


# 脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画

近年、自然災害が激甚化・常態化する等、地球規模での気候変動が生じています。

気候変動への国際的枠組みである「パリ協定」等をきっかけに、気候変動に関する国際的な動きも加速しており、企業においても、事業を通じて社会の持続的な成長に貢献していくことの重要性が一層高まっています。

当社グループはこれまで、「」マークの理念のもと、広く社会と共生・共存し、時代のニーズに応える街づくりを行なうことで、人々の暮らしを豊かにし、常に新しい価値を創造することで、企業成長を果たしてきました。

また、「**&EARTH**」を掲げ、気候変動への対応にもかねてより積極的に取り組んでいます。

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

## 「&」マークの理念



「共生・共存」「多様な価値観の連繋」  
「持続可能な社会の実現」の理念のもと、  
社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献する。

## 「&EARTH」の理念

人と地球がともに豊かになる社会をめざして

# &EARTH

グループの街づくりが  
常に地球とともにあることを認識し、  
人と地球がともに豊かになる社会をめざす。

## グループ長期経営方針「VISION 2025」

# VISION 2025

- 「街づくりを通して、  
持続可能な社会の構築を実現」を目指す。
- ESG経営「6つの重点的に取り組む目標」を設定。

街づくりを通じた  
「超スマート社会」の実現

健やか・安全・安心な  
くらしの実現

オープンイノベーション  
による新産業の創造

多様な人材が  
活躍できる社会の実現

環境負荷の低減と  
エネルギー創出

コンプライアンス・  
ガバナンスの継続的な向上

## 気候変動への適応に関するイニシアチブへの参加

温室効果ガス排出量削減

SBTイニシアティブ認定



事業活動で使用する  
電力の再生可能エネルギー割合  
( RE100 )

2050年度までに**100%**



気候関連財務情報開示  
タスクフォース

2020年12月に財務影響の情報開示



## 新目標の設定

### 当社グループの新目標

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

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

従来目標：2030年度までに30%削減（2019年度比）、2050年度までにネットゼロ

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

**行動計画①**  
 新築・既存物件における  
 環境性能向上

**行動計画②**  
 物件共用部・自社利用部の  
 電力グリーン化

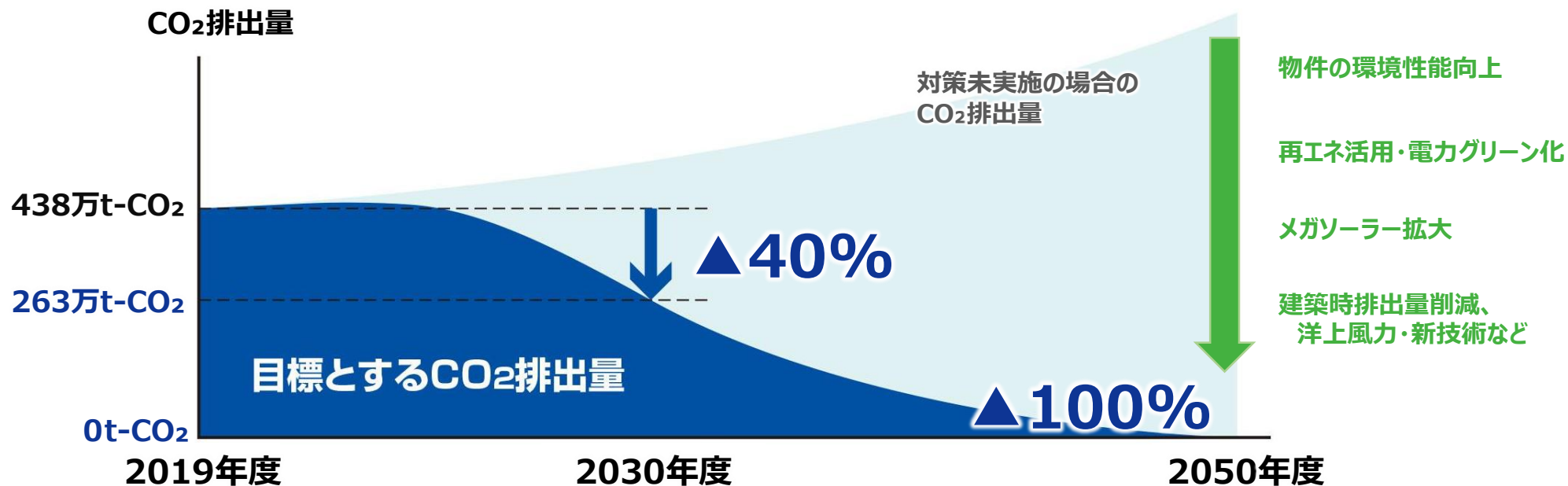
**行動計画③**  
 入居企業・購入者の皆様への  
 グリーン化メニューの提供

**行動計画④**  
 再生可能エネルギーの  
 安定的な確保

**行動計画⑤**  
 建築時の  
 CO<sub>2</sub>排出量削減に向けた取り組み

**その他の重要な取り組み**

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



2030年度に向けて  
 P.5~P.12

2050年度を見据えて  
 P.13~ P.14

行動計画推進に向けた社内制度  
 P.15



## 行動計画① 新築・既存物件における環境性能向上

### 新規物件

## 全ての物件で、ZEB/ZEH水準の環境性能を実現※

### ビルディング事業における主な採用手法

- 空調負荷の最適化
- 基準照明照度の適正化
- その他省エネ項目の採用



#### 「田町M-SQUARE Garden」(ZEB Ready認証取得予定)

LED照明や人感センサーの導入に加え、専有部においては高効率室外機の設置や照明照度の適正化を実施。ペリメーターゾーンの負荷低減に資する外装デザインも採用し、高い環境性能を実現。

### 商業施設事業における主な採用手法

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



#### 「(仮称) 門真市松生町商業施設計画」

エネルギー管理システム (BEMS) や照明および空調制御システムの導入による効率的なエネルギーの運転管理を実現。その他、屋上スペースを活用した太陽光パネルの設置、コジェネレーションシステムの導入、高断熱建材、高効率設備機器、LED照明等の採用により省エネ性能を向上。

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



## 行動計画① 新築・既存物件における環境性能向上

### 新規物件

## 全ての物件で、ZEB/ZEH水準の環境性能を実現※

### ロジスティクス事業における主な採用手法

- 太陽光発電設備の設置
- 調光付き倉庫内LED照明の採用検討



「三井不動産ロジスティクスパーク海老名Ⅰ」(ZEB認証取得予定)  
 業界初となるCO<sub>2</sub>排出量実質ゼロの「グリーンエネルギー倉庫」。屋根には太陽光発電設備を設置しオンサイトでの発電・供給を実現。グリーン電力提供サービスも展開し、入居企業の脱炭素化もサポート。

### ホテル事業における主な採用手法

- 空調負荷の最適化
- 照明使用効率の向上
- 太陽光発電設備の設置



三井ガーデンホテル神宮外苑  
 (日光を遮るバルコニーを採用し空調効率を向上)

### 三井不動産レジデンシャル MITSUI FUDOSAN RESIDENTIAL

- 2030年度に  
中高層：全棟ZEH-M  
戸建て：全戸ZEH



永福四丁目プロジェクト  
 (ZEH, Nearly ZEH ファインコート)



LaLa名古屋みなとアクルスガーデンスクエア  
 (ZEH-M Orienteのパークホームズ)

### 三井ホーム MITSUI HOME

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



注文専用住宅  
 ZEHとともに庭を含めた環境設計を提案

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



## 行動計画① 新築・既存物件における環境性能向上

### 既存物件

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

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



既存施設においては計画的なリニューアルを行ない環境性能の向上を図る



全オフィスビルにおいて照明のLED化を推進する

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



三井不動産ロジスティクスパーク日野



三井アウトレットパーク木更津



三井アウトレットパーク滋賀竜王



三井アウトレットパーク木更津

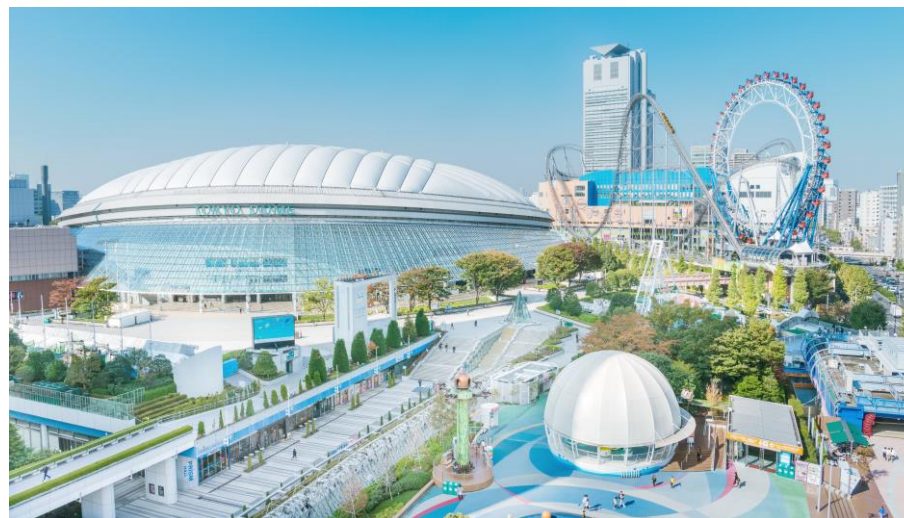
その他事業においても、省エネ性能の向上を図る継続的なリニューアルを推進



## 行動計画② 物件共用部・自社利用部の電力グリーン化

### 2030年度までに全国の保有物件共用部・自社利用部の電力をグリーン化※

- 2022年度までに、東京ミッドタウンおよび日本橋エリアのミクストユース型基幹ビルなど、首都圏25棟の当社使用電力を先行してグリーン化。
- 2030年度までに、当社が保有する全国施設の当社使用電力のグリーン化を実現する。



東京ドームも含め、当社保有物件の共用部使用電力をグリーン化

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

## 行動計画③ 入居企業・購入者の皆様へのグリーン化メニューの提供

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

#### 入居企業

- グリーン電力提供サービスを提案し、入居企業の皆様のRE100や脱炭素に向けた取り組みをサポートする。



すべてを、お客さまのために。

2021年4月よりオフィスビルテナント各社様への「グリーン電力提供サービス」を開始。  
 現在約100社の方にご利用・ご検討いただいている。

※2021年10月末時点ご利用企業の一部を掲載

#### 機関投資家

- 物件売却時にグリーン電力メニューを提案し、機関投資家の皆様のRE100や脱炭素に向けた取り組みをサポートする。



RE100はThe Climate GroupがCDPとのパートナーシップのもとで主催し、We Mean Business連合の一部としても運営。日本では2017年より「日本気候リーダーズ・パートナーシップ (JCLP)」が、RE100の公式地域パートナーとして日本企業の参加と活動を支援しています。

#### 住宅購入者

- 中高層分譲において、「一括高圧受電×再生可能エネルギー」の仕組みやエネファーム導入によるグリーン化等の手法を採用し、2030年度までにCO<sub>2</sub>排出量40%削減（中高層・戸建て平均）を達成する。



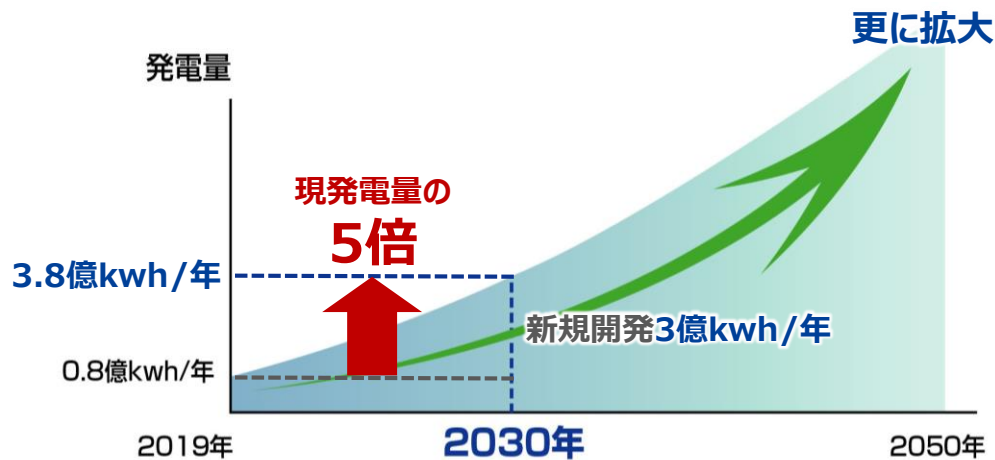
## 行動計画④ 再生可能エネルギーの安定的な確保

### メガソーラー開発の一層の推進に加え、非化石証書を安定的に調達

#### 新たなメガソーラー開発

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

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



#### 非化石証書の安定調達

- 首都圏において、既に包括協定締結済みの東京電力エナジーパートナー(株)からの6億kwh/年の調達に加え、他事業者との包括協定などにより、合計8億kwh/年以上の非化石証書を確保する。
- 首都圏以外の全国において、必要に応じて追加の非化石証書の確保に努める。

#### 既存のメガソーラー事業

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



苫小牧太陽光発電所



八戸太陽光発電所



山陽小野田太陽光発電所



大分太陽光発電所



大牟田太陽光発電所



## 行動計画⑤ 建築時のCO<sub>2</sub>排出量削減に向けた取り組み

### 建築時CO<sub>2</sub>排出量を正確に把握するツール整備に加え、建設会社等に削減計画書の提出を義務化 サプライチェーン全体でのCO<sub>2</sub>排出量削減を促す

#### 建築時CO<sub>2</sub>排出量の正確な把握

- 建築時排出量の正確な把握、削減効果の適切な反映等を企図し、「(仮称) 資材量積み上げ方式」による建築時排出量算出の仕組みを導入する。
- 学識経験者・設計者と協働し、2022年度中に、「建築時排出量算出ツール」として整備する。
- 2023年度中に、全ての施工者に対し上記ツールを用いた建築時CO<sub>2</sub>排出量算出を義務化する。

#### 建築時排出の削減

- 設計指針の改定
  - 環境性能を高める設計対応
  - 無駄のない適正な部資材・設備利用計画
  - 低炭素材や低炭素手段の活用
  - 上記を含む「建築時CO<sub>2</sub>削減計画書」の提出
- 見積要項書の改定
  - 左記のツールを用いた建築時排出の算出
  - 建設現場での排出削減
  - 資材の調達戦略
  - 上記を含む「建築時CO<sub>2</sub>削減計画書」の提出

※(仮称)資材量積み上げ方式

使用する資材固有のCO<sub>2</sub>原単位を用いて資材毎の排出量を積み上げ、建物全体の建築時排出量を算出する方法。従来は、建築費(設備投資額)に排出量原単位を乗じることによる建築時CO<sub>2</sub>排出量計算方法を採用していたが、低炭素資材の導入や、建設現場における省エネ活動等のCO<sub>2</sub>排出量削減効果を適切に反映できない課題があった。

## 森林活用

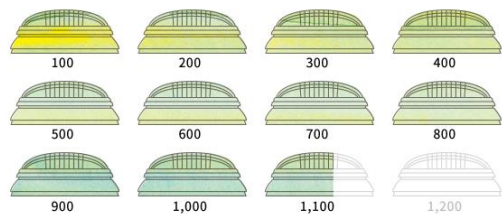
- 高層木造ビルや木造住宅などに保有林を積極的に活用。
- 建築資材の自給自足および森林資源と地域経済の持続可能な好循環を実現させる。

### 三井不動産グループの森林保全活動

森の面積

約5,000ha

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

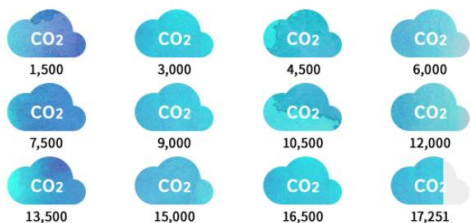


東京ドーム約1,063個分 ※東京ドーム4.7haで計算

三井不動産グループの森が吸収・固定した二酸化炭素量

約17,251t-CO<sub>2</sub>/年

※グループ保有林の年間CO<sub>2</sub>吸収・固定量は、北海道の計算式を採用し、2020年度森林調査簿の森林成長量データを基に計算したものです。



### 間伐材の利活用



バルコニーの天井・床材  
 (柏の葉スマートシティ ゲートスクエア)



子どもの遊具  
 (ららぽーと海老名Wood Cube)



各種パルティ

## 外部認証の取得

- 全施設の環境性能向上に加え、脱炭素を含めたESG推進の観点から、国内外の外部認証を積極的に取得する。

### 認証取得済の施設事例



ZEB/ZEH(BELS)



三井不動産  
 ロジスティクスパーク船橋Ⅲ  
 (ZEB-Ready)



パークホームズ LaLa名古屋  
 みなとアクルス  
 ガーデンスクエア  
 (ZEH-M Oriented)



DBJ Green Building 2020 CASBEE



東京ミッドタウン日比谷  
 (「DBJ Green Building認証」と「CASBEEウェルネスオフィス認証」を同時取得)



LEED



国際的な環境認証制度「LEED-ND (街づくり部門/計画認証)」で最高ランク「プラチナ認証」を日本で初取得した柏の葉スマートシティ

## 2050年度に向けては、各行動計画を進化させ続けることに加え、以下の内容に取り組む

### 新技術創造に向けたオープンイノベーション

- 脱炭素に関する幅広い技術革新の動向等を把握し、積極的に活用する。
- アカデミア・建設会社との共同研究や、ベンチャー企業への出資・実証実験の場の提供等を積極的に行なうことで、社会全体の脱炭素化への貢献を目指す。

#### <具体的な取り組みの例>

##### 再生可能エネルギー創出への活用

- 洋上風力発電や地熱発電等の再エネ新技術の活用により、更なる再生可能エネルギーの調達を目指す。

##### 建築時・建物運用時CO<sub>2</sub>排出量の削減への活用

- 建設会社や部資材メーカーを巻き込み、業界をリードする取り組みを続け、サプライチェーン全体でのCO<sub>2</sub>排出量の削減を目指す。
- 建物の省エネルギーに寄与する新技術や新素材を積極的に採用することで、グループにおける建物運用時CO<sub>2</sub>排出量の削減を目指す。

### 街づくりにおける取り組みの促進

- 脱炭素社会実現に向け、日本橋・豊洲・八重洲におけるスマートエネルギープロジェクトや柏の葉AEMSをはじめ、新技術やオープンイノベーションを交えながら、当社関連施設のみならず、エリア全体の脱炭素を進めるまちづくりの実現を目指す。



東京大学との共同研究「三井不動産東大ラボ」  
 ※写真は2020年7月の産学協創協定締結に関する記者発表時のもの



着床式洋上風力イメージ



柏の葉スマートセンター



## 街づくりにおける取り組み

### 柏の葉AEMS（エネルギー管理システム）

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



### 街の場やコミュニティを活用した新たな取り組みも推進

#### 新技術の実証フィールド提供

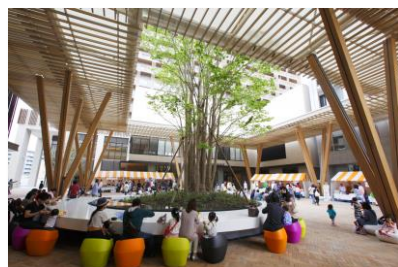
ヒラソル・エナジー(株)、エクセルギー・パワー・システムズ(株)といった、脱炭素に係る新技術を有するベンチャー企業に対し、実証フィールドを提供。



ららぽーと柏の葉屋上太陽光パネル

#### 住民参加型の環境活動

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

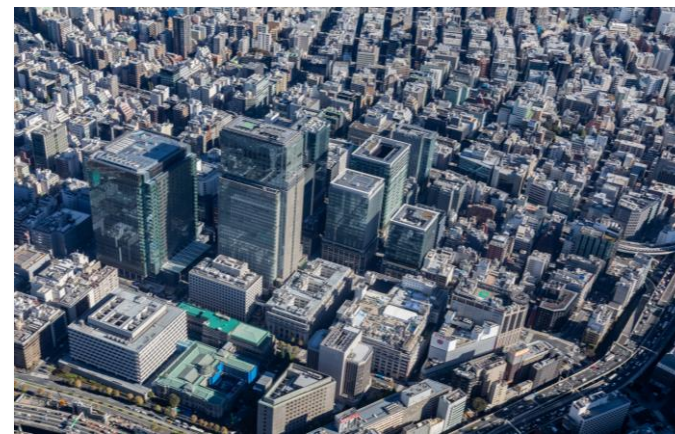


地域住民と一体となった環境活動を展開

## エリアの省エネ化推進の取り組み

### スマートエネルギープロジェクト（日本橋/豊洲/八重洲）

既存ビルを含めた周辺地域への電気・熱の安定供給事業により、非常時にもエネルギー供給が可能なエネルギーレジリエンス(※)向上および省エネ・省CO<sub>2</sub>を達成するエコフレンドリーな街づくりを実現。



コジェネレーションシステム



エリアエネルギー管理を担う中央監視室

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

## インターナルカーボンプライシング（ICP：社内炭素価格制度）の導入

- 2022年度より、新規開発物件においてCO<sub>2</sub>排出量に価格付けを行い、脱炭素への取り組みを促す仕組みである「インターナルカーボンプライシング」を導入。環境負荷を定量的に可視化し、進捗管理。CO<sub>2</sub>排出量削減に向けた社内の意識を高め、脱炭素への取り組みを加速させる。

## 行動計画推進のための体制

- 行動計画における総括機能として「サステナビリティ推進部」を新設。  
「各事業本部・部門・グループ会社」が、全社エネルギーマネジメントを行なう「環境・エネルギー事業部」をはじめ、あらゆる全社部門と連携し、脱炭素に向けた取り組みを推進。

