP(Crime Prevention)認定された製品を標準装備します。
- ②機能システム(System) 充実した防犯機器で居住空間をチェック  
さまざまな角度から来訪者を確認できる録画機能付きインターホンなどがついた住宅情報盤「ベルボーイ」や、玄関防犯センサーを標準装備します。さらに、共用部分の防犯カメラを増設して防犯機器の充実を図っています。
- ③運営・オペレーション(Operation) 毎日の暮らしを迅速なケアでサポート  
緊急時の非常信号は、警備会社だけでなく、管理会社である三井不動産住宅サービス(株)にも送信される二重確認システムです。



「PRISM EYE」のPRISMはガラスの三角柱を意味します。〈設計・プランニング〉〈機能システム〉〈運営・オペレーション〉が三位一体となったイメージです。また、EYEは日々の暮らしを見守る目を指しています。





賃貸住宅事業では、「(仮称)渋谷区恵比寿四丁目計画」において地域防災活動に参加しているほか、「芝浦アイランド・防災防犯および地域環境保全連絡会」を設立しました。「パークアクシス青山一丁目タワー」(東京都港区)では、テナントも参加する防災訓練を実施しています。

ホテル事業では、全社一斉の地震訓練とホテルごとの消防訓練とともに年2回実施しているほか、消防研修会やMCA無線の使用訓練などを行っています。

不特定多数のお客さまが集まる商業施設では、「防災」や「安心・安全」は特に重要だと考えています。2007年10月には全国安全大会を実施したほか、「防災の日常化」を目指した体験型の展覧会「BO-SAI 2008 in 豊洲」を2008年8月末に3日間開催しました。

### 快適さへの取組み

### ユニバーサルデザイン

三井不動産グループでは、多くのお客さまにご利用いただくオフィスビルや商業施設、ホテルなどはもちろん、分譲マンションや賃貸マンション、戸建住宅においてもユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、誰にも分かりやすく、使いやすい設計・デザインに取組んでいます。

オフィスビル事業では、2002年5月に策定した「ユニバーサルデザイン・ガイドライン」をハートビル法の改正に合わせて2005年3月に改訂、さらに2006年12月のバリアフリー法の施行に伴うハートビル法の廃止に合わせて2008年11月に2回目の改訂を行いました。このガイドラインに従って、オフィスワーカーが安心して働ける環境を目指しています。

賃貸住宅事業においては、「設計標準チェックリスト」に従い継続して対応しているほか、2007年7月に竣工した「イストリア国分寺」(東京都国分寺市)の一部住戸でユニバーサルデザインを導入しています。具体的には、玄関・廊下・トイレ・ユニットバ

スへの手すりの設置、玄関のベンチ、トイレ・ユニットバスにおける緊急連絡システムの導入などです。

商業施設では「利用円滑化誘導基準」(改正ハートビル法)を、「ラゾーナ川崎プラザ」(川崎市幸区)、「ららぽーと横浜」(横浜市都筑区)、「アーバンドック ららぽーと豊洲」(東京都江東区)、「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)の4物件で採用しています。また「ララガーデン春日部」(埼玉県春日部市)や「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)など主要な施設の入りにインターホンを設置しました。

### ワーカーズファーストの推進

三井不動産グループのオフィス事業においては、2002年度より「ワーカーズファースト」をブランドコンセプトとして三井のオフィスに対するイメージの定着を図ってきました。2006年度には「働く人にいちばんの場所であること」を意味する「ワーカーズファースト」の理念をまとめ、シンボルロゴを作成、「WORKERS FIRST 三井のオフィス」というコピーを中核に据え、「安心・快適・便利」な三井のオフィスと他社との差別化を図っています。2007年度においても「ワーカーズファースト」の理念をさまざまな形で内外に発信しました。都内のオフィスビルを中心に、エントランス、ビル内、ごみ箱、灰皿、外構部の設置物、掃除用機材のほか、Webや紙媒体にも使用しています。

また、こうした「ワーカーズファースト」に対する取組みの一環として、クリスマスなどの装飾やロビー・アトリウムでのコンサートなどを行っています。



「WORKERS FIRST」ロゴの使用例

### 自動体外式除細動器(AED)の設置

心室細動などによる「心臓突然死」を防ぐため、全国の公共施設などで自動体外式除細動器(AED)<sup>\*</sup>の普及が進んでいます。三井不動産グループでは、2005年より主要オフィスビルに標準装備していますが、2008年11月の「ユニバーサルデザイン・ガイドライン」改訂に伴い、原則として24時間常駐ビルに標準設置することとしました。

商業施設における設置台数は2008年6月現在で29施設、64台です。導入した施設ではこれまで、防災センターやイン

自動体外式除細動器(AED)

<sup>\*</sup> 自動体外式除細動器(AED)は、心室細動の状態に陥った心臓に電気ショックを与えて心拍数を正常に戻す装置。これまでは医師や救急救命士に限って使用が認められていましたが、2004年7月の厚生労働省通知により、一般の人による使用も認められるようになりました。

フォメーションに設置してきましたが、2006年度からは、より迅速な救命を可能にする「共用部分への設置」に切り替えています。2008年6月現在、全国の設置台数64台のうち、共用部分に設置しているのは「ららぽーと横浜」や「ららぽーと柏の葉」「ららぽーと甲子園」(兵庫県西宮市)などの18台です。今後も共用部分への設置は増やしていく方針です。

三井ガーデンホテルズにおいてもAEDを全ホテルに設置し、その際に基本研修も実施しています。

また、万一AEDが必要となった場合に、各施設のスタッフが適切に対処できるようにAEDの操作方法をはじめ救急救命につい

て学ぶ救急法講習会の受講を奨励しています。オペレーションセンターや警備など、受講が必要だと考えられる全国のスタッフ1,013人のうち受講者は約半数の494人(2007年7月現在)に達しています。

### 分煙対策

三井不動産グループは、オフィスビルや商業施設における分煙を推進し、受動喫煙の防止に取り組んでいます。

「ららぽーと」や「三井アウトレットパーク」といった商業施設においても喫煙室を設置するなど、分煙対策を進めています。

三井ガーデンホテルズにおいては、客

室の禁煙化を進めています。全客室数に占める禁煙客室の割合は、2005年度の19%に対し、リニューアルを進めた2006年度には30%まで拡大、2007年度はさらに33.8%に達しました。また、ホテルのロビーとフロント周辺の禁煙化・分煙化も実施し、ロビー共用部分の一部に喫煙スペースを設けるなど、喫煙者の方々にも配慮した対応をしています。



三井アウトレットパーク 入間の喫煙室

### お客さまとのコミュニケーションツール

社会・環境報告書など	<b>三井不動産グループの社会・環境への取組み</b>  Web版 <a href="http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/pdf/env2007.pdf">http://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/csr/pdf/env2007.pdf</a>	<b>三井ホーム環境・社会報告書</b>  Web版 <a href="http://www.mitsuihome.co.jp/company/kankyo/text/pdf/shakaikankyou2008.pdf">http://www.mitsuihome.co.jp/company/kankyo/text/pdf/shakaikankyou2008.pdf</a>	<b>ファースト・ファシリティーズ環境への取組み</b>  Web版 <a href="http://www.1st-f.co.jp/point/eco-report2008.pdf">http://www.1st-f.co.jp/point/eco-report2008.pdf</a>	
	<b>エコブック</b> オフィスビルテナント企業向けに発行。 	<b>エコライフハンドブック</b> 三井不動産レジデンシャル(株)が、戸建住宅を購入されたお客さま向けに発行。 	<b>緑の森が大すき</b> 三井ホーム(株)発行の子ども向けムック。 	
環境コミュニケーションツール	<b>WORKERS FIRST</b> 三井不動産のオフィスビルで働く方々に向けた快適オフィスライフのための情報誌。 	<b>こんにちは</b> 三井不動産レジデンシャル(株)が発行する会員向け情報誌。 	<b>Web</b> ■住宅関連 <b>三井の住まい</b> <a href="http://www.31sumai.com/">http://www.31sumai.com/</a> 	■商業施設関連 <b>LaLaPAL</b> <a href="http://www.lalapot.net/pc/lalapa/">http://www.lalapot.net/pc/lalapa/</a> 



# 株主・投資家との信頼関係を構築するために

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活動の目標

### IR活動の目標

2001年4月、三井不動産は「IR室」を設置し、IR活動に対してより一層の注力を図ってきました。

IR活動に際しては、国内外の株主、機関投資家、証券アナリストの皆さまをはじめとする市場参加者の理解を促進すること、さらに、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。

### 情報開示の基本方針

三井不動産株式会社は、IR活動を行うにあたって、株主・投資家・証券アナリストといった市場参加者の理解を促進し、市場参加者の皆様との長期的な信頼関係の構築に向けた取組みを通じて適切な評価の獲得を目指しています。その目的達成に向けて、当社に関する経営戦略や財務状況等の情報の適切な開示を行います。

### 利益還元に対する考え方

三井不動産は、企業価値のさらなる増大を目指し、より収益性の高い事業への投資に充当するため、内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財政状態の推移を見据えた上で、株主に対する配

当水準の維持と向上に努めてきました。2008年3月期における配当は、前期に続く増配となる1株当たり年間20円を実施しました（2007年3月期は1株当たり年間14円の配当）。

配当性向については、業績連動型とし、当面連結当期純利益の20%程度としています。

### 情報開示の指針

三井不動産では、証券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、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。

また、適時開示規則等に該当しない情報に関しても、当社を理解していただく上で有用と判断されるもの、あるいは投資判断をする上で重要と思われるものなどについては、当社のWebサイトや他の情報機関などを通じ、可能な範囲で積極的かつ速やかに開示しています。

### IRコミュニケーションと経営陣の積極参加

三井不動産の主なIR活動としては、当社のWebサイトでのさまざまなIRツール公開をはじめ、決算説明会やアナリスト向けのミーティング、個別取材への対応、海外IRツアーなどを行っています。

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「IR情報」（和文・英文）を掲載しています。「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」など、市場参加者の皆さまの要請に呼応すべく内容の充実を図っています。

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ラージミーティングやスモールミーティング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約300回に及びます。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、当社の経営陣を含むメンバーが年間に4回程度訪問しており、主に個別の取材対応を行っています。近年は、北米・欧州・アジアの各地の多くの機関投資家を訪問しています。

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。



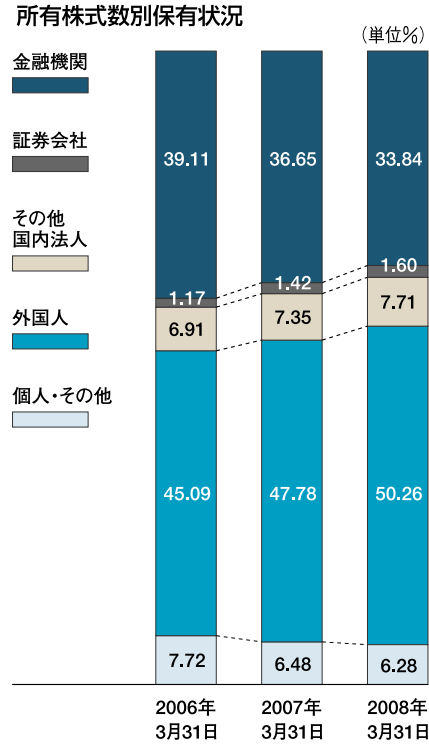
投資家・アナリスト決算説明会

## IR関連Webサイト（株主・投資家情報）について

当社のWebサイトのうち、IR関連サイト「株主・投資家情報」は、「IRライブラリ」として決算短信、有価証券報告書、報告書（旧事業報告書）、アニュアルレポート（英文）、ファクトブック（英文）を掲載しているほか、連結決算状況や事業セグメントごとの業績を説明した財務・業績、株価や格付けなどの株式・株主情報などを掲載しています。当社の情報開示の基本方針に則り、「適時」「適切」かつ「積極的」な情報開示に努めています。

株式の状況（2008年3月31日現在）

発行可能株式総数	3,290,000,000株
発行済み株式総数	881,424,727株
株主数	38,586名



## ～IR関連Webサイト（株主・投資家情報）～ http://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/ir/

### 情報量の充実

決算状況、業績などのほか、三井不動産グループ各社のホームページへのリンクや、当社のプロジェクトも紹介しています。



当社のプロジェクトの紹介



グループ会社ホームページへのリンク

### 見やすい開示方法

業績については、グラフを用いるなど見やすい開示に努めています。



### メール配信サービスの実施

ニュースリリースなどWebサイト上のIR情報を更新した直後にメールで「お知らせ」を配信するサービスを実施。





# 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

三井不動産グループでは、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。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。

## 人材育成

### 求められる高度な専門能力と幅広い視野

2007年度策定の「新チャレンジ・プラン2016」では、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的に捉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」として三井不動産グループを位置づけています。

こうした顧客志向の経営を実現するために、従業員には、業務に関する高度な専門性と、特定分野だけに限らない幅広い視野が求められます。プロフェッショナルでありながら、常に社会の変化を敏感に感じ取り、新しい視点で新たな価値を提供し続ける。顧客とともに進み、成長する「不動産ソリューション・パートナー」の思想は、こうした従業員一人ひとりが体現するものと考えます。

特に、3つの戦略の1つである「グループ経営の進化」の中で「人材育成・活用・能力開発」に関して下記3点について述べています。

- 国内・海外・グループ会社で人材育成・能力開発
- 優れた外部人材の確保
- 女性・高齢者・外国人など多様な人材の登用

三井不動産グループが「不動産ソリューション・パートナー」として地位を確立していくには、従業員の個性が発揮され、多様な人材の集合体であることが重要であり、従業員一人ひとりの能力開発が重要な鍵となります。三井不動産では、従業員の個性や希望を配慮した配置や役割付与により、担当業務を通じた主体的なキャリア形成を実現するとともに、キャリアステージやニ

ズにきめ細かく対応した教育・研修プログラムを従業員に提供しています。

### 多様な能力を向上させる体系的な教育・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、体系的かつ多様なプログラムを設けています。また、キャリア形成や能力開発について、人事部や上長と面談し、話し合う多くの機会を制度として用意しています。

研修については、従業員全員が三井不動産の従業員として保有しておくべき知識・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。

人事部主催の研修としては、まず、参加が義務づけられている必修型研修があり、入社4年目までは、基礎的なビジネススキルの習得を目的として、毎年一定数実施しています。

一方、それ以上の業務経験者や上位資格者については、横断的な影響力の発揮やチームマネジメント、経営的視点の醸成を目的とし、一定期間ごとに必修研修を実施しています。また、特徴的な研修として、以下のような経営意識および企業文化の共有研修を行っています。

- 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：部門長クラスの人生を振り返った講話を聴き、自身のロールモデルを発見する一助とする研修

さらには、従業員の希望に基づいて自由に参加できる選択型研修も多数あり、単なる知識研修としてだけでなく、視野を広げ、良き文化を共有していくことを目的

とした研修等も多数実施しています。その他、三井不動産では、課題設定・育成面接や従業員の個別ヒアリングなどに代表される対話の場を多数設けることにより、従業員自らの希望やビジョンに沿った形で、納得感ある能力開発ができるようにしています。



研修風景

## ダイバーシティ (多様性) の尊重

### 多様なバックグラウンドを持った人材を採用

三井不動産では、「不動産ソリューション・パートナー」という事業の中核を担う人材の採用に当たっては、特定の専門分野に終始することのない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)という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に仕事の内容や事業について正しく理解してもらうために、学生に社員を訪ねてもらい仕事や社会人生活に関する質問などを受け付ける社員訪問のほか、会社の全体像について紹介する「ビジネス体感型セミナー」を実施しています。特に、「ビジネス体感型セミナー」では、学生たちに複合型施設など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ための工夫もしています。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、不動産業界の既成の価値

観にとらわれない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。また、2007年から業務職キャリア(中途)採用を実施し、総合職社員と連携して、プロジェクト遂行の一翼を担い、社内外の関係者と協働しながら、目標達成に必要なさまざまな個別業務に主体的に取り組める人材を広く募っています。

### 一人ひとりが生き生きと働ける職場環境づくり

三井不動産では、従業員が生き生きと働くことができるように、それぞれのライフスタイルに応じた働き方が選択できる制度などさまざまな取組みを展開しています。

制度面では、子どもが満2歳になるまで利用できる育児休業、家族の要介護者1人につき1年間まで取得できる介護休業、

未就学児童を持つ場合や介護を必要とする家族がいる場合に利用できる短時間勤務などがあります。ワーク・ライフバランスの適正化支援としては、1週間程度の長期休暇の取得が可能となる夏季特別休暇・連続特別休暇や、一定の勤続年数に達した場合に取得できるフレッシュアップ休暇などがあります。

また、従業員一人ひとりのキャリアに対する希望や就業実態、健康状態などを的確に把握するために、人事部による全従業員個別ヒアリングの実施などコミュニケーションを重視しています。

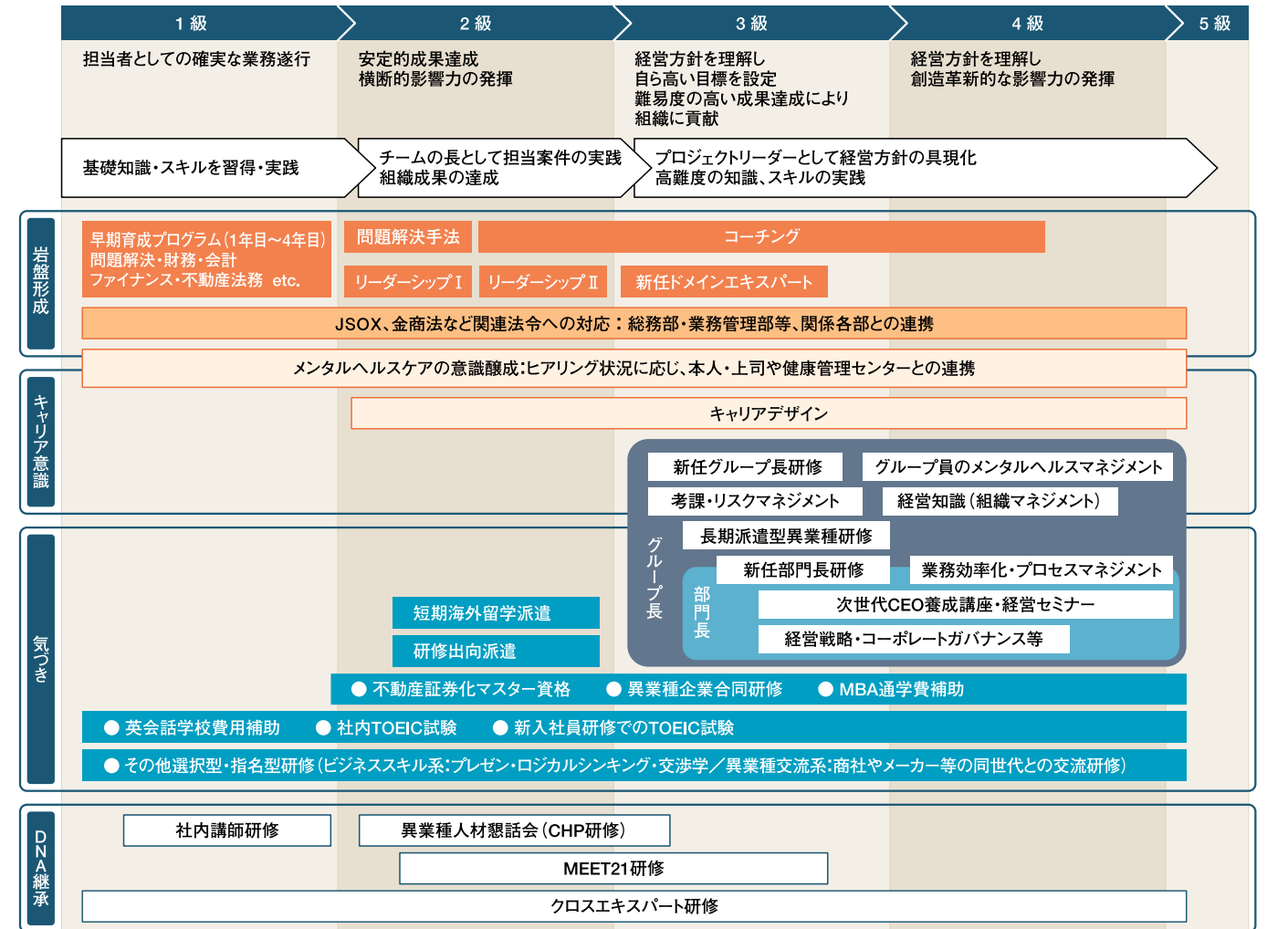
さらに、健康維持、増進のための取組みとして、「衛生委員会」を設置し、定期健康診断の受診率向上等に努めており、また、過重労働の従業員に対しては保健師や産業医による面談を実施し、心身の病気

の未然予防など総合的な労働環境の向上に努めています。さらに、長期休業後の復職プログラムの利用などに際しては、人事部や各グループ長、産業医と保健師が常駐す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。

### 人権を守るための取組み

三井不動産では、人権に関する社員行動基準を設けて、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ており、24時間体制で相談の電話を受け付けています。

## 三井不動産 2008年度 能力開発体系の例(総合職掌)





# 社会と調和・連携し 新たな価値を創造・発信するために

「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。

そのうえで新たな価値を創造し、社会に向けて発信することが、これからの街づくりだと考えています。

## 潤いと調和のある街、 新たな価値を 発信する街

### 景観と調和する街づくり 8年連続の「グッドデザイン賞」

三井不動産グループの開発プロジェクトなど7件が2007年度グッドデザイン賞<sup>※1</sup>を受賞しました。三井不動産グループの受賞は、2000年度に単体の分譲マンションとして業界で初めて受賞して以来、今回で8年連続となります。

中でも、「アーバンドックららぽーと豊洲」「ラゾーナ川崎」「パークアクシス青山一丁目タワー」は、優れたポイントとして「調和のとれた景観を提案している」点が挙げられ、景観を重視した三井不動産グループの街づくりが評価されたものと考えます。

また今回は、新領域デザイン部門<sup>※2</sup>およびコミュニケーションデザイン部門でも受賞しました。不動産開発における三井不動産グループの多面的な価値創造の取り組みが、複数部門での評価に結びついたと考えます。

## 社会への新たな価値の発信

三井不動産グループでは、「新たな価値」を創造し社会に発信することをCSRの重要なテーマとしています。

### ■「つなぐ〜TSUNAGU〜」

2007年度グッドデザイン賞新領域デザイン部門を受賞した「つなぐ〜TSUNAGU〜」もそうした取り組みの1つです。透過性の高い間仕切りなどにより境界を曖昧にし、外部と室内、部屋と部屋を空間的に“つなぐ”ことで、人と人をつなぎ、コミュニケーションを促進するというコンセプトで、隈研吾氏をはじめ国内外のデザイナーとのコラボレーションから生まれました。

受賞の評価ポイントでも「社会・文化的な価値を誘発している」とされ、「『つなぐ』というジャパンバリューなコンセプトを、概念としてだけでなく、デザインのトータルコーディネイトとして形にしている点が評価できる」というコメントを受けました。

このコンセプトを具現した「パークホームズ千歳烏山 ガーデンスコート」（東京都世田谷区）も2007年に販売開始しています。

### ■「東京ミッドタウン」の価値創造

2008年3月、「東京ミッドタウン」はランドオープンから1周年を迎えました。その間の来街者数は、当初の予想を上回る約3,500万人となっています。

「Diversity On the Green」というコンセプトに基づいて、広大な緑地とオフィス・商業施設・賃貸住宅・ホテル・デザイン関連施設など多様な都市機能を融合させるとともに、人々の交流拠点として“JAPAN VALUE（新しい日本の価値・感性・才能）を創造・結集し、世界に発信し続ける街”を目指した、新しい街づくりを行ってきました。例えば、1周年を機にスタートしたアート・デザインコンペ「Tokyo Midtown Award」は、次世代を担う才能によるJAPAN VALUEの発信を支援するものです。

「東京ミッドタウン」では今後も、新たな価値創造の舞台になるとともに、地域と連携しながら六本木エリアの活性化に取り組むなど、「社会貢献としての街づくり」を進めていきます。



つなぐ〜TSUNAGU〜



東京ミッドタウン

## 地域貢献・地域活性化 としての街づくり

### 「エリア価値」向上への取り組み

三井不動産グループでは、「共生・共存」「多様な価値観の連繫」という理念の実現のため、建物や施設単体でなく、周囲の街の活性化やエリアとしての価値向上を視野に入れた街づくりを推進しています。

### ■六本木エリアの活性化

「東京ミッドタウン」では、東京ミッドタウンマネジメント（株）を中心に、周辺地域との共存や連繫を重視した街づくりを行っています。その活動は地元関係者からも高い評価を得ています。

#### ●六本木をきれいにする会

地元有志による週1回、六本木交差点周辺の清掃活動に、テナントを含めた東京ミッドタウン関係者も参加。2007年8月の「スペシャル版」では、東京ミッドタウンがホームページ等で参加を呼びかけ、終了後の懇親会には「Midtown Garden Cafe」を特別開放しました。



六本木をきれいにする会  
スペシャル版

#### ●六本木安全安心パトロール隊

六本木商店街振興組合・町会・港区・麻布警察署とともに、歩道上の違法看板・駐輪の排除や早朝の学童警備など地域の安全・安心への貢献活動を行っています。

そのほかにも、敷地内で地元の赤坂氷川神社の山車の展示や神幸祭の出発式を行うなど、六本木エリアの魅力をアピールするために、「東京ミッドタウン」の「発信力」を活用していただいています。

### ■賃貸住宅事業における取組み

2007年3月竣工の賃貸マンション「パークアクシス青山一丁目タワー」は、都営住宅・図書館・保育園・高齢者グループホームなどの都市機能を併せ持つ複合施設で、地域と連携した都市再生を目指しています。地元の青山一丁目町会などとともに「南青山をきれいにする会」活動を行っているほか、テナントも参加する防災訓練、入居者や周辺住民等を対象としたジョギング教室や料理教室などのイベントを開催。さまざまな角度から、南青山の価値向上に結びつく街づくりを地域と一緒に考える取り組みを行っています。

### ■災害に強い街づくり

三井不動産グループでは、「災害に強い街づくり」に力を入れています。2007年11月に販売開始した「パークシティ浜田山」（東京都杉並区）では、「避難できる街」「地域をサポートする街」としてさまざまな防災・減災対策を講じています。

- 緊急地震速報連動システムにより、災害時にマンション中庭や共用部を一時避難スペースとして周辺住民にも開放予定。
- 入居者用のみならず周辺住民用の防災備蓄倉庫を用意するほか、マンション各棟にAED（自動体外式除細動器）を設置。
- 周辺地域での消火活動も支援できるよう、消防水利を設置。
- 隣接する町会と三井不動産レジデンシャル（株）との間で、「大規模災害発生時の防災協力に関する覚書」を締結。

### 商業施設による イベントなどの企画・運営

全国各地の三井不動産グループの商業施設では、地域に根ざした文化イベントやチャリティなど多彩な催しを行っています。

商業施設では「エコハロー！」を合言葉にお客さまと一緒にエコ活動に取り組んでいます。その一環として2008年3月～5月、「エコハロー！“ちきゅう” こども絵画展」を行いました。ドキュメンタリー映画「アース（earth）」とタイアップして、子どもたちから「守りたい“ちきゅう”」をテーマに絵を募集、「ららぽーと」5施設（TOKYO-BAY・豊洲・柏の葉・横浜・甲子園）で展示をしました。

その他、各地で行われた主なイベント等は下表の通りです。



“ちきゅう”  
こども絵画展  
ポスター



盲導犬応援キャンペーン

### 商業施設による2007年度の主なイベント等

施設名	内容
盲導犬応援キャンペーン ・2007年4月～6月	三井アウトレットパーク 大阪鶴見（大阪市鶴見区） 盲導犬紹介イベントの開催、チャリティグッズの販売、募金箱の設置など、来館者の盲導犬に対する理解の促進。
緑を増やそう！ キャンペーン ・2007年5月～6月	三井アウトレットパーク 幕張（千葉県千葉市） 千葉市の後援を受けて毎年実施。地元小学生によるポスターの展示、チャリティライブの開催、「緑と水辺の募金箱」の設置などで緑化推進を訴求。
打ち水大作戦 ・2007年8月	トレアージュ白旗（神奈川県藤沢市） 地元商店街との共催により、近隣住民の協力のもとヒートアイランド対策のための打ち水を実施。
放置自転車 クリーンアップ キャンペーン ・2007年10月	三井アウトレットパーク 多摩南大沢（東京都八王子市） 八王子市の放置自転車クリーンアップ活動に協力し、南大沢駅周辺の放置自転車をなくすため、駐輪場利用の呼びかけを実施。
ハッピーチャリティー クリスマス ・2007年12月	ららぽーとTOKYO-BAY（千葉県船橋市） イルミネーションをよりきれいに見られる「ホロスベックメガネ」を、募金にご協力いただいたお客さまに配布し、集まった募金は船橋市へ寄付。

※1 日本産業デザイン振興会が主催する国内唯一の総合的なデザイン評価・推奨制度。優れたデザインを社会へ普及させることにより、人々の豊かな生活と産業の発展を後押ししようというもの。

※2 先駆的・実験的なデザイン活動を評価対象とする部門。



「日本SC大賞2008」において  
地域貢献賞などを受賞

(社)日本ショッピングセンター協会が主催する「第3回日本SC大賞2008」の各賞が2008年3月に発表され、三井不動産グループの商業施設4件が、SC大賞・ニューフェイス賞・地域貢献賞に選定されました。この賞は、今後のSC(ショッピングセンター)のあり方や社会的役割を示唆するSCを顕彰するため、2004年に創設されたもので、評価基準にはCSR的な観点も含まれています。

三井不動産グループでは、「ライフ・ソリューション・コミュニティ」というコンセプトのもと、地域に根ざし、街とともに成長していく商業施設の実現を目指して、コミュニティ活性化や地域貢献などを目的としたさまざまな活動を行っています。今回の受賞はそうした取り組みが評価されたものと考えます。

「日本SC大賞2008」三井不動産グループの受賞施設

施設名	選定理由(協会発表による)
SC大賞・金賞 ららぽーと TOKYO-BAY (千葉県船橋市)	年間来館者2千万人以上を集める我が国最大級の複合施設。オープン以来20年間に亘り10回のリニューアルを実施し、多様なニーズやウォンツを満たす多機能集積の完成度が高い。
ニューフェイス賞 ラゾーナ川崎プラザ (川崎市幸区)	川崎駅に直結した直径60mの「ルーファ広場」に代表される施設環境、幅広いサービスを提供し、営業成績は予定以上。
地域貢献賞 アルカキョー錦糸町 (東京都墨田区)	百貨店の空店舗を再生し地域活性化に貢献。都市型施設として地域防災や防犯への協力、地域祭礼などに協力。
アルパーク (広島市西区)	地域住民組織、行政機関と防災協定を締結し、年3回防災訓練を実施。ゴミの従量制課金制度の導入によりゴミ削減に取組む。

【参考】各賞の評価基準

- ・SC大賞 ①コンセプトは明確か、②テナントミックスは優れているか、③CSに留意しているか、④他SCと比べて特筆すべき長所があるか、⑤業績は順調か、⑥環境対策に力を注いでいるか
- ・ニューフェイス賞 ①斬新なMDコンセプト、テナントミックスで話題を集めたか、②新技術導入などを図り、環境対策、バリアフリーなどハード面で注目されたか、③地域住民、消費者に話題を提供し、予想以上の集客が図れたか、④次世代を見据えた新しい提案をしているか、⑤その他、際立った特徴が見られるか
- ・地域貢献賞 ①商品やサービスの提供を通して、地域の生活者に利便性を提供し、暮らしを総合的にサポートしているか、②「地域のプラットフォーム」として、さまざまな人々が「集う」「交わる」「活動する」場を提供しているか、③地域環境との共生、安全性・快適性の維持・管理を図っているか、④地域の経済団体等との協力や連携を図り、地域経済および地域商業の健全な発展に寄与しているか、⑤まちの発展と成長に向けての協力を積極的に行い、まちづくりの一翼を担っているか



ららぽーと TOKYO-BAY



アルパーク

「子ども」を通じた地域貢献

職場体験学習への協力

中高生などが働く意義や社会の仕組みを学ぶ「職場体験学習」に協力しています。

「東京ミッドタウン」では2007年9月、地元中学生を受け入れ、緑地の植栽管理や施設内での接客対応などを体験しました。各地の三井ガーデンホテルでも、地元の中学生・高校生に職場体験(客室清掃業務・フロント業務など)の場を提供しています。

体験した生徒からは「学校では学べない、仕事の大変さや楽しさを実感できました」などの感想が寄せられています。



職場体験 (東京ミッドタウン)

柏の葉キャンパスエリアで  
「ピノキオプロジェクト」開催

子どもたちへの社会学習の機会提供と地域コミュニティの醸成を目的とした街づくりイベント「ピノキオプロジェクト」を、2007年11月に柏の葉キャンパスエリアで開催しました。地元ショップ等の協力のもと販売員として就労体験する「ピノキオ市場」や、東京大学・千葉大学・「ららぽーと柏の葉」などを取材して新聞を発行する「ピノキオメディアセンター」ほか、さまざまな活動を実施。事前準備活動も含め、1,000名を超える子どもが参加しました。

この取り組みは「第2回キッズデザイン賞金賞【経済産業大臣賞】」を受賞しました。



ピノキオ市場



ピノキオメディアセンター(千葉大学取材)

「こども110番の店」

地域に密着した不動産流通事業を展開する三井不動産販売(株)では、2008年5月より「三井のリハウスネットワーク」にて『こども110番の店』活動を本格的に開始しました(2008年7月1日現在、首都圏・関西圏・中部圏の167店舗)。

子どもなど社会的弱者を狙った犯罪が多発する中、各地に店舗を構える「三井のリハウス」を、子どもがいつでも助けを求めて飛び込める緊急避難先として活用することが地域貢献につながると考えたものです。学校関係者や警察とも連携して、地域の安全環境づくりを図っていきます。



対象店舗入り口に提示されるステッカー

第三者コメント

「地域密着」がLaLaクラブの魅力です

「ららぽーと」のお客さま会員組織「LaLaクラブ」では、さまざまなカルチャー講座を開催するとともに、会員の皆さまの声を伺うグループインタビュー「コーヒーブレイク」を行っています。「ららぽーと横浜」(横浜市都筑区)の「コーヒーブレイク」にお集まりいただいた会員6名に、LaLaクラブの取り組みや地域とのかかわりなどについてお聞きしました。

ご参加者

井上 香様、寺岡 泉美様、勝浦 至子様、寺岡 容子様、清水 文子様、森 美佳様



ららぽーと横浜

—LaLaクラブに参加された感想は?

清水 自分の住む街のことを深く知りたくて、横浜周辺を歩く「ウォーキング」に参加しています。講師は地元中学の先生だった方で、とても勉強になります。「コーヒーブレイク」は利用者の意見をじかに聞いてもらえる素晴らしい企画だと思います。

勝浦 私は料理関係の講座に参加していますが、地元の人たちが多く、一緒に学ぶだけでなく教室外でもお付き合いする友人ができました。



寺岡 啓 この地域は習い事をする人が多いという印象があります。LaLaクラブは女性が主なターゲットですが、こういう場があると女性が動きやすくてうれしいですね。

森 以前にカルチャースクールで働いていて講座を企画したこともありますが、LaLaクラブには女性が興味を持てる企画が多くて素敵だと思います。講師も、大学教授とかではなく、「ららぽーと横浜」に入っている店の人がだったり地元在住の主婦の方だったりするので、かしこまらずアットホームな雰囲気です。

寺岡 泉 カラーセラピーを学んでいますが、内容も新鮮で先生も親切。ネットで何でもできる時代ですが、わざわざここに足を運ぶだけの魅力があります。「コーヒーブレイク」みたいな機会も、ふつうのスクールではありえない。私たちのことを大切に考えてもらっていると感じています。

井上 店舗についての要望などもきちんと聞いてもらえるのでありがたいですね。このあたりは確にお稽古好きな人が多く、先生も

地元の人が多い。そうした「地域密着」が「ららぽーと横浜」やLaLaクラブの魅力なのではないかと思います。

—「ららぽーと横浜」のイメージは? 期待されることは?

勝浦 広々として開放感があるのが「ららぽーと横浜」の特色ですね。来るたびに端から端まで歩いてしまいます。

寺岡 泉 緑があったり自然の光を取り入れたりして気持ちいい。ショッピングというより散歩感覚です。

寺岡 泉 最寄りの鴨居駅から来る途中で歩行者用の広い橋があって、そこから見る風景も気持ちがいいですね。自然が満喫できて穏やかな気分になります。

井上 単なるショッピングセンターではなく、郵便局や区役所の出先窓口など暮らしに必要な機能も加わるとういんですね。

清水 そういう公共的なものもここに来ればそろっている、というふうになれば、地域の人には便利になるでしょう。

森 「コーヒーブレイク」などを通じてみんながいろんな意見を言い、それが実現していけば、周囲も含めてもっと住みやすい街になるのではないのでしょうか。

寺岡 泉 芝生のスペースなどがあれば、子どもを遊ばせられるし、子ども連れ同士のコミュニティもできやすいですね。

寺岡 泉 子どものことを考えると、まずは安心できる街であってほしい。安心があって初めて心の豊かさ生まれますから。

井上 最近は「鴨居=ららぽーと横浜のある街」というイメージが定着してきたようで、そのイメージの中に自分が住んでいられるのがうれしいですね。とはいえ、このあたりは工場などが多い地域なので周囲はまだ少し寂しい。街全体がもっともっと元気になってくれたらいいな、と思っています。

担当者コメント

地域の皆さまのコミュニティづくりに貢献したい



ららぽーとマネジメント(株)  
ららぽーと横浜オペレーションセンター

長谷川 治子

「LaLaクラブ」は「ららぽーと」を地域に根ざした商業施設として皆さまにご愛顧いただくため、地域の生活や文化をお客さま同士で共有できるコミュニティの場として活動しております。講座では、「一人のものを地域のものに」という主旨から、横浜にお住まいの主婦の方を中心に講師を務めていただいています。その中でも特に重要な「コーヒーブレイク」で伺った声は、小さなご意見でもすべて真剣に検討しています。街づくりという点では、「ららぽーと」が公共的・社会的な役割を果たしていくことも今後ますます重要となってくるはず。都筑区は、隣接する「パークシティLaLa横浜」を含め新しい住宅も増え続けているエリアですから、新旧のお客さまが集うコミュニティとして「LaLaクラブ」が貢献できれば、と願っています。

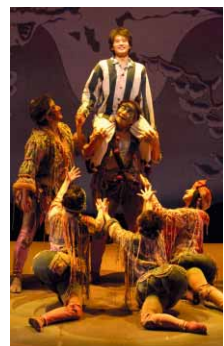


社会貢献・文化支援活動

三井不動産グループでは、街づくりを担う社会の一員としての責任を果たすため、文化支援・交流活動に積極的に取り組んでいます。

<劇団四季「こころの劇場」プロジェクト>

2007年の「ユタと不思議な仲間たち」全国公演への協賛に続いて、2008年には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協賛しています。



撮影：荒井 健

<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・協賛しています。また、ファースト・ファシリティーズ(株)では大会後の清掃活動を実施しています。

<[東京の夏]音楽祭>

世界各国の優れた音楽を紹介し、国際文化交流に貢献することを目的に、1988年から提供。東京で開催される本格的な音楽祭として定着しています。



撮影：竹原伸治

<三井記念美術館>

重要文化財の「三井本館」(東京都中央区)で(財)三井記念文庫が運営。国宝・重要文化財をはじめ美術品多数を収蔵しており、三井グループ各社で支援しています。



<山王まつり・神田祭>

毎年交互に行われる山王まつりと神田祭。日本橋エリアの神輿の担ぎ手として従業員が参加しています。

社員コメント

「スペシャルオリンピックス」に社員ボランティアが参加



三井不動産  
総務部総務グループ  
齋藤 耕太郎

2008年3月7～8日、「スペシャルオリンピックス日本冬季ナショナルゲーム・山形」に三井不動産社員6名がボランティアとして参加しました。「スペシャルオリンピックス」とは、知的発達障がいのある人たちにさまざまなスポーツトレーニングとその成果の発表の場である競技会を、年間を通じ提供している国際的なスポーツ組織。当社は1995年以来、支援企業として寄付金の協賛をしてきましたが、今回はそれに加えて社員がボランティアとして参加し、目に見える形の社会貢献を目指しました。

担当業務は、アスリート\*の方々が宿泊する施設での館内誘導や食事・入浴サポート、夜間の非常口での警備でした。幸い、事故もなく無事にボランティア活動を完了しました。

少しでもアスリートの方々のお役に立てたことで、たいへん実りある活動でしたが、今後は当社の社会貢献のあり方の検討も含めて、活動の幅を広げていきたいと思っております。



\* スペシャルオリンピックスでは、スポーツ活動に参加する知的発達障がいのある人々を「アスリート」と呼びます。

日本橋再生計画

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。この街のよさを残し、蘇らせながら、未来に向けて新しい価値を創っていきたいとの思いから、官・民・地域一体で継続的に推進している「日本橋再生計画」。その一環として、2007年度もさまざまな取り組みを行いました。

<はな街道>

中央通りの植え込みを季節の花々で彩るボランティア活動に参加。地元の商店や企業が水やりや花の管理に当たっています。

<日本橋橋洗い>

毎年7月、「名橋『日本橋』保存会」の主催で、地元町内会や周辺企業の従業員などが日本橋の大掃除を行います。

<日本橋今昔～江戸と未来をつなぐ橋>

2007年11月～2008年4月の間、日本橋室町二丁目の工事用仮囲いの壁面に、江戸から昭和までの日本橋の様子を絵や写真で展示。さらに「未来の日本橋」などをテーマにした地元小学生による142枚の絵画も展示し、街に賑わいを創出しました。

<日本橋キャンドル・ナイト>

「100万人のキャンドルナイト」運動に参加。2007年12月21日、日本橋・日本橋川の照明や、三井本館・日本橋三井タワーなどの壁面ライトアップを消し、日本橋がランタンや行灯に照らし出されました。



<室町 福德塾>

日本橋の文化発信拠点として「三井ビルディング六号館」に開設。幅広い分野の専門家による、日本や日本橋の文化・伝統についてのセミナーを開催しています。

特集

“江戸のエコ”を日本橋から  
～「ECO EDO 日本橋」～

江戸の暮らしにおける「循環の仕組み」と「共生のこころ」を学ぶことで、日本橋ならではの新しい価値を創造し、広く社会に発信する「ECO EDO 日本橋」。三井不動産はその活動を積極的にサポートしています。



「循環」と「共生」の価値を発信

江戸時代の「循環型社会」には、人と人、人と自然のつながりを大切に「共生のこころ」が息づいていました。そんな江戸の伝統や心意気を受け継ぐ日本橋の地から新しい価値を発信しようという取り組みが、「ECO EDO 日本橋」です。

「名橋『日本橋』保存会」や地元団体、企業などが中心となって「ECO EDO 日本橋」実行委員会を設立、2008年8月から活動を開始しました。

三井不動産では官・民・地域一体で「日本橋再生計画」を推進していますが、「ECO EDO」マークの理念にも通じる「ECO EDO 日本橋」の趣旨に賛同し、同実行委員会に参加するとともに、各種イベントに対し特別協賛をしています。

「ECO EDO 日本橋」の取り組みは今後も継続的に実施し、2011年の日本橋架橋百年に向けて「日本橋＝エコ」のイメージ定着を図っていきます。

「ECO EDO 日本橋」宣言

江戸のまちに暮らす人々は、モノを大切に使い、自然とも共生する知恵と技術で、循環型社会を実現していました。持続可能な「平和」の時代を支えていたのは、人と人とのつながりを重んじる心、自分勝手なふるまいを慎み、自分も周りも気持ち良く暮らす生き方です。

雨の日、狭い路地ですれ違う時に傘を外側に傾ける「傘傾げ」もその一つ。互いに濡れないようにという「思いやり」の気持ちと、傘が破れないようにという「モノを大切に使う」気持ちがあります。

「ECO EDO 日本橋」とは、そんな江戸のまちに息づいていた共生の精神をいまに伝え、日本橋ならではの新たなスタイルで創造し、発信するまち。

人と人、人と自然のつながりを大切に心で築いていく循環型社会。新旧の知恵を生かしたまちづくりが、日本橋からはじまります。

「ECO EDO 日本橋」宣言&打ち水大作戦

2008年8月1日、日本橋・滝の広場で「ECO EDO 日本橋」宣言が行われました。実行委員会会長をはじめ著名人や地元の方々など多くのご参加を得ました。宣言セレモニーの後は、日本橋全域で「打ち水」を実施。日本橋料飲店組合や商店会なども参加して、浴衣姿の人々が桶に汲んだ水で日本古来のエコを行いました。



「ECO EDO 日本橋」宣言



打ち水大作戦

「ECO EDO 日本橋」ゆかた・和・日本橋

8月の1カ月間、日本橋地区の料飲店の協力により、「MY箸」持参や浴衣着用で特典が受けられるキャンペーンを開催しました。オリジナルの「ECO EDO 日本箸」も販売。その売上の10%は自然環境保護や慈善事業の援助を行う「MY-HASHI基金」に充てられます。



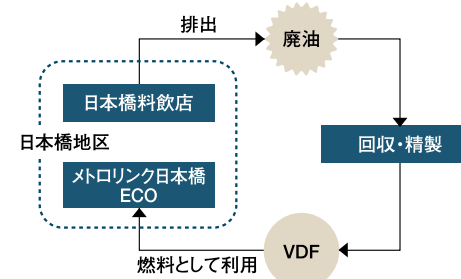
ECO EDO 日本箸

「メトロリンク日本橋 ECO」

地元団体・企業の協賛で運営している無料巡回バス「メトロリンク日本橋」。その燃料として、日本橋地区の料飲店から排出される使用済み天ぷら油を精製したVDF(ベジタブル・ディーゼル・フューエル)を利用する、新たな「循環」の試みです。当面は、ディーゼルバス1台の燃料の10%をVDFに変更しています。



メトロリンク  
日本橋ECO






# 三井不動産グループの環境への取り組み


建物のライフサイクルは数十年に及ぶ長いものであり、建物を使用したり、さまざまなサービスを提供することにより、環境に負荷をかけることになります。このような管理運営時の環境負荷を低減するためには、まず建物を設計する段階で管理運営時の環境負荷を低減するように配慮したものをづくり、提供することが重要です。


2008年10月、三井不動産グループは「グループ環境方針」を改定しました。改定した「グループ環境方針」のもと、設計段階から環境に配慮するとともに、管理運営時の環境負荷の低減に取り組んでいます。

## グループ環境方針 (2001年11月1日制定、2008年10月3日改定)

### <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、とらえられてきた「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」、「多様な価値観の連繫」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、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、環境効率性の向上と環境負荷低減に取り組み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目指します。

また、顧客、地域、事業パートナー、行政など、様々なステークホルダーとともに、「環境との共生」を進めます。

### <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ます
2. 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」を推進します
4. 顧客、地域、事業パートナー、行政など、様々なステークホルダーと連携・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街づくりと、実効性の高い環境施策を展開します
5. 環境教育、広報活動により、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
6. 環境への取り組み状況など、必要な情報の開示に努め、広く社会とコミュニケーションを図ります

## 環境負荷の少ない建物・サービスを提供するために

### ～省エネルギー・CO<sub>2</sub>削減設計～

- ・省エネルギー型機器などの採用
- ・高断熱・高遮熱
- ・自然エネルギーの活用
- ・熱環境シミュレーションに基づく空調計画と余熱排気システムの採用



日射遮蔽効果のある垂直フィン付きカーテンウォール

### ～水の有効利用設計～

- ・節水型機器の採用
- ・雨水・中水の利用と地下水涵養

### ～有害物質負荷低減設計～

- ・シックハウス対策
- ・特定フロン対策
- ・土壌汚染の事前確認

### ～省資源・長寿命設計～

- ・オフィスビルの長寿命設計
- ・マンションの長寿命設計
- ・戸建住宅の長寿命設計
- ・省資源設計



三井ホーム(株)のツーバイフォー工法住宅

### ～緑化・保全設計～

- ・緑化
- ・既存樹木の保存



赤坂サカスのサクラ

パークシティさいたま北完成予想図

# エコ仕様

## CO<sub>2</sub>削減のために

## 水環境の保全のために

## 有害物質削減のために

## 省資源・廃棄物削減のために

## 緑の保全のために

## 管理運営時の環境負荷を低減するために

### ～省エネルギー・CO<sub>2</sub>削減活動～

- ・省エネルギー活動
- ・省エネルギー工事の実施
- ・計画的なCO<sub>2</sub>削減のための取組み



省エネルギー活動

### ～水の有効利用活動～

- ・節水活動

### ～有害物質削減・適正管理活動～

- ・光触媒による薬剤使用の削減
- ・環境負荷の少ない清掃用薬剤への切り替え
- ・特定フロン・特定ハロン適正処理
- ・PCB廃棄物の適正保管・管理と適正処理
- ・オフィスビルでのアスベスト対策



光触媒浄水機を導入した「赤坂Bizタワー」の水景

### ～3R活動～

- ・リデュースの取組み
- ・リユースの取組み
- ・リサイクルの取組み



環境対応型オリジナルタイルカーペット



環境対応型オリジナルタイルカーペット

### ～緑の保全活動～

- ・東京ミッドタウンの緑地の活用
- ・「ecoガーデンカード」による森林保全活動への協力
- ・「緑の東京募金」への協力
- ・グループ所有林の適正な維持管理と育成



ecoガーデンカード



三井不動産グループ所有森林



# 環境への取組みの推進体制

三井不動産グループは、「グループ環境方針」のもと環境への取組みを推進するため、三井不動産とグループ会社14社による環境推進体制を構築しています。また、環境教育・環境啓発を実施し、従業員一人ひとりの環境への意識向上を図っています。

## 環境推進体制

### グループ全体の環境推進体制

三井不動産は、「社会環境委員会」の中に「環境推進部会」を設置し、「グループ環境方針」のもと、グループ会社14社とともに環境保全活動を推進しています。三井不動産および三井不動産レジデンシャル(株)の各事業部門では、グループ環境方針に則り、年度ごとに環境目標・計画を設定して取組み、その結果をチェック・評価して、次年度の取組みにつなげていきます(57～58ページ参照)。

### 環境推進部会の主な議題(2007年度)

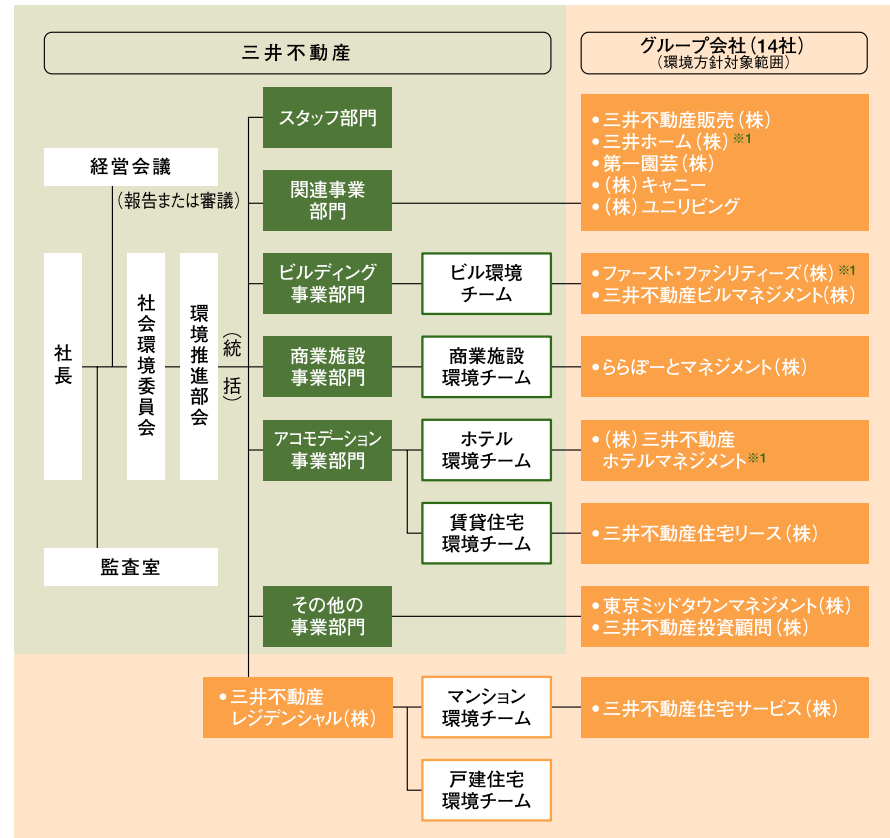
- 各本部の環境目標設定と進捗管理
- 地球温暖化対策に関する動向(業界・行政)
- 環境経営ランキングの分析
- 三井不動産グループ社会・環境報告書の編集方針
- 当社CSRの方向性における環境への取組みの位置づけ
- オフィスにおける環境への取組みの強化

### 部門・施設でのISO14001認証取得

三井不動産グループの一部の部門または施設においては、グループ全体の環境推進体制のもとにサイト内での環境マネジメントシステムを構築し、ISO14001の認証を取得しています。

2007年度には、ファースト・ファシリティーズ群馬(株)で新たに認証を取得しました。また、ファースト・ファシリティーズ(株)では、本社にオフィスマネジメント四部を加えた拡大認証を取得しました。

三井不動産グループ環境推進組織体制(2008年4月1日現在)



※1 三井ホーム(株)、ファースト・ファシリティーズ(株)、(株)三井不動産ホテルマネジメントでは、グループ環境方針のもと、独自の環境方針を定めて環境保全活動を推進しています。また、三井ホーム(株)は環境・社会報告書を、ファースト・ファシリティーズ(株)は環境報告書を、独自に発行しています。

ISO14001 認証取得状況(2008年3月末現在)

社名	取得部門・施設名	取得年月
三井不動産(株)	建設企画部 <sup>※2</sup>	2006年 5月
三井不動産(株)・ららぽーとマネジメント(株)	三井アウトレットパーク 多摩南大沢	2005年 4月
	ららぽーと柏の葉	2006年 8月
ファースト・ファシリティーズ(株)	本社、オフィスマネジメント四部	2007年 8月(拡大)
ファースト・ファシリティーズ群馬(株)	本社、群馬銀行本店管理室	2008年 3月
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)	中之島三井ビルディング <sup>※3</sup>	2004年 3月
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
	リノベーション事業部	2004年 3月
三井不動産ビルマネジメント(株)	新川崎三井ビルディング	2004年 10月
	汐留メディアタワー	2005年 3月
(株)キャニー	談合坂店	2006年 10月

※2 (株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズとの連名で認証取得。  
 ※3 ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)単独での認証に変更。

## 環境教育・環境啓発

### 環境研修

三井不動産は、毎年、新入社員を対象とした環境研修を実施し、環境問題の基礎、グループ環境方針や自社の環境取組みなどについて学習しています。また、事業部門ごとの環境研修も実施しており、2007年度は、例えばビルディング事業部門と商業施設事業部門では、地球温暖化に係る現状、国や東京都などの施策の動向などについて研修を行いました。

ファースト・ファシリティーズ(株)では、業界で「ナンバーワンの環境提供会社」となり社会に貢献していくためには、社員一人ひとりの意識と実践が重要と考え、



新入社員環境研修

三井不動産の環境研修(2007年度)

区分	研修内容	参加者数	開催数	
新人研修	環境問題の基礎、グループ環境方針や自社の環境取組みなど	26名	1回	
ビルディング事業部門	本部研修	地球温暖化問題と関連する法体系について	48名	1回
	環境研修ビデオ観賞会		34名	2回
	環境研修ビデオ観賞会		約60名	3回
商業施設事業部門	商業施設本部内業務知識研修	商業施設におけるECO・CSRへの取組みについて	約20名	1回
	エコチーム主催の説明会		約30名	1回
賃貸住宅事業部門	建物の環境性能(遮熱性など)、効果的な緑化計画策定、屋上緑化について	約20～30名/回	2回	

ファースト・ファシリティーズ(株)の環境研修(2007年度)

区分	研修内容	参加者数	開催数
新人研修	環境問題の基礎、自社の環境方針や環境取組み、環境配慮型商品の紹介と展開状況など	143名	1回
階層別研修	自社の環境取組みの現状や今後の取組み方針など	764名	1回
省エネルギー管理勉強会	ビル管理での省エネルギー事例、地球温暖化関連の法律・制度など	約40～50名/回	7回
エコ担当者会議での勉強会	自社の環境事業アクションプランの内容、環境事業の展開状況、エコケミカルへの移行状況など	約15～20名/回	8回

環境教育に力を入れています。新人研修や正・嘱託社員を対象とした階層別研修を年1回実施するとともに、省エネルギー管理勉強会や部ごとに環境取組みを推進するエコ担当者会議での勉強会などを実施しています。

### エコツアー

ファースト・ファシリティーズ(株)では、毎年エコツアーを年2～3回程度実施しています。2007年度は、清掃管理業務に従事する準社員を中心に2回実施し、延べ68名が参加し、リサイクル工場やプラスチック類の分別工場などを見学しました。



エコツアー

### イントラネット

三井不動産レジデンシャル(株)では、紙や電力使用の抑制などについて、イントラネットを活用して従業員の意識向上を図っています。

### グループ報・社内報

三井不動産のグループ報『MuFu!』や社内報『&you』において、各事業部門の環境取組みなどを紹介し情報を共有化しています。

また、ファースト・ファシリティーズ(株)では、社内報『ファースト ウェーブ』などを通じて従業員の環境啓発を行ってまいりましたが、2007年4月からは、より詳しい環境情報を提供するため、環境情報専門誌『海風通信』の発行を開始しました。2007年度は計15回発行し、毎月の環境トピックスなどを紹介しています。



グループ報『MuFu!』



三井不動産社内報『&you』



ファースト・ファシリティーズ(株)環境情報専門誌『海風通信』



# 環境負荷の少ない建物・サービスを 提供するために ～環境配慮設計～

三井不動産グループは、「豊かで潤いのある都市環境」を創ることを基本理念に、「環境との共生」を目指し、建物のライフサイクルを通して環境負荷の少ない建物・サービスの提供に努めています。

## 環境配慮設計のために

### エコ仕様

ビルディング、商業施設、ホテル、賃貸住宅、分譲マンション、戸建住宅の各事業部門においては、環境負荷の少ない建物・サービスを提供するため、エコ仕様に基づき、建物のライフサイクル全体での環境負荷の低減などを考慮した設計を行っています。エコ仕様は、自主的な環境対応仕様を示したもので、省エネルギーや緑化、グリーン調達、ユニバーサルデザインなどの設計指針や機器・手法の事例などを盛り込んでいます。なお、お客さまや社会のニーズに応え続けられるよう、随時見直ししています。

### 各事業部門のエコ仕様

事業部門名	エコ仕様を盛り込んだ指針等の名称
ビルディング	オフィスビル設計指針
商業施設	商業施設設計指針書
ホテル(三井ガーデンホテルズ)	TQPMマニュアル ホテル編
賃貸住宅(マンション)	PAX-M <sup>※1</sup> に基づく賃貸版設計・検査チェックリスト
分譲マンション	マンション品質管理指針(TQPM)
戸建住宅	戸建住宅環境共生ガイドライン

### 賃貸住宅事業部門でのCASBEEの活用

賃貸住宅事業部門では、開発担当者や賃貸住宅の管理を行っているグループ会社、賃貸住宅を保有しているファンドなどで環境チームを設置し、賃貸住宅における環境配慮などについての検討を行っています。

2007年度に、環境意識向上と賃貸住宅における環境配慮のものさしづくりを目的に、一部の既存賃貸住宅の環境性能についてCASBEEによる自己評価を実施しました。自己評価に基づき、可能な範囲の中で少しでも高い環境性能をもつ賃貸住宅を提供していきたいと考えています。そのため、今後は賃貸住宅の設計時などにおいて、物件の環境性能の評価にCASBEEを活用していきます。

### グリーン調達の仕様

各事業部門のエコ仕様には、グリーン調達の仕様を盛り込んでいます。グリーン調達の仕様には標準仕様とオプション仕様とがあり、省エネルギー型機器や節水型機器、有害物質を含まない資材などのさまざまな事例を掲載し、各々の物件に合わせて採用できるようにしています。

### CASBEEによる評価

オフィスビルおよび商業施設については、国土交通省が推奨するCASBEE(建築物総合環境性能評価システム)<sup>※2</sup>による評価を2006年度から導入し、設計段階での新築建物の環境性能評価を行っています。またオフィスビルでは、一定規模以上の新築建物については原則として、

(財)建築環境・省エネルギー機構によるCASBEE評価の認証を取得することとしています。2008年9月現在、「三田Mスクエア」(東京都港区)、「赤坂Bizタワー」(東京都港区)について認証を申請中です。

なお、2008年3月に竣工した「淀屋橋三井ビルディング」(大阪市中央区)は、2006年度に大阪市建築物総合環境評価制度(CASBEE大阪)<sup>※3</sup>において、Sランクの評価を取得しています。

## CO<sub>2</sub>削減のために ～省エネルギー・CO<sub>2</sub>削減設計～

わが国は、京都議定書により、温室効果ガス排出量を1990年実績から6%削減することが義務づけられています。京都議定書の第一約束期間に入り、より一層の温暖化対策の推進が求められています。中でも民生部門からの温室効果ガス排出量の削減が進まないことから、大規模建物の使用による温室効果ガス排出量の削減を促進するため、エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネルギー法)や東京都条例の改正など、大規模建物に対する規制が厳しくなっています。このため、

※1 PAX-M：賃貸住宅の品質管理指針。

※2 CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)：建物の環境品質・性能と建物による外部環境負荷を同時に考慮して、建物の環境性能効率(BEE)で環境性能を総合的に評価するシステム。環境性能効率(BEE)は、「建物の環境品質・性能/建物による外部環境負荷」で表され、数値が大きいほど環境影響が小さく、高い評価となります。CASBEEには建築系の基本ツールとして、企画、新築、既存、改修の4つがあります。そのほかにも用途に合わせたさまざまな評価ツールが用意されています。

※3 大阪市建築物総合環境評価制度(CASBEE大阪)：大規模な建築物の着工に際して、大阪府が定めた具体的な基準に基づき、建築主が自主的にCASBEEを用いて建築物の総合的な評価を行い、その結果を記載した計画書を大阪市へ届け出るとともに、大阪府がホームページ等でその計画書の概要を公表する制度。

環境負荷の少ない建物・サービスを提供することの重要性がますます高まっています。

三井不動産グループは、エコ仕様に基づき、建物の新築・更新時に省エネルギー・CO<sub>2</sub>削減設計を行い、建物のライフサイクルを通じてCO<sub>2</sub>排出量の少ない建物の提供に努めています。

### 省エネルギー型機器などの採用

オフィスビルや商業施設において、省エネルギー型空調システムや照度センサー付きの自動調光照明器具などの省エネルギー型機器や、水蓄熱・氷蓄熱システム、コジェネレーションシステム、NAS電池などの高効率エネルギー供給システムを採用しています。また、分譲・賃貸マンションや戸建住宅では、高効率給湯器などを採用しています。

### 省エネルギー型空調システム

2008年11月に開業予定の「ララガーデン川口」(埼玉県川口市)では、空調機に大温度差冷水システムを採用しています。大温度差冷水システムは、循環する冷水の温度差が通常の蓄熱式空調機よりも大きいシステムで、通常の冷水システムに比べ同じ熱量を搬送するのに必要な水量が少量で済み、ポンプ動力の省エネルギー効果が高いシステムです。

また、2007年10月に竣工した「グラントウキョウ ノースタワー」(東京都千代田区)では、空調機の冷水や温水の搬送量や室内環境を維持するために必要となる空気搬送量に応じて、ポンプやファンのエネルギー消費量を低減できる変風量・変水量制御方式の空調機を採用しています。

### 高効率給湯器

2008年3月に竣工した賃貸マンション「パークアクセス仙台」(仙台市青葉区)では、給湯器の廃熱を回収し再使用する「エコジョーズ」を採用しました。分譲マンションにおいても、都内物件をはじめとして数多くの物件で採用しています。また、戸建住宅の「ファインコートららシティ」(埼玉県

三郷市)をはじめ数物件で、都市ガスで発電し同時にお湯を作る家庭用コジェネレーションシステムである「エコウィル」を採用しました。



パークアクセス仙台

### 高断熱・高遮熱

オフィスビル、ホテル、分譲・賃貸マンション、戸建住宅では、壁や床、天井などの断熱性能を高めるとともに、遮熱性能を高めるため、屋上緑化やエアバリアー、日除けルーバー、複層ガラスやLow-eガラス、打ち水効果のある保水性ブロックなどを採用し、建物の省エネルギー化を図っています。また、商業施設においても、屋上緑化や壁面緑化などに努めています。

### ダブルスキンシステム

2007年9月に竣工した「東京倶楽部ビルディング」(東京都千代田区)では、外壁を複層構造としたダブルスキンシステムを採用しました。ダブルスキンシステムは、複層構造となった空間の空気を季節に応じた方法で換気することで熱負荷を低減し、窓際の熱環境を快適に保つとともに空調負荷を低減することができます。

### 日射遮蔽効果のある

#### 垂直フィン付きカーテンウォール

「グラントウキョウ ノースタワー」では、垂直フィン付きの外装カーテンウォールを採用しています。この垂直フィンにより日射を遮蔽することができ、熱負荷の低減に効果があります。



日射遮蔽効果のある垂直フィン付きカーテンウォール

### 「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、(財)建築環境・省エネルギー機構の「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。併せて、同機構が交付する「環境・エネルギー優良建築物マーク」の取得も行っています。



東京倶楽部ビルディング

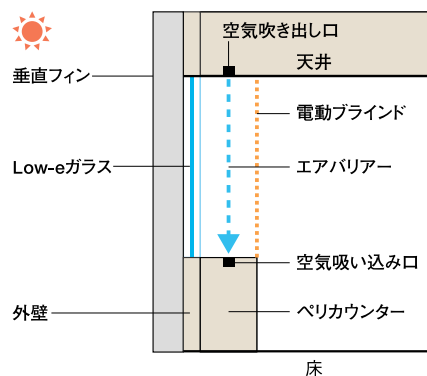
### 「環境・エネルギー優良建築物マーク」取得状況(2007年)

建物名	所在地	取得年月	対象
東京倶楽部ビルディング	東京都千代田区	2007年1月	事務所部分



### 窓際部分の断熱・遮熱対策

「赤坂Bizタワー」(東京都港区)では、外気や日射の影響を受けやすい窓際部分の断熱・遮熱を高めるため、天井から空気を吹き出しベリカウンターで吸い込む形式の空調を設置してエアバリアーを形成し、窓による熱負荷・熱損失を抑えています。また、窓ガラスには断熱・遮熱性能の高いLow-eガラスを採用しています。外側には日射を遮蔽するため、建物南面にはテラコッタルーバーを、その他の面には垂直フィン付きカーテンウォールを取り付けています。



窓際部分の断熱・遮熱対策概略図

### 自然エネルギーの活用

オフィスビルや商業施設、賃貸マンションにおいて、太陽光発電の導入などを行っています。また、商業施設でのハイサイドライトやトップライトの採用、ドライミストの導入、オフィスビルでの外気冷房の採用など自然を活用した省エネルギー設計に努めています。

### 太陽光発電式街灯

2008年1月に竣工した「赤坂サカス」(東京都港区)では、道路沿いの街灯に太陽光発電式街灯を3本設置しています。



赤坂サカスの太陽光発電式街灯

### トップライト、ハイサイドライトによる自然採光

「三井アウトレットパーク多摩南大沢」(東京都八王子市)や「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)の増床部、「三井アウトレットパーク入間」(埼玉県入間市)などの商業施設では、トップライトやハイサイドライトを採用し、自然採光を確保することで、照明などの電力消費を抑えています。

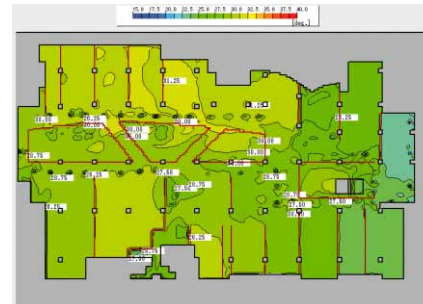


ららぽーとTOKYO-BAYのハイサイドライト

また、「三井アウトレットパーク多摩南大沢」では、ハイサイドライトの形状を工夫することで直達する日光を抑えるとともに、ハイサイドライトからの熱負荷の低減を図っています。

### 熱環境シミュレーションに基づく空調計画と余熱排気システムの採用

「ららぽーとTOKYO-BAY」の建て替えリニューアル設計時において、熱環境シミュレーションを実施しました。トップライトの仕様や余熱排気位置などの諸条件を変えて建物内での温度分布などを予測し、その結果に基づき最適な空調計画と余熱排気システムを採用しました。



熱環境シミュレーション結果の例

### 水環境の保全のために～水の有効利用設計～

都市部では、地表面がコンクリートやアスファルトなどで覆われ、雨水が地下に浸透せず一気に河川などに流出してしまい、洪水や地下水位の低下などを招いています。

また、世界各地で水不足が大きな問題になりつつあります。

三井不動産グループは、生き物の生存に欠かせない貴重な水資源を守り、都市の健全な水環境を保全するため、節水型機器の採用や雨水・中水の利用、地下水の涵養など、水の有効利用に配慮した設計に努めています。

### 節水型機器の採用

オフィスビルや商業施設において、トイレに自動感知フラッシュバルブや自動水栓などを採用しています。2007年度に増床・リニューアルした「三井アウトレットパーク多摩南大沢」、「ららぽーとTOKYO-BAY」の増床・リニューアル部と、2007年11月に開業した「ララガーデン春日部」(埼玉県春日部市)や2008年9月に開業した「三井アウトレットパーク 仙台港」(仙台市宮城野区)に採用しました。

### 雨水・中水の利用と地下水涵養

オフィスビルや商業施設、分譲マンションにおいて、雨水・中水利用に努めています。また、雨水の地下浸透を促進するため、浸透性舗装や雨水浸透トレンチなどを導入しています。

2008年3月に竣工した「淀屋橋三井ビルディング」(大阪市中央区)では雨水利用を、「赤坂Bizタワー」では中水利用を行っています。また、「ララガーデン春日部」の平置き駐車場の舗装面(約1,560㎡)や「ララガーデン川口」(埼玉県川口市)の開発道路の歩道の一部(約630㎡)、「赤坂サカス」の構内道路の車道と歩道(約5,061㎡)などに浸透性舗装を採用しました。



赤坂サカスの浸透性舗装

### 有害物質削減のために～有害物質負荷低減設計～

三井不動産グループは、建物の使用者や環境に対する有害物質による負荷を低減するため、土地の取得や建物の設計段階から、有害物質を持ち込まないよう配慮しています。

### シックハウス対策

オフィスビルや商業施設、分譲・賃貸マンション、戸建住宅では、シックハウスの原因物質であるホルムアルデヒドなどのVOC(揮発性有機化合物)を持ち込まないようにするため、建物の部材や接着剤、塗料などの建材には、低ホルムアルデヒド(JIS・JAS:F☆☆☆☆、F☆☆☆☆<sup>※5</sup>)のものを標準で採用しています。

また、オフィスビル、分譲マンション(一部)・賃貸マンションでは、内装工事終了後お客さまへの引渡し前に室内空気環境中のVOC濃度を測定しています。三井不動産レジデンシャル(株)が提供する戸建住宅については、「戸建住宅設計標準」に基づく設計によるシックハウス対策の効果を確認するため、いくつかのサンプル物件を選び、VOC測定を実施しています。2007年度は12月に、4物件4棟についてホルムアルデヒドやアセトアルデヒド、トルエンなど7物質について測定を実施し、厚生労働省指針値を下回る結果を得ています。



VOC測定

※5 F☆☆☆☆、F☆☆☆☆: JIS(日本工業規格)・JAS(日本農林規格)におけるホルムアルデヒド放出量の表記記号。F☆☆☆☆はホルムアルデヒド放出量0.3mg/ℓ以下で最も放出量が少ない等級。F☆☆☆☆は0.5mg/ℓ以下で2番目に少ない等級。

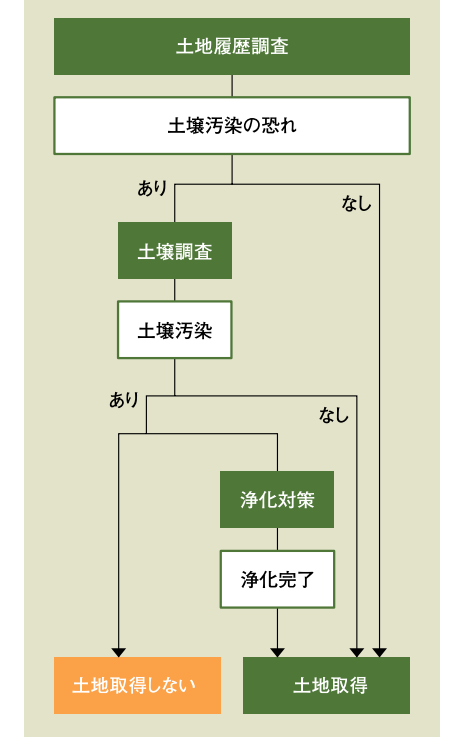
### 特定フロン対策

特定フロンはオゾン層破壊物質としてその製造や使用が規制されています。そのため、設計段階から特定フロンを使用しない設備機器や建材の採用を進めています。オフィスビルにおいては、特定フロンを使用しない断熱材を標準仕様としています。また、賃貸マンションにおいても特定フロンを使用しない断熱材やプラスチック成形材の採用を進めています。商業施設の新規施設や分譲・賃貸マンションの共用部においては、特定フロンを使用しない空調機を採用しています。また、三井ガーデンホテルズにおいては、特定フロンを使用しない冷蔵庫の採用を進めています。

### 土壌汚染の事前確認

三井不動産グループでは、土地取得前に、原則として取得対象となっている土地の土地履歴調査を実施しています。また、必要に応じて土壌調査や浄化対策を実施し、土壌汚染によるリスクを持ち込まないようにしています。

### 土地取得に係る土壌汚染チェックフロー



### CO<sub>2</sub>排出量を表示する家庭用ガス給湯リモコンを開発

三井不動産レジデンシャル(株)は、2008年6月、東京ガス(株)と共同でCO<sub>2</sub>排出量を表示する家庭用ガス給湯リモコン「セーブアースディスプレイ」を開発しました。ガスなどのエネルギー消費量やCO<sub>2</sub>排出量の状況を可視化すると5~15%の省エネルギー効果があると言われており<sup>※4</sup>、各家庭でのCO<sub>2</sub>削減取組みの一助になればと考えています。

今後、都内新築分譲マンションに順次導入していく予定です。



※4 (独)新エネルギー・産業技術総合開発機構の実証試験によるものです。



省資源・廃棄物削減のために  
～省資源・長寿命設計～

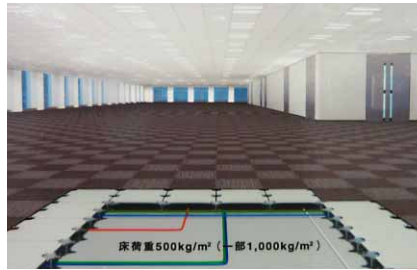
日本の建物は、建てては壊すという形で更新が繰り返されてきており、欧米諸国に比べ短命であるといわれています。建物の建設には大量の資材とエネルギーが必要であり、短期間で建て替えると大量廃棄物の発生にもなります。

三井不動産グループは、短命な建物はエネルギーや資源の浪費、大量廃棄物の発生につながるとして、建物のライフサイクル全体での環境負荷を低減するためには、長く使える建物を提供していくことが重要であると考えています。建物の耐久性を高めるとともに、リニューアル・リフォームしやすい設計にすることで、建物の長寿命化を図っています。また、省資源を図り循環型社会の形成に貢献するよう、再生資材の使用に努めています。

オフィスビルの長寿命設計

オフィスビルにおいては、耐震性や耐久性の高い建物であることはもちろんのこと、時代とともに変化するワークスタイルにかかわらず長く使い続けられる建物を提供することが、建物の長寿命化にとって最も重要と考えています。そのため、床荷重能力や空調能力にゆとりを持たせ、また、設備機器の入れ替えスペースや空配管スパー

スの確保、配管・ダクトの更新がしやすい外部シャフトの採用など、リニューアルしやすい設計に努めています。



ゆとりある床荷重能力

マンションの長寿命設計

分譲・賃貸マンションにおいては、コンクリートの劣化軽減、耐久性・耐火性・保守管理性の高い建材の採用などを標準設計に盛り込んでいます。また、二重床、二重天井などリフォームしやすい構造とし、建物の長寿命化を図っています。

戸建住宅の長寿命設計

三井ホーム(株)の戸建注文住宅では、耐震性・耐火性・耐風性に優れ、ねじれや歪みの少ないツーバイフォー工法を採用しています。また、基礎には、床下全面に鉄筋コンクリートを打設したフルベース基礎や、基礎の全周で換気ができるBS土台スペーサー工法などを採用し、耐久性を高めています。

さらに、構造躯体について10年目有料

メンテナンス条件付き20年保証システムなどの、長寿命化のためのアフターサービスも提供しています。



三井ホーム(株)のツーバイフォー工法住宅



鉄筋コンクリートで床下全面を覆うフルベース基礎

省資源設計

オフィスビルや商業施設では、廃棄物を再生した再生資材を採用しています。例えば、「淀屋橋三井ビルディング」では再生砕石や再生骨材を使用しています。また、「ララガーデン川口」では外構舗装(駐車場、道路など)の約80%の舗装材に再生アスファルトを使用しています。

緑の保全のために  
～緑化・保全設計～

都市部においては経済性や利便性を優先した開発が進められてきたため緑が少なく、潤いややすらぎに乏しく、また、ヒートアイランド現象などが大きな問題となっています。

三井不動産グループは、都市部におけるヒートアイランド現象の緩和や潤いとやすらぎ空間の創出、自然環境の保全、さらには地球温暖化の緩和などに貢献するよう、緑化や緑の保全に努めています。

緑化

緑の少ない都市部で可能な限り緑を確保するため、各事業部門において独自の設計基準を設け、地域や物件の特性に応じた緑化に努めています。

緑あふれる住環境の創出  
(パークシティさいたま北)

「パークシティさいたま北」(さいたま市北区)は、住宅・商業・業務・公園・学校ゾーンなどにより構成される土地区画整理事業地内において開発中の大規模分譲マンションです。「パークシティさいたま北」では、同土地区画整理事業により整備される約1万㎡の都市公園と連続するように、約7,000㎡の「ガーデンプロムナード」と「セントラルガーデン」を配し、緑あふれる住環境を創出しています。「セントラルガーデン」は、隣接する都市公園とのつながりを考慮しつつ、日本の四季をテーマとした植栽を配し、四季折々の風情が楽しめるように設計しています。また、家庭菜園や子どもたちがのびのびと遊べるような大きな芝生広場を配置しています。

なお、「セントラルガーデン」はプライベートガーデンで外部の人の立ち入りはできませんが、都市公園と隣接する「ガーデンプロムナード」などには散策路を設け、地域の方にも利用していただけるように計画しています。

限られた敷地で

周辺環境に配慮した緑化  
(パークアクシス辰巳ステージ)

2008年1月に竣工した賃貸マンション「パークアクシス辰巳ステージ」(東京都江東区)は、北側の都立辰巳の森海浜公園と南側の都立辰巳の森緑道公園の間に位置しています。限られた敷地内で、これら2つの緑地のつながりに配慮して緑を配置しました。敷地外周部には季節を感じる花々や誘鳥木を植栽。屋上にはコウライシバと一部に低木を植栽し、ウッドデッキを配して屋上庭園とし入居者の憩いの場として提供しています。また、都立辰巳の森海浜公園側の立体駐車場の壁面には、道路の街路樹などと調和するよう緑化を施しています。



南北の公園を結ぶパークアクシス辰巳ステージの緑道

敷地面積約25%の緑を確保  
(三井アウトレットパーク 入間)

「三井アウトレットパーク 入間」は、緑豊かな周辺環境との調和を図り、「森」をテーマとした建築デザインや各種アートワークを設置するとともに、施設の外周部に緑地を配置しています。また、元々この地に生育していたケヤキやサクラなどの既存樹木を移植し土地の記憶を継承した公園を整備し、約20,000㎡を緑地として確保しました。さらに、屋上緑化や壁面緑化を施し、敷地面積の約25%の緑を確保しています。



三井アウトレットパーク 入間の公園



パークシティさいたま北完成予想図

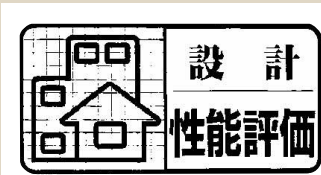


都市公園から続くパークシティさいたま北の緑地

「住宅性能表示制度の評価書」の取得

分譲マンションでは、長寿命設計やそのほかの環境性能などの客観的な指標として、「住宅性能表示制度<sup>※6</sup>の評価書」を設計段階と完成段階に取得することとしています。

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ハイレベルで応えます。



設計住宅性能評価マーク(新築住宅)



建設住宅性能評価マーク(新築住宅)

※6 住宅性能表示制度：建物の構造の安定、高齢者への配慮、省エネルギー、シックハウス対策などの住宅性能を評価し、住宅性能に関する信頼性の高い情報を提供するための仕組みで、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。設計段階と完成段階での性能評価があります。





既存樹木の保存

都市の再開発に当たっては、その場所に育つ既存の樹木や森林の保存を図るとともに、遺物や地形などを可能な限り生かし、その土地が持つ記憶を継承していくことに努めています。

既存樹木を公園のシンボルツリーとして保存  
(芝浦アイランドブルームタワー)

2008年9月に竣工した「芝浦アイランドブルームタワー」(東京都港区)は工場跡地を開発した賃貸マンションです。元の工場には1本の古くて大きなプラタナスがありました。地域のシンボリックな樹木であったため、「芝浦アイランドブルームタワー」に隣接する港区立プラタナス公園のシンボルツリーとして移植し、大切に保存しています。

既存樹木を生かした駐車場  
(三井のリパーク代官山フォレスト)

三井不動産販売(株)は、樹木の伐採を最小限にとどめ、既存の樹木を生かした駐車場「三井のリパーク代官山フォレスト」(東京都渋谷区)を2008年8月に開設しました。駐車場内に元々あった樹木の一部をそのまま残し、また、外周部の樹木を伐採せず残すなど、代官山という閑静な街のイメージや周辺の緑地に配慮した造りとなっています。



既存樹木をそのまま残した三井のリパーク代官山フォレスト

土地の記憶を継承し周辺環境に配慮した植栽計画 (赤坂サカス)

赤坂は坂の多い地域で、「赤坂サカス」(東京都港区)の開発エリアも起伏のある

地形でした。そこで、エリア内の坂や丘など起伏のある地形を生かし、また、開発エリア内にあった既存樹木64本を移植し(敷地内へ58本、提供公園へ6本)、既存樹木の保存も図り、土地の記憶を継承する形で開発を進めました。

「赤坂サカス」では、屋上緑化を含めて敷地面積の約21.4%を緑地として確保していますが、北側の丘の下には住宅地が広がっていることから、これらの住宅地に配慮し、緑地を北側に重点的に配するとともに、散策路や憩いの広場、提供公園である円通寺坂公園を設置し、憩いの場として提供しています。また、「サクラを咲かす」を開発コンセプトの1つに掲げ、開発エリア内にあったソメイヨシノの既存樹木30本を敷地内のさくら坂沿いなどに移植しました。さらに、約2カ月間にわたってサクラが楽しめるように、日本三大桜の1つと言われる国の天然記念物である福島県三春の滝桜の子孫樹をはじめとする数種類のサクラ約70本を新たに植栽しています。



移植したサクラ並木

赤坂サカスの北側から見た全体パース図



東京ミッドタウンが「緑の都市賞 国土交通大臣賞(緑の地域づくり部門)」を受賞

「東京ミッドタウン」(東京都港区)は、2007年10月に(財)都市緑化基金主催の「平成19年度 緑の都市賞 国土交通大臣賞(緑の地域づくり部門)」を受賞しました。「緑の都市賞」は、(財)都市緑化基金が「都市の環境改善や景観の向上等に取組み、木や花などの緑を用いて緑あふれる環境づくりや街並みづくりに成果をあげている市民団体や企業などを表彰する」ものです。

今回の受賞は、旧防衛庁時代の樹木を保全・活用するとともに、隣接する港区立檜町公園と一体的に整備した約4haのオープンスペースや屋上緑化などによって、周辺地域とのグリーンベルトの形成やヒートアイランド現象の緩和に効果をもたらしていることが評価されたものです。



東京ミッドタウンの緑地 撮影：株式会社ミヤガワ

特集

オフィスの環境配慮  
～淀屋橋三井ビルディング～



「淀屋橋三井ビルディング」(大阪市中央区、2008年3月竣工)の開発に当たっては、省エネルギーやCO<sub>2</sub>の削減、水の有効利用、有害物質の負荷低減、省資源や建物の長寿命化、緑の保全など、さまざまな環境配慮を設計に盛り込み、ライフサイクルを通して環境負荷の少ない建物を目指しました。

水の有効利用

○地下に雨水貯留槽(約200m<sup>3</sup>)を設置し、雨水を植栽への散水やトイレ洗浄水に利用しています。

有害物質の負荷低減

○空調機の冷媒や断熱材に特定フロンを使用していません。

省エネルギー・CO<sub>2</sub>削減

- 窓ガラスにLow-e複層ガラス、庇とブラインドを設けることで、窓際の高断熱・高遮熱化を図っています。
- 季節の中間期に外気を利用して冷房する外気冷房や、自然換気を取り入れています。
- オフィスでは、センサーで照度を感じし明るさを調整する自動調光システムを採用。インバータ付きで消費電力も抑えます。
- 廊下などには人感センサー付き照明を、セキュリティエリアにはセキュリティシステムと連動した自動消灯システムを採用しています。
- 在席ゾーンの空調は各自のパソコンから調節が可能で、ゾーンごとに電源のON/OFFや温度の調節ができます。
- 南側の2階デッキの屋根と建物外壁部に薄型太陽電池とLEDライトを組み込んだガラスを採用。昼間は太陽光で発電し建物内の商用電力の一部に使用。夜間は省電力LEDライトとして使用しています。
- 変流量・変水量制御、大温度差送風・送水型の空調機を採用することで、搬送エネルギーの低減を図っています。



Low-e複層ガラス、庇とブラインド



外気の取入口



センサー付き自動調光システム



廊下の人感センサー



南側2階デッキ



太陽光発電ができるガラスの屋根

省資源・長寿命化

- 耐震性、耐風性、耐久性の高い構造としました。
- 床積載荷重を標準値よりも高く設計し、また、配管やダクトなどの更新がしやすい外部シャフト(テクニカルスリット)を採用するなど、将来の機能変化に応じられるゆとりを確保しています。
- 部材等の基本寸法規格を統一し、端材の発生抑制や部分交換を可能とし、省資源化を図っています。
- オフィス室内の柱数を少なくし、天井高2.8mを確保。また、グリッド天井システムを採用するなど、さまざまなレイアウト変更にも柔軟に対応可能です。グリッド天井は、600mm角の天井板をはめ込んだもので、この天井板の移動で照明や空調の噴出し口などの位置を変更でき、省エネルギーにもつながります。また、破損等があった場合も、破損箇所のみを取り替えが可能で、省資源や廃棄物削減にもなります。



グリッド天井

緑・緑の保全・ヒートアイランド対策

- 低層部の屋上を緑化し、約200m<sup>2</sup>の屋上庭園(専用使用庭園)として提供しています。
- 外周部の道路沿いを緑化しています。



屋上庭園



外周部の緑化



# エコ技術に触れる場の提供 ～ららぽーと新三郷～

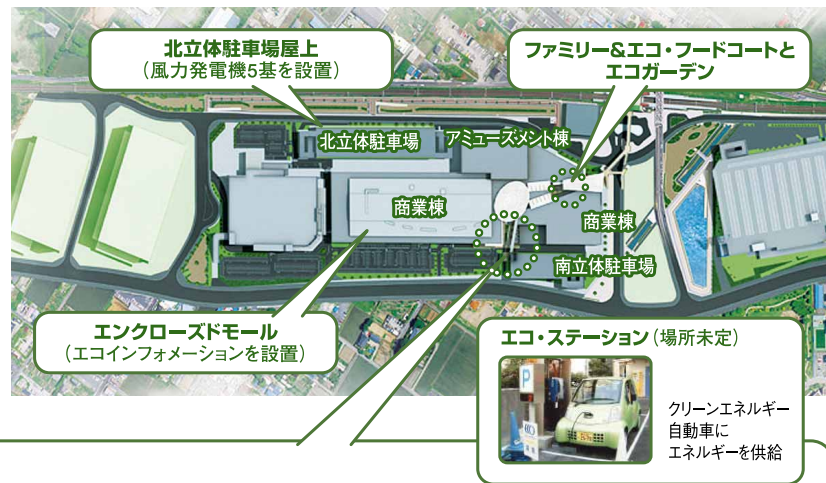
「新三郷 ららシティ」内に2009年9月に開業予定の「ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)では、物を売るだけでなく、地域の文化的価値の創造に貢献していきたいと考えています。そこで、建物の環境配慮のほか、さまざまなエコ技術(環境配慮技術)をお客さまに“目で見て(視覚)、肌で感じて(触覚)いただく空間”を提供していく計画です。



## エコ技術を体感できる「eco広場」

「eco広場」はさまざまなエコ技術を集めた広場で、地球温暖化防止やヒートアイランド抑制などのエコ技術を広場全体に配置し、エコ技術の説明板や計測数値などを表示していく予定です。将来的には地域の環境教育の場としても提供していきたいと考えています。

「eco広場」のほかに、北立体駐車場の屋上に風力発電機5基を、エンクロードモール内にエコインフォメーションを、また、エコステーション(場所未定)を設置する予定です。



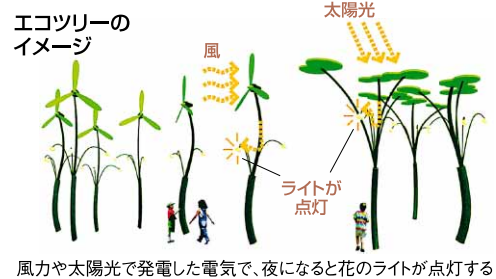
## eco広場

 <p><b>ドライミスト</b> 超微細な霧状水滴の気化熱で外気温を下げる</p>	 <p><b>リサイクル材を使用したベンチ</b> 木材とプラスチックの再生複合材を使用</p>	 <p><b>パーゴラ</b> CO<sub>2</sub>吸収、ヒートアイランド抑制効果</p>
 <p><b>光触媒インターロッキングブロック</b> 透水・保水機能、CO<sub>2</sub>吸収機能、NOx吸着機能を持つ</p>	 <p><b>壁面緑化</b> CO<sub>2</sub>吸収、ヒートアイランド抑制効果</p>	 <p><b>遮熱性舗装</b> 赤外線を反射させ舗装面の蓄熱量を抑制</p>
 <p><b>レンタル自転車</b> 自動車の使用を抑制(無料貸し出し)</p>	 <p><b>保水性舗装</b> 保持した水分の気化熱で舗装面の温度上昇を抑制</p>	 <p><b>木質舗装</b> 保水性が高く、舗装面の温度上昇を抑制</p>
 <p><b>芝生パーキング</b> 保水性があり路面の輻射熱を低減</p>	 <p><b>シンボルツリー</b> CO<sub>2</sub>吸収、ヒートアイランド抑制効果</p>	 <p><b>クールウォール</b> 保水性が高く壁面表面温度を低減</p>
 <p><b>太陽光発電</b> 太陽光で発電。ドライミストの電力を供給</p>	<p>注) 写真はすべてイメージ写真です。また、採用するエコ技術などについては構想段階のものであり、変更になる可能性があります。</p>	

## ファミリー&エコ・フードコートで楽しみながらエコ技術に触れる

オープンモール内の「ファミリー&エコ・フードコート」と隣接する「エコガーデン」は、子どもたちが自由に歩き回ったり触ったり、楽しみながら食や環境について学ぶことができる場として提供していく計画です。

例えば、子どもたちに風力や太陽光によって電気ができることを楽しみながら理解してもらえように、木の形をした太陽光発電機や風力発電機(エコツリー)を設置する予定です。そのほか、振動や音で発電するシステムも組み込んでいく予定です。



# 管理運営時の環境負荷を 低減するために ～環境負荷低減活動～

三井不動産グループは、建物の管理運営などの事業活動において、グリーン購入に努めるとともに、エネルギーや水、紙、薬剤などの使用量、CO<sub>2</sub>や廃棄物などの排出量を削減し環境負荷の低減に努めています。また、緑の保全などにも取り組んでいます。

## グリーン購入

三井不動産グループ各社において、事務用品やユニフォーム、社用車などのグリーン購入を進めています。

## 三井不動産住宅サービス(株)のグリーン購入

三井不動産住宅サービス(株)は、マンションの管理運営・保守・保安・清掃業務などを行っており、ユニフォームにエコマーク認定商品を採用しています。また、社用車の更新時にエコカーへの切り替えを進めており、2007年度末現在で社用車66台中2台がエコカーとなっています。2008年度にはエコカーを6台に増やす予定です。

## 三井不動産の事務関係でのグリーン購入

三井不動産の本社・支社・支店の事務関係では、自社の「事務用品のグリーン判断基準」に基づき、事務用品(文具、OA用紙など)のグリーン購入を推進しています。2008年1月に製紙会社各社による古紙配合率偽装が発覚しましたが、購入し

た再生紙使用製品すべてについての偽装の有無の確認が困難なため、2007年度のグリーン購入率<sup>※1</sup>の報告は差し控えていただきます。なお、購入した再生OA用紙については、古紙配合率の偽装はあったものの70%以上の配合率であったことを確認しました(詳細は51ページを参照)。2007年度のOA用紙の再生紙使用率<sup>※2</sup>は92%でした。

※1 グリーン購入率: 事務用品(ファイル、ノート、紙製品、筆記具・修正用品等)のうち、三井不動産の「事務用品のグリーン判断基準」に適合する製品の占める割合(購入金額ベース)。

※2 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)。

## CO<sub>2</sub>削減のために ～省エネルギー・CO<sub>2</sub>削減活動～

三井不動産グループでは、省エネルギー型の建物を提供するだけでなく、建物の管理運営時に排出するCO<sub>2</sub>を削減するため、日々の事業活動の中での省エネルギー活動のほか、設備機器の省エネルギー設備への切り替え、設備の運用管理による省エネルギー化などに取り組んでいます。

## 省エネルギー活動

三井不動産グループでは、日々の事業活動の中で、クールビズの実施や無駄な照明やパソコンのOFF、アイドリングストップなどの省エネルギー活動に取り組んでいます。

三井ガーデンホテルズでは、2007年12月から「チーム・マイナス6%」に参加し、省エネルギー活動に取り組んでいます。「チーム・マイナス6%」や三井不動産グループ独自の環境ロゴマークを使用した啓発ポスターを掲示して、従業員の啓発を行っています。また、電球交換の際には、可能な限り白熱球から蛍光灯へ交換しています。



「チーム・マイナス6%」のポスター



## 社員コメント

## ファースト・ファシリティーズ(株)本社ビルの省エネルギーモデルビル化



ファースト・ファシリティーズ(株) 環境事業推進部 吉原 英樹

ファースト・ファシリティーズ(株)は、お客さまに対し建物の省エネルギー化提案などを行っています。そこで、現在販売されている先進的な省エネルギー型設備を実際に使用してその効果を確認できるようにするとともに、直接ショールーム感覚で見たり触れたりできるよう、本社ビル(東京都台東区)の省エネルギーモデルビル化を進めています。2007年度は、全館のオフィス内照明機器をフロアごとに種類を変えて、最新のインバータ省エネルギータイプに交換しました。また、人感センサー等や、BEMS機能付きの中央監視装置も導入しました。2008年度は、遮熱窓フィルムや遮熱塗装、トイレの節水装置などの導入を予定しています。

今後は、これらの設備を実際に使用してその効果を確認した上で、より实际的で効果的な提案を行っていきたく考えています。



ファースト・ファシリティーズ(株) 本社ビル



省エネルギー工事の実施

2007年度に「丸の内三井ビルディング」(東京都千代田区)では、(独)新エネルギー・産業技術総合開発機構(NEDO技術開発機構)の補助を得て、高効率な熱源設備への改修工事を実施しました。また建物内のエネルギー使用状況や設備機器の運転状況を一元的に把握し、きめ細かな監視制御を可能とするため、BEMS<sup>※3</sup>を導入しました。



BEMS導入

計画的なCO<sub>2</sub>削減のための取組み

ビルディング事業部門では、既存オフィスビルの管理運営時の計画的なCO<sub>2</sub>削減の取組みを進めています。

2007年度には、既存オフィスビルでのエネルギー使用状況や設備機器の運用管理状況などのモニタリング調査として、「八重洲三井ビルディング」(東京都中央区)、「神保町三井ビルディング」(東京都千代田区)、「新川崎三井ビルディング」(川崎市幸区)の空調設備を中心に、専門業者による省エネルギー診断を実施しました。2008年度は、抽出した課題に基づき改善方針を決定し省エネルギー対策を実施します。さらに、7ビルを追加して省エネルギー診断と対策を実施します。これら10ビルの省エネルギー対策による削減効果を検証し、他のビルへの省エネルギー対策の水平展開を検討していく予定です。

水環境の保全のために  
～水の有効利用活動～

三井不動産グループでは、日々の事業活動において節水を心がけるとともに、お客さまへの節水協力の呼びかけなども行っています。

節水活動

三井ガーデンホテルズでは、客室の浴槽に適正水位シールを貼付し、お客さまにも節水にご協力いただいているほか、従業員用トイレなどに節水を呼びかけるポスターを掲示し、従業員の節水意識の向上を図っています。また、節水型水栓などの切り替えも進めており、2007年度には、「三井ガーデンホテル銀座プレミア」(東京都中央区)でシャワー水栓に節水コマを取り付けたほか、一部のホテルにおいては、従業員用トイレを自動水栓に切り替えました。



客室浴槽に貼付している  
適正水位シール



三井ガーデンホテルズで  
従業員向けに掲示している  
節水意識啓発ポスター

有害物質削減のために  
～有害物質削減・  
適正管理活動～

三井不動産グループでは、管理運営時の有害物質による環境負荷を低減するため、薬剤の使用量の削減や環境負荷の少ない薬剤への切り替えなどに取組み、有害物質の削減に努めています。また、有害物質の漏洩、飛散などによる環境負荷を防止するため、適正に管理し、処理しています。

光触媒による薬剤使用量の削減

光触媒は、紫外線が当たるとその表面に強力な酸化力が生じるため、表面に接触する有機化合物や細菌などを除去する機能を持っています。三井不動産はこの光触媒の機能を利用して、4社共同で開発した「丸型光触媒浄水機」を「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)、「東京ミッドタウン」(東京都港区)、「セレスティン芝三井ビルディング」(東京都港区)の観賞池などの水景や、「三井別館」(東京都中央区)のクーリングタワーに導入し、薬剤使用量を削減しています。なお、2008年1月に竣工した「赤坂Bizタワー」(東京都港区)の水景にも導入しています。また、光触媒を建物の外壁や喫煙室のガラスに塗布し、その効果を検証中です。



「丸型光触媒浄水機」を導入した赤坂Bizタワーの水景



東京ミッドタウンに設置されている「丸型光触媒浄水機」

環境負荷の少ない  
清掃用薬剤への切り替え

ファースト・ファシリティーズ(株)は、清掃業務で使用する薬剤を環境負荷の少ない薬剤へと切り替えを進めています。2002年度から環境負荷の少ない洗剤やワックスの研究を複数のメーカーと実施し、検証作業を行ってきました。その結果に基づき、2007年度に自主選定基準を策定し推奨商品を選定しました。客先指定品を除く床表面用、トイレ用、洗面・給湯用洗剤について、随時切り替えを進めています。また、カーペット用洗剤、床ワックス、剥離剤については、候補商品の性能テストを実施中です。さらに、清掃用薬剤使用量自体の削減を図るため、電解水や髪の毛の数百分の一の太さという超極細繊維でできたマイクロファイバークロスの使用などを検討しています。

特定フロン・特定ハロンの適正処理

既存のオフィスビルや商業施設、ホテルでは、空調機や冷蔵庫などの更新時に、特定フロン等を使用しない機器への切り替えを進めています。保有している特定フロン等を使用した機器などについては適正に管理しています。また、これらの機器を撤去・廃棄する際には、フロン回収・破壊法に基づき適正に処理しています。

PCB廃棄物の  
適正保管・管理と適正処理

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に回収したPCB廃棄物を、法律に基づき届出するとともに、適正に保管・管理しています。2007年4月～2008年6月の間に処理が完全に完了したPCB廃棄物は、オフィスビル7棟の73台(コンデンサ34台、トランス類39台)。処理施設への搬入が完了したものの処理が遅れているものは、オフィスビル5棟の264台(コンデンサ)です。

そのほか、オフィスビル(4棟)、商業施設(2施設)、ホテル(1ホテル)でPCB廃棄物を保有していますが、適正に保管・

管理しています。

オフィスビルでのアスベスト対策

三井不動産グループが保有・管理運営するオフィスビルでは、アスベスト吹付材の使用状況調査を終了しました。アスベストの使用を確認した建物においては、随時、除去・封じ込めなどの作業を進めているほか、継続使用中の建物においては、全国的に最も厳しいといわれている東京都の指針に基づき、適正に管理しています。また、2007年度にアスベストの飛散など緊急事態が生じた場合の緊急対策体制を構築し、2008年度から運用しています。

なお、2008年2月に建材中のアスベストの分析対象物質が追加されて6物質となったため、2008年度中に追加調査を実施する予定です。

省資源・廃棄物  
削減のために  
～3R活動～

三井不動産グループは、省資源・廃棄物削減のために、リデュース(発生抑制)、リユース(繰り返し使用)、リサイクル(再生利用)の3R活動に取り組んでいます。

リデュースの取組み

三井不動産グループでは、事務関係や営業関連などでの紙使用量の削減や、商業施設での従量課金制度の導入、ホテルでの使い捨て製品使用の抑制など、リデュースに取り組んでいます。

従量課金制度と  
廃棄物排出量計測の推進

商業施設では、テナントからの排出量に応じて課金する従量課金制度を導入することで、廃棄物の発生抑制を図っています。また、施設内にごみ計量器を設置し、テナントから排出される廃棄物を計量することで、排出量の把握とテナントの意識向上を図っています。なお、2008年7月

末現在、三井不動産グループが管理運営している施設のうち従量課金制度を導入している施設は25施設です。

ホテルでのリデュースの取組み

三井ガーデンホテルズでは、12ホテルにおいて個別包装となっていたボディソープ、シャンプー、リンスをディスペンサー化し、これまで使い切らずに捨てられていたアメニティグッズの発生抑制を図っています。また、2007年度には11ホテルにおいて客室トイレトーパーの使い切りをお願いするシールを貼付しました。さらに、10ホテルで共用部のトイレにジェットタオルを設置し、ペーパータオルを廃止しています。



ディスペンサー

リユースの取組み

三井不動産グループでは、リユースに努めています。

花卉流通用バケットのリユース

第一園芸(株)では、日本ELFシステム協会のELFバケットシステムに参加し、花卉の流通用バケットのリユースを行っています。ELFバケットシステムは、花卉の収穫・出荷から小売に至る流過程において輸送・販売用の専用バケットを繰り返し使用するシステムです。また、繰り返し使用した後老朽化した専用バケットは完全リサイクルされ、新しいバケットに再生されます。



花卉流通用ELFバケット

※3 BEMS：ビル・エネルギー管理システム(Building and Energy Management System)のことで、エネルギー設備全体の省エネルギー監視・制御を自動化、一元化するシステム。



### リサイクルの取組み

三井不動産グループは、独自のリサイクル・システムを構築するなど、リサイクルを推進しています。

#### ■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、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用紙「都紙再生」やトイレットペーパー、段ボールなどとして再生利用しています。

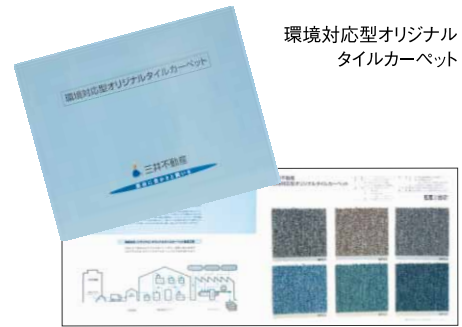
2007年度は、三井不動産グループが管

理運営する都内49棟のオフィスビルから約8,317t、商業施設「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)から約1,172tの古紙を回収し、リサイクルしました。また、このリサイクル・システムで作られた再生紙を三井不動産グループ各社(事務関係)で約348t購入、再生利用しました。

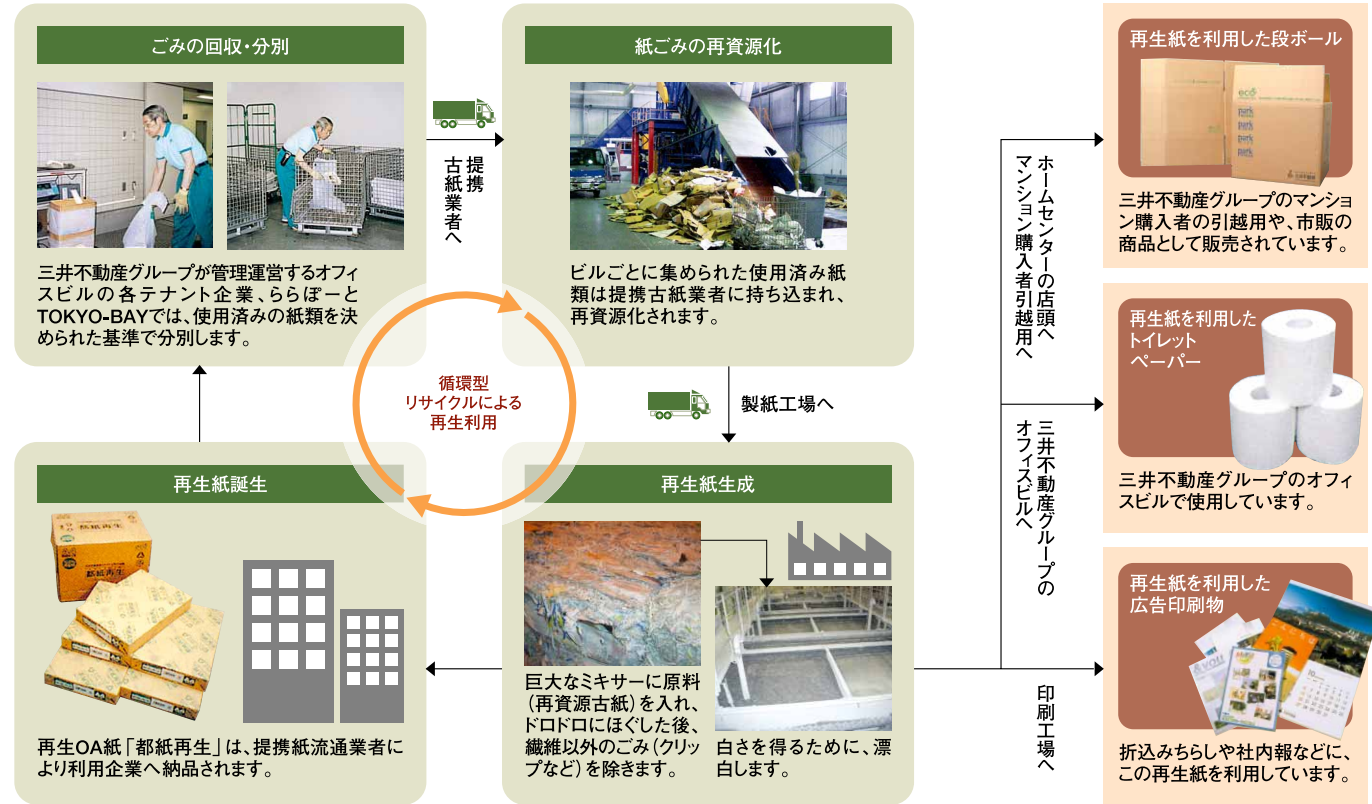
#### ■環境対応型オリジナルタイルカーペット

三井不動産グループが管理運営するオフィスビルから排出される使用済みカーペットを回収し、東リ(株)の協力で開発した環境対応型タイルカーペットの原料としてリサイクルし、首都圏のオフィスビルで再生

利用するシステムを構築しています。2007年度の使用済みカーペットのリサイクル量は約5,000m<sup>2</sup>。環境対応型タイルカーペットの納入量は約25,000m<sup>2</sup>で、2002年度からの累計で約215,000m<sup>2</sup>となっています。



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：三井不動産グループが管理運営するオフィスビル49棟、ららぽーとTOKYO-BAY(2007年度末現在)



#### 「都紙再生」の古紙配合率について

2008年1月に発覚した製紙会社各社による古紙配合率偽装に伴い、「都紙再生」を製造販売している製紙会社から報告と謝罪を受け、「都紙再生」の古紙配合率に偽装があったことが判明しました。

しかし、古紙配合率は100%ではなかったものの70~85%程度配合されていること、今後も独自に構築した古紙リサイクル・ループ・システムを継続し再生利用を推進していくことは必要と考え、「都紙再生」に記載されていた「100%再生紙使用」の表記とエコマークをはずし、「再生紙使用」という表示のみに変更して運用を継続しています。

#### ■生ごみのリサイクル

オフィスビル10棟、商業施設2施設で、飲食店等から排出される生ごみを回収し、バイオマス発電用の原料や飼料としてリサイクルしています。また、グループ会社の(株)キャニの「談合坂店」(山梨県上野原市、中央自動車道談合坂サービスエリア上り線内)においても、レストランなどから排出する生ごみをリサイクルしています。

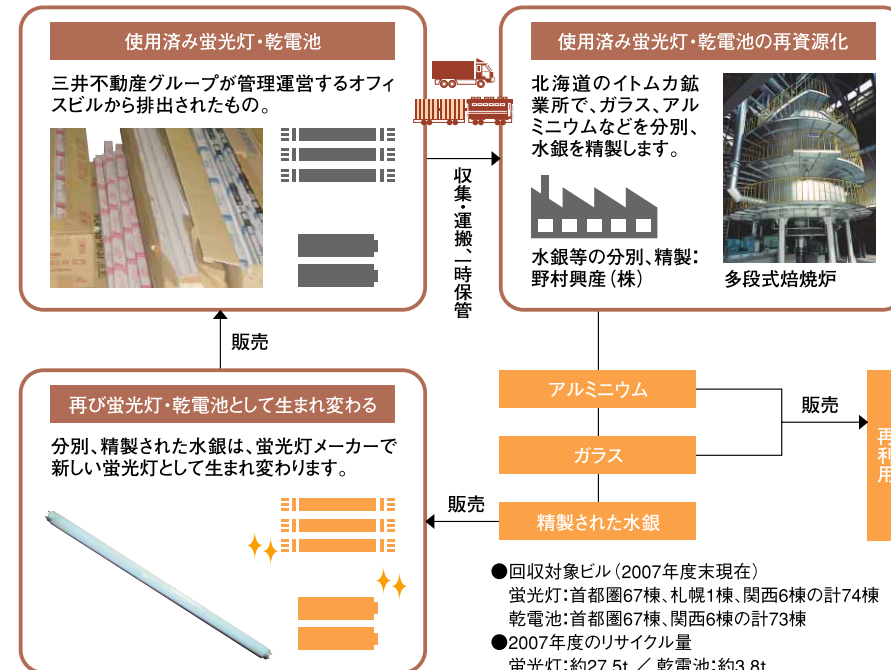
#### 主な生ごみリサイクル実施施設

施設名	所在地
新宿三井ビルディング	東京都新宿区
霞が関ビルディング	東京都千代田区
日比谷三井ビルディング	東京都中央区
日本橋三井タワー	東京都中央区
銀座三井ビルディング	東京都中央区
ららぽーとTOKYO-BAY	千葉県船橋市
ららぽーと柏の葉	千葉県柏市
(株)キャニー 山梨県上野原市(中央自動車道談合坂店)	山梨県上野原市(中央自動車道談合坂サービスエリア上り線内)

#### ■使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル・システム

三井不動産は、5社共同で蛍光灯・乾電池の完全リサイクル・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から排出される蛍光灯と乾電池を

#### 使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル



#### 緑の保全のために ～緑の保全活動～

三井不動産グループは、都市に豊かさ・潤いを提供するため、開発時に緑地を確保するだけでなく、提供後も緑地を適正に維持・管理するとともに、その活用にも取り組んでいます。また、グループ所有林を保全するとともに、募金などを通じて森林保全活動を支援しています。

#### 東京ミッドタウンの緑地の活用

「東京ミッドタウン」は、Diversity On the Greenを開発コンセプトに誕生した街で、

隣接する港区立檜町公園を含め、地区計画面積の約40%が緑あふれるオープンスペースとなっています。この広大な緑地を活用してさまざまなイベント等を開催しています。期間限定で登場するカフェや、敷地内でみつけた植物を使ったクラフト講座、また、2008年の夏にはミッドタウン・ガーデンを流れる小川の水に足を浸して涼を楽しむ「ASHIMIZU」などを開催し、訪れた人々に都会の中で憩いの時間と空間を提供しています。



ASHIMIZU

#### 「ecoガーデンカード」による 森林保全活動への協力

三井ガーデンホテルズでは、2008年3月からお客さまのご理解とご賛同をいただきながら、「ecoガーデンカード」の運用を行っています。「ecoガーデンカード」は、廃棄物の削減と環境創造(緑の保全)を目的として実施しているもので、客室内のアメニティグッズをご使用にならなかった場合、添えてある「ecoガーデンカード」をフロントの回収箱にご投入いただくと、お客さまに代わって三井ガーデンホテルズから環境保護団体に寄付させていただくという制度です。ご協力いただいたカードを集計し、その枚数に応じて年2回(9月と3月)、(財)オイスカ<sup>※4</sup>の国内での森林保全活動に寄付しています。



※4 (財)オイスカ: 1961年に設立された、本部を日本に置く国際NGO(非営利組織)。主にアジア・太平洋地域で農村開発や環境保全活動を展開しており、国内では、農林業体験などを通しての啓発活動や植林および森林整備による環境保全活動を展開しています。





「緑の東京募金」への協力

「緑の東京募金」は、東京都が緑あふれる東京を再生するために2007年12月に創設した制度で、海の森の整備や街路樹の整備、校庭の芝生化、花粉の少ない森づくりに活用されます。三井不動産も同制度の趣旨に賛同し、従業員に募金への協力を呼びかけてきました。従業員からの寄付のほかに、会社としても寄付を行いました。これに対し2008年6月に、東京都から感謝状（東京都知事賞）をいただきました。

また、「東京ミッドタウン」では、2008年8月にジョギングを楽しみながら環境活動に貢献できる参加型エコイベント「ECO JOG」を開催し、その参加登録料と参加1回1ポイント100円を「東京ミッドタウン」が参加者に代わり「緑の東京募金」に寄付させていただきます。



ECO JOGの様子

グループ所有林の適正な維持・管理と育成

三井不動産グループは、北海道の道北地方を中心に合計約5,000haの森林を保有・管理しています。トドマツやエゾマツ、カラマツなどの人工林が全体の約6割を占め、残りの4割弱がミズナラ、ハルニレ、シラカシなどの天然林となっています。人工林については、つる切りや間伐、計画的な植林などの施業を適宜行い、適正な維持・管理を行っています。また、一部伐採し、木材として売却も行っています。

森林は、生態系の保全や水源の涵養、CO<sub>2</sub>の吸収・固定などの地球環境の保全



三井不動産グループが所有・保管する森林

において重要な役割を担っています。ちなみに、グループ所有林による年間CO<sub>2</sub>吸収・固定量は、約24,200t-CO<sub>2</sub><sup>※5</sup>になります。三井不動産グループは、地球環境の保全に少しでも貢献できるよう、引き続き、グループ所有林の適正な維持・管理と育成に努めていきます。また、森林に対する関心を高めるため、グループ所有林を活用した環境教育や環境イベントなども計画しており、2008年秋には、従業員による植林活動などを行う予定です。

※5 グループ所有林の年間CO<sub>2</sub>吸収・固定量は、北海道の計算式を採用し、成長量にバイオマス係数0.6、炭素含有率0.5を乗じて求めています。

特集

経年優化

人がつくったものの多くは時の経過とともに劣化します。しかし、木々は時の経過とともに育ち、多くの命を育み、人々に安らぎを与え、人と人、人と自然のつながりを生み、温もりのある豊かな環境をつくります。三井不動産グループは、時間とともに熟成する緑あふれる「経年優化」の街づくりを進めています。



湘南国際村 (左右とも)

ふるさとの森づくり

三井不動産グループは、1980年～2000年の戸建住宅地開発において、「ふるさとの森づくり」に積極的に取り組んできました。「ふるさとの森づくり」とは、造成事業地内の法面や未利用地、外周部等に、その地域に適した樹種を用いて人工的に多層林をつくるものです。その地域の気候風土や土壌条件に最も適した在来種を主体に植林することにより、自然な淘汰繁茂を導き優先樹種に到達させる方式を

とっています。また、ポット苗を密集混植することにより、短期間で自然の森同様の森をつくることができます。

「ふるさとの森づくり」を実施した地域は、茨城県、埼玉県、千葉県、神奈川県、静岡県、長野県、京都府、大阪府、広島県、大分県の25カ所に及び、総植栽面積は約46.3ha、総植栽本数は約58.5万本になります。植林してから10～30年程度の時を経て豊かに育った森は、多くの生き物

を育み人々に潤いと安らぎを与える森、そして、CO<sub>2</sub>の吸収・固定源としても重要な森として、地域に根付いています。ちなみに、三井不動産グループが施工した「ふるさとの森」によるCO<sub>2</sub>の吸収・固定量は、2008年時点で約5,935t-CO<sub>2</sub><sup>※</sup>となっています。

※ CO<sub>2</sub>の吸収・固定量は、環境省温室効果ガス排出量算出方法検討会「温室効果ガス排出量の算定に関する検討 森林等の吸収源分科会報告書」に基づき算出しました。

守谷住宅地 (茨城県守谷市)

1980年 (ポット苗施工中)



1990年 (植栽10年後)



2008年 (植栽28年後)



川崎市百合ヶ丘 (川崎市麻生区)

1981年 (植栽1年後)



1983年 (植栽3年後)



1990年 (植栽10年後)



ゲートシティ大崎の緑地

「ゲートシティ大崎」(東京都品川区)は、JR大崎駅東口の市街地再開発事業の一環として開発した、オフィスビル、商業施設、住宅棟、公園などからなる複合機能都市です。「ゲートシティ大崎」には、提供公園である品川区立居木橋公園とそれに続く日本庭園やノースガーデン、住宅棟周辺の緑地などがあり、目黒川に沿って配置さ

れています。1999年に竣工してから10年近くが経ちますが、これらの緑地は適正な維持管理により良好に保たれており、都会の一角で、訪れる人々の憩いの場となっているとともに、鳥類などの生き物の貴重な生息の場ともなっています。また、地域のまとまった緑として、緑のネットワークやヒートアイランド現象の緩和にも貢献しています。



外周部の緑

担当者コメント

グループ所有林の適正な維持・管理と育成



三井不動産ビルディング本部ビルディング事業企画部 石川 敬洋

地球環境への貢献を目指す当社にとって、グループ会社で所有する約5,000haの山林は貴重な経営資源です。グループ所有林の担当者としても、山林の地球温暖化の防止、国土保全、生物多様性の保全などといった公益的機能を果たすべく、除伐、間伐、林道整備などの森林育成に不可欠な事業を行い、人工林の伐採後は必ず植林をしていくといった適切な森林経営を継続することをまず優先して事業を推進しています。また、グループ所有林が適正に維持・管理されているのは、施業実務を担当している地元森林組合、所管会社の旭川事務所スタッフなどの地道な努力の賜物であることを忘れてはなりません。今後も適切な森林経営を継続していくことはもちろんですが、グループ所有林から生まれる優良な国産木材資源の有効活用、山林を活用したボランティア活動など、企業による森林経営のモデルケースを構築するべく、チャレンジしていきたいと思っております。



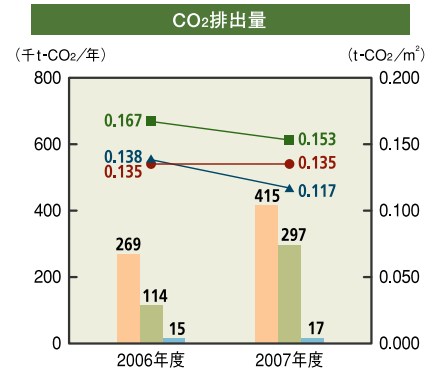
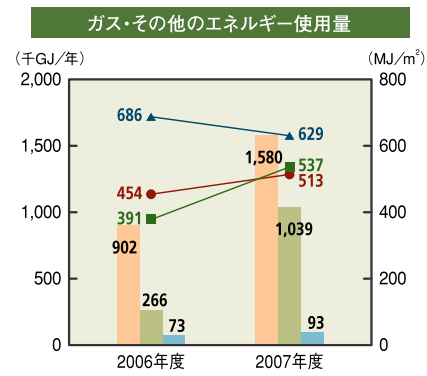
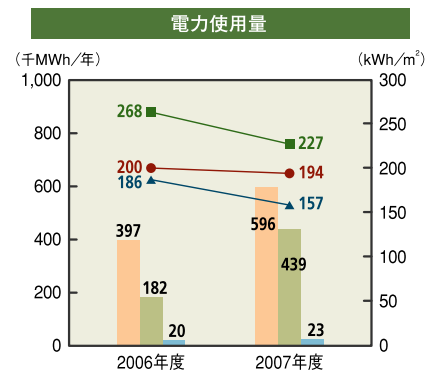
# 環境活動データ

三井不動産グループが直接管理運営するオフィスビル、商業施設、ホテルの環境活動データをまとめました。

区分	年度	2006	2007
オフィスビル	棟数(棟)	64 (廃棄物のみ 58)	78 (68)
	延床面積(m <sup>2</sup> )	1,987,553 (廃棄物のみ 1,653,854)	3,077,817 (3,020,060)
商業施設	施設数(施設)	14	28
	延床面積(m <sup>2</sup> )	681,266	1,935,156
ホテル	ホテル数(ホテル)	9	11
	延床面積(m <sup>2</sup> )	106,461	148,868

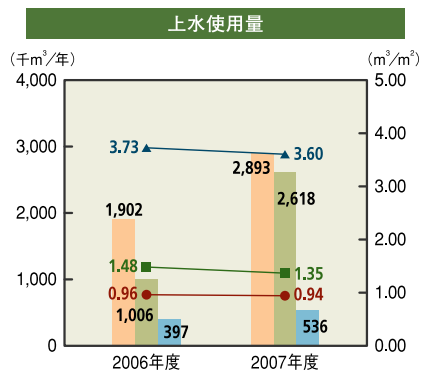
## エネルギー使用量とCO<sub>2</sub>排出量

2007年度のエネルギー(電力、ガス・その他)使用量、CO<sub>2</sub>排出量の総量は、対象施設の増加に伴い、オフィスビル、商業施設、ホテルのすべてで増加しました。床面積当たりの原単位については、電力使用量とCO<sub>2</sub>排出量は減少しましたが、ガス・その他のエネルギー使用量はオフィスビルと商業施設で増加しました。



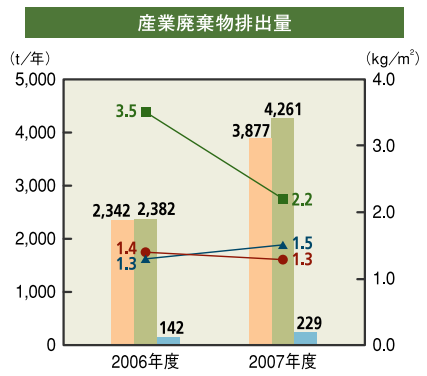
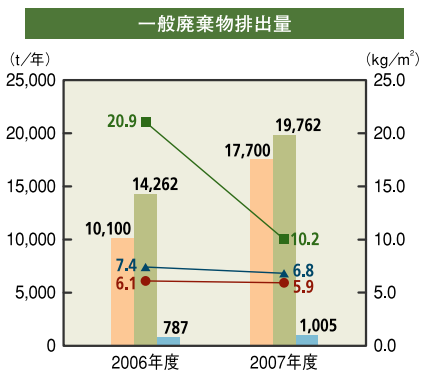
## 上水使用量

2007年度の上水使用量の総量は、対象施設の増加に伴い、オフィスビル、商業施設、ホテルのすべてで増加しましたが、床面積当たりの原単位については減少しています。



## 廃棄物排出量

2007年度の一般廃棄物排出量および産業廃棄物排出量の総量は、対象施設の増加に伴い、オフィスビル、商業施設、ホテルのすべてで増加しました。床面積当たりの原単位については、一般廃棄物排出量はオフィスビル、商業施設、ホテルのすべてで増加しましたが、産業廃棄物排出量はオフィスビル、商業施設で減少しました。商業施設で原単位が大きく減少したのは、延床面積が大きく床面積当たりの原単位が小さい大型施設が増加したことによるものです。



注1) 前報告書に掲載した商業施設の一般・産業廃棄物排出量およびホテルのエネルギー使用量、CO<sub>2</sub>排出量、上水使用量の2006年度数値に誤りがありました。このため、今回の集計に当たって正しい数値に修正しました。  
 注2) オフィスビルと商業施設のデータにはテナントでの使用量も含まれています。また、オフィスビルのデータには、テナントの一つである三井不動産の事務関連に伴う使用量も含まれています。  
 注3) CO<sub>2</sub>排出量の算出には、地球温暖化対策の推進に関する法律施行令第3条第1項で定める排出係数(2006年3月改正)を使用しています。

# 環境会計 2007年度 集計結果

三井不動産のビルディング事業部門では、三井不動産が所有・一部所有しているオフィスビルを対象に、環境会計を実施しています。

## 環境保全コスト

2007年度の投資額は178,673千円で、熱源更新工事や空調機更新工事などが該当します。当期費用額は781,014千円で、エネルギー管理上適正にビル設備が運転されるための各種設備保守費、また中性性能フィルター洗浄などが該当します。基準年度からの累計費用額は3,675,203千円となりました。

## 環境保全効果・経済効果

2007年度の環境負荷指標は、前年度と比べると全般的にはほぼ横ばいでしたが、本効果の算出を始めた基準年度(2002年度)と比べると、各指標とも概ね改善しています。「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(10.94 kWh/m<sup>2</sup>)に対し当年度は7.59 kWh/m<sup>2</sup>と、-3.35 kWh/m<sup>2</sup>の改善(30.6%の減少)となっています。「管理用水使用量の床面積原単位」指標については、基準年度(77.96 t/m<sup>2</sup>)に対し当年度は54.28 t/m<sup>2</sup>と、-23.68 t/m<sup>2</sup>の改善(30.4%の減少)となっています。「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61.73%と、16.96ポイントの増加となっており、また、廃棄物のリサイクル率が向上した結果、「廃棄物排出量の床面積原単位」指標についても、基準年度(1.19 t/m<sup>2</sup>)に対し当年度は0.90 t/m<sup>2</sup>と、-0.29 t/m<sup>2</sup>の改善(24.4%の減少)となっています。

## 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、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、投資した設備など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。
- CO<sub>2</sub>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。CO<sub>2</sub>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  
CO<sub>2</sub>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)
- 前報告書に掲載した環境保全効果の「管理用DHC<sup>※</sup>購入量合計の床面積原単位(入居率による補正後)」、「管理用水使用量の床面積原単位」、「廃棄物排出量の床面積原単位」、「廃棄物総量に対するリサイクル率の向上」の数値の記載に誤りがありました。このため今回の集計に当たって、正しい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・延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。

※ 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1か所に集中して設置し、そこから各建物の空調用の冷水水などを送り、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。

集計範囲 : 三井不動産所有・一部所有オフィスビル(66棟対象)  
 対象期間 : 2007年4月1日~2008年3月31日  
 基準年度 : 2002年度

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 内訳	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)	—	171,981	736,664	3,403,432
1-1	公害防止コスト	排水処理設備、煤煙濃度測定、レジオネラ対策 など	7,495	36,975	167,821
1-2	地球環境保全コスト	熱源更新、空調機更新、BEMS導入、中性性能フィルター洗浄 など	162,467	479,256	1,892,707
1-3	資源循環コスト	中水処理設備、バイオマス製品補修、生ごみリサイクル費、蛍光灯・乾電池リサイクル費 など	2,019	220,433	1,342,904
2	生産・サービス活動に伴って上流また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 など	0	12,554	39,413
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	0	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)	補装改修、外構補装保守費 など	6,692	31,796	224,607
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			178,673	781,014	3,675,203

○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				
	当年度	前年度	基準年度	前年度比 (前年度-前年度)	基準年度比 (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) [kWh/千m <sup>2</sup> ]*1	2.53	2.49	3.16	0.04	-0.63
管理用燃料・電気CO <sub>2</sub> 換算量の床面積原単位(入居率による補正後) [t-CO <sub>2</sub> /千m <sup>2</sup> ]*2	4.01	3.93	4.87	0.08	-0.86
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m <sup>2</sup> ]*3	7.59	7.56	10.94	0.03	-3.35
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m <sup>3</sup> /千m <sup>2</sup> ]*4	0.54	0.51	0.32	0.03	0.22
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m <sup>2</sup> ]*5	15,483.11	16,029.19	24,258.57	-546.08	-8,775.46
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m <sup>2</sup> ]*6	54.28	50.70	77.96	3.58	-23.68
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 <sup>2</sup> ]*7	0.90	0.93	1.19	-0.03	-0.29
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上 [%]	61.73	55.86	44.77	5.87	16.96

\*1 管理用燃料・電気の原油換算量 [kg]/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率)  
 \*2 管理用燃料・電気のCO<sub>2</sub>換算量 [kg]/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率)  
 \*3 管理用電力使用量 [kWh]/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率) \*4 管理用ガス使用量 [千m<sup>3</sup>]/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率)  
 \*5 管理用DHC購入量 [MJ]/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率) \*6 管理用水使用量 [t]/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率)  
 \*7 廃棄物排出量 [t]/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率)

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	-3 (注3)	51 (注4)
水使用料金の削減	-13 (注5)	9 (注6)
廃棄物処理費用の削減	-1 (注7)	4 (注8)
合計	-17	64

注1) 当年度の有価物売却額を計上(千円/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 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m<sup>2</sup>] × 入居率))  
 注3) 前年度管理用電気・ガス使用料金-当年度管理用電気・ガス使用料金(千円/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率))  
 注4) 各年度の管理用電気・ガス使用料金「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m<sup>2</sup>] × 入居率))  
 注5) 前年度管理用水使用料金-当年度管理用水使用料金(千円/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率))  
 注6) 各年度の管理用水使用料金「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m<sup>2</sup>] × 入居率))  
 注7) 前年度廃棄物処理料金-当年度廃棄物処理料金(千円/(延床面積 [千m<sup>2</sup>] × 入居率))  
 注8) 各年度の管理用廃棄物処理料金「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m<sup>2</sup>] × 入居率))



