

確かな今を、豊かな明日へ。



ESG Report

2019.02



MC-UBSグループ ブランドメッセージ

確かな今を、豊かな明日へ。

グループロゴ



シンボルマークへの想い

シンボルマークはスポンサーの三菱商事の“M”とUBSの“U”を表現しており、建物と土地のイメージを持たせています。両社が不動産市場と金融市場で培ってきた知識と経験を背景に生まれた、グループの想いがこもったマークです。

企業理念

MISSION

「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」

不動産への投資運用を通じて、社会に新たなニーズを創出し、
人々の期待を超える価値を創造していきます

VISION

人・地域・世界から信頼され、
不動産金融ビジネスをリードするプロフェッショナル集団

CORE VALUE

- M** **Mastery** (プロフェッショナル/経験/専門性/自主)
私たちは、コンプライアンスを徹底し、高い専門性を持って自主的に行動します。
- C** **Challenge** (挑戦/進化/パイオニア/成長/イノベーション)
私たちは、「前例がないから、やる」という精神を大切にします。
- U** **Uniqueness** (独創性/独自性)
私たちは、常識の枠を超えて独創性を追求します。
- B** **Belief in ourselves** (信念)
私たちは、このMCUBSRを信念を持って守り続けます。
- S** **Stewardship** (受託者責任/誠実/公明正大) and **Sensitivity** (感受性)
私たちは、投資家との対話を大切にし責任ある行動をとります。
また、社会・経済環境の変化を敏感に感じると同時に、適切に対応します。
- R** **Respect** (リスペクト/多様性/コミュニケーション/社員満足/調和/チームワーク/プライド)
私たちは、一緒に働く仲間を尊重し、
1人1人が誇りを持って笑顔で働くことができる環境を創ります。

会社概要

会社名：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
資本金：5億円
株主：三菱商事 51%、UBS Asset Management AG 49%
所在地：本社 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
関西支社 大阪府北区梅田二丁目2番22号ハービスENTオフィスタワー25階

外部評価



目次

編集方針

MC-UBSグループ及び同グループが運用する各ファンドでは、J-REIT業界の中でも積極的にサステナビリティへの取り組みを行い、それをステークホルダーの皆さまに開示しています。この度、各運用会社や投資法人のウェブサイト等で開示していたサステナビリティ関連情報を一元集約し、MC-UBSグループとしてどのように取り組んでいるかをより明確にお伝えすることを目的に、「ESG Report 2019.02」を発行しました。「ESG Report 2019.02」は、サステナビリティに関心の高いステークホルダーにご参照いただくレポートとして、GRIスタンダードを参照するとともに、マテリアリティについては、不動産セクターのサステナビリティに知見を有するCSRデザイン環境投資顧問株式会社によるレビューを受けています。今後も、ESG Reportに対する皆さまからのご意見を参考にしながら、より充実したレポートとなるよう改善を図り、ステークホルダーの皆さまとの対話に有効活用できるツールとなれば幸いです。

発行月：2019年2月
更新頻度：年1回発行
参照ガイドライン：GRIスタンダード
GRI対照表は2019年2月中旬に掲載予定です。
お問い合わせ先
TEL：03-5293-7000（代表）
E-mail：contact-us_mcubs@mc-ubs.com

- 2 トップメッセージ
- 4 サステナビリティ戦略
 - 4 サステナビリティ戦略
 - 6 ESG マテリアリティとSDGs
 - 8 ポジティブ・インパクトの創出
 - 10 賛同するイニシアチブ
- 11 環境
 - 12 保有資産における環境認証・評価
 - 13 気候変動
 - 14 エネルギー
 - 16 水／廃棄物
 - 17 汚染防止／建物の安全性
 - 18 生物多様性
 - 19 グリーンボンド
- 20 社会
 - 21 ステークホルダーとのコミュニケーション
 - 22 地域社会とのコミュニケーション
 - 23 テナントとのコミュニケーション
 - 25 従業員
 - 28 IR活動
- 29 コーポレート・ガバナンス
 - 30 コーポレート・ガバナンス
 - 31 コンプライアンス
- 32 投資法人の概要

トップメッセージ



MC-UBSグループはすべての
ステークホルダーの皆さまのために
ESG活動をより一層推進して
まいります。

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (MCUBS)の代表取締役社長の岡本勝治でございます。

当社は日本有数の総合商社である三菱商事と、世界最大級の金融グループであるUBS AGが、J-REITの草創期である2000年に合併で設立した資産運用会社です。当社グループは、組織力を生かしたプロフェッショナル集団として、商業施設に特化した日本リートファンド投資法人 (JRF)、産業用不動産に特化した産業ファンド投資法人 (IIF)、そして、主としてオフィスビルを投資対象とするMCUBS MidCity投資法人^{*1}の3つのJ-REITを運用する日本最大級の資産運用会社です。

私たちは、3つのJ-REITの運用資産残高 (取得価格ベース)が1兆4,400億円^{*2}を超える上場不動産投資法人における本邦トップの資産運用会社として、投資主の皆さま

との対話を大切にし、サステナビリティ、特に昨今注目されているESGへの取り組みについては、「責任投資原則 (PRI)」や「国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)」へJ-REITの資産運用会社として初めてとなる署名を行うなどの逸早い取り組みに対して、国際的な評価をいただいております。また、3つのJ-REITにおいても、本レポートP11～31に示すように積極的なESG活動が評価され、GPIF (年金積立金管理運用独立行政法人)が採用するインデックスであるMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に、2018年12月時点でJ-REITが8銘柄組み込まれる中、MC-UBSグループの3つすべてが組み込まれるなど、高い評価を得ています。

そのような中、投資主の皆さまとの対話において、当社グループは、2つの運用会社、3つの投資法人が関与する

ことから、ESGの取り組みについて情報が分散し、分かりづらいつらいつらと声をいただくことが多くなりました。さらには、当社グループは、私が議長を務めるサステナビリティ・コミッティを通じて、グループ全体でサステナビリティ方針を共有し、活動していますが、各ファンドのIRのみではなく、グループ全体の方針を投資主の皆さまに共有することが必要ではないかと考えています。

そこで、投資主含め様々なステークホルダーの皆さまと、当社グループのESGの基本的な考え方や活動を共有するべく、この度、当社グループ全体のESG活動を簡潔かつ一元的に網羅したESGレポートを発行いたしました。

まず、P4～10の「サステナビリティ戦略」のセクションでは、MC-UBSグループがサステナビリティに対して、「なぜ(Why)」、「何に対して(What)」取り組んでいるかを知っていただくことを主眼にしました。その上で、P11からは、E、S、Gのそれぞれについて、「どのように(How)」取り組んでいるかを、具体的な事例を挙げながら示していま

す。第一号レポートということで、内容、情報、構成等不十分な点もありますが、MC-UBSグループの取り組みを理解していただく一助になれば幸いです。

今後とも、日本を代表する上場不動産投資法人の資産運用会社として、環境や社会的責任に留意しつつ、当社グループ一丸となって更なる飛躍を目指してまいりますので、引き続き、よろしくお願い申し上げます。

※1 MCUBS MidCity投資法人の資産運用会社は、MCUBS子会社であるMCUBS MidCity株式会社となります。
 ※2 2018年12月31日時点

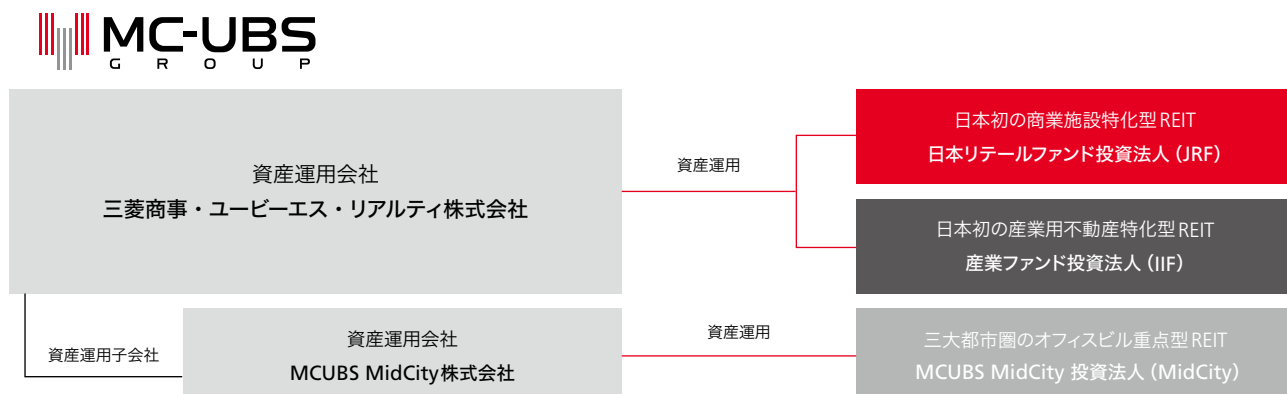
2019年2月
 代表取締役社長

岡本 勝治

グループ相関図

MCUBSは、スポンサーである三菱商事株式会社及びUBSグループが不動産業界及び金融業界において永年にわたって培ってきた不動産市場及び金融市場に対する知識・経験を背景に、不動産投資信託を組成し、国内外の投資家に対して豊富な投資機会

を提供していきたいと考えています。このような事業を通じて、投資家へ貢献すること、また、国内投信市場及び不動産市場の拡大・発展に貢献することをMCUBSの業務の基本的な運営方針としています。



サステナビリティ戦略

MC-UBSグループの目指すサステナビリティ

MC-UBSグループでは、投資家等から調達した資金をもとに、商業、産業、オフィス等様々なタイプの不動産を運用しています。グローバル投資家のESGへの関心が高まる中、MC-UBSグループでは、組織横断的に共通の認識の下ESGへの取り組みを行っています。

MC-UBSグループでは、「戦略・方針」として「環境憲章」

及び「責任不動産投資に係る基本方針」を制定しており、これによりESG：環境 (Environment)、社会 (Social)、企業統治 (Governance) に対する配慮を、投資法人の資産に係る投資・運用プロセスに融合させています。また、企業理念にもこれらの考えを取り入れており、MC-UBSグループ全体での意識の共通化を図っています。

環境憲章



MCUBS P11

MidCity <https://www.mcubs-midcity.com/sustainability/policy.html>

責任不動産投資に係る基本方針



MCUBS <http://www.mc-ubs.com/sustainability/invest.html>

MidCity <https://www.mcubs-midcity.com/sustainability/policy.html>

サステナビリティの目標

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「MCUBS」）では、サステナビリティのビジョンを実現すべく、以下のサステナビリティ目標を設定しています。

1. 太陽光パネル等の環境配慮設備を導入することで、資産の利益率を向上していきます。
2. エネルギー消費量の情報についてモニタリングを実施します。
3. GRESB等の外部評価機関による調査に参加することで、ファンドのESG要因についてモニタリングを行います。また、評価結果を今後の改善に活用していきます。

三菱商事とUBSとの連携

スポンサーである三菱商事とは、サステナビリティ推進部とコミュニケーションを取り、三菱商事の掲げる三綱領に基づいたサステナビリティ戦略をはじめ、互いのノウハウや事例を共有しています。また、三菱商事の作成した「ESG DATA BOOK」（2018年12月発行）には、MC-UBSグループのグリーン・ビルディングの事例が取り上げられています。

一方、もう一つのスポンサーであるUBSは、グローバルのESG活動において先進的な取り組みを行っており、MC-UBSグループに出向しているメンバーの一部が、UBSのサステナビリティ・コミッティーにも参加することで、グローバルの事例や知見を得ており、それらをMCUBSのサステナビリティ活動に活用しています。また、UBSの作成するCSRレポートにベスト・プラクティスとしてMC-UBSグループの事例が紹介されるなど、互いにノウハウや知見を共有しています。



サステナビリティ推進体制

グローバルのステークホルダーからのESGへの要求が高まる中、責任不動産投資をさらに組織的に推進するため、MCUBSは、2013年にサステナビリティ・コミッティーを組織し、日本リテールファンド投資法人（以下、「JRF」と）産業ファンド投資法人（以下、「IIF」）及び運用会社のサステナビリティに関する取り組みを開始しました。その後、

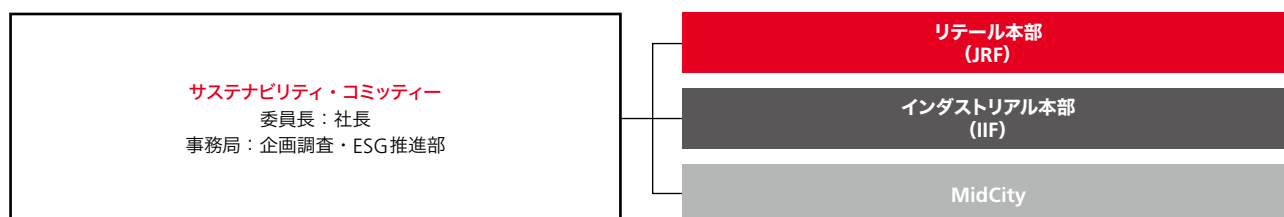
2015年にMCUBS MidCity株式会社（以下、「MCUBS MidCity」）がグループに加わると、そのメンバーもサステナビリティ・コミッティーに加わり、運用するMCUBS MidCity投資法人（以下、「MidCity」）も含め、組織横断的にサステナビリティに関連する情報を共有し、課題への取り組みについての検討を行っています。

サステナビリティ・コミッティーによるモニタリング

MCUBSでは、サステナビリティ・コミッティーにて、当年度のサステナビリティの取り組みについて議題として取り上げます。サステナビリティ・コミッティーでの議論の結果、

改善が必要とされた取り組みについては、翌年度以降、適切な対応を行います。

サステナビリティ・コミッティー構成図



主要な構成メンバー

委員長：	社長（三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）
委員：	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社：副社長、リテール本部長、インダストリアル本部長、コーポレート本部長 ほか MCUBS MidCity株式会社：社長、副社長
オブザーバー：	常勤監査役、各本部 運用担当、IR担当ほか
事務局：	企画調査・ESG推進部

開催頻度

サステナビリティ・コミッティーは年に4回程度開催されます。また、実務担当者レベルで、より詳細な議論を行う分科会も適宜開催されます。

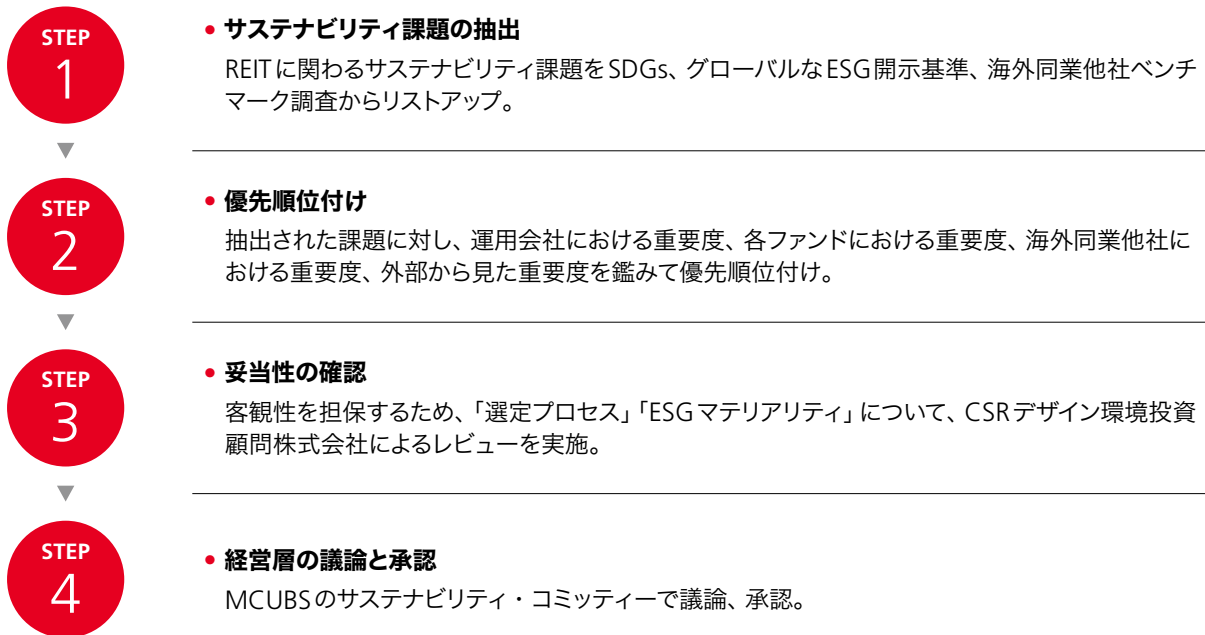
主な検討事項

- ・各年度のサステナビリティ目標と計画
- ・UNEP FIやPRIの活動報告
- ・各ファンドにおけるESG活動報告
- ・各ファンドにおける各種認証の取得について
- ・グリーン・ボンドの発行について

ESG マテリアリティとSDGs

MC-UBSグループでは、これまでもサステナビリティ・コミッティーを通じて、サステナビリティに関するビジョン・目標について検討し、実現すべく取り組んできました。ESGへの関心が高まる中、サステナビリティ課題に係るマテリアリティを特定し、可視化することで、各ステークホルダーとの対話や協働での取り組みがより明確になると考えています。特定にあたっては、MC-UBSグループにおける企業理念や環境憲章をもとに、国連が推進し、新たなグローバルにおける共通目標となっているSDGs(持続可能な開発目標)の考え方も取り入れています。

ESG マテリアリティ選定プロセス



上記ESG マテリアリティ選定プロセスを経て、現時点のMC-UBSグループにおいて重要度の高いESG マテリアリティを次の通り抽出しました。

まず、MCUBSは不動産運用会社であることから、認証等を通じて運用する建物そのものの質を担保し、気候変動やエネルギー効率といった課題を満たすことは必須であると考えています。その上で、建物の快適性・利便性を向上し、それに伴いその建物に係る従業員の育成や満足度の向上に努めます。









次に、テナントや地域と協働で、気候変動対応やエネルギー効率に加え、水効率や廃棄物の抑制といった課題に取り組むことで、パートナーシップやコミュニティの構築を図ります。






今後も様々な課題に対し、優先度の明確化、可視化を行った上で、ステークホルダーの皆さまと対話を進めながら取り組んでいきます。

サステナビリティ課題一覧

- | | | |
|----------------------|------------------|---------------|
| ● サステナビリティ認証への対応 | ● 人材育成、従業員満足度 | ● 建物周辺の生物多様性 |
| ● 建物のレジリエンス | ● 水効率 | ● 従業員のダイバーシティ |
| ● 気候変動対応 | ● 廃棄物抑制 | ● コンプライアンス |
| ● エネルギー効率 | ● テナントとのパートナーシップ | ● サプライチェーン管理 |
| ● 人(入居者)の健康性・快適性・利便性 | ● 地域コミュニティとの協働 | |

ESG マテリアリティと関連性の強いSDGs

重要度	最重要な ESG マテリアリティ	関連性の強い SDGs
★★★★	サステナビリティ認証への対応	 
	建物のレジリエンス	 
	気候変動対応	
	エネルギー効率	
	人（入居者）の健康性・快適性・利便性	
	人材育成・従業員満足度	

重要度	重要な ESG マテリアリティ	関連性の強い SDGs
★★★	水効率	
	廃棄物抑制	
	テナントとのパートナーシップ	 
	地域コミュニティとの協働	

専門家によるレビュー（抜粋）

ESG マテリアリティについて、不動産運用会社として妥当な内容であると考えます。以下に今後の取り組みを含め、検討していただきたい課題を挙げました。

選定プロセスについて

優先順位付けの際、どのように外部ステークホルダーの声を反映させているのか、また親会社が選定しているマテリアリティとどう関連しているかを明瞭にするとよいと感じました。また、マテリアリティ選定の後、KPI設定とそれに基づいた運用、モニタリングが推進のキーとなるので、今後のご検討を期待します。

ESG マテリアリティについて

人の健康性・快適性は、今後より重要性が増すものと認識しており、J-REITをリードして是非推進してほしいと思います。また、サステナビリティ認証には、環境面に加え、レジリエンスや健康性・快適性の要素も含まれるものとして、理解するとよいと考えます。



CSRデザイン
環境投資顧問株式会社
代表取締役社長
堀江 隆一氏

ポジティブ・インパクトの創出

「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」のリニューアル

JRFは、保有物件の一つである「おやまゆうえんハーヴェストウォーク」（栃木県小山市）を2017年10月にリニューアルオープンしました。

リニューアルの概要

- 地元在来種の植樹、緑化による歩道、雨水対策等、環境に配慮した整備を実施
- リニューアルによって、商業施設近隣住民へのコミュニティの場を提供するとともに、地元高校、大学等のクラブ活動の場となり、災害への対応も強化
- 駐車場を新たな屋外広場へと改修。県産木材を活用した遊び場や、市の木種の植樹等により、更なる地域のコミュニティの場となるべく施設を発展させた
- 施設リニューアルとは別に駐車場動線を大幅に変更し、国道への渋滞負荷を軽減



リニューアルによるポジティブ・インパクト

- 収益性の向上（経済）
- 緑化による環境面への配慮（環境）
- 施設の環境性能向上（環境）
- 透水性舗装等により雨水を地下に還元し、災害等への対応を強化（環境、社会）
- コミュニティ・スペースの提供により、地域住民をはじめとした来訪者への場の提供（社会）
- 駐車場の動線変更により、国道への渋滞負荷を軽減（社会）



本物件は、かつて半世紀にわたり北関東を代表する遊園地として人々に親しまれ2005年2月に閉園した「小山ゆうえんち」跡地に開業した物件です。ホームセンター棟、ヨークベニマル棟、プロムナード棟、モール棟など6棟から構成

されており、駐車スペースは約2,000台、駐輪スペースは約1,000台を完備しています。大型店を中心に、専門店を含め約70店舗が出店しており、全8スクリーンを備えたシネマコンプレックスも併設されています。

物件の詳細



JRF

<https://www.jrf-reit.com/portfolio/s-24.html>

OTAテクノCOREの取得

IIFは2019年1月、「OTAテクノCORE」に関するインパクト投資プロジェクト(匿名組合出資持分の取得)を決定しました。この取得はJ-REITで初めてポジティブ・インパクト金融原則に則ってなされたものです。

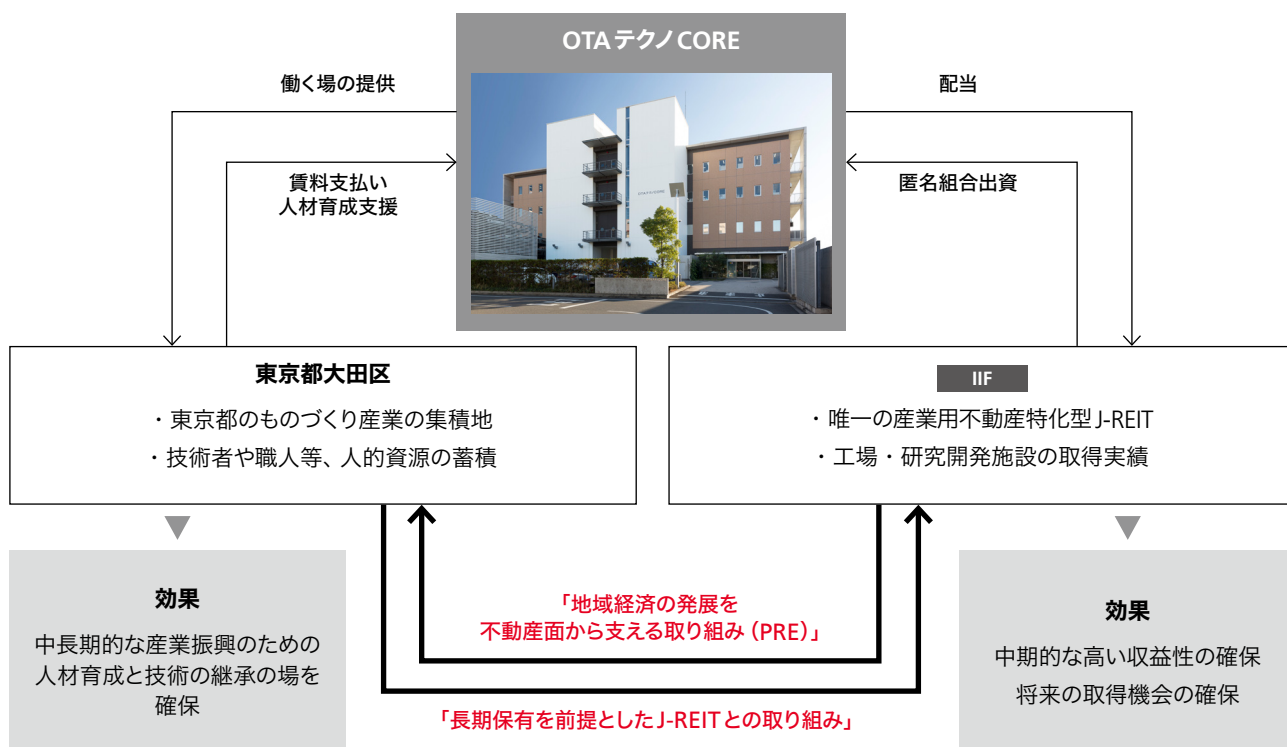
SDGs/ポジティブ・インパクト金融原則に則った取り組み

- 本取得は、MCUBSがSDGsにおいて重視する右記の項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると考えています。
- さらに、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」※に基づくものとしてその適合性について第三者から意見を取得しています。



※ 「ポジティブ・インパクト金融原則」とは、2017年1月に、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)に賛同する金融機関を中心とするメンバーにより、経済、社会及び環境面でのプラスとマイナスの影響を考慮した上で、プラスとなる影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、持続可能な開発とSDGsを実現するため採択された原則です。

持続可能な社会を目指す取り組みのイメージ



物件の詳細



IIF

<https://contents.xj-storage.jp/contents/32490/27556124/392c/4300/07b/734ea450f5c0/140120190109458075.pdf>

賛同するイニシアチブ

責任投資原則 (PRI)

2013年8月署名
J-REIT 初

MCUBSはPRIの基本的な考え方に賛同し、2013年8月に署名機関となりました。なお、本原則への署名はJ-REITの資産運用会社として初めてとなります。また、2016年からは不動産ワーキンググループ(PWG)メンバーとしても活動しています。

Signatory of:



モントリオール・カーボン・プレッジ

2015年9月30日署名
J-REIT 初

MCUBSは2015年9月30日に「モントリオール・カーボン・プレッジ」へJ-REITの資産運用会社として初めてとなる署名を行いました。これからも、Webサイト等を通じてCO₂の排出量を開示するなど、継続して環境負荷低減に取り組み、持続可能な社会の実現を目指してまいります。

Signatory of:



国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

2016年10月署名
J-REIT 初

MCUBSのサステナビリティに関する積極的な活動への評価から、UNEP FIより不動産ワーキンググループ(PWG)メンバーへの参加打診があり、2016年10月、MCUBSはJ-REITの資産運用会社として初めてUNEP FIに署名を行うとともに、PWGへ参加しました。PWGは世界の代表的な約20の不動産投資家から構成され、MCUBSは日本企業では3社目の加盟となります。

MCUBSは、UNEP FIへ署名を行うことにより、各投資法人の運用に際しUNEP FIを通じた各国のベストプラクティス事例の共有など、継続して環境負荷低減に取り組み、持続可能な社会の実現を目指してまいります。



国連グローバル・コンパクト (UNGC)

2016年10月署名
J-REIT 初

2016年10月、MCUBSはJ-REITの運用会社として初めてUNGCに署名し、UNGCへの参加を機に「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」という企業理念の下、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てまいります。



持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)

2013年6月署名

MCUBSは環境省が提唱する本原則の考え方に賛同し、2013年6月に署名しました。MCUBS MidCityは2016年2月に署名しました。

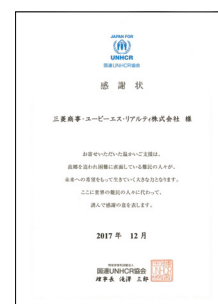


国連UNHCRのサポート

MCUBSは、2013年より5年連続で国連の難民支援機関UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会より感謝状をいただきました。これは、MCUBSが資産運用を受託するJRFにおいて、保有物件の空スペース等を「国連の難民支援キャンペーン」の活動の場として提供したことに対するものです。

MCUBSは今後も高いレベルの関心を持ち、継続して環境負荷低減と地域社会への貢献に取り組んでいきます。

MCUBS MidCityも2016年より国連UNHCR協会をサポートしています。





環境

ENVIRONMENTAL

環境憲章の制定

MC-UBSグループは、「環境憲章」を制定し、環境面における理念と行動指針を定めています。

MCUBSは2013年6月に制定しました。

環境憲章

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「当社」といいます。）は、地球が最大のステークホルダーであると認識し、事業活動を通じて持続可能な社会の実現を目指します。

- 【気候変動】 当社は、新技術や新たな仕組みを活用し、温室効果ガスの削減に取り組みます。
- 【サステナビリティ】 当社は、資源の持続可能な利用に努めます。
- 【生物多様性】 当社は、生態系がもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献します。
- 【汚染防止】 当社は、環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めます。
- 【コミュニケーション】 当社は、環境に関する企業情報を適時・適切に開示し、多様なステークホルダーとのコミュニケーション・協働を推進します。
- 【コンプライアンス】 当社は、環境諸法規を遵守するとともに、国際行動規範に則した行動をとります。

MCUBS MidCityは、「環境憲章」を2015年12月に制定し、環境面における理念と行動指針を定めています。

保有資産における環境認証・評価

MC-UBSグループは、サステナビリティに対して積極的に取り組んでいますが、その活動に対して客観的な評価や認証を得ることも重要であると考えています。投資家、テナントをはじめ、グローバルにわたる様々なステークホルダーからの要求に応えるために、個別建物の性能評価から、ファンド全体の評価に至るまで、多種多様な国内外の認証を取得しています。

認証取得状況






ファンド全体の評価としては、今や世界標準としての位置付けを確立しているGRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)ですが、IIFは2013年にJ-REITとして初となる「Sector Leader」に選出されるなど、早い段階から認証を受けており、2018年評価時点においてJRFは4年連続、IIFは6年連続、MidCityは3年連続で最高位の「Green Star」を取得し、JRFはアジアの商業セクター「Sector Leader」に選出されました。また、CDP気候変動プログラムにも、JRF

がJ-REITとして初めて2016年から参加しています。


不動産の性能評価については、以下に示す通り、CASBEE不動産評価認証、DBJ Green Building認証、BELS評価などを取得しています。

MC-UBSグループでは、今後も引き続き、ファンド全体の評価の向上を図るとともに、保有物件における外部認証等の取得割合を引き上げていく方針です。

2018年12月10日現在

	JRF	IIF	MidCity
GRESB 	Real Estate評価 Green Star : (4年連続) 5つ星 Sector Leader Public Disclosure評価 A	Real Estate評価 Green Star : (6年連続) 4つ星 Public Disclosure評価 A	Real Estate評価 Green Star : (3年連続) 5つ星 Public Disclosure評価 A
CDP気候変動プログラム 	C (2年連続)		
CASBEE 不動産評価認証・建築評価認証 	S : 11物件 (初取得2015年) A : 1物件 (初取得2015年)	S : 1物件 (初取得2018年) A : 5物件 (初取得2014年) B+ : 2物件 (初取得2016年)	A : 1物件 (初取得2008年)
※ 自治体届出制度に該当する物件も含まれています			
DBJ Green Building認証 	5つ星 : 1物件 (初取得2015年) 4つ星 : 7物件 (初取得2014年) 3つ星 : 5物件 (初取得2014年) 2つ星 : 4物件 (初取得2014年) 1つ星 : 2物件 (初取得2016年)	5つ星 : 1物件 (初取得2015年) 4つ星 : 4物件 (初取得2015年)	4つ星 : 4物件 (初取得2012年)
BELS評価 	4つ星 : 1物件 (初取得2017年)	5つ星 : 2物件 (初取得2016年) 4つ星 : 2物件 (初取得2014年) 2つ星 : 4物件 (初取得2016年)	3つ星 : 1物件 (初取得2016年) 2つ星 : 2物件 (初取得2016年)

環境認証・評価の詳細

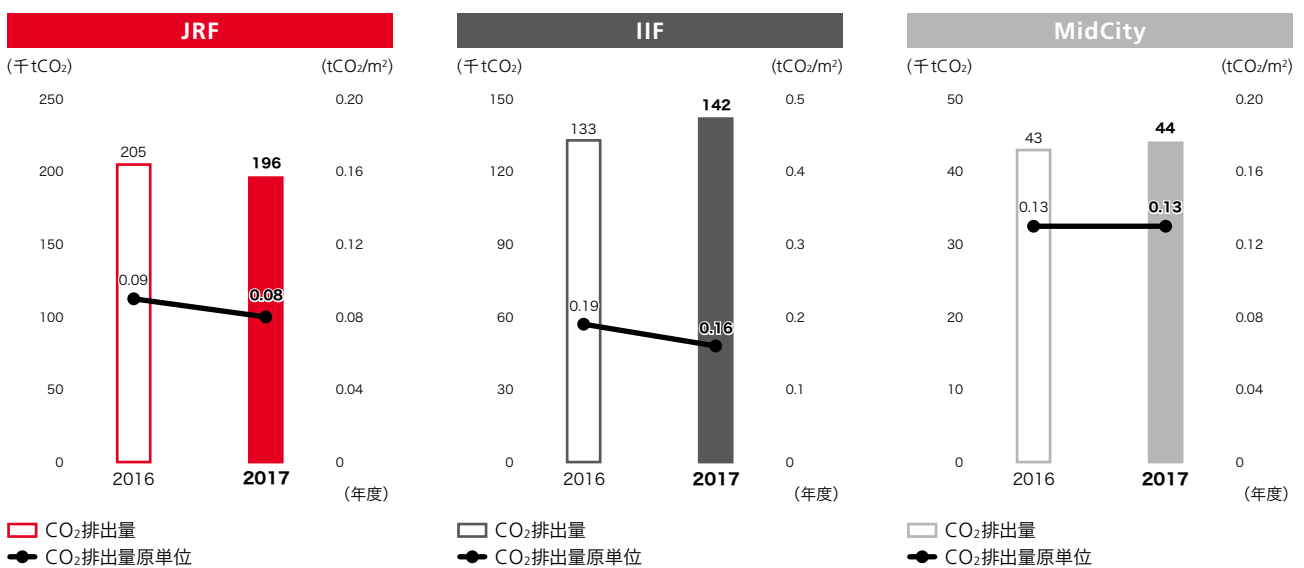
	JRF https://www.jrf-reit.com/sustainability/environment/index.html
	IIF https://www.iif-reit.com/sustainability/environment/index.html
	MidCity https://www.midcity-reit.com/sustainability/evaluation



気候変動

MC-UBSグループは2018年12月末現在、グループ全体で190物件、取得価額合計約1.4兆円の不動産を運用する日本最大級の不動産運用会社であり、年々深刻さを増す気候変動に対する問題についても、保有物件における環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組んでおり、環境への配慮と環境負荷低減に向けての対応を進めています。気候変動のリスク要因の一つであるCO₂排出量の削減についても、ポートフォリオ全体で把握・管理する体制を進めています。特に、J-REIT最大の商業施設REITであるJRFでは、2016年よりJ-REITで初となるCDPにも参加し、積極的に取り組みを進めています。

CO₂排出量



環境パフォーマンスデータについて

データ及び原単位は、賃貸可能面積（稼働率考慮後）を以って算出しています。

データ把握率

Entity	CO ₂ 排出量およびエネルギー量
JRF	2017年 92.7%
	2016年 88.4%
	水消費量
JRF	2017年 92.7%
	2016年 90.1%
JRF	廃棄物量
	2017年 88.5%
JRF	2016年 99.1%
IIF	2017年 100%、2016年 100%
MidCity	2017年 100%、2016年 100%

集計期間

JRF	2017年：2017年3月～2018年2月
JRF	2016年：2016年3月～2017年2月
IIF	2017年：2017年1月～2017年12月
IIF	2016年：2016年1月～2016年12月
MidCity	2017年：2017年1月～2017年12月
MidCity	2016年：2016年1月～2016年12月

各ファンドの環境への取り組み事例に関しては以下をご参照ください。

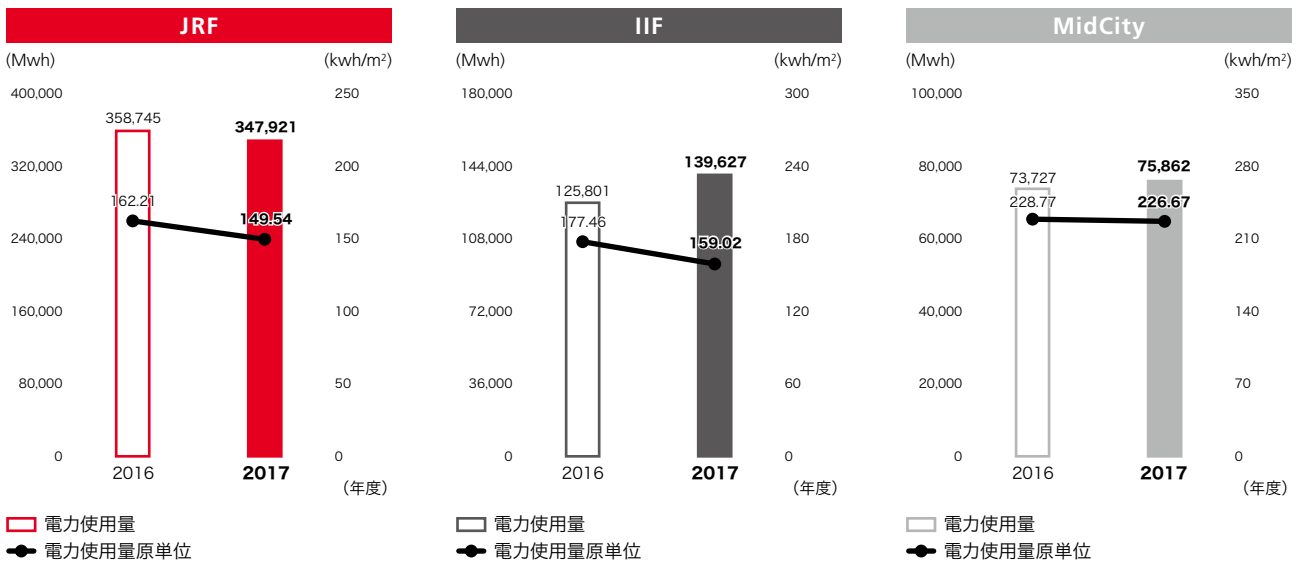


JRF	https://www.jrf-reit.com/sustainability/environment/index.html
IIF	https://www.iif-reit.com/sustainability/environment/index.html
MidCity	https://www.midcity-reit.com/sustainability/environment

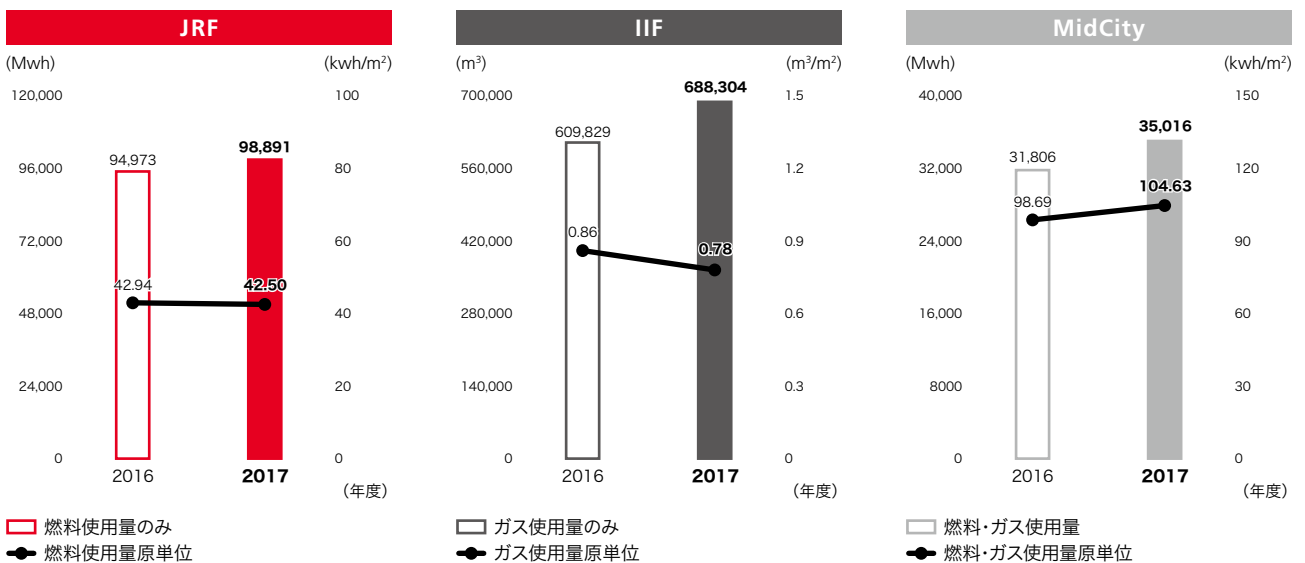
エネルギー

MC-UBSグループでは、運用する各投資法人の保有物件における環境・省エネルギー対策やエネルギーの効率化に取り組んでおり、環境への配慮と環境負荷低減に向けての対応を進めています。電力使用量、燃料使用量、水使用量を一括管理し、蓄積された正確で透明性の高いデータを分析することで、エネルギー削減についてのマネジメントを積極的に行っています。

電力使用量



燃料・ガス使用量



取り組み事例

LED照明

JRF

従来の白熱照明からLED照明に変えることで保守の手間が省け、部品や器具の購入コストが長期的に軽減する効果があります。また、発光効率が高いことで電力自体の節減が可能となることから、積極的に導入を進めています。

導入物件

- ジャイル
- ラ・ポルト青山
- 川崎ルフロン
- mozo ワンダーシティ
- 京都ファミリー

ほか23件



mozo ワンダーシティ

太陽光パネル

IIF

施設の屋上に太陽光パネルを設置し、再生可能エネルギーを活用した省エネルギー化に積極的に取り組んでいます。

導入物件

- IIF神戸ロジスティクスセンター
- IIF三郷ロジスティクスセンター
- IIF鳥栖ロジスティクスセンター
- IIF入間ロジスティクスセンター
- IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII

ほか5物件



IIF神戸ロジスティクスセンター



IIF鳥栖ロジスティクスセンター

グリーンリース

MidCity

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなど環境負荷の低減や設備環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践することをいいます。MidCityがLED照明の工事費用負担をすることで、テナントが享受した電気使用料削減分のうち、一定程度をグリーンリース料として還元していただいています。

導入物件

- ツイン21

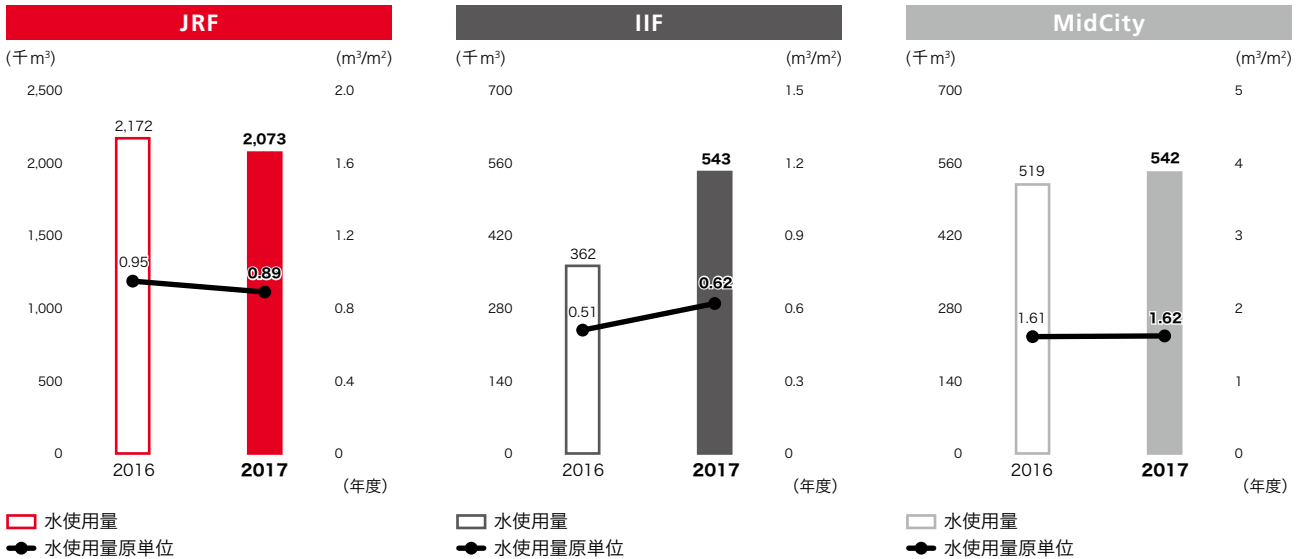


ツイン21

水

MC-UBSグループは資源の持続可能な利用に努め、水資源を有効活用する取り組みを積極的に行っています。JRFでは6,000m²以上の透水性舗装等により雨水を地下に還元、IIFでは自動給水装置で地下100mから汲み上げた中水（井戸水）の敷地内散水への利用など、テナントと協働した水資源の有効活用に取り組んでいます。

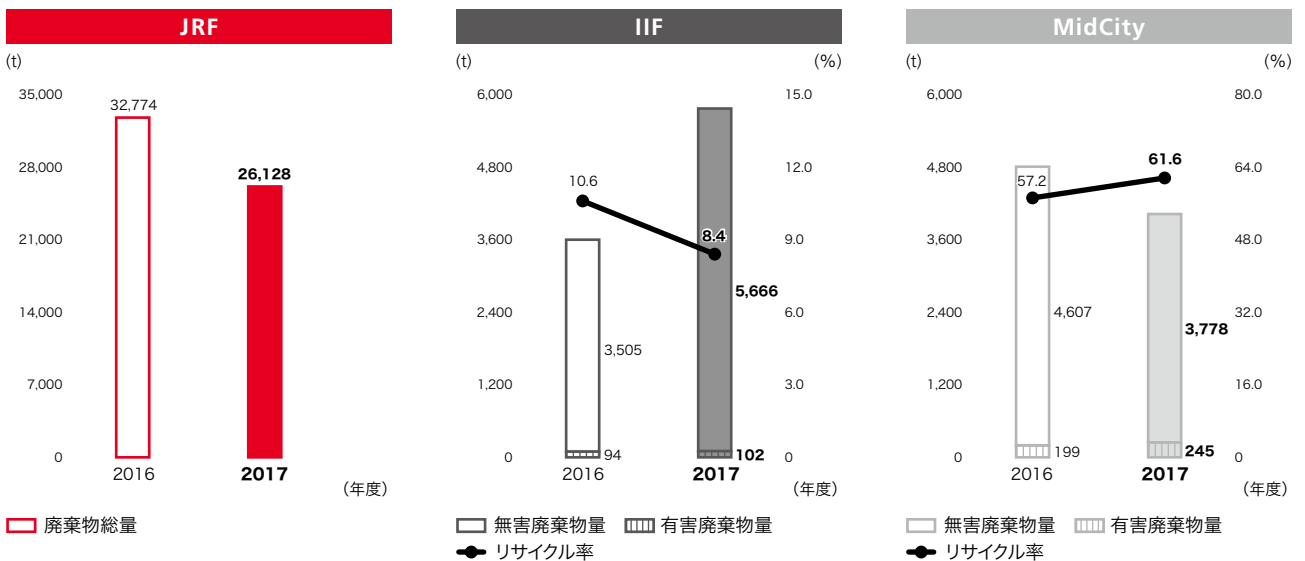
水使用量



廃棄物

MC-UBSグループは、保有物件から排出される廃棄物を最小限化する取り組みを行い、廃棄物の発生量をモニタリングし、適切な管理を行っています。

廃棄物量とリサイクル率





汚染防止

MC-UBSグループは、環境負荷低減や環境保全によって生じる環境価値の創出・向上に努めています。

物件取得時のアセスメント

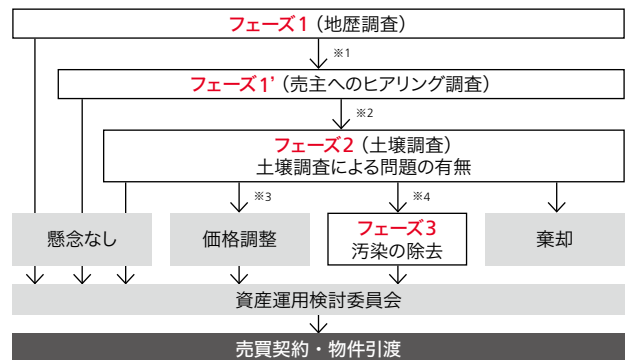
MCUBSでは、物件取得時において、現地の視察や地歴の調査、環境リスク要因等を考慮し意思決定を行っています。

IIFでは、特に土壌汚染等の環境関連リスクに関し、原則として、土壌汚染対策法及びその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、資産運用会社が別途定める土壌汚染等に関するリスク管理マニュアルに基づき、調査・対策を右記の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行います。

MCUBS MidCityにおいても、MCUBSの土壌汚染調査・対策フローと同等の調査及び環境リスク要因の分析を行った上で、意思決定を行っています。

なお、土壌汚染に関しては、「土壌汚染の可能性が低い、もしくは土壌汚染の可能性が否定できないものの環境被害リスクは低いと判断されている」物件を投資対象（原則）とすることを、物件取得業務マニュアルに定めています。

土壌汚染調査・対策フロー



※1 地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合（過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合等）

※2 ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合

※3 個別案件の条件を勘案し汚染の除去等を選択しない場合（汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合等）

※4 売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去等を行うことを決定した場合



建物の安全性

MC-UBSグループでは、物件取得時に建物診断や地震リスク診断を実施するとともに、定期的にエンジニアリング・レポートを取得し、建物の安全性の維持に取り組んでいます。

耐震補強

JRF

JRFでは、物件取得時に建物診断及び地震リスク診断を実施し、保有物件においても基準の改定があった場合等に地震リスクを算定しています。必要に応じて耐震二次診断を行い、診断の結果、耐震補強工事の実施が推奨された物件については、耐震改修による廃材料の最小化等環境に配慮するとともに、設備更新し、CO₂排出量削減とエネルギー消費量低減を図っています。

空気環境測定

MidCity

アスベスト（石綿）は、天然にできた鉱物繊維で「せきめん」「いしわた」と呼ばれ、吸い込むことで健康被害を起こす可能性が高く、対策を講じる必要があります。MidCityでは、毎年空気環境測定を行うことで、アスベストの飛散状況を確認しています。

生物多様性

MC-UBSグループは、生態系がもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、生物多様性への影響を緩和するとともにその保全に貢献しています。

取り組み事例

施設の緑化

JRF

施設の緑化は、省エネ効果とともにお客さまに開放的な空間を創出し、緑を香りや視覚から取り入れることで、人々のリラクゼーション効果を促します。

メインエントランスや、駐車場の壁面緑化

日射による屋内の温度上昇抑制や省エネ効果に加え、植物の蒸散作用により屋外気温の上昇を緩和させるとともに、お客さまに癒しや安らぎを与える視覚効果があります。



ラ・ポルト青山

屋上緑化

年間を通じて、様々な花や緑を敷き詰めることで、お客さまを飽きさせることなく、また、広場において定期的にイベントを開催することで、イベントにいらっしゃったお客さまの購買を促す作用もあります。



ならファミリー

緑地帯の設定

IIF

IIFでは保有物件の各所に緑地帯を設けており、ヒートアイランドの軽減やCO₂排出量の削減等に貢献しています。

総緑地面積
7.8ha
(78,000m²)



IIF野田ロジスティクスセンター

在来種の保護

MidCity

保有物件の植栽整備の際に在来種への植え替えを行い、生物多様性に配慮した緑化を推進しています。



M-City赤坂一丁目ビル

グリーンボンド

JRFは、環境や社会全体のサステナビリティを確保する一環として、J-REITで初めてとなるグリーンボンドを発行しました。グリーンボンドの発行により、実践及び持続可能な環境・社会の実現に資する投資を行います。

グリーンボンドの概要

グリーンボンドフレームワーク

1. プロジェクトの評価・選定プロセス

JRFがグリーンボンド原則に則ったグリーンボンドを発行するにあたり、MCUBSのサステナビリティ・コミッティーにおいて選定・評価された適格クライテリア^{※1}を満たす新規及び既存の特定資産（総称して「グリーン適格資産」といいます。）をグリーンボンド発行対象資産としています。

※1 適格クライテリアとは以下のいずれかを満たすものをいいます。

- ・ DBJ Green Building認証における5つ星、4つ星又は3つ星の評価を、各投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済又は将来取得予定であること。また、レポートニング時には、各年の2月末日時点において、同様の基準を満たしていること。
- ・ CASBEE不動産評価認証におけるSランク、Aランク又はB+ランクの評価を、各投資法人債の払込期日において、過去2年以内に取得済又は将来取得予定であること。レポートニング時には、各年の2月末日時点において、同様の基準を満たしていること。

2. 資金調達の使途

JRFが発行するグリーンボンドによる調達資金については、総額と同額を以下の一つまたは複数に充当します。

- ・ 既存及び/又は新規のグリーン適格資産の取得資金
- ・ グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金
- ・ 既に発行したグリーン適格資産の取得に要した投資法人債（グリーンボンドを含む）の償還資金

3. 調達資金の管理

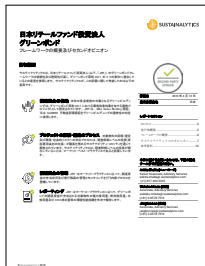
JRFはマーケット・プラクティスに沿って、調達資金の充当状況及び発行残高の管理とモニタリングを行う内部プロセスを整備しています。JRFはグリーン適格資産の帳簿価額の合計に、有利子負債比率（2018年8月末日時点においては44.2%）を乗じて算出された負債額（以下、「グリーン適格負債額」といいます。）を本発行上限とします。

JRFが発行できるグリーンボンド発行可能額上限は1,429億円であり、JRFは現在80億円をグリーンボンドとして発行しています（2018年5月末日時点）。


セカンドオピニオン

JRFはグリーンボンドとしての適格性^{※2}についてESG評価会社であるサステナリティクスよりセカンドオピニオンを取得しています。セカンドオピニオンの詳細については、下記サイトをご参照ください。

※2 グリーンボンドの適格性とは、グリーンボンド原則における4つの要件（調達資金の使途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポートニング）に適合していることをいいます。



JRFが発行するフレームワーク概要及びセカンドオピニオン

 https://www.jrf-reit.com/sustainability/environment/i36ilc000002jt9-att/sustain_secop201804.pdf

グリーンボンド発行状況

第1回グリーンボンド(第12回無担保投資法人債)

発行額(百万円)	8,000
利率	0.210%
アセスメント ^{※3}	GA1
発行年月日	2018年5月25日
償還期限	2023年5月25日
摘要	無担保 無保証

※3 アセスメントとは、グリーンボンドで調達された資金が環境問題の解決に資する事業に投資される程度に対する株式会社格付投資情報センター(R&I)の意見です。

グリーンボンドの詳細



JRF

<https://www.jrf-reit.com/sustainability/environment/index.html>



社会

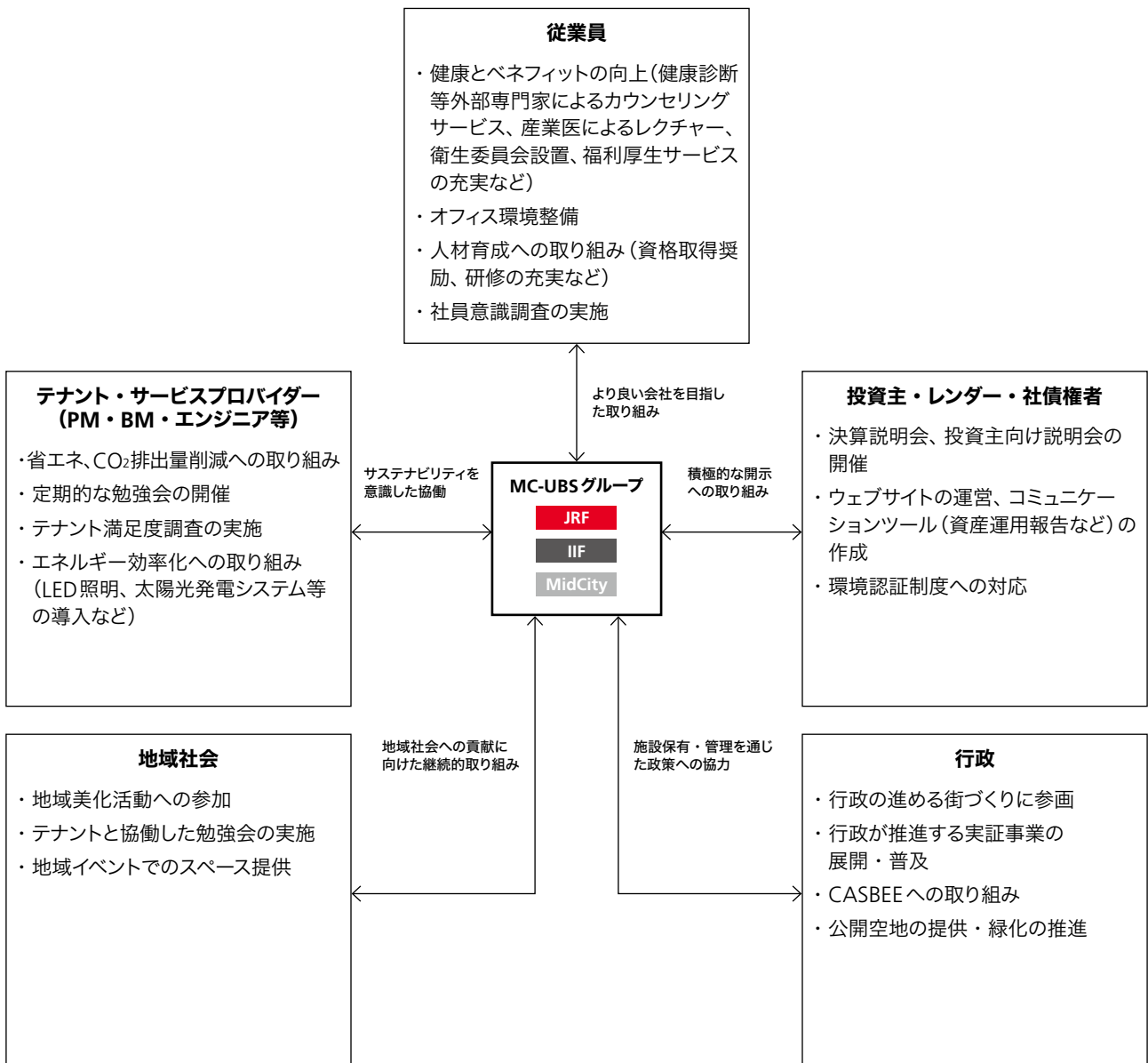
S O C I A L



ステークホルダーとのコミュニケーション

MC-UBSグループは、上場REITの不動産運用会社であり、ステークホルダーは、投資主をはじめレンダー・社債権者、保有物件におけるテナントやPM (Property Management) ・BM (Building Management) ・エンジニアなどのサービスプロバイダー、さらには周辺地域社会や行政まで多岐にわたります。また、MC-UBSグループの従業員も同様に重要なステークホルダーといえます。

このように多種多様なステークホルダーと長期にわたる関係性を構築し、サステナブルな運用を継続していくことがMC-UBSグループの使命であると考えています。



取り組み事例の詳細



- JRF <https://www.jrf-reit.com/sustainability/society/index.html>
- IIF <https://www.iif-reit.com/sustainability/society/index.html>
- MidCity <http://www.midcity-reit.com/sustainability/communication>



地域社会とのコミュニケーション

MC-UBSグループでは、運用している様々なタイプの物件ごとに、防災対策やその他の社会貢献活動を通じて、地域の皆さまとのつながりを大切にしたい取り組みを実施しています。

各ファンドの取り組み

JRF

JRFでは、お客さまに安心してお買い物をしていただけるよう「運用管理方針」に従って日々の施設管理を行うとともに、地域貢献、社会貢献を意識した運営を行っています。保有物件が災害時における地域の防災活動拠点としての役割を果たすことで、地域と共生する商業施設を目指しています。

周辺道路混在緩和と環境に配慮した取り組みとしては、mozoワンダーシティにおいて「パーク&ライドショッピング」を導入しています。周辺の鉄道会社と協力し、指定駐車場に駐車後、電車でご来店のお客さまへ特典を差し上げています。

そのほか、訪れるお客さまに安らぎを与えられるよう、施設の緑化や公園などの公共スペースとして開放するほか、

あびこショッピングプラザでは、地域最大級の花火大会見物場所として屋上を開放するなど、安全な場所の提供や地域イベントへの協力を継続的に行うことで、地域住民の皆さまに施設をより身近に感じていただけるような環境づくりに取り組んでいます。



あびこショッピングプラザ

IIF

IIFでは、保有物件スペースの近隣地域イベントへの提供や、公開空地を公園用地として行政に提供するほか、地域の皆さまをはじめとした一般の方に保有物件の役割を知っていただくために、設備等をご覧いただける見学会を実施しています。



IIF羽田空港メンテナンスセンター

MidCity

MidCityでは、ご入居いただいているオフィスワーカーのみならず、地域、来館者の皆さまにも楽しんでいただけるよう、保有物件の一部を地域イベントや地域交流の場として積極的に提供しています。

夏には、Gスクエア渋谷道玄坂で東京都の呼びかけに賛同した「打ち水イベント」を開催し、環境にやさしいオフィスビルを目指しています。



ツイン21の花イベント



Gスクエア渋谷道玄坂の打ち水イベント



テナントとのコミュニケーション

MC-UBSグループは、商業施設、産業用施設、オフィスなど様々なタイプの物件を運用しており、テナントの属性も多岐にわたります。テナントの安全や施設環境への配慮のみならず、地球環境を考える上での対策を一緒に取り組んでいます。

テナントの危機管理

MC-UBSグループでは日本国内の不動産に投資をしています。日本は震災多発地域であり、投資家の立場から投資先物件のテナントに対して震災対応への取り組みを促

しています。具体的には、防災訓練の実施状況を把握するなど、テナントにおける労働安全衛生の改善に貢献しています。

各ファンドの取り組み

JRF

JRFは約100物件、960以上のテナントを有していますが、各保有物件において、地球環境を考え省エネ対策やCO₂排出量削減のための施策を積極的に行っています。例えば、施設によってはJRFが設備の初期投資を行うことで、JRFは投資コストをテナントからの月額賃料で回収しながら施設の効率性を高め、テナントは一時的な投資負担をかけずに光熱費の削減が可能となり、お互いにWin-Winの関係を築くことができます。

また、JRFの保有物件であるmozoワンダーシティ、ならファミリー、あびこショッピングプラザ、Gビル自由が丘01、なるぱーく、おやまゆうえんハーヴェストウォークにおいて、環境省主催の「CO₂削減/ライトダウンキャンペーン」に参加しました。

IIF

IIFでは、テナント向けの防災対策として、保有する物件に対し、ポータブル型蓄電池の設置や仮設トイレや照明等の災害時ライフライン設備の提供を行っています。また、IIFは、テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用+ α としての内部成長を実現するため「3C Management Cycle」によるポートフォリオ運用を継続しています。「3C Management Cycle」とは、①Communicate：テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し、②Customize：個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより、③Create：ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期運用+ α という投資主価値を創造していくというポートフォリオ運用の考え方です。

この考え方の下、テナントのコスト削減ニーズを掴み、LED化による電力量の削減（＝電気料金の削減）の効果をテナントとIIFで収受し合うグリーンリース契約の締結につながっています。

また、IIFではテナントと定期的な勉強会を開催しています。勉強会では、IIFの長期的なステークホルダーであるテナントとともに、気候変動への対応や災害時の取り組みについて理解を深めるため、サステナビリティに関するテーマを積極的に取り上げています。

テナントのご理解・ご協力の下、多くの方にご参加いただいております。サステナビリティに関する「テナントと協働した取り組み」を実現する基礎となっています。

テナントとのコミュニケーション

MidCity

MidCityでは、テナントに対し年に一度、テナント満足度調査を実施しています。本調査結果を通じて、周辺環境の改善やビルの施設・設備の使いやすさ、安全性の向上に

努め、オフィスで働く皆さまが快適に過ごせる空間づくりを進めています。

テナント満足度調査

調査項目 実施期間： 2017年10月18日～2017年11月13日 サンプル数： 349テナント
調査実施機関： 株式会社かんでんCSフォーラム

調査結果 CSI^{※1}の水準

因子	2013	2014	2015	2016	2017		
					総合	(東日本)	(大阪)
周辺環境のよさ	79.7	82.3	73.7	72.4	71.9	69.1	74.7
FM(建物管理会社)対応のよさ	76.9	78.4	78.4	78.8	79.5	76.8	81.5
ビルの快適性	57.2	58.6	55.3	54.5	56.8	54.8	58.8
管理スタッフのマナー	74.2	75.2	75.1	74.7	74.8	74.3	75.3
PM対応のよさ	71.6	72.5	72.8	73.0	72.4	68.9	74.9
安全対策	69.7	70.4	69.2	66.3	68.3	65.4	71.2
共用部分の充実	66.8	67.4	65.7	64.3	64.5	63.2	65.9
ビル施設・設備の使いやすさ	67.4	67.9	66.5	67.5	65.4	63.0	67.1
清掃・清潔性	72.0	71.3	70.3	69.6	69.9	68.3	71.4

※1 CSI(お客さま総合満足度)：カスタマー・サティスファクション・インデックスの略。お客さまにビルの施設、サービス等を評価していただき、それぞれの項目のニーズ(期待)と満足度のギャップを加重調整の上、各項目ごとの評価点を100点満点で算出した値です。

※2 調査対象物件は以下の通りです。

2013年度～： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル、肥後橋MIDビル

2015年度～： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル、肥後橋MIDビル、Gスクエア渋谷道玄坂、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎

2016年度～： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、御堂筋MIDビル、MID御堂筋瓦町ビル、肥後橋MIDビル、Gスクエア渋谷道玄坂、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎、東日本橋グリーンビル

2017年度～： ツイン21、松下IMPビル、MID今橋ビル、北浜MIDビル、MID西本町ビル、肥後橋MIDビル、Gスクエア渋谷道玄坂、渋谷桜丘スクエア、横浜クリエーションスクエア、キューブ川崎、東日本橋グリーンビル、笹塚センタービル、仙台キャピタルタワー

従業員

MC-UBSグループでは、従業員を最大の経営資産であると位置付けており、従業員は事業を遂行する上での要であると考えています。

ひとりひとりが生き生きと活躍できるよう、働きやすい環境づくりや人材育成に積極的に取り組むとともに、定期的に社員意識調査を行い、より良い会社を目指しています。

働きやすい環境づくり

MC-UBSグループはすべての従業員が安心して働ける職場環境の実現とベネフィットの向上に取り組んでいます。

健康とベネフィットの向上

MC-UBSグループは、労務管理や危機管理など、安全衛生面での取り組みにおいて、法定基準を満たすことはもちろん、会社独自のモニタリング体制を整備し、労働時間管理体制を強化しています。また、社員及びその家族の心と身体の健康維持・向上のための、各種ウエルネスプログラムを提供しています。具体的には、健康診断、インフルエンザ予防接種、外部専門家による各種カウンセリングサービス(EAP)、産業医による健康をテーマとしたレクチャーを実施しています。社内に各本部を代表した社員と人事部による「衛生委員会」を設け、月に1度、産業医も交えて職場環境の意見交換や健康に関する知識を得ることで、従業員が健康状態を良好に保つためのサポートをしています。

社員のベネフィットの向上については、社会保険制度の

完備に加えて、会社独自の退職年金制度の導入、総合福祉団体定期保険、団体長期所得補償保険、会員制福利厚生サービスへの加入を行っています。また、MC-UBSグループはワークライフ・バランスを重視しており、出産、育児に関わる社員を支援するためのサポートや福利厚生も提供するなど、女性の活躍を推進しています。

新規採用者の男女比率 (2017年1月1日～12月1日までの入社者対象)		管理職における女性比率	
男性	76.2%	女性	20.7%
女性	23.8%		
従業員の男女比率			
男性	64.6%		
女性	35.4%		

MCUBSにおける調査結果

オフィス環境整備

MCUBSは2018年1月に執務スペースを刷新し、従業員が快適・快活に仕事に取り組める環境を整備しました。MCUBSの執務スペースは、窓からの採光を充分に取り入れ、各所に植栽を配した明るいオフィスです。従業員のデスクは、日本の一般的なオフィスよりもデスクが幅広いもの※を採用し、従業員同士のコミュニケーションが促進されるよう共有スペースを充実させており、気分を変えて休息ができる場所も確保しました。また、当社比約70%のペー

パーレス化を図り、キャビネを削減するとともに通信環境を整備し、電子機器を活用した会議開催により、紙資源や印刷コストの削減に取り組んでいます。また、定期的に環境測定を行い、従業員にとって快適な職場環境を提供しています。

※ 一人当たりのデスク幅は1,200mmが主流(2018年12月現在、コクヨ株式会社Webサイトより)

従業員

人材育成（専門教育）への取り組み

資格取得の奨励

MC-UBSグループは、不動産金融ビジネスにおけるプロフェッショナル人材育成のため、資格取得を奨励し、そのための金銭補助と研修機会の提供をしています。

特に、MC-UBSグループが正会員となっている一般社団法人不動産証券化協会の専門資格制度を積極的に活用しています。社員が同協会の「不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」（不動産と金融分野の実践的な専門知識を体系的に学ぶことができる教育プログ

ラム）を取得する際は会社が費用負担をするほか、資格取得後の研修やセミナーへの参加も奨励しています。また、同協会の要請に応じて、MC-UBSグループ社員を講師として派遣しています。

そのほか、業務と関連のある資格取得に向けた研修・受験及び資格維持に関しての費用を会社が一部、または全額負担しており、多くの社員が資格取得にチャレンジしています。

MCUBSにおける資格保有者数は以下の通りです。

2018年12月31日時点

• 宅地建物取引士	41名	• 不動産鑑定士	3名	• 公認会計士	2名
• 不動産証券化協会（ARES）認定マスター	64名	• 日本証券アナリスト協会検定会員	7名	• 税理士	2名
• 一級建築士	9名	• 弁護士	2名	• MBA（米・英を含む）	3名

研修の充実

MC-UBSグループは、職業上の専門性向上とリーダーシップに関するスキルアップを目的に各種研修も充実させています。管理職社員については、三菱商事が提供する「Program for Leadership Development」（海外ビジネススクールとの提携により、マネージャーとしての経営スキル習得を図る、延べ5日間研修）をはじめとした各種リーダーシッププログラムへの派遣を行っています。また、外部講師

を招いて面接官トレーニングを実施するなど、入社後のマネジメントスキルアップのサポートを行っています。

そのほか、サステナビリティに関する知識を深めるセミナー開催、コンプライアンス意識の向上やITリテラシー向上のための研修を充実させるとともに、年に数回のEラーニングを実施して従業員が最新の情報を身に付け、実践的に活用できるようにサポートしています。

従業員満足

当グループは、エンゲージメントの一環として2011年度から「社員意識調査」を実施し、従業員満足度を測定しています。この測定結果に基づき、改善の施策につなげてい

ます。また、残業時間削減対策に力を入れているほか、長期連続取得休暇を義務付け、有給休暇の消化率向上を進めています。

環境と快適性を目指した取り組み

空間・内装



自然を取り入れた空間づくり等、コンセプトが明確化された内装

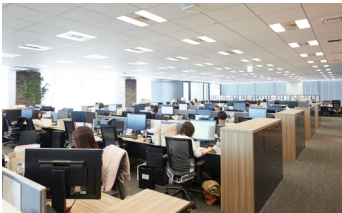


音



集中して作業ができる遮音された空間

光

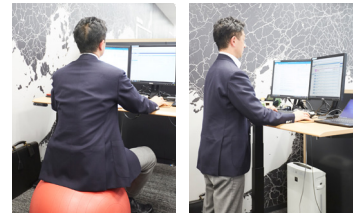


自然光を積極的に取り入れた執務室



調光可能な照明を設置したコミュニティエリア

運動



健康に配慮した様々な姿勢をとることができる家具

リフレッシュ

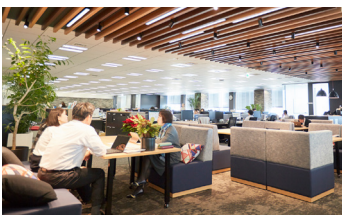


執務室内に設けられたカフェテリア



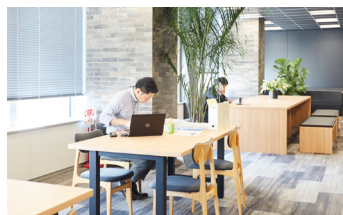
執務者が休息できる家具を備えた休憩スペース

移動空間・コミュニケーション



廊下や出入口近くで気軽に打ち合わせできる空間

情報通信



自席以外でもインターネットを自由に使える充実した通信環境



支社含め外部との打ち合わせに使用するTV会議システム

維持管理



定期的な室内空気環境調査

満足度



執務者に対する定期的な執務環境の満足度調査

プログラム



地域イベントを活用した執務者の交流促進

IR活動

MC-UBSグループが資産運用している3つの投資法人（JRF、IIF、MidCity）では、個人・機関投資家の方々へ本投資法人の運用方針を正確・迅速に説明することに努め、投資主価値の最大化を目指しています。

ESG指数への採用

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）の要素に配慮したESG指数として、今般、新たに開発されたインデックスです。

本指数はMSCIジャパンIMI指数の中から時価総額上位500銘柄を対象としており、ESG評価が高い251銘柄を選別して構築されています。また、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）は、本指数を含む3つのESG指数を選定し、同指数に連動したパッシブ運用を開始すると発表しています。

MC-UBSグループでは、2017年に同指数が設定されて以降、JRF、IIF、MidCityのすべてのファンドが採用されています。

MSCI 2018 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

組成開始	2017年6月	
組入	JRF	2017年6月から継続
	IIF	2017年6月から継続
	MidCity	2018年12月から組み入れ

Euronext® Reitsmarket GRESB Global Sustainable Index

ルクセンブルグの不動産投資信託調査会社であるReitsmarket社が、GRESB及びEuronextと協働で、GRESBのスコアを活用し、スコアの高い上場REIT30社に投資するインデックスを2018年6月7日に設定しました。

このインデックスには、北米、欧州、アジア太平洋の各エリアからそれぞれ6社以上が選定され、6月7日の設定時に

おいて、JRFはグローバルの中でトップ2の組入比率となっています。

Euronext® Reitsmarket GRESB
Global Sustainable NR Index

組成開始	2018年6月	
組入	JRF	2018年6月から継続

外部表彰

IR優良企業奨励賞

MCUBS MidCityは、2018年11月、一般社団法人日本IR協議会が発表した「IR優良企業賞2018」（第23回）において、「IR優良企業奨励賞」を受賞しました。

日本IR協議会は、IR活動の普及と質の向上を目指して活動している、日本で唯一の民間の非営利団体です。同会が授与する「IR優良企業賞」は、IRの趣旨を深く理解し、

積極的に取り組み、市場関係者の高い支持を得るなどの優れた成果を挙げた企業を表彰する制度で、2018年で23回目となります。今回は、応募企業299社の中から、14社が選定されました。



各ファンドのIR情報



JRF	https://www.jrf-reit.com/sustainability/society/index.html
IIF	https://www.iif-reit.com/sustainability/society/index.html
MidCity	https://www.midcity-reit.com/ir/



コーポレート・ ガバナンス

C O R P O R A T E G O V E R N A N C E

MCUBS及びMCUBS MidCityは、資産運用会社としてそれぞれJRF、IIF及びMidCityより資産運用委託を受け、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取り組んでいます。

🏢 コーポレート・ガバナンス

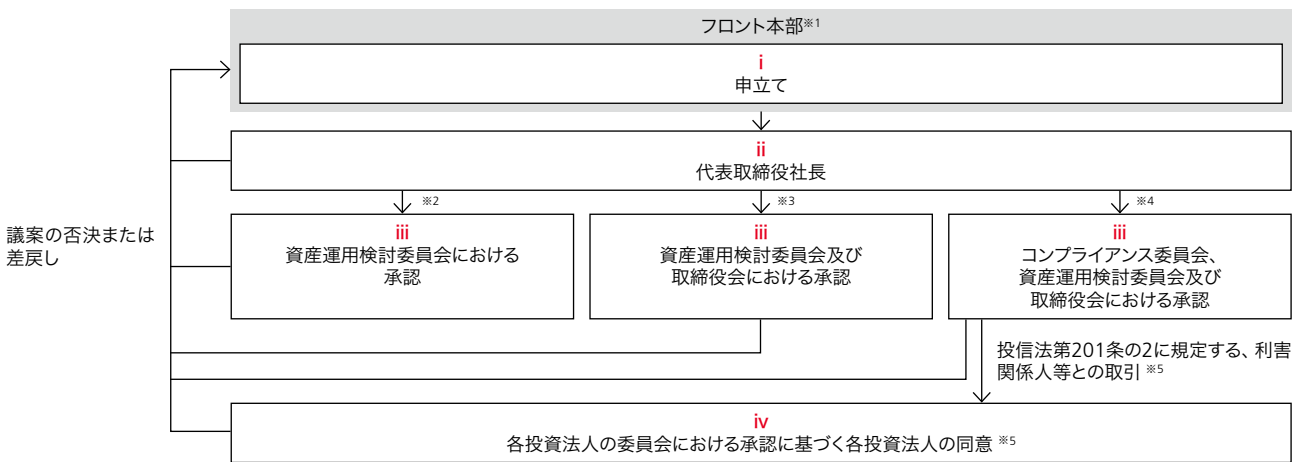
MCUBS及びJRF、IIFでは、以下のプロセスに則って意思決定しています。

投資法人の意思決定プロセス

JRF、IIF両投資法人の資産運用会社である、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」）は、資産運用検討委員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会及び報酬委員会の4つの委員会（このうち、リスク管理委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）を設置し、各投資法人に関する事項について審議します。


各投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達、特定資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、取締役会規則に従い、取締役会に上程され承認を得るものとします。なお、本資産運用会社の利害関係者

との間の取引に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）。さらに、各投資法人が、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券または不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、各投資法人の役員会の承認に基づく各投資法人の同意を得なければならないものとします。



※1 リテール本部又はインダストリアル本部は、「フロント本部」と称します。
 ※2 資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、資産運用検討委員会規程に基づき、資産運用検討委員会の承認を得ます。
 ※3 各投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算、資金調達等については、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、資産運用検討委員会、取締役会における承認を得ます。
 ※4 利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項については、利害関係者取引規程、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、コンプライアンス委員会、資産運用検討委員会、取締役会における承認を得ます。ただし、軽微取引に該当する場合、コンプライアンス委員会における承認及び取締役会における承認は不要となります。
 ※5 ただし、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引に該当する場合、各投資法人の役員会における承認及びそれに基づく各投資法人の同意は不要となります。

MidCity株式会社の組織図については下記サイトをご覧ください。

 <https://www.mcubs-midcity.com/org/>

各ファンドのコーポレート・ガバナンスについては下記サイトをご覧ください。

 **JRF** <https://www.jrf-reit.com/sustainability/governance/index.html>
IIF <https://www.iif-reit.com/sustainability/governance/index.html>
MidCity <https://www.midcity-reit.com/structure/governance>



コンプライアンス

MCUBSでは以下のコンプライアンス基本方針を定めています。

基本方針

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）及び各投資法人は、不動産投資信託という制度の下、高い法令遵守意識に基づき、内部管理体制を充実・機能させることにより、自らの判断と責任において、運用の適正性及び業務の健全性・適正性を確保し、投資者の保護等を図るよう努めております。また、高い公共性を有し、広く経済・社会に貢献していくという社会的

責任も負っております。

このような経営環境を踏まえ、資産運用会社が外国金融機関と日本企業の合弁会社という国際的な企業文化を有していることに鑑み、業界でも高水準のコンプライアンス体制を目指し、以下のようなコンプライアンス体制を構築しております。

- 資産運用会社は、資産運用会社の取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するため、コンプライアンス規程を定めており、取締役及び使用人が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための内部体制の整備及び問題点の把握に努めます。
- リスク管理委員会は、定期的に資産運用会社全体及び投資法人の業務運営に関する投資運用リスク、事務リスク、システムリスク、レピュテーションリスク及びその他のリスクについて確認します。
- 資産運用会社は、「内部通報規程」に基づき、報告者又は通報者に対する不利益な取扱いをしないことその他の適切な保護を行い、又、社内窓口に加え、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社の内部通報窓口である「MCグループ弁護士目安箱」を社外の相談及び通報窓口として指定し、弁護士を活用した社外の相談・通報ルートを確認します*。これにより、法令・定款等の違反行為を未然に防止するとともに、違反行為が発生した場合には、迅速に情報を把握し、その対処に努めることとします。
* 弁護士が通報者の在籍確認を行います。本人が了承しない限りは氏名や所属を伏せてコンプライアンス委員会事務局に連絡されます。
- 法令・定款違反等の行為が発見された場合、事務事故発生部署は、「事務事故処理規程」に基づき、コンプライアンス管理室の求めに応じ発生原因の究明を行い、これらについて処理及び解決した上で、再発防止策を策定します。

(2019年1月1日現在)

各ファンドのコンプライアンス・リスク管理体制については下記サイトをご覧ください。



JRF	https://www.jrf-reit.com/sustainability/governance/index.html
IIF	https://www.iif-reit.com/sustainability/governance/index.html
MidCity	https://www.midcity-reit.com/structure/compliance

JRF 日本リテールファンド投資法人

日本初の商業施設特化型REITとして東京証券取引所に上場し、現在では、国内において最大級の資産規模を有するREITに成長しました。東京・大阪・名古屋を中心に、日本を代表する商業地、ターミナル駅前、人口密集地の駅前などに多数の商業施設を保有しています。

REITの特徴

1. お買い物しながら物件を見ることができる“分かりやすさ”
2. 日本最大級の資産規模と分散の効いた“ポートフォリオの安定性”



ジャイル



Gビル御堂筋01

IIF 産業ファンド投資法人

日本で唯一の産業用不動産特化型REITとして東京証券取引所に上場。「日本経済の力を生み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく」を理念に、中長期にわたり安定的な利用が見込まれる不動産に投資します。

REITの特徴

1. 産業活動の基盤となる、多岐にわたる業種の基幹施設への投資
2. 10年以上の契約により長期にわたり賃料収入を享受する“安定性”



IIF羽田空港メインテナンスセンター



IIF横須賀テクノロジーセンター

MidCity MCUBS MidCity投資法人

三大都市圏を中心としたオフィスビルに重点投資するREIT。2015年からMC-UBSグループに参画したことで、分配金上昇率はオフィス系J-REITの中でもトップレベルを実現し、投資主価値の継続的な向上を目指しています。

REITの特徴

1. オフィス系J-REITの中では、大阪圏の割合が高いのが特徴。優良資産の投資機会を拡げるため三大都市圏のオフィスビル中心に対象範囲を拡大
2. MC-UBSグループのネットワークを活用し、取得手法の工夫を通じた厳選投資と資産価値／収益力の向上を狙う



ツイン21



横浜アイランドタワー

JRF

証券コード	8953	上場日	2002年3月12日
主な保有物件 タイプ	プライム	日本を代表する商業地に立地する商業施設	
	コア	ターミナル駅前	豊富な乗降客数を有する駅周辺に立地する商業施設
		住宅地駅前	人口密集地の駅周辺に立地する商業施設
	準コア	郊外モール	郊外エリアに立地する大型ショッピングモール
		バリューアッド	利回りが高くアップサイド余地の高い商業施設
サブ	GMS・ロードサイド	GMS、ロードサイド型施設	

ポートフォリオの詳細

<https://www.jrf-reit.com/portfolio/map.html>

IIF

証券コード	3249	上場日	2007年10月18日
主な保有物件 タイプ	物流施設	消費地向け配送センター・輸出入物流施設等、輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工など企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設	
	工場・研究開発施設等	各種工場・研究開発施設等、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、研究開発等を行うための諸施設	
	インフラ施設	空港・港湾関連施設やデータセンターといった、交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動を支える基盤となる施設	

ポートフォリオの詳細

<https://www.iif-reit.com/portfolio/map.html>

MidCity

証券コード	3227	上場日	2006年8月29日
主な保有物件 タイプ	オフィスビル重点	保有資産の70%以上は、オフィスビルに重点投資。オフィスビル以外では、ホテルやサービス・アパートメントも投資対象	
	三大都市圏中心	保有資産の70%以上は、東京圏、大阪圏、名古屋圏に所在し、テナント需要の見込める好立地が中心。中長期的に安定した収益が期待できる政令指定都市及びそれに準ずる主要都市にも30%以下で投資	
	テナント訴求力を持つ建物 スเปック	大企業から中小企業まで様々なニーズに応えられる、レイアウトの自由度が高い執務空間や駐車場等設備が充実。主要駅のみならず主要駅近郊のバックオフィスニーズ等にも応えられる物件をラインアップ	

ポートフォリオの詳細

<https://www.midcity-reit.com/portfolio/>

ディスクレーム

- ・本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ・特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ・本資料は、日本リートファンド投資法人、産業ファンド投資法人、MCUBS MidCity投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
(金融商品取引業者関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)

資産運用会社：MCUBS MidCity株式会社
(金融商品取引業者関東財務局長(金商)第2888号、一般社団法人投資信託協会会員)
