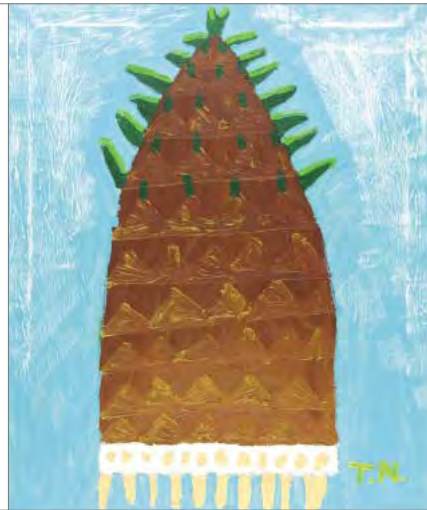


CSR 報告書 2005



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)三菱地所ビルマネジメント (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 設計監理事業 (株)三菱地所設計 (株)メック・デザイン・インターナショナル 資産開発事業 三菱地所投資顧問(株) 注文住宅事業 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 不動産サービス事業 三菱地所住宅販売(株) その他 (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

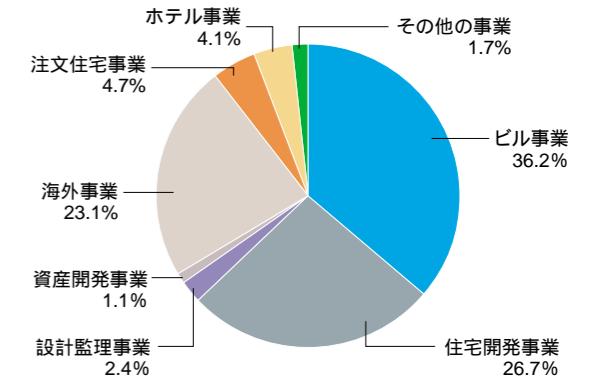
三菱地所住宅販売(株)を中心に、お客さま一人ひとりのニーズにきめ細かく対応できる体制を整え、不動産の仲介、マンションなどの販売代理、事務所や住宅の賃貸借事業などを行っています。



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



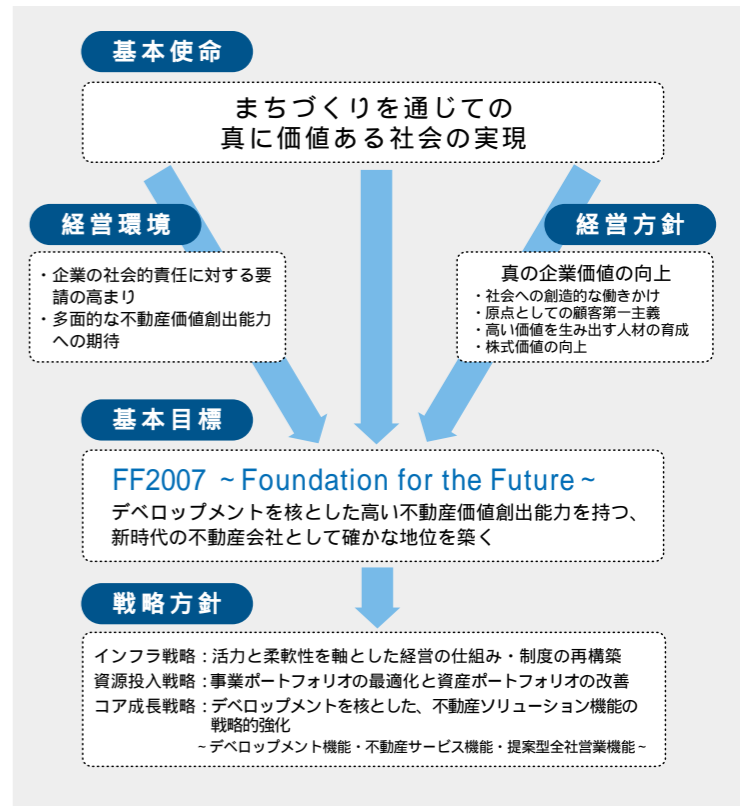
新中期経営計画 “FF2007 ~ Foundation for the Future ~ ”

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

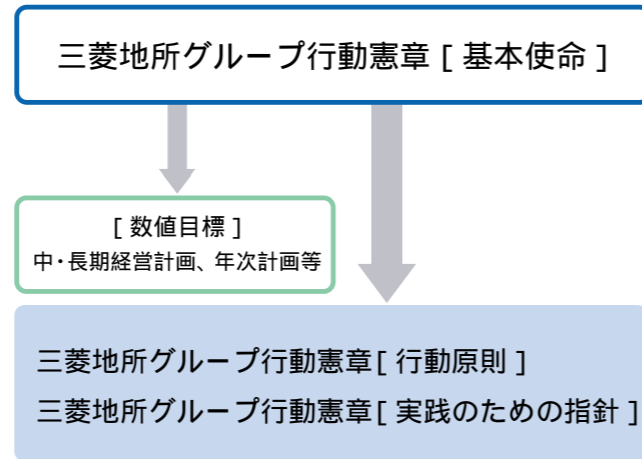
CSRの考え方

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

[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]

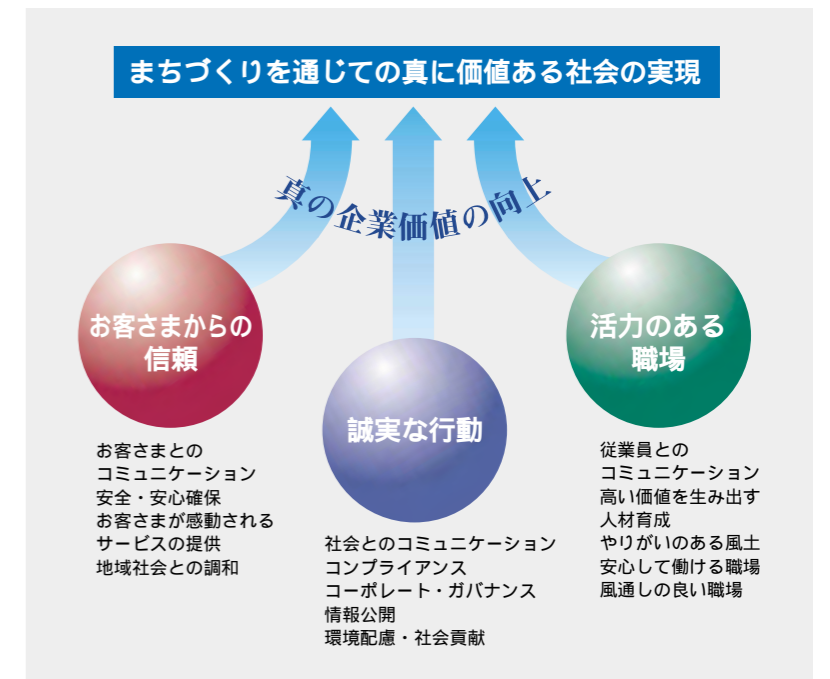
- 第1条 社会とのコミュニケーション
- 第2条 良き企業市民としての行動
- 第3条 地球環境への配慮
- 第4条 公正で信用を第一とする行動
- 第5条 法令遵守・反社会的勢力との関係遮断
- 第6条 グローバルな視野での経営
- 第7条 意欲・能力を發揮できる企業環境づくり
- 第8条 役員・幹部社員の責務

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

