

確かな今を、豊かな明日へ。



# ESG Report

2020.01



## 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

(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 2020.01」を発行しました。

「ESG Report 2020.01」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：2020年1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2020年2月中旬に掲載予定です。

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 サステナビリティ戦略

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

## 9 環境

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

## 20 社会

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

## 31 コーポレート・ガバナンス

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

## 36 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

皆さまにご好評をいただいております「ESG Report」を今年も発行いたします。

私たち、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下MCUBS）は、日本を代表する上場不動産投資法人（以下J-REIT）の運用会社として、投資運用活動が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、J-REIT業界内でも先駆者的にサステナビリティの取り組みを推進して参りました。

投資主の皆さまを始め、様々なステークホルダーの皆さまと、私たちのESGに対する基本的な考え方や活動を共有するべく作成した「ESG Report」を通じて、私たちの取り組みに共感して下さる方が増えていることを実感しており、昨今のESGの高まりを見るにつけても、このような視点は、

今後益々重要になってくると確信しています。

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グループ一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、よろしく願い申し上げます。

2020年1月  
代表取締役社長  
**岡本 勝治**

## ■ 副社長 (CSO)メッセージ

この度、最高サステナビリティ責任者 (Chief Sustainability Officer) に就任しました。

私は、MCUBSがサステナビリティ活動を本格的に始動した2013年頃にこれを推進していく役目を担っていました。その当時、サステナビリティの考え方はまだ広く知られてはいませんでした。しかしながら、今日では当社社員や関係者の間に広く共有されているだけでなく、世の中一般にも経営課題の一つとして認識されるまでの拡がりを見せていることに、大変感慨深く感じるとともに、より一層の社会的責任の重要性を実感しています。

MCUBSのサステナビリティ活動は、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3つの投資法人の活動をモニタリングすることを通じて推進しています。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。

この「ESG Report」を通じて、私たちの取り組みへのご理解を深めていただけますと幸いです。



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**

## グループ相関図

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。



# サステナビリティ戦略

## MC-UBSグループの目指すサステナビリティ

MC-UBSグループでは、投資家などから調達した資金をもとに、商業、産業、オフィスなど様々なタイプの不動産を運用しています。グローバル投資家のESGへの関心が高まる中、MC-UBSグループでは、組織横断的に共通の認識の下ESGへの取り組みを行っています。

MC-UBSグループでは、「戦略・方針」として「環境憲章」

及び「責任不動産投資に係る基本方針」を制定しており、これによりESG：環境 (Environment)、社会 (Social)、企業統治 (Governance) に対する配慮を、投資法人の資産に係る投資・運用プロセスに融合させています。また、企業理念にもこれらの考えを取り入れており、MC-UBSグループ全体での意識の共通化を図っています。

### 環境憲章



MCUBS

<https://www.mc-ubs.com/sustainability/invest.html>

(P9もご参照ください。)

### 責任不動産投資に係る基本方針



MCUBS

<https://www.mc-ubs.com/sustainability/invest.html>

## サステナビリティの目標

MCUBSでは、サステナビリティのビジョンを実現すべく、SDGsの考え方を取り入れながら、以下の目標を設定しています。

1. 環境負荷の低減
2. 社会的価値の創造・従業員の健康と快適性向上・地域社会への貢献
3. すべてのステークホルダーのための健全な運営

## 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、MC-UBSグループのグリーン・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、MC-UBSグループ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MC-UBSグループ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

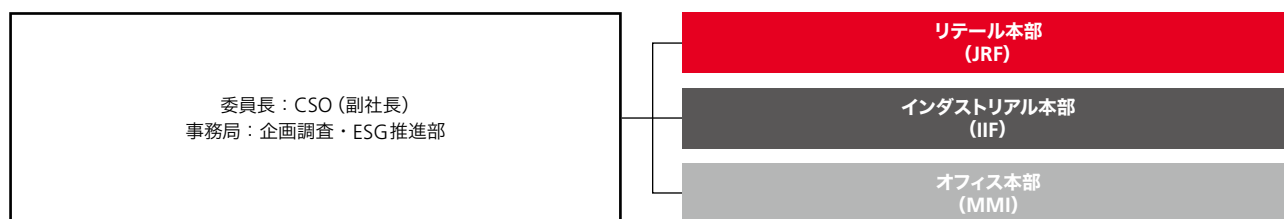
MCUBSは、2013年に設置したサステナビリティ・コミッティを2020年1月に「サステナビリティ委員会」として、新たに組織化しました。これにより、MCUBSのサステナビリティ推進体制は、サステナビリティ委員会を中心に戦略を立案し、運用する3つの投資法人の活動をモニタリングすることで、ステークホルダーの皆さまの期待を超える価値を創造できるよう、万全を期していく所存です。

また、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を融合させていきます。

### 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。

### 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、リテール本部長、インダストリアル本部長、オフィス本部長、コーポレート本部長、経営企画室長、企画調査・ESG推進部長  
事務局： 企画調査・ESG推進部

### 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。

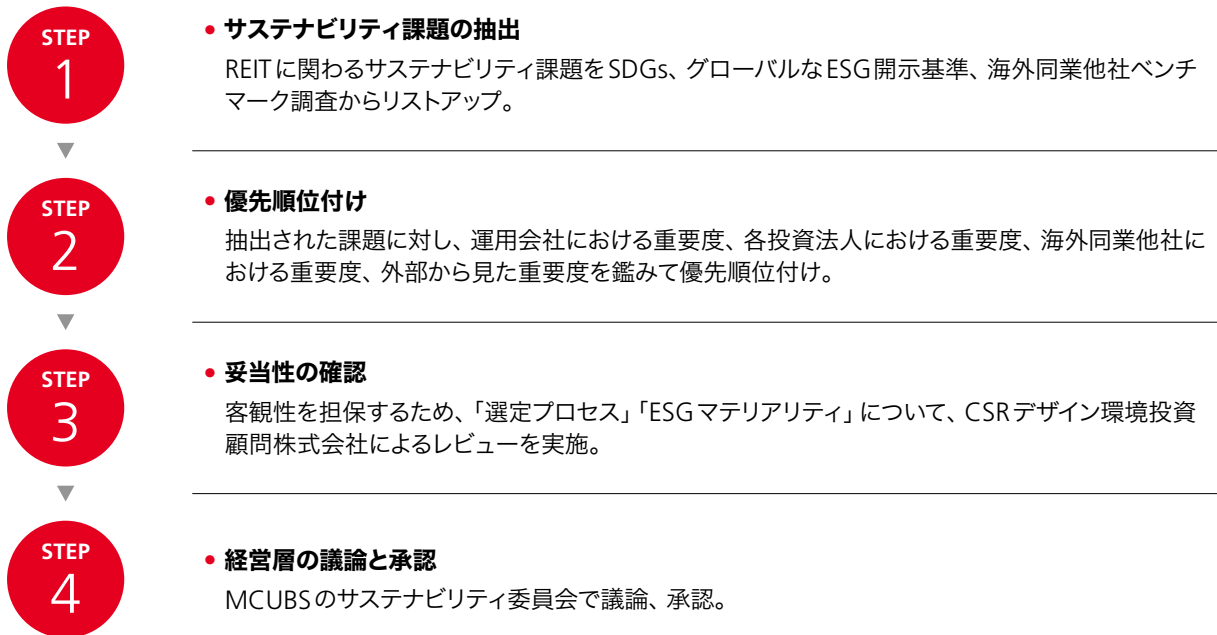
### 主な検討事項

- ・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

# 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 マテリアリティを次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



重要度 ★★★

最重要な ESG マテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強い SDGs
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 GRESB など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	各投資法人で設定 毎年参加	・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	・保有物件の環境性能向上 ・投資家層の拡大	9 気候変動対策の推進 11 持続可能な都市づくり
建物のレジリエンス	防災対策の実施	各投資法人で設定	・災害後の復旧・補償などの費用増大	・物件の競争力向上	9 気候変動対策の推進 11 持続可能な都市づくり
気候変動対応	TCFD フレームワークに沿った開示の実施 CO <sub>2</sub> 排出量の削減	共通フレームワークに沿った開示 (目標年：2020年) 各投資法人で設定	・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	・エネルギーの効率的利用によるコスト削減	13 気候変動に具体的な対策を
エネルギー効率	エネルギー使用量改善 再生可能エネルギーの導入	各投資法人で設定 各投資法人で設定	・エネルギー関連費用増大 ・環境規制の強化	・エネルギーの効率的利用によるコスト削減	7 エネルギーをクリーンに
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 CASBEE-WOの取得 オフィス環境の整備と従業員満足度調査の実施 有給休暇消化率の向上	各投資法人で設定 各投資法人で設定 2年に一度の調査実施 有給休暇消化率70% (目標年：2020年)	・物件の競争力低下 ・労働環境の悪化による人材流出	・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	3 健康と福祉を
人材育成・従業員満足度	従業員研修メニューの充実 従業員のコンプライアンス研修への参加	すべての従業員が選択できる研修メニューの提供 (目標年：2020年) 100% (目標年：2020年)	・優秀な人材の流出 ・コンプライアンス意識の低下によるリスクの発現	・競争力のある人材の育成、確保 ・コンプライアンス意識の向上による顧客からの信頼感の確保	8 働きがいから

重要度 ★★

重要な ESG マテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強い SDGs
水効率	水使用量の削減	各投資法人で設定	・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	・水使用量削減によるコスト削減	6 安全な水とトイレを
廃棄物抑制	廃棄物の削減	各投資法人で設定	・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	・廃棄物削減による処理コスト削減	12 つくる責任
テナントとのパートナーシップ	グリーンリースの導入 テナント満足度調査の実施	各投資法人で設定 各投資法人で設定	・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	・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	12 つくる責任 17 パートナーシップ
地域コミュニティとの協働	社会福祉団体への支援 地域イベントへの敷地提供	年に2団体以上 各投資法人で設定	・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	・近隣地域の活性化 ・企業イメージの向上	17 パートナーシップ

※ 各投資法人のKPI設定は、2020年3月以降に各Web サイトにて開示予定です。

# 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。これからも、Webサイトなどを通じてCO<sub>2</sub>の排出量を開示するなど、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。PWGは世界の代表的な約20の不動産投資家から構成され、MCUBSは日本企業では3社目の加盟となります。

MCUBSは、UNEP FIへ署名を行うことにより、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。

TCFDは、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会により2015年に設置され、2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

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。

## 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JRFとMMI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

MC-UBSグループは、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ています。経済活動が活発になることで地球温暖化が進み、大雨、洪水、干ばつなどの異常気象につながっていることは、様々な研究報告で明らかになっています。

「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」という私たちのミッションを実現するためには、持続可能な社会の実現が必要であり、低炭素社会への移行は、長期的経営に求められる社会的責任であると認識しています。

## 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)への賛同

### TCFDの概要

TCFDとは、Task Force on Climate-related Financial Disclosure の略で、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会が2015年に設置しました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略などを開示することを提言しています。

### 方針

MC-UBSグループは、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2019年8月にTCFDの提言に賛同するとともに、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参ります。

### ガバナンス

#### マネジメント体制

MCUBSでは、従来の「サステナビリティ・コミッティ」改め、「サステナビリティ委員会」を2020年1月に設置しました。それと同時に、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。

委員長はCSO、代表取締役社長以下執行役員を主な委員としたサステナビリティ委員会は、四半期に一度定例会議を開催し、気候変動を始めとするサステナビリティ全般の重要課題について戦略立案し、各投資法人のエネルギー効率などに関する施策の情報共有と確認を行っています。それらの結果は、MCUBSの代表取締役社長が議長を務める取締役会に報告されます。

委員会の下部組織として、企画調査・ESG推進部と各投資法人のサステナビリティ担当で構成される「分科会」を適宜開催し、個別課題の進捗状況や各投資法人の取り組みに関する情報共有を行い、課題認識の共有や意識レベルの向上に努めています。

### 戦略

#### 気候変動のリスクと機会の期間について

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。一方、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。

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、グリーンビルディングや再生可能エネルギーを導入することで、リスクと機会への対応を図っていきます。

## リスクとビジネスへの影響

		ビジネスへの影響
移行リスク	政策・法規制	省エネ性能義務化による設備コストの増加 排出量取引制度の拡大や炭素税の導入によるコストの増加
物理リスク	急性	台風・洪水などの激甚化 物件選定 保険料の増加
	慢性	平均気温上昇 集中豪雨対策 地盤の高上げ対策

## 気候変動に関するシナリオ分析

2020年以降の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℃より十分低く保ち、1.5℃に抑える努力をする」、「そのため、できるかぎり早く世界の温室効果ガス排出量をピークアウトし、21世紀後半には、温室効果ガス排出量と（森林などによる）吸収量のバランスをとる」という長期的目標が掲げられました。

MC-UBSグループでは、UNEP FIなどと連携を図りながら、シナリオ分析を進めていきたいと考えています。

### 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ます。

特定された事項は、前述したマネジメント体制の下で管理していきませんが、具体的な戦略策定やモニタリングの在り方については、これから検討していく予定です。

### 指標と目標

#### 指標と目標

各投資法人では、気候変動への対応として、CO<sub>2</sub>排出量の削減に取り組んでいます。

「CO<sub>2</sub>排出量年1%削減」という目標を掲げていますが、気候変動に対するリスクと機会の認識を深め、シナリオ分析を実施した後に改めて目標を設定する予定です。

## レジリエンス

### テナントの危機管理

保有物件のテナントに対して防災訓練の実施状況を把握するなど、災害対応への取り組みを促すとともに、テナントにおける労働安全衛生の改善に貢献しています。

### ポータブル型蓄電池やライフラインの提供

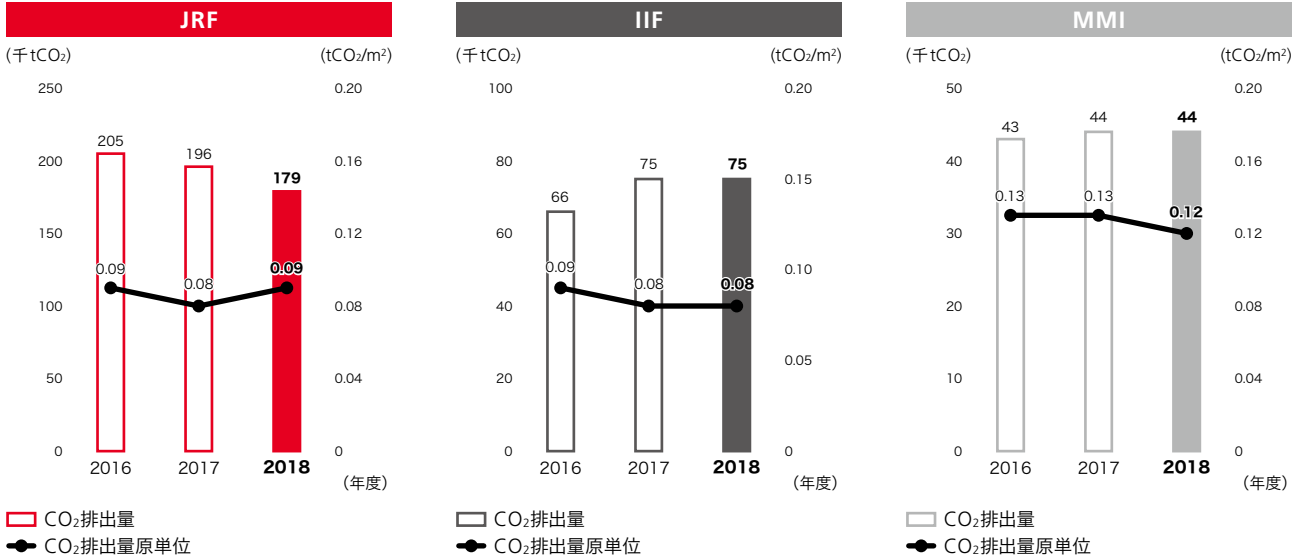
IIFでは、テナント向けの防災対策として、保有する物件に対し、ポータブル型蓄電池の設置や仮設トイレや照明などの災害時ライフライン設備の提供を行っています。

### 災害時対応用の整備

JRFでは、大地震などの災害時における通信手段として、無線電話の設置、危機管理ポータルを整備をしています。

## 気候変動とレジリエンス

### CO<sub>2</sub>排出量



#### 「ゼロエミッション東京」への協力

IIFは「ゼロエミッション東京」を目指す東京都の取り組みに協力し、東京都キャップ&トレード制度に基づくCO<sub>2</sub>削減クレジット1,341tを寄付しました。詳細については、東京都環境局のホームページをご覧ください。

東京都環境局ホームページ

[http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/large\\_scale/mukouka/index.html](http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/large_scale/mukouka/index.html)

#### 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

法人	項目	2018年	2017年	2016年
JRF	CO <sub>2</sub> 排出量及びエネルギー量	89.1%	92.7%	88.4%
	水消費量	89.0%	92.7%	90.1%
	廃棄物量	61.7%	88.5%	99.1%
IIF	CO <sub>2</sub> 排出量及びエネルギー量	100%	100%	100%
MMI	CO <sub>2</sub> 排出量及びエネルギー量	100%	100%	100%

##### 集計期間

法人	集計期間
JRF	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
IIF	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
MMI	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

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。



JRF	<a href="https://www.jrf-reit.com/sustainability/environment/index.html">https://www.jrf-reit.com/sustainability/environment/index.html</a>
IIF	<a href="https://www.iif-reit.com/sustainability/environment/index.html">https://www.iif-reit.com/sustainability/environment/index.html</a>
MMI	<a href="https://www.midcity-reit.com/sustainability/environment">https://www.midcity-reit.com/sustainability/environment</a>

# 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、2019年評価時点においてJRFは5年連続、IIFは7年連続、MMIは4年連続で最高位の「Green Star」を取得し、MMIは2年連続5starを獲得しました。また、CDP気候変動プログラムにも、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、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(IBE)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。

2019年12月31日現在

	JRF	IIF	MMI
<b>GRESB</b>  G R E S B	<b>Real Estate評価</b> Green Star : (5年連続) 4つ星  <b>Public Disclosure評価</b> A (3年連続)	<b>Real Estate評価</b> Green Star : (7年連続) 4つ星  <b>Public Disclosure評価</b> A (2年連続)	<b>Real Estate評価</b> Green Star : (4年連続) 5つ星  <b>Public Disclosure評価</b> A
<b>CDP気候変動プログラム</b>  DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	C (3年連続)		
<b>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</b> 	S : 11物件 (初取得2015年) A : 2物件 (初取得2015年)	S : 5物件 (初取得2018年) A : 8物件 (初取得2014年) B+ : 1物件 (初取得2013年)	A : 2物件 (初取得2008年) B+ : 3物件 (初取得2018年)
※ 自治体届出制度に該当する物件も含まれています			
<b>DBJ Green Building認証</b>  DBJ Green Building	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 : 4物件 (初取得2014年) 2つ星 : 5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) 3つ星 : 2物件 (初取得2014年)	4つ星 : 4物件 (初取得2012年)
<b>BELS評価</b> 	4つ星 : 1物件 (初取得2017年)	5つ星 : 2物件 (初取得2016年) 4つ星 : 2物件 (初取得2014年) 2つ星 : 4物件 (初取得2016年)	3つ星 : 1物件 (初取得2016年) 2つ星 : 4物件 (初取得2016年)

環境認証・評価の詳細

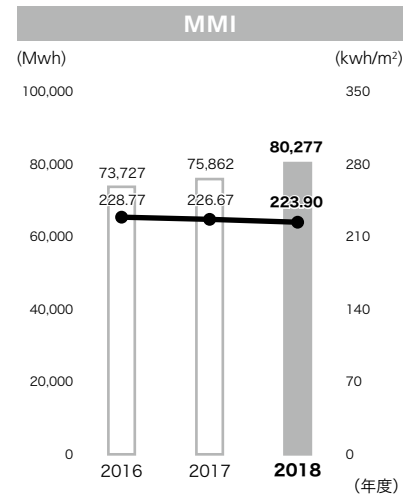
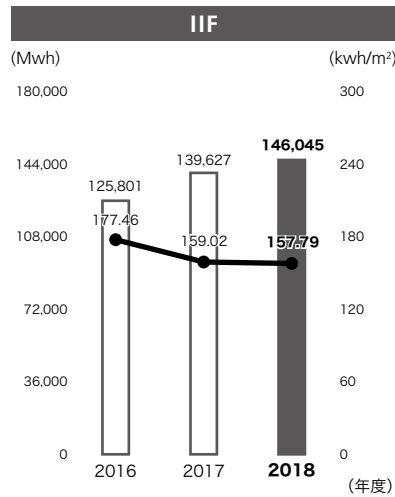
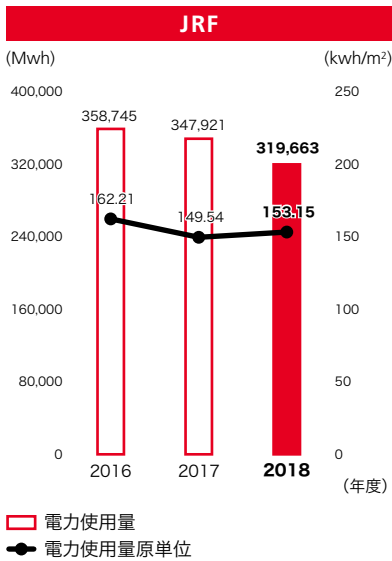


- JRF** <https://www.jrf-reit.com/sustainability/environment/index.html>
- IIF** <https://www.iif-reit.com/sustainability/environment/index.html>
- MMI** <https://www.midcity-reit.com/sustainability/evaluation>

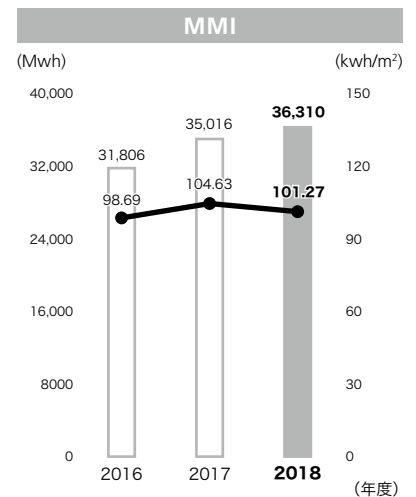
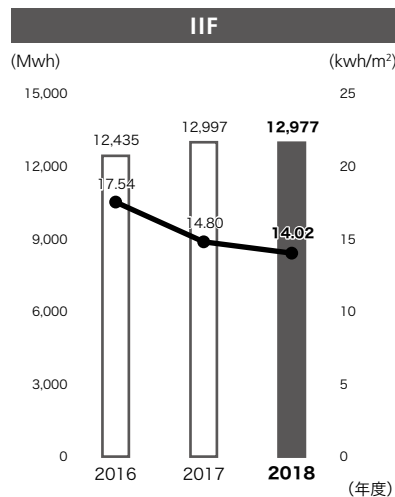
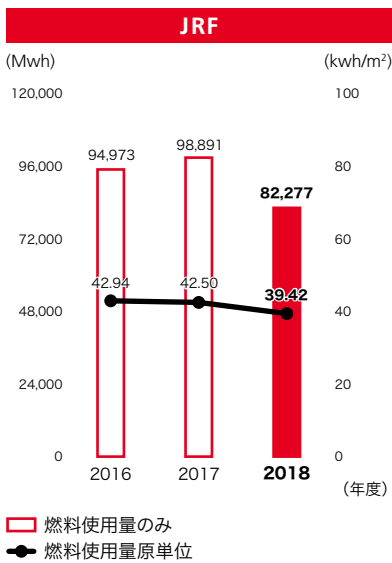
# エネルギー

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。

## 電力使用量



## 燃料・ガス使用量





## 取り組み事例

### LED照明

JRF

従来の白熱照明からLED照明に変えることで保守の手間が省け、部品や器具の購入コストが長期的に軽減する効果があります。また、発光効率が高いことで電力自体の節減が可能となることから、積極的に導入を進めています。

#### 導入物件

- ジャイル
- ラ・ポルト青山
- 川崎ルフロン
- mozo ワンダーシティ
- 京都ファミリー

ほか



mozo ワンダーシティ

### 太陽光パネル

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。

#### 導入物件

- IIF神戸ロジスティクスセンター
- IIF三郷ロジスティクスセンター
- IIF鳥栖ロジスティクスセンター
- IIF入間ロジスティクスセンター
- IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII

ほか5物件



IIF神戸ロジスティクスセンター



IIF鳥栖ロジスティクスセンター

### グリーンリース

MMI

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなど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。MMI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。

#### 導入物件

- ツイン21

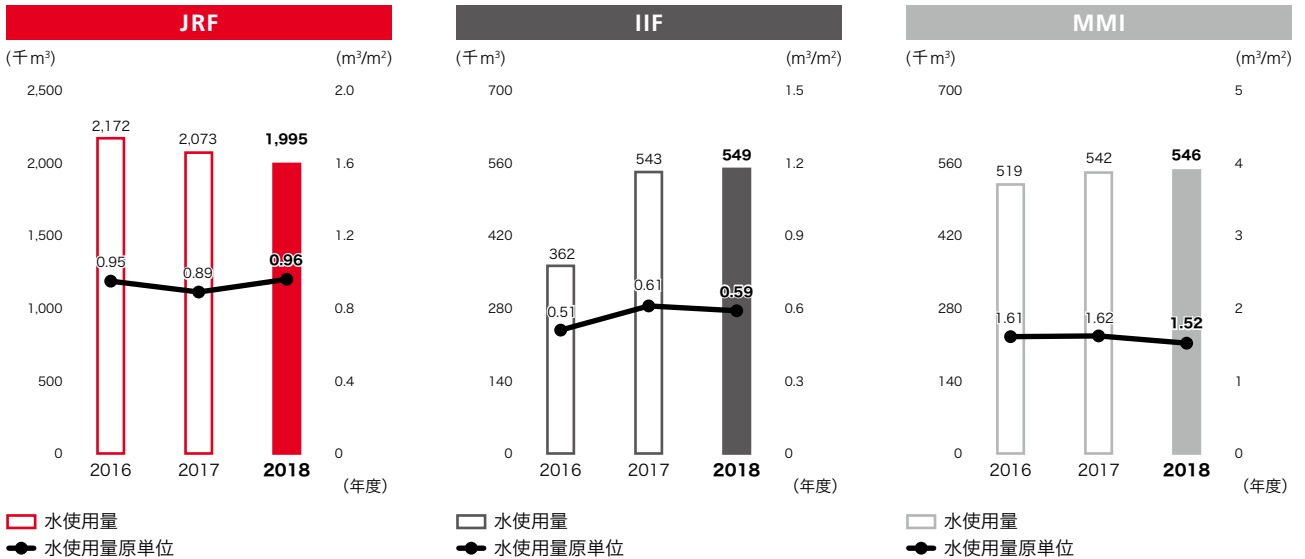


ツイン21

# 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。JRFでは6,000m<sup>2</sup>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。

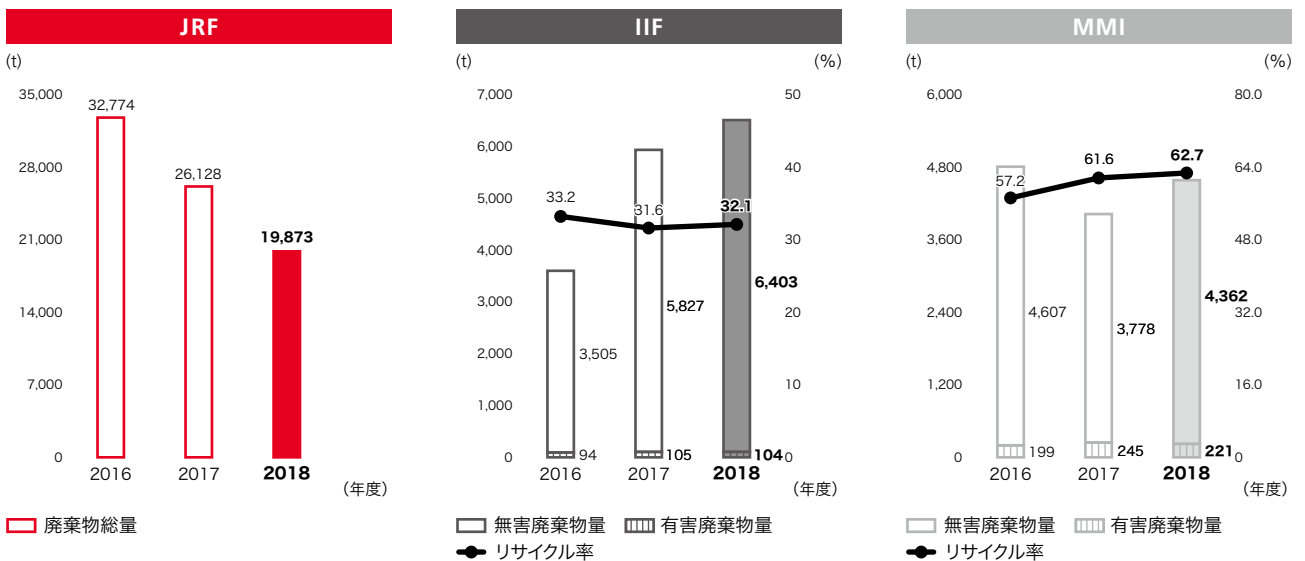
## 水使用量



# 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行い、廃棄物の発生量をモニタリングし、適切な管理を行っています。

## 廃棄物量とリサイクル率





## 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。

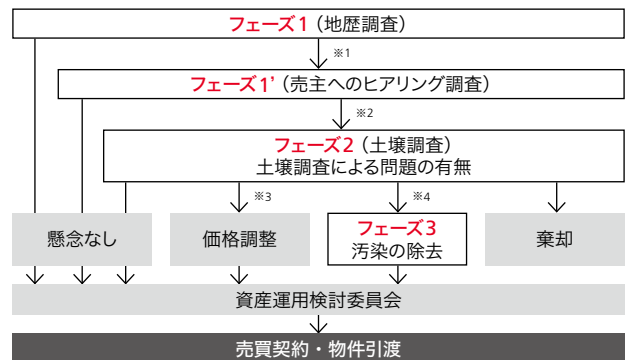
### 物件取得時のアセスメント

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



## 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

JRF

JRF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、CO<sub>2</sub>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

MMI

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。MMI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。

# 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。

## 取り組み事例

### 施設の緑化

JRF

施設の緑化は、省エネ効果とともにお客さまに開放的な空間を創出し、緑を香りや視覚から取り入れることで、人々のリラクゼーション効果を促します。

#### メインエントランスや、駐車場の壁面緑化

日射による屋内の温度上昇抑制や省エネ効果に加え、植物の蒸散作用により屋外気温の上昇を緩和させるとともに、お客さまに癒しや安らぎを与える視覚効果があります。



ラ・ポルト青山

#### 屋上緑化

年間を通じて、様々な花や緑を敷き詰めることで、お客さまを飽きさせることなく、また、広場において定期的にイベントを開催することで、イベントにいらっしゃったお客さまの購買を促す作用もあります。



ならファミリー

### 緑地帯の設定

IIF

IIFでは保有物件の各所に緑地帯を設けており、ヒートアイランドの軽減やCO<sub>2</sub>排出量の削減などに貢献しています。

総緑地面積  
7.8ha  
(78,000m<sup>2</sup>)



IIF野田ロジスティクスセンター

### 在来種の保護

MMI

保有物件の植栽整備の際に在来種への植え替えを行い、生物多様性に配慮した緑化を推進しています。



M-City赤坂一丁目ビル

# グリーンボンド

JRF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

JRF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、レポーティング時には、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。レポーティング時には、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. 資金調達の使用

JRF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

JRF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。JRF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（2019年2月末日時点においては45.1%）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。

JRFが発行できるグリーンボンド発行可能額上限は1,163億円であり、JRFは現在150億円をグリーンボンドとして発行しています（2019年6月末時点）。

### セカンドオピニオン

JRF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イ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（調達資金の使用、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング）に適合していることをいいます。



[http://www.jrf-reit.com/overview/pdf/sustain\\_secop201804.pdf](http://www.jrf-reit.com/overview/pdf/sustain_secop201804.pdf)

### 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。

グリーンボンドの詳細



JRF

<https://www.jrf-reit.com/sustainability/environment/index.html>



# 社会

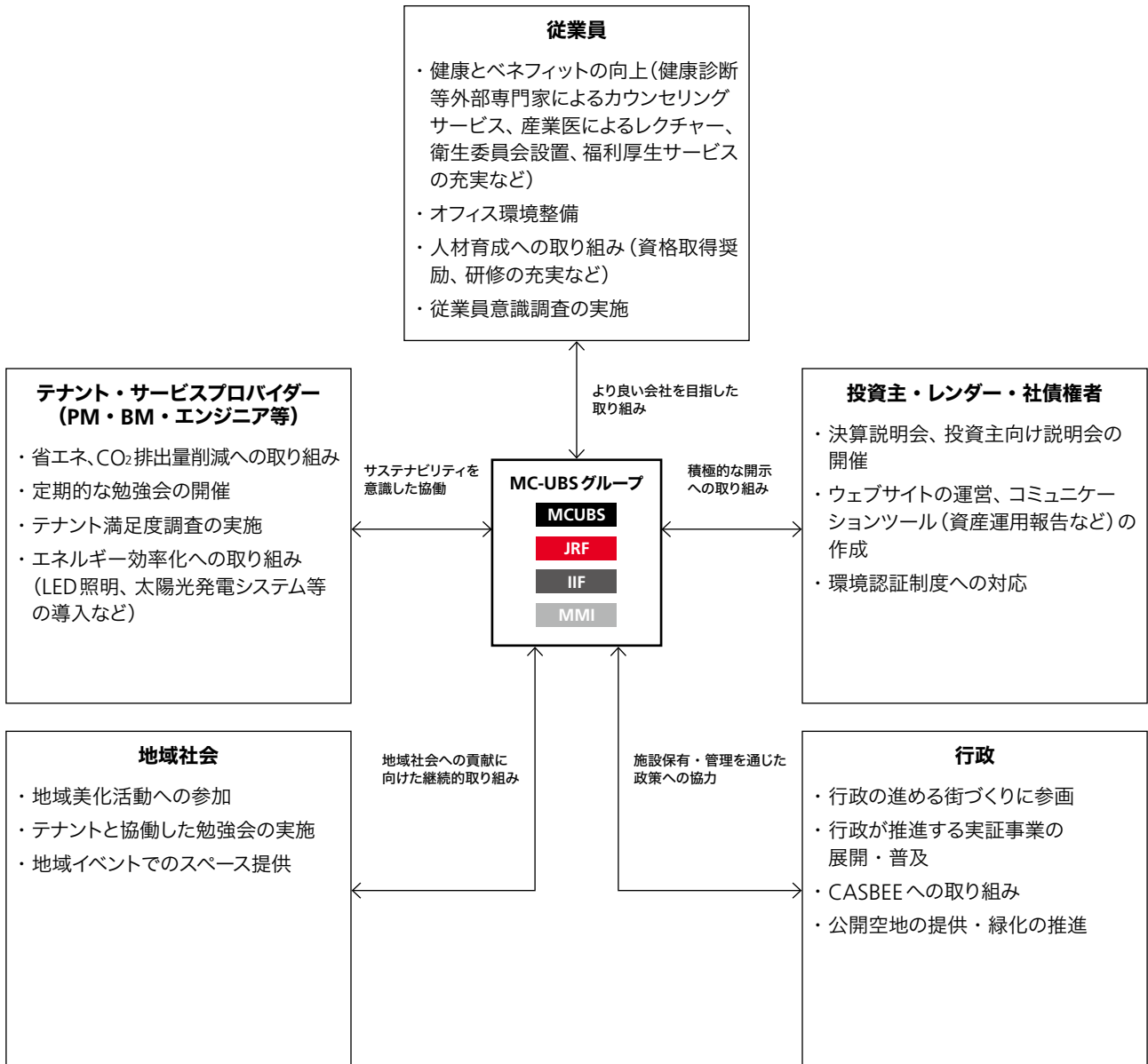
S O C I A L



# 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

-  **JRF** <https://www.jrf-reit.com/sustainability/society/index.html>
- IIF** <https://www.iif-reit.com/sustainability/society/index.html>
- MMI** <https://www.midcity-reit.com/sustainability/communication>

## 🎯 ポジティブ・インパクトの創出

MC-UBSグループでは、ESGに対する長期的な視点を踏まえて企業活動を行っています。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で、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。

ポジティブ・インパクトは、それらを実現する手法のひとつとして、MC-UBSグループは取り組みを進めています。

### ポジティブ・インパクト金融原則とは

2015年10月、国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP FI) の銀行及び投資メンバーは、新たな資金調達パラダイムを呼びかけて、ポジティブ・インパクト宣言を行った。宣言では、持続可能な開発とSDGs 達成間のギャップを埋めるためには、持続可能な開発の3つの側面の総合的な検討に基づいて、新たなインパクトにもとづいたアプローチが必要であるとしている。同宣言では、銀行及び投資家が、経済・社会・環境面でのプラスの影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、ポジティブ・インパクト金融原則をそのロードマップの中心的要素に据えている。金融業界、及びより幅広いステークホルダーに共通言語を提供することで、原則は、SDGsに向けた取り組みの中からビジネス機会を引き出し、持続可能な開発における資金調達のギャップを埋める重要なステップになると期待されている。

### ポジティブ・インパクト・イニシアティブ

ポジティブ・インパクト・イニシアティブは、SDGsを実現するために、銀行、投資家、企業、政府が一体となって、商業的に実現可能となるようなインパクトを与える解決策を共同で生み出すものです。

このイニシアティブは、SDGs実現のために、新たな事業分野やインパクト・ビジネス・モデルが開発され、それらに対して資金が提供される必要があるとの考え方を推進しています。SDGsの資金面における課題への対応策のひとつとなっています。

### 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



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

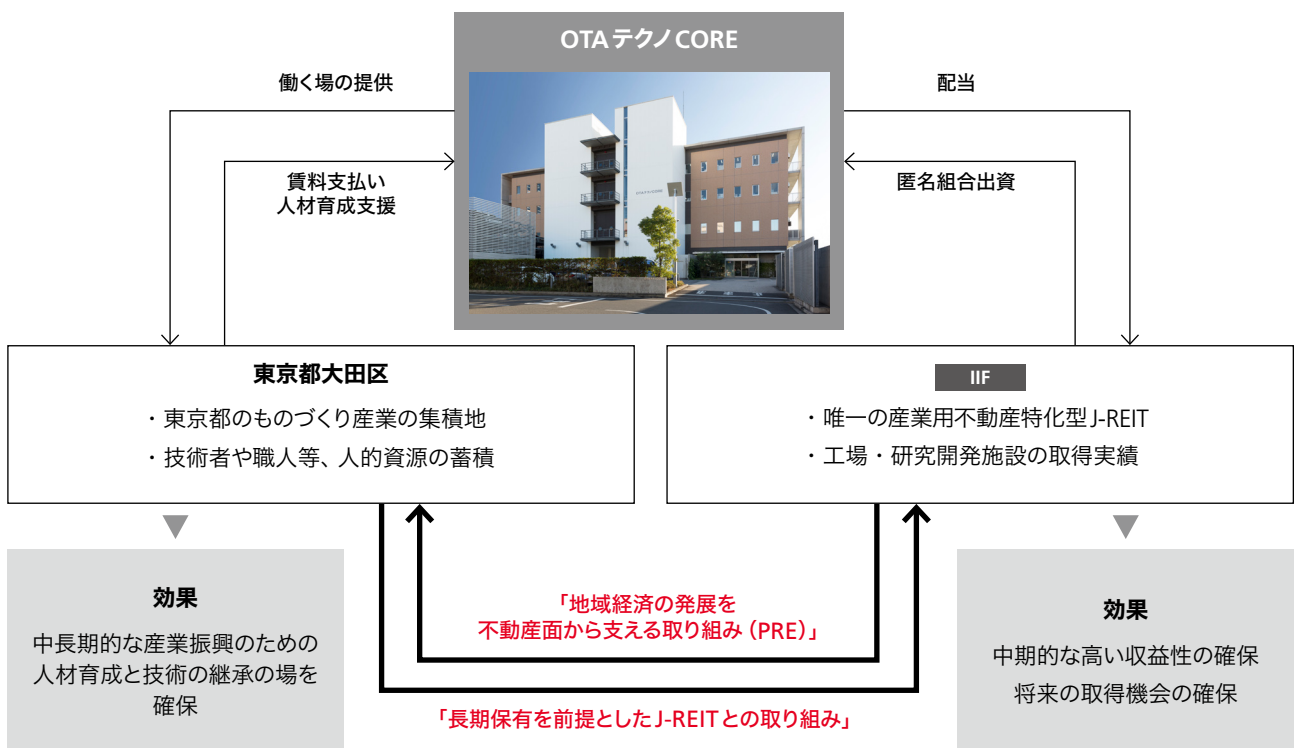
IIFは2019年1月、「OTA テクノ CORE」に関するインパクト投資プロジェクト(匿名組合出資持分の取得)を決定しました。この取得はJ-REITで初めてポジティブ・インパクト金融原則に則ってなされたものです。

### 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



物件の詳細



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

## 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。

### 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。

#### 健康とベネフィットの向上

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、ウエルネスプログラムを提供しています。具体的には、健康診断、インフルエンザ予防接種、外部専門家による各種カウンセリングサービス(EAP)、産業医による健康をテーマとしたレクチャーを実施しています。

そのほか、メンタルヘルスや不調を未然に防ぐために、年に一度、ストレスチェックを実施しています。

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。

従業員のベネフィットの向上については、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を行っています。

また、MCUBSはワークライフ・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、ダイバーシティを推進しています。

新規採用者の男女比率 (2019年1月1日～12月31日までの入社者対象)		管理職における女性比率	
男性	65.2%	女性	23.9%
女性	34.8%	※ 役員・派遣社員除く	
※ 役員・出向社員・派遣社員除く		従業員の多様性	
30歳未満	4.1%	従業員の男女比率	
30歳以上 50歳未満	83.5%	男性	61.4%
50歳以上	12.4%	女性	38.6%
※ 役員・派遣社員除く		※ 役員・派遣社員除く	
		2019年12月31日現在、 MCUBSにおける調査結果	

#### 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。

MCUBSの執務スペースは、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デスクが幅広いもの※を採用し、従業員同士のコミュニケーションが促進されるよう共有スペースを充実させており、気分を変えて休息ができる場所も確保しました。

また、当社比約70%のペーパーレス化を図り、キャビネを削減するとともに通信環境を整備し、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。

また、MCUBSは、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。

※ 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)

## 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あります。

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		2019年12月31日時点	
• 宅地建物取引士	53名	• 不動産鑑定士	6名
• 不動産証券化協会（ARES）認定マスター	60名	• 日本証券アナリスト協会検定会員	7名
• 一級建築士	10名	• 弁護士	2名
		• 公認会計士	6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

### 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

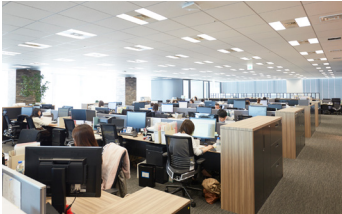


#### 音



集中して作業ができる遮音された空間

#### 光

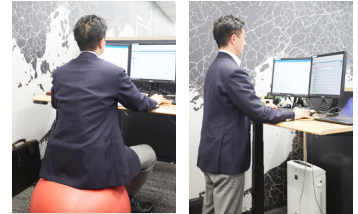


自然光を積極的に取り入れた執務室



調光可能な照明を設置したコミュニティエリア

#### 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

#### リフレッシュ



執務室内に設けられたカフェテリア  
健康的な飲料の提供



執務者が休息できる家具を備えた休憩スペース

#### 移動空間・コミュニケーション



廊下や出入口近くで気軽に打ち合わせできる空間

#### 情報通信



自席以外でもインターネットを自由に使える充実した通信環境

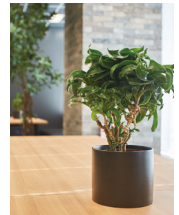


支社含め外部との打ち合わせに使用するTV会議システム

#### 維持管理



定期的な室内空気環境調査



植栽の定期的な入れ替え

#### 満足度



執務者に対する定期的な満足度調査

#### プログラム



地域イベントを活用した執務者の交流促進



KIDS DAY

## 投資法人の取り組み

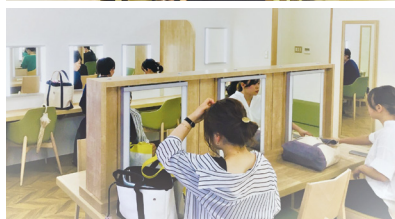
投資法人では、テナント従業員の皆さまが快適に過ごせるよう、テナントと協働して環境改善に取り組んでいます。

### 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、JRF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。



従業員休憩室



パウダールーム

### 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。



IIF三鷹カードセンターの中庭

## 従業員の社会貢献

MC-UBSグループでは、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

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。



釜石ラグビーパイ販売

#### ボランティア活動

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



## 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

#### JRF

JRF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。

そのほか、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。



あびこショッピングプラザ

#### 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

#### MMI

MMIでは、ご入居いただいているオフィスワーカーのみならず、地域、来館者の皆さまにも楽しんでいただけるよう、保有物件の一部を地域イベントや地域交流の場として積極的に提供しています。

夏には、Gスクエア渋谷道玄坂で東京都の呼びかけに賛同した「打ち水イベント」を開催し、環境にやさしいオフィスビルを目指しています。



ツイン21の花イベント



Gスクエア渋谷道玄坂の打ち水イベント



## 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

#### JRF

JRFは100物件、900以上のテナントを有していますが、各保有物件において、地球環境を考え省エネ対策やCO<sub>2</sub>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、施設によってはJRFが省エネ設備の初期投資を行うことで、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が可能となり、お互いにWin-Winの関係を築いています。

そのほか、「CO<sub>2</sub>排出量削減／ライトダウンキャンペーン」に参加するなど、テナントと協働してCO<sub>2</sub>排出量削減の取り組みを進めています。

#### 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+ $\alpha$ 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+ $\alpha$ 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。

この考え方の下、LED化による電力量の削減（＝電気料金の削減）の効果をテナントとIIFで収受し合うグリーンリース契約の締結に繋がっています。また、IIFではテナントと定期的な勉強会を開催し、気候変動や災害時の取り組みについて理解を深めるため、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。テナントのご理解・ご協力の下、多くの方にご参加いただいております。サステナビリティに関する「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。

#### MMI

MMIでは、テナントに対し年に一度、テナント満足度調査を実施しています。本調査結果を通じて、周辺環境の改善やビルの施設・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。

テナント満足度調査の詳細



<https://www.midcity-reit.com/sustainability/communication>

## IR活動

各投資法人では、個人・機関投資家の方々へ本投資法人の運用方針を正確・迅速に説明することに努め、投資主価値の最大化を目指しています。

### 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、JRF、IIF、MMIのすべての投資法人が採用されています。



組成開始 2017年6月

組入	会社	開始時期
JRF	JRF	2017年6月から継続
IIF	IIF	2017年6月から継続
MMI	MMI	2018年12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REIT30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

おいて、JRF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。



組成開始 2018年6月

組入	会社	開始時期
JRF	JRF	2018年6月から継続

### 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、オンライン説明会や「3投資法人合同セミナー」を開催するなど、3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。



3投資法人合同セミナーの様子

各投資法人のIR情報



JRF	<a href="https://www.jrf-reit.com/ir/index.html">https://www.jrf-reit.com/ir/index.html</a>
IIF	<a href="https://www.iif-reit.com/ir/index.html">https://www.iif-reit.com/ir/index.html</a>
MMI	<a href="https://www.midcity-reit.com/ir/">https://www.midcity-reit.com/ir/</a>





# 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JRF、IIF及びMMI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

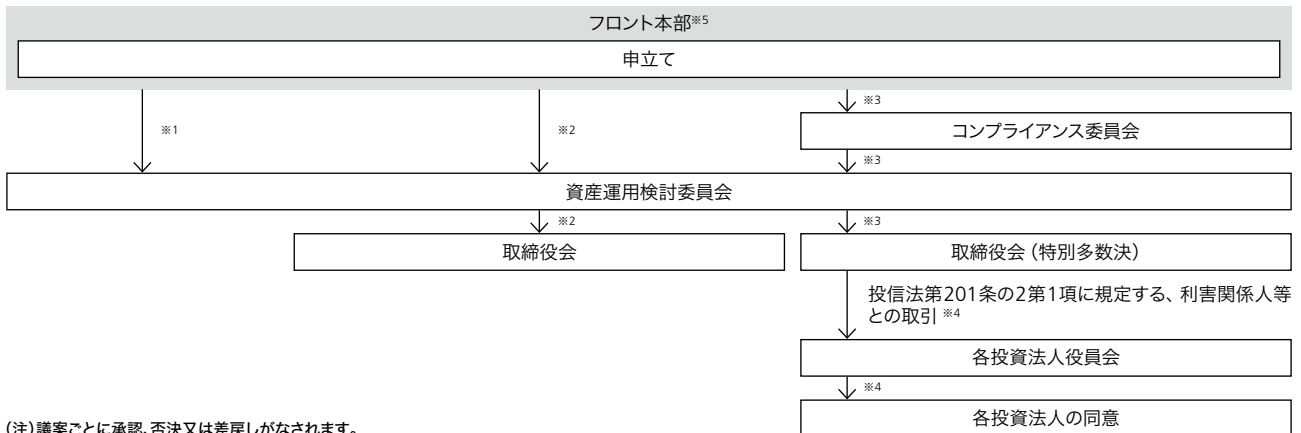
MCUBSは、資産運用会社としてJRF、IIF及びMMIより資産運用委託を受け、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取り組んでいます。

## 投資法人の意思決定プロセス

JRF、IIF及びMMIの3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及び報酬委員会の4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 リテール本部、インダストリアル本部又はオフィス本部は、「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。



- JRF** <https://www.jrf-reit.com/sustainability/governance/index.html>
- IIF** <https://www.iif-reit.com/sustainability/governance/index.html>
- MMI** <https://www.midcity-reit.com/structure/governance>

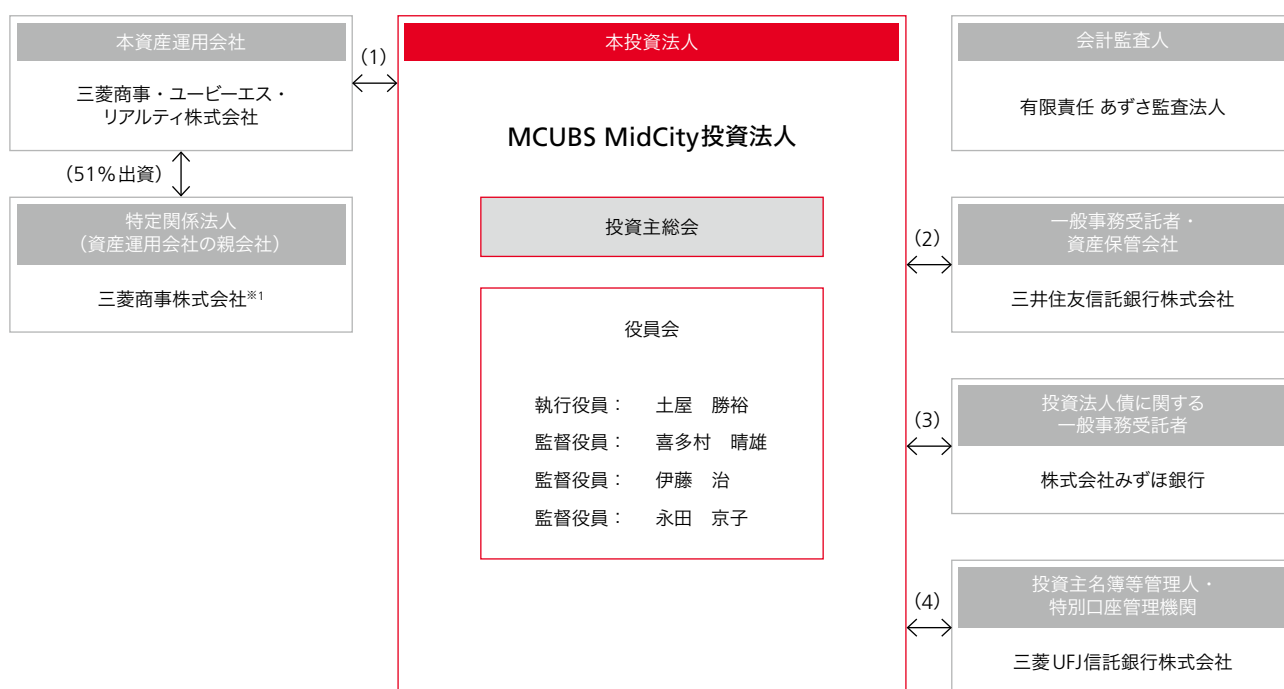
## 投資法人の統治

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、役員の人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、MMIの仕組みは以下の通りです。



## 契約名

- (1) 資産運用委託契約
- (2) 一般事務委託契約及び資産保管委託契約
- (3) 財務及び発行・支払代理契約
- (4) 投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約

※1 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（1963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（1993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（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。

※2 MCUBS MidCity株式会社（以下「前資産運用会社」といいます。）のサポート会社であった関電不動産開発株式会社（以下「関電不動産開発」といいます。）は、その保有する前資産運用会社の株式900株のすべてを、2019年4月1日付で本資産運用会社に譲渡しました（以下「本件株式譲渡」といいます。）。また、本件株式譲渡に伴い、前資産運用会社と関電不動産開発との間の2015年4月10日付「売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書」及び2011年12月7日付「資産価値向上サポートに関する覚書」は、本件株式譲渡の実行日付で解約されました。なお、前資産運用会社と関電不動産開発は、2019年1月30日付で物件情報の提供等に関する協定書を締結していますが、本資産運用会社は、2019年7月1日付の本資産運用会社と前資産運用会社との合併に伴い、当該協定書上の前資産運用会社の地位を承継しています。



# 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。

## 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ており、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て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。

(2019年1月1日現在)

## 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。



JRF	<a href="https://www.jrf-reit.com/about/compliance03.html">https://www.jrf-reit.com/about/compliance03.html</a>
IIF	<a href="https://www.iif-reit.com/about/compliance03.html">https://www.iif-reit.com/about/compliance03.html</a>
MMI	<a href="https://www.midcity-reit.com/structure/compliance">https://www.midcity-reit.com/structure/compliance</a>

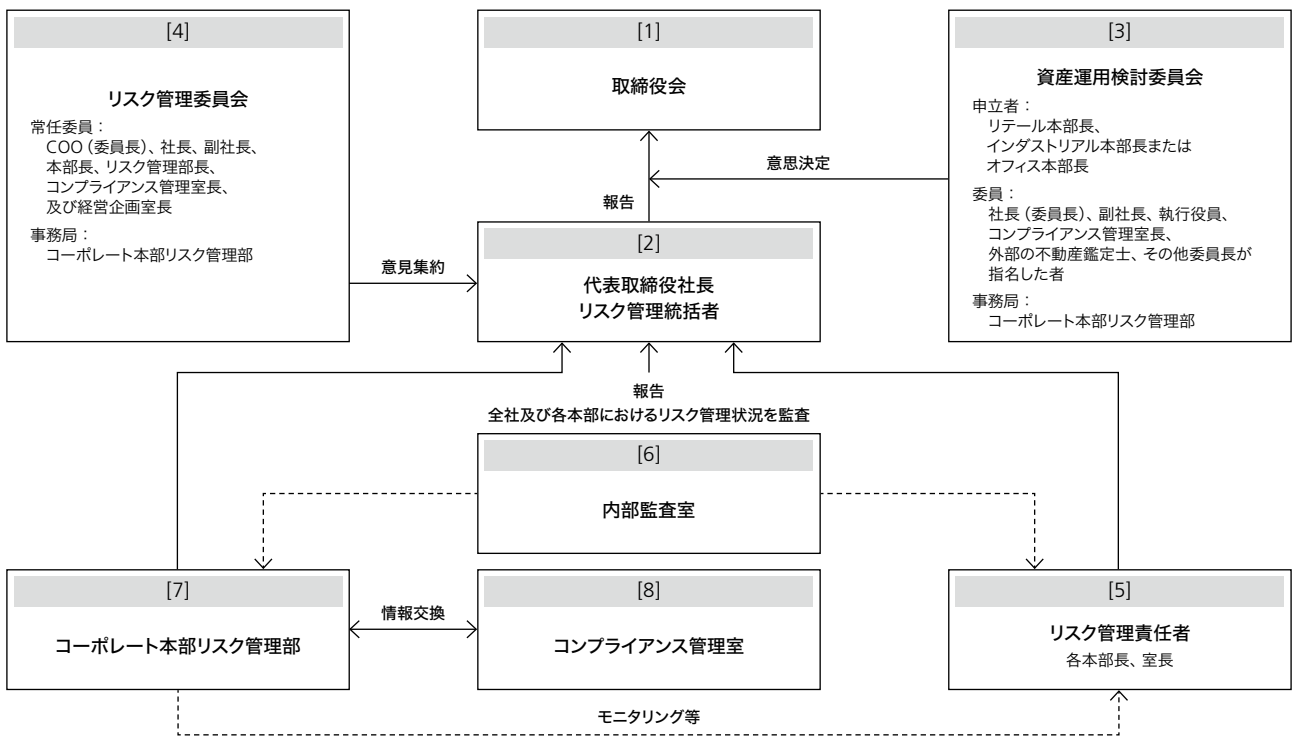
# 🔒 リスク管理

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。



- |                      |   |
|----------------------|---|
| [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<br>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、予算及<br>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<br>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<br>・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<br>・整備状況及び運用状況をモニタリングのうえ、評価・分析<br>・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  |

## JRF 日本リテールファンド投資法人

日本初の商業施設特化型REITとして東京証券取引所に上場し、現在では、国内において最大級の資産規模を有するREITに成長しました。東京・大阪・名古屋を中心に、日本を代表する商業地、ターミナル駅前、人口密集地の駅前などに多数の商業施設を保有しています。

### 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

## 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羽田空港メインテナンスセンター



IIF新川崎R&Dセンター

## MMI MCUBS MidCity投資法人

三大都市圏を中心としたオフィスビルに重点投資するREIT。2015年からMC-UBSグループに参画したことで、分配金上昇率はオフィス系J-REITの中でもトップレベルを実現し、投資主価値の継続的な向上を目指しています。

### REITの特徴

1. オフィス系J-REITの中では、大阪圏の割合が高いのが特徴。優良資産の投資機会を拡げるため三大都市圏のオフィスビル中心に対象範囲を拡大
2. 取得手法の工夫を通じた厳選投資と資産価値／収益力の向上を狙う



ツイン21



横浜アイランドタワー

JRF

証券コード	8953	上場日	2002年3月12日
主な保有物件 タイプ	コア	ブライム	日本を代表する商業地に立地する商業施設
		ターミナル駅前	豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設
		住宅地駅前	人口密集地の駅周辺に立地する商業施設
	準コア	郊外モール	郊外エリアに立地する大型ショッピングモール
		バリューアッド	利回りが高くアップサイド余地の高い商業施設
サブ	GMS・ロードサイド	GMS、ロードサイド型施設	

ポートフォリオの詳細

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

IIF

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>

MMI

証券コード	3227	上場日	2006年8月29日
主な保有物件 タイプ	オフィスビル重点	保有資産の70%以上は、オフィスビルに重点投資。オフィスビル以外では、ホテルやサービス・アパートメントも投資対象	
	三大都市圏中心	保有資産の70%以上は、東京圏、大阪圏、名古屋圏に所在し、テナント需要の見込める好立地が中心。中長期的に安定した収益が期待できる政令指定都市及びそれに準ずる主要都市にも30%以下で投資	
	テナント訴求力を持つ建物 スเปック	大企業から中小企業まで様々なニーズに応えられる、レイアウトの自由度が高い執務空間や駐車場など設備が充実。主要駅のみならず主要駅近郊のバックオフィスニーズなどにも応えられる物件をラインアップ	

ポートフォリオの詳細

<https://www.midcity-reit.com/portfolio/>

---

## ディスクレマー

- ・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、日本リートファンド投資法人、産業ファンド投資法人、MCUBS MidCity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)

---