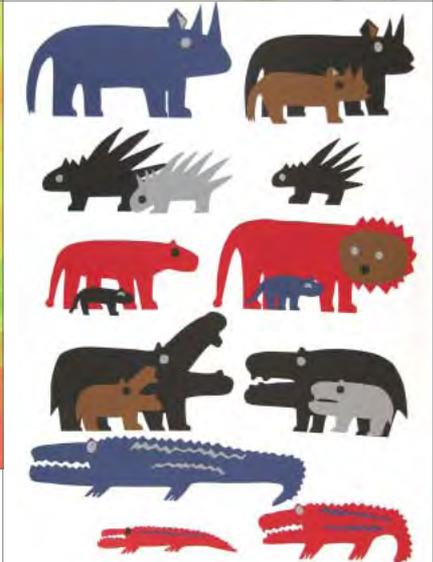
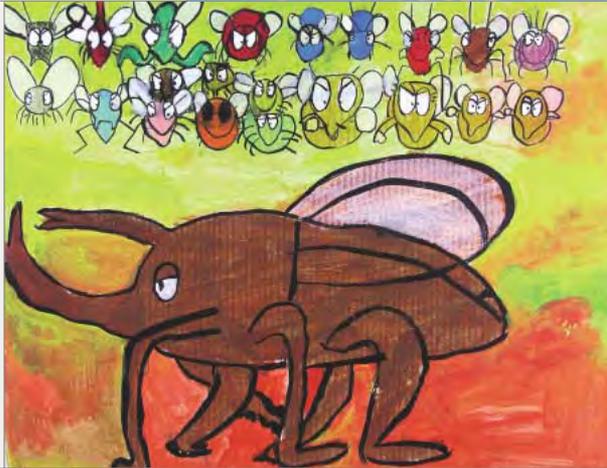
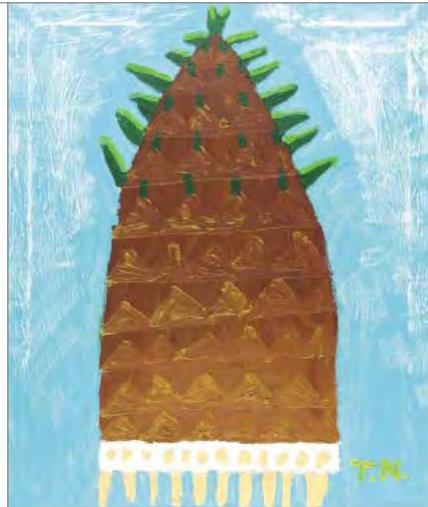


CSR 報告書 2005



三菱地所

## 編集方針

三菱地所グループでは、2000年度より「環境報告書」を発行し、環境への取り組みを主体に報告してきましたが、昨今のCSR(Corporate Social Responsibility: 企業の社会的責任)に対する要請の高まりを認識し、このたび報告内容を事業活動全般に拡大し、当社グループのさまざまなステークホルダーの皆さまに向け「CSR報告書」として発行することとしました。

大阪市北区所在のOAP(大阪アメニティパーク)における土壌・地下水問題につきましては、然るべき時期での包括的な報告を予定していますが、2005年10月末現在、この問題の解決に向け取り組み中のため、途中経過を報告しています。

### 報告対象組織

三菱地所(株)と以下の国内グループ会社42社を報告対象としています。( \* は非連結対象)

ビル事業	住宅事業	ホテル事業
三菱地所ビルマネジメント(株) (株)三菱ビルマネジメント (株)メック・ビルファシリティーズ (株)北菱シティサービス (株)旧比谷シティ 丸の内駐車場(株) (株)グランドパーキングセンター 有電ビル管理(株) (株)アクアシティ (株)北陸シティマネジメント (株)エムジェイビルサービス 丸の内熱供給(株) (株)横浜スカイビル (株)横浜スイミングセンター* 陽光ビルサービス(株)* (株)イムズ 丸の内ダイレクトアクセス(株) 東京ガレーヂ(株)	(株)三菱ライフサービス 三菱地所コミュニティーサービス(株) 藤和コミュニティ(株) (株)京パークタウンサービス (株)メックアーバンリゾート東北 東日本開発(株) (株)リーグ・スポーツ  <b>設計監理事業</b> (株)三菱地所設計 (株)メック・デザイン・インターナショナル  <b>資産開発事業</b> 三菱地所投資顧問(株)  <b>注文住宅事業</b> 三菱地所ホーム(株) (株)三菱地所住宅加工センター	(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ (株)ロイヤルパークホテル (株)横浜ロイヤルパークホテル 三菱観光開発(株) (株)ロイヤルパークイン名古屋 (株)東北ロイヤルパークホテル (株)ロイヤルパーク汐留タワー  <b>不動産サービス事業</b> 三菱地所住宅販売(株)  <b>その他</b> (株)四季リゾート メック情報開発(株) (株)メック・ヒューマンリソース 京葉土地開発(株)

環境パフォーマンスデータについては、このうちISO14001の認証を取得している以下の組織を主な報告対象としています。

三菱地所(株)ビル事業本部 (株)横浜スカイビル 三菱地所(株)住宅事業本部	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)	(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ (株)ロイヤルパークホテル
--	---	--

\*なお、本報告書では、三菱地所株式会社について「三菱地所(株)」、三菱地所(株)と国内グループ会社について「三菱地所グループ」と表記します。

### 報告対象期間

2004年度(2004年4月1日～2005年3月31日)を報告対象期間としていますが、一部当該年度以外の内容も記載しています。

### 参考としたガイドライン

- ・GRK(Global Reporting Initiative)  
「GRIサステナビリティ・リポーティング・ガイドライン2002」
- ・環境省「環境報告書ガイドライン(2003年度版)」

### 第三者による審査

報告書全般にわたって記述内容の信頼性を担保するため第三者による審査を実施し、その結果を「第三者審査報告書」にて掲載しています。(54ページ参照)

### 次回の発行予定

2006年9月の発行を予定しています。

### 作成部署

三菱地所(株)企画管理本部 CSR推進部 環境グループ  
〒100-8133 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル  
TEL 03-3287-5780 FAX 03-3211-5290



## CONTENTS

トップメッセージ.....	3
グループ事業概要.....	5
大阪アメニティパーク(OAP)の土壌・地下水問題に関して...	7
CSRの考え方.....	9

### 私たちは誠実に行動します

コンプライアンス.....	11
コーポレート・ガバナンス.....	13
IR活動.....	15

### 私たちはお客さまからの信頼を得られるよう努めます

住む人に.....	17
働く人に.....	20
憩う人に.....	23

### 私たちは活力のある職場づくりに努めます

社員に.....	26
----------	----

環境.....	30
---------	----

環境マネジメント.....	31
環境目標と取組実績.....	33
地球温暖化防止に向けて.....	35
循環型社会の形成に向けて.....	39
環境負荷低減に向けて.....	42
2004年度の環境会計.....	45
新しい環境影響評価手法JEPIXを用いた評価.....	47

社会貢献活動.....	48
-------------	----

### 特集

持続可能な都市「丸の内」を目指して.....	49
------------------------	----

GRIガイドライン対照表.....	53
CSR報告書に対する第三者審査報告書.....	54



三菱地所株式会社  
取締役社長

木村 恵司

#### OAPレジデンスタワーの販売に関して

皆さまに本報告書をお読みいただくにあたり、一言申し上げます。

既にご承知の方もいらっしゃると思いますが、大阪市北区所在のOAPレジデンスタワーの販売に関し、敷地土壌に関する情報の不告知による宅地建物取引業法違反の疑いで、2005年3月、弊社の役職員並びに弊社などが書類送検されました。2005年6月、大阪地方検察庁より起訴猶予との処分が下されましたが、この判断を厳粛に受け止めております。

一連の事態で、OAPレジデンスタワーご購入者の皆さまをはじめ、お取引先、株主の皆さまなど関係各位に多大なるご迷惑とご心配をお掛けしておりますことを心より深くお詫び申し上げます。今後は、ご購入者の皆さまと引き続き誠意をもって協議を行うほか、この問題の解決に向けて全力で取り組んで参ります。

また、弊社グループを取り巻く環境の変化や時代の要請を的確に読み取り、より一層お客さまの視点に立った業務遂行を徹底するとともに、このような事態になったことを深く反省し、再発防止と信頼回復にグループを挙げて取り組んで参ります。

#### 三菱地所グループのCSRとは

私たちは、総合不動産会社として、ビル、住宅、設計監理、資産開発、ホテルなど、幅広く事業を行っています。『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(経営理念)を定め、「住み」「働き」「憩う」人々の立場に立って、まちづくりを展開しております。

企業を取り巻く環境は大きく変化し、さまざまなステークホルダーからの、企業が社会で果たすべき役割への要請は、一層高まっています。企業は今、理念、行動規範を軸として、ステークホルダーの声を尊重し、環境問題その他の幅広い視点から社会の一員としての役割を果たすことを真剣に考え、行動することが求められています。

私たちのCSRとは、『まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現』という基本使命を実践することです。私たちがステークホルダーから信頼され、永続的に必要とされるために「まちづくり」にあたって、変化する社会のニーズに応え、新たな付加価値を創造し続けること。これこそが「真に価値ある社会」を実現することであると考えています。

#### 三菱地所グループのCSR方針

私たちは、CSRを推進するにあたって、誠実な企業であること、お客さまからの信頼を得られるよう努めること、活力のある職場をつくることの3つのことを大切に、基本使命を実践して参ります。また、2005年度から2007年度を期間とする中期経営計画において、経営方針を「真の企業価値の向上」とし、そのためには「社会への創造的な働きかけ」の姿勢を、さまざまな企業活動やステークホルダーとの関わりにおける大前提とし、持続的に

社会的存在価値を維持・強化することを目標としております。

競争に勝ち抜く創造的な企業になるため、私はグループ全社員に対し、誠実さや謙虚さを備え、スピード感や柔軟性、インテグリティ(高い識見)を持って主体的に行動することが重要であると説明しております。そのような個々人がオープンマインドでチームワークを組むことで、信頼される企業、そして社会とともに発展していく企業を目指して参ります。

#### 本報告書をお読みいただく皆さまへ

弊社グループでは、2000年度より毎年度環境報告書を発行し、環境関連情報の開示に努めて参りましたが、本年度から対象範囲を事業活動全般に拡大し、CSR報告書を発行することと致しました。本報告書は、不十分な点が多々あると思いますが、三菱地所グループのCSR活動についてご理解いただく材料となれば幸いです。

私たちは、あらゆる広報媒体を通じて、積極的に情報開示を行い、社会に信頼される企業になるための努力を重ねて参ります。皆さまの今後さらなるご支援・ご指導をお願い申し上げます。

2005年10月

# グループ事業概要

## 三菱地所グループ概要 (2005年3月末)

連結対象会社	連結子会社 252社(国内43社、海外209社) 持分法適用子会社及び関連会社 42社
連結営業収益	775,381百万円
連結経常利益	93,675百万円
従業員数	15,941人

## 三菱地所(株)概要 (2005年3月末)

商号	三菱地所株式会社
本店	〒100-8133 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル
設立	1937年5月7日
資本金	86,534,186,632円
代表者	代表取締役 取締役社長 木村恵司
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	441,713百万円
従業員数	1,531人

## 三菱地所グループの事業

三菱地所グループでは、デベロップメントを核として、不動産に関わる各事業の価値連鎖により、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図っています。

### ビル事業

国内主要都市でのビル開発・賃貸・運営管理、大型ショッピングセンター運営、駐車場事業、地域冷暖房事業などを全国規模で展開し、エリアマネジメントの観点から都市機能の充実を図っています。



### 住宅事業

優れた住環境と健康的で充実した生活の提供を目的に、マンション・建売住宅・宅地の開発、分譲のほか、不動産の有効活用に関するコンサルティング、マンション管理業務、フィットネスクラブの運営などを行っています。



### 資産開発事業

不動産の投資マーケットにおいて、投資家の収益用不動産に対する需要が高まっていることを受け、そのニーズに応える優良な収益用不動産の開発・運営を基本戦略としています。「開発」機能としてのデベロップメントビジネス、「運用」機能としてのマネジメントビジネスを両輪に2段階での事業展開を進めています。



### 海外事業

ロックフェラーグループ社(RGI)を中核に、ニューヨーク、ロンドンなどにおいてオフィスビルを所有・運営するほか、全米各地とロンドンで不動産開発を行っています。RGI傘下のクッシュマン&ウェイクフィールド社は、総合不動産サービスを米国と欧州を中心にワールドワイドに提供しています。



### 設計監理事業

(株)三菱地所設計を中心に、建築と土木関連の設計・監理をはじめ、リニューアル業務、都市・地域開発関連業務、各種コンサルティング業務を行っています。



### 注文住宅事業

豊かな人生のベースとなる高品質な住空間の提供を目指し、三菱地所ホーム(株)を中心に、個人注文住宅、法人建売住宅の建築請負を行っています。



### ホテル事業

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が、各ホテルの経営・運営を統括し、ホテルチェーンの統一化、経営の効率化、運営レベルの向上を図っています。「ロイヤルパークホテルズ」として国内7ホテル2,223室を展開しています。



### 不動産サービス事業

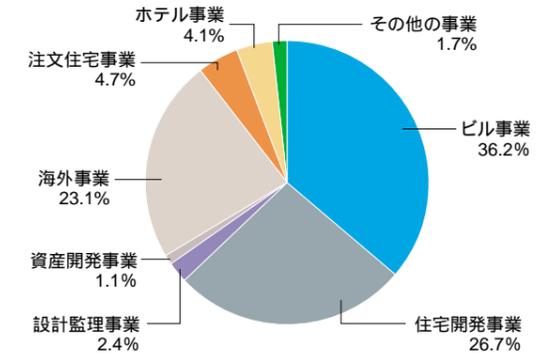
三菱地所住宅販売(株)を中心に、お客さま一人ひとりのニーズにきめ細かく対応できる体制を整え、不動産の仲介、マンションなどの販売代理、事務所や住宅の賃貸借事業などを行っています。



## 財務データ(連結)

	(単位:百万円)		
	2003/3	2004/3	2005/3
営業収益	681,726	679,918	775,381
当期純利益	36,039	34,989	36,245
売上高当期純利益率	5.3%	5.1%	4.7%
株主資本当期純利益率	4.3%	4.0%	4.0%
総資産	3,007,927	3,068,842	3,124,514
株主資本	839,953	897,499	920,930
資本金	86,534	86,534	86,534
	(単位:円)		
一株当たり			
当期純利益	27.61	26.96	27.93
配当金	8.00	8.00	8.00

## セグメント別営業収益



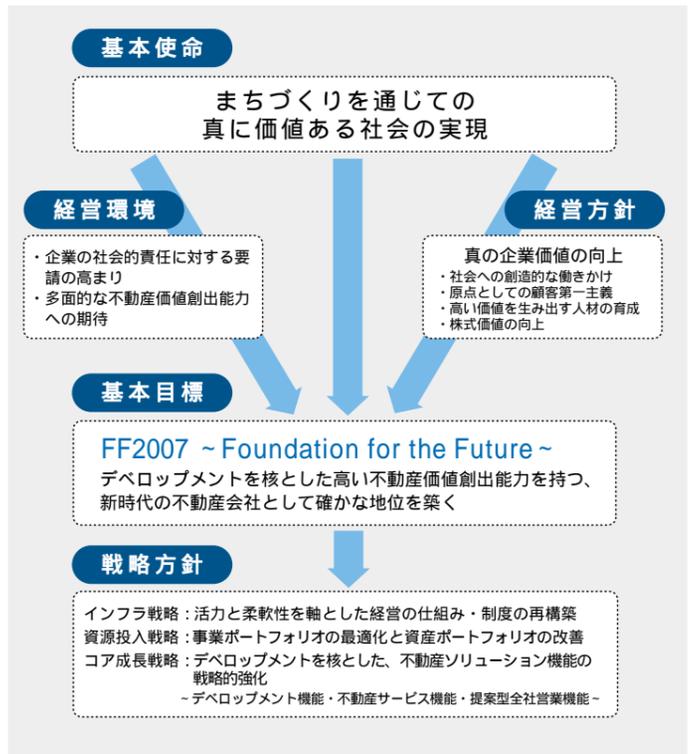
## 新中期経営計画 “FF2007 ~ Foundation for the Future ~ ”

前中期経営計画(2002年度~2004年度)では、EBITDA(\*1)1,700億円の達成を目標としていましたが、丸の内再構築の推進、マンション事業の収益力強化及び資産開発事業の成長などにより最終年度の2004年度決算ではEBITDA 1,783億円を達成しました。

2005年度~2007年度を対象期間とする新中期経営計画“FF2007 ~ Foundation for the Future ~ 未来への礎を築く”では、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」という当社グループの基本使命を再確認し、その実現に向けて、「真の企業価値の向上」を目指します。そのために、社会への創造的な働きかけを企業活動の大前提として、企業としての成長・利潤追求と、さまざまなステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせることに努めます。目標とする最終年度の経営指標は、EBITDA 2,000億円、ネット有利子負債・EBITDA倍率(\*2)5.0倍以内を掲げています。

\*1 EBITDA(金利・償却前事業利益)  
= 営業利益 + 受取利息・配当 + 持分法投資損益 + 減価償却費  
\*2 ネット有利子負債・EBITDA倍率  
= ネット有利子負債(有利子負債 - (現預金 + 有価証券)) ÷ EBITDA

## 新中期経営計画の概念図



# 大阪アメニティパーク(OAP)の土壌・地下水問題に関して

大阪アメニティパーク(OAP)の土壌・地下水問題に関し、ご購入者の皆さまをはじめ、取引先、株主の皆さまなど関係各位にご迷惑をお掛けしておりますことを深くお詫び申し上げます。

2005年10月現在、一連の問題の解決に向け取り組み中のため、途中経過としまして、以下、本件の経緯と再発防止策を含めた対応についてご報告します。

## 1. 経緯

OAPは、三菱金属(株)(現三菱マテリアル(株))大阪製錬所の跡地を再開発したオフィス棟・ホテル棟(三菱マテリアル(株)との共同事業)及び住宅棟(三菱マテリアル(株)・(株)大林組・三菱マテリアル不動産(株)との共同事業)からなる複合施設であり、1992年7月に開発に着手した後、1996年1月にオフィス棟及びホテル棟、1998年2月にOAPレジデンスタワー(住宅棟)東館、2000年12月には同西館が竣工しております。開発に際しては、「国有地を対象とした市街地土壌汚染に係る暫定対策指針」を参考に土壌汚染に係る対策を実施しましたが、1997年に行った敷地内における地下水の水質検査の結果、下水排出基準値を超える重金属が検出されたため、希釈による濃度管理を行ってまいりました。2002年9月及び10月にこれらの経緯を公表し、第三者機関による調査を実施したところ、表層土壌において基準値を超過した重金属が確認されたことから、基準値を超過した一部の区域については、2003年7月に対策工事を実施し、その後

もOAPレジデンスタワーの区分所有者の皆さまと、包括的な解決に向けた協議を継続しておりました。

2004年10月には、台風23号による大雨の影響によりオフィス棟の地下駐車場において漏水が発生したため、水質調査を行ったところ、下水排出基準値を超過する重金属が検出されました。本件については、漏水箇所の止水措置を施すとともに、恒久的対策として、駐車場付近の漏排水を除害設備へ誘導するよう改善しております。(31ページもご参照ください。)こうした状況の中、当社及び三菱地所住宅販売(株)は、OAPレジデンスタワーの販売にあたり土壌汚染に関する事実などを告知しなかったことに係る宅地建物取引業法違反容疑で、2004年10月に大阪府警による強制捜査を受け、2004年12月に三菱地所住宅販売(株)が、2005年3月に当社及び当社役職員などが書類送検され、同年6月に大阪地方検察庁より不起訴処分(起訴猶予)が下されました。

この間も区分所有者の皆さまとの協議を継続し、2005年3月には、同マンションの管理組合臨時総会において、新たな第三者機関により土壌・地下水調査を行うことが承認されました。また、同年5月8日

にはOAPレジデンスタワー管理組合法人と事業者との間で、同マンションの区分所有者の皆さまに対し金銭的解決などに関する提案を行うことについての確認書を締結し、その後も個々の区分所有者の皆さまとの協議を継続しております。

なお、同年7月からは、適切な対策工事の立案にあたり、科学的・客観的な技術評価を行うことを目的として、学識者・住民・事業者・コンサルタントで構成される技術評価検討会を設置し、2005年10月末までに3回の議論の場を設けており、12月の第4回検討会にて提言がまとめられる予定となっております。

## 2. 今後の対応

今後は、他事業者とともに売主としての責任を全うすべく、環境浄化と補償問題について誠実に対応し、住民の皆さまが安心して生活できるよう住環境を一日も早く回復することに全力を挙げて努めて参ります。また、お客さまの視点に立った業務遂行を一層徹底させるとともに、再発防止と信頼回復に全社を

挙げて取り組み、企業の社会的責任を果たして参る所存です。

具体的な再発防止策としては、情報開示を組織的に担保し、よりお客さまの視点に立った重要事項説明文書などを作成するための「重要事項説明検討委員会」(18ページをご参照ください。)を発足させるとともに、客観的視点から再発防止に向けたコンプライアンス体制のチェックなどを行うため、社外有識者からなる社長直轄の諮問委員会「コンプライアンス特別委員会」を新設し、コンプライアンス体制の整備・強化を図っております。(12、14ページをご参照ください。)

2005年10月  
三菱地所株式会社

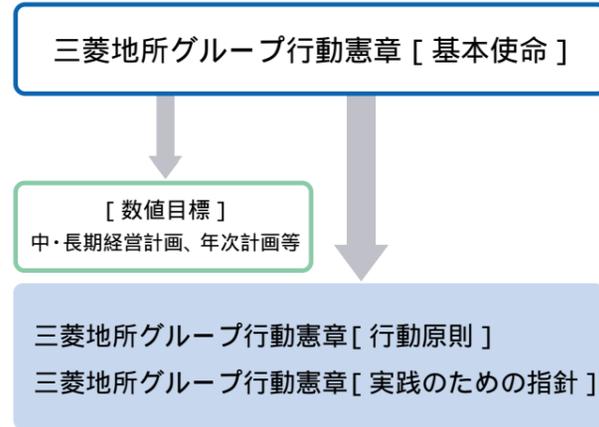
# CSRの考え方

基本使命を実践すること、それが私たちのCSRです。

## 基本使命の実践

三菱地所(株)では、1997年12月に「三菱地所行動憲章」を制定し、2002年8月には「三菱地所グループ行動憲章」として国内グループ会社で共有しています。『まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現』という基本使命を掲げ、その実践にあたり情報開示、社会貢献活動、環境配慮など8ヶ条の「行動原則」を定めて企業倫理の徹底に取り組んできました。

2005年10月現在、コンプライアンス体制強化の一環としてより役職員への浸透徹底を図ること、また社会の変化に対応することを目的に、「行動憲章」の見直しに取り組んでいます。



### 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
- 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・能力を發揮できる企業環境づくり
- 第8条 役員・幹部社員の責務

まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現

真の企業価値の向上

お客さまからの信頼

誠実な行動

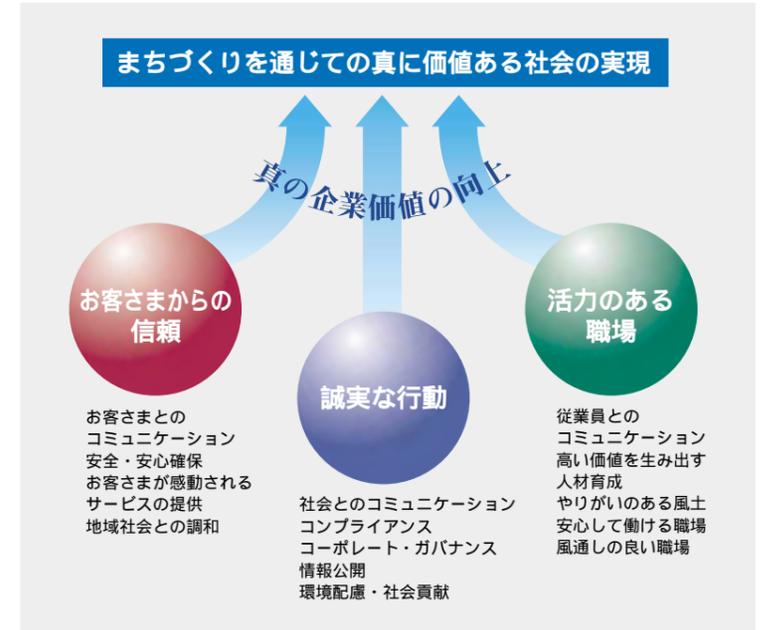
活力のある職場

2005年10月現在

## CSRビジョン

CSRは、一般的に「企業がステークホルダーの信頼を獲得し、企業と社会全体の持続的な成長を目指す取り組み」と捉えられていますが、三菱地所グループにとってのCSRとは、『まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現』という基本使命を実践することであると考えています。

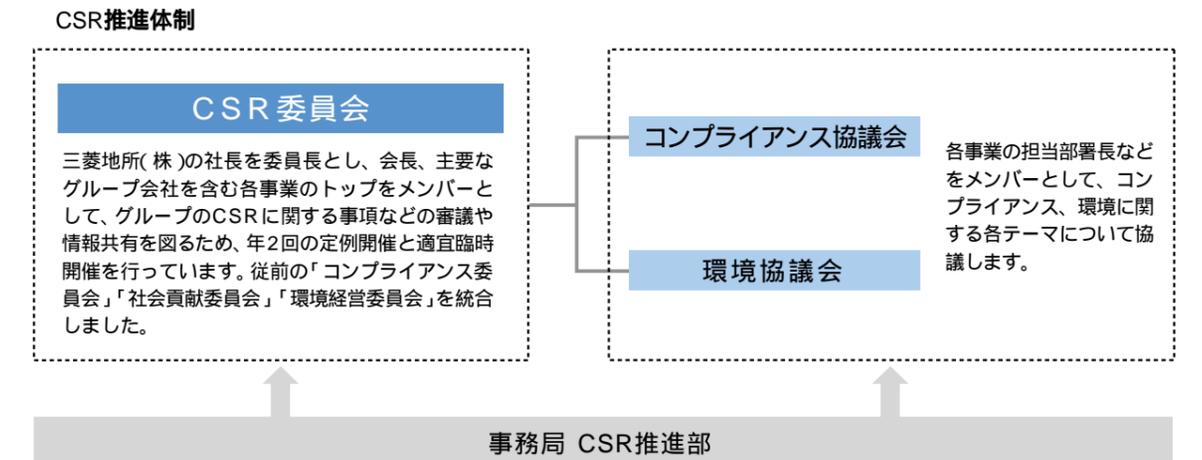
その前提として、誠実な企業であること、お客さまからの信頼を得られるよう努めること、活力のある職場をつくること、という3つのことを大切に、ステークホルダーを意識した事業活動、社会に対し創造的に働きかける企業を目指し、CSRの推進に取り組んでいきます。



## CSR推進体制の整備

三菱地所(株)では、2004年2月より2005年3月まで、企画管理本部内に「CSR検討委員会」を発足させ、CSRへの取り組み課題の抽出とその対応の検討を行いました。2005年4月、CSRに対してより積極的に取り組み、これを推進する体制を整備するため、CSR推進部を設置しま

した。同年9月には、全グループのCSRの推進を図るため、三菱地所(株)の社長を委員長とする「CSR委員会」を設置するとともに、CSR委員会の事前協議の場として、「コンプライアンス協議会」「環境協議会」を設けていま



私たちは誠実に行動します

## コンプライアンス

三菱地所グループは、コンプライアンスを「法令」の順守だけでなく、「社内ルール」「企業倫理」の順守と定義しています。企業として社会的責任を果たすため、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、経営の最優先課題としてコンプライアンスの強化に取り組んでいます。



### 危機意識の共有に始まる制度づくり

三菱地所(株)は、1997年10月の商法違反事件の反省から、役職員の意識と組織を改革するためにコンプライアンス体制づくりを開始しました。

ただちに「業務監理委員会」を設置し、同年12月に「三菱地所行動憲章」を制定して、「渉外監理室」を設けました。1998年、「反社会的勢力との絶縁」「透明で公正な発注」「節度ある接待」を新生のための基本姿勢と位置づけ、全社で危機感を共有しながら信頼回復への本格的な取り組みを開始しました。10月には「渉外監理室」を「業務監理室」に改め、法令順守のみならず、企業倫理の確立に向けた体制づくりへ動き出しました。1999年2月に法令順守についての疑問を社員が率直に相談できるヘルプライン「連絡・相談窓口」を設置し、さらに、2002年4月、「業務監理室」を「コンプライアンス部」に改称し、グループ各社のコンプライアンス体制整備の支援に着手し、グループ全体での取り組みを開始しました。

\*2005年4月、「コンプライアンス部」と「社会環境推進室」を統合して「CSR推進部」を新設しました。

#### 情報管理コンプライアンス

適切な情報開示、個人情報保護などの社会的要請に的確に応え、グループでの情報共有および積極的な情報活用

#### ◎2004年度の個人情報漏洩事例について

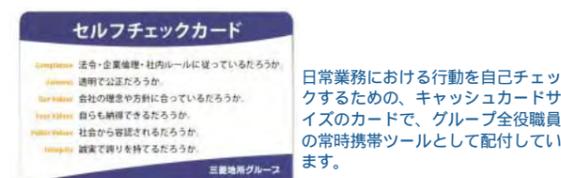
**発生時期**：2004年6月1日～7月末  
**経緯**：当社商業施設の会員カードに入会されたお客様14名分の情報を提携しているカード会社より別の提携先に漏洩  
**漏洩した情報**：メールアドレス、住所、カード有効期限、性別、生年月日  
**再発防止策**：提携先のカード会社にて、お客様情報を抽出する際には、管理職を含む役職者2名による二重確認を行うこととしました。また、システム抽出時の提携先情報入力項目に不整合等があった場合、「入力項目エラー」として制御がかかるようシステムを変更しました。当社はこれらが実施され、継続的に対応されることを確認しました。

を推進するために、2003年度に「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、情報管理コンプライアンス体制を整備しています。

#### コンプライアンスの浸透

コンプライアンスを役職員に浸透させるために、グループ向け研修ビデオの作成・配布、三菱地所行動憲章のグループ共有化など、グループ全体へのコンプライアンス意識浸透を図ってきました。また全役職員に対して、「ビジネスにおけるセルフチェック6項目」カード、「三菱地所グループコンプライアンスハンドブック」を配布しています。

#### ◎セルフチェックカード



日常業務における行動を自己チェックするための、キャッシュカードサイズのカードで、グループ全役職員の常時携帯ツールとして配付しています。

#### ヘルプラインの設置・運用

コンプライアンスに関するグループ全体の相談および連絡などの窓口として、ヘルプラインを設置しています。2003年10月からは外部受付窓口を設置し、グループ各社の取引先も利用できることとし、より透明で公正な体制を目指しています。2004年度の主な相談内容は、情報管理関連が多く、それ以外では企業倫理などの相談がありました。

### 現在のコンプライアンスプログラム

役職員一人ひとりがコンプライアンスを踏まえながら、主体的に物事を考え行動するような企業風土づくりに努めています。

#### コンプライアンス推進体制

三菱地所グループ全体のコンプライアンスを統括し、コンプライアンス全般に関わる審議・決議を行う機関として「CSR委員会」を設けています。同委員会は三菱地所(株)の社長を委員長とし、各事業部門のトップを委員として、年2回の定例開催と適宜臨時開催を行っています。

また、「CSR委員会」でのコンプライアンスに関する審議に先立つ事前協議の場として、主要なグループ会社を含む推進担当部署の部署長などをメンバーとする「コンプライアンス協議会」を設置しています。

取締役会決議によって、コンプライアンスの総合的管理と推進業務を担当する「コンプライアンス担当役員」(三菱地所(株)副社長執行役員)を任命し、三菱地所(株)の各部署長とグループ各社の代表者がその補佐を担ってコンプライアンスの実践を推進しています。

三菱地所グループのコンプライアンスを推進し、モニタリングする部署である三菱地所(株)CSR推進部では、啓

発活動の推進や情報提供、相談受付(ヘルプライン)研修企画などを行っています。

\*体制図については10ページを参照ください。

#### コンプライアンス教育研修

1999年から、三菱地所グループの役職員を対象としてコンプライアンス意識向上のための教育研修を行ってきましたが、特にケーススタディーや自由討議による自らの「気づき」に力を入れています。その他、以下のような研修を実施しています。

新入社員研修(年1回)  
 新任基幹職(管理職)研修(年1回)  
 役員・幹部社員・グループ会社トップ研修  
 グループ会社社員研修(各社単位で実施)

#### モニタリングの実施

三菱地所(株)では1999年から、コンプライアンスに関するアンケートを実施(2002年からはグループに拡大)しており、今後もこうした調査結果の分析をもとに、より実効性のあるプログラムづくりを進めていきます。



三菱地所株式会社  
 副社長執行役員  
 コンプライアンス担当役員  
**飯塚 延幸**

OAPの土壌・地下水問題によって、ご購入されたお客さまに多大なるご心痛とご迷惑をお掛けしておりますこと、また、取引先、株主の皆さまをはじめ、関係者各位にご心配とご迷惑をお掛けしておりますことを改めて深くお詫び申し上げます。

弊社では、再発防止策として、コンプライアンス体制を客観的な視点で見直し、強化するため、社長直轄の諮問委員会「コンプライアンス特別委員会」を2005年7月に新設致しました。麗澤大学の高巖教授に委員長を、他に4名の社外有識者に委員をお引き受けいただき、三菱地所グループ行動憲章の改正 住宅の販売に関するガイドラインの策定 企業体質の改善に向けた提言、の3点を成果物として2005年12月迄にまとめていただくこととなっております。

こうした取り組みを含め、お客さまの視点に立った業務遂行を今後一層徹底させるとともに、コンプライアンス体制のさらなる強化を行い、再発防止と信頼回復に全社を挙げて取り組んで参ります。

\*「コンプライアンス特別委員会」の討議内容については、要旨を公表しています。

<http://www.mec.co.jp/j/group/compliance/index.htm>

私たちは誠実に行動します

# コーポレート・ガバナンス

三菱地所グループでは、経営の透明性と客観性の確保に努めるとともに、効率的で健全なグループ経営が行えるマネジメントシステムの強化を進めています。三菱地所グループに最も適したガバナンスのあり方を追求し、改革を進めています。



## 執行役員制度の導入

三菱地所グループでは、従来の監査役制度を維持する一方で、2003年4月から執行役員制度を導入しています。その目的は経営・監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化、意思決定の迅速化などにあり、経営・監督機能を担う取締役と業務執行機能を担う執行役員の役割を明確に分離することによって取締役の人数を削減、取締役会の活性化を図っています。

2005年10月現在、取締役は11名で、社外取締役は選任していないものの、監査役5名のうちいわゆる社外監査役を4名として、より透明性・客観性の高い経営を目指しています。また執行役員は27名で、その内訳は社長、副社長の他、専務執行役員7名、常務執行役員8名、執行役員10名となっています。

## 各会議体の役割

2003年4月、三菱地所グループ全体の経営戦略に関する議論を行う場として「経営戦略委員会」を新設しました。これは社内取締役と社長の指名する者で構成され、毎月1回開催しています。また、グループの業務執行に関する重要な意思決定を行う機関である「経営会議」は、社長をはじめ、全本部長、部門長、社長の指名する者で構成され、毎週1回開催しています。この下部組織として2003年4月に新設された「投資委員会」は、特に重要な投資案件について

「経営会議」に先立って論点などを整理しておき、「経営会議」での議論・経営判断の高度化を図る役割を担っています。一方、2003年4月から、外部有識者などで構成される諮問機関「アドバイザリーボード」も設け、経営方針などについての意見を求めることによって、経営の透明性を確保しています。

## 経営監視のしくみ

業務執行の監督、監査は、取締役会、監査役会が行います。取締役会は毎月1回の定例開催のほか、必要に応じて臨時に開催することにより、重要な業務執行や法定事項に関する決定を行うとともに業務執行を監督します。監査役監査については、各監査役が取締役会に出席するほか、

常勤監査役を中心に、「経営会議」への出席や、各部署ごとの業務執行状況の監査などを行っています。2000年4月からは監査役室を設け、監査役監査のさらなる充実を図っています。また、会計監査については、会計監査人との連携のもとで行っています。

## 役員の評価と報酬制度

役員の報酬制度については、株主と取締役、執行役員が利害を共有することによって企業価値最大化を図る観点から、グループ全体の経営指標と事業本部・部門別の経営指標などをミックスして業績を評価し、報酬額を連動

させています。また、中長期的な企業価値向上に対するインセンティブを強化するためにストックオプション制度も導入しています。今後とも、こうした業績連動型の報酬制度を拡充していきます。

## 内部監査

2003年4月、内部監査機能を強化するため、企画管理本部内に専門の部署「内部監査室」を新設し、2005年6月からは、その公正性、独立性を明確化するため他の本部や部とは独立した社長直轄の組織としました(2005年10月現在 室長以下計5名)。内部監査室は、全社的なリスク評価を基に策定された年間の監査計画に従って内部監査を

実施、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認します。その監査結果はすべて社長に報告、取締役会にもその概要を報告しています。また、問題点が発見された場合は当該部門・部署に通知して改善を求めるとともに改善状況を確認しています。

## リスクマネジメント

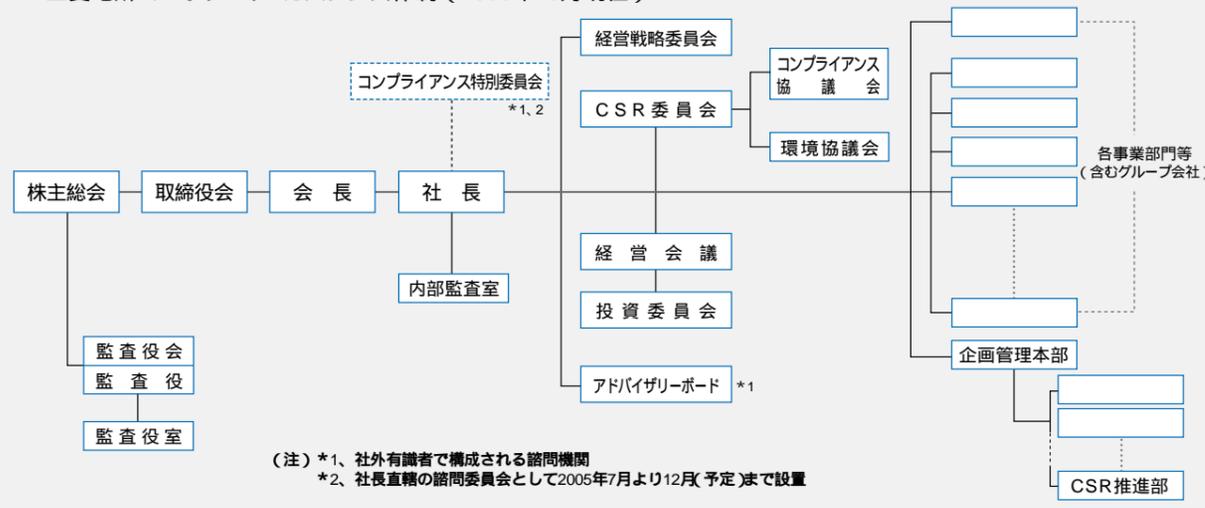
各種規制変更リスク、金利上昇リスクなど、事業関連のリスク管理については、内容ごとに関連セクションにてリスク発生の可能性を分析、リスクの内容に応じて、発生の回避や発生した場合の対策を複数のセクションで検討する体制を整えています。特に不測の非常事態に関しては、全社的な危機管理体制を定めるとともに、その定期的な点検と見直し、拡充を継続しています。一方、各事業プロジェクト遂行に関連するリスク管理については、前述の通り、「経営会議」での審議のほか、特に重要な投資案件に関しては「投資委員会」で事前に審議を行う体制を整備し、リスクの内容や程度、顕在化した場合

の対応策をチェックして、プロジェクト着手の可否や遂行にあたっての留意事項を検討する体制を整えています。

### ● 2004年度の実施状況

取締役会は、毎月1回の定例開催、臨時開催も含めて19回開催しました。  
監査役会は10回開催しました。  
「経営戦略委員会」は10回開催し、主にグループの中期的な経営計画について議論しました。  
「経営会議」は47回開催し、重要案件に関する審議、報告を行いました。  
「アドバイザリーボード」は3回開催し、丸の内再開発の状況や今後の展開方針、取締役会で審議された議案等に関する説明や意見聴取を行いました。

● 三菱地所コーポレート・ガバナンス体制 (2005年10月現在)



私たちは誠実に行動します

# IR 活動

三菱地所グループでは、企業情報を積極的かつ公正に開示することによって、株主・投資家の皆さまをはじめとして、事業活動を取り巻くさまざまなステークホルダーとの良好なコミュニケーションを促進し、信頼される企業となるための体制を構築しています。



## 三菱地所(株)の情報開示の流れ

三菱地所(株)では、「三菱地所グループ行動憲章」ならびに「三菱地所グループ行動憲章実践のための指針」を、積極的に公正な情報開示の基本姿勢についての規範としています。東京証券取引所の適時開示基準によって求められる事項だけでなく、企業として開示することが望ましい事

象について適時・適切に開示できる体制を整えています。社内外への開示を所管する広報部に伝達・集約される情報は、総務部など、結節点となる部署にて開示義務の有無などについてチェックされ、広報部が具体的な開示方法などについて検討した上で開示します。

## 情報集約による公平な開示

三菱地所(株)広報部では、1992年よりIR活動を本格化し、2001年4月には部内にIR室を設置、専任部署として社内の意識を高めるとともに、市場からのさまざまなニーズに迅速かつ適切に対応できる体制を強化しました。広報部が一貫してIR活動を行うことには、情報発信チャンネルの統一によって、株主・投資家、アナリストの

皆さまや、マスコミ、お客さまに向けて公平な情報提供が可能になるなどのメリットがあります。2005年10月現在、広報部IR室では4名のスタッフが「適切、タイムリーな情報開示」「経営戦略の伝達」「資本市場の声のフィードバック」をミッションとして、効果的・効率的なIR活動を推進しています。

### ● IR ツール (2004年度)

- 会社案内
- アニュアルレポート(英文)
- 決算短信
- 連結決算短信
- 中間決算短信
- 中間連結決算短信
- 事業報告書(年2回)
- 環境報告書
- ファクトブック
- ホームページ「IR情報」(<http://www.mec.co.jp/>)
- その他
- 四半期情報(主要指標)をホームページで開示
- 投資家の声をフィードバックするため、社内向けに「IR月報」を発行



ホームページ「IR情報」  
<http://www.mec.co.jp>



アニュアルレポート

## 主なIR活動の内容

三菱地所(株)の主なIR活動には、ホームページでの充実した「IR情報」の提供に加え、年間2回の決算説明会、スモールミーティング、物件見学会、年間150~200件の取材対応などがあります。

### IRホームページの充実

株主・投資家、アナリストの皆さまに対して公平な情報提供を行うため、IRホームページ(和文・英文)を開設しています。決算短信、ファクトブックのみならず、事業報告書、有価証券報告書、株価情報を掲載しているほか、財務ハイライトでは、業績動向を分かりやすく紹介しています。さらに四半期情報(ビルの空室率・平均賃料、マンションの契約残高・完成在庫など)を自主的に開示するなど、情報の充実を図っています。

### 経営トップの積極的参加

IR活動には役員が積極的に参加しており、決算説明会をはじめとして、アナリスト向けのスモールミーティングにも社長自らが参加、質疑応答に対応するなど、株主・投資家、アナリストの皆さまとの直接対話を通して資本市場とのコミュニケーションを深めています。



アナリスト説明会(2005年11月14日開催)

### 市場の声を事業活動に反映

個別取材などで株主・投資家、アナリストの皆さまから寄せられたご意見を事業活動に反映させるため、社内向け情報誌「IR月報」を役員や関係部署に配付し、市場の声を経営にフィードバックしています。また、個別取材においては海外の機関投資家の訪問も年々増加しているため、2002年から海外IRツアーを開始しているほか、英語版ファクトブックの充実など、海外の投資家の皆さまに対してもIR活動を展開しています。

### ファクトブックの活用

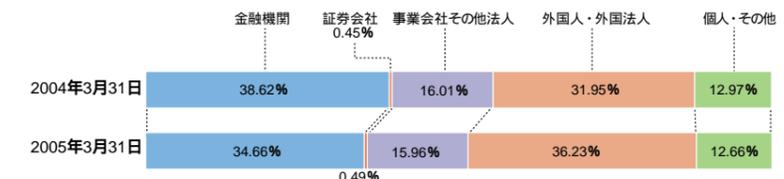
株主・投資家の皆さまの要請は時代とともに変化し、その関心も業績数値から経営戦略などへ移ってきています。このため、デジタル化できる経営データはすべてファクトブックに集約した上でホームページや電子メールを通じて閲覧していただき、フェイス・トゥー・フェイスの取材やミーティングの場では経営戦略面について一歩踏み込んだ意見交換ができるよう心がけています。また、ファクトブックには「ビルの空室率」「平均賃料」など不動産業界特有の各種情報や、収益、利益、費用などの増減要因も解説、事業活動への理解を促進できるよう工夫しています。

### 物件見学会の実施

ビル事業から住宅の開発・販売、不動産仲介、ホテル事業に至るまで、不動産に関わる幅広い事業を展開する三菱地所グループでは、実際に物件を見ていただくことによって企業活動への理解を深めていただくことも重要なIR活動の一つと考え、随時、アナリスト向けの物件見学会を実施しています。2004年度は、同年にグランドオープンした「丸の内オアゾ」の見学会を行いました。

## 株式の状況(2005年3月31日)

会社が発行する株式の総数	1,980,000,000株
発行済株式総数	1,299,185,054株
株主数	83,385人



私たちはお客さまからの信頼を得られるよう努めます

# 住む人に

三菱地所グループでは、お客さまにご満足いただける高品質で安全な住まいをご提供するため、お客さまとのコミュニケーションを重視したマンションづくりを推進しています。



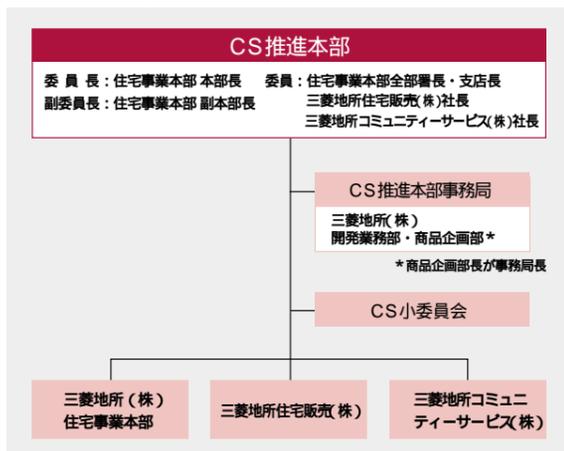
## CS向上を推進するための体制

マンションに確かな品質を求め、お客さまの快適な暮らしを保証し、長期にわたってご満足いただくため、三菱地所グループでは、右の図のようなCS推進体制を整備しています。

CS活動の中心となるのは「CS推進本部」で、毎年6月・12月に本部会議を開催し、住宅事業におけるCS向上策の推進を図っています。また、三菱地所(株)、三菱地所住宅販売(株)、マンションの総合管理会社である三菱地所コミュニティサービス(株)のCS担当部署からなる「CS小委員会」の定例会議では、本部会議の決定に基づく各分野での課題を達成すべく情報交換・施策の推進を行っています。

\*CS：Customer Satisfaction(顧客満足)

### ● CS推進体制



## CS追求から生まれた独自のルール

上記体制のもと、モデルルームにお客さまをお招きする1週間前には、販売ツール一式を揃え、お客さまをお迎える準備を充実させる「販売時1週間ルール」、お引き渡し6週間前には竣工検査を行い、お客さま内覧会のために十分な準備をする「引き渡し時6週間ルール」さらには、

建設を進める過程で発生する設計変更が概ね確定する着工後6ヵ月の時点で、お客さまに変更内容を説明する「6ヵ月ルール」など、CSの向上を目指す、三菱地所(株)ならではのルールを策定し、実践しています。

## 設計・施工の品質管理

設計・施工段階において事業関係者が連携して品質を確保することは、CS向上のための重要な要素です。三菱地所(株)では設計・施工会社に各種技術マニュアル、業務マニュアルを発行し、一定の段階で「クオリティーインスペクター」\*が設計・施工の内容を確認し、必要があ

れば是正します。また、施工の品質を管理するため、内部で抜き打ちの品質管理パトロールを行って、品質についての関係プレイヤーの意識向上を図っています。

\*「クオリティーインスペクター」については18ページ「信頼性向上のための人づくり」をご覧ください。

## コミュニケーションの重視

マンション事業における三菱地所グループのCS向上に向けた取り組みについて、以下、事業の流れに沿ってご紹介します。

### 設計段階からお引き渡しまで

設計段階では、三菱地所(株)の「設計・工事標準マニュアル」通りに設計がなされているか「チェックアイズ設計シート」に基づき、三菱地所グループの「クオリティーインスペクター」が細かくチェックしています。設計が終了すると、設計段階での住宅性能をお客さまに開示・解説する「チェックアイズブック」が発行されます。

\*「チェックアイズシステム」については、19ページをご覧ください。

施工段階では、「チェックアイズブック」に示した住宅性能が実現できているか、設計通りに施工されているかなど、「チェックアイズチェックリスト」ほかの品質管理マニュアルに基づく500に及ぶチェック項目を、「クオリティーインスペクター」が厳しくチェックしています。さらに施工の状況をまとめた「チェックアイズレポート」をお客さまにお渡しします。



工事のクオリティをさらにアップさせる施工品質管理の「クオリティーインスペクター」

## 信頼性向上のための人づくり

設計からご入居後のメンテナンスに至る各段階で物件の点検を行う三菱地所グループ独自の専門技術者「クオリティーインスペクター」は、三菱地所(株)または(株)三菱

### お引き渡し後のサービス

お引き渡し時には建設時の住宅性能を報告する「チェックアイズドキュメント」をお渡しします。また、建物完成後3ヵ月、1年、2年のアフターサービス定期点検時点で「クオリティーインスペクター」が共用部分の建物診断を実施し、補修内容も記載した「チェックアイズカルテ」をまとめます。お引き渡し後の建物の状況を自主的にチェックして報告するのは三菱地所グループならではの取り組みです。また、完成後2年の時点で、既存住宅に係る性能表示制度に基づき、国土交通省指定評価機関による「共用部分検査・評価シート」を売主側負担にて発行するのも業界初の取り組みです。

### お客さまの声をフィードバック

以上の情報発信にとどまらず、お客さまのご意見をうかがうお客さまアンケートを、ご契約時・お引き渡し時・お引き渡し後1年の計3回実施しています。こうして寄せられたお客さまの声は、「CS推進本部」にフィードバックされ、業務ルール制定や業務フロー見直しなどの業務改善に役立てられます。また、これらは建築現場でのさまざまな課題とともに月例のフィードバック会議にて社内でも共有し、改善すべき点についてはただちに「チェックアイズ設計シート」や、「パークハウス設計・工事標準マニュアル」「同クオリティーチェックポイント編」などに反映されます。

## 顧客対応の向上

三菱地所(株)が供給するマンションなどのホームページ「住まいのギャラリー」を通してお客さまから寄せられるお問い合わせに対しては、通常2営業日中に回答を差し上げるよう努めており、調査が長引く場合でも必ずその旨

をお伝えするなど、誠実な対応を心掛けています。また、お引き渡し後のお客さまからのクレームには三菱地所(株)商品企画部「カスタマー室」が対応しています。

### 重要事項説明検討委員会

三菱地所(株)では、OAPレジデンスタワーの販売に関する問題(7、8ページ参照)の再発防止策として、契約書、重要事項説明書作成における留意点を見直し、その徹底を図る「重要事項説明検討委員会」を2005年5月に発足させました。同年9月30日に改善案をとりまとめ、より購入者の視点に立った重要事項説明書を作成すべく、マニュアル類の整備、作成フローの明確化などを決定し、以後のすべての物件で適用しています。

私たちはお客さまからの信頼を得られるよう努めます

# 働く人に

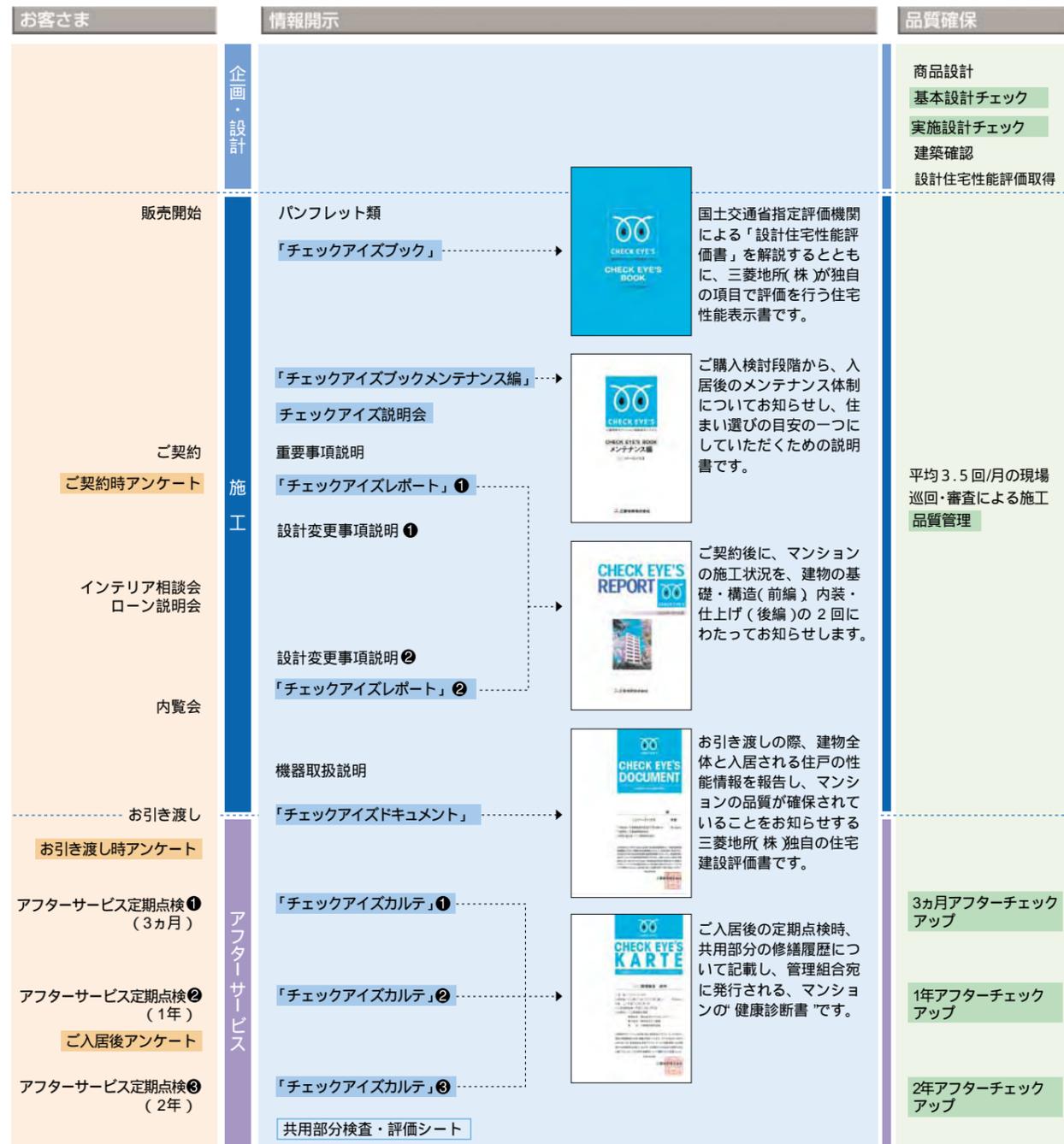
三菱地所グループにとって、働く人や街を訪れる人の安心と安全を確保することは重要な責務です。ビルの安全性、そしてまち全体の安全性を高めるための、自主的な取り組みを推進しています。



## チェックアイズシステム

三菱地所(株)では、設計・施工・アフターサービスのすべての段階で、「クオリティーインスペクター」が設計・施工マニュアルなどに則って品質確保を追求しています。また、マンションの性能についての詳細な情報をお伝えするため、物件ごとに設計段階から施工、竣工時、

入居後に至る各段階において5種類の冊子を発行しています。この品質確保と情報開示の両面を備えた三菱地所(株)のマンション創りのしつこさを「チェックアイズシステム」と呼んでいます。



## ビルの安全と安心の確保

三菱地所グループでは、安全と安心が都市の基本機能であると考え、利用されるすべての人に安心して頂けるよう、あらゆる段階において検討・改善を実施しています。また、事故・災害・事件などが万一発生した場合への備えや即応できる万全な体制を整えておくことも、三菱地所グループにとって優先すべき義務と考え、安全管理体制を強化しています。

### 「ビル安全設計ガイドライン」の策定

ビルを安心してご利用いただくためには、設計段階から事故を未然に防止する配慮を取り入れなければなりません。三菱地所(株)では、「安全設計ガイドライン」を作成しています。これは、ビルの更なる安全性確保のために必要なチェックポイントを洗い出し、例えば、階段手すりの隙間など、幼児が入り込む可能性のある隙間については、幼児の頭部の幅である110mm以下に規定するなど、建築基準法をはじめとする公的諸基準以上に厳しい基準を独自に設定したものです。

### 「ビル安全委員会」、「ビル安全管理室」の設置

昨今、施設の安全性に対する社会の要請は以前に増して大きくなってきています。三菱地所グループでは、働く人、訪れる人が危険にさらされることのないよう、より安全な環境をご提供する体制を整えています。具体的には、三菱地所(株)のビル事業本部ビル管理部内に「ビル安全管理室」を設置し、全国で管理・運営するビルにおける危険箇所や、利用者が不安に感じる箇所の点検・改修などの活動をサポートしています。また、各ビルで定期的に行う安全点検のほか、毎年4月には部門・

グループ全体での安全点検を実施し、利用者の視点に立った危険箇所特定、問題点の整理と対策の立案を行っています。さらに、こうした安全管理体制を維持し、万一の事故・災害発生時の情報収集、対策立案を協議する部門内組織として「ビル安全委員会」を設置し、安全管理体制を強化しています。「ビル安全委員会」は、三菱地所(株)ビル事業本部の各部署長・支店長とグループ会社の社長で構成され、事故・災害対策についてのグループ横断的な情報収集、対策立案を行います。

### ◎ 2004年度に実施した主な設備改修事例



落下防止のため、吹き抜け階の階段手すりのかさ上げを実施しました。背の低い方や高齢者、児童にも使いやすいよう、低い位置にも二重に手すりを設置しています。

エスカレーター脇の空間からの落下防止のため、手すりを延長し、足がかりをなくすなどの改修を実施しています。

## 防災体制

### 長い歴史を持つ防災への取り組み

災害に備えることも、働く人の安心を確保する上での重要なテーマです。

三菱地所(株)の防災に関わる歴史は、1923年9月1日の関東大震災に始まります。当時の三菱合資会社地所部が、この年の2月に竣工した丸ビル及びその周辺にて避難民への飲料水提供や炊き出し、臨時診療所の開設などを行いました。その3年後(1926年)から、毎年9月1日に「関東大震災記念行事(総点検)」として設備点検作動訓練・消火訓練・救護訓練など、社員全員参加による総合的な防災訓練を実施しています。



2005年9月1日の関東大震災記念行事

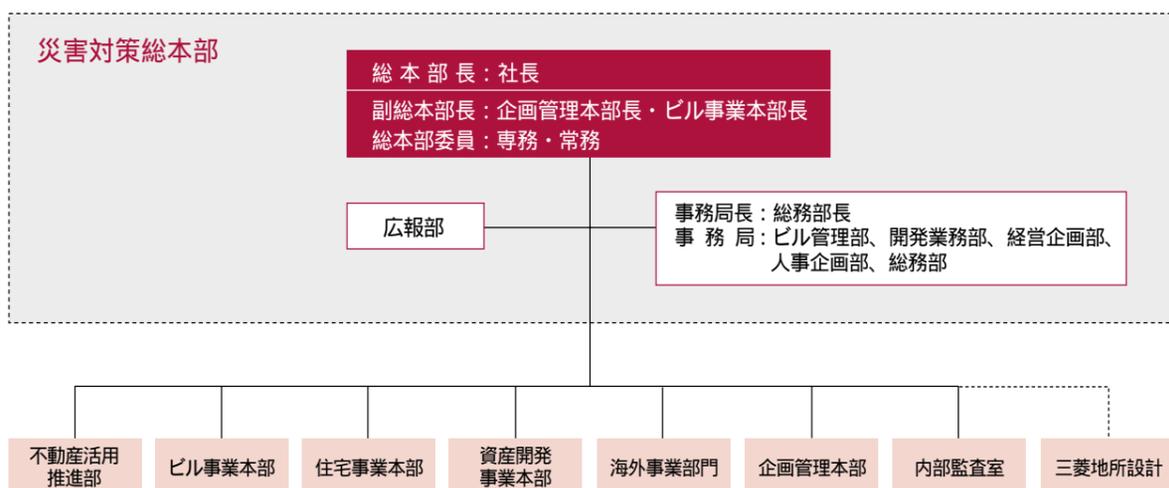
### 「災害対策要綱」を継続的に更新

三菱地所グループの防災体制の目的は、大地震をはじめとする災害から、人命及び関連施設を守り、災害発生時の適切かつ迅速な復旧施策を遂行することにあります。この目的をふまえ、三菱地所(株)では1981年に防災マニュアル「災害対策要綱」を策定しました。見直し、更新を進めながら、平常時からの予防措置と各部署の任務分担、防災教育と訓練計画内容、食糧や資機材の備蓄体制、災害発生時の迅速な応急措置計画や復旧対策の内容、さらには東海地震の注意情報・警戒宣言発令時の応急措置計画など、広範できめ細かな対策を定めています。

また、災害対策の円滑な遂行を図るため、「災害対策委員会」を組織しています。大地震、大火災など災害発生時は「非常災害体制」を発令した上で、以下のように社長を総本部長とする「災害対策総本部」を設置、全社を挙げて応急措置を講じます。

なお、「災害対策要綱」については、携帯用の「ダイジェスト版」を作成して社員に配付し、行動基準などについての周知徹底を図っています。

### ● 非常災害体制及び応急体制の組織図(本店)



\*各部門の編成は、平常業務からのスムーズな体制移行を前提に、平時の組織体制を基本としています。具体的には各部門・部署においては、平時の所管業務に関わる緊急対応を行うほか、救護活動、配給、地域協力をはじめ、部門をこえた協力体制も定められています。

## 「緊急事態対応ガイドライン」の策定

今日、企業にとっては、緊急事態にいかに対応し、事業の継続性を維持するかということも経営の大きなテーマになっています。

三菱地所グループでは、危機の未然防止と、万が一発生した場合の影響拡大防止によって正常な事業継続に努めることが企業の大きな社会的責任の一つであるとの認識に立ち、「緊急事態対応ガイドライン」を策定してクライシスマネジメント体制を整備しています。このガイドラインでは、危機管理における基本方針を右のように定め、人命を最優先するなどの行動方針を定めています。各部門において、このガイドラインに基づく緊急連絡網を整備しているほか、携帯サイズの「緊急事態連絡カード」を作成し、周知徹底を図っています。また、三菱地所グループにおける緊急事態の内容を以下のように定義し、想定される事態例を掲げています。

- (1) 顧客、取引先、役職員その他あらゆる関係者の生命や安全にかかわる事態
- (2) 業務継続に重大な支障となるような事態
- (3) 社会的信用・ブランドを失墜させるおそれのある事態

### ● 想定される主な緊急事態例

- 大規模災害・事故
- 会社に対する重要犯罪(テロ、脅迫、ハッキング等)
- 会社に対する訴訟提起
- 機密情報の漏洩
- 信用失墜(不祥事、重大な過失、法令違反等)

### 東京駅周辺防災隣組への参画

東京にマグニチュード7級の直下型地震が発生した場合、千代田区の帰宅困難者は60万人に上るとされ、災害対策上の大きな課題になっています。このため2005年1月17日、前年に続き第2回目の「千代田区帰宅困難者避難訓練」が、千代田区と「東京駅周辺防災隣組」との共催により大規模に実施されました。参加者は「隣組」61社約180名に、陸上自衛隊、警視庁、東京消防庁など多くの参加機関を加えて2,500名に上りました。「東京駅周辺防災隣組」(東京駅・有楽町駅周辺地区帰宅困難者対策地域協力会)は、「大手・丸の内町会」「有楽町町会」「内幸町町会」を母体に組織され、地域防災活動に取り組んでいます。三菱地所(株)では長年にわたって「大手・丸の内町会」の事務局を務めており、定期的なまちの美化運動、パトロールなどを運営しています。



### ● 緊急事態対応ガイドライン

#### 基本方針

危機(緊急事態)を未然に防止し、万一発生した場合の社内外への影響を最小限に止めることを基本とする。

現在の企業を取り巻く社会環境は様々な危機が身近に、且つ多様化して存在しており、三菱地所グループもその例外ではない。危機が発生した場合、グループの経営・活動及び地域社会等に重大な影響を及ぼす可能性があることから、それら危機に迅速・的確に対応することが企業の社会的責任であり、グループの健全な事業継続に不可欠である。

#### 行動方針

1. 「人命最優先」
  - ・緊急事態での判断基準は「人命最優先」とし、被害拡大防止に努める。
2. 「企業の論理よりも社会の論理を優先」
  - ・良識ある社会人として行動。
3. 「組織的に対応」
  - ・求められるのは三菱地所グループとしての対応。
  - ・軽微と思われる事案であっても最悪の事態を想定し対応。
4. 「迅速な情報伝達」
  - ・緊急事態に遭遇した場合は直ちに上司に連絡。直属の上司が不在等の場合は、スキップしその上位職に連絡。
  - ・第1報は事実のみ。詳細は続報で。
5. 「正確な情報発信」
  - ・情報発信は広報部にて一元化。マスコミ対応は正確な情報を迅速に伝えることが重要。

# 憩う人に

大手町・丸の内・有楽町エリアは、新しい価値を生み出すまちへと変貌しています。三菱地所グループは、同エリアの地権者、行政と三位一体で、この地区の新しい未来像を提示し、さまざまな取り組みを推進しています。



## 魅力と活力にあふれたまちの創造に向けて

丸の内エリアの事業所数は約4,100、働く人の数は約24万人、そしてビジネスでこのエリアを訪れる人の数はその約3倍にのぼるとも言われ、1998年から始まった三菱地所(株)の「丸の内再構築事業」などの再開発によって、休日にこのまちを訪れる人の数も急速に増加しています。

### 「公民協調」をふまえたまちづくり

1988年、大手町・丸の内・有楽町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」(以下「協議会」)が設立されました。1996年、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、「公民協調」の考え方をふまえたさまざまな論議を経て、2000年に「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」がまとめられました(2005年9月更新)。このガイドラインは、この地区の将来に向けて「時代をリードするビジネスのまち」「人々が集まり賑わいのあるまち」「情報化に対応した情報交流・発信のまち」「環境と共生するまち」など8つの目標を掲げており、世界都市東京の中心にふさわしい活力と魅力にあふれたまちづくりの指針を提示しています。

### まちづくりを支える3つのコンセプト

協議会のメンバーである三菱地所(株)では、このガイドラインをふまえ、丸の内というブランドの再構築を目指して、地域社会、行政と密接に連携しながらさまざまな取り組みを推進しています。

丸の内のブランド力を向上し、活力あるビジネスセンターとして、また魅力ある文化拠点としてこの地区の活性化を図る上で、三菱地所(株)が掲げているのは「オープン」「インタラクティブ」「ネットワーク」という3つのコンセプトです。「世界で最もインタラクティブなまち」を目指し、ハードのみならず、ソフト面での取り組みも積極的に進めています。

### 文化の力に満ちたまち

この地区を舞台としてさまざまなイベントが開催されています。三菱地所グループでは、協議会、文部科学省(2004年1月より丸の内に移転) NPO大丸有エリアマネジメント協会が2004年5月から推進している「丸の内元気文化プロジェクト」\*を通じた定期的イベントをはじめ、さまざまな催しを通してまちの「文化力」を高める取り組みを進めています。

\*丸の内元気文化プロジェクト:2004年5月にスタートした、まちの文化力を高め、その力で社会を元気にする活動。2004年度には66の事業を実施しました。

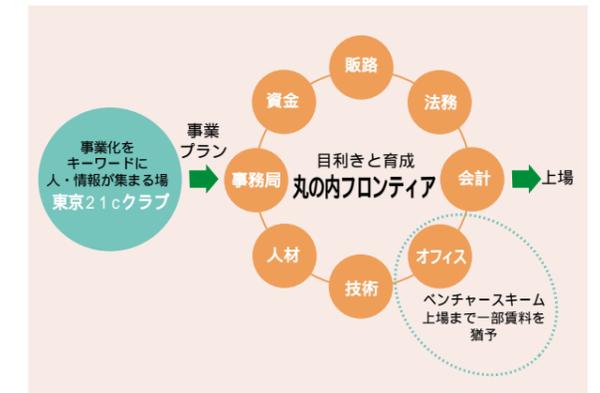


### 新たなビジネスが生まれるまち

インフラと企業の圧倒的な集積をベースに、丸の内を「世界で最もインタラクティブなまち」にすることで、ビジネスチャンスの拡大を図っています。具体的な取り組みとしては、事業化をキーワードに人と情報が集まる場「東京21cクラブ」\*の運営と起業家・企業ネットワーク「丸の内フロンティア」の組織化によるビジネスインキュベーション活動が挙げられます。企業内での新規事業立ち上げやベンチャービジネスに必要な基盤をトータルにサポートし、上場するまでの賃料の猶予など、次世代事業創出の環境づくりを進めています。これにより、2004年度は2社が上場を果たしました。

\*東京21cクラブ:「日本創生」をテーマとして、新事業創出に積極的なビジネスパーソンが集まるインキュベーションクラブ。「丸の内フロンティア」の拠点になっています。

### ● ビジネスインキュベーションの仕組み



## イベント紹介

### 東京コンベTOKYO COMPETITION

若手アーティスト育成を目的に、丸の内エリアの都市機能のソフト面を充実させるプロジェクトで、働く人、訪れる人を楽しんでいただくパブリックアートをエリア全体に展示するなど、アーティストのエネルギーをまちに注入しています。2004年、2005年それぞれ9月に開催しました。



### 東京丸の内ユビキタスマジューリアム本格展開

まちの随所に設置されたQRコードを携帯電話で読み取って情報を取り出したり、自分の感想を送信することができる「街ナビゲーション」の新しい形「東京丸の内ユビキタスマジューリアム」は、2004年12月24日、「東京ミレナリオ」と同時にスタートしました。協議会では、その後アンケートやヒアリングによって利用者のニーズを把握、コンテンツ追加や使いやすさを向上して、2005年5月1日から本格展開しています。



### ヘブンアーティスト IN 丸の内

東京都からライセンスを受けている「ヘブンアーティスト」や海外の大道芸人が一堂に介し、パフォーマンスを繰り広げます。2002年10月より、丸の内仲通り、丸ビル、丸の内オアゾ、東京国際フォーラムなどで、東京都、協議会などが開催しています。



### ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン「熱狂の日」音楽祭2005

2005年4月24日~5月1日、ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン「熱狂の日」音楽祭2005が開催されました。「クラシック音楽を誰もが気軽に、もっと楽しめるものに」という考えのもと、1995年にフランスで始まったこのイベントの趣旨に賛同した世界各地の音楽家、日本の一流アーティストたちが、東京国際フォーラムや丸の内の周辺エリアで計209公演を行い、延べ32万人の来場者を動員しました。



### 「丸の内女声合唱団」を結成

「丸の内元気文化プロジェクト」の開始1周年を記念するイベントとして、丸の内エリアに勤務する女性を中心にエリア公認サークル「丸の内女声合唱団」を結成。2005年の大晦日に丸ビル1F「マルキューブ」にてベートーベン「第九」を披露することを目的に活動しています。



### 「丸の内ガイドツアー」

「丸の内元気文化プロジェクト」の一環として、2005年7月22日から、徒歩で大手町・丸の内・有楽町エリアを巡りながら、その魅力をボランティアガイドがご紹介する「丸の内ガイドツアー」が始まりました。NPO大丸有エリアマネジメント協会により、毎週火・木・金曜日、それぞれテーマ別に実施しています。



## 人とまちと環境をつなぐコミュニティ空間

### 「大手町カフェ」

三菱地所(株)は、2005年8月30日、東京都千代田区の手町ビル1階に「大手町カフェ」をオープンしました。このカフェは「丸の内型サステナビリティー~人とまちと環境をつなぐ~」をテーマとし、カフェスペースと展示・セミナースペースから成るコミュニティ空間です。

ここを訪れる方々が、くつろぎの中で自然や都市環境について考えるきっかけを提供すること。丸の内エリアの企業や就業者に、この施設の活動への参加を呼びかけること。さまざまな研究機関や企業のネットワークを構築し、循環型社会の形成に必要な情報の交流拠点とすること。「大手町カフェ」の目的はそこにあります。三菱地所(株)は、ここで蓄積されるノウハウを今後の丸の内のまちづくりに積極的に活かしていきます。

#### カフェスペース

生産者の顔が見える食材、機能性食材を使用した、体にやさしい料理や飲み物を提供します。生産者や農法についての情報はトレーサビリティシステムを活用して公開しています。

#### 展示・セミナースペース

環境関連の最新の研究・技術情報を映像やパネルで紹介するほか、研究者や企業のためのワークショップや、一般の方々のための定期的セミナーやサロンを開催するなど、知的交流の場となっています。また、都市型のコンパクトなバイオマスエネルギー装置「亜臨界プラント」の大型オブジェでは、生ゴミから有機物やエネルギーを抽出するしくみを紹介しています。



#### 大手町カフェ

千代田区大手町1-6-1 大手町ビル1階  
TEL: 03-3211-7692 <http://www.o-cafe.com>  
営業時間(日・祝定休)  
展示・セミナースペース 月~金 9:30~17:00  
土 12:00~17:00  
カフェスペース 月~金 11:00~23:00  
土 12:00~17:00

### 「Nature Info Plaza 丸の内さえずり館」

1999年より三菱地所(株)と(財)日本野鳥の会との協働により運営されてきた「丸の内さえずり館」は、2005年3月、新国際ビルから新有楽町ビルへ移転し、三菱地所(株)の直営施設としてリニューアルしました。

名称も新たに「Nature Info Plaza 丸の内さえずり館」とし、野鳥に関する情報だけでなく、持続可能な社会のための「共生」をテーマに多様な環境活動を行うことを目標に掲げています。今後は、ギャラリー展示やセミナーなどを通じ、地球・環境について「知る・考える・行動する」ためのきっかけとなる情報提供を行っていきます。また、NPO・NGOとの協働により、地球環境のコミュニケーション広場として、さまざまな活動を展開していきます。

#### 事業内容

自然環境情報の収集、ライブラリーなどによる自然情報提供  
NPO・NGO紹介やネイチャーギャラリー(展示スペース)  
NPO・NGOとの協働:  
観察・教育・保全活動、イベントなどの広報協力、商品販売協力など  
丸の内地区周辺の自然調査  
「丸の内の森」としてのヒーリング機能  
野鳥の音声アーカイブスなどによる野鳥情報の提供  
社会福祉活動  
・都内福祉施設対象の「出張!野鳥のお話隊」  
・テーマ雑誌「野鳥と自然のお便り」、「触って聴く野鳥立体図鑑」、野鳥観察会などの視覚障害者サービス



#### Nature Info Plaza 丸の内さえずり館

千代田区有楽町1-12-1 新有楽町ビル1階  
TEL / FAX: 03-3283-3536  
<http://www.m-nature.info>  
開館時間: 月~土 11:00~19:00(日・祝定休)

## 私たちは活力のある職場づくりに努めます

# 社員に

企業の活力や創造性は意欲と向上心に満ち、プロフェッショナルとしてのスキルと誇りを持った人材から生まれます。自らのキャリアを自ら構築し、柔軟な発想によって自らの未来を創造していく人。広く企業の枠を超えた視野に立ち、社会と協調し、貢献できる人。三菱地所(株)ではそうした人材を求め、また育てていきたいと考えています。



## 意欲と能力を発揮できる職場づくり

三菱地所(株)では、社員一人ひとりのポテンシャルを大切に、それを最大化できるよう、柔軟な採用・処遇体制、能力を自律的に開発できる研修体制を整えています。

### 公平で開かれた採用活動

新卒学生の採用に際して、三菱地所(株)では「オープン&フェア」ルールを貫き、大学・学部・学科を問わない完全オープンエントリー制度をとっています。また、求める人材の条件や採用方法、スケジュールなど必要情報はすべて開示し、社員訪問会など学生の皆様とのコミュニケーションの場を設けて、企業研究段階から三菱地所(株)についての理解を深めていただくよう努めています。

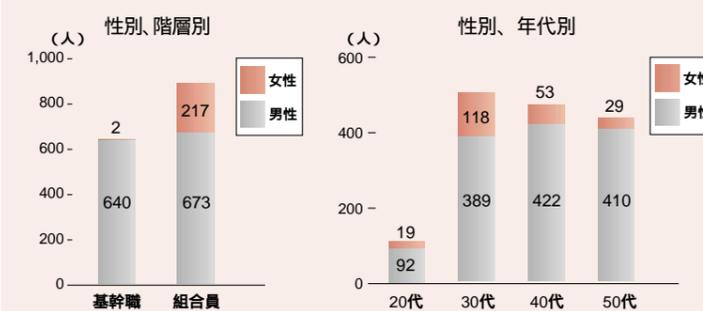
### チャレンジ精神を向上する人事制度

三菱地所(株)では、積極的な人材開発によって企業としての成長を図り、また誇りと生きがいを感じながら働いてもらうため、「社員の主体性・自立性の尊重」「挑戦的

かつ創造的な組織風土の醸成」を基本理念として、2000年度から人事制度改革を推進しています。特に賃金制度においては、定期昇給を廃止して能力伸長に応じた昇給制度を徹底、目標管理制度(MBO)に基づく成果主義賞与制度を採用するとともに、社員自身が設定した目標をふまえた納得性の高い考課制度・昇格制度の導入によって、社員の能力とチャレンジ精神向上を図っています。



### ● 正社員の構成(2005年9月末)



\* 基幹職 / 一般的には「管理職」という名称ですが、三菱地所(株)では、会社運営の中枢を担うという意味で「基幹職」の名称を使用しています。なお正社員は、「基幹職」と「組合員」で構成されています。

### ● 離職率



\* 全正社員に対する離職者の割合



進に役立つしくみを整えています。三菱地所健康保険組合による人間ドック・健康診断費用、医薬品費用の援助、体育奨励費の補助などもその一環です。

### 過重労働の防止

社員の長時間労働・過重労働を防止するため、毎週水曜日を「ノー残業デー」としています。また、全役職者に部下への効率的な業務遂行方法の指示を義務づけ、業務量や分担についての部下の意見などを聞く面談の実施と内容報告を義務づけるなど、全社を挙げて取り組んでいます。

#### ●一人当たり1ヶ月の時間外労働時間(総合職・事務職)



### 出産・育児・介護の支援体制

社員が個々の事情をふまえて多様な働き方を選択し、仕事と暮らしの良好なバランスを実現できるよう、育児休業制度、介護休業制度を充実させています。

また、2005年4月の次世代育成支援対策推進法の施行を受けて、社員が仕事と子育てを両立できる職場環境実現のための一般行動計画を策定しています。これに基づき、出産・育児に関わる諸制度をまとめた「出産・育児ガイドブック」を社内ネットに掲示しました。2005年11月オー

#### 育児休業制度

子どもが3歳になった後の3月末までの期間では育児休業か短時間勤務、小学校就学までの期間では深夜業の制限を申請することができます。

#### 介護休業制度

1年の介護休業、3ヵ月間の短時間勤務か介護サービス費用の助成、または深夜業の制限を申請することができます。

ブンの東京ビルでは、丸の内で働く人向けの託児所を誘致し、三菱地所(株)社員も利用できるようにしています。

#### ●育児休業・介護休業の利用者数

	2002年度	2003年度	2004年度
育児休業	5	10	11
育児短時間勤務	2	5	6
介護休業	0	0	0

### メンタルヘルスへの配慮

社員の心の健康維持・増進のため「メンタルディベロップメント(MD)ルーム」を設けています。臨床心理士の資格を持つ経験豊富なカウンセラーを配し、三菱地所グループ社員が気軽に利用できる体制を整えています。

### 喫煙ルールの徹底

社員が一日の多くの時間を過ごす職場において、喫煙の影響が非喫煙者に及ばないように配慮することは重要な課題です。このことから、喫煙室と排気設備のある会議室を除いて禁煙とする空間分煙を厳格に定め、部署ごとの喫煙対策責任者・喫煙対策担当者がその徹底を図っています。

### 健全な労使関係

三菱地所(株)では、基幹職を除く全従業員の組合員から成る三菱地所労働組合と相互信頼に基づく健全な労使関係を構築しており、賃金、労働時間、安全衛生、職場改善などの諸問題についての真摯な話し合いを通じて、双方にとって望ましい人事施策や制度の新設・変更などを行っています。

#### ●組合員(非基幹職)比率



## 社員との対話による人事制度改善

活力ある職場環境を整える上で、社員の声に絶えず耳を傾け、これを人事制度にフィードバックすることが大切です。このため三菱地所(株)では、全社員を対象とする

人事面談を毎年実施しており、社員個々の率直な意見や要望を聞くとともに、人事制度についての理解浸透を図っています。

# 環境

## 環境経営の基本姿勢

三菱地所(株)では、1998年に「三菱地所環境憲章」を定め、2004年5月、その内容を見直した上で、国内グループ会社で共有する「三菱地所グループ環境憲章」を制定しました。建物の企画から運営、解体にいたるまでライフサイクルの観点から環境活動を行い、事業活動の全領域で発生する環境負荷の低減を図っていきます。

### 三菱地所グループ環境憲章

#### 環境理念

三菱地所グループは、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、まちづくりを通じて持続可能な社会の実現を目指します。

#### 行動指針

1. 環境法規制の遵守  
環境法令・規則を遵守し、環境保全に努めます。
2. 省資源・省エネルギーの推進  
資源、エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、再生可能エネルギーの利用に努めます。
3. 循環型社会形成への寄与  
企画・開発・設計・施工・運営管理・解体などまちづくりの全ての段階において、廃棄物の抑制、再利用、再生利用に努め、循環型社会の形成に寄与します。
4. 環境管理体制の整備  
環境活動の継続的改善を図るため、環境管理体制を整備します。
5. 環境教育・啓発活動の実施  
社員の環境保全意識の向上を図り、実効性の高い環境活動を実施するため、環境教育、啓発活動を実施します。
6. 環境情報の公開  
三菱地所グループ環境憲章の公開をはじめ、環境情報の開示に努めます。

環境報告の詳細はホームページでもご覧になれます。  
<http://csr.mec.co.jp/eco.html>

2004年5月1日

# 環境マネジメント

## 環境経営推進体制

三菱地所グループは、環境への配慮を経営の重点課題と位置付けて、環境負荷の低減に努めています。環境経営の審議機関としては、2000年、三菱地所(株)において社長を委員長とする「地球環境委員会」を設置、2003年には主要なグループ会社のトップも含めた「環境経営委員会」に改組しました。2005年9月、「環境経営委員会」とコンプライアンス委員会、社会貢献委員会を統合して「CSR委員会」を設置したことに伴い、環境関連の議論、情報共有を充分に行うため、「CSR委員会」

の事前審議機関として、主要な事業領域の部署長などをメンバーとする「環境協議会」を新設しました。三菱地所グループでは、これらの機関で審議された方針などを踏まえ、「三菱地所グループ環境管理規程」(2004年制定)で定めた環境管理の基本的事項に沿って、グループ各社の環境管理責任者を中心とした環境配慮活動を展開する体制を構築しています。

\*体系図については10ページを参照ください。

## 環境教育

### eラーニング

三菱地所(株)では、社員に対する環境意識啓発のための環境教育を毎年行っており、2003年度からはパソコンを利用した学習方法「eラーニング」を採用しています。学習内容(教材)は、環境問題、環境マネジメントシステム、三菱地所(株)の事業活動に伴う環境負荷など全4章から構成され、各章ごとにテストを設けて、全テスト合格をもって修了としています。

2004年度は、社員のうち2004年度昇格・進級者、職掌転換者、新入社員の計112名を受講対象とし、修了者は108名(96.4%)でした。修了者からは、「教材は参考になった」(56.1%)、「eラーニングは自分のペースで学習できる」(67.6%)、「研修形態として集合研修よりeラーニングの方が望ましい」(80.4%)といった声が集まりました。

## 2004年度の環境関連の法規制違反・事故

### 大阪アメニティパークにおける土壌・地下水問題

2004年10月の台風23号の影響により、大阪アメニティパークのオフィス棟地下駐車場において発生した漏水の水質検査を実施したところ、下水道排出基準値を超える物質が検出され、大阪市より改善勧告指導を受けました。本件については、漏水箇所の止水措置を施すとともに、恒久的対策として、駐車場付近の漏排水を除害設備へ誘導するよう改善しております。

### その他の環境事故

2004年度の三菱地所グループにおいて、前述以外の環境法規制上の問題など環境事故はありませんでした。

## 環境マネジメントシステム構築状況と今後の展開

1999年6月、総合デベロッパーとして初めて、三菱地所(株)ビル事業本部がISO14001の認証を取得しました。毎年グループ全社に対し、事務局(CSR推進部)が「環境に関するアンケート調査」を実施してグループの環境負荷を把握し、相対的に環境負荷が高い組織はISO14001の認証取得を、低い組織はISO14001に準じたEMS(環

境マネジメントシステム)の導入を目指し、EMSの構築拡大を実施してきました。2005年9月末現在で、三菱地所グループは下記の通りEMSを導入しています。今後は、各事業連結中核会社を軸とした、より効率的で実効性の高いEMSの構築を目指していきます。

◎ ISO14001の認証取得状況(2005年9月末現在)

組織名	認証取得年月日	更新年月日	審査登録期間
三菱地所(株)ビル事業本部	1999年 6月17日	2004年11月19日	日本品質保証機構
(株)横浜スカイビル	2004年10月14日		BSIジャパン
三菱地所(株)住宅事業本部	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	2004年12月24日	日本能率協会審査登録センター
三菱地所ホーム(株)	1999年 9月27日	2005年 8月26日 (最新登録日)	トーマツ審査評価機構
(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ (株)ロイヤルパークホテル	2004年 3月29日		トーマツ審査評価機構

◎ 三菱地所グループ 環境マネジメントシステム構築状況(2005年9月末現在)



各組織の認証取得範囲、環境方針、2004年度環境目標実績などについてはWEBを参照ください。

ISO14001認証取得組織  
非外部認証のEMS構築組織

# 環境目標と取組実績

## 2004年度の環境目標と取組実績

三菱地所グループではビル事業、住宅事業をはじめとしたまちづくりに関するさまざまな事業を行っており、主要な事業領域において環境マネジメントシステムを導入して環境負荷低減に向けた取り組みを行っています。

2005年3月末現在、7組織にてISO14001の認証を取得するとともに、三菱地所(株)の本社ビル所在の全部署と、三菱地所住宅販売(株)の本社ビル所在の全部署の2組織にて非外部認証の環境マネジメントシステムを運用して

おり、各組織にて環境目標を定めて継続的改善に努めています。2004年度に定めた主な環境目標と実績と、それを踏まえた2005年度の環境目標は以下の通りです。

 各組織における環境目標と実績の詳細はWEBを参照ください。

### ●三菱地所(株)の取り組み

取組項目	事業本部等	環境への取組実績				評価	2005年度環境目標	関連記事掲載ページ
		環境目的	2004年度環境目標	2004年度実績	2005年度環境目標			
地球温暖化防止	ビル事業本部	ビル全体のエネルギー消費を抑制し、使用の合理化に努める	テナント宛省エネルギー協力依頼の実施 エネルギー消費抑制目標値2001年度比0.77%抑制(既存26ビル)	各テナント宛協力依頼実施、啓蒙ポスター作成(6月、11月) エネルギー消費量2001年度比1.91%抑制(既存26ビル) X 2003年度比では3.45%増加:既存26ビル(新規ビルを含めると2003年度比0.70%増加:28ビル)	引き続き各テナント宛協力依頼実施、啓蒙ポスター作成	35, 36		
		ビル設計において、エネルギー・資源消費の抑制・合理化に努める	設計会社選定時などにおいて、ビルのエネルギー・資源消費に関する複数の技術提案を依頼	新丸の内ビル建替計画、三菱商事・古河・丸ノ内八重洲ビル建替計画において実施	引き続き一層の省エネルギー対策を実施(原則として各ビル2004年度比1%抑制)			
	住宅事業本部	マンション断熱仕様の改善	原則として全戸、省エネルギー対策の「自主基準」(等級3+)を確保する	全対象物件達成	継続運用	-		
循環型社会形成	ビル事業本部	産業廃棄物の排出量を抑制する	蛍光管の100%適正処理を実施 テナント宛分別回収の啓蒙活動実施	蛍光管の100%適正処理を実施(31,284kg) ポスター掲出、館内放送等啓蒙活動を実施	継続実施し、適正処理のうちリサイクル率95%をめざす 引き続き啓蒙活動実施	39		
		一般廃棄物の排出量を抑制する	紙ゴミリサイクル率の向上(2002年度~2004年度迄のリサイクル率90%) テナント宛分別回収の啓蒙活動実施	紙ゴミリサイクル率95.8%を達成 ポスター掲出、館内放送等啓蒙活動を実施	紙ゴミリサイクル率の向上(2005~2007年度までのリサイクル率93%以上) 引き続き啓蒙活動実施			
		ビル設計において、ビル運営管理に伴い発生する廃棄物を抑制・削減し、リサイクルを促進する機能の導入に努める	設計会社選定時などにおいて、ビルの排出・廃棄抑制に関する複数の技術提案を依頼	新丸の内ビル建替計画、三菱商事・古河・丸ノ内八重洲ビル建替計画において実施	継続実施	-		
		ビル解体工事において、廃棄物の適正な処理・削減・リサイクルの徹底に努める	施工業者の選定時などにおいて、ビル解体・新築工事の排出・廃棄抑制に関する複数の技術提案を依頼	東京ビル建替計画、ザ・ベニンシュラ東京プロジェクト、新丸の内ビル建替計画において実施	継続実施	-		
		ビル全体の水道使用量を抑制し、使用の合理化に努める	テナント宛節水協力依頼の実施 水道消費抑制目標値2001年度比0.73%抑制(既存26ビル)	各テナント宛協力依頼実施、啓蒙ポスター作成(6月、11月) 水道消費量2001年度比5.56%抑制(既存26ビル) X 2003年度比では3.62%増加:既存26ビル(新規ビルを含めると2003年度比0.21%抑制:28ビル)	引き続き各テナント宛協力依頼実施、啓蒙ポスター作成 引き続き一層の節水対策を実施(原則として各ビル2004年度比1%抑制)	41		
その他環境負荷低減	住宅事業本部	空気環境の改善	原則として全戸、ホルムアルデヒド放散等級3を確保する	全対象物件達成	継続実施	-		
		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、すべての物件において、法令及び社内手順を遵守する	全対象物件達成	継続実施	42		
	ビル事業本部	ビルに存在するアスベスト使用部材の適正な管理	アスベスト使用部位のあるビルにつき、含有建材の状態の点検・記録を実施。アスベスト使用部位について、対策(除去・封じ込め・囲い込み)を進める	対象ビルで空気環境測定実施(1~2月) 5棟のビルで対策工事を継続実施	引き続き適正に点検・記録を実施	42		
		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を貼付対象面積(6.9万m <sup>2</sup> )の3.4%(2.35千m <sup>2</sup> )以上施工をめざす	4.10千m <sup>2</sup> (5.9%)の貼付を実施	2005年度は4.6千m <sup>2</sup> 以上を施工し、2005年度末時点で貼付対象面積の95%以上の達成率をめざす	42		
	ビル設計において、緑化環境の保全・推進に努める	設計会社選定時などにおいて、ビルの緑化推進に関する複数の技術提案を依頼	新丸の内ビル建替計画、三菱商事・古河・丸ノ内八重洲ビル建替計画において実施	継続実施	-			
オフィス活動	企画管理本部	電気使用量の削減	節電手順遵守率の把握	年間遵守率95%	大手町ビル当社使用面積m <sup>2</sup> あたり電気使用量2004年度比100%以下	-		
		一般廃棄物の再資源化	一般廃棄物分別手順の遵守率の把握	年間遵守率98%	一般廃棄物分別手順の遵守率80%以上	-		
		普通紙の購入量削減	普通紙の購入量一人あたり2003年度比100%以下	普通紙購入量増加(2003年度比124%)	X 普通紙購入量一人あたり2004年度比100%以下	-		
		事務用品のグリーン購入率の向上	事務用品のグリーン購入率の把握	年間グリーン購入率56%	事務用品のグリーン購入率70%以上	-		

達成 X 未達成

### ●グループ会社の取り組み

取組項目	グループ会社	環境への取組実績				評価	2005年度環境目標	関連記事掲載ページ
		環境目的	2004年度環境目標	2004年度実績	2005年度環境目標			
地球温暖化防止	(株)横浜スカイビル【ビル事業】	電気使用量の削減	2003年度と同水準(26,445千kW)を維持する	2004年度電気使用量27,272千kW(2003年度比103%)	X	電気使用量2004年度比1%削減(26,999千kW)	-	
	三菱地所コミュニティサービス(株)【住宅事業】	マンション管理組合への環境配慮提案	「省エネ計画書」を作成し、管理組合宛提案を行う	46件(事前計画分32件、管理組合からの依頼分14件)の省エネ提案を実施		39件の省エネ提案を事前計画し、管理組合からの依頼とあわせて実施する。また、過去の提案計画に対し、実績値との比較検証を行う	37	
	三菱地所ホーム(株)【注文住宅事業】	注文住宅商品開発時における環境配慮	「エアロテック」による省エネルギー化の推進	断熱仕様の見直し、省エネ機器の導入検討を実施		個別散在住宅における2005年度エアロテック搭載率78%をめざす	37,38	
循環型社会形成	(株)ロイヤルパークホテル【ホテル事業】	電気使用量の削減	電気使用量2002年度比5%削減	2002年度比0.6%削減	X	電気(電灯)使用量2004年度比2%削減。電気(空調動力)使用量2004年度比3%削減	-	
		ガス使用量の削減	ガス使用量2002年度比5%削減	2002年度比5.3%削減		空調ガス使用量2004年度比1%削減	-	
	(株)横浜スカイビル【ビル事業】	生ゴミのリサイクル	2004年度内の実施	2004年5月よりリサイクル実施(年間実績180トン)		継続実施	40	
		紙ゴミのリサイクル	継続実施(2003年度実績420トン) 貸付時にリサイクルボックスを貸与	2004年度紙ゴミリサイクル実績421トン、リサイクルボックス新規5件貸与		継続実施	-	
		他の資源ゴミのリサイクル	ビン、カン、ペットボトルのリサイクルを継続実施(2003年度実績248トン)	2004年度リサイクル実績263トン		継続実施	-	
	(株)ロイヤルパークホテル【ホテル事業】	ホテルから排出される廃棄物の削減	各廃棄物排出量2002年度比5%削減	一般廃棄物2002年度比34.3%削減 産業廃棄物2002年度比10.9%増加	X	食品廃棄物排出量2004年度比10%削減	-	
(株)横浜スカイビル【ビル事業】	水道使用量の削減	2003年度と同水準(300,622m <sup>3</sup> )を維持する	2003年度と同水準(303,124m <sup>3</sup> :2003年度比100.8%)を維持		2004年度比1%削減(300,092m <sup>3</sup> )	-		
(株)ロイヤルパークホテル【ホテル事業】	水使用量の削減	水使用量2002年度比5%削減	2002年度比12.9%削減		水使用量2004年度比5%削減	41		
	中水の増量	2003年度比2%増量(2003年度中水量:30,722m <sup>3</sup> )	中水量2003年度比29%増量(2004年度中水量:39,509m <sup>3</sup> )		目標達成のため2004年度は目標から除外			
設計監理業務における提案	(株)三菱地所設計【設計監理事業】	設計において発注者に環境共生技術を提案したプロジェクト数の確保	1項目以上の提案プロジェクト数:40%以上 かつ7項目以上の提案プロジェクト数:14%以上	1項目以上の提案プロジェクト数:48% 7項目以上の提案プロジェクト数:14%		継続実施	43,44	

達成 X 未達成

# 地球温暖化防止に向けて

地球温暖化の進行は気象、人の健康、生態系、農業、水資源などへさまざまな影響を及ぼすことが指摘されています。一方、オフィスの運営など「業務その他」部門では、延べ床面積の増加に伴い温室効果ガス排出量が増加傾向にあります。三菱地所グループでは、エネルギー使用の効率化に積極的に取り組むとともに、新エネルギーの利用に努めています。

## 管理ビルでの省エネルギー

### エネルギー消費目標と実績

三菱地所(株)ビル事業本部(ビル管理運営部署)では、管理しているビルごとに、電力、地域熱源、都市ガス、燃料油のエネルギー消費状況を把握した上で、消費を抑えるための改善策を検討し、使用の合理化に努めています。2004年度のエネルギー消費実績は5,704,657GJ/年で、2003年度比39,875GJ(+0.70%)増加となりました。エネルギー消費抑制目標は、2001年度を基準年度として2004年度に各ビル平均0.77%の抑制と設定していましたが(\*1)、対象ビルは建替、売買などの理由で年度により異なるため、この4ヶ年度を通じて稼働のビル(26棟)による比較を行うと、2004年度の実績は2001年度比1.91%抑制となり、目標を達成しました(\*2)。なお、2005年度の抑制目標は、2004年度を基準年度として各ビル平均1%抑制と設定しています。

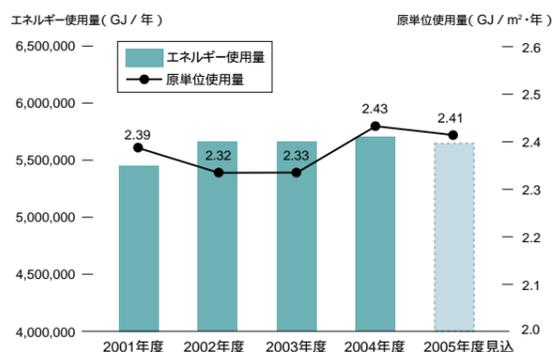
- (\*1) 対象ビルは2001年度から2004年度までを通じて稼働のビル(26棟)とし、建替等による解体、新規稼働ビルは除きます。(2004年度全対象ビル28棟から、丸ビル、三菱信託銀行本店ビルを除く)
- (\*2) 2004年度全対象ビルのエネルギー消費実績(5,704,657GJ)から、丸ビル、三菱信託銀行本店ビルの消費実績を除きます。

#### 2004年度の対象ビル

文部科学省ビル、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、日比谷国際ビル、日本ビル、新日鐵ビル、大手町ビル、新大手町ビル、JFE商事ビル、晴海パークビル、晴海パークビル新館、青山ビル、三田国際ビル、新青山ビル、赤坂パークビル、横浜ランドマークタワー、丸ビル、三菱信託銀行本店ビル\*

\*2005年度に「三菱電機ビル」は「丸の内仲通りビル」に、「三菱信託銀行本店ビル」は「三菱UFJ信託銀行本店ビル」に名称変更

### ◎エネルギー使用量・原単位推移



\*2001年度～2003年度のエネルギー使用実績が、「環境報告書2004」と異なるのは、電力量の一次エネルギー発熱量換算値(MJ)を1kWh=10.25MJから9.83MJに変更したためです。

\*2005年度目標(5,647,610GJ)の対象ビルは、2004年度消費実績の対象ビルと同一です。

(単位: GJ/年)

年度	エネルギー消費実績	
	全対象ビル*	左記のうち同一ビル(26棟)による比較
2001年度	5,453,683(30棟)	5,090,092
2002年度	5,664,056(31棟)	5,045,151
2003年度	5,664,782(30棟)	4,826,295
2004年度	5,704,657(28棟)	4,992,799 2001年度比1.91%抑制
2005年度	エネルギー消費目標	
	5,647,610(28棟) 2004年度比1%抑制	4,942,870 2004年度比1%抑制

\*対象ビル数は建替、売買等の理由で年度により異なります。

### エネルギー消費抑制への取り組み

エネルギー消費を抑えるために、以下のような取り組みを日常的に実施しています。

- 室内の温湿度を適切な範囲に保つ
- 熱源・冷凍機の運転台数の最適化
- 熱源機器の高効率運転の実施
- 使用していない部屋、不在時の照明・空調の停止
- テナントに対する省エネ協力依頼

### 2004年度の温室効果ガス排出量

2004年度の温室効果ガス(CO<sub>2</sub>換算)排出量は、320千t-CO<sub>2</sub>/年でした(\*)。2003年度と比べて4千t-CO<sub>2</sub>/年増加(+1.27%)となっています。その要因としては、前記の通り、猛暑や空室率改善に伴うエネルギー消費量の増加があげられます。

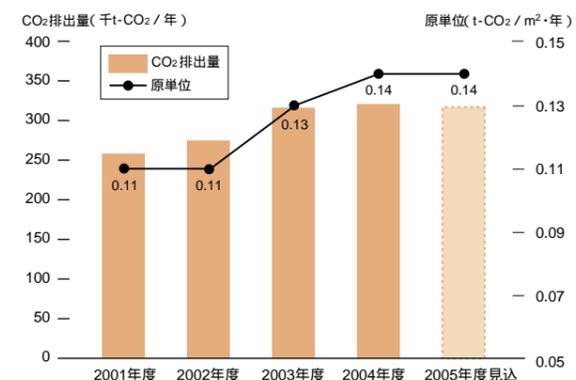
#### 【各年度の排出量実績】

- 2001年度(対象ビル30棟) 258千t-CO<sub>2</sub>/年
- 2002年度(対象ビル31棟) 275千t-CO<sub>2</sub>/年
- 2003年度(対象ビル30棟) 316千t-CO<sub>2</sub>/年
- 2004年度(対象ビル28棟) 320千t-CO<sub>2</sub>/年

\*CO<sub>2</sub>換算係数は、東京都地球温暖化対策計画書の数値を採用しました。また、温室効果ガスの発生源は、電気、熱、都市ガス、燃料油、上下水道になります。

前記のように、2004年度消費実績(対象ビル26棟)は、2003年度消費実績(対象ビル26棟)比で166,504GJ/年(3.45%)増加しました。上記の抑制策を実施したにもかかわらず増加した主な要因としては、2004年6月～9月の東京の外気温平均が前年比2.1 上昇したことや、空室率が改善されたことに伴うエネルギー消費の増加があげられます。

### ◎CO<sub>2</sub>換算値・原単位推移



## COLUMN【コラム】

### グリーン電力証書

三菱地所(株)では、自然エネルギーの利用を促進するため、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年より15年間にわたり、年間100万kWhの発電量を契約しており、2004年度の発電実績は91.2万kWhでした。当該年度の三菱地所(株)本社オフィス(大手町ビルディング)の使用電力(冷暖房用を除く)の74.3%を風力発電で賄いました。



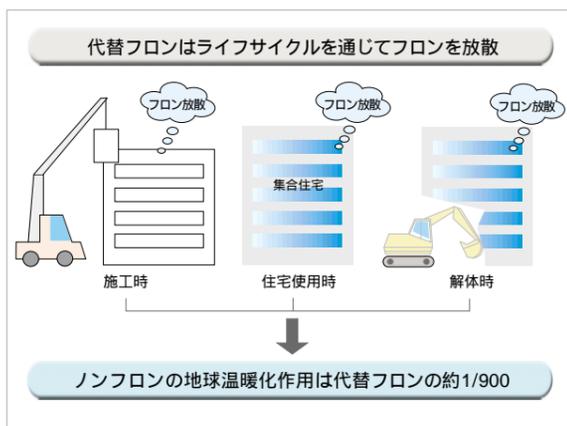
# 地球温暖化防止に向けて

## ノンフロン断熱材をマンションの標準仕様に

2005年3月に資本提携した三菱地所(株)と藤和不動産(株)は、マンションのウレタン吹き付け断熱材として、従来フロンや代替フロンを一切使用しないノンフロン断熱材を、2005年8月以降計画する首都圏のマンションの標準仕様として採用しました。

この断熱材は、ウレタンを吹き付ける際に発泡剤として炭酸ガスを使用するため、オゾン層の破壊物質を含む従来フロンを含まず、また代替フロンと比較して地球温暖化作用が約1/900と非常に低い断熱材です。標準的なマンション1住戸(\*)で使用される断熱材を代替フロンからノンフロンに変更することで、CO<sub>2</sub>に換算すると約2.6トン分の削減効果があります。

\* 1住戸あたりの断熱材吹き付け面積を約25m<sup>2</sup>としています。



## マンション管理組合への省エネルギー提案

マンションの管理業務を行う三菱地所コミュニティーサービス(株)では、主に竣工後5年を経過したマンションの管理組合を対象として「省エネ計画書」を作成、積極的に省エネルギー提案を行っています。2004年度は自主計画32件、管理組合からの依頼による計画14件、合計46件の提案を実施しました。

2004年度の主な提案内容は、照明の一部消灯、タイマーの制御変更、筐球仕様の変更、エレベーター運転方式の変更、電力契約の変更、力率の改善などです。

ここ数年、省エネ計画に対する管理組合の関心は高く、また依頼も多くなっているため、今後もいっそう積極的に環境配慮提案を行っていきます。



EEスイッチ(太陽光感知センサーまたは自動点滅器)取り付けによる使用電力量削減の例: マンション玄関に取り付けたEEスイッチにより、24時間点灯していた駐輪場、駐車場の照明(蛍光灯40W×11本)を昼間は消灯し、夜間など暗くなった時に一定の明るさで点灯するように制御することで点灯時間を削減しました。

## 注文住宅での省エネルギー

### 冷暖房と換気を一体化

熱エネルギーを逃さない高断熱・高气密構造の建物に、冷暖房と換気を1台の室内機に一体化したシステムを組み込む三菱地所ホーム(株)の「エアロテック」は、冷暖房された空気をエアダクトによって効率よく家中に送り、かつ新鮮な外気を取り入れながら汚れた空気を排出します。通常のセントラル冷暖房と異なって、部屋ごとに温度を設定できるため、省エネルギーに大きく貢献します。また、エアロテック住宅の熱損失係数は、地球温

暖化防止を目的に定められた次世代省エネルギー基準を大きく上回ります。

三菱地所ホーム(株)では、1995年からその開発に取り組み、今日まで約4,000棟の実績を持っています。2003年には「エアロテック」を注文住宅の標準仕様とした一方、給湯エネルギー削減のためにヒートポンプ式電気給湯機の普及にも力を入れました。

## 普及を促進するための新技術

2004年度は、豊富な設計・施工ノウハウを活かしてエアダクト配管の自由度を広げ、ツーバイフォー工法においても1階部分の天井高を十分に確保できる2階床システムを開発、より効率のよい配置を可能にしました。これにより、環境性能の高い「エアロテック」のさらなる普及が期待でき、地球温暖化防止への間接的な貢献が見込まれます。2005年9月現在、このシステムについては、

## さらなる省エネを目指して

注文住宅事業においては、この「エアロテック」の拡販目標が環境目標そのものとなります。

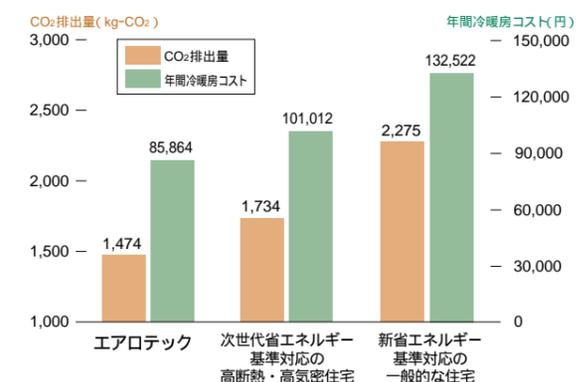
現在「エアロテック」は50坪から60坪の大きさまでの家を主な対象としていますが、今後はそれ以下の住宅に適用する新しいタイプの開発を進めるとともに、リフォーム工事など三菱地所ホーム以外の住宅へのエアロテックの設置も新しい事業として取り組みつつあります。また、冷暖房に使用するエネルギー量を抑えつつ、冷暖房以外に使用済みエネルギーや自然エネルギーを利用するなど、さらに環境配慮を徹底した注文住宅を目指します。



ダクト接続部材の開発など関連技術と合わせて特許を出願中です。

また、2004年度は、利用者の皆さまに「エアロテック」の性能について語っていただく「エアロテックセミナー」も開催。24時間全館冷暖房換気のメリットについて、より多くの皆さまにお伝えすることができました。

● 年間冷暖房コスト・CO<sub>2</sub>排出量(換算値)比較図

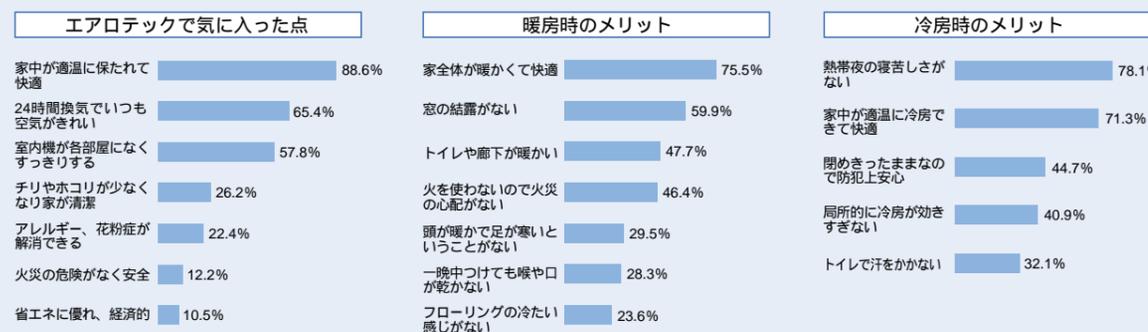


地域: 東京 延床面積: 147.39m<sup>2</sup> (約45坪)  
 熱源: 電気 冷暖房形式: ヒートポンプ式エアコン  
 冷暖房・セントラル換気範囲: 全館  
 冷暖房時間・期間: 24時間/日・365日/年  
 設定温度: 夏26・冬20

\* (財)建築環境・省エネルギー機構の熱負荷計算プログラム「SMASH for Windows」より算出。  
 \* 消費電力1kWhあたり22.19円で換算。  
 \* CO<sub>2</sub>換算にあたっては東京電力の2004年度の排出係数0.381kg-CO<sub>2</sub>/kWhを利用。

## 「エアロテック」ご利用者アンケート

1996年～2002年までにご入居されたエアロテックご利用の皆さまを対象に、2002年秋に行ったアンケートの結果(有効回答数237世帯)です。



# 循環型社会の形成に向けて

日本は今、大量生産・大量消費・大量廃棄社会から環境負荷の小さい循環型社会への急速な転換が重要な課題となっています。三菱地所グループでは、廃棄物の3R(リデュース、リユース、リサイクル)と循環利用できない廃棄物の適正処理を行うとともに、資源の効率的な利用に努めています。

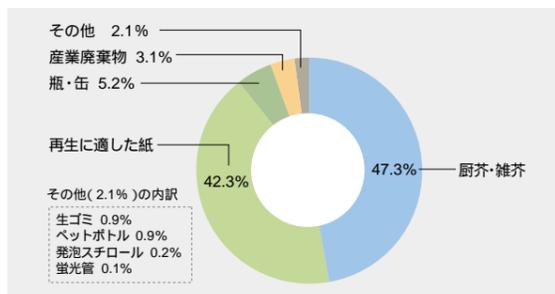
## 管理ビルでの3R

三菱地所(株)ビル事業本部(ビル管理運営部署)では、ビルの運営管理において発生する廃棄物を、厨芥・雑芥、再生に適した紙、瓶・缶、産業廃棄物、生ゴミ、ペットボトル、発泡スチロール、蛍光灯などに分類し、それぞれの量を把握するとともにリサイクルに力を入れています。2004年度に発生した廃棄物のうち、最も多く(重量ベース)占めたのは「厨芥・雑芥(47.3%)」です。これらは焼却処分していますが、今後はリサイクル可能なもの(紙、生ゴミなど)の分別を徹底し、焼却処分量の抑制に努めます。紙リサイクルについては、2002年～2004年度目標リサイクル率90%を超える95.8%を達成しています。また、飲食店舗テナントから排出される生ゴミについては、新築ビルを中心に分別を行い、飼料化、肥料化するなどリサイクルに努めています。蛍光灯は2004年度の目標通り100%適正処理(そのうち約95%をリサイクル)を行いました。瓶・缶、発泡スチロール、ペットボトルについては100%リサイクルしています。こうした取り組みの結果、2004年度の全体リサイクル率は49.6%となり、前年度比1.9ポイント向上しました。今後も、配付物などによりテナントへの3R(リデュース、リユース、リサイクル)の協力・啓発活動を徹底し、積極的に廃棄物リサイクルを推進していきます。

### ●ビルから排出される各種廃棄物の分別状況 (丸の内オアゾ・ショップ&レストラン・地下2階塵芥処理室)



### ●2004年度廃棄物内訳



### ●廃棄物種別排出量推移

(単位: kg)

種類	2002年度	2003年度	2004年度
再生に適した紙	8,223,434	8,587,143	9,071,290
瓶・缶	1,078,279	1,123,517	1,109,120
蛍光灯	31,818	41,942	31,284
発泡スチロール	35,942	44,698	35,776
厨芥・雑芥*2	10,932,366	10,434,643	10,142,001
産業廃棄物*3	693,409	760,096	655,936*1
ペットボトル	26,548	44,338	194,092
生ゴミ	87,164	369,945	202,223
合計	21,108,960	21,406,322	21,441,722

( はリサイクルしている廃棄物)

\*1 2004年度の産業廃棄物量につき、一部のビルにおいて2003年度以前と集計方法を変更しました。

\*2 厨芥・雑芥とは、最終的に焼却処分するもので、再生に適さない紙ゴミ(2004年度: 398,616kg)を含んでいます。

\*3 産業廃棄物とは、プラスチック製品、金属くず、陶磁器、ビニール等最終的に埋立処分するものです。

# 「スカイビル」における取り組み

## 食品残渣物の飼料化

横浜駅東口の高層ビル「スカイビル」を運営する株式会社横浜スカイビルでは、テナント飲食店舗から日常的に排出される食品残渣物(生ゴミ)をリサイクルし、資源化する取り組みを進めています。

これは、横浜市が推進する一般廃棄物処理基本計画「G30プラン」への協力とテナント飲食店舗の食品リサイクル法への対応という観点から開始された取り組みで、テナント28店舗の協力を得て2004年5月1日から試験的に運用を開始、環境月間である6月から本格的に実施しています。

ビルオーナーが主体的に食品残渣物を資源化する事例は横浜市の大規模賃貸ビルでは非常に少なく、横浜市都心部では初めての取り組みであり、「G30プラン」における2004年度行動推進者として、横浜市長から表彰されました。

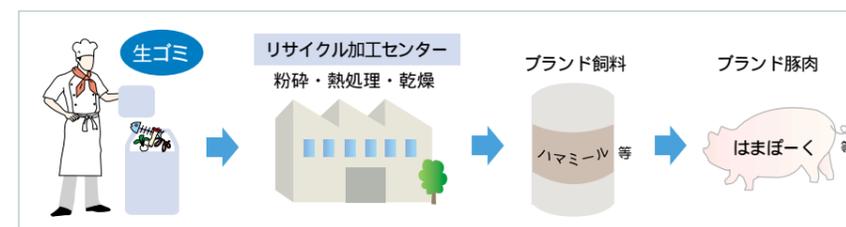
テナント各店舗は、それまで11種類にわたる分別を徹底していましたが、新たに食品残渣物を分別して1階の塵芥処理場に持参、廃棄物管理者がこれをチェックしたあと、リサイクル業者が回収します。リサイクル

施設に運ばれた食品残渣物は飼料「ハマミール」として再生され、横浜市、千葉市の養豚場に供給されます。「ハマミール」で飼育された豚肉「はまぼく」は、「スカイビル」のテナントのレストランでメニューに使用されています。リサイクルされる食品残渣物量は月間約16トンで、これは従来焼却処分されていた一般廃棄物の約30%に相当します。



横浜市長からの表彰

## 「スカイビル」における生ゴミリサイクルの流れ



## リサイクルを応援

「スカイビル」は1日約5万人の来館者がいる店舗・事務所・サービス施設の複合高層ビルで、駅に直結したアクセスのよさからフリーマーケットの会場としても人気が高く、ペDESTリアンデッキでは約20回(2004年度)のフリーマーケットが開催されました。2005年度は開催スペースの継続提供をISO14001の目標に組み入れ、リサイクルを応援します。



フリーマーケット風景

## 循環型社会の形成に向けて

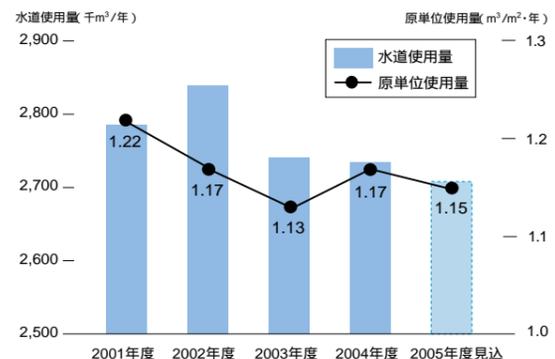
### 管理ビルでの節水

#### 水道消費目標と実績

三菱地所(株)ビル事業本部(ビル管理運営部署)では、管理しているビルごとに、水道の消費状況を把握し、消費を抑えるための改善策を検討し、使用の合理化に努めています。2004年度の水道消費実績は2,735千m<sup>3</sup>/年で、2003年度比6千m<sup>3</sup>(0.21%)抑制となりました。主な抑制策としてトイレ手洗い、雑用室の水量調整などを実施しています。水道消費抑制目標は、2001年度を基準年度として2004年度に各ビル平均0.73%の抑制と設定していましたが(\*1)、対象ビルは建替、売買などの理由で年度により異なるため、この4ヶ年度を通じて稼働のビル(26棟)による比較を行うと、2004年度の実績は2001年度比5.56%抑制となり、目標を達成しました(\*2)。しかしながらこれら26棟を対象とした2004年度消費実績は2003年度比で84千m<sup>3</sup>/年(3.62%)増加しており、その主な要因として2004年6月~9月の東京の外気気温平均が前年度比2.1 上昇したことによる空調用冷却水の増加が挙げられます。なお、2005年度の抑制目標は、2004年度を基準年度として各ビル平均1%抑制と設定しています。

(\*1) 対象ビルは2001年度から2004年度までを通じて稼働のビル(26棟)とし、建替等による解体、新規稼働ビルは除きます。(2004年度全対象ビル28棟から、丸ビル、三菱信託銀行本店ビルを除く)  
(\*2) 2004年度全対象ビルの水道消費実績(2,735千m<sup>3</sup>/年)から、丸ビル、三菱信託銀行本店ビルの消費実績を除きます。2004年度の対象ビルは35ページをご覧ください。

#### ●水道使用量・原単位推移



2005年度目標(2,708千m<sup>3</sup>/年)の対象ビルは、2004年度消費実績の対象ビルと同一です。

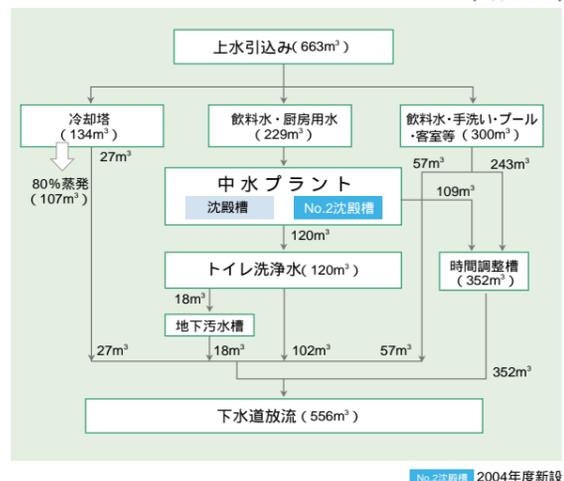
年度	水道消費実績	
	全対象ビル*	左記のうち同一ビル(26棟)による比較
2001年度	2,786 (30棟)	2,559
2002年度	2,838 (31棟)	2,467
2003年度	2,741 (30棟)	2,333
2004年度	2,735 (28棟)	2,417 2001年度比5.56%抑制
2005年度	水道消費目標	
	2,708 (28棟) 2004年度比1%抑制	2,393 2004年度比1%抑制

\*対象ビル数は建替、売買等の理由で年度により異なります。

### ホテルでの中水利用システムの強化

ロイヤルパークホテル(東京都中央区日本橋蛸殻町所在)では、有限資源である水を有効に利用するためのリサイクルを継続的に進めています。厨房にて発生する排水を、地下の接触ばっ気槽を通して浄化し、沈殿槽、砂によって濾過、さらに殺菌処理を加えてトイレ洗浄用のリサイクル水(中水)として再利用しています。2004年度は、沈殿槽を増設して中水プラントの処理能力を高めるとともに、バクテリアによる浄化方式も強化しました。こうした取り組みにより、2004年度の中水量は、2003年度比約29%増量となる39,509m<sup>3</sup>を確保することができ、ホテル全体の水使用量を2003年度比9.8%削減することができました。今後とも、リサイクル水の増量、純度向上のための取り組みを進めていきます。

#### ●中水利用システム



No.2沈殿槽 2004年度新設

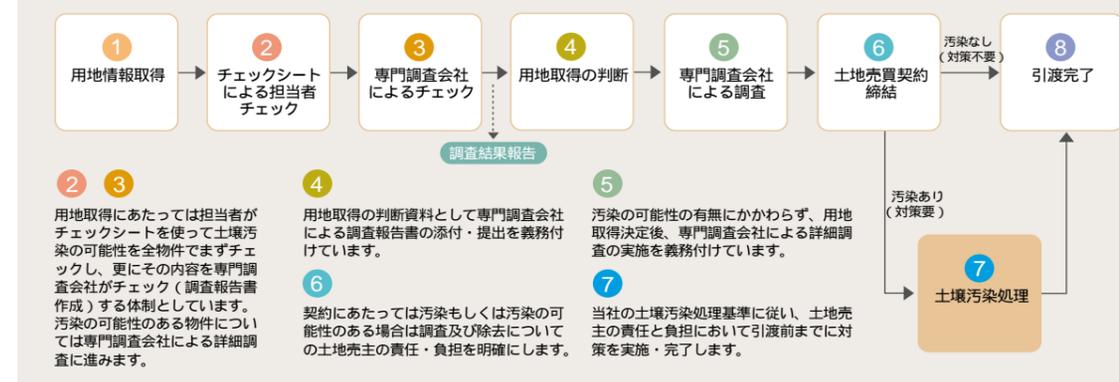
## 環境負荷低減に向けて

日本の環境政策の2本柱である脱温暖化社会づくり、循環型社会づくり以外にも、三菱地所グループは土壌汚染対策、化学物質対策、ヒートアイランド対策など街づくりのあらゆる面で環境対策に取り組み、持続可能な社会の実現を目指しています。

### マンション用地取得時の土壌汚染調査

三菱地所(株)住宅事業本部では、2002年6月よりすべての物件において、用地取得にあたって事前の土壌汚染調査や対策処理を下記フロー図に基づき実施しています。

#### ●三菱地所(株)住宅事業本部における土壌汚染対策フロー図



### 管理ビルでのアスベスト管理

2005年7月より「石綿障害予防規則」が施行され、ビル所有者・管理者に吹付けアスベストの管理が求められることになりました。三菱地所(株)ビル事業本部では、規則の施行に先立ち、除去を中心とした対策工事を実施するなどアスベスト対策を進めてきましたが、アスベストに関する社会的関心の高まりを踏まえ、管理するビルの全テナントや業務委託先を対象に、アスベストの使用状況を通知しました。また、アスベストを含有する吹付け材があるビルについては、通知時にアスベスト使用部位を併せて開示しました。2005年9月現在で使用部位のアスベストは安定した状態にあることを確認しておりますが、今後も定期的に目視点検や空気環境の濃度測定を実施することによってアスベスト管理を行っていきます。

### 管理ビルの災害時の安全性向上

三菱地所(株)ビル事業本部では、地震など災害時のガラス破損や落下を最小限に抑えるため、ガラス飛散防止フィルムの貼付工事を積極的に実施しています。2004年度末時点でのフィルム貼付対象面積は6.5万m<sup>2</sup>で、施工済み面積はその88%に相当する5.7万m<sup>2</sup>でした。2005年度は、その7%、4.6千m<sup>2</sup>以上の施工を目指しています。



ガラス飛散防止フィルム貼付状況

# 環境負荷低減に向けて

## 設計段階での環境配慮提案

### 2004年度の提案事例

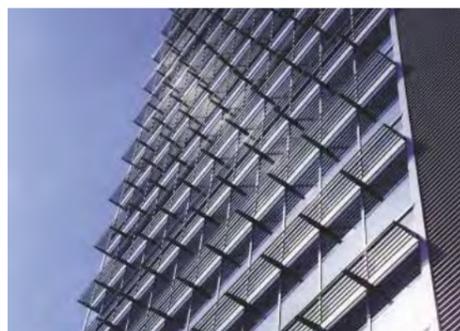
(株)三菱地所設計では、建築・土木の着工から解体までのライフサイクルにおいて発生する環境影響の多くは設計段階で低減できるという視点に立ち、お客さまへの環境共生技術の提案を主な環境活動としています。ISO14001認証取得後3年目に当たる2004年度、(株)三菱地所設計がお客さまに提案し、採用された件数が比較的多かった環境共生技術は以下の通りでした(延べ床面積160m<sup>2</sup>~20,370m<sup>2</sup>の新築工事。集合住宅を除く)

- ▶ 敷地の緑化
- ▶ 適正な断熱性の確保
- ▶ 節水型機器(自動水洗など)
- ▶ 適正な窓面積
- ▶ 周辺環境に配慮した配置計画(日影など)
- ▶ 庇、ルーバーなど
- ▶ 排出土を少なくする建築計画
- ▶ 自然通風、自然換気
- ▶ Low-Eガラス、複層ガラスなど
- ▶ 長寿命ランプ

(株)三菱地所設計では、こうしたお客さまに提案する環境共生技術、ならびに施工会社に提案する環境配慮型施工法を環境マネジメントシステムの中で管理し、毎年定期的な見直しを実施しています。



敷地の緑化



庇、ルーバーなど

(株)三菱地所設計では、2004年4月に東京都千代田区二番町に竣工した事務所、共同住宅、店舗を主要用途とする「二番町ガーデン」(地上14階、地下2階、塔屋1階)の設計監理を担当しました。ここでは、地球環境から近隣環境まで幅広い視野に立ったさまざまな環境共生技術が採用されました。



見下ろし防止ルーバーが取り付けられた南側窓面



オープンエアオフィスとしての屋上緑化スペース



壁面緑化された建物西面、北面

## 「二番町ガーデン」における環境共生

### 屋上・壁面の緑化と周辺への配慮

「二番町ガーデン」では、環境共生をテーマに周辺環境との調和を重視し、「和」と「緑」を共通のデザインコンセプトとして計画を進めました。敷地の北側は、隣接する住宅地への威圧感を軽減し、日照の影響がないように雑壇状にセットバックさせていますが、7階部分を中心に3、4、5、9、10、13階の屋上を緑化しました。この建物を最も印象づけているのは、西側と北側の壁面緑化です。675m<sup>2</sup>にも及ぶ壁面を緑化することで、建物の存在感を消し、「緑の丘」のイメージを実現して周囲とも緑で繋がっていく関係が築かれており、西側に隣接する寺院からは裏山のような景観となっています。壁面緑化の樹種は、メンテナンス容易性、緑被容易性を確保するため、ヘデラカナリエンシスを植栽していますが、窓面から900mm程度離して設置し、メンテナンススペースの確保とともに、窓から下方への覗き込みを防止し、オフィス内からも緑を楽しむことができるように配慮しました。

### 近隣エリアへの配慮

高層部が面する南側近隣に対しては、見下ろし防止のための目隠しルーバーを、戸建て住宅が近接する東面では、植栽帯を配した「緑の小径」と有孔折板で構成された半透明の目隠しスクリーンを使用しています。建設前にこの場所にあった樹齢100年余のポプラも敷地内北側に移植しました。

### 執務空間の環境配慮

執務空間では、天井面まで大きく開いたLow-Eガラス開口の足下に内倒し窓を設置するなど、積極的な外気導入を図っています。これによって空調負荷低減効果が期待でき、夜間残業や休日出勤時に個人単位で自由に通風がとれることは、ビルの省エネの観点から大きなメリットとなります。また、7階部分の屋上は常緑樹によって緑化した「オープンエアオフィス」とし、木立の中にいる感覚を大切にしました。ここは無線LANによるモバイルワークも可能で、緑の中でリフレッシュしながら仕事ができる新しい執務空間の提案ともなっています。

## COLUMN【コラム】

### M.M.TOWERS FORESISがCASBEEのSランク認証を取得

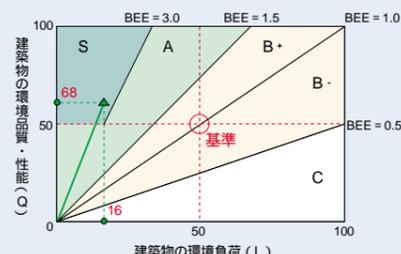
三菱地所(株)他が神奈川県横浜市みなとみらい地区に開発中(2007年2月他竣工予定)の超高層ツインタワーマンション「M.M.TOWERS FORESIS」は、住まいの原点に立ち返って「立地」「環境」「安全」「快適」の4つの視点からそれぞれ高いレベルを追求しています。特に「環境」については、環境負荷の少ない省エネ型マンションを創ることを目標とし、緑化率約42%、遮熱性と断熱性向上のためのLow-E複層ガラスの採用、地域冷暖房システムを熱源とする天井埋め込み型冷暖房機の標準設置などによる目標達成を期しています。こうした取り組みにより、民間

企業による建築物としては初めて、建築物の総合環境性能評価システムCASBEE(\*)の最高ランクとなるSランクの認証を取得しました。



\* CASBEE (キャスビー = Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency) : 財団法人建築環境・省エネルギー機構 (IBEC) が認証する建築物総合環境評価システム。国の施策として、「都市再生プロジェクト」「国土交通省環境行動計画」等において、その開発・普及が義務づけられています。

### ■ 建築物の環境性能効率 (BEE : Building Environmental Efficiency)



$$BEE = \frac{\text{建築物の環境品質・性能}(Q)}{\text{建築物の環境負荷}(L)}$$

で表示され、Lが低くQが高いほどBEEが優れていることとなります。この建物では  $BEE = \frac{Q}{L} = \frac{68}{16} = 4.3$  となり、Sランクの評価になります。

# 2004年度の環境会計

## 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。2002年度からは「わかりやすさ及び経営に役立つ環境会計」の方針のもと、「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」ことを主眼に、独自の集計基準を構築しています。2004年度の環境会計もこ

れに基づいてISO14001の目的・目標に対応して環境保全コストを分類し、コストとその効果を集計しました。環境保全コストは以下の分類にて集計しています。

目的・目標コスト：ISO14001で設定している目的・目標達成のためのコスト  
 法規制対応コスト：法規制順守のために必要なコスト  
 その他管理コスト：その他環境活動の維持・運用活動コスト  
 環境損失コスト：環境保全に関する損害賠償のためのコストなど偶発的なコスト

## 集計対象範囲・期間と2004年度の集計にあたっての改善点

三菱地所グループではISO14001認証取得組織が通期運用となった時点で環境会計の集計対象としています。これまで各組織とも人件費を含めた環境保全コストを集計してきましたが、組織によっては他者の資産に対するコストと効果を算出して（例えば三菱地所（株）の住宅事業本部ではマンションに関し、分譲前に環境保全コストが発生するものの、分譲後は購入者の資産となります）これらを一律に集計することには疑問点がありました。

また、人件費が環境保全コストの多くを占める組織があり、人件費の集計基準も見直しの必要性がありました。そこで2004年度の環境会計集計にあたっては、これまでの集計基準を踏襲するものの「目的・目標コスト」については基本的に自社の資産となるもののコストに限定して集計しました。ただし、効果については顧客効果なども別途算出しています。このような考え方のもと、2004年度の環境会計の集計対象範囲は以下の通りと

### ● 2004年度三菱地所グループ環境保全コスト集計対象範囲一覧

組織名	目的・目標コスト (人件費含む)	法規制対応コスト (人件費除く)	その他管理コスト (人件費除く)	環境損失 コスト
三菱地所(株)ビル事業本部	ビル管理運営部署 ビル開発部署	算出 竣工物件があれば算出	算出 竣工物件があれば算出	算出 あれば算出
三菱地所(株)住宅事業本部	資産があれば算出	資産があれば算出	算出	あれば算出
三菱地所コミュニティサービス(株)	資産があれば算出	資産があれば算出	算出	あれば算出
(株)三菱地所設計	資産があれば算出	資産があれば算出	算出	あれば算出
三菱地所ホーム(株)	資産があれば算出	資産があれば算出	算出	あれば算出
(株)ロイヤルパークホテル(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	算出	算出	算出	あれば算出

## 集計結果

2004年度の環境コストのうち、投資額としてはホテル事業における中水道設備の更新コストが約94%を占めています。他にはビルの空調機器にインバータ方式を採用したコストを計上しました。また、費用額ではISO14001の目的・目標コストが約76%を占めています。主なものはビル事業における各種廃棄物のリサイクル費用やホテル、ビルにおける水使用量抑制に向けた取り組み費用などを計上しました。

また、2004年度後半から取り組みを行っているビルのアスベスト除去対策費用が目的・目標コストの約58%を占めています。費用額の取り組み項目別の概ねのコスト内訳構成は46ページのグラフのようになっています。

### 設計監理業務における環境保全効果について

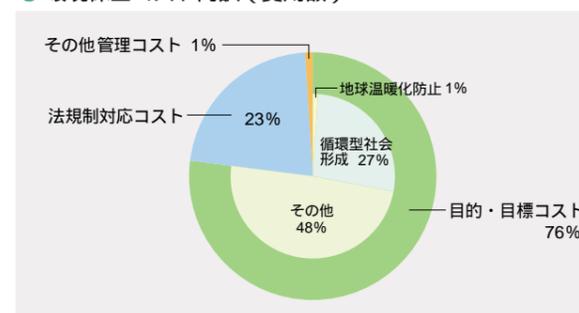
(株)三菱地所設計ではロングライフ、自然共生、省エネルギー、省資源、廃棄物削減などに関する環境共生技術の提案を行いました。その環境保全効果を数値で表すのは困難なものが多いのですが、省エネ法に基づく省エネ計算を行っている事例では、PAL(建物の外壁、窓、屋根の断熱性能を表す指標)やCEC(空調、機械換気、照明などの建築設備の省エネルギー性能を表す指標)の計算結果から環境負荷軽減効果を求められます。2004年度新築着工物件の事例では、国土交通省・経済産業省の告示に示された省エネルギー基準値からそれぞれ平均20.2%、30.4%の省エネルギー効果となっています。

## ● 三菱地所グループ2004年度環境会計

コスト種別	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	参照 ページ
	取組項目	取組組織	内容		投資額	費用額		
目的・目標 コスト	地球温暖化 防止	三菱地所(株)ビル事業本部	エネルギー消費の抑制と使用の合理化 他	設備機器を省エネ型に改修、温度設定等のデータ管理 等	1,440	12,167	エネルギー使用量は2003年度比39,875GJ増加。ただし、既存ビル26棟の比較では166,504GJ増加	35, 36
		三菱地所(株)住宅事業本部	マンション断熱仕様の改善	ペアガラスの採用 等	-	-	ペアガラスの採用により、新省エネルギー基準(等級3)に比べ、エネルギー消費量を6,254GJ(=7.41GJ/年×844戸)削減	-
		三菱地所コミュニティサービス(株)	マンション管理業務において管理組合への環境配慮提案 等	マンション管理組合に対し「省エネルギー計画書」を作成、提出	-	-	管理するマンションにおいて9,451千円の電気料金を削減[*1]	37
		三菱地所ホーム(株)	注文住宅における省エネルギー化の推進	エアロテック仕様住宅の開発	-	-	エアロテック仕様による冷暖房コスト(電気料金)の低減額として24,947千円の経済効果[*2]	38
		(株)ロイヤルパークホテル	電気、ガス使用量の抑制	個別スイッチ取り付け、従業員教育 等	0	12	電気使用量は2003年度比5,047千円増加 ガス使用量は2003年度比1,524千円増加	-
	循環型社会 形成	三菱地所(株)ビル事業本部	新規入居店舗のスケルトン貸付促進、トイレ改修時のユニット工法化	新規店舗貸付時にスケルトン方式を採用及びトイレ改修時にユニット工法を採用	0	1,585	全ての店舗入居工事にスケルトン貸付を実施し、全てのトイレ改修工事でユニット工法を採用し、環境負荷軽減に貢献	-
			ビル管理業務における各種排出物のリサイクル	分別回収した古紙、蛍光灯、缶、缶等をリサイクル	0	233,634	古紙9,071t及び瓶・缶などの廃棄物1,109tを分別回収	39
			ビル管繕工事に伴う建設系産業廃棄物の適正処理等	施工会社への適正処理の確認等	0	330	建設廃棄物を適正処理	-
			水道消費の抑制と使用の合理化	節水装置の取り付け、バルブ等の水量調整、設備機器の効率運転 等	0	62,808	水道使用量は2003年度比6千m <sup>3</sup> 抑制。ただし、既存ビル26棟の比較では84千m <sup>3</sup> 増加	41
	その他 環境負荷低減	(株)ロイヤルパークホテル	ホテル業務における各種廃棄物削減 等	分別用ゴミ箱購入	0	443	各種廃棄物を分別 コピー用紙使用量は2003年度比174千円抑制	-
ホテルにおける水使用量削減、中水の増量			節水対策の実施、中水道設備の更新 等	24,150	6,660	中水製造量は2003年度比8,787m <sup>3</sup> 増加し、6,502千円の経済効果。水使用量全体として2003年度比16,219千円の経済効果	41	
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、アスベストの管理 等			特定物質のフロン・ハロンを使用する機器の撤去工事を施工及びアスベスト除去対策工事 等	0	523,750	フロン2,752kgを処理及びアスベストを除去等	42	
設計監理業務 における提案	(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	災害時の建物及び周辺街区の安全性向上 等	ガラス飛散防止フィルムの貼付 等	0	26,027	災害時の被害リスクを軽減 等	42	
		環境配慮活動の推進 等	検討会議開催 等	0	64	ロイヤルパークホテルの環境配慮活動を推進	-	
法規制対応 コスト	(株)三菱地所設計	環境共生技術の提案	発注者への環境共生技術の提案、施工者への環境配慮型施工法の検討提案	-	-	建築物の省エネ化 等[*3]	43, 44	
		目的・目標コスト小計				25,590	867,480	
法規制対応 コスト	法規制対応 等	ビル、ホテルの厨芥・雑芥等の処理 環境関連法規制による監視 等		0	258,529	法規制リスクを回避	-	
その他 管理コスト	ISO14001関連	認証維持、諸会議運営 等		0	9,079	ISO14001の維持	-	
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	環境会計対象範囲において事業活動が環境に与えた損傷コストはありません	-	
合 計					25,590	1,135,088		

\* 目的・目標コストについては上記各項目に記載した組織を集計対象としていますが、法規制対応コスト、その他管理コスト、環境損失コストについては全集計対象組織の合計を示します。上記表でコスト欄に「-」と記載した項目は、45ページの集計基準により集計対象としなかったことを示します。  
 \* 環境保全コストのうち、投資額は減価償却資産への投資額に該当するものを計上し、それ以外は費用額に計上しました。

### ● 環境保全コスト内訳（費用額）



[\*1] 三菱地所コミュニティサービス(株)では省エネルギー提案を目標としているため、ここでは提案ベースでの金額を計上しており、実際の採用実績による効果額とは一致しません。

[\*2] 三菱地所ホーム(株)の環境配慮住宅「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2004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。(38ページ参照)

[\*3] 設計における環境負荷低減の効果は45ページのコラムを参照願います。

## 新しい環境影響評価手法 JEPIXを用いた評価

### ビル管理運営業務における環境負荷総量

ビル管理運営業務における環境負荷は主にエネルギーの使用と廃棄物の排出によっていますが、これらを単一指標に統合化する手法であるJEPIX(\*)を用いて評価しました。

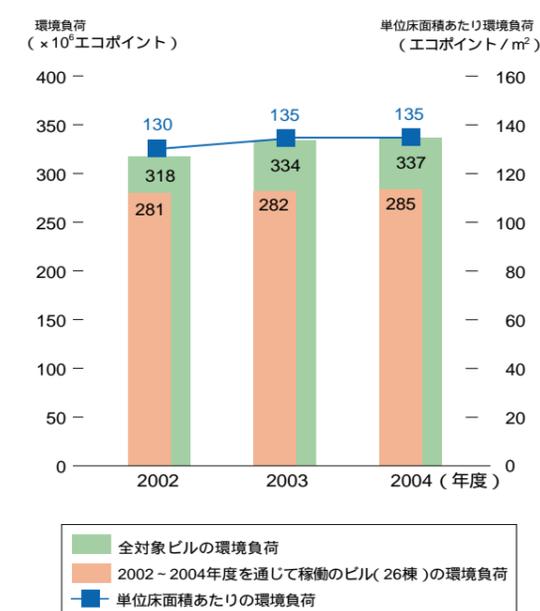
2002～2004年度のISO14001対象首都圏各ビルにおけるエネルギー(電力、地域冷暖房、都市ガス、重油)使用量、廃棄物(埋立廃棄物、焼却廃棄物)排出量などによる環境負荷を単一指標にて統合化したところ、環境負荷総量、単位床面積あたりの環境負荷がともに増加傾向にあります。

また、旧来ビル(1950～1960年代竣工)平成初期ビル(1993年竣工)新規ビル(2002年竣工の丸ビル以降のビル)の単位床面積あたりの環境負荷について比較したところ、2004年度実績で旧来ビルに比べて平成初期ビル、新規ビルの環境負荷が大きい傾向にあることがわかりました。ただ、横浜ランドマークタワー(平成初期ビル)丸ビル(新規ビル)はいずれも商業施設の容積が大きいという特殊要因があり、新規ビルのうちオフィス中心のビルでは単位床面積あたりの環境負荷は旧来ビルよりも低くなっています。

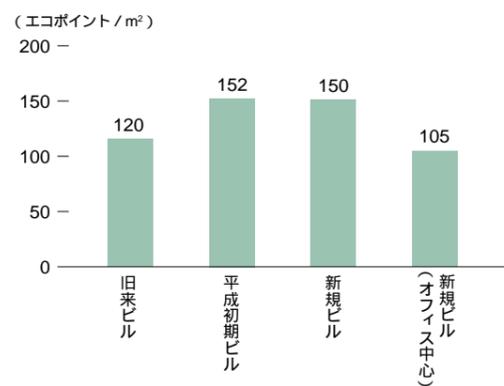
新規ビルについては多くの省エネ技術を導入していますが、環境負荷増大の要因としてビル規模の拡大、IT化による機器の増大、商業施設の営業時間の拡大などさまざまな点が考えられます。ビル管理運営業務における環境負荷はJEPIXにてすべてを指標化できる訳ではありませんが、我が国全体の「業務その他」部門の温室効果ガス排出量が増大傾向にある中で、一つの参考値と捉え、今後ともさらなる省エネ対策を推進し、環境負荷低減に向けた取り組みを進めていきたいと考えています。

**\* JEPIX**  
日本における環境優先政策度指数 (Environmental Policy Index for Japan) のことで、さまざまな環境負荷に重み付けを行って単一指標に統合化して評価する手法です。三菱地所(株)はJEPIX手法を実践するパイオニア的企業連合である「JEPIXフォーラム」(文部科学省21世紀COE研究プロジェクトの一環)に2003年から参加しています。

● 環境負荷総量及び単位床面積あたりの環境負荷



● 2004年度の単位床面積あたり環境負荷



旧来ビル	大手町ビル(1958年竣工) 日本ビル(1962年竣工) 有楽町ビル(1966年竣工)
平成初期ビル	横浜ランドマークタワー(1993年竣工) 赤坂パークビル(1993年竣工)
新規ビル	丸ビル(2002年竣工) 三菱信託銀行本店ビル(2003年竣工)
新規ビル(オフィス中心)	三菱信託銀行本店ビル

## 社会貢献活動



三菱地所グループは、良き企業市民として、地域社会との調和を大切に、さまざまな社会貢献活動を行っています。1994年より専門部署を設置し、社会福祉や環境保全、芸術・文化支援、また地域社会との交流などの分野で、三菱地所グループらしいアプローチをもって、それぞれの活動を推進しています。

(写真左から)  
キラキラとアート展示会場(横浜)にてボランティア講座「視覚障害者疑似体験」  
西六郷少年少女合唱団コンサート会場(東京)にて

### 2004年度の活動事例

#### キラキラとアートコンクール

障害児童の絵画コンクールを2002年度より毎年開催しています。応募作品すべてをインターネット(こどものエコム: <http://www.kodomonoe.com/>)で公開することが特徴で、2004年度は約400点の応募作品の中から選ばれた優秀作品60点について、東京丸ビル、横浜ランドマークタワー、愛知県赤十字血液センターにて展示会を行いました。

名からスタートしたこのクラブも、現在では20名近くの参加が得られるまでに成長し、仕事帰りの毎月の楽しみとして、賑やかな集いとなっています。

#### Shall Weコンサート

社会福祉、青少年育成支援を目的に、9年目を迎えた2004年度のコンサートは、東京・西六郷少年少女合唱団による3回の公演を開催し、高齢者、障害者を中心に約600名のご来場の方々に清らかな歌声をご堪能いただきました。また、都内の養護学校を対象に、若手演奏家とともに訪問し、生のクラシック音楽を聴いていただく出張コンサートも行っています。

#### 災害支援 / 新潟県中越地震、スマトラ沖大地震

義援金、社員の募金のほか、2004年10月29日には、新潟県に緊急支援として三菱地所(株)が備蓄している非常食(アルファ米約1万食分など)を提供しました。

#### ホール・ギャラリーなどの活用

丸ビルホール、横浜ランドマークホール・スカイガーデン、福岡イムズ(三菱地所アルティアム)などのスペースを活用し、チャリティーコンサートや絵画展、NGOの活動報告の展示などを行っています。

#### オフタイムクラブ

千代田区に在勤・在住する知的障害者との交流会を東京・丸の内にて2004年6月から毎月開催しています。参加者数

### 社員のボランティア活動支援

三菱地所(株)では、ボランティアに関する支援制度や各種セミナーの実施、「音訳ボランティアサークル」や退職者のボランティアサークル「三菱地所ゆうゆう倶楽部」の支援など、社員及び退職者がボランティア活動に取り組みや

すい環境づくりを行っています。支援制度は1999年より開始し、2001年度に下記内容に改善・拡充しました。また、2005年度より一部制度をグループ会社にも適用しています。

制度	概要	利用実績(延べ人数)			
		2001年度	2002年度	2003年度	2004年度
ボランティア休暇	ボランティアを行う場合、積立休暇(特別有休休暇)を利用可	1	6	3	0
ソーシャル・ラーニング	就業時間内のボランティア活動可	5	7	5	9
ボランティア保険付保	事故を補償する保険を会社が付保(家族も対象)	32	41	30	32
活動費補助	ボランティア参加費、交通費の一部を会社が補助	70	28	18	14
マッチング・ギフト	社員が1年以上継続して活動する団体へ金銭や物品を提供する場合、会社が同額を上乗せ	0	0	0	0
社員提案型支援プログラム	社員の提案(募金、研修、サークル設立、活動コーディネート)を会社が支援	3	0	0	0



# Marunouchi

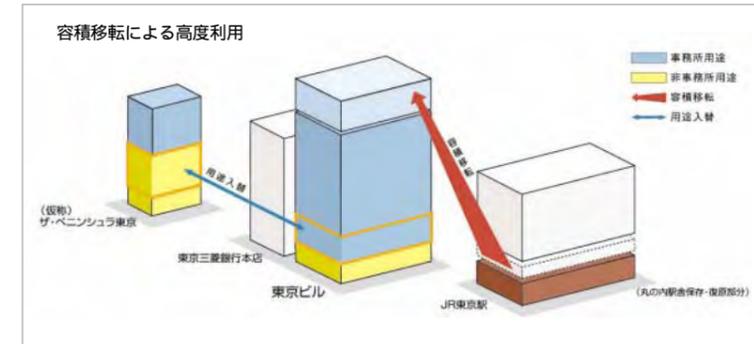
## さまざまな環境への取り組み

### 地球温暖化の抑制に向けて

ビルの省エネの取り組みとして、窓面への庇の設置による直射日光の遮蔽が有効な対策の一つに挙げられます。東京ビルの窓面については東西面は縦リブ、南北面は水平フィンによる庇を設置し、日射遮蔽を行うことで熱負荷の低減を図っています。特にオフィス階東面の窓については南北に長い建物形状を考慮し、各階でタイマー制御の可能な電動ブラインドを設置して、朝の業務開始前の室内温度上昇を抑制するようにしています。また、オフィス空間を快適に維持するため、室内窓面に空気層をつくる簡易エアフローシステムを採用し、Low-Eガラス（高遮蔽高断熱複層ガラス）の効果とともに熱負荷の低減を図っています。



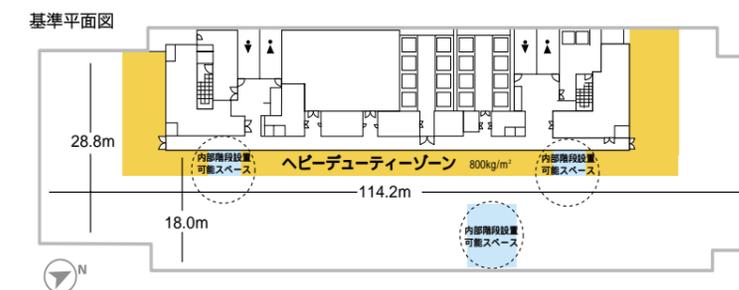
東京ビル東面の窓まわりの状況（縦リブの庇を設置）



## 本社機能に応える先進の「オフィスゾーン」

「本社機能が求める高度高質なスペックの実現」をコンセプトに、オフィス部分は南北に長い敷地形状を活かした1フロア有効面積約2,800㎡、天井

高2.8m+0Aフロア15cmの広大な無柱空間を創出しています。また、廊下側には800kg/m<sup>2</sup>の耐荷重としたヘビーデューティーゾーンを設定し、先進のオフィススペックを通じて快適な執務環境を提供しています。



三菱地所(株)の大手町・丸の内・有楽町地区再開発プロジェクト一覧

	ビル名称	新築工事工期	
		着工	竣工
第一 ステージ	丸の内ビル	1999年 4月	2002年 8月
	三菱UFJ信託銀行本店ビル	2000年 12月	2003年 3月
	丸の内オアゾ（丸の内北口ビル）	2001年 6月	2004年 9月
	東京ビル	2003年 10月	2005年 10月
	（仮称）ザ・ペニンシュラ東京プロジェクト（日比谷パークビル建替計画）	2004年 10月	2007年 半ば
	新丸の内ビル	2005年 3月	2007年 4月
第二 ステージ	三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替計画	2006年度	2009年度

# 「丸の内」を目指して 持続可能な都市

## 公民協調による「新たな街づくり制度」の活用

東京ビル建て替えにあたっては2001年5月に施行された「特例容積率適用区域制度」を日本で初めて活用しました。これは歴史的建造物保存などで余剰容積が生じた場合などに、周辺の指定区域内であれば容積率を移転・譲渡できる制度であり、東京駅丸の内駅舎（赤レンガ駅舎）の未利用容積率を移転して、より高層のビルを建設することが可能となりました。また、一定の条件下で行われる複数の開発において、交流施設や文化施設、活性化施設といった「育成用途」を1箇所に集約できる制度である「育成用途の集約化を可能とする特例」も活用しています。東京ビルでは（仮称）ザ・ペニンシュラ東京プロジェクト（日比谷パークビル建替計画）にオフィス以外の用途を集約することで、オフィスを中心とした計画を実現し、高度で質の高い業務機能を提供することが可能となりました。



\*東京ビルの商業ゾーンには「東京ビル TOKIA(トキア)」という名称がつけられています。「TOKIA(トキア)」とは、「東京ビル」の「TOKYO」に「TOKIMEKI」そして施設のコンセプトでもある「All day, Any day, 食と音楽と美を楽しめるAmusement」の「A」を組み合わせたもので、「東京・丸の内」に新たに生まれた大人のトキメキのあるコートピア(理想郷)」の意を込めました。

三菱地所(株)では1998年を「丸の内再構築元年」と位置付け、2007年までの最初の10年間を「第一ステージ」として6棟のビルの建て替えを進めています。その4棟目のビルであり、東日本旅客鉄道(株)(株)東京三菱銀行とともに開発した「東京ビル」が2005年10月に竣工しました。

## 特集

### 東京ビルにおけるさまざまな取り組み



### 快適な緑化による環境負荷の低減

東京ビルでは「豊かな緑」「潤いのあるオープンスペース」を目指して多くの緑化を行っています。建物内には4階(地上からの高さ約20m)の東側外部にシマトネリコなどのポリウレタンのある落葉樹を列植し、地上の木々と合わせて緑豊かな空間を形成するとともに、JR線の車窓からも緑が楽しめるようにしています。敷地北側の東西貫通通路にはイチイを植栽するとともに通路壁面もハツクキカヅラなどによって緑化しています。また、敷地南側(東京国際フォーラム側)にはカツラを2列に植栽するなど、全体として東京都の基準を上回る面積を緑化しています。建物外周部の歩行者空間については車路部分を除いて保水性ブロックによる舗装を施工しており、緑化とともにヒートアイランド現象の緩和に貢献し、特に北側の東西貫通通路にはマイ



4階部分にシマトネリコを植栽



北側を東西に貫通する通路(壁面にハツクキカヅラ等を植栽し、通路は保水性ブロックにて舗装)

ナスイオンを発生する効果をあわせ持つブロックによって舗装することで癒しの空間を創出しています。

	東京ビル 緑化面積	東京都基準 (参考)*
地上部の緑化面積	2,631	2,274
建築物上の緑化面積	1,561	867
合計	4,192	3,141

\*東京都基準  
地上部の緑化面積: (敷地面積 - 建築面積) × 0.3以上  
建築物上の緑化面積: 利用可能な屋上の面積 × 0.3以上

### ビル工事に関わる環境負荷を低減

東京ビルの建設にあたっては旧東京ビルの地下外壁をそのまま土留として活用し、建設に伴う環境負荷を低減しています。また、通常36ヶ月程度を要する新築工期を24ヶ月に大幅短縮する24時間高速施工を実施するとともに、騒音・振動を伴う工事を夜間に行うことでオフィス街である周辺への環境配慮を行いました。一方、テナント工事にあたってはテナントニーズを想定したオプションをあらかじめ設定しておき、廊下なしプランなど、早期にテナント工事設計を決定することで、不要な工事を防ぎ、撤去工事を最小限にしています。

### 運営面における環境への取り組み

ビル運営にあたってはさまざまな廃棄物が排出されます。東京ビルでは丸ビルや丸の内オアゾと同様に古紙やビン、缶、ペットボトルなどへの分別を実施しており、特に25店舗の飲食店から毎月排出される約8tの生ゴミについては、肥料化、飼料化などによってリサイクルしています。

### 安全なまちづくりを目指して

#### 水の幕による防火区画「ウォータースクリーン」

東京ビルでは、建物南側の地下1階サンクンガーデン部分の開口部に特定防火設備として国土交通省の一般認定を取得した「ウォータースクリーン」を世界で初めて設置しました。これは200ミクロンの微細な水粒子の噴出によって防火区画を形成するものです。水の幕を従来の防火シャッターの代替設備とすることで、双方向からの視認性を確保しての消火活動や移動が可能になります。また、車椅子利用者や怪我人の搬送も容易に行えるとともに、万一区画に障害物が置かれた場合でも有効に機能します。



ウォータースクリーン

#### 建物内の安全対策

東京ビルの建物内においては、これまでの実績を活かして、さまざまな安全対策を検討し、実施しています。例えば、エレベーターでは、乗客の手などが引き込まれるのを防止する最新のセンサーを備えた「気配りドア」を導入、自動ドアでは、より検知範囲の広いセンサーや、挟まれ事故を防止するオリ



自動ドアの脇に設置した防護柵



吹き抜け部分の手摺り



JR京葉線への連絡階段部には手摺りを二段に設置

ジナルの防護柵を設置しています。また、吹き抜け部の手摺りでは、高さを検証した上で十分な強度を確保した形状とし、建物南側のJR京葉線への連絡階段では、さまざまな方に安全にご利用いただけるよう、高さの異なる手摺りを二段に設置するなど、各所にわたりより安全性を高める配慮を行っています。

#### 丸の内エリアに託児所を設置

少子化対策の一環として2005年4月に「次世代育成支援対策推進法」が施行され、企業に対して子育て支援に関する行動計画の策定を義務付けるな

ど、子育て環境の整備が促されています。三菱地所(株)では、このような社会的ニーズを受け、丸の内エリアの就業者支援のため、託児所をテナント誘致し、月極保育を中心としたサービスを提供しています。

三菱地所(株)は、今後とも丸の内再構築事業によるビルの建替推進を通じて快適かつ効率的な都市環境形成に貢献し、いつの時代にも親しまれる持続可能なまちづくり「サステナブルデベロップメント」を積極的に進めていきます。



託児所内部



託児所「キッズスクエア丸の内東京ビル」



## GRIガイドライン対照表

ビジョンと戦略	
1.1 持続可能な発展への寄与に関する組織のビジョンと戦略に関する声明	P 10
1.2 報告書の主要要素を表す最高経営責任者の声明	P 3,4
報告組織の概要	
組織概要	
2.1 報告組織の名称	P 5
2.2 主な製品やサービス。それが適切な場合には、ブランド名も含む	P 5
2.3 報告組織の事業構造	P 1,5
2.4 主要部門、製造部門子会社、系列企業及び合併企業の記述	P 1,5
2.5 事業所の所在国名	P 1
2.6 企業形態（法的形態）	P 5
2.8 組織規模	P 5
2.9 ステークホルダーのリスト。その特質および報告組織との関係	P 17-29
報告書の範囲	
2.10 報告書に関する問合せ先。電子メールやホームページのアドレスなど	P 1
2.11 記載情報の報告期間（年度/暦年など）	P 1
2.13 「報告組織の範囲」（国/地域/、製品/サービス、部門/施設/合併事業/子会社）と、もしあれば特定の「報告内容の範囲」	P 1
報告書の概要	
2.17 報告書作成に際しGRIの原則または規定を適用しない旨の決定の記述	P 1
2.18 経済・環境・社会的コストと効果の算出に使用された標準/定義	P 45,46
2.20 持続可能性報告書に必要な、正確性、網羅性、信頼性を増進し保証するための方針と組織の取り組み	P 31,32
2.21 報告書全体についての第三者保証書を付帯することに関する方針と現行の取り組み	P 54
2.22 報告書利用者が、個別施設の情報も含め、組織の活動の経済・環境・社会的側面に関する追加情報報告書を入力できる方法（可能な場合には）	P 30

統治構造とマネジメントシステム	
構造と統治	
3.1 組織の統治構造。取締役会の下にある、戦略設定と組織の監督に責任を持つ主要委員会を含む	P 14
3.4 組織の経済・環境・社会的なリスクや機会を特定し管理するための、取締役レベルにおける監督プロセス	P 13
3.5 役員報酬と、組織の財務的ならびに非財務的な目標（環境パフォーマンス、労働慣行など）の達成度との相関	P 14
3.6 経済・環境・社会と他の関連事項に関する各方針、監督、実施、監査に責任を持つ組織構造と主務者	P 13
3.7 組織の使命と価値の声明。組織内で開発された行動規範または原則。経済・環境・社会各パフォーマンスにかかわる方針とその実行についての方針	P 9
ステークホルダーの参画	
3.9 主要ステークホルダーの定義および選出の根拠	P 10
3.10 ステークホルダーとの協議の手法。協議の種類ごとに、またステークホルダーのグループごとに協議頻度に換算して報告	P 18,23,29
3.11 ステークホルダーとの協議から生じた情報の種類	P 18
3.12 ステークホルダーの参画からもたらされる情報の活用状況	P 18
統括的方针およびマネジメントシステム	
3.19 経済・環境・社会的パフォーマンスに関わるプログラムと手順	P 33,34
3.20 経済・環境・社会的マネジメントシステムに関わる認証状況	P 32
経済的パフォーマンス指標	
顧客	
EC1 総売上げ	P 6
環境パフォーマンス指標	
エネルギー	
EN4 間接的エネルギー使用量	P 35,36
水	
EN5 水の総使用量	P 41
放出物、排出物および廃棄物	
EN8 温室効果ガス排出量（CO <sub>2</sub> 、CH <sub>4</sub> 、N <sub>2</sub> O、HFCs、PFCs、SF <sub>6</sub> ）	P 36
EN11 種類別と処理方法別の廃棄物総量	P 39
EN12 種類別の主要な排水	P 41
EN13 化学物質、石油および燃料の重大な漏出について、全件数と漏出量	P 31
製品とサービス	
EN14 主要製品およびサービスの主な環境影響	P 37

社会的パフォーマンス指標	
雇用	
LA1 労働の内訳（可能であれば）：地域・国別、身分別（従業員・非従業員）、勤務形態別（常勤・非常勤）、雇用契約別（期限不特定および終身雇用・固定期間および臨時）。また、他の雇用者に雇われている従業員（派遣社員や出向社員）の地域・国別の区分	P 26
LA2 雇用創出総計と平均離職率を地域・国別に区分	P 26
労働/労使関係	
LA3 独立した労働組合もしくは真に従業員を代表する者・団体の従業員によりカバーされている従業員の地理的な割合。または団体交渉協定によりカバーされている従業員の地域・国別の割合	P 29
LA4 報告組織の運営に関する変更（例：リストラクチャリング）の際の従業員への情報提供、協議、交渉に関する方針と手順	P 29
安全衛生	
LA6 経営陣と労働者代表からなる公式の合同安全衛生委員会の記述と、この様な委員会が対象としている従業員の割合	P 28,29
多様性と機会	
LA10 機会均等に関する方針やプログラムと、その施行状況を保証する監視システムおよびその結果の記述	P 28
人権：方針とマネジメント	
HR1 業務上の人権問題の全側面に関する方針、ガイドライン、組織構成、手順に関する記述（監視システムとその結果を含む）	P 28
顧客の安全衛生	
PR1 製品・サービスの使用における顧客の安全衛生の保護に関する方針、この方針が明白に述べられ適用されている範囲、またこの問題を扱うための手順/プログラム（監視システムとその結果を含む）の記述	P 19,20,21,22
製品とサービス	
PR2 商品情報と品質表示に関する組織の方針、手順/マネジメントシステム、遵守システムの記述	P 18,19
プライバシーの尊重	
PR3 消費者のプライバシー保護に関する方針、手順/マネジメントシステム、遵守システムの記述	P 11

## CSR報告書に対する第三者審査報告書

第三者審査報告書	
平成 17 年 11 月 30 日	
三菱地所株式会社 取締役社長 木村 恵司 殿	
株式会社トーマツ環境品質研究所 代表取締役社長 古室正充	
1. 審査の目的	当環境品質研究所は、三菱地所株式会社の責任において作成された同社のCSR報告書2005を公認会計士協会が公表された経営研究調査研究会報告第13号「環境報告書保証業務指針（中間報告）」を参考に審査を行った。当環境品質研究所の審査の目的は、主として同報告書において報告されている重要な定量情報の正確性について、実施した手続の範囲内において、独立した立場での意見を表明することである。なお、審査を行った重要な定量情報については別途定めている。
2. 審査の手続	当環境品質研究所は、CSR報告書2005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について、集計表とその基礎資料とのサンプリングによる照合及び担当者への質問等により、情報の集計とその計算方法の合理性・正確性を検討した。 (2)掲載されている情報について、作成責任者・担当者に対する質問、関連する議事録・規程等の閲覧・照合、ISO関連資料の閲覧・照合、事業所往査、その他根拠資料となる内部資料及び外部資料で利用可能なデータと比較し検討した。
3. 結論	審査の結果、当環境品質研究所の意見は、次の通りである。 (1) CSR報告書2005に掲載されている重要な定量情報は、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) CSR報告書2005に掲載されている重要な定量情報は、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。
(参考)	当環境品質研究所は、国際会計事務所デロイト トウシュ トーマツのメンバーファームである監査法人トーマツのグループ会社です。
以上	



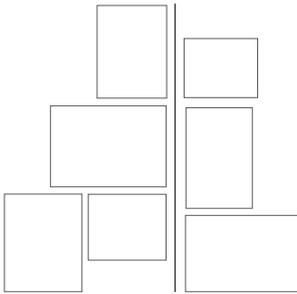
(株)トーマツ環境品質研究所による審査風景(2005年11月24日)

## 第三者審査にあたって

三菱地所グループでは、本報告書に記載した情報の信頼性確保が重要であるという認識から、外部の第三者による審査を受け、「第三者審査報告書」を受領しています。今後も、信頼性の高いCSRに関する情報の開示に努めていきます。

## 表紙の絵

表紙の絵は、三菱地所(株)が主催した障害児のための児童画コンクール  
第3回「キラキラッとアートコンクール」(2004年度)の優秀賞受賞作品です。  
(本報告書の48ページをご覧ください)



- 「たけのこ」ながはら としゆき 15歳
- 「きんぎょ」さかもと みなぎ 7歳
- 「昆虫大集合!」やまもと まさふみ 15歳
- 「動物の親子」おかむら たかや 14歳
- 「元気いっぱいおうえん団」あきやま まりこ 10歳
- 「さきこ」たかはし みそら 13歳
- 「たまごをだく親鳥ペンギン」やまもと ゆな 15歳

## 三菱地所株式会社

〒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)3287-5100  
<http://www.mec.co.jp>



本誌は生分解性に優れた植物性大豆油インクを使用して印刷しています。

発行 2005年12月