




ESG Report 2019

 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

ESGに関する基本的な考え方 – 持続的成長を追求する視点 4

- ユナイテッド・アーバン投資法人とは 4
- 持続的成長に向けて 4
- ESG推進体制：サステナビリティ委員会 5
- ESGに関する重要課題（マテリアリティ）への対応 6
- 外部評価・賛同するイニシアティブ 9



E 環境 12

- 保有資産における環境パフォーマンスの認証・評価取得 13
- 気候変動緩和への貢献 14
- 電気使用量の削減 14
- 水資源の有効活用・再利用 15
- 有害物質の調査 16
- グリーンファイナンス 16
- 環境負荷の低減 17



S 社会 18

- 資産運用会社従業員 19
- 地域社会・行政 21
- パートナー企業 24
- 教育機関・業界団体 25
- 投資家 26



G ガバナンス 28

- コーポレートガバナンス 29
- コンプライアンス/苦情相談窓口 30



補足資料 31

- ESG関連データサマリー 31
- UURにおけるバリューチェーンとパートナー企業 33
- サプライチェーンにおけるESG基本方針 34
- Sustainability Accounting Standards Board (SAASB) 35
- 運用体制 41
- スポンサーグループの人財戦略&人財育成方針 44
- スポンサーグループによる自然環境や地域に向けた主な取り組み 45

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

ISO 14001

JRAにて取得

J-REIT初



GRESB評価

3つ星から4つ星へ



グリーンファイナンス

2018～2019年

245億円

本邦初

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 145億円

J-REIT初

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 100億円

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 ➡ 0年

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

2017年度

2018年度

0.08166
t-CO₂/㎡

0.07799
t-CO₂/㎡

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-REIT64投資法人中 4年連続は7投資法人のみ

環境認証取得カバー率の向上

| | 延床面積ベース | 物件数ベース |
|------------------|---------|--------|
| 2018年12月 | 53% | 40% |
| 2019年12月 | 58% | 46% |
| 2020年12月 (目標) | 60% | 50% |



投資法人の
持続的成長を目指して



投資法人の持続的成長を追求する ユナイテッド・アーバン投資法人（UUR）

2030年
そしてその先へ

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、そして皆様とともに、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、長期的視点に立った不動産投資法人に求められる重要な経営課題と考えています。UURは、その点を念頭に、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）と共に、ESG（環境・社会・ガバナンス）関連施策を推進してまいります。

JRAは、早くから「省エネ推進委員会」及び「省エネ推進分科会」を設置し、エネルギー消費削減を図っています。2012年にはUURの「環境方針」を制定するとともに、JRAに「サステナビリティ委員会」を設置し、更に2017年には「サプライチェーンにおけるESG基本方針」を制定しました。JRAは、国連が採択したSDGs*の理念に沿った持続可能な社会の実現に向けて「ESGにおける重要課題（マテリアリティ）」を毎年見直し、省エネルギー設備の導入、グリーンリース契約の締結、電気量削減等にパートナー企業の皆様と協働して取り組んでいます。2018年には投資運用ガイドラインを改定し、グリーンボンド等、環境に配慮した不動産に対応した資金調達を行っています。

加えて、UURは全国主要都市で多様な用途の不動産を運用していることから、物件毎に医療機関・保育所、自治体・公的団体の誘致、地域コミュニティ組織への貢献、災害対策支援等を積極的に実践しています。また、JRAの従業員の健康や働きがいが活動の源であり、職場内のダイバーシティやワーク・ライフ・バランスに配慮しています。更に、ガバナンス体制の強化と持続的な成長への意識向上のため、女性監督役員の選任、従業員向け投資口累積投資制度の導入等、新たな取り組みを継続しています。

その他の取り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、不動産投資運用におけるESGへの取り組みの一層の充実と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。

* SDGs（Sustainable Development Goals）：持続可能な開発目標。2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。

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



<スポンサー>

Marubeni

持続的成長に向けて

財務の視点

非財務の視点

想定される主なリスク

想定される主な機会

□ 外部成長

□ 内部成長

□ 財務運営

□ 安定分配

■ 環境

- ・気候変動
- ・資源の枯渇

■ 社会

- ・保有資産の陳腐化
- ・人材流出

■ ガバナンス

- ・役員・従業員の不正による不祥事
- ・投資家利益に反する意思決定

■ 環境

- ・省エネ、節水等による運用コストの削減
- ・資源の有効活用による持続的成長

■ 社会

- ・パートナー企業とのエンゲージメント強化による資産価値の維持・向上
- ・労働環境整備によるプロフェッショナルの確保

■ ガバナンス

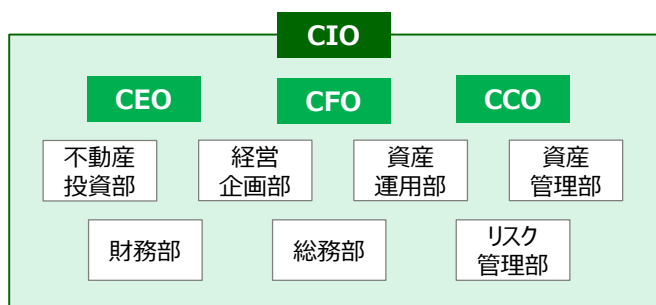
- ・適切な投資判断・運用
- ・UURに対する投資価値の向上

2030年
そしてその先へ

ESG推進体制：サステナビリティ委員会

JRAでは2012年にサステナビリティ委員会を発足。意思決定スピードを重視し、役員も委員として参加。組織横断的にESGに関する情報を共有し、様々な観点から課題の発見と解決を図っています。

サステナビリティ委員会構成メンバー



| | |
|--------|------------------------------|
| 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 |



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

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

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

UURが抽出したESGに関するリスク・課題

| | 2018年 | 2019年 | 2020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 | | | |
| 社会 | 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 | | | |
| | 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 | | | |
| ガバナンス | 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 | | | |
| | 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

| 2019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 |   <ul style="list-style-type: none"> 直接受電契約物件65物件全てで電気使用量を把握 一棟借りテナントも含めて108物件の電気使用量を把握 | 3 | | | | | | | | | | | | |
| | 環境パフォーマンスの認証・評価取得 |    <p>2019年のGRESBで初めて4starを獲得 開示評価では2年連続で最高水準の評価A取得</p> <p>環境認証取得カバー率</p> <table border="1"> <tr> <td>2018年12月末</td> <td>45物件</td> <td>2019年12月末</td> <td>54物件</td> </tr> <tr> <td>物件数ベース</td> <td>39.8%</td> <td>物件数ベース</td> <td>46.2%</td> </tr> <tr> <td>延床面積ベース</td> <td>52.5%</td> <td>延床面積ベース</td> <td>58.5%</td> </tr> </table> | 2018年12月末 | 45物件 | 2019年12月末 | 54物件 | 物件数ベース | 39.8% | 物件数ベース | 46.2% | 延床面積ベース | 52.5% | 延床面積ベース | 58.5% | 3 |
| | 2018年12月末 | 45物件 | 2019年12月末 | 54物件 | | | | | | | | | | | |
| 物件数ベース | 39.8% | 物件数ベース | 46.2% | | | | | | | | | | | | |
| 延床面積ベース | 52.5% | 延床面積ベース | 58.5% | | | | | | | | | | | | |
| テナントとの環境配慮における協働 |    <p>グリーンリース契約締結割合</p> <table border="1"> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>商業施設</td> </tr> <tr> <td>2018年11月末時点 27.8%</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>2019年9月末時点 32.0%</td> <td>2019年9月末時 33.2%</td> </tr> </table> | オフィスビル | 商業施設 | 2018年11月末時点 27.8% | --- | 2019年9月末時点 32.0% | 2019年9月末時 33.2% | 3 | | | | | | | |
| オフィスビル | 商業施設 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2018年11月末時点 27.8% | --- | | | | | | | | | | | | | | |
| 2019年9月末時点 32.0% | 2019年9月末時 33.2% | | | | | | | | | | | | | | |
| 社会 | サプライチェーン・マネジメント |   <p>PM継続チェックシートに定性的なESG項目を設定済み AMの立場で現場での意識浸透を推進</p> | 3 | | | | | | | | | | | | |
| | 従業員の働きがい・ウェルネス |  <ul style="list-style-type: none"> 定時退社の意識付けを行う「ノー残業デー」の設定 1年1回5日間の連続有給休暇取得を促進 テレビ会議システム導入、PC切替えにより業務時間短縮 | 3 | | | | | | | | | | | | |
| ガバナンス | 情報の管理と活用 |  <p>新AMシステムのプレ運用を開始（2019年8月） 2020年中に完全切替え完了予定</p> | 2 | | | | | | | | | | | | |
| | 役員報酬、従業員の報酬 |  <p>JRA社員を対象に「投資口累積投資制度（るいとう）」を導入（2019年8月）</p> | 3 | | | | | | | | | | | | |
| | 経営のダイバーシティ |  <p>監督役員2名の交代（2019年9月1日付）</p> <ul style="list-style-type: none"> 経営陣女性比率 0%→33% 監督役員勤続年数平均 6年→0年 | 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   | 温室効果ガス（GHG）を2030年までに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により、環境認証取得力カバー率60%（延床面積ベース）を2020年までに達成する |
| | テナントとの環境配慮における協働    | 2030年までにグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む、住宅は除く） |
| 社会 | 従業員の働きがい・ウェルネス  | <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 |
| | 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と同時に個人投資家等のJ-REITに対する関心を高める |
| | 不動産業界への貢献   | |
| ガバナンス | 情報の管理と活用  | ITリテラシーの向上を通じたリスクマネジメントの強化 |
| | 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 |
| | 内部通報者の保護  | 各従業員におけるコンプライアンス意識の再確認・内部通報制度の周知 |

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）

2019年度の調査において、UURは**5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「**4 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、2019年度の調査において、**2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

UUR及び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）を満たしていると確認され、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（定時退社の意識付けを行う「ノー残業デー」の設定等）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。



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。

- 従業員は経営における重要な財産と認識し、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。

Marubeni

本邦初

**石炭火力発電事業の
ネット発電容量を
2030年までに半減**

2018年度末（見通し約3GW）対比

参加イニシアチブ

**UNGC
国連グローバル・コンパクト**

丸紅は、人権擁護の支持と尊重等を含むUNGCの支持を宣言しています。

CDP

CDPは、参加企業から収集した環境情報を基に世界最大級のデータベースを構築し、投資家に開示しています。丸紅は2007年からCDPの取り組みに参加しています。

外部評価



えるぼし

女性の活躍推進に関する取組の実施状況等が優良な企業として厚生労働大臣が認定。



プラチナくるみん

「子育てサポート企業」として相当程度両立支援の制度の導入や利用が進み、高い水準の取組を行っている企業として、厚生労働大臣が認定。



健康経営優良法人2019（ホワイト500）

経済団体、医療団体、保険者等の民間団体により組織され、経済産業省が支援する『日本健康会議』が、「従業員の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に取り組んでいる企業」を顕彰する制度。丸紅は上位500社で構成される「ホワイト500」にランクインしています。

ESGインデックスへの組み入れ状況

**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***

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





環境

- 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全**32社**（2019年12月末時点）より、UURが定める**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**の遵守に関する同意書を取得しています。
- テナント・取引先業者合計**972社**（2018年11月末時点）に対して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、2020年上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の認証/評価取得

環境認証取得カバー率

| | 2018年12月 | 2019年12月 | 2020年12月 (目標) |
|---------|----------|------------|------------------|
| 物件数ベース | 40% | 46% | 50% |
| 延床面積ベース | 53% | 58% | 60% |
| 物件数 | 45物件 | 54物件 | |

各環境認証取得物件数

| DBJ Green Building 認証 | 13 | CASBEE-不動産 | 24 | BELS評価認証 | 18 |
|-----------------------|----|------------|----|----------|----|
| ★★★★ | 1 | ★★★★★ | 3 | ★★★★★ | 2 |
| ★★★ | 8 | ★★★★ | 21 | ★★★★ | 2 |
| ★★ | 3 | | | ★★★ | 7 |
| ★ | 1 | | | ★★ | 7 |

注：2019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。

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。そのうち以下の3物件については、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。

パシフィックマークス江坂



パシフィックマークス 新宿パークサイド



パシフィックマークス 横浜イースト



CASBEE-不動産の再取得

★★★★★ ★★★★★★

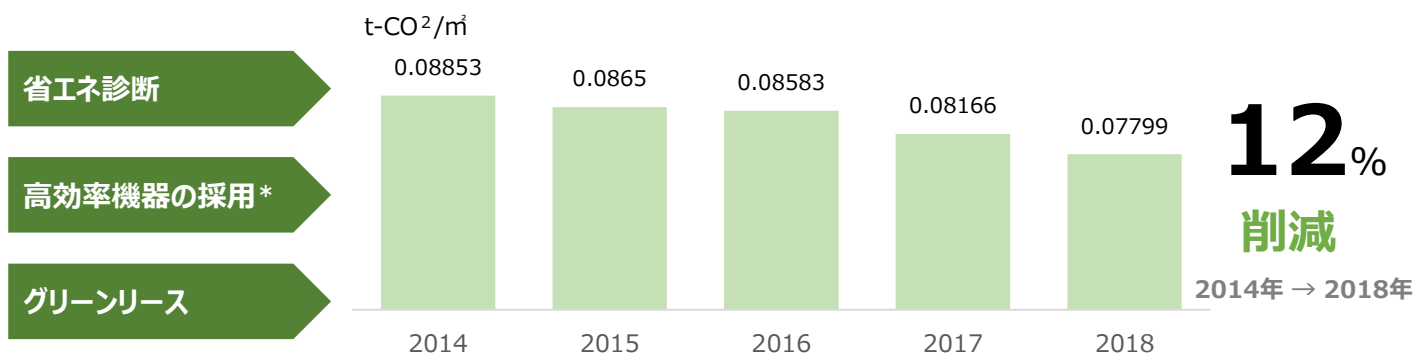
Aランク ▶ Sランク

気候変動緩和への貢献

サステナビリティ目標

- UURは、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、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2018年の事業クラス分け制度では、**4年連続で最高位「S」ランク**の評価。

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-REIT64投資法人中 4年連続は7投資法人のみ

2019年12月末時点

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（2019年12月末時点）：商業施設23物件のうち17物件。オフィスビル31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

電気使用量の把握



省エネ診断実施対象物件の抽出・要因分析



☑4～9月の電気使用量が前年比+5%以上

省エネ診断・運用改善策の検討



☑空調熱源設備、照明設備等、設備の運用状況に関する50超のチェック項目について現地調査

☑診断結果に基づき、運用改善策を検討

フォローアップ診断（1年後）

☑省エネ効果の確認

☑運用改善策の実行上の課題整理



SS30にて

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 105,095m ³ 《東京23区の水道料金：404円/m ³ *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自由が丘の漏水設備



- *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。

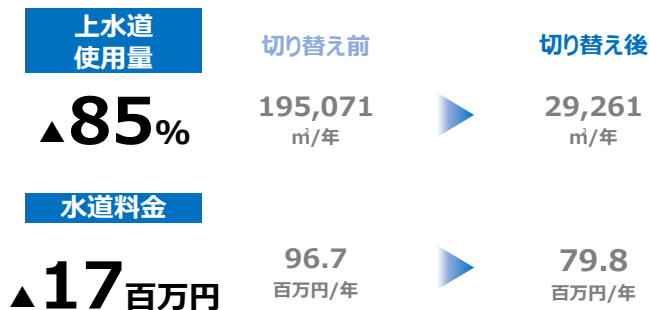
海水ろ過装置活用による上水道使用量・水道料金の削減

ロワジュールホテル&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見込んでいます。

ロワジュールホテル&スパタワー那覇



年間削減効果（推計）



コラム：『水の惑星』地球上で利用可能な水は？

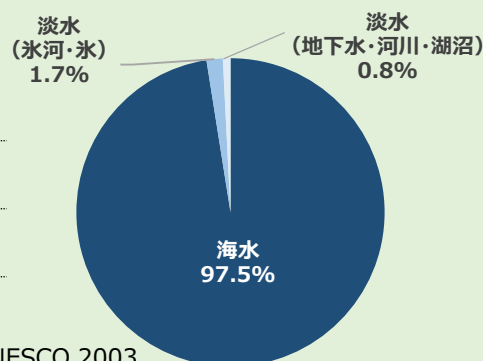
河川や湖沼などの人が利用しやすい状態で存在する水

約0.01% (10万km³)



地表の水カバー率 約3分の2

地球上存在する水の量 約14億km³



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

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、**投資運用ガイドライン**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

グリーンファイナンス

- UURでは、資金調達を多様化する一環として、**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。
- 個人投資家を含め、より幅広い投資家に対してグリーンな投資機会を提供しています。

* 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

45物件 約2,718億円

2019年12月末時点

本邦初

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

J-REI初

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

注：2019年12月時点のグリーンファイナンス残高合計。

| | | |
|-------------------|-----------------|--------------------------|
| グリーンファイナンス 実施額 | J-REIT全体 UUR | 1,646億円 245億円（全体の15%） |
|-------------------|-----------------|--------------------------|

注：2019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
★★★★★

環境負荷の低減

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。交通利便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、交通に伴う環境負荷（自動車の排気ガス等）の抑制、コンパクトシティの推進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）

J-REITは不動産開発のリスクを取ることができません。しかし、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 ★★★ |
|  |  |  |



社会

投資家



UUR

**JRA
従業員**

**地域社会・
行政**

パートナー企業

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

**業界団体・
教育機関**



資産運用会社従業員

プロフェッショナルの確保・育成

- JRAでは、多種・多様な不動産を投資対象とするUURの資産運用会社として、**ハンズオン・マネジメントの実践**という視点から、**外部採用**や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**を通じて、人材を確保・育成しています。
- また、各従業員のキャリアプランに沿った**資格取得**、**研修参加**を推奨しています。
- 研修参加者には**レポート提出を義務付け**、研修内容の社内共有、全社的なスキルアップを図ると共に、必要と判断される資格に対し、その**取得費用及び登録・維持費用の全額を負担**する制度を用意しています。



主な研修プログラム

| | |
|------------------|--|
| 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。 |
| 職種別研修 | 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。 |
| 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。 |
| 全社研修 | 「一体感」をテーマに、全従業員対象の全社研修を2019年10月に実施。ゲームを通じて、「なぜSDGsが私たちの世界に必要なのか」、チームビルディングについて学び、従業員同士の相互理解を深めました。 |



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）**、2019年には**時間単位の年次有給休暇制度**を設け、従業員のワーク・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

44%

2019年12月末時点

女性管理職

23%

ノー残業デー

（毎月10日）

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

注：TOKYO働き方改革宣言の詳細はP.9をご参照ください

従業員のウェルネス向上支援

福利厚生サービス

賞与

全額、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）

投資口累積投資制度 （るいとう）

2019年から開始

従業員満足度調査

定期的を実施（2018年からは毎年実施）。調査結果を全従業員と共有

キャリア開発支援

部署異動や丸紅及びそのグループ会社への出向が可能。年1度パフォーマンス評価・レビューを通じてキャリアプランの進捗確認

相談“ホット”とライン

匿名性を担保しながら外部弁護士等に相談可能。詳細はP.30

人権に対する考え方

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。スポンサー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。

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 |

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 江ノ島 | 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
2019年12月末時点

あすと長町デンタルクリニック



医療機関・診療所

12物件 50法人

保育所・託児所

4物件 5法人

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 |

10物件

11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



都市活性化への貢献

UURでは、都市の活性化がUURへの利益にもつながるとの考えの下、ハード、ソフトの両面で各物件の地域への貢献を目指しています。

ハード面

UURが保有する**24物件**（2019年12月時点）において、自治体等との間で施設開放を約束しています。

（例）ロワジールホテル&スパタワー那覇



沖縄コンベンションビューローによる自転車シェアサービスの駐輪場を設置

ソフト面

UURは地元の自治体やコミュニティ等、地域社会との関わりを重視しています。

（例）モラージュ柏



柏市や社会福祉協議会等との連携による夏休み期間中のラジオ体操開催

地域コミュニティへの参画・寄付

UURでは、地域自治や親睦、共通利益のために組織されている町会、商店会、街づくり協議会等の一員として、イベントへの参画や寄付等を通じて地域の活性化に貢献しています。

28 物件

10 百万円

2018年6月～2019年5月

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、一部の物件では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

（例）ロワジールホテル&スパタワー那覇



2018年台風24号による停電世帯へ温泉施設を無料開放

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



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

6.1%

2019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

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。

(例) LOOP-X・M



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全**32社**（2019年12月末時点）より、UURが定める**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**の遵守に関する同意書を取得しています。
- テナント・取引先業者合計**972社**（2018年11月末時点）に対して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、2020年上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。

グリーンリース

40.1%

注：2019年11月末時点。オフィス用途のテナントのうち、グリーンリースを締結している面積の割合。

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横浜イースト



パシフィックマークス新横浜



投資額

8

百万円

賃料収入 (見込み)

約 1.8

百万円/年 増加

教育・啓発活動

業界団体・教育機関との連携 — 金融リテラシーの向上

- 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います。また、投信協会主催の「投信フォーラム」において、2016年以降毎年、JRA役員・顧問を派遣し、投資信託及びJ-REITに関する個人投資家の知見向上に努めています。
- その他、業界団体や教育機関と連携し、執筆活動やイベントへのスピーカー/パネリストとしての参加を通じて、金融リテラシーの向上に貢献しています。

主なイベント参加実績（2019年）

| イベント名 | 主催者 | 個人投資家参加人数 |
|-------------------|------|-----------|
| ARES リートキャラバン（札幌） | ARES | 約80名 |
| 投信フォーラム2019 in 仙台 | 投信協会 | 約300名 |

主なパブリシティ（2019年）

ショートターミズムに陥らずに100年後も社会に必要とされるような『Sustainable Enterprise』を目指していただきたい

朝田照男
一般社団法人不動産証券化協会
副会長
丸紅株式会社 常任顧問

不動産証券化ジャーナル
Vol.49 2019年5-6月号



経済性を犠牲にしない範囲でバランスの取れたESG対応を進めていく

山村順
JRA 経営企画部長

月刊プロパティマネジメント
No.227 2019年6月



デザインの価値を求める人々が世界中から訪れてくるようになれば、日本でも今後デザインホテルが増えていくものと期待している

内藤武士
JRA 資産運用第2部長

週刊ホテルレストラン
2019.1.25



オータパブリケーションズ主催「必ず成功するホテルリニューアル PART11」刊行記念シンポジウムにてパネリストとして登壇

リスク耐性強化を図るとともに、サプライチェーンを含めたESGに対する取り組みに更に注力し、持続可能な社会の実現に貢献したいと考えております。

臥雲敬昌
JRA 代表取締役社長 CEO

ニッキン投信情報
2019.1.7



投資家とのエンゲージメント

- UURは全ての投資主の皆様に対する適切な**情報開示を重視**しており、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。
- 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、**2019年のGRESB開示評価**において、UURは**2年連続で最高水準の評価「A」**を取得しました。
- また、多様な投資主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おり、直近期におけるIR活動実績は下記の通りです。



投資家との面談実績（2019年）

| | 国内 | 海外 |
|-------|--------------|-----------------|
| 機関投資家 | 144件 (85) | 58件 |
| | UUR参加件数 | セミナー参加者数 |
| 個人投資家 | 11件 (7) | 1,068名 (651) |

注：カッコ内数値は東京以外





ガバナンス



監督役員

任期満了に伴い2名交代し、新体制でスタート

外部監査人

日本有数の監査法人による厳正な監査を実施

不正を防ぐ仕組み

従業員、パートナー企業*がアクセス可能なホットラインを完備

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

コーポレートガバナンス

監督役員の交代

2019年8月29日に開催された投資主総会において、2名の監督役員が2019年9月1日付で交代し、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 ➤ **0**年

注：役員交代の2019年9月1日時点。



役員プロフィール

| 役職 | 氏名 | 着任年月 | 役職・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 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 企業会計/企業財務 | 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 前宇都宮簡易裁判所 判事 主な専門分野 投資法人のリスクマネジメント/法律 (投信法) | 4,200 千円 | 0口 |

外部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**1.75年** (2019年12月末時点) です。

過去1年間の監査報酬

| | 第31期 (2018年12月～2019年5月) | 第32期 (2019年6月～2019年11月) |
|------|----------------------------|----------------------------|
| 監査報酬 | 20,300千円 | 19,000千円 |

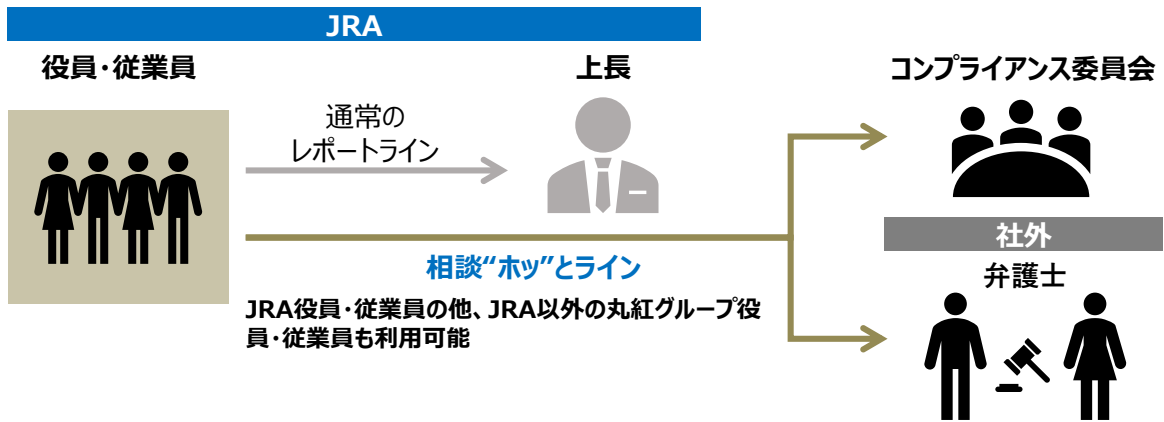
注：消費税別途。

コンプライアンス/苦情相談窓口

匿名性を担保した上で、コンプライアンス上の問題をはじめ、苦情やハラスメントの相談窓口を設置しています。JRAにおいて、2019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。

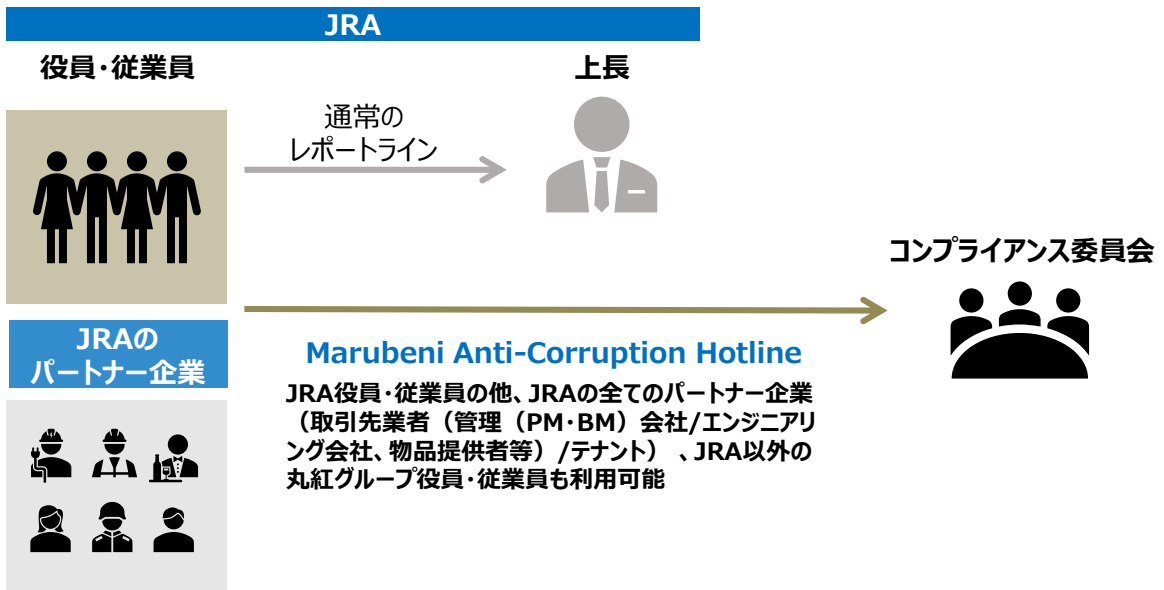
相談“ホット”とライン

コンプライアンス・苦情全般について直接相談できる窓口



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



補足資料

ESG関連データサマリー

環境KPI

| | 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年度 | 69件 | 1,133,104 | 136,440 | 7 | 60 | 60件 | 613 |
| 2015年度 | 74件 | 1,168,739 | 122,683 | 6 | 62 | 63件 | 623 |
| 2016年度 | 71件 | 1,239,085 | 154,803 | 8 | 66 | 95件 | 1,394 |
| 2017年度 | 72件 | 1,254,262 | 165,330 | 8 | 61 | 105件 | 1,518 |
| 2018年度 | 71件 | 1,336,657 | 170,936 | 9 | 64 | 109件 | 1,598 |

注：各年4月～3月

JRAの役職員

| | 役職員数 | | | 出産・育児休暇 取得者数 | 時短勤務 利用者数 | 平均 勤続年数 | 有給休暇の消化 | |
|--------|------|----|----|-----------------|--------------|------------|---------|-----|
| | 男性 | 女性 | 計 | | | | 日数 | 率 |
| 2014年度 | 44 | 22 | 66 | 3 | 2 | - | - | - |
| 2015年度 | 47 | 22 | 69 | 2 | 3 | - | - | - |
| 2016年度 | 48 | 26 | 74 | 2 | 3 | - | - | - |
| 2017年度 | 47 | 29 | 76 | 2 | 4 | 5.6年 | 13.1日 | 44% |
| 2018年度 | 43 | 30 | 73 | 3 | 3 | 5.8年 | 11.9日 | 39% |

注：各年4月～3月

JRA役職員の研修受講実績

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------------------------|-------|--------|--------|---------|
| 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 | 12.1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% |
| 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% |

* 4月～12月

JRA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/
第一種衛生管理者/建築物環境衛生管理技術者/ビル経営管理士/管理業務主任者/
CASBEE不動産評価員/建築積算士

会計・ファイナンス他 証券アナリスト/弁護士/不動産証券化協会認定マスター/ビジネス実務法務検定1級/2級/3級

注：2019年12月末時点。

JRAの福利厚生制度

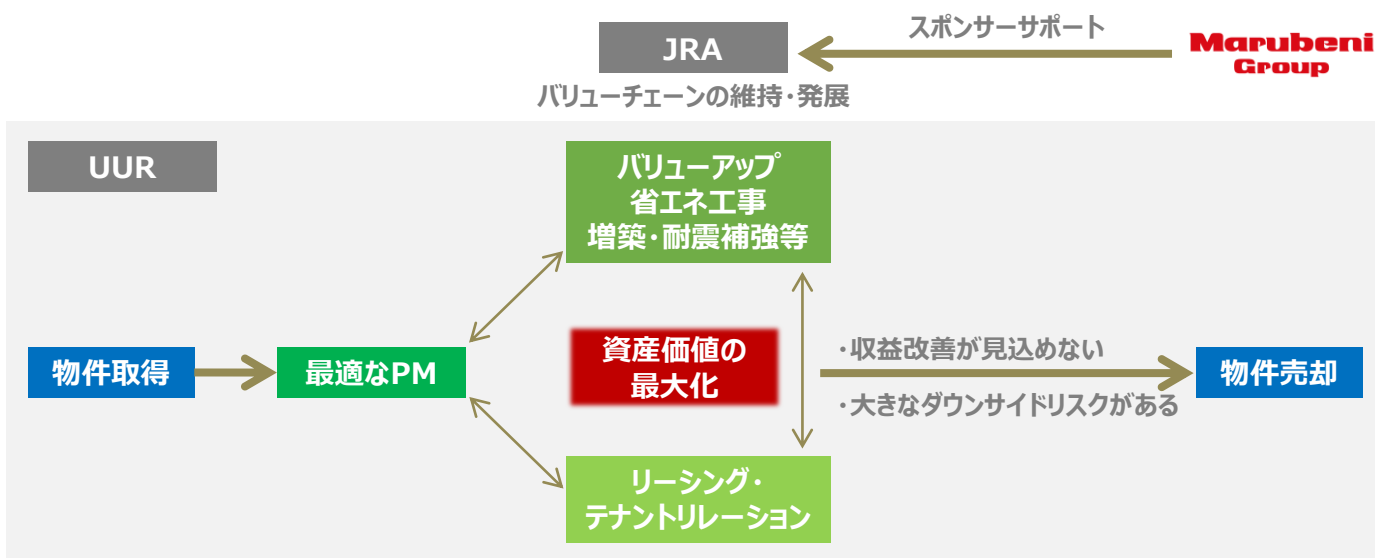
| | 正社員 | 非正社員 (契約社員) |
|-----------------------------------|-----|----------------|
| 各種社会保険 (介護保険、厚生年金保険、雇用保険、労災保険) | ○ | ○ |
| 福利厚生サービス (ベネフィット・ステーション) | ○ | ○ |
| 産前・産後休暇 | ○ | ○ |
| 育児休業 (原則として子が1歳に達するまで) | ○ | ○ |
| 看護休暇・介護休業 | ○ | ○ |
| 健康診断 | ○ | ○ |
| 健康維持支援 (人間ドック受診補助) | ○ | ○ |
| 投資口累積投資制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

* 契約社員の雇用契約に準ずる。

従業員エンゲージメント実績

| | 2018年度 | 2019年度 |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|
| 満足度調査実施 | 2018年 11月12日～11月30日 | 2019年 11月5日～11月15日 |
| 対象者数 (休職者等を除く) | 従業員 58名 | 従業員 63名 |
| 有効回答率 | 94.8% | 96.8% |
| 総合満足度 (5点満点) | 3.09 ※2018年度は 総合満足度についてのみ集計 | 仕事に対する満足度 3.31 会社に対する満足度 3.21 |
| 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% |

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、待遇や福利厚生の充実を図る ・ 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)

Sustainability Accounting Standards Board (SASB)

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、2019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） | 92.7% | 100.0% | 63.2% | 91.6% | 100.0% | 78.0% | 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 | 212,726 | 85,949 | 12,581 | 53,109 | 44,009 | 17,078 | MWh |
| | うち購入した電力の割合 | 95.4% | 95.3% | 88.7% | 95.8% | 95.7% | 98.9% | % |
| 参考： | 敷地内での再生可能エネルギー生成量（注2） | 1,118 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,118 | 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 | ▲3.1% | ▲2.3% | ▲5.4% | ▲1.3% | ▲2.7% | ▲12.6% | % |
| | 同一条件比較の対象カバー範囲 | 79.4% | 100.0% | 60.3% | 87.9% | 61.8% | 54.4% | 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 | 12.1% | 9.7% | 0.0% | 5.2% | 13.8% | 25.6% | 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 | 49.9% | 76.8% | 25.5% | 83.9% | 0.0% | 20.7% | 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、認証の有効期間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。

SASB

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4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3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20.7%です。

なお、上記のIF-RE-130a.3に示す通り、2019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

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) | 85.0% | 99.6% | 63.2% | 73.9% | 97.5% | 64.9% | 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 | 1,601 | 471 | 110 | 250 | 681 | 88 | 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 | ▲0.6% | ▲1.0% | ▲0.4% | ▲4.3% | +1.2% | +0.5% | % |
| | 同一条件比較の対象カバー範囲 | 74.6% | 99.6% | 63.2% | 70.2% | 60.7% | 55.1% | 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.15）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

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） | 38.2% | 100.0% | 0.0% | 94.4% | 0.0% | 0.0% | 床面積 による% |
| | 上記に該当する 新規賃貸契約面積 | 25,579 | 22,771 | 0 | 2,807 | 0 | 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） | 11.5% | 40.1% | 0.0% | 6.7% | 0.0% | 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（2018年12月から2019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2：2019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.24）をご参照ください。

SASB

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20%（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.22）をご参照ください。

SASB

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。

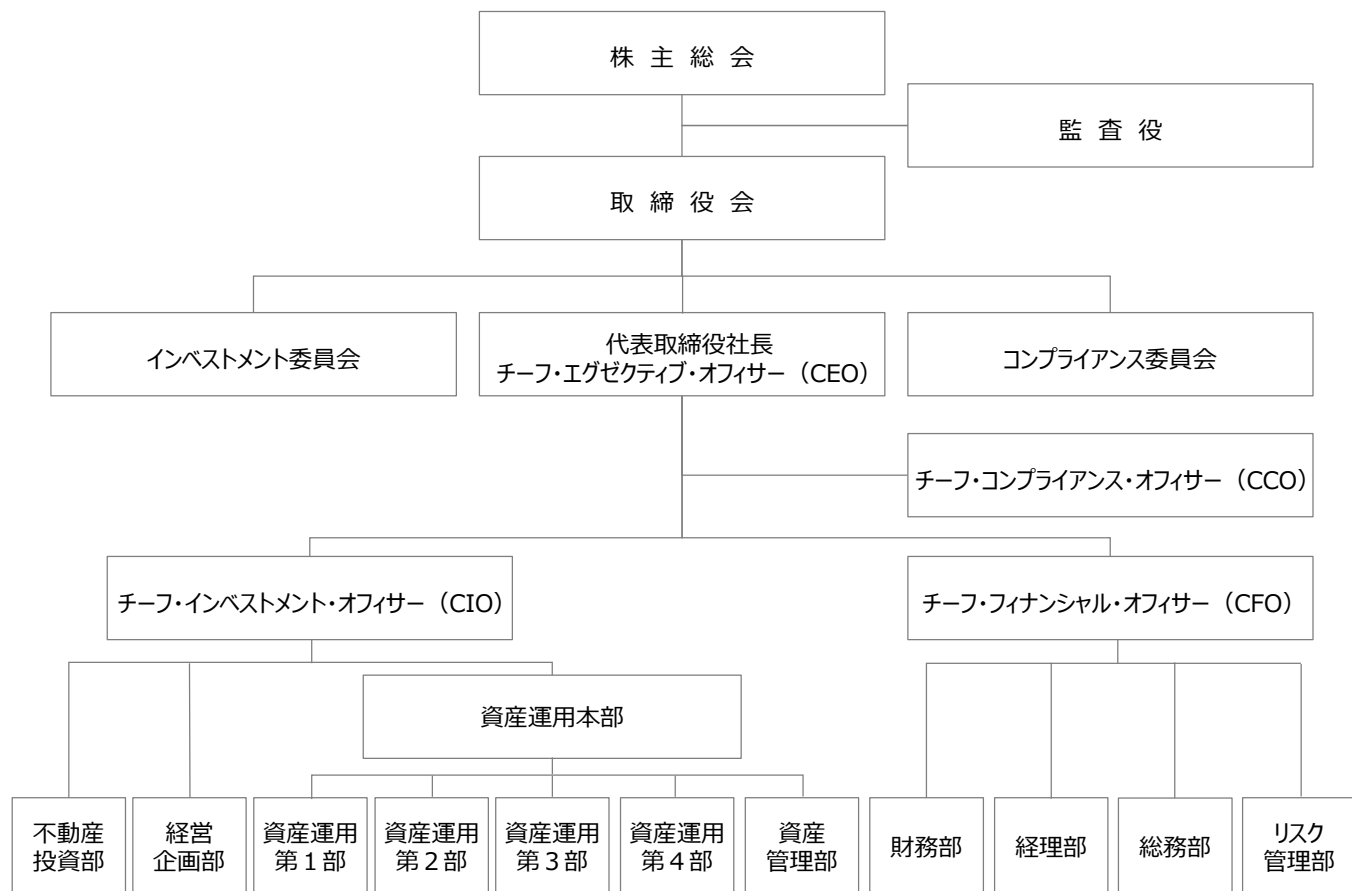
また、低炭素・脱炭素社会への移行が進んだ際には、テナントの選好、投資家の選好、社会からの評判等において、UURのポートフォリオのグリーン性が一層考慮され、結果として物件の収益性、資金調達状況等に影響を与える可能性があります。現時点でも、グリーンビル認証取得物件に対して賃料プレミアムが存在していることを示す調査結果があり、また、グリーンボンド/グリーンローンなどの資金調達手法が普及しつつあります。将来的には、こうした「グリーン・プレミアム」だけでなく、グリーン性が乏しい不動産に対する「ブラウン・ディスカウント」が発生するリスクも考えられます。

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、気候変動緩和への貢献の取り組みについては本レポート（P.14）をご参照ください。

運用体制

投資法人の運用体制

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



インベストメント委員会

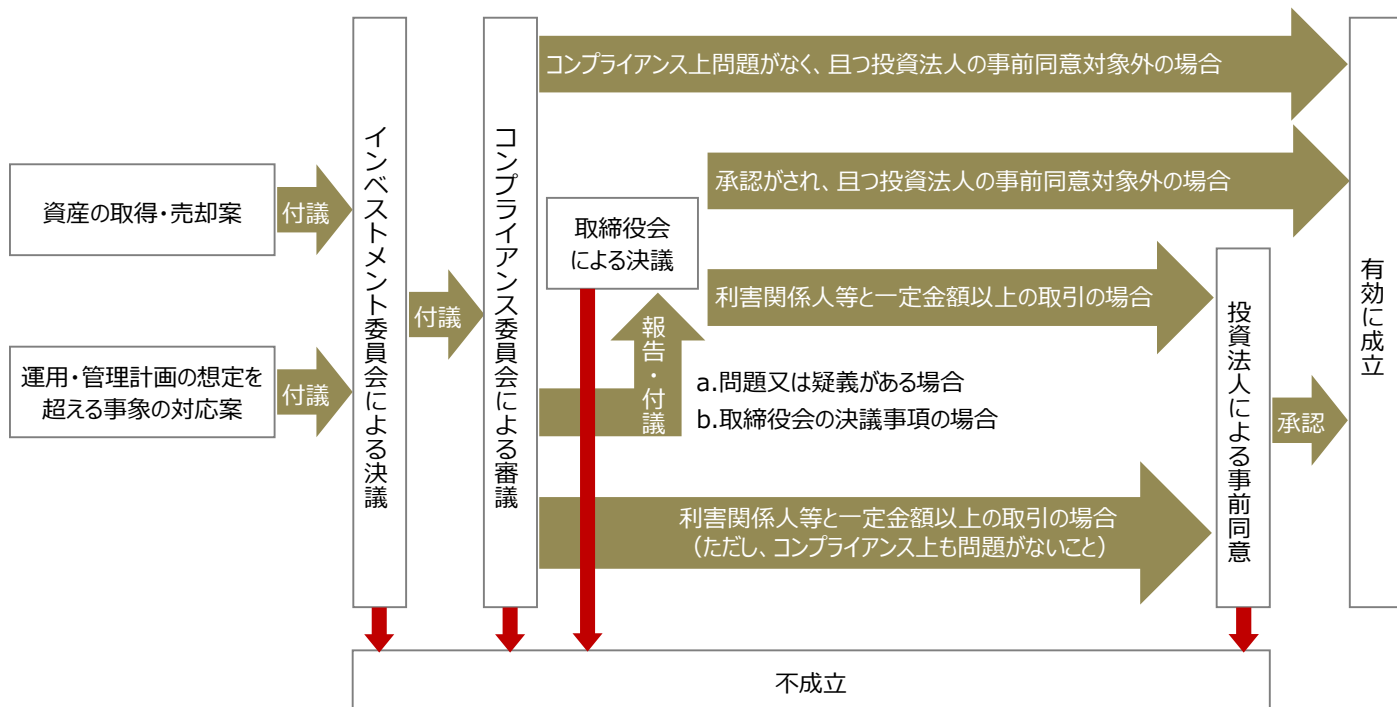
| | |
|---------|--|
| メンバー | 委員長（1名）：JRA代表取締役社長 委員（2名）：JRA非常勤取締役、社外有識者（弁護士） |
| 役割 | 取締役会から権限委譲された主要な運用計画・方針等に関する決議又は取締役会にて決議すべき事項の審議 |
| 主な決議事項 | 特定不動産等の取得並びに保有する特定不動産等の売却、UUR保有の投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定 |
| 開催・決議要件 | 委員の過半（社外有識者は必須）で開催。決議は全員一致を要件とし、かつ利害関係者の決議に加わることは不可 |

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 委員（3名）：JRA代表取締役社長、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（委員長または社外有識者は必須）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、審議事項を説明 |

JRAの投資運用における内部統制上の意思決定の仕組み

下記のような仕組みによって、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。



コンプライアンス体制

●コンプライアンス体制の概要

JRAは、適法な資産運用及び従業員等による法令、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担当者としてチーフ・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承認、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、インベストメント委員会へのCOOの出席や委員全員の同意を義務付ける等、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。

●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

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。

役員の報酬体系

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。

| | 執行役員 | 監督役員 |
|-------------|----------------|--------------|
| (上限) | 一人当たり月額1,000千円 | 一人当たり月額350千円 |

注：消費税別途

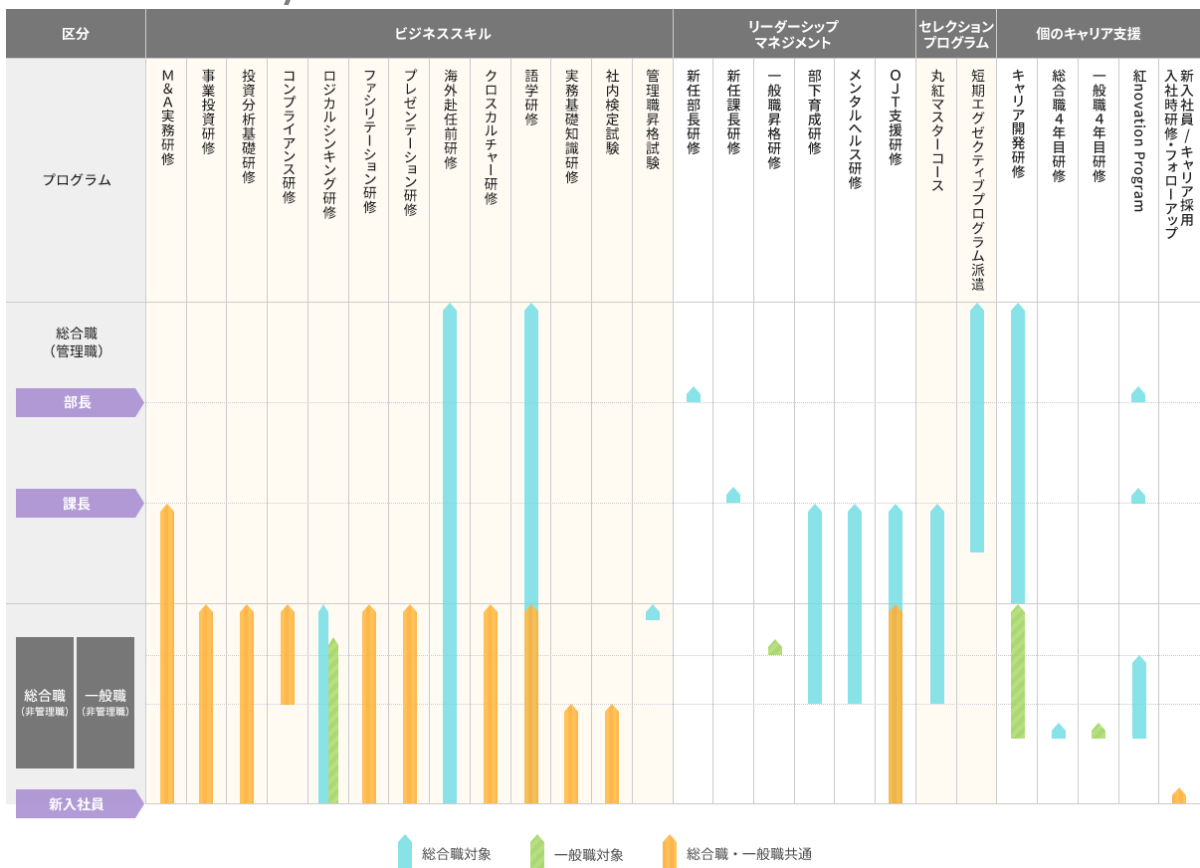
スポンサーグループの人財戦略&人財育成方針

JRAは丸紅グループの1社として、丸紅グループと人財戦略、理想とする人財像、人財育成方針を共有しています。



出典：丸紅「中期経営戦略 2019年度-2021年度」

Marubeni Global Academy



出典：丸紅ホームページ

スポンサーグループによる自然環境や地域に向けた主な取り組み

富士山清掃活動

- 2009年から毎年1回、NPO法人「富士山クラブ」と共同で、富士山の清掃活動を実施しています。
- 2017年11月には、丸紅グループ社員とその家族・友人、外国人留学生合わせて約100名が、山中湖付近の県有林で富士山麓で清掃活動を行った結果、回収したごみの総重量は1,580kgになりました。
- また、このプログラムは環境保護と同時に国際交流も目的としており、留学生支援企業協力推進協会を通じて参加者を募集しています。



奥多摩森林保全活動

- 2006年から毎年1回、青梅市に位置する「青梅上成木森林環境保全地域」において間伐活動を行っています。この活動は、東京都に残された貴重な森林・里山・雑木林等を、都民・企業・行政・NPOの連携によって保全する「東京グリーンシップ・アクション」の一環です。
- 2017年10月には、丸紅グループ社員およびその家族・友人総勢約60名が、展望広場となる予定の山頂付近で下草刈りと植樹を行いました。



アドプトフォレスト「丸紅の森」

- 2017年11月、大阪府岸和田市神於山(こうのやま)の「丸紅の森」で、丸紅グループの役員・社員・その家族約50名が、NPO法人「神於山保全くらぶ」メンバーの指導のもと、育林・整備活動の一環として整備状況・里山環境に関する座学、クラフト教室などを体験しました。
- 丸紅大阪支社は、2006年以来、大阪府の育林・森林整備活動「アドプトフォレスト」に賛同しています。その後、2011年12月に大阪府、岸和田市、神於山保全くらぶとともに「丸紅の森」宣言書に調印する等、神於山での森林整備活動を続けてきました。
- 2017年12月には、長期にわたって活動に協力している企業の1社として、大阪府から感謝状を贈呈されました。



神田祭への参加

- 毎年5月、伝統文化の継承と地域社会への貢献を目指し、東京・神田祭りでお神輿を担ぐボランティアを行っています。
- 例年、大手町、丸の内企業の有志が集まり、2018年5月には、丸紅グループから約130名の役員・社員が参加しました。



ちよだボランティアクラブへの参加

- 東京本社では、千代田区社会福祉協議会が実施する「ちよだボランティアクラブ」に加入しています。社員がボランティアセンター紹介の活動に参加すると同時に、1名の活動1時間あたり1,000円を会社からマッチング寄付しています。
- これまで、当社の有志が東北の被災地の写真洗浄活動に参加したほか、相互会コーラス部が区内の高齢者施設で演奏会を開くなどして、活動に協力しています。



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。