

私たちは、地球環境に対して重い責任を負っています。

人間一人ひとりの存在やその活動が、環境に負荷を与えることは避けられません。

そして企業が環境に与える影響は、それ以上に大きなものです。

私たち三菱地所グループは、事業活動のあらゆる領域において環境に負荷を与えていること、あるいは負荷を与える可能性があることを常に意識して行動しなければならないと考えています。

とりわけ、私たちの事業領域である「街づくり」は、スケールが大きく、プロジェクトの計画から完成に至るまで長い期間がかかります。

そして「街」には、多くの人々が「住み」、「働き」、「憩い」、「訪れ」、それが次の世代に社会的なストックとして引き継がれていきます。

その意味で、「街づくり」を担う総合不動産業を営む者には、環境保全への姿勢が厳しく問われます。

こうした認識の下、私たちには街づくりを通じての真に価値ある社会を実現するという明確な基本使命があります。それは「環境共生型の街づくり」をめざすことであり、その実行が「持続可能な社会」につながるものと考えています。当社グループでは、「地球環境への配慮」と「良き企業市民であること」を経営の重点課題に位置づけ、本年3月に策定した中期経営計画において「環境・社会との共生」を経営戦略の一つに掲げています。

前期においては、バランスシートの透明性と健全性を高め、説明責任を果たすために、連結ベースでの固定資産の含み損を一掃しました。こうした経営の透明性を重視する戦略の一つとして、環境情報を開示する「環境報告書」があります。

現在取り進めている日本最大のビジネスセンター「丸の内」の再構築においては、環境配慮に重点を置いた開発を行っており、またグループ経営を推進する一環として、本年1月には設計監理事業を担う株式会社三菱地所設計がISO14001の認証を取得するなど、今後も環境について連結ベースでの取り組みを積極的に進めてまいります。

当社グループの環境への取り組みは発展途上にあります。

環境マネジメントシステムをグループの中に広く導入し、適切に運用していくことをはじめとして、今後も改善していかなければならない課題が数多くあります。

その課題の達成に努力し、さらに新たな目標に向けて継続的にチャレンジしていくことが、当社グループが一体となって環境と共生し持続的な発展をめざしていく上で、最も重要であると考えています。



三菱地所株式会社
取締役社長

高本 茂

この報告書により、当社グループの活動についてご理解をいただき、率直なご意見をお寄せ頂ければ幸いです。

2002年9月



三菱地所グループは地球環境との共生をはかり
企業市民としての責務を果たしていきます。



山崎 建人
三菱地所ホーム(株)取締役社長

高木 茂
三菱地所(株)取締役社長

島田 勝久
(株)三菱地所設計取締役社長

環境問題は人類の生存にかかわる重要課題。
グループ全体で取り組み、各社の連携と統合をめざします。



高木 茂 三菱地所(株)取締役社長

環境経営と環境問題に対する認識

本日は、この環境報告書の対象である三社の社長に、経営トップの立場から、三菱地所グループにおける環境経営についてお話し頂きたいと思っております。
最初に我が国で注目されている環境問題と課題について、お話しください。

高木 20世紀は、凄まじい技術革新があって生活が非常に便利になった反面、資源を掘り起こし使い尽くすことによって、環境への負荷が高まった時代でした。

環境問題は、次の世代の人類の生存にかかわる課題であり、現在の私たちが地球規模で議論していく必要があるし、解決方法を真摯に考えていく義務があります。

我が国でも、地球温暖化対策、産業廃棄物の減容、リサイクル、不法投棄の防止、土壌汚染対策、PCB^{*1}などの環境負荷物質対策、水質・水資源枯渇、大気汚染対策などが課題として挙げられています。様々な環境法規制が強まるなかで、それを遵守するのは当たり前のごとく、グループとして法令の枠を越え、あるいは先取りして環境保全対策に取り組まなければなりません。

当社グループは経営の透明性と企業市民としての説明責任を重要視していますが、2001年度の決算で、時価会計を前提に固定資産の再評価を行い、特別損失を計上したのも、その一環です。環境についても同じことが言えるわけで、「環境報告書」を継続的に発行して、ネガティブな情報も含めて開示する姿勢を持つ必要があります。

具体的な環境問題について、どのように認識されていますか。

高木 地球環境問題は、三菱地所をはじめグループの事業活動と極めて深い繋がりがあり、グループにとって、まさに直面する重要な課題です。

私たちは「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」に貢献することを行動憲章の基本使命として、「住み」「働き」「憩う」人々の立場に立って、安心、安全、快適で魅力あふれる街づくりを各地で展開しています。しかし、こうした都市開発や地域開発は、一方で環境に大きな負荷をかけることとなります。

当社のビル事業に伴う環境問題として、都市機能集積に起因するヒートアイランド^{*2}等の異常気象現象、ビルの建築・運営におけるエネルギー利用に伴うCO₂の排出、建物の改築における建設系産業廃棄物や、建物利用に伴い排出される一般廃棄物、PCB等の環境負荷物質の取り扱い、といったものを認識していますし、総合デベロッパーとしての立場からは土壌汚染対策が密接に関わってきます。

鳥田 三菱地所設計は、建築・土木の設計監理、企画・開発・建設のコンサルタントを担う立場から、環境問題への取り組みのアプローチは、製造業など他の業種と異なります。建物というのは、建設中だけでなく、使用中、取り壊されるまで環境に負荷を与えます。

私たちの使命はプロフェッショナルとして、建物が生まれてその役目を終えるまでの長いスパン、いわゆる建物のライフサイクルにおいて、企画、設計、施工、竣工後の全ての段階で、お客様や施工者との対話の中で、お客様のニーズや時代背景も含め総合的に最新の環境提案を行い、その実現において最大限の環境共生をめざすことです。

環境問題への対応は多岐にわたりますが、重点方針は大きく5項目に集約されます。即ち、建物のロングライフ化、自然共生・環境保全・景観形成、省エネルギー、省資源、廃棄物削減です。

山崎 三菱地所ホームが行っている一戸建ての注文住宅事業は、業務そのものが環境保全に大変関連が深く、ISO14001の認証取得に拘わらず、環境保全や法規制の遵守を全業務を通じて実行しないとお客様の満足を得られないし、社会的評価も得られません。ですから、我々は、これまで積み上げてきた環境に配慮した業務手法を実践し、更にその質を高めていかなければならないと認識しています。具体的には、お客様に提供する商品そのものを、最大限環境負荷が低く、快適に長期間住める、環境的に最適な商品とする、建築工事中に騒音や工事車両等で近隣にご迷

*1、*2の用語解説については48ページを参照

惑をかけないようにする、取壊しの際や新築時に発生する廃棄物を、法を遵守し適切に処理する、日常のオフィス業務を通じて様々な省エネの努力をする、と大きく4つの項目があります。そうした環境に対する認識を全社員が日常業務を通じて実行する、その仕組みが大切です。また、特に施工段階では当社だけが注意しても十分でなく、実際に現場で施工する多くの協力業者の皆さんに、その精神や日常の業務のあり方を常に啓発していかなければならないという要素があります。

環境問題に取り組む意義について

では、環境問題に取り組む意義について伺います。

高木 先ほど言いました、基本使命の「真に価値ある社会」とは、「物質的・経済的な豊かさ」にとどまらないで、「精神的な豊かさ」や「環境との調和」といった意味も込められているわけです。行動憲章では「地球環境への配慮」を経営の重点課題に掲げ、また当社の持続的発展は、健全な社会形成の上に立って初めて実現できるという認識から、今春策定した中期経営計画では「環境・社会との共生」を経営戦略の一つにしています。

当社は全国で「街づくり」を展開していますが、その街で「住み」「働き」「憩う」主体は「人」です。従って「街づくり」は「人づくり」に繋がると言ってもよいですし、しかも街というのは出来上ると一代限りで終わるものでなく、次の世代その次の世代へと引き継がれていく、その意味では将来の「人づくり」にも繋がっていくとも言えるわけで、大変意義のある事業と言えます。

一方で「街づくり」というのは、環境に大きな負荷をかけますので、その有意義な事業を持続的に続けようとするためにも、環境に対する配慮というのが非常に大切になります。もちろん企業である以上、収益や利益を追求することが必要ですが、コストがかかっても環境に配慮していくことが極めて重要です。

環境保全に取り組むことは「社会貢献」の領域を超えて、次の世代に引き継がれる「まち」をつくる当社が、企業市民としての社会的責任を果たし、今後も社会の中で持続的に発展していくための必須のテーマと考えるからであり、「環境・社会との共生」を経営戦略に位置づけたのもこの観点からきているわけです。

島田 建築は人間のあらゆる営みの拠点であり、環境との関わりは深いものです。また、地域開発・都市開発は環境との関わりそのものであり、環境保全、自然共生なくしては成り立ちえません。建築とは空間を創ることであり、空間

建築は人間のあらゆる営みの拠点。
最新の環境提案により、最大限の環境共生をはかります。



島田 勝久 (株)三菱地所設計 取締役社長

を環境と同義と捉えたと、建築は環境そのものと言えます。私たちには建物を利用する人だけでなく、その街で生活する全ての人が安全で快適であり、次世代の人々に素晴らしい地球環境を残すという使命があります。

その意味で、当社は、昨年の会社スタートにあたって、経営理念として「豊かな環境・文化の創出」を謳い、カンパニースローガンに「環境・文化・未来のグランドデザイナー」を掲げています。これは私たちの環境への強い取り組み姿勢の表明ですし、環境と文化を同列に意識したものです。

山崎 当社も「住まいづくりを通して地球環境保全に貢献する」ことを環境方針の基本理念にしています。戸建住宅は、本当に一軒一軒について細かい環境に対する配慮が必要です。

積極的な意味で商品についての事例を挙げますと、「環境共生住宅」のモデルハウスが赤坂のハウジングギャラリーに建っていますが、これは業界の自主規定として幾つかの環境共生に資する基準を満たした商品として認定され、公的な助成制度も適用されます。まさに社会的な要請に応えているわけです。

また、特に当社としてお客様に一番お勧めでき、業界をリードする全館冷暖房換気の家「エアロテック」がありますが、これは、できるだけエネルギーコストを少なくして、しかも極めて快適な居住環境を提供するという、商品として積極的に環境を意識した具体的成果の一つでもあるわけです。ホルムアルデヒドのような人体に有害な成分の発生の可能

性がある資材を一切使わないようにすることは、当然最も慎重に配慮している事項です。

このように、一戸建ての注文住宅事業は、グループの環境に対する方針を最も具現化している事業としても意義の高いものであると思います。

■ 今後の課題と展望について

グループ全体としての今後の課題、展望についてお聞かせください。

高木 現在グループ経営を推進していますが、環境についてもグループで取り組むべきものであり、別の視点から言えば、環境は、グループ各社を連携し統合していく性格をもつと言えます。

経営に対する透明性、社会的責任、説明責任が求められている中で、その中核を占める環境問題についてグループ全体で対応していかなければいけないと思います。

ただ、さきほど山碓社長が指摘したように、グループ会社だけでなく、現場で業務を行う協力業者を含め、そこに携わる人にどう浸透させていくかは非常に大きな課題です。

いずれにしても、各事業領域の基幹的、中核的なグループ会社が、まず環境憲章や環境方針を共有した上で、率先してEMS(環境マネジメントシステム)を導入して、全ての領域で環境課題の解決にあたっていく姿勢が大切です。その上で、各領域内のグループ会社が同一の環境プログラムや監査体制を共有するなどして、合理的な体制を整備し、早期にグループ各社が一体となってEMSに取り組むことが必要です。

そうした意味では、住宅開発事業部門がEMS導入を進めています。それができると、グループの主要な部門のEMS体制が組み上がることになります。

鳥田 その通りですね。グループとして環境に関する理念を共有して、各部門、各社が自己の位置付けを考えるべきでしょう。

例えば、グループ内の他社の監査にも出て、それをフィードバックする、グループ全体の環境への取り組み姿勢を対外的に言っていく、社員一人ひとりが日常の業務活動を通じて環境への認識を深める土壌をつくっていく、こうしたことを行う必要があります。

当社では、一つの例として昼休みの消灯を約束事としていますが、このような身近な行動がグループ全体で行われ、社員全員が環境共生への強い意識をもつことが大切だと思います。

環境への配慮は必須条件。そうでなければ、お客様の満足を得られないし、社会的評価も得られません。



山碓 建人 三菱地所ホーム(株)取締役社長

山碓 環境についてグループ一体となって取り組むことは各事業にとって極めて重要なことであり、グループ全体として社会に貢献できることになると思います。

EMSの運用にはいろいろ細かい労力が要りますが、最初高木社長がおっしゃったように、環境問題は最も重要な人類の課題ですから、それに日常業務の中でしっかり応えていけない企業は中長期的には必ず脱落していきます。

私は、環境については「やり過ぎる」ことはないと思っています。環境に対するコストは「社会的費用」として最も重要なコストで、大局的に見てコストがかかってもやるべきことはやらなければならないということです。

高木 環境問題に組織で対応する前に、社員一人ひとりの意識が大切ですね。

毎日、新聞やテレビに環境問題が取り上げられ、規制緩和の中で環境に関して規制が強化されているのは、それだけ重大な問題になっているということです。

社員一人ひとりが環境問題の重要性を自分のこととして捉える意識をもって、環境に対する負荷を軽減させるために、今の時点で最善のことは何か、何が出来るのかということ、常に考えていくということです。

その集積が、組織として、会社として、どうできるかに繋がるわけで、そうしたことを地道に積み上げることが重要であると思います。

(聞き手：三菱地所 企画本部 社会環境推進室長 米澤 勉)

本対談は2002年7月26日、三菱地所において行われました。

三菱地所グループにおける 環境報告書の対象会社の概要を紹介します。

今回の「環境報告書2002」は、三菱地所グループにおいて、環境マネジメントシステムの国際規格であるISO14001の認証を取得している三菱地所株式会社のビル管理運営部署、株式会社三菱地所設計、三菱地所ホーム株式会社の三社を主たる報告の対象としています。

2002年3月31日現在

三菱地所株式会社

商号	三菱地所株式会社
本店	〒100-8330 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
設立	1937年5月7日
資本金	86,534,186,632円
営業種目	オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理 / マンション・建売住宅等の建設、販売 / 住宅用地・工業用地等の造成、販売 / 余暇施設等の運営 / 不動産の売買、仲介、コンサルティング
営業収益	連結631,564百万円 単独381,145百万円
従業員	1,017名
連結対象会社	連結子会社212社 持分法適用子会社及び関連会社32社

株式会社 三菱地所設計

商号	株式会社 三菱地所設計
本店	〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
設立	2001年3月1日（営業開始 同年6月1日）
資本金	2,000,000,000円（三菱地所株式会社100%出資）
営業種目	建築の設計・監理 / 都市・地域開発に関するコンサルティング・設計・監理 / 環境・土木に関するコンサルティング・設計・監理 / 建築のリニューアル関連 / CM（コンストラクションマネジメント）等
営業収益	12,324百万円
従業員	425名

三菱地所ホーム株式会社

商号	三菱地所ホーム株式会社
本店	〒107-8524 東京都港区赤坂八丁目11番38号
設立	1984年7月2日
資本金	1,280,000,000円（三菱地所株式会社100%出資）
営業種目	戸建て注文住宅の設計・監理・施工請負 / 集合注文住宅の設計・監理・施工請負 / リフォームの設計・監理・施工請負 / 建売事業に関する設計・監理・施工請負並びにコンサルティング / 土地有効活用コンサルティング / 不動産の仲介・媒介・販売・購入 / 住宅に関する技術の開発 / 住宅に関するアフターサービス業務 / 土木工事・造園工事・内装仕上工事の設計・監理・施工請負 / 損害保険代理業・生命保険代理業
営業収益	28,113百万円
従業員	462名

三菱地所グループの財務ハイライト

報告書対象の三社はグループの中核会社であり、売上の合計はグループ全体の約6割にあたります。

財務諸表の概要（連結）

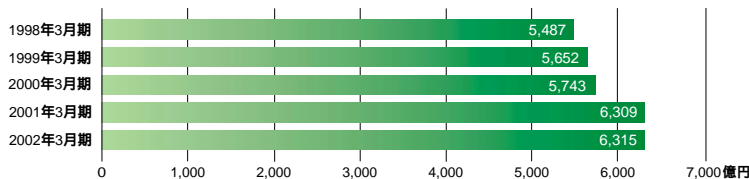
連結貸借対照表		（単位 百万円）	
科目	当連結会計年度末 2002年3月31日現在	科目	当連結会計年度末 2002年3月31日現在
資産の部	3,035,794	負債の部	2,160,285
流動資産	530,376	流動負債	458,344
現金及び預金	131,737	支払手形及び営業未払金	52,401
受取手形及び営業未収入金	49,792	短期借入金	89,919
有価証券	28,861	1年以内に返済予定の長期借入金	37,253
たな卸資産	242,404	コマーシャルペーパー	1,979
繰延税金資産	50,439	1年以内に償還予定の社債	171,280
その他の流動資産	32,147	未払法人税等	4,678
貸倒引当金	5,007	繰延税金負債	0
固定資産	2,505,418	その他の流動負債	100,831
有形固定資産	2,077,474	固定負債	1,701,941
建物及び構築物	646,910	社債	612,736
機械装置及び運搬具	20,811	長期借入金	347,015
土地	1,341,163	受入敷金保証金	323,869
建設仮勘定	57,600	繰延税金負債	59,894
その他の有形固定資産	10,987	再評価に係る繰延税金負債	290,082
無形固定資産	77,432	退職給付引当金	10,731
借地権	54,730	役員退職引当金	4,012
連結調整勘定	17,779	その他の固定負債	53,599
その他の無形固定資産	4,921	少数株主持分	43,011
投資その他の資産	350,511	資本の部	832,497
投資有価証券	183,344	資本金	86,534
長期貸付金	1,742	資本準備金	115,216
差入敷金保証金	90,579	再評価差額金	399,768
繰延税金資産	1,215	連結剰余金	182,528
その他の投資	75,055	その他有価証券評価差額金	48,709
貸倒引当金	1,425	為替換算調整勘定	144
資産合計	3,035,794	自己株式	115
		負債、少数株主持分及び資本合計	3,035,794

連結損益計算書		（単位 百万円）	
科目	当連結会計年度 自2001年4月1日 至2002年3月31日	科目	当連結会計年度 自2001年4月1日 至2002年3月31日
営業収益	631,564	営業収益	631,564
営業原価	510,377	営業原価	510,377
営業総利益	121,186	営業総利益	121,186
販売費及び一般管理費	44,265	販売費及び一般管理費	44,265
営業利益	76,920	営業利益	76,920
営業外収益	8,908	営業外収益	8,908
営業外費用	37,605	営業外費用	37,605
経常利益	48,223	経常利益	48,223
特別利益	1,741	特別利益	1,741
特別損失	176,812	特別損失	176,812
税金等調整前当期純利益	126,847	税金等調整前当期純利益	126,847
法人税、住民税及び事業税	7,018	法人税、住民税及び事業税	7,018
法人税等調整額	61,191	法人税等調整額	61,191
少数株主損益	1,616	少数株主損益	1,616
当期純利益	71,057	当期純利益	71,057

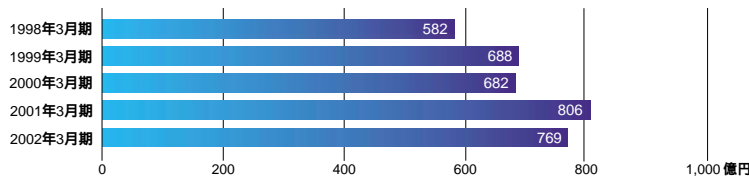
当期純利益については、バランスシートの透明性と健全性を高めるため、賃貸ビル等の固定資産評価減等の特別損失を計上し、前年度に比べ90,889百万円減の71,057百万円の当期純損失となりました。

業績の推移（連結）

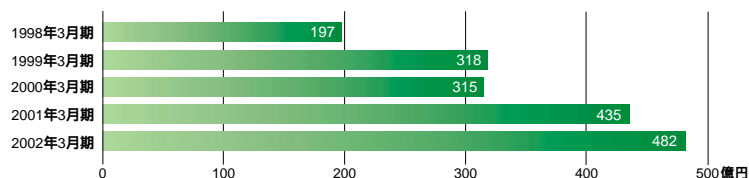
営業収益の推移



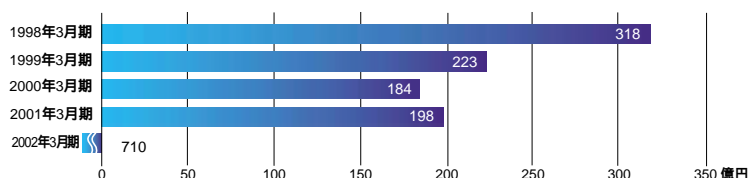
営業利益の推移



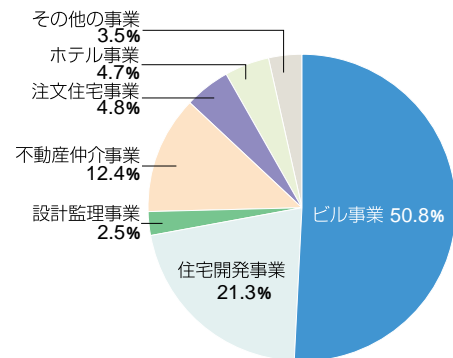
経常利益の推移



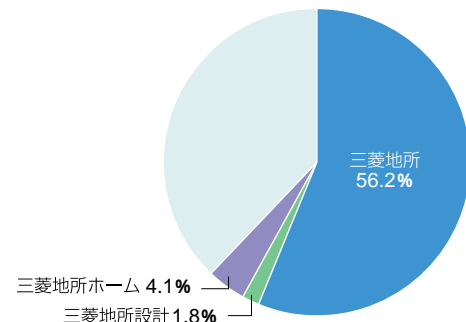
当期純利益の推移



セグメント別営業収益



報告書対象三社のグループ全体収益に占める割合



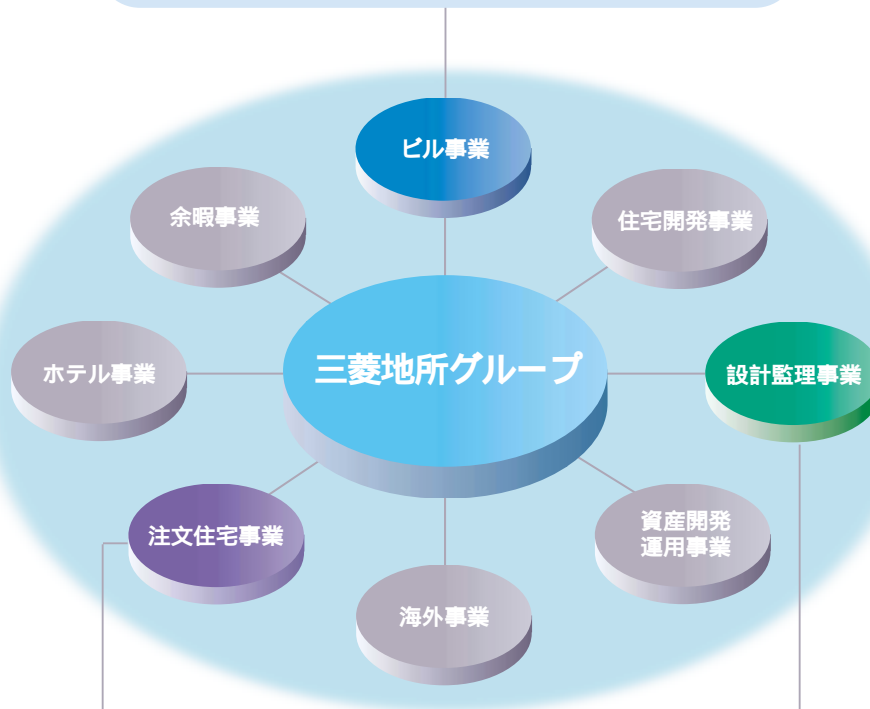
三菱地所グループは、地球環境との共生をあらゆる事業領域において追求します。

三菱地所グループは「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命とする総合デベロッパーとして、「地球環境への配慮」を経営の重点課題に位置づけ、自然環境との調和、環境の保全・改善に取り組んでいます。ここでは、グループの基幹事業である三菱地所のビル事業と、国内最大級の設計事務所である三菱地所設計、注文住宅事業を担う三菱地所ホームの環境保全活動を要約して紹介します。

三菱地所のビル事業

- ビル全体の水道使用量を前年度比2.76%抑制
- 店舗入居工事の88%においてスケルトン貸付を実施
- 古紙リサイクル率89%を達成
- 環境会計を再構築

[詳細は16～23ページをご覧ください。](#)



三菱地所ホーム

- 新築工事時の産業廃棄物を2000年度比1.8%削減
- 環境関連の苦情件数を削減
- ノンアスベスト化を推進
- 支店受注物件のランニングエネルギーコストを削減

[詳細は30～35ページをご覧ください。](#)

三菱地所設計

- ISO14001の認証を取得(2002年1月)
- 事業主に、環境共生技術を提案
- 施工会社に、環境配慮型施工法の検討を提案
- 日常業務においては、電気・紙・ゴミを対象に活動

[詳細は24～29ページをご覧ください。](#)

三菱地所株式会社のビル事業

Corporate Profile

三菱地所は次の世代へと受け継がれる街づくりを通じて、真に価値ある社会の実現をめざしてきました。当社が管理運営するビルでは、快適な空間と様々な管理運営サービスの提供を行っています。

街づくりのパイオニアとして

丸の内一帯は、1890年に当時の「三菱社」が国から払い下げを受けて、日本で初めてのビジネス街を整備するという構想のもとに街づくりが始まりました。明治時代にはヨーロッパの建築様式を取り入れた赤煉瓦の建物が建ち並ぶ「一丁ロンドン」、1923年にはアメリカ式の最新技術を導入した「丸の内ビルディング」が竣工し、「一丁ニューヨーク」と呼ばれた街並みが整備されました。

1950年代から1960年代の高度経済成長期にかけては、「丸の内総合改造計画」により赤煉瓦から近代的なビル群に再整備され、日本経済の成長とともに世界のビジネスセンターへと発展を遂げました。またビジネスエリアの拡大に伴い、1960年代より青山・赤坂地区においてオフィスと商業用途の複合した地域のシンボルとなるビルを開発しています。

横浜市のみなとみらい21地区では1993年、日本一の高さを誇る横浜ランドマークタワーが竣工、インテリジェントオフィス、ショッピングモール、ホテルや文化施設からなる新しい都市空間を創出しました。

2002年9月には「丸の内ビルディング」がオープンし、ビジネスセンターから、人々が交流し賑わいあふれる新たな価値を創造する街をめざして、丸の内の再構築に取り組んでいます。



一丁ロンドン



横浜ランドマークタワー



丸の内ビジネスセンター

ビル管理からタウンマネジメントへ

三菱地所は、1937年に当時の三菱合資会社からビルの営業権を譲り受けて以来、ビルの管理運営を行ってきました。現在では丸の内、有楽町、大手町、首都圏の各営業管理部、ならびに各支店ビル営業課を設置し、所管するビルにおける警備・防災・案内・清掃業務や、設備機器の運転・維持管理・修繕業務等のビルの管理運営業務を行っています。本社のビル管理営繕工事部ではこれらを統括し、入居テナントの営繕工事を行っています。

常に社会のニーズに合わせて変革を繰り返す街づくりにおいて、当社ビル管理運営部署は「ビルから街へ」総合的なマネジメントをめざして日々の業務を続けています。

株式会社 三菱地所設計の事業

Corporate Profile

三菱地所設計の歴史は、1890年の「丸ノ内建築所」(三菱社本社内に設置)までさかのぼります。それ以降、「三菱一号館」(1894年)、「丸ノ内ビルヂング」(1923年)、「サンシャインシティ」(1978年)、「横浜ランドマークタワー」(1993年)など、日本を代表する数々の建築を手がけてきました。三菱地所グループの総合力とこうした一世紀余にわたるノウハウの蓄積にもとづく高度な技術力を、「環境との共生」という新しい時代の街づくりに活かしています。

環境・文化・未来のグランドデザイナー

三菱地所設計

デザイン部門

オフィス・庁舎・金融施設・事務センター・工場・倉庫・流通センター・研究所・研修所・保養所・寮・社宅・マンション・商業施設・ホテル・学校・病院・文化施設・レジャー施設・スポーツ施設などあらゆる用途の建物を対象に、設計監理業務を行っています。

エンジニアリング部門

構造、機械設備、電気設備、コスト、工事監理など専門技術分野の組織が、お客様のニーズにお応えする高度な技術を提供します。

宅地・道路等の都市基盤施設、ゴルフ場、建物の外構計画など土木分野の設計監理業務、調査・コンサルティング業務を行っています。

全館改修、部分改修などあらゆるリニューアル工事の設計監理業務、耐震診断・建築設備診断など調査・コンサルティング業務を行っています。

コンサルティング部門

都市・地域開発、コンストラクションマネジメント、交通・環境計画など各種のコンサルティング業務、地域冷暖房施設の設計監理業務、調査・コンサルティング業務を行っています。

三菱地所設計は東京本店の他、札幌・東北・名古屋・大阪・九州の5支店及び横浜事務所にて、各種用途の建築および宅地造成など土木分野の設計監理業務、調査・コンサルティング業務を行っています。



三菱地所ホーム株式会社の事業

Corporate Profile

三菱地所ホームは、三菱地所グループの注文住宅事業部門を担う会社として1984年10月より営業を開始し、首都圏、大阪、仙台、広島においてツーバイフォー工法^{*1}を中心とした住宅事業を展開しています。全館冷暖房換気の家 = エアロテックをはじめとして、常に時代の先を行く技術を取り入れながら、自由設計のスタイルを維持してお客様に快適な住環境を提供するよう努めています。



注文住宅(ツーバイフォー工法)

お客様の夢を大切にすることを心がけ、自由設計を中心に住まいづくりに取り組んでいます。高品質な設計と施工を心がけ、また室内空気環境、温熱環境に着目してエアロテックを発表し、数多くのお客様に好評をいただいています。アフターサービスにも力を入れ、入居後の快適な生活のサポートにも力を入れています。



建売住宅(ツーバイフォー工法)

自由設計の住まいづくりで培った豊富な知識と経験をもとに、豊かな生活環境づくりを積極的に展開しています。土地オーナーの方にとって様々なメリットのある新しい土地活用スタイル「定期借地権付分譲住宅」^{*2}などの提案も行っています。



特別注文住宅

工法、規模を問わず、お客様のご要望を理想のままに作り上げるフルオーダーの住まい「エクストラ」事業を、首都圏中心に展開しています。個人邸宅はもちろん、土地活用を目的としたマンションや医院、店舗などの建物を手がけ、数々の実績を重ねています。



リフォーム

当社引渡し物件はもちろんのこと、一般の戸建住宅やマンションのリフォーム、リフレッシュ事業を展開しています。



*1、*2 の用語解説については48ページを参照

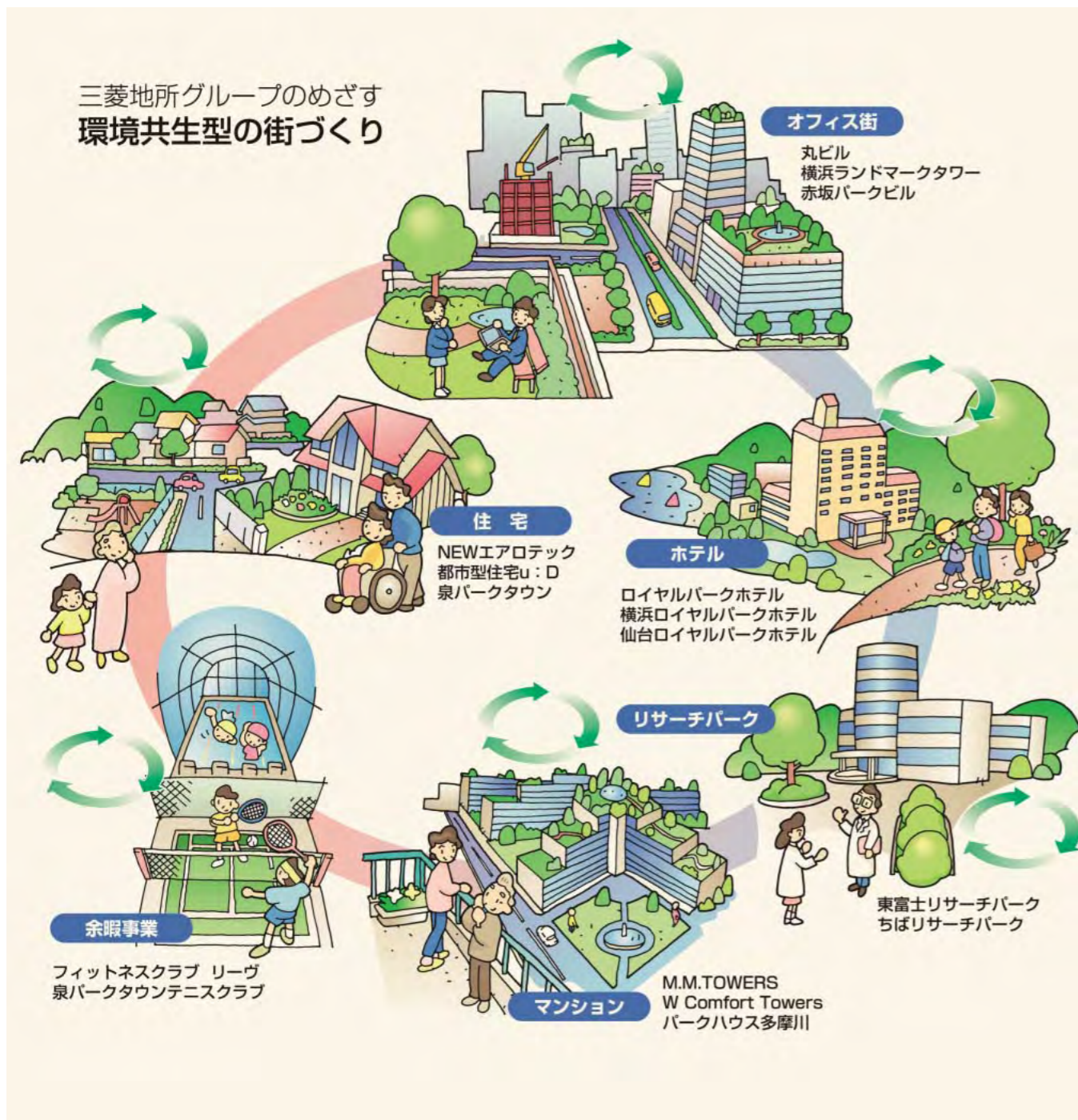
三菱地所グループは次の世代を見つめた環境経営をめざします。

20世紀は大量生産、大量消費、大量廃棄の時代でした。その結果、地球温暖化やオゾン層の破壊、森林破壊、砂漠化などの環境破壊が進み、地球上のあらゆる生態系への影響が深刻になっています。

三菱地所グループは、「環境との共生」を経営戦略の一つとして位置づけ、良き企業市民として環境保全と社会貢献を2つの大きな柱とした「企業の社会的責任 (Corporate Social Responsibility)」の遂行に努力しています。

未来の子どもたちに負の遺産を残してはならない、こうした市民意識の高まりにみられるように、「環境との共生」は次の世代を見つめた重要な街づくりのテーマです。

三菱地所グループは、総合デベロッパーとして培ってきたこれまでの経験を生かし、様々な事業を通じて「環境共生型の街づくり」を進めます。この街づくりによって、社会の中にも環境への意識が高まることを願っています。



環境共生型の街づくりと三菱地所グループの事業領域

ビル事業

- ・自然エネルギーの有効利用
- ・省資源・省エネルギー
- ・廃棄物の削減
- ・防災対策



設計監理事業

- ・長寿命、省エネルギーの設計
- ・自然環境・周辺環境に配慮した設計
- ・廃棄物の対策
- ・バリアフリーの促進



注文住宅事業

- ・安全で快適な住まい
- ・シックハウス症候群^{*1}対策
- ・廃棄物削減とリサイクル率向上
- ・バリアフリーの促進



住宅開発事業

- ・緑豊かな街づくり
- ・長寿命化・省エネルギー
- ・シックハウス症候群対策
- ・バリアフリー



ホテル事業

- ・省エネルギー
- ・快適性の追求



海外事業

- ・地域特性を生かした開発
- ・歴史・風土を生かした開発



余暇事業

- ・健康で快適なライフスタイルの提案
- ・省エネルギー
- ・リサイクル率向上



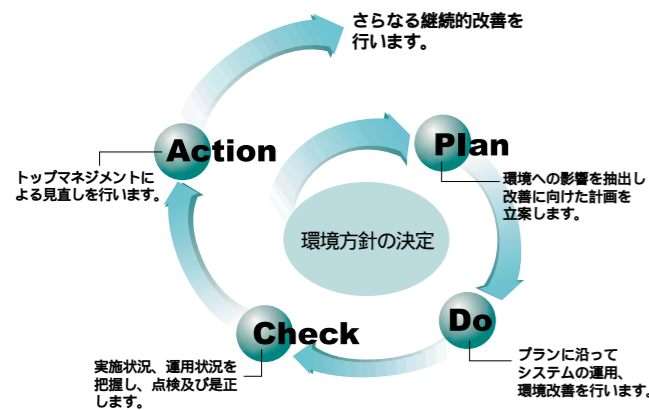
*1 の用語解説については48ページを参照

三菱地所グループは、ISO14001の認証取得を進め環境負荷の低減に向けた継続的改善に努めています。

ISO14001は、ISO(国際標準化機構)が定めた環境マネジメントシステム(EMS)に関する国際規格です。三菱地所グループでは、「環境との共生」という経営戦略のもと、事業活動によって生じる環境負荷を把握し、継続的に改善していくための仕組みであるISO14001の認証取得を進めています。

環境マネジメントシステムの実施

三菱地所グループでは、グループ内の各事業が環境に与える影響を明確に認識することが環境活動の第一歩であると考えています。そのためには、さまざまな事業プロセスにおける環境負荷を把握し、改善していくためのシステムが必要です。当グループにおける環境マネジメントシステムは、グループ各社が定めた「環境方針」に沿って、計画(PLAN)実施および運用(DO)点検と是正(CHECK)経営層による見直し(ACTION)を実施し(これを「PDCAサイクル」と呼びます)継続的改善をはかっています。



EMS = Environmental Management System

ISO14001の認証取得状況

三菱地所のビル管理運営部署が1999年6月に、同年9月に三菱地所ホームが認証を取得しました。さらに2002年の1月には三菱地所設計が認証を取得しました。

内部監査の実施

ISO14001の認証を取得した各社においては、内部監査を行って問題点を抽出し継続的改善に努めています。

今後の拡大展開

今後も各事業領域において認証取得を進めます。現在、住宅開発事業本部及びマンション管理業務を行うグループ会社(株)ダイヤコミュニティが認証取得をめざした取り組みを行っています。



ISO14001講習状況

コンプライアンス体制の整備、災害対策などグループをあげて危機管理に取り組んでいます。

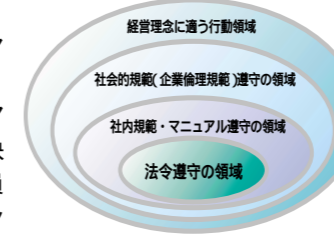
三菱地所グループでは、コンプライアンス¹⁾への全社的な取り組みを通して、環境リスクマネジメントを行っています。災害時における対応では防災訓練を毎年実施するなど、グループ丸となって危機管理に取り組んでいます。

コンプライアンス体制の整備

三菱地所は1997年「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命とする「三菱地所行動憲章」を策定し、グループ各社においても順次「行動憲章」を策定しました。2002年4月には「コンプライアンス体制」を再整備し、

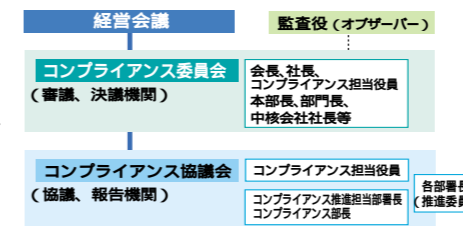
- 法令等(法規範)の遵守
- 社内規定やマニュアルの遵守
- 行動憲章等企業倫理の遵守

三菱地所グループにおけるコンプライアンスの考え方



を守るべきコンプライアンスとして定義しました。あわせて、コンプライアンス全般に関する審議・決議機関として社長を委員長とする「コンプライアンス委員会」を設置し、コンプライアンスに関する会社方針の作成、個別マニュアル等の審議、違反および再発防止策の審議等を行っています。下部組織である「コンプライアンス協議会」では、担当役員、推進担当部署長がメンバーとなって、コンプライアンスを推進するための全社的な協議及び報告を行っています。

コンプライアンス体制組織図



災害対策

三菱地所は1923年の関東大震災において、丸の内に避難してきた被災者の救護活動を行った歴史を持っています。予期せぬ災害リスクに備えて災害対策要綱を規定し、災害時に全社が一丸となって迅速に対応するための体制と各社員の役割を定めています。毎年9月には関東大震災記念行事として、本店において社員全員による総合防災訓練を実施し、災害時の体制確認、個々人の訓練を行っています。

2001年度の主たる訓練

- 初動対応訓練
- 情報伝達訓練
- 部門別対応訓練
- 非常用資機材作動習熟訓練
- 非常食配給訓練



災害体制

非常災害が発生した場合には、被害の大きさによってA体制・B体制のいずれかが発令されます。なお、休日夜間等における初動体制として応急体制があります。

A体制	広域かつ甚大な被害を受けた場合
B体制	狭域であるが被害甚大もしくは広域であるがA体制よりも被害が軽度な場合
応急体制	震度6以上の地震発生やその他重大な災害の発生の場合
警戒体制	内閣総理大臣による東海地震警戒宣言発令時

環境法規 対応

三菱地所グループでは環境法規を遵守していますが、2001年度から2002年度に新たに公布、改正、施行された三菱地所グループの業務に関連する主な法律・条例への対応を報告します。なお、2001年度においては環境に関する法規制違反はありませんでした。

地球温暖化関係

東京都環境確保条例(都民の健康と安全を確保する環境に関する条例)

公布: 2000年12月22日
 施行: 2001年4月1日
 概要: 一定量以上のエネルギー使用者に、地球温暖化対策計画書及びその結果の提出・公表を義務づけています。
 対応: 都内各ビルのエネルギー使用量を調査し、対象となったビルは2002年6月に地球温暖化対策計画書を作成・提出しました。

省エネ法(エネルギーの使用の合理化に関する法律)

改正公布: 2002年6月7日
 施行: 2003年4月予定
 概要: 第一種エネルギー管理指定工場の指定対象が全業種に拡大され、大規模オフィスビル等においても省エネルギー中長期計画書の作成・提出、定期報告等を義務づけています。
 対応: 改正により第一種エネルギー管理指定工場となるビルにおいて、法で義務づけられた対応を行い、省エネに努めます。

建設リサイクル関係

建設リサイクル法(建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律)

公布: 2000年5月31日
 施行: 2002年5月30日(分別解体等・再資源化等の義務付け規定)
 概要: 一定規模以上の建設工事において、特定建設資材の分別解体と再資源化を促進するため、発注者、元請施工者、下請施工者に各種説明、届出を義務づけています。
 対応: 発注者・元請施工者となる場合において、法で義務づけられた対応を行います。
 三菱地所グループが発注者となる場合
 施工者からの分別解体等事前説明 請負契約の書面整備 知事等宛「分別解体等の計画等」の届出 施工会社からの完了報告
 三菱地所グループが元請施工者となる場合
 事前調査 発注者への書面による計画の説明 請負契約書への必要事項記載 知事等宛「分別解体等の計画等」の届出 下請施工者への告知 分別解体等、再資源化等の実施 発注者への再資源化完了報告 書類の保管

土壌汚染関係

東京都環境確保条例(都民の健康と安全を確保する環境に関する条例)

公布: 2000年12月22日
 施行: 2001年10月1日
 概要: 3,000m²以上の敷地を改変する際に、土壌汚染調査を行い汚染が認められる場合には汚染拡散防止措置を義務づけています。

土壌汚染対策法

公布: 2002年5月29日
 施行: 2003年1月予定
 概要: 有害物質を扱った工場等を廃止、別の用途に変更する場合、土地所有者等に土壌調査を義務づけ、汚染の除去等対策を行うよう義務づけています。
 対応: 用地買収にあたっては、土壌汚染の調査及び対策を踏まえ汚染リスクを確認しています。

PCBについては関係法令を遵守していますが、その取り扱いに関しては22ページを参照

*1の用語解説については48ページを参照