



株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価のレビュー結果を公表します。

ユナイテッド・アーバン投資法人

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

据置



発行体	ユナイテッド・アーバン投資法人（証券コード:8960）
評価対象	ユナイテッド・アーバン投資法人 サステナビリティファイナンス・フレームワーク

評価の概要

ユナイテッド・アーバン投資法人（本投資法人）は、2003年11月に設立され、同年12月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した総合型の不動産投資法人（J-REIT）である。商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他施設（物流施設等）など、多用途の不動産を投資対象としており、不動産の本源的な価値に依拠しつつ、最適なポートフォリオの構築を掲げている。

資産運用業務は丸紅リートアドバイザーズ株式会社（本資産運用会社）が行っており、そのスポンサーは丸紅株式会社である。本投資法人のアセット・マネジメント業務において、総合商社である丸紅グループの情報ネットワークや、様々な用途にわたる不動産事業の経験及びノウハウなどが活用されている。また、役員や出向者の受け入れを行っており、人的面でのサポートも行われている。一方で、丸紅との間に、物件取得等に関するサポート契約等は特段締結されておらず、スポンサーから一定程度独立した運営がなされている。

ポートフォリオの構築方針は中長期にわたり安定収益を確保することを目標としており、投資対象不動産の用途及び地域を限定せず、その時々を経済情勢・不動産市場動向等に応じて投資を行

うなど、各種リスクの低減を図った資産運用を志向している。また、スポンサーの幅広い機能を活用しつつ、総合型J-REITの強みを生かした物件取得を行うことを外部成長での運用方針の一つとしている。現行ポートフォリオは140物件・6,820億円（取得価格ベース）とJ-REIT市場でも有数の資産規模となっている。

今般の評価対象は、本投資法人が債券又は借入金等（サステナビリティファイナンス等）の手段により調達する資金を、環境改善効果及び社会的便益を有する資金使途に限定するために定めたサステナビリティファイナンス・フレームワーク（本フレームワーク）である。本フレームワークが「グリーンローン原則¹」、「ソーシャルローン原則²」、「グリーンローンガイドライン³」及び「ソーシャルボンドガイドライン⁴」に適合しているか否かの評価を行う。これらの原則等は、それぞれローン市場協会（LMA）、アジア太平洋ローン市場協会（APLMA）、ローンシンジケーション&トレーディング協会（LSTA）、環境省及び金融庁が自主的に公表している原則またはガイドラインであって規制ではないため、いかなる拘束力を持つものでもないが、現時点において国内外の統一された基準として当該原則及びガイドラインを参照してJCRでは評価を行う。

JCRは、本投資法人が2023年6月に策定した本フレームワークに対してサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価結果として総合評価“SU1(F)”を付与している。今回のレビューは、2024年4月に施行された建築物の省エネ性能表示制度の改正及びBELS新基準導入等に基づき、本投資法人が本フレームワークを更新したことを受けて行うものである。

本投資法人は、2023年6月時点の本フレームワークにおいて、グリーン適格クライテリアを一定以上の認証水準を有するグリーンビルディングと、一定以上の環境改善効果につながる改修工事の2種類としている。グリーンビルディングに関する適格クライテリアとしては、DBJ Green Building 認証3つ星以上、CASBEE 評価認証B+ランク以上、BELS 評価3つ星以上、LEED 認証 Silver ランク以上のいずれかを取得済あるいは今後取得予定の物件としている。改修工事に関する適格クライテリアとしては、上記グリーンビルディングで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、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、再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得としている。JCRは、2023年6月時点で本投資法人の定めたグリーン適格クライテリアは環境改善効果を有するプロジェクトであると評価している。本投資法人は、グリーンビルディングの基準について、BELS 認証の適格ランクの変更及びLEED 認証のバージョンの明確化を行っている。いずれについても、JCRは引き続き環境改善効果を有するものであると評価している。

本投資法人は、2023年6月時点の本フレームワークにおいて、ソーシャル適格クライテリアとして、1棟すべてがヘルスケア施設等、保育施設等、メディカル施設等、もしくは借上公営住宅等に供されている資産としている。JCRは、2023年6月時点で本投資法人の定めたソーシャル適格クライテリアは社会的便益を有するプロジェクトであると評価しており、本レビューにおいてソーシャル適格クライテリアは変更されていないことを確認している。

本投資法人及び本資産運用会社は、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であるサステナビリティ推進活動を通じて、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る。環境・社会問題へ取り組む社内体制は適切に構築されており、専門

¹ LMA, APLMA, LSTA Green Loan Principles 2023 <https://www.lsta.org/content/green-loan-principles/>

² LMA, APLMA, LSTA Social Loan Principles 2023 <https://www.lsta.org/content/social-loan-principles-slp/>

³ 環境省 グリーンローンガイドライン 2022年版 <https://www.env.go.jp/content/000062495.pdf>

⁴ 金融庁 ソーシャルボンドガイドライン 2021年版 <https://www.fsa.go.jp/news/r3/singi/20211026-2/01.pdf>

的な知見を有する部署が資金使途となるプロジェクトの選定プロセスに関与する仕組みも確保されている。また、サステナビリティファイナンスによる調達資金の管理は、予め定められた部署において適切に行われる。レポートについては、資金充当状況及び環境改善効果・社会的便益の指標が開示される予定である。以上より、本投資法人のサステナビリティファイナンスに係る管理・運営体制について、前回評価時と同様適切であり、透明性が高いことを JCR は確認した。

サステナビリティファイナンスに係るプロセス及び資金管理について、前回評価時と同様適切であり、透明性が高いことを確認した。また、レポートについても、インパクト（定性目標）が今回追加されており、開示内容等が適切である旨を確認した。

以上のレビューの結果、本フレームワークについて、JCR サステナビリティファイナンス評価手法に基づき「グリーン性・ソーシャル性評価（資金使途）」を“gs1(F)”、「管理・運営・透明性評価」を“m1(F)”とし、「JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」を“SU 1(F)”とした。また、本フレームワークは、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャルボンドガイドライン」において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

目次

■ レビュー事項

■ レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）
2. 資金使途の選定基準とプロセス
3. 調達資金の管理
4. レポーティング
5. 組織のサステナビリティへの取り組み

■ レビュー結果（結論）

レビュー事項

本項では、フレームワークのレビューにおいて確認すべき項目を記載する。レビューでは前回評価時点と比較して、内容が変化している項目について重点的に確認を行う。

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

サステナビリティファイナンスの適格クライテリアの分類や資金使途について、サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価付与時点において変更後も引き続き適切であるか。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

サステナビリティファイナンスを通じて実現しようとする目標、サステナビリティプロジェクトの選定基準とそのプロセスについて、引き続き適切に運用されているか。

3. 調達資金の管理

サステナビリティファイナンスによって調達された資金が、確実にサステナビリティプロジェクトに充当され、その充当状況が容易に追跡管理できるような仕組みと内部体制が引き続き適切に整備されているか。

4. レポーティング

サステナビリティファイナンスに係るレポーティング体制につき、引き続き適切に整備され、運用されているか。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

発行体の経営陣がサステナビリティについて、引き続き経営の優先度の高い重要課題と位置付けているか。

レビュー内容

1. 調達資金の使途（適格クライテリア）

本投資法人では、本フレームワークにおいて、調達資金の使途を以下の通り定めている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

資金使途にかかる本フレームワーク

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）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。以下同様です。）を実施できるものとします。なお、各ファイナンスを総称して「サステナビリティファイナンス等」といいます。

<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

<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

<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（例）**グリーン適格資産の取得資金＋ソーシャル適格資産の取得資金**

■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。

①DBJ Green Building 認証：3 つ星以上

②CASBEE 認証 CASBEE-建築、CASBEE-不動産：B+ランク以上

③BELS 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

④LEED 認証：Silver ランク以上 （LEED BD+C の場合は v4 以降）

B.改修工事

以下の基準のいずれか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。

- ①上記「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
- ②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
- ③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。

- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・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)

【本フレームワークに対する JCR の評価】

2024年4月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されたこと等に伴い、本投資法人は、本フレームワークの適格クライテリアで定められる認証のうち、CASBEE 認証の基準の明確化 BELS 認証の適格ランクの変更及び LEED 認証のバージョンの明確化を行った。

本フレームワークにおいて今回基準が変更された BELS 認証及び LEED 認証の概要を以下に示す。

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

BELS とは、建築物省エネルギー性能表示制度の英語名称（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）の頭文字をとったものであり、新築・既存の建築物において、省エネ性能を第三者評価機関が評価し認定する制度である。外皮性能及び一次エネルギー消費量が評価対象となり、高評価のためには優れた省エネ性能を有していることが求められる。評価結果は BEI (Building Energy Index) によってレベル分けされる。BEI は、設計一次エネルギー消費量を分子、基準一次エネルギー消費量を分母とする、基準値に比した省エネ性能を測る尺度である。従来の基準（平成28年度基準）では1つ星から5つ星の5段階で評価されており、2つ星は省エネ基準を満たしている。

改正建築物省エネ法の2024年4月1日施行により、2,000m²以上の非住宅大規模建築物を対象の省エネ基準が厳格化された。施行後の省エネ基準は建物用途によって異なり、物流施設を含む工場等

では 25%以上削減、事務所・学校・ホテル・百貨店等では 20%以上となっている。同改正に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が 2024 年 4 月に強化され、BELS に新基準（令和 6 年度基準）が導入された。新基準においては、再生可能エネルギー設備がある住宅及び非住宅に対しては、レベル 6（消費エネルギー削減率が 50%以上）～レベル 0（消費エネルギー削減率が 0%未満）の 7 段階で評価され、再生可能エネルギー設備がない住宅に対しては、レベル 4（消費エネルギー削減率が 30%以上）～レベル 0（消費エネルギー削減率が 0%未満）の 5 段階で評価される仕組みとなっている。新基準における BELS のレベル 4（消費エネルギー削減率が 30%以上 40%未満）以上は、全ての非住宅建築物の省エネ基準を満たす建築物を対象として付与されており、一部の用途については誘導基準になっている。住宅については従来の基準と変わらず、消費エネルギー削減率 0%以上が省エネ基準、20%以上が誘導基準となっている。

本投資法人が適用した BELS におけるクライテリアは、省エネ性能を有することとなり、資金使途として適切であると JCR は考えている。

LEED（エネルギーと環境に配慮したデザインにおけるリーダーシップ）

LEED とは、非営利団体である米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築と都市の環境についての環境性能評価システムである。LEED は、Leadership in Energy and Environment Design の頭文字をとったものであり、1996 年に草案が公表され、数年に 1 度アップデートが行われている。現在では v4 及び v4.1 が運用されており、2025 年には v5 が登場する予定になっている。

認証の種類には、BD+C（建築設計及び建設）、ID+C（インテリア設計及び建設）、O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）、ND（近隣開発）、HOMES（ホーム）、CITIES（都市）の 6 種類がある。認証レベルは、各項目の取得ポイントの合計によって表され、上から、Platinum（80 ポイント以上）、Gold（60～79 ポイント）、Silver（50～59 ポイント）、Certified（標準認証）（40～49 ポイント）である。省エネルギーに関する項目は、配点が高いかもしくは達成していることが評価の前提条件になっていることが多く、エネルギー効率が高いことが、高い認証レベルを得るためには必要と考えられる。

本投資法人が適格クライテリアとして定めた Silver 以上は、高いエネルギー効率を達成している建物が取得できる認証レベルであると考えられ、環境改善効果があると評価される。

以上より、JCR は変更後の適格クライテリアも高い環境改善効果が期待できる物件を対象としていると評価している。

2. 資金使途の選定基準とプロセス

本投資法人では、本フレームワークにおいて、プロセスを以下の通り定めている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

プロセスにかかる本フレームワーク

【プロジェクトの判断基準】

本資産運用会社において、専門的知見を有する「サステナビリティ委員会」が各適格クライテリアの基準に基づいて評価を行います。

【判断を行う際のプロセス】

サステナビリティ委員会が資金使途となるプロジェクトの評価を行ったうえで、本資産運用会社の財務部にて、サステナビリティファイナンス等に充当する旨の稟議を起案し、本資産運用会社のインベストメント委員会又は取締役会、及び本投資法人の役員会によって、承認・決議が行われます。

なお、サステナビリティ委員会には、代表取締役社長執行役員を委員長とし、チーフ・フィナンシャル・オフィサー (CFO)、チーフ・インベストメント・オフィサー (CIO)、チーフ・コンプライアンス・オフィサー (COO) などがメンバーとして参画しています。

【選定プロセスの投資家への開示方法】

本サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定のプレスリリース及びサステナビリティサイトにて公表します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された資金使途の選定基準及びそのプロセスについて適切と評価している。

今回のレビューに際し、サステナビリティ委員会の委員長が代表取締役社長執行役員となること等によりマネジメントが強化されたことについて、JCR は本資産運用会社に確認した。それ以外の変更点は無く、前回同様、本フレームワークに記載された資金使途の選定基準及びそのプロセスについて適切であると JCR は評価している。

3. 調達資金の管理

資金管理にかかる本フレームワーク

【調達資金の管理】

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（数値は全て直近決算期末時点）により算出するものとします。

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（借入金及び投資法人債残高÷総資産額）+グリーン適格クライテリア B を満たす改修工事代金総額

ソーシャルファイナンスの限度額

ソーシャル適格資産の帳簿価額×総資産 LTV（借入金及び投資法人債残高÷総資産額）

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上で、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。

【資金充当計画】

サステナビリティファイナンス等の調達資金は、調達後6ヵ月以内を目途に、対象となる資金使途に充当する予定です。なお、充当されるまでの間は現金又は現金同等物で分別管理します。

【調達資金の追跡管理体制及び方法】

サステナビリティファイナンス等で調達した資金は、本資産運用会社担当部署（財務部等）にて、資金使途、期日、残高等をエクセルファイル等の電子媒体を用いて管理します。

調達資金ごとに個別コードを設定し、資金使途管理を行う仕組みとしており、個別コードを採番することによって調達資金ごとの入出金状況・追跡が可能となる運用体制となっています。

また、適格資産の売却等によりサステナビリティファイナンス等の残高が限度額を超過した場合には、サステナビリティ・リザーブ口座を用いて分別管理します。

【内部監査及び外部監査】

①財務部は、サステナビリティファイナンス等の実施時に調達額及び資金使途を明らかにしたうえで、本資産運用会社の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、並びに本投資法人役員会それぞれの承認・決裁を受けて、資金を調達します。なお、インベストメント委員会及びコンプライアンス委員会の審議・承認は、いずれも本資産運用会社から独立した立場の社外委員の参加が必須であることが内規で定められています。

また、調達した資金の充当状況に関しては、個別コードで常に把握できる状態となっており、資金充当状況が報告可能な状態になっています。

財務部は、毎月開催される投資評価分析会議にて、サステナビリティファイナンス等の限度額、残高、未充当金額（残高が限度額を上回った場合には超過額）を報告します。

②資金調達に係る本資産運用会社の決裁は、内部監査の対象とされており、監査役による事後検証等が実施されます。

【調達資金に関する文書の管理方法】

調達資金の受入口座に関する預金通帳については、資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社が保管しています。本資産運用会社は、EB（エレクトロニック・バンキング）システムにて入出金明細を確認します。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載された調達資金の管理について適切と評価している。今回のレビューに際し、前回評価からの変化はないことを JCR は本資産運用会社に確認した。

4. レポーティング

本投資法人では、本フレームワークにおいて、レポーティングを以下の通り定めている（太字及び下線を施している部分が今般の変更点）。

レポーティングにかかる本フレームワーク

【資金状況のレポーティング】

サステナビリティサイトにおいて、サステナビリティファイナンス等の残高がゼロになるまで、調達資金の充当状況に係る開示情報を1年に1度以上更新します。

【環境改善効果及び社会改善効果のレポーティング】

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。

※「電気使用量」「水使用量」「CO₂排出量」については、本投資法人がエネルギー管理権限を有している範囲に限ります。

② 社会改善効果のレポーティング

<アウトプット指標>※

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている資産の物件名及び用途

<アウトカム指標>※

ソーシャルファイナンスの資金使途対象となっている各物件の利用定員

※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。

<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

【状況に変化があった場合のレポーティング体制】

サステナビリティファイナンス等の資金使途の対象となる適格資産を売却するなどにより未充当資金が発生した場合には、代表取締役社長執行役員・CFO・CIO・CCO等マネジメントの承認取得後にサステナビリティサイトにて開示を行います。

【本フレームワークに対する JCR の評価】

JCR では前回評価時点において、本フレームワークに記載されたレポートについて適切と評価している。今回のレビューに際し、インパクト（定性目標）、の追加、及びレポート体制の役職者名称が追加されているが、それ以外の変更点はないことを本資産運用会社に確認した。以上より、前回同様、本フレームワークに記載されたレポートについて適切であると JCR は評価している。

本投資法人は、現在、ウェブサイト上に「サステナビリティファイナンス」のページを設置しており、サステナビリティファイナンスでの資金調達状況、資金充当状況に関するレポート、環境改善効果・社会改善効果に関するレポートの開示を行っている。以上より、本フレームワークに定める開示が適切に行われていることを JCR は確認した。

5. 組織のサステナビリティへの取り組み

本投資法人及び本資産運用会社は、誰一人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 SDGs を支持しており、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を通じて、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る。不動産投資運用を業とする本投資法人及び本資産運用会社にとって、そうした社会の実現に取り組むことが社会的責任であるとの認識から、2012 年 5 月に「環境方針」を策定してサステナビリティ推進活動に取り組んできた。2022 年 3 月には、これまでの活動を踏まえて重要な長期的経営課題として以下の事項を再認識し、「環境方針」を刷新した「サステナビリティ方針」と「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る。

- 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

図 1：重要な長期的経営課題⁵

サステナビリティ推進を実践するため、本投資法人及び本資産運用会社は「サステナビリティ方針」の前身となる「環境方針」が策定された翌年の 2013 年に、サステナビリティ委員会を設置している。本投資法人及び本資産運用会社は、ヨーロッパを中心とした海外投資家との対話を通じて、サステナビリティに関する情報に接していたことから、比較的早い段階からサステナビリティを経営の重要課題として位置づけ、取り組んでいる。サステナビリティ委員会には、代表取締役社長執行役員を委員長として CFO、CIO、CCO などがメンバーとして参画しているほか、本資産運用会社の経営陣も構成メンバーとなっており、迅速な意思決定を可能とする体制となっている。さらに、サステナビリティに関する最高責任者である CEO 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おり、エネルギー使用の合理化に努めるべく「省エネ推進委員会」及び「省エネ推進分科会」が発足している。また、これまでのサステナビリティ推進活動を組織横断的な取り組みとして強化するために、本資産運用会社における専任組織として 2022 年にサステナビリティ戦略室を設置し、サステナビリティ推進に関する戦略の策定や、サステナビリティ委員会の運営を行っている。そして、2024 年にはサステナビリティ戦略室を社長直轄の組織とし、サステナビリティ推進体制を強化している。

⁵ 出典：ユナイテッド・アーバン投資法人 ウェブサイト

サステナビリティ委員会では、長期的経営課題を踏まえて、ESG に関するさまざまな課題の中で、不動産投資信託として検討すべき課題について、本投資法人の資産特性や運用方針、外部の ESG 評価や社会的動向等を踏まえたうえで、外部専門家の意見も参考に特に取り組みを強化すべき課題をマテリアリティとして特定した。本投資法人は、マテリアリティに対応するサステナビリティ推進活動を推進し、その実績を適切に開示することによって全てのステークホルダーとの信頼関係を構築していくことが、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、本投資法人の持続的成長を追及するとしている。

マテリアリティの一つである環境への取り組みとして、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 の温室効果ガス (GHG) 総排出量を 42%削減 (2021 年対比) 及び 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という目標を設定している。また、保有物件における環境認証取得カバー率の向上に努めており、中期目標としてカバー率 80% (延床面積ベース) 以上を維持する目標を 2024 年 6 月に設定している。

	物件数	延床面積	延床面積割合
DBJ Green Building 認証	15	411,272.10 m ²	24.7%
CASBEE 不動産	41	527,255.82 m ²	31.6%
BELS	46	496,097.70 m ²	29.7%
LEED	1	2,977.93 m ²	0.2%
環境認証 合計	95	1,399,816.01 m²	83.9%

図 2：環境認証別取得カバー率 (2024 年 5 月末時点)⁶

本投資法人及び本資産運用会社では、自らが ESG の取り組みを強化するだけでなく、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」を制定している。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、2030 年までにオフィスビルにおいてグリーンリース契約の対応 100% (一棟貸しを含む。住宅部分は除く) という目標を設定し、対話や連携を通じて持続可能な社会の実現を目指して取り組んでいる。

本資産運用会社は、2018 年 11 月に PRI 署名機関となり、2022 年 1 月には TCFD への賛同を表明して TCFD コンソーシアムに加入した。ほかにも、国連が提唱する「グローバル・コンパクト (UNGC)」の署名や、「TOKYO 働き方改革宣言書」の提出・承認など積極的に国際イニシアチブ等への賛同を行っている。

以上より、JCR では、本投資法人及び本資産運用会社の経営陣がサステナビリティに関する問題を経営の優先度の高い重要課題と位置づけ、サステナビリティに関する問題に関する会議体を有して実務・経営の観点から取り組みを行っている点について、高く評価している。

⁶ 出典：ユナイテッド・アーバン投資法人ウェブサイトより抜粋。なお、各認証を重複取得している物件等で合計は調整され算出されている。 <https://uur-sustainability.com/sustainability/environment/climate/>

レビュー結果(結論)

SU 1(F)

本フレームワークについて、前項に記載した事項を確認した結果、引き続き記載変更は適切であることを確認した。したがって、本フレームワークは、「グリーンローン原則」、「ソーシャルローン原則」、「グリーンローンガイドライン」及び「ソーシャルボンドガイドライン」において求められる項目について基準を満たしていると考えられる。

		管理・運営・透明性評価				
		m1(F)	m2(F)	m3(F)	m4(F)	m5(F)
グリーン性・ ソーシャル性 評価	gs1(F)	SU 1(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs2(F)	SU 2(F)	SU 2(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)
	gs3(F)	SU 3(F)	SU 3(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外
	gs4(F)	SU 4(F)	SU 4(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外
	gs5(F)	SU 5(F)	SU 5(F)	評価対象外	評価対象外	評価対象外

(担当) 玉川 冬紀・佐藤 大介

本評価に関する重要な説明

1. JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価の前提・意義・限界

日本格付研究所（JCR）が付与し提供する JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、サステナビリティファイナンス・フレームワークで定められた方針を評価対象として、JCR の定義するグリーンプロジェクト又はソーシャルプロジェクトへの適合性ならびに資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度に関する、JCR の現時点での総合的な意見の表明です。したがって、当該方針に基づき実施される個別債券又は借入等の資金使途の具体的な環境改善効果及び管理・運営体制・透明性評価等を行うものではなく、当該フレームワークに基づく個別債券又は個別借入につきグリーンファイナンス評価又はソーシャルファイナンス評価等を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。また、JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価は、当該フレームワークに基づき実施された個別債券又は借入等が環境又は社会に及ぼす改善効果を証明するものではなく、環境改善効果・社会的便益について責任を負うものではありません。サステナビリティファイナンス・フレームワークにより調達される資金の環境改善効果・社会的便益について、JCR は発行体及び/又は借入人（以下、発行体と借入人を総称して「資金調達者」という）、又は資金調達者の依頼する第三者によって定量的・定性的に測定される事項を確認しますが、原則としてこれを直接測定することはありません。なお、投資法人等で資産がすべてグリーンプロジェクト及び/又はソーシャルプロジェクトに該当する場合に限り、サステナビリティエクイティについても評価対象に含むことがあります。

2. 本評価を実施するうえで使用した手法

本評価を実施するうえで使用した手法は、JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「サステナブルファイナンス・ESG」に、「JCR サステナビリティファイナンス評価手法」として掲載しています。

3. 信用格付業にかかる行為との関係

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価を付与し提供する行為は、JCR が関連業務として行うものであり、信用格付業にかかる行為とは異なります。

4. 信用格付との関係

本件評価は信用格付とは異なり、また、あらかじめ定められた信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。

5. JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価上の第三者性

本評価対象者と JCR との間に、利益相反を生じる可能性のある資本関係、人的関係等はありません。

■留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、資金調達者及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、又はその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、又は当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。JCR サステナビリティファイナンス評価は、評価の対象であるサステナビリティファイナンスにかかる各種のリスク（信用リスク、市場流動性リスク、価格変動リスク等）について、何ら意見を表明するものではありません。また、JCR サステナビリティファイナンス評価は JCR の現時点での総合的な意見の表明であって、事実の表明ではなく、リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR サステナビリティファイナンス評価は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、又は撤回されることがあります。JCR サステナビリティファイナンス評価のデータを含め、本文書にかかる一切の権利は、JCR が保有しています。JCR サステナビリティファイナンス評価のデータを含め、本文書の一部又は全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■用語解説

JCR サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価：サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき調達される資金が JCR の定義するグリーンプロジェクト又はソーシャルプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金使途等にかかる管理、運営及び透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。評価は5段階で、上位のものから順に、SU 1(F)、SU 2(F)、SU 3(F)、SU 4(F)、SU 5(F)の評価記号を用いて表示されます。

■サステナビリティファイナンスの外部評価者としての登録状況等

- ・環境省 グリーンファイナンス外部レビュー者登録
- ・ICMA（国際資本市場協会）に外部評価者としてオブザーバー登録
- ・UNEP FI ポジティブ・インパクト金融原則 作業部会メンバー
- ・Climate Bonds Initiative Approved Verifier（気候債イニシアティブ認定検証機関）

■その他、信用格付業者としての登録状況等

- ・信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号
- ・EU Certified Credit Rating Agency
- ・NRSRO：JCR は、米国証券取引委員会定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.

信用格付業者 金融庁長官（格付）第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル