

三菱地所グループのSDGsへの取り組み

三菱地所株式会社

環境・CSR推進部長 菊川 嘉彦

SDGs推進ワーキング・グループ

第2回 2019年2月14日

目次

1. 三菱地所グループについて
2. 三菱地所グループにおけるSDGs/ESGの考え方
3. CSR重要テーマとそれぞれの取り組み紹介
 - － 社会と共生したまちづくり
 - － 先進的なまちづくり
 - － 環境

三菱地所グループとは

ビル事業
オフィスビルの開発・運営管理



生活産業不動産事業
商業施設及び物流施設の開発
運営管理



住宅事業
分譲マンション開発
賃貸マンション開発
戸建住宅開発



海外事業
海外のオフィスビル等の開発、
賃貸事業



投資マネジメント事業
資産流動化
私募ファンド
J-REIT



ホテル・空港事業
ホテル開発・運営、
空港運営等



設計監理事業
建築の設計、監理業務
リニューアル関連業務
コンストラクションマネジメント業務



不動産サービス事業
テナント賃貸仲介
不動産売買仲介
CRE戦略システム提供
パーキング事業 等



三菱地所グループが展開する 多様な事業ポートフォリオ

資本金 (2018年5月25日時点)

142,023百万円

従業員数 (2018年3月31日現在)

**単体806名
連結8,856名**

「三菱が原」と呼ばれていたころの丸の内（明治23年頃）



「一丁倫敦」と呼ばれていたころの丸の内（明治43年）



現在の丸の内（2017年）



岩崎 弥太郎
いわさき やたろう



三菱創始者

岩崎彌之助



丸の内一帯
を買収

岩崎 小彌太
いわさき こやた



三菱三綱領
を制定

三菱三綱領とは？



公奉期所

期するところは社会への貢献

光明事処

フェアプレーに徹する

貿易業主

グローバルな視野で

三菱地所グループ／経営方針

三菱三綱領

所期奉公 処事光明 立業貿易



三菱地所グループ基本使命・行動憲章

「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」



社会貢献活動基本方針

長期環境ビジョン

人権方針

贈収賄防止指針

三菱地所グループのサステナビリティ推進体制

経営会議、リスク・コンプライアンス委員会と並列で、執行役社長を議長とするCSR委員会を年2回開催。事前協議機関として環境・CSR協議会を設置。



<目的>

- ①サステナビリティに対してより積極的に取り組み、当社グループ全体のサステナビリティ推進を図る。
- ②サステナビリティの推進に関する意思決定の円滑化

<出席者>

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

目次

1. 三菱地所グループについて
- 2. 三菱地所グループにおけるSDGs/ESGの考え方**
3. CSR重要テーマとそれぞれの取り組み紹介
 - － 社会と共生したまちづくり
 - － 先進的なまちづくり
 - － 環境

三菱地所グループにおけるSDGs／ESGの考え方

①三菱グループのDNAとSDGs

三菱地所グループは三菱グループの経営理念である「三菱三綱領」に基づき、事業(まちづくり)を通じた社会課題の解決を目指している。



引用元：<https://www.mitsubishi.com/j/history/principle.html>

<共通項>

三綱領 : **グローバル**な視野に立ち、**フェア**な事業を通じ**社会に貢献**すること
SDGs : **グローバル**な**社会課題の解決**に向けた2030アジェンダ

②そもそも不動産は長期的視野に立った事業推進が不可欠

企業には長期的なビジョンやKPI等、的確な情報開示が求められている。

その一環として昨年Global Compactに署名し、当社グループ会社(JREA)においてもPRI※₁やUNEP※₂に署名した。

※1 PRI(Principles for Responsible Investment) : 責任投資原則

※2 UNEP(United Nations Environmental Programme) : 国連環境計画



三菱地所グループにおけるSDGs／ESGの考え方

三菱地所グループのCSR戦略

三菱地所グループの社会への価値提供プロセス

持続可能な未来づくりに貢献するためには、事業活動の中でさまざまな課題解決を図っていくことが重要です。三菱地所グループは、SDGsの取り組みを推進するため、中期経営計画で「ESG先進企業としての地位を確立し、ステークホルダーとの共生と長期的な企業価値向上を目指す」ことを目標に掲げ、社会環境、事業環境の変化をグローバルに捉え、5つのCSR重要テーマのもと、その着実な実践に努めています。

三菱地所グループのバリューチェーン

中期経営計画 2018年3月期～2020年3月期

前中計の収益基盤強化の成果を利益として具現化

1. 丸の内エリアを中心とする大規模プロジェクトの竣工・稼働等
2. 海外事業の拡大・進化
3. 「開拓型投資」のバリューチェーンの強化

基本方針

- ① 資本の拡大・活用
- ② 経営資源の適切な活用
- ③ 意思決定の質とスピードの向上

ESの先進企業としての地位を確立し、ステークホルダーとの共生と長期的な企業価値向上を目指す

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

三菱地所グループのステークホルダー

事業環境

「第4次産業革命」の進展

「働き方改革」により生み出される多様なライフスタイル・コミュニケーションスタイル

社会環境

世界の人口増と都市化の進展

国内の少子高齢化と人口の減少

気候変動の顕在化

水資源と食糧不足

生態系と資源の持続性への関心の高まり

人権問題への関心の高まり

インフラの老朽化と安全・安心ニーズの高まり

経済活動におけるベンチャー企業・スタートアップ企業の存在拡大

「ずまい」に対する価値観・ニーズの多様化

グローバルな社会課題や事業環境の変化を見据えて

三菱地所グループは、グローバルな社会課題や事業環境の変化を幅広く捉え、自社の経営資源と融合しながら、新たな事業機会やリスクを捕捉、新たな成長戦略、CSR戦略の策定や経営体制の強化に努めています。

10年、20年後を視野に、「中期経営計画」を推進

まちづくりを事業の中核に据える企業が持続的に成長していくためには、中長期的な視点が不可欠です。そこで三菱地所グループは、10年、20年後の社会を見据えた3年間の中期経営計画を策定、推進しています。

CSR重要テーマ

社会と共生したまちづくり P18



先進的なまちづくり P24



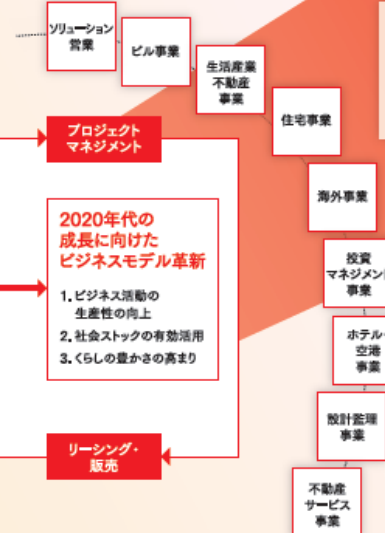
環境 P28



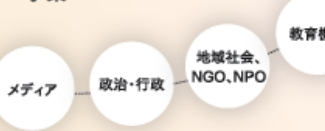
コンプライアンス P40



ひとづくり P34



三菱地所グループの事業



まちづくりを通じて
ビジネスモデルの
革新と価値創出の
新たなステージへ

多様なステークホルダーとCSR重要テーマに取り組みながら新たな価値創造モデルを構築

三菱地所グループは、経営計画やCSR活動を着実に推進していくために、各事業における多様なステークホルダーの皆さまとの対話を重視しています。これらの対話をはじめ、社外有識者のアドバイス、中長期的成長戦略などを踏まえ、三菱地所(株)は

2015年に5つの「CSR重要テーマ」を策定、グループの事業活動と一体となった取り組みを通じて、持続可能な社会に貢献するビジネスモデルを追求しています。

目次

1. 三菱地所グループについて
2. 三菱地所グループにおけるSDGs/ESGの考え方
3. **CSR重要テーマとそれぞれの取り組み紹介**
 - － 社会と共生したまちづくり
 - － 先進的なまちづくり
 - － 環境

CSR重要テーマとそれぞれの取り組みについて

三菱地所グループは2015年に当時の外部環境を踏まえたCSR重要テーマを策定。

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

グローバル性の時代に対応した
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財育成・活躍の支援と
個人のライフスタイルに合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



目次

1. 三菱地所グループについて
2. 三菱地所グループにおけるSDGs/ESGの考え方
3. CSR重要テーマとそれぞれの取り組み紹介
 - － **社会と共生したまちづくり**
 - － 先進的なまちづくり
 - － 環境

大丸有エリアでは旧丸ビルの建て替え着手を皮切りに丸の内再構築（第3次開発：1998年～）に取り組み、ビジネスに特化した街から多様性のある街へと転換させた。

■丸の内の移り変わり



▲1992年 丸の内空撮写真



▲1960年の丸の内仲通りの様子



▲2016年 丸の内空撮写真



▲現在の丸の内仲通り

地区全体の取組み ＜まちづくりを支える各種団体＞

一般社団法人／都市再生推進法人(1988年設立,2012年社団化)

大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会

(大丸有まちづくり協議会)

大丸有まちづくり懇談会(1996年組成)

千代田区 東京都 JR東日本

再開発・街づくり
地権者合意形成

一般社団法人(2007年設立)

大丸有環境共生型まちづくり推進協会

(エコツツエリア協会)

サステナビリティ
R&D・環境共生

NPO法人(2002年都NPO認証取得)

大丸有エリアマネジメント協会

(リガーレ)

エリアマネジメント運営

大丸有のまちづくりを支える各種団体

大丸有地区
駐車環境対策協議会
(2004年設立)

東京駅周辺
防災隣組
(2004年設立)

(一社)丸の内
パブリックスペースマネジメント
(2007年設立)

(一社)大手町歩専道
マネジメント
(2012年設立)

①「安全・安心(レジリエント)なまちづくり」：非常災害体制と公民連携した災害時対応の推進



東日本大震災当日の丸ビルの様子

情報収集

- 社内に情報収集班を組成
- 行政・警察・消防・東京駅周辺防災隣組との連携
- 停電時も稼働し情報を提供する丸の内ビジョン



丸の内パークビルでの消防訓練

建物応急危険度判定

- 発災後速やかに当社グループ技術者（東京都応急危険度判定員）による建物診断を実施
- 丸の内エリアに常駐するゼネコン・サブコンとの連携

三菱地所 非常災害体制

帰宅困難者対応

- 千代田区と連携を図り当社保有15ビルで帰宅困難者の受入を実施
- 食糧・水・毛布等を常備

負傷者対応

- 社内に負傷者対応班を組成
- 当社保有ビルに仮救護所を設置し、資機材を整備
- 千代田区医師会との連携
- 聖路加メディローカス・アイン薬局との連携



建物危険度判定訓練



聖路加メディローカスにおける医療活動訓練

社会と共生したまちづくり



具体的な取り組み

サンサンラボ フューチャー

②3×3Lab Future



＜施設規模＞

- ・設置場所：大手門タワー・JXビル 1 階
- ・床面積：約820.88㎡(約248.32坪)



3×3 Lab Futureはサステナビリティの3要素「経済」、「環境」、「社会」をテーマにサードプレイスとして業種業態の垣根を超えた交流・活動拠点として、**次世代のサステナブルな社会の実現に寄与する場所**を目指している。

「交流・啓発機能」

地域に開かれた環境関連オープンスクール・セミナー等の開催

「ラボラトリー機能」

次世代の環境技術・システムの情報収集、新たなビジネスの萌芽となる技術・情報・データ等を集積

「ショーケース機能」

本施設および大丸有地区全体の最先端の取り組みを可視化、発信
環境都市東京の先進性をPR

具体的な取り組み

③ 女性活躍をサポートする「保育所付きワーキングスペース“コトフィス”」

- 待機児童問題が着目される中、企業にとって子育てがしやすい環境の整備は喫緊の課題。



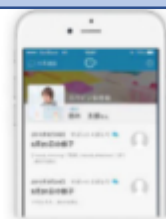
丸の内エリアの就業者に対するサービスとして、
“コトフィスーこどもと働くオフィスー”を新国際ビルに
開業(山王パークタワーにも同時開業)



主なサービス



洗濯サービス



保育アプリの活用



おむつサービス



ECC英語プログラム



託児スペース



個室デスク(鍵付)



ラウンジ



オープンデスク (フリーアドレス)

目次

1. 三菱地所グループについて
2. 三菱地所グループにおけるSDGs/ESGの考え方
3. CSR重要テーマとそれぞれの取り組み紹介
 - － 社会と共生したまちづくり
 - － **先進的なまちづくり**
 - － 環境

① OPEN INNOVATION FIELD

世界で最もインタラクションが活発な街“OPEN” “INTERACTIVE” “NETWORK”

Dynamic Harmony “DIVERSITY” “SUSTAINABLE”

“これまでの20年”

オフィス機能に加え、商業機能や交流機能を備えた複合開発コンセプトを丸の内再構築にて具現化。大丸有エリアは“開かれた街”へと変化。



We are Here!

“創造的にぎわい”の創出に向け、「OPEN INNOVATION FIELD」として、現在の取組を加速すると共に、個別プロジェクトにて具現化していく。

“これからの20年”

OPEN INNOVATION FIELD

～人・企業が可能性を感じ、進化できる街～

“枠組みにとらわれない、多様な交流の機会が存在する街”

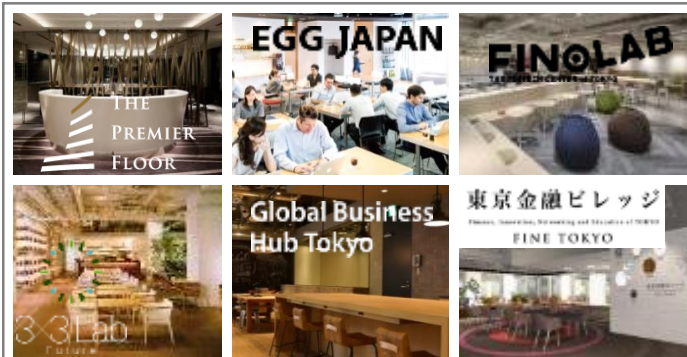
“チャレンジできる環境が備わっている街”

“クリエイティブな人材・企業が目指す、Wisdom（知恵）の拠点を創る”

「ビジネスを生み出す魅力」と「人を惹きつける魅力」を高め、「人と人」「知恵と技術」の出会いの場を創る

“刺激に溢れ、人や情報が惹きつけられる街” ～都市空間・インフラの進化～

“企業や個人が生き生きと活躍できる街” ～都市機能の更新～



「OPEN INNOVATION FIELD」化推進第一弾として

大手町ビルを大規模リノベーション（100年ビルへの挑戦）

- ✓ 絶好のロケーション
- ✓ 充実したアクセス
- ✓ 小割に適した横長のフロア形状

⇒ “既存ストックの活用”という観点から上記のポテンシャルを引き出し、従来の“建替えによる機能更新”だけではなく、**三菱地所グループの新たなデベロップメント**（商品企画）として提案

先進的なまちづくり



インキュベーションオフィス事例



EGG JAPAN



Global Business Hub Tokyo



FINOLAB
THE FINTECH CENTER of TOKYO



25
Inspired.Lab

② Inspired.Labの開設



SAPジャパン社と提携し、新規ビジネスの創出を目的としたビジネスイノベーションのためのコラボティブスペースを100年ビルを目指してリノベーションに着手する「大手町ビル」に開業。同社が2018年3月に発足した「Business Innovators Network」に参画する大企業、スタートアップ企業、ベンチャーキャピタル、研究者等が入居。

【特徴】

- SAP社員が常駐し、イノベーションを実践するための支援メニューを提供。
- オフィス機能だけでなく、プロモーション動画を撮影するためのスタジオや工房を設置
- ラウンジ等を活かして入居者の交流を促すイベントを実施

③積極的な実証実験の取り組み

<topix:1>SBドライブ社 自動運転バスの実証実験

- ・バスの運転手不足や路線維持などの交通業者が抱える課題
- ・交通弱者の移動手段の支援としての期待
⇒公道の試験走行を東京都23区内で初めて実施。



丸の内エリアのスムーズかつ快適な交通インフラ整備の実現

<topix:2>ソフトバンクロボティクス社 AI清掃ロボット「Whiz」を日本初導入

- ・人手不足に対応した次世代型の施設運営管理モデルの構築
- ・当社グループが所有又は運営管理する全国のオフィスビル・商業施設
物流施設、空港、ホテル、マンション等に約100台を順次展開



様々な企業・団体と協業し、大丸有エリアを中心に最先端技術やテクノロジーを取り込み、Innovation Fieldを展開するとともに、持続可能なまちづくりを推進

目次

1. 三菱地所グループについて
2. 三菱地所グループにおけるSDGs/ESGの考え方
3. CSR重要テーマとそれぞれの取り組み紹介
 - － 社会と共生したまちづくり
 - － 先進的なまちづくり
 - － **環境**

2004年に長期環境ビジョンを策定

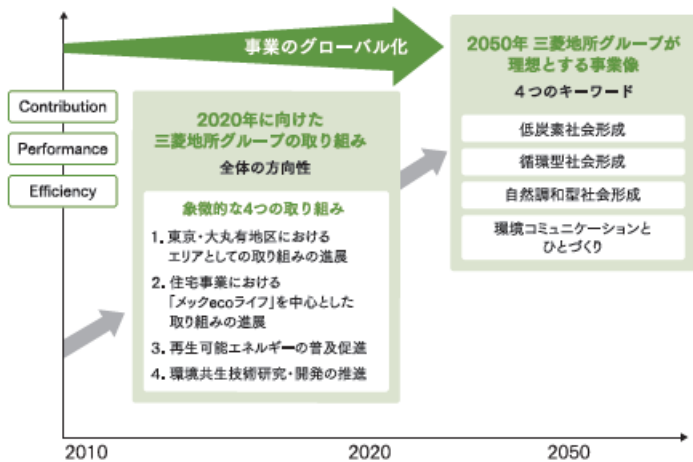
長期環境ビジョン、環境基本方針

2004年に制定した環境基本方針と、2050年の理想像を示した長期環境ビジョンに基づき、環境活動を展開しています。

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。

三菱地所グループ長期環境ビジョン



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・規則を遵守し、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

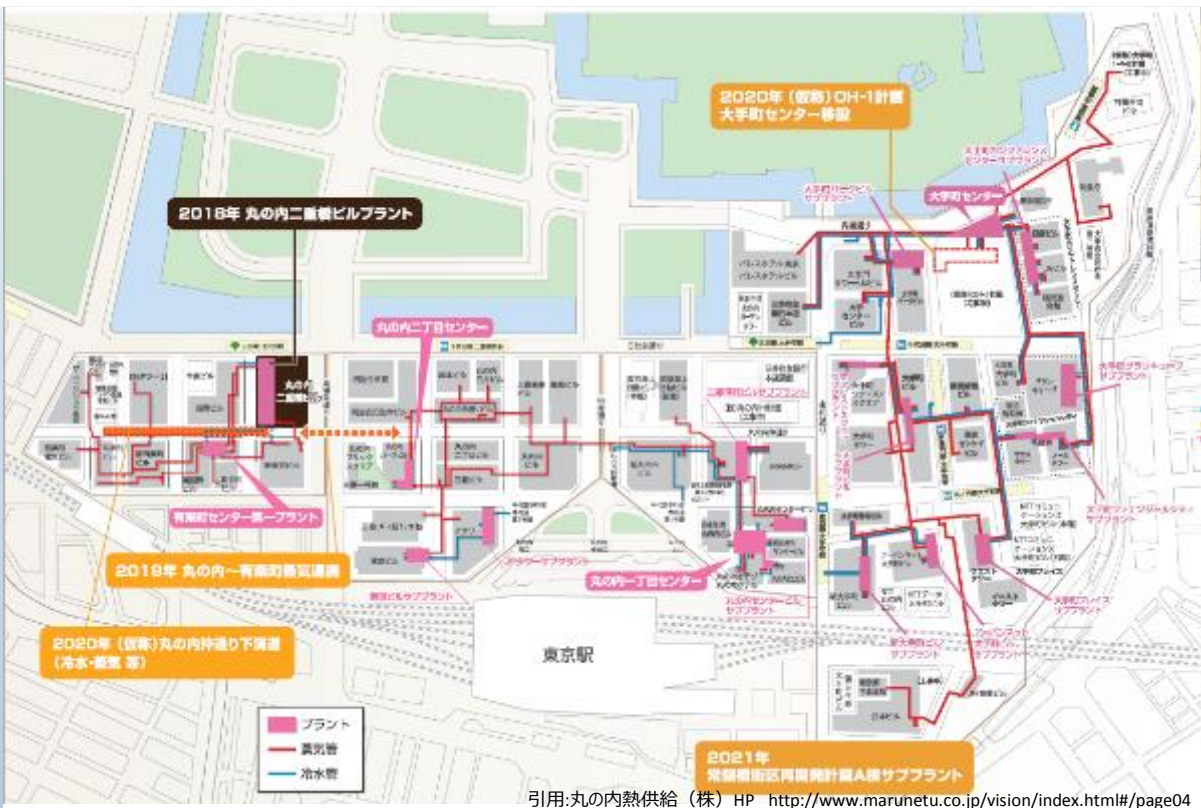
環境に関する情報を積極的に開示し、社会との幅広いコミュニケーションを通じ、様々なステークホルダーとの連携と協働に努めます。

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

①地域冷暖房システム（環境共生型まちづくり・循環型社会の形成）



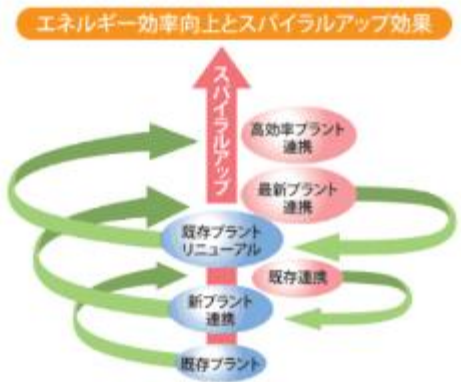
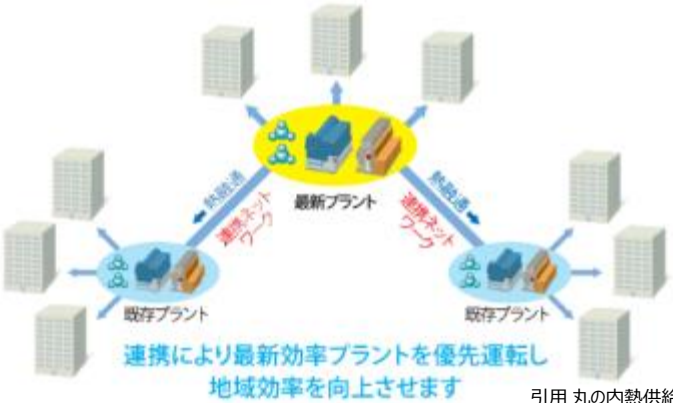
引用:丸の内熱供給（株）HP <http://www.marunetu.co.jp/vision/index.html#/page04>

<冷暖房・電力供給実績>

範囲：**111ha**のエリア(青山含)
棟数：ビル**83**棟・
その他：地下鉄**17**駅舎
地下**3**通路
面積：約**683万m²**



SUPER TUBE（洞道）



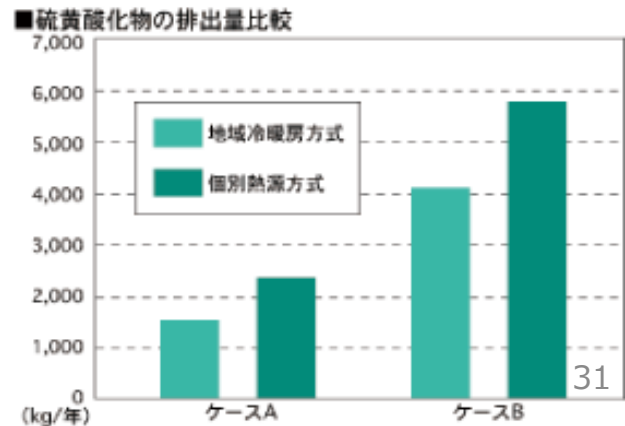
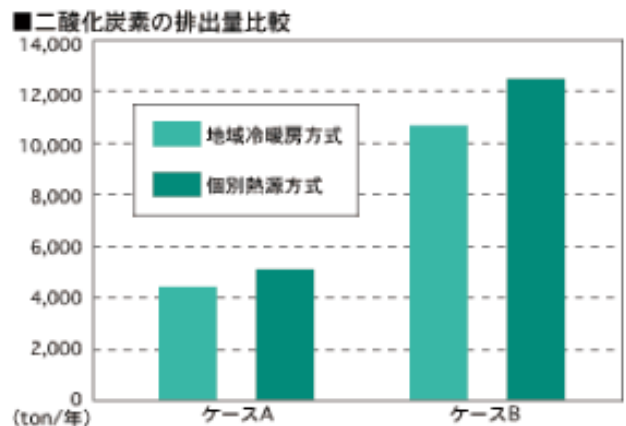
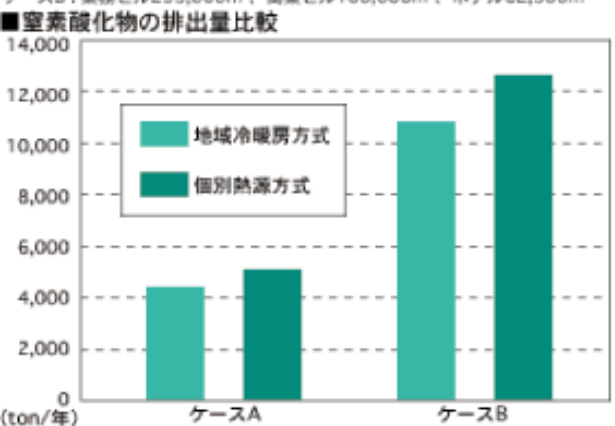
引用 丸の内熱供給（株）HP http://www.marunetu.co.jp/challenge_symbiosis.html

①地域冷暖房システム（環境共生型まちづくり・循環型社会の形成）

- ◆大気汚染防止・CO2排出量削減に貢献
一つ一つのビルが個別に冷暖房設備を動かすよりも、CO2(二酸化炭素)等の大気汚染、酸性雨の原因になる物質の排出を大幅に削減し、環境保全に貢献。
- ◆高い省エネ効果を発揮
エネルギー消費量は個別熱源方式より約14.2%の削減を実現。
- ◆ヒートアイランド現象の要因も削減
エアコン等を動かすときに排出する「熱い空気」の排出量を削減。
また、屋上にエアコンの排気口が出てこないで、緑地面積の増加や都市美観の向上にも寄与。

検討モデル（建物用途別延床面積）
 ケースA：業務ビル94,000㎡、商業ビル40,000㎡、ホテル25,000㎡
 ケースB：業務ビル235,000㎡、商業ビル100,000㎡、ホテル62,500㎡

引用:丸の内熱供給（株）HP http://www.marunetu.co.jp/whats_eco.html



②エネルギーに関するその他の取り組み（脱炭素社会の実現）

三菱地所グループの直接的な事業活動に加えて、テナント、住宅購入者、施設利用者等の使用段階でのエネルギー消費量、温室効果ガス排出量の削減を目指し、新エネルギー技術や機器の積極的な導入を推進している。

◆三菱地所本社、三菱一号館美術館ではグリーン電力を100%使用(グリーン電力証書の購入)

グリーン電力は風力、太陽光、バイオマスなどの発電時にCO2を排出しないとされている自然エネルギーにより発電された電力。グリーン電力証書発行事業者よりグリーン電力証書を購入することで、購入者の使用電力はグリーン電力を使用しているとみなされる仕組み。

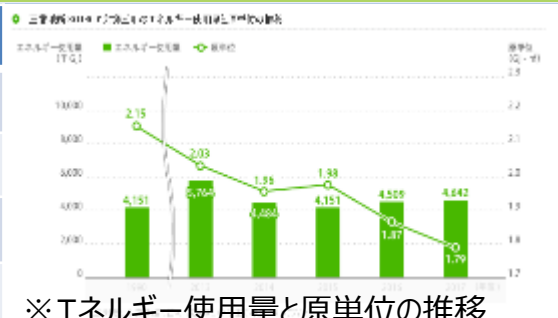
◆東京電力が発売するアクアプレミアムを「新丸の内ビルディング」の使用電力として購入

新丸の内ビルディングでは2014年より**全体の約5割**の電力を3種類の再生可能エネルギーによって調達を開始。水力発電のみを電源とする電力を購入することで、更にCO2排出量の削減に貢献

◆気候変動関連情報の実績開示と長期削減目標の設定

※1 Science Based Targets

開示項目	2017年度実績
廃棄物排出量	44,967t
水道使用量	5,648千m ³
エネルギー使用量	272千kl
CO2排出量	529千t



<これから>
 今世紀末の気温上昇を**1.5℃未滿**にすべく、
 SBT※1に基づくCO2総排出量の長期削減目標を設定予定。

私たち三菱地所グループは、持続可能で魅力あふれるまちづくりを通じて、脱炭素社会の実現と環境負荷ゼロにチャレンジします。

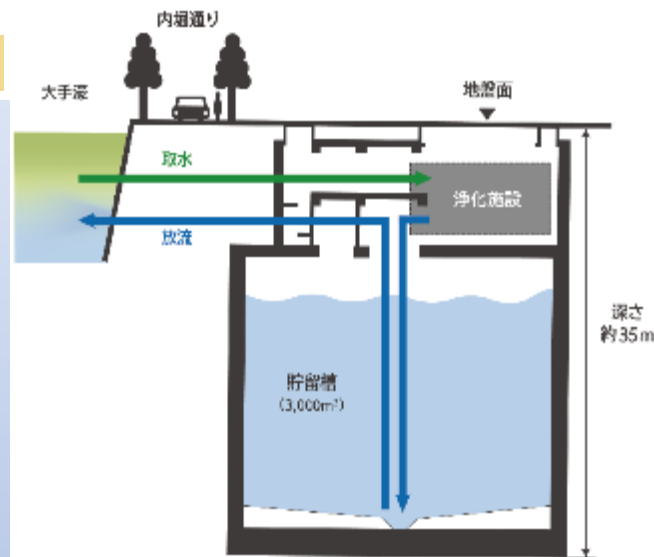
③皇居外苑濠水の浄化施設（大手門タワー・JXビル）（自然調和型社会の形成）

棟 名	大手門タワー・JXビル	大手町パークビル
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目1番2号	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
事 業 主	J Xホールディングス株式会社 との共同事業	三菱地所(株)単独事業
開発手法	都市再生特別地区	都市再生特別地区
主要用途	事務所・店舗・駐車場等	事務所・店舗・サービスアパートメント・ 地域冷暖房施設・駐車場等
敷地面積	約6,900㎡	約9,300㎡
延床面積	約107,500㎡	約149,000㎡
規 模	地下5階、地上22階、塔屋2階	地下5階、地上29階、塔屋2階
最高高さ	約115m	約150m
工 期	2013年2月～2015年11月	2014年4月～2017年1月（予定）



③皇居外苑濠水の浄化施設（大手門タワー・JXビル）（自然調和型社会の形成）

- 官民連携で社会問題解決に向けた取り組みとして民間で初めてお濠の浄化施設を導入。
- 浄化施設の予定浄化量は約50万 m^3 /年。
- お濠の水位低下を避けるため、巨大な貯留槽(約3000 m^3)を整備。
- お濠の浄化によって在来種や希少な水草などの生態系の保護に寄与



■ 濠水浄化施設稼働前
2014/7/28撮影



■ 濠水浄化施設稼働後
2016/8/19撮影

④生物多様性に配慮したホトリア広場（自然調和型社会の形成）

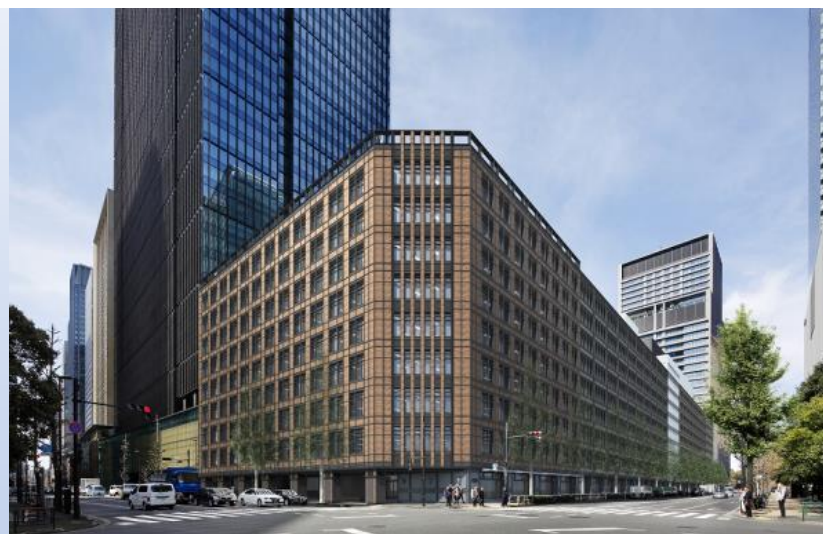
敷地西側約**2,800m²**の地に、2つの建物一体で緑豊かなコミュニティ広場を整備。
ヒト・生物・環境を繋ぐ『**交流の森**』をコンセプトに以下の取り組みを実施。

- ・ 皇居との連続性を意識した水景と石垣の融合。
- ・ 開発以前からこの地に根付いた大樹を保存活用し土地の記憶を継承。
- ・ **皇居を中心とする生物多様性ネットワークの保全**。植栽維持管理業務の一環で市民参加型イベントとしての「生き物モニタリング」を実施。
（在来樹木の選定、食餌木・吸蜜樹種・巣箱の設置等）
- ・ コミュニティ活動の促進（イベント、休息、ランチ需要に対応するギャザリングスペースの確保）

⇒ SEGES（つくる緑 都市開発版）、ABINC認証（いきもの共生事業所認証）を取得。

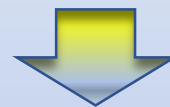


⑤ 大手町ビルリノベーション／100年ビルを目指して （循環型社会の形成）



＜物件概要＞

- ◆ 1958年竣工（築60年）
- ◆ 地下鉄5路線が乗り入れる「大手町」駅直結の
抜群の交通アクセス
- ◆ 大規模フロアプレートでありながら、小割貸付に
適したフロア形状



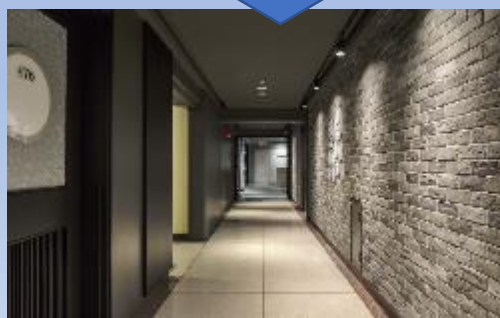
①「既存ストックの活用」

リノベーションによる機能更新によって、
既存ストックの活用という社会的な要請に
対応。これまでは設備スペースになっていた
屋上を4,000㎡の庭園に整備。

②「Inspired.Labの開業」

「人と人」、「知恵と技術」が出会い、
“イノベーション”を創出する都市空間を提供。
加えて2016年開設済のフィンテック関連企
業の拠点、「FINOLAB」を拡張。

- ① 既存ストックを活用し、環境負荷を低減
- ② イノベーション創出拠点を狙ってリノベーション



⑥三菱地所グリーンボンドの発行～国内初の総合不動産会社による発行

【概 要】

発行額：200億円 発行年限：5年 利率：0.090%
 資金用途：「東京駅前常盤橋プロジェクト」A棟建設に関連する支出
 環境省の「平成30年度グリーンボンド発行モデル創出事業に係る
 モデル発行事例」に選定

【投資表明】

13社
 (うち6社は今般初めて
 グリーンボンドへの投資を表明)





ご静聴ありがとうございました。

街の力を、
地球の力に。