

人を、想う力。 街を、想う力。

—— 私たち三菱地所グループは、チャレンジを続けます。

私たち三菱地所グループは、
企業と社会の永続的な発展をめざし、
日々の業務の中で、CSR活動を推進することで、
コーポレートブランドを高めてまいります。



INDEX

Introduction	01
トップコミットメント	03
三菱地所グループのCSR	
CSRに対する考え方	07
三菱地所グループの 2007年度CSR活動実績と 2008年度の目標	09
三菱地所グループ2007年度 CSR活動ハイライト	11
特集-1 “環境共生”で選ばれる、街をめざして ～環境負荷の少ない街づくりへ、 大丸有地区の環境取り組み～	13
特集-2 持続可能なまちづくりへ ～『泉パークタウン』に見るタウンマネジメント～	19
■コーポレート・ガバナンス	
より透明性の高い経営をめざして	23
■コンプライアンス	
企業倫理の向上のために	25
■取引先との取り組み	
取引先との良好な関係をめざして	27
■情報開示とIR	
情報開示とIR活動	28
■社会貢献活動	
よき企業市民としての社会貢献	29
■環境	
環境マネジメント	33
環境目標と取り組み実績	35
地球温暖化防止に向けて	37
循環型社会形成に向けて	40
環境負荷低減に向けて	42
環境会計	45
■お客さま視点	
安全と安心のまちづくり	47
お客さまの視点に立ったまちづくり	50
お客さまとのコミュニケーション	53
■活力のある職場づくり	
社員の意欲と力を引き出す職場づくり	55
人権と多様性を尊重した職場づくり	58
三菱地所グループ概要	59
CSR報告に対する第三者審査報告書	61
編集方針	62



三菱地所株式会社
取締役社長

木村 恵司

Top Commitment

新しい価値を生み、環境と共生する 魅力を創造し続ける まちづくりをめざして

街とつながるすべての人々に 夢と感動、そして安心・安全を

三菱地所グループは、2005年に「三菱地所グループ行動憲章」を改正し、「誠実な行動」、「お客さまからの信頼」、「活力のある職場」の3つを柱として基本使命の実践に努めてきました。特にCSRは経営の基本にあるもので、お客さまをはじめ、三菱地所グループに関わるすべての方との繋がりをより強いものとするために、その理念を事業活動全般に浸透させていくことが今後の大きな使命です。

CSRを基本とし、これに付加価値を与えるものとして、2007年9月、三菱地所グループは新たなブランドスローガン「人を、想う力。街を、想う力。」を掲げ、企業姿勢を内外に向けてより明確に打ち出しました。

「人を、想う力。」というのは、三菱地所グループのすべてのステークホルダーの皆さまに夢と感動を感じていただき、それに加えて安心・安全をご提供したいというメッセージです。また「街を、想う力。」というのは、例えばビル単体ではなく、大きな面として街の価値を高める基本姿勢を表したものです。

街の本質的な価値を高めるべく、チャレンジを続けていきます。

その取り組みの象徴といえるのが、約120ヘクタールに及ぶ「大丸有エリア(大手町・丸の内・有楽町)」において、長年にわたり進めているまちづくりです。大丸有で働く方、買い物や食事を楽しむ方。すべての人々が三菱地所グループのステークホルダーであり、その皆さまに新しい価値を提供し続けることができなければ、街は魅力を失います。また、街のプロデュース、あるいはコーディネートという視点から考えた時、環境との共生は欠かせないものです。その個別の取り組みをいかに面的に繋げていくかを、地元地権者や行政と協調しながら考え、推進していきます。

グループ会社がチーム一対となって 街を育てていくマネジメント力を高める

三菱地所グループは2008年度からスタートした新中期経営計画において、「グローバル化」「不動産の金融化」「加速する情報化」「環境との共生」の4つを、経営環境の変化として挙げています。不動産業界の変化スピードが加速する中で、よりイノベティブでチャレンジングな行動力が我々に求められるようになりました。また、その時に忘れてはならないのは、お客さまの視点に立つということです。すなわち、あらゆる事業活動においてCSRは当然意識していくものであり、その先には三菱地所グループが将来像として描く「デベロップメントを核とした、グローバルな不動産ソリューションプロバイダー」という、新時代の不動産会社の姿があります。面的なまちづくりでは、ハードを作っただけで終わりではなく、ハードが出来てから街を守り、発展させていくソフトとマネジメントが極めて重要です。また、その過程には社内の様々な機能と、すべてのグループ会社が関係します。三菱地所グループ全体が1チームとなり、一人ひとりがオープンマインドで総合的な力を発揮しなくてはなりません。

三菱地所グループが30年余にわたり事業開発を続けている宮城県仙台市の「泉パークタウン」は、その実践例といえます。都市計画にあたってはそこに住まう人々にとってどのような機能や憩いを提供するかといった基本から始まり、働く場や病院、学校機能、リクレーション施設や水辺の安らぎなど、住民の皆さまが使いやすく、楽しみに満ちたまちづくりを継続的に推進してきました。泉パークタウンでは、タウンマネジメント会社である泉パークタウンサービスによる住民活動の橋渡し役や街の環境の維持管理などを通じて、住民とともに成長するまちづくり・環境づくりを進めています。

建物の環境品質を高めると同時に 利用者の方たちと環境意識を共有

三菱地所グループでは、新中期経営計画において環境問題に積極的に取り組む姿勢を明確にしていますが、地球温暖化対策は非常に重要な課題となっています。取り組みの一例としては、昨年開業した新丸ビルで、屋上緑化、太陽電池パネル、熱を伝達しにくいLow-Eガラスの採用やブラインド制御による遮熱効果など、丸の内地区周辺の再開発で手がけた近年のビルで採用されてきた省エネ仕様を集大成的に導入し、CO₂排出量の大幅な低減を実現しています。また、既存ビルに関しては、入居いただいているお客さまのご協力も得ながら省エネの取り組みを推進しています。三菱地所グループは、街の活性化と環境負荷低減を常に一体として考えています。

住宅事業においても、お客さまの環境意識の高まりにお応えすべく、エコ住宅の商品化に取り組んでいきたいと思っています。太陽熱発電やヒートポンプなど、技術的なアイデアはさまざまありますが、それに伴うインシヤルコストの負担が増加します。しかしながら、環境負荷低減効果や、電気代、ガス代等の圧縮効果などをわかりやすく説明し、お客様のライフサイクルの中でどのようなメリットがあるのかご理解いただくように努めていきます。

活力のある職場づくりをめざして

「三菱地所グループ行動憲章」の第3条では「活力のある職場づくり」を掲げています。情熱あふれる社員が働きやすい環境をつくることは経営者の使命です。複雑化する社会のニーズに対応するためには、社内のコミュニケーションを活性化し、総合力を発揮できる環境づくりが重要です。新中期経営計画においては、「アズ・ワン・チーム」を将来像実現のためのキーワードの一つとしていますが、今後ともハード面、ソフト面をあわせて活力のある職場づくりに向けた環境整備を行っていきます。

社会に対し誠実、お客さまの立場で行動する 三菱地所グループのコンプライアンス

社会貢献については本業を通じた活動が基本ですが、企業には事業から離れたところでも、社会に対してケアすること、気かけなくてはいけないこともあると私は思っています。今日の日本の経済環境の厳しさが、そのような心の余裕を企業経営の中から失わせている傾向もありますが、ささやかな市民活動を応援したり、子どもたちに発表の場を提供するだけでも、社会



を明るく変えていく大きな力となる場合があります。

その一環として三菱地所グループでは、障がいのある子どもたちの絵画コンクールで「キラキラとアートコンクール」を2002年から実施していますが、子どもたちの才能を応援するこの取り組みを、今後も長く続けていきたいと思っています。

また、幅広いステークホルダーに信頼され、良好な関係を築くためには、コンプライアンスを重視した経営が必要です。このことは一貫して言い続けており、三

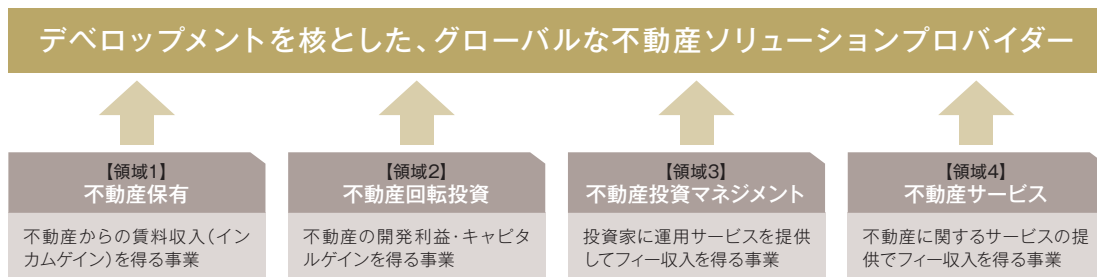
菱地所グループの考えるコンプライアンスとは、単なる法令順守ではなく、お客さま、そして社会のニーズに応えることです。今後ともお客さまの視点に立ち、コミュニケーションをより深めていくべく努めていきます。まちづくりはリミットのない永続的な事業であり、三菱地所グループとお客さまとの関係、社会との関係にも終わりはありません。そのことを社員一人ひとりが胸に刻み、次の時代に大きな価値を残すまちづくりを行なっていきたいと思っています。

新中期経営計画[アクション2010](2008~2010)

■ 当社グループを取り巻く経営環境の変化

グローバル化	不動産の金融化	加速する情報化	環境との共生
不動産の投資家(資金)・ユーザー・競合のグローバル化が進展	年金・政府系ファンドなどの資産運用ニーズの拡大、不動産プレイヤーの多様化	IT環境の革新の下、市場等の変化のスピードが加速・変化の度合いが拡大	環境問題への取り組みに関する意識の世界的高まり

■ 「アクション2010」で当社グループの目指す将来像と四つの事業領域



■ 「将来像」実現のためのキーワード

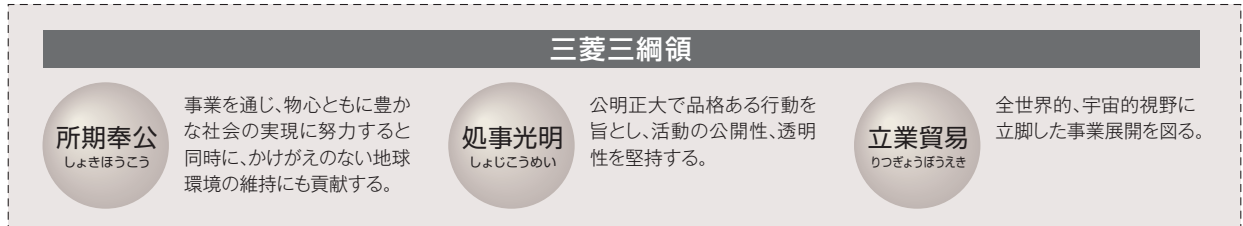
イノベティブ	エコ・コンシャス	グローバル
革新的・創造的な三菱地所グループ	環境との共生に主体的に取り組む三菱地所グループ	グローバルな三菱地所グループ
アズ・ワン・チーム	一つになって進む三菱地所グループ	

■ 具体的アクション・テーマ

	【領域1】 不動産保有	【領域2】 不動産回転投資	【領域3】 不動産投資マネジメント	【領域4】 不動産サービス
I 各事業領域の アクションテーマ	I-(1) 丸の内などの保有資産価値の最大化	I-(2) デベロップメント力の更なる強化とリスク管理能力の進化	I-(3) グローバルプラットフォームの構築	I-(4) デベロップメント力向上にも資するトップ・サービス・プロバイダーを目指す
II 事業横断的な 競争力強化の アクションテーマ	II-(1) 各事業のグローバル展開			
	II-(2) デベロップメント力を活かした各事業のパワーアップ			
	II-(3) 提案型全社営業のさらなる進化			
III 経営インフラの アクションテーマ	III-(1) 経営・ヒト・組織のインフラ強化			
	III-(2) 環境との共生に向けた能動的な取り組み			

CSRに対する考え方

三菱地所グループにとってのCSRとは、「基本使命」である「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」することであると考えています。そのために、「行動憲章」の柱である「誠実な行動」「お客さまからの信頼」「活力のある職場」の3つを実践し、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。



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とおり宣言し、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。

三菱地所グループ行動指針

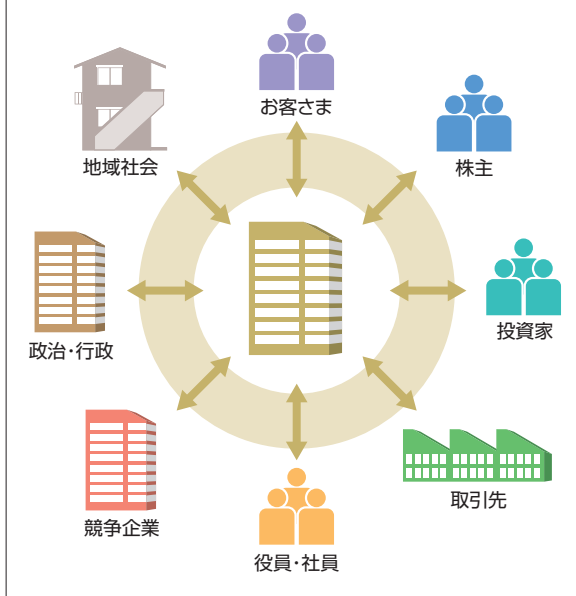
詳細は [Web http://csr.mec.co.jp/koudousisin.html](http://csr.mec.co.jp/koudousisin.html)を参照

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、お客さま、地域社会、政治・行政や取引先、および役員・社員など、さまざまなステークホルダーとの関わりの中で成立しています。

まちづくりという事業活動は、その性格上多くのステークホルダーと関わるものであり、三菱地所グループは、これらステークホルダーの信頼にお応えしながら事業活動を継続的に進めていく責務があります。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べく、取り組みを重ねていきます。

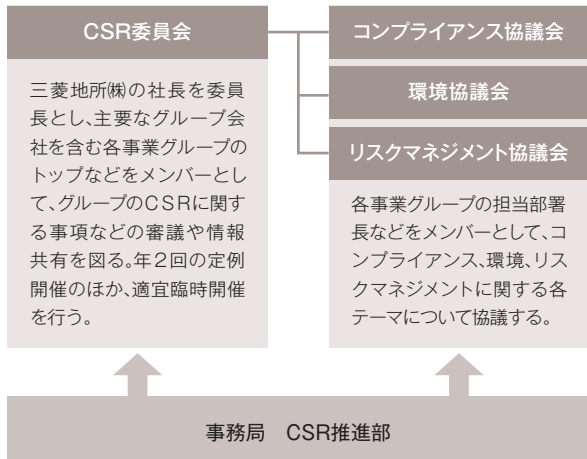
■ ステークホルダーとの関係図



CSR推進体制

三菱地所(株)では、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月には三菱地所グループ全体の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、その事前協議機関として「コンプライアンス協議会」「環境協議会」「リスクマネジメント協議会」を設けています。

■ CSR推進体制



2007年度のCSR委員会開催実績

第1回(2007年7月：定例開催)

- ・ 環境管理規程改正について
- ・ CSR活動の現状と課題について (CSR中期目標ほか)
- ・ グループ環境目標策定について
- ・ 社会貢献活動方針(案)について ほか

第2回(2008年1月：定例開催)

- ・ ファンド業務などにおける利益相反などに関する規程の改正について
- ・ 社会貢献活動の基本方針について ほか

第3回(2008年3月：臨時開催)

- ・ CSR委員会規程ほかの改正について

なお、定例開催のCSR委員会については、以下の2名の社外有識者にアドバイザーとして参加いただいています。

高 巖氏 (麗澤大学大学院 国際経済研究科 教授)
江上節子氏 (早稲田大学大学院 公共経営研究科 客員教授)

三菱地所グループの2007年度CSR活動実績と

三菱地所グループとしての2007年度のCSR活動取り組み実績と、それを踏まえた

CSR取り組み項目		2007年度の実績
コーポレート・ガバナンス	コーポレート・ガバナンスの強化	社外取締役を4名とすることによる取締役会の活性化 企業買収防衛策の導入。
	内部統制システムの整備・運用	内部統制システム運用の実行及びモニタリングによ
	リスクマネジメントの強化	グループ各社の潜在的リスク洗い出しと対応。
コンプライアンス	コンプライアンスを優先し続けること	グループコンプライアンスアンケートの実施による 集合形式によるコンプライアンス研修の継続実施。
コーポレートブランド	コーポレートブランドの構築・強化	コーポレートブランドの策定、グループ内外への周
取引先との取り組み	発注行動指針の実践	発注行動指針に基づき、適正な発注を実施すると 注委員会」にて審議。
情報開示とIR活動	説明責任を果たす姿勢	情報開示規則を適切に運用。アナリスト・投資家の CSR報告書の英文版を作成。
社会貢献活動	グループ全体で取り組む新しい社会貢献	グループ社会貢献活動基本方針の策定。
環境経営の推進	環境経営全般	環境長期ビジョン策定に向けたワーキングを組織し、 エコツェリアを開設し、大丸環境ビジョンを策定。
	地球温暖化対策の推進	省CO ₂ 型都市構造委員会を立ち上げ。コンベ実施を
	循環型社会の形成	ビル事業、住宅事業などの各事業領域において廃
	環境負荷全般の低減	土壌汚染、アスベスト対策などの取り組みを実施。
	環境コミュニケーションの推進	「エコプロダクツ2007」に出展。 住宅の環境をテーマに社外有識者とともにステー
安全と安心のまちづくり	安全・安心への取組推進	ビル安全管理情報の水平展開を継続実施・強化。 事業継続計画(BCP)、緊急事態対応に継続的に取
お客さまの 視点に立ったまちづくり	お客さまの立場に立つこと	住宅事業部門首都圏事業においてアフターサービ マーセンターを設置。
活力のある職場	意欲と能力を発揮できる職場づくり	新たに所属長マネジメント研修を実施。各部門にお
	人権と多様性を尊重した職場づくり	人権研修による啓発活動、育児・介護支援を実施。
	風通しのよい組織であり続けること	中堅・若手社員が事業部門を超えて議論する場とし 設置(各タスクフォースにアドバイザーとして役員1

2008年度の目標

2008年度の取り組みは、以下のとおりです。

	2008年度の取り組み
化、取締役の任期の短縮(2年→1年)。	コーポレート・ガバナンスの強化に向けた継続検討。
る改善を実施。	内部統制システムの整備・運用の改善。財務報告に係る内部統制(J-SOX)の本年度対応。
問題点の把握。	リスク分析シートを活用したグループ全体のリスクマネジメントを開始。 危機発生時の緊急事態対応に係る実践訓練を実施し、実務レベルマニュアルを策定。
知、浸透を実施。アクションプランの策定。	グループコンプライアンスアンケートの結果を受けた対策検討とアンケートの継続実施。 集合形式によるコンプライアンス研修の継続実施。
もに、大規模な工事の発注に際しては「発	引き続き、発注行動指針に基づき、適正な発注を実施。
ニーズを反映した決算説明会の実施。	引き続き、情報開示規則を適切に運用。 アナリスト・投資家のニーズを反映した決算説明会の実施。
検討を実施。環境経営ビジョン骨子を策定。	社内外連携のもと、グループの経営資源を活かした新規活動「(仮称)都市と農山村交流プロジェクト」の実施。
含む屋上緑化の推進。	環境長期ビジョンに基づくアクションプラン(数値目標を含む)の策定。 住宅における具体的取り組みの実施。
棄物リサイクルなどの取り組みを実施。	CO ₂ 削減に向けたテナントとの協力体制づくりの検討。
	引き続き土壌汚染、アスベスト対策などの取り組みを実施。
クホルダーミーティングを実施。	ステークホルダーミーティングの結果を踏まえた施策を実施するとともに、顧客とのコミュニケーションに取り組む。
り組む。	ビルPM会社と連携した安全管理活動実施、PM会社による各現場業務標準化支援。 外部情報を収集しつつ災害対策全般の拡充を進める。
スを直営化の上、商品企画部内にカスタ	住宅事業グループ地方圏のアフターサービスの直営化を段階的に実施。 各ホテルにおいて顧客満足経営目標を明記。
いて人財育成のための研修を実施。	新中計の方針を踏まえ、人財像の再定義、キャリアパスの検討、制度面の見直しの可能性を検討。人財育成制度ワーキングにより「求められる人財像の明確化」および「人財育成施策」について検討実施中。
障がい者雇用を促進。	人権研修による啓発活動、育児・介護支援を実施。障がい者雇用を促進。
て「クロスセクショナルタスクフォース」を 名が参加)。	「クロスセクショナルタスクフォース」の継続実施とともに、トップによる各職場まわりと意見交換を実施。

三菱地所グループ2007年度CSR活動ハイライト

CSR推進月間を実施

三菱地所(株)では2007年度より、グループ社員を対象に、CSRに関する理解を深め、日々の行動に定着・浸透することを主旨として、毎年10月を「CSR推進月間」と定め、「CSR報告書説明会」「映画『不都合な真実』上映会」「リスク管理講演会」「キラキラっとアートコンクール社内審査会」をはじめとするCSRに関する講演会や参加型イベントなどを集中的に開催しました。この活動は今後も継続して実施していきます。



50P参照



テナントからの評価

2008年5月、「第10回(2007年度)テナントが選んだディベロッパー大賞」において、三菱地所(株)の「新丸の内ビル」が「新人賞」、チェルシージャパン(株)が「10周年記念賞」、(株)イムズが「コンセプト賞」、(株)サンシャインシティが「イノベート賞」を受賞しました。

新丸ビル10階に環境戦略拠点「エコツェリア」を開設

2007年5月、三菱地所(株)は、丸の内のまちづくりにおける環境共生の取り組みをエリア全体でハード・ソフトの両面から実施、展開するための環境戦略拠点「エコツェリア」を新丸ビル10階に開設しました。同施設の運営は有限責任中間法人「大丸有環境共生型まちづくり推進協会」に委託しており、丸の内エリアが世界に向けて「環境共生型まちづくり」のモデルとなることをめざしています。



38P参照



自然エネルギーの導入促進

三菱地所(株)では、自然エネルギー利用促進の一環として従来よりグリーン電力証書を導入していますが、横浜市が運営する「横浜市風力発電事業」にも新たに参加し、2007年度の発電実績より割当を受けています。

マンションに新しいセキュリティシステムを導入

2008年1月、三菱地所(株)と藤和不動産(株)は、お客さまの安全と安心を守るため、マンションの新セキュリティシステム「LIFE EYE'S」を開発し、2008年春より首都圏エリアの物件に導入しています。

49P参照

「キラキラっとアートコンクール」表彰式を開催

2002年から毎年開催している障がいのある子どもたちの絵画コンクール第6回「キラキラっとアートコンクール」の2007年度優秀作品受賞者をお招きし、2008年2月に丸ビルホールにおいて初めて表彰式を開催しました。

空気調和・衛生工学会賞ほか各賞を受賞

(株)三菱地所設計が設計監理業務を担当し、2004年に竣工した「明治安田生命ビル」を含む街区全体は、2007年7月に第48回BCS賞(建築業協会賞)「特別賞」を、2008年5月に第46回空気調和・衛生工学会賞「技術賞(建築設備部門)」をそれぞれ受賞しました。BCS賞では歴史的建造物と現代的なオフィスを共存させ、新旧のつながりの中に新しい魅力的な空間を生み出したことが評価されました。



「2008ビルマネ レディース デーフォーラム」を開催

2008年3月、三菱地所ビルマネジメント(株)では、女性社員の提案により、働くことの意義やありたい自分を再認識し、自身の価値観からライフキャリアデザインを考えることをテーマとしたフォーラムを丸ビルホールにて開催しました。



58P参照

社会貢献新規活動「(仮称)都市と農山村交流プロジェクト」を始動

三菱地所(株)では、グループも含めた役職員参加のもと、東京丸の内と農山村エリアとを提携し、さまざまな交流を通じて、双方が心豊かで暮らしやすい社会の実現をめざす活動を2008年度から進めています。2008年8月には山梨県北杜市須玉町増富地区で親子ツアーを実施し、57名の社員や家族が、地域の方と一緒に農作業体験などを行いました。



「DJSI」に8年連続して選定

2007年9月、三菱地所(株)は、Dow Jones Sustainability Index (DJSI) に8年連続して選定されました。米国Dow Jones社は、世界26カ国2,500社の優良企業から持続的成長が見込まれる企業を選定し、インデックスとして公表しています。



「FTSE4Good Global Index」に7年連続して選定

2008年3月、三菱地所(株)は英国FTSE社から「FTSE4 Good Global Index」の構成銘柄として7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。



32P参照



"環境共生"で選ばれる、街を

～環境負荷の少ないまちづくりへ、大丸有地区の環境取り組み～

江戸開府以来の豊かな街の記憶を持ち、
 今日では国内外の大企業が集積する
 ビジネスセンターとして世界から注目される、
 大手町・丸の内・有楽町地区(以下、「大丸有地区」)
 三菱地所(株)は大丸有地区の約3分の1を所有する
 地権者として、常に未来を見すえた、
 魅力的なまちづくりを進めてきました。
 都市にとって「持続可能性」が
 重要なテーマとなっている今日、
 三菱地所(株)は大丸有地区において、経済と環境が
 共生する新しいまちづくりを総合的・一体的に推進。
 これからの世界の都市のあり方に
 大きな波紋を広げていく、経済と環境が共生する、
 新しい都市モデルの創造をめざしています。

環境と共に歩んだ歴史を 未来に活かす

三菱地所(株)と大丸有との深いつながりは、1890年(明治23年)に三菱社が、陸軍省用地だった丸の内一帯を一括して取得したことから始まります。それは日本の文明開化を牽引し、後の高度経済成長を担うまちづくりの第一歩でしたが、「環境共生型都市」としての大丸有の歴史は今から約400年前、江戸幕府開府までさかのぼります。

18世紀初頭には人口が100万人を超えていたといわれる江戸は、パリやロンドンをしのぐ世界最大規模の経済発展都市でした。また同時に、江戸は豊かな水網が張り巡らされた循環型都市であり、人工と自然が調和するその姿は、環境共生型都市の一つのモデルともいえるものです。大丸有にはそんな江戸の骨格と人々の生活の記憶が、皇居の豊かな緑とともに色濃く残されています。

大名屋敷街だった大丸有は、明治維新の後「一丁^{ロンドン}倫敦」と呼ばれた赤煉瓦のビル街へ、そして戦後は近代的なビルが立ち並ぶオフィス街へと生まれ変わります。今日の大丸有は対象エリア約120ha、就業人口約23.1万人を誇



めざして



る日本を代表するビジネスセンターであり、このエリアにおける社会貢献のあり方や環境への取り組みは、世界に大きな刺激を与えるものとなりました。大丸有地区の中心的な地権者として、三菱地所(株)は環境と経済が融合する持続可能な都市のあり方を示し、多くのステークホルダーと連携しながら取り組みを進めています。

「大丸有 環境ビジョン」を発表

約4,100社の事業所が立地する大丸有の環境負荷を効率的に低減するためには、企業が個々に活動するのではなく、将来像を共有する共同体として取り組むことが重要です。1988年、三菱地所(株)をはじめ約60社の企業・団体が加盟し、一体的なまちづくりを地元地権者が考える「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会(以下、大丸有協議会)」が発足。1996年には公共と民間が将来像を自由に討議する場として、「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会」が大丸有協議会と東京都、千代田区、JR東日本によって組織されるなど、大丸有には公民が協調して合意形成に取り組んできた知の集積があります。

2007年5月、大丸有協議会は環境共生型都市モデルのデザインを示し、大丸有地区の再構築を広く社会に宣言する「大丸有 環境

千年単位の街への視点と、地域内の実用性のみならず、世界への波及効果をもつ「大丸有 環境ビジョン」。

東京大学生産技術研究所 副所長
教授 工学博士

野城智也氏



2007年5月発表された「大丸有 環境ビジョン」は、大丸有に関わる様々な利害関係者の主体的な意志が反映されたものであり、多様な意見をまとめる第三者という立場で研究会の座長をお引き受けしました。策定作業では、今日の大丸有に江戸幕府や明治政府の意志決定が反映されているように、我々の今の開発が未来にとってどのような影響があるのか、百年、千年といった長期的スパンで考えるよう努めました。また大丸有ならでの波及効果を意識し、この地域での環境負荷低減効果は小さくても、世界の都市に波紋を広げていく影響力を考え、さまざまな試みを取り込みました。さらに「街の体調管理」という考え方を導入し、気象状況やビルのエネルギー使用量をモニタリングすることでビルの「癖」を見出し、将来的には近隣の建物同士で熱融通をするなど、環境マネジメントに新しい視点を取り入れています。

ビジョン」を発表しました。その中では具体的な取り組みのロードマップとして、(1)環境関連データのセンシング・蓄積・活用 (2)大丸有地区を越えた貢献と情報発信 (3)環境・エネルギー管理システムの構築 (4)環境負荷の低い新たな交通・物流システムの構築 (5)水系(バイオリージョン)の活用・水網都市の復権 (6)外部空間・公共空間の体系的活用 (7)廃棄物の多段的活用 (8)脆弱性克服を通じた環境負荷抑制 (9)新たな環境ビジネスの創出と育生、といったテーマを提示。これらの取り組みを分野横断的・連鎖的に展開するために、産・官・学・民の多様なステークホルダーの協働をめざしています。

特集

所有ビル

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| 1. 日比谷国際ビル | 14. 東京銀行協会ビル |
| 2. 有楽町電気ビル | 15. 大手町ビル |
| 3. 有楽町ビル | 16. 新大手町ビル |
| 4. 新有楽町ビル | 17. 日本ビル |
| 5. 国際ビル | 18. 新日鐵ビル |
| 6. 新国際ビル | 19. JFE商事ビル |
| 7. 新日石ビル | 20. みずほコーポレート銀行本店ビル
(SPCによる保有) |
| 8. 富士ビル | 21. 三菱東京UFJ銀行大手町ビル
(SPCによる保有) |
| 9. 新東京ビル | 22. リそな・マルハビル
(SPCによる保有) |
| 10. 岸本ビル | |
| 11. 丸の内仲通りビル | |
| 12. 丸の内二丁目ビル | |
| 13. 三菱ビル | |

第1ステージ(1998年~2007年)

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| 1. 丸の内ビル | 2002年 8月竣工 |
| 2. 日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル | 2003年 3月竣工 |
| 3. 丸の内北口ビル(丸の内オアゾ) | 2004年 8月竣工 |
| 4. 東京ビル | 2005年10月竣工 |
| 5. 新丸の内ビル | 2007年 4月竣工 |
| 6. ザ・ペニンシュラ東京 | 2007年 5月竣工
(同年9月オープン) |

第2ステージ(2008年~2017年)

- | | |
|----------------------------|--------------|
| 1. 丸の内パークビル・三菱一号館 | 2009年 4月竣工予定 |
| 2. (仮称)丸の内1-4計画(東銀ビル他建替計画) | 2011年度竣工予定 |
| 3. 三菱総合研究所ビル | 2012年竣工予定 |



街全体で取り組むヒートアイランド対策

都市が抱える主要な環境問題としては、地球温暖化の原因となるCO₂排出量の増大や、地表面のコンクリート部の増加や排熱などを原因として温度上昇を誘引するヒートアイランド現象があります。三菱地所(株)では、個別開発におけるビルの環境性能向上と、大丸有地区全体の環境整備の両面からこれらの環境対策に取り組んでいます。

個別開発においては、2007年に新丸の内ビルディング(以下、新丸ビル)とザ・ペニンシュラ東京の竣工をもって、2002年に竣工した丸の内ビルディング(以下、丸ビル)を皮切りにスタートした丸の内再構築事業「第一ス

テージ」を完了させるとともに、太陽光発電、屋上緑化・壁面緑化など最先端の環境技術の投入によって環境負荷低減に貢献しています。中でも窓ガラス沿いに空気のカーテンをつくるエアバリアシステムや、Low-Eガラス(高遮蔽高断熱複層ガラス)などを積極的に採用し、室内の空調負荷の低減を図りました。

地域冷暖房によるエネルギー効率の向上

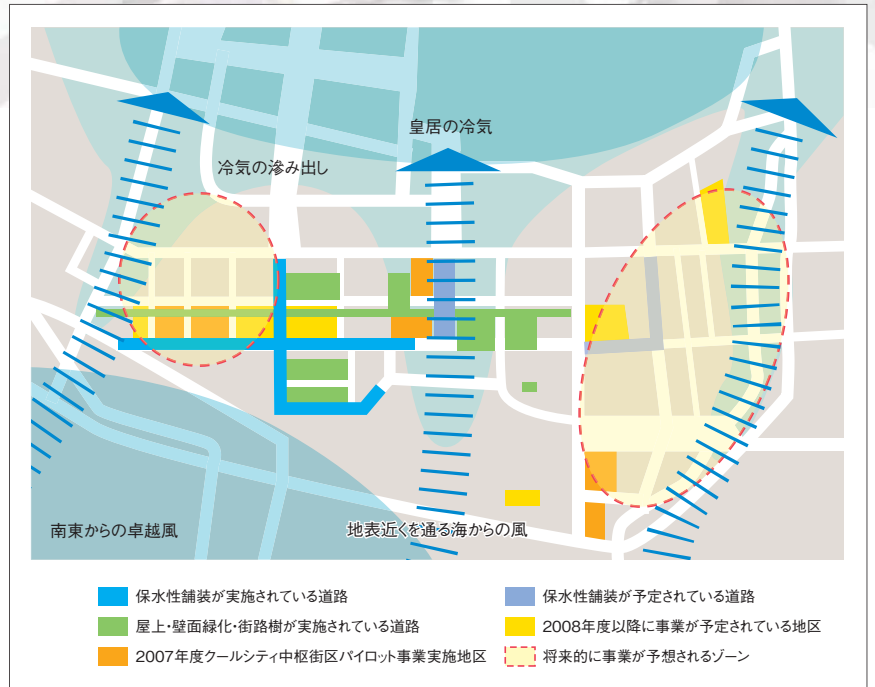
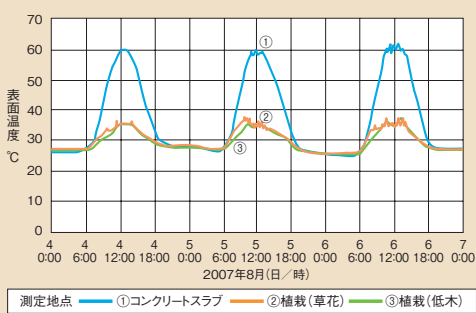
都市は大量のエネルギーを消費するエリアだからこそ、供給機能を集約することでエネルギー効率や環境

熱を吸収しない取り組み 屋上緑化で、コンクリート面と 比べ25℃以上も低く

屋外環境の整備としてヒートアイランド対策を集中的に導入するモデル街区を環境省が選定する「クールシティ中樞街区パイロット事業」の指定を受け、ザ・ペニンシュラ東京(地上緑化+水景施設)、丸の内ビル・郵船ビル・新国際ビル・有楽町ビル(屋上緑化)、日本ビル・新日鐵ビル(屋上緑化+高反射塗装)の計7つのビルで推進されました。

この取り組みを通じ、屋上緑化が行われた部分の温度は、行っていないコンクリート面と比べ25℃以上も低くなるということが分かりました。さらに、丸の内ビルディングの熱環境調査を行った2007年7月18日から10月4日の日中(8:00~20:00)において、1.60tのCO₂の排出削減効果があると推定されました。この他、屋上緑化には、表面被覆の改善に加えて、そこを通る風を冷却する効果も期待できます。

熱画像測定中の大丸有地域内商業ビル屋上の表面温度の変化



熱を逃がす対策 水の気化熱を利用して 街を冷やします

水の気化熱を利用し、蓄えた熱を逃がして街を冷やす対策を推進しています。その一つが『ドライミスト』。特殊な噴霧器でナノ単位の微小な水を空中に散布し気化しやすくします。一部地域で導入され、気温・湿度などが一定条件になると自動噴霧します。

また、一部の車道や歩道には保水性の高い路盤材を用いており、雨天時に水を貯えた保水性舗装から徐々に水が気化します。



保全性を高めることができます。大丸有地区では、地域内の建物へ熱製造プラントから冷水や蒸気を供給して冷暖房・給湯などを行う地域冷暖房を65棟のビルなどで導入し、エネルギーの使用量の削減を実現しています。

交通・物流インフラの取り組みとしては、丸の内エリアを走る無料循環バス「丸の内シャトル」を約15分間隔で運行。車両には電気とマイクロガスタービンを組み合わせた日本初の低公害バスを採用しています。また、丸ビル、新丸ビルでは共同物流を採用し、運送に伴うCO₂の削減と作業の効率化を推進しています。

廃棄物リサイクルのための 課題共有化や 室温設定の適正化など きめ細かく協調。



三菱UFJ信託銀行(株)
総務部管理管財グループ 調査役
中川千敏氏

三菱UFJ信託銀行では、2007年8月に本店ビルにおいてISO14001の認証を取得し、コピー用紙の使用量削減、廃棄物リサイクル、省エネルギー、環境配慮品の購入(グリーン購入)といったオフィスの環境負荷低減に取り組んでいます。また、本店ビルではこれらの取組状況を各部署ごとに評価した、3種類のシールを配布する社員運動「社員みんなでエコ革命」も展開しています。金融業界にとって紙や電気の消費削減は重要課題であり、カーボンニュートラルの実施や会議資料の削減、経営会議の電子化などを推進するとともに、本店ビルでは廃棄物リサイクル実績の共有化、リサイクル率向上のためのゴミ箱設置の見直し、室温設定の適正化などを三菱地所ビルマネジメント様と協力して推進しています。大丸有地区に本店がある企業として、今後は環境に関する情報発信などでコラボレーションができればと思います。

最新技術による室内の空調負荷の低減

空調に関しては建物自体の外気の取り入れ能力を通常の2.5倍に増強し、冬期と中間期には積極的に外気を取り入れる「外気冷房」や、外部に面する窓面では暖気・冷気のカーテンにより熱排気を行う「エアバリアシステム」を丸ビル以降採用し、空調にかかるエネルギーを低減。また、遮熱性と断熱性を向上させるLow-Eガラス(高遮蔽高断熱複層ガラス)の採用など、室内の空調負荷の低減を図っています。

地域冷暖房による熱源の集中化で、 エネルギー使用量12～16%を削減

「地域冷暖房」は、一定地域内の多数の建物へ熱製造プラントから導管を通し、冷水や蒸気を供給して冷暖房・給湯などを行うシステムです。熱源施設を一元管理することで大気汚染や酸性雨の原因となる窒素酸化物・硫酸酸化物の排出量が大幅に減少させ、一時エネルギーの使用量も個別熱源方式と比べて12～16%の削減を実現しています。また、夜間電力を活用し、蓄熱槽に冷熱を蓄えておくことで、昼夜電力ピークの平準化を達成。コージェネレーションシステムによる熱電併用も実施しています。

また、現在取り組みが進んでいる未利用エネルギーにより、今後、省エネ効果のさらなる向上が可能。公害防止や省エネルギー、都市美観の向上、建物内スペースの有効利用といった都市環境を守るメリットを数多く持つシステムです。



東京の地域性を意識し 世界のモデルとなる 環境共生都市をつくる 取り組みに共感します。



東京都 環境局 環境政策部
環境政策担当課長
小原 昌氏

東京都は2006年12月に策定した都市戦略「10年後の東京」において、「2020年までに、東京の温室効果ガス排出量を2000年比で25%削減する」という目標を掲げました。これは東京が世界に向けて、地球温暖化を抑制する汎用的な都市モデルを政策パッケージとして示すということです。都市に長期的な影響をもつ不動産は早急な施策が必要であり、東京都は大規模事業所に対してCO₂排出量の削減義務を、排出量取引制度をバランスよく組み合わせることで2010年度に導入する予定です。大丸有の地域性を意識しながら世界の環境都市モデルをめざし、効率追求だけでなく魅力にあふれるまちづくりを推進する大丸有の取り組みには、東京都と哲学を共有する部分を感じています。大丸有地区は省エネで先端をゆくエリアですが、今後は再生可能エネルギーの大胆な活用も期待します。

環境への 取り組みの場と ネットワークづくり

人と街と環境をつないだ

大手町カフェ

三菱地所(株)では、大丸有エリアで働く人や、楽しみや情報や求めて集う人の環境意識を高める取り組みも行っています。その先駆けが2年8カ月にわたる役割を果し、2008年4月25日に閉店した大手町カフェです。

大手町カフェは、環境ジャーナリストの赤池学氏や文化人類学者の竹村真一氏の意見を参考に、空間デザイナーの鈴木恵千代氏の設計によって大手町ビル1階に開店。内装には屋内で生育可能な植物や壁面緑化などを採用し、カフェに集う自由な交流から、環境コミュニティや魅力的な企画が生まれることを狙いとしました。大手町カフェは、高圧高温の亜臨界状態で生ゴミを分解し、その時発生するメタンガスを用いて発電する「亜臨界水処理プラント」のモデルを設置。分解時には生ゴミから乳酸や液肥を抽出することができ、カフェの残飯を利用して発電し、取り出した液肥で育てた野菜をカフェで提供するという循環を実証的に提案できるスペースとして注目を集めました。またカフェのメニューに国産やオーガニック食材など、環境と健康に配慮した食材を用いたほか、合計307回のセミナーや展示会を実施。その出会いは、さまざまなネットワークへと広がりました。



大丸有の環境戦略拠点

エコツツェリア



エコツツェリア

大手町カフェの取り組みは、2007年5月に新丸ビル10階に開設した環境戦略拠点「エコツツェリア」に引き継がれ、活動範囲をカフェから大丸有全体へと拡大させています。エコツツェリアは、これからの環境対策をみんなで考え、生み出していくためのスペースです。

主な活動としては、エコツツェリアが所在する新丸ビルの建替過程で発生した資材の再使用や再生利用の実施。また、大丸有地区での、ヒートアイランドを緩和する屋上・壁面緑化や保水性塗装、地域冷暖房システム、使用した水をリサイクルする中水ネットワーク、そしてビルエネルギーマネジメントなどを観測する仕組みの整備を進めています。イベント面では「自分の朝の時間をデザインする」をテーマに大丸有の各会場でワークショップやト

クショーを行う「朝EXPO」、夏休みの子供たちに環境問題について楽しく学んでもらう「エコキッズ探検隊」、世界に誇れる江戸の知恵、打ち水で街の温度を下げる「打ち水プロジェクト」などを実施しています。

そのほか、大丸有で働く人や訪れる人が日常的に使うSuicaにエコポイントがたまる仕組みを構築した実証実験「大丸有エコポイント」を2007年10月に実施。登録後にSuicaで支払いをすることで代金の一部がエコ基金に回る仕組みを実施しました。エコツツェリアでは、大丸有地区全体のCSR報告書にあたる「Community Social Responsibility Report2008」を制作。大丸有が明日の地球環境のためにいることとその結果、そしてこれからやるべきことを細に報告しています。



丸の内地球環境倶楽部



丸の内地球環境倶楽部は、世界有数のビジネスセンターの一つである大丸有エリアが世界、アジアをリードする「持続可能な環境共生型都市」となるためのシンク&ドゥタンク（知恵の集積と行動をともなった集まり）であり、環境コンシャスな人々や企業が、環境・CSR活動の推進や、技術開発に向けて学び、考え、カタチにしていこうというコミュニティづくりを行う、ゆるやかな会員制組織です。エコツツェリアを拠点に、この横断的・立体的・有機的なネットワー



クをベースとしてまちづくりにおける環境対策の具体化を推進し、みなさんの環境への取り組みを支援します。



人の意識や行動を
変えることも大切。
多くの人を巻き込み、
思いを分かち合いたい。

エコツツェリア協会
環境イベントディレクター 公報・PR

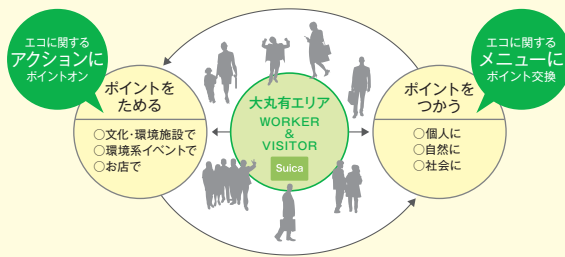
井上奈香氏

エコツツェリアが行っているイベントの企画運営や、広報業務全般に携わっています。大丸有の環境対策を加速させていくためには、「人」の意識や行動を変えていくことも重要です。丸の内働く方々の朝の時間をデザインする「朝EXPO」、夏休みの子供たちを対象とした「エコキッズ探検隊」、江戸の知恵に学ぶ「打ち水プロジェクト」など、内容はさまざまですが、どのようなイベントもなるべく多くの人に参加いただき、環境への気づきのきっかけづくりをめざしています。エコツツェリアと2008年4月に役割を終えた大手町カフェは、環境活動に携わる方々の認知度が非常に高く、コミュニケーションによる情報交流があり、新しいアイデアには事欠きません。今後は環境とは別のフィールドで活躍されているアーティストや文化人の方々も巻き込みながら、環境意識の高い女性のネットワーク化、情報発信もしたいと思っています。

この街に働く人や訪れる人とともに、
みんなでエコを育てていく

大丸有エコポイント

「大丸有エコポイント」は、「環境共生型まちづくり」をすすめる大丸有エリアではじまった新しいポイント制度。この街に働く人や訪れる人とともに、みんなでエコを育てていくための試みで、対象店舗や施設、イベントでSuicaを利用するとポイントがたまり、たまったポイントは交換メニューを通して「自然保護活動」や「社会のため」に還元できる仕組み。今後、対象施設やポイントの還元メニューを拡大させ、登録者数の拡大を目指していきます。



イルミネーションの 消費電力計約31,000kWhを 「グリーン電力化」

丸の内エリアを美しくともすイルミネーションは、私たちの目を楽しませると同時に、電力を消費し、地球温暖化を進める一因にもなっています。そこで、2007年11月16日～2008年2月17日に行われた、「丸の内イルミネーション2007」「光都東京☆LIGHTOPIA2007」「HARMONIA[ハルモニア]'07-'08～TIF光と音のハーモニー」に用いる消費電力のうち、計約31,000kWhを、「グリーン電力化」しました。グリーン電力とは、太陽光や風力、水力、バイオマス(生物資源)などの自然エネルギーから発電された電力の「環境価値」を購入することによって「グリーン電力証書」が発行され、証書に記載された電力量が自然エネルギーによって賄われたとみなされるものです。この街に働く方、訪れる皆さん、大丸有エリアの企業などの「グリーン電力証書の購入」を通じた参加によって、街を灯す電気を自然エネルギーのグリーンな電気に変えることができました。



「光都東京☆LIGHTOPIA2007」
約6,700kWh
「HARMONIA [ハルモニア]」
約4,500kWh
「丸の内イルミネーション2007」
約19,800kWh
計約31,000kWh



▲ 太陽光バージョン
特定非営利活動法人
太陽光発電所ネットワーク



▲ 風力バージョン
株式会社自然エネルギー・コム

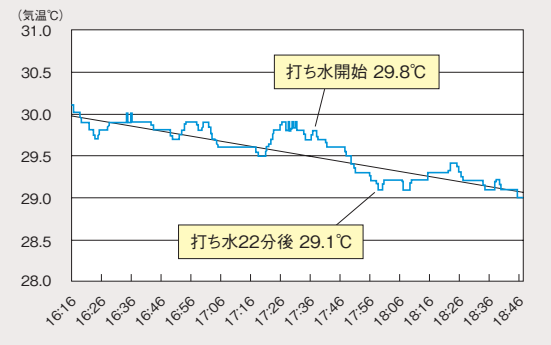
環境イベントによる 啓発活動

打ち水プロジェクト

夏の暑い日に打ち水をする、撒いた水が蒸発する際に「気化熱」を奪い地面の温度を下げ、さらには気温も下げることができます。また空気の温度差により風が起こるので、体感温度以上に涼しく感じることもあります。打ち水プロジェクトでは、都市部特有のヒートアイランド現象緩和に向け、大手町・丸の内・有楽町エリアで、どなたでもご参加いただける打ち水を行う、街の気温を下げるプロジェクトです。



仲通り打ち水イベント前後温度変化(2007/8/1)



次世代を担う都市エリアの子供たちに
体験プログラムを提供する

エコキッズ探検隊

次世代を担う都市エリア在住の子供たちを対象にして、大手町・丸の内・有楽町という日本有数の企業が集中するエリアにおいて、参加企業が取り組んでいる環境保全活動などを題材とした「環境ワークショップ」、「環境最先端企業や環境共生施設への訪問」などを実施します。エネルギー需要の多い都市エリアが直面しているヒートアイランド現象、地球温暖化、資源循環などの問題を遊びながら、楽しみながら学ぶ体験プログラムを提供します。



持続可能なまちづくりへ

～『泉パークタウン』に見るタウンマネジメント～

三菱地所(株)は、1890年から東京丸の内地区に近代的なビジネスセンターの整備を進めていましたが、まちづくりの経験と知識をニュータウンの開発にも活かすべく、1969年に、杜の都、仙台市の郊外で民間単独1社では国内最大規模のプロジェクト「泉パークタウン」の開発に着手しました。

都市の住宅難に対応し、各地で多くの新興住宅団地の開発が進んでいましたが、泉パークタウン開発においては、単なる郊外のベッドタウンではなく、広大な計画地に一定の開発コンセプトのもと、将来に向けて持続可能なまちづくりを行うことをめざしました。

開発概要

都市機能が調和した複合型のまちづくり

泉パークタウンはJR仙台駅の北西約10kmに位置し、東西約6km、南北約3km、計画面積1,074ha、計画世帯数13,363戸、計画人口約5万人という大規模ニュータウンです。

街は6つの住区とインダストリアルパーク、スポーツレクリエーション、タウンセンターのゾーンで構成されており、まちづくりのコンセプトを“住む、働く、憩う、学ぶ・集う・楽しむ”とし、街の各ゾーンの複合的な機能を表すとともに、各ゾーンが関連し、住み続けるための機能がバランスよく調和することをめざしています。

安全や環境に配慮し、景観に優れたまちづくり

ゾーニングと関連して、街の骨格である道路や公園・緑地などの都市基盤の計画にも特に配慮しています。

交通量が多くなる街の中央部と周囲部は都市計画道

■ 泉パークタウンのゾーニング





路網で周辺地域への交通をよりスムーズとし、住区内の区画道路は原則T字交差で交通安全に留意しています。

また、工業・流通ゾーンと住居ゾーンの緩衝帯としてスポーツ・レクリエーションゾーン(ゴルフ場など)を配置し、幹線道路の両側にも緑地帯を設けて住環境の保全に努め、住居ゾーンの近隣公園は水辺や周辺の自然林と一体に計画し、自然環境の保全に配慮しています。

さらに、宅地の生垣設置、既存擁壁の改造制限、建築壁面線後退など「建築協定」(現在は地区計画制度に移行)で定め、緑豊かで景観に優れた街並みが将来にわたって持続されるような仕組みの整備も行い、1998年に泉パークタウンは都市景観100選に選ばれました。

継続的なまちづくり

泉パークタウンは事業着手から39年が経過し、全体の86%の造成を終え、高森、寺岡、桂、紫山(分譲中)地区に約8,700世帯、約25,000人の方が居住され、インダストリアルパークに電子機器メーカーなど60社が進出し、多数の方が就労していますが、現在も時代のニーズに適合しながら、継続的なまちづくりが進んでいます。

1990年には21世紀プラザ研究センターがタウンセンターに立地し、1995年にはコンベンション機能などを受け持つ仙台ロイヤルパークホテルの整備で街に「集う」機能を加えました。また、近年は県立図書館の開館、仙台白百合学園、宮城大学、仙台保健福祉学校などの開校で「学ぶ」機能が充実しています。さらに、2008年秋にはタウンセンターにショッピングモールを整備し「集い、楽しむ」機能がさらに高まります。



住みやすい環境の維持に配慮しつつ、街の活性化も考え開発を進めています。



東北支店 次長
大森 浩

1990年から9年間と、2004年から泉パークタウンの開発に携わっています。このまちづくりで最も強く感じるのは規模の大きさもさることながら、道路計画や各ゾーンの配置など当初のマスタープランが先見性に富み、今でもこのマスタープランをベースとし、時代の変化に対応しながら開発を進めていることです。現在、タウンセンターにショッピングセンターを整備していますが、環境を守りつつも、賑わいのある街とするため、これらの商業施設の開業がよい形で街の活性化につながることを期待しています。

特集

まちづくりの主役は、街にお住まいの方たち。それを常に意識して仕事に取り組んでいます。



東北支店 開発課 課長代理
丸山 泰史

泉パークタウンの開発に携わって4年経ち、まちづくりの主役は事業者ではなく、街にお住まいの方たちであることを意識しつつ、事業者が行うべきことを考えています。例えば、少子高齢化は住まわれている方の問題でなく、ライフスタイルに対応していない街のインフラ(交通手段など)が問題であり、その対策はまちづくり事業者が取り組むべき課題であると考えています。



「ひまわり倶楽部」などサービスの充実
この街の暮らしやすさを感じています。

泉区寺岡在住
小倉さまご夫妻



知人の薦めもあって、1985年に仙台市街から泉パークタウンの今の家に移りました。勤め先から遠くなったこともあり、以前は交通の便で不便を感じたこともありました。同じ街の一員として退職した今は周辺環境も良く、暮らしやすさの方が強くなりました。同じ街の一員としてタウン内の商店とお付き合いを深めれば、商品の配達などにも気軽に対応してもらえるところも便利さにつながっています。また私たちは「ひまわり倶楽部」も利用していますが、こうした誰もが使いやすいサービスを用意している点も、この街に住む満足を高めているのではないのでしょうか。



<泉パークタウンサービス>街の入口に立つ泉パークタウンサービス本社。30年以上にわたってタウン内にお住まいの方や事業所などのお客さまに各種サービスを提供しながら、タウンサービス事業のノウハウを蓄積してきた。



タウンサービス

●タウンサービスなどの事業活動

泉パークタウンの分譲開始に先立ち、1975年に街づくりの総合的な支援を行う(株)泉パークタウンサービスを設立し、さまざまなケアサービス事業をとおして街づくりを支援しています。(株)泉パークタウンサービスでは現在、種々のタウンサービス業務を行っています。当初はグリーンケアサービス(外構、植栽の整備、維持管理など)やハウスケアサービス(住宅の建築、改修、営繕、インテリア

など)で住宅の改善や街の緑化、美化促進支援を主な業務としていましたが、街の人口が増え、お住まいの方たちのさまざまなニーズに対応して、ファミリーケア(保険代理業、不動産業、旅行業等)などのソフト系の業務が充実してきました。

近年、街にご高齢の方が増え、ご高齢の方の要望に応えた住宅の小修繕などを年会費制で行う「ひまわり倶楽部」事業を進め、住民の方のニーズに対応したタウンサービス事業の展開に努めています。

また、1992年にはスポーツ・レクリエーションゾーン

特集



主役である
お住まいの方たちへの
サポートが使命。

(株)泉パークタウンサービス
取締役社長
小椋 正博

お住まいの方々が増え、街が一定の形を成すまでの間には、地域のコミュニティを形成する上で私たちが先頭に立って動かなければならない時期もありました。今は完全にお住まいの方たちが主役となっており、私たちの役割はその活動をお手伝いすることだと認識しています。この街に住んでいることを誇りに思い、生き甲斐に感じていただくことが私たちの使命であり、そのために常に提供するサービス幅を広げ質を高めていきたいと考えています。

あらゆる世代にとって
魅力ある街に。

(株)泉パークタウンサービス
建設営業部 副部長
高橋 修



泉パークタウンの高齢化率はまだ低い方なのですが、高齢者向けのサービス事業「ひまわり倶楽部」を立ち上げました。将来、高齢者の方が増えてもニーズに即したサービスが提供できるよう、サービスの質を高めながら、運営を行っています。また、最近はグループ全体でパークタウンのブランド力の再構築にも取り組んでおり、これからもあらゆる世代にとって魅力のある街にしていきたいと思っています。

独立した子供たちも
近隣に住み
泉タウンパークが今は
ふる里になりました。

泉区高森在住
飯田さまご夫妻とご長女



緑の多さと道路の広さに魅力を感じ、何回も抽選に落ち続けた末ようやく今の家を
手に入れました。ご近所は私たちより若い家庭が多く、最初はお付き合いに不安を感
じましたが、気軽な方たちばかりで不安はすぐに解消されました。医療施設も街に多
く安心です。娘の子供がタウン内の幼稚園に通っていた頃は、そのお友達やお母さん
方がこの家に集まることも多く、本当に賑やかで楽しかったですね。長男もこの街の
ホテルで結婚式を挙げ、紫山に新居を構えており、泉パークタウンは私たち一家にとっ
て今では大切なふる里になっています。



<植栽帯> 柱、紫山地区では街にお住まいの方
たちが敷地の道路沿いに50cm幅で低木を植えてい
る。街にお住まいの方たちが街並みの美観向上に
参加する仕組みの1つで、管理組合により維持され
ている。



のゴルフクラブやテニスクラブなどのスポーツ施設を運
営する「(株)メックアーバンリゾート東北」を設立し、スポ
ーツ事業の活動をととしてお住まいの方たちの健康増進に
寄与しています。

●まちづくりのためのコミュニティ活動

泉パークタウンは成熟期を迎え、まちづくりの主役は
事業者からお住まいの方たちへと移行しています。

まちづくりは、街並み景観の保全、宅地の緑の維持な
ど、お住まいの方たちの取り組みに依るところも多く、よ

いまづくりには、事業者だけでなく、お住まいの方たち
にも街への想いを深めていただき、よい地域コミュニティ
が成熟することが大切です。

三菱地所(株)やタウンサービス会社では街にお住まい
の方たちとともに、夏祭りや各種イベントなど、さまざま
な催しを通して、街への想いをより深めていただくための
活動を行ってきました。

これからも、街にお住まいの方たちとよいコミュニケー
ションを行っていくことが重要と考えています。

特
集



地域の社交場であるとともに、
若々しいまちづくりにも
貢献していきます。

(株)メックアーバンリゾート東北
取締役社長
蒲沢 幹雄



泉パークタウンの北東側に位置するスポーツ・レクリエーションゾ
ーンは、泉タウンパークのコンセプトである「憩う」の具現化とともに、
住宅地と工業・流通ゾーンとの間の緩衝帯、豊かな緑を維持する緑
地帯、タウン内はもとより仙台市地域の社交場と、さまざまな機能
を担って設けられました。

当社はその中でも中心的な施設となっている「泉パークタウンゴルフ
倶楽部」「泉パークタウンテニスクラブ」およびフットサルコートの運営
を行っています。ゴルフ倶楽部は仙台近郊までを含めた広域、テニス
はパークタウン内の方々の社交場としての利用を主眼に置いており、
共にこの街にふさわしい質の高いレッスンやサービスの提供に気を

配ってきました。

また、若々しさや活気あるまちづくりに寄与できる施設であることも
認識しており、近年は子供たちを対象としたイベントを開催したり、
「泉ジュニアゴルフ塾」という塾を設けて無料のゴルフレッスンや、マ
ナー、社会全般の講義などを行い、子供たちの健全な成長に役立て
るような取り組みも始めています。

さらに今後は高齢者への対応も大きなテーマで、スポーツ施設として
の特色を活かし、健康維持のノウハウ提供なども行っていきたいと
考えています。

より透明性の高い経営をめざして

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ています。

透明性の高い経営をめざして

三菱地所(株)では、執行役員制度のもと、経営・監督機能と業務執行機能の役割分担を明確にし、透明性の高い経営体制づくりを進めています。また、取締役会の経営・監督機能の強化の観点から従来3名選出していた社外取締役を2007年6月から4名にするとともに、取締役の任期を1年に短縮しています。

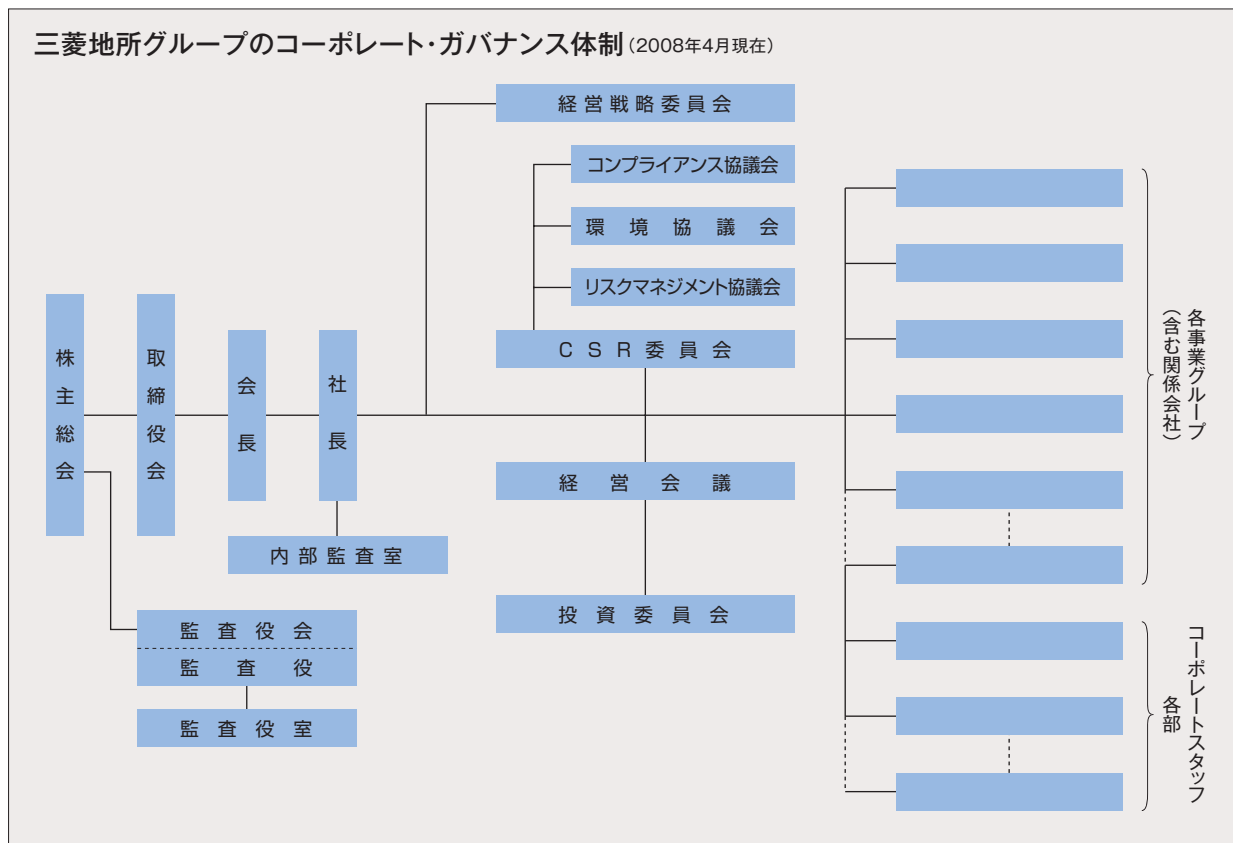
経営意思決定の仕組み

三菱地所グループでは、グループ全体の経営戦略に関する議論を行う場として、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および社長の指名する者にて構成される「経営戦略委員会」を設置しています。2007年度は11回開催し、主として2008年度を初年度とする「新中期経営計画」の策定について討議しました。

また、当社グループの業務執行に関わる重要な意思決定を行う機関として、社長以下、各事業グループなどの担当役員、常勤監査役および社長の指名する者で構成される「経営会議」を設置しています。原則として毎週1回の頻度にて開催し、2007年度は49回開催しました。この「経営会議」の下部組織として「投資委員会」を設置しており、特に重要な投資案件を「経営会議」にて審議する前に、これに先だって開催し、事前に論点などを整理することによって「経営会議」における議論・経営判断の高度化を図る役割を担っています。

三菱地所グループのコーポレート・ガバナンス体制 (2008年4月現在)



内部統制の強化

三菱地所グループでは、取締役会において「内部統制システムの基本方針」に関する決議を行っており、決議の趣旨に沿って業務が行われているか定期的に確認をし、問題点があれば改善を行っております。また、2007年9月30日に施行された「金融商品取引法」に基づき、2008年3月に「三菱地所グループ／財務報告に係る内部統制の基本的な方針（基本規程）」を定め、財務報告に関わる内部統制の文書化および評価を行うこととしていますが、同時に業務の効率化やリスク管理活動の充実にもつながるものと位置づけています。

金融商品取引業への対応については、グループ会社の3社（三菱地所リアルエステートサービス(株)、三菱地所投資顧問(株)、藤和不動産流通サービス(株)）を金融商品を取り扱う会社として体制、法的整備を進めているほか、三菱地所(株)の関連部門への説明会も実施しました。

リスクマネジメント

三菱地所グループでは、すべての事業活動を対象にリスク管理体制・制度を整備し、「三菱地所グループリスク管理規程」を策定しています。三菱地所グループのリスクマネジメントを含めたCSR全般に関する審議を行う「CSR委員会」、実務的な協議機関として主要グループ会社を含む部署長などをメンバーとする「リスクマネジメント協議会」を設置し、リスク管理体制の強化を図っています。「リスク管理統括責任者」には三菱地所CSR推進部担当役員を、「リスク管理責任者」には各事業グループの部署長やコーポレートスタッフ部署長などを任命し、事業グループ内管理と統括管理を実施しています。

経営監視のしくみ

業務執行の監督・監査は、取締役会、監査役会が行っています。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。

内部監査機能強化を目的として、「内部監査室」を社長直轄の組織として設置しており、その公正性、独立性を明確にしています。リスクベースで策定された監査計画（グループ会社も対象に含む）に従って内部監査を行い、内部統制が適切に整備・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すべ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。

column

買収防衛策の導入

三菱地所(株)では、グループとして企業価値の確保・向上に努めており、特に、当グループの企業価値の源泉は、不動産に関連するさまざまな事業・機能を束ねて高い付加価値を創出する総合的能力や、多様なステークホルダーとの良好かつ長期的な関係、さらには当社グループ自体のブランドや商品・サービスのブランド価値などにあると認識しています。これを踏まえ、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保し、向上させることを目的として、当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）を導入することを決め、この決定は2007年6月28日開催の定時株主総会において承認されています。

企業倫理の向上のために

三菱地所グループでは、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発展をめざすため、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。

コンプライアンス推進の あゆみと体制

三菱地所(株)では、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を原点とし、同年に「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するとともに、全社で危機意識を共有して改革へとつなげていきました。

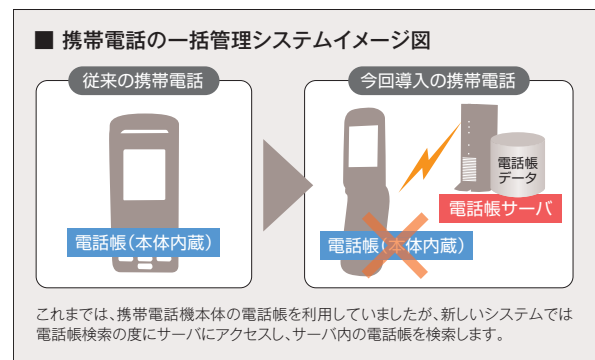
2005年7月には大阪アメニティパーク (OAP) の土壌・地下水問題の反省からコンプライアンス体制を客観的に見直すことを目的に社外有識者からなる「コンプライアンス特別委員会」を臨時に設置し、行動憲章の改正など企業体質のさらなる改善に向けた取り組みを進めました。

現在のコンプライアンス推進体制としては、三菱地所グループのコンプライアンスを含めたCSR全般に関する審議を行う「CSR委員会」、その事前協議機関として、主要グループ会社を含む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)の各部署およびグループ会社は三菱地所CSR推進部と連携しながらコンプライアンス活動を推進しています。

情報管理コンプライアンスの徹底

適切な情報管理や個人情報保護に関する社会的要請の高まりを受けて、三菱地所グループでは、2003年から「情報管理コンプライアンス」という考えのもと、情報管理体制を整備しています。2003年5月に「三菱地所グループ情報管理コンプライアンス基本規程」「三菱地所グループ個人情報保護方針」を、「個人情報保護法」の施行(2005年4月)に先だって策定し、継続してモニタリン

グや監査などを通じて、個人情報の管理の充実・強化を図っています。また、三菱地所(株)では、2008年5月より、会社貸与の携帯電話機本体には個人情報を保存せず、外部サーバーにて電話番号などを一括管理するシステムを導入して、個人情報の管理を強化しています。



コンプライアンス研修の実施

三菱地所(株)では、役職員のコンプライアンス意識向上を目的に1999年からコンプライアンス研修を実施しています。2006年11月からは外部講師(慶應義塾大学商学部 梅津光弘准教授)を招き、毎回約30名が5～6名のグループに分かれて討議するケースメソッド研修を継続して実施し、2007年度までに累計33回、計1,073名(対象者約1,500名に対して約72%完了)が研修を受講しています。このほか新入社員研修や新任基幹職研修など、さまざまな機会でもコンプライアンス研修を実施しています。

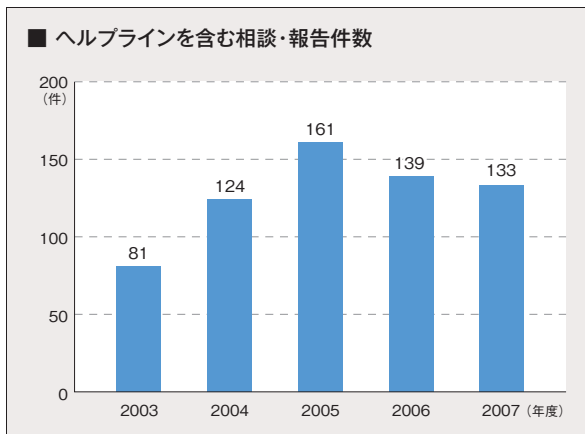
反社会的勢力への対応

三菱地所グループでは、反社会的勢力との一切の関係遮断を「行動指針」に明記しています。また、専門部署を設け、反社会的勢力から接触があった場合には、警

察とも協議しながら、グループ全体で毅然とした対応を行っています。

ヘルプラインの充実

三菱地所グループでは、コンプライアンスに関する相談・連絡窓口として「ヘルプライン」を設置しています。ヘルプラインには内部受付窓口と外部受付窓口があり、グループ社員、派遣社員、パート社員、アルバイトはもとより、グループ各社の取引先も利用できます。匿名での相談も受け付けており、2007年度のヘルプラインを含むコンプライアンスに関する相談・報告件数は133件でした。



また、米国ロックフェラーグループ社では、2007年10月よりRGIインテグリティーホットラインを立ち上げ、コンプライアンスの諸問題についての従業員の相談・連絡窓口を整備しています。

VOICEZ

コンプライアンス意識浸透のために

(株)メック・デザイン・インターナショナル
業務統括部 部長

金村一幸

(コンプライアンス担当責任者)



インテリアデザインなどを行う当社では、コンプライアンスのケーススタディ事例の学習ツールを社内イントラで提供しています。学習ツールは専門機関から提供を受けたものに当社の実態に即した解説を加えました。役員、社員、派遣社員も含めて全員に2007年10月から2カ月に1回程度メールにて学習するようにお知らせし(2007年度は4回実施)、一定期間の後、学習していない社員に対してはメールで督促したり、会議の場で直接学習のお願いをしたりして、全員学習を履歴で確認しています。日頃忙しい社員に対して負担にならない量を社内のコンプライアンス委員会にて検討し、各回10問で、5分以内で学習可能なようにしています。日常業務のなかで定期的に繰り返し学習することでコンプライアンス意識の重要性に気付いてもらいたいと思っています。



イントラネットによる学習ツール

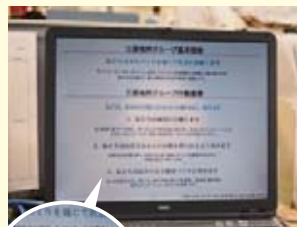
column

コンプライアンス意識の啓発

三菱地所(株)では、コンプライアンス意識浸透活動の一環として、グループを含めた社員のコンプライアンス意識を把握し、今後の取り組みに反映させることを主旨としたコンプライアンスアンケート*を実施しました。アンケート結果を踏まえて、コンプライアンス意識浸透のため、グループ会社も含めてさまざまな施策を実施しています。また、このアンケート調査は毎年継続して実施する予定です。

*実施期間：2007年8月1日～15日／調査対象者：三菱地所(株)およびグループ会社37社の全社員(契約社員、派遣社員を含む) 9,898名／回答者数：8,382名(回答率 84.7%)

コンプライアンス意識浸透のための施策例 (グループ会社の例を含む)



● コンプライアンス意識の浸透

- ・コンプライアンス月間の実施
- ・イントラネットによる簡易ケースの紹介

● 行動憲章の周知

- ・PCのスクリーンセ이버・壁紙にて行動憲章を表示
- ・社員食堂・休憩室に印刷物を掲示

● ヘルプライン制度の周知

- ・ポスターの作成
- ・全社員を対象に説明会を実施

取引先との良好な関係をめざして

三菱地所グループでは、適正な取引、相互信頼関係などについて「行動指針」に明記しており、事業活動を行うにあたり、すべての取引先は対等な立場で信頼関係を築くパートナーであるという認識のもと、ともに発展をめざすよう取り組んでいます。

発注におけるコンプライアンス

三菱地所(株)では、三菱地所グループ「基本使命」および「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な考え方をまとめた「発注行動指針」を策定し、公正で透明な発注の実践に努めています。客観性・経済合理性はもとより、環境保全対策や情報管理、反社会的勢力との関係遮断といった内容が指針に盛り込まれています。

発注にあたっては事業セクションと発注セクションを分離し、段階ごと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った上で、三菱地所CSR推進部にて確認するなど、適正な発注を行っています。特に大規模な工事の発注については、社長を委員長とする「発注委員会」(2007年度は4回開催)を開催し、発注コンプライアンスの観点から審議を行っています。

優れたマンション施工会社を表彰

三菱地所(株)では、マンション建設にあたり、工事発注先である建設会社に対する表彰制度を設け、建設会社の取り組み促進とともに、高品質なマンションの提供に取り組んでいます。

工事中および竣工検査の際の施工状況、お客さまへのお引き渡し前の内覧会での対応などを踏まえ、優れた施工を行った建設会社に対しては「ゴールドカード」を付与しています。また、お客さまへのお引き渡し後のアフターサービスにおいてもサービスレベル向上をめざし、各建設会社とのコミュニケーションの場を設け、優れた対応を行った建設会社に対し、表彰を実施しています。

一方、2008年度より、これらの物件ごとの表彰に加え、個別物件の表彰件数の多い建設会社に対し会社表彰を実施する制度をスタートさせ、一層の品質向上に取り組んでいきます。

column

(株)ロイヤルパークホテルの取り組み

(株)ロイヤルパークホテルでは、購買基本方針を定め、購入を希望する商品・サービスに関する購買情報をWeb購買システムに公開し、登録された会員の方の見積への回答や、通知などを行っています。

(株)ロイヤルパークホテルの購買基本方針

健全な経営に立脚した良質な商品とサービスを低コストで提供するため、下記の点を購買の基本方針として購入を行います。

- 1 購入に際して全ての取引先に門戸を開放し、取引先実績の有無に拘らずオープン且つ公平な競争の機会を提供します。
- 2 品質、価格、安定供給、納期、環境への配慮、アフターサービス等から総合的に判断し商品及び取引先の選定を行います。
- 3 購入に際して常に信義誠実を心掛け、お取引先との相互信頼関係を築くよう努めます。
- 4 すべての法令及び健全な商習慣に従い取引を行います。

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り、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。



アナリスト向け中期経営計画説明会

迅速・正確かつ 公平な情報開示をめざして

三菱地所(株)では、2006年3月に施行した「情報開示規則」に基づき、有価証券上場規程において適時開示が求められる情報などを東京証券取引所のシステムを通じて公開するほか、株主・投資家の皆さまの視点に立った迅速・正確かつ公平な情報開示に努めています。

株主・投資家、アナリストと 経営陣との対話

三菱地所(株)の広報部内には専任部署であるIR室を設置し、

- 適時・適切な情報開示
- 経営戦略の伝達
- 資本市場の声のフィードバック

をミッションとして、株主・投資家、アナリストの皆さまだけではなく、お客さまやマスコミに向けても公平・公正な情報提供を行っています。

主なIR活動としては、ホームページでの「IR情報」提供、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、物件見学会に加えて、国内外機関投資家とのミーティングを積極的に実施しており、2007年度は300件を超えるミーティングを行いました。このうち、

決算説明会やアナリスト向けスモールミーティングには経営陣も積極的に参加し、株主や投資家の皆さまと直接対話を行って、皆さまの声を経営に活かしています。

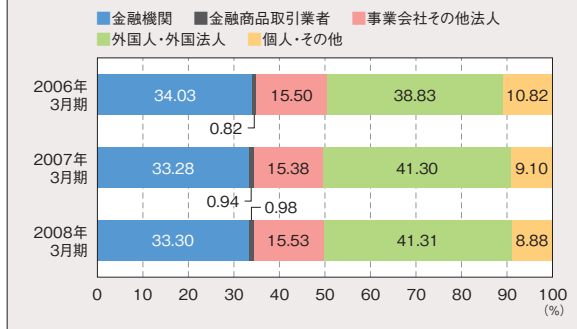
2007年9月にはホームページのリニューアルを行い、「個人投資家の皆さまへ」のページを新設して、より見やすい内容にするとともに、2008年2月に発表した中期経営計画「アクション2010」の説明資料を掲出し、中期経営計画説明会を和文と英文にて動画配信しました。

さらに、外国人投資家の皆さまとのコミュニケーションをより一層推進するために、英文でのIR情報の発信やファクトブックの充実を図りました。

■ 株式の状況 (2008年3月31日現在)

発行する株式の総数	1,980,000,000株
発行済株式総数	1,382,518,351株(前年度末比増減なし)
株主総数	67,997名(前年度末比1,502人減)

■ 株式分布状況



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(四半期ごと)
- 有価証券報告書・四半期報告書
- 「株主の皆様へ」(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
- 三菱地所(株)ホームページ「IR情報」
Web <http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>
- そのほか
四半期情報を三菱地所(株)ホームページで開示
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

column

社外からの評価

「ディスクロージャー優良企業選定」にて1位に選定

2007年10月、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、住宅・不動産部門の1位に選定されました。同制度は、11業種175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ごとに優良企業を選定するもの。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など、経営陣のIR姿勢などが高く評価されました。

よき企業市民としての社会貢献

三菱地所グループは、よき企業市民として社会との調和を大切にし、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、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。

社会貢献活動基本方針

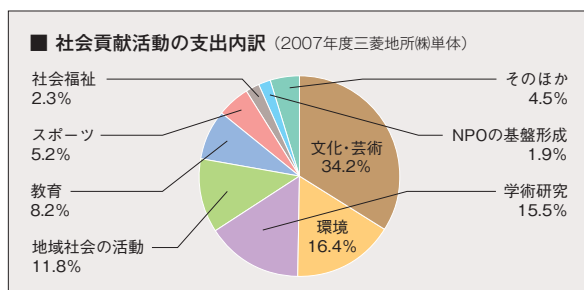
三菱地所(株)では、1994年に制定した社会貢献活動理念を、社会的課題の変化やグループ全体としての取り組みの必要性などの観点から見直し、2008年4月に「三菱地所グループ社会貢献活動基本方針」を制定しました。

三菱地所グループ社会貢献活動基本方針

1. 社会的課題の解決と自らの成長
よき企業市民として社会的課題の解決を目指し、活動を通して自らの成長をはかります。
2. 三菱地所グループらしい活動の展開
事業領域の内外において、経営資源を生かした、三菱地所グループらしい特色ある社会貢献活動を展開します。
3. 社会との連携
対等、信頼、対話を基本として、さまざまな団体と連携し、透明でフェアな活動に努めます。
4. 重点分野
「地域社会との共生」「文化・芸術支援」「環境保全」「社会福祉」を重点分野として取組みます。

社会貢献活動実績

三菱地所グループでは、「社会貢献活動基本方針」に基づく重点分野を中心に、グループの特色を活かした社会貢献活動に取り組んでいます。2007年度、三菱地所(株)単体の社会貢献活動支出は約1,009百万円で、経常利益の0.89%にあたります。



主な社会貢献事例

■ 地域社会との共生

「大手・丸の内町会」事務局の運営

三菱地所(株)では、住民のいない大手町・丸の内地区において、企業、団体、商店などにより組織される「大手・丸の内町会」の事務局を1957年の設立以来担っています。会員相互の親睦を深めるさまざまな懇親行事のほか、会員の総意を行政の施策に反映させる役割とともに、治安警備・防災・環境整備など、行政と一体となった諸活動を行っています。特に、「安全で快適な千代田区的生活環境の整備に関する条例」に基づく月例のパトロールには、当社グループをはじめ、毎回多くの会員が参加しています。



東京駅周辺での清掃活動

「朝EXPO in Marunouchi」

朝いつもより少し早く活動を始めるだけで、通勤の渋滞の緩和や、エネルギーの節約が図れるということから、エコのきっかけを考えていただく場として、春と秋に開催しています。出勤前の時間にライブ、ワークショップ、トークショー、朝ごはんの提案や朝市などをエリア内の各所で同時に開催し、地域が一体となった面的な取り組みを発信しています。「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」「エコツツェリア協会(有限責任中間法人 大丸有環境共生型まちづくり推進協会)」「NPO法



朝EXPO in Marunouchi

人大丸有エリアマネジメント協会」にて構成される実行委員会が主催し、三菱地所(株)は特別協賛企業として参加しています。

千代田区立九段中等教育学校への教育支援

三菱地所(株)では、千代田区にてまちづくりを行う企業の立場から子どもたちへ教育支援を行っています。2007年は、4月～7月に千代田区立九段中等教育学校の1年生160名に対して環境教育を実施しました。学校に出向いて、丸の内地区でのさまざまな環境への取り組みを説明した後、新丸ビルの壁面緑化などを実際に見てもらい、将来の環境に配慮した暮らし方の提案を子どもたちがまとめました。また、下期には同校の「都市文化」授業に協力して子どもたちの訪問を受け、「丸の内仲通りの活用方法」「住みたいマンションを企画する」というテーマで提案をまとめてもらいました。



九段中等教育学校：新丸ビル前におけるフィールドワーク

United Wayへの支援活動

米国に本拠を置くロックフェラーグループ社では、過去40年以上にわたり、United Way(米国最大の募金組織で、個人の募金を各非営利団体に対して再分配する中間支援団体)への支援活動を行っています。

United Wayは行政機関や地域の企業などと連携し、地域社会の生活向上のために多岐にわたる活動を行っています。

文化・芸術支援

「アートアワードトーキョー」の開催

「アートアワードトーキョー」は、日本の主要な美術大学・大学院の卒業制作展へ足を運び、その中から選抜した作品・作家を、丸ビル・新丸ビルに隣接する「行幸地下ギャラリー」に一堂に集め、それに続く公開審査によりグランプリ賞を与えるというものです。2007年に開催された第1回に引き続き、2008年は最終審査終了後、4月4日～5月6日に約70作品の展示一般公開を行いました。三菱地所(株)は、若手芸術家の支援という観点から特別協賛企業として参加しています。



アートアワードトーキョー 2008

環境保全

「Nature Info Plaza丸の内さえずり館」の運営

三菱地所(株)が社会貢献の一環として運営している施設で、環境NPO/NGOとの連携による展示やセミナー、イベントなどを通して、自然保護や環境保全に関する情報発信および啓発を行っています。来館者は、近隣のオフィスワーカーから観光客まで幅広く、身近な自然に親しみながら環境について学び、考える場として利用されています。



Nature Info Plaza丸の内さえずり館でのイベントの様子

OBサークルとの協働による社会貢献活動

三菱地所(株)では、退職者サークル「三菱地所ゆうゆう倶楽部」と連携し、地域の清掃をはじめとする活動に取り組んでいます。2007年度は東京都環境局が主催する森林保全活動「東京都グリーンシップアクション」や「鶴見川流域清掃活動」にも参加しました。



東京都グリーンシップアクション (2007年11月)

「三菱地所アルティアム」の運営

福岡市の中心部、天神地区に所在する「イムズ(天神MMビル)」は、(株)イムズが運営管理する複合商業ビルですが、三菱地所(株)はこの8階でアートギャラリー「三菱地所アルティアム」を運営しています。ここでは、地元九州エリアを中心に、絵画、写真、建築、生活デザインなど、ジャンルを問わない現代アートの作品をいろいろな角度からご紹介しています。



三菱地所アルティアム館内風景

■ 社会福祉

「認知症サポーター 100万人キャラバン」への参加

マンションの総合管理業務を行う三菱地所藤和コミュニティ(株)およびMTコミュニティスタッフ(株)は、マンション管理の現場において、認知症の方に適切に接することができる人材の育成に努めており、居住者の方が認知症になっても普通に暮らしていける地域づくりに取り組んでいます。こうした活動が評価され、2007年10月には、「認知症サポーター 100万人キャラバン」活動^{*}の報告会において表彰を受けました。

※2005年度から展開している厚生労働省の「認知症を知り地域をつくる」キャンペーンの一環である活動。



認知症サポーター
受賞風景

小児がん制圧キャンペーン「生きる」への協力

(株)横浜ロイヤルパークホテルは、2002年度より毎日新聞社主催の小児がん制圧キャンペーンに賛同し、協賛の催し『小さなやすらぎの集い』を行っています。例年、がんと闘う子どもたちとご家族を70階スカイラウンジ「シリウス」にご招待し、buffetランチをご賞味いただくとともに、ミニコンサートなどの催しもあわせて実施しています。

「丸の内オフタイム倶楽部」

三菱地所(株)では、2004年6月から千代田区に在勤・在住する働く知的障がい者とのアフターファイブの交流会を千代田区障害者就労支援センター、レストラン「欧風ダイニング ポールスター」の協力のもと、東京・丸の内内で毎月開催しています。参加者数名からスタートしたこの倶楽部も、現在では40名ほどの参加が得られるまでに成長し、仕事帰りの毎月の楽しみとして、賑やかな集いとなっています。

VOICE

普通の職業人のライフスタイルを楽しんでいただくために



NPO法人日本就労支援センター
(千代田区障害者就労支援センター)
大形利裕氏

障がい者の就労支援については行政としても積極的であるが、余暇の支援については進んでいないのが現状である。アフターファイブなど余暇に関しては、行政としても手が届かないところ。知的障がいのある人も就職したものの、特にアフターファイブの楽しみがなく、職場のストレスなどにより離職の原因ともなっている。毎月1回のオフタイム倶楽部は、誰もが楽しみにしており、職場でのいやなことここに来ると吹っ飛ばすようである。参加者同士はそれぞれが支えあう存在になっており、知り合った友人同士で旅行やレジャーに行く人も増え、余暇の機会がますます広がっている。

ビジネス街でのこのような取り組みはめずらしい。一般のビジネスマンは会社帰りに「一杯」だが、障がいのある人はそういった機会に恵まれていない。参加者は丸の内ですごしたことを楽しそうに家庭や職場で話しているという。参加者の中には一旦帰宅してドレスアップしてくる人もいるくらいである。オフタイム倶楽部では普通の職業人のライフスタイルを楽しんでいる。

社員のボランティア活動支援

三菱地所(株)では、グループ社員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)の各部署およ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の共有化を図っています。

社員に対するボランティア支援制度とその利用実績は
ホームページ参照

Web <http://csr.mec.co.jp/kouken/volunteer/mainpage.html>



キラキラとアートコンクール



三菱地所㈱では、障がいのある子どもたちの可能性を応援するため、全国の障がいのある児童、生徒を対象とした絵画コンクールを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で公開することが特徴で、きらめき溢れる子どもたちの作品は、「審査会」「原画展」「表彰式」そして「作品の使用」の各ステップを通して、

多くの人々に鮮やかな感動を与え続けています。

第6回目となる2007年度は以下の通り開催されました。



応募総数850作品、 優秀賞に49点が選出されました！

2007年7月から9月までに、全国から過去最多となる850作品の応募がありました。10月に審査会が行われ、一次審査に続く社内審査にはグループ会社を含む261名の社員が参加、専門家らによる本審査を経て、49作品を優秀賞に選出しました。



木村社長も真剣に吟味する本審査の様子

全国9会場で原画展を開催しました！

選出された優秀作品は、2007年11月から2008年2月まで、丸ビルや横浜ランドマークタワーをはじめ全国9会場を巡回し、多くの人々に鑑賞いただきました。各会場では見学者からお気に入りの作品にコメントをいただき、1,776通もの応援メッセージが寄せられました。このメッセージは作者本人にお渡しし、今後の創作の励みにつながっています。



横浜の原画展示会場

応援
メッセージの
一例

- ・こんな色はだせない、感性がすごい。
- ・見ていると心穏やかになります。部屋に飾りたい一枚です。これからも素敵な絵を沢山描いてくださいね!
- ・絵から元気が出ています!!色あいもよいです。最高!!

初めての表彰式を開催しました！

コンクールが始まって以来、初めてとなる表彰式を東京・丸ビルホールにて開催しました。全国各地から優秀賞を受賞された子どもたちとご家族、先生など130名以上の関係者が出席し、木村社長らによる祝辞、各地域の支店長から受賞者一人ひとりに賞状・記念品の授与、懇親会と、子どもたちも緊張の中にも誇らしげな様子が印象的な和やかな式典となりました。



表彰式会場の様子

会場内での記念撮影

受賞者の
親御さんから

- ・表彰式があると励みになり、意識も高まります。
- ・賞を貰ったのは家族の希望につながりました。



作品の使用

このコンクールの大きな目的は、子どもたちの才能を応援することにあります。コンクールに応募された作品が、さまざまな企業のカレンダーや冊子の表紙を飾るなど、プロへの第一歩を踏み出した子どもたちもいます。

(活用事例: CSR報告書、オリジナル絆創膏)



環境マネジメント

三菱地所グループでは、「基本使命」において「地球環境への配慮」を掲げ、経営の重点課題の一つとして捉えるとともに、2008年2月に発表した新中期経営計画「アクション2010」において、環境負荷低減に向けて能動的に社会に貢献していく姿勢をより明確にしました。

気候変動問題を認識し、低炭素社会や循環型社会形成に向けて積極的に取り組むことによって、当社グループの事業活動を通じて、お客さまとともに持続可能なまちづくりをリードしていきます。

環境基本方針

三菱地所グループでは、「基本使命」に基づき、「三菱地所グループ環境基本方針」を制定して、建物の企画から管理運営、解体にいた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。

三菱地所グループ環境基本方針

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全般に関する審議を行う「CSR委員会」の事前協議の場として「環境協議会」を2007年7月、2008年1月の2回開催し、各組織の環境への取り組み状況、環境目標などについて協議を行いました。また、グループ環境経営推進の責任者として「環境担当役員」を任命するとともに、三菱地所(株)の各事業グループおよびグループ会社各社に「環境管理責任者」を置いています。

環境マネジメントシステムの構築・運用

三菱地所グループでは、環境負荷が相対的に大きい組織ではISO14001の外部認証を取得し、環境負荷が相対的に小さい組織ではISO14001に準じた非外部認証による環境マネジメントシステム(EMS)を構築し、運用しています。2008年4月現在、三菱地所(株)PM・リーシング/ビルアセット事業グループ(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ズおよび(株)北菱シティサービスと同一認証)と三菱地所(株)住宅事業グループ、事業連結中核会社では(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と同一認証)、業績責任会社では(株)横浜スカイビル、三菱地所藤和コミュニティ(株)の計7組織がISO14001の認証を取得しています。

また、非外部認証の環境マネジメントシステムを三菱地所(株)(オフィス活動)、三菱地所リアルエステートサービス(株)、メック情報開発(株)で運用し、主にオフィスの環境活動を行っています。2008年4月現在の環境マネジメントシステム構築状況は右図のとおりです。

環境教育、啓発活動

三菱地所グループ社員の環境意識啓発のため、環境月間の2007年6月11日に立教大学経営学部准教授 高岡美佳氏をお招きし、「情報化社会におけるサステナブルな消費行動の普及」をテーマに環境キャンペーン講演会を開催し、多くの社員が聴講しました。

さらに、2007年10月9日には国連環境計画金融イニシアチブ特別顧問 末吉竹二郎氏をお招きし、「気候変動問題とこれからの企業経営」というテーマで、グループの役職員を対象に講演会を開催しました。



末吉竹二郎氏講演会

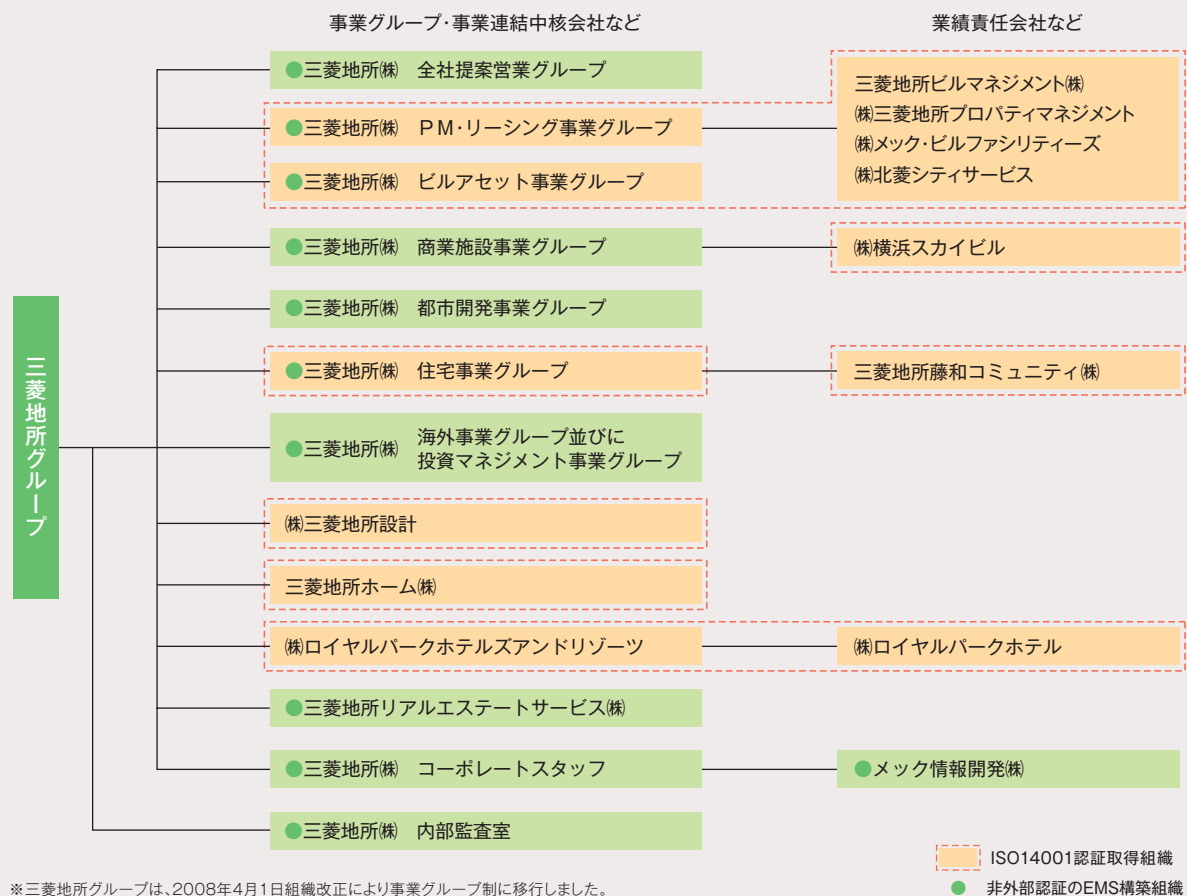
グループ全体の環境への取り組み状況モニタリング

三菱地所グループ全体の環境への取り組み状況をモニタリングするため、三菱地所(株)の各事業領域および行動憲章を共有するグループ会社を対象としたアンケートを毎年継続して実施し、環境負荷低減への取り組み状況などを調査しています。

2007年の環境関連法規制違反・事故

三菱地所グループでは2007年度に、グループ会社2社において軽微な環境事故がそれぞれ発生しましたが、いずれも改善しています。

■ 三菱地所グループ環境マネジメントシステム構築・運用状況(2008年4月時点)



ISO14001認証取得組織の環境方針や監査状況などはホームページを参照願います。

Web <http://csr.mec.co.jp/kankyou/kankyokeiei/iso14001.html>

環境目標と取り組み実績

三菱地所グループでは三菱地所(株)ビル事業部門*、三菱地所(株)住宅事業部門*、(株)横浜スカイビル、三菱地所藤和コミュニティ(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の7組織でISO14001の

認証を取得し、それぞれの環境目標に沿った取り組みを推進しています。

地球温暖化防止のためのエネルギー消費削減や、循環型社会形成のための廃棄物リサイクルなどを中心として、アスベストやPCB廃棄物の適正管理や、地

■2007年度の環境への取組実績一覧

取組分野	取組組織	2007年度環境目標
地球温暖化防止	三菱地所(株)ビル事業部門	テナント宛に省エネルギー協力依頼を実施
		エネルギー使用の合理化に努め、原則、各ビル対前年度比1%削減
		設計会社選定時などにおいて、ビルの省エネに関する技術提案を依頼
	三菱地所(株)住宅事業部門	着工物件(首都圏分譲マンション事業)について、ノンフロン断熱材を採用
		年度の着工物件(首都圏分譲マンション事業)について、環境配慮型熱源機の採用状況に関するデータを整理
(株)横浜スカイビル	電気使用量を削減(対前年度比1%削減) ガス使用量を削減(対前年度比1%削減)	
三菱地所ホーム(株)	個別散在住宅における2007年度エアロテック搭載率80%を達成	
(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	電気使用量を対前年度比1.5%削減 ガス使用量を対前年度比1%削減	
循環型社会形成	三菱地所(株)ビル事業部門	紙ゴミのリサイクル率を向上させる (2005年度～2007年度の平均リサイクル率を93%とする)
		施工会社の選定時などにおいて、ビル解体・新築工事中の廃棄物抑制に関する技術提案を依頼
		テナント宛に節水協力依頼を実施
	三菱地所(株)住宅事業部門	水道使用の合理化に努め、原則、各ビル対前年比1%削減
		年度の着工物件(首都圏分譲マンション事業)について、建設リサイクル法に基づく処理を適正に推進
	(株)横浜スカイビル	生ゴミのリサイクルを促進
三菱地所ホーム(株)	新築単位面積あたりの廃棄物発生量を0.2m ³ 以下に抑制	
(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	水道使用量を対前年度比2%削減 食品廃棄物排出量を対2001年度比20%削減	
地球温暖化防止 循環型社会形成	三菱地所藤和コミュニティ(株)	マンション管理組合への環境配慮提案を実施(年間48件の提案を実施)
	(株)三菱地所設計	発注者に環境配慮提案を行ったプロジェクト数(比率)を確保 (1項目以上40%以上、かつ7項目以上14%以上) 工事施工者に環境配慮提案(促進)を行ったプロジェクト数(比率)を確保 (1項目以上60%以上、かつ7項目以上30%以上)
その他	三菱地所(株)ビル事業部門	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
		ガラス飛散防止フィルム貼付工事の実施。支店の対象ビルに対しては完了。 支店以外の対象ビルに対して残りの1.2%について引き続き協議のうえ、順次実施
		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
		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技術提案を依頼
		大丸有協議会などで環境関連の最新情報および地域で行っている環境対策などの情報を発信
	環境関連イベント主催や場の提供を行う	
	三菱地所(株)住宅事業部門	すべての物件について、土壌汚染に関する法令および社内手順を順守 PCB廃棄物を適正に管理 年度の竣工物件(首都圏分譲マンション事業)について、アスベストを適正に処理

震など災害時の安全性確保のためのガラス飛散防止フィルム貼り付けなど多岐に渡り、取り組みを行っています。

2007年度の主な環境目標と実績、実績の評価、2008年度の環境目標は下表のとおりです。

※三菱地所(株)では、2008年4月組織改正により、ビル事業部門がPM・リーシング事業グループ、ビルアセット事業グループと商業施設事業グループに、住宅事業部門が住宅事業グループに変更しました。

○：達成 △：ほぼ達成 ×：未達成

2007年度実績	評価	2008年度環境目標	関連ページ
各テナント宛に協力依頼実施、啓蒙ポスター掲出(6月、11月)	○	継続実施	37
2007年度エネルギー使用量 既存ビル30棟の比較で対前年度比+0.08%増	×	継続実施	37
(仮称)丸の内1-4計画について技術提案を依頼(2006年度より継続実施)	○	継続実施	—
対象34物件 / 34物件にて採用(戸数はISO認証対象分)	○	目標見直し(変更)	39
対象34物件 / 34物件にて採用(戸数はISO認証対象分)	○	目標見直し(変更)	39
対前年度比0.39% (104,176kWh)の増	×	継続実施	—
対前年度比3.46% (76,548m ³)の増	×	継続実施	—
2007年度個別散在住宅におけるエアロテック搭載率84%を達成	○	搭載率を90%として継続実施	39
電気使用量 対前年度比0.4% (48,588kWh)の増加	×	電気使用量 対前年度比1.0%削減	—
ガス使用量 対前年度比1.4% (21,013m ³)の増加	×	ガス使用量 対前年度比2.0%削減	—
紙ゴミリサイクル率98%を達成(古紙のリサイクル量：9,848,748kg)	○	目標より削減し、新たに生ごみのリサイクルを推進する	40
ザ・ペニンシュラ東京については2007年8月に技術提案書に基づく実施完了を確認。新丸ビルについては2007年6月に技術提案書に基づく実施完了を確認	○	継続実施	—
各テナント宛に協力依頼実施、啓蒙ポスター掲出(6月、11月)	○	継続実施	41
2007年度水道使用量 既存ビル30棟の比較で対前年度比0.1%削減	×	継続実施	41
34物件 / 34物件で適正に推進	○	目標見直し(変更)	—
年間実績166トンのリサイクル	○	継続実施	40
実績0.22m ³	△	継続実施	—
水道使用量 対前年度比0.7% (1,274m ³)の削減	△	水道使用量 対前年度比1.0%削減	—
食品廃棄物排出量 対2001年度比72.8%削減	○	食品廃棄物再生利用率 対前年比1%増	41
50件の提案を実施	○	継続実施(年間48件の提案を実施)	39
1項目以上 62.6% 7項目以上 22.1%	○	継続実施	42
1項目以上 58.5% 7項目以上 36.0%	△	継続実施	42
対象ビル14棟で目視点検実施、空気環境測定実施。12棟のビルで対策工事を継続実施	○	継続実施	43
支店以外の対象ビルに対しては、509m ² を施工し、累計施工率99.5%の貼付を達成	○	今年度より飛散物全般に対する被害を最小限に抑えることを目的として、1階などのガラスにフィルム貼を行う	—
点検を30棟について実施。補修工事を7棟について実施	○	継続実施	—
(仮称)丸の内1-4計画について提案を依頼(2006年度より継続実施)	○	継続実施	—
大丸有協議会・エリアマネジメント協会・エコツェリア協会などで合計44回のイベント・セミナーなどを実施(大丸有環境戦略拠点「エコツェリア」設置、大丸有環境ビジョン発表、打ち水プロジェクト、エコキッズ探検隊、朝EXPOなどを実施)	○	継続実施	17、18
大手町カフェ、エコツェリアで計69回のイベント・セミナーなどを実施(地球大学、ロハス・ヘルスセミナー、廃品で制作したオブジェ展示、環境ビジョンパネル展示など)	○	継続実施	17、18
対象193物件 / 193物件で順守(ISO対象外含む)	○	目標見直し(変更)	43
適正に管理	○	継続実施	—
対象21物件 / 21物件で適正に運用	○	目標見直し(変更)	—

各組織の環境目標と実績の詳細はホームページ参照

[Web http://csr.mec.co.jp/houkokusho2008.html](http://csr.mec.co.jp/houkokusho2008.html)

地球温暖化防止に向けて

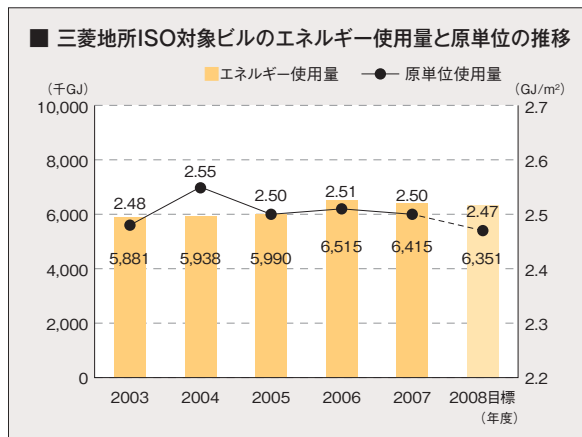
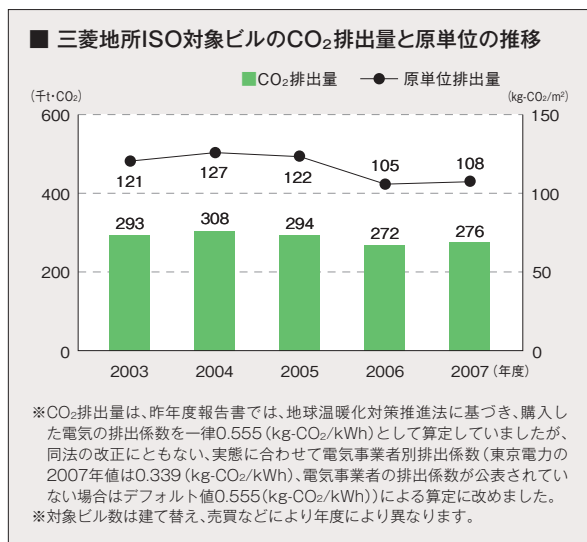
ビルの管理運営における取り組み

ビルのエネルギー使用量とCO₂排出量

2007年度の三菱地所ISO対象ビル30棟のエネルギー使用実績は6,415千GJ、CO₂排出量は276千t・CO₂*で、2006年度実績と比較して、ビルのエネルギー使用量は100千GJ減、CO₂排出量は4千t・CO₂増となりました。

2006年度は対象ビルが32棟でしたが、2007年には晴海パークビル、晴海パークビル新館の2棟のビルが減となり、これらのビルのエネルギー使用量とCO₂排出量が減少しています。同一ビル30棟での比較では、エネルギー使用量は0.08%増となりました。ビル事業に関しては、2007年度のエネルギー使用量目標を対前年度比1.0%減少として、夏季にはクールビズ活動などの取り組みを行いました。2007年は前年度と比較して夏暑く冬寒い気候（8月は1.5℃、9月は1.7℃高く、1月は1.7℃、2月は3.1度低い）であり、エネルギー使用量はほぼ横ばいの状況となりました。なお、延べ床面積あたりのエネルギー原単位は2.51GJ/m²から2.50GJ/m²に減少しました。

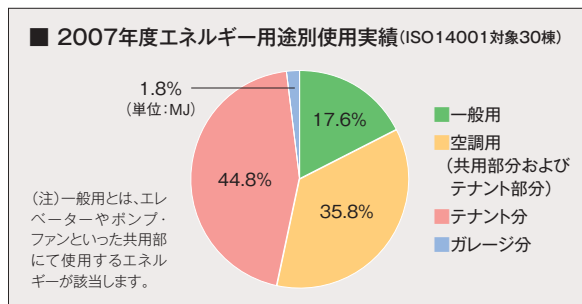
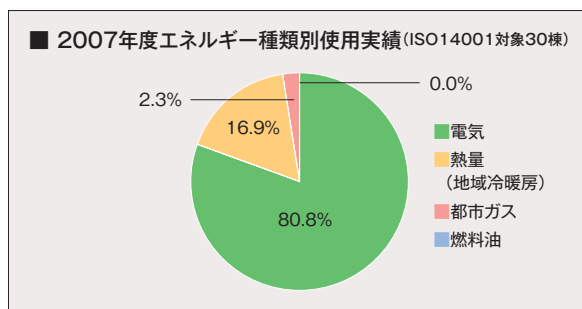
2008年度は各ビルのエネルギー使用量目標値を引き続き2007年度比1.0%減少とし、テナントの皆さまと一体となった省エネ活動を実施して、地球温暖化防止に取り組んでいます。



テナントの皆さまとの省エネ推進

三菱地所(株)ISO対象ビル30棟のエネルギーの使用実績は、種類別で電気の使用がもっとも多く、用途別ではテナント分が過半を占めています。こうした状況を踏まえ、「ECOBLDG STYLE」という省エネに関する冊子を作成し、テナントの皆さまと一体となった省エネ活動を推進しています。

ECOBLDG STYLE



東京都地球温暖化対策計画書制度 中間報告書の評価

三菱地所(株)では、東京都環境確保条例に基づき、2005年度に5カ年の地球温暖化対策計画書を16のビルまたはビルグループ(数棟のビルをグループとしたもので、ビルグループ内に他社のビルを含むものを除外)で提出しています。中間報告書(2007年度提出)について、削減対策の取り組み状況はAAAからCの6段階に評価されており、16のビルまたはビルグループの評価状況は下表のとおりです。

■評価状況

区分	AAA	AA+	AA	A	B	C	計
ビルまたはビルグループ数	2	4	8	2	0	0	16

■日比谷国際ビルおよび新大手町ビルの東京都地球温暖化対策計画書におけるCO₂排出量削減の主な取組内容 (2006年中間評価時における対策)

日比谷国際ビル	■設備機器への取り組み <input type="checkbox"/> 空調ゾーン細分化、外気導入量制御 <input type="checkbox"/> 変電設備を高効率機器に交換 <input type="checkbox"/> 昇降機設備に省エネ制御方式採用 <input type="checkbox"/> 換気設備を高効率機器に交換 <input type="checkbox"/> 照明を高効率器具に交換
	■テナントとの協力 <input type="checkbox"/> 共用廊下の一部照明を消灯 <input type="checkbox"/> 共用トイレの一部を非利用時に消灯 <input type="checkbox"/> テナント専用部の空調温度の緩和 <input type="checkbox"/> 共用トイレの便座ヒーターを夏季に停止 <input type="checkbox"/> テナント専用部の空調を土曜日に一部停止
新大手町ビル	■設備機器への取り組み <input type="checkbox"/> エネルギー管理システムの更新 <input type="checkbox"/> 照明を高効率器具に交換 <input type="checkbox"/> 空調ゾーン細分化 <input type="checkbox"/> 換気設備を高効率機器に交換 <input type="checkbox"/> 需要変化に対応した空調の見直し
	■テナントとの協力 <input type="checkbox"/> 主要テナントとの情報交換会で省エネ協力を依頼 <input type="checkbox"/> 共用廊下の一部照明を消灯 <input type="checkbox"/> 共用給湯を夏季に停止 <input type="checkbox"/> テナント専用部の空調温度を一部緩和 <input type="checkbox"/> テナント専用部の空調を土曜日に一部停止 <input type="checkbox"/> 共用トイレの便座ヒーターを夏季に停止

このうちAAA評価となったビルが2棟あり、東京都よりこれらビルの実績について2008年6月3日に優秀事業者表彰(分類:業務)を受けました。

この2棟は日比谷国際ビル(千代田区内幸町)、新大手町ビル(千代田区大手町)で、各ビルにおいては下表のようなビル設備機器への取り組みとテナントの皆さまとの協力により、CO₂排出量の削減を進め、日比谷国際ビルでは実績削減率が17%となり、新大手町ビルでは実績削減率が8%となりました。

なお、東京都地球温暖化対策計画書制度ではビル全体のCO₂排出量削減のためビルオーナーとテナントが協力して対策を推進することが求められています。

自然エネルギーの活用

三菱地所(株)では、自然エネルギー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」を導入しています。2007年度の発電実績は925,000kWhであり、2007年度の三菱地所(株)の当社オフィス(大手町ビル当社使用室)の電気使用量1,472,772kWhの62.8%が風力発電に由来した電力で賄われたこととなります。

また、2007年4月より、横浜市が横浜港臨海部瑞穂埠頭で実施している「横浜市風力発電事業(ハマウイング)」にも協賛しており、2007年度の発電実績(三菱地所割り当て分)は101,866kWhとなり、横浜ランドマークタワーの電気使用量に割り当てています。



横浜市風力発電事業(ハマウイング)発電風車(定格出力1.980KW)

住宅事業における取り組み

マンションの 環境共生技術の標準仕様

三菱地所(株)では首都圏のマンションにおいて、次のような環境共生技術の導入を標準仕様としています。

標準仕様の環境共生技術

● 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。

● 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使用しています。

● 断熱等級:3+α

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(ペアガラスの使用や、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収・分解ボード

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収・分解するボードを使用しています。

マンションの管理運営 における取り組み

マンションの総合管理業務を行う三菱地所藤和コミュニティ(株)では、主に竣工後3年を経過したマンションの管理組合に対して「省エネ計画書」を作成し、省エネルギー提案を行っています。2007年度は50件の提案を行いました。

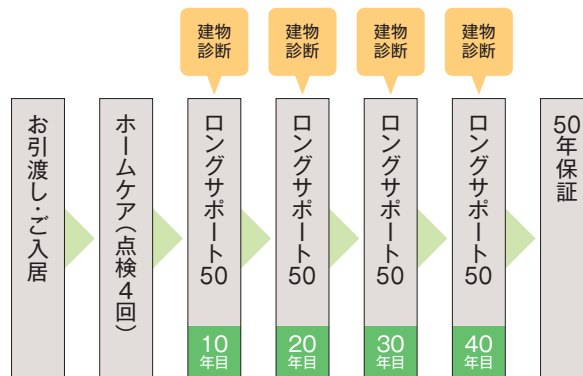
マンション管理運営段階における省エネルギーとして、電力使用量の多くを占める共有廊下、エントランス、外周部分などの照明について、タイマー設定時間の見直し、また、契約電力量の適正化など、生活環境を低下させることのない、きめ細かな提案を行っています。

注文住宅事業における取り組み

長期保証システムの提供を開始

注文住宅事業を行う三菱地所ホーム(株)では、少子高齢化社会や地球環境問題を認識し、ストック重視型社会への転換をめざして住宅の長寿命化の取り組みを進めています。耐久性に優れた「SUPER 2×4 エアロテック」をさらに高耐久化することで、新たな長期保証として主要構造部の構造耐力と屋根・外壁の防水性能について、最長50年間保証を行う「ロングサポート50」を2008年5月より導入しました。これは、4カ月、1年、2年、7年の定期点検終了後、10年ごとに4回の建物診断を実施し、適切な時期に適切なメンテナンス(有償)を行うことで、高耐久性住宅をつねに最良な状態に保つとともに、ライフサイクルコストの削減にもつながるものです。

■ロングサポート50



また、注文住宅における省エネを一層推進していくため、CO₂排出量・冷暖房コストの大幅削減が実証されている全館冷暖房用換気システム「エアロテック」の普及拡大に努めており、「エアロテック」の保証および無償定期点検期間を5年間から10年間に延長いたしました。

一方でリフォーム工事においても「エアロテック」の普及を推進しています。

三菱地所グループは、環境に配慮し、より快適で安心して永く住み続けられる家づくりに取り組んでいきます。



循環型社会形成に向けて

注文住宅の取り組み

住宅の構造用合板に 国産針葉樹を採用

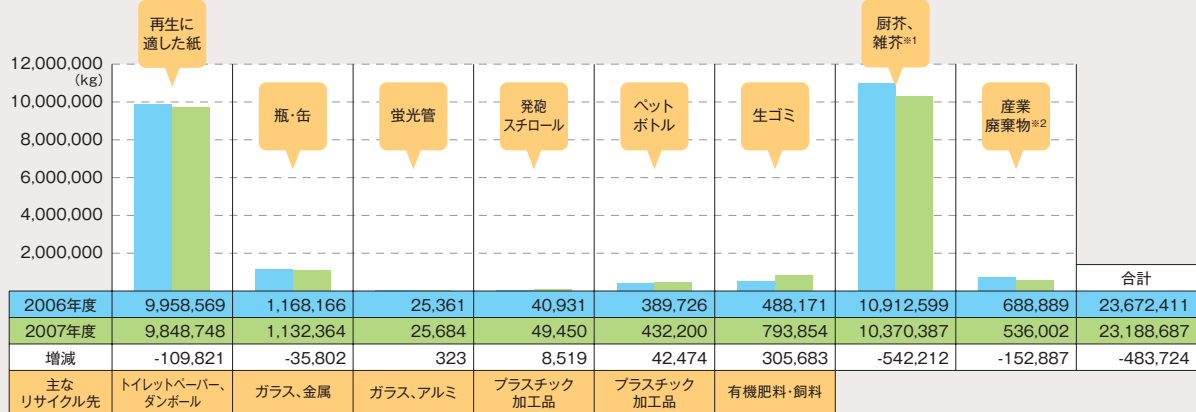
我が国の森林維持に必要な伐採と継続的な植林を行うなかで、伐採された原木の有効利用の観点から、注文住宅事業を行う三菱地所ホーム(株)では、2008年5月より床・壁・屋根の主要部材に100%国産針葉樹(北海道のトドマツ、カラマツ)を使った構造用合板を採用し、注文住宅の標準仕様としています。これにより、国産針葉樹を使用する構造用合板の利用を促進することで、住まいづくりを通じて国内の森林保全に貢献していくことができます。また、壁用の針葉樹合板の強度性能は輸入針葉樹合板を上回っており、床・屋根下張り用の針葉樹合板については耐水性能が向上しました。

ビルの管理運営における取り組み

廃棄物のリサイクルの 向上にむけて

三菱地所(株)ではビルの管理・運営において、テナントの皆さまへ廃棄物分別の啓蒙活動を進め、生ごみを飼料や肥料にリサイクルするなど、リサイクル率の向上に取り組んでいます。

■ 三菱地所ISO対象ビルの廃棄物種類別排出量と主なリサイクル先



※1 厨芥、雑芥は、最終的に焼却処分し、再生に適さない紙ごみ、弁当殻を含む。
 ※2 産業廃棄物はプラスチック製品、金属くず、陶磁器、ビニールなどで最終的に埋め立て処分。

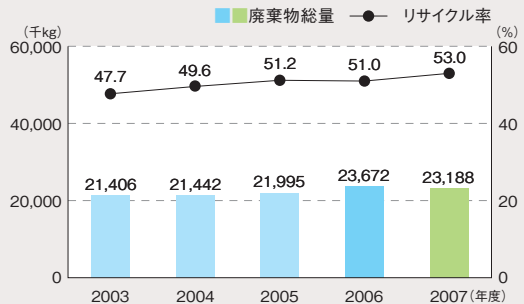
(株)横浜スカイビル 横浜市分別三つ星事業所に3年連続認定

2007年10月(株)横浜スカイビルは、分別・リサイクルに取り組んでいる大規模事業所に与えられる「分別優良事業所(分別三つ星事業所)」に、3年連続で認定されました。横浜市では、2010年度における全市のごみ排出量を2001年度に対し30%削減する「横浜はG30プラン」の目標達成に向けて減量・リサイクル行動が推進されています。この賞は、ゴミの分別品目が適切で、分別を徹底し、リサイクル可能なものはすべてリサイクルしている事業者に贈られるもので、2007年度は、市内13事業所が認定されました。受賞事業所の多くは工場ですが、テナントの皆さまと分別リサイクルに取り組んでいる複合ビルの受賞は2008年3月現在、(株)横浜スカイビルのみです。



2007年「ヨコハマはG30」推進者表彰式

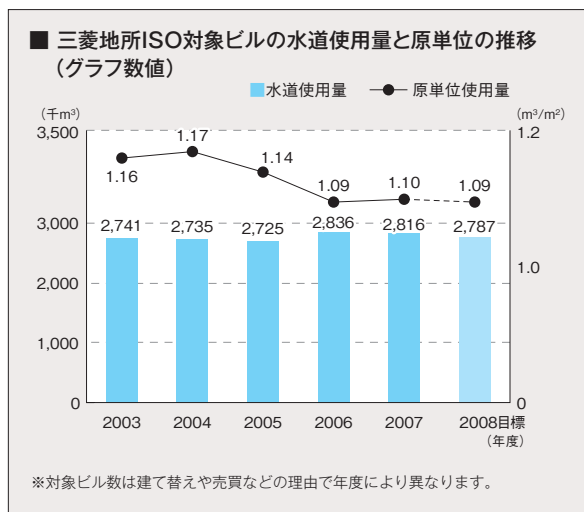
■ 三菱地所ISO対象ビルの廃棄物総量とリサイクル率の推移



※対象ビル数は建て替えや売買などの理由で年度により異なります。

水資源の有効活用

三菱地所(株)では、ビルの使用水量を抑えるため、トイレや給湯室の水量調整などの改善策を検討し、水使用の合理化を進めています。三菱地所(株)の2007年のISO14001対象ビルの水道使用量実績は、2,816千 m^3 で床面積あたりの原単位は1.10 m^3/m^2 となり、2006年度実績と比較して水道使用量は0.7%減少し、原単位は0.01 m^3/m^2 増加しました。2007年には晴海パークビル、晴海パークビル新館の2棟のビルが減となり、2006年度よりこれらのビルの水道使用量が減少しました。同一のビル30棟では2007年度の水道使用量は2006年度比各ビル目標1%減に対し、0.1%減少となり、継続して改善を実施します。



中水の利用

三菱地所(株)では冷却塔のブロー水、厨房などの排水を浄化してトイレの洗浄水に再利用するなど、中水の有効利用を行っています。2008年3月時点で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、新丸ビル、北海道ビルで中水使用量は年間約520,041 m^3 となり、水資源の削減を進めています。

ホテル事業における取り組み

ホテルにおける取り組み

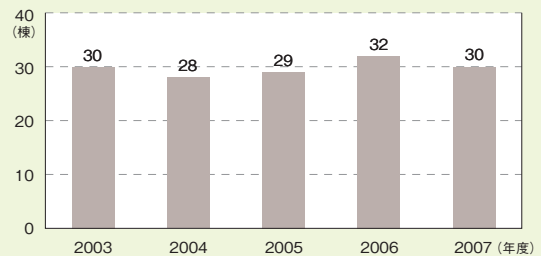
(株)ロイヤルパークホテルでは、食品廃棄物の削減について2006年に計重機を導入し、生ごみの分別管理を進めています。生ごみは、飼料会社との提携により、養豚用の配合飼料にリサイクルされ、2006年度は対2001年度で42.1%削減し、2007年度には72.8%削減となり、リサイクル率が向上しました。

また、横浜ロイヤルパークホテルでも2008年2月より、生ごみの飼料リサイクルを開始しています。

数値算定にあたっての対象ビル数

三菱地所(株)のビルの算出数字については、ISO14001対象ビルを対象としているため、年度によって対象ビル数が違います。そのため、一定の基準で比較できる原単位数値も一緒に掲載しています。

■ 三菱地所ISO対象ビル数の推移



■ 2007年度のISO14001対象ビル(30棟)

管理床面積合計 2,566,063.14 m^2

丸の内二丁目ビル*	日比谷国際ビル	丸の内ビル
丸の内仲通りビル	日本ビル	三菱UFJ信託銀行本店ビル
三菱ビル	新日鐵ビル	丸の内北口ビル
東銀ビル	大手町ビル	東京ビル
新東京ビル	新大手町ビル	北海道ビル
富士ビル	JFE商事ビル	花京院スクエア
新国際ビル	青山ビル	横浜ランドマークタワー
国際ビル	三田国際ビル	大名古屋ビル
新有楽町ビル	新青山ビル	梅田新道ビル
有楽町ビル	赤坂パークビル	広島パークビル

※丸の内二丁目ビルは2008年1月、文部科学省ビルから名称変更いたしました。
 ※2007年4月オープンの新丸ビルは、通期稼働でないため、対象ビルとしていません。

環境負荷低減に向けて

ビルの企画開発における取り組み

環境に配慮したビルの企画開発

三菱地所(株)のビルアセット事業グループでは、ビルの開発において、竣工後の環境負荷を最小化するような企画・設計や、最大限環境に配慮した工事の施工に関し、事業主、設計者、施工者の協働体制のもと、関係者が一丸となって取り組んでいます。

省エネルギー化(地域冷暖房方式の採用、未利用エネルギーの有効利用、高効率型設備機器の採用など)、資源再循環と廃棄物削減(分別収集の徹底、再生材の利用、廃棄物や水資源の再利用など)、緑化空間の創出とヒートアイランド防止(屋上や壁面の緑化、クールルーフ、保水性舗装など)など、こうした企画開発段階での環境負荷軽減の取り組みは、一貫したシステムにより竣工後のビル管理に引き継がれています。

三菱地所(株)のビルアセット事業グループは、これからの環境配慮型社会において「選ばれる」デベロッパーとして、持続可能なまちづくりを徹底しています。

設計監理における取り組み

環境共生技術の提案

設計監理事業を行う(株)三菱地所設計では、地球環境保全を重要なテーマと捉え、また建築物のライフサイクルで発生する環境負荷は設計段階で低減できるとの考えのもと、環境問題に積極的に取り組んでいます。

特に発注者への環境共生技術の提案をISO14001環境マネジメントシステムの中核に位置付けています。

(株)三菱地所設計が提案する環境共生技術

- **ロングライフ系の技術**
建築物を永く使い続けるためのゆとりの確保、耐震補強など
- **自然共生・環境保全系の技術**
屋上緑化、壁面緑化、透水性舗装、ピオトープ、歴史的建造物の保存など
- **省エネルギー系の技術**
自然採光、自然通風、ナイトバージ、太陽光発電、蓄熱システム、BEMS(ビルエネルギーマネジメントシステム)、照明、空調システムの効率化、エアフローウィンドウ、地域冷暖房など
- **省資源・廃棄物削減系の技術**
再生資材、雨水の再利用、トイレのユニット化などの省資源系の技術、ごみ処理システムなど

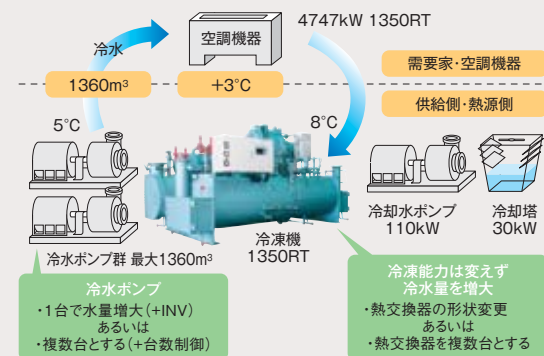
設計監理事業における取り組みの事例

「池袋地域冷暖房施設」の再構築における環境負荷低減

「池袋地域冷暖房施設」はサンシャインシティや豊島区役所などの建物へ冷暖房・給湯用の熱を供給する地域冷暖房プラントで、1978年に運用を開始しました。(株)三菱地所設計が設計監理を担当し、2008年3月に竣工した「池袋地域冷暖房施設リストラクチャー計画」では、経年劣化による機器の更新において環境負荷低減を第一の目標に掲げ、今後の熱需要実態に最適なプラントに再構築(リ

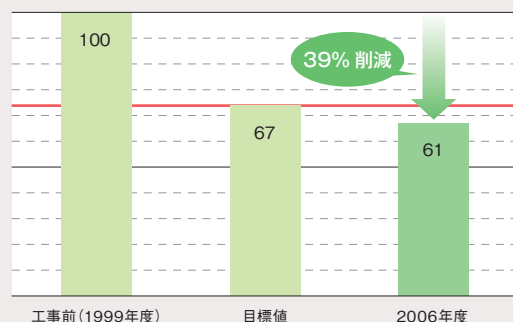
ストラクチャー)を行いました。プラント運転状況の詳細な分析と運転管理者との綿密な協議に基づき、年間の熱需要変化に柔軟に対応し、かつエネルギー消費を抑制可能な機器の構成、最新高効率機器の採用、システム効率改善のための新たな技術開発(熱媒過流量制御システム)などを行い、30%以上のCO₂排出量、エネルギー消費削減を達成しました。

■システム効率改善の新しい技術「熱媒過流量制御システム」



■CO₂排出量の削減実績

CO₂排出量(工事前を100とする)



その他の取り組み

既存ビルにおける アスベスト問題への対応

三菱地所(株)では、アスベストの使用実態調査を行い、すべてのテナントに対してアスベストの使用情報の開示を行っています。

「既存ビルアスベスト対策指針」により、改修を行うとともに、点検や空気環境の濃度測定を定期的を実施し、アスベスト管理を継続しています。

2007年には14棟で目視点検を行い、12棟のビルで対策工事を実施し、点検と調査により現在のアスベスト使用部位は安定した状況にあることを確認しています。

また、2008年2月には新たに国内での使用が確認されたトレモライトなど、その他3種のアスベストについても追加調査を実施しました。

既存ビルにおける PCBの管理

三菱地所(株)所有のビルにおいて、使用中のPCB製品およびPCB廃棄物は適正な管理、保管を実施しています。保管中の廃棄物は処理施設へ早期登録済みであり、2008年2月に一部保管中のPCB廃棄物について処理を実施しました。

「エコプロダクツ2007」に出展

三菱地所グループは、2007年12月に東京ビッグサイトにて開催された、日本最大級の環境展示会「エコプロダクツ2007」に出展しました。

会場では大手町・丸の内・有楽町地区におけるさまざまな環境への取り組みをはじめとして、マンション、注文住宅、設計監理などの各取り組みを映像を交えながら展示し、多くの来場者とのコミュニケーションを行いました。



エコプロダクツ2007 三菱地所グループブース

マンションにおける 土壌汚染対策

三菱地所住宅事業グループでは、すべての開発物件の用地取得について、事前に土壌汚染調査を行い、必要に応じて対策・処理をしています。

用地取得にあたっては担当者がチェックシートを使ってチェック(下図2)し、さらにその内容を専門調査会社がチェック(下図3)します。用地取得の際には、専門調査会社による調査報告書の添付・提出を義務付け(下図4)、用地取得の判断後は汚染の危険性の有無にかかわらず、専門調査会社の詳細調査(下図5)を義務付けています。

土地売買契約にあたっては、汚染に関する土地売主の責任・負担を明確にし(下図6)、必要に応じて対策を実施しています。

■ 土壌汚染調査から引渡しの流れ



ステークホルダーミーティング

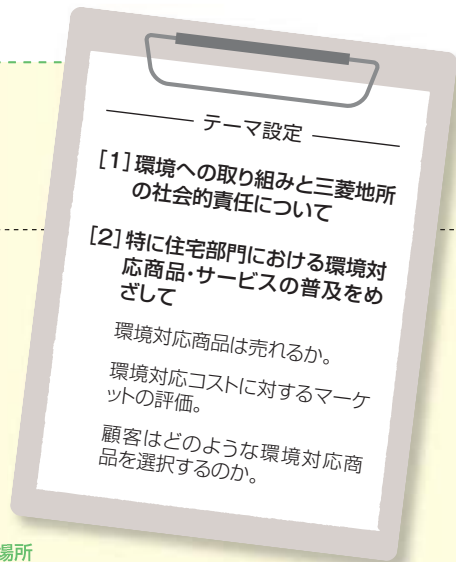
～環境への取り組みと三菱地所の社会的責任について～

三菱地所グループでは、総合不動産業として環境戦略を構築していく必要性を実感しており、具体的な環境対応商品、サービスを社会に提供していく使命があると考えています。

住宅部門においては、断熱性能の向上などにより、環境対策が進められていますが、現時点では消費者の観点は環境性能よりも快適性、利便性を求めがちであり、「環境」の優先順位はあまり高くないのが現状との認識のもと、今後、いかにしたらより多くの環境対応住宅を社会に提供できるかということを探るため、ステークホルダーミーティングを実施いたしました。



当日はモデルルームをご覧いただいた後、ミーティングを行いました。



テーマ設定

[1] 環境への取り組みと三菱地所の社会的責任について

[2] 特に住宅部門における環境対応商品・サービスの普及をめざして

環境対応商品は売れるか。

環境対応コストに対するマーケットの評価。

顧客はどのような環境対応商品を選択するのか。

日時・場所

2008年1月15日(火) 15:00～18:00
 広尾ガーデンフォレストギャラリー(東京都港区南青山1丁目)

メンバー(所属・役職は当時:敬称略)

(社外)

辰巳 菊子 (ファシリテーター)
 社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会常任理事

河口 真理子
 株式会社大和総研 経営戦略研究部 主任研究員

谷口 信雄
 東京都環境局 環境政策部 環境政策課 環境政策主査

中西 清隆
 株式会社日経BP 環境経営フォーラム事務局長
 日経エコロジー編集

長谷川 雅世
 トヨタ自動車株式会社 CSR・環境部 CSR室長

(社内)

- | | | |
|--------------|-------------|---------|
| 興野 敦郎 | 三菱地所株式会社 | 開発業務部長 |
| 中田 三郎 | 三菱地所株式会社 | 開発業務部嘱託 |
| 平生 進一 | 三菱地所株式会社 | 商品企画部長 |
| 子安 誠 | 三菱地所ホーム株式会社 | 執行役員 |
| 上垣 智則 | 三菱地所株式会社 | CSR推進部長 |

いただいたご意見から



(辰巳氏)建物の一生を考慮して購入できる情報提供が必要です。家は暮らしの環境負荷が大きいですね。自分の家がCO₂排出などの環境負荷に加担しないという安心感を持てるもので、暮らし方でさらに負荷削減も可能となれば嬉しいですね。



(河口氏)今後5～10年後には、エアコンをガンガン使うことはなくなるであろう。マンションに住んでいるが、マンションの設備などは勝手に変更できないのが現実である。最初の設計でエコ対応ができるようにしてほしい。



(谷口氏)時代の要請をどう捉えるかということだが、地球に負荷を与えないということがベースであろう。省エネだけでは不十分で、パッシブとアクティブの組み合わせで、目標水準はもっと高くする必要がある。



(中西氏)マンション販売においては生活の提案がなされておらず、実生活ではなく別のものを提案している。また、生物多様性とともにあるマンションもよい提案であると思う。条件が合えばできるのでは。



(長谷川氏)答えは一つではない。トヨタもすべてがハイブリッド車ではなく、さまざまな車種を用意し、多様なニーズに応えられるようにしている。三菱地所のマンションで環境志向の方々の意見を反映し、究極のエコマンションを作ったらどうか。

ご意見を受けて



私どもは、これまでも環境にも配慮し、快適で高品質な住宅を供給してきましたが、お客さまの環境意識の変化について、さらに認識を深めるとともに、私どもの取り組みを積極的に発信していく必要性も感じました。ご意見を受けて、環境を意識した住宅のデザインを研究する仕組みづくりなどに着手しています。

三菱地所(株) 住宅企画業務部長 興野敦郎(当時 開発業務部長)

環境会計

三菱地所グループの環境会計の考え方

三菱地所グループでは、環境に関するコストとその効果を把握することを主旨として、環境会計を集計し、公表しています。集計にあたっては、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、独自の集計基準を定めています。この集計基準では、環境保全コストを以下のように分類し、ISO14001の目的・目標に向けて取り組んでいることを集計することを明確にしています。なお、集計範囲は以下の通りISO14001の認証を取得している組織です。

環境保全コストの分類

- 「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」** その他管理活動の維持・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)ビル事業部門*
- 三菱地所(株)住宅事業部門*
- (株)横浜スカイビル
- 三菱地所藤和コミュニティ(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

※ 2008年4月より、三菱地所(株)ビル事業部門は三菱地所(株)PM・リーシング/ビルアセット事業グループに、三菱地所(株)住宅事業部門は三菱地所(株)住宅事業グループにそれぞれ組織変更しました。

期間：2007年4月1日～2008年3月31日

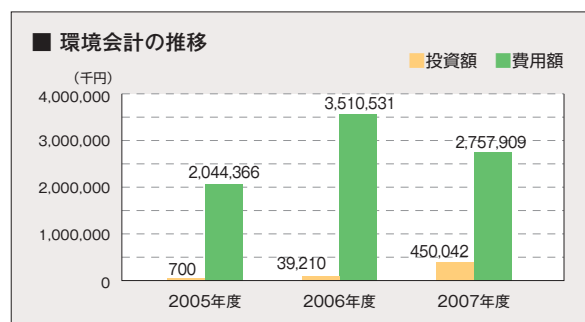
環境会計の集計基準

三菱地所グループでは、独自の「三菱地所グループ環境会計ガイドライン」を策定し、グループ内の各組織における集計方法を統一しています。原則として、ISO14001の目的・目標達成のために取り組んでいる事項は極力集計するという方針のもと、各組織にて集計していますが、一部組織については集計困難な項目もあります。また、設備機器の更新などについては、環境省「環境会計ガイドライン2005年版」に準じて、原則環境保全対策を行わなかった場合との差額を計上していません。なお、固定資産の減価償却費は計上していません。

2007年度の集計結果

2007年度の環境会計の総計で、投資額は450,042千円、費用額は2,757,909千円でした。投資額のほとんどは三菱地所(株)のビル事業部門であり、大手町・丸の内・有楽町地区の既存ビル6棟の屋上緑化を施工した工事が約98%を占めています。費用額については、目的・目標コストが全体の約76%を占めています。目的・目標コストの中では、三菱地所(株)のビル事業部門のアスベスト除去対策工事やPCB破壊処理の費用が約47%を占め、ついでビルの外装点検・補修の費用が約28%となっています。あとは、大手町カフェやエコツツェリアなどの環境啓発イベント費用も約4%を占めていることも特徴的です。

過去3過年度にわたる環境会計の投資額、費用額の推移は以下の通りですが、2007年度は既存ビルの屋上緑化工事のため、投資額が過去最大となっています。



■2007年度三菱地所グループ環境会計

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) ビル事業部門	ビルのエネルギー使用の抑制 など	省エネ対策工事、テナント宛省 エネ依頼、データ管理など	6,543	15,326	2006年度と共通する30棟の比較でエ ネルギー消費量0.08%増加	37
		三菱地所(株) 住宅事業部門	マンションにノンフロン断 熱材採用、環境配慮型熱源 機採用など	ノンフロン断熱材の採用 環境配慮型熱源機採用など	—	—	CO ₂ 排出量削減効果 ノンフロン断熱材採用により969,381kg 環境配慮型熱源機採用により411,435kg	39
		(株)横浜スカイビル	温室効果ガス排出量の削減	誘導灯撤去 ボイラー押し込み ファン整備工事など	0	21,056	誘導灯撤去により712,100円/年の経 済効果	—
		三菱地所藤和 コミュニティ(株)	マンション管理業務において管 理組合への環境配慮提案など	マンション管理組合に対し「省 エネルギー計画書」を作成、提出	0	2,740	管理するマンションにおいて3,989,524 円の電気料金削減の経済効果*1	39
		三菱地所ホーム(株)	注文住宅における省エネル ギー化の推進	エアロテックセミナーの開催に よる普及啓発活動	0	11,673	エアロテック307棟により電気使用量1,344,046 kWh削減効果。冷暖房コスト(電気料金)の低減額 として29,985,666円の経済効果*2	54
		(株)ロイヤルパーク ホテル	電気、ガス使用量の抑制	不要時の消灯 深夜節電など	—	—	2006年度との比較で電気使用量0.4% 増加、費用は364千円増加	—
	循環型社会 形成	三菱地所(株)ビル 事業部門	ビル管理業務などにおける 各種排出物のリサイクル	分別回収した古紙、蛍光灯、瓶、 缶などをリサイクル	0	198,297	古紙9,848t及びびん、缶などの廃棄物1,132t を分別回収	40
		三菱地所(株)住宅 事業部門	水道消費の抑制と使用の合 理化	トイレ洗浄用フラッシュバルブの水量 調整、空調機・冷凍機などの効率運転	0	75,293	2006年度と共通する30棟の比較で水 道消費量0.1%減	41
		(株)横浜スカイビル	各種廃棄物のリサイクル など	建設リサイクル法に基づき適正 処理を確認	—	—	廃棄物の適正処理により環境リスクを 回避	—
		(株)ロイヤルパーク ホテル	水道使用量の抑制	トイレ洗浄用フラッシュバルブの 水量調整など	0	332	水道使用量を2006年度比2.163m ³ 抑制 1,728,432円削減の経済効果	—
		(株)ロイヤルパーク ホテル	ホテル業務における各種廃 棄物削減など	食品廃棄物リサイクルの実施 など	—	—	紙リサイクル量は2006年度比5.3%増加、食 品廃棄物排出量は2001年度比72.8%削減	41
		(株)ロイヤルパーク ホテル	ホテルにおける 水使用量削減	節水型シャワーヘッドの設置 など	432	0	水使用量は2006年度比1,274m ³ 削減	—
	その他環境 負荷低減	三菱地所(株)ビル 事業部門	特定物質のフロン・ハロンの 適正処理、PCBの適正保 管及び管理など	特定物質のフロン・ハロンを使用 する機器の撤去工事を施工及 びアスベスト除去対策工事	0	996,358	パッケージエアコンなど15台、フロン 87.9kgを処理およびアスベストを除去 など	43
			屋上緑化の推進	既存ビルの屋上緑化など	442,239	1,080	丸ビル、三菱UFJ信託銀行本店ビル、日 本ビル、新日鐵ビル、有楽町ビル、新国 際ビルの屋上緑化によりヒートアイラ ンド現象抑制に貢献	15
			災害時の建物及び周辺街区 の安全性向上など	外装点検・補修工事、ガラス飛 散防止フィルムの貼付など	0	584,469	ガラス飛散防止フィルムを509m ² 貼付 し、災害時の被害リスクを軽減など	—
			地域や一般に対し、環境啓 発や情報発信を実施など	環境イベント・セミナーなどを 実施	0	88,967	セミナー・イベント、来訪者24,908名に環 境意識啓発 グリーンパワーキャンペーン の結果7,728kWh分のグリーン電力化	17,18
		三菱地所(株) 住宅事業部門	土壌汚染の回避など	土壌汚染調査を実施	0	51,219	土壌汚染の回避	43
		(株)横浜スカイビル	フリーマーケット開催ス ペースの継続提供など	応募チラシ・ポスター作成 など	0	505	フリーマーケットを14回開催し、リサイ クルに貢献	—
		(株)ロイヤルパーク ホテルズアンドリ ゾーツ	環境配慮活動の推進など	検討会議開催など	0	73	ロイヤルパークホテルの環境配慮活動 を推進	—
		設計監理業務 における提案	(株)三菱地所設計	建築・土木における環境共 生の推進	事業主・施工者への環境共生技 術の提案	0	26,706	建築物の省エネ化など*3
オフィス 活動		三菱地所藤和 コミュニティ(株)	紙の溶解によるリサイクル	溶解BOXにて回収	0	649	自治体廃棄物処理量を6.4t抑制 自治体可燃ゴミ処理に係るCO ₂ 発生量を2,176t抑制	—
		三菱地所ホーム (株)	社内文書の電子化	通知類の電子化	828	0	通知発送業務の廃止により約31万円の事 務コスト削減	—
目的・目標コスト小計				450,042	2,104,476			
法規制対応コスト	法規制対応 など	ビル、ホテルの厨房・雑芥等の処理 環境関連法規制による監視など		0	598,876	法規制リスクを回避		
その他管理コスト	ISO14001関連	認証維持、研修など		0	54,557	ISO14001の維持		
環境損失コスト		土壌汚染・自然破壊等の修復、環境の損傷に対応する引当金繰入額 及び保険料、環境保全に関する和解金、補償費、罰金、訴訟費用		0	0	環境会計対象範囲において事業活動が環境に 与えた損傷コストはありません		
合計				450,042	2,757,909			

※1 ここでは、マンション管理組合への提案に基づ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。
 ※2 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より計上しています。
 ※3 設計監理業務による環境負荷低減の効果は下のコラムを参照願います。

column

設計監理業務における環境保全効果について

(株)三菱地所設計ではロングライフ、自然共生、省エネルギー、省資源、廃棄物削減などに関する環境共生技術の提案を行いました。その環境保全効果を数値で表すのは困難なものが多いのですが、省エネ法に基づく省エネ計算を行っている

事例では、PAL(建築の外壁、窓、屋根の断熱性能を表す指標)やERR(空調、機械換気、照明などの建築設備の省エネルギー性能を表す指標であるCECを交換した総合評価指数)の計算結果から環境負荷軽減効果が得られます。2007年度新築着工物件の事例では、国土交通省・経済産業省の告示に示された省エネルギー基準値からそれぞれ平均12.9%、27.0%の省エネルギー効果となっています。

安全と安心のまちづくり

三菱地所グループはまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現を基本使命としており、災害や事故を予防し、また不測の災害や事故が発生した場合にも速やかな対応が図れるようにまちの安全と安心を確保する取り組みを推進していくことが重要な責務であると考えています。

防災・災害対策への継続的な取り組み

三菱地所(株)では、1923年の関東大震災の際に当時の三菱合資会社にて旧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端を発し、毎年9月に三菱地所(株)の全役職員をはじめ多くの関係者が参加する総合防災訓練を実施しています。

大地震や火災といった災害や緊急事態が発生した際に人命と関連施設を守り、適切かつ迅速な復旧施策を実行することを目的に、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、継続的に更新しています。本マニュアルに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、さらには東海地震の注意情報・警戒宣言発令時の応急措置計画など、広範できめ細かな対策を定めています。この「災害対策要綱」に基づいた対応を遂行するために三菱地所(株)の社長を委員長とする「災害対策委員会」を設置し、災害発生時には全社をあげた「非常災害体制」を組織し、緊急事態に対応します。



総合防災訓練風景

「緊急事態対応ガイドライン」を策定

三菱地所グループでは、さまざまな危機発生の場合、その危機に迅速かつ的確に対応することが当社グループの健全な事業継続には不可欠であり、企業の社会的責任であるとの認識のもと、2005年10月に緊急事態全般

に対応する「緊急事態対応ガイドライン」を策定しました。このガイドラインでは緊急事態発生時の初動対応体制を定めており、危機管理における基本方針のほか、人命を最優先するなどの行動指針を定めています。これに基づく緊急連絡網を各事業グループにて整備しており、携帯サイズの「緊急事態連絡カード」を作成・配布し、周知徹底を図っています。2008年4月には、事業グループ導入にともなう一部改訂のほか、責任体制の一部見直しも行っています。



緊急事態連絡カード

「事業継続計画ガイドライン」の策定

三菱地所グループでは、お客さまや取引先をはじめとするさまざまな関係先の視点に立って、災害や事故が発生した場合、重要な業務を中断させないこと、万が一業務が中断した場合にも許容される期間内に重要な機能を再開させるという事業継続計画(BCP:Business Continuity Plan)策定の取り組みとして、2006年10月に「三菱地所グループ事業継続計画ガイドライン」を策定しました。ここでは、「グループ基本使命」に基づき、当社グループのお客さまおよび社員の生命と安全と、お客さまおよび当社グループの事業継続を確保すべく、重要な業務を優先して継続・復旧するため、ハードおよびソフトの両面から日頃の備えを周到に行い、当社グループとしての社会的責任を果たすことを目的としています。基本的には「東京湾北部地震」を想定して、前述の災害対策の拡充を中心として順次具体的な計画の策定を進めています。

ビル事業の取り組み

「ビル安全設計ガイドライン」 の運用

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規定以上の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」を作成しており、このガイドラインに沿って、企画や設計から管理・運営までのあらゆる段階での検討を重ね、課題の改善に取り組んでいます。

また、事故や災害、事件といった万が一の事態が発生した場合の備えや即応体制の整備を中心とした安全管理体制を継続的に見直しています。

ビル安全管理室で 安全情報を一元管理

三菱地所(株)ではビル管理企画部内に「ビル安全管理室」を設置しており、三菱地所グループが管理運営する全国のビルの安全点検・改修など、各現場での活動や情報を一元管理するとともに、他社を含めた事故情報のグループ内の共有化や必要に応じた対応の指示・支援を行っています。

なお、各ビルでの日常点検や安全点検を継続的に実施しています。

ビルでの事故に関する情報は、三菱地所グループ以外のビルで発生したものについても情報を収集し、原因を究明して、対策の必要があるかどうかを検討し、判断しています。

このような「ビル安全管理室」を中心とした事故の情報分析や安全点検体制により、事故を未然に防ぎ、災害に備えています。

■ ビルの安全・安心のための事例

● 落下防止策

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、手すり高さのかさ上げなどによる対策を実施しています。

● ガラス飛散防止策

地震などの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り付け工事を実施しています。

● 外装点検

外装材などの落下による事故を防ぐ観点から、外壁に設置した看板類を含め、外装の目視点検を毎年1回以上実施しています。

● サインの標準化

三菱地所(株)では「サインデザインブック」を作成し、誰にでもわかりやすい案内サインや、注意サインの標準化を進めています。特に、エスカレーターの事故防止に配慮し、エスカレーターの利用方法を表示したサインの改定を進めています。



エスカレーターの利用方法を表示したサイン

ビルの耐震対策

三菱地所(株)では1995年1月に発生した阪神淡路大震災の被害を踏まえて、所有ビルについて順次、耐震診断を実施しました。その結果、一部のビルについては新耐震設計法の基準に照らして耐震補強を実施することが望ましいと認められ、加えて1995年12月には「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が施行されたことにより、より安全性を追求するべく、同法に準拠した耐震補強工事を実施してきました。その結果、現状では新耐震基準制定以前に建設したビルについても、阪神淡路大震災で被害の少なかったレベルの耐震性能を確保しています。

注文住宅事業の取り組み

注文住宅の工事の安全のために

注文住宅事業を行う三菱地所ホーム(株)では、工事中の安全確保のために2007年度から工事のリスクアセスメントを実施しています。工事現場における一つひとつの作業についてリスクを洗い出し、発生可能性と発生した場合の影響度を分析した上で、安全対策に取り組んでいます。



リスクアセスメント研修

2007年度は約900名の作業関係者に対してリスクアセスメント研修を行いました。

を共同開発しました。2008年春から販売する首都圏エリアの両社の単独物件、両社による共同開発物件に原則導入しています。

住戸ごとに異常信号が送信されるセキュリティシステムをすべての単独物件に導入することで、お客さまに対してもより細かな対応ができるようになりました。



窓のマグネットセンサー

column

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) の土壌・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かけしておりますことを深くお詫び申し上げます。OAPレジデンスタワーの土壌・地下水汚染に対しては、管理組合との合意に基づき、2006年6月12日に着手した対策工事は、関係各位のご協力により2008年4月20日に完了いたしました。本対策工事の完了により、住民の皆さまに安心して生活していただける環境を整えることができましたので、今後は現地モニタリングなどを誠実に実施し、環境維持に努めてまいります。

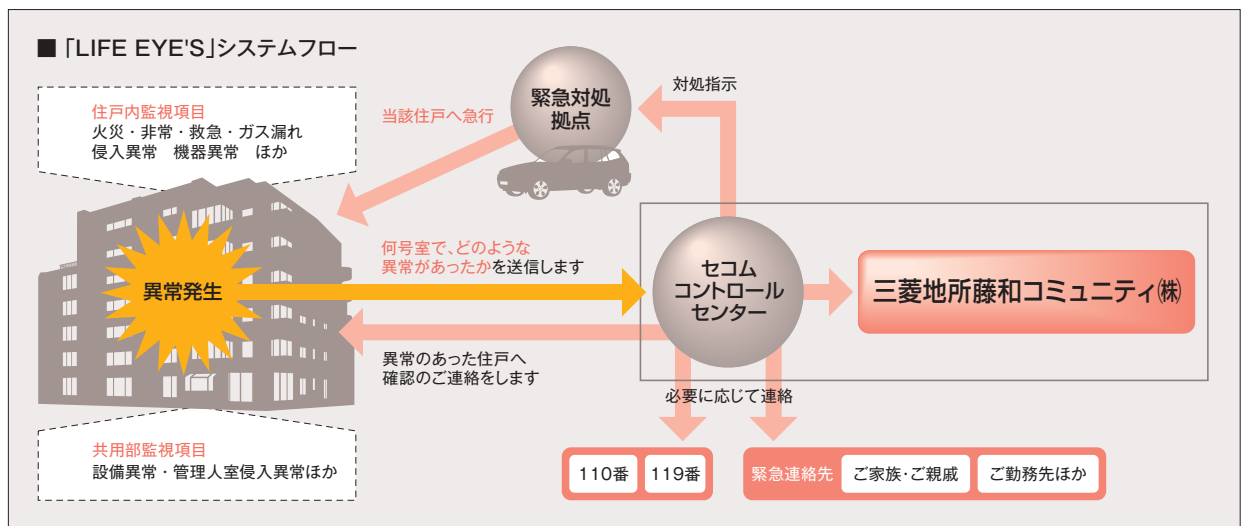
※これまでの経緯につきましてはWEBを参照願います。

Web <http://www.mec.co.jp/houkokusho2008.html>

住宅事業の取り組み

マンションのお客さまの安全と安心を守るために

2008年1月、三菱地所(株)と藤和不動産(株)は、マンションの総合管理業務を行う三菱地所藤和コミュニティ(株)、総合セキュリティ事業を行うセコム(株)とともに、マンションの新セキュリティシステム「LIFE EYE'S」



お客さまの視点に立ったまちづくり

お客さまに満足していただける空間の提供のためには、あらゆる機会を活用してお客さまとコミュニケーションを取ることが重要と考えています。三菱地所グループでは、お客さまの声に誠実かつ迅速に対応し、お客さまにより高い満足感と感動を提供するまちづくりに取り組んでいます。

ビル事業の取り組み

丸の内エリアでの取り組み

丸の内エリアの事業所数約4,000、この街で働く人は約23万人以上、ビジネスで訪れる人の数はその3倍ともいわれ、近年の丸の内エリアの再構築にともない、ビジネスパーソンだけでなく、街を楽しむために訪れる人も急激に増えています。

三菱地所(株)では、丸の内エリア内の交通アクセスの改善について、官民の協働により、地下歩行者ネットワークの整備を進めています。2007年には、新丸ビルの建て替えに関連して、東京駅丸の内地下広場、行幸通り地下通路の整備を完了し、東京駅周辺の地下歩行空間を充実するとともに、バリアフリー化を促進しています。特に、行幸通り地下通路は両側にガラスショーケースを配置し、アート作品の展示など開かれたギャラリーとして活用されており、芸術・文化情報の発信の場にもなっています。

また、地上部についても丸の内仲通りやビル外構公開空地などの歩行空間の一体的な整備を進めており、日常的な管理や各種イベントの開催などを通して、まちの快適性やアメニティーの総合的な向上に努めています。



東京駅丸の内地下広場

「優良駐車場」に認証

横浜市みなとみらい地区の「ランドマーク駐車場」お

よび丸の内地区の「オアゾ駐車場」は、2007年11月、2008年2月にそれぞれ、財団法人駐車場整備推進機構より「グッドパーキング（優良駐車場）」として認証されました。「グッドパーキング制度（優良駐車場認証制度）」は、一定レベルの品質水準を満たした駐車場を認証・公表し、利用者にとって好ましいサービス水準にあることを知らせるとともに、駐車場全体のサービス水準の向上を図ることを目的とした制度です。

テナントからの評価

2008年5月、「第10回（2007年度）テナントが選んだディベロッパ大賞」*において、三菱地所(株)の「新丸ビル」が「新人賞」、チェルシージャパンが「10周年記念賞」、イムズが「コンセプト賞」、サンシャインシティが「イノベート賞」を受賞しました。授賞式においては、三菱地所(株)の木村社長が日本ショッピングセンター協会会長として祝辞を述べました。

*織研新聞社が主催。全国のショッピングセンター、地下街などに出店している専門店、メーカー直営店やコンサルティング企業からのアンケート調査と取材をもとに選出。

2007年度グッドデザイン賞（Gマーク）を受賞

2007年10月、三菱地所(株)が企画・開発した「新丸ビル」、新丸ビル内の「エコツツェリア」、ならびに分譲マンション「セントラルガーデン・レジデンス」および「ザ・ステージオ」、(株)三菱地所設計が設計監理を担当した「読売北海道ビル」、「オンワード樺山仙台支店ビル」、「国際文化会館本館保存再生」が2007年度グッドデザイン賞（Gマーク）*を受賞しました。

*1957年に通商産業省によって設立された「グッドデザイン選定制度」を継承し、1998年より(財)日本産業デザイン振興会の主催事業として運営する、日本で唯一の総合的デザイン評価・推奨制度。

住宅事業の取り組み

CS推進体制

お客さまに快適なマンションライフを提供し、長期にわたってご満足いただける住まいづくりを実践するため、CS(Customer Satisfaction:顧客満足)は広い意味で経営の根幹であるとの認識のもと、三菱地所グループでは従来のCS推進体制を発展的に改組し、2008年5月より「ブランド・CS委員会」(原則として毎年4月と10月に開催)を設置して、「ブランド・CS体制」を強化しています。

三菱地所(株)、三菱地所リアルエステートサービス(株)、三菱地所藤和コミュニティ(株)の3社による「ブランド・CS三社会」を原則毎月開催し、「ブランド・CS委員会」および「ブランド・CS担当者連絡会」(原則四半期ごとに開催)との連携のもと、CS向上に向けた施策の推進を図っています。また、2008年5月、三菱地所(株)と三菱地所リアルエステートサービス(株)では、お客さまに対し、最高のサービスを提供することをめざして「ブランドブック」を作成し、グループも含めた社員全員で共有しています。



ブランドブック

お客さまが安心・満足できる販売ルール

モデルルームのオープンに先立つ販売ツール一式の準備期間を2005年度より1週間前から2週間前にし、お客さまへよりきめ細やかな対応ができる体制に変更しました。この「販売時2週間ルール」は、お客さまのアンケート結果を反映した改善策です。また、おおむね着工後6カ月の段階でパンフレットで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カ月ルール」などを策定し、実践しています。

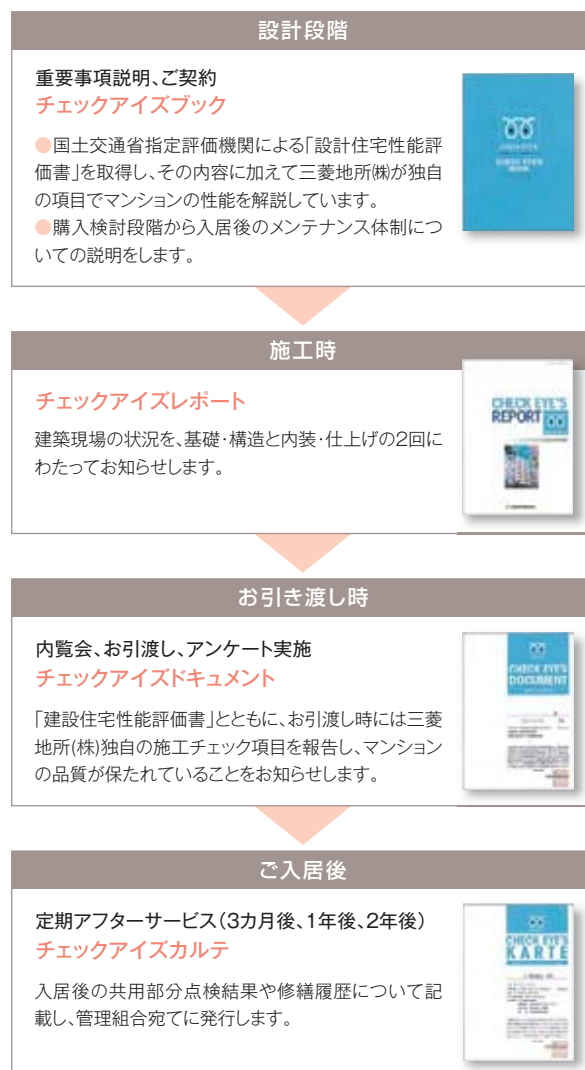
こうした三菱地所(株)独自のルールは、お客さまが求めている説明、満足していただける情報提供により、疑問や不安を感じることがないように策定されたルールです。

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2年にわたる各段階においてクオリティーインスペクター*による品質管理を徹底し、その結果を4種類の冊子でお客さまにお伝えしています。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」と呼び、単に品質について伝えるだけでなく、お客さまが契約から入居前・後の間で知っておくべき情報について、わかりやすく伝えることに重点をおいています。

*設計からご入居後のメンテナンスにわたる各段階で物件の品質確保を行う、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。

■ チェックアイズシステムの流れ



ホテル事業の取り組み

CD(顧客感動)に向けた取り組み

(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツでは、2005年より「Best For The Guest」という経営理念に基づき、CS(Customer's Satisfaction:顧客満足)の先にあるCD(Customer's Delight:顧客感動)をめざした全社的なプロジェクトに取り組んでいます。

この取り組みは、ホテルに対してお客さまから今まで以上のサービス、すなわちホスピタリティが求められており、このようなお客さまのご期待にロイヤルパークホテルズチェーンがお応えしていくためのものです。

CDの実現のために、社長、経営陣、各ホテル支配人による「トップミーティング」、各部署のコアリーダーを中心とした「コアリーダーミーティング」、各ホテルの実務者による「定例ミーティング」を開催し、サービスに関わる課題抽出や改善策の決定、課題改善に向けた取り組みを行うとともに、お客さまから頂いたコメントによる改善事例をグループ内で共有し、業務に反映させています。

■各ホテルでの取り組み

例えばロイヤルパーク汐留タワーでは、お客さまとの円滑なコミュニケーションを促進するため、2カ月ごとに接客上のテーマを抽出してCDアップのための活動を行っています。また、横浜ロイヤルパークホテルでは、毎月スマイルリーダーミーティングを開催し、職場の笑顔を大切にすることから、接客対応の向上を進めています。さらにロイヤルパークホテルでは、お客さまへのサービスについて、月1回社内トレーナーによる実践研修を実施し、お客さまの気持ちをくみ取ることを研修の課題にしており、日常的にはお客さまとの会話などから、お客さまの声を反映した改善提案を各自が作成し、全社的に改善提案への取り組みを行っています。加えて仙台ロイヤルパークホテルでは、2005年の開業10周年にあわせて、CD活動のひとつとして、ホテルで記念日を祝うお客さまのご要望に細やかに対応するため、アニバーサリーデスクを設置し、専属のスタッフ「アニバーサリーデザイナー」がお客さまの記念日をお祝いしています。

column

J.D.パワー「2007年日本ホテル宿泊客満足度調査SM」の価格帯部門別でロイヤルパークホテルズが1位

2007年12月にCS(顧客満足)に関する調査・コンサルティングの国際的な専門機関である(株)J.D.パワーアジア・パシフィック(略称J.D.パワー、本社東京都港区)より、同社が日本のホテルグループ・チェーンについて、ホテルでの経験やサービスに対する満足度に関して、2007年9月から10月にかけて全国の18歳以上の男女を対象にインターネットによる12,070人の回答から実施した「2007年日本ホテル宿泊客満足度調査」で、1泊15,000円～35,000円未満(正規料金の最多価格帯15,000円～35,000円未満)の部門でランキング対象となった24ブランドにおいて総合ポイント1位(同1位 アソシアホテルズ&リゾーツ)の評価を得ました。

出典：J.D.パワー アジア・パシフィック 2007年日本ホテル宿泊客満足度調査SM。
当部門の調査対象は正規宿泊料金最多価格帯15,000～35,000円未満のホテル。直近1年間に宿泊したホテルに関して12,070名から回答を得た結果。Web www.jdpower.co.jp

VOICE

(株)ロイヤルパークホテル「品質向上委員会」の取り組み



(株)ロイヤルパークホテル
宿泊部フロント課 フロントレセプション
アシスタントマネージャー
清水美佳

(株)ロイヤルパークホテルでは、「品質向上委員会」に味・雰囲気・サービスの3つの分科会を設けてサービスの向上に取り組んでいます。ホテルのスタッフはお客さまからいただいたご意見などからサービス改善のアイデアを「品質向上委員会」に提案し、委員会では提案に基づいてサービスの改善が検討されます。

サービス改善の事例として、ベルスタッフの制服の変更があります。夏季にはエントランスやロビーでお客さまをお迎えするベルスタッフの制服を夏服に変えたほうがよいというご意見をお客さまからいただきました。より季節感を演出するため、夏季にはベルスタッフの夏用制服の着用を提案し、2008年の夏季より夏用制服にてお客さまをお迎えしています。

お客さまとのコミュニケーション

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のなかで、さまざまな形でお客さまとコミュニケーションを行い、お客さまからのご要望にお応えするとともに、いただいたご意見を事業活動に活かしていく取り組みを進めています。

ビル事業の取り組み

ビルのテナントとのコミュニケーション

三菱地所(株)では、日頃よりビルのテナントのお客さまとのコミュニケーションを行うなかで、例えば有事の際には即応するなど、きめの細かい対応を行っています。ビル運営において、これまでの取り組みを三菱地所のブランドとして以下のように総括し、今後ともテナントとの良好なコミュニケーションを進めていきます。

企業姿勢

- ・ 長期的視野に立ってテナントとの関係を重視する文化
- ・ 営業・管理・技術の三位一体の体制によるワンストップサービスの提供
- ・ 顧客を重視し、誠実・真摯な対応をする社員の営業マインドの高さ
- ・ 総合力を活かしソリューション提案を行える全社営業体制

営業

- ・ 営業担当の意識、知識、技術スキルの高さ
- ・ 顧客ニーズを把握した提案営業力

管理

- ・ 「安全」、「安心」、「清潔」を意識した高スペックの管理
- ・ パートナー会社との強固な関係に基づく質の高いサービス
- ・ 危険箇所是正など、情報共有を行い早期対応を可能とする組織

丸の内ブランド

- ・ 高スペックのビルの集積、一流企業の集積
- ・ 整然とした街並み(丸の内仲通り整備、清潔な環境、安全な街)

住宅事業の取り組み

マンションのアフターサービス業務改善の取り組み

三菱地所(株)では、マンションを購入されたお客さまの声を積極的に聴き、その声にお応えすべく自社の業務を見直すとともに、建設会社との連携を強化することを基本方針として、アフターサービス業務の改善に取り組んでいます(右図参照)。



アフター工事の朝礼風景写真

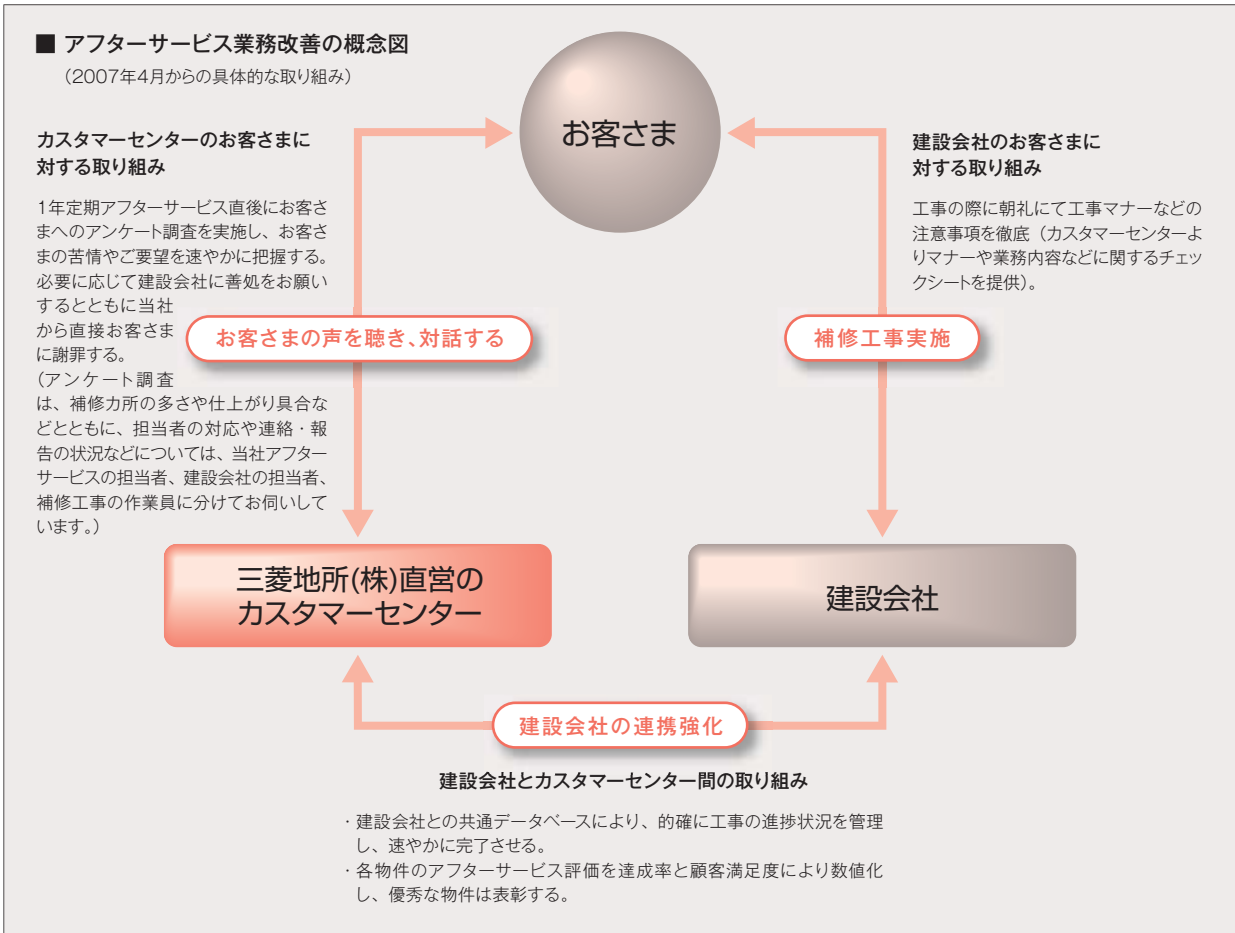
column

ガイドラインに基づく満足度調査

米国ロックフェラーグループ社では、80年におよぶ不動産所有・管理の経験から、テナントに対して最高の顧客満足度を得るために、テナントとの積極的なコミュニケーションを心がけています。ビルの管理事務所では、右のようなガイドラインに基づき、空調、照明、清掃、セキュリティといった項目毎にそれらの満足度を調査票に基づいてお客さまにお伺いしています。

ガイドライン概要(抜粋)

- ビル管理部門のプロパティマネージャーならびにアシスタントマネージャーは、就任後、速やかに全テナントの担当者との会合を持ち、その後は少なくとも二週間に一回は定期的な会合を持つ。
- 日頃E-mailや電話のみで連絡を取り合っている多忙なテナントの担当者に対しては、都合のよいときにいつでもビル管理事務所に訪問いただけるようにと促し、フェース・トゥ・フェースの関係を心がける。
- テナントハンドブックを適時またはお客さまから要望があり次第配付する。
- ビルサービスに関するテナント満足度アンケートを四半期ごとに実施し、問題のある分野については改善を行う。



注文住宅事業の取り組み

「オーナーズアンケート」を実施

注文住宅事業を行う三菱地所ホーム(株)では、お客さまに対し、従来よりお引き渡し時にのみ実施していた「オーナーズアンケート」を、これに加えて着工時、お引き渡し1年後の計3回実施するようにしています。お客さまからいただいたご意見に誠実に対応するとともに、従来紙ベースにて取りまとめていたものを2007年



からはデータベース化し、全社員にて共有するようになっています。また、「エアロ

エアロテックセミナー

テック」の仕組み・効果をご理解いただくことを主旨としたセミナー「教えて！エアロテック」を月1回開催しており、オーナーの皆さまにも本音で語っていただける場を提供しています。一方、各モデルハウスでは「ホームパーティー」も実施し、お客さま同士のコミュニケーションの場となっています。

アフターサービスの対応を集約化

三菱地所ホーム(株)では、従来、アフター対応窓口は施工エリアごとに対応しており、お客さまからは、どの窓口に相談すればよいのかわかりにくい場合もありました。2007年6月からは、アフター対応窓口を一括（首都圏エリアのみ）して行う「受付センター」を設置し、アフター対応をより円滑に実施できるようになっています。

社員の意欲と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。

人財育成への取り組み

三菱地所グループでは、個々の社員が専門知識やスキル、創造性を伸ばしていく環境を整備し、新たな価値を創出する人財を育成することが、活力のある職場づくりにつながるとともに、グループ全体の総合力を高めることになると考えています。社員一人ひとりが仕事に対してやりがいを感じ、安心して働くことのできる環境を整備することをめざして、研修・評価・採用などの各種制度の改善に努めています。また、個々の価値観や生活スタイルを尊重し、社員それぞれのライフプランや健康維持を支援するための取り組みを実施しています。

「アクション2010」に沿った取り組み ～グローバルな人財育成など～

2008年度～2010年度の三菱地所グループ新中期経営計画「アクション2010」では、全社的な経営方針の浸透、チャレンジを促進する企業風土の醸成、経営と人財のグローバル化をインフラ整備の基本方針として位置付け、グローバル人財育成などに取り組むこととしています。

また、拡大、多様化・高度化するグループ各事業について、リスク管理・コンプライアンス・内部統制など、ガバナンス体制強化や意識向上に努めていきます。

現在、三菱地所(株)では、中期経営計画に定めた「チャレンジ・イノベーションの促進」および「人財の戦略的再配置」を踏まえた施策として、会社の求める人財像と育成施策の構築に向けて検討を進めており、グループ会社への出向者を含む現場の声を集めて議論すべく、ワーキンググループを組成して、取りまとめを行っています。

教育研修体系

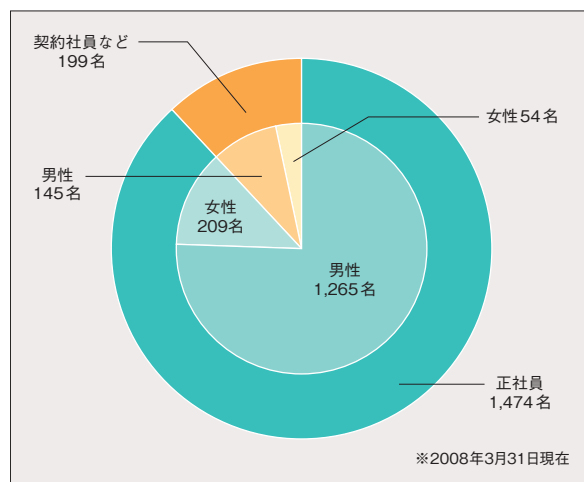
昨今の事業環境の変化に対応し、三菱地所グループでは、めざす将来像として、新中期経営計画「アクション2010」に「デベロップメントを核とした、グローバルな不動産ソリューションプロバイダー」を掲げており、それを実現していくために必要な人財を育成するため、①人員の戦略的な配置、②グローバルな人財の育成、③「人財育成」のグループ内の認識共有化、などをキーワードに能力開発体系の見直しを行っています。

三菱地所(株)では、若手・中堅・基幹職といった各資格、階層に応じた階層別研修を能力開発の中心に位置付け、それぞれの段階で社員が自らの役割やキャリア意識を認識するよう取り組んでいます。

※三菱地所(株)の能力開発体系については、ホームページを参照願います。
Web <http://csr.mec.co.jp/houkokusho2008.html>

従業員構成

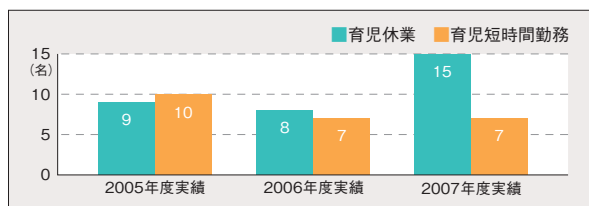
三菱地所(株)の従業員の構成は以下のようになっています。



(グループ会社などへの出向者を含む)

ワークライフバランスへの 具体的取り組み

三菱地所(株)では、社員がライフスタイルにあ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。



社員間のコミュニケーション、 トップとのコミュニケーション

風通しのよい職場づくりに向けて、三菱地所(株)では、経営の立場からも環境を整えるべく、若手の声をくみ上げ、風通しをよくするよう社長と若手社員数名でのミーティングを実施しています。また、中堅社員のリーダー経験の場の設定と社内のヨコ・タテのコミュニケーショ

ンを促進する観点などから、中堅・若手社員によるタスクフォースを設け、役員にもメンター（助言者）として参加するなどの取り組みを行っています。

総合事務職群考課表改訂

三菱地所(株)では、2007年9月より、賞与考課表、昇給考課表を改訂しました。コーポレートブランドや現在の会社がめざしている方向性を踏まえ、

- | | |
|----------------|--------------------|
| (1)人財育成 | (4)チャレンジ志向 |
| (2)全体最適・チームワーク | (5)コンプライアンス・顧客第一主義 |
| (3)オープンマインド | (6)インテグリティ |

といった、現在の重点課題を考課表に反映させ、会社のめざすべき方向性を従業員と共有し、一層の浸透を図るために行いました。

具体的には、役職・資格別に考課項目の一部組み替えを行い、「全体最適」「チームワーク」や「人財育成」といった考課項目を設け、また、各考課項目の定義と着眼点について見直しを行い、上記重点課題への対応が今まで以上に促進されるようにしています。

column

マネジメント人財育成のために

(中堅・若手社員の声をくみ上げる具体的な取り組み事例)

三菱地所(株)では、日常業務を離れ、中堅・若手社員が役員と連携しながら広い視点で経営課題に関して議論・分析し、経営陣に提言を行うインフォーマルな場「クロスセクショナルタスクフォース」を2007年9月より継続的に実施しています。

目的

- チームの運営を通じたリーダーシップ発揮の場の提供。
- 異なるバックグラウンドの社員との共同作業を通じた横断的視野、全社的な視野の向上。
- 役員との交流、全社課題への取り組み、経営陣への提言による、参加社員のマネジメント人財候補としての意識向上。
- 経営幹部のマネジメント人財育成への意識向上。

メンバー構成

チーム総数：4チーム（各チーム人数：8名）

チーム構成

- ・メンター（助言者）役員1名
- ・Coリーダー 2名
- ・メンバー 5名

VOICE

「クロスセクショナルタスクフォース」に参加して

「三菱地所は今後どうあるべきか」のテーマについて、メンター役の役員の指導のもと、普段の仕事上ほとんど接点のない部署から集まった30歳前後の中堅・若手社員で構成するメンバーとともに「モチベーションアップ」のための施策について議論し、提言としてまとめました。

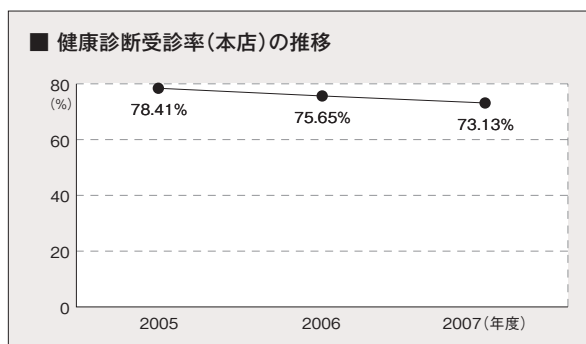
各部署で中堅としてさまざまな仕事を抱えていたメンバーに配慮し、当初業務終了後隔週2時間程度として設定していましたが、議論が白熱するなか、いつの間にか毎週3～4時間にわたる会議に変わり、結果としてこの世代の「想い」が伝えられたのではないかと感じています。終了後もメンバーとは定期的にインフォーマルな場（主に夜の宴会ですが）を設け、情報交換を行っています。



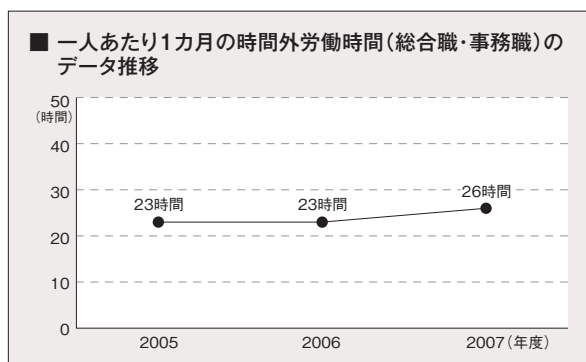
総務部 法務室 参事
露崎達也

社員の健康管理

三菱地所(株)では、社員の健康維持・増進のため、定期健康診断を年1回、全社員を対象に実施しています。生活習慣病の検査項目を充実させるとともに、検査結果に応じて二次検診や要注意者健診などもきめ細かに実施しています。2006年度からはメタボリックシンドローム診断として、希望者には腹囲測定も検査項目に加えています。2005年度からは受診可能期間も3カ月に拡大し、受診していない社員に対しては注意喚起をし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も実施しています。



また、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」とするとともに、全役職員には部下との面談を通じて業務の量や難易度、健康状態について話し合い、過重労働の傾向があれば注意喚起をしたり、(概ね1カ月あたり時間外労働が80時間超)の長時間勤務者への産業医による健康診断受診を実施するなど、労働時間の適正化に向けた施策改善のための取り組みを進めています。



column

グループ会社の取り組み事例

● 専門性も考慮した適正な人事制度をめざして

収益用不動産投資に関するAM(アセットマネジメント)サービスを行う三菱地所投資顧問(株)では、社員個人のノウハウなどの総和である人的パワーが競争力の最大の源泉となるとの認識のもと、人的な制度基盤の強化を図ることで社員と会社の共栄を図ることを主旨とした人事制度改革を実施しました。新人事制度では、「誠実なプロフェッショナル集団」であり続けるために、各人の能力に着目する職能主義ではなく、各人がなしとげるべきことに着目した役割主義を導入し、各職務を役割の大きさにより区別する「グレード制度」、報酬を決定する仕組みである「報酬制度」、社員の業績や業務プロセスを評価する「評価制度」の3つの制度を構成要素としました。「グレード制度」では、[人財育成][折衝][知識]などの観点から各グレードに応じて求められる基準を明確化して社員を各グレードに位置づけ、「評価制度」では、個人業績評価とともにコンプライアンスの実践などを考慮したバリュー評価も重視していることが特徴となっています。また、プロ志向の人財のキャリアパスとして、専門性の高い職務を行う「高度プロフェッショナル」というグレードを設け、処遇・評価できるようにしています。新人事制度は2008年4月から運用を開始しています。

● 会社と家庭の信頼関係をめざして

ビルの総合的運営管理業務を行う三菱地所ビルマネジメント(株)では、2007年8月、社員の子女たちを会社に招き、就業体験をしてもらい、働くことの意義、職業観の醸成、親子のコミュニケーション、社員間のコミュニケーションの充実を図ることを目的として、「2007ビルマネKID'S DAY」を丸の内地区と横浜地区で開催しました。当日は子どもたちにオフィスでのお父さんお母さんの仕事のお手伝いや、丸ビル探検ツアー、「プチ打ち水体験」などが実施され、丸の内地区では総計33名の親子が参加しました。この取り組みは2008年8月にも丸の内地区にて継続して実施しています。



● 従業員の能力開発を支援

米国ロックフェラーグループ社では、従業員が受講するスキルアップ研修の授業料や、個人・啓発セミナーへの参加費用を会社が負担するなど、従業員の能力開発を支援する制度が整っています。

人権と多様性を尊重した職場づくり

三菱地所グループでは、「グループ行動指針」において、人権の尊重を明記しており、これを順守すべくグループ全体として取り組んでいます。

人権と多様性を尊重した職場をめざして

三菱地所(株)では、日常業務や人権研修など、人権への取り組み状況の報告、また、取り組み改善に向けての意見交換、当該年度の活動計画や最近の人権状況の報告などをテーマに、年1回、「人権啓発委員会」(委員長：副社長執行役員)を開催しています。

人権研修を全社員に実施

三菱地所(株)では、毎年新入社員や新任基幹職など階層別研修において人権研修を実施しているほか、2007年度からはテーマ別の集合



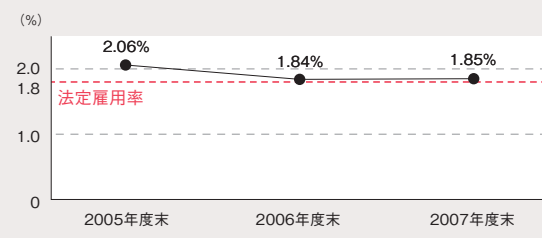
研修を契約社員を含む全社員を対象にスタートしました。初年度の2007年度は「セクシュアルハラスメント防止」をテーマに研修を実施し、2008年度も引き続き対象者全員の受講を予定しています。また、毎年12月の人権週間には、社長以下役員・部長など幹部社員とグループ会社社長を対象にした人権講演会を実施しており、2007年度は「過労死・過労自殺と企業の責任」をテーマに実施しました。

障がい者雇用、退職者再雇用

三菱地所(株)では、国連の提唱するノーマライゼーションの理念に則り、障がい者雇用を積極的に推進しています。2007年度末の障がい者雇用率は1.85%と法定雇用率を上廻っており、今後とも雇用維持に努めていきます。

また、2006年4月1日に改正施行された高年齢者雇用安定法の主旨に則り、定年退職を迎えた社員のうち、一定の基準を満たす希望者が定年後も働き続けることのできる

■ 障がい者雇用率の推移



「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をねらいとしています。2008年3月31日時点の再雇用社員は、43名(男性：41名、女性：2名)となっています。

C O L U M N

グループ会社の取り組み事例

● 女性社員が自らの手で提案し、ライフプランを追求

ビルの総合的運営管理業務を行う三菱地所ビルマネジメント(株)では、女性社員が、働くことの意義やありたい自分を再認識し、自身の価値観からライフキャリアデザインを考えることを主旨として、2008年3月、丸ビルホールにて、女性社員の企画・進行による「2008年ビルマネ レディース デー フォーラム『私が望む人生』を考える」を開催し、87名の女性社員が参加しました。フォーラムに先立って全社員を対象にワーク&ライフ意識に関するアンケート調査を実施した結果、さまざまな価値観やライフスタイル意識があることが当日発表され、講師による講義やグループ討議を行いました。



2008年ビルマネ レディース デー フォーラムの様子

● 人権および多様性の尊重に関する研修を継続実施

米国のロックフェラーグループ社では、差別およびハラスメントに関して絶対に許容しない(ゼロ・トランス)環境を築くための研修プログラムを継続的に毎年企画・実施し、マネージャーおよび従業員の認識強化を図っています。

三菱地所グループ概要

三菱地所グループ概要 (2008年3月末)

連結対象会社 連結子会社 177社
 (国内52社、海外125社)
 持分法適用非連結子会社 0社
 持分法適用関連会社 35社
 連結営業収益 787,652百万円
 連結経常利益 162,061百万円
 従業員数 7,617人

三菱地所株式会社概要 (2008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 136,534,164,832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
 収益用不動産の開発・資産運用
 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 524,711百万円
 従業員数 1,474名(出向者を含む)

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たグローバルな不動産ソリューションプロバイダー」をめざす将来像とし、グループ全体の価値向上を図っています。

【セグメント別事業概要】

ビル事業

国内主要都市でのビルの開発・賃貸・運営管理を中心に事業を展開しています。また、大型ショッピングセンターの運営、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、ゴルフ場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は、ますます高まっています。資産開発事業は、このような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、「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二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、全米各地並びにロンドンを中心に不動産開発事業を展開。さらに現在は「不動産投資マネージメント事業」の拡大をめざしています。



設計監理事業

(株)三菱地所設計において建築及び土木関連の設計・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、(株)メック・デザイン・インターナショナルにおいてはインテリアの設計監理・施工などを行っています。



注文住宅事業

住まいにおける環境負荷の低減や高齢化社会への対応といった課題に積極的に取り組むとともに、優れた技術デザイン力による高品質な居住空間の提供をめざし、三菱地所ホーム(株)を中心に個人注文住宅および法人建売住宅の建築を請け負っています。



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りながら、東京・横浜・仙台など国内で6ホテル2,056室を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しています。



不動産サービス事業

三菱地所リアルエステートサービス(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、事務所および住宅の賃貸借事業などを行っています。2007年4月、三菱地所住宅販売(株)から三菱地所リアルエステートサービス(株)に社名変更。質の高い不動産サービスをワンストップで提供することをめざしています。

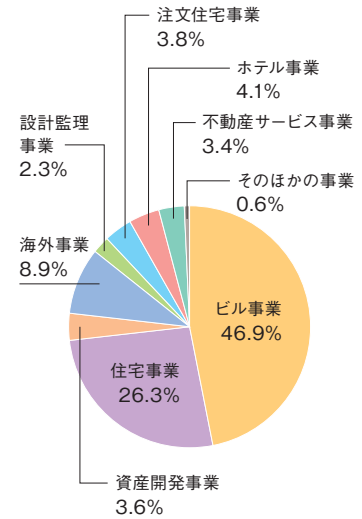


財務データ (連結)

(単位：百万円)

	2004年3月期	2005年3月期	2006年3月期	2007年3月期	2008年3月期
営業収益	679,918	775,381	844,217	947,641	787,652
当期純利益	34,989	36,245	55,825	97,662	86,963
売上高 当期純利益率	5.1%	4.7%	6.6%	10.3%	11.0%
株主資本 当期純利益率	4.0%	4.0%	5.4%	8.3%	7.1%
総資産額	3,068,842	3,124,514	3,280,209	3,447,272	4,327,137
純資産額	897,499	920,930	1,133,623	1,260,908	1,347,295
資本金	86,534	86,534	129,736	136,534	136,534

■セグメント別営業利益
(2008年3月末)

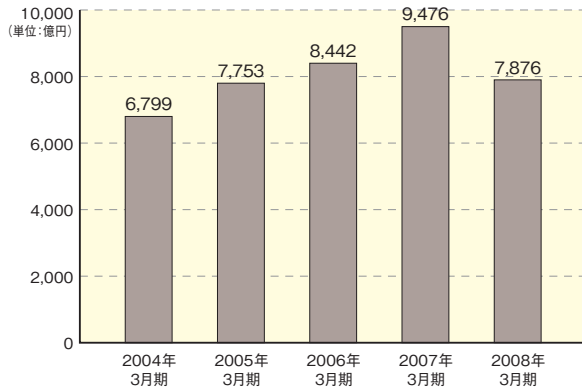


一株当たり

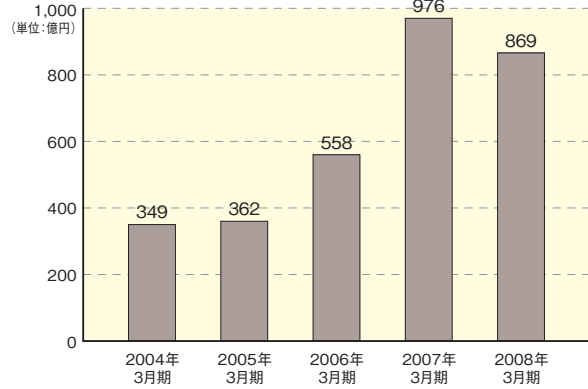
(単位：円)

	2004年3月期	2005年3月期	2006年3月期	2007年3月期	2008年3月期
当期純利益	26.96	27.93	42.60	70.95	62.99
配当金	8.00	8.00	10.00	14.00	16.00

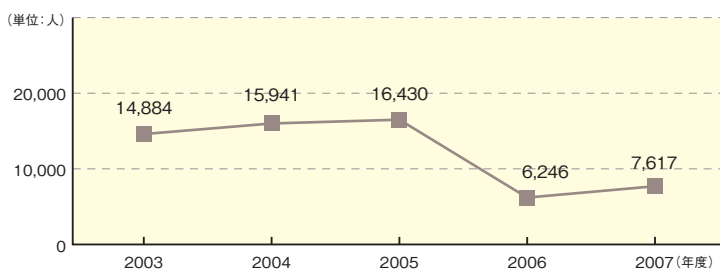
営業収益の推移 (連結)



当期純利益の推移 (連結)



従業員の推移 (連結)



※2006年度の従業員数が大幅に減少していますが、主な原因は2007年3月に連結子会社Rockefeller Group International, Inc.が、同社の保有する連結子会社Cushman & Wakefield Holdings, Inc.(不動産賃貸・売買仲介業、2006年3月31日時点従業員数9,900人)の全株式を売却したためです。

CSR報告書に対する第三者審査報告書

三菱地所グループでは『CSR報告書2008』に掲載した情報の信頼性確保のため、重要な環境定量情報に関してISAE3000*および日本環境情報審査協会の「環境情報審査実務指針」を参考にして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」



■ 第三者審査実施手続の補足説明



株式会社トーマツ審査評価機構による第三者審査

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として報告してきました。2005年度からは、報告内容を企業の社会的責任(CSR: Corporate Social Responsibility)に拡大し、「CSR報告書」として発行しています。本報告書ではCSR活動とコーポレートブランドスローガンとの関係にも触れつつ、「大手町・丸の内・有楽町地区における環境への取り組み」と「泉パークタウンにおける取り組み」を特集として採り上げました。また、海外における取り組みについても一部紹介しています。

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、以下のグループ会社40社です。

事業グループ	グループ会社名	セグメント
PM・リーシング事業	三菱地所ビルマネジメント株式会社	ビル事業
	株式会社メック・ビルファシリティーズ	
	株式会社三菱地所プロパティマネジメント	
	株式会社北菱シティサービス	
	有電ビル管理株式会社	
	株式会社グランドパーキングセンター	
	東京ガレージ株式会社	
ビルアセット事業	丸の内熱供給株式会社	ビル事業
	株式会社東京交通会館	
	丸の内ダイレクトアクセス株式会社	
商業施設事業	三菱地所リテールマネジメント株式会社	ビル事業
	株式会社横浜スカイビル	
	株式会社横浜スイミングセンター*	
	陽光ビルサービス株式会社*	
	株式会社イムズ	
住宅事業	株式会社泉パークタウンサービス	住宅事業
	三菱地所藤和コミュニティ株式会社	
	MTコミュニティスタッフ株式会社	
	株式会社菱栄ライフサービス	
	東日本開発株式会社	
	株式会社メックアーバンリゾート東北	
株式会社リーヴ・スポーツ		
海外事業	三菱地所ニューヨーク社	海外事業
	メックユーカー社	
投資マネジメント事業	三菱地所投資顧問株式会社	資産開発事業
設計監理事業	株式会社三菱地所設計	設計監理事業
	株式会社メック・デザイン・インターナショナル	
注文住宅事業	三菱地所ホーム株式会社	注文住宅事業
	株式会社三菱地所住宅加工センター	
ホテル事業	株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	ホテル事業
	株式会社横浜ロイヤルパークホテル	
	株式会社東北ロイヤルパークホテル	
	株式会社ロイヤルパークイン名古屋	
	株式会社ロイヤルパーク汐留タワー	
	株式会社ロイヤルパークホテル	
不動産サービス事業	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	不動産サービス事業
コーポレートスタッフ	メック情報開発株式会社	その他の事業
	株式会社四季リゾート	
	京葉土地開発株式会社	
	株式会社メック・ヒューマンリソース	

なお、海外事業については、左記以外にロックフェラーグループ社の取り組みを掲載しています。また、株式会社リーヴ・スポーツについては、2008年8月1日をもって解散しております。
*株式会社横浜スイミングセンター及び陽光ビルサービス株式会社は非連結対象です。

環境パフォーマンスデータについては、報告対象組織のうち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。

三菱地所株式会社ビル事業部門*

三菱地所株式会社住宅事業部門*

株式会社横浜スカイビル

三菱地所藤和コミュニティ株式会社

株式会社三菱地所設計

三菱地所ホーム株式会社

株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ

株式会社ロイヤルパークホテル

*2008年4月より、三菱地所株式会社は事業部門制に替えて事業グループ制を導入し、ビル事業部門はPM・リーシング事業グループ、ビルアセット事業グループと商業施設事業グループにそれぞれ組織変更しました。

報告対象期間

2007年度(2007年4月1日～2008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

GR I(Global Reporting Initiative)
「GR I サステナビリティ リポーティング ガイドライン2006」

環境省「環境報告ガイドライン」(2007年版)

GR I ガイドライン対照表はホームページ参照

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(61ページ参照)。

本報告書は、ホームページでもご覧いただけます

[Web http://csr.mec.co.jp/houkokusho2008.html](http://csr.mec.co.jp/houkokusho2008.html)



本誌に使用されている紙は、FSC(森林管理協議会)の規程に従って環境に配慮し、適切に管理された森林から切り出された木を原料としています。また、インクは生分解性に優れた植物性大豆油インクを使用しています。

■発行日
2008年9月30日

■次回発行予定
2009年9月を予定しています。

■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



人を、想う力。街を、想う力。

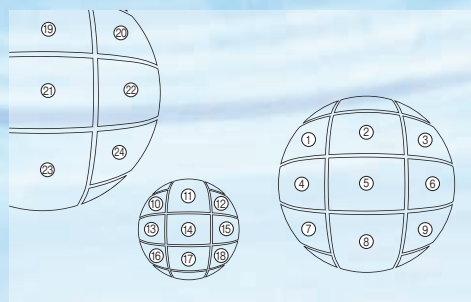
 **三菱地所株式会社**

〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町ビル

URL <http://www.mec.co.jp>

2008年9月発行

表・裏表紙の作品は、三菱地所株式会社が主催する障がいのある子どもたちの絵画コンクール2007年度第6回「キラキラとアートコンクール」にて優秀賞を受賞した作品の一部です。



- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| ①『現場実習に励む僕』 しもあきひろ | ⑬『夕方の景色』 あらまきひろとし |
| ②『クローラです!!』 こんどうゆたか | ⑭『カラフルな花』 とよしまさちよ |
| ③『たべちゃうぞ〜』 たけしたあいか | ⑮『ぼくの農場』 おおつかりょう |
| ④『カラフル菜の花号』 よしかわしょう | ⑯『ライオンと紅い花』 たなかたかあき |
| ⑤『静かなる威厳』 さえきよしき | ⑰『陽気なアメリカザリガニ』 すぎうえいさお |
| ⑥『大きなえび』 おおたにえみ | ⑱『作業学習(サービス班)』 はしもとよしふみ |
| ⑦『奈津ニヤン 仲よくしてね!』 さいすなつこ | ⑲『動物園』 たきのうえりょう |
| ⑧『むしむしちゃんのゆめのくに』 かわさきえりな | ⑳『蝶花(しゆんか)』 さのしゆんいち |
| ⑨『きれいな森の主人公』 つぎさだいき | ㉑『ほかほか散歩』 みやもとゆき |
| ⑩『いきものたち』 やまねひとみ | ㉒『みのかさご』 はまのたくみ |
| ⑪『夢の中にいる私』 たかおかりさと | ㉓『友だちの顔』 いたうひろあき |
| ⑫『じゃがいもの芽』 ささきゆう | ㉔『アリエルの初恋』 こでらかおり |

(敬称略)