

&EARTH REPORT 2015

三井不動産グループの社会・環境への取り組み



三井不動産グループの
「街づくり」
って何ですか？

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

Contents

▶ 編集にあたって	3	▶ 株主の皆さまへの取り組み	65
▶ トップ・メッセージ	4	IR活動	
▶ 三井不動産グループのCSRの考え方	6	～株主・投資家の皆さまとの信頼関係構築～	66
▶ 特集1 & Smart	8	▶ 従業員への取り組み	67
▶ 特集2 & Nihonbashi	10	職場環境	
▶ 特集3 & Forest	12	～一人ひとりが生き生き働ける環境を～	68
▶ 特集4 & Society	14	人材育成	
▶ 特集5 & People	16	～幅広い視野と専門能力を持つ人材の育成～	70
▶ 環境負荷低減の取り組み	18	▶ 事業活動の基盤	73
CO ₂ の削減	19	コーポレート・ガバナンス	74
水環境の保全	27	リスクマネジメント	77
有害物質削減	28	コンプライアンス	79
省資源・廃棄物削減	29	環境推進体制・社会貢献活動推進体制	81
▶ 品質向上の取り組み	33	▶ 環境データ集	82
安全・安心の向上	34	環境会計	
自然環境の保全・活用 (生物多様性の保全)	38	(三井不動産 ビルディング事業部門)	83
景観・街並みの保全・活用	40	環境活動データ (三井不動産)	85
健康・快適性の向上	41	▶ 三井不動産グループの 社会・環境への取り組みについて ～第三者コメント～	88
品質マネジメント	42		
CS (顧客満足) の向上	44		
▶ 共生・連携の取り組み	47		
地域コミュニティとの共生・連携	48		
お客さま・テナント等との連携・協力	51		
社会貢献活動	53		
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	58		
▶ 新たな価値・市場の創造	60		
街づくりにおける価値創造	61		
新たな市場創造への挑戦	63		

編集にあたって

情報開示の方針

三井不動産グループの社会・環境への取り組みを報告する『&EARTH REPORT 2015』は、「ダイジェスト版」と、「詳細版」の2種類を発行します。
「ダイジェスト版」によって、幅広いステークホルダーに三井不動産グループの取り組みを知っていただくとともに、「詳細版」では、ステークホルダーの深い関心に応える情報をWebで開示します。

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14社・リゾートホテル3施設(鳥羽国際ホテル、合歡の郷(ねむのさと)ホテル&リゾート、はいむるぶし)の社会・環境への取り組みについて報告しています。

【報告対象グループ会社】

◆ビルディング事業

三井不動産ビルマネジメント(株)
三井不動産ファシリティーズ(株)

◆商業施設事業

三井不動産商業マネジメント(株)

◆賃貸住宅・ホテル・リゾート事業

(株)三井不動産ホテルマネジメント
三井不動産住宅リース(株)

◆住宅事業

三井不動産レジデンシャル(株)
三井不動産レジデンシャルサービス(株)
三井不動産リアルティ(株)
三井ホーム(株)
三井不動産リフォーム(株)

◆不動産ソリューションサービス事業

三井不動産投資顧問(株)

◆その他事業のグループ会社

東京ミッドタウンマネジメント(株)
三井不動産アーキテクチャル・エンジニアリング(株)
第一園芸(株)

報告対象期間

2014年4月から2015年3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、2014年度(2014年4月から2015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

2015年9月(前回発行:2014年9月)

人と地球がともに豊かになる社会をめざして

三井不動産グループの社会的使命



三井不動産株式会社
代表取締役社長

荻田 正信

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。その使命を実現するために、私たちは「 (アンド)」マークの理念を掲げています。「共生・共存」「多様な価値観の連繫」を図りながら、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献していくという考え方です。

この理念は私たちの「街づくり」の理念であり、その方向性をより具体的に表しているのが、グループ・ビジョンに掲げる「&EARTH」です。ここには、三井不動産グループの街づくりが常に地球とともにあり、「人と地球がともに豊かになる社会」を目指すことが私たちの務めであるという思いが込められています。

また、これらの理念のもと、私たちは「環境」「品質」「新たな価値・市場創造にチャレンジ」の3つのCSRテーマを設定し、さまざまな社会貢献活動にも積極的に取り組んでいます。

「街づくりの推進」への取り組みを進化

三井不動産グループでは、2012年度にグループ中長期経営計画「イノベーション2017」を策定しましたが、計画策定から3年が経過し、国内外の経済環境が大きく変貌するとともに、社会のダイバーシティ化やICTの加速度的な進化によるワークスタイル・ライフスタイルの変化が一層進んでいることを認識し、2020年代も成長を続ける企業であるために、2015年5月に新たに2015～2017年度の3年間を計画期間とする「イノベーション2017 ステージⅡ」を公表しました。

「柏の葉スマートシティ」「日本橋再生計画」など、先の「イノベーション2017」でも「街づくりの推進」は主要な取り組みの1つでしたが、その中核を成す三井不動産グループの考える「スマートシティ」は、エネルギー問題のみならず、安全・安心、健康長寿、少子高齢化、産業創造など人類が直面する幅広い課題の解決を目指すもので、民間事業であると同時に社会貢献にも寄与するものです。

「イノベーション2017 ステージⅡ」においては、そのスマートシティへの取り組みをさらに進化させていきます。「ビジネスとくらしのソリューションパートナー」として、多彩な用途や機能の複合(ミクストユース化)や、空間というハードの提供だけでなく、より便利に楽しく快適に過ごすためのソフト・サービスを提供(ハードとソフトの融合)していくことを一層進めることで、「街の価値の最大化」を実現できると考えています。

地球環境や地域社会への貢献

三井不動産グループは、街づくりという本業を通じて社会に貢献するとともに、「社会貢献活動方針」に基づき、「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4分野を中心とする社会貢献活動にも取り組んでいます。

地球環境への貢献としては、北海道に保有している約5,000haの森林を三井不動産グループで適正に維持・管理するとともに、従業員の環境意識を高めるための植林研修も実施しています。さらに、維持・管理の過程で生じる間伐材等を住宅事業などの本業にも活用し、「国産材の活用」「生物多様性の保全」「CO₂の長期吸収・固定」等にも貢献しています。

また、東日本大震災の復興支援に関しても、経団連の震災復興特別委員会委員長会社として積極的に取り組んでいます。復興庁の「結の場」プロジェクトを通じた被災地域企業の販路拡大支援に継続的に取り組む一方で、被災地に従業員を派遣し復興支援活動や地域住民との交流を行うCSR研修も実施してきました。さらに2014年度には、継続的な東北復興支援のための情報発信・交流拠点「わたす 日本橋」を開設するなど、当社のリソースを活用した社会貢献に注力しています。

人と地球がともに豊かになる街づくりを

三井不動産グループは、創立から70年を超える街づくりの歴史の中で、常に時代の変化を先取りし、社会課題の解決に向けてイノベティブに取り組んできました。現在積極的に進めている物流施設事業やベンチャー支援等を通じた新規事業なども、当社グループのDNAともいべきチャレンジ精神に基づく、新たな価値・市場創造の取り組みにほかなりません。私たちはこれからも「&EARTH」の理念にのっとり、「人と地球がともに豊かになる社会」の実現を目指してまいります。

また、コーポレート・ガバナンス、リスクマネジメント、コンプライアンスについても、事業活動や社会貢献活動の重要な基盤として引き続き内部管理態勢の強化・徹底に努め、企業の社会的責任を果たしてまいります。

本報告書「&EARTH REPORT」では、2014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報告しています。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。

三井不動産グループのCSRの考え方

■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」ー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グループ・ステートメントをはじめとする「ステートメント・ビジョン・ミッション」を、私たち三井不動産グループは、1999年の策定以来、一貫して経営の指針としています。

■三井不動産グループのCSRテーマ

三井不動産グループのCSRとは、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」を実践・実現すること。そのための基軸として〈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、CSR活動の推進に取り組んでいます。



■「&EARTH」の理念

三井不動産グループでは、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、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。

「&EARTH」は、三井不動産グループの街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。

■環境への取り組み方針

三井不動産グループでは、「グループ環境方針」のもと「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)」の3分野を一体的に推進することを取り組みの方針として、環境活動を行っています。

グループ環境方針 (2001年11月1日制定、2008年10月3日・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。



社会貢献への取り組み方針

三井不動産グループでは、グループ各社・各部門での取り組みにおいて共通の基軸となる「社会貢献活動方針」を策定し、「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心に活動を進めています。

三井不動産グループ「社会貢献活動方針」(2013年3月27日制定)

私たちは、グループ・ステートメント「都市に豊かさと潤いを」の理念のもと、社会・経済の持続的な発展を目指し、都市再生・街づくりを通じて社会に貢献するとともに、「豊かさと潤い」を実現する様々な活動にグローバルな視点で取り組みます。

- 1.「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心に取り組みます
- 2.地域社会の方々とともに調和を図りながら取り組みを推進します
- 3.自社の持つ施設やネットワーク、人材などの資源を積極的に活用します



なぜ三井不動産グループが
「地域エネルギーネットワーク」
 づくりに取り組むのですか？



地球にやさしく、災害に強い街を
 実現するためです。

私たちは、「人と地球がともに豊かになる社会」を目指し、未来を見据えた地域エネルギーネットワークをつくることで、CO₂などの環境負荷が少なく快適で、さらに災害時には人の生命や資産を守り、いち早く安定した生活や事業が継続できる街づくりを進めています。「柏の葉スマートシティ」(千葉県柏市)での取り組みはそのための大きな一歩です。



「地域エネルギーネットワーク」で何ができるのですか？

「柏の葉スマートシティ」では、街区をまたいだ地域全体で電力を効率的に活用し、省エネ・CO₂削減に貢献する仕組みを構築しています。また、大規模災害などの非常時に電力会社からの電力供給が停止しても、地域内の非常用発電機から得た電力や太陽光発電、蓄電池などの電力を融通しあうことで、事業の継続(BCP)や生活の維持(LCP)が可能です。

公道をまたいで街区間で電力融通を行うのは、「柏の葉スマートシティ」が日本初です。

平常時は「地球にやさしく」

平日は商業施設の「ららぽーと柏の葉」からオフィスなどで電力需要の高まる「ゲートスクエア」へ、休日は「ゲートスクエア」から「ららぽーと柏の葉」へ電力を供給し街区間で電力を融通しあうことで、街全体の電力ピークカットが可能となり、省エネ・CO₂削減に貢献します

ららぽーと柏の葉
 (太陽光発電・蓄電池)

需要に応じて電力を融通



ゲートスクエア
 (太陽光発電・蓄電池)

地域レベルでピークカットを実現

非常時は「災害に強く」

災害などにより電力会社からの電力供給が停止した場合、地域内の「ゲートスクエア」や「ららぽーと柏の葉」にある太陽光発電や蓄電池などの電力をマンション（パークシティ柏の葉キャンパス一番街・二番街）のエレベーターや共用照明などの共用設備へも供給します。



Q どのような仕組みになっているのですか？

「ゲートスクエア」内の「柏の葉スマートセンター」に、地域全体のエネルギーを管理する「柏の葉AEMS」を設置。各施設のエネルギー管理システム(HEMS・BEMS)や太陽光発電・蓄電池などとネットワークで結んで情報を集約し、エネルギー使用状況や気象情報などに応じて、街全体で効率的な発電・蓄電・電力融通の制御を行っています。



その他の
取り組み

日本橋室町電気・熱供給事業

東京都心の日本橋室町において、再開発建物内に都市ガスを燃料とした大型の高効率発電機(ガスコージェネレーションシステム)を導入し、地域電気・熱供給事業を2019年から開始する計画です。高効率発電機で発電した電力を、開発区域内の施設だけでなく周辺の既存施設などへも供給することで、非常時に電力会社からの電力が停止しても、地域のBCP電力確保が可能です。また、発電時に発生する廃熱も有効活用し、地域全体での省エネ・CO₂削減を図ります。



なぜ三井不動産グループが
「**福德神社**」の社殿再建に
協力しているのですか？



“**人とともに生きる街**”を
日本橋に蘇らせるためです。

「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、官・民・地元一体で進めている「日本橋再生計画」。建物を造るだけではなく、歴史・文化や既存のコミュニティを生かした街づくりに取り組んでいます。そんな“人とともに生きる街”を目指し、地域の人々に古来親しまれてきた「福德神社」の社殿再建に協力しています。



福德神社とはどんな神社ですか？

千年以上の歴史を持つといわれ、徳川家康も参詣した由緒ある神社です。しかし、40年ほど前からはビルの屋上に祀られるなど、目立たない存在になっていました。そこで三井不動産グループでは、「日本橋再生計画」の一環として福德神社の社殿再建を計画。2014年10月に竣工したのち、その名の通り福をもたらす縁起のいい神様として、いつも多くの参拝者でにぎわっています。



日本橋の五穀豊稔の神様

地域コミュニティの核へ

再建に当たって、敷地の地下1階には公共の駐輪場・ミニバイク置場を、また社殿地下2階には災害時に帰宅困難者に提供する水・食料などの備蓄倉庫を設置。さらに、隣接地と一体的に「(仮称)福德の森」を整備する(2016年度竣工予定)など、地域コミュニティの核としての貢献を図っています。



憩いの場を提供する「(仮称)福德の森」(完成予想イメージ)



耐火性能のため社殿は実は鉄骨造



違法駐輪対策に役立つ駐輪場

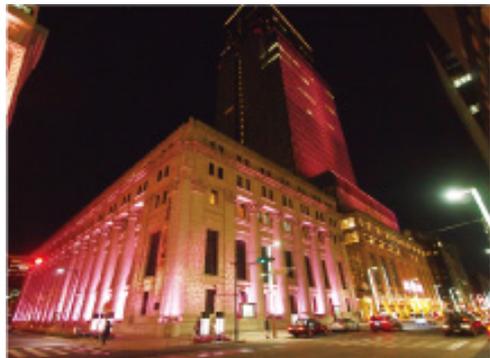


約360㎡の防災用備蓄倉庫



日本橋での「おもてなし」の取り組みを教えてください。

多くの人に日本橋を訪れていただけるよう、四季折々にさまざまなイベントを実施。特に、外国人観光客に日本橋や日本文化の魅力を体験してもらうための「日本橋おもてなしプロジェクト」にも力を入れています。



日本橋 桜フェスティバルのライトアップ



シーズンごとにデザインが変わる提灯が並ぶ仲通り

日本橋おもてなしプロジェクト



15カ国語に対応した「QR Translator」を福德神社や店舗に設置



「日本橋案内所」には外国人コンシェルジュが常駐



外国人コンシェルジュによる「ベスト・オブ・ジャパン・グルメ・ツアー」



日本の伝統を体験する「OMOTENASHI Experience」



福德神社
宮司
真木 千明様

第三者 コメント

多くの人に寄り添った神社でありたい

「日本橋再生計画」によって生まれ変わった日本橋の新名所となり、多くの人々が訪れるようになりました。神社は昔から地域の暮らしに深く関わっており、人々は祭事を通じて、自然の恵みを願ったり、日々の幸せに感謝したりしていました。今後は再生された神社を通じ、日本橋という街の歴史・伝統・文化を感じてもらえればと思います。地域の方や地元オフィスワーカー、街を訪れる方々に親しんでもらえる神社として、これからも、人々に寄り添う「地域コミュニティの核」でありたいと思っています。



なぜ三井不動産グループが
「北海道の森」を育てているのですか？



“終わらない森”をつくり、
森の恵みを未来に残すためです。

日本の森の約4割を占める人工林。その保全のためには“人の手”が必要ですが、林業の衰退などにより、放置され荒廃した森が増えています。三井不動産グループが保有する北海道の森(約5,000ha)の6割強は人工林です。適切な管理と間伐材の利用を通じて“終わらない森”をつくり、森の恵みを未来に残すために取り組んでいます。



森を育てるためにどんなことをしていますか？

三井不動産グループが保有する人工林については、下刈り・つる切りや間伐などによって適切に管理するとともに、計画的な植林による森の更新も図っています。また、グループ従業員による植林研修も毎年実施しています。

適切に育った森は、多様な生物が生息する場となるとともに、二酸化炭素(CO₂)の吸収固定源となります。また、水源の涵養や土砂災害の防止など国土の保全にも貢献します。



三井不動(株)
社会・環境
推進室
東城 瑞枝

社員
コメント

地球環境問題を考えるきっかけに

植林研修では、機械で植えることのできない苗木を社員一人ひとりが手で植えることで、木の育成にどれだけ時間と手間がかかるかを体感し、適切な管理の重要性を学び、それが社員の地球環境への意識向上につながればと考えています。また、夏休み期間には子ども向けに間伐材を使った楽器づくりのワークショップを開催し、未来を担う子どもたちが森や木に興味・関心を持つような、きっかけ作りをしています。これからも研修やイベントを通して森林保全の大切さを伝えていけるように取り組んでまいります。



“終わらない森”をつくるために 都市部ではどんなことをしていますか？

間伐は健全な森の育成には欠かせないものですが、間引いた木をそのまま放置するのはもったいない話。三井不動産グループでは、これらの間伐材として積極的に活用しています。例えば、グループ保有林から出たトドマツの間伐材をマンションのフローリング材に。
また、オフィスや店舗の内装材や家具、ノベルティグッズなどにも活用しています。



CO₂の貯蔵にも貢献

そして、これらのフローリング材や内装材、家具等を、木材を使用しづらい都市部の大規模鉄筋コンクリート造建築物で使用し、グループ事業での水平展開により使用拡大を図っています。そうすることでCO₂の長期的かつ大量の貯蔵に貢献するとともに、国内林業の活性化や“終わらない森”づくりの促進につながっています。



バルコニーの床と天井のサーモウッド材
(柏の葉スマートシティ ゲート
スクエアホテル&レジデンス棟)



地下歩行空間のベンチ
(札幌三井JPビルディング)



なぜ三井不動産グループが「復興支援ランチ」を企画したのですか？



私たちのお客さまと被災地域企業をつなぐためです。

東日本大震災の復興支援のために、私たちの“街づくり”の力を生かせないだろうか。そうした思いから、「被災地域企業の商品を、三井のオフィスビルを利用する皆さんに食べてもらう」という取り組みを始めました。そのほかにも、被災地との交流拠点を日本橋に開設するなど、さまざまな形で東北復興を支援・応援しています。



ランチでどんな支援ができるのですか？

三井不動産グループが管理運営するオフィスビルのテナント企業の皆さまなどが利用する職域食堂で、気仙沼市の水産加工品を使った「復興支援ランチ」を提供。被災地域企業の販路拡大を支援するとともに、東北のおいしさを発信しています。多くの皆さまに食べていただくことが、東北復興への貢献になるというわけです。2013年12月から2015年3月末までに5つのオフィスビルで2万食以上を販売。2014年秋にはディナーメニューの提供も開始しました。



復興ランチ「さかなフライ4種盛り定食」

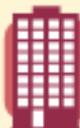


復興ランチ「結の場井」(びんちょうまぐろ)

被災地を“食べて応援”



被災地域企業
【水産加工品販売】



三井不動産グループ
【オフィスビル管理運営】



オフィスワーカーなど
【オフィスビルの食堂利用】

東北復興マルシェも開催

被災地域企業などが出展して水産加工品や特産品を販売する「マルシェ」にも2013年度から取り組んでいます。2014年度は「霞が関ビルディング」(東京都千代田区)隣接の広場や日本橋室町の地下歩道などで10月に実施。企業や商品の認知度向上、東北への観光誘致を図りました。



「震災マルシェ 2014」物販5ブース、キッチンカー4台が出展



「日本橋室町マルシェ 2014」物販7ブースが出展

「結の場」の取り組み

「復興支援ランチ」「東北復興マルシェ」はともに、大手企業等の経営資源を活用して被災地域企業を支援する「地域復興マッチング『結の場(ゆいのば)』」(復興庁宮城復興局主催)の取り組みです。三井不動産では2012年度から同プロジェクトに参加しています。



被災地との交流拠点とはどのような施設ですか？

継続的に東北復興を応援するための情報発信・交流拠点「わたす日本橋」を2015年3月にオープンしました。コンセプトは「南三陸町と日本橋に、人と未来に、心の架け橋を」。多くの方々に気軽に利用していただき、さまざまな思いや交流の輪を広げていきたいと考えています。



社員コメント

東北と日本橋をつなぐ心の架け橋に

社員の個人的なボランティア活動や社内のCSR研修を通じて、宮城県南三陸町など被災地の方々と交流を深める中で、「当社のリソースを活用して復興に向けた継続的な取り組みができないか」という個々の思いが結集し、「わたす日本橋」が誕生しました。

東北の魅力を発信するだけでなく、南三陸町立志津川中学校とテレビ会議で結んでNPO法人キッズドアによる放課後の補習授業を行うなど、地道な交流も実施。さらに活動を充実させ、被災地の「今」を伝え「これから」を考える場にしていきたいと思っています。



三井不動産(株)「わたす日本橋」プロジェクトチーム



なぜ三井不動産グループが
「ママにやさしい」サービスを
考えたのですか？



ららぽーとを
“地域のオアシス”にするためです。

三井不動産グループの商業施設は、「地域コミュニティの核」でありたいと願っています。その一環として「ららぽーと和泉」で始めたのが、子育てファミリーにやさしい「ママ with ららぽーと」の取り組みです。三井不動産の“ママ社員”が中心となってプロジェクトを企画・推進。“地域のオアシス”として親しんでいただける施設を目指して、さまざまなアイデアを実現しました。



「ママ with ららぽーと」とはどんな取り組みですか？

2014年10月にオープンした「ららぽーと和泉」(大阪府和泉市)のコンセプトは「エリアオアシス」。地域と共生し、家族で通いたくなるショッピングセンターを実現するために、ママ社員が「子育てママ」の視点で取り組みました。親子の憩いスペース「ママ ウィズ パーク」をはじめ、ハード・ソフト両面から「子どもと一緒に快適で楽しい時間を過ごしたい」という声に応えています。



「ららぽーと和泉」

ママにやさしい工夫がいっぱい



ママ友と一緒に也能入れる
広めの授乳室



オムツ替え室のゴミ箱は
ゴミ袋いらすの密閉式



子どもが安心して遊べる
キッズプレイスペース



フードコートには小上がり席や
配膳サービスも



楽しい遊具を備えた
ポケットパークで外遊び



ベビーカーでも乗降しやすい
ワイド駐車スペース



どんなふうプロジェクトを進めたのですか？

自らもママである三井不動産の女性社員でプロジェクトチームを立ち上げたのが2013年の秋。それから約1年をかけて、さまざまな思いを形にしました。

「お手洗いが狭くてベビーカーで入れない」「子どもの手を引いているとフードコートで食事を運ぶのが大変」といった自分たちの経験や地元のマーケティング調査などを踏まえ、出し合ったアイデアは100以上に。グループ内外の企業との連携・協力のもとで実現した「ママ with ららぽーと」を、今後は他の商業施設にも広く展開していきます。

プロジェクトの歩み

- 2013.8 1人のママ社員が企画を提案
- 2013.11 プロジェクトチーム結成
- 2014.1~ 周辺住民へのアンケート調査
- 2014.2~ さまざまな施設の現地調査
- 2014.4~ 定例ミーティングをスタート
- 2014.10 「ららぽーと和泉」オープン

テナント企業とのコラボも

テナント企業にもご協力いただいて新たな価値創造を実現しています。

ワコール 「ママに役立つ・優しいワークショップ」を開催

どうとんぼり神座 栄養バランスを考えた野菜中心のオリジナルメニューを販売

コンビミニ 最新モデルのベビーカーを施設内でお買い物しながら試乗



三井不動産(株)
商業施設本部
商業施設運用部
荒井 みゆき

社員
コメント

ママを応援する取り組みを広げていきます

私自身が小さな子どもを連れて、いくつもの商業施設を利用して来た経験から、「商業施設をママにとっての憩いの場にしたい」という思いで企画に携わりました。「ららぽーと和泉」のオープン以来、数多くのママ・パパから賛同・共感の声をいただいています。この「ママ with ららぽーと」は、2015年4月開業の「ららぽーと富士見」(埼玉県富士見市)でも展開し、今後マーケット特性に合わせて新規・既存の「ららぽーと」に順次導入する予定です。三井不動産グループの商業施設では、これからもさまざまな形でママやファミリーを応援していきたいと考えています。

環境負荷低減の取り組み

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループでは、環境への取り組みの中心的な課題として「環境負荷の低減」を掲げています。「CO₂の削減」「水環境の保全」「有害物質削減」「省資源・廃棄物削減」の4つの面から、持続可能な社会の実現に取り組んでいます。

CO₂の削減

三井不動産グループは、省エネ・創エネ・蓄エネに対応した省CO₂型建物の提供や省CO₂活動の実施、エネルギーマネジメントシステムの導入を推進しています。また、自動車によるCO₂排出抑制のためのモビリティデザインなどの提供にも努めています。

省エネ・創エネ・蓄エネ

省エネだけでなく、太陽光発電やコジェネレーションシステムなどの創エネ、大型蓄電池による蓄エネなどにも対応した省CO₂型建物の提供を進めています。また、創エネ事業としてメガソーラー事業にも取り組んでいます。

◆オフィスビル2事業所(4棟)が新たに東京都の「トップレベル事業所」に認定

オフィスビルでは、省エネ性能の高い建物を提供するとともに、運用時の管理等によるさらなる省エネに取り組んでいます。

2015年3月に、「室町東三井ビルディング」(3棟)^{※1}(東京都中央区)、「三井住友銀行本店ビルディング」(東京都千代田区)が、東京都環境確保条例に基づく「優良特定地球温暖化対策事業所」^{※2}の「トップレベル事業所」に新たに認定されました。日射による空調負荷を低減するルーバー等を採用した省エネとデザインを調和させた建物ファサードを備え、高効率熱源・高効率空調・高効率照明設備や制御を導入するとともに、運用時のCO₂削減の体制を整備しており、このような省エネ性能およびテナントと連携した運用管理水準の高さが評価されました。

これにより、2011年度からの累計で、トップレベル事業所が7事業所(9棟)、準トップレベル事業所が6事業所(7棟)となりました。

「室町東三井ビルディング」

<主な省CO₂性能>

- ・複数建物での熱・電力利用
- ・景観調和を意識した高性能ファサード
- ・高効率熱源、蓄熱設備
- ・中間階緑化、屋上高反射塗料
- ・高効率照明器具、昼光・人感制御
- ・高効率空調機、外気量制御、流量制御



「三井住友銀行本店ビルディング」

<主な省CO₂性能>

- ・高性能なファサード
- ・高効率熱源、蓄熱設備
- ・光ダクトの導入と照度制御、太陽光発電(20kW)
- ・屋上緑化
- ・高効率照明器具、昼光・人感制御
- ・高効率空調機、外気量制御、流量制御



※1「室町東三井ビルディング」(3棟):

「室町東三井ビルディング」は隣接する「室町古河三井ビルディング」と「室町ちばざん三井ビルディング」に熱・電力を供給しており、3棟で1事業所として認定されています。

※2 東京都の「優良特定地球温暖化対策事業所」:

東京都が規定するCO₂削減の管理体制・建物設備性能・事業所設備の運用に関する全228項目の審査項目について、地球温暖化対策の推進の程度が特に優れた事業所を認定し、CO₂削減義務率を緩和する制度で、トップレベル事業所(評価点80点以上)と準トップレベル事業所(評価点70点以上)があります。認定基準は2015年4月に改定されましたが、本件については旧認定基準によります。

◆「柏の葉スマートシティ」に電力貯蔵用NAS電池システム設置

「柏の葉スマートシティ」(千葉県柏市)では、「ららぽーと柏の葉」にNAS電池システム※3(定格入力・出力はともに1,800kW、定格容量12,960kWh(7.2時間放電))を設置し、2015年1月より運用を開始しました。このNAS電池システムは平常時のピークカットや非常用電源として稼動する機能を備えています。これまでは公道を挟んで隣接する街区の「ゲートスクエア」側から「ららぽーと柏の葉」側へ一方的に電力を供給するだけでしたが、双方向への電力供給が可能となりました。街区間で電力を相互融通することにより地域レベルで約26%の電力ピークカットを見込んでおり、エネルギー使用量やCO₂排出量の削減を図っていきます。

※3 NAS電池システム:

日本ガイシ(株)が世界で初めて実用化したメガワット級の電力貯蔵システムで、ナトリウム(Na)と硫黄(S)イオンの化学反応で充放電を繰り返す蓄電池(二次電池)です。

◆商業施設での創エネ

商業施設では、LED照明などによる省エネに取り組むとともに、太陽光発電や風力発電、コジェネレーションシステムを導入し、創エネにも取り組んでいます。

「ららぽーと和泉」(大阪府和泉市、2014年10月開業)と「ららぽーと富士見」(埼玉県富士見市、2015年4月開業)では、太陽光発電施設を設置し、発電した電力は空調等に使用しています。

また、「ららぽーと富士見」では、発電と発電時の排熱を有効利用するコジェネレーションシステムを導入し、エネルギーの有効利用を図っています。「ららぽーと海老名」(神奈川県海老名市、2015年10月開業予定)においても、コジェネレーションシステムを導入する予定です。

2014～2015年度開業の商業施設における創エネの取り組み

施設名称	所在地	導入する創エネ機器	発電能力等	エネルギーの使用用途
ららぽーと和泉	大阪府和泉市	太陽光発電施設	発電容量 約215kW	空調等
ららぽーと富士見	埼玉県富士見市	太陽光発電施設	発電容量 約100kW	空調等
		コジェネレーションシステム	発電能力 約370kW×2台 (合計約740kW)	空調等
ららぽーと海老名	神奈川県海老名市	コジェネレーションシステム	発電能力 約370kW×2台 (合計約740kW)	空調等

◆大型物流施設での創エネ

三井不動産は、大型物流施設への大規模太陽光発電設備の導入を進めています。

2014年度に竣工した「MFLP※4久喜」(埼玉県久喜市)、「MFLP堺」(堺市堺区)、「MFLP船橋西浦」(千葉県船橋市)、「MFLP厚木」(神奈川県愛甲郡愛川町)においても、発電容量約0.5～2MWの大規模太陽光発電設備を導入しています。また、2015年10月竣工予定の「MFLP日野」(東京都日野市)にも太陽光発電設備(発電容量約2MW)を導入する予定です。

大型物流施設における太陽光発電設備設置状況(2014年度末現在竣工済み物件)

施設名称	所在地	発電容量	竣工時期
GLP※5・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	約2MW	2014年1月
MFLP八潮	埼玉県八潮市	約1MW	2014年3月
MFLP久喜	埼玉県久喜市	約1.7MW	2014年7月
MFLP堺	堺市堺区	約2MW	2014年9月
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	約0.5MW	2015年2月
MFLP厚木	神奈川県愛甲郡愛川町	約1MW	2015年3月



「MFLP堺」



「MFLP堺」の太陽光発電パネル



「MFLP厚木」



「MFLP厚木」の太陽光発電パネル

※4 MFLP:三井不動産ロジスティクスパークの略。

※5 GLP:グローバル・ロジスティック・プロパティーズ(株)の略。

◆分譲済戸建住宅「ファインコート」シリーズへの家庭用燃料電池「エネファーム」の導入拡大

三井不動産レジデンシャル(株)では、自社が供給する戸建分譲住宅「ファインコート」シリーズへの家庭用燃料電池「エネファーム」(発電出力200~750W)の導入を進めており、2014年3月以降に設計を開始した東京ガス(株)のガス供給区域内の新築の「ファインコート」については、全戸で標準採用しています。東京ガス(株)の「エネファーム」は、火力発電所からの電気と都市ガス給湯器からの給湯を行う方式と比べ、定格発電時にCO₂排出量を約49%削減、一次エネルギー消費量を約37%削減※6できます。

2015年1月からは、東京ガス(株)のガス供給区域内の分譲済みの「ファインコート」(対象:15,110戸)への「エネファーム」の導入促進を開始しました。2015年度は約600戸への導入を目標に取り組んでいます。

※6 定格発電時にCO₂排出量を約49%削減、一次エネルギー消費量を約37%削減:

電気は火力発電所から供給し、熱は東京ガス(株)が供給する都市ガスを使用する方式と比較して、定格運転時の発電量(0.75kWh)と熱回収量(1.08kWh/約37.0・40℃)を、従来の火力発電所からの電気と、東京ガス(株)の都市ガス給湯器からの給湯を行う方式で賄った場合の削減量。

◆住宅の省CO₂仕様標準化の進捗状況

三井不動産グループの住宅部門では、設計仕様において、断熱や給湯、照明などの省CO₂仕様の標準化を進めています。

住宅部門の省 CO₂ 仕様の標準化の状況(2014 年度末現在)

事業区分	社名	省 CO ₂ 仕様の標準化項目	標準化対象エリア	標準化の時期		
分譲マンション	三井不動産レジデンシャル(株)	断熱	省エネルギー等級 4(次世代省エネルギー基準) Low-E ガラス	首都圏 首都圏	2011 年度 2011 年度	
		給湯	高効率給湯器	首都圏	2009 年度	
		照明	共用部	LED 照明、蛍光灯	首都圏	2011 年度
			専有部	LED 照明、人感センサー	首都圏	2011 年度
		エネルギーマネジメント	エネルギー見える化設備	首都圏	2011 年度	
		創エネ	太陽光発電設備	三大都市圏	2011 年度	
		その他	節水トイレ、節水シャワー、節水水栓	首都圏	2011 年度	
			劣化対策等級 3 打水ブロック	首都圏	2009 年度 2011 年度	
賃貸マンション	三井不動産(株)	断熱	省エネルギー等級 4(次世代省エネルギー基準) 複層ガラス	首都圏 首都圏	2009 年度 2009 年度	
		給湯	高効率給湯器	首都圏	2013 年度	
		照明	共用部	LED 照明	首都圏	2009 年度
			専用部	LED 照明	首都圏	2014 年度
		その他	シャワー手元ストップ	首都圏	2013 年度	
戸建分譲住宅	三井不動産レジデンシャル(株)	エネルギー消費削減	住宅事業建築主基準(住宅トップランナー基準)	全国	2012 年度	
		断熱	省エネルギー等級 4(次世代省エネルギー基準) Low-E ガラス	全国 全国(2011 年度までは東京のみ)	2012 年度 2009 年度	
		給湯	高効率給湯器 エネファーム	全国(2011 年度までは東京のみ) 東京ガス(株)のガス供給区域内の「ファインコート」シリーズ	2009 年度 2014 年 3 月	
		エネルギーマネジメント	エネルギー見える化設備	全国(2011 年度までは東京のみ)	2009 年度	
		戸建注文専用住宅	三井ホーム(株)	断熱	省エネルギー等級 4(次世代省エネルギー基準)	沖縄を除く全国
		給湯	高効率給湯器	沖縄を除く全国	2010 年度	

注)1. ここでいう標準化とは、設計標準仕様に関するものであり、設計標準仕様であっても建築条件、行政指導、事業形態、商品特性などの物件特性により採用されない場合があります。

2. 標準化の時期は、設計標準仕様に盛り込んだ時期を示しています。この時期以降に設計を開始した物件が対象となります。

3. 分譲マンションは「パークリクス mono」シリーズを除きます。また、太陽光発電設備は非常用発電機のない物件で標準化しています。

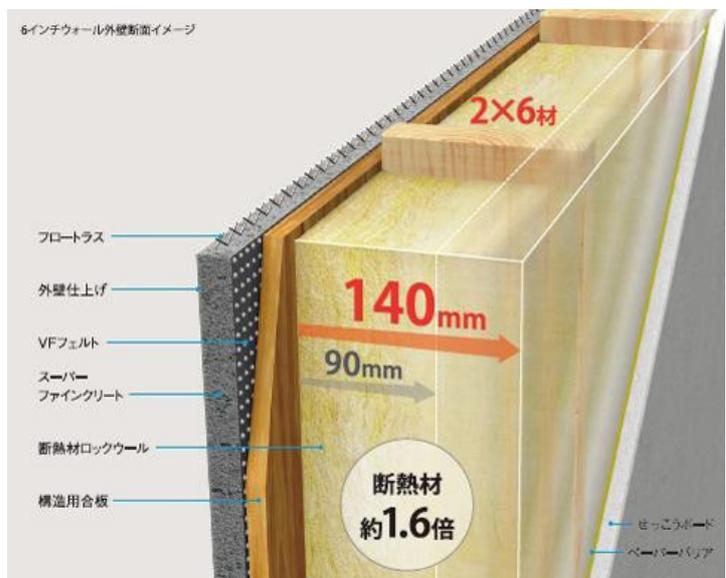
◆次世代スマートグリーンズ「MIDEAS」の実証実験により実用化した技術

三井ホーム(株)は、「柏の葉スマートシティ」において、次世代スマートハウスの実証実験棟である次世代スマートグリーンズ「MIDEAS」を設置し、2012年11月から、「オリジナルパッシブ環境技術の検証」と「エネルギー・スマート技術の最適化」の実証実験を行っています。ここで得られた成果を次世代スマートハウスの開発やリフォーム事業につなげ、さらなる省エネと、健康・快適性能の向上などを両立させる家づくりを追求しています。すでに実用化した技術としては、「2×6(ツーバイシックス)ウォールの標準化」「Newスマートブリーズ」「屋根一体型太陽光発電システム『ソーラークロス』」などがあります。

また、手振りや音声で家電機器や窓などを操作できる「ナチュラルユーザーインターフェイス」や、「MIDEAS HEMS」※7とつながっているセンサー機器やコントロール機器をモニターやタブレット端末でタッチ操作する「タッチユーザーインターフェイス」などについては、新たな技術を追加してリニューアルし、実証実験を継続中です。

「MIDEAS」により実用化した技術

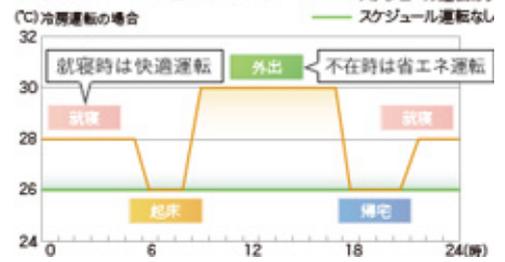
2×6ウォールの標準化(2014.4.1実用化)
「プレミアム・モノコック構法※8」の基本構造(外周壁)を、従来の「2×4 ウォール」を「2×6ウォール」とすることで、さらなる高断熱性能を実現しました。三井ホーム(株)の戸建注文住宅では、2014年4月から「2×6ウォール」を標準仕様としています。



「Newスマートブリーズ」(2014.4.1実用化)

1台で冷房、暖房、加湿、除湿、換気、空気清浄、脱臭の7役をこなす高効率健康空調システムで、独自のスケジュール運転機能により省エネ運転が可能です。また、通年エネルギー消費効率(APF)※9.5.0 という高い省エネ性能を持っています。

スケジュール運転の例



屋根一体型太陽光発電システム「ソーラークロス (発電容量10kW)」(2014.4.1実用化)

太陽光発電モジュールと瓦を一体で施工する、太陽光発電施工システムです。モジュール下部の屋根仕上材が不要となるため、屋根重量を軽くできるだけでなく、屋根材と一体感のある仕上げが可能となります。



屋上緑化(2013.2.1実用化)

3層アスファルトシート防水を採用して防水性・耐久性を高め、ルーフバルコニーを全面緑化することで、遮熱効果を高め、建物の省エネルギー性を向上させます。



※7 MIDEAS HEMS:

使用電力などのエネルギー情報に加え、室内の温湿度や照度、気象情報などの生活情報を取得し、窓やルーバー、照明、家電製品などをコントロールする次世代型の家庭用エネルギー管理システム(HEMS)です。

※8 プレミアム・モノック構法:

床・壁・天井の6面体を1単位として空間をつくる「枠組壁工法」に、三井ホーム(株)独自の超剛性ベタ基礎「マットスラブ」、優れた断熱性能と高い構造耐力を両立させた独自技術の屋根材「ダブルシールドパネル」、継ぎ目がなく「耐火性」「遮音性」「防水性」「耐衝撃性」に優れた独自開発の壁材「ブロック&シームレスウォール」を融合させた独自の工法名称です。

※9 通年エネルギー消費効率(APF):

1年間に必要な冷暖房能力を、1年間でエアコンが消費する電力量で割った数値。数値が大きいほど高性能であることを示しています。

◆メガソーラー事業

三井不動産は、2012年度から太陽光発電所(メガソーラー)の建設、運転を進めています。2014年度は、「三井不動産苫小牧太陽光発電所」(北海道苫小牧市)、「三井不動産八戸太陽光発電所」(青森県八戸市)、「三井不動産大牟田太陽光発電所」(福岡県大牟田市)を建設し、運転を開始しました。既設の「三井造船・三井不動産大分太陽光発電所」(大分県大分市)、「三井不動産山陽小野田太陽光発電所」(山口県山陽小野田市)の2施設を合わせ、当初予定していた全5施設で運転開始となりました。全5施設での合計発電出力は約72MW、年間発電電力量換算は約7,600万kWhとなり、一般家庭の年間消費電力量約21,000世帯分相当になる見込みです。

三井不動産の太陽光発電所の概要

施設名称	所在地	運転開始年月日	計画発電出力
三井造船・三井不動産大分太陽光発電所	大分県大分市	2013年12月1日	約21MW (増設分約4MW含む)
三井不動産山陽小野田太陽光発電所	山口県山陽小野田市	2013年12月1日	約13MW
三井不動産苫小牧太陽光発電所	北海道苫小牧市	2014年4月2日	約24MW
三井不動産八戸太陽光発電所	青森県八戸市	2014年10月1日	約8MW
三井不動産大牟田太陽光発電所	福岡県大牟田市	2014年12月1日	約6MW
合計			約72MW

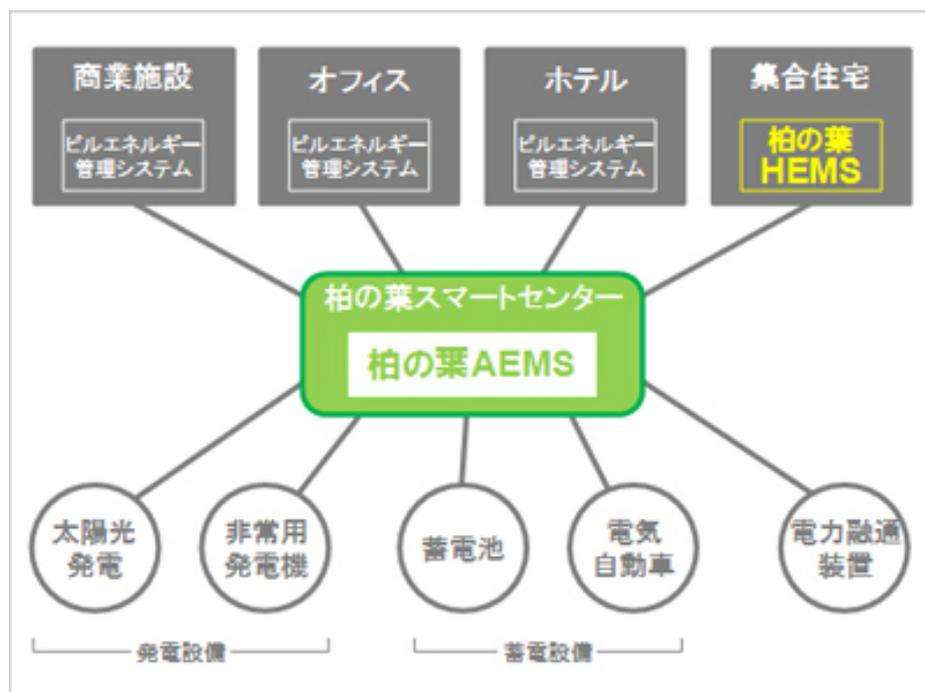
エネルギーマネジメント

各家庭やマンション、オフィスビル等の建物ごとや地域全体のエネルギーの使用量、発電量の見える化や効率的な管理・制御を行うエネルギーマネジメントシステム、あるいは、これらを相互に連携させたエネルギーマネジメントシステムネットワークの導入を進めています。また、これらのエネルギーマネジメントシステムと合わせ、省エネ行動を誘発する仕組みの導入も進めています。

◆「柏の葉AEMS」と「柏の葉HEMS」の開発、運用開始

三井不動産は、(株)日立製作所、シャープ(株)、(株)日建設計と共同で、「柏の葉スマートシティ」の街全体のエネルギーを運用・監視・制御する「柏の葉AEMS※10」と住戸内のエネルギーを管理する「柏の葉HEMS※11」を開発し、2014年5月から段階的に運用を開始しました。

(株)日立製作所、(株)日建設計と共同で開発した「柏の葉AEMS」は、エリア一帯に分散するオフィスや商業施設、ホテル、住宅などの各施設と、太陽光発電や蓄電池などの電源設備をネットワークでつなぐことで、街全体のエネルギーを一元管理するシステムです。各施設のエネルギー使用状況や気象情報などの把握・分析に基づいて、街全体で効率的な発電・蓄電・電力融通の制御を行い、CO₂排出量の低減や災害時の電力維持などを図ります。また、「柏の葉スマートシティ」の中核街区「ゲートスクエア」のオフィスと商業施設のテナントに対し、「柏の葉AEMS」を通じて年間省CO₂と電力ピークカットの寄与度合いに応じたポイントを付与する仕組みも導入しています。今後は、「柏の葉スマートシティ」で運用されている交通システムなどとも連携する予定で、街の情報を総括的に管理する地域情報連携の基盤システムとする計画です。シャープ(株)と共同開発した「柏の葉HEMS」は、住戸内のエネルギー使用状況を見える化するだけでなく、家電機器の制御や生活スタイルに適した省エネアドバイスを提供するシステムとなっています。また、「柏の葉AEMS」との連携により、ほかの世帯や街全体との省エネ状況の比較、省エネ達成度合いに応じた地域ポイントの付与、地域のイベント情報や交通情報、災害発生時の防災情報などをHEMS専用のタブレット端末で確認可能です。「柏の葉HEMS」は、「ゲートスクエア」内の賃貸住宅「パークアクシス柏の葉」に導入しています。



「柏の葉AEMS」と「柏の葉HEMS」のシステムネットワーク図

※10 AEMS:Area Energy Management System の略。地域全体のエネルギーマネジメントシステムのこと。

※11 HEMS:Home Energy Management System の略。家庭用のエネルギーマネジメントシステムのこと。

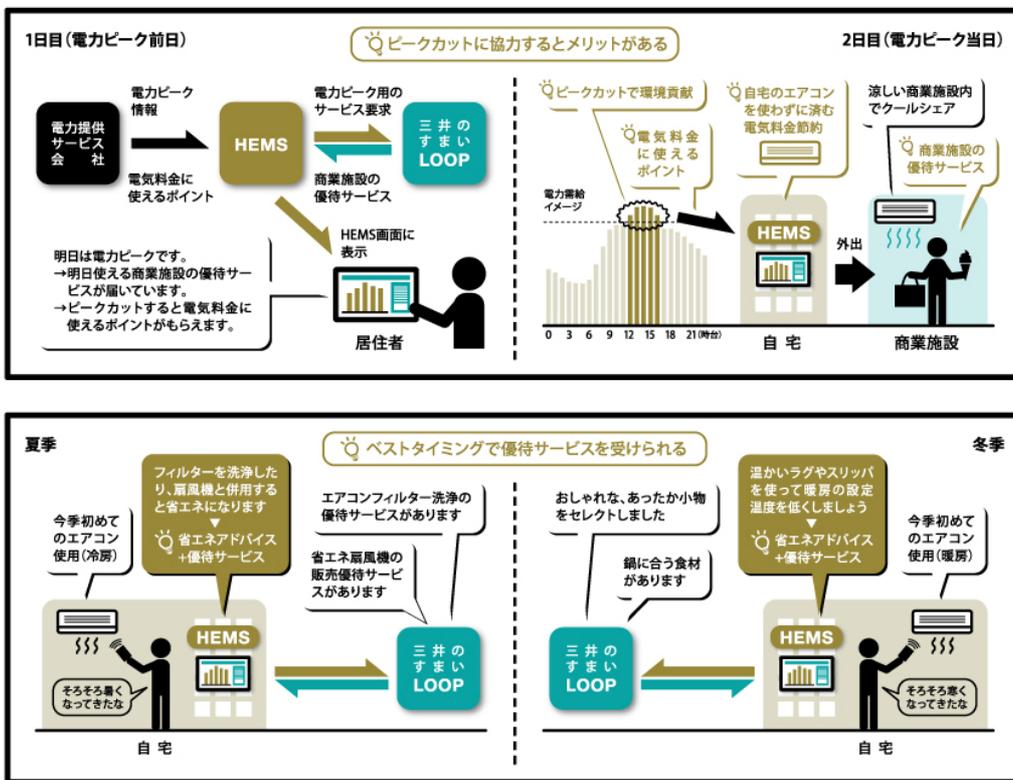
◆「パークタワー西新宿エムズポート」の新エネルギー管理システムが「2014年度グッドデザイン賞」を受賞

三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンション「パークタワー西新宿エムズポート」(東京都新宿区)では、各住戸内のエネルギー管理システム(HEMS)とマンション共用部のエネルギー管理システム(MEMS※12)とを連携させ、マンション全体のエネルギー使用を最適化するエネルギー管理システムを導入しています。また、デマンドレスポンスによる電力使用量低減に対して、居住者への電気料金割引や近隣商業施設での優待サービスなど、利益還元の仕事を組み立てています。このような居住者に対する電力使用のピークカット行動を誘発するHEMSとソフトサービスを組み合わせることで構築した仕組みが評価され、2014年10月に「2014年度グッドデザイン賞(住居に関するサービス・システム部門)」を受賞しました。

＜審査員評価コメント＞

HEMSを活用させるために、近隣の商業施設で使用可能な優待サービスを付与するなど楽しく日常生活の中に溶け込ますための仕掛けが秀逸である。商業施設を有する三井不動産グループならではの取り組みとして、高く評価した。

▶詳しくはP62「街づくりにおける価値創造」(15年連続の「グッドデザイン賞」受賞)へ



電力使用のピークカットによる利益還元の仕組み

※12 MEMS: Mansion Energy Management System の略。マンションのエネルギー管理システムのこと。

◆三井不動産と三井不動産レジデンシャル(株)が「第21回横浜環境活動賞」を共同受賞

三井不動産の横浜支店および三井不動産レジデンシャル(株)の横浜支店が、2014年6月に、「第21回横浜環境活動賞」の「実践賞」を共同受賞しました。「横浜環境活動賞」は、地域でさまざまな環境活動を積極的に行っている市民、企業、児童・生徒・学生を横浜市が表彰する制度です。

今回の受賞は、三井不動産のオフィスビル「横浜三井ビルディング」(横浜市西区)での3R活動やCO₂削減の取り組み、三井不動産レジデンシャル(株)の分譲マンション「パークホームズ大倉山」(横浜市北区)および戸建分譲住宅「ファインコート大倉山マスターズヒル」(横浜市港北区)での住宅のスマート化の推進などが評価されたものです。

なお、「横浜三井ビルディング」は2011～2014年度に、「パークホームズ大倉山」と「ファインコート大倉山マスターズヒル」は2012～2014年度に「横浜スマートシティプロジェクト」のエネルギー管理システムに関する実証事業にも参加しました。



「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ヒル」

自動車からのCO₂排出抑制のためのインフラ整備

自動車からのCO₂排出抑制のために、電気自動車(EV)やプラグインハイブリッド車(PHV・PHEV)などのエコカーの普及が進められていますが、高速充電器等のインフラ整備が課題の1つとなっています。三井不動産グループでは、商業施設やマンションなどにおいて高速充電施設の設置を進めています。

「東京ミッドタウン」(東京都港区)では、時間貸し平面駐車場157台(時間貸し駐車場全体390台)のうち約8割となる125台の駐車スペースに、単一施設内としては国内最多となる125台のEV・PHV・PHEV用充電器を設置し、2015年1月から提供を開始しました。

商業施設においてもEV用充電ステーションの設置を進めており、「ららぽーと和泉」では3台(うち急速充電器1台)、「ららぽーと富士見」では7台を設置しています。そのほか、「ららぽーと海老名」においても2台を設置する予定です。

また、「三井ガーデンホテル プラナ東京ベイ」(千葉県浦安市)においても、EV用普通充電器2台を設置しています。



EV・PHV・PHEV用充電器の設置イメージ図(東京ミッドタウン)

水環境の保全

三井不動産グループは、節水や雨水・中水利用による水資源の有効利用や地下水涵養のための雨水の地下還元(地下浸透)・流出防止など、水環境の保全に努めています。

節水

オフィスビルや商業施設では、新築建物に節水型機器を導入するとともに、既存建物についてもリニューアル時などに節水型機器への切り替えを進めています。また、日常の運営管理においても節水に努めています。

ホテルにおいても、節水につながる宿泊プランの提供や、シャワー水栓への節水コマの設置、客室のバス・トイレへの適正水位表示シールの貼付など、節水に努めています。

雨水・中水利用

オフィスビルや商業施設、分譲マンションなどでは、雨水や排水を処理した中水の利用など、水資源の有効活用に努めています。

雨水の地下還元、雨水流出防止

オフィスビルや商業施設では、外構部や歩道、場内道路、駐車場などに透水性舗装などを採用し、雨水の地下還元を努めています。また、雨水が一気に流出しないよう一時貯留施設や調整池を設置し、水環境の保全や洪水の防止を図っています。

「ららぽーと富士見」では、規定の必要対策容量の1.25倍(貯水容量約62,800m³)の地下式調整池を設置しています。

有害物質削減

三井不動産グループは、有害物質による環境や健康への影響を低減するため、環境負荷の小さい清掃薬剤の使用やシックハウス対策として低ホルムアルデヒド建材などの使用に努めています。また、PCB廃棄物やフロン類、土壌汚染などについては、関連法令に基づき、適切に対応しています。

■ 清掃薬剤による環境負荷の低減

三井不動産ファシリティーズ(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小さい薬剤(エコケミカル)への移行に努めています。2014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88%となっています。また、三井不動産レジデンシャルサービス(株)(旧三井不動産住宅サービス(株))では、一部の管理物件を除き、原則として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小さい洗剤を使用しています。

三井不動産レジデンシャルサービス(株)の環境負荷の小さい洗剤の自社基準

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

■ フロン類の適切処理

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・破壊法にのっとり、適正に処理を行っています。

2014年度は、ホテル7施設で空調機等の修理・更新・撤去にともない、フロン類(指定フロン、代替フロン)を適正に処理しました。オフィスビル、商業施設では、処理実績はありませんでした。

■ 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。

2014年度は、オフィスビルで低濃度PCB1台と蛍光灯安定器等202個を処理しました。なお、処理登録済みで未処理で保管している高濃度PCB廃棄物は、2014年度末現在、商業施設1施設で9台、ホテル1施設で3台であり、引き続き各施設で適正に保管・管理しています。

■ 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努めています。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^{※13}(部資材、接着剤、塗料など)を採用しています。

また、住宅部門においても、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。

※13 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。

■ 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。

省資源・廃棄物削減

三井不動産グループは、省資源・廃棄物削減を図るため、3R(リデュース、リユース、リサイクル)に努めるとともに、建物の長寿命化にも取り組んでいます。また、廃棄物の適正処理を図るため、委託処理業者の実地確認なども行っています。

リデュース

廃棄物の発生抑制(リデュース)を図るため、従量課金制度の導入や使い捨て製品の使用抑制に努めています。

◆商業施設での従量課金制度

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。従量課金制度を導入している施設は、2014年度に3施設追加となり、35施設となっています。



シール貼り付け



計量器



計量の様子



分別保管の様子

リユース

省資源や廃棄物の削減を図るため、使い捨てせず繰り返し使用するリユースにも努めています。

リサイクル

省資源や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するとともに、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、飲食店など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(発電、ガス化)として再生利用しています。

生ごみリサイクルの実績(2014年度)

項目		オフィスビル (32棟)	商業施設 (22施設)
生ごみ	排出量	2,711t/年	4,485t/年
	リサイクル量	2,011t/年	4,419t/年
	リサイクル率	74.2%	98.5%
リサイクル用途		飼料、発電	肥料、飼料、 ガス化、焼却発電等

注)リサイクル率=リサイクル量/排出量×100

リゾートホテル「はいむるぶし」(沖縄県八重山郡竹富町)では、レストランから出るコーヒーかすを堆肥化してホテル内の農園で利用し、育てたハーブや野菜などをレストランで提供するリサイクル・ループを構築しています。また、その他の生ごみは、微生物による生ごみ処理機を導入し、施設内で処理しています。2014年度はコーヒーかす約0.8t、その他の生ごみ約3.5tをリサイクルしました。

「鳥羽国際ホテル」(三重県鳥羽市)においても、厨房で使用した廃油を回収し、産業廃棄物の処理業者に委託して、燃料としてリサイクルしており、2014年度は約1.5^mの廃油をリサイクルしました。

◆環境対応型カーペットのリサイクル

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タイル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を使用することで省資源と廃棄物焼却量の削減となり、CO₂削減にも貢献しています。

タイルカーペットのリサイクルの実績(2014年度)

使用済みタイルカーペットの回収量	約14万㎡
環境対応型タイルカーペットの納入量	約7万㎡
2002年度からの累計納入量	約92万㎡

◆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」(千葉県船橋市)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」やトイレットペーパーなどに再生利用しています。2014年度の古紙回収量は約9,251t、再生紙購入量は約901tでした。

古紙リサイクルの実績(2014年度)

古紙回収量	都内のオフィスビル94棟	約8,064t	合計 約9,251t
	ららぽーとTOKYO-BAY	約1,187t	
再生紙購入量	三井不動産グループでの購入量	約901t(うち569tはトイレットペーパー)	

古紙リサイクル・ループ・システムの概略図



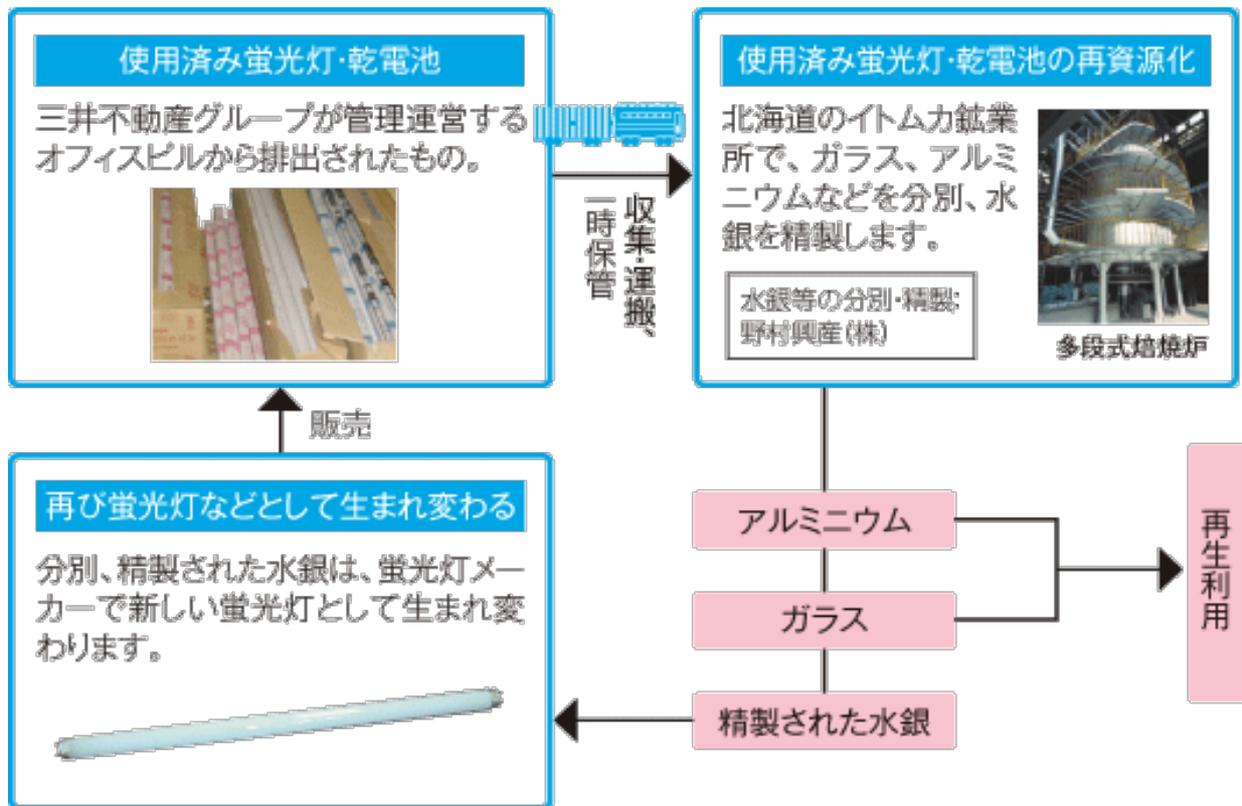
◆使用済み蛍光灯・乾電池のリサイクル・システム

三井不動産は、リサイクル業者や運搬業者など4社と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など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するなど、可能な部分はすべてリサイクルしています。2014年度の回収対象棟数は合計43棟、蛍光灯の回収量は約24.8t、乾電池の回収量は約5.2tでした。

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの実績(2014年度)

回収対象棟数	計43棟(首都圏36棟、関西7棟、名古屋地区0棟)
回収量	蛍光灯:約24.8t 乾電池:約5.2t

使用済み蛍光灯・乾電池リサイクルの概略図



◆三井不動産の自用床(オフィス)でのOA用紙の再生紙使用率

2014年度の三井不動産の自用床(オフィス)でのOA用紙の再生紙使用率※14は約97%でした。

※14 OA用紙の再生紙使用率:OA用紙のうち、再生紙の占める割合(重量ベース)。

■ 建物の長寿化

オフィスビルやマンション(分譲、賃貸)、戸建住宅(分譲、注文)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、建物供用後に適切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。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・廃棄物の削減などにつながっています。

■ 廃棄物の適正処理

ビルディング事業部門では、廃棄物のさらなる適正処理を図るため、廃棄物処理法に基づく産業廃棄物処理業者の処理状況の現地確認(努力義務)を実施しています。

商業施設事業部門でも、2011年度から2012年度にかけて全国41の商業施設で現地確認を実施し、廃棄物処理業者との契約の適正化を完了しました。その後は適正化維持のため、2013年度は商業施設24施設で、2014年度は商業施設19施設で監査・確認を行いました。今後も適正化維持のための監査・確認を継続していく予定です。

品質向上の取り組み

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループは、お客さまにご満足いただける安全・安心や快適さを提供すること、また社会の持続可能性を確保することを広く品質ととらえています。品質向上を追求することで、人への優しさを実現する街づくりに取り組んでいます。

安全・安心の向上

お客さまに「安全・安心」を提供することが商品・サービスの品質を支える重要な要素であると考え、各事業において防災対策などさまざまな取り組みを強化・実施しています。

■ オフィスビルの取り組み

東日本大震災以降の安全・安心、事業継続計画(BCP)に対するテナント企業のニーズの高まりから、非常時の対応、平常時の備えを強化し、既存ビル・新築ビルともに防災・BCPに関する取り組みを推進しています。

◆ 主要既存ビル3棟でBCP改良工事完了

三井不動産が所有するオフィスビル約60棟のBCP改良工事を進めていますが、そのうち「霞が関ビルディング」(東京都千代田区、1968年竣工)、「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区、1974年竣工)、「日本橋三井タワー」(東京都中央区、2005年竣工)の工事を2014年6月に完了しました。

既存ビルでテナント企業が入居した状態での工事には多くの制約がありますが、数多くの設備改修で培ってきた工事管理などのノウハウを生かし、テナント企業への影響を最小限に抑えながら機動的に工事を行いました。これにより3棟のビルは、当社の新築ビルと同水準のBCP機能を備えることとなります。

BCP改良工事の主な内容

◎エレベーターの耐震改修および「自動診断回復旧システム」の導入

耐震性の高い、最高ランク「S09クラス」のエレベーターを採用。また、震度5強程度までの地震で緊急停止したエレベーターを自動診断し、自動で運転再開を可能とするシステムを、既存オフィスビルの改修工事では日本で初めて導入。

◎3日間のトイレ使用水の確保

「霞が関ビルディング」「日本橋三井タワー」では新たな井戸を掘削。また3棟ともに貯水槽を増設し、給水設備用の非常用電源を確保することで、在館者全員が3日間、トイレを使用することが可能に。

◎停電時の72時間電力供給を確保

非常用発電機と燃料用オイルタンクを増設し、稼働可能時間を72時間に延長。これにより、ビル共用部だけでなくテナント専用部にも72時間の電力供給を確保。



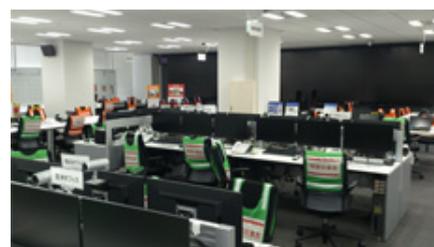
井戸掘削工事(日本橋三井タワー)



オイルタンク増設工事
(霞が関ビルディング)

その一方で、「危機管理センター・365日宿直等による危機管理体制の整備」「防災備蓄品のテナントへの配布(約60万食)」「一般帰宅困難者の受け入れ訓練」といった取り組みをすでに実施しており、これらハード・ソフトの両面からBCP対策強化や地域防災への貢献を図っています。

なお、BCP改良工事と並行して「新宿三井ビルディング」で行っていた、超大型制震装置TMDの屋上への設置工事も、2015年4月に竣工しました。



危機管理センター(銀座6丁目-SQUARE)

◆「東京ミッドタウン」のBCP対策強化

「東京ミッドタウン」(東京都港区)では、有事の際の初動や帰宅困難者の受け入れをよりスムーズに行うため、地下1階壁面の一部を倉庫化して常用倉庫を増設するなど、BCP対策の強化を図っています。

商業施設の取り組み

三井不動産グループが展開する商業施設においても、全施設統一の災害マニュアルを整備し、災害時の初動における顧客の避難誘導方法を周知徹底するなど、実践的な取り組みを強化するとともに、設備面の防災対策も進めています。

◆「ららぽーと」の防災対策

2014年10月に開業した「ららぽーと和泉」(大阪府和泉市)では、非常用発電設備や防災備蓄倉庫、災害時でもくみ上げられる井戸を設置するなど、防災対応を図っています。また、2015年4月に開業した「ららぽーと富士見」(埼玉県富士見市)では、かまどベンチ・非常用トイレなど配備するほか、館内防災センターで衛星携帯電話やMCA無線など災害に強い通信システムを構築することで、防災体制を強化しています。



「ららぽーと和泉」の防災用井戸



「ららぽーと富士見」のかまどベンチ

戸建注文住宅の取り組み

三井ホーム(株)独自の木造枠組壁工法「プレミアム・モノコック構法」は、一般的な枠組壁工法(モノコック)に、屋根・外壁・基礎に関するオリジナル技術を融合させたもので、耐震性・耐火性・耐風性・耐久性・遮音性といった基本性能を高めています。住まい心地を向上させつつ、災害などに対する安全・安心を大幅に強化する点が評価され、「2014年度グッドデザイン賞」を受賞しました。

▶詳しくはP62「街づくりにおける価値創造」(15年連続の「グッドデザイン賞」受賞)へ

災害対応体制

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、災害発生に備えています。三井不動産では、専用の「災害対策本部室」を「三井二号館」(東京都中央区)および「銀座6丁目-SQUARE」(東京都中央区)に常設し、非常用発電設備(約72時間運転可能)を併設しています。大規模地震が発生したときなどには、社長を最高責任者とする「緊急対策本部」を設置して対応します。また夜間・休日の発災に備えて、社員による夜間・休日の宿日直を実施しており、迅速に緊急対策本部を立ち上げる体制としています。社員の安否状況や各物件の被災状況の確認を行うとともに、グループ会社と連携し、災害対応を行う体制を取っています。



災害対策本部室

防災訓練の実施

三井不動産グループでは、災害対策マニュアルや事業継続計画(BCP)に基づく訓練等を行っています。大規模地震への全社対応訓練は、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、主要オフィスビルでも、入居企業と協力した防災訓練を実施しています。「自助」「共助」「公助」の理念にのっとり、入居企業・入居者・ビル管理者が連携の意識を強く持つことで、防災力の強化を図っています。

◆従業員約5,000人による全社防災訓練

2015年3月5日には、当社グループで初めて全従業員約5,000人が参加する防災訓練を行いました。首都圏直下型地震を想定し、初動対応訓練、全社緊急対策本部と各拠点・各物件の間での情報連携訓練、当社グループ従業員の帰宅困難時の対応訓練等により有事の際の実践力強化を図りました。

◆帰宅困難者受け入れ訓練

2014年9月1日、「室町東三井ビルディング(COREDO室町1)」(東京都中央区)周辺で帰宅困難者受け入れ訓練を実施しました。新たな商業施設の完成により来街者が増加している日本橋エリアの防災力向上のため、テナント店舗と連携して行ったものです。震度6弱の首都圏直下型地震を想定した訓練には、当社社員に加え「COREDO室町1」「COREDO室町2」「COREDO室町3」の店舗スタッフなど総勢300人が参加しました。

主な訓練内容

◎誘導訓練

- ・店舗スタッフによるお客さまの安全措置対応(護身・声掛け・火元確認等)
- ・店舗スタッフによるお客さまの帰宅困難者受け入れスペースへの誘導

◎帰宅困難者受け入れ訓練

- ・受け入れ体制構築(メンバー編成)とゾーン設営(帰宅困難者・応急救護・情報提供スペース)
- ・帰宅困難者の誘導と受け付け開始
- ・備蓄品配布スペース設営、備蓄品配布(飲食料・毛布・防寒シートなど)



2014年9月1日の訓練の様子

また、「東京ミッドタウン」(東京都港区)でも、災害時の帰宅困難者受け入れ体制を整えており、2014年度には受け入れ訓練を4回実施しました。

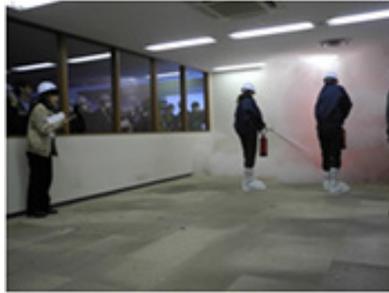
◆空きビルを利用した実践的防災訓練

2014年8月27日、当社初の試みとして、建替予定となっている空きビルを利用した、火災発生時の初動訓練を行いました。日本橋消防署の指導のもと、当社グループ社員74人が参加。実際にスプリンクラーを放出させ、停止・復旧・水損処理までの一連の流れを行う訓練や、模擬火災を特殊な液体の消火器で実際に消火する訓練などを実施しました。オフィスビル運営管理スタッフを対象とする同内容の訓練は、2014年度内に20回以上行い、約600人が参加しています。

また、解体予定の空きビルを利用して2015年3月に行った防災訓練では、当社運営のオフィスビルに勤務する日本人・外国人を対象に、日英2カ国語対応の参加型訓練を行いました。3月9日～11日の3日間・6回、消火器放出訓練、エレベーター閉じ込め体験、火災避難体験などに、延べ約110人(うち外国人約30人)が参加しました



日英語で設備等を説明



消火器放出訓練



エレベーター閉じ込め体験



火災避難体験

■セキュリティ・防犯対策

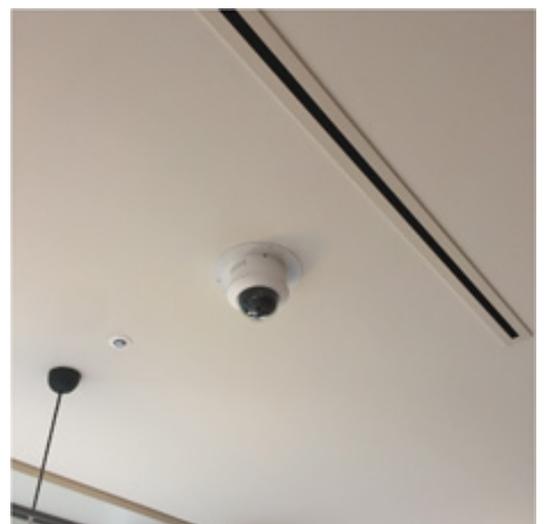
三井不動産グループでは、お客さまに「安全・安心」を提供するため、各事業においてセキュリティ・防犯対策にも努めています。

◆セキュリティインフラ事業への取り組み

三井不動産グループで管理運営するオフィスビル・商業施設・マンション・物流施設などに、先進の映像監視システムの導入を進めています。(株)クリューシステムズが独自の映像クラウド技術を用いて開発した映像ソリューションにより、高画質な映像データ分析を行える監視カメラおよび監視システムを特徴とするものです。

三井不動産は、当社運営のベンチャーオフィス「LIAISON-STAGE 霞が関」(東京都千代田区)にオフィスを置く(株)クリューシステムズに出資するとともに社員を派遣し、共同で開発・販売強化に当たっています。新たにセキュリティインフラ事業に取り組むことで、三井不動産グループの目指す、より安全・安心な社会の実現に貢献します。

▶ 詳しくはP63「新たな市場創造への挑戦」(ベンチャー共創の取り組み)へ



「霞が関ビルディング」に設置された監視カメラ

自然環境の保全・活用（生物多様性の保全）

三井不動産グループは、都市における貴重な自然環境の保全やその土地の記憶や歴史を継承する樹木・樹林の保存に努めるとともに、新たな緑の創出に努めています。また、「経年優化」の思想のもと、周辺環境との調和や生態系保全に配慮した緑地や生物生息環境の創出・復元、グループ保有林の保全・活用、持続可能な森林資源の調達などにも取り組んでいます。

都市空間での緑の保全・創出

三井不動産グループは、都市空間での緑の保全に努めるとともに、屋上緑化・壁面緑化なども含め、新たな緑の創出にも努めています。

◆セキュリティインフラ事業への取り組み

2015年4月に開業した「ららぽーと富士見」（埼玉県富士見市）では、約8,700㎡の緑地公園を整備し周辺地域の環境保全に貢献するとともに、平面駐車場の一部に芝生の緑化ブロックを設置したり、屋上緑化、壁面緑化、フェンス緑化に努め、緑化面積約42,000㎡を確保しています。敷地の緑化対象面積に対する緑化率※1は約25.3%で、埼玉県条例で定められている緑化基準を満たしています。



緑地公園



芝生の緑化ブロックを設置した駐車場



壁面緑化

※1 敷地の緑化対象面積に対する緑化率：

埼玉県の「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例」で定められている緑化基準と同様の算定方法で求めた緑化率。

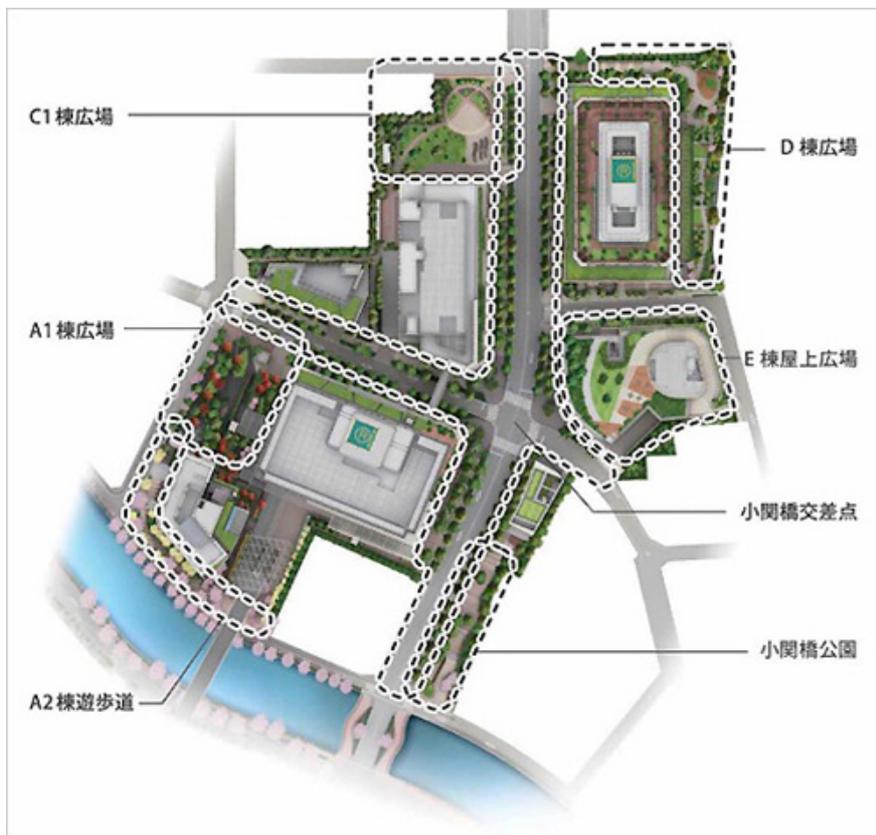
◆「パークシティ大崎」で緑化率30%以上を確保

三井不動産と三井不動産レジデンシャル(株)は、「パークシティ大崎(北品川五丁目第1 地区第一種市街地再開発事業)」(東京都品川区、2015年5月全体竣工)の事業に、他のパートナー会社とともに参加組合員として参画しました。

「パークシティ大崎」では、緑あふれる潤いのある街づくりを目指し、街区全体(約36,000㎡)で緑化率※230%以上を確保しました。これは開発前と比べ約14倍の緑化率となります。

街区内のメインストリート(地区幹線道路3号)には、約250mにわたる二重列植の並木道を整備。並木は単一樹種とせず、シラカシやクスノキなど全6種の常緑樹を混植しました。低木や地被植栽類も複数種の混植とし、多様性のある変化に富んだ緑豊かな街路空間を創出しています。また、街区の入口・交差点には樹齢数百年のオリーブの古木を配置、まとまった緑地空間となる各広場にも、それぞれイトスギ、ボトルツリー、シダレザクラなどのシンボルツリーを配置しています。

※2 緑化率:全体の敷地面積に対する、敷地内緑化面積と屋上緑化面積の合計値の割合。



「パークシティ大崎」緑地配置図

持続可能な森林資源の調達

三井ホーム(株)は、「エコ・アクションプラン2016」の中で、資源調達の中期目標(2016年)として「合法性・持続可能性に関する社内調達基準達成率100%」を掲げています。この実現を目指し、森林資源を活用する企業として持続可能な森林資源調達の徹底を図るため、「三井ホームグループ資材調達ガイドライン」を策定し、その概要を自社Webサイトにて公表しています。

三井ホームグループ資材調達ガイドライン(概要)

調達理念	三井ホームは木を扱う企業として、豊かな生態系や地域社会を維持する持続可能な森林資源の調達を徹底し、地球環境負荷の低減に貢献していきます。	
調達方針	1 木材・木材製品の合法性の確認 違法伐採の可能性のある国・地域から産出される木材・木材製品は、合法性を確認のうえ使用します。	3 貴重樹種の保護 絶滅危惧種などの貴重樹種の保護に努めます。
	2 持続性のある森林資源の調達 保護価値の高い森林を守り、生態系や生物多様性が保たれ、森林再生が図られている木資源の調達を推進します。	4 サプライチェーンの管理、推進 取引先と協力し、合法性・持続可能性のサプライチェーンを管理、推進します。
対象範囲	木材・木材製品を環境影響(使用量及び使用部位)毎に3つに区分して対策を実施します。	
	I 区分 主要構造材 対象部材：ランバー、Iジョイスト、LSL、OSB、合板、集成材、LVL、土台等	II 区分 屋外木製品 対象部材※：ウッドデッキ、ウッドフェンス、樹脂成型材等の主要木製品等
	III 区分 主要木製品 対象部材※：建具、床材・階段材、造作材、木製外装材、キッチン、洗面、収納等	

※製品に占める木材重量を考慮し、環境影響度と難易度より優先順位を決め、段階的に実施します。

景観・街並みの保全・活用

三井不動産グループでは、街づくりにおいて「周辺環境との調和」や「にぎわい空間の形成」を実現するため、独自のガイドラインを設けるなどして、景観・街並みの保全・活用を図っています。日本橋における「道づくりによる街づくり」もそうした取り組みの一環です。

地域特性を生かした景観形成

◆「三井ガーデンホテル京都新町 別邸」

京都の風情が残る新町通の旧松坂屋京都仕入店跡地に2014年3月オープンした「三井ガーデンホテル京都新町 別邸」(京都市中京区)が、2014年10月に「グッドデザイン賞」(受賞企業:三井デザインテック(株))、11月に「京都デザイン賞 大賞」※3を受賞しました。

旧建物は1903年(明治36年)の建築で、当初は行政からも外観の保存を求められましたが、耐震診断の結果、建て替えが必要と判明しました。そこで、旧建物の外観を再現するとともに、大黒柱を移築、庭石や木材をアートなどに再生、さらに蔵を耐震補強してレストランの離れとして活用するなど、「京の伝統を、継承し、再生する」というコンセプトの実現を目指しました。グッドデザイン賞では、「耐火建築に適合させながら伝統的木造町家の空間体験を目指し、技術的、意匠的に多大な工夫を施して街並みの統一感を保持している」として、伝統と現在の調和を丁寧にとらえた点が評価されました。また京都デザイン賞でも、「街の古い文化を未来に継承する為の取り組みを高い次元で両立させた」「あたかも以前から存在していたかのように街並みに溶け込んでいる」といった評価を受けました。

▶ 詳しくはP62「街づくりにおける価値創造」(15年連続の「グッドデザイン賞」受賞)へ



「三井ガーデンホテル京都新町 別邸」外観

※3 京都デザイン賞:

京都の伝統と文化を守りながら、新たなデザイン手法を用いて、新しい京都のデザインの創出を図ることを目的として、社団法人京都デザイン協会が2009年から実施している。



旧建物(旧松坂屋京都仕入店)



再生された蔵

◆日本橋エリアの「街並み景観ガイドライン」

東京都では、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりの推進と、東京の魅力向上に資するため、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」を制定しています。その条例に基づいて、日本橋室町・日本橋本石町・日本橋本町周辺地区に関する景観ガイドラインが、2014年8月に承認されました。地区内で結成された「日本橋室町・日本橋本石町・日本橋本町周辺地区街並み景観協議会」(会長:三井不動産)がガイドラインを地域ルールとして運用し、地域の一体的な街並み景観づくりに取り組んでいます。

中央通り・日銀通り・江戸桜通りなど、それぞれの通りの特性に応じたガイドラインを定めたもので、「日本橋再生計画」の街づくりにおいても活用を図っています。

健康・快適性の向上

三井不動産グループでは、お客さまの健康をサポートし、また商品・サービスを快適にご利用いただくための取り組みを行っています。

戸建注文住宅の健康・快適性への取り組み

三井ホーム(株)では、健康・快適性の増進と省エネ・省資源を両立させることが、今後の持続可能な社会に必要と考え、居住環境性能の向上に取り組んでいます。2014年10月、三井ホーム(株)の戸建注文住宅における2つの取り組みが、「2014年度グッドデザイン賞」を受賞しました。

▶詳しくはP62「街づくりにおける価値創造」(15年連続の「グッドデザイン賞」受賞)へ

◆健康空調システム「スマートブリーズ」

健康空調システム「スマートブリーズ」は、従来よりも省エネルギー性を高め、自由度の高い住空間と健康・快適性を両立させました。住宅メーカーとして「構造躯体技術」と「空調システム」の両輪で開発。空調馬力のダウンサイジングを実現し、エネルギー消費量を従来比18.5%削減しました。また、居住者への実測調査により、カビやダニの繁殖が抑制されることも実証されています。



「スマートブリーズ」システム概念図

◆木造建築床遮音システム「Mute55」

「Mute55(ミュート55)」は、鉄筋コンクリート造に匹敵する遮音性能を木造建築で実現した高性能床遮音システムです。一般的な高遮音仕様の木造住宅に比べ、下階に伝わる音が、体感上約2分の1程度に低減されます。また、鉄筋コンクリート造の硬い床よりも歩行感が優しく、足腰への負担が少ないため、賃貸住宅にとどまらず、高齢者施設・文教施設・医院など、幅広い用途で使われています。



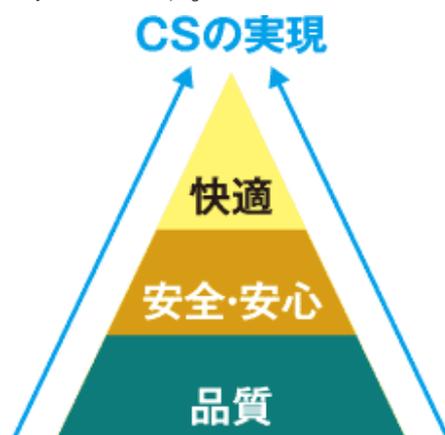
やさしい歩行感を実現するスプリング



優れた遮音性を持つ制振ゴム

品質マネジメント

三井不動産グループでは、お客さまに安全・安心や快適さ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。品質を踏まえた安全・安心や快適さの提供が、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

三井ホーム(株)では、健康・快適性の増進と省エネ・省資源を両立させることが、今後の持続可能な社会に必要と考え、居住環境性能の向上に取り組んでいます。2014年10月、三井ホーム(株)の戸建注文住宅における2つの取り組みが、「2014年度グッドデザイン賞」を受賞しました。

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)」
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」
- ・「オフィスビルサイン計画ガイドライン」
- ・「オフィスビルバックヤード標準」
- ・「施工品質管理に関する各種帳票」
- ・「CO₂削減策解説シート」

◎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」
- ・「テナント内装設計指針」
- ・「デザインクライテリア」

◎分譲マンション事業

- ・「TQPM(Total Quality Project Management)」

◎戸建分譲住宅事業

- ・「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に、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」
2007年度に策定、2013年3月に改訂して継続的に運用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」
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。

◎ロジスティクス事業

- ・「物流施設設計依頼書」
- ・「三井不動産ロジスティクスパーク サイン計画ガイドライン」
- ・「三井不動産ロジスティクスパーク 施設デザインガイドライン」

◆マンションの品質マネジメント手法「TQPM(Total Quality Project Management)」

三井不動産レジデンシャル(株)は分譲マンションの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」による品質管理を実施しています。

「TQPM」は、品質の国際標準規格ISO9001シリーズに基づき、設計段階の「設計ゲート管理」(独自設計標準)と、施工段階の「KQI検査」(品質確認検査)から成り立っています。品質管理の数値化・定型化を徹底し、総合的な品質管理を行うことで、設計や施工の会社が異なっても、「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。

「TQPM」は2011年に、品質管理の国際標準規格ISO9001の認証を取得しました※4。

※4 首都圏の中高層マンションのみ取得しています。

■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)。

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高いレベルで対応することができます。

CS（顧客満足）の向上

三井不動産グループでは、お客さま一人ひとりにご満足いただけるよう、常にコミュニケーションを図りながら、顧客志向に基づいた商品・サービスの「品質」向上に取り組んでいます。

多様な暮らし方を実現する空間の提供

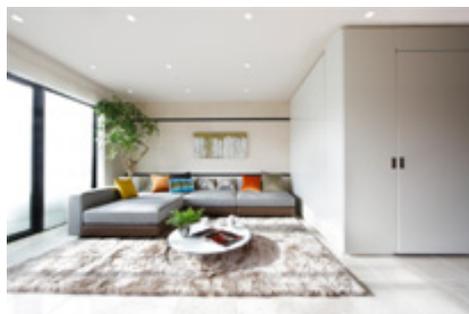
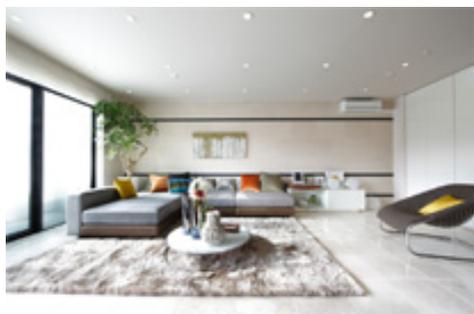
三井不動産レジデンシャル(株)では、現代のライフスタイル多様化などのニーズに応え、フレキシブルに住むことのできる住空間の開発に注力しています。

◆「KANAU PLAN(カナウプラン)」

仕切りや段差のないフラットな室内で自由に動かせる「可動間仕切り収納(Kanau Shelf)」を採用することで、住戸内の柔軟なプラン変更を可能とする「KANAU PLAN」を開発しました。作り手が定めた「LDK」といった画一的なプランではなく、住まい手のライフスタイルの変化に合わせて、いつでも気軽に変更できる居住空間を提供します。

「可動間仕切り収納(Kanau Shelf)」は収納と間仕切りを兼ねるもので、下部に設置したキャスターでスムーズに動かすことができます。また、天井に突っ張ることで上下でしっかりと固定されるため、地震の際の家具転倒防止にも役立ちます。

「KANAU PLAN」は、2014年6月に販売開始した分譲マンション「パークホームズ駒沢 ザ レジデンス」(東京都世田谷区)で初めて導入しています。



間取りを気軽に変更可能

◆「パークホームズLaLa 新三郷」

2014年7月に竣工した分譲マンション「パークホームズLaLa 新三郷」(埼玉県三郷市)では、「共働き夫婦の子育て住宅」というテーマのもと、住まい手がさまざまな生活のシーンに合わせてフレキシブルに対応できるプランを提供しています。住まいを水回り・寝室と「通りみち」(共用空間)の3つに分ける空間構成で、「通りみち」は、玄関からバルコニーまで広がる、明るく開放的な家族のコミュニケーションの場となります。近隣との交流、在宅ワークといった外部社会とのつながりの場としても成立。従来の「家族とのつながり」を越えた「社会とのつながり」も内包する住まいを提案するものです。「パークホームズLaLa 新三郷」は「2014年度グッドデザイン賞」を受賞しました



開放的な「通りみち」

▶詳しくはP62「街づくりにおける価値創造」(15年連続の「グッドデザイン賞」受賞)へ

商業施設のお客さまとのソーシャルコミュニティ

2014年11月、公式Twitterアカウントを通じて商業施設のお客さまとコミュニケーションを図りながら、新たな「楽しさ」を提供していくソーシャルコミュニティ「LaLaFan」を立ち上げました。SNSの特性を生かして、お客さまにご参加いただく機会(イベントなど)をソーシャルとリアルの両面を組み合わせるなど、近年のスマートフォンの普及を受けたCS向上の取り組みを展開しています。3施設から提供を開始し、順次拡大していく予定です。



接客ロールプレイングコンテストを開催

商業施設を運営する三井不動産商業マネジメント(株)では、施設運営スタッフとともに「お客さまが感動する接客」を目指して、CS向上に取り組んでいます。

2014年9月には「第6回接客ロールプレイングコンテスト全国大会」を開催しました。大会出場者を決める各商業施設の予選会には、出店者スタッフ1,540人が参加。その予選会を勝ち抜いた代表40人が「接客No.1」を目指して競い合いました。



接客ロールプレイングコンテスト

また、一般社団法人日本ショッピングセンター協会が主催する「SC接客ロールプレイングコンテスト」にも予選会で選ばれた出店者スタッフが毎年出場しています。2015年1月の同全国大会には、「ララガーデン川口」(埼玉県川口市)、「三井アウトレットパーク仙台港」(仙台市宮城野区)の出店者スタッフ2人が出場しました。

ホテルにおけるCS工場の取り組み

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接客コンテストの実施や、全力挨拶キャンペーンを実施しています。2015年2月12日に行われた「第7回全力対応コンテスト」では各ホテル宿泊部門の代表17人が参加し、ロールプレイングによる接客を披露しました。

また、三井ガーデンホテルズで働くすべての人の行動指針をまとめた「クレド」を策定。各ホテルのマネージャーとCSキャプテンが主軸となり、クレド6つの行動指針をテーマとしてCS・ES(従業員満足)向上を目指す「クレド活動」を実施しています。「CREDO通信」の発行、「クレド賞」の授与なども行い、活動の活性化を図っています。

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。



全力対応コンテスト

■お客さまの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・戸建住宅の居住者、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、大型コインロッカーの設置
- ・キッズスペース改修・増設
- ・ベビールーム内空気清浄機・電子レンジ設置
- ・オムツ交換室カーテン設置
- ・授乳室の床材、壁クロスの張替
- ・女性トイレ・パウダールーム改修
- ・ベビーカー設置場所の増設(ベビーカーの増台)
- ・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
- ・ペットルールの変更(持ち込みエリアの見直し)

◎物流施設

- ・共用部の喫煙場所の整備
- ・駐車場・駐輪場の増設
- ・共用アメニティの充実(クリスマスツリー・門松の設置、一言カードの設置など)

共生・連携の取り組み

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」ーそれが三井不動産グループの原点です。地域・社会などのコミュニティやお客さま・テナントなどが持つ多様な価値観と共生し、連携・協力することが、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・連携

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、地域コミュニティとの共生・連携や新たなコミュニティづくりに取り組んでいます。

地域防災への取り組み

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」を目指しています。

◆日本橋エリアでの取り組み

日本橋エリアでは、中央区やテナント企業などからの参加も得て、帰宅困難者受け入れ訓練や防災訓練などを実施しています。また、「江戸桜通り」地下歩道に帰宅困難者を受け入れられる体制を整備するとともに、2014年10月に竣工した「福德神社」(東京都中央区)の地下に災害用備蓄倉庫を設けるなど、「日本橋再生計画」の街づくりの中で、災害発生時の地域防災への貢献を目指しています。

▶詳しくはP36「安全・安心の向上」(防災訓練の実施)へ

▶詳しくはP10 特集「&Nihonbashi」へ



江戸桜通り地下歩道

◆「飯田橋サクラパーク」

オフィス・商業・住宅などを含む複合開発として2014年6月に全体竣工した「飯田橋サクラパーク」(東京都千代田区)では、地域防災に貢献する街づくりを目指しました。千代田区初の取り組みとして、災害時にテナント企業や地域住民・一般帰宅困難者などに対して飲料水を供給する防災用飲料井戸を設置するなど、次のような取り組みを行っています。

◎防災用飲料井戸

防災井戸(深さ120m)から飲料水を供給できるろ過設備を導入。停電時にも非常用発電機で3日間給水可能。

◎帰宅困難者受け入れスペース

オフィス・商業棟の低層共用部約1,300㎡に、来館者や近隣の就業者などを帰宅困難者として受け入れるスペースを確保。

◎非常用マンホールトイレ

敷地内の広場に、下水に直結したマンホールのふたを外して設置するマンホールトイレを5基導入。

◎備蓄倉庫

オフィス・商業棟の防災倉庫(約100㎡)に、テナント企業および一般帰宅困難者用の防災備蓄品(水・食料)を配備。



防災用飲料井戸ろ過設備



給水用蛇口

◆「ファインコート山王」

2015年1月に入居開始した戸建分譲住宅「ファインコート山王」(東京都大田区)では、開発に当たって隣接地に防火水槽施設を設置し、大田区へ寄贈しました。周辺地域は高台で、断水時に水を引き上げられないなど消防困難区域に指定されていたため、地域防災の観点から消防水利確保への貢献を図ったものです。この取り組みにより、山王三・四丁目自治会から「感謝状」をいただき、大田区からは「平成26年度大田区区政功労者表彰」を受けました。



防火水槽用地



寄贈したポンプ車

■さまざまなコミュニティ支援の取り組み

地域防災という観点以外にも、三井不動産グループではさまざまなコミュニティ支援の取り組みを行っています。

◆「WANGAN ACTION」プロジェクト

三井不動産レジデンシャル(株)では、2014年9月から、東京都中央区・江東区を中心とした湾岸エリアの活性化を目的としたプロジェクト「WANGAN ACTION(ワンガン アクション)」を地元の産官民の連携のもとで発足させ、食・スポーツ・アート・音楽のプログラムを通じたエリアコミュニケーションの活性化に取り組んでいます。

湾岸エリアでは、開発が進み人口が急増する中、住民間のコミュニティ形成の不足が課題となっています。三井不動産レジデンシャル(株)では、マンション開発というハード面だけでなく、タウンマネジメントを通じたコミュニティ形成支援により、いつまでもにぎわいにあふれる街づくりを目指しています。

本プロジェクトは、「2014年度グッドデザイン賞(都市づくり、地域づくり、コミュニティづくり部門賞)」を受賞しました。

▶詳しくはP62「街づくりにおける価値創造」(15年連続の「グッドデザイン賞」受賞)へ



日本最大級規模の都市型マルシェ
「太陽のマルシェ」



フットボールと音楽をテーマにした施設
「MIFA Football Park」

◆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。

2014年10月に開業した「ららぽーと和泉」(大阪府和泉市)では、施設内に和泉市の情報発信コーナーや警察官立ち寄り所を設置するなど、安全・安心で地域と共生する施設を目指しています。防災の取り組みにおいては、施設内の防災用井戸からの余裕水の供給や、一時避難所および物資一時保管場所としての平面駐車場の提供など、災害時の支援協力に関する協定を和泉市と締結しています。

また、2015年4月に開業した「ららぽーと富士見」(埼玉県富士見市)は、「人・モノ・文化が交差する新拠点～CROSS PARK～」というコンセプトのもと、「地域を盛り上げ、地域とともに歩む」商業施設を目指しています。地元の「JAいるま野」が出店し、採れたて野菜の販売や食にまつわるイベント等で地産地消・食農教育を推進するほか、認可保育所やクリニックモールなどを誘致することで、子どもから高齢者まで地域住民の暮らしの安心をサポートします。

「ららぽーと富士見」館内



◆オフィスワーカーのコミュニティ支援

三井不動産のオフィスビルに勤めるオフィスワーカーに利用していただけるフリースペース「harappa 日本橋」を、「三井第二別館」(東京都中央区)に開設しています。平日8:00～18:30の営業で、各種イベントやミーティング、ちょっとした休憩・ランチや懇親会など、さまざまな用途で毎日100人を超えるオフィスワーカーが利用しています。ここでの出会いをきっかけに新しいコミュニティも次々に生まれるなど、日本橋で働く異業種オフィスワーカーたちの交流の場となっています。



「harappa 日本橋」

地域清掃活動などへの参加

各事業における全国各地の拠点やグループ会社において、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

「日本橋一丁目三井ビルディング」(東京都中央区)、「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)において、ビル周辺のごみ拾いを実施。

◎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。

◎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の各ホテルのスタッフが、地域清掃活動に参加しています。また、リゾートホテル「はいむるぶし」(沖縄県八重山郡竹富町)では、同施設のある小浜島内の海岸清掃を地域の方々とともに実施しています。

◎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。同会が実施するクリスマスイベントなどの際には、東京ミッドタウン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。

◎三井不動産ファシリティーズ(株)

2006年から隅田川花火大会の翌日に清掃活動を行っています。2014年7月27日の清掃活動には44人の社員が参加し、24kgを超えるごみを回収しました。

お客さま・テナント等との連携・協力

三井不動産グループでは、各施設のお客さまや、オフィスビルのテナント企業、商業施設の出店者さまなどと連携・協力しながら、よりよい街づくりに取り組んでいます。

「柏の葉スマートシティツアー」

千葉県柏市・柏の葉地域のまちづくり組織「柏の葉アーバンデザインセンター」(UDCK)は三井不動産と連携し、「柏の葉スマートシティ」(千葉県柏市)の街づくりの特徴や理念、具体的な取り組み・施設を紹介する「柏の葉スマートシティツアー」を、2014年9月から2種類のコースで実施しています。

「ゲートスクエアコース」では、一般公開していない「柏の葉スマートセンター」(地域エネルギーネットワークの管理拠点)など「ゲートスクエア」を中心に最先端の街づくりを専門スタッフが紹介。「ミュージアム・駅前コース」では、「柏の葉スマートシティミュージアム」を中心に、市民ガイドが街づくりの特徴を生活者目線で参加者に伝えます。

2015年3月までに両コース合わせて11,575人の参加者がありました。



ツアーの様子(ゲートスクエアコース)

「霞が関ビルディング」の地域イベント

「霞が関ビルディング」(東京都千代田区)では、オフィスワーカーや地域社会とのコミュニケーションを深めるためにさまざまなイベントを開催しています。

◆「霞の打ち水2014」(8月7日)

行政機関や民間企業57団体が運営に参加し、子どもを含む約350人が打ち水を実施。消費期限切れの非常用備蓄飲料水3,600リットルが約15分間でまかれました。



「霞の打ち水2014」



◆「霞テラス フラワーフェスタ2014」「霞マルシェ2014」(10月20日～24日)

公開空地を花で彩るイベントや、日本各地の物産などを販売するイベントに、「霞が関ビルディング」のテナントや近隣企業のオフィスワーカーなどが多数参加。「霞マルシェ」においては、前半2日間を宮城県・福島県の企業・地域を招いた東日本大震災の“復興マルシェ”、後半3日間を日本各地の名産品を販売する“まちおこしマルシェ”として開催しました。



「霞マルシェ2014」(福島県企業ブース)

「&EARTH 教室 in LaLaport」

「地域でつながるECOコミュニケーション」をテーマに、商業施設のお客さまや、隣接するマンションの居住者に参加していただき、商業施設と分譲マンションの複合開発物件におけるコミュニティ醸成や地域活性化・環境意識啓発を図るイベント。三井不動産の商業施設部門と三井不動産レジデンシャル(株)が共同で開催しています。環境やコミュニティを考える「&EARTH教室」、地域の歌をみんなで作る「歌を作ろう教室」、災害用ダンボールハウスにお絵かきができる「お絵かきダンボールハウス」などのプログラムを実施しています。

2014年度は4施設で開催し、計1,308人が参加しました。

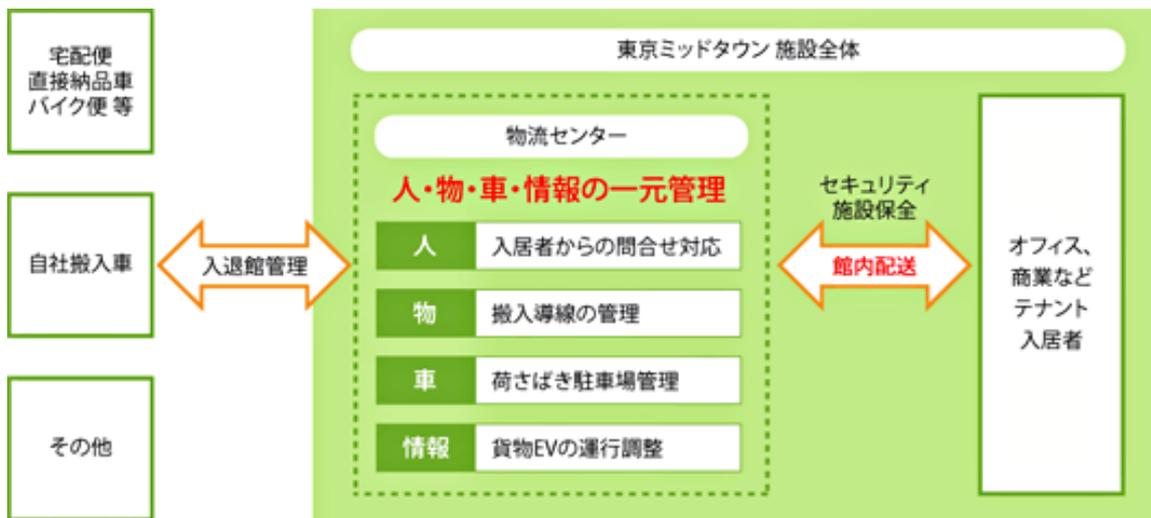
「東京ミッドタウン」の館内物流効率化

「地域でつながるECOコミュニケーション」をテーマに、商業施設のお客さまや、隣接するマンションの居住者に参加していただき、商業施設と分譲マンションの複合開発物件におけるコミュニティ醸成や地域活性化・環境意識啓発を図るイベント。三井不動産の商業施設部門と三井不動産レジデンシャル(株)が共同で開催しています。環境やコミュニティを考える「&EARTH教室」、地域の歌をみんなで作る「歌を作ろう教室」、災害用ダンボールハウスにお絵かきができる「お絵かきダンボールハウス」などのプログラムを実施しています。

2014年度は4施設で開催し、計1,308人が参加しました。



物流センター



物流効率化の概念図

社会貢献活動

三井不動産グループでは、街づくりという本業を通じて広く社会に貢献するとともに、独自の「社会貢献活動方針」に基づいて、「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心とするさまざまな社会貢献活動にも取り組んでいます。

▶詳しくはP06「三井不動産グループのCSRの考え方」へ

地球環境への貢献

◆「横浜環境活動賞 実践賞」を受賞

三井不動産横浜支店と三井不動産レジデンシャル(株)横浜支店は、2014年6月、横浜市環境創造局が主催する「第21回横浜環境活動賞」の「実践賞」を共同受賞しました。同賞は、地域でさまざまな環境保全・再生・創造の取り組みを積極的に行っている個人・団体、企業などを表彰する制度です。横浜支店では以前から環境配慮活動や社会貢献活動を行ってききましたが、今回は次のような取り組みをはじめとするさまざまな実績が評価されました。



地域清掃活動に参加

- ・「横浜三井ビルディング」(横浜市西区)、「パークホームズ大倉山」(横浜市港北区)、「ファインコート大倉山マスターズヒル」(横浜市港北区)における「横浜スマートシティプロジェクト」の社会実証への積極的参加。
- ・横浜市内のオフィスビルにおける、ごみ発生を極力抑える3R活動やCO₂削減につながる取り組み。
- ・「パークホームズ大倉山」などにおけるマンションスマート化の推進。
- ・三井不動産グループの社会貢献活動方針に基づく、地域の清掃活動(「美しい港町横浜をつくる会」など)への参加。

◆「&EARTH DAY」と「&EARTH教室」

子どもたちに森林や地球環境について楽しく考え、学んでもらうためのワークショップ「&EARTH DAY～みんなで人と地球について考える3日間」を、2014年8月15日～17日に「東京ミッドタウン」で開催しました。間伐材を使った木琴づくりワークショップ「&EARTH melody」と、家庭でできるエコなどについて学べる紙芝居ワークショップ「&EARTH教室すまいのECOチャレンジ」を実施しました。

なお、「&EARTH教室」は、三井不動産レジデンシャル(株)が、環境とともにある街づくりを目的とする環境出張教室として、上記以外にも商業施設や小学校などを会場に実施しています。2014年度は17会場で開催しました。



「&EARTH DAY」(2014年8月17日、東京ミッドタウン)



「&EARTH教室」(2014年10月28日、江東区立東雲小学校)

◆社員参加による環境保全活動

三井ホーム(株)では、森林資源を活用して事業を行う企業の社員が環境保全の重要性を認識する機会として、森林保全に関わる実習などの活動を行っています。

2014年10月には、グループ新入社員総合職58人による「森づくり体験実習」を埼玉県飯能市で実施。当日は雨で間伐体験実習はできませんでしたが、講義や植林地の見学を通じて自然や環境の大切さを学びました。また、2014年11月には八王子市「八王子滝山里山保全地域」において、東京都の「東京グリーンシップ・アクション」制度を活用した環境保全活動(里山保全活動)を実施しました。社員とその家族23人が参加し、保全地域の整備活動である竹林の伐採や伐採木の処理(丸太切り)、保全地域の樹木の「樹名札」づくりなどを体験しました。



里山保全活動(2014年11月)

◆「ECOガーデンカード」による寄付

三井ガーデンホテルズでは、客室内のアメニティ用品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、お客さまに代わり公益財団法人オイスカ(地球環境保全活動団体)に寄付する取り組みを2008年3月から行っています。2014年度の寄付額は588,650円で、2015年3月31日までの累計額は5,189,650円です。

また「鳥羽国際ホテル」(三重県鳥羽市)でも、アメニティ用品を使用されなかったお客さまに「アメニティカード」をフロントまでお持ちいただき、その回収枚数に応じて、一般社団法人海っ子の森が行っている海の環境保全活動へ募金する取り組みを行っています。



ECOガーデンカードとアメニティ用品

地域社会への貢献

◆ホテルの地域貢献活動

三井ガーデンホテルズでは、地域との共生を図るための社会貢献活動に取り組んでいます。2014年度も、地元の祭りでの「チャリティカレー」提供、エコキャップ活動などを実施しました。また、朝食などへ地産地消食材を採用することで、輸送にかかるエネルギーの節約やCO₂の排出削減、地域経済の活性化、伝統的食文化の維持と継承に努めています。

リゾートホテル「はいむるぶし」でも、毎年1回老人会をホテルに招いて食事会を開催しています。



地域安全ボランティア活動に参加

◆東日本大震災の被災地での研修

三井不動産では、2014年5月と11月に2日間ずつ、宮城県南三陸町で「東日本大震災被災地CSR研修」を実施しました。被災地を訪れ、地元の方々の講話を聞くなどして、被災地の方々の思いを受け止め、自らの防災意識の向上を図ることを目的とするもので、それぞれ25人、22人の社員が参加しました。



研修の様子



また、三井不動産レジデンシャル(株)では、2014年4月の新人研修で宮城県石巻市の仮設住宅を訪問しました。新入社員23人が、仮設住宅でのボランティア活動や住民との交流を通じて、住宅やそこで営まれるコミュニティの重要性を学びました。

◆「盲導犬ふれあいキャンペーン」

「地域コミュニティの核」となることを目指す商業施設では、家族や仲間と楽しく社会貢献活動や環境推進活動を体験できる「場ときかけ」を提供する「&EARTH」活動を展開しています。その一環として継続的に行ってきた「盲導犬ふれあいキャンペーン」を2014年度も11施設で実施。多くの方々に盲導犬および視覚障がい者の方に対する理解や知識を深めていただくとともに、盲導犬育成のための募金活動も行いました。



「盲導犬ふれあいキャンペーン」
(ららぽーと横浜)

文化・教育への貢献

◆「GREEN POWERプロジェクト」への取り組み

三井不動産では、再生エネルギーの普及を目的に資源エネルギー庁が展開する「GREEN POWERプロジェクト」への取り組みを、自治体や企業との連携のもとで行いました。

◎「グリーンパワーで描く川崎の未来プロジェクト」

川崎市・(株)東芝と連携し、商業施設「ラゾーナ川崎プラザ」での教育型イベントや、市内小学校での「&EARTH教室」などを実施しました(2014年度は3回開催)。

◎「ららぽーとであかりを作ろう！グリーンパワー教室」

パナソニック(株)エコソリューションズ社と連携し、「LEDソーラーライト工作教室」などの教育型イベントを実施。2014年度は首都圏の「ららぽーと」4施設で開催しました。



「グリーンパワーで描く川崎の未来プロジェクト」
(ラゾーナ川崎プラザ)



「ららぽーとであかりを作ろう！グリーンパワー教室」
(アーバンドック ららぽーと豊洲)

◆「災害に負けない知識を学ぼう！」

2015年2月～3月に、首都圏の11商業施設において「&EARTH災害に負けない知識を学ぼう！」を開催。「事前の対策の重要性」と「災害時に対応するアイデア」の両面から親子で楽しく学べる体験型ワークショップを実施しました。また、第4回となる今回は、各施設で地元行政とのさらなる連携強化を図り、「地域・防災情報コーナー」を拡大展開しました。運営には三井不動産グループ社員117人もボランティアとして加わり、各施設合計で昨年比124%となる約3,800人にご参加いただきました。



「災害に負けない知識を学ぼう！」
(ララガーデン春日部)

◆子どもの社会学習支援

各事業部門の施設において、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。2014年度も、三井ガーデンホテルズ(7ホテル)、「東京ミッドタウン」などで実施しました。

また、2015年3月には、小学生を対象とする職業体験イベント「日本橋キッズタウン ～わくわく！ワーク体験～」を開催しました(主催:一般社団法人日本橋室町エリアマネジメント、共催:三井不動産、(株)三井住友銀行)。日本橋エリアの企業・店舗などを会場として金融・商業・観光PR など28種のプログラムに約500人近くの小学生が参加しました。



「日本橋キッズタウン」の様

◆「スペシャルオリンピックス」に社員ボランティアが参加

2014年11月1日～3日、「スペシャルオリンピックス日本夏季ナショナルゲーム・福岡」に三井不動産グループ社員24人がボランティアとして参加し、選手団対応や会場誘導などの業務に当たりました。

「スペシャルオリンピックス」とは、知的発達障がいのある人たちにさまざまなスポーツトレーニングとその成果の発表の場である競技会を、年間を通じ提供している国際的なスポーツ組織。当社は支援企業として寄付金の協賛をするとともに、社員がボランティアとして参加するなど、継続的な支援を図っています。

◆継続的に行っている文化支援

文化・芸術分野におけるさまざまな活動を継続的に支援しています。

◎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。

◎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。

◎「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。

◎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・重要文化財などを多数収蔵し、三井グループ各社で支援。

◎Tokyo Midtown Award

次世代を担う才能を発掘・応援するアワードで、2008年創設。2014年度はアートコンペ357件、デザインコンペ1,072件の応募が国内外からあり、10月にグランプリを含む6点の受賞作品が決定。

国際交流への貢献

◆商業施設の「衣料支援プロジェクト」

商業施設では、不用となった衣料を回収し、NPO法人日本救済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「&EARTH衣料支援プロジェクト～あなたの服で世界に笑顔～」を毎年継続的に実施しており、三井不動産グループの社員が運営に参加しています。

2014年度は、5月と11月にそれぞれ17商業施設において開催。参加者数は延べ11,056人、衣料回収重量は約56,239kg、募金金額は658,408円でした。2008年の第1回以来の累計では、参加者数は延べ43,583人、衣料回収重量は約232,766kg、募金金額は3,494,072円となっています。



「衣料支援プロジェクト」(アルパーク)

◆「てとてプロジェクト」

商業施設では、NPO法人国連UNHCR協会による難民支援活動「てとてプロジェクト～ニッポン発信の難民支援～」を開催しています。「私たちが“てとて”を取り合い、世界の難民を支えていこう」という活動で、紙芝居などを使って子どもにも分かりやすく難民支援について伝えます。2014年度は4施設で実施しました。



「てとてプロジェクト」
(ららぽーと横浜)

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

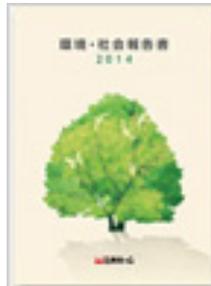
三井不動産グループでは、社会・環境報告書をはじめとする各ステークホルダーの皆さまに向けたコミュニケーションツールを、紙媒体やWebにより提供しています。ここではその主なものをご紹介します。

社会・環境報告書など

三井不動産グループの社会・環境への取り組みを報告する『&EARTH REPORT』に加え、いくつかのグループ会社では、独自の冊子やWebサイトで報告を行っています。



&EARTH REPORT



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



三井不動産ファシリティーズ
(株)
社会・環境への取り組み



三井不動産レジデンシャル(株)
環境への取り組み



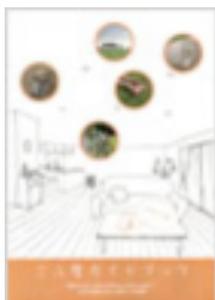
(株) 三井不動産ホテル
マネジメント
環境を考える



三井不動産商業
マネジメント(株)
環境推進・社会貢献
活動

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。



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。



LaLaFan
「ららぽーと」を楽しんでいただくための、Twitterを活用したファンネットワーク。

住宅関連Webサイト



三井の住まい
三井不動産レジデンシャル(株)の住まいの
情報総合サイト。



みんなの住まい
住まいについてみんなで話し
合うコミュニケーションメディア。

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。



終わらない森のお話
三井不動産グループの森
林保全活動を紹介。



&EARTH Park
三井不動産グループの環
境・CSR活動を紹介。



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。

新たな価値・市場の創造

三井不動産グループの考え方

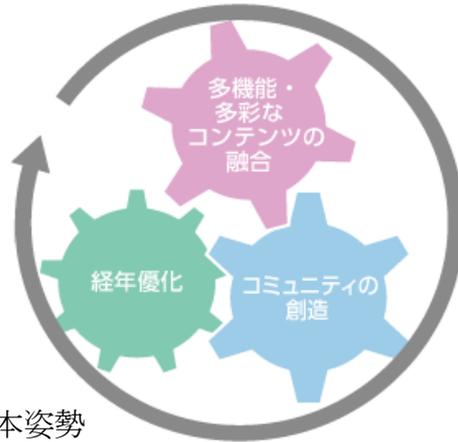
三井不動産グループは、本業である街づくりを通して、常に社会・経済の変化をとらえた新たな価値や市場を創造し、社会の発展に貢献することを、CSRの重要なテーマとしています。

街づくりにおける価値創造

三井不動産グループでは、街づくりの中でさまざまな新しい価値を創造し、お客さまや社会に向けて提供することに努めています。

街づくりの基本姿勢

三井不動産グループでは、「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、街の魅力を高めていく「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。



街づくりの基本姿勢

◆「新宿三井ビルディング」竣工40周年

1974年に竣工し、2014年に40周年を迎えた「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)は、「街づくりの基本姿勢」を体現するプロジェクトの1つです。

地上55階、高さ223mと竣工当時は日本一だった「新宿三井ビルディング」は、その後も入居者へのアンケートなどに基づいてリニューアルを重ね、直近では当社の新築ビルと同水準のBCP機能を実現する改良工事を完了するなど、ハード面での「経年優化」を図ってきました。

また竣工当初から、高層化によってできた足元の広場に緑と水を取り入れ、人間的な空間として広く開放「55HIROBA(ゴーゴーヒロバ)」と名づけてさまざまなイベントを実施するなど、テナント企業や地域とのコミュニティ形成を図るソフト面の取り組みも進めてきました。

今後もハード・ソフト両面で「経年優化」の取り組みを続け、「街づくりの基本姿勢」のシンボルとして付加価値の向上に努めていきます。

▶詳しくはP34「安全・安心の向上」(オフィスビルの取り組み)へ



「新宿三井ビルディング」



広場空間「55HIROBA」

15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、公益財団法人日本デザイン振興会主催の「2014年度グッドデザイン賞」を5部門9プロジェクトで受賞しました。三井不動産の街づくりにおける価値創造の取り組みが評価されたものと考えています。

受賞プロジェクト(2014年度)

- パークホームズLaLa 新三郷(埼玉県三郷市)[三井不動産レジデンシャル(株)]
▶詳しくはP44「CS(顧客満足)の向上」(多様な暮らし方を実現する空間の提供)へ
- ファインコート一橋学園 commons(東京都小平市)[三井不動産レジデンシャル(株)]
共有するつながりの空間「コモン」を組み込み、敷延区画を快適な住環境とした街づくり。
- パークタワー東雲(東京都江東区)[三井不動産レジデンシャル(株)]
CLUB SKY AVENUE という発想。大地に広がる街を大空へ、人をつなぐ、空に伸びた街づくり。
- パークタワー西新宿エムズポート(東京都新宿区)[三井不動産レジデンシャル(株)]
▶詳しくはP24「CO₂の削減」(エネルギーマネジメントシステム)へ
- ベイエリアでの都市居住交流活性化デザイン「WANGAN ACTION」(東京都中央区)
[三井不動産レジデンシャル(株)]
▶詳しくはP49「地域コミュニティとの共生・連携」(さまざまなコミュニティ支援の取り組み)へ
- 三井ガーデンホテル京都新町 別邸(京都市中京区)[三井デザインテック(株)]
▶詳しくはP40「景観・街並みの保全・活用」(地域特性を生かした景観形成)へ
- プレミアム・モノコック構法[三井ホーム(株)]
▶詳しくはP35「安心・安全の向上」(戸建注文住宅の取り組み)へ
- スマートブリーズ[三井ホーム(株)]
▶詳しくはP41「健康・快適性の向上」(戸建注文住宅の健康・快適性への取り組み)へ
- Mute55(ミュート55)[三井ホーム(株)]
▶詳しくはP41「健康・快適性の向上」(戸建注文住宅の健康・快適性への取り組み)へ

新たな市場創造への挑戦

三井不動産グループでは、社会・経済の変化をとらえたソリューションの提供などを通じて、新たな市場の創造に取り組んでいます。

ベンチャー共創の取り組み

三井不動産では、成熟化する国内市場における成長戦略の一環として、ベンチャー共創事業に取り組んでいます。「KOIL」(千葉県柏市、柏の葉スマートシティ内)や「LIAISON-STAGE霞が関」(東京都千代田区、霞が関ビルディング内)、「Clipニホンバシ」(東京都中央区、CMビル内)などのベンチャーオフィスや各種ビジネス支援を提供するだけでなく、高い技術力を持ったベンチャーと共同して新たな市場創造を目指しています。2015年4月1日には、ベンチャー共創の取り組みの強化・加速を図るため、「ベンチャー共創事業部」を新設しました。

▶詳しくはP37「安全・安心の向上」(セキュリティ・防犯対策)へ

◆アジア・アントレプレナーシップ・アワード2014

日本橋エリアでは、中央区やテナント企業などからの参加も得て、帰宅困難者受け入れ訓練や防災訓練などを実施しています。また、「江戸桜通り」地下歩道に帰宅困難者を受け入れられる体制を整備するとともに、2014年10月に竣工した「福德神社」(東京都中央区)の地下に災害用備蓄倉庫を設けるなど、「日本橋再生計画」の街づくりの中で、災害発生時の地域防災への貢献を目指しています。



受賞者による集合写真

インバウンドの取り組み強化

総合ディベロッパーとして日本全国で商業施設・ホテル・リゾート施設などを運営する三井不動産グループは、政府が推進する観光立国構想に賛同するとともに、昨今の外国人観光客の増加に対応するため、インバウンド(外国人旅行者誘致)の取り組みを強化しています。

2014年度には、免税対応店舗の拡大や外国語対応の強化をはじめ、ショッピングから宿泊まで「旅」に関する楽しみをトータルで提供できる当社グループの強みを生かした、さまざまなサービスを実施しました。今後もさらなる外国人観光客の誘致や利用者の満足度向上を通じて、観光分野の市場拡大を図っていきます。



外国語を併記した飲食メニュー



三井不動産グループの施設などを掲載した英語の観光ガイドブック

■ 先進的物流施設の展開

三井不動産では、2014年度末現在、首都圏を中心に6件の「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)」を運営、さらに7件を開発しています。

物流業界を取り巻く市場環境が大きく変化し、高機能な物流施設へのニーズが高まる中、総合ディベロッパーの強みを生かし、「効率的な物流機能」「地球環境への配慮」「災害時のBCP対策」「従業員が快適に過ごせる環境」などの特徴を備えた先進的物流施設を提供することで、テナント企業のニーズに応えています。

また、ロジスティクス事業のさらなる成長に向け、2015年4月に「ロジスティクス本部」を新設しました。



「MFLP久喜」(埼玉県久喜市)



「MFLP船橋西浦」(千葉県船橋市)

株主の皆様への取り組み

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

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し、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。

株主還元の基本方針

企業価値のさらなる増大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財務状況の推移を見据えた上で、配当水準の維持向上に努めています。配当性向については、2016年3月期より連結当期純利益の25%程度を目途とします。

2015年3月期における配当は、1株当たり年間25円(中間11円・期末14円)を実施しました(2014年3月期は1株当たり年間22円の配当)。なお、2016年3月期の配当は、1株当たり年間28円を予定しています。

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。

IRコミュニケーション

株主・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。「経営方針」や「財務・業績」「IRライブラリ」「IRカレンダー」「株式・株主情報」「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。

国内の機関投資家やアナリストの皆さまに向けては、年2回の決算説明会や物件見学会の開催に加え、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。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、個別の取材対応を行っているとともに、決算説明会の動画配信など、海外に向けた情報開示の充実に努めています。また、年間の取材等への対応は、国内外を合わせ、約400回に及びます。

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



投資家・アナリスト決算説明会の様子

従業員への取り組み

三井不動産グループの考え方

三井不動産グループでは、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。また、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。

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、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、毎週水曜日をNO残業デーとしたり、家族の職場参観などを行う「三井不動産ファミリーデー」を実施したりしています。

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。

主な支援制度

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)
- ・短時間勤務者向けフレックスタイム制
- ・事業所内保育所
- ・ベビーシッター・託児所利用費の一部補助

介護支援

- ・介護休業制度(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
- ・短時間勤務者向けフレックスタイム制
- ・介護コンサルティングの導入
- ・介護セミナーの実施
- ・介護休暇
- ・介護サービス利用費の一部補助

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)
- ・リターンエントリー制度(一定条件下での退職者の再雇用支援)

◆次世代認定マーク「くるみん」を取得

三井不動産は、東京労働局より次世代育成支援対策推進法に基づく「基準適合一般事業主」として認定を受け、2014年7月30日付で次世代認定マーク(愛称「くるみん」)を取得しました。

同マークは、子育て支援のための行動計画を策定し、目標を達成するなど一定の要件を満たした場合に付与されるもので、今回は、「出産・育児に関する面談制度の実施」「育児に関する短時間勤務制度の整備」「妊婦・出産・育児支援ハンドブック』の作成・周知」の取り組みが認められたものです。



妊婦・出産・育児支援ハンドブック

◆三井不動産ファミリーデー

2014年度の「三井不動産ファミリーデー～従業員サクスデー～」は11月30日に実施しました。本社のある日本橋を離れ、初めて「アーバンドックららぽーと豊洲」(東京都江東区)内の「キッズニア東京」で開催した今回は、例年の3倍近い943人が参加。従業員が家族との絆を深め、ワークライフバランスについて考える機会となりました。



「三井不動産ファミリーデー」

◆従業員向け「介護セミナー」を実施

三井不動産では、介護支援の観点から、社内シンクタンクであるS&E総合研究所ケアデザイン室と連携し、従業員向け「介護セミナー」を実施しています。従業員が介護などに直面した場合に備え、介護の基礎知識や当社の介護関連制度の紹介などを行うもので、2014年度は10月に開催し、約50人が参加しました。

◆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人)を開園しています。三井不動産のオフィスビルに入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」

◎マタニティユニフォームを導入

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、2015年4月から、妊娠中のスタッフ用に独自の「マタニティユニフォーム」を導入しました。ホテルは女性が活躍しやすい職場ですが、従来のユニフォームは妊婦にとって動作が不自由な面もありました。最近では女性スタッフ全体の勤続年数も伸びており、女性支配人も誕生しているといったことから、今回、全国18ホテルでの導入を決定しました。

脱ぎ着のしやすさや、妊娠中のウエストサイズの変化などに配慮しつつ、スッキリと着こなせるよう工夫したデザインとなっています。



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。2014年度にはハラスメント研修を開催するなど、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。

人材育成～幅広い視野と専門能力を持つ人材の育成～

「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、高度な専門性と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となることを、人材育成の目標にしています。

◆多様な能力を向上させる体系的な研修プログラム

三井不動産では、従業員それぞれの能力やニーズに応じた能力開発のために、体系的かつ多様な研修プログラムを設けています。主に、従業員全員が三井不動産の従業員として保有すべき知識・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。

2014年度には、新たな企画として、「人材育成」をテーマに、各界で活躍されている有識者を招いて講演を実施しました。グローバル人材を育成するための海外派遣研修や語学研修も継続的に拡充を図っています。

また三井不動産では、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。毎年1回、人事部が全従業員を対象に行う個別面談では、当年度の課題や育成環境、労働状況などを把握することで、従業員自らの希望やビジョンに沿った能力開発を支援する一助としています。



社内研修

経営意識および企業文化の共有を図る研修の例

◎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会社での経験を振り返る講話を聴き、自身のロールモデルを発見する一助とする研修

◆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、デベロッパー事業への理解を深める工夫もしています。

また、グループ中長期経営計画「イノベーション2017」で掲げるグループ経営の進化の一環で、三井不動産グループ各社と合同でビジネスフォーラムを開催し、グループの総合力を学生に感じてもらえるよう努めています。

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。



三井不動産グループビジネスフォーラム



ビジネス体感型セミナー

環境教育・環境啓発

三井不動産およびグループ会社では、従業員の環境への関心を高め、環境への取り組みを促進するため、さまざまな環境研修や環境啓発、エコツアーなどを実施しています。

◆環境研修・環境啓発活動

2014年度は、三井不動産では植林研修を実施しました。また、三井不動産のビルディング事業部門、アコモデーション事業部門、三井不動産ファシリティーズ(株)、(株)三井不動産ホテルマネジメントでも、独自に環境研修や環境啓発を実施しています。



植林研修(三井不動産)

環境研修の実施状況(2014年度)

主催者	内容	実施回数	対象者	参加者数
三井不動産(株)	植林研修	1回	全社	19人
三井不動産(株) ビルディング事業部門	全国運営管理大会	1回	ビルディング本部・三井不動産ビルマネジメント(株)・管理会社	458人
三井不動産(株) アコモデーション事業部門	社会・環境研修(自社環境啓発活動等の紹介)	1回	アコモデーション事業本部	30人
三井不動産ファシリティーズ(株)	入社時環境研修	1回	新入社員	249人
	省エネルギー管理勉強会	4回	全社	230人

環境啓発活動の実施状況(2014年度)

実施者	内容	実施回数	参加者数
三井不動産ファシリティーズ(株)	隅田川花火大会翌日街路清掃	1回	44人
(株)三井不動産ホテルマネジメント	「エコ通信」による情報発信(各ホテルでの清掃活動やエコキャップ回収数の発信など)	毎月1回	-

◆社内ポータル「ecoひろば」を「&EARTHひろば」に拡充

三井不動産は、従業員の環境への意識向上を図るため、社内ポータルの「ecoひろば」で環境に関する情報等を発信しています。2014年3月には「ecoひろば」を「&EARTHひろば」へと拡充し、社会貢献活動に関する情報等の発信も開始しました。

◆エコツアー

2014年度は、三井不動産で2回、三井不動産ファシリティーズ(株)で1回エコツアーを実施しました。

エコツアーの実施状況(2014年度)

実施者	内容	実施回数	参加者数
三井不動産(株)	Fujisawaサステイナブル・スマートタウン、東京ガスショールーム、東芝未来科学館等の見学	1回	28人
	柏の葉スマートシティのゲートスクエア・植物工場・MIDEAS、廃棄物リサイクル施設の見学	1回	18人
三井不動産ファシリティーズ(株)	廃棄物リサイクル施設の見学	1回	23人



エコツアー(三井不動産)



エコツアー
(三井不動産ファシリティーズ(株))

◆eco検定

三井不動産およびグループ会社では、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。

三井不動産レジデンシャルリース(株)においても、2014年度からeco検定を自社の奨励資格としました。また、東京ミッドタウンマネジメント(株)では必須資格としています。

eco検定の累計合格者数(2014年度末現在)

社名	eco検定の位置づけ	累計合格者数	合格者割合
三井不動産(株)	奨励資格	381人	全社員の約23%
三井不動産ファシリティーズ(株)	奨励資格	1,086人	準社員を除く正・嘱託社員の約75%
三井不動産ビルマネジメント(株)	奨励資格	287人	全社員の約48%
三井不動産アーキテクチャル・エンジニアリング(株)	奨励資格	44人	出向者を除く全社員の約42%
三井不動産レジデンシャルリース(株)	奨励資格	51人	全社員の約8%
東京ミッドタウンマネジメント(株)	必須資格	62人	全社員の約82%

※2016年4月1日「三井不動産住宅リース(株)」は「三井不動産レジデンシャルリース(株)」に社名変更いたしました。

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です。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。

コーポレート・ガバナンス

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確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性を高めるという視点に立ち、最適なコーポレート・ガバナンスの整備・構築を目指しています。

三井不動産では「執行役員制度」を導入し、経営機能と執行機能の分離・強化を推進することで経営の健全性と効率性をより高めています。また社外取締役を招聘して取締役の監督機能の強化と透明性の確保に努めるとともに、企業経営者・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、経営の多面的な視野の拡充を図っています。

また、監査役は、内部監査部門である監査室および会計監査人と相互の連携を図りながら、取締役の業務執行に関する監査を実施しています。

さらに、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を定め、当社グループの役職員の業務の適正の確保に関する体制を整備しています。

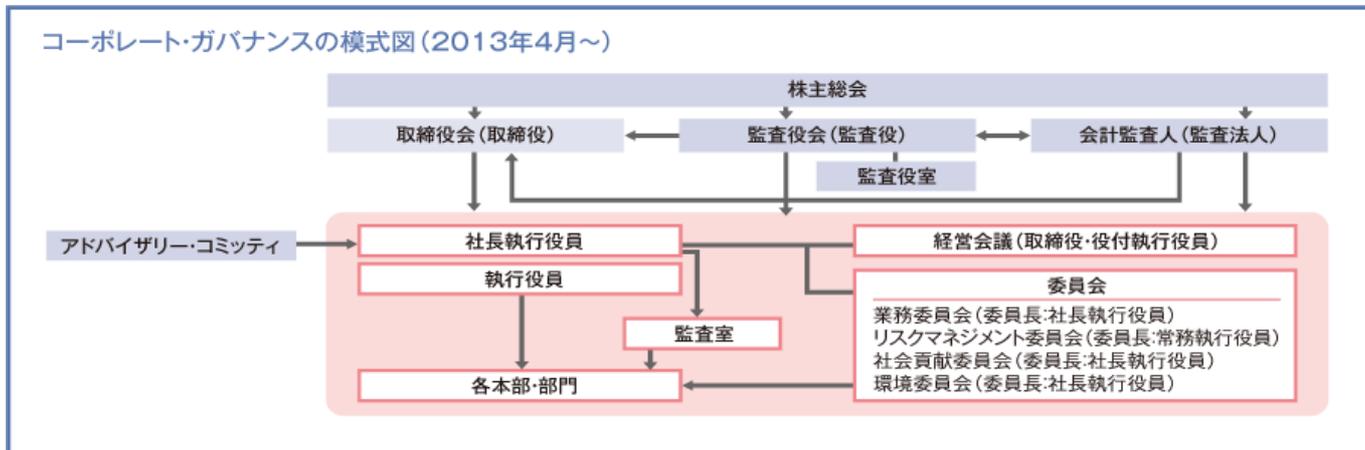
会社の意思決定

業務執行上の重要事項の審議・報告は、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」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(2013年4月～)



取締役・監査役の人数(2015年6月現在)

- ・取締役：12名(うち社外取締役4名)
- ・監査役：5名(うち社外監査役3名)

注)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。

取締役会と監査役会

取締役会は12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「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」

当社グループにおいては、ステークホルダーからの信頼確保に向け、経営の健全性・透明性・効率性の向上に努めており、内部統制に関する体制の整備・運用を図るとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保に関し、以下のとおり体制を整備している。

1. 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規定に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンスの徹底を図るとともに「リスクマネジメント委員会」を設置し、コンプライアンス体制の整備を図り、法令および定款に違反する行為を未然に防止している。

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」「情報システム管理規程」等の社内規程に基づき、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」にて当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、緊急性の高い案件については、必要に応じて同部会を開催して対応を行う体制としている。

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

従来、取締役が担ってきた経営機能と執行機能の分離・強化を推進することを目的として「執行役員制度」を導入し、取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制をとっている。また、「取締役会」の決定に基づく業務執行については、「組織規則」、「職務権限規則」等の社内規程において、それぞれの責任者およびその責任、執行手続を定め、効率的に業務を推進している。

5. 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」等の社内規定に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンスの徹底を図るとともに、「リスクマネジメント委員会」を設置し、コンプライアンス体制の整備を図り、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、「内部相談制度規程」に基づき、社内および社外にコンプライアンス上の問題に関する相談窓口を設置している。

さらに、内部監査部門は、「内部監査規定」に基づき、コンプライアンス体制の運用および法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」および監査役に対し報告している。

6. 当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

「関係会社監理規程」および「海外関係会社監理規程」の適切な運用により、子会社の取締役の職務執行の効率性を確保しつつ、当社の承認およびモニタリング等を基本とした経営管理を行っている。

また、各グループ会社は、「三井不動産グループコンプライアンス方針」のもと、コンプライアンス体制および内部相談制度を整備し、内部監査部門等によりコンプライアンス体制の運用および法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」および監査役に対し報告している。

7. 監査役の職務を補助すべき使用人に関する体制と当該使用人の取締役からの独立性および当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査役の職務を補助する専任の組織として「監査役室」を設置し、専任の使用人を配置している。当該使用人は監査役の指揮命令系統に属しており、その人事評価は監査役が行い、人事異動については事前に監査役と協議することとしている。

8. 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制および監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役は「取締役会」に出席している。

また、常勤の監査役は、当社グループの内部統制およびリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有している。

さらに、監査役は、内部監査部門および会計監査人から定期的に監査に関する報告を受け、情報交換を行うなど、相互の連携を図っている。

内部相談の対象となった事項は、「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、常勤の監査役に報告され、「内部相談制度規程」には、相談者に対して相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められている。

9. 子会社の取締役、監査役、使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社監査役に報告をするための体制および当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを受けないことを確保するための体制

常勤の監査役は、当社グループの内部統制およびリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有している。

また、子会社の取締役および監査役等と、直接または所管する部門を通じて、適宜、情報交換に努めているほか、子会社の内部監査の実施状況について報告を受けている。

各グループ会社の「内部相談制度」において対象となった事項は、所管する部門および「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、当社の常勤の監査役にも報告され、各社の内部相談制度に関する規程には、相談者に対して相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められている。

10. 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針

監査役の職務執行に必要な費用は、会社が実費を負担することとしている。

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。

リスクマネジメント

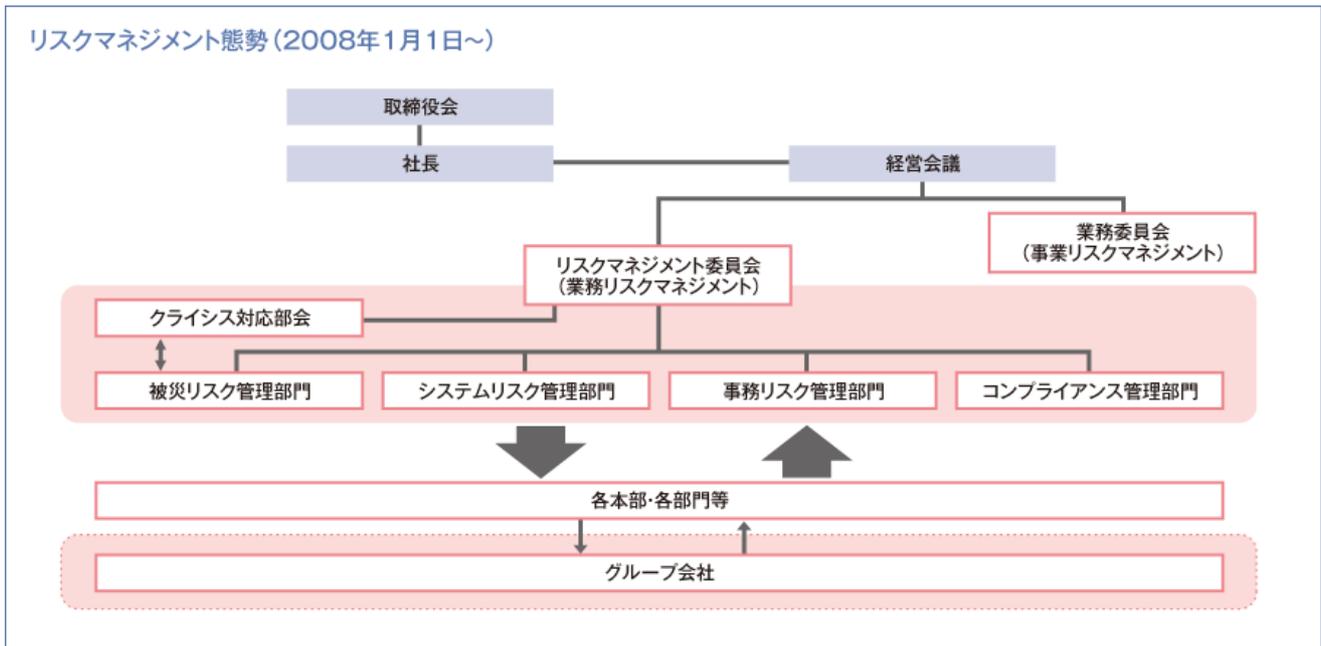
リスクマネジメント態勢

「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※1を、「リスクマネジメント委員会」が業務リスク※2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。2014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。

※1 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。

※2 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。2014年度は4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

地震等の災害発生への備え

三井不動産では、首都圏や支社・支店所在地などで震度5強以上の大規模地震が発生した際などには、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などの情報収集・共有や対応を行います。

また、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。

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。

情報管理規則等の改訂

2013年4月に情報管理規則等を改訂。重要情報の管理方法や、電磁的媒体への対応などについての規定を追加するとともに、従業員全員に「情報セキュリティ・マニュアル」を配布しました。

個人情報保護

三井不動産では、「リスクマネジメント委員会」の下部組織である「情報セキュリティ分科会」にて個人情報保護の取り組みを進めています。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、社内ポータルを全社システム・業務ツール上にリンクを置き、Q&A形式で解説するなど実効性を重視した方法で周知を図っています。
- ・eラーニングによる研修
年2回実施し、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。
- ・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。

コンプライアンス

三井不動産グループでは、コンプライアンス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)

私たちは、高い企業倫理に従って公正な事業活動を行い、信頼とブランドを築いてきました。しかし、営々と築き上げてきたブランドも、ひとりの誤った行動や判断によって一日にして失われることもありえます。私たちの適切な判断と行動が一層重要になります。

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、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モニタリングを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し、結果を踏まえた改善や新たな取り組みについて検討の上、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、法令等遵守体制および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。

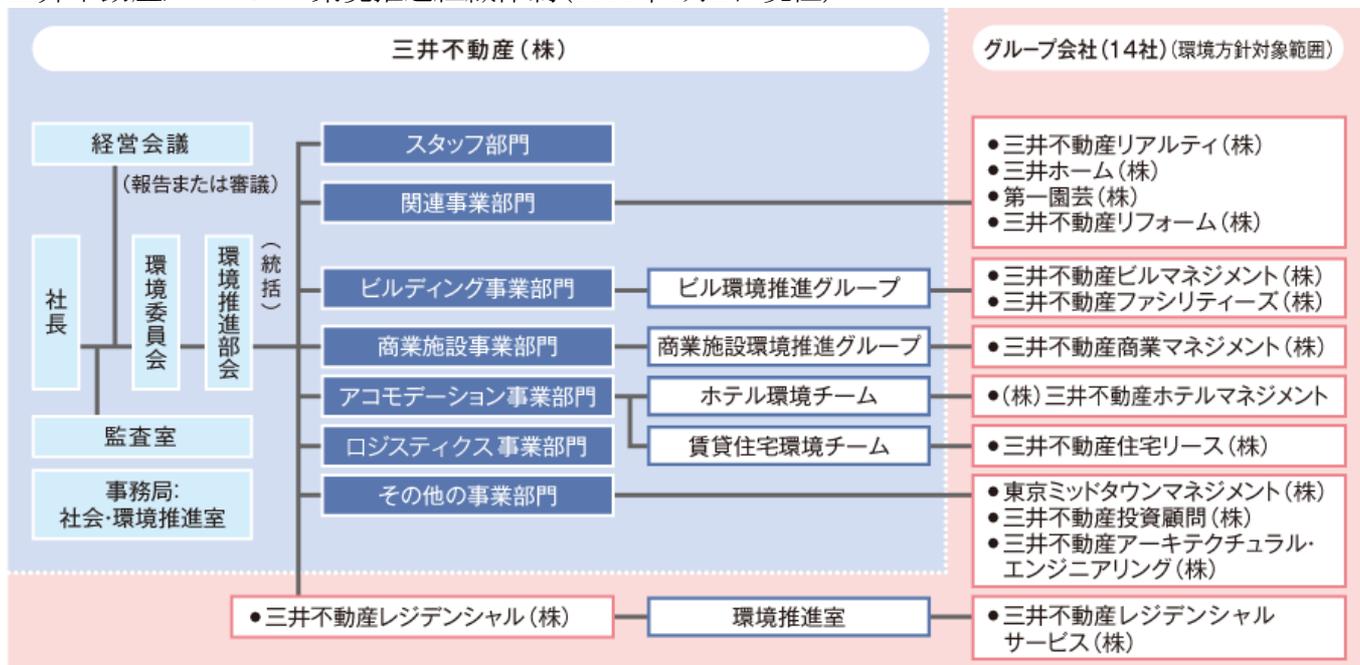
環境推進体制・社会貢献活動推進体制

環境推進体制

三井不動産は、「環境委員会」(委員長:社長執行役員)のもとに「環境推進部会」を設置し、部門別の年度目標※3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。なお、「グループ環境方針」の対象となるグループ会社は、2015年4月1日現在、14社となっています。

※3 環境への取り組みに関する2014年度の目標と実績、2015年度の目標については、下記をご覧ください。

三井不動産グループの環境推進組織体制(2015年4月1日現在)



注)三井ホーム(株)、三井不動産ファシリティーズ(株)、三井不動産商業マネジメント(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。

社会貢献活動推進体制

三井不動産は、「社会貢献委員会」(委員長:社長執行役員)のもとに「社会貢献推進部会」を設置し、三井不動産および三井不動産グループにおける社会貢献活動の取り組みを推進しています。

社会貢献推進部会では、三井不動産および三井不動産グループの社会貢献活動に関する理念の整理や方針の策定を行うとともに、活動を実施する各部門や関係会社における社会貢献の目的・目標・計画の調整、進捗状況の把握・評価などを行っています。

2013年3月に策定した「社会貢献活動方針」を共通の基軸として、「豊かさ」と「潤い」を実現するさまざまな活動をグローバルな視点で進めています。

環境会計
(三井不動産ビルディング事業部門) 83

環境活動データ
(三井不動産) 85

環境会計（三井不動産ビルディング事業部門）

環境保全コスト

2014年度の投資額は195,248千円で、空調機の改修や空調制御機器の導入などが該当します。当期費用額は1,066,027千円で、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、中性能フィルター洗浄費などが該当します。また、当期は省エネ法および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132,511千円となりました。基準年度からの累計費用額は10,370,705千円となりました。

<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んでいます。
- ・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。
- ・環境保全効果における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。

環境保全コスト(2014年度)

集計範囲: 三井不動産所有・一部所有オフィスビル(77棟)

対象期間: 2014年4月1日～2015年3月31日

基準年度: 2002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)	191,397	867,992	8,896,596
1-1	公害防止コスト	16,886	30,878	373,063
1-2	地球環境保全コスト	170,470	573,942	5,520,074
1-3	資源循環コスト	4,041	263,172	3,003,459
2	生産・サービス活動に伴って上流又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)	0	132,511	873,243
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)	0	7,189	37,040
5	社会活動における環境保全コスト(社会活動コスト)	3,851	58,335	563,826
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		195,248	1,066,027	10,370,705

環境保全効果

2014年度の環境負荷指標は、おおむね前年度と同程度、あるいは、やや減少(改善)していますが、「DHC(地域冷暖房):管理用購入量の床面積原単位」指標は173.54MJ/千㎡(約2%)増加しました。また、廃棄物総量に対するリサイクル率も1.84%低下しました。

本効果の算出を始めた基準年度(2002年度)と比較すると、全指標で改善しています。

「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㎡に対し当年度(2014年度)は6.58kWh/千㎡で、4.36kWh/千㎡減少(約40%減少)しており、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㎡に対し当年度は48.13t/千㎡で、29.83t/千㎡減少(約38%減少)しており、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71.64%で、26.87%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㎡に対し当年度は0.62t/千㎡で、0.57t/千㎡減少(約48%減少)しており、単位面積あたりの廃棄物量は基準年度の半分以下に減少しています。

環境保全コスト(2014年度)

集計範囲:三井不動産所有・一部所有オフィスビル(77棟)

対象期間:2014年4月1日～2015年3月31日

基準年度:2002年度

効果の内容	環境負荷指標					
	当年度	前年度	基準年度	前年度比 (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㎡]*1	1.96	2.02	3.16	-0.06	-1.20	
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㎡]*2	3.02	3.12	4.87	-0.10	-1.85	
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㎡]*3	6.58	6.65	10.94	-0.07	-4.36
	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㎡ ³ /千㎡]*4	0.26	0.30	0.32	-0.04	-0.06
	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㎡]*5	10,975.37	10,801.83	24,258.57	173.54	-13,283.20
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㎡]*6	48.13	49.54	77.96	-1.41	-29.83	
廃棄物排出量の床面積原単位 (入居率による補正後) [t/千㎡]*7	0.62	0.61	1.19	0.01	-0.57	
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上[%]	71.64	73.48	44.77	-1.84	26.87	

*1 管理用燃料・電気の原油換算量[kℓ] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*2 管理用燃料・電気のCO₂換算量[t-CO₂] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*3 管理用電力量[kWh] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*4 管理用ガス使用量[千㎡³] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*5 管理用DHC購入量[MJ] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*6 管理用水使用量[t] / (延床面積[千㎡]×入居率)

*7 廃棄物排出量[t] / (延床面積[千㎡]×入居率)

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、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、廃棄物について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

区分	年度	エネルギー・CO ₂	水	廃棄物	
全体	対象施設数 (施設)	2010	164	148	112
		2011	156	148	110
		2012	153	148	104
		2013	152	132	95
		2014	164	146	101
	延床面積 (m ²)	2010	4,575,496	4,529,654	4,351,480
		2011	4,512,623	4,481,880	4,068,876
		2012	4,500,657	4,506,491	4,141,918
		2013	4,633,067	4,978,585	4,529,604
		2014	4,999,987	4,972,024	4,828,433
オフィスビル	対象施設数 (施設)	2010	98	94	79
		2011	93	93	76
		2012	87	87	68
		2013	86	78	60
		2014	93	83	59
	延床面積 (m ²)	2010	2,599,676	2,593,805	2,592,577
		2011	2,555,284	2,555,284	2,322,536
		2012	2,514,419	2,547,082	2,372,743
		2013	2,514,713	2,810,053	2,687,257
		2014	2,631,725	2,609,463	2,478,436
商業施設	対象施設数 (施設)	2010	33	31	24
		2011	36	36	26
		2012	36	34	28
		2013	38	36	27
		2014	45	43	33
	延床面積 (m ²)	2010	1,796,010	1,793,142	1,666,151
		2011	1,784,818	1,784,818	1,666,955
		2012	1,820,319	1,800,628	1,695,133
		2013	1,880,535	1,905,842	1,759,935
		2014	2,111,528	2,110,073	2,267,038
ホテル	対象施設数 (施設)	2010	8	8	8
		2011	8	8	7
		2012	7	7	7
		2013	11	11	7
		2014	12	12	8
	延床面積 (m ²)	2010	87,293	87,293	87,293
		2011	81,951	87,293	73,925
		2012	68,583	68,583	68,583
		2013	149,114	167,040	76,952
		2014	156,344	156,344	77,500
その他	対象施設数 (施設)	2010	25	15	1
		2011	19	11	1
		2012	23	20	1
		2013	17	7	1
		2014	14	8	1
	延床面積 (m ²)	2010	92,518	55,415	5,459
		2011	90,568	54,485	5,459
		2012	97,335	90,198	5,459
		2013	88,704	95,650	5,459
		2014	100,391	96,143	5,459

注) 1. オフィスビルには「東京ミッドタウン」を含みます。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。また、2013年度から、対象範囲にリゾートホテルが追加となりました（廃棄物は対象外）。

2. エネルギー・CO₂の延床面積は、稼働月を考慮したものとなっています。

エネルギー使用量

2014年度の全体でのエネルギー使用量は226.7千kℓ(原油換算)/年と、前年度比で4.1%増加しましたが、エネルギー使用原単位(延床面積当たり)は0.04534kℓ(原油換算)/m²・年と、前年度比で3.5%減少しました。これは夏期気温低下の影響や商業施設におけるLED採用率の向上などによるものです。

エネルギー使用量の推移



CO₂排出量

2014年度の全体でのCO₂排出量は469.2千t-CO₂/年と、前年度比で4.6%増加しましたが、CO₂排出原単位(延床面積当たり)は0.0938t-CO₂/m²・年と、前年度比で3.1%減少しました。これは、エネルギー使用量・原単位の増減に伴うものです。

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、各年度のCO₂排出量の算定には、各々前年度の電力使用に係るCO₂排出係数確定値を用いることとなっています。

水使用量

水使用量※1は2012年度まで減少傾向にあり、2013年度に一時的に増加に転じましたが2014年度はまた減少に転じ、4,719千 m^3 /年(前年度比で8.8%減少)でした。上水・工業用水使用量※2も4,239千 m^3 /年と、前年度比で10.6%減少、また、上水・工業用水使用原単位(延床面積当たり)も0.853 $\text{m}^3/\text{m}^2\cdot\text{年}$ と、前年度比で10.5%減少しました。これはオフィスビルでの節水の取り組みなどが進んだことによるものです。

なお、中水使用量は480千 m^3 /年と前年度比で10.8%増加し、水使用量に占める割合は10.2%と1割を超えました。

※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。

水使用量の推移



上水・工業用水使用量の推移



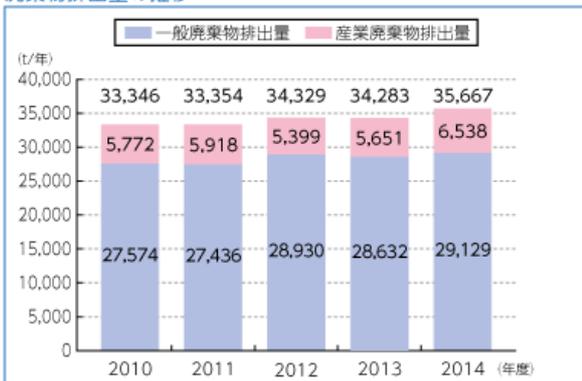
廃棄物排出量

廃棄物排出量は増加傾向にあり、2014年度は全体で35,667t/年と、前年度比で4.0%増加しました。

一般廃棄物排出量も微増傾向にあり、2014年度は29,129t/年と、前年度比で1.7%増加しました。しかし、一般廃棄物排出原単位(延床面積当たり)は2012年度を境に減少傾向にあり、2014年度は0.0060 $\text{t}/\text{m}^2\cdot\text{年}$ と、前年度比で4.8%減少しました。これは対象施設数の増加や商業施設の来館者数の増加により一般廃棄物排出量が増加したものの、各施設での廃棄物削減努力ならびに比較的廃棄物量の少ない施設が新たに集計対象範囲に組み込まれたことによるものです。

産業廃棄物排出量も2012年度以降増加傾向にあり、2014年度は6,538t/年と、前年度比で15.7%増加しました。産業廃棄物原単位(延床面積当たり)は2013年度まで減少傾向にありましたが、2014年度は0.0014 $\text{t}/\text{m}^2\cdot\text{年}$ と、前年度比で16.7%増加しました。これは下層部に商業施設のある複合オフィスビルが通期稼働したことや、大型テナントの入れ替えなどにともない産業廃棄物排出量が増加したことによるものです。

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



< 数値の修正 >

2013年度の産業廃棄物排出量および原単位に誤りがあり、本報告書において修正しました。

第三者コメント

先進的な街づくりとともに、着実な取り組み実績にも注目



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

今年の『&EARTH REPORT 2015』も、コンパクトな「ダイジェスト版」と網羅性の高い「詳細版」に分かれています。しかし、「ダイジェスト版」は昨年よりさらにコンパクトになりました。総合ディベロッパーの本業での取り組みがストレートに書かれており、しかもポイントが絞られているので、とても分かりやすい報告になっています。まずは読んでもらうことがCSRコミュニケーションの入り口ですから、こうした姿勢はたいへん評価できます。

「スマートシティ」についても、今年は「地域エネルギーネットワーク」に焦点が絞られています。建物単体ではなく面的な開発の中で、どのような課題をどのような仕組みで解決しようとしているかについて、「柏の葉スマートシティ」だけでなく日本橋での取り組みも紹介されています。「地域エネルギーネットワーク」は政府の重点政策でもあり、三井不動産グループの今後の取り組みに注目したいと思います。

そうした先進的な取り組みと同時に、オフィスビル2事業所が新たに東京都の「トップレベル事業所」に認定されたことや、住宅部門の省CO₂仕様の標準化の状況など、着実な取り組みも報告されています。単発で終わらせず、毎年継続的に実績を出している点は高く評価できます。

また、街づくりに欠かせないのが「ハードとソフトの融合」です。建物を造るだけでなく、その活用をサポートし、ビジネスとしても成立させる。自治体やNPOとも連携して魅力的な“場”を維持していく。そうした総合ディベロッパーならではの取り組みの代表が、日本橋の街づくりです。福德神社という“地域コミュニティの核”を中心に、街ににぎわいを呼ぶさまざまな仕掛けを提供しています。「和」のコンセプトで統一感が創出された日本橋の街は、2020年に向けた外国人観光客への「おもてなし」の目玉になるに違いありません。

建物や街が、そこに住む人、働く人の健康や生産性にどんな影響を与えるかというのが、私の研究テーマの1つです。例えば、建物の内装を木質化すると、健康や知的生産性が向上する。その点で、グループ保有林の間伐材をフローリングなどに活用する取り組みにも注目しています。今後は、省エネやBCPなどに加えて、健康や生産性への貢献度が建物や街づくりの評価基準になってくるでしょう。そうした面でも、「健康長寿都市」を謳(うた)う「柏の葉スマートシティ」の取り組みなど、時代を先取りする三井不動産グループの街づくりに期待したいと思います。

生活者視点での街づくり



山川 文子様
エネルギーコンシャス
代表
消費生アドバイザー

三井不動産グループの『&EARTH REPORT 2015』を拝見して、一貫して「生活者視点」に基づいていることを改めて感じました。

「柏の葉スマートシティ」は、創エネ・蓄エネ設備の導入や地域でのエネルギー融通といった、先進的な設備やシステムが注目されがちですが、これらに加えて、「柏の葉HEMS」でのエネルギーの見える化や、省エネアドバイスの提供、省エネの達成度合いによって地域ポイントを付与する仕組みなど、居住者の省エネに対するモチベーションアップや行動の継続につながるような工夫を取り入れています。今後も、どのような情報提供や仕組みが居住者の省エネ行動の変容と継続につながるかについて、分析、評価を続けてほしいと思います。

「ママwithららぽーと」は、子育て中のママの視点が活かされています。ベビーカーごと入れる授乳室、配膳サービスがあるフードコートなど、子育て中の家族に快適な楽しい時間を過ごしてほしいという気持ちにあふれた、きめ細かい工夫、配慮が行き届いています。「ららぽーと」では、「&EARTH DAY」「&EARTH教室」や「衣料支援プロジェクト」も長く続けられています。買い物や食事などのサービスを提供する場だけではなく、環境について考えたり、行動したりする場となっているのは、素晴らしいことです。「ママwithららぽーと」の企画は、子育て中の社員によるものとのこと。社員も家庭に帰れば生活者です。このような施設、サービスがもっと生まれることを期待します。

暮らしの中で、省エネルギーや環境負荷の低減に取り組むのは生活者自身です。省エネ効果の高い設備やサービスも、生活者が選択し、継続して利用しなければ、有効に機能しているとは言えません。今後も、生活者視点での街づくり、住宅づくりを進めていただきたいと思います。