



『ランプ』
とうほうりょうすけ



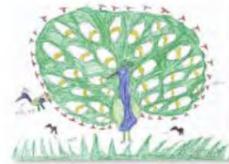
『マーメイド』
みやざきりょうた



『いろいろなとりたち』
おがさわらなおや



『月夜の虎』
たなかたかあき



『オスのクジャク』
みやざとせいや



『ウツボ』
おかむらたかや



『紅白リレー』
もりのりたか



『はりせんぼん』
ながはらとしゆき



『路線バス』
きくちゆうき



『大仏さま』
さとりのりよく



『石垣と花しょうぶ』
ながのゆうへい



『ザリガニ』
あらしゆうと



『ラーメンを食べる宇宙飛行士』
こんどうふみかず



『ブティグ・ザ・リサイクル』
ただしゆんや



『車椅子』
こがむらひろな



『夏の畑』
おかぞえしんじろう



『なんちゃって葉』
いちご



『ぐみの実』
まるやまみか



『Animal World』
ゆうやあつし



『雨の島の人々』
たかさきゆうすけ



『乙女』
いとせつたつや

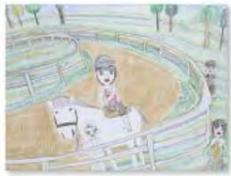


『いこいの家』
しょうずしまよしき

三菱地所
CSR報告書2006



『ゆいレール』
ひがしだなおひと



『白馬に乗った私』
かたぎりみさ



『星空のみみずく』
もりあいのりあき



『まる・さんかく・しかく』
きのまこと



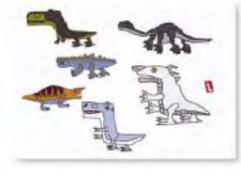
『おまつり』
はまぐちあや



『キリンのさんぽ』
なかはらはなえ



『夕日の中のアイちゃん』
あきともようすけ



『怪獣総進撃』
なかむらしゅうへい



『でかかソラ豆』
のむらひろゆき



『犬を連れてた女』
すえながまさし



『サッカー日本人』
くりやまゆかり



『水辺の鳥』
まつもとゆうすけ



『僕の兄弟・レोकくん!』
ささきよしき



『仲よし』
かとうひろき



『きれいな町』
むらやまひろたか



『ペンギン』
あずまひろあき



『鬼太鼓』
たけうちたつひこ



『ぼくのザリガニ』
すだゆうと



『命』
のだからと



『HIROSHI』
おこうちひろし



『クマノミ』
とがりこうじ



『みんなで行った修学旅行』
ひぐちしんべい



『太陽と真夏の生命』
まつきふうた



『はなび』
じんのうちじゅんた

上記の作品は、三菱地所(株)が主催する障害児童の絵画コンクール第4回「キラキラとアートコンクール」(2005年度)にて優秀賞を受賞した全50作品です。この50作品は、東京丸の内の「三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル建替計画」(本報告書56ページを参照願います)建築工事仮囲いにてご覧いただけます(2006年9月下旬～2007年1月末掲出予定)



『ことり』
みたむらえり



『みんなの顔』
みずのあかね



『鉄橋を走る蒸気機関車』
わかばやしかつき



『せんせいかあ』
きはらみさき

三菱三綱領

所期奉公
しよきほうこう

事業を通じ、物心共に豊かな社会の実現に努力すると同時に、かけがえのない地球環境の維持にも貢献する。

処事光明
しよじこうめい

公明正大で品格のある行動を旨とし、活動の公開性、透明性を堅持する。

立業貿易
りつぎょうぼうえき

全世界的、宇宙的視野に立脚した事業展開を図る。

(三菱三綱領は三菱の創業の精神であり、三菱グループ各社共通の経営指針として位置づけられています。)

三菱地所グループ基本使命

私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します

私たちは、住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します。

三菱地所グループ行動憲章

私たちは、基本使命を実践するために以下の通り宣言し、実行します

1. 私たちは誠実に行動します

法と倫理に基づいて活動し、常に自らの行動を謙虚に振り返り、社会とのコミュニケーションを大切にすることで、公正、透明で信頼を第一とした企業活動を行います。

2. 私たちはお客さまからの信頼を得られるよう努めます

お客さまの立場で考え、安全でより良い商品・サービスを提供するとともに、情報を適切に開示します。

3. 私たちは活力のある職場づくりに努めます

自らの成長をめざし、個々の人権や多様な考え方を尊重し、創造性・専門性を高めながらチームとして総合力を発揮します。

(制定 1997年12月1日)
(改正 2002年 8月1日)
(改正 2006年 1月1日)

編集方針

三菱地所グループでは、2000年12月より「環境報告書」を発行し、環境への取り組みを主体として報告してきました。2005年度より、その報告内容を企業の社会的責任(CSR: Corporate Social Responsibility)に拡大し、さまざまなステークホルダーの皆さまに向けて報告する「CSR報告書」として発行しており、本報告書は、その第2号となります。本報告書では、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・地下水問題についての報告をはじめ、この事件に対する深い反省を踏まえて改正した行動憲章や企業体質改善に向けた取り組みについてもご報告しています。また、新しい行動憲章に沿ってさまざまなCSR活動の内容を報告する形式としたほか、三菱地所グループとステークホルダーとの対話について読者の皆さまをナビゲートするための独立したページを設けるなど、新たな試みも採り入れています。

報告対象組織

三菱地所(株)と国内グループ会社41社を報告対象としています。(6ページ参照)

報告対象期間

2005年度(2005年4月1日～2006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

GRI(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正確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。(58ページ参照)

次回の発行予定

2007年9月の発行を予定しています。

作成部署

三菱地所株式会社 CSR推進部
〒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

本報告書は三菱地所(株)ホームページでもご覧いただけます。
<http://csr.mec.co.jp/houkokusho2006.html>

目次

三菱地所グループ基本使命・行動憲章	1
編集方針	2
トップコミットメント	3
グループ事業概要	5
2005年度のCSR活動	7
OAP問題に関するご報告	10
ステークホルダーとの対話	11

私たちは誠実に行動します

コンプライアンス	13
コーポレート・ガバナンス	15
情報開示とIR活動	17

私たちはお客さまからの信頼を得られるよう努めます

安全と安心のまちづくり	19
お客さまの視点に立ったまちづくり	22

私たちは活力のある職場づくりに努めます

社員一人ひとりの力を引き出す職場づくり	27
---------------------	----

社会貢献

社会貢献活動	33
--------	----

環境への取り組み

環境マネジメント	37
環境目標と取組実績	39
地球温暖化防止に向けて	41
循環型社会形成に向けて	45
環境負荷低減に向けて	47
環境に配慮したまちづくり	49
環境会計	51

特集

持続可能な都市「丸の内」をめざして	53
-------------------	----

GRIガイドライン対照表	57
CSR報告書に対する第三者審査報告書	58



三菱地所株式会社
取締役社長
木村 恵司

三菱地所グループのCSR

三菱地所グループは、総合不動産会社としてビル、住宅、設計監理、資産開発、ホテルなど多岐にわたるまちづくりやその関連事業を展開しています。現在、企業を取り巻く環境は大きく変化し、お客さまをはじめとする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に対する要請は、一層高まっています。このような環境の中、「私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します」という基本使命を実践することが、三菱地所グループのCSRであり、私たちを取り巻くさまざまなステークホルダーの願いを実現し満足して頂くことをめざして努力することが、私たちの責任であると考えています。三菱地所グループでは、社会を精神的にも物質的にも、両面で豊かなものとするをめざしています。例えば、丸の内再構築事業でも、単なる箱物を造っただけでは、まち全体を活性化することはできません。私たちは、まち全体の価値を上げ、働きやすい、あるいは遊ぶ、憩うことのできる環境をつくる、すなわち、これからのまちのあるべき姿を考え、豊かな精神性をもつ文化を創造するために、社会的に有用な価値やサービスを提供することをめざしています。また、単なる利益追求だけでなく、社会のニーズに応え、社会への貢献とともに利益を上げていくこと、利益の根底にはCSRがあるという認識を徹底することが大切であると考えています。この企業に求められる責任を果たすためには、企業の構成員の一人ひとりが自立し、誠実さ、謙虚さ、倫理観といった「高い識見」を持つことが必要であると思っています。我々は、お客さまをはじめとするさまざまなステークホルダーと常に誠実かつオープンマインドで対話しながら、社会の要請に応え、社会に貢献したいと考えています。

CSRの実践への取り組み

2005年7月に、2007年度までの新中期経営計画を策定しました。「デベロップメントを核とした高い不動産価値創出能力を持つ、新時代の不動産会社として確かな地位を築く」を基本目標としており、経営方針を、「社会への創造的な働きかけ」「原点としての顧客第一主義」「高い価値を生み出す人材の育成」「株式価値の向上」としました。すなわちCSRを実践していくことによって真の企業価値の向上をめざす、言い換えれば、事業活動の前提としてCSRを実践していくことを念頭に置いています。一方で、大阪市北区所在のOAP(大阪アメニティパーク)レジデンスタワーの販売に関する問題の再発防止策として、2005年7月には、社長直轄の諮問委員会として、麗澤大学の高巖先生をはじめとする5人の社外有識者による「コンプライアンス特別委員会」を設けました。同委員会では、2006年1月に三菱地所グループが将来に活かすべき教訓を7つに整理し、報告書を取りまとめたいただきましたが、この7つの教訓とは、「お客様の重視」「社会情勢変化の把握」「三菱地所グループ行動憲章の改定」「住宅販売に関するガイドラインの策定」「リスクマネジメント体制の再構築」「グループ内のコミュニケーション」「共同事業者間の責任関係」です。また、2006年1月には、CSRを三菱地所グループの役員の間により一層浸透させることを目的として、「三菱地所グループ行動憲章」を改正しました。ここでは、「誠実な行動」、「お客さまからの信頼」、「活力のある職場」の3つを柱としています。

社会から厚く信頼される企業をめざして

最後になりましたが、OAPレジデンスタワーの販売に関し、ご購入頂いた皆さまをはじめ関係各位に多大なるご迷惑、ご心配をお掛け致しましたことを心より深くお詫び申し上げます。2006年6月には、皆さまのご理解とご協力のもと、土壌の改良に向けた工事にも着手致しました。2006年6月13日に国土交通省より、OAP問題に関する指示処分があり、これを厳粛に受け止めています。指示内容の中には、既に対応を終えたものもありますが、私たちは継続的に意識を新たに、三菱地所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とり、より一層お客さまの視点に立った業務遂行を徹底し、社会から厚く信頼される企業をめざして努力してまいります。



三菱地所グループ概要 (2006年3月末)

連結対象会社	連結子会社 272社 (国内42社、海外230社) 持分法適用非連結子会社 2社 持分法適用関連会社 40社
連結営業収益	844,217百万円
連結経常利益	121,236百万円
従業員数	16,430人

三菱地所(株)概要 (2006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	129,736,672,432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・商業施設などの開発、賃貸、管理 マンション・建売住宅などの建設、販売 住宅用地・工業用地などの造成、販売 余暇施設などの運営 不動産の売買・仲介・コンサルティング
営業収益	465,557百万円
従業員数	1,525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

高い信頼性に応え、受注からアフターフォローまでプレミアムな価値をお客さまに提供することをめざし、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2,212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。



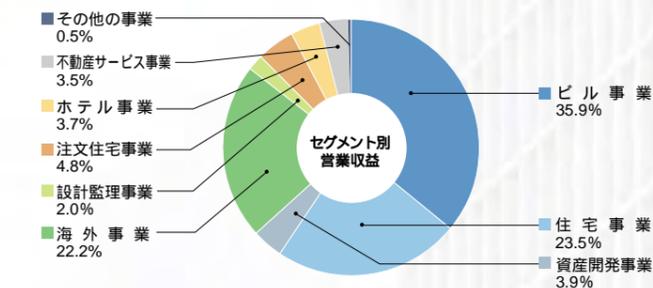
財務データ(連結)

	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
営業収益	631,564	681,726	679,918	775,381	844,217
当期純利益	71,057	36,039	34,989	36,245	55,825
売上高当期純利益率	11.3%	5.3%	5.1%	4.7%	6.6%
株主資本当期純利益率	10.5%	4.3%	4.0%	4.0%	5.4%
総資産額	3,035,794	3,007,927	3,068,842	3,124,514	3,280,209
純資産額	832,497	839,953	897,499	920,930	1,133,623
資本金	86,534	86,534	86,534	86,534	129,736

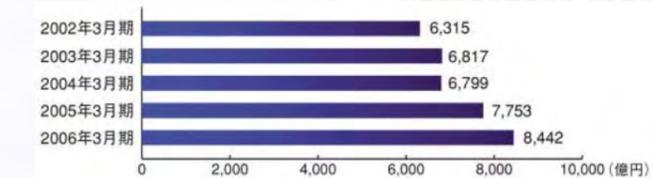
(単位:百万円)

	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
一株当たり					
当期純利益	54.70	27.61	26.96	27.93	42.60
配当金	8.00	8.00	8.00	8.00	10.00

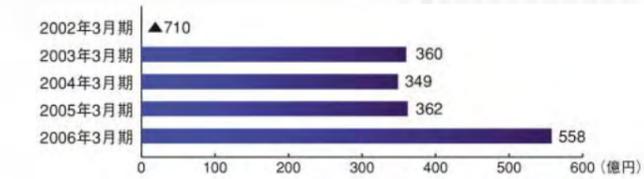
(単位:円)



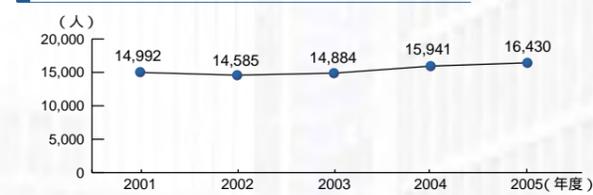
営業収益の推移(連結)



当期純利益の推移(連結)



従業員数の推移(連結)



報告対象組織

本報告書における対象組織は三菱地所(株)と以下の国内グループ会社(41社)です。

ビル事業

- 三菱地所ビルマネジメント(株)
- (株)三菱地所プロパティマネジメント
- (株)メック・ビルファシリティー
- (株)北菱シティサービス
- (株)日比谷シティ
- (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 *1
- 陽光ビルサービス(株) *1
- (株)イムス
- 丸の内ダイレクトアクセス(株)
- 東京ギャラリー(株)

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

ホテル事業

- (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
- 菱光観光開発(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
- 東京ギャラリー(株)

住宅事業

- (株)菱光ライフサービス
- 三菱地所藤和コミュニティ(株) *2
- MTコミュニティスタップ(株)
- (株)泉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)リーヴ・スポーツ

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)

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

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
- 三菱地所藤和コミュニティ(株) *2
- (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

*1) 非連結対象

*2) 三菱地所コミュニティサービス(株)と藤和コミュニティ(株)は、2006年4月に合併し、三菱地所藤和コミュニティ(株)となりました。

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。

2005年度のCSR活動

三菱地所グループでは、本報告書に記載のさまざまなCSR活動を行っています。ここでは、2005年度に実施した特徴的な活動について報告します。



三菱地所グループのCSRビジョン

行動憲章の改正

三菱地所(株)では、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、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にて共有化しています。2006年1月には、グループ内の役職員への間によりいっそう浸透させることなどを目的として、これを見直しました。

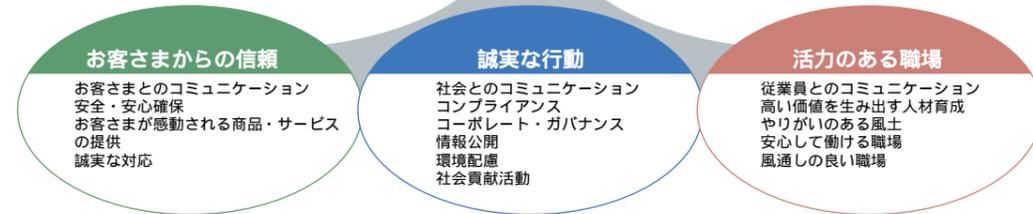
CSRビジョンの策定

三菱地所グループにとってのCSRとは、「私たちは、住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します」という「基本使命」を実践することであると考えています。そのために、「誠実な行動」「お客さまからの信頼」「活力のある職場」の3つを实践し、ステークホルダーと対話しながら、社会に貢献する企業グループをめざしています。

● CSRビジョン

私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します

私たちは、住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します。

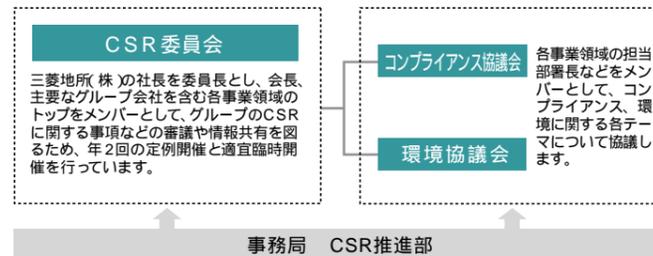


2005年度の主なCSR活動

CSR推進体制の整備

三菱地所(株)では、2004年2月に社内横断的な検討組織である「CSR検討委員会」を設置し、グループとしてのCSRへの取り組み推進を検討してきました。ここで抽出された課題への対応のほか、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、2005年4月に「CSR推進部」を設置しました。同年9月にはグループ全体のCSRの推進を図るため、これまでの「コンプライアンス委員会」「環境経営委員会」「社会貢献委員会」を統合し、さらに、CSR全般を推進していくことを主旨として、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、そ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」を設けています。

● CSR推進体制



● 2005年度のCSR委員会開催概要

- 2005年7月開催(コンプライアンス委員会として開催)
- 三菱地所グループのCSRについて
- 2005年12月開催
- 三菱地所グループ行動憲章改正について・コンプライアンス特別委員会報告について
- 三菱地所グループ「CSR報告書2005」発行について
- 2006年2月開催
- コンプライアンス特別委員会報告書について・三菱地所グループ行動憲章の改正周知について
- 社会貢献実績について・最新環境情報について ほか

コンプライアンス特別委員会

概要

三菱地所(株)では、2005年7月、OAPレジデンスタワー土壌・地下水問題の反省を踏まえ、再発防止に向けたコンプライアンス体制のチェック、強化と改善に関する提言、ならびに企業体質の改善に関する提言をいただくことを目的に、麗澤大学国際経済学部の高巖教授を委員長とする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」を設置しました。

当委員会では、下記の3つの課題に関し、意見・提言をまとめ「報告書」として提出することとし、7回にわたる議論を踏まえ、2006年1月に「三菱地所グループ体質改善に関する提言～OAP問題を教訓として～」(コンプライアンス特別委員会報告書)をまとめました。

3つの課題

- ① 三菱地所グループ行動憲章の改正に関して
- ② 住宅の販売に関するガイドラインの策定に関して
- ③ 三菱地所グループの体質改善に関して

提言

コンプライアンス特別委員会報告書は2つのセクションから構成されています。第1セクションではOAP問題の経験を踏まえ、今後、三菱地所グループが経営に活かすべき課題を「将来に向けての7つの教訓」として右記のように整理しました。第2セクションでは、7つの教訓を具体的に活かす形で、【3つの課題】に関する提言を行っています。

① 三菱地所グループ行動憲章の改正に関して

行動憲章の改正*に際しては、お客さま重視の姿勢を強調すること、そしてできるだけ平易な表現を心掛けることを念頭に事務局が改正案を作成し、その案について当委員会で審議しました。

*2006年1月に改正された三菱地所グループ行動憲章については1ページを参照願います。

② 住宅の販売に関するガイドラインの策定に関して

三菱地所(株)では、2005年5月に重要事項説明検討委員会を設置し、消費者の視点に立った適正な重要事項説明を行うことを目的として見直しを行いました。また、販売業務を担当する三菱地所住宅販売(株)では、従来から物件ごとに販売マニュアルを整備しています。当委員会からは、これらの取り組みに関して一定の評価をいただくとともに、マニュアルなどに関しては、お客さまにとって分かりやすい内容とするため、定期的に第三者によるチェックを受けるなどの具体策を講ずるよう指摘を受けました。

③ 三菱地所グループの体質改善に関して

当委員会からは、三菱地所グループの基本使命を全うするため、また市場からの一層の信頼を得るため、組織が抱える傾向や体質を指摘し、それを改めるための措置として9ページの表の内容が提案されました。

● コンプライアンス特別委員会(概要)

- 委員長**
高 巖 氏(麗澤大学国際経済学部教授)
- 委員**
秋山をね 氏((株)インテグレックス代表取締役)
片山登志子氏(弁護士 片山・黒木・平泉法律事務所)
北城格太郎氏(日本アイ・ピー・エム(株)代表取締役会長、
(社)経済同友会代表幹事)
頃安健司 氏(弁護士 東京永和法律事務所、
元大阪高等検察庁検事長)

- 当社出席者**
取締役社長 木村恵司
副社長執行役員 飯塚延幸(コンプライアンス担当役員)
常務執行役員 鈴木誠一郎(CSR推進部担当)
必要に応じて部門担当役員ほかが出席
(事務局:CSR推進部)

- 設置期間**
2005年7月～12月(7回の委員会を開催)



● 将来に向けての7つの教訓

- 1) **お客様の重視**
・従来以上にお客様重視の考え方を徹底する。
・お客様の信頼に応えずして当社グループのビジネスは成り立たないということを再確認する。
- 2) **社会情勢変化の把握**
・社会情勢変化を先取りするため、多様な問題に関心を広げ、少しでも先へ進む努力を払う。
- 3) **三菱地所グループ行動憲章の改定**
・グループ全体により一層浸透するよう改定する。
- 4) **住宅販売に関するガイドラインの策定**
・業界リーダーとしてベストプラクティスを志向したガイドラインを策定する。
- 5) **リスクマネジメント体制の再構築**
・組織としてリスクを把握・評価し、その重要度に応じた対応を可能とするより効果的なリスクマネジメント体制を再構築する。
- 6) **グループ内のコミュニケーション**
・グループ内における情報伝達をより確実なものにする。
・特に重要情報の扱いについては、責任者を明確にし関係部署間での共有を促す。
- 7) **共同事業者間の責任関係**
・共同事業者間の責任を明確にする。

2005年度のCSR活動



今後の体質改善に向けた対策について

三菱地所(株)では、コンプライアンス特別委員会の提言を真摯に受け止め、提言に沿って誠意をもって実行してまいります。今後の体質改善に向けた対策を具体的な検討項目としてご提案いただいたものに対する対応状況は下記の通りですが、今後とも行動憲章の更なる浸透を図るとともに、環境、社会貢献、人権、雇用をはじめとするCSRへの取り組みを推進し、ステークホルダーとの対話を継続していきます。

中堅社員意見交換会

2005年8月上旬、コンプライアンス特別委員会の高委員長とグループ会社も含めた30歳代の中堅社員約30名の意見交換会を実施しました。ここでは「事業本部制による弊害」「世代バランスに欠けた人員構成」「意志決定プロセスの明確化」「上長のリーダーシップ欠如」といった問題点が挙げられ、コンプライアンス特別委員会での審議の重要な情報となりました。

三菱地所グループの今後の体質改善に向けた対策

		具体的検討項目	取組状況
お客さまの視点に 立って	社会の変化を先取り すること	CSR委員会メンバーへの社外有識者加入	計画中
		社外取締役の導入	2006年6月実施済み
		CSR委員会、コンプライアンス協議会、環境協議会における最新情報の共有	実施中
	お客さまの立場に立 つこと	CSR委員会の活性化	計画中
		社内イントラなどに適宜最新情報を発信し、経営幹部・一般社員へ周知徹底	実施中
		消費者問題関係テーマの社内周知	計画中
組織風土の改革に 向けて	風通しの良い組織で あり続けること	「重要事項説明検討委員会」「CS推進本部」「ビル安全委員会」などで改善に向けた取り組みの継続	実施中 *1
		お客さまからのクレーム情報に関する部門内共有の仕組みの見直し	計画中
		クレーム情報への対応の再点検	計画中
		重要事項説明書や販売マニュアルの雛形に関するチェックなど、消費者問題に関するNPOなどとの連携	実施中 *2
		地所・グループ社員に対するOAP問題の説明	2006年6月～8月に実施済み
		トップによる事業本部ほか全執行役員との個別意見交換	2005年10月より実施中
		トップによる各職場廻りと意見交換	2005年夏より実施中
		行動憲章の改正と周知	2006年1月に改正し2月に説明会実施
		グループ社員も含めた意見交換会の実施と経営への反映	計画中
		部門間人事交流の活性化やコンプライアンス項目の人事評価をより重視するなどの人事制度の見直し	計画中
リスクマネジメント の推進	リスクマネジメント 体制の構築	CSR推進部による社内部署・グループ会社訪問などによる問題点の洗い出しと対応の継続	2006年6月より実施中
		グループ全体ヘルプラインと各社設置ヘルプライン・社内相談窓口の周知と活用	実施中
		研修の一環として2回のコンプライアンス週間の提案	2006年より実施中
		実効的に機能するリスクマネジメント体制の整備	リスク洗い出しを実施し、体制整備
多様な事業スキーム における姿勢	事業パートナー基準の明確化	緊急事態対応ガイドラインの周知・リスクマネジメントの整備	2005年10月に策定し、周知済み
		法務機能の充実	2006年4月に法務室を設置
インテグリティ ～誠実であり続けること～	コンプライアンスを 優先し続けること	組織として申し送る仕組みである人事異動時の重要課題引継	2006年3月整備済み
		行動憲章の周知徹底と順守	実施中
		経営陣の率先垂範	実施中
	説明責任を果たす 姿勢	役員への研修実施の見直しと実行	計画中
		会社情報の適時開示に係る社内体制の整備	2006年3月に情報開示規則を制定し、体制整備済み
		中間管理職・若手社員のCSR委員会傍聴参加	計画中
	CSR委員会審議内容の社内公開化	実施中	
	CSR報告書の発行、CSR委員会の開催概要開示	実施中	

*1) 住宅事業本部では、2005年9月に重要事項説明検討委員会報告書を完成させ、ビル事業本部・資産開発事業本部においても、重要事項説明について見直し・改善策を実施中です。

*2) 住宅事業本部では、2006年5月にNPO法人「消費者支援機構関西」に、販売センターにて販売員から実際に説明を受け、お客さまとしての経験をいただいた上で、引き続き消費者の視点からマンション販売における問題点などの指摘をいただいています。

OAP問題に関するご報告

大阪市北区に所在する大阪アメニティパーク(OAP)の土壤・地下水問題に関しては、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年度発行の「CSR報告書2005」におきまして、2005年10月末現在の経過報告をさせていただきましたが、その後の状況についてご報告いたします。

これまでの経緯

大阪アメニティパーク(OAP)は、三菱金属(株)と現三菱マテリアル(株)大阪製錬所の跡地約5haをオフィス棟・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)として再開発した複合施設で、1992年7月に開発に着手し、1996年1月にオフィス棟・ホテル棟が、1998年2月に住宅棟であるOAPレジデンスタワー東館が、2000年12月に同西館がそれぞれ竣工しています。

開発に際しては「国有地を対象とした市街地土壤汚染に係る暫定対策指針」を参考として土壤汚染対策を実施しましたが、1997年1月に行った調査の結果、地下湧水から「大阪市下水道条例」に定める下水排出基準値を超える重金属が検出されたため、湧水の希釈による濃度管理を行い、これらの経緯を2002年9月及び10月に公表するとともに、土壤調査を実施したところ、表層土壤の一部に基準値を超過した重金属が確認されたため、関係機関への報告を行いました。2003年7月には基準値を超過した一部の区域の土壤を置き換える対策工事を実施し、OAPレジデンスタワー管理組合の皆さまと、この問題の解決に向けた協議を進めてきました。

こうした状況の中、三菱地所(株)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、土壤汚染などの事実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月に三菱地所(株)及び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、ご購入された皆さまとの協議を継続し、2005年3月には土壤・地下水調査を行うことに同意をいただくとともに、2005年5月にはOAPレジデンスタワー管理組合法人と事業者との間で、ご購入された皆さまに対して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ました。

その後の状況

2005年5月以降、ご購入者の方々との協議を継続した結果、2006年7月現在、約95%のご購入者の方々と合意に至っています。また、適切な対策工事の立案のため、2005年7月から学識者・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にて議論を重ね、同検討会からの提言に基づき、2006年1月29日には下記①～③の対策工事を行うことで管理組合と合意し、同年6月12日にこれらの土壤・地下水対策工事に着手しました。

- ① 表層土壌対策..... 表層2mまでの土壌の入れ替え
- ② 汚染の周辺拡散防止策... 敷地周辺部に深さ約22mの遮水壁を設置
- ③ 封じ込め内部の対策..... 汚染土壌の濃度が高い箇所について表層5mまでの土壌の入れ替え

同年6月13日、三菱地所(株)及び三菱地所住宅販売(株)は、国土交通省より宅地建物取引業法第65条第1項の規定に基づき、法令順守の社内徹底や業務の適正な運営の確保に努めることなどを求める内容の行政処分(指示処分)を受けました。

今後に向けて

三菱地所(株)は今回の行政処分を厳粛に受け止めるとともに、国土交通省からの指示内容を着実に実行してまいります。また、本件問題の反省に基づき、2005年7月に社長直轄の諮問委員会「コンプライアンス特別委員会」を設置し(8ページを参照願います)現在同委員会より提示された提言の実行を鋭意進めていますが、今後とも住民の皆さまに一日も早くご安心して生活いただけるよう努めるとともに、引き続き再発防止に向けた業務改善及びコンプライアンスの徹底を通じ、全社一丸となって三菱地所グループの信頼回復に取り組んでまいります。

ステークホルダーとの対話

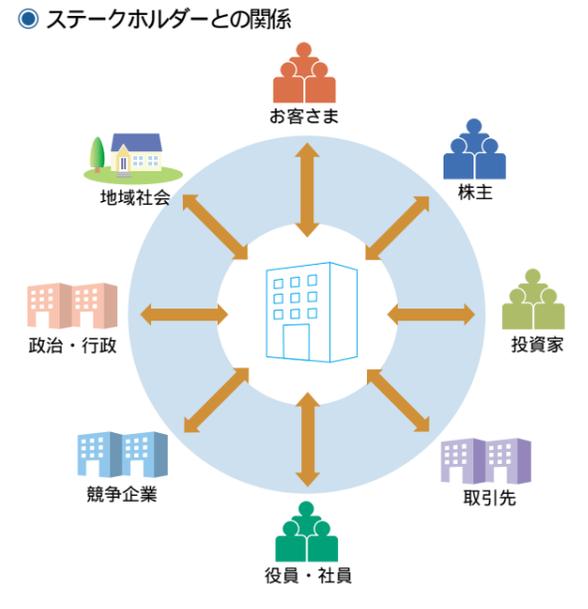


三菱地所グループとステークホルダーとの関係

三菱地所グループの事業は、株主・投資家の皆さまをはじめ、まちで働き、まちを訪れる皆さま、住宅を購入されるお客さま、地域社会、そして事業を実際に遂行する社員など、さまざまなステークホルダー(利害関係者)との関わりの中で初めて成立しています。

まちづくりという事業は、その性質上数多くのステークホルダーと関わるものであるため、三菱地所グループには、その期待と信頼に誠実に応えながら、継続的な事業の発展を図っていく責務があります。三菱地所グループでは、さまざまな形でステークホルダーと対話し、その声を経営に反映する努力を重ねています。

本報告書では、昨年注目されているステークホルダーエンゲージメントの考え方を参考にしながら、三菱地所グループがステークホルダーとのコミュニケーションを深めるためにどのような取り組みを行っているかについて、重点をおいで記載しています。主なステークホルダーに対する考え方と取り組み内容を下表に示します。



● 主なステークホルダーと三菱地所グループの取り組み

主なステークホルダー	ステークホルダーに対する三菱地所グループの考え方	三菱地所グループとの主なコミュニケーションの場・ツール		関連ページ
		直接対話	媒体を介しての情報発信・対話	
株主・投資家	企業価値の向上に努めるのはもちろんのこと、コーポレート・ガバナンスを強化し、適時・適切な情報開示を行います。	株主総会、決算説明会、アナリスト向けミーティング、物件見学会	会社案内、アニュアルレポート、有価証券報告書、事業報告書、ファクトブック、IRホームページ	17、18
お客さま	まちで働き、まちを訪れる皆さま、住宅購入者の皆さまなどの声に積極的に耳を傾け、貴重なご意見をさまざまな方法で事業に反映しています。	テナントの皆さまとの日常の対話、MT24コールセンター、内覧会、商談による情報交換、ホテルでの日々のサービス、施工会社・協力会社との情報交換	チェックアイズシステム、生活散歩、居住者(マンション、住宅)向け情報誌、居住者・顧客向けアンケート	22~26
社員	社員が会社の発展に貢献しながら、自分自身を成長させやりがいを見出せるように、健康で安心でかつ、意欲と能力を發揮できる職場づくりをめざします。	社員面談、研修制度、ヘルプライン、労働組合との話し合い、社長との対話	イントラネット、社内報、出産・育児ガイドブック	27~32
地域社会	地域社会との交流を積極的に図り、環境や景観にも配慮しながら、地域と共存できるまちづくりを行います。	大丸有地区再開発計画推進協議会、丸の内カフェ・大手町カフェなどからの情報発信、地域社会との交流・各種イベント、社会貢献活動	CSR報告書、ホームページでの社会貢献活動への取り組み、フリーペーパー	12 33~36
環境	省エネルギーなどの地球温暖化対策や廃棄物削減などの環境負荷低減に取り組むとともに、環境に対するメッセージをまちから発信していきます。	テナントの皆さまとの環境への取り組み、マンション管理組合への省エネルギー提案、建築主への環境共生技術の提案	CSR報告書、ホームページでの環境への取り組み	37~50

ステークホルダーとの対話事例

対話事例 その1

公と民の対話から生まれた「まちづくりガイドライン」



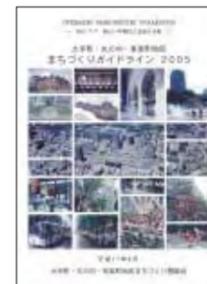
大手町・丸の内・有楽町地区

公民協調の理念のもとで

働く人にも訪れる人にも快適で魅力あるまちづくり。その実現には、公と民の対話が欠かせません。そこで、この地区の地権者など93社・団体で構成される「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」と東京都、千代田区、東日本旅客鉄道(株)の4者により「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踏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。「懇談会」は各者が対等の立場から自由に討議する場であり、「ガイドライン」も、そうした自由な議論と公民の合意から策定されています。

「まちづくりガイドライン」の更新

2005年9月、この「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」は、その理念を継承しつつ、意見公募やシンポジウムを通じて広く社会の意見を求めた上で、時代の流れに合わせて更新されています。ガイドラインでは、「時代をリードする国際的なビジネスのまち」「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」など8つの目標を掲げて、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。



「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」

対話事例 その2

人と街と環境をつなぐコミュニティ空間「大手町カフェ」の取り組み



大手町カフェ

環境をテーマとした空間

三菱地所(株)が2005年8月、東京都千代田区の手町ビル1階に開設した「大手町カフェ」は、「丸の内型サステナビリティ~人と街と環境をつなぐ~」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なるコミュニティ空間です。武蔵野の自然をイメージした「メインガーデン」や、都市型のバイオマスエネルギー変換モデルとして注目される「亜臨界水処理プラント」の展示など、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さまざまな工夫が施されています。

環境関連の情報発信基地へ

2006年4月から、地球環境セミナー「地球大学」を開催し、毎週フリーペーパーも発行しています。「地球大学」では、第1回目として世界初のデジタル地球儀「触れる地球」のデモンストレーションや、専門家によるオープニングセミナーを行い、その後ほぼ週1回のペースで開催しています。また、LOHASについてのトークセッションなど、さまざまな形でお客さまとの対話を深める機会を設けており、癒しの空間として、また、環境情報の発信基地として新しいタイプの空間づくりに取り組んでいます。三菱地所(株)では、「大手町カフェ」で交わされる議論や、先進的な取り組みから蓄積されるノウハウを今後のまちづくりに積極的に活かしていきます。

大手町カフェ

〒100-8133 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル1F
TEL 03-3211-7692 <http://www.o-cafe.com>
営業時間 平日 9:30~19:00
土 イベント開催時のみ営業 日・祝日定休

コンプライアンス

三菱地所グループでは、コンプライアンスを法令の順守だけでなく、「企業倫理」「社内ルール」の順守と定義しています。企業としての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。

コンプライアンス体制づくりの歩み

三菱地所(株)のコンプライアンス体制づくりの原点は、1997年の商法違反事件の反省に立った、役職員の意識と組織の改革にあります。同年に「業務監理委員会(現:CSR委員会)」を設置し、「三菱地所行動憲章」を制定して改革のための基本姿勢を明確にして、全社での危機感を共有し、改革へとつなげていきました。その後、企業倫理確立に向けた体制づくりを進め、1999年には、法令順守について社員が相談できるヘルプライン「連絡・相談窓口」を設けています。

2002年には、それまでの「業務監理室」を「コンプライアンス部」に改組し、グループ全体のコンプライアンス確立に向けた取り組みを開始しました。

2005年4月、「社会環境推進室」と「コンプライアンス部」を統合して「CSR推進部」を新設し、同年7月にはOAPの土壌・地下水問題の反省から、コンプライアンス体制をあらためて客観的に見直すために社外有識者からなる「コンプライアンス特別委員会」を臨時に設置し、行動憲章の改正など企業体質の更なる改善に向けた取り組みを進めています。

コンプライアンス推進体制

三菱地所グループのコンプライアンスを含めたCSR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。また、「CSR委員会」におけるコンプライアンス関連の審議に先立つ事前協議の場として、主要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。

さらに、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)を取締役会決議によって任命するとともに、三菱地所(株)の各部署長とグループ各社の代表者がともに、コンプライアンスの実践を推進しています。

一方、三菱地所グループのコンプライアンスを推進する部署である三菱地所(株)CSR推進部では、コンプライアンス担当役員を補佐し、啓発活動の推進や情報提供、相談窓口(ヘルプライン)、研修企画などを行っています。

情報管理コンプライアンスの徹底

2003年5月、適切な情報管理や個人情報保護についての社会的要請の高まりを受けて「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」を策定し、2005年4月の個人情報保護法施行に先立って「情報管理コンプライアンス」という考え方に立った個人情報の管理体制整備を推進しました。現在、三菱地所(株)及びグループ会社における情報管理体制はモニタリングや監査などを通じ、その充実・強化が図られています。

◎2005年度の個人情報漏洩事例について

2005年6月、三菱地所(株)が名古屋市千種区にて販売中のマンションのweb会員に対し、業務委託先からwebニュースを電子メールにて送信した際、配信設定ミスにより配信先19名の方の個人メールアドレスが互いに知り得る状況となりました。事実確認後、直ちに誤配信先全員にお詫びし、誤配信メールの削除をお願いしました。これを受けて、メール配信システムの改善や外部委託先選定ルールの見直しなど、再発防止に取り組んでいます。

発注におけるコンプライアンスチェック

三菱地所(株)では、「三菱地所グループ基本使命」及び「三菱地所グループ行動憲章」を踏まえ、発注に携わる役職員が順守すべき基本的考え方をまとめた「発注行動指針」を策定し、公明正大な発注を実践するように努めています。事業セクションと発注セクションを分離したり、発注時には、段階毎にコンプライアンスのセルフチェックをチェックシートにより行い、それをCSR推進部で確認するなど厳格な管理を行っています。

コンプライアンス意識浸透のために

ヘルプラインの充実

業務を行う中でのコンプライアンスに関するさまざまな疑問や相談を受け付ける、三菱地所グループの相談・連絡窓口として「ヘルプライン」を設置しています。内部受付相談窓口のほかに、グループ各社のお取引先も利用できるように外部受付窓口も設けており、派遣社員、パート社員などからの相談も受け付ける体制としています。

さらに、三菱地所(株)では、2004年11月から電子メールでの相談をより容易に行えるように社内ネットにヘルプライン専用アイコンを設けるなど、2005年度の利用環境は大きく改善

◎ヘルプライン利用を含む相談・連絡件数



しています。また、2006年4月施行の公益通報者保護法について社員へ周知・徹底するために、ポイントの解説を社内ネットで配信するとともに、グループ会社に対しても情報提供するための準備を行いました。

ツール類の配付

コンプライアンス意識を浸透させるため、「セルフチェックカード」や「三菱地所グループコンプライアンスガイドブック」を全役職員に配付しています。また、行動憲章のポスターや研修ビデオの作成と配布などを通じて、グループ全体へのコンプライアンス浸透を図っています。



「三菱地所グループコンプライアンスガイドブック」

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。特に、ケーススタディや自由討議による「気づき」に力を入れた内容としています。そのほか、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)
- 新任基幹職研修(年1回)
- 役員・幹部社員・グループ会社社長対象の研修(年1回)
- グループ会社社員対象の研修(随時)

モニタリングの実施

三菱地所(株)では、1998年からコンプライアンスに関するアンケートを実施し、2002年からは対象をグループ全体に拡大しています。今後とも、これらの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。



コーポレート・ガバナンス

三菱地所グループでは、透明性の高い経営を行うことによってステークホルダーの信頼を獲得することをめざし、最適なガバナンスの形を追究しながら、効率的で健全なマネジメントを実現するための改革を進めています。

透明性の高い経営をめざして

三菱地所グループでは、監査役制度を維持する一方、2003年4月から導入した執行役員制度のもとで、経営・監督機能と業務執行機能の役割分担を明確にし、よりいっそうの経営の効率化、意思決定の迅速化を図っています。2006年6月開催の定時株主総会において、取締役会の経営・監督機能の強化の観点から3名の社外取締役を選任しました。また、4名の社外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」(2005年度は3回開催)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、経営の透明性の確保にも努めています。三菱地所(株)では、2006年6月末現在、取締役は11名で、うち3名を社外取締役としており、監査役4名のうち社外監査役は3名としています。また、執行役員は28名で、その内訳は社長、副社長のほか、専務執行役員7名、常務執行役員9名、執行役員10名となっています。

経営意思決定の仕組み

グループ全体の経営戦略について討議する場として、社内取締役、専務以上の執行役員のいずれかに該当する者、及び社長が指名する者で構成される「経営戦略委員会」があります。2005年度は9回開催し、主として中期経営計画、各事業部門の長期戦略などについて討議したほか、コーポレート・ガバナンスのあり方についての自由討議も行いました。業務執行に関する重要案件の意思決定機関としては「経営会議」があり、社長はじめ、全本部長、部門長、常勤監査役、及び社長の指名する者で構成され、原則として毎週1回開催しています。この下部組織「投資委員会」において、特に重要な投資案件については、経営会議に先立って論点を整理しています。

経営監視の仕組み

取締役会、監査役会による執行の監督・監査

業務執行の監督・監査は、取締役会、監査役会が行っています。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し、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、業務執行を監督しています。また、監査役監査は、各監査役による取締役会への出席、常勤監査役による経営会議への出席、各部署の業務執行状況監査などによって行われており、「監査役室」の設置により監査役監査の充実を図っています。

独立性の高い内部監査

内部監査機能強化を目的として、企画管理本部内に設けられていた「内部監査室」を2005年6月より社長直轄の組織とし、その公正性、独立性をいっそう明確にしました。2006年4月現在、室長以下6名で構成され、グループを含めたリスク評価をもとに策定された年間監査計画に従って内部監査を行い、個人情報管理を含む内部統制が適切に整備され運用されていることを確認しています。監査結果については全て社長に報告するとともに、常勤監査役と共有し、取締役会にも概要を報告しています。また、監査後のフォローアップを重視し、内部監査の結果抽出された問題点が改善されていることを確認しています。

新会社法への対応と内部統制強化

三菱地所(株)では、新会社法に対するグループ全体の対応として、取締役会と監査役を中心とする体制を維持する方針を決定しています。一方で、取締役会のあり方、グループも含

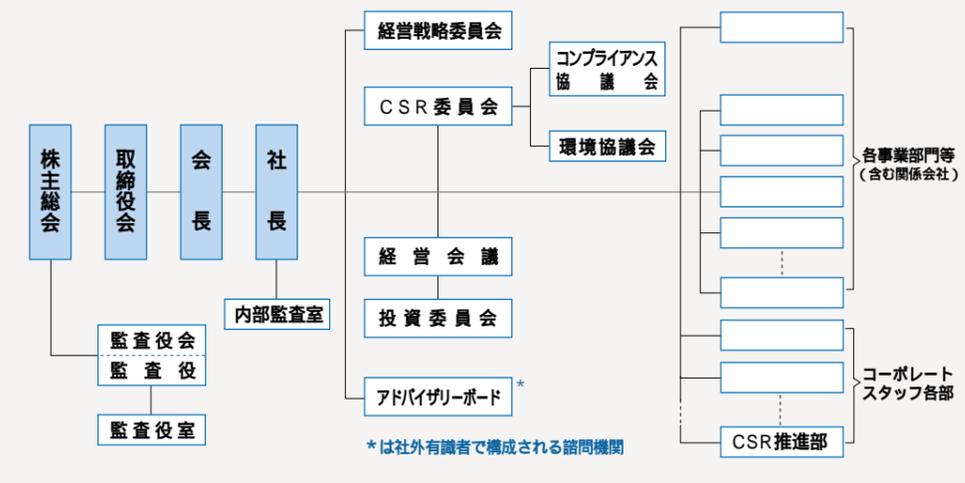
めた組織のあり方について、経営環境、事業環境などを見ながら機動的に見直しを行っていく予定です。

三菱地所グループでは、グループ経営の観点からグループ会社も含めた事業本部制を採用しており、経営計画もグループをベースとして策定している中、「三菱地所グループ経営規程」の運用によってグループ会社も含めた業務適正化を図っています。また、金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制については、プロジェクトチームを設置し、全社的プロジェクトとして作業に着手しています。

リスクマネジメント

各種規制の変更、金利上昇など、事業関連リスクについては、関連セクションにおいて発生の可能性を分析し、発生の防止や顕在時の対策を複数セクションにおいて検討する体制を整えています。不測の非常事態については、全社的な緊急事態体制を定めるとともに、体制の定期的な点検と見直し・拡充を継続しています。また、各事業遂行に関連するリスクについては、前述の経営会議や投資委員会による審議を徹底し、リスクの内容や程度、発生時の対応策を検討して、事業着手の可否や遂行時の留意事項を決定しています。2005年度は、経営企画部、総務部、CSR推進部から成るワーキンググループにおいて潜在的リスクの洗い出しを実施し、グループ全体のリスクマネジメントのあり方について討議を重ねました。

●三菱地所グループのコーポレート・ガバナンス体制



*は社外有識者で構成される諮問機関



情報開示とIR活動

三菱地所グループでは、企業情報を積極的かつ適時・適切に開示することによって、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推進しています。

「情報開示規則」の施行

三菱地所グループでは、ステークホルダーの声を尊重して社会に創造的に働きかける企業をめざし、「三菱地所グループ基本使命」「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指針」を定め、情報開示の基本姿勢を明示した規範としています。さらに、2006年3月からは「情報開示規則」を施行し、東京証券取引所ほかの適時開示基準に定められた事項だけでなく、企業情報として開示することが望ましい事象について積極的かつ適時・適切に開示できる体制を強化しています。

具体的には、各事業本部・事業部門毎に選任された「情報開示責任者」から三菱地所(株)広報部に情報が集約され、関係部署と情報開示に関する分析・判断を行い、必要に応じて「情報開示委員会」の審議を経て情報開示を行います。適時開示規則に該当する情報については、東京証券取引所の提供する「TD-net(適時開示情報伝達システム)」などを通じて公開するとともに、公開後すみやかにwebサイトにも同一情報を掲載しています。また、適時開示規則に該当しない情報であっても株主・投資家の皆さまにとって有用な情報については、迅速かつ公平にwebサイトなどに情報を掲載しています。

情報集約による公平な開示

三菱地所(株)広報部では、1992年からIR活動に注力し、2001年4月より専任部署である「IR室」を設け、市場のさまざまなニーズに迅速かつ適切に対応しています。情報発信を広報部に集約する体制により、株主・投資家、アナリストの皆さまや、マスコミ、お客さま向けの公平な情報提供が可能になります。今後

も「適時・適切な情報開示」「経営戦略の伝達」「資本市場の生のフィードバック」をミッションとして、公正・公平なIR活動を推進していきます。

主なIR活動の内容

三菱地所(株)の主なIR活動には、webサイトでの「IR情報」提供に加え、年2回の決算説明会、アナリスト向けスモールミーティング、物件見学会、年間150~200件のアナリスト・投資家取材対応などがあります。

webサイト「IR情報」の充実

株主・投資家、アナリストの皆さまに適切な情報提供を行うため、webサイトに「IR情報」(和文・英文)を掲載しています。決算短信、ファクトブック、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」として業績動向を紹介しています。また、ビル空室率・平均賃料、マンション契約残高・完成在庫などの「四半期情報」も開示し、2005年度には「FAQ」も新設して、内容の充実を図っています。

経営トップの積極的参加

IR活動には経営陣も積極的に参加しており、決算説明会をはじめ、アナリスト向けスモールミーティングにおいても社長自らが説明し、



決算説明会(2006年5月)

質疑応答にも対応するなど、株主・投資家、アナリストの皆さまとのオープンマインドな直接対話を通して、資本市場の声を経営に活かしています。

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「IR室レポート」として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ツアーを実施しているほか、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、数値データはすべてファクトブックに集約し、webサイトなど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の積極的な意見交換ができるように心がけています。

また、ファクトブックにはビル空室率、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し、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、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。2005年度は、11月にオープンした「東京ビル」の見学会を実施しました。

● IR関連ツール

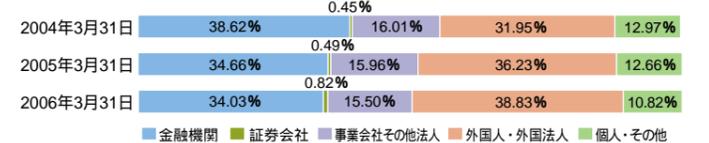
- 会社案内
- アニュアルレポート(英文)
- 決算短信(四半期毎)
- 有価証券報告書・半期報告書
- 「株主の皆さまへ」(年2回)
- CSR報告書
- コーポレート・ガバナンスに関する報告書
- ファクトブック
- webサイト「IR情報」
- (<http://www.mec.co.jp/j/group/investor/index.htm>)
- その他
- 四半期情報(ビル空室率など主要指標)をwebサイトで開示
- 投資家の声をフィードバックする社内向け「IR室レポート」を発行



● 株式の状況(2006年3月31日現在)

会社が発行する株式の総数	1,980,000,000株
発行済株式総数	1,371,189,197株
株主数	78,169人

株式分布状況



社外からの評価

「DJSI」に6年連続して選定

2005年9月、三菱地所(株)は、Dow Jones Sustainability Index(DJSI)に6年連続して選定されました。米国Dow Jones社は、世界26ヶ国2,500社の優良企業から持続的成長が見込まれる企業を選定し、インデックスとして公表しています。



「FTSE4Good Global Index」に5年連続して選定

2006年3月、三菱地所(株)は英国FTSE社から「FTSE4Good Global Index」の構成銘柄として5年連続して選定されました。「FTSE4Good」は、企業責任基準を満たす企業を選定することを目的とし、CSRの世界的な投資格付指数として高い評価を集めています。



「ディスクロージャー優良企業選定」で4年連続1位

三菱地所(株)は日本証券アナリスト協会による「ディスクロージャー優良企業選定」において、4年連続で建設・住宅・不動産部門の1位に選定されました。本制度は、10業種148社を対象に企業の自発的、積極的な開示活動などをリサーチ・アナリストが評価して毎年業種毎に優良企業を選定するもので、社長が決算説明会や定期的なミーティングに出席し、実質的な討議に参加していることなど、経営陣のIR姿勢などが高く評価されました。

安全と安心のまちづくり

三菱地所グループでは、まちづくりを通じて快適で高品質な環境を提供することを社会的使命としており、まちの安全と安心を確保することを重要な責務と考えています。その責任を果たすために、あらゆるケースを想定した自主的な取り組みを推進しています。

災害・緊急事態に備えて

「災害対策要綱」を継続的に更新

災害に備えることは、働く人の安心を確保する上での重要なテーマです。三菱地所グループの防災に関する歴史は、1923年の関東大震災において、丸ビルやその周辺で飲料水の提供や炊き出し、臨時診療所の開設などを行ったことに始まります。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」と称して、任務確認、設備点検、消火・救護訓練など、三菱地所(株)の全社員をはじめ多数の関係者が参加した総合的防災訓練を実施しています。

三菱地所グループの災害対策の目的は、大地震などの災害から人命と関連施設を守り、災害発生時の適切かつ迅速な復旧施策を実行することにあります。この目的から、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、継続的に更新を重ねてきました。本マニュアルでは、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、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、更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。

こうした災害対策の円滑な遂行を図るため、「災害対策委員会」を組織して各種施策を推進



関東大震災記念行事

しており、また、災害発生時は「非常災害体制」を発令して社長を総本部長とする「災害対策総本部」を設置し、全社を挙げて応急措置を講じます。また、「災害対策要綱ダイジェスト版」を作成して社員に携帯を義務づけ、行動基準などについての周知徹底を図っています。

「緊急事態対応ガイドライン」の策定

今日、緊急事態にいかに対応し、事業の継続性を維持するかも、企業経営における大きなテーマです。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、

● 防犯・防災QRコードシート

まちの随所に設置されたサインにQRコードシート^{*1}(2次元バーコード)を設け、これを携帯電話で読み取ることで、さまざまな情報が得られる「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」を2005年5月から本格的に展開しています。2006年3月にはさらに、このプラットフォームを使って避難所を確認するなど、防犯・防災に役立てる実証実験が行われ(シートは実験終了とともに撤去しました)、丸の内警察署、丸の内防犯協会からも高い評価を受け、2006年度中の本格稼働をめざしています。また、「東京駅周辺防災隣組」^{*2}のパトロールのプラットフォームとしても利用され始めており、まちの共有の情報プラットフォームとしての可能性が期待されます。

^{*1} QRコードシート: Quick Responseコードシート



^{*2} 「東京駅周辺防災隣組」: 直下型地震時の帰宅困難者対策、BCP普及啓発、国民保護(テロ・有事対策)などのため、大手町・丸の内・有楽町・内幸町地区の企業約60社で2004年1月に結成された地域防災組織で、毎年1月には千代田区との共催による訓練も実施しています。三菱地所(株)は中心メンバーとして参画しています。(BCPについては20ページを参照願います。)

2005年10月、「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定め、人命を最優先するなどの行動指針を定めています。また、これに基づく緊急連絡網を各部門において整備しているほか、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。三菱地所グループでは、以上のようなクライシスマネジメント^{*1}の一環として、2006年より災害対策の拡充を中心としたBCP^{*2}の策定にも着手しており、お客さまをはじめさまざまな関係先の視点に立った計画のあり方について検討を進めています。

^{*1} クライシスマネジメント: 企業のリスクマネジメントの一部であり、発生の可能性が低いものの発生の場合の影響が著しく大きく、復旧、被害拡大の防止などの対策に緊急性が求められるリスクを対象としたものです。

^{*2} BCP: Business Continuity Plan(大災害時などの事業継続計画)

ビルの安全と安心

三菱地所グループでは、安全と安心は都市の基本機能であるとの考えから、ビルで働く人、訪れる人すべてに安心していただけるよう、企画、設計から管理運営などあらゆる段階での検討・改善を継続しています。また、事故・災害・事件など、万が一の事態が発生した場合への備えや即応体制の整備も重要な責務と考え、安全管理体制を継続的に見直しています。

「ビル安全設計ガイドライン」の策定

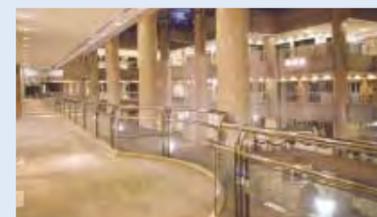
三菱地所(株)では、事故を未然に防止するための考え方をビルの設計段階から取り入れるため、建築基準法などの諸基準以上に厳しい基準を独自に設定する「ビル安全設計ガイドライン」を作成しています。

ビルの安全・安心のための2005年度施策例

落下防止策

三菱地所(株)では、吹き抜け部などでの落下や転落の危険性を防止するため、手すりのかさ上げによる対策を実施しています。

横浜ランドマークプラザでの安全対策



吹き抜けで行われる各種イベントの際の手荷物などの落下を防止するため、吹き抜け手すりのかさ上げを実施しました。手すりの強度についても、イベント時の荷重を想定し、十分な強度を確保しています。

ガラス飛散防止フィルム

三菱地所(株)では、地震など災害時のビル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。

各ビルにAEDを設置

三菱地所(株)が管理・運営する全国のビルに、AED^{*1}を合計46台設置し、主にビル防災関係者を対象にCPR^{*2}講習を行いました。2005年12月には、千葉県松戸市の「松戸ビル」で突然心肺停止状態になった男性に、同ビル防災センター係員などが迅速な救命措置を施し、心拍の回復が確保されたことから、松戸市消防局より感謝状を贈られるという事例がありました。

^{*1} AED: Automated External Defibrillator(自動体外式除細動器)
^{*2} CPR: Cardio-Pulmonary Resuscitation(心肺蘇生法)

耐震基準について

耐震基準については三菱地所(株)独自の社内基準を定めており、これに基づいて安全なビル設計を行っています。建築基準法の「新耐震基準」の制定された1981年6月以前に確認申請を取得した既存ビルについては耐震診断を行うとともに、必要な場合は耐震改修工事を実施し、既に完了しています。

アスベスト問題への対応については48ページを参照願います。

安全と安心のまちづくり

ビルの安全管理を推進するための体制

ビルの安全性に対する社会の要求がますます厳しくなる中、三菱地所(株)では、管理運営段階においても利用者の皆さまの安全性を確保するための体制を整えています。

具体的には、三菱地所(株)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個所や、利用者が不安を感じる個所の点検・改修などの各現場での活動をサポートしています。また、各ビルで日常的に行う安全点検のほか、毎年4月にはビル事業本部のグループ全体での安全点検を継続的に実施しており、利用者の視点に立った危険個所の特定と問題点の整理、対策の立案を行っています。

こうした安全管理体制を維持・強化し、万が一の事故・災害発生時の情報収集、対策立案を協議するビル部門内組織として「ビル安全委員会」を設置しています。同委員会は、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討議を行っています。

住まいの安全と安心

住まいの安全設計基準の策定

三菱地所(株)では、かねてから安全面・事故リスクに配慮した住まいづくりを行ってまいりますが、安全性に対するお客さまのニーズが高まっていることを受け、一般的に行われている事項に加えて留意すべき点をまとめた分譲マンションの安全設計基準を策定しています。具体的には、主に次のような安全・安心への取り組みを行っています。

バルコニー、出窓からの落下物防止対策用として、別途安全仕様書を作成し、落下物発生の抑制策や転落防止策などについて、詳細に取り決めていきます。



安全設計基準のひとつである「分譲マンションの落下物安全対策マニュアル」

エントランスドアについて不正な方法によってセンサーが作動しないよう、センサーの配置やオートドア下部の構造に関する工夫を採用しています。

シックハウス対策として、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の最高等級をクリアする建材を使用した上で、壁、天井の下地にホルムアルデヒド吸収・分解ボードを標準採用しています。

構造計算について

耐震偽装問題に対応して、建築確認を民間確認機関にて取得した物件については、(株)三菱地所設計において点検を行い確認を終了しています。三菱地所(株)では、設計の初期段階から、建設会社や設計事務所に対して構造に関する三菱地所(株)の基準を説明・指導し、繰り返し設計作業の修正を行っています。まず構造計算の基になる「仮定断面」について、柱や梁の断面、鉄筋の配筋などを社内構造担当スタッフがチェックを行います。さらに構造材の大きさや鉄筋量について、設計者との間で協議を重ねて何度も計算と修正を行ったあと、確認機関に提出する確認申請図面を決定し、それまで繰り返してきたチェックを最終的に検証するための正式な構造計算を行い、構造計算書を作成しています。こうした慎重なプロセスは、数百に及ぶ検査項目を踏まえ、設計段階からご入居までの過程を厳しくチェックして、各段階ごとに情報を開示する三菱地所(株)の「チェックアイズシステム」*の一環でもあります。

*「チェックアイズシステム」については、24ページを参照願います。

お客さまの視点に立ったまちづくり

お客さまにご満足いただける空間を提供するためには、何よりもお客さまの視点を大切にし、さまざまな方法でお客さまとのコミュニケーションを深めつつ、その声を反映していく姿勢が重要です。三菱地所グループでは、その認識を新たにし、CS*向上に向けた取り組みを推進しています。*CS: Customer Satisfaction(顧客満足)

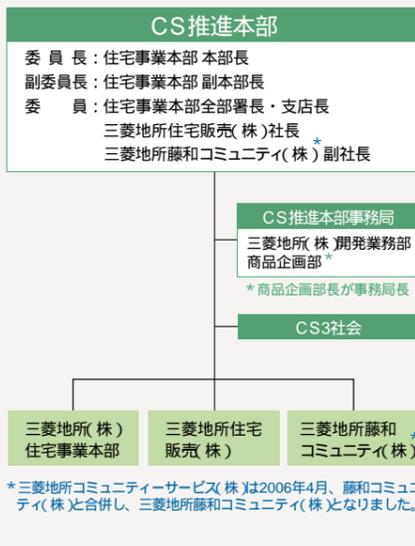
住宅事業の取り組み

住宅のCS向上に向けた体制づくり

CS推進体制

マンションに確かな品質を求める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、下図のようなCS推進体制を整備しています。「CS推進本部」を中心として、毎年6月・12月に本部会議を開催し、住宅事業におけるCS向上策について討議しています。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藤和コミュニティ(株)からなる「CS3社会」では、月1回の定例会議において、本部会議の決定に基づく各分野の課題を達成するため、情報交換・施策の推進を行っています。

● CS推進体制



CS向上のための独自のルール

従来より、モデルルームにお客さまをお引きするのに先立って販売ツール一式を揃え、準備の充実を図るルールを設けていましたが、2005年度からは、準備期間をこれまでの1週間前から2週間前に強化し、「販売時2週間ルール」としてよりきめ細かな体制にしました。これは、お客さまへのアンケート結果を反映したものです。また、お客さま内覧会に向けて準備の充実を図る「引き渡し時6週間ルール」も、建設会社への指導を徹底するなどいっそうの強化を図っています。そのほか、着工後6カ月の時点で、パンフレットにおいて提示した図面に変更があった場合には、お客さまに変更内容をご説明する「6ヵ月ルール」など、CS向上を追求する三菱地所(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が、CS向上のためには重要な要素です。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た上で、一定段階でクオリティ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。特に、施工の品質を保つため、クオリティインスペクターが抜き打ちの品質管理パトロールを行って、品質について施工会社をはじめとする関係者の意識向上を図っています。

なお、クオリティインスペクターは、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(株)または(株)三菱地所設計の専門技術者で、国土交通省の定める住宅性能評価の評価員講習修了者とその予定者です。

まち
ひと
未来



私たちはお客さまからの信頼を得られるよう努めます
お客さまの視点に立ったまちづくり

お客さまの視点に立ったまちづくり

365日24時間体制の「MT24コールセンター」マンションの総合管理業務を展開する三菱地所藤和コミュニティ(株)では、管理するマンションでの水漏れや設備の故障、あるいは火災や地震などの緊急事態発生時への対応窓口として、三菱地所コミュニティサービス(株)と藤和コミュニティ(株)それぞれが365日24時間体制で対応していた緊急コールセンターを、2006年4月1日両社の合併に伴い統合し、「MT24コールセンター」を開業しました。緊急事態発生時は、すみやかに事態を把握し、状況に応じて警備会社や緊急協力会社をただちに派遣するなど、一刻も早い事態収拾に努めています。各住戸の概要や対応履歴はデータベース化されているため、的確・迅速な対応が可能です。また、故障、緊急事態発生以外にもマンションライフに関するお問い合わせやご相談にも対応し、お客さまのご要望にお応えしています。

アンケートやセミナーによる居住者サービス
三菱地所藤和コミュニティ(株)では、管理組合理事長や居住者の皆さまへのアンケートを適宜実施しているほか、健康、防災関連の巡回セミナーなど、専門家や行政との連携によるサービスも展開しています。また、2006年度はコミュニケーション誌「家暖」も創刊しました。2006年4月には「CS推進部」を新設し、更なるCS向上のための施策について検討を進めています。

重要事項説明書の外部モニタリング
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の再発防止策として、2005年5月に「重要事項説明検討委員会」を設置し、お客さまの視点に立った重要事項説明書の内容、作成方法、組織体制を明確化し、適正な重要事項説明の実施に努めています。2006年5月からは、更に一歩進んで、消費者団体に重要事項説明書の内容、説明方法などについて、さまざまな観点から率直な意見をいただくプロジェクトを進めており、お客さまの立場をより

尊重した重要事項説明への改善に取り組んでいます。

対話を重視したマンションづくり

マンション事業における三菱地所(株)のCS向上への取り組みとしては、各段階の品質確保と情報開示を徹底する独自の「チェックアイズシステム」*に基づき、設計からお引き渡しまで終始一貫した取り組みを行っています。

*「チェックアイズシステム」については、24ページを参照願います。

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「パークハウス設計・工事標準マニュアル」通りに設計されているかについて、三菱地所グループのクオリティーインスペクターが「チェックアイズ設計シート」に基づく詳細なチェックを行います。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。

施工段階では、「チェックアイズブック」に示した性能が実現できるか、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ています。



クオリティーインスペクターによる施工品質管理

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ヵ月後、1年後、2年後

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(株)ならではの取り組みです。また、業界で初めて、建物完成後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」を売主側負担にて取得しています。(2006年7月以降建築確認を申請する物件から、「チェックアイズシステム」に住宅性能表示制度上の建設住宅性能評価書の取得を組み込むことといたしましたので、該当物件では「共用部分検査・評価シート」は取得いたしません。)

お客さまの声のフィードバック

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、その内容を「CS推進本部」にフィードバックして、業務ルール制定や業務フロー見直しなどの業務改善に活用しています。また、これらの情報は、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おいて社内でも共有し、改善すべき点についてはすみやかに「チェ

ックアイズ設計チェックシート」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。

お客さま対応の向上

三菱地所(株)のマンションについての情報を提供するホームページ「住まいのギャラリー」を通じてお客さまから寄せられるお問い合わせには、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、誠実な対応を心がけています。また、お引き渡し後の商品についてのご要望、お問い合わせには三菱地所(株)住宅事業本部商品企画部「カスタマー室」が対応しています。

「生活散歩」を通じたコミュニケーション

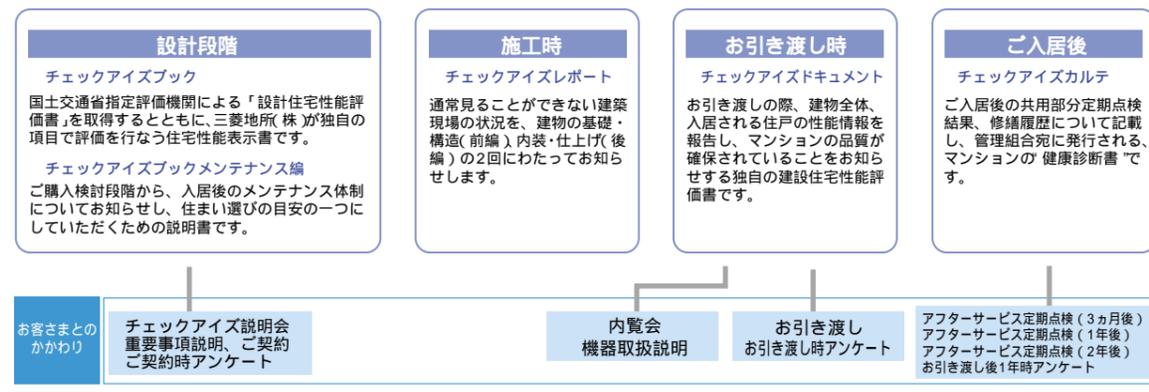
「三菱地所ホームサークル」会員の皆さまのための情報誌「生活散歩」は、住まいに関する情報、ライフスタイル情報を提供しているほか、快適な住まいづくりのための意見交換の場にもなっています(発行部数12万部、隔月発行)。2005年12月からは、web会員組織「生活散歩online」を通じてのメールでの情報提供など、インターネットを活用したお客さまとのコミュニケーションも開始しており、会員数は2006年6月末現在、約1万2,000人にのぼっています。



まちひと未来

チェックアイズシステム

三菱地所(株)では、一つひとつの物件ごとに、設計段階から施工、竣工時、入居後に至る各段階においてクオリティーインスペクターが品質管理を行うとともに、お客さまに向けて5種類の冊子を発行しています。品質確保と情報開示の両面を備えたこの仕組みを「チェックアイズシステム」と呼んでいます。



お客さまの視点に立ったまちづくり



ビル事業の取り組み

3部一体によるまちづくり計画

三菱地所(株)では、丸の内エリアにおいて「真に価値あるまちづくり」を推進する上で、主にハード面の計画を立案する「ビル開発企画部」、地権者や行政とエリア全体のあり方の協議などを担当する「都市計画事業室」、まちのブランド価値向上をソフト面から支える「街ブランド企画部」の3部一体の体制により、まちづくりを計画・推進しています。

丸の内エリアの情報発信

丸の内エリアの事業所数は約4,100、働く人の数は24万人、ビジネスで訪れる人の数はその3倍とも言われますが、1998年から始まった三菱地所(株)の「丸の内再構築事業」により、休日の来街者人口も急速に増えています。三菱地所(株)では、このエリアに集う人々の声を聞き、また、情報を発信することでエリアの活性化とコミュニケーションの深化を図り、事業展開に活かしていく仕組みを整えています。

「丸の内ドットコム」: 丸の内エリアのイベント、ショッピング情報などを総合的に紹介するwebサイトです。<http://www.marunouchi.com/>



スカイビルの取り組み

(株)横浜スカイビルでは、2005年度、同社が管理するスカイビル(神奈川県横浜市)の店舗テナント従業員用休憩室をリニューアルし、女性用休憩室を新たに設けるなど、設備をより充実させました。また、テナントの皆さまよりいただいたご意見を反映し、お客さま向け女性用トイレの快適性向上のため、空調に香りをつけ、ドライヤーを設置するといったCS向上の施策を実施しました。

一方、例年、ペDESTリアンデッキを横浜市最大規模のフリーマーケットの会場としてご利用いただいております。2005年度は20回開催されました。



改修後のお客さま向け女性用トイレ

注文住宅事業の取り組み

プロダクトマネジメントシステム

三菱地所ホーム(株)では、注文住宅におけるCS向上の仕組みとして「プロダクトマネジメントシステム」を展開しており、マンション事業における「チェックアイズシステム」同様、お引き渡しに至る各段階で、施工状況についてお客さまに定期的な報告を行っています。また、1998年より職方(協力会社)全員に施工登録研修会への参加と写真入りの施工登録者証の携帯を義務づけています。2005年度は、東京、神奈川、千葉、埼玉、大阪など8会場で延べ約2,700人の職方ほかに参加しました。

ホテル事業の取り組み

CSから「顧客感動」の追求へ

(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツでは、「Best For The Guest」という経営理念に基づき、CS(顧客満足)を超えたCD*、すなわち「顧客感動」を追求するという考え方をロイヤルパークホテルズチェーン内に徹底しています。社長、経営陣、支配人を集めて年に数回開催される「トップミーティング」においても、「CSからCDへ」という意識をまずトップが持ち、率先垂範してホテル内にその意識を浸透させていくことを図っています。

*CD: Customer Delight (顧客感動)



CSはES(従業員満足)から

サービス品質の向上は、従業員の意識をアンケートによって探るES*調査から始まります。「Best For The Guest」の理念の浸透度などを調査した上で、課題を抽出し、解決につなげています。また、CS調査もアンケートにて行っており、例えば、ロイヤルパークホテル(東京都中央区)の場合、その調査結果を「品質向上委員会」で審議し、味、雰囲気、サービスの3つの分科会で審議し対応する体制を整備しています。そのほかのホテルでも同様の仕組みを整えており、2005年度末には、ES、CS調査の結果を各ホテルで検討した上で「課題改善プラン」をそれぞれで策定し、2006年度はこれに則った取り組みを推進しています。

また、お客さまからのコメントには総支配人が必ず目を通し返信するなど、お客さまとのきめ細かなコミュニケーションを常日頃から心がけています。

*ES: Employee Satisfaction(従業員満足)

不動産サービス事業の取り組み

お客さまの「ベストパートナー」として

不動産仲介、マンションなどの販売代理などを行う三菱地所住宅販売(株)では、新入社員に対して「CSマインド研修」を実施し、お客さまの「ベストパートナー」となることを目標にCS向上の方針を徹底しており、社員全員に「CS行動基準」の携帯を義務づけています。お客さまには「契約時アンケート」、「引渡時アンケート」を実施し、年4回集計して内容を分析しており、その結果を踏まえて、例えば、引越会社に対する指導を行うなど、お客さまの声を反映したサービスの向上に努めています。今後は、購入に至らなかったお客さまの声をどのように集約するかなども課題として、更なるCS向上策を検討していきます。一方、多くのお客さまの個人情報を取り扱うことから、2005年12月にはプライバシーマークの認定を取得しました。



CS行動基準ほかの携帯用ホルダー



まち
ひと
未来

私たちはお客さまからの信頼を得られるよう努めます
お客さまの視点に立ったまちづくり

社員一人ひとりの力を引き出す職場づくり

企業の活力と成長は、社員一人ひとりが健康でいきいきと職務を遂行でき、自ら設定した目標に向かって才能を開花できる環境が整ってこそ可能になります。三菱地所グループでは、社員が真のプロフェッショナルとして成長していくための、さまざまな仕組みを整備しています。

意欲と能力を発揮できる職場づくり

真のプロへの期待

企業が新しい価値を創造する上で、その源泉となるのは社員一人ひとりの能力です。三菱地所(株)では、中期経営計画(FF2007)において、インフラ戦略としての人事戦略を企業活力を高めていく上での中心的な取り組みと位置づけています。中期経営計画を実行していく担

い手である社員の能力向上に資するよう、階層別に求められる人材像を明確化するとともに

- ① 組織マネジメント及び業務マネジメントのできる人材の育成・強化
- ② 組織としての「人を育てる」企業風土の醸成

の2点をキーワードに教育研修制度を下図のように一部見直し、2006年度より運用しています。

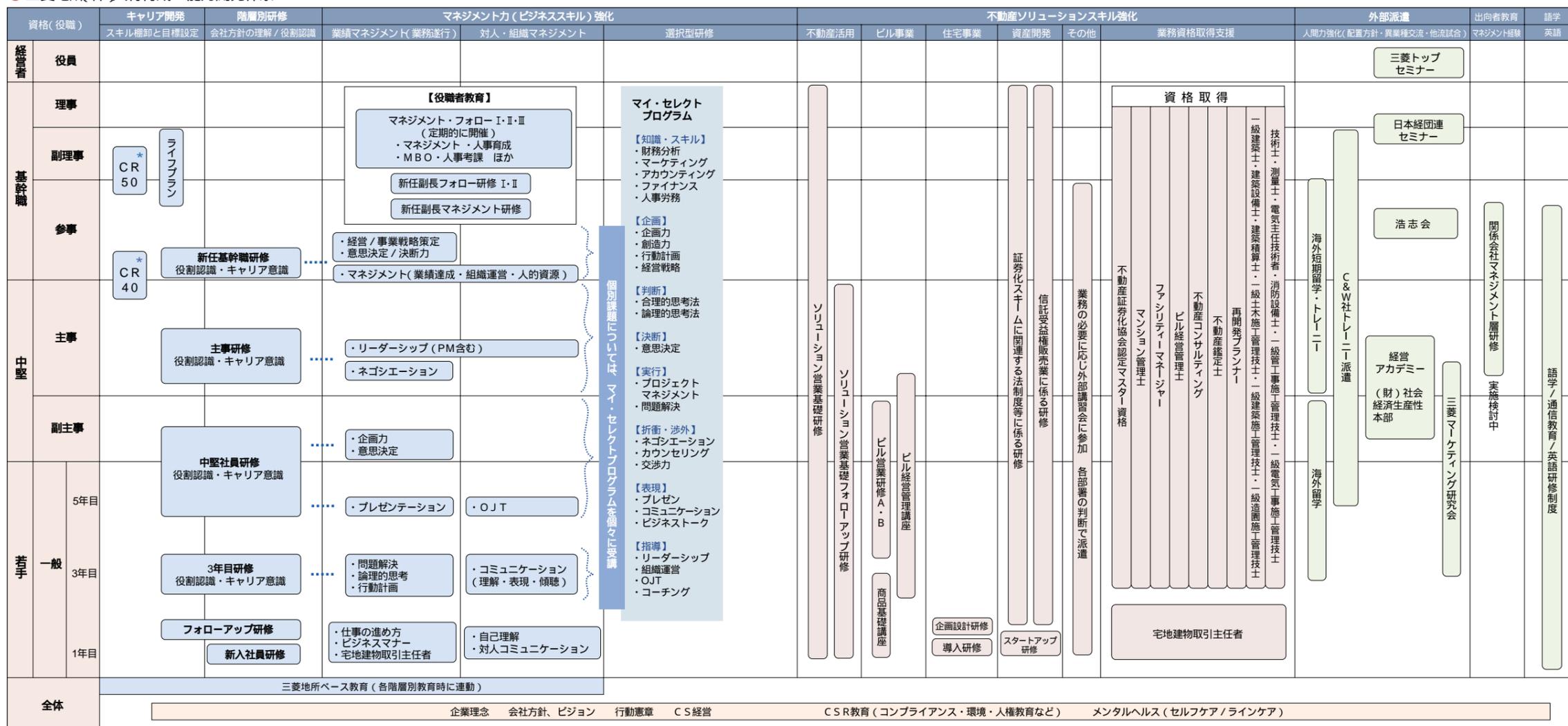
意欲と能力を引き出す新教育研修制度

新教育研修制度においては、階層別研修を充実させました。これを能力開発の中心に位置づけ受講機会を多くすることで、それぞれの段階で自らの役割を認識し、キャリア意識を持てるよう配慮しています。役職者教育も改善を図り、組織、業務に対する高度なマネジメント能力の強化と、自己の力、組織の力を最大化できる「人を育てる」風土の醸成をめざしています。また、選択型研修

「マイ・セレクトプログラム」を階層別研修受講者の必修とし、各段階とリンクさせて充実化を図りました。

さらに、社員一人ひとりに不動産に関する多様なスキルを身につけてもらいたいという思いから、部門別に行われていた研修の受講者を若手層を対象に拡大し、全社的な基礎的「不動産ソリューションスキル」の習得を促しています。

●三菱地所(株)人材育成・能力開発体系



*CR: キャリアリフレッシュ

社員一人ひとりの力を引き出す職場づくり

社員のモチベーション向上のために

三菱地所(株)では、2000年度から定期昇給を廃止して能力伸長に応じた昇給制度を導入しており、目標管理制度(MBO)に基づく成果主義賞与制度、納得性の高い考課・昇格制度とともに、社員の能力とモチベーションの向上を図っています。

社員の声を聞く仕組み

三菱地所(株)では、毎年10月から年明けにかけて、人事企画部が所属長などを除く全社員と面談を行っています。異動の希望、人事制度への要望、提案などを直接ヒアリングし、異動の希望についてはできるだけ反映するようにしています。

オープン&フェアな採用制度

三菱地所(株)では、新卒学生の採用に際し、従来から大学や学部を問わない完全オープンエントリー制度を徹底しています。また、募集条件や採用方法、スケジュールなどの情報はすべてホームページに開示するとともに、社員訪問会などによる学生の皆さまとのコミュニケーションを通じ、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ための努力を継続しています。

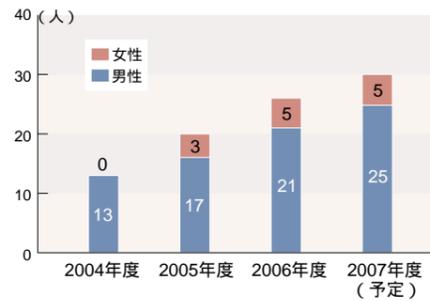
2006年度の新卒採用者数(総合職)は男性21名、女性5名でした。なお、正社員の構成及び離職率は右記の通りとなっています。

労働組合との良好な関係

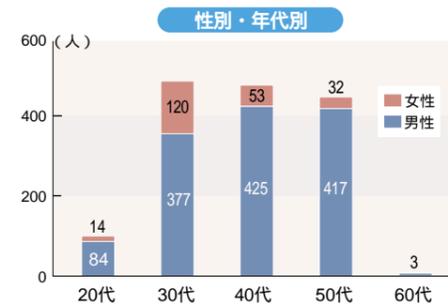
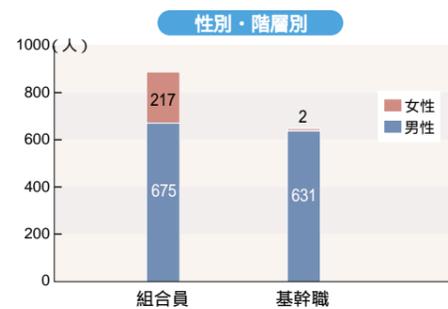
基幹職*を除く全社員からなる三菱地所労働組合とは、労使協調という基本姿勢を共有しながら、よりよい職場環境をめざした健全な議論が行える関係にあります。2005年度は、育児休業期間の延長、積立休暇の利用対象範囲の拡大など、労働組合からの要求を踏まえた制度改定を行いました。

*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。

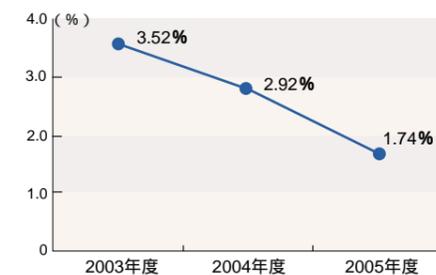
◎新卒採用者数(総合職)



◎正社員の構成(2006年3月末)



◎離職率(全社員に対する離職者の割合)



人権と多様性を尊重した職場づくり

人権意識向上とノーマライゼーションの推進

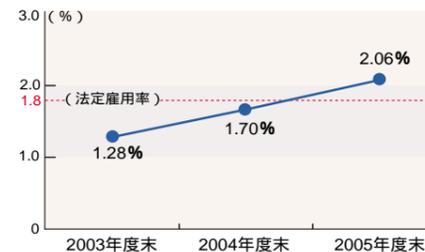
社員一人ひとりが、差別やハラスメントのない環境でいきいきと業務を遂行できるよう、三菱地所(株)では「人権啓発委員会」を設置し、人権問題についての研修を継続的に実施するなど、社員の人権意識向上に努めています。セクシュアルハラスメント、パワーハラスメントについては、相談窓口を設置し、申し立てがあった場合には「人権啓発委員会」と協力して厳正な対応を行っています。また、パンフレットの作成・配付や役員に対する研修を実施し、三菱地所グループ全体で防止に向けた取り組みを推進しています。前述のように、階層別研修を増やしたことで、人権問題について学ぶ機会は多くなっています。



三菱地所グループ新人社員合同研修会での人権研修(2006年4月)

三菱地所(株)では、障害者雇用について、国連の提唱するノーマライゼーションの理念に則って積極的に推進しており、2005年度末の障害者雇用率は2.06%と法定雇用率を上回っています。今後とも雇用維持に努めていきます。

◎障害者雇用率の推移



誰もが安心していきいきと働ける職場づくり

仕事と家庭生活の両立の支援

三菱地所(株)では、社員がライフスタイルに合わせて多様な働き方を選択し、仕事と暮らしのバランスをとることができるよう、育児休業制度や育児短時間勤務制度、介護休業制度を設けています。また、2005年4月に施行された次世代育成支援対策推進法を受けて、社員が仕事と子育てを両立できるよう一般行動計画を策定し、関連制度に関する諸制度を「出産・育児ガイドブック」としてまとめ、社内ネットに掲示しています。

◎育児休業・介護休業の利用者数

	2003年度	2004年度	2005年度
育児休業	10	11	9
育児短時間勤務	5	6	10
介護休業	0	1	0

ベテラン社員のライフプランをサポート

2006年4月1日から施行された改正高齢者雇用安定法の趣旨に沿って、三菱地所(株)では、社員のうち一定の基準を満たす希望者が60歳定年以降も働き続けることができる再雇用制度「ジョブマッチング制度」を導入しています。ベテラン社員が定年後も継続して活躍することで、蓄積された知識やスキル、ノウハウ、人脈などを確実に伝承し、サービスの品質を維持していくことがこの制度の狙いです。

一方、同じ企業で働き続けることが、必ずしもその人にとっていきいきとしたセカンドライフになるとは限りません。このため、退職後の生活設計についての研修である「ライフプランセミナー」を実施しているほか、定年を間近に控えた社員が、早期退職によって充実したセカンドライフを実現できるよう、割増退職金を用意する「セカンドライフ支援制度」を設けています。



まち
ひと
未来

社員一人ひとりの力を引き出す職場づくり

健康維持・増進のための仕組み

三菱地所(株)では、社員の健康維持・増進のための仕組みとして「衛生委員会」を設置し、人事企画部長、産業医、衛生管理者、労働組合推薦の従業員による委員会を開催しています。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行われています。

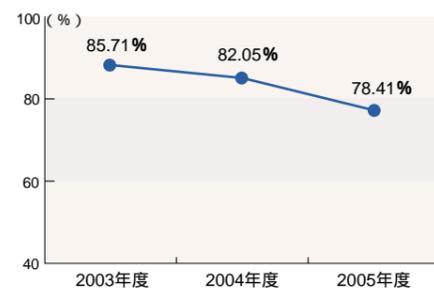
定期健康診断は年1回全社員を対象に実施し、生活習慣病の検査項目を充実させるとともに、二次健診や要注意者健診などをきめ細かく実施しています。近年、健康診断受診率はやや減少傾向にありますが、2005年度からは従来1ヵ月であった受診可能期間を3ヵ月に拡大し、未受診者に対しては注意喚起を行って追加の受診日程を設定するなど、受診率を高めるための取り組みを進めています。

また、喫煙についてのルールを徹底することも健康な職場づくりに欠かせない課題です。三菱地所(株)では、空間分煙を実施し、部署ごとに喫煙対策責任者・担当者を設けて、その徹底に努めています。



喫煙ルーム

● 健康診断受診率(本店)



心の健康維持・増進のために

身体のみならず、社員の心の健康維持・増進をもサポートできるよう「メンタルディベロップメント(MD)ルーム」を設け、三菱地所健康保険組合加入各社の社員の誰もが気軽に利用できる環境を整えています。また、グループ合同メンタルヘルス研修などを通じて、MDルームの周知とメンタルヘルスに関する正しい理解、意識の啓発に努めています。



MDルーム

過重労働防止に向けて

三菱地所(株)では、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、全役職員には部下との面談を通じて業務の量や難易度、体調について話し合うように促しています。こうした全社的な取り組みにも関わらず、一部で時間外勤務が増加する傾向が見られるため、一定基準(法定超過勤務時間が1ヵ月100時間または直近3ヵ月平均で80時間)を超えた場合には、必ず健康診断を受けるように指導しています。

● 1人当たり1ヵ月の時間外労働(総合職・事務職)



グループ会社の特色を活かした取り組み

(株)三菱地所設計

2006年4月より、『プロ人材』を育て活かし処遇する人事管理の実現、『ビジネス成果』を追求し、変革を推進する風土づくりを基本コンセプトとして、組織設計事務所にふさわしい新人事評価制度を運用しています。業務の成果とそのプロセスを捉える視点としては、財務的成果、顧客価値の創出、業務プロセスの変革、育成による人材のレベルアップ、CSRの推進を基軸とした具体的項目を設定しています。また、さまざまな専門職能の社員が連携して業務を行うという設計事務所の業態に則し、各設計監理物件のプロジェクトマネージャーによる評価も加えらるとともに、各専門職能に応じた公的資格取得などの能力開発支援も行き、技術力の向上をめざしています。

(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ

人材育成の体制はホテルごとに異なりますが、2006年4月にロイヤルパークホテルズ合同新入社員研修を実施し、ホテルチェーン内での「Best For The Guest」という理念の共有と一体感の醸成を図りました。社員のスキル向上に向けた取り組みの一例として、「カクテルコンペティション」があり、全国7ホテルから1名ずつ選出されたバーテンダーが、毎回異なるテーマに合わせてオリジナルカクテルを発表し、お客さまや特別審査員に審査していただいています。2005年度は、第4回になる大会を仙台にて開催しました。ランチやスイーツの分野でも同様の取り組みを行っています。

三菱地所住宅販売(株)

CS意識向上のために新入社員全員に「CSマインド研修」を実施していますが、2006年5月からは、これを「コンプライアンス研修」と組み合わせることにより、更に総合的な意識啓発を行っています。また、販売員の知識の向上を重要な課題と位置づけ、販売マニュアルの整備や、各種研修会の積極的な開催を行っています。

三菱地所藤和コミュニティ(株)

2006年4月、三菱地所コミュニティーサービス(株)と藤和コミュニティ(株)が合併し、社員総数約2,600名(MTコミュニティストッフ(株)含む)の会社となりました。三菱地所藤和コミュニティ(株)では、社員一人ひとりが、約14万戸の管理戸数を確実に管理するための重要な業務を担っています。「快適住まいを真心サービス」のキャッチフレーズをもとに、お客さまの満足を得られる誠実な行動と、管理の質の向上をめざし、専門の研修施設「パークハウスラボラトリー」を活用してさまざまな研修を行っています。特に、中途入社社員は配属前に全員5日間のウェルカム研修を受講し、マンション管理全般の基礎知識を習得しています。また、フロント(管理組合事務管理担当者)職はこれに加えて、2日間の管理規約などの専門知識の習得に努めています。



パークハウスラボラトリー

社会貢献活動

三菱地所グループは良き企業市民として、社会との調和を大切に、さまざまな社会貢献活動に取り組んでいます。まちづくりを通じての各地域社会での活動をはじめ、環境保全、社会福祉、文化芸術支援などの分野を中心に、三菱地所グループの特色を活かした多様な活動を推進しています。



地域社会での活動

丸の内女声合唱団

「丸の内元気文化プロジェクト」*の一周年企画として、2005年8月、丸の内エリアの女性約200名をメンバーとするエリア公認サークル「丸の内女声合唱団」が結成され、大晦日に丸ビル1F「マルキューブ」においてオーケストラとともにベートーベン「第九」を高らかに熱唱しました。

*丸の内元気文化プロジェクト：「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」と文部科学省が、まちの文化力を高め、その力で社会を元気にすることを目的として2003年5月に開始した活動。2005年度には84件の事業を実施しました。



丸ビル1階で「第九」を歌う「丸の内女声合唱団」

丸の内ストリートギャラリー

(財)彫刻の森美術館の協力を得て、丸の内仲通りに1972年より彫刻を展示しています(毎年入れ替え)。



丸の内仲通りの彫刻展示

Pink Ribbon in Marunouchi 2005

丸の内では2005年10月を「ピンクリボン月間」とし、東京ビル(2005年11月オープン)に開業した女性のための総合医療サービスを提供する「イク丸の内」副院長を迎えてのトークセッションなど、乳がんについての正しい知識、早期発見の大切さを伝えるためのイベントを開催しました。



Pink Ribbon in Marunouchi 2005

2005年度 その他の主な活動

ホテル周辺の清掃活動

(株)ロイヤルパークホテルでは、近隣町内会と商店街の清掃活動(毎月1回)に合わせて、当番制にて参加しています。

丸の内仲通りの季節展開

フラワーデザイナーによるコンペティション形式で、丸の内仲通りを花々で彩る「フラワーギャラリー」ミニガーデンを設けての「ガーデニングショー」、冬の街路をあたたく彩る「丸の内イルミネーション」など、まちの季節感醸成に貢献しています。

丸の内ガイドツアー

徒歩で大手町・丸の内・有楽町エリアを巡りながら、まちの魅力を専門ガイドがご紹介します。「丸の内元気文化プロジェクト」の一環として2005年7月22日から始めました。

東京ミレナリオ協賛(12月24日~2006年1月1日)

江戸天下祭協賛(10月24日~30日)

日比谷シティ夜能協賛(10月13・14日)

泉パークタウンサマーフェスティバル協賛(仙台市)

(8月20・21日)

丸の内シャトル(無料巡回バス)の運行(通年)

環境保全活動

Nature Info Plaza 丸の内さえずり館

(財)日本野鳥の会との協働により、1999年にスタートした「丸の内さえずり館」は、2005年3月、新有楽町ビルに移転し、三菱地所(株)の直営施設としてリニューアルオープンしました。一日平均50~60名の来館者を迎え、自然との共生をテーマにしたさまざまな展示やイベントを行い、丸の内働く人々にひとときの安らぎを提供するとともに、環境意識の啓発に努めています。



丸の内さえずり館「MY FUROSHIKI」イベント

Nature Info Plaza 丸の内さえずり館

〒100-0006 東京都千代田区有楽町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 11:00~19:00(日・祝日休館)

大手町・丸の内・有楽町地区「打ち水大作戦2005」

大手町・丸の内・有楽町地区では、2005年8月10日の「全国一斉打ち水の日」を皮切りに、大手町・丸の内・有楽町地区「打ち水大作戦2005」を実施しました(主催：大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会)。このイベントは、「環境問題に対する意識の啓発」、「ライフスタイル、伝統文化の見直し」、「中水(二次利用水)の新しい活用法の検証」を目的に行われたもので、8月28日までの約20日間で、5ヵ所6回の「一斉打ち水」と、同期間の毎夕に、丸ビル脇で継続的に「プチ打ち水」を行いました。初日の8月10日には、丸の内仲通りの文部科学省ビル付近で打ち水イベントを開催し、同協議会の会長である三菱地所(株)福澤会長が挨拶し、小池環境大臣らとともに打ち水を行いました。

なお、今回のイベントでは約6トンの水を使用しましたが、そのうちの約4トンについては、丸の内熱供給(株)が同社大手町センターで浄化した中水(二次利用水)を利用しました。



丸の内仲通りでの打ち水

Earth Day Marunouchi 2006

大手町・丸の内・有楽町地区では、2006年4月15日から23日までの期間中、「アースデイ丸の内2006」(主催：アースデイ丸の内実行委員会*1)を実施しました。同催事は、世界最大の環境イベントである「アースデイ」*2の趣旨に賛同し、「グリーン・トランスポート~地球に優しい交通社会の未来~」をテーマに開催したもので、丸ビルをはじめ、エリア内の会場で地球環境に配慮した車の展示やトークイベントなどが開催されました。

*1) アースデイ丸の内実行委員会：大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会などにより構成。

*2) アースデイ：4月22日を、地球に感謝し地球のために行動する「アースデイ」とし、約180の国と地域から毎年2億人以上が参加する世界最大の環境フェスティバルです。



Earth Day Marunouchi 2006(丸ビル1階「マルキューブ」)

社会貢献活動

社会福祉活動

キラキラとアートコンクール

三菱地所(株)では、障害のある子どもたちの可能性を応援するため、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、第4回となる2005年度は607点の応募がありました。専門家による審査を経て優秀作品50点を選出し、横浜ランドマークプラザをはじめ、東京、名古屋、大阪の4会場において展示会を開催しました。



キラキラとアートコンクール原画展(横浜ランドマークプラザ)

Shall Weコンサート

「西六郷少年少女合唱団」コンサート

三菱地所(株)では、1996年度より毎年、高齢者や障害者の方を主な対象とした招待型のコンサートを開催しています。2001年度からは、音楽教育を通じて健全な青少年の育成を実践する「西六郷少年少女合唱団(東京)」を中心に開催し、2005年度は東京、横浜の2会場において約300名の方々に清らかな歌声をご堪能いただきました。



「西六郷少年少女合唱団」コンサート(横浜ランドマークホール)

出張コンサート

コンサートホールなどで鑑賞する機会が少ない子どもたちに良質な音楽を身近に感じていただくため、三菱地所(株)では、東京都内の養護学校などに若手音楽家を派遣して演奏会を開催する、出張コンサートを2004年度より行っています。2005年度は8月と12月に計4校で開催し、800名近い児童、生徒に、おしゃべりも交えた親しみあふれる演奏を楽しんでいただきました。



楽器に触ってみて...出張コンサートでのひとこま(2006年5月)

2005年度 その他の主な活動

オフタイムクラブ

三菱地所(株)では、千代田区に在勤、在住の知的障害者の方々との交流会を、東京・丸の内にて2004年6月からほぼ毎月開催しています。

「小児がん征圧キャンペーン」への協力

(株)横浜ロイヤルパークホテルでは、2005年8月に毎日新聞社主催の「小児がん征圧キャンペーン」の夏休みイベント会場として、70階スカイラウンジを提供しました。

「野鳥と自然のお便り」の発行

Nature Info Plaza 丸の内さえずり館(34ページ参照)では、目の不自由な方を対象に、美しい鳥のさえずり、さまざまな自然に関するエッセイなどを収録したカセットテープ「野鳥と自然のお便り」を制作し、2000年より季刊にて年4回発行しています(2005年度は合計6,900本を発行)。

文化芸術支援

ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン「熱狂の日」音楽祭

「クラシック音楽を誰もが気軽に、もっと楽しめるもの」という考え方のもと、公演時間も通常のコンサートの半分程度で、一流のプロ演奏家に加えて大学生やアマチュアのオーケストラにも参加してもらい、音楽的に高い質を維持するとともに市民参加を促す魅力あふれるクラシック音楽のイベント、「熱狂の日」音楽祭が東京国際フォーラム、丸ビルを中心とした丸の内エリアで開催されました(主催:東京国際フォーラム)。三菱地所(株)は協賛企業として参加するとともに、大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会、NPO法人大丸有エリアマネジメント協会が後援しました。第一回の2005年度に引き続き、2006年度は4月29日~5月6日の日程で生誕250年を迎えるモーツァルトをテーマに約200公演が開催されました。



ラ・フォル・ジュルネ・オ・ジャポン「熱狂の日」音楽祭

東京コンペ#2

世界に羽ばたく若手アーティストの発掘とその創造力、エネルギーをまちに注入することを目的に、ビジュアルアート部門とダンス&パフォーマンス部門の2部門で構成されるアートコンペティション「東京コンペ#2」が、2005年9月23日~10月2日に丸ビルにて開催されました。三菱地所(株)は主催者であるアート丸の内実行委員会に協賛しています。



東京コンペ#2

2005年度 その他の主な活動

「日本におけるドイツ年」ドイツポスター展協賛
「三菱地所アルティアム(福岡イムズ)運営」
NHK交響楽団への支援 など

社員のボランティア活動支援

三菱地所(株)では、グループ会社を含む社員を対象とし、ボランティアセミナーの実施、音訳・手話などのサークルへの支援、ボランティア支援制度の整備など、ボランティア活動に取り組みやすい環境づくりに努めています。

また、三菱地所(株)の各部署及びグループ会社にそれぞれ社会貢献担当者をおき、社会貢献に関する各種連絡、情報共有を行っています。

制度	概要	利用実績(延べ人数)				
		2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005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	2
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	10	0
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	17
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	31
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	1
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	0

環境マネジメント

環境経営への基本姿勢

三菱地所グループでは、「私たちは、住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献」することを基本使命に掲げています。これに基づき、国内グループ会社で共有する「三菱地所グループ環境基本方針」を制定し、建物の企画から管理運営、解体に至るまでのライフサイクルの観点から環境保全活動を行い、事業活動のすべての領域で発生する環境負荷の低減を図っています。

針」を制定し、建物の企画から管理運営、解体に至るまでのライフサイクルの観点から環境保全活動を行い、事業活動のすべての領域で発生する環境負荷の低減を図っています。



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真に価値ある社会の実現をめざします。

- 1. 環境法規制の順守**
環境法令・規則を順守し、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践するため、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基本方針の公開をはじめ、環境情報の開示に努めます。

(制定) 2004年5月1日
(改正) 2006年1月1日

環境経営推進体制

三菱地所グループでは、環境を含めたCSR全般の推進を図るため、三菱地所(株)の社長を委員長とする「CSR委員会」*を設置しています。グループ環境経営推進の責任者として「環境担当役員(三菱地所(株)副社長執行役員)」を置くとともに、事前協議の場としてグループ会社も含めた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」を設置し、より実効性のある環境経営を推進しています。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」で定めた環境管理の基本的事項に沿って、三菱地所(株)の各事業領域及びグループ各社の環境管理責任者を中心として環境保全活動を展開する体制を構築しています。

*「CSR委員会」については、7ページを参照願います。

環境教育・啓発活動

三菱地所(株)では、社員の環境意識啓発のため、環境教育を毎年継続実施しています。2003年度からは、パソコンを用いて自席で学習可能な「eラーニング」による研修を実施しており、環境問題全般をはじめとして三菱地所(株)の事業活動による環境負荷を学習する内容としています。2005年度は、当該年度の昇格・進級者、職掌転換者、新入社員の計136名を受講対象とし、129名(95%)が修了しました。

一方、社員全般に向けた啓発行事である「環境キャンペーン」も2000年度から毎年実施しており、2005年度は、8月に「地球温暖化と異常気象」と題して、90名の社員の参加を得て講演会を実施しました。



2005年度環境キャンペーン

グループ環境管理活動

三菱地所グループでは、環境管理活動の一環として、三菱地所(株)の各事業本部などとグループ会社を対象として、「グループ環境アンケート」を毎年度継続実施しています。各組織における環境教育、グリーン購入の実施状況やエネルギーの使用状況をはじめとして、環境法規制違反や環境事故の情報を把握するようにしています。

2005年度の環境関連の法規制違反・事故

2005年度は一部のビルとグループ会社において廃棄物の不適切な処理がありましたが、いずれも不法投棄ではない旨、行政宛確認し、改善措置を行いました。また、別のグループ会社において法規制に基づく手続きに不備があり、こちらも是正するとともに再発防止に向けた改善措置を行いました。2005年度は、前述以外には環境法規制上の問題など環境事故はありませんでした。

(OAP問題に関しては10ページを参照願います。)

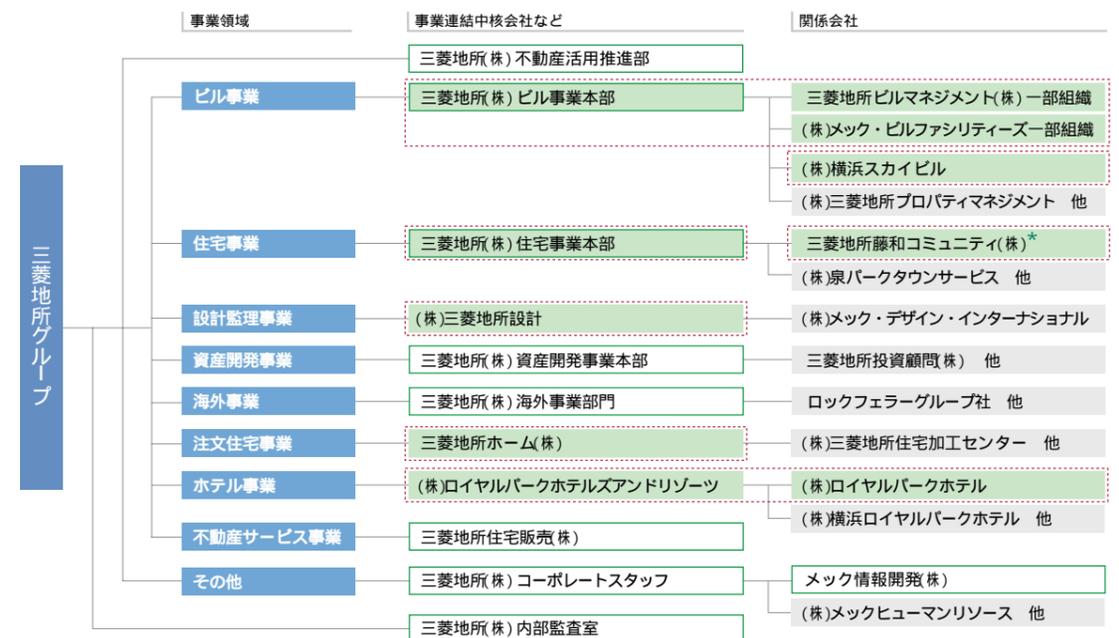
環境マネジメントシステムの構築状況

ISO14001の認証取得状況と各組織の認証取得範囲、環境方針、2005年度環境目標実績などについてはwebを参照願います。

1999年6月、三菱地所(株)ビル事業本部が総合不動産会社としてはじめて、ISO14001の認証を取得しました。三菱地所グループでは、環境負荷の相対的に大きい組織はISO14001の認証取得を、小さい組織はISO14001に準じた環境マネジメントシステム(EMS)の導入をめざし、

EMSの構築拡大を推進してきました。2006年4月現在のEMS導入状況は下図の通りですが、認証取得済みの組織においても、三菱地所(株)ビル事業本部が2005年11月に横浜支店に加えて更に5つの支店を適用範囲に組み込むなど、構築範囲の拡大とともに継続的改善に努めています。

● 三菱地所グループ環境マネジメントシステム構築状況(2006年4月現在)



*三菱地所コミュニティサービス(株)と藤和コミュニティ(株)は、2006年4月に合併し、三菱地所藤和コミュニティ(株)となりました。ISO14001の認証は三菱地所コミュニティサービス(株)として取得しており、三菱地所藤和コミュニティ(株)としては、2006年7月現在、取得手続き中です。

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

2005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する多岐にわたるまちづくりを行っています。事業活動から発生する環境負荷低減のため、環境負荷の比較的大きな組織ではISO14001の認証を取得するとともに、環境負荷

の比較的小さな組織では非外部認証の環境マネジメントシステム(EMS)を運用しています。2006年3月末現在、7組織にてISO14001の認証を取得し、3組織において非外部認証のEMSを運用しており、各組織では環境目標を定

めて継続的改善に努めています。2005年度の主な環境目標と実績、及びそれを踏まえた2006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を参照願います。

● 三菱地所(株)の取り組み

取組項目	事業本部等	環境目的	2005年度環境目標	2005年度実績	評価	2006年度環境目標	関連記事掲載ページ
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の抑制と使用の合理化	テナント宛省エネルギー協力依頼の実施 エネルギー消費目標2004年度比1%抑制	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2004年度比2.0%抑制(既存26ビル) (新規ビルを含めると2004年度比0.9%増加:29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 引き続き一層の省エネルギー対策を実施(原則として各ビル1%抑制)	41、42
		ビル設計におけるエネルギー・資源消費の抑制・合理化	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	2005年度は該当物件なし	-	継続実施	-
	住宅事業本部	断熱仕様の改善	原則として全戸、自主基準「省エネルギー対策等級3+」を確保	100%達成(対象769戸で全戸実施)		目標達成のため維持管理項目へ移行し、継続運用	43
		ノンフロン断熱材の採用	ノンフロン断熱材の使用状況チェック(2005年10月~)	100%達成(対象14物件で全物件実施)		継続運用	
循環型社会形成	ビル事業本部	ビルから排出される蛍光灯のリサイクル	蛍光灯の100%適正処理を実施し、リサイクル率を95%とする	100%適正処理を実施し(28,527kg)、リサイクル率95%を確認		継続実施し、リサイクル率95%を維持	45
		ビルから排出される産業廃棄物の分別回収	2004年度に引き続き啓発活動を実施	ポスター掲出、館内放送など啓発活動を実施		引き続き啓発活動実施、啓蒙ポスター作成	
		ビルから排出される古紙のリサイクル	紙ゴミリサイクル率の向上(2005~2007年度までの平均リサイクル率93%)	紙ゴミリサイクル率95.8%を達成		紙ゴミリサイクル率の向上(2005~2007年度までの平均リサイクル率93%)	
		ビルから排出される一般廃棄物の分別回収	2004年度に引き続き啓発活動を実施	ポスター掲出、館内放送など啓発活動を実施		引き続き啓発活動実施、啓蒙ポスター作成	
		ビル設計における、ビル管理運営時に発生する廃棄物の抑制・削減、リサイクルを促進する機能の導入	設計会社の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	2005年度は該当物件なし	-	継続実施	-
		ビル解体工事における廃棄物の適正な処理・削減・リサイクルの徹底	施工業者の選定時等において、ビル解体・新築工事中の排出・廃棄抑制に関する複数の技術提案を依頼	2005年度は該当物件なし	-	継続実施	-
	ビル事業本部	ビル全体の水道消費の抑制と使用の合理化	テナント宛節水協力依頼の実施 水道消費目標2004年度比1%抑制	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2004年度比1.4%抑制(既存26ビル) (新規ビルを含めると2004年度比0.4%抑制:29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1%抑制)	45
		ビル設計における緑化環境の保全・推進	設計会社の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	2005年度は該当物件なし	-	継続実施	-
環境負荷低減活動	ビル事業本部	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につき、貼付対象面積(7.8万㎡)の95%以上の貼付をめざす 定期外装点検を実施し、適切に維持管理することにより、落下事故などの防止に努める	1.8万㎡を施工し、累計7.6万㎡(97%)の貼付を達成 52棟(ISO対象外含む)全棟の目視点検実施済み		支店ビル:災害時対応のためのフィルム貼付を実施(2006年度目標95%) 本店ビル:即時実施の難しい残り3%分につき引き続き協議の上、順次実施	20
		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19棟で空気環境測定実施(1,003点) 目視点検実施(2,705点) 18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	48
		アスベストの適正な処理	アスベストを適正に処理する(2005年10月~)	100%達成(対象12物件で全物件実施)		継続運用	48
	住宅事業本部	土壌汚染の回避	土壌汚染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順守する	100%達成(対象172物件で全物件実施)		継続運用	47
		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	100%達成(対象769戸で全戸実施)		目標達成のため維持管理項目へ移行し、継続運用	-
		電気使用量の削減	本社ビル電気使用量当社使用面積あたり2004年度比100%以下	本社ビル電気使用量当社使用面積あたり66.69kWh/㎡(2004年度比90.9%)		継続実施	48
一般廃棄物の再資源化	一般廃棄物分別手順の順守率80%	手順の順守率88~100%(各部署の実績)		継続実施			
オフィス活動での環境負荷低減	本社ビル全部署	普通紙の購入量削減	普通紙の購入量一人あたり2004年度比100%以下	普通紙購入量一人あたり2004年度比96.5%(6.3kg/月)		継続実施	
		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70%	グリーン購入率70%達成部署14部署、未達成部署9部署		継続実施	

達成 ほぼ達成 × 未達成

● グループ会社の取り組み

取組項目	グループ会社	環境目的	2005年度環境目標	2005年度実績	評価	2006年度環境目標	関連記事掲載ページ
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	2004年度比1%削減(26,999kWh)	2004年度比1.3%削減(26,905kWh)		2005年度比1%削減(26,635kWh) テナント、設備運転スタッフへの啓蒙	-
	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	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。	45件の省エネ提案を実施 太陽光検知センサー取り付けなどについて、計画と実績との比較検証を実施		1ヵ月あたり4件(年間48件)の省エネ提案を実施	44
	三菱地所ホーム(株)【注文住宅事業】	注文住宅商品開発時の環境配慮	エアロテック住宅の販売促進(注文住宅における2005年度のエアロテック搭載率78%)	注文住宅におけるエアロテック搭載率77.4%を達成		継続実施し、2006年度の注文住宅におけるエアロテック搭載率80%をめざす	43、44
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(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	電気(電灯)使用量2004年度比3.9%増加 電気(空調動力)使用量2004年度比0.5%増加	×	電気(電灯・空調動力・厨房動力)使用量2005年度比2%削減	-
	(株)横浜スカイビル【ビル事業】	生ゴミのリサイクル	継続的に実施	2005年度年間実績201tをリサイクル		継続実施	46
		紙ゴミのリサイクル	ダンボール・シュレッダー紙・新聞・雑誌・色紙・コピー用紙について継続的に実施	2005年度年間実績423tをリサイクル		継続実施	-
		他の資源ゴミのリサイクル	缶・瓶・ペットボトルについて継続的に実施	2005年度年間実績265tをリサイクル		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	食品廃棄物排出量2004年度比10%削減	食品廃棄物排出量2004年度比1.9%増加	×	食品廃棄物排出量2001年度比20%削減	-
(株)横浜スカイビル【ビル事業】	水道使用量の削減	2004年度比1%削減(300,092m³) 加湿水の再利用(12月~3月)	2004年度比3.4%削減(292,761m³)		2005年度比1%削減(289,833m³)	-	
(株)ロイヤルパークホテル【ホテル事業】	水道使用量の削減	水道使用量2004年度比5%削減	水道使用量2004年度比3.5%削減	×	水道使用量2005年度比2%削減	-	
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:64.4% 7項目以上の提案プロジェクト数:19.1%		継続実施	49

*三菱地所コミュニティサービス(株)と藤和コミュニティ(株)は、2006年4月に合併し、三菱地所藤和コミュニティ(株)となりました。

達成 ほぼ達成 × 未達成

地球温暖化防止に向けて

オフィスビルなど「業務その他部門」及び「家庭部門」における温室効果ガス排出量が増加傾向にある中、三菱地所グループでは、ビルや住宅などまちづくりのすべての事業領域において、お客さまとともに、積極的に地球温暖化防止に努めていきます。

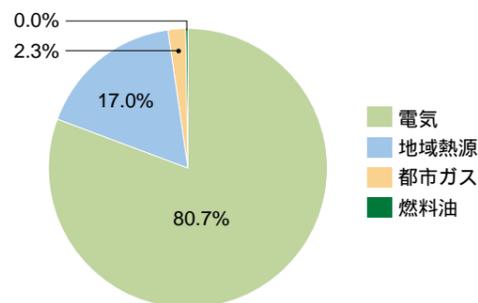
ビル管理運営業務における地球温暖化防止対策

三菱地所(株)が管理しているビルにおいては、電気、地域熱源、都市ガス、燃料油によるエネルギーを消費しており、エネルギー使用量を用途別に分けると、テナント使用分が40.9%を占め、共用部使用分が59.1%となっています。こうした状況を踏まえ、ビル管理運営業務における地球温

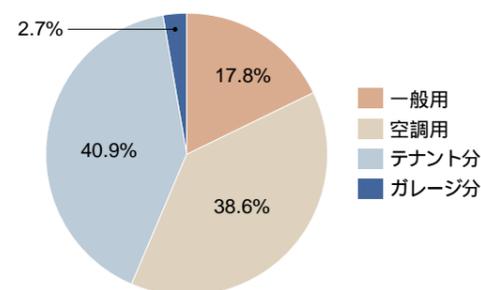
暖化対策は、次の3つの施策を中心に具体的な取り組みを実施しています。

1. テナントの皆さまと一体となった省エネ活動の推進
2. 省エネ設備機器への更新
3. ビル設備の適切な運用

● エネルギー種類別使用実績 (ISO14001対象29棟)



● エネルギー用途別使用実績 (ISO14001対象29棟)



(注)一般用とは、エレベーターやポンプ・ファンといった共用部で使用するエネルギーを指します。

省エネルギーへの取り組み

テナントと一体となった省エネ活動

テナントの皆さまに対して啓蒙ポスターを作成するなど、定期的に省エネ活動への協力をお願いしています。

クールビズ活動

2005年の夏に提唱されたクールビズ活動に三菱地所グループも積極的に参加し、クールビズ対応として希望のあったテナント区画については、室内温度の設定を1~2 上げました。



夏季省エネを呼びかける看板

ライトダウンキャンペーン

1年で最も日の長い夏至の日の直前の日曜日に施設の電気を消すことで、省エネルギーへの意識高揚を図りました。

省エネ設備への更新

新築ビルでは設計段階で省エネルギーへの取り組みを進めていますが、既存ビルにおいても設備の改修を積極的に行っています。

● 設備面での省エネ具体策

- 熱源機器改修工事
- 空調機改修工事
- 照明器具改修工事
- エレベーター改修工事
- ビルエネルギー管理システム導入工事

設備の適切な運用

省エネ効果を高めるように設備の適切な運用に努めています。

● 運用面での省エネ具体策

- 室内の温湿度の適正化
- 冷凍機・ポンプなどの運転台数の適正化
- 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 など

ビルのエネルギー消費目標と実績

三菱地所(株)の管理するビルにおける2005年度エネルギー消費実績は、ISO14001対象29棟のビル合計で5,989,881GJ/年となり、2004年度実績より0.9%増加しました。建替ビルを除く26棟では2004年度比2.0%抑制となり、目標である1.0%を上回り目標達成となりました。単位床面積あたりの原単位(29棟)は2.50GJ/m²・年と

なり2004年度より改善しました。空室率の改善がエネルギー消費量の増加要因となりましたが、前述の省エネ対策に加えて都心部の平均気温が2004年度比0.9 低下したことも、エネルギー消費量原単位抑制につながったものと考えられます。2006年度は、2005年度を基準として更に1.0%抑制を目標としています。

(単位: GJ/年)

年度	エネルギー消費実績	
	ISO14001対象ビル*	左記のうち同一ビル(26棟)による比較
2001年度	5,660,537 (30棟)	5,291,203
2002年度	5,893,227 (31棟)	5,252,646
2003年度	5,880,595 (30棟)	5,005,449
2004年度	5,937,667 (28棟)	5,191,577
2005年度	5,989,881 (29棟)	5,088,536
2006年度目標	5,929,982 (29棟) 2005年度比 1%抑制	5,037,651 2005年度比 1%抑制

*対象ビル数は建替、売買などの理由で年度により異なります。
*エネルギー消費量算出にあたっては改正省エネルギー法に定める基準によったため、過去に報告した数値と異なります。

● エネルギー消費量・原単位推移



2005年度のCO₂排出量

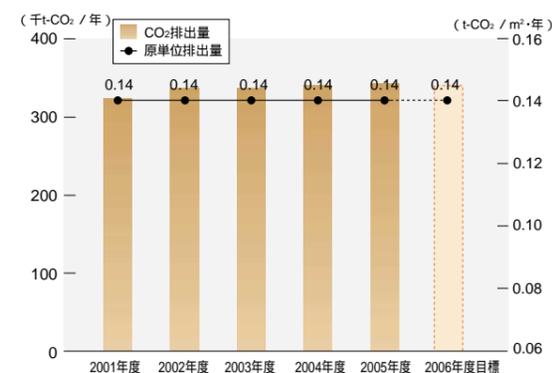
三菱地所(株)の管理するビルからの2005年度の温室効果ガス(CO₂換算)排出量は、340千t-CO₂/年でした。2004年度と比べて3千t-CO₂/年の増加となっています。その要因としては、新規ビルの稼働による床面積の増大などが挙げられます。

【各年度の排出量実績】

- 2001年度(対象ビル30棟) 321千t-CO₂/年
- 2002年度(対象ビル31棟) 334千t-CO₂/年
- 2003年度(対象ビル30棟) 334千t-CO₂/年
- 2004年度(対象ビル28棟) 337千t-CO₂/年
- 2005年度(対象ビル29棟) 340千t-CO₂/年

*CO₂排出係数は、地球温暖化対策推進法に定める基準によったため、過去に報告した数値と異なります。

● CO₂排出量・原単位推移



2005年度ISO14001対象ビル

文部科学省ビル、丸の内仲通りビル*、丸の内八重洲ビル、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UFJ信託銀行本店ビル*、丸の内北口ビル(以上29棟)

(建替ビルを除く26棟とは、上記から丸ビル、三菱UFJ信託銀行本店ビル、丸の内北口ビルを除きます)

*三菱信託銀行本店ビルは2005年10月、三菱UFJ信託銀行本店ビルに、三菱電機ビルは2005年12月、丸の内仲通りビルにそれぞれ名称変更しました。

地球温暖化防止に向けて

住宅における省エネルギー

マンションにおける環境共生技術の標準仕様

三菱地所(株)の首都圏におけるマンションでは、以下の環境共生技術を標準仕様としています。

ノンフロン断熱材

ウレタン吹き付け断熱材には発泡剤として炭酸ガスを使用し、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使用しています。これによりオゾン層を破壊せず、また地球温暖化抑制に貢献します。

潜熱回収型ガス給湯器

ガス給湯器にはエネルギーを有効に利用する潜熱回収型ガス給湯器を採用しています。

断熱等級：3+

各住戸の断熱等級は住宅性能表示制度の断熱等級3(新省エネ基準)を上回る性能(ペアガラスの採用や、断熱材の折り返し施工など)を標準としています。

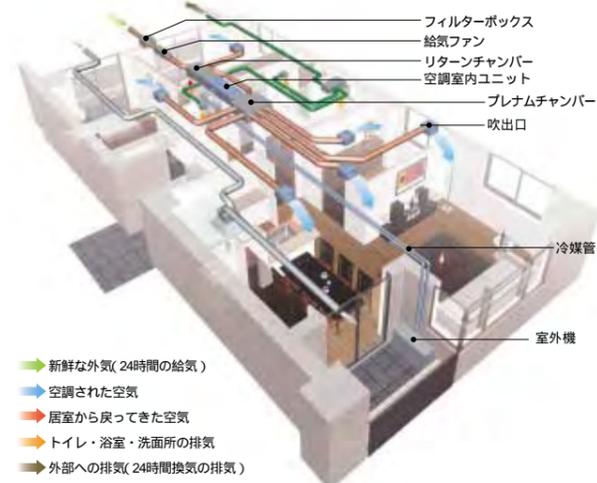
ホルムアルデヒド吸着ボード

壁や天井の下地にはシックハウス症候群の原因となるホルムアルデヒドを吸着するボードを使用しています。

マンション用「エアロテック」の開発

「エアロテック」は、注文住宅事業を行う三菱地所ホーム(株)が三菱電機(株)と共同開発した、24時間住戸全体に冷暖房と換気を行い空気の質を快適にコントロールするエアコンディショニングシステムです。これをマンションに導入すべく、三菱地所(株)が三菱電機(株)と共同で、更に省スペース化したマンション用「エアロテック」を2005年に開発しました。空調用の室内機、室外機はそれぞれ1台のみ(それぞれ2台必要な場合もあります)で済み、外気の熱エネルギーを有効に活用するヒートポンプ方式の、COP(エネルギー消費効率)が高い空調機を採用することにより、従来の全室個別空調に比べて消費エネルギーの少ないシステムとしています。三菱地所(株)では、今後もマンション用「エアロテック」の導入を進めていきます。

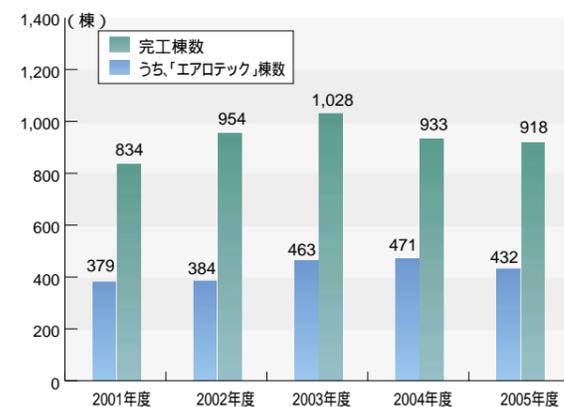
● マンションにおける「エアロテック」の仕組み



注文住宅事業における「エアロテック」拡販

1995年から「エアロテック」の開発に取り組んでいる三菱地所ホーム(株)では、今日まで累計約4,500棟の「エアロテック」の販売実績があります。

● 「エアロテック」の搭載棟数推移



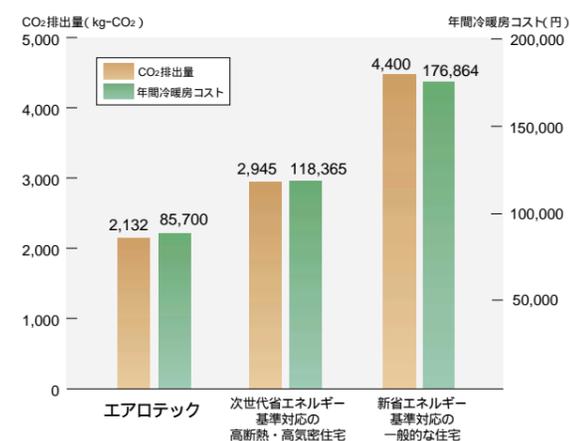
技術革新により幅広いニーズに対応

これまで注文住宅の「エアロテック」は、30坪から60坪の大きさまでの家を主な対象としていましたが、2006年4月に小規模住宅用「エアロテック」の販売を開始しました。従来タイプとの組み合わせにより大型の住宅への搭載も可能となり、30坪未満の住宅や60坪から80坪の住宅など、お客さまのニーズに幅広く応えることができるようになりました。

「エアロテック」の普及、拡大をめざして

注文住宅事業を行う三菱地所ホーム(株)では、「エアロテック」の販売促進を環境目標としています。2005年度、国土交通省の「住宅・建築関連先端技術開発助成事業」として、2007年度までに「エアロテック」を搭載した実証住宅を2棟建設し、効果測定を行います。この住宅で採用した技術開発項目や測定結果を活かして更なる「エアロテック」の普及をめざします。

● CO₂排出量・年間冷暖房コスト比較図



地域：東京 延床面積：149.05m²(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
 吹き抜けのあるプランで計算したため、昨年度報告書の数字と異なっています
 消費電力1kWhあたり22.31円で換算
 CO₂換算にあたっては地球温暖化対策推進法に定める排出係数0.555kg-CO₂/kWhを利用

マンション管理組合への省エネ提案

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」を作成し、積極的に省エネ提案を行っています。2005年度は45件の提案を行いました。また、2004年度に採用された太陽光検知センサー取り付けについて比較検証を行い、ほぼ計画通りの節電効果があることが実証されました。

2005年11月には、ゴミの削減・リサイクル活動にマンション居住者と協働して取り組んだ三ツ沢ガーデン山ヒルズ管理組合が横浜市長より「横浜環境行動賞」を受賞しました。

*三菱地所コミュニティーサービス(株)と藤和コミュニティ(株)は、2006年4月に合併し、三菱地所藤和コミュニティ(株)となりました。

● マンション管理組合への省エネ提案による節電電力量の比較検証

(太陽光検知センサーによる省エネ提案の実績検証)

	計画(年間)	実績(2005年度)
節電電力量	1,926kWh	1,757kWh
削減金額	43,200円	45,165円

節電電力量は計画値を下回りましたが、電力単価の変動により削減金額は計画値を上回り、センサー取り付け費用はほぼ1年間で回収可能となりました。

自然エネルギーの活用

三菱地所(株)では、自然エネルギーの利用を促進するため、風力発電を支援する「グリーン電力証書システム」に参加しています。2005年度の発電実績は932,000kWhで、三菱地所(株)の本社オフィス(大手町ビル)の70.6%を風力発電で賄ったこととなります。



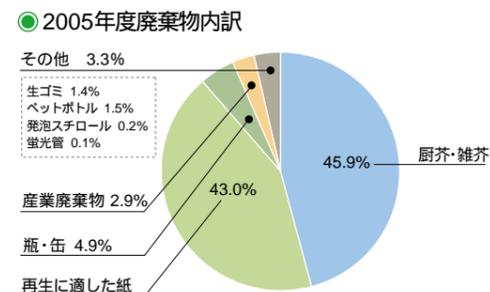
循環型社会形成に向けて

まちづくりにおいて廃棄物の発生とその処理は大きな問題です。
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)推進と資源の有効利用に努めています。

ビル管理運営事業における取り組み

廃棄物削減

三菱地所(株)ビル事業本部(ビル管理運営部署)では、ビルの管理運営において発生する廃棄物の分別とリサイクルに力を入れています。2005年度の廃棄物発生総量は21,949,990kg/年で前年度比2%増加しました。このうち、リサイクルしている廃棄物量は11,244,645kg/年(下表の計)であり、廃棄物発生総量の51%をリサイクルしています。リサイクル率向上のためには分別の細分化と徹底が重要です。既存ビルにおいては、テナントの皆さまへの啓発活動を進めるとともに、新築ビルにおいては、これに加えて計画段階から分別の細分化を進めています。



● 廃棄物種類別排出量推移

(単位: kg)

種類	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度
再生に適した紙	8,223,434	8,587,143	9,071,290	9,440,695
瓶・缶	1,078,279	1,123,517	1,109,120	1,085,750
蛍光灯	31,818	41,942	31,284	28,527
発泡スチロール	35,942	44,698	35,776	40,287
厨芥・雑芥*1	10,932,366	10,434,643	10,142,000	10,066,553
産業廃棄物*2	693,409	760,096	655,936	638,792
ペットボトル	26,548	44,338	194,092	335,155
生ゴミ	87,164	369,945	202,223	314,231
合計	21,108,960	21,406,322	21,441,721	21,949,990

上記データはISO14001対象ビル(2005年度は29棟)のもので、()はリサイクルしている廃棄物:合計11,244,645kg)
*1) 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(2005年度:418,052kg)を含んでいます。
*2) 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。

水資源の有効活用

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。2005年度の水道消費実績は2,725千m³/年で、2004年

度比10千m³/年(0.4%)抑制することができました。主な抑制策としては、トイレ手洗い、雑用室の水量調整などを実施しています。

● 水道消費量・原単位推移



(単位: 千m³/年)

年度	水道消費実績	
	ISO14001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
2005年度	2,725 (29棟)	2,384
2006年度目標	2,698 (29棟) 2005年度比1%抑制	2,360 2005年度比1%抑制

*対象ビル数は建替、売買などの理由で年度により異なります。

中水の利用

冷却塔ブロー水、厨房などの排水を浄化してトイレ洗浄水に再利用するなど、中水の利用を行っています。2006年7月現在、中水を利用しているビルは、横浜ランドマークタワー、赤坂パークビル、丸ビル、三菱UFJ信託銀

行本店ビル、丸の内北口ビル、東京ビル、新青山ビル、日比谷国際ビルで、中水使用量は420千m³/年となり、水資源の節約に貢献しています。

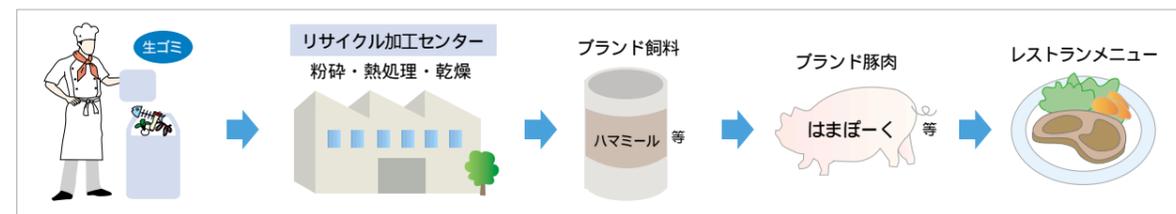
スカイビルでの取り組み

「横浜環境行動賞」の「三ツ星事業所」に認定
スカイビル(神奈川県横浜市)を管理する(株)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生ゴミのリサイクルに取り組んでいます。2005年度は201tの生ゴミをリサイクルしました。リサイクルされた飼料「ハマミール」で飼育された豚肉「はまぼーく」はテナントのレストランでメニューで使用されています。この取り組みが評価され、2005年11月横浜市の「分別優良事業所(三ツ星事業所)」に初めて認定されました。この賞はゴミの減量推進に功績のあった個人や団体を横浜市が表彰する「横浜環境行動賞」に新設された賞で、ビルとしての認定はスカイビルのみです(2006年7月現在)。



「横浜環境行動賞」の表彰式

● 「スカイビル」における生ゴミリサイクルの流れ



ホテル事業における取り組み

ロイヤルパークホテルで全客室に分別ゴミ箱を設置

ロイヤルパークホテル(東京都中央区)では、環境配慮型のホテルをめざして環境保全活動を進めており、2004年3月にはISO14001の認証を取得しています。この活動の一環として、2006年5月より全408の客室に分別ゴミ箱を設置しています。これまで、社内従業員スペースでは既に徹底していたゴミの分別について、一部客室で試験的に分別ゴミ箱を設置し、お客さまにアンケートをとったところご理解をいただいたことから全客室への設置を決めました。これからも、お客さまサービスの向上と環境配慮の両立をめざして活動を進めていきます。



ホテル客室の分別ゴミ箱

環境負荷低減に向けて

三菱地所グループでは、まちづくりに伴うさまざまな環境リスクの未然防止、もしくは発生を最小化に努めています。また、オフィス活動においても環境負荷低減に向けた取り組みを行っています。

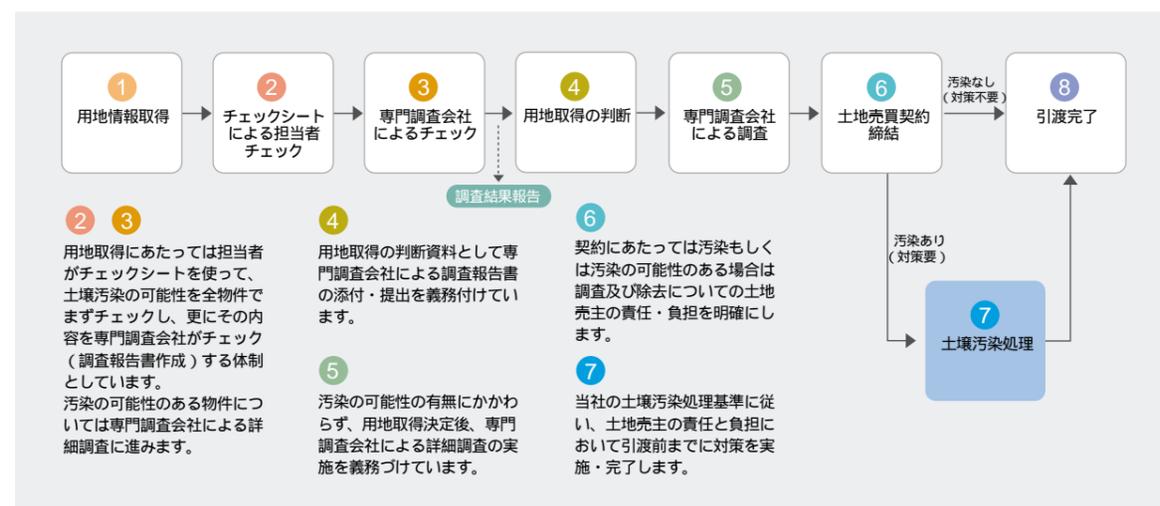
土壌汚染対策

三菱地所グループでは、用地取得や新規開発の際、必ず土壌汚染の有無について調査し、土壌汚染が発見された際は適切な対策を講じています。

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の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



アスベスト問題への対応

建物におけるアスベスト問題への対応については、法規制以上の対応を行っています。

設計監理業務におけるアスベスト問題への対応

(株)三菱地所設計では、アスベストを一切使用しない「ゼロアスベスト製品」の採用を基本としています。「ゼロアスベスト製品」とはアスベストを原料として一切使用していない建材のことです(2006年9月現在の法規制における含有率は0.1%以下)。監理段階においては、施工者に

対してアスベスト製品を原則使用しない旨の誓約書の提出を義務づけるとともに、「ゼロアスベスト製品」であることをメーカーから提出される「ゼロアスベストであることの証明書」などにより確認しています。また、例外的にアスベストの含有する可能性のある部位については、「アスベスト使用状況一覧」の提出を求め成分含有量を確認するとともに、アスベストに関して入手した資料を蓄積した「アスベスト関連データベース」を構築しています。

既存ビルにおけるアスベスト問題への対応

三菱地所(株)ビル事業本部では、1988年にアスベストの使用実態調査を行い、1989年より「既存ビルアスベスト対策指針」を制定(2004年改訂)して、改修、維持管理を行ってきました。アスベストが確認されていないビル、除去済みビルを含めすべてのテナントの皆さまに対して、アスベストの使用状況の情報開示を終了しています。現在、使用部位のアスベストは安定した状況にあることを確認していますが、今後も定期的に点検や空気環境の濃度測定を実施することにより、アスベスト管理を行っていきます。

分譲済みマンションのアスベスト問題への対応

三菱地所(株)は、1993年以前に竣工したマンションの吹き付けアスベストを対象として、図面をもとに調査を行い、アスベストの存在の可能性が高い物件についてはサンプリング調査を行って、その結果を管理組合に報告しています。

PCBの管理

三菱地所(株)所有のビルにおいて使用中のPCB製品及びPCB廃棄物については、適正に管理・保管しています。なお、保管中のPCB廃棄物はPCB処理施設の稼働に伴

い早期登録を行っており、法定期限である2016年7月までに適正処理を行う予定です。

オフィスにおける環境負荷低減活動

三菱地所(株)では、本社所在の大手町ビル内全部署を対象として、オフィス活動における環境マネジメントシステムを運用しています。「三菱地所グループ環境基本方針」に基づき、取り組みテーマごとに目標を設定し、定期的なチェックや内部監査によって環境負荷の低減と従業員への啓発を行っています。

電気使用量の削減

2005年度の使用面積あたり電気使用量は66.69kWh/m²と前年度比9.1%の削減となっています。

一般廃棄物の再資源化

一般の可燃ゴミ・不燃ゴミのほか、再生可能紙、新聞・雑誌、段ボール、ビン・缶・ペットボトルなど、15種類の分別廃棄を実践しています。

普通紙の購入量削減

無駄なコピーの削減、両面コピー、裏面使用などのルールの徹底により、2005年度の1人あたり購入量は前年比0.2kg/月減の6.3kg/月となりました。

事務用品に関するグリーン購入の推進

グリーン購入率70%を目標として、事務用品のグリーン購入を推進していますが、2005年度は、達成部署14部署、未達成部署9部署でした。

環境に配慮したまちづくり

設計監理事業の取り組み

(株)三菱地所設計では、建築のライフサイクルの中で発生する環境負荷の多くは、設計段階で低減できるとの認識のもと、お客さまへの環境共生技術の提案をISO14001の主要な活動としています。2005年度に、お客さまに提案し採用された環境共生技術の例としては、右記のようなものがありました。



屋上緑化 断熱性の確保

- 敷地の緑化
- 屋上緑化 / 壁面緑化
- 自然通風 / 自然換気
- 適正な断熱性、気密性の確保
- 高効率機器の使用(冷凍機器、モーターなど)
- 配電損失の低減または力率の向上
- 電気設備、空調衛生設備における再生資材利用
- 節水型機器の使用
- 化学物質 / VOCの使用低減
(ホルムアルデヒド、トルエンほか)

設計監理事業の取り組みの一例

「三菱商事ビルディング」における環境共生

周辺環境への配慮

(株)三菱地所設計が設計監理を担当し、2006年3月に竣工した「三菱商事ビルディング」(東京都千代田区丸の内)は、本社機能を担うオフィスビルです。建物の高さは、日比谷通り沿いに定着しつつある概ね100mの高さを尊重し、皇居に面するパノラマビューとしてのスカイラインの統一性に配慮しています。また、東京駅前広場と仲通りの景観に対して、建物低層部の高さを31mとしたスカイラインを形成するとともに、地上の歩行者空間には連続した緑地帯、アートワーク、街灯、サインなどを整備し、街並みの統一性を演出しています。また、地上の緑化のみならず低層部屋上には屋上庭園を整備して、ヒートアイランド現象の緩和にも努めています。



上空から見た「三菱商事ビルディング」(左側)

地球環境への配慮

執務空間の窓周りでは、エアフローウィンドウシステム、太陽位置追尾型自動制御ブラインドおよび自動調光を行うことにより、空調負荷の低減を行っています。さらに、ガラス脇の開口部に自動開閉ルーバーを設置し、室内の排煙ダクトを利用して屋上へ排気することで、自然循環型の換気システムの実現を図り、快適な外部環境を室内に取り込むとともに、外気冷房と合わせてビルの省エネルギーに貢献します。また、フリークーリングシステムを導入し冷熱源の省エネルギーを図り、潜熱蓄熱(氷蓄熱)システムと躯体蓄熱システムを導入し電力需要の平準化を図っています。



外観



歩行者空間のアートワーク

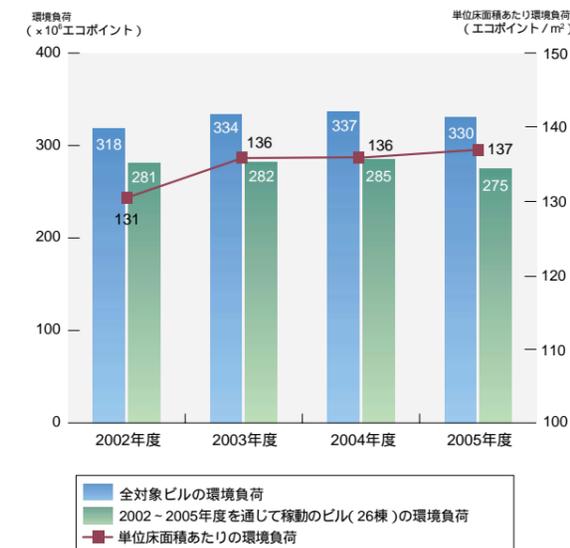
ビル管理運営業務における環境負荷総量(新しい環境影響評価手法JEPIXを用いた評価)

企画から設計、建設、管理運営、解体に至るビルのライフサイクルにおいて、環境負荷は管理運営段階が多くを占めています。ビル管理運営業務における主要な環境負荷であるエネルギー(電気、地域熱源、都市ガス、燃料油)使用量と廃棄物(埋立廃棄物、焼却廃棄物)排出量について単一指標(JEPIX*)にて統合化したところ、単位床面積あたりの環境負荷はやや増加傾向にあり、環境負荷総量は2004年度までは増加傾向であったものの、2005年度でやや減少に転じたことがわかりました。これは、丸の内再構築事業の進展に伴い、旧来ビルの建替と新規ビルの稼働が本格化したことによります。また、4年間を通じて稼働のビル26棟の環境負荷総量も2005年度にて減少しました。これは建替予定ビルからのテナントの退去によるものと考えられます。

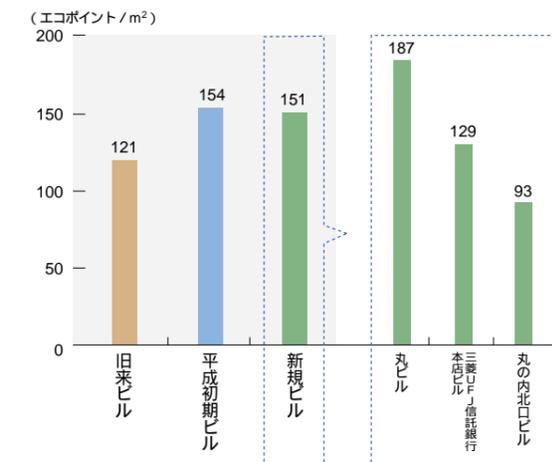
また、旧来ビル(1950~1960年代竣工)・平成初期ビル(1993年竣工)・新規ビル(2002年以降竣工)の単位床面積あたりの環境負荷総量を比較したところ、2005年度実績で、平成初期ビルの環境負荷が最も大きく、新規ビルについても旧来ビルよりも大きいことがわかりました。新規ビルについては、さまざまな環境への取り組みを実施していますが、特に、丸ビルのような商業施設の多いビルでは、営業時間の拡大なども環境負荷を増加させる要因と考えられます。また、IT化による機器の増大などによる環境負荷の増加もあると思われます。しかしながら、新規ビルのうち、三菱UFJ信託銀行本店ビルや丸の内北口ビルといったオフィス中心のビルにおいては、環境負荷低減の傾向が顕著に表れており、丸の内再構築事業進展に伴う効果が見られます。三菱地所(株)では、今後とも丸の内再構築事業を進めることによって、環境負荷の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: JEPIX(Environmental Policy Priorities Index for Japan)とは環境政策優先度指数日本版のことで、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手法を実践するバイオニア的企業集団である「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年度から参加しています。JEPIXの全対象ビルにはISO14001対象ビルに加えて、丸の内オアゾ商業施設棟(ISO14001非対象)を含みます。

●ビルの環境負荷総量と単位床面積あたりの環境負荷



●2005年度のビルの単位床面積あたりの環境負荷



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UFJ信託銀行本店ビル(2003年竣工) 丸の内北口ビル(2004年竣工)

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、社外への情報開示と内部管理を目的に、環境会計を集計し公表しています。三菱地所グループの環境会計では、環境省「環境会計ガイドライン2005年版」を参考にしながら、環境保全活動との関連性を明確にすることを主眼として、独自の集計基準を構築しています。この集計基準では、環境保全コストを下記のように分類し、ISO14001の目的・目標に基づく環境保全活動との関連性を明確にしています。なお、集計範囲は右記の通りです。

- 「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

集計範囲

組織：ISO14001の認証を取得し、通期にて運用している組織

- 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)
- (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

期間：2005年4月1日～2006年3月31日

*三菱地所コミュニティサービス(株)と藤和コミュニティ(株)は、2006年4月に合併し、三菱地所藤和コミュニティ(株)となりました。

2005年度環境会計集計にあたっての変更点

三菱地所グループでは、独自の「環境会計ガイドライン」を策定し、グループ内の各組織で集計方法を統一していますが、組織によっては他社の資産に対するコストと効果を算出しており(例えば、三菱地所(株)住宅事業本部では、分譲マンションへのペアガラスの採用を、目的・目標としていますが、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ったため、2004年度より「目的・目標コスト」について、該当組織の資産となるものに限定して集計するようにしています。さらに、2004年度の環境会計では、「その他管理コスト」に該当する人件費を除外しましたが、2005年度の環境会計では、環境管理委員会などの会議、内部監査及び外部審査の対応、内部監査員資格取得などの研修に要し

た人件費は算定根拠が明確であるため計上するなど、若干の集計方法の変更を行いました。このような考え方のもと、2005年度の組織別の集計対象は下表の通りとしています。

組織別集計対象

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 (人件費含む)	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	算出	算出	算出	あれば算出
	ビル開発部署	該当物件が あれば算出	算出	算出	あれば算出
(株)横浜スカイビル		算出	算出	算出	あれば算出
三菱地所(株)住宅事業本部		資産となるもの があれば算出	算出	算出	あれば算出
三菱地所コミュニティサービス(株)*		資産となるもの があれば算出	算出	算出	あれば算出
(株)三菱地所設計		資産となるもの があれば算出	算出	算出	あれば算出
三菱地所ホーム(株)		資産となるもの があれば算出	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

(注)法規制対応コストについても、2004年度は資産となるものがあれば算出していましたが、2005年度は上記の通り変更しました。

集計結果

2005年度の環境会計の総額は、2,045百万円であり、うち費用は2,044百万円、投資は700千円でした。投資が少ない要因としては、三菱地所(株)ビル事業本部ビル開発部署における目的・目標が「技術提案の依頼」など人件費に関わるもののみであるため、ビルの新築工事における省エネルギーなどの環境保全にかけたコストを集計していないことがあげられます。また、ビル管理運営部署における設備機器の更新についても、省エネ型の設備と一般の設備の価格差が少なく、環境会計ではこの差額を計上していることも要因と考えられます。費用の内訳は、「目的・目標コスト」が約75%、法規制対応コスト

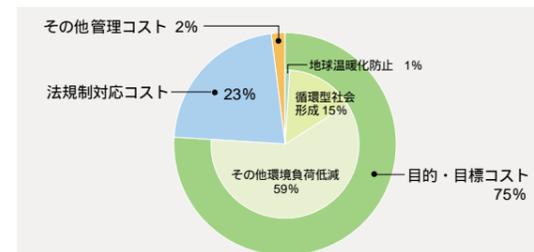
が約23%となっています。「目的・目標コスト」の大きな要素としては、ビルのアスベスト管理に関するコストがあり、1,017百万円と費用全体の約50%を占めています。また、このほかの主な「目的・目標コスト」としては、ビルから排出される古紙、瓶、缶、ペットボトルなどのリサイクルに要した費用、241百万円(費用全体の約12%)、水道使用量削減に要した費用、75百万円(費用全体の約4%)などがあります。また、法規制対応コストは461百万円でしたが、その主な内容は、ビル管理運営業務やホテル運営業務における廃棄物の処理費用や、注文住宅事業における建設廃棄物の処理費用となっています。

三菱地所グループ2005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	エネルギー消費量の抑制	検証及び目標設定、テナント宛省エネ・節電の協力依頼、空調機器にインバーター方式採用など	700	13,153	エネルギー消費量は、2004年度比52,214GJ増加。ただし既存ビル26棟の比較では、103,041GJ、2.0%削減。経済効果としては、2004年度比100百万円削減。ただし、既存ビル26棟の比較では、480百万円削減	41、42
		(株)横浜スカイビル	エネルギー消費量の抑制	吸収式冷凍機整備(能力アップ整備)冷却塔高圧洗浄、照明設備省エネチェックなど	0	2,330	電気使用量を、2004年度比366,127kWh削減。経済効果としては、2004年度比4,221千円削減。ガス使用量を、2004年度比86,301m ³ 削減。経済効果としては、2004年度比3,497千円削減	-
		三菱地所(株)住宅事業本部	マンションの断熱仕様の改善	ペアガラスの採用など	-	-	ペアガラスの採用などにより、新省エネ基準(等級3)に比べ、エネルギー消費量を5,698GJ(7.41GJ×769戸)削減	43
		三菱地所コミュニティサービス(株)*1	マンション管理組合への環境配慮提案	マンション管理組合に対し「省エネ計画書」を作成、提出	-	-	電力契約変更、タイマー設定時間変更、管球・機器仕様変更など、経済効果6,780千円に相当する提案を実施*2	44
		三菱地所ホーム(株)	注文住宅における環境配慮	エアロテック住宅の販売促進	-	-	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、新省エネ基準の住宅に比べ、39,383千円(91,164円×432棟)の経済効果*3	43、44
		(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	エネルギー消費量の抑制	ホテル運営業務における電気、ガス消費量の抑制	0	0	電気使用量は、2004年度比235,021kWh増加。ガス使用量は、2004年度比8,586m ³ 増加	-
	循環型社会 形成	三菱地所(株)ビル事業本部	ビル管理業務における各種廃棄物のリサイクル	古紙リサイクル、瓶・缶・ペットボトル・発砲スチロール分別回収など	0	226,161	紙ゴミ(再生古紙用)を9,440,695kg、瓶・缶を1,085,750kg、ペットボトルを335,155kg、生ゴミを314,231kg、発砲スチロールを40,287kg処理など	45
		(株)横浜スカイビル	水道消費量の抑制	空調機、冷凍機等の効率運転による節水、トイレ洗浄水用フラッシュバルブの水量調整、冷却塔冷却水水质管理の更なる徹底など	0	74,792	水道消費量を、2004年度比10千m ³ (0.4%)削減。ただし、既存ビル26棟の比較では、33千m ³ (1.4%)削減。経済効果としては2004年度比62百万円削減。ただし既存ビル26棟の比較では、76百万円削減	45、46
		(株)横浜スカイビル	ビル管理業務における各種廃棄物のリサイクル	瓶・缶・ペットボトルの分別回収、ビニール・ラップの分別回収、生ゴミを処理業者に処理委託など	0	14,678	生ゴミを201tリサイクル。紙ゴミ(再生古紙用)を423t、瓶・缶・ペットボトル265tを処理	46
		(株)横浜スカイビル	水道使用量の抑制	トイレ手洗い等給水カランの水量調整、トイレ洗浄水用フラッシュバルブの水量調整、加温水の再利用	0	643	水道使用量を、2004年度比10,363m ³ 削減。経済効果としては、2004年度比8,396千円削減	-
その他 環境負荷低減	(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	水道使用量の抑制、資源ゴミのリサイクル	ホテル運営業務における水道使用量の抑制、紙ゴミリサイクルの推進、食品廃棄物の削減	0	0	水道使用量を、2004年度比7,004m ³ 削減(経済効果としては、2004年度比1,527千円削減)。紙ゴミ(再生古紙用)を159t処理、食品廃棄物は、2004年度比9,700kg増加	46	
	三菱地所(株)ビル事業本部	アスベストの管理	アスベスト環境測定、アスベスト除去工事	0	1,016,714	環境リスクを回避	48	
	三菱地所(株)ビル事業本部	災害時の建物及び周辺街区の安全性向上など	ガラス飛散防止フィルムの貼付、フロコン・ハロンの処理、PCBの管理など	0	192,182	ガラス飛散防止フィルムを、17,731m ² 貼付、パッケージエアコンなど234台、フロコン1,009kgを処理、PCBを適正管理	20、48	
	(株)横浜スカイビル	水質管理の向上など	冷却水管洗浄及び除菌剤の投入など	0	1,427	環境リスクを回避	-	
設計監理業務 における提案	(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	-	-	建築物の省エネ化など	49	
目的・目標コスト小計					700	1,542,080		
法規制対応コスト	ビル管理業務、ホテル運営業務における産業廃棄物処理費用、注文住宅事業における建設廃棄物処理費用など			0	460,934	法規制リスクを回避	-	
その他管理コスト	認証維持審査費用、環境管理委員会等の会議運営費用など			0	41,352	ISO14001の認証維持	-	
環境損失コスト					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					700	2,044,366		

上記表で、環境保全コスト欄に「-」と記載した項目は、51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、投資額とは、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)



*1)三菱地所コミュニティサービス(株)と藤和コミュニティ(株)は、2006年4月に合併し、三菱地所藤和コミュニティ(株)となりました。

*2)ここでは、マンション管理組合への提案に用いた金額を計上しており、実際の実績効果額とは一致しません。

*3)三菱地所ホーム(株)の環境配慮住宅「エアロテック」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、2005年度の引き渡し棟数を乗じた額を計上しました。

持続可能な都市「丸の内」をめざして

これまでの取り組みを振り返り、新たな「丸の内」へ

三菱地所(株)では1998年からの10年間で丸の内再構築事業「第1ステージ」と位置づけ、東京駅周辺を重点的に機能更新しながら丸ビルをはじめ6棟のビルの建替を進めています。それに続く2008年からの10年間となる「第2ステージ」では、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」をめざして、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させていきます。この特集では「第1ステージ」におけるこれまでの取り組みを中心に報告し、それらを踏まえた「第2ステージ」へ向けた新たなまちづくりをご紹介します。

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1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 5月
第2ステージ	新丸の内ビル	2005年 3月	2007年 4月
	三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル建替計画	2006年 7月(解体工事着工)	2009年春
	東銀ビル建替計画	2007年度	2010年度

環境共生への取り組み

地球温暖化の抑制

丸の内・大手町地区は、都市再生本部の「都市再生プロジェクト(第八次決定)」(2004年12月)において「都市再生事業を通じた地球温暖化対策・ヒートアイランド対策の展開」を行っていく地区として位置づけられており、三菱地所(株)では、さまざまな地球温暖化対策・ヒートアイランド対策を実施しています。

2002年8月に竣工した丸ビルでは、さまざまな省エネルギーへの取り組みを実施しています。ビルのエネルギー使用量の約81%が電気の使用によるものですが(41ページ参照)、2005年5月に関東経済産業局長宛提出した省エネルギー法に基づく定期報告書によると、共用部にオフィステナントの電灯分を加えた電力使用量は2003年度の29,221,468kWhに対して2004年度は29,266,686kWhと若干の増加傾向にあるものの、夜間電力の割合を大幅に増やし、電力の平準化を図ったため、これを考慮した補正後の単位床面積あたりの原単位(丸ビルの床面積は159,907.7m²)は180.15kWh/m²から178.07kWh/m²と、わずかに向上しています。具体的な省エネルギー設備として、右上の表のような設備を導入しています。

現在では、建替ビルにおいてCASBEE(建築物総合環境性能評価システム)のSランク(最高ランク)の認証取得を方針としており、今後は更に省エネルギー水準を上げ、2007年4月竣工予定の新丸ビルでは、従来ビルと比較して32%のエネルギー削減をめざしています。一方で、大手町・丸の内・有楽町地区においては、従来より地域冷暖房を導入



丸ビルにおける共用部などの電力使用量

	2003年度	2004年度
コージェネレーション電力量	6,929,050kWh	6,736,750kWh
昼間電力量	10,165,218kWh	5,313,536kWh
夜間電力量	12,127,200kWh	17,216,400kWh
共用部及びオフィステナント電灯分電力量合計(上記計)	29,221,468kWh	29,266,686kWh
夜間電力などを考慮した補正後の同上電力量	28,807,450kWh	28,475,216kWh
共用部及びオフィステナント電灯分電力使用量原単位	180.15kWh/m ²	178.07kWh/m ²

(丸ビルの床面積は159,907.7m²)

丸ビルにおける省エネルギー設備の状況

設備の種類	設備の概要	稼働状況
コージェネレーション設備	1,100kW×2 発電電力は館内に消費	月-金 8:00 - 21:00 ± 8:00 - 15:00 その他 需要に対応
太陽光発電	ラインバック 10kWhB×1	通年
照明設備	FHF器具・運動消灯	7:00 - 22:00 残業により変動
電動機(空調機・外調機)	インバータ制御(318台・43台)	事務所 月-金 8:30 - 19:00 物販店舗 通年 10:30 - 21:30 飲食店舗 通年 9:30 - 24:00
電動機(エレベーター・エスカレーター)	インバータ制御(33台・30台)	
冷水2次ポンプ	インバータ制御(20台)	

しています。グループ会社である丸の内熱供給(株)が運営する地域冷暖房は、熱源設備の集中化によって個別に冷暖房を行う場合に比べてエネルギー利用の効率化が図れます。また、ビル毎にボイラー・冷凍機・燃料タンクなどを設置する必要がなくなるため、建物内スペースの有効利用が可能となり、ビルの地下階に熱供給のプラントを設置する場合には容積除外が認められます。丸の内再構築事業の建替ビルにおいては、丸の内オアゾにセンタープラントを設置しており、丸ビル、三菱UFJ信託銀行本店ビル、東京ビルにはそれぞれサブプラントを設置しています。

緑のネットワークの形成

丸の内再構築事業においては、ヒートアイランド対策のみならず、良質な都市景観の創出という観点からも緑化を推進しています。個別のビルの敷地だけではなく、地域全体を捉え、この地区の固有の環境資源である皇居の緑を核として都心に広がる緑地空間のネットワーク形成に寄与する視点から、屋上緑化・壁面緑化などを進めてきました。



屋上緑化・壁面緑化(丸の内オアゾ)

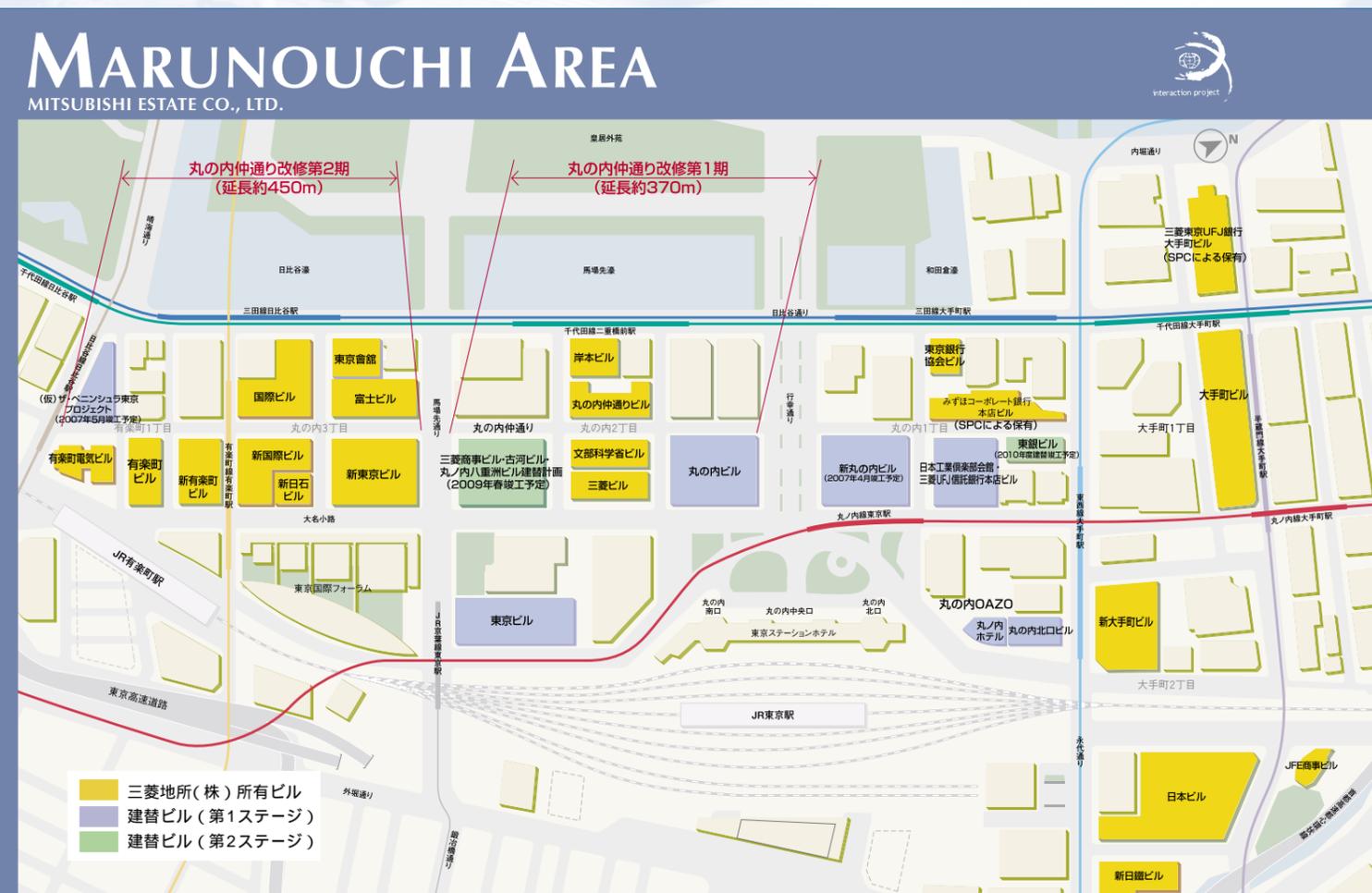
丸の内再構築事業における屋上緑化・壁面緑化面積

	屋上緑化面積		壁面緑化面積	合計
	樹木	低木・地被類		
丸の内ビル	—	1,000.00	—	1,000.00
日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル	—	244.00	1,600.00	1,844.00
丸の内オアゾ	112.23	187.80	248.40	548.43
東京ビル	259	1,302.00	—	1,561.00

上記は建築物上の緑化面積のみを表しています。



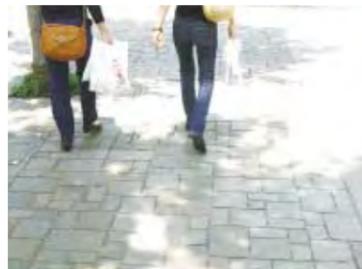
窓面のひさしと窓まわりの空調(三菱UFJ信託銀行本店ビル)



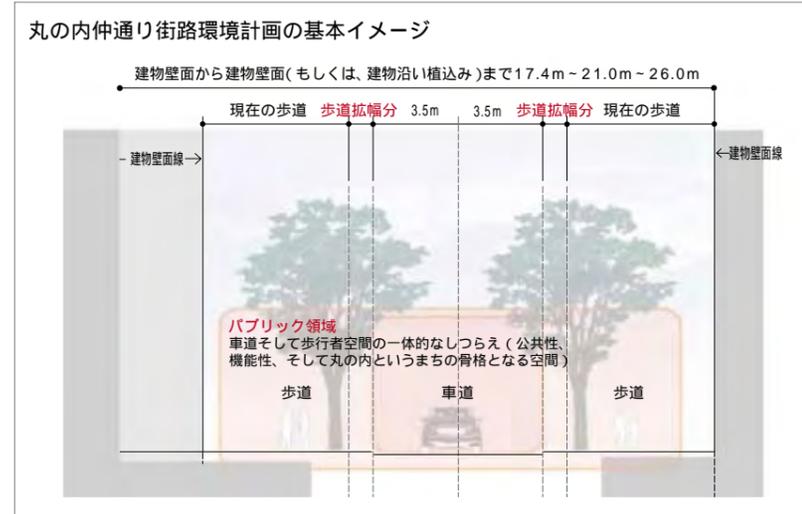
一方、丸の内地区の中心を南北に貫く「丸の内仲通り」は、第1期として2002年8月の丸ビル竣工にあわせて延長約370mにわたって整備・改修を実施しました。「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン2005」（12ページ参照）においては、丸の内仲通りを「ビジネス活動・アメニティ環境の基軸」と位置づけており、これに基づいてゆとりある歩行者空間を確保するため、幅員21mを車道7m、歩道各7mとして、第1期ではユリノキを基調にケヤキとアメリカフウを加えた街路樹を整備しています。舗装は車道、歩道ともにアルゼンチン斑岩を用いた石畳とし、透水性目地も採用しています。



丸の内仲通り第1期（歩車道の一体感）



アルゼンチン斑岩ブロック（第2期では目地幅を小さくし、歩きやすく）



この第1期の実績を踏まえ、第2期として2007年の竣工をめざして延長約450mの改修工事を実施しています。第2期では歩行の快適性及び路面メンテナンス性をより向上させるため、舗装は第1期と同じくアルゼンチン斑岩を用いるものの目地幅を改善しています。街路樹については第1期で植栽したユリノキを見直し、街区の両端と中央部にケヤキを、そのほかの部分にはシナノキを植栽し、視線レベルでの緑の量と質を向上させています。また、休息、賑わい、コミュニケーションの場としての空間を提供するため、多目的に利用できるスペースも設けています。



丸の内仲通り第2期（整備前）



丸の内仲通り第2期（整備後イメージ）



循環型社会形成をめざして

丸の内地区の新規ビル建設に際しては、建替となる旧ビルについて建設リサイクル法を順守し、廃棄物を極力再資源化するとともに、新規ビル建設に伴う廃棄物の発生を抑制する「ゼロエミッション工事」を施工会社に委託しています。2005年10月に竣工した東京ビルにおいては、旧ビル解体に伴って発生した建設廃棄物は下表のようにリサイクルしました。



東京ビル解体工事の建設廃棄物

東京ビル建設にともなう旧ビル解体建設廃棄物の種別リサイクル率

廃棄物種別	リサイクル率
コンクリートガラ	100.0%
木くず	91.6%
管理型混合廃棄物	66.0%
スクラップ・金属屑	100.0%
段ボール	99.5%
廃プラ	6.4%

ビルの管理運営にあたっては日常さまざまな廃棄物が発生します（45ページ参照）。旧来ビルにおいては集積場のスペースの関係から廃棄物分別の細分化は困難ですが、丸の内地区の新規ビルにおいては計画段階から分別を細分化し、リサイクルを促進しています。新規ビルでは多くの飲食店舗を整備していますが、発生する生ゴミは肥料や家畜の飼料にリサイクルしています。



ゴミ集積場における分別状況

丸の内地区新規ビルのゴミ分別区分表（ビルのテナント宛に依頼している分別区分）

リサイクルできるごみ（品目名）			一部リサイクルできるごみ（品目名）			リサイクルできないごみ（品目名）		
（排出方法）			（排出方法）			（排出方法）		
（再生品）			（再生品）			（再生品）		
古紙類 新聞、雑誌 パンフレット、ポスター カタログ、ノート	少量の場合はビニール袋などに入れ、量が多いときは段ボールや紐でまとめて指定容器に廃棄して下さい。	トイレトーパー	不燃ごみ 洗剤などの食品以外のプラスチック容器 ビニール梱包材 ガラス 陶磁器 金属くず	細かいもの（ガラス容器の破片など）は、中身が見えない場合は、ビニール袋にまとめて下さい。見えない場合は、内容物を明記して下さい。その他のごみは指定容器に廃棄して下さい。	固形燃料（RPF） 金属原料	可燃ごみ 割り箸、木くず、布、紙ナプキン 生ごみなどが付着した紙 コヒーカズ（茶殻）	東京都指定のビニール袋に入れて指定容器に廃棄して下さい。	下記のごみはその他の可燃ごみと別途分別して下さい。 ・吸い殻・揚げかす（天かす）
段ボール	折りたたんで指定容器に廃棄して下さい。	段ボール原料など	可燃ごみ 割り箸、木くず、布、紙ナプキン 生ごみなどが付着した紙 コヒーカズ（茶殻）	東京都指定のビニール袋に入れて指定容器に廃棄して下さい。	金属原料	弁当がら類 弁当、カップラーメン・ゼリーなどのプラスチック容器、菓子袋、食材梱包材などのビニールフィルム、ストロー、発泡トレイ	東京都指定のビニール袋に入れて指定容器に廃棄して下さい。	弁当の内容物は必ず取り除いて下さい。
生ゴミ	テナントごとに貸し出す専用容器を使用し、ゴミ処理室内冷蔵庫にお出し下さい。	有機肥料、飼料	リサイクルできないごみ（埋立）	（排出方法）	缶類	水気を切ってから指定容器に廃棄して下さい。原則、納品業者にて回収	金属原料	
ビン類	水気を切ってから指定容器に廃棄して下さい。原則、納品業者にて回収	ガラス原料	ペットボトル	水気を切ってから指定容器に廃棄して下さい。食品に関わるもののみ	プラスチック加工品原料	発泡スチロール	中身を取り除いて指定容器に廃棄して下さい。食品に関わるもののみ、緩衝材は不燃ごみ	プラスチック加工品原料
缶類	水気を切ってから指定容器に廃棄して下さい。原則、納品業者にて回収	金属原料	廃油	一斗缶に入れて、指定の棚へ保管して下さい。	養鶏飼料、肥料など	蛍光管	指定容器に廃棄して下さい。	ガラス原料、アルミ原料 再生水銀
ペットボトル	水気を切ってから指定容器に廃棄して下さい。食品に関わるもののみ	プラスチック加工品原料	蛍光管	指定容器に廃棄して下さい。	ガラス原料、アルミ原料 再生水銀	乾電池	指定容器に廃棄して下さい。	金属原料、セメント原料

働きやすいまちをめざして

2005年4月に「次世代育成支援対策推進法」が施行されるなど、子育て環境の整備という社会的ニーズを受け、三菱地所(株)は丸の内地区の就業者支援のため、2005年11月に東京ビル内に託児所をテナント誘致しました。利用は0歳児と1歳児がほとんどで、月極保育23名に加えて一時保育2名の合計25名を定員としています。月極保育は定員一杯で、空き待ちも多い状況となっており、一時保育も稼働率が高くなっています。



文化の継承

歴史と文化を活かした国際的な業務・文化交流拠点の構築

2006年7月に工事着手した「三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル

建替計画」では、丸の内最初のオフィスビル「三菱一号館」を復元します。英国人建築家ジョサイア・コンドルの設計により、1894年に竣工した丸の内最初のオフィスビルである「三菱一号館」を当時の設計図、実測図、保存部材などを用いて可能な限り忠実に復元し、都市景観に新たな魅力を創出します。復元される「三菱一号館」は美術館として活用し、あわせて屋外展示空間も整備する予定です。また、丸の内地区の更なる賑わいと回遊性を創出するため、敷地内に緑豊かな広場を整備し、アートやオープンカフェに囲まれた憩いの空間を創造します。



「三菱一号館」の復元と広場

三菱地所(株)では、丸の内再構築事業を推進することで、より魅力と活力のある都市再生に寄与し、持続可能なまちづくりを積極的に推進していきます。

本対照表は「GRIサステナビリティ・リポーティング・ガイドライン2002」において、報告書の内容として示されている各項目につき、本報告書での記載ページを表したものです。

1. ビジョンと戦略

項目	指標	記載ページ
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	7
1.2	報告書の主要要素を表す最高経営責任者の声明	3~4

2. 報告組織の概要

組織概要		
2.1	報告組織の名称	5~6
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。	5
2.3	報告組織の事業構造	5~6
2.4	主要部門、製造部門子会社、系列企業および合併企業の記述	5~6
2.5	事業所の所在国名	5~6
2.6	企業形態（法的形態）	5~6
2.8	組織規模	5~6
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。	11
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。	2
2.11	記載情報の報告期間（年度/暦年など）	2
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」)	6
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。	2
2.18	経済・環境・社会的コストと効果の算出に使用された規準/定義。	51~52
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。	37~38
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。	2, 58
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手続きできる方法（可能な場合には）。	38, 40

3. 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。	15
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、取締役会レベルにおける監督プロセス。	15~16
3.6	経済・環境・社会と他の関連事項に関する各方針の、監督、実施、監査に責任を持つ組織構造と主務者。	7, 15~16
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。	1, 37
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。	11
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。	11
3.11	ステークホルダーとの協議から生じた情報の種類。	12
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	12, 24, 26
統括的方針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。	39~40
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。	38

4. GRIガイドライン対照表

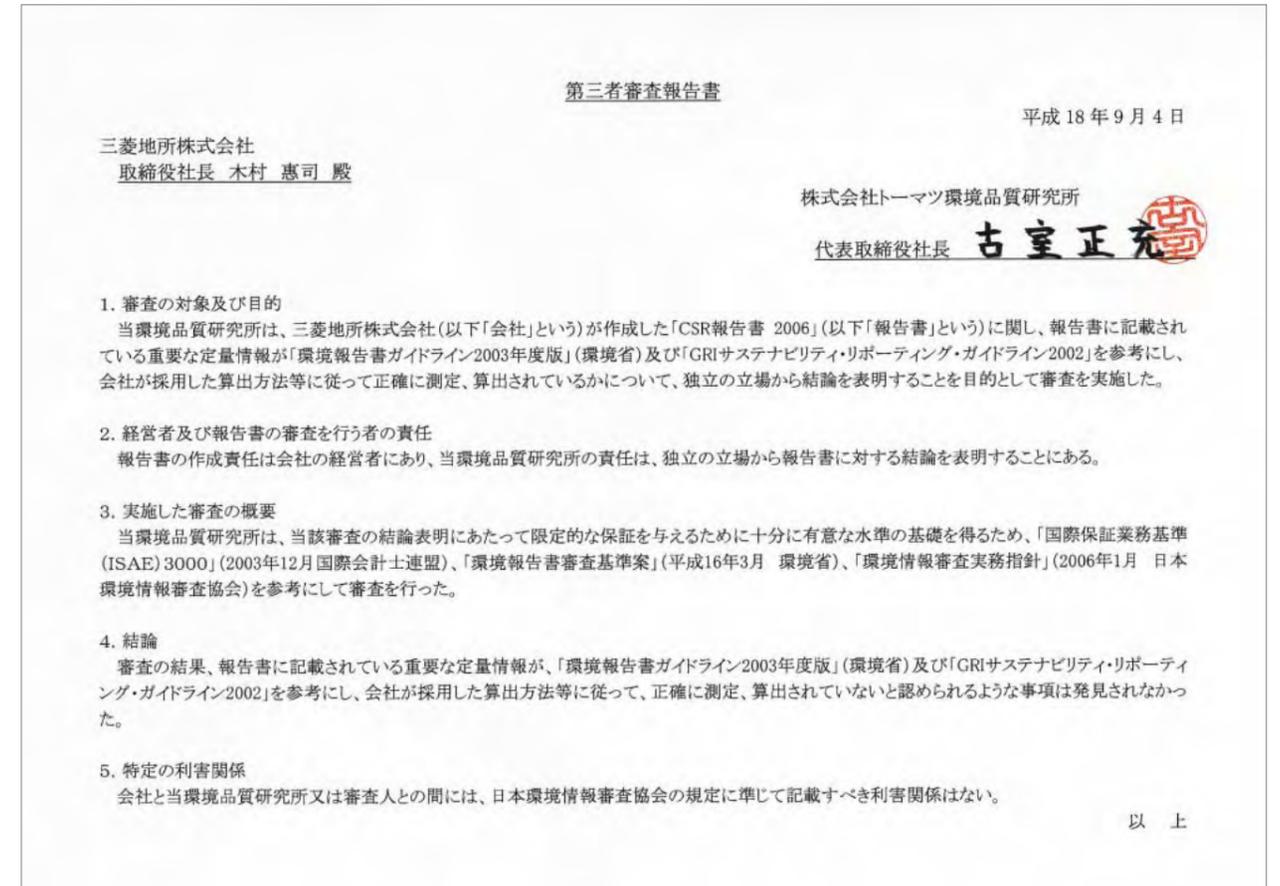
4.1	GRI 報告書内容の各要素の所在をセクションおよび指標ごとに示した表	57
-----	------------------------------------	----

5. パフォーマンス指標

経済的パフォーマンス指標		
顧客		
EC1	総売上げ	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。	42
水		
EN5	水の総使用量。	45
放出物、排出物および廃棄物		
EN8	温室効果ガス排出量（CO ₂ 、CH ₄ 、N ₂ O、HFCs、PFCs、SF ₆ ）。	42
EN11	種類別と処理方法別の廃棄物総量。	45
EN12	種類別の主要な排水。	45~46
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。	10
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。	41~50
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。	29
LA2	雇用創出総計と平均離職率を地域・国別に区分。	29
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。	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。	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。	31
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。	30
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）。	30
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。	19~21
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。	23~24
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。	13

三菱地所グループでは「CSR報告書2006」に掲載した情報の正確性確保のため、特に定量情報に関してISAE3000*及び日本環境情報審査協会の「環境情報審査実務指針」などを参考に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。今後とも、信頼性の高いCSRに関する情報の開示に努めていきます。

*ISAE3000：国際会計士連盟「過去財務情報の監査またはレビュー以外の保証業務」



第三者審査実施手順の補足説明



(株)トーマツ環境品質研究所による第三者審査