

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。

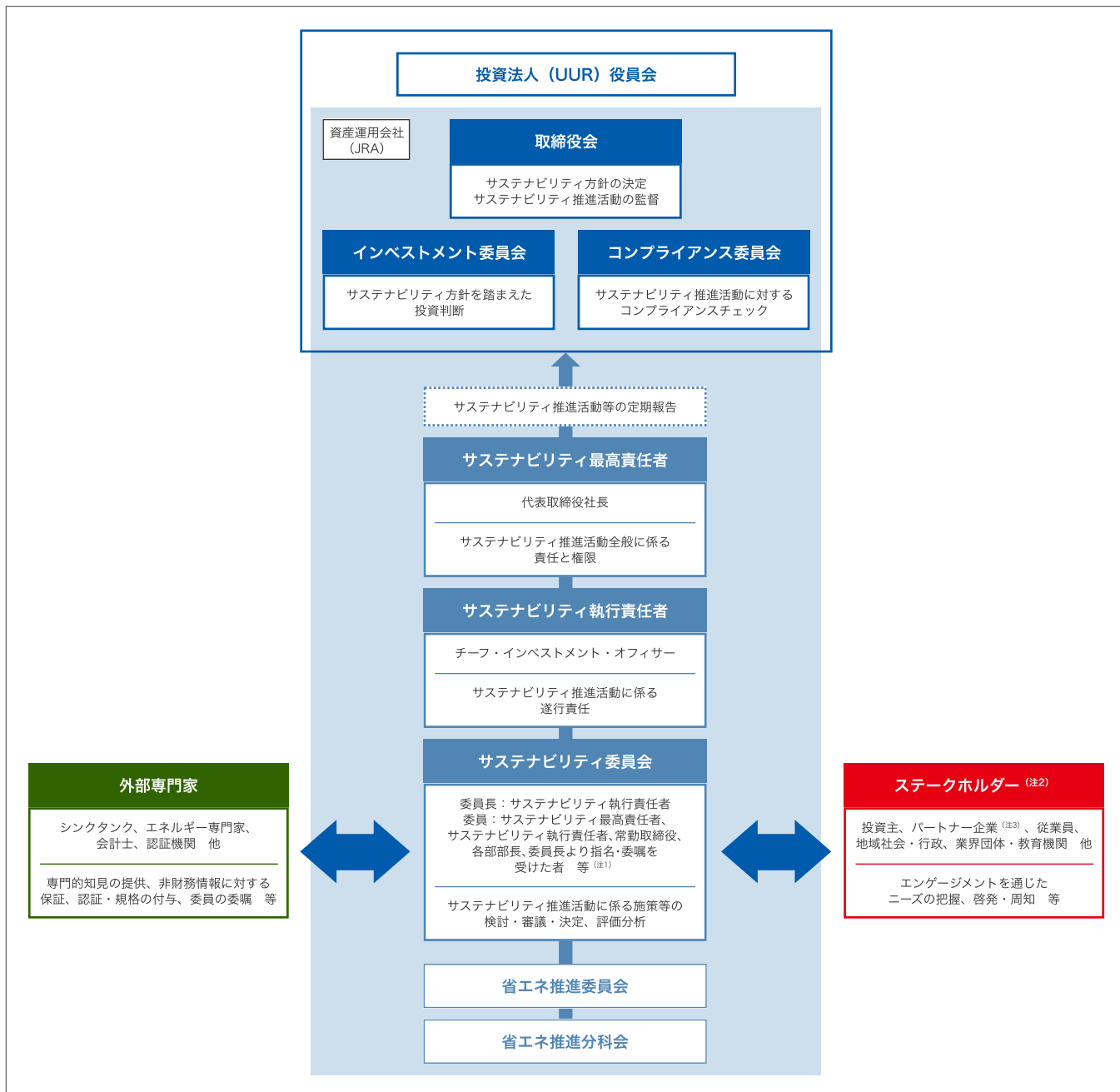
9. 情報開示

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

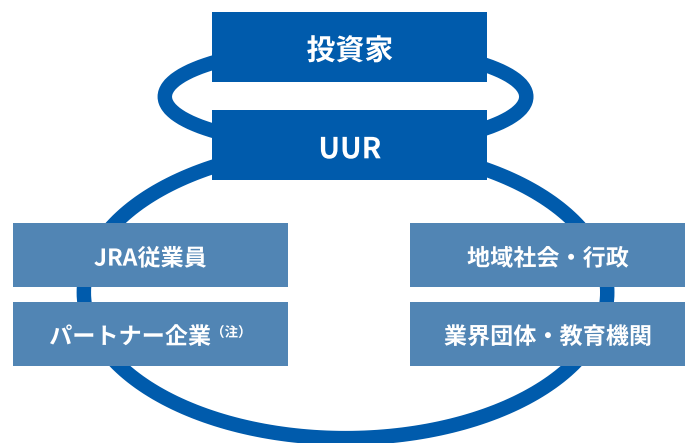


業界団体・教育機関との連携



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

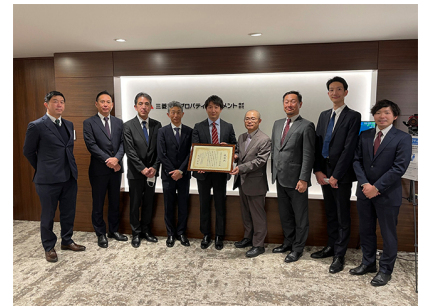
JRAでは、取引の継続可否を検討するため、委託契約先の全PMに対して毎年1回評価を実施しています。2022年からはESG要素を評価項目に追加し、UURと一体的にESG課題を解決していけるよう促しています。

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

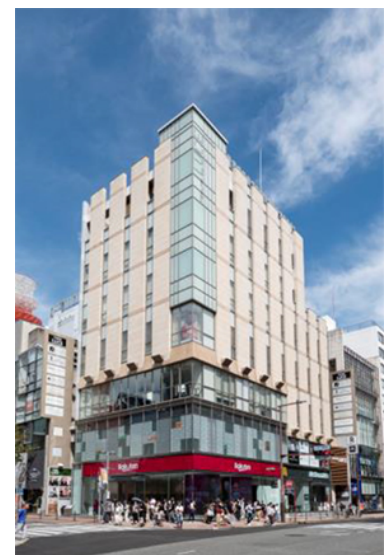
SR： Shareholder Relations

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



レポートニング



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ニング

<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。