

まち、くらし、社会のニーズ・課題に対する 新たな価値創造。

Act. 1

お客さまとともに
「省エネで環境にやさしいくらし」を追求



ビルや住宅、都市開発、ホテルなどさまざまな事業の企画・開発からリーシング、販売、施設運営、維持管理までトータルな事業活動を行う三菱地所グループ。そのステークホルダーは、社会に暮らすあらゆる人々といえます。三菱地所グループは、まち、くらし、社会のニーズ・課題を的確にとらえ、ニーズを充足し、課題解決につながる価値を創造し、ステークホルダーの皆さまから支持されることで持続的成長をめざしています。「特集」では、三菱地所グループが取り組む、まち、くらし、社会のニーズ・課題に対する“共通価値の創造”について、三つの取り組みを紹介します。

Act. 2

取引先とともに
「持続可能な森林資源の活用」を推進



Act. 3

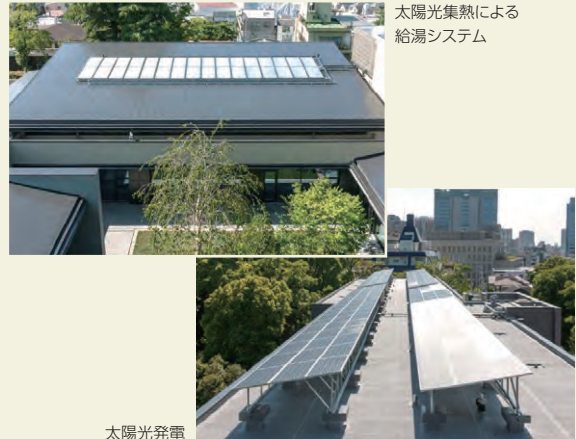
日本・東京の国際競争力向上のための
まちづくり



お客さまとともに 「省エネで環境にやさしい暮らし」を追求

CSR ISSUE 「省エネ・CO₂排出量の削減」が求められる中で

人類の喫緊の課題である環境問題。その解決に向けて、国をあげた省エネ・CO₂削減対策が進められていますが、「家庭部門」のCO₂排出量は依然増加しています。東日本大震災以降は、再生可能エネルギーの利用拡大に大きな注目が集まり、さらに、2013年施行の省エネ法改正により、窓、断熱材、水回り設備の省エネ基準が引き上げられ、2025年にはすべての新築住宅に新たな省エネ基準への適合が義務づけられる予定です。持続可能な社会づくりに向けて、良質な住宅ストックの形成が求められています。



基本的な考え方 メックecoライフと三菱地所レジデンスのアプローチ

「環境との共生」に向けて、三菱地所グループのマンション事業を牽引しているのが、2008年12月に設立された(株)メックecoライフです。環境に配慮したデザインや再生可能エネルギー導入について研究・提案を進めるほか、既存建物のリノベーション・リユース分野でもさまざまな研究に取り組んでいます。同社が生み出した先進的な商品・サービスは、三菱

地所レジデンス(株)の分譲マンション「ザ・パークハウス」をはじめとする集合住宅に採用されています。今後も、メックecoライフと三菱地所レジデンスが連携し、ノウハウを融合させることで、省エネで環境共生に貢献し、かつ快適で便利な住まいづくりを進めていきます。

メックecoライフの歩み

2009	<ul style="list-style-type: none"> ●「高圧電力一括受電、並びに太陽光パネル設置型」事業モデル「soleco(ソレッコ)」の開発 ●国土交通省「新たな温室効果ガス削減環境事業モデル」に認定 ●エコマンション「パークハウス吉祥寺OIKOS」の事業企画
2010	<ul style="list-style-type: none"> ●「soleco(ソレッコ)」2010年度グッドデザイン賞受賞
2011	<ul style="list-style-type: none"> ●「パークハウス吉祥寺OIKOS」2011年度グッドデザイン賞受賞、不動産学会(第18回)業績賞受賞 ●新しいマンションづくり「スマートセレクト構想」によるザ・パークハウス茅ヶ崎東海岸南のコンセプト提案 ●EV(電気自動車)の充電用コンセント設置システム「sölev(セレヴ)」の開発 ●「solecoジョーズ(集合住宅向け真空管式太陽熱利用給湯システム)」の開発が平成23年度東京都「新築住宅への太陽熱新技術等提案事業」採択
2012	<ul style="list-style-type: none"> ●Web「スマイラボ」2012年度グッドデザイン賞受賞



これまでの取り組み 先進的な環境技術を開発

一括高圧受電に太陽光発電システムをプラス
[soleco(ソレッコ)]

メックecoライフが2009年に開発したエコシステムです。一括受電サービス代行会社である中央電力(株)がマンション一括で電力会社と高圧契約を結び、低圧に変換して各家庭に電力を供給するため、各住戸の電気代を削減することができます。また、メックecoライフが太陽光発電パネルを設置し、発電した電力は共用部で使用します。太陽光発電の利用によってCO₂削減に貢献するだけでなく、共用部の電気代削減にもつながります。2013年6月現在、三菱地所レジデンスが分譲した新築マンション32棟に導入済みです。

一括高圧受信+太陽光発電システム事業モデル図



電気自動車対応システム
[sölev(セレヴ)]

[sölev]は、[soleco]が採用されているマンションの駐車場に、個人専用の電気自動車充電コンセントを設置できるシステムです。個人が負担する工事コストを抑え、利用料金は定額制として、電気自動車を所有・利用する上での不便さを解消しました。

太陽熱を活用した新型給湯システム
[solecoジョーズ]

マンションの屋上に太陽熱集熱器を設置して温水をつくる給湯システムです。9階建32戸のマンションに設置した場合、年間でガス消費量を12~15%、CO₂排出量を5,843kg削減できます(当社試算)。

既存マンション向けプラン
[soleco fit(ソレッコ フィット)]

三菱地所コミュニティ(株)が管理する既存マンションを対象に[sölev]を導入するサービスで、2012年9月に提供を開始しました。費用の負担をせずに専有部もしくは共用部の電気代を安くするプランや、組合が費用をある程度負担して専有部・共用部双方の電気代を安くするプランなど、マンションごとのニーズに合わせたプランを用意しています。

Message

住まいのライフサイクル全体で、省エネをはじめとする多様な価値を提供します。

(株)メックecoライフ 専務取締役 唐澤 眞二

社会・お客さまにとっての価値

- 住まいの省エネとコスト削減の両立
- お客さま一人ひとりの省エネ意識の向上

メックecoライフ・三菱地所レジデンスの
「先進の環境配慮マンション提案」を通じた共通価値の創造

三菱地所グループにとっての価値

- ザ・パークハウスの魅力・ブランド力の向上

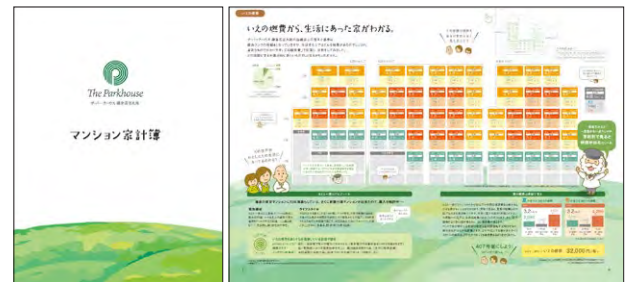
省エネ・ロングライフと安全性・快適性に配慮した住宅は、個人にとって価値があるだけでなく、持続可能なくらしを支える社会的資産といえます。そこで三菱地所グループは、新築住宅の供給はもとより、中古住宅流通や賃貸・管理・リフォームまで、住まいのライフサイクル全体にわたって高い付加価値を提供することで、良質な住宅ストックの形成に貢献することをめざしています。地球環境にやさしい住宅は、家計にも健康にもやさしいのです。特に2013年度は、世界に先駆けて高齢化が進む日本の大きな課題である「健康への貢献」という視点を大きくクローズアップしていきます。2013年4月にオープンした住まいに関する情報・サービスを既存のお客さまはもとより、新たに会員となられた方にワンストップで提供する「三菱地所のレジデンス ラウンジ」も、そうした取り組みの一環です。今後も、環境配慮型のマンションを中心に、お客さま、そして社会に価値ある住まいづくりを提案していきます。



これからの取り組み① マンション家計簿

三菱地所レジデンスとメックecoライフは、2013年3月から「ザ・パークハウス」のお客さまおよびご購入を検討している方に向けて、住居ごとのエネルギー効率を「お金(コスト)」という指標で提示する「マンション家計簿」の配布を開始しました。マンション家計簿とは、冷暖房にかかる電気代を示した「いへの燃費」、照明・冷蔵庫・洗濯機・テレビなどの電気代と上下水道代、ガス代からなる「くらしの燃費」、マンションの共用部の燃費を含んだ「管理費」と「修繕積立費」、そしてマンション購入後に毎年かかる「くらしの税金」を明らかにすることで、マンション生活に必要なコストをシンプルに把握できるようにしたものです。「いへの燃費」については、階数や方位、部屋の広さによって熱効率が異なることから、住戸別の年間の冷暖房費シミュレーション結果を一覧化して比較検討できるようにしました。加えて、エアコンの賢い運転方法など、省

エネ生活のアドバイスも紹介しています。この取り組みは、2013年10月に施行される改正省エネ法の考え方を先取りし、家庭における消費エネルギー量をコスト(燃費)という形で「見える化」という試みでもあります。今後は、マンション家計簿にエネルギー消費量をさらに削減するための知恵や工夫を盛り込み、お客さまの省エネに向けた暮らしを一層サポートしていきます。



これからの取り組み② スマートセレクト構想

三菱地所レジデンスとメックecoライフは、お客さまの要望を形にする次世代型マンションとして「スマートセレクト構想」を提案しています。スマートセレクト構想は、間取りプランを選べる「スマート スタイル セレクト」、お客さまの暮らしに即した「管理のルール」、環境にも家計にもやさしい「エコ」という三つの要素で成り立っています。その柱となるのが「スマート スタイル セレクト」です。躯体や配管に影響されずに内装・設備を配置できる「スケルトンインフィル工法」を採用することで、キッチンや浴室など水回りを含めて自由度の高い間取りを実現し、従来よりも多彩なプランから選択できるようにしました。さらに、ライフスタイルや家族構成が変わった場合でも、既存のリフォームより自由度が高くメンテナンスも容易なため、暮らしやすさの向上や住まいの長寿命化につながります。

2012年10月には、スマートセレクト構想の第一弾「ザ・パー

クハウス茅ヶ崎東海岸南」が竣工しました。「スマート スタイル セレクト」のプランとしては、「海を感じるバスタイムの家」「サーフィンを暮らしの中心にした家」など8タイプを用意しました。また、マンションの管理規約を見直し、屋上立ち入りや中庭利用に関する制限を緩和しました。さらに、「soleco」[sölev]をはじめLED照明や人感センサーなど、環境に配慮した住宅設備・機器を採用しました。

間取りプラン例

海を感じる
バスタイムの家

さまざまに使える
大空間のある家



「スマートセレクト構想」を支える三つの要素

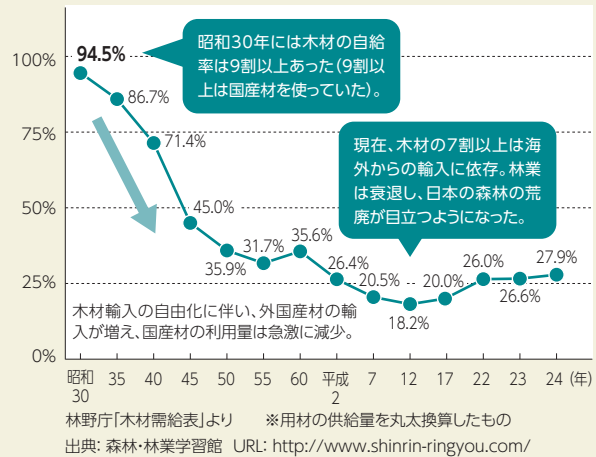


取引先とともに 「持続可能な森林資源の活用」を推進

CSR ISSUE 「高品質な国産材を活用するサプライチェーンの構築」が求められる中で

新興国経済の発展などを背景に、住宅などで使用される木材需要が世界的に高まる中、経済効率を優先した違法な森林伐採が問題となっています。伐採による森林破壊は、生物多様性を失わせ、気候変動にも影響がおよびかねません。日本では、1955年には木材自給率が9割以上を占めていましたが、その後、安価な海外産木材の輸入自由化によって海外調達比率が急速に高まったことで、森林破壊への加担リスクや国内の山林の荒廃・過疎化などの課題が生じています。こうした中、住宅業界には、トレーサビリティ(生産履歴管理)を確認できる、高品質な国産材を利用していくための新たなサプライチェーンの構築が求められています。

日本の木材自給率の推移



2000年 国産材の採用に向けた活動を開始

三菱地所ホーム(株)は、国際社会において森林の違法伐採が指摘され始めた2000年以前に、南洋材であるラワン合板から針葉樹合板への切り替えを行っています。その後小径木の国産針葉樹から合板を製造する技術が開発されたことを契機に、森林資源の適正利用と安定供給、住宅のさらなる品質向上をめざして、2008年に北海道のカラマツ材を用いた

構造用合板を注文住宅に標準採用しました。また、2009年には大分・宮崎産のヒノキ材を土台・大引きとして活用する取り組みも開始しました。トレーサビリティの明確な国産材を利用することにより、海外産の木材を利用する場合の森林破壊、労働環境などのリスクを回避できるほか、国内の森林業の再生に貢献することができます。

2008年 「空と土プロジェクト」と連携

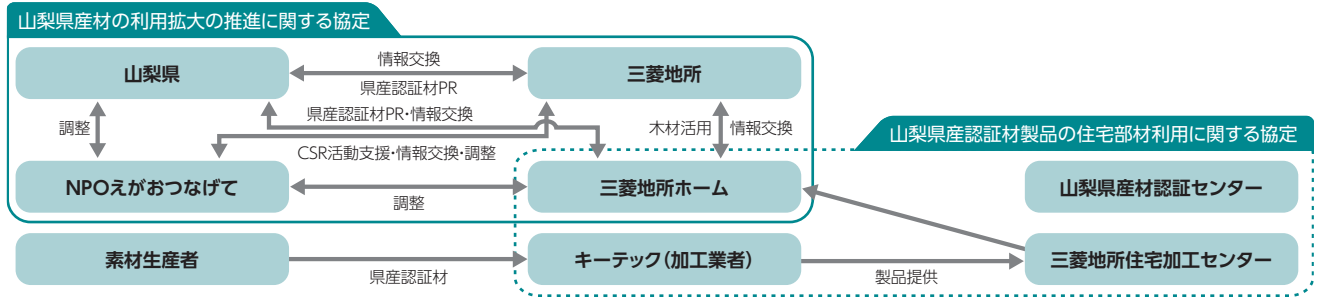
三菱地所(株)は、2008年度から山梨県北杜市で耕作放棄地の再生に取り組むNPO法人「えがおつなげて」と連携して、グループ社員や家族、丸の内エリアのオフィスワーカーなどを対象に農業・森林での体験ツアーを実施し、都市と農山村の交流によりそれぞれの課題解決をめざす「空と土プロジェクト」(P17参照)を推進しています。当初からこの活動に参加していた三菱地所ホームは、ワークショップなどを通じて山梨県内の森林が十分に活用されていないことを知り、住宅用途への利用を模索。2010年には、三菱地所住宅加工センターと共同で山梨県産材認証製品「I型ジョイスト」を実用化し、「LVL」とともに注文住宅への標準採用を開始しました(※)。また、

2011年には、三菱地所、三菱地所ホーム、えがおつなげて、山梨県の四者間で「山梨県産材の利用拡大の推進に関する協定」を締結しました。

(※)2製品とも木材住宅の主要構造部材(梁、床組材)として活用。



山梨県産材の利用に関する協定



2012年 国産材比率のさらなる向上へ

三菱地所ホームの構造材の国産材比率は、2009年度の35%から、2012年度にはツーバイフォー住宅メーカーとしてトップクラスの50%に達しています。これは、2012年12月から山梨県内産や岩手県・小岩井農場産の間伐材や小径木のカラマツなどを新たに注文住宅の構造用合板として活用したことになります。



FSC®認証を取得した構造用合板



小岩井農場産の木材を使用した構造用合板

FSC® (Forest Stewardship Council®, 森林管理協議会)のロゴマークは、その製品に使われている木材あるいは木質繊維などが環境・社会・経済の観点から適切に管理された森林より生産されていることを意味します。その森林はFSCにより規定された原則と基準に基づいて、独立した第三者機関により審査を受け評価されています。
<http://www.fsc.org> FSC-N002014

Message

品質・価格・安定供給を柱に100%国産材をめざしていきます。

三菱地所ホーム(株) CSR推進室長 鈴木 誠一

社会にとっての価値

- 国内森林資源の適正利用の推進
- 森林業の持続的な成長、雇用拡大
- 森林の再生
- 輸送路の短縮による環境負荷低減

三菱地所グループにとっての価値

- 安心・高品質な建設資材の調達力・供給力強化
- 環境に配慮した住宅の提供

三菱地所ホームの「国産材利用の取り組み」を通じた共通価値の創造

お客さまにとっての価値

- ヒノキなどの国産材使用による満足度向上

取引先にとっての価値

- 安定的な販路の確立・売上向上

東南アジアを中心とした違法伐採、森林資源の減少と、国内の森林業の衰退という課題を解決していくためには、安価な輸入材に負けない品質と価格をもった国産材を安定的に調達・供給する仕組み——新たなサプライチェーンを構築していく必要があります。そこで当社は三菱地所グループと共にこれまで十数年にわたって全国各地の木材生産地、加工メーカーの方々と試行錯誤を重ねてきました。そうした中で、山梨県や加工会社と共に協力し合い、当社の建設現場を対象とする木材の供給過程すべてにおいてFSC-CoC認証を取得できたのは一つの区切りといえます(※)。今後も関係者と共に主要な構造材における国産材100%の家づくりをめざしていきます。










(※)加工を担当する(株)三菱地所住宅加工センターは、2010年に「適切に管理された持続可能な計画林から産出された木材」であることを証明するFSC-CoC認証を取得。

日本・東京の国際競争力向上のためのまちづくり

CSR ISSUE アジアの主要都市との国際都市間競争が激化する中で

シンガポールや香港、上海などアジアの主要都市と東京との国際都市間競争は、新興国の急速な経済成長を背景に激化しており、東京の存在感の低下は日本経済の活力の低下につながりかねません。こうした中、東京都は2010年に外国企業の誘致・集積を図る「アジアヘッドクォーター特区」構想を発表し、政府も成長戦略において国家戦略特区の創設を決めるなど、官民一体となって都市再生に取り組んでいます。東京の魅力を高め、グローバルに展開する企業と人材を誘致することは、日本の成長戦略を実現する鍵となっています。

世界競争力ランキング

国名	2011年	2012年	2013年
 米国	1	2	1
 香港	1	1	3
 シンガポール	3	4	5
 台湾	6	7	11
 マレーシア	16	14	15
 中国	19	23	21
 韓国	22	22	22
 日本	26	27	24
 タイ	27	30	27

出典: IMD国際競争力ランキング

基本戦略 丸の内再構築「第2ステージ」を推進

三菱地所グループは、1998年から、丸の内再構築プロジェクトを推進しています。

「第1ステージ」(1998年～2007年)では、「世界で最もインタラクティブな街」をコンセプトに、それまでのビジネスに特化した街から開かれた多様性のある街へと転換を図るべく、東京駅前周辺に「賑わい」「活気」を創出し、ビジネスパーソンや買物客、観光客など多様な人々が集い、楽しめる街を実現しました。

また、「第2ステージ」(2008年～)では、丸の内再構築のさ

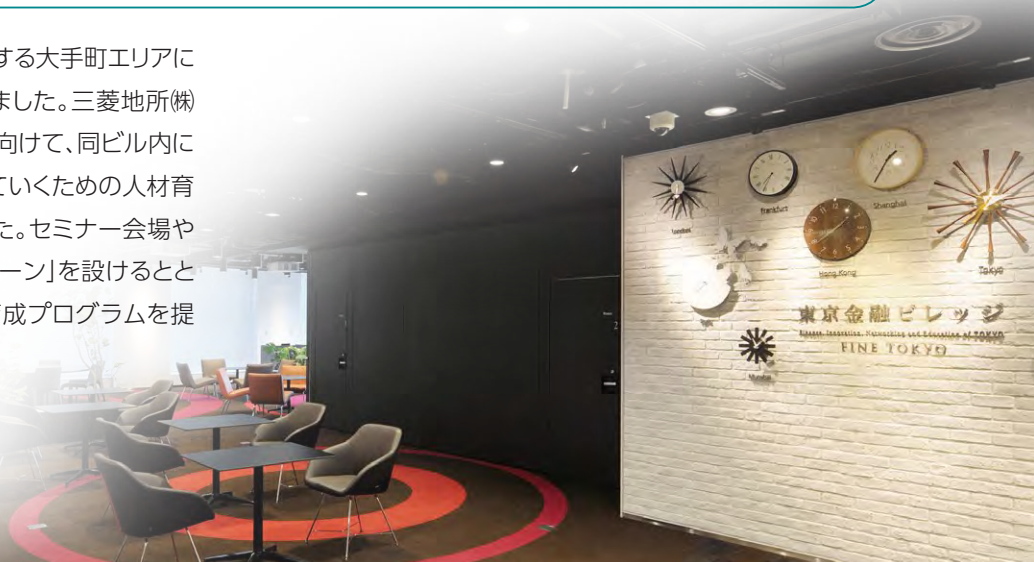
らなる「拡がり」と「深まり」をめざし、その効果を丸の内エリア全域(大手町・丸の内・有楽町)に波及させるとともに、「都市再生緊急整備地域」指定や「アジアヘッドクォーター特区」指定に呼応して、「ビジネスセンター機能の充実」と「街のグローバル化対応」に注力しています。



三菱一号館美術館

街のグローバル化① 金融人材の育成

2012年10月、国内外の金融機関が集積する大手町エリアに「大手町フィナンシャルシティ」が開業しました。三菱地所(株)は、東京の国際金融機能の一層の強化に向けて、同ビル内に金融サービスの高度化・国際化に対応していくための人材育成拠点「東京金融ビレッジ」を開設しました。セミナー会場やラウンジとして利用できる「教育・交流ゾーン」を設けるとともに、入居する企業が多様な金融人材育成プログラムを提供しています。



街のグローバル化②

成長戦略センタープロジェクト

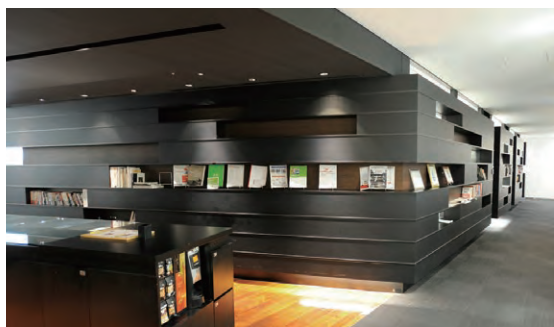
三菱地所は、アジア諸都市との国際競争を勝ち抜くために、日本未進出の海外企業や世界展開をめざす国内ベンチャー企業の事業開発支援・誘致を行う「成長戦略センタープロジェクト」を始動しています。これまで丸の内再構築を通じた都市開発を進める中、街のブランド戦略を進めてきましたが、「イノベーションプラットフォームの構築」を進める活動として、2000年にベンチャー企業支援を行う、丸の内フロンティアを発足、2007年には事業開発支援オフィスとビジネスクラブを併設した「日本創生ビレッジ」を新丸ビルに開設、2012年10月には東京ビジネス開発支援室を設置し、丸の内の新たな顧客の創出、価値創造を目的とした活動を行ってきました。2013年初秋に日本創生ビレッジの拡張を行うほか、東京の

国際競争力強化の取り組みとして、2016年度竣工予定の大手町連鎖型都市再生プロジェクト第3次事業において、海外企業などのビジネス開発支援と誘致などをワンストップで実施する「(仮称)海外企業等支援センター」の整備を予定しています。同センターでは、高度な専門知識を有するスタッフが企業の各種相談に個別に対応し、海外企業の日本における事業展開や国内企業とのコラボレーションなどをきめ細かくサポートします。

こうした取り組みを通じて、今後10年間で成長力のある国内外企業の事業支援を行うオフィスを最大1万坪供給し、世界におけるビジネスセンターとしての丸の内の地位をさらに強固なものへとしていきます。

日本創生ビレッジ

事業開発支援オフィス



- オフィスを通じて、新規事業の立ち上げから拡大までを多角的に支援

東京21cクラブ(ビジネスクラブ)



- メンバー数 約560人
- ビジネスマッチング、各種セミナー、イベントを開催

街のグローバル化③

安心して過ごせる環境の整備

外国企業を丸の内エリアに誘致するためには、オフィス環境を整備するだけでなく、外国人にとって安心して過ごせる環境、サービスが不可欠です。

そこで三菱地所は、「大手町フィナンシャルシティ」内に国際医療サービス施設として、聖路加国際病院の分院「聖路加メディローカス」を誘致。英語・日本語による一般内科、婦人科、放射線科の診療サービスや会員制の健康サポートサービス(人間ドック)などを提供しています。

また、住居面においても、中長期滞在に対応できる宿泊施設として、快適な住環境と多様なビジネスサポート機能を提供

するサービスアパートメントを、建設中の「(仮称)大手町1-1計画」内に設ける予定です。



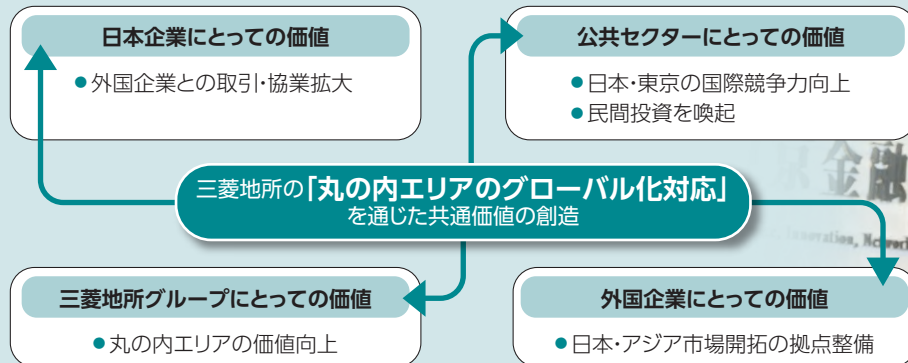
聖路加メディローカス



Message

国内外の企業が刺激し合い、新たな価値を創造するまちをめざしています。

三菱地所(株) 街ブランド企画部 副長 城所 勝臣



丸の内エリアの再開発プロジェクトにおいては、ビル単体だけでなく、エリア全体を見渡し、どうすれば魅力が高まるか、エリア全体が活性化するかを、ビジネス、商業、文化・観光、安心・安全、環境といった多角的な視点から検討しています。丸の内に集まった国内外の人々や企業が互いに刺激し合うことで新しい価値が生まれ、丸の内が牽引役となって日本・東京の国際競争力の向上につながっていけば良いと考えています。



TOPICS

防災機能のさらなる強化

三菱地所グループは、東日本大震災後に開発を開始した「大手町連鎖型都市再生プロジェクト第3次事業」において、「電力と水の自立型システム」を導入するなど、従来よりも一層強固な防災対策を講じています。例えば、電力の確保については、A重油と都市ガスの双方に対応するビル用非常用発電機を設置。72時間ビル共用部に電力供給可能なA重油を備蓄します。水については、井戸を掘り、高度ろ過設備を設置して飲料水を確保します。さらに、帰宅困難者の支援については、共用スペースの設定や食料・資機材の備蓄強化などを進めるとともに、近隣の

医療サービス施設や薬局と連携。これらの取り組みを通じて、ビル単体のみならず地域の防災拠点となることをめざしています。



コージェネレーションシステムの導入



帰宅困難者受け入れの様子

良好な都市環境の再構築

皇居のお濠に隣接して計画中の「(仮称)大手町1-1計画」では、計画地内に浄化設備と大型貯留槽を整備して皇居のお濠の水質改善に官民連携で取り組み、観光資源としての魅力向上にも取り組んでいきます。

CSVを通じた基本使命の継続的实践を。

三菱地所グループは、基本使命に「まちづくりを通じて社会に貢献します」と謳い、これを真摯に実践し、社会価値を創造しています。一方、企業としては、社会価値を創造しつつ、利益などの企業価値を創造することも求められます。

最近、こうした社会価値と企業価値の創造を両立させる考え方としてCSVが提唱されています。CSVには三つのアプローチがありますが、特集で紹介されている三つの取り組みは、まさにこの三つのアプローチに当てはまるものです。

メックecoライフと三菱地所レジデンスの「省エネで環境にやさしい」という製品・サービスの価値提供、三菱地所ホームのバリューチェーンにおける「持続可能な森林資源の活用」、そして丸の内エリアという三菱地所グループにとって重要な地域を「国際都市・東京」として発展させる。これらの取り組みは、CSVとして社会と企業の両方に価値を生み出しています。

「まちづくり」の企業である三菱地所グループは、人々の暮らしに大きな影響力を持っています。その三菱地所グループが「社会に貢献」し続けることが、より良い社会を創っていきます。CSVという新しい考え方も吸収し、よりイノベーティブに、三菱地所グループが基本使命を実践し続けることを期待します。



(株)クリーン CSRコンサルタント
水上 武彦 様

CSV(Creating Shared Value)とは

CSV(共通価値の創造)とは、「社会問題への取り組みによる社会価値の創造」と、「利益、企業の競争力向上による企業価値の創造」を両立させる経営コンセプトです。

CSVは、本来、良い社会を築くために存在する企業が、そのポテンシャルを最大限に発揮するためのアプローチを提示

しており、さまざまな社会・環境問題が顕在化する中、注目されています。

CSVの基本アプローチは、「製品・サービスのCSV」「バリューチェーンのCSV」「クラスター/競争基盤のCSV」の三つです。

