

サステナビリティマネジメント





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

私たちユニテッド・アーバン投資法人およびその資産運用会社である丸紅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。また、私たちは、事業活動を通じて温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることを目指し、排出削減に向けた取り組みを継続的に強化します。さらに、環境負荷の大きいエネルギー資源の利用拡大に繋がる資産への新規投資は行わず、環境負荷の低減に寄与する取り組みを推進します。
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的努力を行います。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、マネーローダリング、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。さらに、私たちは、気候変動対策に反する活動への資金提供を行わず、また、気候変動対策の規制強化に反対する働きかけを行わないことを徹底し、持続可能な社会の実現に向けた責任ある事業活動を推進します。
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
2025年4月16日改訂



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、MRA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。

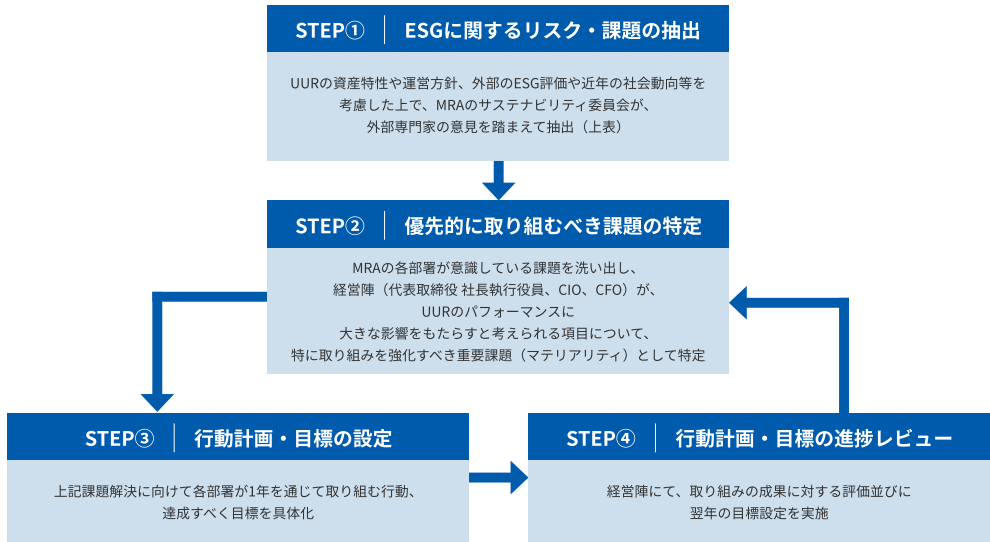
UUR及びMRAとして検討すべき課題

表の○印は、UUR及びMRA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MRAが特定したものです。

		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025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	2024年	2025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MRA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。

2025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	11 気候変動に具体的な対策を 13 気候変動に具体的な対策を	- 長期目標： 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にする
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 気候変動に具体的な対策を 11 気候変動に具体的な対策を 13 気候変動に具体的な対策を	- CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 2027年まで環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）以上を維持する
	テナントとの環境配慮における協働	11 気候変動に具体的な対策を 13 気候変動に具体的な対策を 17 パートナーシップで目標を達成しよう	長期目標：2030年までにグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む。住宅部分は除く）

重要課題		関連するSDGs	行動計画・目標
社会	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	8 働きがいも 経済成長も 17 パートナーシップで 目標を達成しよう	- 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調査の評価向上
	多様性と機会均等	5 ジェンダー平等を 実現しよう	男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 働きがいも 経済成長も 17 パートナーシップで 目標を達成しよう	- 等級別等の研修制度、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	11 住み続けられる まちづくりを 12 つくる責任 つかう責任 17 パートナーシップで 目標を達成しよう	- 地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献 - 商業施設のプロパティマネジャー常駐型運営管理物件における住民参加型プログラムの年一回以上の実施 (2024/12/1現在 対象 5物件)
	建物利用者の満足度、健康と快適性	8 働きがいも 経済成長も 17 パートナーシップで 目標を達成しよう	テナント満足度調査の実施と評価向上
ガバナンス	情報の管理と活用	9 産業と地域発展の 推進につなぐ	不動産運用管理システムを活用した運用・管理体制の更なる進化、業務効率化の推進
	投資家・投資主への情報開示	17 パートナーシップで 目標を達成しよう	ESG関連を中心とした非財務情報の開示の更なる推進（外部評価の向上）



UUR及びMRA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。

MRA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MRA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MRA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MRA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

▼

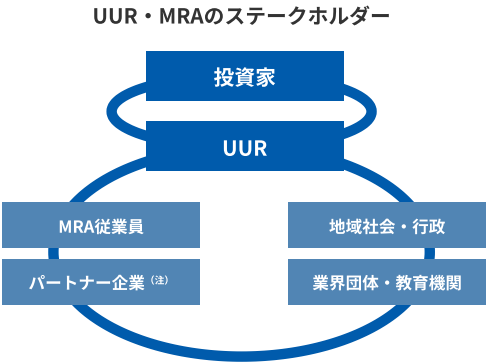
業界団体・教育機関との連携

▼

投資家との対話

▼

私たちUUR及びMRA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。



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MRA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MRA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

51.8%

(2024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。



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。

投資額

賃料収入

8百万円

約1.8百万円/年 増加



パシフィックマークス新横浜

テナント満足度調査

UURでは、マテリアリティ（重要課題）の一つである「建物利用者の満足度」向上を目指した運営管理を行うべく、全アセットを対象として、満足度調査を外部調査会社に委託し実施しています。

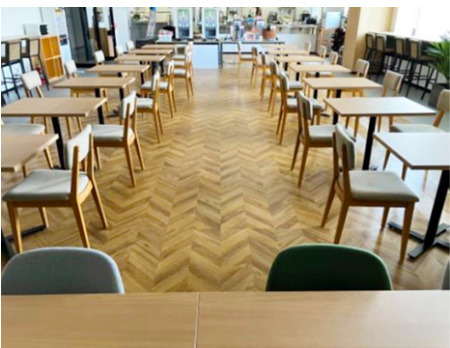
ホテル従業員の職場環境改善

リーガロイヤルホテル小倉

テナントであるリーガロイヤルホテル様の従業員の職場環境改善の一環として、従業員食堂兼休憩室の改修工事を実施しました。
室内の什器、レイアウト、仕様などについてテナント様の意見を取り入れた結果、ホテル従業員の皆様からご好評をいただきとともに、将来的な人材確保の安定化にも寄与するものとしてテナント様からも高い評価を得ています。



改修前



改修後

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

MRA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。

PM会社向けサステナビリティ研修

MRAでは、サステナビリティ戦略室の社員が、丸紅グループのプロパティマネジメント会社が開催する社内サステナビリティ研修に出席し、「プロパティマネジメント会社に求められるサステナビリティ対応」について講義を行いました。
UURでは、AM会社とPM会社がサステナビリティ分野で一体的に協働することで、資産の取得から日常の運営・改善に至るまで一貫して、エネルギー効率化や入居者の満足度向上による収益安定化を図ることができると考えており、投資主の期待に応えるとともに長期的に保有資産の価値を最大化する上で不可欠と捉えています。



パフォーマンスに応じた表彰制度の導入

MRA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課題へ取り組んでいけるよう、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ANAファシリティーズ株式会社様とMRA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、2024年のGRESB開示評価において、UURは7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年は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
2023年	133件	58件
2024年	126件	65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
2023年	1件
2024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

- MRA 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MRA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。





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:



Principles for Responsible Investment

MRA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

MRA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MRA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



MRA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。

MRA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。

MRA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



MRA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。

▶ [MRAの「働き方改革宣言書」はこちら](#)

SDGsへの取り組み

UUR及びMRA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。

UURIはMRA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](#) 。



サステナビリティファイナンスの種類及び資金使途	▼	適格クライテリア	▼
サステナビリティファイナンスでの資金調達状況	▼	レポートिंग	▼
外部機関の評価	▼	ポジティブ・インパクト・ファイナンス	▼

UUR及びMRA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、これまでJ-REIT初のグリーントラストローンによる資金調達の他、サステナビリティボンドの発行等を実施していましたが、サステナブル投融資に関心をもたれる投資家の一層の拡大、更なる資金調達基盤の強化及び機動的なサステナビリティファイナンスの実施を企図し、2023年6月にサスティナビリティファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

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。

サステナビリティファイナンスの種類及び資金使途

本フレームワークにおいて定める適格クライテリア（後述）を満たす資産を裏付けとして、UURは、以下に定義するファイナンス（借入及び投資法人債の発行）を実施できるものとします。

①グリーンファイナンス

- グリーン適格クライテリアAを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金
- 上記のリファイナンス資金
- グリーン適格クライテリアBを満たす改修工事資金

②ソーシャルファイナンス

- ソーシャル適格クライテリアを満たす資産（以下「ソーシャル適格資産」といいます。）の取得資金
- 上記のリファイナンス資金

③サステナビリティファイナンス

- グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスで定義したファイナンスを組み合わせたファイナンス

▶ [サステナビリティ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

本フレームワークにおいて定める適格クライテリアは以下のとおりです。

グリーン適格クライテリア

A. グリーン適格資産

以下の認証（以下総称して「環境認証」といいます。）のいずれかを取得済み又は取得見込みであること。

- a. DBJ Green Building 認証：3つ星以上
- b. CASBEE認証：CASBEE-建築、CASBEE-不動産：B+ランク以上
- c. BELS評価：
 - BELS評価（2016年度基準）：3つ星以上※1
 - BELS評価（2024年度基準）
 - 非住宅：レベル4以上※2
 - 再生可能エネルギー設備がある住宅：レベル3以上※3
 - 再生可能エネルギー設備がない住宅：レベル3以上※3

※1 既存不適格（病院、飲食店、事務所、ホテル、百貨店、店舗等：BEI＝0.80超え、工場等（物流倉庫含む）：BEI＝0.75超え）ではないこと

※2 2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル3以上（BEI＝0.80以下）かつ既存不適格（病院、飲食店、事務所、ホテル、百貨店、店舗等：BEI＝0.80超え、工場等（物流倉庫含む）：BEI＝0.75超え）ではないこと

※3 2016年以前築の既存建物の新規取得は再生可能エネルギーの有無によらずレベル2以上で適格とする

- d. LEED認証：Silverランク以上（LEED BD+Cの場合はv4以降）

B. 改修工事

以下の基準を満たしていること、かつ、当該工事が資金調達実行日より過去3年以内に完了済み又は今後完了予定であること。

- a. 「A.グリーン適格資産」に定める環境認証の新規取得又は既存認証の1段階以上の改善を企図した改修工事
- b. エネルギー消費量、CO₂等の温室効果ガス排出量又は水使用量のいずれかを30%以上削減することを企図した改修工事
- c. 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

ソーシャル適格クライテリア

- 1棟すべてが以下の便益に供されている資産
- a. ヘルスケア施設等：高齢者に質の高い介護その他福祉サービスを提供する施設及び住宅（具体例：有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、その他高齢者施設・住宅等）
 - b. 保育施設等：保育施設等をはじめとした子供への質の高い保育を提供している施設（具体例：保育園、学童保育施設等）
 - c. メディカル施設等：医療施設がテナントとして入居し、地域の人々が質の高い適切な医療を受けられ、健康に資する施設（具体例：病院、診療所、メディカルモール）
 - d. 借上公営住宅等：公的（行政）機関をテナントとし、入居者（転借人）に低廉な価格水準で住環境を提供する施設（具体例：借上市営住宅等）

調達資金の管理

UURIは、サステナビリティファイナンス等の調達額が限度額を超過しないように管理します。万が一、調達額が限度額を超過した場合には、当該差額分を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及びソーシャルファイナンスの限度額は以下の計算式（数値はすべて直近期末時点）により算出するものとします。なお、サステナビリティファイナンスは、グリーンファイナンス及びソーシャルファイナンスを組み合わせたファイナンスのため、サステナビリティファイナンスの調達額は、グリーンファイナンス分とソーシャルファイナンス分に按分したうえで、各ファイナンスの調達額に算入し、限度額を超過しないように管理します。

また、調達資金は、調達後6ヶ月以内を目的に対象となる資金使途に充当する予定です。なお、充当されるまでの間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限度額計算式＞

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×総資産LTV^{（注）}＋グリーン適格資産クライテリアBを満たす改修工事資金

＜ソーシャルファイナンス限度額計算式＞

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×総資産LTV^{（注）}

（注） 総資産LTV＝有利子負債残高÷総資産額

サステナビリティファイナンスでの資金調達状況

グリーンローン

（2024年11月30日現在）

区分	借入先	借入金残高 (百万円)	金利	借入日	返済期限	摘要
長期	株式会社七十七銀行	1,500	全銀協3ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.18%	2024年3月21日	2028年3月21日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	株式会八十二銀行	1,000	全銀協3ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.20%	2024年2月1日	2028年6月20日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	株式会社三井住友銀行	2,000	全銀協3ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.25%	2023年9月20日	2028年9月20日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	みずほ信託銀行株式会社	1,000	全銀協3ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.22%	2024年3月21日	2028年9月20日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	株式会社第四北越銀行	900	全銀協3ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.20%	2024年9月2日	2028年9月20日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	農林中央金庫	1,500	全銀協3ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.20%	2024年9月20日	2028年9月20日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	三井住友信託銀行株式会社（信託口）	2,500	全銀協3ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.23%	2024年3月29日	2029年3月30日	無担保 無保証 変動金利 (注1) 特定金銭信託型
長期	株式会社三井住友銀行	1,650	年率0.93625%	2024年6月20日	2029年6月20日	無担保 無保証 固定金利 (注1)
長期	株式会社りそな銀行	2,000	年率0.95080%	2024年2月1日	2029年12月20日	無担保 無保証 固定金利 (注1)
長期	株式会社りそな銀行	1,500	年率1.05250%	2024年6月20日	2030年6月20日	無担保 無保証 固定金利 (注1)

区分	借入先	借入金残高 （百万円）	金利	借入日	返済期限	摘要
長期	株式会社あおぞら銀行	1,000	年率1.03309%	2024年6月20日	2030年6月20日	無担保 無保証 固定金利 （注1）
長期	株式会社三井住友銀行	2,500	年率0.99574%	2024年3月21日	2030年9月20日	無担保 無保証 固定金利 （注1）
長期	信金中央金庫	2,000	年率1.08124%	2024年2月1日	2030年12月20日	無担保 無保証 固定金利 （注1）
長期	株式会社三井住友銀行	2,000	年率 1.13750%	2023年9月20日	2031年9月22日	無担保 無保証 固定金利 （注1）
長期	株式会社常陽銀行	1,000	年率 1.11468%	2024年9月2日	2031年9月22日	無担保 無保証 固定金利 （注1）
長期	株式会社日本政策投資銀行	1,500	年率 1.11559%	2024年9月20日	2031年9月22日	無担保 無保証 固定金利 （注1）
長期	三井住友信託銀行株式会社（信託口）	5,000	年率1.29850% （注2）	2023年9月29日	2032年9月30日	無担保 無保証 固定金利（注2） （注1） 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）	5,000	年率1.38850% （注2）	2023年9月29日	2033年9月30日	無担保 無保証 固定金利（注2） （注1） 合同運用指定金銭信託型
合計		35,550				

注1： サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づく借入です。

注2： 変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

注3： 初回の利息期間の基準金利は1ヶ月日本円TIBORとなります。

グリーントラスト

（2024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）	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		2,000				

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

（2024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
第23回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付） （グリーンボンド）	2023年 10月17日	7,000	年率0.460%	3年	2026年 10月16日	無担保 無保証 債券格付：AA（JCR） グリーンボンド（注） 機関投資家向け
合計		17,000				

注： サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づく発行です。

サステナビリティボンド

(2024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。

レポーティング

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ティング

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

(2024年11月30日現在)	
調達資金額 (注)	57,550百万円
未充当額	-
限度額	225,558百万円

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

(2024年11月30日現在)	
調達資金額 (注)	500百万円
未充当額	-
限度額	726百万円

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ティング

環境改善効果・社会改善効果については、対応するサステナビリティファイナンス等が残存する限り、以下の指標を1年に1度以上、実務上可能な限り公表します。なお、オペレーターの承認が得られない等の事情がある場合は非開示となります。

① 環境改善効果のレポーティング

- グリーン適格資産の物件数及び取得価格
- グリーン適格資産に関する定量的指標（「電力消費量」「水使用量」「CO₂排出量」）
- （改修工事に充当した場合）改修工事前後の「エネルギー消費量」、「CO₂排出量」又は「水使用量」のいずれか

■ 2023年度（2022年12月～2023年11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
72	452,652	569,412	3,869	2	12	66

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。

② 社会改善効果のレポーティング

<アウトプット指標>※

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている資産の物件名及び用途

<アウトカム指標>※

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている各物件の利用定員

<インパクト（定性目標）>

持続可能な都市の実現及び地域社会への貢献

※ 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。

<アウトプット指標及びアウトカム指標>

アウトプット指標			アウトカム指標
物件No.	物件名	用途	利用定員 (注)
E20	グランダ宮の森	ヘルスケア施設 (有料老人ホーム)	71名

注： オペレーターから提供を受けた情報に基づき記載しています。

外部機関の評価

サステナビリティファイナンス・フレームワークは株式会社日本格付研究所（JCR）より第三者評価として、最上位となる「総合評価 SU 1（F）」を取得しています。また、サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定前（2023年6月以前）に調達した資金についても、JCRより第三者評価を取得しています。各評価の内容等については、[JCRのHP](#)  をご確認ください。

ポジティブ・インパクト・ファイナンス

UURIは、三井住友信託銀行株式会社（以下「SMTB」といいます。）との間で、国連環境計画・金融イニシアティブ（以下「UNEP FI」）^{（注1）} が提唱したポジティブ・インパクト金融原則^{（注2）} 及び同原則モデル・フレームワーク（資金使途を限定しない事業会社向けの投融资フレームワーク及び不動産投資フレームワーク）に即した「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の取組としての資金の借入を実施しました。

本件にあたり、本投資法人がSDGs（持続可能な開発目標）の達成に対してインパクトを与える下表のテーマについて、SMTBから定性的、定量的な評価を受けています。

また、SMTBは、本件実施にあたり、株式会社日本格付研究所より本評価にかかる手続きの「ポジティブ・インパクト金融原則」への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見^{（注3）} を取得しています。

＜ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）とは＞

PIFは、企業活動が経済・社会・環境にもたらすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を金融機関が包括的に分析・評価し、SDGsの達成に向けて企業が行うネガティブインパクトの緩和とポジティブインパクトの拡大に関する目標設定及びその目標実現に向けた継続的なエンゲージメントを重視したファイナンスの取組みです。具体的には、金融機関は企業のSDGs達成への貢献度合いを評価指標として活用し、企業の開示情報に基づきモニタリングを行います。

(2024年11月30日現在)	
調達資金額	10,000百万円

注1： 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）国連環境計画（UNEP）は、1972年に「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関。UNEP FIは、UNEPと200以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的發展とESG（環境・社会・企業統治）への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

注2： ポジティブ・インパクト金融原則UNEP FIが2017年1月に策定した、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた金融の枠組。企業がSDGsの達成への貢献をKPIで開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大、マイナスの影響の低減の努力を導くもの。融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認します。

注3： ポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性についての第三者意見 [株式会社日本格付研究所のウェブサイト](#)  をご参照ください。

注4： ポジティブ・インパクト評価の概要及びモニタリング結果は、[SMTBのウェブサイト](#)  をご参照ください。