



ESG ファクトシート

(注) UUR : ユナイテッド・アーバン投資法人 JRA : ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社。ユナイテッド・アーバン投資法人の資産運用会社。

Environment (環境)

UUR 及び JRA は、ポートフォリオで発生する環境負荷の低減に努め、持続可能な都市・社会の発展に貢献していきます。

環境認証

	DBJ	CASBEE 不動産	BELS	合計
取得物件数 (%)	3 (2.7%)	24 (21.2%)	10 (8.8%)	36 (31.9%)
UUR 保有物件の 延床面積合計に 対する割合	4.9%	19.7%	9.2%	32.2%

環境認証取得カバー率

2020年(目標)までに

50%以上
(延床面積ベース)

*2018年11月末時点(対象は底地物件を除く113物件)。アリーナタワーはDBJとBELSの両方を取得しているため、合計欄では重複分を控除。

環境性能向上のための委託先との共同

- プロパティ・マネジメント業務発注先全28社より、UURが定める「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」の遵守に関する同意書を取得しています。
- テナント・取引先合計972社(2018年12月時点)に対して上記両方針を書面で通知し、UURのESGの取り組み周知を図っています。

環境性能向上のためのグリーンリース

- 新規テナントに加えて、今後は既存テナントに対してもグリーンリース条項を含む賃貸借契約の締結を働きかけていきます。
- 省エネや環境配慮等の重要性や必然性を踏まえて、適宜内容の見直しを行います。

グリーンリース 契約締結状況	第28期 2017年11月	第29期 2018年5月	第30期 2018年11月	合計
件数	16	15	15	46
当該決算期間における 新規契約件数に対する 割合	100%	100%	100%	100%

*契約締結日ベースの件数。

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、法令対応など)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。

サステナビリティ目標の設定と実践

UURは、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、国(経済産業省)が求める努力目標である「5年平均原単位年1%以上の低減」を達成しており、国が実施・公表する事業クラス分け制度において、3年連続で「S」ランクと評価されています。



水資源の有効活用・再利用

UUR の保有する全物件において、水のリサイクル・リユースに取り組んでいます。

新宿ワシントンホテル本館

節電や廃棄物の削減等に取り組んでいるほか、水のリサイクルの一環として、各客室の浴室で使用された水を集約・ろ過処理をした上で、全館のトイレ洗浄水として再利用しています。



外観



ろ過施設

複合用途への投資実績

各地域のターミナル駅至近に所在し、地域住民のライフスタイルに沿った機能を備えた複合施設への投資を積極的に行っています。

新大阪セントラルタワー

オフィス・ホテル・店舗・フィットネス



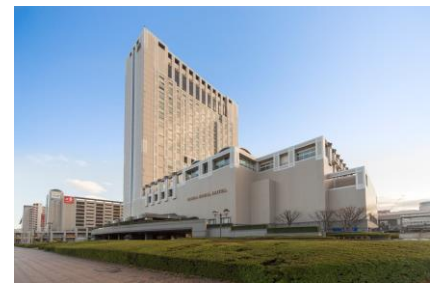
SS30

オフィス・ホテル・フィットネス



リーガロイヤルホテル小倉・あるある City

ホテル・店舗・オフィス



都市再生への貢献

地域社会への貢献の観点から、UUR では保有物件の敷地を地域住民に開放すること、非常時に物件の一部を貸し出すこと等を自治体関係者等と取り決めていきます。

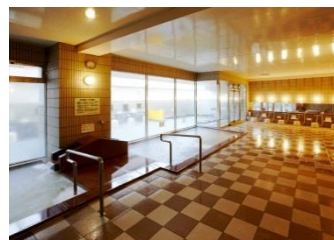
那覇市

ロワジールホテル&スパタワー那覇

沖縄観光コンベンションビューローによる
自転車シェアサービスの駐輪場を設置



2018年台風24号による
停電世帯へ
温泉施設を無料開放



柏市

モラージュ柏

地元サッカーチームを含むサッカー関連団
体主催のスクール・イベント開催
(屋上のスポーツパーク)



柏市や社会福祉協議会等との連携による
夏休み期間中のラジオ体操開催



環境汚染等の問題を抱える土地での開発

- 物件取得にあたっては、敷地に環境汚染等の問題がないかを確認することがプロセスとして組み込まれています。
- UUR の投資対象は基本的には完成物件のみで、開発行為は行っておらず、環境汚染等の問題を抱える土地での開発実績はございません。また、森林や海岸、河川敷等、生態系に影響を及ぼすような土地の取得も行っていません。



Society (社会)

UUR及びJRAは、従業員の性別や国籍等の多様性を確保しつつ、その能力開発やキャリアプランの作成を支援しています。また、地域や教育機関と連携しつつ、より良い社会の実現に貢献すべく努力を重ねています。

人材育成戦略・プロフェッショナルの確保/育成

- JRAの全従業員を対象に、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。
- また、部署異動や出向により多様な経験をする機会を提供し、各従業員がキャリアプランを持ち、社外でも通用する力をつけることを促しています。
- JRAでは、UURの資産規模拡大に伴う業務量の増加を勘案の上、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、スポンサーである丸紅株式会社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丸紅のグループ各社と従業員の相互派遣をすることにより、JRAの潜在的な増員ニーズに対応できる人材を丸紅グループ内にプールしています。

従業員満足度調査

JRAでは「従業員満足度調査」を定期的に行っています（2018年からは原則毎年実施）。調査結果を全従業員と共有し、人事戦略の策定、より良い会社運営に役立てています。

待遇/ワーク・ライフ・バランス

- JRAでは、全従業員が個々のライフスタイルやニーズに応じて選択利用可能な福利厚生サービス（外部大手企業と契約）を提供しています。また、JRAが全額拠出する退職金制度を設けています。
- JRAは「TOKYO働き方改革宣言企業」として、「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」旨を掲げており、下記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。

働き方の改善：定時退社の意識付けを行う「ノー残業デー」の設定（毎月10日）等

休み方の改善：1年1回1週間の連続有給休暇取得の促進等

*1人当たり年間有効消化日数：13.3日 1人当たり年間有効消化率：70.4%（2018年3月末時点）

- 出産・育児休暇を取得する環境も整っており、直近過去4年間の復職率及び復職後の定着率は100%です。育児や介護等を理由とする短時間勤務制度も利用できる環境を用意しており、JRAの全従業員のワーク・ライフ・バランスをサポートしています。

	役職員数			出産・育児休暇	時短勤務
	男性	女性	計	取得者数	利用者数
2015年	44	22	66	3	2
2016年	47	22	69	2	3
2017年	48	26	74	2	3
2018年	47	29	76	2	4

* 役職員数：各年3月末時点における常勤役職員数 各種制度取得・利用者数：各年3月末時点において取得・利用中の人数

職種別研修プログラム

- 業務上必要な知識・スキルに関わる職種プログラムを提供している外部大手企業と契約し、JRA従業員各自の必要に応じた研修をオンラインで受講できる仕組みを導入しています。
- ESGをテーマとする研修を含め、外部機関主催の専門的なセミナー等についても情報を従業員に周知し、積極的な参加を推奨しています。
- 研修参加者にはレポート提出を義務付け、研修内容の社内共有及び全社的なスキルアップを図っています。



リーダーシップ・プログラム

- JRA の全管理職を対象に、人事評価、ハラスメント、リーダーシップ、コーチング等をテーマとする研修（年 1 回）の受講を義務付けています。
- 丸紅グループが実施するリーダーシップ、計数管理等の研修、並びに外部機関が開催する不動産・金融業界の次世代リーダー研修等には、各部署のリーダー並びにリーダー候補を積極的に派遣しています。

研修受講者割合/一人当たり研修受講時間

2017年4月～2018年3月における役職員一人あたりの研修受講時間*1	11.7時間
2017年1月～12月に職業上の研修を受けた役職員の割合	100.0%
2017年1月～12月にサステナビリティに焦点を当てた研修*2を受けた役職員の割合	40.8%

*1 対象者：2018年3月末時点在籍の役職員 *2 研修内容：環境汚染、エネルギー、自然災害、規制基準、廃棄物等

業績とキャリア開発に関する定期レビュー

- JRA では、全従業員を対象として年 1 度パフォーマンス評価及びレビューを実施しています。
- また、部署異動や出向により多様な経験をする機会を提供し、各従業員がキャリアプランを持ち、社外でも通用する力をつけることを促しています。

苦情・ハラスメント対応

- JRA の全従業員を対象に、健康診断（毎年）、産業医への定期相談（毎月・希望者・JRA が指定する従業員）、メンタルヘルスチェック（毎年）を実施しております。
- JRA の全従業員は、丸紅が設置している『相談“ホット”ライン』及び『Marubeni Anti-Corruption Hotline』の 2 つの相談窓口の利用が可能です。男性と女性の外部弁護士が配置されており、コンプライアンス全般にかかわる問題の他、ハラスメント等、職場環境にかかわる問題等を相談することができます。JRA においても、それらの問題を相談できる窓口として、男性と女性の従業員代表を配置しています。

直近 3 年の M&A/従業員の解雇

- 直近 3 年はもちろん、2001 年 4 月の設立以後現時点（2018 年 11 月）までの間、解雇の実績はありません。
- 2010 年 12 月 1 日付で UUR は日本コマーシャル投資法人（NCI）を吸収合併。それに伴い、JRA は NCI の資産運用会社であるパシフィック・コマーシャル株式会社（PCC）を子会社化。その際、JRA は PCC の希望者全員を合併直前の雇用条件と同一以上の条件で受け入れました。

インターンシップ

- JRA では、学生の職業選択や適性を見極めに資するべく、インターンを受け入れ、学生に対して J-REIT 業界での就業機会を提供しています。2018 年度は東京都内にある大学の経営学部在籍する 3 年生 1 名を受け入れ、UUR が保有する商業施設、オフィス、ホテルの現場において、運営や環境認証のための建物実査を経験する機会を提供しました。
- 丸紅では、学生向けプログラムの一環として、2017 年度に中国・長春市青年联合会、ロシア・国立鉱物資源大学、トルコ・サバンジュ大学、フランス・国立行政学院（ENA）等から計 24 名の研修生を受け入れました。
- また、丸紅が寄付講座を提供しているカタール大学からは継続的にインターンシップを受け入れています。



A38 Luz 湘南辻堂にて
インターン本人写真右端



教育・啓蒙活動による社会貢献

■教育機関との連携

- 京都大学経営管理大学院の観光経営科学 MBA プログラムである「観光事業戦略論」に JRA 従業員が登壇し、2 日間にわたり UUR のホテル投資・運営戦略に関する講義を行いました。
- 文京学院大学経営学部のオープンゼミナールに当社従業員が助言講師として招聘され、学生のプレゼンテーションに対して助言・指導を行いました。

■金融リテラシーの向上

- 一般社団法人投資信託協会主催の「投信フォーラム」へ 2016 年以降毎年、当社役員を派遣し、投資信託及び J-REIT に関する個人投資家の知見向上に努めています。
- 個人投資家対象の各種説明会への参加を通じて、ユナイテッド・アーバン投資法人のみならず、J-REIT 全体の認知度向上に努めています。

■その他

- 早稲田大学大学院ファイナンス研究科が実施している「不動産投資短観調査」に 2010 年から継続的に参画し、同大学院の不動産投資動向に関する研究を支援しています。



京都大学経営管理大学院で
講義を担当する当社従業員

主なイベント参加実績（2018 年）

主催者	イベント名	イベント参加者	役割
ARES	Jリート普及全国キャラバン 2018（広島）	個人	スピーカー
ARES	Jリート普及全国キャラバン 2018（大阪）	個人	スピーカー
ARES	Jリート普及全国キャラバン 2018（札幌）	個人	スピーカー
ARES	個人投資家のための Jリートフェア 2018	個人	スピーカー
東京証券取引所	企業 IR & 個人投資家応援イベント J-REIT ファン in 大阪	個人	スピーカー
投信協会	投信フォーラム 2018in 仙台	個人	パネリスト

* ARES：一般社団法人不動産証券化協会 投信協会：一般社団法人投資信託協会



Governance (ガバナンス)

さまざまなリスクを適切に管理すると共に、利益相反に留意し、投資主の利益の極大化に努めます。

役員会開催回数 UUR：14回 JRA：14回 *2017年12月~2018年11月

役員プロフィール

役職	氏名	性別	年齢*	着任年月	役職・略歴及び主な専門分野	役員報酬(年額)	所有投資口数
UUR 執行役員	吉田郁夫	男	63歳	2017年9月	1979年丸紅(株)入社。以降、国内外の不動産開発に従事。 丸紅(株)執行役員 開発建設部門長(2009年4月~2011年3月) 前 JRA 社長兼 CEO(2014年4月~2018年6月) 主な専門分野：不動産	12,000千円 **	0口
UUR 監督役員	秋山正明	男	73歳	2011年8月	公認会計士。東京キャピタルマネジメント(株)コンプライアンス委員会委員。 (株)ジョイフル本田及び京セラ(株)監査役。 主な専門分野：金融・不動産	4,200千円	0口
UUR 監督役員	小澤徹夫	男	71歳	2015年9月	弁護士。(株)ローソン及び積水化学工業(株)監査役。 主な専門分野：リスクマネジメント	4,200千円	0口

*2018年11月末時点 **2017年9月~2018年6月の期間は JRA 社長兼 CEO を兼務していたため、UUR は報酬を支払っておりません。

執行役員・監督役員に対する報酬

投資法人規約第24条に定める範囲内で下記の通り支払っています。

<上限> 執行役員：一人当たり月額1,000千円 / 監督役員：一人当たり月額350千円

監査・監修/利益相反への配慮

UUR では、社外有識者を含めた以下の委員会を JRA に設置し、利益相反に留意しつつ、投資主利益に資する資産運用を図っています。

■インベストメント委員会

メンバー	委員長(1名)：JRA 代表取締役社長 委員(2名)：JRA 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)：JRA チーフ・コンプライアンス・オフィサー 委員(3名)：JRA 代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長、社外有識者(弁護士)
役割	法令遵守のみならず、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
主な審議事項	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・審議要件	委員の過半(委員長または社外有識者は必須)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、審議事項を説明

投資主口の概要

投資口数：3,055,087口(対前年同月比±0) *2018年11月末時点

役員任期

投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)では、役員任期は「2年を超えることができない」とされています。UUR では、2年おきに投資主総会を開催し、執行役員、監督役員を選任しています。また、役員構成の多様化を検討しています。



外部監査人と意見の相違の有無

	第28期 (2016年6月~2017年11月)	第29期 (2017年12月~2018年5月)
外部監査人	EY 新日本有限責任監査法人	
監査意見	開示している監査報告書において特段の指摘事項はございません	
監査報酬	17,000 千円	20,300 千円
意見の相違	無	無

投資主との利害共有化の取り組み

- JRA 全従業員の賞与は全額、UUR の一口当たり利益に連動する制度を採用しています。
- 従業員の給与から一定額を天引きし、UUR 投資口取得を行う株式累積投資制度（るいとう）の導入を計画しています。

新資産運用システムの導入及び情報セキュリティ強化

- 資産運用、決算データ収集の合理化、正確性の向上の観点から、新資産運用システムの導入に着手。
- また、一層の情報セキュリティ強化のため、丸紅グループと連携し、M-IGS（丸紅グループ共通 IT サービス）の導入を計画しています。

投資家への適切な情報開示

プレスリリース：32 件 機関投資家との面談：262 件 個人投資家向け説明会：13 件

* 対象期間：2017年4月~2018年3月