

# 三井不動産グループの 社会・環境への取組み 2007

豊かさと潤いある街づくりを「あなた」とともに

社会・環境への取組み  
2007



お問い合わせ先 **03-3246-3065** 三井不動産株式会社 総務部 総務グループ

ホームページ <http://www.mitsuidosan.co.jp/>



印刷時に有害な廃液が  
出ない「水なし印刷」で  
印刷しています。



本誌の印刷には、環境に  
配慮した植物性大豆油インキを  
使用しています。



100%再生紙利用。  
三井不動産グループの管理運営する施設から  
出た古紙を一部原料としています。

三井不動産株式会社

**三井不動産株式会社**

# 豊かさと潤いある街づくりを「あなた」とともに――

都市に豊かさと潤いを――それが三井不動産グループのステートメントです。「豊かさ」とは、“人”や“社会”が安心・安全で快適な暮らしを実現できること。「潤い」とは、“地球環境”と共生・共存しつつ自然の恵みを感じ取れること。私たちは、そんな「豊かさと潤い」にあふれた街を創り出すことが自らの社会的使命であると考えています。そしてそのために、残すべきもの・受け継ぐべきものを大切にしながら、常に新たな価値創造にチャレンジしてきました。人と、社会と、地球環境のために、三井不動産グループが行っている街づくりを通したさまざまな取り組みをご紹介します。



## CONTENTS

- **トップメッセージ** ..... 3
- **ステートメント・ビジョン・ミッション** ..... 5
- **グループ事業概要** ..... 6
- **コーポレート・ガバナンス** | 経営の健全性・透明性・効率性を高めるために ..... 7
- **コンプライアンス** | ステークホルダーや社会の信頼と期待に応えるために ..... 9
- **IR活動** | 株主・投資家との信頼関係を構築するために ..... 11

**PROJECT REPORT 東京ミッドタウン**

- **広大な緑を舞台に人がつながり街がひろがる** ..... 13
- **都心の緑を守り育てるという挑戦** ..... 15
- **地域コミュニティと支え合う街づくり** ..... 17

- **お客さまとともに** | 安全・安心・快適な暮らしを守るために ..... 19
- **従業員とともに** | 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 ..... 25
- **地域社会とともに** | 環境や文化と調和する都市空間の創造を目指して ..... 27

**PROJECT REPORT 日本橋再生計画**

- **残しながら蘇らせながら創っていく** ..... 30

- **地球環境とともに** | 三井不動産グループの環境への取り組み ..... 31
- **地球環境とともに** | 環境への取り組みの推進体制 ..... 33
- **地球環境とともに** | 環境負荷の少ない建物・サービスを提供するために<環境配慮設計> ..... 35

**PROJECT REPORT パークシティ浜田山**

- **70年育んだ緑を次世代に引き継ぐ** ..... 40


- **地球環境とともに** | 管理運営時の環境負荷を低減するために<環境負荷低減活動> ..... 41

- **目標と実績** ..... 47
- **環境会計** ..... 49
- **会社概要** ..... 50

### 編集にあたって

- 本報告書は三井不動産株式会社とグループ15社(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。
- 取り組みの対象期間は、2006年4月から2007年10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、2006年度(2006年4月から2007年3月)のものを掲載しています。この期間外の数値を掲載する際は、個々に対象期間を明示しました。
- 発行年月/2007年11月(前回発行/2006年11月 次発行予定/2008年11月)

「共生・共存」「多様な価値観の連繋」—。  
「」(アンドマーク)が表す理念のもと、  
「都市に豊かさと潤いを」提供することが  
三井不動産グループの果たすべき社会的使命です。



三井不動産株式会社 代表取締役社長

岩沙弘道

### 豊かさと潤いある街づくりを 地球環境とともに


地球環境問題、特に地球温暖化問題がもはや人類共通の大きな課題となっていることは、周知の事実です。

三井不動産グループは、魅力あふれる街づくりによる豊かな暮らしの実現、「都市に豊かさと潤いを」提供することを社会的な使命であると考えていますが、それは同時に環境を通じて社会的責任を果たしていくことだと考えています。

2007年春にグランドオープンした「東京ミッドタウン」は複合機能を持つ街づくりとして、三井不動産グループを代表する都市再生プロジェクトとなっていますが、ここでは、「ダイバーシティ・オン・ザ・グリーン」をコンセプトに檜町公園を含む約4haの緑地を整備し、防衛庁跡地にあった140本の樹木を保存移植しています。

この緑地は、まとまった緑地空間として、人々の憩いの場になると同時に、都市のヒートアイランド現象を緩和する「クールアイランド」機能を有しています。

多様性が生み出す価値を発信する「東京ミッドタウン」において、この広大な緑は特に重要な価値を生み出しています。

私たちは、グループビジョンとして「」マークを掲げていますが、その「共生・共存」「多様な価値観の連繋」という理念のもと、これからも社会・経済の発展と地球環境の保全を両立させながら、豊かで潤いのある都市を創り出していきます。

### 都市再生と サステイナブルな街づくり

かねてより三井不動産グループは「都市再生」に力を注いでまいりました。街づくりにおいては、その地域の特性、歴史や文化を継承しながら、新たな価値を創造していくことが重要です。

三井グループゆかりの地である日本橋地区の再開発では「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、すべてを新しく創るという発想ではなく、残すべきもの・蘇らせるものを生かしながら、魅力ある街を創ることを目指しています。

地元企業や町会および商店の方々など地域のコミュニティと連携を取りながら、歴史的に価値のある建造物を残し、情緒あふれる街並みと景観を蘇らせ、そして訪れる人が楽しく、心地よく、安心して快適に回遊できる新しいにぎわいを創る。

私たちは、こうした街づくりが、サステイナブルな街づくりにつながっていくと考えています。

### 新たな長期経営計画 「新チャレンジ・プラン2016」

三井不動産グループは、2003年に「不動産にかかわるソリューション&プロバイダーへの進化」を目指すためのグループ長期経営計画「チャレンジ・プラン2008」をスタートさせ、その基本戦略を、コアビジネスである「保有事業」「開発事業」「マネジメント事業」のバランスのとれた成長と、これらを組み合わせた「東京ミッドタウン」「日本橋」などの都市再生プロジェクトの積極的な推進と定めてきましたが、昨年

度には定量的な目標も含めて「チャレンジ・プラン2008」を前倒しで達成することができました。

そこで本年度からは、新たな長期経営計画「新チャレンジ・プラン2016」を策定し、スタートをいたしました。その中でも、本業である都市再生を通じながら、三井不動産グループは、企業市民として社会的責任を果たす活動をこれまで以上に継続強化し、実践していくことを宣言いたしました。

三井不動産グループは、従来から、企業市民としての企業の社会的責任(CSR)活動に力を入れてまいりましたが、三井不動産グループに求められている社会的責任は何かということ、あらためて自ら見つめなおし、CSRについての議論を深めて、より活動を強化していきたいと考えております。


### 「三井不動産グループの 社会・環境への取組み 2007」

三井不動産グループでは、2001年より「三井不動産グループの環境への取組み」を発行し、グループの「環境への取組み」を中心にご紹介してまいりましたが、昨年度から、企業統治・法令遵守・本業を通じた社会貢献などの「社会的側面」についてのご報告も加え、報告書名を「三井不動産グループの社会・環境への取組み」としております。

2007年度版は、その2冊目として、特に「社会的側面」の分野について、昨年度版よりもご報告内容を強化するよう心がけました。

本報告書を通じて三井不動産グループの社会・環境への取組みをご理解いただくとともに、ご意見等をいただければ幸いに存じます。



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は、「都市に豊かさと潤いを」提供することが  
私たちの社会的な使命だと考えます。  
私たちは「」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」に貢献します。

GROUP STATEMENT

都市に豊かさと潤いを  
私たち三井不動産グループは常にベストを提供します

GROUP VISION 私たちはどうありたいか

1.「  」マークの理念	私たちは、「  」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境に貢献します。
2.進化と価値創造	私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします。 ～多様な「知」をとりいれ融合させることにより、国内外で新たな価値を創造します。 ～社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流をとらえます。
3.成長性と収益性に富んだ 三井不動産グループ	私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します。

GROUP MISSION 私たちに今求められていること

1.不動産に関するソリューション とサービスの革新	<ul style="list-style-type: none"> <li>豊かさと潤いをもたらし、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。</li> <li>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。</li> </ul>
2.顧客のパートナーへ	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>顧客が真に求めているものを多面的に把握し、提案・実現する。</li> <li>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。</li> </ul>
3.企業価値の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>持続的な利益成長を図り、企業価値を向上させる。</li> <li>経営資源の最適活用ならびにビジネスの革新を追求する。</li> <li>常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。</li> </ul>
4.個の力を高め結果して グループの力へ	<ul style="list-style-type: none"> <li>多彩な人材、多様な価値観を融合し、バイオニア精神に満ちた独創性を育む。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

グループ事業概要

三井不動産グループの主要事業は、  
「ビル」「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、  
「都市に豊かさと潤いを」提供するという  
社会的な使命の実現を目指しています。

【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。「ワークス ファースト」を事業コンセプトに、オフィスビルの開発・提供から運営・管理まで、働く環境づくりを行っています。



商業施設事業

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



ホテル事業

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



分譲マンション事業

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



戸建住宅事業

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



賃貸住宅事業

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



【主要グループ会社】

三井不動産レジデンシャル(株)

2006年10月、製販一体で新築住宅の分譲事業を推進する会社として営業を開始しました。

三井不動産販売(株)

不動産流通のリーディングカンパニーとして、住宅等の仲介や駐車場の運営・管理などを行っています。

三井ホーム(株)

2×4住宅の建築・販売など注文住宅事業を柱に、住まいに関する幅広い事業を行っています。

三井ホームリモデリング(株)

企画・設計から施工まで、快適な住まいづくりのためのリフォーム事業を行っています。

三井不動産住宅サービス(株)

首都圏・名古屋圏を中心に、マンションの管理運営・保守・保安・清掃などトータルマネジメントを行っています。

三井不動産ビルマネジメント(株)

プロパティマネジメント会社の先駆者として、質の高いビル運営・管理業務を提供しています。

ファースト・ファシリティーズ(株)

オフィスビル・商業施設・マンションなどさまざまな施設の清掃・設備管理・警備等を行っています。

(株)ららぽーと

1981年に「ららぽーとTOKYO-BAY」の運営を始めて以来、商業施設の運営・管理に実績を重ねています。

(株)三井不動産ホテルマネジメント

高品質なサービスとホスピタリティの実現に努めながら、三井不動産グループのホテル運営分野を担っています。

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経営を行っています。

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。

(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21店舗を展開、流通事業の一翼を担っています。

第一園芸(株)

首都圏を中心に38店舗での花卉小売やホテル等の花卉装飾など、多彩な花卉事業を行っています。

(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・売店など、飲食店等の経営・受託を行っています。

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を中心に、不動産の賃貸借・管理・運営に関する業務などを行っています。

## ステークホルダーや社会の信頼と期待に応えるために

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

### 「三井不動産グループコンプライアンス方針」

三井不動産グループがこれまで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を抱き、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。

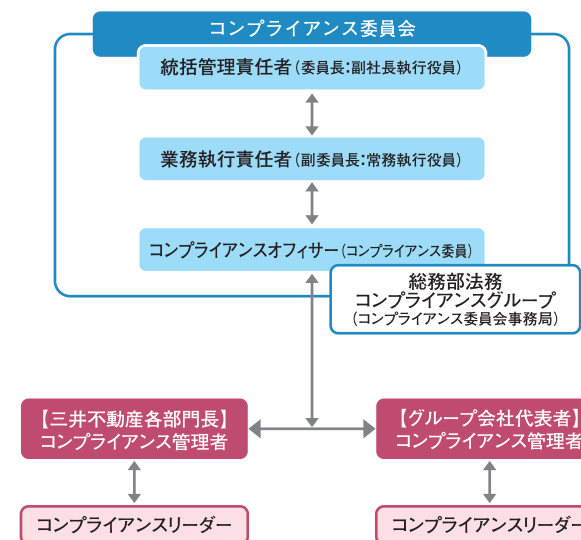
#### コンプライアンスの定義

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

### コンプライアンス態勢

三井不動産では副社長執行役員を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置、三井不動産および三井不動産グループ全体のコンプライアンス方針を定め、活動の進捗を確認します。委員会の方針は各部門・各グループ会社のコンプライアンス管理者およびコンプライアンスリーダーに伝えられ、各従業員に具体的な指示がなされます。

### ■三井不動産グループのコンプライアンス態勢

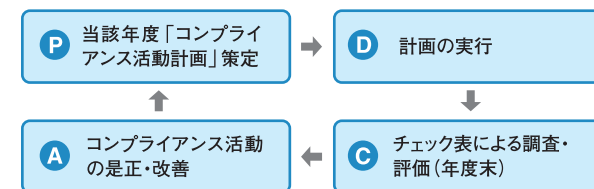


### 「コンプライアンス活動」の歩み

- 1999年 4月 「社員行動基準」を制定。
- 2001年 4月 「コンプライアンス委員会」の設置。
- 2003年 12月 三井不動産内に「内部相談窓口」および「セクハラ相談窓口」を設置。
- 2004年 10月 三井不動産グループレベルのコンプライアンス活動を統括管理する組織としてコンプライアンスグループを監査室に設置。
- 2005年 4月 「三井不動産グループコンプライアンス方針」を制定。
- 2006年 3月 グループ各社にも「内部相談窓口」を設置。
- 2006年 4月 グループ全体のコンプライアンスPDCAサイクルを確立。
- 2007年 4月 「監査室コンプライアンスグループ」を「総務部法務コンプライアンスグループ」に改組。2年目のPDCAサイクル開始。
- 2007年 5月 三井不動産グループ共通の「外部相談窓口」を開設。
- 2007年 9月 「コンプライアンス規程」を制定。

### 「グループコンプライアンスPDCAサイクル」の運用

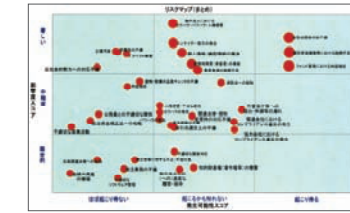
三井不動産グループは、「グループコンプライアンス方針」を遂行し、かつ継続的に改善していくために、「グループコンプライアンスPDCAサイクル」を運用しています。2006年度は、三井不動産本社全部門および対象グループ会社において、それぞれの自主的な計画に基づく「PDCAサイクル」を運用しました。



#### P「コンプライアンス活動計画」策定

2006年度は本社全部門ごとの潜在的コンプライアンスリスクの洗い出しを行い、各リスクを「影響の大きさ」と「発生の可能性」で評価した「リスクマップ」を作成しました。

各部門「リスクマップ」を参考に優先順位を明確にした上で「コンプライアンス活動計画」の作成・見直しに反映させます。2007年度はグループ各社の「リスクマップ」の作成を実施します。



リスクマップのイメージ

各部門・グループ各社の「コンプライアンス活動計画」に共通して挙げられた主な項目は次のものでした。

- [2006年度]
  - コンプライアンス意識の向上
  - 個人情報、機密情報漏えいの防止
- [2007年度]
  - 「グループコンプライアンス方針」の理解と徹底
  - 業務におけるデュープロセスの徹底
  - インサイダー取引規制の理解と徹底

#### D 計画の実行

上記活動計画に基づき、コンプライアンス管理者およびコンプライアンスリーダーの管理のもと実行します。

#### C 調査・評価

コンプライアンス委員会事務局が各部門・各グループ会社を訪問し、計画したコンプライアンス活動項目の進捗状況を各コンプライアンス管理者およびコンプライアンスリーダーに確認します。期末には各活動項目の進捗状況を評価して、事務局に提出。事務局はコンプライアンス委員会に報告します。

#### A コンプライアンス活動の是正・改善

期初に策定したコンプライアンス活動計画と実施状況とのギャップを確認し、社会のコンプライアンス動向・三井不動産の方針・グループ各社の動向を加味し、活動項目・方法等の見直しを行います。

### コンプライアンス意識向上への取組み

三井不動産グループで働くすべての従業員に会社のルールと意識を浸透させない限り、コンプライアンス上のリスクは減らせず、実効性のあるコンプライアンス態勢にはなりません。そうした観点から、コンプライアンス意識の向上とルールの浸透を図るさまざまな取組みを行っています。

#### ヘルプラインの整備

三井不動産内に「内部相談窓口」および「セクハラ相談窓口」を設置しているほか、各グループ会社内にも「内部相談窓口」を設置。さらに2007年5月には三井不動産グループ共通の「外部相談窓口」も設置。併せて三井不動産グループ従業員へのヘルプラインの告知を徹底しています。

#### コンプライアンス研修

- 部門別従業員対象「コンプライアンス基本研修」(随時)
- コンプライアンスリーダー研修(関心の高いテーマ)

- eラーニング
- 新規入社研修(年2回)
- 派遣社員・契約社員研修(毎月)
- 新任部門長、グループ長研修(年1回)
- グループ会社幹部研修
- グループ会社従業員研修

### コンプライアンス意識の浸透活動

三井不動産グループ報「MuFu!」に「コンプライアンス推進室」(年6回)を連載しています。

#### モニタリングの実施

2006年度は三井不動産従業員(対象:正社員・契約社員)へのコンプライアンス意識調査を実施。2007年度もコンプライアンス意識調査の実施を予定しています。



「MuFu!」の記事

### 個人情報保護の取組み

三井不動産グループは、法令およびその他の規範を遵守し、個人情報の適正な利用と管理を図るために個人情報保護方針を実行・維持しているほか、次のような取組みにより個人情報保護の徹底に努めています。

#### 「個人情報保護ガイドライン」の策定・運用

事故発生時の対応フローを含めた詳細なガイドラインを策定、社内ポータルトップページにリンクを置くなど、周知を図っています。

#### eラーニングによる研修

基礎編を年2回、応用編を年1回実施し、全従業員に履修を義務づけています。履修率はほぼ100%で、個人情報保護意識の向上に寄与しています。

#### 「個人情報保護計画」の作成

年に1度、各部門が保有する全個人情報の棚卸しを行い、年度当初に「保護計画」を作成します。秋に監査が実施される年度内に是正するというPDCAサイクルを確立しています。

#### 2006年度の個人情報漏えい事故と対策について

2006年度に三井不動産グループでは、営業車の車上荒らしによる個人情報の盗難、携帯電話の紛失、業務委託先からの個人情報の流出等7件の個人情報漏えい事故が発生いたしました。それぞれ、事故発生後すみやかに所轄官庁への届出を行うとともに、それぞれのお客さまに事情をご説明の上、お詫び申しあげました。その後、お客さまに被害が発生した例はありません。事故については、すみやかにホームページでも開示し、「個人情報の持ち出し禁止」等の再度徹底ならびに管理強化等、再発防止に向けた対策を取りました。

## 株主・投資家との信頼関係を構築するために

三井不動産グループは、独自の情報開示方針（ディスクロージャーポリシー）に従い、迅速で詳細かつ適切なIR活動を推進しています。国内外の株主、機関投資家、証券アナリストをはじめとするステークホルダーとの対話を尊重し、社外の“声”を経営に生かすなど、信頼の構築に力を注いでいます。

### IR活動の目標

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

IR活動に際しては、国内外の株主、機関投資家、証券アナリストの皆さまをはじめとする市場参加者の理解を促進すること、さらに、市場参加者との長期的な信頼関係構築に向けた各種の取組みを通じて、適切な評価を獲得することを目指しています。

そのため当社では、経営戦略や財務状況などに関する情報を「適時」「適切」かつ「積極的」に開示するとともに、各種IRツールの拡充に努めています。

### 情報開示の基本方針

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

### 利益還元に対する考え方

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

2007年3月期における配当は、前期に続く増配となる1株当たり年間14円を実施しました（2006年3月期は1株当たり年間10円の配当を実施しました）。

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

### 情報開示の指針

三井不動産では、証券取引法等の関係法令および東京証券取引所の定める適時開示規則等に従い、「透明性」「公平性」「継続性」「適時性」を基本姿勢とした迅速な情報開示を行っています。

適時開示規則等に該当する情報の開示については、

同規則に従い東京証券取引所の提供する「適時開示情報伝達システム（TDnet）」を通じて行っています。有価証券報告書、半期報告書等の開示書類は、金融庁による電子開示システム「EDINET」を通じて公表しています。

同時に、これらの情報は当社のWebサイトにも掲出しています。

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

### IRコミュニケーションと経営陣の積極参加

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

個人投資家やアナリストの皆さまに向けては、Webサイト上に「IR情報」（和文・英文）を掲載しています。「経営方針」や「財務・業績」「IRライブラリ」「IRカレンダー」「株式・株主情報」など、市場参加者の皆さまの要請に呼応すべく充実した内容で構成しています。

中でも「IRライブラリ」に関しては、決算短信や有価証券報告書、報告書（旧事業報告書）、アニュアルレポート（英文）、ファクトブック（英文）を掲載しています。

機関投資家やアナリストの皆さまに向けては、Webサイト



2007年3月期投資家・アナリスト決算説明会

での情報提供に加え、年2回の決算説明会、機関投資家やアナリストとのラージミーティングやスモールミーティングへも積極的に参加しています。また、個別に行っている取材等への対応は年間約300回に及びます。なお、海外の機関投資家やアナリストの皆さまに対しては、当社の経営陣を含むメンバーが年間に4回程度訪問しており、主に個別の取材対応を行っています。近年は、北米・欧州・アジアの各地の多くの機関投資家を訪問しています。

以上のように、さまざまなミーティングや個別の取材対応などを通じて得た株主、機関投資家、アナリストの皆さまの声は、経営にもフィードバックしています。こうした声は例えば、三井不動産グループの長期経営計画である「新チャレンジ・プラン2016」の策定にも生かされています。

### IR関連Webサイトのリニューアル

2006年度においては、当社のWebサイトのうち、IR関連のサイト「IR情報」のリニューアルを実施しました。

「IR情報」は前述の通り、「IRライブラリ」として決算短信、有価証券報告書、報告書（旧事業報告書）、アニュアルレポート（英文）、ファクトブック（英文）を掲載しているほか、連結決算状況や事業セグメントごとの業績を説明した財務・業績、株価や格付けなどの株式・株主情報などを掲載しています。リニューアルのポイントは、「操作性・見やすさの向上」「情報量の拡充」「メール配信サービスの新設」——の3点です。「IR情報」サイトのリニューアルによって、三井不動産グループに関するIR情報は、スピーディでより詳細な開示が進んだと考えています。

### IR関連サイトリニューアルのポイント

#### <操作性・見やすさの向上>

- 画面レイアウトの見直し
- 三井不動産グループ各社のホームページへの直接リンク（当該グループ会社に関するセグメント情報のページから直接リンク）



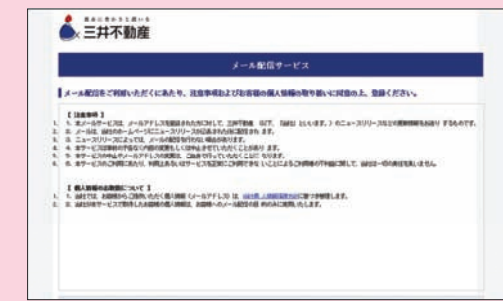
#### <情報量の拡充>

- より詳細なセグメント、サブセグメントによる業績推移の掲載



#### <メール配信サービスの新設>

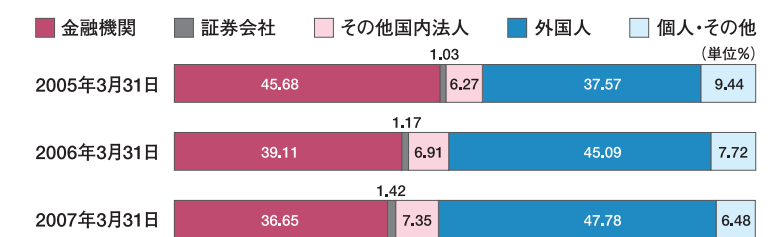
- IR更新情報をメールによる「お知らせ」で配信するサービス（ニュースリリースなどWebサイト上の情報を更新した直後にメールで「お知らせ」を配信。情報の即時性が向上）



### 株式の状況（2007年3月31日現在）

発行可能株式総数	3,290,000,000株
発行済み株式総数	881,424,727株
株主数	39,635名

### 所有株式数別保有状況





広大な緑を舞台に  
人がつながり  
街がひろがる  
Diversity on the Green

2007年3月、東京の中心に新しい街が誕生しました。東京ミッドタウン。  
それは、広々とした緑地の中で、多様な価値観が共生し連繋する独創的な街。  
「都市に豊かさと潤いを」提供し続ける  
三井不動産グループの街づくりの理想像が、ここに 있습니다。

社会貢献としての街づくり

2007年春、六本木に姿を現した新しい街、「東京ミッドタウン」。かつてこの場所にあった防衛庁本庁の跡地を、2001年に三井不動産などコンソーシアム6社<sup>※</sup>が落札したことから、この都市再生プロジェクトは始まりました。

隣接する港区立榎町公園を含めた約10haという広大な土地の開発は、周囲の社会と無関係ではありえません。そこで三井不動産が考えたのは、“社会に貢献できるような開発”でした。

出入が自由な緑のオープンスペースを造り、人々に憩いの場を提供すること。美術館や敷地内にちりばめたアートによって、デザイン・アートを身近に感じたり、次世代を担う子どもたちの感受性を養ったりしていただくこと。竣工後も地域と一体の発展を続けられるよう、開発時から地域コミュニティとの連携に努めること。「東京ミッドタウン」の開発は、こうした取組みを通じた“社会貢献としての街づくり”だったのです。



緑のオープンスペース



「妙夢」安田侃



「意心帰」安田侃

ダイバーシティ・オン・ザ・グリーン

江戸時代には萩藩・毛利家下屋敷。明治時代に陸軍駐屯地となり、終戦後には米軍将校宿舎、その後は防衛庁の榎町庁舎が置かれた——ここはそうした歴史の記憶を持つ場所でした。周囲を見渡せば、半径250m以内に約3,300軒の住宅と約3,100軒の店舗・事務所があり、歴史ある町会も多いなど多様な地域コミュニティが取り巻いています。さらに半径1マイル(1.6km)の中に40を超える大使館が集中し、世界中のビジネスパーソンが行き来する国際的なエリアでもあります。

「東京ミッドタウン」は、そんな場所に時代の最先端の街を創るプロジェクトでした。土地の歴史を重んじ環境にも配慮しながら、地域とともに発展する街をつくる。それは三井不動産にとって、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」という理念を実現するための新たな挑戦でした。

開発コンセプトは「ダイバーシティ・オン・ザ・グリーン」。2004年の工事着工から約3年、都会の中の広大な緑地を舞台に、オフィス・商業施設・賃貸住宅・ホテル・デザイン関連施設など多様な機能が融合して価値創造を行う、独創的な街が誕生したのです。

※ 三井不動産(株)、全国共済農業協同組合連合会、安田生命保険相互会社(現明治安田生命保険相互会社)、富国生命保険相互会社、積水ハウス株式会社、大同生命保険相互会社(現大同生命保険株式会社)。三井不動産は、他の5社より計画・工事期間中のプロジェクトマネジメント、竣工後のプロパティマネジメントとマスターリースを受託し、三井不動産投資顧問(株)がアセットマネジメント業務を受託しています。

東京ミッドタウン開発のあゆみ

- 2000年 5月…防衛庁本庁が移転
- 2001年 4月…「赤坂9丁目地区再開発地区計画」告示
- 2001年 9月…一般競争入札
- 2002年 2月…土地所有権の移転
- 2002年 4月…現地事務所設置、地域との連携開始
- 2003年 9月…実施設計完了、開発許可取得
- 2003年 10月…敷地内樹木の仮移植工事開始
- 2004年 2月…建築確認取得
- 2004年 5月…民間都市再生事業認定、工事着工
- 2004年 12月…東京ミッドタウンマネジメント(株)を設立
- 2005年 7月…タウンネームを「東京ミッドタウン」に決定
- 2007年 1月…工事竣工
- 2007年 3月…グランドオープン

東京ミッドタウン概要

所在地：東京都港区赤坂九丁目7番1号他  
交通：都営大江戸線・東京メトロ日比谷線  
「六本木」駅直結  
東京メトロ千代田線「乃木坂」駅徒歩3分  
東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩10分  
敷地面積：約68,900㎡  
地区計画面積：約102,000㎡  
延床面積：約563,800㎡



自然や環境との「共生・共存」のために

新しく生まれる“街”は、それを取り巻く人々や自然、地球環境との調和を意識したものでなければなりません。豊かな緑の中に最新技術を駆使してつくられた東京ミッドタウンでは、自然や環境のためにさまざまな取り組みを行っています。

# 都心の緑を 守り育てる という挑戦

**緑あふれるオープンスペース**

「ダイバーシティ・オン・ザ・グリーン」というコンセプトを支える重要な要素の1つが、広大な緑です。隣接する檜町公園やミッドタウンガーデン等を含め、地区面積の40%を緑あふれるオープンスペースとしています。

工事期間中、遠方からでも見える超高層建築とは違い、この緑の空間は、敷地を囲う鋼板に隠されて一般の目に触れることがありませんでした。それだけに、グランドオープンと同時に突然現れたその広大な緑を、人々は驚きとともに迎えたのでした。

広々とした芝生を縁取るように立ち並ぶ木々。それは、自然との共生・共存を図りながら地域の人々に憩いの場を提供したいという、三井不動産の取組みの成果だったのです。



ミッドタウンガーデン

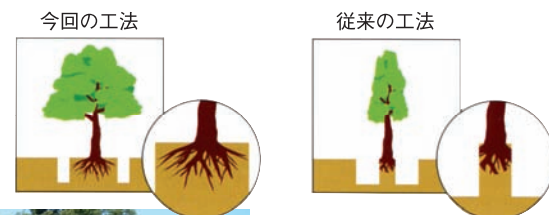
**受け継がれた140本の木々**

東京ミッドタウン開発にあたり、三井不動産では、旧防衛庁敷地内に残された多数の樹木を新しい街に受け継ぎ、生かしていくことを計画。手始めに既存樹木の調査を行いました。樹木は、樹齢・樹勢や根の張り具合などがそれぞれ異なります。樹木医が1本1本の樹木を診断した結果、樹高14~15mを超える約140本の樹木が移植に適していると判断されました。

移植には樹木に優しい工法を採用しました。従来の工法のように

に根や枝を短く切ったりせず、できるだけ元の姿のまま特別な専用機械で土ごと掘り起こして、移植場所まで運ぶのです。都心でこうした工法が取られるのはあまり例のないことでした。

140本の樹木の移植は2段階で行いました。まず、同じ敷地内に用意した樹木育成エリアへ仮移植し、東京ミッドタウン本体の建築工事期間中はそのエリアで育成。他の土地ではなく同じ敷地内に移植することで大きな環境変化を避け、樹木の健全な生育状態の維持を図ったのです。その後、街のオープンに合わせて、樹木をそれぞれ新しい落ち着き場所へと本移植しました。



移植工事

移植後の既存樹木

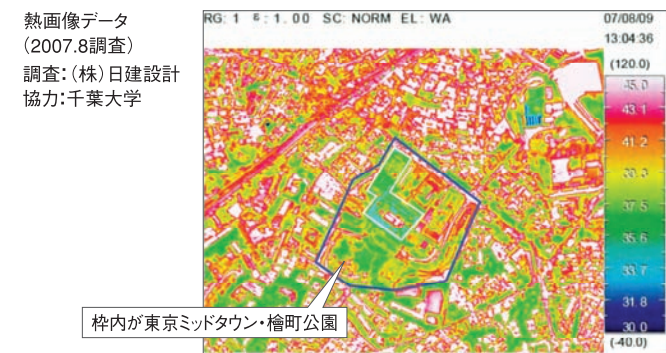
**都市の豊かさと潤いにも貢献**

こうして守り受け継がれた140本の木は、今、東京ミッドタウンのあちこちにしっかりと根つき、新たに植えられた木々や芝生とともに大切に育てられています。緑地面積は旧防衛庁時代のおよそ2.7倍にまで増えました。

檜町公園と一体になったこの広大な緑地は、青山から六本木を経て赤坂に至る「グリーンベルト」の一部を形成。ヒートアイランド現象の緩和や都会の生態系維持、豊かさや潤いを感じさせる都市景観の提供などにも貢献しています。2007年8月に実施したサーモグラフィカメラの航空撮影による実測調査で、檜町公園を含む地区の表面温度が外側と比べ昼間でおよそ3℃、夜間でおよそ1℃低いという結果が得られました。“開発”という言葉からイメージされる環境負荷の増大を最小限に抑え、憩いを求める人々にぎわう街が、ここに実現したのです。



青山から赤坂に至るグリーンベルト



熱画像データ (2007.8調査) 調査: (株)日建設計 協力:千葉大学

枠内が東京ミッドタウン・檜町公園

**東京ミッドタウンの「自然」「環境」への配慮**

大規模複合都市である東京ミッドタウンは、環境負荷の低減を図るため、さまざまな形で環境に配慮しています。

**CO<sub>2</sub>の削減**

地球温暖化の原因となるCO<sub>2</sub>の排出を抑えるため、さまざまな省エネルギー対策を講じています。ガスで発電した際に出る廃熱を回収し、冷暖房や給湯などに利用する設備(コ・ジェネレーション設備)を導入。街全体の電力設備には水蓄熱システムやNAS電池を組み込み、深夜電力を有効利用することで、電力需要のピークカットに貢献しています。また、太陽の熱を遮断し、断熱性能を上げるため、Low-e複層ガラスや日除けルーバー、太陽光連動自動ブラインドを導入。そのほか、窓際照明の自動調光システムや人感センサー付きの照明器具など、省エネルギー型機器も導入しています。



日除けルーバー

**水環境の保全**

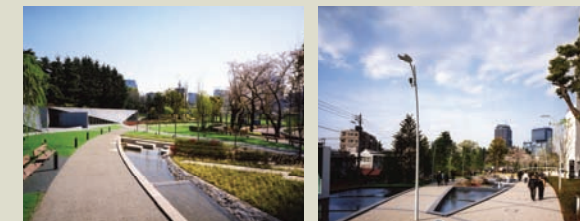
水環境を保全するため、雨水や雑排水を貯留・処理し、トイレの洗浄水や緑地への散水に利用、1日当たり約720m<sup>3</sup>の水を有効利用しています。これは、東京ミッドタウンの全住戸数(517戸)より多い約720戸分の使用量を供給していることに相当します。さらに、広い緑地を確保するとともに雨水浸透トレンチや浸透枳を設置し、緑地内の園路などに透水性舗装を採用することで、雨水の地下浸透も図っています。

**省資源・廃棄物の削減**

建物を長く使えるように耐震性・耐久性などはもちろんのこと、リニューアブルもしやすい設計となっており、建物のライフサイクル全体で省資源・廃棄物削減に配慮しています。

**有害物質の削減**

シックハウスの原因といわれているホルムアルデヒドを含まない建材(F☆☆☆☆)や冷媒にオゾン層破壊物質の原因となる特定フロンを使用していない空調を採用。また、アスベストを含む建材は使用せず設計・施工しています。さらに、東京ミッドタウンのあちこちで見られる観賞池や噴水などの水景には、三井不動産ほか3社で共同開発した光触媒浄水機を導入。薬剤を使用せず、光触媒の力で水景の水をきれいにして循環利用しています。



光触媒浄水機を導入した水景



人や社会との「多様な価値観の連繋」のために

東京ミッドタウンを訪れる人々、ここで働く人々やここに住む人々、周辺の地域コミュニティ、さらにその外に広がる社会。そうした人や社会が持つ多様な価値観と共存し連繋してこそ、街は生きる。そのための取組みの一部をご紹介します。

# 地域コミュニティと 支え合う街づくり



**ゼロから始まった地域参加の取組み**

既存市街地の真ん中でゼロからスタートした東京ミッドタウンの街づくり。その成功のためには周辺地域との共存や連繋が欠かせないと考えた三井不動産は、2002年4月に現地事務所を開設しました。まだ何も無い現地に送り込まれたスタッフの任務は、「地域を知り、地域の理解を得ること」。まずは事務所の周りの清掃や、周辺町会の集まりへの参加などから、地域参加への取組みを始めました。

**「六本木をきれいにする会」への参加**

そんな中で出会ったのが、毎週金曜日の夜に六本木交差点周辺の清掃を行う「六本木をきれいにする会」の活動。六本木を愛する地元有志が1997年からボランティアで始めたものでした。早速、現地事務所スタッフも毎週参加するようになりました。また、工事着工後には、現場で働く設計事務所や建設会社の社員などにも活動の輪が大きく広がりました。

「六本木をきれいにする会」の活動は、2006年6月に400回を迎えたのちも毎週続けられ、周辺の環境美化に着実な貢献をしています。三井不動産関係者の参加もすでに200回を超えたほか、東京ミッドタウンのグランドオープン後にはテナント関係者にも活動を紹介、新たな参加者も加わっています。



「六本木をきれいにする会」の活動模様

**地域の「安全安心」への貢献も**

また2004年12月からは、六本木商店街振興組合・町会が港区や警察の協力のもと「六本木安全安心パトロール」を開始。三井不動産も初回から参加し、毎週水曜日の夜に違法看板の撤去や違法駐輪等の警告などを行っています。

そのほかにも、警視庁と協力して暴力団排除の取組みを行ったり、通学時の学童警備を実施するなど、地域コミュニティの安全安心と治安向上に貢献するさまざまな活動を継続しています。



「六本木安全安心パトロール隊」違法看板の撤去、違法駐輪の警告



学童警備

**さらなる地域活性化を願って**

三井不動産では「地域活性化が東京ミッドタウンの活性化にもつながる」と考え、積極的に活動を行ってきました。グランドオープン後も、管理運営に当たる東京ミッドタウンマネジメント(株)を中心に地域との連携活動を継続しています。

また、防衛庁庁舎だったため従来周辺のどの町会にも属さなかったこのエリアに、2006年3月、テナントや居住者からなる「東京ミッドタウン町会」が発足。東京ミッドタウンマネジメント(株)も事務局として参加しています。周辺町会との橋渡しなどに努めることで、今後もさらなる地域の活性化に貢献していきたいと願っています。

**その他の地域活動**

- 路上ゴミ一掃キャンペーンへの参加
- みなとタバコルール灰皿清掃活動
- 地域の祭への参加、神輿復活への協力
- 六本木盆踊りの復活への協力
- 「現場見学会」「プロジェクト説明会」の開催
- 六本木防犯カメラの設置への協力



みなとタバコルール灰皿清掃活動



氷川神社神幸祭



盆踊り



現場見学会

**第三者コメント**



「六本木をきれいにする会」会長 皆川昌博 様

**地域全体が元気になる街づくりを**

さまざまな人が集まってくることで街は活性化します。そのために六本木を少しでもきれいな街にしたいという思いで、10年間の活動を続けてきました。

再開発に大切なのは地域との共生。一時的に人が集まる流行スポットではなく、地域全体が元気になるような街づくりです。東京ミッドタウンの関係者も同じ気持ちでいてくれることは、一緒に清掃活動をする中でも伝わってきますね。

住民だけでなく企業の参加を得て、当会も地域社会の活動としての幅が広がったと思います。個人の集まりにはない情報発信力にも期待しています。ただ、企業ですらどうしても人の入れ替わりがある。どうか、人が替わってもずっとこの活動への思いを継承し、六本木の発展に協力してください。



400回達成記念式典にて

**東京ミッドタウンの「人」「社会」への配慮**

地域との連繋以外にも、人や社会とつながるために東京ミッドタウンではさまざまな取組みを行ってきました。

**ユニバーサルデザイン**

多くの人々に快適にご利用いただけるよう、ユニバーサルデザインに配慮した設備・サービスを心がけています。

- 身体障がい者や高齢者に配慮した建築物に与えられるハートビル法の認定を取得。すべての利用者にとってやさしい空間を実現
- 車椅子対応のトイレブースをすべてのオフィスフロア階に完備
- 施設内への身体障がい者補助犬(介護犬・盲導犬・聴導犬)の同伴可能
- 障がい者や高齢者をサポートする「サービス介助士」が常駐
- オストメイト(人工肛門・人工膀胱を持つ方々)対応設備や、介護用に利用できる折り畳みシートを備えたトイレ

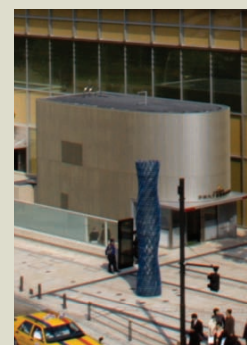


マルチバーストイレ

**防犯・セキュリティ**

利用者の安全・安心のため、敷地内に交番(赤坂九丁目警備派出所)を提供。また、公開空地には、カメラ・照明・インターホンなどを組み合わせた「スーパー防犯灯」を設置し、多角的にセキュリティを確保しています。

一方、オフィスロビーでは最新の非接触式ICカードリーダーを搭載したセキュリティゲートや、来訪者エントリーシステムの導入により、ハイレベルでありながら利便性も考慮したセキュリティを実現しています。



赤坂九丁目警備派出所

**景観・デザイン**

日本の伝統的な庭園の石組みにヒントを得た調和の取れた配棟や、超高層でありながら威圧感を極力抑えたビルの外観デザインなど、景観にも最大限の配慮をしています。

また、敷地・施設内の随所にさまざまな「アート」を配置。見る人にやすらぎを与え、街の魅力を高めるとともに、「デザインの発信基地」としての東京ミッドタウンの役割をアピールしています。



日本の伝統的な庭園の石組み「須弥山」(参考)

# 安全・安心・快適な暮らしを守るために

さまざまな人々の暮らしを支える「住まい」。安心して働くことができる職場環境を守る「オフィス」。快適なレジャー・アメニティを提供する「ホテル」や「商業施設」。三井不動産グループは、お客さまの安全・安心・快適な暮らしを支えるとともに、よりご満足いただける街づくり、空間づくりを目指しています。

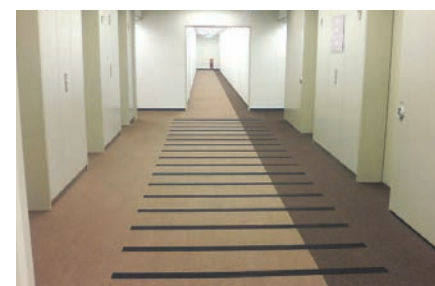
## お客さま満足度(CS)向上に向けた取組み

三井不動産グループは、オフィスビルをはじめ、分譲・賃貸マンション、戸建住宅、ホテルなど、さまざまな分野でご利用いただくお客さまの満足度の向上に向けて、お客さまの声を聞くことから始めています。各種のアンケート調査やグループインタビューなどを通じて、お客さまの要望を吸い上げ、お客さまによりご満足いただけることを第一に考えて取組んでいます。

## 安心して働ける職場環境のために

ビルディング事業においては、「ワークスファースト」の理念に基づき、オフィスビルに入居していただいているテナント企業の総務や契約担当者のみならず、実際にそこで働く一般のオフィスワーカーに対してもアンケート調査を実施しています。

三井不動産では、アンケート調査に基づき、「安心」「快適」「便利」なオフィス環境づくりに努めるとともに、オフィスワーカーやビルの利用者、訪問者の満足度向上の



アンケート調査の結果改装された事例：「ららぽーと三井ビルディング」における壁の塗り替え、カーペットの張り替え（現況）

ために、実現可能なことから着手しています。具体的には、防犯・防災対策や不審者のチェック体制強化、エレベーターの運行プログラムの改善、共用部分の整備、分煙対策、トイレ内の設備環境の整備などに順次取組んでいます。

## より良い住まいのために

分譲マンション事業、戸建住宅事業においては、2006年10月に営業を開始した三井不動産レジデンシャル(株)が、お客さま満足度の向上に取組んでいます。同社では、お客さまからの問い合わせ先として、ご契約いただいたお客さまを対象とする「カスタマーサポートセンター」と、ご入居後のお客さまを対象とする「アフターサービスセンター」との2つのチャネルを設けており、お客さまの情報も適切に引き継がれる仕組みになっています。

「カスタマーサポートセンター」では、主にローンの変更や契約内容などについてのお問い合わせに、「アフターサービスセンター」では、主に設備などハード面に対するご入居後のお問い合わせなどにそれぞれ対応しています。特に、「アフターサービスセンター」については2001年以降から、管理会社に任せるのではなく、同社が直接運営しており、お客さまの声がより反映しやすい体制となっています。

また、同社では、三井不動産の他の部門と同様にお客さまアンケートを実施しています。ご購入いただいたお客さまに対しては、販売契約時にこれまでの接客態度や営業内容などについてアンケートを行い、その結果を営業活動に活用しています。さらに



賃貸マンションご契約者向けアンケート

入居後3~6カ月時点、1年半後時点でのアンケート調査も行い、それぞれの時点で気づいたことや、気になること、改善を望まれることなど、お客さまの声を吸い上げ、関連部門へとフィードバックしています。同社では、入居1年半後に実施するアンケートまでを必須としており、その後は必要に応じてお客さまの声を集め、お客さまの快適な暮らし、満足度の向上に努めています。

賃貸住宅事業においては、ご入居いただいたお客さまの生活・利用実態などを把握することを目的として、三井不動産住宅リース(株)にてアンケートを実施しています。調査結果は設備の改善などお客さま満足度の向上に役立っています。

## 快適なホテル、商業施設のために

(株)三井不動産ホテルマネジメントが運営している三井ガーデンホテルでは、ご宿泊いただいたお客さまにアンケート調査を実施しています。接客や客室清掃、その他サービス等のソフト面と、設備等のハード

面のお客さま満足度を定期的集計し、(株)三井不動産ホテルマネジメントと情報を共有するとともに、サービス品質の向上と改善を進めるために活用しています。

商業施設において三井不動産グループは、お客さまおよびテナントとの共創を意味する“Growing Together”をブランドステートメントとして掲げています。商業施設を運営する(株)ららぽーとでは、テナントとの連携を緊密にするとともに、来館されるお客さまにとっての魅力向上を目指してさまざまな取組みを展開しています。

CS調査では、お客さまを対象とした各種のアンケートに加え、お客さまの会員組織である「LaLaクラブ」のご協力によるグループインタビューなどを実施しています。インタビューでは施設の運営やサービス全般に対するご意見やご感想を収集しています。



Growing Together Brand Statement Book  
ブランドステートメント“Growing Together”を訴求したツール

## Life Solution Community

新しい商業コンセプト“Life Solution Community”を育てるためのツール



ホテルご宿泊者向けアンケート

こうした貴重なご意見・ご感想は、テナントの代表で組織する「LaLa委員会」や月次のメール報告などを通じて関係者の間で広く共有され、施設運営の改善や店舗づくりなどに役立てられています。

また“Growing Together”の理念は、日常業務や研修などによって浸透が図られているほか、商業施設に関係する全従業員にコンセプトブック『Growing Together Brand Statement Book』を、テナントにもコンセプトノート『Life Solution Community』をそれぞれ配布しています。

## 品質マネジメント手法TQPMへの取組み

### 分譲マンションの品質管理

三井不動産レジデンシャル(株)では、マンション建築の設計段階から基礎工事、施工に至るすべての工程で「TQPM(Total Quality Project Management)」と呼ばれる品質マネジメント手法を導入しています。この手法は、総合的な品質改善をプロジェクト単位で達成していくもので、設計、施工に関わる事業関係者の平等、強固で円滑なパートナーシップのもと、継続的な品質の改善に取組んでいます。品質向上と均質化を通じてお客さま満足度の向上を推進しています。

「TQPM」は2002年に導入しました。国際品質規格のISO9001シリーズに準じたもので、三井不動産レジデンシャル(株)としてより高品質な物件を追求していくことを目的としています。現場レベルや担当者レベルでの品質管理ではなく、全国すべての物件、現場で均質化させることを狙いとしているため、「実施した作業に関しては必ずすべての記録を残す」「チェックすべき点はすべて揃える」を合い言葉に、品質管理の数値化、定型化を徹底しました。何ら

かの変更の必要性が生じた場合は、その都度工事契約を結んだ上で、情報を共有して初めて先の工程へと進みます。

「TQPM」の柱は「設計段階でのチェック」と「施工段階でのチェック」の2つ。設計段階では1,500項目に上る「設計標準」を設けています。基本設計が決まると、必ず「ゲート」と呼ばれるチェック工程でレビューを行います。こうして、より熟成された基本設計は、その後、実施設計へと移行していきます。

一方、施工段階におけるチェックは97項目に上ります。これらの項目は固定されているものではなく、日々継続的に改善が加えられ、柔軟に変化しています。

### 賃貸住宅、戸建住宅、ホテルにも独自の品質管理

分譲マンション以外の物件においても「TQPM」と同様、同水準の品質管理マネジメントが共有されています。賃貸マンションにおいては「賃貸版設計・検査チェックリスト」を、戸建住宅においては「戸建住宅設計標準」をそれぞれ策定しています。さらに、2006年度においては、ホテルの設計、施工についても「TQPM」に準じた仕様規定を策定しました。



「TQPM」の仕組みと分譲マンションの品質管理指針書

## お客さまの 安全な生活を守る

### セキュリティ(防犯)対策

2004年、三井不動産は分譲マンションにおける新たなセキュリティシステム「PRISM EYE(プリズムアイ)」を開発、首都圏で供給するマンションを中心に導入しています。現在は、2006年10月に営業を開始した三井不動産レジデンシャル(株)によって運用されています。

「PRISM EYE」は、分譲マンションのセキュリティを〈設計—プランニング〉〈機能—システム〉〈運営—オペレーション〉の3つの要素に分け、不審者が侵入しにくい環境づくり、万一の場合の緊急対応など、設計の段階から入居後の管理運営に至るまで、トータルな視点で暮らしを守るセキュリティシステムです。

戸建住宅事業では、「ファインコート自由が丘」(東京都世田谷区、2007年2月竣工)において新たな試みを行いました。欧米のゲートタウンのメリットを採り入れ、区画内を南北に貫くプライベートアベニューの両側に2つのゲートを設置しました。こうしたゲートの設置は、三井不動産レジデンシャル(株)としては初めての試みです。センサーで安全対策を施した車用電動ゲートをはじめ、歩行者用の扉、さらに来訪者用の



ファインコート自由が丘

インターホンと案内板なども設置しました。コミュニティとしての防犯性、領域性を確保しながら、外部とのコミュニケーションにも配慮した構造です。

賃貸住宅事業では、2006年9月に竣工した「パークアクセス秋葉原」(東京都千代田区)が、(財)東京防犯協会連合会の「東京都防犯優良マンション登録制度」の第1号に認定・登録されました。この制度は、犯罪防止に配慮したマンションおよび駐車場を推奨し、認定・登録するもので、登録に当たっては、同会から委託されたNPO法人「東京都セキュリティ促進協会」の防犯設備士などが、70のチェック項目に基づき、廊下・駐車場・階段などの共用部分および住戸内の玄関や窓などの専有部に関して、書面審査と現地調査を実施。審査委員会の判定を受けて、認定・登録されるものです。「パークアクセスシリーズ」においてはこうしたノウハウを生かしながら、当制度を含め今後も防犯に配慮した住まいづくりを推し進めていく予定です。



パークアクセス秋葉原

### リモートセキュリティシステム

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

例えば、室内の防犯装置をセットし忘れた場合など、三井の「お客さまセンター」に電話で依頼をするだけで、お客さまに代わってセットを行います。また、不在時の来訪者については画像とともに「来訪者通知」を行います。このほか、「ご家族の帰宅情報」や「荷物お預かり情報」なども通知されます。室内でガス警報装置が作動するなど異常をお知らせした場合は、その後どのように対処したかについて、フォローメールまで送信します。

### 防災対策

三井不動産レジデンシャル(株)は、気象庁が提供する緊急地震速報<sup>※1</sup>を活用した「マンション地震防災システム」を開発しました。導入する物件の第1号は、2006年9月に着工した「パークホームズ府中セントラルプレイス」(東京都府中市、2008年1月竣工予定)です。今後分譲を開始する2008年1月以降に竣工する都内新築マンションに標準装備します。

三井不動産レジデンシャル(株)の「パークシティ浜田山」(東京都杉並区)は、三井上高井戸運動場の広大な跡地を利用して開発を進めています。三井上高井戸運動場は、東京都の指定した「広域避難場所」の一部として、数十年間にわたり周辺地域の安心を支える一翼を担ってきました。「パークシティ浜田山」は、そうした地域貢献の精神を受け継ぐとともに、「災害に強い街づくり」を基本理念としています。

「災害に強い」とはまず、街が「壊れにくいこと」です。建物は免震構造を採用(A～E棟)、建物躯体には耐久設計基準強度30N/mm<sup>2</sup>以上のコンクリートを採用するなど、地震などによる停電にも備え、消火ポンプ稼働用の自家発電機を設置します。また、周辺地域との共生、共助の観点から「避難できる街」を目指しました。万一の震災時には中庭や建物共用部の一部を避難場所として開放できる場所を確保、また敷地内を横断できる通り抜け通路を整備します。さらに、地域への貢献という理念からは「地域をサポートする街」を目指しました。敷地内に居住者用と近隣用の2種類の防災備蓄倉庫を設置したほか、火災の発生に備え、敷地内に消防水利を5カ所設ける予定です。

<sup>※1</sup> 地震発生直後に、震源に近い地震計がとらえた観測データを解析して震源や地震の規模(マグニチュード)を推定、これに基づき主要動(大きな揺れ)の各地への到達時間や震度を推計します。これらの情報を主要動到達前に各地に知らせるシステムです。揺れが始まるまでの短い時間ですが、火元の確認や身の安全の確保など、必要最低限の対策を講じることができるものと期待されています。

### 「マンション地震防災システム」の概要

- ①地震発生時、気象庁による緊急地震速報発表と同時にマンション内の受信システムが情報を受信、解析。気象庁からマンションまでは専用回線で情報配信します。専用回線とすることで、システムの負担増による情報配信の遅延やセキュリティ上の問題が低減しました。
- ②解析した「予測震度」「主要動(大きな揺れ)が到達するまでの時間」をもとに、震度4以上の地震に関しては各住戸および共用部に対し音声などで警報を発信。
- ③エレベータは最寄り階に自動停止。閉じ込め事故などの被害が軽減します。共用部オートロック扉を自動制御。避難路や救護経路確保のために共用部オートロック扉を一時的に解錠することも可能です。

## お客さまに 安心と快適を提供する

### ユニバーサルデザイン

三井不動産グループでは、オフィスビルや商業施設、ホテルなど、多くのお客さまにご利用いただく場所はもちろん、分譲・賃貸マンション、戸建住宅においてもそれぞれユニバーサルデザインに関するガイドラインを策定し、誰にも分かりやすい、使いやすい設計、デザインに取り組んでいます。

例えば、賃貸住宅事業では、子育て中の若いご夫婦から活動的なシニア層まで、幅広い層の誰もが快適に暮らせるユニバーサルデザインを随所に導入した「パークアクセス市谷薬王寺」(東京都新宿区)が2006年11月に竣工しました。玄関に



使いやすいを重視したスイッチ・コンセント位置

パークアクセス市谷薬王寺のユニバーサルデザイン(例)

### 「PRISM EYE」の概念

#### ①設計—プランニング(Planning)

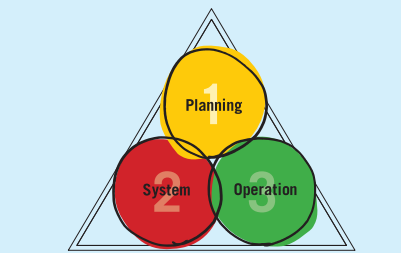
三井独自の「防犯設計基準」で設計段階からチェック  
国土交通省策定による「防犯に配慮した共同住宅に係わる設計指針」等を踏まえて、防犯の専門家による監修のもと、60超の項目からなる三井独自の「防犯設計基準」を策定しました。また、プランニングの際には、警備会社による「防犯診断」を実施し、指摘項目を設計に反映します。玄関扉などにはCP(Crime Prevention)認定された製品を標準装備します。

#### ②機能—システム(System)

充実した防犯機器で居住空間をチェック  
さまざまな角度から来訪者を確認できる録画機能付きインターホンなどがついた住宅情報盤(「ベルボーイ」)や、玄関防犯センサーを標準装備します。さらに、共用部分の防犯カメラを増設して防犯機器の充実を図っています。

#### ③運営—オペレーション(Operation)

毎日の暮らしを迅速なケアでサポート  
緊急時の非常信号は、警備会社だけで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。



3つのEYEで、暮らしを守る。三井不動産のマンションセキュリティ

**PRISM EYE**  
プリズムアイ概念図

「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。

### 社員コメント



三井ホームリモデリング(株) 湘南営業所 所長 池野昭宏

2階建てを平屋建てにリフォーム—この逆転の発想をリフォームプランニングに採り入れた三井ホームリモデリング(株)が、第23回「2006年住まいのリフォームコンクール」(「財」住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催)において国土交通大臣賞を受賞しました。  
神奈川県鎌倉市にあるH様邸は、築44年の2階建て。時代とともに家族構成も変わり、ご夫婦お二人でお住まいでした。改修を検討していたH様から、「いっそ平屋にしてはどうか」というアイデアが出され、それをもとに生まれたのが「減築」という逆転の発想です。リフォームに際しては、初めに2階部分を取り払い、改装を開始。耐震性・断熱性・バリアフリーを根本から見直し、

### 「減築」で国土交通大臣賞受賞

コンパクトで快適な“平屋”が誕生しました。  
そこに暮らすお客さまのライフスタイルに合わせた快適さを創造し、提供するのがリフォームの仕事です。豊かな発想で、あらゆるお客さまにご満足いただけるご提案を目指しています。



2階建てからコンパクトな“平屋”に減築されたH様邸

ベビーカーやゴルフバッグなどが置けるスペースを設けたほか、壁面には折りたたみ式サポートチェアを設置しました。また、浴室から緊急呼び出しができる「バスコール」を完備したほか、手すりも設置しました。このほか、照明のスイッチは子どもやお年寄りにも使いやすいように約1mの高さに、コンセントは床面から40cmの高さにそれぞれ設置しました。足腰に加わる負担をできる限り軽減するような配慮をしています。

### ワーカーズファーストに向けて

三井不動産グループは2002年度より、「ワーカーズファースト」をオフィスのブランドコンセプトとしてさまざまなCS向上活動を行ってきました。しかし三井ビル入居者のアンケート調査によると、入居者の満足度が高いのに比べ、入居しているビルが三井不動産グループの所有もしくは管理・運営する物件であることの認知度が低いことが判明しました。

そこで三井不動産グループは、利用者とのギャップを埋めるため、三井のオフィスの強みをさまざまな形で内外に発信して



「WORKERS FIRST」ロゴの使用例

いくこととしました。その核となる言葉が「WORKERS FIRST 三井のオフィス」です。2006年度に「ワーカーズファースト」の理念をまとめて、新たなシンボルロゴを作成しました。そして全国の主要オフィスビルを中心に、エントランスをはじめ、ビル内の案内板などに使用していくこととしました。また、運営や管理に携わるスタッフがバッジを着用したり、印刷物やビル館内で行われるイベントや催しのネーミングなどに使用したりすることで、認知度の向上を図っていきます。

「働く人にいちばんの場所であること。」を支えるのは「安心」「快適」「便利」の3つです。三井不動産グループの従業員、スタッフ一人ひとりがその実現に向けて行動していきます。

### 自動体外式除細動器(AED)の設置

心室細動などによる「心臓突然死」を防ぐため、全国の公共施設などで自動体外式除細動器(AED)の普及が進んでいます。三井不動産グループでは、「ワーカーズファースト」の一環として、2005年より主要オフィスビルに標準装備しているほか、三井ガーデンホテルにも導入しています。また商業施設における導入数は2006年までに全国で25施設に達しました。導入する施設では、これまで防災センターやインフォメーションに設置してきましたが、2006年度からは、より迅速な救命を可能にする「共用部分への設置」に切り替えています。2007年7月現在、全国の設置台数51台のうち、共用



自動体外式除細動器(AED)

部分に設置しているのは「ラゾーナ川崎プラザ」(神奈川県川崎市)や「アーバンドックららぽーと豊洲」(東京都江東区)などの12台です。今後も共用部分への設置は増やしていく方針です。

また、万が一AEDが必要となった場合に、各施設のスタッフが適切に対処できるようにAEDの操作方法をはじめ救命について学ぶ救急法講習会の受講を奨励しています。オペレーションセンターや警備などのスタッフの受講者は2007年7月現在で約500人(約1,000人中)に達しています。

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

### 分煙対策

公共の場における分煙対策は、すでに社会の風潮となりつつあります。三井不動産グループは、オフィスビルや商業施設における分煙を推進し、受動喫煙の防止に取り組んでいます。特に「全面禁煙」が増えるオフィスビルでは、日本たばこ産業(株)の協力により、喫煙ルームを一部に設置するなどしています。商業施設でも「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市、2006年11月オープン)において、日本たばこ産業との協力で、「開放的で快適な」喫煙スペースを実現しました。

三井ガーデンホテルでは、客室の禁煙化を進めています。全客室数に占める禁煙客室の割合は、2005年度の19%に対し、リニューアルを進めた2006年度には30%まで拡大しました。2007年度にはさらに割合を引き上げる計画です。あわせて、お客さまからのご要望により、ロビー共用部分の一部に喫煙スペースを設けるなど、喫煙者の方々にも配慮した対応をしています。



「ららぽーと柏の葉」の喫煙スペース

## Close Up

### お客さまとのコミュニケーションツール

#### ■社会・環境報告書など

##### 三井不動産グループの社会・環境への取組み

2001年度より「環境への取組み」を、2006年度からは「社会・環境への取組み」を発行しています。



##### 三井ホーム環境報告書

2007年度からは「環境・社会報告書」を発行予定。



##### ファースト・ファシリティーズ環境への取組み

独自の環境方針を策定し、2006年度より報告書を作成しています。



#### ■Webコミュニティサイト

##### ■住宅関連

##### 三井の住まい



みんなの住まい  
<http://www.37sumai.com/>



イェラボ <http://ielab.jp/>

##### ■商業施設関連

LaLaPAL  
<http://www.lalaport.net/pc/lalapal/>



ツクロウ  
<http://www.tsukurou.jp/lalaport/>



#### ■環境コミュニケーションツール

##### エコブック

オフィスビルテナント企業向けに発行。



##### エコライフハンドブック

三井不動産レジデンシャル(株)が、戸建住宅を購入されたお客さま向けに発行。家庭における環境活動のポイントを紹介しています。



##### 緑の森が大きい

三井ホーム(株)発行の子ども向けムック。地球環境問題と暮らしとのかわりを分かりやすく解説しています。



#### ■会社情報

##### 三井不動産会社概要



##### 三井不動産報告書



#### ■お客さま向け情報誌・冊子

##### WORKERS FIRST

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情報誌。



#### ■サービス・ブランド・物件情報

##### Park Axis (賃貸マンション)



##### FINE COURT BOOK (戸建住宅)



##### URBAN DOCK PARK CITY TOYOSU (マンション物件)



#### 社員コメント



ファースト・ファシリティーズ(株) 環境事業推進部

### 林 史外

「闇雲に廃棄物を計量したり電灯を消したりするのではなく、目的を理解した上で各人ができることをするのが真の環境活動なんだ」と、報告書を作りながらそんなことを実感しました。

#### 初めての環境報告書「環境への取組み2006」を発行

当社は企業ビジョンに「ナンバーワンの環境提供会社」を掲げ、環境への取組みや環境配慮型製品・サービスの提供に努めています。そのことを広くアピールするために環境報告書の発行を計画し、「準備版」のつもりで一から勉強を始めました。

外部専門家のアドバイスも受けながら、2006年度前半は作成手順や記載内容を検討。年度後半にデータ収集などを行い、年明けから構成・執筆・レイアウトなどすべてを自分たちの手で行って、2007年4月の発行にこぎつけました。

# 個性豊かな人材が生き生きと働ける職場環境を目指して

三井不動産グループでは、街づくりを担う、幅広い視野と専門能力を併せ持った人材の育成を目指して、日常業務を通じたキャリア形成と同時に、体系的な教育・研修プログラムを設けています。個性豊かな人材が生き生きと働ける職場環境を目指しています。

## 人材育成

### 求められる高度な専門能力と幅広い視野

三井不動産グループでは、2003年度策定の長期経営計画である「チャレンジ・プラン2008」で、顧客ニーズの多様化に対応した「不動産にかかわるソリューション＆プロバイダーへの進化」を掲げて顧客志向の経営を推し進めてきました。そして、2007年度策定の「新チャレンジ・プラン2016」では、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的に捉えて新たな価値を創造する「不動産ソリューション・パートナー」と三井不動産グループを位置づけています。

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

そのためには、従業員の個性が発揮され、多様な人材の集合体であることが重要であり、従業員一人ひとりの能力開発が重要な鍵となります。三井不動産では、従業員の個性や希望を考慮した配置や役割付与により、担当業務を通じた主体的なキャリア形成を実現するとともに、キャリアステージやニーズにきめ細かく対応した教育・研修プログラムを従業員に提供しています。

### 多様な能力を向上させる体系的な教育・研修プログラム

三井不動産では、従業員それぞれの能力やニーズに応じた能力開発のために、体系的かつ多様な教育・研修プログラムを設けています。また、キャリア形成や能力開発について、人事部や上長と面談し、話し合う多くの機会を制度として用意しています。研修については、従業員全員が三井不動産の従業員として保有しておくべき知識・スキルに関する人事部主催研修と、各部門特有の専門的スキルや商品に関する部門主催研修とに分かれます。

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

一方、それ以上の業務経験者や上位資格者については、横断的な影響力の発揮やチームマネジメントを目的とし、一定期間ごとに必修研修を実施しています。

さらには、従業員の希望に基づいて自由に参加できる選択型研修も多数あり、単なる知識研修としてだけでなく、世代間の意識共有や、経営者との意見交換、異業



社内のエキスパートが若手従業員と討議する研修

種合同型など、視野を広げ、良き文化を共有していくことを目的とした研修等も多数用意しています。

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

## ダイバーシティ(多様性)の尊重

### 多様なバックグラウンドを持った人材を採用

三井不動産では、「不動産ソリューション・パートナー」という事業の中核を担う人材の採用に当たっては、特定の専門分野に終始することのない幅広い視野と高いポテンシャルを持っていることを重視し、ダイバーシティ(多様性)という思想に基づいて多様なバックグラウンドを持った人材を選抜しています。

新卒採用では、応募を検討する学生に仕事の内容や事業について正しく理解してもらうために、学生に社員を訪ねてもらい仕事や社会人生活に関する質問などを受け付ける社員訪問のほか、会社の全体像について紹介するビジネス体感型セミナーを実施しています。特に、ビジネス体感型セミナーでは、学生たちに複合型施設など街づくりを計画するゲームに参加してもらうなど、ディベロッパー事業への理解を深めるための工夫もしています。

キャリア(中途)採用では、前職の業界を限定することなく、不動産業界の既成の価値観にとらわれない自由な発想と多様な経験を持った人材を広く募っています。

### 一人ひとりが生き生きと働ける職場環境づくり

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

制度面では、子どもが満2歳になるまで利用できる育児休業、未就学児童を持つ場合に利用できる短時間勤務、家族の要介護者1人につき1年間まで取得できる

介護休業があります。ワーク・ライフバランスの適正化支援としては、1週間程度の長期休暇の取得が可能となる夏季特別休暇・連続特別休暇や、一定の勤続年数に達した場合に取得できるフレッシュアップ休暇などがあります。

また、従業員一人ひとりのキャリアに対する希望や就業実態、健康状態などを的確に把握するために、人事部による全従業員個別ヒアリングの実施などコミュニケーションを重視。また、定期健康診断の受診率向上にも取り組んでおり、キャリア形成や心身の病気の未然予防など総合的な労働環境の向上に努めています。

さらに、育児休業や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、人事部や各グループ長、産業医と保健師が常駐する健康管理センターが連携するなど、従業員本人の意向を尊重した、安心して働ける環境づくりを目指しています。

### 人権を守るための取組み

三井不動産では、人権に関する社員行動基準を設けて、社内の人権啓発委員会を組織しています。新入社員にはセクシャルハラスメントやパワーハラスメント、差別に関する研修を実施しているほか、人事部にセクシャルハラスメントの相談窓口を開設しており、24時間体制で相談の電話を受け付けています。

■三井不動産 2006年度 能力開発体系の例(総合職掌)

資格	教育・研修プログラム								育成体制	
	必修型研修		選択型研修		指名型研修		資格試験			外国語
	時期指定型	時期選択型	社外公開型・社内実施型など	通信教育	社内外実施型(一部は公募で実施)	取得すべき資格	推奨資格	報奨資格		
総合職掌5級										
総合職掌4級・3級	キャリアデザインV キャリアデザインIV	コーチング	ファシリテーション 革新的思考法 グローバルマネジメントプログラム クロスエキスパート研修	マネジメント 財務会計 法律・税務 ビジネス基礎 スキル・資格 語学等 85コース	社内実施型 (一部は公募で実施)	クロスエキスパート研修 (講師役) 社内研修 (講師役) 社内交流型研修 (講師役) 異業種交流型研修	取得すべき資格 宅地建物取引主任者 不動産証券化協会認定マスター 不動産鑑定士 公認会計士 司法試験 1級建築士 第1種電気主任技術者 特級ボイラー技師	推奨資格 TOEIC 英会話スクール その他外国語スクール		<ul style="list-style-type: none"> <li>課題設定・育成面接(期中・中・末)所属長 ⇨ 従業員</li> <li>キャリアビジョンヒアリング(期中)人事部 ⇨ 従業員</li> <li>従業員個別ヒアリング(期中)人事部 ⇨ 従業員</li> <li>育成状況確認ヒアリング(期中)人事部 ⇨ 所属長</li> <li>自己申告(期中)人事部 ⇨ 従業員</li> <li>留学</li> </ul>
総合職掌2級	キャリアデザインIII リーダーシップII ビジネスリーダーコーチング キャリアデザインII		官民交流セミナー プレゼンテーション(公開型) タイムマネジメント(公開型) 論理的思考法(公開型) 夕学五十講(公開型) 交法学(公開型) クリティカルシンキング(公開型) 経営戦略(eラーニング) マーケティング(eラーニング) ファイナンス(eラーニング) アカウンティング等(eラーニング)							
総合職掌1級	5年目 4年目 3年目 2年目 入社1年目	キャリアデザインI 異業種交流 交渉手法 問題解決手法 ファイナンス 不動産法務 社内交流企画 アカウンティング アクティビスニング ロジカルシンキング プレゼンテーション 1年目フォローアップ 新入社員研修								

# 環境や文化と調和する 都市空間の創造を目指して

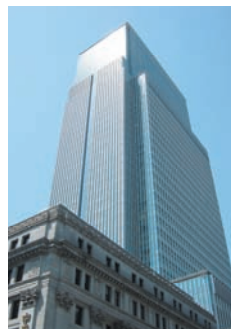
三井不動産グループの開発は地域社会とともにあります。そこに住まう人々や集う人々の快適性だけでなく、周辺地域の環境や文化と調和、融合する街づくりを目指しています。「デザインの三井」は、調和と融合をテーマに都市空間を創造します。

## 景観を守り、暮らしに潤いを

### 景観と調和するデザイン —グッドデザイン賞

三井不動産グループが開発した超高層複合ビル「日本橋三井タワー」(東京都中央区)および超高層分譲マンション「パークタワー品川ベイワード」(東京都港区)が、2006年度のグッドデザイン賞(建築・環境デザイン部門)を受賞しました。

「日本橋三井タワー」は、東京都が創設した「重要文化財特別型特定街区制度」の第1号の適用を受けて、隣接する重要文化財の「三井本館」を保存しながら開発が進められたプロジェクトです。歴史と伝統文化の香りが漂う日本橋地区において、「歴史的建築物の保存と開発との両立」を実現させました。特に低層部分の外観は、街並みとの調和、融合を意識した開発のコンセプトにより、「三井本館」などとともに約31mの軒高で揃えました。受賞に際しては「美しさがある」「調和のとれた景観を提案している」といった点が評価され、審査委員からも「都市計画という部分からデザインされ、今後の日本橋を作っていく作品の1つになる」とのコメントをいただきました。



日本橋三井タワー

「パークタワー品川ベイワード」は、高浜運河沿いという親水性豊かな立地条件を生かした地上32階建ての超高層分譲マンションです。外観は立地に合わせ、大海原を行く帆船をイメージしました。評価のポイントとしては「美しさがある」「調和のとれた景観を提案している」のほか、「デザインの総合的な完成度に優れている」などが挙げられました。また、審査委員からは「水際という良好な敷地に建ており非常に魅力的」との評価をいただきました。

なお、三井不動産グループの受賞は、2000年度に単体の分譲マンションとして業界で初めて受賞して以来、今回で7年連続となります。



パークタワー品川ベイワード

※1 日本デザイン産業振興会が主催する国内唯一の総合的なデザイン評価・推奨制度です。「優れたデザイン」を社会へ普及させることにより、人々の豊かな生活と産業の発展と共に後押ししようというものです。1957年にスタートしました。

### 世界へ発信したコンセプト「つなぐ〜TSUNAGU〜」 —ミラノ・サローネ

イタリア・ミラノでは毎年、世界最大規模のデザインエキシビジョン「ミラノ・サローネ」が開催されています。三井不動産レジデンシャル(株)は、世界中のトップデザイナーが一堂に会するこの「ミラノ・サローネ」に日本国内のディベロッパーとして初めてコンセプトモデルを出展、好評を博しました。

出展したコンセプトモデルのテーマは

「つなぐ〜TSUNAGU〜」。マスターデザインは建築家の隈研吾氏が手がけました。室内と室外、空間と空間、部屋と部屋、人と人、人と自然、昨日と明日、過去と現在——など、さまざまな次元、事象につながりを持たせることによって、斬新で独創性豊かな住空間を提案しました。これは、日本の伝統的な住まいに見られる独特の空間利用の方法をヒントに「本来の日本」「日本の暮らしの良さ」を世界に向けて発信しようとしたものです。外壁や内壁、建具にはアクリルと竹を組み合わせた「SUMUSHIKO」と呼ばれる透過性の高い間仕切りを採用するなど、素材の開発においても伝統と現代との融合を提示しました。

2007年4月18日から23日まで、6日間にわたって開催された会場のトリエンナーレ美術館2階「Sala d'Onore」は連日超満員。三井不動産レジデンシャル(株)のモデル入り口にも入場を待つ人々の長い行列ができました。「ミラノ・サローネ」出展の様子は地元イタリアのメディアはもとより、多くの国内、海外のメディアによって紹介されました。



三井不動産レジデンシャル(株)が「ミラノ・サローネ2007」に出展したコンセプトモデル「つなぐ〜TSUNAGU〜」。アクリルと竹を組み合わせた間仕切りによって空間が仕切られ、そこからさまざまなつながりが生まれます

## 街の再生と地域活性化

「共生・共存」「多様な価値観の連繫」という理念のもと、三井不動産グループでは、街の再生や地域活性化につながるさまざまな取組みを推進しています。

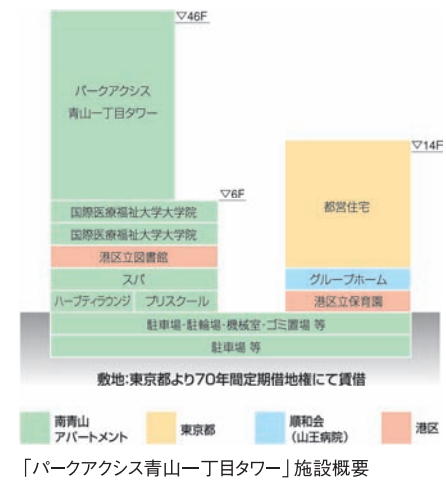
### 「街の再生」への取組み

マンションや商業施設などの建替・再開発等に当たっては、常に「その街がどうあるべきか」という広い視野に立った街づくりに努めています。

#### ●公有地活用による都市再生

2007年3月、「都営南青山一丁目団地」の跡地に「パークアクシス青山一丁目タワー」(東京都港区)が竣工しました。

この「南青山一丁目団地建替プロジェクト」は、PFI的手法を導入した「民間都市再生事業」認定第1号。「都心居住の推進」「少子高齢化社会対策」「多様な都市活動層への支援」を目的に、都営住宅・図書館・保育園・高齢者グループホームなど、多様な都市機能を持った複合施設です。地域コミュニティの形成に寄与するコミュニティ広場も設けるなど、地域との連携を視野に入れた都市再生を目指しています。



※2 プライベート・ファイナンス・イニシアティブ(Private Finance Initiative)の略。公共施設等の建設・維持管理・運営等を、民間の資金・経営能力や技術的能力を活用して行う手法。



パークアクシス青山一丁目タワー

#### ●地方中核都市における地域再生

三井不動産グループでは、全国各地で、地域の活性化や賑わいに寄与するような商業施設の開発・運営に取り組んできました。中でも、都心部において生活の豊かさやゆとりをもたらす魅力的な商業施設の開発を、大阪・名古屋・札幌・仙台などで進めています。

新潟市中心部のダイエー新潟店跡に、2007年3月リニューアルオープンした「LOVELA万代(ラブらばんだい)」もそうした都心型商業施設の1つです。

周辺のエリアは「万代シティ」と呼ばれ、百貨店や専門店ビルが建ち並ぶ商業中心地。2005年のダイエー撤退は、地域住民だけでなく新潟の商業や行政にも大きな影響のある出来事でした。三井不動産は、当該ビルだけでなく他の商業・業務系施設も含め、「万代シティ」の街全体がどうあるべきかという視点から計画を立案。県内初出店の24店を含む43の専門店からなる商業施設として再生し、「街の活性化」を図っています。



LOVELA万代

## 地域コミュニティとの連携

三井不動産グループが手がける街づくりには、「あくまでも地元の方々が主役」という基本思想があります。地元の町会や商店会、地元企業などとの緊密な関係に基づいた街づくりに努めています。

日本橋地区では、「日本橋地域ルネサンス100年計画委員会」「名橋『日本橋』保存会」「日本橋再生推進協議会」などの地域組織と連携し、日本橋の活性化を目指すさまざまな活動を展開しています(30ページ参照)。

#### ●地域の清掃活動などへの取組み

また、南青山一丁目団地建替プロジェクトに際しては、現地事務所のメンバーが地元の青山一丁目町会などと連携して「南青山をきれいにする会」を立ち上げました。周辺エリアの清掃活動を毎週行うほか、月に1回は地元警察の協力も得て違法駐輪自転車への警告ステッカー貼りも実施。街の美化に成果を上げるとともに、三井不動産の「地域と一緒に街づくりを考える」という姿勢に理解を得ることができました。

「高齢者の多いエリアでもあり、住民だけではこうした活動は始められなかったらう」といった声もいただくなど、同会の活動は多くの人々とともに竣工後も継続され、地域に根づいています。

なお、この「南青山をきれいにする会」は、現地事務所のメンバーが「六本木をきれいにする会」(17ページ参照)の活動に共感して始めたものです。

同様の「きれいにする会」による清掃活動は、豊洲エリアでも展開されています。



「南青山をきれいにする会」の活動模様

イベントなどの企画・運営

三井不動産グループでは、コミュニティの活性化や環境意識の啓発、社会貢献などを目的とした各種イベントを企画・運営しています。

●商業施設でのイベント

2006年度においても、各商業施設で文化イベントやチャリティなど多彩な催しを行いました。

＜南大沢七夕まつり＞

「ラ・フェット多摩 南大沢」(東京都八王子市)で2006年7月の9日間にわたって開催。特設の竹笹飾りに願い事を書いた短冊を飾り付けていただくチャリティイベントには約700人の参加がありました。

＜キャンドルナイト in 湘南＞

「トレアージュ白旗」(神奈川県藤沢市)で2006年12月16日に開催。地域住民約20名にボランティアとして運営にご協力いただきました。各店舗を回るクイズラリーには約400人、竹馬などの「昔遊び」には約200人が参加。キャンドルのディスプレイやコンサート、トークショーも催されました。



キャンドルナイト in 湘南

＜千葉の緑を増やそう!キャンペーン＞

千葉市の後援を受け、「ガーデンウォーク幕張」で2006年6月に実施。地元小学生によるポスター展示、チャリティライブの開催、「緑と水辺の募金箱」の設置などにより緑化推進を訴えました。

さらに、レジ袋の減量を目指すマイバッグの普及啓発活動、施設内の農園での野菜の収穫体験イベントなど、各施設の地域性や特色を生かしたさまざまな取組みを展開しています。



千葉の緑を増やそう! キャンペーン

●コミュニティ形成のお手伝い

三井不動産住宅サービス(株)では、マンションの管理組合を主体とするイベント(防災訓練・消防訓練・お祭り・クリスマス・餅つきなど)の開催をお手伝いしています。こうしたイベントにより居住者同士が知り合うことでコミュニティが形成され、マンション内の問題解決や高齢者対応などがスムーズになります。

現在は「1物件1イベント」を目標として取り組んでいます。

地域防災への貢献

三井不動産グループでは「災害に強い街づくり」に力を入れています。これはすなわち、地域の防災・減災にも貢献したいということでもあります。

例えば、「東京ミッドタウン」の広大なオープンスペースは、災害発生時には防災ヘリコプターの離着陸場所となるほか、地域の救護員や救護物資の待機場所としても利用されることになっています。

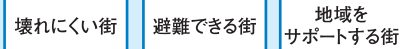
●避難できる街、地域をサポートする街

「パークシティ浜田山」(東京都杉並区)は、それ自身が災害時に「壊れにくい街」であると同時に、「避難できる街」「地域をサポートする街」として、地域と共生し安心を分かち合うことを目指しています(22ページ参照)。

一定の震度を感じると中庭のゲートを自動的に開錠するなどして、地域住民に避難スペースを提供。また、敷地内には居住者用のみならず近隣用の防災備蓄倉庫も設置し、救助活動や復旧に必要な機材などを用意しています。

さらに、こうした体制を実効性のあるものとするために、三井不動産レジデンシャル(株)では、隣接する町会との間で「大規模災害発生時の防災協力に関する覚書」を交わしています。

■パークシティ浜田山の防災・減災理念



地域貢献・文化支援活動

三井不動産グループでは、社会の一員として積極的な役割を果たすために、地域貢献・文化支援などを推進しています。

＜「東京の夏」音楽祭＞

世界各国の優れた音楽を紹介し、国際文化交流に貢献する本格的な音楽祭。1988年から協賛しています。

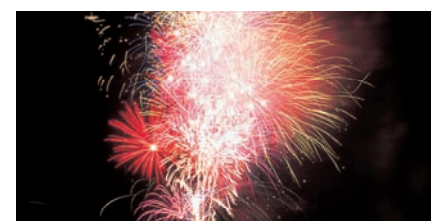


＜「ユタと不思議な仲間たち」＞

2007年4月から、劇団四季オリジナルミュージカル「ユタと不思議な仲間たち」全国長期公演に協賛。全国47都市・160公演に児童5万人を無料招待します。

＜隅田川花火大会＞

下町文化を受け継ぐ夏の風物詩に、1985年から協賛・後援しています。また、ファースト・ファシリティーズ(株)では大会後の清掃活動を実施しています。



＜三井記念美術館＞

重要文化財の「三井本館」(東京・日本橋)内に、国宝6点、重要文化財21点を含む美術品約3,700点を収蔵しており、三井グループ各社とともに支援しています。



＜山王まつり・神田祭＞

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

PROJECT REPORT 日本橋再生計画



三井不動産の本拠地であり三井グループにもゆかりの深い日本橋。この街のよさを残し、蘇らせ、創っていききたいという思いから、官・民・地域一体となって「日本橋再生計画」に取り組んでいます。2006年度もさまざまな活動を行いました。

「日本橋再生計画2006-2007」の推進

2006年12月から約半年間、日本橋のさらなる活性化を目指す「日本橋再生計画2006-2007」を推進。多くの人々や企業とのコラボレーションを実現しました。主な取組みは次のとおりです。

●日本橋HD DVDプラネタリウム

(2006/12/15~2007/6/30、三井第三別館跡地) 日本が世界に誇るプラネタリウム「メガスターII」によるコンテンツを上映。期間中の来場者は約22万人に上りました。

●「むろまち小路」の景観整備完成(2006/12/7)

室町一丁目にて地元町会・商店会と中央区が進めてきた、電柱地中化および路面の石畳化を含む景観整備に三井不動産も参画。12月7日に「むろまち小路」完成式が催されました。

●文化情報発信拠点「室町 福德塾」オープン(2006/12/8)

三井六号館にオープンした「室町 福德塾」は、日本や日本橋に関する文化情報を発信する「平成の寺子屋」です。

●第4回ジャパンファッションウィーク開催(2007/3/12~3/20、日本橋周辺各所)

日本のファッションを世界に発信する「ジャパンファッションウィーク(JFW)」を日本橋に誘致。日本橋三井タワーのアトリウムでのファッションショーをはじめ、日本橋各所で地元発のイベントが展開され、街全体がJFW一色に染まりました。

●路面型フットサルコート開設

(2007/5/17~2007/6/28、三井第三別館跡地) 地域の住民や勤務者の利用に供するほか、元Jリーガーなどによる子どもたちへのサッカー指導イベントや、近隣ワーカーの参加による「ワーカーズ ファースト杯」などを催しました。

継続的な取組みの実施

地元団体・企業の協賛で運営する無料バス「メトロリンク日本橋」は6月に3台に増車して増便、9月には利用者累計100万人を突破しました。また、毎年7月の「日本橋橋洗い」や、中央通りを季節の花々で彩る「はな街道」などの取組みも継続しています。

なお、こうした「日本橋再生計画」の取組みが評価され、2006年10月、「新日本様式100選」にも選出されました。

※ 日本の伝統文化を現代生活の中で再評価するため、経済産業省が支援する「新日本様式」協議会が選定。2006年度が第1回で、53件が選定されました。

第三者コメント



日本橋室町・本町商店会 会長 橋本 敬 様

三井不動産は「街の一員」です

いま日本橋周辺では再開発が盛んで、表通りには高層ビルが建ち並ぶようになりました。でも裏通りにはまだ古くからの小さな店が軒を連ねています。そんな日本橋らしさを残しつつ、街全体が“面”として活性化する——そんな街づくりが私たち商店会の願いです。その点、「日本橋の街の一員」として一緒にこの街をよくしていこう

という三井不動産の姿勢は心強いですね。「むろまち小路」の石畳化についても、ビジネス抜きでさまざまな協力をしていただきました。再開発でできる新しいビルが周囲の街をつぶすのではないかと不安も地元にはあります。そうした不安を解消し、地域と一体の街づくりを実現するためにも、三井不動産には積極的なコミュニケーションに取組んでいただきたいと思います。

# 三井不動産グループの環境への取組み

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

このため、三井不動産グループは、「グループ環境方針」を定め、設計段階から環境に配慮するとともに、管理運営時の環境負荷の低減に取り組んでいます。

## グループ環境方針 (2001年11月1日制定)

### <基本理念>

わたしたち三井不動産グループは、グループのロゴマークとして「♻️」マークを掲げています。「♻️」マークの理念とは、これまでの社会の中で対立的に考えられ、捉えられてきた「都市と自然」「経済と文化」「働くことと学ぶこと」といった概念を「あれかこれか」という「or」の形ではなく、「あれもこれも」という形で共生・共存させ、価値観の相克を乗り越えて新たな価値観を創出していくものです。

こうした「♻️」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連携」の理念のもと、「豊かで潤いのある都市環境」を創り出していきます。

### <環境理念>

わたしたちは、人類の持続的発展が可能な社会の実現に貢献していくことは企業の使命であり、広い意味で企業価値の向上につながる重要な経営課題の一つとして認識し、「豊かで潤いのある都市環境」を創り出していくために、地球環境保全に配慮し環境効率性を高めながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置付け、技術的、経済的に可能な範囲で「環境との共生」を目指します。

### <環境方針>

1. 企業活動が地球環境に与える影響を的確に把握のうえ、環境目標および環境計画を設定し、「環境との共生」を推進します
2. 積極的な環境施策の展開による環境負荷の低減、汚染の防止に努め、地球環境保全に配慮した環境効率性の継続的な改善・向上を目指します
3. 環境関連の法規制の遵守はもとより、必要に応じ独自の基準を定めて、「環境との共生」に取り組めます
4. 「環境との共生」のために、環境マネジメントシステムを構築し、維持します
5. 環境教育、広報活動により、全従業員に環境方針の周知徹底を図ります
6. 環境方針の公開等必要な情報の開示に努め、地域社会をはじめ広く社会とコミュニケーションを図ります

環境負荷の少ない建物・サービスを提供するために

### ～省エネルギー・CO<sub>2</sub>削減設計～

- 省エネルギー型機器の採用
- 高効率エネルギー供給システムの採用
- 高断熱・高遮熱
- 自然エネルギーの活用



太陽光発電

### ～水の有効利用設計～

- 節水型機器の採用
- 雨水・中水利用と雨水の一時貯留

### ～ロングライフ(長寿命)設計～

- オフィスビルのロングライフ設計
- マンションのロングライフ設計
- 戸建住宅の長寿命設計



鉄筋コンクリートで床下全面を覆うフルベース基礎

### ～有害物質負荷低減設計～

- シックハウス対策
- 特定フロン対策
- 有害物質のリスクを持ち込まないために(土壌汚染対策)

### ～緑化・保全設計～

- 緑化
- 既存樹林・樹木の保全・活用



パークシティ浜田山

三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ

エコ仕様

CO<sub>2</sub>削減のために

水環境の保全のために

省資源・廃棄物削減のために

有害物質削減のために

緑の保全のために

管理運営時の環境負荷を低減するために

### ～省エネルギー・CO<sub>2</sub>削減活動～

- CO<sub>2</sub>の削減に関する基礎調査の実施
- 省エネルギー活動



省エネルギー活動

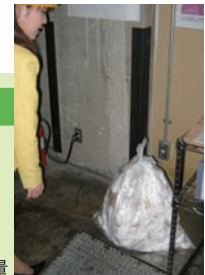
### ～水の有効利用活動～

- 節水活動

### ～3R活動～

- リデュースの取組み
- リユースの取組み
- リサイクルの取組み

ごみの計量



### ～有害物質削減・適正管理活動～

- 特定フロン・特定ハロンの適正処理
- PCB廃棄物の適正保管・管理と適正処理
- 薬剤使用の削減
- アスベスト対策



光触媒浄水機を導入した「新宿三井ビルディング」の観賞池

### ～緑の保全活動～

- 緑地の活用
- 森林の保全



森林の保全



# 環境への取組みの推進体制

「グループ環境方針」に基づいて環境への取組みを推進するため、三井不動産とグループ会社14社による環境推進体制を構築しています。

## 環境推進体制

### グループ全体の環境推進体制

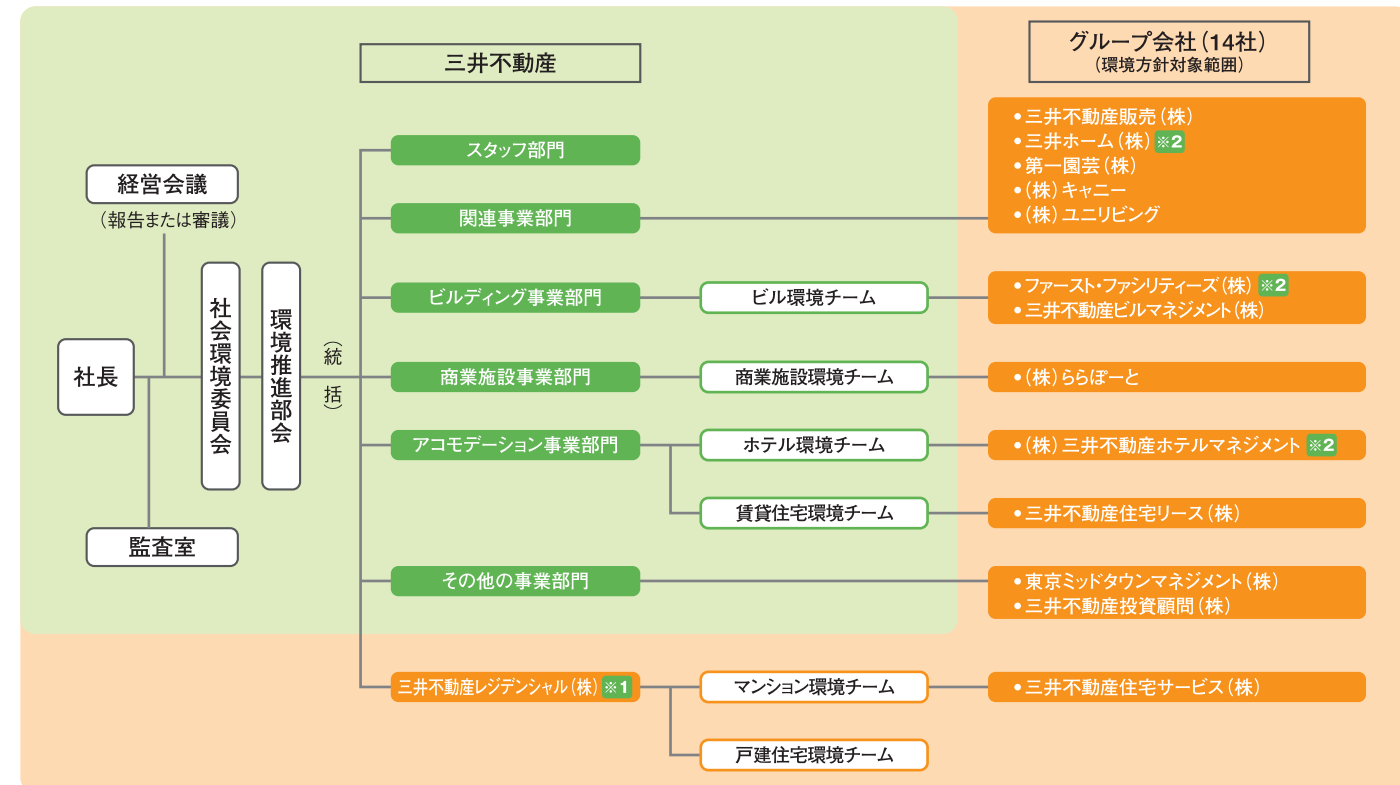
三井不動産は、2007年4月1日から「環境推進委員会」を「社会環境委員会」に拡大し、その中に「環境推進部会」を設置し、グループ会社14社とともに環境保全活動を推進しています。

三井不動産の各事業部門では、「グループ環境方針」に則り、年度ごとに事業部門ごとの環境目標・計画を設定して取組み、その結果をチェックし、次年度の環境目標・計画に展開しています(47~48ページ参照)。「社会環境委員会 環境推進部会」では、各事業部門の環境目標、環境計画および取組み結果と各グループ会社の取組み結果をまとめ、社長が議長を務める「経営会議」に報告、審議しています。

### 環境推進委員会の主な議題(2006年度)

- 各本部環境目標設定と進捗管理
- 地球温暖化対策に関する動向(業界・行政)
- 環境経営ランキングの分析
- 環境報告書/CSRレポートの最近の動向
- 三井不動産「社会・環境報告書」の編集方針

### 三井不動産グループ環境推進組織体制(2007年4月1日現在)



※1 2006年10月1日に三井不動産の住宅事業部門を分割・再編し、新たに三井不動産レジデンシャル(株)としてスタートしました。事業部門の環境目標・計画はそのまま引き継ぎ、取組んでいます。  
 ※2 三井ホーム(株)、ファースト・ファシリティーズ(株)、(株)三井不動産ホテルマネジメントでは、グループ環境方針のもと、独自の環境方針を定めて環境保全活動を推進しています。また、三井ホーム(株)、ファースト・ファシリティーズ(株)は、独自の環境報告書を発行しています。

### 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または施設においては、グループ全体の環境推進体制のもと、さらにサイト内での環境マネジメントシステムを構築し、ISO14001の認証を取得しています。認証取得済み部門・施設は、2007年3月末現在、三井不動産およびグループ会社6社の4部門・7施設です。2006年度に認証を取得した施設は、「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)と(株)キャニオンの「談合坂店」(山梨県上野原市、中央自動車道談合坂サービスエリア上り線内)の2施設です。

## 環境教育・環境啓発

三井不動産およびグループ会社各社は、従業員の環境への意識向上を図るため、環境教育・環境啓発に取り組んでいます。

### 環境研修活動

三井不動産およびファースト・ファシリティーズ(株)では、新入社員を対象とした環境研修を年1回以上実施しており、環境問題の基礎や自社の環境方針、環境取組みなどについて研修しています。2006年度は、三井不動産で26人、ファースト・ファシリティーズ(株)で191人が受講しました。また事業部門ごとの環境研修も実施しており、2006年度は三井不動産の商業施設本部、三井ガーデンホテル各事業所で実施しました。ファースト・ファシリティーズ(株)では正社員を対象とした階層別研修、環境事業担当者を対象とした学習会なども実施しています。



新入社員環境研修

### ISO14001認証取得状況(2007年3月末現在)

社名	取得部門・施設名	取得年月
三井不動産(株)	中之島三井ビルディング ※3	2004年 3月
	建設企画部 ※4	2006年 5月
三井不動産(株)・(株)ららぽーと	ラ・フェット多摩 南大沢	2005年 4月
	ららぽーと柏の葉	2006年 8月
ファースト・ファシリティーズ(株)	本社	2001年 8月
三井ホームコンポーネント(株)	製造部埼玉工場	2004年 2月(拡大)
MITSUI HOME CANADA INC.	本社	2002年 3月
三井不動産ビルマネジメント(株)	リノベーション事業部	2004年 3月
	新川崎三井ビルディング	2004年 10月
	汐留メディアタワー	2005年 3月
(株)キャニオン	談合坂店	2006年 10月

※3 ファースト・ファシリティーズ・ウェスト(株)との連名で認証取得。

※4 (株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズとの連名で認証取得。

### エコツアー

ファースト・ファシリティーズ(株)では、2006年の10月・12月と2007年2月の3回、エコツアーを実施しました。参加者は計67人。都内のリサイクル施設やごみの埋立地、城南島スーパーエコタウンを回り、また、高性能フィルター洗浄工場を見学しました。地球環境について何か考えたり行動したりするきっかけとなることを願って始めたエコツアーは、参加者からも好評でした。今後は、対象者を準社員を含む全従業員に拡大するとともに、見学だけでなく参加型のツアーにしていくことを検討しています。



都内リサイクル施設の見学

### イントラネット

三井不動産および三井不動産レジデンシャル(株)では、紙や電力使用の抑制などについて、イントラネットを活用して従業員の意識向上を図っています。

### グループ報・社内報

三井不動産のグループ報『MuFu!』や社内報『&you』において、各事業部門の環境取組みなどを紹介し情報を共有しています。また、ファースト・ファシリティーズ(株)では、社内報『ファースト ウェーブ』や従業員向けメールマガジンを通じて従業員の啓発を行っています。2007年4月からは、『海風通信』という環境情報誌の発行も開始しました。



グループ報『MuFu!』

三井不動産社内報『&you』

# 環境負荷の少ない建物・サービスを提供するために～環境配慮設計～

三井不動産グループは、オフィスビル、商業施設、マンション、戸建住宅、ホテルといったさまざまな建物・サービスを提供しています。これら建物のライフサイクルは数十年に及び、その間にさまざまな環境負荷が生じます。そのため三井不動産グループは、建物の設計段階から環境に配慮し、ライフサイクルを通じて環境負荷の少ない建物の提供に努めています。

## 環境配慮設計に当たって

### エコ仕様

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

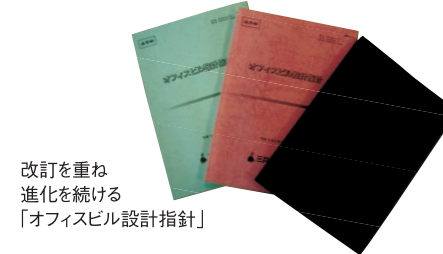
### 各事業のエコ仕様

事業名	エコ仕様を盛り込んだ指針等の名称
ビルディング	オフィスビル設計指針
商業施設	商業施設設計指針書
ホテル	三井不動産TQPMマニュアル ホテル編
賃貸住宅 (賃貸マンション)	マンション品質管理指針をベースとした賃貸版設計・検査チェックリスト
マンション (分譲マンション)	マンション品質管理指針 (TQPM)
戸建住宅	戸建住宅環境共生ガイドライン

### ●ビルディング事業でのエコ仕様の見直し

ビルディング事業では、省エネルギーなどのエコ仕様を盛り込んだ「オフィスビル設計指針」を策定しています。「オフィスビル設計指針」は、これまでに蓄積した情報やデータ、ノウハウなどを明文化したもので、設計や管理運用などのさまざまなフェーズからフィードバックされた意見・情報や、CASBEE評価に独自のレビューを加えた結果などを

反映しています。「オフィスビル設計指針」はイントラネット上に公開し、随時見直ししています。併せて、毎年数回に分けて、ビルディング本部と建設企画部の全従業員および施工管理等を行っている(株)エム・エフ・コンストラクション・アドバイザーズを対象に改訂ポイントの説明会も実施しています。また、2～3年に1回程度「オフィスビル設計指針」の印刷物の改訂版を発行しており、2007年7月1日に第4版を発行しました。



改訂を重ね進化を続ける「オフィスビル設計指針」

### グリーン調達

各事業のエコ仕様には、省エネルギー型機器や節水型機器、有害物質を含まない資材など、グリーン調達の指針を盛り込んでいます。グリーン調達品には標準仕様とオプション仕様のものであり、さまざまな事例を掲載することで、各々の物件に合わせて採用できるようにしています。

### ●CASBEE評価の認証取得状況 (2007年7月末現在)

区分	建物名	所在地	取得年月	評価	備考
オフィスビル	ゲートシティ大崎	東京都品川区	2005年9月	Sランク	既存
	銀座三井ビルディング	東京都中央区	2006年5月	Sランク	-
	日本橋三井タワー	東京都中央区	2006年10月	Sランク	-
商業施設	ららぽーと柏の葉	千葉県柏市	2006年8月	Sランク	商業施設として日本初のSランクを取得

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

### CASBEEによる評価

オフィスビルおよび商業施設については、2006年度から国土交通省が推奨するCASBEE (建築物総合環境性能評価システム) ※1 による評価を導入し、設計段階での新築建物の環境性能評価を行っています。また、一定規模以上の新築建物については原則、(財)建築環境・省エネルギー機構によるCASBEE評価の認証を取得しています。2007年7月末現在、Sランク評価の認証を取得している三井不動産グループの所有・一部所有建物は、オフィスビル3件、商業施設1件です。同機構によりSランク評価の認証を取得している13件のうちの4件が、三井不動産グループの所有・一部所有建物となっています。



Sランク評価の認証を取得した「日本橋三井タワー」

なお、CASBEEには新築建物の設計段階の評価のほか、既存建物の運用時の評価ツールもあり、今後は、運用時の環境性能評価の導入も検討していきます。

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

わが国の一般家庭や業務施設などの民生部門からの温室効果ガス排出量は、全体の3割強を占めており、京都議定書の基準年 (原則1990年) よりも約4割も増加しています。そのため、2005年8月にはエネルギーの使用の合理化に関する法律 (省エネ法) が改正され、大規模なオフィスビルやマンションなどへの規制が強化されました。

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

### 省エネルギー型機器の採用

高効率で高制御管理が可能な照度センサーつき照明器具や連続調光可能な照明器具、大温度差空調機などをオフィスビルや商業施設に採用しています。そのほか、ホテルでは省エネ型電球などを、分譲マンションでは高断熱浴槽などを採用しています。

### ●高効率エネルギー供給システムの採用

オフィスビルや商業施設では、夜間電力を有効利用する水蓄熱・氷蓄熱システムや

発電と熱供給を同時に行うコ・ジェネレーションシステム、高エネルギー密度で高効率、長期耐久性を持つNAS電池など、高効率なエネルギー供給システムを採用しています。また、分譲マンションでは、大気中の熱を効率よく利用して冷却・加熱を行うヒートポンプなどを物件に応じて採用しています。

### 高断熱・高遮熱

オフィスビル、ホテル、分譲・賃貸マンション、戸建住宅では、建物の省エネルギー性を高めるため、壁や床、天井の断熱性能を高めるとともに、屋上緑化やペアガラス (Low-eガラス)、エアバリアー、日除けルーバー、打ち水効果のあるブロックなどを採用し、遮熱効果を高めています。

### ●打ち水ブロックの採用

賃貸マンションの「芝浦アイランド エアタワー」 (東京都港区) の低層部の屋上 (約220m<sup>2</sup>) に、打ち水効果のあるブロックを採用しました。このブロックは素焼きのブロックで保水性があり、ブロック内に溜めた水が蒸発する際の気化熱により屋上の温



打ち水効果のある保水性ブロックを敷設した屋上

芝浦アイランド エアタワー

度を下げる効果があると言われています。

### 自然エネルギーの活用

商業施設では、ハイサイドガラスやトップライトなどを採用し、自然光を積極的に取り入れることによって照明の省エネルギー化を図っています。2006年度に開業した「ららぽーと柏の葉」 (千葉県柏市) には太陽光発電を導入しています。また、2008年1月末竣工予定の賃貸マンション「(仮称)江東区辰巳二丁目計画」 (東京都江東区) にも太陽光発電を導入する計画です。

### ●賃貸マンションに太陽光発電を導入

「(仮称)江東区辰巳二丁目計画」は、「地球に優しい賃貸マンション」をコンセプトに、太陽光発電を導入します。屋上の南側に10kWの太陽光発電パネルを設置。1年間で10,000kWhを発電し、共用部に供給する予定です。また、発電電力量の表示パネルを随所に設置し、太陽光発電の発電状況を入居者の方や外を通行される方にもご覧いただくことができるよう計画しています。



導入予定のものと同様の太陽光発電パネル (参考事例)

太陽光発電システム

発電電力表示パネル (参考事例)

### 「環境・エネルギー優良建築物マーク」の取得

三井不動産のオフィスビルは、原則、「環境・エネルギー優良建築物マーク」のレベル1以上の内容とすることを社内基準で定めています。併せて、(財)建築環境・省エネルギー機構が交付する「環境・エネルギー優良建築物マーク」の取得も推進しています。2006年度は「銀座三井ビルディング」 (東京都中央区) で取得しました。また、商業施設の「ららぽーと柏の葉」も、三井不動産の商業施設では初めて同マークを取得しました。

### ●環境・エネルギー優良建築物マーク取得状況 (2006年度)

建物名	所在地	取得年月	対象
銀座三井ビルディング	東京都中央区	2006年4月	事務所部分
ららぽーと柏の葉	千葉県柏市	2006年8月	物販店舗等、飲食店等、集会所等



ららぽーと柏の葉



銀座三井ビルディング

## 水環境の保全のために ～水の有効利用設計～

三井不動産グループでは、水環境を保全するため、節水型機器の導入や雨水・中水などの利用、また、雨水の地下浸透や集中豪雨時の貯留槽の導入などを設計に盛り込んでいます。

### 節水型機器の採用

オフィスビルや商業施設では節水型トイレフラッシュバルブを採用しています。商業施設では、2007年度開業の「銀座Velvia館」（東京都中央区）、「ララガーデン春日部」（埼玉県春日部市）で採用しています。

### 雨水・中水利用と 雨水の一時貯留

オフィスビルや商業施設、分譲マンションでは、雨水や雑排水などを処理した中水利用などを採用しています。2009年竣工予定の分譲マンション「パークシティ浜田山」（東京都杉並区）では、雨水浸透トレンチを設置し通常は雨水を地下へ浸透させる計画ですが、集中豪雨時に地下浸透でさず流出してしまう雨水の一時貯留槽を地下駐車場のさらに下に設置する計画です。また、敷地内に浸透枡を設置し、敷地内での雨水貯留能力を約4,400tとしています。一時的に雨水を敷地内に貯留することで、集中豪雨による被害を緩和する役割を担います。なお、貯留槽に貯留した雨水は、日常の緑地への散水や水盤への供給水として利用する計画です。

### 住宅性能を評価する「住宅性能表示制度」の取得

分譲マンションでは、ロングライフ設計やそのほかの環境性能などの客観的な指標として、設計段階および完成段階において「住宅性能表示制度の評価書」を取得することとしています。また、三井ホーム（株）でも、戸建住宅の住宅性能表示制度にハイレベルで応えます。

## 省資源・廃棄物削減のために ～ロングライフ（長寿命）設計～

長く使える建物を提供すること、これは建物のライフサイクル全体での環境負荷を少なくするために、最も有効であると三井不動産グループは考えています。建物の耐久性を高めるとともに、リニューアル・リフォームしやすい設計にすることで、建物のロングライフ化（長寿命化）を図っています。

### オフィスビルのロングライフ設計

オフィスビルにおいては、地震や劣化に強い建物であることはもちろん、ICT化など時代とともに変わりゆくワークスタイルの変化にかかわらず長く使い続けられる建物を提供することが、建物のロングライフ化にとって最も重要なことと考えています。そのため、床荷重能力や空調能力を高くしたり、設備機器の入れ替えスペースや配管スペースを確保するなど、将来のニーズを見据えたりリニューアルしやすい設計を心がけています。

※2 ICT:Information and Communication Technologyの略。情報通信技術。

### マンションのロングライフ設計

分譲・賃貸マンションにおいては、コンクリートの劣化の軽減、耐久性・耐火性・保守管理性の高い建材の選定、耐震性の高い構造などを標準設計に盛り込んでいます。また、二重床・二重天井などリフォームしやすい設計にし、建物のロングライフ化を図っています。



設計住宅性能評価マーク（新築住宅）



建設住宅性能評価マーク（新築住宅）

※3 住宅性能表示制度:建物の構造の安定、高齢者等への配慮、省エネルギー、シックハウス対策などの住宅性能を評価し、住宅性能に関する信頼性の高い情報を提供するための仕組みで、第三者が客観的に性能をチェックし、評価書（証明書）を交付する仕組みとなっています。設計段階と完成段階での性能評価があります。

## 戸建住宅の長寿命設計

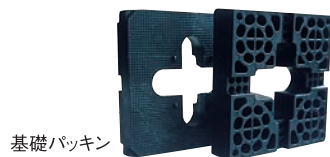
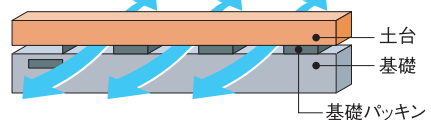
三井不動産レジデンシャル（株）の戸建建売住宅「ファインコート」では、建物のねじれや歪みが少なく、耐震性、耐風性、耐火性にも優れた2×4工法などを採用しています。また、基礎には、床下全面に鉄筋コンクリートを打設したフルベース基礎を、湿気対策として基礎の全周で換気ができる基礎パッキン工法を採用し、耐久性を高めています。

三井ホーム（株）でも、戸建注文住宅に2×4工法、フルベース基礎、基礎パッキン工法を採用しています。さらに、戸建注文住宅では、構造躯体について10年目有料メンテナンス条件付きの20年保証システムなど、戸建注文住宅の長寿命化のためのアフターサービスも提供しています。



鉄筋コンクリートで床下全面を覆うフルベース基礎

### 基礎パッキン工法による換気方法



基礎パッキン

## 有害物質削減のために ～有害物質負荷低減設計～

三井不動産グループでは、建物を使用される方や環境への有害物質による負荷を低減するため、有害物質を持ち込まないよう土地取得時や建物の設計段階から配慮しています。

### シックハウス対策

オフィスビル、分譲・賃貸マンション、戸建住宅、商業施設では、シックハウスの原因であるホルムアルデヒドなどのVOC（揮発性有機化合物）を持ち込まないために、建物に使用する部材、接着剤や塗料などの建材には、ノンホルム・低ホルムアルデヒド（新JIS・JAS:F☆☆☆☆、F☆☆☆☆）のものを標準採用しています。

また、室内空気環境中のVOC濃度測定も実施しています。

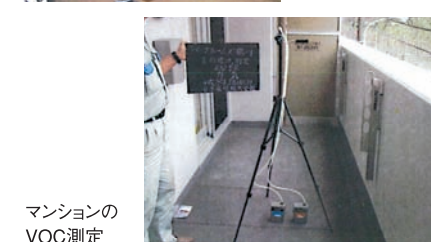
※4 F☆☆☆☆、F☆☆☆☆:新JIS（日本工業規格）・JAS（日本農林規格）におけるホルムアルデヒド放散量の表記記号。F☆☆☆☆はホルムアルデヒド放散量0.3mg/ℓ以下で最も放散量が少ない等級。F☆☆☆☆は0.5mg/ℓ以下で2番目に少ない等級。

### ●物件引き渡し前のVOC測定

オフィスビル、分譲・賃貸マンションでは、内装工事終了後お客さま引き渡し前にホルムアルデヒドなどのVOC濃度の測定を実施しています。分譲・賃貸マンションでの測定は全棟を対象に、1棟当たり2戸以上で実施しています。

### ●エコ仕様効果確認のためのVOC測定

三井不動産レジデンシャル（株）の戸建住宅においては、「戸建住宅設計標準」に基づく設計によるシックハウス対策の効果を確認するため、VOC測定を2006年11月に実施しました（サンプルとして3物件を選定し測定）。



マンションのVOC測定

### 特定フロン対策

特定フロンはオゾン層破壊物質としてその製造や使用が規制されています。そのため、オフィスビルや商業施設、ホテル、分譲・賃貸マンションにおいては、設計段階から特定フロンを使わない建材や設備機器の採用を進めています。

### ●特定フロンを使用しない 設備機器の採用

商業施設では、新規施設については空調冷媒にオゾン層破壊係数0の新冷媒を採用しています。また、分譲・賃貸マンションにおいても共用部の空調には特定フロンを使用しない冷媒を採用しています。

三井ガーデンホテルにおいては、客室用冷蔵庫に特定フロンを使用しないものを順次採用しています。

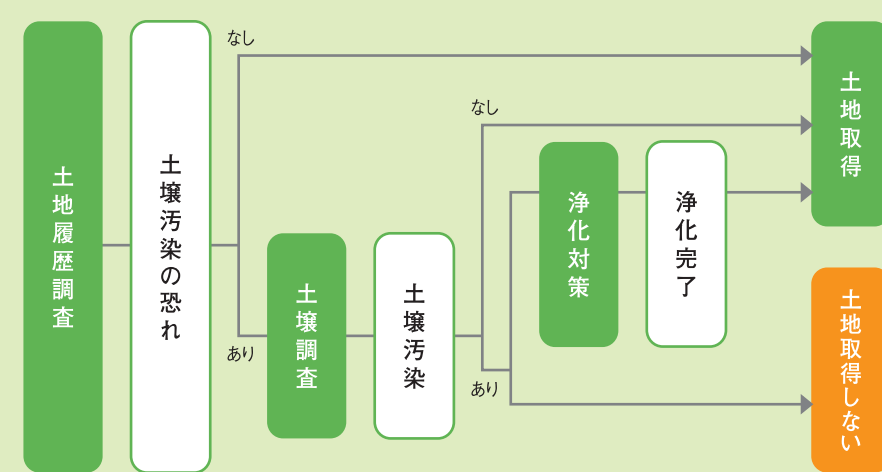
### ●特定フロンを使用しない 断熱材の採用

オフィスビルにおいては、特定フロンを使用しない断熱材の採用を標準仕様としています。また、分譲マンションにおいても2006年度に特定フロンを使用しない断熱材の採用を標準仕様として規定し、2007年度より運用を開始しました。賃貸マンションにおいても特定フロンを使用しない断熱材の採用やプラスチック成形材の採用を進めています。

### 有害物質のリスクを持ち込まない ために～土壌汚染の事前確認～

三井不動産グループでは、土壌汚染チェックフローに則って取得対象となっている土地すべてについて土地履歴調査を実施し、必要に応じて土壌調査や浄化対策を実施しています。土地取得前に調査や浄化対策を完了することで、土壌汚染による有害物質のリスクを持ち込まないようにしています。

### 土地取得に係る土壌汚染チェックフロー



## 緑の保全のために ～緑化・保全設計～

三井不動産グループは、ヒートアイランド現象や地球温暖化の緩和、自然環境の保全、潤いとやすらぎのある憩い空間の創出のため、緑の保全に努めています。

### 緑化

可能な限り都市に緑を確保するため、各事業部門において独自の設計基準を設け、設計段階から地域の特性に応じた緑化に努めています。

#### ●地域の特性に応じた緑地を創出

(三井ガーデンホテル プラナ東京ベイ)

2007年6月に開業した「三井ガーデンホテル プラナ東京ベイ」(千葉県浦安市)は、南の島の楽園をコンセプトとした緑あふ

るホテルです。敷地面積約24,702㎡のうち約2,513㎡(約10.2%)を緑地とし、高木354本、中低木約2,900本などを植えています。

#### ●街と人を緑でつなぐ“美しい並木みち” —武蔵野の風景を継承して— (ファインコート西国分寺)

三井不動産レジデンシャル(株)の「ファインコート西国分寺」(東京都国分寺市)は、武蔵野の風情あふれる地域に立地する戸建住宅街です。地域の緑地を道路で結び緑の回廊をつくるという「エメラルドネックレス」思想に学び、街の中心を通る“美しい並木みち”を軸に公園、緑地などを配しています。並木の樹種は、武蔵野の原風景・雑木林の構成樹木を中心に選定。数種類のカシヤシデ、カエデなどを植栽し、武蔵野の面影を受け継ぐ並木として再現しました。また、「ゆりのき公園」には、既存樹木の大きさを残し、桜並木を新しく7種のサクラ

で再現するなど、愛されてきた「この土地の記憶」も大切にしています。

#### 既存樹林・樹木の 保全・活用

三井不動産グループは都市の開発に当たって、新たに緑化するというだけでなく、その場所に元々生育していた緑を大切に保全し、新しい街づくりに生かしていくことに努めています。

日赤病院跡地を開発した分譲マンション「広尾ガーデンフォレスト」(東京都渋谷区)では、旧日赤病院の庭にあった区指定の天然記念物推定樹齢約500年の大銀杏を初めとする樹林を保存・活用しています。また、三井上高井戸運動場跡地の開発である分譲マンション「パークシティ浜田山」(東京都杉並区)では、既存樹木約1,280本の大半を保存・移植し、新しい街づくりに生かしています。



緑あふれるエントランス



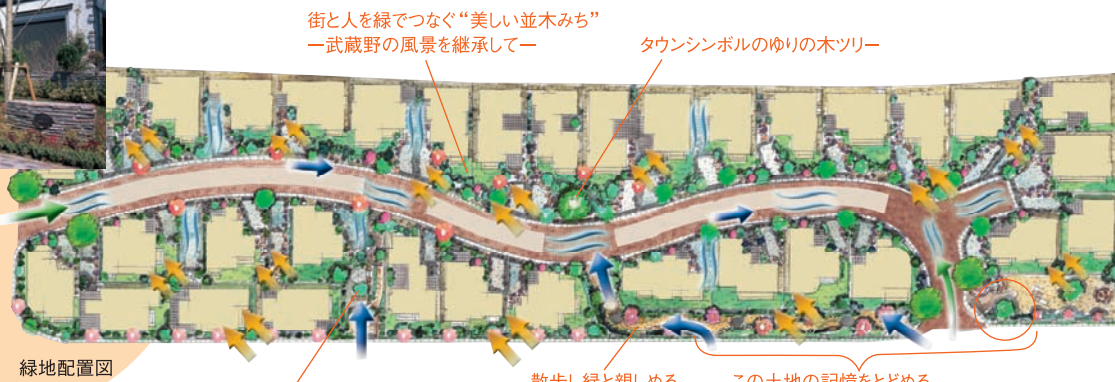
三井ガーデンホテル  
プラナ東京ベイ

緑地配置図



街と人を緑でつなぐ  
“美しい並木みち”

ファインコート  
西国分寺



街と人を緑でつなぐ“美しい並木みち”  
—武蔵野の風景を継承して—

タウンシンボルのゆりのき公園

ガゼボのある憩いの緑地

散歩し緑と親しめる  
回遊性のある公園

この土地の記憶をとどめる  
“既存樹木の大きき”と“7種類のサクラの並木”

## PROJECT REPORT パークシティ浜田山



# 70年育んだ 緑を 次世代に引き継ぐ

#### 70年かけて育んだ緑

三井上高井戸運動場は1936年にオープン。それ以前は一部を除き畑地でした。単なるグラウンドというだけでなく、英国庭園を手本に、当時日本ではまだ稀少であった樹木や草花を各地から集め、植栽しました。また、当時の従業員有志が50銭ずつ出し合って外周に植えた70本のケヤキの苗木は、今では大きく育っています。このような先人たちの深い思いや歴史と、見事に育った緑を大切に残し、次世代に引き継いでいくことを核として、2009年に「パークシティ浜田山」(東京都杉並区)は誕生します。

#### 地域の重要な緑の拠点

杉並区は杉並区街づくり基本方針の中で、神田川流域を「みどりと水の空間軸」と位置づけています。その流域にある三井上高井戸運動場の緑は、重要な緑の拠点の1つと位置づけられ、地域の方からも“三井の森”として親しまれてきました。「パークシティ浜田山」として生まれ変わった後も、地域の重要な緑の拠点でありつづけることを開発計画の基本としました。神田川や柏の宮公園、三泉淵緑地周辺、塚山公園などの周辺緑地とのつながりを保つとともに、京王井の頭線浜田山駅周辺の住宅地から神田川周辺の緑へと土地利用が段階的につながるよう敷地内の土地利用計画にも配慮しています。

#### 可能な限り既存樹林・樹木を残す

事前に1本1本の樹木について樹木医による健康診断を実施して樹木診断カルテを作成し、保存、剪定、移植、伐採するものを決めました。その上で、先人たちが育んできた樹木を可能な限りそのまま残すため、既存の樹林やポイントに点在する銘木に合わせて、敷地内の土地利用や施設配置を決めました。どうしても動かさざるを得ない樹木は、最適な季節やその樹木の状態に合わせて移植時期を決め、実施しています。なお、やむを得ず伐採すること

となった樹木については、オープンスペースに設置するベンチなどとして、極力再生利用する予定です。

また、三井上高井戸運動場よりも前から存在する西側樹林は少し手を入れて樹林公園として、また、南側崖線沿いの樹林と旧釣堀は、水辺と樹林のビオトープ公園として整備し、杉並区へ提供します。

#### 既存樹林・樹木につながる新たな緑の創出

「パークシティ浜田山」では既存樹林・樹木を残すだけでなく、残した樹木を補完しつつ、種類、本数をともに倍増させ、さらに豊かな緑を創出する計画です。新たに植栽する樹木については、公園として残す西側樹林を構成する樹種を骨格に樹種を選定しています。また、各マンション棟の屋上も緑化し、どこから見ても緑にあふれた潤いある住環境を創出します。



50銭ケヤキ並木

マンション棟の屋上も緑化

西側樹林(公園予定地)

南側崖線沿いの樹林(公園予定地)

サクラ並木

戸建予定地

パークシティ浜田山敷地計画

みどりと水の空間軸

杉並区街づくり基本方針で位置づけられている神田川流域の「みどりと水の空間軸」

# 管理運営時の環境負荷を低減するために～環境負荷低減活動～

三井不動産グループは、建物の管理運営などにおいて、エネルギーや水、紙、薬剤などを使用し、CO<sub>2</sub>や廃棄物などを排出しています。このような管理運営時の事業活動による環境負荷を低減するため、エネルギー、水などの使用量やCO<sub>2</sub>、廃棄物などの排出量の削減などに取り組んでいます。

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

2006年度の管理運営時の電力使用量の総量は、オフィスビル(三井不動産所有・一部所有64棟)で396,867MWh/年、商業施設(株)ららぽーと運営14施設)で182,239MWh/年、ホテル(株)三井不動産ホテルマネジメント運営9ホテル)で24,308MWh/年。ガス・その他のエネルギー

### 電力使用量 (2006年度)

対象範囲 ※1	総量 (MWh/年)	原単位 (kWh/㎡) (延床面積当たり)
オフィスビル	396,867	200
商業施設	182,239	268
ホテル	24,308	226

### ガス・その他のエネルギー使用量 (2006年度)

対象範囲 ※1	総量 (GJ/年)	原単位 (MJ/㎡) (延床面積当たり)
オフィスビル	901,708	454
商業施設	266,335	391
ホテル	110,066	1,025

### CO<sub>2</sub>排出量 (2006年度)

対象範囲 ※1	総量 (t-CO <sub>2</sub> /年)	原単位 (t-CO <sub>2</sub> /㎡) (延床面積当たり)
オフィスビル	268,537	0.135
商業施設	113,700	0.167
ホテル	19,060	0.177

注) CO<sub>2</sub>排出量は、地球温暖化対策の推進に関する法律施行令第3条第1項で定める排出係数(2006年3月改正)を乗じて算出しています。

※1 集計の対象範囲は、以下のとおりです。

- オフィスビル: 三井不動産が所有・一部所有する64棟
- 商業施設: (株)ららぽーとが運営する14施設
- ホテル: (株)三井不動産ホテルマネジメントが運営する9ホテル(オフィスビルと一体となった3ホテルを除く)

なお、オフィスビル、商業施設の数値データには、テナントの使用量も含まれています。また、オフィスビルの数値データには、対象施設のテナントの一つである三井不動産本社での事務関連に伴う量も含まれています。

使用量の総量は、オフィスビルで901,708GJ/年、商業施設で266,335GJ/年、ホテルで110,066GJ/年でした。また、CO<sub>2</sub>排出量の総量は、オフィスビルで268,537t-CO<sub>2</sub>/年、商業施設で113,700t-CO<sub>2</sub>/年、ホテルで19,060t-CO<sub>2</sub>/年でした。

三井不動産グループは、電力などのエネルギー使用量を抑え、CO<sub>2</sub>排出量を削減するため、日々の省エネルギー活動やCO<sub>2</sub>削減計画策定に向けた調査の実施、省エネルギー機器への転換などに取り組んでいます。

## CO<sub>2</sub>削減に関する基礎調査

ビルディング事業では、管理運営時に排出するCO<sub>2</sub>の削減を図るため、2006年度に、CO<sub>2</sub>削減に関する基礎調査をオフィスビル75棟で実施。そのうち69棟でエネルギー使用量、CO<sub>2</sub>排出量を把握するとともに、20棟で省エネルギー計画を立て、その効果をCASBEE評価システム(簡易版)を用いて検証しました。これらの調査結果を基に、CO<sub>2</sub>削減の指標などの検討を進めています。

## 省エネルギー活動

三井不動産グループでは、日々の業務の中で無駄な照明の消灯やパソコン電源OFFなどの省エネルギーに取り組んでいます。また、オフィスビルやホテルでは省エネルギー機器への転換などを推進しています。

## ●客室スイッチの省エネルギースイッチへの切り替え

ホテルでは、物件特性に応じて、客室スイッチの省エネルギースイッチへの切り替えを

進めています。省エネルギースイッチは、客室ドアキーの抜き差しによって自動で照明や空調をON・OFFするものです。2006年度末現在、12ホテル中6ホテルで切り替えを完了しました。また、2007年4月にオープンした「三井ガーデンホテル汐留」(東京都港区)にも導入しています。

## ●蓄光誘導灯の使用

三井不動産が管理運営する「中之島三井ビルディング」(大阪市北区)では、蓄光誘導灯を使用しています。従来の誘導灯は電気で点灯しますが、蓄光誘導灯は太陽や蛍光灯の光を蓄え暗闇で発光するもので、電気を使用しないため省エネルギー効果があります。2007年10月に竣工する「グラントウキョウノースター」(東京都千代田区)でも採用しています。



三井不動産の社内で使用しているエコアナウンスール

## 水環境の保全のために～水の有効利用活動～

2006年度の管理運営時の水道水使用量の総量は、オフィスビルで1,902千㎡/年、商業施設で1,006千㎡/年、ホテルで478千㎡/年でした。

三井不動産グループは、水道水使用量を抑えて水の有効利用を図り、水環境を保全するため、日々の業務の中での節水活動や水の循環利用などに取り組んでいます。

### ■水道水使用量 (2006年度)

対象範囲 ※1	総量 (千㎡/年)	原単位 (㎡/㎡) (延床面積当たり)
オフィスビル	1,902	0.96
商業施設	1,006	1.48
ホテル	478	4.45

## 節水活動

三井不動産グループでは、日々の業務の中での節水活動を実践するとともに、商業施設での節水型トイレの導入、ホテルでの節水コマの設置や浴槽の適正水位の表示などの取り組みを進めています。

## ●節水コマの設置

ホテルでは、節水を図るため水道蛇口への節水コマの設置を進めています。2006年度は3ホテルで節水コマを設置。2006年度末現在、12ホテル中11ホテルで設置を完了しました。今後も、物件特性を考慮しながら、節水コマの設置を進めていきます。

## ●光触媒浄水機による水使用量の削減

三井不動産は、4社共同で開発した「丸型光触媒浄水機」3台を、「三井別館」(東京都中央区)のクーリングタワーに導入しています。クーリングタワーの冷却水は循環利用しているため、徐々に濃縮され水中の電気伝導率やスケール(水垢)の濃度が高くなってしまいます。そのため新しい水を適宜補給する必要がありますが、光触



丸型光触媒浄水機

媒には電気伝導率やスケールの濃度の上昇を抑える働きがあり、補給水量の削減にも有効です。「三井別館」では「丸型光触媒浄水機」を3台導入することで、導入前と比べ年間約12,000㎡の水の削減を見込んでいます。

## 省資源・廃棄物削減のために～3R活動～

2006年度の管理運営時の一般廃棄物排出量の総量は、オフィスビルで10,100t/年(三井不動産所有・一部所有58棟)、商業施設で11,945t/年、ホテルで787t/年。また、産業廃棄物排出量の総量は、オフィスビルで2,342t/年(三井不動産所有・

### ■一般廃棄物排出量 (2006年度)

対象範囲 ※2	総量 (t/年)	原単位 (kg/㎡) (延床面積当たり)
オフィスビル	10,100	6.1
商業施設	11,945	17.5
ホテル	787	7.3

### ■産業廃棄物排出量 (2006年度)

対象範囲 ※2	総量 (t/年)	原単位 (kg/㎡) (延床面積当たり)
オフィスビル	2,342	1.4
商業施設	1,034	1.5
ホテル	142	1.3

※2 オフィスビルの集計対象範囲は、三井不動産が所有・一部所有する58棟。商業施設およびホテルの集計範囲は ※1 で示した範囲と同様です。

一部所有58棟)、商業施設で1,034t/年、ホテルで142t/年でした。

三井不動産グループは、省資源・廃棄物削減を図るため、リデュース(発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再資源化・再生利用)の3R活動を推進しています。

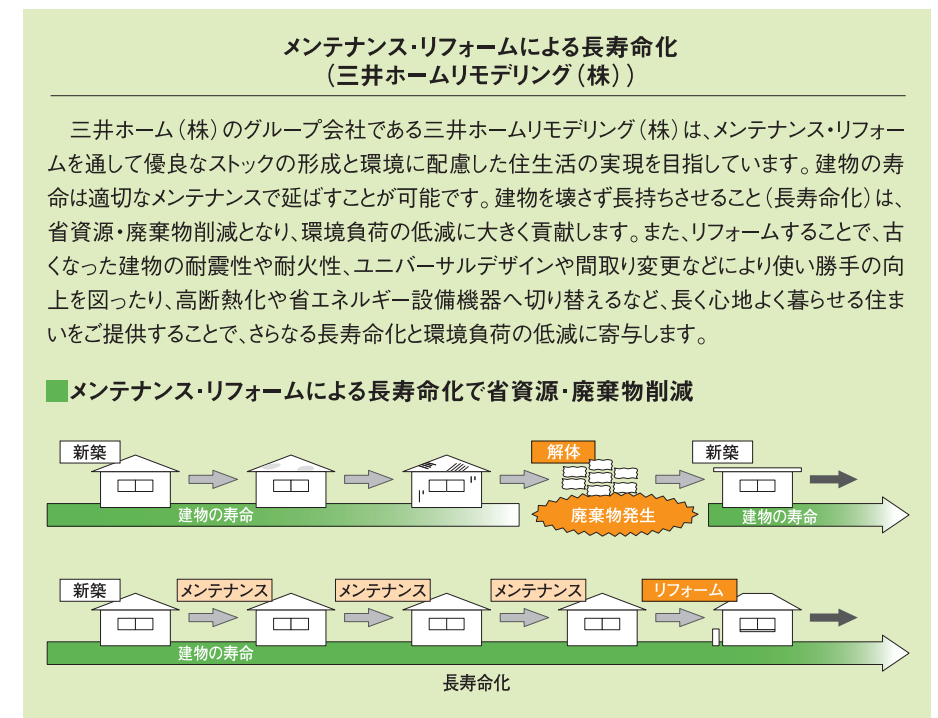
## リデュースの取組み

三井不動産は、省資源・廃棄物削減のため、廃棄物の発生自体を抑えるリデュースに取り組んでいます。

## ●ごみ排出量の計量と従量課金制度の推進

商業施設では、ごみ計量器を導入し、テナントからの一般廃棄物の排出量(重量)を計量することで廃棄物の排出量を把握するとともに、排出テナントへの意識づけも図っています。また、排出量(重量)に応じて課金するごみ従量課金制度を導入することで、ごみの発生抑制を図っています。なお、2007年7月末現在、三井不動産グループが管理運営している35施設のうち、ごみ計量器を導入している施設は16施設、ごみ従量課金制度を導入している施設は20施設 ※3 となっています。

※3 ごみ計量器のない4施設については、廃棄物収集運搬業者で計量。



### リユースの取組み

三井不動産グループは、省資源・廃棄物削減のため、リユースに努めています。

第一園芸(株)では、日本ELFシステム協会のELFバケットシステムに参加し、花卉の流通用バケットをリユースしています。



花卉の流通用バケット

### リサイクルの取組み

三井不動産グループは、一般廃棄物である古紙や飲食店の生ごみ、また、産業廃棄物である使用済みカーペット、蛍光灯、乾電池などのリサイクルを推進しています。古紙および蛍光灯、乾電池、使用済みカー

ペットについては、独自のリサイクル・システムを構築し、リサイクルを推進しています。

#### ●古紙リサイクル・ループ・システム

三井不動産グループは、独自の古紙リサイクル・ループ・システムを構築し、オフィスビルや商業施設で排出される古紙を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、再生ダンボールとしてリサイクルしています。

2006年度は、三井不動産グループが直接管理運営する都内67棟のオフィスビルから約6,598t、商業施設「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)から約1,124tの古紙を回収、リサイクルしました。また、このリサイクル・システムで作られた再生紙を三井不動産グループ各社(事務関係)で約1,554t購入、再生利用しました。

#### ●生ごみリサイクル

「新宿三井ビルディング」(東京都新宿区)

では、ビル内の飲食店舗から排出される生ごみを回収し、バイオマス発電の原料にリサイクルしています。2006年度は、約83tの生ごみをリサイクルしました。また、商業施設の「ららぽーとTOKYO-BAY」「アルパーク」(広島市西区)、「ららぽーと柏の葉」(千葉県柏市)、また、グループ会社の(株)キャニー「談合坂店」(山梨県上野原市、中央自動車道談合坂サービスエリア上り線内)においても、生ごみをリサイクルしています。

#### ●環境対応型オリジナルタイルカーペット

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は産業廃棄物となります。三井不動産グループは、グループで管理運営するオフィスビルの使用済みタイルカーペットを回収し、東リ(株)の協力で開発した環境対応型タイルカーペットの原料としてリサイクルし、首都圏の既存オフィスビルで再生利用するシステムを構築しています。

2006年度の使用済みタイルカーペット

のリサイクル量は約6,000㎡。環境対応型タイルカーペットの納入量は約42,000㎡でした。2002年度からの累積納入量は約190,000㎡となっています。



環境対応型オリジナルタイルカーペット

#### ●使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル

使用済みの蛍光灯や乾電池は、水銀などの有害物質を含むため、産業廃棄物となります。三井不動産は、5社共同で蛍光灯の完全リサイクル・システムを構築し、2004年10月から自社が保有するオフィスビル

から排出される蛍光灯を回収し、水銀などにリサイクルしています。また、乾電池についても、2006年度から同システムでのリサイクルを本格的に開始しました。

2006年度は、それまで首都圏のオフィスビルのみとしていた回収対象を関西および札幌市のオフィスビルへも拡大。2006年度末現在、蛍光灯の回収対象オフィスビルは、首都圏41棟、関西6棟、札幌2棟の計49棟、乾電池については首都圏および関西の計47棟となっています。また、2006年度のリサイクル量は、蛍光灯約27.0t、乾電池約2.8tでした。

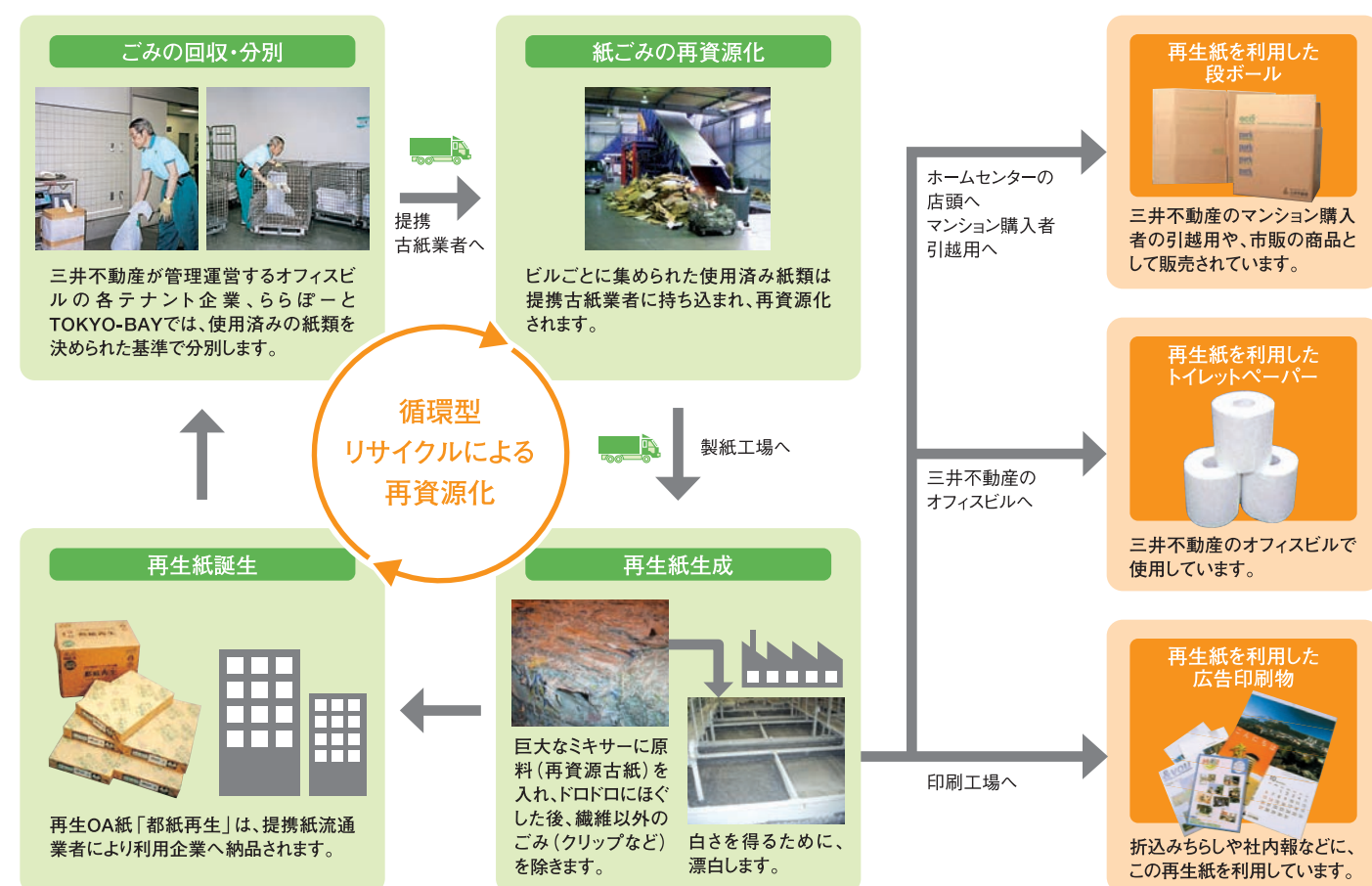
#### ●リフォーム時の共同小口産業廃棄物回収システムの構築

小規模なリフォームの現場では、1日に排出する廃棄物の量が少なく、分別なども困難で混合廃棄物になりやすく、その結果リサイクル率も低い状況でした。そこで、三井ホーム(株)のグループ会社

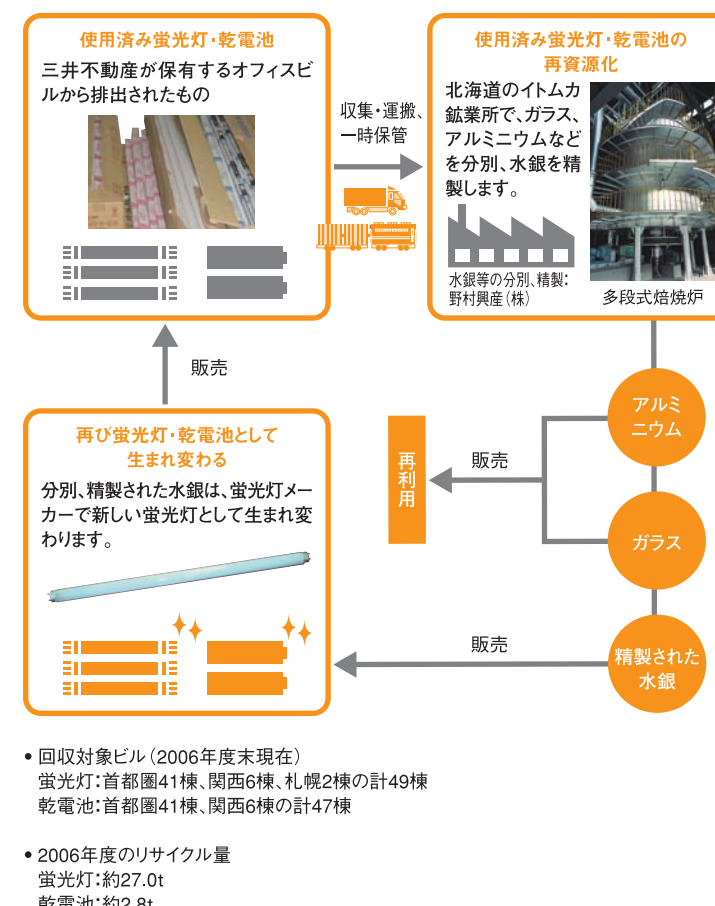
である三井ホームモデリング(株)では、産業廃棄物収集運搬・処理業者の協力を得て、大手住宅リフォーム会社5社共同で小口産業廃棄物回収システムを構築し、2005年12月から運用を開始しました。この共同小口産業廃棄物回収システムにより5社共同で収集量をまとめることができ、最新の高度な分別・リサイクル施設を誇る産業廃棄物収集運搬・処理業者との提携が可能となったことで、リサイクル率の向上とコストメリットを両立し、適正処理を図ることができるようになりました。また、収集運搬の効率化を図ることで、収集運搬車からのCO<sub>2</sub>排出量の削減にも寄与しています。当初は、1都3県での運用でしたが、2006年度には関西圏での運用も開始しました。

三井ホームモデリング(株)が、2006年度に本システムを利用してリサイクルした産業廃棄物のリサイクル量は約20,000㎡、リサイクル率は約90%でした。今後は、全国展開を目指していきます。

### 三井不動産グループ古紙リサイクル・ループ・システム 対象：三井不動産グループが都内で直接管理運営するオフィスビル67棟、ららぽーとTOKYO-BAY



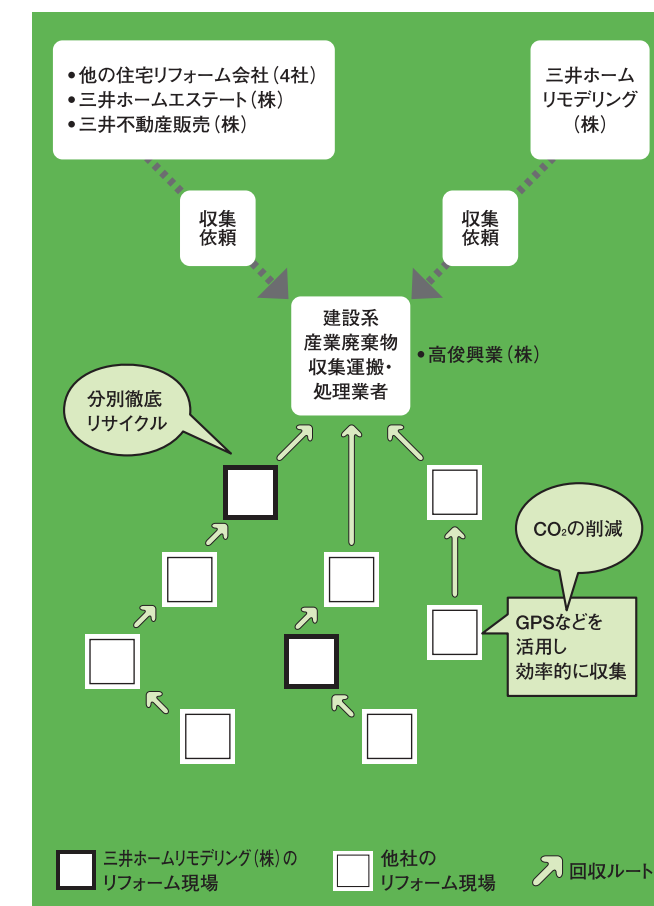
### 使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル



●回収対象ビル(2006年度未現在)  
 蛍光灯:首都圏41棟、関西6棟、札幌2棟の計49棟  
 乾電池:首都圏41棟、関西6棟の計47棟

●2006年度のリサイクル量  
 蛍光灯:約27.0t  
 乾電池:約2.8t

### 共同小口産業廃棄物回収システム



□ 三井ホームモデリング(株)のリフォーム現場 □ 他社のリフォーム現場 → 回収ルート

## 有害物質削減のために ～有害物質削減・適正管理活動～

三井不動産グループは、オフィスビルや商業施設、ホテルの管理運営において保管・使用・廃棄する有害化学物質を適正に管理するとともに、その使用量の削減を図っています。

### 特定フロン・特定ハロンの 適正処理

既存のオフィスビルや商業施設、ホテルにおいては、空調や冷蔵庫などについて、更新時に特定フロンを使用しない機器への切り替えを進めています。既存施設でまだ保有している特定フロン・特定ハロンを使用した機器などについては適正管理しています。また、更新時に撤去・廃棄するものについては、法律に基づき適正に処理しています。

### PCB廃棄物の 適正保管・管理と適正処理

三井不動産グループは、オフィスビルや商業施設、ホテルの設備更新時などに回収したPCB廃棄物を法律に基づき届け出し、適正に保管・管理しています。2006年度に「博多三井ビルディング」（福岡市博多区）で保管していたPCB廃棄物（コンデンサ10台）の処理を完了しました。そのほかのオフィスビルについても適正に保管・管理しています。なお、商業施設（1施設）およびホテル（1ホテル）においてもPCB廃棄物を適正に保管・管理していますが、処理施設の都合により処理の時期は未定となっています。



PCB廃棄物の適正保管

### 薬剤使用の削減

三井不動産グループでは、環境ホルモンを含まない薬剤等の使用や光触媒浄水機による薬剤使用量の削減などに取り組んでいます。

#### ●環境ホルモンを含まない 清掃用薬剤等の使用

三井不動産グループが管理運営するオフィスビルおよび商業施設のうち、ファースト・ファシリティーズ（株）が管理している物件においては、清掃用薬剤に環境ホルモン※4を含まないものを使用しています。また、ホテルにおいても環境ホルモンを含まない清掃用薬剤を使用するとともに、トイレトペーパーやティッシュペーパーなども環境ホルモンを含まないものを使用しています。

※4 ここでいう環境ホルモンとは、内分泌攪乱物質のことで、1998年5月に環境省（当時は環境庁）が発表した「環境ホルモン戦略計画 SPEED '98」に示されていた「内分泌攪乱作用を有すると疑われる化学物質」67物質をいいます。その後の検証実験事実が蓄積されるに従い、ほとんどの物質について問題となった内分泌攪乱作用の有意性が疑問視され、上記リストも取り下げられました。ただし、一部疑わしい物質があること、疑わしい物質は可能な限り使用しないということで、ファースト・ファシリティーズ（株）では環境ホルモンを含まない清掃用薬剤の使用を続けています。

#### ●光触媒浄水機による 薬剤使用量の削減

三井不動産は、4社共同で「丸型光触媒浄水機」を開発し、観賞池などの水景やクーリングタワーなどに導入しています。光触媒によって水を浄化するため、殺菌剤などの薬剤は不要です。クーリングタワーに3台導入した「三井別館」（東京都中央区）では、年間約298㎡の薬剤使用量を削減しました。そのほか、2006年度末現在、「新宿三井ビルディング」（東京都新宿区）の観賞池に3台、「東京ミッドタウン」（東京都港区）の観賞池や水盤などの水景に12台、「セレスティン芝三井ビルディング」（東京都港区）の観賞池に1台「丸型光触媒浄水機」を導入し、薬剤使用量の削減を図っています。

### アスベスト対策

三井不動産グループが保有・管理運営

するオフィスビル、商業施設、賃貸マンション、ホテルにおいては、アスベストの使用状況について図面や現地調査による確認調査を実施しています。

オフィスビルについては、アスベストの吹き付け材の詳細調査を実施してビルごとに管理台帳を作成し、どこにアスベストが使われているかを整理し、管理しています。調査によってアスベストの吹き付け材が確認された場合は、除去等適切な処理を進めています。2006年9月に法律が改正され、アスベスト含有の判断基準が含有率“1.0%以下”から“0.1%以下”へと厳しくなりました。それに伴い、必要に応じて再調査を実施しています。

## 緑の保全のために ～緑の保全活動～

三井不動産グループでは、施設の周囲や屋上に確保した緑地を適正に管理するとともに、その活用にも取り組んでいます。また、社有林を適正管理し、自然環境の保全にも努めています。

### 緑地の活用

2006年11月に開業した「ららぽーと柏の葉」（千葉県柏市）には、芝生とプランターから成る広さ約300㎡の屋上農園があり、LaLaクラブ会員用スペースと一般用スペースに分割し、提供しています。

LaLaクラブでは“屋上農園で野菜を



屋上農園

育てながら、家族のコミュニケーションを育てましょう!”をテーマに、「野菜をつくろう」講座を開催し、種まきから収穫まで、各家族に2ユニットファーム（ボックス）をお貸しして、有機無農薬野菜を作っています。2007年4月～9月の春夏野菜の講座には11組33人が参加。講座は月2回（半年間継続）ですが、開放日を週2回設けており、講座日以外にも野菜の成長具合を見ることが出来ます。

一般用スペースでは月に1回（冬季を除く）、管理業者が栽培した野菜を収穫するイベントを開催しています。自由参加で毎回50人程度の参加があります。イベントでは収穫のほか、収穫した野菜を使った料理のレシピなども紹介しています。

### 森林の保全

三井不動産グループは、北海道の道北地方を中心に合計約5,000haの森林を所有・管理しています。全体の約6割が人工林、4割弱が天然林です。人工林は主にトドマツ、エゾマツ、カラマツなどの一般製材に適した樹種、天然林はミズナラ、ハルニレ、シラカバなどの多様な樹種で構成されています。

森林は、大気中のCO<sub>2</sub>の吸収・固定や水源涵養、国土保全、生態系の保全などの重要な役割を担っています。三井不動産グループは、地球温暖化の防止、水環境の保全、生物多様性の確保などに貢献すべく、社有林の適正な維持・管理に努めており、人工林については計画的な植林や伐採などの施業を行い、一部木材としての

売却も行っています。また、天然林については、基本的に伐採などは行わず、自然のままの成長を見守っています。

今後も地球温暖化の防止などに貢献するため、社有林の適正な維持・管理、育成を継続していきます。



三井不動産グループが所有・管理する森林

## グリーン購入

三井不動産の本社・支社・支店の事務関係では、事務用品（文具、OA用紙など）のグリーン購入を推進しています。2006年度のグリーン購入率※5は約77.6%、OA用紙の再生紙使用率※6は約92.1%でした。なお、2006年度のグリーン購入率およびOA用紙の再生紙使用率には、2006年10月1日に分社化した住宅事業部門（分譲マンション・戸建住宅）のそれ以降の実績は含んでいません。

### 事務用品のグリーン判断基準

- 公的機関の環境対応マーク（グリーン購入法適合、エコマーク、グリーンマーク、グリーン購入ガイドブック掲載）に該当すること
- メーカーオリジナルの環境対応マークの対象で、再生材料、代替材料、ノンフロン（特定フロンを使用していないもの）、詰替方式、残芯減量、部材交換、リサイクル設計、リサイクル促進等の対応がされているもの

※5 グリーン購入率とは、事務用品（ファイル、ノート・紙製品、文具・事務用品、筆記具・修正用品）のうち、上記「事務用品のグリーン判断基準」に適合する製品の占める割合（購入金額ベース）。

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

### 社員コメント

#### 家族のコミュニケーションの場“屋上農園”



（株）ららぽーと  
ららぽーと柏の葉  
オペレーションセンター  
三宅法子

LaLaクラブの講座「野菜をつくろう」では、夏はトマト・なす・レタス・にら・ハーブ・かぶ・にんじん・きゅうりなどの有機野菜を作っています。

20代のご夫婦から、30代の小さなお子さま連れのファミリー、50代以上のご夫婦・親子など、広い年代の方にご参加いただいております。未経験者から経験者までさまざまな方がいらっしゃいます。お子さま連れの方は、「子どもにおいしくて安全な野菜を食べさせたい」という思いで参加されている方が多く、「普段忙しい日々だとたくさんお話できて嬉しい」「こんなにおいしい野菜を食べるのは初めて！野菜嫌いが直った！

といった嬉しい声をいただいています。また、参加されているご家族同士のコミュニケーションにもつながっているようです。当オペレーションセンターのスタッフも積極的に参加して交流を図り、直接お客さまの声を聞き管理運営に生かしています。

「ららぽーと柏の葉」は、ISO14001の認証も取得しており、環境問題に前向きに取り組んでいますが、屋上農園を“おいしい野菜を収穫できる”というだけでなく、より多くのお客さまに環境問題へも関心を持っていただけるような場としても活用していきたいと考えています。

## 目標と実績

三井不動産は、毎年度事業部門ごとに環境目標を設定し、グループ会社と協力して環境への取組みを実践しています。2006年度は、住宅事業部門（分譲マンション事業、戸建住宅事業）を分割・再編し10月1日から新たに三井不動産レジデンシャル（株）としてスタートしました。三井不動産レジデンシャル（株）では、分譲マンション事業および戸建住宅事業の環境目標・計画をそのまま引き継ぎ取組むとともに、2007年度からは営業関係、スタッフ関係についても環境目標を設定し、取組みを進めています。

### 【事業関係】

事業区分	事業部	テーマ	環境目的	対象範囲	★印は新たに追加した目標		実績	備考	対象範囲	★印は新たに追加した目標		実績	備考					
					2006年度環境目標	2007年度環境目標				2006年度環境目標	2007年度環境目標							
ビルディング事業	設計時	CO <sub>2</sub> 削減	LCCO <sub>2</sub> の抑制	全新築等物件	オプティミズ設計指針の継続適用	○	○		全新築等物件	オプティミズ設計指針の継続適用	○	○						
				省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全新築等物件	オプティミズ設計指針の継続適用	○	○		全新築等物件	オプティミズ設計指針の継続適用	○	○				
				有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	オプティミズ設計指針の継続適用	○	○		全新築等物件	オプティミズ設計指針の継続適用	○	○				
		緑の保全	緑化の推進	全新築等物件	オプティミズ設計指針の継続適用	○	○			全新築等物件	オプティミズ設計指針の継続適用	○	○					
				省資源・廃棄物削減	省エネ工事の全実施	○	○			省資源・廃棄物削減	省エネ工事の全実施	○	○					
				環境マネジメント	環境会計の集計・公表	○	○			環境マネジメント	環境会計の集計・公表	○	○					
		お客様	管理運営時	CO <sub>2</sub> 削減	省エネの抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○				
						省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
						有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
				環境マネジメント	省エネの抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○			全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○			
						省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
						有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
商業施設事業	設計時	CO <sub>2</sub> 削減	LCCO <sub>2</sub> の抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○						
				省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
				有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
		緑の保全	緑化の推進	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○			全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○					
				省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
				有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
		お客様	管理運営時	CO <sub>2</sub> 削減	省エネの抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○				
						省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
						有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
				環境マネジメント	省エネの抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○			全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○			
						省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
						有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○

レジ：三井不動産レジデンシャル（株）のこと H社：（株）三井不動産ホテルマネジメントのこと

事業区分	事業部	テーマ	環境目的	対象範囲	★印は新たに追加した目標		実績	備考	対象範囲	★印は新たに追加した目標		実績	備考					
					2006年度環境目標	2007年度環境目標				2006年度環境目標	2007年度環境目標							
ビルディング事業	設計時	CO <sub>2</sub> 削減	LCCO <sub>2</sub> の抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○						
				省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
				有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
		緑の保全	緑化の推進	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○			全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○					
				省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
				有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
		お客様	管理運営時	CO <sub>2</sub> 削減	省エネの抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○				
						省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
						有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
				環境マネジメント	省エネの抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○			全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○			
						省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
						有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○

### 【事務関係】

事業区分	事業部	テーマ	環境目的	対象範囲	環境目的	実績	備考				
ビルディング事業	設計時	CO <sub>2</sub> 削減	LCCO <sub>2</sub> の抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○				
				省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
				有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
		緑の保全	緑化の推進	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○				
				省資源・廃棄物削減	省資源・廃棄物削減	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
				有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全新築等物件	設計依頼書の活用促進	○	○		
		お客様	管理運営時	CO <sub>2</sub> 削減	省エネの抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		
						省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
						有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
				環境マネジメント	省エネの抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○		
						省資源・廃棄物削減	一般廃棄物の再資源化率向上	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○
						有害物質削減	有害化学物質の使用抑制	全所有物件	省エネ工事の全実施	○	○

※ビルディング事業の2006年度の省資源・廃棄物削減は、三井不動産グループが直接管理しているオプティミズの68棟を対象としています。また2007年度目標の当社所有物件は67棟を対象としています。※商業施設事業の2006年度の省資源・廃棄物削減は、プロバ一連88棟（551号とTOKYO-BAY、551号とWEST、アルパーク、551号と甲子園、551号と守山、アルパーク錦糸町、ステラタウン、LaLaガーデンつくば）とアウトレット型6棟（マリンピア神戸ポルトバール、ガデアワークス編成、横浜ベイサイドマリナー、ラ・フェット多摩 南大沢、鶴見はなばらとプロシア、ジャズドリム長島）を対象としています。2007年度は、上記のプロバ一連型4棟（アバンパーク、551号と豊洲、551号と相模原、551号と横浜、ラッセル川橋プラザ）を加えて17棟を対象としています。※ホテル事業の2006年度全12ホテルは、（株）三井不動産ホテルマネジメントが運営する12ホテル（三井ガーデンホテル船橋、三井ガーデンホテル船橋、三井ガーデンホテル千葉、三井ガーデンホテル浦田、三井ガーデンホテル京橋、三井ガーデンホテル京橋、三井ガーデンホテル大塚、三井ガーデンホテル大塚、三井ガーデンホテル大塚、三井ガーデンホテル大塚、三井ガーデンホテル大塚、三井ガーデンホテル大塚、三井ガーデンホテル大塚）を対象としています。2007年度は上記のホテルのうち三井ガーデンホテル大塚を除外し、三井ガーデンホテル汐留、三井ガーデンホテル プラザ東京ベイを加えて13ホテルを対象としています。



## 環境会計

# 2006年度の環境会計 集計結果

三井不動産のビルディング事業では、三井不動産が所有し、かつ三井不動産グループで直接管理しているビルを対象に、環境会計を実施しています。

### 【環境保全コスト】

2006年度の投資額は127,089千円で、CO<sub>2</sub>ジェネレーションシステムの導入費やボイラー燃料の都市ガス化などが該当します。当期費用額は633,145千円で、基準年度からの累計費用額は2,894,189千円となりました。

### 【環境保全効果・経済効果】

2006年度の環境負荷指標は、それぞれの物件で省エネルギー活動に取組んだ結果、前年度と比べ、総じて減少(改善)となりました。管理用燃料・電気の使用量あたり原単位は、原油換算量・CO<sub>2</sub>換算量ともに、約1割の減少(改善)となりました。内訳としましては、管理用電力量の延床面積あたり原単位で約12%、管理用ガス使用量の延床面積あたり原単位で約4%と、それぞれ減少(改善)しました。また、管理用水使用量の延床面積あたり原単位も、約5%減少(改善)しました。廃棄物総量に対するリサイクル率は、ほぼ横ばいでしたが、廃棄物排出量の延床面積あたり原単位は、前年度比で約25%の大幅な減少(改善)となっています。

### 環境会計の集計にあたって

- 環境保全コストでは環境保全に要した投資および費用を、環境保全効果では環境保全効果と経済効果を集計しています。また、2002年度を基準年度として、対比・集計しています。
- 環境保全コストの費用額には、投資した設備等の減価償却費も含まれています。
- 管理活動における環境保全コストには、業務知識研修の実施費用などを計上しています。
- CO<sub>2</sub>への換算根拠は以下のとおりです。  
CO<sub>2</sub>の排出係数(電力以外):「地球温暖化対策の推進に関する法律施行令(改正案2002年12月)」の排出係数  
CO<sub>2</sub>の排出係数(電力):「地球温暖化対策の推進に関する法律施行令(改正案2002年12月)」の排出係数(一般電気事業者の数値を使用)

### システムの特徴

- ビルディング事業の資金管理システムと連携することによって、自動的に環境コストおよび環境効果を効率的に算出しています。
- 環境負荷を入居率・延床面積によって補正し、補正後の原単位を正確に把握しています。
- 公表フォーマットは、環境省が推奨している「環境会計公表用フォーマット」に準拠して作成しています。

※DHC:ここでは、地域冷暖房施設(一定地域の複数の建物の熱源を一面所に集中して設置し、そこから各建物の空調用の冷温水などを送り、冷暖房、給湯を行う施設)で使用するエネルギーのことを示します。

集計範囲 : 三井不動産所有・直接管理ビル(64棟対象)  
対象期間 : 2006年4月1日~2007年3月31日  
基準年度 : 2002年度

環境保全コスト			(千円)			
分類	主な取組みの内容	投資額	当期費用額	基準年度からの累計費用額		
1	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)	126,122	600,869	2,666,768		
1	1-1 公害防止コスト	ボイラー燃料の都市ガス化 排水処理設備 防液漏の設置	1,381	32,327	130,846	
	1-2 地球環境保全コスト	フロンガス回収・回収器の設置 エレベーターの省エネ LED照明の導入	119,094	359,724	1,413,451	
	1-3 資源循環コスト	生ごみ処理機 中水道施設	5,647	208,818	1,122,471	
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)	環境管理・事務局職員人件費 EMS構築維持管理人件費 環境関連教育・訓練参加費用 環境教育費用	0	0	26,859	
4	研究開発活動における環境保全コスト(研究開発コスト)	環境関連研究開発費用 上記関連設備の減価償却費 環境関連研究開発人件費	0	0	7,751	
5	社会活動における環境保全コスト(社会活動コスト)	環境報告書の印刷費用 ビル野鳥の産卵 日本野鳥の会への寄付金	967	32,276	192,811	
6	環境整備に対応するコスト(環境整備コスト)	汚染土壌の除去処分費用 土壌汚染調査費用 損害賠償保険の加入料	0	0	0	
合計		127,089	633,145	2,894,189		

○減価償却費は、費用額に含まれています。

効果の内容	環境負荷指標		参考指標比較		
	前年度比	基準年度比	当年度	前年度	基準年度
管理用省エネルギー					
管理用燃料・電気原油換算量の延床面積原単位(入居率による補正後) [原油換算kL/千㎡]*1	0.29	0.67	2.49	2.78	3.16
管理用燃料・電気CO <sub>2</sub> 換算量の延床面積原単位(入居率による補正後) [t-CO <sub>2</sub> /千㎡]*2	0.45	0.94	3.93	4.38	4.87
各エネルギーの内訳					
電気:管理用電力量/延床面積原単位(入居率による補正後) [kWh/千㎡]*3	1.06	3.38	7.56	8.62	10.94
ガス:管理用使用量/延床面積原単位(入居率による補正後) [千m <sup>3</sup> /千㎡]*4	0.02	-0.19	0.51	0.53	0.32
管理用DHC購入量合計/延床面積原単位(入居率による補正後) [MJ/千㎡]*5	4,456.18	8,155.51	16,103.06	20,559.24	24,258.57
管理用水使用量の延床面積原単位(入居率による補正後) [t/千㎡]*6	2.35	28.35	49.61	51.96	77.96
廃棄物排出量の延床面積原単位(入居率による補正後) [t/千㎡]*7	0.27	0.38	0.81	1.08	1.19
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上 [%]	-0.28	10.55	55.32	55.60	44.77

\*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CO<sub>2</sub>換算量 [kg] / (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m<sup>3</sup>] / (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)

効果の内容	環境保全対策に伴う経済効果 (千円)	
	当期効果額	基準年度からの累計額
有価物売却益	0 (注1)	0 (注2)
省エネルギーによる費用削減	12 (注3)	54 (注4)
水使用料金の削減	10 (注5)	22 (注6)
廃棄物処理費用の削減	0 (注7)	5 (注8)
合計	22	81

注1) 当年度の有価物売却額を計上 (千円 / (延床面積 [千㎡] × 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㎡] × 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㎡] × 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㎡] × 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㎡] × 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㎡] × 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㎡] × 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㎡] × 入居率))

## 会社概要

【会社概要】 2007年3月31日現在

商号 三井不動産株式会社 Mitsui Fudosan Co., Ltd. 年間売上高(連結) 12,291億円(2006年度実績)  
本社 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号(三井本館) 株主数 39,635名  
設立 昭和16年7月15日 従業員数 1,018名  
資本金 174,296,119千円 ホームページURL http://www.mitsui-fudosan.co.jp/

### 【主なグループ会社】

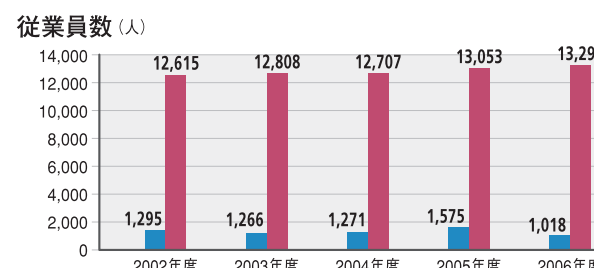
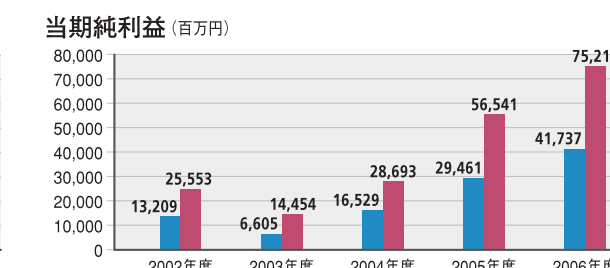
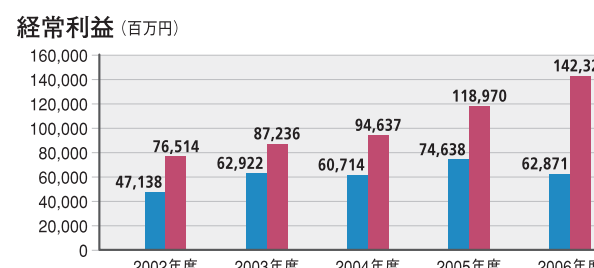
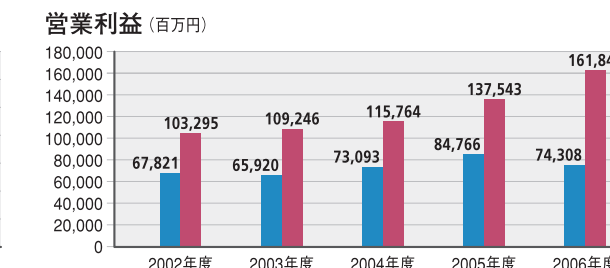
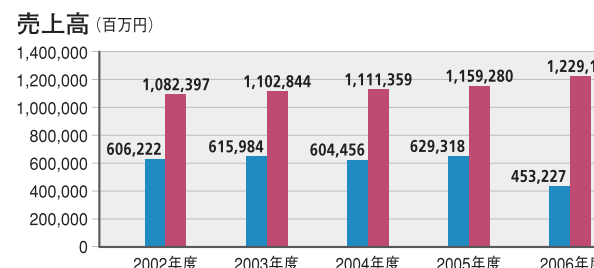
★印は本報告書の対象範囲のグループ会社を示す。

会社名	事業内容
★三井不動産レジデンシャル(株)	住宅分譲事業、販売受託事業、新規事業
★三井不動産販売(株)	住宅等の仲介、駐車場の賃貸
★三井ホーム(株)	2×4住宅の建築・販売
★三井ホームリモデリング(株)	マンション・戸建住宅等のリフォームの設計・施工
★三井不動産住宅サービス(株)	マンションの管理運営・保守・保安・清掃
三井不動産住宅サービス関連	マンションの管理運営・保守・保安・清掃
三井デザインテック(株)	オフィス・商業施設の内装工事、インテリア商品の販売
★ファースト・アシリティーズ(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
★三井不動産ビルマネジメント(株)	ビル等の運営管理(テナント契約管理・建物管理等)
ファースト・アシリティーズ(株)	ビル等の建物の管理(清掃・設備管理・警備等)
★(株)ららぽーと	商業施設の運営・管理
★(株)三井不動産ホテルマネジメント	ホテル運営
★三井不動産住宅リース(株)	マンションを中心とした住宅の賃貸・運営

会社名	事業内容
★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
日本みどり開発(株)	ゴルフ場の運営(大洗間ゴルフクラブ)
(株)三井の森	ゴルフ場の運営、別荘地の仲介および管理
日津開発(株)	ゴルフ場の運営(日津カントリークラブ)
(株)益子カントリー倶楽部	ゴルフ場の運営(益子カントリー倶楽部)
成田スポーツ開発(株)	ゴルフ場の運営(成田フェアフィールドゴルフクラブ)
(株)オリエンタルランド	テーマパークの経営および不動産の賃貸等
★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
★第一園芸(株)	花卉の小売、ホテル等の花卉装飾
★(株)キャニー	飲食店等の経営・受託
★(株)ユニリビング	ホームセンター等の小売事業
三井不動産アメリカ(株)	米国における不動産事業

### 【営業状況推移(単独・連結)】 2002~2006年度

■単独 ■連結



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