

## 5. 三菱地所株式会社

### 企業概要、環境理念や環境取組の特徴

#### 三菱地所グループの概要

##### 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。

##### ビル事業

大手町・丸の内・有楽町地区を中心にビルの開発・賃貸・運営管理や大型ショッピングセンター、駐車場事業、地域冷暖房事業等を展開。

##### 住宅事業

首都圏を中心にマンション、建売住宅の分譲、宅地の開発・分譲、フィットネススクラブの運営等を行っている。

##### 資産開発事業

投資家のニーズに応え、収益用不動産を開発・運営。

##### 海外事業

ロッキーフーグループ社を中核にニューヨーク・ロンドン等にてオフィスビルを所有・運営。

##### 設計監理事業

環境・未来・文化のグランドデザインをスローガンに、建築及び土木関連の設計・監理をはじめ、リニューアル業務等を行っている。

##### 注文住宅事業

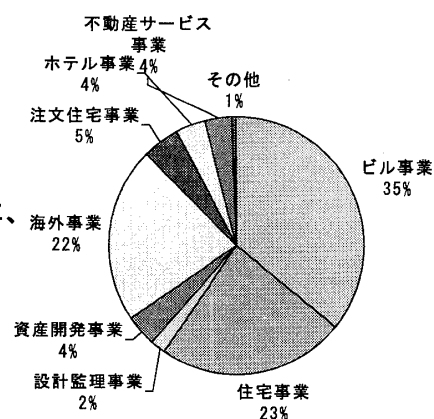
個人注文住宅及び法人建売住宅の建築請負。

##### ホテル事業

国内6ホテルをロイヤルパークホテルズとして展開。

##### 不動産サービス事業

不動産の仲介、マンション等の販売代理、事務所や住宅の賃貸借事業等を行っている。



セグメント別営業収益 (2005年度)

## 三菱地所グループ環境基本方針

1998年5月「環境憲章」として制定、2004年5月に  
グループ共有化し、2006年1月改正

三菱地所グループは、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、まちづくりを通じて  
真に価値ある社会の実現をめざします。

### 1. 環境法規制の順守

環境法令・規則を順守し、環境保全に努めます。

### 2. 省資源・省エネルギーの推進

資源、エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、再生可能  
エネルギーの利用に努めます。

### 3. 循環型社会形成への寄与

企画・開発・設計・施工・運営管理・解体などまちづくりの全ての段階において、  
廃棄物の抑制、再利用、再生利用に努め、循環型社会の形成に寄与します。

### 4. 環境管理体制の整備

環境活動の継続的改善を図るため、環境管理体制を整備します。

### 5. 環境教育・啓発活動の実施

社員の環境保全意識の向上を図り、実効性の高い環境活動を実践するため、  
環境教育、啓発活動を実施します。

### 6. 環境情報の公開

三菱地所グループ環境基本方針の公開をはじめ、環境情報の開示に努めます。

## 三菱地所グループの企業活動が与える環境負荷

### ビル事業

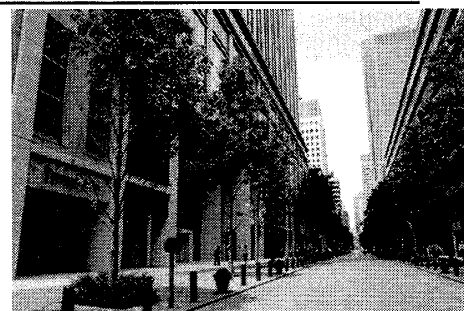
- ・ビルのエネルギー消費  
(電力等)によるCO<sub>2</sub>排出
- ・ビルから排出される各種廃棄物  
(紙ごみ、瓶、缶、厨芥等)
- ・ビル建設に伴う建設廃棄物



## ベンチマークの目的

・まちづくりに関する多岐にわたる事業を行う三菱地所グループとしてさまざまな環境負荷の現状を一元的に把握し、今後の環境への取組に活用することを目的とした。

・事業活動においてどのようなカテゴリーの環境負荷が多いのかを把握し、今後の対策の検討材料とする。



## JEPIX の適用

### 分析対象ビル

三菱地所グループの行うまちづくりに関するさまざまな事業のうち、環境負荷データの把握できている首都圏のビル管理運営事業を対象とした。分析対象年度は2002年度～2005年度の4カ年度とした。

ビル名	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度
丸ビル	○	○	○	○
三菱UFJ信託銀行本店ビル		○	○	○
丸の内北口ビル			○	○
丸の内オアゾ商業施設棟			○	○
三菱ビル	○	○	○	○
文部科学省ビル	○	○	○	○
丸の内仲通りビル	○	○	○	○
古河ビル	○	○	○	○
三菱商事ビル	○	○	○	○
丸の内八重洲ビル	○	○	○	○
東京ビル	○			
東証ビル	○	○	○	○
新丸ビル	○	○	○	
大手町ビル	○	○	○	○
新大手町ビル	○	○	○	○
日本ビル	○	○	○	○
新日建ビル	○	○	○	○
JFE商事ビル	○	○	○	○
新有楽町ビル	○	○	○	○
有楽町ビル	○	○	○	○
日比谷国際ビル	○	○	○	○
新東京ビル	○	○	○	○
富士ビル	○	○	○	○
新国際ビル	○	○	○	○
国際ビル	○	○	○	○
日比谷パークビル	○	○		
新青山ビル	○	○	○	○
青山ビル	○	○	○	
赤坂パークビル	○	○	○	○
三田国際ビル	○	○	○	○
晴海パークビル	○	○	○	○
晴海パークビル新館	○	○	○	○
横浜ランドマークタワー	○	○	○	○
桜木町ゴールデンセンター	○	○		
ビル数	31	31	31	30
合計床面積 (㎡)	2,439,961	2,466,030	2,481,007	2,415,519

左記色のビルは  
4ヶ年度を通じて  
稼働のビル(26棟)

### 分析の前提条件

#### 入力データ

ビル事業における2002年度～2005年度の

#### エネルギー

購入電力使用量、A重油使用量、都市ガス使用量

#### 廃棄物

埋立廃棄物量、焼却廃棄物量

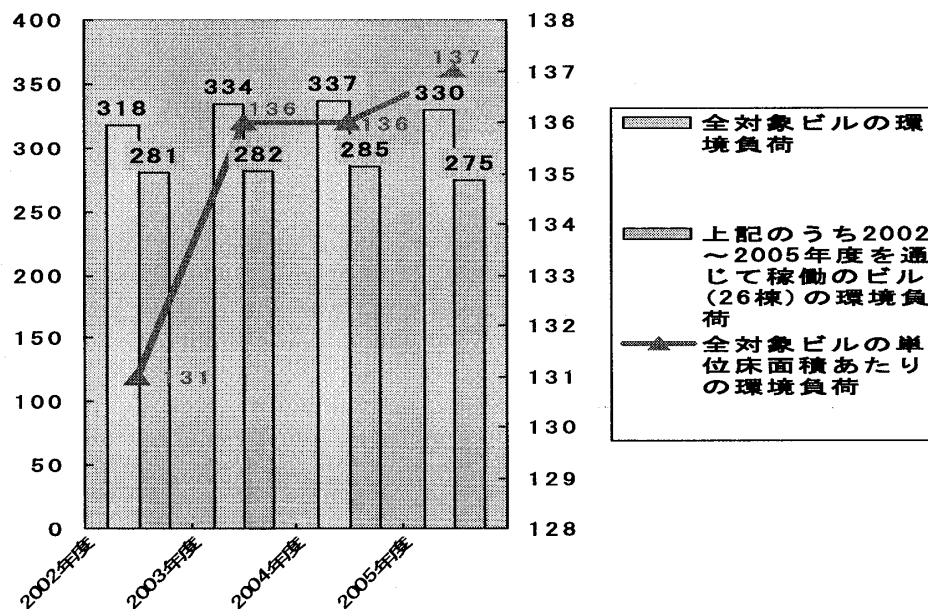
(埋立廃棄物量は不燃ごみの量に焼却廃棄物の5%を加算して計上)

とした。

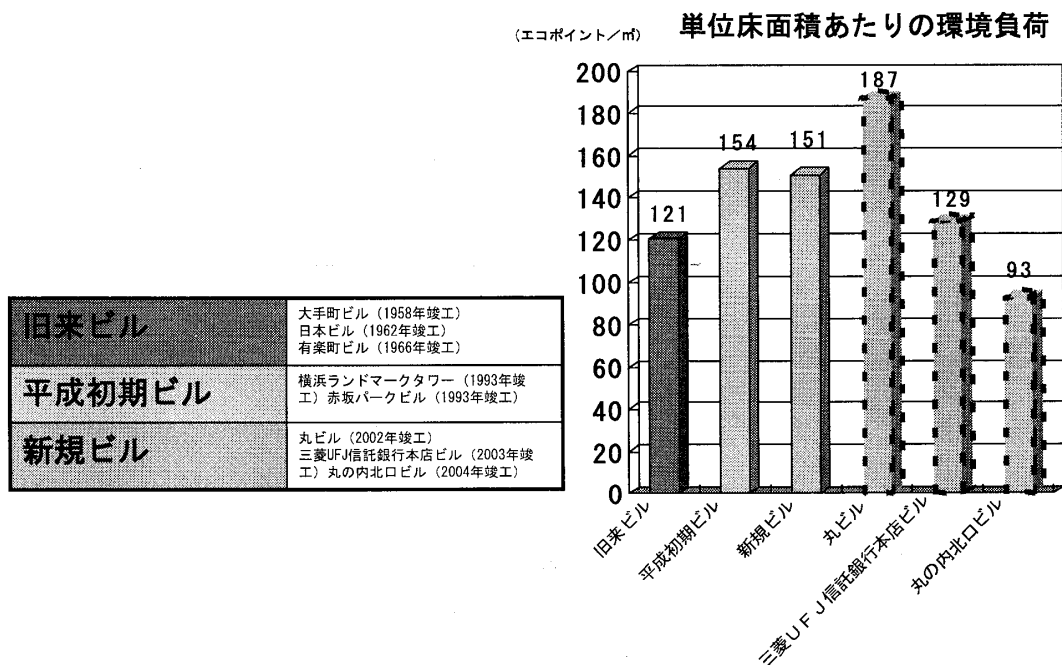
(化学物質は使用していないため、入力データはない。)

## 分析結果と考察

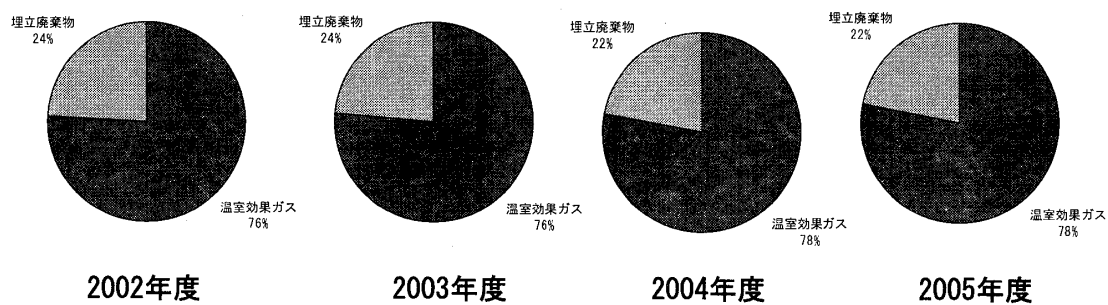
- ビルの環境負荷総量及び単位床面積あたりの環境負荷



- ビルの建設年度による比較



➤ 環境負荷の内容別構成（全ビルの環境負荷内容別構成）



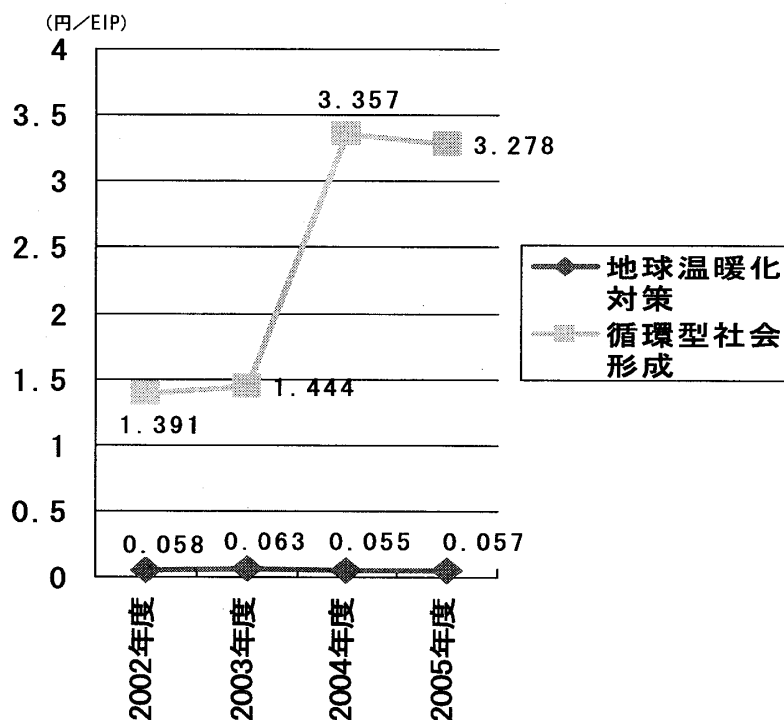
全般に環境負荷の全体の中で温室効果ガスに係わる部分が3/4を占めている。

環境会計との比較

1 E I Pあたりの  
環境会計金額

ビル管理運営業務の環境会計金額のうち、地球温暖化対策に関するものと循環型社会形成に関するものについて、それぞれ該当するE I Pとの比較を経年変化で示した。

- ・循環型社会形成に関するものの方が地球温暖化対策に関するものより環境会計金額が大きい。
- ・温暖化対策のものはほぼ横這いであるが、循環型社会形成のものは金額が増えている。



## JEPIX の評価および課題

---

### ★全般について

・製造業と異なり、化学物質の使用による環境負荷等、多くのカテゴリーはないが、ビル事業における全般的な環境負荷の状況が把握できた。

### ★ビル事業の傾向について

・丸の内地区を中心に旧来ビルの新規ビルへの建替が進行中であるが、床面積の増大によるE I Pの増加のみならず、単位面積あたりのE I Pも増加していることが判明した。(2005年度は若干減少しているが、I T機器の増加等が環境負荷増大の原因か。)

・一方で、旧来ビルを中心とした経年変化を見ると、設備機器の更新や建替ビルからのテナントの退去等により、E I Pの総量で若干の減少傾向も見られた。

### ★ビルの建設年度による傾向について

・旧来ビル(1950～1960年代竣工)、平成初期ビル(1993年竣工)及び新規ビル(2002年以降竣工)の単位床面積あたりの2005年度の環境負荷を見ると、平成初期ビルの環境負荷が最も高く、新規ビルについても旧来ビルより大きいことが判明した。

・新規ビルについて個別にみたところ、丸ビルのような商業施設の多いビルで環境負荷が高いが、丸の内北口ビルのようなオフィス中心のビルでは旧来ビルよりも環境負荷が低いことが判明した。(商業施設の営業時間拡大等によるものか。)

### ★今後の課題

・現在、ビル事業を中心とした環境負荷データの把握はできているが、マンション開発等を含めた事業領域全般にわたる環境負荷データが把握できていないため、これらを把握した上で、全般にわたる分析を行うことが課題である。

・ビル事業に関しては新規ビルの建替によってE I Pの総量が増加傾向にある。これらの改善は業務その他部門全般における課題である。