

## 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

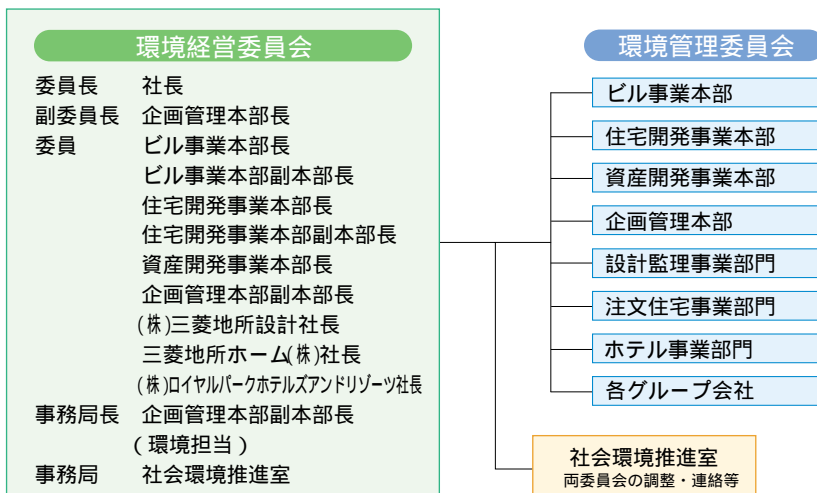
環境管理の組織・運営体制の整備による環境規範の更新や環境監査による責任所在の明確化、改善施策の実行および自主管理の維持向上に努める。

##### 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

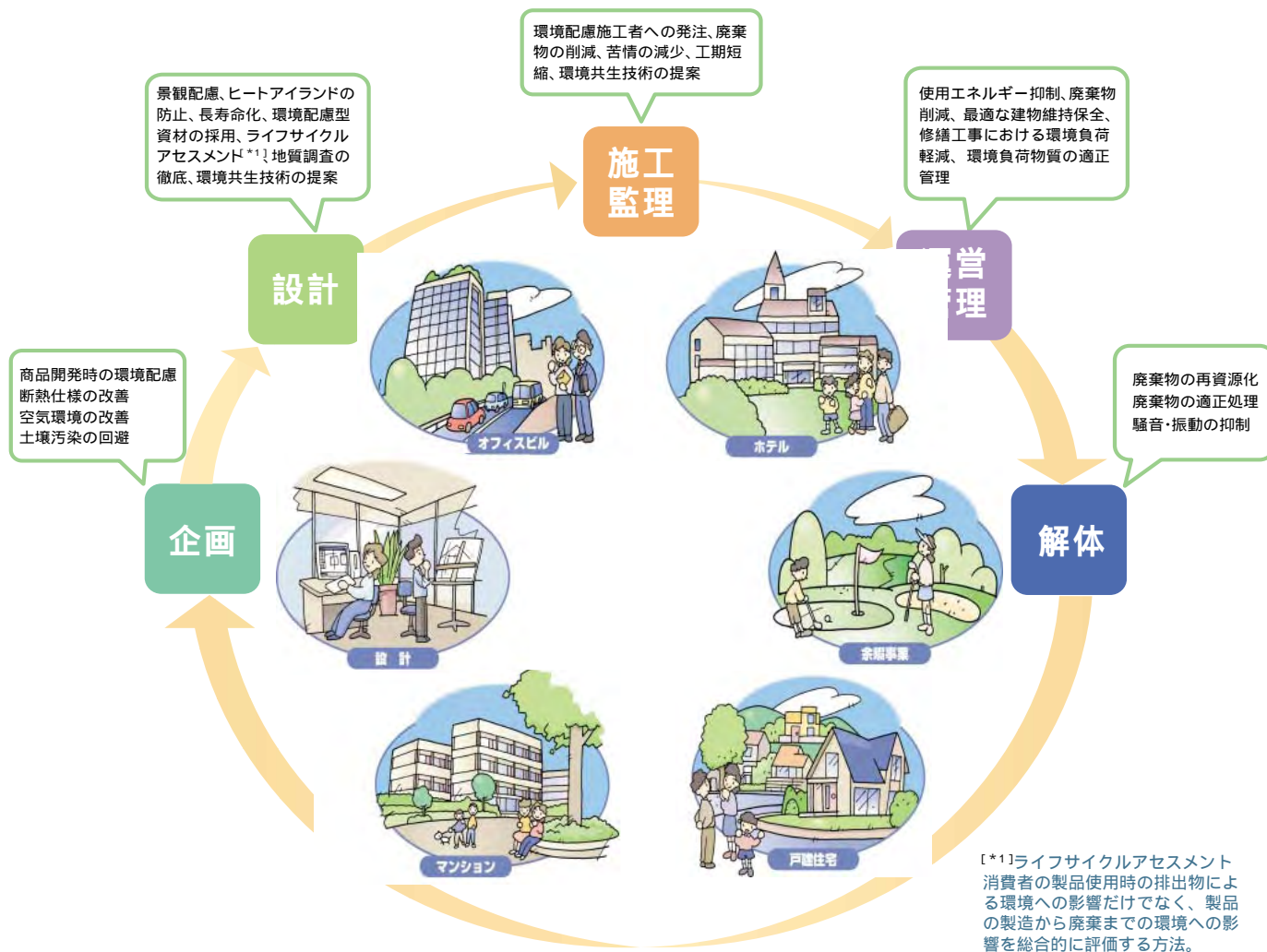
三菱地所では、1995年より環境に関する社内横断的な組織を設け、1998年には「地球環境委員会」を設置(2000年より社長が委員長)しました。2003年度からは主要なグループ会社も含めた各事業領域の長をメンバーとする「環境経営委員会」に改組し、各事業領域には、より実効性のある環境活動を行う「環境管理委員会」を設置して、経営トップがリーダーシップをとりながらグループとして環境経営を推進しています。



## 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<br>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

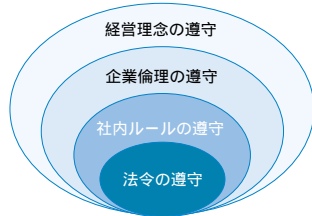
(2003年3月31日現在)





# 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

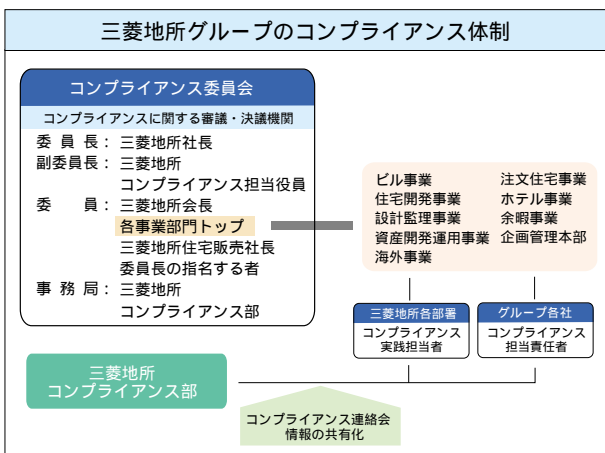
三菱地所グループは「コンプライアンス」を、「法令」の遵守だけでなく「社内ルール」「企業倫理」「経営理念」の遵守と定義し、これを共有しています。企業として「社会的責任」を果たす義務があること、ステークホルダーとの信頼関係を構築すること、利益の基礎にはコンプライアンスがあること、この基本認識に基づき、「コンプライアンス」に取り組んでいます。2002年度には、本ページに記載の通り、大阪アメニティーパークにおいて土壌汚染に起因する基準値超過の問題がありましたが、的確に対策を進めています。



## 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<br>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 <sup>3</sup> (2001年度比0.45%抑制)  | 2002年度実績:2,668,663m <sup>3</sup> /年<br>2001年度比4.23%抑制(117,792m <sup>3</sup> /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<br>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<br>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                            |
|                             |   | 環境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<br>評価尺度に関する研究  | 社内アンケート調査を実施<br>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<br>評価尺度に関する研究                                    | 31<br>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<br>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<br>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<br>良好に運用   |   | 継続運用<br>継続運用  | 35<br>-  |                               |
| 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<br>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<br>89.5%リサイクル率を達成                                       |   | 引き続き100%適正処理を実施<br>紙ゴミのリサイクル率90%をめざす                         | 25<br>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)<br>産業廃棄物のリサイクルシステムの確立・運用<br>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<br>良好に運用<br>良好に運用  | x   | 継続運用<br>継続運用<br>継続運用   | 36<br>36<br>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<br>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<br>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 <sup>2</sup> 以上の貼付  | 4,526m <sup>2</sup> の貼付を実施  |   | 年間2,100m <sup>2</sup> 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<br>(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<br>(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 | -  |                               |
| 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<br>全体購入枚数としては1999年度489万枚、<br>2002年度382万枚で、1999年度比21.9%削減 |  |  | 継続運用  | 37  |  |                               |
| リサイクル                       | 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   |                               |
| グリーン購入                      | 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)  
 なお、丸ビルについては2002年度期途中からの運用のため、集計対象とはしていません。  
 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<br>(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<br>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 <sup>3</sup> 抑制<br>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、<br>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、<br>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<br>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<br>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<br>31<br>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<br>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。