




脱炭素社会実現への取り組み

近年、自然災害が激甚化・常態化する等、地球規模での気候変動が生じています。気候変動への国際的枠組みである「パリ協定」等をきっかけに、気候変動に関する国際的な動きも加速しており、企業においても、事業を通じて社会の持続的な成長に貢献していくことの重要性が一層高まっています。

当社グループはこれまで、「」マークの理念のもと、広く社会と共生・共存し、時代のニーズに応える街づくりを行なうことで、人々の暮らしを豊かにし、常に新しい価値を創造することで、企業成長を果たしてきました。また、「&EARTH」を掲げ、気候変動への対応にもかねてより積極的に取り組んでいます。

2020年12月、当社グループの温室効果ガス排出量の2030年度と2050年度における削減目標を公表しました。

翌2021年には、2030年度の削減目標をより高く設定するとともに、目標達成に向けた包括的かつ具体的な戦略として、行動計画を策定しました。

当社グループの目標

グループ全体の温室効果ガス排出量を
2030年度までに40%削減（2019年度比）
2050年度までにネットゼロ

※SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減（2019年度比）

サプライチェーンと一体となって、2030年度に向けた取り組みを着実に実行
さらに、2050年度の脱炭素社会実現に向けた行動を推進

行動計画

01

新築・既存物件における
環境性能向上

行動計画

02

物件共用部・自社利用部の
電力グリーン化

行動計画

03

入居企業・購入者の皆様への
グリーン化メニューの提供

行動計画

04

再生可能エネルギーの
安定的な確保

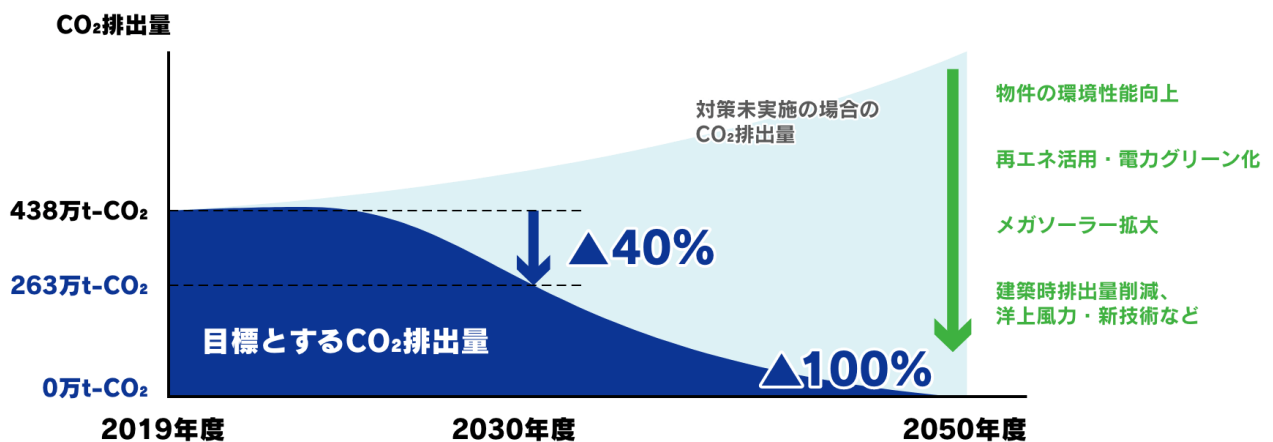
行動計画

05

建築時の
CO₂排出量削減に向けた取り組み

その他の重要な取り組み



- ・森林活用
- ・外部認証の取得
- ・オープンイノベーション
- ・街づくりにおける取り組み
- ・社内体制の整備



2022 年度 脱炭素社会実現への取り組み

脱炭素社会実現に向けて

近年、自然災害が激甚化・常態化する等、地球規模での気候変動が生じています。気候変動への国際的枠組みである「パリ協定」等をきっかけに、気候変動に関する国際的な動きも加速しており、企業においても、事業を通じて社会の持続的な成長に貢献していくことの重要性が一層高まっています。

当社グループはこれまで、「」マークの理念のもと、広く社会と共生・共存し、時代のニーズに応える街づくりを行なうことで、人々の暮らしを豊かにし、常に新しい価値を創造することで、企業成長を果たしてきました。また、「 & EARTH」を掲げ、気候変動への対応にもかねてより積極的に取り組んでいます。

2020 年 12 月、当社グループの温室効果ガス排出量の 2030 年度と 2050 年度における削減目標を公表しました。翌 2021 年には、2030 年度の削減目標をより高く設定するとともに、目標達成に向けた包括的かつ具体的な戦略として、行動計画を策定しました。

新規物件

全ての物件で、ZEB/ZEH 水準の環境性能を実現※

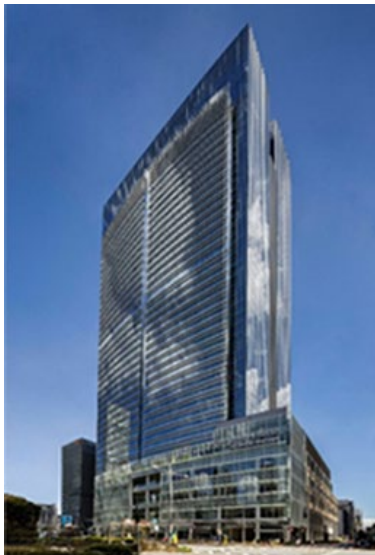
※ ZEB/ZEH 水準…ZEB/ZEH Oriented 以上の環境性能を有する BEI 水準、一部物件を除く。

ビルディング事業における主な採用手法

- 空調負荷の最適化
- 基準照明照度の適正化
- その他省エネ項目の採用

東京ミッドタウン八重洲

～オフィスビルとして国内最大級の「ZEB Ready」認証取得物件～



共用部においては LED 照明や人感センサーの導入等、オフィス専有部においては LED 照明や昼光センサー、高効率室外機の導入や適正な照明照度の設定等を実施。これらの施策により、年間一次エネルギー消費量を同水準の標準的な建物と比べて 50%以上削減。計画地の一部に太陽光パネルを設置し、館内に必要なエネルギーを創出。

※「ZEB Ready」認証取得対象は、八重洲セントラルタワーの事務所用途部分。

商業施設事業における主な採用手法

- 空調負荷の最適化
- 照明使用効率の向上
- その他省エネ項目の採用
- 太陽光発電設備の設置

「三井ショッピングパーク ららぽーと堺」

～大規模商業施設初となる「ZEB Oriented（物販等）」認証を取得～



施設的设计一次エネルギー消費量を 30%以上削減。エネルギー管理システム (BEMS)、照明および空調制御システムの導入による効率的なエネルギー運転管理。高断熱建材、高効率設備機器、LED 照明の採用による省エネルギーの実施。コジェネレーションシステムの導入によるエネルギーの地産地消。

※ ZEB Oriented 認証範囲は、商業棟の延床面積のうち、飲食店舗部分の面積を除いた「物販等」の範囲。

ロジスティクス事業における主な採用手法

- 太陽光発電設備の設置
- 調光付き倉庫内 LED 照明の採用検討

「三井不動産ロジスティクスパーク海老名Ⅰ」(ZEB 認証取得)



各種の創エネと省エネの取り組みにより、建物全体の基準排出量と比較して 122.6%の CO₂ 削減。省エネにおいては、直径約 15cm の杭 44 本を地下約 100m まで打ち込み地中熱を活用することで空冷エアコンに比べて 30%以上の省エネ効果のある「地中熱ヒートポンプ」、湿度と温度が別々に調整可能であり、標準エアコンと比べて 20%程度の省エネ効果のある「デシカント空調」、LED 照明等の省エネアイテムを採用。創エネにおいては、屋根に太陽光発電設備(設備容量:約 2,000kW、発電量:約 2,200,000kWh/年)を設置し、発電電力を共用部およびテナント専有部へも供給。

ホテル事業における主な採用手法

- 空調負荷の最適化
- 照明使用効率の向上
- 太陽光発電設備の設置



三井ガーデンホテル神宮外苑
(日光を遮るバルコニーを採用し空調効率を向上)

三井不動産レジデンシャル

2030 年度に
中高層:全棟 ZEH-M
戸建て:全戸 ZEH

三田ガーデンヒルズ(全戸 ZEH-Oriented マンション)

- ・国内最大規模となる全 1,002 戸 ZEH-Oriented 取得予定
- ・使用電気・ガスともに CO₂ 排出量実質ゼロとなるサービスを導入
- ・オンサイト発電による創エネと MEMS で共用部の環境負荷をさらに低減
- ・各住戸の電力消費量の見える化等、入居者が楽しみながら継続的に省エネ・省 CO₂ に取り組んでいただけるような仕組み作り





三井ホーム

受注物件において 2030 年度に専用住宅 ZEH 率 100%、
賃貸住宅・事業用建物での ZEH・ZEB 率 50%

注文専用住宅
ZEH とともに庭を含めた環境設計を提案



既存物件

計画的なリニューアルによる物件の省エネ性能向上・ オンサイトでの再生可能エネルギーの創出を積極的に推進

オフィスビルにおいては全物件で照明の LED 化や照明照度の適正化、ホテル・商業施設での空調負荷低減の取り組みを推進する。



既存施設においては計画的なリニューアルを行ない環境性能の向上を図る



全オフィスビルにおいて照明の LED 化を推進する

ロジスティクス施設や商業施設においては屋上等の敷地内スペースに可能な限り太陽光発電設備を設置。オンサイトでの発電・供給を実現する。



三井不動産ロジスティクスパーク日野



三井アウトレットパーク木更津



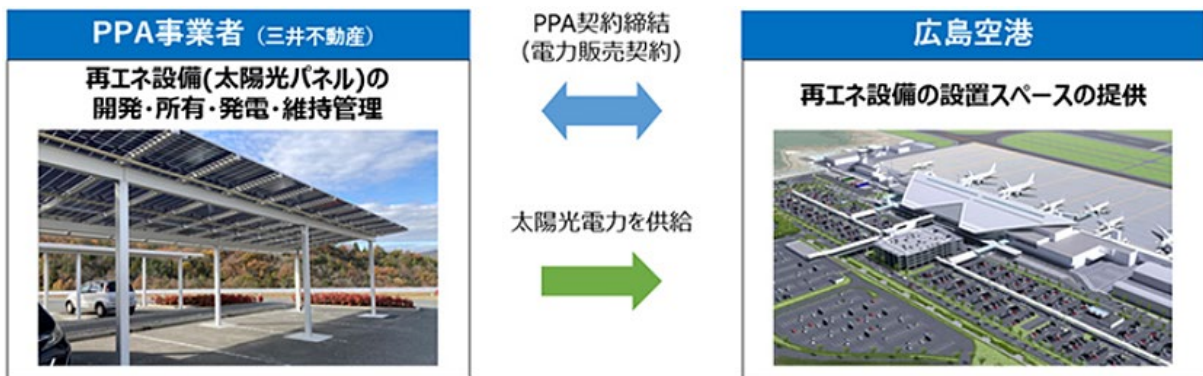
三井アウトレットパーク滋賀竜王



三井アウトレットパーク木更津

広島空港に国内空港最大級の発電容量となる大規模カーポート型太陽光発電設備（2.6MW）を導入

当社と広島国際空港株式会社が PPA 契約（電力売買契約）を締結し、広島空港の駐車場を利用したカーポート型太陽光発電設備を設置・所有・運用。発電した電力を広島空港ターミナルビルにて使用。



その他事業においても、省エネ性能の向上を図る継続的なりニューアルを推進

2030 年度までに全国の保有物件共用部・自社利用部の電力をグリーン化※

※当社が使用する持ち分共用部相当電力（一部所有を含み、各施設内自家発電電力相当を除く）。
「グリーン化」とは、非化石証書等を利用して使用電力を実質的に再生可能エネルギーとすること。

- 2022 年度までに、東京ミッドタウンおよび日本橋エリアのミクストユース型基幹ビルなど、首都圏 25 棟の当社使用電力を先行してグリーン化を実施済み。
- 2022 年 3 月中部圏、関西圏における使用電力グリーン化で連携開始。首都圏で展開した三井不動産の「グリーン電力化」に中部圏、関西圏が加わり、三大都市圏での展開が可能に。
- 対象施設は約 180 施設へ拡大、2030 年度までの国内保有全施設グリーン電力化に向けて、展開を加速。
- 2023 年に竣工した東京ミッドタウン八重洲で、当社として初めて施設内の使用電力に当社が保有する全国 5 か所の太陽光発電所の環境価値を付加。



※1 三井不動産が保有する太陽光発電所、東京電力エナジーパートナー(株)が契約する卒 FIT 住宅用太陽光発電設備、提携する発電事業者が保有する太陽光等

※2 FIT 電源の場合は JEPX (日本卸電力取引所) を経由して取得、非 FIT 電源の場合は電力事業者から取得。

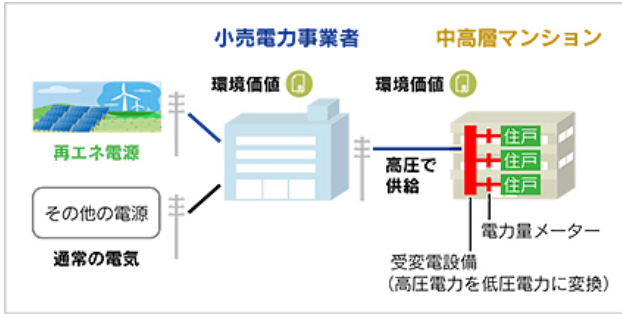
※3 特定電気事業エリアは三井不動産TG スマートエナジー(株)、その他は東京電力エナジーパートナー(株)ほか。



東京ドームも含め、当社保有物件の共用部使用電力をグリーン化

入居企業・購入者の皆様へのグリーン化メニューの提供

グリーン化メニューの提案を通し、入居企業や購入者の方々の
脱炭素に向けた取り組みをサポート



事業活動で使用する
電力の再生可能エネルギー割合
(RE100)

2050年度までに100%

RE 100
THE CLIMATE GROUP

入居企業

- グリーン電力提供サービスを提案し、入居企業の皆様の RE100 や脱炭素に向けた取り組みをサポートする。
- 2021年4月よりオフィスビルテナント各社様への「グリーン電力提供サービス」を開始。
- 2022年、三大都市圏での整備を以て顧客の RE100 や ESG 課題解決のサポート体制が整備完了。



(五十音順)

※ 2021年10月末時点ご利用企業の一部を掲載

機関投資家

- 物件売却時にグリーン電力メニューを提案し、機関投資家の皆様の RE100 や脱炭素に向けた取り組みをサポートする。
- RE100 は The Climate Group が CDP とのパートナーシップのもとで主催し、We Mean Business 連合の一部としても運営。日本では 2017 年より「日本気候リーダーズ パートナーシップ (JCLP)」が、RE100 の公式地域/パートナーとして日本企業の参加と活動を支援しています。

住宅購入者

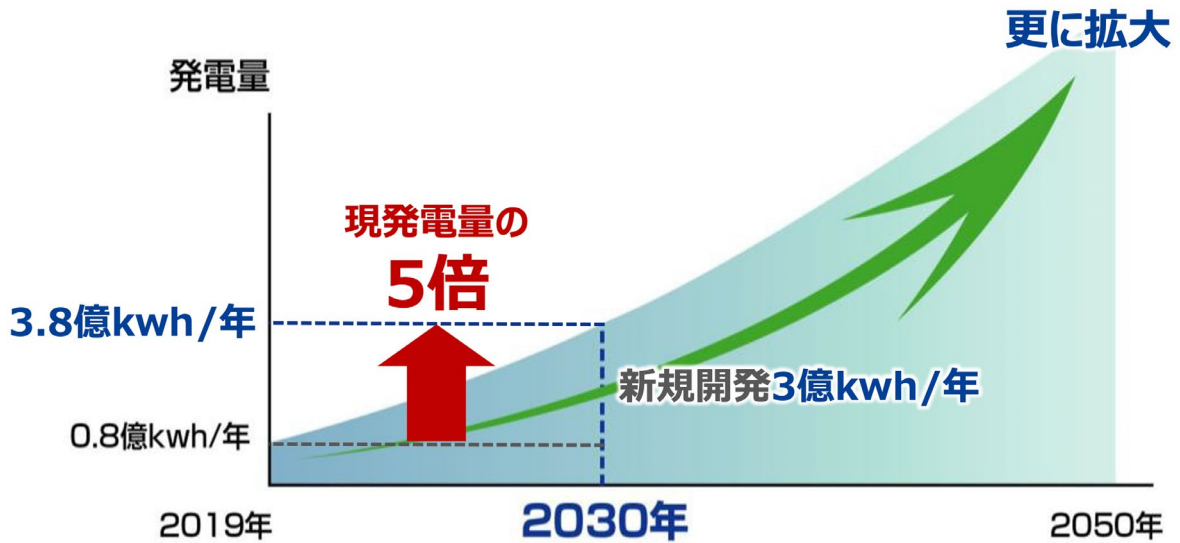
- 中高層分譲において、「一括高圧受電×再生可能エネルギー」の仕組みやエネファーム導入によるグリーン化等の手法を採用し、2030 年度までに CO₂ 排出量 40%削減 (中高層・戸建て平均) を達成する。

メガソーラー開発の一層の推進

新たなメガソーラー開発

- 既存のメガソーラー事業 (0.8 億 kWh/年) に加え、2030 年度までに総発電量 3 億 kWh/年※ (総出力:約 17.5 万 kW) のメガソーラー開発を目指す。(合計 3.8 億 kWh/年)

※行動計画策定時点の当社の首都圏における自用力相当の発電量 (東京ミッドタウン日比谷共用部使用量の約 30 棟分相当)



- 2022 年度メガソーラー開発用地として合計 7 か所、約 2,300 万 kWh/年分を確保。CO₂ 削減量は年間約 1 万 t。東京ミッドタウン日比谷や北海道地方、中国地方の当社保有施設に送電。

既存のメガソーラー事業

- 全国 5 か所において総面積 93.9ha のメガソーラー事業を展開。総出力:約 7.2 万 kW、年間約 0.8 億 kWh を発電。



苫小牧太陽光発電所



八戸太陽光発電所



山陽小野田太陽光発電所



大分太陽光発電所



大牟田太陽光発電所

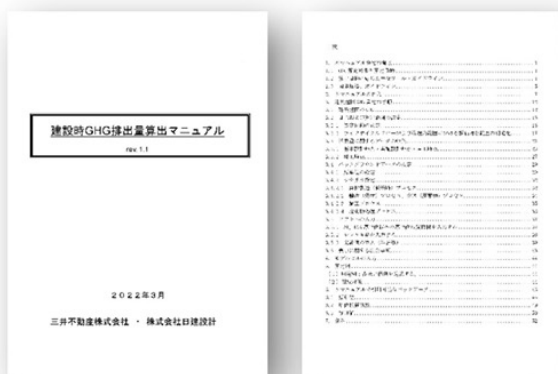
建築時 CO₂ 排出量を正確に把握するツール整備に加え、建設会社等に削減計画書の提出を義務化
サプライチェーン全体での CO₂ 排出量削減を促す

建築時 CO₂ 排出量の正確な把握

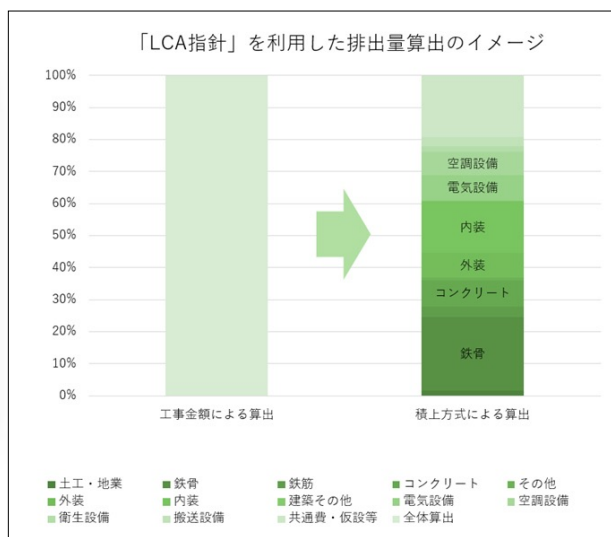
- 2022年3月、三井不動産と日建設計が日本建築学会の「建物のLCA指針※1」をより実務的に活用しやすいようアレンジした「温室効果ガス(GHG)排出量算出マニュアル」を策定
- 従来「工事総額」に一定単価を乗じた簡便的な方法から部資材ごとの積上方式となることで高精度のGHG排出量の算定が可能に
- 本マニュアルの試行を進め、学協会・施工会社や不動産会社など関係者へ幅広く共有。その結果として2023年に一般社団法人不動産協会が「建築時GHG排出量算定マニュアル」策定。

※1 建物のLCA指針：日本建築学会により2013年に定められた、日本で唯一、建物のライフサイクル環境負荷(LCA※2)の計算方法を学術的に確立した指針。

※2 LCA(ライフサイクルアセスメント)：ある製品やサービスのライフサイクルにおける環境負荷を定量的に評価する方法。



マニュアルの目次イメージ



建築時排出の削減

- 設計指針の改定
 - ・ 環境性能を高める設計対応
 - ・ 無駄のない適正な部資材・設備利用計画
 - ・ 低炭素材や低炭素手段の活用
 - ・ 上記を含む「建築時 CO₂ 削減計画書」の提出
- 見積要項書の改定
 - ・ 上記のツールを用いた建築時排出の算出
 - ・ 建設現場での排出削減
 - ・ 資材の調達戦略
 - ・ 上記を含む「建築時 CO₂ 削減計画書」の提出

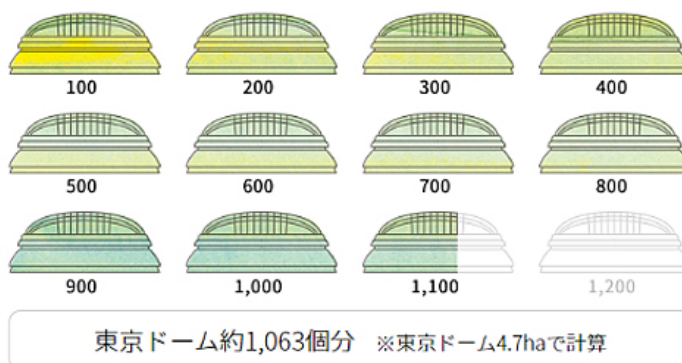
森林活用

- 高層木造ビルや木造住宅などに保有林を積極的に活用。
- 建築資材の自給自足および森林資源と地域経済の持続可能な好循環を実現させる。

森の面積

約**5,000**ha

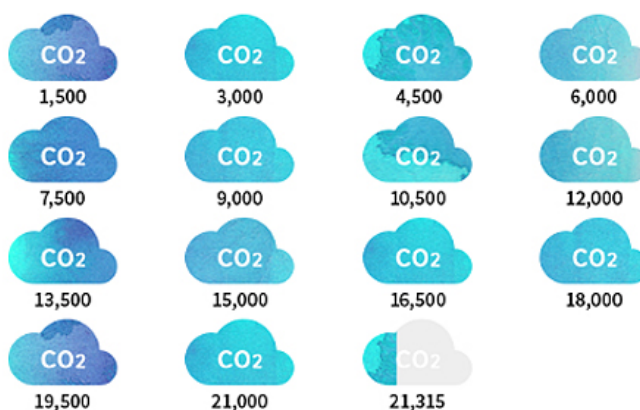
北海道の道北地方を中心に31市町村にまたがる約5,000haの森林を保有・管理しています。



三井不動産グループの森が吸収・固定した二酸化炭素量

約**21,315**t-CO₂/年

※フォレストストック協会による2023年1月1日付の認定数字。



北海道、北海道森林組合連合会、北海道木材産業協同組合連合会との建築物木材利用促進協定

北海道産木材の利用促進について、北海道、北海道森林組合連合会、北海道木材産業協同組合連合会と協定を締結。

<本協定の主な内容>

- ・北海道が北海道産木材の利用促進について技術的助言や補助事業等の情報提供、本協定に基づく取組の広報を行うこと
- ・北海道森林組合連合会があらかじめ建築材の供給体制を整え、合法伐採木材の供給を適時に行うこと
- ・北海道木材産業協同組合連合会が地域材の利用促進および施設整備への財政的支援の要請に取り組むこと
- ・当社グループが今後建設予定の建築物において、北海道産木材の利用に努めること

当社グループは北海道と協力し、本協定の趣旨である、2050年脱炭素社会の実現、林業とその関連産業の活性化による地方創生の実現に貢献

三井ホームが手がける脱炭素社会に向けたサステナブル木造マンション「MOCXION (モクシオン)」

- サステナブルな建築資材「木」によるマンションで、建設時 CO₂ を大幅に削減し、地球環境に貢献
- 高い断熱性、省エネ性・耐久性・耐震性・耐火性・遮音性をそなえたサステナブルなマンション

パークアクシス北千束 MOCXION

～ ZEB-M Ready ・ LEED 認証取得予定～

ALL 木造カーボンゼロ賃貸マンション。木造化により建設時の CO₂ 排出量を約 50%削減。普及拡大段階の木造化技術を活用したプロジェクトとして、2022 年度国土交通省「優良木造建築物等整備推進事業」に採択。当社グループの保有林をエントランスラウンジの内装材に使用。三井不動産レジデンシャルの賃貸マンションとしては初となる国際的環境認証「LEED 認証」の取得を予定。「MOCXION」で新規に開発された高強度耐力壁を用い、耐震性を確保しつつ耐力壁のスリム化を実現。



日本橋にて国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビル計画

- 現存する木造高層建築物として国内最大・最高層となる、地上 17 階建・高さ約 70 m・延床面積約 26,000m²。
- 構造材に使用する木材量は国内最大規模の 1,000m³ 超となる見込み。
- 三井不動産グループが北海道に保有する森林の木材を積極的に活用。建築資材の自給自足、森林資源と地域経済の持続可能な好循環の実現を目指す。



外部認証の取得

- 全施設の環境性能向上に加え、脱炭素を含めた ESG 推進の観点から、国内外の外部認証を積極的に取得。(定量的な目標：新築物件環境性能認証取得率 100%)

認証取得済の施設事例		
 <p>ZEB/ZEH(BELS)</p>  <p>三井不動産 ロジスティクスパーク船橋Ⅲ (ZEB-Ready)</p>  <p>パークホームズ LaLa名古屋 みなとアクルス ガーデンスクエア (ZEH-M Oriented)</p>	 <p>DBJ Green Building CASBEE</p>  <p>東京ミッドタウン日比谷 (「DBJ Green Building認証」と「CASBEEウェルネスオフィス認証」を同時取得)</p>	 <p>LEED</p>  <p>国際的な環境認証制度「LEED-ND (街づくり部門/計画認証)」で最高ランク「プラチナ認証」を日本で初取得した柏の葉スマートシティ</p>

環境不動産認証の取得状況は ESG データページ、環境関連データをご参照ください。

⇒ https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/esg_data/environment/

新技術創造に向けたオープンイノベーション

- アカデミア・建設会社との共同研究や、ベンチャー企業への出資・実証実験の場の提供等を積極的に行うことで、社会全体の脱炭素化への貢献を目指す。

脱炭素に特化した VC ファンド 3 本に出資

2022 年脱炭素分野に強みを持つベンチャーキャピタルが組成するファンドへの戦略的 LP 出資予算を新たに策定し、計 3 ファンドへの出資を実行。戦略的 LP 出資を通じて、脱炭素に関する技術革新の動向把握、ならびに脱炭素関連のスタートアップの発掘と共創を目指す。



街づくりにおける取り組み

柏の葉 AEMS (エネルギー管理システム)

街全体のエネルギーを一元管理するため AEMS を導入。エネルギーの効率的な活用を実現し、太陽光パネルによる一部省エネも実施。



街の場やコミュニティを活用した新たな取り組みも推進

新技術の実証フィールド提供

ヒラソル・エナジー(株)、エクセルギー・パワー・システムズ(株)といった、脱炭素に係る新技術を有するベンチャー企業に対し、実証フィールドを提供。



ららぽーと柏の葉屋上太陽光パネル

住民参加型の環境活動

地域の住民や街のユーザーの方々も巻き込んだ参加型の環境プラットフォームを整備。活動に参加された方はポイントやステータスの付与を受けることができる。



地域住民と一体となった環境活動を展開

エリアの省エネ化推進の取り組み

スマートエネルギープロジェクト (日本橋 / 豊洲 / 八重洲)

既存ビルを含めた周辺地域への電気・熱の安定供給事業により、非常時にもエネルギー供給が可能なエネルギーレジリエンス※向上および省エネ・省CO₂を達成するエコフレンドリーな街づくりを実現。日本橋・豊洲に続いて2022年9月から八重洲でもエネルギー供給を開始



コジェネレーションシステム



エリアエネルギーマネジメントを担う中央監視室

※ エネルギーレジリエンス：エネルギー供給網の強靭化。緊急時の対策だけでなく、平時からさまざまな状況に備えておくことが重要という考えに基づく。

住宅入居者との取り組み

三井不動産レジデンシャルが提供する楽しみながら持続的に脱炭素活動を実践する「くらしのサス活」の活動の一つとして2023年、住宅入居者が不要になった衣類等を次の利用者へ届けるための回収ステーション常設型の不要品回収サービス「くらしのサス活 Circular Action」を開始。回収した不要品を選別し資源として再流通させることで、焼却に比べ約70%のCO₂排出量の削減に貢献。



不要品のリユース・リサイクルのフローイメージ

行動計画推進のための社内制度

インターナルカーボンプライシング（ICP：社内炭素価格制度）の導入

- 2022年度より、新規開発物件においてCO₂排出量に価格付けを行い、脱炭素への取り組みを促す仕組みである「インターナルカーボンプライシング」を導入。環境負荷を定量的に可視化し、進捗管理。CO₂排出量削減に向けた社内の意識を高め、脱炭素への取り組みを加速。

行動計画推進のための体制

- ESG・SDGsに関する取り組みを加速するため2022年「サステナビリティ推進本部」を新設。行動計画推進を含むESG・SDGsに関する総括機能を担うことを目的として2021年10月に新設した「サステナビリティ推進部」と、グリーンエネルギーマネジメント、メガソーラー事業等を担う「環境・エネルギー事業部」が全社部門と連携し、取り組みを推進します。

