

# 心躍る場づくり ダイジェスト 2024

— 三菱地所プロパティマネジメントのサステナビリティ —



心躍る場づくり ダイジェスト 2024

## 目次

- 02 目次
- 03 トップメッセージ
- 04 会社概要
- 05 当社とサステナビリティ
- 06 まちづくりを担う関係者
- 08 2023年度のハイライト

### 4つの重要テーマごとの取り組み実績

- 09 次世代に誇るまちのハードとソフトの追求
- 11 環境負荷低減に尽力し続ける
- 13 人を想い、人に寄り添い、人を守る
- 15 新たな価値の創造と循環



## トップメッセージ



三菱地所プロパティマネジメント株式会社

代表取締役 社長執行役員

久保 人司

## 心躍る場づくりを通じて、サステナビリティに貢献します。

私たち三菱地所プロパティマネジメントは、三菱地所グループの基本使命「まちづくりを通じて社会に貢献します」をもとに、総合的なプロパティマネジメント事業における全てのステークホルダーの皆さまへ、様々な価値提供をしております。

昨今のコロナ禍によってもたらされた人々の価値観、暮らし方、働き方の大きな変化や、世界各地での地政学的リスクの高まりや国際社会の分断が顕在化するなど将来の予測が益々困難になる中、改めて私たちの原点である安全・安心・快適な環境の提供を大切にしながら、チャレンジ志向をもって、新たな価値創造に取り組んでいます。

そして、三菱地所グループの長期経営計画2030においては、事業活動とサステナ

ビリティの関係性を重視する方針を打ち出しており、私たちも、自らの事業活動を通して社会的な価値提供を会社の成長そのものに繋げていこうと取り組んでいます。

この度、多くのステークホルダーの皆さまと共に成長し、持続可能な環境・社会・経済を実現し続けていくために私たちが取り組んでいるサステナビリティに関する方針や目標、そして2023年度の状況について心躍る場づくり ダイジェスト 2024としてまとめさせていただきました。

私たちの企業理念「想いをつなぎ、心躍る場を、共に。」では、様々な想いをもったステークホルダーの皆様が、私たちのサービスを通じて、共に心躍らせていただけるような、たくさんの方づくりをしていくこと、そして、私たち自身も心躍らせていくことによっ

て、事業活動を通じた価値のご提供に繋がっていくのだと考えています。

そのたくさんの方づくりは、三菱地所グループとして定めたサステナビリティ実現に向けた4つの重要テーマ「次世代に誇るまちのハードとソフトの追求」、「環境負荷低減に尽力し続ける」、「人を想い、人に寄り添い、人を守る」、「新たな価値の創造と循環」に繋がっていること、サステナビリティに真摯に貢献していることを、本レポートを通してお感じいただければ幸いです。

皆さまと共に、真に価値ある社会の実現に向けて、これからもサステナビリティにおける役割と責任を果たすべく、努力を重ねて参ります。

# 会社概要

※2024年7月31日現在

**社名** 三菱地所プロパティマネジメント株式会社

**本社所在地** 〒100-0005  
東京都千代田区丸の内2-2-3 丸の内仲通りビル  
TEL.03-3287-4111(代)

**事業内容** オフィスビル、商業施設等の建物の総合的な  
運営・管理サービス

**設立年月日** 1991年10月1日

**代表者** 代表取締役 社長執行役員 久保 人司

**資本金** 300,000,000円(三菱地所株式会社100%出資)

**従業員数** 1,467名

**宅地建物取引業** 国土交通大臣(5)第6334号

**建設業** 国土交通大臣許可(特-30)第20474号

**東京都知事** 第51345号

**警備業** 東京都公安委員会 第45000808号標識

**マンション管理業** 国土交通大臣(2)第034257号

## 企業理念



### 想いをつなぎ、心躍る場を共に。

私たちの仕事。それは人を支える仕事です。

ビルで働く人、街で楽しむ人、

その毎日の土台となる、安心、安全、快適を長年育んできました。

あらゆるお客様に寄り添い、

揺るぎない信頼を築いてきたその歩みは私たちの誇りです。

その基盤の上に、私たちは自らの役割を進化させます。

時代とともに大きく変わっていく働き方や暮らし方に応え、

プロパティマネジメントの新しいあり方を追求していきます。

目指すのは、私たちが関わるすべての人の想いをつなぎ、カタチにし、

「心躍る場」を共創すること。

居心地のよさや効率、ひらめき、きっかけ、交流、出会い。

そうした豊かなポテンシャルを引き出す、より広い意味での場づくりです。

そこで過ごす。それだけで何か新しいことが始まりそうな期待感が生まれる。

それこそが「心躍る場」ということ。

この未来への前向きな力を、

私たちはお客様と地域と、社会と共につくっていきます。

### 挑もう、先へ。

私たちは、時代の先を見すえ、一人ひとりが自ら動き、新たなチャレンジを重ねます。



### 寄り添おう、心に。

私たちは、新たな価値を生み出すため、あらゆる立場のお客様を思い、共に歩みます。



### 応えよう、プロとして。

私たちは、揺るぎない安心を提供し、信頼を得られるよう、高度な専門性を発揮します。

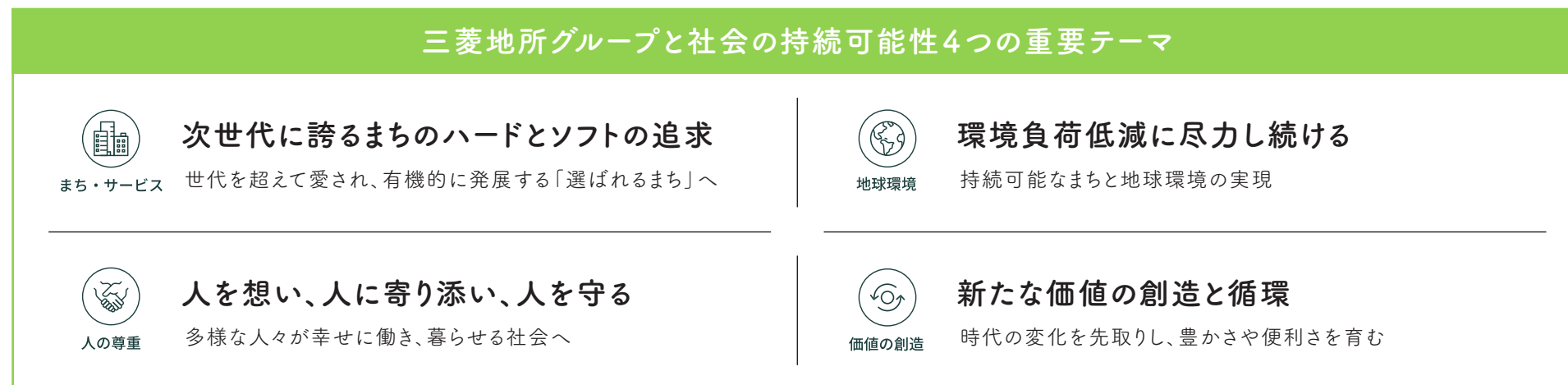


# 当社のサステナビリティ推進

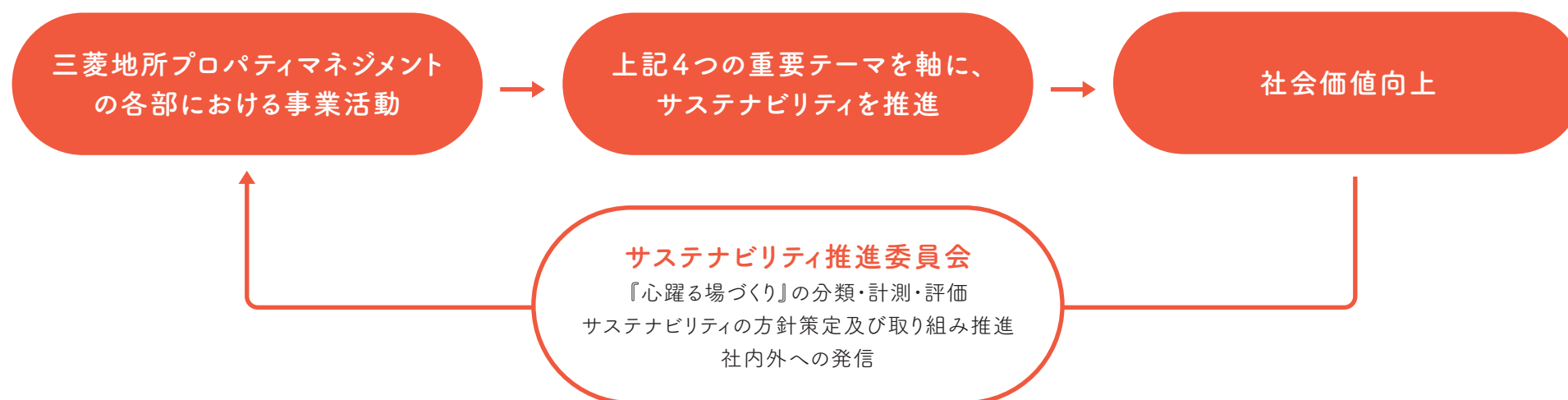
三菱地所グループでは、長期経営計画2030の社会価値向上戦略において、サステナブルな社会実現に向けて、当社グループが注力すべき「三菱地所グループと社会の持続可能性4つの重要テーマ」を定めています。

当社では、その4つの重要テーマ「まち・サービス」「地球環境」「人の尊重」「価値の創造」を軸に、事業を通じてサステナビリティを推進しています。そしてその取り組みは、企業理念にも掲げた「場づくり」の数として、それぞれの重要テーマごとに分類・計測し、サステナビリティ推進の指標と設定しています。

サステナビリティに関わる方針策定と推進は、社内を設置されたサステナビリティ推進委員会により行われます。サステナビリティ推進委員会は、社長を委員長とし、関連部署役員により構成されており、同関連部署の横断組織であるサステナビリティ検討部会が、前述した「場づくり」の分類・計測を行い、年2回の報告を行います。



当社では、上記4つの重要テーマを踏まえ、ひとまちアンバサダーである当社社員や協力会社をはじめとしたまちに携わる多様な関係者と共に、サステナビリティを含むソフト価値向上に繋がる様々な取り組みを推進しています。



# まちづくりを担う関係者

私たちは、一人ひとりが「ひとまちアンバサダー」として、まちづくりを担う様々な関係者の方々とともに、サステナビリティに関する4つの重要テーマに紐づく様々な取り組みを推進しています。



## Hitomachi AMBASSADOR

### ひとまちアンバサダー

当社では、日々の業務を通じて、事業活動の深化・拡大を実現し、三菱地所グループのコーポレートブランド向上に繋げていく、その担い手である社員一人ひとりを“ひとまちアンバサダー”と称し、“ひとへの想い”を通じて私たちが携わる“まち<sup>※1</sup>に笑顔”を増やすために、多様なステークホルダーの方々と持続可能な“まちづくり”を共創すべく、SDGsに繋がる各種取り組みを進めています。

※1 “まち”とは当社グループの事業フィールド全体を総称しています。



## “心躍る場”を提供するために

プロパティマネジメントでは、不動産のオーナーから委託を受け、オフィスビルや商業施設などの運営管理を代行しています。オーナーや入居テナントはもちろんのこと、利用される方々も、当社にとって、お客様です。また、「安全・安心・快適・清潔」な環境を実現し、ビルやまちの価値を高め、すべてのお客様にとって、“心躍る場”を提供できるよう、様々な協力会社とともに、まちづくりを担っています。



まちづくりを担う関係者とともに事業を通じて  
SDGsに繋がる取り組みを推進

### オフィステナント



### 商業テナント



### 来街者



## まちの活性化・価値向上

# 2023年度のハイライト

当社におけるサステナビリティに関わる方針に基づき、まちづくりに携わる様々な関係者の方々と取り組んだ、“場づくり”の数を計測し、ピックアップしました。

時代に即した  
機能拡充提案

37 件

当社従業員の  
働きやすい職場づくりの  
ための施策数

5 件

DBJGreenBuilding  
認証取得サポート数

18 件

入居の窓口による  
入居テナントサポート件数

121 件

当社の健康経営  
推進に向けた  
施策数

3 件

消音化工事実施数

2 件

当社従業員に向けた  
ES施策数

34 件

ライブオフィス  
受け入れ件数

43 件

受託棟数

210 棟

次世代のビル管理施策  
導入数

27 件

タイルカーペット  
リサイクル・リユース件数

7 件

当社従業員の育休取得率  
女性 男性

100% 63.4%

商業テナントスタッフ向け  
ES向上新規施策数

56 件

レンタサイクル導入数

11 棟

当社従業員の救命技能認定者数

普通救命 771 名 上級救命 257 名

食品・衣料品等の  
資源ロス削減に向けた  
イベント企画数

14 件

地域連携・賑わい  
創出イベント企画数

633 件

MARUDELI導入数<sup>※1</sup>

仕入れ店舗数 サービス活用企業数

34 店舗 38 企業

ビルで働く  
協力会社スタッフの  
労働環境向上の  
ための施策数

6 件

省エネ提案工事

18 件

入居テナント就業者向け  
イベント企画数

100 件

廃棄物削減  
新規協力  
商業テナント数

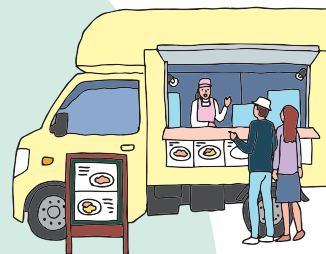
67 店舗

※1:当社が展開するお弁当デリバリーサービスです。<https://marudeli.new-port.jp>

※2:社内データベースより、一定の条件で抽出した実績です。



# 次世代に誇れる まちのハードとソフトの追求



世代を超えて愛され、  
有機的に発展する「選ばれるまち」へ

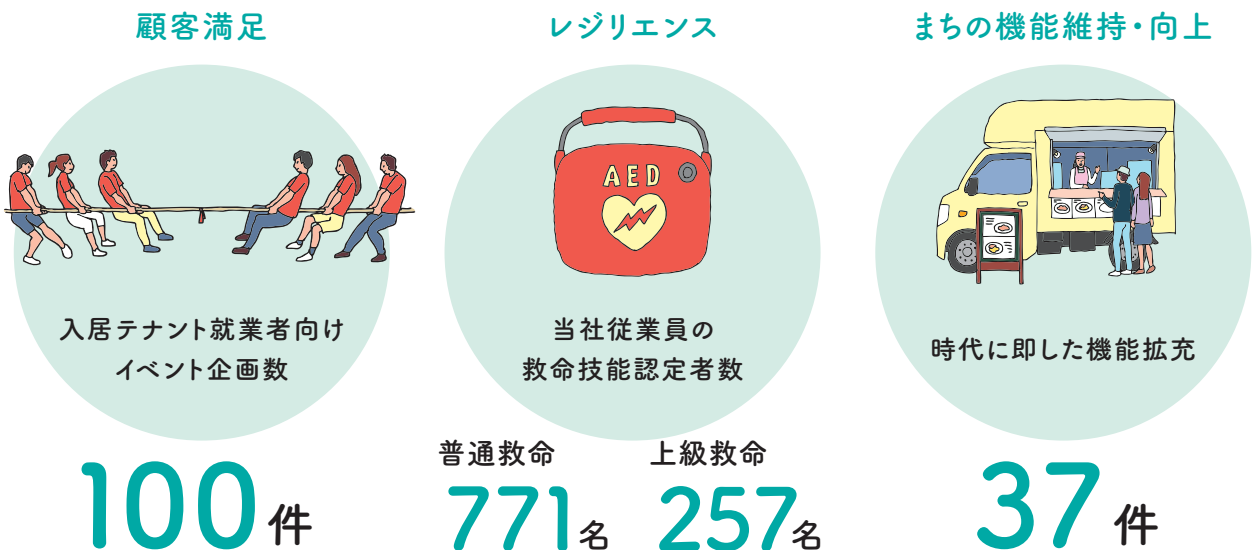
日々、まちを訪れ、利用して下さる様々な方にとって、安全・安心、そして快適・清潔に過ごしていただけるよう、業務を通じて、まちの機能維持・向上や地域社会への貢献、事業コスト増等の課題に対応すべく、日々向き合っています。



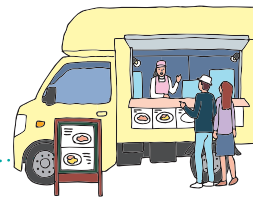
## マテリアリティの分類



## Pick Up



## 「次世代に誇るまちのハードとソフトの追求」具体例



### 顧客満足

#### 就業者とともに作り上げる、就業者の想いがこもったイベント開催



大名古屋ビルディングでは、イベント企画段階から参画いただくテナント就業者(=DWS(Dainagoya Workers Salon)実行委員)とともに、就業者間の交流を目的としたイベントを企画開催しています。2023年度は、DWS実行委員とともに、就業者のニーズを踏まえ、年9回テナント就業者向けイベントを開催しました。若手交流会や綱引き大会、就業者の健康促進施策として「カラダ改善コンテスト」の開催など、多種多様な企画内容で就業者間の交流促進を図っています。

### ライフスタイルの変化

### 商品・サービスの品質

#### ライブオフィスを通じて当社のオフィスづくりが、他社のオフィスづくりのきっかけに



本社オフィスでは、2020年度より「Open the Blinds」のコンセプトのもと、丸の内仲通りを中庭に、2ビルに分散したオフィスを1フロアと捉えた「街と一体となる」オフィスリニューアルを実施しました。コミュニケーションを活性化させる空間づくり、サステナブルなオフィスづくりのポイント、費用対効果を最大限に発揮させる工夫などについて、実際に社員が働いているオフィスをご覧ください「ライブオフィス」を通じて、培ったノウハウをご紹介しており、2023年度は43件の企業様を受け入れました。

### レジリエンス

#### 関東大震災から100年 官民連携大規模訓練「ひと×まち防災訓練」



三菱地所グループ社員約2,000名および関係先が参加する総合防災訓練「ひと×まち防災訓練」を実施しました。2023年度は、警視庁・東京消防庁と連携し、救出救助訓練や要救助者の搬送訓練、信号機滅灯訓練など、東日本大震災クラス地震が起きた時に想定される多様な訓練を展開したほか、関東大震災からの100年の歴史を振り返るパネル展なども開催し、来街者・入居テナント就業者に体験いただける訓練を行いました。

### 地域社会への貢献

#### 施設を支えるお仕事ってどんなだろう? 職業体験「おしごと体験バンビーノ」



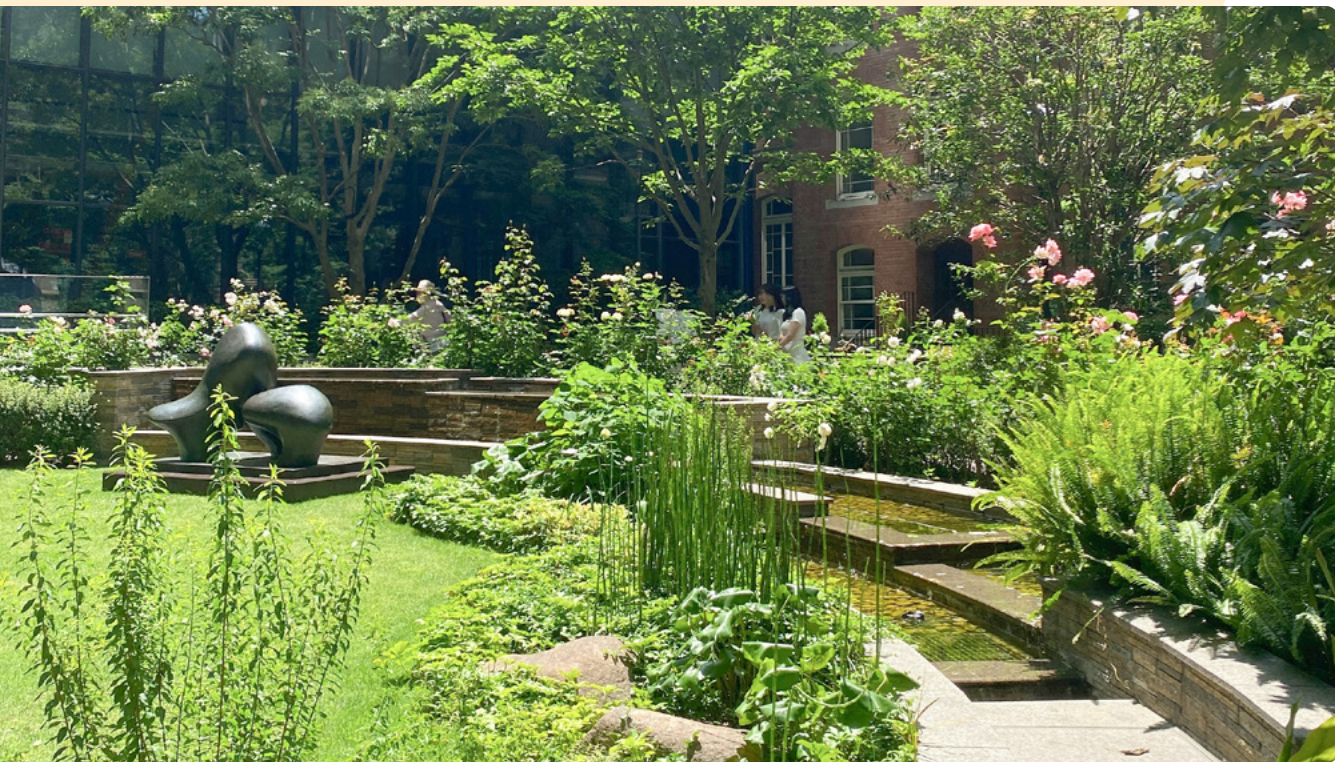
南砂町ショッピングセンターSUNAMOでは、『スナモを支えるおしごとって何かな?』をテーマにお子様向けの職業体験イベントを実施しました。23年度は、年2回(8月・3月)計10社の入居テナントや協力会社の方々にご協力いただき、インフォメーションや警備、ほけん、店舗スタッフ等9種類のお仕事体験プログラムを展開しました。SDGsの目標である『質の高い教育』と地域貢献の観点から、日々お客様として来館している施設のお仕事を体験してもらい、ぼく・わたしの「スナモ」を知ってもらうきっかけを提供しました。

# 環境負荷低減に 尽力し続ける



## 持続可能なまちと地球環境の実現

ビルとして取り組む省エネ対策はもちろんのこと、オーナーや、ビルに入居するテナント、施設を利用されるお客様とともに、環境負荷低減に繋がる取り組みを推進しています。



## マテリアリティの分類

気候変動・GHG&エンボodiedカーボン削減

廃棄物削減・サーキュラリティ

サプライチェーン（環境）

生物多様性

## Pick Up

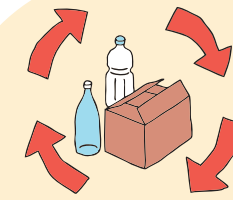
気候変動・GHG&  
エンボodiedカーボン削減



省エネ提案工事

18件

廃棄物削減・  
サーキュラリティ



廃棄物削減  
新規協力商業テナント数

67店舗

サプライチェーン（環境）



DBJ Green Building  
認証取得サポート件数

18件

## 「環境負荷低減に尽力し続ける」具体例



### 気候変動・GHG&エンボディードカーボン削減

## ESG気運の高まる台湾で、再生可能エネルギーを導入



近年台湾でもESG対応の機運が高まっている中、台湾にある当社設立の合併会社である南山廣場公寓大廈管理維護股份有限公司が受託している臺北南山廣場にて再生可能エネルギーの提供を開始しました。再生可能エネルギーの導入割合は日本が約20%に対し、台湾の導入率は約9%という状況の中で、台北の中心地に位置する大型ビルとして先進的な取り組みとなっています。2023年10月より導入し、約38t/月CO<sub>2</sub>削減しています。

### 廃棄物削減・サーキュラリティ

## 入居テナント就業者と一緒に取り組む、マテリアルリサイクル



三菱ビル・丸の内二丁目ビル・丸の内仲通りビルを対象に、入居テナントの方々が自発的に参加しやすく、また大丸有エリアのリサイクル率100%に向けたごみ分別意識の向上を目指し、不要となった中古クリアファイルを回収・再生ペレット化し、新たなプラスチック製品へリサイクルする取り組みを開始しました。廃棄物処理会社とマテリアルリサイクルスキームを協働し、2023年度は、6.5万枚(1,625kg)を回収、リサイクルに繋がりました。

### 廃棄物削減・サーキュラリティ

## 非常用食糧・保存水・資機材(備蓄品)の寄贈や利活用でロス削減



当社では、使用せずに消費期限を迎えてしまう社員用非常用食糧・備蓄品が毎年46t(水含む)、約8万食発生していました。23年度分の再利用方法を検討し、必要とする団体(こども食堂など)とのマッチングを行っている企業と協業し、23年度の棚卸で全国約50の拠点で入替対象となった備蓄品を、約30の団体へ寄贈しました。その他、当社では備蓄品をリメイクしたフードメニューを社内イベントで提供するなど、フードロス削減に向けた取り組みを行っています。

### 気候変動・GHG&エンボディードカーボン削減

## テナントニーズを踏まえ、テナントとの定例会議をアップデート



毎年リアル開催(コロナ禍書面開催)し、入居テナントの方にご参加いただいている地球温暖化対策協議会では、ビルから排出される温室効果ガス削減などに向けた実績報告や今後の取り組み協議を行っていましたが、分かりづらい内容が長年課題でした。そこで、新丸ビルでは、テナント関心の高いSDGs要素を追加した「SDGsキャンパス」へとアップデート。テナント自身が参加できるSDGs関連の取り組み解説・アップサイクルビールや防災備蓄食の試食を通じて、ビル全体でのSDGsへの意識・関心を高める機会を創出しました。

# 人を想い、人に寄り添い、 人を守る



## 多様な人々が幸せに働き、暮らせる社会へ

運営管理に携わる私たちは、“ひとへの想い”を通じて、“まちに笑顔”を増やすために、協力会社をはじめとした、まちに携わる多様な関係者とともに、人と人の繋がりを大切に、一人ひとりが価値ある時間を過ごせるよう、取り組みを推進しています。



## マテリアリティの分類

少子高齢化

サプライチェーン（社会）

まちとステークホルダーのDiversity, Equity & Inclusion

まちとステークホルダーのウェルネス

労働安全衛生

ビジネスと人権

## Pick Up

サプライチェーン（社会）



ビルで働く協力会社スタッフの  
労働環境向上のための施策数

6件

まちとステークホルダーの  
ウェルネス



商業テナントスタッフ向け  
ES向上新規施策数

56件

少子高齢化



当社従業員の育休取得率

女性 100% 男性 63.4%

## 「人を想い、人に寄り添い、人を守る」具体例



### まちとステークホルダーのウェルネス

#### 協力会社スタッフの働く環境改善



ビル管理において、警備・設備・清掃などの協力会社スタッフの存在は必要不可欠である一方、人手不足は深刻化し、働く人員も減少傾向にあります。当社所管物件で働き甲斐を感じてもらえるよう、協力会社スタッフの働く環境改善に向けた取り組みを行っています。まずは協力会社へ、働く環境に対するアンケートを取り、現状を把握。その後、休憩室の改修や更衣室の機能改善、協力会社スタッフを交えたワーキングの開催などを行っています。

### まちとステークホルダーのウェルネス

#### スタッフが本気でうれしいこと・喜ぶものを！心躍るマルヤマクラスのES



札幌の観光地としても有名な円山エリアに開業して15年となる商業施設・マルヤマクラスでは、開業以来、地域の方が利用したくなる施設運営を目指し、地域密着型施設として、自治体とも連携しながら施設運営を行っています。スタッフ不足問題を解決するために、施設で働くスタッフの方が気持ちよく働ける環境を整備するため、様々なES施策を実施しています。2023年度には、従業員休憩室を移転・改装し、利用しやすく快適な空間へ生まれ変わりました。近隣の有名スイーツ店のケーキや映画、野球のチケット配布、ウォーターサーバーの設置、スタッフの健康管理の一環として常備薬の設置等働きやすい環境の整備に向けて取り組んでいます。

### まちとステークホルダーのDiversity,Equity & Inclusion

#### 様々な来街者の視点に立ち、まちを体感！「D&Iまち歩き研修」



丸の内エリアを起点に企業の枠を超えてSDGs活動を推進するプロジェクト「大丸有SDGs ACT5」と連携し、様々な来街者の視点に立ち、まちを体感することで、“ダイバーシティ”を自分事として捉え、社員各個人の意識・行動変容のきっかけを創出していく「ダイバーシティ&インクルージョンまち歩き研修」を開催。ユニバーサルマナーのインプットから、実際に車いすや視覚障害などの体験をしながらまちやビルの中を歩くことで当事者視点を習得し、最終的にはビル・施設の運営管理と紐づけて、各業務の現状へ目を向ける機会を創出しました。

### 少子高齢化

#### 子育ても、介護も、みんなが働きやすい環境づくりを



当社では、ワークライフバランス推進に向けた様々な取り組みを行っています。勤怠管理の徹底はもちろん、年次有給休暇の取得推進、リモートワークやフルフレックス導入等柔軟な勤務環境を整備しています。介護両立支援では、介護に関する知識を充実させるセミナーや相談窓口を利用できるほか、育児両立支援では、復職前に復職経験者を交えた座談会の実施、復職直前には所属上長との面談を行いスムーズな復職をサポートしています。

# 新たな価値の創造と循環



## 時代の変化を先取りし、豊かさや便利さを育む

ライフスタイルの変化などを踏まえながら、オーナーや入居テナントのニーズをキャッチし、時代に適応したビル管理・営繕工事の実現に向けて、アップデートを続けていきます。



## マテリアリティの分類

イノベーション

パートナーシップ

## Pick Up

イノベーション



次世代のビル管理施策  
導入数

27 件

イノベーション



消音化工事実施数

2 件

パートナーシップ



入居の窓口による  
入居テナントサポート件数

121 件

## 「新たな価値の創造と循環」具体例



### イノベーション

#### 災害時のビル管理におけるドローン活用セミナーの開催



毎年9月1日に実施する「ひと×まち防災訓練」の一環で、丸の内エリアの協力会社(警備・設備)10社48名に参加いただき、ビル管理の現場におけるドローンの活用事例、法規制について学び、ドローン操縦体験ができるセミナーを開催しました。ビル現場では、人員不足という課題のもと、効率化推進のためにDX化、IoT、ロボ・AI活用が急務となっていますが、活用のきっかけとなる研修となりました。20年・30年後にも持続可能なビル管理を目指し、慣習の抜本的な見直しや、新しいことへのチャレンジを続けていきます。

### イノベーション

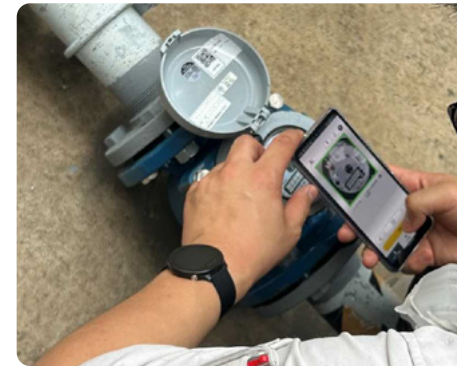
#### 消音化工事の採用で工期短縮・コスト削減を実現!



ビルでは、日々のテナント入居・退去・改修工事等が発生していますが、建設労働者の減少や成り手不足による作業員不足や工事費高騰が課題となっています。特に、騒音・振動を伴う特殊作業は、利用者に影響の少ない夜間や週末等の制約のある中で工程を組む必要があり、不規則な夜間作業という労働環境の改善や作業員の確保、夜間作業に伴うコストアップが大きな問題でした。2023年度は、丸の内ビルディングと新東京ビルにて、消音工具や防音壁の使用による消音化工法を2件採用し、従来夜間に実施していた作業を平日日中に実施することで、作業員の労働環境改善、コスト圧縮も実現できました。

### イノベーション

#### 進化する画像解析AIで検針「楽杉けんしん」導入



メーターの誤検針や期限切れなどの検針作業の精度向上策として、三菱地所ITソリューションズが開発した「楽杉けんしん」を導入することで、スマホで撮影したメーター画像をAIカメラで分析して数値を読み取ることができ、正確かつアナログ表示の読み取りも実現し、直読検針を行う中小規模ビルで有効活用しています。ビルの特性やコンディションに合わせてシステム構築を行いながら、現在はオフィス・商業施設への導入しています。

### パートナーシップ

#### テナントとサービス提供会社の懸け橋として、ニーズに対応“入居の窓口”



入居の窓口

入居の窓口は、当社が厳選したサービス・商品情報を集約し、ご利用いただくためのプラットフォームです。入居テナントからのオフィス環境改善に関するお悩みと、サービス・商品提供会社のテナントとの接点不足を解消するために生まれた新規サービスとなります。新規入居・移転・増床・レイアウト変更等によって発生する不要什器引取りや、オフィス内の植栽設置、オフィス内の個室ブース設置相談等、当社営業担当によるニーズヒアリングにより、最適なサービス・商品をご紹介し、きめ細やかなテナント対応を実現しています。





想いをつなぎ、心躍る場を共に。

 **三菱地所プロパティマネジメント**