

確かな今を、豊かな明日へ。



ESG Report

2021.03



MC-UBSグループ ブランドメッセージ

確かな今を、豊かな明日へ。

グループロゴ



シンボルマークへの想い

シンボルマークはスポンサーの三菱商事の“M”とUBSの“U”を表現しており、建物と土地のイメージを持たせています。両社が不動産市場と金融市場で培ってきた知識と経験を背景に生まれた、グループの想いがこもったマークです。

企業理念

MISSION

「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」

不動産への投資運用を通じて、社会に新たなニーズを創出し、
人々の期待を超える価値を創造していきます

VISION

人・地域・世界から信頼され、
不動産金融ビジネスをリードするプロフェッショナル集団

CORE VALUE

- M** **Mastery** (プロフェッショナル/経験/専門性/自主)
私たちは、コンプライアンスを徹底し、高い専門性を持って自主的に行動します。
- C** **Challenge** (挑戦/進化/パイオニア/成長/イノベーション)
私たちは、「前例がないから、やる」という精神を大切にします。
- U** **Uniqueness** (独創性/独自性)
私たちは、常識の枠を超えて独創性を追求します。
- B** **Belief in ourselves** (信念)
私たちは、このMCUBSRを信念を持って守り続けます。
- S** **Stewardship** (受託者責任/誠実/公明正大) and **Sensitivity** (感受性)
私たちは、投資家との対話を大切にし責任ある行動をとります。
また、社会・経済環境の変化を敏感に感じると同時に、適切に対応します。
- R** **Respect** (リスペクト/多様性/コミュニケーション/社員満足/調和/チームワーク/プライド)
私たちは、一緒に働く仲間を尊重し、
1人1人が誇りを持って笑顔で働くことができる環境を創ります。

会社概要

会社名：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資本金：5億円
株主：三菱商事 51%、UBS Asset Management AG 49%
所在地：本社 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
関西支社 大阪市北区梅田二丁目2番22号ハービスENT オフィスタワー 25階

外部評価



Euronext® Reitsmarket GRESB
Global Sustainable NR Index

2020 CONSTITUENT MSCI ジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

(注) 本投資法人の MSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人による MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI 社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

目次

編集方針

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (MCUBS) 及び同社が運用する投資法人 (併せて MC-UBS グループと呼びます。) では、J-REIT 業界の中でも積極的にサステナビリティへの取り組みを行い、それをステークホルダーの皆さまに開示しています。この度、各運用会社や投資法人のウェブサイトなどで開示していたサステナビリティ関連情報を一元集約し、MC-UBS グループとしてどのように取り組んでいるかをより明確にお伝えすることを目的に、「ESG Report 2021.03」を発行しました。

「ESG Report 2021.03」は、サステナビリティに関心の高いステークホルダーにご参照いただくレポートとして、GRIスタンダードとSASB(不動産業種)を参照して作成しています。

今後も、ESG Report に対する皆さまからのご意見を参考にしながら、より充実したレポートとなるよう改善を図り、ステークホルダーの皆さまとの対話に有効活用できるツールとなれば幸いです。

発行月：2021年3月

更新頻度：年1回発行

参照ガイドライン：GRIスタンダード、SASB(不動産業種)
GRI対照表とSASB対照表は2021年3月下旬に掲載予定です。

お問い合わせ先

TEL：03-5293-7000(代表)

E-mail：contact-us_mcubs@mc-ubs.com

2 トップメッセージ

- 2 社長メッセージ
- 3 副社長 (CSO)メッセージ

4 特集

コロナ禍での取り組み

6 サステナビリティ戦略

- 6 サステナビリティ戦略
- 8 ESGマテリアリティとSDGs
- 10 ESGマテリアリティとKPI
- 12 賛同するイニシアチブ

13 環境

- 14 気候変動とレジリエンス
- 17 保有資産における環境認証・評価
- 18 エネルギー
- 19 水/廃棄物
- 20 汚染防止/生物多様性
- 21 グリーンボンド

22 社会

- 23 ステークホルダーとのコミュニケーション
- 24 ポジティブ・インパクトの創出
- 27 健康と快適性
- 30 地域社会とのコミュニケーション
- 31 テナントとのコミュニケーション/建物の安全性
- 32 従業員の社会貢献/IR活動

33 コーポレート・ガバナンス

- 34 コーポレート・ガバナンス
- 36 コンプライアンス
- 37 リスク管理

38 ESGデータ集

40 投資法人の概要

トップメッセージ



**MC-UBSグループは
投資運用を通じて投資主価値の
向上を目指し、世界的課題の
解決に貢献します。**

■ 社長メッセージ

私たち、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、当社）は、「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」を企業理念に掲げ、「不動産への投資運用を通じて、社会に新たなニーズを創出し、人々の期待を超える価値を創造する」ことで投資主価値の向上を目指しています。そして、これらを実現するために、当社の投資運用活動を通じて持続可能な社会の実現につながっているかを常に意識することが長期的経営に求められる社会的責任であると理解しています。

このような考えのもとで、私たちはサステナビリティの視点が財務業績に影響を及ぼすと確信し、早くからそれらを投資・運用プロセスに組み入れ、ESG (Environmental: 環境、Social: 社会、Governance: ガバナンス) 活動に

取り組んできました。「投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、世界的課題の解決に貢献する」ことをサステナビリティビジョンとして定め、3つの中長期目標である「環境負荷低減、社会的価値の創造、すべてのステークホルダーのための健全な資産運用の実践」を行うことで、ビジョンの実現を目指しています。

2020年は、世界規模で感染が確認された新型コロナウイルスの影響により、日本国内では史上初の緊急事態宣言が発令され、それまでの日常生活が一変した一年でした。このような中、当社ではESGへの取り組みに引き続き注力し、5月には「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」宣言の下にある気候変動イニシアティブ (Japan Climate Initiative) に賛同を表明しました。また、当社の運用する各投資法人では、当社グループのサステナビリティビジョンと目標にSDGs (持続可能な開発目標) の考え方を取り入れながら、マテリアリティを設定して積極的にサステナビリティを追求しています。

マテリアリティの中でも、気候変動への対応は特に重要な課題のひとつです。パリ協定の水準を目標として、物件毎の環境パフォーマンスを確認しながら、目標に向けての具体的な施策を実施しています。

また、新型コロナウイルスを契機に、これまで私たちがマテリアリティに掲げてきた「健康と快適性」に「安全性」の要素も改めて重視するようになりました。弊社従業員の健康と安全の確保はもちろんのこと、運用物件における従業員や利用者の皆さまに対しても同様に対応を行っています。各投資法人では、安心と安全を確保するために、迅速な連絡体制の整備、衛生用品の支給、健康状態の確認と報告を徹底しているほか、商業施設においては、テナント様向けに行政支援の申請サポートなど各種支援策を実施してきました。今後のウィズコロナ・アフターコロナの環境下においても多種多様なステークホルダーの皆さまと協働して対応していきます。

私たちのビジネスはもちろんのこと、ESGの取り組みは、投資主の皆さまをはじめ、テナント、サービスプロバイダー、レンダー、社債権者、地域社会、行政などの多種多様なステークホルダーと長期にわたる関係を構築し、協働し

て初めて実践できるものです。

人々が豊かで快適に暮らせる社会づくりの観点から、不動産は、環境や社会に対する課題解決に貢献できるポテンシャルが大きく、私たちは不動産の投資運用を通じて投資主価値の向上と共に、気候変動への対応、社会への配慮などの社会的インパクトも意識し、世界的課題の解決に貢献していきたいと考えています。MC-UBSグループ

■ 副社長 (CSO)メッセージ

昨今の意識の急速な拡がりに見られるように、サステナビリティの重要性は日を追うごとに高まっています。特に2020年は、新型コロナウイルスの影響により社会のあり方に大きな変化がもたらされ、環境への配慮も社会的要請としてより実践的な行動が求められるようになった転換点となりました。

MCUBSにとっても、ESGは経営基本方針の一角をなす非常に重要なテーマであり、このような社会的要請の中で、当社のESG活動を更に一層飛躍させなければならないと心を新たにしています。

今般、ESG活動の推進力強化を目指して、コーポレート本部にあった企画調査・ESG推進部をマネジメント直轄の

丸となって更なる飛躍を目指してまいりますので、引き続き、よろしくお願い申し上げます。

2021年3月
代表取締役社長
岡本 勝治

ESG推進室とし、よりマネジメントに近い位置でESGを推進する体制を構築いたしました。

今後も、ステークホルダーの皆さまの期待を超える価値を創造できるよう、万全を期していく所存です。



代表取締役副社長 兼
最高サステナビリティ責任者
鈴木 直樹

グループ関連図

MCUBSは、スポンサーである三菱商事株式会社及びUBSグループが不動産業界及び金融業界において永年にわたって培ってきた不動産市場及び金融市場に対する知識・経験を背景に、不動産投資信託を組成し、国内外の投資家に対して豊富な投資機会を提供していきたいと考えています。このような事業を通じて、投資家へ貢献すること、また、国内投信市場及び不動産市場の拡大・発展に貢献することをMCUBSの業務の基本的な運営方針としています。



※ 2021年3月1日を合併の効力発生日として、日本リートファンド投資法人を吸収合併継続法人、MCUBS MidCity投資法人を吸収合併消滅法人として、日本都市ファンド投資法人が発足しました。

コロナ禍での取り組み

世界的規模で感染が確認された新型コロナウイルスは、私たちの日常生活やビジネスに大きな影響を与え、多くの皆さまにとって、感染症対策に追われた一年だったことと思います。

一方で、働き方やコミュニケーションの在り方を考える機会ともなり、コロナ禍での取り組みは、サステナビリティを強く意識するものとなりました。

従業員の健康と安全及び事業の継続性

2020年2月28日にBCPの運用を開始し、新型コロナウイルス対策本部を設置。以下施策を順次実行に移しました。

① 勤務体制

全従業員在宅勤務推奨、感染状況に応じた出社比率の設定、出社ローテーション制、時差出勤、フレックスタイム制、サテライトオフィス勤務導入、出張と業務上の会食制限、オンライン会議推奨、対面会議開催時留意事項の徹底

② オフィスの仕様変更

座席間のソーシャルディスタンス確保、パーティションの設置、入退出ドアの区別、ドアノブ等の定期的な消毒、受付に検温機器設置

③ 従業員の健康管理

上司と部下の日々のコミュニケーション、健康状態確認、「自宅のできるストレッチ」の紹介等運動不足解消のための案内、コロナ禍で変化する働き方とストレス対応の一環として「メンタルヘルスマネジメント研修」の受講（上司の安全配慮義務と管理者の役割確認、ラインケアの方法）

④ 在宅勤務の快適性

マスク配布、ノートPC・ディスプレイ・ヘッドセットの貸与

⑤ リスク管理

新型コロナウイルス発生時アクションプラン及びガイドライン策定、情報取り扱いに関する留意事項の徹底

テナント対応



1.

減賃対応

テナント毎に交渉

休業期間中の一律減額対応ではなく、テナント毎の影響度合いを勘案し、個別対応を実施

2.

その他の支援策

補助金申請のサポート

テナント向けの行政支援金の申請について、運用会社にて業務提携をしている公認会計士事務所による無償サポートを実施

クーポン券の作成支援

将来の集客・売上増加につなげるためのクーポン券の作成支援や割引分の費用を負担

飲食デリバリーサービスの導入

地域密着型のデリバリー業者を発掘し、導入経費及びデリバリーコストを負担。（飲食店の販売機会の創出）

3.

安心安全な
施設運営のための
感染予防対策

テナント従業員の健康と安全の確保

日々の健康状態確認、迅速な連絡体制の整備、出入口での検温実施、衛生用品の支給



mozoワンダーシティ
すべてのテナント従業員出入口にて検温実施



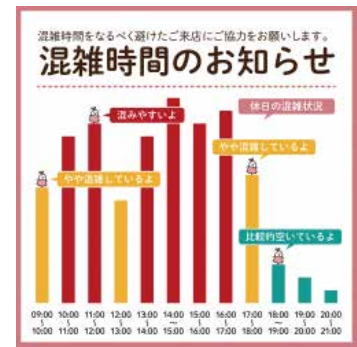
マチノマ大森
従業員に向けた感染予防注意喚起ポスター

商業施設での取り組み

3密（密閉・密集・密接）避けるため、エレベーターのソーシャルディスタンスや、お客様・従業員の皆様の手が触れる機会の多いエレベーターボタン、エスカレーターベルト、従業員休憩室什器等に空気触媒による抗菌・抗ウイルス処置を実施するなど、お客様の安心・安全を啓蒙



ならファミリー
エレベーターのソーシャルディスタンス啓蒙



あびこショッピングプラザ
混雑回避のための「混雑時間帯」お知らせ



mozoワンダーシティ
フードコートにて衝立・飛沫防止パネル設置や席の間引き



抗菌・抗ウイルス処置を実施した個所に
ステッカーを貼付

サステナビリティ戦略

戦略の概要

サステナビリティ・ビジョン

投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、
世界的課題の解決に貢献する

中長期目標

Environmental

環境負荷低減

気候変動対応

再生可能
エネルギーの
利用

Social

社会的価値の創造

健康と快適性

レジリエンス

Governance

すべてのステークホルダーのための
健全な資産運用の実践

多様性の追求

国際基準による
ESG開示

サステナビリティ戦略

- 「持続可能な開発目標 (SDGs)」に呼応する ESG マテリアリティと目標の設定
- 環境認証・評価の継続的取得
- 情報開示の徹底による透明性の確保

三菱商事と UBS との連携

スポンサーである三菱商事とは、サステナビリティ・CSR部とコミュニケーションを取り、三菱商事の掲げる三綱領に基づいたサステナビリティ戦略をはじめ、互いのノウハウや事例を共有しています。また、三菱商事の作成した「ESG DATA BOOK」(2018年12月発行)には、MCUBSのグリーン・ビルディングの事例が取り上げられています。

一方、もう一つのスポンサーである UBS は、グローバル

の ESG 活動において先進的な取り組みを行っており、MCUBS に出向しているメンバーの一部が、UBS のサステナビリティ・コミッティにも参加することで、グローバルの事例や知見を得ており、それらを MCUBS のサステナビリティ活動に活用しています。また、UBS の作成する CSR レポートにベスト・プラクティスとして MCUBS の事例が紹介されるなど、互いにノウハウや知見を共有しています。



サステナビリティ推進体制

サステナビリティ委員会

サステナビリティ委員会は、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、環境 (Environment)、社会 (Social)、企業当時 (Governance)の方針、戦略及び体制等に関し決議を行う承認機関です。また、当該委員会で決議された内容については、取締役会へ報告されます。

これにより、MCUBSのサステナビリティ推進体制は、サステナビリティ委員会を中心に戦略を立案し、運用する2つの投資法人の活動をモニタリングすることで、ステークホルダーの皆さまの期待を超える価値を創造できるよう、万全を期していく所存です。

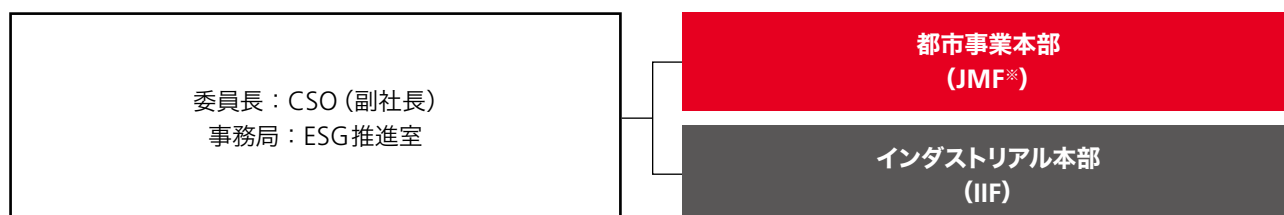
最高サステナビリティ責任者

サステナビリティ推進体制を強化するため、最高サステナビリティ責任者 (以下、CSO)として代表取締役副社長が就任しました。CSOは、サステナビリティ委員会の委員長として委員会で確認した事項をMCUBSの代表取締役社長が議長を務める取締役会へ報告し、課題認識の共有や意識レベルの向上に努めていきます。

ESG担当者制度について

各本部にESG担当者を設置し、投資法人毎のサステナビリティ目標に沿った活動を牽引していく役目を担うことで、日々の投資・運用プロセスにESGを融合させています。

サステナビリティ委員会構成図



委員会メンバー

委員長：	CSO
常任委員：	社長、COO、都市事業本部長、インダストリアル本部長、コーポレート本部長、経営企画室長、ESG推進室長
事務局：	ESG推進室

開催頻度

サステナビリティ委員会は、原則四半期に一度開催されます。実務担当者レベルでより詳細な議論を行う分科会も適宜開催されています。

主な検討事項

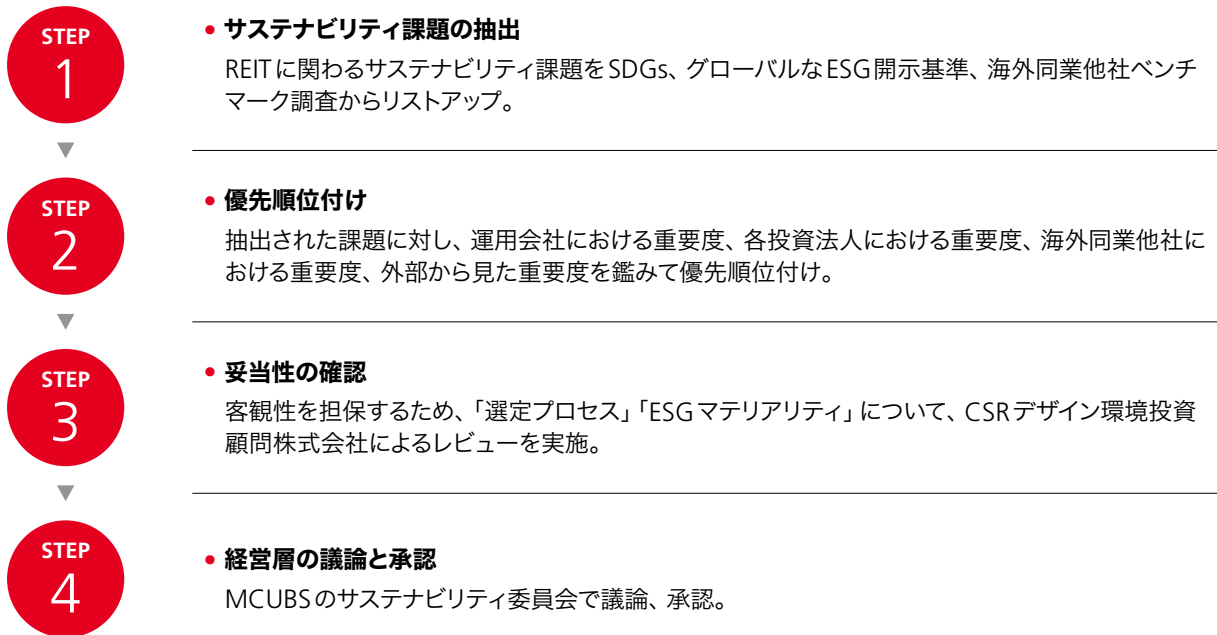
- ・サステナビリティ方針、戦略及び体制
- ・サステナビリティ目標
- ・環境団体などへの加盟及び署名等
- ・ESG Reportの承認
- ・活動報告
- ・グリーン適格資産

※ 2021年3月1日を合併の効力発生日として、日本リートファンド投資法人を吸収合併存続法人、MCUBS MidCity投資法人を吸収合併消滅法人として、日本都市ファンド投資法人が発足しました。

ESG マテリアリティとSDGs

MC-UBSグループでは、これまでもサステナビリティ委員会を通じて、サステナビリティに関するビジョン・目標について検討し、実現すべく取り組んできました。ESGへの関心が高まる中、サステナビリティ課題に係るマテリアリティを特定し、可視化することで、各ステークホルダーとの対話や協働での取り組みがより明確になると考えています。特定にあたっては、MC-UBSグループにおける企業理念や環境憲章をもとに、国連が推進し、新たなグローバルにおける共通目標となっているSDGs(持続可能な開発目標)の考え方も取り入れています。

ESG マテリアリティ選定プロセス



2018年、上記ESG マテリアリティ選定プロセスを経て、MC-UBSグループにおいて重要度の高いESG マテリアリティをP10～P11の通り抽出しました。2019年は、それについての機会とリスクを整理し、KPIを新たに設定しました。

まず、MCUBSは不動産運用会社であることから、認証などを通じて運用する建物そのものの質を担保し、気候変動やエネルギー効率といった課題を満たすことは必須であると考えています。その上で、建物の快適性・利便性の

向上、それを達成するためにテナント従業員のESGに対する意識を高めるとともに満足度の向上に努めます。

次に、テナントや地域と協働で、気候変動対応やエネルギー効率に加え、水効率や廃棄物の抑制といった課題に取り組むことで、パートナーシップやコミュニティの構築を図ります。

今後も様々な課題に対し、優先度の明確化、可視化を行った上で、ステークホルダーの皆さまと対話を進めながら取り組んでいきます。

サステナビリティ課題一覧

- サステナビリティ認証への対応
- 建物のレジリエンス
- 気候変動対応
- エネルギー効率
- 人(入居者)の健康性・快適性・利便性
- 人材育成、従業員満足度
- 水効率
- 廃棄物抑制
- テナントとのパートナーシップ
- 地域コミュニティとの協働
- 建物周辺の生物多様性
- 従業員のダイバーシティ
- コンプライアンス
- サプライチェーン管理

TOPIC



食を通じた新たな“循環”を生み出し育む場の提供

JMF保有物件の表参道に位置するジャイルは、「SHOP & THINK」をコンセプトに掲げ、「世の中で起きていることを意識しながら暮らす提案」を継続的に実践しています。「SHOP」は人が生まれてから死ぬまでの消費活動の循環を、「THINK」は来館者ひとりひとりが考え行動することを意味します。

4階レストランフロア「GYRE.FOOD」では、「地球で生きるすべての生命の連鎖を日常につなげる」ことを目的に、さまざまなサステナビリティに関する施策を実行し、来訪者や地域の方にもサステナビリティへの理解を深めていただけるよう、情報を発信しています。「GYRE.FOOD」は、公益財団法人日本デザイン振興会が主催する「2020年度グッドデザイン賞」を受賞しました。



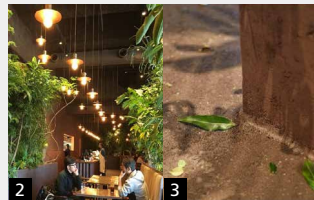
ジャイル

地球・植物・土 “生命の連鎖”を感じる空間



食育プログラム

「eatrip seed club」として、四季折々の変化に合わせた“旬”の食育プログラムやワークショップ「Seed program by eatrip soil」を開催



フロアデザイン

大量の土で床と壁を覆い、植物を取り入れた「地球・植物・土」といった生命の連鎖を感じさせるリユースフルな空間に設計



サステナビリティの共有

すべてのテナントがサステナビリティ哲学を共有し、フードロスなどの行動を実践するためにセントラルキッチンを採用

フードロス削減

食品廃棄物をコンポスト（肥料）にし、GYRE施設内の畑で収穫した野菜をセントラルキッチンで調理

食の循環



ハーブを育てる



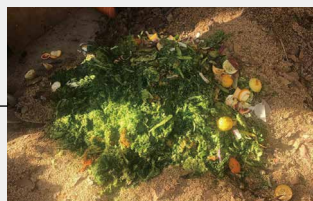
収穫する



調理する・販売する



肥料にする



土に還す



提供する



ESG マテリアリティとKPI



重要度 ★★★★★			
最重要な ESG マテリアリティ	目標	*	KPI
サステナビリティ 認証への対応	環境認証取得割合の向上	JRF	・商業施設の環境認証物件比率80%以上(延床面積ベース)(目標年:2021年)
		MMI	・オフィスの環境認証取得物件割合について改めて検討の上、引き続き取得割合の向上を目指して目標を定める
		IIF	・ポートフォリオ認証取得割合60%以上
		IIF	・物流施設の認証取得割合70%以上(目標年:2023年)
	GRESB等外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	JRF	・GRESB Green Starの獲得
		JRF	・CDP スコアB以上の獲得
		MMI	・GRESB 5スターの獲得
		MMI	・MSCI格付け:「AA」評価獲得
		IIF	・GRESB Green Starの維持
		IIF	・MSCI格付け:「A」評価以上
建物のレジリエンス 防災対策の実施	JRF	・防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100%	
	JRF	・災害報告通信網の整備100%	
	JRF	・定期的なエンジニアリングレポートの取得100%	
	MMI	・BCP対応策の拡充	
	IIF	・緊急連絡網の整備100%	
気候変動対応 CO ₂ 排出量の削減	JRF	・ポートフォリオ全体で、2015年対比で23%削減(原単位ベース)(目標年:2030年)	
	MMI	・GHG 1%以上削減	
	IIF	・2015年対比原単位ベースで30%削減(目標年:2030年)	
エネルギー効率 エネルギー使用量改善(電気+燃料)	JRF	・直接管理物件で、2015年対比で15%削減(原単位ベース)(目標年:2030年)	
	MMI	・GHG 1%以上削減につながる電気・燃料使用量の削減	
	IIF	・電力 2015年対比原単位ベース 20%削減(目標年:2030年)	
	JRF	・直接管理物件にて、経済合理性のある再生可能エネルギー設備を1つ以上設置(目標年:2030年)	
	JRF	・直接管理物件で、グリーン電力導入物件数を2019年対比で5倍に増加(目標年:2030年)	
	MMI	・電力契約更改時に、経済合理性が得られる場合、グリーン電力を購入	
人(入居者)の健康性・快適性・利便性	テナント従業員スペースの改善	JRF	・直接管理物件で、従業員休憩室・従業員トイレの改修100%(目標年:2030年)
	CASBEE-WOの取得	MMI	・リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュ・スペースの改良
		MMI	・J-REIT初の認証取得済、追加取得を検討


重要度 ★★★			
重要な ESG マテリアリティ	目標	*	KPI
水効率 水使用量の削減		JRF	・直接管理物件で、2015年対比で5%削減(原単位ベース)(目標年:2030年)
		MMI	・GHG 1%以上削減につながる水使用量の削減
		IIF	・2015年対比 原単位ベース±0%(目標年:2030年)
廃棄物抑制 廃棄物の削減		JRF	・直接管理物件で、廃棄物の一元管理(廃棄物排出量・排出業者・最終処分場)100%(目標年:2022年)
		MMI	・直接管理を行っているマルチテナント物件において、廃棄物発生量をモニタリングし、管理状況をWeb等で開示
テナントとのパートナーシップ	グリーンリースの導入	MMI	・グリーンリース追加スキームの検討
	テナント満足度調査の実施	JRF	・直接管理物件で、テナント満足度調査を実施100%(目標年:2025年)
	テナントへの環境配慮促進	MMI	・毎年テナント満足度調査を実施し、満足度向上を図る
地域コミュニティとの協働	社会福祉団体への支援	JRF	・直接管理物件で、テナント向け内装基準(環境配慮)の提案100%(目標年:2025年)
	地域イベントへの敷地提供	MMI	・ユニセフの募金や国連難民キャンペーンなどへの協力
		JRF	・直接管理物件かつイベント実施可能物件にて、地域貢献プログラム実施率100%(目標年:2025年)
		MMI	・打ち水や花展示などのイベントを計画し、各物件で実施
		IIF	・既存物件 現状維持
		IIF	・新規取得物件 テナントと協議の上、方針を検討


※ 2021年3月1日を合併の効力発生日として、日本リートファンド投資法人(JRF)を吸収合併存続法人、MCUBS MidCity投資法人(MMI)を吸収合併消滅法人として、日本都市ファンド投資法人(JMF)が発足しましたが、上記表においては、合併前のJRF及びMMIにおけるマテリアリティを記載しています。


リスク	機会	関連性の強いSDGs
-----	----	------------

<ul style="list-style-type: none"> ・サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下 	<ul style="list-style-type: none"> ・保有物件の環境性能向上 ・投資家層の拡大 	 
---	--	---


<ul style="list-style-type: none"> ・災害後の復旧・補償等の費用増大 	<ul style="list-style-type: none"> ・物件の競争力向上 	 
--	---	---


<ul style="list-style-type: none"> ・気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加 ・テナントや投資家からの評価低下 	<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギーの効率的利用によるコスト削減 	
--	--	---



<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー関連費用増大 ・環境規制の強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギーの効率的利用によるコスト削減 	
--	--	---


<ul style="list-style-type: none"> ・物件の競争力低下 ・労働環境の悪化による人材流出 	<ul style="list-style-type: none"> ・評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上 ・従業員満足度及びテナント評価と満足度の向上 	
--	---	---

リスク	機会	関連性の強いSDGs
-----	----	------------

<ul style="list-style-type: none"> ・水資源の不足や劣化による周辺地域への影響 ・水使用量増加に伴うコスト増大 	<ul style="list-style-type: none"> ・水使用量削減によるコスト削減 	
--	---	---

<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の増大によるレピュテーションリスク ・処理コストの増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物削減による処理コスト削減 	
--	--	---

<ul style="list-style-type: none"> ・テナント側の安全や環境に対する負担増 ・テナント満足度の低下 	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントにとって魅力ある物件への進化 ・安定的な利益創出 	 
--	--	---

<ul style="list-style-type: none"> ・物件周辺環境の悪化 ・近隣地域におけるレピュテーションの低下 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣地域の活性化 ・企業イメージの向上 	
--	---	---

賛同するイニシアチブ

責任投資原則 (PRI)

2013年8月署名
J-REIT 初

Signatory of



MCUBSはPRIの基本的な考え方に賛同し、2013年8月に署名機関となりました。なお、本原則への署名はJ-REITの資産運用会社として初めてとなります。

持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)

2013年6月署名



MCUBSは環境省が提唱する本原則の考え方に賛同し、2013年6月に署名しました。

モントリオール・カーボン・プレッジ

2015年9月30日署名
J-REIT 初

Signatory of



MCUBSは2015年9月30日に「モントリオール・カーボン・プレッジ」へJ-REITの資産運用会社として初めてとなる署名を行いました。

国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

2016年10月署名
J-REIT 初



MCUBSのサステナビリティに関する積極的な活動への評価から、UNEP FIより不動産ワーキンググループ(PWG)メンバーへの参加打診があり、2016年10月、MCUBSはJ-REITの資産運用会社として初めてUNEP FIに署名を行うとともに、PWGへ参加しました。

MCUBSは、各投資法人の運用に際しUNEP FIを通じた各国のベストプラクティス事例の共有など、継続して環境負荷低減に取り組み、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

国連グローバル・コンパクト (UNGC)

2016年10月署名
J-REIT 初



2016年10月、MCUBSはJ-REITの運用会社として初めてUNGCに署名し、UNGCへの参加を機に「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」という企業理念の下、UNGCの理念を尊重し、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野においてコーポレートガバナンスの更なる強化に努めてまいります。

気候関連財務情報開示タスクフォース

2019年8月署名

(TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures))



MCUBSは、金融安定理事会により設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)」が2017年6月に公表した提言の趣旨に賛同し、2019年8月に賛同を表明しました。

MCUBSは気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識し、TCFDの枠組みに沿った対応を目指してまいります。

気候変動イニシアティブ (JCI)

MCUBSは、気候変動イニシアティブ (Japan Climate Initiative) の宣言「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」に賛同し、2020年5月、JCIに参加しました。

JCIはパリ協定がめざす脱炭素社会の実現に向け、気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなどのネットワークとして、2018年7月に設立されました。



国連UNHCR及びユニセフのサポート

MCUBSは、2013年より国連の難民支援機関UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会より感謝状をいただいています。これは、MCUBSが資産運用を受託するJMFにおいて、保有物件の空スペースなどを「国連の難民支援キャンペーン」の活動の場として提供したことに対するものです。同様に、ユニセフのキャンペーンへの協力も実施していきます。

MCUBSは今後も高いレベルの関心を持ち、継続して環境負荷低減と地域社会への貢献に取り組んでいきます。





環境

ENVIRONMENTAL

環境憲章の制定

MCUBSは2013年6月に「環境憲章」を制定し、環境面における理念と行動指針を定めています。

環境憲章

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「当社」といいます。）は、地球が最大のステークホルダーであると認識し、事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指します。

- | | |
|-------------|---|
| 【気候変動】 | 当社は、新技術や新たな仕組みを活用し、温室効果ガスの削減に取り組みます。 |
| 【サステナビリティ】 | 当社は、資源の持続可能な利用に努めます。 |
| 【生物多様性】 | 当社は、生態系がもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献します。 |
| 【汚染防止】 | 当社は、環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めます。 |
| 【コミュニケーション】 | 当社は、環境に関する企業情報を適時・適切に開示し、多様なステークホルダーとのコミュニケーション・協働を推進します。 |
| 【コンプライアンス】 | 当社は、環境諸法規を遵守するとともに、国際行動規範に則した行動をとります。 |

気候変動とレジリエンス

気候変動に関する動向

2015年に採択された気候変動に関する国際的枠組みであるパリ協定では、「世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて2°Cより充分低く保ち、1.5°Cに抑える努力」を共有し、「世界の温室効果ガス排出量をできるだけ早く減少に転じさせ、21世紀後半には排出量と吸収量を均衡させる（排出実質ゼロ）」ことを長期目標に掲げました。

IPCC（気候変動に関する政府間パネル）によると、平均気温が2.5°C上昇すると世界経済の損失は0.2~2%可能性が

あり、気温上昇を2°C未満に抑えるためには2075年頃には脱炭素化する必要が、1.5°Cに抑えるためには2050年に脱炭素化しなければならないと報告されています。

この目標達成に向けて、多くの国、地域及び産業において、GHG 排出削減の取り組みが加速化しており、我が国においても「2050年までにカーボンニュートラルを目指す」ことが表明され、GHG 排出規制強化の可能性も議論されています。

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)への取り組み

方針

気候変動に対する世界共通の約束を踏まえ、情報開示の重要性を認識したMCUBSは、2019年8月に気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)の提言に賛同しました。

「環境と成長の好循環」を実現するために、投資法人の保有物件におけるエネルギー効率と建物のレジリエンス

向上を目指し、すべてのステークホルダーの皆さまとの協力を通じて、不動産投資運用による気候変動への影響を減らす取り組みを推進していきます。



ガバナンス

マネジメント体制

本レポートP7「サステナビリティ推進体制」に記載の通り、最高サステナビリティ責任者（以下、CSO）を委員長とした「サステナビリティ委員会」を中心として、ESG方針、戦略及び体制等を意思決定しています。四半期に一度定例会議を開催し、各投資法人の気候変動施策と目標設定及び進捗状況の確認といったPDCAサイクルをESGの推進に役立てています。それらの結果は、適宜、MCUBSの代表取締役社長が議長を務める取締役会及び各投資法人の役員会に報告されます。

また、委員会の下部組織として、ESG推進室と各投資法人のESG担当で構成される「分科会」を適宜開催し、個別課題の検討や情報共有を通じて、担当者の課題認識と意識の向上に努めています。

戦略

気候変動のリスクと機会について

TCFD提言において気候変動リスクは、「移行リスク」と「物理リスク」に整理されています。気候変動への対応はリスクのみならず、新たな経済活動や社会的価値創出を通じてビジネス機会をもたらすと考えられます。

リスク

TCFDに基づく リスク分類	小分類	期間	課題認識
移行リスク			
政策・ 法規制	・省エネ性能義務化等エネルギー規制の強化 ・排出取引制度拡大や炭素税導入による コスト発生 ・規制対応コストの増加	中期	・エネルギー効率
		長期	・再生可能エネルギー ・将来の規制対応コスト増大リスクの定量化 ・環境マネジメントシステム(EMS)
技術	・省エネ性能の高い設備によるエネルギー効率の 向上 ・省エネ性能の高い設備導入によるコスト増	中期	・先進的技術の採用
		長期	
市場	・環境性能の高い建物の競争優位性 ・資産価値の低下 ・株価の低下	短期	・グリーンビルディング認証
		中期	・建物の環境性能
		長期	・エンゲージメント
社会	・GHG排出抑制への社会的要請の高まり ・ESG投資の拡大など、社会経済の変化	中期	・再生可能エネルギーの導入
		長期	・将来の運営コスト増加の定量化 ・サステナビリティ・ファイナンス
評判	・気候変動への取り組みが遅れることによる 評判の低下	短期	・目標達成状況のモニタリング
		中期	・テナント協力の取り付け
		長期	・ESGリスク管理体制
物理リスク			
急性	・台風・洪水などの激甚化	短期	・建物のレジリエンス
		中期	・将来の気候災害リスクの定量化
		長期	・保険料の増加
慢性	・気温上昇や海面上昇などの気候変化	長期	・物件選定時のDDプロセス ・気温上昇(海面上昇)による浸水被害 ・将来の運営コスト増大とリスクの定量化

機会

- ・技術開発によるエネルギー効率促進
- ・多様な資金調達手段(グリーンボンド、サステナビリティ・ファイナンスなど)
- ・テナントや地域社会の環境課題解決など

シナリオ分析

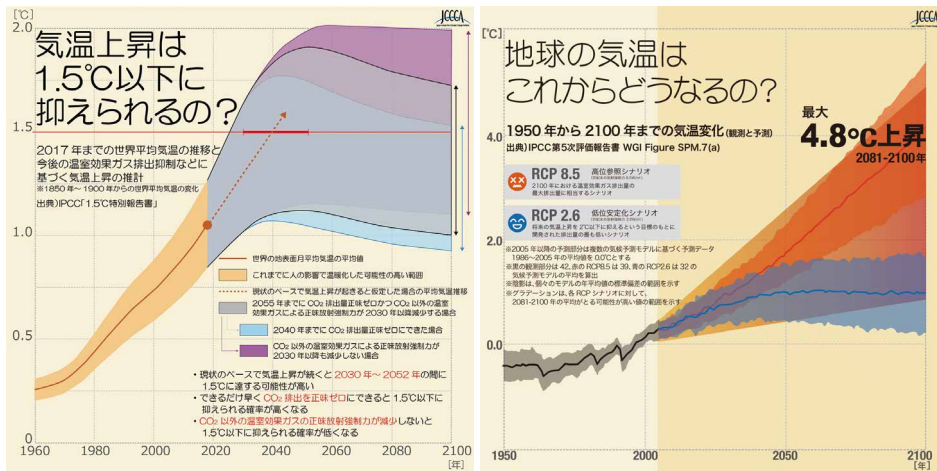
国際エネルギー機関(IEA)が発行したWorld Energy Outlook 2017(WEO2017)において、パリ協定での各国が提示した目標の実現に必要な政策から想定されるメインシナリオ(4°Cシナリオ)と、産業革命時期比で気温上昇を2度未満とする持続可能な開発シナリオ(2°Cシナリオ)が提示されています。

また、IPCCレポートでは、「4°C以上の上昇は世界的な食糧安全保障や水のリスクをもたらす。(中略)種の絶滅や人間活動への大きな制約があり、場合によっては適応の限界を超える可能性がある」と分析されています。地球温暖化のメカニズムは温室効果ガスの影響が大きく、温室効果ガスの大部分を占める二酸化炭素の削減が温暖化の抑制につながることは、世界共通の認識になりつつあります。

MC-UBSグループでは、UNEP FIのTCFD Pilot Projectへの参加やCRREMの活用を通じて、保有物件のバリューアットリスクやGHG排出量シミュレーションを行っています。

その結果、物件毎の状況に差があること、再生可能エネルギー導入によりGHG排出量が抑えられることなどが明確となり、具体的な削減目標とエネルギー効率施策に繋げていけると認識しています。

気候変動とレジリエンス



出典：IPCC 第5次評価報告書
 全国地球温暖化防止活動推進センターウェブサイトより

https://www.jccca.org/chart/chart02_01.html

リスク管理

気候変動に関するリスク管理

気候変動に関する重要なリスクと機会については、サステナビリティ委員会において特定と評価を行い、進捗状況の確認を行います。

また、MCUBSのマネジメント層が委員を務める「リスク管理委員会」では、RCM(Risk Control Matrix)を活用し、「サステナビリティへの対応」に関するリスクシナリオを2か月に一度確認することで、評価と管理を実施します。

指標と目標

指標と目標

MC-UBSグループでは、パリ協定に準じて平均気温の上昇を抑えることに努めています。各投資法人では2030年までのCO₂排出量等の削減目標を設定し、各種データを情報開示しています。今後、シミュレーションの結果を精査し、シナリオ分析を十分に検討した上で、長期的目標設定を改めて行う予定です。

レジリエンス

MC-UBSグループは、気候変動による財務リスクは中長期リスクとしてとらえています。物件取得時のデューデリジェンスを実施しているため、短期的リスクは限定的であると理解していますが、昨今の激甚化した台風や想定外の大雨による洪水などを鑑みると、より強度な物理リスクとして認識する段階にきていると考えています。

物理リスクの影響を少しでも軽減するために、防水板やポータブル型蓄電池の設置など、保有物件における建物のレジリエンス対応を進めるとともに、再生可能エネルギーの導入などにより気候変動への対応を図っていきます。

各投資法人の環境への取り組み事例に関しては以下をご参照ください。



- JMF** https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/
- IIF** https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/79/

目 保有資産における環境認証・評価

MC-UBSグループは、サステナビリティに対して積極的に取り組んでいますが、その活動に対して客観的な評価や認証を得ることも重要であると考えています。投資家、テナントをはじめ、グローバルにわたる様々なステークホルダーからの要求に応えるために、個別建物の性能評価から、投資法人全体の評価に至るまで、多種多様な国内外の認証を取得しています。






認証取得状況

投資法人全体の評価としては、今や世界標準としての位置付けを確立しているGRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)ですが、IIFは2013年にJ-REITとして初となる「Sector Leader」に選出されるなど、早い段階から認証を受けており、2020年評価時点においてIIFは5スター、旧JRF及び旧MMIは4スターを獲得しました。加えて、旧JRFは6年連続、IIFは8年連続、旧MMIは5年連続で「Green Star」を取得しています。また、CDP気候変動プログラムにも、旧JRFがJ-REITとして初めて2016年から参加しています。

不動産の性能評価については、以下に示す通り、CASBEE不動産評価認証、DBJ Green Building認証、BELS評価などを取得しています。さらに、2019年12月には、旧MMIがJ-REIT初となる「CASBEEスマートウェルネスオフィス評価認証」を一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(IBEK)より取得しました。

MC-UBSグループでは、今後も引き続き、投資法人全体の評価の向上を図るとともに、保有物件における外部認証等の取得割合を引き上げていく方針です。

2021年2月28日現在

	JMF		
	旧JRF	旧MMI	IIF
GRESB 	Real Estate評価 4スター Green Star : (6年連続) Public Disclosure評価 A (4年連続)	Real Estate評価 4スター Green Star : (5年連続) Public Disclosure評価 A (4年連続)	Real Estate評価 5スター Green Star : (8年連続) Public Disclosure評価 A (3年連続)
CDP気候変動プログラム 	B- (5年連続)		
CASBEE 不動産評価認証・ 建築評価認証・ウェルネスオフィス認証 	S : 15物件 (初取得2015年) A : 2物件 (初取得2015年)	A : 1物件 (初取得2008年) B+ : 3物件 (初取得2018年)	S : 8物件 (初取得2018年) A : 11物件 (初取得2014年) B+ : 1物件 (初取得2013年)
DBJ Green Building 認証 	5つ星 : 1物件 (初取得2015年) 4つ星 : 7物件 (初取得2014年) 3つ星 : 7物件 (初取得2014年) 2つ星 : 6物件 (初取得2014年) 1つ星 : 2物件 (初取得2016年)	4つ星 : 3物件 (初取得2012年)	4つ星 : 3物件 (初取得2012年) 3つ星 : 2物件 (初取得2014年)
BELS評価 	4つ星 : 1物件 (初取得2017年)	3つ星 : 1物件 (初取得2016年) 2つ星 : 4物件 (初取得2016年)	5つ星 : 5物件 (初取得2016年) 4つ星 : 2物件 (初取得2014年) 3つ星 : 1物件 (初取得2021年) 2つ星 : 4物件 (初取得2016年) ※ うち、2物件にてZEB Readyを取得

環境認証・評価の詳細



https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/

https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/79/

エネルギー

MC-UBSグループでは、運用する各投資法人の保有物件における環境・省エネルギー対策やエネルギーの効率化に取り組んでおり、環境への配慮と環境負荷低減に向けての対応を進めています。電力使用量、燃料使用量、水使用量を一括管理し、蓄積された正確で透明性の高いデータを分析することで、エネルギー削減についてのマネジメントを積極的に行っています。

取り組み事例

再生可能エネルギー

JMF

太陽光発電（100kW）、地中熱利用（400kW）などを導入及び冷房排熱・下水再生水の熱等の未利用エネルギーを有効利用し、使用する電力を100%再生エネ化しました。隣接する横浜市役所庁舎と協働し、省エネルギーや地域の災害時にも電力供給が途絶しない等の地域のレジリエンス向上を実現しています。この取り組みが評価され、新エネ大賞の銀賞である資源エネルギー庁長官賞（地域共生部門）銀賞を受賞しました。

2020年5月、MARINE & WALK YOKOHAMAの電力需給事業者を切り替え、施設全体を再生可能エネルギー100%で運営しています。事業で使用する電力の全てを再生可能エネルギーとする国際的イニシアティブ「RE100」に準じており、バックヤードも含め当該施設の全電力のCO₂排出量は実質ゼロとなりました。

横浜市北仲通南地区



横浜市役所

横浜アイランドタワー



MARINE & WALK YOKOHAMA

RE 100



https://www.nef.or.jp/award/kako/r02/s_01.html

太陽光パネル

JMF



USCビル

屋上で行っている太陽光発電の発電量をリアルタイムで表示し、館内のオフィスワーカーに再生可能エネルギーを身近に実感してもらう仕掛けとなっています。

IIF

施設の屋上に太陽光パネルを設置し、再生可能エネルギーを活用した省エネルギー化に積極的に取り組んでいます。



IIF鳥栖ロジスティクスセンター

取り組み事例

グリーンリース

JMF

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、環境負荷の低減や設備環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、取り決め内容を実践することをいいます。JMFがLED照明の工事費用負担をすることで、テナントが享受した電気使用料削減分のうち、一定程度をグリーンリース料として還元していただいています。



ツイン21

水

MC-UBSグループは資源の持続可能な利用に努め、水資源を有効活用する取り組みを積極的に行っています。JMFでは6,000m²以上の透水性舗装などにより雨水を地下に還元、IIFでは自動給水装置で地下100mから汲み上げた中水（井戸水）の敷地内散水への利用など、テナントと協働した水資源の有効活用に取り組んでいます。



おやまゆうえん
ハーヴェストウォーク



IIF三鷹カードセンター
自動給水装置

廃棄物

MC-UBSグループは、保有物件から排出される廃棄物を最小限化する取り組みを推進しています。JMFが保有する京都ファミリーでは、バックヤードにゴミ計量機を設置しごみの削減に努めているほか、大阪YMビルでは、廃棄物の発生量をモニタリングし、適切な管理を実施すると共に、コンポスト、廃棄物量モニタリング、リサイクル、分別管理、廃棄物処理監査を定期的に行い資源の有効利用と有害廃棄物の適切な処理に努めています。



大阪YMビル
大阪市からの感謝状



京都ファミリー
ゴミ計量機

汚染防止

MC-UBSグループは、環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めています。

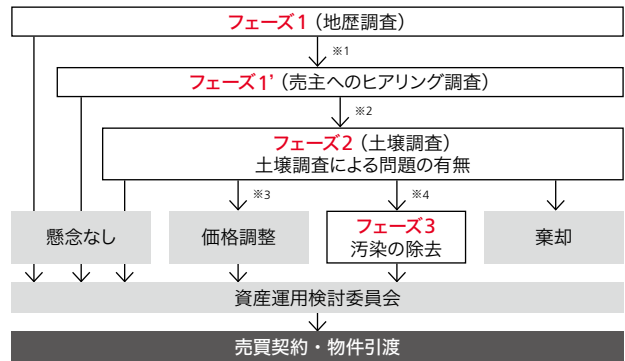
物件取得時のアセスメント

MCUBSでは、物件取得時において、現地の視察や地歴の調査、環境リスク要因などを考慮し意思決定を行っています。

例えばIIFでは、特に土壌汚染などの環境関連リスクに関し、原則として、土壌汚染対策法及びその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、資産運用会社が別途定める土壌汚染などに関するリスク管理マニュアルに基づき、調査・対策を右記の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行います。

なお、土壌汚染に関しては、「土壌汚染の可能性が低い、もしくは土壌汚染の可能性が否定できないものの環境被害リスクは低いと判断されている」物件を投資対象（原則）とすることを、物件取得業務マニュアルに定めています。

土壌汚染調査・対策フロー



- ※1 地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合（過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合など）
- ※2 ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合
- ※3 個別案件の条件を勘案し汚染の除去などを選択しない場合（汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合など）
- ※4 売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去などを行うことを決定した場合

生物多様性

MC-UBSグループは、生態系がもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献しています。保有物件の緑地環境整備を図り、植栽の種類や緑地面積を増加させると共に、一部、地元産の木々等も植樹しています。



おやまゆうえん
ハーヴェストウォーク



マチノマ森

グリーンボンド

JMFは、環境や社会全体のサステナビリティを確保する一環として、2018年5月にJ-REITで初めてとなるグリーンボンドを発行しました。グリーンボンドの発行により、実践及び持続可能な環境・社会の実現に資する投資を行います。

グリーンボンドの概要

グリーンボンドフレームワーク

1. プロジェクトの評価・選定プロセス

JMFがグリーンボンド原則に則ったグリーンボンドを発行するにあたり、MCUBSのサステナビリティ委員会において選定・評価された適格クライテリア^{※1}を満たす新規及び既存の特定資産（総称して「グリーン適格資産」といいます。）をグリーンボンド発行対象資産としています。

※1 適格クライテリアとは以下のいずれかを満たすものをいいます。

- ・ DBJ Green Building 認証における5つ星、4つ星又は3つ星の評価を、各投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポート発行時には、各年の2月末日時点において、同様の基準を満たしていること。
- ・ CASBEE不動産評価認証におけるSランク、Aランク又はB+ランクの評価を、各投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済又は将来取得予定であること。レポート発行時には、各年の2月末日時点において、同様の基準を満たしていること。

2. 資金調達の用途

JMFが発行するグリーンボンドによる調達資金については、総額と同額を以下の一つまたは複数に充当します。

- ・ 既存及び／又は新規のグリーン適格資産の取得資金
- ・ グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金
- ・ 既に発行したグリーン適格資産の取得に要した投資法人債（グリーンボンドを含む）の償還資金

3. 調達資金の管理

JMFはマーケット・プラクティスに沿って、調達資金の充当状況及び発行残高の管理とモニタリングを行う内部プロセスを整備しています。JMFはグリーン適格資産の帳簿価額の合計に、有利子負債比率（2020年8月末日時点においては45.6%[※]）を乗じて算出された負債額（以下、「グリーン適格負債額」といいます。）を本発行上限とします。

JMFが発行できるグリーンボンド発行可能額上限は1,586億円であり、JMFは現在150億円をグリーンボンドとして発行しています（2020年8月末日時点）。

※ 旧日本リテールファンド投資法人の有利子負債比率

セカンドオピニオン

JMFはグリーンボンドとしての適格性^{※2}についてESG評価会社であるサステナリティクスよりセカンドオピニオンを取得しています。セカンドオピニオンの詳細については、下記サイトをご参照ください。

※2 グリーンボンドの適格性とは、グリーンボンド原則における4つの要件（調達資金の用途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポート発行）に適合していることをいいます。

グリーンボンド発行状況

	第1回グリーンボンド (第12回無担保投資法人債)	第2回グリーンボンド (第13回無担保投資法人債)
発行額(百万円)	8,000	7,000
利率	0.210%	0.200%
発行年月日	2018年5月25日	2019年6月25日
償還期限	2023年5月25日	2024年6月25日
摘要	無担保 無保証	無担保 無保証
アセスメント ^{※3}	GA1	—

※3 アセスメントとは、グリーンボンドで調達された資金が環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する株式会社格付投資情報センター(R&I)の意見です。



JMF

https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/135/

グリーンボンドの詳細



JMF

https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/135/



社会

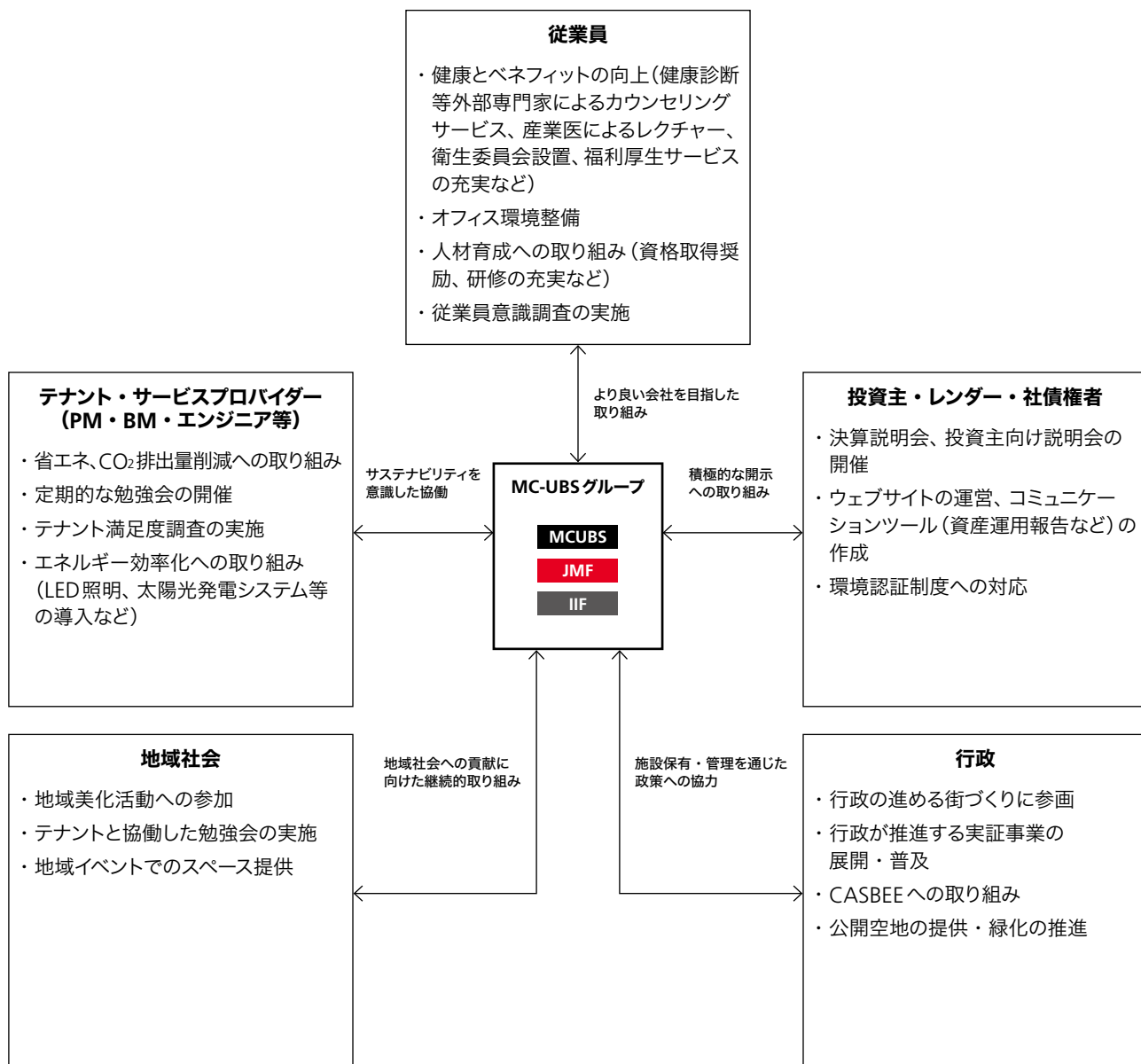
S O C I A L



ステークホルダーとのコミュニケーション

MC-UBSグループのステークホルダーは、投資主をはじめレンダー・社債権者、保有物件におけるテナントやPM (Property Management)・BM (Building Management)・エンジニアなどのサービスプロバイダー、さらには周辺地域社会や行政まで多岐にわたります。また、MCUBSの従業員も同様に重要なステークホルダーといえます。

このように多種多様なステークホルダーと長期にわたる関係性を構築し、サステナブルな運用を継続していくことがMC-UBSグループの使命であると考えています。



取り組み事例の詳細



JMF

https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/129/

IIF

https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/

🕒 ポジティブ・インパクトの創出

2015年10月、国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP FI) の「ポジティブ・インパクト宣言」が提唱されて以来、金融市場からESG課題に対するポジティブ・インパクト投資への要望は世界的な潮流となり、現在では社会的要請になりつつあると認識しています。

MC-UBSグループは、ESGに対する長期的な視点を踏まえた企業活動を通じて、社会への影響度の観点から特定したマテリアリティに重点的に取り組み、経済的価値と社会的価値を創出することにより、持続的成長を目指すと同時にグローバル企業として持続可能な開発目標であるSDGsへの貢献を目指しています。そして、ポジティブ・インパクト投資を課題解決手段のひとつとして考え、取り組みを進めています。

インパクトに基づいた不動産投資フレームワーク

UNEP FIは、不動産投資家がポジティブ・インパクト原則を実践するために、4つの投資目標に基づく行動指針のフレームワークを開発しました。

ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワークの投資目的

インパクトの明確化

投資活動からのインパクトの特定と創出

追加的な資金及び/またはインパクトのフロー

サービスが十分に行き届いていない商品と市場に対する長期的な経済パフォーマンスに寄与するような物理的・社会的側面での支援



市場水準及びサステナブルなリターン

経済的、社会的、環境的便益を創出しつつ、財務的なリターンとのトレードオフはなし

インパクトの計測

ポジティブ及びネガティブな属性及びネガティブ要因の緩和、事前・事後の意図とインパクトの結びつき

出典：ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク

OTAテクノCOREの取得

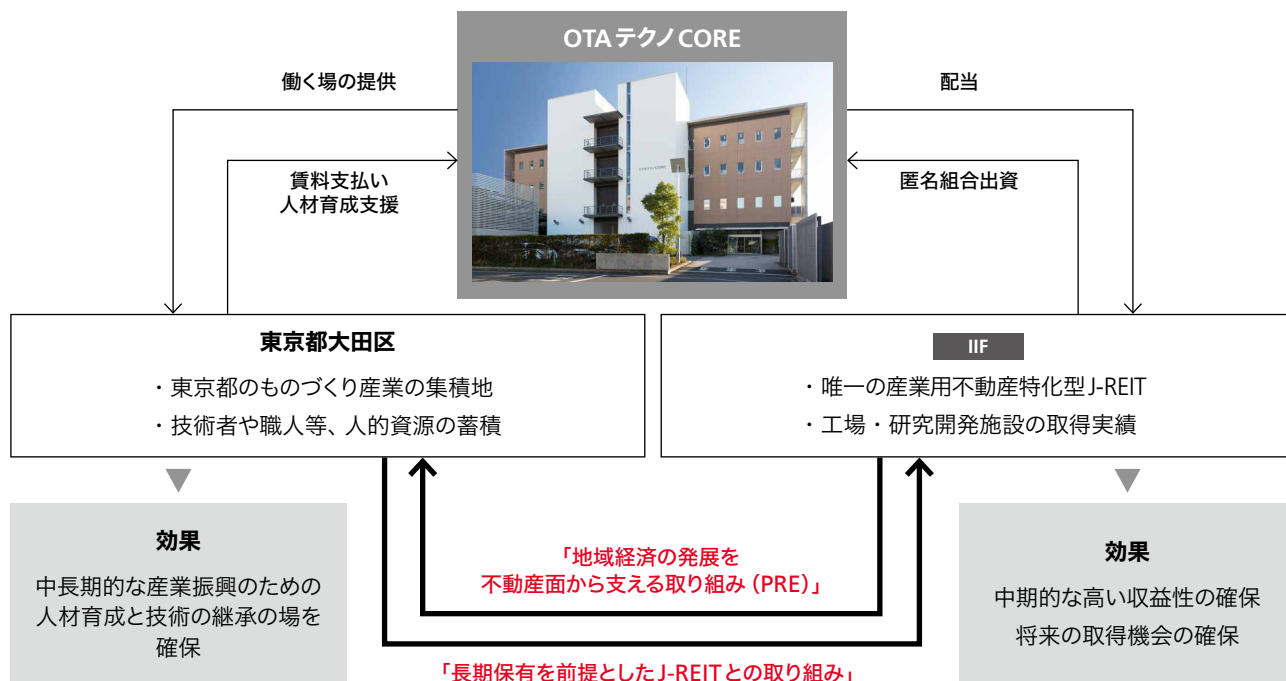
IIFは2019年1月、「OTAテクノCORE」に関するインパクト投資プロジェクト(匿名組合出資持分の取得)を決定しました。この取得はJ-REITで初めてポジティブ・インパクト金融原則に則ってなされたものです。

SDGs / ポジティブ・インパクト金融原則に則った取り組み

- 本取得は、MCUBSがSDGsにおいて重視する右記の項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると考えています。
- さらに、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」に基づくものとしてその適合性について第三者から意見を取得しています。



持続可能な社会を目指す取り組みのイメージ



ポジティブ・インパクト投資のモニタリング方針

「OTAテクノCORE」で設定したインパクトについては、以下のモニタリング方針に則り、毎月もしくは年に一度、定期的に計測しています。

インパクトの カテゴリ	内容	KPI	モニタリング手法	時期・具体的な方法	2019年度実績	
「雇用」及び 「包括的で健全な 経済」 (正のインパクト)	中長期的な産業振興のための人材育成と技術継承の場の確保	① 中小企業向けの割安な貸室の提供	① 契約面積推移	① Property ManagerからのManagement Reportにて契約面積を把握し年単位で推移を観察 ②③ 毎年2月末に実施しているテナントアンケートにより必要な情報を回収	① 契約面積(エンドテナント)	
		② 入居企業により維持・創出された雇用の数	② 貸室内従業員数		賃貸可能面積 (m ²)	6122.38
		③ 入居企業により創出されたイノベーションや受賞の件数	③ 特許や各種のワード獲得数		契約面積(m ²)	6122.38
					稼働率(%) ※倉庫除く	100%
				② 貸室内従業員数 (人)	187	
				③ 特許・各種ワード獲得	1	
「気候」 (負のインパクト)	建物における非効率なエネルギー使用によりCO ₂ 排出量が増大するリスク	エネルギー消費原単位、CO ₂ 排出原単位	使用電気量の把握	集中検針装置によりテナント毎に月次で把握。年単位で建物全体の使用量の推移を観察	使用電力量(kwh)	2,059,668
「土壌」 (負のインパクト)	入居企業である工場から排出される有害廃棄物による周辺地域の汚染のリスク	有害廃棄物排出量	テナントに対する有害廃棄物排出有無のヒアリング	清掃局に提出するために毎年4月末に各テナントから回収している産廃排出量調査票に有害廃棄物の項目を追加して把握	有害廃棄物有無の把握：廃油(ℓ)	3,200

物件の詳細



IIF

<https://www.iif-reit.com/portfolio/f-99.html>

📌 ポジティブ・インパクトの創出

TOPIC

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク 神奈川県重点医療機関に対するグラウンド提供

IIFでは、新型コロナウイルス対策を通じて、地域社会への貢献に資する対応をしています。

2020年4月、政府の緊急事態宣言に伴う神奈川県からの要請を受けて、新型コロナウイルス感染症の臨時の仮設医療施設の建設用地として、本物件のグラウンドを有期にて無償で提供(貸与)することにいたしました。

これは、湘南鎌倉総合病院が県から臨時の仮設医療施設の運営を受託するにあたり、同病院が本物件に隣接するため、県から上記の協力を要請されたものです。

神奈川県においても医療崩壊の危機が叫ばれる中、施設として医療のための場所をご提供し、国民及び県民の皆様の健康に寄与することができればとご協力を決定いたしました。

一方で、入居者および地域の方の安全には最大限の注意を

払って進めていくことも、県および病院にお約束いただいています。

本物件では引き続き、神奈川県と密に連携を取り、入居者・メンバーの皆様が安心して通勤できる環境を確保してまいります。



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク

湘南ヘルスイノベーションパークのCOVID-19対策

湘南ヘルスイノベーションパークでは、皆様の研究・事業活動を停止させることなくCOVID-19の蔓延を防止するため下記の対策を行っています。





健康と快適性

MC-UBSグループでは、従業員を最大の経営資産であると位置づけており、従業員は事業を遂行する上での要であると考えています。ひとりひとりが生き生きと活躍できるよう、働きやすい環境づくりや人材育成に積極的に取り組むとともに、定期的に従業員意識調査を行い、より良い会社を目指しています。（「コロナ禍での取り組み」は、P4ご参照）

働きやすい環境づくり

MCUBSはすべての従業員が安心して働ける職場環境の実現とベネフィットの向上に取り組んでいます。

従業員の健康

MCUBSは、労務管理や危機管理など、安全衛生面での取り組みにおいて、法定基準を満たすことはもちろん、過重労働防止と労働時間の適性把握を重視し、会社独自のモニタリング体制によって労働時間管理体制を強化しています。残業時間削減対策に力を入れているほか、長期連続取得休暇を義務付け、有給休暇の消化率向上（目標70%）を進めています。

また、従業員及びその家族の心と身体の健康維持・向上のための各種ウェルネスプログラムを提供しているほか、社内に各本部を代表した従業員と人事部による「衛生委員会」を設け、月に1度、産業医も交えて職場環境の意見交換や健康に関する知識を得ることで、従業員が健康状態を良好に保つためのサポートをしています。

- 就業時間モニタリングシステム
- 労働時間の乖離チェックと報告（毎月）
- 健康確保のための長時間労働レポート（プロフェッショナル社員／半月に一度）
- フレックスタイム制度
- テレワーク（在宅勤務、サテライトオフィス）
- 年次有給休暇（勤続年数に応じて15日～20日または25日付与（法定付与日数10日～20日））
- 家族ケア特別有給休暇等の各種特別休暇
- 時間単位有給休暇取得
- 長期連続取得休暇義務
- 健康診断／人間ドック
- インフルエンザ予防接種
- 外部専門家によるカウンセリング（EAP）
- 産業医／保険師による健康相談
- 衛生委員会
- ストレスチェックの実施

従業員のベネフィットの向上

社会保険制度の完備に加えて、会社独自の退職年金制度の導入、総合福祉団体定期保険、団体長期所得補償保険、

会員制福利厚生サービスへの加入、慶弔見舞金制度などが整備されています。

ダイバーシティとワークライフ・バランス

MCUBSはダイバーシティとワークライフ・バランスを重視しており、男性女性を問わず、出産・育児に関わるすべての従業員を支援するためのサポートや福利厚生を提供する

など、どちらも推進しています。男性従業員も育児休暇を自然に取れる組織風土を大事にしており、不在時の業務分担も従業員同士で協力し合っています。

オフィス環境整備

2018年1月に執務スペースを刷新し、従業員が快適・快活に仕事に取り組める環境を整備しました。窓からの採光を充分に取り入れ、各所に植栽を配した明るいオフィスです。従業員のデスクは、日本の一般的なオフィスよりも幅が広いもの※を採用し、従業員同士のコミュニケーションが促進するよう共有スペースを充実させ、気分を変えて休息ができる場所も確保しています。また、定期的に環境測定を行い、従業員にとって快適な職場環境を提供してい

ます。

また、廃棄物削減を意識して当社比約70%のペーパーレス化を図り、キャビネを削減して共有スペースに開放しました。通信環境を整備したことでオフィスのどこでも執務が可能となり、電子機器を活用した会議開催により、紙資源や印刷コストの削減に取り組んでいます。

※ 一人当たりのデスク幅は1,200mmが主流（2018年12月現在、コクヨ株式会社Webサイトより）

健康と快適性

人材育成（専門教育）への取り組み

資格取得の奨励

MCUBSは、不動産金融ビジネスにおけるプロフェッショナル人材育成のため、資格取得を奨励し、そのための金銭補助と研修機会の提供をしています。

特に、MCUBSが正会員となっている一般社団法人「不動産証券化協会」の専門資格制度を積極的に活用しています。従業員が同社団法人の「不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」（不動産と金融分野の実践的な専門知識を体系的に学ぶことができる教育

プログラム）を取得する際は会社が費用負担をするほか、資格取得後の研修やセミナーへの参加も奨励しています。また、同社団法人の要請に応じて、当社従業員を講師として派遣することもしています。

そのほか、業務と関連のある資格取得に向けた研修・受験及び資格維持に関しての費用を会社が一部、または、全額負担しており、多くの従業員が資格取得にチャレンジしています。

MCUBSにおける資格保有者数

MCUBSにおける資格保有者数		2020年12月31日時点	
・宅地建物取引士	66名	・不動産鑑定士	6名
・不動産証券化協会（ARES）認定マスター	61名	・日本証券アナリスト協会検定会員	10名
・一級建築士	11名	・弁護士	1名
		・公認会計士	7名
		・税理士	5名
		・MBA（米・英を含む）	1名

研修の充実

MCUBSは、職業上の専門性向上とリーダーシップに関するスキルアップを目的に各種研修も充実させています。

管理職従業員については、三菱商事株式会社が提供する「Program for Leadership Development」（海外ビジネススクールとの提携により、マネージャーとしての経営スキル習得を図る、延べ5日間研修）をはじめとした各種リーダーシッププログラムへの派遣を行っているほか、外部講師を招いて面接官トレーニングを実施するなど、入社後のマネジメントスキルアップサポートを行っています。

また、職場外教育（Off-JT）の拡充を通して一人一人のスキルアップをサポートすべく、全ての役職員がプロ講師陣によるビジネスセミナー（公開講座）を気軽に受講できる従業員研修サービスを提供しています。

そのほか、サステナビリティに関する知識を深めるセミナー開催、コンプライアンス意識の向上やITリテラシー向上のための研修を充実させるとともに、年に数回のEラーニングを実施して従業員が最新の情報を身に付け、実践的に活用できるようにサポートしております。

従業員とのコミュニケーション

MCUBSは、エンゲージメントの一環として2011年度から「従業員意識調査」を実施し、従業員満足度を測定して改善の施策につなげていますが、その他にもマネジメント層と従業員の対話を通じて、コミュニケーションの向上を図っています。カジュアルな昼食会の開催、本部内ディスカッションや本部長・マネジメントとの直接対話を行うこと

で、社内には様々な意見があること（ダイバーシティ）を相互に理解し、一体感の醸成と課題の解決を目指しています。

また、MCUBSはすべてのハラスメントに対して厳しい姿勢で臨んでおり、社内研修を通じて従業員の意識向上を図るとともに、相談窓口や内部通報制度を周知しています。

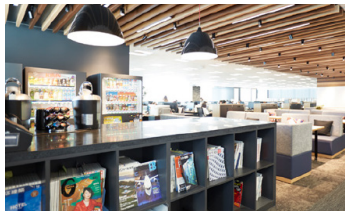
健康と快適性を目指した取り組み

空間・内装



自然を取り入れた空間づくりなど、コンセプトが明確化された内装

リフレッシュ



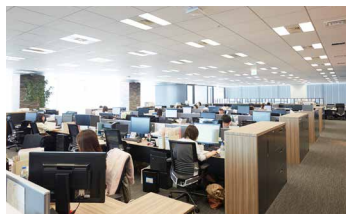
執務室内に設けられたカフェテリア

音



集中して作業ができる遮音された空間

光



自然光を積極的に取り入れた執務室

維持管理



定期的な室内空気環境調査

運動



健康に配慮した様々な姿勢をとることができる家具

投資法人の取り組み

投資法人では、テナント従業員の皆さまが快適に過ごせるよう、テナントと協働して環境改善に取り組んでいます。

充実した環境整備

mozoワンダーシティにおけるテナント従業員の休憩スペースの充実やパウダールームの整備など、JMFでは、テナント従業員が働きやすい環境整備の充実を図っています。

中庭の活用

IIFの保有物件であるIIF三鷹カードセンターには屋内型の中庭があり、テナント従業員の皆さまが打ち合わせやランチの場所として利用しています。IIFでは、中庭の植栽を交換するなど、維持管理に努めています。



従業員休憩室



パウダールーム



IIF三鷹カードセンターの中庭



地域社会とのコミュニケーション

MC-UBSグループでは、運用している様々なタイプの物件ごとに、防災対策やその他の社会貢献活動を通じて、地域の皆さまとのつながりを大切にしたい取り組みを実施しています。

各投資法人の取り組み

JMF

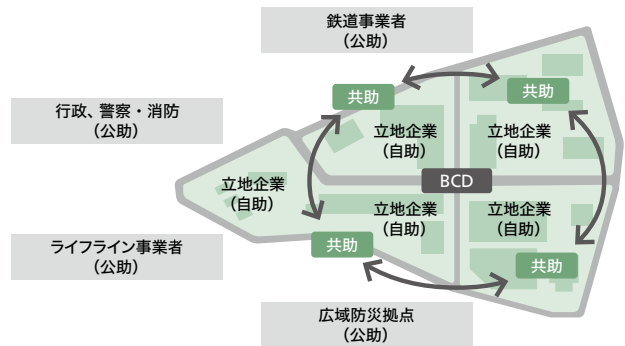
JMFでは、お客さまに安心してお買い物をしていただけるよう「運用管理方針」に従って日々の施設管理を行うとともに、地域貢献、社会貢献を意識した運営を行っています。保有物件が災害時における地域の防災活動拠点としての役割を果たすことで、地域と共生する商業施設を目指しています。

周辺道路混在緩和と環境に配慮した取り組みとしては、mozoワンダーシティにおいて「パーク＆ライドショッピング」を導入しています。周辺の鉄道会社と協力し、指定駐車場に駐車後、電車でご来店のお客さまへ特典を差し上げています。

加えて、訪れるお客さまに安らぎを与えられるよう、施設の緑化や公園などの公共スペースとして開放するほか、あびこショッピングプラザでは、地域最大級の花火大会見物場所として屋上を開放するなど、安全な場所の提供や地域イベントへの協力を継続的に行うことで、地域住民の皆さまに施設をより身近に感じていただけるような環境づくりに取り組んでいます。

また、大阪ビジネスパークに所在するツイン21では、官民連携による公助・共助の取り組みに協力しています。低炭素社会の実現に向けた電気自動車活用促進のために、次世代エネルギー供給システムの実証実験、エリア全体の都市再生安全確保計画にもとづいた災害時の

交通整備ルール策定や、大規模地震による帰宅困難者の発生を想定した防災訓練の実施により、地域や行政とともに環境負荷低減やレジリエンス強化を図っています。



大阪ビジネスパークの将来の目標像



防災訓練の実施

IIF

IIFでは、保有物件スペースの近隣地域イベントへの提供や、公開空地を公園用地として行政に提供するほか、地域の皆さまをはじめとした一般の方に保有物件の役割を知っていただくために、設備などをご覧いただける見学会を実施しています。



IIF羽田空港メンテナンスセンター



テナントとのコミュニケーション

MC-UBSグループは、商業施設、産業用施設、オフィスなど様々なタイプの物件を運用しており、テナントの属性も多岐にわたります。テナントの安全や施設環境への配慮のみならず、地球環境を考える上での対策を一緒に取り組んでいます。

各投資法人の取り組み

JMF

JMFは128物件、約1,400のテナントを有しており、各保有物件で地球環境を考え、省エネ対策やCO₂排出量削減のための施策を積極的に行っています。例えば、JMFが省エネ設備の初期投資を行い、投資コストを賃料で回収しながら施設の効率性を高め、テナントには一時的な投資負担をかけずに光熱費の削減を可能とするなど、お互い

にWin-Winの関係を築いています。

また、テナントに対し年に一度「テナント満足度調査」を実施し、周辺環境の改善や施設・設備の使いやすさ、安全性の向上に努め、オフィスで働く皆さまが快適に過ごせる空間づくりを進めています。

IIF

IIFでは、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+αとしての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しています。「3C Management Cycle」とは、①Communicate：テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize：個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより、③Create：ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+αという投資主価値を創造していくというポートフォリオ運用の考え方です。

また、IIFではテナントと定期的な勉強会において、気候変動や災害時の取り組みを推進するために、サステナビリティに関するテーマを積極的に取り上げています。

このような活動が、ポータブル蓄電池の提供やグリーンリース契約締結などの「テナントと協働した取り組み」を実現する基礎となっています。

テナントとのコミュニケーションの詳細



IIF

https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/



建物の安全性

MC-UBSグループでは、物件取得時に建物診断や地震リスク診断を実施するとともに、定期的にエンジニアリング・レポートを取得し、建物の安全性の維持に取り組んでいます。

耐震補強

JMF

JMFでは、物件取得時に建物診断及び地震リスク診断を実施し、保有物件においても基準の改定があった場合などに地震リスクを算定しています。必要に応じて耐震二次診断を行い、診断の結果、耐震補強工事の実施が推奨された物件については、耐震改修による廃材料の最小化など環境に配慮するとともに、設備更新し、CO₂排出量削減とエネルギー消費量低減を図っています。

空気環境測定

JMF

アスベスト(石綿)は、天然にできた鉱物繊維で「せきめん」「いしわた」と呼ばれ、吸い込むことで健康被害を起こす可能性が高く、対策を講じる必要があります。JMFでは、毎年空気環境測定を行うことで、アスベストの飛散状況を確認しています。

従業員への社会貢献

MCUBSでは、スポンサーと連携しながら社会貢献活動に取り組んでいます。従業員の地域社会への貢献への理解を深め、社会福祉団体などへの支援を継続していきます。

取り組み事例

社会福祉団体などへの支援

MCUBSは、UBSが継続的に支援を行っている社会福祉団体や被災地などで生産された商品の社内販売を通じて、サポートする取り組みをしています。



釜石ラグビーバイ販売

ボランティア活動

MCUBSは、三菱商事で実施している被災地支援ボランティアに参加し復興支援に協力しています。



復興支援ボランティア活動

IR活動

IR説明会の実施

個人投資家向け説明会

各投資法人では、東京証券取引所等が主催する大型イベントに参加しているほか、オンライン説明会を開催するなど、2つの投資法人を運用している強みを生かしながら、個人投資家のみなさまに投資法人へのご理解を深めていただけるよう、努めています。



投資法人合同セミナーの様子

各投資法人のIR情報



JMF

<https://www.jmf-reit.com/ir/index.html>

IIF

<https://www.iif-reit.com/ir/index.html>

ESG説明会

MCUBSは、JMF及びIIFに関わる環境、社会及びガバナンスに関する取り組みについて合同説明会を実施し、投資家の皆様に対し、当社の取り組みについてご理解を深めて頂くよう、努めています。



ESG説明会の様子

各投資法人の社会への取り組み



JMF

https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/129/

IIF

https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/



コーポレート・ ガバナンス

C O R P O R A T E G O V E R N A N C E

MCUBSは、資産運用会社としてそれぞれJMF及びIIFより資産運用委託を受け、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取り組んでいます。

コーポレート・ガバナンス

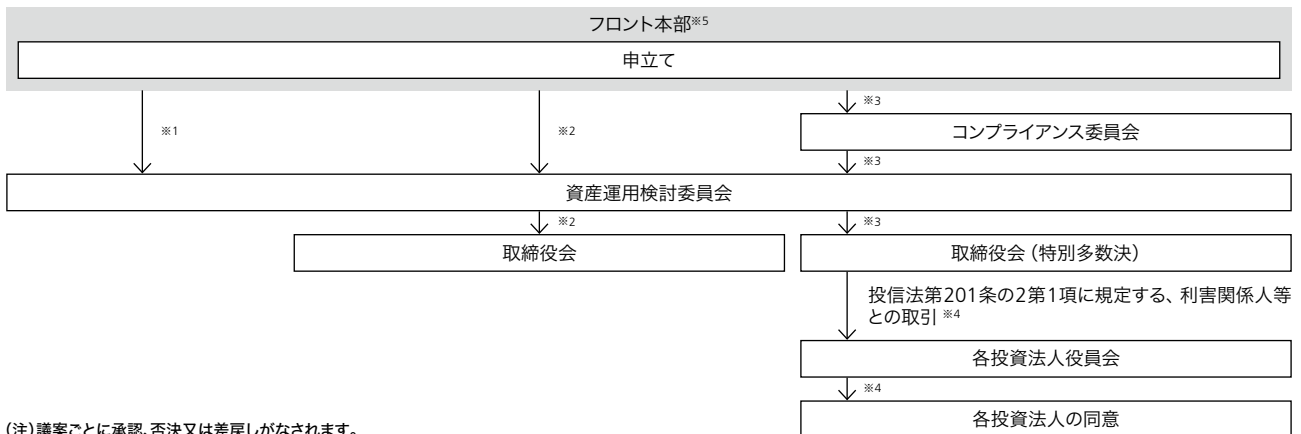
MCUBSは、資産運用会社としてJMF及びIIFより資産運用委託を受け、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取り組んでいます。

投資法人の意思決定プロセス

JMF及びIIFの2投資法人の資産運用会社である、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」）は、資産運用検討委員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会、報酬委員会及びサステナビリティ委員会の5つの委員会（このうち、リスク管理委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）を設置し、各投資法人に関する事項について審議します。

各投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達、特定資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、取締役会規則に従い、取締役会に上程され承認を得るものとします。なお、本資産運用会社の利害関係者

との間の取引に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）。さらに、各投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人などとの間で有価証券または不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、各投資法人の役員会の承認に基づく各投資法人の同意を得なければならないものとします。



(注) 議案ごとに承認、否決又は差戻しがなされます。

※1 資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、資産運用検討委員会規程に基づき、資産運用検討委員会の承認を得ます。

※2 各投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算、資金調達等については、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、資産運用検討委員会、取締役会における承認を得ます。

※3 利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項については、利害関係者取引規程、コンプライアンス委員会規程、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会における承認並びに取締役会における承認（特別多数決）を得ます。ただし、軽微取引に該当する場合、コンプライアンス委員会における承認及び取締役会における承認（特別多数決）は不要となります。

※4 投信法第201条の2第1項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、更に各投資法人の役員会における承認及び各投資法人の同意を得ます。ただし、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引に該当する場合、各投資法人の役員会における承認及びそれに基づく各投資法人の同意は不要となります。

※5 都市事業本部又はインダストリアル本部は、「フロント本部」と称します。

各投資法人のコーポレート・ガバナンスについては下記サイトをご覧ください。



JMF https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/130/
IIF https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/84/

投資法人の統治

各投資法人の機関は、執行役員、監督役員、すべての役員を構成員とする役員会、投資主により構成される投資主総会及び会計監査人により構成されています。

各投資法人において、役員の数や報酬は決められて

おり、報酬月額は役員会で決定します。なお、各投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられており、従業員は存在しません。

代表例として、IIFの仕組みは以下の通りです。

2020年10月に女性執行役員が就任致しました。



契約の名称

- (1) 資産運用委託契約／商標使用許諾契約
- (2) 資産保管委託契約／一般事務委託契約
- (3) 財務代理契約
- (4) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
- (5) 税務サービスに係る契約

※ 三菱商事株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

コンプライアンス

MC-UBSグループでは、コンプライアンス意識の徹底に努めております。COOがコンプライアンス担当役員を兼任しているほか、コンプライアンス基本方針を定め、リスク管理委員会との連携や内部通報制度などのコンプライアンス体制を構築しています。

主なコンプライアンス体制

- ・ コンプライアンス委員会（原則2か月に一度開催）
- ・ コンプライアンス担当者制度
- ・ コンプライアンス・モニタリング（セルフアセスメント）
- ・ コンプライアンス研修
- ・ 定期的な外部監査
- ・ 三菱商事及びUBSによる監査

コンプライアンス基本方針

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）及び各投資法人は、不動産投資信託という制度の下、高い法令遵守意識に基づき、内部管理体制を充実・機能させることにより、自らの判断と責任において、運用の適正性及び業務の健全性・適正性を確保し、投資者の保護などを図るよう努めております。また、高い公共性を有し、広く経済・社会に貢献していくという社会的責任も負っております。このような経営環境を踏まえ、資産運用会社が外国金融機関と日本企業の合弁会社という国際的な企業文化を有していることに鑑み、業界でも高水準のコンプライアンス体制を目指し、以下のようなコンプライアンス体制を構築しております。

- ・ 資産運用会社は、資産運用会社の取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するため、コンプライアンス規程を定め、取締役及び使用人が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための内部体制の整備及び問題点の把握に努めます。
- ・ リスク管理委員会は、定期的に資産運用会社全体及び投資法人の業務運営に関する投資運用リスク、事務リスク、システムリスク、レピュテーションリスク、コンダクトリスク及びその他のリスクについて確認します。
- ・ 資産運用会社は、「内部通報規程」に基づき、報告者又は通報者に対する不利益な取扱いをしないことその他の適切な保護を行い、又、社内窓口に加え、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社の内部通報窓口である「MCグループ弁護士目安箱」を社外の相談及び通報窓口として指定し、弁護士を活用した社外の相談・通報ルートを確保します*。これにより、法令・定款等の違反行為を未然に防止するとともに、違反行為が発生した場合には、迅速に情報を把握し、その対処に努めることとします。
* 弁護士が通報者の在籍確認を行います。本人が了承しない限りは氏名や所属を伏せてコンプライアンス委員会事務局に連絡されます。
- ・ 法令・定款違反等の行為が発見された場合、事務事故発生部署は、「事務事故処理規程」に基づき、コンプライアンス管理室の求めに応じ、発生原因の究明を行い、これらについて処理及び解決した上で、再発防止策を策定します。

汚職・腐敗防止

MC-UBSグループでは、反社会的勢力との取引を一切排除しています。法律に照らし合わせて、「疑わしい取引」に対しても最大限の注意を払うとともに、贈収賄と解釈されるおそれのある対応を一切禁じています。また、MCUBSは、国連グローバル・コンパクト(UNGC)に署名し、UNGC 10原則の支持を通じて、腐敗防止に対するコーポ

レートガバナンスの強化に努めています。

従業員に対しては、上記を含むコンプライアンスの知識と意識を向上させるためのコンプライアンス研修を年に数回行っています。また、従業員は毎年、コンプライアンス誓約書を提出することで、行動規範の順守を誓約しています。

各投資法人のコンプライアンス・リスク管理体制については下記サイトをご覧ください。



JMF <https://www.jmf-reit.com/about/compliance03.html>
IIF <https://www.iif-reit.com/about/compliance03.html>



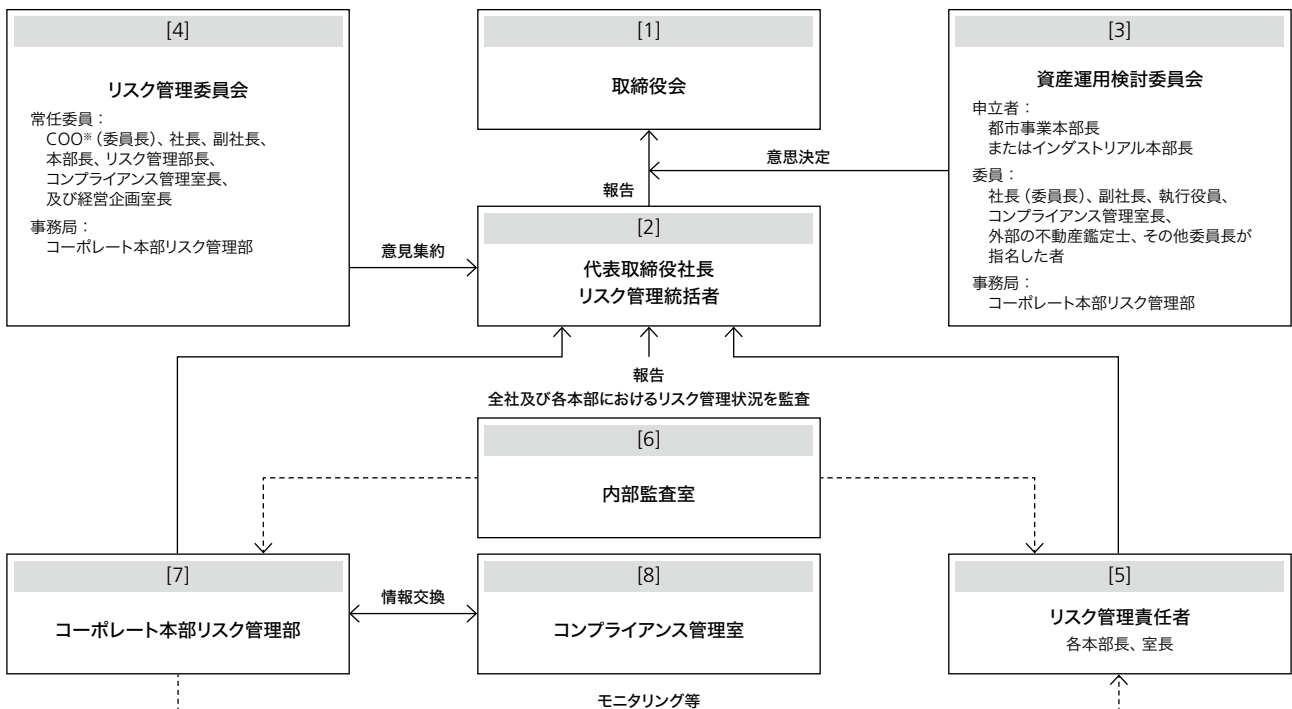
リスク管理

MC-UBSグループでは、以下の組織体制の下、リスク管理の徹底に努めております。

リスク管理の組織体制

MCUBSは、投資家保護及び投資運用業の適正な運営を図るため、投資運用業の本旨に則し、顧客たる投資法人のため忠実にかつ善良な管理者の注意をもって投資法人の資産の運用に係る業務を遂行することを業務運営の原則と

しています。資産運用上発生しうる主要なリスクを、投資運用リスク・事務リスク・システムリスクなどに分類して定義し、以下の活動を通じて、リスクへの対応と継続的改善に取り組んでいます。



※ 2021年4月1日以降は、コーポレート本部長がリスク管理委員会委員長となる予定です。

- | | |
|----------------------|---|
| [1] 取締役会 | リスク管理全般の把握等 |
| [2] 代表取締役社長・リスク管理統括者 | 代表取締役社長：リスク管理全般の統括等
リスク管理統括者：リスク管理を適切に行うために必要な措置の実行 |
| [3] 資産運用検討委員会 | 各投資法人の資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを検証・議論し、対応策を決定 |
| [4] リスク管理委員会 | 主要なリスクに関する事項（但し、資産運用検討委員会に係属する事項は除く）について適時に把握、検討し、対応策及び管理方針を策定 |
| [5] リスク管理責任者 | ・ 各部署のリスク管理責任者として、主要リスク等を管理
・ リスク管理状況をリスク管理委員会に報告 |
| [6] 内部監査室 | 内部監査の企画・実施 |
| [7] コーポレート本部リスク管理部 | ・ 全社的な立場からリスク管理態勢を構築
・ 整備状況及び運用状況をモニタリングのうえ、評価・分析
・ リスク管理委員会の運営 |
| [8] コンプライアンス管理室 | 事務事故管理、事前の稟議審査等を通じたリスク情報の入手・蓄積 |

環境

旧 JRF				
(年度)	2016	2017	2018	2019
CO ₂ 排出量 (千tCO ₂)	205	196	179	172
CO ₂ 排出量原単位 (tCO ₂ /m ²)	0.09	0.08	0.09	0.08
電力使用量 (Mwh)	358,745	347,921	319,663	319,346
電力使用量原単位 (kwh/m ²)	162.24	149.54	153.15	146.71
燃料使用量のみ (Mwh)	94,973	98,891	82,277	83,803
燃料使用量原単位 (kwh/m ²)	42.94	42.50	39.42	38.50
水使用量 (千m ³)	2,172	2,073	1,995	2,121
水使用量原単位 (m ³ /m ²)	0.95	0.89	0.96	0.98
廃棄物総量 (t)	32,774	26,128	19,873	25,618

旧 MMI				
(年度)	2016	2017	2018	2019
CO ₂ 排出量 (千tCO ₂)	43	44	44	39
CO ₂ 排出量原単位 (tCO ₂ /m ²)	0.13	0.13	0.12	0.11
電力使用量 (Mwh)	73,727	75,862	80,277	75,125
電力使用量原単位 (kwh/m ²)	228.77	226.67	223.90	211.05
燃料・ガス使用量 (Mwh)	31,806	35,016	36,310	33,420
燃料・ガス使用量原単位 (kwh/m ²)	98.69	104.63	101.27	93.89
水使用量 (千m ³)	519	542	546	500
水使用量原単位 (m ³ /m ²)	1.61	1.62	1.52	1.41
無害廃棄物量 (t)	4,607	3,778	4,362	3,826
有害廃棄物量 (t)	199	245	221	41
リサイクル率 (%)	57.2	61.6	62.7	54.2

IIF				
(年度)	2016	2017	2018	2019
CO ₂ 排出量 (千tCO ₂)	66	75	75	74
CO ₂ 排出量原単位 (tCO ₂ /m ²)	0.09	0.08	0.08	0.07
電力使用量 (Mwh)	125,801	139,627	146,045	151,381
電力使用量原単位 (kwh/m ²)	177.46	159.02	157.79	134.05
燃料・ガス使用量 (Mwh)	12,435	12,997	12,977	11,241
燃料・ガス使用量原単位 (kwh/m ²)	17.54	14.80	14.02	9.95
水使用量 (千m ³)	362	543	549	532
水使用量原単位 (m ³ /m ²)	0.51	0.61	0.59	0.47
無害廃棄物量 (t)	3,505	5,827	6,403	5,422
有害廃棄物量 (t)	94	105	104	33
リサイクル率 (%)	33.2	31.6	32.1	45.2

社会

新規採用者の男女比率 (2020年1月1日～12月31日までの入社者対象)	男性	89.5%	※ 役員・出向社員・派遣社員除く
	女性	10.5%	
従業員の多様性	30歳未満	4.0%	※ 役員・派遣社員除く
	30歳以上50歳未満	80.5%	
	50歳以上	15.5%	
管理職における女性比率	女性	25.7%	
従業員の男女比率	男性	63.1%	
	女性	36.9%	

2020年12月31日現在、MCUBSにおける調査結果

環境パフォーマンスデータについて

データ及び原単位は、賃貸可能面積（稼働率考慮後）を以って算出しています。

データ把握率

旧JRF

CO₂排出量及びエネルギー量

2019年 91.9%、2018年 89.1%、2017年 92.7%、
2016年 88.4%

水消費量

2019年 91.8%、2018年 89.0%、2017年 92.7%、
2016年 90.1%

廃棄物量

2019年 84.7%、2018年 61.7%、2017年 88.5%、
2016年 99.1%

旧MMI

2019年 100%、2018年 100%、2017年 100%、
2016年 100%

IIF

2019年 100%（廃棄物量は93.4%）、2018年 100%、
2017年 100%、2016年 100%

集計期間

旧JRF

2019年：2019年3月～2020年2月
2018年：2018年3月～2019年2月
2017年：2017年3月～2018年2月
2016年：2016年3月～2017年2月

旧MMI

2019年：2019年1月～2019年12月
2018年：2018年1月～2018年12月
2017年：2017年1月～2017年12月
2016年：2016年1月～2016年12月

IIF

2019年：2019年2月～2020年1月
2018年：2018年2月～2019年1月
2017年：2017年2月～2018年1月
2016年：2016年1月～2016年12月

ESG 指数への採用

MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数

「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数」は、ニューヨーク証券取引所に上場する MSCI 社が提供する環境 (Environment)・社会 (Social)・ガバナンス (Governance) の要素に配慮した ESG 指数として、開発されたインデックスです。

本指数は MSCI ジャパン IMI 指数の中から時価総額上位 700 銘柄を対象としており、業界内において相対的に優れた ESG 評価の銘柄を選別して構築されています。また、年金積立金管理運用独立行政法人 (GPIF) は、本指数を含む 3 つの ESG 指数を選定し、同指数に連動したパッシブ運用を実施しています。

MC-UBS グループでは、2017 年に同指数が設定されて以降、JMF 及び IIF のすべての投資法人が採用されています。

2020 CONSTITUENT MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数

組成開始 2017年6月

組入

JMF

旧JRF

2017年6月から継続

旧MMI

2018年12月から継続

IIF

2017年6月から継続

(注) 本投資法人の MSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人による MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI 社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

Euronext® Reitsmarket GRESB Global Sustainable Index

ルクセンブルグの不動産投資信託調査会社である Reitsmarket 社が、GRESB 及び Euronext と協働で、GRESB のスコアを活用し、スコアの高い上場 REIT 30 社に投資するインデックスを 2018 年 6 月 7 日に設定しました。

このインデックスには、北米、欧州、アジア太平洋の各エリアからそれぞれ 6 社以上が選定され、6 月 7 日の設定時に

において、JMF はグローバルの中でトップ 2 の組入比率となっています。

Euronext® Reitsmarket GRESB Global Sustainable NR Index

組成開始 2018年6月

組入

JMF

2018年6月から継続

JMF 日本都市ファンド投資法人

国内最大級の総合型REITとして東京証券取引所に上場。「日本の都市生活（住む、働く、消費する）を不動産面から支えていく」を理念に、都市部（都市中心部及び都市近郊部）に立地する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設を中心に取得・運用していきます。

REITの特徴	1. お買い物しながら物件を見ることができる “分かりやすさ”	2. 日本最大級の資産規模と分散の効いた“ポートフォリオの安定性”
----------------	------------------------------------	-----------------------------------



ジャイル



Gビル御堂筋01



ツイン21



横浜アイランドタワー

IIF 産業ファンド投資法人

日本で唯一の産業用不動産特化型REITとして東京証券取引所に上場。「日本経済の力を生み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく」を理念に、中長期にわたり安定的な利用が見込まれる不動産に投資します。

REITの特徴	1. 産業活動の基盤となる、多岐にわたる業種の基幹施設への投資	2. 10年以上の契約により長期にわたり賃料収入を享受する“安定性”
----------------	---------------------------------	------------------------------------



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク



IIF羽田空港メンテナンスセンター



IIF新川崎R&Dセンター



IIF厚木マニュファクチャリングセンター



IIF東雲ロジスティクスセンター



IIF川崎サイエンスセンター

証券コード	8953	上場日	2002年3月12日
主な保有物件 タイプ	オフィス	都市中心部オフィス	好立地、高スペック
		都市近郊部オフィス	商業代替性の高い物件
	商業施設	ハイストリート商業施設	主要商業エリアのメインストリート沿いの施設
		都市型商業施設	複合化の可能性を有する施設
		住宅地駅前商業施設	スーパーマーケットを中心とする施設
	複合型	オフィス×商業	
		住宅×商業	
		オフィス×住宅	
		3用途以上	
	その他	都市部賃貸住宅	主要ビジネスエリアから30分圏内 かつ駅徒歩10分圏内の立地の住宅
都市部ホテル		固定賃料形態、好立地かつ他用途代替性の高いものに限定	
新規カテゴリー			

ポートフォリオの詳細



<https://www.jmf-reit.com/portfolio/map.html>

証券コード	3249	上場日	2007年10月18日
主な保有物件 タイプ	物流施設	消費地向け配送センター・輸出入物流施設など、輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工など企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設	
	工場・研究開発施設など	各種工場・研究開発施設など、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、研究開発などを行うための諸施設	
	インフラ施設	空港・港湾関連施設やデータセンターといった、交通、通信、エネルギー、水道、公共施設など産業活動を支える基盤となる施設	

ポートフォリオの詳細



<https://www.iif-reit.com/portfolio/map.html>

ディスクレーム

- ・本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ・特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ・本資料は、日本都市ファンド投資法人及び産業ファンド投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)
