

すまいとくらしの脱炭素実現に向けた「カーボンニュートラルデザイン^{※1}推進計画」を策定

3つの“R”の施策でお客様とともにカーボンニュートラルの実現へ

省エネルギー施策・再生可能エネルギー導入から、お客様の環境貢献活動の応援など多様な施策を展開

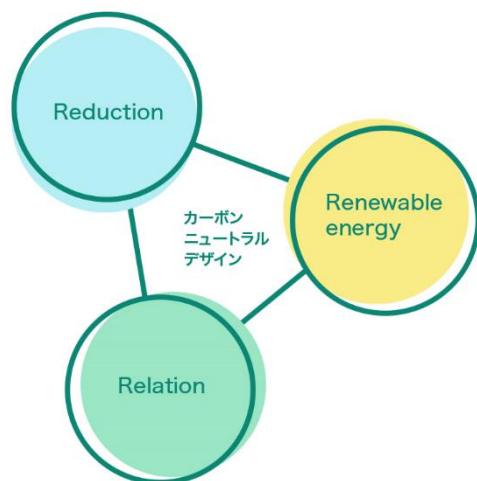
三井不動産レジデンシャル株式会社(本社：東京都中央区、代表取締役社長：嘉村 徹)は、すまいとくらしの脱炭素実現に向けた「カーボンニュートラルデザイン推進計画」を策定し、当社全事業における取り組みを加速させていきます。

三井不動産グループでは2021年11月に脱炭素社会の実現に向けグループ行動計画を策定しており、当社はこれを受けて、2030年度までに温室効果ガス排出量の40%以上削減(2019年度比)を目標として掲げました。

この目標の実現に向けた取り組みを加速させるために、「Reduction」「Renewable energy」「Relation」の3つの領域での取り組みを軸に据え、すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後のお客様のくらしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいとくらしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。

全住宅事業の商品ブランドコンセプト「Life-styling × 経年優化」のもと、お客様と共に環境と共生するすまいとくらしの未来を創造することで、持続可能な社会の実現・SDGsに貢献してまいります。

「カーボンニュートラルデザイン推進計画」



Reduction：すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現

- ・2030年度までに全物件で ZEH・ZEB 水準^{※2}の環境性能を実現
- ・高断熱仕様・高効率機器・高度エネルギーマネジメント
- ・パッシブデザインによる省エネルギー性・可変性のあるプラン
- ・高耐久部資材の使用によるライフサイクル CO₂削減
- ・サプライチェーン全体での建築時 CO₂削減に向けた連携強化

Renewable energy：再生可能エネルギー導入促進のための仕組み作りと創エネルギー技術の採用

- ・再生可能エネルギー一括受電の導入促進
- ・創エネルギー技術の採用
例) バルコニー手摺・外壁利用による自家発電電力の共用部への充当、リース型太陽光発電の採用 等

Relation：お客様のくらしにおいて、共に「カーボンニュートラル」を実現するための仕組みやサービスの提供

- ・お客様の行動・選択の後押しとなる仕組み作り
例) 環境貢献度の見える化・特典提供 等
- ・環境認証の取得
- ・CO₂排出の少ないサービスの提供
例) CO₂排出の少ない移動手段の提供 (EV 充電設備等含む) 等

◇物件の特性などを考慮し、各メニューを組み合わせ導入していきます。

※1：「カーボンニュートラルデザイン」は、建築・設備・サービス・取り組みのあらゆる面で環境共生意識を高め、カーボンニュートラルの実現を目指すための考え方を表現した言葉です。

※2：分譲マンション・賃貸マンションは ZEH-M Oriented 以上、シニアレジデンスは ZEB Oriented 以上の水準を指します(一部物件を除く)。

■ 計画策定の背景

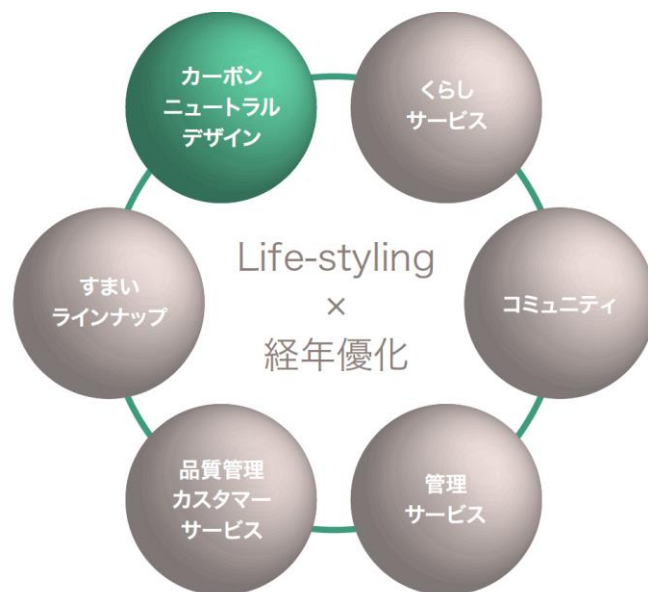
三井不動産グループにおける温室効果ガス排出量は、自社利用分が 12%に対して自社以外の排出分（スコープ3）が 88%※3 を占めており、自社以外の排出分の中でも、建築時と並んで分譲・賃貸物件の入居時等における CO2排出量等の占める割合が高くなっています。カーボンニュートラルの実現においては、ご入居後の CO2排出量削減に貢献する取り組みも重要となっています。

当社では全住宅事業において「Life-styling × 経年優化」を商品ブランドコンセプトに掲げ、多様化するニーズに寄り添い、ご入居後長きにわたり安全・安心で快適なすまいとくらしのための商品・サービス提供に努めております。

環境と共生するすまいとくらしのご提供は、当社商品ブランドコンセプト実現のための重要な要素であると考えており、商品企画から建築・販売・ご入居後サービスまでのあらゆる面において、カーボンニュートラルの実現に向けた取り組みを加速させるため、今般の計画策定に至りました。

すまいとくらしの未来に向けて、お客様とともに楽しく「カーボンニュートラル」を実現するために、今後も新たな商品企画や、ご入居後サービスの提供に注力してまいります。

※3:三井不動産グループの 2019 年度の温室効果ガス排出量より。



■ 計画推進のための新たな組織体制

2022 年 4 月 1 日付けで「Life-styling × 経年優化・カーボンニュートラル推進室」を新設いたします。全社のあらゆる部門と連携し、計画実行に向けた取り組みを拡大・強化してまいります。

■ 具体的な取り組み事例

1. (Renewable energy × Relation)

**「デマンドレスポンス型料金メニューと実質再生可能エネルギー※4 による高圧一括受電」住宅業界初の標準採用
省エネルギー貢献に応じた特典の提供で、お客様の省エネルギー行動を応援**

2022 年度設計開始の首都圏分譲マンションから順次導入

三井不動産レジデンシャル株式会社・東京電力エナジーパートナー株式会社・株式会社ファミリーネット・ジャパンの 3 社は協定を締結し、デマンドレスポンス型料金メニューと実質再生可能エネルギーの高圧一括受電の標準採用を開始します。

今回の協定によって、実質再生可能エネルギーの高圧一括受電を活用することで東京電力エナジーパートナーの一般家庭用メニューの料金（従量電灯 B・C の基本料金と従量料金の合計金額）から約 5%程度廉価にご提供※5 するとともに、電気使用量などの見える化や、一定以上の省エネルギー・節電を実施いただいたお客様に対する特典※6 の提供など、お客様の環境活動を応援する仕組みを整備してまいります。

※4：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したものです。以下「実質再生可能エネルギー」と記載した箇所も同様です。

※5：共用部は本料金メニュー対象外です。

※6：三井不動産レジデンシャル、東京電力エナジーパートナー、ファミリーネット・ジャパンが指定する省エネルギー・節電施策にご協力いただいたお客様を対象として提供予定です。

◇本件の詳細につきましては本日付で発信しておりますニュースリリース「デマンドレスポンス型料金メニューと実質再生可能エネルギーによる高圧一括受電」（https://www.mfr.co.jp/company/news/2022/0315_02/）をご参照ください。

2. (Reduction × Renewable energy)

国内最大規模^{※7}の ZEH 分譲マンション「(仮称)港区三田一丁目計画」 実質再生可能エネルギー100%導入。カーボンニュートラルガスによるオンサイト発電でレジリエンスを強化



東京都港区三田一丁目にて開発中の分譲マンションでは、1,002 戸全戸で ZEH Oriented の採用を予定しています。電力については実質再生可能エネルギーを 100%導入、建設現場の使用電力にも同様に導入します。また、ガスについては CO₂排出量実質ゼロとなるカーボンニュートラル都市ガスを災害時にも強みをもつ中圧ガスで導入を予定。太陽光発電（200kw）とガスによる燃料電池（250kw）でのオンサイト発電に加え、有事の際にはデュアルフューエルガスタービン（1500kw）を組み合わせることで、継続的・安定的に共用部と専有部へ電力を供給できる仕組みとし、CO₂削減施策に加えレジリエンス機能も強化しています。

※7：（株）デベロップメント・リサーチ調べ。（2022 年 3 月 9 日時点）

◇本物件は三菱地所レジデンス株式会社との共同開発となります。

3. (Reduction × Renewable energy)

首都圏最大規模^{※8}次世代 ZEH+水準^{※9}「ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー」



分譲戸建シリーズ「ファインコート」では、現行の ZEH よりさらに高性能な「次世代 ZEH+」水準の住宅性能を有する「ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー（神奈川県川崎市）」を企画中です。太陽光発電の電力もマネジメントする高度 HEMS と EV 充電設備・燃料電池を 29 戸全戸に導入した「次世代 ZEH+」水準で、首都圏では最大規模となります。太陽光発電設備には初期費用不要のリース式を採用し、月額電気使用料の一部を太陽光発電による自家消費分で賄うとともに、売電収入分により月額電気料金やリース料等、お客様のご負担を低減します。

※8：当社調べ。（次世代 ZEH+創設 2020 年 4 月から 2022 年 2 月 22 日時点の公表情報に基づく）

※9：「令和 3 年度 次世代 ZEH+実証事業」二次公募要領の基準を満たす。

4. (Reduction × Renewable energy)

三井ホーム「MOCXION」で企画中の「(仮称)大田区北千束二丁目計画」 木造カーボンゼロ賃貸マンションの実現を目指す その他、賃貸マンション^{※10}に ZEH・実質再生可能エネルギーの採用、環境認証取得を推進



（参考）MOCXION INAGI（2021 年 11 月竣工済）※11

「(仮称)大田区北千束二丁目計画」では、三井ホーム施工の木造マンション「MOCXION」により建築時の CO₂を削減するとともに、オール電化・実質再生可能エネルギー一括受電・太陽光発電を組み合わせ、竣工後の CO₂排出量を実質ゼロにする「カーボンゼロ」マンションを企画中です。

また、本プロジェクト以外でも賃貸マンションでは ZEH-M Oriented ならびに共用部・専有部電力の実質再生可能エネルギーの採用、さらには環境認証の取得を積極的に行っていきます。なお、環境認証に関して、パークアクシス小伝馬町では共同住宅「国内初」となる CASBEE

不動産で最高 S 評価を取得しています。今後もご入居者様のみならず投資家の皆様にも支持されるプロジェクトを目指します。

※10：一部物件を除く。

※11：掲載の写真は MOCXION INAGI（2021 年 11 月竣工）を撮影したもので、「(仮称)大田区北千束二丁目計画」とは異なります。

5. (Reduction × Renewable energy × Relation)

シニアレジデンスでの実質再生可能エネルギーの導入・環境認証の取得推進



シニアレジデンスでは、パークウェルステイト千里中央や（仮称）パークウェルステイト西麻布計画等、今後竣工する全ての物件において実質再生可能エネルギーを導入します。

これにより専有部をはじめ、大浴場やダイニング、フィットネスルームをはじめとしたシニアレジデンスならではの共用施設^{※12}を含む共用部についての電力も実質再生可能エネルギーで賄うことで、日々の暮らしにおいて環境貢献につながるような仕組みとします。

また、パークウェルステイト千里中央、（仮称）パークウェルステイト湘南藤沢計画では、ZEB Orientedの採用を予定する等、物件ごとの特性に合わせた消費エネルギーの削減施策や、竣工済みのパークウェルステイト浜田山・パークウェルステイト鴨川も含む全ての物件で環境認証の取得推進などに取り組んでまいります。

※12：物件により異なります。



6. (Renewable energy × Relation)

販売活動におけるCO₂排出量削減の取り組み

お客様をお迎えするレジデンシャルサロンでは、実質再生可能エネルギーの導入や、オンライン接客の推進、各種手続きの電子化によるペーパーレス化の推進等、CO₂排出量削減の取り組みを強化してまいります。

<具体的な取り組み>

- ・レジデンシャルサロンにおける電力を実質再生可能エネルギーに2022年4月から順次切り替え予定。
- ・オンライン商談・ウェビナーの実施、バーチャルモデルルームの活用等オンライン接客を強化。
- ・パンフレット、住宅ローンの事前審査、物件購入時における全書類・手続きの電子化等によるペーパーレス化を推進。

7. (Reduction)

建築時におけるCO₂排出量削減の取り組み

建築時CO₂排出量を正確に把握するツールの整備や、建設会社等へ削減計画書提出を義務化することに加え、マンションにおけるCO₂排出の少ない部材の使用等、サプライチェーン全体でのパートナーシップを強化してまいります。

<具体的な取り組み>

- ・建築時CO₂排出量の正確な把握のため、「(仮称)資材量積み上げ方式」による建築時排出量算出ツールを2022年度中に整備し、2023年度に運用開始。
- ・低炭素材・手段の活用、建設現場での排出削減、資材の調達戦略などを含む「建築時CO₂削減計画書」の作成を促し、2023年度中に提出義務付け。
- ・マンションでは、鉄筋等鉄部材に電炉鋼材の採用を推進。また、今後新規開発物件の現場造成杭については、施工会社の協力のもと、高炉セメント等を使用した環境配慮型コンクリートの採用を推進予定。

■「三井不動産 9 BOX 感染対策基準」について

当社グループでは、これまでも施設ごとに新型コロナウイルス感染対策を徹底してまいりましたが、今後新たな変異株が流行した場合においても安心して当社グループの施設をご利用いただくために、医学的・工学的知見に基づくわかりやすい感染対策が必須と考え、グループ共通の「三井不動産 9 BOX 感染対策基準」を策定しました。当社グループはオフィスビル、商業、ホテル、リゾート、ロジスティクス、住宅等、多様な施設を展開しており、当社グループだけでなく社会全体で共有しやすい項目として提示することで、社会共通の課題解決に貢献したいと考えています。当社は引き続き、安心・安全な街づくりを通して持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。

三井不動産 感染対策基準



【参考リリース】

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01/

■三井不動産グループの SDGs への貢献について

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

三井不動産グループは、「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、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

【参考】

・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

*なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における3つの目標に貢献しています。

目標 7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに

目標 11 住み続けられるまちづくりを

目標 13 気候変動に具体的な対策を

