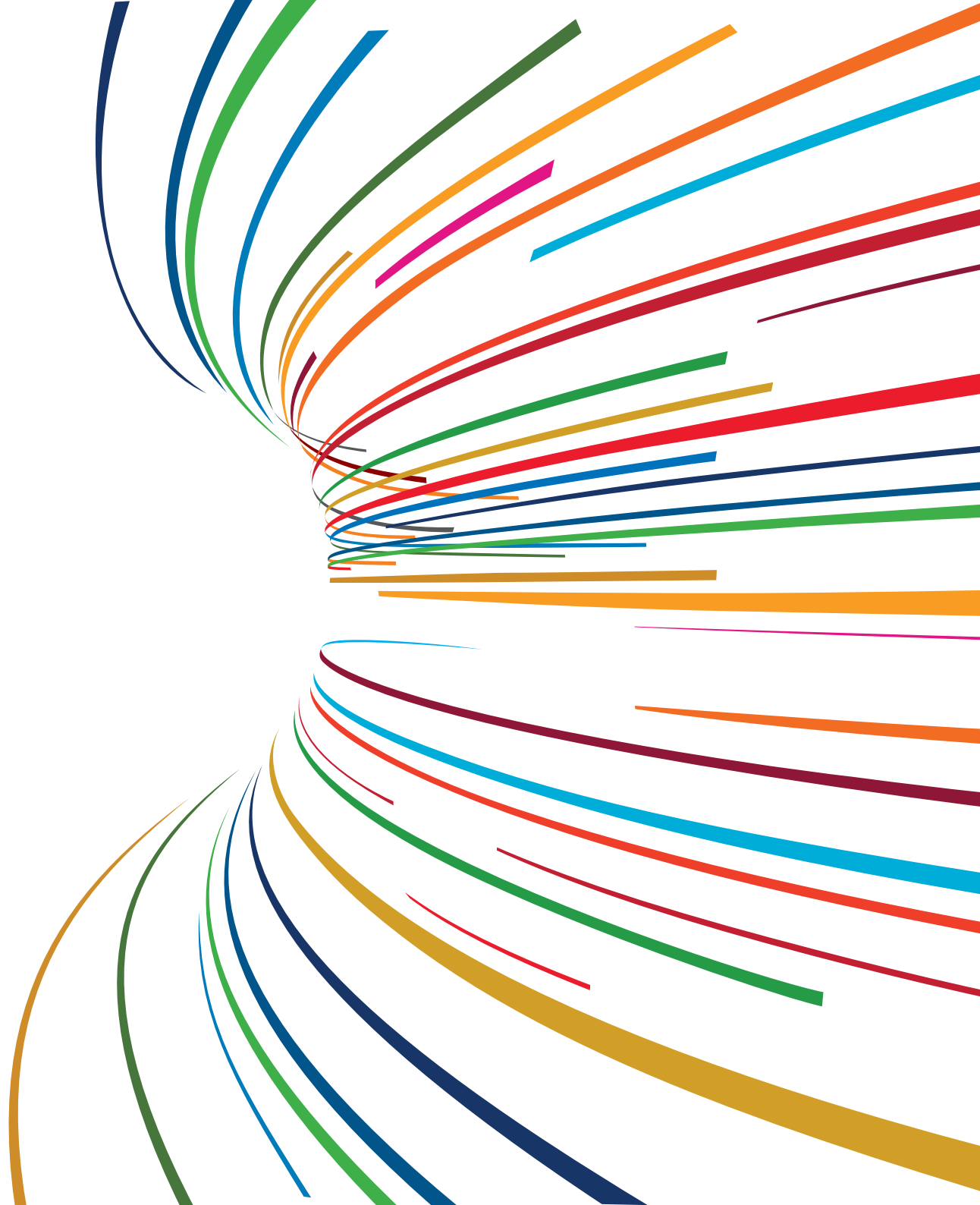


サステナビリティレポート 2025



目次

トップメッセージ・・・・・・・・・・ 3

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・・・・・・・・ 5	ステークホルダーエンゲージメント・・・・ 11
重要課題（マテリアリティ）・・・・・・ 7	国際的イニシアティブへの賛同・・・・・・ 15
サステナビリティ基本方針・・・・・・・・ 10	サステナビリティファイナンス・・・・・・ 17

ESGに関する取り組み

環境	社会	ガバナンス
気候変動・・・・・・・・・・ 24	人財育成戦略・・・・・・・・・・ 42	コーポレートガバナンス・・・・・・・・ 59
エネルギーの効率的利用・・・・・・ 32	多様性と包摂性・ウェルネスの推進・・・・ 45	内部統制・・・・・・・・・・ 63
水資源・・・・・・・・・・ 35	安全・衛生・・・・・・・・・・ 49	コンプライアンス・企業倫理・・・・・・ 65
その他の環境負荷低減への取り組み・・・・ 37	地域社会への貢献・・・・・・・・・・ 50	
生物多様性の保全・・・・・・・・・・ 39		
廃棄物・・・・・・・・・・ 40		

ライブラリー

ESGデータ集・・・・・・・・・・ 70	編集方針・・・・・・・・・・ 78
外部認証・・・・・・・・・・ 74	

索引

GRIスタンダード対照表・・・・・・・・ 80	SASBレポート・・・・・・・・ 83
-------------------------	---------------------



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丸紅リートアドバイザーズ株式会社（以下、MRAといたします。）は、誰ひとり取り残され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職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



【左】
ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員
朝谷健民

【右】
丸紅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
馬峠純一

UUR及びMRA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。

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施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。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。

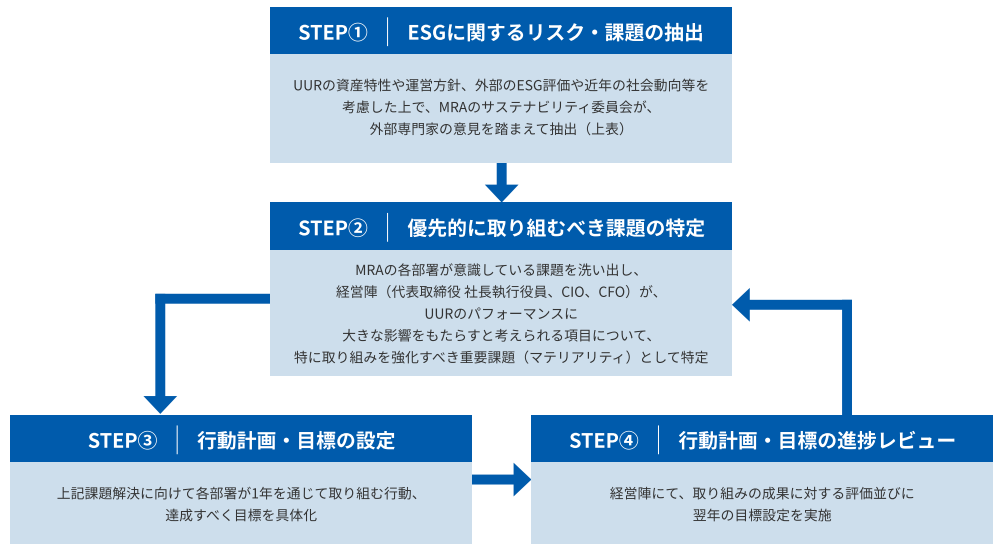
UUR及びMRAとして検討すべき課題

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	2026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	2026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。

2026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 13	- 長期目標： ① 2035年度までにポートフォリオのスコープ1、スコープ2およびスコープ3合算のGHG総排出量36%削減（2024年度対比） 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 11 13	- 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 13 17	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 (2025年12月1日現在 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 産業と技術革新の 基盤をつくろう	文書・データ管理の標準化と一元管理体制の構築
	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



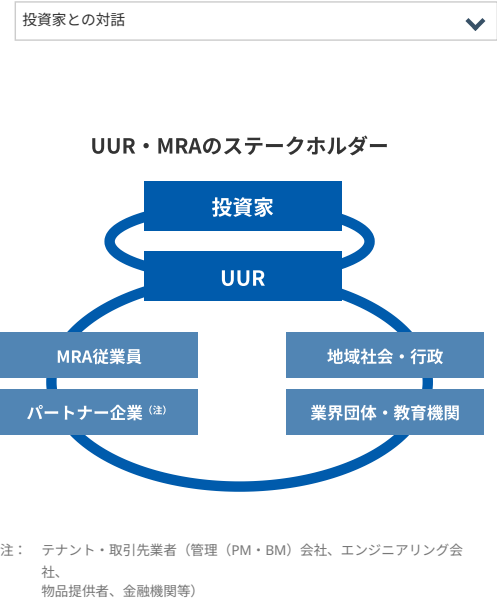
パートナー企業との連携・協働

▼

業界団体・教育機関との連携

▼

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。



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。

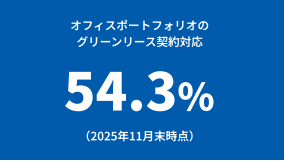
UUR及びMRAは本方針をウェブサイトで公表するとともに、テナント・取引先業者に対して書面で通知し、私たちの取り組みを周知することでパートナー企業との相互理解を図っています。

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。



グリーンリース条項（要旨）

- 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。
- 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。



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

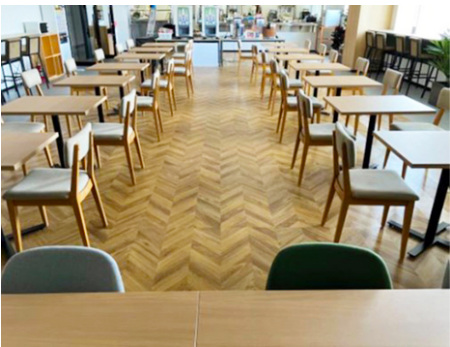
リーガロイヤルホテル小倉の取り組み

テナントであるリーガロイヤルホテル小倉様の従業員の職場環境改善の一環として、従業員食堂および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くとともに、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



改修前



改修後

ロワジュールホテル&スパタワー那覇の取り組み

セントラルキッチンの大規模改修

従業員が安全かつ衛生的に働ける職場環境の整備と衛生管理水準の向上を目的として、2024年11月にセントラルキッチンの大規模改修を実施しました。その結果、2025年3月には食品安全マネジメント規格「JFS規格（HACCP）」適合証明を取得しています（ホテル業として沖縄県内初）。

さらに、取得を契機に、那覇市内の保育園で「キッズ手洗いプログラム」を実施し、地域の衛生教育にも貢献しています。



■ 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JLLリテールマネジメント株式会社様とMRA関係者



写真は表彰式での丸紅リアルエーステートマネジメント株式会社様と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、2025年のGRESB開示評価において、UURは8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
2025年	103件	82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
2025年	1件

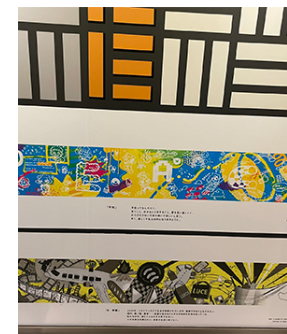
IR：Investor Relations

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。

Luz天神ルーチェ

福岡市の目抜き通りに位置するLuz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、気候関連課題に関する情報開示を推進しています。

また、国内の多くの賛同企業・団体が構成メンバーとなる「TCFDコンソーシアム」に加入し、同組織を通じて気候関連課題に対する取り組みや関連情報の開示、情報の活用方法等について広く社会に対して提案を行ってまいりました。なお、同コンソーシアムは2026年4月1日を以って後継の枠組み（GX フェューチャー・コンソーシアム）に改組・移行いたしましたが、UUR及びMRAは引き続きTCFDの考え方に沿った情報開示を推進いたします。



※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。（2026年4月に「GX フェューチャー・コンソーシアム」へ改組）

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ヶ月以内を用途に対象となる資金用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

（2025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	信金中央金庫	1,000	全銀協1ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.14%	2025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	株式会社八十二銀行	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	株式会社あおぞら銀行	1,000	全銀協1ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.20%	2025年6月20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SBI新生銀行	1,500	1.01703%	2025年8月7日	2028年6月20日	無担保 無保証 固定金利 (注1)
長期	株式会社第四北越銀行	1,000	1.12684%	2025年8月7日	2028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	2,000	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)

サステナビリティ方針と体制

重要課題(マテリアリティ)

サステナビリティ基本方針

ステークホルダーエンゲージメント

国際的イニシアティブへの賛同

サステナビリティファイナンス

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	三井住友信託銀行 株式会社	1,500	全銀協1ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.19%	2025年9月22日	2028年9月20日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	株式会社横浜銀行	500	全銀協1ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.15%	2025年9月22日	2028年9月20日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	株式会社群馬銀行	1,000	全銀協3ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.20%	2025年3月21日	2029年3月21日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	株式会社京都銀行	1,000	全銀協3ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.20%	2025年3月21日	2029年3月21日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	株式会社福岡銀行	1,000	全銀協1ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.20%	2025年3月21日	2029年3月21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	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	株式会社あおぞら 銀行	1,000	全銀協1ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.20%	2025年6月20日	2029年6月20日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	株式会社りそな銀 行	2,000	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	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)
長期	株式会社あおぞら 銀行	1,000	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)

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	株式会社みずほ銀 行	1,000	1.29434%	2025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	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	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	株式会社三菱UFJ銀 行	2,000	1.55680%	2025年3月21日	2031年3月20日	無担保 無保証 固定金利 (注1)
長期	株式会社みずほ銀 行	3,000	1.24552%	2024年12月20 日	2031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	2,000	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	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	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	1,500	全銀協1ヶ月日 本円TIBOR＋ 0.23%	2025年9月22日	2031年9月22日	無担保 無保証 変動金利 (注1)
長期	株式会社山口銀行	1,000	1.61684%	2025年9月22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SBI新生銀 行	2,000	1.56826%	2025年3月21日	2032年3月22日	無担保 無保証 固定金利 (注1)

サステナビリティ方針と体制

重要課題(マテリアリティ)

サステナビリティ基本方針

ステークホルダーエンゲージメント

国際的イニシアティブへの賛同

サステナビリティファイナンス

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	農林中央金庫	2,200	1.41059%	2025年6月20日	2032年6月21日	無担保 無保証 固定金利 (注1)
長期	株式会社SBI新生銀行	1,500	1.45147%	2025年8月7日	2032年6月21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	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	三菱UFJ信託銀行株式会社(信託口)	3,500	1.92925% (注2)	2025年3月21日	2033年9月20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	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		63,750				

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。

グリーントラスト

(2025年11月30日現在)

区分	借入先	借入金残高 (百万円) (注1)	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： 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2： 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bond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bond

(2025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bond)	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bond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bond)	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bond(注) 機関投資家向け
第24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bond)	2025年 5月21日	3,300	年率1.172%	3年	2028年 5月19日	無担保 無保証 債券格付：AA (JCR) グリーンbond(注) 機関投資家向け
第25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bond)	2025年 5月21日	1,300	年率1.394%	5年	2030年 5月21日	無担保 無保証 債券格付：AA (JCR) グリーンbond(注) 機関投資家向け
合計		21,600				

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

(2025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

(2025年11月30日現在)	
調達資金額 (注)	90,350百万円
未充当額	-
限度額	232,977百万円

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

(2025年11月30日現在)	
調達資金額 (注)	500百万円
未充当額	-
限度額	2,659百万円

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

■ 2024年度（2023年12月～2024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
80	528,670	597,564	3,298	3	11	85

注： UURがエネルギー管理権原を有している範囲に限りです。

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
E24	リハビリホームボンセジュール 北松戸	ヘルスケア施設 (有料老人ホーム)	79名
E25	チャームスイート北晶	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。

(2025年11月30日現在)	
調達資金額	10,000百万円

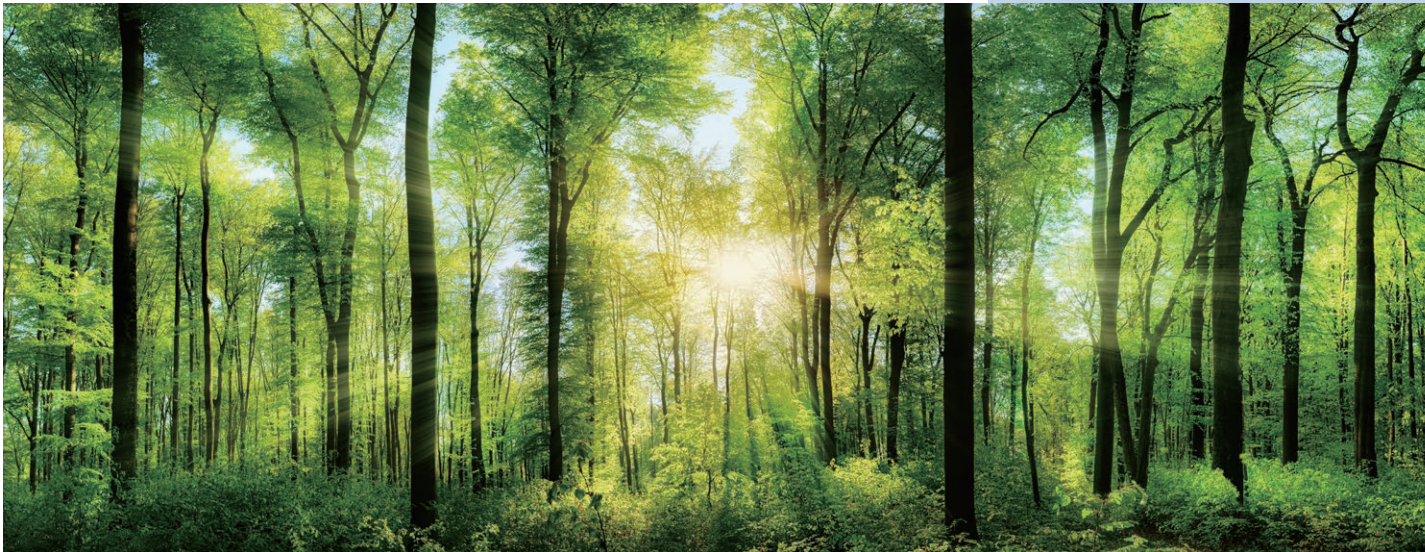
注1： 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）国連環境計画（UNEP）は、1972年に「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関。UNEP FIは、UNEPと200以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的發展とESG（環境・社会・企業統治）への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

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。

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。
 - 2035年度までにポートフォリオのスコープ1、スコープ2およびスコープ3合算のGHG総排出量36%削減（2024年度対比）
 - 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

脱炭素トランジション

UURIは、2012年の「環境方針」制定（2022年に「サステナビリティ方針」に改定）を起点に、ガバナンス・戦略・リスク管理・開示の水準を高度化するとともに、エネルギーデータ集計の基盤整備やGHG排出量削減に取り組んできました。

こうした取り組みにより、2030年までの中期目標（スコープ1およびスコープ2の42%削減（2021年対比））の達成に見通しが立ったことから、次のマイルストーンとして2035年を期限とする新たな中期目標である「**2035年までにポートフォリオのスコープ1、スコープ2およびスコープ3合算のGHG総排出量を36%削減（2024年対比）**」※を策定しています。

この中期目標は、SBT（Science Based Targets）をはじめとする国際的な目標ラインに実質整合する水準として設定し、今後はCRREMを用いたシナリオ分析の結果を踏まえ、高効率設備投資・運用改善・再生可能エネルギー導入（オフサイトPPA等）・インターナルカーボンプライシング等を組合せ、削減パスウェイの実現性を高めていきます。

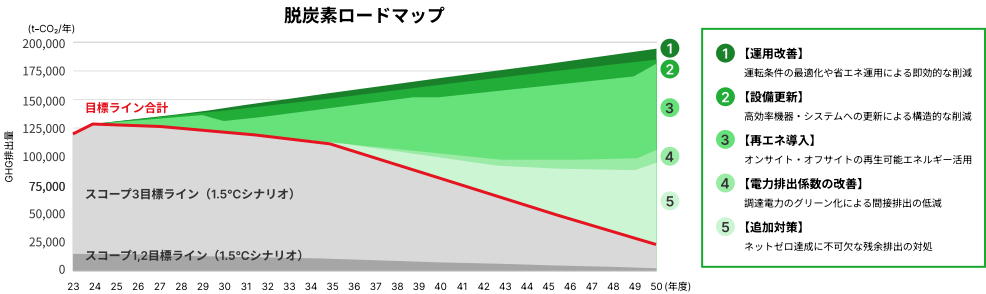
※ 本目標はSBTの目標ラインに沿ったうえで、UURの事業成長を加味して、スコープ1及びスコープ2については2035年までにGHG排出量を56.4%削減（2024年対比）、スコープ3については2035年までにGHG排出量を33.6%削減（2024年対比）することとし、これらを加重平均した2035年までの合算削減率を36%としています。

脱炭素ロードマップ

UURは、管理権限のあるポートフォリオのうち排出量の約40%を占める大規模物件群を「重要物件」として特定し、物件ごとに運用改善と将来の設備更新を織り込んだ個別ロードマップを策定しました。その他の物件は、用途別の標準施策として整理し、ポートフォリオ全体のロードマップに統合しています。

2050年のネットゼロ目標に向け、以下のヒエラルキープローチに基づき、優先順位を明確にした対策を実施します。

- 運用改善：運転条件の最適化や省エネ運用による即効的な削減
- 設備更新：高効率機器・システムへの更新による構造的な削減
- 再エネ導入：オンサイト・オフサイトの再生可能エネルギー活用
- 電力排出係数の改善：調達電力のクリーン化による間接排出の低減



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。

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。

気候変動 エネルギーの効率的利用 水資源 その他の環境負荷低減への取り組み 生物多様性の保全 廃棄物

(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 Policies 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。

気候変動

エネルギーの効率的利用

水資源

その他の環境負荷低減への取り組み

生物多様性の保全

廃棄物

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
			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	-	-
	市場・評判	人々の環境意識の高まり	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							

気候変動

エネルギーの効率の利用

水資源

その他の環境負荷低減への取り組み

生物多様性の保全

廃棄物

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。

気候変動

エネルギーの効率的利用

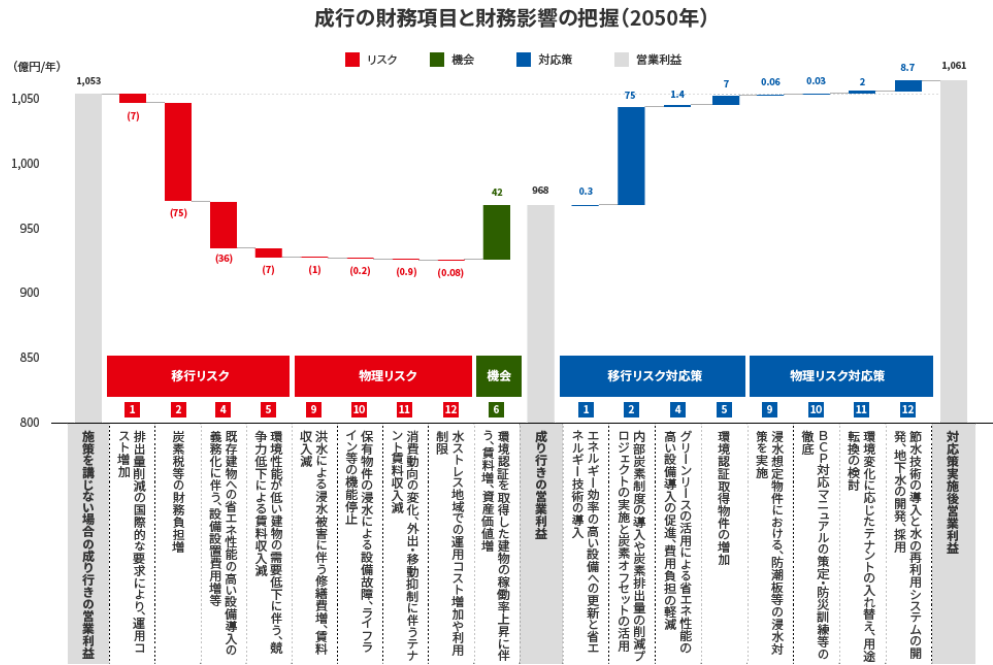
水資源

その他の環境負荷低減への取り組み

生物多様性の保全

廃棄物

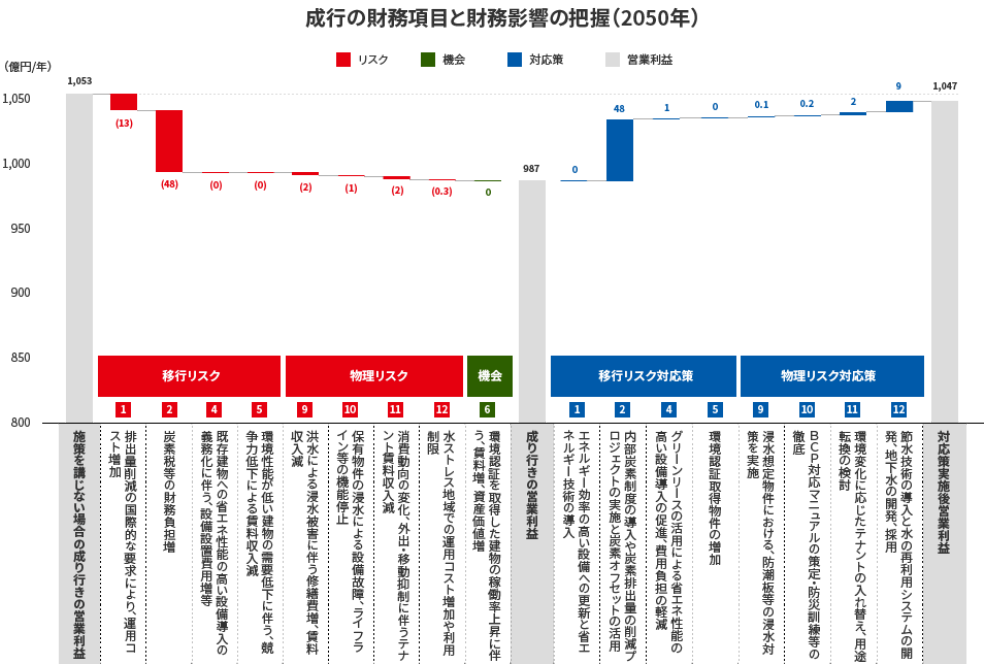
2050年の営業利益に与える影響評価結果（移行シナリオ）



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）



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

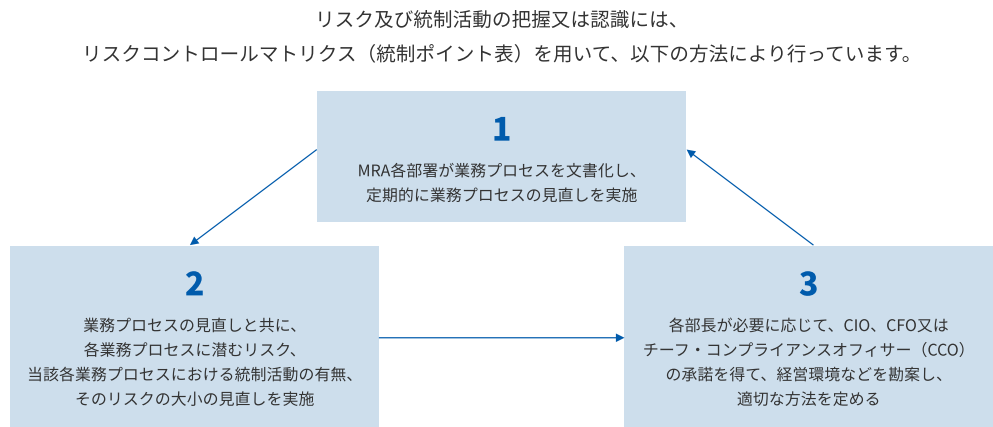
に大別しています。

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



(4) 指標と目標

温室効果ガス（GHG）排出量

- GHG排出削減目標
 - 2035年度までにポートフォリオのスコープ1、スコープ2およびスコープ3合算のGHG総排出量36%削減（2024年度対比）
 - 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

気候変動

エネルギーの効率的利用

水資源

その他の環境負荷低減への取り組み

生物多様性の保全

廃棄物

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、2026年5月末時点で89.6%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、2024年6月から2027年5月までの新たな中期目標として、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	★★★★★	3	120,751.82m ²	
	★★★★★	19	461,734.76m ²	
	★★★★★★	17	516,442.34m ²	
	計	39	1,098,928.92m ²	45.9%
CASBEE不動産	★★★★★	19	380,350.77m ²	
	★★★★★	28	372,166.16m ²	
	★★★★★★	2	52,173.43m ²	
	計	49	804,690.36m ²	33.6%
BELS	★★★★★	9	75,756.95m ²	
	★★★★★	5	30,593.49m ²	
	★★★★★★	15	120,471.98m ²	
	★★★★★★	16	260,016.18m ²	
	計	45	486,838.60m ²	20.3%
LEED	GOLD	1	5,093.61m ²	
	計	1	5,093.61m ²	0.2%
環境認証	合計	134	1,593,369.12m ²	89.6%

注： 2026年5月末時点。対象は底地物件を除く134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、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、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。

気候変動

エネルギーの効率的利用

水資源

その他の環境負荷低減への取り組み

生物多様性の保全

廃棄物

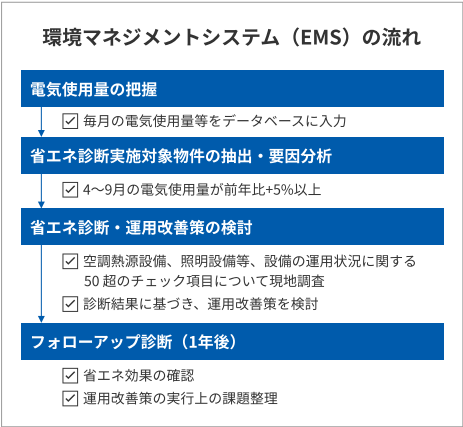


環境マネジメントシステム（EMS）構築・運用	再生可能エネルギーへの切替え
インターナルカーボンプライシング（内部炭素価格）の設定	ポートフォリオ全体の温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ1及びスコープ2）の削減（総量ベース）
温室効果ガス（GHG）排出量削減に向けた「省エネチューニング」戦略	ヨコハマ温暖化対策賞受賞

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手段として、2025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「エコアクション21」の認証をポートフォリオ全体133物件※で取得しています。

※ 申請時点における底地物件を除くポートフォリオ全物件。
- 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。



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「①2035年度までにポートフォリオのスコープ1、スコープ2およびスコープ3合算のGHG総排出量36%削減（2024年度対比）、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、2025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30%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



- ※1 2024年12月から2025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	2025年度発電量
太陽光発電設備付物件	4物件	1,936MWh

※ 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、2024年12月から2025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。

■ オフサイトPPA導入による再生可能エネルギーの活用拡大

- UURでは、保有する4物件において、追加性（Additionality）のあるオフサイトPPA(電力購入契約)の導入を決定しました。本取り組みにより、事業活動で使用する電力の一部を新たに開発された再生可能エネルギー発電所から調達することで、環境負荷の低減および持続可能な社会の実現に貢献してまいります。
- オフサイトPPA導入により、電力使用量の約9.7%を太陽光発電による再生可能エネルギーで賄うことを見込んでおります。



■ インターナルカーボンプライス（内部炭素価格）の設定

UURでは、新たに設置される発電施設を通じてGHG排出量の削減を目指す「追加性」のある再生可能エネルギーの導入がネットゼロ社会の実現に向けてより直接的なエネルギー転換の推進力になると考え、UURが管理権限を有するポートフォリオにおいて「追加性」のある再生可能エネルギーの導入判断にフォーカスしたインターナルカーボンプライスを設定しています。UURでは、インターナルカーボンプライシングの活用を通じて、コーポレートPPAを始めとする「追加性」のある再生可能エネルギーの導入を促進することにより、GHG排出量の更なる削減を進めてまいります。

- 適用対象範囲：スコープ2およびスコープ3（カテゴリー13）の一部
- 設定価格：非公表
- 活用方法：コーポレートPPAを始めとする「追加性」のある再生可能エネルギーの導入

■ 既存ビルの改修によるZEB化の検討（パシフィックマークス川崎）

UURでは、2050年までのネットゼロ目標の達成を目指し、既存オフィスビルのZEB化可能性の検証を進め、今般、パシフィックマークス川崎（延床面積：約10,700m²）を含む3物件を対象に一次エネルギー消費性能（BEI）の現状把握および省エネ改修によるZEB化の可能性検証を実施しています。

■ 検証結果の概要（パシフィックマークス川崎）

パシフィックマークス川崎では、現状BEI 0.78のところ、照明のLED化や空調・換気設備の高効率化などの省エネ改修を行うことで、BEI値を0.62程度まで改善できる見込みが示されました。さらに追加の省エネ施策を組み合わせることで「**ZEB Oriented**」（BEI≤0.6）相当の水準を視野に入れた改善余地があることが確認されており、今後の改修計画の検討に活用していきます。



■ 温室効果ガス（GHG）排出量削減に向けた「省エネチューニング」戦略

中長期のGHG排出量削減目標に向け、設備投資（CAPEX）を伴わない「省エネチューニング」を推進し、主要3物件において空調エネルギー由来のGHG排出量を約7%削減、環境負荷低減とコスト削減の両立を目指します。

■ 脱炭素ロードマップに基づく戦略的アプローチ

■ ヒエラルキーアプローチ（優先順位）

1. **運用改善**：空調設備等の運転条件の最適化や省エネ運用（照度適正化・運用ルール徹底等）による即効的な削減
2. **設備更新**：高効率熱源機器・新システムへの更新による構造的な削減
3. **再エネ導入**：敷地内外での再生可能エネルギーを活用
4. **電力排出係数の改善**：調達電力のクリーン化による間接排出の低減
5. **追加対策**：ネットゼロ達成に不可欠な残余排出の対処

■ 施策の位置付け

2035年までにGHG排出量36%削減（2024年度対比）の中期目標の達成に向け、即効性のある「運用改善」の具体策として省エネチューニングを実施します。

省エネチューニングの特長

追加の設備投資ゼロで、即効性のある成果を創出

既存設備の運転データを専門的に分析し、設備更新に依存しない環境負荷低減とコスト削減（NOI向上）を実現します。

属人性を排除し、データドリブンな運用により最適な仕組みを構築

経験則ではなく、客観的なデータ分析により高効率な運用を仕組み化します。

省エネチューニングにより、3物件合計で約7%のGHG排出量削減を目指します



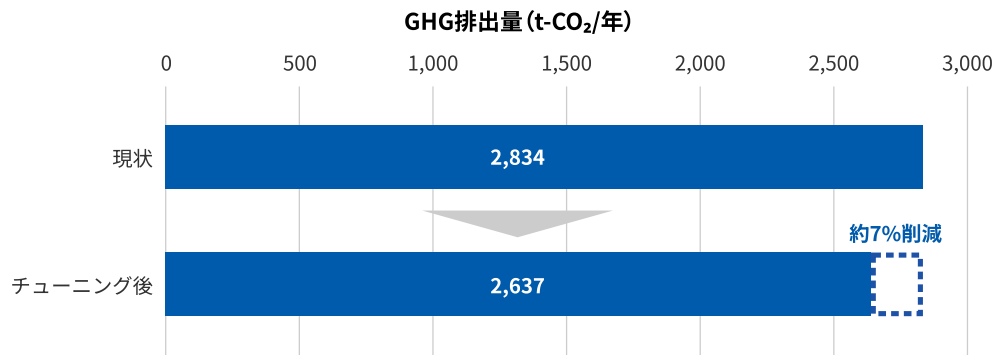
SS30



新大阪セントラルタワー



LOOP-X



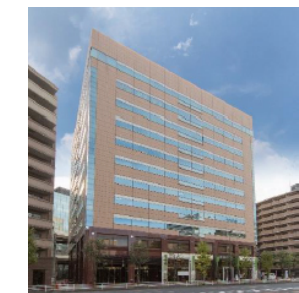
ヨコハマ温暖化対策賞受賞

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



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。

気候変動

エネルギーの効率的利用

水資源

その他の環境負荷低減への取り組み

生物多様性の保全

廃棄物



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：UURが管理権限を有する物件の水使用量原単位を、2035年度までに5%削減（2024年度対比）

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)	7物件（注1） 2025年度 419,513.8m ³ <東京23区の水道料金：404円/m ³ （注2）>
節水設備	88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： 2024年12月～2025年11月において計測可能な物件数。
注2： 2026年5月時点。一般用メータ口径100mm以上の従量料金。

海水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（パカン 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り組む国際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。

デジタルサイネージ設置	8物件	190個室超（2026年5月末時点）	●商業施設	●オフィスビル	●その他
●Luz船橋	●天神ルーチェ	●モラーシュ柏	●Luz自由が丘		
●Luz湘南辻堂	●LEVENおおたかの森				
●芝520ビル	●豊川スクエアビル				



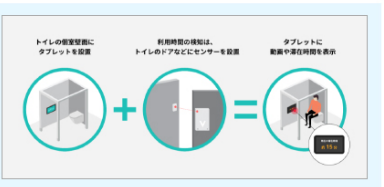
デジタルサイネージ広告の仕組み VACAN AirKnock Ads

トイレの個室に小型のデジタルサイネージを設置。リアルタイムの混雑情報とセンサーで計測した個室利用時間を利用者にお知らせすることで混雑を抑制し、密を軽減。
デジタルサイネージを通じて施設や入居テナントからのお知らせ、プロモーション動画等を配信し、収益化を図る取り組み。
オフィステナント及び商業施設利用者の満足度向上、商業施設内回遊性の向上も期待されます。



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



気候変動

エネルギーの効率的利用

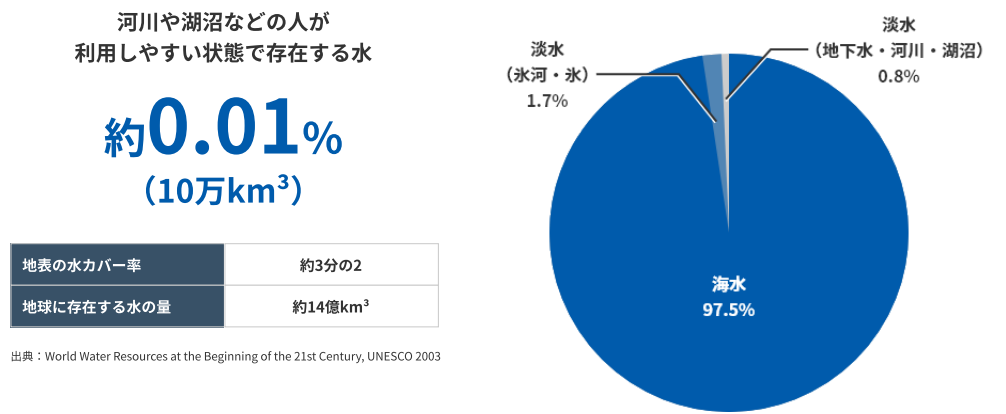
水資源

その他の環境負荷低減への取り組み

生物多様性の保全

廃棄物

コラム：『水の惑星』 地球上で利用可能な水は？

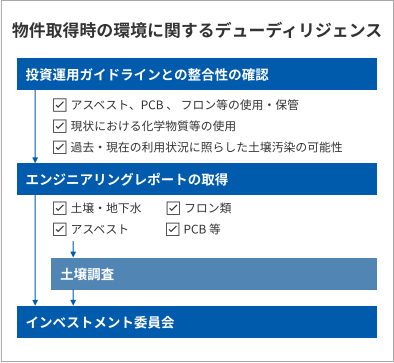




有害物質の調査	▼	不動産開発（Greenfield Development）	▼
ブラウンフィールド再開発（Brownfield Redevelopment）	▼	複合型物件の取得・運用	▼

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）での開発への取り組み

これまで、UURI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
★★

バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多
（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](#)」¹⁾」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。交通便利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。

45物件

うち用途3種類以上で構成される物件

10物件

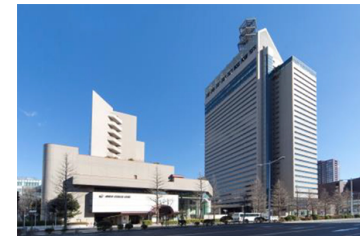
注：2025年11月末時点。

■ 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



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



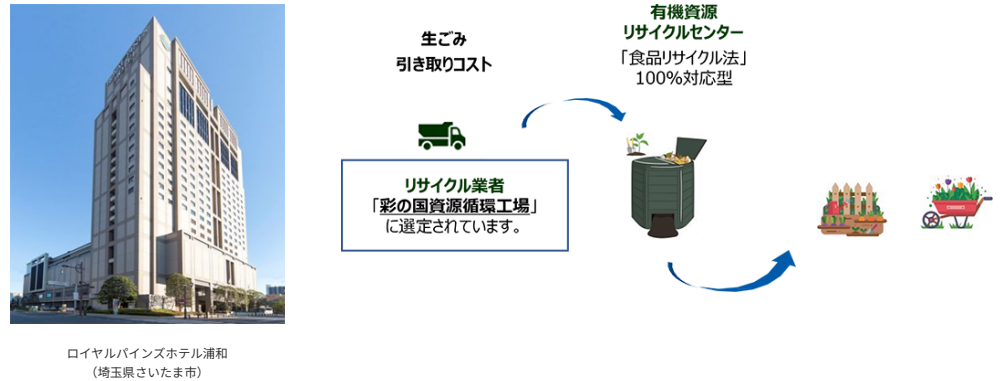
生ごみの再利用～ロイヤルパインズホテル浦和～

▼

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。



ESGに関する取り組み



社会



人財に対する考え方	▼	スポンサーとの人材派遣およびグループ会社との人材交流について	▼
資格取得状況	▼	研修プログラム	▼
研修等の受講実績	▼	パフォーマンス評価	▼

人財に対する考え方

UURの資産運用会社であるMRAは、スポンサーである丸紅が、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。

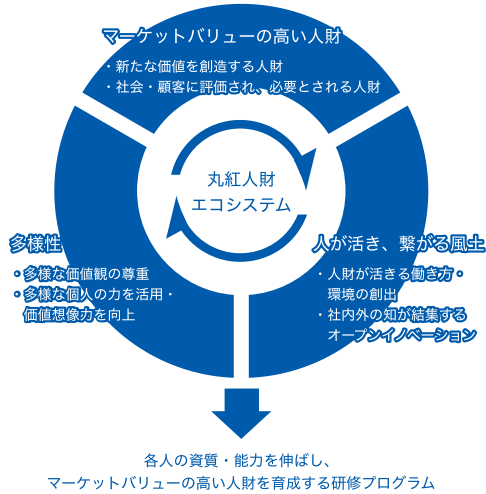
『人財エコシステム』とは、「マーケットバリューの高い人財」「多様性」「人が活き・繋がる風土」をキーワードとし、「マーケットバリューの高い人財」が価値創造を牽引し、人財の「多様性」を活かすことが価値創造力を高め、「人が活き・繋がる風土」が社内外の知を結集させ、オープンイノベーションを生み出していく体系です。

MRA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。

また、スポンサーから不動産投資・資産運用・財務等の幅広い経験と専門性を有する人材を出向者として迎えることにより、物件収益性の向上を追求した資産運用を目指しています。

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](#)



スポンサーとの人材派遣およびグループ会社との人材交流について

当社では、スポンサーからの人材派遣を通じて、専門性の高いマネジメント層を中心とした出向者を受け入れており、質の高いアセットマネジメント体制の構築に努めています。これらの出向者は、不動産業務に関する高度な知見と豊富な実務経験を有しており、経営視点を持った意思決定や若手社員への指導を通じて、組織全体の専門性強化と人材育成に大きく貢献しています。出向者の選定にあたっては、ポジションや職責に応じた適材適所を重視しており、業務の円滑な遂行および組織運営力の向上に資する体制を整備しています。また、当社では、スポンサーグループ内の会社に対し、当社から人材を派遣する形での人材交流も実施しています。こうした派遣は、当社社員の視野拡大やグループ全体の相互理解を深める機会となっており、長期的な人材育成とキャリア形成の一環として位置づけられています。今後も、専門性と多様性を兼ね備えた人材の確保・育成を図るとともに、グループ内外との連携を通じた持続可能な組織体制の強化に努めてまいります。

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。MRA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スポンサーグループ内の会社と従業員の相互派遣をすることにより、MRAの潜在的な増員ニーズに対応できる人材をスポンサー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
● 宅地建物取引士 ● 不動産鑑定士 ● 一級建築士 ● 二級建築士 ● 建築積算士 ● 建築物環境衛生管理技術者 ● ビル経営管理士 ● 管理業務主任者 ● CASBEE不動産評価員 ● マンション管理士	● ビジネス実務法務検定 ● 弁護士 ● 不動産証券化協会認定マスター

注： 2026年3月末時点

主要資格取得割合

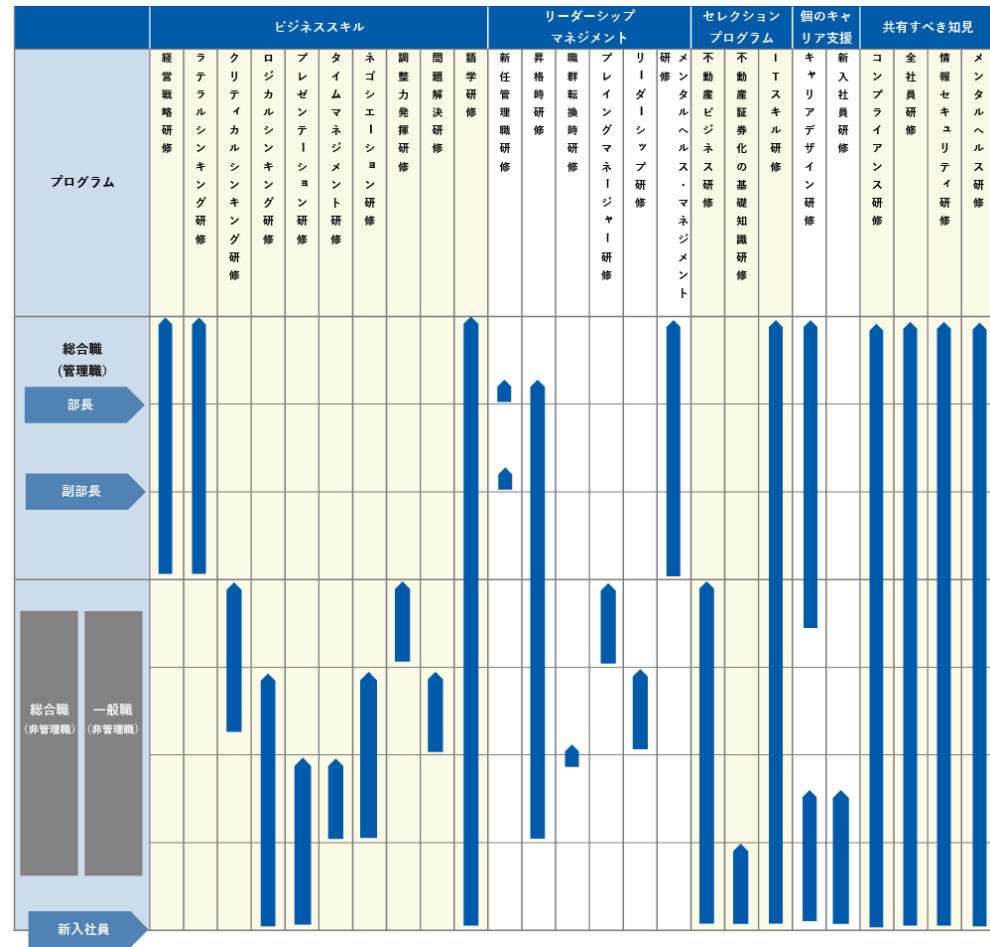
- 宅地建物取引士：30.9%
- 不動産証券化協会認定マスター：13.6%

注： 2026年3月末時点の常勤役職員数に対する資格登録者の割合。

研修プログラム

下表のとおり、MRA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MRA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。



研修等の受講実績

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025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	12.9時間	16.4時間	8.6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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

パフォーマンス評価

MRA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。

パフォーマンス評価は、優れた社員を適切に評価し、将来のキャリアを具体的にイメージしやすくするために新しい挑戦を評価する姿勢を重視しており、成果評価と行動評価の両面から従業員の働きぶりを評価します。成果評価では目標の達成度やその過程を、行動評価では役割に応じた行動が発揮されたかを基に評価します。また複数の評価者が関わることで、評価の公平性と客観性を担保しています。

なお、上記のパフォーマンス評価を含む人事制度全般について随時見直しを行っており、直近では、2020年及び2024年に人事制度全般の改定を行っています。

評価方法は、期初に会社や組織の目標を基に設定した個人の目標を、上長との面談を通じて業務の方向性を確認することから始まります。その後、期中に実施する中間面談において目標の進捗状況を確認しつつ、必要に応じて軌道修正を行います。期末には、フィードバック面談を実施し、年間の業務成果を振り返り、評価結果や次年度以降の活動や今後のキャリア形成などを共有しています。

評価結果は従業員の報酬に反映されるほか、部署異動や出向の機会を通じて、多様な経験を積みながらキャリアを築けるよう支援しています。

MRAではこれらの評価制度を通じて、自己反省や相互理解・納得度を高め、従業員の意識改革と成長を促進し、社内外で活躍できる人財の育成を目指しています。



人権尊重と良好な労働環境の形成に向けて	▼	MRA役職員に関する基礎データ	▼
エンゲージメント調査（従業員満足度調査）	▼	多様な働き方への支援	▼
賞与	▼	投資口累積投資制度（るいう）	▼
福利厚生制度	▼		

人権尊重と良好な労働環境の形成に向けて

方針

MRA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的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、MRA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

MRA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、働き方改革に取り組み、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。

MRA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ました。

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。

MRA役職員に関する基礎データ

		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
役職員数 (注1)	男性	43	43	46	47	48	48	47	46
	うち有期雇用社員	0	1	3	2	3	2	0	0
	女性	30	32	34	38	38	37	36	35
	うち有期雇用社員	0	1	0	1	0	0	3	3
	女性比率	41.1%	42.7%	42.5%	44.7%	44.2%	43.5%	45.0%	44.9%
	合計	73	75	80	85	86	85	83	81
うち有期雇用社員		0	2	3	3	3	2	3	3
出産・育児休暇取得者 (注2)		3	1	3	2	2	2	5	1
時短勤務利用者 (注2)		3	7	5	3	4	4	5	4
離職者数 (注3)		9	3	3	3	7	8	8	5
離職者率 (注4)		12.3%	4.0%	3.8%	3.5%	8.1%	9.4%	9.6%	6.2%
管理職 (注5)	男性	33	27	26	28	24	25	24	25
	女性	8	8	9	10	7	7	6	5
	全体	41	35	35	38	31	32	30	30
新規雇用 (注6)	男性	6	9	7	2	2	6	5	2
	女性	2	2	4	4	4	2	3	1
	全体	8	11	11	6	6	8	8	3
平均勤続年数	男性	5.2年	4.6年	5.2年	6.1年	6.7年	6.1年	6.7年	7.7年
	女性	6.6年	7.1年	9.0年	8.0年	8.4年	8.8年	9.3年	10.8年
	全体	5.8年	5.7年	6.8年	6.9年	7.5年	7.3年	7.9年	9.3年
有給休暇の消化	日数	12.1日	12.7日	9.8日	12.8日	12.9日	14.8日	13.4日	12.6日
	割合	65.6%	70.2%	53.7%	69.4%	72.4%	74.5%	73.4%	67.3%
年齢層の分布 (注7)	30歳未満	2.7%	1.4%	5.4%	10.0%	8.3%	9.3%	11.3%	3.8%
	30歳以上、50歳未満	79.5%	80.8%	75.7%	72.5%	72.7%	66.3%	66.3%	71.8%
	50歳以上	17.8%	17.8%	18.9%	17.5%	19.0%	24.4%	26.3%	24.4%

		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
外国人従業員数 (注7)	男性	0	0	0	0	0	0	0	0
	女性	1	1	1	1	1	1	1	1
	全体	1	1	1	1	1	1	1	1
取締役数（監査役除き、非常勤含む） (注7)	男性	5	5	5	5	5	5	5	6
	女性	0	0	0	0	0	0	0	0
	全体	5	5	5	5	5	5	5	6

注1： 各年3月末時点における常勤役職員数。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月末時点常勤役職員数。

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	2023年	2024年	2025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	2023年9月	2024年9月	2025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	従業員80名	従業員76名	従業員78名
有効回答率	94.8%	96.8%	100%	98.7%	100%	100%	100%	100%
総合満足度／満足割合 （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 3.3 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 3.1	仕事に対する満足度 3.4 会社に対する満足度 3.1	満足割合 63.7%
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%	100%	100%	100%

注： 2025年度より、従業員満足度調査の調査会社変更に伴い、総合満足度の表示方法を従来の「5点満点」表示から「％（パーセント）」表示へ変更しています。

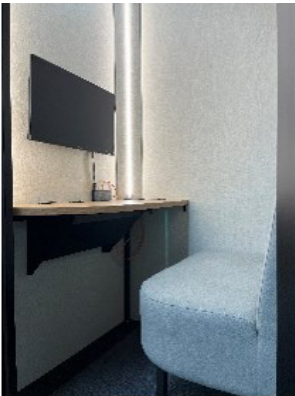
多様な働き方への支援

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実施しております。

- サテライトオフィスの利用料等を会社負担とする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

MRA従業員の業務効率と質の更なる向上を企画し、オープンプ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。



オープンプース（左）とクローズドブース（右）
 クローズドブースは、出社中のMRA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

MRA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

MRA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

賞与は、UURの一口当たり分配金等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、MRA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。

福利厚生制度

	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）	○	○
リフレッシュ休暇	○	○
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	○	×



- 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・MI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



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。



テナントとの協働による環境配慮の取り組み	▼	地域活性化の取り組み	▼
地域社会に配慮した取り組み	▼	地域医療・保育貢献施設	▼
自治体・公的団体の誘致	▼	災害対策・BCP対応	▼

テナントとの協働による環境配慮の取り組み

UURが所有・運営する商業施設「モレラ岐阜」においては、環境に配慮した施設運営の推進を目的として、テナント企業との協働を積極的に進めています。その一環として、廃棄物の削減、エネルギー使用の最適化、施設内でのリユース・リサイクル活動などについて、施設関係各社との意見交換を行っています。

また、施設内において、来館者にも環境意識を高めてもらうことを目的とした環境啓発イベントや展示を、テナントと連携して企画・実施しています。これらの活動は、オーナーとテナントの双方にとって、環境配慮型経営への意識向上のみならず、地域社会との関係強化や来館者の満足度向上といった点でも有益なものとなっています。

今後もUURは、商業施設の環境価値を高めるとともに、テナントと一体となって持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

地域活性化の取り組み

八幡神社神幸祭への参加

UURが所有・運営するオフィスビル「虎ノ門PFビル」においては、加入する町内会「虎ノ門三丁目巴町会」の一員として、地域の氏神である八幡神社の大例祭におけるおみこしかつぎ（神輿渡御）に参加し安全な祭礼運営に貢献しました。

UURでは引き続き、このような伝統行事を支える取り組みを通じて、地域の皆さまと顔の見える関係づくりを進めるとともに、文化の継承と魅力あるまちづくりへの貢献を目指してまいります。



「西梅田地区開発協議会」への参画～パシフィックマークス西梅田～

MRAでは、パシフィックマークス西梅田が位置する大阪市西梅田地区における文化・国際・情報の都市機能の強化、並びに緑豊かな都市環境の整備を目的として設立された「西梅田地区開発協議会」に実質的な所有者として参画しています。

2024年秋には魅力ある都心空間の創造を図るべく建物に隣接する西梅田公園の新たな活用方法の試みとして「西梅田 PARK CARAVAN UMEDA EDGE」、西梅田公園会場「UMEDA EDGE」と題し、スポーツに焦点を当てたアクティビティや音楽ライブ、キッチンカーなどのイベントを実施しました。



人財育成戦略
 多様性と包摂性・ウェルネスの推進
 安全・衛生
 地域社会への貢献

「道庁南エリア研究会」への参画～パシフィックマークス札幌北一条～

北海道庁南エリア（以下「道庁南エリア」といいます。）の将来のまちの姿を考え、ハード・ソフト両面からの道庁南エリアの価値向上・持続に資する取組みを行う目的でMRAでは、2024年5月に「道庁南エリア研究会」に参画しました。

2022年3月に策定した「まちづくりビジョン」に基づき同エリアのまちづくりに関する方針・ルールの検討、策定や将来のまちの姿を実現するための社会実験の実施を通して、周辺の豊かな緑や歴史的な建造物、最新の技術等を融合した『新しい働き方・楽しみ方を実現できるまち』を目指して活動しています。



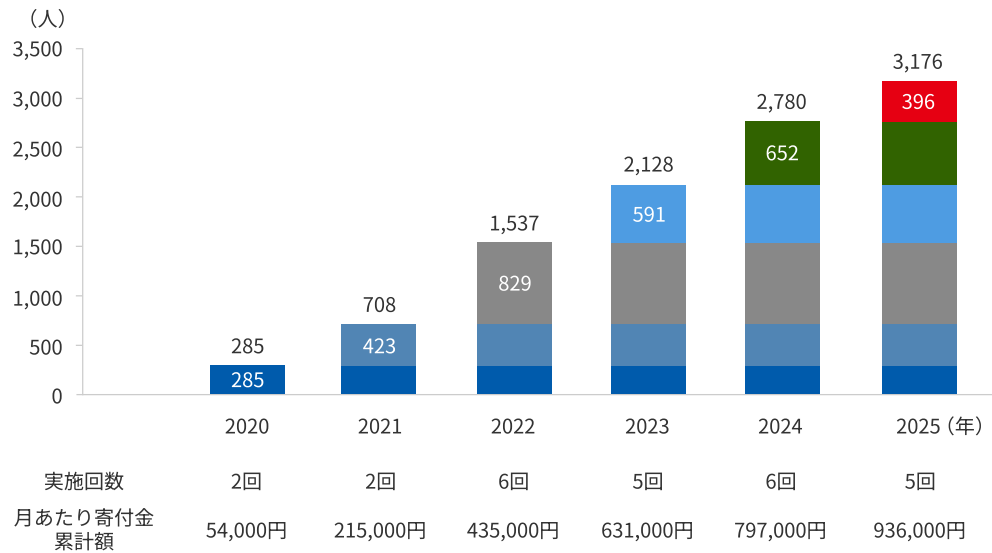
UNHCR活動支援

- 2020年より本投資法人運用物件で国連UNHCR協会の募金活動の実施をサポートしています。
- 国連UNHCR協会は、国連の難民支援機関であるUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の活動を支える日本の公式支援窓口です。
- 社会の一員として、2026年も本取組みを継続します。

募金活動が実施された本投資法人運用物件（2025年11月末）

- Luz船橋
- モラージュ柏
- Luz湘南辻堂
- Luz福岡天神
- くるる
- LEVENおおたかの森
- 新宿ワシントンホテル本館
- 大阪ベイトワー
- モレラ岐阜

募金活動ブースにお立寄りいただいた延べ来館者数



募金活動について説明する国連UNHCR協会職員
モラージュ柏（2024年6月）

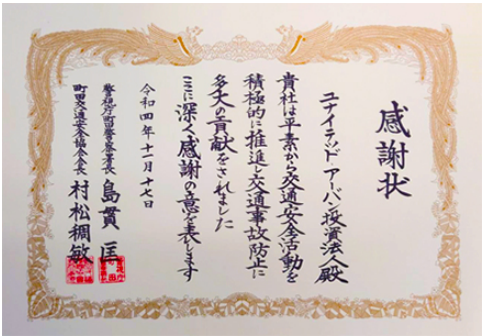


国連UNHCR協会様から感謝状をいただきました。

アクティオーレ町田の取り組み

交通安全キャンペーン

町田警察署主催の交通安全キャンペーン実施に協力して、同署から感謝状を拝受しています。



Luz自由が丘の取り組み

エシカルマルシェ

エシカル（人や地球環境、社会、地域に配慮した考え方や行動）やサステナビリティを意識した外部のショップ7店舗を集めたマルシェ（青空市）を開催しています。



Luz湘南辻堂の各種取り組み

TSUJIFES

地元企業・地元プロスポーツチームと協業してTSUJIFESを開催しています。
また、周辺大学との連携を通じて、地域社会の更なる発展に向けたイベントを協働するなどの産学連携型の地域振興を継続的に実施しています。



藤沢市子ども選挙

模擬投票を通じて、子どもたちが民主主義の仕組みに興味をもつきっかけとなるよう、藤沢市子ども選挙の投票スペースを提供しています。



七タイイベント

地域の保育園と連携して、子どもたちの願い事を書いた短冊を笹の葉に付けてもらう七タイイベントを開催しています。



願い事を書いた短冊を笹の葉に結ぶ園児

モラージュ柏の各種取り組み

自治体との協定

2023年1月、千葉県柏市と双日商業開発株式会社（本物件のプロパティマネージャー）との間で『包括連携協定』を締結いたしました。本協定の締結により、それぞれの資源を有効に活用して相互連携強化による協働活動を推進し、柏市の一層の地域活性化及び市民サービス向上を目指します。

<協定概要>

- 市政情報の発信に関すること
- 教育・文化・スポーツの振興に関すること
- 健康増進・食育・食の安全に関すること
- 子育て支援・青少年の健全育成に関すること
- 環境保全・緑化維持に関すること
- 高齢者・障害者福祉に関すること
- 災害支援・防災・防犯に関する事
- 地域振興に関すること



左：双日商業開発株式会社 代表取締役 柏木広喜
中：柏市長 太田和美
右：ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役CIO 井谷嘉宏（いずれも協定締結日時点）

fuubo

本来廃棄される予定だった消費期限の近い商品をテナント従業員向けに販売する無人販売機「fuubo（フーボ）」を設置し、食品ロス軽減とCO₂削減に貢献する取り組みをしています。



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では、サッカーやバスケットボールを通じ、幅広い年齢層の交流の場として地域のスポーツ振興及び健康増進に貢献しています。



つなぐマルシェ～mallage Kashiwa Style～

柏市をはじめとする千葉県内の自治体のほか、埼玉県の自治体も初めて参加し、産業・観光振興の推進とそれぞれの自治体の地域住民との深いかかわりを目的として市民参加型つなぐマルシェを開催しています。



人財育成戦略 多様性と包摂性・ウェルネスの推進 安全・衛生 地域社会への貢献

■ スポーツカーニバル

スポーツイベントを柏市と共催しています。
 小さな子どもたちやシニアがともにサッカーやバスケットボール、様々なスポーツの体験を通じ、世代間の壁を超えて有意義な時間を過ごしています。



■ キッズSDGsワークショップ

子供たちのSDGs意識醸成を期待したワークショップを2022年6月から毎月開催しています。
 参加者は貝殻風鈴作りやシーグラスライト作り等を体験しています。



■ 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に開催しており、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」

■ モレラ岐阜の各種取り組み

■ お仕事体験ワークショップ

お仕事体験ワークショップは、地元の産業組合と共催し、実際に働いている仕事の内容や技術を直接学ぶことができる小学生向けのものづくりプログラムです。過去には、作曲体験、ランプシェード製作などの創作を通じて「つくる楽しさ」や「仕事への誇り」を感じてもらえる内容となっており、UURでは今後も、地域の団体や事業者と連携し、次世代を担う子どもたちの学びと成長を支える機会を創出するとともに、地域産業や文化を未来につなぐ取り組みを進めてまいります。



■ 大阪ベイトワの各種取り組み

■ まちの小さな雑貨市×あなたと私の芸術祭

多くのクリエイターが参加し、オリジナル作品の展示・販売や、出展者との対話、若手クリエイターによる3日間のライブ制作を実施しています。



人財育成戦略 多様性と包摂性・ウェルネスの推進 安全・衛生 地域社会への貢献

Health & Wellness Marche

施術・物販・体験セッションなど多様なブースが出展し、地域の皆さまの健康に関する情報や体験の場を提供することで、健康意識の意識向上や生活習慣の見直し、心身のリラクスの機会を創出しています。



地域清掃活動への参加

MRAの環境活動の一環として、MRA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へ路上喫煙ゼロのまち！へ』に集まり準備をする参加者（2021年12月）【中・右】清掃活動中のMRA従業員

こども食堂への災害備蓄品の寄付

MRAでは従業員向けに用意している災害備蓄品について、「地域ささえあいと街づくり」をテーマに八王子市を拠点に活動されているバラエティクラブ様の「こども食堂」に寄付しました。



新年度になって、新たに配布会の再募集をする予定でしたが、まだ準備が整っていないため、お休みには今年度の配布会の公募を予定しております。募集の際はまたお知らせいたします。今回初めてジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社様から大量貴重な備蓄品のお水の寄付のお申し出があり、配布会で配りするお水の在庫になりました。いつも商品の寄付をして下さっているSさんからも、相模原のキヨミを箱で頂きました！食卓時に子ども達のおやつにご馳走になっております。皆さまのご理解ご協力、本当に有難うございます。

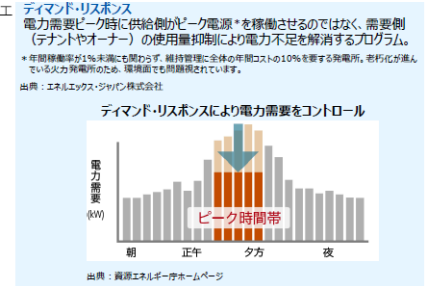


出典：バラエティクラブ様より使用許諾に基づき本資産運用会社作成。

地域社会に配慮した取り組み

ダイヤモンド・リスpons～リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity～

UUR運用物件のリーガロイヤルホテル小倉・あるあるCityにおいて、欧州大手の電力会社であるエネルエックス・ジャパン株式会社提供の節電プログラム（ダイヤモンド・リスpons）に参加。実効性テスト（2022年12月実施）を経て、2024年4月から本格稼働しました。地域エネルギーの安定供給、需要側の省エネ意識向上に寄与すると共に、過剰な発電の抑制による地球温暖化防止が期待されます。



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。

ロイヤルパインズホテル浦和



産後ケアホテル導入

ロイヤルパインズホテル浦和

都市部でも安心して過ごせる新たな産後ケアの選択肢として、産後ケアホテルを導入しました。全国で産後ケア施設を展開する「ぶどうの木」と提携し、地域に根差した運営を通じて、出産後のお母さま・赤ちゃん・ご家族の心身の回復と安心をサポートします。UURはテナント・運営パートナーと連携し、社会的価値と経済的価値の両立を図りながら、地域のウェルビーイング向上に貢献してまいります。



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。

シェアリングサービスの導入

UUR保有物件の敷地内の土地を一部提供し、シェアサイクルや電動キックボードのポートを設置することで、テナント様や施設利用者、地域の皆様への利便性向上を図っています。



虎ノ門PFビル



新宿ワシントンホテル本館

地域医療・保育貢献施設

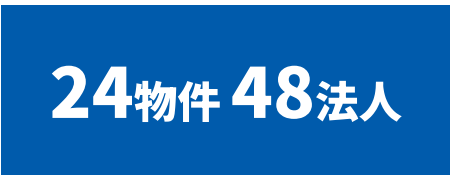
医療機関・保育所等誘致

施設内の医療フロアー



Luz湘南辻堂

医療機関・診療所



注： 2025年11月末時点。

保育所・託児所



注： 2025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
パシフィックマックス川崎	法テラス川崎
パシフィックマックス肥後橋	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

注： 2025年11月末時点。



災害対策・BCP対応

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场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。



ESGに関する取り組み



ガバナンス



基本的な考え方	▼	投資法人の統治	▼
役員の状況	▼	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	▼
会計監査人の報酬	▼	資産運用会社の運用体制	▼

基本的な考え方

UURI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。

UURI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。）、MRA、及びMRAの役職員との間で、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MRAによるMRA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、「[MRA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

UURI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MRA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、UURIは、MRA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MRA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MRA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

UURIは、毎月1回程度の頻度で役員会を開催し、MRA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MRA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、MRA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。

役員の状況

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43期・第44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	朝谷 健民	男性	○	-	○	○	○	○		-	12,000千円	100% （16回/16回）	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% （16回/16回）	0口
	清水 扶美	女性		○				○	○	弁護士	4,200千円	-	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。
- 注3： 2026年1月13日付で関根久美子が監査役員を退任しており、直近2期（第43期・第44期）の出席状況は16回/16回です。また、2026年1月13日付で清水扶美が監査役員に就任しております。

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

2023年9月1日付で新たな執行役員が選任され、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を継続しています。各役員の専門分野における知見を持ちより、様々なり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 岡村憲一郎
【中】執行役員 朝谷健民
【右】監督役員 清水扶美

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。

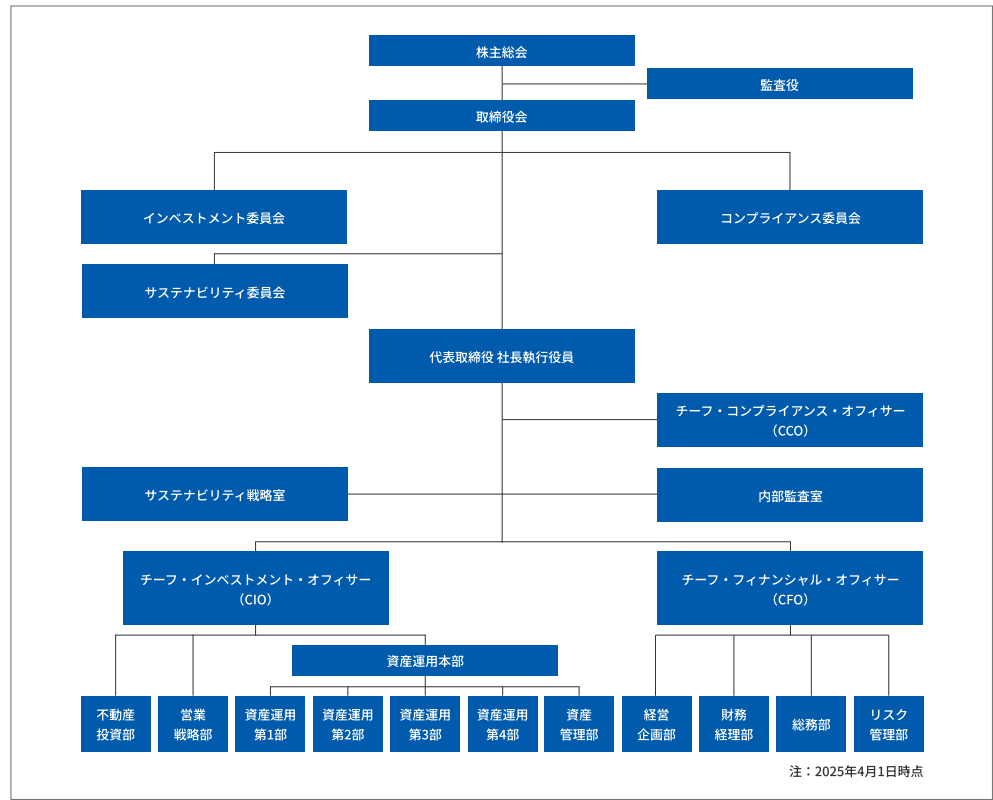
過去1年間の報酬

期間	会計監査人	報酬額
第43期 (2024年12月～2025年5月)	EY新日本有限責任監査法人	21,300千円 内訳 監査報酬 18,000千円 非監査報酬 3,300千円
第44期 (2025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

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



MRA役員の状況

役職	氏名	取締役会出席状況（2025年度）
代表取締役 社長執行役員	馬鉢 純一	100%（16回/16回）
取締役執行役員	上蘭 秀一	100%（16回/16回）
取締役執行役員	高村 将之	100%（16回/16回）
取締役執行役員	谷掛 博志	94%（15回/16回）
取締役（非常勤）	高木 毅	100%（4回/4回）
監査役（非常勤）	永井 亮	92%（11回/12回）
監査役（非常勤）	向後 祐亮	100%（12回/12回）
監査役（非常勤）	山中 明彦	100%（16回/16回）

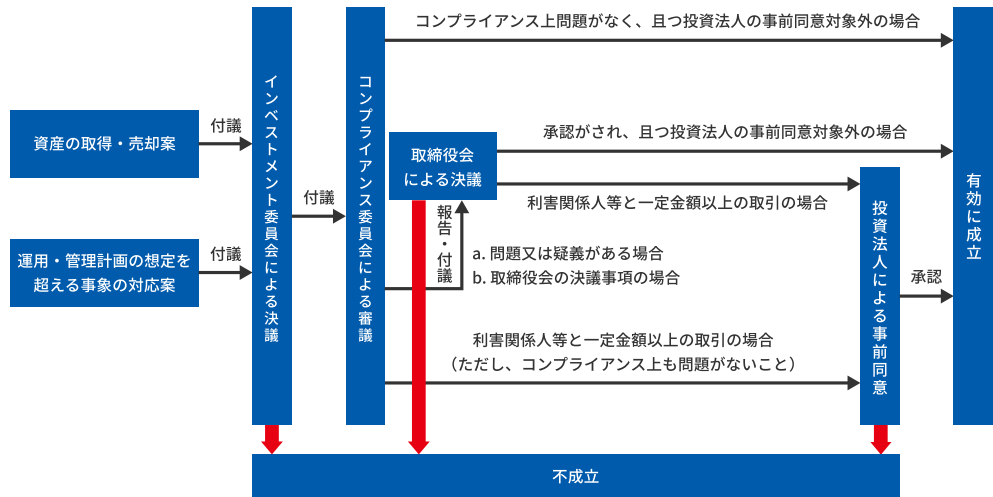
- 注1： 2025年6月30日付で高村将之取締役（非常勤）、谷掛博志取締役執行役員、高木毅取締役（非常勤）が退任し、2025年7月1日付で高村将之取締役執行役員、谷掛博志取締役（非常勤）、永井亮取締役（非常勤）が就任しています。
詳細は同年6月11日付プレスリリース「[資産運用会社における取締役の異動に関するお知らせ](#) 」をご覧ください。
- 注2： 2025年7月1日付で向後祐亮取締役（非常勤）が就任しています。
詳細は同年7月1日付プレスリリース「[資産運用会社における取締役の異動に関するお知らせ](#) 」をご覧ください。
- 注3： 2026年3月31日付で永井亮取締役（非常勤）が退任し、2026年4月1日付で新井 潜取締役（非常勤）が就任しています。
詳細は同年3月18日付プレスリリース「[資産運用会社における取締役の異動に関するお知らせ](#) 」をご覧ください。



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	▼	マナー・ローnd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MRA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）：MRA代表取締役 社長執行役員 委員（2名）：MRA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）：MRAチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO） 委員（3名）：MRA代表取締役 社長執行役員、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（委員長及び代表取締役 社長執行役員は必須）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MRA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。

MRA自身、MRA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

MRA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

MRA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
- 賃貸借契約定型書式にマネー・ローンダリング等防止条項を追加



UURにおけるコンプライアンス体制	▼	MRA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	▼	利益相反への取り組み	▼
贈収賄防止の取り組み	▼	企業倫理に関する取り組み	▼
政治献金ポリシー	▼	内部通報	▼

UUR及びMRA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

UURI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。

UURI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、MRAが同席の上、役員会規則の規定に基づき、MRA、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。

MRAにおけるコンプライアンス体制

MRA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MRA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。MRA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 社長執行役員、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。

MRA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。MRA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。

- MRAは、コンプライアンスの不徹底がMRA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。
- MRA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。
- MRA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、MRA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、MRA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 社長執行役員、総務部部长、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MRA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。

インベストメント委員会での決議事項

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スポンサー関係者との取引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MRA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MRAでは『内部監査規程』を定めています。内部監査室長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内部監査室長が必要と認めた場合及び代表取締役 社長執行役員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、内部監査室長の指示の下、監査を実施しています。

内部監査室長は、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、MRAの代表取締役 社長執行役員に報告するとともに、MRAのコンプライアンス委員会の審議を経て、MRAの取締役会に報告しています。

定例監査の実施部署数

2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
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	監査対象：4部署/全13部署	監査対象：4部署/全14部署	監査対象：4部署/全14部署

利益相反への取り組み

MRA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。

MRA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

MRAは、第一ライフ丸紅リアルエステート（以下、「DMRE」）グループの一員として、コンプライアンスの実践に取り組んでいます。DMREは、丸紅株式会社と第一ライフグループ株式会社が出資するDMREグループのホールディング会社であり、MRAは両出資会社が掲げるコンプライアンス方針や高い倫理観を深く踏襲して事業運営を行っています。

DMREグループ行動規範の「ベースとなる行動」に定められている通り、MRAは法令を厳格に遵守し、社会の疑惑や不信を招くような不適切な接待・贈答は一切行いません。

また、両出資会社のグローバルなコンプライアンス基準にのっとり、国内・海外を問わず、公務員に対する贈収賄、ならびに他の事業者による同行為の補助や謀議への参加を厳格に禁止しています。MRAにおいても贈収賄リスクの管理を徹底すべく「反贈収賄ポリシー」をビジネスパートナーに配布し、デューデリジェンスへの協力を依頼するとともに、汚職禁止に係る法令の順守を徹底しています。

贈収賄防止管理体制

DMREの行動規範に基づき、MRAにおいても以下の取り組みを実践しています。

1. 贈収賄・汚職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、案件等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. 重大なコンプライアンス違反や贈収賄等に対応する、DMREグループの枠組みにのっとり内部通報・相談窓口の設置と周知
8. 贈収賄防止に関する定期的なトレーニングの実施

また、「内部監査規定」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違反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

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

DMREグループ行動規範にのっとり、すべての役員・社員が「プリンシプルベース」で考え、行動することを基本方針としています。コンプライアンスを単なる法令遵守にとどまらず「お客さま・社会・会社からの期待に応えるための企業倫理の実践」と位置づけ、日々の業務に取り組んでいます。

これらの精神を徹底するため、MRAの全従業員（契約社員等を含む）は、代表取締役社長執行役員の下で毎年1回以上、DMREグループ行動規範や、両出資会社の企業理念および反贈収賄方針の理解醸成を目的としたコンプライアンス研修を受講しています。

受講後、全従業員は行動規範や各種コンプライアンス規定を遵守する旨をMRAの代表取締役社長執行役員に対し毎年度宣誓し、徹底を図っています。

さらにMRA独自に、UURの資産運用会社として求められる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規制等に関して、専門性を有する外部機関・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毎年度実施しています。

経営陣における企業倫理、責任、インシデント対応

MRA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MRA又はMRA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MRA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に応じて代表取締役 社長執行役員及び監査役に報告しています。

政治献金ポリシー

MRA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・献金は行っていない旨を定め、順守しています。

[政治献金の金額・主要な献金先]
 政治献金はありません。

内部通報

通報・相談窓口

MRA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設置しています。各相談窓口の連絡先は、社内イントラネットに掲載し、広く周知しています。

通報後の対応と是正措置

通報や相談が寄せられた場合、当社は原則として速やかに事実確認のための調査を開始し、内容に応じた適切な対応を行います。調査の結果に基づいて是正措置を講じるとともに、対応が一過性に終わらないよう、是正措置が実際に機能しているかを確認する「実効性の検証」を行う体制を整えています。これにより、単なる形式的な対応にとどまらず、実質的な改善が継続的に達成されることを目指しています。

調査の進捗や結果について、相談者本人へのフィードバックが可能な場合には、適宜情報提供を行うことで、透明性と信頼性のある運用を図っています。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定で定める等、是正や再発防止に向けて適切に対応しています。

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、MRA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、MRA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MRA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、MRA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





E（環境）

環境認証取得カバー率	▼	エネルギー使用量、CO ₂ 排出量	▼
水使用量	▼	廃棄物量	▼

S（社会）

MRA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	▼
MRA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	2023年	2024年	2025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	80.1	89.7	85.3
物件数ベース	各年12月末時点	%	39.8	46.2	50.4	55.5	60.6	68.2	72.0	67.9

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

	時点	単位	2022年	2023年	2024年	2025年
物件数	各年12月～11月	棟	132	133	129	135
電気使用量	各年12月～11月	GJ	2,223,466	2,403,915	2,357,041	2,138,875
ガス使用量	各年12月～11月	GJ	299,916	270,845	286,605	268,903
蒸気使用量	各年12月～11月	GJ	42,606	57,125	107,666	82,235
CO ₂ 排出量－スコープ1	各年12月～11月	千t-CO ₂	3	3	3	3
CO ₂ 排出量－スコープ2	各年12月～11月	千t-CO ₂	30	15	12	12
CO ₂ 排出量－スコープ3	各年12月～11月	千t-CO ₂	82	99	107	109

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
	時点	単位	2022年	2023年	2024年	2025年				
物件数	各年12月～11月	棟	126	128	123	131				
水使用量	各年12月～11月	千m ³	2,320	2,877	3,534	2,260				

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	70	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	7,918
有害廃棄物量	各年4月～3月	t	0	0	0	0	0	0
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
	時点	単位	2022年	2023年	2024年	2025年		
物件数	各年12月～11月	棟	75	80	70	89		
無害廃棄物量	各年12月～11月	t	6,079	5,099	6,070	6,881		
有害廃棄物量	各年12月～11月	t	108	108	48	19		
リサイクル率	各年12月～11月	%	26.5	31.2	30.6	34.0		
焼却率	各年12月～11月	%	33.4	46.4	46.6	51.9		
埋め立て率	各年12月～11月	%	5.3	9.2	10.1	4.7		
その他（処理方法不明）	各年12月～11月	%	32.7	11.3	12.6	8.8		

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）

MRA役職員に関する基礎データ

		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
役職員数（注1）	男性	43	43	46	47	48	48	47	46
	うち有期雇用社員	0	1	3	2	3	2	0	0
	女性	30	32	34	38	38	37	36	35
	うち有期雇用社員	0	1	0	1	0	0	3	3
	女性比率	41.1%	42.7%	42.5%	44.7%	44.2%	43.5%	45.0%	44.9%
	合計	73	75	80	85	86	85	83	81
うち有期雇用社員		0	2	3	3	3	2	3	3
出産・育児休暇取得者（注2）		3	1	3	2	2	2	5	1
時短勤務利用者（注2）		3	7	5	3	4	4	5	4
離職者数（注3）		9	3	3	3	7	8	8	5
離職者率（注4）		12.3%	4.0%	3.8%	3.5%	8.1%	9.4%	9.6%	6.2%
管理職（注5）	男性	33	27	26	28	24	25	24	25
	女性	8	8	9	10	7	7	6	5
	全体	41	35	35	38	31	32	30	30
新規雇用（注6）	男性	6	9	7	2	2	6	5	2
	女性	2	2	4	4	4	2	3	1
	全体	8	11	11	6	6	8	8	3
平均勤続年数	男性	5.2年	4.6年	5.2年	6.1年	6.7年	6.1年	6.7年	7.7年
	女性	6.6年	7.1年	9.0年	8.0年	8.4年	8.8年	9.3年	10.8年
	全体	5.8年	5.7年	6.8年	6.9年	7.5年	7.3年	7.9年	9.3年
有給休暇の消化	日数	12.1日	12.7日	9.8日	12.8日	12.9日	14.8日	13.4日	12.6日
	割合	65.6%	70.2%	53.7%	69.4%	72.4%	74.5%	73.4%	67.3%
年齢層の分布（注7）	30歳未満	2.7%	1.4%	5.4%	10.0%	8.3%	9.3%	11.3%	3.8%
	30歳以上、50歳未満	79.5%	80.8%	75.7%	72.5%	72.7%	66.3%	66.3%	71.8%
	50歳以上	17.8%	17.8%	18.9%	17.5%	19.0%	24.4%	26.3%	24.4%
外国人従業員数（注7）	男性	0	0	0	0	0	0	0	0
	女性	1	1	1	1	1	1	1	1
	全体	1	1	1	1	1	1	1	1

		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025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	5	6
	女性	0	0	0	0	0	0	0	0
	全体	5	5	5	5	5	5	5	6

注1： 各年3月末時点における常勤役職員数。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月末時点常勤役職員数。

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	2023年	2024年	2025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	12.9時間	16.4時間	8.6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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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	2023年	2024年	2025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	2023年9月	2024年9月	2025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	従業員80名	従業員76名	従業員78名
有効回答率	94.8%	96.8%	100%	98.7%	100%	100%	100%	100%
総合満足度／満足割合（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3.3 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3.1	仕事に対する満足度3.4 会社に対する満足度3.1	満足割合63.7%
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%	100%	100%	100%

注： 2025年度より、従業員満足度調査の調査会社変更に伴い、総合満足度の表示方法を従来の「5点満点」表示から「％（パーセント）」表示へ変更しています。

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43期・第44期	所有投資口数
					企業経営戦略	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	朝谷 健民	男性	○	-	○	○	○	○		-	12,000千円	100% (16回/16回)	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% (16回/16回)	0口
	清水 扶美	女性		○				○	○	弁護士	4,200千円	-	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。
- 注3： 2026年1月13日付で関根久美子が監査役員を退任しており、直近2期（第43期・第44期）の出席状況は16回/16回です。また、2026年1月13日付で清水扶美が監査役員に就任しております。

UUR会計監査人の報酬

	単位	第43期 (2025年5月期)	第44期 (2025年11月期)
監査報酬	千円	18,000	18,000
非監査報酬	千円	3,300	0
合計	千円	21,300	18,000

MRA役員の状況

役職	氏名	取締役会出席状況（2025年度）
代表取締役 社長執行役員	馬鉢 純一	100%（16回/16回）
取締役執行役員	上蘭 秀一	100%（16回/16回）
取締役執行役員	高村 将之	100%（16回/16回）
取締役執行役員	谷掛 博志	94%（15回/16回）
取締役（非常勤）	高木 毅	100%（4回/4回）
監査役（非常勤）	永井 亮	92%（11回/12回）
監査役（非常勤）	向後 祐亮	100%（12回/12回）
監査役（非常勤）	山中 明彦	100%（16回/16回）

- 注1： 2025年6月30日付で高村将之取締役（非常勤）、谷掛博志取締役執行役員、高木毅取締役（非常勤）が退任し、2025年7月1日付で高村将之取締役執行役員、谷掛博志取締役（非常勤）、永井亮取締役（非常勤）が就任しています。
- 詳細は同年6月11日付プレスリリース「[資産運用会社における取締役の異動に関するお知らせ](#)」をご覧ください。
- 注2： 2025年7月1日付で向後祐亮取締役（非常勤）が就任しています。
- 詳細は同年7月1日付プレスリリース「[資産運用会社における取締役の異動に関するお知らせ](#)」をご覧ください。
- 注3： 2026年3月31日付で永井亮取締役（非常勤）が退任し、2026年4月1日付で新井 潜取締役（非常勤）が就任しています。
- 詳細は同年3月18日付プレスリリース「[資産運用会社における取締役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

2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
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	監査対象： 4部署/全13部署	監査対象： 4部署/全14部署	監査対象： 4部署/全14部署



環境認証別取得カバー率	▼	環境認証取得物件一覧	▼
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」「ZEB」評価認証の取得	▼
エコアクション21	▼	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ	▼
CDP気候変動プログラムへの参加	▼		

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認証、CASBEE-不動産、BELS）の取得割合は以下のとおりです。UURでは、2024年6月から2027年5月までの新たな中期目標として環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）以上を維持することを新たな目標として掲げています。

	物件数	延床面積	延床面積割合
DBJ Green Building認証	★★★★★	3	120,751.82m ²
	★★★★☆	19	461,734.76m ²
	★★★☆☆	17	516,442.34m ²
	計	39	1,098,928.92m ² 45.9%
CASBEE不動産	★★★★★	19	380,350.77m ²
	★★★★☆	28	372,166.16m ²
	★★★☆☆	2	52,173.43m ²
	計	49	804,690.36m ² 33.6%
BELS	★★★★★	9	75,756.95m ²
	★★★★☆	5	30,593.49m ²
	★★★☆☆	15	120,471.98m ²
	★★☆☆☆	16	260,016.18m ²
	計	45	486,838.60m ² 20.3%
LEED	GOLD	1	5,093.61m ²
	計	1	5,093.61m ² 0.2%
環境認証	合計	134	1,593,369.12m ² 89.6%

注： 2026年5月末時点。対象は底地物件を除く134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。

環境認証取得物件一覧

物件番号	物件名	DBJ Green Building認証	CASBEE-不動産	BELS	LEED
A4	Luz船橋		★★★★★		
A6	Luz天神ルーチェ	★★★			
A7	テックランド堺本店			★★★	
A10	アクティオーレ南池袋		★★★★		
A11	アクティオーレ町田		★★★★★		
A15	UUR心斎橋ビル	★★★★			
A20	アルポーレ仙台		★★★★★		
A21	モラージュ柏	★★★★	★★★★★		
A23	CiiNA CiiNA尾張旭	★★★			
A24	横浜狩場ショッピングセンター			★★★★	
A26	アクティオーレ市川		★★★★		
A29	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	★★★			
A30	家電住まいる館YAMADA松戸本店			★★★	
A31	Luz福岡天神	★★★	★★★★		
A36	グランベル銀座ビル		★★★★		
A38	Luz湘南辻堂	★★★★			
A40	くるる	★★★★			
A41	ケーズデンキ名古屋北店			★★★★★	
A46	モレラ岐阜	★★★★★			
A48	イオンタウン守谷	★★★★			
B1	T&G浜松町ビル		★★★★★		
B3	福岡アーセオンビル		★★★★		
B4	麹町センタープレイス		★★★★★		
B6	新大阪セントラルタワー	★★★★	★★★★		
B8	UUR東陽町ビル		★★★★★		
B9	フォーシーズンビル			★★★★	
B11	パシフィックマークス新宿パークサイド	★★★	★★★★★		
B13	パシフィックマークス月島		★★★★		
B14	パシフィックマークス横浜イースト		★★★★★		
B17	赤坂氷川ビル		★★★★★		
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		★★★★★		

物件番号	物件名	DBJ Green Building認証	CASBEE-不動産	BELS	LEED
B25	パシフィックマークス川崎	★★★		★★★	
B26	浜松町262ビル		★★★★		
B27	リーラヒジリザカ		★★★★★		
B31	パシフィックマークス西梅田		★★★★		
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		★★★★		
B36	新札幌センタービル		★★★★		
B37	アリーナタワー		★★★★	★★	
B38	湯島ファーストビル		★★★★		
B40	グランスクエア新栄			★★★	
B41	グランスクエア名駅南		★★★★★		
B42	芝520ビル		★★★★		
B43	広瀬通SEビル		★★★★	★★	
B44	SS30	★★★	★★★★★		
B45	LOOP-X		★★★★		
B45	LOOP-M			★★★	
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー		★★★★★		
B47	虎ノ門PFビル		★★★★		
B48	UUR京橋イーストビル	★★★★		★★★	
B50	大阪ベイタワー（オフィス部）	★★★			
B50	大阪ベイタワー（リテール部）	★★★★			
B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー			★★★★★	GOLD
C1	新宿ワシントンホテル本館	★★★★	★★★★	★★	
C2	東横イン品川駅高輪口			★★	
C3	MZビル	★★★		★★	
C4	ホテルルートイン横浜馬車道			★★★	
C5	ホテルJALシティ那覇	★★★		★★	
C6	UUR四谷三丁目ビル	★★★			
C7	四谷213ビル	★★★★		★★★★★	
C9	コンフォートイン東京六本木			★★★	
C10	東横イン川崎駅前市役所通			★★★★	
C12	東横イン那覇国際通り美栄橋駅			★★★	
C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇 本館	★★★			
C13	ロワジュールホテル&スパタワー那覇 別館	★★★		★★★★★	

物件番号	物件名	DBJ Green Building認証	CASBEE-不動産	BELS	LEED
C14	ロイヤルバインズホテル浦和	★★★		★★	
C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity ホテル	★★★★★	★★★★★		
C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity オフィス・駐車場			★★	
C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity 商業		★★★★★		
C15	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity 駐車場		★★★★★		
C16	コンフォートイン福岡天神			★★★	
C17	変なホテル東京 浜松町			★★★★	
C18	ホテルヒューイット甲子園（本館）	★★★★			
C18	ホテルヒューイット甲子園（新館）	★★★★		★★★★	
C19	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	★★★		★★★★★	
C20	ザ・スクエアホテル金沢			★★★	
D10	UURコート札幌北三条		★★★★	★★	
D18	MA仙台ビル	★★★★	★★★★		
D23	UURコート錦糸町	★★★★★	★★★★	★★	
D24	UURコート札幌南三条プレミアタワー	★★★★	★★★		
D26	グレンパーク梅田北	★★★★	★★★★		
D29	シャトレ大手町S棟		★★★★	★★	
D29	シャトレ大手町N棟		★★★★	★★	
D30	グランフォンテ		★★★★		
E1	リリカラ東北支店			★★★	
E3	森川スクエアビル		★★★★		
E5	ロジスティクス東扇島	★★★	★★★		
E6	第1MT有明センタービル			★★	
E8	新習志野物流センター	★★★★		★★★	
E9	川越物流センター	★★★	★★★★	★★	
E11	新習志野物流センターⅡ	★★★★		★★	
E12	吉川物流センター	★★★★		★★★★★ (ZEB Ready)	
E13	武蔵村山物流センター			★★★	
E16	神戸遠矢浜物流センター			★★★★★ (ZEB Ready)	
E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター			★★★	
E18	加須物流センターⅡ			★★★★★	
E20	グランダ富の森			★★	
E21	KIC狹山日高ディストリビューションセンター	★★★★		★★★★★ (ZEB Ready)	

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に活用しています。

GRESBリアルエステイト評価

2025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11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、2025年度の調査において、UURは8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。

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。

▶ [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。

「BELS」「ZEB」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、再エネ設備がない住宅は星の数（0～4つ）、再エネ設備がある住宅・非住宅は星の数（0～6つ）により表示されます。「ZEB」とはNet Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。BELSの評価制度におけるゼロエネルギーの達成状況に応じて、ZEB・Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階のZEBシリーズが定義されています。



エコアクション21

エコアクション21は、環境省が策定した日本独自の環境マネジメントシステム（EMS）で、環境への取り組みの実効性を高め、企業価値を向上させる仕組みです。一般に、「PDCAサイクル」と呼ばれるパフォーマンスを継続的に改善する手法を基礎として、組織や事業者等が環境への取り組みを自主的に行うための方法を定めています。

UURでは、2025年11月付にてポートフォリオ133物件※でのエコアクション21の認証を取得しております。

※ 申請時点における底地物件を除くポートフォリオ全物件



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の概要

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（以下、本指数といいます。）は、MSCIジャパンIMI指数構成銘柄の中から選別されたESG評価に優れた企業により構成される指数です。本指数の構成銘柄は、ESG格付や時価総額等に基づき、MSCI社により毎年5月及び11月に見直しが行われています。

本指数組み入れの経緯及びUURへの影響

UURは2023年6月時点でMSCI社による指数に組み入れられており、更なる投資家層の拡大や投資口の流動性向上に寄与するものと考えています。

2024 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

ユナイテッド・アーバン投資法人がMSCIインデックスに含まれていること、およびMSCIのロゴ、商標、サービスマーク、またはインデックス名の使用は、MSCIまたはその関連会社によるユナイテッド・アーバン投資法人のスポンサーシップ、保証、またはプロモーションを構成するものではありません。MSCIインデックスはMSCIの独占財産です。MSCIおよびMSCIインデックスの名称およびロゴは、MSCIまたはその関連会社の商標またはサービスマークです。

MSCI ESG格付け

本指数の選定基準となる格付け評価において「AA」を獲得しています。



CDP気候変動プログラムへの参加

CDP気候変動プログラム評価

CDPIは、英国の慈善団体が管理する非政府組織（NGO）であり、投資家、企業、国家、地域、都市が自らの環境影響を管理するためのグローバルな情報開示システムを運営しています。2003年以来、温室効果ガス排出量や気候変動に伴うリスク・機会などに関する情報を開示するための質問書を毎年、世界の企業や自治体等に送付し、その回答を通じて気候関連情報の開示と行動を促してきました。

CDPIは、この質問書への回答内容をもとに、気候変動課題への取り組みや開示状況を評価・スコアリングしています。

CDP評価は、リーダーシップレベル（A、A-）、マネジメントレベル（B、B-）、認識レベル（C、C-）、情報開示レベル（D、D-）、未回答（F）の9段階で付与されます。

UURは2023年からCDP評価に参加しており、2025年は「B」のスコアを取得しています。





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丸紅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
丸紅リートアドバイザーズ株式会社

報告対象期間

2025年度（2025年4月1日～2026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・レポーティング・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

2026年8月

次回発行予定

2027年8月発行予定

問い合わせ窓口

丸紅リートアドバイザーズ株式会社
〒105-0001 東京都港区虎ノ門二丁目2番3号 虎ノ門アルセアタワー22階 TEL：03-5402-3680 E-mail：info@m-reitad.co.jp

索引





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：ユニテッド・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 」

GRIスタンダード	項目	掲載箇所
GRI 2： 一般開示事項 2021	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
	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
	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
GRI303：水と廃水2018	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
	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
GRI305：大気への排出2016	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	廃棄物
	3-3 マテリアルな項目のマネジメント	廃棄物 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
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 地域社会への貢献
	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 地域社会への貢献 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 地域社会への貢献 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	地域社会への貢献
	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。

GRIスタンダード	項目	掲載箇所
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

GRIスタンダード対照表

SASBレポート



エネルギー管理

▼

テナントのサステナビリティ影響の管理

▼

水管理

▼

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レポートは確定済みのUURの年度（12月-11月）エネルギーデータに基づいています。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)	96.8%	100.0%	92.3%	100%	100.0%	87.5%	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	371,295	88,617	16,613	83,543	105,226	77,296	MWh
	うち購入した 電力の割合	72.7%	71.4%	84.1%	83.0%	45.8%	97.4%	%
参考：	敷地内での 再生可能エネルギー 生成量 ^(注2)	1,772	0	0	0	0	1,772	MWh
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	3.4%	▲2.2%	▲1.4%	▲1.4%	1.3%	20.3%	%
	同一条件比較の 対象カバー範囲	97.1%	100%	100%	100%	100.0%	88.5%	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	26.9%	13.7%	21.8%	9.3%	39.2%	47.9%	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	73.5%	91.9%	42.3%	85.1%	81.0%	37.4%	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、認証の有効期限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。

UURI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組み込まれています。

UURの運用会社であるMRA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、国が実施・公表する2023年の省エネに基づく経済産業省の事業クラス分け制度で、「B」ランクの評価を獲得しています。

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・ガス等使用量を確認し、前年比±20%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。

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)	91.4%	98.2%	92.3%	100.0%	96.9%	69.4%	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	2,098	482	120	459	956	82	1,000m 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	+2.2%	+3.5%	+4.7%	+0.0%	+1.9%	+3.7%	%
	同一条件比較の 対象カバー範囲	76.5%	76.1%	62.6%	72.9%	99.5%	66.5%	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）	100%	100%	100%	100%	100%	100%	床面積による％
	上記に該当する新規賃貸契約面積	48,225	24,088	3,252	7,725	2,570	10,591	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）	19.7%	54.3%	11.3%	13.2%	1.6%	4.6%	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）	90.9%	95.5%	100%	100%	100%	70.0%	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）	90.9%	95.5%	100%	100%	100%	70.0%	床面積による％

注1： 直近1年間（2024年12月から2025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： 2025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が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)	435,200	238,047	9,186	12,224	58,057	117,686	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高い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れば、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。