


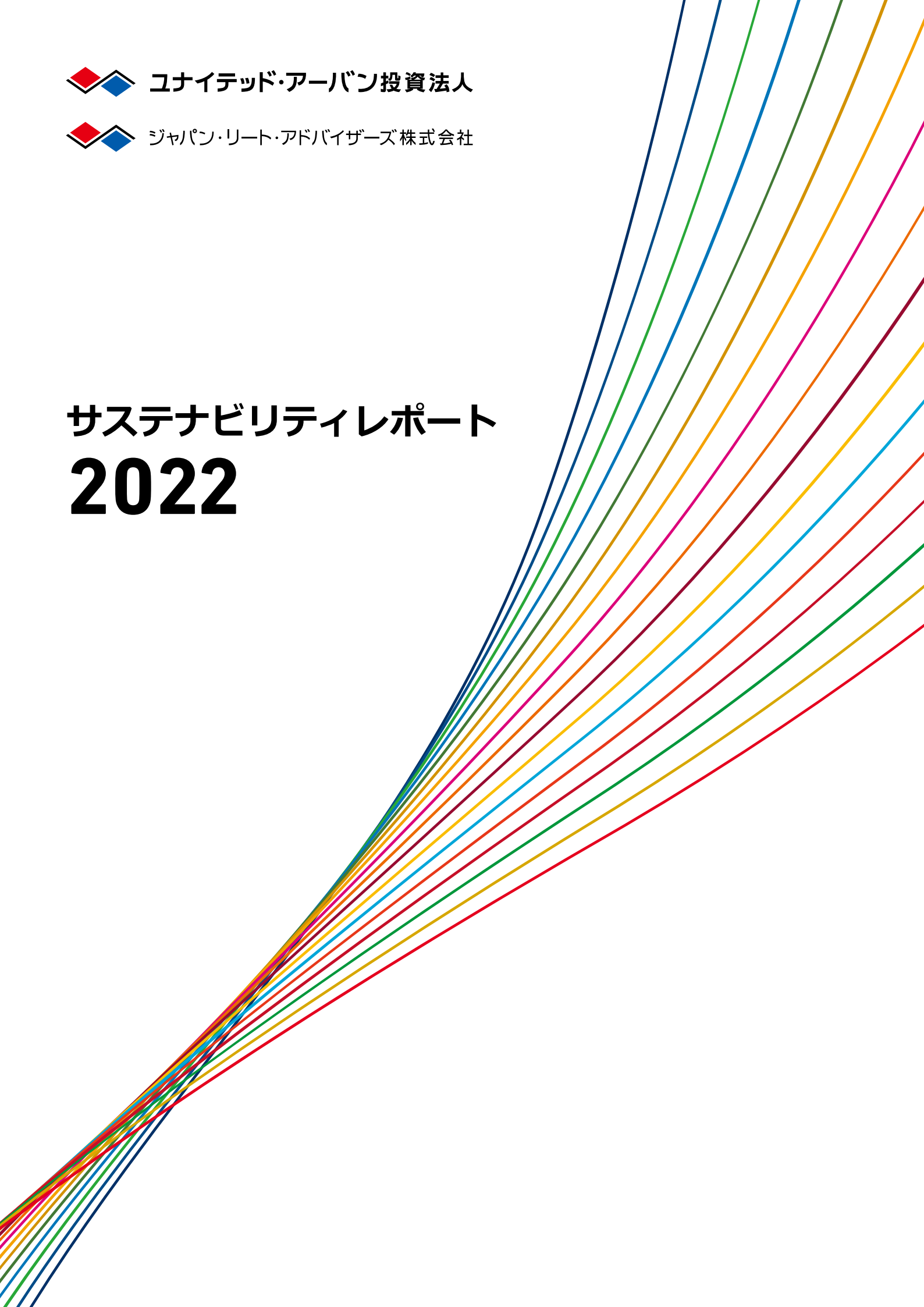


ユナイテッド・アーバン投資法人



ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

サステナビリティレポート 2022



目次

トップメッセージ	1
----------------	---

サステナビリティマネジメント

サステナビリティ方針と体制	3
重要課題(マテリアリティ)	7
サステナビリティ基本方針	12
ステークホルダーエンゲージメント	14
国際的イニシアティブへの賛同	19
ESGファイナンス	23

ESGに関する取り組み

環境

方針・マネジメント	32
気候変動	35
エネルギーの効率的利用	51
水資源	54
その他の環境負荷低減への取り組み	56
生物多様性の保全	59

社会

人財育成戦略	61
多様性と包摂性・ウェルネスの推進	66
安全・衛生	74
地域コミュニティへの貢献	75

ガバナンス

コーポレートガバナンス	83
内部統制	91
コンプライアンス・企業倫理	94

ライブラリー

ESGデータ集	104
外部認証・評価	111
SFDR書面	124
編集方針	125

索引

GRIスタンダード対照表	128
SASBレポート	135

トップメッセージ



持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指して

私たちユナイテッド・アーバン投資法人（以下、UURといたします。）及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（以下、JRAといたします。）は、誰ひとり取り残されることなく人類が安定してこの地球で暮らし続けることを目指して策定された持続可能な開発目標（SDGs）を支持しています。そして、環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取り組み（以下、サステナビリティ推進活動といたします。）を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指しています。

不動産の投資運用を業とする私たちは、そうした社会の実現に向けて求められる重要な長期的経営課題として以下の事項を再認識し、2022年3月に『サステナビリティ方針（注）』及び『サステナビリティ推進規程』を制定し、課題解決に注力しています。

- 気候変動への対応
- 環境負荷の低減と循環型社会の実現
- 持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献
- 人権の尊重
- 良好な労働環境の形成
- ステークホルダーとの連携と協働
- 社内体制の構築と役員等の生産性と働きがいの向上
- 法令遵守及び公正な事業慣行への対応
- 情報開示

UUR及びJRAは、重要課題（マテリアリティ）として特に取り組みを強化している活動を中心に、様々なサステナビリティ推進活動のパフォーマンスを向上すべく、環境、社会及び経済における課題解決の取り組みの充実、改善を継続していきます。そして、その実績の適切な開示により広範にわたる全てのステークホルダーの皆様との信頼関係構築に努め、持続可能で多様性と包摂性のある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まいります。



【左】
ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員
衛門利明

【右】
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長執行役員
馬躰純一

注： 2012年5月に制定した『環境方針』を刷新したものです。

サステナビリティマネジメント



サステナビリティ方針と体制

サステナビリティ方針



サステナビリティ推進体制



サステナビリティ方針

私たちユナイテッド・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は、誰ひとり取り残されることなく人類が安定してこの地球で暮らし続けることを目指して策定された持続可能な開発目標（SDGs）を支持しており、環境、社会及び経済における課題解決又は新しい価値の創造への取り組み（以下、「サステナビリティ推進活動」といいます。）を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指します。

サステナビリティ推進活動を実践するための指針として、以下のとおり、「サステナビリティ方針」を定めます。

1. 気候変動への対応

私たちは、持続可能性及び資源効率性の観点から資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努めます。

2. 環境負荷の低減と循環型社会の実現

私たちは、自然環境の保全及び生物多様性の保護のため、事業活動が環境へ及ぼす影響について継続的に検証を行い、環境負荷の低減に努めるとともに、リデュース（廃棄物の発生抑制や節水）、リユース（資源の再利用）及びリサイクル（廃棄物や水資源の再資源化）を推進することで、循環型社会の実現に努めます。

3. 持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献

私たちは、包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市の実現のため、地震、水災害による被災者や経済損失を減少させるとともに、地震や水災害による災害を予防する街づくりの進展に努めます。

また、地域社会に属する一員として、地域コミュニティの活性化、地域行政への貢献などの地域社会の課題解決に向けた活動に取り組みます。

4. 人権の尊重

私たちは、「国際人権章典（国際連合）」などの人権に関わるすべての国際規範を支持します。私たちは、人権を尊重し、人種・信条・宗教・国籍・年齢・性別・出身・心身の障害・性的指向・性自認などを理由とするあらゆる差別や、強制労働・児童労働などの非人道的扱いを容認せず、それぞれの個性を尊重し、認め合い、個々の能力を最大限に発揮して参画する組織の実現を目指します。万一、私たちの事業活動において人権への負の影響が生じている事実が判明した場合は、是正に向けて適切な対応をとることで、人権尊重への責任を果たしていきます。

5. 良好な労働環境の形成

私たちは、「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言（国際労働機関）」「子どもの権利とビジネス原則（国連児童基金他）」などの労働者の人権に関わる国際規範を支持し、強制労働並びに児童労働の禁止、結社の自由、団結権及び団体交渉権、同一労働同一賃金、雇用差別の撤廃等の労働者の権利を尊重します。

また、私たちは適用される労働関係法令を遵守し、最低賃金を遵守して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、過度な長時間労働を禁止する等の職場の安全・衛生を確保し良好な労働環境を形成するための不断の努力を行います。さらに、各種ハラスメントを許容せず、各種ハラスメントの予防や解決に向けて取り組みます。

6. ステークホルダーとの連携と協働

私たちは、様々なステークホルダーの皆様との対話・協議・連携を通じてステークホルダーの皆様がサステナビリティ推進活動に関して有する関心、ニーズ及び期待を把握することに努めるとともに、ステークホルダーの皆様とともにサステナビリティ推進活動に取り組むことで、持続可能な社会の実現に努めます。

7. 社内体制の構築と役職員等の生産性と働きがいの向上

私たちは、本方針に基づく取組みを推進するために適切な社内体制を構築し、サステナビリティ推進活動を組織的、戦略的に実践するとともに、役職員に対する教育及び啓発活動を行うことで役職員の意識と知識の向上に努め、サステナビリティ推進活動の質や効率性の向上を図ります。

また、多様化や技術の向上、イノベーションを通じ、事業及び業務の生産性と働きがいの向上に努めます。

8. 法令遵守及び公正な事業慣行への対応

私たちは、サステナビリティ推進活動の実践に際して、社会規範や適用法令を遵守するとともに、法規制の動向を注視し、高い倫理観をもって適切に行動します。また、あらゆる形態の汚職、贈収賄等を容認せず、マネーロンダリング、テロリズム等の組織犯罪への対策を適切に実施し、腐敗防止に努めます。

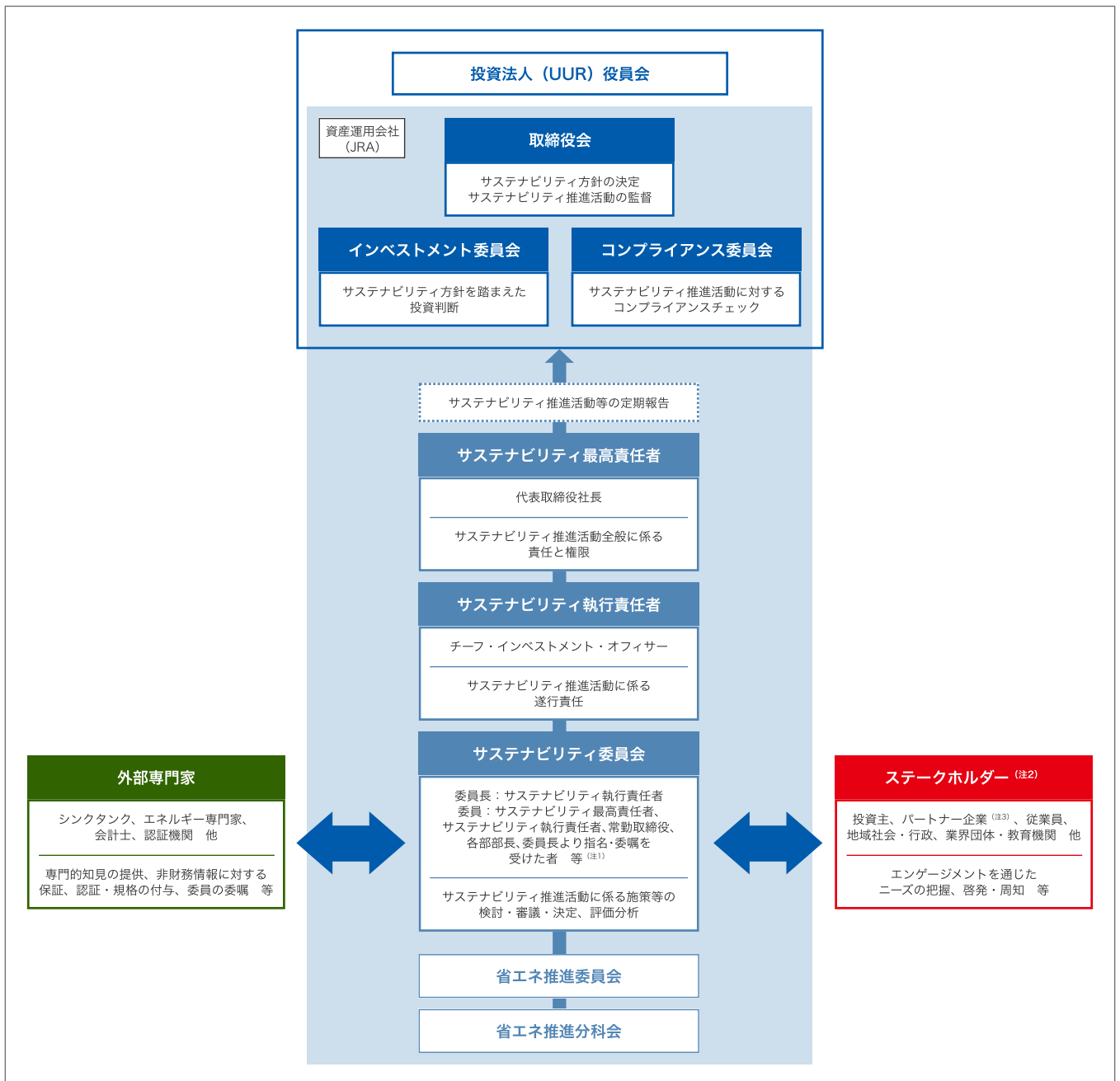
9. 情報開示

私たちは、サステナビリティ推進活動に関する活動内容その他について、投資家等のステークホルダーに対する積極的な情報開示に努めます。

上記各項目に掲げるパフォーマンスを向上させるため、本方針の見直しやサステナビリティ推進活動の充実又は改善に継続して取り組みます。

2022年3月17日制定

サステナビリティ推進体制



注1： サステナビリティ委員会には資産運用会社の全部署の部長が委員として指名され、参加しています。

注2： JRA又はUURと直接的な利害関係を有する又は間接的な相互作用関係にある機関、団体、企業又は個人をいいます。

注3： テナント・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）。

■ サステナビリティ委員会

- 重要課題（マテリアリティ）及び行動計画・目標の進捗状況を把握し、マテリアリティ及び行動計画・目標に対する施策の検討、立案及び決定を行います。
- 年4回以上開催。
- サステナビリティ委員会の委員長は、年に1回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び受託投資法人役員会に対し、マテリアリティについて報告を行います。また、年に4回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会に対し、サステナビリティ委員会の活動状況について報告を行います。

■ サステナビリティ戦略室

- サステナビリティ推進活動を機動的、実践的にかつ、より戦略的に実践することを目的とし、JRAにおける専任組織として「サステナビリティ戦略室」を設置しています。
- サステナビリティ推進活動に関する戦略の策定、委員会事務局としてサステナビリティ委員会の運営等を行います。

■ 省エネ推進委員会

- UURのエネルギー使用の合理化を行うことを目的として、JRAにおいて省エネ推進委員会を設置しています。
- 省エネ推進委員会の構成委員や開催要件等の詳細については、『ユナイテッド・アーバン投資法人 エネルギー使用の合理化に関する管理規程』において規定しています。

重要課題（マテリアリティ）

重要課題（マテリアリティ）への対応



重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み



重要課題（マテリアリティ）への対応

UURでは、ESGに関するさまざまな課題の中で、不動産投資信託（J-REIT）として検討すべき課題を以下のとおり抽出しています。これらの課題は、UURの資産特性や運用方針、外部のESG評価や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したものです。

これらの課題のうち、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（○印）、それぞれについて行動計画・目標の設定、成果のモニタリングを行い、次年度の行動計画・目標を適宜見直しています。

UUR及びJRAとして検討すべき課題

表の○印は、UUR及びJRAにおいて特に取り組みを強化すべき課題「重要課題（マテリアリティ）」としてJRAが特定したものです。

		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023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の認証・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	○	○	○	○	○	○

		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
社会	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						
	建物における安全性（テナント）						
ガバナンス	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）への対応プロセス



重要課題（マテリアリティ） 解決に向けた取り組み

UUR及びJRAが現在取り組んでいる重要課題（マテリアリティ）とそれに対して設定した行動計画・目標は以下のとおりです。過年度の取り組み実績・成果と合わせてご覧ください。

2023年度

	重要課題	関連するSDGs	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	 	<ul style="list-style-type: none"> 長期目標：2030年までにオフィスポートフォリオが排出する温室効果ガス（GHG）を40%削減（原単位（延床面積）ベース・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"> CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 2024年までに環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）
	テナントとの環境配慮における協働	  	<ul style="list-style-type: none"> 長期目標：2030年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む。住宅部分は除く）
社会	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	 	<ul style="list-style-type: none"> 制度設計、インフラ設備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上 従業員エンゲージメントの向上
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	 	<ul style="list-style-type: none"> 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	  	<ul style="list-style-type: none"> 地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献
	建物利用者の満足度、健康と快適性	 	<ul style="list-style-type: none"> テナント満足度調査の実施と評価向上

	重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
ガバナンス	情報の管理と活用		<ul style="list-style-type: none"> 不動産運用管理システムの安定稼働と運用体制強化
	投資家・投資主への情報開示		<ul style="list-style-type: none"> ESG関連を中心とした非財務情報の情報開示の更なる推進（外部評価の向上）
	データや個人情報の保護		<ul style="list-style-type: none"> セキュリティリスクに備えたセキュアなシステムの構築 情報資産及びそれらの脆弱性への対応、管理体制の維持・向上

サステナビリティ基本方針

UUR及びJRAは、サプライチェーンにおける環境・社会・ガバナンスに関して「サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針」を定めています。

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同方針の順守に関する同意書を取得しています。パートナー企業であるテナント・取引先業者^(注)に対しては、同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、パートナー企業と協働でESG課題に取り組んでいます。

注： 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

サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針

1. UUR及びJRAは、自らがサステナビリティ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サステナビリティ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. UUR及びJRAは、次項の『サプライチェーンにおけるサステナビリティガイドライン』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サステナビリティ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めます。
3. サプライチェーンにおけるサステナビリティガイドライン
 - 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。
 - 法定最低賃金を遵守するとともに、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及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. UUR及びJRAは、本方針のうち、労働基準を満たさない取引先への対応手順を以下のとおり制定しています。

i) 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取引先に対して、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、状況に応じて当該取引先を訪問する。

ii) 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。

iii) 上記i)～ii)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

2022年3月17日改訂

ステークホルダーエンゲージメント

パートナー企業との連携・協働



投資家との対話

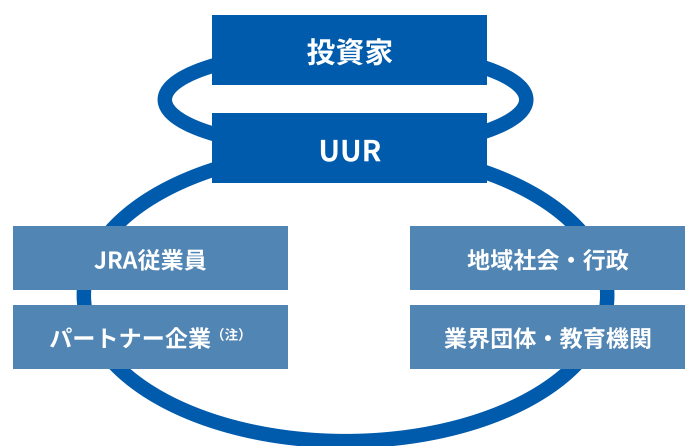


業界団体・教育機関との連携



私たちUUR及びJRAは、様々なステークホルダーの皆様を支えられて事業を行っています。私たちは、「[サステナビリティ方針](#)」及び「[サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針](#)」の下、様々な方法を通じてステークホルダーの皆様との対話・協議・連携を行い、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指しています。

UUR・JRAのステークホルダー



注：テナント・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）

パートナー企業との連携・協働

■ サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針の周知

UUR及びJRAでは、持続可能な社会の実現のためには自らがESGへの取り組みを強化するに留まらず、サプライチェーン全体で取り組みを進めることが重要であると考えており、「[サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針](#)」を制定しています。

UUR及びJRAは本方針をウェブサイトで公表するとともに、テナント・取引先業者に対して書面で通知し、私たちの取り組みを周知することでパートナー企業との相互理解を図っています。

特に、UURのポートフォリオ運用において重要な各物件のプロパティ・マネジメント業務発注先に対しては、本方針の遵守に関する同意書を受領しています。

■ グリーンリース契約の標準化

UURでは、「テナントとの環境配慮における協働」を重要課題（マテリアリティ）の1つとして設定しています。その課題解決に向けた行動目標として、「2030年までにグリーン契約対応100%^(注)」を掲げています。

注： オフィス（一棟貸しを含む）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。

オフィスポートフォリオの
グリーンリース契約対応

57.0%

(2022年11月末時点)


グリーンリース条項（要旨）

1. 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。
2. 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。

グリーンリース・ガイド

ビルオーナーとテナントの省エネ・環境配慮を推進するWin-Winの取組



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](#)  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。

■ グリーンリースを通じた連携・協働

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

■ プロパティマネージャーとの連携・協働

UURにおけるESG課題への実践的な取り組みを加速するべく、UURの重要なパートナー企業であるプロパティマネージャー（PM）とのエンゲージメントの深化を図ります。

■ PMとの標準契約書へのESG関連条項の追加

ESG関連条項を含む契約書を標準契約書としています。既存PMに対しては、契約更新時にESG関連条項を含む内容に切替えるよう対話に努めています。

■ PM評価及びPM選定におけるESG要素の追加

JRAでは、取引の継続可否を検討するため、委託契約先の全PMに対して毎年1回評価を実施しています。2022年からはESG要素を評価項目に追加し、UURと一体的にESG課題を解決していけるよう促しています。

パフォーマンスに応じた表彰制度の導入

JRAは、年次評価で相応のパフォーマンスを発揮したPMに対し、日頃の運用への貢献に感謝を表するとともに、中長期的にUURとPMとが協働してESG課題へ取組んでいけるよう、PMとの連携・協働の深化に努めています。

ESG関連条項（要旨）

- UURが定める「サステナビリティ方針」及び「サプライチェーンにおけるサステナビリティ方針」の各方針に従った業務遂行に努める
- 省エネルギー、環境への配慮又は環境問題への対策に関連する法令等対応への協力
- 環境負荷低減に繋がる施策の積極的な提案



写真は表彰式での三菱地所プロパティマネジメント株式会社様（T&G浜松町ビルのPM）とJRA関係者。

投資家との対話

- 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。
- その中で、特にESG課題へ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、2022年のGRESB開示評価において、UURは5年連続で最上位「Aレベル」を取得しました。
- また、多様な投資家の皆様と可能な限り直接コミュニケーションを行いたいと考えています。2022年も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。



IR面談

機関投資家	国内	海外
2019年	144件	67件
2020年	140件	58件
2021年	121件	70件
2022年	121件	59件

IRセミナー参加実績

個人投資家	UUR参加件数
2019年	11件
2020年	2件
2021年	4件
2022年	1件

SR（議決権行使担当者）面談

2021年	8社+ 議決権行使助言会 社
-------	----------------------

IR： Investor Relations

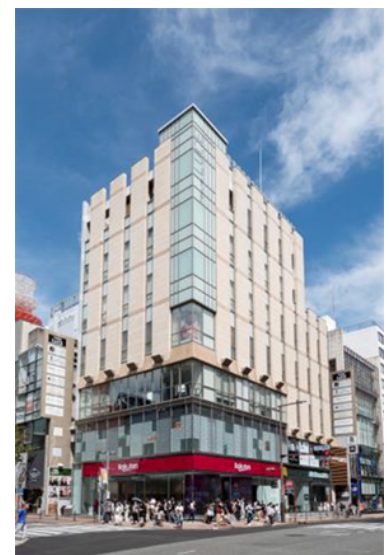
SR： Shareholder Relations

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に設置されている各種委員会にJRA従業員を委員として派遣し、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り組みの一つとなっています。



国際的イニシアティブへの賛同

責任投資原則（PRI）への署名



TCFD提言への賛同



UNGCへの署名



「TOKYO働き方改革宣言書」提出・承認



SDGsへの取り組み



責任投資原則（PRI）への署名

Signatory of:



JRAは、ESGの課題を投資判断に取り込むことを提唱している「責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment）」の基本的な考え方に賛同し、2018年11月にPRI署名機関となりました。

PRI署名機関はESGの課題をその投資の意思決定に取り込むことが提唱されています。PRI署名機関はこれらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任を更に果たすことを目指しています。

※責任投資原則（PRI）： 2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）により金融業界に対して提唱された投資原則です。PRIでは、以下の通り、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。

PRIの6つの原則

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


TCFD提言への賛同

JRAは、2022年1月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明し、国内賛同企業を構成メンバーとする「TCFDコンソーシアム」に加入しました。


UUR及びJRAは、環境・社会・ガバナンスに関わる課題の認識、それらの課題解決、そして持続可能な社会の実現に向けた活動は重要な経営課題であり、不動産投資運用業を行う私たちが果たすべき社会的責任と考えています。

今後も気候変動をはじめとする環境課題に配慮したポートフォリオ運用を実践し、TCFD提言に即した情報開示を順次進めてまいります。



※TCFD： 気候関連の情報開示及び気候変動への金融機関の対応を検討するため、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）（注）により2015年12月に設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」の略称です。2017年6月にTCFDが公表した提言では、企業や金融機関に対し、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」の把握・開示が推奨されています。TCFDの提言については[こちら](#)  もご参照ください。

注： 各国の金融関連省庁及び中央銀行からなり、国際金融に関する監督業務を行う機関。

※TCFDコンソーシアム： TCFD提言へ賛同する企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で2019年5月に設立された組織です。TCFDコンソーシアムについては[こちら](#)  もご参照ください。

UNGCへの署名

WE SUPPORT



JRAのスポンサーである丸紅株式会社は、2012年12月に国連が提唱する「グローバル・コンパクト（UNGC）」の支持を宣言し、署名機関となりました。

UNGCは1999年に国連のコフィー・アナン事務総長（当時）が提唱し、翌年に正式発足したもので、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。

JRAも丸紅グループの一員として2022年3月に連結署名し、UNGC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）に加盟しました。

JRAは、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、その理念の実現に努めてまいります。

「TOKYO働き方改革宣言書」提出・承認



JRAは「働き方改革宣言書」を東京都に提出し、2018年11月に「TOKYO働き方改革宣言企業」として東京都知事の承認をいただいています。宣言書では、「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」旨を謳っており、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ています。


➤ [JRAの「働き方改革宣言書」はこちら](#)

SDGsへの取り組み

UUR及びJRAは、社会や環境と共生・共存できる健全な経営を達成するために、環境・社会・ガバナンスへの配慮を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます。具体的には、ステークホルダーからの期待・関心、UURが及ぼす影響を踏まえ、UURにとって特に重要性の高い課題（マテリアリティ）を特定し、取り組んでいます。

UURはJRAと共にSDGsを支持しており、ESGに関する重要課題への取り組みESG行動計画・目標とSDGsの目標を関連づけて開示する等、中長期的な視点から社会的課題解決に取り組み、SDGsへの達成に貢献するよう努めています。



※SDGs：社会・経済・環境面における「持続可能な開発」を目指す国際社会共通の目標です。2015年に国連総会で採択され、2030年までの実現を目指す17の目標と169項目のターゲットが盛り込まれています。SDGsの詳細は[こちら](#) 。

ESGファイナンス

ESGファイナンスで調達した資金の使途



調達資金の管理



レポート



適格クライテリア



ESGファイナンスでの資金調達状況



外部機関の評価



UUR及びJRAは、環境・社会と共生・共存できる健全な経営を目指し、E（環境）・S（社会）・G（ガバナンス）に配慮した運用の実践に努めています。

UURでは、財務運営においても、ESGファイナンスによる資金調達を通じて、ESG投資に積極的な投資家層の拡大と資金調達手段の多様化を目指しています。

UURの全ての有利子負債の状況については、UURウェブサイト「[財務情報](#)」をご確認下さい。

ESGファイナンスで調達した資金の使途

ESGファイナンスで調達した資金を、下記、適格クライテリアを満たす資産（グリーン適格資産又はソーシャル適格資産）の取得資金、それらに要した借入金の借換資金若しくは投資法人債の償還資金、又は環境面での有益な改善を目的とした物件の改修資金に充当します。

▶ [ESGファイナンスでの資金調達状況はこちら](#)

適格クライテリア

以下のグリーン適格クライテリアを満たす資産を「グリーン適格資産」、ソーシャル適格クライテリアを満たす資産を「ソーシャル適格資産」といいます。

■ グリーン適格クライテリア

以下の環境認証のいずれかを、グリーンファイナンス又はサステナビリティファイナンスの調達時点で有効な認証を取得済み、又は今後取得予定の建築物であること。

- DBJ Green Building 認証：5つ星、4つ星又は3つ星
- CASBEE不動産評価認証：S又はA
- BELS評価：5つ星、4つ星、3つ星又は2つ星

■ ソーシャル適格クライテリア

主として1棟すべてが、国際資本市場協会（ICMA）が発行するソーシャルボンド原則に規定されるソーシャルプロジェクトの便益を供する施設であること。

＜ソーシャルプロジェクト分類＞

- a. 手頃な価格の基本的インフラ設備
- b. 必要不可欠なサービスへのアクセス
- c. 手頃な価格の住宅
- d. 中小企業向け資金供給及びマイクロファイナンスによる潜在的効果の活用を含めた雇用創出及び社会的危機に起因する失業を阻止或いは緩和するためのプログラム
- e. 食の安全
- f. 社会経済的向上とエンパワーメント

調達資金の管理

グリーンファイナンスの合計額がグリーンファイナンスの限度額を超過しないように管理します。また、ソーシャルファイナンスの合計額がソーシャルファイナンスの限度額を超過しないように管理します。万が一、グリーンファイナンス又はソーシャルファイナンスの残高が限度額を上回った場合には、当該差額分は現金又は現金同等物で分別管理します。

グリーンファイナンス、ソーシャルファイナンスの限度額は以下の計算式（数値はすべて直近決算期末時点）により算出するものとします。

- グリーンファイナンス限度額＝グリーン適格資産の帳簿価額×（借入金及び投資法人債発行残高÷総資産額）
- ソーシャルファイナンス限度額＝ソーシャル適格資産の帳簿価額×（借入金及び投資法人債発行残高÷総資産額）

最新の限度額については、[資金充当状況に関するレポート](#)をご確認ください。

ESGファイナンスでの資金調達状況

グリーントラスト

(2022年11月30日現在)

区分 (注1)	借入先	借入金残高 (百万円) (注2)	金利	借入日	返済期限	摘要
長期	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	10,000	年率 0.25000%	2018年9月28日	2023年9月29日	無担保 無保証 固定金利 グリーンローン評価 : Green1 (JCR) 合同運用指定金銭信託型
長期	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2,500	年率 0.29000%	2019年3月29日	2024年3月29日	無担保 無保証 固定金利 グリーンローン評価 : Green1 (JCR) 合同運用指定金銭信託型
長期	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2,000	年率 0.39000%	2019年3月29日	2026年3月31日	無担保 無保証 固定金利 グリーンローン評価 : Green1 (JCR) 合同運用指定金銭信託型
合計		14,500				

注1 : 上表の各区分は、借入期間によるものであり、短期とは1年以内、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の返済期限の借入れをいいます。

注2 : 借入金残高は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

注3 : グリーントラストとは、UURの「グリーン適格資産」に係る取得資金、借換資金等への充当を資金使途とする貸付金で運用される合同運用指定金銭信託 (商品名 : UURグリーントラスト) であり、国際ガイドラインである「グリーンボンド原則」及び「グリーンローン原則」に準拠したものです。

グリーンボンド

(2022年11月30日現在)

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還年限	摘要
第19回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約 付) (グリーンボンド)	2019年5月 23日	10,000	年率0.448%	7年	2026年5月 22日	無担保 無保証 債券格付：AA (JCR) グリーンボンド評価： Green1 (JCR) 個人投資家向け
合計		10,000				

サステナビリティボンド

(2022年11月30日現在)

投資法人債の名称	発行日	発行総額 (百万円)	利率	発行年限	償還年限	摘要
第22回無担保投資法人債 (注) (特定投資法人債間限定同順位特 約付) (サステナビリティボンド)	2021年10月 28日	3,500	年率0.400%	10年	2031年10月 28日	無担保 無保証 債券格付：AA (JCR) サステナビリティボンド 評価：SU 1 (JCR) 機関投資家向け
合計		3,500				

注： 第22回無担保投資法人債は、グリーン適格資産のリファイナンス資金（30億円）とソーシャル適格資産の取得・開発資金（5億円）で構成されています。

レポート

グリーンファイナンス又はソーシャルファイナンスの残高が存在する限り、本ウェブサイトにて以下の指標を公表します。

1. 資金充当状況に関するレポート

年に1回以上、調達資金の総額、未充当資金の総額並びにグリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスの限度額を公表します。

なお、調達資金の総額が限度額を超過した場合の資金管理方法については、[調達資金の管理](#)をご確認ください。

• グリーンファイナンス

(2022年11月30日現在)

調達資金額 (注)	27,500百万円
未充当額	-
限度額	180,244百万円

注： 第22回無担保投資法人債（サステナビリティボンド）で調達した資金（35億円）のうち、グリーン適格資産のリファイナンスに充当するために調達した金額（30億円）を含みます。

• ソーシャルファイナンス

(2022年11月30日現在)

調達資金額 (注)	500百万円
未充当額	-
限度額	242百万円

注： 第22回無担保投資法人債（サステナビリティボンド）で調達した資金（35億円）のうち、ソーシャル適格資産の取得・開発資金に充当するために調達した金額（5億円）を含みます。

2. 環境改善効果・社会改善効果に関するレポート

環境改善効果・社会改善効果については、以下の指標を年に1回、実務上可能な限り公表します。

a. 環境改善効果のレポート

- 有効な環境認証の種類とランク ([グリーン適格クライテリア](#)をご確認ください。)
- 電気使用量
- CO₂排出量
- 水使用量

■ 2021年度（2021年4月～2022年3月）

物件数	取得価格 (百万円)	電力消費量 (GJ) (注)	水使用量 (千m ³) (注)	CO ₂ 排出量 (千t-CO ₂) (注)		
				スコープ1	スコープ2	スコープ3
68	411,490	545,485	995	2.84	24.05	46.68

注： UURがエネルギー管理権原を有している範囲に限ります。

b. 社会改善効果のレポート

<アウトプット指標>

- 建物及び賃貸借の概要
- 入居者の状況・施設の概要（居室数、定員数、入居者数、入居率）
- 保有不動産の損益状況（不動産賃貸事業損益の明細、NOI）
- オペレーターの概要
- 期末時点の不動産鑑定評価額

<アウトカム指標>

- 対象資産が介護施設の場合：介護保険施設数及び介護保険施設定員数
- 対象資産が医療施設の場合：施設数及び病床数
- 対象資産が保育施設の場合：保育所数、利用定員数、利用児童数及び定員充足率
- 対象資産が上記に該当しない場合：対象資産の特性に鑑みて重要だと思われる指標

なお、アウトプット指標及びアウトカム指標については、ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている物件に関する情報のみ公表します。

<アウトプット指標>

物件名称	宮の森二条開発用地		
建物の概要	-		
賃貸借の概要	-		
オペレーターの概要	-		
入居者の状況・施設の概要	居室数	-	
	定員数	-	
	入居者数	-	
	入居率	-	
直近期末時点の損益状況	- (注)		
直近期末時点の不動産鑑定評価額	374百万円		

注： 本投資法人は、高齢者向け住宅開発プロジェクトの開発事業用地として、2021年9月30日付で本物件を取得しました。なお、賃貸用不動産（建物部分）の竣工は2023年5月中を予定しており、直近期末時点において不動産賃貸事業等に供されていないため、記載すべき事項がありません。


<アウトカム指標>

	施設数		定員（人）	
	2021年	2020年	2021年	2020年
介護老人福祉施設	8,414	8,306	586,061	576,442
介護老人保健施設	4,279	4,304	371,323	373,342
介護医療院	617	536	38,159	33,750
介護療養型医療施設 (注)	421	556	13,533	19,338

出典：厚生労働省「介護サービス施設・事業所調査」令和3年版

注：介護療養型医療施設における「定員」は、介護指定病床数です。

外部機関の評価

各ESGファイナンスは株式会社日本格付研究所（JCR）より第三者評価を取得しています。本評価の内容等については、[JCRのHP](#)  をご確認ください。

ESGに関する取り組み



環境

方針・マネジメント

サステナビリティ方針（抜粋）



環境認証取得カバー率



環境認証別取得カバー率



環境認証別評価取得状況



サステナビリティ方針（抜粋）

私たちUUR及びJRAは、『サステナビリティ方針』に掲げている以下方針に基づき、環境に関する課題解決に取り組んでいます。

1. 気候変動への対応

私たちは、持続可能性及び資源効率性の観点から資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努めます。

2. 環境負荷の低減と循環型社会の実現

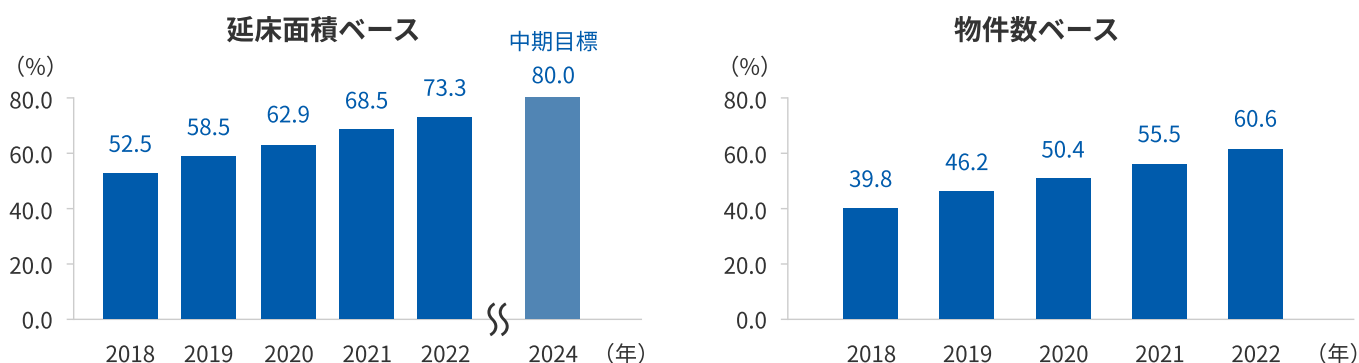
私たちは、自然環境の保全及び生物多様性の保護のため、事業活動が環境へ及ぼす影響について継続的に検証を行い、環境負荷の低減に努めるとともに、リデュース（廃棄物の発生抑制や節水）、リユース（資源の再利用）及びリサイクル（廃棄物や水資源の再資源化）を推進することで、循環型社会の実現に努めます。

制定 2022年3月17日

環境認証取得カバー率

全用途で環境認証取得カバー率の向上に努めています。2022年は年次目標（延床面積ベースで65%、物件数ベースで52%）を達成しました。

2024年までに延床面積ベースで80%取得することを中期目標として掲げており、UURが保有する全物件（敷地を除く）において、環境認証取得を検討しています。



注： 2022年12月末時点。対象は底地物件を除く132物件。アリーナタワーはDBJ Green BuildingとBELSの両方を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。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-不動産、Loop-MがBELSをそれぞれ取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。また、リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityの商業棟「あるあるCity」及び「あるあるCity2号館」はそれぞれCASBEE-不動産を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。

環境認証別取得カバー率

UURでは、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ため、第三者による外部認証や評価の取得を進めています。UURにおける、外部認証等（DBJ Green Building、CASBEE-不動産、BELS）の取得割合は以下のとおりです。UURでは、今後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。

	DBJ Green Building	CASBEE-不動産	BELS	合計
取得件数 (注)	12	37	34	80
カバー率 (延床面積ベース)	23.9%	30.6%	20.3%	73.3%

注： 2022年12月末時点。対象は底地物件を除く132物件。アリーナタワーはDBJ Green BuildingとBELSの両方を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。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-不動産、Loop-MがBELSをそれぞれ取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。また、リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityの商業棟「あるあるCity」及び「あるあるCity2号館」はそれぞれCASBEE-不動産を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。

環境認証別評価取得状況

DBJ Green Building		12件	CASBEE-不動産		37件	BELS		34件
	★★★★★	1件		★★★★★	11件		★★★★★	5件
	★★★★☆	8件		★★★★☆	25件		★★★★☆	5件
	★★★☆☆	3件		★★★☆☆	1件		★★★☆☆	14件
							★★★☆☆	10件

注： 2022年12月末時点。

気候変動

サステナビリティ目標



TCFD提言に基づく情報開示



サステナビリティ目標

- 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2021年の省エネ法に基づく経済産業省の事業クラス分け制度では、7年連続で最高位「S」ランクの評価を獲得。J-REITの61投資法人中、7年連続は4投資法人のみです（2022年12月末時点）。

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。

TCFD提言に基づく情報開示

■ 気候変動に対する現状認識

昨今、世界では気候変動をはじめとする環境課題が深刻化しています。日本国内でも異常気象による大規模な自然災害が頻発し、経済・社会活動に大きな影響をもたらしています。国際社会が協調して地球規模の気候変動に対応すべく、パリ協定が2015年「国連気候変動枠組み条約国会議（COP）」で合意されました。パリ協定の枠組みの下、温室効果ガス（GHG）排出量削減に向けて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ます。

JRAでは、今や気候変動への対応はUURのポートフォリオ運用において看過できない重要課題であると考えています。気候変動に伴い生ずるリスクや機会を十分に認識し、広範にわたる全てのステークホルダーの皆様にとって持続可能な社会の実現に向けて、不動産投資運用を通じた気候変動への取組みを継続的に推進してまいります。

■ 気候変動に関する方針

UUR及びJRAでは、気候変動に対する現状認識を踏まえ、2012年に策定した「環境方針」を改め、2022年に「サステナビリティ方針」を策定しました。環境、社会及び経済における課題解決又は新しい価値の創造への取組みを実践するための指針として定めた「サステナビリティ方針」では、気候変動への対応、環境負荷の低減と循環型社会の実現、持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献、人権の尊重のほか、ステークホルダーとの連携・協働や社内体制の構築等についての取組み方針も明記しています。

特に、気候変動への対応については、持続可能性及び資源効率性の観点から資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し、温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努めていくことを掲げています。

TCFD提言への賛同・気候関連の情報開示

JRAは、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2022年1月にTCFD提言への賛同の表明を行いました。

また今般、JRAに各部署代表メンバーによる社内横断チームを組成し、UURのポートフォリオに関してTCFD提言に沿った気候リスク・機会に関するシナリオ分析を実施しました。

TCFDのフレームワークに沿った気候関連の情報開示は以下のとおりです。

<TCFD提言における推奨開示項目>

項目	概要
ガバナンス	気候関連リスク及び機会に関する組織のガバナンス
戦略	組織の事業・戦略・財務計画に対する気候関連リスク及び機会に関する実際の影響及び潜在的影響（シナリオ分析）
リスク管理	気候関連リスクを識別・評価・管理するために用いるプロセス
指標と目標	気候関連リスク及び機会を評価・管理するのに使用する指標と目標

(1) ガバナンス

体制概要

JRAでは、気候変動への対応を含むサステナビリティ推進活動の遂行を目的として「サステナビリティ推進規程」を定めています。同規程に基づいた以下体制により、サステナビリティ推進活動を戦略的・組織的に実践していきます。

機関	概要
取締役会	サステナビリティ方針の決定、サステナビリティ推進活動に関する監督
サステナビリティ最高責任者	<ul style="list-style-type: none"> 代表取締役社長（CEO） JRAのサステナビリティ推進活動全般に関する責任者
サステナビリティ執行責任者	<ul style="list-style-type: none"> チーフ・インベストメント・オフィサー（CIO） サステナビリティ推進活動の遂行に関する責任者
サステナビリティ委員会	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ推進活動の常設機関 サステナビリティ推進責任者を委員長、サステナビリティ最高責任者等を委員に構成 年に4回以上開催 サステナビリティ推進活動に関する課題及び目標項目（KPI）の進捗状況の共有、各種施策を検討し、立案

また、サステナビリティ推進責任者から年間のサステナビリティ推進活動の実績報告（①マテリアリティ報告は年1回以上、②活動状況報告は年4回以上）を受け、この報告に基づいてサステナビリティ推進活動に関する継続的なモニタリングを行います。

「サステナビリティ委員会」は、組織横断的にESG課題への解決を図るべく、2013年に設置されております。意思決定スピードを重視するため、JRAの経営陣（CEO、CIO、CFO）も構成メンバーとなっています。サステナビリティ委員会では主に以下事項の審議・報告を行います。

- 重要課題（マテリアリティ）に対する行動計画の策定
- 実施事項の状況確認、実績報告、改善策の検討
- 気候変動におけるリスクと機会のモニタリング
- ESGに関連する開示内容の共有
- ステークホルダーとの協働にかかる状況確認、実績報告

上記の他、サステナビリティ最高責任者の決定により、サステナビリティ推進活動に関する委員会、分科会を設け、必要な事項の審議、報告、施策立案、実行を行わせることができる体制としています。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内の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。

JRAでの更なるESG意識向上、UURにおける実践的なESG課題への取組みの加速を企図し、サステナビリティ委員会のメンバーに全部署の部長を加え、また、資産運用部にESG担当者制を導入し、4つの資産運用部に跨るESG横断チームを結成し、実務レベルでの推進体制の強化も図っています。

(2) 戦略

JRAは、将来の気候変動がUURのポートフォリオへもたらす影響について、TCFD提言に沿ってシナリオ分析を実施し、2050年の世界観を想定しながら、2030年時点における外部環境の変化と、事業リスクおよび機会への対応を検討しました。

シナリオの設定、及び検討年数

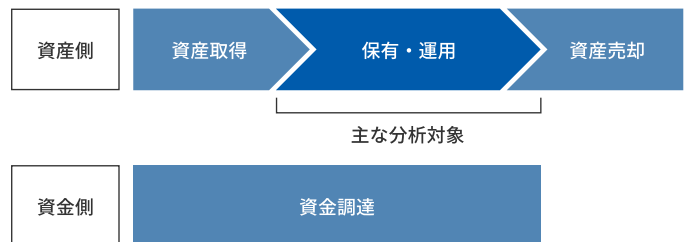
TCFD提言では複数の温暖化シナリオに基づく検討を推奨しており、JRAでは現行シナリオ（3～4℃シナリオ）と移行シナリオ（1.5℃シナリオ）における気候関連のリスクと機会の影響を評価しました。

それぞれのシナリオの概要や世界観等は以下の通りです。

	現行シナリオ（3～4℃シナリオ）	移行シナリオ（1.5℃シナリオ）
概要	現状を上回る排出量削減対策が取られず、今世紀末の平均気温の上昇が最大で3～4℃となる世界を想定	今世紀末の平均気温の上昇を1.5℃に抑えるために、脱炭素化の取り組みが進展される世界を想定
シナリオの世界観	<ul style="list-style-type: none"> 現在想定されている以外に政策導入や規制強化が行われない 一部では、経済成長に伴い、温室効果ガスの排出量が増加 気温上昇に伴い、極端に暑い日や大雨などの自然災害が激甚化 	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動の緩和に向けた政策導入や規制強化が実施される 温室効果ガスの排出量が減少し、2050年までに世界全体の実質排出量がゼロとなる 気温上昇により海面上昇や気候パターンの変化が生じるが、変化は他シナリオよりも抑えられる
主な参照シナリオ	<ul style="list-style-type: none"> IEA Stated Policies Scenario (STEPS) IPCC RCP8.5 (SSP5-8.5) 	<ul style="list-style-type: none"> IEA Sustainable Development Scenario (SDS) IEA Net Zero Emission Scenario by 2050 case (NZE) IPCC RCP 2.6 (SSP1-2.6)

分析対象事業範囲の特定

JRAが運用を受託するUURの資産の保有・運用部分を主な分析対象とし、資産の取得・売却時及び資金調達に与える影響についても念頭に置きながら、シナリオ分析を実施しました。



リスク項目の特定

TCFD提言では、気候関連リスクを物理的リスク・移行リスクの2つのカテゴリに分類しております。JRAのシナリオ分析では本分類に基づき、現行シナリオにおいては物理的リスクを、移行シナリオにおいては移行リスクの洗い出しを行い、UURのポートフォリオとの関連性が高いと想定される主要なリスク項目を特定しました。尚、TCFDの情報開示において、気候関連リスクは以下の通りに整理されるのが一般的となっています。

<リスクの分類>

気候関連リスク	物理的リスク	急性リスク
		慢性リスク
	移行リスク	政策・法規制リスク
		技術リスク
		市場リスク
		評判リスク

<気候関連リスクの分類>

物理的リスク	地球温暖化や気候変動に起因するリスク
移行リスク	低炭素経済への移行に伴う法的・技術的・市場的等のリスク

<物理的リスクの分類>

急性リスク	異常気象や自然災害の激甚化等による直接的・間接的リスク
慢性リスク	平均気温の上昇、海水面の上昇、気候や降雨パターン変動等長期的変化によるリスク

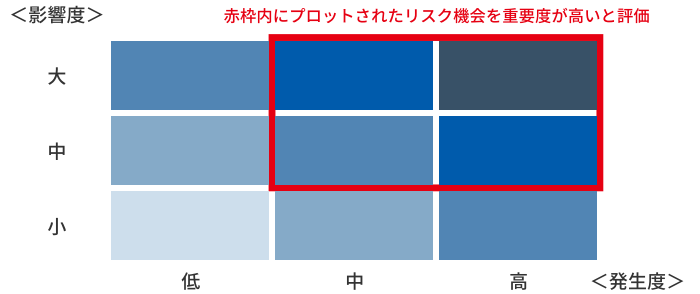
<移行リスクの分類>

政策・法規制リスク	気候変動の悪影響の原因と緩和策、適応策の促進に関連するリスク
技術リスク	エネルギー効率の向上と低炭素技術の研究開発と導入に関連するリスク
市場リスク	製品・サービスの需要と供給の変化に関するリスク
評判リスク	低炭素経済への移行に対するレピュテーションに関するリスク

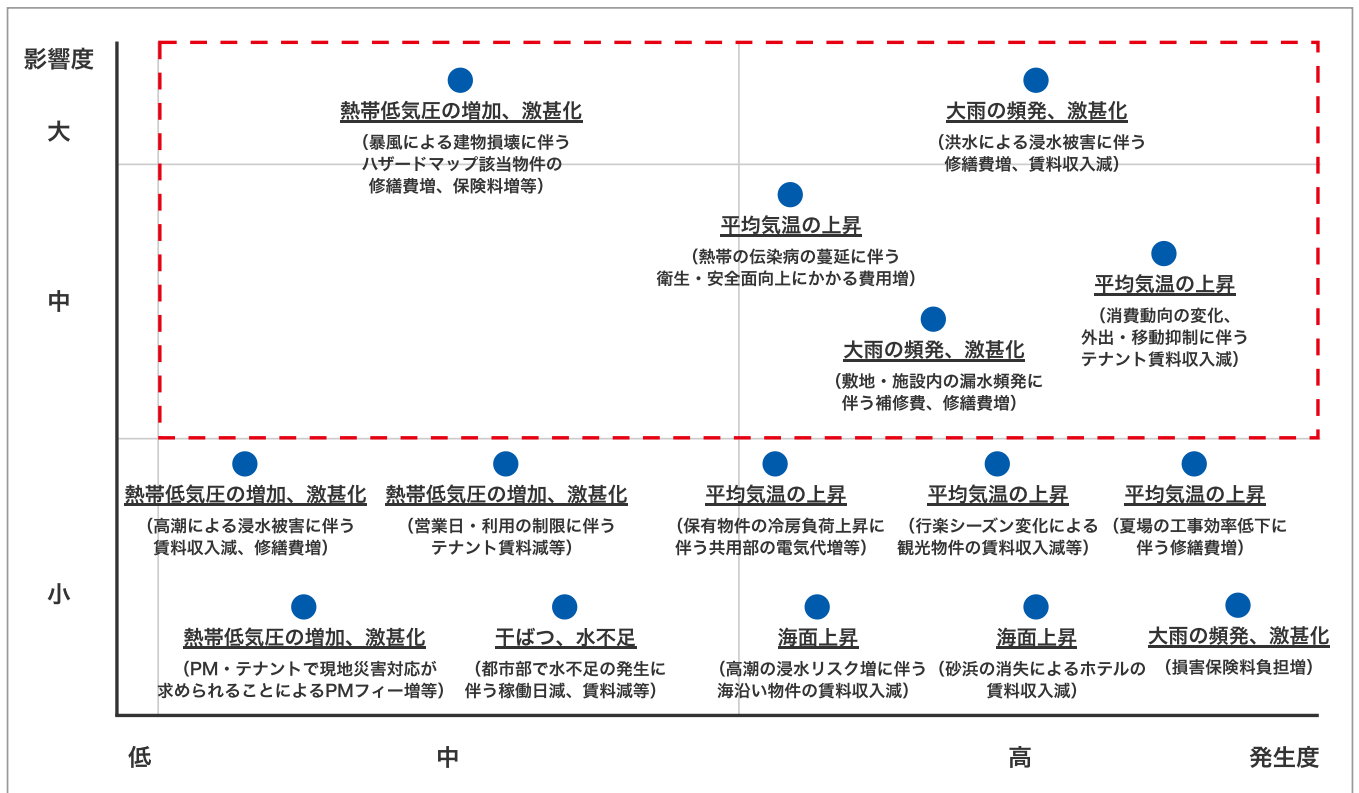
現行シナリオ（4℃シナリオ）においては、現状を上回る温室効果ガスの排出削減策や法規制等が取られない想定の下、主要な気候関連のリスクとして、「自然災害の頻発・激甚化」や「平均気温の上昇」が挙げられます。移行シナリオ（1.5℃シナリオ）においては、温室効果ガス排出規制が強化され、不動産オーナーに対する環境性能改善が現状以上に求められるほか、人々の環境意識の高まりにより、環境性能が低い建物への需要が相対的に低下していくことが主要な気候関連のリスクとして想定されます。

重要度評価の実施方法

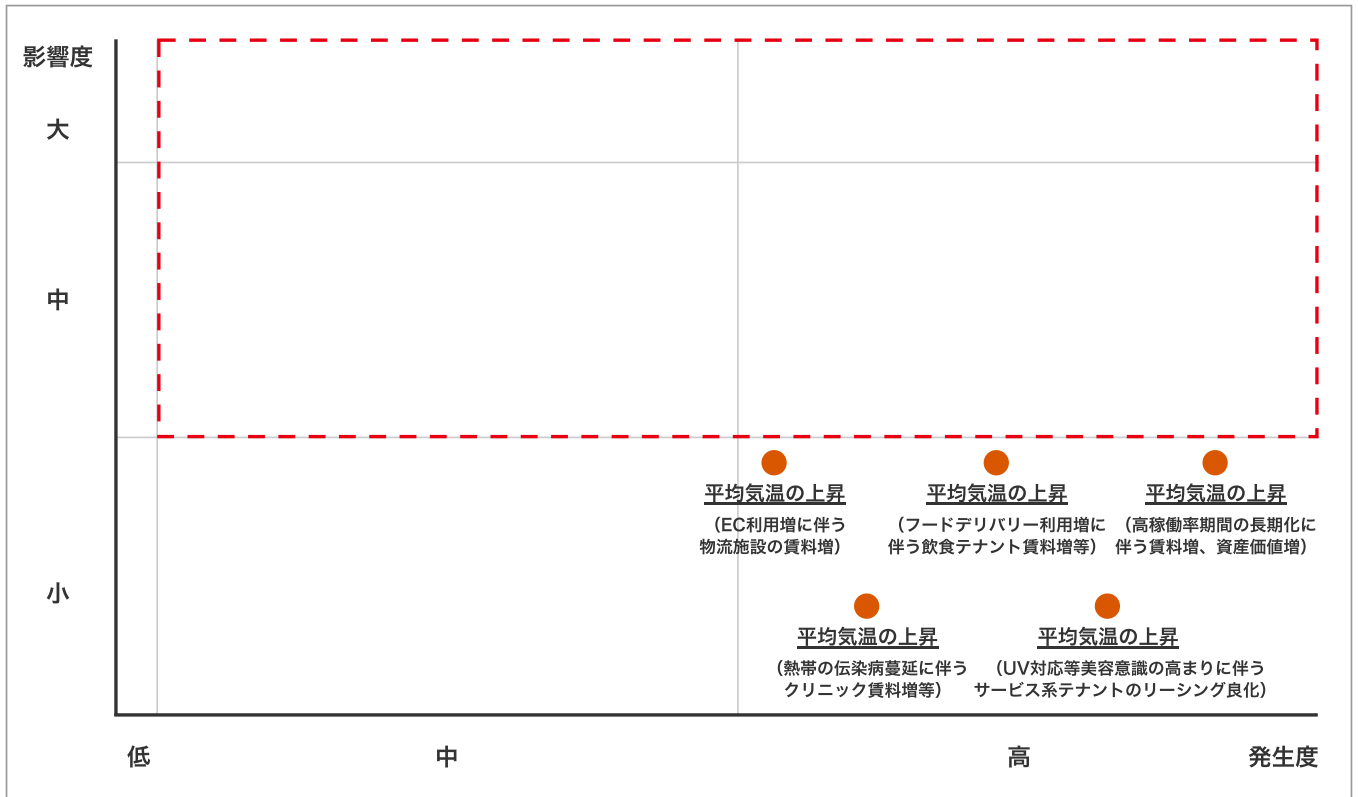
シナリオ毎に、気候関連のリスクと機会がUURの事業に与える財務的な影響を洗い出し、各リスク・機会の要因となり得る事象の「発生度」と、UURのポートフォリオにおいて想定されるコスト等の「影響度」から、リスクと機会の重要度を評価しました。



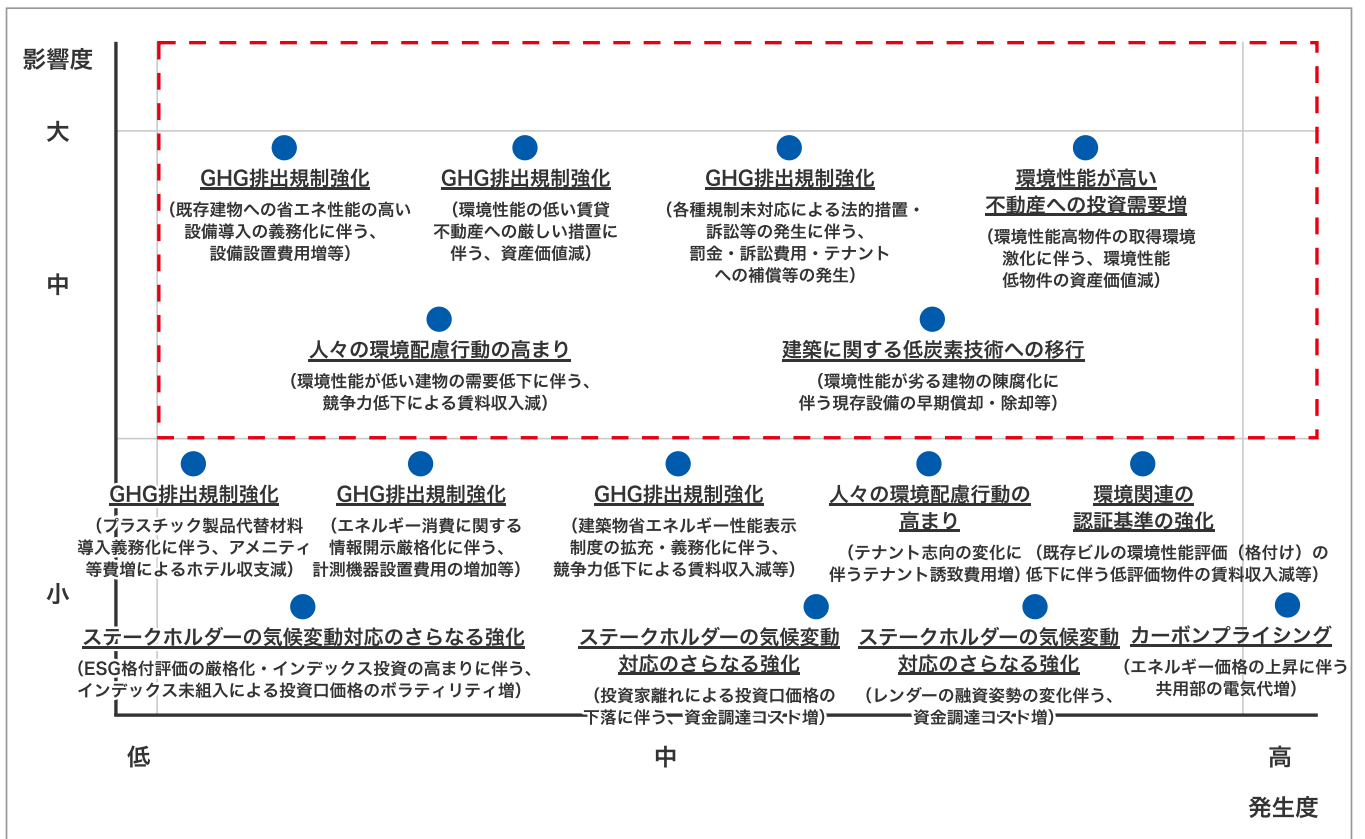
<現行シナリオ：リスク>



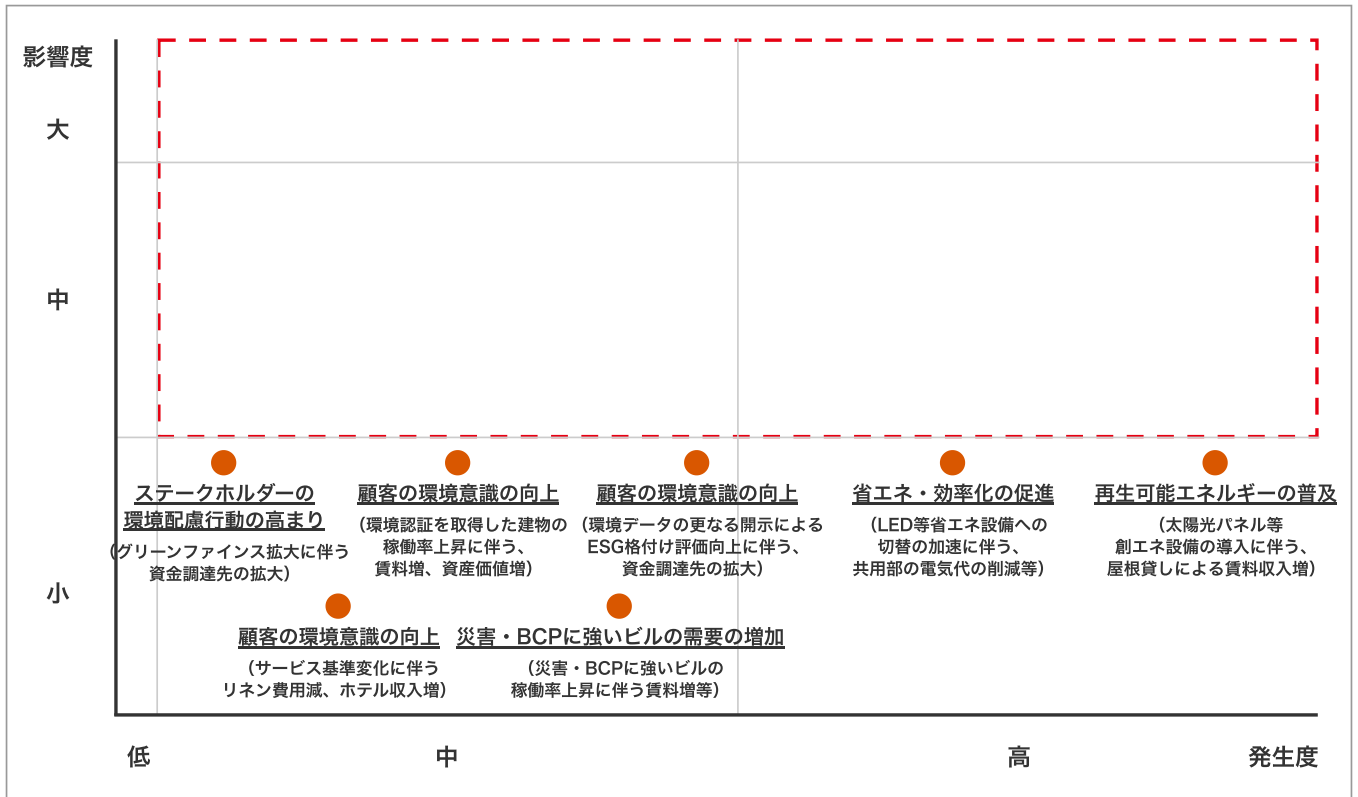
<現行シナリオ：機会>



<移行シナリオ：リスク>



<移行シナリオ：機会>



シナリオ分析結果

重要度評価結果を基に、各シナリオにおいて重要度の高いリスク・機会を抽出し、UURのポートフォリオに与える影響の大きい項目を特定しました。

<現行シナリオ>

リスク／機会	属性	気象関連事象	時間的範囲	事業への影響	主な財務的影響	影響度
リスク	慢性	平均気温の上昇	中～長期	消費動向の変化 外出・移動の抑制	<ul style="list-style-type: none"> テナントの稼働率低下・売上減少に伴う賃料収入の減少 リモートワークの普及によるオフィスの需要減 ホテル需要の高い夏休みシーズンの観光需要減に伴う、売上に連動した賃料収入の減少・資産価値低下 	中
				熱帯の伝染病の蔓延	<ul style="list-style-type: none"> 衛生面・安全面向上にかかる費用の増加 テレワーク推進・観光需要低減による稼働率の低下、賃料収入の減少 	中
	急性	大雨の頻発、激甚化	短～長期	洪水による浸水被害	<ul style="list-style-type: none"> 浸水被害による修繕費の発生、賃料収入の減少 洪水リスクの増加による賃料収入の減少・資産価値の低下 電気設備の移設工事費用の発生 	大
				敷地内・施設内の漏水が頻発	<ul style="list-style-type: none"> 漏水発生時の修繕費の増加 	中
		熱帯低気圧の増加、激甚化	短～長期	暴風による建物損壊	<ul style="list-style-type: none"> 建物損壊時の修繕費の発生 損害保険料の上昇 	大

【要約】

- 慢性リスクとして、「平均気温の上昇」により、消費動向の変化や外出・移動抑制、熱帯の伝染病の蔓延が発生した場合には、テナント売上の減少や稼働率・賃料収入の減少を招くことが想定されます。
ただし、UURの保有資産は複数の用途に分散されており、例えばテナントの売上減少やオフィス賃料の減少等の用途毎に想定される被害が、他の用途に波及して影響を与えるものではないため、投資法人の全体の収益に与える影響は限定的であると想定しています。
- 急性リスクとして、「大雨の頻発、激甚化」や「熱帯低気圧の増加、激甚化」による洪水・暴風等の被害が発生した場合、沿岸部の物件を中心に、修繕費の増加や賃料収入の減少等による被害が想定されます。
これらの被害が想定される物件は自治体のハザードマップ等を通じて把握済みであり、防潮板の設置等、既に必要な対策を講じています。
JRAは下表の通り、2022年11月末時点でのUURのポートフォリオのおよそ21%（床面積ベース）が、洪水リスクを有しているものと認識しています。該当物件は全体の保有資産のうち一部に限定され、該当物件の地域も全国に広く分布していることから、特定地域の被害によって投資法人の全体の収益に与える影響は限定的であると想定しています。
ただし、今後洪水リスクを有するエリア自体が増える可能性もあります。
- 現行シナリオにおける機会として、「平均気温の上昇」によるEC利用増に伴う物流施設の賃料収入増加等を議論しましたが、投資法人の収益に大きな影響を与えるような事象は確認されませんでした。

<移行シナリオ>

リスク／機会	属性	気象関連事象	時間的範囲	事業への影響	主な財務的影響	影響度
リスク	政策	GHG排出規制強化 (省エネ対応、不動産オーナーに対する環境政策)	中～長期	既存建物への省エネ性能の高い設備導入の義務化	<ul style="list-style-type: none"> 現存設備の除却損の計上、高省エネ性能設備設置費用の増加 規制対策にかかる社内対応コストの増加 	中
				環境性能の低い賃貸不動産への厳しい措置 (賃貸借禁止等)	<ul style="list-style-type: none"> 資産価値低下による減損損失計上 	中
				各種規制未対応による法的措置・訴訟等の発生	<ul style="list-style-type: none"> 規制未対応による罰金、訴訟費用、テナントへの補償費用等の発生 	中
	技術	建築に関する低炭素技術への移行	中～長期	環境性能が低い建物の陳腐化	<ul style="list-style-type: none"> 現存設備の早期償却、除却 低炭素技術への移行のためのコスト増加 	中
	市場・評判	人々の環境意識の高まり	中～長期	環境性能が低い建物の需要低下	<ul style="list-style-type: none"> 競争力低下（空室長期化・賃貸借条件悪化）による賃料収入の減少 	中
				環境性能が高い不動産への投資需要増加	中～長期	環境性能が高い不動産の取得環境激化

【要約】

- 政策リスクとして、省エネ対応や不動産オーナーに対する環境政策などの「温室効果ガス（GHG）排出規制の強化」により、設備入替費用の増加や規制対応コストの発生が想定されます。
- 技術リスクとして、「建築に関する低炭素技術への移行」により、環境性能が低い建物の陳腐化が生じ、現存設備の早期償却や除却が必要になるケースが想定されます。
- 市場・評判リスクとして、「人々の環境意識の高まり」やそれに伴う「環境性能が高い不動産への投資需要の増加」により、環境性能が低い建物の競争力低下による賃料収入の減少や売却損の計上が想定されます。
- ただし、これらのリスクは、グローバルにおける脱炭素の取り組みのなかで中長期的に段階的に発生していくものと考えられるため、短期的に直ちに資産価値が大きく低下するようなリスクは想定しておりません。また、UURの保有資産のうち環境認証を取得している物件は複数の用途のアセットに分散されており（「(4)指標と目標」参照）、仮に特定の用途の物件において先行的に政策・規制の導入や市場・評判の変化が生じても、投資法人の全体の収益に与える影響は限定的であると想定しています。
- また、移行シナリオにおける機会として、「人々の環境意識の高まり」による環境認証取得物件の賃料収入の増加や、「再生可能エネルギーの普及」に向けた太陽光パネルの設置のための屋根貸しによる賃料収入の増加等を検討したものの、現時点では、投資法人の収益に大きな影響を与えるような事象は確認されませんでした。ただし、政策・技術動向を注視しながら、今後も機会獲得につながる戦略の検討・実行を継続していきます。

重要度が高いリスクへの対応策検討

シナリオ分析により、UURのポートフォリオにとって重要度が高いと評価したリスクについて、リスクを軽減するための、現時点で考えられる対応策を以下の通り検討いたしました。

<現行シナリオ>

気候関連の事象と想定されるリスク		現時点で考えられる対応策（案）
大雨の頻発、激甚化	<ul style="list-style-type: none"> 洪水による浸水被害に伴う修繕費増、賃料収入減 	<ul style="list-style-type: none"> 浸水リスクが高い物件を特定の上、保険の適用範囲を変更（対応済） 浸水想定物件における、防潮板等の浸水対策を実施 電気設備・機械室等の浸水想定階以上への設置・移設 BCP対応マニュアルの策定・防災訓練等の徹底 今後、浸水リスクが高い地域・物件の取得・売却について慎重に検討
	<ul style="list-style-type: none"> 保有物件の浸水による設備故障、ライフライン等の機能停止 	
平均気温の上昇	<ul style="list-style-type: none"> 消費動向の変化、外出・移動抑制に伴うテナント賃料収入減 	<ul style="list-style-type: none"> 環境変化に応じたテナントの入れ替え、用途転換の検討 商業施設・オフィス・ホテル物件への衛生対策の設備投資（抗菌仕様、換気能力の向上等）の実施 感染症対策ガイドラインの順守
	<ul style="list-style-type: none"> 熱帯の伝染病の蔓延に伴う衛生・安全面向上にかかる費用増 	
熱帯低気圧の増加、激甚化	<ul style="list-style-type: none"> 暴風雨による建物損壊に伴うハザードマップ該当物件の修繕費増、損害保険料の増加等 	<ul style="list-style-type: none"> 保険の適用範囲を変更（対応済） 外壁・屋上の防水対策の質的向上 BCP対応マニュアルの策定・防災訓練等の徹底

現行シナリオにおいては、気候災害により発生する資産に対する物理的損害、それに伴う維持改修費用の増加といった財務的影響のほか、テナントの選好にも影響を与えると認識しています。災害発生時には、気候災害リスクがテナントにおいて強く認識され、影響を受けるエリアや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。こうした認識の下、JRAでは物理的リスクの低減と収益安定化の機会の実現を図るため、UUR保有物件における災害対策の充実に取り組んでいます。

<移行シナリオ>

気候関連の事象と想定されるリスク		現時点で考えられる対応策（案）
GHG排出規制強化	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物への省エネ性能の高い設備導入の義務化に伴う、設備設置費用増等 	<ul style="list-style-type: none"> グリーンリースの活用による促進、費用負担の軽減
	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能の低い賃貸不動産への厳しい措置に伴う、資産価値低下 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 アセットの入れ替えの検討
	<ul style="list-style-type: none"> 各種規制未対応による法的措置・訴訟等の発生に伴う、罰金・訴訟費用・テナントへの補償等の発生 	<ul style="list-style-type: none"> 法令・規制順守の徹底 長期修繕計画の策定、取り組み内容の積極的な開示
建築に関する低炭素技術への移行	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能が劣る建物の陳腐化に伴う現存設備の早期償却・除却等 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 アセットの入れ替えの検討
人々の環境意識の高まり	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能が低い建物の需要低下に伴う、競争力低下による賃料収入減 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な設備投資・メンテナンスによる環境性能の向上 環境認証取得物件の増加
環境性能が高い不動産への投資需要増	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能高物件の取得環境激化に伴う、環境性能低物件の資産価値減 	<ul style="list-style-type: none"> アセットの入れ替えの検討 取り組み内容の積極的な開示

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の保有資産において著しい規制対応コストは生じておりません。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税を導入した場合、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。

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の保有資産のグリーン性が一層考慮され、結果として物件の収益性、資金調達等に影響を与える可能性があります。現時点でも、環境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／グリーンローン等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。

JRAではこうした認識の下、UURの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になると認識しています。

(3) リスク管理

JRAにおけるリスク管理の位置付け

JRAでは、資産運用会社全体のリスク管理の基本的事項を定めたリスク管理規程において、リスク管理の基本方針を定めており、リスク管理を経営の最重要課題の一つと位置付けています。また、同規程において、資産運用業務を行うに際して管理すべきリスクを、

1. 不動産投資リスク
2. 事務リスク
3. システムリスク
4. その他のリスク

に大別しています。

リスクの特定・マネジメントのプロセス

これらのリスクは、リスク管理細則に従った分類をすることで、リスクの細目を特定しています。また、同細則において、業務プロセスに潜むリスクの見直しを定期的に行い、リスク及び統制活動を把握、認識することを定めています。

リスク及び統制活動の把握又は認識には、リスクコントロールマトリクス（統制ポイント表）を用いて、以下の方法により行っています。

1. JRA各部署が業務プロセスを文書化し、定期的に業務プロセスの見直しを実施
2. 上記業務プロセスの見直しと共に、各業務プロセスに潜むリスク、当該各業務プロセスにおける統制活動の有無、そのリスクの大小の見直しを実施
3. リスク管理の見直し方法の詳細は、当該見直しの際に、各部長が必要に応じて、CIO、CFO又はチーフ・コンプライアンスオフィサーの承諾を得て、経営環境などを勘案し、適切な方法を定める。

内部監査による検証

内部監査実施部門は、リスク管理規程に則って行われるリスク管理について、その適切性と有効性について定期的に検証を行い、JRA社長及び取締役会に対して報告を行うことが義務付けられています。

(4) 指標と目標

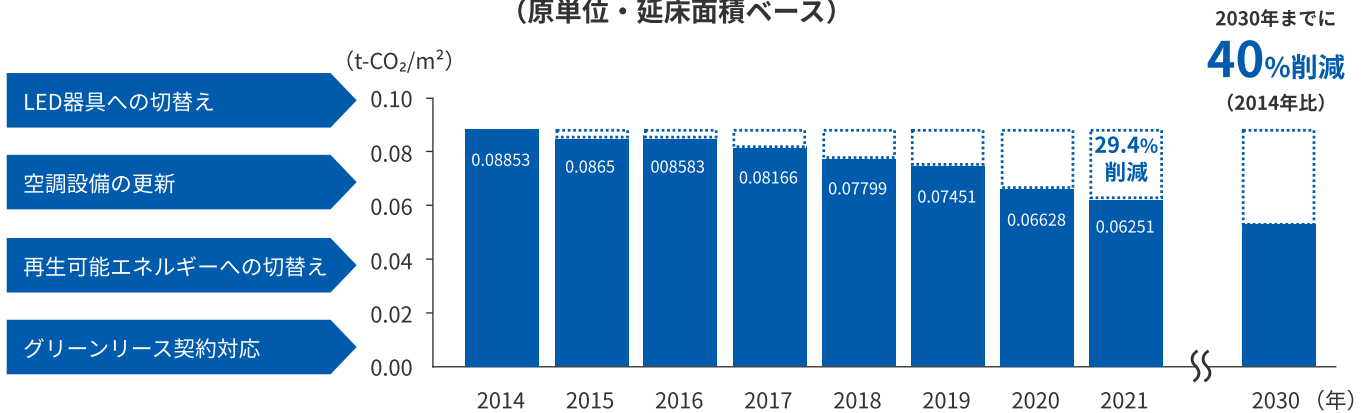
温室効果ガス（GHG）排出量

UUR及びJRAは、「エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用」を重要課題（マテリアリティ）として特定し、中長期行動目標として、パリ協定に倣い、オフィスポートフォリオにおける「温室効果ガスを2030年までに2014年対比で40%削減」を掲げています。

これと並行して、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1%以上の低減」の達成に努めています。

温室効果ガス削減の具体的な方策としては、エネルギー専門家による省エネ診断、空調更新による高効率化、照明のLED化等を、施設の状態に応じて適応していくほか、テナントとの賃貸借契約にグリーンリース条項の追加、再生可能エネルギーへの切替え等を物件の特性に応じて継続的に行ってまいります。

オフィスポートフォリオにおける 温室効果ガス（GHG）排出量
（原単位・延床面積ベース）



保有資産における環境パフォーマンス

気候関連リスク・機会をマネジメントするための指標の一つとして、ポートフォリオにおける環境認証取得カバー率を掲げています。2024年までに延床面積ベース80%とすることを中期目標として設定し、環境認証の新規取得のほか、有効期限を迎えた物件の認証再取得を継続的に取り組んだ結果、2022年12月末時点で73.3%を達成しています。

<環境認証取得カバー率>

	DBJ Green Building	CASBEE-不動産	BELS	合計
取得件数 (注)	12	37	34	80
カバー率 (延床面積ベース)	23.9%	30.6%	20.3%	73.3%

注： 2022年12月末時点。対象は底地物件を除く132物件。アリーナタワーはDBJ Green BuildingとBELSの両方を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。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-不動産、Loop-MがBELSをそれぞれ取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。また、リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityの商業棟「あるあるCity」及び「あるあるCity2号館」はそれぞれCASBEE-不動産を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。

<環境認証別評価取得状況>

DBJ Green Building		12件	CASBEE-不動産		37件	BELS		34件
	★★★★★	1件		★★★★★	11件		★★★★★	5件
	★★★★☆	8件		★★★★☆	25件		★★★★☆	5件
	★★★☆☆	3件		★★★☆☆	1件		★★★☆☆	14件
							★★★☆☆	10件

注： 2022年12月末時点。

今後は、これらの目標・指標を用いながら、気候関連リスク・機会を事業戦略に反映させていく考えです。UURの過年度のエネルギー使用量、CO₂排出量及び水使用量のデータについては、[こちら](#)をご覧ください。

■ 今後の方針

TCFD提言に沿ったシナリオ分析により認識した気候関連リスクを軽減するための対応策を、JRAでの不動産投資運用に反映させ、具体的なアクションに結び付けていくことを検討していきます。

また、TCFDのフレームワークに沿った情報開示を通じて、ステークホルダーとの建設的な対話を促進し、UURの気候変動に関する戦略の立案・実践に役立ててまいります。

エネルギーの効率的利用

環境マネジメントシステム（EMS）構築・運用



再生可能エネルギーへの切替え



温室効果ガス（GHG）の排出量



環境マネジメントシステム（EMS）構築・運用

- 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、毎月、保有物件の消費エネルギーデータ、水消費量、廃棄物量をデータベースに蓄積し、外部のエネルギー専門家に集計、分析を委託し、保有物件の環境負荷低減に向けた取組み状況のPDCAサイクルを実施しています。
- 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標準（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。

環境マネジメントシステム（EMS）の流れ

電気使用量の把握

- 毎月の電気使用量等をデータベースに入力

省エネ診断実施対象物件の抽出・要因分析

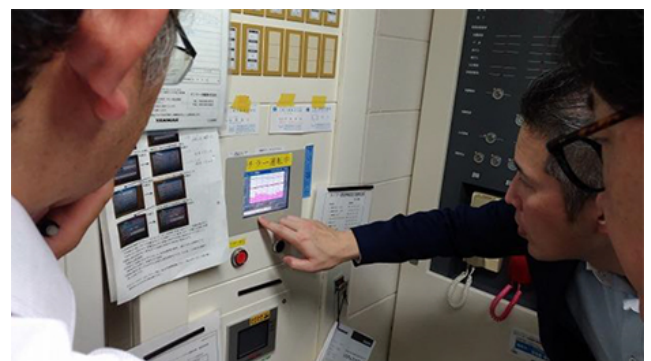
- 4～9月の電気使用量が前年比+5%以上

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

再生可能エネルギーへの切替え

- UURでは、「エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用」を重要課題（マテリアリティ）として特定し、中長期行動目標としてオフィスポートフォリオにおける「温室効果ガス（GHG）を2030年までに40%削減（原単位（延床面積ベース）2014年対比）」を掲げています。
- 目標達成に向けて、2020年から電力メニューの切替えを行っています。

2021年度再生可能エネルギー総使用量^{※1※2}

9,980MWh

※1 2021年4月から2022年3月までの再生可能エネルギー使用量の合計。

※2 供給される電力は、いずれも再生可能エネルギー指定のFIT非化石証書および非FIT非化石証書を活用して、実質的に再生可能エネルギーの比率を100%としています。

再生可能エネルギー使用物件

- ジョイパーク泉ヶ丘
- UUR東陽町ビル
- 芝520ビル
- 天神ルーチェ
- 赤坂氷川ビル
- MA仙台ビル
- アルボーレ神宮前
- パシフィックマークス新横浜
- UURコート札幌南三条プレミアタワー
- Luz福岡天神
- 湯島ファーストビル
- グレンパーク梅田北

太陽光発電システムの導入

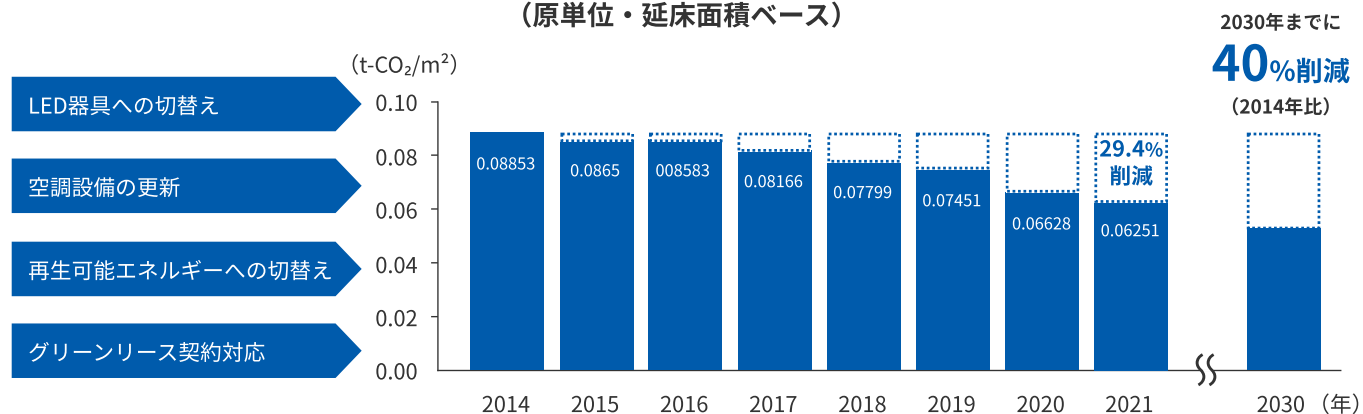
本投資法人が保有する物流施設の屋上に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギーを発電しています。

	物件数	2021年度発電量
太陽光発電設備付物件	4物件	1,818,219kwh

※ 発電量については、太陽光発電設備を設置している物件のうち、発電量を集計できた物件の合計値を掲載しています。

温室効果ガス（GHG）の排出量

オフィスポートフォリオにおける 温室効果ガス（GHG）排出量
（原単位・延床面積ベース）





水資源

目標とKPI	▼	水資源の有効利用・再利用	▼
海面ろ過装置活用による上水道使用量・水道料金の削減	▼	コラム：『水の惑星』地球上で利用可能な水は？	▼

目標とKPI

中期目標：2025年までにポートフォリオ全体の水使用量を5%削減（原単位（延床面積）ベース・2020年対比）

水資源の有効利用・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
中水利用 (再生水の利用)	10物件（注1） 2021年度 76,985.1m ³ ＜東京23区の水道料金：404円/m ³ （注2）＞
節水設備	69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

注1： 2021年4月～2022年3月において計測可能な物件数。

注2： 2022年12月時点。一般用メータ口径100mm以上の従量料金。

海面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。



ロワジールホテル&スパタワー那覇

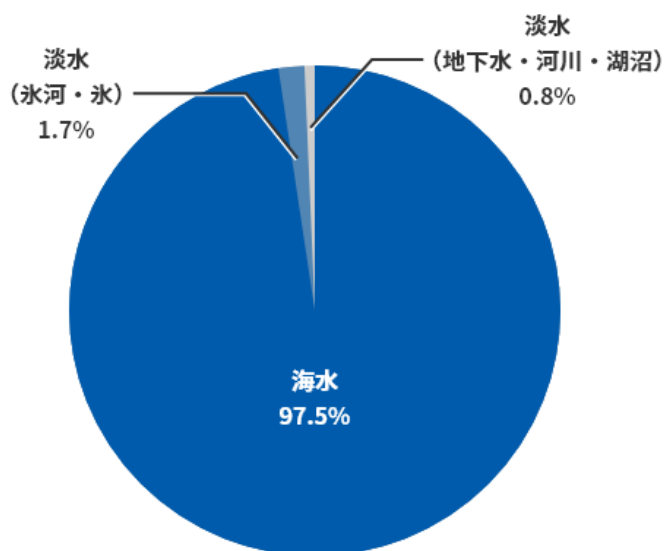
コラム：『水の惑星』地球上で利用可能な水は？

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km ³

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

有害物質の調査



ブラウンフィールド再開発 (Brownfield Redevelopment)



都市の活性化



不動産開発 (Greenfield Development)



複合型物件の取得・運用



有害物質の調査

- UURでは、取得時のデューディ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ィリジェンス

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

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。

UURが企画段階から参画し、開発後に取得した主な案件は以下のとおりです。

■ コンフォートイン 福岡天神 （開発）



BELS評価認証
★★★

■ Luz湘南辻堂 （スポンサーサポート）



DBJ Green Building認証
★★★

■ グランスクエア 名駅南 （スポンサーサ ポート）



CASBEE-不動産
★★★★

ブラウンフィールド再開発（Brownfield Redevelopment）

UURの保有する物件において、土壌汚染が確認された場合には、汚染土の除去または封じこめなど、適切な処理を行っています。また、工場跡地を再開発した物件においては、行政とともに、地下水の浄化対策のモニタリングを継続しつつ、周辺環境への影響を低減するよう努めています。

■ 鳴海ショッピングセンター（敷地）の例

本物件は、製陶工場跡地を開発し、大型のショッピングセンター、スポーツクラブ、住宅展示場が建っています。敷地内にバリア井戸を設置し、名古屋市に提出済の地下水汚染拡散防止計画に基づき、継続的に地下水の浄化状況をモニタリングしています。

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、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室効果ガス（GHG）排出量の削減にも貢献しています。3種類以上の用途で構成される主な複合型物件は以下のとおりです。

40物件
うち用途3種類以上で構成される物件
7物件

注：2022年12月末時点。

■ 新大阪セントラルタワー



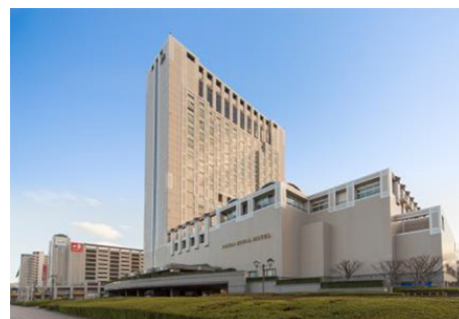
事務所・ホテル・店舗・フィットネス

■ SS30



事務所・ホテル・店舗・フィットネス

■ リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity



ホテル・店舗・事務所・駐車場

都市の活性化

UURでは、建物の長期保有を前提に、資本的支出（CAPEX）を用いて環境に配慮した資産運用を実践しています。大阪所在の「心齋橋OPA本館」の大規模改修では、リサイクル可能な資材を活用し、産業廃棄物低減を企図した工法を採用しました。また、ディスプレイを通じて生活文化の向上及び景観の発揚に寄与した作品に贈られる「2021年度ディスプレイ産業賞」に入選しました。環境負荷低減を考慮した本大規模改修が地域の更なる賑わいの創出に役立つものと期待しています。



詳細は「[2021年度ディスプレイ産業賞](#) 入選（心齋橋OPA本館）に関するお知らせ」 をご参照ください。

生物多様性の保全

UURでは、環境関連法令（森林法、公園法等）を順守しており、UURが保有する物件では、生物多様性保全の観点から外来種の中でも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ていません。

加えて、UURでは自然環境の保全及び生物多様性の保護に努めることを『サステナビリティ方針』で定めており、UURが保有する物件の植栽を適切に管理等、事業活動を通じて生物多様性に与える影響を軽減・回避することに努めています。こうした取り組みを通じて、自然と調和した循環型社会の形成を推進していきます。



ホテルヒューイット甲子園



UUR京橋イーストビル

ESGに関する取り組み



社 会

人財育成戦略



人財に対する考え方



研修プログラム



パフォーマンス評価



資格取得状況



研修等の受講実績



インターンシップ



人財に対する考え方

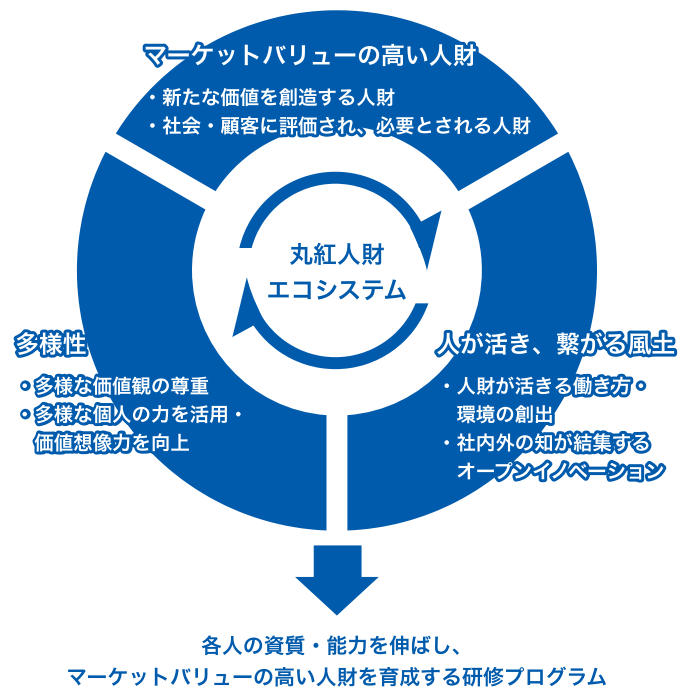
UURの資産運用会社であるJRAは、スポンサーである丸紅グループが、人こそ「財（たから）」であるという考えに基づき策定した「グループ人財戦略」に賛同し、社員一人ひとりが新たな価値創造を推進する『人財エコシステム』の形成を目指しています。

『人財エコシステム』とは、「マーケットバリューの高い人財」・「多様性」・「人が活き・繋がる風土」をキーワードとし、「マーケットバリューの高い人財」が価値創造を牽引し、人財の「多様性」を活かすことが価値創造力を高め、「人が活き・繋がる風土」が社内外の知を結集させ、オープンイノベーションを生み出していく体系です。

JRAでは、社員一人ひとりがプロフェッショナルとして高い専門性を持って仕事に取り組むことができるよう、それぞれの資質・能力を伸ばす従業員研修プログラムを提供しています。

丸紅グループの『人財エコシステム』の詳細については下記をご参照ください。

➤ [丸紅グループの人財マネジメント](#)



資格取得状況

J-REITの運用では、金融と不動産の知識が高度に結合したノウハウが不可欠です。JRAはより高い成果を創出するために、各分野において高度な知識・経験を有する人材を確保しています。具体的な取り組み・体制は下記の通りです。

- 全従業員（契約社員等を含む）を対象に、必要と判断される資格に対して、その取得費用及び登録・維持費用について全額を負担する制度を用意しています。
- UURの資産規模拡大に伴う業務量を勘案の上、採用計画を策定しています。
- 増員や欠員補充の際は、外部からの採用と併せて、スポンサーである丸紅株式会社及びそのグループ会社より、不動産売買、賃貸管理、財務運営等の経験が豊富な人材の供給を受けています。
- ローテーションの一環として丸紅のグループ各社と従業員の相互派遣をすることにより、JRAの潜在的な増員ニーズに対応できる人材を丸紅グループ内にプールしています。

保有資格の例

不動産、建築	会計、ファイナンス、その他
<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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： 2023年3月末時点

主要資格取得割合

- 宅地建物取引士：43.0%
- 不動産証券化協会認定マスター：19.8%

注： 2023年3月末時点の常勤役員数に対する割合。

研修プログラム

下表のとおり、JRAでは、全従業員（契約社員等を含む）を対象に、それぞれの職種・職責に応じて体系的に受講すべき様々なプログラムを用意しており、スキルアップやキャリアアップをサポートしています。

また、より専門的なスキルアッププログラムとして、外部専門家による不動産の基礎知識習得プログラム、不動産調査や不動産取引の実践的プログラムを採用しています。コンプライアンスに関するプログラムとしては、外部の専門家をJRAに招き、全従業員（契約社員等を含む）を対象に、法令順守・社会規範尊重の徹底、利益相反の防止等について集中研修を年に一度実施しています。

プログラム	ビジネススキル							リーダーシップ マネジメント					セレクション プログラム			個のキャ リア支援		共有すべき知見									
	経営戦略 研修	ラテラル シンキング 研修	クリティカル シンキング 研修	ロジカル シンキング 研修	プレゼン テーション 研修	タイム マネジメン ト研修	ネゴシエー ション研 修	調整力発 揮研修	問題解決 研修	語学研 修	新任管理 職研修	昇格時研 修	職群転換 時研修	ブレイン ディング マネー ジャー研 修	リーダ ーシッ プ研 修	メン タル ヘル ス・マ ネジ メン ト 研 修	不動 産ビ ジ ネ ス 研 修	不動 産証 券化 の基 礎知 識研 修	I Tス キ ル 研 修	キャ リア ア デ ザ イ ン 研 修	新入 社員 研 修	コン プ ラ イ ア ン ス 研 修	全社 員研 修	情報 セキ ュリ テイ 研 修	メン タル ヘル ス研 修		
総合職 (管理職)	■	■							■						■			■	■		■	■	■	■	■	■	■
部長										■	■																
副部長																											
総合職 (非管理職)			■				■						■			■											
一般職 (非管理職)			■	■	■	■	■	■				■				■											
新入社員			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

研修等の受講実績

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
従業員一人あたりの平均研修受講時間（4-3月）	7.8時間	11.7時間	13.3時間	13.1時間	6.0時間	12.5時間	12.8時間
職業上の研修を受けた従業員の割合（1-12月）	88.8%	100.0%	100.0%	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（1-12月）	32.5%	40.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

パフォーマンス評価

UURの資産運用会社であるJRAでは、全従業員（契約社員等を含む）を対象として、パフォーマンス評価及びレビューを実施しています。

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、JRAでは、従来の目標設定に加え、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制度や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。

全従業員は、1年に1度、会社や所属組織の目標に基づき目標を設定し、上長との面談を通じて、目指す目標や対応すべき課題等、活動の方向性を確認します。期中に実施する中間面談では、目標の進捗確認や軌道修正を行います。期末に実施するフィードバック面談では、年間業務の総括や目標、プロセスに対する達成度の確認や評価結果のフィードバック、翌期以降の活動や今後のキャリア形成などについて確認を行います。

このように、上長と各従業員が年間を通じて複数回の面談を行うことで、双方の納得度を高め、自己反省や相互理解を通じた意識改革を促す人材育成へと繋がる制度運用に努めています。

評価は、成果評価と行動評価から成り立っており、成果評価は目標及び達成プロセスの達成度を評価します。行動評価では、等級役割に応じて求められる行動に対し、その行動が発揮されたかを基に評価し、成果評価・行動評価共に評価の最終決定までに複数の評価者が評価を行うことで客観性や公平性を確保しています。

以上の手続きに基づき確定した評価結果は、従業員の報酬額に反映しています。さらに部署異動や出向により多様な経験をする機会を提供し、各従業員がキャリアプランを持ち、社外でも通用する力をつけることを促しています。

インターンシップ

JRAでは、学生の職業選択や適性を見極めるべく、インターンを受け入れ、学生に対してJ-REIT業界での就業機会を提供しています。

2018年度は経営学部在籍の大学生1名を受け入れ、UURが保有する商業施設、オフィス、ホテルの現場において、運営や環境認証のための建物実査を経験する機会を提供しました。



Luz湘南辻堂にて
右端がインターン

多様性と包摂性・ウェルネスの推進

人権尊重と良好な労働環境の形成に向けて



エンゲージメント調査（従業員満足度調査）



賞与



福利厚生サービス



PCR検査費用負担制度



JRA役職員に関する基礎データ



多様な働き方への支援



投資口累積投資制度（るいとう）



ワクチン休暇



人権尊重と良好な労働環境の形成に向けて

方針

JRAでは、「[サステナビリティ方針](#)」において、人権を尊重し、差別や強制労働・児童労働等の非人道的扱いを容認せず、それぞれの個性を尊重し、認め合い、個々の能力を最大限に発揮して参画する組織の実現を目指すこと、及び労働者の権利を尊重し、職場の安全・衛生を確保し、良好な労働環境を形成するための不断の努力を行うことを宣言しています。

人権、労働基準、労働環境に関する方針の浸透について

人権、労働基準、労働環境に関する方針を従業員に正しく浸透させるためには、従業員とのコミュニケーションが欠かせないことから、JRAは従業員とのコミュニケーションを継続的に実施しています。また、入社時に必ず就業規則や人事考課制度、福利厚生制度に関して配布・説明するとともに、イントラネットに掲示し、いつでも閲覧できる環境を構築しています。

■ 従業員の多様性や機会均等の向上、差別撤廃へ向けた行動

JRAは、人権の尊重、労働基準の順守、良好な労働環境の形成に向けて積極的に行動し社会的な責任を果たすとともに、従業員の多様性や機会均等の向上、差別撤廃の実現に向け、採用・就業・昇降格・休暇取得・休業等のあらゆる機会において公正で公平な取扱いを行います。

長時間労働の防止やワーク・ライフ・バランスの向上、多様なライフイベントに合わせて柔軟な働き方が行えるよう、働き方改革に取組み、良好な労働環境の形成に努めています。

具体的には、フレックスタイム制度やリモートワーク、産前・産後休暇、育児休業、介護休暇、介護休業、育児・介護に伴う短時間勤務制度や半日単位・時間単位の年次有給休暇制度等、男女問わず利用できる様々な制度をいち早く導入しています。

JRAでは、これらの取組みの実効性を高めるべく、2019年2月に「従業員のワーク・ライフ・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ています。

また、安全及び健康の確保並びに快適な職場環境の実現を目的とする委員会を1ヶ月に1回程度の頻度で開催しています。委員会には労使双方の従業員が委員として参加し、健康障害の防止、衛生教育の実施、長時間労働の抑制等、労働環境に関する多岐に渡る項目について、定期的・継続的に協議を行うことで労働環境の改善に努めています。

JRA役職員に関する基礎データ

		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
役職員数 (注1)	男性	47	43	43	46	47	48
	うち有期雇用社員	1	0	1	3	2	3
	女性	29	30	32	34	38	38
	うち有期雇用社員	1	0	1	0	1	0
	女性比率	38.2%	41.1%	42.7%	42.5%	44.7%	44.2%
	合計	76	73	75	80	85	86
	うち有期雇用社員	2	0	2	3	3	3
出産・育児休暇取得者 (注2)		2	3	1	3	2	2
時短勤務利用者 (注2)		4	3	7	5	3	4
離職者数 (注3)		2	9	3	3	3	7
離職者率 (注4)		2.6%	12.3%	4.0%	3.8%	3.5%	8.1%
管理職 (注5)	男性	38	33	27	26	28	24
	女性	6	8	8	9	10	7
	全体	44	41	35	35	38	31
新規雇用 (注6)	男性	3	6	9	7	2	2
	女性	3	2	2	4	4	4
	全体	6	8	11	11	6	6
平均勤続年数	男性	5.3年	5.2年	4.6年	5.2年	6.1年	6.7年
	女性	6.2年	6.6年	7.1年	9.0年	8.0年	8.4年
	全体	5.6年	5.8年	5.7年	6.8年	6.9年	7.5年
有給休暇の消化	日数	12.7日	12.1日	12.7日	9.8日	12.8日	12.9日
	割合	70.7%	65.6%	70.2%	53.7%	69.4%	72.4%
60歳以上従業員数 (注7)	男性	0	0	1	1	2	3
	女性	0	0	0	0	0	0
	全体	0	0	1	1	2	3
外国人従業員数 (注7)	男性	0	0	0	0	0	0
	女性	1	1	1	1	1	1
	全体	1	1	1	1	1	1

		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
取締役数（監査役除き、非常勤含む）（注7）	男性	5	5	5	5	5	5
	女性	0	0	0	0	0	0
	全体	5	5	5	5	5	5

注1： 各年3月末時点における常勤役員数。有期雇用社員の集計方法を2021年から変更。

注2： 各年3月末時点においての取得利用中の人数。

注3： 離職者数は各年（各年4月～翌年3月）の数値。出向解除及び定年による離職は含まない。

注4： 離職者率 = 各年離職者数 ÷ 各年3月末時点常勤役員数。

注5： 主査以上。

注6： 新規雇用は各年4月～翌3月。

注7： 各年3月末時点。

エンゲージメント調査（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年から毎年実施しています。調査結果は全従業員と共有しています。

	2018年	2019年	2020年（注）	2021年	2022年
調査実施時期	2018年11月	2019年11月	2021年1月	2021年9月	2022年9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	従業員81名	従業員77名
有効回答率	94.8%	96.8%	100%	98.7%	100%
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 3.3 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 3.4	仕事に対する満足度 3.2 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%	100%	100%

注： 調査機関を変更しました。

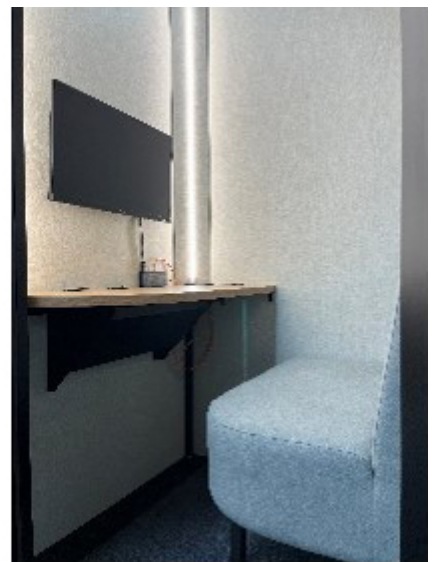
多様な働き方への支援

従業員満足度調査の結果等を勘案し、改善に向けて以下のような施策を導入しております。

- 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画
- フォーカススペースの設置
- フリーミーティングスペース・ソファースペースの設置

フォーカススペースの設置

JRA従業員の業務効率と質の更なる向上を企図し、オープンブースとクローズドブースを設置しました。業務内容に応じて働く場所を選べるようになったことにより、従業員の意識に変化がみられます。



オープンブース (左) とクローズドブース (右)

クローズドブースは、出社中のJRA従業員がクライアント、在宅勤務中の社内従業員とリモート会議を行う際に利用されています。クローズドブース内は、自身のノートPCを持ち込むことにより、ダブルモニターで業務をすることが可能です。

フリーミーティングスペース・ソファースペースの設置

JRA社内での更なる活発なコミュニケーションを促進するため、従来型の会議室や応接室といった間仕切られた空間ではなく、オープンでリラックスできるフリーミーティングスペースやソファースペースを設置しています。



ソファースペース（左）とフリーミーティングスペース（右）

社内サークル活動助成制度

JRA従業員間の親睦、コミュニケーションの深化、健康の増進、文化振興等ワークライフバランスの向上を目的とし、社内サークル活動に対する助成制度を設けています。



賞与

賞与の全額がUURの一口当たり利益に連動する制度を採用しています（丸紅及び丸紅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年からスタートした、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の向上を目的としています。

福利厚生サービス

	全従業員（有期雇用社員を除く）	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	○	×

ワクチン休暇

従業員（契約社員を含む）本人が勤務時間帯にワクチン接種する場合は就業時間扱いになります。従業員本人がワクチン接種後、副反応が発生し就業が困難となった場合は、上長の判断で接種日当日及び翌日以降の特別有給休暇の取得を認めています。また、従業員が同居家族のワクチン接種の付き添いをする場合も就業時間扱いとし、同居家族に副反応が発生し看護を要する場合には、上長の判断で接種日当日及び翌日以降の特別有給休暇の取得を認めます。これらは2回目以降の接種にも適用されます。

PCR検査費用負担制度

従業員（契約社員を含む）が下記のケースに該当する場合で、検査費用の公的補助が受けられない場合には検査費用全額を会社が負担します。

- 陽性診断された場合
- 濃厚接触者となった場合
- 陽性診断された者と一定期間内に対面接触していた場合で従業員が希望する場合

安全・衛生

- UURでは、物件取得時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。



LOOP-X・Mにて

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^(注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

ポートフォリオPML^(注1)

5.95%

2022年11月末時点

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

注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）。

注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。

地域コミュニティへの貢献

メディカル施設への投資/医療機関・保育所等の誘致



ユニバーサルデザイン



新型コロナウイルス感染症拡大防止に関する取り組み



UNHCR（国連難民高等弁務官事務所）活動支援



主なコミュニティ貢献事例 モラージュ柏



自治体・公的団体の誘致



災害対策・支援



社会実験への参画



地域清掃活動への参加



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



ブラッシングウェーブ江の島

医療機関・診療所

23物件 46法人

注： 2022年11月末時点。

保育所・託児所

2物件 3法人

注： 2022年11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

7物件 9テナント
注：公営住宅は除く

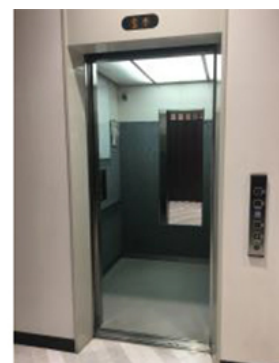
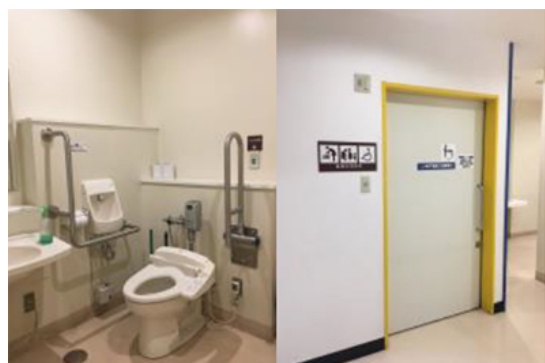
注： 2022年11月末時点。

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。

UURが保有している132物件（2022年11月末時点。底地のみ保有の物件は除く）のうち97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。

（例）Luz武蔵小杉



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しています。



新型コロナウイルス感染症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、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。

ワクチン接種会場の提供

2021年6月より、UURが保有する複数ホテルにて、新型コロナウイルスに対するワクチン接種（職域接種及び自治体の大規模接種）が順次実施されています。



社会実験への参画

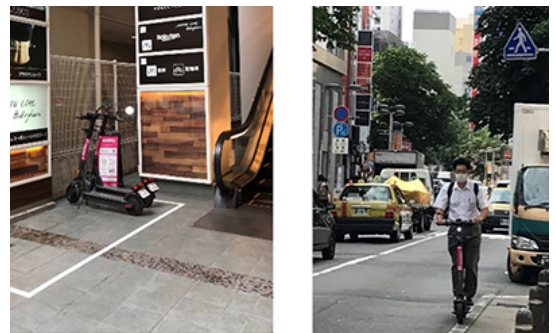
- UURは、福岡市の実証実験フルサポート事業^(注1)に認定された株式会社mobby ride主催の実証実験プロジェクト「シェア型電動キックボードによる域内移動の効率化、ラストワンマイル問題の解決^(注2)」に協力しました。
- 実証実験で得られた走行データは、同社から国に提出され、電動キックボードを含む多様な交通主体の交通ルール作りの検討、電動キックボードと人が共生できる社会の実現に向けた検討に活用されています。
- UURは保有物件の敷地の一部を本プロジェクトに無償貸与し、実証実験期間中、電動キックボードの専用駐輪場として利用されました。

注1： 福岡市では、AI・IoT等の先端技術を活用した社会課題の解決や生活の質の向上等に繋がる実証実験プロジェクトを全国から随時募集し、優秀なプロジェクトの同市での実証実験を全面的にサポートしています。

注2： 実施期間：2021年4月27日～10月末日。福岡市中央区全域、南区の一部をサービスエリアとして、福岡市指定の専用駐輪場間を自由に行き来できるシェアリングサービスが提供されました。

電動キックボードとは

超少子高齢化社会でのワンマイルの移動手段として、あるいは観光業活性化施策として注目を集めています。日本では「原動付き自転車」と同じ扱いのため、免許携帯、ヘルメットの着用、ライトやサイドミラー、ナンバープレートの装備が必要。法改正を視野に、公道走行での利便性向上に向けてさまざま検討が国や有識者において行われています。



【左】実証実験期間中、福岡市指定の専用駐輪場に駐輪中の株式会社mobby rideの電動キックボード（天神ルーチェ）。

【右】公道でのヘルメット無し実験走行の様子。

UNHCR（国連難民高等弁務官事務所）活動支援

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。社会の一員として、2022年度も本取組みの継続を予定しています。



Luz湘南辻堂にて来館者に募金活動について説明する国連UNHCR協会職員



UNHCR感謝状

地域清掃活動への参加

JRAの環境活動の一環として、JRAのオフィス所在地である港区において、地域行政主催の清掃活動に毎月参加しています。



【左】『芝地区クリーンキャンペーン～路上喫煙ゼロのまち！～』に集まり準備をする参加者（2021年12月） 【中・右】清掃活動中のJRA従業員

主な地域コミュニティへの貢献事例 モラージュ柏

所在地：千葉県柏市

最寄り駅：JR常磐線「柏」駅よりバス約12分

延床面積：54,689.28m²

本物件は、国道16号線に近接した都市周辺型ショッピングセンターです。本物件は、食品スーパー、ホームセンター等の日常品を扱う店舗の他、大型スポーツ用品店やその他多数の専門店が出店し、広域から幅広く集客できるテナント構成となっています。本物件では、以下のような取り組みを通じて、地域住民の皆様への貢献を目指しています。

事例1：子育て支援

本物件は、柏市や市民活動団体等と連携し、子どもたちの健やかな成長と子育てママの支援活動に力を注いでいます。本物件は、リトミックやベビーマッサージなどのセミナー、幼児用品のフリーマーケット、子供向けのイベントを定期的で開催しており、育児世帯の交流の場となっています。



子育て支援サークル「モラージュmama」

事例2：スポーツ振興への取り組み

本物件屋上にあるスポーツパーク（フットサル・バスケットボール・陸上）では、現役プロサッカー選手がテクニカルアドバイザーを務めるサッカースクールを開講。柏市は柏レイソルを頂点にアライアンス・アカデミーやアライアンス・クラブが多数存在する、サッカーを軸とした地域の結びつきが強いエリアであり、本物件もその振興に貢献しています。また東京五輪正式種目になった3×3バスケットボールの大会をゼビオ株式会社と協業で定期開催。小学生～社会人チームと様々な年齢層の交流の場としても貢献しています。

無料スペースとして、1周300mのジョギングレーン、50m走レーン、健康器具等を設置しており、地域のスポーツ振興及び健康増進に貢献しています。



スポーツパーク

事例3：ラジオ体操

柏市、柏市社会福祉協議会等と連携し、毎年7～8月（15日間）にラジオ体操を開催しています。

2018年は延べ3,442人が参加しました。



ラジオ体操

■ 事例4：柏市消防局との連携

柏市消防局主催の出初式（1月）、総合防災訓練（11月）を隔地駐車場にて開催し、地域の防災意識の向上を支援しています。

■ 事例5：モラージュホール、モラージュルームの貸し出し

本物件内にある100名収容可能な『モラージュホール』、及び30名収容可能な『モラージュルーム』は外部にも貸し出しをしています。防音仕様となっており、コンサートや発表会等に活用いただいています。

2021年3月には、千葉県知事選挙の期日前投票所として千葉県に貸与しました。6日間で6,000人超の県民による投票が行われ、本物件周辺地域の人々にご利用いただきました。



期日前投票所内の様子



期日前投票所のために来館した投票者の列

ESGに関する取り組み



ガバナンス

コーポレートガバナンス

基本的な考え方



役員の状況



会計監査人の報酬



投資法人の統治



投資法人のジェンダー・ダイバーシティに対するコミットメント



資産運用会社の運用体制



基本的な考え方

UUR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という運営戦略を掲げ、投資主価値の最大化、ステークホルダーとの信頼関係、及び環境・社会との共生を目指しています。

UURは、コンプライアンス及びリスク管理体制の整備及び充実がこれらの実現に向けた重要課題の一つとして位置付けており、コンプライアンス及びリスク管理体制の整備及び充実によって、公正で健全な企業活動を実践していくことを目指しています。

投資法人の統治

投資法人の機関

UURの機関は、全ての投資主により構成される投資主総会、執行役員1名、監督役員2名、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

投資主総会はUURの最高意思決定機関であり、投資法人規約の変更等の投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）又は投資法人規約により定められる一定の事項について意思決定を行います。投資法人規約にはUURの資産運用の対象や方針等が定められており、資産運用の対象及び方針を含め規約を変更する場合には、投資主総会において決議することとなります。

執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表してUURの業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています。ただし、投資主総会の招集の他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません。

役員会は、投資主総会の招集その他投信法に定められた一定の職務執行の承認権限を有するほか、投信法及び投資法人規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。

また、各監督役員は役員会において執行役員から資産の運用状況、コンプライアンス及びリスク管理に関して報告を受けることで、執行役員の職務の執行に関する監督を行っています。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任され、UURの計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行うこととされています。

利益相反取引に対する規制等

UURとUURの役員、役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、JRA、及びJRAの役員との間で、不動産の取得又は譲渡並びに賃借等の取引等の取引（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる一部の取引を除きます。）を行うことができないこと、役員会の決議において特別の利害関係を有する役員は決議に参加することができないことが投信法で定められており、係る規制に基づき資産の運用及び役員会の運営を行うこととなります。

また、UURの監督役員には、投信法が定める執行役員及び資産運用会社等からの独立性に関する基準に抵触していない者が選任されております。

なお、UURの資産運用会社であるJRAによるJRAの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ついては、「[JRAの投資運用における内部統制](#)」をご参照ください。

■ 投資法人の内部管理及び監督役員による監督

UURは毎月1回程度の頻度で役員会を開催し、法令で定められた事項の承認を行うとともに、執行役員からUURの運営及びJRAの業務遂行状況等について詳細な報告が行われ、弁護士、公認会計士資格を有する監督役員がそれぞれの専門的見地から執行役員の業務遂行状況を監督しています。

また、UURは、JRAから資産の運用状況に関し報告を受ける権利及び委託業務に関するJRAの一切の書類を閲覧、謄写又は調査する権利を有しており、かかる権利の行使により、UURは、利益相反取引を含むJRAの業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

■ 監督役員及び会計監査人の連携


各監督役員は、UURの役員会において、執行役員から資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項についても報告を受けています。

また、会計監査人はUURの計算書類等の監査を行うとともに、執行役員及び監督役員に対して監査に関する結果報告を行うことで、監督役員と会計監査人の連携を図っています。

なお、上記のとおり、会計監査人は監査の過程において執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告することとされています。

■ 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

UURは、毎月1回程度の頻度で役員会を開催し、JRAより資産の運用状況に関し報告を受ける他、執行役員が適宜JRAの運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を行うことで、JRAの管理・監督を行っています。また、一般事務受託者及び資産保管会社からも業務の執行状況等につき報告を受ける等して、管理体制を維持しています。

詳細は「[有価証券報告書](#) 」における「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ①投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

役員状況

UURの各役員は、短期的な分配金の最大化ではなく、環境（E）、社会（S）、ガバナンス（G）のバランスを保った中長期的な成長を推進することを期待されています。

役職	氏名	性別	役員会議長	独立役員(注1)	経験・専門性(注2)					保有資格	役員報酬(年額)	役員会出席状況 第37期・第38期	所有投資口数
					企業経営 経営戦略	不動産 投資・運用	財務・ 会計税務	監査・ リスク マネジメント	法務・ コンプライ アンス				
執行役員	衛門 利明	男性	○	-	○	○	○	○		-	12,000千円	100% (19回/19回) (注3)	0口
監督役員	岡村 憲一郎	男性		○	○			○		公認会計士 米国公認 会計士 税理士	4,200千円	100% (19回/19回)	0口
	関根 久美子	女性		○				○	○	弁護士	4,200千円	100% (19回/19回)	0口

各役員の略歴については[こちら](#)  よりご覧ください。

注1： 本表における「独立役員」とは、投信法において定められる執行役員及び資産運用会社等からの独立性に関する基準に抵触していない監督役員をいいます。

なお、本投資法人は、東京証券取引所有価証券上場規程に定める「上場内国会社」には該当しないことから、同規程に定める「独立役員」の確保等が求められるものではなく、同規程に定める「独立役員届出書」を提出していませんが、本表に記載のとおり、本投資法人の監督役員には、投信法が定める執行役員及び資産運用会社等からの独立性に関する基準に抵触していない者を選任しております。

注2： 本表における「経験・専門性」は各役員が有する経験・専門性のうち相対的に優れたものを記載しており、各役員が有するすべての知見、能力を表すものではありません。

投資法人のジェンダー・ダイバーシティに対するコミットメント

UURでは、役員の選定に際し、多様な価値観が企業の経営に反映されるとともに、多様な価値観を受容する組織ではイノベーションが促進され、企業競争力や社会的評価が向上し、企業価値の向上に繋がると捉え、年齢、性別、バックグラウンドが分散された多様性の豊かなメンバー構成とすることを目標としています。

殊に、女性役員は積極的に選任し、ジェンダー・ダイバーシティを重視するとの方針から、女性役員の比率が30%以上とすることを目標としています。


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。



【左】 監督役員 関根 久美子
【中】 執行役員 衛門 利明
【右】 監督役員 岡村 憲一郎


会計監査人の報酬

会計監査人の報酬は、各営業期間につき3,000万円を上限として役員会で定める金額を支払います（[投資法人規約](#)  第38条）。

各営業期間における報酬の過去実績は、資産運用報告「[2投資法人の概況/（3）役員等に関する事項](#)  」をご覧ください。

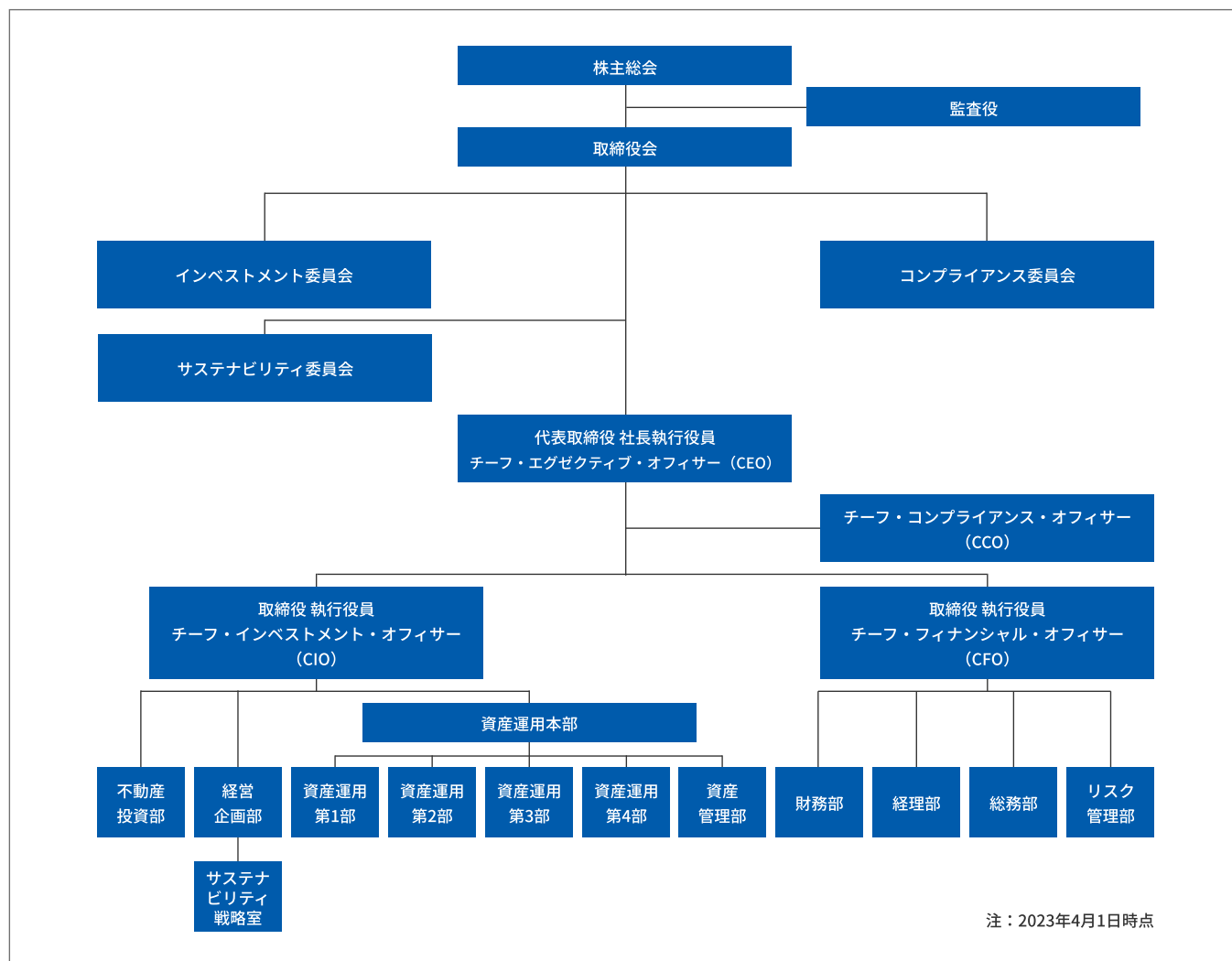
過去1年間の報酬

期間	会計監査人	報酬額
第37期 (2021年12月～2022年5月)	EY新日本有限責任監査法人	18,000千円 内訳 監査報酬 18,000千円 非監査報酬 該当なし
第38期 (2022年6月～11月)	EY新日本有限責任監査法人	18,000千円 内訳 監査報酬 18,000千円 非監査報酬 該当なし

なお、UURでは、投信法の規定に従い、会計監査人が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、会計監査人の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議をもって、会計監査人の責任を法令に定める限度において免除することができるものとしています（[投資法人規約](#)  第39条）。

資産運用会社の運用体制

UURは、投信法に基づき、JRAに資産の運用を委託しています。JRAの運用体制は以下のとおりです。



JRA役員 の 状 況

役職	氏名	取締役会出席状況（2022年度）
代表取締役社長	臥雲 敬昌	100%（14回/14回）
取締役	上園 秀一	100%（14回/14回）
取締役	井谷 嘉宏	100%（14回/14回）
取締役（非常勤）	高木 毅	100%（14回/14回）
取締役（非常勤）	谷掛 博志	100%（8回/8回）
取締役（非常勤）	佐々木 威英	100%（14回/14回）
監査役	門田 英樹	100%（14回/14回）
監査役（非常勤）	西出 裕彦	100%（7回/7回）
監査役（非常勤）	塩田 弘	100%（7回/7回）

注1： 2022年9月14日付で西出裕彦監査役（非常勤）が退任し、[2022年9月15日付で塩田弘監査役（非常勤）が就任しています。](#) 

注2： 2022年10月1日付で谷掛博志取締役（非常勤）が退任しています。

注3： 2023年3月31日付で臥雲敬昌代表取締役社長、井谷嘉宏取締役が退任し、同年4月1日付で馬躰純一取締役社長執行役員、谷掛博志取締役執行役員が就任しています。

詳細は同年2月28日付プレスリリース「[資産運用会社における取締役及び重要な使用人の異動に関するお知らせ](#) 」をご覧ください。

内部統制

内部統制上の意思決定の仕組み

インベストメント委員会

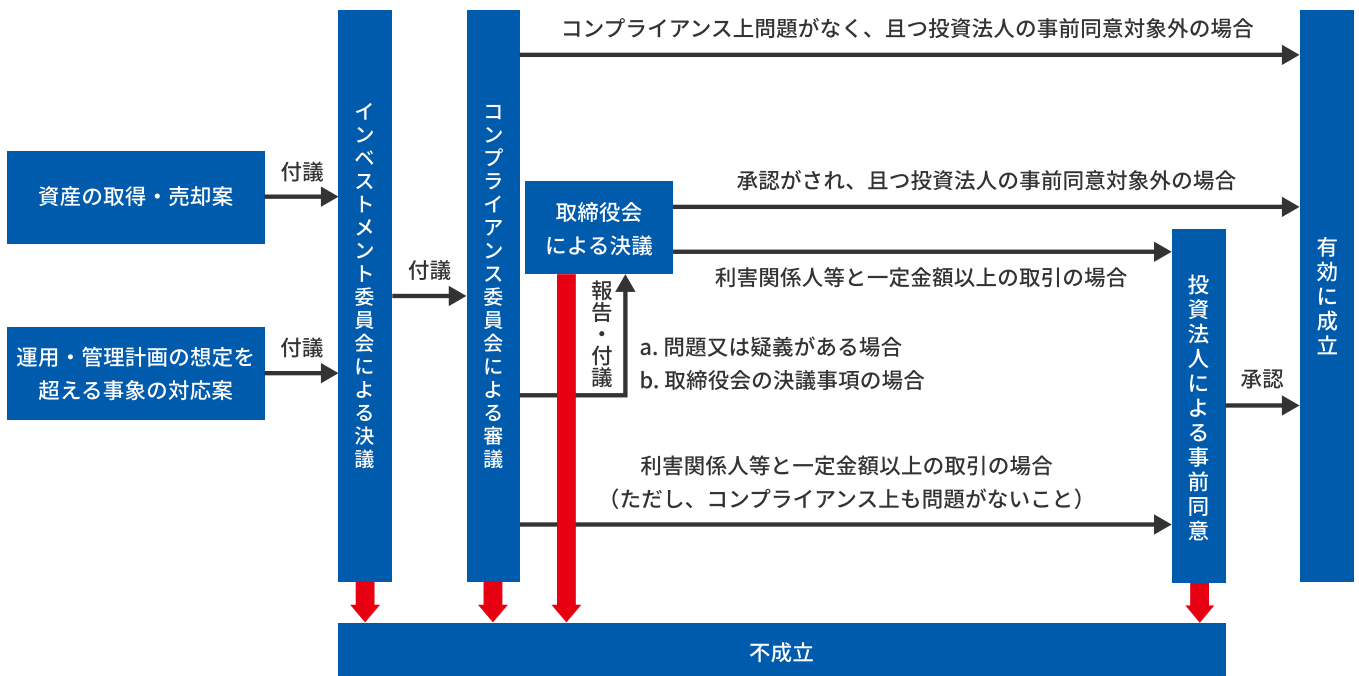
コンプライアンス委員会

マネー・ローンダリング等防止体制

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。



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（CEO） 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（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	法令順守のみならず、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
主な決議事項	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・決議要件	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

マネー・ローンダリング等防止体制

UURの資産運用会社であるJRAは、マネー・ローンダリング、テロ資金および大量破壊兵器の拡散に対する資金供与（以下「マネー・ローンダリング等」といいます。）防止の重要性を認識し、犯罪収益移転防止法の対応に関する規定を定めています。

JRA自身、JRAの顧客および役職員等が、マネー・ローンダリング等に関与すること、また巻き込まれることの防止に努め、金融システムの健全な維持・発展に寄与します。

内部管理体制の整備

JRAは、マネー・ローンダリング等防止のため、適用を受ける全ての関連法令等を遵守するとともに、適切な内部管理体制として以下の体制を整備します。

- 組織・規程の整備
- 役職員に対する指導・研修等を通じて、マネー・ローンダリング等防止の重要性、および各自の役割についての周知徹底
- 関連法令等の順守状況等の点検と、その点検結果を踏まえた、継続的な体制整備等

実施事項

JRAは、マネー・ローンダリング等に関係する顧客および取引を排除するための適切な体制を整備し、以下を実施します。

- 適時・適切なリスクの特定及び評価、当該評価に基づく体制整備等
- 取引前のフィルタリング・取引時の確認・取引後のモニタリング等の顧客管理措置
- 疑わしい取引の届出

コンプライアンス・企業倫理

UURにおけるコンプライアンス体制



コンプライアンス委員会の設置及びその役割



贈収賄防止の取り組み



政治献金ポリシー



JRAにおけるコンプライアンス体制



利益相反への取り組み



企業倫理に関する取り組み



内部通報



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。

UURにおけるコンプライアンス体制

UURは、基本理念の1つに法令順守・社会規範尊重の徹底を定めており、コンプライアンス体制の確立、利益相反の防止等を重視した運営を行っています。また、UURの監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任しており、執行役員の業務執行を監督しています。

UURは、その役員会規則において、役員会を3か月に1回以上開催することと定めています。UURの役員会においては、執行役員及び監督役員が出席し、JRAが同席の上、役員会規則の規定に基づき、JRA、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員から報告することが義務付けられており、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。

なお、業務執行状況の報告は役員会規則の規定では3か月に1回以上行うこととされていますが、月次での報告を行う運用となっています。

JRAにおけるコンプライアンス体制

JRAは、コンプライアンスの不徹底が金融商品市場に対する投資者の信頼を損ない、また、UUR及びJRAの経営基盤を揺るがしうることを十分に認識しています。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、取締役会を頂点に、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの管理（法令等順守状況の管理）を行っています。

JRAにおいては、コンプライアンスを最重要事項の一つと位置付け、コンプライアンスに係る体制及び管理の基本的な内容を定める『コンプライアンス規程』、コンプライアンス活動を実践するための職員向けの具体的な手引書として『コンプライアンス・マニュアル』、及び事業年度ごとに具体的な実践計画として『コンプライアンス・プログラム』を、それぞれコンプライアンス委員会の審議を経て、取締役会の決議により制定し、体制構築及び実践を行っています。

JRAにおいて、コンプライアンスとは、役職員が法令及び諸規則並びに社内規程（以下、「法令等」といいます。）を順守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することであると考えています。そして、『コンプライアンス規程』の基本方針において、以下の点を明記しています。

1. JRAは、コンプライアンスの不徹底がJRAの経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づける。
2. JRAは、不動産投資信託市場において、コンプライアンス体制を推進することで、市場から高く評価され、信頼を得ることをめざす。
3. JRAは、コンプライアンス委員会による重層的な牽制体制を設けることにより、資産運用業務について法令等を順守し、投資法人に対する受託責任を果たす体制を確立するものとする。

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、取締役会及び監査役と連携し、JRAのコンプライアンスの徹底を図ることを目的としています。

コンプライアンス委員会は、JRAの業務執行に関して、法令等及び各種手続きの順守、その他コンプライアンス確保の観点から、UURと利害関係者等との取引等において審議を行うことで、利益相反取引の回避を図ります。

コンプライアンス委員会は、現在、CCO（委員長）、代表取締役社長、総務部部長、社外有識者1名(外部弁護士)の計4名で構成されており、原則として1か月に1度開催され、以下の事項を中心に、UURのための資産運用及びJRAの行うその他の業務等についてコンプライアンスの観点から問題がある行為の有無及びその対応等に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申・報告を行います。こうしたルールにより牽制機能の確保を図っています。

投資判断等に対する関与

コンプライアンス委員会は、インベストメント委員会が行う全てのUURに係る投資及び資産運用に係る審議について、コンプライアンスの観点から審議を行います。コンプライアンス委員会は、審議の結果、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、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申します。

法令等の違反に対する対応

コンプライアンス委員会は、UURのための資産運用及びJRAの行うその他の業務等について、コンプライアンスの観点から問題がある行為又はその疑義がある行為の有無及びその対応を検討します。コンプライアンス委員会は、法令等に照らし問題がある行為又はその疑義がある行為があると判断した事項がある場合には、かかる事項を取締役に報告します。

内部監査

UURの資産運用会社であるJRAでは『内部監査規程』を定めています。チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を内部監査責任者とする体制のもと、①部署別に内部管理態勢全般を検証・評価する定例監査、②定例監査の結果等の改善状況を検証するために実施するフォロー監査、③特定の事象についてCCOが必要と認めた場合及び社長からの特命により実施する特別監査を実施しています。

定例監査は、会社業務の全般を対象として、業務及び内部統制の遵法性・有効性・効率性・準拠性等について検証を実施しています。年度ごとに「統制ポイント表」、「リスク管理状況一覧表」等のリスク状況を踏まえ、監査対象部署の選定及び個別項目の監査計画を策定し、コンプライアンス委員会の審議、取締役会の承認を得たうえで、CCOの指示の下、監査を実施しています。

CCOは、内部監査での発見事項、指摘、助言、改善提案事項等について被監査部署と措置対応について意見交換を行い、監査結果をとりまとめ、JRAの代表取締役社長に報告するとともに、JRAのコンプライアンス委員会の審議を経て、JRAの取締役会に報告しています。

定例監査の実施部署数

2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
監査対象：8部署/全 13部署	監査対象：8部署/全 13部署	監査対象：6部署/全 13部署	監査対象：4部署/全 13部署	監査対象：5部署/全 13部署	監査対象：0部署/全 13部署

利益相反への取り組み

JRAは、投信法により定められている一定の規制に服することに加え、UURとスポンサー関係者との取引その他の利益相反取引に関しては社内規程を策定し、併せて組織的なチェック体制を構築しています。

JRAは、UURがスポンサー関係者との間で取引を行うに際してUURの利益が害されることを防止することを目的として、利益相反の回避の観点から、内部規則として『スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規』を策定しています。同内規により、スポンサー関係者との間におけるUURの利益を害する取引又は不必要な取引を禁止しています。また、スポンサー関係者との間で不動産等の取得・売却等の取引を行う場合には、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おり、その過程において、インベストメント委員会及びコンプライアンス委員会では社外有識者メンバーが関与し、また、利害関係を有する委員を決議から排除するといった利益相反対策に関する厳格なプロセスを設けることにより、牽制機能の確保を図っています。

贈収賄防止の取り組み

反贈収賄ポリシー

JRAは、丸紅グループの一員として、何よりもコンプライアンスを優先しており、不正な行為をしないと受注できないような商売は不要であり、会社の利益に反するものであると認識しています。

丸紅グループもグローバル企業の一員として、贈収賄等を禁止して、順守すべき行動基準を定め、贈収賄防止に真剣に取り組んでいます。丸紅では、全世界の丸紅グループの役員・社員が反贈収賄を着実に実現することを目的として、全ての役員・社員が共通に順守すべき『反贈収賄ハンドブック』が制定されており、JRAは、贈収賄リスク管理を徹底すべく、『丸紅グループ反贈収賄ポリシー』をビジネスパートナーに配布し、反贈収賄デューデリジェンスへの協力を依頼しています。

➤ [丸紅グループ反贈収賄ポリシー](#) 

➤ [反贈収賄デューデリジェンスの仕組み](#) 

贈収賄防止管理体制

丸紅グループ反贈収賄ポリシーでは、反贈収賄ポリシーを実践するための主な取組みとして以下の内容を定めており、JRAにおいても丸紅グループの一員として実践しています。

1. 贈収賄を禁止する旨の明確なポリシーの表明
2. 贈収賄リスクの評価基準の設定と、案件毎の評価結果に応じた贈収賄リスクの管理
3. ビジネスパートナーの起用に際しての贈収賄防止の観点からのデュー・デリジェンスの実施
4. 反贈収賄条項が含まれたビジネスパートナーとの契約書の締結
5. 接待・贈答、招聘、寄付等の厳格な管理
6. 贈収賄防止に関するモニタリングの実施
7. ビジネスパートナーを対象とする贈収賄等に関する通報窓口の設置
8. 贈収賄防止に関する定期的なトレーニング

また、『内部監査規程』に基づき内部監査計画を策定し、現物監査及びリスクベースによる個別項目監査を通じて、投資運用業者としての法令等の違反及び不正な取引のリスクを含む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、取締役会に遅滞なく報告され、不正な取引に関するリスクに応じ改善計画等が実施されます。

企業倫理に関する取り組み

JRAは、丸紅グループの一員として、丸紅グループのコンプライアンスの実践に取り組んでいます。丸紅グループは、全従業員（契約社員等を含む）がコンプライアンスに適った企業活動を実践するため、『丸紅行動憲章』、『コンプライアンス・マニュアル』他、丸紅グループ共通の行動規範を定めています。

丸紅グループにおいてコンプライアンスとは、社是「正」、「新」、「和」、経営理念及び丸紅行動憲章に掲げられた精神にのっとり、法令・規則や社内規程を順守し、企業倫理を順守するとともに、高い倫理観を保持しながら企業活動を行うことをいいます。

丸紅グループの社是に挙げられている「正」とは、公正にして明朗なることを意味しています。「正義と利益のどちらかを取らねばならない状況に遭遇したら、迷わず正義を貫け」という道標を基に、丸紅グループの全員が日常の業務を遂行する過程で順守すべき行動基準を定めた「コンプライアンス・マニュアル」が策定されています。

社是

「正」公正にして明朗なること

「新」新取積極的にして創意工夫を図ること

「和」互いに人格を尊重し親和協力すること

▶ [丸紅グループ コンプライアンス・マニュアル](#) 

企業倫理に関する研修、資産運用会社として必要となる専門性に関する研修

JRAの全従業員（契約社員等を含む）は、丸紅グループの一員として、丸紅株式会社コンプライアンス委員会委員長より付託を受けたJRAの代表取締役社長の下、毎年1回以上、丸紅グループの企業倫理及び『反贈収賄ポリシー』の理解醸成を目的として実施される「丸紅グループ コンプライアンス研修」を受講しています。

また、上記「丸紅グループ コンプライアンス研修」の受講後において、JRAの全従業員（契約社員等を含む）は、丸紅グループの『コンプライアンス・マニュアル』及び『反贈収賄ポリシー』を順守する旨をJRAの代表取締役に対し毎年度宣誓し、JRAの代表取締役社長はそれをもって丸紅の代表取締役社長に対して宣誓しています。

さらに、JRAでは、「丸紅グループ コンプライアンス研修」の他に、UURの資産運用会社として、金融商品取引業者向けの総合的な監督指針、利益相反取引の防止、顧客本位の業務運営及びインサイダー取引防止等に関して、毎年度、専門性を有する外部機関、外部講師に委託し、従業員の役職及び業務内容に応じた研修を実施しています。

■ 経営陣における企業倫理、責任、インシデント対応

JRAは、『不祥事・事務ミス等処理規則』により、役職員の不祥事、法令等（法令のほか、一般社団法人投資信託協会の諸規則、投資法人の投資口が上場している金融商品取引所の諸規則、投資法人の規約、社内規程等を含む。）の違反あるいはそのおそれのある行為、事務処理ミス、苦情等といったJRA又はJRAが資産運用を受託しているUURの経営リスク・レピュテーションリスクに繋がる可能性のある事項についての統一的処理基準を定め、もってJRAの業務の健全な運営に資することを目的としています。

CCOは、発生した不祥事・事務ミス等について、必要に応じて適時にコンプライアンス委員会及び取締役会に報告を行います。コンプライアンス委員会へは、少なくとも年1回、発生した不祥事・事務ミス等を取り纏め定期報告を行っています。また、発生報告書の受付から解決に至るまでの処理状況を管理し、再発防止策の実行状況を定期的にモニタリングし、その状況をコンプライアンス委員会並びに必要なに応じて社長及び監査役に報告しています。

政治献金ポリシー

JRAでは、取締役会において、企業活動に関連し政党及び政治資金団体に対する政治活動に関する寄付・献金は行ってはならない旨を定め、順守しています。

[政治献金の金額・主要な献金先]

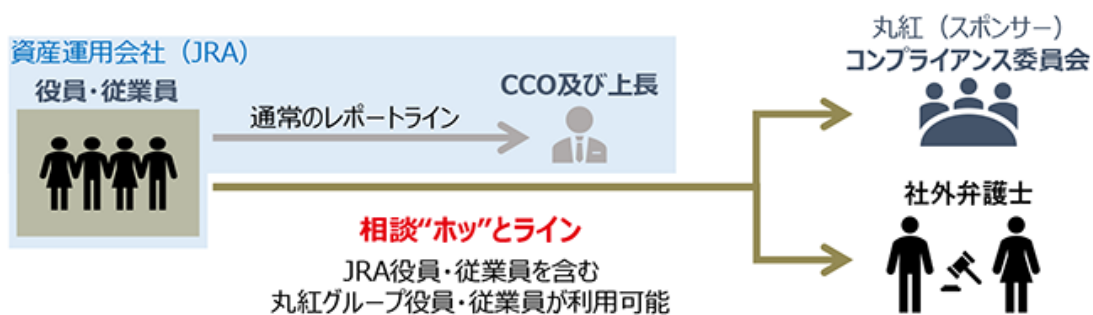
政治献金は行っていません。

内部通報

■ 通報・相談窓口

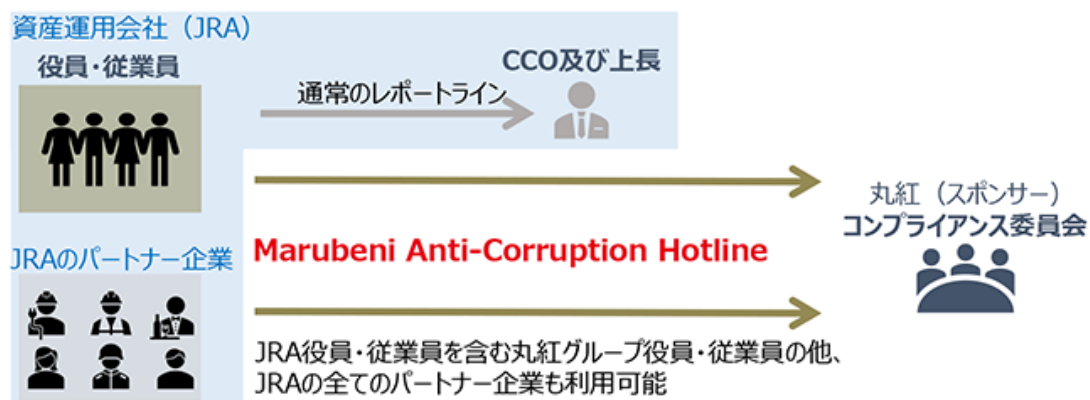
JRAでは、汚職、贈収賄等、マネーロンダリング、テロリズム等の組織犯罪を含む包括的な腐敗防止に関する通報・相談、法令違反、又は社内規程違反に対する通報・相談、パワーハラスメント・セクシャルハラスメントを含む職場・仕事に関する悩みや相談に対応する相談窓口を複数（①社内相談窓口、②外部企業に運営委託する相談窓口、③丸紅株式会社が運営する「相談“ホット”とライン」、④「Marubeni Anti-Corruption Hotline」）設置しています。各相談窓口の連絡先はオフィスの執務スペース、社内イントラネットに掲載し、広く周知しています。

●相談“ホット”とライン 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。

相談窓口は、JRA又は取引先の役職員及び派遣社員（退職後1年以内の者を含みます）が、希望する場合には匿名で、24時間いつでも、電話・メール・WEBフォーム・書面郵送・面談等の任意の方法で、通報又は相談することができます（一部の窓口においては、窓口特性に応じた相談方法や相談対象者が定められています）。窓口に寄せられた案件は各相談窓口において詳細をヒアリングし、解決済の事案に関する通報である場合等、正当な理由がある場合を除いて、調査担当者が実態調査を行います。調査の結果、必要な場合には是正措置を講じるとともに、是正措置が適切に機能するか検証を行うこととしています。また、調査の結果、法令等違反行為が明らかとなった場合には、就業規則に基づき懲戒処分を行うことを社内規程で定める等、是正や再発防止に向けて適切に対応しています。

また、JRAでは、通報者のプライバシー保護を徹底するとともに、通報者に対する不利益な取り扱いを一切認めていません。通報者の氏名を含む相談案件に係る情報へのアクセスを厳格に制限するルールや、通報者又は調査への協力者（以下、「通報者等」といいます）に対する不利益な取り扱いを行った役職員若しくは通報者等が誰かを探索する行為を行った役職員に対しても、懲戒処分を含む厳しい処分を行うことを社内規程で定めています。

加えて、通報の取扱いや通報者等の保護の仕組みに関する相談、相談後に受けた不利益な取り扱いに関する相談についても、相談窓口を利用することができますとしています。

通報又は相談を行うことによって法令違反行為が是正されることに対する役職員の期待感を高めるために、個人情報保護等に十分配慮しつつ、相談件数等の通報窓口の対応実績を全役職員に開示することとしています。

■ 窓口に寄せられる問題の未然防止策

通報窓口に寄せられる問題の未然防止策として、JRAの管理職層を各部署の所管事項に関するコンプライアンス事項の点検、整備、徹底を図る「コンプライアンス担当者」として任命し、各部署のコンプライアンスの推進を担わせるとともに、各部署において生じた法令等違反行為や事務処理上のミスに関する事例の共有等に取り組んでいます。

また、JRAでは、順守すべき法令等及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的内容をもって構成する『コンプライアンスマニュアル』を制定しています。『コンプライアンスマニュアル』の理解促進を図り、コンプライアンスを実践するための具体的な実践計画として、原則とし事業年度毎にコンプライアンス・プログラムを作成し、必要に応じて見直しを行うこととしています。さらに、役職者を対象として順守すべき法令やJRAを取り巻く環境、未然防止策、法令等違反行為が発生した時の対応等を内容とする教育を行っています。

なお、何がパワーハラスメントやセクシャルハラスメントに該当するのか、パワーハラスメントやセクシャルハラスメントが根絶すべき事案であるとの会社の姿勢、事案が発生した場合の対応（プライバシーへの配慮等）等について社内規程等に定め、社内イントラネットに掲載し、JRAの役職員がいつでも閲覧を行えるようにしています。

ライブラリー



ESGデータ集



E (環境)

環境認証取得カバー率	▼	オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス (GHG) 排出量	▼
エネルギー使用量、CO ₂ 排出量	▼	水使用量	▼
廃棄物量	▼		

S (社会)

JRA役職員に関する基礎データ	▼	研修等の受講実績	▼
エンゲージメント調査 (従業員満足度調査)	▼		

G (ガバナンス)

UUR役員の状況	▼	UUR会計監査人の報酬	▼
JRA役員の状況	▼	定例監査の実施部署数	▼

E (環境)

環境認証取得カバー率

	時点	単位	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
延床面積ベース	各年12月末時点	%	52.5	58.5	62.9	68.5	73.3
物件数ベース	各年12月末時点	%	39.8	46.2	50.4	55.5	60.6

オフィスポートフォリオにおける温室効果ガス (GHG) 排出量

時点	単位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
各年4月~3月	t-CO ₂ /m ²	0.08853	0.08650	0.08583	0.08166	0.07799	0.07451	0.06628	0.06251

注： 原単位・延床面積ベース。

エネルギー使用量、CO₂排出量

	時点	単位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
物件数	各年4月～ 3月	棟	69	74	71	72	71	74	72	125
電気使用量	各年4月～ 3月	GJ	1,133,104	1,168,739	1,239,085	1,254,262	1,336,657	1,331,084	1,120,686	2,139,553
ガス使用量	各年4月～ 3月	GJ	136,440	122,683	154,803	165,330	170,936	165,093	125,882	280,216
蒸気使用量	各年4月～ 3月	GJ	-	-	-	-	-	-	-	37,946
CO ₂ 排出量－ スコープ1	各年4月～ 3月	千t- CO ₂	7	6	8	8	9	8	6	3
CO ₂ 排出量－ スコープ2	各年4月～ 3月	千t- CO ₂	60	62	66	61	64	63	47	35
CO ₂ 排出量－ スコープ3	各年4月～ 3月	千t- CO ₂	-	-	-	-	-	-	-	71

注： データカバー率は[SASBレポート](#)参照

注： 2021年度より全物件（底地物件を除く）を対象として集計

注： データの限定的保証として[独立第三者の保証報告書](#)  を取得

水使用量

	時点	単位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
物件数	各年4月～ 3月	棟	60	63	95	105	109	118	116	121
水使用量	各年4月～ 3月	千m ³	613	623	1,394	1,518	1,598	1,699	1,209	1,886

注： データカバー率は[SASBレポート](#)参照

注： 2021年度より全物件（底地物件を除く）を対象として集計

注： データの限定的保証として[独立第三者の保証報告書](#)  を取得

廃棄物量

	時点	単位	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
物件数	各年4月～3月	棟	68	70	70	77	77	82
無害廃棄物量	各年4月～3月	t	8,177	8,798	9,203	9,473	6,602	7,863
有害廃棄物量	各年4月～3月	t	0	0	0	0	0	55
リサイクル率	各年4月～3月	%	51.3	48.6	48	45.4	51.2	40.9
焼却率	各年4月～3月	%	45	45.2	49.1	49.1	44.3	33
埋め立て率	各年4月～3月	%	3.7	6.1	2.9	5.4	4.5	2
その他（処理方法不明）	各年4月～3月	%	-	-	-	-	-	24

注： 2021年度より全物件（底地物件を除く）を対象として集計

注： データの限定的保証として[独立第三者の保証報告書](#)  を取得

S (社会)

JRA役職員に関する基礎データ

		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
役職員数 (注1)	男性	47	43	43	46	47	48
	うち有期雇用社員	1	0	1	3	2	3
	女性	29	30	32	34	38	38
	うち有期雇用社員	1	0	1	0	1	0
	女性比率	38.2%	41.1%	42.7%	42.5%	44.7%	44.2%
	合計	76	73	75	80	85	86
	うち有期雇用社員	2	0	2	3	3	3
出産・育児休暇取得者 (注2)		2	3	1	3	2	2
時短勤務利用者 (注2)		4	3	7	5	3	4
離職者数 (注3)		2	9	3	3	3	7
離職者率 (注4)		2.6%	12.3%	4.0%	3.8%	3.5%	8.1%
管理職 (注5)	男性	38	33	27	26	28	24
	女性	6	8	8	9	10	7
	全体	44	41	35	35	38	31
新規雇用 (注6)	男性	3	6	9	7	2	2
	女性	3	2	2	4	4	4
	全体	6	8	11	11	6	6
平均勤続年数	男性	5.3年	5.2年	4.6年	5.2年	6.1年	6.7年
	女性	6.2年	6.6年	7.1年	9.0年	8.0年	8.4年
	全体	5.6年	5.8年	5.7年	6.8年	6.9年	7.5年
有給休暇の消化	日数	12.7日	12.1日	12.7日	9.8日	12.8日	12.9日
	割合	70.7%	65.6%	70.2%	53.7%	69.4%	72.4%
60歳以上従業員数 (注7)	男性	0	0	1	1	2	3
	女性	0	0	0	0	0	0
	全体	0	0	1	1	2	3
外国人従業員数 (注7)	男性	0	0	0	0	0	0
	女性	1	1	1	1	1	1
	全体	1	1	1	1	1	1

		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
取締役数（監査役除き、非常勤含む）（注7）	男性	5	5	5	5	5	5
	女性	0	0	0	0	0	0
	全体	5	5	5	5	5	5

注1： 各年3月末時点における常勤役員数。有期雇用社員の集計方法を2021年から変更。

注2： 各年3月末時点においての取得利用中の人数。

注3： 離職者数は各年（各年4月～翌年3月）の数値。出向解除及び定年による離職は含まない。

注4： 離職者率＝各年離職者数÷各年3月末時点常勤役員数。

注5： 主査以上。

注6： 新規雇用は各年4月～翌3月。

注7： 各年3月末時点。

研修等の受講実績

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
従業員一人あたりの平均研修受講時間（4-3月）	7.8時間	11.7時間	13.3時間	13.1時間	6.0時間	12.5時間	12.8時間
職業上の研修を受けた従業員の割合（1-12月）	88.8%	100.0%	100.0%	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（1-12月）	32.5%	40.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

エンゲージメント調査（従業員満足度調査）

	2018年	2019年	2020年（注）	2021年	2022年
調査実施時期	2018年11月	2019年11月	2021年1月	2021年9月	2022年9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	従業員81名	従業員77名
有効回答率	94.8%	96.8%	100.0%	98.7%	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	仕事に対する満足度 3.4 会社に対する満足度 3.4	仕事に対する満足度 3.2 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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

注： 調査機関を変更しました。

G (ガバナンス)

UUR役員 の 状況

役職	氏名	性別	役員 会 議 長	独立 役員 (注1)	経験・専門性 (注2)					保有資格	役員報酬 (年額)	役員会 出席状況 第37期・第38 期	所有 投 資 口 数
					企業 経営 経営 戦略	不動産 投資・ 運用	財務・ 会計税 務	監査・ リスク マネジメ ント	法務・ コンプライ アンス				
執行 役員	衛門 利 明	男性	○	-	○	○	○	○		-	12,000千 円	100% (19回/19回) (注3)	0 口
監督 役員	岡村 憲 一郎	男性		○	○		○	○		公認会計 士 米国公認 会計士 税理士	4,200千 円	100% (19回/19回)	0 口
	関根 久 美子	女性		○			○	○		弁護士	4,200千 円	100% (19回/19回)	0 口

各役員 の 略 歴 について は [こちら](#)  より ご 覧 く だ さ い 。

注1： 本表における「独立役員」とは、投信法において定められる執行役員及び資産運用会社等からの独立性に関する基準に抵触していない監督役員をいいます。

なお、本投資法人は、東京証券取引所有価証券上場規程に定める「上場内国会社」には該当しないことから、同規程に定める「独立役員」の確保等が求められるものではなく、同規程に定める「独立役員届出書」を提出しておりませんが、本表に記載のとおり、本投資法人の監督役員には、投信法が定める執行役員及び資産運用会社等からの独立性に関する基準に抵触していない者を選任しております。

注2： 本表における「経験・専門性」は各役員が有する経験・専門性のうち相対的に優れたものを記載しており、各役員が有するすべての知見、能力を表すものではありません。

UUR会計監査人の報酬

	単位	第37期 (2022年5月期)	第38期 (2022年11月期)
監査報酬	千円	18,000	18,000
非監査報酬	千円	0	0
合計	千円	18,000	18,000

JRA役員 の 状況

役職	氏名	取締役会出席状況（2022年度）
代表取締役社長	臥雲 敬昌	100%（14回/14回）
取締役	上園 秀一	100%（14回/14回）
取締役	井谷 嘉宏	100%（14回/14回）
取締役（非常勤）	高木 毅	100%（14回/14回）
取締役（非常勤）	谷掛 博志	100%（8回/8回）
取締役（非常勤）	佐々木 威英	100%（14回/14回）
監査役	門田 英樹	100%（14回/14回）
監査役（非常勤）	西出 裕彦	100%（7回/7回）
監査役（非常勤）	塩田 弘	100%（7回/7回）

注1： 2022年9月14日付で西出裕彦監査役（非常勤）が退任し、[2022年9月15日付で塩田弘監査役（非常勤）が就任しています。](#) 

注2： 2022年10月1日付で谷掛博志取締役（非常勤）が退任しています。

注3： 2023年3月31日付で臥雲敬昌代表取締役社長、井谷嘉宏取締役が退任し、同年4月1日付で馬躰純一取締役社長執行役員、谷掛博志取締役執行役員が就任しています。

詳細は同年2月28日付プレスリリース「[資産運用会社における取締役及び重要な使用人の異動に関するお知らせ](#) 」をご覧ください。

定例監査の実施部署数

2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
監査対象：8部署/全 13部署	監査対象：8部署/全 13部署	監査対象：6部署/全 13部署	監査対象：4部署/全 13部署	監査対象：5部署/全 13部署	監査対象：0部署/全 13部署

外部認証・評価



環境認証別取得カバー率



GRESB評価の取得



DBJ Green Building認証の取得



「CASBEE-不動産」評価認証の取得



「BELS」評価認証の取得



環境認証別取得カバー率

UURでは、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ため、第三者による外部認証や評価の取得を進めています。UURにおける、外部認証等（DBJ Green Building、CASBEE-不動産、BELS）の取得割合は以下のとおりです。UURでは、今後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。

	DBJ Green Building	CASBEE-不動産	BELS	合計
取得件数（注）	12	37	34	80
カバー率 （延床面積ベース）	23.9%	30.6%	20.3%	73.3%

注： 2022年12月末時点。対象は底地物件を除く132物件。アリーナタワーはDBJ Green BuildingとBELSの両方を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。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-不動産、Loop-MがBELSをそれぞれ取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。また、リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityの商業棟「あるあるCity」及び「あるあるCity2号館」はそれぞれCASBEE-不動産を取得しているため、合計欄では重複分を控除しています。

GRESB評価の取得

■ GRESBの概要

GRESB（グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク）は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。

■ GRESBリアルエステイト評価

2022年度の調査において、UURは総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「4 Stars」を取得しました。

また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を8年連続で取得しました。



■ GRESB開示評価

環境、社会、ガバナンスへの配慮に関わる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、2022年度の調査において、UURは5年連続で最上位の「Aレベル」を取得しました。

UURは、今後も引き続き、環境、社会、ガバナンスへの配慮に関わる取り組みを推進してまいります。



▶ [プレスリリース：GRESB評価結果に関するお知らせ（2022年10月18日）](#) 

DBJ Green Building認証の取得

「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度であり、対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証するものです。

2021年



[A40 くるる](#)



[A15 心斎橋OPA本館](#)



[A29 ヨドバシカメラ
マルチメディア吉祥寺](#)



[A31 Luz福岡天神](#)



[A38 Luz湘南辻堂](#)



[B37 アリーナタワー](#)



[B44 SS30](#)



[E3 壺川スクエアビル](#)



[A12 ダイエー宝塚中山店](#)



[A23 イトーヨーカドー 尾張旭店](#)



[E5 ロジスティクス東扇島張旭店](#)

2019年



[D26 グレパーク梅田北](#)

➤ [DBJ Green Building 認証の詳細についてはこちら](#) 

「CASBEE-不動産」 評価認証の取得

「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」とは、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。

「CASBEE-不動産」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産マーケットにおける環境評価の活用を促進することを目的として開発されたものであり、不動産の開発や取引の従事者にCASBEEを活用できるよう、評価基準が策定されています。評価項目は、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用、安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類、21項目で構成されており、UNEP SBCI（国連環境計画 持続可能な建築物と気候変動イニシアチブ）が提唱する国際共通項目を考慮することで、国内外の企業から注目されている環境性能項目と同様の項目が考慮されています。

UURの保有物件においては、以下の物件が認証を取得しています。

2022年

評価S

★★★★★



[B27 リーラヒジリザカ](#)

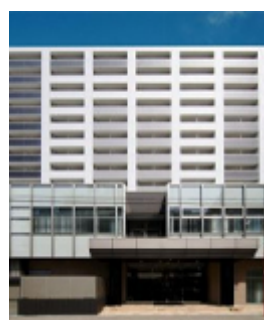
評価A ★★★★★



[B26 浜松町262ビル](#)



[B47 虎ノ門PFビル](#)



[D18 MA仙台ビル](#)



[D30 グランフォンテ](#)

評価B+ ★★★



[D24 UURコート札幌南三条](#)

2021年

評価S

★★★★★



[C15 リーガロイヤル ホテル小倉・あるあるCity \(あるあるCity\)](#)



[C15 リーガロイヤル ホテル小倉・あるあるCity \(あるあるCity2号館\)](#)

評価A ★★★★



[B7 川崎東芝ビル](#)



[B31 パシフィック マークス西梅田](#)



[B38 湯島ファーストビル](#)

2020年

評価S
★★★★★



[A11 Tip's町田ビル](#)



[A42 Luz武蔵小杉](#)

評価A ★★★★★



[B45 LOOP-X](#)

2019年

評価S
★★★★★



[B11 パシフィック マークス 新宿パークサイド](#)



[B14 パシフィック マークス 横浜イースト](#)



[B17 赤坂氷川ビル](#)

評価A ★★★★★



[B20 パシフィック マークス 赤坂見附](#)



[B22 パシフィック マークス 新横浜](#)

2018年

評価S

★★★★★



[A21 モラージュ柏](#)



[B3 福岡アーセオンビル](#)

評価S

★★★★★



[B46 虎ノ門ヒルズ森タワー](#)

評価A ★★★★★



[A2 ジョイパーク泉ヶ丘](#)



[A4 Luz船橋](#)



[A8 宮前ショッピングセンター](#)



[A10 アクティオーレ南池袋](#)



[A14 アクティオーレ関内](#)



[A20 アルポーレ仙台](#)



A26 アクティオーレ市川



A36 グランベル銀座ビル



B6 新大阪セントラルタワー
二



B8 UUR東陽町ビル



B13 パシフィックマークス
月島



B32 パシフィックマークス
肥後橋



B35 パシフィックマークス
札幌北一条



B41 グランスクエア名駅南



B42 芝520ビル

「BELS」評価認証の取得

「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、建築物省エネ法（正式名称：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（省エネ法）における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。本制度に基づく評価・表示は、評価協会会員である登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関あるいは登録建築物調査機関のうち、BELS業務を実施する機関としての届出を行った機関が実施することとされています。評価結果は星の数（1つ～5つ）により表示されます。



UURの保有物件においては、以下の物件が認証を取得しています。

評価ランク
★★★★★



[A41 ケーズデンキ名古屋北店](#)



[C7 四谷213ビル](#)



[C13 ロワジュールホテル&スパタワー那覇別館](#)



[C19 スマイルホテルプレミアム札幌すすきの](#)



[E15 枚方長尾物流センター](#)

評価ランク
★★★★



A24 横浜狩場ショッピングセンター



B9 フォーシーズンビル



C10 東横イン川崎駅前市役所通



C17 変なホテル東京浜松町



C18 ホテルヒューイット甲子園 (新館)

評価ランク
★★★



A7 テックランド堺本店



A30 家電住まいる館 YAMADA松戸本店



B25 パシフィックマークス川崎



B40 グランスクエア新栄



B45 LOOP-M



B48 UUR京橋イーストビル



C4 ホテルルートイン横浜馬車道



C9 コンフォートイン東京六本木



C12 東横イン那覇国際通り美栄橋駅



C16 コンフォートイン福岡
天神



C20 ザ・スクエアホテル金
沢



E1 リリカラ東北支店



E8 新習志野物流センター



E17 レッドウッド成田ディ
ストリビューションセンタ
ー

評価ランク
★★



B37 アリーナタワー



B43 広瀬通SEビル



C2 東横イン品川駅高輪口



C3 MZビル



C5 ホテルJALシティ那覇



C15 リーガロイヤル ホテル
小倉・あるあるCity (あ
るあるCity)



[D10 UURコート札幌北三条](#)



[D23 UURコート錦糸町](#)



[E6 第1MT有明センタービル](#)



[E9 川越物流センター](#)

SFDR書面



➤ [Summary of SFDR Pre-Contractual Disclosure 2022](#) 

➤ [SFDR Principal Adverse Impact Statement 2022](#) 

編集方針



方針	▼	報告体系	▼
報告対象組織	▼	報告対象期間	▼
参考としたガイドライン	▼	発行日	▼
次回発行予定	▼	問い合わせ窓口	▼

方針

ユナイテッド・アーバン投資法人ならびにジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社では、ステークホルダーの皆さまとのコミュニケーションを図り、持続可能な社会の実現に向けた取り組みをお伝えする情報開示媒体として、サステナビリティサイトおよび「サステナビリティレポート」を発行しています。サステナビリティ活動報告をESG（環境・社会・ガバナンス）の枠組みに整理し、方針、活動実績等を開示し、数値データについては「ESGデータ」において過去実績を含めて掲載しています。なお、本レポートに掲載されているサステナビリティに対する考え方、関連する方針や取り組みは、サステナビリティ委員会での討議を経て取締役会に報告され、承認を得ています。

報告体系

サステナビリティサイトについては、Webサイトの特性を活かし、方針、詳細な数値データの他、サステナビリティ活動に関する情報を網羅的に掲載しています。適時性も考慮し、最新の内容を反映し開示できるように努めています。また、「サステナビリティレポート」は、サステナビリティサイトの開示情報のPDF版として発行します。

報告対象組織

ユナイテッド・アーバン投資法人
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

報告対象期間

2022年度（2022年4月1日～2023年3月31日）を報告対象期間としていますが、一部当該年度以外の内容も記載しています。

参考としたガイドライン

GRI「サステナビリティ・レポート・スタンダード」
SASB（米国サステナビリティ会計基準審査会）「SASBスタンダード」

発行日

2023年5月

次回発行予定

2024年5月予定

問い合わせ窓口

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
〒105-6018 東京都港区虎ノ門4-3-1 城山トラストタワー18階 TEL : 03-5402-3680 E-mail : info@j-reitad.co.jp

索引



GRIスタンダード対照表

共通スタンダード



項目別スタンダード（環境）



項目別スタンダード（社会）



GRI G4：不動産セクターガイドライン



本ウェブサイトはGRIスタンダードを参照しています。

UUR：ユナイテッド・アーバン投資法人のウェブサイト

JRA：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）のウェブサイト

共通スタンダード

GRIスタンダード	項目	掲載箇所
GRI 2： 一般開示事項 2021	1. 組織と報告実務	
	2-1 組織の詳細	UUR「 投資法人の概要 」
	2-2 組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	UUR「 投資法人の概要 」
	2-3 報告期間、報告頻度、連絡先	編集方針
	2-4 情報の修正・訂正記述	編集方針
	2-5 外部保証	現時点では該当ありません。
	2. 活動と労働者	
	2-6 活動、バリューチェーン、その他の取引関係	UUR「 投資法人の仕組み 」
	2-7 従業員	JRA「 会社概要 」
	2-8 従業員以外の労働者	JRA「 会社概要 」
	3. ガバナンス	
	2-9 ガバナンス構造と構成	ガバナンス
	2-10 最高ガバナンス機関における指名と選出	UUR「 開示資料（投資法人規約） 」
	2-11 最高ガバナンス機関の議長	コーポレートガバナンス
	2-12 インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割	サステナビリティ方針と体制
2-13 インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	サステナビリティ方針と体制	

GRIスタンダード	項目	掲載箇所
	2-14 サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	サステナビリティ方針と体制
	2-15 利益相反	コーポレートガバナンス
	2-16 重要な懸念事項の伝達	現時点では該当ありません。
	2-17 最高ガバナンス機関の集会的知見	ガバナンス
	2-18 最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	ガバナンス
	2-19 報酬方針	コーポレートガバナンス
	2-20 報酬の決定プロセス	コーポレートガバナンス
	2-21 年間総報酬額の比率	コーポレートガバナンス
	4. 戦略、方針、実務慣行	
	2-22 持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	トップメッセージ
	2-23 方針声明	トップメッセージ サステナビリティ方針と体制
	2-24 方針声明の実践	サステナビリティ方針と体制
	2-25 マイナスのインパクトの是正プロセス	現時点では該当ありません。
	2-26 助言を求める制度および懸念を提起する制度	サステナビリティ方針と体制
	2-27 法規制遵守	コンプライアンス・企業倫理
	2-28 会員資格を持つ団体	国際的イニシアティブへの賛同
	5. ステークホルダー・エンゲージメント	
	2-29 ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	ステークホルダーエンゲージメント
	2-30 労働協約	サステナビリティ方針と体制
GRI 3 : マテリアルな項目 2021	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）
	3-2 マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ）
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題（マテリアリティ）

項目別スタンダード（環境）

GRIスタンダード	項目	掲載箇所
GRI302 : エネルギー 2016	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み
	3-2 マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み エネルギーの効率的利用
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み エネルギーの効率的利用 外部認証・評価
	302-1 組織内のエネルギー消費量	ESGデータ集 SASBレポート
	302-3 エネルギー原単位	ESGデータ集 SASBレポート
	302-5 製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	エネルギーの効率的利用 ESGデータ集
GRI303 : 水と廃水 2018	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）
	3-2 マテリアルな項目のリスト	水資源
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	水資源
	303-1 共有資源としての水との相互作用	水資源
	303-2 排水に関連するインパクトのマネジメント	水資源
	303-3 取水	水資源
	303-4 排水	水資源
	303-5 水消費	水資源 ESGデータ集
GRI305 : 大気への排出 2016	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み
	3-2 マテリアルな項目のリスト	気候変動
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み
	305-1 直接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ1）	ESGデータ集
	305-2 間接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ2）	ESGデータ集
	305-4 温室効果ガス（GHG）排出原単位	エネルギーの効率的利用 ESGデータ集
	305-5 温室効果ガス（GHG）排出量の削減	エネルギーの効率的利用 ESGデータ集

GRIスタンダード	項目	掲載箇所
GRI306 : 廃棄物 2020	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）
	3-2 マテリアルな項目のリスト	水資源
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	水資源 ESGデータ集
	306-1 廃棄物の発生と廃棄物関連の著しいインパクト	重要課題（マテリアリティ）
	306-2 廃棄物関連の著しいインパクトの管理	重要課題（マテリアリティ）
	306-3 発生した廃棄物	ESGデータ集
	306-4 処分されなかった廃棄物	ESGデータ集
	306-5 処分された廃棄物	ESGデータ集
GRI308 : サプライヤーの環 境面のアセスメン ト 2016	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ） 解決に向けた取り組み ステークホルダーエンゲージメント
	3-2 マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ） 解決に向けた取り組み ステークホルダーエンゲージメント
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題（マテリアリティ） 解決に向けた取り組み ステークホルダーエンゲージメント
	308-1 環境基準により選定した新規サプライヤー	報告期間において該当する新規サプライヤーとの契約はありません。
	308-2 サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	報告期間において特にありません。

項目別スタンダード（社会）

GRIスタンダード	項目	掲載箇所
GRI401 : 雇用 2016	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み ステークホルダーエンゲージメント
	3-2 マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み 多様性と包摂性・ウェルネスの推進
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み 多様性と包摂性・ウェルネスの推進
	401-1 従業員の新規雇用と離職	多様性と包摂性・ウェルネスの推進 ESGデータ集
	401-2 正社員には支給され、非正規社員には支給されない 手当	多様性と包摂性・ウェルネスの推進
	401-3 育児休暇	多様性と包摂性・ウェルネスの推進
GRI404 : 研修と教育 2016	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み 人財育成戦略 ステークホルダーエンゲージメント
	3-2 マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み 人財育成戦略 ステークホルダーエンゲージメント
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み 人財育成戦略 ステークホルダーエンゲージメント
	404-1 従業員一人あたりの年間平均研修時間	人財育成戦略
	404-2 従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	人財育成戦略
	404-3 業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	人財育成戦略

GRIスタンダード	項目	掲載箇所
GRI413 : 地域コミュニティ 2016	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み ステークホルダーエンゲージメント 地域コミュニティへの貢献
	3-2 マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み 地域コミュニティへの貢献 ステークホルダーエンゲージメント
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み 地域コミュニティへの貢献 ステークホルダーエンゲージメント
	413-1 地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	地域コミュニティへの貢献
	413-2 地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト（顕在的、潜在的）を及ぼす事業所	報告期間において該当するものではありません。
GRI414 : サプライヤーの社会面 のアセスメント 2016	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み ステークホルダーエンゲージメント
	3-2 マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み ステークホルダーエンゲージメント
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み ステークホルダーエンゲージメント
	414-1 社会的基準により選定した新規サプライヤー	報告期間において該当する新規サプライヤーの契約はありません。
	414-2 サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	報告期間において特にありません。
GRI416 : 顧客の安全衛生 2016	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み ステークホルダーエンゲージメント
	3-2 マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み 安全・衛生 ステークホルダーエンゲージメント
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題（マテリアリティ）解決に向けた取り組み 安全・衛生
	416-1 製品およびサービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価	安全・衛生
	416-2 製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	報告期間において該当する事例はありません。

GRI G4 : 不動産セクターガイドライン

GRIスタンダード	項目	掲載箇所
アспект : 製品 とサービスのラベ リング	3-1 マテリアルな項目の特定プロセス	重要課題 (マテリアリティ)
	3-2 マテリアルな項目のリスト	サステナビリティ方針と体制 重要課題 (マテリアリティ) ステークホルダーエンゲージメント
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	重要課題 (マテリアリティ) 解決に向けた取り組み
	G4-CRE8 : 新規開発、運用管理、再開発に対するサステナビリティ認証、格付け、ラベリングスキームのタイプと数	外部認証・評価

SASBレポート

エネルギー管理



水管理



テナントのサステナビリティ影響の管理



気候変動への適応



UURでは、ESG情報開示の効率化・最適化に努めています。昨今、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等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従ってSASBレポートを作成しています。これにより、UURが開示している非財務情報が、投資主の皆様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SASBレポートはUURの決算期（5月・11月）に基づき、2022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とおりです。

商業施設：（中・小型）延床面積 10,000m²未満 （大型モール）延床面積 10,000m²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)	92.9%	96.7%	92.2%	100.0%	100.0%	75.3%	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	291,588	84,905	17,420	66,991	86,396	35,876	MWh
	うち購入した 電力の割合	73.3%	78.9%	72.9%	77.8%	53.6%	99.3%	%
参考 :	敷地内での 再生可能エネルギ ー 生成量 (注2)	1,818.219	0	0	0	0	1,818.219	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	+0.6%	+1.1%	▲3.2%	▲2.1%	+2.1%	+6.2%	%
	同一条件比較の 対象カバー範囲	93.9%	97.5%	91.6%	100.0%	100.0%	76.1%	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	18.6%	14.8%	21.0%	5.1%	24.6%	29.3%	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	55.6%	86.9%	35.8%	91.8%	14.0%	26.1%	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に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及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、オフィスポートフォリオにおいて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（環境方針は、2022年3月にサステナビリティ方針に改定しました。）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。

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、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7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。

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（2022年3月にサステナビリティ方針ならびにサプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針に改定）の順守を要請しており、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。2018年以降、ESGファイナンスにより計5回、合計280億円の資金調達を行いました。

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)	91.1%	96.7%	92.2%	100.0%	97.9%	69.7%	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 (注3)						
IF-RE- 140a.2	データカバー範囲 における総取水量	1,881	372	99	280	1,052	78	1000m ²
	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 (注3)						
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	+5.1%	+12.1%	▲4.9%	▲4.2%	+11.5%	+6.1%	%
	同一条件比較の 対象カバー範囲	92.2%	97.5%	91.8%	100.0%	97.9%	69.4%	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。

注3： 水ストレスの高い地域とは、WRI AqueductにおけるBaseline Water Stress項目が「Extremely high risk」もしくは「High risk」に該当する地域を指しています。

IF-RE-140a.4

水管理リスクに関する説明及び

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のみに立地しており、現時点で水ストレスの高い地域（WRI AqueductにおけるBaseline Water Stress項目が「Extremely high risk」もしくは「High risk」に該当する地域）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。

保有する不動産で使用した水の排水に関して、UURでは、物件取得時のデューデリジェンス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おそれは低いものと認識しています。

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	省エネ改修等に關する 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)	70.4%	100.0%	0.0%	29.9%	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	17,564	16,608	0	956	0	0	m ²
(Option)	全賃貸契約面積に おけるグリーンリー ス 契約締結割合(注 2)	15.0%	57.0%	0.4%	7.3%	0.5%	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%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	90.2%	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%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	66.2%	床面積による%

注1： 直近1年間(2021年12月から2022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： 2022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： 総賃貸契約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・奨励・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を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。

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）	346,326	196,342	11,425	12,224	46,431	79,904	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

気候リスク分析及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18%（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：IPCC 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、豪雨等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。

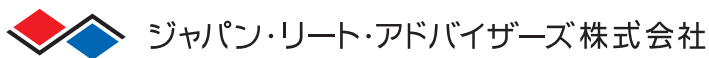
気候災害リスクは、資産に対する物理的損害、維持改修費用や保険料の上昇という財務的影響のほか、テナントの選好へも影響を与えると認識しています。災害発生時には、そのリスクがテナントにおいて強く認識され、そのエリアや同様の用途、形状をした建物が忌避される可能性があります。一方で、気候災害リスクに十分備えた不動産であるとテナントから評価されれば、長期的な安定稼働を期待できます。UURではこうした認識のもと、物理リスクの低減と収益安定化の機会の実現を図るため、保有不動産における災害対策の充実による気候変動への適応に取り組んでいます。

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、ドイツ等の欧州各国や、NY市や東京都等、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、環境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/グリーンローン等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。



- 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。