




ESG Report 2020

 持続的成長を目指して

	トップメッセージ – 2030年そしてその先へ	3
	概要	
	• ユナイテッド・アーバン投資法人とは	4
	• ESG推進体制：サステナビリティ委員会	4
	• 最近の主な取り組み	7
	• 外部評価・賛同するイニシアティブ	7
	ESGに関する基本的な考え方 – 持続的成長を追求する視点	8
	• ESGに関する重要課題（マテリアリティ）への対応	8
	• 重要課題（マテリアリティ）と関連するSDGs	9
	• 丸紅グループの一員として	11
	E 環境	
	• SASB（米国サステナビリティ会計基準審査会）に基づく情報開示	14
	• パートナー企業とのエンゲージメント	14
	• 環境方針	14
	• 保有資産における環境パフォーマンス	15
	• 気候変動緩和への取り組み	16
	サステナビリティ目標 / 温室効果ガス（GHG）の排出量の原単位 / 環境KPI	
	電気使用量の削減 / 再生可能エネルギーへの切替え	
	• 水資源の有効活用・再利用	18
	• その他の環境負荷低減への取り組み	19
	複合型物件の取得・運用 / 不動産開発 / 生物多様性の保全 / 有害物質の調査	
	廃棄物KPI / グリーンファイナンス	
	S 社会	
	• 人材確保・育成戦略	22
	• 従業員のウェルネス向上施策	22
	• ダイバーシティ&ワーク・ライフ・バランス	23
	• 人権に対する考え方	23
	• コミュニティへの貢献 ～社会の一員として～	24
	• 安全と衛生	25
	• パートナー企業とのエンゲージメント	26
	• 投資家とのエンゲージメント	27
	• 業界団体・教育機関との連携	27
	G ガバナンス	
	• コーポレートガバナンス	29
	• 内部統制上の意思決定の仕組み	30
	• コンプライアンス	31
	補足資料	
	• JRAに関するデータサマリー	33
	役職員 / 役職員の研修受講実績 / 従業員の保有資格 / 福利厚生制度	
	従業員満足度調査（エンゲージメント調査）/フィードバック	
	• UURにおけるバリューチェーンとパートナー企業	34
	• サプライチェーンにおけるESG基本方針	35
	• SASBLレポート	36

注：本レポートでは、ユナイテッド・アーバン投資法人およびその資産運用会社であるジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社について、下記略称を用いています。

UUR：ユナイテッド・アーバン投資法人

JRA：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社



ユナイテッド・アーバン投資法人 (以下、UUR) は、不動産の投資運用を通じて、広範にわたる全てのステークホルダーの皆様のため、そして皆様と共に、人々、地域社会、自然環境に貢献することを基本として、「持続可能な社会の実現」に向けた活動を実践していくことが、不動産投資法人に求められる重要な長期的経営課題と考えています。

UURの資産運用会社「ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社」(以下、JRA) には2013年に「サステナビリティ委員会」が設置されており、持続可能な社会の実現に向けてESG課題の解決に注力しています。

E (環境) に関する取組みとして、UURの保有物件におけるエネルギー使用の合理化を図るため、JRAは2012年に「省エネ推進委員会」及び「省エネ推進分科会」を設置し、エネルギー消費量の削減に努めています。また、JRAは国連が採択したSDGsの理念に沿った「ESGにおける重要課題 (マテリアリティ)」として「エネルギー消費/管理、再生可能エネルギーの活用」を抽出し、その課題に対応しています。更に、パリ協定に倣い、中長期の行動目標として「2014年比で温室効果ガス (GHG) を2030年までに40%削減」を掲げ、パートナー企業の皆様と協働しながらGHG削減を実践しています。具体的な取組みの一環として、2020年はUURが保有する2物件において、電力の100%をRE100基準適合の再生可能エネルギー (水力または地熱) に切り替えました。

S (社会) に関連する課題への取組みとして、時代の変化を先取りする人材が求められているとの考えから、新しい分野にチャレンジする社員が評価される風土が根付くことを企図し、2020年にJRAの人事評価制度の改定を行いました。また、多様な働き方を支援するため、在宅勤務を含むリモートワークを可能とするITインフラを整備し、フレックスタイム制も導入しました。加えて、新型コロナウイルスの感染拡大を防止するための施設整備の一助として、自治体の要請に応じてUURが保有するホテルを開放し、新型コロナウイルス感染症軽症患者・無症状患者、並びに、医療関係従事者等の宿泊療養施設としてご利用いただいています。

更に、**G (ガバナンス)** の取組みとして、ガバナンス体制の強化とUURの持続的な成長に対する意識の一層の向上のため、JRA従業員の賞与をUURのEPS運動としていることに加え、従業員向け投資口累積投資制度の導入しています。また、UUR役員会における監督役員に女性を選任し、更なるガバナンスの強化に努めています。

その他の取組みについても本レポートにご紹介しておりますので、是非ご一読ください。

これからも、UURはJRAと共に、不動産投資運用におけるESGへの取組みを一層充実して参ります。そして、その実績の適切な開示により、ステークホルダーの皆様との信頼関係を構築し、皆様とともに、持続可能な社会の実現に向けた社会的責任を果たしつつ、UURの持続的成長を追求して参ります。

2021年3月



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

代表取締役社長

チーフ・エグゼクティブ・オフィサー

臥雲 敬昌

ユナイテッド・アーバン投資法人

執行役員

吉田 郁夫



ユナイテッド・アーバン投資法人（UUR）とは

本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです

本源的価値を有する不動産

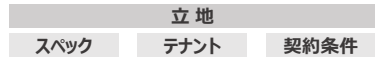
用途・地域にかかわらず中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産

ダイバーシファイド・インベストメント
Diversified Investment

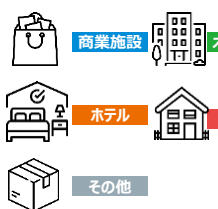
多種・多様な不動産への厳選投資

- 分散投資による収益性の安定化
- 対象・手法の多様化による取得機会拡大
- 経済情勢、市場動向等、外部環境の分析

■投資判断の視点

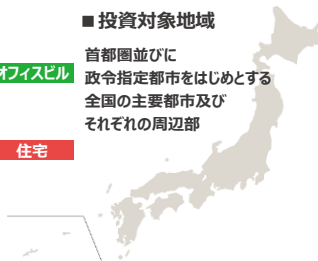


■投資対象用途



■投資対象地域

首都圏並びに
政令指定都市をはじめとする
全国の主要都市及び
それぞれの周辺部



ハンズオン・マネジメント
Hands-on Management

現場第一主義に基づく物件育成

- 中長期的視点に基づく成長戦略
- 変化を見据えた機動的対応
- パートナー企業*との一体運用

* 管理（PM・BM）会社/エンジニアリング会社/物品提供者/
テナント等

持続的成長

Sustainable Growth

投資法人の持続的成長の追求

- 投資主価値の最大化
- ステークホルダーとの信頼関係
- 環境・社会との共生

（注）UURは、投信法に基づき、JRAに資産の運用を委託しています。UURの運用体制についてはp.32をご参照ください。

<スポンサー>



ESG推進体制：サステナビリティ委員会

- UURでは、2012年に「環境方針（p.14参照）」を制定しました。UURが資産の運用を委託するJRAは、組織横断的にESG課題への解決を図るべく、2013年にCIOを委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置しました。意思決定スピードを重視し、CEO、CFO、CCO、各役員も構成メンバーとなっています。
- また、特にUURの保有物件におけるエネルギー消費量の削減を図るため、JRAは2012年にタスクフォースとして「省エネ推進委員会」及び「省エネ推進分科会」を発足させ、エネルギー使用の合理化に努めています。
- 現在、パリ協定の長期目標に倣い、2030年までに温室効果ガス（GHG）を2014年比で40%削減することを長期目標として掲げています（p.10参照）。

サステナビリティ委員会構成メンバー

CIO	サステナビリティ委員会委員長
CEO CFO CCO	
不動産投資部	取得物件の環境・社会面の分析
経営企画部	イニシアティブへの参加、効果の高いESG施策の企画・推進
資産運用本部	運用物件におけるESG施策実践、取引先への働きかけ
資産管理部	GRESB、環境認証対応
財務部	グリーンファイナンス、情報開示
総務部	働き方改革、能力開発、省エネルギー
リスク管理部	中長期的な定性リスクの分析、グリーンリース拡大
CCO	より高いレベルでのガバナンスを構築

省エネ推進委員会

省エネ推進分科会

2030年
そしてその先へ

最近の主な取り組み

ESGに関する外部評価

GRESB リアルエステイト評価

6年連続で最高位の「Green Star」を取得



GRESB 開示評価

3年連続で最高水準の「A」を取得

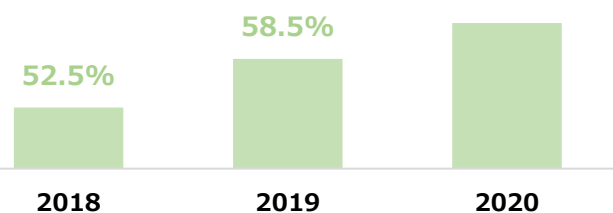


環境認証取得カバー率の向上

延床面積ベース

2020年12月までに60%の目標達成

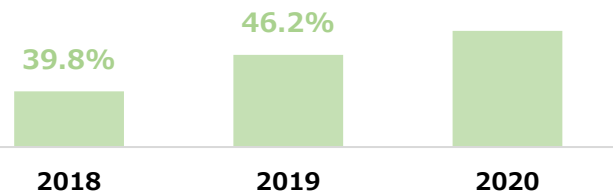
62.9%



物件数ベース

2020年12月までに50%の目標達成

50.4%



気候変動緩和への貢献

温室効果ガス（GHG）排出量の原単位の削減

2019年度

15.8%

0.07451
t-CO₂/㎡

削減

2014年 → 2019年

エネルギー使用の合理化

省エネ法（エネルギーの使用の合理化等に関する法律）に基づく
経済産業省のクラス分け評価

最高位 **S** クラス

J-REIT62投資法人中
5年連続は6投資法人のみ
(2020年12月末時点)

再生可能エネルギーへの切替え

UURの保有物件においてエネルギーの切替えを実施

	天神ルーチェ	天神ロフトビル
使用する 再生可能エネルギー*1	水力・地熱	水力
カテゴリー	再エネECOプラン*2 (RE100)	RE100
供給者	九州電力	丸紅新電力
利用開始時期	2020年4月1日	2020年10月1日
再生可能 エネルギー比率*3	100%	100%

*1 適宜、最適な再生可能エネルギーを採用。変更可能性有り。

*2 九州電力の法人向け電気料金メニュー。

*3 当該物件の全エネルギー使用量に対する再生可能エネルギーの活用割合。

RE100とは

- Renewable Energy 100%の略称。企業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを掲げた企業が加盟する国際イニシアチブ。
- RE100基準の電力とは、太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスの発電所から発電された電気。



新型コロナウイルス感染拡大防止に関する取り組み

3 すべての人に健康と福祉を



軽症患者・無症状患者、医療関係従事者等の受入れ

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う医療崩壊防止の一助になるべく、自治体の要請を受けてUURが保有するホテルを開放し、新型コロナウイルス感染症軽症患者・無症状患者等の宿泊療養者、医療関係従事者等の宿泊療養施設として、UURが保有するホテルが利用されています。

(受入れ継続中：2021年3月末時点)



宿泊療養者の受入れに備え、専門家による感染予防研修を受講するホテル関係者

感染症拡大予防ガイドラインの徹底

国及び各自治体推奨のガイドラインに基づき、各保有施設で感染症拡大予防対策を実施しています。

(2020年8月～)

ロワジュールホテル&スパタワー那覇



レセプションにサーマルカメラを設置
宿泊者の健康状態をチェック



沖縄県感染防止対策の
徹底を宣言

感染防止対策
徹底宣言



ロワジュールホテル那覇

新型コロナウイルス感染症拡大予防
ガイドラインを遵守しています。



社会の一員として

1 貧困をなくそう



国連難民支援キャンペーン活動場所の提供

UURが保有するLuz船橋、Luz湘南辻堂において、国連UNHCR協会の募金活動が行われました。

2 飢餓をゼロに



当協会はUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の募金・寄付の日本における公式支援窓口です。

Luz湘南辻堂



2020年12月

ガバナンスの強化

監督役員の交代 (2019年9月1日付)

経営陣 * 女性比率 0% ➤ 33%

* 執行役員 + 監督役員

監督役員 勤続年数 平均 6年 ➤ 2年



投資法人の
持続的成長を目指して

外部評価・賛同するイニシアティブ



GRESB (グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)

2020年度の調査において、UURは6年連続で最高位のGreen Starを取得しました。この評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。総合スコアの順位により5段階で評価されるGRESBレーティングとしては「3 Star」となりました。

また、環境配慮やサステナビリティの取り組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2020年度の調査において、3年連続で最高水準となる「A」を取得しました。

PRI (責任投資原則)

PRIでは、投資を通じてESGについての責任を果たす際に必要とされる6つの原則が明示されています。JRAはPRIの基本的な考え方に賛同し、2018年11月に署名機関として認証されました。

<責任投資原則 (PRI) の要旨>

- ① 私たちは、投資分析と意志決定のプロセスに ESG の課題を組み込みます
- ② 私たちは、活動的な所有者になり、所有方針と所有慣習に ESG 問題を組み入れます
- ③ 私たちは、投資対象の主体に対して ESG の課題について適切な開示を求めます
- ④ 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるよう働きかけを行います
- ⑤ 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
- ⑥ 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します



ISO14001

JRAは従来からESGに配慮した業務運営を行っておりますが、ISO14001に定められた環境マネジメントシステムの基準 (ISO14001において「要求事項」と呼ばれています) を満たしていることを確認され、認証を取得しました。



MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

UUR及びJRAは本評価において5段階中最も評価の高い「Sランク」を取得しました。特に、自社によるESGへの取組体制の構築にとどまらず、業務において協働するサプライチェーンを含めた取り組みについて方針を定め、それを実践している点が高く評価されました。



TOKYO働き方改革宣言

JRAは、「従業員のライフワークバランスの向上のため、働きやすく休みやすい会社になるよう、働き方改革に全社的に取り組む」旨を宣言し、TOKYO働き方改革宣言企業として東京都知事の承認を受けました。

JRAは、働き方の改善 (残業削減の対話を行う面談実施等) や休み方の改善 (1年1回5日間の連続有給休暇取得の促進等) を通じて、業務の効率化及び有給休暇の年間10日以上取得等を目指します。



ESGに関する重要課題（マテリアリティ）への対応

ESGに関する重要課題選定プロセス

UURが抽出したESGに関するリスク・課題

STEP 1	ESGに関するリスク・課題の抽出 UURの資産特性や運営方針、外部のESG評価や近年の社会動向等を考慮した上で、JRAのサステナビリティ委員会が、外部専門家の意見を踏まえて抽出（右表）
STEP 2	優先的に取り組むべき課題の特定 JRAの各部署が意識している課題を洗い出し、経営陣（CEO、CIO、CFO）が、UURのパフォーマンスに大きな影響をもたらすと考えられる項目について、特に取り組みを強化すべき重要課題（マテリアリティ）として特定
STEP 3	行動計画・目標の設定 上記課題解決に向けて各部署が1年を通じて取り組む行動、達成すべく目標を具体化
STEP 4	行動計画・目標の進捗レビュー 経営陣にて、取り組みの成果に対する評価並びに翌年の目標設定を実施

	緑字は過去に抽出し、現在も取り組んでいるもの	2019年	2020年	2021年
環境	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用			
	環境パフォーマンス認証・評価			
	テナントとの環境配慮における協働			
	建物の安全性			
	レジリエンス（業務継続性）			
	生物多様性と生息地			
	廃棄物管理			
	水消費・管理、水その他資源の再利用			
	気候関連リスクの管理			
	建築資材の環境的な属性			
	温室効果ガス（GHG）排出・管理			
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発			
	サプライチェーン・マネジメント			
	多様性と機会均等			
社会	従業員の働きがい・ウェルネス			
	地域コミュニティ・地域行政への貢献			
	不動産業界への貢献			
	建物利用者の満足度、健康と快適性			
	児童労働、強制労働			
	労使関係、労働者の権利			
	建物における安全性（テナント）			
	情報の管理と活用			
	投資家・投資主への情報開示			
	役員報酬・従業員の報酬			
ガバナンス	贈賄・汚職			
	投資法人の投資主の権利			
	データや個人情報の保護			
	政治献金			
	内部通報者の保護			
	経営のダイバーシティ			

重要課題（マテリアリティ）と関連するSDGs

本投資法人では、ESGに関するさまざまな課題の中で、SDGs（持続可能な開発目標）の考え方に基づき、不動産投資信託として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取り組みを強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定しています。それぞれの「重要課題」に対して設定した行動計画・目標の成果をモニタリングし、次年度の行動計画や目標を適宜見直しています。



設定した重要課題と実績・成果

2020年	重要課題	実績	成果*
環境	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	  長期目標：2030年までに温室効果ガス（GHG）を40%削減（2014年対比） 2019年 15.8%削減	3
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	   GRESB リアルエステイト評価：6年連続で最高位の「Green Star」を取得 開示評価：3年連続で最高水準の評価「A」取得 環境認証取得カバー率	3
	テナントとの環境配慮における協働	   長期目標：2030年までにグリーンリース契約対応100% オフィスに分類される建物の契約面積（建物内の住宅部分を除く）に対する、グリーンリースを締結しているテナントの契約面積の割合	3
社会	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	 <ul style="list-style-type: none"> ・リモートワーク体制整備によるWithコロナでの事業継続性の確保 ・従業員満足度調査の実施 	3
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	    新型コロナウイルス感染軽症患者・無症状患者、医療関係従事者等の宿泊療養施設としてUUR保有ホテルにて受け入れ	3
	不動産業界への貢献	  オンライン形式での個人投資家向けセミナーに複数登壇	2
ガバナンス	情報の管理と活用	 資産運用体制強化に向け、工事管理システム導入	3
	投資家・株主への情報開示	 <ul style="list-style-type: none"> ・ESGレポート作成・発刊 ・ウェブサイトでの運用状況に関する適時開示 	3
	内部通報者の保護	 契約社員等を含む従業員向けコンプライアンス研修の実施 2020年11月	3

* 3：目標に達している 2：（目標は達していないが）改善している 1：継続して取り組み中




	重要課題	行動計画・目標
環境	エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用  	長期目標：2030年までに温室効果ガス（GHG）を40%削減（2014年対比）
	環境パフォーマンスの認証・評価取得   	<ul style="list-style-type: none"> GRESB Green Star等、環境に関する外部認証の取得 DBJ Green Building、CASBEE、BELS等、個別物件における外部認証の追加取得 環境認証取得カバー率 2021年目標 65%（延床面積ベース）
	テナントとの環境配慮における協働   	長期目標：2030年までにグリーンリース契約対応100% オフィスに分類される建物の契約面積（建物内の住宅部分を除く）に対する、グリーンリースを締結しているテナントの契約面積の割合
社会	従業員の働きがい・ウェルネスの推進 	<ul style="list-style-type: none"> IT投資を通じた業務効率と質の向上 互いを尊重し、助け合うカルチャーを継続・強化する 有給休暇の取得率の向上
	地域コミュニティ・地域行政への貢献   	社会の一員として、地域の防災対策や活性化に貢献する
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発  	<ul style="list-style-type: none"> 資格取得・研修受講の奨励 階層別研修の実施
ガバナンス	情報の管理と活用 	新システムの導入に伴う運用体制の向上
	投資家・投資主への情報開示 	ESG関連を中心とした非財務情報の積極開示（外部評価の向上）
	役員・従業員の報酬 	AM報酬における業績連動制の導入

Marubeni

丸紅グループの一員として

JRAのスポンサーである丸紅は、グローバル企業の責務という観点から、グループを挙げてESG課題の解決に取り組んでいます。

- 「人こそ「財（たから）」と認識し、女性の活躍、育児、健康増進等の施策を実行しており、複数の外部評価を受けています。
- また、丸紅のESGに関する様々な取り組みが評価され、複数のESGインデックス（株価指数の一つ）に組み入れられています。

 詳細は[丸紅ホームページ](#)をご覧ください。

JRAは丸紅グループの一員として、丸紅のサステナビリティに関する考え方、取り組みを共有し、UURの資産運用に取り入れています。



 丸紅
サステナブル・デベロップメント・レポート 2019

丸紅におけるサステナビリティ活動

イニシアチブへの参加

UNGC 国連グローバル・コンパクト

丸紅は、2012年12月に国連が提唱する「グローバル・コンパクト」の支持を宣言しています。（詳細は本レポートp.23）。

丸紅は、国連グローバル・コンパクトの日本のローカル・ネットワークである「グローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパン」（GCNJ）の会員企業としても活動しています。

GCNJ会員企業・団体が主体となって、テーマ別の分科会活動を行っており、丸紅はサプライチェーン分科会、環境経営分科会、ヒューマンライツ・デューデリジェンス分科会等、7つの分科会に参加しています。

CDP

CDPとは、各国の企業に対して、気候変動対策等の環境情報の開示を求め、収集した情報を分析・評価して投資家に公開しているプロジェクトで、企業の気候変動対策に関する環境情報のデータベースは、世界最大規模を誇ります。

丸紅は2007年からCDPの取り組みに参加しており、CDP気候変動質問書、CDP-Water Security Programの質問書に回答しています。

社外からの認定・評価



えるぼし

丸紅は、女性の活躍推進に関する取り組みの実施状況などが優良な企業として、厚生労働大臣より「えるぼし」企業として認定を受けました。「えるぼし」は、2016年4月1日に施行された「女性の職業生活における活躍の推進に関する法」（女性活躍推進法）に基づいて届出を行った企業の中から認定されます。



プラチナくるみん

丸紅は、子育てをより高い水準でサポートする特例認定企業として、厚生労働大臣より「プラチナくるみん」認定を取得しました。



健康経営優良法人2020（ホワイト500）

丸紅は、優良な健康経営を実践している法人として、経済産業省と日本健康会議により「健康経営優良法人2020（ホワイト500）」に認定されました。

「健康経営優良法人2020（ホワイト500）」は、地域の健康課題に即した取り組みや日本健康会議が進める健康増進の取り組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している法人を顕彰するものであり、丸紅は3年連続で認定されました。

Marubeni

ESG投資インデックスへの組み入れ

FTSE4Good Global Index Series	FTSE Russell社が開発した、環境、社会、ガバナンス（ESG）の対応に優れた企業により構成されるインデックス
FTSE Blossom Japan Index*	FTSE Russellにより構築された、環境・社会・ガバナンス（ESG）の対応に優れた日本企業のパフォーマンスを測定するインデックス
MSCI 日本株女性活躍指数*	MSCI社によって開発され、各業種から性別多様性が高い日本企業が選定されたインデックス

* GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）がESG投資で採用している指数（2020年6月時点）

丸紅におけるESGの取り組み

JRAのスポンサーである丸紅では、**環境**、**社会**、**ガバナンス**、各テーマについて様々な取り組み、情報開示を実践しています。

環境 Environment

- 気候変動対策への貢献（下記参照）
- 持続可能な森林経営、森林保全への貢献
- 水マネジメント
- 環境データ
- TCFD提言に基づく情報開示
- 生物多様性と生息環境の保全
- 環境マネジメントシステム（ISO14001）

● 気候変動対策への貢献

基本的な考え方

丸紅グループは、気候変動をグローバルかつ緊急性の高い社会課題であると認識しており、環境・社会マテリアリティの一つとして特定しています。

国際社会が協調し温室効果ガスの排出削減を進めて行くパリ協定の枠組みのもと、民間セクターが果たすべき役割への期待とニーズが高まっていることを認識し、ビジネスを通じて気候変動対策に貢献することが、丸紅グループの持続的成長につながると考えています。

サステナビリティへの取り組み方針

**石炭火力発電事業による
ネット発電容量を
2030年までに半減*1**

*1 2018年度末（約3GW）対比

2021年度より
丸紅グループ（国内全単体事業所）において

購入電力を実質CO²フリー*2化

*2 国際的環境イニシアチブRE100が定める
「再生可能エネルギー調達」の要件に基づく

 詳細は[丸紅ホームページ](#)をご覧ください。

ガバナンス Governance

- コーポレートガバナンス報告書
- 体制
- コンプライアンス
- 情報開示体制・IR活動方針
- コーポレート・ガバナンス・コードに関する当社の取り組み
- 内部統制の基本方針
- リスクマネジメント

 詳細は[丸紅ホームページ](#)及び本レポートp.29をご覧ください。

Marubeni

社会 Social

- 人権の尊重
- サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針
- 顧客に対する責任
- 人財戦略（下記参照）
- 多様な個が活躍できる環境づくり
- 社員とのコミュニケーション
- 労働安全性の確保
- サプライチェーン・サステナビリティ調査
- 環境・社会に配慮した方針と取り組み
- 人財育成（下記参照）
- 働き方改革
- 従業員データ

●人財戦略 丸紅人財エコシステム

丸紅グループにとって、人こそ「財（たから）」であるという考えに基づき、GC2021においては新たに「グループ人財戦略」を策定しました。丸紅グループの社員一人ひとりが“Global crossvalue platform”の一員として新たな価値創造を推進する『丸紅人財エコシステム』の形成を目指します。

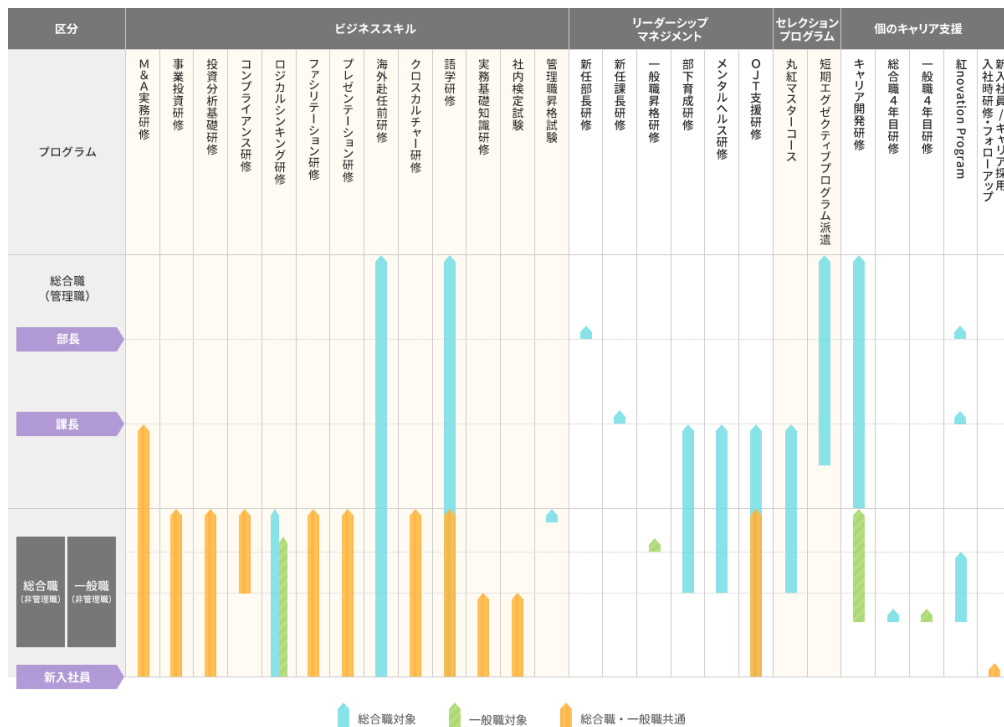
[詳細は丸紅ホームページをご覧ください。](#)



●人財育成 Marubeni Global Academy (MGA)

グローバルで勝ち抜く強い「個」の育成に向け、On the Job Trainingを中心に、その支援機能としてのOff the Job Trainingとの両輪で人財育成を強化しています。

Off the Job Trainingでは、2017年3月期より全社研修体系を見直し、丸紅グループ人財戦略を実現する支援機能として「Marubeni Global Academy (MGA)」を整備・強化しています。



[詳細は丸紅ホームページをご覧ください。](#)



環境

SASBに基づく情報開示

- UURでは、開示の質的向上を企図し、環境に関する非財務情報について、**Sustainability Accounting Standards Board (SASB : 米国サステナビリティ会計基準審議会)** が定める不動産業種に適した基準に基づく資料を作成しています。詳細はp.36をご参照ください。

パートナー企業とのエンゲージメント

- JRAでは、プロパティ・マネジメント及び建物管理業務発注先より、UURが定める**環境方針**（以下参照）ならびに**サプライチェーンにおけるESG基本方針**（p.35参照）の遵守に関する同意書を取得しています。
- テナント・取引先業者に対しては、上記両方針を書面で通知し、UURにおけるESGの取り組みについて周知を図ると共に、テナント・取引先業者と協同で環境問題に取り組んでいます。
- なお、2019年11月にサプライチェーンにおけるESG基本方針を改訂しました。プロパティ・マネジメント業務発注先及びテナント・取引先業者に対し、2021年下期に新たに同意書の取得、書面での通知を実施する予定です。

環境方針

本投資法人は、企業の社会的な責任を自覚し、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、持続可能な社会の発展に貢献します。

1. 省エネ・温暖化対策

資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により低炭素社会の実現に努めます。

2. 環境負荷の低減

低炭素に加え、節水、リデュース（廃棄物の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再資源化）等、環境負荷の低減と循環型社会の実現に努めます。

3. 環境関連法令等の遵守

環境に関連する諸法令・規則等を遵守し、環境保全に努めます。

4. 環境コミュニケーションの推進

環境への取り組み状況等、環境関連情報の開示に努め、社会とのコミュニケーションを通じて、様々なステークホルダーの皆様との連携と協働に努めます。

5. 環境教育・啓発

環境についての教育・啓発を行い、環境意識の向上に努めます。

6. 継続的改善

上記各項目に掲げる環境パフォーマンスを向上させるため、環境マネジメントシステムの充実に継続して取り組みます。

注：2018年11月改定。

保有資産における環境パフォーマンス

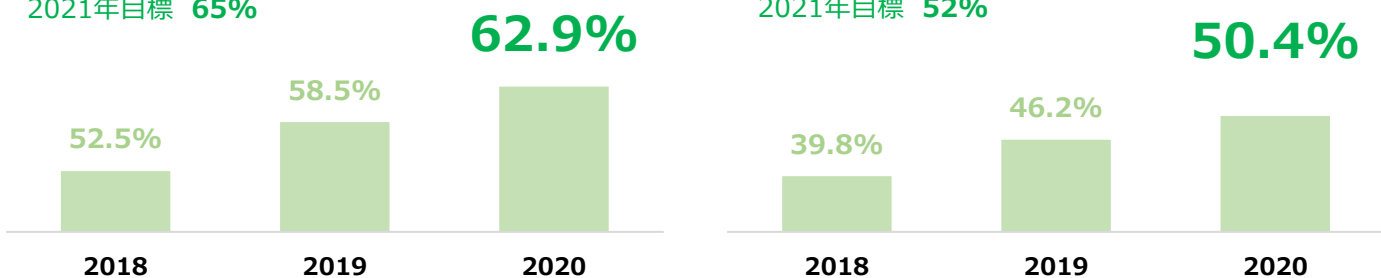
環境認証取得カバー率

延床面積ベース

2020年12月までに60%の目標達成
2021年目標 **65%**

物件数ベース

2020年12月までに50%の目標達成
2021年目標 **52%**



各環境認証取得物件数

DBJ Green Building 認証	13	CASBEE-不動産	27	BELS評価認証	25
★★★★	1	★★★★★	8	★★★★★	3
★★★	8	★★★★	19	★★★★	2
★★	3			★★★	11
★	1			★★	9

注：2020年12月末時点。「アリーナタワー」はDBJ Green Building認証とBELS評価認証の両方を取得。また、Loop-X・MはLoop-X（オフィスビル）とLoop-M（住居）の2棟で構成されており、Loop-XがCASBEE、Loop-MがBELSをそれぞれ取得しているため、環境認証取得カバー率の計算では重複分を控除しています。

環境認証の再取得

- UURでは、エネルギー専門家による省エネ診断を行い、照明のLED化、高効率空調機への切替え等、環境に配慮した省エネルギー設備の導入を物件の特性に合わせて継続的に行っています。
- 環境認証の有効期限を迎えた物件については、適宜認証を再取得しています。2014年にCASBEE-不動産の認証を取得した6物件について、認証を再取得。そのうち3物件（うち2020年3月に1物件売却）については、省エネルギー設備導入等の効果もあり、4つ星（Aランク）から5つ星（Sクラス）に評価が上昇しました。



CASBEE-不動産の再取得

★★★★★ ★★★★★★

Aランク ▶ Sランク

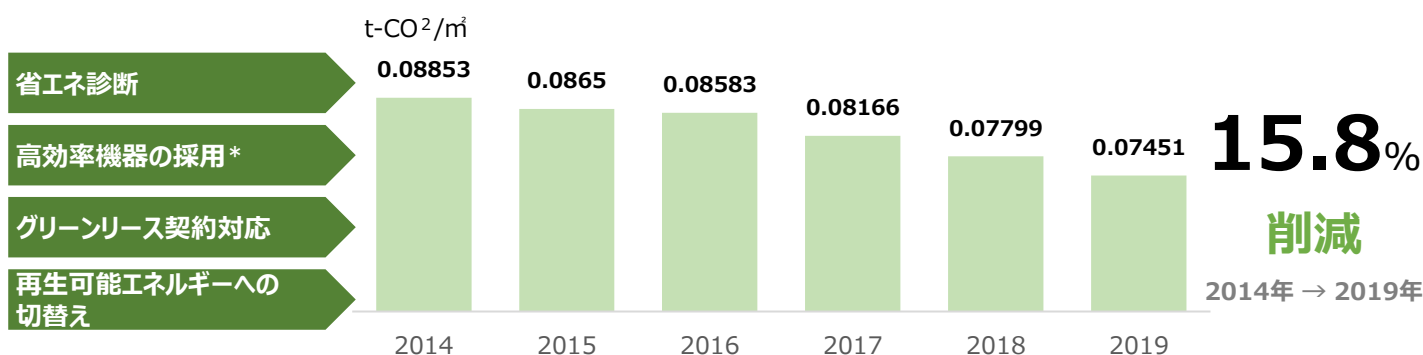
気候変動緩和への取り組み

- UURは、サステナビリティ目標を定め、保有物件でのエネルギー使用量と延床面積等を勘案して算出されるエネルギー原単位について、省エネ法（エネルギーの使用の合理化等に関する法律）で国が求める努力目標「5年平均原単位年1%以上の低減」の達成に努めています。
- 国が実施・公表する2019年の事業クラス分け制度では、5年連続で最高位「S」ランクの評価を取得。

サステナビリティ目標

温室効果ガス排出量が相当程度大きいとされる大規模施設の所有者として、所有する施設でのエネルギー使用量と延床面積等を勘案して算出される「エネルギー原単位」を、5年間平均で年1%削減することを目標としている。削減するための具体的な方策としては、空調更新による高効率化、照明等更新時の高効率機器の採用等を、施設の状況に応じて適用していく方針である（[UURホームページ](#)抜粋）。

温室効果ガス（GHG）の排出量の原単位 | オフィス



* LED器具への切替え、空調更新等

最高位 Sクラス

J-REIT62投資法人中 5年連続は6投資法人のみ

2020年12月末時点

環境KPI（データカバー率はp.36のSASBレポート参照）

	A(エネルギー消費量、CO ₂ 排出量)				B(水使用量)		
	物件数	電気使用量 GJ	ガス使用量 GJ	CO ₂ 排出量		物件数	水使用量 千m ³
				スコープ1 千t-CO ₂	スコープ2 千t-CO ₂		
2014年	69	1,133,104	136,440	7	60	60	613
2015年	74	1,168,739	122,683	6	62	63	623
2016年	71	1,239,085	154,803	8	66	95	1,394
2017年	72	1,254,262	165,330	8	61	105	1,518
2018年	71	1,336,657	170,936	9	64	109	1,598
2019年	74	1,331,084	165,093	8	63	118	1,699

注：各年4月～翌年3月

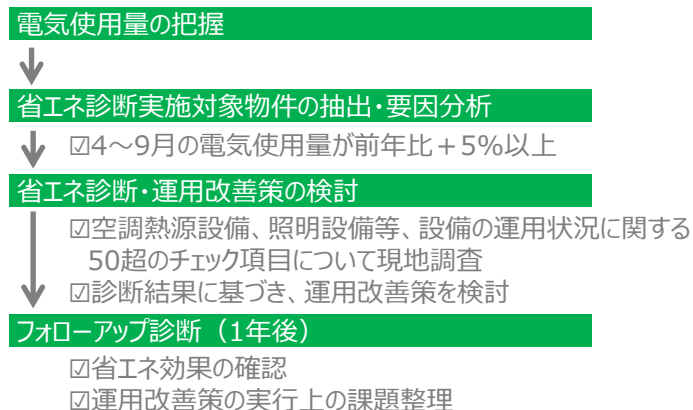
詳細は[UURホームページ](#)でもご覧いただけます。

電気使用量の削減

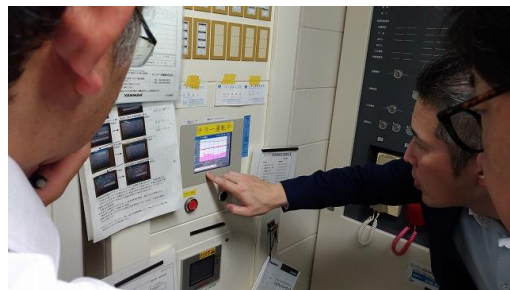
- UURでは、物件に設置したスマートメーター*やパートナー企業からの情報提供を通じて、保有物件の電気使用量の把握に努めています。
- 電気使用量の計測結果に基づき、電気使用量が相対的に多いホテルや商業施設を中心に、JRAの資産管理部がエネルギー専門家と毎年省エネ診断を行います。
- 診断結果に則して資産管理部が電気使用量に関する運用改善策を打ち出し、資産運用部とパートナー企業が一体となってその改善策を実践しています。
- 診断の1年後にはフォローアップ診断を実施。省エネ効果を確認すると共に、パートナー企業と改善策を実践する上での課題の整理を行っています。
- また、各物件において省エネ法（エネルギーの使用の合理化等に関する法律）で規定されている管理基準（マニュアル）を定期的に見直し、継続的な省エネに努めています。

* 設置物件数（2020年12月末時点）：商業施設29物件のうち18物件。オフィスビル33物件のうち15物件。電力供給会社のウェブサイトにおいて、リアルタイムで電気使用量の把握が可能

省エネ診断の流れ



SS30にて



再生可能エネルギーへの切替え

UUR保有物件においてエネルギーの切替えを実施

	天神ルーチェ	天神ロフトビル
使用する再生可能エネルギー*1	水力・地熱	水力
カテゴリー	再エネECOプラン*2 (RE100)	RE100
供給者	九州電力	丸紅新電力
利用開始時期	2020年4月1日	2020年10月1日
再生可能エネルギー比率*3	100%	100%

*1 適宜、最適な再生可能エネルギーを採用。変更可能性有り。

*2 九州電力の法人向け電気料金メニュー。

*3 当該物件の全エネルギー使用量に対する再生可能エネルギーの活用割合。

RE100とは

- Renewable Energy 100%の略称。企業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを掲げた企業が加盟する国際イニシアチブ。
- RE100基準の電力とは、太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスの発電所から発電された電気。



水資源の有効活用・再利用

UURでは、節水設備を積極的に導入すると共に、効果が大きい物件においては水を再生利用する設備を設置し、水使用量の削減と効率利用を実践しています。

該当・導入
物件数

8物件*1

中水利用
(再生水の利用)

2018年度

105,095m³

《東京23区の水道料金：404円/m³*2》

節水設備

24物件

中水利用の事例：
新宿ワシントンホテル本館のろ過施設



節水設備の事例：
Luz自由が丘の灌水設備



- *1 2018年4月～2019年3月において計測可能な物件数。
- *2 2019年12月時点。一般用メータ口径100mm以上の従量料金。

海水ろ過装置活用による上水道使用量・水道料金の削減

ロワジールホテル&スパタワー那覇では、地盤に浸透した海水をろ過する設備を導入し、上水道の使用量を大幅抑制することで、水道料金と環境負荷の低減を実現しています。

なお、2020年は新型コロナウイルスの影響によりホテルの稼働率が低下していますが、前年同時期からの削減効果は下記の通りとなりました。

削減効果（2020年4月～12月）



ロワジールホテル&スパタワー那覇



コラム：『水の惑星』地球上で利用可能な水は？

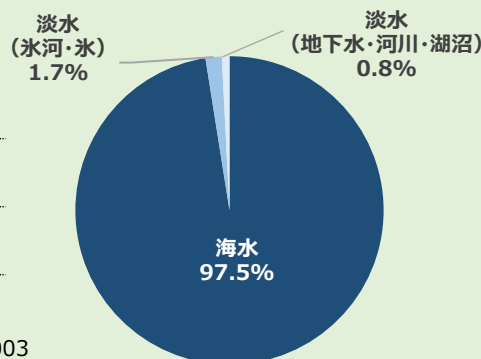
河川や湖沼などの人が利用しやすい状態で存在する水

約0.01% (10万km³)



地表の水カバー率 約3分の2

地球に存在する水の量 約14億km³



出典：World Water Resources at the Beginning of the 21st Century, UNESCO 2003

その他の環境負荷低減への取り組み

複合型物件の取得・運用

「ダイバーシファイド・インベストメント（p.4参照）」を運用方針としているUURは、地域の中心部に所在する複合型物件にも投資しています。交通便利性の高い立地にあり、かつ利用者の複数ニーズを満たすことが可能な複合型物件は、利用者に生活利便性を提供すると同時に、移動に伴う自動車の排気ガス等の抑制、コンパクトシティの推進による温暖化ガス（GHG）排出量の削減にも貢献しています。

38物件

うち用途3種類以上で構成される物件

7物件

主な複合型物件（用途3種類以上で構成される物件）

新大阪セントラルタワー	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	SS30
事務所・ホテル・店舗・フィットネス	ホテル・店舗・事務所・駐車場	事務所・ホテル・店舗・フィットネス
		

不動産開発（Greenfield Development）

UURでは建物の建替・増築、また完成後の優先交渉権取得を前提に、スポンサーである丸紅及びそのグループ会社やその他デベロッパーによる開発案件について、企画段階から関与するケースがあります。その際は案件の収益性、高い環境評価を得られるクオリティを念頭に置いています。

開発案件にUURが企画段階から参画した主な取得物件

ザ・ビー福岡天神：開発	Luz湘南辻堂：スポンサーサポート	グランスクエア名駅南：スポンサーサポート
BELS評価認証 ★★★	DBJ Green Building認証 ★★★	CASBEE-不動産 ★★★★★
		

生物多様性の保全

生物多様性保全の観点から、本投資法人が保有する物件において、外来種のうち繁殖力が強く周辺の生態系に影響を与える懸念がある植栽等は導入しないこととしています。

有害物質の調査

- UURでは、取得時のデューデリジェンスの一環として、全ての物件について第三者による環境調査を行い、環境リスクを評価した上で投資判断を行っています。
- 有害物質が確認された場合、「資産運用ガイドライン」に則し、有害物質の流出、飛散等に対する十分な対策が実施されていることが確認できる物件に限り取得しています。

物件取得時の環境に関するデューデリジェンス

投資運用ガイドラインとの整合性の確認

- ☑アスベスト、PCB、フロン等の使用・保管
- ☑現状における化学物質等の使用
- ☑過去・現在の利用状況に照らした土壌汚染の可能性

エンジニアングレポートの取得

- ☑土壌・地下水 ☑フロン類 ☑アスベスト ☑PCB等

土壌調査

インベストメント委員会

廃棄物管理KPI

	無害廃棄物量	有害廃棄物量	リサイクル率	焼却率	埋立率	物件数
2016年	8,177t	0t	51.3%	45.0%	3.7%	68
2017年	8,798t	0t	48.6%	45.2%	6.1%	70
2018年	9,203t	0t	48.0%	49.1%	2.9%	70
2019年	9,473t	0t	45.4%	49.1%	5.4%	77

注：各年4月～翌年3月

グリーンファイナンス ～グリーンな投資機会の提供～

- UURでは、資金調達が多様化の一環として、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又は投資法人債の償還資金等の使途に充当することを目的とする借入れ又は投資法人債の発行を行っています。

* DBJ Green Building 認証（3つ星以上）、CASBEE不動産評価認証（Aランク以上）及びBELS評価（2つ星以上）のいずれかを取得済み又は取得見込みである新規及び既存の運用資産。

UURのグリーン適格資産

59物件 約3,674億円

金銭信託のスキームを用いた資金調達

グリーントラストローン
(UURグリーントラスト) 145億円

個人投資家向けグリーンボンド発行による資金調達

リテールグリーンボンド
(グリーンゆうゆう債) 100億円

グリーンファイナンス 実施額 2,961億円
J-REIT全体 UUR 245億円
(全体の8%)

注：データはいずれも2020年12月末時点。

主なグリーン適格資産

モラージュ柏



CASBEE-不動産
★★★★★

アリーナタワー



DBJ Green Building 認証
★★★★★
BELS評価認証
★★★

四谷213ビル



BELS評価認証
★★★★★



社会



投資家

UUR

JRA従業員

パートナー企業*

地域社会・行政

業界団体・教育機関

*取引先業者（管理（PM・BM）会社・エンジニアリング会社・物品提供者、金融機関等）・テナント

人材確保・育成戦略

JRAは丸紅グループの一員として、丸紅の「人財戦略（丸紅人財エコシステム）（p.13参照）」及び「人財育成方針（Marubeni Global Academy）（p.13参照）」を共有し、JRAでの人材確保・育成に取り入れています。


人材育成戦略

- パフォーマンス評価・レビュー** 時代の変化を先取りする人材が求められているとの考えから、新しい分野にチャレンジする社員ほど評価されるような文化が根付くことを目指し、2020年に人事評価制度の改定を行いました。新制度では、契約社員等*を含む全従業員を対象に、パフォーマンス評価を年1回、レビュー及びフィールドバック面談を年1～3回実施します（過去の実施状況はp.33参照）。
- 研修プログラム** UURの運用における基本的な考え方「ハンズオン・マネジメント（p.4参照）」の実践という視点から、全従業員（契約社員等を含む）の多岐にわたるキャリアキャリアプランに沿った資格取得、研修（下表参照）参加を推奨し、各従業員の多様なキャリア開発をサポートしています。なお、必要と判断される資格に対しては、その取得費用及び登録・維持費用の全額を負担する制度を全従業員（契約社員等を含む）用意しています。

人材確保戦略

- 社内の人材育成と合わせて、事業活動に応じた計画的な外部採用を行っています。
- また、スポンサーである丸紅及びそのグループ会社とJRA従業員との相互派遣の仕組みを整え、人材確保に注力しています。

* 契約社員、派遣社員、嘱託社員を含みます。

 丸紅の「人財戦略」及び「人財育成方針」の詳細はp.13をご覧ください。JRAの人材関連データはp.33をご参照ください。

従業員のウェルネス向上施策

従業員満足度調査

- 契約社員等を含む全従業員*を対象に2018年から毎年実施
 - 調査結果を全従業員と共有（詳細はp.33）
- * 契約社員、派遣社員、嘱託社員を含みます。

多様な働き方への支援

- リモートワークが可能な体制を整備
- フレックスタイム勤務制度、短時間勤務制度、時間単位の年次有給休暇取得制度を導入
- 従業員のワーク・ライフ・バランス、キャリアの継続性、事業継続性の担保を企図

賞与

全額がUURの一口当たり利益に連動する制度を採用
（丸紅及びグループ会社からの出向者を除く）

相談“ホット”とライン

- コンプライアンス全般に関わる相談窓口（詳細はp.32）

投資口累積投資制度（るいとう）*

2019年からスタート

福利厚生サービス

契約社員等を含む全従業員が利用可能（詳細はp.33）

* JRAの従業員（契約社員等を含む）がUURの投資口を定時定額で取得することができる制度です。契約社員等を含む従業員の福利厚生及び中長期的な財産形成のサポート、UURの業績向上に対する意識増大を目的としています。

主な研修プログラム

職種別研修	契約社員等を含む全従業員を対象に、ビジネス基礎スキル、タイムマネジメント、ロジカルシンキング等の職種に応じたビジネススキル習得を目的とする研修の受講を義務付けています。
リーダーシップ研修	<ul style="list-style-type: none"> 全管理職を対象に、人事評価、ハラスメント、リーダーシップ、コーチング等をテーマとする研修（年1回）の受講を義務付けています。 丸紅グループが実施するリーダーシップ、計数管理等の研修、並びに外部機関が開催する不動産・金融業界の次世代リーダー研修等には、各部署のリーダー並びにリーダー候補を積極的に派遣しています。
コンプライアンス研修	契約社員等を含む全従業員は毎年秋に1回以上のコンプライアンス研修の受講が義務付けられています。詳細はp.31。
ESG研修	契約社員等を含む全従業員を対象に、社内・社外講師によるESG課題や課題解決への取り組みをテーマとする研修を年1回以上開催し、ESG課題の解決に向けて全社的な意識の向上を図っています。
eラーニング	リスク管理や財務会計、営業企画、マーケティング等、業務上必要な知識・スキルの習得を狙いとするオンライン研修を受講できる仕組みを導入（外部大手企業と契約）しています。
外部セミナー	ESGをテーマとする研修を含め、外部機関主催の専門的なセミナー等を従業員に周知し、積極的な参加を推奨しています。

ダイバーシティ&ワーク・ライフ・バランス

- JRAでは、性別、国籍を問わず、ダイバーシティのある職場環境を構築しています。
- また、短時間勤務制度（時短勤務）や時間単位の年次有給休暇制度に加え、2020年はフレックスタイム制度、リモートワーク制度を設け、従業員（契約社員等を含む）のワーク・ライフ・バランスの向上、キャリアの継続性の確保に取り組んでいます。
- JRA設立の2003年以来、出産・育児休暇取得者の復職率及び復職後の定着率は100%です。

女性従業員
43%
女性管理職（主査以上）
26%
 2020年12月末時点
1年1回1週間
 連続有給休暇取得促進
年10日以上
 有給休暇取得促進



全社研修
 全従業員（契約社員等を含む）を対象に「なぜSDGsが私たちの世界に必要なのか」をテーマに、チームビルディングを実施。従業員同士の相互理解を深めました（2019年10月）。

[🌐](#) JRAの人材関連データはp.33をご参照ください。

人権に対する考え方

- JRAのスポンサーである丸紅は、国連グローバル・コンパクトの署名企業です。国連グローバル・コンパクトとは、1999年にコフィー・アナン事務総長（当時）が提唱し、翌年に正式発足したイニシアティブです。参加企業が人権・労働・環境・腐敗防止の4分野にわたる10原則を支持・実践することを求めています。
- 丸紅グループの一員として、JRAはグローバル・コンパクトの10原則を支持しています。
- なお、国が定める人権週間（毎年12月4日～10日）には、人権研修の一環として、JRAの従業員（非正社員を含む）を対象にCCOによる講話が行われます。

国連グローバル・コンパクトの10原則

人権	原則1	： 人権擁護の支持と尊重
	原則2	： 人権侵害への非加担
労働	原則3	： 結社の自由と団体交渉権の承認
	原則4	： 強制労働の排除
	原則5	： 児童労働の実効的な廃止
	原則6	： 雇用と職業の差別撤廃
環境	原則7	： 環境問題の予防的アプローチ
	原則8	： 環境に対する責任のイニシアティブ
	原則9	： 環境にやさしい技術の開発と普及
腐敗防止	原則10	： 強要や贈収賄を含むあらゆる形態の腐敗防止の取り組み

コミュニティへの貢献 ~社会の一員として~

メディカル施設への投資/医療機関・保育所等の誘致

「ダイバーシファイド・インベストメント（p.4参照）」を運用方針とするUURでは、公益性の高いメディカル施設に投資しています。また、保有物件に医療機関、診療所、保育所等を誘致することにより、利用者の生活利便性、安心の提供に努めています。

メディカル施設

プラッシングウェーブ 江の島	ドラッグストア、スーパーマーケット併設のメディカルモール
クオーツタワー	総合歯科医療サービスを提供するメディカルビル
あすと長町 デンタルクリニック	託児所を併設した歯科医院

3物件 **87**億円

取得価格ベース

あすと長町デンタルクリニック



医療機関・診療所

28物件 50法人

保育所・託児所

4物件 5法人

2020年12月末時点

自治体・公的団体の誘致

UURの保有物件には、自治体・公的団体がテナントとして入居している物件があり、様々な公的サービスを提供する拠点として活用されています。UURでは「不動産は社会インフラの一躍を担っている」という認識の下、パートナー企業と連携しながら物件を運用しています。

主な物件・テナント

モラージュ柏	北柏第2地域包括センター
パシフィックマークス川崎	法テラス川崎
パシフィックマークス肥後橋	江戸堀公証役場
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	北九州市漫画ミュージアム

2020年12月末時点

9物件

10テナント

注：公営住宅は除く

公営住宅への投資

UURの保有物件であるUURコート札幌篠路吉番館は、札幌市が市営住宅として運営しています。UURは当該物件の適切な管理・修繕を通じて、札幌市民の生活快適性・利便性確保・維持をサポートする公営住宅（Affordable Housing）*に貢献しています。

*行政が主体となり建設された、所得が低い等の理由で住宅確保が困難な世帯向けにその世帯所得に応じた家賃で居住することが可能な住宅。

UURコート札幌篠路吉番館



ユニバーサルデザイン

UURが保有する物件では、その物件の特性に応じて様々な方が利用することを想定し、多目的トイレ、スロープ・手すり、車いす対応のエレベータ、身障者用駐車場の設置、廊下幅員の確保等に取り組んでいます。

(例) Luz武蔵小杉



UURが保有している125物件（2021年12月末時点。底地のみ保有の物件は除く）のうち96物件において、建物の一部または全体がバリアフリーに配慮された設計となっています。

コミュニティへの貢献 ~社会の一員として~

新型コロナウイルス感染拡大防止に関する取り組み

軽症患者・無症状患者、医療関係従事者等の受入れ

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う医療崩壊防止の一助になるべく、自治体の要請を受けてUURが保有するホテルを開放し、新型コロナウイルス感染症軽症患者・無症状患者等の宿泊療養者、医療関係従事者等の宿泊療養施設として、UURが保有するホテルが利用されています。

(受入れ継続中：2021年3月末時点)



宿泊療養者の受入れに備え、専門家による感染予防研修を受講するホテル関係者



感染症拡大予防ガイドラインの徹底

国及び各自治体推奨のガイドラインに基づき、各保有施設で感染症拡大予防対策を実施しています。

(2020年8月～)

ロワジュールホテル&スパタワー那覇



沖縄県感染防止対策の



ロワジュールホテル那覇

新型コロナウイルス感染症拡大予防ガイドラインを遵守しています。

沖縄県

レセプションにサーマルカメラを設置
宿泊者の健康状態をチェック

災害対策・支援

- 各保有物件において、非常用発電設備の設置や非常食の備蓄を段階的に進めています。また、毎年防災訓練を実施しています。
- 地域コミュニティの生活インフラの一部である不動産の所有者として、一部の物件では災害時に会議室等を開放することにつき、自治体等との間で合意しています。

(例) SS30



災害時における帰宅困難者の支援に関する協定書に基づき、帰宅困難者の一時滞在場所として食料等を備蓄。災害時にはそれらの供給、緊急時の連絡を仙台市と協力して実施

国連難民支援キャンペーン活動場所の提供

- UURが保有するLuz船橋、Luz湘南辻堂において、国連UNHCR協会の募金活動が行われました。
- 当協会はUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の募金・寄付の日本における公式支援窓口です。

Luz湘南辻堂



2020年12月

安全と衛生

- UURでは、物件取得のデューデリジェンスにおいて建物の外部・内部環境に関する各種調査を実施し、その結果を踏まえて取得の是非を判断しています。
- 物件取得後は建物やテナント、施設利用者の安全・衛生確保を担う主要設備について、定期点検・調査を実施。問題がある場合には、コストを投じて予防・早期解決に注力しています。

ポートフォリオPML*1

6.01%

2020年11月末時点

物件取得時の安全性に関するデューデリジェンス

- ☑ 耐震性（新耐震基準*2又はそれと同水準以上の性能が確保されているか）
- ☑ 消防法、都市計画法等、関連法規の遵守状況
- ☑ アスベスト、フロン、PCB等の有害物質の使用・管理状況
- ☑ 土地利用履歴、土壌等の状況

(例) LOOP-X・M



物件取得後に行う主な定期点検・調査対象

- ☑ 昇降機 ☑ 消防設備 ☑ 特殊建築物 ☑ 空気環境
- ☑ 飲料水 ☑ 害虫・鼠

- * 1 Probable Maximum Loss。再現期間475年の地震動強さ（Probable Maximum Earthquake）に対する物的損失（再調達価格に対する比）。
- * 2 昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準。

パートナー企業とのエンゲージメント

- JRAでは、プロパティ・マネジメント業務発注先より、UURが定める**環境方針**（p.35参照）ならびに**サプライチェーンにおけるESG基本方針**（p.14参照）の遵守に関する同意書を取得しています。
- テナント・取引先業者に対しては、上記両方針を書面で通知し、UURのESGの取り組み周知を図ると共に、テナント・取引先業者と協同で環境問題に取り組んでいます。
- なお、2019年11月にサプライチェーンにおけるESG基本方針を改訂しました。プロパティ・マネジメント業務発注先及びテナント・取引先業者に対し、2021年下期新たに同意書の取得、書面での通知を実施する予定です。


グリーンリース 契約対応 **58.0%** <目標> 2030年までに**100%**

注：2020年11月末時点。
オフィスに分類される建物の契約面積（建物内の住宅部分を除く）に対する、グリーンリースを締結しているテナントの契約面積の割合



グリーンリース条項（要旨）

- 貸主・借主ともに、省エネ・環境配慮等の観点から本物件の快適性・生産性の維持向上に繋がる施策（データ共有、法令対応等）に協力する。
- 専有部におけるLED投資等、設備改修により費用削減が見込める場合、貸主・借主間でメリットの配分を協議することができる。

国土交通省がグリーンリース普及に向けて作成した  **グリーンリース・ガイド**（右）において、グリーンリースの取組事例としてUURのグリーンリース条項が紹介されています。

エンゲージメント（グリーンリース）に基づく成果例

パシフィックマークス横浜イースト及びパシフィックマークス新横浜の専用部分の一部について、UURの負担により消費電力が38%少ないLED照明器具に交換し、電気料金削減のメリットを契約賃料アップによりテナントとシェアしています。

パシフィックマークス新横浜



投資額

8百万円

賃料収入

約**1.8**百万円/年 増加

投資家とのエンゲージメント

- UURでは、投資口の保有状況にかかわらず、全ての投資家の皆様に対する適切な情報開示を重視しています。具体的には、見やすさを念頭に置いたウェブサイトの改善、適時開示、日英同時リリース等を日々実行しています。
- その結果、特に、環境配慮やサステナビリティの取り組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2020年のGRESB開示評価において、UURは3年連続で最高水準の評価「A」を取得しました。
- また、多様な投資家の皆様と直接コミュニケーションを可能な限り行いたいと考えています。2020年は新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、セミナーの中止や移動制限がある中、電話やWeb会議システムを通じて、投資家の皆様との対話に努めました。2020年のIR活動実績は右表の通りです。



G R E S B[®]

Public Disclosure 2020

投資家との面談実績

機関投資家	国内		海外
	2019年	2020年	
	144件	140件	67件
			58件

個人投資家	UUR参加件数	セミナー参加者数
	2019年	2020年
	11件	2件
		1,068名
		316名

業界団体・教育機関との連携

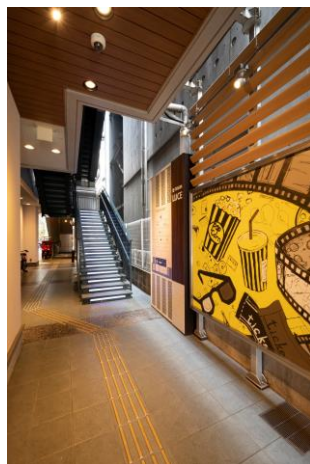
- JRAは一般社団法人投資信託協会（投信協会）並びに一般社団法人不動産証券化協会（ARES）の正会員です。ARESにおいては、J-REIT実務委員会及び市場委員会に委員を派遣し、同協会の運営に参画しており、投資信託及びJ-REITに関する個人投資家の金融リテラシーの向上に貢献しています。
- 地域社会に開かれた資産運用という考え方から、UURでは地元の教育機関と連携し、地域経済・コミュニティの活性化に寄与する取り組みも積極的に行っています。

（例）天神ルーチェ

福岡市の目抜き通りに位置する天神ルーチェにおいて、地元大学との協働により壁面デザインを決定しました。

本取り組みにより入居テナントの満足度向上という効果が得られた他、本取り組みに賛同いただいた大学生においては日頃の研究成果を地域社会に発信する場となりました（壁面デザインは今後定期的に更新される予定です）。

UURの保有物件の収益向上のみならず、社会貢献、にぎわい創出も実現する取組みの一つとなっています。





ガバナンス



コーポレートガバナンス

ダイバーシティに富む経営体制

2019年9月1日付で2名の監督役員が新たに選任され、年齢、性別、バックグラウンドが分散されたメンバーによる経営体制となりました。各役員
の専門分野における知見を持ち寄り、様々なリスクを適切に管理すると共に、利益相反に留意し、投資主利益の最大化に努めます。

経営陣*
女性比率 0% ▶ **33%**

* 執行役員 + 監督役員

監督役員
勤続年数 平均 6年 ▶ **2年**

注：2020年12月末時点。



監督役員
関根由美子

執行役員
吉田郁夫

監督役員
岡村憲一郎

役員プロフィール

役職	氏名	就任年月	略歴及び主な専門分野	役員報酬 (年額)	所有 投資 口数
UUR 執行役員	吉田郁夫	2017年 9月	1979年丸紅(株)入社。以降、国内外の不動産開発に従事。 丸紅(株) 執行役員 開発建設部門長 (2009年4月～2011年3月) 前JRA社長兼CEO (2014年4月～2018年6月) 主な専門分野 企業経営、不動産投資・運用	12,000 千円	0口
UUR 監督役員	岡村憲一郎	2019年 9月	公認会計士 かえで会計アドバイザー(株) 代表取締役 かえで税理士法人 代表社員 CYBERDYNE(株) 社外監査役 SGホールディングス(株) 社外監査役 兼松サステック(株)社外取締役 (監査等委員) 主な専門分野 会計、財務	4,200 千円	0口
UUR 監督役員	関根久美子	2019年 9月	弁護士 田辺総合法律事務所 パートナー 宇都宮簡易裁判所 判事 主な専門分野 企業法務、リスクマネジメント	4,200 千円	0口

役員報酬

投資法人規約第24条に定める範囲内で下記の通り定めています。

1人あたり月額 (上限)

執行役員	1,000千円
監督役員	350千円

監査報酬・監査人と意見の相違の有無

外部監査人のEY新日本有限責任監査法人より、開示している監査報告書において特段の指摘事項はないことを監査意見として確認しています。

また、UURとの間に意見の相違はございません。なお、現在の指定有限責任社員・業務執行社員の担当年数平均は2.08年 (2020年12月末時点) です。

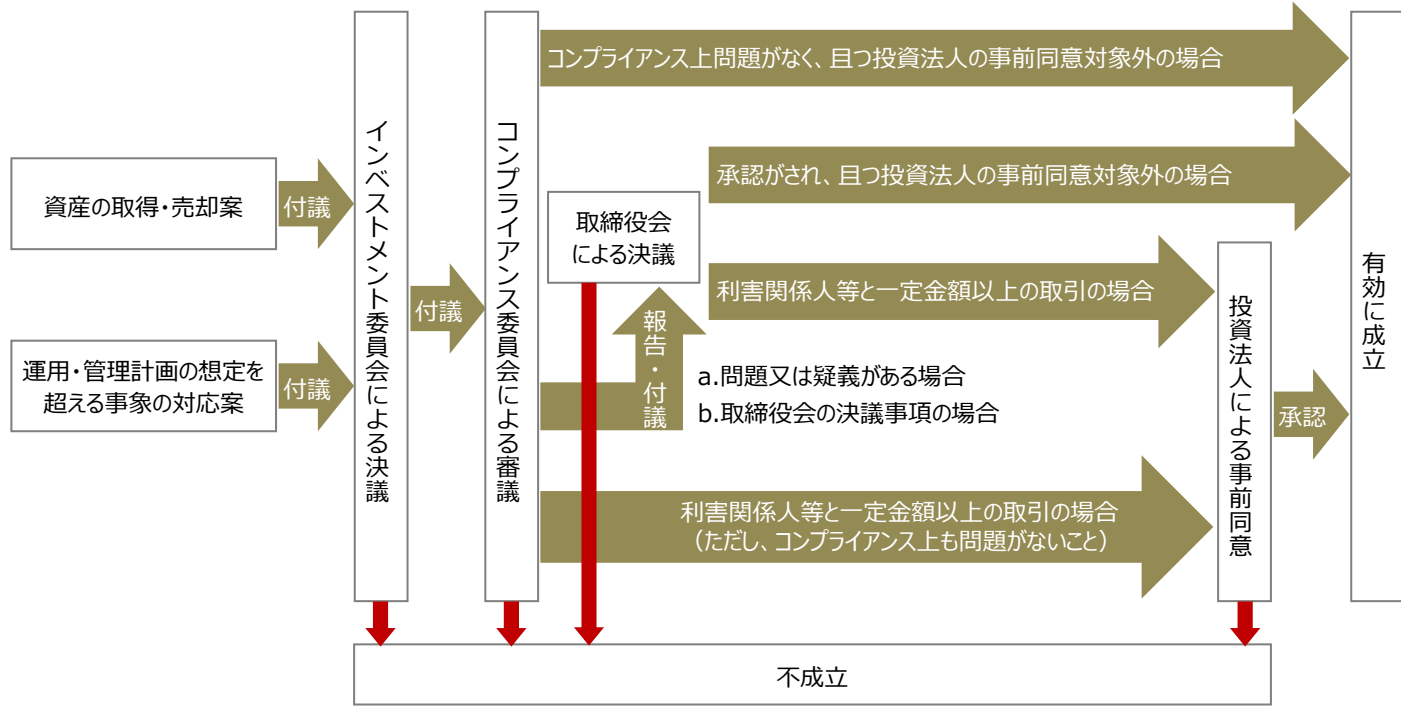
過去1年間の監査報酬

第33期 (2019年12月～2020年5月)	17,000千円
第34期 (2020年6月～2020年11月)	20,300千円

内部統制上の意思決定の仕組み

投信法に基づき、UURは資産運用会社であるJRAに資産の運用を委託しています。

運用資産の取得・売却又は運用・管理に係る意思決定において二重、三重のチェックを行うことにより、スポンサー企業等との取引、その他利益相反関係の懸念のある取引に対して、最大限の留意を行っています。



コンプライアンス委員会及びコンプライアンスの体制についてはp.31をご参照ください。

インベストメント委員会

メンバー	委員長（1名）：JRA代表取締役社長 委員（2名）：JRA非常勤取締役、社外有識者（弁護士）
役割	取締役会から権限委譲された主要な運用計画・方針等に関する決議又は取締役会にて決議すべき事項の審議
主な決議事項	特定不動産等の取得並びに保有する特定不動産等の売却、UUR保有の投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定
開催・決議要件	委員の過半（社外有識者は必須）で開催。決議は全員一致を要件とし、かつ利害関係者の決議に加わることは不可

反社会的勢力排除に向けた体制整備

- 反社会的勢力による経営活動への関与の防止や当該勢力による被害を防止するため、JRAの目標として「反社会的勢力に対し毅然とした姿勢を貫き、マネー・ロンダリング等犯罪性を疑われる取引の防止に努める」旨を宣言しています。
- また、組織全体で対応することを目的として、「コンプライアンス・マニュアル」において、JRAの「活動遂行10 か条」の一つ「わたしたちは、その社会的責任を強く認識すると共に、コンプライアンス経営を徹底するため、反社会的勢力に対しては、公私を問わず、取引を含めた一切の関係を遮断します。」を明記しています。
- 更に、規則・基準等に「反社会的勢力とのつながりがないこと」等を規定し、日常業務において反社会的勢力との関係遮断に向けた取り組みをしています。

コンプライアンス

体制

UUR及びJRAでは、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けており、下記のコンプライアンス体制を構築しています。

●概要

JRAは、適法な資産運用及び全従業員（契約社員等を含む）による法令、社内規程、職業規範等の遵守の周知徹底を図るために、任意の制度としてコンプライアンス委員会を設置し、また、コンプライアンス業務の責任者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を選定しています。

●コンプライアンス委員会の設置及びその役割

コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。

- ・投資判断等に対してコンプライアンスの観点からの審議
- ・法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応
- ・内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告
- ・社内規程の制定及び改定
- ・その他コンプライアンスに関する重要事項の審議

●法令順守の決定プロセスを忠実に履行

物件取得等、具体的な取引にあたっては、インベストメント委員会の決議、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けています。特に利害関係人等を含め、スポンサー関係者との取引に関しては、社外有識者が関与する、利害関係を有する委員を決議から除く等、利益相反対策として厳格なプロセスを設け、牽制機能の確保を図っています。

●内部監査体制

「内部監査規程」に基づき、CCOを責任者として内部監査計画を策定し、現物監査（年2度）及びリスクベースによる個別項目監査（年3～4部署）を通じて、投資運用業者としての法令等の違反及び業務に内在するリスク等の早期発見、並びに法令等の違反の未然防止に努めています。内部監査計画の策定状況及び内部監査結果については、コンプライアンス委員会に遅滞なく報告されます。更に、JRAのスポンサーである丸紅による監査が年1回以上実施され、全方位で問題の早期発見・是正、再発防止を図っています。

●「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」策定による社内体制の整備

コンプライアンス委員会

メンバー	委員長（1名）：JRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 委員（3名）：JRA代表取締役社長（CEO）、総務部長、社外有識者（弁護士）
役割	法令遵守のみならず、広く職業規範・内部監査等について審議し、疑義ありと認められる場合には取締役会に対し答申を行う
主な審議事項	投資判断、法令等及び職業規範に問題がある行為への対応
開催・審議要件	委員の過半（委員長及びCEOは必須）で開催。社外有識者が欠席の場合は別途社外有識者が参加する委員会を開催し、審議事項の事前意見の取得または報告

コンプライアンス研修・コンプライアンスの遵守

JRAでは、全従業員（契約社員等を含む）*が業務を行う際に遵守しなければならない法令や考え方を「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」に定めています。全従業員（契約社員等を含む）は毎年秋に1回以上のコンプライアンス研修の受講が義務付けられています。

また、丸紅グループの一員として、全従業員（契約社員等を含む）はJRAの「コンプライアンス・マニュアル」に加え、丸紅の「[コンプライアンス・マニュアル](#)」及び「[反贈収賄ポリシー](#)」を遵守する旨をJRA代表取締役社長に対して毎年宣誓しています。

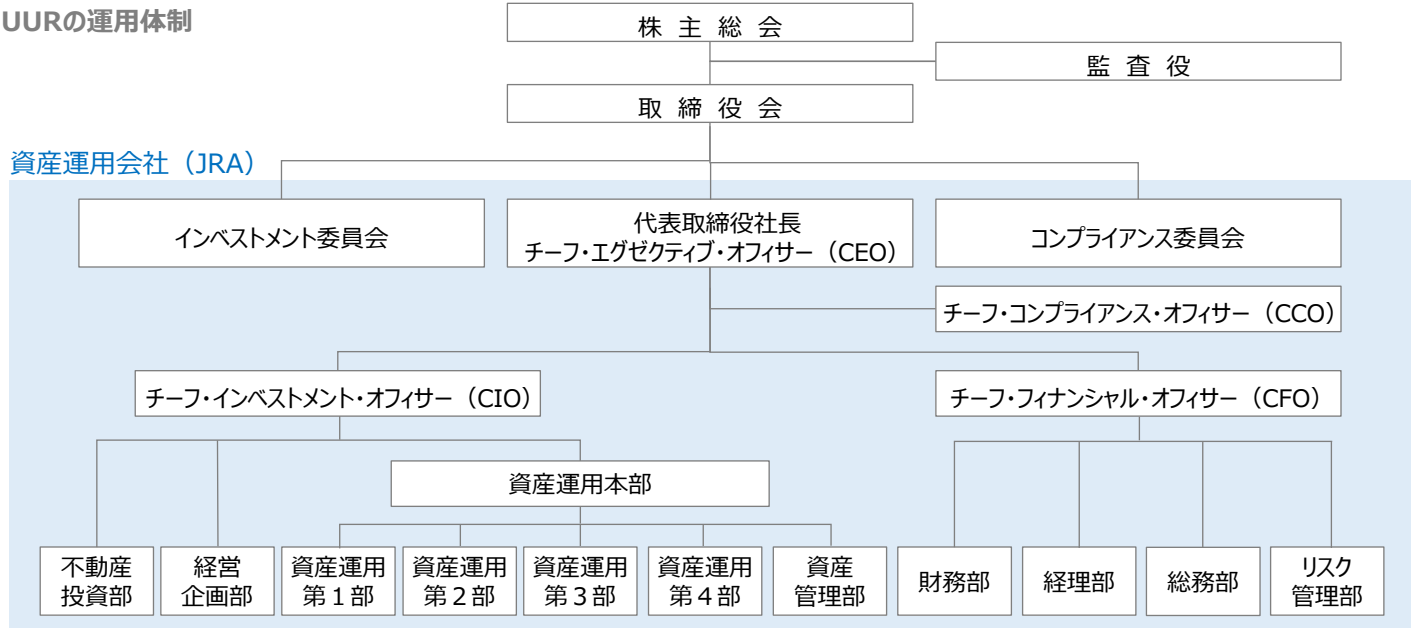
JRAにおいて、2020年も経営に重大な影響を及ぼすコンプライアンス違反はありませんでした。

* 契約社員、派遣社員、嘱託社員を含みます。

 詳細は[丸紅ホームページ](#)をご覧ください。

コンプライアンス

UURの運用体制

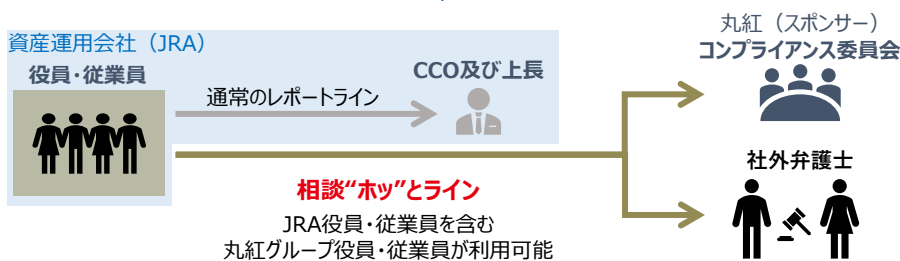


コンプライアンスの相談窓口・報告・相談のルール

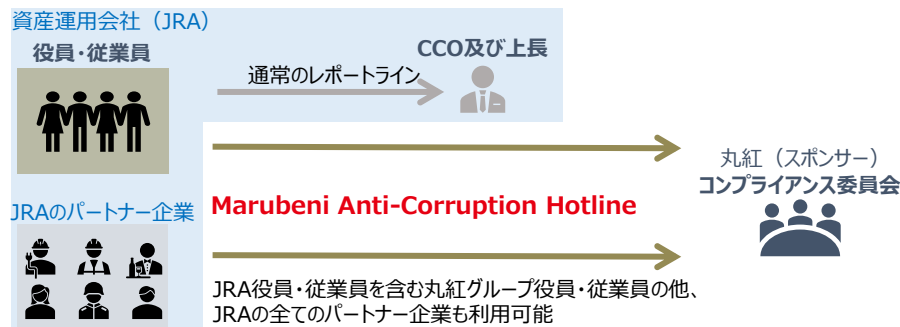
JRAの役職員（役員及び契約社員等を含む全従業員）がコンプライアンス上問題がある行為を知った場合の報告は、原則として職制ラインを通じて行いますが、何らかの理由で職制ラインが機能しない場合に備え、コンプライアンス相談窓口を以下の通り設置しています。

報告・相談は顕名が原則ですが、報告者の秘密は厳守されます。但し、Marubeni Anti-Corruption Hotlineへの報告・相談は匿名も可です。また、相談“ホット”ラインの社外弁護士からコンプライアンス委員会への報告にあたり、報告者が希望する場合は名前は伏せられます。

- **相談“ホット”ライン** 公益通報者保護法の下、コンプライアンス全般について直接相談できる窓口
(詳細は丸紅の「[コンプライアンス・マニュアル \(p.38\)](#)」参照。)



- **Marubeni Anti-Corruption Hotline** 贈収賄等の重大犯罪について直接相談できるコンプライアンス窓口



詳細は[丸紅ホームページ](#)をご覧ください。

補足資料

JRAに関するデータサマリー

役職員

	役職員数			出産・育児休暇	時短勤務	平均	有給休暇の消化	
	男性	女性	計	取得者数	利用者数	勤続年数	日数	率
2016年	48	26	74	2	3	-	-	-
2017年	47	29	76	2	4	5.6年	12.7日	71%
2018年	43	30	73	3	3	5.8年	12.1日	66%
2019年	43	32	75	1	7	5.7年	12.7日	70%
2020年	46	35	81	3	5	6.6年	7.1日	39%

注：各年4月～翌年3月。2020年は2020年4月～2021年1月。

役職員の研修受講実績

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
従業員一人あたりの平均研修受講時間（4月～3月）	7.8時間	11.7時間	13.3時間	13.1時間	4.9時間*
職業上の研修を受けた従業員の割合（1月～12月）	88.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
サステナビリティに焦点を当てた研修を受けた従業員の割合（1月～12月）	32.5%	40.8%	100.0%	100.0%	100.0%

* 2020年4月～2021年1月。

従業員の保有資格

不動産・建築 宅地建物取引士/不動産鑑定士/一級建築士/二級建築士/建築・設備総合管理士/建築積算士/
建築物環境衛生管理技術者/認定ファシリティマネジャー/ビル経営管理士/管理業務主任者/CASBEE不動産評価員

会計・ファイナンス他 弁護士/不動産証券化協会認定マスター/公認内部監査人

注：2021年1月末時点。

福利厚生制度

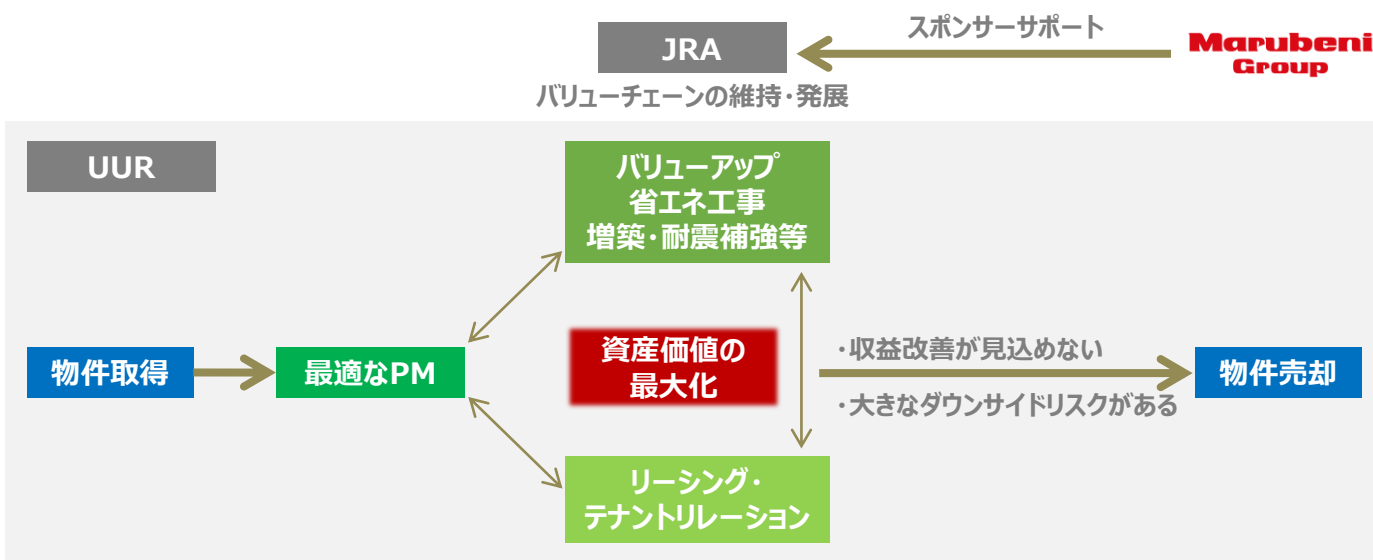
	全従業員	
	正社員	契約社員
各種社会保険（介護保険、厚生年金保険、雇用保険、労災保険）	○	○
福利厚生サービス（ベネフィット・ステーション）	○	○
産前・産後休暇	○	○
育児休業（原則として子が1歳に達するまで）	○	○
看護休暇・介護休業	○	○
健康診断	○	○
健康維持支援（人間ドック受診補助）	○	○
投資口累積投資制度（るいとう）	○	○
資格支援（取得・維持費用負担）	○	○
退職金	○	×

従業員満足度調査（エンゲージメント調査）/フィードバック

	2018年	2019年	2020年*
調査実施時期	2018年11月	2019年11月	2021年1月
対象者 （契約社員等を含む全従業員。休職者等を除く）	従業員 58名	従業員 63名	従業員 79名
有効回答率	94.8%	96.8%	100.0%
総合満足度 （5点満点）	3.1 総合満足度についてのみ集計	仕事に対する満足度 3.3 会社に対する満足度 3.2	仕事に対する満足度 3.4 会社に対する満足度 3.3
上長とのフィードバック面談・キャリア面談を実施した従業員の割合	100%	100%	100%

* 調査機関を変更しました。

UURにおけるバリューチェーンとパートナー企業



項目	内容
物件取得	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中長年にわたるUURの安定収益確保を企図 ・ その時々々の経済情勢・不動産市場動向等を考慮 ・ 様々な用途、地域分散を図り、一定期間における取得物件群の収益性を維持する ・ JRA及びスポンサーからの豊富な情報ネットワーク・手法を駆使し、物件を取得 ・ 適正価格での取得をするため、相対取引案件を志向し、入札案件は厳選 ・ 遵法性、環境負荷、耐震性などの非経済項目も取得前に調査
最適なプロパティ・マネジメント (PM)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中長期的視点から継続的な設備投資による資産価値・競争力の維持・向上を図る ・ 収入の増大と費用の適正化を図り、運用収益の安定的な成長を目指す ・ 案件ごとに、最適なプロパティ・マネジメント会社を検討の上、選定
バリューアップ 省エネ工事 増築・耐震補強等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収入増、支出減につながる工事を機動的に実施 ・ 短期的な収入ダウン等に捉われず、中長期的視点で投資判断 ・ 経済性と環境負荷低減の両立を目指す
リーシング・テナントリレーション	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規テナントの募集、早期稼働、より高い賃料、良いテナントの確保 ・ 潜在顧客に対する移転・増床メリットの提案 ・ 省エネ工事の経済的メリットを分け合うなど入居テナントとのWIN-WIN関係の構築 ・ 顧客のニーズを捉えたサービス・改善提案
物件売却	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中長期的に収益の改善が見込めない場合、売却も含めた最適解を検討
JRA（本資産運用会社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記のバリューチェーンを維持・発展させるため、知識・経験が豊富な従業員を雇用 ・ 従業員の長期コミットを引き出すために、ワークライフバランス、待遇や福利厚生を充実を図る ・ 従業員スキルのさらなる向上を目指し、各種研修や資格取得の支援を実施
丸紅（スポンサー）	<ul style="list-style-type: none"> ・ スポンサーの丸紅は、世界中で多業界にわたり事業展開する総合商社であり、上記のバリューチェーンの各項目への取り組みや、JRAへの人材供給をサポート

サプライチェーンにおける ESG 基本方針

1. 本投資法人は、自らがESGへの取り組みを強化するに留まらず、そのサプライチェーンにおけるESGへの取り組み強化をサポートし、地球環境に配慮した健全で持続可能な社会の構築を目指してまいります。
2. 本投資法人は、次項のサプライチェーンにおけるESGガイドラインを定め、取引先に対して、その順守に対する理解と協力を求め、取引先と共により実効性の高いESGの取り組みを推進してまいります。また、同ガイドラインの浸透を図るためにコミュニケーションのみならず、取引先訪問の際に、必要に応じて助言、要請、指導や優良事例の共有を行うなど、取引先のキャパシティ・ビルディングに取り組みます。
3. サプライチェーンにおけるESGガイドライン

1) 法令順守

- ・当該国および取引に係る諸国の関連法令を順守する。

2) 人権尊重

- ・人権を尊重し、差別・各種ハラスメント・虐待などの非人道的な扱いをしない。
- ・児童労働、強制労働を行わない。
- ・従業員の労働時間と休日・休暇を適切に管理し、過度な時間外労働を禁止する。
- ・法定最低賃金を順守するとともに、生活賃金以上の支払いに配慮する。不当な賃金の減額を行わない。
- ・労使間協議の実現手段としての従業員の団結権および団体交渉権を尊重する。

3) 環境保全

- ・気候変動問題の重要性を認識し、適切に対応する。
- ・自然環境を保護する。
- ・環境への負荷を低減し、汚染を防止する。

4) 公正取引

- ・公正な取引を行い、自由な競争を阻害しない。
- ・贈賄や違法な献金を行わず、腐敗を防止する。

5) 安全衛生

- ・職場の安全・衛生を確保し、労働環境を保全する。

6) 品質管理

- ・商品やサービスの品質・安全性を確保する。

7) 情報開示

- ・上記を含め、会社情報を適宜適切に開示する。

4. 本投資法人は、本方針のうち、労働基準を満たさない仕入先への対応手順を以下のとおり制定しています。

- 1) 本方針のうち、労働基準に関する(1)法令順守、(2)人権尊重、(5)安全衛生を満たさないことが明らかになった仕入先に対して、必要に応じ、

- ・事実確認、

- ・事実である場合、その背景および改善策の報告、

を要請する。また、状況に応じて仕入先を訪問する。

- 2) 改善策が不十分と判断される場合には、更なる施策実施を要請する。

- 3) 上記1)～2)を実施してもなお、改善策が進捗しない状況が続く場合は、取引の継続可否を検討する。

(2017年11月24日制定)

(2019年11月15日改訂)

SASBレポート

UURでは、ESG情報開示の効率化・最適化に努めています。

しかしながら、非財務情報において取り扱う指標の範囲が広く、開示を行う企業の業種や提供する役務の違いなどによりバラつきが生じることから、**Sustainability Accounting Standards Board（米国サステナビリティ会計基準審議会）**が定める不動産業種に適した基準に基づいた資料を作成しました。これにより、UURにて開示している非財務情報が、投資主の皆さまのニーズに応えつつ、開示の質的向上に貢献することを願っています。

なお、本資料はUURの決算期に基づき、2020年11月末時点のものとなっています。また、各表の建物用途の定義は以下の通りです。

商業施設：（中・小型）延床面積10,000㎡未満（大型モール）延床面積10,000㎡以上

それ以外：UURにおいては物流施設、医療施設等を含む

エネルギー管理

SASB開示指標コード	開示指標	ポートフォリオ全体	オフィス	商業施設（中・小型）	商業施設（大型モール）	ホテル	それ以外	単位
IF-RE-130a.1	エネルギーデータカバー範囲（注1）	86.9%	88.9%	89.2%	100.0%	98.2%	58.8%	床面積による%
IF-RE-130a.2	データカバー範囲における総エネルギー消費量	193,321	58,570	13,922	56,517	49,093	15,219	MWh
	うち購入した電力の割合	96.4%	94.8%	92.4%	96.5%	98.2%	99.4%	%
参考：	敷地内での再生可能エネルギー生成量（注2）	1,091	0	0	0	0	1,091	kWh
IF-RE-130a.3	エネルギー消費量の同一条件比較（注3）による前年比変化率	▲4.9%	▲9.0%	▲1.4%	+0.9%	▲5.0%	▲9.7%	%
	同一条件比較の対象カバー範囲	80.8%	88.0%	56.3%	91.6%	83.5%	61.9%	床面積による%
IF-RE-130a.4	エネルギー格付（注4）を保有している物件の割合	16.0%	12.8%	15.0%	5.1%	20.2%	27.8%	床面積による%
参考：	グリーンビル認証（注5）を保有している物件の割合	49.8%	82.8%	39.4%	85.2%	0.0%	21.3%	床面積による%

注1：ポートフォリオの総面積のうち、UURがその床面積範囲で消費されたエネルギーデータを把握している面積の割合を指します。

注2：敷地内での再生可能エネルギー生成がありますが、現時点では自家消費せずすべて売電しています。

注3：当年と前年の24か月間保有し続けた不動産に限って比較を行っています。期中売買物件、大規模な改修が生じた物件は比較対象から除外しています。報告数値に空室率の変化等による補正はされていません。

注4：第三者による「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」の認証を取得した物件を報告しています。

注5：第三者による「DBJ Green Building認証」「CASBEE-不動産」評価認証を取得した物件を報告しています。自主評価、認証の有効期限内でないものは含んでいません。

IF-RE-130a.5

建物のエネルギー管理に関する考慮が不動産投資分析および運用戦略に組み込まれていることについての説明

UURでは、不動産運用に関わるエネルギー管理が環境への影響、不動産運営コストへの財務的影響がともに大きい課題であることから、特に取り組みを強化すべきESGに関する重要課題（マテリアリティ）の一つに設定しています。エネルギー消費に基づくGHG排出については、日本政府の「業務その他部門」の削減目標に準じて、2014年対比40%削減を目指しています。

UURは、2012年に制定された環境方針に従い、不動産運用に関わるエネルギー管理に取り組んでいます。UURは、保有する不動産におけるエネルギー使用量と延床面積等を勘案して算出されるエネルギー原単位について、国が求める努力目標「5年平均原単位年1%以上の低減」の達成に努めています。エネルギー管理を推進する社内組織として「省エネ推進委員会」及び「省エネ推進分科会」を設置しており、外部専門家の助言も得ながら、エネルギー消費削減を図っています。

SASBLレポート

エネルギー管理（続き）

IF-RE-130a.5

建物のエネルギー管理に関する考慮が不動産投資分析および運用戦略に組み込まれていることについての説明

UURの不動産投資運用プロセスにおいては、次に述べるようにエネルギー管理の観点が含まれています。

UURの運用会社であるJRAでは、ISO14001に基づく環境マネジメントシステムを通じ、環境パフォーマンスの改善に向け、継続的・体系的な取り組みを進めています。運用する不動産のエネルギーデータを定期的に開示しており、国が求める努力目標を達成した事業者として、経済産業省の事業者クラス分け評価制度において最高位「S」ランクの評価を5年連続で獲得しています。

UURのポートフォリオのエネルギー消費状況の管理・モニタリングでは電力会社のホームページを通じて、正確かつタイムリーなデータを効率的に集計し、専用のITシステムにより把握・管理しています。

新規物件取得におけるデューデリジェンス時には、確認必須項目として、環境認証の取得状況や将来的な可能性、エネルギー使用の効率性等の定性的評価を行い、投資判断時に考慮しています。

既存投資物件の運用管理の一環として、「省エネ推進委員会」及び「省エネ推進分科会」においてエネルギー消費状況をモニタリングし、エネルギー使用の合理化に向けた運用改善、設備改修の検討と実施を行っています。例えば、電気使用量のピークを迎える夏季（4月～9月）の電気使用量を確認し、前年比+5%以上となった物件については要因分析を行い、運用改善策を検討しています。

また、電気使用量の計測結果に基づき、電気使用量が相対的に多いホテルや商業施設を中心に、エネルギー管理の専門家による省エネ診断を行っています。直近4年間では9物件の省エネ診断を実施しており、全体に占める割合は22.5%です。

なお、上記のIF-RE-130a.3に示す通り、2020年度はポートフォリオの全体にわたって照明のLED化を重点的に行ったことにより、省エネが進展しました。

各不動産において5年分の中長期修繕計画を作成しており、予定されている工事のうち省エネ効果が期待できるものについては、エネルギー専門家による省エネ効果の検証をしています。

不動産の運用管理におけるエネルギー使用の合理化を進めるにあたっては、それぞれの現場において運用管理を担当するすべてのプロパティ・マネジメント業務発注先に対して、環境方針ならびにサプライチェーンにおけるESG基本方針の遵守を要請しており、同意書を取得しています。

一部の不動産では、テナントが独自にエネルギー消費管理を行っており、UURが管理権限を持たないため、エネルギー消費状況の把握も困難な範囲があります。

一部の不動産においては、太陽光パネルを屋根面に設置することで再生可能エネルギーを生成しています。生成した再生可能エネルギーは外部へ売電することで、経済的メリットを得ています。UURでは、保有する不動産の特性に鑑み、経済性を確保できる限りにおいて再生可能エネルギーの活用を検討していく方針です。なお、UURのスポンサーである丸紅グループでは、発電事業や省エネ事業に取り組んでいることから、将来的に蓄電池の活用やグリーン電力への切り替え（敷地外再生可能エネルギーの購入）の可能性も検討しています。

上記に述べた取り組みの成果や、保有する不動産の環境・社会配慮の状況について客観性や信頼性を高めることを目的に、第三者による外部認証や評価の取得を進めています。UURでは、建物レベルの認証ではDBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証、BELS評価を活用しており、ファンドレベルのESGベンチマークとしてGRESBに毎年参加しています。

こうした成果は、ESGを重視する投資家、レンダー、テナント等に向け積極的に発信を行うとともに、認証取得物件をグリーン適格資産と位置づけてグリーンファイナンスに活用し、資金調達先の多様化に役立てています。2019年には、グリーンファイナンスにより計3回、合計145億円の資金調達を行いました。

SASBレポート

水管理

SASB開示指標コード	開示指標	ポートフォリオ全体	オフィス	商業施設(中・小型)	商業施設(大型モール)	ホテル	それ以外	単位
IF-RE-140a.1	取水量データカバー範囲(注1)	90.4%	100.0%	89.2%	97.2%	100.0%	60.4%	床面積による%
	水ストレスの高い地域におけるデータカバー範囲	現時点で水ストレスが高い、或いは極めて高い地域に所在する不動産はありません						
IF-RE-140a.2	データカバー範囲における総取水量	1,699	406	136	317	744	95	1000 m ³
	うち水ストレスの高い地域における取水量の割合	現時点で水ストレスが高い、或いは極めて高い地域に所在する不動産はありません						
IF-RE-140a.3	取水量の同一条件比較(注2)による前年比変化率	▲6.1%	▲7.3%	▲3.0%	▲4.9%	▲6.7%	▲2.6%	%
	同一条件比較の対象カバー範囲	69.1%	99.6%	63.2%	68.2%	53.0%	46.6%	床面積による%

注1：ポートフォリオの総面積のうち、UURが、その床面積範囲で消費された上水量のデータを把握している面積の割合を指します。なお、取水量のほぼすべてが公共水道からの購入です。

注2：当年と前年の24か月間保有し続けた不動産に限って比較を行っています。期中売買物件、大規模な改修が生じた物件は比較対象から除外しています。報告数値に空室率の変化等による補正はされていません。

IF-RE-140a.4

水管理リスクに関する説明及び、それらのリスク軽減のための戦略と取り組みに関する議論

水消費状況の管理について、UURの保有する不動産は日本国内の主要都市及びそれぞれの周辺部だけに立地しており、現時点で水ストレスの高い地域に所在する不動産はありません。しかし、天候による影響等で局地的・一時的な水不足が発生し、給水制限等に至った場合は、物件の運営に影響が生じる可能性があります。また、ほぼすべての不動産において地域の公共水道から上水を購入して使用しているため、購入する上水量の増減は、物件の収益性に影響を及ぼす可能性があります。こうした理由から、UURでは不動産の運用管理において水利用の効率化や、中水（再生水）の利用による上水使用量の削減を推進しています。具体例は、本レポート（P.18）をご覧ください。

保有する不動産で使用した水の排水に関して、UURでは、物件取得時のDDプロセスおよび取得後のモニタリングにおいて、不動産の排水設備状況や環境法令違反のリスクの有無を確認しています。現時点で、排水や水処理に関する環境法令違反等を引き起こすものは低いものと認識しています。

SASBレポート

テナントのサステナビリティ影響の管理

SASB開示指標 コード	開示指標	ポートフォリオ 全体	オフィス	商業施設 (中・小型)	商業施設 (大型モール)	ホテル	それ以外	単位
IF-RE-410a.1	省エネ改修等に関するコスト 分担条項を含む新規賃貸契 約（グリーンリース）の割合 （注1）	62.5%	100.0%	0.0%	36.8%	5.7%	0.0%	床面積 による%
	上記に該当する 新規賃貸契約面積	65,114	62,964	0	1,738	412	0	m
(Option)	全賃貸可能面積における グリーンリース契約締結割合 （注2）	14.2%	58.0%	0.2%	6.7%	0.3%	0.0%	床面積 による%
IF-RE-410a.2	電力消費量をサブメータにより 個別計測している テナントの割合（注3）	90.2%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	60.7%	床面積 による%
	取水量をサブメータで 個別計測している テナントの割合（注3）	90.2%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	60.7%	床面積 による%

注1：直近1年間（2019年12月から2020年11月）に更新・新規契約を行った賃貸借契約を分母とした割合です。

注2：2020年11月末時点において、グリーンリース契約を締結している賃貸面積に基づきカウントしています。

注3：総賃貸可能面積を分母とした割合です。

IF-RE-410a.3

テナントによるサステナビリティへの影響を測定し、奨励し、改善するアプローチについての議論

UURでは、不動産の環境負荷のモニタリングと管理の一環として、新規賃貸契約時や更新時には、エネルギー消費データ/水消費データをオーナーとテナントで相互に共有することを定めたグリーンリース契約や覚書を締結しています。

多くの不動産において、テナント専用部での電力/水消費量はスマートメータや個別メータで計量され、その計測量はテナントへ個別にフィードバックされています。その数値に基づきテナントへ水光熱費の請求を行っており、テナントによる自主的な省エネ/節水への取り組みが自身の経済的インセンティブにもつながる賃貸契約形式を採用していると言えます。こうした賃貸スキームのもとでは、UURが建物の環境負荷低減に取り組んでいることが、テナントの水光熱費に関わる金銭負担の軽減につながり、入居率の維持・向上にもプラスの影響がもたらされることを期待できます。

また、すべてのテナントに対してUURの環境方針ならびにサプライチェーンにおけるESG基本方針を書面で通知し、サステナビリティ配慮への理解と協力についてコミュニケーションする機会を設けています。一部の不動産では、テナント専用部フロアで使用している照明のLED化改修工事をテナントの協力のもとで実施し、それによる光熱費削減メリットをテナントとUURで共有しました。詳しくは本レポート（P.26）をご参照ください。

SASBLレポート

気候変動への適応

SASB開示指標コード	開示指標	ポートフォリオ全体	オフィス	商業施設(中・小型)	商業施設(大型モール)	ホテル	それ以外	単位
IF-RE-450a.1	100年以内に洪水の危険性がある地域に所在している物件面積(注1)	321,422	187,309	11,425	12,224	46,431	64,034	m ²

注1：ポートフォリオの総面積のうち、自治体作成の「1000年に1度」レベルの降雨量を加味したハザードマップにて、浸水する可能性がある面積を指します。

IF-RE-450a.2

気候リスク分析およびポートフォリオのシステムティックリスクの度合い、リスク軽減のための戦略に関する議論

UURでは、気候変動に関連する事業上のリスクと機会について分析を行い、以下を主要なものとして認識しています。

【物理リスク】

建物や人口が集中する主要都市部の不動産は比較的標高の低い地域や沿岸部に存在することが多いため、洪水災害のリスクを有しています。上記指標IF-RE-450a.1で報告している通り、現時点ではポートフォリオのおよそ21%（床面積ベース）が、洪水リスクのエクスポージャーを有します。

気候変動が大きく進んだ場合（例：RCP8.5シナリオ）、豪雨被害の増加や海水面の上昇によって洪水リスクが高まり、水災に対する備えを増強するための費用の増加、保険料の上昇により、財務的な影響が出る可能性があります。また、洪水リスクを有するエリア自体が増え、エクスポージャーが高まる可能性もあります。

同様に、気候変動により平均気温の上昇や猛暑日の増加が起こると、建物の空調機能の増強のための追加的コストの発生や、光熱水費の増加といった財務的影響が懸念されます。

物理リスクのうち、台風、豪雨などの突発的な気候災害（急性の気候災害）のリスクは既に顕在化しつつある可能性があります。UURのポートフォリオにおいても、2019年度に極端な天候による被害が実際に発生した物件がありました。RCP8.5シナリオでは、現在から2100年の間に、これらの気候関連災害の頻度と重大度が増加する可能性があると考えられます。

気候災害リスクは、資産に対する物理的損害、維持改修費用や保険料の上昇という財務的影響のほか、テナントの選好へも影響を与えると認識しています。災害発生時には、そのリスクがテナントにおいて強く認識され、そのエリアや同様の用途、形状をした建物が忌避される可能性があります。一方で、気候災害リスクに十分備えた不動産であるとテナントから評価されれば、長期的な安定稼働を期待できます。UURではこうした認識のもと、物理リスクの低減と収益安定化の機会の実現を図るため、保有不動産における災害対策の充実による気候変動への適応に取り組んでいます。UURの災害対策については本レポート（P.25）をご参照ください。

SASBLレポート

気候変動への適応（続き）

IF-RE-450a.2

気候リスク分析およびポートフォリオのシステムティックリスクの度合い、リスク軽減のための戦略に関する議論

【移行リスク】

日本において、既に建築物に対してそのエネルギー効率性や炭素排出量に対する政府等による法規制が存在していますが、現時点ではUURの不動産において著しい規制対応コストは生じていません。しかし今後、パリ協定目標の達成のために政府がその規制レベルを引き上げる政策や、炭素排出に課税を行う政策等を導入した場合、エネルギーコストの上昇や、規制に対応するための設備負担等が増加する可能性があります。フランス、英国、ドイツなどの欧州各国や、NY市や東京都など、2050年までにカーボンニュートラルを目指すことを掲げる政府や自治体が国内外で増えつつあるため、こうした政策方針が具体化されていった場合には、今後30年間で規制強化のリスクが顕在化してくるものとみられます。

また、低炭素・脱炭素社会への移行が進んだ際には、テナントの選好、投資家の選好、社会からの評判等において、UURのポートフォリオのグリーン性が一層考慮され、結果として物件の収益性、資金調達状況等に影響を与える可能性があります。現時点でも、グリーンビル認証取得物件に対して賃料プレミアムが存在していることを示す調査結果があり、また、グリーンボンド/グリーンローンなどの資金調達手法が普及しつつあります。将来的には、こうした「グリーン・プレミアム」だけでなく、グリーン性が乏しい不動産に対する「ブラウン・ディスカウント」が発生するリスクも考えられます。

UURではこうした認識のもと、ポートフォリオの運用段階において、エネルギー消費状況等の環境負荷の管理や効率化に向けた取り組みと、環境認証の取得によるポートフォリオのグリーン化を進めており、規制リスクによる財務的影響の低減と、ESGに感度の高いテナント・投資家等からの評価向上を図っています。特に、環境負荷の軽減は建物運用コストの削減という直接的な財務的メリットをもたらすビジネス機会であると認識しています。UURのポートフォリオにおける環境負荷の軽減、気候変動緩和への取り組みについては本レポート（P.16～20）をご参照ください。

MEMO



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- ユナイテッド・アーバン投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願いいたします。
- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。また、本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、その正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料に基づいて取られた投資行動等の結果については、ユナイテッド・アーバン投資法人及びジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社は一切責任を負いません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。