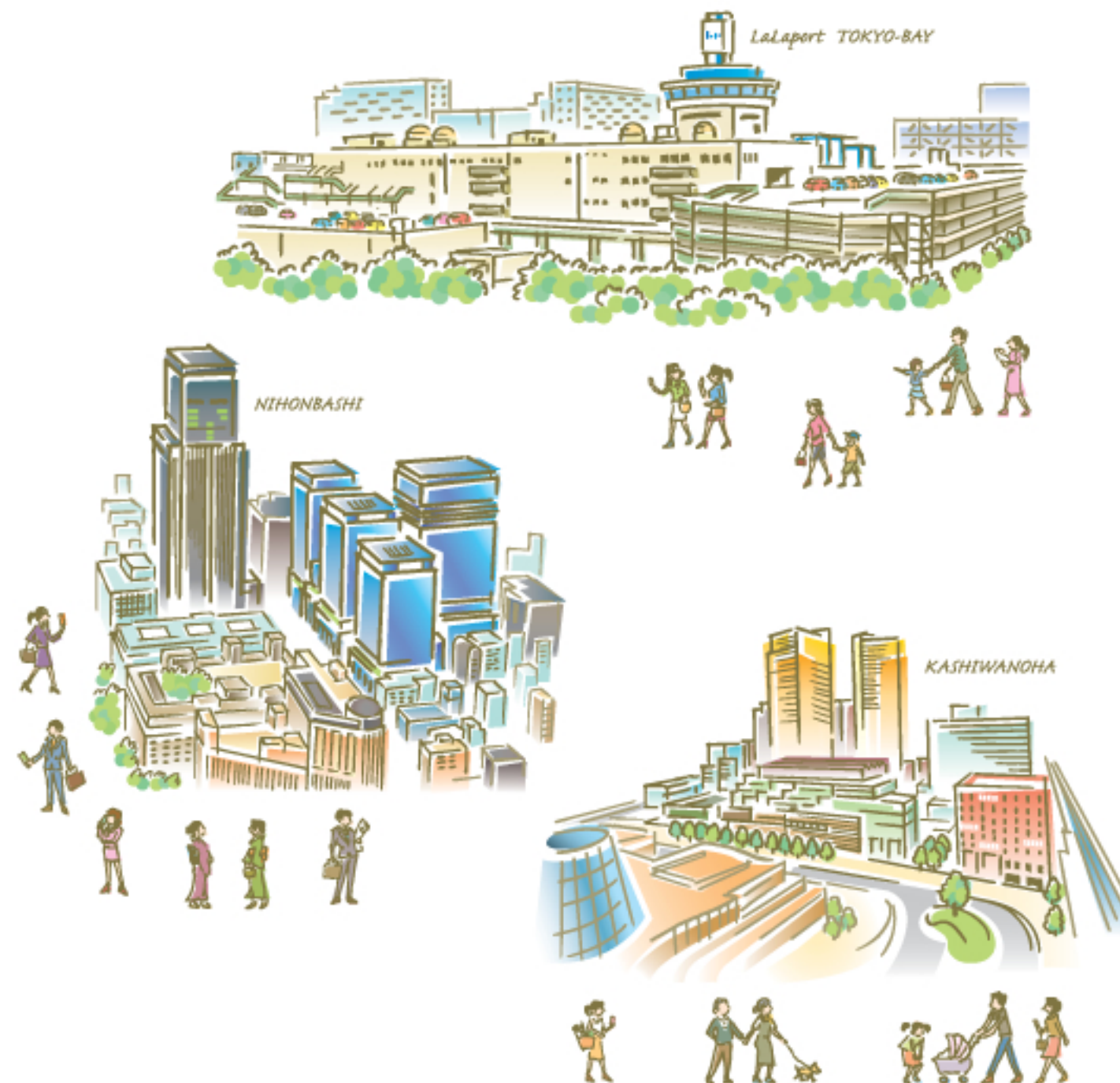


三井不動産グループの 社会・環境への取組み 2010

豊かさや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
2010



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.mitsui-fudosan.co.jp/>



印刷時に有害な溶剤が出ない
「水なし印刷」で印刷しています。



本誌は、環境に配慮して、植物油を
一部使用したインキで印刷しています。

三井不動産株式会社

三井不動産株式会社

豊かさと潤いある街づくりを「あなた」とともに――

「都市に豊かさと潤いを」

三井不動産グループでは、このグループ・ステートメントを実現することが、すなわち私たちの社会的責任であると考えています。

そのための重点テーマとして

「環境」「品質」「新たな価値・市場創造にチャレンジ」の3つを設定し、
 一步一步、取り組みを進めてきました。

これからも私たちは、さまざまなステークホルダーと共生し、
 連繫を図りながら、理想の街づくりに努めてまいります。



編集にあたって

【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(6ページ参照)の社会・環境への取り組みについて報告しています。

【報告対象期間】

2009年4月から2010年9月までの活動を中心に掲載しています。ただし、開発プロジェクトが進行中(設計・工事段階等)の事例についても取りあげています。なお原則として年間の数値データは、2009年度(2009年4月から2010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(2007年版)」
 GRI(Global Reporting Initiative)ガイドライン第3版

【Webサイトへの掲載】

本報告書は三井不動産公式サイトでも公開しています。

<http://www.mitsuidosan.co.jp/csr/>

また、本報告書の記事中に **Web▶** で示した項目は、詳細な情報をWebサイトに掲載しています。

【発行】

2010年11月 (前回発行:2009年11月 次回発行予定:2011年11月)



CONTENTS

	トップメッセージ	03	
	会社概要・グループ事業概要	05	
	ステートメント・ビジョン・ミッション	07	
	三井不動産グループのCSR	08	
事業活動の基盤	コーポレート・ガバナンス	09	
	リスクマネジメント	11	
	コンプライアンス	12	
	特集1 Growing Together ~「ららぽーと」の価値創造30年の歩み／「ららぽーと」の“想い”はひとつ~	13	
	特集2 柏の葉キャンパスシティ 次世代環境都市を目指して	17	
	三井不動産グループの社会・環境への取り組み項目	19	
社会活動報告	お客さまとともに	主要事業で目指す商品価値	21
		快適さ・CS実現への取り組み	22
		安心・安全への取り組み	23
		品質への取り組み	24
		お客さまとのコミュニケーションの取り組み	25
	地域・社会とともに	ステークホルダーとのコミュニケーションツール	26
		地域コミュニティとの共生	27
		社会貢献・文化支援	29
	株主の皆さまとともに	新たな価値の創造・発信	30
		IR活動	31
従業員とともに	IRコミュニケーション	32	
	人材育成	33	
	職場環境	34	
	特集3 残しながら、蘇らせながら、創っていく ~日本橋再生計画~	35	
環境活動報告	三井不動産グループの環境への取り組みの考え方	三井不動産グループの環境への取り組みの考え方	37
		業務部門の取り組み	39
		CO ₂ の削減	39
		水環境の保全	43
		有害物質削減	44
	家庭部門の取り組み	有害物質削減	44
		省資源・廃棄物削減	45
		自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)	47
		CO ₂ の削減	48
		水環境の保全	50
	事務関連・グループ会社の取り組み	有害物質削減	50
		省資源・廃棄物削減	50
		自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)	51
		社員啓発	53
		自用床(オフィス)での取り組み	53
		自然環境の保全・活用(森林整備)	54
		グループ会社の取り組み	55
環境への取り組みの推進体制	環境推進体制	56	
環境会計	57		
環境活動データ	58		
三井不動産グループの環境への取り組みについて(第三者コメント)	58		

「新しい時代に夢と感動を」 ～“価値創造”への絶えざるチャレンジ～

<http://www.mitsuidosan.co.jp/csr/president/>



三井不動産株式会社 代表取締役社長

岩 沙 弘 道

三井不動産グループの“社会的使命”

「都市に豊かさ潤いを」――

三井不動産グループの社会的使命は、このグループ・ステートメントの実現です。

“魅力的で豊かな「すまいとくらし」を創り出し、社会経済の発展と、地球環境に貢献していく”という強い意志を、グループ・ステートメントに込めています。

皆さまとともに「経年優化」「環境共生」の街づくりを推進し、時代に合った商品やサービスを創造し提供しつづけること、また、個別の不動産だけでなく、その不動産が存在する地域とともに、暮らしの豊かさや街や社会全体の発展・進化に貢献すること、それらの実践こそが、私たちの社会的使命だと考えています。

三井不動産グループでは、3つのCSR重要テーマ《環境への取り組み》《新たな価値・市場創造へのチャレンジ》《高い品質の商品やサービスの提供》を基軸として、「都市に豊かさ潤いを」というステートメントを実現してまいります。

&EARTH ～環境への取り組み～

地球環境問題への取り組みは、社会が持続発展していくために必要不可欠であり、世界的にもCO₂排出量の削減を中心とした気候変動への対応は急務となっています。

三井不動産グループでは、2010年3月、地球環境維持のためのさまざまな取り組みについて、ステークホルダーの皆さまにご理解いただくための環境コミュニケーションワード「&EARTH」(アンド・アース)を制定いたしました。

三井不動産グループの街づくりが「地球とともにある」ことをこの言葉により再確認し、お客さま、地域、事業パートナー、行政などさまざまなステークホルダーの皆さまとともに、グループ一体となって、社会経済の発展と地球環境への貢献を目指してまいります。

三井不動産グループの環境への取り組みは、「三井不動産グループ環境方針」のもと、「CO₂排出量の削減」「水環境の保全」「有害物質削減」「省資源・廃棄物削減」「生物多様性の保全」などのさまざまな観点から、事業の幅広い局面で進めています。

例えば、オフィスビルや商業施設といった建物の開発においては、サステイナブル・デザイン(環境配慮設計)と管理運営時のエコ・アクション(環境負荷低減活動)を積極的に推進し、街づくりにおいては、東京ミッドタウンや柏の葉キャンパスシティに代表される最先端の「環境共生型」「エネルギー・資源循環型」の街づくりに取り組んでいます。

今後もこのような、豊かで未来へとつながる先進の街を、ステークホルダーの皆さまとともに創り出していきたいと考えています。

新たな価値・市場創造へのチャレンジ

少子高齢化、人口減少社会など社会構造の変化、需要構造やライフ・スタイルの変化といった「社会・経済の成熟化」、そして、ますます進む「グローバル化」といったパラダイムが大きく転換する時代に、「都市に豊かさ潤いを」というステートメントを実現していくこと、そのために、三井不動産グループは、不動産ビジネスを絶えず進化させ、新たな価値を創造し、「新しい時代の夢と感動」をもたらしていくチャレンジを行いつづけてまいります。

重要な取り組みとしては、都市再生・地域再生が挙げられます。

世界中から先端企業や優れた人材、資金、情報を集めることができる魅力的な都市および地域の構築は、豊かさ潤いのある社会、次の日本への大きな成長の牽引役となります。

例えば三井不動産グループでは、都心部・日本橋においては、歴史と先進性を融合させた街づくり「日本橋再生」を進め、東京近郊や地方都市においては、地域ごとの魅力・特色を生かした「ららぽーと新三郷」「ららぽー

と磐田」などの商業施設事業、また、ホテルやリゾート事業などのプロジェクトを積極的に展開しています。

三井不動産グループは、このような、世界中の人々が「働きたい、住みたい、訪れたい」と思う魅力あふれる街を築き再生していく街づくり、常に街の魅力と価値向上に取り組む「経年優化」「環境共生」の街づくりを、今後も引き続き加速させ、これらを通じて新たな価値創造・地域貢献を実現してまいります。

高い品質の商品やサービスの提供

豊かで潤いのある街づくりの最も基礎となるものは「安心・安全」です。

三井不動産グループでは、「安心・安全」を基本とし、さらに、お客さまに生き生きと「快適」な時間や空間を過ごしていただける「高い品質の商品やサービス」を提供してまいります。

“徹底したお客さま志向”のもと、既成概念に流されずに高感度なアンテナを張り、さまざまな“お知恵”をステークホルダーの皆さまから頂戴しながら、常に私たち自身と商品・サービスを進化させてまいります。

“「&」マークの理念”とともに

三井不動産グループは、以上のような、《環境との共生》《新たな価値・市場創造》《高い品質の商品やサービスの提供》といった社会・環境への取り組みを、「共生・共存」「多様な価値観の連繫」という“「&」(アンド)”マークの理念のもと、進めてまいります。

また、コーポレート・ガバナンスの一層の充実に努め、そして、それらを通じて、「社会の発展と豊かなくらしの実現」に貢献し、企業の持続的な成長につなげてまいります。

本報告書に記しました、三井不動産グループの社会・環境への取り組みのさまざまな活動につきご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

会社概要・グループ事業概要

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

会社概要 (2010年3月31日現在)

商号 三井不動産株式会社 Mitsui Fudosan Co.,Ltd. 年間売上高(連結) 13,848億円(2009年度実績)
 本社 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 株主数 36,573名
 設立 昭和16年7月15日 従業員数 1,216名
 資本金 174,296,119千円 ホームページURL <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>

主要事業

ビルディング事業



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

商業施設事業



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

ホテル事業



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

分譲マンション事業



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

賃貸住宅事業



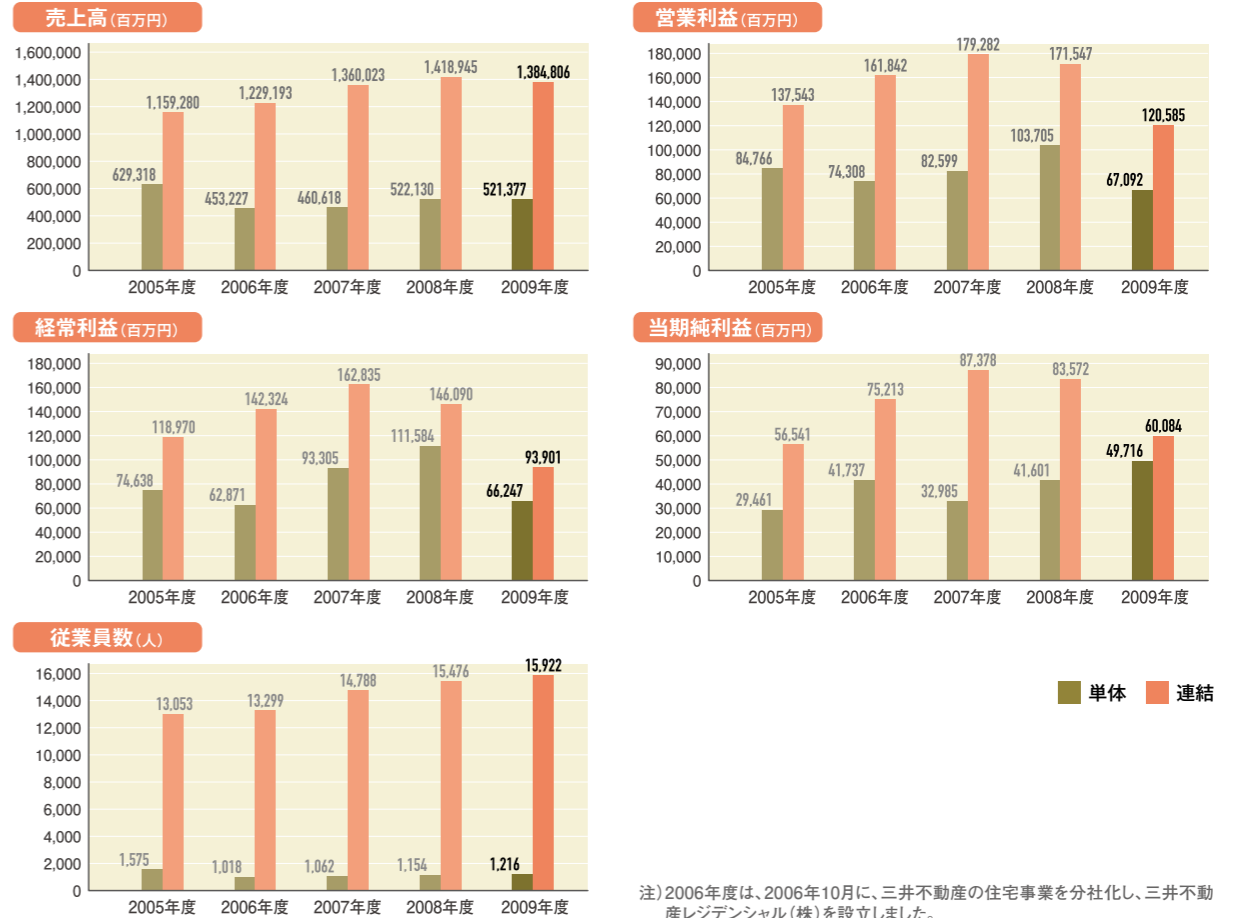
分譲マンション事業で培ったノウハウを活用しながら、住宅の基本性能や付加価値を追求。「いちばんに、住む人のこと」を考え、IT環境やセキュリティにも配慮した都市型賃貸住宅などを提供しています。

戸建住宅事業



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

営業状況推移 (単体・連結) (2005~2009年度)



主要グループ会社 (本報告書対象範囲)

住宅関連事業	三井不動産レジデンシャル(株) 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、既存住宅仲介事業、法人などの事業用不動産の仲介・コンサルティング事業、総合駐車場事業などを行っています。 三井ホーム(株) ツーバイフォー住宅の建築・販売など注文住宅事業を柱に、住まいに関する幅広い事業を行っています。 三井不動産住宅サービス(株) 首都圏・名古屋圏を中心に、マンションの日常の管理はもちろん、管理組合のサポートおよびコンサルティングなどトータルマネジメントを行っています。	アコモデーション(ホテル・賃貸住宅)関連事業 (株)三井不動産ホテルマネジメント 高品質なサービスとホスピタリティの実現に努めながら、「三井ガーデンホテルズ」の運営を行っています。 三井不動産住宅リース(株) 不動産活用のサポートから快適な生活空間の提供まで、マンションを中心とした賃貸住宅事業を行っています。
オフィスビル関連事業	三井不動産ビルマネジメント(株) オフィスビルにおける運営のプロフェッショナルとして、顧客満足・コンプライアンスを重視した質の高いサービスを提供しています。 ファースト・ファシリティーズ(株) オフィスビル・商業施設・ホテル・マンション・テーマパーク・美術館などさまざまな施設で、設備・清掃・警備・工事・省エネ対応・CO ₂ 削減などの業務を行っています。	投資顧問業 三井不動産投資顧問(株) 不動産投資に関するコンサルティング、アセットマネジメント業務を行っています。
商業施設関連事業	ららぽーとマネジメント(株) 1981年に「ららぽーとTOKYO-BAY」の運営を始めて以来、商業施設のプロパティマネジメントカンパニーとしての実績を重ねています。	小売事業 (株)ユニリビング ホームセンター「ユニディ」など首都圏を中心に店舗を展開、流通事業の一翼を担っています。
		花弁・園芸事業 第一園芸(株) 首都圏を中心に36店舗での花弁小売やホテル等の花弁装飾など、多彩な花弁事業を行っています。
		外食事業 (株)キャニオン 中央自動車道「談合坂サービスエリア(上り線)」のレストラン・売店のほか、直営・受託での飲食店経営を行っています。
		タウンマネジメント事業 東京ミッドタウンマネジメント(株) 「東京ミッドタウン」のタウンマネジメント業務や、建物の施設管理を中心としたプロパティマネジメントなどを行っています。

ステートメント・ビジョン・ミッション

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/about_us/statement/

「都市に豊かさと潤いを」

三井不動産グループでは、グループ経営の基本理念や目指すべき企業像を集約したこの言葉をグループ・ステートメントとしています。さらにそれを、「私たちはどうありたいか」「私たちに今求められていること」という視点から表現したものが、「グループ・ビジョン」「グループ・ミッション」です。


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

Group Statement

都市に豊かさと潤いを 私たち三井不動産グループは常にベストを提供します

Group Vision ~私たちはどうありたいか~

1. 「」マークの理念

私たちは、「」マークに象徴される「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」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

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

2. 顧客のパートナーへ

- 顧客をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤と考える。
- 顧客が真に求めているものを多面的に把握し、提案・実現する。
- 顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。

3. 企業価値の向上

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

4. 個の力を高め結集してグループの力へ

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

三井不動産グループのCSR

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/csr/mf_csr/

三井不動産グループの果たすべき社会的責任とは、

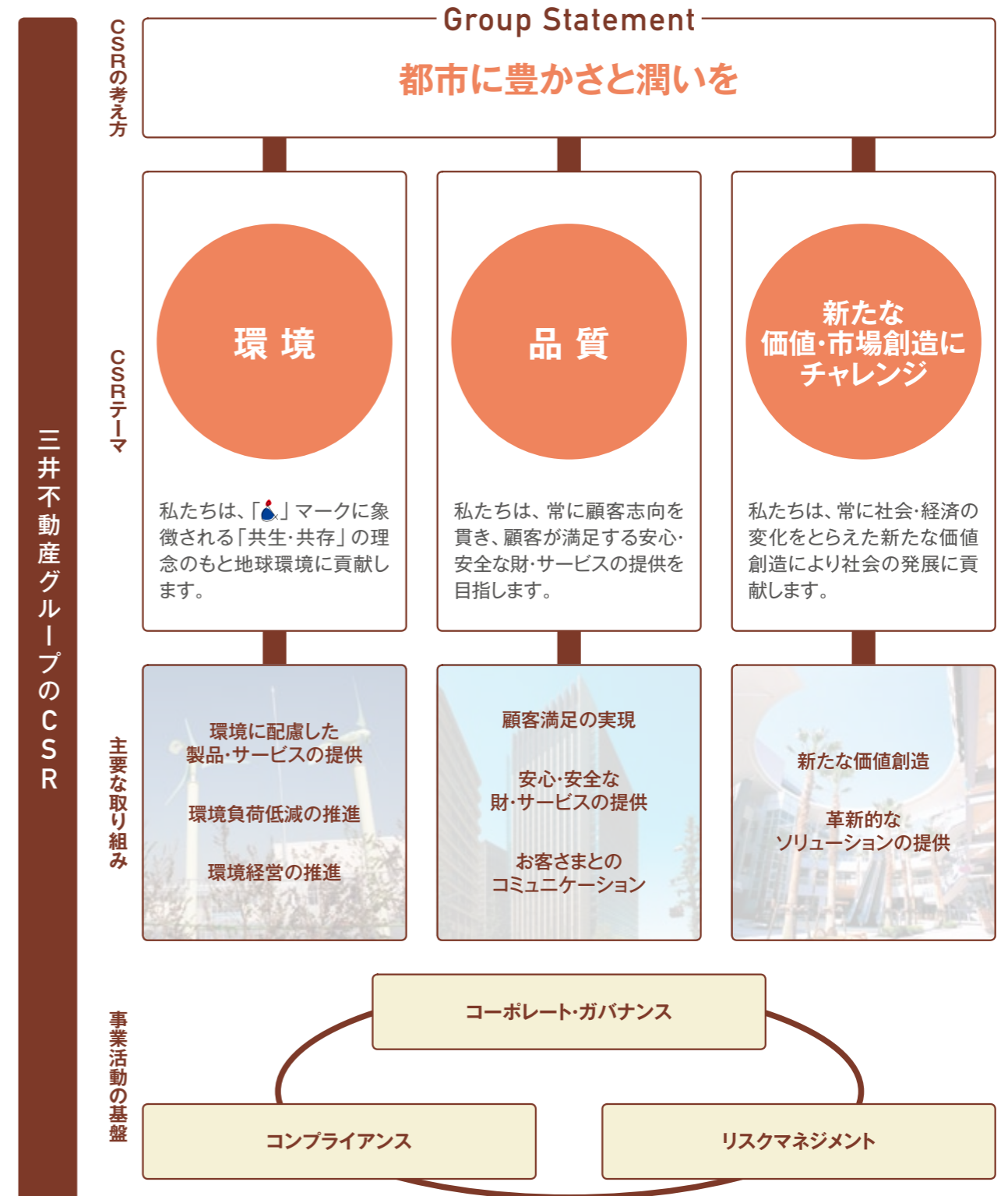
「」マークに象徴される理念のもと、

社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献することだと私たちは考えています。

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

三井不動産グループでは、CSR推進の基軸として

〈環境〉〈品質〉〈新たな価値・市場創造にチャレンジ〉の3つのテーマを設定しています。





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

経営の健全性と効率性

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

経営の透明性と視野の拡充

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

さらに、企業経営者や学識専門家等で構成される「アドバイザー・コミッティ」を設置して、客観的な立場から大局的かつ先見的な助言を受け、経営における多面的な視野の拡充を図っています。2009年度は同コミッティを1回開催し、各コミッティ委員より有益な助言を受けることができました。

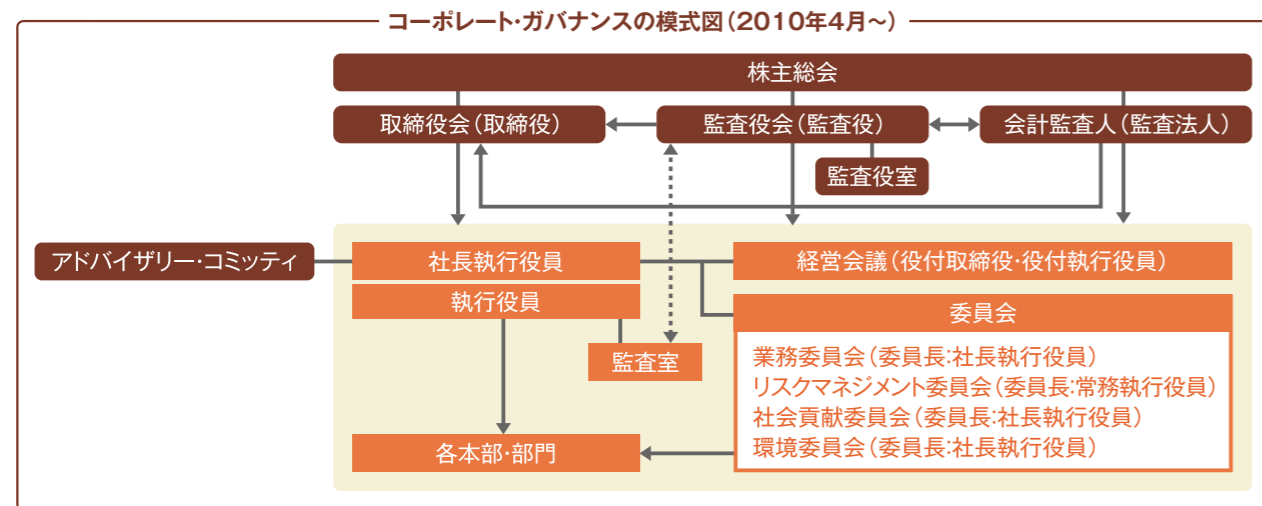
会社の意思決定

業務執行上の重要事項の審議・報告は、役付取締役および役付執行役員を構成員として設置される「経営会議」で毎週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」の4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。

2010年4月には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、「社会貢献委員会」および「環境委員会」の2つの委員会を新設しました。従来まであった「社会環境委員会」の機能を移管し、社会貢献のあり方や環境活動への取り組み強化の議論を行いました^{※1}。

※1 2010年3月までは「業務委員会」「リスクマネジメント委員会」「社会環境委員会」の3委員会。



取締役・監査役の数 (2010年9月現在)

取締役：11名(うち社外取締役3名)^{※2}
 監査役：5名(うち社外監査役3名)^{※2}

※2 東京証券取引所に独立役員として社外役員6名を届け出しています。

取締役会と監査役会

取締役会は11名の取締役(うち社外取締役3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・内部統制の有効性を検証し、その評価・改善を行うため、部門監査、テーマ監査およびその他の活動を実施しています。

「リスクアプローチ」の視点から、年度における重点課題を設定するとともに、発見事項に関する指摘にとどまらず、「改善提言」および「改善進捗状況のモニタリング」の強化を図っています。具体的には、リスク分析・評価に基づき中期計画を作成し、これを踏まえて、年度計画を作成しています。対象部門の選定、監査テーマの選定、監査項目の選定に当たっても、リスク評価をベースとしつつ、経営者、リスクマネジメント委員会およびコンプライアンス担当部門等の要請を踏まえています。また、監査結果についても、リスクの度合いを示した改善指摘を実施しています。

内部監査の結果については、担当役員である副社長へ報告するとともに、対象部門にフィードバックしています。また、「常任監査役・常勤監査役」にも報告して情報共有と連携を図っているほか、半期ごとに経営会議および取締役会に報告しています。

内部統制やリスク管理上改善すべき事項については、各部門から改善方針についての回答を受け、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。フォローアップは特に重視しており、「PDCAサイクル」の有効性向上に努めています。監査実施に伴い発見された全社にかかわる改善事項については、「関係部門への指摘・提言」を併せて行っています。

重要なテーマについては、同一テーマについて幅広い拠点を対象とする「テーマ監査」を実施しています。したがって、テーマ監査の一部については、グループ会社も対象としています。

グループ会社に関しては、お客さまと接する最前線の業務を担う会社が多く、特に重要度が高いので、内部監査機能強化のための支援・連携、所管部門による監査の支援に力を入れています。

内部統制

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

Web ▶ 「株式会社の業務の適正を確保する体制(内部統制システム)の構築の基本方針」の概要

また、適用2年目を終了した、金融商品取引法に基づく「内部統制報告制度」(いわゆるJ-SOX)については、2010年3月31日現在の当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると判断し、その結果を「内部統制報告書」として2010年6月に提出しています。その内容についてはあずさ監査法人による内部統制監査を受け、適正である旨表明していただいています。

今後も株主をはじめステークホルダーの皆さまに「信頼できる財務報告」を届けられるよう真摯に取り組んでいきます。



事業活動の基盤

リスクマネジメント

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/csr/base/riskmanagement/

三井不動産
グループの
考え方

三井不動産グループでは、事業を取り巻く各種リスクに的確に対応し、経営への影響を最小限にすることが、健全な事業活動やCSRの実現の基礎であると考えています。そのため、事業環境の変化に応じた柔軟な取り組みを行うための態勢を整えています。

リスクマネジメント態勢

■「リスクマネジメント委員会」の設置

「経営会議」が三井不動産および三井不動産グループのリスクマネジメント全体を統括し、そのもとで「業務委員会」が事業リスク※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。2009年度は毎月1回、計12回開催し、リスク課題の抽出・把握や、予防策・対応策の検討や立案などを行ったほか、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。

Web ▶ リスクマネジメント態勢の図

■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。2009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

※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、リーディングリスク、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、コンプライアンスリスクなど。

地震等の災害発生への備え

■緊急対策本部の設置

首都圏を中心とした震度6弱以上の大規模地震が発生した際には、本社内に「緊急対策本部」を設置します。部門ごとの対策本部と連携して、所管物件の被災状況や従業員の安否確認などの情報収集・共有を行います。「三井二号館」(東京都中央区)の緊急対策本部用スペースには、最新の機器・設備や自家発電装置を導入し、大規模地震発生に備えています。

■BCPの策定

大規模災害等の発生にかかわる「事業継続計画(BCP)」の策定も行っています。各主要部門の具体的計画を取りまとめて、2009年6月に第1版を完成しました。それに基づいて定期的に訓練を行い、見直しを行っています。また、ビル・商業施設・ホテル・賃貸住宅の運営管理会社(グループ会社)においてもBCPの策定を進めています。

■新型インフルエンザへの対応

新型インフルエンザ対応のマスク等の備蓄を行うとともに、対策の策定も行っています。強毒型の新型インフルエンザも想定し、BCPに組み込む方向で、事業継続のための重要業務の洗い出しと、出社制限などの対応策の検討を進めています。

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」委員長を最高情報セキュリティ管理責任者とし、そのもとで組織レベルごとに管理責任者・責任者・担当グループ長等を定めています。管理責任者等は、情報管理規則等の関連社則を全従業員に遵守させるため、組織的な取り組みによって情報セキュリティ管理に努めています。また、2009年度は従来の「個人情報事務局」を「リスクマネジメント委員会」の下部組織としての「情報セキュリティ分科会」に拡充しました。

■個人情報保護

三井不動産では、上記の情報セキュリティ管理体制のもと、関連する法令やその他の規範を遵守し、個人情報の適正な利用と管理を図るため、個人情報保護方針を設定・実行しています。また、次のような取り組みにより体制強化や意識啓発を図っています。

- ▶ 「個人情報保護ガイドライン」の策定・運用
- ▶ eラーニングによる研修
- ▶ 「個人情報保護計画」の作成
- ▶ グループ会社における個人情報保護の維持向上
- ▶ 業務委託先管理の徹底

Web ▶ 各取り組みの詳細



事業活動の基盤

コンプライアンス

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/csr/base/compliance/

三井不動産
グループの
考え方

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つと位置付け、コンプライアンス態勢の構築を行うとともに、コンプライアンスの推進に努めています。

三井不動産グループコンプライアンス方針

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

三井不動産グループコンプライアンス方針(抜粋)

三井不動産グループがこれまでに築いてきた信頼とブランドを今後も維持していくためには、社員の一人ひとりが高い企業倫理に従って、日々の活動の中で適切な判断と行動を実践していくことが必要です。そのために私たちは、コンプライアンスの実践をグループ経営の最重要課題の一つと位置付け、法令・社会規範の遵守はもとより、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行します。



コンプライアンス態勢

■取締役会等での審議、報告

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、また報告を行うこととしています。

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」を設置しています。

委員会は、原則毎月1回開催し、コンプライアンスに関する社則、計画、制度等の審議を行うとともに、それらの実践の報告が行われ、必要な方針を決定しています。

■社則等の整備

コンプライアンスに対する方針、態勢整備、従業員等の行動規範、活動計画、その他コンプライアンスに関する必要な社則等を整備し、これらに基づいてコンプライアンスを実践しています。

■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、三井不動産販売(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おり、金融商品取引法をはじめ関連法令や当局の通達等を遵守し、社則、内部管理体制の整備などコンプライアンス態勢を構築しています。

■グループにおける情報共有化

また三井不動産およびグループ各社は、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。

コンプライアンス活動

三井不動産グループ各社では、毎年度、コンプライアンスに関する活動計画を定めた「コンプライアンス推進計画」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、コンプライアンスを確保するための各種審査、コンプライアンスに関する監視・検証、以上の内容の報告等の活動を計画することにより、三井不動産グループは適切なコンプライアンス活動の実践を図っています。毎年度の活動結果は、取締役会等に報告するとともに、その結果を踏まえた改善や新たな取り組みについて検討し、次年度以降の計画に反映しています。



事業活動の基盤

社会活動報告

環境活動報告

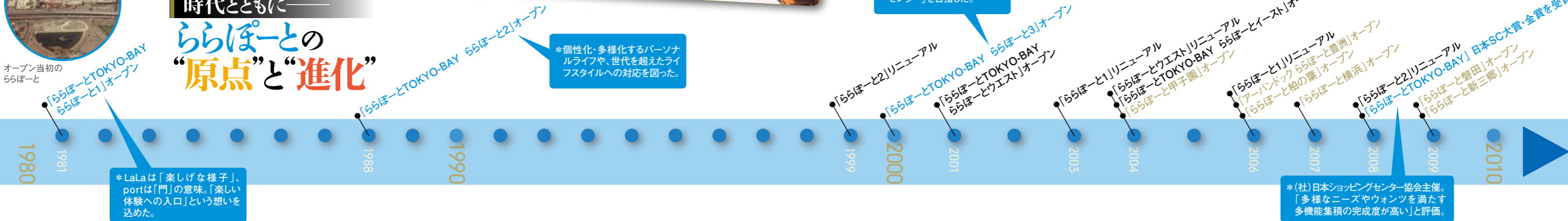
「ららぽーと」の価値創造30年の歩み

1981年に誕生した「船橋ショッピングセンターららぽーと」(現「ららぽーとTOKYO-BAY」)は、三井不動産グループが初めて手がけたショッピングセンターでした。それから約30年間、「ららぽーと」は三井不動産グループの商業施設を代表するブランドとして絶えず新たな価値を創造し、日本のショッピングセンターの最先端を走り続けてきました。私たちの掲げる「Growing Together」のコンセプトも、いわば「ららぽーと」30年の取り組みの中から生まれたもの。ここではまず、三井不動産グループの商業施設事業の原点である「ららぽーとTOKYO-BAY」の誕生と、その後の歩みをご紹介します。



オープン当初のららぽーと

時代とともに 「ららぽーと」の 「原点」と「進化」



* LaLaは「楽しい様子」、portは「門」の意味。「楽しい体験への入口」という想いを込めた。

*個性化・多様化するパーソナルライフや、世代を超えたライフスタイルへの対応を図った。

*新デザインやテナント構成で、「21世紀型ショッピングセンター」を目指した。

* (社)日本ショッピングセンター協会主催。「多様なニーズやウォンツを満たす多機能集積の完成度が高い」と評価。



「三井ショッピングパーク ららぽーとTOKYO-BAY」
 ▶所在地:千葉県船橋市浜町 二丁目1番1号
 ▶敷地面積:約171,600m²
 ▶延床面積:約307,360m²
 ▶店舗面積:約113,930m²
 ▶グランドオープン:1981年4月2日

進化し続けることが「ららぽーと」のDNA



永井 秀樹
 三井不動産 商業施設本部
 商業施設運営事業部 運営推進グループ

「ららぽーとTOKYO-BAY」は、日本初出店を含む集客力ある店舗構成、ものを売るだけではない「時間消費型」というコンセプトなど、中心となる軸を30年間堅持しつつ、時代時代のお客さまのニーズに応えるために試行錯誤を続けてきました。企業経営の面からいうと、CSRが企業評価の重要な要素となってきたことが、この間の著しい変化の1つです。特に大型商業施設は、地域の環境や社会に与える影響が大きく、また地域の発展なくしては自らの成長もありえないという意味で、地域社会との連携・共生が大切な課題であると考えています。そうした中で生まれたのが「Growing Together」という考え方です。出店者の皆さまとともに顧客志向と地域貢献を通じて成長を続けるという考えは、他の「ららぽーと」を展開する際にも確実に受け継がれています。「ともに進化し続ける」ことが「ららぽーと」の大切なDNAなのです。

社員
コメント

〈価値創造①〉

湾岸エリアに生活文化の拠点を

かつて「娯楽の殿堂」と呼ばれながら、昭和40年代に経営不振に陥った「船橋ヘルスセンター」。同施設の事業を継承した三井不動産は、その跡地5万坪(約17万m²)の再利用という問題に取り組みました。そして出した答えは、大規模ショッピングセンターの建設。モータリゼーションの進展を見据え、住宅地として伸びつつあった湾岸エリアに生活文化の拠点となる施設を創ることが、地域発展のためにも望ましいと考えたのです。

ショッピングセンター事業は三井不動産にとって初めてのチャレンジでしたが、それまでオフィスビルや住宅などの開発で培った街づくりのノウハウを結集。郊外型ショッピングセンターのさががけとして1981年4月にオープンした「ららぽーと」は、初日の来店者数25万人(推定)と圧倒的な支持によって迎えられたのです。



オープン当時の様子

〈価値創造②〉

画期的なコミュニティ機能の集積

「ららぽーと」が目指したのは、「必需品を賄うための施設」ではなく「家族で楽しむための生活拠点」。そのため、先進的な工夫を随所に取り入れました。インドアグリーンがトップライトからの外光と相まって、自然を感じさせるモール内の空間演出。今日のオープンモールの先駆けともいえる、緑の並木に彩られたオープンコートなど…。

また、店舗以外のコミュニティ機能の集積も当時としては画期的でした。大劇場や日本初のドライブインシアターなどのエンターテインメント施設に加え、カルチャーセンターや地震体験館などの文化施設、温水プールやテニスコート、さらに地域のコミュニティセンター(公民館)も併設。それはまさに、ひとつの「街」の誕生だったといえるでしょう。



オープンコート

〈価値創造③〉

環境・省エネの取り組み

この「街」は誕生当初から環境・省エネの取り組みについても積極的でした。省エネ型機器の採用、排水の再利用といった、当時としては極めて先進的な技術を導入していました。また、「船橋ヘルスセンター」時代の樹木を大量に移植して活用するなど、既存樹木の保全にも努めました。積極的な環境への取り組みは現在まで継続的に推進しています。

環境・省エネの取り組み例(オープン当初)

- 空調:**外気取り入れ量制御、排気熱の回収、ポンプの台数制御・回転数制御等の採用
- 水:**トイレの洗浄水に中水を利用するなど、排水の再利用
- 電力:**省エネ型変圧器、省エネ型照明器具の採用



環境に配慮したハイブリッドバスをシャトルバスに利用(2007年3月導入)



空調負荷・照明の低減のためにトップライトを配置

〈価値創造④〉

「ともに成長する」商業施設へ

その後「ららぽーとTOKYO-BAY」は、お客さまのニーズやライフスタイルの変化に合わせて、10度に及ぶ大規模リニューアルを含めて増床やリニューアルを繰り返してきました。店舗数も開業時の200から現在は540にまで拡大しています。絶えず変化する市場環境に対応して、商業施設が確実な成長を続けるために必要なのは、お客さま、ご出店者さま、そして地域とともに成長を目指していくこと—。30年にわたり「ららぽーと」をはじめ多くのショッピングセンターを育んできた私たちは、その想いを「Growing Together」という言葉に込めました。それはまた、三井不動産グループが掲げる「共生・共存」「多様な価値観の連携」という理念の具現化でもあります。



ボトルキャップアートにチャレンジ(2010年3月)。ペットボトルのキャップを回収し、世界の子供たちにワクチンを届ける。

Growing Together

「ららぽーと」の“想い”はひとつ

商品・サービスの提供を通じた地域生活者の暮らしのサポート、人々が集い交わる「地域のプラットフォーム」としての機能、環境問題や安心・安全への取り組み、自治体などと連携した街づくりへの貢献——商業施設が社会に対してできること・すべきことは数多くあります。買い物をするだけの場所ではない、「地域コミュニティの核」でありたいというのが、私たちの“想い”です。その原点といえる「ららぽーとTOKYO-BAY」のほかに、「三井ショッピングパーク ららぽーと」は現在6施設を展開しています。それぞれの「ららぽーと」は、それぞれの地域とともにどのような成長・発展を目指しているのか。各施設にかかわるスタッフの“想い”の一端をお伝えします。

ららぽーと甲子園(兵庫県西宮市)

An Exciting Journey Through Nature

六甲山などの美しい山並みと、明るく開けた瀬戸内海に挟まれた阪神エリアに位置する「ららぽーと甲子園」。そのテーマは「自然」です。施設デザインは、山から海へとつながるこの地域の自然景観がモチーフ。山をイメージしたエントランスに入り、ゆるやかにカーブする道をたどると、川や海をイメージした広場へとモールの表情は刻々変化していきます。元々ここは、70年以上も愛され続けた遊園地「阪神パーク」の跡地でした。そこで、敷地内には緑豊かな阪神パークの木々を多く残し、地域の人たちが集い憩える空間を創造しました。「思い出の阪神パークが全く新しい街に生まれ変わって、家族で楽しんでいます」というお客さまの声がうれしいですね。



阪神パークのシンボルツリーだったクスノキ



山口 周平
三井不動産 関西支社
商業施設運営事業部
事業推進グループ

地域とともに—— ららぽーとの “今”と“これから”



ららぽーと磐田(静岡県磐田市)

笑顔でにぎわう 丘の上のコミュニティ



山中 大介
三井不動産 商業施設本部
商業施設運営事業部
運営推進グループ



自転車貸出所

磐田市のこの地区は内閣府の「地域再生計画認定」なども受けており、「ららぽーと磐田」は地域活性化への大きな期待を受けてオープンしました。市内や県内からの40以上のご出店者さま、地産地消をコンセプトとする「遠州の駅」などが出店。市が運営する「磐田市コミュニケーションセンター iぽーと」では、地元情報の発信に加え、ラジオ番組「iぽーと発!磐田情報局」も生放送しています。さらに、磐田市と連携して貸し出している電動アシスト付き自転車により、広域圏からのお客さまを市の中心部へ誘導し、中心市街地の活性化にも貢献。地元からも広域圏からも多くのお客さまに訪れていただける、笑顔あふれるコミュニティを目指しています。



地産地消がコンセプトの「遠州の駅」

ららぽーと横浜(横浜市都筑区)

The Life With Culture



坂間 康太
三井不動産 商業施設本部
商業施設運営事業部
運営推進グループ

横浜は、世界に開かれた港町として独自の文化を育んできた土地。開発に先立ってこの地域にお住まいの方々からお話を伺った際にも、皆さん、文化・芸術への関心が高く、自分らしいライフスタイルを持っていることが分かりました。そこから生まれたコンセプトが「The Life With Culture」です。例えば、シネマコンプレックスでは「ららぽーと横浜 映画祭」と銘打った映画イベントを開催。また、音楽スクールを併設した楽器店、多彩なカルチャー講座を提供する会員組織「LaLaクラブ」など、ここはいわばカルチャーの一大集積地です。これからも地域のお客さまとのコミュニケーションを通じて、文化・知性・情報の融合した街づくりを進めていきます。



LaLaクラブ

ららぽーと新三郷(埼玉県三郷市)

“求められるもの”を 積み重ねた品質



平元 賢治
三井不動産 商業施設本部
商業施設運営事業部
運営推進グループ

「地域のお客さまが何を求めなのか」を知ることが、「ともに成長する」ための第一歩。開発に当たっては、社員が実際に周辺の暮らしに入り込み、生活を体験しました。地域の方々と親交を深め、そのような中で聞き出した「文化的な施設がほしい」「孫と遊べる場所がなくて…」など数々の声と真剣に向き合い、求められるものを積み重ねて、地域の方々にご満足いただける“品質”を目指しました。施設内の三郷市情報発信スペース「ららぽーとみさと」は、市民の健康相談や絵本の読み聞かせ会など地域イベントにも活用されています。今後も地域と連携しながら、“求められるもの”を実現していきます。



さまざまなエコを体験できる「エコガーデン」 公共スペース「ららぽーとみさと」



ららぽーと柏の葉(千葉県柏市)

“健康・環境・循環”で 理想の街づくりを



武田 佳祐
三井不動産 商業施設本部
商業施設運営事業部
運営推進グループ

柏の葉キャンパスシティで進む公・民・学連携の街づくり。その一翼を担う「ららぽーと柏の葉」では、“健康・環境・循環”をコンセプトに掲げ、ハードからソフトまで多面的に取り組んでいます。商業施設初のCASBEE(Sランク)取得。自然エネルギーの利用や屋上農園・屋上庭園の設置。「ピノキオプロジェクト」「はっぱっぱ体操」など街づくりイベントの拠点機能。2009年には、安心・安全な無農薬野菜を連続生産する小型植物工場「みらい畑」の実証実験も行われました。私たちが目指すのは、理想の街づくりに貢献する次世代ショッピングパーク。地球にとって重要な環境・循環といったテーマが、豊かさと潤いにもつながることを体感していただきたいですね。



小型植物工場「みらい畑」



風力・太陽光など自然エネルギーを利用

アーバンドック ららぽーと豊洲(東京都江東区)

土地の記憶を 次代に受け継ぐ

「アーバンドック」とは、この地がかつて石川島播磨重工業(現(株)IHI)の造船所であったことから付けられた名前。ショッピングセンターの開発に当たっても、地域の人々が長く育んできた“土地の記憶”の継承に努めました。造船ドック跡を産業遺構としてそのまま生かした船着き場、スクリューやクレーンなどのモニュメント——歴史を踏まえた親水空間の創造は、常に地域とともにありたいと願う私たちの想いの象徴でもあります。三井不動産グループでは豊洲地区開発において、水辺環境を生かした街づくり理念(CSRポリシー)を定め、景観・環境・地域交流などの取り組みを進めています。当施設は人々が集うコミュニティとして、それらの取り組みの推進力になりたいと考えています。



篠原 正規
三井不動産 商業施設本部
商業施設運営事業部
運営推進グループ



スクリューのモニュメント

「ショッピングセンター」から 「ライフ・ソリューション・コミュニティ」へ

約30年前、「船橋ショッピングセンターららぽーと」(現「ららぽーとTOKYO-BAY」)から始まった三井不動産グループの商業施設事業は、お客さま・ご出店者さま・地域とともに成長を遂げ、現在では「ららぽーと」ははじめ全国に約75施設を展開。未来に向けてさらなる成長・進化を図っています。今、私たちが目指しているのは「ライフ・ソリューション・コミュニティ」。地域の特性や多様化するニーズに幅広く応え、新たなライフスタイルを提案・実現する、新しい商業施設のあり方です。これからも「私たちにできることは何か」を考えながら、「Growing Together」の歩みを続けていきたいと考えています。

©商業施設のエコ活動・社会貢献活動については「エコハロー」のWebサイトで紹介しています。 <http://www.mitsui-fudosan.co.jp/ecohello/>

特集 2 柏の葉 キャンパスシティ 次世代環境都市

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/csr/special/kashiwanoha/

つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅を中心とした広大な柏の葉エリアでは、「環境・健康・創造・交流の街」をコンセプトとした「柏の葉国際キャンパスタウン構想」の8つの目標のもと、公・民・学が連携した街づくりが進められています。その街づくりの中核となる「柏の葉キャンパスシティ」では、公・民・学が高いレベルで融合し、今までにない次世代環境都市の創造を目指しています。

三井不動産グループは、「民」として街づくりに参画し、「柏の葉キャンパスシティ」において「ららぽーと柏の葉」や「パークシティ柏の葉キャンパス 一番街・二番街」の開発などの多彩な事業や、さまざまな実験的な環境への取り組みを展開。さらに、街づくりの2つの拠点、「柏の葉アーバンデザインセンター(UDCK)」と「柏の葉フューチャービレッジ(KFV)」の設立に参加・支援。良好なコミュニケーション・デザインの場において、ソフトづくりなどの活動につながっています。

柏の葉キャンパスシティでの環境への取り組み

「柏の葉キャンパスシティ」では、次世代環境都市の創造を目指し、「参加型のまちづくり」「実証実験」「拠点づくり」などの取り組みが進められています。これらの取り組みの中から、三井不動産グループが実施・サポートしている取り組みを紹介いたします。また、今後の取り組みとして、三井不動産グループも参加し開発を進めている148街区での取り組み計画を、あわせてご紹介します。

参加型のまちづくり

柏の葉街エコ推進協議会

柏の葉キャンパスシティでは、市民、事業者、行政、大学等が一体となって「柏の葉街エコ推進協議会」を設立し、地域の地球温暖化防止等に関するさまざまな環境保全活動を推進しています。最も力を入れているのが「CO₂見える化プロジェクト」です。Webサイトで「柏の葉街エコSNS(ソーシャル・ネットワーク・サービス)」「環境家計簿シミュレータ」「見える化プロジェクト・サンプル」を提供しています。

まちのクラブ活動

楽しく環境活動を実践する「柏の葉エコクラブ」など、住民の方が気軽に参加できる「まちのクラブ活動」。三井不動産グループは、その活動拠点「柏の葉フューチャービレッジ(KFV)」において、市民活動支援ディレクターの招聘など、「まちのクラブ活動」を支援しています。

見える化プロジェクト・サンプル

柏の葉キャンパスシティで取り組まれている見える化の全体を示すサンプルです。



「柏の葉街エコ推進協議会」の活動の詳細は、<http://machi-eco.net/kyougikai/>をご覧ください。

◎「まちのクラブ活動」については、28ページもご参照ください。

実証実験

CO₂削減見える化プロジェクト

CO₂削減を進めるためには、住民の方の参加が必要不可欠です。2008年度に「パークシティ柏の葉キャンパス 一番街」(151街区)を中心に、希望される家庭にCO₂排出量や削減量が表示される「CO₂見える化ナビ」を設置。CO₂削減量の見える化を図るとともに、日々のCO₂排出量等を記録し、環境負荷の少ない暮らしの実践につなげています。なお、2010年度から順次竣工している「パークシティ柏の葉キャンパス 二番街」(147街区)では、全戸に「CO₂見える化ナビ」を設置します。



CO₂見える化ナビ

拠点づくり

一般社団法人フューチャーデザインセンターの設立

環境・資源問題、食糧問題、医療問題、教育問題などの国家的課題の解決モデルを提案していく「一般社団法人フューチャーデザインセンター(FDC)」が、柏の葉キャンパスシティに設立されました。三井不動産も設立メンバーとして参加しています。柏の葉キャンパスシティから、国家的課題を解決する具体的な「先進モデル」を発信していきます。その第1弾として、企業連合との共同で、再生可能エネルギーの導入と省エネルギー化の促進によるCO₂排出量の削減などを目的とした「スマートシティプロジェクト」を推進しています。

を目指して



「柏の葉国際キャンパスタウン構想」の8つの目標

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

先導的・象徴的モデルとなる「エコ・コンパクトシティ」の創造 ~148街区プロジェクト~

今後計画が進む148街区は、商業施設やオフィス、分譲住宅、賃貸住宅、ホテルのほか、大学の研究施設、銀行、病院といった、さまざまな機能をコンパクトに集積するエリアと位置づけられています。この特性を生かして、「エコ・コンパクトシティ」の創造を目指しています。次世代環境都市を目指す「柏の葉キャンパスシティ」でのこれまでの取り組みをさらに発展させ、先導的・象徴的なモデルを構築し、その成果を他の街区や地域へ発信していく予定です。



柏の葉キャンパス駅前から148街区を望む(完成予想CG)

自然・未利用エネルギーの徹底利用

148街区の建物は、化石燃料に頼らないエネルギー使用モデルとなることを目指しています。日射の遮蔽や自然通風などの日本の伝統的環境調整手法を複合的に取り入れるとともに、太陽光発電、温泉含有メタンガス発電、生ごみバイオガス発電などの自然・未利用エネルギーの徹底的な利用を図っていきます。また、ICタグを用いた人感センサーによるタスク&アンビエント照明などの最新技術も導入する計画です。

建物利用者・地域とともに取り組む省CO₂

148街区では、エリア全体で「柏の葉街エコ推進協議会」の活動に参加し、商業施設・オフィスや住宅での「CO₂見える化」を行います。さらに、エネルギー使用に対する従量課金制度の導入を予定するなど、建物利用者とともに省CO₂に取り組むソフト・ハードのシステムを構築し、地域全体での省CO₂取り組みを推進します。

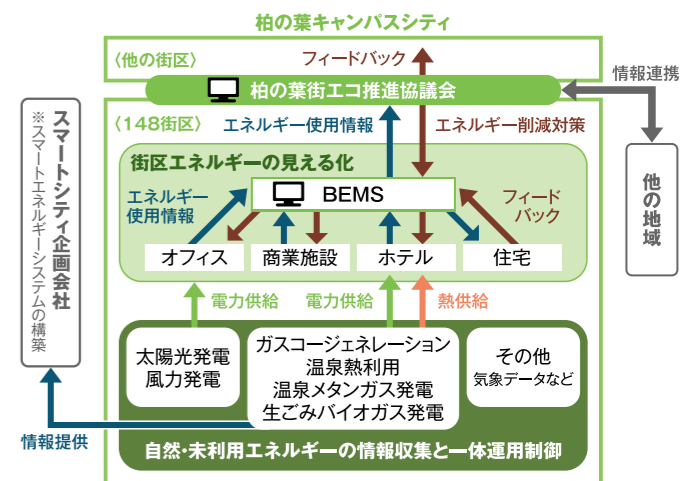
自然と人をつなぐ

148街区では、柏の葉キャンパス駅前から148街区、147街区を貫き北西の緑地(近隣公園)へと続く緑あふれる歩道「グリーンアクシス」など、鳥や昆虫などの生物が行き来できるような緑の道・水の道・風の道をつくる計画です。また、建物利用者にも自然とのつながりを体感していただけるよう、商業・オフィス棟にはガーデンバルコニーを設置し、人と他の生物とが共生できる空間を創出していく計画です。

スマートシティの実証モデルの構築

148街区では、さまざま省CO₂技術・システムを生かし、スマートシティの実証モデルを構築していく計画です。街区全体でのCO₂排出量や自然・未利用エネルギーの発電量等の「見える化」を実現し、データの集積・解析を行います。また、導入する自然・未利用エネルギーに関する情報の収集・解析を行うとともに、一体的な運用制御や最適運用を行うスマートエネルギーシステムの構築を図り、街区全体でのエリアエネルギー管理を行います。さらに、これらの情報等を「柏の葉街エコ推進協議会」へ提供し、他の街区への展開や他の地域との情報連携を図っていきます。

スマートシティの実証モデルのイメージ



◎「柏の葉キャンパスシティプロジェクト」の概要については、本報告書2008年度版15~18ページ、2009年度版17~18ページもご参照ください。

三井不動産グループの 社会・環境への取り組み項目

http://www.mitsufudosan.co.jp/csr/

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

事業活動の基盤

取り組み項目	主な報告内容
コーポレート・ガバナンス  P.9	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 最適なコーポレート・ガバナンスの整備と構築 ▶ 内部統制システムの強化
リスクマネジメント  P.11	<ul style="list-style-type: none"> ▶ BCPの策定 ▶ 新型インフルエンザ対応 ▶ 情報セキュリティ管理体制の拡充
コンプライアンス  P.12	<ul style="list-style-type: none"> ▶ コンプライアンス態勢の確立 ▶ コンプライアンス推進活動の継続的実施

社会活動報告

取り組み項目	主な報告内容
お客さまとともに  P.21	快適さ・CS実現 ▶ 「コンシェルジュサービス」などお客さま対応の強化 ▶ オフィスワーカー対象の「ファミリーデー」開催
	安心・安全 ▶ オフィスビルに「被災度判定システム」導入 ▶ 商業施設の火災事故撲滅プロジェクト発足
	品質 ▶ 各事業部門における品質管理の指針等の運用 ▶ 指針等の見直しや改訂を随時実施
	お客さまとのコミュニケーション ▶ CSに関するお客さまアンケート等の継続的実施 ▶ お客さまと住まいをつくる「MOC」活動 ▶ お客さまの声により商業施設の出店者スタッフを表彰
地域・社会とともに  P.27	地域コミュニティとの共生 ▶ 公益的施設などを取り入れた商業施設の運営 ▶ 「芝浦アイランド自治会」などマンションのコミュニティ形成支援 ▶ 柏の葉における独創的な街づくりの継続的推進
	社会貢献・文化支援 ▶ 職場体験学習など、子どもの社会学習支援 ▶ 事業部門ごとの社会貢献活動 ▶ グループ会社の事業特性を生かした社会貢献活動
	新たな価値の創造・発信 ▶ 東京ミッドタウンの「JAPAN VALUE」の発信 ▶ 中国の「天津エコシティ」住宅事業に参画 ▶ 10年連続「グッドデザイン賞」を受賞 <small>◎P.13～18、35～36の特集もあわせてご参照ください。</small>
株主の皆さまとともに  P.31	IR活動 ▶ 適時・適切・積極的な情報開示
	IRコミュニケーション ▶ IRツールやミーティング等によるIRコミュニケーション ▶ Webサイトに個人投資家向けページを開設
従業員とともに  P.33	人材育成 ▶ 多様な能力を向上させる体系的プログラムの実施 ▶ 多様なバックグラウンドを持つ人材の採用
	職場環境 ▶ ワークライフバランスの適正化に向けた制度の整備 ▶ 人権を守るための啓発活動等の継続実施 ▶ 「三井不動産ファミリーデー」の開催

環境活動報告

取り組み項目	主な報告内容
三井不動産グループの 環境への取り組みの考え方 P.37	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 環境コミュニケーションワード「&EARTH」(アンド・アース)を設定 ▶ ステークホルダーの皆さまとの連携を強化した部門別の「環境への取組方針」を策定
業務部門の 取り組み  P.39	CO ₂ の削減 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 日除けルーバーや屋上緑化などによる熱負荷の低減 ▶ LED照明など省エネ・高効率設備の導入 ▶ オフィスビル55物件でCO₂削減工事を実施 ▶ 光ダクトの採用など自然エネルギーの活用 ▶ 商業施設でパークアンドライドを実施 ▶ オフィスビルで省エネ管理のための運用改善タスクフォースを結成
	水環境の保全 <ul style="list-style-type: none"> ▶ オフィスビル・商業施設で雨水、中水を利用 ▶ トイレやシャワーなどに節水型機器を導入 ▶ 透水性舗装で雨水の地下還元配慮
	有害物質削減 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 環境負荷の少ない清掃用薬剤への移行 ▶ PCB廃棄物やフロン類などの適正な処理など
	省資源・廃棄物削減 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 従量課金制度などによる廃棄物発生抑制 ▶ 全国15の商業施設でフロアガイドの回収・再利用 ▶ オフィスビル16棟・商業施設10施設で生ごみをリサイクル ▶ 古紙リサイクル・ループ・システムの継続運用
	自然環境の保全・活用 (生物多様性の保全) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 商業施設でビオガーデン整備 ▶ 商業施設における緑化と既存樹木の保存・活用
家庭部門の 取り組み  P.48	CO ₂ の削減 <ul style="list-style-type: none"> ▶ CO₂排出量等の「見える化」を導入推進 ▶ マンションにおけるLED照明の採用や太陽光発電の導入 ▶ エコ活動を応援するWebサイト「すまいのECOチャレンジ」を開設
	水環境の保全 <ul style="list-style-type: none"> ▶ マンションに雨水貯留槽を設置して散水等に利用
	有害物質削減 <ul style="list-style-type: none"> ▶ マンションの清掃管理に環境負荷の少ない洗剤を使用
	省資源・廃棄物削減 <ul style="list-style-type: none"> ▶ マンション・戸建住宅の長寿命化設計
事務関連・グループ会社 の取り組み  P.53	社員啓発 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 環境研修やエコツアーの実施(グループ会社を含む)
	自用床(オフィス)での取り組み <ul style="list-style-type: none"> ▶ 日常的な省エネ活動、廃棄物削減活動の推進 ▶ グリーン購入の推進
	自然環境の保全・活用 (森林整備) <ul style="list-style-type: none"> ▶ グループ保有林の保全・活用 ▶ 緑の東京募金への寄付
環境への取り組みの 推進体制 P.56	グループ会社の取り組み <ul style="list-style-type: none"> ▶ 各グループ会社による独自の取り組み ▶ リゾート施設における「海のエコ教室」の開催
	環境推進体制 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 環境推進室の設置



<http://www.mitsuifudosan.co.jp/csr/social/customer/>

三井不動産グループは、生き生きと安心して働くことのできる「オフィス」や、人々の暮らしを支える「住まい」、そして快適なレジャー・アメニティを提供する「ホテル」「商業施設」を創造しています。その基本となるのは、お客さまの「満足・安全・快適」を支える「品質」だと考えています。



主要事業で目指す商品価値 ～お客さまの満足・安全・快適のために～

■ ビルディング事業



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

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

■ 新築分譲マンション事業・新築戸建住宅事業



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

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

■ 商業施設事業



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

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

■ 賃貸住宅事業・ホテル事業



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

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

快適さ・CS実現への取り組み ～顧客志向の徹底～

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

■ 東京ミッドタウンのコンシェルジュサービス

「東京ミッドタウン」(東京都港区)では、さらなるお客さま満足(CS)を目指し、2009年3月から「東京ミッドタウン・コンシェルジュサービス」を開始しました。さまざまなサービス分野の経験を持つ接客のプロフェッショナルが、多様なニーズを持つお客さま1人ひとりの要望に応じ、店舗や商品の案内から街の楽しみ方まで、パーソナルなサービスを提供。サービス開始以来、2010年9月までに、約2万名のお客さまにご利用いただいています。



お客さまに対応する
コンシェルジュ

商業施設出店者スタッフが「接客日本一」の評価をいただきました **トピックス**

大賞を受賞した出店者スタッフ(左)

ららぽーとマネジメント(株)は、お客さまにご満足いただくための「接客力」向上に、施設運営スタッフとともに日々取り組んでいます。2009年度より「接客ロールプレイングコンテスト ららぽーと大会」を開催し、その成果として、2010年1月、(社)日本ショッピングセンター協会主催「第15回SC接客ロールプレイングコンテスト全国大会」で、出店者スタッフが最高賞である大賞をいただきました。表情・動作や商品情報、会話力、提案力など7項目すべてに高評価を受け、全国7支部8地区762名の中から「SC接客日本一」に選ばれたことを大変うれしく思っています。これからもスキルアップ研修などの機会を活用し、お客さまを迎える最前線でよりよいサービスの提供に努めていきます。

■ マンション入居者の健康管理をサポート

2009年11月に販売開始した分譲マンション「パークコート神楽坂」(東京都新宿区)では、東京女子医科大学との提携により、「予防医学」と「かかりつけ医」の2つの側面から、入居者の健康管理をサポートするサービスを提供し、お客さまの健康意識の高まりに応えることでCS向上を目指します。

同大学附属青山病院のTHC(トータルヘルスケア)システムを利用して、人間ドックや医師による健康アドバイス、電話での医療相談などが利用可能。また、同大学病院内に当マンション専用電話回線を設置。病気の際には予約や診察などに対応し、経験豊富な医師が「かかりつけ医」として診察する体制を整えています。

■ オフィスビルで「ファミリーデー」開催

オフィスビル「汐留シティセンター」(東京都港区)で2009年11月15日、テナント企業のオフィスワーカーとその家族を対象とする「汐留シティセンター ファミリーデー2009」を開催しました。5回目となる2009年度は111家族、362名が来場、テナント企業の協力のもとさまざまなコンテンツが実施され、子どもたちの笑顔が多く見られました。

11月15日(11月第3日曜日)は、政府が「家族・地域のきずなを再生する国民運動」の一環として定める「家族の日」。休日を家族と一緒に過ごし、子どもたちには親の働くビルを知ってもらう機会を提供することで、オフィスワーカーの満足度向上にも貢献する取り組みとなりました。



ファミリーデーの様子

Web ▶ 「ワーカーズファースト」の推進

安心・安全への取り組み ~当たり前のことをより確実に~

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

防災に関してはグループ会社やテナントと連携して、大規模災害への対応訓練を年2回行っています。2009年度は、9月1日(防災の日)と1月17日(防災とボランティアの日)に実施しました。

■ オフィスビルに「被災度判定システム」導入

地震発生時、建物内数カ所に設置した地震計のデータを基に、建物が継続使用可能かどうかをすみやかに判定するシステムを、都内オフィスビル8棟と「東京ミッドタウン」(東京都港区)に導入しました。

専門家の到着(想定で3日~2週間後)を待たず、初動対応の中で倒壊危険度を判定。「大破・中破」と判定され建物が使用不可となった場合は全館避難誘導を行うなど、テナントや来訪者の安全確保を図ります。

今後、高層オフィスビルに順次導入予定です。

■ 新型インフルエンザ対策を実施

2009年、豚に由来する弱毒性の新型インフルエンザが世界的に流行したことを受け、ビルディング事業では、テナント企業への安心・安全の提供のため、所管ビル全体においてマスク等の備品の確保や消毒清掃の実施などの対策を行いました。また、鳥に由来する強毒性の新型インフルエンザの発生を想定して、対応ガイドラインを策定し、所管ビル全体への展開を進めています。

■ 分譲マンションのセキュリティ対策

分譲マンション事業においては、三井不動産レジデンシャル(株)が首都圏を中心にセキュリティシステム「PRISM EYE(プリズムアイ)」を導入しています。「PRISM EYE」は、マンションのセキュリティを〈設計—プランニング〉〈機能—システム〉〈運営—オペレーション〉の3つの要素に分け、不審者が侵入しにくい環境づくり、万一の場合の緊急対応など、設計の段階から入居後の管理運営に至るまで、トータルな視点で暮らしを守ります。

Web ▶ 「PRISM EYE」の概念

また、首都圏を中心に次のようなシステムの導入を進め、安心・安全と利便性の両立を図っています。

「リモートセキュリティシステム」

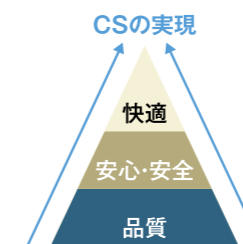
お客さまの依頼で三井のお客さまセンターから留守宅の防犯装置のセットを行ったり、お客さまの不在時に部屋で起きた異常や来訪者に関する情報を携帯電話等にメールでお知らせしたりするシステムです。異常にどう対処したかのフォローメールも送信します。

「ダイレクトデリバリーシステム」

事前登録した新聞配達員などにICチップ内蔵カードキーを発行。特定の会社・人物が特定の時間のみに住戸玄関まで到達できるよう、オートロック解除などを無人で行うシステムです。防犯性を維持しながら、住戸玄関まで宅配物の配達を可能としています。

品質への取り組み ~CS実現の基礎として~

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



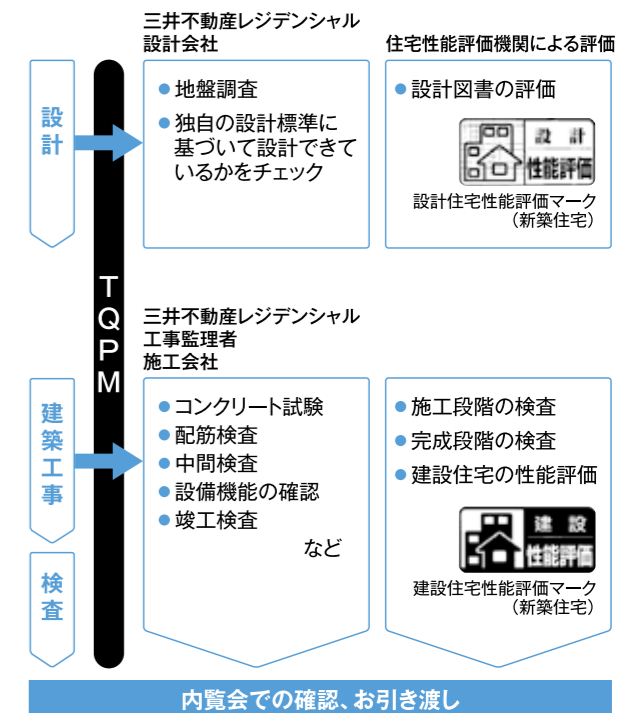
■ 各事業における品質管理

各事業では、品質マネジメントに関する独自の設計指針・マニュアル等を定めて運用し、品質の徹底管理を図っています。また、お客さまの声や発生した不具合等を反映して、指針・マニュアル等の見直しや改訂も随時行っています(39ページ参照)。

各事業の主な指針等

- ▶ビルディング事業「オフィスビル設計指針」(2010年3月改訂)
 - ▶商業施設事業「商業施設設計依頼書」
 - ▶分譲マンション事業「TQPM」
 - ▶戸建住宅事業「戸建住宅設計標準」
 - ▶賃貸住宅事業「PAX-M」
 - ▶ホテル事業「TQPMマニュアル ホテル編」(2010年3月改訂)
- Web ▶ 各指針等の詳細**

品質確認検査を実施します。全国すべての物件、現場での均質化を狙いとして、品質管理の数値化・定型化を徹底。事業関係者の平等で強固、円滑なパートナーシップのもと、総合的な品質管理をプロジェクト単位で進めることにより、設計会社・施工会社が異なっても、「三井の分譲マンション」としての品質向上と均質化が図れます。



■ マンションの品質マネジメントのプロセス

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

「TQPM(Total Quality Project Management)」

国際品質規格ISO9001シリーズの考えに基づいて、約1,500項目の独自設計基準を設け、約100項目の

■ 評価機関による性能評価

品質管理の客観的評価として、分譲マンションでは、国土交通大臣登録の第三者機関による「住宅性能表示制度の評価書」を設計段階と建築段階に取得しています(一部物件除く)。この制度は、住まいの品質が項目別に等級や数値によって表示されるため、住戸の性能を比較しやすくなっています。また、三井ホーム(株)の戸建注文住宅においても、住宅性能表示制度にハイレベルで応えます。

「プロジェクトFF」で 商業施設の火災事故撲滅を

社員
コメント



在野 茂

三井不動産 商業施設本部
商業施設運営事業部 運営企画グループ

多くのお客さまが訪れる商業施設での火災は重大事故につながる恐れがあります。消防法でも、「ららぽーと」のような不特定多数が出入りする大型商業施設を特定防火対象の施設として位置づけています。

そうした背景から、2009年6月、火災事故撲滅対策チーム「プロジェクトFF(Fire Fighters)」を発足させました。定期的なパトロールや防災訓練のほか、「火災ゼロ記録表」を作成・掲示するなど、スタッフの自衛消防力の確保と意識向上を図ることで、お客さまの安心・安全に貢献できるよう取り組んでいます。



お客さまとのコミュニケーションの取り組み ~さらなるCSを目指して~

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

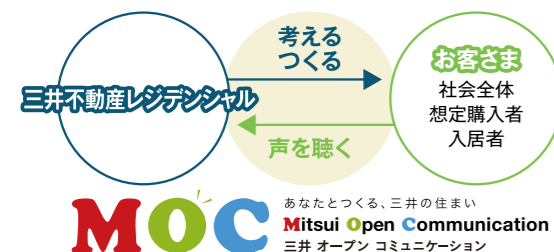
■ お客さまアンケート等の実施

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

■ お客さまと住まいをつくる「MOC」活動

三井不動産レジデンシャル（株）では、より快適で満足度の高い分譲マンション・戸建住宅を提供するための「MOC（Mitsui Open Communication）」活動を行っています。定量アンケート・グループインタビュー・見学会などを通じて、お客さまの生の声を住まいづくりに活用。「顧客志向の徹底」により、信頼関係の構築や商品・サービス品質の向上に役立てています。

2009年度にはWebサイト「みんなの住まい」内でMOCアンケート「MONTHLY MOC」を開始しました。毎月テーマを設定してアンケートを実施するとともに前月の集計結果を発表し、商品開発の参考としています。



Web ▶ MOCが商品開発に生かされた例

■ お客さまの声により出店者スタッフを表彰

商業施設を運営するららぽーとマネジメント（株）では、接客・サービスに当たるスタッフのES（従業員満足）がCSにつながると考え、スタッフの研修やモチベーション向上に取り組んでいます。

その一環として、模範スタッフを表彰する「ららスター制度」を2009年度に開始しました。施設に設置した「お客さまの声ボックス」やお電話等でいただくお客さまの声を基に、施設ごとに認定したスタッフを表彰するものです。商業施設で働くすべてのスタッフが「ららスター」を目指すことでCS向上が実現するよう、継続して取り組んでいきます。



「ららスター」に贈られる盾とピンバッジ

Web ▶ 出店者スタッフのES向上への取り組み

■ 「CS会議」でお客さまの声に迅速対応

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、「CS会議」を毎月2回開催しています。役員と各部門担当者が出席して、お客さまの声として寄せられた問題点を共有し、その場で改善策の検討や運用変更を行うなど、迅速な対応を図っています。

また、2010年2月に第2回「CSコンテスト」を実施。各ホテルの代表33名が参加し、日ごろの接客対応などを競い合ってCS向上を目指しました。



CSコンテスト

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

http://www.mitsuidosan.co.jp/csr/social/communication/

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。

◎IRツールについては32ページに掲載しています。

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

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

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



三井ホーム（株）環境・社会報告書



ファースト・ファシリティーズ（株）環境・社会への取り組み



東京ミッドタウンマネジメント（株）On the Green

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



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

お客さま向けツール

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



WORKERS FIRST
三井不動産のオフィスビルで働く方々に向けた快適オフィスライフのための情報誌。



こんにちは
三井不動産レジデンシャル（株）が発行する会員向け住宅関連情報誌。



Park Axis Quality Book
賃貸マンションのブランドブック。



三井の住まい
http://www.31sumai.com/



LaLa★repo
http://lalaport.typepad.jp/

環境コミュニケーションツール

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



&EARTH
三井不動産グループの環境コンセプトを紹介。環境コミュニケーション冊子



オフィスの省エネガイド
店舗の省エネガイド
オフィスビルテナント企業向けに発行。



緑の森が大すぎ
三井ホーム（株）発行の子ども向けムック。

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。



「地域や、より大きな社会との調和・連携の中で街づくりに取り組む」それが三井不動産グループの原点です。それぞれの地域や社会が持つ多様な価値観と共生・共存しながら、新たな価値を創造し、発信することが、これからの街づくりには欠かせないと考えています。

地域コミュニティとの共生

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

■ 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、地域活性化に貢献するという考え方で（13～16ページ参照）。

2009年10月にオープンした「ララガーデン長町」（仙台市太白区）では、“家族で憩うデイリーコミュニティモール”をコンセプトに、地域の方々の子育てや健康を支援する施設など、地域コミュニティに貢献する公益的施設を取り入れています。

ララガーデン長町の公益的施設等の例

▶ アスク長町南保育園

仙台市の認可を受けた民間保育園（定員90名）で、商業施設内への認可保育所設置は仙台市初。

▶ クリニックモール

地域の方々の健康を支援するため、内科、皮膚科、調剤薬局を設置。

▶ LaLaクラブ

地元でサークル活動をされている方などに無料で開放するコミュニティスペース。



ララガーデン長町

■ マンションのコミュニティ形成支援

「芝浦アイランド自治会」が本格活動開始

「芝浦アイランド」（東京都港区）では2009年10月、分譲棟であるケーブタワー、グローヴタワーの各管理組合と、賃貸棟（エアタワー、ブルームタワー）を運営管理する三井不動産の三者による「芝浦アイランド住民自治運営協議会」（芝浦アイランド自治会）が発足しました*。

11月には自治会設立後初の住民参加型イベント「芝浦アイランド島祭り」を開催、2010年5月には「芝浦アイランド防災計画」も策定しました。今後も三井不動産グループでは、災害時の対応を含む安心・安全の実現や周辺地域との連携などを通じた“持続可能なコミュニティ形成”のため、住民主導による新しい形のタウンマネジメントに取り組んでいきます。

*本報告書2009年度版30ページ参照。



芝浦アイランド島祭り

コミュニティ活動を促進するプログラムを実施

2011年3月竣工予定の分譲マンション「パークシティ南千里丘」（大阪府摂津市）では、全世帯参加によるコミュニティ組織「CLUB EGG」を設立・運営します。広大な工場跡地に新駅設置やインフラ整備などと同時に進められる新しい街づくりにおいて、入居当初からのコミュニティ形成を促進するために、各種イベントやサークル活動など入居者の活動をサポートする自主運営組織です。

その他、販売センター内に設けた「まちづくりインフォメーションセンター」を拠点に、地域の方々と連携しながらエコ活動を実施するなど、三井不動産グループでは南千里丘の地域コミュニティづくりを支援しています。

Web ▶ マンションの「1物件1イベント開催運動」

■ 柏の葉の独創的な街づくり

柏の葉キャンパスシティで、公・民・学の連携のもと進められている街づくり。三井不動産グループが、地域コミュニティ形成のために継続的にサポートしている活動の一部をご紹介します。

もうひとつのコミュニティ「まちのクラブ活動」

地域の人々が気軽に参加、交流することで、“家でも会社でも学校でもない、もうひとつのコミュニティ”を作ろうという試みが、「まちのクラブ活動」です。21のクラブに1,000名近くが参加（2010年9月現在）。近年希薄になりつつある地域のさずなを取り戻す活動として広く注目されています。

「まちのクラブ活動」のクラブ

柏の葉エコクラブ/KFVはじめての、土いじり/かしわ輪たく俱樂部/もっとカメラクラブ/ベタンククラブ/マルシェクラブ/柏の葉はちみつクラブ/まちの記者クラブ/ピノキオクラブ/We Love Todai Pips/柏の葉ピクニッククラブ/イトウセイホーククラブ/パンピククラブ/クラブハウスのお手伝いクラブ/柏の葉自転車クラブ/もっとセツヤクラブ/柏の葉ネイチャーキッズクラブ/みんな一緒にリズムングトクラブ/柏の葉タンゴクラブ ほか



柏の葉ピクニッククラブ

つくばエクスプレス沿線のベンチャー企業支援

大学をはじめ学術機関や研究施設が多数立地するつくばエクスプレス（TX）沿線。その地域にあって優れた技術やビジネスモデルの事業化を目指す研究者・企業家と、ビジネスパートナーとしてその支援を行いたい地域住民を結びつけることにより、国内では前例のない“地域コミュニティ型ベンチャー支援活動”を行うのが、2009年11月に設立された「TXアントレプレナーパートナーズ（TEP）」です。

2010年2月には柏の葉キャンパス駅前にTEPの活動拠点となる「コミュニケーション・インキュベーターカフェ AGORA」がオープンし、すでに170者を超える会員が参加。TEPの活動は、TX沿線を産業クラスターとして魅力ある地域にし、地域経済の活性化にも貢献するものと考えています。



柏市長、東大・千葉大の研究者、TEP会員などが参加したAGORAのオープニングパーティー



コミュニケーション・インキュベーターカフェ AGORA

日本SC大賞2010で「ラゾーナ川崎プラザ」が金賞を受賞

（社）日本ショッピングセンター協会が主催する「第4回日本SC大賞2010」が2010年3月に発表され、金賞に「ラゾーナ川崎プラザ」（川崎市幸区）が選ばれました。「第3回日本SC大賞2008」でニューフェイス賞に選定されたのに続く受賞となります。

東京、横浜に流れていた客層を川崎に呼び戻したこと、駅直結ながら市民の憩いの場となる開放的な広場を設置し、工業地帯という川崎のイメージを一新したこと、さらに環境配慮・バリアフリー化に力を入れていることなどが、高く評価されました。

単なる買い物の場ではなく、地域固有の需要や多様化するニーズを満たし、新たなライフスタイルを提案する「ライフ・ソリューション・コミュニティ」として、これからもより高い付加価値を提供できる商業施設に進化していきたいと考えています。



ラゾーナ川崎プラザ

トピックス

Web ▶ その他の地域コミュニティとの共生の事例：地域清掃活動への参加

社会貢献・文化支援

三井不動産グループでは、社会を構成する企業市民としての責任を果たすため、事業活動を生かしながらさまざまな社会貢献・文化支援を行っています。

■ 子どもの社会学習支援

職場体験学習への協力

地域貢献の一環として、子どもたち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、多くの施設で提供しています。

職場体験学習への主な協力例(2009年度)

- ▶ **商業施設(ららぽーと柏の葉ほか全国7施設で実施)**
参加者: 地元小中学生
職場: 店舗
- ▶ **三井ガーデンホテルズ(7ホテルで実施)**
参加者: 地元中高生計36名
職場: 客室清掃、フロント
- ▶ **東京ミッドタウン**
参加者: 地元中学生計7名
職場: 緑地の植栽管理、接客

「キッズマーケットキャンプ」開催

2009年8月と2010年3月、「日本橋一丁目ビルディング」(東京都中央区)で金融教育プログラム「キッズマーケットキャンプ」(三井不動産ほか主催)を開催しました。小中学生約30名を対象に、授業や日本銀行等の見学などを通じて、金融・マーケットに対する興味と理解の促進を図りました。



■ ホテルの地域貢献活動

三井ガーデンホテルズでは、社会貢献を通じて地域との共生を図るため、社会福祉施設への食事提供などチャリティ活動に継続的に取り組んでいます。

Web ▶ 三井ガーデンホテルズの地域貢献活動の詳細

■ オフィスビルの防災備蓄品を消防署へ寄贈

ビルディング事業では、災害時に必要となる食糧・飲料水・資機材などの備蓄品を各ビルにて保管しています。そのうち食糧・飲料水については、毎年、賞味期限を迎える前に日本橋消防署へ寄贈しています。2009年6月には、アルファ米を中心とした食糧3,500食、ペットボトル(2ℓ)入り保存水4,700本を寄贈しました。

寄贈した食糧・飲料水は各種訓練などの場で活用されています。

■ グループ会社の社会貢献活動

身体障がい者自立作業所へ苗を寄贈

第一園芸(株)では毎年、千葉市内の身体障がい者自立作業所に同社のオリジナルペチュニア「プリエッタ」の苗を寄贈しています。2010年3月には2ケース(96ポット)を贈りました。園芸作業によるリハビリに役立てていただいております、今後も継続して実施する予定です。

「DIYアドバイス」等の講習会を開催

(株)ユニリビングでは、地域貢献活動の一環として、婦人会などを対象に、無料または部材代等の実費のみをいただいて、「DIYアドバイス」等の講習会を実施しています。2009年度には計20回実施し、約500名にご参加いただきました。

隅田川花火大会後に清掃活動を実施

ファースト・ファシリティーズ(株)では、毎年夏に行われる隅田川花火大会の翌日に清掃活動を行っています。2009年7月26日の清掃活動には34名の社員が参加しました。



清掃活動の様子

Web ▶ その他の社会貢献、文化支援活動

新たな価値の創造・発信

三井不動産グループでは、本業である街づくりを通して、社会・経済の変化をとらえた「新たな価値」を創造し、社会の発展に貢献することを、CSRの重要なテーマとしています。本報告書の特集(13~18ページ参照)でも価値創造の取り組みをご紹介します。

■ 東京ミッドタウンの“JAPAN VALUE”

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

私たちの考えるJAPAN VALUEとは、「新しい日本の価値・感性・才能」のこと。2009年度も、アート・デザインやエコをテーマにしたイベント等を通じて、新たな価値の創造・発信と六本木エリアの活性化に取り組みました。

「Tokyo Midtown Award 2009」

JAPAN VALUEを創造・発信する街を目指す一環として、次世代を担う才能を発掘・応援するアワードで、2008年創設。2回目となる2009年度は、アートコンペ355件、デザインコンペ1,322件の国内外からの応募があり、10月に各受賞作品が発表されました。



アートコンペ グランプリ受賞作
Stain "Expanse"

デザインコンペ グランプリ受賞作
チョンマゲ羊羹 (一般の部)

Web ▶ 「東京ミッドタウン憲章」および2009年度のイベント例

■ 中国の「天津エコシティ」住宅事業に参画

三井不動産レジデンシャル(株)は、「環境共生」と「省資源・資源循環効率化」をコンセプトとした中国初の国家レベルの大規模環境都市開発プロジェクト「中国・シンガポール天津エコシティ」(中国天津市)の住宅分譲事業に参画しています。中国において、日本国内で培ってきた、お客さまのニーズにきめ細かく対応する環境配慮型の住まいづくり・街づくりのノウハウを生かした良質な住宅の提供を目指します。

◎プロジェクトの詳細については、2010年5月20日付ニュースリリースをご参照ください。
<http://www.mitsuiufudosan.co.jp/corporate/news/2010/0520/>

■ 10年連続の「グッドデザイン賞」受賞

三井不動産グループの開発プロジェクトなど5件が、2009年度グッドデザイン賞(日本産業デザイン振興会主催)を受賞しました。三井不動産グループの受賞は10年連続となります。また「はっばっば体操」は前年度の「ピノキオプロジェクト」に続いて柏の葉キャンパスシティの取り組みの受賞となり、同エリアにおける価値創造の取り組みが評価されたものといえます。

2009年度「グッドデザイン賞」受賞プロジェクト

- ▶ 「霞が関ビルディング 低層部リニューアル」
(東京都千代田区)
- ▶ 「赤坂サカス」(東京都港区)
- ▶ 「芝浦アイランド プルームホームズ」(東京都港区)
- ▶ 「パークホームズ成増マークレジデンス 机ギャラリーのある住まい」
(東京都板橋区)
- ▶ 「はっばっば体操」

Web ▶ 各プロジェクトの詳細



パークホームズ成増マークレジデンス
「机ギャラリー」

はっばっば体操



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



IR活動 ～株主・投資家の皆さまとの信頼関係構築～

IR活動の目標

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

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

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

情報開示の基本方針

三井不動産株式会社は、IR活動を行うにあたって、株主・投資家・証券アナリストといった市場参加者の理解を促進し、市場参加者の皆様との長期的な信頼関係の構築に向けた取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。

情報開示の指針

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

適時開示規則等に該当する情報の開示については、同規則に従い東京証券取引所の提供する「適時開示情報伝達システム(TDnet)」を通じて行っています。有価証券報告書、四半期報告書等の開示書類は、金融庁による電子開示システム「EDINET」を通じて公表しています。

同時に、これらの情報は当社のWebサイトにも掲出しています。

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

利益還元に対する考え方

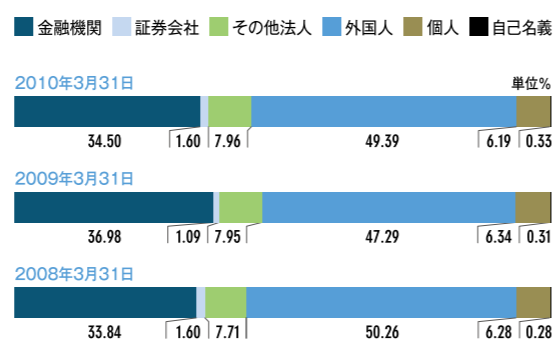
三井不動産は、企業価値のさらなる増大を目指し、より収益性の高い事業への投資に充当するため、内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財政状態の推移を見据えた上で、株主に対する配当水準の維持と向上に努めてきました。

2010年3月期における配当は、1株当たり年間22円を実施しました(2009年3月期は1株当たり年間22円の配当)。

株式の状況(2010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	36,573名

所有株式数別保有状況



IRコミュニケーション ～社外の声を経営にも反映～

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

個人投資家やアナリストの皆さまに向けては、Webサイト上に「株主・投資家情報」(和文・英文)を掲載しています。「経営方針」や「財務・業績」「IRライブラリ」「IRプレゼンテーション」「IRカレンダー」「株式・株主情報」「個人投資家の皆さまへ」など、市場参加者の皆さまの要請に応える情報の提供を行っています。2010年4月には個人投資家向けページを新設し、さらなる情報提供の充実を図りました。

機関投資家やアナリストの皆さまに向けては、Webサイトでの情報提供に加え、年2回の決算説明会、機関投資家やアナリストとのラージミーティングやスモールミーティング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、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。



株主・投資家情報
<http://www.mitsuidosan.co.jp/corporate/ir/>



投資家・アナリスト
決算説明会の模様

Webサイトに「個人投資家向けページ」を開設

トピックス



個人投資家の皆さまへ
<http://www.mitsuidosan.co.jp/corporate/ir/individual/>

2010年4月に「個人投資家の皆さまへ」というページを開設しました。社長からのメッセージに加え、会社概要や沿革、事業紹介や実績のポイントなど、個人投資家の皆さまに三井不動産をより分かりやすく知っていただくための情報を掲載しています。



トップメッセージ



業績推移



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 ～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

三井不動産グループは、顧客ニーズとマーケットの変化を多面的にとらえて新たな価値を創造する「不動産ソリューション・パートナー」であることを目指しています。その実現のためには、業務に関する高度な専門性と特定分野に限らない幅広い視野を持つ従業員がそれぞれ個性を発揮する、多様な人材の集合体であることが必要です。そこで、グループ経営における人材育成・活用・能力開発に関しては、次の3点を重視しています。

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

三井不動産グループが「不動産ソリューション・パートナー」として地位を確立していくには、従業員の個性が発揮され、多様な人材の集合体であることが重要であり、従業員1人ひとりの能力開発が重要な鍵となります。三井不動産では、従業員の個性や希望を配慮した配置や役割付与により、担当業務を通じた主体的なキャリア形成を実現するとともに、キャリアステージやニ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プログラム

三井不動産では、従業員それぞれの能力やニーズに応じた能力開発のために、体系的かつ多様なプログラムを設けています。また、キャリア形成や能力開発について、人事部や上長と面談し、話し合う多くの機会を制度として用意しています。

研修については、従業員全員が三井不動産の従業員として保有しておくべき知識・スキルに関する人事部主催研修と、各部門特有の専門的スキルや商品に関する部門主催研修とに分かれます。

2009年度には、関連法規の理解の促進と対応のため、グループ各社および関係各部署が連携して法令対応研修

を重点的に行いました。また、グローバル人材を育成するための語学研修や、経営的な視点を醸成するための管理者に対する異業種交流型組織マネジメント研修を充実させました。

また、特徴的な研修として、以下のような経営意識および企業文化の共有研修を行っています。

MEET21研修

役員を教授と見立て、各世代の社員数名とゼミ形式で経営問題を話し合い、役割・世代を超えた情報共有を行う研修

クロスエキスパート研修

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

その他、三井不動産では、課題設定・育成面接や従業員の個別ヒアリングなど対話の場を多数設けることで、従業員自らの希望やビジョンに沿った納得感ある能力開発ができるようにしています。

■ 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。

総合職キャリア(中途)採用では、前職の業界を限定することなく、自由な発想と多様な経験を持った人材を広く募っています。また業務職キャリア(中途)採用では、社内外の関係者と協働しながら、目標達成に必要なさまざまな個別業務に主体的に取り組める人材を広く募っています。

また、2005年9月より高齢者雇用安定法への対応として、一定の基準を設けた上で満65歳まで契約社員として再雇用する「再雇用制度」を制定し、運用しています。

職場環境 ～1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適正化

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適正化支援に向けた各種制度を整えています。

育児休業からの復職時等には、希望制で本人・人事部・所属長による三者面談を実施します。また、第1・第3・第5水曜日(第5についてはある場合)をNO残業デーとし、三井不動産ファミリーデーを実施するなど、ワークライフバランスを考える機会を提供しています。

さらに、健康維持・増進のための取り組みとして、「衛

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)

介護支援

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

ワークライフバランス適正化支援

- ▶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)

生委員会」を設置、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、人事部や各グループ長、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。

■ 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、社内には「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。2009年度には、全社員を対象に人権に関する冊子を配布するなど、継続的に啓発活動を進めています。

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

「三井不動産ファミリーデー」を初めて開催

職場参観などを通じて家族とのきずなを深めるイベント「三井不動産ファミリーデー」を、2009年12月19日に開催しました。今回が初めての開催でしたが、106家族・315名が参加し、子どもたちの楽しそうな笑顔と家族の温かい雰囲気にも包まれた1日となりました。

参加した家族から「会社の雰囲気もよく分かり、楽しいイベントでした」といった感想が寄せられるなど、従業員が家族とともにワークライフバランスを考えるきっかけになりました。



室町 福徳塾
和紙で学ぶ日本の礼法

トピックス

残しながら、蘇らせながら、

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/csr/special/nihonbashi/

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。
この街の歴史と文化を強みとして、
街の活性化や新たな魅力の創造に寄与する「日本橋再生計画」を、官・民・地域一体で推進しています。
「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行われた
2009年度の取り組みを中心にご紹介します。

創っていく



残しながら

街づくりの原点は、長く受け継がれてきた大切なものを未来へ残すこと。
すなわち、歴史ある建造物や伝統文化と「共生・共存」することです。

日本橋の歴史や文化をテーマに「日本橋かるた」を制作

三井不動産も参加している「日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会」では、日本橋の歴史や文化の発信と地域活性化を目的に、「日本橋かるた」を制作しています。2009年8月～9月に詠み句を一般から募集、全国約900名、4,000句以上の応募をいただいた中から、11月に入賞作品3句を含む47句を決定しました。かるたは2010年内に完成予定で、地元小学校への配布などを検討しています。

入賞作品

- ▶ 最優秀賞 山王と 神田は仲良く 天下分け
- ▶ 優秀賞 クールビス 日本橋へは 浴衣着て
- ▶ 佳作 初鯉 初物好きで 見栄っ張り

重要文化財「日本橋」の橋洗いに1,500名以上が参加

「名橋『日本橋』保存会」主催で、毎年7月、地元町内会や周辺企業の従業員などが日本橋の大掃除を行います。日本の道路の起点とされる「道路元標」をはじめ日本橋の1年間の汚れを落とすもの。39回目の2009年は約1,550名が参加。三井不動産グループからも多数の社員・家族が参加しました。



「日本橋」橋洗い



銘板みがき

「三井不動産ファミリーデー」で日本橋地域交流プログラムを実施

2009年12月19日に開催した「三井不動産ファミリーデー」(34ページ参照)において、「日本橋地域交流プログラム」を実施。当社が官民一体で街づくりを進める日本橋地域を、社員とその家族がより深く知り、コミュニケーションを深める機会としました。



老舗企業「にんべん」の協力による壁飾り体験



中央通り「はな街道」のバンジー植え付け

蘇らせながら

過去に学び、先人の知恵を借りる中から、街を再生させる力は生まれます。「蘇らせる」ことは、人と人、人と自然のつながりを大切に、「共生の心」に通じています。

きもの文化の復興をテーマに「きもの・和・日本橋 日本染織文化博覧会」開催

2009年10月、「きもの・和・日本橋 第一回日本染織文化博覧会」が開催され、「きもの・和・日本の美」と題したきものファッションショーや、約200名がきもの姿で日本橋の中央通りを練り歩く「きものパレード」などが行われました。日本橋地域の活性化を願って、三井不動産も特別協賛しました。



きものパレード

日本橋を描いた絵巻『熙代勝覧(きだいしょうらん)』を地下コンコースに常設

「名橋『日本橋』保存会」と「日本橋地域ルネッサンス100年計画委員会」は、江戸時代の日本橋を描いた絵巻『熙代勝覧』の精密な複製を作成し、2009年11月、東京メトロ三越前駅地下コンコース壁面に設置しました。両会の会員企業である三井不動産もコーディネーターとして参画。「ここに描かれているようなにぎわいを日本橋に蘇らせてい」という思いの象徴として、今後もPRをしていく予定です。



「熙代勝覧」複製絵巻(全景)



原画を忠実に複製した絵巻部分(日本橋周辺)

創っていく

過去から未来へ、私たちは長期的視野に立って時代の求める「価値創造」に取り組んでいます。「日本橋再生」から「日本再生」を考えていきます。

日本橋が灯す、未来の光「ECO EDO 日本橋グリーンプロジェクト」

「人と人、人と自然のつながりを大切にすることで築いていく循環型社会」を目指して、三井不動産もサポートする取り組み「ECO EDO 日本橋」。その一環として2009年12月に「年の瀬日本橋2009～ECO EDO 日本橋グリーンプロジェクト～」が開催されました。グリーン電力を利用した「グリーン クリスマス ライトアップ」、暖房に頼らず心も体も暖まる過ごし方を考える「ウォームシェア@日本橋～いっしょにあつたろう～」などのイベントに、地域住民・オフィスワーカー・来街者など多くの人々が集いました。



81年の歴史で初めて緑色にライトアップされた三井本館

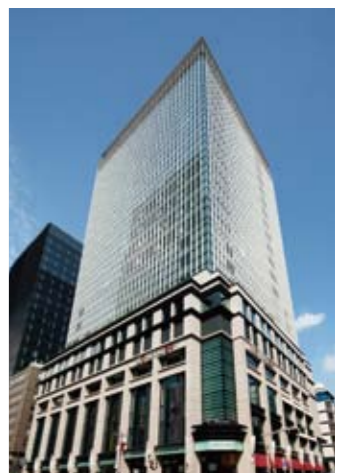
「日本橋室町東地区開発」の第1号プロジェクト「室町東三井ビルディング」竣工

「日本橋再生計画」の中核的存在となる「日本橋室町東地区開発」。その第1号プロジェクト「室町東三井ビルディング」が2010年10月1日に竣工。オフィス・商業・多目的ホールからなる複合施設で、低層部に「日本を賑わす、日本橋」をコンセプトとした商業エリアと多目的ホールからなる「COREDO 室町」を配し、幅広い世代の方々が集う施設となっています。

また、高い省エネルギー性能を備えた省CO₂建物としてさまざまな対策を実施。さらに、CO₂排出量を削減するため、バイオマス燃料などにより発電されたグリーン電力を年間100万kWh購入することも予定しています。

2014年に予定している「日本橋室町東地区開発」全体竣工に向け、歴史や景観、地球環境と調和した街づくりを引き続き進めていきます。

建築的熱負荷の低減	高性能ガラス、水平庇・フィン、屋上緑化 など
省エネルギーシステム	超高効率熱源機器、水蓄熱槽システム、省電力型照明機器 など
自然エネルギーの利用	昼光を利用した照明制御システム、外気冷房システム など



室町東三井ビルディング

三井不動産グループの環境への取り組みの考え方

http://www.mitsuifudosan.co.jp/csr/environment/

三井不動産グループは、「♻️」マークに象徴される「共生・共存」の理念のもと、「グループ環境方針」を掲げ、さまざまなステークホルダーの皆さまとともに「豊かで潤いのある都市環境」の創造に取り組んでいます。

グループ環境方針

(2001年11月1日制定、2008年10月3日改定)

< 基本理念 >

わたしたち三井不動産グループは、グループのロゴマークとして「♻️」マークを掲げています。

「♻️」マークの理念とは、これまでの社会の中で対立的に考えられ、とらえられてきた「都市と自然」「経済と文化」「働くことと学ぶこと」といった概念を「あれかこれか」という「or」の形ではなく、「あれもこれも」という形で共生・共存させ、価値観の相克を乗り越えて新たな価値観を創出していくものです。

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

< 環境理念 >

わたしたちは、人類の持続的発展が可能な社会の実現に貢献していくことは企業の使命であり、企業価値の向上につながる重要な経営課題の一つとして認識し、環境効率性の向上と環境負荷低減に取り組みながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置づけ、豊かで潤いのある都市環境の創造と地球環境への貢献を目指します。

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

< 環境方針 >

1. 企業活動が地球環境に与える影響を的確に把握のうえ、環境目標および環境計画を設定します
2. 環境効率性の向上と環境負荷の低減、省エネルギー・省資源と廃棄物削減、汚染の防止に努め、地球温暖化対策と循環型社会の形成を目指します
3. 環境関連の法規制の遵守はもとより、必要に応じ独自の基準を定めて、「環境との共生」を推進します
4. 顧客、地域、事業パートナー、行政など、様々なステークホルダーと連携・協力して、「環境との共生」に積極的に取り組み、持続的発展が可能な街づくりと、実効性の高い環境施策を展開します
5. 環境教育、広報活動により、三井不動産グループ全従業員に環境方針の周知徹底と環境意識の向上を図ります
6. 環境への取り組み状況など、必要な情報の開示に努め、広く社会とコミュニケーションを図ります

「&EARTH」の設定

三井不動産グループの環境への取り組みを象徴する環境コミュニケーションワード「&EARTH」(アンド・アース)を2010年3月に設定しました。これは当社グループの活動が常に地球とともにあることを表現しています。グループ環境方針の基本理念のもと、当社グループの街づくりが地球とともにあることを「&EARTH」という言葉によって再確認し、グループ一体となって、豊かで幸福な未来へとつながる新しい街を、テナント、入居者、施設利用者等のステークホルダーの皆さまとともに創り出していきたいと考えています。

三井不動産グループの
環境コミュニケーションワード

&EARTH

人と地球が、ともに豊かになる街づくりを目指して

街をつくることは 地球の一部をつくること
そして 地球の未来をつくること
だから私たちは
あなたのことを想いながら 地球のことを考える
あなたの明日を想いながら 地球の明日を想像する

三井不動産グループは つづけています
その豊かさ潤いが 50年先 100年先の
幸福な未来へとつながっていく
あたらしい街づくりを

「共生・共存」という理念のもとで
そこで暮らす人 働く人 そこを訪れる人とともに

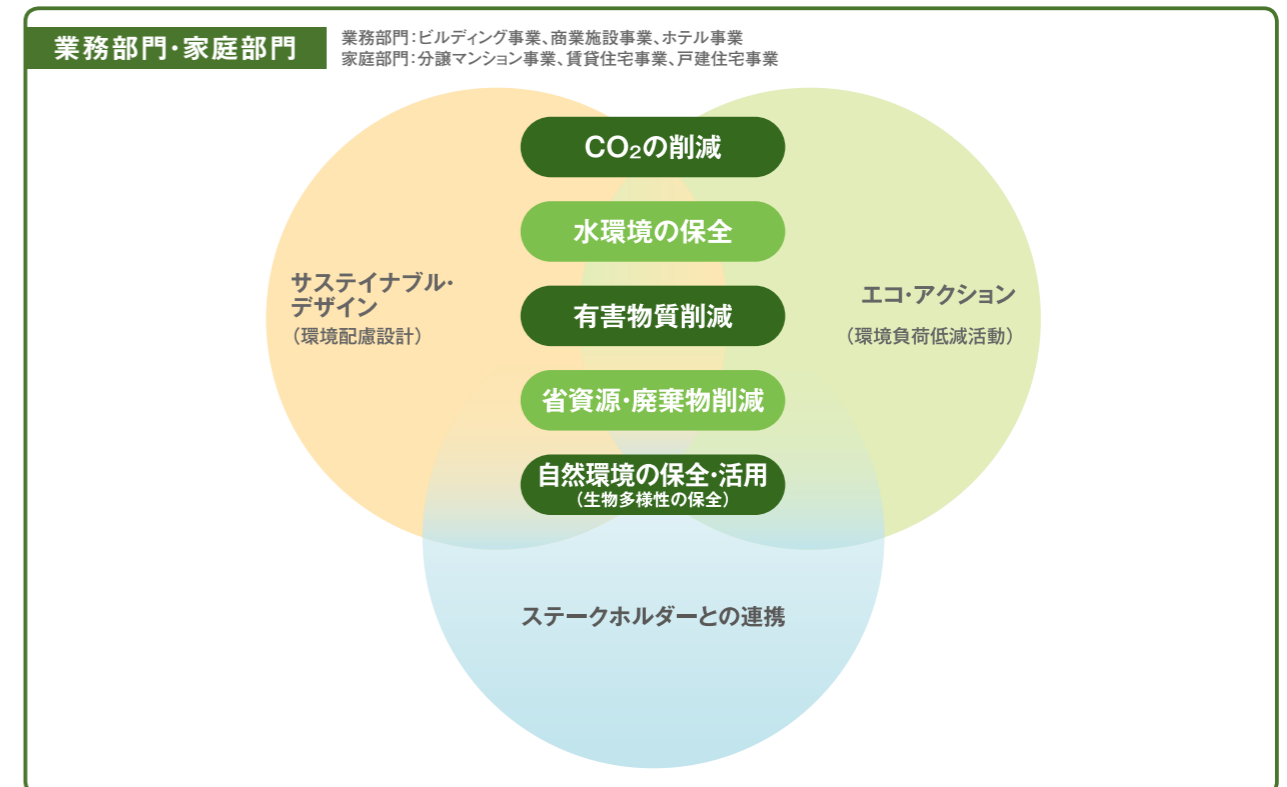
部門別の環境への取組方針

2009年度からは、ステークホルダーの皆さまとの連携を強化した部門別の「環境への取組方針」を策定し、さらに充実した環境への取り組みをスタートさせました。

業務部門、家庭部門においては、「CO₂の削減」「水環境の保全」「有害物質削減」「省資源・廃棄物削減」「自然環境の保全・活用(生物多様性の保全)」の5つについて、ステークホルダーの皆さまにご協力いただきながら、サステイナブル・デザイン(環境配慮設計)と

エコ・アクション(環境負荷低減活動)に取り組んでいます。

また、事務関連では「社員啓発」「仕事での配慮の呼びかけ」「新技術や先進事例へのアンテナ拡大」「自然環境の保全・活用(森林整備)」を、街づくりにおいては、「環境共生型の街づくり」「エネルギー・資源循環型の街づくり」「ステークホルダーとの連携」を取組方針とし、取り組みを進めています。



事務関連 事務関連:
三井不動産とグループ会社14社の事務関連

- ▶ 社員啓発
- ▶ 仕事での配慮の呼びかけ
※自用床でのエネルギー使用量削減(定量目標設定)
- ▶ 新技術や先進事例へのアンテナ拡大
- ▶ 自然環境の保全・活用(森林整備)

街づくり(サステイナブル・シティ)

- ▶ 環境共生型の街づくり
- ▶ エネルギー・資源循環型の街づくり
- ▶ ステークホルダーとの連携

(17~18ページ参照)



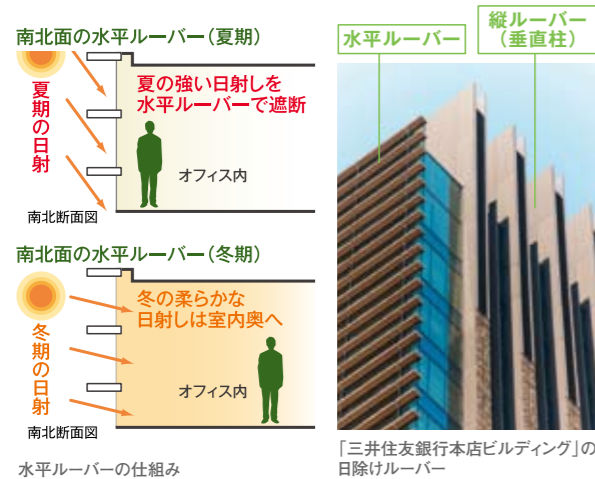
業務部門(ビルディング事業・商業施設事業・ホテル事業)では、環境に配慮した建物・サービスを提供するとともに、テナント・出店者や来館者の方々にもご協力いただき、管理運営時の環境負荷の低減を図ります。

CO₂の削減

■ 熱負荷の低減

建物のエネルギー効率を高めるためには、熱負荷の低減が欠かせません。オフィスビルやホテルでは、壁や床、天井の断熱性能を高めるとともに、日除けルーバーやエアバリア、Low-eガラス、屋上・壁面緑化などを採用し、遮熱性能を高めています。

2010年7月に竣工した「三井住友銀行本店ビルディング」(東京都千代田区)でも、日除けルーバーや屋上緑化などを採用しています。



「三井住友銀行本店ビルディング」の日除けルーバー

エコ仕様の充実

▶ 新築オフィスビルにおける環境目標値設定およびツール活用

新築オフィスビルの設計に際しては、CO₂削減および建物への熱負荷を抑制する設計を行うため2008年度に作成した「CO₂排出量算出ツール」および「環境対策実行ツール」を活用するとともに、省エネルギーの指標となるPAL値やERR値などの「環境目標値」を設定し、すべてのオフィスビルにおいて高い環境目標の実現を目指しています。

◎Web版では、より詳細な内容を掲載しています。

▶ 「TQPMマニュアル ホテル編」の改訂

2010年3月に「TQPM^{※1}マニュアル ホテル編」を改訂しました。企画設計、基本設計、実施設計における環境項目(法の遵守、外装・内装・設備、エネルギー使用量の把握等)を追加し、より詳細にしました。

■ 省エネ・高効率設備の導入

管理運営時のエネルギー使用量とCO₂排出量を抑えるためには、省エネ・高効率設備の導入が効果的です。コージェネレーションシステムや水・氷蓄熱システムなどの高効率エネルギー供給システム、高効率照明器具などの導入を推進しています。

LED照明の採用、切り替え

白熱灯や蛍光灯よりも省エネルギーとなるLED照明の採用、切り替えを進めています。

「アーバンドック ららぽーと豊洲」(東京都江東区)では、パナソニック電気(株)との共同で照明計画を作成し、お客さまが利用される共用部において、従来型照明器具全3,668台のうち771台をLED照明に交換しました。これにより、交換した照明771台分の年間電力消費量の約80%(約194千kW)の削減と年間CO₂排出量約74tの削減を見込んでいます。また、この照明計画は、空間演出を考慮した自然光に近い色合いが得られるLED照明を採用し、既存の間接照明との効果を生かしながら全体の明るさ感を確保する計画となっており、優れた省エネルギー効果と魅力的な空間づくりの両立を図る環境省の「平成21年度 省エネ照明デザインモデル事業」に選ばれました。



「アーバンドック ららぽーと豊洲」でのLED照明の導入

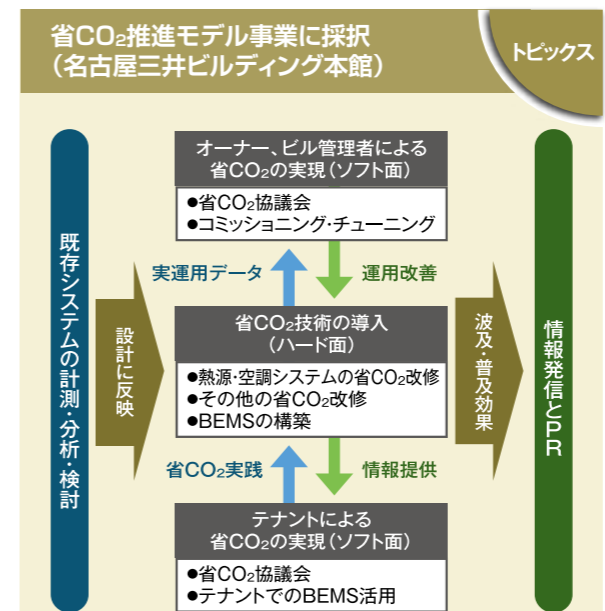
Web ▶ LED照明採用・切り替え状況(2009年度)

※1 TQPM: Total Quality Project Management の略称。

オフィスビルのCO₂削減改修工事

2009年度は、「名古屋三井ビルディング本館」(名古屋市中村区)や、東京都環境確保条例の適用を受ける都内のオフィスビルなどを中心に、55物件についてCO₂削減改修工事を実施しました。例えば、「西麻布三井ビルディング」(東京都港区)においては、テナントの協力のもと、タスク&アンビエント照明^{※2}を導入して設定照度を下げることで、削減効果が出ています。

これらの工事により、約1,640tのCO₂排出量の削減を見込んでいます。



省CO₂改修プロジェクトの概要

「名古屋三井ビルディング本館」では、ビルオーナー、管理者、テナント、エネルギー供給会社が一丸となって、建物全体の継続的なCO₂の削減に取り組む「省CO₂改修プロジェクト」を推進しています。本プロジェクトでは、約30%のCO₂排出量の削減を目標に、共用部の熱源設備の改修や専用部を含めたLED照明への交換などの工事を進めています。さらに、ビルオーナー・管理者とテナントで「省CO₂協議会」を設置して専用部での省CO₂取り組みを推進するとともに、削減効果の検証とその情報開示を行い、他のビルへ波及・普及させる取り組みを推進していく予定です。

このようなハード面、ソフト面の取り組みが評価され、国土交通省の「平成21年度 住宅・建築物省CO₂推進モデル事業」に採択されました。

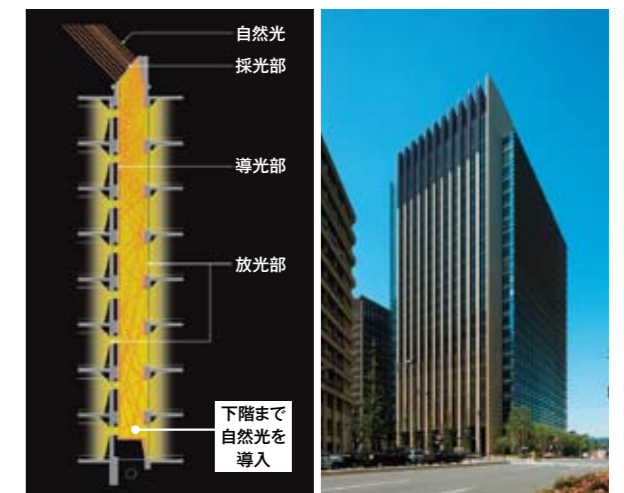
■ 自然エネルギーの活用

CO₂排出量を削減するためには、太陽光や風力などの自然エネルギーの活用も重要です。太陽光発電や風力発電の導入のほか、トップライトやハイサイドライト、光ダクトなどの設備の導入を進めています。

光ダクトの採用

「三井住友銀行本店ビルディング」では、自然光を室内奥まで取り込める光ダクトを採用し、照明による電力消費量の削減を図っています。光ダクトは、アルミ材高反射パネルでできたダクトで、自然光を反射させることにより、窓のない室内まで自然光を取り込むことが可能です。「三井住友銀行本店ビルディング」では屋上から13階までのダクト内部に高反射パネルを設置し、13、14階、21、22階のエレベータホールに自然光を取り入れています。

また、太陽光発電や屋上緑化、人感センサー制御の室内照明、日除けルーバーなどの採用により、CO₂排出量の約30%削減(東京都内平均的テナントビルのCO₂平均排出量^{※3}比)を見込んでいます。



光ダクトの仕組み

三井住友銀行本店ビルディング

※2 タスク&アンビエント照明: 卓上照明(タスクライト)と天井照明(アンビエントライト)を組み合わせ、各机上の必要照度を確保しつつ、無駄な照明を削減できる省エネルギー型の照明システムのこと。

※3 東京都内平均的テナントビルのCO₂平均排出量: 106.9kg/m²・年(2005年度、都内159件のテナントビルの平均)(社)東京ビルディング協会調べ

■ 自動車からのCO₂排出の抑制

CO₂排出量増加の大きな要因の1つである自動車からのCO₂排出の抑制等を図るため、アイドリングストップや公共交通機関利用促進策などを推進しています。

パークアンドライドと地下トク

「ララガーデン長町」(仙台市太白区)では、地下鉄の長町南駅直結という立地を生かし、市中心部への通勤・通学者を対象に構内の駐車場の一部(150台分)を提供し、パークアンドライド*4を実施しています。また、当施設への地下鉄利用によるアクセスを促進するため、仙台市交通局と協力して、地下鉄改札内に掲示した看板のQRコードを活用した割引サービス「地下トク」も実施しており、交通渋滞の緩和のほか、CO₂排出の抑制や大気汚染の緩和に貢献しています。



パークアンドライドに提供している「ララガーデン長町」の駐車場

Web ▶ 「地下トク」詳細システム

「パークアンドライド」と「地下トク」を実施して

社員
コメント



園田 康詞

三井不動産
東北支店 事業グループ

「パークアンドライド」と「地下トク」は、環境負荷の低減に資する取り組みとして、一定の社会的評価を得ることができました。特に「地下トク」については、地下鉄利用者のみがサービスを楽しむ仕組みをうまく構築できたと思っています。「パークアンドライド」の利用者も徐々に増えてきており、引き続きCO₂削減などのため、利用率向上に取り組んでいきます。

アイドリングストップ

三井ガーデンホテルズでは、自動車からの排ガスを抑制し、CO₂排出の抑制や大気汚染の緩和を図るため、ポスターを掲示して車両運転手に呼びかけるなど、搬入車両のアイドリングストップ運動を推進しています。



アイドリングストップのポスター

省エネ対応型・グリッド式システム天井用照明器具の共同開発

トピックス

参考写真



2灯利用時

1灯利用時

三井不動産グループは、パナソニック電工(株)や東芝ライテック(株)とそれぞれ共同で、オフィスの照明電力消費量の低減のため、独自の省エネ対応型・グリッド式システム天井用照明器具を開発しました。本製品は、点灯する蛍光灯数(2灯⇔1灯)の切り替えが簡単で、オフィス内の全体照度を低減しながら手元照度を確保するタスク&アンビエント照明の推進に寄与します。本製品を1灯で利用(照度400ルクス設定時)した場合、従来の2灯型蛍光灯(照度750ルクス設定時)に比べ、照明の使用電力量が最大で約52%削減できます。

「渋谷桜丘スクエア」(東京都渋谷区)での採用のほか、新築オフィスビル13棟において採用を検討中です。

Web ▶ 性能比較表

*4 パークアンドライド:

自宅から自家用車で最寄りの駅またはバス停まで行き、車を置いて、バスや電車等の公共交通機関に乗り換えて目的地に向かうシステムのこと。交通渋滞の緩和や自動車による環境負荷の緩和に有効。

■ CO₂削減(省エネ)管理

施設の運用管理や日々の業務活動の中で、省エネルギー管理を推進し、CO₂の削減を図っています。

オフィスビルでの計画的なCO₂削減

ビルディング事業部門では、既存オフィスビルの管理運営時のCO₂排出量の計画的削減に取り組んでいます。

2009年度は、三井不動産グループによる運用改善タスクフォースを結成し活動を開始しました。運用改善によるCO₂削減に関する現場向け説明会を開催。また、三井不動産グループが管理運営する既存オフィスビルのうち大規模な常駐管理物件(約90棟)について、ビルごとの運用改善実施計画書を作成しました。

2010年度は、三井不動産グループによる運用改善連絡会において実務ベースの作業進捗状況を確認して、削減量把握、追加対策の検討などを進めています。

商業施設での「CO₂削減巡回」の実施

2009年度に商業施設25施設において、「CO₂削減巡回」を実施しました。これは、現場の巡回を強化・徹底することにより、エネルギー設備の点検や運用の改善を進め、省エネ・省CO₂を目指すものです。例えば、共用部(駐車場を含む)やバックヤード、外構部の照明、空調設備、給排気ファン、エスカレータなどを対象に、運転時間の見直しなどを行いました。これにより、実施前に比べ年間約5,841tのCO₂を削減しました。

CO₂削減巡回による主な運用見直し事項

対象設備	運用見直し内容
照明	点灯時間の短縮、消灯の徹底
空調設備	設定温度の緩和、運転時間の短縮
バックヤードの給排気ファン	運転時間の短縮、間欠運転
エスカレータ	運転時間の短縮
水景設備	運転時間の短縮
トイレ	洗浄水量の節水

CASBEE認証取得

2009年度に、オフィスビル5件でCASBEE*5の認証を取得しました。

2009年度 CASBEE認証取得状況

施設名	ランク	取得年月	認証制度
東京倶楽部ビルディング	S	2009年7月	CASBEE (IBEC)
三田M-SQUARE	A	2009年7月	CASBEE (IBEC)
青山OM-SQUARE	S	2009年8月	CASBEE (IBEC)
札幌M-SQUARE	B+	2009年4月	CASBEE 札幌
(仮称)名古屋三井ビルディング新館	S	2009年7月	CASBEE 名古屋

「第3回サステナブル建築賞(その他ビル部門)(財)建築環境・省エネルギー機構理事長賞」受賞

トピックス

「東京ミッドタウン」(東京都港区)は、(財)建築環境・省エネルギー機構が主催する「第3回サステナブル建築賞(その他ビル部門)」において、「(財)建築環境・省エネルギー機構理事長賞」を受賞しました。

評価のポイント

- ▶ 省エネ、省資源、環境共生などサステナビリティの向上につながる各種手法を多角的に導入している点
- ▶ 地域に開放された緑豊かなオープンスペースが広域的な緑の地域軸の形成に寄与し、また、防災拠点としての機能を整え、都市のサステナビリティにも積極的に貢献している点
- ▶ 水蓄熱システム、NAS電池、コージェネレーションシステム等さまざまなエネルギーシステムを導入するとともに、その効果的な運用に努めている点

*5 CASBEE:

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。(財)建築環境・省エネルギー機構(IBEC)による認証制度があります。また、CASBEE札幌など自治体独自の認証制度もあります。

水環境の保全

■ 雨水・中水の利用

オフィスビルや商業施設では、水を有効利用するため、雨水や排水を処理した中水を利用しています。

「ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)では、一時貯留(有効容量約70t)した雨水を外構植栽への散水に活用しています。「東京ミッドタウン」(東京都港区)でも、外構植栽への散水や「六本木打ち水大作戦」の打ち水などに雨水を、また、生活雑排水などを処理した中水をトイレの洗浄水等に再利用しています。そのほか、「三井住友銀行本店ビルディング」や「室町東三井ビルディング」(東京都中央区)、「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)でも雨水を処理し、トイレの洗浄水に利用しています。

■ 節水活動

水量や設備の運転管理の見直しなどによる節水にも取り組んでいます。

「CO₂削減巡回」による節水対策

2009年度に商業施設で実施した「CO₂削減巡回」(42ページ参照)において、噴水やトイレ洗浄水などの節水対策を実施しました。これにより、年間約28,560m³の水使用量を削減しました。

「ECO連泊プラン」の提供

三井ガーデンホテルズでは、「ECO連泊プラン」の提供を2010年8月から開始しました。このプランは、毎日のリネン類の取り替えや客室清掃を行わないことで、洗濯や清掃にかかる水や洗剤の削減にもなり、環境負荷の低減にも寄与します。また、客室料金も抑えたプランとなっています。



ECO連泊マグネットプレート

■ 節水型機器の導入

トイレやシャワーなどに節水型機器を導入し、水使用量を抑制しています。

共用トイレの節水型への切り替え

「新川崎ビルディング」(川崎市幸区)では、2008年度から共用部のトイレを節水型へ切り替える工事を行っています。2009年度は、32フロアの共用部のトイレの改修工事を実施し、288台の節水型トイレを導入しました。2010年度は残りの26フロア234台の切り替えを行い、全館切り替え工事を完了する予定です。全館切り替え完了によって、年間約11,550m³の節水を見込んでいます。

また、「三井アウトレットパーク滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡)においても、節水型トイレを導入しました。

なお、オフィスビルの新築時においては、節水型トイレを標準採用しています。



新川崎ビルディング

ホテルのシャワー水栓に節水装置導入

2009年度に「三井ガーデンホテル四谷」(東京都新宿区)では、シャワー水栓に節水装置を導入しました。これにより、導入前に比べ水使用量を約10%削減しました。また、2009年7月にオープンした「三井ガーデンホテル仙台」(仙台市青葉区)のシャワー水栓にも節水装置を導入しています。

■ 雨水の地下還元

「三井アウトレットパーク滋賀竜王」では、駐車場での透水性舗装(約36,800m²)の採用や、浸透式調整池(上部面積約700m²)の設置により、雨水の地下還元配慮しています。

有害物質削減

■ 環境負荷の少ない清掃用薬剤への移行

ファースト・ファシリティーズ(株)では、清掃用薬剤(洗剤、ワックス、剥離剤)について、お客さまの指定品を除き、環境負荷の少ない薬剤への移行を進めています。2009年度末現在、対象品の約90%を移行しました。なお、環境負荷の少ない薬剤は、自主選定基準を設け、社内で環



選定した
清掃用薬剤に
貼付するステッカー

境負荷や効能などの検証を行った上で選定しています。また、電解水やマイクロファイバークロス等を使用することで、清掃用薬剤の使用量の削減にも取り組んでいます。

■ 光触媒による薬剤使用量の削減

三井不動産は、4社共同で開発した「丸型光触媒浄水機」をオフィスビルの水景などに導入しています。光触媒が持つ有機化合物や細菌などを除去する機能を利用して、水の浄化に必要な薬剤の使用を抑制しています。2009年度末現在、三井不動産が管理運営するオフィスビル5件と東京ミッドタウンで計21台を導入しています。

Web ▶ 丸型光触媒浄水機の導入状況

■ 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。2009年度には、オフィスビルで登録済みの371台中364台を、ホテルで登録済みの8台中2台を適正に処理しました。未処理で保有しているPCB廃棄物(オフィスビル3棟7台、商業施設2施設21台、ホテル1施設6台)については、引き続き各施設で適正に保管・管理しています。

また、三井不動産が所有管理するオフィスビルにおいて、微量PCBの混入機器等の確認調査を実施しました。今後は適正に処理を進めていきます。

■ フロン類の適正処理

空調機や冷蔵庫の冷媒などに使用されているフロン類は、オゾン層の破壊や地球温暖化の原因物質です。そのため、フロン類が漏洩しないようこれらの機器の適正な管理を行うとともに、機器の更新・廃棄時には、フロン類の適正処理を行っています。

空調機入れ替えに伴うフロン類の適正処理

商業施設「バルファ都島」(大阪市都島区)では、2009年秋から2010年4月にかけて、電気ヒートポンプエアコン140台とガスヒートポンプエアコン81台を入れ替えました。これらの空調機の冷媒にはフロン類が使用されていることから、フロン回収・破壊法に則り、処理業者に委託してフロン類を適正に回収・破壊処理しました。

■ シックハウス対策

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)を持ち込まないために、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基準を設け設計を進めています。また、ホテルにおいても、低ホルムアルデヒド建材^{※6}(部資材、接着剤、塗料など)の採用を進めています。

2009年度にリニューアルした「三井ガーデンホテル京都三条」(京都市中京区)、「三井ガーデンホテル京都四条」(京都市下京区)と新たにオープンした「三井ガーデンホテル仙台」でも、低ホルムアルデヒド建材を採用しました。

■ 土壌汚染への適正な対応

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。

※6 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。

省資源・廃棄物削減

■ リデュース

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

従量課金制度と廃棄物排出量計測

商業施設では、店舗からの廃棄物の発生を抑制するため、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ています。また、意識向上を図るため、施設内に計量器を設置し、店舗から排出される廃棄物量を計量しています。

なお、2010年6月末現在、三井不動産グループが管理運営している商業施設のうち従量課金制度を導入している施設は28施設です。

Web ▶ 従量課金制度を導入している商業施設の一覧

ホテルでのリデュース

三井ガーデンホテルズでは、「三井ガーデンホテル銀座プレミア」(東京都中央区)を除く全ホテルで、ソープ・シャンプー・リンスのディスペンサーの設置やトイレトーパー使い切り協力案内シールの貼付などにより、廃棄物の発生抑制に努めています。

マイ箸、マイカップ等使用促進活動

「アーバンドック ららぽーと豊洲」では、マイ箸、マイカップ等の使用促進活動を展開しています。初めは出店者スタッフへのマイカップ使用の呼びかけからスタートした活動ですが、店長会の発案で、飲食店では割り箸の廃止、物販店ではマイバッグ推奨活動へと拡大しています。お客様にも呼びかけ、マイ箸、マイカップ、マイバッグの使用促進を図っています。



マイ箸等推奨ポスター

■ リユース

使い捨てにせず繰り返し使用することで廃棄物の発生を抑制するリユースにも取り組んでいます。

フロアガイドのリユース

商業施設では、不要となったフロアガイドを回収し、再使用可能なものを選定し再び館内に設置してリユースする「エコハロー!フロアガイド再利用プロジェクト」を推進しています。2010年6月末現在、全国15施設で実施中です。



フロアガイド回収ボックス
(ららぽーと磐田)

エコハロー!衣料支援プロジェクト



ららぽーと横浜

商業施設では、家庭で不用となった衣料を回収し、NPO法人日本救援衣料センターを通じて世界の難民や被災者などに寄付する「エコハロー!衣料支援プロジェクト」を実施しています。不用となった衣料をリユースすることで廃棄物を削減するとともに、衣料が不足している方々への支援にもなっています。

2008年秋から半年に1度実施しており、2010年3月で4回目となりました。当初は2施設からのスタートでしたが、2010年3月には全国14施設に拡大。ボランティアスタッフも三井不動産・ららぽーとマネジメント(株)の従業員合わせて142名が参加しました。また、3,804名のお客様にご協力いただき、衣料約21tと募金約43万円を寄付することができました。

■ リサイクル

独自のリサイクル・システムを構築して古紙や蛍光灯・乾電池などのリサイクルを推進するとともに、生ごみのリサイクルにも取り組んでいます。

生ごみリサイクル

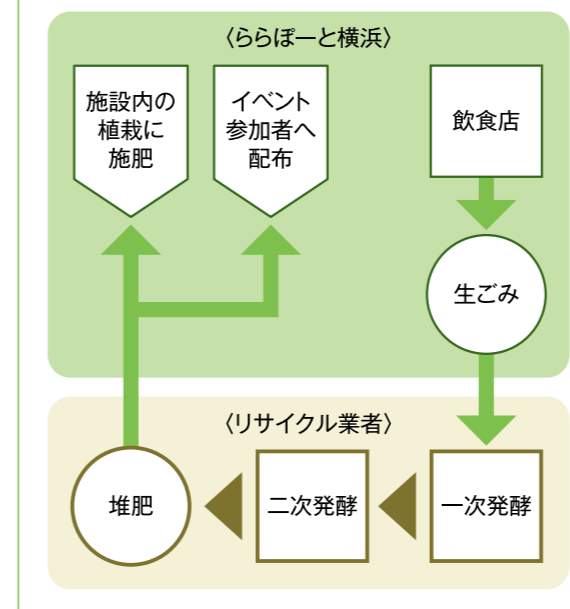
オフィスビル16棟と商業施設10施設において、飲食店等から排出される生ごみのリサイクルを行っています。生ごみは、主に肥料や家畜の飼料、バイオマスエネルギー(発電)として再生利用しています。2009年度の生ごみリサイクル率は、オフィスビル約66%、商業施設約97%となっています。

Web ▶ 生ごみリサイクルの実施状況

ららぽーと横浜の生ごみリサイクル・システム

「ららぽーと横浜」(横浜市都筑区)では、飲食店から排出される生ごみを回収しリサイクル業者に委託して堆肥化しています。再生した堆肥は、「ららぽーと横浜」の外構部の植栽の肥料として利用しています。また、館内で実施したイベントなどで参加者に配布しています。

2009年度は、外周部遊歩道の植栽に2,000kgの堆肥を使用しました。また、8月に開催した「エコ教室・打ち水大作戦&氷柱ディスプレイ」において、参加者に総量400kg(400g×1,000袋)を配布しました。



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直接管理運営する都内のオフィスビル153棟と「ららぽーとTOKYO-BAY」(千葉県船橋市)から排出される古紙を回収し、オリジナルリサイクルOA用紙「都紙再生」やトイレトーパーなどに再生利用しています。

2009年度実績

古紙回収量	都内オフィスビル153棟からの回収量	約9,631t
	ららぽーとTOKYO-BAYからの回収量	約1,107t
再生紙購入量	三井不動産グループ(事務関係)での購入量	約362t

Web ▶ 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・乾電池の完全リサイクル・システム

三井不動産は、5社共同で使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル・システムを構築しています。三井不動産グループが管理運営するオフィスビル等から排出される蛍光灯と乾電池を回収し、水銀は新しい蛍光灯・乾電池等の原材料として、アルミニウム、ガラスは再生アルミニウム、ガラスとして再生利用しています。

2009年度実績

回収対象ビル数	計51棟(首都圏46棟、関西5棟)
回収量	蛍光灯:約27.6t、乾電池:約4.4t

Web ▶ 使用済み蛍光灯・乾電池の完全リサイクル・システムの概略図

環境対応型タイルカーペット

三井不動産グループが管理運営するオフィスビルから排出される使用済みカーペットを回収して環境対応型タイルカーペットに再生し、首都圏のオフィスビルで利用するリサイクル・システムを構築しています。2009年度の使用済みカーペットの回収量は約15万m²。環境対応型タイルカーペットの納入量は約5.7万m²で、2002年度からの累計で約37.7万m²となっています。

自然環境の保全・活用 (生物多様性の保全)

■ 人と生物が共存できる空間づくり

都市の中で希少となった、多様な生物が複合的に生存する空間(ビオトープ)を創出するとともに、身近に自然を感じていただける空間としての活用に努めています。

ビオガーデンの整備

「アーバンドック ららぽーと豊洲」では、2010年7月に、元々池のあった庭園(約800m²)に手を加え、ビオトープの概念を取り入れた、さまざまな生物が複合的に生息する庭園「ビオガーデン」をオープン。人と生物が共存できる空間づくりを目指しました。

池にはミズオオバコ、ヒツジグサなどを、水辺にはセキショウ、ノハナショウブ、オギ、ススキなどを植栽。水辺の一部を自然石護岸にしました。さらに、既存の樹木のほかに、シラカシやコナラなどを植栽し、昆虫や野鳥などが生息できる多様な環境を再現しました。また、池には絶滅危惧種であるクロメダカや、ヌマエビ、シオカラトンボのヤゴなどを放流しています。

オープンに当たっては、地元の小学生約100名によるクロメダカの放流イベントを開催しました。

子どもたちが自然環境に対する興味関心を持つきっかけになるとともに、より多くの方々に生物多様性保全の大切さについて考えていただく場として運営しています。



「アーバンドック ららぽーと豊洲」のビオガーデン

■ 緑化(緑の創出)と既存樹木の保存・活用

緑の少ない都市の開発に当たっては、地域や物件の特性に応じて緑化を図るとともに、既存の樹木や樹林などの都市の貴重な緑の保全にも努めています。

「三井アウトレットパーク滋賀竜王」の取り組み

「三井アウトレットパーク滋賀竜王」は、「環境共生型アウトレットモール」を施設コンセプトに、地域の豊かな自然を生かした施設づくりを行っています。

隣接する湧つぼ池の周囲を中心に緑地を配し、施設面積の約25%を緑地として確保しています。メイン緑地の「ベリーガーデン」には季節感豊かな植栽を配置し、先端部にある芝生広場には高さ約16mのシンボルツリーを植樹。また、竜王町内では桜並木を創出する活動が推進されており、それに合わせて、隣接する八重谷沈砂池沿いに元々敷地内にあったソメイヨシノを移植し、桜並木を創出しました。さらに、お客さまに竜王という土地の良さを知っていただくために、竜王町と隣接する日野町にしか群生しないコバノミツバツツジも植栽しています。

そのほか、壁面緑化やパーゴラ^{※7}、芝生パーキングも設置しています。



「三井アウトレットパーク滋賀竜王」の緑地配置図(一部)

※7 パーゴラ:
つる性の植物を絡ませるようにした格子状の棚のこと。つる棚、緑廊、日陰棚とも呼ばれています。

三井不動産
グループの
考え方

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

CO₂の削減

■ 分譲マンションの省CO₂仕様

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」、「パークシティ」シリーズなどでは、5つの省CO₂仕様の導入を進めています。遮熱性と断熱性の高い「エコガラス(Low-e複層ガラス)」、透水機能と保水機能を持つ「打ち水ブロック」、高効率給湯器の「エコジョーズ」「エコキュート」、CO₂排出量等を見える化する「セーブ・アース・ディスプレイ」、そして、電球型LEDや蛍光灯に対応したダウンライト器具を選定する「エコライティングプラン」の5つです。

これらに加え、自然エネルギーを利用した太陽光発電の導入、自家用車からのCO₂排出抑制対策などにも積極的に取り組んでいます。

CO₂排出量等の見える化を推進

CO₂排出量やエネルギー消費量を見える化すると省エネルギー効果が上がるといわれています。三井不動産レジデンシャル(株)では、東京ガス(株)と共同開発した「セーブ・アース・ディスプレイ」の設置などのCO₂排出量等の見える化を、首都圏物件を中心に推進しています。



セーブ・アース・ディスプレイの表示

住戸内照明にもLED照明を標準装備

「パークホームズ蘆花公園エアリーコート」(東京都世田谷区)では、共用部だけでなく住戸内の既設照明にもLED照明を標準装備しました。住戸内も含めてLED照明を標準装備するのは、三井不動産グループの分譲マンションとしては初めてのケースです。LED照明の標準装備は、三井不動産レジデンシャル(株)が運営する住まいと暮らしのコミュニティWebサイト「みんなの住まい」での住宅購入検討者を対象としたアンケート調査結果を踏まえて決定しました。

太陽光発電の導入

「パークホームズ蘆花公園エアリーコート」、「パークシティ南千里丘」(大阪府摂津市)、「パークシティ柏の葉キャンパス 二番街」(千葉県柏市)、「パークホームズ等々力レジデンススクエア」(東京都世田谷区)では、太陽光発電を導入しています。



「パークホームズ蘆花公園エアリーコート」の太陽光発電パネル

Web ▶ 各マンションの太陽光発電の概要

自家用車からのCO₂排出の抑制

エコカーによるカーシェアリングやレンタサイクルの導入により、自家用車からのCO₂排出の抑制に寄与しています。また、「パークホームズ等々力レジデンススクエア」では、電気自動車用充電ステーションの設置も計画しています。

Web ▶ 各マンションの自家用車からのCO₂排出抑制対策の状況

■ 賃貸マンションの省CO₂仕様

三井不動産の賃貸マンション「パークアクセス」シリーズでは、断熱性能の向上や、LED照明などの省エネ・高効率設備の導入など、省CO₂仕様の住宅の提供を推進しています。

LED照明の採用

「パークアクセス駒込」(東京都豊島区)と「パークアクセス板橋本町式番館」(東京都板橋区)においても、共用部の照明にLED照明を採用しました。

■ 戸建住宅の省CO₂仕様

戸建分譲住宅の省CO₂仕様

三井不動産レジデンシャル(株)の戸建分譲住宅では、首都圏において「エコガラス(Low-e複層ガラス)」「エコジョーズ」「セーブ・アース・ディスプレイ」の導入を進めるとともに、省エネルギー法に基づくトップランナー基準相当の住宅*1の供給も2010年9月から始めています。

戸建注文住宅の省エネルギー仕様

三井ホーム(株)の戸建注文住宅は、標準で次世代省エネルギー基準*2を上回る仕様となっており、断熱性に優れた6インチのダブルシールド(DS)パネルの屋根や、独自の高耐久湿式外壁下地であるBSウォールなどを採用しています。また、高効率給湯器や太陽光発電システムの設置促進も図っています。そのほか、家庭用燃料電池などにも、お客さまのご要望により個別対応しています。

■ すまいのECOチャレンジ

三井不動産レジデンシャル(株)では、家庭の日々の暮らしのエコ活動を応援するWebサイト「すまいのECOチャレンジ」を2010年6月に開設しました。

「すまいのECOチャレンジ」では、毎月の電気・ガス・水

道などの使用量等をWeb画面に入力することで、CO₂排出量を自動計算する「環境家計簿」を用意しており、過去の実績等をグラフで表示することができます。このようにCO₂排出量を「見える化」することでCO₂削減取り組みの促進を図っています。さらに、毎月設定されるECOチャレンジの課題をクリアすることによりエコ関連商品と交換できるポイント「エコピース」を付与。参加者の環境貢献度ランキングや取り組み状況、感想なども表示するなど、参加者同士がコミュニケーションを図りながら、“エコロジー”で“エコノミー”な生活を楽しく送っていただけるような工夫を盛り込んでいます。



省CO₂推進モデル事業に採択 (パークホームズ等々カレジデンススクエア)

分譲マンション「パークホームズ等々カレジデンススクエア*3」は、4つの視点で省CO₂設計を行いました。太陽光発電や次世代省エネ基準断熱などの採用のほか、「セーブ・アース・ディスプレイ」によるエネルギーの見える化やグリーン電力証書の発行、「MFRエコクラブ」を設立してエコ活動へのポイント付加を行うなど、入居者のエコ活動を促進する仕組みをつくる計画です。

このようなハード面、ソフト面の取り組みが評価され、国土交通省の「平成21年度(第2回)住宅・建築物省CO₂推進モデル事業」に採択されました。

4つの省CO₂設計の概要

設計の視点	ハード	ソフト
エネルギーデザイン (機器による創エネ・省エネ、エネルギーの見える化)	▶セーブ・アース・ディスプレイ ▶太陽光発電 ▶エコジョーズ ▶LED照明	▶グリーン電力証書の発行
パッシブデザイン (設備機器に頼らない省エネ)	▶打ち水ブロック ▶次世代省エネ基準の断熱 ▶Low-eガラス ▶クールスポット ▶パッシブウィンドウ ▶緑のカーテン設置対応 ▶既存樹木の保存	▶緑のカーテンの推奨
モビリティデザイン (移動手段による省エネ)	▶電気自動車用充電ステーション	▶エコカーシェアリング ▶電動レンタサイクル
コミュニティデザイン (省エネ行動の促進)	▶コミュニティデザインブックの配布	▶MFRエコクラブ

*1 トップランナー基準相当の住宅:
外壁や窓が次世代省エネルギー基準を満たすに加え、2008年度時点での一般的な設備(エアコン・照明・給湯器など)を備えた住宅に比べて、エネルギー消費量をおおむね10%削減することが求められます。

*2 次世代省エネルギー基準:
1999年3月に改正された「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断と基準」および「同設計及び施工の指針」のこと。断熱性・気密性を高めたことが特徴となっています。

*3 パークホームズ等々カレジデンススクエア:採択時は「(仮称)世田谷区中町三丁目計画」。

水環境の保全

■ 雨水の利用

分譲マンション「パークシティ南千里丘」では、約90m³の雨水貯留槽を設置し、雨水を水景施設や一部の植栽への散水に利用する計画です。また、賃貸マンション「パークアクシス住吉」(東京都墨田区)では、約23m³の雨水貯留槽を設置しており、雨水を植栽への散水や管理室のトイレに利用しています。



有害物質削減

■ 環境負荷の少ない清掃洗剤の使用

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

環境負荷の少ない洗剤の自社基準

- 以下のいずれかに該当すること。
- ▶生分解度60%以上(28日経過時)
- ▶中性であること
- ▶BOD、CODが低いこと

■ シックハウス対策

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

■ 土壌汚染への適正な対応

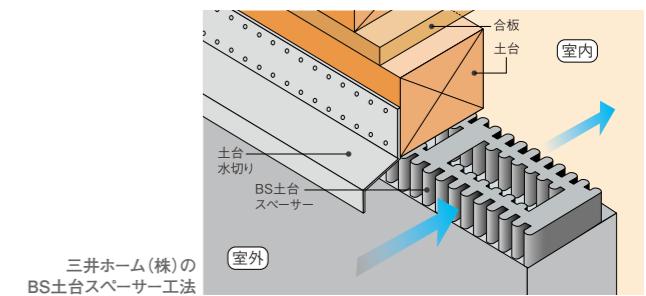
業務部門の取り組み(44ページ参照)と同様に、関連法令に基づき、土壌汚染に適正に対応しています。

省資源・廃棄物削減

■ 長寿命化による省資源

賃貸マンションでは、標準設計に耐久性・耐火性・保守管理性の高い建材の採用、耐震性の高い構造などを盛り込むとともに、リフォームしやすい構造としています。

また三井ホーム(株)の戸建注文住宅においても、耐震性・耐火性・耐風性に優れたツーバイフォー工法の採用や、基礎には耐久性の高いBS土台スパーサー工法などを採用し、建物の長寿命化を図っています。



自然環境の保全・活用 (生物多様性の保全)

■ 緑化(緑の創出)

緑の少ない都市部において、物件の特性に応じて緑化を行い、屋上緑化も含め、可能な限り緑の創出に努めています。

「パークシティ南千里丘」の緑化計画

「パークシティ南千里丘」では、大阪府の総合設計制度^{※4}を活用して約2,784m²の緑地を創出し、25%を超える緑地率(屋上緑化を除く)を確保しました。これらの緑地には、季節の変化を楽しめるよう、常緑樹や落葉樹などさまざまな樹種を選定し、約17,500本の樹木を植栽します。

さらに、駐車場棟と体育館棟の屋上計約804m²も緑化。駐車場棟の屋上は、屋上庭園と屋上菜園にする計画で、周囲には樹木を植栽します。また、屋上菜園の近くには、オリーブやキンカンなど実のなる木を植栽します。なお、屋上菜園は入居者クラブで管理・運営を行う計画です。

「パークコート赤坂 ザタワー」の緑化

分譲マンション「パークコート赤坂 ザタワー」(東京都港区)は、赤坂御用地など都心でも比較的緑の多い地域に位置しています。丘という地形を生かし、周辺の緑地と連携を持たせることで、人と自然が共存する都市空間の再生を目指しました。緑地面積は、屋上緑化(約570m²)を含めて約3,325m²、緑地率は約45%と港区の緑化基準の約2.5倍に相当する緑地を確保しています。緑地には、樹木を約34,000本植栽しており、樹種選定の際には地域の潜在自然植生にも配慮して決定しました。



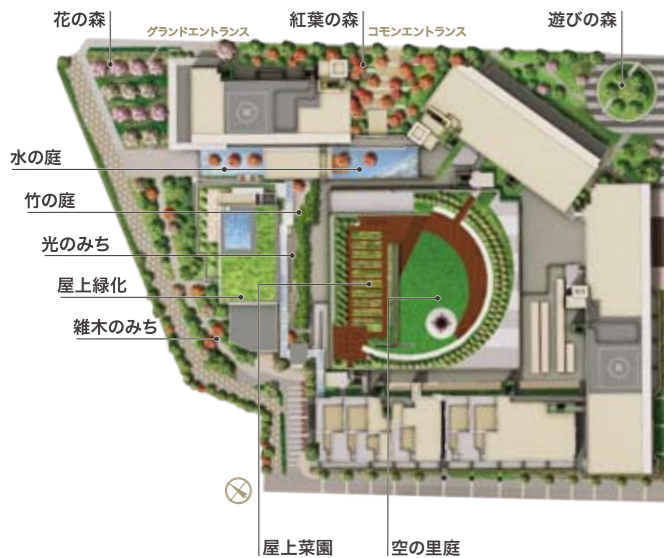
「パークコート赤坂 ザタワー」の緑地

「パークアクセス恵比寿」の緑化

賃貸マンション「パークアクセス恵比寿」(東京都渋谷区)は、建ぺい率を44%に抑えたゆとりのある空間となっています。緑地面積は約652m²、緑地率は約16%(屋上・壁面緑化除く)となっています。視線の気になる箇所については高中木の常緑樹を配しました。また、常緑樹や落葉樹などの多くの樹種を配置して四季を楽しめる空間を創出しました。さらに、土留壁には大規模な壁面緑化(約231m²)を施し、周辺環境の向上に貢献しています。また、建物の屋上も緑化(約367m²)しています。



「パークアクセス恵比寿」の土留壁の緑化



「パークシティ南千里丘」の緑地配置図(予定)

※4 総合設計制度: 建物敷地内に一般の人が自由に入出りできる公開空地を設ける開発者に対し、特定行政庁の許可により容積率と高さ制限を緩和する制度のこと。

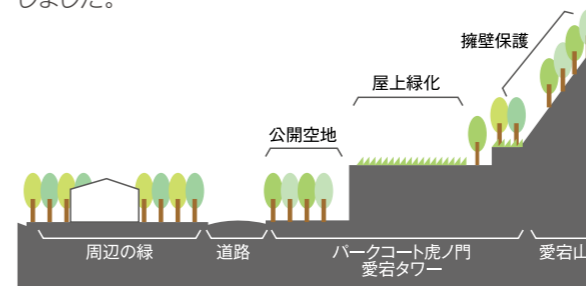
■ 緑の連続性の確保

生物の移動の確保や生息域の拡大、地域の住環境の保全のため、都市の中で分断された緑を結び、緑の連続性の確保にも努めています。

緑との連続性に配慮した

「パークコート虎ノ門 愛宕タワー」の緑地

分譲マンション「パークコート虎ノ門 愛宕タワー」(東京都港区)は愛宕山の麓に位置し、反対側には道路を挟んで寺院の緑があります。このような立地環境にあることを踏まえ、愛宕山からの緑との連続性を意識して、愛宕山側の擁壁を保護する緑地、屋上緑化、公開空地の緑地という3つの緑地を配し、愛宕山の緑と周辺の緑を結ぶ緑地を創出しました。このような結ぶ緑地などが評価され、「平成21年度 港区緑の街づくり賞」を受賞しました。



愛宕山の緑と周辺の緑を結ぶ3つの緑地

隣接する公園の緑と連続する

「パークアクセスうつぼ公園」の緑地

賃貸マンション「パークアクセスうつぼ公園」(大阪市西区)では、道路を隔てて隣接する鞆公園側の外周部に緑地を設けています。緑地面積は約46m²(緑地率約5%)ですが、鞆公園の緑と連続するように約30種類の植栽を施しています。また、ベンチ等を置いて入居者以外の方々にもご利用いただけるよう開放しています。



「パークアクセスうつぼ公園」の緑地

■ 既存樹木の保存・活用

都市の再開発に当たっては、既存の樹木や林を可能な限り保存・活用し、都市の貴重な緑を守るとともに、その土地の歴史や記憶の継承に努めています。

神社の杜を保存・活用した「パークコート神楽坂」の開発

分譲マンション「パークコート神楽坂」(東京都新宿区)は、神楽坂にある赤城神社の建て替えにあわせて、神社と分譲マンションを一体的に開発したプロジェクトです。開発に当たっては、神社の参道を中心に、神社の歴史とともに育まれてきたクスノキやケヤキ、イチヨウなどの既存樹木を保存・活用しました。マンションのアプローチともなる参道の高木は建て替え前の姿をそのまま残し、移植可能な樹木は新たな植栽と組み合わせ、マンション周囲の緑地帯に配しています。



「パークコート神楽坂」の保存樹木

■ 環境に配慮した木材調達

三井ホーム(株)では、品質だけでなく環境への配慮が徹底しているカナダ産の木材を調達しています。カナダから輸入している構造用木材の約85%は森林認証^{※5}を取得した森林から伐採したものとされています。

また、カナダの森林資源を守るため、三井ホームグループでは、カナダでの植林活動も行っています。



カナダでの植林活動

※5 森林認証: 独立した森林認証機関が定めた基準に基づき、第三者機関が森林を営業者の森林管理水準を評価・認証する仕組み。



三井不動産とグループ会社14社のオフィス(事務関連)においては、共通の環境への取組方針に沿って環境負荷の低減を図ります。

社員啓発

■ 環境研修等・eco検定

三井不動産では新入社員を対象に、環境問題の基礎、グループ環境方針、自社の環境取り組みなどについて、環境研修を実施しています。2009年度は26名が受講しました。また、各事業本部、グループ会社等においても、環境に関する独自の勉強会等を開催しています。

さらに、三井不動産グループでは、社員の環境啓発のため東京商工会議所が主催するeco検定の受験を推進しています。中でもファースト・ファシリティーズ(株)は、2009年度までに正・嘱託・契約社員のほぼ全員が受験し、累計合格者数が653名となりました。また、東京商工会議所主催のエコユニットアワードでの2008年度の大賞受賞に続き、2009年度エコユニットアワード特別継続優秀賞を受賞しました。

Web ▶ 三井不動産およびグループ会社の環境研修

■ 『エコライフハンドブック』の作成

2009年度に、三井不動産では従業員の環境意識の向上を図るため、環境問題の基礎とオフィスでの省エネルギーやごみ削減などの日々の取り組みをまとめた『エコライフハンドブック』を作成し、全従業員に配布しました。

■ エコツアー

三井不動産では、2009年11月にエコツアーを開催しました。25名が参加(三井不動産レジデンシャル(株)からの参加含む)し、缶、ビン等のリサイクル施設、機密書類のリサイクル施設、中央防波堤埋立処分場、食品廃棄物リサイクルによるエネルギー供給を行っている会社を見学しました。また、ファースト・ファシリティーズ(株)と(株)三井不動産ホテルマネジメントでも、独自にエコツアーを実施しています。

自用床(オフィス)での取り組み

■ 省エネルギー活動

三井不動産のオフィスでは、不在時消灯の徹底や室温の適正設定などの日常業務での省エネルギー活動に取り組んでいます。また、2010年6月までに、「三井別館」(東京都中央区)において、タスク&アンビエント照明・人感センサーの導入、照明器具の2灯から1灯への変更を行いました。その結果、7月~9月の照明・コンセントの電力使用量は前年度月比で約20%削減となりました。

■ グリーン購入

三井不動産のオフィスでは事務用品のグリーン購入を推進しています。2009年度のグリーン購入率^{*1}は66.1%、OA用紙の再生紙使用率^{*2}は93.0%でした。

■ 廃棄物削減活動

三井不動産のオフィスでは、分別回収用ボックスを設置し、ごみの分別排出を徹底しリサイクルを推進することで、廃棄物の削減を図っています。また、プリンターの初期設定をモノクロ・両面設定にするなど、廃棄物の発生抑制にも努めています。

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

^{*2} 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)。

自然環境の保全・活用(森林整備)

■ グループ保有林の保全・活用

グループ保有林の適正管理

三井不動産グループは、北海道の道北地方を中心に、約5,000haの森林を保有・管理しています。全体の6割強がトマツ、カラマツなどの人工林で、つる切りや間伐、計画的な植林などを適宜実施し、適正な維持・管理を行うとともに、一部は木材として売却も行っています。

また、残りの4割弱を占めるミズナラ、ハルニレなどの天然林については、伐採などは極力行わず、自然のままの推移を見守っています。

グループ保有林の活用

2009年度に、グループ保有林の間伐材を活用して三井不動産本社の会議室の机や受付の打合せテーブルなどを作製しました。ペン立てなども作製し、2009年12月に開催した「三井不動産ファミリーデー」で参加者に配布しました。

今後はグループ会社による保有林のさらなる活用を進めていく予定です。



間伐材で作製した
ペン立て

植林活動

三井不動産ではグループ保有林において、社員を対象とする植林環境研修を行っています。第2回となる2009年度までに計55名が参加しました。



植林活動

■ 「緑の東京募金」への寄付

東京都の「緑の東京募金」は、緑あふれる東京の再生を目的に創設されたものです。三井不動産は、2008年度に引き続き2009年度も「緑の東京募金」へ500万円の寄付を行い、2度目の知事賞を受賞しました。今後もさまざまな形で自然環境保全活動への支援を行っていきます。

また、東京都内の主要オフィスビル6棟においても、2009年度に東京都の「緑の東京募金」を実施し、オフィスワーカーの方々からの募金を東京都へ寄付しました。



感謝状贈呈式

■ 海の森での植林活動

ファースト・ファシリティーズ(株)は、2010年3月に、毎年実施しているエコツアーの一環として、海の森での植林活動に24名が参加しました。「海の森プロジェクト」とは、「緑の東京募金」を活用して、ごみと残土で埋め立てられた中央防波堤内側埋立地に樹木を植え、緑あふれる森に生まれ変わらせるプロジェクトです。

今後も下草刈りや間伐などの育樹活動が計画されており、こちらにも積極的に参加していく予定です。



植林活動



環境活動報告
事務関連・グループ会社の取り組み

環境活動報告



事務関連・グループ会社

グループ会社の取り組み

■ 「三井のリパーク」でLED照明を導入

三井不動産販売(株)が全国で展開する駐車場「三井のリパーク」では、場内照明のLED化を進めています。2010年3月には、関東圏・大阪市・名古屋市を中心とした約750カ所の既存駐車場の場内照明をLED照明に切り替えました。これにより、年間CO₂排出量約314tの削減を見込んでいます。さらに、今後新規にオープンする駐車場については、案内看板など駐車場内にあるすべての照明のLED化を順次進めていきます。



「三井のリパーク」に導入したLED照明

■ 「& EARTH LIVE @ Tokyo Midtown」を開催

「東京ミッドタウン」では、三井不動産グループの環境コミュニケーションワード「&EARTH」と、TOKYO FMをはじめとする全国FM38局の環境メッセージ「アースコンシャス～地球を愛し、感じるこころ～」とのコラボレーションプロジェクト「& EARTH LIVE @ Tokyo Midtown」を2010年7月に開催しました。この公開ライブ・トークイベントの来場者は約800名でした。



& EARTH LIVE@Tokyo Midtown

海の環境教室

トピックス

三井不動産グループのリゾート施設「はいむるぶし」は、西表石垣国立公園内に位置しており、八重山の恵まれた自然環境に配慮した施設運営を行っています。

お客さまにも自然環境保全の大切さを広く理解していただくため、海洋生物「楽」者の林正道氏をお招きし「海の環境教室」を開催しています。「海の環境教室」は、林正道氏が海岸に捨てられていたペットボトルや廃材などを利用して独学で製作された海洋生物ロボットを通して、海の楽しさや海の生物・環境の大切さを子どもたちに伝える活動のことです。

3回目となる2010年度は、7月29日から8月8日まで開催し、連日30名以上の参加がありました。海洋生物の生態などの話を聞いた後、プールに海洋生物ロボットを浮かべその習性や泳ぎ方などを間近に感じてもらいました。翌日には実際に海に出てスノーケリングを行い、美しいサンゴ礁や魚たちを見て海の大切さを実感してもらいました。

「はいむるぶし」では、今後も「海の環境教室」の開催を継続していく予定です。



「海の環境教室」の様子

—— 林正道氏の活動紹介 ——

自然の大切さを子どもたちに伝える「海洋楽研究所」所長

▶書籍:「いるかの手紙」

▶メディア:

フジテレビ「奇跡体験!アンビリバボー」奇跡の水の中ロボット
NHKテレビ「熱中時間～忙中「趣味」あり～」水中ロボット熱中人 など

環境活動報告

環境への取り組みの推進体制

http://www.mitsui-fudosan.co.jp/csr/environment/organization/

三井不動産
グループの
考え方

三井不動産グループは、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。「グループ環境方針」のもと、部門別の「環境への取組方針」を設定し、さまざまな環境への取り組みを推進しています。

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、「環境委員会*」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、環境への取り組みを計画的に推進しています。2009年度からは部門別の「環境への取組方針」に則り、事業部門ごとに年度目標を設定して取り組み、その結果をチェック・評価し、次年度の取り組みにつなげています。

また、環境への取り組みをさらに積極的に推進していくため、2010年4月1日に環境推進室を設置しました。環境推進室は、グループの環境への取り組みなどを企画・立案し、目標の設定や取り組み推進などを行っています。また、「環境委員会」の事務局も務めています。

Web▶ 環境への取り組みに関する2009年度の目標と実績
環境への取り組みに関する2010年度の目標

* 環境委員会:
2010年4月1日に「社会環境委員会」から職能を移管(9ページ参照)。

環境推進部会の主な議題(2009年度)

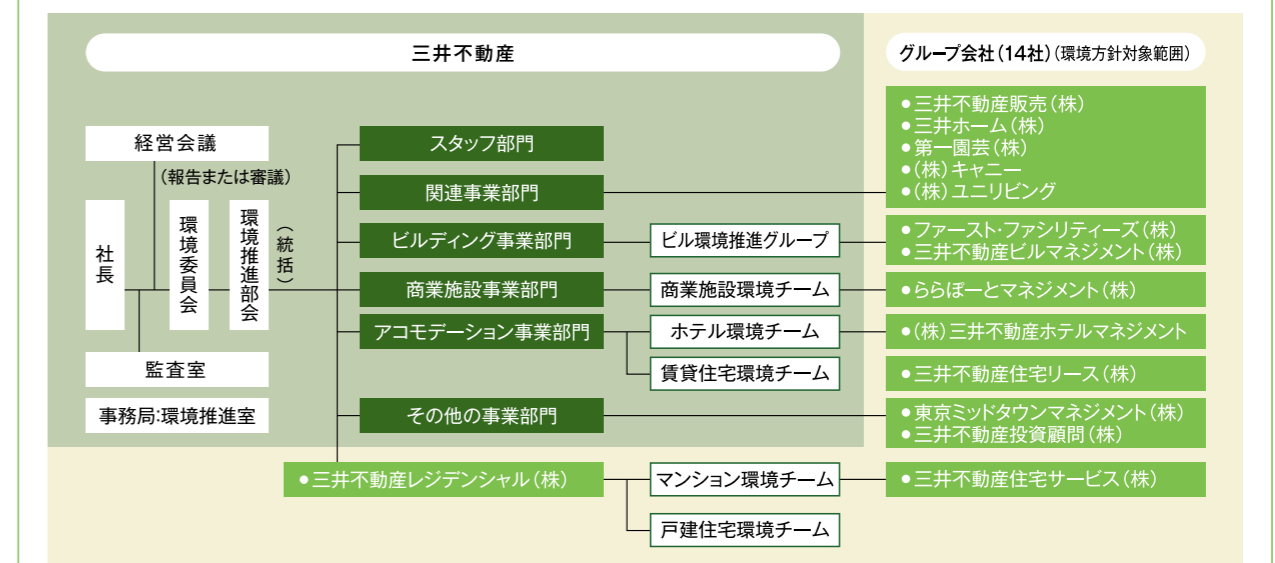
- ▶三井不動産グループの部門別の「環境への取組方針」について(グループ会社展開含む)
- ▶三井不動産グループの部門別の「環境への取組方針」における目標設定と進捗状況
- ▶エネルギー管理体制について
- ▶「エネルギーデータ管理」についての進捗状況
- ▶環境への取り組みに関する情報発信(広報活動含む)について

■ 部門・施設でのISO14001認証取得

三井不動産グループの一部の部門・施設においては、グループ全体の環境推進体制のもと、サイト内の環境マネジメントシステムを構築し、ISO14001の認証を取得しています。2010年3月末現在、7社4部門6施設でISO14001の認証を取得しています。

Web▶ ISO14001認証取得状況

三井不動産グループの環境推進組織体制(2010年4月1日現在)



注)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、独自の社会・環境報告書も発行しています。

環境会計

<http://www.mitsufudosan.co.jp/csr/environment/account/>

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

集計範囲：三井不動産所有・一部所有オフィスビル80棟対象
対象期間：2009年4月1日～2010年3月31日
基準年度：2002年度

環境保全コスト

2009年度の投資額は199,388千円で、空調設備改修工事のほかエネルギー管理用メーターの設置を含む中央監視設備改修工事等が該当します。

当期費用額は761,842千円で、エネルギー管理上適正にビル設備が運転されるための各種設備保守費、また中性性能フィルター洗浄費等が該当します。基準年度からの累計費用額は5,155,207千円となりました。

環境保全効果・経済効果

2009年度の環境負荷指標は、前年度と比較すると全般的に減少（廃棄物リサイクル率については改善）の傾向にあり、本効果の算出を始めた基準年度（2002年度）と比較しても、ガス使用量を除き各指標とも減少（改善）しています。

環境保全コスト		(千円)			
分類	主な取り組みの内容	投資額	当期費用額	基準年度からの累計費用額	
1 内訳	生産・サービス活動により事業エリア内で生じる環境負荷を抑制するための環境保全コスト(事業エリア内コスト)	—	192,257	4,786,958	
	1-1 公害防止コスト	排水処理設備、煤煙濃度測定、レジオネラ菌対策 など	12,046	26,516	224,560
	1-2 地球環境保全コスト	空調改修、CO ₂ 外気量制御、中央監視設備更新、中性性能フィルター洗浄 など	171,956	451,103	2,772,666
2	1-3 資源循環コスト	中水処理設備、生ごみリサイクル費、蛍光灯・乾電池リサイクル費 など	8,255	232,305	1,789,732
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	
3	管理活動における環境保全コスト(管理活動コスト)	環境法令対応費、環境教育費 など	0	11,120	58,508
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)	植栽改修、外構植栽保守費 など	7,131	40,798	301,990
6	環境損傷に対応するコスト(環境損傷コスト)	—	0	0	
合計			199,388	761,842	5,155,207

○減価償却費は、費用額に含まれています。

効果の内容	環境負荷指標				
	当年度	前年度	基準年度	前年度比 (当年度-前年度)	基準年度比 (当年度-基準年度)
管理用省エネルギー					
管理用燃料・電気原油換算量の床面積原単位(入居率による補正後) [原油換算kℓ/千m ²]*1	2.40	2.84	3.16	-0.44	-0.76
管理用燃料・電気CO ₂ 換算量の床面積原単位(入居率による補正後) [t-CO ₂ /千m ²]*2	3.76	4.45	4.87	-0.69	-1.11
各エネルギーの内訳					
電気:管理用電力使用量の床面積原単位(入居率による補正後) [kWh/千m ²]*3	7.65	9.04	10.94	-1.39	-3.29
ガス:管理用使用量の床面積原単位(入居率による補正後) [千m ³ /千m ²]*4	0.41	0.49	0.32	-0.08	0.09
DHC:管理用購入量合計の床面積原単位(入居率による補正後) [MJ/千m ²]*5	10,788.34	11,504.18	24,258.57	-715.84	-13,470.23
水:管理用使用量の床面積原単位(入居率による補正後) [t/千m ²]*6	50.98	56.20	77.96	-5.22	-26.98
廃棄物排出量の床面積原単位(入居率による補正後) [t/千m ²]*7	0.65	0.76	1.19	-0.11	-0.54
廃棄物総量に対するリサイクル率の向上[%]	63.70	58.32	44.77	5.38	18.93

- *1 管理用燃料・電気原油換算量[kℓ]/(延床面積[千m²] \times 入居率)
- *2 管理用燃料・電気CO₂換算量[t-CO₂]/(延床面積[千m²] \times 入居率)
- *3 管理用電力使用量[kWh]/(延床面積[千m²] \times 入居率)
- *4 管理用ガス使用量[千m³]/(延床面積[千m²] \times 入居率)
- *5 管理用DHC(地域冷暖房施設で使用するエネルギー)購入量[MJ]/(延床面積[千m²] \times 入居率)
- *6 管理用使用水量[t]/(延床面積[千m²] \times 入居率)
- *7 廃棄物排出量[t]/(延床面積[千m²] \times 入居率)

効果の内容	環境保全対策に伴う経済効果	
	金額	(千円/千m ²)
	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	53(注3)	66(注4)
水使用料金の削減	7(注5)	19(注6)
廃棄物処理費用の削減	1(注7)	7(注8)
合計	61	92

- 注1) 当年度の有価物売却額を計上(千円/(延床面積[千m²] \times 入居率))
- 注2) 各年度の有価物売却益「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円/(延床面積[千m²] \times 入居率))
- 注3) 前年度管理用電気・ガス使用料金-当年度管理用電気・ガス使用料金(千円/(延床面積[千m²] \times 入居率))
- 注4) 各年度の管理用電気・ガス使用料金「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円/(延床面積[千m²] \times 入居率))
- 注5) 前年度管理用使用水量-当年度管理用使用水量(千円/(延床面積[千m²] \times 入居率))
- 注6) 各年度の管理用使用水量「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円/(延床面積[千m²] \times 入居率))
- 注7) 前年度廃棄物処理料金-当年度廃棄物処理料金(千円/(延床面積[千m²] \times 入居率))
- 注8) 各年度の管理用廃棄物処理料金「当期効果額」に計上した金額を基準年度から累計(千円/(延床面積[千m²] \times 入居率))

環境会計の集計に当たって

●環境保全コストでは環境保全に要した投資および費用を、環境保全効果では環境保全効果と経済効果を集計しています。また、2002年度を基準年度として、対比集計しています。

●環境保全コストの費用額には、投資した設備などの減価償却費も含まれています。

●管理活動における環境保全コストには、業務知識研修の実施費用などを計上しています。

●CO₂への換算根拠は以下のとおりです。基準年度と比較するため、当年度、前年度の数値も以下の根拠に基づいて算出しています。

CO₂の排出係数(電力以外):「地球温暖化対策の推進に関する法律施行令(改正案2002年12月)」の排出係数

CO₂の排出係数(電力):「地球温暖化対策の推進に関する法律施行令(改正案2002年12月)」の排出係数(一般電気事業者の数値を使用)

●前年度および基準年度とは対象物件が異なります。

環境活動データ

<http://www.mitsufudosan.co.jp/csr/environment/data/>

三井不動産のオフィスビル、商業施設、ホテルなどの環境活動データをまとめました。

集計対象範囲

2010年4月に改正省エネルギー法と改正地球温暖化対策推進法が施行されました。これに伴い、従来までの当社独自の集計対象範囲の定義を改め、2009年度以降はエネルギー使用量とCO₂排出量の集計対象範囲をこれらの法令に合わせることにしました。あわせて、水使用量と廃棄物排出量の集計対象範囲も変更しました。このため、従来までの本報告書の環境活動データとは、集計対象範囲が異なります。

区分	エネルギー・CO ₂	水	廃棄物	
オフィスビル	対象施設数(棟)	93	86	69
	延床面積(m ²)	2,586,585	2,470,669	2,515,621
商業施設	対象施設数(施設)	29	24	21
	延床面積(m ²)	1,776,566	1,712,491	1,760,378
ホテル	対象施設数(施設)	7	7	7
	延床面積(m ²)	76,932	76,932	76,932
その他	対象施設数(施設)	33	22	20
	延床面積(m ²)	93,659	86,854	5,459
全体	対象施設数(施設)	162	139	117
	延床面積(m ²)	4,533,742	4,346,946	4,358,390

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

2009年度の環境活動データ

エネルギー使用量とCO₂排出量

区分	エネルギー使用量 (原油換算kℓ/年)	CO ₂ 排出量 (t-CO ₂ /年)
全体	242,560	412,725

水使用量

区分	上水・工業用水 使用量(m ³ /年)	中水使用量 (m ³ /年)
全体	4,815,439	441,127

廃棄物排出量

区分	一般廃棄物排出量 (t/年)	産業廃棄物排出量 (t/年)
全体	18,287	3,669

○Web版では、より詳細な区分別の排出量・使用量を掲載しています。

三井不動産グループの環境への取り組みについて

<http://www.mitsufudosan.co.jp/csr/environment/comment/>

環境に優れた美しい街づくりで街自体を変える力

第三者コメント



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

三井不動産グループは、不動産業界では最も熱心に、早い時期から環境への取り組みを進めてきていると思います。他社の取り組みも進む中、良い意味で競い合い、さらに高みを目指すとともに、業界全体をリードしていただくことを期待します。

本報告書では、総合デベロッパーとしての責任範囲を幅広くかつ明確に規定した上で、CASBEEの先導的活用、省CO₂や生物多様性などに配慮したトップレベルの建物づくり、CO₂排出量等の「見える化」へのチャレンジなどが報告されています。「東京ミッドタウン」のように、総合的に環境に優れた美しい街づくりで周辺地域の街自体を変える力が、三井不動産グループの最大の強みだと思います。

また、民生部門の重要課題である「ステークホルダーとの連携・協力」につき、「&EARTH」やお客さま視点に立った環境コミュニケーション冊子の作成、商業施設やマンション、柏の葉でのたゆまざる努力も大変有意と感じました。

○Web版では、より詳細なコメントを掲載しています。

住まい手とともに進める環境行動が先進的

第三者コメント



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

家庭での環境負荷の低減には、住宅そのものの環境性能と環境に配慮した暮らし方の工夫の両方が必要です。三井不動産グループは、環境性能の高い住宅を供給するだけでなく、CO₂排出量等の「見える化」や「すまいのECOチャレンジ」など、居住後の住まい手の環境負荷低減行動を誘発・促進する方策にも取り組まれています。そこには行動の継続・拡大に不可欠な要素も盛り込まれており、各人の行動が、住民同士のコミュニケーションに、さらには街づくりへとつながっている先進的なプロジェクトも展開されています。

この報告書については、すっきりして読みやすいと思いました。今後は、運用改善や、テナント・住民との連携・協力による効果の検証や公表を一層進めていけば、さらに説得力のあるものとなると思います。

三井不動産グループには、これからも業界をリードしていただきたいと思っています。