

三井不動産グループの
社会・環境への取り組み
2012



人と地球がともに豊かになる社会をめざして

&EARTH



都市に豊かさと潤いを

三井不動産

情報開示の方針

三井不動産グループでは、従来より社会・環境への取り組みの報告内容の充実に努めるとともに、網羅性の高い報告書として、2010年度までは冊子製本版とそのPDF版、およびWeb版の3つの形態で公開していました。2011年度版からは冊子製本版の印刷を廃止し、保存性に優れたPDF版と、より多くの皆さまに読んでいただきやすいWeb版での公開としました。PDF版で必要なページを印刷出力していただくことにより、環境負荷の低減にもつながるよう配慮しています。

報告対象範囲

本報告書は三井不動産株式会社とグループ15社(2012年4月より16社、5~6ページ参照)の社会・環境への取り組みについて報告しています。

報告対象期間

2011年4月から2012年7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、2011年度(2011年4月から2012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。

参考にしたガイドライン

環境省「環境報告ガイドライン(2012年版)」
GRI(Global Reporting Initiative)ガイドライン第3.1版

発行

2012年10月(前回発行:2011年11月)

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

☐ <http://www.mitsui-fudosan.co.jp/>

トップ・メッセージ	01
会社概要・グループ事業概要	03
ステートメント・ビジョン・ミッション	07
CSRの基本的な考え方	08
新たな環境への取り組みの方針	09

特集1

三井不動産グループのスマートシティへの取り組み	11
-------------------------	----

特集2

「三井のオフィス」の防災対策・BCPサポートの強化	15
---------------------------	----

特集3

日本橋再生計画 ～残しながら、蘇らせながら、創っていく～	17
------------------------------	----

三井不動産グループの社会・環境への取り組み項目	19
-------------------------	----

事業活動の基盤

コーポレート・ガバナンス	22
リスクマネジメント	24
コンプライアンス	26

社会活動報告

お客さまとともに	27
主要事業で目指す商品価値	28
快適さ・CS実現への取り組み	29
安全・安心への取り組み	31
品質への取り組み	34
お客さまとのコミュニケーションの取り組み	37
ステークホルダーの皆さまとのコミュニケーションツール	38
地域・社会とともに	39
地域コミュニティとの共生	40
社会貢献・文化支援	43
新たな価値の創造・発信	46
株主の皆さまとともに	49
IR活動	50
従業員とともに	52
人材育成	53
職場環境	54

環境活動報告

環境推進体制	55
環境推進体制	56
業務部門の取り組み	57
CO ₂ の削減	58
水環境の保全	62
有害物質削減	63
省資源・廃棄物削減	64
自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)	66
家庭部門の取り組み	67
CO ₂ の削減	68
水環境の保全	73
有害物質削減	74
省資源・廃棄物削減	74
自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)	75
事務関連・グループ会社の取り組み	76
社員啓発	77
自用床(オフィス)での取り組み	77
自然環境の保全・活用(森林整備)	78
グループ会社の取り組み	79
環境会計・環境活動データ	80
環境会計	81
環境活動データ	83
三井不動産グループの環境への取り組みについて(第三者コメント)	85



トップ・メッセージ

新しい時代の求める価値創造を目指して

三井不動産株式会社
代表取締役社長

菰田 正信

三井不動産グループの社会的使命

三井不動産グループの社会的使命を端的に表現しているのが、「都市に豊かさと潤いを」というグループ・ステートメントです。その使命を果たすために、私たちは3つのCSRテーマ、すなわち《環境への取り組み》《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》を掲げ、取り組んできました。

そのような中、2011年3月の東日本大震災と、その影響によるエネルギー問題は、本当の「安全・安心」や「サステナビリティ」とは何かという課題を私たちに突きつけました。日々の生活の場を提供するデベロッパーとして、当社グループにおいても、上記CSRテーマの中で特に「安全・安心」「サステナビリティ」に関わる面に取り組んだのが2011年度でした。

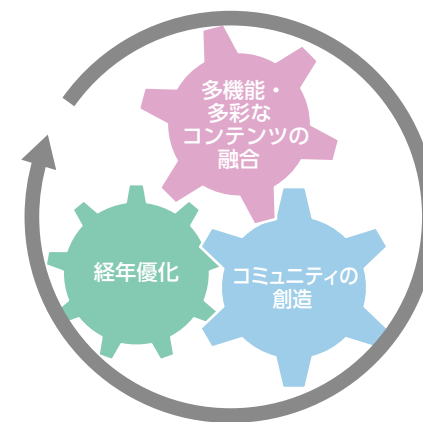
街づくりの基本姿勢

2012年4月、三井不動産グループは、2012年度を始期とする新たなグループ中長期経営計画「イノベーション2017」を策定、発表しました。これは、国内市場の成熟化や市場のグローバル化といった事業環境の変化、さらには東日本大震災以降に顕在化したさまざまな課題などを踏まえ、次の時代に向けた価値創造のイノベーションを加速しようというものであり、私たちのCSRの実践にも深く関わっています。

例えば、「イノベーション2017」では、三井不動産

グループが今後、力を入れていくべき取り組みの1つとして「街づくりの推進」を挙げ、「街づくりの基本姿勢」を次の3点に集約しています。1つ目は、用途の複合化やソフト・ハードの融合といった「多機能・多彩なコンテンツの融合」。2つ目は、住む人、集う人、憩う人や地域をつなぐ「コミュニティの創造」。そして3つ目は、街が完成したのちもタウンマネジメントなどを通じて、年々、街をよくしていく「経年優化」。この3つを好循環させることが新たな価値の創造につながると考えています。

こうした基本姿勢は、私たちのこれまでの取り組みの延長線上にあるものです。2012年3月に開業5周年を迎えた「東京ミッドタウン」では、当初から開発コンセプトとして「Diversity on the Green」を掲げ、多様な都市機能の融合を目指してきました。



街づくりの基本姿勢



トップ・メッセージ

新しい時代の求める価値創造を目指して

また、来街者やテナント企業、周辺の六本木エリアの住民の皆さまなどともに行うさまざまなイベントや地域貢献活動を通じて、「東京ミッドタウン」を核とするコミュニティの形成も図ってきました。さらに、街の象徴である豊かな緑を守り育てることで、周辺エリアを含めた街の価値向上、すなわち「経年優位」にも取り組んでいます。

同様の基本姿勢は、「残しながら、蘇らせながら、創っていく」というコンセプトを掲げて官・民・地元一体で進めている「日本橋再生計画」の取り組みにも浸透しています。

スマートシティの取り組み

そうした街づくりの基本姿勢のもと、当社グループがこれから積極的に取り組んでいきたいと考えているのが、「スマートシティ」の推進です。私たちの考える「スマートシティ」とは、さまざまなハードとソフトを組み合わせることで、安全・安心やサステナビリティ、環境共生、快適性・効率性などを実現する街づくりです。

当社グループにおけるその先駆的な取り組みとして、「柏の葉スマートシティ」が挙げられます。ここでは、「『世界の未来像』をつくる街」をコンセプトに、公民学連携のもと環境共生・健康長寿・新産業創造などの社会的課題を解決するモデル都市を目指しています。日本が先進諸国に先駆けて直面している課題の解決に取り組むことで、国内外を問わず今後の街づくりに貢献できる、そんな「課題解決型の



スマートシティの取り組み

価値創造」にグループを挙げて取り組んでいく考えです。

“「」マークの理念”とともに



このように、「イノベーション2017」で示した「街づくりの基本姿勢」や「スマートシティの取り組み」は、これまで蓄積してきた価値創造の源泉を整理・強化したものとと言えます。

三井不動産グループのDNAともいえる、こうした「街づくり」における価値創造の精神は、複合開発以外のさまざまな単体プロジェクトにおいても、随所

に生かされています。

「安全・安心」に関していえば、昨年度はオフィスビルをはじめ分譲住宅や商業施設など各事業部門において、BCP・防災対策の強化を図りました。

「環境共生」についても、これまでの取り組み姿勢をさらに強化すべく、2012年度から「&EARTH」(アンド・アース)という環境コミュニケーションワードをグループビジョンの中に位置づけるとともに、「グループ環境方針」などの見直しを図りました。

2011年、三井不動産は創立70周年を迎えました。私たちはその間、一貫して時代の求める価値を創造・提供することに努めてきました。そして今、「安全・安心・サステナビリティ」や「環境共生」をめぐる課題解決が強く求められる中で、私たちの拠り所となるのは“「」マークの理念”です。「あれかこれか」の二者択一ではなく、「あれもこれも」と相反することも柔軟に取り入れながら、「共生・共存」「多様な価値観の連繫」を図っていくこと。私たちが取り組んでいる《環境への取り組み》《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》という3つのCSRテーマの先には、これまでも、これからも常に“「」マークの理念”の実現という目標があります。

本報告書では、2011年度を中心に多方面にわたる社会・環境への取り組みについて記載しました。これらの報告を通じて、皆さまには三井不動産グループの活動に対するご理解をいただくとともに、今後とも変わらぬご支援、また忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます。



会社概要・グループ事業概要

会社概要

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 (2012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

● 設立

昭和16年7月15日

● 資本金

174,296百万円

● 年間売上高(連結)

1,338,102百万円(2011年度実績)

● 株主数

34,164名

● 従業員数

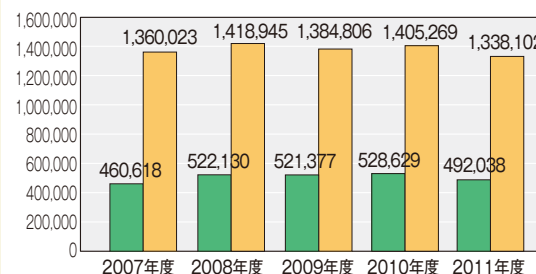
1,256名

● ホームページURL

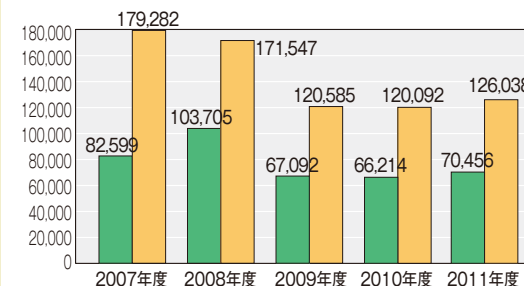
<http://www.mitsuifudosan.co.jp/>

営業状況推移(連結・単体) (2007~2011年度)

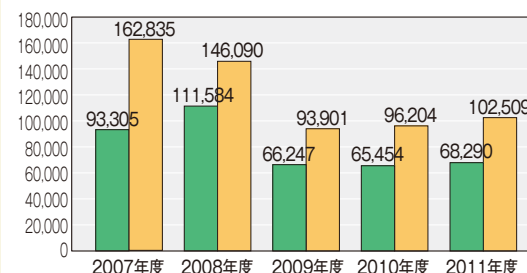
売上高 (百万円)



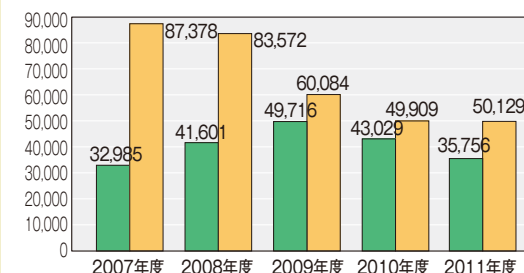
営業利益 (百万円)



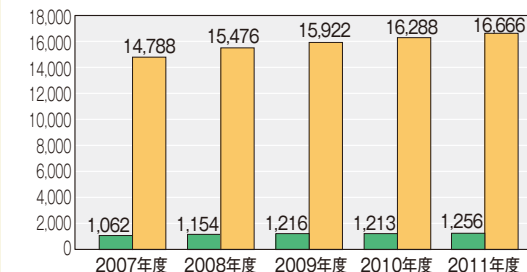
経常利益 (百万円)



当期純利益 (百万円)



従業員数 (名)



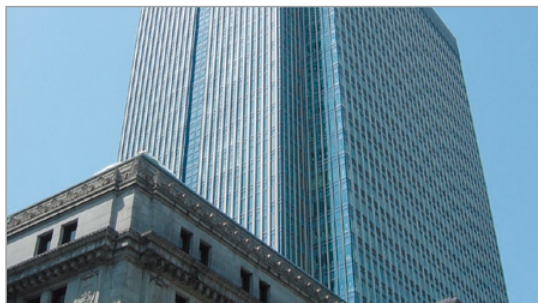
■ 単体 ■ 連結



会社概要・グループ事業概要

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。「ワーカーズ 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、働く環境づくりを行っています。

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。質の高い分譲マンションを提供しています。

商業施設事業



地域に、お客さまに愛される商業施設を、出店者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。

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。

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、全国各地で質の高いサービスを提供しています。

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。



会社概要・グループ事業概要

主要グループ会社
(本報告書対象範囲)

住宅関連事業

● 三井不動産レジデンシャル(株)

住宅分譲事業、住宅販売受託事業を2つの柱とし、用地取得から企画開発、品質管理、販売、契約コンサルティング、アフターサービスまで、お客さま志向の商品・サービスをトータルに提供しています。

● 三井不動産リアルティ(株)^{*1}

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。

● 三井ホーム(株)

ツーバイフォー住宅の建築・販売など戸建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。

● 三井不動産リフォーム(株)^{*2}

戸建住宅・マンション等のリフォームに関する企画・設計施工など、住まいのあらゆるリフォームニーズに応えるサービスを提供しています。

● 三井不動産住宅サービス(株)

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。

^{*1} 2012年4月に三井不動産販売(株)から社名を変更しました。

^{*2} 2012年4月に三井ホームリモデリング(株)から社名を変更するとともに、本報告書対象範囲に加われました。

オフィスビル関連事業

● 三井不動産ビルマネジメント(株)

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。

● ファースト・ファシリティーズ(株)

オフィスビル・商業施設・ホテル・マンション・テーマパーク・美術館などさまざまな施設で、設備管理・清掃・警備・工事・省エネ対応・CO₂削減支援などの業務を行っています。

商業施設関連事業

● ららぽーとマネジメント(株)

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。

アコモデーション(ホテル・賃貸住宅)関連事業

● (株)三井不動産ホテルマネジメント

品質の高い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。

● 三井不動産住宅リース(株)

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。

投資顧問業

● 三井不動産投資顧問(株)

不動産投資に関するコンサルティング、アセットマネジメント業務を行っています。

小売事業

● (株)ユニリビング

ホームセンター「ユニディ」など首都圏を中心に店舗を展開、流通事業の一翼を担っています。



会社概要・グループ事業概要

主要グループ会社
(本報告書対象範囲)

花卉・園芸事業

● 第一園芸(株)

首都圏を中心に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。

外食事業

● (株)キャニー

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・売店のほか、直営・受託での飲食店経営を行っています。

タウンマネジメント事業

● 東京ミッドタウンマネジメント(株)

「東京ミッドタウン」のタウンマネジメント業務や、建物の施設管理を中心としたプロパティマネジメントなどを行っています。

コンサルティング事業

● 三井不動産アーキテクチュラル・エンジニアリング(株)

三井不動産グループのエンジニアリング企業として、オフィスビル・商業施設・ホテルなどの建築に関わる技術ソリューションを提供し、安全・安心でサステイナブルなプロジェクトの実現に寄与しています。





ステートメント・ビジョン・ミッション

三井不動産グループのステートメント・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います。


[2012年4月改訂]

Group Statement

◎都市に豊かさと潤いを

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。

~「&EARTH」を掲げて、人と地球がともに豊かになる社会をめざします。

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積極的にとらえます。

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

- 豊かさと潤いをもたらし、安全・安心で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 グローバルな視野で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、グループの総力で提案・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るとともに、不断のイノベーションを行うことにより企業価値を向上させる。
- 経営資源の最適活用ならびに効率経営を追求する。
- 常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。


4 個の力を高め結集してグループの力へ

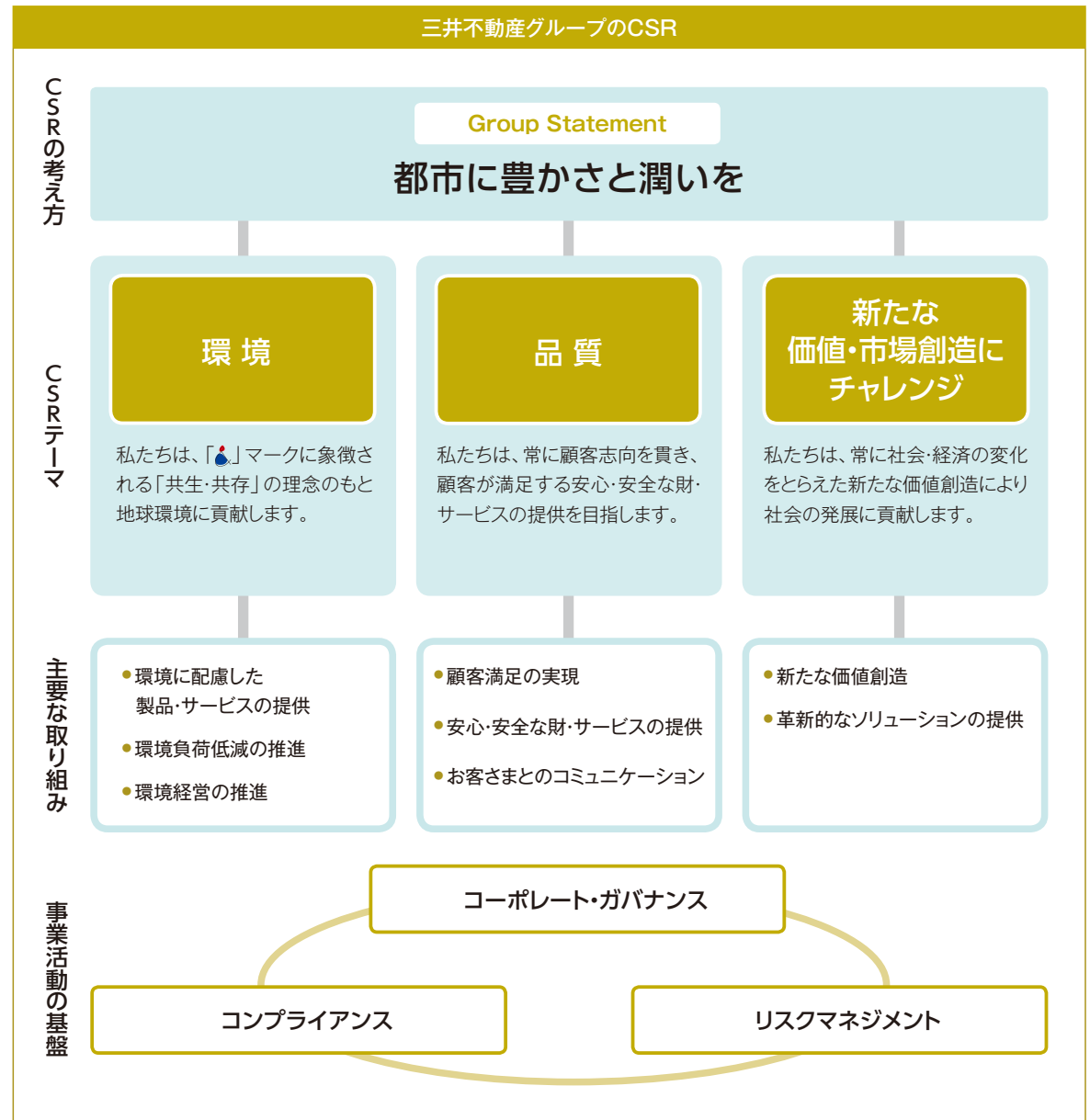
- 多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた独創性を育む。
- 個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。
- 企業倫理と規律、コンプライアンスについて常に高い意識を持って行動する。



CSRの基本的な考え方

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。





新たな環境への取り組みの方針

新たな「グループ環境方針」

2012年4月の新・中長期経営計画「イノベーション2017」に合わせ、東日本大震災やグローバル化などの状況変化をふまえて環境への取り組みの基本的な考え方を再整理し、「&EARTH」の位置付けを見直すとともに「グループ環境方針」と部門ごとの環境への取り組みを刷新しました。

2012年度からは、この新たな方向性を共有し、環境面においてもグループを挙げてイノベーションを進めていきます。

新・中長期経営計画における三井不動産グループの環境への取り組みの基本的考え方

1. 「地球への優しさ」と「人への優しさ」の双方を実現

低炭素に加え、水環境・生物多様性の保全、分散・自立型エネルギーの導入などを幅広く、統合的に推進し、環境負荷の低減を目指す「地球への優しさ」と、安全・安心で快適性が高い「人への優しさ」の双方の実現を図ります。

2. コミュニティと連携・協力した先駆的な街づくりを推進

これまで培ってきたコミュニティとの連携・協力をさらに進めるとともに、革新技术(グリーンイノベーション)の導入を推進することで、先駆的まちづくりを進めます。

3. 未来をリードするスマートシティを国内外で展開

地域やプロジェクトの特性に応じたランドデザインを描き、世界に通用するスマートシティ等環境配慮型まちづくりを国内外で展開し、未来の街づくりをリードする環境先進企業を目指します。

「&EARTH」をグループビジョンに

2010年3月に環境コミュニケーションワードとして設定した「&EARTH」を2012年4月からグループビジョン(7ページ参照)として位置付けました。また、タグラインとして「人と地球がともに豊かになる社会をめざして」を制定しました。

「グループ環境方針」の見直し

新・中長期経営計画における環境への取り組みの基本的考え方を踏まえ、「基本理念」と「環境理念」を統合し、グループビジョンに位置付けた「&EARTH」の理念も取り込んで、新しい「環境理念」の設定と「環境方針」の見直しを行いました。環境負荷の低減だけでなく、安全・安心、快適性の向上も「環境」の取り組みとして位置付けました。

グループ環境方針 (2001年11月1日制定、2008年10月3日・2012年4月1日改定)

◎環境理念

私たちは、グループのロゴマークである「&」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ていきます。

この「&」マークの理念のもとに、私たちは、グループビジョンに「&EARTH」を掲げています。

「&EARTH」は、当社のまちづくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

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とらえ、コミュニティと連携・協力して環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図り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めざします。

◎環境方針

- 1 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めざします。
- 2 低炭素に加え、水環境・生物多様性の保全、分散・自立型エネルギーの導入などを幅広く、統合的に推進し、環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上の双方をめざします。
- 3 顧客、地域、行政などコミュニティと連携・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まちづくりと、実効性の高い環境施策を展開します。
- 4 スマートシティなど環境配慮型まちづくりを国内外で展開し、未来のまちづくりをリードする環境先進企業をめざします。
- 5 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。
- 6 環境教育、啓発活動などにより、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。
- 7 環境への取り組み状況など、必要な情報の開示に努め、広報活動などを通じて広く社会とコミュニケーションを図ります。



新たな環境への取り組みの方針

新たな部門ごとの環境への取り組み

新たな部門ごとの環境への取り組み

三井不動産グループでは、「グループ環境方針」の見直しに合わせ、業務系・住宅系・まちづくりにおける新たな取り組みの方針として、「環境負荷の低減」「安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保」「様々な主体との多様な連携・協力」の3分野を一体的に推進することとしました。

この3分野について部門ごとに具体的な取り組みを設定*し、推進しています。具体的な取り組み内容の新たな視点として、業務・住宅系では「低炭素型交通の利用支援(CO₂削減取り組み)」「健康・快適性の向上および持続可能性の確保」「地域コミュニティとの共生」を、まちづくりでは「低炭素型交通の利用促進」「街全体の統合的なマネジメント」「健康・快適性の向上および持続可能性の確保」を追加しています。

また、社内での取り組み等では、「社員啓発」「社内での環境への取り組み」「新技術や先進事例の調査・研究」「環境の取り組みに関する情報発信」「森林整備・活用」の5つを柱とし、具体的な取り組み内容の新たな視点として、「グループ保有林の業務用資材(建築資材)としての利用促進」を追加しました。グループ会社16社とともに取り組みを進めています。

* 新しい部門ごとの具体的な取り組み:
http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2012/new_policy/pdf/policies_by_area.pdf

業務系・住宅系・まちづくり

業務系:ビル・商業施設・ホテル・東京ミッドタウン
住宅系:分譲・賃貸マンション

- 環境負荷の低減 (Load reduction)
- 安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保 (Quality improvement)
- 様々な主体との多様な連携・協力 (Cooperation)



社内での取り組み

三井不動産とグループ会社 16 社の社内での取り組み等

- 社員啓発
- 社内での環境への取り組み
- 新技術や先進事例の調査・研究
- 環境の取り組みに関する情報発信
- 森林整備・活用



特集

1

三井不動産グループのスマートシティへの取り組み

「柏の葉スマートシティプロジェクト」の本格始動

「柏の葉スマートシティプロジェクト」では、地域レベルでのエネルギーの最適化制御や自然との共生、地域で支えあい学びあうコミュニティの形成、次世代交通システムの構築、健康で快適な暮らしの創造などを通じた自律的な都市経営を目標に、3つの課題解決モデルを提示。ハード・ソフトの両面から総合的にアプローチする街づくりを進めています。

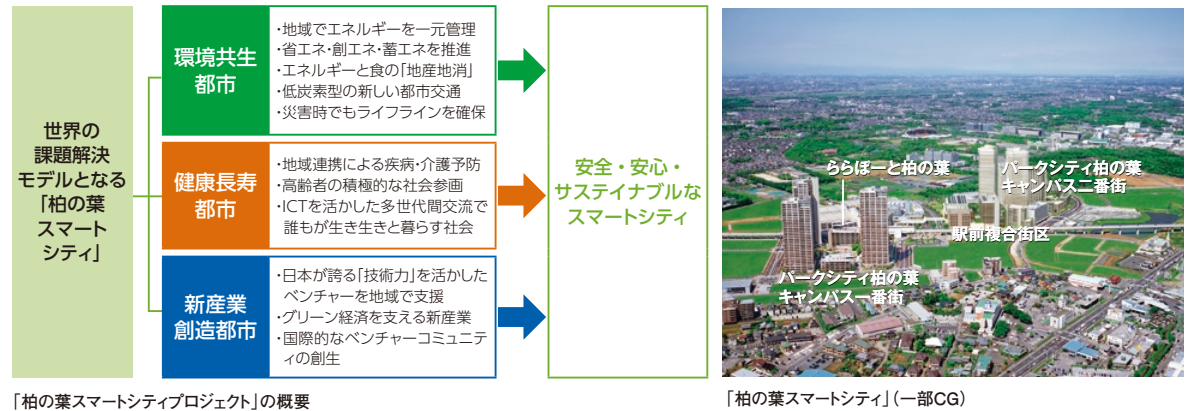
千葉県柏市の柏の葉キャンパスエリアでは、「環境・健康・創造・交流の街を創る」をコンセプトに、公民学の連携による次世代都市の街づくりを進めてきました。

2011年7月、これまでの取り組みをさらに拡充し、「世界の未来像をつくる街」を目指して「柏の葉スマートシティプロジェクト」が本格始動しました。本プロジェクトは、環境問題、超高齢化社会、経済停滞などの社会的課題を解決する先進的なモデル都市を「スマートシティ」と位置付け、「環境共生都市」、「健康長寿都市」、「新産業創造都市」の3つの課題解決モデルを提示。大学や企業・市民など誰もが街づくりに参加できるフラットなプラットフォームによって、公民学連携による自律型の街づくりを進めています。これまでの取り組みの成果により、すでに実現している取り組みも多いことが、本プロジェクトの大きな特徴となっています。

三井不動産グループは、「民」としてこの街づくりに参画しており、スマートシティ実現のための具体的な取り組みを進めています。



※2011年12月、柏の葉キャンパスエリアを中心とする柏市全域が、内閣府の「環境未来都市」、「地域活性化総合特別区域」に選定されました(47ページ参照)。



環境共生都市

柏の葉ならではの自然環境を生かした環境共生型都市基盤の上に、創エネ・省エネ・蓄エネ施設や次世代交通システムなどを整備するとともに、各種エネルギー管理システムを連携させ、ネットワーク化や最適運用を行います。さらに、持続可能な生活をサポートする多彩なコミュニティの創出にも取り組みます。

● 創エネ・省エネ・蓄エネ

「ららぽーと柏の葉」や「パークシティ柏の葉キャンパス一番街、二番街」などで、LED照明などの高効

率な省エネ機器や太陽光発電、風力発電、NAS電池(ナトリウム・硫黄電池)などを導入してきました。

2014年春竣工予定の「駅前複合街区」では、複数のエネルギーを活用するとともに太陽熱、地熱などの未利用エネルギーも徹底活用。また、自然の力を活用したパッシブデザインなどを採用しています。

- 太陽光発電
- 風力発電
- 温泉熱利用
- 排熱利用・複合型コジェネレーション
- 太陽熱利用

- 各世帯の電気・ガス・水道使用量を「見える化」するCO₂削減見える化モニター設置
- LED照明等の高効率機器の導入
- 消費電力を抑えるタスク&アンビエント照明・空調等

- 街全体の蓄電池としても機能する電気自動車のシェアリングシステム
- 電力のピークシフト／ピークカットを実現する蓄電池
- ピーク時の空調負荷を軽減する氷蓄熱装置



エネルギーの見える化 ▶ 街全体のエネルギーの最適制御化 ▶ 地域相互の最適化
AEMSで成長し、発展し、つながり合う、柏の葉モデルのスマートシティへ。



特集

1

三井不動産グループのスマートシティへの取り組み

「柏の葉スマートシティプロジェクト」の本格始動

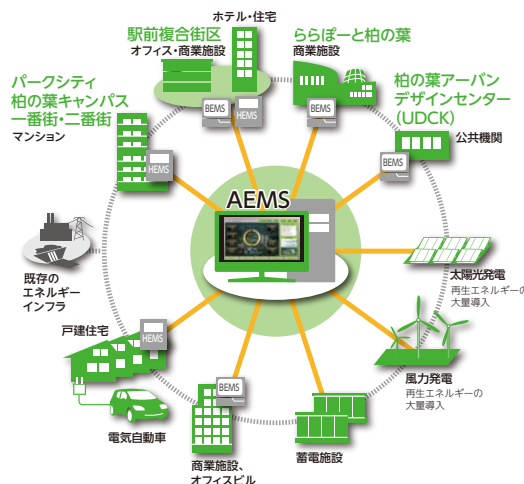
● エリアエネルギー管理システム

「柏の葉スマートシティ」は、商業施設、分譲マンション、オフィス、ホテル、賃貸住宅、病院、研究施設など、さまざまな機能がコンパクトに集積する街です。これらの異なる機能を持つ建物をエネルギーネットワークでつなぎ、エネルギー利用の最適化を図っていく点が、本プロジェクトの大きな特徴となっています。

既存の「パークシティ柏の葉キャンパス一番街」には、水、電気、ガスの使用量をCO₂排出量に換算して見える化するモニターを各住戸に設置。さらに「ららぽーと柏の葉」を含め、建物ごとのエネルギー使用状況の一元的な見える化を実現しました。

2014年春竣工予定の「駅前複合街区」では、ホテル・住宅には各住戸のエネルギー使用量等を見える化し管理する家庭用エネルギー管理システム (HEMS) を、オフィス・商業施設などにはビルエネルギー管理システム (BEMS) を採用。さらに、エリアエネルギー管理システム (AEMS) を新たに構築し、街区全体でのエネルギー利用の最適化を図ります。また、街区を越えて隣接する「ららぽーと柏の葉」や「パークシティ柏の葉キャンパス一番街、二番街」などとのネットワーク化を図り、将来的には、「柏の葉スマートシティ」全域でエネルギー利用を最適化するネットワークの構築を目指します。

AEMSは地域の災害対策にも有用です。エネルギー網を複線化し、エリア全体をネットワーク化することで災害時に必要とところにエネルギーを送ることが可能となり、エリア全体の安全・安心を実現します。(詳細は42ページ参照)



AEMS: Area Energy Management System

エリアエネルギー管理システム (AEMS) 概念図

● マルチ交通シェアリング

駅からの近距離移動のCO₂削減やエネルギーの効率の利用を目指し、電気自動車、電動バイク、自転車などを自由にシェアできる「マルチ交通シェアリング」の実証実験がエリア内で実施されています。



● 駅前に体験型貸農園

駅前に体験型貸農園がオープン(「オークビレッジ柏の葉」内)。都市の中心部で「食と農」を大切にする暮らしを体験できる施設です。



● コミュニティの形成

スマートシティの実現には、そこで暮らす人々の意識や行動が重要な鍵となります。

「柏の葉スマートシティ」では、当初から地域住民の参画による街づくりを進めており、みんなで楽しみながら参画できる機会や仕組みをつくってきました。

省エネ・CO₂削減についても、各住戸(約400世帯)にCO₂見える化モニター(HEMS)を設置するだけでなく、標準的な家庭でのエネルギー使用量や省エネランキングの表示、ランキング上位者に対する「ららぽーと柏の葉」で使用可能なエコポイントの付与、省エネ・CO₂削減量を証書化して売買する仕組み(「柏ホワイト証書」)、住民同士が情報交換しつつエコ活動ができる「柏の葉エコクラブ」など、省エネ・CO₂削減意欲の向上を促すさまざまな取り組みを展開しています。

今後は、HEMS設置住戸を順次拡大し、エリア全体での仕組みに拡充していく予定です。

- ・電気、ガス、水道使用量の見える化
- ・ランキング機能等で楽しく省エネを促進



「柏の葉エコクラブ」



駅周辺5街区の住戸(約2,500世帯)へ導入予定

CO₂見える化モニター(HEMS)



「柏ホワイト証書」

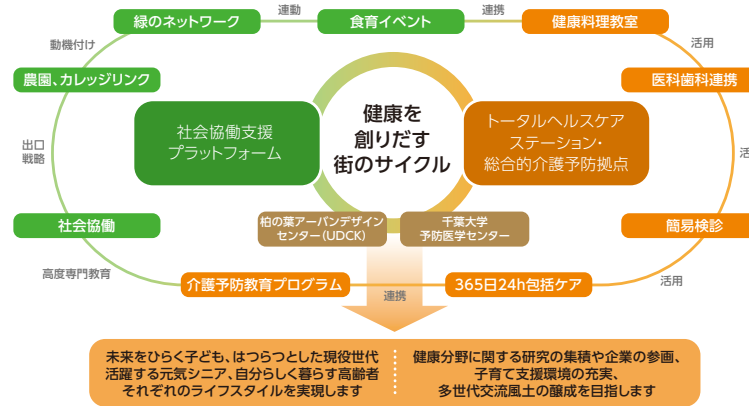


「柏の葉スマートシティプロジェクト」の本格始動

健康長寿都市

すべての世代が健康で生きがいを持って住み続けられる、新しい日本型健康ライフスタイルの創出を目指し、「健康増進」と「予防」をキーワードに、「はっぱ体操」や「十坪ジム」など、健康ライフを楽しく体験できる多彩なコンテンツを連動させ、すべての世代の自発的な活動を引き出します。

また、このような総合的な健康増進環境を支える仕組みとして、「社会協働支援プラットフォーム」と「トータルヘルスケアステーション」の構築を進めており、その中で三井不動産グループは、医療機関などとのコーディネート役を担っています。



「健康長寿都市」の概念図

● 社会協働支援プラットフォーム

元気シニアがその専門知識を生かして働ける「生きがい就労」や「市民健康サポーター」など、元気シニアが社会の支え手になる仕組みの構築を目指しています。

● トータルヘルスケアステーション

疾病予防から健康増進までを医科と歯科の連携でトータルケアする拠点「トータルヘルスケアステーション」の創設を目指しています。

新産業創造都市

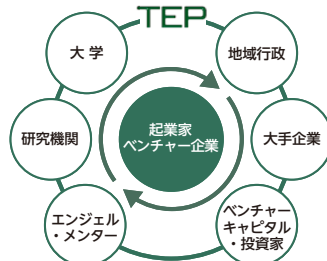
「柏の葉スマートシティ」が位置するつくばエクスプレス沿線エリア「TXアントレプレナーズ・ベルト」は、さまざまな学術・研究機関やインキュベーション施設が集まる「新産業創造適地」です。そのポテンシャルを生かし、日本経済の持続的成長を促すとともに、柏の葉にしかない新しい産業の創造を目指します。

● 「TXアントレプレナーパートナーズ(TEP)」

2009年11月に設立した「TXアントレプレナーパートナーズ(TEP)」では起業家やベンチャー企業を育成・支援しています。

TEPIは、地域の大学や研究機関、行政、民間企業、

個人投資家が連携する、日本で唯一のベンチャー企業支援コミュニティで、地域に根差した持続可能なベンチャー支援の仕組みの構築を進めています。資金だけでなく、経営のノウハウについても支援を行い、経営経験の浅いベンチャー企業の健全な成長をサポートしています。



つくばエクスプレス沿線におけるイノベーションのエコシステム 起業家・ベンチャー企業を中心に、地域に密着した創業支援の持続可能な仕組みを構築



● 「アジア・アントレプレナーシップ・アワード」

アジアの若手起業家が一堂に会する「アジア・アントレプレナーシップ・アワード2012」(一般社団法人フューチャーデザインセンター主催、三井不動産共催)を2012年5月に柏の葉で開催しました。

本アワードは、アジア各国との連携による日本主導のイノベーション創造プロジェクトとして、アジアひいては世界のメンターやベンチャーキャピタルが集積するベンチャー育成の一大ネットワークの形成を目指しています。





特集

1

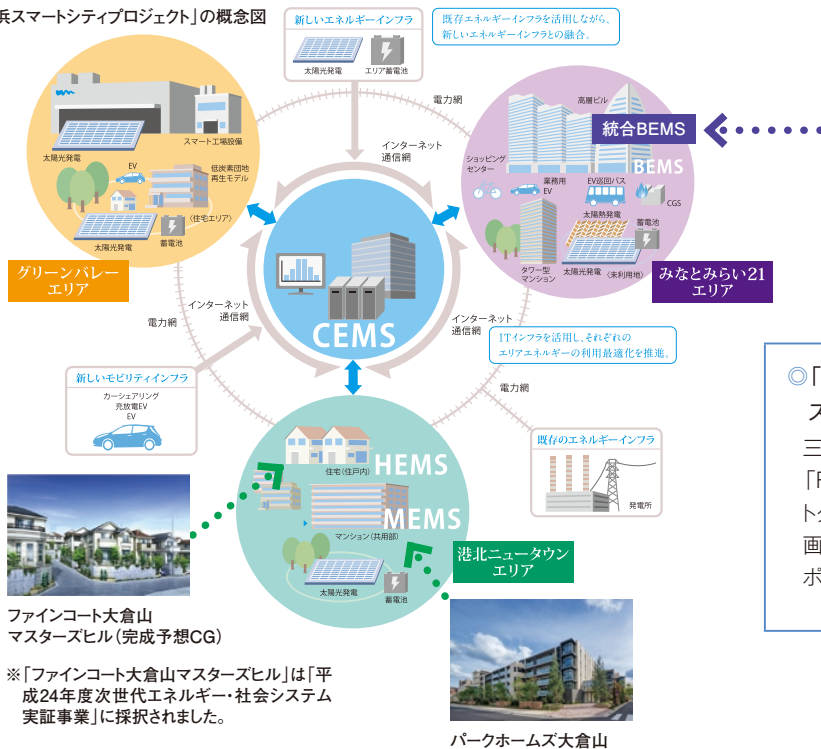
三井不動産グループのスマートシティへの取り組み

「横浜スマートシティプロジェクト」へ参加

横浜市では民間企業や市民と協働し、経済産業省の「次世代エネルギー・社会システム実証事業」の一環として、「横浜スマートシティプロジェクト」を推進しています。低炭素都市の実現を目標に、エネルギーの供給側から需要側までの総合的な社会システムの中に、スマートグリッドや電気自動車などの最先端の技術を投入していくことで、新しい都市マネジメントの形を実証していきます。

三井不動産グループは、「横浜三井ビルディング」「パークホームズ大倉山」「ファインコート大倉山マスターズビル」において、「横浜スマートシティプロジェクト」の実証事業に参加しています。

「横浜スマートシティプロジェクト」の概念図



ファインコート大倉山
マスターズビル (完成予想CG)

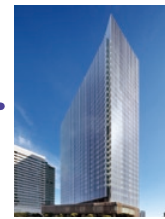
※「ファインコート大倉山マスターズビル」は「平成24年度次世代エネルギー・社会システム実証事業」に採択されました。

パークホームズ大倉山

「横浜三井ビルディング」

～「オフィスビル向け電力需給のデマンドレスポンス」実証事業～

「横浜三井ビルディング」はCASBEE横浜で最高位のSランクの認証を取得した環境性能の高いオフィスビルです。その高環境性能を生かし、「横浜スマートシティプロジェクト」の「ビル群管理センターの開発と実証」の一環として、(株)東芝、丸紅(株)、三菱地所(株)と共同で、国内初の「オフィスビル向け電力需給のデマンドレスポンス」のあり方を検討するための実証事業を実施します(期間:2012年秋～2014年度)。



横浜三井ビルディング

◎「Fujisawaサステナブル・スマートタウン構想」にも参加
三井不動産グループは、藤沢市の「Fujisawaサステナブル・スマートタウン構想」にも参加しており、区画整理事業の推進や事業全体のサポートを行います。

各ビルのエネルギー管理システム(BEMS)を(株)東芝が開発・運用する統合ビル管理システム(統合BEMS)に接続。これにより、ビル単位、フロア単位でのエネルギーの使用状況などの確認が可能となります。

さらに地域エネルギー管理システム(CEMS)からの電力エネルギーの需要管理に基づき、各ビルの電力使用状況に応じて使用量を調整する仕組みを検討します。

社員コメント

エリア単位のエネルギーコントロールの実現に向けて



三井不動産
ビルディング本部
運営企画部
三浦 涼

地域の複数施設と連携を図りながら、街全体のエネルギーをコントロールすることは、スマートシティ構築の大切な要素です。このプロジェクトを通して、デマンドレスポンス対応に必要なシステムや運用の在り方を検討し、オフィスビルのイノベーションに繋がりたいと考えています。

「パークホームズ大倉山」

～「マンション向けエネルギー管理システム」実証事業～

三井不動産レジデンシャル(株)の「パークホームズ大倉山」においても、大規模分譲マンションを対象とした「マンション向けエネルギー管理システム」の実証事業を2012年12月下旬から2014年度にかけて実施します(69ページ参照)。



東日本大震災の発生を受けて、多くの企業が防災対策やBCP(事業継続計画)の見直し・強化を図っています。三井不動産のビルディング事業においては、テナント企業の防災対策やBCPをサポートするために何をすべきかを考え、大きく次の4つの面で行うこととしました。

「三井のオフィス」では、より「安全・安心」なオフィス空間の提供を使命として、今後もさまざまな取り組みを進めていきます。

防災対策・BCPサポートのさらなる取り組み

取り組み

1

インフラ停止後の72時間の電力機能確保・主要機能の維持

取り組み

2

帰宅困難者対応の強化

取り組み

3

「危機管理センター」の機能向上・スペース拡張

取り組み

4

防災関連ガイドブックの発行

1

インフラ停止後の72時間の電力機能確保・主要機能の維持

テナント企業のBCPやオフィスワーカーの館内滞留に必要な機能・環境を維持するために、「オフィスビル設計指針」を改訂し、防災スペックの向上を図っています。2012年2月に竣工した「横浜三井ビルディング」などの新築ビルをはじめ、既存ビルにおいても、設備の改修を順次進めていきます。

防災スペック向上の主な内容

①72時間対応の非常用発電設備の標準装備

災害時のライフライン寸断に備えて新築ビルにおいて72時間運転可能な非常用発電設備を設け、エレベーター、トイレ、換気などに電力供給します。

②主要機能の維持・早期復旧のための対応強化

エレベーターやトイレ、換気、セキュリティなど、主要設備の機能維持・早期復旧の対策を強化します。

③建物被災度判定システムの導入拡大

地震発生後10分程度で建物構造の被災状況の一次判定が行えるシステムの導入対象を拡大します。



燃料タンク(一部)

非常用発電機



2

帰宅困難者対応の強化

大規模地震が発生し、テナント企業のオフィスワーカーが帰宅困難となった場合、より安全な行動を選択できるよう、建物内での一定期間の滞留を可能にする施策に取り組んでいます。

滞留を可能とするための施策の一部

①防災備蓄品の配備を強化

- 在館人口相当人数の1日分の水・食糧の備蓄
- 簡易トイレ、医薬品、救護機材等の備蓄拡充

②情報発信の強化

- TVモニターなど情報発信ツールの整備
- 各エリアの被災状況、公共交通機関の復旧状況などの情報を、危機管理センターから各オフィスビルへ提供



上水貯水槽



災害備蓄倉庫



特集

2

「三井のオフィス」の防災対策・BCPサポートの強化

さらなる「安全・安心」への4つの取り組み

3 「危機管理センター」の機能向上・スペース拡張

当社では、大規模災害発生時に全国約300棟のオフィスビルの災害対応の司令塔となる「危機管理センター」を東京・日本橋の本社に設けています。この度、危機管理機能の向上・充実のためスペースの拡張を行いました。

危機管理機能の主な向上点

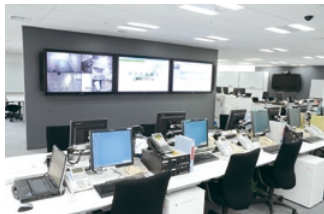
①電源など基本機能の向上

72時間以上対応可能な非常用発電機を配備するほか、起動ボタン1つで全システムが立ち上がる機能を付加。

②専用通信回線による情報通信ネットワークの構築

専用通信回線によるTV会議システムや衛星携帯電話など、一般回線電話に依存しない複数の非常時情報通信ネットワークを確立。

また、平日夜間や休日にも速やかな対応が行えるよう、社員が2名ずつ交代で当直を行う24時間365日体制を構築しています。

危機管理センター
(三井二号館)

TV会議システム



複数の通話手段



4 防災関連ガイドブックの発行

防災に対する当社の取り組みを紹介した『防災ガイドブック』と、テナント企業の皆さまに什器の転倒・落下防止対策の重要性を認識していただくための『オフィス什器 転倒・落下防止ガイドブック』を発行しました。これらのガイドブックを活用しながら、テナント企業とともに防災対策を推進していきます。

『防災ガイドブック』の主な内容

①災害時の組織体制と役割

危機管理センターに設置する災害対策総括本部と各ビルとの連絡体制について。

②「三井のオフィス」の防災機能

被災度判定システム、耐震性能・制振構造、非常用設備、備蓄品について。

③災害時に備えたコミュニケーションと訓練

テナントリレーションと各種訓練について。



防災ガイドブック

オフィス什器
転倒・落下防止
ガイドブック

社員コメント

ハード・ソフト両面での「安全・安心」を

三井不動産
ビルディング本部
運営企画部
伊藤 博文

東日本大震災以降、テナント企業様のBCP意識の高まりを強く感じます。そうした動きに応え、災害時にテナント企業様の安全・安心をサポートすべく、さまざまな被害・事故を想定したスタッフの訓練や研修などに注力しています。

また災害に備えるには、テナント企業様との連携や災害に対する共通認識も非常に大切です。当社では、毎年所轄消防署にもご協力いただき、各ビルで全館を挙げての防災訓練を実施しているほか、テナント企業様の防災に関するご相談対応を行うなど、日ごろから緊密なコミュニケーションを図っています。

テナント企業様には「三井のオフィスなら安心」と感じていただきたい。今回の対策強化もその一環です。設備・備蓄などハード面と、訓練やコミュニケーションなどソフト面の双方から、いっそうの「安全・安心」の提供に努めます。



テナント企業様とのコミュニケーション

ビルスタッフの毎朝の訓練
消火訓練の様子



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。この街の歴史と文化を強みとして、街の活性化や新たな魅力の創造に寄与する「日本橋再生計画」を、官・民・地元一体で推進しています。

※三井不動産は、「名橋『日本橋』保存会」「日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会」「日本橋再生推進協議会」などの地元団体に参加して、日本橋再生に取り組んでいます。

● にぎわいの街、日本橋

1603年、江戸開府とともに架橋された日本橋。江戸から各地へと延びる五街道の起点とされ、北詰の河畔に魚河岸が設けられるなど、日本橋周辺は人や物が行き交う活気にあふれた街でした。

多くの商店が軒を連ね、江戸歌舞伎の小屋が建ち、金座(金貨製造所)が置かれるなど、江戸の商業・文化・経済の中心地であ



江戸時代の絵図「庶代勝寛(きだいしょうらん)」に描かれた日本橋

あった日本橋のにぎわいは、明治以降も受け継がれました。石造りの日本橋やそこに設置された日本国道路元標、日本銀行本店などは明治の姿を今に残しています。

● 日本橋と三井不動産

そのような日本橋エリアに1673年から店を構えていた



竣工当時の三井本館

「越後屋呉服店」が、三井グループのルーツ。両替商の流れをくむ「為替(かわせ)バンク三井組」や、関東大震災からの復興のシンボルともなった三井本館などが置かれたこの地で、三井不動産は1941年に設

立されました。以来、三井不動産は日本橋とともに成長してきたのです。

● 日本橋再生計画

2004年、閉店した東急日本橋店の跡地に三井不動産の商業施設「COREDO日本橋」がオープンしたのをきっかけに大きく動き始めたのが、「日本橋再生計画」。かつての日本橋のにぎわいを取り戻すために官・民・地元一体で進める取り組みです。

三井不動産では、2003年に「日本橋街づくり推進部」を設置するなど、グループを挙げて日本橋の再生に注力。「残しながら、蘇らせながら、創っていく」というコンセプトのもと、街区の再開発といったモノづくり(ハード面)と、コミュニティ活動やイベントなどのコトづくり(ソフト面)の両面から、さまざまな取り組みを推進しています。

日本橋架橋100周年、三井不動産設立70周年を迎えた2011年は、日本橋再生計画にとっても大きな節目の年でした。これからも三井不動産は、官・民・地元一体となり、日本橋から東京再生・日本再生を目指して発信を続けていきます。



日本橋架橋百年祭の「きもの大集合写真」

日本橋と三井不動産の略年表

日本橋 誕生	1603
越後屋呉服店 開業	1673
為替バンク三井組 建設	1874
日本銀行 創立	1882
現在の石造り日本橋 架橋	1911
三井本館 竣工	1929
三井不動産 設立	1941
三井本館 重要文化財指定	1998
COREDO 日本橋 開業	2004
日本橋三井タワー 開業	2005
COREDO 室町 開業	2010
日本橋架橋 100 周年 三井不動産 設立 70 周年	2011



2011年度の主なトピックス

- 4月 ● 日本橋架橋100周年
● 日本橋船着場 完成
- 7月 ● 三井不動産設立70周年
● ECO EDO日本橋2011
～江戸に学ぶ心の涼～
● 名橋「日本橋」橋洗い
● 隅田川風物図巻2011
- 8月 ● ジャパン・レストラン・
ウィーク
- 10月 ● ジャパン・ファッション・
ウィーク
● TOKYO KIMONO WEEK
2011
● 日本橋架橋百年祭
● 日本橋架橋100周年
記念式典
- 11月 ● 「(仮称)室町東地区
開発計画2-3街区」着工
- 12月 ● 年の瀬・年初め日本橋
2011-2012
- 1月 ● 日本橋かるた大会
● 第1回アサゲ・ニホンバシ
- 3月 ● ジャパン・ファッション・
ウィーク

● 日本橋架橋百年祭

2011年4月に現在の石造りの日本橋は架橋100周年を迎えました。それを記念するさまざまなイベントのクライマックスとして、10月29日～30日に「日本橋架橋百年祭」が催されました。

江戸時代の舟運・魚河岸のにぎわいを再現する「日本橋お江戸舟運まつり」、東北の伝統芸能や神田・山王の神輿が中央通りを2kmにわたって練り歩く「大江戸活粋パレード」などを実施。10万人を超える観客を集めて、日本橋のにぎわいの再現と、東北復興への思いを込めた2日間となりました。



オープニングセレモニー



お江戸舟運まつり



日本橋架橋百年祭

● 「(仮称)室町東地区開発計画2-3街区」着工

11月、オフィス・商業施設・賃貸住宅などからなる複合施設「(仮称)室町東地区開発計画2-3街区」を着工しました。2010年にオープンした「室町東三井ビルディング」に続く開発であり、中央通りに沿って進んできた「道づくりによる街づくり」が、いよいよ「線」から「面」へと展開されることとなります。

2014年の竣工に向け、周辺の道や街と並行して整備を進めていきます。

● アサゲ・ニホンバシ

日本橋で働くワーカー同士の交流を目的とする新しいコミュニティづくりの取り組みが、2012年1月から始まりました。三井不動産を含む周辺ワーカーの自主的運営によりほぼ毎月開催されています。

マエヒヤク(前の100年=地元老舗企業からのゲスト)とアトヒヤク(後の100年=クリエイターやベンチャー企業からのゲスト)の話を聞きながら、参加者が朝餉を通じて交流を深める企画。SNSなどの口コミもあって立ち見も出る盛況で、伝統とワーカーがつながる日本橋らしい場となっています。

第三者コメント

日本橋の個性を生かした比類ない街づくりを




株式会社山本海苔店
取締役副社長
山本 泰人様

江戸時代からこの地に続く海苔店を営む身として、長く日本橋再生に取り組んできました。400年の歴史と文化。川とともにあった人々の暮らし。経済優先の中で忘れられているそうした価値を、未来へと伝承したい。今やらなければ、100年後の人たちから「何をしていただ」と叱られてしまうでしょう。

2011年は船着場の完成や架橋百年祭などで日本橋が広く注目を集め、地元の意識も高まりました。ただしそれは到達点ではなく、まだまだ道半ばにすぎません。

日本橋には、伝承文化や発想力などのソフトを持つ中小の老舗が多くあります。大きな街づくりの視点から、それをひとつの形にまとめ上げていく力を、三井不動産には期待します。うまくハーモニーを保ちながら、50年後、100年後を見据えて一歩ずつ進んでいきたいですね。

三井不動産グループの事業活動の基盤と社会活動に関する取り組み項目と、本報告書における主な報告内容は以下のとおりです。

取り組み項目	主な報告内容
コーポレート・ガバナンス  P.22	■最適なコーポレート・ガバナンスの整備と構築 ■内部統制システムの強化
リスクマネジメント  P.24	■リスクマネジメント態勢 / ■地震等の災害発生への備え ■情報セキュリティ管理体制の拡充
コンプライアンス  P.26	■コンプライアンス態勢の確立 ■コンプライアンス推進活動の継続的实施




取り組み項目	主な報告内容
お客さまとともに  P.27	快適さ・CS実現 ■「ワーカーズ ファースト」の取り組み ■時代に先駆けた住空間の提供
	安全・安心 ■東日本大震災を受けて防災への取り組みを強化 ■各事業部門における防災・BCP対策 / ■オフィスビル・分譲マンションのセキュリティ対策
	品質 ■各事業部門における品質管理の指針等の運用 / ■「TQPM」がISO9001の認証を取得 ■長期優良住宅など長く住み続けられる品質の実現
	お客さまとのコミュニケーション ■CSに関するお客さまアンケート等の継続的实施 ■生活者とのコミュニケーションを通じた分譲マンションの商品開発
地域・社会とともに  P.39	地域コミュニティとの共生 ■「サステナブル・コミュニティ研究会」発足 / ■地域コミュニティの核となる商業施設へ ■オフィスビル・マンション等における地域防災拠点への取り組み
	社会貢献・文化支援 ■商業施設の震災復興支援プロジェクト / ■グループ各社の復興支援の取り組み ■ホテルの地域・社会貢献活動 / ■障害者雇用への啓発活動
	新たな価値の創造・発信 ■「東京ミッドタウン」のJAPAN VALUEの発信 / ■「東京ミッドタウン」開業5周年 ■「柏の葉キャンパス駅前まちづくり協議会」設立 ■柏市が内閣府「地域活性化総合特別区域」「環境未来都市」に選定 ■12年連続の「グッドデザイン賞」受賞 / ■海外事業における価値創造
株主の皆さまとともに  P.49	IR活動 ■適時・適切・積極的な情報開示 ■IRツールやミーティング等によるIRコミュニケーション
従業員とともに  P.52	人材育成 ■多様な能力を向上させる体系的な人材育成プログラムの実施 ■多様なバックグラウンドを持つ人材の採用
	職場環境 ■ワークライフバランスの実現支援 / ■「事業所内保育所」を設置 ■人権を守るための啓発活動等の継続实施

三井不動産グループの社会・環境への取り組み項目

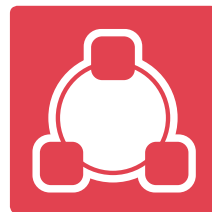
事業活動の基盤

社会活動報告

三井不動産グループの環境活動に関する取り組み項目と、本報告書における主な報告内容は以下のとおりです。

取り組み項目		主な報告内容	
環境活動報告	新たな環境への取り組みの方針 P.9	<ul style="list-style-type: none"> ■「&EARTH」をグループビジョンに ■「グループ環境方針」、部門ごとの環境への取り組みを刷新 	
	環境推進体制 P.55	<ul style="list-style-type: none"> ■新たな「グループ環境方針」のもと、対象となるグループ会社が16社に 	
	業務部門の取り組み 	CO ₂ の削減	<ul style="list-style-type: none"> ■震災後の節電・省エネ対策と改善効果 / ■オフィスビルでの計画的なCO₂削減の取り組み ■省エネルギー法の現地調査で商業施設2施設が高評価取得 / ■省エネ・創エネ・蓄エネの取り組み
		水環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ■総合的節水性能の向上 / ■雨水・中水利用 / ■雨水の地下還元
		有害物質削減	<ul style="list-style-type: none"> ■PCB廃棄物の適正な保管・管理、処理を継続実施 / ■フロン類を適正処理
省資源・廃棄物削減		<ul style="list-style-type: none"> ■産業廃棄物処理業者等の処理状況に関する実地確認を継続実施 ■商業施設で衣料支援プロジェクトを継続実施 ■生ごみ、古紙、蛍光灯・乾電池などのリサイクルを継続実施 	
自然環境の保全・活用 (生物多様性の保全)	<ul style="list-style-type: none"> ■「ダイバーシティ東京 プラザ」で敷地面積の約40%を緑化 ■「横浜三井ビルディング」で生態系に配慮した緑化計画 		
家庭部門の取り組み 	P.67	CO ₂ の削減	<ul style="list-style-type: none"> ■分譲マンションの環境対応パッケージの拡充 ■「パークホームズ大倉山」で「マンション向けエネルギーマネジメントシステム」の実証事業を実施 ■賃貸マンション3物件で住宅エコポイント取得 / ■省エネ法トップランナー基準に対応した戸建分譲住宅 ■三井ホーム(株)「スマート2×4」を提案、「chou chou with ECO」を新発売
		水環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ■分譲マンションで雨水利用推進 ■「パークシティ南千里丘」が「平成23年度第5回大阪サステナブル建築賞」の優秀賞を受賞
		有害物質削減	<ul style="list-style-type: none"> ■三井不動産住宅サービス(株)のマンション清掃で環境負荷の少ない清掃薬剤を継続使用
		省資源・廃棄物削減	<ul style="list-style-type: none"> ■住宅の長寿命化による省資源・廃棄物削減
		自然環境の保全・活用 (生物多様性の保全)	<ul style="list-style-type: none"> ■「ファインコートひばりヶ丘グロウブヴィラ」と隣接緑地の一体整備、グッドデザイン賞受賞 ■「パークシティ南千里丘」が「第5回おおさか優良緑化賞」の大阪府知事賞を受賞
事務関連・グループ会社の取り組み 	P.76	社員啓発	<ul style="list-style-type: none"> ■環境研修、エコツアーの実施 / ■eco検定の推奨
		自用床(オフィス)での取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ■夏期節電により「日本橋三井タワー」「三井別館・本館・二号館」で電力使用量ピーク値を前年度比で平均30%以上削減
		自然環境の保全・活用 (森林整備)	<ul style="list-style-type: none"> ■グループ保有林の適正管理、植林研修を継続実施 ■グループ保有林の間伐材を本業(建築用資材)で活用開始
		グループ会社の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ■三井不動産リアルティ(株)「三井のリパーク」日本橋本町二丁目駐車場が「JPBパーキング・グランプリ2011」の金賞を受賞 ■三井ホームコンポーネント(株)埼玉工場にビオトープを設置 ■三井不動産住宅サービス(株)「中古品宅配買取サービス」の提供を開始

三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

事業活動の基盤

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループのCSRは、主要事業を通じて「環境」「品質」「新たな価値・市場創造にチャレンジ」というテーマに取り組むこと。そうした事業活動を支える基盤として、「コーポレート・ガバナンス」「リスクマネジメント」「コンプライアンス」の推進・強化が何より重要だと考えています。



事業活動の基盤 コーポレート・ガバナンス

三井不動産グループでは、ステークホルダーからの信頼を確保するためには経営の健全性・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「アドバイザリー・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。2011年度は同コミッティを2回開催し、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

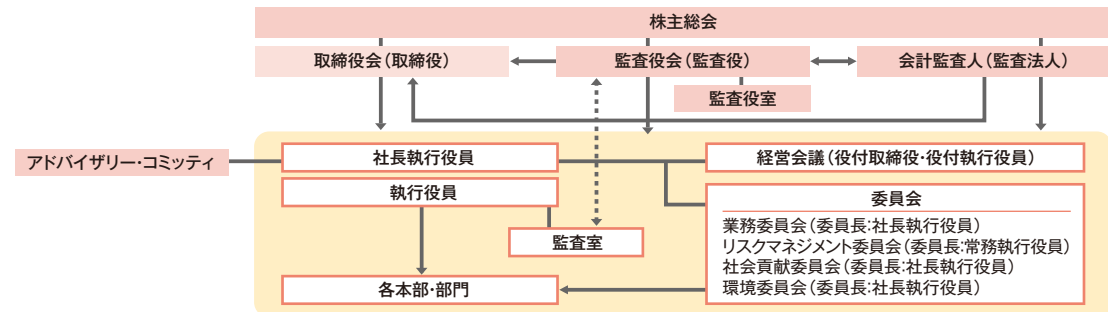
業務執行上の重要事項の審議・報告は、役付取締役および役付執行役員を構成員として設置される「経営会議」で原則毎週1回行っています。重要な意思決定の過程や業務執行状況の把握に関しては、常勤の監査役も「経営会議」に出席し、必要に応じて意

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」「社会貢献委員会」「環境委員会」等の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。

「社会貢献委員会」「環境委員会」ではそれぞれ、三井不動産グループのCSRの考え方に基づいた社会貢献活動・環境活動の推進を目的として、取り組み強化に向けた議論を行っています。

コーポレート・ガバナンスの模式図 (2010年4月～)



取締役・監査役の人数 (2012年4月現在)

- 取締役：13名(うち社外取締役4名)^{※1}
- 監査役：5名(うち社外監査役3名)^{※1}

※1 東京証券取引所に独立役員として社外役員7名を届け出しています。



事業活動の基盤 コーポレート・ガバナンス

取締役会と監査役会

取締役会は13名の取締役(うち社外取締役4名)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名の監査役(うち社外監査役3名)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。また監査役室が監査役の職務を補助しています。

内部統制

三井不動産グループでは、会社法の定めに従った内部統制に関する体制の整備・運用をしています。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はじめとする業務の適正の確保について、三井不動産の取締役会は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、運用しています。

□「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」の概要

- 1. 取締役または使用人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」の設置等により、法令および定款に違反する行為を未然に防止している。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」を整備している。
- 2. 取締役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る。
- 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」を業務リスクを管理する組織とし、「業務委員会」を事業リスク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る。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を行っている。
- 4. 株式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**
当社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」を定めている。当社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、当社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る。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」を整備している。

内部監査態勢

監査室が、三井不動産グループ全体の視点からリスク管理や内部統制の有効性を検証し、その評価・改善を行うため、監査活動計画を作成し、取締役会の承認を得て内部監査を実施しています。

監査の結果については、担当役員に報告するとともに、対象部門へのフィードバックとその後の改善進捗状況のフォローアップを行っています。また、半期ごとに経営会議、取締役会、および監査役会へ監査活動を報告しているほか、監査役との情報共有や連携を図っています。

なお、三井不動産は、金融商品取引法に基づき、毎期末現在の三井不動産グループの財務報告に係る内部統制を評価し、「内部統制報告書」を提出、公表しています。この評価結果については内部統制監査を実施した有限責任あずさ監査法人から適正との表明を得ています。



事業活動の基盤 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、事業環境の変化に応じた柔軟な取り組みを行うための態勢を整えています。

リスクマネジメント態勢

○「リスクマネジメント委員会」の設置

「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^{※2}を、「リスクマネジメント委員会」が業務リスク^{※3}を、それぞれマネ

ジメントしています。

「リスクマネジメント委員会」では、業務リスクを統括的にマネジメントするとともにPDCAサイクルを確立し、クライシス対応や予防的リスク管理をよりの確に実施できる態勢としています。2011年度は毎月1回、計12回開催し、リスク課題の抽出・把握、予防策・対応策の検討や立案などを行ったほか、必要に応じて全社やグループ会社への情報伝達などを行いました。

※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、リーシングリスク、マーケットリスクなど。

※3 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、コンプライアンスなど。

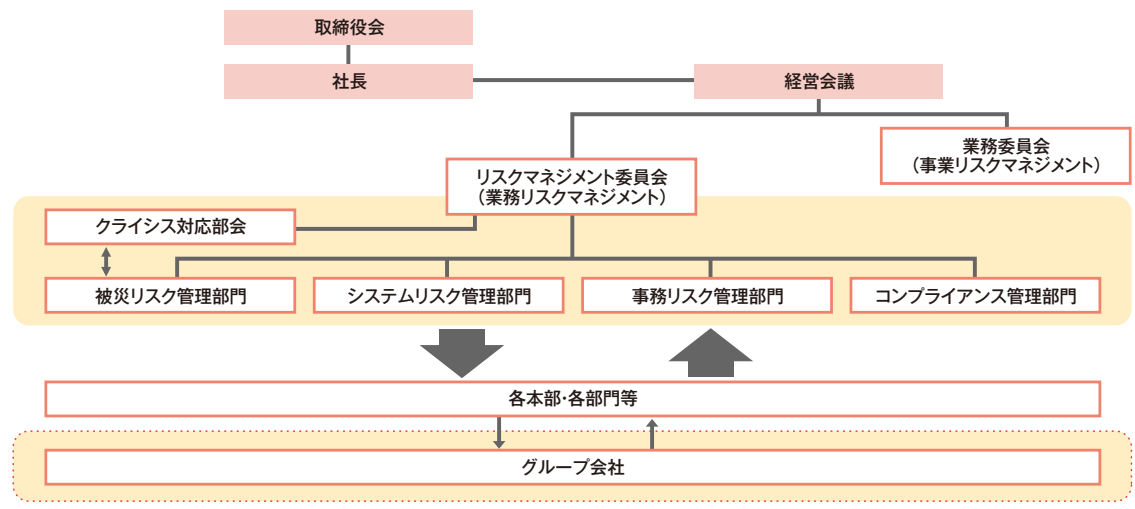
○クライシス対応体制

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、「リスクマネジメント委員会」のもとに「クライシス対応部会」を設置し、状況把握や対応方針策定等を行っています。2011年度は19回開催しました。

リスクマネジメント委員会の主な議題

- 事件・事故の発生および対応状況
- 法令遵守の状況
- コンプライアンス研修の実施状況
- 社則違反の発生状況と再発防止策
- 当社およびグループ会社の個人情報保護計画
- リスク・クライシス関係情報の水平展開
- J-SOX関係進捗状況

リスクマネジメント態勢 (2008年1月1日～)





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の安否確認などの情報収集・共有を行います。「三井二号館」(東京都中央区)の緊急対策本部用スペースには、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。

● BCPの策定

大規模災害等の発生にかかわる「事業継続計画(BCP)」の策定も行っています。BCPに基づいた訓練を定期的に行い、見直しを図っています。また、オフィスビル・商業施設・ホテル・賃貸住宅の運営管理会社(グループ会社)においてもBCPの策定を進めています。

● 新型インフルエンザへの対応

新型インフルエンザ対応のマスク等の備蓄を行うとともに、対策の策定も行っています。強毒型の新型インフルエンザも想定し、BCPに組み込む方向で、事業継続のための重要業務の洗い出し、マニュアルの作成などを進めています。

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」の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、情報管理規則等の関連社則を全従業員に遵守させるため、組織的な取り組みによって情報セキュリティ管理に努めています。また、2009年度より従来の「個人情報事務局」を「リスクマネジメント委員会」の下部組織としての「情報セキュリティ分科会」に拡充しました。

● 個人情報保護

三井不動産では、上記の情報セキュリティ管理体制のもと、関連する法令や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設定・実行しています。また、次のような取り組みにより体制強化や意識啓発を図っています。

個人情報保護の取り組み

◎ 「個人情報保護ガイドライン」の策定・運用

事故発生時の対応フローを含めた詳細な内容で、社内ポータルトップページにリンクを置き、Q&A形式で解説す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

基礎編(新入社員向け)・応用編それぞれ年2回ずつ実施し、履修率はほぼ100%です。社内外の事例に基づく実務的な内容で、毎年見直しを図っています。

◎ グループ会社における個人情報保護の維持向上

グループ会社に対しても、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しています。

◎ 業務委託先管理の徹底

業務委託先の選定基準を定め、個人情報管理を含む標準契約を整備・運用しています。また業務委託先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、各部門やグループ会社を指導しています。



三井不動産グループでは、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1つと位置づけ、コンプライアンス態勢の構築を行うとともに、コンプライアンスの推進に努めています。

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は、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を制定し、法令遵守はもとより、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行することを宣言しています。

三井不動産グループコンプライアンス方針(抜粋)

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づけ、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。



社員手帳に記載された
グループコンプライアンス
方針

コンプライアンス態勢

◎ 取締役会等での審議、報告

三井不動産グループ各社では、コンプライアンスに関する重要事項については定期的また必要に応じて取締役会、経営会議等にて審議し、また報告を行っています。

また三井不動産ではコンプライアンスを含む業務リスクを管理する「リスクマネジメント委員会」を設置し、原則毎月1回開催しています。委員会では、コンプライアンスに関する方針、社則、計画、制度等の審議を行うとともに、それらの実践、運用の報告を行っています。

◎ 社則等の整備

三井不動産グループ各社は、コンプライアンスに関する社則等を整備し、これらに基づいてコンプライアンスを実践しています。

◎ コンプライアンス活動の実践

三井不動産グループ各社は、毎年度、コンプライアンスに関する活動計画を策定し、実行しています。

具体的には、コンプライアンスの浸透を図るために行われる各種研修・啓発活動、コンプライアンスを確保するための各種審査・監視・検証・調査を計画し、実行することにより、適切なコンプライアンス活動の実践を図っています。毎年度の活動結果については取締役会等に報告。結果を踏まえた改善や新たな取り組みについて検討のうえ、次年度以降の計画に反映しています。



コンプライアンス
研修

◎ 金融商品取引業務に関するコンプライアンス

三井不動産(株)、三井不動産リアルティ(株)、三井不動産投資顧問(株)、日本ビルファンドマネジメント(株)、三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)、(株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメントは金融商品取引業務を行っています。

各社は、金融商品取引法をはじめとする関連法令や当局の通達等を遵守し、社則、内部管理態勢の整備・運用など適切な金融商品取引業者としてのコンプライアンス態勢を構築しています。

◎ 三井不動産グループにおける情報共有化

三井不動産グループ各社は、コンプライアンスに関する情報を共有化し、問題の解決を図ることで、グループとしてのコンプライアンスの向上に努めています。

三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

社会活動報告

お客さまとともに

三井不動産グループの考え方

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。

その基本となるのは、お客さまの「満足・安全・快適」を支える「品質」だと考えています。



ビルディング事業

WORKERS FIRST
三井のオフィス

ビルディング事業においては、《ワーカーズ ファースト》、すなわち「働く人といちばんの場所であること」を目指しています。オフィスワーカー1人ひとりが快適で心豊かに働き、能力を最大限に発揮することが、そのままテナント企業の成功につながるという観点から、先進的な環境技術などの導入はもちろん、働く人にとっての使いやすさを第一に考えた設計・運営を推進。ビルと街を行き交う人々に心地よく、テナント企業に新たな価値をもたらす、周辺の街とも良好な関係を築く。そんな「豊かさの連鎖」を実現するオフィスビルを提供しています。

<http://www.mitsuifudosan.co.jp/office/concept/>

新築分譲マンション事業・新築戸建住宅事業

すまいとくらしの未来へ
三井不動産レジデンシャル

三井不動産グループにおいて、新築分譲マンション事業および新築戸建住宅事業を手がける三井不動産レジデンシャル(株)。《すまいとくらしの未来へ》をコーポレートステートメントに掲げ、「すまいとくらしのベストパートナーとして、信頼と感動のNO.1ブランドをめざす」「安全・安心なすまいとくらしを創造する」「新たな環境価値を生み出し、未来社会に貢献する」などのビジョンの実現に取り組んでいます。加速する時代の変化に対応して、「くらし」を想像し「すまい」を創造することで、すまいとくらしの多様性・変革に応える商品・サービスを提案しています。

<http://www.mfr.co.jp/company/vision/>

商業施設事業

Growing
Together

商業施設事業においては、「お客さまやご出店者さまとともに成長・進化する」という理念を《Growing Together》という言葉に集約。ただモノを売るのではなく、豊かな時間を過ごせる場所を提供するため、ご出店者さまや運営スタッフとビジョンを共有し、一丸となって取り組んでいます。地域のニーズとお客さまの声を反映して進化を続けることにより、新たなライフスタイルの提案を行うとともに、地域コミュニティの核としての機能を担っていく。街や、その街に住む人とともに成長し、都市に豊かさ・潤いをもたらす商業施設を目指しています。

<http://www.mitsuifudosan.co.jp/shopping/business/concept/>

賃貸住宅事業・ホテル事業

BEST
MOMENTS
IN LIFE

賃貸住宅事業とホテル事業を手がけるアコモデーション事業では、《Best Moments in Life》というブランドステートメントのもと、お客さまのライフシーンに応じた、かけがえのないひとときを過ごせるような空間を提供しています。そのためには、お客さまにとって楽しい時間となるように「時を彩る」こと、もっと自由に豊かな暮らしを望むお客さまに対して「しなやかに応える」こと、そして、お客さまがBest Momentを積み重ねていけるように「共に歩む」ことが、なによりも大切であると考えています。

http://www.mitsuifudosan.co.jp/accommo_concept/



三井不動産グループでは、商品・サービスを快適に利用していただくことで、お客さま1人ひとりにご満足いただけるよう、常に顧客志向に基づいた「品質」の向上に取り組んでいます。

「ワーカーズ ファースト」の取り組み

三井不動産グループのビルディング事業においては、「ワーカーズ ファースト」をコンセプトに、働く人にとって使いやすいビル、心豊かに働けるオフィスづくりに努めています。2011年度も、情報誌『ワーカーズ ファースト』の発行、運営管理スタッフへのCS研修、テナントCSアンケートなどを継続実施したほか、各ビルでロビーコンサートや記念イベント、季節装飾などを行いました。

「ワーカーズ ファースト」宣言

私たちは、日常の仕事をする場面で常に「ワーカーズ ファースト」を意識するための運動をしています。そして、私たちの理念は内側に留まらず、お客さまであるオフィスワーカーの方々へも積極的にお伝えしていきます。私たちは、ここに「ワーカーズ ファースト」を宣言します。

◎ 汐留シティセンター ファミリーデー

「汐留シティセンター」(東京都港区)では、同ビルに勤務するオフィスワーカーとその家族を対象とする「ファミリーデー」を2011年11月20日に開催。136家族・442名が来場し、テナント企業の協力のもと、航空教室やキックターゲット、化学実験教室、屋上体験ツアーなどさまざまなコンテンツが実施されました。



「汐留シティセンター ファミリーデー」の様子

◎ 新宿三井ビルの「55スクエア」

2011年3月、「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)に、テナント企業のCSR活動や事業支援等の場として活用していただける多目的スペース「55(ゴーゴー)スクエア」をオープンしました。2011年度には、エコ活動や震災復興支援、地域振興などに関するさまざまな展示会やイベントが開催されました。



「55スクエア」外観

◎ 霞が関ビルの「三井のオフィス CONCIERGE DESK」

「霞が関ビルディング」(東京都千代田区)では、「ワーカーズ ファースト」の理念に基づき、「三井のオフィス CONCIERGE DESK(コンシェルジュデスク)」を2011年8月1日にオープンしました。当施設では「会議サポート」(会議室の手配代理等)、「出張サポート」(チケットの予約手配等)、「プリンティングサービス」などの各種サービスをテナント企業向けに提供しており、日常発生する手間のかかる業務をお手伝いしています。今後もテナント企業のビジネスコンシェルジュとして、役に立つサービスを提供し続けることで「ワーカーズ ファースト 働く人にいちばんの場所」を実現していきます。

サービス内容

- ◎ 会議サポート
研修室・会議室の手配/機材レンタル/事務局業務代行/ケータリング(弁当・懇親会)
- ◎ 出張サポート
チケット類の予約手配/各種旅行のお見積もり・ご相談/パッケージツアーの予約/法人出張サポート
- ◎ プリンティングサービス
データ出力・製本サービス/文書電子化サービス/大型出力サービス/名刺・封筒印刷サービス
- ◎ その他サポート
フラワーギフト手配/ノベルティグッズサービス/レンタルグリーン・レンタルアートフラワーサービス/お悔やみ花手配サービス



三井のオフィス CONCIERGE DESK



時代に先駆けた住空間の提供

三井不動産レジデンシャル(株)では、住む人の「しあわせ」をデザインすることにより、お客さまに満足していただける住まいの提供に努めています。

そうした取り組みの1つ、「パークホームズ滝野川」(東京都北区)の「3つのリビングがある家」が、2011年度グッドデザイン賞を受賞しました(48ページ参照)。

「3つのリビングがある家」とは、夫婦が適度な距離感を保ちながらも、お互いの気配を感じられるよう、夫、妻、そして2人が過ごす3つのリビング“L³DK”を提案。時間とともに変化する家族の関係に応じて、どの年代でも居心地よく暮らせる場を創出します。デザイナーとのコラボレーションで、時代に先駆けた可変性のある斬新な住空間を実現しました。



2人のリビング



妻のリビング

商業施設のCS向上への取り組み

商業施設を運営するらぽーとマネジメント(株)では、お客さまにご満足いただくための接客力向上に、施設運営スタッフとともに日々取り組んでいます。

● CSTリニティ接客ロールプレイング大会

同業会社の商業施設インフォメーションの現場リーダーが中心となって、「CSTリニティ」という同業会社会議を実施しています。その活動の一環として2011年10月20日に行われた「第2回接客ロールプレイング大会」で、「アーバンドック らぽーと豊洲」(東京都江東区)から出場したスタッフが3位に入賞しました。

● SC協会主催

接客ロールプレイングコンテスト全国大会

(社)日本ショッピングセンター協会主催「第17回接客ロールプレイングコンテスト全国大会」が、2012年1月20日に開催されました。三井不動産グループの商業施設からは出店者スタッフ4名が出場し、うち1名がファッション・物販部門で準優勝を獲得しました。



接客ロールプレイングコンテスト全国大会

ホテルのCSコンテストを実施

三井ガーデンホテルズを運営する(株)三井不動産ホテルマネジメントでは、毎年、全ホテルを対象とする「CSコンテスト」を実施しています。2012年2月15日に行われた「第4回CSコンテスト」には各ホテルの代表31名が参加し、日ごろの接客対応などを競い合ってCS向上を目指しました。



CSコンテスト

また、クレドに沿ったCS向上テーマを設定し、各ホテルのマネージャーとCSキャプテンが主軸となって取り組んでいます。すべてのことをお客さま目線で見つめ、考え、そこから生まれる気づきやアイデアを生かしていくことで、よりお客さまの記憶に残るホテルを目指します。

さらに、年2回開催する「CS推進会議」では、役員と各ホテルの担当者が出席して、CS向上についての活動報告や検討を行っています。



三井不動産グループでは、お客さまに安全・安心な商品・サービスを提供するため、防災やセキュリティ(防犯)に関する対策の継続的な実施と改善に取り組んでいます。

防災体制

三井不動産グループの施設を利用するテナントやお客さまの安全を守るため、災害対策マニュアルや事業継続計画(BCP)を策定し、それに基づく訓練等を行っています。全社を挙げての大規模地震への対応訓練は、グループ会社やテナントと連携して、年2回、9月1日(防災の日)と1月17日(防災とボランティアの日)を中心に実施しています。

また、主要ビルでは地域貢献の一環として、災害時に一般帰宅困難者も可能な限り受け入れる方針としています。受け入れマニュアルの作成や災害備蓄品(水・食糧・防寒シート等)の備蓄など、テナントやお客さまの一層の安全・安心を目指す取り組みを進めています。



防災訓練(2011年9月1日)

オフィスの防災・BCP対策強化

ビルディング事業では、安心して働けるオフィスビルづくりのために、防災対策などに取り組んでいます(15ページ参照)。2011年度に竣工したオフィスビルにおいても、東日本大震災の発生を受けてBCP対策を見直すなど、安全・安心のための対策強化を図りました。

● 新橋M-SQUARE

2011年10月に竣工した「新橋M-SQUARE」(東京都港区)は、上棟直後に発生した東日本大震災の経験を踏まえて、計画途中段階でBCP対策の見直しを実施しました。

災害の影響で電気の供給が絶たれた場合でも、ビルの機能を3日間維持できるように、電源用燃料のオイルタンクを増設。また、1階エントランスに災害情報モニターを設置しました。

● 浜離宮三井ビルディング

2011年11月に竣工した「浜離宮三井ビルディング」(東京都中央区)では、地震発生直後に建物の安全性を判定し、テナントや来訪者の安全確保に役立つ「被災度判定システム」、緊急地震速報の全館放送、地域防災備蓄倉庫の導入などにより、防災機能の強化を図っています。

● 横浜三井ビルディング

2012年2月に竣工した「横浜三井ビルディング」(横浜市西区)では、鋼板壁や制振装置を採用した建物構造に加え、「被災度判定システム」を導入。また、72時間対応の非常用発電機の採用や、来館者対応も考慮した備蓄品等の設置など、災害時におけるライフライン確保や事業継続をハード・ソフトの両面で支援する態勢を整えています。

「横浜三井ビルディング」の取り組み(一部)

電力

パソコン・電話・プリンター等を一定の範囲で使用可能な電力10VA/m²を確保



水道

断水時にも貯水槽より雑用水を供給、すべての箇所のトイレが使用可能



備蓄品

在館者・来館者の3日間(想定)の飲料水・食糧・備品を確保





社会活動報告 お客さまとともに

安全・安心への取り組み
より一層、より確実に

分譲マンションの防災対策を強化

東日本大震災後、生活者の防災意識がますます高まりを見せる中で、三井不動産レジデンシャル(株)では、地震をはじめとする災害への対策のあり方を再検証し、今後開発する分譲マンションの防災基準を強化しました。

これまでに、マンションに関するさまざまな災害対策を、災害時に居住者に与えるリスクの大きさや目的に合わせて分類し、検討・実施してきました。そうした対策について強化することで、マンションにおける安全・安心な暮らしの提供を図るものです。

防災基準強化項目

1. 災害発生時に居住者の生命や財産を守るための対策

地震動などにより、マンション居住者の生命や身体、財産に被害を与える最も大きな災害リスクを防ぎます。

【例】免震構造の採用、長周期地震動対応、エレベーター対策、家具転倒防止対策など

2. 災害発生後に居住者のライフラインを確保するための対策

災害発生後に地域インフラが復旧するまでの間、居住者が生活するのに不可欠な電気や水などのライフラインを確保します。

【例】非常用発電機、太陽光発電設備、非常用蓄電池、非常用水貯留槽など

3. 災害発生後に各居住者による共助活動を円滑にするための対策

災害発生後、地域の医療機関・商業施設・公共機関などが再開するまでの間、居住者の自発的な共助による救助活動・情報収集・生活手段確保など、集合住宅であることのメリットを生かした相互支援をサポートします。

【例】防災備品・防災倉庫の設置、震災マニュアル作成、防災イベント提案など

この強化策は、2013年竣工予定の「パークタワー梅田」(大阪市北区)、2014年竣工予定の「パークタワー東雲」(東京都江東区)をはじめ、分譲マンション「パークホームズ」「パークシティ」「パークタワー」「パークコート」など各シリーズにて実施する予定です。



「パークタワー東雲」
(完成予想図)



「パークタワー梅田」
(完成予想図)

●「防災力強化マンション」に計画認定

2011年10月に販売開始した分譲マンション「パークタワーあべのグランエア」(大阪市阿倍野区)は、三井不動産レジデンシャル(株)として初めて、大阪市の「防災力強化マンション認定制度」において計画認定されています。免震構造を採用した高い耐震性や耐火性のほか、高層住戸の住民の避難生活のための屋内スペースの確保や、防災備蓄倉庫・かまどベンチ・マンホールトイレの設置等、各種防災に関する対策が評価されたものです。

大阪市防災力強化マンション認定予定

万一の事態に備えた「かまどベンチ」や、防災に対するマニュアルを作成するなど、「大阪市防災力強化マンション」に関わる認定基準を満たしています。



商業施設の防災対策

商業施設においては、東日本大震災の教訓を生かし、津波被害も含めて次のような実践的な災害対策を策定・強化しています。

- 全施設統一の災害マニュアルを整備。初動における顧客の避難誘導方法を周知徹底。
- 帰宅困難者対応など現場判断に重点を置いた実践的訓練を実施。
- 早期復旧体制の確立のため、建設会社・保守会社などと非常時の体制・ルールを構築。
- 災害時の施設内残留者の滞在スペース確保のため補強工事を実施し、設計基準を見直し。

2011年12月に開業した「三井アウトレットパーク 倉敷」(岡山県倉敷市)では、マンホールを活用した災害トイレや、雨水貯留槽、敷地に隣接する倉敷用水の水を飲料化するための装置を設置するなど、各施設において災害対策強化を推進しています。

賃貸住宅・ホテルの防災対策強化

賃貸住宅においては、エレベーター対策や避難動線上の耐震対応などにより、居住者の安全とライフライン確保の対策を強化した商品企画を実施します。また、建物の安全確認や居住者の安否確認のためのマニュアル整備や訓練強化を図ります。

また三井ガーデンホテルズでも、映像通信システムの構築、現場判断を重視した訓練強化や備蓄品の増強などを行っていきます。



セキュリティ対策

お客さまに安全・安心を提供するため、防災対策とともに取り組んでいるのがセキュリティ(防犯)対策です。

2011年6月に竣工したオフィスビル「名古屋三井ビルディング新館」(名古屋市中村区)では、非接触型ICカードキーシステムの採用や、24時間常駐によるセキュリティ管理など、オフィスのテナント企業やオフィスワーカーに安全・安心を提供するセキュリティ性能の充実を図っています。

また、分譲マンション「(仮称)夕陽丘ツインタワープロジェクト」(大阪市天王寺区)は、先進のセキュリティを採用した安全・安心な住まいを目指し、大阪府防犯モデルマンションに登録予定。外部から建物内に侵入しにくい構造、共用部分の見通しを確保した構造などの審査基準をクリアし、暮らしの安全を24時間365日見守る先進のセキュリティシステムを導入します。



「名古屋三井ビルディング新館」

● セキュリティシステム「PRISM EYE」

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションにおいては、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。「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ります。

「PRISM EYE」の概念

「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。

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

2方向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、共用部分には防犯カメラを適切に配置しています。

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

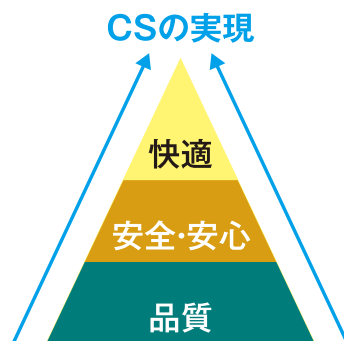
緊急時の非常信号は、警備会社だけで監視するのではなく、管理会社である三井不動産住宅サービス(株)にも送信される二重確認システムです。



プリズムアイ概念図



三井不動産グループでは、お客さまに快適さや安全・安心を提供するための基礎として、建物をはじめとする商品・サービス等の品質マネジメントに努めています。品質を踏まえた快適さや安全・安心の提供が、お客さま満足(CS)実現の前提であると考えています。



各事業における品質管理

各事業では、品質マネジメントに関する独自の設計指針・マニュアル等を定めて運用し、品質の徹底管理を図っています。また、お客さまの声や発生した不具合等を反映して、指針・マニュアル等の見直しや改訂も随時行っています。2011年度は、東日本大震災を踏まえて、災害発生時の安全面に関わる項目など見直しを各部門で実施しました。

各事業部門の主な指針等

◎ビルディング事業

- 「オフィスビル設計指針(BCP設計指針含む)」(2012年3月改訂)
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規定。
- 「ビルディング事業標準業務フロー」
ビルディング事業における業務品質レベルの維持・向上のため、事業企画の段階から竣工までの基本的な標準業務フローを規定。
- 「オフィスビルサイン計画ガイドライン」
ビル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。
- 「オフィスビルバックヤード標準」
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。
- 「施工品質管理に関する各種帳票」
適正な工期設定、施工品質確認、検査手法等施工品質管理に関する基準を記載しており、工事見積依頼時より示すもの。
- 「CO₂削減策解説シート」(2012年1月改訂)

◎商業施設事業

- 「商業施設設計依頼書」
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規定。
- 「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」
ユニバーサルデザイン関連法規を踏まえ、ショッピングセンターで対応すべき標準的な内容を記載。
- 「テナント内装設計指針」
ご出店者さまに、施設の概要および特性、法的制約事項などを踏まえて店舗の設計・施工をしていただくための指針。施設ごとに策定するが、コアとなる部分の多くは共通している。
- 「デザインクライテリア」
店舗の内装デザイン(サイン、店舗内の照度・内装部材等)のルールを施設のコンセプトに沿って規定。施設ごとに策定し、「テナント内装設計指針」とセットで運用。

◎分譲マンション事業

- 「TQPM(Total Quality Project Management)」(35ページ参照)

◎戸建住宅事業

- 「戸建住宅設計標準」
品質の高い住まいを提供するために、建築基準法や住宅金融支援機構基準のほか、豊富な経験と実績を基にした独自の設計基準。

◎賃貸住宅事業

- 「PAX-M」(2012年3月改訂)
2007年度に策定し、2008年度の新規開発プロジェクトから運用を開始している品質マネジメントマニュアル。

◎ホテル事業

- 「TQPMマニュアル ホテル編」(2012年5月改訂)
三井ガーデンホテルズ的设计・施工についてのマニュアル。



社会活動報告 お客さまとともに

品質への取り組み

CS実現の基礎として

マンションの品質マネジメントのプロセス

三井不動産グループによる取り組みの一例として、三井不動産レジデンシャル(株)が行っている分譲マンションの品質マネジメントのプロセスをご紹介します。設計から竣工までの各段階で、独自の品質マネジメント手法「TQPM」による入念な品質管理を実施しています。

● 「TQPM(Total Quality Project Management)」

品質の国際標準規格ISO9001シリーズの考えに基づいて、設計段階における「設計ゲート管理」(約1,600項目の独自設計標準)と、施工段階における「KQI検査」(約100項目の品質確認検査)の2つの柱から成り立っています。品質管理の数値化・定型化を徹底、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ることにより、設計会社・施工会社が異なっても、「三井の分譲マンション」としての品質確保と均質化が図れます。

また、首都圏の品質管理部門に専門知識を持つ社員を多数配置する人員体制、設計者・施工者向けの「TQPM」トレーニング、自社直営によるアフターサービスを通じたフィードバックサイクルなどによって、「TQPM」の継続的な運用と改善を進めています。

TOPICS

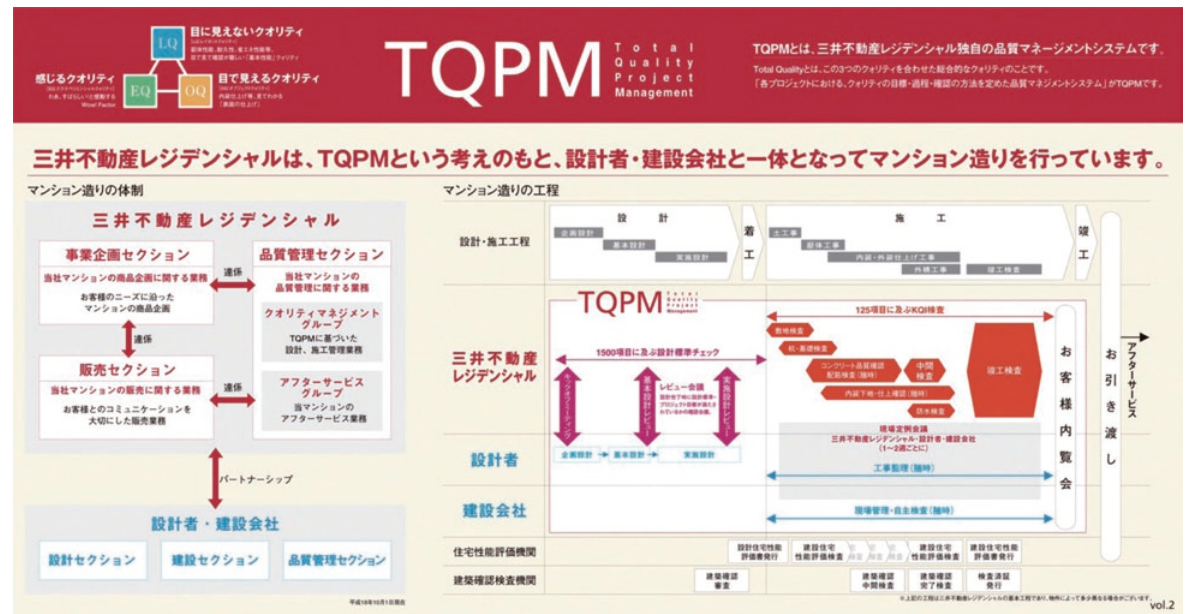
「TQPM」がISO9001の認証を取得

当社独自の品質マネジメントシステム「TQPM」が、2011年9月、品質マネジメントの国際標準規格であるISO9001の認証を取得しました*。またデベロッパーとして初めて、世界有数の認証機関であるビューロベリタスジャパンから、ISO9004に基づく成熟度評価「VeriCert®(ベリサート)」にてト

ップレベルの評価を受けました。

2002年の「TQPM」構築以来、品質の高い分譲マンションを一貫して提供できるように継続的に改善を行ってきました。今後も「TQPM」を確実に実施し、「安全・安心なすまいとくらしを創造する」ための品質の向上に取り組んでいきます。

*首都圏の中高層マンションのみ取得しています。



「TQPM」の仕組み



品質への取り組み
〜CS実現の基礎として〜

評価機関による性能評価

品質管理の客観的評価として、分譲マンションでは、国土交通大臣登録の第三者機関による「住宅性能表示制度の評価書」を設計段階と建築段階に取得しています(一部物件除く)。

この制度は、住まいの品質が項目別に等級や数値によって表示されるため、住戸の性能を比較しやすくなっています。

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対応しています。

長く住み続けられる品質の実現

●「長期優良住宅」の提供

国では、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の認定を行うとともに、長期優良住宅普及促進事業や長期優良住宅先導事業などを実施しています。

2011年11月に販売開始した分譲マンション「パーク

コート六本木ヒルトップ」(東京都港区)は、都内のタワー型分譲マンションで初めて「長期優良住宅」の認定を取得。長寿命で耐震性に優れた構造部と、維持管理の容易な内装・設備などを実現し、より長く快適に住める住宅を追求しています。



「パークコート六本木ヒルトップ」

また、三井ホームリモデリング(株)(現・三井不動産リフォーム(株))の「わが家一新エコ仕様 戸建」が2011年度「長期優良住宅先導事業」に採択されました。2008年以降、4回目の採択となります。

第三者による調査・診断や性能を向上させる改修工事の実施と併せて、定価制リフォーム、資金計画サポート、既存住宅流通支援の取り組みなど、バランスの取れた内容が評価されたもので、在来木造住宅のリフォーム工事費に補助が行われます。

●グッドデザイン賞受賞の取り組み

三井ホームリモデリング(株)(現・三井不動産リフォーム(株))の2つのプロジェクトが2011年度グッドデザイン賞を受賞しました。

「中古マンション購入×全面リフォーム」は、購入した中古マンションの全面リフォームにより、立地条件とこだわりの間取りを両立。可変性のある間取りで将来的にも長く住み続けられるサステイナブルな住まいを実現しました。

また、「『順送り』リノベーションシステム」は、既存

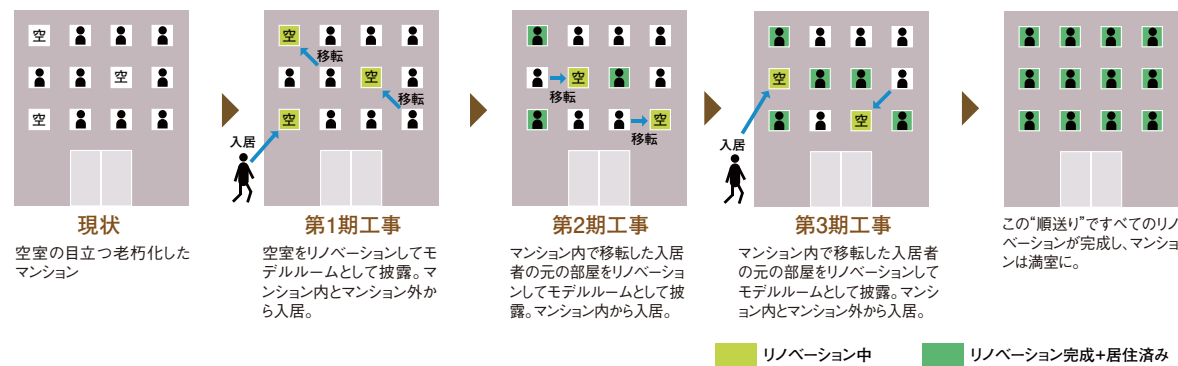
賃貸マンションにおいて、空室をリノベーションし、次にそこへ同じマンション内から移転した入居者の部屋をリノベーションする…のように全住戸を「順送り」でリノベーションするシステム。オーナー・入居者・環境に負担が少ないことに加え、時代の変化を見据えた適正な改修は、地域社会に優良ストックを増やし、その地域の魅力向上にもつながります。



全面リフォーム前



全面リフォーム後



「順送り」リノベーションシステム



お客さまとのコミュニケーションの取り組みをさらなるCSを目指して

三井不動産グループでは、提供する商品・サービスの改善を図るため、積極的・継続的にお客さまとのコミュニケーションを行う体制を整え、さらなるお客さま満足(CS)の実現を目指しています。

お客さまアンケート等の実施

各事業においてお客さまの声に耳を傾ける取り組みを行っています。オフィスビルのテナント企業や、マンション・戸建住宅の入居者、ホテルの宿泊者などへのCS調査を実施し、各種改善に役立てています。商業施設事業では、「お客さまの声ボックス」の設置やお客さまの会員組織「LaLaクラブ」の協力によるグループインタビュー「コーヒーブレイク」を通して幅広くご意見・ご感想を収集し、施設運営の改善や店舗づくりなどに活用しています。

利用者のご意見等に基づく改善例

- ◎オフィスビル
 - 防犯対策
 - 分煙対策
 - 共用部分の整備
 - エレベーターの運行プログラムの改善
 - トイレ内の設備環境の整備
 - エレベーター救出訓練の見学会実施
 - 館内施設の見学ツアーの実施
- ◎商業施設
 - コインロッカー増設
 - キッズスペース改修
 - ベビーカー返却場所増設
 - カート返却場所増設
 - 駐車場内サイン改善
 - 館内ベンチ、サイン増設
 - スモークングルーム扉改善
 - オムツ交換室カーテン設置

生活者とのコミュニケーションの取り組み

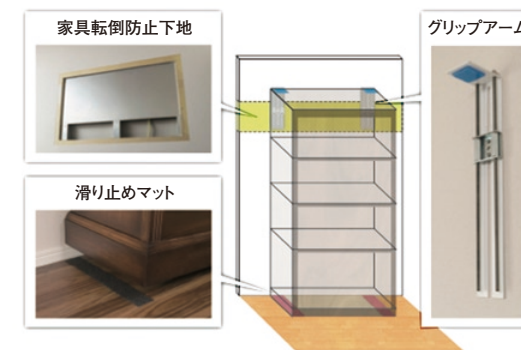
三井不動産レジデンシャル(株)では、より快適で満足度の高い分譲マンション・戸建住宅を提供するため、生活者とのコミュニケーション活動「MOC (Mitsui Open Communication)」を推進。定量アンケート・グループインタビュー・見学会などを通じて、「顧客志向の徹底」による信頼関係の構築や商品・サービス品質の向上に役立ててきました。2012年初めからは「もっとを、くらしに」のコンセプトのもと、取り組みをさらに進化させています。



「MOC (Mitsui Open Communication)」

◎「MOC」オリジナル商品の展開

「MOC」活動を通じて開発したオリジナル商品・サービスを、首都圏の分譲マンション「パークホームズ」を中心に順次展開しています。2012年2月から「MOC KITCHEN 2012」(キッチン)、「MOC COLOR TASTE 2012」(内装カラーテイスト・室内ドア)を導入開始しました。加えて、安全・安心な暮らしに貢献する「MOC 家具転倒防止グリップウォールシステム(仮称)」(特許申請中)を開発しました。



「MOC 家具転倒防止グリップウォールシステム」概念図

◎ SNSを活用した商品開発

2012年1月、ソーシャルチャレンジコミュニティ「Blabo!」(<http://bla.bo/>)において、「“こどもごころ”がわくわくする街をつくろう」をテーマに、生活者とネット上でアイデアを出し合う機会を作りました。そこで生まれた新しいアイデアを、4月以降に提供するすまいやサービスに取り入れています。



社会活動報告 お客さまとともに

ステークホルダーの皆さまとのコミュニケーションツール

三井不動産グループでは、社会・環境報告書をはじめとする各ステークホルダーの皆さまに向けたコミュニケーションツールを、紙媒体やWebにより提供しています。ここではその主なものを紹介します。

社会・環境報告書など

『三井不動産グループの社会・環境への取り組み』(本報告書)に加え、いくつかのグループ会社では、独自の冊子やWebサイトで社会・環境への取り組みを報告しています。



三井不動産グループの社会・環境への取り組み



三井ホーム(株)環境・社会報告書



東京ミッドタウンマネジメント(株) On the Green



ファースト・ファミリーーズ(株)環境・社会への取り組み

<http://www.1st-f.co.jp/csr/report/eco-report2012.pdf>



(株)三井不動産ホテルマネジメント 三井ガーデンホテルズ社会・環境への取り組み

<http://www.gardenhotels.co.jp/corporate/environment/>

■ 三井不動産レジデンシャル(株)環境への取り組み <http://www.mfr.co.jp/activity/environment/>

■ ららぽーとマネジメント(株)環境推進・社会貢献活動 <http://www.lalaport.co.jp/eco/>

お客さま向けツール

お客さま満足度の向上のため、冊子やWebサイトなどコミュニケーションの目的に応じた形式で、情報発信や情報交換を行っています。



WORKERS FIRST <https://workers-first.com/>

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。



こんにちは

三井不動産レジデンシャル(株)が発行する会員向け住宅関連情報誌。



ご入居ガイドブック

三井不動産住宅リース(株)が発行する、賃貸住宅における生活のポイントをまとめたお客さま向けガイドブック。



三井の住まい <http://www.31sumai.com/>



イェカキ理想の住まい <http://rakugaki.iekaki.jp/>



LaLa★repo <http://lalaport.typepad.jp/>

環境コミュニケーションツール

お客さまなどの日常的な環境意識や環境活動をサポートするために、独自の冊子を発行しています。



環境コミュニケーション冊子

三井不動産グループの環境コンセプトを紹介。



オフィスの省エネガイド



店舗の省エネガイド



オフィスの節電ハンドブック

オフィスビルテナント企業向けに発行。



環境ビジョンブック

三井不動産レジデンシャル(株)がお客さま向けに発行。

従業員向けツール

社内報やグループ報などにより、社会・環境への取り組みに関する情報共有や、CSR意識の啓発などを図っています。



社内報『&you』



グループ報『MuFu!』



エコライフハンドブック

従業員向け環境啓発ツール。



LaLaSta

出店者スタッフ向けコミュニティ誌。



環境ビジョンブック

三井ホーム(株)が従業員向けに発行。

三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

社会活動報告

地域・社会とともに

三井不動産グループの考え方

「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。それぞれの地域や社会が持つ多様な価値観と共生・共存しながら、新たな価値を創造し、発信することが、これからの街づくりには欠かせないと考えています。



地域コミュニティとの共生

三井不動産グループが掲げる「共生・共存」「多様な価値観の連繋」という理念のもと、エリア特性や開発規模などに応じて、既存コミュニティとの共生や新たなコミュニティづくりに取り組んでいます。

分譲マンション・戸建住宅の取り組み

○「サステナブル・コミュニティ研究会」発足

三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産住宅サービス(株)では、東日本大震災以降の集合住宅のあり方として、住民同士の共助・互助や周辺住民との連携による持続可能な地域づくりが重要であると考え、2011年7月に「サステナブル・コミュニティ研究会」を発足させました。有識者や各種外部団体と連携しながら、集合住宅におけるコミュニティ

にとって重要と思われる指標の策定や、有効な実施策を研究するものです。

研究結果を踏まえて、2012年4月以降に竣工した首都圏の分譲マンションで「入居あいさつ会」を実施したり、既存マンション向けにコミュニティの重要性をまとめた啓発ツールを作成するなど、具体的な取り組みを始めています。

○「コミュニティ」で育む絆

2012年3月に販売開始した「パークシティ南浦和」(さいたま市南区)では、リビング・ダイニングルームの役割を共用部や中庭に広げた「All Living」という発想のもと、リビングサークル(中庭)など入居者同士のコミュニティ形成を促す空間や共用施設を設置するほか、各種イベントなどコミュニティをサポートする多様なプログラムを提供します。

また、スーツケースやバーベキューセットなどをシェアする「生活グッズシェアリング」、子ども用品などを使い終わったら必要な家族に譲る「おさがりプロジェクト」といった仕組みでも、入居者同士のコミュニティ形成を図ります。



リビングサークル
完成予想CG

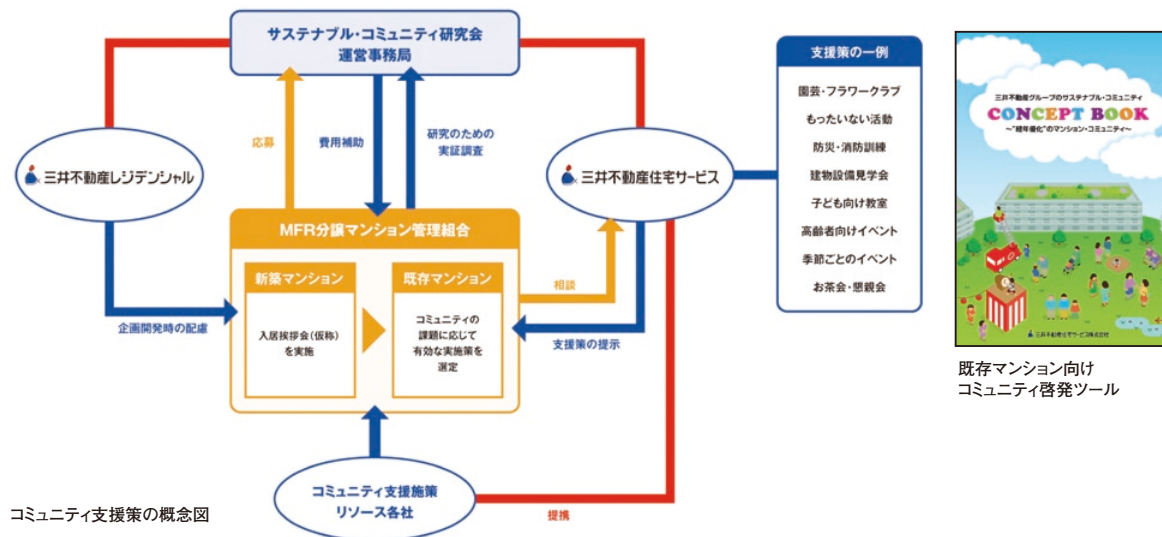
○ 地域とのコミュニティ拠点を創出

戸建分譲住宅「ファインコートひばりヶ丘グロウブヴィラ」(東京都西東京市)では、全18戸の戸建住宅街と隣接する市保有の樹林地を一体開発し、樹林地の生育状況の調査による間伐・補植の実施や、遊歩道・ベンチの設置などにより再整備することで、地域との新たなコミュニティ拠点を創出しました。バリアフリーにも配慮し、多世代の交流場としても機能します。

このプロジェクトは2011年度グッドデザイン賞を受賞しました(48ページ参照)。



地域との新たな
コミュニティ拠点を
創出した公園





地域コミュニティとの共生

地域コミュニティの核となる商業施設へ

商業施設事業では、「地域コミュニティの核」となることを目指しています。単なる買い物スペースではなく、地域に必要とされるさまざまなサービス機能を集積、人や情報の交流の場を提供し、地域活性化への貢献を図ります。地域の方々が気軽に参加できる社会貢献の場と機会を提供する取り組み「エコハロー！」もその一環で、次のような活動を継続的に行っています。

◎エコハロー！ 衣料支援プロジェクト

家庭で不用になった衣料を商業施設で回収し、NPO 法人日本救援衣料センターを通じて世界の難民・避難民・被災者など救援衣料を必要とする方々へ寄贈する活動。

◎盲導犬ふれあいキャンペーン

盲導犬育成のサポートを目的として、盲導犬をもっと身近に感じていただけるイベント。



「ららぽーとTOKYO-BAY」
(千葉県船橋市)

◎ペットボトルキャップ回収ボックス設置



資源のリサイクルや、世界の子供たちにワクチンを届ける活動への協力を目的として、施設内にペットボトルキャップ回収ボックスを設置。

「アーバンドック ららぽーと豊洲」
(東京都江東区)

また2011年8月～9月には、東日本大震災後の防災意識の高まりを受け、消防署と連携した防災体験・救急イベントをはじめ、災害時に役立つ便利な防災グッズ展示やホームページ上での特集紹介などの防災フェアを、13施設で開催しました。



防災フェアの様子

「ららぽーと磐田」(静岡県磐田市)



「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)

地域防災拠点への取り組み

三井不動産グループでは、地域コミュニティの安全・安心につながるような「災害に強い街づくり」に力を入れています。

◎オフィスビルに地域防災備蓄倉庫を導入

2011年11月に竣工した「浜離宮三井ビルディング」(東京都中央区)では、ビルそのものの防災機能強化(31ページ参照)に加えて、地域防災への貢献を図るべく、地域防災備蓄倉庫を導入しています。

この備蓄倉庫は、中央区の「市街地開発事業指導要綱」に基づき設置したものです。災害時の帰宅困

難者の発生に対する取り組みの一環として、1,000人×3日分を想定し、毛布500枚、トイレ用テント14個、段ボール組立トイレ14個、非常用トイレベンリー袋300個、トイレ用ペーパー100ロール(2012年7月末現在)の防災用品を備蓄しています。この備蓄品については、東日本大震災での経験をもとに、区と協議の上決定したもので、災害時には近隣の帰宅困難者に提供することとなっています。ビルの入居テナント向けだけでなく、地域と協力しながら地域コミュニティ全体での災害対応を進めています。

◎マンションを災害時の避難所に

三井不動産住宅サービス(株)が管理業務を行う「パークホームズ武蔵小山」(東京都品川区)では、2012年1月、災害時の避難所として集会室を提供する協定を同マンション管理組合と品川区との間で締結しました。

集会室2室に帰宅困難者など100人程度を受け入れるほか、マンション内の倉庫も利用して食糧300食・毛布300枚なども備蓄します。

区が民間共同住宅とこうした協定を結ぶのは東京23区初の試みであり、今後の地域・自治体との協働に向けた先例となることが期待されています。



防災備蓄品



地域コミュニティとの共生

●「芝浦アイランド」のコミュニティ形成支援

「芝浦アイランド」(東京都港区)では、「芝浦アイランド自治会」の一員として、賃貸棟を運営管理する三井不動産も参加。「芝浦アイランド防災計画」の策定などを行ってきました。

2011年度には、高層マンションの防災対策などについて危機管理・防災の専門家を招いて意見交換を行う「防災アカデミックセミナー」を実施するなど、自治会としての活動を行いました。

今後もこうした活動を通じて、災害時の対応を含む安全・安心の実現や周辺地域との連携などを通じた「持続可能なコミュニティ形成」のため、住民主導による新しい形のタウンマネジメントを支援していきます。

● エネルギー網複線化による安全・安心の実現

「柏の葉スマートシティ」(千葉県柏市)では、エリアエネルギー管理システム(AEMS)の導入によるエネルギー利用の最適化を目指しています(12ページ参照)。

エネルギー網複線化でエリアの安全・安心を実現(イメージ)



複線化されたエネルギー網をAEMSで管理することにより、災害で広域の電力供給が停止した際も避難所等のライフラインに電力を優先供給することが可能となり、エリア全体の安全・安心の実現に貢献します。

地域清掃活動への参加

各事業における全国各地の拠点で、地元コミュニティとの交流や地域貢献のために清掃活動などに参加しています。

○オフィスビル

「日本橋一丁目ビルディング」(東京都中央区)において街区周辺のごみ拾いを実施。また、「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)では、「55クリーン隊」という名称で、協力会社の参加も得て、毎月1回ごみ拾いボランティアを実施しています。

○商業施設

地域コミュニティとの連携を深める意味も込めて、商業施設従業員、および賛同していただいている出店者スタッフを中心に清掃活動を実施。「ららぽーと」ほか各地の商業施設で、週1回~月1回程度行っています。

○賃貸住宅

「パークアクシス青山一丁目タワー」(東京都港区)では、現地スタッフが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」を立ち上げ、清掃活動のほか、違法駐輪自転車への警告ステッカー貼りなどを実施しています。

○ホテル

社会貢献活動の一環として、三井ガーデンホテルズ各事業所のスタッフが、地域清掃活動に参加しています。



「三井ガーデンホテル仙台」の清掃活動

○東京ミッドタウン

地元有志が六本木交差点周辺の清掃活動を行う「六本木をきれいにする会」の活動に、テナントを含めた「東京ミッドタウン」(東京都港区)関係者も参加。公式ウェブサイトで参加を呼びかけるなど、活動の支援も行っています。



社会貢献・文化支援

三井不動産グループでは、社会を構成する企業市民としての責任を果たすため、事業活動を生かしながらさまざまな社会貢献・文化支援を行っています。特に2011年度は東日本大震災の被災地復興支援などの取り組みにグループ各社で力を入れました。

商業施設の震災復興支援プロジェクト

三井不動産グループの商業施設では、東日本大震災の被災地復興支援のため、「笑顔をここから!」をスローガンにさまざまなイベントやキャンペーンを実施。震災後から2012年3月末までに、全国各地の施設で多数のイベントを開催しました。

また、2011年3月14日～2012年3月31日の期間に行った「東日本大震災に対する救援金募金活動」の募金額は、14,387,231円になりました。救援金は、社会福祉法人中央共同募金会を通じて被災地復興支援金として寄贈しました。



子どもたちに本と希望を送ろう!
～友情のライブラリープロジェクト～

認定NPO法人国境なき子どもたち(KnK)主催の「友情のライブラリープロジェクト」に協力して集めた本に、応援メッセージを付けて岩手県宮古市立山口小学校に寄贈しました。
[ららぽーと等9施設、2011年4月29日～5月8日]

おかしの家をとどけよう!

被災した地域のお子さまにおかしの家づくりキットを届けるために、マッチングギフト形式のワークショップを開催。ワークショップへの参加もしくは募金の口数に応じた数の「おかしの家づくり」キットを、被災した地域の「三井アウトレットパーク 仙台港」(仙台市宮城野区)、「ララガーデン長町」(仙台市太白区)、「LALAガーデンつくば」(茨城県つくば市)、および岩手県宮古市立山口小学校へ三井不動産グループ社員が届け、ワークショップを行いました。おかしの家づくりキットは森永製菓(株)にご提供いただきました。

[28施設、2011年11月12日～12月11日]



「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)

笑顔をここから!メイザ!
カエルキャラバン
～災害に負けない
知識を学ぼう!～

東日本大震災発生から1年を迎えるに当たり、震災の教訓を生かして防災意識を高めるために、ファミリー層を中心に、家具転



倒防止や防災グッズの使い方などの防災知識を、スタンプラリー形式で楽しみながら学べるワークショップイベントを開催しました。

[首都圏10施設、2012年2月18日～3月10日]

想いをひとつに、手をつなごう!

首都圏10施設にて手をつなぐポーズで撮影した写真をつなぎ合わせて制作したパネルを「三井アウトレットパーク 仙台港」「ララガーデン長町」に展示しました。手をつなぐことで人とのつながり、絆の大切さを感じていただきました。

[10施設、展示期間2012年3月17日～4月15日]



「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)



「三井アウトレットパーク 仙台港」(仙台市宮城野区)



社会貢献・文化支援

グループ各社の復興支援の取り組み

● 復興支援企業マルシェを開催

2011年9月、「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)のイベントスペース「55スクエア」で岩手・宮城・福島各県後援による震災写真展と、各県特産品を販売する応援マルシェを開催。テナント企業を含む多くの来場者を集めました。

● ホテルで「頑張ろう! 日本」プランを提供

三井ガーデンホテルズでは、2011年4月8日~5月31日の間、宿泊1室当たり500円を義援金として寄付する「頑張ろう! 日本」プランを提供。同プランによる義援金608,000円は日本赤十字社を通じて被災地へ寄付しました。

● 被災地復興支援にオリジナル花苗を提供

第一園芸(株)では、復興支援の一環としてオリジナル花苗を提供、社員がボランティアとして現地での植え付けに参加しました。福島県川俣町(2011年6月、約1,000ポット)、南相馬市(7月、約500ポット)、宮城県気仙沼市・石巻市(9月、240ポット)を提供しました。



気仙沼市での活動模様

● 復旧支援者への応援活動を実施

(株)キャニーでは、東日本大震災の現地災害復旧支援者に対する応援活動や営業協力を実施。談合坂サービスエリア(山梨県上野原市)での活動に対して中日本高速道路(株)ほかより感謝状を、古関パーキングエリア(宮城県柴田郡)での活動に対しては東日本高速道路(株)より表彰状を、受領しました。

社員コメント

被災地に応急仮設住宅を施工



三井ホーム(株)
オーナーサポート
推進部
安田 公一

三井ホーム(株)では、2011年4月から10月まで、社団法人住宅生産団体連合会のもと、応急仮設住宅建設に携わりました。応急仮設住宅の早急建設に当たり、4月・5月は大変な状況が続きましたが、各住宅メーカーが一致協力し、「1日でも早く、1人でも多く」を合言葉に、被災された方々に生活の基本である仮設住宅が提供できるように建設いたしました。三井ホームでは、宮城県と福島県で計257戸の仮設住宅の建設に多くの社員が携わりました。



宮城県女川町の
仮設住宅

ホテルの地域・社会貢献活動

三井ガーデンホテルズでは、社会貢献を通じて地域との共生を図るための活動に取り組んでいます。「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」(千葉県浦安市)では、2011年6月に浦安市復興キャンペーンのキャラバン隊に参加して、東京駅八重洲北口にてチラシ等の配布を行いました。また、東京エリア5ホテルでは合同で「うえのパンダ応援プラン」を販売し、2011年7月に売上の一部を「ジャイアントパンダ保護サポート基金」に寄付しました。

また三井ガーデンホテルズでは、客室内のアメニティグッズをお客さまが使用されなかった場合に、「ECOガーデンカード」をフロントへお持ちいただくと、お客さまに代わり地球環境保全活動団体(公益財団法人オイスカ)に寄付する取り組みを2008年3月から行っています。2011年度の寄付額は約83万円、開始から2012年3月末までの累計額は約322万円となっています。



「ECOガーデンカード」とアメニティグッズ



社会貢献・文化支援

子どもの社会学習支援

地域貢献の一環として、地元の学校の児童・生徒が、働く意義や社会の仕組みなどを学ぶ職場体験学習や職場見学の機会を提供しています。2011年度も、商業施設(20施設)、三井ガーデンホテルズ(7ホテル)、「東京ミッドタウン」(東京都港区)で実施しました。



商業施設での職場体験

「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)

「アーバンドック ららぽーと豊洲」
(東京都江東区)

障がい者雇用への啓発活動

ファースト・ファシリティーズ・チャレンジド(株)は、障害者雇用促進法に基づいて2006年に設立された、ファースト・ファシリティーズ(株)の特例子会社で、障がい者の雇用促進や職場体験の受け入れなどを行っています。

その活動の一環として、2011年6月27日、公益社団法人東京ビルメンテナンス協会主催の障がい者清掃作業指導者研修会において、「障がい者雇用の中で生じた成功例・失敗例」という演題でファースト・ファシリティーズ・チャレンジド(株)の社員が講師を務めました。この研修会には障がい者をすでに雇

用している企業や、これから雇用する予定の企業の指導員である方々約30名が出席しました。

継続的に行っている社会貢献・文化支援

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

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、2008年から協賛しています。

「魔法をすてたマジョリン」
撮影:阿部章仁

● 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、2006年から大会の翌日に清掃活動を行っています。2011年8月28日の清掃活動には39名の社員が参加しました。

● 「日本橋三井タワー」のアトリウムコンサート

「日本橋三井タワー」(東京都中央区)の吹き抜けの大空間を舞台に、さまざまなアーティストを招いてコンサートを開催しています。



● 三井記念美術館

重要文化財の「三井本館」(東京都中央区)で公益財団法人三井文庫が運営。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・神田祭の神輿巡行

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。



新たな価値の創造・発信

三井不動産グループでは、本業である街づくりを通して、社会・経済の変化をとらえた「新たな価値」を創造し、社会の発展に貢献することを、CSRの重要なテーマとしています。

「東京ミッドタウン」のJAPAN VALUE

「東京ミッドタウン」(東京都港区)では、「Diversity on the Green」というコンセプトに基づいて、広大な緑地と多様な都市機能の融合を図っています。そして、その実現のために、「JAPAN VALUEを創造、結集し、それを世界に発信しつづける街」をビジョンとする「東京ミッドタウン憲章」を策定し、街づくりの指針としています。

「東京ミッドタウン」のJAPAN VALUEとは、“新しい日本の価値・感性・才能”のこと。アート・デザインやエコをテーマにしたイベント等を通じて、新たな価値の創造・発信と六本木エリアの活性化に取り組んでいます。

● 被災地支援チャリティ「Smile for Japan」

2011年4月以降、東日本大震災の被災地支援のためのさまざまな活動を行いました。コンサートやフリーマーケット、チャリティイベントなどを通じて集まった義援金6,140,618円は、日本赤十字社を通じて被災地へ寄付しました。また、「東京ミッドタウン」の各ショップでも、売上の寄付など被災地復興への支援活動を行いました。

● 「Tokyo Midtown Award 2011」

JAPAN VALUEを創造・発信する街を目指す一環として、次世代を担う才能を発掘・応援するアワードで、2008年創設。4回目となる2011年度は、「都市」をテーマにしたアートコンペには309件、開業5周年にちなんで「5」をテーマにしたデザインコンペには1,161件の応募が国内外からあり、10月にグランプリを含む各受賞作品が発表されました。



アートコンペ グランプリ受賞作
「frames of emptiness」
【受賞者：山本聖子】



デザインコンペ グランプリ受賞作
「縁起のいい豚貯金」
【受賞者：藤本聖二】

● 「東京ミッドタウン」開業5周年

2012年3月、「東京ミッドタウン」は2007年の開業から5周年を迎えました。5年間の来街者数は延べ1億4,000万人を数えます。

3月28日～4月8日を「東京ミッドタウン 5周年スペシャルウィーク」として、さまざまな記念イベントを実施。多くのお客さまにご参加いただきました。

多様な都市機能が集約された複合都市として誕生した「東京ミッドタウン」は、これまでJAPAN VALUEの創造・発信を目指すと同時に、地域との信頼関係を強化し、六本木エリアの価値向上にも取り組んできました。

これからも、複合都市ならではのシナジーで新たなJAPAN VALUEを創造し、5年先・10年先を見据えた「経年優化」の街づくりをつづけていきます。



開業5周年のシンボル「the GIFT of wonder」



「東京ミッドタウン」



新たな価値の創造・発信

独創的な街づくり～柏の葉スマートシティ～

公民学の連携のもと、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(千葉県柏市)の周辺地域で三井不動産グループが進める「柏の葉スマートシティプロジェクト」。地域コミュニティの活性化や先進的な社会実験など、「世界の未来像」を目指す価値創造の取り組みをサポートしています(11ページ参照)。

●「柏の葉キャンパス駅前まちづくり協議会」設立

2011年7月、柏の葉キャンパス駅周辺の5街区を対象とした「柏の葉キャンパス駅前まちづくり協議会」が設立されました。構成会員は、駅周辺の住民組織2団体^{*1}と立地機関6団体^{*2}で、住民と立地企業が一緒になって活動するエリアマネジメント組織としては国内でも有数の規模となります。設立総会には60名の協議会メンバーが参加し、防災設備を中心とした同エリアを巡る見学会が実施されました。

協議会では、開発が進む柏の葉キャンパスエリアにおける地域課題の解決や活性化を図りながら、生活環境の維持・向上を図ることを目的としています。具体的には、防災・防犯や街の美化、住民の健康・福祉増進、交流活動などに取り組んでいく予定です。

※1 住民組織2団体:
柏の葉キャンパス一番街町会、パークシティ柏の葉キャンパス二番街管理組合。
※2 立地機関6団体:
(株)京葉銀行、辻仲病院、ららぽーと柏の葉、柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)、三井不動産(株)、三井不動産レジデンシャル(株)。

● マルシェコロール

柏の葉キャンパス駅前で開催され、住民も運営に参加する都市型マルシェです。地産地消を目指し、地元企業や農家が出店。地域に根つき人がつながる地域コミュニティとなっています。主催する「マルシェコロール実行委員会」には三井不動産レジデンシャル(株)が参加しており、「ららぽーと柏の葉」と三井不動産も運営に協力しています。2011年度グッドデザイン賞を受賞しました(48ページ参照)。



「マルシェコロール」

● 「まちのコスチューム」

「街の、職場の、美しい舞台衣装をつくる。」をコンセプトに制作された、柏市オリジナルのまちのコスチュームです。現在、「柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)」「パークシティ柏の葉キャンパス二番街」でスタッフのワークウェアとして導入されており、今後は柏市全体における普及を目指しています。柏商工会議所と三井不動産レジデンシャル(株)の



ロデュースによるもので、2011年度グッドデザイン賞を受賞しました(48ページ参照)。

さまざまな業務に対応する4種類のコスチューム

TOPICS

内閣府より「地域活性化総合特別区域」
「環境未来都市」に選定

政府の掲げる新成長戦略の柱となる「地域活性化総合特別区域(総合特区)」(全国26地区)および「環境未来都市」(全国11地区)の対象地域として、2011年12月、柏の葉キャンパスエリアを中心とする柏市全域が選定されました。

柏の葉キャンパスエリアでは、現代の複雑化した社会的課題の解決モデルを世界に提示する都市の実現を目指しています。今回は、「公民学連携による自律した都市経営」をテーマとして、エネルギー分野、健康・介護分野、これらを支える都市経営の仕組みという3軸から複合的な取り組みを提案、内閣府より指定を受けたものです。

今後は、規制緩和や税制優遇など政府の全面的な支援を得て、提案内容を着実に推進するとともに、「世界の未来像」となる街づくりモデルの成果を広く普及・展開するべく、価値創造の取り組みを加速させていきます。

地域活性化総合特区

全国26地区指定

環境未来都市

全国11地区指定



柏市全域が指定

政府・産業界と連携して
世界の課題解決モデル都市へ



新たな価値の創造・発信

12年連続の「グッドデザイン賞」受賞

三井不動産グループでは、過去最多となる6部門10プロジェクトが2011年度グッドデザイン賞(公益財団法人日本デザイン振興会主催)を受賞しました。三井不動産グループの受賞は今回で12年連続となります。

受賞プロジェクト

◎住宅部門

- 1. 赤城神社・パークコート神楽坂(東京都新宿区)
[本報告書2011年度版36ページ参照]
- 2. パークホームズ等々カレジデンススクエア(東京都世田谷区)
[本報告書2010年度版49ページ参照]
- 3. パークホームズ滝野川「3つのリビングがある家」(東京都北区) [30ページ参照]
- 4. 「中古マンション購入×全面リフォーム」(東京都港区)
[36ページ参照]

◎ビジネスソリューション部門

- 5. 赤城神社・パークコート神楽坂(東京都新宿区)
- 6. 「順送り」リノベーションシステム [36ページ参照]

◎土木・環境整備・地域開発・都市デザイン部門

- 7. ファインコートひばりヶ丘グロブヴィラ(東京都西東京市) [40、75ページ参照]

◎サービス部門

- 8. 柏の葉キャンパスシティにおけるCO₂見える化プロジェクト [12ページ参照]

◎パブリックコミュニケーション部門

- 9. 柏の葉キャンパスシティ 都市型市場「マルシェコロール」
[47ページ参照]

◎コミュニティ・地域社会部門

- 10. 柏市オリジナル「まちのコスチューム」 [47ページ参照]

海外事業における価値創造

三井不動産グループでは、海外においても“都市に豊かさと潤いを”提供することに挑戦しています。2012年に策定したグループ中長期経営計画「イノベーション2017」ではグローバル化への取り組みを重視し、特にアジアでの事業展開については、「商業施設・住宅・ビルの開発などを積極化」「街づくりへの主体的な参画による価値創造」を掲げました。

中国においても、日本国内で培った“品質”や“環境”のノウハウを生かすべく、多くのプロジェクトに参画しています。

◎ 杉井アウトレット広場・寧波

2011年9月、浙江省寧波市にグランドオープン。海外における商業施設事業への初参画となります。日本国内の施設で親しまれているサーキット型のモール動線等を導入。また、国内で培ってきた顧客サービスのノウハウをローカライズし、現地スタッフを育成することによって、運営管理面において安全・安心・清潔な施設を目指しています。



「杉井アウトレット広場・寧波」

◎ 好世皇馬苑(馬陸プロジェクト)

三井不動産レジデンシャル(株)は、ニュータウン開発計画が進行中の上海市嘉定区で、環境や省エネにも配慮した住宅を開発しており、2011年に南街区が竣工しました。

◎ 天津エコシティ

三井不動産レジデンシャル(株)は、「環境共生」と「省資源・資源循環効率化」をコンセプトにした、中国初・国家レベルの大規模環境都市プロジェクト「天津エコシティ」(天津市)の住宅事業に参画しており、2012年に一部が竣工しました。

TOPICS

被災地の中学生をイベントに招待

ハワイのホノルルにある三井不動産グループのホテル「ハレクラニ」では、ハワイ日米協会などによる東日本大震災被災地支援プログラムに協力参加。2011年12月に被災地宮城の子ども26名をクリスマスイベントへ招待し、“こころの支援”として、日本とは全く違うクリスマスを体験してもらいました。



三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

社会活動報告

株主の皆さまとともに

三井不動産グループの考え方

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の皆さまとの対話を尊重し、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

株主・投資家の皆さまとの信頼関係構築

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、個人投資家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り組みを通じて、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り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。

株主還元の基本方針

中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値の向上と株主による直接的な利益還元の期待を総合的に勘案した上で、株主還元を行います。配当については、当面は安定的な配当を維持するとともに、将来の利益成長による配当水準の向上を目指します。

2012年3月期における配当は、1株当たり年間22円を実施しました(2011年3月期は1株当たり年間22円の配当)。

情報開示の指針

三井不動産では、金融商品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、四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。

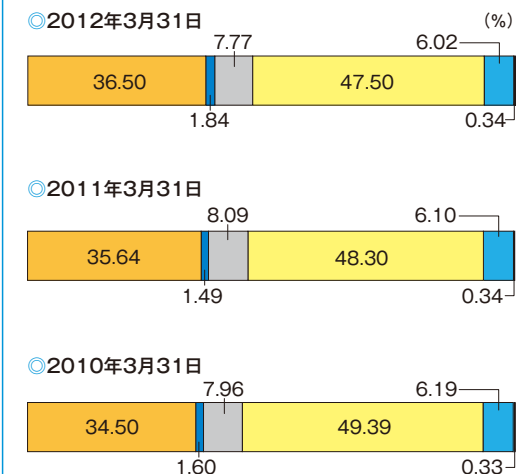
また、適時開示規則等に該当しない情報に関しても、当社を理解していただく上で有用と判断されるもの、あるいは投資判断をする上で重要と思われるものなどについては、当社のWebサイトや他の情報機関などを通じ、可能な範囲で積極的かつ速やかに開示しています。

株式の状況(2012年3月31日現在)

◎発行可能株数	3,290,000,000株
◎発行済み株式総数	881,424,727株
◎株主数	34,164名

所有株式数別保有状況

金融機関 証券会社 その他法人 外国人 個人 自己名義





IR活動
株主・投資家の皆さまとの信頼関係構築

IRコミュニケーション

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ロードショー、物件見学会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「株主・投資家情報」(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プレゼンテーション」「IRカレンダー」「株式・株主情報」「個人投資家の皆さまへ」など、市場参加者の皆さまの要請に応える情報の提供を行っています。

また、2010年4月には「個人投資家向けページ」を新設。社長からのメッセージに加え、会社概要や沿革、事業紹介や実績のポイントなど、個人投資家の皆さまに三井不動産をより分かりやすく知っていただくための情報の拡充を図りました。

国内の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カンファ

レンス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で約400回に及び、また物件見学会も行っています。

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、年間に複数回訪問しており、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、個人投資家の皆さまの声は、経営にもフィードバックしています。

● 決算説明会の動画配信

株主の皆さまなどへの迅速かつ適切な情報開示の一環として、2011年7月から決算説明会や中長期経営計画説明会の動画配信を開始しました。株主・投資家情報のページからご覧いただけます。また、情報開示の公平性の観点から英語での配信も行っています。



投資家・アナリスト決算説明会の様子



株主・投資家情報
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/ir/index.html>
<http://www.mitsui-fudosan.co.jp/english/corporate/ir/index.html>

三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

社会活動報告 従業員とともに

三井不動産グループの考え方

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。



「不動産ソリューション・パートナー」の 体現に向けて

三井不動産は、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的にとら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」であることを目指しています。その実現のためには、業務に関する高度な専門性と特定分野に限らない幅広い視野を持つ従業員がそれぞれ個性を発揮する、多様な人材の集合体であることが必要です。

そのため三井不動産では、多様な能力を向上させる体系的プログラムの提供や、多様なバックグラウンドを持つ人材の採用に努めています。

● 多様な能力を向上させる体系的プログラム

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、人事部や所属長と面談し、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。

2011年度には、グローバル人材を育成するための海外トレーナー研修、語学研修、マインドセット研修や、経営的な視点を醸成するための管理者に対する異業種交流型組織マネジメント研修を拡充させました。

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・グループ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

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対話の場を多数設けることで、従業員自らの希望やビジョンに沿った納得感ある能力開発ができるようにしています。



社内研修

● 多様なバックグラウンドを持つ人材の採用

三井不動産では、「不動産ソリューション・パートナー」の中核を担う人材として、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)の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を対象に「ビ

ジネス体感型セミナー」を実施し、学生たちに街づくりを計画するゲームに参加してもらうなど、デベロッパ事業への理解を深める工夫もしています。

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、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。また業務職キャリア(中途)採用では、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。



ビジネス体感型セミナー



社会活動報告 従業員とともに

職場環境

一人ひとりが生き生き働ける環境を

ワークライフバランスの実現支援

三井不動産では、従業員がライフスタイルに応じて生き生きと働くことができるよう、また女性にも男性にも働きやすい環境となるよう、育児・介護の支援や、ワークライフバランスの実現支援に向けた各種制度を整えています。

育児休業からの復職時等には、希望制で本人・人事部・所属長による三者面談を実施します。また、ワークライフバランスを考える機会を提供するため、第1・第3・第5水曜日(第5についてはある場合)をNO残業デーとしたり、「三井不動産ファミリーデー」を実施したりしています。2011年度の「三井不動産ファミリーデー」は7月23日に開催し、129家族・297名が参加。家族の職場参観や地域交流などを通じて、従業員が家族や地域との絆を深める機会となりました。



かつお節削り体験



日本橋川クルーズ

三井不動産ファミリーデー

さらに、健康維持・増進のための取り組みとして、「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いるほか、長時間労働・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、総合的な労働環境の向上を図っています。

なお、心身の病気などを理由とする長期休業後の復職プログラムの利用などに際しては、人事部や各所属長、産業医や常駐する保健師のい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。

育児支援

- ◎産前産後休暇(産前6週、産後8週)
- ◎育児休業制度
(子が満2歳になる年度末を超えて初めて到来する4月末まで)
- ◎育児に関する短時間勤務制度(子が小学校3年生まで)
- ◎事業所内保育所

介護支援

- ◎介護休業(家族の要介護者1人につき1年間まで)
- ◎介護に関する短時間勤務制度
- ◎介護コンサルティングの導入
- ◎介護休暇

ワークライフバランス実現支援

- ◎夏季特別休暇、連続特別休暇
- ◎フレッシュアップ休暇
(一定の勤続年数に達した場合に取得可)

日本橋に事業所内保育所を設置

三井不動産では、従業員の多様な働き方をサポートするため、本社が所在する日本橋の「三井二号館」(東京都中央区)に事業所内保育所「キッズ スクウェア 日本橋室町」(定員50名)を誘致し、2011年4月1日に開園しました。三井不動産のオフィスビルに同居するテナント企業も参加可能な「コンソーシアム型」で運営しており、育児と仕事の両立のために活用されています。



「キッズ スクウェア 日本橋室町」

人権を守るための取り組み

三井不動産では、人権に関する社員行動基準を設け、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、24時間体制で相談の電話を受け付けています。2011年度にはハラスメント研修を年に数回開催するなど、継続的に啓発活動を進めています。

また、社内に「公正採用選考人権啓発推進委員会」を設置し、グループ各社との間で「公正採用選考人権啓発連絡会議」を組織することで、グループ全体での人権に対する意識向上にも取り組んでいます。

三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

環境活動報告
環境推進体制

三井不動産グループの考え方

三井不動産および「グループ環境方針」の対象となるグループ会社は、共同して計画的に環境への取り組みを進めていくために、環境推進体制を構築しています。



環境活動報告
環境推進体制

環境推進体制

三井不動産グループの環境推進体制

三井不動産は、「環境委員会」のもとに「環境推進部会」を設置し、部門別の年度目標*を設定し、環境方針の対象となるグループ会社とともに環境への取り組みを計画的に推進しています。

2012年4月には、「グループ環境方針」と部門ごとの環境への取り組みを刷新しました(9ページ参照)。

また、2012年4月からは三井不動産リフォーム(株)を追加し、対象となるグループ会社を16社に拡大しました。新しい「グループ環境方針」のもと、グループ会社16社とともに、さらなる取り組みを進めていきます。

部門・施設でのISO14001認証取得

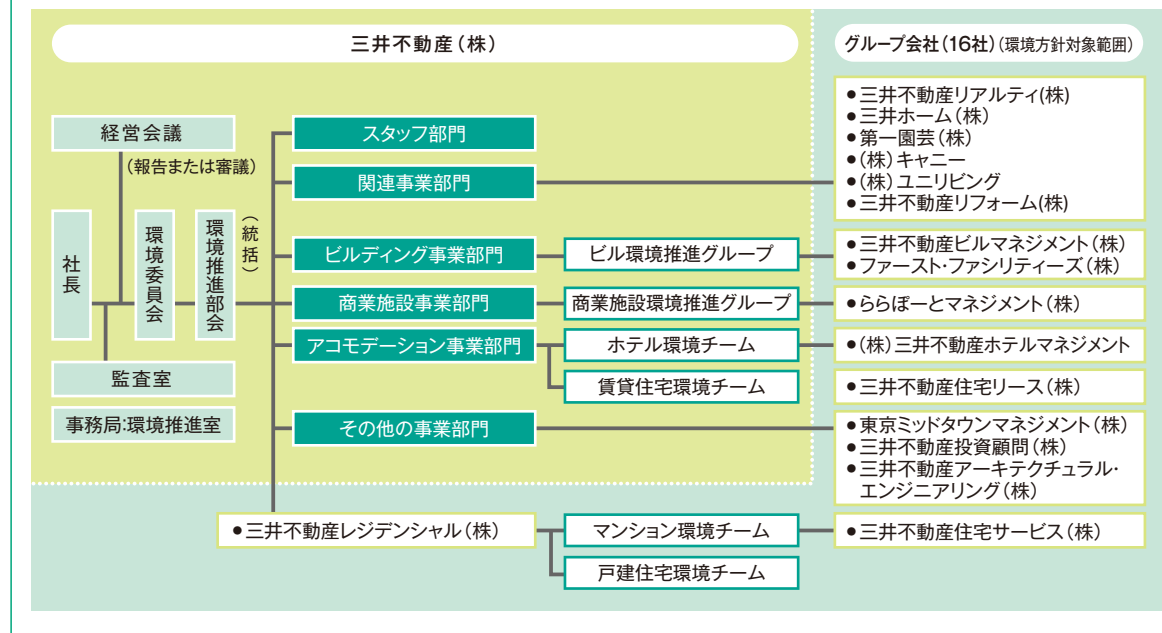
三井不動産グループの一部の部門・施設においては、グループ環境推進体制のもと、サイト内の環境マネジメントシステムを構築し、ISO14001の認証を取得しています。

なお、三井不動産(株)の建設企画部および三井不動産アーキテクチャル・エンジニアリング(株)、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト(株)の中之島三井ビルディング、三井不動産ビルマネジメント(株)のリノベーション事業部と新川崎三井ビルディングについては、従来認証を取得していましたが、2011年度の認証更新は行いませんでした。ただし、エネルギーに関するマネジメントについては、従来と同様の運用を維持する予定です。

ISO14001認証取得状況(2012年4月末現在)

Table with 3 columns: 社名, 取得部門・施設名, 取得年月. It lists certification details for various departments and facilities across the group.

三井不動産グループの環境推進組織体制(2012年4月1日現在)



注) 1. 三井ホーム(株)、ファースト・ファシリティーズ(株)、ららぽーとマネジメント(株)、(株)三井不動産ホテルマネジメント、東京ミッドタウンマネジメント(株)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、独自の社会・環境報告も行っています。
2. 三井不動産販売(株)は、2012年4月に社名を三井不動産リアルティ(株)に変更しました。

*環境への取り組み等に関する2011年度の目標と実績:
http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/csr/2012/environment/organization/system/pdf/goal2011.pdf
環境への取り組みに関する新たな2012年度の目標:
http://mitsui-fudosan.amutas.info/corporate/csr/2012/environment/organization/system/pdf/goal2012.pdf

三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

環境活動報告

業務部門の取り組み

三井不動産グループの考え方

業務部門(ビルディング事業、商業施設事業、ホテル事業)では、環境に配慮した建物・サービスを提供するとともに、テナント・出店者や来館者の皆さまにもご協力いただき、管理運営時の環境負荷の低減を図っています。



環境活動報告 業務部門の取り組み

CO₂の削減

震災後の節電・省エネ対策と改善効果

業務部門では、テナントや出店者、お客さまなどにもご協力いただき、東日本大震災の影響にともなう電力不足に対応し、夏季(東京電力管内2011年7月～9月下旬、東北電力管内2011年7月～9月上旬)を中心に節電対策に取り組みました。

● オフィスビルにおける取り組みと効果

三井不動産が管理する東京電力管内のオフィスビル(契約電力500kW以上)84棟において、照明の減灯やテナントへの『節電パンフレット』配布による啓発活動などを実施し、節電に取り組みました。これにより、電力使用量のピーク値を前年度比で平均約21%削減しました。

● 商業施設における取り組みと効果

東北電力・東京電力管内の商業施設21施設において、共用部および専有部の照明の減灯、換気設備や搬送設備の一部停止などを実施しました。これにより、前年度同期間比で電力使用量を27%削減、CO₂排出量を22%削減しました。

なお、これらの取り組みについては、その後も一部を除いて継続実施しています。

● 三井ガーデンホテルズの「節電協力感謝プラン」

東北電力・東京電力管内の三井ガーデンホテルズ9施設では、2011年7月から9月に「節電協力感謝プラン」を実施しました。このプランは電力需要ピーク時間帯(平日9時～20時)を避けて宿泊して

いただくことで宿泊料金を割引くというもので、電力需要ピーク時間帯の節電に効果がありました。

そのほか、全16施設において、共用部やボックススペースの照明の減灯や点灯時間の短縮、消灯、空調稼働時間の短縮などのさまざまな節電対策を継続実施しています。



TOPICS

「東京ミッドタウン」の取り組みと効果

「東京ミッドタウン」(東京都港区)では、2011年4月から節電対策に取り組みました。共用部の照明の間引き点灯や空調の緩和、駐車場照明のLED化、コジェネレーションシステムの稼働時間の延長、水景設備の停止などを実施しました。さらに、専用部についても各テナントのご理解・ご協力により、空調緩和や照度変更などの対応をいただきました。また、館内ディスプレイを活用して最大電力使用量の見える化を図り、お客さまなどにもご理解いただけるよう工夫しました。これらの節電対策により、電力使用量のピーク値を前年度比で最大約34%削減しました(削減目標15%)。また、前年度比で2011年度の年間電力使用量を19.6%削減、年間CO₂排出量を13.0%削減しました。

なお、これらの取り組みについては、お客さまの利便性や快適性に配慮しつつ、一部を除き、2011年10月以降も継続実施しています。



館内ディスプレイで電力使用量を見える化

東京都の「優良特定地球温暖化対策事業所」に3事業所が新規認定

2011年5月に東京都環境確保条例の「優良特定地球温暖化対策事業所」に5事業所が認定されましたが、それに引き続き、2012年2月には、「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)がトップレベル事業所に、「ゲートシティ大崎」(東京都品川区)および「赤坂Bizタワー」(東京都港区)が準トップレベル事業所に認定されました。 「グラントウキョウノースタワー」



東京都優良特定地球温暖化対策事業所認定数 (2011年度末現在)

- トップレベル事業所:4事業所
- 準トップレベル事業所:4事業所



環境活動報告 業務部門の取り組み

CO₂の削減

オフィスビルでの 計画的なCO₂削減の取り組み

● 「CO₂削減運用改善ガイドライン」の発行

三井不動産が運営管理する全国のすべてのオフィスビルを対象とした「CO₂削減運用改善ガイドライン」を2012年3月末に発行しました。このガイドラインは、館内利用者の利便性や快適性を損なわず、さらなるCO₂削減を推進することを目的に、これまでに蓄積してきた当社独自のノウハウをベースに、取り組み基準の統一化や目標の明確化など、建物の特性別に取り組むべき運用改善項目を取りまとめたものです。運用改善項目別(全103項目)、建物特性別(5分類)に、基本取り組み、推奨取り組み、一般取り組みの3つのレベルを設定しています。

なお、本ガイドラインは2012年4月から運用を開始しています。

ガイドラインの運用改善項目

I. 推進体制の整備	8項目
II. 管理側で改善できる運用項目	61項目
III. テナント協力を必要とする項目	34項目

● 「環境対策実行ツール」の改訂

2012年1月に、新築オフィスビルのCO₂削減対策の導入・検討支援ツールである「環境対策実行ツール」を改訂しました。策定から3年が経過したことから、技術動向やコストの変化、当社採用実績、環境以外の問題点との整合、東京都の「優良特定地球温暖化対策事業所」基準との整合性の確認という観

点で、環境対策項目の判断基準の見直しと新規項目の追加を行いました。

環境対策実行ツールの見直し内容

1. 判断基準の見直し

- 「標準検討指示項目」 ⇒ 「導入必須項目」
8項目
- 「標準検討指示項目」 ⇒ 「任意検討指示項目」
2項目
- 「任意検討指示項目」 ⇒ 「標準検討指示項目」
8項目

2. 新規追加項目

15項目

TOPICS

CASBEE 認証取得

「(仮称) 柏の葉キャンパスシティプロジェクト148 駅前街区」(千葉県柏市、2014年竣工予定) が、2011年5月にCASBEE 柏において最高ランクのSランクの認証を取得しました。エネルギーや室外環境(敷地内)の項目で、高評価を受けています。



柏の葉キャンパス148駅前街区の完成予想CG

商業施設において省エネルギー法の 現地調査で高評価取得

2011年11月に「LALAガーデンつくば」(茨城県つくば市)で、2012年1月に「アルパーク」(広島市西区)で、省エネルギー法に基づく行政による現地調査が実施されました。この現地調査は省エネルギー法が求めるエネルギー使用の合理化が十分に なされているかを確認するもので、すべての設備についてのエネルギー管理状況とその検証結果の確認や、エネルギー管理体制についてのヒアリング、運用状況の現場確認などが行われました。

その結果、「LALAガーデンつくば」では100点/100点、「アルパーク」では99点/100点の高評価を取得しました。



「LALAガーデンつくば」



「アルパーク」

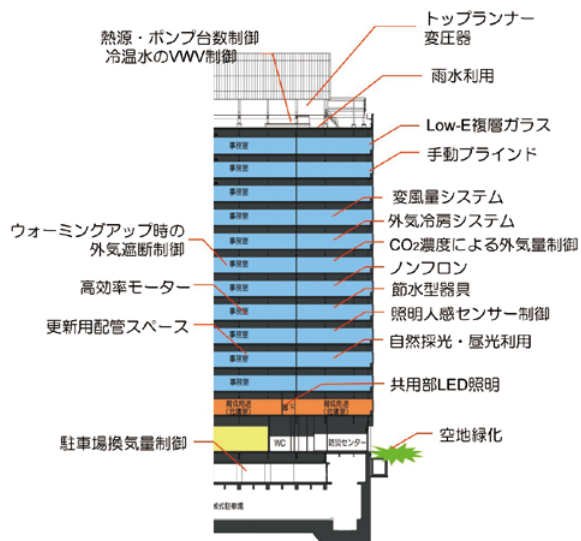


CO₂の削減

省エネ型建物の提供

● 「浜離宮三井ビルディング」の省エネ仕様

「浜離宮三井ビルディング」(東京都中央区)では、建物を日射負荷の少ない角度に配置するとともに、外装デザインによるガラス面積の低減、断熱性・遮熱性が高いLow-E複層ガラスやブラインドの採用などにより建物の空調負荷を低減しています。また、照明の調光制御システムや共用部全面へのLED照明、外気冷房システムやファン、ポンプのインバータ制御など、照明や空調の省エネシステムを導入しています。



「浜離宮三井ビルディング」の省エネ仕様等

● 「広島トランヴェールビルディング」の省エネ仕様

「広島トランヴェールビルディング」(広島市中区)では、Low-E複層ガラス(北面を除く)や日除けルーバーを採用し熱負荷を低減するとともに、事務所共用部のLED照明、人感センサー付照明、事務所専用部の灯数切り替え型照明・高効率照明器具などを採用しています。



「広島トランヴェールビルディング」

● 商業施設でのLED化の推進

商業施設では共用部の照明のLED化を進めています。2011年度には、15施設で合計20,554台をLED照明に切り替えました。これにより、年間の電力使用量約6,515 kWh、CO₂排出量約4,600 t-CO₂の削減を見込んでいます(社内試算)。

また、これまでのLED化の推進により、共用部のダウンライトについては全体の約75%の切り替えが完了しました。

なお、2011年12月にオープンした「三井アウトレットパーク 倉敷」(岡山県倉敷市)では、共用部の照明には原則LED照明を採用しています。

創エネの取り組み

● 太陽光発電の活用

「ダイバーシティ東京 プラザ」(東京都江東区)では、世界初(メーカー調べ)の太陽光発電によるデジタルサイネージ^{※1}を導入しています。

また、「東京ミッドタウン」では、移動式太陽光発電機5台を導入し、敷地内で開催するイベントで使用する電力の一部を賄っています。2011年度は、「Midtown Rainbow 2011」、「HAKUSHU MIDPARK CAFE」、「MIDTOWN CHRISTMAS 2011」で使用しました。



「ダイバーシティ東京 プラザ」の太陽光発電によるデジタルサイネージ

※1 デジタルサイネージ: デジタルで映像や情報を表示する広告媒体のこと。



環境活動報告 業務部門の取り組み

CO₂の削減

● 「三井アウトレットパーク 木更津」の 大規模太陽光発電設備

「三井アウトレットパーク 木更津」(千葉県木更津市)では、ショッピングセンターとしては東日本最大級規模の約600kWの太陽光発電設備を西側建物の屋上に設置しています。これにより、共用部での年間電力使用量の約50%を賄える見込みです。また、空調設備にガスヒートポンプを164台導入し、このうち140台を発電機搭載型としました。これにより、電力使用量の削減や電力使用負荷のピークカットなどへの貢献を見込んでいます。



屋上に設置した約600kWの太陽光発電設備

● 「三井アウトレットパーク 倉敷」の風力発電

「三井アウトレットパーク 倉敷」では、小型太陽光発電機付き風力発電機(72W/日)3基を「倉敷みらい公園」に隣接する緑地に設置しています。発電した電力は、風力発電機に設置されている照明に使用しています。



小型太陽光発電機付き
風力発電機

社員コメント

「つかう」から「つくる」へ



三井不動産
リージョナル事業部
柴崎 翔平

「三井アウトレットパーク 木更津」の開発においては、省エネ対策のみならず、「創エネ」についても本格的な施策を展開しています。東日本の商業施設では最大規模となる約600kWの太陽光発電設備を設置。電力を「つかう」だけでなく「つくる」取り組みを始めています。年間約60万kWhの電力を発電する本施設のエネルギー対策について、多くのお客さまから高い関心と評価をいただいています。

蓄エネの取り組み

大規模オフィスビルや商業施設においては、電力負荷の少ない夜間電力を利用して蓄熱し、昼間に使用する水蓄熱・氷蓄熱システムなどの「蓄エネ」設備の導入を推進しています。

「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)では蓄熱能力合計約21,100kWhの氷蓄熱空調設備を設置しています。また、2014年6月竣工予定の「(仮称)飯田橋駅西口プロジェクト」(東京都千代田区)では、水蓄熱システム(蓄熱能力合計約22,700kWh)を導入する予定です。

自動車からのCO₂排出の抑制

● 電気自動車充電スタンドの設置

商業施設では、電気自動車充電スタンドの設置を進めており、「三井アウトレットパーク 倉敷」では5台、「三井アウトレットパーク 木更津」では3台、「ダイバーシティ東京 プラザ」では2台を設置しています。

また、オフィスビルの「横浜三井ビルディング」(横浜市西区)でも電気自動車充電スタンドを2台設置しています。



「ダイバーシティ東京 プラザ」の
電気自動車充電スタンド



水環境の保全

総合的節水性能の向上

業務部門では、従来の節水型トイレ(洗浄水量12~13ℓ/回程度)よりもさらに節水性能の高いトイレを採用するなど、総合的な節水性能の向上を図っています。

● オフィスビルでの取り組み(2011年度)

「御成門M-SQUARE」(東京都港区)や「浜離宮三井ビルディング」などの新築オフィスビル6件(一部竣工前物件含む)のトイレで節水型フラッシュバルブ(洗浄水量6~10ℓ/回程度のもの)を採用しました。

既存のオフィスビル3件でも節水型トイレへの切り替えを行いました。

● 商業施設での取り組み(2011年度)

新設の商業施設3施設では節水型トイレ(洗浄水量5.5~8ℓ/回タイプ)を採用しました。

既存の商業施設3施設では節水型トイレ(洗浄水量5.5ℓ/回タイプ)などに切り替え、3施設合計で年間約26,500m³の節水を見込んでいます。また、「三井アウトレットパーク仙台港」(仙台市宮城野区)では、洗面台関連水栓の水量調整を行いました。これにより、年間約2,200m³の節水を見込んでいます。

● ホテルでの取り組み(2011年度)

三井ガーデンホテルズ新規2施設においても、全客室ユニットバスのシャワーに節水コマを設置しました。

雨水・中水利用

「三井アウトレットパーク 倉敷」では、雨水貯留施設(貯留能力1,974m³)を設置し、雨水を植栽への散水に利用しています。

2011年度の新築オフィスビル6件(一部竣工前物件含む)では雨水貯留施設または中水処理施設を設置し、雨水・中水をトイレ洗浄水や植栽への散水などに利用しています。

新築物件での雨水・中水利用の状況(2011年度)

区分	施設名	所在地	内容、規模	用途
商業施設	三井アウトレットパーク 倉敷	岡山県倉敷市	雨水貯留施設 (貯留能力 1,974m ³)	植栽への散水
オフィスビル	札幌三井JPビルディング	札幌市中央区	雑用水槽 (貯留能力 160m ³)	トイレ洗浄水
	室町東2-3街区	東京都中央区	中水処理施設 (処理能力 102m ³ /日)	雑用水
	浜離宮三井ビルディング	東京都中央区	雨水貯留施設 (貯留能力 150m ³)	植栽への散水
	横浜三井ビルディング	横浜市西区	雨水貯留施設 (貯留能力 200m ³)	トイレ洗浄水
	(仮称)日本橋本町二丁目計画	東京都中央区	雨水利用 (雨水ろ過 7.6m ³ /日) 中水利用 (処理能力 53.2m ³ /日)	植栽への散水、 トイレ洗浄水
新橋M-SQUARE	東京都港区	雨水貯留施設 (貯留能力 14.1m ³)	震災時雑用水	

雨水の地下還元

「三井アウトレットパーク 倉敷」では、芝で緑化したガラスパーキング(139台分)を敷設し、雨水を地下に自然浸透させています。

また、「浜離宮三井ビルディング」では外構部に約1,000m²の透水性舗装を、「御成門M-SQUARE」では外構部に約400m²の透水性コンクリートを敷設し、雨水の地下還元を図っています。



「三井アウトレットパーク倉敷」のガラスパーキング

水について考える機会の提供

「東京ミッドタウン」では、2011年8月の2日間に「親子水探検ツアー」を実施しました。参加者は7組21名で、水をテーマに雨水・中水の再利用、水景の水循環、トップライトの水膜による熱負荷の低減(パッシブデザイン)などを紹介しました。



環境活動報告 業務部門の取り組み

有害物質削減

光触媒の利用による薬剤使用量の削減

光(紫外線)が当たると有機化合物や細菌などを分解する機能や汚れが付きにくくなる性質をもつ光触媒を利用した、光触媒浄水器や光触媒コーティングなどを導入し、浄水や清掃に用いる薬剤の使用量の削減を図っています。

清掃薬剤による環境負荷の低減

ファースト・ファシリティーズ(株)では、清掃薬剤(トイレ用洗剤、床・一般用洗剤、ワックス、剥離剤)について、お客さま指定品を除き、自社基準に基づく環境負荷の少ない薬剤(エコケミカル)への移行に努めています。

2011年度末現在のエコケミカル移行率(お客さま指定品除く)は、約87%となっています。また、2011年度新築オフィスビルの「浜離宮三井ビルディング」と「横浜三井ビルディング」においても、エコケミカルを導入しています。

PCB廃棄物の適正な保管・管理と処理

オフィスビル、商業施設、ホテルでは、PCB特別措置法に基づき、PCB廃棄物を適正に保管・管理・処理しています。

2011年度は、オフィスビルで6台の高濃度PCB機器を適正に処理しました。なお、処理登録済みで未処理で保管している高濃度PCB機器は、オフィスビル1棟2台、商業施設1施設21台、ホテル1施設6台であ

り、引き続き各施設で適正に保管・管理しています。

フロン類の適正処理

オフィスビル、商業施設、ホテルでは、フロン類が封入された機器等を廃棄する際には、フロン回収・破壊法に則り、適正に処理を行っています。

2011年度は、オフィスビル5棟で空調機30台を、商業施設5施設で空調機129台を、ホテル2施設で冷蔵庫等3台を適正処理しました。

フロン類の処理状況(2011年度)

区分	施設名	所在地	内容、規模
オフィスビル	東京倶楽部ビルディング	東京都千代田区	空調機1台
	グラントウキョウノースタワー	東京都千代田区	空調機4台
	アゼンド神田鍛冶町	東京都千代田区	空調機9台
	BIZ原宿	東京都渋谷区	空調機14台
	三井花桐ビル	東京都新宿区	空調機2台
商業施設	LaLaテラス南千住	東京都荒川区	空調機32台
	ららぽーとTOKYO-BAY	千葉県船橋市	空調機80台
	三井アウトレットパーク 仙台港	仙台市宮城野区	空調機4台
	アルパーク	広島市西区	空調機10台
	三井アウトレットパーク 横浜ベイサイド	横浜市金沢区	空調機3台
ホテル	三井ガーデンホテル京都三条	京都市中京区	ショーケース 冷蔵庫3台
	三井ガーデンホテル千葉	千葉市中央区	冷凍・冷蔵庫1台

シックハウス対策

オフィスビルと商業施設では、エコ仕様(設計指針等)にシックハウス対策の指針を設け、シックハウスの原因物質であるホルムアルデヒドやその他のVOC(揮発性有機化合物)を持ち込まないように努めています。また、三井ガーデンホテルズにおいても、低ホルムアルデヒド建材^{※2}(部資材、接着剤、塗料など)を採用しています。

土壌汚染への適切な対応

関連法令に基づき、土地履歴調査を適正に実施しています。また、必要に応じて土壌汚染調査や浄化対策を実施しています。

※2 低ホルムアルデヒド建材:
JIS(日本工業規格)・JAS(日本農業規格)においてホルムアルデヒド放散量が最も少ない等級と2番目に少ない等級の建材。



環境活動報告 業務部門の取り組み

省資源・廃棄物削減

廃棄物の適正処理

ビルディング事業部門と商業施設部門では、廃棄物の適正処理を図るため、改正廃棄物処理法に対応した産業廃棄物処理業者等の処理の状況に関する実地確認(努力義務)を実施しています。

リデュース

廃棄物の発生抑制(リデュース)を図るため、使い捨て製品の使用抑制に努めています。

商業施設では、廃棄物の排出量に応じて課金する従量課金制度を導入し、店舗からの廃棄物の発生抑制を図っています。2011年度末現在、従量課金制度を導入している施設は27施設です。

リユース

商業施設のフロアガイドの再利用や不要となった衣料を回収し寄付するなど、リユースにも努めています。

● 商業施設でのフロアガイド再利用プロジェクト

商業施設(16施設)では、「エコハロー!フロアガイド再利用プロジェクト」を継続推進中です。これは、不要となったフロアガイドを回収し、汚れなどがなく再利用可能なものを選定して再び館内で利用するという取り組みです。フロアガイドをリユースすることで、省資源と廃棄物削減につながっています。

● エコハロー!衣料支援プロジェクト

商業施設では、2008年度から毎年継続して、不用となった衣料を回収し、NPO法人日本救援衣料センターを通じて世界の難民や被災者などに寄付する「エコハロー!衣料支援プロジェクト」を実施しています。衣料をリユースすることで省資源・廃棄物削減と難民・被災者支援に貢献しています。

2011年度は、2012年3月(7回目)に商業施設18施設において開催しました。参加者数は延べ3,130人、衣料の回収重量は約19t、募金金額は235,416円でした。7回目までの累計では、参加者数は延べ18,515人、衣料回収重量は約105t、募金金額は約180万円となっています。

三井不動産とららぽーとマネジメント(株)の社員によるボランティアスタッフが中心となって本プロジェクトの運営を行っています。また両社は、お客さまからの募金に加えて、海外輸送協力金をNPO法人日本救援衣料センターに寄付しています。



「アーバンドックららぽーと豊洲」(東京都江東区)



「ララガーデン川口」(埼玉県川口市)

「エコハロー!衣料支援プロジェクト」の実績

実施時期	実施施設数(施設)	参加者数(人)	回収重量(kg)	募金金額(円)
1回目 2008年11月	2	279	2,028.0	19,067
2回目 2009年3月	12	1,594	11,215.7	219,272
3回目 2009年9月	12	2,549	12,790.8	237,255
4回目 2010年3月	14	3,804	20,957.0	433,087
5回目 2010年10月	14	4,700	26,214.3	452,227
6回目 2011年3月	8	2,459	12,861.0	211,771
7回目 2012年3月	18	3,130	18,955.0	235,416
累計	—	18,515	105,021.8	1,808,095

注)6回目(2011年3月)は、東日本大震災の影響により、7施設で開催を中止しました。



環境活動報告 業務部門の取り組み

省資源・廃棄物削減

リサイクル

廃棄物の削減を図るため、生ごみリサイクルや独自システムによる古紙、蛍光灯・乾電池のリサイクルなどを推進しています。また、再生品の使用にも努めています。

● 生ごみリサイクル

オフィスビルや商業施設において、飲食店等から排出される生ごみをリサイクルし、肥料や家畜の飼料、バイオマスエネルギー（電力）として再生利用しています。

生ごみリサイクルの実績（2011年度）

項目	区分	オフィスビル (17棟)	商業施設 (11施設)
		排出量	1,998 t/年
生ごみ	リサイクル量	1,571 t/年	2,910 t/年
	リサイクル率	79%	98%
リサイクル用途		飼料、発電	肥料、飼料

● 環境対応型タイルカーペット

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て環境対応型タイルカーペットに再生し、首都圏のオフィスビルで利用するリサイクル・システムを構築しています。環境対応型タイルカーペットの利用はCO₂削減にも貢献します。

カーペットリサイクルの実績（2011年度）

使用済みカーペットの回収量	約17.4万m ²
環境対応型タイルカーペットの納入量	約10.8万m ²
2002年度からの累計納入量	約63.2万m ²

● 古紙リサイクル・ループ・システム

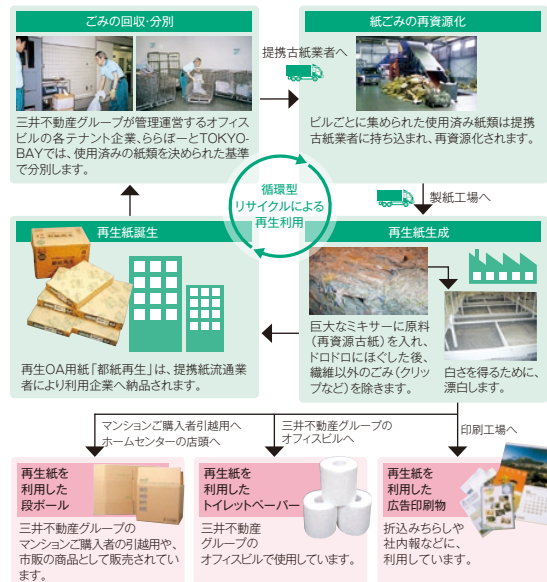
三井不動産グループは、独自の古紙リサイクル・ループ・システムを構築し、三井不動産グループが管理運営する都内のオフィスビルと「ららぽーとTOKYO-BAY」から排出する古紙を回収し、オリジナルリサイクルOA用紙「都紙再生」やトイレトーパーなどに再生利用しています。

2011年度古紙回収量は約8,436t、再生紙購入量^{※3}は約526tでした。

古紙リサイクルの実績（2011年度）

古紙回収量	都内のオフィスビル77棟	約7,365t	合計 約8,436t
	ららぽーとTOKYO-BAY	約1,071t	
再生紙購入量	三井不動産グループでの購入量	約526t	

古紙リサイクル・ループ・システムの概略図



● 使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システム

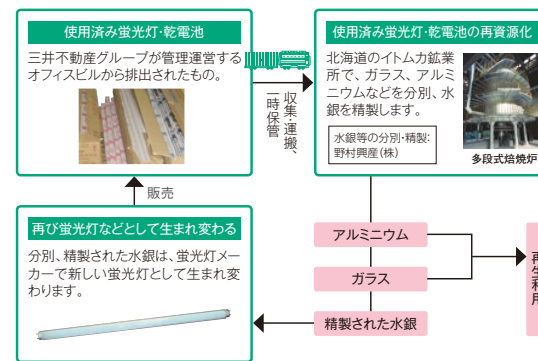
三井不動産は、5社共同で使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システムを構築し、三井不動産グループが管理運営するオフィスビルやホテル等から排出する使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクルを推進しています。回収した使用済み蛍光灯・乾電池から精製した水銀は新しい蛍光灯などの原料として、また、分別したアルミニウムやガラスは再生アルミニウム、再生ガラスとして再生利用し、リサイクル可能な部分はすべてリサイクルしています。

2011年度の回収対象棟数は52棟、蛍光灯の回収量は約22.6t、乾電池の回収量は約4.9tでした。

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの実績（2011年度）

回収対象棟数	計52棟（首都圏42棟、関西10棟）
回収量	蛍光灯:約22.6t 乾電池:約4.9t

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの概略図



※3 再生紙購入量については、2011年度からトイレトーパーの購入量を含む値になっています。



自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)

緑化(緑の創出)

都市部の開発にあたっては、地域や物件の特性に応じて緑化を図るとともに、既存の樹木や樹林などの都市の貴重な緑の保全や生態系ネットワークへの配慮などにも努めています。

●「ダイバーシティ東京 プラザ」で敷地面積の約40%を緑化

「ダイバーシティ東京 プラザ」では、外構部、屋上、壁面を合わせ、敷地面積の約40%を緑化しており、東京都や江東区の緑化基準を超える緑化率となっています。

また、「見る」「知る」「感じる」農業をコンセプトとした、都内最大級の屋上貸農園約900m²を設置。都会で生活する人々に「作る」から「食べる」までのサイクルを通じて、農業の楽しさや難しさを実感するコミュニティを創造することを目指しています。



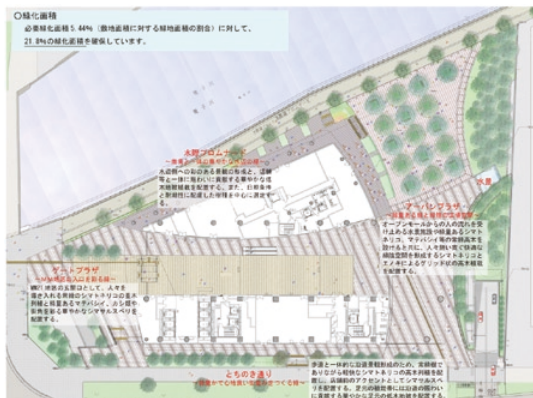
北東エントランス
外構部の緑化



屋上緑化

●「横浜三井ビルディング」で生態系に配慮した緑化計画

「横浜三井ビルディング」では、隣接するとちのき通り沿道や帷子川沿いを積極的に緑化(規定の4倍の緑化率21.8%)し連続した緑地を形成することで、周辺地域の大きな緑地や水域と一体となった生態系ネットワークの形成を図っています。また、地域の潜在植生を把握し、耐潮性を考慮するとともに、鳥や昆虫の餌となる食餌植物などを取り入れた植生計画としています。さらに、高木から草本に至る構造にすることで、生物の営巣や隠れ場となる環境を創出しています。



「横浜三井ビルディング」の緑地配置図



「横浜三井ビルディング」の緑地

緑地の活用

●「東京ミッドタウン」で緑地を活用したイベントを開催

「東京ミッドタウン」では、「ミッドタウン・ガーデン」などの広大な緑地を活用し、例年さまざまなイベントを開催しています。2011年度は、「OPEN THE PARK 2011」、「Midtown ♥ Summer 2011」、「Midtown Relax Park」を開催しました。

「東京ミッドタウン」の緑地を活用したイベント(2011年度)

名称	内容	実施期間
OPEN THE PARK 2011	HAKUSHU MIDPARK CAFEやPark Libraryなど、芝生の上で楽しむライフスタイルを提案したイベント	2011年 4月22日～ 2011年 5月8日
Midtown ♥ Summer 2011	Midtown Rainbow や ASHIMIZU、六本木打ち水大作戦など、省エネルギーで過ごす都心の夏のライフスタイルを提案したイベント	2011年 7月16日～ 2011年 8月28日
Midtown Relax Park	Yogaや音楽イベントなど、気持の良いそよ風にふかれながら、芝生の上で秋の夜長を楽しむイベント	2011年 9月2日～ 2011年 10月2日

三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

環境活動報告

家庭部門の取り組み

三井不動産グループの考え方

家庭部門(分譲マンション事業、賃貸住宅事業、戸建住宅事業)では、環境に配慮した建物を提供するだけでなく、ご入居者への積極的な働きかけを行うなど、建物提供後の環境負荷の低減にも取り組んでいます。



CO₂の削減

分譲マンションの 環境対応パッケージの拡充

三井不動産レジデンシャル(株)は、分譲マンションの環境対応を、ハードとソフトを1つに組み合わせてパッケージ化して提供しています。創・蓄・省エネなどの「エネルギーデザイン」、自然の力を活用する「パッシブデザイン」、移動手段を多様化してCO₂排出を抑制する「モビリティデザイン」、ご入居者のエコ活動やコミュニケーション活動を促進する「コミュニティデザイン」の4つの環境デザインを基本としています。

2011年度は、この4つの環境デザインを基本としつつ、新たな取り組みの提供を開始しました。また、これまでは首都圏を中心に行ってきた環境対応パッケージの提供ですが、今後は関西圏においても随時拡大していく予定です。

三井不動産レジデンシャル(株)の 分譲マンションの環境対応パッケージの拡充

4つの環境デザイン	基本の取り組み	新たな取り組み
エネルギーデザイン	LED照明、高効率給湯器、太陽光発電設備、エネルギーの見える化など	太陽光発電設備の標準装備(三大都市圏、非常用発電機設置物件除く)、HEMS・MEMSの採用
パッシブデザイン	エコガラス(Low-E複層ガラス)、可動ルーバー、保水ブロック、緑のカーテン用フック など	風の流れを考慮したプランニング
モビリティデザイン	電気自動車用充電器、エコカーによるカーシェアリング、サイクルシェアリング など	電気自動車によるカーシェアリング、宅配レンタカーサービス、カーシェアリング用電気自動車の非常用電源活用
コミュニティデザイン	すまいのECOチャレンジ、コミュニティ組織の設立 など	入居挨拶会の実施、既存マンションでのコミュニティ支援策の提案、サステナブル・コミュニティ研究会実証実験

DESIGN | 01

モビリティデザイン

移動手段を多様化して、環境負荷低減と利便性を両立する。

DESIGN | 03

パッシブデザイン

太陽の熱を遮り、風や緑や雨水を活かすなど、自然の力で快適に暮らす。

4つの環境デザイン

● 太陽光発電設備と非常用蓄電池を標準装備

2011年12月以降に設計を開始した三大都市圏の新築分譲マンション(非常用発電機設置物件を除く)を対象に、太陽光発電設備と非常用蓄電池を原則標準装備します。装備する太陽光発電設備は発電能力3kW以上、蓄電池は蓄電能力1kWh以上のもので、太陽光発電で発電した電力は共用部で利用します。また災害時には非常用電力として、ワンセグテレビやラジオ、携帯電話などの災害情報を入力するための情報機器を、エントランスホールなどの共用部で稼働させるために使用します。

● HEMS、MEMSの採用

HEMS (Home Energy Management System)は各住戸内のエネルギー管理システムで、住戸内のエアコンの設定温度の自動制御や電力使用量の見える化・分析・各種アドバイスをを行うシステムです。MEMS (Mansion Energy Management System)はマンション全体のエネルギー管理シス



DESIGN | 02

エネルギーデザイン

創・蓄・省エネのエネルギーマネジメントにより、エネルギーをたいせつに使う。

DESIGN | 04

コミュニティデザイン

グッドサイクルの原動力となる、コミュニティを活性化して環境を共創する。

テムで、電力需給ピーク情報やマンション全体の電力需要状況を把握し、共用設備の自動制御やHEMSへの制御指示を行うものです。首都圏の大規模新築マンションを中心に導入を進めていきます。

● 電気自動車を利用したカーシェアリングを導入

首都圏の新築分譲マンションを中心に、電気自動車を利用したカーシェアリングを導入します。これは、マンション入居者間で電気自動車をシェアするシステムです。これまでハイブリッドカーなどのカーシェアリングの導入を進めてきましたが、充電が必要で、予約システムにも工夫が必要な電気自動車のカーシェアリングは、初めての取り組みです。マンション内の専用駐車場には充電器を設置しています。また、このカーシェアリング用の電気自動車は停電時の非常用電源としても活用可能です。

これらのサービスは、「パークホームズ大倉山」(横浜市港北区、2012年9月竣工)から随時導入を進めていく予定です。



環境活動報告 家庭部門の取り組み

CO₂の削減

◎「パークホームズ大倉山」の環境対応

「パークホームズ大倉山」は、スマートで持続可能な社会の実現のため、「エネルギーデザイン」「モビリティデザイン」「コミュニティデザイン」を複合的に組み合わせた次世代型マンションとして、未来のスタンダードを目指しました。



「パークホームズ大倉山」外観

「パークホームズ大倉山」における環境対応

◎エネルギーデザイン

LED照明や人感センサーなどの省エネ機器を採用するとともに、太陽光発電設備（発電能力20kW）とリチウムイオン蓄電池（蓄電能力30kWh）を導入し、創エネ・蓄エネを行います。また、HEMSとMEMSを連携させたマンション全体でのエネルギー管理を行います。

◎モビリティデザイン

電気自動車（1台）によるカーシェアリングと宅配レンタカーサービスを組み合わせて提供します。また、電動アシスト付き自転車（12台）によるシェアサイクルも導入します。また、自動車用充電器を設置し、カーシェアリング用電気自動車のバッテリーを災害などの非常時電源として使用できるようになっています。

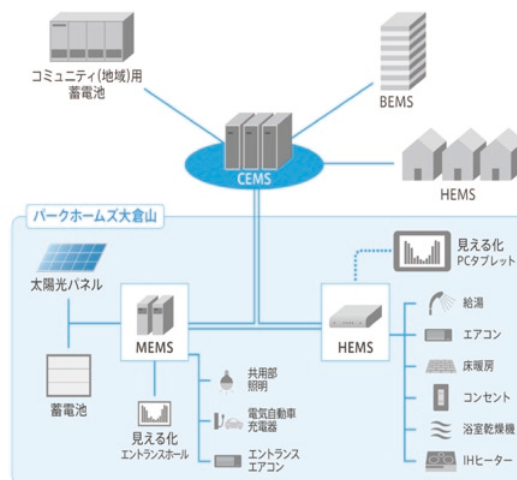
◎コミュニティデザイン

地域やご入居者同士のコミュニティ形成を促す仕組みを提供します。例えば、コミュニティガーデンでの季節の花等の植え替え活動や生き物観察ワークショップなどを計画しています。

TOPICS

「マンション向けエネルギーマネジメントシステム」の実証事業の実施

「パークホームズ大倉山」では、「横浜スマートシティプロジェクト」において「マンション向けエネルギーマネジメントシステム」の実証事業を行います（実証期間：2012年12月～2014年度まで）。各住戸内のエネルギー使用はHEMSで管理し、共用部のエネルギー使用の管理はMEMSで行います。また、MEMSとHEMSを連携させてマンション全体のエネルギー管理を行います。さらに、「横浜スマートシティプロジェクト」の地域全体のエネルギー管理を行うCEMS（Community Energy Management System）と連携させ、CEMSから発信される地域全体のエネルギー利用情報を基に、



HEMS・MEMSとCEMSの連携の概念図

マンション全体で状況に応じたエネルギー制御を行うことで、マンション全体と地域のエネルギー利用の最適化を図っていきます。

なお、各住戸の電力使用量は全戸に標準装備するタブレット型エネルギー表示機で機器ごとに細かく見える化し、太陽光発電量やマンション全体の電気使用量などはエントランスホールに設置するモニターで見える化します。

この実証事業は、経済産業省の「平成23年度次世代エネルギー・社会システム実証事業」に分譲マンションとして初めて採択されました。

社員コメント

スマートシティで都市課題解決に取り組む



三井不動産
レジデンシャル(株)
横浜支店 開発室
小松原 高志

「パークホームズ大倉山」は、人と建築とエネルギーを複合的にデザインすることでスマート化したマンションとして誕生します。専有部だけでなく共用部のエネルギーも見える化。新しいモビリティスタイルを提案し、入居後のコミュニティ支援プログラムも導入。社会実証を通してスマートシティによる都市課題解決に取り組む続けます。



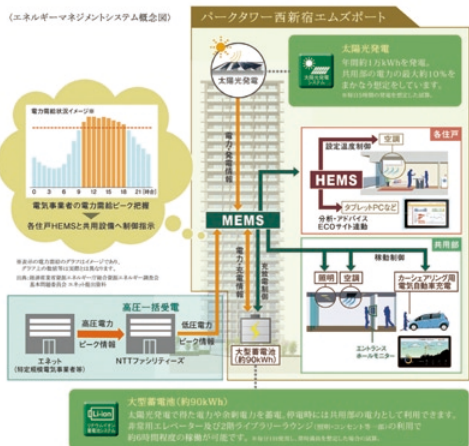
環境活動報告 家庭部門の取り組み

CO₂の削減

● 「パークタワー西新宿エムズポート」でエネルギー利用をスマート化する新システムを導入

「パークタワー西新宿エムズポート」(東京都新宿区、2014年1月竣工予定)では、(株)東芝が提供するMEMSとHEMSの連携によるエネルギーマネジメントと、電力需給に応じたデマンドレスポンスによる利益還元を組み合わせてマンション全体のエネルギー利用をスマート化する新システムを導入します。

MEMSとHEMSを連携させることにより、電力需給ピークに応じて、各住戸のエアコン設定温度の制御や共用部の設備機器の自動制御を行うなど、マンション全体で状況に応じた電力の自動制御によるエネルギーマネジメントを行います。また、電力需給ピーク時に需要側の電力使用量をコントロールしてピーク時需要の削減や電力系統の安定運用を図ること(デマンドレスポンス)で電力需給ピークを低減し、削減電力量に応じてご入居者へ電気料金割引ポイントとして還元する仕組みを導入する予定です。



MEMSとHEMSによるエネルギーマネジメントの概念図

● 「パークシティ南浦和」の環境対応

「パークシティ南浦和」(さいたま市南区、2013年1月竣工予定)では、LED照明(共用部)などのほか、太陽光発電設備(発電能力10kW)や、マンションへの導入は埼玉県初となる蓄電池(蓄電能力60kWh)を導入。発電・蓄電した電力は平常時・停電時に共用部で使用します。また、保水ブロックやパッシブウィンドウ、電気自動車によるカーシェアリングや電動アシスト付き自転車によるシェアサイクルなども導入しています。さらに、コミュニティデザインとして、「すまいのECOチャレンジ」のほか、「生活グッズシェアリング」や「おさがりプロジェクト」などの仕組みも提供していく予定です。



「パークシティ南浦和」の完成予想CG

「パークシティ南浦和」の環境対応

4つの環境デザイン	基本の取り組み
エネルギーデザイン	LED照明(共用部)、太陽光発電設備(10kW)、蓄電池(60kWh)、CO ₂ 排出量・発電量の見える化
パッシブデザイン	Low-Eガラス、保水ブロック、クールスポット、クーリングミスト、パッシブウィンドウ
モビリティデザイン	電気自動車(1台)によるカーシェアリング、電動アシスト付き自転車(6台)によるシェアサイクル、電気自動車充電器
コミュニティデザイン	すまいのECOチャレンジ、生活グッズシェアリング、おさがりプロジェクト、リビングサークル

TOPICS

「省エネ・照明デザインアワード 2011」のグランプリを受賞

「パークシティ柏の葉キャンパス二番街 コモン」(千葉県柏市)が環境省主催の「省エネ・照明デザインアワード2011」の「まち、地区、その他施設部門」でグランプリを受賞しました。この賞は、照明の省エネ対策を推進することを目的に、優れた省エネ効果と高いデザイン性の両立を達成している施設を表彰するものです。「パークシティ柏の葉キャンパス二番街 コモン」は、「デザイン性と実用性を両立させた外構照明と居住空間のCO₂の見える化を融合したエリアづくり」が評価されました。



「パークシティ柏の葉キャンパス二番街 コモン」の外構照明

TOPICS

CASBEE 認証取得

「パークシティ柏の葉キャンパス二番街」(千葉県柏市、一部竣工済み)が、2011年10月にCASBEE 柏において最高ランクのSランクの認証を取得しました。集合住宅としては初のSランクの認証取得です。



CO₂の削減

● &EARTH教室「すまいのECOチャレンジ」

「すまいのECOチャレンジ」は、三井不動産レジデンシャル(株)が運営する、環境活動を応援するWebサイトです。家庭でのCO₂排出量が計算できる環境家計簿や、ECO課題に取り組んで取得したエコポイントなどをエコグッズなどに交換できるECOチャレンジなど、参加者が楽しく継続的に環境へ取り組みを行うことができる仕組みを提供しています。

2010年度からは、「&EARTH」のコンセプトのもと、環境とともにある街づくりを目的として、子ども向けの環境出張教室「&EARTH教室『すまいのECOチャレンジ』」を開催しています。地球温暖化についてや家庭でできるECOチャレンジなど、主に満4歳から小学生の子どもたちが楽しく学べる環境教室です。2011年度は19回開催しました。



Webサイト
「すまいのECOチャレンジ」



&EARTH教室「すまいのECOチャレンジ」の様子

賃貸マンションの環境対応

賃貸マンションの新築物件については、共用部へのLED照明採用部位の拡大、専用部へのLow-Eガラスやペアガラスの採用などの省エネ性能を高めた商品企画を実施しています。さらに一部の物件においては、電気自動車への対応、太陽光発電などの創エネ機器の導入などを検討しています。また、一部新築物件において住宅エコポイントの取得を行いました。

● 住宅エコポイントの取得

2011年度に竣工した「パークアクシス浅草橋二丁目」(東京都台東区)、「パークアクシス上野」(東京都台東区)、「パークアクシス西巢鴨」(東京都北区)の3物件について、住宅エコポイントを取得しました。

住宅エコポイント制度は、省エネ型住宅の新築やリフォームを行った場合に、商品やサービスと交換できるポイントが付与される制度で、マンションの場合、省エネルギー法のトップランナー基準*相当の住宅であることが必須条件です。



パークアクシス
浅草橋二丁目



パークアクシス
上野



パークアクシス
西巢鴨

省エネ法トップランナー基準に
対応した戸建分譲住宅

三井不動産レジデンシャル(株)の戸建分譲住宅においては、2010年9月から、首都圏および関西地域において、省エネルギー法のトップランナー基準相当の住宅の供給を進めています。

2011年度は、トップランナー基準相当の住宅38物件576戸の建築確認を取得しました。

● 「ファインコート田無西原町すずかぜ公園」

2012年2月に竣工した「ファインコート田無西原町すずかぜ公園」(東京都西東京市)は、省エネルギー等級4相当の断熱性能に加え、人感センサー機能付き照明・換気扇、LED照明などを採用するとともに、CO₂排出量が見える化するガス給湯リモコン「セーブ・アース・ディスプレイ」を全戸に標準装備するなど、省エネルギー法のトップランナー基準に適合しています。また、自然の空気の流れを生かした重力換気や日差しを考慮した庇を取り入れるとともに、電気自動車などに対応した屋外コンセントも設置。さらに、近隣の武蔵野の自然を取り入れた街並みを創出しました。これらが評価され、モデルハウス棟(1号棟)がファインコートシリーズでは初のCASBEE戸建-新築(2010年版)のSランク(最高ランク)を取得しました。

* トップランナー基準(住宅):
次世代省エネルギー基準を満たしたうえで、2008年度時点での一般的な設備(エアコン・照明・給湯器など)を備えた住宅に比べ、エネルギー消費量をおおむね10%以上削減することが求められます。



CO₂の削減

戸建注文住宅の環境対応

三井ホーム(株)は、「木の家、暮らしデザイン」宣言を環境ビジョンに掲げ、環境中期計画として「エコ・アクションプラン2016」を策定し、推進しています。

三井ホーム(株)の戸建注文住宅は、次世代省エネルギー基準を標準仕様とした、ツーバイフォー工法による木造住宅で、高い省エネ性能と快適性を両立しています。太陽光発電システムや高効率給湯器、家庭用燃料電池コジェネレーションシステムの普及にも取り組んでおり、2011年度に受注した戸建注文住宅への太陽光発電システムの搭載率は42.9%となっています。

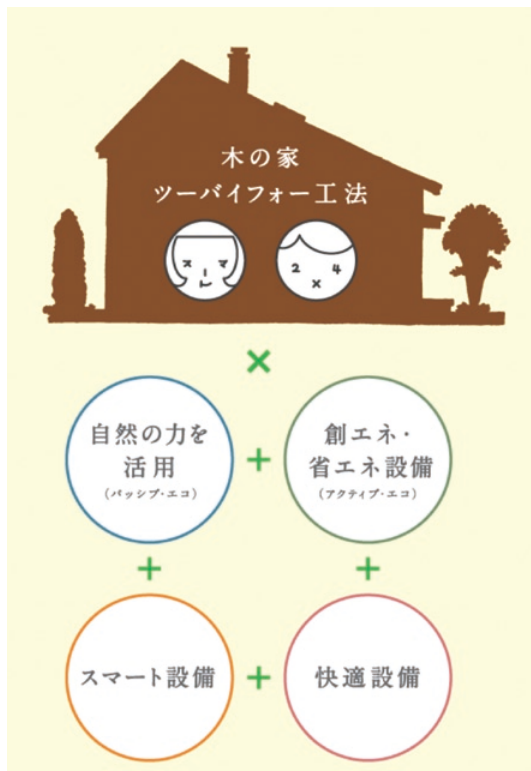
また、スマートハウスの導入やLCCM住宅の開発など、次世代環境対応住宅の研究にも取り組んでいます。

● 「スマート2×4～快適さを自給自足する暮らし～」

「スマート2×4～快適さを自給自足する暮らし～」は、三井ホーム(株)のスマートハウスの考え方に關する提案をまとめたものです。

エネルギーとスマートにつき合う暮らしは、ただ設備を揃えればそれでよいのではなく、木の家ツーバイフォー工法の高気密・高断熱の基本構造と、自然の力を活かした設計・デザインが必要という考えを基本に、木の家ツーバイフォー工法だからこその自然の力を活用するパッシブ・エコ、創エネ・省エネ設備のアクティブ・エコ、スマート設備と快適設備による、快適さを自給自足する暮らしを提案しています。

「スマート2×4」の提案



木の家 ツーバイフォー工法	木造による炭素の長期固定、高気密、高断熱、地震に強い構造
自然の力を活用 (パッシブ・エコ)	敷地を読む、緑の力を活かす、太陽と上手につきあう、風の力を利用する
創エネ・省エネ設備 (アクティブ・エコ)	太陽光発電、高効率太陽熱ソーラー、エネファーム、高効率給湯器
スマート設備	エネルギー監視システム(HEMS)、家庭用蓄電池、電気自動車用コンセント
快適設備	ごみを減らす・活用する設備、水やエネルギーを大切にす設備、空気環境を整える設備

● 新商品「chou chou with ECO」の発売

三井ホーム(株)は、さまざまな環境設計を盛り込んだ戸建注文住宅の新商品「chou chou with ECO(シュシュ ウィズ エコ)」を2012年1月に全国で発売しました。女性目線にこだわった「“あったらいいな”を叶える住まい」というコンセプトの既商品「chou chou(シュシュ)」をベースに、お客さまの生活スタイルに合ったパッシブ・エコやアクティブ・エコの設計を盛り込むことで、心地良く無理のない毎日のエコライフを実現する商品です。

● LCCM住宅の開発

LCCM住宅とは、住宅の建設から、居住時、解体までのライフサイクルトータルでCO₂排出量がマイナスになる「ライフサイクルカーボンマイナス住宅」のことで、三井ホーム(株)においても開発に取り組んでいます。

2011年度に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構によるLCCM住宅の認定制度が開始されました。三井ホーム(株)では、「柏の葉スマートシティプロジェクト」の一環として2012年夏に竣工した「次世代スマート2×4実証実験」の実験棟について、LCCM住宅の認定を取得していく予定です。



「次世代スマート2×4実証実験」の実験棟



水環境の保全

節水

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションでは、節水型トイレ(洗浄水量6ℓ/回)、節水型キッチン水栓、節水型シャワーの採用を標準仕様としています。

雨水利用

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションでは、雨水貯留施設を設置し雨水の利用を進めています。また、三井ホーム(株)の戸建注文住宅においても雨水貯留タンクの設置を提案しています。

●「パークコート六本木ヒルトップ」での雨水利用

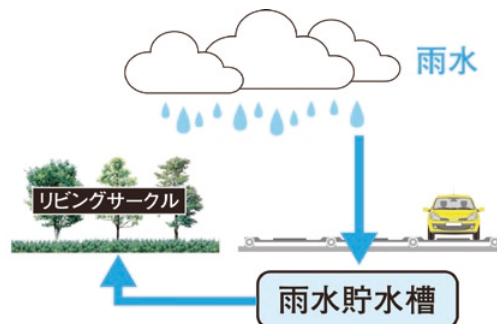
「パークコート六本木ヒルトップ」(東京都港区、2013年8月竣工予定)では、地下1階の駐輪場の下に雨水貯留槽(50m³)を設置し、敷地内の散水や災害などによる断水時のトイレ洗浄水などに利用する計画です。また、ガーデンエントランス前のアクアガーデンとカスケードホール内の2カ所の水景(15m³)と合わせると、最大65m³の水の貯留が可能で、災害などによる断水時のトイレ洗浄水(約5,400回分)としても利用可能です。



「パークコート六本木ヒルトップ」
外観

●「パークシティ南浦和」での雨水利用

「パークシティ南浦和」では、雨水再生利用システムを採用し、駐車場下の躯体水槽に雨水を貯留(80m³)し、中庭「リビングサークル」の散水などに利用する計画です。



雨水再利用システムの概念図

●「パークタワー八千代緑が丘」での地下水利用

「パークタワー八千代緑が丘」(千葉県八千代市)では、植栽の散水に地下水を利用する計画です。地下から汲み上げた水を植栽に散水してまた地下に戻すことで、自然の水循環を保全します。



「パークタワー八千代緑が丘」
外観

TOPICS

「パークシティ南千里丘」が
「第5回大阪サステナブル建築賞」の優秀賞を受賞

「パークシティ南千里丘」(大阪府摂津市)が、2012年2月に「平成23年度第5回大阪サステナブル建築賞」の優秀賞を受賞しました。

「パークシティ南千里丘」は、低炭素社会の実現を目指す阪急京都線摂津市駅前の大規模複合開発の一角に位置します。各住戸の系統別エネルギーの見える化やそのデータを省エネ研究用に蓄積できるシステムが高く評価されたほか、雨水利用(雨水貯留槽約90m³を設置)の採用など水環境の保全対応も評価のポイントとなりました。

なお同時に、「パークシティ南千里丘」は「第5回おおさか優良緑化賞」の大阪府知事賞も受賞しました(75ページ参照)。



「パークシティ南千里丘」外観

大阪府建築物環境性能表示

大阪府建築物環境性能表示 (Green Building Rating) showing CO2 reduction, energy saving, and other metrics with star ratings.

「パークシティ南千里丘」の大阪府建築物環境性能表示



有害物質削減

環境負荷の少ない清掃薬剤の使用

三井不動産住宅サービス(株)では、一部の管理物件を除き、マンションの清掃業務において自社基準に適合した環境負荷の少ない洗剤を使用しています。

環境負荷の少ない洗剤の自社基準

以下のいずれかに該当すること。

- 生分解度 60%以上 (28 日経過時)
- 中性であること
- BOD (生物化学的酸素要求量)、COD (化学的酸素要求量) が低いこと

シックハウス対策

ホルムアルデヒドなどのシックハウスの原因物質を抑制するため、低ホルムアルデヒド建材の採用を進めています。

土壌汚染への適正な対応

関連法令に基づき、土壌汚染に適正に対応しています。

省資源・廃棄物削減

長寿命化による省資源・廃棄物削減

建物の寿命を延ばし長く使えるようにすることは、省資源・廃棄物削減につながります。

分譲・賃貸マンションや戸建住宅においては、耐震性や耐久性、耐火性などを高めるとともに、配管などの設備の維持管理や更新が容易に行えるようにするなど、建物の長寿命化を図っています。また、建物供用後も適正なメンテナンスやリフォームを行う事業も展開しています。

● 長期優良住宅

国は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の普及を推進しており、長期優良住宅の認定を行うとともに、長期優良住宅普及促進事業や長期優良住宅先導事業などを実施しています。

三井ホーム(株)の戸建注文住宅(多雪地除く)は、「長期優良住宅」に標準仕様で対応しています。

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンション「パークコート六本木ヒルトップ」は、東京都内のタワー型分譲マンションで初めて、「長期優良住宅」の認定(2010年3月)を取得しています(36ページ参照)。

再生材の使用

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションでは、一部製品を除き、二重床のパーティクルボードや木製建具のMDF(中密度繊維板)に、再生材を使用しています。



自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)

既存樹林の保全と活用

●「パークホームズ大倉山」で既存樹木を保存

「パークホームズ大倉山」では、約673m²の緑地(屋上緑化、壁面緑化含む)を配置。また、土地の記憶を次世代へと継承していくために、元々敷地内にあった既存樹木のうち、サクラ7本とイチヨウ1本を原位置でそのまま保存しています。

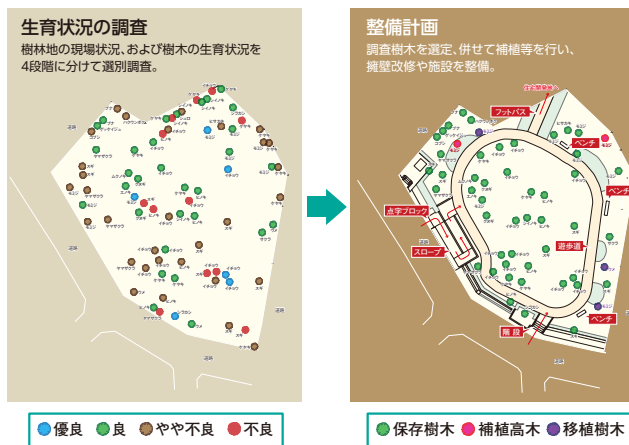


○:原位置で保存した既存樹木

緑地の配置と保存樹木の位置

●「ファインコートひばりヶ丘グロブヴィラ」と隣接緑地の一体整備

「ファインコートひばりヶ丘グロブヴィラ」(東京都西東京市)は、戸建住宅街の開発と合わせて隣接する西東京市所有の樹林地の再整備を行い、本住宅街のみならず地域に貢献することを、プロジェクト最大の目的として開発を進めました。樹林地内の既存樹木1本1本の状態を確認して保存すべき樹木を選別するなど、丹念に調査を重ね樹林地の再整備計画に反映しました。また、生育不良樹木の間伐や大径木の保全、郷土種を中心とした樹木の補植により、樹林地の景観を改善し、新たなコミュニティ拠点の創出・安全向上・景観修景を実現しました。これらの取り組みが評価され、「2011年度グッドデザイン賞(土木・環境整備・地域開発・都市デザイン部門)」を受賞しました(48ページ参照)。



隣接樹林地内樹木の生育状況調査結果とそれを反映した整備計画

TOPICS

「パークシティ南千里丘」が「第5回おおさか優良緑化賞」の大阪府知事賞を受賞

「パークシティ南千里丘」は、2012年2月に「第5回おおさか優良緑化賞」の大阪府知事賞を受賞しました。「平成23年度第5回大阪サステナブル建築賞」とのダブル受賞です(73ページ参照)。

まち全体としての環境配慮の視点を重視しているほか、緑化の役割を多面的に考慮し、緑化空間の外部への開放、緑化による景観形成、緑を通じたコミュニティの形成や環境負荷の低減など、環境時代にふさわしい取り組みを進めている点が評価されました。



「パークシティ南千里丘」の緑地

持続可能な森林資源の調達

三井ホーム(株)では、2010年度に「資材調達ガイドライン」の素案を作成し、2016年度までにすべての木材について持続可能な森林資源を使用することを目指して取り組んでいます。

2012年度には、「三井ホーム資材調達ガイドライン」を策定し、サプライチェーンを含めた活動を推進していきます。

三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

環境活動報告

**事務関連・グループ会社の
取り組み**

三井不動産グループの考え方

三井不動産と「グループ環境方針」の対象となるグループ会社のオフィス(事務関連)においては、共通の環境方針に沿って環境負荷の低減を図っています。



環境活動報告 事務関連・グループ会社の取り組み

社員啓発

環境研修

三井不動産では、環境に対する社員の意識向上を図るため、新人研修やグループ保有林を活用した植林研修など各種環境研修を行っています。また、各事業部門やグループ会社においても独自の環境研修を実施しています。

eco検定

三井不動産グループでは、社員の環境啓発のため、東京商工会議所が主催するeco検定(環境社会検定試験)の受験を推奨しています。

特にファースト・ファシリティーズ(株)では、合格者数が2011年度末現在で800名を超えました。

エコツアー

三井不動産グループでは、エコツアーを実施し、実際の体験を通じた環境啓発を行っています。東京ミッドタウンマネジメント(株)と三井ホーム(株)では、オフィステナントやお客さまなどを対象としたエコツアーを実施しました。

環境研修の実施状況(2011年度)

主催者	研修の内容
三井不動産(株)	植林研修
	新人研修
	三井不動産の環境活動について(アコモデーション事業部門対象)
	LEED説明会
ビルディング事業部門	中国における環境配慮型不動産の現状について
	全国環境推進会議(節電対応等)
	解体時における廃棄物(残置物)について
商業施設事業部門	廃棄物適正化について(4回)
	エリア会議(3回)
ファースト・ファシリティーズ(株)	新人研修
	省エネルギー勉強会(節電・ピークカット対策について、4講義各2回)
三井ホーム(株)	総合職導入研修
	全国期首説明会
	現場代理人研修
	工事・検査技術勉強会
	三井ホームグループ環境・植林研修
	ビルダートップマネジメント研修

エコツアーの実施状況(2011年度)

会社名	実施回数・参加者数・内容
三井不動産(株)	2回(延べ33名) 東京ガス(株)港北ニュータウンビルアースポート、かわさきエコ暮らし未来館、中央防波堤埋立処分場の見学
ファースト・ファシリティーズ(株)	1回(25名) かわさきエコ暮らし未来館の見学
(株)三井不動産ホテルマネジメント	1回(5名) 東京湾、ごみ埋立地の見学
東京ミッドタウンマネジメント(株)	4回(オフィステナント対象) 館内の防災・環境施設ツアー
三井ホーム(株)	5回(一般、お客さま対象) ・&EARTHイベント ・水辺のエコツアー ・ターザニア自然体験エコツアー ・トトロの森キッズエコツアー ・工場見学会生き物放流体験

自用床(オフィス)での取り組み

省エネルギー活動、廃棄物削減活動、グリーン購入

三井不動産の自用床(オフィス)では、省エネルギーや廃棄物削減、事務用品のグリーン購入に取り組んでいます。

2011年度は、東日本大震災の影響にともなう夏季節電(電気事業法第27条に基づく電力使用制限、7月~9月下旬に実施)やごみステーションのリニューアル、ごみ分別マニュアルの整備を実施しました。

グリーン購入率^{*1}は約70%、OA用紙の再生紙使用率^{*2}は約97%でした。

● 東日本大震災の影響にともなう夏季節電

夏季節電対策の実施により、電力使用量(自用床を含む建物全体)のピーク値を「日本橋三井タワー」(東京都中央区)では前年度比で平均約32%削減、「三井別館・本館・二号館」(東京都中央区)では前年度比で平均約31%削減しました。

2011年度に実施した夏季節電対策

- 専有部の天井照明の約50%の間引き
- 複合機(コピー・プリンター機)の一部停止
- 給茶器等の一部停止
- パソコンの省エネモード設定の徹底
- ブラインドの「下げ」、ハネの「閉」運用の徹底

^{*1} グリーン購入率: 事務用品(ファイル、ノート・紙製品、筆記用具・修正用品等)のうち、自社「事務用品グリーン判断基準」に適合する製品の占める割合(購入金額ベース)。

^{*2} 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)。



環境活動報告 事務関連・グループ会社の取り組み

自然環境の保全・活用（森林整備）

三井不動産グループは、北海道の道北地方を中心に、約5,000haの森林を保有・管理しています。間伐などの適正な維持管理、間伐材などの活用、植林というサイクルで、グループ保有林の保全・活用を図っています。

グループ保有林の適正管理

グループ保有林の6割強がトドマツ、カラマツなどの人工林、残りがミズナラやハルニレ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、計画的な植林などを適宜実施し、適正な維持管理を行うとともに、一部を木材として売却しています。健全な森林を育てることで、CO₂の吸収固定にも貢献しています。

天然林については、伐採などは極力行わず、自然のままの推移を見守っています。

グループ保有林を活用した植林研修

三井不動産は2008年度から毎年、グループ保有林を活用した植林研修を実施しています。社員自らが木を植えることによって、森林を身近なものに感じるとともに、改めて森林が地球環境にとって重要なものであることを再認識しています。

2011年度は10月に実施しました。30名(グループ会社員含む)が参加し、シラカバの苗木1,000本を植林しました。

三井ホーム(株)も2011年10月にグループ保有林において植林研修を実施しました。新入社員52名、

事務局9名の参加により、シラカバの苗木1,000本を植林しました。また、併せて北海道上川総合振興局南部森林室による森林全般に関する研修や富良野自然塾での研修も実施しました。

グループ保有林の間伐材の本業での活用

三井不動産グループではグループ保有林の間伐材の利用を進めています。

これまでに、間伐材を活用してノベルティグッズや会議室の机、受付ロビーのいすやテーブルなど

を製作してきました。2011年度には「日中グリーンEXPO」での配布用ボールペンや名刺の台紙を作製しました。

さらなるグループ保有林の保全と活用を図るため、2011年度に本業での間伐材の活用の検討を開始。2012年度から本業での活用を図っていく予定です。

三井ホーム(株)では、「柏の葉スマートシティプロジェクト」の一環として実施する「次世代スマート2×4実証実験」の実験棟の枠材の一部にグループ保有林の間伐材を使用しました。また今後、カラマツ材を合板にし、外壁下地に使用していく予定です。



グループ保有林の保全・活用



環境活動報告 事務関連・グループ会社の取り組み

グループ会社の取り組み

三井不動産リアルティ(株)

「三井のリパーク」日本橋本町二丁目駐車場が「JPBパーキング・グランプリ2011」の金賞を受賞

三井不動産リアルティ(株)(旧三井不動産販売(株))が運営する「三井のリパーク」日本橋本町二丁目駐車場(東京都中央区)が、一般社団法人日本パーキングビジネス協会(JPB協会)が運営する「JPBパーキング・グランプリ2011」の金賞を受賞しました。同賞はJPB協会が設定した基準に対して一定レベルの品質基準を満たした駐車場を認定し表彰する制度です。

「三井のリパーク」日本橋本町二丁目駐車場では、太陽光発電(発電能力1.48kWh)を行って蓄電(蓄電能力6.72kW)した電力で日没後の看板や照明機器を点灯させるハイブリッドソーラシステムを採用。場内照明のオールLED化との相互効果によって従来比で最大88.2%の消費電力削減を実現した点が、高く評価されました。そのほか、LEDブロックや排ガスパネルなども設置しています。



場内に設置した太陽光パネル

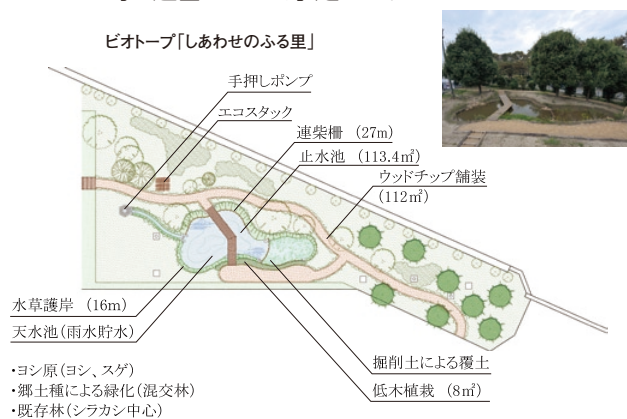
三井ホームコンポーネント(株)

埼玉工場にビオトープを設置

三井ホームコンポーネント(株)は、埼玉工場(埼玉県加須市)内にビオトープ「しあわせのふる里」(面積1,154m²)を設置し、2011年10月にオープンしました。

工場周辺の環境を把握し、地域の生物種や生態系に配慮して設計しており、シラカシなどの既存樹の保存とヨシ、スゲなどの郷土種による緑化を行うとともに、止水池では、生態系の複層化などを目的に水位に変化をつけました。また、爬虫類などの生息地として、石積みや丸太を積み上げエコスタックを設置。遊歩道の舗装材には工場で発生する木材端材をチップ化して使用しています。近くには自然豊かな渡良瀬遊水地もあり、周辺地域からの多種多様な生物の飛来を期待しており、すでに、トンボやカモなどの飛来を確認しています。

今後は、子どもたちの環境教育の場としても継続的に運営していく予定です。



三井不動産住宅サービス(株)

「中古品宅配買取サービス」の提供を開始

三井不動産住宅サービス(株)は、2011年10月から、同社が管理するマンションご入居者を対象に、ネットオフ(株)との提携による「中古品宅配買取サービス」の提供を開始しました。

このサービスは、不用品の買取を電話やインターネットで申し込み、宅配で引き取るもので、手軽にリユース・リサイクルができるサービスです。また、買取1件につき一定額をネットオフ(株)が負担しNPOなどに寄付する「スマイル・エコ・プログラム」が付帯しており、買取代金の中から自身で寄付することも可能で、社会貢献活動支援にも手軽に参加できるものとなっています。

そのほか、三井不動産住宅サービス(株)は、ブックオフオンライン(株)と提携して、東日本大震災被災地支援企画「本を集めて義援金に」イベントも実施しています。



三井不動産グループの社会・環境への取り組み 2012



Report 2012

環境活動報告

環境会計・環境活動データ



環境保全コスト

2011年度の投資額は98,586千円で、空調機の改修や空調制御機器の導入等が該当します。

当期費用額は988,827千円で、エネルギー管理上適正にビル設備を運転するための各種設備保守費、中性性能フィルター洗浄費等が該当します。また、当期は改正省エネ法および改正東京都環境確保条例の対応等を含めた管理活動コストが165,095千円となりました。基準年度からの累計費用額は7,095,903千円となりました。

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。
- ◎CO₂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。
 - 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)
- ◎前年度および基準年度とは対象物件が異なります。

集計範囲:三井不動産所有・一部所有オフィスビル(84棟対象)
対象期間:2011年4月1日~2012年3月31日
基準年度:2002年度

環境保全コスト(2011年度)

単位:千円

分類		主な取組の内容	投資額	当期費用額	基準年度からの累計費用額
1	生産・サービス活動により事業エリア内で生じる環境負荷を抑制するための環境保全コスト(事業エリア内コスト)	—	96,686	772,598	6,291,932
	1-1 公害防止コスト	排水処理設備、煤煙濃度測定、レジオネラ菌対策等	5,441	31,200	287,842
	1-2 地球環境保全コスト	空調改修、CO ₂ 外気量制御、中央監視設備更新、中性性能フィルター洗浄等	90,595	502,126	3,736,906
	1-3 資源循環コスト	中水処理設備、生ごみリサイクル費、蛍光灯・乾電池リサイクル費等	650	239,272	2,267,184
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 環境教育費等	0	165,095	391,203
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 研究開発設備の減価償却費 環境関連研究開発人件費	0	6,946	17,091
5	社会活動における環境保全コスト(社会活動コスト)	植栽改修、外構植栽保守費等	1,900	44,188	395,677
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			98,586	988,827	7,095,903



環境保全効果・経済効果

2011年度の環境負荷指標は、全般的に、前年度からさらに減少の傾向(廃棄物リサイクル率については改善)にあり、本効果の算出を始めた基準年度(2002年度)と比較しても、ガス使用量を除き各指標とも減少(改善)となって表れています。なお、ガス使用量の増加は、基準年度以降におけるガス系中央熱源を有する大型ビルの稼働等によるものです。

「電気: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10.94kWh/千m²に対し、当年度(2011年度)は5.92kWh/千m²、基準年度比で-5.02kWh/千m²(約46%減少)となっております。単位面積あたりの電力使用量は改善しています。

「水:管理用使用量の床面積原単位」指標については、基準年度77.96t/千m²に対し、当年度は44.29t/千m²、基準年度比で-33.67t/千m²(約43%減少)となっております。単位面積あたりの水使用量は改善しています。

「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、当年度は65.88%、基準年度比で21.11%増加となっております。また、「廃棄物のリサイクル率は向上しています。また、「廃棄物排出量の床面積原単位」指標については、基準年度1.19t/千m²に対し、当年度は0.62t/千m²、基準年度比で-0.57t/千m²(約48%減少)となっております。単位面積あたりの廃棄物量も減少しています。

集計範囲:三井不動産所有・一部所有オフィスビル(84棟対象)
対象期間:2011年4月1日~2012年3月31日
基準年度:2002年度

環境保全効果(2011年度)

効果の内容	環境負荷指標					
	当年度 (2011年度)	前年度 (2010年度)	基準年度 (2002年度)	前年度比 (当年度-前年度)	基準年度比 (当年度-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kℓ/千m ²]*1	1.89	2.19	3.16	-0.30	-1.27	
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	2.95	3.43	4.87	-0.48	-1.92	
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 ²]*3	5.92	6.85	10.94	-0.93	-5.02
	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 ³ /千m ²]*4	0.35	0.41	0.32	-0.06	0.03
	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 ²]*5	9,745.86	11,437.87	24,258.57	-1,692.01	-14,512.71
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 ²]*6	44.29	45.12	77.96	-0.83	-33.67	
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	0.62	0.63	1.19	-0.01	-0.57	
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上[%]	65.88	64.59	44.77	1.29	21.11	

*1 管理用燃料・電気の原油換算量[kℓ] / (延床面積[千m²]×入居率)
*2 管理用燃料・電気のCO₂換算量[t-CO₂] / (延床面積[千m²]×入居率)
*3 管理用電力量[kWh] / (延床面積[千m²]×入居率)
*4 管理用ガス使用量[千m³] / (延床面積[千m²]×入居率)

*5 管理用DHC購入量[MJ] / (延床面積[千m²]×入居率)
*6 管理用水使用量[t] / (延床面積[千m²]×入居率)
*7 廃棄物排出量[t] / (延床面積[千m²]×入居率)

環境保全対策に伴う経済効果(2011年度)

単位:千円/千m²

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	4(注3)	65(注4)
水使用料金の削減	1(注5)	20(注6)
廃棄物処理費用の削減	0(注7)	7(注8)
合計	5	92

(注1) 当年度の有価物売却額を計上(千円/延床面積[千m²]×入居率)
(注2) 各年度の有価物売却益「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円/延床面積[千m²]×入居率)
(注3) 前年度管理用電気・ガス使用料金-当年度管理用電気・ガス使用料金(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「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-当年度管理用水使用料金(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「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-当年度廃棄物処理料金(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「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)



環境活動報告

環境会計・環境活動データ

環境活動データ(三井不動産)

集計対象範囲

三井不動産では、改正省エネルギー法に係るオフィスビル、商業施設、ホテル、その他を集計対象(水、廃棄物はこれらの一部を対象)に、環境活動データの把握を行っています。

集計対象範囲

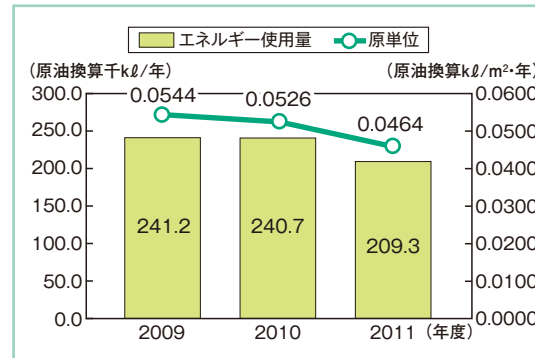
Table with 5 columns: 区分, 年度, エネルギー・CO2, 水, 廃棄物. Rows include categories like 全体, オフィスビル, 商業施設, ホテル, その他.

注1) オフィスビルには「東京ミッドタウン」を含みます。注2) その他には、賃貸住宅、総務部所管施設、各支店などを含みます。

エネルギー使用量

2011年度の全体でのエネルギー使用量は209.3千kℓ(原油換算)/年、エネルギー使用原単位(延床面積当たり)は0.0464kℓ(原油換算)/m²・年と、前年度比で各々13.1%、11.8%減少し、国の努力目標(事業者単位でエネルギー使用原単位を前年比で毎年1%以上削減)を大幅に上回る成果となりました。

エネルギー使用量の推移



<訂正> 「社会・環境への取り組み2011」に掲載しました2010年度の環境活動データに誤りがありました。本報告書において正しい値に訂正させていただきました。

【訂正箇所】

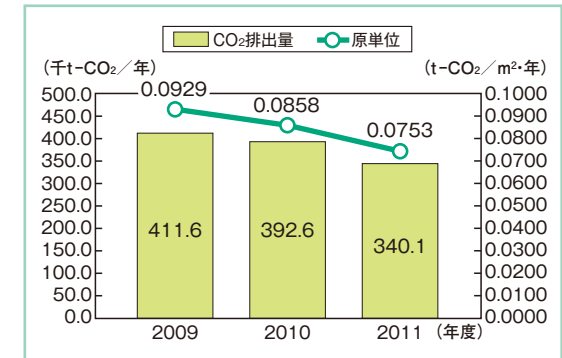
集計対象範囲、上水・工業用水使用原単位、水使用量の語句説明

CO2排出量

2011年度の全体でのCO2排出量は340.1千t-CO2/年、CO2排出原単位(延床面積当たり)は0.0753t-CO2/m²・年と、前年度比で各々13.4%、12.3%減少しました。

これは、震災後の節電・省エネ対策などの実施により、エネルギー使用量が大きく減少したことによるものです。

CO2排出量の推移



注) CO2排出量の算定は、「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」(環境省、経済産業省)に基づき行っています。なお、2011年度のCO2排出量の算定には、2010年度の電力排出係数確定値を用いることとされております。



環境活動報告

環境会計・環境活動データ

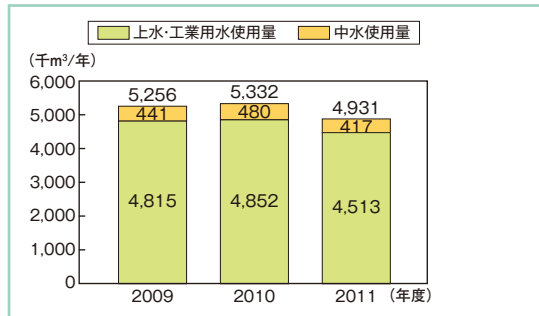
環境活動データ(三井不動産)

水使用量

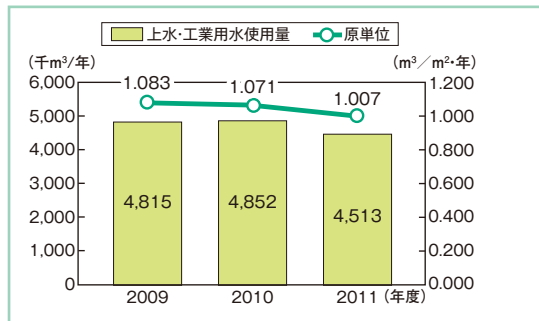
2011年度の全体での水使用量^{※1}は4,931千m³/年で、前年度比で7.5%減少しました。これは、夏季節電・省エネ対策の一環として行った節水やホテル施設の一部減少などにより、上水・工業用水使用量^{※2}が減少したことによるものです。なお、中水使用量も417千m³/年と13.1%減少し、水使用量に占める割合(8.5%)も前年度(9.0%)に比べ5ポイント減少しました。

また、上水・工業用水使用原単位(延床面積当たり)も1.007m³/m²・年と前年度比で6.0%減少しました。

水使用量の推移



上水・工業用水使用量の推移



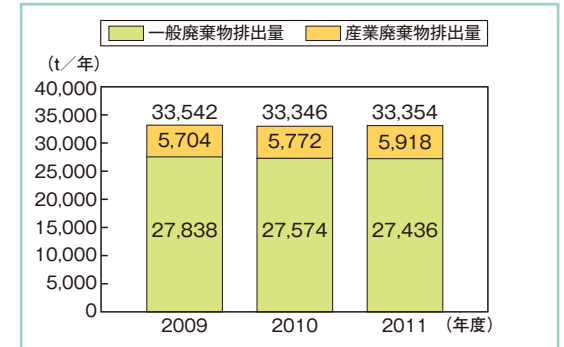
廃棄物排出量

2011年度の全体での廃棄物排出量は33,354 t/年と前年度とほぼ同程度でした。なお、廃棄物排出量の約82%を一般廃棄物が、約18%を産業廃棄物が占めています。

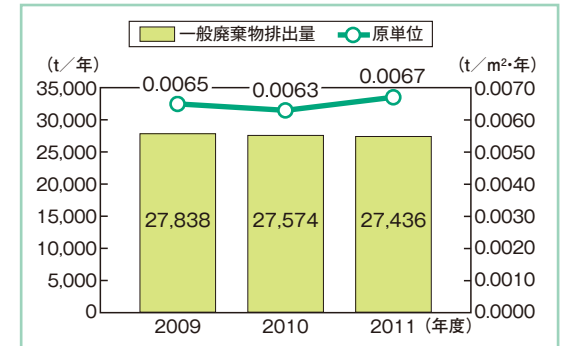
一般廃棄物排出量は27,436t/年と前年度とほぼ同程度でしたが、一般廃棄物排出原単位(延床面積当たり)は0.0067t/m²・年となりました。

産業廃棄物排出量は5,918t/年と前年度比で2.5%増加しました。産業廃棄物排出原単位(延床面積当たり)は0.0015t/m²・年となりました。

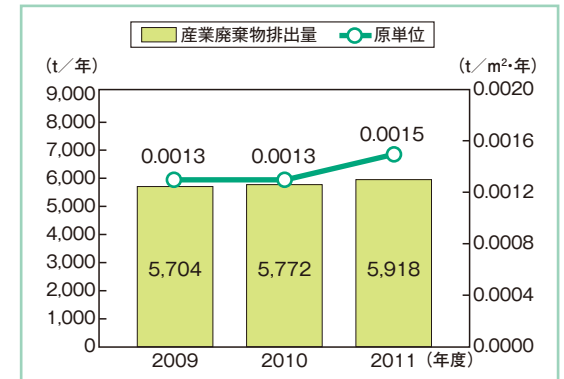
廃棄物排出量の推移



一般廃棄物排出量の推移



産業廃棄物排出量の推移



※1 水使用量:
上水・工業用水使用量と中水使用量の総和。雨水の使用量は含んでいません。

※2 上水・工業用水使用量:
上水・工業用水使用量には井戸水の使用量を含んでいます。

三井不動産グループの環境への取り組みについて有識者からコメントをいただきました。

第三者コメント

際立つ先進的な環境への取り組みと着実なマネジメントへの評価と期待



伊香賀 俊治様
慶應義塾大学 理工学部
システムデザイン工学科 教授

本報告書の環境への取り組みを俯瞰すると、着々と重ねてきたこれまでの取り組みからさらに一段と飛躍し、格段に進んだ印象を受けました。

グループの新経営計画に合わせ策定された新しい「グループ環境方針」では、総合不動産業の最大の特性である「コミュニティとの連携・協力」の重要性を明確に位置づけたことが注目されます。

2011年度のハイライトは、「柏の葉スマートシティ」と住宅部門の取り組みが際立って進んだ点だと思えます。「柏の葉スマートシティ」では、省エネ・省CO₂だけでなく、コミュニティ形成や健康長寿都市など街のクオリティを向上させる取り組みが進められています。街づくりを担う企業としてこれらに率先して取り組んでいる点を高く評価します。

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンションでは、太陽光発電設備と蓄電池を三大都市圏で原則標準装備するなど、標準化が際立って進みました。三井ホーム(株)の戸建注文住宅の環境対応もあわせ、業界の先頭を切っている点が素晴らしいと思えます。

業務部門については、2011年度の夏季節電の成果や創エネが目を引きまします。また、東京都の「優良特定地球温暖化対策事業所」に十数年も前に竣工した「ゲートシティ大崎」なども認定されています。これは、ビル管理において地道な取り組みを続けてきた成果であり、最新のビルでなくてもビル管理によって高い省エネ効果を上げることができた良い事例です。

「先進のノウハウを導入すること」と「適切に日々の施設管理を行い価値を高めること」—こうした両面でのトップランナーとしての実績と今後に期待を寄せるものです。

第三者コメント

スマートな暮らしを支える住宅・地域づくりが進化



山川 文子様
エナジーコンシャス代表
消費生活アドバイザー、省エネルギー普及指導員

震災以降、電力供給力不足に対する電力需要ピーク時の「節電」と、地球温暖化や燃料費高騰などに対応した継続性のある「省エネ」のいずれもが求められる時代となりました。消費者に我慢や無理を強いるのではなく、快適で健康的な暮らしができ、効果も高い省エネ・節電対策が必要です。

一読して、三井不動産グループの提供する商品設計は、こうした消費者ニーズに合ったコンセプトが進化するるとともに、ハード・ソフト両面の機能導入と標準化が一層充実したと感じました。

三井不動産レジデンシャル(株)の首都圏新築大規模マンションで導入が進むHEMSによる電力消費の「見える化」は、効果的な省エネ等を行う上で不可欠なツールです。エアコンの設定温度調整等の制御機能は、消費者の手間を省きつつ継続した効果を生み出します。さらに削減電力量に応じて料金割引|ポイントを付与する「パークタワー西新宿エムズポート」は、消費者の意識や行動に強く訴えるインセンティブを含む先進的事例として評価できます。

これまで環境配慮型住宅は設備機器を主体としたハード要素が強調されがちで、ソフト要素への関心が高い女性への訴求が難しいと感じていました。三井ホーム(株)の戸建注文住宅「chou chou with ECO」では、女性目線での住宅設計による環境配慮が十分なされていることが印象的でした。

さらに「柏の葉スマートシティプロジェクト」は、建物単体の対策にとどまらず、地域全体でのエネルギー利用の最適化を進めるべく年々進化を遂げ、今後日本の環境共生都市のモデルとなるでしょう。

今後も、先進的・継続した取り組みを進め、業界を先導されることを強く期待します。