



# CSR 報告書 2 0 1 5

三菱地所グループ





# 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。



## 三菱三綱領

### 所期奉公 しよきほうこう

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

### 処事光明 しよじこうめい

公明正大で品格ある行動を  
旨とし、活動の公開性、  
透明性を堅持する。

### 立業貿易 りつぎょうぼうえき

全世界的、  
宇宙的視野に立脚した  
事業展開を図る。

## 三菱地所グループ基本使命

**私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します**

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

## 三菱地所グループ行動憲章

私たちは、基本使命を実践するために以下の通り宣言し、実行します

### 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。

### 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。

### 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

制定:1997年12月1日 改正:2002年8月1日 改正:2006年1月1日



# 編集方針

三菱地所グループでは、2000年度より「環境報告書」を発行し、2005年度からは報告内容を企業の社会的責任に拡大し「CSR報告書」として発行してきました。

2014年度は、三菱地所グループが中長期にわたって取り組むべきCSR重要テーマの選定に向けて、ステークホルダーの皆さまからさまざまなご意見を頂戴し、社内でも経営層を巻き込んで議論を重ね、5つのCSR重要テーマを決定しました。また、この5テーマの推進体制を整えるとともに、重要経営指標(KPI)を設定し、CSR活動の深化を図っていきます。当報告書も、この5テーマに沿った構成で取り組みを報告しています。是非、ステークホルダーの皆さまにお読みいただき、忌憚のないご意見・ご感想をお寄せいただければ幸いです。

## 報告体系

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いきます。そこで、冊子版は一般読者を対象とした「ダイジェスト版」として、当社グループが最も伝えたい内容を読みやすくまとめ、ホームページ版を専門的な各種データを含め、報告すべき内容を網羅した「完全版」としました。また、企業概要や業績に関する詳細情報はホームページよりご確認いただけます。

### WEBサイト

CSR情報(完全版)

<http://www.mec.co.jp/j/csr/index.html>

IR情報

<http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

企業情報・事業案内

<http://www.mec.co.jp/j/company/index.html>

## 報告対象組織

「CSR報告書2015」における対象組織は、三菱地所(株)と、三菱地所グループ行動憲章を共有するグループ会社51社(国内47社、海外4社)です。

### 対象組織一覧はWEBサイト参照

## 報告対象期間

2014年度(2014年4月1日～2015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 第4版」中核準拠
- 環境省「環境報告ガイドライン」(2012年版)

### GRIガイドライン対照表はWEBサイト参照

発行日 2015年9月29日

次回発行予定 2016年9月を予定しています。

作成部署・ 三菱地所株式会社 環境・CSR推進部

問合せ窓口 〒100-8133 東京都千代田区大手町  
1-6-1 大手町ビル  
TEL:03-3287-5780

# 目次

三菱三綱領／三菱地所グループ基本使命・行動憲章・行動指針	2
------------------------------	---

編集方針・目次	3
---------	---

トップコミットメント	4
------------	---

三菱地所グループのCSR戦略	
CSR重要テーマ選定に向けたプロセス	8

STEP1 評価対象テーマの設定	8
------------------	---

STEP2 CSR重要テーマ初期評価	8
--------------------	---

STEP3 社会の声を反映	10
---------------	----

STEP4 CSR重要テーマとKPIの決定	12
-----------------------	----

重要テーマ 社会と共生したまちづくり	
～地域社会と共生するハード・ソフト両面による安全・安心なまちづくり～	

特集 人々が安全・安心に住み・働き・憩うまちづくり	14
---------------------------	----

特集 子育てがしやすく、高齢者も生活しやすいまちづくり	17
-----------------------------	----

特集 地域コミュニティとともに	18
-----------------	----

お客さまとのコミュニケーション	20
-----------------	----

重要テーマ 先進的なまちづくり	
～グローバル性の時代に対応したイノベティブなまちづくり～	

特集 丸の内のグローバル化の進展	22
------------------	----

特集 世界に広がる三菱地所グループのまちづくり	24
-------------------------	----

重要テーマ 環境	
～事業を通じて持続可能な社会を実現するための環境への先進的な取り組みの推進～	

特集 長期環境ビジョンと象徴的な4つの取り組み	26
-------------------------	----

環境負荷低減に向けて	29
------------	----

低炭素社会形成に向けて	30
-------------	----

循環型社会形成に向けて	30
-------------	----

自然調和型社会形成に向けて	31
---------------	----

重要テーマ ひとづくり	
～未来のまちづくりのための人財育成・活躍の支援と個人のライフスタイルにあわせた働き方の支援～	

人財育成に向けて	32
----------	----

活力のある職場づくりに向けて	32
----------------	----

人権や社員の多様性を尊重し合う職場づくり	33
----------------------	----

働きやすい職場をめざして	33
--------------	----

重要テーマ コンプライアンス	
～顧客や社会の期待に応えるコンプライアンスの推進～	

コーポレート・ガバナンス	36
--------------	----

取引先とともに	37
---------	----

株主・投資家とともに	38
------------	----

財務・非財務情報	39
----------	----



価値あるまちづくりは、  
三菱地所グループの基本使命。  
CSR経営で持続的な企業価値の  
向上をめざす。

三菱地所株式会社  
取締役社長

杉山 博孝

## 「まちづくりを通じて社会に貢献」することが基本使命

三菱地所グループにとって不動産は企業価値を高める大切な資産ですが、それと同時に社会にとっても重要な資産であると言えます。不動産は、我々デベロッパーが開発することによって、安心して住まい、快適に働き、楽しめる場所になる。そういった意味で、デベロッパーの役割は非常に大きく、社会的資産を扱っているという意識を常に持って、開発に取り組んでいます。

これは「住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します。」という三菱地所グループの基本使命に通じるものであり、事業活動によって社会に貢献していくことにつながると認識しています。

街には、それぞれの時代に異なるニーズがあります。街に求められることが非常に多様化している中で、従来のビル事業、住宅事業といった範疇には収まらない、さまざまなアセットタイプが出てきています。そういったものを敏感に感じ取りながら、社会の要請に応えていくことが、私たちの使命です。

### 2020年長期ビジョン

#### ～BREAKTHROUGH 2020～

都市の未来へ、世界を舞台に快適な空間と  
時間を演出する企業グループ

基本使命のもと、長期ビジョンを実現するための価値観と行動指針として、  
“5つのValue”と“5つのAction”を設定しています。

5つのValue	5つのAction
Innovative	都市再生の革新的な担い手としてチャレンジを続けます。
Eco-conscious	環境への先進的取組みにより持続可能な成長を目指します。
Customer-oriented	お客様を中心にお客様にとっての価値とは何かを考えます。
Global	グローバルティの時代へ人も組織も事業も進化します。
As One Team	グループ社員が一つになってビジョンに向かい進みます。

## 中期経営計画は企業価値向上の3年間。 ガバナンスの強化等、経営基盤の拡充 に注力

2014年度から2016年度までの中期経営計画は、企業価値向上の3年間と位置づけています。三菱地所グループは、ビル事業、住宅事業をはじめ、設計監理や不動産サービスなど多岐にわたる事業を展開しています。その中でも収益の大きな部分を占めているビル事業において、今年度は「大手門タワー・JXビル」が竣工します。また、2014年度に保有型と回転型双方のビル事業を一元化して動かせる体制を整えましたので、物件を売却してキャピタルゲインを得るビジネスモデルを一定の割合で積み上げていくことや、マスターリースも戦略の一つとして





大手門タワー・JXビル

伸ばしていくことにより、効率性と健全性を強化します。また、丸の内再開発については、従前ソフト面で街の価値を高めてきましたが、今後は創造してきた価値からリターンを得る段階にきていると捉えています。住宅に関しては、新築のマンションを購入いただいたり、戸建住宅を発注いただいた後も継続してお客さまにサービスを提供するバリューチェーンをつなぐための整備を実行しています。

さまざまな事業領域において、中長期的展望に立ち、開発機能やポートフォリオマネジメントを強化しつつ、多様化するお客さまのニーズ、時代の要請を敏感につかみ、より良いサービスが提供できるような体制を構築して経営基盤の拡充に努めます。このように、2017年度以降、次の中計で大きな収益を得るために、この3ヶ年はソリューション力の強化に向けた投資にも注力していきます。

中期経営計画の3年間はガバナンス体制を強化していくことも柱の一つとしています。非財務情報の開示が法制化されたEUをはじめ、欧米の投資家から、持続的な企業価値創造能力の判断に重要なESG（環境・社会・ガバナンス）情報を求める動きが強まっています。日本でもコーポレートガバナンス・コードが策定され、ESG課題への積極的対応や開示が求められるようになりました。このような動きに対しては、日本のガバナンス制度の良い部分も理解いただいた上で、対話を進めていくことが重要だと考えています。内外の機関投資家ともコミュニケーションをさらに密にして、さまざまなご意見を取り入れながら、より透明性と客観性の高いガバナンスの強化と積極的なESG情報の発信を図っていきます。

## CSRマテリアリティを策定し、CSR経営を具体化

「BREAKTHROUGH 2020」を実現していくためにも、ESGを考慮したCSR経営は不可欠です。具体的にマネジメントしていくため、各分野の有識者や幅広いステークホルダーと対話しながらCSRマテリアリティ（重要テーマ）を策定しました。我々が従来から大事にしてきたことを、非常に的確に目標化できたと思っています。社員一人ひとりがこれを受け止め、取り組めるものを選べたと思うので、今後は、これに磨きをかけてPDCAを展開することで、基本使命を実現し、持続的な企業価値向上にも寄与したいと考えています。

まちづくりは、社会やステークホルダーとともに歩んでいくものであり、常に一歩先を行くものでなければいけません。環境面や防災面にも配慮した街、継続するまちづくりが非常に重要であると考えています。丸の内では、エリア全体をマネジメントできる強みを活かして、ESGの観点からまちづくりに取り組んでいます。丸の内は、そこに本社を置く企業の売上高を合わせると、日本のGDPの4分の1近くになる日本の心臓部であり、いかなる災害があろうとも、この街の機能を止めるわけにはいきません。そこに働く人の生命、安全を守ることはもちろん、絶えず電源を供給するなど、街の命を守るエリアとしてBCPにも全力で取り組んでいます。CSRは、企業の社会的責任として、守らなければいけないもの、という時代がありましたが、今は経営そのもの





のになっています。環境面で言えば、丸の内再構築プロジェクトでは、スタートした1998年から一貫して「環境共生型まちづくり」を大きなテーマとして追求してきました。環境に関する最先端の機能を備えた「茅場町グリーンビルディング」では、2013年の完成後もテナントからのご意見を取り入れながら日々進化しています。こういった経験を他のビルでも活かしていきたいと考えています。

### 海外への進出だけでなく、東京をグローバル化する

長期経営計画の中で、グローバル化を非常に大きなテーマとしています。我々の言うグローバル化には、2つの側面があり、一つは、我々自身が海外に行ってビジネスを行うこと、もう一つは、東京をグローバル化していくことです。

首都東京の活力を高めるためには、海外から優秀な人材、企業に来てもらう、ビジネスのインバウンドとしての丸の内のグローバル化が非常に大事だと思っています。「EGG JAPAN (日本創生ビレッジ)」をつくったきっかけは、日本のベンチャー企業の育成でしたが、今は海外の企業に日本に進出してもらうためのプラットフォーム機能も担っています。これも非常に社会的使命の大きいことであると考えています。東京のグローバル化には国も力を注いでいます。大手町連鎖型都市再生プロジェクトの第3次事業では海外企業等支援

#### 中期経営戦略 (2014-2016)

#### “企業価値向上を実現する3年間”

##### 事業領域ごとのテーマ

- ・開発機能の強化
- ・グループ力を生かしたソリューション&サービスの提供、バリューチェーンの強化

##### 全社テーマ

1. 資産ポートフォリオマネジメントの強化、経営基盤の強化
2. 事業ポートフォリオマネジメント
3. グループ経営
4. 人材育成、人材配置
5. リスクマネジメント、コンプライアンス
6. 環境への取り組み
7. 活力ある組織・風土づくり



#### CSR重要テーマ

##### 社会と共生したまちづくり

地域社会と共生するハード・ソフト両面による安全・安心なまちづくり

##### 先進的なまちづくり

グローバリティの時代に対応したイノベティブなまちづくり

##### 環境

事業を通じて持続可能な社会を実現するための環境への先進的な取り組みの推進

##### ひとづくり

未来のまちづくりのための人材育成・活躍の支援と個人のライフスタイルにあわせた働き方の支援

##### コンプライアンス

顧客や社会の期待に応えるコンプライアンスの推進



センター（仮称）を新設し、官民が協力できる体制を整えていきます。

2020年に開催される東京オリンピック、パラリンピックは、日本を見ていただき、日本の良さを理解していただく良い機会であると思います。当社にとっても東京、そして丸の内という街の魅力を存分にアピールする絶好のチャンスであると考えています。

### まちづくりはひとづくり。人間力を高める人財を育成する

街はハードよりもソフトがより重要になってきています。街が本当に価値を持つのは、ソフト、つまり人であると私は考えています。常に新しいものを捉えて、イノベティブでクリエイティブな仕事をしていくためには、人財をどう育てるか。「まちづくり」というのは「ひとづくり」に言い換えられると思います。

グローバルな対応力や不動産としての付加価値の創出などは、知識あるいは能力として当然なくてはならないものですが、何よりも重要なのは人間力だと思います。人間力の強化には、座学ではなく、現場で事業を通じて力をつけていく必要があります。不動産は国や社会にとっても、一人ひとりの個人にとっても大事な資産であり、それを預かって街をつくる仕事は、あらゆる場面で信頼される人間でなければ任せられません。そういう意味で、当社の社員には人間力のある人財に育ってほしいと思います。

組織という面では、当社は、風通しのいい体制ができていていると思いますが、今後改善できる部分もあると認識しています。個々の社員が人間力を高められる職場環境や、達成感のある仕事の機会を提供し、グループ全体で人財を育成するということに関して、さらに議論していきたいと考えています。

私には、丸の内は、常にクレーンが立つ街にしたいという考えがあります。これは、丸の内という街に完成は無く、新しい時代のニーズを絶えず先取りして、進化し続ける街でありたい、という願いがあるからです。皆さまに、今日は昨日より「良い街になったね。」と言われるまちづくりをめざして、ハード、ソフト、両面からの進化を続けていきます。





持続可能な未来づくりに貢献するためには、企業として取り組むべき課題を明確にし、事業活動の中で解決を図っていくことが必要です。

三菱地所グループでは、中長期にわたって取り組むべきCSR重要テーマの選定に向けて、2014年度よりステークホルダーの皆さまからご意見を頂戴し、議論を重ね、CSR重要テーマを決定しました。

## CSR重要テーマ選定に向けたプロセス

### STEP 1

#### 評価対象テーマの設定

GRIガイドライン第4版(G4)で提示された46の重要な側面(マテリアル・アспект)に、社会問題と自社グループの戦略、事業環境に照らした独自の側面を加えて検討し、CSR重要テーマの候補となる項目を選定。各項目のバウンダリー(影響範囲)を特定した上で、評価方法を共有しました。

### STEP 2

#### CSR重要テーマ初期評価

STEP1で選定したCSR重要テーマの候補について、社内での議論や経営層へのアンケートを通じて「自社にとっての重要性」の観点で評価を行うとともに、「ステークホルダーにとっての重要性」についても仮説を立てました。

### STEP 3

#### 社会の声を反映

社会の声を広く反映するために、CSR重要テーマの各候補の重要性について、ステークホルダーにアンケートを実施するとともに、社外有識者への個別ヒアリングならびに経営トップとのダイアログ(座談会)を実施。ステークホルダーの視点での各テーマの重要性について、理解を深めました。

### STEP 4

#### CSR重要テーマとKPIの決定

アンケートの結果やステークホルダーのご意見を踏まえ、重要テーマを決定しました。重要テーマ決定後は、具体的な行動計画や重要指標(KPI)を設定しました。今後は、各テーマの推進体制にのっとりPDCAサイクルで取り組んでいきます。

### STEP 1

#### 評価対象テーマの設定

世界的に進む、都市化や少子高齢化。災害に強く、スマートなまちづくりを求める社会の声の高まり——

めまぐるしく変化する社会環境の中で、三菱地所グループは、長期的な視点を持って事業を展開しています。

三菱地所グループのCSR重要テーマを選定するために、まちづくりに関する社会の動向や、社会が抱えるさまざまな課題を分析し、自社グループにとっての重要な「機会」と「リスク」を把握。その上で、各事業が連携しながらバリューチェーン全体を通して取り組んでいる、グループ全体の事業活動を俯瞰し、社会への貢献と自社グループの長期的な発展を両立させながら持続可能な未来づくりに貢献するための、重要テーマについて検討しました。

#### 三菱地所グループのバリューチェーン



#### 社会・環境動向

- ・世界の人口増加と都市化の進展
- ・日本の少子高齢化と生産年齢人口の減少
- ・女性の社会進出と働き方の多様化
- ・インフラの老朽化と安全・安心ニーズの高まり

#### 重要な『機会』と『リスク』

- ・東京オリンピック・パラリンピック開催決定などによる外部環境の改善、賃料・空室率改善傾向

### STEP 2

#### CSR重要テーマ初期評価

#### CSR重要テーマ選定のためのワーキンググループを結成

STEP1で選定したCSR重要テーマの候補について、社内での議論や経営層へのアンケートを通じて「自社にとっての重要性」の観点で評価を行うとともに、「ステークホルダーにとっての重要性」についても仮説を立てました。



## 三菱地所グループの事業

ビル事業



生活産業不動産事業



住宅事業



海外事業



投資マネジメント事業



設計監理事業



ホテル事業



不動産サービス事業



プロジェクトマネジメント

リーシング・販売

マネジメント  
(AM・PM) (※)

再開発・資産売却

(※) AM:アセット・マネジメント PM:プロパティ・マネジメント

仲介・コンサルティング

- ・アジアの都市間の競争激化
- ・世界のデジタルネットワーク化
- ・人間の作業を代替するテクノロジーの発達
- ・24時間休まないグローバルな世界の出現
- ・企業の影響力増大と市民セクターの発達
- ・社会感度の高い世代の影響力拡大

- ・コミュニティ活力の再生
- ・資源・エネルギー価格の上昇
- ・気候変動の顕在化
- ・水資源と食糧の不足
- ・生態系と資源の持続性への関心の高まり

- ・欧米での経済回復の継続による不動産価格の上昇
- ・アジア諸国における不動産マーケットの需要伸長
- ・省エネルギー、再生可能エネルギーの利用拡大
- ・少子高齢社会など、変化する社会状況への対応

- ・継続する工事費の高値トレンド
- ・首都圏災害の発生による影響



CSR重要テーマ選定のためのワーキンググループを結成(2014年5月)

WEBアンケート

アンケート用紙(日本語・英語)



## 社会の声を反映



### 有識者との対話／ステークホルダー・ダイアログを開催

三菱地所グループのCSR重要テーマ選定プロセスの一環として、2014年7月、ステークホルダー・ダイアログを開催しました。

当日は、環境、社会、ガバナンスに卓越した知見をお持ちの有識者をお招きし、三菱地所の経営層とともに「三菱地所グループのCSR推進における重要課題とは」をテーマに、さまざまな議論を交わしました。

#### 有識者のコメント



河口 真理子氏

(株)大和総研主席研究員  
社会的責任投資フォーラム代表理事

1986年大和証券入社。94年より大和総研で企業調査、98年より環境経営CSR／SRIの調査研究に従事。2010年4月より大和証券グループ本社 CSR室長。2011年7月より現職。

### 本業のインキュベーションとなるCSRへの取り組み

CSRとは本業から離れた取り組みではなく、本業のインキュベーションにもなるものだと考えています。三菱地所グループは自分たちのリソースを活用した社会貢献の取り組みをまずやってみて、それを長期的にビジネスにしていこうという戦略的な姿勢を持っていると感じます。「空と土プロジェクト」やエコツツエリアでの活動などはまさにデベロッパーとして土地と建物に長期的に関わるというビジネスモデルを持つ会社ならではの取り組みだと思います。

今後の課題として、女性活躍支援に関しては、無理な取り組みをするよりも、現在の活用状況と今後に向けた将来像を自然体で社内外に表現していくことが重要です。加えて、環境問題に対しても、CO<sub>2</sub>削減の取り組みだけでなく、気候変動は異常気象をもたらすビジネスリスクであるという認識を強く持って、リスクをチャンスに変える取り組みを進めてほしいと考えています。



#### 有識者のコメント



#### 堀江 隆一氏

CSRデザイン環境投資顧問(株)  
代表取締役社長  
桜美林大学 大学院経営学研究科  
非常勤講師

日本興業銀行、メリルリンチ証券、ドイツ証券を経て2010年に不動産のESG投資と環境不動産(グリーンビル)に関する調査・助言を主業とするCSRデザイン環境投資顧問(株)を共同で設立。LEED公認プロフェッショナル、国連責任投資原則(PRI)日本ネットワーク不動産ワーキンググループ議長。

## ESG配慮と企業価値向上の両立を示す先導的役割を

不動産開発や運用において、環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮は、中長期的な資産価値の維持・向上に欠かせません。そうした配慮を測る指標としてCASBEE(※1)やLEED(※2)などの建物単位のグリーンビル認証や、GRESB(※3)などの会社単位のESG指標があります。日本ではグリーンビル認証は新築ビルのイメージが強いのですが、海外では多くの既存ビルが省エネ改修などの機会に認証を取得し、ビルの環境評価と経済的価値を同時に高めています。また、不動産会社のESGに関する取り組みを評価する指標も機関投資家に幅広く活用されています。

三菱地所グループには、是非こうした認証や指標への取り組みを通じて、環境や社会への配慮が余分なコストではなく、企業価値や経済的パフォーマンスの向上につながるということを示す先駆者的役割を果たしていただきたいと思います。

#### 有識者のコメント



#### 高 巖氏

麗澤大学 経済学部 教授  
大学院 経済研究科 教授

2002年より麗澤大学大学院国際経済研究科 教授。2008年9月、全米企業倫理コンプライアンス協会(SCCE)より、国際企業倫理コンプライアンス賞受賞。2015年6月より三菱地所(株)監査役。

## 世界に例のない超高齢化社会を迎える中での先進的なまちづくり

三菱地所グループは、「誠実さについて妥協しない」という点でブランド価値を非常に大切にしている企業であり、そこがグループの強みであると思います。

今後、取り組むべき課題としては、他の国がまだ経験していない超高齢化社会を迎える中で、どのようなまちづくり、地域づくりをしていくのかということだと思います。この課題に世界に先駆けて取り組む経験は、国際社会の一步先を行く大変意義深いものになると考えます。

一方で、新しい分野や地域で、ブランド価値をさらに高め盤石なものにしていくには、常に新たな目で見直して、リスク評価とコントロールを意識して取り組むことが重要です。

三菱地所グループには、業界のリーダーとして、他社のロールモデルになるような取り組みを継続して推進していくことを期待します。

#### CSR担当役員のコメント

### 『継続は力』の方針を貫き、社会と共に歩み続けます

三菱地所グループでは、「継続」し、「ビジネスにつなげる」ことを強く意識してCSR活動を進めてきました。間伐材を注文住宅の建材として認証取得するレベルまで引き上げて流通させる取り組みもその一つですし、EGG JAPAN(日本創生ビレッジ)では、ベンチャー企業のビジネス開発を支援することで、丸の内から持続可能な発展に寄与する新たな価値が生まれることを期待しています。

ステークホルダー・ダイアログでの議論やいただいたアンケート回答からも、当社グループには取り組まなければならない課題がたくさんあると考えています。その中で今何をするかについて考え、グループの成長につなげていきたいと考えています。

企業は継続して利益を出すことが重要ですが、社会から認められる企業でなければ、一時の利益が出ても継続できません。この点を十分に踏まえながら、社会にご理解いただいて、社会と一緒に良い方向に向かうよう引き続き努力してまいります。



吉田 淳一  
三菱地所(株)  
常務執行役員

(※1)CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) 建物の環境性能を評価する国内の指標で、「建築環境総合性能評価システム」のこと。国土交通省の支援を得て産学協同で運営されている。

(※2)LEED(Leadership in Energy and Environmental Design) 米国のグリーンビル(環境不動産)の評価・認証制度で、新築版、既存ビル運用版などがある。

(※3)GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark) 欧州の年金基金グループが投資のための指標として創設。不動産会社などのESGへの取り組み方針と実践を評価の対象としている。



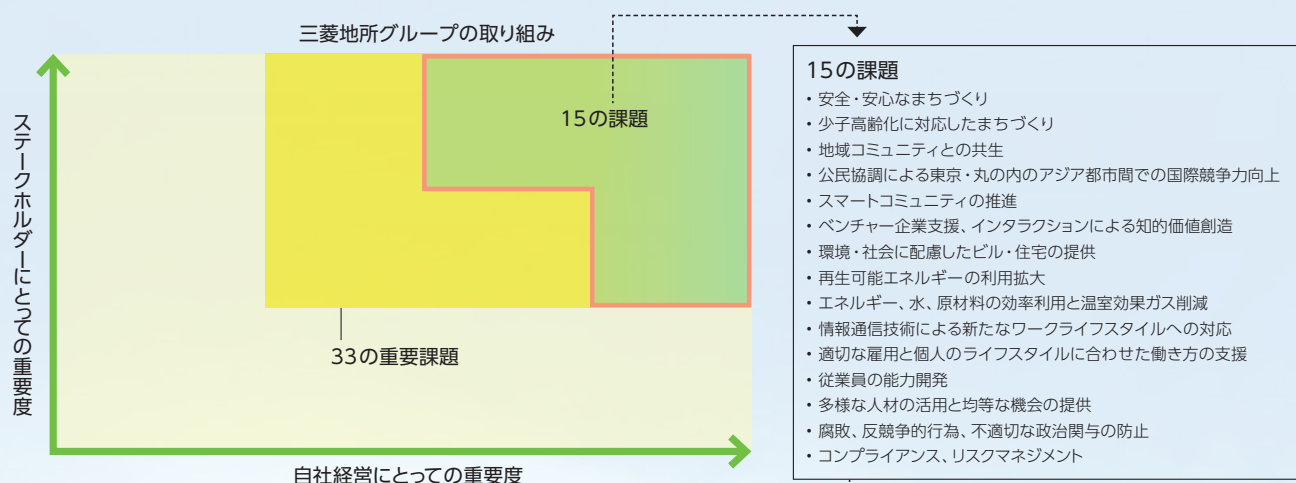
## STEP 4

### CSR重要テーマとKPIの決定

アンケートの結果やステークホルダーのご意見を踏まえ、第1段階として、33の重要課題が洗い出されました。それらについて、さらに、ステークホルダーにとっての重要度と、自社経営にとっての重要度の観点で分類を行い、双方の観点から特に重視すべき15の課題を選定。

それらを集約し、三菱地所グループのCSR重要テーマを5つ決定しました。

さらにこれらの5テーマについて、具体的な行動計画や重要指標(KPI)を設定しました。この指標に基づき、PDCAサイクルで、取り組みの深化を図っていきます。

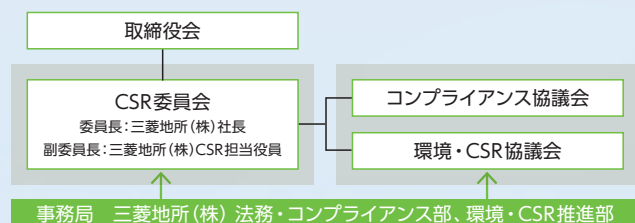


### 三菱地所グループのCSR重要テーマおよび目標・指標(KPI)

CSR重要テーマ	目標
<b>社会と共生したまちづくり</b> 地域社会と共生するハード・ソフト両面による安全・安心なまちづくり	・防災やバリアフリーに配慮し、人々が安全・安心に住み・働き・憩うまちづくりに取り組みます。 ・子育てがしやすく、高齢者も生活しやすいまちづくりに取り組みます。 ・主な事業に関わる地域コミュニティと対話し、事業活動による人権・環境などへの影響を理解し適切に対応します。
<b>先進的なまちづくり</b> グローバリティの時代に対応したイノベティブなまちづくり	・情報通信技術を活用した新しい働き方に適したオフィス、住宅、商業施設などを提供します。 ・インタラクティブの場を創出し、ベンチャー企業や新しい知的価値創造を支援します。 ・国や都と協力しながら、東京・丸の内の魅力を高めアジア都市間における競争力を向上させます。
<b>環境</b> 事業を通じて持続可能な社会を実現するための環境への先進的な取り組みの推進	・事業活動において、エネルギー、水、原材料を効率利用するとともに、温室効果ガスの排出を削減します。 ・電気や水の利用、交通・物流などを効率化するスマートコミュニティづくりに取り組みます。 ・ビルや住宅における再生可能エネルギー利用を拡大します。 ・環境・社会に配慮していると評価されるビルや住宅を積極的に提供します。
<b>ひとづくり</b> 未来のまちづくりのための人材育成・活躍の支援と個人のライフスタイルにあわせた働き方の支援	・公正な選考・採用を行い、未来のまちづくりを担う人材に適切な教育訓練の機会を提供するとともに、個人のライフスタイルに合わせた柔軟な働き方を支援します。 ・性別、年齢、障害の有無等にかかわらず、多様な人材が活躍できるよう、均等な機会を提供します。
<b>コンプライアンス</b> 顧客や社会の期待に応えるコンプライアンスの推進	・贈賄、独占禁止法違反、不適切な政治献金などが行われないよう適切に対応します。 ・法令順守はもとより、顧客や社会の期待に応えるよう努めるとともに、事業上のさまざまなリスクを理解し適切に対応します。

## CSR推進体制

三菱地所グループではCSRに対してより積極的に取り組み、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)の社長を委員長とし、各事業グループ、コーポレートスタッフ担当役員、主要グループ会社のトップ等で構成される「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・CSR協議会」を設けています。



### 2014年度のCSR委員会開催実績

#### 第1回(2014年7月:定例開催)

- 三菱地所グループCSR取り組み項目の進捗状況および今後の取り組み方針
- 2013年度コンプライアンス活動および2014年度コンプライアンス推進活動計画 ほか

#### 第2回(2015年1月:定例開催)

- 三菱地所グループCSR重点課題及び目標・指標設定
- 2014年度コンプライアンスアンケート結果概要

## 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、当社グループは、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。

東京証券取引所において2015年6月より運用を開始した「コーポレートガバナンス・コード」の基本原則に「株主以外のステークホルダーとの適切な協働」および「株主との対話」が謳われていますが、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。



(※) 数値の考え方はWEBサイト参照

No.	2015年度重要指標(KPI)	2014年度実績(※)	対象範囲	ページ
1	災害時医療連携、防災隣組を通じた災害対策の深化	報告書本文参照	三菱地所グループ	P14
2	行政との帰宅困難者受入協定締結施設、津波避難ビル協定締結施設数	18ヶ所	三菱地所グループ	P15
3	バリアフリー法認定建物件数	8件	三菱地所グループ	P17
4	まちづくり団体主催セミナー、イベント等参加者数	6,217人/年	大手町・丸の内・有楽町エリア	P16
5	空と土プロジェクト参加者数(単年/累計)	459人/1,774人	三菱地所グループ	P18
6	大丸有地区における外国金融機関事業所数	69ヶ所	大手町・丸の内・有楽町エリア	P23
7	EGG JAPAN参画企業数(内、海外企業)	42(19)社		
8	大丸有地区における光ファイバー接続ビル数	63棟		
9	エネルギー使用量、CO <sub>2</sub> 排出量	245千kl/482千t/年	三菱地所グループ	P30
10	廃棄物排出量、水道使用量	43,637t/5,161千㎡/年	三菱地所グループ	P30
11	CASBEE(新築設計)、DBJ Green Building認証数	6/15件	三菱地所グループ	P27
12	太陽光パネル発電出力	約3,010kw/14ヶ所	三菱地所グループ	P28
13	屋上・壁面緑化面積	約31,100㎡	三菱地所グループ	P27
14	省エネルギー等級4年間採用率	86%	三菱地所レジデンス	P29
15	ソレコシステム年間採用率	75%	三菱地所レジデンス	P29
16	高効率機器年間採用率(給湯器/LED器具/超節水便器)	100/78/78%	三菱地所レジデンス	P29
17	中小ビルリノベーション/リノベマンション件数	3棟/110戸	三菱地所レジデンス	P31
18	国産材採用率	50%超	三菱地所ホーム	P31
19	育児・介護休業、短時間勤務者数	23/0/32人/年	三菱地所	P33
20	月平均時間外勤務時間数	24時間		P33
21	従業員1人あたり研修時間、費用	19.5時間/33,000円/年		P32
22	女性管理職数	28人		P33
23	障がい者雇用率	1.93%		P33
24	階層別研修、CSR講演会の開催等各種コンプライアンス研修の実施	報告書本文参照	三菱地所グループ	P34-35
25	コンプライアンスアンケート「行動憲章達成度」	87%		



# 社会と共生した まちづくり



地域社会と共生する  
ハード・ソフト両面による  
安全・安心なまちづくり

## 目標

- 防災やバリアフリーに配慮し、人々が安全・安心に住み・働き・憩うまちづくりに取り組みます。
- 子育てがしやすく、高齢者も生活しやすいまちづくりに取り組みます。
- 主な事業に関わる地域コミュニティと対話し、事業活動による人権・環境などへの影響を理解し適切に対応します。

## KPI (重要指標)

- KPI 1 災害時医療連携、防災隣組を通じた災害対策の深化
- KPI 2 行政との帰宅困難者受入協定締結施設、津波避難ビル協定締結施設数
- KPI 3 バリアフリー法認定建物件数
- KPI 4 まちづくり団体主催セミナー、イベント等参加者数
- KPI 5 空と土プロジェクト参加者数 (単年／累計)

# 人々が安全・安心 働き・憩うまちづ

## 公民連携による 災害時対応訓練の実施

KPI 1

三菱地所(株)は、1923年の関東大震災の際、当時の三菱合資会社にて旧丸ビルと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歴史を継承し、これまで90年以上にわたって毎年9月にすべての役職員とグループ各社、関係者が参加する総合防災訓練を続け



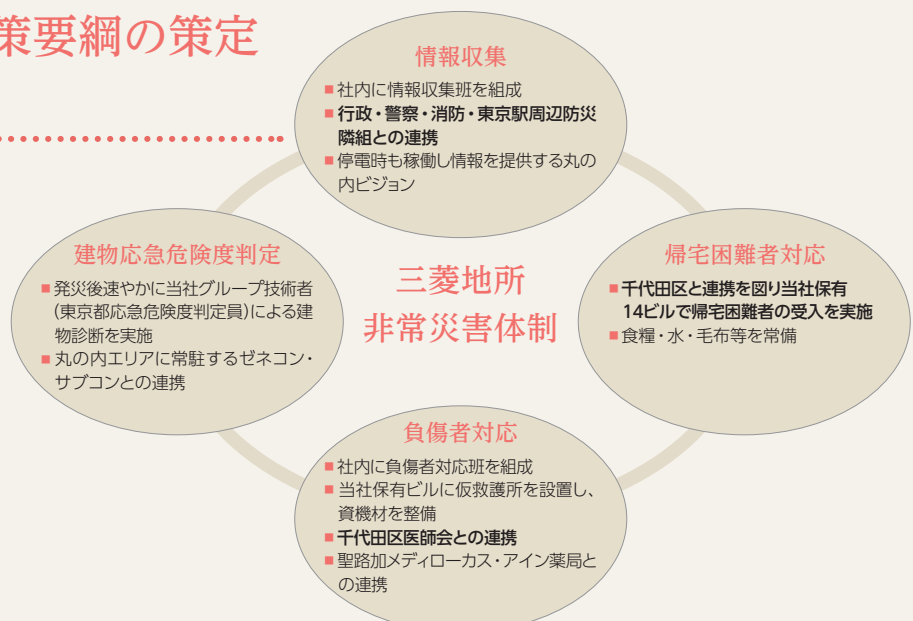
### 災害時医療連携訓練

千代田区医師会、東京駅周辺防災隣組との連携による「災害時医療連携訓練」には、同医師会の医師・看護師約30人を含めて計約70人が参加。講師役の医師からレクチャーを受け、仮救護所への負傷者搬送やトリアージ、応急処置など災害時の医療活動に必要な一連の対応方法を実践的に学びました。



## 三菱地所(株)の災害対策要綱の策定 および非常災害体制

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、「災害対策要綱」を策定し、平常時からの予防措置、任務分担、訓練計画、災害発生時の応急措置計画、復旧対策など、広範できめ細やかな対策を定めています。大規模災害発生時または恐れがある場合に、「非常災害体制」を発令し、全社員が災害対策要員として初動対応に続き、速やかな①情報収集、②建物安全確認、③負傷者対応、④帰宅困難者対応などを行います。



# に住み・ くり

## マンション管理組合の防災訓練をサポート

2011年3月の東日本大震災を契機に災害対策への備えや強化へのニーズが高まっています。マンション管理組合の要望に応える形で、三菱地所コミュニティ(株)と三菱地所レジデンス(株)が連携し、被災生活まで想定した総合防災訓練に取り組んでいます。防災倉庫に備えているマンホールトイレの組立訓練では、実際に使用することを想定しているマンホールの確認も行います。さらに、排水管が使用できないことを想定した凝固剤を使った訓練まで、さまざまな場面を想定した訓練を行うことで、居住者の防災力アップに貢献しています。



ています。2014年3月には、当社が千代田区医師会や東京駅周辺防災隣組と連携し、災害時対応訓練として「災害時医療連携訓練」「帰宅困難者支援・ボランティアセンター立上げ訓練」を、9月には医療連携協定を締結している聖路加メディロカス、アイン薬局とも連携し、災害時医療活動訓練を実施しました。

ほかに、(株)三菱地所設計などが地元の協議会やNPO法人などとともに、大手町・丸の内・有楽町地区の中心を貫く「丸の内仲通り」の街路空間づくりやコミュニティづくりなどを推進しています。就業者数約23万人の日本を代表するオフィス街・丸の内、ここに集う人々が、安全・安心に住み、働き、憩うまちづくりを、三菱地所グループ全体で取り組んでいます。

行政との帰宅困難者受入協定締結施設  
(※1)、津波避難ビル協定締結施設数(※2)

KPI  
2

18ヶ所

(※1) 東京都内にて16施設  
(※2) 大阪市内にて2施設



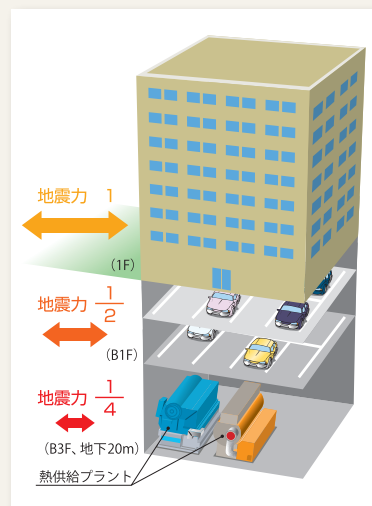
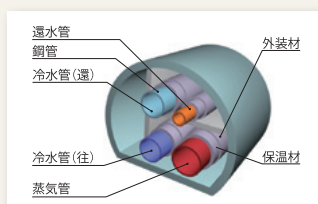
### 帰宅困難者支援・ ボランティアセンター立上げ訓練

東京駅周辺防災隣組と連携して「帰宅困難者支援・ボランティアセンター立上げ訓練」を実施。2012年8月に千代田区との間で締結した「大規模災害時における被災者受け入れに関する協定」に基づいた実践的な訓練となりました。

## 災害に強い地域冷暖房システムの構築

丸の内熱供給(株)は、1976年に地域冷暖房を開始して以来37年間、自社起因による供給停止はありません。地域冷暖房プラントは全て地下にあり、地下20mでは地上の1/4以下の地震力しか受けません。また、地域冷暖房の配管は耐震性の高いコンクリート製の洞道内に施工・保護され、発電所基準の完全溶け込み溶接配管を使用し、官庁基準にて震度7強程度の地震においても破損しない設計としています。

そのほか、専門技術員の24時間常駐管理による災害時の早期対応・復旧体制の構築、プラントの電源多重化等による安定電力維持、洞道への浸水対策など、災害時に備えさまざまな取り組みを実施しています。



その他の取り組みはWEBで紹介しています。  
<http://www.mec.co.jp/j/csr/philanthropy/index.html>





## パートナーとともに取り組む さまざまなまちづくりのイベント

三菱地所(株)は丸の内エリアを、社会と共生したまちづくりのための活動拠点と位置づけて、さまざまな立場の人たちが集い、学びあう場となる活動を展開しています。

### 丸の内発! CSVビジネス「3×3Labo」

2014年1月に開設した「3×3Labo(さんさんらぼ)」は、業界や業種の垣根を超えた交流・活動拠点として連日、活発なイベントが開催されています。



触れる地球ミュージアム



カフェライブラリ

### 「人」・「まち」をつなぐ エコキッズ探検隊&出前授業

地元のまちづくり3団体が、2006年から実施している子ども向けの環境教育プログラム。自然と触れあうツリークライミングやキッズマルシェ販売体験、理科実験教室など、子どもたちが楽しみながら学べる体験プログラムを実施しています。



東京駅周辺での環境パトロール(清掃活動)

### 「大手・丸の内町会」事務局の運営

三菱地所(株)では、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親睦行事のほか、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。活動の一つとして、本町会が母体の「大手町・丸の内地区生活環境改善推進連絡会」にて、東京駅周辺地区環境美化等を目的とした環境パトロールを2002年以来月例で実施しています。

### 丸の内朝大学・丸の内検定

「my朝を、たのしもう」をテーマに、大丸有エリアで開講されている朝の市民大学です。2009年の開催以来、のべ1万人以上が学んでいます。また、グローバルなビジネスタウン丸の内は、歴史があり多面的なコンテンツを備えた街であることを知っていただくための検定「丸の内検定」も2014年で第7回を迎えました。



丸の内朝大学

まちづくり団体主催セミナー、イベント等参加者数

**6,217人/年**

KPI  
4

### 「食育丸の内」プロジェクト

三菱地所(株)は、350店舗以上のレストランが集積する東京・丸の内にて、「都市における食のあり方」について取り組む「食育丸の内」プロジェクトを、地域のレストランシェフらとともに2008年より推進しています。



丸の内グラムマルシェ(東京・丸ビル)  
主催:丸の内グラムマルシェ実行委員会

### 大手町・丸の内・有楽町 打ち水プロジェクト

大手町・丸の内・有楽町地区では、三菱地所(株)が会長社を務める「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会」などで構成される実行委員会が主催し、伝統的な生活の知恵「打ち水」でヒートアイランド現象の緩和をめざしたイベント「打ち水プロジェクト」を実施しています。



打ち水プロジェクト

丸の内検定  
MARUNOUCHI-KENTEI



# 子育てがしやすく、高齢者も生活しやすいまちづくり

## 「丸の内サマースクール」開催

～子どもと一緒に通勤、パパ・ママは職場へ、子どもはサマースクールへ～

三菱地所(株)は、2014年8月、(株)アルファコーポレーションとともに、共働き支援の一環として「丸の内サマースクール」を開催。子どもと一緒に丸の内に通勤し、パパ・ママは職場、子どもたちは職場の近くで理科実験、工作、英会話などのプログラムで楽しい夏休みを体験できるサマースクールを実施しました。共働きワーカーにとって、学童保育が不足する中、夏休みに子どもをどのように過ごさせるか、という課題に応えた取り組みです。当社は、女性が働きやすい環境整備に加え、小学生の子どもを持つ父親・母親も支援していきます。



こわしてつくって自分だけのPCロボ



墨流しをつくろう&表づくり

## ビジネス街の中心に快適な交流空間「都市の居間」を創出

### 働く女性の健康を街から応援するプロジェクト

#### まるのうち保健室を開催

三菱地所(株)は、「食育丸の内」プロジェクトの一環として、日頃、健康診断ではフォローしづらい女性に特化した健康測定&食事指導が受けられる「まるのうち保健室」を2014年度に全9回開催。30代を中心とした働く世代の女性が1,000名以上参加し、大きな反響を呼びました。



女性に必要な食や健康知識に関するセミナーも開催



食習慣アンケートを見ながら管理栄養士とのフードカウンセリング

約23万人が就業する日本を代表するビジネス街「大手町・丸の内・有楽町地区」の中心には、全長1.2キロの「丸の内仲通り」があります。この地区では、1990年代以降、東京都、千代田区、地元協議会、そしてJR東日本の4者で構成される「大丸有まちづくり懇談会」が策定するガイドラインに沿って、公民連携のまちづくりが進められてきました。三菱地所(株)も(株)三菱地所設計などとともに丸の内仲通りの景観整備などを推進し、歩道の幅員を広げるなど街路や街並み全体が快適な交流空間となるようなデザインを実現しました。また、バリアフリー対策として建物出入口の段差解消や、歩道勾配の改善など、“人にやさしいまちづくり”を進めています。



バリアフリー法  
認定建物件数

KPI  
3

8件

これらのハード整備とエリアマネジメントの活動が一体となった取り組みが評価され、2014年度グッドデザイン賞を受賞しました。



その他の取り組みはWEBで紹介しています。  
<http://www.mec.co.jp/j/csr/philanthropy/index.html>





# 地域コミュニティとともに



## 都市と農山村をつなぐ「空と土プロジェクト」

三菱地所グループは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。同じ時期に、2001年に「村・人・時代づくり」を行う目的で設立された「NPO法人えがおつなげて」が開催した限界集落ツアーに、三菱地所(株)CSR推進部のメンバーが参加。同法人の取り組みや活動に共感し、5ヶ所の候補地から山梨県北杜市須玉町の増富地域を選定したのが「空と土プロジェクト」のきっかけになりました。以来、都市と農山村が抱える

課題について交流を通じて認識し、お互い元気になる社会をめざすことを目的に、多彩な体験ツアーを開催してきました。また、地域資源と経営資源を融合させたイベントや取り組みを推進しており、地域資源を活かした「森林・山梨県産材を活用した住宅建材」や「純米酒丸の内」などの商品開発も行ってきました。近年では事業活動と連携した取り組みを積極的に推進しています。今後も「NPO法人えがおつなげて」の都市農山村交流事業との連携を通して、都市と農山村を結んで持続可能な社会の実現をめざす活動をサポートしていきます。



森林・山梨県産材活用

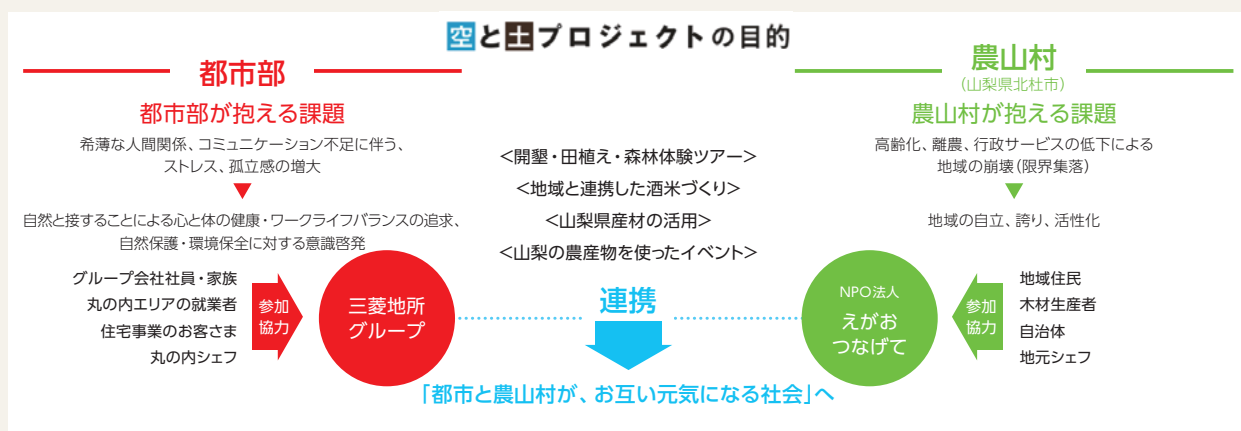


純米酒丸の内のづくり

空と土プロジェクト参加者数

単年 **459人**  
累計 **1,774人**

KPI  
**5**



## 都市と農山村をつなげるさまざまな取り組みを展開—「NPO法人えがおつなげて」

2001年に設立された「NPO法人えがおつなげて」は、都市部からのボランティアの手で開墾した農地「えがおファーム」で稲作や野菜づくりに取り組んでいます。さらに山梨県と東京を中心にグリーンツーリズムをはじめとする都市農村交流事業を推進しています。こうした取り組みが高く評価され、2014年だけでも「第9回エコツーリズム大賞」の特別賞をはじめ「第43回日本農業賞食の架け橋の部」の大賞、「第2回日経ソーシャルイニシアチブ大賞」の大賞が授与されています。



NPO法人えがおつなげて 曾根原代表



日経ソーシャルイニシアチブ大賞

### NPO法人えがおつなげてが栽培する農作物の表示について

「NPO法人えがおつなげて」の農作物は、これまで「栽培期間中、農薬・化学肥料不使用」と表示されてきましたが、このたび米および一部の野菜について、育苗用に使用した培養土に化学肥料が配合されていたことなどに

より、表示が不適正であったことが判明しました。また、「純米酒丸の内」も当団体の酒米を使用していたため、正確ではない表示を行っていたこととなります。関係する皆さまには、ご迷惑をおかけしたことを深くお詫び申し上げます。

## 東日本大震災 復興支援の取り組み

# 「Rebirth 東北フードプロジェクト」で 東北エリアの生産者を支援



三菱地所グループは、2011年11月から「丸の内シェフズクラブ」(\*)と連携し、東北エリアの食材・食ブランドを応援し東北エリアの経済復興を支援する「Rebirth 東北フードプロジェクト」を推進しています。東日本大震災で大きな被害を受けた東北エリアの復興支援を目的に、新商品・新

メニューの開発や復興マルシェの開催などを通して被災地の食材の新たな魅力を創出し、情報発信、ネットワークの開拓を続けています。

(※)三菱地所(株)のコーディネートで2009年2月に発足。丸の内エリアで活躍する和食、フレンチ、イタリアン、アジアンの4ジャンル26名のシェフが参加する、食に関する提案・発信を行うプロジェクト。

## 「はらくっついTOHOKU」プロジェクト

この取り組みの一つが、東北地域のシェフや石巻・気仙沼の水産加工会社などと共同開発しているオリジナル缶詰「はらくっつい」(\*)TOHOKUシリーズです。2014年3月に販売した1stシリーズの2種類の缶詰は、2014年度グッドデザイン賞、一般社団法人 日本能率協会の「KAICAプロジェクト」特別賞を受賞するなど好評を得て、2015年3月、オリジナル缶詰2ndシリーズを販売。丸ビル1階のマルキューブや丸の内カフェ easeでイベントを開催しました。

三菱地所グループは、今後も継続的に、丸の内と東北をつなげる被災地支援に取り組んでいきます。

(※)「お腹いっぱい」を意味する宮城県の方言。



試食会の様子



日本で一番の水揚げ量を誇る  
気仙沼のメカジキ



## 「はらくっついTOHOKU」 オリジナル缶詰2ndシリーズ

オリジナル缶詰「はらくっついTOHOKU」の2ndシリーズとして開発、2015年3月に販売した宮城県沿岸部・石巻と気仙沼の水産加工会社の協力による「石巻産銀鮭のクリームスープ仕立て〜ゆずの香り〜」と「気仙沼産メカジキの地中海風煮込み」。繊細な肉質で、しっかりした味わいをもつ石巻産の銀鮭、脂がのっているのにさっぱりした気仙沼産のメカジキを、素材のおいしさを引き出すシンプルなイタリアンの手法で調理。ショートパスタと和えてメインの1皿にしたり、トーストしたパンとの相性が抜群という完成度の高いメニューが実現しました。

## 生産者の方のコメント

国内シェア9割だった宮城県産の銀鮭は刺身用としての人気が高い反面、加熱すると特有の臭みが出て硬くなるため、殺菌に長時間の加熱が必要な缶詰ではほとんど使われていません。そのような中、皮も骨も取り、柔らかくて臭みがない銀鮭缶詰をつくるというので、完成できるのか不安でいっぱいでした。それでもシェフたちの熱意とご指導のおかげで、今までにない缶詰が誕生しました。国産銀鮭は、震災を機に安価な海外物に市場を大きく奪われています。この取り組みがおいしい缶詰の開発に留まらず、銀鮭業界全体の発展にも貢献できれば本望です。



松友 倫人氏

(株)木の屋石巻水産



その他の取り組みはWEBで紹介しています。

<http://www.mec.co.jp/j/csr/philanthropy/case/community/index.html>



# お客さまとのコミュニケーション

## 住まいの品質を創造する「5つのアイズ」

住まいの品質を追求し、時が経っても暮らし心地の良さや安らぎを感じられるマンションを提供する三菱地所レジデンス(株)。一生ものの買い物となるマンションだからこそ、さまざまな視点から住まいの品質を追求する「5つのアイズ」で、すべてのお客さまに、いつまでも変わらない喜びを感じていただけるよう、努めています。

5つのアイズは、「CHECK EYE'S(チェックアイズ)」「ECO EYE'S(エコアイズ)」「CUSTOM EYE'S(カスタムアイズ)」「LIFE EYE'S(ライフアイズ)」「COMMUNITY EYE'S(コミュニティアイズ)」で構成しています。



CHECK EYE'S

### CHECK EYE'S

確かな建物品質へのこだわり。

安心とともに快適に暮らしていただくために、設計段階から入居後まで品質のチェックを行い、お客さまに情報を開示していきます。



ECO EYE'S

### ECO EYE'S

環境に配慮した、経済的で快適な暮らしへのこだわり。断熱効果を高める工夫をはじめ、エコ設備の導入、暮らしの提案など、さまざまなアプローチでエコを追求しています。



CUSTOM EYE'S

### CUSTOM EYE'S

自分だけの住空間をつくる楽しみへのこだわり。

その楽しみをさらに広げるためにカラーセレクトやオプション、専門家によるトータルコーディネートサービスなど物件ごとに多彩なサービスを用意しています。



LIFE EYE'S

### LIFE EYE'S

お客さまの暮らしを守る、安心・安全へのこだわり。“まもる”“みまもる”“そなえる”をキーワードに防災対策・防犯対策を実施します。



COMMUNITY EYE'S

### COMMUNITY EYE'S

生涯にわたる、豊かで上質な暮らしへのこだわり。

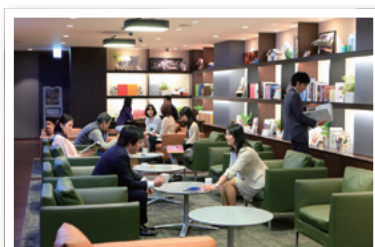
いつまでも安心して暮らしていただくために、アフターサービスや管理業務などを通じてお客さまの暮らしをサポートしていきます。

ザ・パークハウスが一生ものの住まいであるために、「5つのアイズ」はモノづくりに貫かれているこだわりの証です。「5つのアイズ」をもってモノづくりに取り組んでいます。

## 「三菱地所のレジデンス ラウンジ」でのおもてなし実践

三菱地所グループは、住宅事業に関わるグループ各社の力を結集し、住まいに関するさまざまな情報・サービスをお客さまにワンストップで提供する総合窓口「三菱地所のレジデンス ラウンジ」をJR有楽町駅前の新有楽町ビル1階に開設しています。お客さまに「当社サービスをまず知っていただくこと」、ご入居などを通じて私どものサービスをすでにご存じのお客さまには「もっと好きになっていただくこと」を合言葉に、住まいの購入・仲介・注文住宅・マンション管理・リフォーム・賃貸運用・売却など、住まいのあらゆるフェーズにおける豊富な情報とサービスを取り揃え、それらに精通したスタッフがお客さまのご要望に応じて丁寧にご案内しています。

当社グループでは、住宅事業における「顧客生涯価値の追求」を目標に掲げており、グループ一丸となってバリューチェーンを築き、お客さまに生涯にわたる高い付加価値を提供していきます。



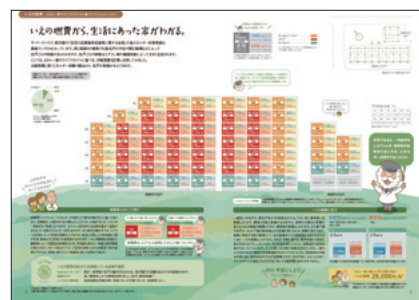
三菱地所のレジデンス ラウンジ

## マンション家計簿

三菱地所レジデンス(株)と(株)メックecoライフは、エコアイズの取り組みとして2013年6月からザ・パークハウスのご購入を検討しているお客さまに向けて、入居後の暮らしにかかるランニングコストがわかる「マンション家計簿」を配布しています。

家の省エネルギー性能によって変わる冷暖房費を「いへの燃費」、暮らしにかかる冷暖房費以外の水道光熱費を「くらしの燃費」、マンション固有の維持費を「その他の費用」として表示し、マンション生活に必要なランニングコストの全体像が見える化したものです。

家庭における消費エネルギー量を光熱費(燃費)という形で表示し、感覚的に把握できるようにすることで、これまでわからなかった入居後にかかるランニングコストも把握した上で、住まい購入をご検討いただけるツールとして提供しています。



## “笑顔の華”があふれる食事が私たちの原点

公益社団法人全日本司厨士協会を中心に、(株)ロイヤルパークホテル有志によるボランティア活動の一環として、特別養護老人ホーム「社会福祉法人賛育会 東京清風園」で慰問食事を毎年開催しています。2014年の食事会では、入所者58名の皆さまと施設長、職員計5名の方々をおもてなしさせていただきました。入所者の方々の嗜好やカロリー、塩分、アレルギー対応、刻み食から流動食とさまざまなリクエストにも、ロイヤルパークホテルのプロの料理人としてお応えします。参加された皆さまには「いつもと違ったお食事でもとても楽しく美味しかった」と喜んでいただき、施設長の方から次のようなお手紙もいただきました。

『あの日、もう終末期なので…と退院されてきた男性の入居者は、少量ですがお料理を口にされました。皆さまのご挨拶に拍手し、大変満足そうでした。その4日後に、穏やかに天国へ旅立たれましたが、人生最後のごちそうだったわけですね。本当に参加できて良かったと寂しいけれど嬉しいです』。

この活動を通して、私たちボランティアスタッフも「見返りを求めない、おもてなしの心」という料理人の原点に立ち返ることができています。今後も、誰もが笑顔になれる、食堂に“笑顔の華”があふれる食事会を続けていきます。



食事会の様子

## 担当者のコメント

### 特別養護老人ホーム 慰問食事会～料理人という職業の原点～

人に感動を与えたい! 喜ばせたい! 幸せにしたい! この気持ちこそが料理人を続けている理由であり私たちの原点です。ホスピタリティ…見返りを求めず、おもてなしをする心。

この活動をすることで、日々忘れがちな気持ちを立て直し、原点に戻ることができます。

また、入居者の方が特別な外出日に、ご家族の方と私たちのホテルを選んで食事をしてくださることも私たちの喜びです。お化粧をして、お気に入りの洋服でおしゃれを楽しみ、意気揚々とした元気なお姿を拝見するたび、活動を続けていて良かったなと思います。

今後もロイヤルパークホテルの料理人というプライドと自信を胸に、まごころを込めた料理をつくります。

## テナントスタッフも愛着の持てる施設をめざして

三菱地所リテールマネジメント(株)では、南砂町ショッピングセンターSUNAMO(東京都江東区)で、施設で働く方々にも愛着を持って長く働きたいと思っていただける施設をめざして、「SUNAMO 店長座談会」を実施しました。

1回目は、スナモが開業6周年を迎える際の年間テーマについてチームごとに案を出し合い、スタッフの投票を経て年間テーマを決定。2回目は、より具体的な館の運営である「イベント」について話し合いたいとの声があがり、正月のイベントについて、プランを各チームにて出し合っていました。顧客に前線で接するテナントさんならではの意見をすいあげ、明確な売上目標を全員で共有することで、館の運営に対する参加意識とモチベーションの向上につながりました。テナントの方からも、普段接点のない他店舗とのコミュニケーションの場にもなったと好評でした。



年間テーマについてみんなで議論

## 設計監理業務のお客さま満足向上をめざして

(株)三菱地所設計では、ISO9001品質マネジメントシステムの一環として、お客さま満足度の向上を図っています。かねてより、主に設計監理業務における「べからず集」を作成し、社内のイントラネットで情報を共有してきました。また、プロジェクトごとに総括会議を実施し、お客さまのご要望への対応などを水平展開しています。営業から竣工までの各段階における担当者のマナーや設計の質・内容などの項目でアンケート調査を行った結果、お客さまからの評価も向上しています。



ボランティアメンバー  
ロイヤルパークホテル 調理部長/松山 昌樹  
調理部 シェフ/安富 正己、松井 良和、寺原 竜一郎  
調理部/森田 誠  
施設管理部 ガレージ管理課/三井 孝之、米 輝明



## 先進的な まちづくり



グローバル性の時代に  
対応したイノベティブな  
まちづくり

### 目標

- 情報通信技術を活用した新しい働き方に適したオフィス、住宅、商業施設などを提供します。
- インタラクションの場を創出し、ベンチャー企業や新しい知的価値創造を支援します。
- 国や都と協力しながら、東京・丸の内の魅力を高めアジア都市間における競争力を向上させます。

### KPI(重要指標)

- KPI 6 大丸有地区における  
外国金融機関事業所数
- KPI 7 EGG JAPAN 参画企業数(内、海外企業)
- KPI 8 大丸有地区における  
光ファイバー接続ビル数



# 丸の内の グローバル化の

## 「丸の内から世界へ」 「世界から丸の内へ」 ビジネス支援を通じて 将来のマーケットを開拓

都市のまちづくりにおいては、そこでどれだけ多くの価値が生み出されるかが、国際競争力の鍵であると考えています。三菱地所(株)は、丸の内一帯を、世界の大都市と競える魅力ある街にしていくために、さまざまな取り組みを進めています。

**EGG JAPAN**  
日本創生ビレッジ

### 持続可能な発展に寄与する街づくり

丸の内を世界で最もインタラクションが活発な街に。ここから生まれる新たな価値が、日本の持続可能な発展に寄与していく。そんな三菱地所(株)のめざす象徴的な取り組みの一つが日本への進出を図る海外企業と海外への事業展開をめざす日本の中小ベンチャー企業などへの事業開発支援を行うプラットフォーム「EGG JAPAN(日本創生ビレッジ)」です。

新丸の内ビルで展開するEGG JAPANは、オーダーメイド型の事業開発支援が受けられる「ビジネス開発オフィス」と、会員制ビジネスクラブ「東京21cクラブ」とで構成されています。「ビジネス開発オフィス」では、入居企業のニーズに応じて新規事業の立ち上げから拡大まで、多角的なビジネス開発支援を行っています。市場開発のアドバイスのほか、資本調達、ビジネスパートナーや顧客候補と

なる企業とのマッチングや専門家の紹介など、ビジネスの創出や拡大に必要な支援を積極的に行っています。一方、東京21cクラブには、ベンチャー経営者、専門家、投資家など約560名の多彩なメンバーが在籍し、所属する企業や団体の枠を超えて、新規事業の創出や活発なネットワークの形成が行われています。EGG JAPANの特徴は、「ビジネス開発オフィス」と「東京21cクラブ」が有機的に結びついて、グローバルなダイナミズムを生み出している点にあり、ここから持続可能な発展に寄与する新たな「価値」が生まれることをめざしています。

# 進展



## 成長企業のさらなる拡大の場を提供 The Premier Floor Marunouchi

グローバルな成長企業誘致の取り組みをさらに加速、拡張させていくため三菱地所(株)は2014年10月に「The Premier Floor Marunouchi (ザ・プレミアフロア丸の内)」をオープンしました。丸の内ビルディング最上階(34階)を小規模区画に分割し、高級感のあるレセプション、会議室、ラウンジなどの機能をビルオーナー側で備え、高い付加価値をもった小規模オフィスを提供しています。ハイグレードビルにオフィスを構えたいというグローバル企業やベンチャー企業のニーズに応えるとともに、「EGG JAPAN」からも4社の増床移転が実現。成長著しいグローバル企業に対して、丸の内ですらなる拡大の場を提供する機能も担っています。

このほか、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、「(仮称)海外企業等支援センター」の整備を進めるなど“グローバル企業から選ばれる魅力的なビジネスセンター”としての丸の内の地位を不動なものとして、社会に貢献できる街づくりを進めています。



## 入居者のコメント



公家 尊裕様

オーパワージャパン株式会社  
カントリーマネージャ

### オフィスにいながらさまざまな刺激を受けることができます

エネルギー消費を「見える化」するプラットフォームの開発で、エネルギー供給会社とユーザー、そして地球環境にwin-winの関係をつくるのが、私たちのサービスです。2013年に日本進出を果たし、全国の電力・ガス会社を顧客ターゲットとする当社にとって、新幹線のターミナル・東京駅に直結した新丸の内ビルディングは最高の拠点です。EGG JAPANは、ロケーションの良さだけでなく、ここで開催されるさまざまな勉強会やセミナーを通じて、入居企業間のつながりを深める場としても非常に優れています。事業展開にあたって困難も多い中、同じくEGG JAPANに入居し、社会的インパクトのある新事業に挑む他企業からは常に刺激を受けており、こうした環境の良さが高いモチベーション維持の支えになっていると実感します。

EGG JAPAN  
日本新生セレクト

大丸有地区における  
外国金融機関事業所数

KPI  
6

69ヶ所

EGG JAPAN参画企業数  
(内、海外企業) 2015年3月末時点

KPI  
7

42(19)社

大丸有地区における  
光ファイバー接続ビル数

KPI  
8

63棟



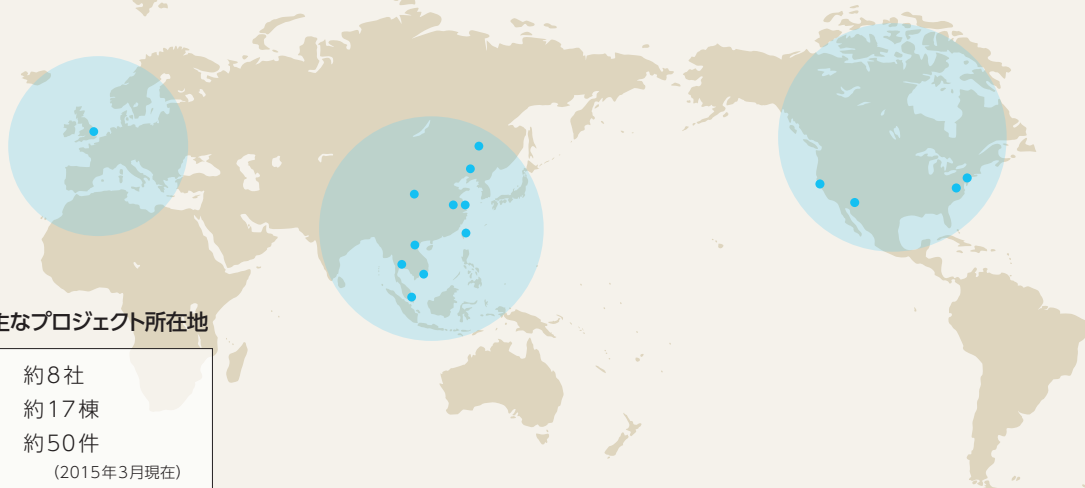
その他の取り組みはWEBで紹介しています。  
<http://www.mec.co.jp/j/csr/advanced/index.html>





# 世界に広がる 三菱地所グループのまちづくり

グローバルに事業を展開する三菱地所グループ。1972年のMitsubishi Estate New York設立以来、築いてきた実績と幅広いネットワークを活かして、米国や英国、そしてアジア地域での不動産開発・賃貸事業を展開する一方、世界のさまざまな場所で、地域の皆さまとともに社会・環境に配慮したまちづくりに取り組んでいます。



## ●三菱地所グループ・主なプロジェクト所在地

海外のグループ会社	約8社
所有するビルの数	約17棟
開発プロジェクト	約50件
(2015年3月現在)	

## 欧州

### 新規物件の環境認証取得

英国・ロンドンでは三菱地所ロンドン社を通して、金融街シティにおける複合施設の開発事業「パタノスタースクエア再開発プロジェクト」をはじめ、三菱商事(株)との共同事業である「ボウベルズ・ハウス再開発プロジェクト」、ウェストエンド地区においてオフィス・商業店舗・住宅からなる「セントラル・セント・ジャイルズ再開発プロジェクト」に参画してきました。また、現在はロンドンに7棟、フランス・パリに1棟のオフィスビルを所有しており、積極的投資を続けています。新規物件の開発にあたっては、環境評価制度BREEAM<sup>(※)</sup>の認証取得に積極的に取り組んでいます。

(※)英国建築研究所による建造物の環境性能評価システム

### 認証取得プロジェクト

BREEAM<sup>®</sup>



#### セントラル・セント・ジャイルズ／ロンドン

英国大手生命保険会社リーガル&ジェネラル社との共同事業で、延床面積約66,000m<sup>2</sup>、オフィス・店舗棟および住宅棟から構成される複合再開発プロジェクト。2010年4月竣工。BREEAM認証制度において、申請時の最高ランク「Excellent」を取得しています。



#### 8フィンズベリー・サーカス／ロンドン

シティに位置するオフィスビルの建て替えプロジェクト。BREEAM認証制度において、申請時の最高ランク「Excellent」の取得を予定しています。2016年春竣工予定。

### 地域・社会とともに

#### クリスマスプレゼント

30年間イギリスを拠点に事業を展開してきた三菱地所ロンドン社ですが、社会に貢献するべくクリスマスチャリティへの参加を企画しました。当社は毎年、クライアントにクリスマスカードを紙に印刷し郵送していましたが、これをグリーティングムービーに代えることで大幅なコストダウンに成功し、チャリティの原資とすることができました。こうして確保できた寄付資金で、少しでも多くの病気を抱える子どもたちが笑顔になれることを願い、クリスマスプレゼントのおもちゃを購入し寄贈しました。

グリーティングムービー  
<http://www.corporate-ecards.com/14/mitsubishi/>



# アジア

## 発展するアジアで環境と調和したまちづくり

アジアでは、2008年にMitsubishi Estate Asia社を設立。現在はシンガポール、ベトナム、タイ、マレーシアで、オフィス・住宅の開発事業を行っています。開発物件では、Green Mark 認証(\*)を積極的に取得しています。

また2013年に三菱地所(上海)投資諮詢有限公司を設立し、上海・蘇州・成都での分譲マンション事業や、アウトレットモール「瀋陽パークアウトレット」などの開発を手掛け、環境と調和した高価値なまちづくりを進めています。

(※)シンガポール建築・建設局が運用する、建築物の環境性能評価制度。

## 認証取得プロジェクト



### キャピタグリーン／シンガポール

三菱地所アジア社とキャピタランド・グループが共同開発するオフィスビル。伊東豊雄建築設計事務所による設計。



### スカイ・ハビタット／シンガポール

三菱地所アジア社とキャピタランド・グループおよび清水建設が共同開発する分譲住宅。



## 地域・社会とともに

### Japan Creative Centreを通じての日本とシンガポール(日星)の文化交流の促進

(株)三菱地所設計では、当地で日本文化の発信活動を行うJapan Creative Centre (JCC)の建築文化領域の支援として、日星の教育機関やシンガポール建築家協会らとともに日星の建築文化交流促進活動を始めました。活動の第一弾として、2014年、両国の建築を学ぶ学生が互いの国を訪問し、シンガポールのショップハウス、京都の町屋などを調査し、背景となる生活スタイルや文化、気候風土などがいかに住居デザインに関連しているかを考察。自分たちの文化風習に根差した建築の重要性を考える好機となりました。

この活動が文化交流に留まらず、さらに日星両国の建築関係者の交流を促し、互いの住宅建築への理解が深まることを願っています。



# 米国

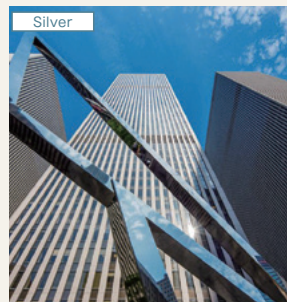
## 環境への配慮で不動産の価値を高める

米国では、ロックフェラーグループ社(RGI)を中心に、さまざまな事業を行っています。ニューヨーク・マンハッタンをはじめとする各地域で大規模オフィスビルを所有・運営するほか、全米10州において約30の開発プロジェクトを推進中で、オフィス・物流施設・住宅など多岐にわたる事業を展開しています。環境面では、新規開発物件・既存保有ビルにおいて環境性能評価LEED認証(\*)取得とランクアップをめざすなど、環境への配慮で不動産の価値を高めることにも取り組んでいます。

(※)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



## 認証取得プロジェクト



### 1221 Avenue of the Americas／ニューヨーク

マンハッタン地区で1972年竣工。2009年にCertified認証を取得していましたが、水利用効率の向上等が評価され、2014年にLEED認証のSilverを取得しました。



### フローハムパーク／ニュージャージー

オフィス、ホテル、商業施設、住宅等からなる大規模開発。フローハムパークのBASF本社ビルはLEED認証でDouble Platinum評価を獲得し、北米で最もサステナブルなオフィスプロジェクトの一つに選ばれています。

## TA Realty社の子会社化で投資マネジメント事業を拡大

三菱地所(株)は、ロックフェラーグループインターナショナル社を通して、2015年1月に米国大手不動産ファンド運用会社TA Realty社の出資持分を取得、子会社化しました。同社は、1982年に設立され、全米35都市においてオフィス、物流施設、住宅、商業施設等、多様な不動産ファンドのマネジメント業務を展開しています。同社の子会社化により、投資マネジメント事業の戦略的な強化を進めていきます。



Mirasol Walk/フロリダ州  
パームビーチ(商業施設)



I-210 Logistics Center II/  
カリフォルニア州リアルト(物流施設)



Westhaven at Vinings/  
ジョージア州アトランタ(住宅)



115 Sansome/カリフォルニア州  
サンフランシスコ(オフィス)



その他の取り組みはWEBで紹介しています。  
<http://www.mec.co.jp/j/csr/advanced/index.html>



## 環境



## 事業を通じて持続可能な社会を実現するための環境への先進的な取り組みの推進

### 目標

- 事業活動において、エネルギー、水、原材料を効率利用するとともに、温室効果ガスの排出を削減します。
- 電気や水の利用、交通・物流などを効率化するスマートコミュニティづくりに取り組みます。
- ビルや住宅における再生可能エネルギー利用を拡大します。
- 環境・社会に配慮していると評価されるビルや住宅を積極的に提供します。

### KPI(重要指標)

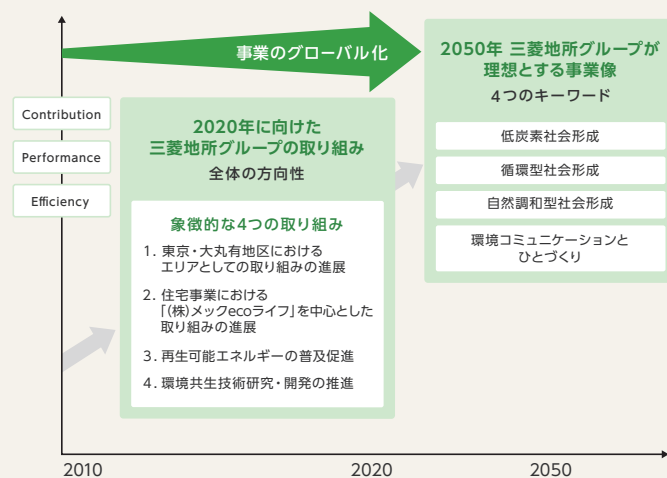
- KPI 9 エネルギー使用量、CO<sub>2</sub>排出量
- KPI 10 廃棄物排出量、水道使用量
- KPI 11 CASBEE(新築設計)、DBJ Green Building認証数
- KPI 12 太陽光パネル発電出力
- KPI 13 屋上・壁面緑化面積
- KPI 14 省エネルギー等級4 年間採用率
- KPI 15 ソレコシステム年間採用率
- KPI 16 高効率機器年間採用率(給湯器/LED器具/超節水便器)
- KPI 17 中小ビルリノベーション/リノベマンション件数
- KPI 18 国産材採用率

街の力を、  
地球の力に!

# 長期環境ビジョン

## 三菱グループ長期環境ビジョン

三菱地所グループは、「三菱地所グループ環境基本方針」に基づいて、将来に向け、地球環境との共生に積極的に取り組むため、「三菱地所グループ長期環境ビジョン」を策定し、地球環境の負荷低減に向けて能動的に社会に貢献していく姿勢を、より明確にしています。



## 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、グループ一丸となって環境経営を推進しています。

### 三菱地所グループ環境基本方針

三菱地所グループは、環境管理体制を整備するとともに、環境法令・規則を順守し、環境への配慮と環境負荷の低減を実践することにより、環境保全に努め、事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献します。

#### 1. 低炭素社会形成への寄与

資源、エネルギーの効率的な利用を積極的に実践するとともに、再生可能エネルギーの利用を推進し、低炭素社会の形成に寄与します。

#### 2. 循環型社会形成への寄与

企画・開発・設計・施工・運営・管理・解体などの事業活動の全ての段階において、リデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再生利用)に努め、循環型社会の形成に寄与します。

#### 3. 自然調和型社会形成への寄与

生物多様性に配慮し、自然と調和した魅力あふれるまちづくりを通じて、新たな価値創造や環境との共生に努め、自然調和型社会の形成に寄与します。

#### 4. 環境コミュニケーションの推進

環境に関する情報を積極的に開示し、社会との幅広いコミュニケーションを通じ、様々なステークホルダーとの連携と協働に努めます。

#### 5. エコロジカルなひとづくり

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、エコロジカルなひとづくりに努めます。

制定: 2004年5月1日  
改正: 2006年1月1日  
改正: 2010年4月1日

# と象徴的な4つの取り組み

## 象徴的な4つの取り組み

### 東京・大丸有地区におけるエリアとしての取り組み



### 「大手町ホトリア(大手町1-1計画)」で良好な都市環境の再構築に貢献

三菱地所(株)は、グローバルビジネス拠点「大手町」の機能強化に向けた取り組み「大手町1-1計画」において、環境共生型コミュニティ広場の創出や環境負荷の低減の取り組みを進めています。

敷地西側に隣接する皇居外苑濠は、慢性的な水不足によるアオコの大量発生などで水質の悪化が深刻になっています。そこで皇居外苑濠の水質改善を目的とした官民連携の取り組みとして、計画地内に濠水の浄化施設(※1)および大型貯留槽(※2)を整備します。計画全体での環境負荷低減型設備の導入に加え、上記の取り組みが評価され、「DBJ Green Building認証」において「Platinum(Plan)2013」を取得しています。また、ビル内に丸の

内熱供給(株)が地域冷暖房サブプラントを整備し、街区全体の省エネ化を図るとともに、大手町地区の他のプラントのバックアップ機能を備えます。さらに、生物多様性に配慮した環境共生型コミュニティ広場の整備により、「いきもの共生事業所認証(ABINC認証)[都市・SC版]」「社会・環境貢献緑地評価システム(SEGES)つくる緑」の認証を取得しています。

今後も、エリア全体を緑でつなげる取り組みをさらに進化させていきます。

(※1) 処理能力: 約50万㎡/年 (※2) 容量: 約3,000㎡



CASBEE (新築設計)、  
DBJ Green Building 認証数

KPI  
11

6/15件

屋上・壁面緑化面積

KPI  
13

約31,100㎡

### 住宅事業における取り組み

### 世田谷ハウスにおける「フロアチャンバー空調実証実験」の取り組み

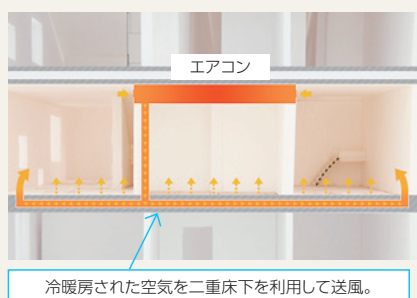
床先行工法(※)で二重床が施工されたマンションの住戸では、二重床の床下空間が間仕切り壁で分断されず一体の空間となります。この一体となった床下空間を利用して冷暖房された空気を送風し、住戸全体の空調を行うのが「フロアチャンバー空調」です。

空調機で冷暖房された空気は、床下に送風され各部屋の床に設

けられた吹出しグリルから各部屋に送られます。また、二重床の床下は冷暖房された空気であふれているため、例えば冬季には住戸全体にわたって床下が温かい空気であふれ、床が冷たくなることはありません。このため部屋の上下方向の温度ムラを抑え輻射暖房に近い効果が期待されます。さらに床吹出し口を設けていない洗面室、トイレの床も冷たくなることはなくヒートショックの予防にもなることが期待されています。

世田谷ハウスでは、生活パターンと運転方法の関係、北側と南側の空調負荷の違いに対する温度制御方法、換気システムとの関係等を検証していきます。なお、実証実験のための改修工事では、間仕切り壁の間柱や二重床の下地合板に山梨県産材を活用しました。

(※) 床先行工法: マンション住戸内の二重床の施工方法には、①住戸内の間仕切り壁を施工してから二重床を施工する「壁先行工法」と、住戸全体に二重床を施工した後、その二重床の上に間仕切り壁を施工していく「床先行工法」があります。



冷暖房された空気を二重床下を利用して送風。





## 再生可能エネルギーの普及促進

## メガソーラーによる低炭素・循環型社会実現に貢献

三菱地所(株)は、再生可能エネルギーの積極的な活用・導入に取り組んでいます。2013年2月に千葉県佐倉市および千葉市で展開している「ちばリサーチパーク」内にメガソーラー建設を着工。第1段として敷地面積約2万1,700m<sup>2</sup>、約1MWの発電能力をもつ太陽光パネルを設置、同年7月から発電を開始しています。さらに現在、のべ約6万7,000m<sup>2</sup>の敷地へと拡大し、総計約4MWの発電能力を備える計画を進めています。また静岡県御殿場市および駿東郡小山町に位置する「東富士リ



ちばリサーチパーク



東富士リサーチパーク

太陽光パネル発電出力

KPI  
12

約3,010kw/14ヶ所

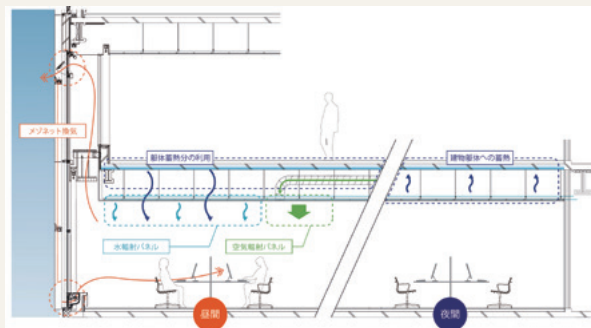
サーチパーク」にも敷地面積約1万5,300m<sup>2</sup>に発電能力約1MWのメガソーラーを2013年5月に着工、同年10月から発電を開始しています。こうした取り組みを通して、低炭素・循環型社会の実現に貢献しています。

## 環境共生技術研究・開発の推進

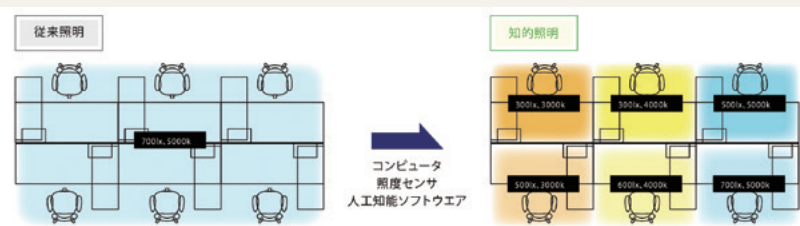
## 先進技術を導入した次世代オフィス「茅場町グリーンビルディング」の取り組み

2013年5月、東京・中央区に竣工した「茅場町グリーンビルディング」には、次世代のテナントオフィスビルのモデルケースとして、快適性と省エネ性の両立を実現する先進技術が導入されています。天井面の輻射パネルの温度を、冷温水や空気により調節し空調を行う「輻射空調システム」や、ワーカーの業務内容や好みに応じて最適な照明環境を創出する「知的照明システム」、ワーカーに省エネを促す「先進的エネルギー見える化システム」などを導入し、三菱地所グループが提案する次世代オフィス像の一つの解を実現しています。

このビルを運用する中で、それぞれの技術の有効性を実証するとともに、引き続き、他のテナントオフィスへの本格展開が望める技術の研究・開発に取り組んでいきます。



知的照明システム空間イメージ



## 環境負荷低減に向けて

### マンションの環境性能向上を実現するさまざまな取り組み

三菱地所レジデンス(株)は、住まいの品質を創造する5つのEYE'Sのひとつに「ECO EYE'S」を位置づけ、さまざまなアプローチで環境性能向上に取り組んでいます。

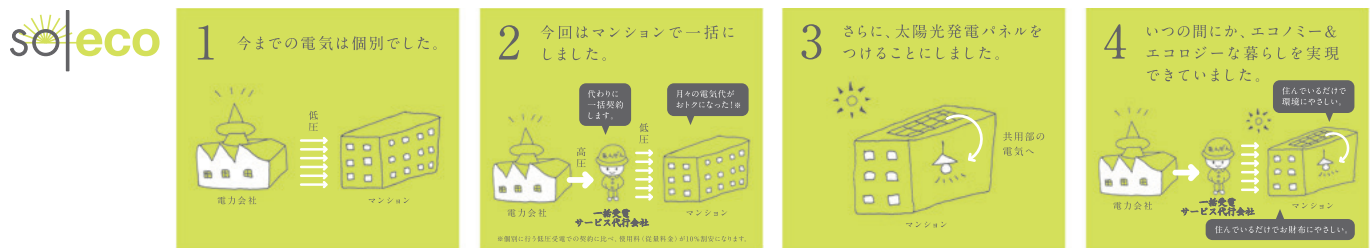
#### 1.「soleco(ソレッコ)」

soleco(ソレッコ)とは、分譲マンションにおいて高圧一括受電と太陽光発電システムを組み合わせることにより、マンションの各家庭と共用部の電気代を削減する地球環境への配慮と経済性を両立した環境システムです。

ソレッコシステム年間採用率

KPI  
15

75%



#### 2.断熱効果を高める工夫

外断熱・内断熱の施工、結露対策、複層ガラスの採用など、断熱効果を高めるさまざまな工夫を取り入れており、これらにより、平成11年に制定された次世代省エネルギー基準に準拠した省エネルギー対策等級4の住まいを実現してきました。

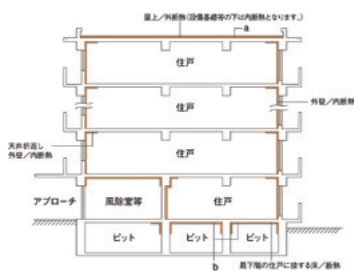
なお、平成27年4月1日以降、H25住宅省エネ基準の完全施行に伴い、今後当社が計画する住宅において、断熱等性能等級4、および一次エネルギー消費量等級4の取得に努めています。

省エネルギー等級4年間採用率

KPI  
14

86%

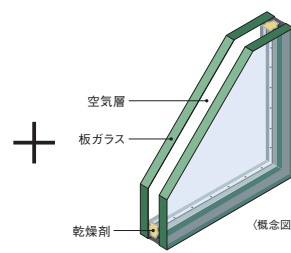
【断熱材の施工範囲概念図】



【結露対策】



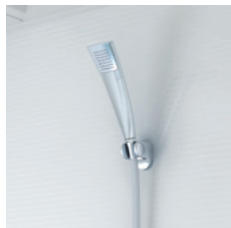
【複層ガラス】



省エネルギー対策  
等級 4

#### 3.高効率機器による省エネ効果の追求

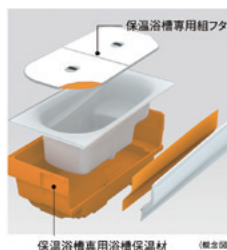
【節湯型シャワーヘッド】



【節湯型水栓】



【保温浴槽】



【節水型便器】



高効率機器年間採用率  
(給湯器/LED器具/超節水便器)

100/78/78%

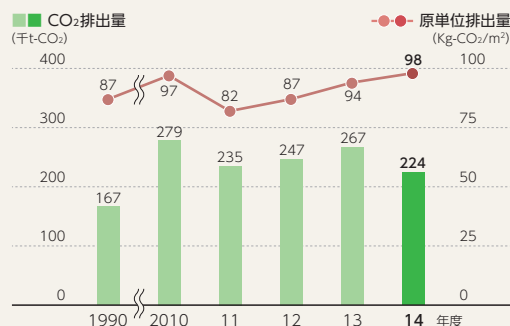
KPI  
16



## 低炭素社会形成に向けて

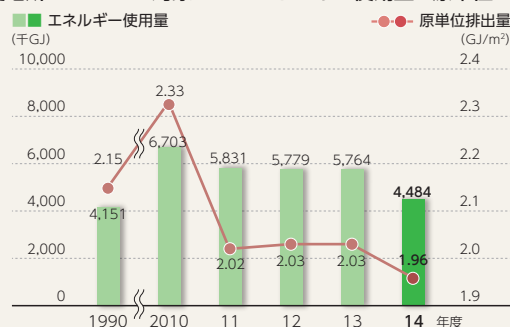
ビルの運営管理におけるCO<sub>2</sub>排出量削減に向けた取り組み

三菱地所(株)が管理するISO14001対象ビル23棟(※)における2014年度エネルギー使用量は、以下のとおりです。2015年度は、2014年度比1.0%の削減と、都条例に基づく削減義務率のいずれか厳しい方をビルの削減目標率として取り組んでいきます。

三菱地所ISO14001対象ビルのCO<sub>2</sub>排出量と原単位の推移

(※)CO<sub>2</sub>排出量は、実際に合わせて電気事業者別排出係数により算定しています。  
 (※)対象ビル数は建て替え、売買などの理由で年度により異なります。  
 (※)1990年については建て替え前のビル(旧丸ビルなど)を含めています。

## 三菱地所ISO14001対象ビルのエネルギー使用量と原単位の推移



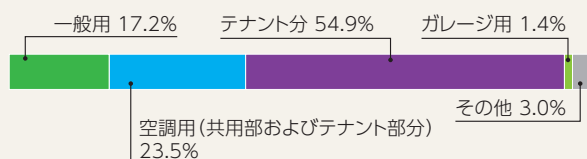
(※)対象ビル数は建て替え、売買などの理由で年度により異なります。

## テナントの皆さまと一体となった省エネ活動の推進

## 2014年度エネルギー種類別使用実績(ISO14001対象ビル23棟)



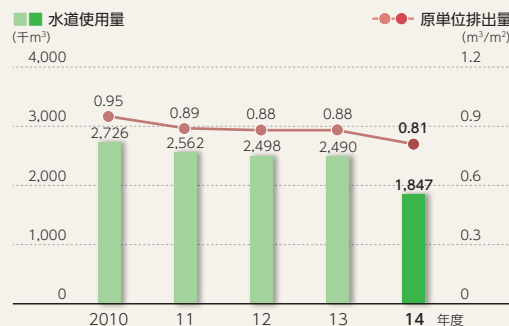
## 2014年度エネルギー用途別使用実績(ISO14001対象ビル23棟)



## 循環型社会形成に向けて

## ビルにおける水資源の有効利用

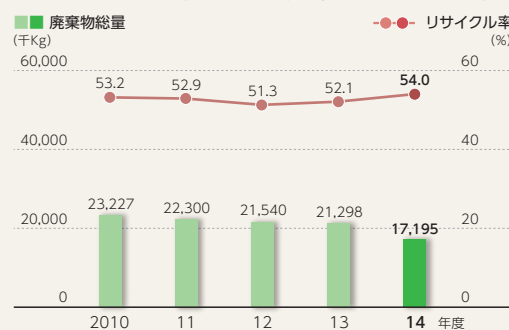
## 三菱地所ISO14001対象ビルの水道使用量と原単位の推移



(※)対象ビル数は建て替え、売却などの理由で年度により異なります。

## ビルにおける廃棄物削減とリサイクルの取り組み

## 三菱地所ISO14001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、売買などの理由で年度により異なります。

## 三菱地所グループの環境データ

省エネ法によるエネルギー使用量・CO<sub>2</sub>排出量(2014年度)

	全体	オフィスビル	商業施設	ホテル	その他
エネルギー使用量 (千kl/年)	245	183	45	11	7
原単位 (kl/m <sup>2</sup> ・年)	0.038	0.037	0.059	0.067	0.011
CO <sub>2</sub> 排出量 (千t-CO <sub>2</sub> /年)	482	359	87	21	14
原単位 (t/m <sup>2</sup> ・年)	0.074	0.072	0.116	0.129	0.024
対象施設数(棟)	118	58	16	8	36
延床面積(千m <sup>2</sup> )	6,476	4,964	757	163	592

(※)三菱地所グループの主な省エネ法届出物件を対象に集計(一部小規模物件を除く)  
 (※)本表はグループ内各社の省エネ法届出内容を基に一部データを追加して作成したもので、実際の届出値とは異なります。

エネルギー使用量、CO<sub>2</sub>排出量

KPI 9

245千kl/482千t/年

## 廃棄物排出量、水道使用量

KPI 10

43,637t/5,161千m<sup>3</sup>/年

(※)三菱地所グループの主な省エネ法届出物件を対象に集計

## Reビル事業による築年数の経過した中小ビル再生

三菱地所レジデンス(株)は、2014年5月より、築年数の経過した中小ビルを再生して賃貸する「Reビル事業(中小ビルリノベーション賃貸事業)」に取り組んでいます。この事業は、空き室率の高い築年数の経過した中小ビルを一括賃借し、三菱地所レジデンス(株)の負担により耐震補強、リノベーション等を行い、転賃、一定期間経過後、オーナーに返還するというものです。

この事業により、環境負荷が大きいとされる「スクラップ&ビルド(建物解体後、新築)」に頼らない既存ストックの有効利用が図れます。また、資金面等の理由により耐震化が進まない築年数が進んだ中小ビルにおいて、三菱地所レジデンスが費用負担するため、既存物件の耐震化促進が見込まれます。さらに、耐震補強工事やリノベーション工事によりバリューアップした賃貸物件を供給することで、供給するエリアの活性化をめざしています。

2015年2月に、当事業の第3号物件「ザ・パークレックス 小網町ビル」のリノベーションが完成。「暮らすように働くオフィス」を実現すべく、「キッチンフロア」「リビングフロア」「サンルームフロア」の異なる仕様の3フロアを用意し、住宅の要素を取り入れた新しいオフィス空間を提案しています。

今後、当事業により、3年間で計15棟、5年間で30棟の事業規模を目標に、既存ストックの有効活用という社会的要請に応えた事業展開を図っていきます。



リノベーション前(1階)



リノベーション後(1階)

中小ビルリノベーション/  
リノバマンション件数

KPI  
17

3棟/110戸

## 自然調和型社会形成に向けて

### 国産材利用拡大の取り組み

#### ～「国産材高価値化プロジェクト」～

三菱地所ホーム(株)では、木造住宅全体での国産材利用推進の裾野を広げるため、木造2×4住宅に小径木や間伐材を積極的に採用し、構造材の国産材比率が50%超と2×4住宅業界トップクラスとなっています。

さらに、三菱地所グループが山梨県北杜市において行っている都市農山村交流活動「空と土プロジェクト」の事業と連携し、「国産材

高価値化プロジェクト」として、山梨県産木材の有効活用、利用拡大を進めています。

また、(株)三菱地所住宅加工センターでは、戸建住宅向け建築構造部材への国産材利用促進を進めており、2010年8月には、加工流通過程で他の製品と区別・識別するための国際的基準(FSC-CoC認証)を取得しました。

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。

FSC-N002014 <http://www.fsc.org>



国産材の活用例

国産材採用率

KPI  
18

50%超

### ザ・パークハウスの生物多様性保全への取り組み

#### 「BIO NET INITIATIVE」始動

#### 「いきもの共生事業所認証[集合住宅版]」取得

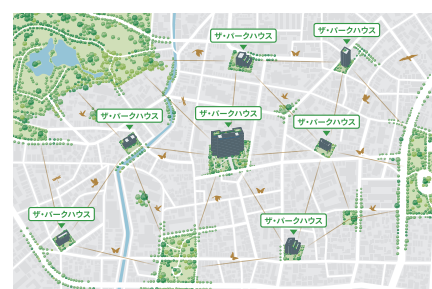
三菱地所レジデンス(株)は、「ザ・パークハウス 西新宿タワー60」、ほか計3物件において、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会(ABINC)による「いきもの共生事業所認証(ABINC認証)[集合住宅版]」を取得しました。この認証制度は、定量的に評価することが難しかった土地利用における、生物多様性保全の取り組みを可視化し認証する制度で、生物多様性に配慮した土地利用の促進を目的としています。

当社が分譲するマンションブランド「ザ・パークハウス」では、今回認証を取得した物件以外にも、「BIO NET INITIATIVE(バイオネットイニシアチブ)」と称して、物件規模や敷地面積に関わらず、一つひとつの物件において生物多様性の保全に配慮した植栽計画を行います。これにより周辺の緑地や街の緑をつなぎ、植物や生物の中継地的な役割を果たす緑化空間を創出し、いのちをつなぐ街に発展していくものと考えます。

今後も「ザ・パークハウス」の供給を通じて環境に配慮した街づくりに取り組んでいきます。



生物多様性保全の取り組み





## ひとづくり

## 未来のまちづくりのための 人財育成・活躍の支援と 個人のライフスタイルに あわせた働き方の支援

## 目標

- 公正な選考・採用を行い、未来のまちづくりを担う人財に適切な教育訓練の機会を提供するとともに、個人のライフスタイルに合わせた柔軟な働き方を支援します。
- 性別、年齢、障害の有無等にかかわらず、多様な人財が活躍できるよう、均等な機会を提供します。

## KPI (重要指標)

- KPI 19 育児・介護休業、短時間勤務者数
- KPI 20 月平均時間外勤務 時間数
- KPI 21 従業員1人あたり研修時間、費用
- KPI 22 女性管理職数
- KPI 23 障がい者雇用率

## 人財育成に向けて

## 人財育成制度

三菱地所(株)では、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」と捉えています。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の考えから人財育成制度改革を行い、2009年4月から運用しています。三菱地所が求める人財像を「人間力」「不動産力」「仕事推進力」「経営力」「グローバル対応力」の5つの力を備えた人物であると定義。個々の力を最大化しながら、「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。研修制度や人事ローテーション、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。

三菱地所(株)人財育成体系図はWEBで紹介しています。  
<http://www.mec.co.jp/j/csr/employees/hrd/index.html>

## さまざまな人財育成研修制度

三菱地所グループでは、社員の能力開発や、コンプライアンス・人権意識の向上を図ることを目的に、さまざまな研修制度を整えています。グループ合同研修、新入社員研修などは(株)メック・ヒューマンリソースが主催し、グループ全体のレベルアップを図っているほか、各社ごとに高い専門性やニーズに応える独自の研修を実施しています。

## 三菱地所(株) 年間人財育成研修のべ時間(2014年度)

年間総研修時間	26,300時間
---------	----------

従業員1人あたり研修時間、費用

KPI  
21

19.5時間/33,000円/年

## 活力のある職場づくりに向けて

## 三菱地所グループ「ひとまち大賞」表彰

三菱地所グループは、コーポレートブランド向上に寄与するグループ各社のさまざまな活動を表彰する「ひとまち大賞」制度を、2011年に創設しました。これは、コーポレートブランド向上活動を、日々の業務の延長にある「自分事」として感じてもらい、共感を高めることを目的としています。第4回となる2014年度の応募総数は155件にのぼり、「誠実・信頼賞」「顧客志向賞」「価値創造志向賞」「チャレンジ志向賞」の各賞の受賞者18組と、その中から大賞となる「社長賞」4組を選出しました。

好事例を三菱地所グループ全体で共有し、社員の業務改善に役立てるとともに、お客さまに信頼され、評価される企業グループとなることをめざして、今後も「ひとまち大賞」を継続していきます。

## ひとまち大賞受賞者の声



松田 貢治  
株式会社三菱地所設計

## 創造的なワークスタイル確立のための職場環境づくり

当社の事務所移転を機に、会社横断でのタスクフォースを組んで、コミュニケーションが活性化するオフィスづくりを行いました。それにあたっては、社外の方もご案内できる多目的スペースを設置したほか、打ち合わせスペースを拡大し、個人の固定電話を廃止することで柔軟な働き方を実現しました。また、棚の高さを抑えることで、100m先まで見通せる開放的な執務空間になりました。

この取り組みによって、従業員のモチベーションの向上とコミュニケーションの活発化が図れました。今後もよりよい職場づくりを図っていききたいと思います。

## 女性管理職比率について

三菱地所(株)では、女性の採用者数・勤続年数の増加に伴い、女性管理職候補者層が増えており、女性管理職比率も上昇しています。

今後も男性・女性ともに社員が働きやすい環境を整えることが女性管理職比率の上昇にもつながると考えています。

女性管理職数

KPI  
22

28人

総合職社員における女性管理職比率  
(管理職社員における女性管理職の比率)

2012年3月	2013年3月	2014年3月	2015年3月
2.9%	3.2%	3.4%	4.2%

## 人権や社員の多様性を尊重し合う職場づくり

### 人権に関する基本的な考え方

三菱地所グループでは、あらゆる人の基本的人権を尊重し、人々の多様な価値観や文化を認め合うことは企業活動における基盤であると考え、グループの全従業員が日々の活動の中で指針とすべき「三菱地所グループ行動指針」の中に人権の尊重を掲げています。また、研修などの取り組みを通じて、社員の人権意識の醸成を図っています。

### 「人権啓発委員会」の開催

三菱地所(株)では、人権啓発への取り組み状況の報告、取り組みの改善に向けての意見交換、当該年度の活動計画や人権に関する社会状況を共有する「人権啓発委員会」を人事担当役員を委員長に、毎年開催しています。

### 障がい者雇用の推進

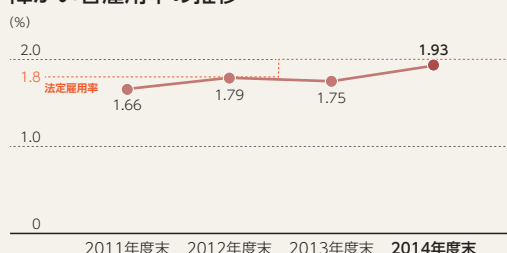
三菱地所(株)では、国連の提唱するノーマライゼーションの理念、「三菱地所グループ行動指針」に則り、障がい者雇用の推進をめざしています。2014年度末の状況は、法定雇用率2.0%に対して1.93%となっています。引き続き、従業員が自らの能力を活かして働ける職場づくりに取り組みながら、障がい者の雇用拡大に努めていきます。

障がい者雇用率

KPI  
23

1.93%

#### 障がい者雇用率の推移



## 働きやすい職場をめざして

### ワークライフバランスへの取り組み

個性や価値観を尊重し、社員一人ひとりがいきいきと働き活躍するためには、仕事と暮らしのバランスが取れていることが大切です。三菱地所(株)では、多様な働き方を選択できるよう、育児や介護に関して休業制度や短時間勤務制度・フレックスタイム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ならびにフレックスタイム制度は、子どもが小学3年生の終わりまで取得可能です。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。また、仕事と子育てを両立できるよう次世代育成支援対策推進法に基づく「一般事業主行動計画」を策定し、育児関連制度について「出産・育児ガイドブック」としてまとめ、社内ネットに掲示しています。

介護休業は3年間取得可能とし、介護のための短時間勤務制度に加えフレックスタイム制度を導入し、社会構造の変化にも対応。2013年1月からは、配偶者の転勤などを理由に退職した者で、一定の条件を満たす場合には、再雇用の申し込みが可能となる制度を創設しました。

当社では、2014年度の育児休暇取得後の復職率は100%、復職1年後の定着率も100%となっています。

育児・介護休業、短時間勤務者数

KPI  
19

23/0/32人/年

### 育児休業・介護休業・育児短時間勤務の利用者数(人)

		2012年度	2013年度	2014年度
育児休業	男性	0	0	0
	女性	17	22	23
	計	17	22	23
介護休業	男性	0	0	0
	女性	0	0	0
	計	0	0	0
育児短時間勤務	男性	0	1	0
	女性	25	29	32
	計	25	30	32

### 時間外労働の抑制

月平均時間外勤務 時間数

KPI  
20

24時間



# コンプライアンス



## 顧客や社会の期待に応える コンプライアンスの推進

### 目標

- 贈賄、独占禁止法違反、不適切な政治献金などが行われないよう適切に対応します。
- 法令順守はもとより、顧客や社会の期待に応えるよう努めるとともに、事業上のさまざまなリスクを理解し適切に対応します。

### KPI(重要指標)

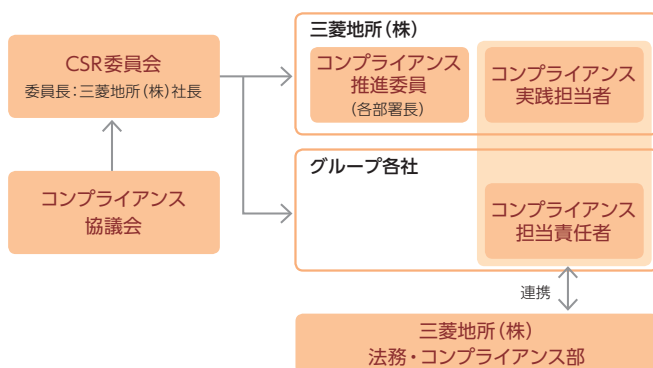
- KPI 24 階層別研修、CSR講演会の開催等  
各種コンプライアンス研修の実施
- KPI 25 コンプライアンスアンケート  
「行動憲章達成度」

三菱地所グループでは、透明性の高い経営体制づくりとコンプライアンスの強化を通して、ステークホルダーとの信頼関係構築をめざしています。

### 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」だけではなく、「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「三菱地所グループ行動憲章」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ました。2005年7月には

### 三菱地所グループ コンプライアンス体制図



「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、三菱地所の各部署およびグループ会社は三菱地所の法務・コンプライアンス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、個人情報や営業上の秘密情報などの管理の充実・強化を図っています。

また、ソーシャルメディアの普及に伴い、2012年12月に「ソーシャルメディア利用ガイドライン」を制定し、適切な運用を図っています。

ソーシャルメディアポリシーはWEBで紹介しています。  
<http://www.mec.co.jp/j/socialmedia/index.html>

### CSR講演会を開催

三菱地所(株)では、グループ会社を含めた経営層、幹部社員を対象として毎年10月のCSR推進月間に「CSR講演会」を開催しています。

幅広いCSRのジャンルからその年の社会情勢に応じて講演テーマを選定していますが、2014年度は11月に「役員・経営幹部のためのリスク管理の実務」をテーマに国広総合法律事務所の國廣正弁護士にご講演いただきました。

### コンプライアンス研修の実施

三菱地所グループでは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役職員のコンプライアンス意識の向上を目的とした、コンプライアンス研修を実施しています。

特に新入社員研修では、主なグループ会社の新入社員が一堂に会する合同研修において(2014年4月、16社・168名)、行動憲章やコンプライアンスの基礎などについて共通で学ぶ研修を実施しています。

2014年度からは三菱地所の新任副主事研修、新任副長研修時にコンプライアンス研修を行いました。

また、三菱地所(株)全役職員を対象にeラーニング研修を行いました。

KPI  
24

階層別研修、CSR講演会の開催等  
各種コンプライアンス研修の実施

### コンプライアンスアンケートの実施

三菱地所(株)では、社員のコンプライアンス意識の浸透度や問題意識などを継続的に調査するために、グループ会社の役員・社員約1万2,000名(派遣社員など含む)を対象に、隔年でコンプライアンスアンケートを実施しています。アンケート結果については、全体傾向とグループ会社ごとの特徴を分析した上で共有し、コンプライアンス浸透活動に役立てています。

コンプライアンスアンケート  
「行動憲章達成度」

KPI  
25

87%

### 三菱地所グループコンプライアンスの推進

三菱地所(株)では、グループ各社がそれぞれの事業形態に合わせて行うコンプライアンス研修に加え、「ハラスメント」「コンプライアンスベシク」などグループ社員が共通に学ぶべき研修メニューやツールを順次整備しています。

### 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。2014年度のヘルプライン通報件数は40件でした。受け付けた相談については、内容に応じて調査、事実確認等を行い、適宜対応を行っています。



お取引先専用ヘルプライン案内冊子

### リスクマネジメント

三菱地所グループでは、「三菱地所グループリスクマネジメント規程」を策定し、すべての事業活動を対象にリスクマネジメント体制・制度を整備しています。当社グループのリスクマネジメントの推進を統括する機関である「リスクマネジメント委員会」(年4回開

催)、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」(年4回開催)を設置し、リスクマネジメント体制の強化を図っています。取締役会の決議により任命された「リスクマネジメント担当役員」をリスクマネジメントの統括責任者とし、各事業グループラインスタッフ部署長およびコーポレートスタッフ部署長などを「リスクマネジメント責任者」とし、また当社グループ各社に「リスクマネジメント担当責任者」を定め、事業グループ内管理とその統括を行う形でリスクマネジメントを実施しています。

2014年度においては、以下の2つの活動を柱に、リスクアプローチによる組織的なリスクマネジメント活動を推進しました。

#### ① 個別重点リスクマネジメント活動

グループ各社・各事業グループにおいて、リスク分析に基づいて重点的なリスクを選定し、年間を通じてリスク低減に取り組む活動

#### ② 三菱地所グループ重点対策リスクマネジメント活動

上記で選定した個別重点リスク、社会動向等を踏まえ、当社グループとして新たな対策を要するリスク「重点対策リスク」を選定し、年間を通じてリスク低減に取り組む活動

### 贈収賄防止

三菱地所グループでは、公正、透明で信頼を第一とした企業活動を行うことを宣言しており、グループ行動指針の中で、政治や行政との癒着が疑われる行為、違法行為はもちろんのこと、社会通念を逸脱した接待・贈答等を禁止しています。

また、政治団体の活動に関わる支援を行う場合、政治資金規正法、公職選挙法等の関係法令、「三菱地所グループ行動指針」等の内部規則に照らして適切な対応を決定しています。

2013年2月には、海外における事業展開や昨今の社会動向に対応して、贈収賄防止体制を整備するとともに、全社員に向けて主要国における贈収賄法令の概要および当社グループの規程・贈収賄防止体制についての周知と順守の徹底を図っています。

### 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、三菱地所(株)法務・コンプライアンス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、必要に応じ警察と連携しながら、グループ全体で毅然とした対応を行っています。



# コーポレート・ガバナンス

三菱地所グループでは、透明性の高い経営を行うことによって、ステークホルダーの信頼を獲得することをめざしています。

## コーポレート・ガバナンスの基本的な考え方

三菱地所グループは、「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街づくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献」するという基本使命の実現に向けて、コーポレート・ガバナンス体制を整えています。そのためには企業としての成長と、さまざまなステークホルダーとの共生を、高度にバランスをとって実現させるべきものと認識しています。

## 透明性の高いコーポレート・ガバナンスの体制をめざして

三菱地所(株)では、監査役制度を維持しながら執行役員制度を導入するなど、経営・監督機能と業務執行機能の役割分担を明確にし、透明性の高いコーポレート・ガバナンス体制づくりを進めています。また、取締役会の経営・監督機能の強化の視点から4名の社外取締役(任期1年)、3名の社外監査役(任期4年)を選出しています。上記7名を(株)東京証券取引所他の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所他に届け出しています。

## 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。2014年度は8回開催しました。

また、グループの重要な業務執行に関する審議を行う機関として、会長、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、2014年度は51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・ガバナンス体制図はWEBで紹介しています。  
<http://www.mec.co.jp/j/csr/governance/index.html>

## 役員の報酬決定に関する方針

三菱地所(株)の役員報酬は、業績連動型報酬制度と株式報

取締役を支払った報酬	651百万円 (うち社外取締役40百万円)
監査役を支払った報酬	88百万円 (うち社外監査役53百万円)

(※) 上記には、2014年6月27日開催の第115回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名および監査役1名の報酬を含んでいます。

酬型ストックオプション制度を採用しています。社外取締役については、業務執行から独立した立場であるため、固定報酬のみとしています。監査役については、監査役の協議に基づき、常勤・非常勤の役割に応じた固定報酬のみとしています。

## 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、2015年3月31日時点においてグループの財務報告に関わる内部統制は有効と判断する「内部統制報告書」を6月26日に関東財務局宛に提出しました。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を受けています。

また、グループ内の3社(※)において、金融商品取引業者としての体制を整備、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。

(※) 三菱地所投資顧問(株)(不動産投資・運用事業)、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)(不動産投資・運用事業)、三菱地所リアルエステートサービス(株)(不動産仲介・賃貸事業など)

## 経営監視の仕組み

三菱地所(株)での業務執行の監督・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。

# 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。

## 三菱地所グループ「発注行動指針」

三菱地所グループでは、「基本使命」および「行動憲章」を踏まえ、発注に携わる役員・社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・契約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。

この「発注行動指針」はグループ全体のガイドラインとして共有し、各社の事業内容に沿った発注・契約プロセスを構築・運用しています。

## 発注・契約時のコンプライアンスチェック

三菱地所グループでは、建設事業者への発注にあたっては、事業セクションと発注セクションを分離し、セルフチェックシートによりコンプライアンス状況の自己点検を行った上で法務・コンプライアンス部にて客観的に確認するなど、適正な発注・契約を行っています。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」（2014年度は2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

### ビル事業における工事施工会社への社会・環境側面の評価

三菱地所（株）では、ビル事業における工事の発注先に対して、品質、安全衛生、環境面などの取り組み状況を多面的に評価する「発注先評価制度」を導入しています。評価の結果は発注先にフィードバックし、必要に応じて改善をお願いするなどの対応を行っています。

### ビルの高品質な維持管理をめざして

三菱地所（株）では、専門的な業務を委託する協力会社の方々も、三菱地所グループ社員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パートナーと考えています。

ビル事業グループでは、設備運転管理・警備・清掃などの協力会社の方々とそのパートナーに相当しますが、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、すべてのビルにおける一貫したサービスの提供をめざしています。

また、「委託先評価制度」を2010年度に一部見直し、評価項目・評価基準を明確にして、協力会社の方々への説明会を実施し

ました。この制度を通じた品質管理の一環として、2012年より優秀現場を表彰しています。

## ■ マンション事業

### マンション事業における工事施工会社への社会・環境側面の評価

三菱地所レジデンス（株）では、新たに取引をする施工会社の選定時に「施工会社ヒアリングシート」を活用し、本社組織の現場支援体制を含む取引先の状況確認を行っています。また、工事の品質を高め、現場の安全衛生を確保するために、あらかじめ取引先から工程表や工事計画を提出してもらい、適正な工期（期間）で発注できるように配慮しているほか、現場単位で工事着工前の所長面談と施工完了時の取引先評価を行うなど、相互コミュニケーションを通じて改善を図っています。

さらに、既存の取引先に対して、コンプライアンス研修の実施状況やミス発生時の報告体制、ヘルプラインの設置状況などを確認する「自主点検体制ヒアリング」を2014年から順次開始しています。回答の結果に応じて改善をお願いするなど、適切な対応を行っています。

## ■ 注文住宅事業

### 住宅施工会社への公正な評価を実施

三菱地所ホーム（株）では、同社の事業特性を考慮した取引先との取り組み方針を設けています。まず基本となる発注単価を発注先との合意のもとに設定し、発注先相互の公平性が保たれるように努めています。

建築・設備・電気の業種となる取引先については、接点のある社員によるアンケート評価を行うとともに、顧客紹介数や施工能力、与信状況などを加味して、総合的かつ公正に評価し、共通単価のもとで発注する棟数を決定しています。

さらに製造元の製品原価と最終納入先までの物流経費を明確に分けることによって、製品原価と物流経費の透明性を高め、資材納入会社や製造元の公平な評価を行っています。工事金額の決定においても、工事原価と経費とを別計上し、安易な価格競争が発生しないように配慮しています。



# 株主・投資家とともに

三菱地所グループは、株主・投資家をはじめとする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。

## 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、(株)東京証券取引所の「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同取引所の「TDネットシステム」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、アナリストと経営トップとの対話

三菱地所(株)の広報部内には株主・投資家とのコミュニケーションをとる専任部署である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(2014年度は約500件)を積極的に実施しています。

また、2011年度には、中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020」として、2020年度までの長期基本戦略および当該基本戦略に基づく中期計数目標(2011年度～2013年度)を公表しました。さらに、2014年度には、2014年度～2016年度における中期経営計画を公表しています。なお、決算や中長期経営計画の説明会、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。

また、随時、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も実施するなど、幅広い投資家層を意識したわかりやすい情報開示に努めています。

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情報の発信やアニュアルレポート、ファクトブックの充実を継続して図っています。

 三菱地所 IR情報  
日本語版 <http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>  
英語版 <http://www.mec.co.jp/e/investor/index.html>

## 社外からの評価

三菱地所(株)は2015年7月、世界中の持続可能性に優れた企業を選定する英国FTSE社の社会的責任投資(SRI)指標「FTSE4Good Global Index」の構成銘柄として、14年連続して選ばれました。また2014年9月には、「Dow Jones Sustainability Indexes (DJSI)」に連続して選定されています。

社会的責任投資とは、企業への投資を行う際に、経済面に加え、環境・社会への取り組みやコーポレート・ガバナンスを評価基準に取り入れる投資手法です。これからも事業とCSRを一体的に推進し、持続可能な企業経営を追求していきます。

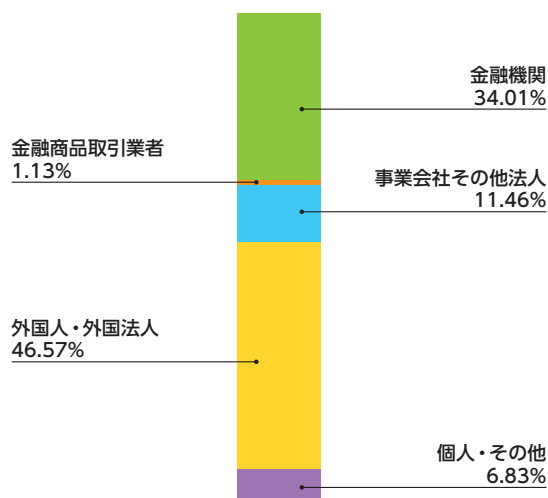


MEMBER OF  
**Dow Jones  
Sustainability Indices**  
In Collaboration with RobecoSAM

## 株式の状況(2015年3月31日現在)

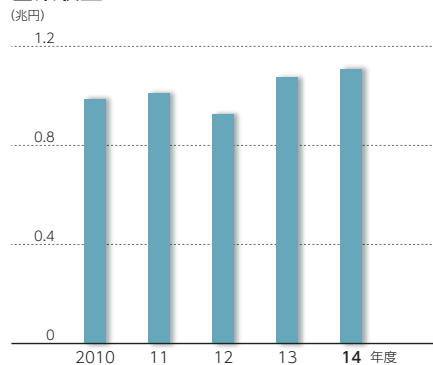
発行可能株式総数	1,980,000,000株
発行済株式総数	1,390,397,097株 (うち自己株式 2,927,192株)
株主総数	59,434名

## 株式分布状況(株式数構成比率)(2015年3月31日現在)

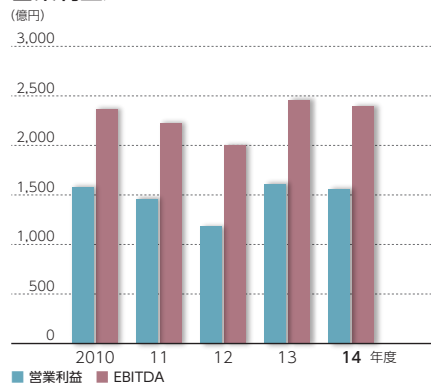


# 財務・非財務情報

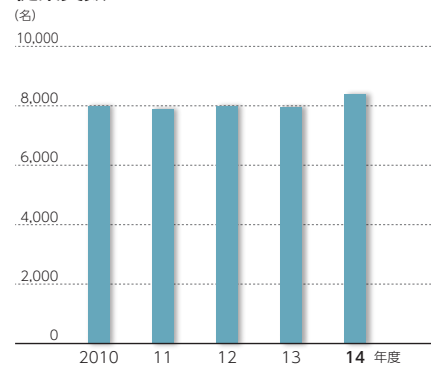
## 営業収益



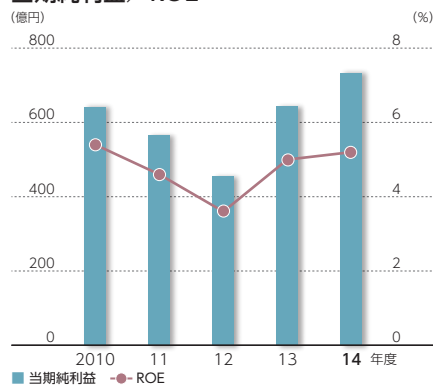
## 営業利益／EBITDA



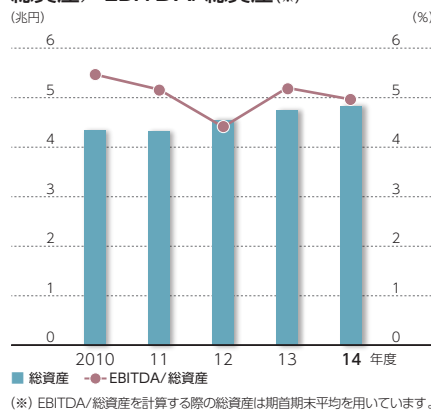
## 従業員数



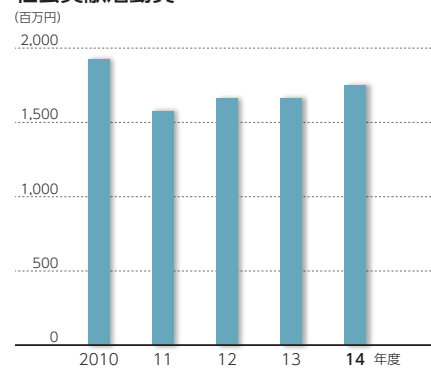
## 当期純利益／ROE



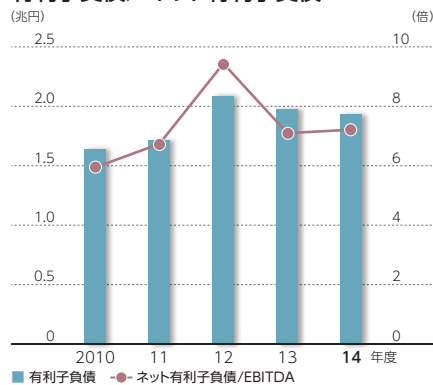
## 総資産／EBITDA／総資産(※)



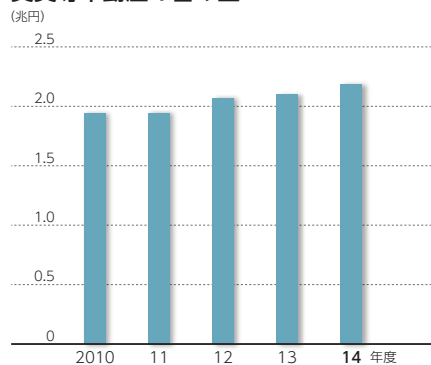
## 社会貢献活動費



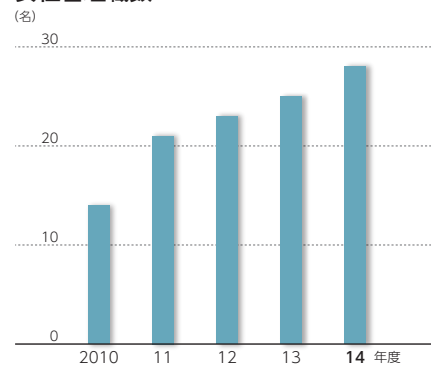
## 有利子負債／ネット有利子負債／EBITDA



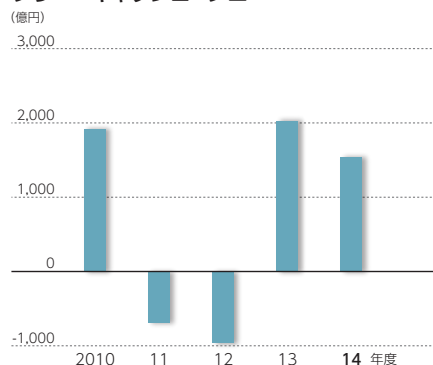
## 賃貸等不動産の含み益



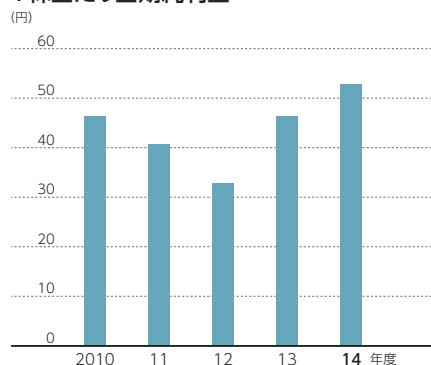
## 女性管理職数



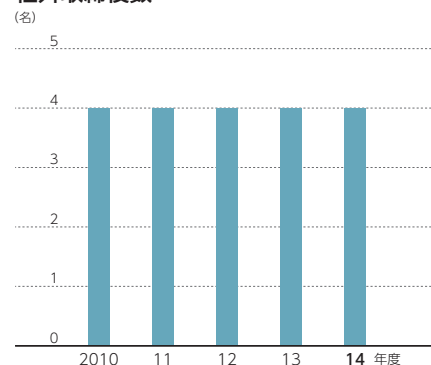
## フリー・キャッシュ・フロー



## 1株当たり当期純利益



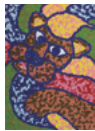
## 社外取締役数







『グリム童話の動物たち』  
あらきまな



『ライオン』  
いしいなのは



『夕方ころの紙工室』  
いしかわゆうた



『あじさい』  
いせりょうた



『ゾウガメ』  
いとうしゅんたろう



『ライオンの家族』  
いとうせいや



『イメージ』  
うのあいき



『こねこがいっぱい』  
おおのかえで



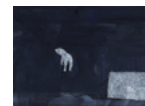
『夜想曲〜富士山〜』  
おおはしともか



『切り絵でとじ込めた私いろの海』  
おおやまひな



『かえる』  
おかざきゆき



『なににか』  
かさいひかり



『ホーシロザメ』  
かみこまきりょう



『ペリカン』  
かわさきたいへい



『校内実習血作り』  
かわのはるか



『赤鬼』  
かわのまさひろ



『未来都市2033』  
かわもとじょうま



『角のある柱時計』  
かわもとじょうた



『虹の樹』  
こざいれん



『心の海』  
こまつかずたか



『赤対黒』  
さとうあきお



『くじら』  
さとうつばさ



『日本一のなかよし』  
しゅみつとれお



『かわいいやぎ』  
たなかまりん



『とても大きいティラノサウルス』  
たぶちかいせい

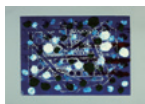


人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所株式会社



『不思議な魚達』  
つじまお



『色と形で楽しもう』  
とみながこうへい



『花畑をとびハチ』  
とみやませいや



『ぼくのすきなこびとさん』  
どひかずや



『約束のとき』  
なかむらりゅうたろう



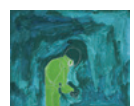
『幻の古代魚』  
ひらいゆうや



『希望の木』  
ひらさわこうだい



『サメの大軍団』  
ふなきてんせい



『トレーの分別』  
ほんがわらともや



『シロムネオオハシ』  
まさきかける



『りょうりしているおかあさん』  
まつばらゆうま



『うでずもう』  
まるやまもとみ



『たまに岩に同化する京都水族館の  
オオサンショウウオ』  
みやがわゆうた



『ドリルで穴を開ける』  
みやざわいつき



『おめめくん』  
みやもとたける



『シマウマ』  
もとおきよしこ



『動物たちがいる街』  
もりたさおり



『夜中のクマ』  
やまがたりくと



『宙の巨兵』  
やまぐちかんだ



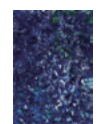
『イルカとおよぐ』  
やましたさとし



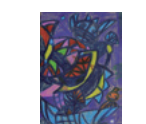
『しゃぼん玉』  
やまだしおん



『きりんってすごい!!』  
やまもとゆみ



『ブラジル音楽〜弦楽器の調べに乘せて  
(ホーザホーシャ紫色のバラ〜)』  
わかやまみなみ



『HALLOWEEN NIGHT』  
わたなべけいしろう



『夜空と糸糸』  
わたなべしゅう

#### 裏表紙について

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」2014年度第13回優秀賞 受賞作品で構成しています。

〒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>



この報告書は、適切に管理された森林から切り出された木を原料とするFSC®認証紙を使用し、環境に配慮した「植物油インキ」と有害な廃液を出さない「水なし印刷」を採用しています。また、加工・製本工程でも日本印刷産業連合会の環境基準をクリアしています。

2015年9月発行