

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

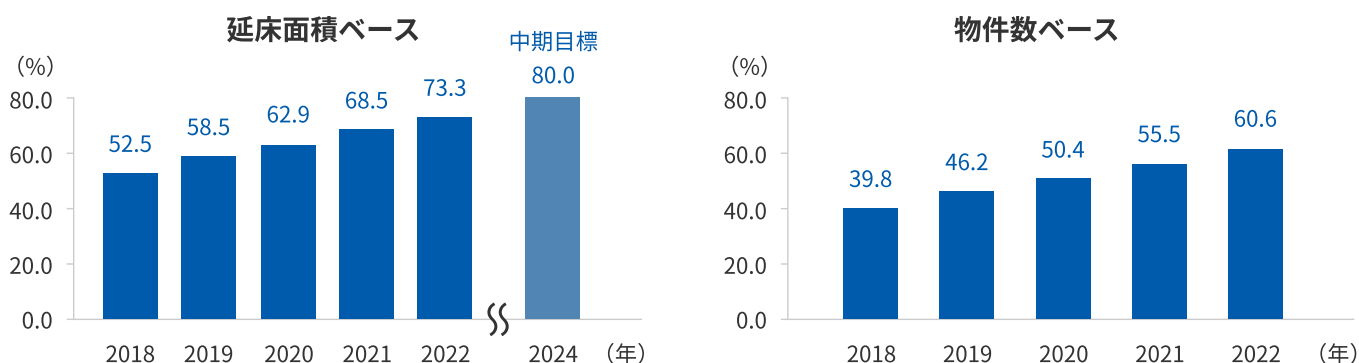
私たちは、自然環境の保全及び生物多様性の保護のため、事業活動が環境へ及ぼす影響について継続的に検証を行い、環境負荷の低減に努めるとともに、リデュース（廃棄物の発生抑制や節水）、リユース（資源の再利用）及びリサイクル（廃棄物や水資源の再資源化）を推進することで、循環型社会の実現に努めます。

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

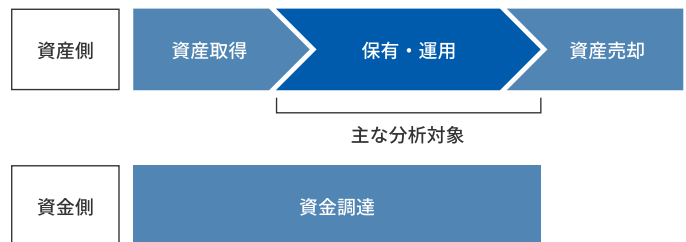
TCFD提言では複数の温暖化シナリオに基づく検討を推奨しており、JRAでは現行シナリオ（3～4℃シナリオ）と移行シナリオ（1.5℃シナリオ）における気候関連のリスクと機会の影響を評価しました。

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

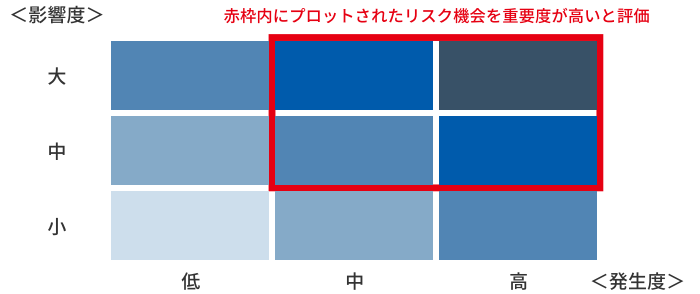
<移行リスクの分類>

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

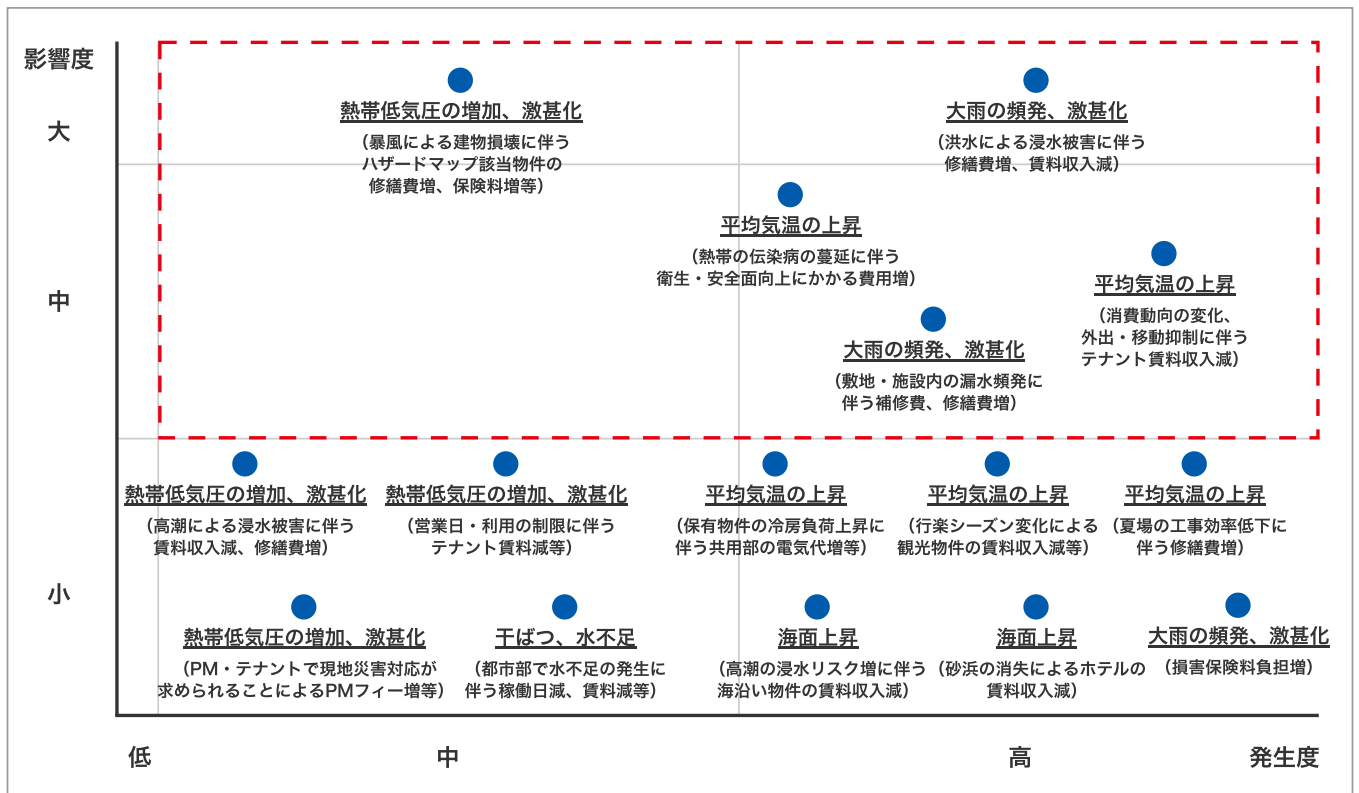
現行シナリオ（4℃シナリオ）においては、現状を上回る温室効果ガスの排出削減策や法規制等が取られない想定の下、主要な気候関連のリスクとして、「自然災害の頻発・激甚化」や「平均気温の上昇」が挙げられます。移行シナリオ（1.5℃シナリオ）においては、温室効果ガス排出規制が強化され、不動産オーナーに対する環境性能改善が現状以上に求められるほか、人々の環境意識の高まりにより、環境性能が低い建物への需要が相対的に低下していくことが主要な気候関連のリスクとして想定されます。

重要度評価の実施方法

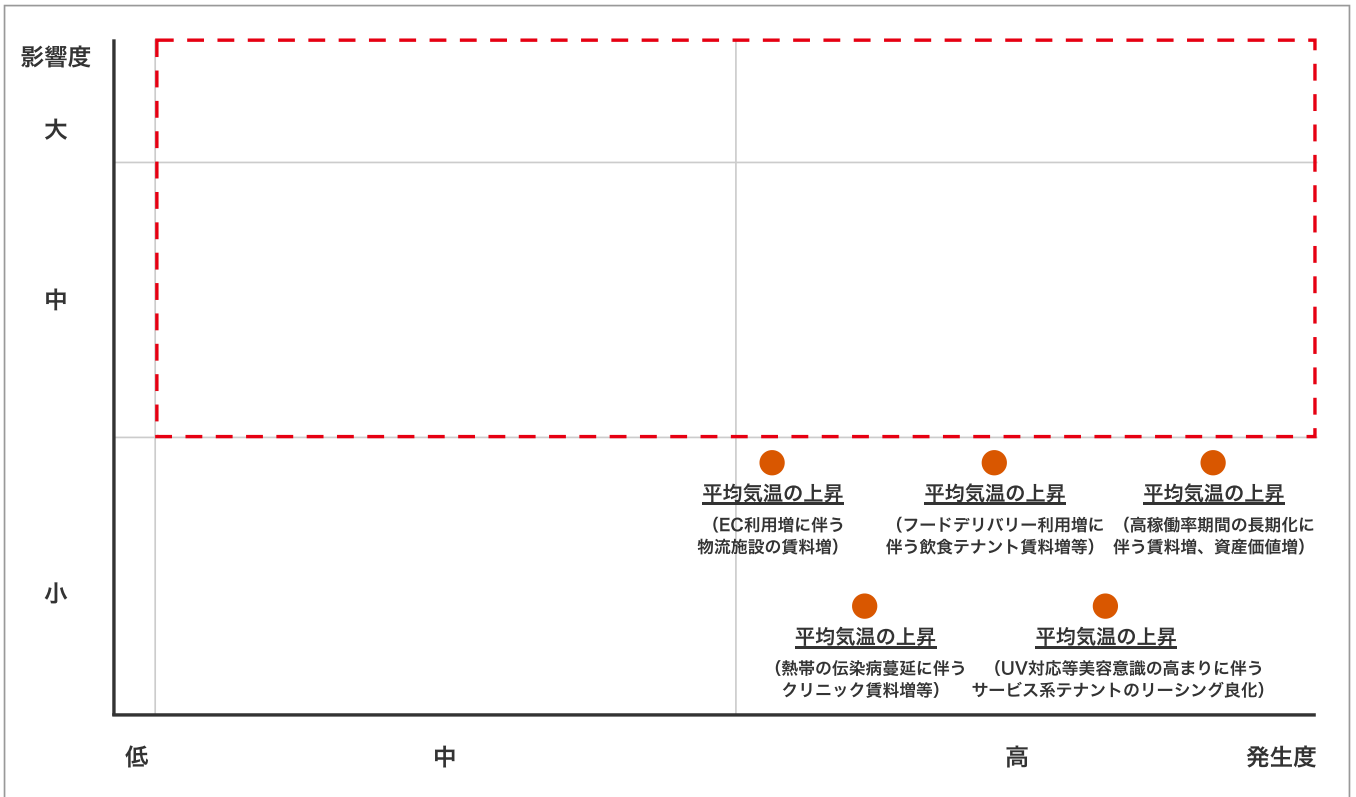
シナリオ毎に、気候関連のリスクと機会がUURの事業に与える財務的な影響を洗い出し、各リスク・機会の要因となり得る事象の「発生度」と、UURのポートフォリオにおいて想定されるコスト等の「影響度」から、リスクと機会の重要度を評価しました。



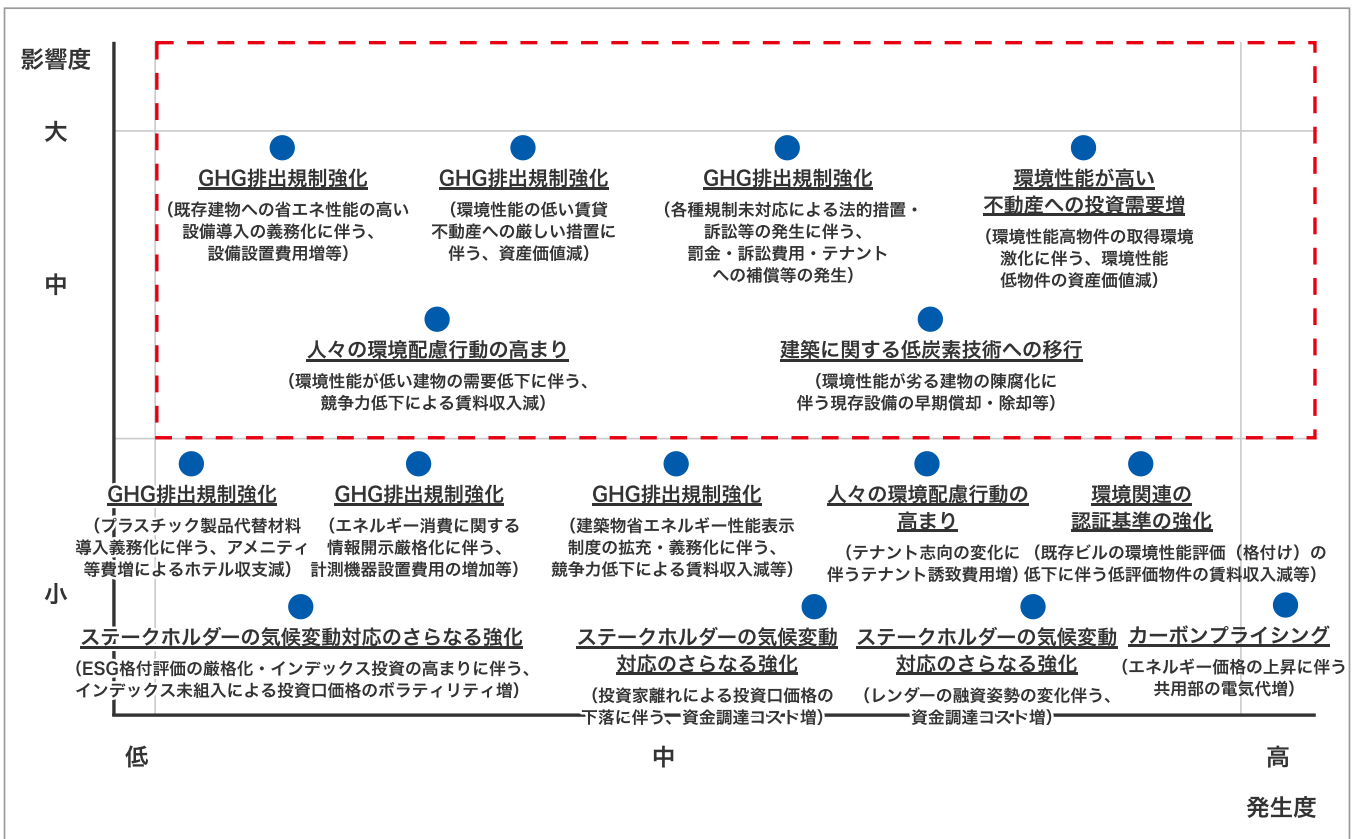
<現行シナリオ：リスク>



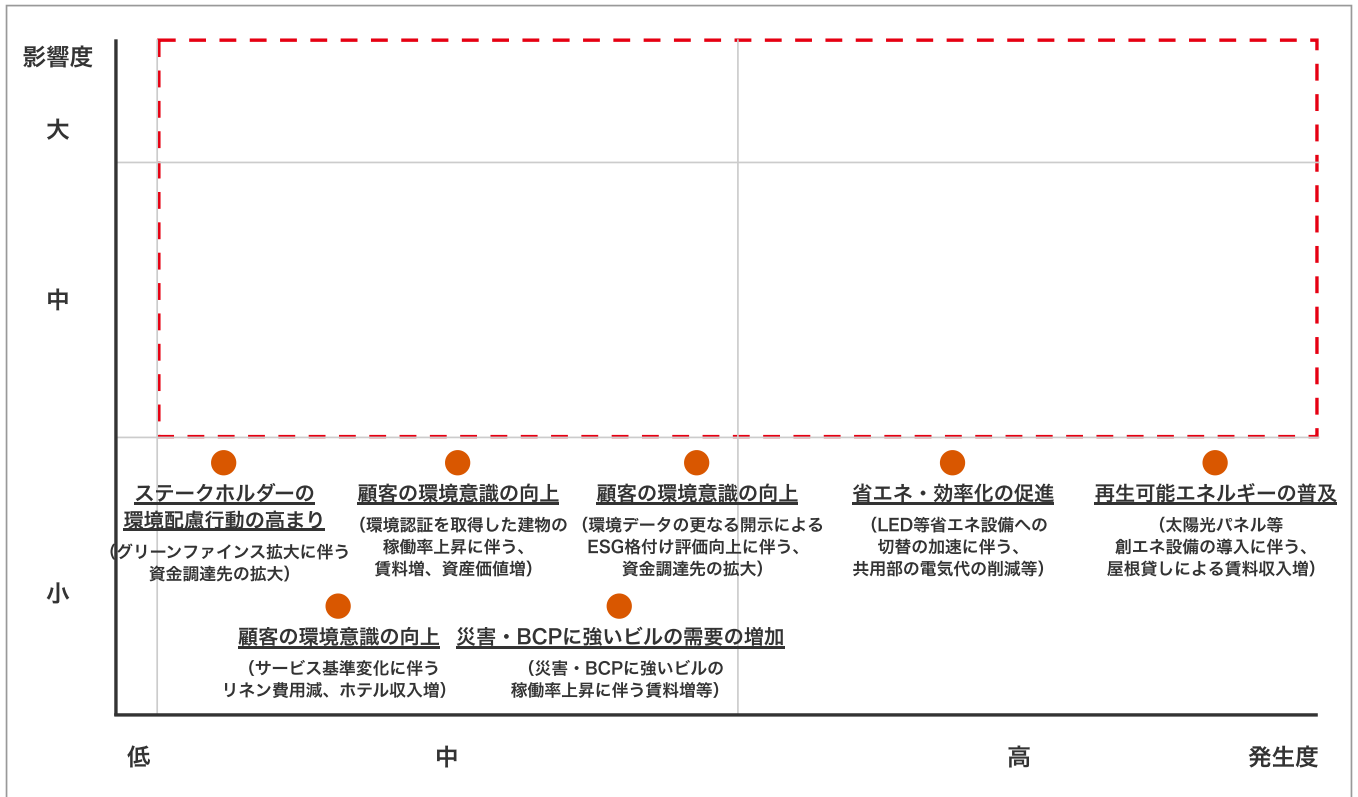
<現行シナリオ：機会>



<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

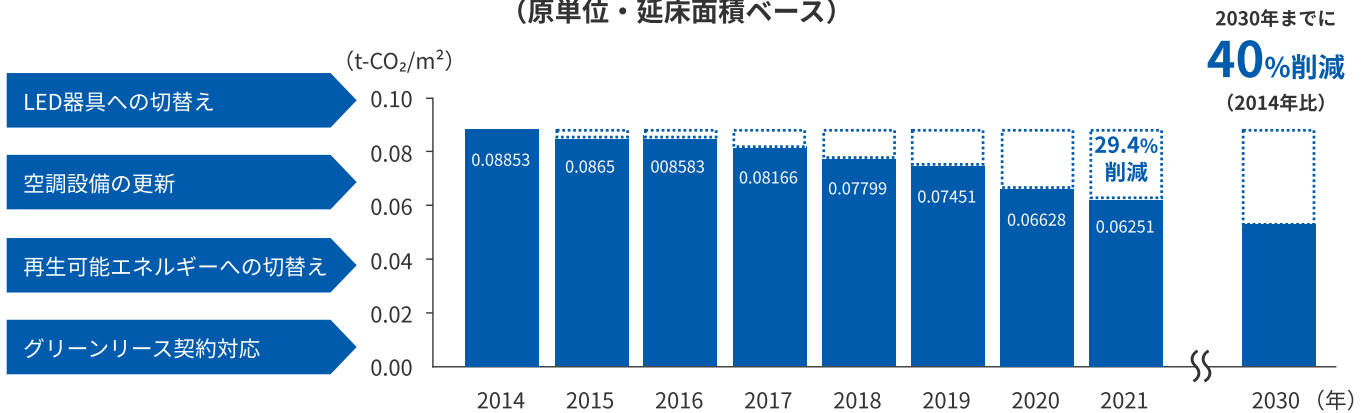
温室効果ガス（GHG）排出量

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

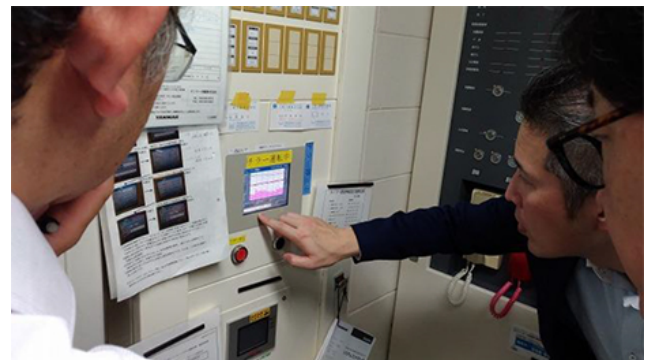
- 4~9月の電気使用量が前年比+5%以上

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

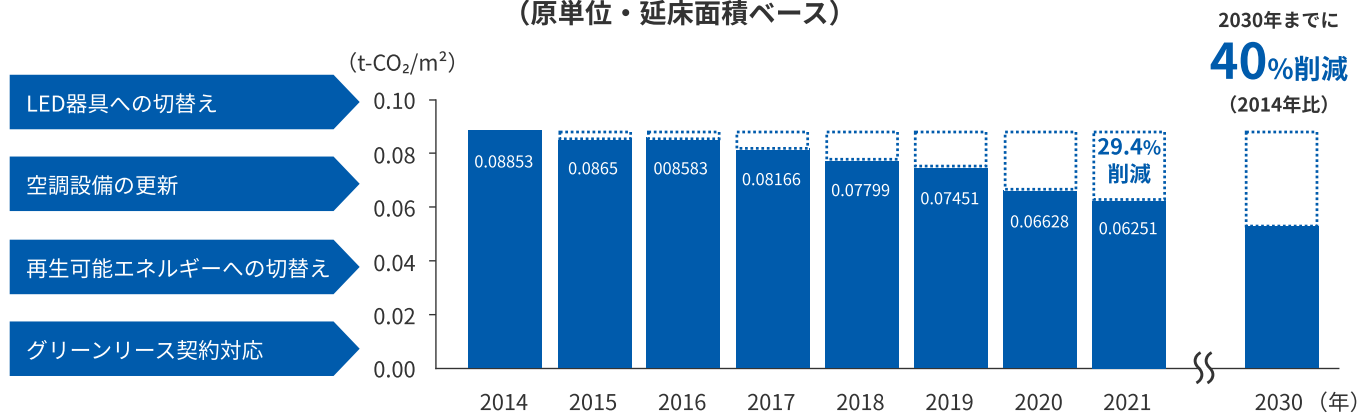
本投資法人が保有する物流施設の屋上に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギーを発電しています。

	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

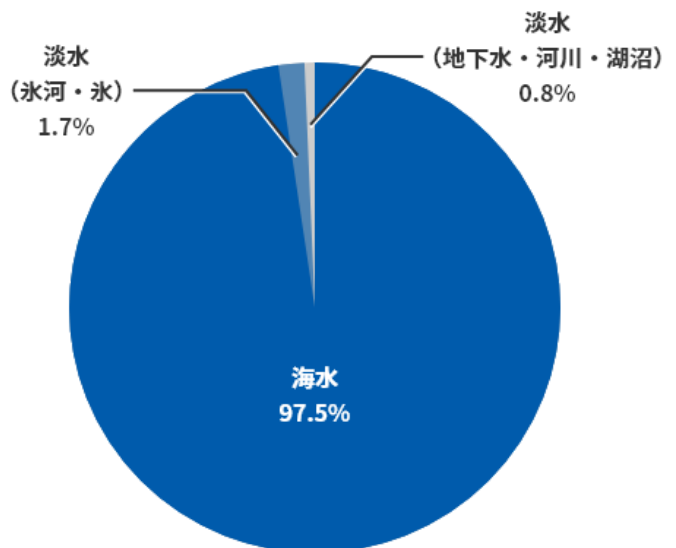
コラム：『水の惑星』地球上で利用可能な水は？

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



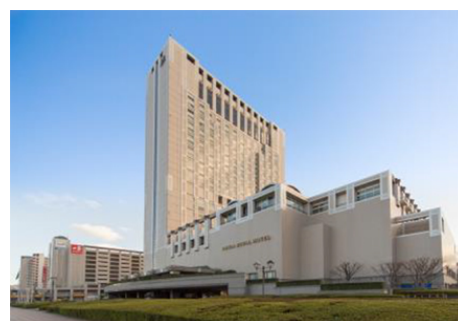
事務所・ホテル・店舗・フィットネス

■ 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