

An aerial photograph of a city, likely Tokyo, showing a dense grid of buildings, roads, and green spaces. A large red rectangular box is overlaid on the lower-left portion of the image, containing white Japanese text. The text discusses the company's commitment to CSR and its goal of contributing to the sustainable development of society through its business activities.

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。



三菱地所グループ CSR報告書 2009

CONTENTS

| | | |
|-----------|--------------------------------------|-----------|
| 1 | トップコミットメント …………… | 02 |
| 2 | 三菱地所グループのCSR …… | 06 |
| | ・CSR に対する考え方 …… | 06 |
| | ・2008年度 CSR 活動実績と2009年度の方向性 …… | 08 |
| 3 | 特集 1 想う力をカタチに。 …… | 10 |
| | 大手町・丸の内・有楽町地区の環境への取り組み2009 | |
| 4 | 特集 2 品質にかける想い。 …… | 14 |
| | お客さまと共に、夢をかたちに。住まいに喜びと感動を | |
| 5 | 活動報告-1-1 コーポレート・ガバナンス …… | 18 |
| 6 | 活動報告-1-2 コンプライアンスの構築・整備 …… | 20 |
| 7 | 活動報告-2 地球環境とともに …… | 22 |
| | ・環境マネジメント …… | 23 |
| | ・環境目標と取り組み実績 …… | 23 |
| | ・環境会計 …… | 24 |
| | ・低炭素社会実現に向けて …… | 24 |
| | ・循環型社会形成に向けて …… | 26 |
| | ・生物多様性保全に向けて …… | 27 |
| | ・環境負荷低減に向けて …… | 27 |
| 8 | 活動報告-3 お客さまとともに …… | 28 |
| | ・お客さまからのご意見を活かして …… | 29 |
| | ・安全・安心のまちづくり …… | 30 |
| | ・公正な表示・説明 …… | 31 |
| 9 | 活動報告-4 地域・社会とともに …… | 32 |
| | ・社会貢献活動の考え方 …… | 33 |
| | ・社会貢献活動実績 …… | 33 |
| | ・活動事例 …… | 33 |
| | ・コラム「空と土プロジェクト」 …… | 35 |
| 10 | 活動報告-5 取引先とともに …… | 36 |
| 11 | 活動報告-6 株主・投資家とともに …… | 37 |
| 12 | 活動報告-7 社員とともに …… | 38 |
| | ・人財育成に向けて …… | 39 |
| | ・活力のある職場に向けた取り組み …… | 39 |
| | ・人権や社員の多様性を尊重しあう職場づくり …… | 40 |
| | ・働きやすい職場をめざして …… | 41 |
| 13 | 三菱地所グループ概要 …………… | 42 |
| 14 | CSR 委員会社外アドバイザーからのご意見 …… | 44 |
| 15 | 編集方針 …………… | 45 |

トップコミットメント

50年後、100年後を 考えた視点でのまちづくりで 価値を創造しつづけます。

Top Commitment

CSR 当面の展開テーマ

三菱地所グループは、グループ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」を実践し、社会に貢献する企業グループであり続けるよう、CSRを経営戦略の中心に据えています。さらなるステップアップをはかるため、2009年2月開催のCSR委員会におきまして、今後3～5年で重点的に取り組む展開テーマを、①環境経営の推進、②経営資源を活かした新しい社会貢献活動の推進、③活力のある職場の実現・活力のある人材の育成、の3つの柱とする方針を決定しました。

環境経営の推進

第一の展開テーマ「環境経営の推進」では、低炭素社会、循環型社会の実現、生物多様性の保全に寄与していきます。これらの実現は、

不動産商品に必須の「品質」であると同時に、不動産ソリューションプロバイダーがエリア全体に対して果たすべき「責任」であると考えています。

現在、賃貸ビル全体のエネルギー使用の約3分の2はテナントが占めています。そこで、首都圏地区にある当社の各ビルでは2008年から「地球温暖化対策協議会」を設置して、テナントの皆さまのご協力による省エネ活動の啓発や促進を進めています。

また、住宅事業でも、断熱性能の向上や潜熱回収型給湯器の導入など環境に配慮したマンションや戸建住宅の供給を推し進めています。さらに、環境やデザインに関する研究を深め、太陽光発電の促進をはじめ、お客さまにサステナブルな暮らし方を提案できる力を高める目的で、2008年に新会社(株)メックeco ライフを設立しました。

経営資源を活かした新しい社会貢献活動の推進

第二の展開テーマ「経営資源を活かした新しい社会貢献活動の推進」では、“都市と農山村が、お互いに元気になる社会”をめざし、2008年度から都市農山村交流活動「空と土プロジェクト」を開始しました。

日本では、耕作放棄地の増加や林業の衰退、あるいは心や身体の健康、食や環境問題など農山村部、都市部の双方が多く課題に直面しています。自然体験や農作業などさまざまな交流を通して、互いの課題を認識し、都市と農山村がともに支えあう「持続可能な社会」をつくることは、今の日本の社会にとって重要な課題であり、今後のCSRでも重要な意味を持ちます。三菱地所グループでは、都市住民を対象にした体験ツアーなどの交流機会を提供していくほ



三菱地所株式会社

三菱地所株式会社
取締役社長

木村 恵司



か、森林など地域資源の活用についても検討を進めているところです。この活動は緒に就いたばかりですが、ビジネスと社会貢献が融合する大きな可能性を感じますので、大事に育てていきたいと思えます。

活力のある職場の実現と人財の育成

第三の展開テーマ「活力のある職場の実現・活力のある人財の育成」では、「コミュニケーションの再生」を中心に、社員がわくわくと仕事に取り組む環境づくりを進めています。三菱地所グループでは、お客さまや社会からの「信頼」を基本としつつ、新しい「社会的価値」の創出に

挑む姿勢が事業の歴史を支えてきました。100年先を考えたまちづくりを成功させるには「多面的に考え抜き、粘り強く働きかける、腹の据わった人財」が必要です。三菱地所株では、求められる人財像を明確にして、2009年4月から人財育成制度改革を開始しました。

まちづくりの仕事

2009年4月、千代田区丸の内二丁目に、「丸の内パークビルディング」と「三菱一号館」が竣工しました。丸の内再構築においては、1998年からの10年を「第1ステージ」と位置付け、東京駅周辺を重点的に機能更新しながら6棟のビルの建替えを進めてきましたが、2008年から

の10年間は丸の内再構築「第2ステージ」と位置付け、再構築のさらなる「拡がり」と「深まり」をテーマに、地区全域にその効果を波及させる方針で、今回の開発がその第一弾となります。引き続き「(仮称)丸の内1-4計画」について2011年度の竣工をめざして進めていきます。「三菱一号館」は、本格的な美術館として2010年4月にオープンし、丸の内エリアの「文化芸術の中核施設」とする予定です。まちづくりは、多くの人々の想いと協力がなければ実現しません。大手町・丸の内・有楽町地区におきましては、1988年に「再開発計画推進協議会」、1996年に「まちづくり懇談会」が発足し、いわゆるP.P.P. (パ

ブリック・プライベート・パートナーシップ、官と民がパートナーを組んで事業を行うこと)の方式で、行政・自治体・地権者企業が協力して、約120ヘクタールの開発全体に関する基本構想やガイドラインを策定しています。例えば、ブロック単位で建物の高さを制限する、駐車場・熱供給・通信など設備を集約する、エリア単位で放射熱の抑制や風の道を確保する、電気自動車のカーシェアリングを共同実験する、観光促進や賑わいのためにさまざまな演出・イベントを実行するといったことは、このP.P.P.の成果として生まれました。ここで培ったノウハウは、大手町・丸の内・有楽町以外の地区でも活かしていきます。

こうした地域全体の価値向上をめざした官民連携や技術の導入におきまして、当社は「不動産ソリューションプロバイダー」として役割と責任を果たし続けたいと願っています。さまざまなステークホルダーが率直に話し合っ進む「まちづくり」はまさにCSRの実践ですし、良い協働モデルを示すことを含めて社会に対する三菱地所グループの責任であると認識しています。

2008年度の振り返りと 2009年度以降の取り組み

2008年度は、世界同時不況を背景として、オフィスビル賃貸市場では企業経営環境の急速な悪化に伴い空室率の上昇傾向が続くなどの動きが見られ、また、住宅市場では特に分譲マンションにおいて消費者の購入マインドの冷え込みなどにより市況が一変する中で、三菱地所

グループは、新ビルの稼働、新規連結子会社の増加などによる増収の一方で、マンション事業の業績悪化や円高の影響などにより、減益となりました。また、昨年のCSR報告書でお約束しましたCSRの施策と目標につきましても、いずれも適切な方向に進みつつあるものの、子会社・取引先への拡大、内容のさらなる深化など、課題が多く残っており、いまだ道なかばと自己評価しています。しかし、こうした厳しい時代にこそ、CSRを粘り強く続けることが活路を開くと確信しています。2009年度は、三菱地所グループのCSR経営を方向付けるうえで、大切な実行の年となります。グループ全

体で取り組むべき課題は、冒頭で触れました3つの展開テーマを中心に推進していきたいと考えています。また、すべての活動の前提である「コンプライアンス」を経営の最優先事項として引き続き徹底します。「人を、想う力。街を、想う力。」このコーポレートブランドに込めた三菱地所グループの心が皆さまにしっかり伝わるよう、CSRを経営そのものとして、目標の達成に全員で最善を尽くします。そして経営の最高責任者である私は、その牽引と結果を自身の任務と認識して、理想のCSR経営に真っ直ぐ突き進むことを皆さまにお約束申し上げます。



三菱地所グループのCSR

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。

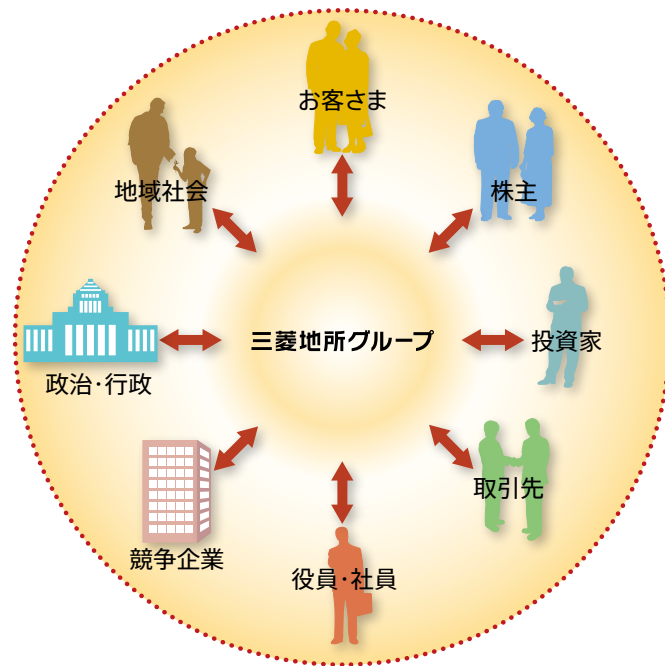


三菱地所グループと ステークホルダーとの関係

三菱地所グループの事業は、お客さま、株主、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かか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かわるものであり、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。

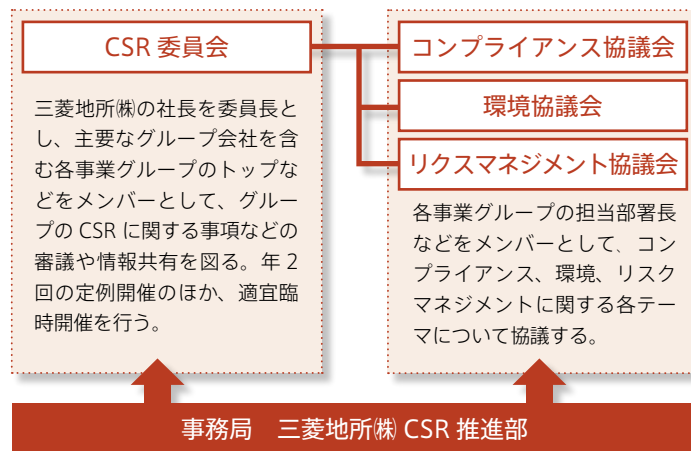
■ステークホルダーとの関係図



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、従来から取り組んでいた組織を統合し、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



2008年度のCSR 委員会開催実績

■ 第1回(2008年7月:定例開催)

- ・CSR の全体的課題と社外からの評価について
- ・グループ環境経営方針および環境目標策定 について
- ・新規社会貢献活動「(仮称)都市と農山村交流プロジェクト」について
- ・今年度のリスクマネジメント活動について ほか

■ 第2回(2009年2月:定例開催)

- ・CSR 当面の展開テーマについて
- ・グループ環境経営目標策定案について
- ・コンプライアンスアンケート結果報告 ほか

なお、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(麗澤大学経済学部長 大学院国際経済研究科 教授)

江上節子氏(武蔵大学 社会学部 教授)

三菱地所グループのCSR

三菱地所グループの2008年度CSR活動実績と

三菱地所グループの、2008年度のCSR活動実績および2009年度の方針性は以下の通りです。
今後3～5年間で重点的に取り組むテーマとして3つの当面の展開テーマを定めました。

| CSR取り組み項目 | | 2008年度の実績 | |
|--------------------------|--------------------------------------|--|---|
| 当面の展開テーマ | 環境経営全般 | 環境長期ビジョンに基づくアクションプランを策定。千代田区の環境モデル都市選出に協力。住宅部門における㈱メックecoライフの設立とエコ住宅物件の試験的取り組みの実施。 | |
| | 低炭素社会の実現 | CO ₂ 削減に向けたテナントの皆さまとの協力体制「各ビル地球温暖化対策協議会」を設置。 | |
| | 環境経営の推進 | 循環型社会の形成 | 各事業領域において廃棄物最終処分量を削減。 |
| | 環境負荷全般の低減・生物多様性の保全 | 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。 | |
| | 環境コミュニケーションの推進 | 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の取り組みを実施。 | |
| 経営資源を活かした新しい社会貢献活動の推進 | グループ全体で取り組む活動の推進 | 社員の参加と事業との関係を意図した都市農山村交流活動「空と土プロジェクト」を開始。 | |
| | 地域と連携した、三菱地所グループらしい活動の推進 | 大丸有協議会などとともに丸の内エリアで環境啓発活動などを継続実施。場を活用し、さまざまな団体の情報発信などに協力。 | |
| 活力のある職場の実現 活力のある人財の育成 | 意欲と能力を発揮できる職場づくり | 新中計の方針を踏まえ、会社の求める人財像と育成施策に関するワーキングを実施し、人財育成の具体的取り組みを策定。 | |
| | 人権と多様性を尊重した職場づくり 風通しの良い組織であり続けること | 三菱地所㈱の全社員を対象とした人権研修などによる啓発活動を実施。「クロスセクショナルタスクフォース(CST)」の継続実施。 | |
| 基本テーマ | 内部統制の強化 | 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)の本番年度対応。 | |
| | コーポレート・ガバナンス | リスクマネジメントの強化 | 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。 |
| | | 情報戦略 | IT全般統制の整備と評価を実施。 |
| | 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結果を踏まえた各社での改善活動の実施。集合形式によるコンプライアンス研修の実施。 |
| | 取引先との取り組み | 取引先への発注行動指針の実践 | 引き続き、発注行動指針に基づき適正な発注を実施。住宅事業における施工会社表彰を実施。 |
| | 情報開示 | 説明責任を果たす姿勢 | 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を実施。 |
| | 安全と安心のまちづくり | 安全・安心への取り組み推進 | 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推進。災害対策要員を対象に普通救命講習を定期的・継続的に実施。 |
| | 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 | 各ビルテナントへの管理サービスの品質維持・向上～ホスピタリティの実現。住宅事業におけるアフターサービス業務の品質向上。各ホテルにおける顧客満足経営目標・方策をベースに具体的取り組み策を策定。 |

2009年度の方向性

2009年度の方向性

世界的に環境への関心が高まる中、実効ある取り組みを推進。大丸有において環境モデル都市の世界に向けたショーケースたる取り組みを展開。住宅部門では㈱メックeco ライフにて具体的な事業に着手。

行政などの上位計画を受け、三菱地所グループとしての温室効果ガス排出削減に向けた取り組みを推進。

引き続き各事業領域において廃棄物最終処分量を削減。

生物多様性に関する社会動向、同業他社の取り組み状況を踏まえ、三菱地所グループとしての取り組みのあり方を検討。

全体像をとらえ、顔の見えるコミュニケーションをPDCA サイクルにて展開。

「空と土プロジェクト」本格展開(体験ツアー拡大、国産木材利活用の検討など)。

地域連携活動、場の活用協力などの継続実施。
「三菱一号館美術館」プレオープン(9月より竣工記念展開催)。

「人材育成ガイドライン」に基づき、組織的なPDCA フローを整備。新規事業提案/人材公募制度の創設と運用。

さまざまな施策によりハード、ソフト両面から社内のコミュニケーションを推進。
CST の継続実施と各種コミュニケーション、情報共有の推進。
大手町ビルにコミュニケーションルームを設置し、各種施策を実施。

内部統制システム運用の継続的推進。
新たな連結子会社についてガバナンス体制を構築。

グループ全体のリスクマネジメント推進。
新型インフルエンザ対策など、さまざまな観点から共通リスクへの対応。

業務効率化、情報・ノウハウの共有化などにつながるITの活用を推進(セキュリティ・費用対効果を意識)。

グループ全体としてコンプライアンス向上活動の継続実施。

引き続き、発行行動指針に基づき適正な発注を実施。

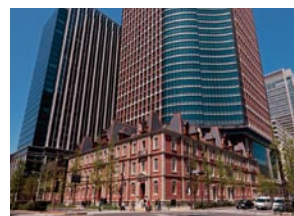
株主・投資家に限らず、各ステークホルダーに対して正確かつ速やかな情報提供の推進。

各事業グループにおいて安全・安心への取り組みを継続推進するとともに、BCPへの取り組みも強化。
震災シミュレーションによるビルの訓練内容の深化、備蓄計画の見直し。

引き続き各ビルテナントへの管理サービスの品質維持・向上～顧客接点の重視。安全・安心をベースにスピーディーかつ柔軟な顧客対応。
住宅事業において品質確保に努めるとともにお客さま意見を商品企画に確実にフィードバック。

※上記は三菱地所㈱を中心とした取り組みを記載しています。

2008年度のCSR 活動ハイライト



「丸の内パークビル」 「三菱一号館」竣工

丸の内再構築第2ステージ第一弾プロジェクトとして2009年4月、「丸の内パークビル」「三菱一号館」が竣工しました。



(株)メックecoライフ設立

三菱地所グループが開発する集合住宅の企画に対して、環境・デザインに関するさまざまな研究・提案を行う新会社㈱メックeco ライフを2008年12月に設立しました。



「空と土プロジェクト」進行中

都市と農山村とを結び、グループの経営資源を活かした新しい社会貢献活動として、「空と土プロジェクト」が2008年度から進行しています。



大手町ビル6階にコミュニケーションルームを開設

活力のある職場に向けた具体的施策の一環として、2009年5月、グループ社員が利用可能なコミュニケーションルームを開設しました。



「DJSI」に9年連続して選定

2008年9月、三菱地所㈱は、Dow Jones Sustainability Index (DJSI) に9年連続して選定されました。



FTSE4Good

「FTSE4Good Global Index」に 8年連続して選定

2009年3月、三菱地所㈱は、英国FTSE社から、FTSE 4 Good Global Indexの構成銘柄として8年連続して選定されました。

特集1

想う力をカタチに。

大手町・丸の内・有楽町地区の環境への取り組み 2009

2009年1月に政府より「環境モデル都市」に選定された千代田区は、そのモデルの一つに大手町・丸の内・有楽町地区(以下「大丸有地区」)の環境への取り組みを掲げました。
第2ステージを迎えた丸の内再構築において、三菱地所株も環境共生型のまちづくりをめざし、さまざまな環境対策に取り組むとともに、産・官・学・民の協働による大丸有地区の持続可能なまちづくりに貢献していきます。



「環境モデル都市」へ連携

東 京駅・有楽町駅と皇居に挟まれた約120haの「大丸有地区」は、日本を代表するビジネスセンターです。三菱地所㈱は、本地区の約3分の1を所有する地権者として、持続可能なまちづくりを推進しています。

1998年、三菱地所㈱をはじめ約60社の企業・団体は、「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」)」を発足させ、2007年には環境共生型都市モデルのデザインを示した「大丸有 環境ビジョン」を発表しました。

2009年1月、政府は千代田区を「環境モデル都市」に選定し、本地区での環境への取り組みが象徴的なモデルの一つとして位置付けられました。同区では2008年1月より「千代田区地球温暖化対策条例」が施行されており、また東京都でも、国内で初めてオフィスビルなどの大規模事業所に対する温室効果ガス排出量の総量削減を義務付ける条例改正が行われています。区や都によるこれら新たな動きは、低炭素社会に向けた三菱地所グループの想いと、その想いを具現化した環境対策と通じ合います。今後も、行政をはじめ、多くのステークホルダーと連携しながら、環境負荷の少ないまちづくりに貢献していきます。

三菱地所㈱の環境経営への期待

千代田区 環境安全部長 大島 康平 氏

再開発により毎年床面積が1%ずつ増えている千代田区では、CO₂排出量の抑制が喫緊の課題です。しかし、その解決には各主体との連携が不可欠であり、その土壌づくりのため「環境モデル都市」に応募しました。三菱地所㈱には、これからも「大丸有地区」での取り組みなどを通じて、低炭素社会の未来像を世界に向けて発信し続けてほしいと思います。また、テナントとベクトルを合わせて省エネ対策に取り組む三菱地所㈱のノウハウを、区内の中小規模建築物にも積極的に伝えていただくことを期待しています。



特集1

「丸の内パークビル・三菱一号館」竣工で第2ステージへ「拡がり」と「深まり」を求めて

三菱地所(株)が1998年から取り組んでいる丸の内再構築では、第1ステージとして「丸ビル」・「新丸ビル」など6棟の建替えを推進しました。2008年からの第2ステージでは、まちづくりの面的な「拡がり」と文化・芸術・歴史など街の機能の「深まり」をめざしており、その第一弾プロジェクトとして、2009年4月に「丸の内パークビル・三菱一号館」が竣工しました。

「丸の内パークビル」では、「大丸有地区」における環境共生型のリーディングプロジェクトとして、さまざまな省エネ、環境負荷低減策に積極的に取り組んでいます。また、「丸の内パークビル」に隣接する「一号館広場」では、エリアで働く方々や訪れる方々の安らぎの場として芝生や水景施設を配置するとともに、保水性舗装やドライミストの採用によりヒートアイランド対策にも寄与しています。

一方、「三菱一号館」では、1894年に竣工した丸の内初のオフィスビルを当時の設計図面や解体時の図面・保存部材などにより可能な限り忠実に復元し、丸の内の歴史的景観を再現しました。2010年4月、本格的な美術館として新たな歴史をスタートさせます。

街の一員として

三菱商事(株) 総務部オフィス企画室 部長代理 三村 俊 氏

三菱商事(株)は2009年5月に「丸の内パークビル」に入居しました。今回の開発は、新旧の良いものを現代に融合させ未来に受け継ぐ、三菱地所様のまちづくりへの熱意が感じられます。「三菱一号館」の復元は「一号館広場」と併せて社員・国内外のお客さまにとっても好評ですし、環境に配慮した最新設備も素晴らしいと思います。三菱商事(株)では2009年度より「CO2 Action Project」をスタートし、その一環としてオフィスにおけるCO2削減に取り組んでいます。電気使用量や廃棄物削減など環境負荷低減に向けた取り組みにはオーナーである三菱地所様のご協力が重要ですので、引き続きコラボレーションをお願いします。



丸の内パークビルの環境対応



クールルーフ
屋上に遮熱塗料を塗布し、日射による室内温度上昇を低減



太陽光発電
屋上に最大出力約60kWの太陽光発電パネルを設置



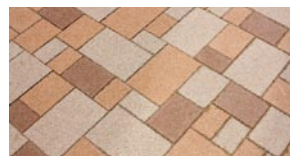
エアフローウィンドウシステム
二重ガラスの間の空間に室内空気を循環させ、外部からの熱負荷を軽減



太陽光追尾システム
屋上に設置した太陽光追尾システムにより、事務所部分のブラインドを自動制御



超高効率型照明
反射板の形状・塗装などを工夫し、消費電力を抑えた照明を採用



保水性舗装
保水性ブロックからの蒸発散効果により、地表面の温度を抑制



ドライミスト
水を霧状にして噴射し、噴霧気化熱により周辺の温度を抑制



再利用
商業ゾーンには、解体した丸の内八重洲ビルにて使用していた時計を再利用

一号館広場
約1,500㎡の広場に緑化や水景を整備



地区全体の環境性能向上をめざして

大 丸有地区に冷熱・温熱を供給している丸の内熱供給(株)は、「丸の内パークビル」竣工に併せ、既存ボイラプラント(三菱ビル地下4階)に替わる丸の内二丁目地区のメインプラントを当該ビルの地下4階に移転し、2009年4月末より冷熱・温熱の供給を開始しました。

本プラントはインバーターボ冷凍機などの高効率な熱源機器を採用し、負荷変動に柔軟に対応する制御システムを導入することにより、エネルギーの有効利用やCO₂の削減に努めています。冷水供給に関しては将来の地区内でのビル建替えに備え、新設サブプラント(予定)との連携が可能な計画としています。また蒸気供給については、隣接する丸の内一丁目地区との連携システムを構築し、効率的なエネルギーの地区間利用や安定供給の向上を実現しています。

丸の内熱供給(株)は、「大丸有地区」で効率的なプラント運営、エネルギーの面的な有効利用などに取り組み、今後も高効率な新設プラントの設置および既設プラントのリニューアルを進め、2025年には「大丸有地区」のエネルギー効率を2007年比30%向上し、CO₂排出量の原単位30%削減をめざしています。



インバーターボ冷凍機
世界最高水準の高効率機器で、冷水をつくる。

ソフト面でも広がる環境への取り組み

大 丸有地区の環境活動は、ハード面に限りません。三菱地所(株)が事務局を務める「NPO 法人 大丸有エリアマネジメント協会(以下、「Ligare」)」や、2007年5月から新丸ビル10階に拠点を置く「一般社団法人 大丸有環境共生型まちづくり推進協会(以下、「エコツェリア協会」)」などが、ソフト面でさまざまな環境活動を行っています。

「Ligare」では、丸の内や大手町エリアを走る無料循環バス「丸の内シャトル」の運行、丸の内に関する知識を試す「丸の内検定」、丸の内などを歩いて歴史やアートを学ぶ「丸の内ウォークガイド」なども実施しています。活動範囲も広がり、近郊の常盤橋公園の美化・活性化活動を行う「常盤橋フォーラム」に参加し、

公園での花苗の植え付けや、自然エネルギーとLED照明を活用した夜桜祭りなども行いました。

「エコツェリア協会」では、環境意識の啓発として、都市の朝型ライフスタイルを提案する「朝EXPO」や、夏のヒートアイランド対策のために「打ち水」をしながら気温の測定を行う「打ち水プロジェクト」など、環境イベントを企画・運営しています。また、地球環境問題を取り上げる公開セミナー「地球大学アドバンス」の開催や、日本初となる、本地区全体を対象としたエリア版のCSR報告書「大丸有CSRレポート」を制作し、「大丸有地区」の環境や持続可能なまちづくりについての情報発信に努めています。

「大丸有協議会」と前述両協会が主催の「エコキッズ探検隊」では、次世代を担う小学生を対象に本地区の企業が取り組む環境保全活動を体験するメニューも実施しています。

また、水の利活用や、エリアとしてのエネルギーマネジメント、低炭素型の都市構造といった、環境共生型まちづくりにつながる調査・研究も進めています。さらに、本地区の企業を中心に環境・CSR担当者や環境技術担当者がネットワークして活動する「丸の内地球環境倶楽部」が動き出し、「環境コミュニケーション」「健康」「都市の食」などをテーマに情報交換や研究会の開催を行っています。

地域と一体となって

NPO法人 大丸有エリアマネジメント協会 事務局
(三菱地所(株) 都市計画事業室) 倉本 真梨

「丸の内シャトルバス」や「丸の内検定」、「丸の内ウォークガイド」の仕事を中心に担当しています。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で走る「丸の内シャトルバス」は、地元企業の想いと協賛があるからこそ成り立っています。常盤橋公園で行っている花苗の植え付け作業では、個人や企業がボランティアとして参加していただくことも多く、エコへの想いが広がっていることを実感しています。個人・企業のアイデアや熱意を集めて、モデルとなるエコな街になるように貢献していきたいと思っています。



特集2

品質にかける想い。

お客さまと共に、夢をかたちに。
住まいに喜びと感動を

三菱地所株が供給するマンションは「パークハウスブランド」を掲げ、従来から品質に徹底的にこだわってきました。お客さまのご要望に迅速に対応し、「CHECK EYE'S」システムによる広範囲な情報開示を行うことも、品質への自信と想いがあるからです。

根底に流れる「品質」追求

「品質」へのグループのミッション

2008年、三菱地所株の住宅事業グループは、ブランドステートメント「お客さまと共に、夢をかたちに。住まいに喜びと感動を」をまとめました。

1968年以来、基本性能の追求とお客さまへの真摯な姿勢にこだわりながら、「パークハウス」など分譲マンションを全国的に展開してきました。ブランドステートメントは、これら従来から持っている価値を引き継ぎながら、お客さまのニーズを先取りし、新しい生活提案を行い、喜びと感動を感じていただくというものです。

お客さまからの要望に誠実に対応し、情報を徹底開示

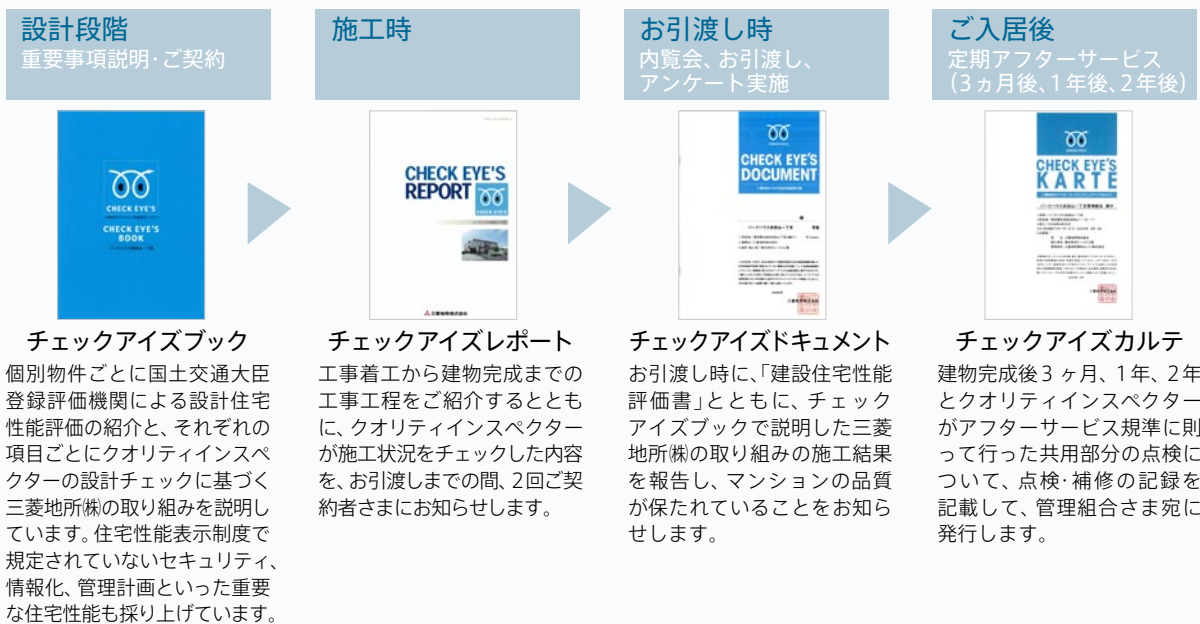
「品質」に徹底してこだわる姿勢は、さまざまな業務の仕組みに結実しています。その一つが、品質確保と情報開示の両面を備えた仕組みである「CHECK EYE'S（チェック アイズ）」システムです。

このシステムでは、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年に至る各段階において品質管理を徹底し、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。各段階で品質管理を行う者は「クオリティインスペクター」と呼ばれ、三菱地所株または株三菱地所設計の専門技術者で、国の住宅性能評価の評価員講習修了者とその予定者が担当しています。

三菱地所株のマンション性能表示システム「CHECK EYE'S」

三菱地所株では、マンションごとに、設計段階からご入居後まで厳しくチェックして、段階ごとに情報開示するシステム、「CHECK EYE'S」システムを導入しています。品質だけでなく、お客さまが知っておくべき重要な性能情報をわかりやすくお知らせしています。

「CHECK EYE'S」システムの流れ



パークハウスブランド

住まいに喜びと感動を

PARK HOUSE

ブランドステートメント「お客さまと共に、夢をかたちに。住まいに喜びと感動を」に照らし合わせて、本来あるべき業務の姿を具体的な業務改善施策に落とし込み、それを実施しています。また、ブランド広告も積極的に宣伝し、ブランド価値向上に向けた取り組みを推進しています。

品質管理に終わりはない

三菱地所株はマンションのアフターサービスを直営化し、2008年度からはカスタマーセンターを商品企画部内に設けています。設計からアフターサービス、お客さまとのコミュニケーションなどを商品企画部として一貫して対応できるのが大きな強みです。

お客さまからのご要望などを直接受け取った後、同一部内で対応・共有するために意思決定のスピードが速くなっています。定期点検で補修箇所が出た場合は、2007年度は1ヵ月以内に解決できた箇所は63%でしたが、2008年度には76%となりました。1ヵ月以内に85%以上解決できることを目標にしています。

さらに、お客さまの声が直接設計部門にまで届くため、ご要望などが以後の設計にも活かされています。

今後もお客さまからのご要望など

を誠実かつ積極的にお聴き

して、確かな品質を追

求し、ブランド力

の向上に努めて

いきます。



お客さまのご要望から商品化された、排水管洗浄がし易い洗濯機用防水パン「イージーパン」

特集2

新しい環境品質を求めて

新たな品質と価値をめざして (株)メックeco ライフ始動

2008年12月、三菱地所グループに新たな会社が誕生しました。三菱地所(株)と藤和不動産(株)が連携し、(株)メックeco ライフを設立したのです。主な業務は、住宅事業でのエコ関連企画の研究・提案、住宅部材パッケージの一括購入システムの運用や同展示スペースの運営など。2009年4月から本格的に事業をスタートさせました。同社が設立された背景の一つには、変化するお客さまのニーズに即した新たな品質と価値を創出しようという、グループとしての強い意思があります。

同社取締役社長の平生進一は設立の狙いを次のように説明しています。「三菱地所グループのパークハウスというマンションは高い品質を保持し、確固たる自信を持って社会へご提供しています。ただし、お客さまの中には、エコに関心が深く、従来のマンションとは異なったタイプのものを求める声も出てきています。環境との共生に主体的に取り組むグループとして私たちは、パークハウスに加えて、全く新しいタイプの環境配慮マンションをつくり、そうした需要層に働きかけていきたいと思えます。」

現在、こうした方針に基づくマンションづくりの第一弾として、9世帯が居住する分譲マンションを計画しています。太陽熱利用や外断熱工法の採用など約25のエコメニューを揃え、各戸の配置も多様性に富んだマンションになる予定です。

※(株)メックeco ライフの提案した「集合住宅における一括高圧受電導入とあわせた太陽光発電普及モデル」は、2009年度に、国土交通省が募集した「新たな温室効果ガス削減環境事業モデル」に、選定されました。



(株)メックeco ライフ
取締役社長
平生 進一



「集合住宅」を根源的に問い直す試み

建築家・横浜国立大学大学院教授
飯田 善彦 氏

(株)メックeco ライフが最初に計画することになった集合住宅を設計しました。エコロジカルな切り口で、共に住む良さを感じられる集合住宅をめざしています。各戸の間取りはさまざまであり、外観からはどの部分がどの世帯のものなのかわからないほどです。ステレオタイプの設計は排除して、根源的に、生活に必要な要素を考えながら、本来的な生活の方法を提案したいと考えています。集合住宅の最大供給元である三菱地所グループが、こうした新しいタイプの集合住宅に取り組む姿勢は大変重要であると思えます。



業界の常識を覆す大きな実験

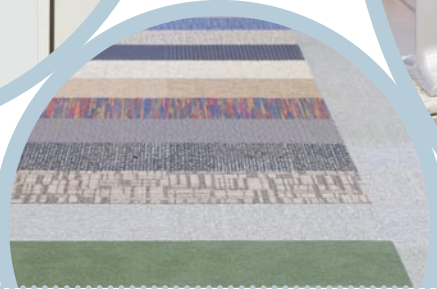
(株)リクルート 分譲マンションカンパニー ディレクター
三神 明仁 氏

(株)メックeco ライフが計画するマンション販売のPR用「理由(わけ)ブック」を制作します。既存マンション広告はビジュアルを中心とした短いものですが、「理由ブック」は設計のコンセプトや設備などの一つひとつを丁寧に説明した冊子にします。実際に、自転車置き場の配置や大きさなど細部に渡り検討を重ねて設計しているので、美辞麗句ではない、きちんとした「理由」を示せるでしょう。完成後に販売予定のこのマンションでは、実際の建物と「理由ブック」をじっくり見ながら購入を検討いただけます。





㈱メックeco ライフが運営する「住まいラボ 赤坂」では、お客さまにより良い品質をお届けするため、住宅部材などの研究を行っています。



ステークホルダーミーティング

～㈱メックeco ライフの
今後の取り組みについて～

環境共生に主体的に取り組む三菱地所㈱の住宅事業グループの活動の「象徴」として、2008年に設立された㈱メックeco ライフは、どのような取り組みを行うべきか。環境やお客さまとのコミュニケーションのあり方についてステークホルダーの皆さまとともに活発な議論を行いました。

■開催日時・場所

2009年2月17日(火) 15:30～18:00
三菱地所インテリアサロン(東京都港区赤坂5丁目)

■メンバー (所属・役職は当時・敬称略)

社外

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

辰巳菊子

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

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 ECO JAPAN 編集長

社内

平生進一 株式会社メックecoライフ 取締役社長

鴫田 隆 三菱地所株式会社 商品企画部長

興野敦郎 三菱地所株式会社 住宅企画業務部長

唐澤真二 三菱地所株式会社 商品企画部 副長 兼
株式会社メックecoライフ 常務取締役

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



(河口氏)

環境への取り組みをもっとPR すべきで、それが社会貢献にもつながる。エコな住宅を購入されたお客さまに、販売アドバイザーになっていただいてはどうか。また、住宅販売に女性を活用してほしい。



(辰巳氏)

生物多様性をいかに考えていくかが重要。単に緑があればよいわけではなく、元々の自然といかに調和させるかが大切ではないか。また、エコ規約をつくって住民のコミュニケーションを広げてほしい。



(谷口氏)

ゼロカーボンをめざした住宅の普及のために、デベロッパー側で誘導すべきことはまだまだある。東京都も、再生可能エネルギーの導入検討を義務付けた。トップランナーの住宅が消費者の支持を得られるようにしたい。



(中西氏)

1年前はピオトープをつくっても売れないといった話もあったが、環境への関心の高まりは速く、三菱地所グループもこの1年で大きく変化していると実感した。

活動報告-1-1

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

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4名の社外取締役を選出し、2007年6月より取締役の任期を1年としています。

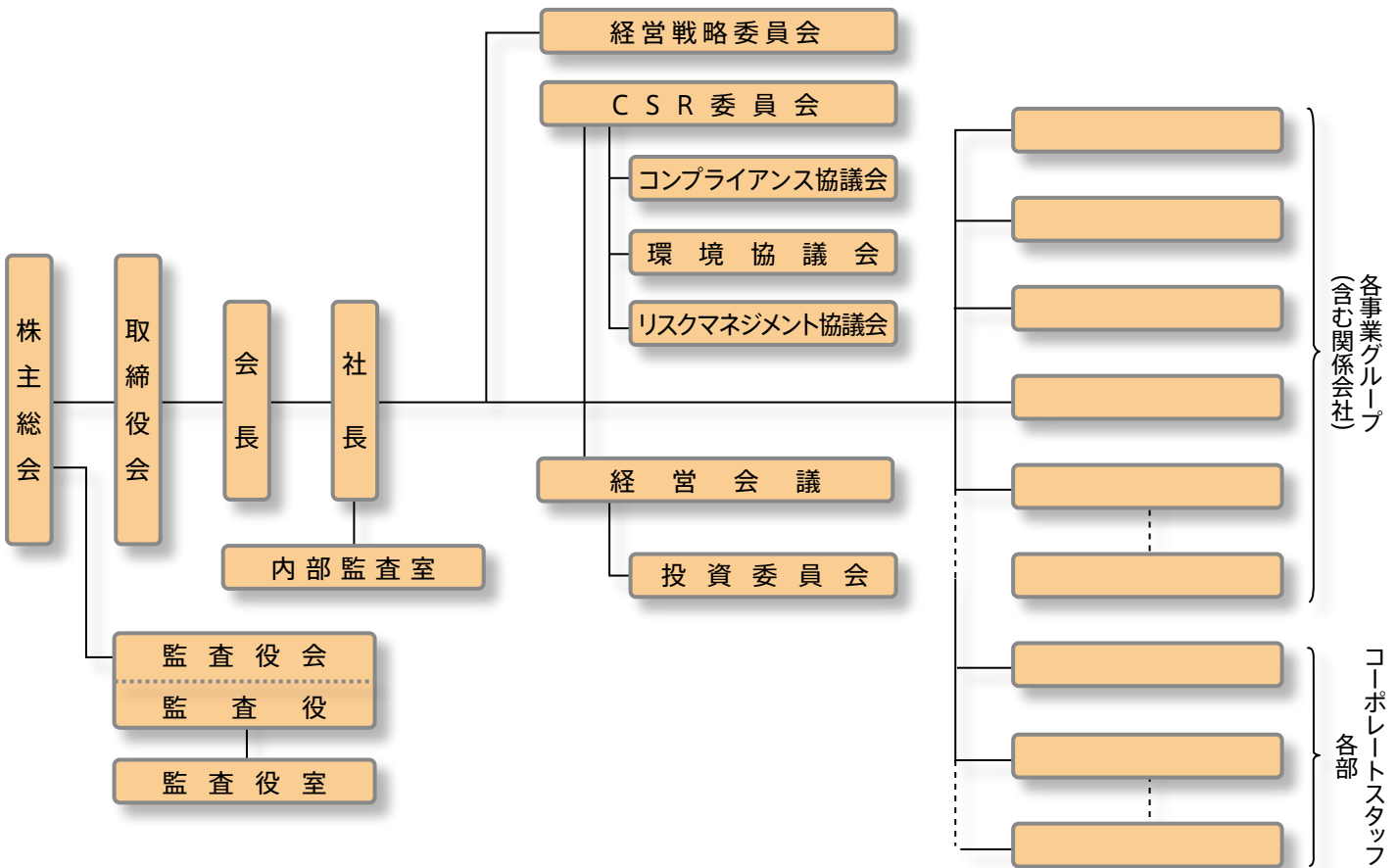
経営意思決定の仕組み

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うち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。2008年度は9回開催しました。

また、グループの業務執行にかか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回の頻度で開催し、2008年度は48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」で審議する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(2009年4月現在)



とをめざしています。

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ります。「リスク管理統括責任者」には三菱地所(株)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におけるラインスタッフ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。こうした態勢のもと、現場レベルでの網羅的なリスクの洗い出しや改善策の立案・実施からリスクマネジメント協議会などでのモニタリングに至るPDCAサイクルにより、組織的なリスクマネジメント活動を推進しています。

米国におけるリスクマネジメント

米国ロックフェラーグループ社では、2008年春より、ERM (Enterprise Risk Management) に関する取り組みを開始しました。ERMとは、会社にマイナスの影響をもたらす事態に備え、リスク管理・低減に向けた戦略立案を行うための体系的アプローチです。同社では、ERMプロセスの枠組みづくりと、リスクを列挙・評価して重要性の高いリスクの抽出を行う評価法の構築に向けた取り組みを進めています。

内部統制の強化

三菱地所グループでは、「会社法」の定めにより、取締役会で決議された、「内部統制システムの基本方針」の趣旨に沿って業務が行われているかを、取締役会にて定期的に確認し、問題点があれば、改善を実施しています。

また「金融商品取引法」により2008年4月以降上場企業に適用された「財務報告に係る内部統制報告制度」に対応し、グループ全体の内部統制の整備、運用、評価を行い、2009年3月31日時点においてグループの財務報告に係

る内部統制は有効と判断する「内部統制報告書」を6月26日に関東財務局宛提出しました。この報告書は、監査法人より、適正に表示しているとの「内部統制監査報告書」を受けています。

また、グループ内の4社(三菱地所投資顧問(株)、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)、三菱地所リアルエステートサービス(株)、藤和不動産流通サービス(株))において、金融商品取引業者としての態勢を整備、運用するとともに、三菱地所(株)の関係部署においても同法に関連したコンプライアンス上の問題に対応するために内部管理体制を強化しています。

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・グループ会社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。

活動報告-1-2

コンプライアンスの構築・整備

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、企業と社会全体の永続的な発展をめざすた

コンプライアンス推進体制

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、「社内ルールや企業倫理の順守」と定義しています。

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」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株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」の全面施行(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。

個人情報保護への取り組み

不動産の売買・仲介などを行う三菱地所リアルエステートサービス株では、より厳密な管理を行うため、2003年に「個人情報取扱ルール」を制定しました。業務委託先も含めて個人情報保護の取り組みを積極的に実施し、PDCAサイクルにて経営トップが見直しを行っています。2005年12月にはプライバシーマーク認定を取得するとともに、個人情報関係の情報をイントラネットで公開し情報共有に努めています。



イントラネットの画面

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2009年1月にかけて行った研修では、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。合計42回の研修で、1,358名が受講しました。このほか新入社員研修や新任基幹職研修など、さまざまな機会でコンプライアンス研修を実施しています。

現場から納得して
コンプライアンスの実践を

慶應義塾大学 商学部
准教授 梅津 光弘 氏



2006年11月から2009年1月まで、足かけ3年にわたりコンプライアンス研修の講師を務めました。全社員を対象に徹底的に研修するというのが三菱地所株のコンプライアンスに対する姿勢を表していると思います。社員の皆さんははじめで、毎回きちんと討議されていたのが印象的でした。研修が終了したことでボールは社員に投げられたと認識いただき、現場から納得してコンプライアンスを実践してもらいたいと思います。不動産業はさまざまな方々とかかわりますが、一人ひとりが誠意を持って取り組むために、この研修が一助となるよう願っています。

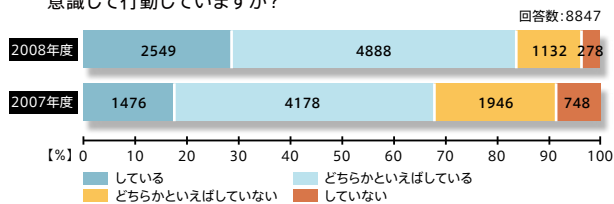
め、経営の最優先課題として、コンプライアンスの強化に取り組んでいます。

コンプライアンスアンケートの結果

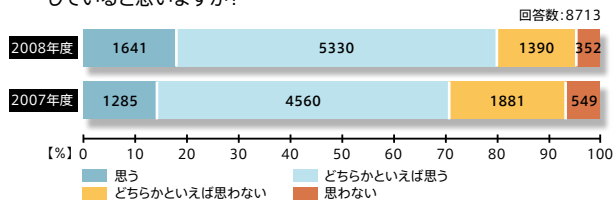
三菱地所グループでは、コンプライアンスアンケートを実施して、役職員のコンプライアンス意識浸透度や問題意識などを調査しています。アンケート結果については全体傾向と会社ごとの特徴を分析した上で共有し、各社でのコンプライアンス浸透活動に役立てています。2008年度はグループ会社の役職員約1万人に対し、アンケートを実施しました。2008年度のアンケートでは、前年度の結果と比較して、ほとんどの設問でポジティブ回答の割合が上昇しており、コンプライアンス活動は着実に成果を挙げていると考えられます。

■ グループ全体の結果*

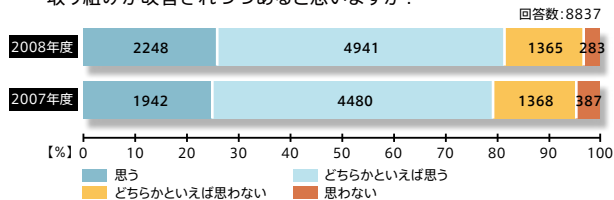
問 あなたは三菱地所グループやあなたの会社の行動憲章などを意識して行動していますか？



問 あなたは、あなたの会社において、コンプライアンス意識が浸透していると思いますか？



問 あなたは、あなたの会社において、コンプライアンスの体制や取り組みが改善されつつあると思いますか？



※ 2008年度実施期間: 2008年7月14日～31日

調査対象者: 三菱地所(株)およびグループ会社35社の全役職員10,091名/
回答者数8,966名(回答率88.9%)

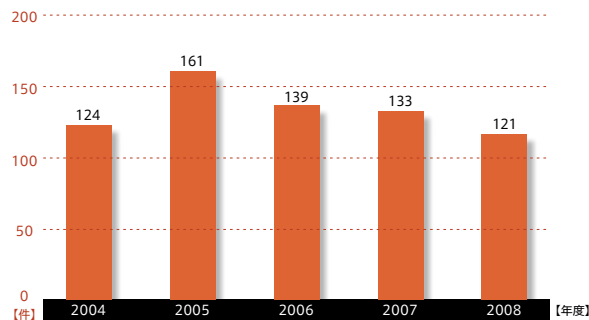
反社会的勢力への対応

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、三菱地所(株)CSR推進部を専門部署として、反社会的勢力から接触があった場合には、警察と協議しながら、グループ全体で毅然とした対応を取っています。

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、2008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121件でした。

■ ヘルプラインを含む相談・報告件数



活動報告-2

地球環境と ともに

三菱地所グループでは、「基本使命」に「地球環境への配慮」を掲げ、中期経営計画「アクション2010」において環境負荷低減に取り組む姿勢を明確にしました。
事業活動を通じて、持続可能なまちづくりをリードしていきます。



環境マネジメント

グループ環境基本方針

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、再生可能な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、「CSR委員会」の事前協議の場である「環境協議会」を2008年4月、7月、2009年1月の3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しました。推進体制としては、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」を任命しています。

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2008年6月9日に環境キャンペーン講演会を開催しました。講師にお招きしたイオン(株)顧問上山静一氏の「イオンの温暖化防止宣言とCSRの取り組み」と題したお話を、多くの社員が聴講しました。



環境キャンペーン講演会

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を構築、運用しています。2009年4月現在、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。

 [環境マネジメントシステム構築状況はホームページ参照](#)

環境目標と取り組み実績

環境目標と取り組み実績

三菱地所グループでは7組織でISO14001の認証を取得し、低炭素社会実現、循環型社会形成などに向けて、環境目標に沿った取り組みを推進しています。ビルや住宅の省エネルギー、廃棄物の排出抑制などについて引き続き取り組むとともに、環境関連イベントの開催などの特徴的な活動も行っています。

 [組織ごとの詳しい取り組み状況はホームページ参照](#)

環境会計

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効果の把握を目的に、環境会計を集計、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、独自の集計基準を定めています。この基準では、環境保全コストを分類し、ISO14001の目的・目標に基づく、環境保全活動との関係性を明確にしています。

[web](#) コスト分類と集計範囲はホームページ参照

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方針としています。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、環境保全対策を行わなかった場合との差額を計上します。なお、固定資産の減価償却費は計上していません。

2008年度の集計結果

2008年度の環境会計の総計は、投資額では161,380千円、費用額では4,446,717千円でした。投資額に計上した内訳は、すべて三菱地所株のPM・リーシング／ビルアセット事業グループで、ヒートアイランド現象抑制のために大手町・丸の内・有楽町地区の既存ビル2棟の屋上緑化・高反射塗装を施工した工事が約88%を占めています。費用額に計上した内訳では、目的・目標コストが全体の約86%を占めています。費用額の目的・目標コストの中では、三菱地所株のPM・リーシング／ビルアセット事業グループのアスベスト除去ほかの対策工事の費用が約73%を占め、ついでビルの外装点検・補修、ガラス飛散防止フィルム貼り付けなどの費用が約11%となっています。特徴的な費用としては「エコツェリア協会」を主体とした環境イベントやシンポジウムなどの費用が約3%を占めています。2008年度はアスベスト対策工事のため、費用額が過去最大となっています。

[web](#) 2008年度の詳しい集計結果はホームページ参照

低炭素社会実現に向けて

ビル事業の取り組み

ビルの運営管理における CO₂排出量削減に向けた取り組み

三菱地所株が管理するISO14001対象ビル30棟における2008年度エネルギー使用量は、674万7,214 G J、CO₂排出量は31万4,233トン-CO₂で、2007年度と比較してエネルギー使用量で33万1,781 G J、CO₂排出量で3万8,005トン-CO₂増加しました。

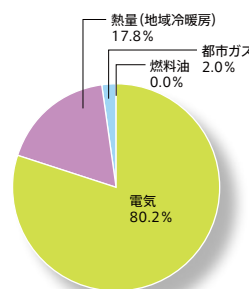
2008年度は、「東銀ビル」解体の一方で、「新丸ビル」が加わったため、対象ビル数は2007年度と同じでしたが、合計管理床面積は約6.3%増加しています。2008年度は28棟のビルの約80万㎡を対象に、夏季空調設定温度を平均1.2℃緩和し、約380トン-CO₂の削減効果となりました。冬季も空調設備の効率的な運転などにより単位床面積あたりのエネルギー使用量(原単位)は2007年度と比較して2.50 G J / ㎡から2.47 G J / ㎡と削減となりましたが、電気事業者のCO₂排出係数の増加により、CO₂原単位排出量は7kg-CO₂/㎡増加し115kg-CO₂/㎡となりました。

[web](#) CO₂排出量と原単位の推移グラフおよび、エネルギー使用量と原単位の推移グラフはホームページ参照

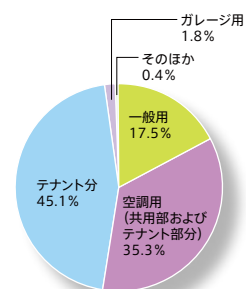
テナントの皆さまと一体となった 「地球温暖化対策協議会」の開催

三菱地所株が管理するISO14001対象のビル30棟におけるエネルギー使用実績は、種類別では電気の使用が約8割を占め、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、横浜を含む首都圏のビルを対象に、2008年11月より各ビルで「地球温暖化対策協議会」を設立し、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。

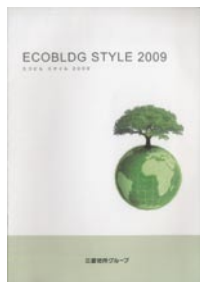
■ 2008年度エネルギー種類別
使用実績 (ISO14001対象30棟)



■ 2008年度エネルギー用途別
使用実績 (ISO14001対象30棟)



本協議会は、春季と秋季の年2回開催することとしており、テナント向けに作成した省エネに関する冊子「エコビル・スタイル」を配付した上で、「東京都環境確保条例」および「省エネルギー法」改正の概要を説明したり、ビルで実施している省エネへの取り組みや具体的な削減目標の説明、テナントの皆さまの省エネの取り組み方法のご紹介などを行っています。また、春季の協議会では、省エネと併せた「環境対策強化月間」（6～9月）に向けて、廃棄物の分別強化もお願いしております。



三菱地所株札幌支店所管ビルの「ECO 大賞」

ビル全体のCO₂排出量を抑制するためにはテナントの皆さまと一体となった省エネ活動が必要ですが、三菱地所株の札幌支店では「北海道洞爺湖サミット」を契機に「北海道ビル」と「新北海道ビル」にてテナント参加型の省エネコンテスト「ECO 大賞」を実施しました。期間は2008年6月20日から3カ月間で、両ビルとも全床面積の8割から9割にあたるテナントが参加しました。

床面積1㎡あたりのCO₂排出量および抑制率の実績を毎月通知し、3カ月の実施期間終了後、各ビルの1位から5位のテナントを表彰しました。「ECO 大賞」期間の1㎡あたりのCO₂排出抑制率は「北海道ビル」が5.33%、「新北海道ビル」が2.71%で、ビル全体のCO₂排出抑制量は「北海道ビル」で25トン-CO₂、「新北海道ビル」で18トン-CO₂となりました。この取り組みは2009年度も継続して実施しました。

将来世代に責任を果たすために

三菱電線工業株 北海道支店
支店長 齊藤 健氏
(北海道ビルテナント)

「北海道ビル」の「ECO 大賞」で、CO₂排出量2007年度比37%削減を達成し、1位の表彰を受けました。不要な電気の削減を心掛け、社員も電気を消す習慣が身に付いてきました。省エネ成果の実績値を通知いただくことが励みになります。2009年度も蛍光灯を減灯するなど、さらに成果が出るよう、取り組んでいます。



自然エネルギーの活用

三菱地所株では、2002年度より年間100万kWhの風力発電を日本自然エネルギー株に委託しています。また、2007年4月より「横浜市風力発電事業」に協賛しています。



秋田県田代平風力発電所の風車

住宅事業の取り組み

潜熱回収型ガス給湯器採用実績に対し 感謝状を受領

三菱地所株のマンション「パークハウス」では2004年度よりエネルギー利用効率の高い潜熱回収型ガス給湯器を標準装備としており、2008年10月までに累計5,500台以上を導入しました。これに対して、潜熱回収型給湯器導入1台につきベトナムに1本の植樹を行う「ブルー&グリーンプロジェクト」を進める「財団法人ベターリビング」より感謝状が贈られました。

マンションの管理組合への環境配慮提案

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」による、省エネルギーの提案を行っています。2008年度は50件の提案を実施しました。電気使用量の多くを占める照明のタイマー設定時間の見直しや、契約電力量の適正化など、生活環境を低下させることなく、きめ細かな提案を行っています。

注文住宅事業の取り組み

快適な省エネ住宅を実現する エアロテックの推進

注文住宅事業を行う三菱地所ホーム(株)は、約15年前から高断熱・高気密化した住宅に全館空調システムを導入する「エアロテック」を推進し、住宅における省エネルギーに貢献しています。

一般的な住宅では、居室ごとに換気や冷暖房の設備を設けませんが、「エアロテック」は一台の室内機を設置し、家中の換気と冷暖房を24時間コントロールします。住宅内の室温を一定に保つことで快適な生活を提供するとともに、急激な冷暖房によるエネルギーの無駄を防ぎます。高断熱・高気密の設計に加えて、電気機器メーカーとも協力しながら、外気の熱エネルギーを有効活用するヒートポンプ方式でエネルギー効率の高い室外機を導入し、高レベルの省エネルギーも実現しました。同条件下の一般住宅と比較すると、冷暖房費を15～20%程度削減することができます。

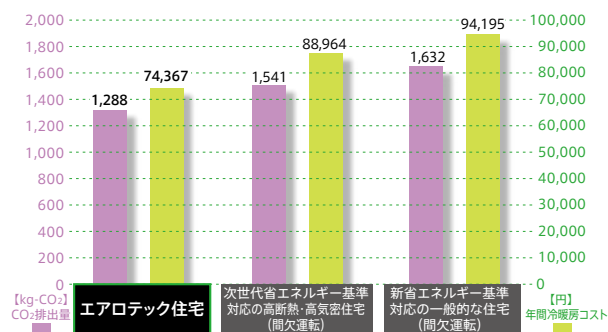
ゼロエネルギー住宅をめざす

三菱地所ホーム(株) エアロテック研究所長
高橋 徹



次世代省エネ基準を上回る高気密高断熱住宅とし、外壁通気や遮熱断熱複層ガラスを標準採用するなど、随所に工夫を凝らしています。これに全館空調システムを組み合わせることで高い快適性と省エネ性の両立を実現させました。2009年秋にオープンしたモデルハウスでは、日射遮蔽、昼光利用、通風などの設計手法と太陽光発電、高効率機器を使用することで、計算上のゼロエネルギー住宅となっています。部屋ごとに室温を設定できるなど、使いやすさもエアロテックの自慢の一つです。今後も、電気機器メーカーや現場の職方の皆さんなどの関係者と協力しながら、快適性と地球環境に配慮した家づくりを行っています。

CO₂排出量・年間冷暖房コスト比較



web 算出条件はホームページ参照

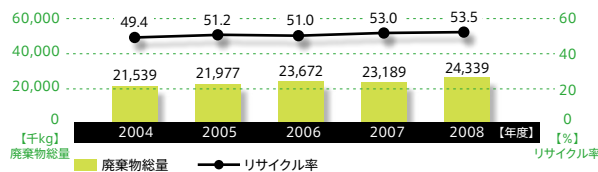
循環型社会形成に向けて

ビル事業の取り組み

ビルから排出される各種廃棄物リサイクル

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発活動を進め、一部のビルでは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対象ビルの廃棄物総量とリサイクル率の推移

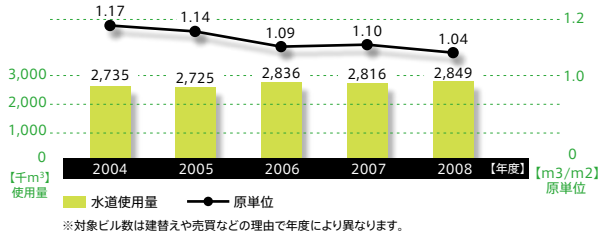


web 廃棄物、種類別排出量と主なリサイクル先はホームページ参照

ビルにおける水資源の有効活用

三菱地所(株)では、ビルの水使用の合理化を進めています。水量を調整するほか、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、中水の有効利用も行っています。ISO14001対象ビルの2008年度の水道使用量実績は、284万8,945m³で前年度と比較して1.2%増加したものの、床面積あたりの原単位は0.06m³/m²減少し、1.04m³/m²となりました。

三菱地所ISO対象ビルの水道使用量と原単位の推移(グラフ数値)



※対象ビル数は建替えや売買などの理由で年度により異なります。

ホテル事業の取り組み

ホテルにおける生ごみリサイクル

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年に計量機を導入し、生ごみの計量を実施し、排出量の把握と分別管理を行っています。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ます。2008年度のリサイクル率は対前年度比34.3%増となり、年間平均で生ゴミ排出量の90%以上を飼料化しました。また横浜ロイヤルパークホテルでも2008年2月より、生ごみの飼料化リサイクルを開始しています。

生物多様性保全に向けて

水槽「サンシャイン サンゴ礁」による 海の再現とサンゴ返還プロジェクト

(株)サンシャインシティが運営する「サンシャイン国際水族館」では、2006年4月にオープンした水槽「サンシャイン サンゴ礁」でサンゴ礁の浅瀬を再現するとともに、沖縄県恩納村からお預かりしたサンゴを育て、増やして沖縄の海へ還す「サンゴ返還プロジェクト」を推進しています。2008年には、水槽で枝打ち(株分け)したサンゴを、沖縄県恩納村の海底に植え付けました。今後も継続してサンゴ再生活動に取り組みます。

住宅の床枠組材に国産ヒノキを採用

注文住宅事業を行う三菱地所ホーム(株)では、2009年5月から注文住宅の標準仕様として土台に国産ヒノキ無垢材、床根太にヒノキ集成材を採用しました。すでに床・壁・屋根の主要部材には100%国産針葉樹を使った構造用合板を採用しており、国産ヒノキ採用で構造材の国産材比率が約35%と業界トップクラスの水準となります。今後、当面50%以上の比率をめざします。

Nature Info Plaza 丸の内さえずり館の運営

「新有楽町ビル」1階に所在する「Nature Info Plaza 丸の内さえずり館」は、三菱地所(株)が社会貢献活動の一環として運営している施設で、環境NPO/NGOとの連携によって、自然保護や環境保全に関する情報発信や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。

生きものとともに生きる まちづくりをめざして

NPO法人生態教育センター
主任指導員 村松亜希子氏

2008年8月の企画展示に続き、2009年度は年間を通じて「生きものが棲む街丸の内の自然を探そう!」と題したコーナーで調査・展示を行っています。丸の内は皇居と日比谷公園に近く、生きものとともに生きるまちづくりができるのではないかと思います。皆さまにも、身近な自然に興味を持ち、自分たちにできることを考えていただければと思います。



環境負荷低減に向けて

設計監理事業の環境配慮型提案

設計監理事業を行う(株)三菱地所設計では、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考え、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)三菱地所設計が環境共生技術の提案を行ったプロジェクトのひとつに、2008年7月に竣工した(株)サンケイビル発注による「プリーゼタワー」があります。持続可能な社会の構築と地球環境の保全に寄与する快適で環境にやさしい建築物であることが評価され、2009年3月に「CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2008」として大阪市より表彰されました。



プリーゼタワー(大阪市北区)

フルスペックで環境共生技術の 提案をいただきました

(株)サンケイビル
常務執行役員 建設部長 伊藤 恭介氏
環境との共生は会社として重要視しているテーマです。「プリーゼタワー」では(株)三菱地所設計からいただいた多くの提案の中で、13項目にわたる省エネメニューを採用しました。竣工後、効果を検証していますが、計画を上回る効果が確認できています。



米国におけるLEED 認証取得に向けて

米国ロックフェラーグループ社では、2008年より、新規開発事業全物件でLEED*認証取得をめざすこととし、現在、ニューヨークにおいて同社が保有するマグローヒルビルのLEED 認証取得に向けた取り組みも行っています。また、同じくニューヨークにて保有するタイムライフビルのEnergy Star 評価(省エネ化を推進する制度)のさらなる向上をめざしています。

*LEED:Leadership in Energy & Environmental Design 米国グリーンビルディング協会による建造物の環境性能評価システム

活動報告-3

お客さまと ともに

お客さまとのコミュニケーションは、まちづくりを進める上でとても重要なことです。三菱地所グループは、お客さまのご意見・ご要望に常に真摯に耳を傾けながら、安全かつ安心できるサービスを提供し続けます。



お客さまからのご意見を活かして

ビル事業の取り組み

商業施設のご意見箱による対応

商業施設の運営管理を行う三菱地所リアルマネジメント(株)では、お客さまのご意見を事業活動に反映させていく取り組みを進めてきています。同社の運営する「アクアシティお台場」では、ご意見箱に寄せられたご意見を、館長も含めて情報共有しています。2008年度には、海浜公園に隣接し、ペットをお連れでのお客さまのご利用も多い施設から、ご意見に基づいて、ペットの入館ルールを明確にし、ペットカートを導入しました。

不動産サービス事業の取り組み

C S 行動アンケートによる表彰制度

不動産の売買、仲介などを行う三菱地所リアルエステートサービス(株)では、C S (Customer Satisfaction: 顧客満足) は会社の重要課題としてとらえ、お客さまの声を伺い、業務改善に結びつけるため、お客さまに対して継続的なアンケート調査を実施しています。お取引全般の進め方、内容などに関して三菱地所(株)と共同でお引渡し後に実施するほか、独自でモデルルーム来場者アンケートも実施しています。お客さまからいただいたご意見は統計処理を行って三菱地所(株)の商品企画部にフィードバックするほか、お客さまからの評価が優れている社員を年1回表彰し、社内報などで全社員に周知して啓蒙しています。



接客対応に関するアンケート

お客さまにわかりやすい説明を心掛けています

三菱地所リアルエステートサービス(株)
浦和営業所 仲介課 所長補佐
田中 寿夫



今回、C S 行動に関する表彰を受けることができましたが、特別なことをしている訳ではありません。日頃からお客さまに対して早めの連絡、わかりやすい説明を心掛けています。お客さまからのクレームは、お客さまにご理解いただけないことが原因だからです。

私たちは売り主と買い手の「仲人」です。これからも自分のスタイルをくずさず、「いい方を買っていただいた」「いい買い物をした」と思っていただけよう取り組んでまいります。

ホテル事業の取り組み

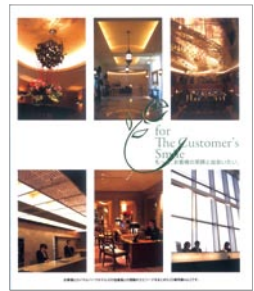
C D (お客さまの歓喜) に向けた取り組み

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

お客さまからはホテルに対して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がお応えしていくための取り組みです。

C D の実現のために、社長をはじめとする経営陣、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」を継続して行っています。サービスにかかわる課題を抽出した上で、改善策を決定し、課題改善に向けた取り組みを行います。また、お客さまからいただいたコメントに対す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。

こうした取り組みにより、「2008年日本ホテル宿泊客満足度調査」において、ロイヤルパークホテルズが2007年に続いて「ホテル宿泊客満足度No.1」の評価を得ました。また、2009年3月にはお客さまとロイヤルパークホテルズの従業員との感動のエピソードをまとめた「C D 事例集 Vol.2」を作成し、社内でも共有しています。



CD 事例集 Vol.2

ホテル宿泊客満足度No.1 受賞

ロイヤルパークホテルズは、2008年12月、顧客満足度に関する調査・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・パシフィックが実施した「2008年 日本ホテル宿泊客満足度調査」において、2年連続で「ホテル宿泊客満足度No.1」(1泊15,000円～35,000円未満部門)に輝きました。



安全・安心のまちづくり ～防災・災害対策への継続的な取り組み～

総合防災訓練、災害対策要綱

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。また、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ために、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、広範できめ細や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挙げた「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

BCPへの取り組み

三菱地所グループでは、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、万が一中断した場合にも迅速に再開させる「事業継続計画」(BCP: Business Continuity Plan)に取り組み、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。「グループ基本使命」に基づき、お客さまおよび三菱地所グループ社員の安全を確保し、事業が継続できるよう日頃から備え、社会的責任を果たすことをめざします。また、新型インフルエンザ対策についても、対応マニュアルを2009年4月より施行するとともに、状況に応じた対応を行っています。

「緊急事態対応マニュアル」の策定

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三菱地所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、2009年4月に緊急事態全般に対応する「緊急事態対応マニュアル」を策定しました。このマニュアルは、2005年10月に策定した「緊急事態対応ガイドライン」の内容を包括し改訂したもので、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明示しています。また、緊急事態発生時の初動対応体制、連絡体制から緊急事態対策本部の体制、任務などを定めています。同マニュアルに基づく緊急連絡網を各事業グループにて整備し、携帯サイズの「緊急事態連絡カード」を作成、配布して、周知徹底を図っています。



緊急事態連絡カード

普通救命講習を全社員に実施

三菱地所(株)では、防災対策の一環として、2008年9月より社員を対象とした普通救命講習(AED付)を実施しています。本店勤務者に対しては毎年約250名に講習を行います(認定証を受領)、3年間で本店全社員約750名への講習受講を完了させる予定です。なお、2009年2月に東京消防庁より「救命講習受講優良証交付事業所」の認定を受けています。



普通救命講習会風景

公正な表示・説明

各ビルにAEDを配備強化

三菱地所(株)では、2004年より各ビルの防災センターにAED(自動体外式除細動器)を設置していますが、AEDの普及に伴って、テナントや来街者に容易にご利用いただけるよう、2009年3月、所有ビルを中心に35棟の1階ロビーなどに追加配備しました。



新丸ビル1階ロビーに設置したAED
素早くAEDをご利用いただけるよう、視認性の高い場所に設置するとともに、救護活動時の傷病者のプライバシーに配慮し、収納ケース裏側にAED救命テントを設置。

ビルの安全管理への取り組み

三菱地所(株)では「ビル安全管理室」を設置して、三菱地所グループが管理運営する全国のビルの点検を実施するほか、改修などの情報を一元管理しています。事故情報はグループが管理運営するビルに限らず情報を収集し、原因究明の上、必要に応じて対応の指示・支援を行います。また、「ビル安全設計ガイドライン」の作成や、安全管理体制の見直しなど事故の未然防止の取り組みも継続して行っています。

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状況を踏まえて、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「耐震改修促進法」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。

ビル事業の取り組み

ビルのサイン計画、ユニバーサルデザイン

三菱地所(株)では「サインデザインブック」を作成し、それに基づく共通サインを、ビルの内外に設置しています。色やデザインを含め、誰にでもわかりやすい案内表示を心がけています。

特に近年「バリアフリー新法」に基づいて設置された多目的トイレは、身体障害者、オストメイト^{*}、乳幼児用の設備を備えており、わかりやすいサインを近くに表示しています。

多言語表示も進めています。日本を訪れる観光客の7割が中国語・韓国語を母国語とする人たちであるとの調査結果を受け、丸の内のビルエントランスに日本語、英語のほかに中国語、韓国語でビル名表示を設置しました。

^{*}オストメイト:人工肛門・人工膀胱などを造設した方



4カ国語で表示されたサイン

住宅事業の取り組み

重要事項の説明についての取り組み

三菱地所(株)では、2006年1月の「コンプライアンス特別委員会」の提言を受けて、マンションを購入されるお客さまに対し実施される重要事項説明を、お客さまにわかりやすく理解していただくための取り組みを進めています。難解な専門用語が多く、わかりにくい重要事項説明書をお客さまが読みこなせるように、専門用語の解説や、契約にあたっての注意事項などをイラストつきで詳しく説明した「重要事項説明書ガイドブック」を、2007年5月から、重要事項説明書と一緒にお客さまにお渡ししています。三菱地所(株)は、お客さまの立場にたって、お客さまに理解していただくためにはどうすれば良いのかを常に意識しながら、情報の提供に努めています。



重要事項説明書ガイドブック

活動報告-4

地域・社会と ともに

三菱地所グループは、企業市民として社会との調和を大切にしなが、三菱地所グループの特色を活かしたさまざまな活動を推進することで、より良い地域・社会づくりに貢献します。



社会貢献活動の考え方

社会貢献活動基本方針

三菱地所グループでは、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」を策定しました。

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

良き企業市民として社会的課題の解決を目指し、活動を通して自らも成長をはかります。

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て、透明でフェアな活動に努めます。

4. 重点分野

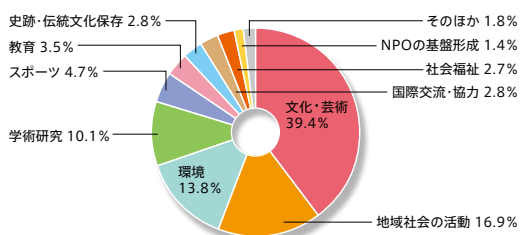
「地域社会との共生」「文化・芸術支援」「環境保全」「社会福祉」を重点分野として取り組みます。

社会貢献活動実績

支出内訳

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。2008年度、三菱地所(株)単体の社会貢献活動支出は約1,119百万円で、経常利益の1.16%にあたります。

■ 社会貢献活動実績 (2008年度)



活動事例

地域社会との共生

日本橋地域の活性化をめざして地域と共生

東京都中央区日本橋蛸殻町に所在するロイヤルパークホテルでは、外国人向けのサービス向上による「日本橋地域」の活性化をめざしています。地元飲食店との共同により2008年春から「バイリンガルメニュー」を作成するとともに、2009年6月現在、57軒の「バイリンガルメニュー」のあるお店を紹介するマップも作成しました。この取り組みは国土交通省が推進する外国人旅行者の訪日促進を目的とした「ビジットジャパンキャンペーン」の一環として行っており、2008年8月、2009年3月には東京都産業労働局観光部振興課の協力のもと、ホテル業界で初めて、地元飲食店の方を対象とする英会話教室も開催しています。



英会話教室

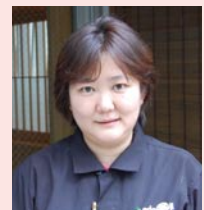


バイリンガルメニューのあるお店マップ

外国人のお客さまにも安心して対応しています

株江戸路 代表取締役 山田麻友美氏
(地鶏と季節の野菜料理 人形町本店)

以前は外国人のお客さまが来店されると大変不安でしたが、ロイヤルパークホテルの指導により英語のメニューができたことで、安心して「いらっしやいませ!」と言えるようになりました。私のお店はオープンカウンターのお店ですが、外国人のお客さまも英語のメニューがあることで安心して席についていただいています。何よりも外国人のお客さまのご来店が増えたことに感謝しています。



非常用食料を地域に提供

三菱地所株大阪支店では、支店の所在する「OAPタワー」に災害時対策として備蓄している非常食の入れ替え時期を前倒して、賞味期限に余裕のある非常食を、ビルを管理するオー・エー・ピーマネジメント株を通じて大阪市北区に寄付しています。また、三菱地所株名古屋支店でも支店の所在する「大名古屋ビル」などの備蓄非常食(缶詰など)を中部善意銀行紹介の児童養護施設などに寄付しています。

文化・芸術支援

「藝大アーツ イン 東京丸の内」の開催

三菱地所株は東京藝術大学とともに、東京丸の内からさまざまな文化・芸術の情報を発信していくことを主旨として、2008年10月、「丸ビル」において「藝大アーツ イン 東京丸の内」を開催しました。三菱地所株と東京藝術大学は本イベントに限らず、さまざまな形で今後も丸の内では文化力を高めていくことに合意し、藝大生への支援として新たに設置した「三菱地所賞」の授与式およびコンサートや作品展などを行いました。2009年度も継続開催しています。



藝大アーツイン東京丸の内

丸の内ストリートギャラリー

三菱地所株では、「財団法人彫刻の森美術館」の協力を得て、1972年より「丸の内仲通り」に彫刻を展示しています。2009年5月に「丸ビル」3階回廊にて実施した彫刻の写真展に、来場されたお客さまおよびホームページによる投票で人気の高かった彫刻を選定し、2009年8月末に入れ替えをしています。



丸の内仲通りの彫刻展示

環境保全

大手町・丸の内・有楽町 打ち水プロジェクト

東京都千代田区の「大手町・丸の内・有楽町地区」では、伝統的な生活の知恵「打ち水」でヒートアイランド現象抑制をめざしたイベント「打ち水プロジェクト」を継続的に実施しています。三菱地所株が会長会社を務める「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」などで構成される実行委員会が主催し、2008年は8月1日から11日にかけて4会場で約1,900名の参加を得て排水を再利用した「中水」を活用し、気温変化も計測しました。

名古屋駅地区の清掃活動に参加

三菱地所株名古屋支店では、2009年3月より「名古屋駅地区街づくり協議会」の主催による名古屋駅地区の清掃活動に参加しています。



名古屋駅地区清掃活動

社会福祉

第7回キラキラッとアートコンクール開催

三菱地所株では、全国の障がいのある児童、生徒を対象に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、2008年度は全国から過去最多となる939点の応募があり、優秀作品50点は「丸ビル」をはじめ全国8会場を巡り、多くの人々に鑑賞いただきました。



福岡市「イムズ」における原画展

専用ホームページ <http://www.kira-art.jp>

都市と農山村をつなぐ 『空と土プロジェクト』

空と土は、どこまでもつながっています

三菱地所グループでは都市と農山村をつなぐ「空と土プロジェクト」を2008年度から開始しました。山梨県北杜市で活動を行うNPO法人「えがおつなげて」と連携し、限界集落※地域である増富地区との交流を通して、都市と農山村、それぞれが抱える問題の解決をめざします。2008年度は三菱地所グループ社員や丸の内エリアで働く人を対象に、間伐や開墾など3回の体験ツアーを実施しました。「森林資源の活用」や「開墾した畑の活用」といったテーマで地域の方々も交え、活発なディスカッションも行いました。また、2009年度は、グループ会社が管理するマンションに入居されている皆さまと一緒に田植えを行うなど10回の体験ツアーを実施するほか、間伐材や木材の活用など、事業活動との連携も視野に入れて検討を進めています。

※限界集落：人口の50%以上が65歳以上の高齢者となり、社会的共同生活の維持が困難になった集落のこと。

丸の内と限界集落は、現在の日本を象徴するといっても過言ではない二つの地域です。そんな地域の交流だからこそ、大きなインパクトがあるのです。今後は、双方が持つ資源の循環構造をより大きくしていきたい。三菱地所グループのこれからの活動に期待しています。



NPO法人えがおつなげて
曾根原久司代表

「空と土プロジェクト」参加者のご意見・ご感想

- ・新たなコミュニケーションの中で、皆さんと一生懸命になれたことに達成感を感じた。
- ・爽快感、達成感を感じられた。日常生活から離れ、大きな気分転換ができた。
- ・手を入れなければ土地は廃れていくという現実を、身をもって勉強できた。
- ・農家や林業従事者の方から直接話を聞いたことが貴重な経験だった。
- ・企業の社会貢献を子供たちと一緒に体験できたことに大きい意義を感じた。
- ・今後は価格だけでなく、産地もよく比較して野菜を買おうと思った。



2008年10月 間伐体験 搬出した間伐材の前にて



2008年8月
農作業体験
無農薬のじゃがいも
を収穫



2008年10月
「森林資源の活用」
をテーマに、グループ
ごとにディスカッ
ション



2008年11月
開墾体験
スキの根っこを
掘り起こし



2009年5月 マンション入居者の皆さんと一緒に

活動報告-5

取引先とともに

三菱地所グループでは、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、段階ごとにチェックシートによりコンプライアンスのセルフチェックを行った上で、三菱地所(株)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」(2008年度は5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。

ビル事業の取り組み

ビル事業における高品質の維持管理をめざして

三菱地所(株)のPM・リーシング事業グループでは、設備運転管理・警備・清掃などの専門業務を委託している協力会社の方々も、私たちと同様にお客さまに直接接する重要な役割を担っていただいていると考えています。三菱地所グループがめざしている管理品質やサービスに関する考え方について、協力会社の経営者層と現場業務を担当する方々とも共有し、すべてのビルで一貫したサービスを提供するため、一体となって管理マインドの維持・向上をめざしています。協力会社は相互に信頼関係を築いていく重要なパートナーであるという認識のもと、以下の4つの手法によってコミュニケーションを図り、常に高品質な管理水準を提供できるよう取り組んでいます。

| 協力会社との接点 | 目的・目標 |
|--------------------|---|
| 1. 協力会社評価制度による品質管理 | 協力会社との面談や管理評価を通じて品質向上を図る |
| 2. 現場モニタリング | 各現場状況を相互に確認し、よい取り組み事例は水平展開することで高いレベルで標準化する |
| 3. 経営者ヒアリング | 三菱地所グループが求める管理品質の情報を共有し、経営者同士でコミュニケーションを図る |
| 4. 担当者間でのベクトル調整 | 上記を踏まえ、個別に現場の状況分析を行って品質向上に向けた協議を行った上で担当者間でめざす方向性を調整する |

まちづくりのパートナーとして

三幸(株)
東京第三事業部 事業部長
津田 孝雄氏

2002年の「丸ビル」オープン以来、三菱地所(株)の保有するビルの清掃管理業務に携わっています。まちづくりのパートナーとして、お客さまのために何ができるのか、オーナーと同じ目線に立ち、質の高いサービスを提供していきたいと思っています。



住宅事業の取り組み

協力会社勉強会を開催

マンション・ビル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、管理業務における協力会社との勉強会を開催しています。クレーム、問題の報告検討や情報交換、新しい技術・商品の紹介などを通して、クレームなどの再発防止や業務内容の平準化、さらには業務品質の向上をめざします。2008年度は、清掃部会・設備部会(消防・給排水)に分かれて、年12回実施、約60社が参加しました。

活動報告-6

株主・投資家とともに

三菱地所グループは、ステークホルダーとの良好なコミュニケーションのため、積極的で適時・適切な情報開示を進めています。

情報開示 IR

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、社内規則として定めた「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「TD ネットシステム」など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、アナリストと経営トップとの対話

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、2008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トップも積極的に参加し、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。

2009年4月には、ホームページのIR情報ページにIR関連の最新ニュースがすぐに把握、閲覧できる機能を新設するなどの投資家の視点を重視したリニューアルを行い、さらなる利便性の向上を図りました。また、2008年10月および2009年6月には、証券取引所や証券会社が主催・開催するセミナーに参加する形で、個人投資家向けの企業説明会を実施、幅広い投資家層を意識した分かり易い情報開示にも努めています。

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継続して図っています。

均賃料の推移と見込み

ディスクロージャー優良企業選定1位
(住宅・不動産部門)

2008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(2年連続6回目)。同制度は、13業種215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です。経営陣のIR姿勢などが高く評価されました。

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(四半期ごと)
- 有価証券報告書・四半期報告書
- 内部統制報告書
- 「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
- 三菱地所株ホームページ「IR情報」
<http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>
- その他
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



個人投資家向けホームページ

活動報告-7

社員とともに



企業の成長は、社員が健康で生き生きと職務を遂行し、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です。三菱地所グループでは、社員がプロフェッショナルとして成長するための仕組みを整備しています。

人財育成に向けて

人財育成制度改革

三菱地所㈱では、人財の成長は三菱地所グループの持続的な成長に不可欠と考え、人財育成制度改革を行い、2009年4月から運用しています。改革にあたってはワーキンググループを作り、三菱地所㈱が求める人財像を「人間力」を筆頭に「不動産力」「仕事推進力」「経営力」「グローバル対応力」の5つの力を兼ね備えた人物であると定義しました。また、個人ではそれぞれの力を最大化しつつ、組織では「個性豊かなプロ集団」として、一体となってパフォーマンスを高めることをめざしています。研修制度のみならず人事ローテーションや職場レベルでの組織的な人財育成への取り組みと併せ、複合的なアプローチで人財の育成を進めています。

また、現在の「人財育成制度改革」では、以下の4点を重点施策として展開中です。

- ①早期育成への取り組み(育成スピードの向上)
- ②職場レベルでの組織的な取り組み推進(組織的なPDCA)

- ③本人のやる気と気づきを刺激する仕組みづくり(インセンティブ)
- ④長期的視野でのローテーション実現

 [web 三菱地所㈱の人財育成体系図はホームページを参照](#)

※三菱地所㈱では2008年2月に発表した中期経営計画以降、「人財育成」といった観点の場合、社員は企業にとっての重要な経営資源であるとの認識のもと、「人材」ではなく「人財」と表現しています。ただし、「新規事業提案/人材公募制度」といった場合には事業を担うプレイヤーという主旨のため、「人材」と表現しています。

人財育成ワーキンググループに参加して

三菱地所㈱ 住宅企画業務部
軍地 雄介

人財育成ワーキンググループでは、求められる人財像と人財を育てる施策について、素案に対して提言を加えていく形で約3カ月間議論しました。多様なバックグラウンドを持つメンバーの意見から、人財育成への強い想いを感じることができました。



活力のある職場に向けた取り組み

大手町ビル6階に

「コミュニケーションルーム」がオープン

三菱地所グループ行動憲章に掲げた「活力のある職場」に向けた具体的施策として、三菱地所㈱では2009年5月、「大手町ビル」6階に「コミュニケーションルーム」を開設しました。グループ会社社員が利用でき、「三菱地所グループのリビングルーム」を基本コンセプトとして、昼食時や仕事の合間に自由にくつろぎ、自然と会話が生まれるスペースをめざしています。



大手町ビル6階のコミュニケーションルーム

新規事業提案/人材公募制度を運用

三菱地所㈱では、活力のある職場に向けた具体的施策の一環として2009年6月より「新規事業提案/人材公募制度」を運用しています。2009年6月より募集を開始した「新規事業提案制度」では、新規事業または新機能などの提案を通じた「チャレンジ精神の発揮」、3～4名で構成される提案チームによる検討過程における「チームワーク・一体感の醸成」、人材公募制度による「自律的なキャリアデザインの構築」などを通じて、「社風の活性化」を図ることを目的としています。約3ヶ月間の事業化検討期間(検討予算を付与)後の審査を経て事業化正式決定となれば、「人材公募制度」による担当者の社内公募が行われます。

人権や社員の多様性を尊重しあう職場づくり

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、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:取締役常務執行役員)を開催しています。

人権研修の継続的な実施

三菱地所(株)では、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、契約社員を含む全社員を対象としたテーマ別集合研修を実施しています。初回は「セクシャルハラスメント防止」をテーマに、2008年12月までにほぼ全社員の研修を終了しました。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。2008年度は「世界人権宣言」採択60周年を記念して、「企業人権宣言～世界に開かれた社会と人権～」と題して東京大学教授姜尚中氏にご講演いただきました。

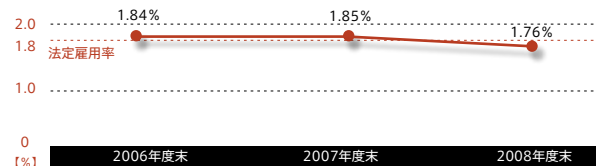


姜尚中氏の講演会の模様

障害者雇用の促進

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、障害者雇用に積極的に推進しています。2008年度末の障害者雇用状況は、法定雇用障害者30名に対して雇用者数30名で人数的には満たしていますが、雇用率は1.76%と、わずかながら法定雇用率1.8%を充足していませんでした。今後さらに雇用拡大に努めていく予定です。

■ 障害者雇用率の推移



三菱地所藤和コミュニティ(株) 管理職フォーラムを開催

マンション・ビル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、人事理念に、「社員一人ひとりが能力を最大限に発揮しながら、生き生きと働く企業をめざす」と掲げています。また、この数年女性社員の増加が著しいこともあり、こうしたダイバーシティ・マネジメントの取り組みのひとつとして、2009年2月に「『女性活躍推進が拓く会社の未来』 カギを握るのは男性上司!」をテーマとした管理職フォーラムを東京、大阪にて開催しました。役員・基幹職は全員参加とし、女性社員(総合職・一般職)にも積極的な参加を推奨したことで、フォーラムには、男性上司が部下の女性社員を伴って多数出席しました。2009年は、人事部にダイバーシティ推進のための組織としてダイバーシティ推進室を新設しました。

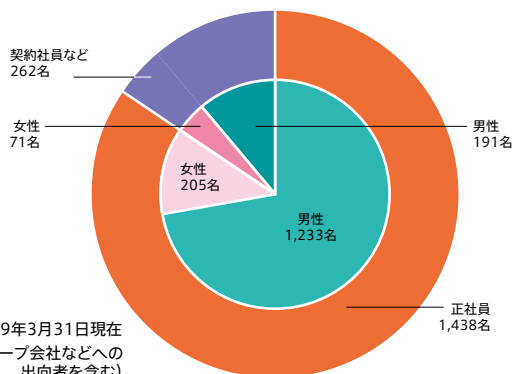


管理職フォーラムの模様

働きやすい職場をめざして

社員構成

三菱地所株の社員の構成は以下のようになっています。



健康診断の実施による社員の健康管理

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。2005年度からは受診可能期間を3ヶ月に拡大し、2008年度は未受診者に対して個別に受診案内を通知した結果、受診率が2007年度から12.44ポイント向上し、85.57%となりました。

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、多様な働き方を選択し、仕事と暮らしのバランスがとれるよう、育児や介護に関して休業制度や短時間勤務制度を設けています。育児休業は子どもが3歳になった後の3月末日まで、育児のための短時間勤務は、小学3年生の終わりまで取得できます。その他、契約託児所での一時預かりやベビーシッターの費用の補助など、子育てを支援する取り組みを行っています。

短時間勤務利用者の声

三菱地所株 プロジェクト事業部
伊藤 美奈

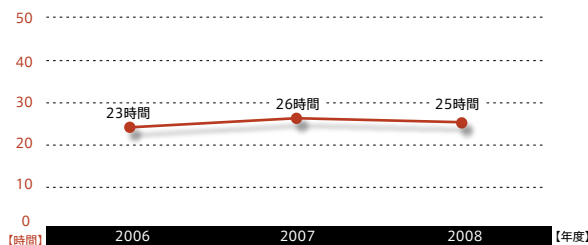
学校の長期休暇中の対応や、小学4年生以降の問題など状況は易しくありません。時間的制約がある中でいかに働くか、私自身の努力や工夫が必要だと考えていますが、職場の方々の理解と協力があってこそできていることだと感謝しています。



時間外労働の抑制

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、上司は部下との面談で、業務の量や難易度、健康状態を話し合い、過重労働の傾向があれば注意喚起をしたり、1カ月あたり時間外労働が80時間を超える長時間勤務者には、産業医による健康診断の受診を促すなど、労働時間の適正化に向けた施策に取り組んでいます。

一人あたり1ヶ月の時間外労働時間(総合職・事務職)のデータ推移



米国における職場環境

米国ロックフェラーグループ社では、理想的な職場環境の維持に努めています。

具体的には、社員に配布しているハンドブックに、ビジネスマナー、ソフトウェアや機密情報に関する守秘義務、電子通信、記録の保存、倫理規範など職場環境に関する事項をまとめているほか、警備員向けの職場安全トレーニングを開催しています。



職場安全トレーニングの受講風景

三菱地所グループ概要 Group Profile

三菱地所グループの事業

三菱地所グループでは、めざす将来像として「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、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、ゴルフ場の運営などを行っています。



資産開発事業

不動産投資マーケットにおける投資家のニーズに応える優良な収益用不動産の開発・運用を基本戦略として、「開発」機能としてのデベロップメントビジネス、「運用」機能としての不動産投資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、全米各地なら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「不動産投資マネジメント事業」の拡大をめざしています。また、2008年10月にはシンガポールで「Mitsubishi Estate Asia」の営業を開始し、アジアにおいても事業拡大をめざしています。



設計監理事業

㈱三菱地所設計において建築および土木関連の設計・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、㈱メック・デザイン・インターナショナルにおいて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

高品質な居住空間の提供をめざして三菱地所ホーム㈱を中心に個人注文住宅をはじめ、集合住宅や医療クリニック、分譲住宅などの建築請負ならびに住宅・店舗などのリフォームを手掛けています。また、㈱三菱地所住宅加工センターでは、2×4工法用高品質な資材の供給を行っています。



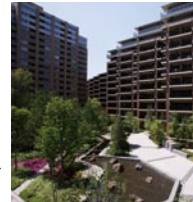
ホテル事業

ホテル統括会社である㈱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・名古屋など国内で6ホテル2,054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㈱を中心に、お客さまのニーズにきめ細かく対応できるサービス・メニューを整え、三菱地所グループの総合力と情報力を最大限に活かし、法人・個人の不動産活用のご相談から、仲介、新築マンション販売、リーシングに至るまで、幅広い領域で最適なソリューションを提案します。



三菱地所グループ概要(2009年3月末)

連結対象会社 連結子会社 164社(国内51社、海外113社)
持分法適用関連会社 29社
社員数 7,872人

三菱地所株式会社概要(2009年3月末)

商号 三菱地所株式会社
本店 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
社員数 1,438名(出向者を含む)

■本店
東京都千代田区大手町1-6-1 (〒100-8133)
大手町ビル TEL (03)3287-5100
■札幌支店
北海道札幌市中央区北二条西4-1 (〒060-0002)
北海道ビル TEL (011)221-6101
■東北支店
宮城県仙台市青葉区国分町3-6-1 (〒980-0803)
仙台パークビル TEL (022)261-1361

■横浜支店
神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1 (〒220-8115)
横浜ランドマークタワー TEL (045)224-2211
■名古屋支店
愛知県名古屋市中村区名駅3-28-12 (〒450-0002)
大名古屋ビル TEL (052)565-7111
■大阪支店
大阪府大阪市北区天満橋1-8-30 (〒530-6033)
O A Pタワー TEL (06)6881-5160

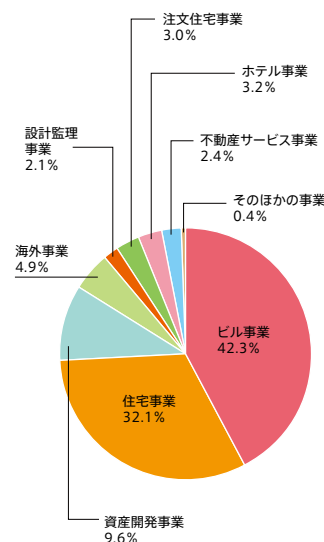
■中国支店
広島県広島市中区大手町3-7-5 (〒730-0051)
広島パークビル TEL (082)245-1241
■九州支店
福岡県福岡市博多区中洲5-6-20 (〒810-0801)
明治安田生命福岡ビル TEL (092)281-6321

財務データ(連結)

(単位:百万円)

| | 2005年3月期 | 2006年3月期 | 2007年3月期 | 2008年3月期 | 2009年3月期 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 営業収益 | 775,381 | 844,217 | 947,641 | 787,652 | 942,626 |
| 当期純利益 | 36,245 | 55,825 | 97,662 | 86,963 | 45,423 |
| 売上高 当期純利益率 | 4.7% | 6.6% | 10.3% | 11.0% | 4.8% |
| 自己資本 当期純利益率 | 4.0% | 5.4% | 8.3% | 7.1% | 3.8% |
| 総資産額 | 3,124,514 | 3,280,209 | 3,447,272 | 4,327,137 | 4,429,070 |
| 純資産額 | 920,930 | 1,133,623 | 1,260,908 | 1,347,295 | 1,274,713 |
| 資本金 | 86,534 | 129,736 | 136,534 | 136,534 | 136,534 |

■セグメント別営業収益(2009年3月期)

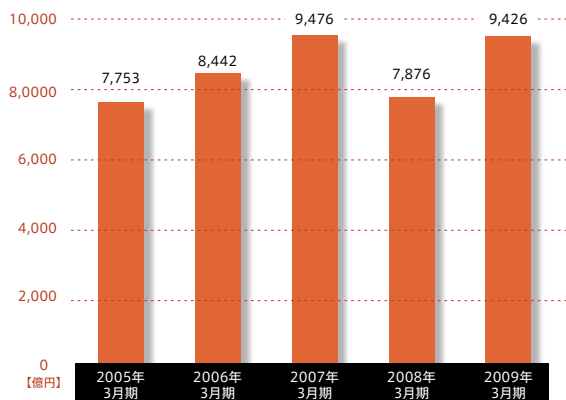


一株当たり

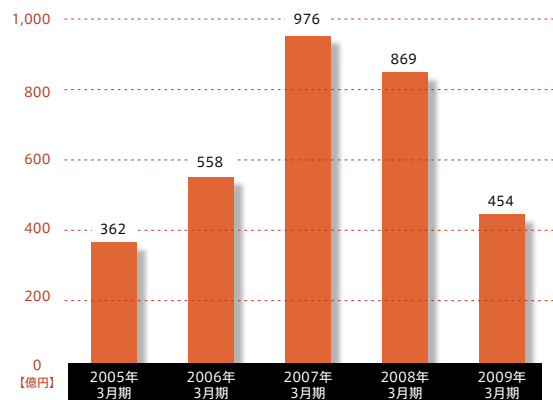
(単位:円)

| | 2005年3月期 | 2006年3月期 | 2007年3月期 | 2008年3月期 | 2009年3月期 |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 当期純利益 | 27.93 | 42.60 | 70.95 | 62.99 | 32.90 |
| 配当金 | 8.00 | 10.00 | 14.00 | 16.00 | 16.00 |

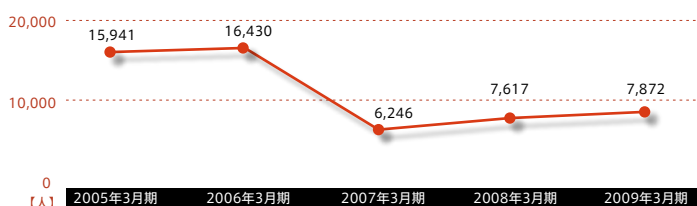
営業収益の推移(連結)



当期純利益の推移(連結)



社員数の推移(連結)



*2007年3月期の社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日時点社員数約9,900人)の全株式を売却したためです。

CSR 委員会社外アドバイザーからのご意見

「お客さま起点」で、最先端に行く会社であり続けてほしい

三菱地所グループは、CSR に関し、さらに一步踏み込んだ取り組みを展開するという意味で、3つの柱をたてていますが、私は、3つが相乗効果を生み出すような方向で実践していただければと考えています。テナントと協働したCO₂削減への取り組みなどの「環境経営の推進」と、「経営資源を活かした新しい社会貢献活動の推進」という2つの柱を連携させるとともに、社員がそれらの活動に深くコミットすることで、3つ目の柱である「活力のある職場の実現、活力のある人財の育成」へ発展するのではないのでしょうか。また、CSRの基本テーマである企業倫理なども重要なテーマであり続けます。難解な重要事項説明書をわかりやすく解説したガイドブックをお客さまにお渡しするなど、業界の最先端に行く活動を続けてほしい。「お客さま起点」に立った基本的な取り組みも徹底させ、お客さまからの信頼を盤石なものとして、企業の競争力につなげてほしいと思います。



高 巖(たかいわお)氏
麗澤大学 経済学部長
大学院国際経済研究科 教授

社会貢献につながる真摯な事業への取り組み

三菱地所グループは、日本経済の中心である東京・丸の内にて事業活動を行っていることから、いわば日本の顔をつくるという一企業グループを超えた重要な事業を展開していると言えます。2008年から09年にかけては、CSRの取り組みを「見える化」する努力をされています。CSRの目標と領域が明確に、つまり事業と社会貢献の接点を見出されたのだと思います。注目しているのは「空と土プロジェクト」です。地域社会、顧客、社員が一体となった、この活動の根底には、空と土があるから三菱地所グループの事業が成り立っていることを感謝しようという想いが感じられます。CSRや社会貢献というのは結果です。真摯に事業を掘り下げていけば、必ずそこにつながります。社員の皆さんの中には、CSRを「本社で進めるべきこと」と思っている方もいると思いますが、実は一人ひとりがCSRの推進者なのです。自らの業務とCSR活動は別物ではなくつながっている。そのことを理解して、問題意識を持って臨むことが大切です。



江上 節子(えがみ せつこ)氏
武蔵大学
社会学部 教授

ご意見をいただいて



2007年2月開催のCSR委員会より高巖氏、江上節子氏には社外アドバイザーの立場から毎回、社会動向を踏まえた的確なアドバイスをいただいています。今後とも、CSRの実践は経営そのものにとらえ、当面の展開テーマとして位置付けた活動を柱に、事業活動と結びつけながら社員一人ひとりの意識を高め、CSR活動を推進していきたいと考えています。

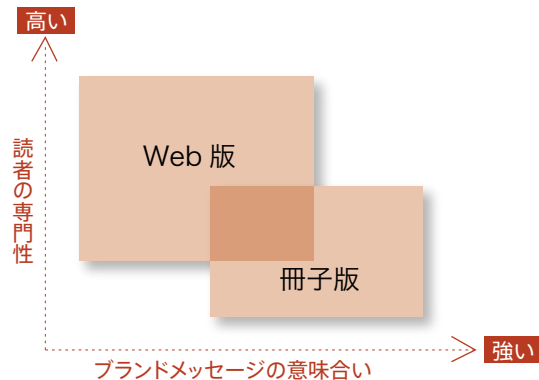
三菱地所株
取締役常務執行役員(CSR推進部担当) 杉山 博孝(すぎやま ひろたか)

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。本報告書では読みやすい報告書をめざして冊子はダイジェスト版として作成し、ホームページに完全版の内容を掲出しています。

冊子版とWeb版の関係性

CSR 報告書は、毎年報告する内容の充実とともに、ボリュームが増えてきています。そこで今年のCSR 報告書は、読みやすさを求める一般読者と、網羅性を求める読者、それぞれが期待されていることにお応えするために、冊子版は一般読者を想定した読みやすいダイジェスト版とし、Web版を、専門的な各種統計データも含め報告すべき内容を網羅した完全版としました。



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、グループ会社39社です。

 [対象組織一覧はホームページ参照](#)

なお、海外事業については、これ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。

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 PM・リーシングノビルアセット事業グループ
- ・三菱地所株式会社住宅事業グループ
- ・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

報告対象期間

2008年度(2008年4月1日～2009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2006」
- ・環境省「環境報告ガイドライン」(2007年版)

 [GRI ガイドライン対照表はホームページ参照](#)

[発行日] 2009年10月20日

[次回発行予定] 2010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

完全版につきましては以下のURLをご参照願います。

<http://csr.mec.co.jp/houkokusho2009.html>

人を、想う力。街を、想う力。



〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町ビル
http://www.mec.co.jp

2009年10月発行

表紙について

表紙は、「丸の内パークビル」「三菱一号館」および、社会貢献活動「空と土プロジェクト」の写真と、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「キラキラとアートコンクール」の作品で構成しています。

2008年度第7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『雉子(きじ)』……………後藤 博之
- ②『水族館』……………戸苅 秀人
- ③『ともだち』……………上野 華奈
- ④『きれいな海の生き物たち』…堤 誠也
- ⑤『ぱっくり!』……………宮脇 千帆
- ⑥『船が往く』……………山崎 隆弘
- ⑦『ゴミの分別をしている僕』…新駿河 悟
- ⑧『GENKI』……………山田 元気
- ⑨『ネコとボクの兄妹』…………山本 耕太郎
- ⑩『おおきな大きなアサガオ』…石川 裕美
- ⑪『愛犬ココア』……………道下 萌花
- ⑫『きりん』……………瀧口 聖
- ⑬『ペンギン』……………杉上 功
- ⑭『ねんどつくり』……………神川 悠人
- ⑮『新幹線』……………木野 信
- ⑯『ぼくの乗ってみたい船』…米山 拓
- ⑰『ひこうじょう』……………松山 生
- ⑱『動物たちのふれあい』…瀧ノ上 享
- ⑲『ゴーカート』……………松谷 勇汰
- ⑳『おいしいな』……………高濱 剛史
- ㉑『みんなでたのしくうたったよ』…福田 純矢
- ㉒『天までとどけヒマワリ』…三浦 茂樹
- ㉓『森のふくろう』……………宮下 和也
- ㉔『ペンギンとおはなし』…西須 奈津子
- ㉕『夏休みの思い出』……………島 雄介

(敬称略)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ |
| ⑨ | ⑩ | ⑪ | ⑫ | ⑬ | ⑭ | ⑮ | ⑯ |
| ⑰ | ⑱ | ⑲ | ⑳ | ㉑ | ㉒ | ㉓ | ㉔ |
| | | | | | | | ㉕ |



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。



三菱地所はグリーン購入ネットワークの会員です。