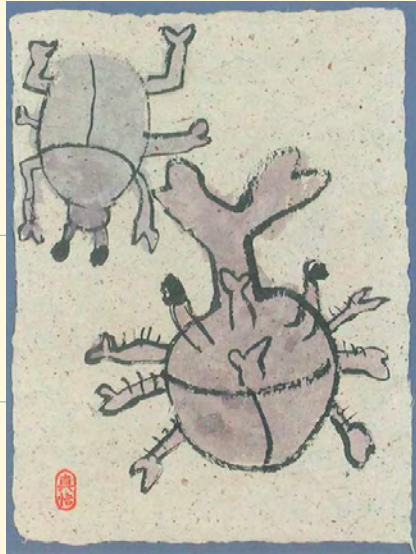


環境報告書

Environmental Report
2003



三菱地所グループ

百年先の物語を。子どもたちに夢を語れる企業でありたい

2002年度 環境への取り組みハイライト

丸の内再構築事業において 環境への取り組みを進めています。

2002年9月に開業した丸ビルをはじめ、各プロジェクトの解体から、企画、設計、施工、監理、運営にわたるまで、さまざまな環境への取り組みを進めています。
(4～11ページ参照)



「行動憲章」を グループで共有化しました。

「地球環境への配慮」を含む「行動憲章」を2002年8月にグループ会社で共有化しました。
(14、17ページ参照)

環境会計の対象範囲を拡大しました。

2002年度の環境会計は三菱地所(株)ビル事業本部のビル管理運営部署に加えて、(株)三菱地所設計及び三菱地所ホーム(株)も集計対象としました。
(20～21ページ参照)

土壌汚染調査・対策処理のプログラムを 決めました。

三菱地所(株)住宅開発事業本部では、2002年6月より、用地取得の際に事前の土壌汚染調査及び対策処理をプログラム化し、実効性のある取り組みを行っています。
(28ページ参照)

三菱地所(株)住宅開発事業本部が ISO14001の認証を取得しました。

三菱地所(株)住宅開発事業本部は2002年11月27日にISO14001の認証を取得し、首都圏のマンション分譲事業を対象に環境への取り組みを進めています。
(16、26～28ページ参照)



三菱地所コミュニティーサービス(株)が ISO14001の認証を取得しました。

マンション管理業務を行う三菱地所コミュニティーサービス(株)は2003年2月5日にISO14001の認証を取得し、首都圏のマンション管理事業を対象に環境への取り組みを進めています。
(16、29ページ参照)



ダウ・ジョーンズ社のサステナビリティ・ インデックスに3年連続で選定されました。

米国ダウ・ジョーンズ社は世界26カ国2,500社の優良企業から持続的成長が見込まれる企業を選定し、インデックスとして公表しています。三菱地所(株)は2000年から3年連続でこのインデックスに選定されました。
(47ページ参照)

2003年度以降の取り組み予定

環境憲章をグループとして 共有化します。(14ページ参照)

環境会計の対象範囲を拡大し、 内容の充実をはかります。

(20～21ページ参照)

グループ内で環境マネジメントシステムの 導入を拡大していきます。

ビル事業本部ビル開発部署にISO14001の認証範囲を拡大します。(16、22ページ参照)

住宅開発事業本部にてISO14001の認証部署の拡大を検討します。(16、27ページ参照)

ホテル事業の一部にてISO14001の認証を取得します。(16、38ページ参照)

他の事業領域においてもISO14001の認証を取得する組織とISOに準じた環境マネジメントシステムの運用を行う組織との方向性を考慮しながら拡大展開をはかっていきます。(16ページ参照)

この報告書は三菱地所グループを対象としており、ISO14001の認証を取得している三菱地所株式会社のビル事業本部ビル管理運営部署、住宅開発事業本部、三菱地所コミュニティーサービス株式会社、株式会社三菱地所設計、三菱地所ホーム株式会社の5組織を中心に(22～37ページ)その他の部署・グループ会社の活動についても記載しています。

三菱地所コミュニティーサービス株式会社、株式会社三菱地所設計、三菱地所ホーム株式会社は、何れも三菱地所株式会社が100%出資(間接出資を含む)する連結子会社です。なお、三菱地所コミュニティーサービス株式会社は、2003年4月1日に株式会社ダイヤコミュニティーから商号を変更しています。

対象とする読者は、三菱地所グループの進める「まちづくり」に関わるお客さま、株主、投資家、従業員、取引先、地域社会、NPO・NGOなど幅広いステークホルダーの方々を想定しています。

報告する活動内容は、「企業の社会的責任」(CSR; Corporate Social Responsibility)の見地から、環境活動を主に、社会活動(「社会環境コミュニケーション」39～47ページ)及び経済活動(「事業概要」48～49ページ)についても記載範囲としています。

報告書作成にあたっては、環境省「環境報告書ガイドライン(2000年度版)」、「GRI(Global Reporting Initiative)ガイドライン」を参考としました。

報告期間は2002年度(2002年4月1日～2003年3月31日)を対象としていますが、注記を行った上で一部当該年度以外の内容も記載しています。報告書の信頼性と透明性を担保するため、第三者機関による審査を実施しました。(53ページ)

本報告書の内容はWeb上でも掲載しています。

(<http://csr.mec.co.jp/eco.html>)

環境保全活動を更に実効的なものとし、情報開示の質を高めるためには、読者の方とのコミュニケーションが重要と考えています。添付のアンケートに是非ご意見・ご感想をお寄せください。

今回報告書の特徴

2002年11月、2003年2月にそれぞれISO14001の認証を取得した三菱地所株式会社住宅開発事業本部、三菱地所コミュニティーサービス株式会社を、主たる記載対象に加えしました。(18～19、26～29ページ)

2002年8月に竣工した「丸ビル」をはじめとする「丸の内再構築事業」における環境への取り組みを巻頭特集として記載しました。(4～11ページ)

環境経営組織を主要な事業領域のグループ会社を含めた体制に改組したことについて記載しました。(15ページ)

コンプライアンス体制の再構築とグループ展開、情報管理コンプライアンスについて記載しました。(17ページ)

環境会計については前回発行の報告書において、三菱地所株式会社のビル事業本部ビル管理運営部署を対象に、ISO14001の目的・目標に対応する形式で再構築しましたが、集計範囲に株式会社三菱地所設計、三菱地所ホーム株式会社を加えて拡大しました。(20～21ページ)

今回の報告書は、2000年12月、2001年9月、2002年9月に続く4回目の発行となります。

次回報告書の発行予定

次回報告書は2004年9月の発行を予定しています。今後、「企業の社会的責任」の見地から「持続可能性報告書」等への方向性も含めて編集方針を検討していきます。

作成部署・連絡先

三菱地所株式会社 企画管理本部 社会環境推進室
〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町ビル
TEL 03-3287-5780
FAX 03-3212-2362

トップメッセージ..... 2
私たちはグループ全体の価値を持続的に創造し、環境を経営の重要な柱として取り組みます。

特集
丸の内再構築事業における環境への取り組み
環境共生都市「丸の内」をめざして..... 4

トピックス
三菱地所グループにおける環境負荷低減に向けた取り組み
三菱地所の省エネ・節電対応.....12
グリーン電力証書システム.....12
TOKYO TWIN PARKSにおける雨水再利用.....12
(仮称)二番町プロジェクト.....13
イムズ「百草木の径」.....13
「丸の内R&Aサービス」.....13

環境経営
三菱地所グループの経営方針.....14
環境経営に対する基本姿勢.....14
環境経営推進体制.....15
三菱地所グループのめざす環境共生型の街づくり.....15
環境マネジメントシステム構築への取り組み.....16
三菱地所グループのコンプライアンスとリスクマネジメント/環境事故.....17
2002年度環境目標と取り組み実績.....18
2002年度環境会計.....20

事業別取り組み実績
ビル事業.....22
住宅開発事業.....26
設計監理事業.....30
注文住宅事業.....34
ホテル事業.....38

社会環境コミュニケーション
三菱地所グループは、幅広いステークホルダーと良好な関係を築いていきます。.....39
顧客/株主とのコミュニケーション.....40
従業員とのコミュニケーション.....41
取引先とのコミュニケーション.....42
地域社会とのコミュニケーション.....43
NPO・NGOとのコミュニケーション.....45
行政機関・業界団体とのコミュニケーション.....46

事業概要
三菱地所グループの財務データ(2002年度の業績).....48
報告書対象会社の概要.....49
三菱地所グループの事業概要と今後の展開.....50

これまでの環境活動の歩み.....52

環境報告書に対する第三者意見書.....53

私たちはグループ全体の価値を持続的に創造し、環境を経営の重要な柱として取り組みます。

私たちは「まちづくりを通じての真に価値ある社会を実現する」という基本使命をもち、グループ全社員がそれを共有しています。そして、一貫して都市・住居などの人々の生活環境を創造し、運営することを事業としてきました。

「真に価値ある社会」とは、どのような社会でしょうか。私たちは、「物質的な豊かさだけでなく、精神的な豊かさのある、人々が生き甲斐や充実感をもって暮らすことができる社会」であると考えます。その社会を実現させるための「まちづくり」にあたっては、「住み」「働き」「憩い」「訪れる」多くの人々を考えなければなりません。それに加えて、「まち」が良質なストックとして引き継がれていくためには、まだ生まれていない 発言や行動のすべをもたない 人々を含め「次の世代」も見据えなければなりません。

「まち」は人間の営みの基礎であり、長い期間にわたり多くの人々と関わりながら継続していくものです。一方で、「まちづくり」に関わる事業活動に伴って、さまざまな環境負荷が生じます。主なものとしては、建物の建築・運営におけるエネルギー利用に伴うCO₂の排出やヒートアイランド現象、建物の新築・改築や運営に伴い排出される廃棄物、PCBなどの環境負荷物質、土壌汚染、ホルムアルデヒド等のシックハウス原因物質などがあります。だからこそ「まちづくり」を行う総合不動産においては、環境に配慮し環境負荷を低減する取り組みが重要となります。

私たちは、「デベロップメント」を事業の中核にグループ全体の価値を持続的に創造し、その最大化をはかることをめざしていますが、その重要な柱が環境への取り組みです。単に受動的に法規制を遵守するにとどまらず、自主的かつ能動的に活動すること、それが私たちの責務であり、また社会から期待され求められているものと考えます。

こうした認識のもと、地球温暖化対策としてエネルギー消費の抑制と使用の合理化、廃棄物の抑制、環境負荷物質の適正管理、土壌汚染に関しては法令及び社内手順に則った適切な対応、2003年7月の建築基準法改正に対応したシックハウス対策の強化、顧客に対する環境配慮提案などを実行していきます。

2002年9月に「丸の内再構築」の第一弾となる「丸ビル」がオープンしました。「丸の内再構築」は、1890年(明治23年)の土地払い下げで着手した赤煉瓦建物街の形成、昭和30年代にはじまる近代的オフィスビル群への建て替えに続く、第三の創業と言える事業です。

この再構築のコンセプトは3つのキーワード、「オープン」「インタラクティブ」「ネットワーク」で構成されます。これからの丸の内は、ビジネスニーズに応えるだけでなく、さまざまな人々が集い、交流し、新しい情報、価値、文化を創造し発信する「世界に開かれたインタラクティブな街」となることをめざしており、「丸ビル」は新生丸の内を象徴する中心的な役割を担っています。

「丸ビル」をはじめとする「丸の内再構築」においては、さまざまな環境への配慮を実施しています。本報告書の巻頭でその内容を具体的に紹介しておりますので、ご覧頂けると幸いです。

環境についてはグループ全体で取り組むべきものであり、環境は異なる事業領域のグループ各社を連携し統合する性格をもつものです。それとともに組織で取り組む前に、社員一人ひとりが、個人として意識をもち行動することが重要です。

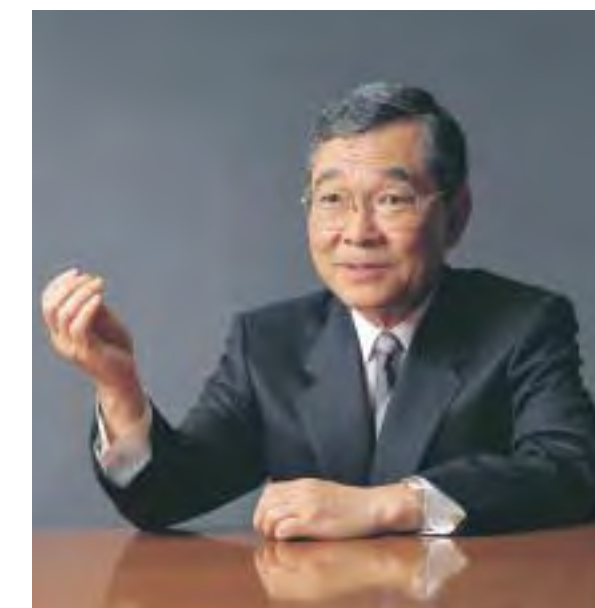
その一環として、2002年度に「地球環境への配慮」を含む行動憲章を「三菱地所グループ行動憲章」としてグループ全社員が共有し、三菱地所の住宅開発事業本部、マンション管理を行うグループ会社である三菱地所コミュニティーサービスが新たにISO14001の認証を取得しました。また2003年度より、主要な事業領域の中核となるグループ会社を含める形で環境経営体制を改組しております。

今後もグループの各事業領域で環境マネジメントシステムの導入を進め、グループとして環境経営を推進していきます。

本報告書は4回目の発行となります。企業の社会的責任の遂行として、経営の透明性と説明責任が重要であり、積極的に情報開示を行い、幅広いステークホルダーの方々とのコミュニケーションを促進するために、この報告書があります。今後も改善をはかりながら、継続して発行を行います。

私たちの環境活動は発展途上であるとともに、決して終わることはありません。そして、継続的な改善のためには、ステークホルダーの方々との対話が不可欠です。この報告書に関し、率直なご意見・ご感想をお寄せ頂きますよう、お願い申し上げます。

2003年9月



三菱地所株式会社 取締役社長

高本 茂

特集

丸の内再構築事業における 環境への取り組み

環境共生都市 「丸の内」をめざして

丸の内は1890年代から日本の中心的なビジネスセンターとして発展してきました。ここには日本経済を牽引する主要企業・団体が立地し、大手町・有楽町地区を含めた約110haの地域に約100棟のビルが立ち、約4,100の事業所に約24万人が働いています。ビルの過半数は築30年を超え、ビルとしても街としても機能更新の時期にきており、東京駅周辺を含めて16件の再開発プロジェクトが動いています。三菱地所はこの内6件の再開発プロジェクト(共同事業を含む)を進めています。その第1弾として2002年9月、丸の内ビルディング(丸ビル)が開業しました。丸ビル建設にあたっては、三菱地所グループの総合力を結集させて環境への取り組みを行っています。





丸ビルに復元された旧丸ビルの三連アーチ



直射日光を遮蔽し、柔らかな光に換えるとともに熱気を上部に留め、自然通風により排出するロールスクリーン

丸ビルにおける環境対策

丸の内再構築事業の先導的プロジェクトである丸ビルにおいては、ビルの解体から企画、設計、施工、監理、運営まで“生涯”にわたる環境負荷の低減を追求することがテーマでした。

■長寿命化

ビルのライフサイクルを考えた場合、何よりもまず「長寿命の建物とすること」が最大の環境負荷低減策と言えます。丸ビルでは「100年ビル」というコンセプトを掲げ、耐震設計を進めました。また、リニューアル時の内装変更が容易で、廃棄物を極力発生させないことを主眼として、リサイクル可能な品質の材料を選ぶなど、耐用年数と建築資材を考慮したロングライフのビルづくりを行いました。

■耐震構造

丸ビルの耐震設計は従来の新耐震基準建物の1.5倍のレベルをクリアするため、法隆寺の五重塔に用いられた芯柱によるエネルギー吸収効果を応用した独自の耐震構造システム「耐震シャフト」を採用しました。ビルの最上階から1階までを貫く4本の中心柱を上下で支え、各階床とのあいだを吸収ダンパーでつなぐことにより、地震のエネルギーを分散して吸収するようにしています。さらに損傷箇所を予め限定することで、その部材の交換により短期間かつローコストに復旧することができます。

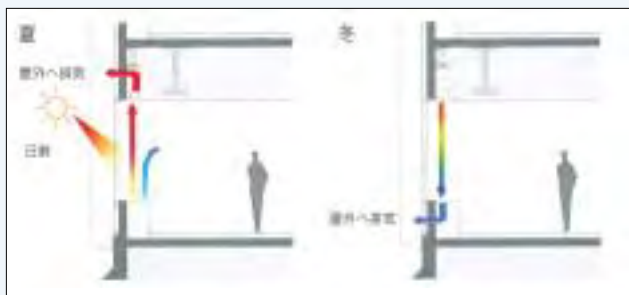
■省エネ対策

丸ビルでは省エネと快適性の両立をめざして、さまざまな技術を積み重ねて通常のオフィスビルと比べ約3割の省エネ効果を見込んだ設計としています。空調に関しては建物自体の外気の取り入れ能力を通常の2.5倍に増強し、冬期と中間期には積極的に外気を取り入れる「外気冷房」や局所熱排気も行える「エアバリアシステム」の採用等により、空調にかかるエネルギーを低減しています。照明に関

しても外光により自動的に照度を調整する自動調光システムを採用することで照明負荷も減らしています。また、高層部屋上には太陽光発電パネル(約10kW)を設置し、丸ビルの使用電力の一部として利用しています。

■省資源対策

レストランの厨房排水や雨水を再利用し、中水道としてトイレの洗浄水や灌水に使用するなど、節水対策を行っています。



エアバリアシステム

丸ビルに採用した主な省エネ対策

外壁・二重窓

ひさしが飛び出た外壁で日射を遮るとともに、二重窓を全面的に採用して気密性を高める。

コージェネレーション

ガスタービンで発電、排熱を蒸気として取り出し熱源として利用する。

氷蓄熱システム

電力料金の安い夜間に蓄えた冷熱を昼間に利用することで、電力使用を平準化しコスト削減をはかる。

外気冷房

通常の2.5倍の外気を取り入れることによって冷房にかかるエネルギーを削減(冬期と中間期)。

エアバリアシステム

空調で窓ガラス沿いに空気のカーテンをつくり窓際を過ごやすくするとともに、局所的な熱を排気する。

自動調光システム

窓から入る自然光に応じて照明の明るさを制御する。

ゾーン別の空調

各フロアを6~8ゾーンに分けて空調設備を配置、可変風量装置できめ細かく温度を制御する。また、送風にかかるエネルギーを低減する。

大温度差送水システム

空調用の冷温水の熱交換効率を高めて冷温水の流量を減らし、ポンプ動力のエネルギー使用を減らす。



(上)5階広場から望む丸ビル
(左)アトリウム広場/マルキューブ

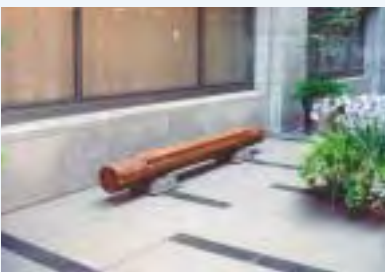
解体及び施工における環境への取り組み

解体工事時

旧丸ビルは1997年7月に解体工事に着手しましたが、解体時に発生する各種建設副産物のうちコンクリートガラ(約55,000t)は中間処理業者にて破碎の上、砕石化し、主に路盤材として各方面に利用、鉄筋・鉄骨は有価物として電炉メーカーにて原料として再利用するなど、リサイクルを促進しました。旧丸ビルは基礎として5,443本の松杭(平均長さ約14m、直径25~30cm)を使用していましたが、解体時に分別収集し、チップ化の上、クラフト紙の原料の一部として再生利用しました。またベンチや積み木などに生まれかわっているものもあります。



旧丸ビルの基礎松杭



旧丸ビルの松杭を再利用したベンチ

新築工事時

丸ビルの新築工事において、通常の施工を行った場合、約4,800tの建設廃棄物が発生し、最終処分(埋め立て)量は約400tにものぼるものと予測されました。施工にあたっては廃棄物はすべて再資源化し、最終処分として埋め立て処理する廃棄物をゼロにするという「ゼロエミッション工事」に取り組みました。具体的には、
・梱包材など廃棄物となる物質の現場持ち込みの最小化

- ・現場での分別収集をより徹底
 - ・分別収集された廃棄物は中間処理において原則100%再資源化
 - ・中間処理における最終残さは再生コンクリート製品の骨材として使用
 - ・再資源化不可能な混合廃棄物及び分別後再資源化不可能なものはガス化溶融炉^{※1}で処理後、溶融スラグ^{※2}をアスファルト・コンクリート骨材で再利用
- などの取り組みを行いました。

施工担当者の声



株式会社大林組 東京本社
理事 工務監督
甲斐 則夫氏(当時:丸ビル建築工事共同企業体所長)
プロパティマネジメント事業部
毛利智恵子氏(当時:丸ビル建築工事共同企業体事務係長)

丸ビル新築工事にあたっては着工3ヶ月後の準備工事が完了した頃から本格的にゼロエミッションに取り組みました。延床面積あたりの混合廃棄物の排出量は当社の現場平均値として通常で28.8kg/m²発生するといわれていますが、丸ビルの場合、ゼロエミッションに取り組んだ結果、当初の目標値10kg/m²を大幅に下回り、1.6kg/m²に抑えることができました。

まず、ゴミとなる不要なものを現場に持ち込まないことが重要であり、資材の搬入と廃棄物の搬出には厳格なルールを設けました。不要なものを持ち込んだ場合、その処理は当社が一元適正処理し、かかるコストは持ち込んだ業者が負担するというルールにしました。また不要材を廃棄する場合には再資源化しやすいよう分別収集を徹底しました。当初、ゼロエミッションによるコストの増加が懸念されましたが、これらの取り組みによってコストという難題はクリアされました。また、ゼロエミッションによってスケジュール管理が徹底され、現場の安全や施工管理の面にも大きな効果があったと言えます。

2,500人が働く現場で、すべての関係者が共通認識を持つということがゼロエミッションの原点ではないでしょうか。丸ビルという日本を代表するプロジェクトで発注者、設計者、施工者の一人ひとりが同じ気持ちになれたことが良い結果につながったと思います。(談)

ビル運営管理における 環境への取り組み

生ゴミなどの廃棄物リサイクルビルを運営管理する過程ではさまざまな環境負荷が生じます。丸ビルから排出される各種廃棄物は紙ゴミ、段ボール、発泡スチロール、ペットボトル、瓶、缶などに分別されて地下2階のゴミ集積所に集められ、リサイクルされています。40店舗以上もの飲食店が入居する丸ビルでは1日あたり最大で約0.5tの生ゴミが排出されますが、この生ゴミを豚の飼料としてリサイクルしています。専用容器により回収された生ゴミは横浜市金沢区の工場に運搬され、微生物の発酵技術を用いて液体状の飼料に加工されます。液体状とすることで豚の疾病の原因となる粉塵が発生しないだけでなく臭気も軽減され、農家の方にも喜ばれています。

丸ビルの生ゴミリサイクルの流れ



丸ビル地下2階生ゴミ集積所



飼料工場へ搬送



生ゴミの投入



給餌風景



発酵・製品保管

丸ビル入居 テナントの 声



筑紫樓 魚翅海鮮酒家 支配人
六本木友明氏

筑紫樓はこれまで路面店のみで展開しており、商業ビルに入居するのは丸ビルが初めてでした。丸ビル入居にあたってはゴミ分別に関して非常に細かい指示を受け、はじめは困惑しましたが、基本的にはビルのルールに従うのがテナントとしての義務であると思います。生ゴミ分別も時代の要請であり、従業員個人個人の持っている環境意識を大切にしながら実行しています。ゴミ分別に関してはビル管理者が毅然とした態度でテナントに要請することが大切であり、今後ともこの意識を持ち続けて欲しいと思います。(談)

物流効率化

丸ビルでは館内の物流面でも環境負荷を低減する取り組みを行っています。一般のビルでは各物流会社からの荷物は個別にエレベーターで各階のテナントへ届けられますが、丸ビルでは地下2階の物流センターに届けられた荷物を佐川急便、日本通運、ヤマト運輸の3社が共同化し、一括してエレベーターで配送しています。これによりエレベーターの混雑緩和とともにセキュリティの確保も可能となりました。この取り組みは2002

年2月に国土交通省の働きかけで行った「丸の内物流TDM実証実験」^[*3]の経験を踏まえたもので、取扱実績は平均して1日約800個になります。



丸ビル地下2階物流センター



丸ビルの屋上緑化

丸の内における 緑のネットワーク

1988年、地区の地権者がほぼ全員参加して「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」が設立されました。この協議会と東京都、千代田区、JR東日本の4者で「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」が設けられ（1996年）官民が共有する「街づくりガイドライン」を定め、その中でアーバンデザインや都市管理とともに「環境共生」が大きなテーマとして掲げられています。丸の内再構築事業ではこの地域の固有性をベースとした「環境共生」をめざして開発を進

屋上緑化の考え方の発展

ヒートアイランド
対策としての
緑化

景観要素を採り
入れた緑化

人が触れる緑化

花などの鑑賞用
緑化

めています。都心業務地区ではヒートアイランド問題や地域全体としての省エネ・省資源対策、緑とオープンスペースへの取り組み等を総合的に進める必要があります。1つの敷地だけではなく地域全体を捉え、固有の環境資源である皇居の緑を核として都心に広がる緑地空間のネットワーク形成に寄与する視点が重要です。また、屋上緑化に積極的に取り組んで緑被面積の拡大をはかり、ヒートアイランド現象^[*4]の緩和に努めることも大切です。丸ビルでは低層部の屋上で約1,000㎡の屋上緑化を行いました。丸の内の広い地域で屋上緑化を進めることは都心全体の中で大きな効果があると考えられます。

丸の内仲通りの活性化

緑のネットワーク形成にあたっては沿道緑化も重要な要素となります。丸の内地区の中心を南北に貫く「丸の内仲通り」の環境改善を丸ビル開業にあわせて行いました。「街づくりガイドライン」では仲通りを「ビジネス活動・アメニティ環境の基軸」と定義し、それにふさわしい環境を創るため、延長370mにわたって歩道幅員を各1m拡げ（車道7m、歩道各7mの計21m幅員）ユリノキを基調にケヤキとアメリカフウを加えた街路樹を整備しました。また、アメニティ環境の要素を加えるため、車道、歩道ともに「石英斑岩」を用いた石畳とし、安らぎと温かみのある雰囲気を出しています。舗装面は車道としての強度、歩道としての歩きやすさのバランスを考えて石の貼り方、透水性目地の採用などの工夫を加えています。



丸の内仲通り





日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル



(左上)三菱信託銀行本店ビル屋上壁面緑化
(左下)三菱信託銀行本店ビル屋上太陽光パネル
(上)三菱信託銀行本店ビル窓面ひさし

日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビルにおける環境への取り組み

丸ビルに続く当社丸の内再構築事業の第2弾として2003年2月、日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビルが竣工しました。従前の日本工業倶楽部会館と永楽ビルの2棟を一体開発で建て替えをしたこのプロジェクトにおいても、さまざまな環境への取り組みを行っています。三菱信託銀行本店ビルにおいては各階に出幅500mmのひさしを設けて丸ビル同様に直射日光を遮り、熱を通しにくいLow-Eガラス^[*5]の効果と相俟って室内への熱負荷を低減させています。屋上には太陽光発電パネルを丸の内熱供給(株)が設置し、20kWの電力を発電しています。また、タワー屋上のガラス壁の内側及び北側歩行者通路部分にはアメリカツルマサキとヘデラによる壁面緑化を実施し、ヒート

アイランド現象^[*4]緩和の観点から多方面より注目されています。

丸の内1丁目1街区(東京駅丸の内北口)開発計画における環境への取り組み

旧国鉄本社跡地に建設中のこの計画は2004年8月の竣工をめざして事務所、ホテル、店舗などが入居するビルの建設が進められています。当社が100%所有するB棟の空調関係では外気冷房、エアリアシステム、Low-Eガラス^[*5]、水平・垂直ひさしによる直射日光の抑制によって負荷の低減をはかっています。電気設備関係では昼光センサーによるオフィス照明の自動調光を採用しています。また、外壁に光触媒タイルを採用することによりセルフクリーニング効果が高まり、洗浄廃液の削減が期待されます。施工にあたっては丸ビル同様、ゼロエミッションの取り組みを行っています。

東京ビル建て替え計画における環境への取り組み

東京ビルは一部店舗を含む事務所ビルとして2005年の竣工をめざして工事が進められていますが、ここで採用している環境への取り組みの主なものとしては、各階の雑用室を2ヶ所に分散し、各々に分別BOXを設置するなど、ビルから排出される廃棄物の分別・資源回収を徹底します。また、外気冷房、簡易エアフローシステム^[*6]、Low-Eガラス^[*5]、ひさしによる直射日光の抑制による負荷の低減も行っています。その他、西側面には高層階から地上までの壁面緑化を実施し、ビル前面にはヒートアイランド現象^[*4]防止に効果のある保水性舗装を施工する予定です。施工にあたっては、ゼロエミッションの取り組みを行っています。



丸の内1丁目1街区開発計画



東京ビル建て替え計画

環境にやさしい次世代型ハイブリッドバスが走っています (無料巡回バス)

大手町・丸の内・有楽町地区に2003年8月から無料巡回バス「Marunouchi Shuttle」が走っています。これは当社を含む地元企業からなるバスの運行委員会が主催し、日の丸自動車興業(株)が運行するもので、大手町から丸の内を経て有楽町までを15分間隔で毎日巡回しています。車を駐車してバスに乗り換える「パークアンドライド」型をめざし、観光客を呼び込んで東京の中心部を活性化させるとともに、低公害車を使用して環境問題にも配慮しています。バスはマイクロタービンを搭載したニュージーランド製の電気バスで、ほとんど排ガスが出ず、低床のため



ハイブリッドバス



子どもやお年寄りにも利用しやすい車両となっています。

【*1】ガス化溶融炉

廃棄物をガス化し、そのガスを燃料として高温で廃棄物を焼却し、灰分を溶融・固化するゴミ処理施設。

【*2】溶融スラグ

焼却灰等の廃棄物を燃焼熱や電気から得られた熱エネルギー等により超高温下で加熱、燃焼させ、無機物を溶融した後に冷却したガラス質の固化物。

【*3】丸の内物流 TDM 実証実験

三菱地所等で構成される「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」が、国土交通省等による「丸の内物流効率化実行委員会」に

参加し、環境対策、物流効率化対策、駐車場マネジメント対策のあり方を検討した実験。(TDM: Transportation Demand Management(交通需要マネジメント))

【*4】ヒートアイランド現象

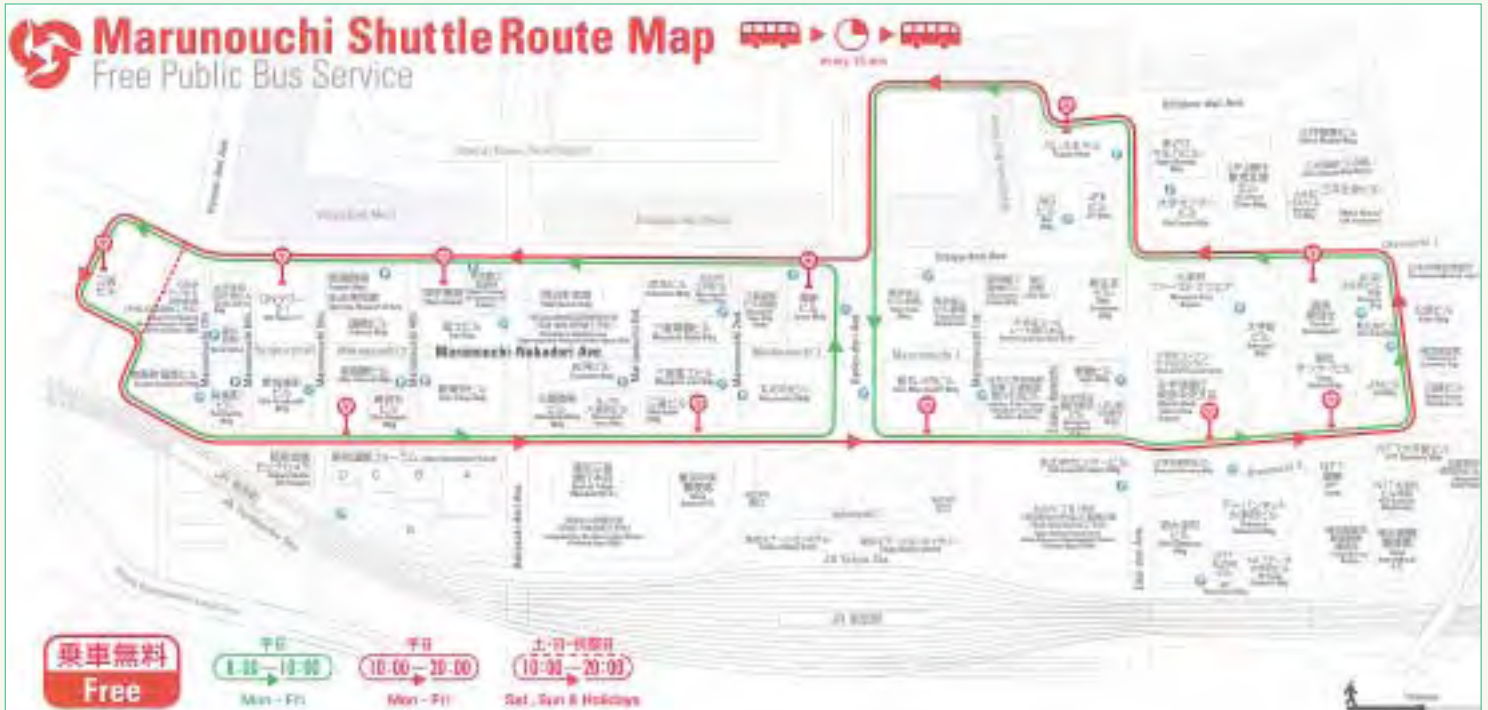
都市における舗装・建物の増加や冷暖房などの人工排熱の増加などにより気温が郊外に比べて高くなる現象。島状に気温の高い部分ができるのでヒートアイランドと呼ばれる。

【*5】Low-E ガラス

特殊金属膜を使用したガラスで、高断熱タイプと遮熱タイプがあり、遮熱タイプは夏期の強い太陽エネルギーをカットし、冷房効率を高める。

【*6】簡易エアフローシステム

窓ガラスとロールスクリーンを二重サッシと見立てて、その間に吸込み口を設けて、ブラインドに吸収された日射を排出するシステム。





大手町・丸の内・有楽町地区再開発プロジェクト



① ⑤ ⑥ ⑧ ⑨ ⑮ は三菱地所関連のプロジェクト

① 日比谷パークビル建て替え計画
敷地面積：約4,300m²
主要用途：ホテル
竣 工：平成18年度予定

糖業会館・ニッポン放送
本社ビル建て替え計画
敷地面積：約1,310m²
主要用途：事務所、店舗
最高高さ：約42m
(B4F～9F)
竣 工：平成16年3月末予定



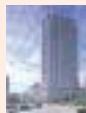
明治生命館街区再開発計画
敷地面積：約11,300m²
主要用途：事務所、店舗
など
最高高さ：約147m
(B4F～30F)
竣 工：平成16年8月予定



三菱商事丸の内新本社ビル計画
敷地面積：約5,300m²
主要用途：事務所
最高高さ：約115m
(B3F～20F)
竣 工：平成18年春
予定



⑤ 丸ビル
敷地面積：10,029m²
主要用途：事務所、店舗、
ホール
最高高さ：約180m
(B4F～37F)
竣 工：平成14年8月



⑥ 新丸ノ内ビル建て替え計画
敷地面積：約10,000m²
竣 工：平成19年度予定

東京サンケイビル
敷地面積：6,262m²
主要用途：事務所、ホール、店舗
最高高さ：約146m(B4F～31F)
竣 工：第1期平成12年9月
第2期平成14年9月



**⑧ 日本工業倶楽部会館・
三菱信託銀行本店ビル**
敷地面積：8,100m²
主要用途：日本工業倶楽部
会館、事務所、店舗
最高高さ：軒高約143m
(B4F～30F)
竣 工：平成15年2月



**⑨ 丸の内1丁目1街区(東京駅丸の内北口)
開発計画**
敷地面積：約23,800m²
主要用途：事務所、ホテル、
店舗など
最高高さ：約160m
竣 工：平成16年8月予定



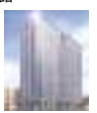
東京駅赤レンガ駅舎・駅前広場・行幸
通りの再整備



丸の内中央ビル
主要用途：事務所
最高高さ：約73m
(B3F～14F)
延床面積：約35,000m²
竣 工：平成15年2月



丸の内トラストタワーN館
敷地面積：12,026m²
主要用途：事務所、店舗
最高高さ：約100m
(B3F～19F)
竣 工：平成15年9月



八重洲開発計画
敷地面積：約20,000m²
主要用途：事務所、店舗
など
最高高さ：約200m
竣 工：平成19年度末予定(北側1期・南側)
平成22年度末予定(北側2期)



パシフィックセンチュリープレイス丸の内
敷地面積：6,383m²
主要用途：事務所、店舗、
ホテル
最高高さ：約150m
(B4F～32F)
竣 工：平成13年11月



⑮ 東京ビル建て替え計画
敷地面積：約19,000m²
(東京ビル単独では8,100m²)
主要用途：事務所、店舗
最高高さ：約164m
(B4F～33F)
竣 工：平成17年予定



有楽町駅前地区市街地再開発事業
施行区域面積：約1.8ha
敷地面積：約8,000m²
竣 工：平成19年春予定
(第1地区)

三菱地所グループにおける環境負荷低減に向けた取り組み

Topics 1

三菱地所の省エネ・節電対応

三菱地所では従来から省エネ・節電に取り組んできましたが、2003年夏期は東京電力の原子力発電所停止に伴う電力不足を踏まえ、当社が管理するビルにおける共用部分照明の一部消灯をはじめとした各種の省エネ・節電対応に加え、当社事務室内においても、6月から8月の間に率先して一層の対策を講じました。各部署で選任した「省エネ・節電担当者」を中心に、以下の対応を実施しました。

- 会議室等は、未使用時及び使用後は必ず消灯する
- 昼休み時間(12:00～13:00)は原則として事務室内を消灯する
- 勤務時間中においても事務室内の必要な箇所以外はこまめに消灯する(右写真)
- OA機器(コピー・FAXを除く)は未使用時電源OFFとする
- 室内個別空調の温度



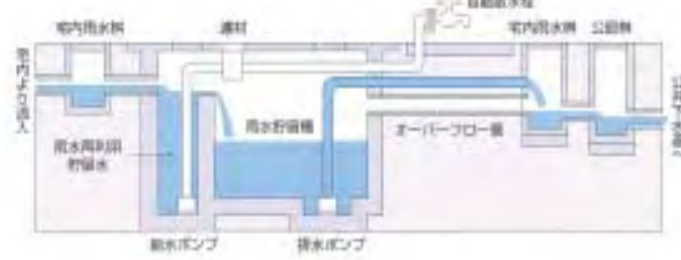
- は27度以上とし、11:00～16:00の間は運転しない
 - 室内通路部分等の照明を間引く
 - 近接階への移動時はエレベーター利用を控え、階段を利用する
- なお、実施期間終了後も引き続き省エネ・節電の徹底に取り組んでいます。

Topics 3

TOKYO TWIN PARKSにおける雨水再利用

三菱地所を含めた8社による分譲マンションTOKYO TWIN PARKS(東京都港区)では、環境・資源対応への取り組みを行っています。その一環として、雨水再利用システムを採用し、雨水を一時的に地下の貯水槽に貯え、砂や鉄分等を取り除いた後に、外構植栽への散水や非常用の雑用水として再利用しています。

雨水再利用システム



TOKYO TWIN PARKS

Topics 2

グリーン電力証書システム

三菱地所は、クリーンなエネルギーとして注目されている風力発電の実施を日本自然エネルギー(株)に委託しています。2002年4月1日より15年間にわたり、年間100万kWhの発電量を契約し、2002年度の実績は契約通りでした。これにより当該年度の三菱地所本社オフィス(東京ビルディング)における冷暖房用を除く使用電力の約67%を風力発電で賄いました。



Topics 4

(仮称)二番町プロジェクト

2004年初夏の完成をめざして東京都千代田区二番町にて建設中の、三菱地所を含めた3社による共同事業物件である「(仮称)二番町プロジェクト」は、ワンフロア最大1,200坪の無柱空間を確保する最新のオフィス機能を中心に、上層部には都心型高級賃貸住宅を併設しています。屋上及び壁面の一部は緑化し、ヒートアイランド現象の緩和にも貢献すると同時に建物の熱負荷を軽減し省エネにも役立てる計画としています。



Topics 5

イムズ「百草木の径」(ひやくそうもくのみち)

三菱地所の連結子会社である(株)イムズが運営管理する複合商業施設・情報発信基地「イムズ」は、福岡の商業ビルやオフィスが立ち並ぶ「天神」地区の中央に位置します。ビル周辺の環境も時代にあったものへと整備し、都市に可能な限り自然を創り出そうと、2002年6月、ふるさとの田んぼの土手や野辺の道をモチーフとした「百草木の径」を創りました。「土」を多様に用いて、三和土床(たたきゆか)を現代の技で蘇らせ、三和土の持つ蒸散効果や、混入された「にがり」の持つ保湿効果でヒートアイランド対策を行うとともに、地元の野草をメインとした植栽を施しました。



〔*1〕ヒートアイランド
都市における舗装や建物の増加や冷暖房などの人工排熱の増加などにより気温が郊外に比べて高くなる現象。鳥状に気温の高い部分ができるのでヒートアイランドと呼ばれる。

Topics 6

「丸の内R&Aサービス」(Recycle & Archive)

三菱地所は、(株)ワンビシアークイプズと提携し、丸の内地区の当社所有ビル30棟で企業内文書の機密抹消処理・リサイクル・保管等のトータル・マネジメントサービス「丸の内R&Aサービス」(Recycle & Archive)を2003年4月9日より開始しました。「丸の内R&Aサービス」は企業内の機密性の高い文書を回収し、機密抹消処理した上でリサイクルを行い、その企業に紙フォルダーなどの文具品を還元する環境対策に有効なR(Recycle)サービスと万全なセキュリティ体制で企業内文書の保管、一元管理、配送を請負うA(Archive)サービスで構成されます。



三菱地所グループの経営方針

経営の基本方針

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」という基本使命のもと、デベロップメントを核として、その周辺事業をグループで展開し、個々の事業を束ね、シナジー効果を発揮することで、グループ全体の価値向上をはかっていきます。

2002～2004年度中期経営計画における経営基本方針

企業価値の向上

株主価値を重視したキャッシュフロー経営によるグループ全体の価値の向上

顧客第一主義の徹底

市場競争を勝ち抜くための顧客との持続的な関係の構築

コラボレーション経営

グループ内外の関係者との様々な協同活動による高い付加価値の実現

目標指標

三菱地所グループは、2002～2004年度中期経営計画において、2004年度に達成すべき経営指標として、EBITDA(金

利・減価償却前事業利益)1,700億円を目標に掲げ、キャッシュフロー増大による企業価値の向上をめざしています。

(EBITDA = 営業利益 + 受取配当・利息 + 持分法投資損益 + 減価償却費)

この目標を達成するために、次の4つの項目に取り組んでいます。

連結グループ経営の一層の推進

競争力の強化

時価経営の推進

社会環境問題への対応

コーポレート・ガバナンス

三菱地所グループは、株主価値重視の経営をめざし、効率的かつ健全なグループ経営のためのマネジメントシステムの強化を経営戦略のひとつに掲げています。

なかでもコーポレート・ガバナンスは最も重要なシステムのひとつとして捉え、当社グループに最も適した仕組みづくりを絶えず追求しています。

執行役員制度の導入

経営の透明性・客観性の確保

業績連動型報酬制度の拡充

遵法経営の徹底

環境経営に対する基本姿勢

三菱地所株式会社は1997年12月に企業行動全般にわたる「三菱地所行動憲章」を制定しました。この第3条には「地球環境への配慮」を掲げており、この基本理念に基づき、1998年5月に「環境憲章」を定めました。各社員がこの内容を常に意識し、実践することによって環境面においても社会的責任を果たすことができるものと考えています。

また、2002年8月からビル・住宅・設計監理・資産開発運用・海外・注文住宅・ホテル・余暇などの事業を展開するグループ全体で行動憲章を「三菱地所グループ行動憲章」として共有化しました。「環境憲章」についても2003年度中にグループとして共有化していく予定です。

三菱地所グループ行動憲章

基本使命

「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」

私たちは、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まちづくりを各地で展開し、真に価値ある社会の実現に貢献します。

行動原則

第1条 社会とのコミュニケーション

第2条 良き企業市民としての行動

第3条 地球環境への配慮

地球環境への配慮を経営の重点課題として認識し、省エネルギー、廃棄物の削減、リサイクルの推進等、企業活動の全領域で環境との共生に努めます。

第4条 公正で信用を第一とする行動

第5条 法令遵守・反社会的勢力との関係遮断

第6条 グローバルな視野での経営

第7条 意欲・能力を発揮できる企業環境づくり

第8条 役員・幹部社員の責務

環境憲章

環境理念

三菱地所は総合デベロッパーとして、自然環境との調和・環境の保全・環境の改善を追求し、暮らしを豊かにする生活空間の創造を目指します。

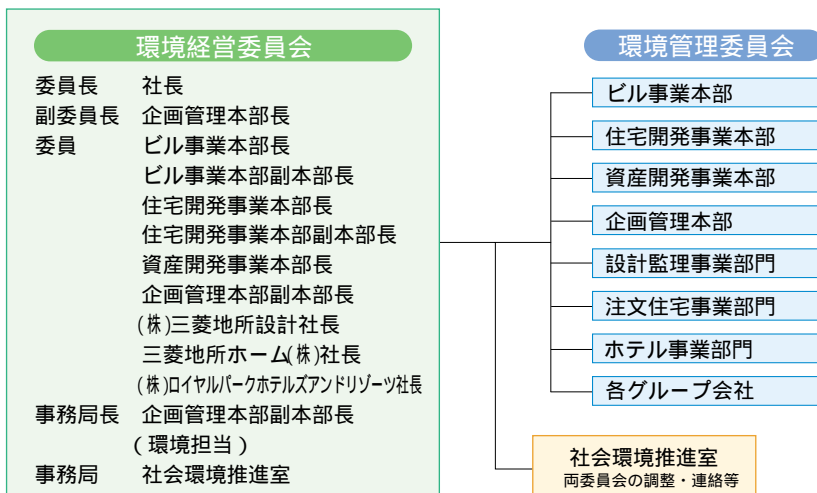
企業行動指針

三菱地所は環境への配慮を経営の重点課題のひとつとして捉え、企業活動の全ての領域で社員一人ひとりが地球環境との共生をテーマに行動します。

1. 法規の遵守
国や地方自治体が定める環境法令・規則を遵守し、環境保全に努める。
2. 資源・エネルギーの節約
資源、エネルギーの効率的利用と節約を目的とした技術やシステムの開発と導入に努める。
3. 循環型経済社会への寄与
材料や施設の再利用・長寿命化を目的とした企画・設計・開発を目指し、廃棄物の削減とリサイクルに努める。
4. 環境との共生
自然生態系や地域社会への環境影響評価を実施し、環境負荷の低減を図った開発を目指し、環境との共生に努める。
5. 安全で快適な街づくりの推進
企画・設計・開発・管理運営の技術や手法の研鑽を図り、バリアフリーの達成と安全で快適な街づくりの推進に努める。
6. 環境管理体制の整備
環境管理の組織・運営体制の整備による環境規範の更新や環境監査による責任所在の明確化、改善施策の実行および自主管理の維持向上に努める。
7. 環境自主行動計画の公開
環境憲章の公開を通じて、社員への環境教育による環境意識の向上を図り、環境保全活動の実践に努める。

環境経営推進体制

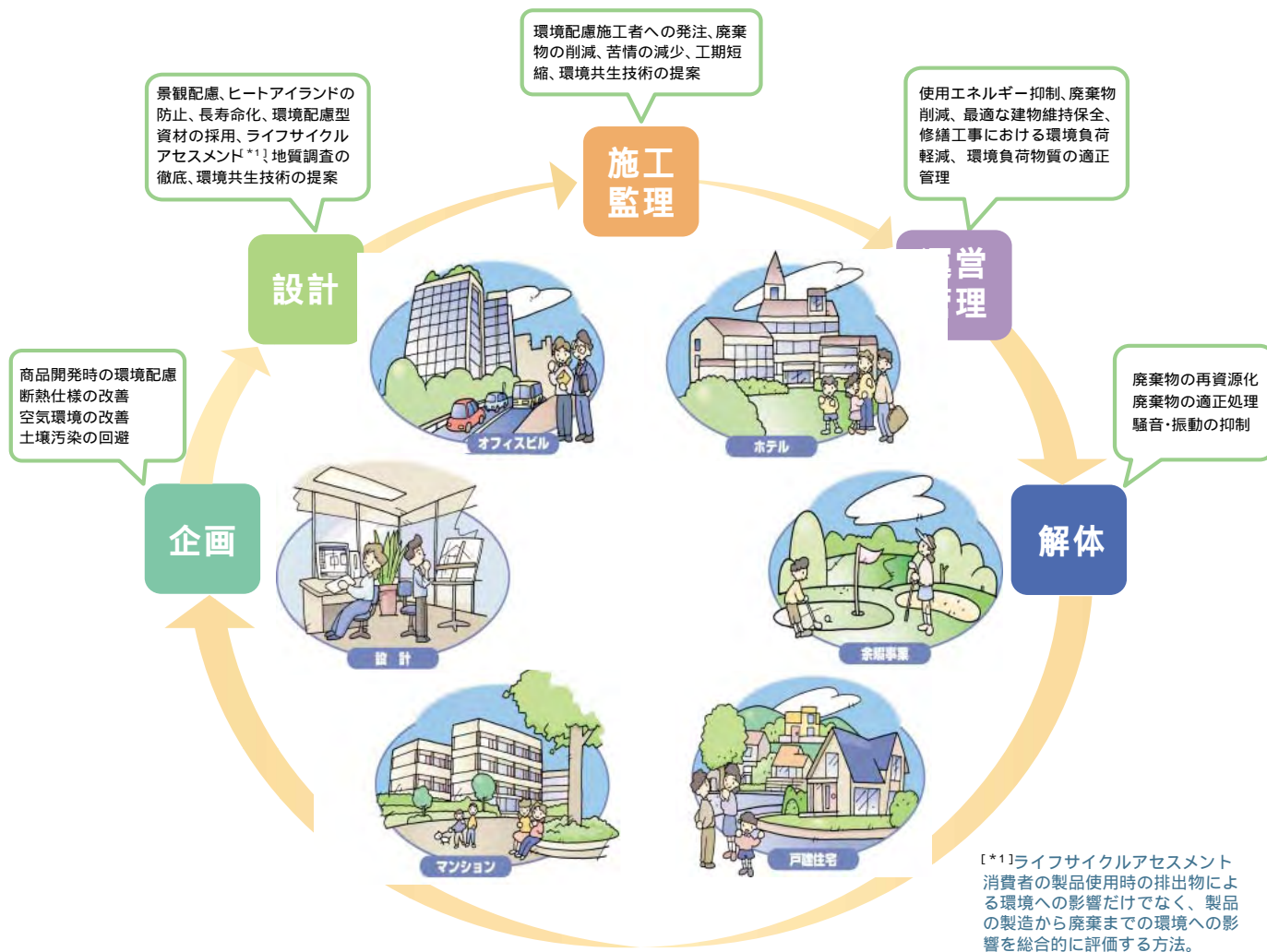
三菱地所では、1995年より環境に関する社内横断的な組織を設け、1998年には「地球環境委員会」を設置(2000年より社長が委員長)しました。2003年度からは主要なグループ会社も含めた各事業領域の長をメンバーとする「環境経営委員会」に改組し、各事業領域には、より実効性のある環境活動を行う「環境管理委員会」を設置して、経営トップがリーダーシップをとりながらグループとして環境経営を推進しています。



三菱地所グループのめざす環境共生型の街づくり

三菱地所グループはビル事業、住宅開発事業をはじめ、さまざまな街づくりを行っています。これらの街づくりにおいて、その企画から解体までの各段階で発生する環境への負荷を認識し、“生涯”を通じた環境負荷を低減していくことが総合デベロッパーとしての責務です。「環境との共生」は次の世代への街づくりのテーマであり、「環境共生型の

街づくり」を推進することによって街の中にも環境への意識が育まれることを願っています。三菱地所グループは「環境との共生」を経営戦略のひとつとして位置付け、今後ともグループの総合力を生かした環境への取り組みを通じて社会に貢献することにより「企業の社会的責任」を遂行していきます。



環境マネジメントシステム構築への取り組み

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、各事業領域において事業活動によ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(環境管理の国際規格)の認証取得を進めています。

ISO14001の認証取得状況

三菱地所は1999年6月、ビル管理運営部署においてISO14001の認証を総合デベロッパーとして初めて取得しました。その後、各事業領域において認証取得を進め、2003年3月31日現在、5組織において認証を取得しています。

三菱地所グループISO14001 認証取得状況

組織名	認証取得年月日	更新年月日	審査登録機関
三菱地所(株)ビル事業本部 ビル管理運営部署	1999年6月17日	2001年12月27日	KPMG審査登録機構
三菱地所(株)住宅開発事業本部	2002年11月27日		KPMG審査登録機構
三菱地所コミュニティーサービス(株)	2003年2月5日		KPMG審査登録機構
(株)三菱地所設計	2002年1月31日		日本能率協会
三菱地所ホーム(株)	1999年9月27日	2002年9月27日	日本建築センター

今後の拡大展開

今後ともグループの各事業領域における環境負荷の状況を的確に把握し、グループ会社も含めて主要な事業領域でのISO14001の認証取得を進めていきます。現在はビル事業本部のビル開発部署及びホテル事業部門にて取り組みを進めており、認証取得状況は右記の通りです。これ以外の組織においても、業務内容による環境負荷の状況を的確に把握し、ISO14001の認証(外部認証)を取得する組織と、ISOに準じた環境マネジメントシステム(非外部認証)の運用を行う組織との方向性を考慮しながら、今後の拡大展開をはかっていきます。

内部監査の実施

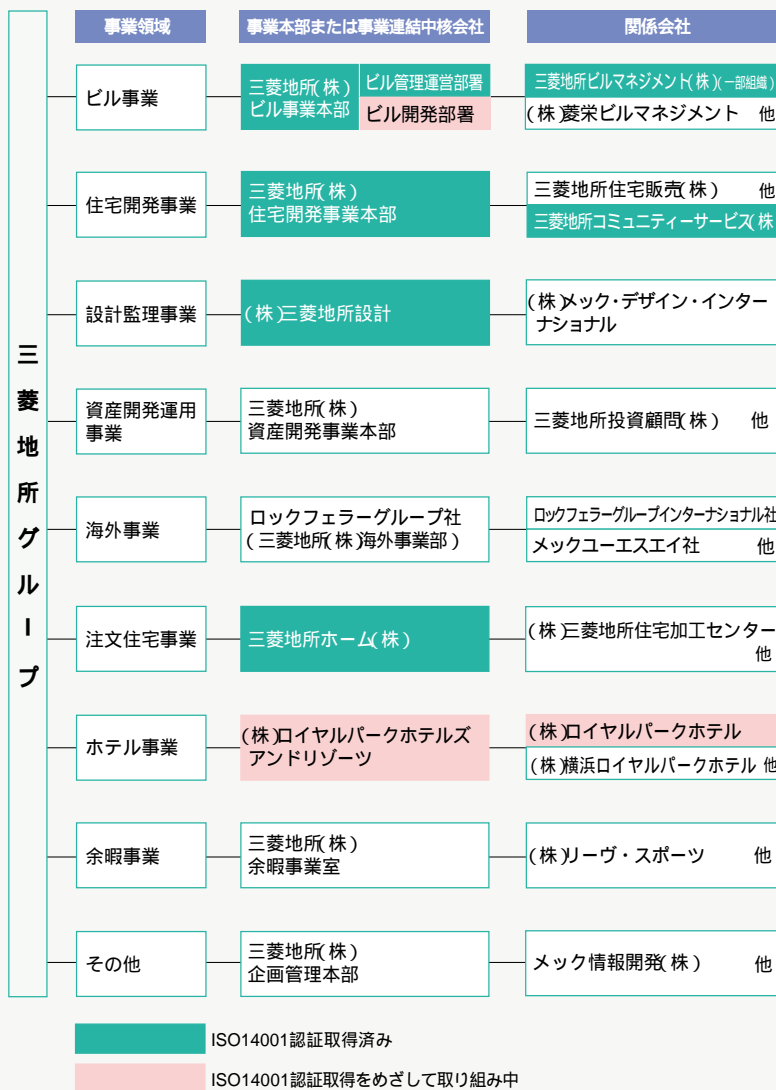
ISO14001の認証を取得した組織においては定期的に内部監査を実施し、問題点を抽出した上で継続的改善に努めています。具体的な実施状況については各事業別取り組み実績(22~37ページ)を参照ください。

グループ向け教育

三菱地所グループでは環境経営を推進するための教育を行っています。2002年4月には「環境会計研修会」を実施し、グループ会社7社を含む各事業領域の担当者60名が参加しました。

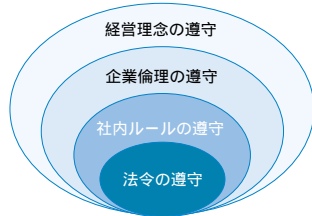
三菱地所グループISO14001 認証取得取り組み状況

(2003年3月31日現在)



三菱地所グループのコンプライアンスとリスクマネジメント / 環境事故

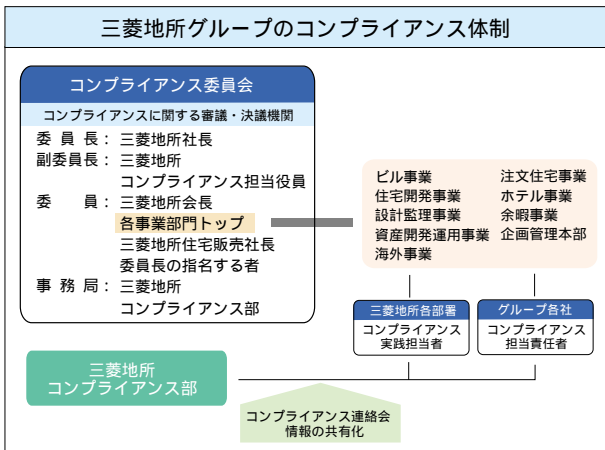
三菱地所グループは「コンプライアンス」を、「法令」の遵守だけでなく「社内ルール」「企業倫理」「経営理念」の遵守と定義し、これを共有しています。企業として「社会的責任」を果たす義務があること、ステークホルダーとの信頼関係を構築すること、利益の基礎にはコンプライアンスがあること、この基本認識に基づき、「コンプライアンス」に取り組んでいます。2002年度には、本ページに記載の通り、大阪アメニティーパークにおいて土壌汚染に起因する基準値超過の問題がありました。的確に対策を進めています。



コンプライアンス体制の再構築とグループ展開

三菱地所は1997年12月に「行動憲章」を制定しましたが、2002年2月以降に、コンプライアンス規程や委員会規程、ファンド利益相反規程等の制定を行う等のルール化、コンプライアンス委員会、コンプライアンス担当役員及び幹部社員の役割の明確化等による組織体制の強化、オリジナル研修用ビデオの開発やイントラネット等を通じた積極的な情報発信による役職員一人ひとりの意識向上等を内容とする、コンプライアンス体制の再構築を実施しました。また同年8月以降にはグループ展開を強化し、「行動憲章」をグループで共有化し、「実践のための指針」の内容を改正しました。「ビジネスにおけるセルフチェック6項目」のカードについてグループで共有化し、コンプライアンスに関する相談・連絡等の窓口として設置している「ヘルプライン」の利用対象者もグループ全体に拡大しました。12月には「三菱地所グループコンプライアンスハンドブック」を作成、グループ全役職員に配布し、2003年1月にはモニタリングとして、グループ全役職員を対象とするコンプライアンスアンケートを実施しました。

「ビジネスにおけるセルフチェック6項目」のカード



情報管理コンプライアンス

三菱地所グループでは、法令遵守・適切な情報開示・個人情報保護等の社会的要請に的確に応え、適切な管理によりグループにおける情報共有及び積極的な情報活用を推進するために、情報管理コンプライアンスの整備を進めています。2003年5月には、「三菱地所グループ情報管理コンプライアンス基本規程」「三菱地所グループ個人情報保護方針」を制定し、今後、具体的な展開をはかっていきます。

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、本支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。

2002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



非常災害体制

非常災害が発生した場合は、初動における全力対処の機会を逸することのないよう、まず最高レベルの「非常災害体制」が発令され、その後の状況によりレベルを下げる(要員を減じていく)こととしています。なお、夜間・休日等における初動体制として応急体制があります。

非常災害体制

震度6弱以上の地震発生やその他の重大な災害発生の場合

応急体制

夜間、休日等において震度6弱以上の地震発生やその他の重大な災害発生の場合の初動体制

警戒体制

内閣総理大臣による東海地震警戒宣言発令時

2003年度において上記の通り非常災害体制の見直しを行いました。それに伴い災害対策要綱を改訂する予定です。

環境事故(土壌汚染の対策)

大阪市北区天満橋に所在する大阪アメニティーパーク(通称OAP)は、共同事業者の工場跡地において、オフィス、ホテル、マンションからなる複合施設として開発されましたが、敷地内の表層土壌より、本年2月に施行された土壌汚染対策法に定める基準値を上回る重金属の存在が確認されました。事業者としては大阪市へ報告し、マンション住民との協議を重ねながら、マンションをはじめとするOAPの施設利用者の健康、安全面に支障が生じることがないように環境保全対策を実施中です。

2002年度環境目標と取り組み実績

三菱地所グループでは主要な事業領域に環境マネジメントシステムの導入を推進しており、2003年3月31日現在、5つの組織においてISO14001の認証を取得しています。これらの組織ではそれぞれの環境方針に基づいて環境目的・目標を定め、継続的改善に努めています。2002年度は

以下の取り組みを行いました。報告対象とした5組織は、三菱地所(株)ビル事業本部ビル管理運営部署/三菱地所(株)住宅開発事業本部/三菱地所コミュニティサービス(株)/三菱地所設計/三菱地所ホーム(株)です。

なお、三菱地所(株)住宅開発事業本部と三菱地所コミュニティサービス(株)は2002年度期途中で認証を取得したため、通期での運用とはなっていません。

下記の一覧表は以下の色ごとに各組織における取り組みを示します。
 三菱地所(株)ビル事業本部のビル管理運営部署
 三菱地所(株)住宅開発事業本部
 三菱地所コミュニティサービス(株)
 (株)三菱地所設計
 三菱地所ホーム(株)
 丸ビルについては2002年度期途中からの運用のため、下記2002年度実績データには含んでいません。住宅開発事業本部における取り組みは2002年度以降に用地取得したものが対象です。
 (株)三菱地所設計の設計監理業務における提案(設計・監理)は、2001年7月以降に着手した業務(耐震診断、見積調査等を除く)が対象です。
 三菱地所ホーム(株)においては2003年度より全社統一の取り組みに加えて、下記以外にも各部署が独自にさまざまな取り組みを行っています。

取組項目分類	目的	2002年度の主な目標	2002年度実績	評価	2003年度目標/中期計画	組織	参照ページ
使用資源の抑制	ビル	エネルギー消費の抑制と使用の合理化	目標値5,636,914GJ(2001年度比0.23%抑制)	2002年度実績:5,569,967GJ/年 2001年度比1.42%抑制(80,172GJ/年)		2004年度の抑制目標(2001年度比0.77%抑制)達成に向けて、引き続き省エネルギー対策を実施する	23
		水道消費の抑制と使用の合理化	目標値2,773,985m ³ (2001年度比0.45%抑制)	2002年度実績:2,668,663m ³ /年 2001年度比4.23%抑制(117,792m ³ /年)		2004年度の抑制目標(2001年度比0.73%抑制)達成に向けて、引き続き節水対策を実施する	24
	マンション	管理業務における電気・水道使用量の削減	建物の共用部電気・水道使用量を測定・集計・分析し、対策を立案	確認表集計		継続運用	-
	戸建住宅	商品開発時における環境配慮	省エネルギー性能向上 室内空気環境汚染防止の推進	良好に運用		継続運用	35
環境負荷軽減	ビル	新規店舗のスケルトン貸付促進	全新規店舗へのスケルトン貸付の促進及び採用率の把握	99.5%実施		引き続き全店舗用途を対象にスケルトン貸付を促進し、採用率を算定する	-
		トイレ改修時のユニット工法化	ユニット工法の70%以上の採用	100%実施		引き続き70%以上の採用をめざす	24
	マンション	断熱仕様の改善	全戸省エネルギー対策等級4を確保	達成率59%	x	省エネルギーに関する新基準を策定の上、2003年度着工物件より適用	27
		建物の長寿命化	全戸劣化対策等級3を確保 全戸維持管理対策等級2を確保	達成率100%		継続運用	28
		環境配慮に積極的な施工者への発注	原則としてISO14001取得施工者へ発注	100%達成		継続運用	-
	設計監理業務	管理組合への環境配慮提案	「省エネ計画書」を作成、及び管理組合宛の提案	8件の提案を実施		継続運用	29
		管理業務において環境低負荷工事手法の実践	資材の搬入、保管、廃棄方法について、環境に配慮した手法の実践	2件の改修工事にて実施		継続運用	-
		環境共生技術の提案(設計)	事業主への技術提案数の確保(一定数以上提案したプロジェクト数の全体に対する比率)	目標値を約90%達成	x	技術提案数の確保(比率は2002年度と同じ)	32
		環境共生技術の提案(監理)	施工会社への検討提案数の確保(一定数以上提案したプロジェクト数の全体に対する比率)	目標値を100%以上達成		技術提案数の確保	-
	戸建住宅	環境共生技術の研究	各種技術ツールの再評価 評価尺度に関する研究	社内アンケート調査を実施 環境品質改善検討委員会にて検討		各種技術ツールの再評価 評価尺度に関する研究	31 31
		環境関連苦情の減少	環境に関する苦情の削減	2001年度比約30%削減(全社)		継続運用	36
		施工現場周辺の工事車両による交通渋滞の緩和	工法合理化による工期短縮 2002年度末までに パネル採用率50%、フルトラス採用率80%、べた基礎採用率20%	パネル採用率41.0%、フルトラス採用率18.6%、べた基礎採用率32.4%	x	継続運用	36
大気汚染の排出抑制		社有車・私有車における走行距離の削減	実際の走行距離を計測		継続運用	37	
商品開発時における環境配慮		躯体工事のパネル化、プレ加工化推進 造作工事のプレ製品化、ディテール簡素化推進	良好に運用 良好に運用		継続運用 継続運用	35 -	
廃棄物の抑制	ビル	排出物リサイクル	蛍光管の100%適正処理の実施 紙ゴミリサイクル率の向上(2004年度迄にリサイクル率90%へ)	100%適正処理(31,739kg)を確認済み 89.5%リサイクルを達成		引き続き100%適正処理を実施 紙ゴミのリサイクル率90%をめざす	25 25
		マンション	廃棄物再資源化の推進	「建設リサイクル法」に基づき、処理が適正に推進されたかをチェック	100%達成	継続運用	-
	戸建住宅	管理業務における廃棄物の削減	共用部廃棄物発生量を測定・集計・分析し、対策を立てる	確認表集計		継続運用	-
		産業廃棄物の排出抑制・リサイクル推進	新築工事における産業廃棄物総量削減(単位床面積あたり) 産業廃棄物のリサイクルシステムの確立・運用 新築工事における産業廃棄物総量削減のための具体策、立案・運用	対象部署13部署中4部署達成 良好に運用 良好に運用	x	継続運用 継続運用 継続運用	36 36 36
		一般廃棄物の排出抑制・リサイクル推進(現場)	現場における弁当ゴミと空き缶の持ち帰りを促進させるシステムの運用	良好に運用		継続運用	37
	環境負荷物質の適正処理	ビル	管繕工事に伴う特定物質のフロン・ハロンの適正処理	フロン・ハロン使用設備撤去(修理等含む)時の100%適正処理の実施	フロン574.6kg、ハロン150.0kgをそれぞれ100%適正処理 確認済み		フロン回収破壊法を遵守し、引き続き100%適正処理をめざす
使用中のPCB製品及びPCB廃棄物の適正な保管及び管理			使用中のPCB製品の使用場所、数量等の把握、及び継続的な管理 PCB廃棄物の保管・管理状態の常時監視	2002年度分保管状況等確認届出済み		引き続き適正に保管する	25
管繕工事に伴う建設系産業廃棄物の適正処理			100%適正処理をめざし、施工会社に徹底依頼の実施	100%の適正処理を施工会社より確認済み		建設リサイクル法を遵守し、引き続き100%適正処理をめざす	-
マンション		土壌汚染の回避	土壌汚染回避に向けた社内手順を策定の上、法令及び社内手順を遵守	100%達成		継続運用	28
		空気環境の改善	全戸ホルムアルデヒド放散等級4を確保	達成率100%		建築基準法改正に伴い、新等級3を原則として全戸確保する	-
戸建住宅		管理業務における環境配慮型工事資材の採用	低VOC・低臭気型塗料採用率の向上	該当案件なし	-	継続運用	-
戸建住宅	リフォーム工事における環境配慮	ホルムアルデヒド使用量削減	ホルムアルデヒド対策仕様板、ノンホルマリン接着剤使用率100%		継続運用	37	
災害時の安全性向上	ビル	災害時の建物及び周辺街区の安全性向上	ガラス飛散防止フィルム貼付工事:年間2,000m ² 以上の貼付	4,526m ² の貼付を実施		年間2,100m ² 以上の貼付実施をめざす	-
オフィス活動の環境負荷低減	省エネルギー	本社・営業所の電気使用量の記録・集計・分析、削減目標の設定・実施	電気使用量を記録・集計し、事務所ごとの目標数値を設定			継続運用	29
		昼休みの消灯(消灯部署/全部署:60%以上)	98%消灯			昼休みの消灯(比率は2002年度と同じ)	33
		業務量あたりの電気使用量を2001年度比較で3%削減	2.2%削減	x		本店所在ビル移転のため、下半期に設定の予定 (2005年度)業務量あたりの電気使用量を2001年度比較で15%削減	-
	省資源	電気使用量削減	対象部署17部署中6部署達成	x		継続運用	37
		本社・営業所の紙資源を有効に使うため、両面印刷やまとめコピーの奨励	普通紙購入量を記録・集計し、事務所ごとの目標数値を設定			継続運用	29
	業務量あたりの普通紙購入量を2001年度比較で3%削減	2.2%増加	x		業務量あたりの普通紙購入量を2001年度比較で3%削減 (2005年度)業務量あたりの普通紙購入量を2001年度比較で15%削減	-	
リサイクル	一般廃棄物の総量削減、コピー紙購入枚数削減	コピー紙については対象部署17部署中10部署達成 全体購入枚数としては1999年度489万枚、 2002年度382万枚で、1999年度比21.9%削減			継続運用	37	
グリーン購入	ゴミ分別の徹底(実施部署/全部署:90%以上)	98%実施			ゴミ分別の徹底(比率は2002年度と同じ)	33	
オフィスゴミの分別廃棄を100%実施	良好に運用				継続運用	37	
本社・営業所の什器、文房具、紙のグリーン購入推進	月別グリーン基準外製品購入実績記録表へ記録・集計				継続運用	29	

: 達成 x: 未達成 -: 該当なし

2002年度環境会計

三菱地所グループの環境会計の考え方

三菱地所グループでは「環境報告書2000」(2000年度発行)から「環境会計ガイドライン(2000年版)」(環境庁)をベースに、環境会計情報を公表しています。昨年度は「わかりやすさ及び経営に役立つ環境会計」を基本に、「環境会計ガイドライン(2002年版)」(環境省)を参考として「環境保全活動との関連性を明確にする」ことに配慮し、環境会計を再構築しました。この視点により、ISO14001の目的・目標に対応して環境保全コストを分類し、それに対応する効果という形式で開示しましたが、本年度も同じ集計方針を採用し、環境保全コストをISO14001で設定している目的・目標達成のため

の活動コスト(目的・目標コスト) 法規制遵守のために必要なコスト(法規制対応コスト) その他社内基準の維持・運用活動コスト(その他管理コスト) 及び偶発的なコスト(環境損失コスト)に分類しています。集計範囲は昨年度の三菱地所株式会社のビル管理運営部署に加えて、株式会社三菱地所設計及び三菱地所ホーム株式会社にも拡大しました。今後とも、さらに「わかりやすさ及び経営に役立つ環境会計」をめざして、対象範囲の拡大・内容の充実をはかっていきます。

表の説明

集計範囲：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及び三菱地所ホーム株式会社(三菱地所株式会社の住宅開発事業本部及び三菱地所コミュニティーサービス株式会社は2002年度期途中からの運用のため集計対象としていません) 対象期間：2002年度(2002年4月1日～2003年3月31日)

対象組織 三菱地所(株)ビル事業本部のビル管理運営部署(株)三菱地所設計 三菱地所ホーム(株)

分類	主な取り組み	環境保全コスト (単位：千円)		環境保全効果	組織	参照ページ	
		投資額	費用額				
目的・目標コスト	使用資源の抑制	ビル	エネルギー消費の抑制と使用の合理化	1,440	12,176	エネルギー使用量を2001年度比80,172GJ抑制 経済効果としては170,606千円	23
			水道消費の抑制と使用の合理化	0	64,597	水道使用量を2001年度比117,792m ³ 抑制 経済効果としては89,522千円[*1]	24
	環境負荷軽減	ビル	新規入居店舗のスケルトン貸付促進	0	820	店舗入居工事全体の99.5%でスケルトン貸付を実施し、 廃棄物及び建築部材の抑制に貢献	-
			トイレ改修時のユニット工法化	0	820	トイレ改修工事すべてでユニット工法を採用し、 工期短縮、再改修の際の環境負荷低減に貢献	24
		設計監理業務	技術提案	0	24,005	設計及び監理物件について環境負荷を軽減	32
	戸建住宅	戸建住宅	商品開発時における環境配慮	0	13,680	エアロテック仕様住宅の開発	35
			ビル	廃棄物分別回収・蛍光管リサイクル	0	35,284	廃棄物として1,011tを処理
	廃棄物抑制	ビル		古紙リサイクル	0	64,503	7,954tの古紙を処理
			戸建住宅	産業廃棄物処理	0	185,522	産業廃棄物を適正処理
	環境負荷物質の適正管理	ビル	PCBの適正な保管及び管理	51	15,699	PCBを適正管理	25
	災害時の安全性向上	ビル	災害時の建物及び周辺街区の安全性向上	0	32,068	災害時の被害リスクを軽減	-
	オフィス活動の環境負荷低減		コピー紙購入枚数、電気使用量削減	0	0	コピー紙購入コスト23千円削減 電気料金2,663千円削減	37
	法規制対応コスト	法規制対応 等	厨芥・雑芥等の処理 環境関連法規制による監視 等	0	217,904	法規制リスクを回避	25
その他管理コスト	ISO14001関連	認証維持、諸会議運営 等	0	52,602	ISO14001の維持	23 31 35	
	その他	環境報告書作成、防災訓練実施、丸の内さえずり館運営 等	0	67,620	災害時の被害リスクを軽減 丸の内さえずり館は3,196名の来館者があり、環境への意識向上へ貢献	17 45	
環境損失コスト		土壌汚染・自然破壊等の修復、環境の損傷に対応する引当金繰入額及び保険料、環境保全に関する和解金、補償費、罰金、訴訟費用	0	0	事業活動が環境に与えた損傷コストはありません。	-	
合計			1,491	787,300			

環境保全コストについては、原則として環境保全対策を行わなかった場合との差額を計上しています。なお、減価償却費及びリスク回避・企業イメージ向上等の効果は算出・計上していません。

集計結果

2002年度環境保全コストの内、投資額は1,491千円でした。これはビルにおける空調機器にインバータ方式を採用したことやPCBの保管容器を購入したこと等によります。また、費用額は787,300千円で、その内約2割は注文住宅工事における産業廃棄物処理費用です。それ以外にはビルにおける古紙等の各種リサイクル費用やビルのエネルギー使用量、水道使用量を抑制するための取り組み費用、設計監理業務における技術提案の費用、注文住宅における環境配慮住宅の開発費用等があります。環境保全効果としてはビルのエネルギー使用量、水道使用量抑制による経済効果、注文住宅のエアロテック仕様による顧客経済効果等を算出しました。

前年度からの改善点

- ・ビルにおけるエネルギー消費の抑制による経済効果を算出しました。
- ・株式会社三菱地所設計、三菱地所ホーム株式会社を集計対象に加えしました。

[*1]水道使用量抑制による経済効果は、東京都水道局による東京23区の水道料金、下水道料金によります。

[*2]三菱地所ホームの環境配慮型住宅「エアロテック」仕様住宅と一般の新省エネルギー基準の住宅において、同条件の室内環境を維持した場合の電気料金の差額に2002年度の引渡棟数を乗じた額を経済効果として計上しました。(35ページ参照)

設計監理業務における環境保全効果について

三菱地所設計では、敷地の緑化、省エネ、省資源、廃棄物削減、有害化学物質対策、ロングライフ等に関する提案を行いました。その環境保全効果を数値で表すのは困難なものが多いのですが、省エネ法に基づく省エネ計算を行っている事例では、PAL(建物の外壁、窓、屋根の断熱性能を表す指標)やCEC(空調、機械換気、照明など建築設備の省エネルギー性能を表す指標)の計算結果から環境負荷低減効果を求めることができます。国土交通省・経済産業省の告示に示された省エネルギー基準値からの低減効果を求めると、2002年度竣工物件の事例ではPALで平均16.1%、CECで平均27.5%の省エネ効果となっています。

ビル事業

環境方針

環境理念

三菱地所は総合デベロッパーとして、自然環境との調和・環境の保全・環境の改善を追求し、暮らしを豊かにする生活空間の創造を目指します。

環境方針

三菱地所ビル管理運営部署は環境への配慮を経営の重点課題のひとつとして捉え、企業活動の全ての領域で社員一人ひとりが地球環境との共生をテーマに行動します。

- 1. 法規の遵守**
国や地方自治体が定める環境法令・規則や、その他要求事項を遵守し、環境保全に努める。
- 2. 資源・エネルギーの節約**
資源・エネルギーの効率的利用と節約を目的とした技術やシステムの導入に努める。
- 3. 循環型経済社会への寄与**
材料や施設の再利用・長寿命化を目的とした企画・設計を目指し、廃棄物の削減とリサイクルに努める。
- 4. 環境との共生**
自然生態系や地域社会への環境影響評価を実施し、環境汚染の未然防止、環境負荷の低減を図った手法の採用を目指し、環境との共生に努める。
- 5. 安全で快適な街づくりの推進**
企画・設計・管理運営の技術や手法の研鑽を図り、パリアフリーの達成と安全で快適な街づくりの推進に努める。
- 6. 環境管理体制の整備**
環境管理の組織・運営体制の整備による環境規範の更新や環境監査による責任所在の明確化、改善施策の実行及び自主管理の維持向上に努める。又、環境側面及び経済性、技術的可能性を考慮して、環境目的及び目標を定め、状況に応じた見直しを図り、継続的な改善及び維持を行う。
- 7. 環境自主行動計画の公開**
環境方針の公開を通じて、社員への環境教育による環境意識の向上を図り、環境保全活動の実践に努める。

平成 11 年 2 月 1 日制定

三菱地所株式会社
ビル事業本部長 渡邊 泰彦

環境管理責任者のメッセージ

ビル事業における環境負荷の低減と環境保全・調和を強化するため、エネルギー使用合理化の強化と認証範囲の拡大を実施しています。

三菱地所は、従来より省エネルギーや省資源のさまざまな取り組みを業界に先駆けて実施し、周辺環境と調和したビルや街の構築を進めてきました。これらの取り組みをより明確にして環境保全活動を継続するため、1999年6月に総合デベロッパーとして初めてビル管理運営部署を対象としてISO14001の認証を取得し、ISO活動を通してビル事業の環境負荷の実態を把握し、全社的な取り組みを行いながら改善をはかっています。

対象ビルは昨年オープンした丸ビルも含めて2003年9月現在30棟です。その運用は当社の環境理念と環境方針に沿い、テナントも含めた賃貸ビル事業全体としての環境負荷低減を目的として、廃棄物の削減や適正処理、営繕工事における環境負荷軽減手法の採用などを実施しています。

認証5年目を迎える2003年は、関連法規の改正とあわせて、これまで蓄積したデータをもとに、ビル全体のエネルギー・水道の消費抑制と使用の合理化への取り組みをさらに本格化する一方で、丸ビルや仲通り整備で培った環境配慮手法を丸の内再構築に生かしてビル事業全体をISOの対象に拡げるため、ビル開発部署を認証範囲に加える作業を実施中です。



三菱地所(株)ビル事業本部
ビル管理部長
藤原 康雄

ビル事業における環境への影響



ISO14001 対象ビル31棟 2003年3月31日現在

新丸ビル 三菱重工ビル 三菱電機ビル 丸ノ内八重洲ビル 三菱商事ビル 古河ビル 三菱ビル 東京ビル[*1] 東銀ビル 新東京ビル 富士ビル 新国際ビル 国際ビル 新有楽町ビル 有楽町ビル 日比谷パークビル[*1] 日比谷国際ビル 日本ビル 新日鐵ビル 大手町ビル 新大手町ビル 川鉄商事ビル 晴海パークビル 晴海パークビル新館 三田国際ビル 青山ビル 新青山ビル 赤坂パークビル 横浜ランドマークタワー 桜木町ゴールデンセンター 丸ビル[*2]

[*1] 東京ビル、日比谷パークビルは建て替えのため2003年4月より対象ビルから外しました。
 [*2] 丸ビルは2002年9月より対象ビルとしています。
 その他2003年4月からは三菱信託銀行本店ビルを対象としたため、2003年4月現在の対象ビルは30棟、管理対象面積合計は約243万㎡となっています。

内部監査の実施による継続的改善

継続的改善をはかるため、定期的に内部監査を実施しています。2002年度においては11月14、15日の2日間にわたり実施し、三菱地所ビルマネジメント(株)が本格的に運用に参加し丸ビルも運用対象に加わったことから、新たな目でお互いを監査し合い、その結果軽微な不適合事項5件、改善要望事項3件が報告されましたが、既に改善済みです。

ビル全体のエネルギー(電力、地域熱源、都市ガス等)消費の抑制と使用の合理化

各ビルのエネルギー使用状況を把握し、消費の抑制となる改善策を検討のうえ、使用の合理化に努めています。

2002年度のエネルギーの消費抑制状況と結果

2002年度の総エネルギー使用量は、2001年度に対して0.23%(13,225GJ/年)抑制することを目標とし、その実績は目標を上回る1.42%(80,172GJ/年)の抑制となりました。これは、空調機等の効率運転実施他、さまざまな取り組みの集積結果です。さらに、丸の内再構築進捗に伴い空室率がやや変動し、テナント用電力(電灯・動力)・空調・外調機用動力が2001年度に比べて多少減少したことも追加要因として挙げられます。

2001年度消費実績	5,650,139GJ/年
2002年度目標	5,636,914GJ/年
2002年度消費実績	5,569,967GJ/年
2002年度抑制結果(2001年度比)	80,172GJ/年(1.42%)

なお、2002年9月にオープンした丸ビルは期途中からの運用であり、前年度との比較のため、今回の集計からは除きました。
 (参考：丸ビル2002年度消費実績282,330GJ)

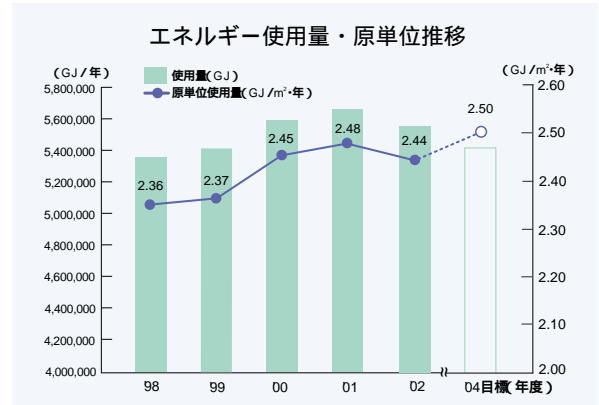
2004年度のエネルギー消費抑制目標

今後の目標値設定については、東京都環境確保条例に対応して前年度比較方式から2001年度を基準年度とし、3年後の抑制目標値を設定する方式に変更しました。従って、2003年度目標値については参考値として掲載しています。2004年度のエネルギー消費抑制目標は2001年度の使用量を基準として各ビルの平均で0.77%の抑制目標を設定し、実現をめざします。各ビルの貸付状況及びリニューアルの進捗状況等により、個別に抑制対応策を検討し改善可能な省エネ手法の実施を目標とします。具体的には、リニューアル・機器更新時における省エネルギー機器の採用、省エネルギーコントロールシステム構築等を検討するとともに、運用管理面の強化を徹底し、できるだけ無駄を除き、在館者へのサービス低下にならない範囲でのエネルギー消費の抑制を推進し使用の合理化に努めます。

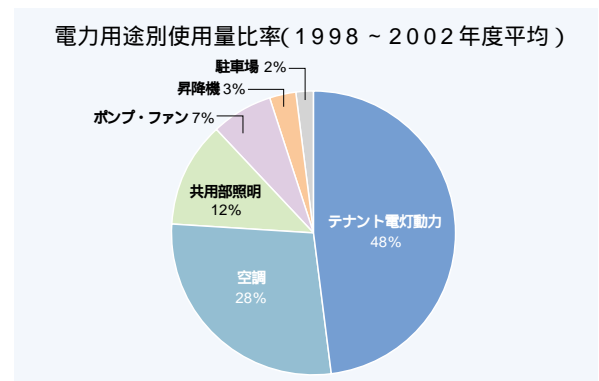
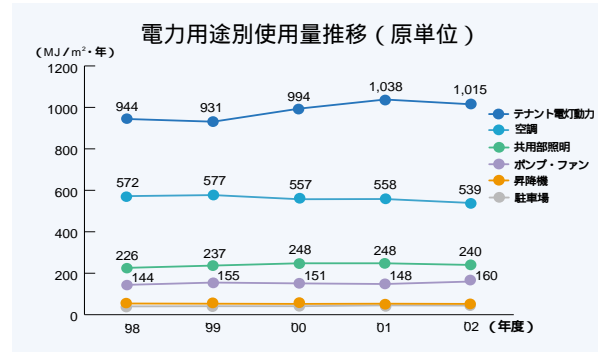
2004年度のエネルギー使用目標量

2004年度のエネルギー使用目標量	5,407,741GJ/年
2004年度抑制目標(2001年度比)	42,042GJ/年(0.77%)
*参考：2003年度抑制目標(2001年度比)	28,028GJ/年(0.51%)

上記は東京ビル、日比谷パークビル、丸ビル、三菱信託銀行本店ビルを除く28棟を対象とした目標値です。また、比較の基準年度となる2001年度の値(5,449,783GJ/年)は、整合性を考慮し、東京ビル、日比谷パークビルの消費実績を除いています。



2004年度の目標値については、建て替え計画に伴ってテナントが漸減し、エネルギー使用量が少ないビルを対象から除いたため、原単位が増加しています。



事業別取り組み実績
ビル事業

ビル事業

ビル全体の水道消費の抑制と使用の合理化

各ビルの水道使用状況を把握し、消費の抑制となる改善策を検討のうえ、水道使用の合理化に努めています。集計方法等については、エネルギーと同様の集計を行っています。

2002年度の水道消費抑制状況と結果

2002年度の総水道使用量は、2001年度に対して、0.45% (12,470m³/年)抑制することを目標として取り組みを行った結果、目標を上回る4.23% (117,792m³/年)の抑制となりました。これはトイレ洗浄用フラッシュバルブの節水装置取り付けや空調機、冷凍機等の効率運転による節水等によります。水道の用途別使用状況では、全般にトイレ・清掃用、飲食・店舗用の使用量が2001年度に比べて減少しました。

2001年度消費実績	2,786,455m ³ /年
2002年度目標	2,773,985m ³ /年
2002年度消費実績	2,668,663m ³ /年
2002年度抑制結果(2001年度比)	117,792m ³ /年(4.23%)

なお、2002年9月にオープンした丸ビルは期中からの運用であり、前年度との比較のため、今回の集計からは除きました。
(参考：丸ビル2002年度消費実績170,248m³)

2004年度の水道消費抑制目標

水道についてもエネルギーと同様の目標年度設定としていません。2004年度の水道消費抑制目標は2001年度の使用量を基準として各ビルの平均で0.73%の抑制目標を設定し実現をめざします。各ビルの貸付状況及びリニューアルの進捗状況等により、個別に抑制対応策を検討し改善可能な水道消費抑制手法の実施を目標とします。具体的には、運用管理の強化・徹底を行い、実現可能な範囲で水道使用量の削減をはかるとともに使用の合理化に努めます。

2004年度の水道使用量目標

2004年度の水道使用目標量	2,669,307m ³ /年
2004年度抑制目標(2001年度比)	19,585m ³ /年(0.73%)
*参考：2003年度抑制目標(2001年度比)	13,057m ³ /年(0.49%)

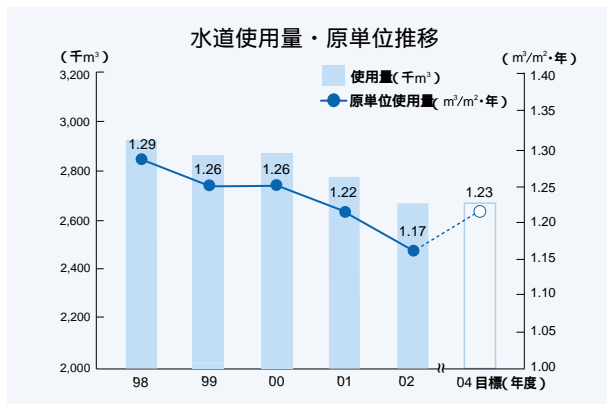
上記は東京ビル、日比谷パークビル、丸ビル、三菱信託銀行本店ビルを除く28棟を対象とした目標値です。また、比較の基準年度となる2001年度の値(2,688,892m³/年)は、整合性を考慮し、東京ビル、日比谷パークビルの消費実績を除いています。

温室効果ガス(CO₂換算)排出量

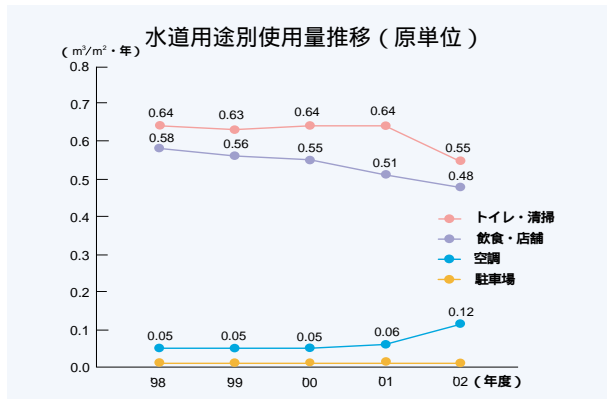
2002年度の温室効果ガスの排出量合計は2001年度に対し2.18%(5,623t-CO₂/年)増加しました。増加の要因は電気需給先を一般電気事業者から特定規模電気事業者に切り替えたことと、冬期の熱使用量が増加したことによります。

2001年度排出量実績	257,769t-CO ₂ /年
2002年度排出量実績	263,392t-CO ₂ /年
2002年度抑制結果	+5,623t-CO ₂ /年(2.18%増加)

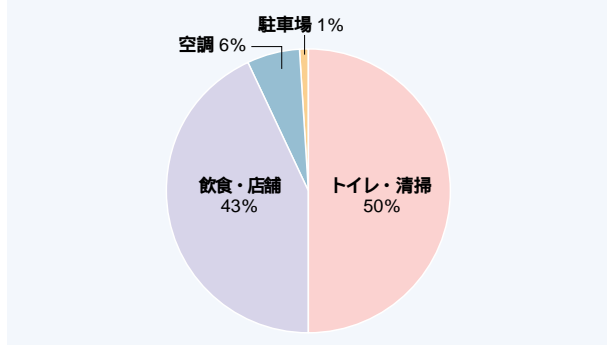
注1) CO₂換算係数は東京都地球温暖化対策指針の数値を採用
注2) 温室効果ガス集計は電気、熱の使用、都市ガス、燃料油、上下水道の集計
なお、2002年9月にオープンした丸ビルは期中からの運用であり、前年度との比較のため、今回の集計からは除きました。
(参考：丸ビル2002年度排出量実績11,308t-CO₂)



2004年度の目標値については、建て替え計画に伴ってテナントが漸減し、水道使用量が少ないビルを対象から除いたため、原単位が増加しています。



水道用途別使用量比率(1998～2002年度平均)



トイレ改修時ユニット工法の採用による環境負荷の軽減

当社ビルのトイレ改修工事はユニット工法採用を原則としており、2002年度は100%ユニット工法で実施しました。トイレのユニット工法とは、便器や手洗器などを配管と一体ユニットで構成し、現場施工を減らしたプレハブ工法のことです。ユニット工法を採用することで、工期短縮がはかれるうえ、日常の保守点検や将来再改修時の解体工事抑制が実現でき、長期的な環境負荷軽減につながります。

特定物質のフロン類及びハロンの適正管理を徹底

空調用機器の冷媒として使用されているフルオロカーボン^{〔*1〕}及び消火剤として使用されるハロン^{〔*2〕}等は、「オゾン層保護」と「地球温暖化防止」の両側面から、大気中への排出や漏出を防止し、設備機器等を撤去する際は適正な回収または破壊処理を徹底しています。

空調用機器等撤去工事における回収・破壊処理の徹底管理

空調用機器等を撤去する際は、施工者に第一種フロン類回収登録通知書及びフロン類破壊業者許可書に加えて、フロン類のフロン回収処理管理票(B)またはフロン破壊処理証明書^{〔*3〕}の写しのいずれかを回収報告書に添付させ、各々の証明書等の写しを受領・確認しています。

- ・2002年度の回収・破壊処理実績はフロン類32件(574.6kg)です。



フロン冷媒使用の空調機

消火用ハロン容器の撤去工事における回収・登録の徹底

消火用ハロン容器を撤去する際は、施工者に「ハロンバンク推進協議会」にデータベース報告書(回収・登録)の届け出を指示し報告書の写しを受領・確認しています。

- ・2002年度の回収・登録実績は、「ハロン1301」容器2本(150.0kg)です。

PCB(ポリ塩化ビフェニル)の適正管理

ビル内でPCB^{〔*3〕}を使用していた蛍光灯安定器の改修工事を取り進め、ほぼ改修が終了しています。回収した蛍光灯安定器は、PCB関係法令に基づき厳重に管理し、監督官庁に報告しています。なお保管しているPCBの処理計画は、処理技術の開発状況を把握しつつ策定していきます。

ミックスペーパーのリサイクル

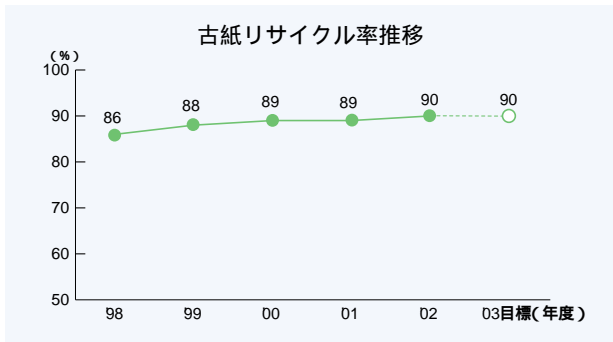
リサイクルが困難とされ、紙ゴミとして焼却されてきたシュレッター裁断屑やプラスチックなどの付着品(紙コップ・紙パック・窓付封筒・写真等) FAX・ワープロ用感熱紙、コピー用紙、包装紙、ノーカーボン紙等のオフィスから排出される紙ゴミを総称して「ミックスペーパー」と呼んでいます。三菱地所では、ビルから排出されるゴミ全体の内、紙ゴミの割合が高いため、1999年10月より11のビルにおいてトイレトーパーやペーパータオル等の原料として再資源化する方法を導入しています。現在、導入ビルは18棟に増え、今後も対象ビルを拡大していく予定です。

古紙・瓶・缶・発泡スチロールのリサイクル促進と使用済み蛍光灯の適正処理

従前から紙ゴミをオフィス内にて分別して回収していましたが、リサイクル促進策として、1992年8月より「ペーパーコム運動」^{〔*4〕}を実施し、2002年度においては、古紙リサイクル率約90%の実績をあげています。

瓶・缶については、1991年4月より一般廃棄物と分けて回収し、さらに発泡スチロールについても2000年3月より分別回収を実施し、資源の再利用化を促進しています。

また、使用済み蛍光灯等は、100%適正処理を実施しており、1993年9月より蛍光灯リサイクル処理システムを導入して、現在ではそのうち約95%がリサイクルされています。なお、2002年9月にオープンした丸ビルでは、あらたに飲食店から排出される生ゴミのリサイクルにも取り組むなど(7ページ参照)今後とも積極的に廃棄物リサイクルに取り組んでいきます。



種類	年度		
	2000年度	2001年度	2002年度
紙ゴミ(再生古紙用)	6,935,300	8,107,705	7,954,338
瓶・缶	1,637,128	1,084,917	948,206
蛍光灯	38,051	55,359	31,739
発泡スチロール	31,254	34,345	30,944
厨芥・雑芥	10,924,712	10,276,794	9,969,358
産業廃棄物	1,383,029	1,249,449	640,283
合計	20,949,474	20,808,569	19,574,868

産業廃棄物とはプラスチック製品、金属くず、陶磁器、ビニール等再利用できないものをいいます。
 なお、前年度との比較のため、上記データの2002年度の排出量には9月にオープンした丸ビル排出分計153万kg(含む生ごみ8.7万kg)は含まれていません。

〔*1〕フルオロカーボン

フッ化炭素類の通称であるフロンの正式名称。

〔*2〕ハロン

ハロンは高い消火能力を有するクリーンな消火薬剤として、コンピュータ室・電気室・美術展示室・駐車場などにおける消火設備・機器に広く使用されていたが、オゾン層を破壊することから1994年以後、生産が全廃された。

〔*3〕PCB

絶縁性、電気的特性や粘着性等に優れているためトランスや蛍光灯の安定器などに使用されていたが、毒性があることが判明したため現在では製造が禁止されている。

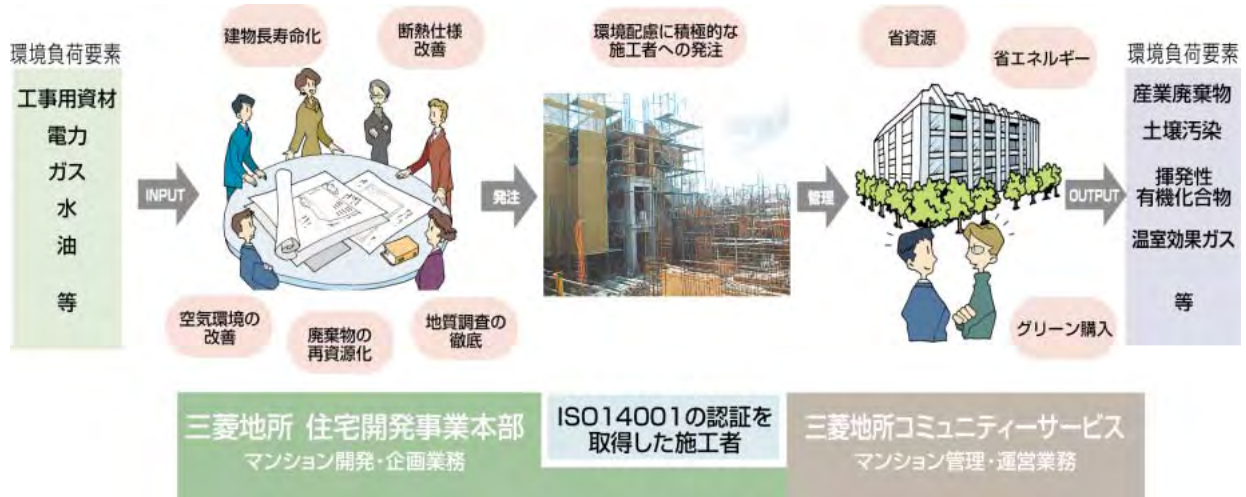
〔*4〕ペーパーコム運動

紙ゴミをオフィス内から分別して回収するシステム。ペーパーコム(PAPERCOM)とは、ペーパーコミュニティ(PAPER COMMUNITY)、ペーパーカムバック(PAPER COMEBACK)、ペーパーサークルオブマナー(PAPER CIRCLE OF MANNER)の愛称。

住宅開発事業

住宅開発事業(マンションの開発・企画・管理・運営)における環境への影響

住宅開発事業では、グループとして分譲マンションの開発・販売から管理まで責任をもって取り組んでいます。



マンション 開発・企画

三菱地所 住宅開発事業本部 環境方針

環境理念

住宅開発事業本部は、マンションデベロッパーとして、環境への配慮に努めることとし、暮らしを豊かにする生活空間の創造を目指します。

環境方針

住宅開発事業本部は、環境汚染の未然予防を含む、環境への配慮を経営の重点課題の一つとして捉え、住宅開発事業本部におけるマンション事業において、社員一人ひとりが、魅力あふれる住まいづくりを通じて真に価値ある社会の実現を目指し行動します。

1. 法規の遵守

国や地方自治体が定める環境法令・規則、及び自主基準を遵守し、環境配慮に努める。

2. 資源・エネルギーの節約

資源、エネルギーの効率的利用と節約を目的とした技術やシステムの導入に努める。

3. 循環型経済社会への寄与

マンションの長寿命化を目的とした企画・設計を目指し、廃棄物の削減とリサイクルに努める。

4. 環境マネジメントシステムの継続的改善

環境マネジメントシステムを継続的に改善向上していくため、環境目的及び環境目標を定め、定期的な見直しを行う。

5. 環境方針の公開

環境方針の公開を通じて、社員への環境教育による環境意識の向上を図り、また同時に請負者への環境方針の理解と協力を要請することで、環境保全活動の実践に努める。

平成 14 年 9 月 1 日

三菱地所株式会社

住宅開発事業本部長 森本 淳之

環境管理責任者のメッセージ

マンション開発・企画における環境配慮活動をプログラム化し、運用しています。

三菱地所住宅開発事業本部では、常に住む人の立場に立ち、優れた住環境の提供を目的として、マンションや建売住宅、宅地の開発・分譲を行っています。

当本部では環境問題が重要な経営課題のひとつであるとの認識のもとで、環境経営を確実に実行するために、2002年11月首都圏(本社)マンション分譲事業を対象にISO14001の認証を取得致しました。

2002年度は、マンションの開発・企画における環境配慮として、断熱仕様の改善、建物の長寿命化、空気環境の改善をめざし、また、廃棄物の再資源化の推進、環境配慮に積極的な施工者への発注、土壌汚染の回避といった項目についてプログラム化し運用してきました。今後はこれら環境マネジメントシステムの運用管理を徹底し、環境に配慮したマンションの開発・企画を行うことで魅力あふれる住まいづくりをめざします。



三菱地所(株)住宅開発事業本部
開発業務部長
中津川 義博

ISO14001 認証取得範囲

対象部署：住宅事業部、プロジェクト事業部、パートナー事業部、商品企画部、開発業務部
対象物件：首都圏(本社)分譲マンション事業(ただし三菱地所単独事業に限る)

内部監査、外部審査にて受けた主な指摘事項

各事業部より選出された環境推進リーダー、リーダー補佐が、2002年7月～11月にかけて研修機関にて環境教育を受け、合計13名が内部監査員の社内資格を取得しました。その後2回の内部監査を行い、システムの運用状況を確認するとともに問題点を抽出、外部審査の結果とあわせてマネジメントレビューを行いました。

主な指摘事項

EMSの運用開始後間もないこともあり、教育訓練の一部理解不足及び記録の作成・保管に関する指摘が多かったものの、いずれも改善され順調に運用されています。

内部監査：2002年10月16日 第1回 2002年11月6日 第2回

外部審査：2002年11月25日～27日

今後の環境マネジメントシステムについて

継続的改善の一環として、2003年度中にISO14001 認証部署の拡大を検討中です。

将来的には施工現場での環境配慮活動のプログラム化を実現すべく検討中です。

ISO14001の認証を取得した施工者への発注においても、具体的な各社の取り組み内容に踏み込み、環境配慮を促していきます。

シックハウス対策の強化

2003年7月1日の建築基準法改正に対応し、新基準の住宅性能評価書^{〔*1〕}の「空気環境」に関して最高等級3を取得することにより、分譲マンション「パークハウス」シリーズのシックハウス^{〔*2〕}対策をさらに強化することと致しました。従来から旧基準において最高等級を取得していたほか、24時間換気システムを採用し、ホルムアルデヒド吸着・分解石膏ボードを使用するなど、独自の住宅性能表示システム「CHECK EYE S」に基づき、シックハウス対策を行っています。

〔*1〕住宅性能評価書

「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」に基づき、2000年10月より運用されている制度で、国の指定する第三者機関が住宅の性能評価を行った結果をまとめたもの。

三菱地所の住宅性能表示システム「CHECK EYE S」

設計時、施工時、完成時、入居後とそれぞれの段階でクオリティインスペクター(三菱地所及び三菱地所設計の品質管理者[一級建築士]であり住宅性能評価員の資格者及び資格取得予定者)が各物件の品質・性能を厳しくチェックし、その内容を書面にてお客さまに報告するシステムです。



〔*2〕シックハウス

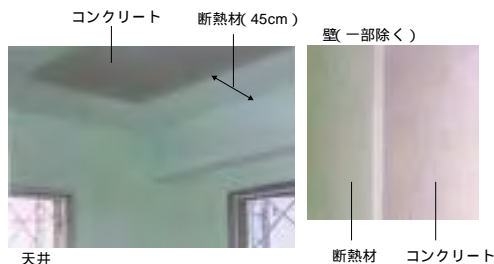
建材や接着剤などに含まれるホルムアルデヒドなどの有害物質が原因で発生する室内空気汚染。

断熱仕様の改善

マンション居室内の熱損失を抑えるのに有効な断熱材を当社の自主基準に基づき、その厚さを各部位ごとに設定し、施工段階でもその実施をチェックしています。これに加え、多くのマンションでペアガラスを採用することにより一層の冷暖房の使用減少(省エネ)をめざしています。

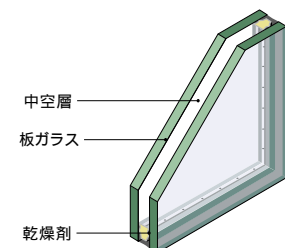
断熱性能を高める 45cmのこだわり

外壁・天井・壁(両側除く)の断熱材は躯体に沿って内側に45cm折り返して施工してあります。これにより、天井や居室を区切る内壁にまで屋外の温度変化を伝わりにくくし、断熱性能を高めるとともに、より効果的に結露を防止することができます。



断熱効果を高める 複層(ペア)ガラス

屋外の温度変化を室内に伝えにくくするため、窓には2枚の板ガラスを採用。ガラス間の空気が断熱性を高め結露を起しにくくしています。



住宅開発事業 マンション 開発・企画

建物の長寿命化

建物の長寿命化を実現することにより、将来的な修繕及び建て替えサイクルを延ばし、結果として建設資材の消費や解体による産業廃棄物の抑制をめざしています。

住宅性能表示制度の劣化対策等級にて最高等級3を取得し耐久性の高い躯体を実現しています。また、同様に水廻りに点検口を設置することにより建物を壊さずに点検を可能にしています。

メンテナンスが容易で耐久性の高いさや管ヘッダーを採用しています。

住宅性能表示制度 劣化の軽減に関すること

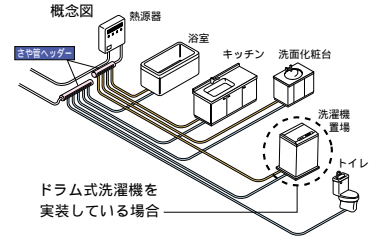


パークハウス																													
劣化対策等級	1	2	3	通常の自然条件及び維持管理条件の下で3世代（おおむね75～90年）まで構造躯体等の使用を伸長するため必要な対策が講じられています。																									
	水セメント比 = 50%以下																												
水セメント比	コンクリートを作る時のセメントに対して加える水の量の比のこと。コンクリートに含まれる水の比率が高いと、乾燥して固まった際の収縮が大きく、ひび割れが起きやすくなります。ひび割れが起きるとその部分から水分等が入り込み、中の鉄筋を酸化させ建物の耐久性を損なう恐れが高まります。従って、水の比率を低く抑えることが、耐久性アップのためにとっても重要です。			<p>コンクリートの構成</p>																									
	鉄筋コンクリートのかぶり厚																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部 位</th> <th colspan="2">かぶり厚</th> </tr> <tr> <th>仕上あり</th> <th>仕上なし</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">土に接しない部分</td> <td>屋根スラブ・床スラブ・非耐力壁</td> <td>屋内 30mm以上 / 屋外 30mm以上</td> <td>30mm以上 / 40mm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">柱・梁・耐力壁</td> <td>屋内</td> <td>40mm以上</td> <td>40mm以上</td> </tr> <tr> <td>屋外</td> <td>40mm以上</td> <td>50mm以上</td> </tr> <tr> <td>擁壁</td> <td>50mm以上</td> <td>50mm以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">土に接する部分</td> <td>柱・梁・床スラブ・耐力壁</td> <td></td> <td>50mm以上</td> </tr> <tr> <td>基礎・擁壁</td> <td></td> <td>70mm以上</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（設計かぶり厚）</p>				部 位	かぶり厚		仕上あり	仕上なし	土に接しない部分	屋根スラブ・床スラブ・非耐力壁	屋内 30mm以上 / 屋外 30mm以上	30mm以上 / 40mm以上	柱・梁・耐力壁	屋内	40mm以上	40mm以上	屋外	40mm以上	50mm以上	擁壁	50mm以上	50mm以上	土に接する部分	柱・梁・床スラブ・耐力壁		50mm以上	基礎・擁壁		70mm以上
部 位	かぶり厚																												
	仕上あり	仕上なし																											
土に接しない部分	屋根スラブ・床スラブ・非耐力壁	屋内 30mm以上 / 屋外 30mm以上	30mm以上 / 40mm以上																										
	柱・梁・耐力壁	屋内	40mm以上	40mm以上																									
		屋外	40mm以上	50mm以上																									
	擁壁	50mm以上	50mm以上																										
土に接する部分	柱・梁・床スラブ・耐力壁		50mm以上																										
	基礎・擁壁		70mm以上																										

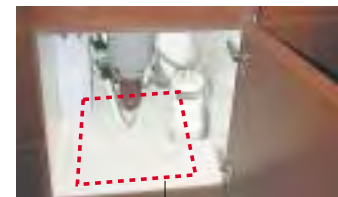
- 等級3 住宅が限界状態に至るまでの期間が3世代以上となるための必要な対策が講じられている。
- 等級2 住宅が限界状態に至るまでの期間が2世代以上となるための必要な対策が講じられている。
- 等級1 建築基準法に定める対策が講じられている。

さや管ヘッダーの点検口はきちんと設置

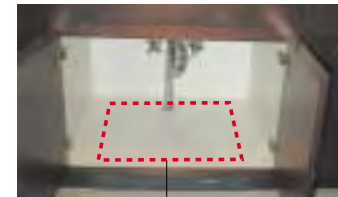
配管には、中間に接続箇所がなく、メンテナンスも容易で耐久性にも優れたさや管ヘッダー方式を採用。点検口をきちんと設け、容易にメンテナンスができるようになっています。



さや管ヘッダー方式には、同時使用時の水量の変化が少ないというメリットもあります。



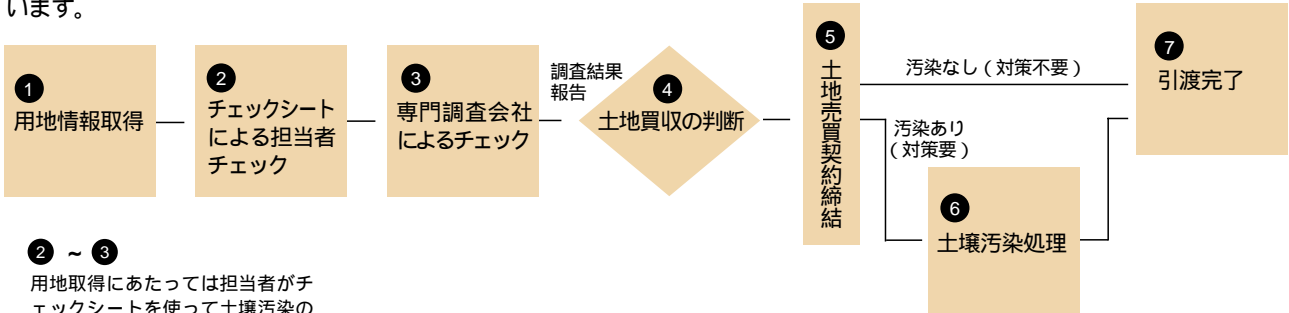
キッチンの点検口



洗面所の点検口

土壌汚染調査・対策

用地取得にあたっては2002年6月より事前の土壌汚染調査及び対策処理をプログラム化し、実効性のある取り組みを行っています。



② ~ ③

用地取得にあたっては担当者がチェックシートを使って土壌汚染の可能性を全物件でまずチェックし、更にその内容を専門調査会社がチェック(調査報告書作成)する体制としている。汚染の可能性のある物件については専門調査会社による詳細調査に進む。

④

土地買収の判断資料として専門調査会社による調査報告書の添付・提出を義務付けている。

⑤

契約にあたっては汚染もしくは汚染の可能性のある場合は調査及び除去についての土地売主の責任・負担を明確にする。

⑥

当社の土壌汚染処理基準に従い、土地売主の責任と負担において引渡前までに対策を実施・完了する。

住宅開発事業

マンション 管理・運営

三菱地所コミュニティーサービス 環境方針

三菱地所コミュニティーサービス株式会社は「住まい」のサービス事業を通じて、「人」と「住まい」と「地球環境」の調和に貢献します。

行動方針

- ・当社は常に、安全で快適なマンションライフを実現するために、サービス業の立場から積極的な事業活動を行います。
- ・当社は環境負荷を低減し、建物の長寿命化を図るため、適切な修繕・改修を踏まえた長期修繕計画を提案します。
- ・当社は省エネルギー、省資源、廃棄物の削減、グリーン調達の推進に積極的に取り組みます。
- ・当社は環境に関する法令・規則、その他社会的な要求事項を遵守し、環境保全に努めます。
- ・当社は環境管理体制を整備して、環境目的・目標を設定し、環境マネジメントシステムの継続的改善に努めます。
- ・当社はこの環境方針を広く一般に開示すると共に、顧客・管理組合、事業主、協力会社などに対し環境保全に理解を求めます。

平成 14 年 4 月 1 日

三菱地所コミュニティーサービス株式会社
取締役社長 原 俊昭

ISO14001 認証取得範囲

本社、横浜営業所、千葉営業所、多摩川事業所が管理するマンションの総合管理業務
対象物件：216件・18,766戸(2003年3月31日現在)

環境管理責任者のメッセージ

住む方の立場、視点に立って環境に配慮したサービスを提供します。

三菱地所コミュニティーサービスは、人々の社会生活の最も基本である「住まい」へのサービス事業を通じて、「人」と「住まい」と「地球環境」の調和をめざしています。ISO14001を導入するきっかけとなったのは、お住まいの方々のライフスタイルがより価値ある、生きがいに満ちたものとなるよう、地球環境に配慮したサービスを提供していきたいと考えたからです。

マンションが完成した後の建物維持管理を担当する当社では、電気・水道等の資源を大切に、環境に配慮した工事や省エネルギーの提案をしなければなりません。

これらを確実に実施していくために、2002年10月に首都圏の管理物件を対象として環境マネジメントシステムを導入し、2003年2月にISO14001の認証を取得しました。

私たちは、これからもオフィスの電気使用量削減や紙資源の有効活用、グリーン購入推進はもちろんのこと、管理するマンションの環境配慮提案や共用部の電気使用量・水道使用量・廃棄物を削減する対策等に取り組んでいきます。



三菱地所コミュニティーサービス(株)
取締役副社長 企画本部長
小野 真路

事業別取り組み実績 住宅開発事業

マンション管理組合に対する環境配慮提案

2002年10月以降、環境プログラム「管理組合への環境配慮提案管理手順書」に基づき8マンションに対して主として電気使用量削減を目的に、タイマー設定変更、一部消灯、省エネルギータイプの照明器具への変更を提案しました。近年のマンションは省エネルギー指向のもと、例えばエントランスホール照明では器具数もできる限り少なく、かつ省エネルギータイプが用いられており、さらなる省エネルギー

の提案は居住者サービスの低下につながるなどの判断から8件中、タイマー設定については1件、一部消灯については1件の採用となりました。しかしできる限り説明を尽くし理解をいただくこと、あわ



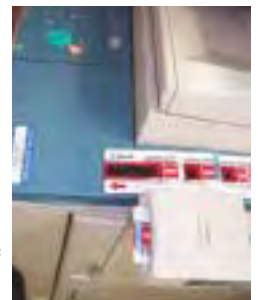
管理組合に提出した「省エネルギー計画提案書」

せて東京電力(株)との需給契約を見直して省エネルギーを前提とした安価な契約方法を探ることを提案し、契約見直しについては6件の採用がありました。目立った量の削減ではないものの、当社環境配慮への取り組み姿勢に対し管理会社としての基本プレーが充実しているとの高い評価をいただいています。

環境に配慮したオフィス活動を実践

オフィス活動に関しても環境への取り組みを実践しています。具体的な行動としては事務所電気使用量及び普通紙使用量の削減、什器、文房具、紙のグリーン購入について取り組みを行っています。

コピー枚数は各部署別のカードにて管理しています。



設計監理事業

環境方針

私たちは、地球環境への配慮を経営の重点課題とし、企業活動の全領域で「環境との共生」に努めることが、自らの責務と認識して、次の基本方針のもとに行動します。

1. 建築物の企画・設計・監理に当たっては、お客さまと協働して、以下の重点方針に取り組み、魅力にあふれ、持続可能な建築及びまちづくりの創出を通して、真に価値ある社会の実現を目指します。
 ロングライフ
 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
2. 日常のオフィス活動においては、用紙の使用量の削減やリサイクルの促進を図るとともに、空調・照明等のエネルギー使用量の削減に努めます。
3. 業務の遂行に当たっては、環境関連の法律・規制等のもとより、当社が同意した環境に関する外部からの要求事項も、これを遵守します。
4. 環境保全及び汚染予防の為に、環境マネジメントシステムを構築し、その継続的な維持・改善を図ります。

平成 13年6月1日

株式会社 三菱地所設計
取締役社長 島田 勝久

環境品質管理
責任者の
メッセージ

継続的改善の仕組みを活かし、環境・品質の両マネジメントシステムを推進します。

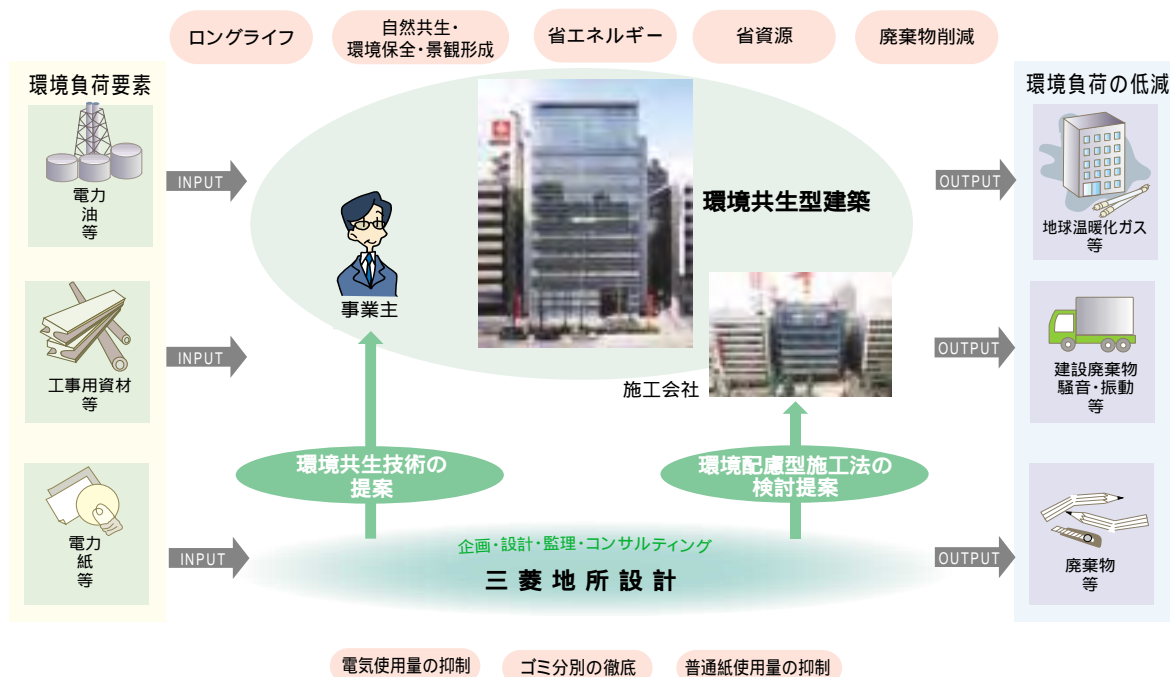
建築・土木の設計監理業務を行う三菱地所設計では、従来より自然環境共生やライフサイクルコストなど、顧客の意識の拡大に応えるため、また特定街区や地域冷暖房など、先進的な都市環境の創造のため、建築・都市の環境問題に積極的に取り組んできました。そしてこれらの社会的ニーズへの取り組みを、透明性、客観性のあるものとして、継続的に、確実に実施していくため、1999年3月にISO9001の認証を、2002年1月にISO14001の認証を取得しました。2002年度の環境活動については、環境マネジメントシステムの定着をはかるとともに、内部監査や外部審査を通じてシステムの不具合の修正を行いました。

三菱地所設計では、「環境・文化・未来のランドデザイナー」をカンパニースローガンに今後とも、ISO14001 / ISO9001の継続的改善の仕組みを活かし、両マネジメントシステムを推進します。



(株)三菱地所設計
技術情報部長
稲田 達夫

設計監理事業における環境への影響



ISO14001 対象範囲と推進組織

本・支店の全部署において、環境・品質の両マネジメントシステム(EMS、QMS)の認証を取得し、以下の3つの委員会を核として、2つのシステムを統合的に推進しています。

環境品質管理委員会

社長、役員、各部署長にて構成。システムの運用状況とその効果を検証し、継続的改善の指示を行うマネジメントレビューの実行組織です。(委員29名)

環境品質管理推進連絡会

本・支店各部署の環境品質管理推進リーダーにて構成。環境品質管理委員会にて決定した内容を周知徹底し、活動を推進する組織です。(委員24名)

環境品質改善検討委員会

意匠・構造・電気・機械・土木・積算・監理の各職能の委員にて構成。EMS、QMSのシステムの見直しを行う組織です。(委員18名)

内部監査の実施

本支店の社員415名の内、89名が内部監査員の資格を取得しています((株)日本能率協会コンサルティング所属の講師による養成セミナーを修了した者。2003年3月31日時点)。2002年度は、各チーム2~3名の内部監査チーム25チームを編成し、9月に内部監査を実施しました。認証取得後の通期運用初年度であったため、「お客様への設計提案」の管理ツールである「環境取組シート」に関し、いくつかの改善点が抽出されました。また、2003年1月の外部審査からはシステムの完成度を高める幾つかの改善点が抽出され、これらの監査、審査により得られたデータをもとに、2003年4月、EMS文書を第2版に改訂しました。

内部監査実施期間
2002年9月9日(月)~13日(金)
内部監査実施範囲
全部署(社長・役員を含む)
外部審査受審日時
2003年1月24日
EMS文書第2版への改訂
2003年4月1日

2002年度の活動の概要

2002年度は、認証取得(2002年1月)後の最初の通期運用年度として、プロジェクト活動、オフィス活動の定着をはかるとともに、内部監査・外部審査を通じてシステムの不具合の修正を行いました。年度目標の達成状況としては、設計業務における提案プロジェクト比率が若干目標値に及びませんでした。概ね良好な活動を行うことができました。(18~19ページ参照)

環境教育の実施

社員一人ひとりの環境意識を継続していくために、全部署にて、ポスターの掲示を行っています。また、推進事務局である技術情報部と各部署の環境品質管理推進リーダーが講師となり、新入社員(派遣社員を含む)に環境活動の説明を行っています。

環境品質管理推進連絡会、 環境品質改善検討委員会の活動

環境品質管理推進連絡会、環境品質改善検討委員会では、社員アンケート調査の実施(7月)や、環境共生技術の研究など、環境マネジメントシステムの継続的改善に向けた活動を行っています。その成果のひとつとして、2002年度は、これまで運用していた「環境共生マニュアル(建築編)」、「環境共生マニュアル(開発編)」に加えて「環境共生マニュアル(住宅編)」を整備しました。



環境共生マニュアル

会議の開催状況

環境品質管理委員会	8回開催
環境品質管理推進連絡会	7回開催
環境品質改善検討委員会	11回開催

2002年度の主な検討内容

環境品質管理推進連絡会

EMS お客様への設計提案の推進
QMS 予防処置の推進

環境品質改善検討委員会

EMS EMS文書第2版への改訂検討
QMS QMS文書第5版への改訂検討

設計監理事業

設計提案の実績

建築物の竣工から解体までのライフサイクルにおいて、直接・間接的に発生する環境負荷の多くは、設計段階において低減することが可能です。こうした視点にたつて、「お客様への設計提案」を主要な環境目標として活動しています。

ここでは、2002年度にまとめられた「環境取組シート」(33ページ参照)の中から、新築工事(集合住宅を除く/延べ床面積20,000m²未満)において比較的多かった設計提案(環境共生技術)を紹介します。

新築工事(集合住宅を除く/延べ床面積20,000m²未満)で、数の多かった設計提案

敷地の緑化

都市部において、生活空間に潤いを創出し、ヒートアイランド現象^[*1]を緩和します。



照明エネルギーの低減

高効率照明器具や各種制御方式、タスクアンビエント照明^[*2]などの技術があります。



自然通風・自然換気

開口部の位置、大きさ、中庭などを計画し、自然の空気の流れを取り入れます。



屋上緑化・壁面緑化

都市気候緩和や地下水涵養のための手法として、屋上緑化、壁面緑化、人工地盤上の緑化や透水性舗装などがあります。



空調エネルギーの低減

熱源・搬送システムの適切化や、高効率空調機器、蓄熱システムの導入などの技術があります。

節水型機器

節水型の衛生器具や雨水などの中水利用により、水道使用量を抑制します。

建設残土対策

地盤レベルの適切な設定などにより、建設副産物の低減とともに建設コストも抑制されます。



窓の断熱・日射の遮蔽

ひさし、ルーバー、複層ガラス、Low-Eガラス^[*3]などの採用により、熱負荷を低減します。

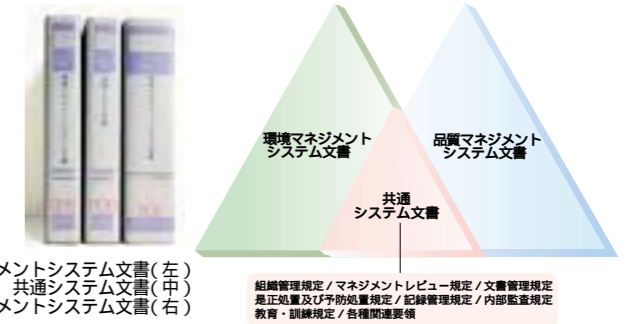


提案状況	凡例 : 提案し採用 : 提案し不採用																	
	プロジェクト番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
設計提案	担当部	設計A部					設計B部					設計C部						
敷地の緑化																		
空調エネルギーの低減																		
照明エネルギーの低減																		
節水型機器																		
自然通風・自然換気																		
建設残土対策																		
窓の断熱・日射の遮蔽																		
屋上緑化・壁面緑化																		
ゆとりの確保・ユニット化																		
有害化学物質対策																		
自然採光																		
昇降機運転エネルギーの低減																		

[*1]ヒートアイランド現象
都市における舗装・建物の増加や冷暖房などの人工排熱の増加などにより気温が郊外に比べて高くなる現象。島状に気温の高い部分ができるのでヒートアイランドと呼ばれる。
[*2]タスクアンビエント照明
机上面を照らすタスク照明と、室内環境をつくるアンビエント照明を分けて計画することにより、全体のエネルギー量を低減する手法。
[*3]Low-E ガラス
特殊金属膜を使用したガラスで、高断熱タイプと遮熱タイプがあり、遮熱タイプは夏の強い太陽エネルギーをカットし、冷房効率を高める。

環境マネジメントシステム

2000年8月にISO14001 導入ワーキンググループを発足させ、環境マネジメントシステムの導入に取り組んできました。環境マネジメントシステムは、組織、マネジメントレビュー、内部監査、文書・記録の管理等を中心に、1999年3月に認証を取得した品質マネジメントシステムとの統合システムとしています。2001年7月1日環境マネジメントシステム第1版を制定、2002年1月に認証を取得、2003年4月に第2版への改訂を行いました。



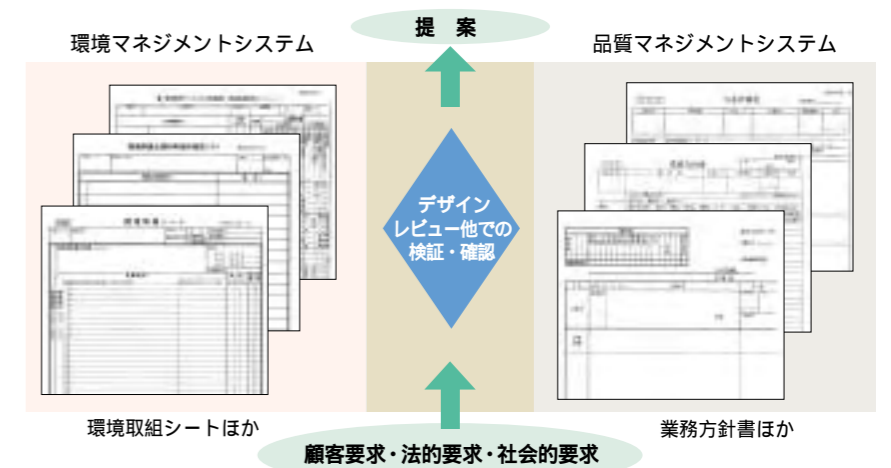
日常業務における「モニタリングシート」の運用

社員の節電やゴミの分別状況を管理するため、2001年7月より、すべての部署において、「モニタリングシート」の運用を始めています。このシートは、昼休みの消灯とゴミの分別状況を毎月各部署にて調査し、その結果を記載する社内シートです。



プロジェクト活動における「環境取組シート」の作成

「お客様への設計提案」を管理するため2001年7月より、すべての受注業務(調査・申請業務など設計提案になじまない業務を除く)を対象として、「環境取組シート」(提案の方針・計画・結果を記載する社内シート)の作成を始めています。このシートは、事業主、工事施工者への設計提案、監理提案を管理するために、プロジェクトごとに作成(提案目標と実績を記載)する社内シートです。「環境取組シート」は、2003年4月に第2版に改訂し、運用上の利便性を改善した他、DR(デザインレビュー)チェック欄を設け、QMS(品質マネジメントシステム)との連携を強化しました。



ゆとりの確保・ユニット化

設備スペースのゆとりの確保、耐用年数の異なる部位の分離、ユニット化・システム化などにより、設備の更新に伴う廃棄物を削減します。

有害化学物質対策

ホルムアルデヒド、トルエン、キシレンなどを含む接着剤、内装材などの使用を低減します。

自然採光

開口部の位置、大きさの計画、ライトシェルフ^[*4]、光庭の計画などの技術があります。

昇降機運転エネルギーの低減

適切な配置計画・群管理システム、インバータ方式^[*5]など省エネ型の昇降機などの技術があります。

[*4]ライトシェルフ
太陽光を、室内の通常届かない位置まで届かせるために、窓に設けられる水平反射板。
[*5]インバータ方式
電圧と周波数を制御することで、電気エネルギーを効率的に利用する方式。空調機、蛍光灯、エレベーターなどに使用されている。

注文住宅事業

環境方針

三菱地所ホーム株式会社は「住まいづくりを通して地球環境保全に貢献する」という基本理念に基づき、お客様に真に資産となりうる高品質な住宅を供給する事業活動において以下の方針に基づき環境マネジメントを行います。

1. 事業活動において環境影響を明確にし、住宅の建設現場も含め環境に配慮した適切な活動を行い、環境汚染の予防を図ります。
 - (1) お客様に対し環境に配慮した住環境を提供するよう努め、またお客様のニーズに迅速かつ的確に対応できるコミュニケーション体制を推進します。
 - (2) 住宅を構成する部材の選定及び商品開発、設計等の基本的な段階から環境負荷の軽減に取り組みます。
 - (3) 建設現場では環境の保全に努め、周辺の地域環境に配慮した施工を行います。
 - (4) 建設現場から排出される廃棄物の発生抑制、リサイクル向上及び適正処理を推進します。
 - (5) 全社員に対する環境教育を徹底するとともに、関連協力業者に対する環境保全意識の啓蒙に努めます。
2. 事業活動に係わる環境関連法令を遵守し、さらに自主基準を定めて環境パフォーマンスの向上に努めます。
3. 環境マネジメントシステムを永続的に改善向上していくため、環境目的及び環境目標を具体的に定め、定期的な見直しを行います。

平成 15 年 5 月 1 日

三菱地所ホーム株式会社
社長執行役員 鯉沼 宏治

環境管理責任者のメッセージ

環境目的・目標の達成を通して顧客満足度の向上をはかります。

三菱地所ホームは、環境を重視する企業として、環境に配慮した設計・施工や廃棄物の排出抑制等に、早くから全社をあげて取り組んできました。また商品としても、高断熱高气密住宅と換気・冷暖房を組み合わせた「エアロテック」、太陽エネルギーを利用した「太陽光発電住宅」、室内空気環境に配慮した健康住宅など、環境や省エネルギーに優れた住宅の開発・販売にも積極的に取り組んできました。

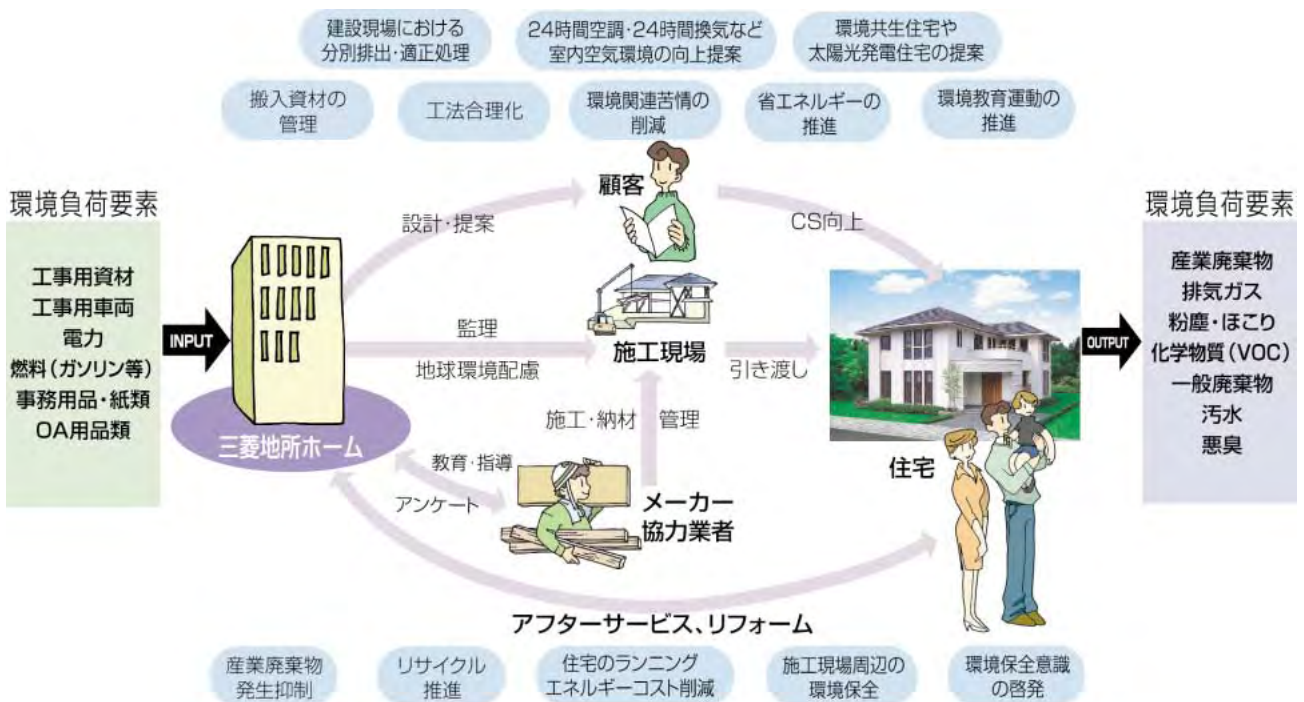
当社ではこれらを確実に実施していくため、1999年2月に環境マネジメントシステムを導入し、同年9月に住宅メーカーとしては初めて全社でISO14001の認証を取得しました。

三菱地所ホームでは、日常業務と一体になった環境マネジメント活動を行っており、環境目的・目標の達成が、顧客満足度の向上や業務の効率化にもつながると確信しています。



三菱地所ホーム(株)
執行役員コーポレートスタッフ室長
須藤 恵一

注文住宅事業における環境への影響





ISO14001 認証取得範囲

対象部署：全社(ただし、エクストラ事業部は2×4工法以外を除き、関連事業部は不動産・保険業務を除く)

内部監査、外部審査において受けた主な指摘事項

外部審査時には、「内部監査時に発見された問題に対する是正措置が規格の要求する通りなされていない」との指摘を受けました。2002年度の内部監査では、指摘のあった事項について、各監査リーダーと受審部署の責任者がその場で原因究明を行い、その内容を内部監査総責任者が承認してから是正活動を行うよう運用を変更しました。その結果、発見された問題については根本的な改善と的確な是正措置がはかれるようになりました。

内部監査時には、緊急事態に関することが多く指摘されました。主な内容は、現場を対象とした避難訓練等は行われているものの事務所内の実施が行われていないこと、記録が残されていないこと等であり、2003年度は全部署において部署長が緊急事態に備え、事前予防対策を実施するようにしました。

商品開発時における環境配慮

室内空気環境汚染防止の推進

2002年7月、建築基準法が改正され、2003年7月から着工する物件よりホルムアルデヒドを対象としたシックハウス対策のための規制が導入されました。三菱地所ホームでは、早い段階から積極的に対応し、ホルムアルデヒドの発散が最も少ない建材への切り替えを進めてきました。また、機械換気設備の設置が義務化されることに伴い、従来より販売を促進してきた全館冷暖房換気システム「エアロテック」を2003年4月より、すべての注文住宅(2×4工法)に標準搭載することにしました。

供給物件における省エネルギー性能向上

2002年度、「エアロテック」を中心とした販売を重点的に押し進めました。その結果、すべての供給物件に占める搭載率が44.5%となり、冷暖房エネルギーの削減をはかることができました。

躯体工事のパネル化、プレ加工化

建設現場から排出される産業廃棄物を削減するため、積極的に工事の合理化に努めました。7月から出窓、付ひさしのプレ加工化を実施し、2階床パネルの完成度向上をめざして構造的な検討を進めました。2003年度は、この結果をもとにパネルの合理化をさらに推進していきます。

エアロテックユーザーの声

國末さんご夫婦は、以前からエコロジーや省エネに関心が高く、新居には、太陽光発電や生ゴミ処理機を設置しています。



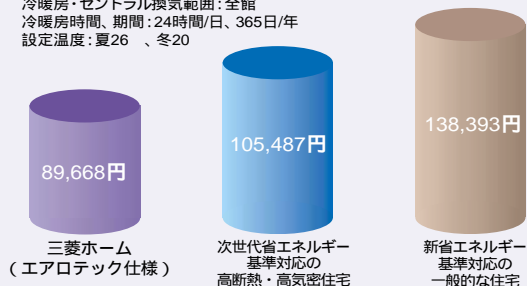
國末さんご一家

地球の環境保護を配慮して「最初から太陽光発電を提案しているメーカーを選択しました」、そう語るのはご主人。國末様邸には3.2kW用のシステムが設置されています。またお子さま二人が花粉症であること、将来同居予定のお母さまが喘息であることなどの理由で、1、2階はセントラル冷暖房換気住宅の「エアロテック」に。「遊びに来たお友だちに、玄関も暖かいわねと言われるんですよ。冬場もトイレや脱衣室もひんやりしませんね」と奥さま。犬の毛が抜けるので、國末さまのお宅ではフィルターは毎日のお掃除のついでに掃除機をかけているそうですが、「犬が1匹なら毎日はいらないのでは」とおっしゃいます。犬の臭いについても心配していたそうですが、臭いがこもることもないそうです。

(フーサンの家物語 VOL4. より)

年間冷暖房コスト比較図

地域：東京
延床面積：147.39㎡(約45坪)
熱源：電気
冷暖房形式：ヒートポンプ式エアコン
冷暖房・セントラル換気範囲：全館
冷暖房時間、期間：24時間/日、365日/年
設定温度：夏26、冬20



(財)建築環境・省エネルギー機構熱負荷計算プログラム「SMASH for Windows」により、当社算出。消費電力1kWhあたり約23円で換算。

また、次のステップとして、調理や給湯エネルギーの削減にも焦点をあて、ヒートポンプ式電気給湯機^{〔*1〕}の普及を推進しました。「オール電化住宅」というセミナーの開催などでユーザーにアピールし、その結果、ヒートポンプ式電気給湯機の搭載率が3.3%となりました。

〔*1〕ヒートポンプ式電気給湯機

冷媒に二酸化炭素を用い、大気熱を利用してお湯を沸かす高効率な電気給湯機。

注文住宅事業

新築工事における産業廃棄物の排出削減・リサイクルの推進

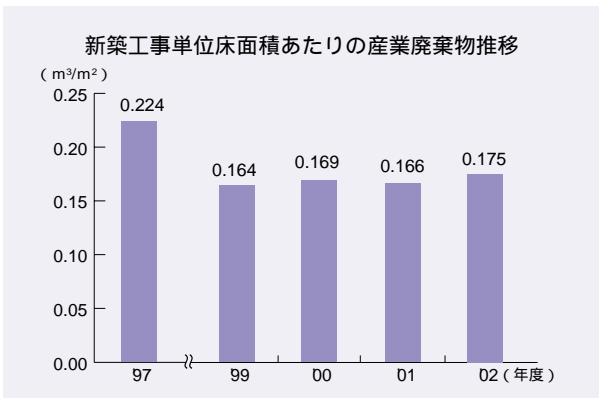
新築工事における産業廃棄物総量の排出削減

各部署ごとに独自の目標をたて、新築工事において排出される産業廃棄物総量(単位床面積あたり)の排出削減に取り組みました。その結果、対象となる13部署中4部署が達成しました。内訳は次の通りです。

[2002年度目標の達成状況]

2001年度比維持(4部署).....	1部署達成
2001年度比2%削減(1部署).....	達成
2001年度比5%削減(6部署).....	1部署達成
2001年度比10%削減(2部署).....	1部署達成

なお中長期目標は2005年度末までに1997年度比で31%削減でしたが、2002年度は22%までの削減をはかることができました。



産業廃棄物総量削減のための具体策、立案・運用

新築工事における産業廃棄物総量の削減をはかっています。具体的には、大便器用ロータンの省包装品の採用による包装廃棄物の約40%削減や屋根下葺材の中心材の形状変更による資材の省力梱包化の推進のほか、パネル化・プレカット化・フルトラス化の推進、納材数量の精度向上などを行いました。

パネル化・プレカット化・フルトラス化の推進

出窓、付けひさしをプレカットの上、キット化して納材するよう改定。パネル製作基準書を作成。パネル化率の向上を推進し、パネル施工比率対前年度比230%を実現しました。

納材数量の精度の向上

外部関連資材と構造材の追加材発生原因を追跡調査し、構造材数量積算基準(納材仕様)の変更を行い、納材数量の精度向上を行いました。

産業廃棄物のリサイクルシステムの確立・運用

2002年度は産業廃棄物のリサイクルを推進していくことを目的として、項目ごとに産業廃棄物リサイクルシステムの確立と運用に努めました。

木くずのリサイクルシステム確立・運用

当社が2×4協会に提案したリサイクル率報告書を住宅産業界や産業廃棄物処理業界へ働きかけ、システムの統一に向けた作業を推進しています。

石膏ボードのリサイクルシステム確立・運用

解体工事における石膏ボードリサイクルに関して検討中です。

建設リサイクル法対応状況の確認

建設リサイクル法について2002年5月に社内研修を実施しました。2002年度は同法に関する違反はありませんでしたが、今後とも社内への周知徹底をはかり、遵守に努めていきます。

施工店による分別率向上に向けての活動

各部署が実施しているマナー研修等において産業廃棄物の適正処理、分別について講習を行いました。また、契約中間処理場に施工店及び部署別の分別状況を確認しています。



産業廃棄物の分別状況

環境関連苦情で前年度比30%削減を達成

2001年度までは環境に関連するもっとも多い苦情として、騒音、粉塵・ほこり、悪臭を捉え、その削減をはかってきましたが、2002年度は、環境関連苦情のすべての事例に関して把握を行いました。交通渋滞の緩和や協力業者への研修などに取り組んだ結果、2001年度苦情件数84件に対し2002年度は58件となり約30%の削減を達成しました。

施工現場周辺の交通渋滞の緩和

全社的に工法の合理化を行うことで工期短縮をはかり、その結果、工事車輛の現場滞留時間を減少させることができました。なお工法の合理化の成果としては、パネル採用率41.0%、フルトラス採用率18.6%、べた基礎採用率32.4%などがあげられます。

リフォーム工事における環境配慮

リフォーム工事におけるホルムアルデヒド使用量の削減近年問題となっている「シックハウス症候群」の原因の一つといわれているクロス用接着剤と内装合板建材について、昨年度より引き続きノンホルマリン接着剤・ホルムアルデヒド対策仕様板(JAS-Fc0^[*1]、JIS-E0^[*2]規格)の割合を増やすよう徹底しました。2002年度の取り組み結果は次の通りです。

ノンホルマリン接着剤使用率..... 100%
 JAS-Fc0(相当品) JIS-E0(相当品)使用率..... 100%
 2003年度は次の段階に進み、さらに高品質の部材を使用するよう取り組みます。

一般廃棄物の排出削減・リサイクルの推進

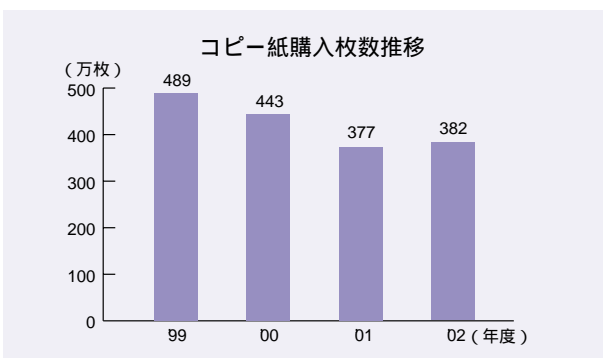
コピー紙の購入枚数を削減

建築現場をもっている部署では、1棟あたりの購入枚数を把握し削減をはかりました。他の部署は一人あたりの購入枚数を把握し削減に努めました。目標は各部署ごとに定め、結果は対象17部署中10部署が達成しました。内訳は次の通りです。

[2002年度目標の達成状況]

2000年度維持(1部署).....達成
 2001年度比維持(8部署).....5部署達成
 2001年度比3%削減(1部署).....達成
 2001年度比5%削減(4部署).....1部署達成
 2001年度比10%削減(2部署).....2部署達成
 2001年度比15%削減(1部署).....未達成

なお中長期目標は2005年度末までに1999年度比20%削減でしたが、2002年度は21.9%までの削減をはかることができました。2003年度も継続して取り組み、継続的な監視を行っていきます。



一般廃棄物のリサイクル推進(オフィス)

入居しているビルごとに分別手順を策定し、手順の実施状況を確認しています。年度初めに手順の見直しも行っており、ビルの分別手順に追加して活動を行っている部署もあります。

一般廃棄物のリサイクル推進(現場)

弁当ゴミなど一般廃棄物の産業廃棄物への混入はほぼなくなりましたが、新規施工店では混入が見られるケースがありました。今後も継続して協力施工店への教育を実施し、各部署が実施しているパトロール時にチェックをしていきます。

省エネルギーの促進

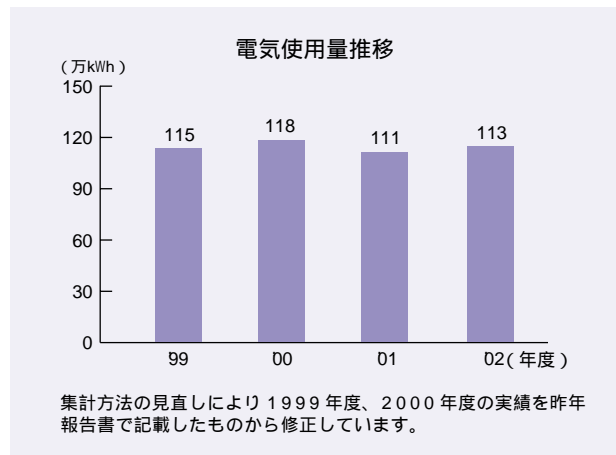
電気使用量の削減

各部署ごとに目標を設定し、省エネルギーの促進をはかるため電気使用量の削減に取り組みました。目標は各部署ごとに定め、結果は対象17部署中6部署の達成となりました。

[2002年度目標の達成状況]

2000年度維持(1部署).....達成
 2001年度5%削減(3部署).....1部署達成
 2001年度比7%削減(1部署).....達成
 2001年度比8%削減(5部署).....2部署達成
 2001年度比10%削減(5部署).....1部署達成
 2001年度比15%削減(1部署).....未達成
 2001年度比20%削減(1部署).....未達成

なお中長期目標は2005年度末までに1999年度比30%削減でしたが、2002年度は1.7%までの削減をはかることができました。



本店ビル内共用部の電気使用量削減

本店ビル(乃木坂パークビル)内共用部の電気使用量の把握を継続して行っており、今後も電気使用量抑制に向けた活動を行いながら、その効果を監視するために電気使用量の把握を継続していきます。

[本店ビル共用部の電気使用量]

1999年度 ; 185,978 kWh
 2000年度 ; 193,289 kWh
 2001年度 ; 177,497 kWh
 2002年度 ; 196,416 kWh

車から排出される大気汚染物質の削減

車から排出される大気汚染物質の削減をはかるため、社有車・私有車における走行距離を実際に計測しました。

[*1]JAS-Fc0

JAS(日本農林規格)で定められた合板等の規格で、現状で最もホルムアルデヒド放散基準値が低いもの。

[*2]JIS-E0

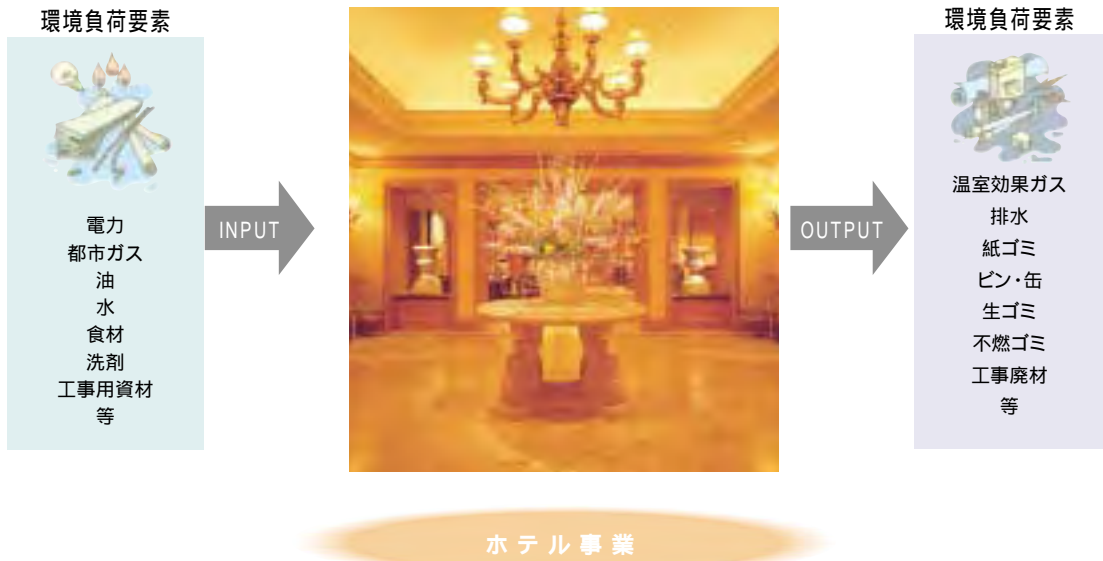
JIS(日本工業規格)で定められたMDF(中密度繊維板)やパーティクルボードの規格で、現状で最もホルムアルデヒド放散基準値が低いもの。

ホテル事業

三菱地所グループでは、東京・横浜・仙台など国内9カ所(2003年7月にオープンした「ロイヤルパーク汐留タワー」を含む)でホテルチェーン「ロイヤルパークホテルズ」を展開しています。ホテル運営においてもエネルギー使用や廃棄物の排出などさまざまな環境負荷が発生します。各ホテルにおいてはこれら環境負荷を低減する取り組みを行っています。



ホテル事業活動の環境への影響



ISO14001の認証取得に向けて

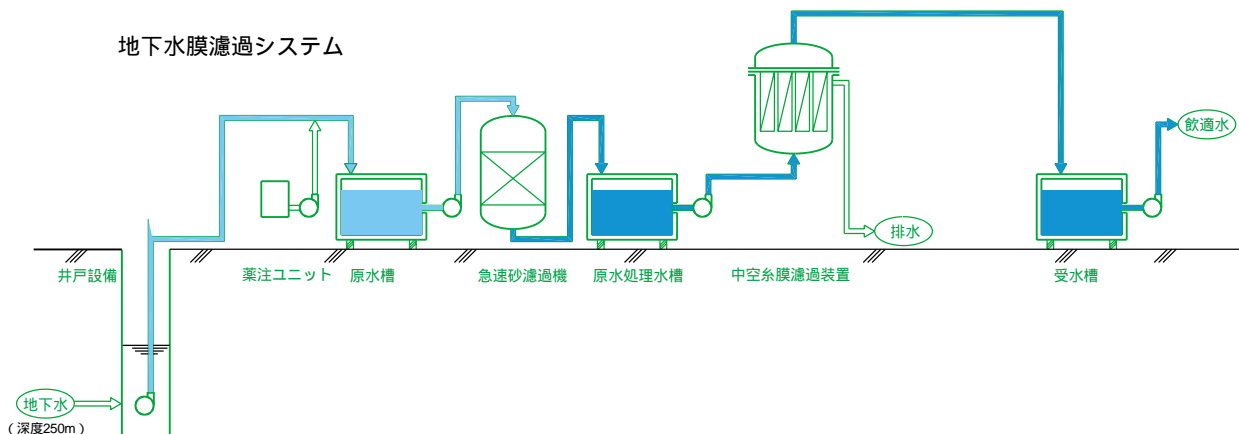
現在(株)ロイヤルパークホテル及び統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツにおいて、2003年度中の認証取得をめざして取り組みを進めています。今後は他のチェーンホテルにおいても取り組みを進める予定です。

仙台ロイヤルパークホテルで「地下水膜濾過システム」を導入

三菱地所が所有し、(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツの100%子会社の(株)東北ロイヤルパークホテルが運営する仙台ロイヤルパークホテルでは、敷地内に深井戸(地下250m)を掘り、濾過設備で水質を確保した上で受水

槽に給水し、市水と混合する「地下水膜濾過システム」の運用を2003年5月より開始しました。

このシステムは良質で安定的な水資源の確保と災害時のライフラインの確保等の観点から導入したものです。



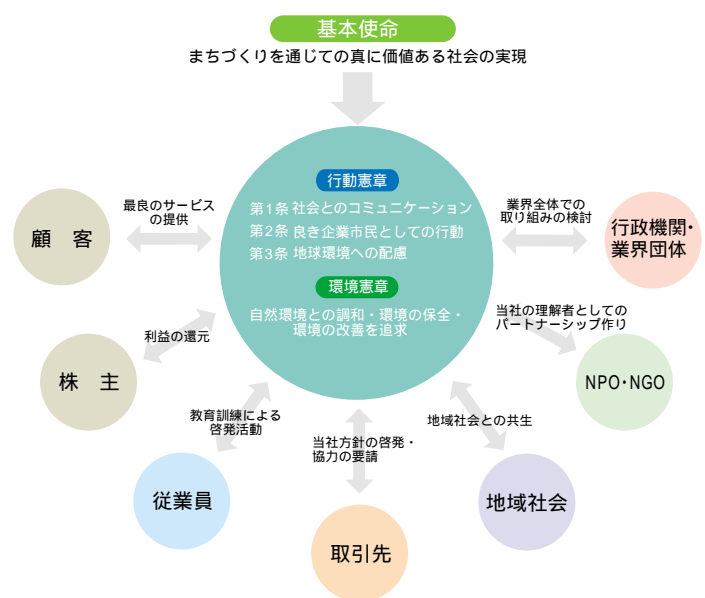
感動、共生、共感の未来を。



三菱地所グループは、幅広いステークホルダーと良好な関係を築いていきます。

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」を基本使命とし、行動憲章第1条に「社会とのコミュニケーション」を、第2条に「良き企業市民としての行動」を明記しています。また、第3条で「地球環境への配慮」を経営の重点課題とすることを明らかにし、その実現のため「環境憲章」を制定して自然環境との調和・環境の保全・環境の改善をはかっています。この実現のためには、企業活動に関わる社内外の幅広いステークホルダー^{〔*1〕}と良好な関係を築き、コラボレート(共同・協力)していくことが重要です。三菱地所グループでは、企業が果たすべき説明責任を重視し、積極的に情報を発信すると同時に、ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを大切にしています。

〔*1〕ステークホルダー
顧客、株主、従業員、取引先、投資家、地域社会など企業を取り巻く利害関係者の総称。



「環境への取り組み」 [URL http://csr.mec.co.jp/eco.html](http://csr.mec.co.jp/eco.html)

「社会貢献活動」 [URL http://csr.mec.co.jp/kouken.html](http://csr.mec.co.jp/kouken.html)

顧客 / 株主とのコミュニケーション

顧客 / 株主への情報開示

三菱地所は、財務情報はもとより環境情報の開示も積極的に行っています。ホームページには「環境への取り組み」のページを設け、グループとしての環

境経営の推進やISO14001の認証の取得状況などの情報をタイムリーに発信しています。2003年6月にはホームページのリニューアルを行い、よりきめ細かな情報の提供に努めていま

す。また、株主の皆様へ配布する事業報告書にも「環境保全への取り組みと社会貢献」に関する情報を掲載しています。



ホームページ URL <http://csr.mec.co.jp/eco.html>



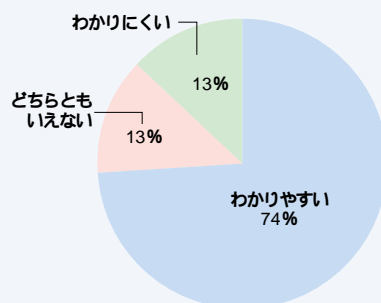
「環境報告書 2002」アンケート結果の主な項目をご報告します。



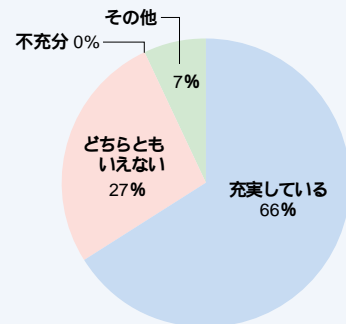
三菱地所グループ「環境報告書 2002」

頂いたご意見
アンケートの結果、多くのご意見を頂きました。主なものをご紹介します。環境報告書に「顔」を持たせたいかがか。何か特徴が欲しい。(4~11ページに丸の内再構築事業における取り組みを掲載しました)各グループ会社の活動を記載して欲しい。(12~13・22~38ページにグループ会社も含めた取り組みを記載しました)

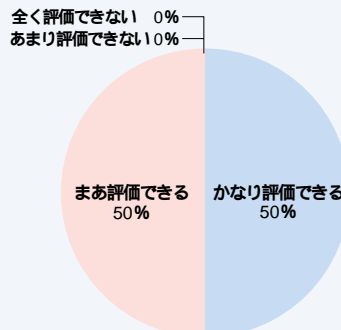
報告書のわかりやすさ



報告書の内容



環境問題への取り組み



どの活動内容に関心がありますか(上位2項目)

- 三菱地所ビル管理運営部署の活動について
- ・ビル全体の使用資源の抑制
 - ・営繕工事における環境負荷軽減
- 三菱地所設計の活動について
- ・設計監理業務における活動
 - ・日常業務(オフィス)における活動
- 三菱地所ホームの活動について
- ・産業廃棄物の抑制
 - ・施工時の吹付材使用状況の改善

従業員とのコミュニケーション

行動憲章研修

環境保全、社会貢献、コンプライアンスについての講演とグループ討議を通して、知識の習得及び主体的な考察を行うことにより、日常業務における「三菱地所グループ行動憲章」の実践を進めていくことを目的に、「行動憲章に基づく環境保全・社会貢献研修」「コンプライアンス研修」を実施しました。2002年度は前年度までの未受講者を対象に、春期・秋期に実施し、約400名が受講しました。



環境キャンペーン

環境問題に関する意識啓発のため、社内で毎年「環境キャンペーン」を開催しています。2002年度は6月5日の「環境の日」をはさんだ6月4日～7日に、「ヒートアイランド現象の防止」をテーマに、屋上緑化・壁面緑化、保水性舗装、丸の内再構築事業における



環境保全の取り組み事例などの展示を行い、140名の来場がありました。

環境報告書の社内説明会

三菱地所では、全社員に対し環境報告書を配布し環境意識と環境行動の啓発に努めています。2002年11月19日、21日には社員の理解をより深めるため、環境報告書とは何か、環境報告書の意義、各社の動向、当社グループの環境報告書の特徴などについて社内説明会を開催しました。



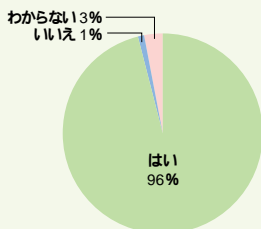
人権の尊重

三菱地所では2002年に「三菱地所グループ行動憲章」を制定し、その第2条と第7条では人権の尊重を掲げ、社会への貢献と人権が尊重された職場環境づくりをめざしています。現在、企業を取り巻く環境として、「個

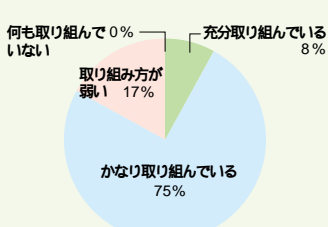
環境意識調査

三菱地所では、社員の環境意識の把握と環境活動の促進を目的として、第1回環境意識調査を2003年3月14日～3月31日にインターネットにより実施しました。本支店総合事務職群782名の対象者のうち299名より回答がありました。(回収率38.2%) 調査結果の一部を紹介します。

企業は環境問題に積極的に取り組むべきだと思いますか。

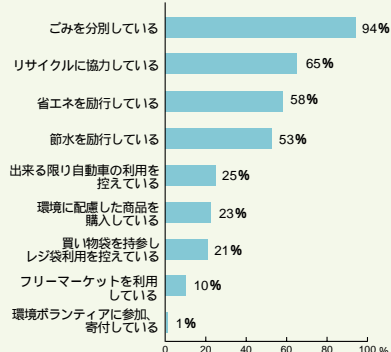


当社における環境への取り組みは充分だと思いますか。

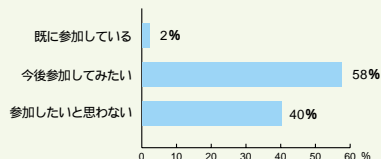


今後とも継続的に社員の意識調査を実施するとともに、その結果を踏まえた取り組みを進めていきます。

あなたが家庭で実行していることを以下のなかからあげてください。



環境保全に関するボランティア(植林、里山づくり、その他)に参加してみたいと思いますか。



人情報保護法」や企業の社会的責任(CSR)の規格化の動き、社会的責任投資(SRI)に基づく企業評価の多様化など、人権の尊重なしには持続的な発展は難しい流れとなっています。三菱地所グループでは、研修や啓発活動を積極的に実施し、人権を尊重する心を養い、あらゆる人種や民族、大人、子ども、高齢者及び障害者が共存し、男女が共同して参画できる社会づくりに貢献することをめざしています。

セクシュアル・ハラスメント

三菱地所では、改正男女雇用機会均等法に基づきセクシュアル・ハラスメント苦情・相談窓口を設けています。「三菱地所グループ行動憲章」でも、セクシュアル・ハラスメントを許さないことを明記し、人権が尊重された職場環境づくりをめざしています。セクシュアル・ハラスメントの訴えがあった場合には、個人のプライバシーの尊重を第一に、相談窓口及び人権啓発委員会事務局が、客観的かつ公正な立場から調査の上、措置を講じます。

メンタルヘルス

三菱地所では、年1回定期健康診断を実施するとともに、社員とその家族の心の健康を維持増進するために、相談室(MDルーム;メンタルデベロップメントルーム)を設置し、カウンセリングを行っています。またストレスチェックリストを配布し、その実施を案内しています。

能力開発について

三菱地所では、1999年より「社員のプロ化」を基本理念とする人事制度改革を行い、社員の主体性、自律性を尊重するとともに、挑戦的かつ創造的な組織風土づくりをめざしています。能力開発メニューにおいても、従来の各階層別、業務別研修に加え、社員個々の課題に応じて取り組める選択型研修や、社員のワークキャリア及びライフキャリアを年代の節目で考えることを目的とするキャリアリフレッシュ研修を実施し、社員のプロ化を支援しています。また、環境保全・社会貢献研修、人権研修、コンプライアンス研修につ

いても、能力開発全体の礎となる教育として積極的に取り組んでいます。

各種ボランティアサークルの支援

音訳ボランティアサークル

三菱地所では、目の不自由な方々に多くの情報を楽しんでもらうため、本や雑誌などの活字情報を音に訳す、音訳ボランティアサークルをつくり活動しています。各ボランティアは専門家による指導を受け、昼休みや自宅で練習し、音訳テープの制作を行っています。



「野鳥と自然のお便り」年4回発行（46ページ参照）
テープ雑誌「オリンピック」
財団法人日本オリンピック委員会（JOC）が発行している広報誌「オリンピック」の音訳テープを制作し、全国の盲学校（高等部）や点字図書館等へ無料配布しています。

退職者サークル

「三菱地所ゆうゆう倶楽部」

三菱地所では、社会の課題に対し、社員と退職者がともに取り組むことを支援

しています。その一環として、有志による退職者サークル「三菱地所ゆうゆう倶楽部」が設立（2001年12月）されました。会員は社会貢献自主プログラムの案内を受け、「福祉コンサート」や「環境美化プロジェクト」「障害者就労支援プロジェクト」等へ参加しています。



ボランティア支援制度「社会人倶楽部」

ボランティア支援制度

三菱地所では、社員のボランティア支援制度を充実させています。1995年にボランティア支援組織「社会人倶楽部」を設置し、国連の提唱した「ボランティア国際年」の2001年には、ボランティア休暇制度の新設等「社会人倶楽部」におけるボランティア支援制度の内容を大幅に拡充しました。

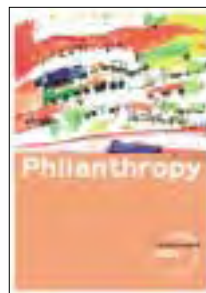
「社会人倶楽部」の支援制度概要
ボランティア休暇
ソーシャル・ラーニング
（就業時間内の活動）
ボランティア保険付保
活動費補助
マッチングギフト
社員提案型支援プログラム

ボランティア情報誌の発行

三菱地所が行っている社会貢献活動を報告し、社会貢献理念の理解やボランティア啓発につながることを目的として、次のボランティア情報誌を発行しています。

「三菱地所のフィランソロピー」

社会貢献理念である「共生」を解説し、社会貢献活動を環境保全・地域社会の活動・芸術文化支援・社会福祉の4分野に分け、それぞれの1年間の活動内容を紹介しています。



「応援団」

企業・地域・社員の共生をめざす社内向け活動報告紙。年4回発行で、3ヶ月分の社会貢献と環境保全の活動内容について自主プログラムを中心に報告しています。



取引先とのコミュニケーション

オフィス家具リユースネットワーク

三菱地所では環境保全と社会貢献の観点から、テナント等の事務所移転やレイアウト変更等により発生する不要なオフィス家具の有効利用をはかり、民間非営利団体や社会福祉施設等に提供する取り組みである「オフィス家具リユースネットワーク」を1998年度より行っています。2002年度は9団体に対し、252点のオフィス家具を提供しました。



グリーン購入(事務用品)の推進

三菱地所では再生紙の積極的な使用、環境配慮型商品の導入を進めています。使用する紙製品ごとに古紙配合率・白色度のガイドラインを策定し（1998年）、これに沿って紙製品を購入しています。また、1997年から解体作業を行った旧丸ビルの基礎である松杭をリサイクルして封筒や環境報告書を作成しています。紙製品以外についても、再生材使用商品、環境対応商品、廃棄時に分別可能な商品の購入を進めています。

低公害車の導入推進

三菱地所では業務のために自動車を利用する部署において、事業活動による環境負荷を低減する取り組みの一環として2003年3月より低公害車（電気、天然ガス、メタノール、ハイブリ

ッド、低排出ガス自動車）の導入に努めています。2003年3月31日現在、30台（所有12台、リース18台）のうち5台（約17%）が低公害車であり、ディーゼル車についても東京都環境確保条例等に抵触する車種は使用していません。今後とも低公害車の導入促進に努めていきます。

発注行動指針

三菱地所では行動憲章に定める基本使命及び行動原則を踏まえ、発注に携わる役員、社員が遵守すべき基本的考えをまとめた「発注行動指針」を策定しています。建築工事の発注から文房具の購入まで企業としての消費行為全般を対象としていますが、この指針において「発注に際しては資源保護・環境保全に留意すること」と明文化しています。

地域社会とのコミュニケーション

三菱地所の Shall We

新西六郷青少年合唱団コンサートへのご招待

企業市民の立場から芸術文化支援や社会福祉・地域交流の社会貢献活動として1996年より毎年、お年寄りや障害者など、音楽会へ足を運ぶ機会の少ない方々を招待する福祉コンサートを開催しています。出演は音楽教育を通じて健全な青少年・児童の育成を実践するジュニア合唱団「新西六郷青少年合唱団」とソプラノ歌手などのゲストミュージシャンです。2002年度は東京・横浜にて計4回のコンサートを開催しました。



障害児のための児童画コンクール

キラキラとアートコンクール

表現したい思いを紙の上に爆発させたその作品群には、才能のきらめきがあふれています。“子どもたちの才能を支援したい”“その可能性を広げるお手伝いをしたい”という想いから、社会福祉法人東京コロニー・アートビリティの協力を得て、2002年度に本コンクールを実施しました。応募作品はすべてインターネットで公開するという全員参加型のコンクールです。日本最

大の児童画データベースサイト「こどものエコム」上で、世界中どこからでも作品を閲覧することができ、優秀作品40点については、東京ほか全国7ヶ所の主要都市で展示会を開催しました。

(<http://www.kodomonoe.com/>)

本報告書の表紙は、優秀作品の一部を使ってデザインしています。



優秀作品原画展(名古屋会場)

蕎麦でご長寿!! いきいき配食そば

1999年より、特別養護老人ホーム入所者の慰安と地域交流を目的として実施しており、2002年度は千代田区立一番町特別養護老人ホームと特別養護老人ホーム「若竹苑」(横浜市神奈川区)で開催しました。蕎麦職人の指導のもと、入所者や施設で働く方々が蕎麦打ちを行い、打ちたてのそばを食しました。



一緒に創ろう! 楽しい陶芸教室

2000年より地域の方々と創作活動を通し交流をはかる「一緒に創ろう!楽しい陶芸教室」を行っています。参加者を講師と社員ボランティアがサポートしながら、2時間あまりで作品を作ります。2002年度は東京都千代田区にて計3回開催しました。



NHK交響楽団・日本フィルハーモニー交響楽団への支援

三菱地所はスペシャルサプライヤーとして、1991年より「NHK交響楽団」を支援しています。同楽団は1シーズン50回以上の定期公演をはじめ、全国各地で演奏活動を行い、国内外から高い評価を得ています。また「市民とともに歩むオーケストラ」として、多彩な演奏活動を展開している日本フィルハーモニー交響楽団の支援もしています。



© NHK交響楽団

障害者自立支援プロジェクト

「ナチュラルサポート海老名」のオープン・運営に協力

三菱地所の退職者サークル「三菱地所ゆうゆう倶楽部」は、NPO法人日本就労支援センターが開設した福祉作業所（2002年9月末に神奈川県海老名市でオープン）の運営に協力しています。同センターは今後全国の福祉作業所の商品の検品、物流、販路開拓、クレー



ム処理等の幅広い業務を行い、働く障害者の自立の一助を担っていく予定です。

文京盲学校の校外臨床実習に協力

盲学校では多くの視覚障害者が将来の自立をめざしてマッサージを学んでいます。三菱地所では、関係会社である（株）リーヴ・スポーツ及びNPO法人日本就労支援センターの協力により、文京盲学校の卒業予定者2名の校外臨床実習を受け入れました。実習は2002年12月に有楽町電気ビル地下1階にあるリーヴ・クイックマッサージ有楽町店で1週間行われ、開店準備から、受付、レジ操作等も体験しました。

おたる潮まつり

「おたる潮まつり」は、小樽市の郷土まつりとして1966年より開催しており、36回を数えています。2002年は7月26日から28日までの3日間小樽港第3ふ頭周辺及び市内中心部で開催されました。おたる望洋パークタウンの開発事業に係る地域貢献を目的として、7月27日には約6,000人が参加する「潮ねりこみ」に当社グループも参加しました。



一人ひとりの力は小さくても集まれば大きな力に！

使用済プリペイドカード・切手の寄付

三菱地所が管理するビル内に使用済プリペイドカードと切手の回収箱を設け、社員だけでなく、ビルの利用者にも協力を呼びかけて活動の輪を広げています。



社内バザー＆ブックフェア

社員が気軽に参加できるボランティア活動として、年に1度社内チャリティーバザー＆ブックフェアを開催しています。2002年度は旧丸ビルを支えた松杭を材料にした写真立てやペン立ても販売しました。バザーでの売上金は、障害者の就労を支援するNPOや作業所などに寄付をしています。



カレンダー・手帳の寄贈

年末に他社から受領したカレンダーの未使用分を、1994年度より国内の福祉施設やNGOを通じて海外へ寄贈しています。アフリカでは子どもたちがカレンダーを使って数字を学んだり、カレンダーの裏面をノート代わりに使っています。



マザーランド・アカデミー提供

書き損じハガキの回収

ダルニー奨学金制度は、タイの貧しい子どもの中学校進学を支援する国際教育里親支援制度です。書き損じハガキ250枚でタイの中学生1人の1年間の奨学金となります。国際協力NPOである日本民際交流センターへ寄付し、奨学金としてタイの子どもたちの教育に役立てられています。2002年度は752枚の寄付が集まり、中学生1人(3年分)の奨学金となりました。



バザー風景

「丸の内さえずり館」の運営

丸の内さえずり館は、1999年10月より三菱地所とNPO日本野鳥の会とが協働して開設し、運営しています。同館のスペースは三菱地所が無償で提供しているもので、2002年9月には来館者数累計が1万人を超えました。

写真、絵画、模型等多様な作品を月替りで展示し、都心の立地を活かして幅広い人々が訪れることのできる憩いの場として、環境保全意識の向上、丸の内地区の魅力づくりに資することを目的としています。

2003年7月には「丸の内の森」をイメージしてリニューアルオープンしました。



丸の内さえずり館

東京都千代田区丸の内三丁目4番1号
新国際ビル1階
Tel 03-5220-3389

月～金 11:00～17:00
土 13:00～18:00
(日・祝祭日は休館)

自然について楽しく学ぶ 「自然を楽しむ倶楽部」

「丸の内さえずり館」を拠点にした会員ネットワーク「自然を楽しむ倶楽部」では、都会の野鳥や草花、昆虫といったさまざまなテーマを設け、講演会や観察会などのイベントを年間約10回開催しています。会員には、野鳥情報や自然観察会のスケジュールなどを載せたニュースレターを季節ごとに年4回、無料で送付しています。



「さえずり探検隊が行く!」 夏休み親子環境学習

親子で自然に親しんでもらうため、「夏休み親子環境学習」を1997年か

ら毎年実施しており、2002年度は千葉県習志野市の谷津干潟自然観察センターで自然観察を行いました。約50人の親子や「自然を楽しむ倶楽部」の

会員が参加し、野鳥をはじめとしたさまざまな生き物を観察しました。

高齢者福祉施設や児童館へ「出張! 野鳥のお話隊」

丸の内さえずり館に足を運ぶことができない方のため、丸の内さえずり館のボランティアが出向き、スライド等を使って野鳥に関する話やさえずりを紹介し、野鳥に親しむ機会を提供しています。



野鳥立体図鑑

目の不自由な方に丸の内さえずり館で楽しんでもらうため、触って聴く「野鳥立体図鑑」を設置しました。ボランティアが制作したバードカービング(木彫りの鳥)に触れながら、同時に鳥の解説や鳴き声を聴くことができます。



目の不自由な方のため 「野鳥と自然のお便り」の発行

三菱地所では、日本野鳥の会と協力して、目の不自由な方のために「野鳥と自然のお便り」を制作しています。これは、野鳥の豆知識や自然情報を社員ボランティアがナレーションを担当してカセットテープにまとめたもので、希望のあった全国の視覚障害者や盲学校、盲老人ホームに季節ごとに送っています（年間約6,000本発行）。テープ作成には、100人をこえる社員ボランティアが携わっています。



目の不自由な方とともに 「自然観察会」

「野鳥と自然のお便り」の送付先の方々に招待し、皇居東御苑周辺の小鳥のさえずりや草花を楽しんでもらう「自然観察会」を行っています。参加者は親



子や夫婦で、名古屋などから新幹線で参加する方もいます。

NPO パネル展

三菱地所では三菱地所ビルマネジメント(株)との共催で、1999年よりNPO団体に活動等を紹介する場として、横浜ランドマークタワー(69階)スカイガーデンを提供し、パネル展を開催しています。2002年度は(社)日本ユネスコ協会連盟の「世界遺産写真展」並びに障害者のスポーツ普及をめ



ユネスコ世界遺産展

ざすNPOバラエティクラブ・ジャパンの「障害児スポーツ写真展」を開催しました。

NPO 法人 ^{だいまるゆう} 大丸有エリアマネジ メント協会

大丸有エリアマネジメント協会は、大手町・丸の内・有楽町地区(大丸有)の都心エリアで、街をより一層活性化させ、人々の多様な参加・交流の機会を創るNPO法人で、この地区に関係する企業・団体やワーカー、学識者、弁護士等が集まり2002年9月に設立されました(愛称 Ligare)。同協会は視察・見学会・街のガイドの実施、広報活動、モニター・マーケティング調査、環境向上・イベント支援等の活動を行っています。三菱地所では同協会の活動を支援し、協力して地域の活性化に取り組んでいます。

リガーレ=ラテン語で“結ぶ”の意



中学生の視察ガイド

行政機関・業界団体とのコミュニケーション

不動産協会環境委員長に 就任

三菱地所の環境担当役員は、社団法人不動産協会の環境委員会委員長に就任し、不動産業界における環境への取り組みを積極的に進めています。

「改正省エネルギー法」への 意見提出

三菱地所は、社団法人不動産協会の環境小委員会委員長として、また三菱地所設計は社団法人日本ビルディング協会連合会の要請を受け、「エネルギー使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律」施行に伴う政省令(2003年4月1日施行)検討のため、経済産業省総合資源エネルギー調査会省エネルギー基準部会の工場判断基準小委員会に参画しました。

「環境経営格付け」に 参加

三菱地所は、環境経営学会の付属組織である環境経営格付機構が実施する「環境経営格付け」に参加しました。同格付けは、環境に積極的に取り組んでいる86社を対象に「環境経営信頼性」、「環境保全」、「社会・文化・倫理」の3つの分野について「情報開示と説明責任」、「地球温暖化対策」、「企業倫理」などの20項目にわたる調査票を提出し、トップインタビューも含めて企業を「環境」で格付けするものです。各項目について組織、戦略、成果の状況を4段階で評価した木のイラストで結果を表示しますが、三菱地所は総合で94点(100点満点)の評価を受けました。



環境経営格付けツリー図

外部からの表彰

三菱地所の企業としての取り組みが各界から評価を受けました。

「ディスクロージャー優良企業」建設・住宅・不動産部門で1位（2002年10月4日）

日本証券アナリスト協会による「ディスクロージャー優良企業選定」において、建設・住宅・不動産部門18社のなか、トップに選定され、「ディスクロージャー優良企業」として表彰を受けました。本制度は延べ413人のアナリストが9業種116社を対象に、企業の自発的、積極的な開示活動などを評価して毎年優良企業を選定するものです。不動産会社は2002年から評価対象に追加されたもので、経営トップが定期的なミーティングに積極的に出席し質疑応答にも十分に対応していることや、IR部門が十分に機能を発揮し、IRに対して前向きに取り組む姿勢が評価されました。

「経営倫理努力賞」受賞（2002年11月13日）

経営倫理実践研究センター（BERC；ビジネス・エシックス・リサーチ・センター）が主催する「経営倫理努力賞」において「優秀努力賞」を受賞しました。同センターは「日本経営倫理学会」の協力の下、企業の経営倫理を実践研究する産学の拠点づくりと啓蒙普及活動を目途とする専門機関として、1997年に設立された組織です。当社の「グループ会社を含めて体制の整備・推進をはかり、積極的に取り組んでいる」ことが評価されました。

第1回「誠実な企業」賞 大賞受賞（2003年1月24日）

KPMG フィナンシャル(株)・産経新聞社が主催する第1回「誠実な企業」賞の大賞を受賞しました。受賞理由は次の通りです。

トップ・マネジメントのコンプライアンスの体制整備へのコミットメントが強固
倫理担当役員に不正行為の調査権限を付与するなど、不祥事等に対する調査・是正プロセスを重視
2002年度証券アナリスト協会からも「ディスクロージャー優良企業」に選出されるなどIRへの取り組みも積極的

丸の内さえずり館「ナイスアシスト賞」を受賞（2003年6月21日）

三菱地所が財団法人日本野鳥の会と協働で運営する「丸の内さえずり館」（45ページ参照）は、勤労者のボランティア活動への関心を高めることを目的に勤労者マルチライフ支援事業推進協議会が主催する2002年度「ナイスアシスト賞」（団体・NPOの部、東京地区）を受賞しました。これは都会のオアシスとして多くのサラリーマンが利用し、その運営には企業OB30名が携っており、東京らしさがあることが評価されたものです。

朝日新聞文化財団「企業の社会貢献」賞を受賞（2003年7月8日）

財団法人朝日新聞文化財団が主催する第13回「企業の社会貢献」賞において、「社会との共生」賞を受賞しました。これは、自社で独自にNPOやボランティア団体と協働でさまざまな活動を展開したり、きめ細かな社会支援活動を実施していることに加え、本業でも東京丸の内の再開発において、従来のビジネスセンターに、ショッピングやより豊かな生活にも寄与する機能を付加するなど、都市部にある企業の地域・社会との共生のあり方を示したことが評価されたものです。



朝日新聞文化財団「企業の社会貢献」賞の受賞式

ダウ・ジョーンズ社のサステナビリティ・インデックスに3年連続して選定

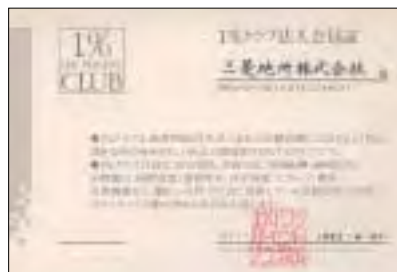
近年、環境や社会貢献への取り組みを積極的に進める企業に優先的に投資するSRI（Social Responsibility Investment：社会的責任投資）が脚光を浴びており、持続的発展が期待できる企業かどうかの格付けがなされています。米国ダウ・ジョーンズ社は世界26カ国2,500社の優良企業から持続的成長が見込まれる企業を選定してインデックスとして公表していますが、三菱地所は2000年から3年連

続してこのインデックスに選定されました（2002年9月現在、日本企業37社を選定）。

1%クラブ

三菱地所は1995年より、経団連（当時）が設立した1%（ワンパーセント）クラブに加入しています。同クラブは、経常利益の1%以上を社会貢献活動のために拠出することに努め、豊かなゆとりあるやさしい社会の創造を目的としています。2001年度の社会貢献活動に係る支出額は約489百万円で、経常利益の1.54%にあたりま

す。純粋な経済活動にとどまらず、利益と社会的責任のバランスの上になっ、て、社会の課題に取り組んでいます。



三菱地所グループの財務データ(2002年度の業績)

2002年度の業績はビル事業がロックフェラーグループ社の開発物件売却等により増収、住宅開発事業が首都圏を中心とした大型マンションの分譲が好調に推移し増収となったほか、ホテル事業を除く全事業において増収となり、全体としては、営業収益は681,726百万円(前年度比7.9%増)、営業利益は96,023百万円(同比24.8%増)、経常利益は66,978百万円(同比38.9%増)となりました。当期純利益は、前年度においてはバランスシートの透明性

と健全性を高めるため、土地再評価と固定資産評価減を組み合わせて実施し、土地・建物の含み損を一掃した結果、71,057百万円の損失となりましたが、2002年度は36,039百万円の利益となりました。不動産業界では、都心部のオフィスビル市場において、いわゆる「2003年問題」と呼ばれる大型ビルの大量供給の影響が、オフィスビルの空室率の上昇、賃料相場の軟化という形で顕在化し、住宅分譲市場においては、マンション販

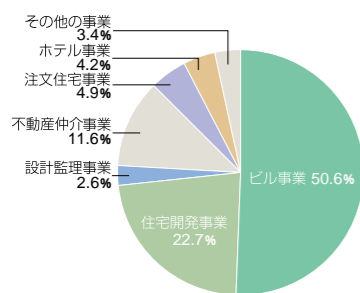
財務諸表の概要(連結)

連結貸借対照表 (単位:百万円)		連結損益計算書 (単位:百万円)	
科目	当連結会計年度末 2003年3月31日現在	科目	当連結会計年度 自2002年4月1日 至2003年3月31日
●資産の部	3,007,927	●負債の部	2,124,002
流動資産	512,498	流動負債	448,338
現金及び預金	143,552	支払手形及び営業未払金	68,968
受取手形及び営業未収入金	55,472	短期借入金	87,181
有価証券	14,488	1年以内に返済予定の長期借入金	67,390
たな卸資産	240,252	1年以内に償還予定の社債	107,668
繰延税金資産	35,017	未払法人税等	6,730
その他の流動資産	28,938	繰延税金負債	10
貸倒引当金	△5,225	その他の流動負債	110,388
固定資産	2,495,429	固定負債	1,675,663
有形固定資産	2,139,332	社債	634,642
建物及び構築物	692,377	長期借入金	330,640
機械装置及び運搬具	20,180	受入敷金保証金	320,198
土地	1,355,159	繰延税金負債	49,384
建設仮勘定	61,438	再評価に係る繰延税金負債	281,699
その他の有形固定資産	10,176	退職給付引当金	9,559
無形固定資産	56,713	役員退職引当金	3,809
借地権	30,989	その他の固定負債	45,728
連結調整勘定	19,147	●少数株主持分	43,970
その他の無形固定資産	6,576	●資本の部	839,953
投資その他の資産	299,383	資本金	86,534
投資有価証券	145,413	資本剰余金	115,216
長期貸付金	1,742	利益剰余金	206,813
差入敷金保証金	84,249	土地再評価差額金	410,606
繰延税金資産	1,507	その他有価証券評価差額金	28,358
その他の投資	68,086	為替換算調整勘定	△6,455
貸倒引当金	△1,616	自己株式	△1,118
資産合計	3,007,927	負債、少数株主持分及び資本合計	3,007,927

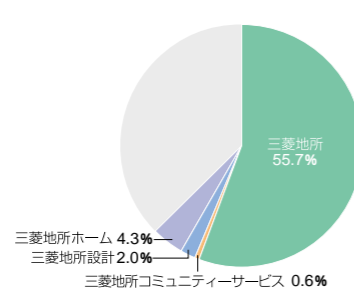
連結損益計算書 (単位:百万円)	
科目	当連結会計年度 自2002年4月1日 至2003年3月31日
営業収益	681,726
営業原価	538,105
営業総利益	143,621
販売費及び一般管理費	47,597
営業利益	96,023
営業外収益	7,614
営業外費用	36,659
経常利益	66,978
特別利益	20,300
特別損失	17,414
税金等調整前当期純利益	69,864
法人税、住民税及び事業税	11,924
法人税等調整額	18,785
少数株主損益	3,114
当期純利益	36,039

連結キャッシュ・フロー計算書 (単位:百万円)	
科目	当連結会計年度 自2002年4月1日 至2003年3月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	134,606
投資活動による キャッシュ・フロー	△72,311
財務活動による キャッシュ・フロー	△38,901
現金及び現金同等物の 換算差額	△2,430
現金及び現金同等物の 増減額	20,962
子会社の新規連結による 現金及び現金同等物の増加額	113
現金及び現金同等物の 期首残高	131,374
現金及び現金同等物の 期末残高	152,450

セグメント別営業収益

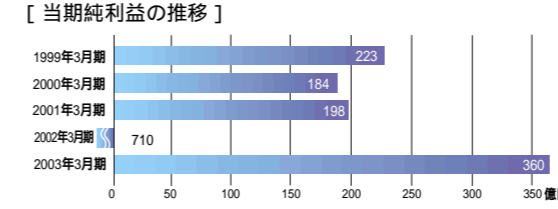
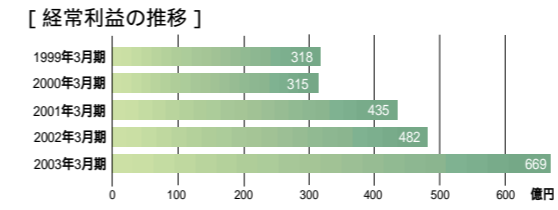
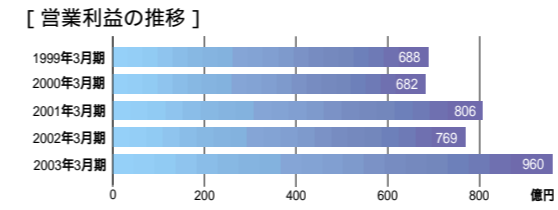
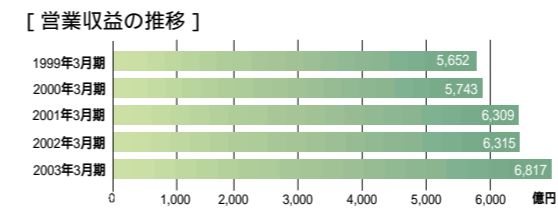


報告書対象4社のグループ全体収益に占める割合

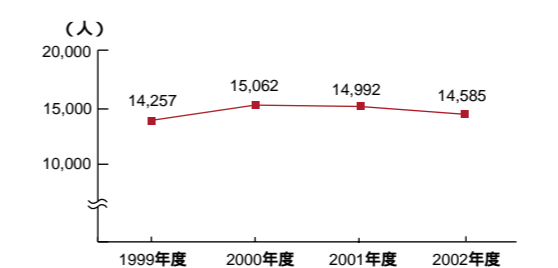


売は都心部の好立地の物件を中心に比較的堅調に推移しましたが、全体的には近年の大量供給の反動で完成在庫が増加するなど懸念材料もでてきています。こうした事業環境のもと、当社グループは「丸ビル」をはじめとする丸の内再構築に注力するとともに、経営環境の変動、市場の変化に応じて経営の効率化、収益力の強化をはかっています。

業績の推移(連結)



従業員数の推移(連結)



報告書対象会社の概要

三菱地所株式会社	
商号	三菱地所株式会社
本店	〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1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681,726百万円、単独397,102百万円
従業員	952名
連結対象会社	連結子会社210社、持分法適用子会社及び関連会社33社
http://www.mec.co.jp	

三菱地所コミュニティーサービス株式会社	
商号	三菱地所コミュニティーサービス株式会社(2003年4月1日付で株式会社ダイヤコミュニティーより商号変更)
本店	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
設立	1989年3月23日
資本金	50,000,000円(三菱地所株式会社60%・三菱地所住宅販売株式会社40%出資)
営業種目	不動産の管理・賃貸・売買並びにそれらの受託・仲介/建築・土木・造園工事並びに住宅リフォーム・室内装飾の設計・監理・施工・請負/損害保険代理業・生命保険代理業/物品販売及びレンタル/各種情報提供サービス
営業収益	4,151百万円
従業員	181名
http://www.mjcs.jp	

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三丁目2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	14,066百万円
従業員	415名
http://www.mj-sekkei.com	

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	2,200,000,000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/土地有効活用のコンサルティング/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/インテリア関連商品の販売/損害保険代理業・生命保険代理業
営業収益	30,720百万円
従業員	391名
http://www.mitsubishi-home.com	

三菱地所グループの事業概要と今後の展開

三菱地所グループは総合デベロッパーとして、その業務はビル事業、住宅開発事業、設計監理事業、資産開発運用事業、注文住宅事業など不動産に関わるビジネスチャンスに幅広く取り組んでいます。その事業領域は日本最大のビジ

ネスセンター「丸の内」で進めている再構築事業をはじめ多岐にわたっています。各事業の内容と今後の展開を紹介します。

ビル事業

ビル事業では、国内主要都市でのビルの賃貸・管理を中心に、大型ショッピングセンターの運営、地域冷暖房事業などを全国で展開しており、快適な空間とさまざまな管理運営サービスの提供を行っています。現在丸の内再構築を最重要課題とし、ビルの建替及び大規模リニューアルによる機能更新を進めています。当事業部門では「環境との共生」をはかることが将来を見つめた街づくりの重要なテ



ビル事業本部長
渡邊 泰彦



ーマと捉え、省資源・省エネルギー、廃棄物の削減、防災対策など環境に配慮した事業活動を行っています。こうした街づくりをより一層充実したものとするため、ISO14001の認証範囲を現在のビル管理運営部署からビル開発関係部署を含めたビル事業本部全体へと拡大する予定です。

住宅開発事業

住宅開発事業は常に住む人の立場に立ち、優れた住環境の提供を目的として、マンションや建売住宅、宅地の開発・分譲のほか、マンションの管理業務、不動産の有効活用に関するコンサルティングなどを行っています。住宅開発事業本部では、地球環境問題が重要な経営課題のひとつであるとの認識のもと、今後環境経営をめざすべく首都圏(本社)分譲マンション事業においてISO14001の認証を



住宅開発事業本部長
森本 淳之



取得しました。建物の商品企画における環境配慮、工事施工段階における環境負荷軽減の推進を発注者の立場から請負者に促す等、ISO14001の環境マネジメントシステムに則った上で、継続的に環境負荷の軽減をめざしながら魅力あふれるまちづくりを心がけ、真に価値ある社会の実現をめざし行動しています。

設計監理事業

設計監理事業では、超高層ビルから小規模な改修工事まで、さまざまな用途・規模の建築・土木の設計監理業務を行っています。またリニューアル関連、都市・地域開発関連、コンストラクションマネジメント等の調査・コンサルティング業務や(株)メック・デザイン・インターナショナルにおいてインテリアの設計監理業務を行っています。



設計監理事業部門担当役員
(株)三菱地所設計社長
島田 勝久



(株)三菱地所設計では、「環境・文化・未来のグランドデザイナー」をカンパニースローガンに、地球環境保全を設計監理業務の重要なテーマとして位置づけ、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の約400名の社員にて、「環境との共生」という新しい時代の街づくりに取り組んでいます。

注文住宅事業

注文住宅事業では、豊かな人生のベースとなる高品質な住宅供給をめざし、三菱地所ホーム(株)を中心に個人注文住宅及び法人建売住宅の建築請負を行っています。主力商品である2×4工法の戸建て住宅においては、「三菱ホーム」のブランドで、お客様との密接なコミュニケーションを柱に、長くご満足いただける住宅の建設に努めています。2003年7月には、シックハウスに係る改正建築基準法が施行されましたが、それに先立ち4月より三菱ホームの注文住宅全商品にエアロテックを標準装備し、省エネかつオールシーズン健康で快適な住まいの実現に取り組んでいます。



注文住宅事業部門担当役員
三菱地所ホーム(株)社長
鯉沼 宏治



また、マンション、戸建てのリフォーム事業については、バック商品の受注を拡大し、注文住宅に次ぐ柱として育成をはかっています。

資産開発運用事業

資産開発事業本部では、機関投資家の資金や個人金融資産等を背景とする投資家市場での収益用不動産に対する需要に応え、優良な収益用不動産を開発・運営することを基本的戦略としています。この基本戦略のもと、開発・稼働・売却という「開発」機能としてのデベロップメント



資産開発事業本部長
宮本 照武



ビジネスを軸に、運用・運営管理という「運用」機能としてのマネジメントビジネスもあわせた2段階での事業展開を推進していきます。また収益用不動産の開発にあたっては、施設の運営管理を考慮したライフサイクルレベルで、環境への負荷軽減をはかっています。

海外事業

海外事業では、ロックフェラーグループ社(RGI)を中核に、ニューヨーク、ロサンゼルスなど米国にオフィスビルを所有・運営するほか、全米各地及びロンドンで不動産開発事業を行っています。また、RGI傘下のクッシュマン&ウエイクフィールド社では、不動産仲介を中心とした総合不動産サービスをワールドワイドに提供して



海外事業部門担当役員
原 隆之



います。2003年5月には、英国・ロンドンの金融街シティのセントポール寺院に隣接する敷地に、オフィス・店舗の複合施設4棟(延床面積約79,700㎡)からなる「パタノスタースクエア再開発プロジェクト」が竣工しました。同開発においては、英国の建物の環境保全性を計る指標であるBREEM(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)のアセスメントを受けており、「Very Good」の認定が受けられる環境性評価の高い建物を建築しています。

ホテル事業

ホテル事業は、ホテル統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツのもと経営と運営を一元化し、「経営の効率化」「ノウハウの蓄積」「運営レベルの向上」をはかっています。「ロイヤルパークホテルズ」は2003年7月1日に「ロイヤルパーク汐留タワー」が開業したことにより、国内で9ホテル2,535室のホテルチェーンとなりました。ロイヤルパークホテルズではロイヤルパークホテルがISO14001の認証



ホテル事業部門担当役員
(株)ロイヤルパークホテルズ
アンドリゾーツ社長
中村 裕



取得をめざしている他、ロイヤルパーク汐留タワーでは備品の省パッケージ化、シャンブー等詰替式ボトルの採用、客室における分別ゴミ箱の設置、自然換気ができるエコレーターの採用等、環境問題に積極的に取り組んでいます。

余暇事業

余暇事業では主として、フィットネスクラブやゴルフ場の経営など、余暇時間の拡大や高齢社会に対応する事業を展開しています。フィットネスクラブを運営する株リーヴ・スポーツは、「フィットネスクラブ リーブ」を首都圏に7店舗、フットサルクラブ1店舗、マッサージ店2店舗を展開しています。



余暇事業部門担当役員
森本 淳之



ゴルフ場事業については、施設の充実をはかりながらコストダウンによる経営効率化を進めており、発生する刈草等の廃棄物処理について、環境配慮の観点から取り組んでいます。その他、会員制のテニスクラブなどの都市型余暇事業も展開しています。

これまでの環境活動の歩み

年代	世界の動き	日本の動き	三菱地所グループの動き
1937	S12		5月 三菱地所(株)設立
1967	S42	公害対策基本法成立	
1969	S44		6月 有楽町地区の三菱地所所有ビル9棟を導管連絡し地域暖房を実施
1970	S45	公害関連14法案成立	
1971	S46	環境庁発足	
1972	S47	ローマクラブ「成長の限界」発表 国連人間環境会議「人間環境宣言」採択 UNEP(国連環境計画)設立	
1973	S48	第1次石油危機	7月 丸の内熱供給(株)設立
1979	S54	第2次石油危機	10月 小樽市東南(毛無山麓)地域開発計画が北海道における住宅団地開発として初の環境アセスメント事例となる
1984	S59		7月 三菱地所ホーム(株)設立
1985	S60	ウィーン条約(オゾン層保護)採択	
1987	S62	モントリオール議定書採択	1月 三菱地所ホーム(株)がパッシブソーラーシステムで建設大臣より優良省エネルギー技術の認定を受ける 5月 名古屋市において環境アセスメントを完了させた民間初の建物となる名古屋広小路ビル竣工
1988	S63	IPCC(気候変動に関する政府間パネル)国連で採択	
1989	H1	バーゼル条約採択	3月 (株)ダイヤコミュニティー(現三菱地所コミュニティーサービス(株))設立
1990	H2	IPCC第1次報告書公表	8月 三菱地所(株)が通産省・東京都オフィス古紙リサイクル推進プロジェクトに参加
1991	H3		3月 三菱地所(株)が日比谷国際ビルにおいてオフィス町内会プロジェクトに参加 ^{【*1】}
1992	H4	「地球サミット」開催(リオデジャネイロ)	4月 三菱地所(株)が首都圏賃貸ビルで瓶・缶の分別・リサイクル開始 5月 三菱地所(株)が首都圏賃貸ビルで発泡スチロールのリサイクル開始 8月 三菱地所(株)が首都圏賃貸ビルで廃棄物分別回収「ペーパーコム運動」開始
1993	H5		2月 三菱地所(株)がハートフルビル設備対策工事の推進に着手 7月 三菱地所(株)が首都圏賃貸ビルでテナントと共に廃棄物処理に関する連絡会「リサイクル推進協議会」立ち上げ 9月 三菱地所(株)が首都圏賃貸ビルで蛍光灯のリサイクル開始 6月 三菱地所(株)社会環境室(現社会環境推進室)発足
1994	H6		
1995	H7	気候変動枠組み条約第1回締約国会議COP1(ベルリン)	
1996	H8	ISO14001発効 COP2(ジュネーブ)	
1997	H9	COP3(京都)「京都議定書」採択	12月 「三菱地所行動憲章」制定
1998	H10	COP4(ブエノスアイレス)	3月 三菱地所(株)が環境経営組織「地球環境委員会」設置 5月 三菱地所(株)が「環境憲章」制定
1999	H11	COP5(ボン)	6月 三菱地所(株)ビル管理運営部署 ISO14001認証取得 9月 三菱地所ホーム(株)ISO14001認証取得 10月 丸の内さえざり館オープン 11月 三菱地所ホーム(株)(財)住宅・建築省エネルギー機構より、環境共生住宅の認定を受ける
2000	H12	COP6(ハーグ)	6月 三菱地所(株)の「地球環境委員会」委員長に社長が就任 12月 三菱地所「環境報告書2000」を発行
2001	H13	COP7(マラケシュ)	6月 (株)三菱地所設計が営業開始 9月 三菱地所グループ「環境報告書2001」を発行
2002	H14	ヨハネスブルクサミット(リオ+10)開催	1月 (株)三菱地所設計 ISO14001認証取得 4月 三菱地所(株)がグリーン電力証書システム運用開始 9月 丸ビルオープン、生ゴミリサイクル運用開始 9月 三菱地所グループ「環境報告書2002」を発行
2003	H15		11月 三菱地所(株)住宅開発事業本部 ISO14001認証取得 2月 (株)ダイヤコミュニティー(現三菱地所コミュニティーサービス(株))ISO14001認証取得

【*1】オフィス町内会
1991年8月に発足した古紙の共同回収に取り組む環境NGO。

環境報告書に対する第三者意見書

第三者意見書

平成15年9月12日

三菱地所株式会社

取締役社長 高木 茂 殿

株式会社トーマツ環境品質研究所
(デロイト トウシュ トーマツ グループ)
代表取締役社長 古室正充
(公認会計士)



1. 審査の目的

当環境品質研究所では、三菱地所株式会社の責任において作成された三菱地所グループ「環境報告書 2003」に対して、正確性の向上に資することを主な目的として、会社と合意した手続に従って審査を行い、同報告書について独立した立場で意見を表明する。

なお、この意見は、社会的に合意された報告書に関する作成基準及び審査基準が確立されていない現段階において、三菱地所株式会社より提示されたデータ及び質問を基礎に正確性に関わる心証形成をしているため、正確性の保証レベルについても一定の限界を有している。

2. 審査の手続

当環境品質研究所は、「環境報告書 2003」について以下の審査手続を実施した。

(1) 掲載されている情報の収集過程とその集計方法の合理性を審査した。

(2) 掲載されている内容について、作成責任者に対する質問及び関連する議事録の閲覧、ISO14001関連資料との照合、その他根拠資料となる利用可能な内部資料及び外部資料と比較し検討した。

3. 結論

審査の結果、当環境品質研究所の意見は、次のとおりである。

(1) 「環境報告書 2003」に掲載されている情報は、三菱地所株式会社及び報告書に掲載されているグループ企業の業務から出された情報を適切に集計したものである。

(2) 「環境報告書 2003」に掲載されている情報は、当環境品質研究所が審査の間に入手した根拠資料と矛盾していない。

以上

第三者意見書表明に関する実施手続の補足説明

ステップ1

審査計画策定

1. 報告書掲載事項の確認
情報の範囲
情報の収集過程
情報の収集方法
2. 審査事項・審査方法の決定

ステップ2

審査実施

事務局及び担当者に対する審査の実施

ステップ3

審査事項

審査結果指摘事項
(修正・提案)の報告

ステップ4

最終版報告書 チェック

ステップ3での指摘事項のフォローアップ

ステップ5

第三者意見書提出

第三者意見書の提出

今回は235のチェック項目により実施

審査訪問先

三菱地所(株)
ビル事業本部ビル管理運営部署
住宅開発事業本部
社会環境推進室(事務局)
三菱地所コミュニティーサービス(株)
(株)三菱地所設計
三菱地所ホーム(株)



記述内容につき社会環境推進室担当者へヒアリング



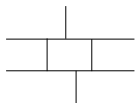
ビルにおける取り組みについてビル管理運営部署担当者から説明を受ける

第三者審査にあたって

環境報告書の比較可能性や信頼性を高めるため、2004年度を目処に第三者機関による審査手法の検討が環境省において進められていますが、現時点では確立された手法はありません。三菱地所グループでは、報告書に記載した情報の信頼性を確保することが重要と認識し、外部の第三者による審査を受け、「第三者意見書」を受領しています。今後ともより信頼性の高い環境情報の発信に努めていきます。

表紙の絵 

表紙の絵は、三菱地所が主催した
障害児のための児童画コンクール
第1回「キラキラッとアートコンクール」の
優秀賞受賞作品です。
(本報告書の43ページを参照ください)



- 『かぶとむし』藤原 真悟(10歳)
- 『青い猫』上杉 春香(14歳)
- 『虫とり』村山 琴海(7歳)
- 『めんどり』木村 由美子(15歳)
- 『秋の森でシカに逢ったよ!』竹内 一(14歳)
- 『ぞう 02』東 裕晶(15歳)
- 『なつの木』巽 祐希(13歳)

(敬称略)

三菱地所グループ

発行 2003年9月

R100



本誌は古紙配合率100%の再生紙と生分解性に優れた大豆インクを使用して印刷しています。