

心躍る場づくり ダイジェスト 2025

— 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 2025

目次

- 1 目次 p.2
- 2 トップメッセージ p.3
- 3 会社概要 p.4
- 4 当社のサステナビリティ推進 p.5
- 5 まちづくりを担う関係者 p.6
- 6 2024年度のハイライト p.8

4つの重要テーマごとの取り組み実績

- ▶ 次世代に誇るまちのハードとソフトの追求 p.9
- ▶ 環境負荷低減に尽力し続ける p.11
- ▶ 人を想い、人に寄り添い、人を守る p.13
- ▶ 新たな価値の創造と循環 p.15

- 7 心躍る、職場づくり
一人ひとりが自分らしく働ける職場へ p.17



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

心躍る場づくりから、次世代に繋げる社会の実現へ

日頃より、より良い社会の実現に向けて、私たちと共に取り組んでくださるパートナー会社の皆さま、誠にありがとうございます。そして、運営管理を通じたまちづくりに関わる私たちの考え方をご理解いただいているすべてのお客様、ステークホルダーの皆さまに心より感謝申し上げます。

私たちは、長きにわたってプロパティマネジメント事業に携わり、真に価値あるまちづくりを目指して取り組んでいます。私たちを取り巻く環境と経済、社会の好循環を促進し、サステナビリティの実現をけん引することへの期待が急速に高まっている中で、昨年、初めてのレポート“心躍る場づくりダイジェスト2024”を発行いたしました。これは、私たちの企業理念「想いをつなぎ、心躍る場を共に。」にある「心躍る場」づくりに日々取り組んできた実績をまとめたものです。

このレポートを通じて、私たちの事業活動

がサステナビリティに対して果たしている役割の一端をご理解いただけたのではないかと考えております。また、社内でも多くの社員が「自らの日々の取組みがサステナビリティの推進に貢献している」事実をより実感する機会となったことが、社内サーベイでも明らかになっています。このレポートの中身を咀嚼することによって、皆さまと私たち一人ひとりがより一体となって意義深い一歩を踏み出すことができたと思います。

2024年度の取組みの一部をご紹介しますと、まず、ある物件では、フードトラックの事業者様と協業し、民間ビルとしては初めて災害時における炊き出しボランティアスキームを確立し、有事の際に、就業者と近隣の皆様に元気を届けられるよう取り組んでいます。また、ある商業施設においては、令和6年能登半島地震の被災地支援を目的に、地元の高校生が企画・運営する「高校生能登応援商

店街」を開催し、被災者の方々に寄り添いながら復興の一助となるよう、被災地と一体となった取り組みを実施しています。その他、台北市の大型ビルでは、オフィスから排出されるゴミの計量と、清掃ロボットの導入を行い、オフィスフロアにおける環境負荷低減に繋がる意識向上などに取り組んでいます。

このような取組みの他に、「すべての社員が能力を発揮できる職場づくり」に向けた様々な施策を実施していますが、昨年はその中でも育児と仕事の両立支援に関する取り組み等が評価され、12月に厚生労働省より「プラチナくるみん」認定を受けることができました。

ここに紹介したものは、ほんの一部です。このような様々な取組みを通して、私たちは、皆さまと共に、次の世代に繋げるという責任のもと、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、努力を重ねてまいります。

会社概要

※2025年7月末現在

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

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 1,429名（出向者除く、プロパーのみ）

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

一級建築士事務所 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

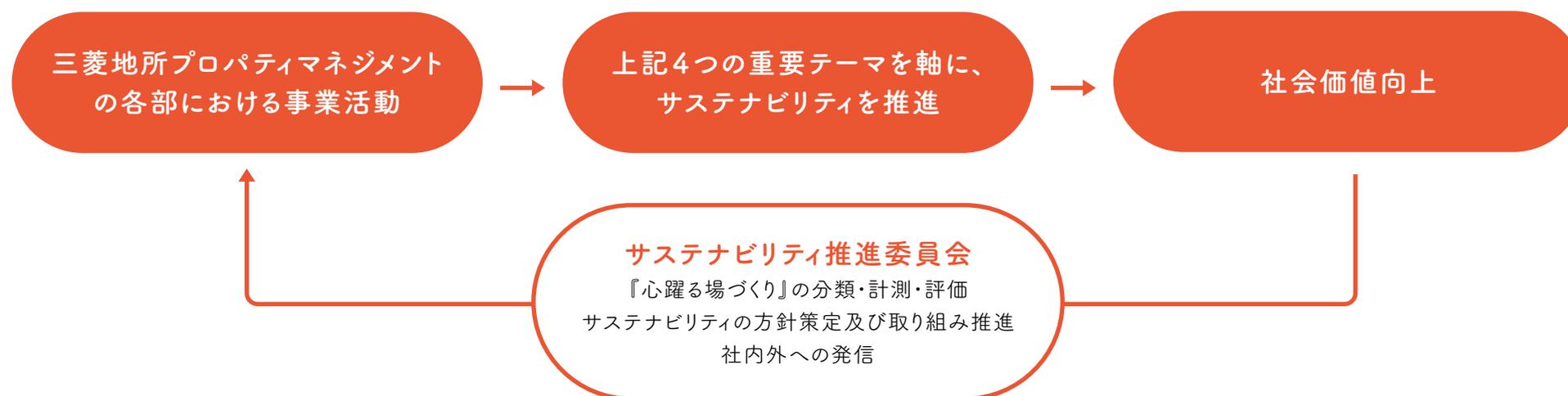
三菱地所グループでは、長期経営計画2030の社会価値向上戦略において、サステナブルな社会実現に向けて、当社グループが注力すべき「三菱地所グループと社会の持続可能性4つの重要テーマ」を定めています。

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、社内に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^{※1}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、サステナビリティの実現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
サステナビリティの実現に向けた各種取り組みを推進

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

2024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

68 件

当社従業員の
働きやすい職場づくりの
ための施策数

6 件

DBJGreenBuilding
認証取得サポート数

19 件

入居の窓口による
入居テナントサポート件数

143 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

1 件

当社従業員に向けた
ES施策数

33 件

ライブオフィス
受け入れ件数

22 件

受託棟数

201 棟

次世代のビル管理施策
導入数

30 件

タイルカーペット
リサイクル・リユース量

217 m³

当社従業員の育休取得率
女性 男性

100% 92.5%

商業テナントスタッフ向け
ES向上新規施策数

25 件

レンタサイクル導入数

8 棟

当社従業員の救命技能認定者数

普通救命 675 名 上級救命 249 名

廃棄物削減
新規協力
商業テナント数

207 店舗

地域連携・賑わい
創出イベント企画数

420 件

MARUDELI導入数^{※1}

加盟店舗数 サービス活用企業数

48 店舗 87 社

(出張販売16拠点+HP注文利用企業数71社=87社)

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

8 件

CRE活用
提案^{※2}

23 件

省エネ提案工事

15 件

入居テナント就業者向け
イベント企画数

76 件

食品・衣料品等の
資源ロス削減に向けた
イベント企画数

7 件

※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: 当社グループのサプライチェーンを生かしたテナントCRE活用の課題解決により
ステークホルダーとのパートナーシップ構築等に繋がっています。

次世代に誇る 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、街の機能維持・向上や地域社会への貢献、事業コスト増等の課題への対応に取り組んでいます。



マテリアリティの分類



Pick Up

<p>顧客満足</p> <p>入居テナント事業者向け イベント企画数</p> <p>76 件</p>	<p>レジリエンス</p> <p>当社従業員の 救命技能認定者数</p> <p>普通救命 675 名 上級救命 249 名</p>	<p>まちの機能維持・向上</p> <p>時代に即した 機能拡充提案</p> <p>68 件</p>
---	---	---

「次世代に誇るまちのハードとソフトの追求」具体例



レジリエンス

フードトラック駆け付け隊～災害時の就業者への食支援～



豊洲フロントと豊洲フォレシアでは、災害発生時に就業者の方へ安全・安心をお届けするため、民間ビルとしては初めて災害時における敷地内の就業者に向けたボランティアでの炊き出しスキームを確立しました。行政と協定を結び、千葉県での台風被害の際に炊き出しを行った実績のある事業者・(株)Mellowにもご協力いただき、スキーム検討を行いました。有事の際には、元気を届けられるビルであるよう取り組んでいます。

顧客満足

屋上駐車場の開放で、地域と繋がる花火大会



地域貢献およびテナント支援を目的に、南砂町ショッピングセンターSUNAMOでは、2024年の江東花火大会にあわせて屋上駐車場を無料開放。約4,000名のお客様に屋上観覧席から花火を楽しんでいただける場を提供しました。さらに、施設内の一部を催事スペースとして活用し、キッチンカーの出店やフードコートの営業時間延長を実施。出店テナントや協力会社と連携し、安全・安心な運営体制のもと、イベントを楽しめる環境づくりを行いました。SUNAMOでは地域の皆様との繋がりを大切にしながら、魅力ある場づくりを推進しています。

地域社会への貢献

高校生能登応援商店街



令和6年能登半島地震の被災地支援を目的に、MARK IS みなとみらいでは、神奈川県内や石川県などの高校生が企画・運営する「高校生能登応援商店街」を開催しました。生徒たちが開発した商品や地域の特産品販売、震災からの軌跡や観光情報発信、募金活動を行い、集まった収益と募金は、日本赤十字を通じて能登復興のために寄付しました。施設としても運営やマーケティングの目的や課題についてアドバイスを行ったほか、物産展で販売する商品の物流・仕入れや生徒たちのお食事を出店テナントにご協力いただき、施設一体となり開催しました。

地域社会への貢献

地域と共に15年、 これからも街と、人と、ともに暮らすmaruyama class



地域密着の商業施設「maruyama class」は開業15周年を迎え、地域貢献活動を積極的に展開しています。高齢化が進む円山第四町内会の街路樹・花壇整備を当社社員が自ら実施した他、北海道神宮例祭では熱中症対策として参加者に600本のドリンクを提供しました。さらに、地下鉄円山公園駅に副駅名「マルヤマクラス前」が決定し、地域のランドマークとしての存在感を高めています。

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

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

207 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

19 件

気候変動・GHG&
エンボodiedカーボン削減



タイルカーペット
リサイクル・リユース量

217 m³

「環境負荷低減に尽力し続ける」具体例



廃棄物削減・サーキュラリティ

周辺施設と共に生ごみ30トンを有機肥料へリサイクル



開業した2000年より、アクアシティお台場では生ごみを有機肥料へ再生する取り組みを行っています。2024年度は地域連携を強化し、東京港埠頭(株)管理の「東京オリンピック レガシー花壇」で、再生肥料を用いた植え替え作業を共同で実施しました。また、港区「台場児童館」では子どもたちと球根植えを行い、肥料の仕組みやごみ削減の重要性を伝える環境教育も実施し、地域緑化とSDGsの認知向上に貢献しました。

廃棄物削減・サーキュラリティ

新たなSDGsはじめました！衣類回収サービス「するぷ」



横浜ランドマークタワーでは、JGC Digital株式会社(日揮ホールディングス/みなとみらい本社)が運営する衣類回収サービス「するぷ」と連携し、衣類の再利用活動を行っています。不要になった衣類を回収ボックスに持ち込むと重量に応じたポイントがもらえ、みなとみらいポイントのクーポンや子ども支援の寄付等に交換できます。環境省の「令和6年度使用済衣類回収のシステム構築に関するモデル実証事業」の一環として実施しており、回収した衣類はリユース&リサイクルによって再生化し、資源循環の構築を目指しています。

廃棄物削減・サーキュラリティ

エコファニ・ストリート 東京都の社会実装化事業選出



廃棄予定のオフィス家具を引取り、リユース品として再販する「エコファニ」では、2024年に東京都環境局・東京都環境公社によるサーキュラーエコノミー実現に向けた社会実装化事業に応募・選定され、東京都から最大200万円の補助を受けました。補助を活用し、商業施設の空き区画を活用した一般消費者向けイベント「エコファニ・ストリート」の開催を通じて、リユース品の再販と来場者へのリユース意識醸成ならびにプラごみ削減の啓発を行いました。

サプライチェーン(環境)

環境配慮型の配管清掃の実証と導入拡大



当社が受託する3棟のビルにて、微生物製剤「バイオクリーンズ」を用いた配管清掃の実証実験を実施しました。高圧洗浄や強酸性薬剤を使用せず、尿石詰まりやアンモニア臭、衛生害虫の発生を大幅に抑制。作業負担や配管損傷リスクの軽減に加え、環境負荷の低減にもつながることが確認されました。自然由来の微生物による安全性と、継続使用による長期的なコスト削減効果が期待されており、他物件への導入も進めています。

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

労働安全衛生



8件

まちとステークホルダーのウェルネス



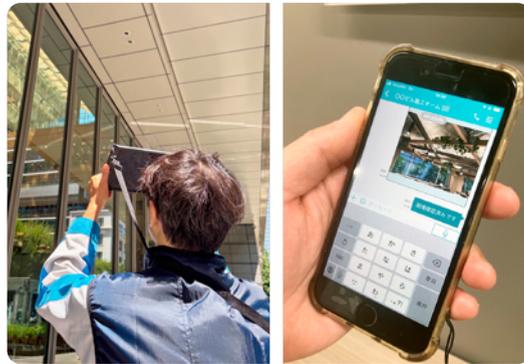
25件

「人を想い、人に寄り添い、人を守る」具体例



労働安全衛生

協力施工会社の労働環境改善



協力施工会社の労働環境改善を目的に、共通チャットツール「DIRECT」を導入。特に負荷が高かった当社担当メンバーとの現場確認や作業報告書作成、メール対応などの業務を効率化し、コミュニケーションの円滑化と作業負担の軽減を実現しました。今後さらに、工事条件の緩和など、働きやすい環境づくりに向けて、取り組みを推進していく予定です。

労働安全衛生

サステナブルな雇用環境を支えるフレックスタイム制の導入



「泉パークタウン タピオ」において、2024年10月から、店舗ごとの状況に応じた営業時間のフレックスタイム制を導入しました。営業時間のコアタイム以外の時間帯を各店舗の裁量に委ねることで、従業員の働きやすい環境を整備し、業務効率の向上を図っています。さらに、施設としても採用支援施策やレクリエーション企画を通じて、職場環境の改善と従業員満足度(ES)の向上に取り組んでおり、持続可能な雇用環境の構築と地域社会への貢献を目指しています。

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

働くママさんを応援～オフィスイリアに搾乳スペースを新設～

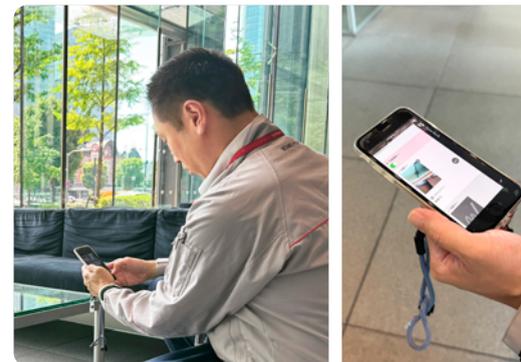


テナントとの日常的なコミュニケーションを通じたヒアリングをきっかけに、オフィ斯拉ウンジ内の女性更衣室に搾乳スペースを新設。設置に際しては、テナントの総務・人事部門や健康保険組合と連携し、利用者のニーズを丁寧に集約。快適な環境が整備され、テナント側からも共用部を福利厚生の一環として案内できる点を評価いただき、働く環境の質向上とテナント満足度の向上に寄与する取り組みとなりました。

まちとステークホルダーのD,E&I

労働安全衛生

清掃インスペクションの効率化に向けた実証実験



当社では、清掃業務の品質を客観的に評価し、契約通りのサービスが提供されているかを定期的に確認する「清掃インスペクション」を実施しています。現在、本業務の効率化を目的に、紙とExcelによる作業から、アプリ「Clean Care VIEW」による作業一元化を検討中です。2024年度より2棟のビルにて実証実験を開始し、アプリの操作性や業務量の削減効果を検証しています。2025年度中に効果確認を完了し、他物件への展開を目指しています。

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

30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

143件

「新たな価値の創造と循環」具体例



イノベーション

日常清掃業務改革～ゴミ計量および清掃ロボットの導入～



台北南山広場では、オフィスフロアにおける環境負荷低減を目的に、ゴミ計量と清掃ロボットを導入しました。リサイクル率の低いテナントには営業担当が分別協力を呼びかけ、掲示物や案内配布を通じて意識向上を図っています。また清掃ロボットはIRIS製を採用し、台湾オフィスビルでの導入第一号として当社のノウハウを海外展開しています。均一的な床清掃により品質を維持しつつ、清掃時間の効率化でビル全体の清掃品質向上にも貢献しています。

イノベーション

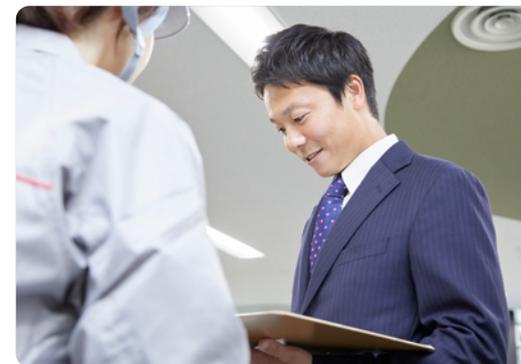
空調機遠隔点検支援システム（IoT点検）展開



常盤橋タワーと丸の内ビルディングにおいて、空調機の主要部位にダイキン工業のIoTセンサを設置。これにより、設備員が現地で行っていた点検業務を遠隔で実施可能となり、空調機の状態を定量的かつ高精度に把握できるようになりました。点検項目や頻度の見直しにより、整備周期の延長が可能となり、業務負荷とコストの削減にも繋がっています。今後も三菱地所と連携しスマートメンテナンスの推進を通じて、効率的なビル管理を目指していきます。

イノベーション

見積調査AIサービスの導入



物件の修繕業務では、施工会社から受領した工事見積書を当社営繕担当者が調査していますが、長時間労働や人手不足により業務負荷が課題となっていました。そこで、見積調査の効率化を目的に「見積調査AIサービス」を導入。見積内容の自動分析やデータ出力機能により、調査時間の短縮と業務の質向上を図っています。また、当社は三菱地所をはじめ三菱地所グループ各社と連携し、営繕業務全体の効率化に向けた検証も進めています。

イノベーション

生成AI検索アプリの導入



業務手順書やマニュアルの検索効率向上を目的に、生成AIアプリを導入。従来の検索に比べて迅速かつ確かな情報取得が可能となり、AIがマニュアル全体から質問内容に応じた要約回答を提示することで、社員の理解度向上にも寄与しています。この結果、当社社員の対応品質が向上し、オーナーやテナントなど関係者の満足度向上にも繋がっています。今後もAI活用による業務支援を通じて、サービス品質のさらなる向上を目指します。

心躍る、職場づくり 一人ひとりが自分らしく働ける職場へ

人事領域（働きやすい職場づくり）

法定外労働時間
※正社員・契約社員含む全社員



有休取得率
※正社員・契約社員含む全社員



育休取得率



役員及び管理職的地位にある者に
占める女性割合



総務領域（働きがいのある職場づくり）

社内エンゲージメント
向上施策数

33件



● デジタルサンクスカード
「サンクス&プレイズ」施策

● 社内表彰制度
「想いをつなぎ、心躍る場を共に。大賞」

● 社内カフェ「ひとまちカフェ」

● 家族型ロボット「LOVOT」

● 社内ラジオ「クボラジオ」

デジタルサンクスカード
「心躍るサンクス&プレイズ」で
心躍る職場づくりを推進

企業理念「想いをつなぎ、心躍る場を共に。」の浸透と働きがい向上を目的に、2024年2月よりデジタルサンクスカードを全社員に導入。Microsoft Teams上で気軽に利用できる仕組みにより、1年間で全社の8割を超える社員が延べ約11,000枚を送り合いました。本取り組みを通して感謝と称賛の文化を育み、社員の誇りとエンゲージメント向上を図っています。



「プラチナくるみん」認定

育児と仕事の両立支援に関する高水準の取り組みが評価され、2024年に厚生労働省より「プラチナくるみん」認定を取得しました。男性育休取得率向上、有給休暇取得促進、柔軟な勤務制度の整備、キャリア形成支援などへの様々な取り組みを通じて、すべての社員が能力を発揮できる職場づくりを推進しています。



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**