

確かな今を、豊かな明日へ。



# ESGレポート

2022.02



## 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。

## 外部評価



### 2021 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

(注) 本投資法人の MSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人による MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI 社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

## 目次

### 編集方針

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (MCUBS) 及び MCUBS が運用する日本都市ファンド投資法人及び産業ファンド投資法人では、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、MCUBS 及び各投資法人のウェブサイトなど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、ESG に対する取り組みをより明確にお伝えすることを目的に、「ESG レポート 2022.02」を発行しました。

「ESG レポート 2022.02」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スタンダードとSASB(不動産業種)を参照して作成しています。

今後も、ESG レポート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：2022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、SASB(不動産業種)  
GRI対照表とSASB対照表は2022年3月にホームページに掲載する予定です。

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

- 2 社長メッセージ
- 3 最高サステナビリティ責任者メッセージ

## 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
- 7 ESG マテリアリティとKPI
- 9 賛同するイニシアチブ

## 10 環境

- 11 気候変動とレジリエンス
- 14 保有資産における環境認証・評価
- 15 グリーンボンド
- 16 エネルギー
- 18 水/廃棄物/生物多様性
- 19 汚染防止

## 20 社会

- 21 ステークホルダーとのコミュニケーション
- 22 ポジティブ・インパクトの創出
- 24 ソーシャルボンド
- 25 地域社会とのコミュニケーション
- 27 健康と快適性
- 29 人材育成への取り組み
- 30 テナントとのコミュニケーション
- 31 建物の安全性
- 32 社員の社会貢献/ ESG勉強会・説明会

## 33 コーポレート・ガバナンス

- 34 コーポレート・ガバナンス
- 36 コンプライアンス
- 37 リスク管理

## 38 ESGデータ集

## 40 投資法人の概要

# トップメッセージ



投資運用を通じて  
投資主価値の向上を目指し、  
世界的課題の解決に貢献します。

## ■ 社長メッセージ

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、当社）は、「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」を企業理念に掲げ、「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する」ことで投資主価値の向上を目指しています。

2021年の日本経済は、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響により、国境を越えた人やモノの流れ等経済活動が制限されました。9月末には、緊急事態宣言が解除され改善の兆しが見られましたが、新たなコロナウイルス株が発生する等、依然として先行き不透明な状況が続いています。

但し、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済活動の停滞の一方で、全世界的にサステナブルな社会の実現

に向けての動きは加速しています。2021年10月には、英国グラスゴーにおいて国連気候変動枠組条約第26回締約国会議（COP26）が開催されました。2100年までの世界平均気温の上昇を産業革命前に比べて1.5度以内に抑える努力を追求することや、全ての国は2022年までに2030年までの排出目標を必要に応じ再検討し、強化することに合意しています。首脳級会合「COP26世界リーダーズサミット」に参加した岸田総理は、2030年までを「勝負の10年」と位置づけ、我が国の取組みとして、新たな2030年温室効果ガス削減目標やアジアなどの脱炭素化支援のため、今後5年間で100億ドル資金支援の追加コミットメント等について発言され、気候変動に取り組む重要性が更にも増す結果となりました。

当社が運用する日本都市ファンド投資法人及び産業ファンド投資法人においては、新たなCO<sub>2</sub>削減目標を設定いたしました。これは、2050年までにカーボンニュートラルを目指す、2030年までにCO<sub>2</sub>排出量を2015年対比で50%削減（原単位ベース(注)）する、というものです。これまでも、当社が掲げるサステナビリティ・ビジョン「投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、世界的課題の解決に貢献する」に基づき、持続可能な社会の実現を目指し、ESG（環境・社会・ガバナンス）への取組みを積極的に行ってきました。世界各国における気候変動対策への取組みが加速する中、両投資法人がその実現を目指すことは、世界的な気候変動対策に貢献すると同時に、投資主価値の向上に資するものと認識しています。

今後も経済効果や雇用などの創出、利用者の健康性や快適性の向上、安心・安全な空間の提供など、持続可能な社会づくりに貢献してまいります。

(注) 原単位とは、延床面積（稼働状況考慮後）を以て算出しています。

2022年2月  
代表取締役社長  
**岡本 勝治**

## ■ 最高サステナビリティ責任者メッセージ

サステナビリティ委員会は、当社及び運用する日本都市ファンド投資法人（以下、JMF）及び産業ファンド投資法人（以下、IIF）のサステナビリティ方針や戦略等について決議及び報告を行う承認機関として設置しています。

2021年は、当社をはじめ、JMF及びIIFにおいて、2050年カーボンニュートラルを目指すことや2030年のCO<sub>2</sub>削減目標を設定しました。

JMFにおいては、6月及び12月にグリーンボンドを発行し、それぞれ85億円、50億円の資金調達を実行しました。

また、IIFでは、8月にIIF初のソーシャルボンドを発行し合計50億円の資金調達を実行しました。IIFが投資対象としている産業用不動産は重要な社会的役割を担っており、これらの産業用不動産を保有及び長期安定的に運用することは、社会的課題の解決に資すると認識しています。

近年、社会的課題の解決に貢献するプロジェクトに資金使途を限定するソーシャルボンドの発行額は大きく増加し

ており、社会的課題の解決の促進につながることを期待されています。

今後とも、積極的なESGの活動を通じ、業績の向上に加え、環境配慮や地域社会への貢献など全てのステークホルダーに対し利益をもたらすことが出来るよう、ESG活動を推進していきます。



代表取締役副社長 兼  
最高サステナビリティ責任者  
**鈴木 直樹**

# サステナビリティ戦略

## サステナビリティ・ビジョン

投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、  
世界的課題の解決に貢献する

### Environmental

環境負荷低減

気候変動対応

再生可能  
エネルギーの  
利用

### Social

社会的価値の創造

健康と快適性

レジリエンス

### Governance

すべてのステークホルダーのための  
健全な資産運用の実践

多様性の追求

国際基準による  
ESG開示

## 責任不動産投資に係る基本方針

当社が、責任を持って不動産を所有管理することは、規制に適合できないリスクや競争力を失うリスクを低減し、入居者や売却先から見た不動産の魅力度を高め、さらに費用を低減することで収益性を向上させ、投資物件の価値を増加させる重要な戦略であると考えます。

責任不動産投資の考え方は、不動産投資の第一の目標

が顧客である投資法人がより優れた収益性を達成することであることを前提として、同時に長期的な観点から社会・環境の側面も考慮に入れようとするものです。当社は、ESGの要素が今後ますます財務業績に影響を及ぼすという確信のもとで、ESGへの配慮を、投資法人の資産に係る投資・運用のプロセスに融合させます。

## 2050年カーボンニュートラルに向けた新たなCO<sub>2</sub>排出量削減目標の設定

当社は、気候変動への対応は重要な社会課題であると考え、モントリオール・カーボン・プレッジに署名、気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言及び気候変動インシアティブ(JCI)へ賛同しました。当社が運用する日本都市ファンド投資法人及び産業ファンド投資法人においても、当社が掲げるサステナビリティ・ビジョン「投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、世界的課題の解決に貢献

する」に基づき、持続可能な社会の実現を目指し、ESGへの取り組みを積極的に行い、保有物件に対する環境対策及び省エネルギー対策、エネルギー利用の効率化を進めています。

2021年6月、当社及び両投資法人は、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた新たなCO<sub>2</sub>排出量削減目標を設定いたしました。

### 日本都市ファンド投資法人 (JMF)

- ・ 2050年までにカーボンニュートラルを目指す
- ・ 2030年までにCO<sub>2</sub>排出量を2015年対比50%削減(原単位)

### 産業ファンド投資法人 (IIF)

### 三菱商事・ユービーエス・リアルティ (MCUBS)

- ・ 2050年までにカーボンニュートラルを目指す
- ・ 2030年までにCO<sub>2</sub>排出量削減を目指す

## サステナビリティ推進体制

### サステナビリティ委員会

サステナビリティ委員会は、「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、環境 (Environment)、社会 (Social)、企業統治 (Governance)の方針、戦略及び体

制等に関し決議を行う承認機関です。また、投資法人のサステナビリティに関する活動状況、評価結果及び分析等について、情報共有する機関としての機能も有しています。

### 最高サステナビリティ責任者

サステナビリティ推進体制を強化するため、最高サステナビリティ責任者 (以下、CSO)として代表取締役副社長が就任しています。CSOは、サステナビリティ委員会の委員長

として委員会で確認した事項をMCUBSの代表取締役社長が議長を務める取締役会へ報告し、課題認識の共有や意識レベルの向上に努めています。

### ESG担当者制度について

各本部にESG担当者を設置し、投資法人毎のサステナビリティ目標に沿った活動を牽引していく役目を担うことで、日々の投資・運用プロセスにESGを融合させています。

#### 委員会メンバー

委員長： CSO  
常任委員：社長、COO、都市事業本部長、  
インダストリアル本部長、コーポレート本部長、  
経営企画室長、ESG推進室長  
事務局： ESG推進室

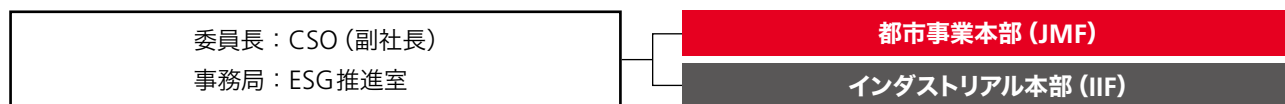
#### 開催頻度

サステナビリティ委員会は、原則四半期に一度開催されます。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ています。

#### 主な検討事項

- ・サステナビリティ方針、戦略及び体制
- ・環境団体などへの加盟及び署名等
- ・活動報告
- ・サステナビリティ目標
- ・ESG Reportの承認
- ・グリーン適格資産

#### サステナビリティ委員会構成図



## 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・CSR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。

もう一つのスポンサーであるUBSとは、UBSのサステナビリティ・コミッティ等を通じ、先進的なグローバルの事例やMCUBSの事例を共有し、相互のサステナビリティ活動に活用しています。

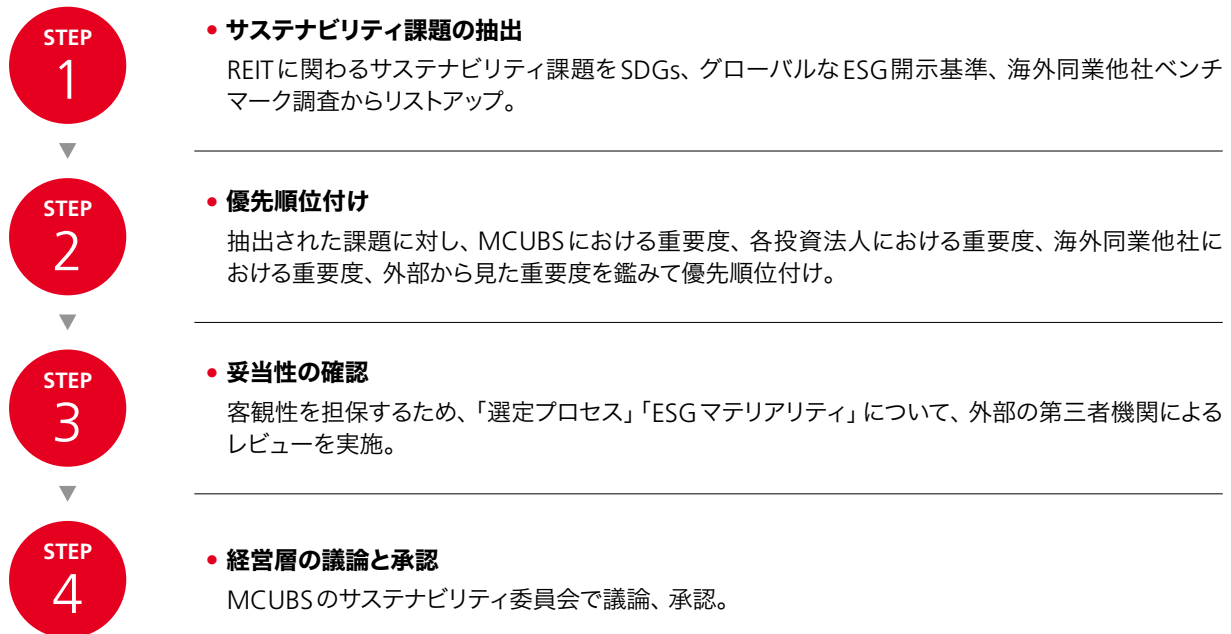




# ESG マテリアリティとSDGs

MCUBSでは、これまでもサステナビリティ委員会を通じて、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、MCUBS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、重要度の高いESG マテリアリティをP.7～P.8の通り抽出いたしました。また、それについての機会とリスクを整理し、KPIを設定しています。

まず、MCUBSは不動産運用会社であることから、認証など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・利便性の

向上、それを達成するためにテナント従業員のESGに対する意識を高めるとともに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
- 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、社員満足度
- 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
- 建物周辺の生物多様性
- 社員のダイバーシティ
- コンプライアンス
- サプライチェーン管理



# ESG マテリアリティとKPI

重要度 ★★★★★			
最重要なESGマテリアリティ	目標とKPI	リスクと機会	関連性の強いSDGs
サステナビリティ 認証への対応	<p><b>環境認証取得割合の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>JMF</b> ・ 環境認証物件比率75%以上(延床面積ベース)</li> <li><b>IIF</b> ・ ポートフォリオ認証取得割合60%以上</li> <li><b>IIF</b> ・ 物流施設の認証取得割合70%以上(目標年:2023年)</li> </ul>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保有物件の環境性能向上</li> <li>・ 投資家層の拡大</li> </ul>	 
	<p><b>GRESB等外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>JMF</b> ・ GRESB: 5スターの獲得</li> <li><b>JMF</b> ・ CDP: スコアB以上の獲得</li> <li><b>IIF</b> ・ MSCI格付け: 「A」評価以上</li> <li><b>IIF</b> ・ GRESB: 5スターの獲得</li> </ul>		
建物のレジリエンス	<p><b>防災対策の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>JMF</b> ・ 防災備品の整備を防災備品整備が可能な物件にて100%</li> <li><b>JMF</b> ・ 災害報告通信網の整備100%</li> <li><b>JMF</b> ・ 定期的なエンジニアリングレポートの取得100%</li> <li><b>IIF</b> ・ 緊急連絡網の整備100%</li> </ul>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害後の復旧・補償等の費用増大</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保物件の競争力向上</li> </ul>	 
気候変動対応	<p><b>CO2排出量の削減</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>JMF</b> ・ 2015年対比 原単位*ベース50%削減(目標年:2030年)</li> <li><b>IIF</b> ・ 2015年対比 原単位*ベース50%削減(目標年:2030年)</li> </ul>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加</li> <li>・ テナントや投資家からの評価低下</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エネルギーの効率的利用によるコスト削減</li> </ul>	
エネルギー効率	<p><b>エネルギー使用量改善</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>JMF</b> ・ 電力 2015年対比 原単位*ベース20%削減(目標年:2030年)</li> <li><b>IIF</b> ・ 電力 2015年対比 原単位*ベース30%削減(目標年:2030年)</li> </ul> <p><b>再生可能エネルギーの導入</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>JMF</b> ・ 事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合20%(目標年:2030年)</li> <li><b>IIF</b> ・ 直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切換え(目標年:2030年)</li> </ul>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エネルギー関連費用増大</li> <li>・ 環境規制の強化</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エネルギーの効率的利用によるコスト削減</li> </ul>	
人(入居者)の健康性・快適性・利便性	<p><b>テナント従業員スペースの改善</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>JMF</b> ・ リニューアル時にコミュニケーション・スペースやリフレッシュ・スペースの改良</li> </ul> <p><b>健康と快適性の可視化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>JMF</b> ・ ウェルネス認証の取得検討</li> </ul> <p><b>社員満足度調査の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>MCUBS</b> ・ 毎年調査を実施</li> </ul>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件の競争力低下</li> <li>・ 労働環境の悪化による人材流出</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価機関や投資家からのサステナビリティ評価の向上</li> <li>・ 従業員満足度及びテナント評価と満足度の向上</li> </ul>	
人材育成	<p><b>社員のコンプライアンス研修への参加</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>MCUBS</b> ・ 100%</li> </ul>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優秀な人材の流出</li> <li>・ コンプライアンス意識の低下によるリスクの発現</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 競争力のある人材の育成・確保</li> <li>・ コンプライアンス意識の向上による顧客からの信頼感の確保</li> </ul>	

※ 延床面積(稼働状況考慮後)を以て算出しています。

# ESG マテリアリティと KPI

重要度 ★★			
重要な ESG マテリアリティ	目標と KPI	リスクと機会	関連性の強い SDGs
水効率	<p>水使用量の削減</p> <p><b>IIF</b> ・ 2015年対比 原単位*ベース±0% (目標年：2030年)</p>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>水資源の不足や劣化による周辺地域への影響</li> <li>水使用量増加に伴うコスト増大</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>水使用量削減によるコスト削減</li> </ul>	
	<p>廃棄物の削減</p> <p><b>JMF</b> ・ 直接管理物件で、廃棄物の一元管理 (廃棄物排出量・排出業者・最終処分場) 100% (目標年：2023年)</p>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>廃棄物の増大によるレピュテーションリスク</li> <li>処理コストの増加</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>廃棄物削減による処理コスト削減</li> </ul>	
地域コミュニティとの協働	<p>地域イベントへの敷地提供</p> <p><b>IIF</b> ・ 既存物件 現状維持</p> <p><b>IIF</b> ・ 新規取得物件 テナントと協議の上、方針を検討</p>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>物件周辺環境の悪化</li> <li>近隣地域におけるレピュテーションの低下</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>近隣地域の活性化</li> <li>企業イメージの向上</li> </ul>	

※ 延床面積 (稼働状況考慮後) を以て算出しています。

重要度 ★			
重要な ESG マテリアリティ	目標と KPI	リスクと機会	関連性の強い SDGs
水効率	<p>水使用量の削減</p> <p><b>JMF</b> ・ 水使用量の削減に向けた取組みの実施</p>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>水資源の不足や劣化による周辺地域への影響</li> <li>水使用量増加に伴うコスト増大</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>水使用量削減によるコスト削減</li> </ul>	
	<p>グリーンリースの導入</p> <p><b>JMF</b> ・ テナントへのグリーンリース導入提案</p> <hr/> <p>テナント満足度調査の実施</p> <p><b>JMF</b> ・ 直接管理物件で、テナント満足度調査を実施100%</p> <hr/> <p>テナントへの環境配慮促進</p> <p><b>JMF</b> ・ テナント向け内装基準 (環境配慮) の提案</p>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>テナント側の安全や環境に対する負担増</li> <li>テナント満足度の低下</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>テナントにとって魅力ある物件への進化</li> <li>安定的な利益創出</li> </ul>	 
地域コミュニティとの協働	<p>社会福祉団体への支援</p> <p><b>JMF</b> ・ ユニセフの募金や国連難民キャンペーンなどへの協力</p> <hr/> <p>地域イベントへの敷地提供</p> <p><b>JMF</b> ・ 直接管理物件かつイベント実施可能物件にて、地域貢献プログラム実施率100%</p>	<p><b>リスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>物件周辺環境の悪化</li> <li>近隣地域におけるレピュテーションの低下</li> </ul> <p><b>機会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>近隣地域の活性化</li> <li>企業イメージの向上</li> </ul>	

# 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。



## 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。



## 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。



## 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。



## 気候関連財務情報開示タスクフォース

2019年8月署名

### (TCFD(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures))

MCUBSは、金融安定理事会により設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」が2017年6月に公表した提言の趣旨に賛同し、2019年8月に賛同を表明しました。

MCUBSは気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識し、TCFDの枠組みに沿った対応を目指してまいります。



## 気候変動イニシアティブ(JCI)

MCUBSは、気候変動イニシアティブ(Japan Climate Initiative)の宣言「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」に賛同し、2020年5月、JCIに参加しました。

JCIはパリ協定がめざす脱炭素社会の実現に向け、気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、団体、NGOなどのネットワークとして、2018年7月に設立されました。



2016年10月に署名した国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)の投資グループは、2022年1月1日に責任投資原則(PRI)へ移行されました。



# 環境

ENVIRONMENTAL

---

## 環境憲章の制定

MCUBSは2013年6月に「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。

---

### 環境憲章

当社は、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。                     |

# 気候変動とレジリエンス

## 気候変動に関する動向

2015年に採択された気候変動に関する国際的枠組みであるパリ協定では、「世界の平均気温上昇を産業革命以前に比べて2°Cより充分低く保ち、1.5°Cに抑える努力」を共有し、GHG排出実質ゼロを長期目標に掲げました。

2021年に入り、米国主催の気候サミットが開催された他、G7サミットでは最重要テーマとして気候変動が議論される等、気候変動に関するアクションが加速しました。また、8月に公表されたIPCCの最新報告書では、「人間の活

動によって温暖化が起きていることには疑いがない」と断定され、パリ協定の目標の実現にはGHG排出量の大幅な削減に猶予がないことが明らかになりました。このような流れの中開催された第26回気候変動枠組条約の締約国会議(COP26)の最終合意では、「1.5°Cに抑える努力を追求することを決意する」と明記され、今後政府のみならず産業界においても1.5°Cに向けた対策の検討が求められていることが示唆されています。

## 気候変動を含むESG取組方針

当社は、2013年6月に「環境憲章」及び「責任不動産投資に係る基本方針」を制定しました。「環境憲章」では、気候変動に関し「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む」ことを明言しています。併せて、「責任不動産投資に係る基本方針」においては「気候変動などの環境の変化や社会的責任への要請の高まりを契機

とした新しい法規制やそれに関連するコストは今後も増加し、今後ますますそれらへの対応が求められ、投資戦略に組み込んでゆく必要がある」ことを認識し、ESGの要素が今後ますます財務業績に影響を及ぼすという確信のもとで、投資法人の資産に係る投資・運用プロセスに融合させます。

## 気候変動に対する認識

MCUBSは、気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要な環境課題であると認識しています。経済活動が活発になることで地球温暖化が進み、大雨、洪水、干ばつなどの異常気象につながっていることは、様々な研究報告で明らかになっています。

「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する」という私たちのミッションを実現するためには、持続可能な社会の実現が必要であり、低炭素社会への移行は、長期的経営に求められる社会的責任であると認識しています。

MCUBSは、2019年8月に気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)\*の提言に賛同を表明し、提言に基づいた取組みを推進していきます。

\* 最終報告書において、気候変動に伴うリスクと機会に対し「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」の4項目についての開示を推奨しています。



## TCFD提言に基づく情報開示

### ガバナンス

#### 取締役会の監督体制

CSO(代表取締役副社長)が議長を務めるサステナビリティ委員会で決議・報告された内容については、概ね2ヶ月に1回開催されるMCUBSの代表取締役社長が議長を

務める取締役会及び各投資法人の役員会に報告され、監視・監督されています。

## 気候変動とレジリエンス

### サステナビリティ委員会

CSOが委員長を務め、代表取締役社長、COO及び各ファン  
ドマネージャー等がメンバーとして参加する委員会は、原則  
四半期に1回開催され、各投資法人及び運用会社からの  
サステナビリティに関する事項についての申し立て、報告  
及び検討をする体制が形成されています。

委員会では、気候変動に関する重要なリスクと機会につい  
て特定すると共に、方針、戦略、体制、サステナビリティ目標  
を決議し、パフォーマンスのモニタリングを行うなどサステ  
ナビリティ活動の中心となっています。

### リスクマネジメント

#### リスクを特定し、評価する組織のプロセス

気候変動に関する組織全体のリスクと機会について、ポー  
トフォリオへの影響度及び発生可能性を検討し、そのうえ  
で投資法人毎に密接に関係するリスクと機会の特定及び

影響度を検討していきます。特定したリスクと機会、その  
影響度は、サステナビリティ委員会で報告、議論され、リスク  
と機会の特定及び評価が確定されます。

#### 気候変動のリスクを管理するプロセスと組織的な取組み

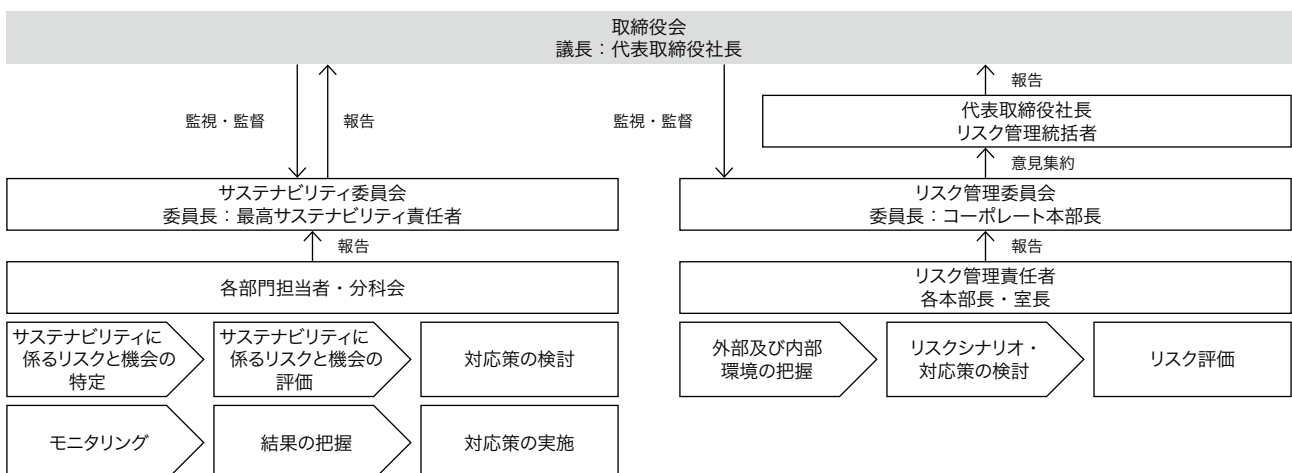
サステナビリティ委員会は、特定・評価された投資法人毎  
のリスクと機会の対応について、進捗状況の確認を行いま  
す。加えて、当社では委員会の下部組織として、実務担当  
者レベルでより詳細な議論を行う「分科会」を適宜開催し  
ています。そこでは、個別課題の検討や情報共有を通じて、  
担当者の課題認識と意識の向上に努めています。

併せて、投資法人毎に、物件の環境データを月次で収集  
し、モニタリングを行っています。気候変動に対応する  
指標・目標及び取組みを含む、環境関連事項への取組み  
及び環境データの収集等については、環境管理システムを  
構築し、PDCAサイクルを実施することで継続的に取組み  
の強化・改善に努めています。

#### 全体的なリスクマネジメントへの統合

当社では、主要なリスクに関連する事項について把握、  
検討し、対応策及び管理方針を策定する場として、シニア  
マネジメント等が委員を務めるリスク管理委員会を運営し

ており、Risk Control Matrix(RCM)を活用し、2か月に  
一度各部門におけるリスク状況を確認し、評価と管理を  
行う体制となっています。



### 気候変動のリスクと機会について

当社は、気候変動への対応は重要な社会課題であり、事業活動に大きな影響を与えるものであると考えています。2021年6月に設定した中長期目標の達成を確実なものとするべく、各投資法人のポートフォリオを点検し、COP26

での議論を念頭にInternational Energy Agency (IEA) レポートやIPCC 評価報告書等を参照し、1.5°C及び4°C シナリオを中心にシナリオ分析の検討を進めていきます。

### リスク

TCFDに基づく リスク分類	小分類	期間	課題認識
<b>移行リスク</b>			
政策・ 法規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ性能義務化等エネルギー規制の強化</li> <li>排出取引制度拡大や炭素税導入によるコスト発生</li> <li>規制対応コストの増加</li> </ul>	中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>エネルギー効率</li> <li>再生可能エネルギー</li> <li>将来の規制対応コスト増大リスクの定量化</li> <li>環境マネジメントシステム(EMS)</li> </ul>
		長期	
技術	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネ性能の高い設備によるエネルギー効率の向上</li> <li>省エネ性能の高い設備導入によるコスト増</li> </ul>	中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>先進的技術の採用</li> </ul>
		長期	
市場	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境性能の高い建物の競争優位性</li> <li>資産価値の低下</li> <li>株価の低下</li> </ul>	短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンビルディング認証</li> <li>建物の環境性能</li> <li>エンゲージメント</li> </ul>
		中期	
		長期	
社会	<ul style="list-style-type: none"> <li>GHG排出抑制への社会的要請の高まり</li> <li>ESG投資の拡大など、社会経済の変化</li> </ul>	中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギーの導入</li> <li>将来の運営コスト増加の定量化</li> <li>サステナビリティ・ファイナンス</li> </ul>
		長期	
評判	<ul style="list-style-type: none"> <li>気候変動への取り組みが遅れることによる評判の低下</li> </ul>	短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>目標達成状況のモニタリング</li> <li>テナント協力の取り付け</li> <li>ESGリスク管理体制</li> </ul>
		中期	
		長期	
<b>物理リスク</b>			
急性	<ul style="list-style-type: none"> <li>台風・洪水などの激甚化</li> </ul>	短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物のレジリエンス</li> <li>将来の気候災害リスクの定量化</li> <li>保険料の増加</li> </ul>
		中期	
		長期	
慢性	<ul style="list-style-type: none"> <li>気温上昇や海面上昇などの気候変化</li> </ul>	長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件選定時のDDプロセス</li> <li>気温上昇(海面上昇)による浸水被害</li> <li>将来の運営コスト増大とリスクの定量化</li> </ul>

### 機会

- ・ 技術開発によるエネルギー効率促進
- ・ 多様な資金調達手段(グリーンボンド、サステナビリティ・ファイナンス等)

### 気候変動リスクへの対応

物理リスクの影響を軽減するために、防水板やポータブル型蓄電池の設置等、建物のレジリエンス対応を進めるとともに、再生可能エネルギーの導入等により気候変動への対応を推進しています。

### 指標と目標

JMF	IIF	MCUBS
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2050年までにカーボンニュートラルを目指す</li> <li>・ 2030年までにCO<sub>2</sub>排出量を2015年対比50%削減(原単位)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2050年までにカーボンニュートラルを目指す</li> <li>・ 2030年までにCO<sub>2</sub>排出量削減を目指す</li> </ul>



MCUBS 2015年からの実績及び進捗については、P.38 ESGデータ集「環境」をご参照ください。その他の指数や目標については、P.7及びP.8 ESGマテリアリティとKPIをご参照ください。



## 保有資産における環境認証・評価

MCUBS及び各投資法人は、サステナビリティに対して積極的に取り組んでおり、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、投資法人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

投資法人全体の評価として、世界標準としての位置付けを確立しているGRESBが挙げられます。旧日本リテールファンド投資法人（現JMF）及びIIFは、それぞれ2012年、2013年と早い段階から認証を受けています。

2021年評価においてJMF及びIIFは、それぞれ5スター、4スターを獲得しました。加えて、ESG情報開示の充実度

を測るGRESB開示評価においては、JMF及びIIF共にESG情報開示の取り組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」を取得しています。また、CDP気候変動プログラムにも、旧日本リテールファンド投資法人（現JMF）がJ-REITとして初めて2016年から参加しています。

2022年1月31日現在

		JMF	IIF
GRESB		リアルエステイト評価 5スター  開示評価 A (5年連続)	リアルエステイト評価 4スター  開示評価 A (4年連続)
CDP気候変動プログラム		A- (リーダーシップレベル)	—
CASBEE 不動産評価認証・ 建築評価認証・ ウェルネスオフィス認証		S : 19物件 (初取得2015年) A : 7物件 (初取得2018年) B+ : 3物件 (初取得2018年)	S : 8物件 (初取得2018年) A : 14物件 (初取得2017年) B+ : 1物件 (初取得2020年)
DBJ Green Building 認証		5つ星 : 1物件 (初取得2015年) 4つ星 : 11物件 (初取得2012年) 3つ星 : 5物件 (初取得2014年) 2つ星 : 3物件 (初取得2017年) 1つ星 : 4物件 (初取得2017年)	4つ星 : 3物件 (初取得2012年) 3つ星 : 2物件 (初取得2014年)
BELS評価		4つ星 : 1物件 (初取得2017年) 3つ星 : 2物件 (初取得2016年) 2つ星 : 3物件 (初取得2016年)	5つ星 : 7物件 (初取得2016年) 4つ星 : 4物件 (初取得2014年) 3つ星 : 1物件 (初取得2021年) 2つ星 : 3物件 (初取得2016年) ※ うち、2物件にてZEB Readyを取得

環境認証・評価の詳細



JMF

[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/132/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/132/)  
[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/127/)

IIF

[https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/86/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/86/)  
[https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/79/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/79/)

# グリーンボンド

JMF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、2018年5月に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

JMF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委員会において選定・評価された適格クライテリア<sup>※1</sup>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、レポート時においては、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。レポート時においては、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. 資金調達の使用

JMF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

JMF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。JMF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。

JMFが発行できるグリーンボンド発行可能額上限は1,432億円であり、JMFは現在285億円をグリーンボンドとして発行しています（2021年12月末時点）。

### セカンドパーティ・オピニオン

JMFはグリーンボンドとしての適格性<sup>※2</sup>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パーティ・オピニオンを取得しています。セカンドパーティ・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（調達資金の使用、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）に適合していることをいいます。



JMF

[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/data/themes\\_135/sustain\\_secop202105\\_ja.pdf](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/data/themes_135/sustain_secop202105_ja.pdf)

### グリーンボンド発行状況

	第1回JRFグリーンボンド (第12回無担保投資法人債)	第2回JRFグリーンボンド (第13回無担保投資法人債)	第1回JMFグリーンボンド (第1回無担保投資法人債)	第2回JMFグリーンボンド (第2回無担保投資法人債)
発行額(百万円)	8,000	7,000	8,500	5,000
利率	0.210%	0.200%	0.450%	0.140%
発行年月日	2018年5月25日	2019年6月25日	2021年6月25日	2021年12月7日
償還期限	2023年5月25日	2024年6月25日	2031年6月25日	2026年12月7日
摘要	無担保 無保証	無担保 無保証	無担保 無保証	無担保 無保証
セカンドパーティ・オピニオン	サステナリティクス	サステナリティクス	サステナリティクス	サステナリティクス

グリーンボンドの詳細



JMF

[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/135/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/135/)

# エネルギー

MCUBS 及び各投資法人では、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。

## 取り組み

### 再生可能エネルギー由来電力への切り替え

新たに7物件において、再生可能エネルギーを導入いたしました。うち5物件においては100%再生可能エネルギーを導入しています。これら7物件を含む全14物件において再生可能エネ

ルギーを導入しており、ポートフォリオ電力使用量に占める再生可能エネルギーの割合は10.9%\*まで増加しました。

JMF

	2021年 2月末	2022年 1月末	2030年 目標
再生可能エネルギー 導入数	8物件	19物件	—
ポートフォリオ 電力使用量に占める 再生可能エネルギー割合	0.9%	10.9%	20.0%

\* 再生可能エネルギー導入予定物件を含みます。なお、ポートフォリオ電力使用量に占める再生可能エネルギー割合は、2020年3月1日～2021年2月末までの電力使用量を元に算出しております。

#### 新たに再生可能エネルギーを導入した7物件

- JMFビル阿倍野01
- Gビル南青山02
- pivo和泉中央 (PIVO棟)
- Gビル北青山01
- Gビル神宮前06
- JMFビル広尾01
- Gビル代官山01



Gビル代官山01



JMFビル阿倍野01

隣接する横浜市役所庁舎と協働し、省エネルギーや地域の災害時にも電力供給が途絶しない等の地域のレジリエンス向上を実現しています。この取り組みが評価され、新エネ大賞の銀賞である資源エネルギー庁長官賞（地域共生部門）銀賞を受賞しました。



JMFビル横浜馬車道01 (左)、横浜市役所 (右)



[https://www.nef.or.jp/award/kako/r02/s\\_01.html](https://www.nef.or.jp/award/kako/r02/s_01.html)

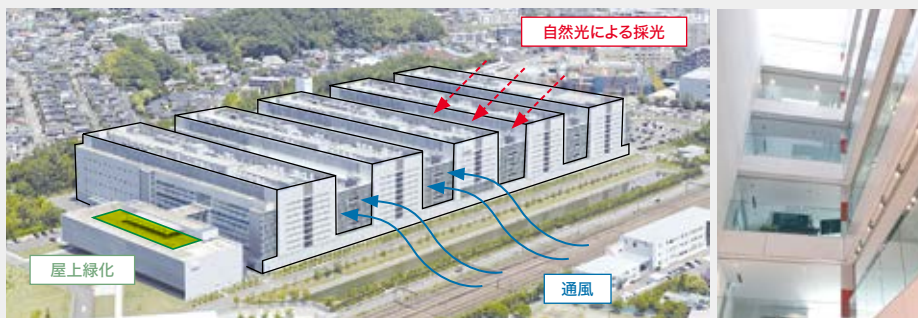
## 取り組み

### RE100に準拠した再生エネルギーの調達

IIF

IIF湘南ヘルスイノベーションパークは、研究施設としては初の国土交通省住宅・建設物省CO<sub>2</sub>推進モデル事業に採択されており、環境に配慮した建築デザインです。自然エネルギーを最大限に活用したパッシブデザインとなっているほか、エネルギーを効率的に利用するアクティブ技術を採用しており、昼光利用や人感センサー配置による電気使用量の削減、実験排気

の排熱利用等を行っています。また、今回新たな取り組みとして、電力調達をRE100の基準に準拠した再生可能エネルギー由来の電力へ2021年8月1日より切り換えを実施し、IIFが掲げる2050年カーボンニュートラルに向けて新たに設定したCO<sub>2</sub>排出量削減目標の達成に寄与しました。

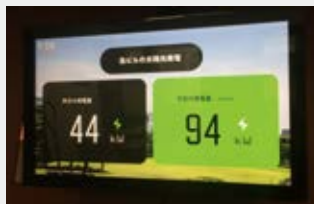


トップライトによる自然採光

### 太陽光パネル

JMF

屋上でやっている太陽光発電の発電量をリアルタイムで表示し、館内のオフィスワーカーに再生可能エネルギーを身近に実感してもらう仕掛けとなっています。



JMFビル東陽町01

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。



IIF鳥栖ロジスティクスセンター

### グリーンリース

JMF

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、環境負荷の低減や設備環境の改善について契約や覚書など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。JMF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。



ツイン21



## 水

MCUBS及び各投資法人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。JMFでは6,000m<sup>2</sup>以上の透水性舗装など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。



おやまゆうえん  
ハーヴェストウォーク



IIF三鷹カードセンター  
自動給水装置

## 廃棄物

MCUBS及び各投資法人は、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推進しています。JMFが保有する京都ファミリーでは、バックヤードにゴミ計量機を設置しごみの削減に努めているほか、JMFビル大阪福島01では、廃棄物の発生量をモニタリングし、適切な管理を実施すると共に、コンポスト、廃棄物量モニタリング、リサイクル、分別管理、廃棄物処理監査を定期的に行い資源の有効利用と有害廃棄物の適切な処理に努めています。



JMFビル大阪福島01  
大阪市からの感謝状



京都ファミリー  
ゴミ計量機

## 生物多様性

MCUBS及び各投資法人は、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。保有物件の緑地環境整備を図り、植栽の種類や緑地面積を増加させると共に、一部、地元産の木々等も植樹しています。



おやまゆうえん  
ハーヴェストウォーク



マチノマ大森

# 汚染防止

MCUBS及び各投資法人は、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、環境リスク要因などを考慮し意思決定を行っています。

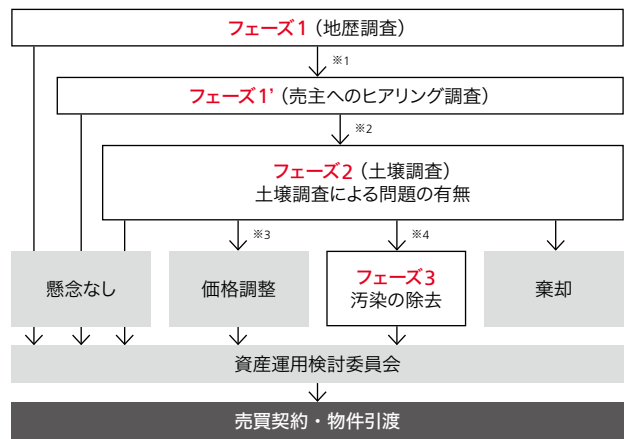
土壌汚染や建物に係る有害物質（PCB・アスベスト等）が不動産取引におけるリスク要因のひとつであることに鑑み、土壌汚染や建物に係わる有害物質に関連して、法令による規制、私法上のクレームその他のリスク管理を行うための手続き及び留意事項を定めています。

- ① 不動産の取得の判断材料のためにリスクを正確に算定すること
- ② 不動産の取得に当たって、リスクを最小限に留めること
- ③ 不動産取得後における土壌汚染等に関する法令（土壌汚染対策法等）遵守を確保し、社会通念と受託者義務に照らして適切かつ合理的な対策を講じること

特に土壌汚染など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など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。

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など）

※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などを選択しない場合（汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合など）

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

## TOPIC

### 水循環型ポータブル手洗い機WOSHを導入

mozoワンダーシティに、2021年3月WOSHを導入しました。「こどもぞ」として誕生したキッズスペースに設置し、コロナ禍でも安心してご利用いただけるようになりました。

また、衛生的に問題のない循環水を利用しており、資源の有効活用に貢献しています。水道工事も不要で、設置場所を選ばない利点もあります。



mozoワンダーシティ



# 社会

S O C I A L

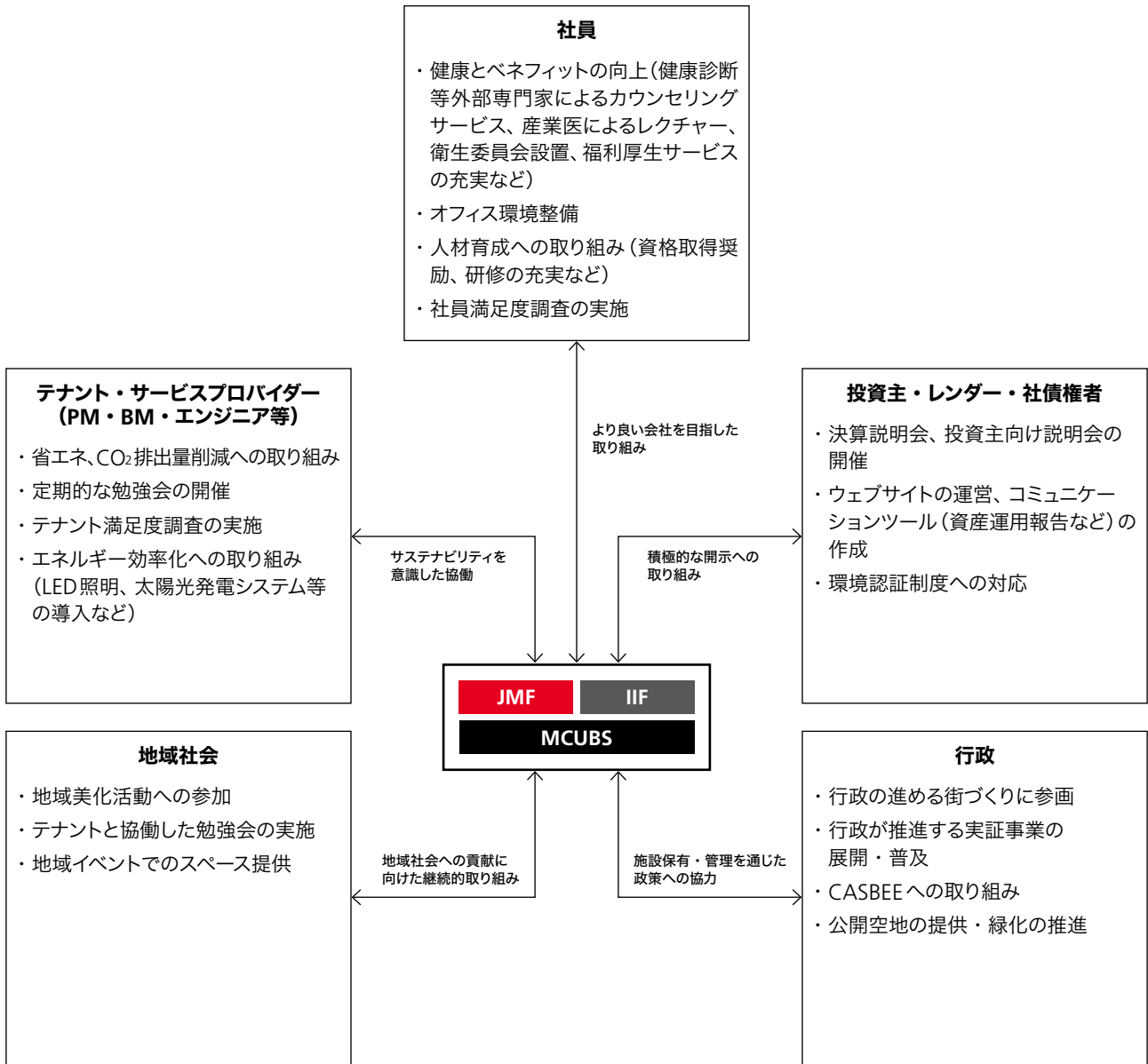




# ステークホルダーとのコミュニケーション

MCUBS 及び各投資法人の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、MCUBS の社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 MCUBS 及び各投資法人の使命であると考えています。



取り組み事例の詳細



- JMF** [https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/129/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/129/)
- IIF** [https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/)

# ◎ ポジティブ・インパクトの創出

## OTAテクノCOREの取得

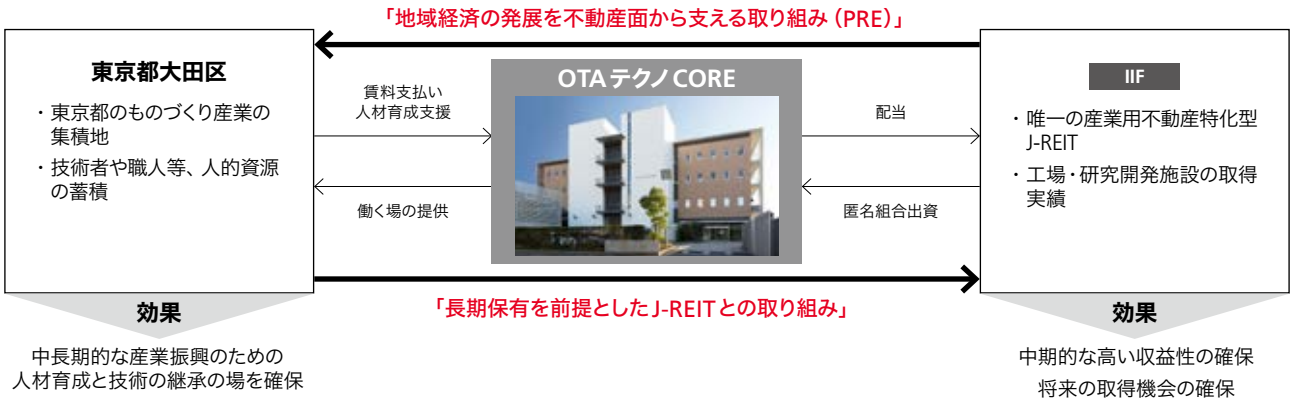
IIFは2019年2月、「OTAテクノCORE」に関するインパクト投資プロジェクト(匿名組合出資持分の取得)を実施しました。この取得はJ-REITで初めてポジティブ・インパクト金融原則に則ってなされたものです。

### 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。



## 持続可能な社会を目指す取り組みのイメージ



## ポジティブ・インパクト投資のモニタリング方針

「OTAテクノCORE」で設定したインパクトについては毎月もしくは年に一度、定期的に計測しています。

インパクトのカテゴリ	内容	KPI	モニタリング手法	時期・具体的な方法	2020年度実績
「雇用」及び「包摂的で健全な経済」(正のインパクト)	中長期的な産業振興のための人材育成と技術継承の場の確保	① 中小企業向けの割安な貸室の提供	① 契約面積推移	① Property ManagerからのManagement Reportにて契約面積を把握し年単位で推移を観察 ②③ 毎年2月末に実施しているテナントアンケートにより必要な情報を回収	① 契約面積(エンドテナント)
		② 入居企業により維持・創出された雇用の数	② 貸室内従業員数		賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )
		③ 入居企業により創出されたイノベーションや受賞の件数	③ 特許や各種のアワード獲得数		契約面積(m <sup>2</sup> )
「気候」(負のインパクト)	建物における非効率なエネルギー使用によりCO <sub>2</sub> 排出量が増大するリスク	エネルギー消費原単位、CO <sub>2</sub> 排出原単位	使用電気量の把握	集中検針装置によりテナント毎に月次で把握。年単位で建物全体の使用量の推移を観察	稼働率(%) 100% ② 貸室内従業員数(人) 192 ③ 特許・各種アワード獲得 0
「土壌」(負のインパクト)	入居企業である工場から排出される有害廃棄物による周辺地域の汚染のリスク	有害廃棄物排出量	テナントに対する有害廃棄物排出有無のヒアリング	清掃局に提出するために毎年4月末に各テナントから回収している産廃排出量調査票に有害廃棄物の項目を追加して把握	使用電力量(kwh) 2,035,560 有害廃棄物有無の把握：廃油(ℓ) 10,400

物件の詳細



IIF <https://www.iif-reit.com/portfolio/f-99.html>

## インパクトに基づいた不動産投資フレームワーク

UNEP FIは、不動産投資家がポジティブ・インパクト原則を実践するために、4つの投資目標に基づく行動指針のフレームワークを開発しました。

ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワークの投資目的

### インパクトの明確化

投資活動からのインパクトの特定と創出

### 追加的な資金及び／またはインパクトのフロー

サービスが十分に行き届いていない商品と市場に対する長期的な経済パフォーマンスに寄与するような物理的・社会的側面での支援



### 市場水準及びサステナブルなリターン

経済的、社会的、環境的便益を創出しつつ、財務的なリターンとのトレードオフはなし

### インパクトの計測

ポジティブ及びネガティブな属性及びネガティブ要因の緩和、事前・事後の意図とインパクトの結びつき

出典：ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク

このフレームワークは、4つの投資目標のそれぞれについて、投資家が検討すべき多くの主要な質問と推奨される行動を提示しており、それらは、投資家特有のインパクト

に基づいた不動産投資アプローチを定義し、開発する際に、有益となるような質問事項の枠組みを提供しています。

## 投資目標－インパクトに基づいたアプローチを定義し、実践する際の指針

### インパクトの明確化

投資活動を通じて提供しようとしているインパクトと効果はどのようなものか。また、これらを提供するための変革の理論は何か。インパクトに基づいたアプローチは、意図したインパクトと効果を明確に規定し、説明しているか？

### 市場水準およびサステナブルなリターン

投資アプローチは、持続可能な開発に確実に貢献する一方で、市場の規範と受託者責任の基準を満たしているか？

### インパクトの計測

期待される結果を事前および事後に評価し、意図した効果を報告するための明確で透明性のある方法論はあるか？

### 追加的な資金および／またはインパクトのフロー

このアプローチによって、「従来通りのビジネス」または「従来通りのベスト・プラクティス」の範囲を超えて、それがなければ提供されなかったであろうインパクトと資金の流れをもたらすことができたかどうか。それは、地理的またはインパクトカテゴリーによって定義される、サービスが十分に行き届いていない市場をカバーしているか？

出所：UNEP FI ポジティブ・インパクト不動産投資フレームワーク 2018年11月



[https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2019/06/PI-Real-Estate-Investment-Framework\\_Japanese.pdf](https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2019/06/PI-Real-Estate-Investment-Framework_Japanese.pdf)

# ソーシャルボンド

IIFは、社会的課題の解決に貢献する取組みの一環として、2021年9月にIIFとして初となるソーシャルボンドを発行しました。ソーシャルボンドの発行を通じたソーシャルファイナンスを行うことで、更なるESG活動を推進するとともに、ESG投資に積極的な投資家層の拡大による資金調達手段の拡充を目指します。

## ソーシャルボンド発行のポイント

1. 本投資法人初のソーシャルボンド発行による資金調達手段の多様化
2. 産業用不動産特化型 J-REIT ならではの、独自のソーシャルファイナンス・フレームワークを策定
3. 社会的課題の解決に貢献する資産取得を目的としたインパクト投資の実行による更なるESG活動の推進

## ソーシャルボンドの概要

### 1. プロジェクトの評価・選定プロセス

調達資金の使途となるプロジェクトは、MCUBSのインダストリアル本部ファンド企画部が適格クライテリアを満たすか検討の上、サステナビリティ委員会に上程し、同サステナビリティ委員会により適格クライテリア及び「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、評価及び選定されます。

### 2. 資金調達の使途

本フレームワークに基づくソーシャルボンドの発行を含むソーシャルファイナンスにより調達した資金を、ソーシャル適格資産の取得資金、当該取得に関連して調達した借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金（これらのリファイナンスを含みます。）に充当する予定です。

### 3. 調達資金の管理

IIFのポートフォリオにおける2021年7月末日時点のソーシャル適格資産の合計は、17物件、帳簿価額で929億円となります。IIFは、ソーシャル適格資産の帳簿価額の合計に、有利子負債比率（2021年7月末日時点においては47.7%）を乗じて算出された負債額（ソーシャル適格負債額）443億円をソーシャルファイナンスの調達可能額上限とします。

### 第三者評価

本ソーシャルファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より、「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Social 1 (F)」を取得しています。

JCR ソーシャルファイナンス・フレームワーク評価の詳細については、下記リンクをご参照下さい。



<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/social/>



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク

## ソーシャルボンド発行状況

	第1回IIFソーシャルボンド (第5回無担保投資法人債)	第2回IIFソーシャルボンド (第6回無担保投資法人債)
発行額(百万円)*	3,000	2,000
利率	0.390%	0.680%
発行年月日	2021年9月7日	2021年9月7日
償還期限	2031年9月5日	2036年9月5日
摘要	無担保 無保証	無担保 無保証

\* 本ソーシャルボンドの発行に向けて2021年7月28日付で関東財務局長宛に提出した訂正発行登録書における発行予定額の上限は100,000百万円です。

ソーシャル適格クライテリア、インパクトレポートにおけるKPIの詳細



IIF [https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/91/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/91/)



# 地域社会とのコミュニケーション

各投資法人では、運用している様々なタイプの物件毎に、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された取り組みを実施しています。

## 各投資法人の取り組み

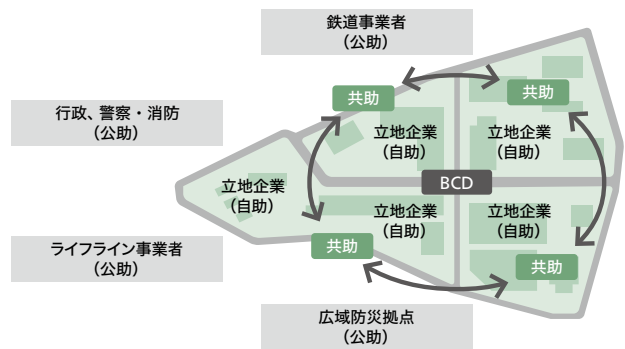
### JMF

JMFでは、お客さまやテナントの皆さまに安心して施設をご利用いただけるよう「運用管理ガイドライン」に従い日々の施設管理を行っています。地域貢献、社会貢献を意識した運営を行うことにより、保有物件が地域社会に貢献し、地域と共生する施設を目指しています。

JMFが保有するおやまゆうえんハーヴェストウォークでは、栃木県小山市や地域企業とともに「小山市コミュニティバス「おーバス」利用促進プロジェクト(以下「本プロジェクト」)」を推進し、EST普及推進委員会\*1が主催する「第12回EST交通環境大賞」にて優秀賞を受賞しました。

この取組みは、立地適正化計画など小山市の構想と連携・整合を図りつつ「おーバス」を利用促進する取組みを組織的、戦略的に行うことで、利用増加はもとより、中心市街地の活性化やウォーカブルなまちづくりに影響を与えている点が高く評価されています。また、環境面においては、自家用車からバスへの利用転換に加えて、将来的にはコンパクトなまちづくりによるCO<sub>2</sub>削減も期待できることも評価されています。加えて、バスを使ったライフスタイルを提案する取組みを行うことで、市民のバスに対するイメージが変化し利用も増加する成果が得られている点についても評価を頂いています。

また、大阪ビジネスパークに所在するツイン21では、官民連携による公助・共助の取り組みに協力しています。エリア全体の都市再生安全確保計画にもとづいた災害時の交通整備ルール策定や、大規模地震による帰宅困難者の発生を想定した防災訓練の実施\*2により、地域や行政とともに環境負荷低減やレジリエンス強化を図っています。



大阪ビジネスパークの将来の目標像



おーバス



防災訓練の実施

※1 EST普及推進委員会は、環境的に持続可能な交通（EST：Environmentally Sustainable Transport）の普及を目指し、経済的な持続可能性（安全・便利・快適な交通サービスが最も効率的にかつ安定的に提供されること）と社会的な持続可能性（社会参加に必要な一定水準の交通サービスがどこに住んでいようともすべての人々に確保されていること）に加え、環境的な持続可能性も考慮し、長期的視野に立って交通・環境政策を策定・実施する取組みを推進しています。

※2 2021年度は、リモートによる訓練を実施いたしました。



## 地域社会とのコミュニケーション

### JMF

JMFが保有する川崎ルフロンにおいて、2021年度の地域連携として、「かわさきの子供たちが、自分のまちをもっともっと好きになってほしい」をテーマに、「KAWASAKI こどもSDGsらぼ」を実施いたしました。これは川崎区内の小学生を対象とし、環境問題が身近な問題であるとともに、今日すぐにでもできるひとりひとりの小さなアクションがSDGsの活動に繋がることを伝えることを目的としたプロジェクト

です。テナントの協力を得て、「カワスイ 川崎水族館バックヤードツアー」等を実施いたしました。



川崎ルフロン

### IIF

IIFでは、新型コロナウイルス対策を通じて、地域社会への貢献に資する対応をしています。IIFが保有するIIF湘南ヘルスイノベーションパークにおいて、2020年4月、政府の緊急事態宣言に伴う神奈川県からの要請を受けて、新型コロナウイルス感染症の臨時の仮設医療施設の建設用地として、本物件のグラウンドを有期にて無償で提供（貸与）することにいたしました。

これは、湘南鎌倉総合病院が県から臨時の仮設医療施設の運営を受託するにあたり、同病院が本物件に隣接するため、県から協力を要請されたものです。

また、2021年は、新型コロナウイルスワクチンの接種を希望するテナント・関係会社の従業員及びその同居家族を対象とした職域接種を実施いたしました。加えて本物件内の一部を藤沢市の集団接種会場として9月より提供開始いたしました。

加えて、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、施設をご覧いただける見学会を実施するほか、地域住民の皆さまを対象としたイベントの開催や敷地の一部を一般開放※し、敷地内に植樹された桜を満喫する桜祭りや、季節に応じたイベントを開催しています。

※ 新型コロナウイルス感染拡大防止のため、本書日付現在において中止しています。



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク



桜祭り



一般開放エリア



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク



## 健康と快適性

MCUBSでは、社員を最大の経営資産であると位置づけており、社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、定期的に社員満足度調査を行い、より良い会社を目指しています。

### 働きやすい環境づくり

MCUBSはすべての社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。

#### 社員の健康

MCUBS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、過重労働防止と労働時間の適性把握を重視し、会社独自のモニタリング体制によって労働時間管理体制を強化しています。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（目標70%）を進めています。

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ェルネスプログラムを提供しているほか、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、社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。

- 就業時間モニタリングシステム
- 労働時間の乖離チェックと報告（毎月）
- 健康確保のための長時間労働レポート（プロフェッショナル社員／半月に一度）
- フレックスタイム制度
- テレワーク（在宅勤務、サテライトオフィス）
- 年次有給休暇（勤続年数に応じて15日～20日または25日付与（法定付与日数10日～20日））
- 家族ケア特別有給休暇等の各種特別休暇
- 時間単位有給休暇取得
- 長期連続取得休暇義務
- 健康診断／人間ドック
- インフルエンザ予防接種
- 外部専門家によるカウンセリング（EAP）
- 産業医／保険師による健康相談
- 衛生委員会
- ストレスチェックの実施

#### 社員のベネフィットの向上

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、慶弔見舞金制度、持投資口会制度などが整備されています。

#### ダイバーシティとワークライフ・バランス

MCUBSはダイバーシティとワークライフ・バランスを重視しており、男性女性を問わず、出産・育児に関わるすべての社員を支援するためのサポートや福利厚生を提供するな

ど、どちらも推進しています。男性社員も育児休暇を自然に取れる組織風土を大事にしており、不在時の業務分担も社員同士で協力し合っています。

#### オフィス環境整備

2018年1月に執務スペースを刷新し、社員が快適・快活に仕事に取り組める環境を整備しました。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。社員同士のコミュニケーションが促進するよう共有スペースを充実させ、気分を変えて休息ができる場所も確保しています。加えて、定期的に環境測定を行い、社員にとって快適な職場環境を提供しています。

また、廃棄物削減を意識して当社比約70%のペーパーレス化を図り、キャビネを削減して共有スペースに開放しました。通信環境を整備したことでオフィスのどこでも執務が可能となり、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。



## 健康と快適性

### 健康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など、コンセプトが明確化された内装

#### リフレッシュ



執務室内に設けられたカフェテリア

#### 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

#### 維持管理



定期的な室内空気環境調査

#### 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

### 投資法人の取り組み

投資法人では、テナント従業員の皆さまが快適に過ごせるよう、テナントと協働して環境改善に取り組んでいます。

#### 充実した環境整備

mozoワンダーシティにおけるテナント従業員の休憩スペースの充実やパウダールームの整備など、JMFでは、テナント従業員が働きやすい環境整備の充実を図っています。

#### 中庭の活用

IIFの保有物件であるIIF三鷹カードセンターには屋内型の中庭があり、テナント従業員の皆さまが打ち合わせやランチの場所として利用しています。IIFでは、中庭の植栽を交換するなど、維持管理に努めています。



従業員休憩室



パウダールーム



IIF三鷹カードセンターの中庭



# 人材育成への取り組み

## 基本方針

人財は最も大切な資産であるという考え方のもと、社員一人ひとりがMCUBSで働くことを通じて成長し、自己実現できるよう様々な育成プログラムを整備することで自律的なキャリア開発を支援しています。MCUBSはバックグラウンド

の異なる多様な人財で構成される組織であり、さまざまな専門性と異なる価値観を持った社員同士がお互いを尊重し、一人ひとりの強みを活かして高い成果を実現するために、企業理念の浸透を図っています。

## 社員育成

主体的なキャリア開発と専門性の強化を目的として、自ら希望する職務にチャレンジするための社内公募制度、本人の希望も踏まえた社命による異動も定期的実施しています。また、多様化する研修ニーズ、自己啓発支援への対応策として、自らの希望で受講できる研修制度を整備してい

ます。各種研修プログラム、資格取得維持支援制度の整備に加えて、成長支援のためのパフォーマンスマネジメントの強化と定期的な上司とのキャリアディスカッションも実施しています。

## 全社員向け研修

外部研修機関によるカフェテリア型研修プログラムが整備されており、全ての社員がプロの講師による階層別・分野別のセミナー(年間1,000本以上開催)の中から、希望する研修プログラムに参加することができます。また、社員が講師となり、担当業務の専門分野において全社的な知識向上を目指した研修を実施する他、年に数回のeラーニン

グを実施して社員が最新の情報を身に付け、実践的に活用するための機会を提供しています。

### 主な研修例

- ・コンプライアンス
- ・ファイナンス
- ・ITセキュリティ
- ・エンジニアリング 等
- ・サステナビリティ

## 管理職向け研修

管理職社員を育成するために、三菱商事株式会社が提供する「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。同時に外部講師による各種管理職向け研修をインハウスで開催するなど、リーダー人財の育成を積極的に行っています。

## 資格取得の奨励

MCUBS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、MCUBS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。社員が同社団法人の「不動産証券化協会認定マスター(ARES Certified Master)」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。

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する費用を会社が一部、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。

各研修・支援の体制についての詳細



[https://mc-ubs\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/90/](https://mc-ubs_sustainability.disclosure.site/ja/themes/90/)

## テナントとのコミュニケーション

各投資法人では、商業施設、オフィス、及び産業用不動産など様々な物件を運用しており、テナント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。

### コロナ禍での取り組み

コロナ禍の施設運営においては、3密（密閉・密集・密接）を避けるため、エレベーターのソーシャルディスタンスや、お客さま・従業員の皆さまの手が触れる機会の多いエレベーターボタン、エスカレーターベルト等に空気触媒による抗菌・抗ウイルス処置を実施するなど、お客さまの安心・安全を啓蒙しています。



ならファミリー



抗菌・抗ウイルス処置を実施した個所にステッカーを貼付

また、テナント従業員の健康と安全確保のため、日々の健康状態確認、迅速な連絡体制の整備、出入口での検温実施等を継続して実施しています。



mozoワンダーシティ  
すべてのテナント従業員出入口にて検温実施

コロナ禍のテナント支援策として、行政の支援金に関する申請について、MCUBSが業務提携をしている公認会計士事務所による無償サポートを実施しています。また、将来の集客・売上増加につなげるためのクーポン券の作成支援や割引分の費用負担や、飲食店の販売機会創出のため、地域密着型のデリバリー業者を発掘し、導入経費及びデリバリーコストを負担しています。賃料減額等の対応についてもテナント毎の影響度合いを勘案し個別に実施しています。

### 各投資法人の取り組み

#### JMF

JMFでは、1,400を超えるテナントの皆さまと共に、地球環境を考え、省エネ対策やCO<sub>2</sub>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、JMFが省エネ設備の初期投資を行い、投資コストを賃料で回収しながら施設の効率性を高め、テナントには一時的な投資負担をかけずに光熱費の削減を可能とするなど、お互いにWin-Winの

関係を築いています。

オフィスビルにおいては、テナントに対し年に一度「テナント満足度調査」を実施し、周辺環境の改善や施設・設備の使いやすさ、安全性の向上に努め、テナントの皆さまが快適に過ごせる空間づくりを進めています。

#### IIF

IIFでは、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マイズ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。

また、IIFではテナントと定期的な勉強会において、気候変動や災害時の取り組みを推進するために、サステナビリティ

ティに関するテーマを積極的に取り上げています。

このような活動が、ポータブル蓄電池の提供やグリーンリース契約締結などの「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の詳細



IIF

[https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/)

## TOPIC

### 国連UNHCR及びユニセフのサポート

MCUBSは、2013年より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いています。これは、MCUBSが資産運用を受託するJMFにおいて、保有物件の空スペースなどを「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。同様に、ユニセフのキャンペーンへの協力も実施していきます。

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。



## 建物の安全性

MCUBS及び各投資法人では、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

JMF

IIF

各投資法人では、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など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など環境に配慮し、設備更新の際には、CO<sub>2</sub>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

JMF

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。JMF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。



## 社員の社会貢献

MCUBSでは、スポンサーと連携しながら社会貢献活動に取り組んでいます。社員の地域社会への貢献への理解を深め、社会福祉団体などへの支援を継続していきます。

### 取り組み事例

#### 非営利団体の活動支援

MCUBSは、UBSとともにFITチャリティ・ラン※に参加し、社会的な意義が高いにもかかわらず、その必要性が十分に認知されていない非営利団体の活動を支援しています。

※ 金融サービスおよび関連事業を展開する企業で働く有志が設立し2005年に活動開始しました。



FITチャリティ・ラン

#### ボランティア活動

MCUBSは、三菱商事で実施している被災地支援ボランティアに参加し復興支援に協力しています。



復興支援ボランティア活動

## ESG勉強会・説明会

#### テナント・PM会社向け ESG勉強会

JMFでは、サステナビリティの取り組みに対する理解を深めていただくために、テナントやPM会社とのESG勉強会を開催しています。また、商業施設運営者のイベントなどでJMFの取り組みを紹介することで、ESGの啓蒙活動に努めています。



ESG勉強会の様子

#### 機関投資家・証券会社向け ESG説明会

MCUBSは、JMF及びIIFに関わる環境、社会及びガバナンスに関する取り組みについて合同説明会を実施し、投資家の皆さまに対し、当社の取り組みについてご理解を深めて頂くよう、努めています。



ESG説明会の様子

各投資法人の社会への取り組み



JMF

[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/129/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/129/)

IIF

[https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/82/)



# 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は、資産運用会社としてそれぞれJMF及びIIF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

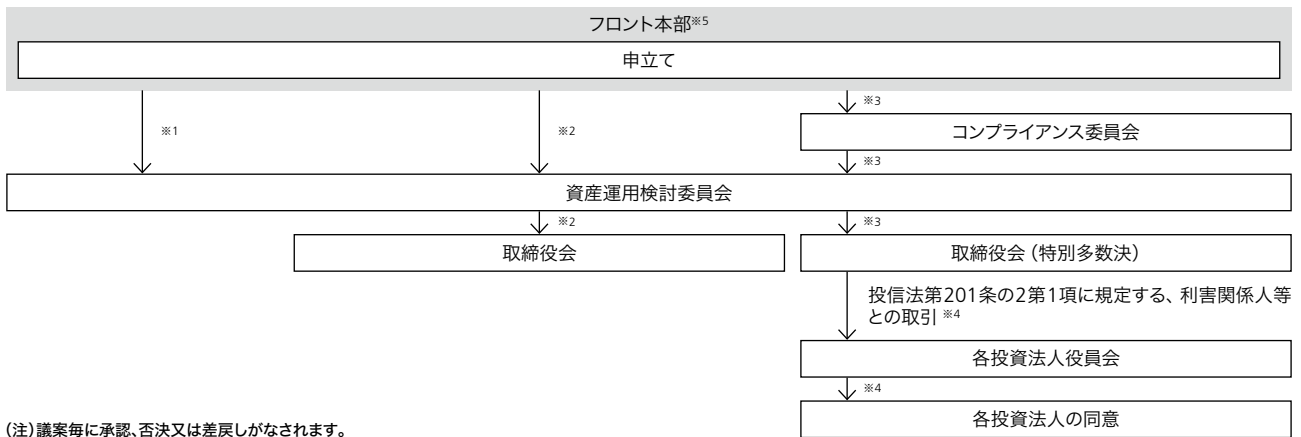
MCUBSは、資産運用会社として各投資法人より資産運用委託を受け、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負い、業務に取り組んでいます。

## 投資法人の意思決定プロセス

JMF及びIIFの2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、報酬委員会及びサステナビリティ委員会の5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など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。



(注) 議案毎に承認、否決又は差戻しがなされます。

※1 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。

※2 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。

※3 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、コンプライアンス委員会規程、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及び資産運用検討委員会における承認並びに取締役会における承認（特別多数決）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（特別多数決）は不要となります。

※4 投信法第201条の2第1項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、更に各投資法人の役員会における承認及び各投資法人の同意を得ます。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。

※5 都市事業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。

各投資法人のコーポレート・ガバナンスの詳細



JMF

[https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/130/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/130/)

IIF

[https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/84/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/84/)



## 利益相反

MCUBSは、JMF及びIIFの資産の運用に際し利益相反が生じることのないよう以下のように運用体制を整備しています。

### 1. 資産運用部門の分離とサポート体制

それぞれ、JMF及びIIFの資産運用に従事する都市事業本部とインダストリアル本部の2部門を設け、運用責任を明確化しています。

### 2. 運用意思決定に係る独立性の確保

各投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、都市事業本部またはインダストリアル本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の投資法人本部の事情は考慮しません。

### 3. 投資情報に係る優先検討権ルール

MCUBSが入手する不動産等売却情報に関して、都市事業本部またはインダストリアル本部のいずれが優先して検討すべきかを決定するルールを設けています。

## 反社会的勢力排除に向けた体制整備

MCUBSは、反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係・取引及び反社会的勢力の利用を一切行わないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」を制定し、反社会的勢力に対し、外部の専門機関との連携を含め組織として毅然とした対応をとることを基本原則に掲げています。MCUBSの各本部においては、別途定める各部署

の事務マニュアルに従い、本基本規程に基づき、取引等の相手先について事前に反社会的勢力に該当しないことを確認し、疑問のある行為や取引が直接的又は間接的に予想される場合にはコンプライアンス管理室長及び社長に報告し、社会的なリスクを十分に検討した上で、取引継続の可否を決定するものとします。

## 投資法人の統治

各投資法人の機関は、執行役員、監督役員、すべての役員を構成員とする役員会、投資主により構成される投資主総会及び会計監査人により構成されています。

各投資法人において、役員の数や報酬は決められて

おり、報酬月額は役員会で決定します。なお、各投資法人は、投信法の規定により使用人の雇用が禁じられており、社員は存在しません。



# コンプライアンス

## 基本方針

MCUBSは、コンプライアンスを単に法令を遵守するという  
ことだけではなく、法令等の背後にある、より広い社会的期  
待への適応を進めるための自発的取り組みであると定義

し、誠実かつ公正な企業活動を行うと共に自己規律に基づ  
く経営の健全性を確保することを意図し、コンプライアンス  
体制を構築しています。

体制と コンプライアンスの実践	当社は、「コンプライアンス規程」に基づき、コンプライアンス委員会、コンプライアンス管理室を設置し、全社横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努めています。
コンプライアンスに 関する取締役会の役割	取締役社長が議長を務める取締役会は、コンプライアンス・プログラムその他全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的事項を決定すると共に、推進状況の報告を受けています。
コンプライアンス委員会	執行役員であるコンプライアンス管理室長を委員長として、シニアマネジメント及び外部弁護士を委員とし構成するコンプライアンス委員会を、原則2か月に1回開催しています。
倫理規程	当社の倫理規程は、企業倫理憲章及び役職員行為規範により構成されており、法令・社会規範の遵守の他、行為規範では、公正な関係の維持、公私の区別など遵守すべき基準を定めています。
コンプライアンス・ プログラム	年度毎にコンプライアンスを実現するための実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定しています。当プログラムは、コンプライアンス管理室が原案を起草し、コンプライアンス委員会での審議を経た後、取締役会の決議を以て策定されます。
コンプライアンス・ マニュアル	当社は、企業理念に掲げられたコア・ヴァリューを上位概念として、「コンプライアンス・マニュアル」において、不動産ファンドの資産運用会社として直面する様々な場面において、全ての役職員（当社の取締役、監査役及び社員（契約社員、派遣社員などを含む））が採るべき適切な考え方や行動の規範を示しています。
コンプライアンスに 関する教育	当社は、入社時にコンプライアンス研修の受講を必須とすると共に、全ての役職員（正社員のみならず役員・出向社員・派遣社員を含む）を対象とした年4回のコンプライアンス研修の実施の他、内部統制に関し四半期毎に全7回のeラーニングを実施しています。
相談・通報窓口	当社は、全ての役職員及び当社の取引事業者を対象として法令違反行為、情報管理違反、各種ハラスメント、人権及び労働環境等に関する相談及び通報を受け付ける社内窓口を設置しています。受付時間に制限はなく、通報者からの報告を受け付ける他、通報者は、匿名で通報でき、公益通報者保護法、当社「内部通報規程」に則り、不利益な取り扱いが行われないよう配慮されます。
コンプライアンス違反 への対応	法令・定款違反等の行為またはその可能性を発見した場合に、正確かつ公正な処理を行うこと、発生を未然に防ぐことを目的として、「事務事故処理規程」に具体的な対応を定めています。
コンプライアンスの強化	当社は毎年、全ての役職員が、役職の特性に対応したコンプライアンス誓約書の提出を行うことで、行動規範の遵守などを誓約しています。また、半期毎に各部門のコンプライアンスに関連する事項の管理状況を自主点検する、セルフ・アセスメントが実施されています。

## 汚職・腐敗防止

MCUBSは、高い倫理規範に基づく健全な経営を行ない、社会からの信認を揺るぎないものとし、社会の発展に貢献することを目的として、2001年4月に「企業倫理憲章」及び「役職員行為規範」からなる「倫理規程」を定めています。

各投資法人のコンプライアンスの詳細



**JMF** [https://jmf-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/130/](https://jmf-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/130/)  
**IIF** [https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/84/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/84/)



# リスク管理

MCUBSは、リスクの適切な管理・運営を行うことにより、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。

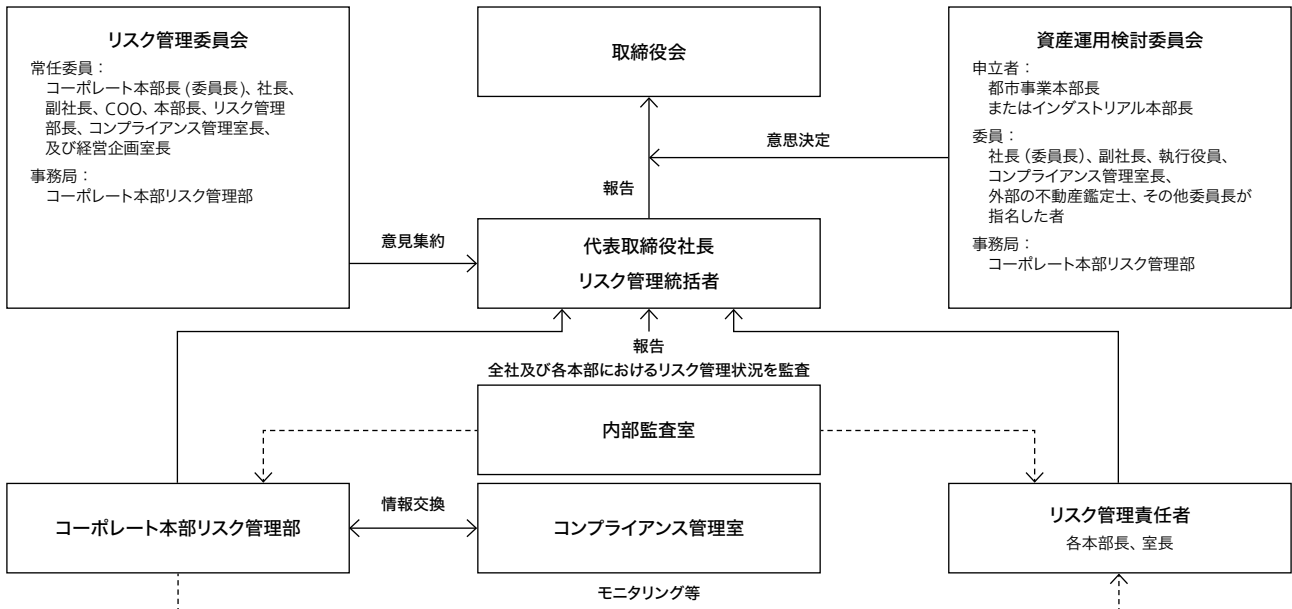
## リスク管理体制

当社は、リスク管理の実施を通じて、事業の継続及び安定的発展を確保するものと考えています。資産運用を行う上での公共的使命と社会的責任を十分に認識し、必要なリスク管理を行うほか、投資家保護及び投資運用業の適正な運営を図るため、投資法人についても必要なリスク管理を行っています。当社の経営方針及び戦略目標を踏まえ、健全かつ適切な業務運営を行い、その運営の中で発生するリ

スクについては、各投資法人の経営方針に則り、戦略目標を踏まえた収益・リスク管理体制を整備し、適切にコントロールするように管理しています。

### 管理すべき主なリスク

- ・投資運用リスク
- ・レピュテーションリスク
- ・事務リスク
- ・コンダクトリスク
- ・システムリスク



## 内部監査

当社では、いずれの部門からも独立した内部監査室を設け、年度毎に定められた内部監査計画に基づき、部門毎に3年に1度の頻度で監査を実施しています。内部監査により、コンプライアンスを含む業務の問題点の発見・指摘にとどまらず、各部門の内部管理体制の評価及び問題点の改善方法の提言などを行うことが、当社の経営目標の達成

に資すると考えています。

「内部監査規程」に基づく内部監査の実施については、細則にその詳細を定め、監査対象部門は、内部監査により改善指示・提案を受けた場合には、改善対応計画を作成の上、改善対応を実施し、内部監査室に報告しています。

コンプライアンス及びリスク管理に関する詳細



[https://mc-ubs\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/91/](https://mc-ubs_sustainability.disclosure.site/ja/themes/91/)

## 環境

JMF						
(年度)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
CO <sub>2</sub> 排出量 (千tCO <sub>2</sub> )	252	248	240	223	212	201
CO <sub>2</sub> 排出量原単位 (tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	0.10	0.10	0.09	0.09	0.08	0.07
電力使用量 (Mwh)	413,471	432,473	423,783	399,940	394,471	400,765
電力使用量原単位 (kwh/m <sup>2</sup> )	164.17	170.68	159.24	163.52	155.75	133.28
燃料使用量のみ (Mwh)	125,639	126,779	133,907	118,587	117,223	130,452
燃料使用量原単位 (kwh/m <sup>2</sup> )	49.88	50.03	50.32	48.49	46.28	43.38
水使用量 (千m <sup>3</sup> )	2,605	2,691	2,615	2,541	2,621	2,711
水使用量原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	1.02	1.05	0.98	1.04	1.04	0.90
廃棄物総量 (t)	42,321	37,580	30,151	24,456	29,486	20,737

※ 2019年度以前の各数値は、旧日本リテールファンド投資法人 (JRF) 及び旧MCUBS MidCity投資法人 (MMI) の数値を単純合算した数値を記載しています。

IIF						
(年度)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
CO <sub>2</sub> 排出量 (千tCO <sub>2</sub> )	79	66	75	75	74	99
CO <sub>2</sub> 排出量原単位 (tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	0.11	0.09	0.08	0.08	0.07	0.08
電力使用量 (Mwh)	138,913	125,801	139,627	146,045	151,381	190,541
電力使用量原単位 (kwh/m <sup>2</sup> )	194.35	177.46	159.02	157.79	134.05	147.94
燃料・ガス使用量 (Mwh)	7,633	12,435	12,997	12,977	11,241	65,296
燃料・ガス使用量原単位 (kwh/m <sup>2</sup> )	10.68	17.54	14.80	14.02	9.95	50.70
水使用量 (千m <sup>3</sup> )	363	362	543	549	532	656
水使用量原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.51	0.51	0.61	0.59	0.47	0.51
無害廃棄物量 (t)	2,376	3,505	5,827	6,403	5,422	6,176
有害廃棄物量 (t)	210	94	105	104	33	163
リサイクル率 (%)	—	33.2	31.6	32.1	45.2	45.1

## 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、延床面積 (稼働率考慮後) を以って算出しています。

## データ把握率

JMF

CO<sub>2</sub>排出量及びエネルギー量

2020年度 97.6%、2019年度 97.9%、  
2018年度 93.0%、2017年度 90.3%、  
2016年度 93.6%、2015年度 89.7%

水使用量

2020年度 97.5%、2019年度 97.9%、  
2018年度 92.9%、2017年度 90.3%、  
2016年度 93.6%、2015年度 91.2%

廃棄物量

2020年度 78.3%、2019年度 80.8%、  
2018年度 86.6%、2017年度 64.8%、  
2016年度 89.8%、2015年度 99.2%

IIF

2020年度 100.0% (廃棄物は89.6%)、  
2019年度 100.0% (廃棄物は93.4%)、  
2018年度 100.0%、2017年度 100.0%、  
2016年度 100.0%、2015年度 100.0%  
(廃棄物は94.5%)

## 集計期間

JMF

2020年度：2020年3月～2021年2月

2019年度：旧JRF 2019年3月～2020年2月

旧MMI 2019年1月～2019年12月

2018年度：旧JRF 2018年3月～2019年2月

旧MMI 2018年1月～2018年12月

2017年度：旧JRF 2017年3月～2018年2月

旧MMI 2017年1月～2017年12月

2016年度：旧JRF 2016年3月～2017年2月

旧MMI 2016年1月～2016年12月

2015年度：旧JRF 2015年3月～2016年2月

旧MMI 2015年1月～2015年12月

IIF

2020年度：2020年2月～2021年1月

2019年度：2019年2月～2020年1月

2018年度：2018年2月～2019年1月

2017年度：2017年2月～2018年1月

2016年度：2016年1月～2016年12月

2015年度：2015年1月～2015年12月

## 社会

			(年度)	2019	2020
社員総数 <sup>※1</sup> (人)	正社員	男性		87	93
		女性		55	55
	正社員以外	男性		2	2
		女性		0	0
社員の男女比率 <sup>※1</sup> (%)	男性		61.8	63.3	
	女性		38.2	36.7	
管理職における女性比率 <sup>※1</sup> (%)	女性		25.7 <sup>※3</sup>	17.2	
社員の多様性 <sup>※1</sup> (%)	30歳未満		4.0 <sup>※3</sup>	4.0	
	30歳以上50歳未満		80.5 <sup>※3</sup>	80.0	
	50歳以上		15.5 <sup>※3</sup>	16.0	
新規採用者数 <sup>※2</sup> (人)	男性		—	16	
	女性		—	3	
新規採用者の男女比率 <sup>※2</sup> (%)	男性		89.5 <sup>※3</sup>	84.2	
	女性		10.5 <sup>※3</sup>	15.8	
育児休暇取得率 <sup>※2</sup> (%)	男性		—	50.0	
	女性		—	対象者無	
研修受講率 <sup>※1, ※4</sup> (%)	男性		—	90.6	
	女性		—	95.9	
有給休暇取得率 <sup>※1</sup> (%)			64.7	68.5	
健康診断受診率 <sup>※2</sup> (%)			100.0	100.0	

MCUBSにおける調査結果

※1 役員・派遣社員は除く

※2 役員・出向社員・派遣社員除く

※3 2020年12月31日時点

※4 当社各部門主催の研修を除く

## 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、開発されたインデックスです。2017年に同指数が設定されて以降、JMF 及び IIF は同指数に組み込まれています。

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実施しています。

### 2021 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 **JMF** 2017年6月から継続  
**IIF** 2017年6月から継続

(注) 本投資法人の MSCI 指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人による MSCI 社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI 社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI 指数は MSCI 社に独占権があり、MSCI 社及び MSCI 指数並びにそのロゴは、MSCI 社及びその関連会社の商標・サービスマークです。

**JMF** 日本都市ファンド投資法人

国内最大級の総合型REITとして東京証券取引所に上場。「日本の都市生活（住む、働く、消費する）を不動産面から支えていく」を理念に、都市部（都市中心部及び都市近郊部）に立地する商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設を中心に取得・運用していきます。

<b>REITの特徴</b>	1. 都市部に立地する不動産を中心としたポートフォリオ 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



mozoワンダーシティ



ツイン21



JMFビル横浜馬車道01

<b>証券コード</b>	8953	<b>上場日</b>	2002年3月12日
<b>主な保有物件 タイプ</b>	オフィス	都市中心部オフィス 都市近郊部オフィス	好立地、高スペック 商業代替性の高い物件
	商業施設	ハイストリート商業施設	主要商業エリアのメインストリート沿いの施設
		都市型商業施設	複合化の可能性を有する施設
		住宅地駅前商業施設	スーパーマーケットを中心とする施設
	複合型	オフィス×商業 住宅×商業 オフィス×住宅 3用途以上	
	その他	都市部賃貸住宅	主要ビジネスエリアから30分圏内 かつ駅徒歩10分圏内の立地の住宅
		都市部ホテル	固定賃料形態、好立地かつ他用途代替性の高いものに限定
		新規カテゴリー	

ポートフォリオの詳細

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

**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 大阪府大阪市北区梅田二丁目2番22号ハービスENTオフィスタワー 25階



## 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。「日本経済の力を産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湘南ヘルスイノベーションパーク



IIF羽田空港メンテナンスセンター



IIF新川崎R&Dセンター



IIF厚木ニューファクトリアリングセンター



IIF東雲ロジスティクスセンター



IIF川崎サイエンスセンター

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・輸出入物流施設など、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・研究開発施設など	各種工場・研究開発施設など、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、研究開発など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、公共施設など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>

## 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。



---

## 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、日本都市ファンド投資法人及び産業ファンド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)

---