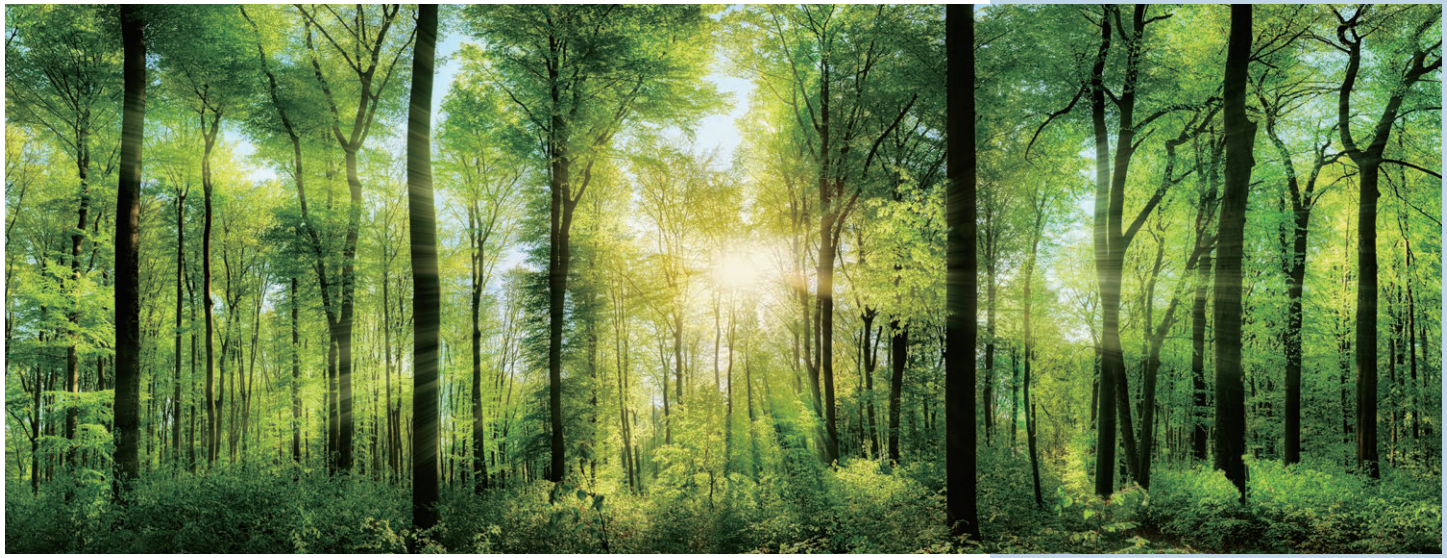
ESGに関する取り組み



環境

排出削減目標
TCFD提言に基づく情報開示

排出削減目標

重要課題（マテリアリティ）解決に向けた行動計画・目標

- UURでは、「エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用」をマテリアリティとして特定し、以下の行動目標を設定しています。
  1. 2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比）
  2. 2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロ

SBTi（注）認定取得

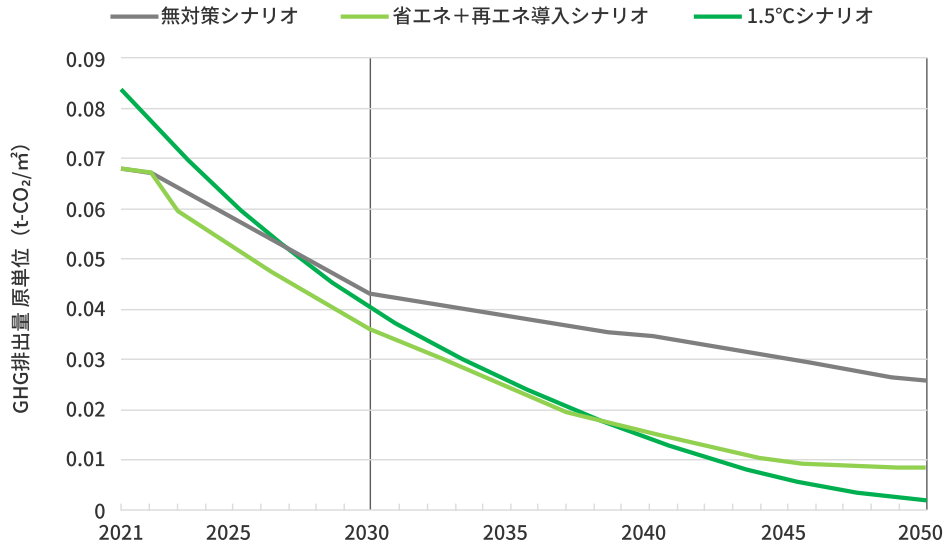
上記の目標のうち「2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比）」については「パリ協定」に準じて「世界の気温上昇を産業革命以前より2℃を十分に下回る水準に加え、1.5℃に抑えることを目指す」ための科学的根拠に基づくものとして、SBTiの認証を得ています。

（注） Science Based Targets initiativeの略。CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）により2015年に設立された国際的な気候変動イニシアティブ。SBTiより認定を取得するには、「パリ協定（気候変動による世界の平均気温の上昇を、産業革命以前よりも最低でも2℃未満にする）」が求める水準と整合させたGHG排出量削減目標を設定する必要があります。

CRREM（注1）を活用した移行リスク分析

また、「2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロ」を設定する際には、移行リスクの評価・分析ツールであるCRREMを活用したシナリオ分析を行っています。
シナリオ分析の結果、省エネ（高効率設備への投資、運用改善）及び再エネ導入の取り組みにより、2030年代後半までは1.5℃シナリオに対応可能である一方、2030年代後半以降は1.5℃パスウェイ（炭素削減経路）を超過するリスクを確認しています。そのため、当面は省エネ及び再エネ対策を着実に進め、社会・経済・技術、各方面の動向を見据えつつ、GHG排出量の更なる削減策の検討を進めて参ります。

CRREM1.5℃パスウェイ（日本）
スコープ1・スコープ2・スコープ3（注2）



（注1） Carbon Risk Real Estate Monitorの略。一般的にクレムと呼ぶ。欧州の研究機関等が開発した商業用不動産に関する気候変動の移行リスクの評価・モニタリングツール。パリ協定の2℃及び1.5℃目標に整合するGHG排出量の2050年までのパスウェイを算出し、公表しています。

（注2） 本投資法人のポートフォリオを構成する商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、物流施設等の各用途に関するCRREMの規定に基づき分析しています。

省エネ法に基づく努力目標

- UURは、上記マテリアリティに設定する目標とは別に、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2022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、8年連続で最高位「S」ランクの評価を獲得、J-REITの58投資法人中、8年連続は4投資法人のみです（2023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。
MRA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MRA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

MRA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、MRA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

MRA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	• 代表取締役 社長執行役員 • MRA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	• 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	• 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、MRAの経営陣（代表取締役 社長執行役員、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、MRA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。

MRA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

MRA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、MRA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	• 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	• 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	• IEA Stated Polices Scenario (STEPS) • IPCC RCP8.5 (SSP5-8.5)	• 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

MRA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。MRA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。

シナリオ分析結果

各シナリオにおいて気候変動関連の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。また、短期、中期（2030年度）、長期（2050年度）の視点で営業利益への財務的影響を評価しました。なお今回のシナリオ分析にあたっては、事業範囲や政策動向をはじめとする社会経済の変化、想定する自然災害に一定の前提を設定した分析であり、特定した全てのリスク・機会が顕在化する蓋然性については考慮していません。そのため、MRAでは将来における外部環境の変化を注視しながら、定期的なモニタリングを行うことにより、リスク・機会の見直し、可能な限りの数値の精緻化に努めてまいります。

単位：百万円/年

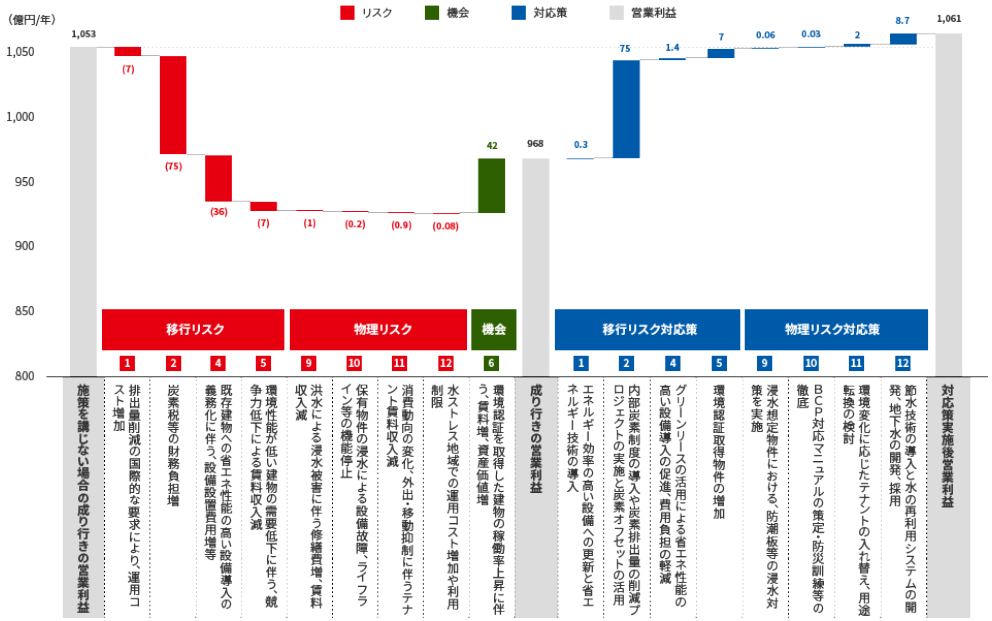
分類		気象関連事象	主なリスクと機会		対応策	区分		リスク・機会影響額				対応策			
						リスク	機会	移行シナリオ		現行シナリオ		移行シナリオ		現行シナリオ	
								2030年	2050年	2030年	2050年	2030年	2050年	2030年	2050年
移行リスク・機会	政策・規制	GHG排出規制強化	1	排出量削減の国際的な要求により、運用コスト増加	エネルギー効率の高い設備への更新と省エネルギー技術の導入	■		▲132	▲724	▲437	▲1,325	8	26	-	-
			2	炭素税等の財務負担増	内部炭素制度の導入や炭素排出量の削減プロジェクトの実施と炭素オフセットの活用	■		▲874	▲7,510	▲672	▲4,806	649	7,509	499	4,806
			3	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	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	■		非算出							
	技術	建築に関する低炭素技術への移行	4	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	グリーンリースの活用による省エネ性能の高い設備導入の促進、費用負担の軽減	■		▲1,201	▲3,642	-	-	12	139	4	137
	市場・評判	人々の環境意識の高まり	5	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	環境認証取得物件の増加	■		▲498	▲1,511	-	-	498	1,511	-	-
			6	• 環境認証を取得した建物の稼働率上昇に伴う、賃料増、資産価値増 • サービス基準変化に伴うリネン費用減、ホテル収入増 • グリーンファイナンスの拡大			■	3,110	9,424	-	-	-	-	-	-
			7	ESG投資基準に基づく資金流入の変化	ESG基準に沿った事業戦略を策定	■		非算出							
			8	環境への負の影響によるステークホルダーからの信頼低下	ステークホルダーとの積極的なコミュニケーションを通じて、透明性と信頼性を高める	■		非算出							

分類		気象関連事象	主なリスクと機会		対応策	区分		リスク・機会影響額				対応策			
						リスク	機会	移行シナリオ		現行シナリオ		移行シナリオ		現行シナリオ	
								2030年	2050年	2030年	2050年	2030年	2050年	2030年	2050年
物理リスク・機会	急性	大雨の頻発、激甚化	9	洪水による浸水被害に伴う修繕費増、賃料収入減	• 浸水想定物件における、防潮板等の浸水対策を実施	■		▲33	▲110	▲40	▲222	1	5	2	11
			10	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	BCP対応マニュアルの策定・防災訓練等の徹底	■		▲1	▲17	▲7	▲102	0	3	1	20
	慢性	平均気温の上昇	11	消費動向の変化、外出・移動抑制に伴う賃料収入減	環境変化に応じたテナントの入れ替え、用途転換の検討	■		▲59	▲195	▲71	▲395	59	195	71	395
			12	水ストレス地域での運用コスト増加や利用制限	• 節水技術の導入と水の再利用システムの開発 • 緑地や屋上庭園など、自然の水循環をサポートする環境設計の採用 • 地下水の開発、採用	■		▲2	▲7	▲11	▲34	79	869	82	904

財務影響額は各種レファレンス等を参考にMRAがUURの実績等を踏まえて試算した想定上の「将来のリスク・機会」及び「対応策」に関する試算であり、MRAならびにUURはこれらの数値の正確性を保証するものではなく、また将来の実行を企図・決定したものではありません。

2050年の営業利益に与える影響評価結果（移行シナリオ）

成行の財務項目と財務影響の把握（2050年）

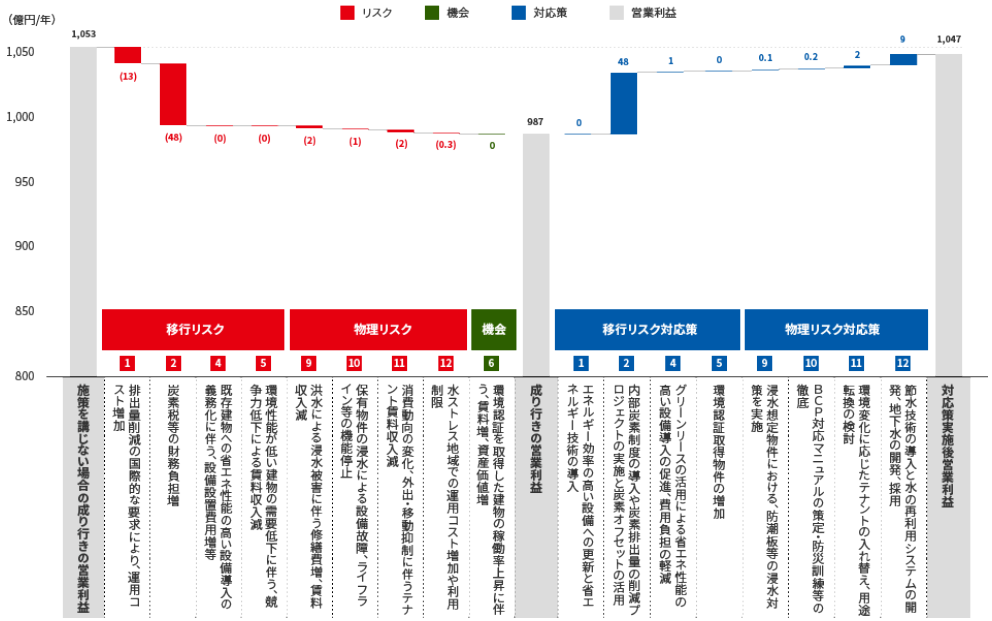


注1：　初期値の営業利益額は、2050年時点の資産総額を想定の上試算した営業利益額となります。

注2：　5・6・11の数値は試算したリスク・機会に対する影響額（賃料減・賃料増）に営業利益率を乗じた額を記載しております。

2050年の営業利益に与える影響評価結果（現行シナリオ）

成行の財務項目と財務影響の把握（2050年）



注1：　初期値の営業利益額は、2050年時点の資産総額を想定の上試算した営業利益額となります。

注2：　5・6・11の数値は試算したリスク・機会に対する影響額（賃料減・賃料増）に営業利益率を乗じた額を記載しております。

(3) リスク管理

MRAにおけるリスク管理の位置付け

MRA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。

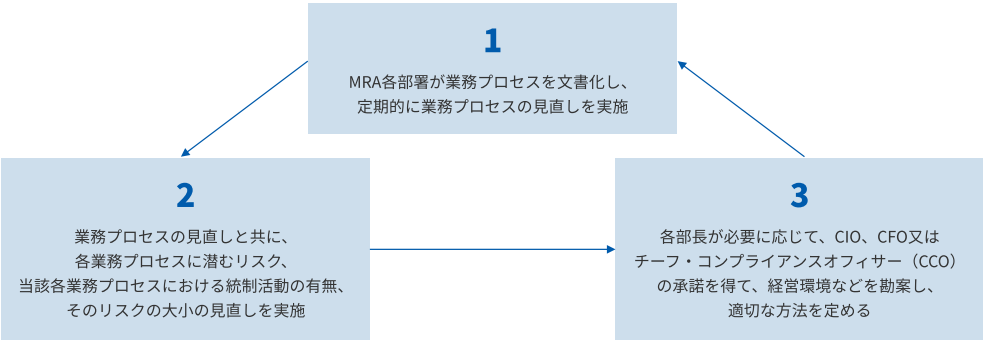
リスクの特定・マネジメントのプロセス

内部監査実施部門

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、MRA代表取締役 社長執行役員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。

気候関連リスク等に関するマネジメントプロセス

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。



(4) 指標と目標

温室効果ガス（GHG）排出量

■ GHG排出削減目標

- 2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比）
- 2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロにする。

■ エネルギー消費削減目標

- 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

■ 具体的な対策

- 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
- 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

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、2024年5月末時点で83.9%となり、中期目標の2024年に延床面積ベース80%を達成しています。また、中期目標として環境認証カバー率80%（延床面積ベース）以上を維持することを新たな目標として掲げています。

＜環境認証別取得カバー率＞

	物件数		延床面積	延床面積割合
DBJ Green Building認証	★★★★☆	2	26,999.50m^2	
	★★★☆☆	10	269,222.11m^2	
	★★☆☆☆	3	115,050.49m^2	
	計	**15**	**411,272.10m^2**	**24.7%**
CASBEE不動産	★★★★★	19	256,219.69m^2	
	★★★★☆	21	260,811.82m^2	
	★★★☆☆	1	10,224.31m^2	
	計	**41**	**527,255.82m^2**	**31.6%**
BELS	★★★★★	10	85,016.05m^2	
	★★★★☆	5	30,593.49m^2	
	★★★☆☆	15	120,471.98m^2	
	★★☆☆☆	16	260,016.18m^2	
	計	**46**	**496,097.70m^2**	**29.7%**
LEED	GOLD	1	2,977.93m^2	
	計	**1**	**2,977.93m^2**	**0.2%**
環境認証	**合計**	**95**	**1,399,816.01m^2**	**83.9%**

注： 2024年5月末時点。対象は底地物件を除く132物件。
- 合計は上記認証を重複して取得している物件数・床面積を調整して算出しています。

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、CO_2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、MRA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
ポートフォリオ全体の温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ1及びスコープ2）の削減（総量ベース）
ヨコハマ温暖化対策賞受賞

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り組み状況のPDCAサイクルを実施しています。また、UURと社会の持続的な成長を実現する環境経営を推進する目的として、ポートフォリオの31物件については、2023年11月付にて環境省が策定した環境マネジメントシステムであり、日本独自のEMSであるエコアクション21の認証（段階的認証）・登録を受けています。
- 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、MRAのサステナビリティ戦略室がエネルギー専門家と毎年省エネ診断を行います。
- 診断結果に即してサステナビリティ戦略室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。

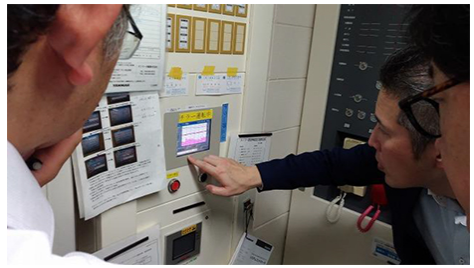
環境マネジメントシステム（EMS）の流れ

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「①2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比）、②2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロ」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のほか再エネ価値取引市場でのオークションによるFIT非化石証書の調達を行っており、電気由来のGHG排出量（スコープ2）の全量削減（注）に取り組んでおり、2023年度はUURが管理権限を有する物件の電力総使用量のうち約24%の電力を実質再生可能エネルギーとしました。

（注）　UURが管理権限を有し、且つスコープ2とスコープ3が区分可能な物件を対象

2023年度再生可能エネルギー総使用量※1※2
27,691MWh

※1　2022年12月から2023年11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、実質的な再生可能エネルギー由来の電力としています。

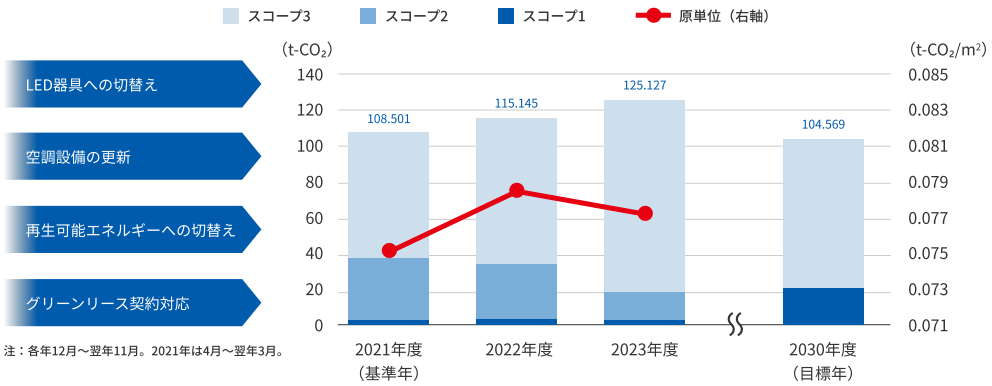
太陽光発電システムの導入

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	2023年度発電量
太陽光発電設備付物件	3物件	1,921,459KWh

※　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、2022年12月から2023年11月までの発電量を集計できた物件の合計値を掲載しています。

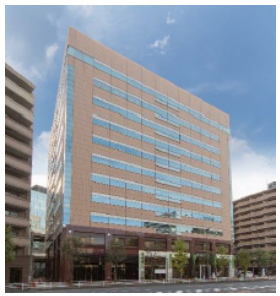
ポートフォリオ全体の温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ1及びスコープ2）の削減（総量ベース）



注：各年12月～翌年11月。2021年は4月～翌年3月。

ヨコハマ温暖化対策賞受賞

横浜市では、横浜市地球温暖化対策計画書制度（注）において、温室効果ガス排出量の大幅な削減等、顕著な実績をあげた事業者を「ヨコハマ温暖化対策賞」として毎年表彰しています。
2022年度は、2021年度に報告書を提出した310事業者の中から、本投資法人を含む6事業者の表彰が決定されました（2022年6月公表）。
UURでは、2012年度から受賞対象の5物件において空調機器の高効率機器への更新や照明のLED照明への切換え推進等、省エネに寄与する設備更新を継続しています。
今後はエレベーター制御更新、共用部を中心とする区画でのLED照明への切換えを予定しています。



パシフィックマークス横浜イースト

パシフィックマークス新横浜

表彰状

ヨコハマ温暖化対策賞

ユナイテッド・アーバン投資法人 様

貴法人は横浜市地球温暖化対策計画書制度における令和三年度の実施状況報告書等の評価において温室効果ガス排出削減の実施状況が特に優良であると認められたためここに表彰します

令和四年六月十日

横浜市長 山中 竹春

ヨコハマ温暖化対策賞 表彰状

注： 横浜市では、横浜市内の温室効果ガスの排出の抑制を目的に、横浜市生活環境の保全等に関する条例に基づき、一定規模以上の温室効果ガスを排出する事業者等に対し、温室効果ガスの削減計画書及び毎年度の実績報告書の提出が義務付けられています。

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
水資源の保全・水質改善
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）	11物件（注1） 2023年度 108,302m³ <東京23区の水道料金：404円/m³（注2）>
節水設備	77物件

中水利用の事例：新宿ワシントンホテル本館のろ過施設

節水設備の事例：Luz自由が丘の灌水設備

注1：　2022年12月～2023年11月において計測可能な物件数。

注2：　2024年5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

水資源の保全・水質改善

VACAN AirKnock Ads

複数の施設において水と衛生状況の改善に貢献する寄付スキームを採用

トイレ個室に小型のデジタルサイネージ（VACAN AirKnock Ads（バカン エアーノックアッズ））を設置。
トイレの利用回数に連動するサイネージ広告収入の一部を、安全な水とトイレを利用できる世界を目指し、水と衛生状況改善に取組む国際NGOウォーターエイドに寄付。SDGs「6安全な水とトイレを世界中に」達成に貢献しています。

寄付金額実績
602,217円
（2023年12月～2024年5月）

Luz自由が丘で配信中のウォーターエイド広告　トイレ使用状況通知イメージ

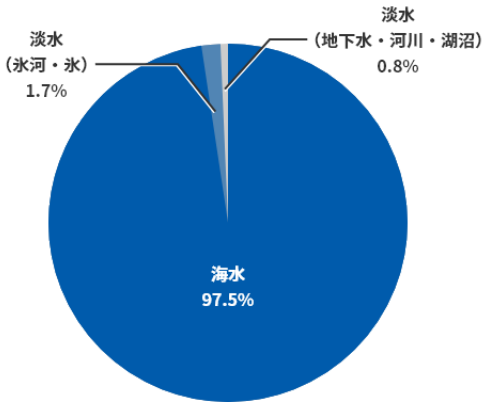
コラム：『水の惑星』地球上で利用可能な水は？

河川や湖沼などの人が
利用しやすい状態で存在する水

約0.01%
（10万km³）

地表の水カバー率	約3分の2
地球に存在する水の量	約14億km³

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

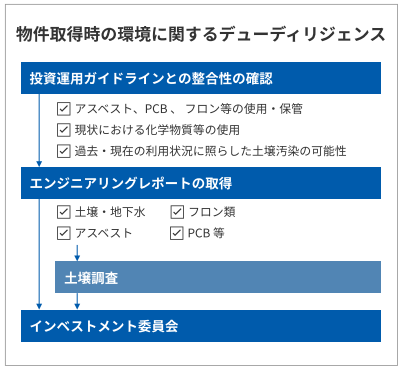


その他の環境負荷低減への取り組み

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。



不動産開発

未開発用地（Greenfield）での開発への取組み

これまで、UURにおいて自然環境を形成している緑地や農地等の耕作地といった未開発用地での開発・投資実績はありません。今後、未開発用地で開発・投資を行う場合は、環境関連法令の遵守とともに、全ての当該開発・投資物件において環境認証の取得に向けた検討を行います。

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
★★★★★

グランダ宮の森（開発プロジェクト）

BELS評価認証
★★

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
8物件

注：2023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

大阪ベイタワー

事務所・ホテル・店舗・住居

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

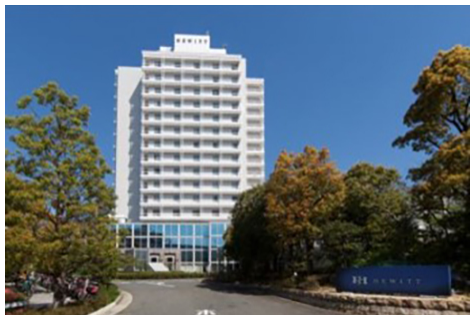
UURでは、建物の長期保有を前提に、資本的支出（CAPEX）を用いて環境に配慮した資産運用を実践しています。大阪所在の「心斎橋OPA本館」の大規模改修では、リサイクル可能な資材を活用し、産業廃棄物低減を企図した工法を採用しました。また、ディスプレイを通じて生活文化の向上及び景観の発揚に寄与した作品に贈られる「2021年度ディスプレイ産業賞」に入選しました。環境負荷低減を考慮した本大規模改修が地域の更なる賑わいの創出に役立つものと期待しています。

詳細は「2021年度ディスプレイ産業賞」入選（心斎橋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する等、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。



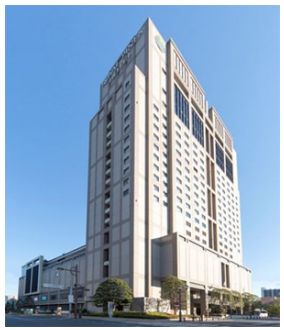
ホテルヒューイット甲子園

UUR京橋イーストビル

生ごみの再利用～ロイヤルパインズホテル浦和～

生ごみの再利用 ～ロイヤルパインズホテル浦和～

ホテルから排出された生ごみをリサイクル業者によってたい肥化し、埼玉県内の野菜農家、花卉農家への販売や、県内の学校菜園でも利用できる「生ごみの再利用」化を2018年から取り組んでいます。
リサイクル業者が無償で生ごみを回収することで処理コストの削減をしています。



ロイヤルパインズホテル浦和
（埼玉県さいたま市）

注：　資源循環型社会の構築に向けて整備された環境産業・研究開発拠点。民間リサイクル施設、PFIサーマルリサイクル施設、県営最終処分場、県と民間の研究施設で構成されており、本リサイクル事業者はその1施設となっています。