

環境経営レポート 2024 年

対象期間：2023 年 4 月 1 日～2023 年 11 月 30 日

発行：2024 年 8 月 29 日

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

目 次

1. 組織の概要 P3
 - 1-1. 投資法人の概要 P3
 - 1-2. 投資法人の運用方針 P3
 - 1-3. 投資法人の運用戦略 P4
 - 1-4. 投資法人の仕組み P5
 - 1-5. 資産運用会社の概要 P6
2. エコアクション21認証・登録範囲 P7
3. 環境経営方針 P8
4. サステナビリティ推進体制 P13
 - 4-1. サステナビリティ委員会 P13
 - 4-2. サステナビリティ戦略室 P14
 - 4-3. 省エネ推進委員会 P14
5. 重要課題（マテリアリティ）への対応 P14
 - 5-1. 重要課題（マテリアリティ）への対応プロセス P15
 - 5-2. 重要課題（マテリアリティ）と設定した行動計画・目標 P16
6. 環境経営目標 P17
 - 6-1. 中期目標 P17
 - 6-2. 2023年度4～11月の目標 P18
7. 環境経営計画に基づき実施した取組み P20
 - 7-1. エネルギーの消費・管理 P20
 - 7-2. 環境負荷の低減（水資源・廃棄物） P22
 - 7-3. 環境パフォーマンスの認証・評価取得 P23
 - 7-4. テナントとの環境配慮における協働 P27
8. 環境関連目標の実績・次年度の計画 P28
 - 8-1. 環境経営目標の実績・評価 P28
 - 8-2. 目標達成に向けた2024年度の計画・目標 P29

1. 組織の概要

1-1 投資法人の概要

組織名称	ユナイテッド・アーバン投資法人（以下、「UUR」という。）
上場日	2003年12月22日
代表者	執行役員 朝谷 健民
所在	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号城山トラストタワー18階
事業の概要	投資主より募集した資金等を不動産等、不動産対応証券、特定債権、不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産に投資することによる運用業務
資産規模	保有物件数 141件 取得合計価格 6,918億円 2023年11月30日現在

1-2 投資法人の運用方針



投資方針 - 基本方針

投資対象不動産の取得に当たり、本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標としています。そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、以下のとおり、投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。

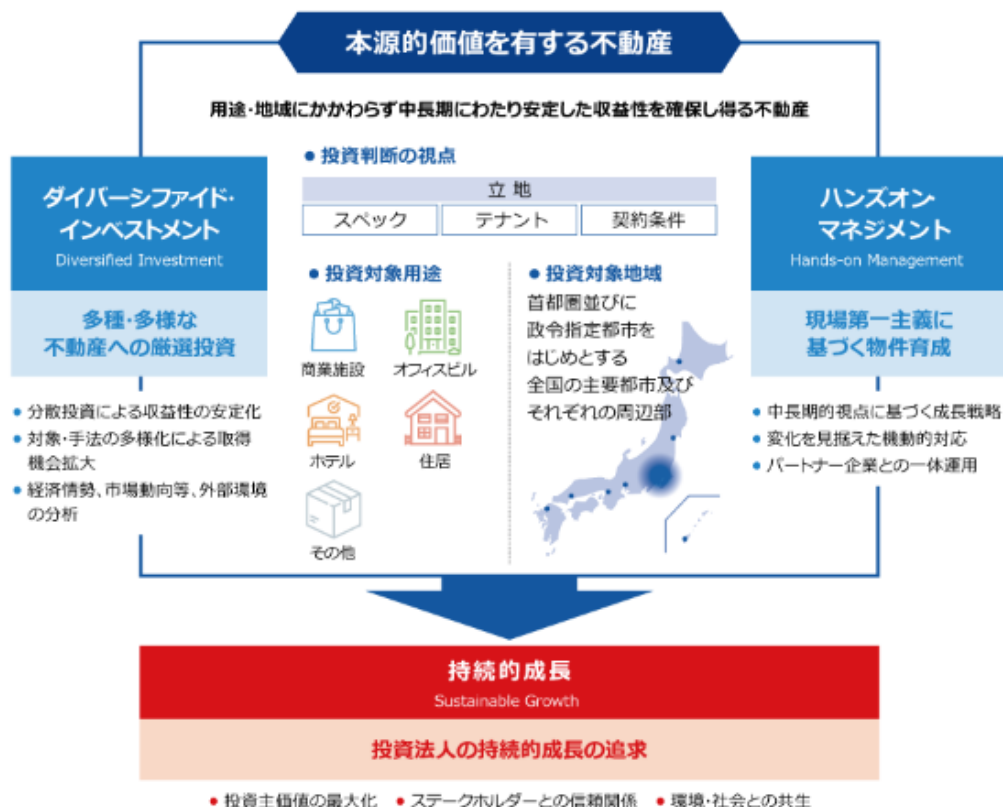
尚、対象不動産の取得に当たっては、十分なデュー・デリジェンス（詳細調査等。以下「DD」といいます。）を実施し、収益性はもちろん以下のような影響等についても精査をし、投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じて投資を決定します。DDによって問題が発見された場合は、収益性の如何に拘らず取得を見送っています。

- 環境（例：アスベスト、土壌汚染）
- テナント（例：反社会的勢力、労働環境）
- 周辺地域（例：コミュニティとの関係、交通渋滞による周辺環境への影響等）

1-3 投資法人の運用戦略

ユナイテッド・アーバン投資法人とは

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REITです



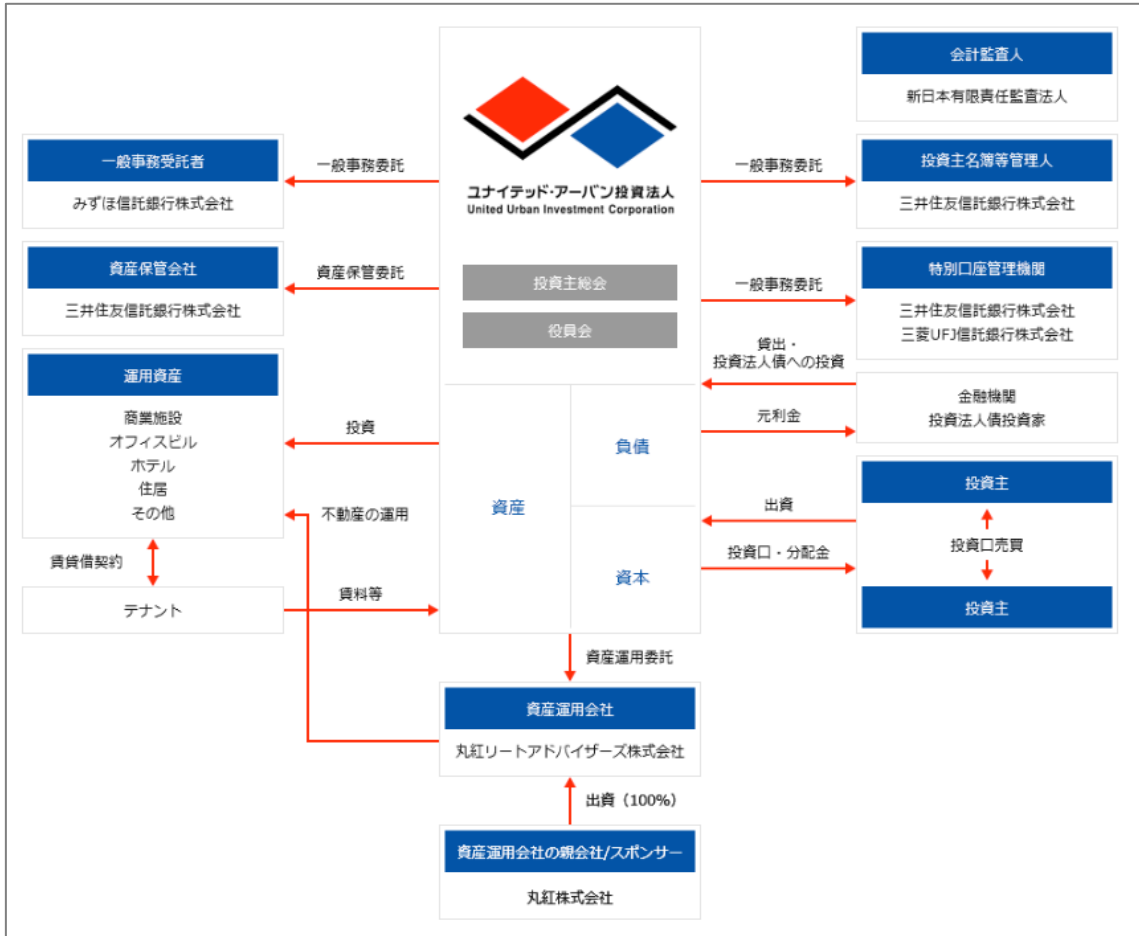
ダイバーシファイド・インベストメントとは

- 特定の用途・投資地域に促されることなく、幅広い投資対象物件の中から高い「本源的価値」を有する不動産の取得を図ることにより、優良物件取得の機会が広がるものと見込まれます。
- また、用途・投資地域の競争状況等を注視しつつ、その時点で最も有利と考えられる物件に投資することにより、物件取得競争が厳しい中であっても、収益目標を堅持しつつ、適正な価格で継続的な物件取得が可能となります。

ハンズオン・マネジメントとは

- 個々の物件ポテンシャルを最大限に活かすべく、現場第一主義に基づき、テナント・戦略的パートナーとの対話を重視し、将来的展望に立った顧客ニーズや市況動向に物件を適合させるための大規模改修工事や増築等の戦略的投資により、物件価値の維持・向上に取り組みます。
- また、主体的なテナントや運営コスト削減を実施することにより、物件収益性の向上を目指します。

1-4 投資法人の仕組み



1-5 資産運用会社の概要

丸紅リートアドバイザーズ株式会社（以下、「MRA」という。設立時名称はジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社で2023年12月1日付で現社名に変更。）は、不動産投資信託（J-REIT）の資産運用会社として、2001年12月4日に設立され、ユナイテッド・アーバン投資法人の資産運用業務を行っております。

MRA株主は、丸紅株式会社100%となっており、丸紅の社是「正・新・和」の精神に則り、役職員一人ひとりが環境・社会・ガバナンス（ESG）に対して高い意識を持って資産運用業務に携わるとともに、それらを通じ、UURの持続的な成長並びに投資主価値の極大化を実現していく方針です。

組織名称	丸紅リートアドバイザーズ株式会社
設立	2001年12月4日
代表者	代表取締役 社長執行役員 馬舩 純一
所在	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号城山トラストタワー18階
事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業
資本金	425,000,000 円
登録・免許	宅地建物取引業者免許 免許番号：東京都知事(5)第80442号 取引一任代理等認可 認可番号：国土交通大臣認可第15号 金融商品取引業者登録 登録番号：関東財務局長(金商)第336号
加入協会	一般社団法人投資信託協会 一般社団法人不動産証券化協会

2. エコアクション21認証・登録範囲

オフィス・商業施設、ホテル、物流施設、居住施設等の不動産等及び不動産信託受益権への投資、運用及び管理

ユナイテッド・アーバン投資法人では、2023年11月末時点において、オフィス・商業施設、ホテル、物流施設、居住施設等の合計141物件の不動産等及び不動産信託受益権への投資、運用を行っております。

認証・登録範囲は、2023年11月先行取得の31物件（複合用途を除くオフィス・居住用施設）に加え後行101物件の計132物件（底地物件を除く）であり、「エコアクション21ガイドライン2017年版」に基づき段階取得する方針です。

認証・登録範囲

用途	物件数	延床面積（㎡）
商業施設	32	477,094.47
オフィスビル	37	967,468.72
ホテル	20	384,001.17
住居	25	148,292.42
その他 （物流、データセンター、結婚式場、老人ホーム等）	18	274,109.90
合計	132	2,250,966.68

3. 環境経営方針

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
- 社内体制の構築と従業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 社員執行役員
馬林純一

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ことなく人類が安定してこの地球で暮らし続けることを目指して策定された持続可能な開発目標（SDGs）を支持しており、環境、社会及び経済における課題解決又は新しい価値の創造への取り組み（以下、「サステナビリティ推進活動」といいます。）を通じて、**持続可能で 多様性と包摂性のある社会を実現することを目指します。**

サステナビリティ推進活動を実践するための指針として、以下のとおり、「サステナビリティ方針」を定めます。

1. 気候変動への対応

私たちは、持続可能性及び資源効率性の観点から資源・エネルギーの効率的な利用を積極的に推進し温室効果ガスの削減に努めるとともに、環境に配慮した技術やシステムの導入等により脱炭素社会の実現に努めます。

2. 環境負荷の低減と循環型社会の実現

私たちは、自然環境の保全及び生物多様性の保護のため、私たちの事業活動が環境

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、地域行政への貢献等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）」等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・性自認等を理由とするあらゆる差別や、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）」等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、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により役職員の意識と知識の向上に努め、サステナビリティ推進活動の質や効率性の向上を図ります。

また、多様化や技術の向上、イノベーションを通じ、事業及び業務の生産性と働きがいの向上に努めます。

8. 法令遵守及び公正な事業慣行への対応

私たちは、サステナビリティ推進活動の実践に際して、社会規範や適用法令を遵守するとともに、法規制の動向を注視し、高い倫理観をもって適切に行動します。また、あらゆる形態の汚職、贈収賄等を容認せず、マネーロンダリング、テロリズム等の組織犯罪への対策を適切に実施し、腐敗防止に努めます。

9. 情報開示

私たちは、サステナビリティ推進活動に関する活動内容その他について、投資家等のステークホルダーに対する積極的な情報開示に努めます。

上記各項目に掲げるパフォーマンスを向上させるため、本方針の見直しやサステナビリティ推進活動の充実又は改善に継続して取り組みます。

2022年3月17日制定

ユナイテッド・アーバン投資法人

また、持続可能な社会の構築のためには、本投資法人による取り組みに留まらず、本投資法人の保有物件等に関し、多様な業務を受託しているサプライチェーンの理解と協力によって、より高い実効性が得られるものと考えております。こうした考えから、本投資法人のサプライチェーンを担っているステークホルダーによる ESG への取り組みをサポートすることを目的として以下「サプライチェーンにおけるサステナビリティ基本方針」を制定しております。

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. 本投資法人は、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. 本投資法人は、次頁の『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みます。
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およ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. 本投資法人は、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。

以上

(2017 年 11月24日制定)

(2019 年 11月15日改訂)

(2022 年 3月17日改訂)

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。国際社会が強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。

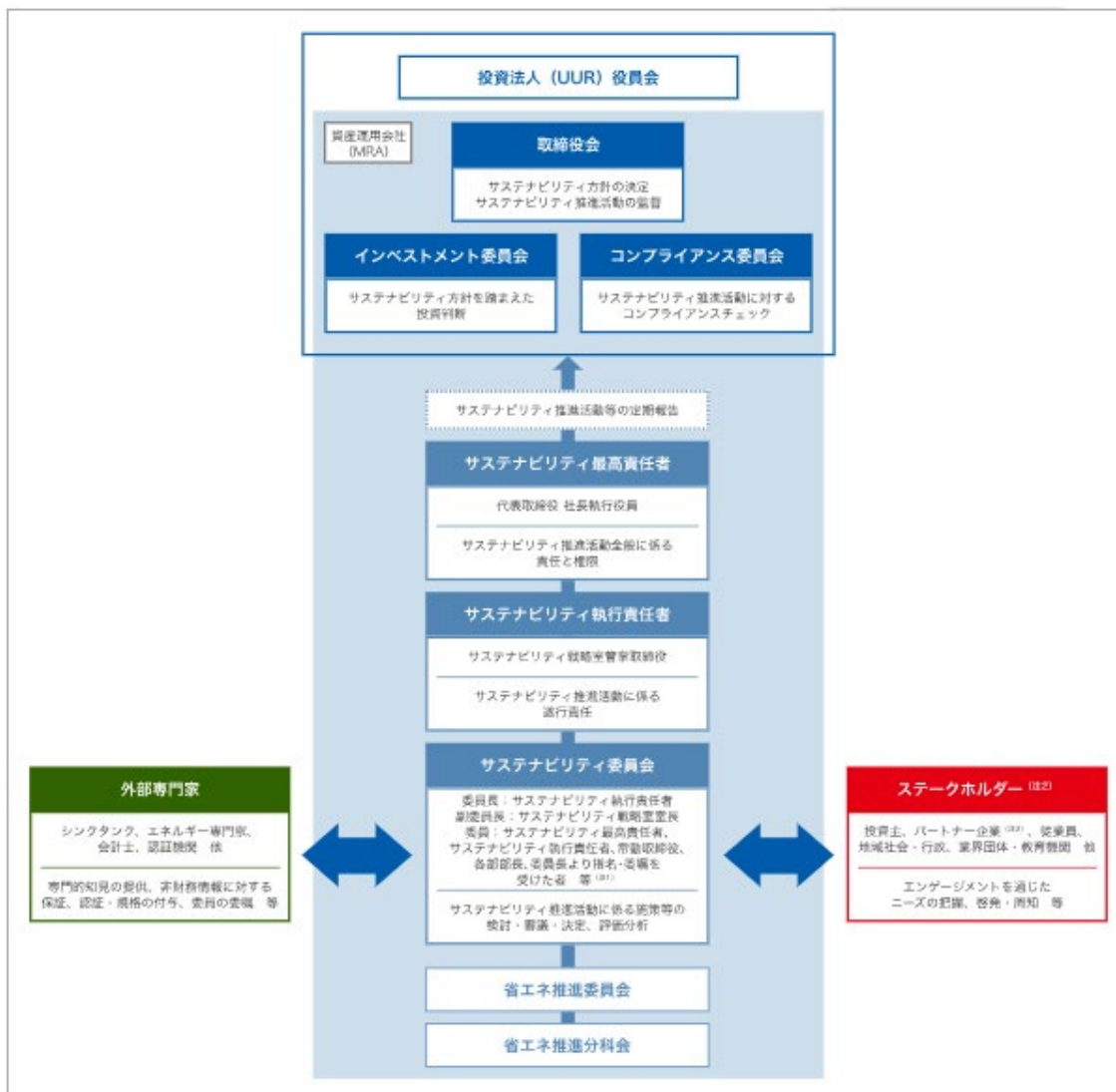
MRAでは、今や気候変動への対応はUURのポートフォリオ運用において看過できない重要課題であると考えています。気候変動に伴い生ずるリスクや機会を十分に認識し、広範にわたる全てのステークホルダーの皆様にとって持続可能な社会の実現に向けて、不動産投資運用を通じた気候変動への取り組みを継続的に推進してまいります。

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り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。

4. サステナビリティ推進体制



注1： サステナビリティ委員会には資産運用会社の全部署の部長が委員として指名され、参加しています。

注2： MRA又はUURと直接的な利害関係を有する又は間接的な相互作用関係にある機関、団体、企業又は個人をいいます。

注3： テナント・取引先業者（管理（PM・BM）会社・エンジニアリング会社・物品提供者、金融機関等）。

4-1 サステナビリティ委員会

- ・重要課題（マテリアリティ）及び行動計画・目標の進捗状況を把握し、マテリアリティ及び行動計画・目標に対する施策の検討、立案及び決定を行います。
- ・年4回以上開催
- ・サステナビリティ委員会の委員長は、年に1回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び受託投資法人役員会に対し、マテリアリティについて報告を行います。また、年に4回以上、インベストメント委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会に対し、サステナビリティ委員会の活動状況について報告を行います。

す。

4-2 サステナビリティ戦略室

- ・サステナビリティ推進活動を機動的、実践的にかつ、より戦略的に実践することを目的とし、MRAにおける専任組織として「サステナビリティ戦略室」を設置しています。
- ・サステナビリティ推進活動に関する戦略の策定、委員会事務局としてサステナビリティ委員会の運営等を行います。

4-3 省エネ推進委員会

- ・UURのエネルギー使用の合理化を行うことを目的として、MRAにおいて省エネ推進委員会を設置しています。
- ・省エネ推進委員会の構成委員や開催要件等の詳細については、『ユナイテッド・アーバン投資法人 エネルギー使用の合理化に関する管理規定』において規定しています。

5. 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、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。

5-1 重要課題（マテリアリティ）への対応プロセス



5-2 重要課題（マテリアリティ）と設定した行動計画・目標

| 2024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	  - 長期目標： ① 2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比） ② 2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含むGHG総排出量をネットゼロにする。
	環境パフォーマンスの認証・評価取得	   - CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 - 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
	テナントとの環境配慮における協働	   長期目標：2030年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約対応100%（一棟貸しを含む。住宅部分は除く）
社会	従業員の働きがい・ウェルネスの推進	  - 制度設計、インフラ設備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上 - 従業員エンゲージメントの向上
	多様性と機会均等	 - 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする - 女性管理職・女性管理職候補者の増加に向け女性従業員及び全管理職を対象とした意識醸成研修の実施
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	  - 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上 - 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進
	地域コミュニティ・地域行政への貢献	   - 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（2023/12/1現在 対象 5物件）
	建物利用者の満足度、健康と快適性	  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	 不動産運用管理システムを活用した管理・運用体制強化
	投資家・投資主への情報開示	 ESG関連を中心とした非財務情報の情報開示の更なる推進（外部評価の向上）

6. 環境経営目標

6-1 中期目標

行動計画・目標		
エネルギーの消費・管理		
行動計画(a)	二酸化炭素（温室効果ガス）排出量の削減	
目標	①2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2の温室効果ガス（GHG）総排出量を42%削減（2021年対比） CRREM1.5°Cパスウェイ（日本） スコープ1・スコープ2・スコープ3（注2） GHG排出量原単位 (t-CO₂e/m²) 0.09 0.08 0.07 0.06 0.05 0.04 0.03 0.02 0.01 0 2021 2025 2030 2035 2040 2045 2050 — 無対策シナリオ — 省エネ+再エネ導入シナリオ — 1.5°Cシナリオ ②2050年までにバリューチェーン（スコープ3）を含む温室効果ガス（GHG）総排出量をネットゼロにする	
環境負荷の低減		
行動計画(b)	水使用量の削減	
目標	2025年までにポートフォリオ全体の水使用量を5%削減（原単位＜延床面積＞ベース・2020年対比）	
行動計画(c)	廃棄物排出量の削減	
目標	廃棄物削減に向けた取組みの実施と全般の進捗状況把握	
環境パフォーマンスの認証・評価取得		
行動計画(d)	自らが生産・販売・提供する製品の環境性能の向上及びサービスの改善	
目標	2024年までに環境認証取得カバー率80%（延床面積ベース）	
テナントとの環境配慮における協働		
行動計画(e)	グリーンリースを通じたテナントとの連携・協働	
目標	2030年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約対応100%（延床面積ベース）	

※化学物質排出把握管理促進法における PRTR 制度の第一種指定化学物質は使用していない。

※物件毎に使用している電力会社の調整後排出係数を使用。

6-2 2023 年 4～11 月の目標

行動計画・目標		
エネルギーの消費・管理		
行動計画(a)	二酸化炭素（温室効果ガス）排出量の削減	
目標	ポートフォリオのスコープ1及びスコープ2の温室効果ガス（GHG）総排出量を4.67%削減（2022年対比）	
環境負荷の低減		
行動計画(b)	水使用量の削減	
目標	ポートフォリオ全体の水使用量を3%削減（原単位＜延床面積＞ベース・2020年対比）	
行動計画(c)	廃棄物排出量の削減	
目標	法令等を遵守した適切な廃棄物処理の把握	
環境パフォーマンスの認証・評価取得		
行動計画(d)	自らが生産・販売・提供する製品の環境性能の向上及びサービスの改善	
目標	2023年11月末時点 環境認証取得カバー率76.3%（延床面積ベース）	
テナントとの環境配慮における協働		
行動計画(e)	グリーンリースを通じたテナントとの連携・協働	
目標	2023年11月末時点 オフィスビルのグリーンリース契約対応62.4%	

※化学物質排出把握管理促進法における PRTR 制度の第一種指定化学物質は使用していない。

※物件毎に使用している電力会社の調整後排出係数を使用。

CO2 : 採用した排出係数

電力会社	対象物件 No.	調整後排出係数 (kg-CO2/kwh)
A	A02、A04、A08、A10、A11、A19、A20、A21、A25、A26、 A31、A33、A38、A42、B01、B06（オフィス）、B08、 B09、B11、B13、B14、B17、B20、B22、B37、B42、C03、 C04、D23、D25、D26、E01	0.000567
B	A14、A36、A39、A43、B27、B38	0.000434
C	A37、B03、D29	0.000389
D	A40、A44、B18、B45（LOOP-X・LOOP-M）、B46、 B47、B49、C01、C06、C07、C09、D27、D30、D31、 D32、D33、D35、E06、E17、E21	0.000456
E	B43、B44	0.000488
F	B40、B41、D17、D19、D21	0.000388
G	B31、B32、D28、D34、D36	0.000311
H	B48	0.000495
I	D10	0.000479
J	E03	0.000325
K	D01	0.000396
L	B06（ホテル）、B32、B35、B36、E05	0.000408
M	A14、A36、A39、B39	0.000431
N	C17	0.000438
O	A07、A09、A12、A15、A23、A24、A29、A30、B07、C02、 C10、C11、C12、C14、C16、C18、C19、C20、C21、D06、 D09、D15、D22、E08、E09、E11、E12、E15、E16、E18、 E19	0.000441
P	B25	0.000443
Q	B45（LOOP-X）	0.000452
R	A43、E22	0.000462
S	E04	0.000472
T	B26	0.000489
U	B03、B04、B05	0.000506
V	E13	0.000521
W	B35、B36、D24	0.000537
X	C15	0.000562
Y	C05、C13	0.000685
AA	B26、B27、B29、B30	0.00069

※一部物件で重複表示となっているのは、期間中に電力供給会社を変更している為です

7. 環境経営計画に基づき実施した取組み

7-1 エネルギーの消費・管理

・再生可能エネルギーへの切替え

- ✓ UURでは、「エネルギーの消費・管理・再生可能エネルギーの活用」を重要課題（マテリアリティ）として特定し、中長期行動目標として「①2030年までにポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を42%削減（2021年対比）、②Sを掲げています。
- ✓ 目標達成に向けて、2020年から電力メニューの切替えのほか再エネ価値取引市場でのオークションによるFIT非化石証書の調達を行っており、電気由来のGHG排出量（スコープ2）の全量削減（注）に取り組んでおり、2023年度はUURが管理権限を有する物件の電力総使用量のうち約24%の電力を実質再生可能エネルギーとしました。

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



※1 2022年12月から2023年11月までの再生可能エネルギー使用量の合計

※2 供給される電力は、いずれも再生可能エネルギー指定のFIT非化石証書および非FIT非化石証書を活用して、実質的な再生可能エネルギー由来の電力としています。

太陽光発電システムの導入

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

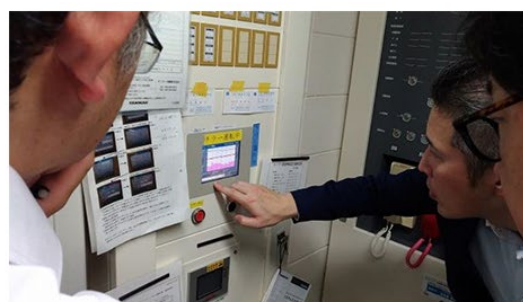
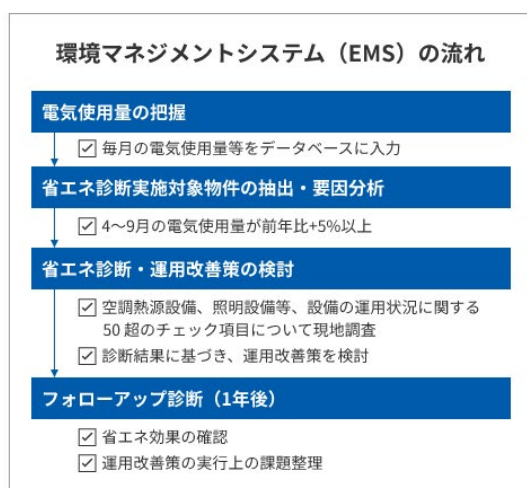
	物件数	2023年度発電量
太陽光発電設備付物件	3物件	1,921,459KWh

※ 発電量については、太陽光発電設備を設置している物件のうち、2022年12月から2023年11月までの発電量を集計できた物件の合計値を掲載しています。

・環境マネジメントシステム（EMS）構築・運用

- ✓ UURでは、物件に設置したスマートメーターやパートナー企業からの情報提供を通じて、毎月、保有物件の消費エネルギーデータ、水消費量、廃棄物量をデータベースに蓄積し、外部のエネルギー専門家に集計、分析を委託し、保有物件の環境負荷低減に向けた取組み状況のPDCAサイクルを実施しています。また、UURと社会の持続的な成長を実現する環境経営を推進する目的として、ポートフォリオの31物件については、2023年11月付にて環境省が策定した環境マネジメントシステムであり、日本独自のEMSであるエコアクション21の認証（段階的認証）・登録を受けています。

- ✓ 電気使用量の計測結果に基づき、電気使用量が相対的に多いホテルや商業施設を中心に、MRAのサステナビリティ戦略室がエネルギー専門家と毎年省エネ診断を行います。
- ✓ 診断結果に即してサステナビリティ戦略室が電気使用量に関する運用改善策を打ち出し、資産運用部とパートナー企業が一体となってその改善策を実践しています。
- ✓ 診断の1年後にはフォローアップ診断を実施、省エネ効果を確認すると共に、パートナー企業と改善策を実践する上での課題の整理を行っています。
- ✓ また、各物件において省エネ法（エネルギーの使用の合理化等に関する法律）で規定されている管理標準（マニュアル）を定期的に見直し、継続的な省エネに努めています。



SS30にて

7-2 環境負荷の低減（水資源・廃棄物）

・水資源の有効利用・再利用

UUR では、節水設備を積極的に導入すると共に、効果が大きい物件においては水を再生利用する設備を設置し、水使用量の削減と効率利用を実践しています。

	該当・導入物件数
中水利用 （再生水の利用）	11物件（注1） 2023年度 108,302m ³ ＜東京23区の水道料金：404円/m ³ （注2）＞
節水設備	77物件



中水利用の事例：新宿ワシントンホテル本館のろ過施設



節水設備の事例：Luz自由が丘の漏水設備

注1： 2022年12月～2023年11月において計測可能な物件数。

注2： 2024年5月時点。一般用メータ口径100mm以上の従量料金。

・海面ろ過装置活用による上下水道使用量・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、上下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

7-3 環境パフォーマンスの認証・評価取得

・責任投資原則（PRI）への署名

Signatory of:



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、投資分析と意思決定のプロセスに ESGの課題を組み込みます
2. 私たちは、活動的な所有者になり、所有方針と所有慣習にESG問題を組み入れます
3. 私たちは、投資対象の主体に対してESGの課題について適切な開示を求めます
4. 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるよう働きかけを行います
5. 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
6. 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します

・TCFD 提言への賛同

MRAは、2022年1月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明し、国内賛同企業を構成メンバーとする「TCFDコンソーシアム」に加入しました。

UUR及びMRAは、環境・社会・ガバナンスに関わる課題の認識、それらの課題解決、そして持続可能な社会の実現に向けた活動は重要な経営課題であり、不動産投資運用を行う私たちが果たすべき社会的責任と考えています。

今後も気候変動をはじめとする環境課題に配慮したポートフォリオ運用を実践し、TCFD提言に即した情報開示を順次進めてまいります。



※TCFD：気候関連の情報開示及び気候変動への金融機関の対応を検討するため、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）^(注)により2015年12月に設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」の略称です。2017年6月にTCFDが公表した提言では、企業や金融機関に対し、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」の把握・開示が推奨されています。

TCFDの提言については[こちら](#)  もご参照ください。

注：各国の金融関連省庁及び中央銀行からなり、国際金融に関する監督業務を行う機関。

※TCFDコンソーシアム：TCFD提言へ賛同する企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で2019年5月に設立された組織です。

TCFDコンソーシアムについては[こちら](#)  もご参照ください。

・ UNGC への署名

WE SUPPORT



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。

・ SBT 認定を取得

目標①：2030年まで

ポートフォリオのスコップ1及びスコップ2のGHG総排出量を42%^{*1}削減

「パリ協定」に準じて「世界の気温上昇を産業革命以前より2℃を十分に下回る水準に加え、1.5℃に抑えることを目指す」ための科学的根拠に基づく目標として、SBT認定^{*2}を取得。



SCIENCE
BASED
TARGETS

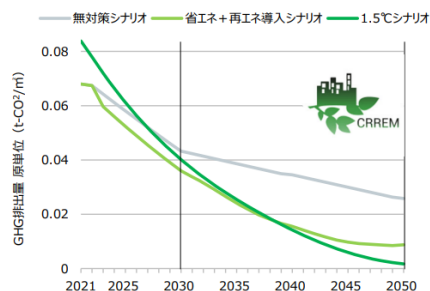
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

目標②：2050年まで

バリューチェーン（スコップ3）を含むGHG総排出量をネットゼロ^{*3}

- CRREM^{*4}を活用したシナリオ分析により目標を策定。
- 2030年代後半までは省エネ（高効率設備への投資、運用改善）・再エネ導入により、1.5℃シナリオに対応可能。
- 2030年代後半以降は1.5℃パスウェイ（炭素削減経路）を超過するリスクがあることを確認。
- 当面は省エネ・再エネ対策を着実に進めつつ、更なるGHG排出量削減策を検討。

CRREM1.5℃パスウェイ（日本）
スコップ1・スコップ2・スコップ3^{*5}



*1 2021年比。

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

*3 二酸化炭素等の温室効果ガス排出量を実質的にゼロにすること。

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

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

・環境認証取得への取組み

UUR では、保有する不動産の環境・社会配慮の状況について客観性や信頼性を高めるため、第三者による外部認証や評価の取得を進めています。UUR における、外部認証等（DBJ Green Building、CASBEE-不動産、BELS）の取得割合は以下の通りです。UUR では、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。

> [外部認証 | ライブラリー | サステナビリティサイト | 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 \(uur-sustainability.com\)](#)

環境認証別取得カバー率

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

注： 2024年5月末時点。対象は底地物件を除く132物件。

- ・ 合計は上記認証を重複して取得している物件数・床面積を調整して算出しています。

・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等に活用しています。

■ GRESBリアルエステイト評価

2023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段階で格付けされる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9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、2023年度の調査において、UURは6年連続で最上位の「Aレベル」を取得しました。

UURは、今後も引き続き、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。

➤ [プレスリリース：GRESB評価結果に関するお知らせ（2023年10月2日）](#) 



7-4 テナントとの環境配慮における協働

・グリーン契約の標準化

UURでは、「テナントとの環境配慮における協働」を重要課題（マテリアリティ）の1つとして設定しています。その課題解決に向けた行動目標として、「2030年までにグリーン契約対応100%^(注)」を掲げています。

注： オフィス（一棟貸しを含む）に分類される建物の契約面積（建物内の住宅部分を除く）に対する、グリーンリースを締結しているテナントの契約面積の割合。

オフィスポートフォリオの
グリーンリース契約対応

52.2%

(2023年11月末時点)

グリーンリース条項（要旨）

1. 貸主・借主ともに、省エネ・環境配慮等の観点から本物件の快適性・生産性の維持向上に繋がる施策（データ共有、法令対応等）に協力する。
2. 専有部における LED 投資等、設備改修により費用削減が見込める場合、貸主・借主間でメリットの配分を協議することができる。

グリーンリース・ガイド

ビルオーナー・テナントの両方から、環境配慮と経済性を両立させるためのガイド



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

8. 環境関連目標の実績・次年度の計画・目標

8-1 環境経営目標の実績・評価

- ① CO2 総排出量（調整後、スコープ1・2）：実績 14,638.28t-CO2（前年比▲37.0%）となり計画値（前年比▲4.67%以上）を達成しました。前年比で大幅に削減した理由として、2022年は、UURが管理権限を有する物件のうちエネルギーデータのスコープ2とスコープ3の区分ができなかった物件を便宜上スコープ2に一括計上していましたが、エネルギーデータの取得率及び精度の向上に伴い、2023年は多くの物件においてスコープ2とスコープ3を分類することができたため、2022年対比においてスコープ2が減少、スコープ3が増加となりました。（スコープ1・2・3合計は88,355.24t-CO2（前年比+6.9%））。なお、2023年度はFIT非化石証書の活用によりUURが管理権限を有する物件の電力総使用量の約24%を実質再生可能エネルギーとしています。
- ② 水使用量原単位：計画値2020年比▲3.0%以上に対し、結果は前年比+13.7%で未達成。特にホテル使用量が前年比+47.9%で大幅増となっています。水使用量全体の約7割がホテルであり、今後は原単位削減についてホテルオペレーターと協働していくことが課題となります。
- ③ 廃棄物排出量：前年比+43.3%でした（一棟貸し物件を含む）。廃棄物排出量のカバー率は少しずつ向上（前年比+17.2%）しておりますが、まだ、全体の51.5%に留まっている為、まずは継続してカバー率の向上を図りポートフォリオ全体での排出量の把握に努めてまいります。
- ④ 環境認証取得カバー率：2023年11月末時点、計画76.3%に対し結果77.4%（+1.1P）で達成。
- ⑤ オフィスビルのグリーンリース契約対応率：2023年11月末時点、計画62.4%に対し結果52.2%（▲10.2P）で未達成。昨年比で対応率が減少した理由は、新規取得物件の既存賃貸借契約が非グリーンリース契約であったため対応率が減少し

ました。今後は賃借人の入れ替え時に順次グリーンリース契約を締結することにより対応率を向上させてまいります。

8-2 目標達成に向けた 2024 年度の計画・目標

① 二酸化炭素（温室効果ガス）排出量の削減

以下手法等を用いたポートフォリオのスコープ 1 及びスコープ 2 の温室効果ガス総排出量 4.67%削減（2022 年度比）を目標とします。

- ・大規模物件で省エネ診断を実施し、省エネ運用を推進
- ・LED 照明への切替（継続実施）
- ・高効率空調システムへの更新
- ・トラッキング付非化石証書の購入（継続実施）
- ・オフサイトでの太陽光発電による C-PPA 導入検討

② 廃棄物排出量の削減

まずは法令等を遵守した適切な廃棄物処理及び排出量の把握を目標とします。

③ 水使用量の削減

以下手法等を用いたポートフォリオ全体の水使用量 4.0%削減（原単位＜延床面積＞ベース、2020 年対比）を目標とします。

- ・節水型便器、自動水栓等への切替（継続実施）

④ 自らが生産・販売・提供する製品の環境性能の向上及びサービスの改善

i) 外部環境認証取得カバー率 80%（延床ベース）

UUR は 2024 年 5 月末時点で環境認証取得カバー率 83.9%となりました。今後は、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ます。

ii) 2030 年までにグリーンリース契約対応 100%（延床ベース）

UUR 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）の一つとして設定し、その課題解決に向けた行動目標として「2030 年までにグリーンリース契約対応 100%」を掲げております（2023 年 11 月時点契約対応：52.2%）。

オフィス用途の新規テナントに対しては、賃貸借契約書の定型フォーマットにグリーンリース条項を記載した条文を挿入することで、新規契約締結時にグリーンリース対応件数を積上げてまいります。

主な環境関連法規

2023 年 11 月 30 日時点での事業活動における環境関連法規については、法令遵守状況の把握に努めており、対象期間において法令違反はなく、関係当局からの違反・指導等及び訴訟の存在はございません。

法令名	要求内容
温暖化関連法	
省エネ法	定期報告（年1回） 中長期計画の届出（年1回） エネルギー管理統括者・企画推進者・管理員の選任と届出
建築物省エネ法	
フロン排出抑制法	簡易点検 定期点検 フロンの廃棄時の適正処理
環境確保条例	
大気関連法	
大気汚染防止法	特定施設届出 排出基準の順守と測定
廃棄物関連法	
廃棄物処理法	収集運搬・処分先との契約 マニフェスト交付状況報告 産業廃棄物保管基準の順守
建設リサイクル法	再資源化等の計画提出
プラスチック資源循環法	排出抑制・量の把握・責任者設置
廃棄物の処理及び再利用に関する条例	事業系一般廃棄物の再利用計画書提出
水管関連法	
下水道法（条例）	特定施設の届出・下水排除基準の順守 使用開始時の届出と排出基準の順守
騒音・振動関連法	
騒音規制法（条例）	届出・規制基準順守
振動規制法（条例）	届出・規制基準順守
地盤沈下関連法	
ビル用水法	指定地域内における揚水許可申請・揚水量届出
土壌汚染関連法	
土壌汚染対策法	区域指定の対応
化学物質関連法	
消防法・火災予防条例	危険物の届出
PCB特措法	PCBの届出と処理
毒劇法	業務上取扱者の対応
自然関連法	
自然保護と回復による条例	届出と開発許可

サステナビリティ戦略室による報告及び評価

CO2 総排出量（調整後）実績は削減計画値を達成した。スコープ 1・2・3 合計は、前年比+6.9%であった。2023 年度は FIT 非化石証書の調達で、UUR が管理権限を有する物件の電力総使用量の約 24%を実質再生可能エネルギーとした。

水使用量は、前年に比べ増加した。主な理由はホテルの客室稼働率上昇（+11.5P = 2023 年 82.8% - 2022 年 71.3%）。今後は節水水栓等の採用検討を進める。

廃棄物排出量は、廃棄物量の把握を進めた。

環境認証取得カバー率は、2023 年 11 月末実績が取得計画から若干遅れたが、2024 年 5 月末実績は取得計画を上回った。

オフィスビルのグリーンリース契約対応率は、実績が計画値に届かなかった。

代表者における全体の評価と見直し・指示

全体の評価

着実に目標の進捗管理をし、達成に向けた取り組みを実施していることを確認した。

見直し・指示等

継続して目標達成に向けた計画及び改善計画を実施すること。

環境データの月次収集は、継続して、管理会社との連携を深め、着実なデータ収集に努めること。

水使用量の増加は、水使用量全体の約 7 割を占めるホテルの客室稼働率上昇によるものだが、今後は客室稼働率を注視しつつ、節水水栓等の採用を検討すること。

グリーンリース対応比率の低下は、新規取得物件の既存賃貸借契約がグリーンリース未対応だったことに起因するが、今後は新規賃貸借契約の締結による比率向上に加え、契約条件変更のタイミングにおいても賃借人との間でグリーンリース条項について協議し、同条項の追加に努めること。