

ESGLレポート

オリックス不動産投資法人

発行日：2019年6月13日

目次

トップメッセージ	4
本投資法人の概要	5
資産運用会社の概要	5
投資法人の仕組み	6
ESG推進の概要	
ESG推進の歩み	8
ESG方針	9
マテリアリティとSDGs	10
マテリアリティ特定にあたって	12
ESG推進体制	16
本投資法人に対する外部評価	17
賛同するイニシアティブ	
環境	
気候変動対策の推進（温室効果ガス排出量削減）	19
廃棄物管理	24
水資源保護	
社会	
お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上	26
プロパティ・マネジメント会社（PM）及びビル・マネジメント会社（BM）との協働	29
ステークホルダーへの情報開示と対話	30
働きやすい職場環境（ダイバーシティ等）	31
役職員の能力開発	34
ガバナンス	
コンプライアンスの徹底	37

レポートの対象範囲

オリックス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）では、資産運用を委託するオリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）とともに、事業活動を通じてESGへの配慮の取組を実施してまいりました。本投資法人では、本投資法人のESGに対する考え方と本投資法人および一部本資産運用会社のESGに対する取組について、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様に対してご報告することを目的として、本レポートを発行いたしました。

報告の範囲	主に以下2法人の活動状況 ・オリックス不動産投資法人 ・オリックス・アセットマネジメント株式会社 （オリックス不動産投資法人の資産運用会社） 一部、本資産運用会社の親会社である、オリックス株式会社及びオリックスグループも含む
報告対象期間	オリックス不動産投資法人 原則として、2018年4月1日～2019年3月31日までの実績を報告していますが、一部当該期間以外の内容も記載しています。
	オリックス・アセットマネジメント株式会社 原則として、2018年4月1日～2019年3月31日までの実績を報告していますが、一部当該期間以外の内容も記載しています。
報告周期	基本年1回発行
GRIスタンダード	この報告書は、GRIスタンダードの中核（Core）オプションに準拠して作成されています。

トップメッセージ

昨今、短期的視点による投資姿勢がリーマンショックを経て見直され、中長期的な視点に立った投資へのシフトが急速に進んでいます。特に、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）への配慮を重視したサステナブルな企業の成長が、広くさまざまなステークホルダーから求められるようになってきました。

このようなサステナブルな成長を追求する姿勢は「ポートフォリオの収益性と安定性の向上及び財務面のコスト低減と安定性の向上を図り、投資主価値の安定的成長を図る」という本投資法人の運用理念とも合致しており、従前よりESGに配慮した投資運用を行ってまいりました。

今般、これまで本投資法人及び本資産運用会社が実施してきたさまざまなESGに関する施策や成果をまとめた形でステークホルダーの皆様にお伝えできればと考え、ESGレポートを発行することといたしました。

今後も、ESGへの取組みを継続して推進することで、中長期的な投資主価値の向上を目指して参りますので、皆様のご支援・ご指導をよろしく申し上げます。

オリックス不動産投資法人 執行役員 尾崎 輝郎
オリックス・アセットマネジメント株式会社 社長 亀本 由高



本投資法人概要

本投資法人は、オフィスビルを中心に商業施設、住宅、物流施設、ホテル等さまざまな用途の不動産に投資を行う、日本で最初の総合型REITとして誕生しました。

広範な事業専門性と全国ネットワークを活用し、さまざまな不動産開発運営ビジネスを展開するオリックスグループとのシナジー強化、本投資法人ならではの柔軟な成長戦略により、投資主価値の安定的成長を推進しています。

投資法人名	オリックス不動産投資法人 (ORIX JREIT Inc.)
代表者	執行役員 尾崎 輝郎
所在地	〒105-0013 東京都港区浜松町2丁目3番1号 日本生命浜松町クレアタワー
電話番号	03-5776-3323 (事務連絡窓口であるオリックス・アセットマネジメント株式会社の電話番号を記載しております)
上場日	2002年6月12日
上場証券取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (証券コード: 8954)
決算期日	毎年2月末日および8月末日

資産運用会社の概要

本資産運用会社は、本不動産投資法人の資産運用のために、オリックス株式会社の全額出資により2000年9月に設立されました。

名称	オリックス・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区浜松町2丁目3番1号 日本生命浜松町クレアタワー
代表取締役社長	亀本 由高
設立	2000年9月8日
資本金	1億円
株主	オリックス株式会社 (100%)
事業内容	投資運用業
決算期日	毎年3月末日

本資産運用会社は、オリックスグループの一員として、グループの方針・規則等を準拠・考慮のうえ、事業を行っています。

投資法人の仕組み

投資信託及び投資法人に関する法律に基づき設立された投資法人が運用資産の保有主体となります。投資法人は法律上、従業員の利用が禁止されているため、業務を外部に委託する必要があります。本投資法人から本資産運用会社は、資産の運用に関する権限の委託を受け、投資主の皆様の出資金と金融機関からの借入金により現物不動産/不動産信託受益権への投資を行います。



(注1) 本図は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものであり、不動産信託受益権で保有する等、保有形態が異なる場合等には、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

(注2) 原則として住宅部分を除きます。

(注3) 原則として住宅部分です。



ESG推進の概要

ESG推進の歩み

資産運用会社が投資法人の資産の運用に関する権限の委託を受けるというJリートの特徴を踏まえ、本資産運用会社が本投資法人と実質一体となってESGを推進してまいりました。

2013年	<ul style="list-style-type: none">・本資産運用会社が環境方針制定・本投資法人がGRESB初参加
2014年	本資産運用会社が環境方針に付随する「省エネルギー・温室効果ガス排出削減ポリシー」「節水ポリシー」「廃棄物管理ポリシー」制定
2015年	本投資法人がGRESBリアルエステイト評価で初めてGreen Star（絶対評価で最高位）、相対評価で3スター獲得
2018年3月	本資産運用会社が以下実施。 <ul style="list-style-type: none">・環境方針を廃止し「ESG方針」を制定・ESG方針に付随する「エネルギー使用量・温室効果ガス排出量削減ポリシー」「節水ポリシー」「廃棄物重量管理ポリシー」を改定・「調達等取引におけるESGポリシー」制定・第1回サステナビリティ委員会開催
2018年8月	本投資法人がグリーンビルディングジャパン（GBJ）へ加盟
2018年9月	GRESBリアルエステイト評価4スター、開示評価A評価獲得
2018年12月	<ul style="list-style-type: none">・本投資法人がMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズの1社に選定・サステナビリティ委員会規則制定
2019年2月	本投資法人のマテリアリティを特定
2019年3月	本資産運用会社が21世紀金融行動原則へ署名

ESG方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際し、本投資法人の運用理念である投資主価値の安定的成長を目指すため、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）（併せて以下「ESG」という。）へ配慮した資産運用を実践し、以下「ESG方針」を制定します。

1. 環境負荷の低減と循環型社会の形成

保有物件におけるエネルギー効率の改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等を図り、温室効果ガス排出の削減に注力します。また、水を含めた資源の効率的な利用、廃棄物の削減・リサイクルを推進し、循環型社会の実現を目指します。

2. ステークホルダーとの協働

投資主、テナント・取引先、地域社会、役職員等の様々な関係者との事業活動を通じた対話を行い、持続可能な社会の形成に向けた貢献に努めます。

3. テナントや役職員の健康と快適性の増進

テナントの健康・安全と快適性の向上を目指した資産運用を行い、保有物件の競争力の強化を図るとともに、役職員の「Keep Mixed」の実現に向け、ダイバーシティやワークライフバランス等、働きやすい職場環境に留意し、役職員の健康と快適性の増進を目指します。

4. リスク管理とコンプライアンス

適切なリスク管理と法令・規則等コンプライアンスの遵守徹底のため、各種の社内体制を整備するとともに、特に利益相反取引に注視し、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に取り組みます。

5. ESG教育・啓発活動

ESGに関する教育・啓発活動を継続的に実施し、役職員の意識と知識の向上に努めます。

6. ESG情報開示と可視化の推進

投資主、テナント・取引先、地域社会、役職員等の様々な関係者に対して、ESGに関する積極的な開示に努めます。その一環として、保有物件の環境認証や不動産投資法人に対するESG評価などへも適切に取り組み、ESGパフォーマンスの可視化を目指します。

上記のESG方針に基づき策定した「[エネルギー使用量・温室効果ガス排出量削減ポリシー](#)」「[節水ポリシー](#)」「[廃棄物重量管理ポリシー](#)」において数値目標、具体的な取り組み、組織体制等を定め、各種施策を実施しています。

また、ESG方針にて規定した持続可能な社会の形成を目指すため、「[調達等取引におけるESGポリシー](#)」を制定し、プロパティ・マネジメント会社（PM）を含む調達等取引において、環境及び社会規範への配慮に取り組んでいます。

マテリアリティとSDGs

本投資法人は、投資主価値の安定的成長を目指すという運用理念に基づき、2019年2月に環境・社会・ガバナンス（ESG）の視点を取り入れた、以下のサステナビリティ上のマテリアリティ（重要課題）を特定しました。それぞれの課題に目標を設定し、目標達成に向けたPDCAを回し達成することで、2015年に国連で採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」という世界共通の社会課題の解決と本投資法人の中長期的成長の実現を図ります。

マテリアリティの特定

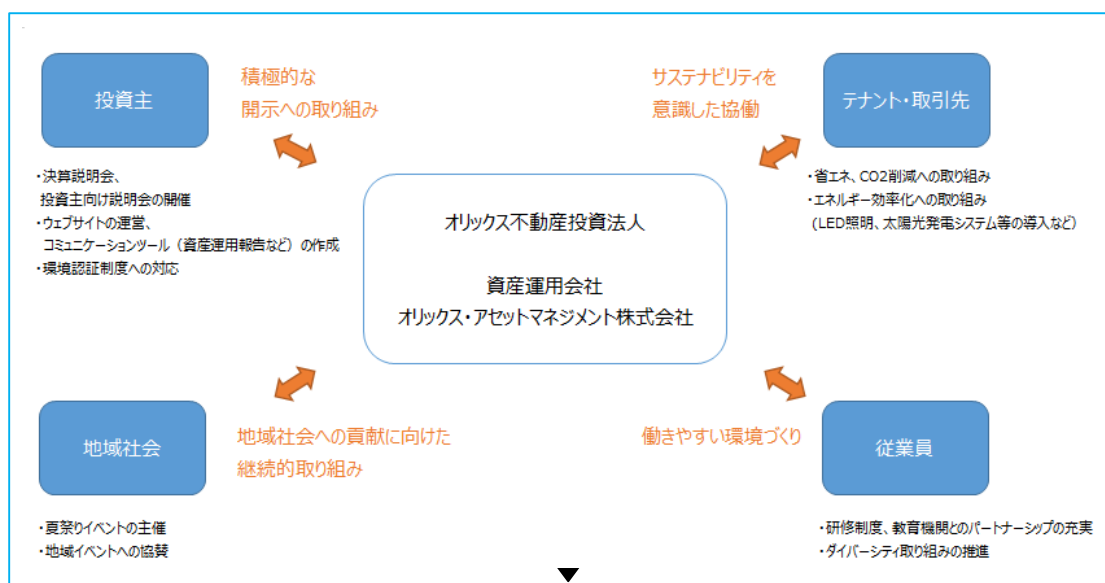
本投資法人のマテリアリティ		関連するSDGs		
E	気候変動対策の推進（温室効果ガス排出削減） <ul style="list-style-type: none"> 保有物件において、エネルギー効率改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等を図ることで温室効果ガス排出を削減 これらにつき、各種のグリーンビルディング認証を取得し、客観性とパフォーマンスの可視化を図る 	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに	11 住み続けられるまちづくりを	13 気候変動に具体的な対策を
	廃棄物管理 <ul style="list-style-type: none"> 資源（水を含む）の効率的な利用をすすめ、廃棄物の削減・リサイクルを推進 廃棄物処理時には法令遵守し適正に処理する（有害物質含む） 	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	
S	お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上 <ul style="list-style-type: none"> 保有物件において、環境・省エネ対策や、健康・安全・快適性向上等を目指した資産運用を行うことで、お客様の満足度の向上と、保有物件の競争力強化を図る これらにつき、各種のグリーンビルディング認証を取得し、客観性とパフォーマンスの可視化を図る 保有物件の運営を通じて、そのレジリエンス（ソフト面・ハード面）を高め、お客様満足度につなげる 	3 すべての人に健康と福祉を	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	11 住み続けられるまちづくりを
	ステークホルダーへの情報開示と対話 <ul style="list-style-type: none"> 投資主、お客様/取引先、地域社会、役員等様々な関係者との事業活動を通じた対話を行い、持続可能な社会の形成に向けた貢献に努める 投資主、お客様/取引先、地域社会、役員等様々な関係者に対して、ESGに関する積極的な情報開示を行う 保有物件における評価・認証に加え、本投資法人に対するESG評価等へも適切に取り組む 	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナリシップ 目標を達成しよう	12 つくる責任 つかう責任
	プロパティ・マネジメント会社（PM）及びビル・マネジメント会社（BM）との協働 <ul style="list-style-type: none"> 取引先であるPM/BMに資産運用会社のESG方針の趣旨・内容の理解、協力を要請する。また選定・評価にあたり、資産運用会社のガイドラインの遵守状況を考慮する PM/BMと協働して、エネルギー使用量・温室効果ガス排出量を把握・算定、削減取組を推進する PM/BMとテナントのエネルギー使用量・温室効果ガス排出量削減の取組を共有し、対応する PM/BMに対して、ESGに関する啓発を行う 	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナリシップ 目標を達成しよう	
	働きやすい職場環境（ダイバーシティ等） <ul style="list-style-type: none"> ダイバーシティやワークライフバランス等、働きやすい職場環境に留意し、従業員の健康と快適性の増進を目指す 	5 ジェンダー平等を 実現しよう	8 働きがいも 経済成長も	
G	役職員の能力開発 <ul style="list-style-type: none"> 役職員に対し、ESGに関する継続的な教育・啓発活動を実施し、意識と知識の向上に努める 業務に必要な知識・力量の保持、資格取得をすすめ、提供する業務の質の向上・効率性向上を図る 役職員の能力開発により、多様で優秀な人材の確保を図る 	4 質の高い教育を みんなに	8 働きがいも 経済成長も	
	コンプライアンスの徹底 <ul style="list-style-type: none"> 適切なリスク管理と法令・規則等コンプライアンスの遵守徹底のため、社内体制を整備 特に利益相反を注視し、そのおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に取り組む 	16 平和と公正を すべての人に		

■ マテリアリティ特定過程

➤ ステップ1：課題の抽出

本投資法人に関わる主要なステークホルダーを特定。ステークホルダーから期待される事項について、SDGs、GRI、評価機関の調査項目、同業他社の状況などから広範囲に約260項目を抽出し、課題案を作成

＜主要なステークホルダーとのコミュニケーション＞



➤ ステップ2：課題案の絞り込みと優先付け

ステークホルダーにとっての重要度の観点と、本投資法人へ事業リスク・機会としての影響度・重要度の観点から、課題案を絞り込み、優先付けを実施。また、本資産運用会社のESG方針を踏まえてマテリアリティ（案）を作成

➤ ステップ3：経営レベルでの議論、妥当性の確認および承認

マテリアリティ（案）について、本資産運用会社の設置するサステナビリティ委員会（最高ガバナンス機関である取締役会の構成メンバーが参加）で議論。さらにステークホルダーを代表して有識者より意見・助言を受け、妥当性を検証・一部修正（12～15ページご参照）。最終的に、本資産運用会社取締役会にて決議、マテリアリティを決定し、本投資法人役員会に報告

マテリアリティ特定にあたって

本資産運用会社内で検討したマテリアリティについて、ステークホルダーを代表して、有識者の方々から専門的な見地からのご意見をいただき、これをふまえ決定いたしました。
(2019年1月30日開催)



亀本： 本日はステークホルダー代表として、ESGの専門家でいらっしゃる藤井上智大学客員教授、CSRデザイン環境投資顧問株式会社堀江社長様にお越しいただきありがとうございます。はじめに当社の特徴を説明させていただきたいと思います。まず本投資法人は総合型リートとしては日本で初めて上場した法人であり、上場から17年が経過いたしました。スポンサーのオリックスグループは不動産事業を含め多様な事業を展開しており総合型リートである本投資法人とはシナジー効果を発揮できる関係にあります。また、本投資法人のステークホルダーは投資家をはじめ、テナント・利用者・管理会社など多岐にわたります。ESG取組についての情

報開示に努め、同時に各ステークホルダーと共にESGへの取組を積極的に推進してきた結果、直近ではGRESBリアルエステイト評価は4スターに、開示評価は最高位のAランクに向上し、またMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み込まれるなどごたえを感じています。その活動をより堅固なものにして、投資主価値を高めるために取り組むべき課題を明確化しようと、今回ESGに関する重要課題（マテリアリティ）を特定することとしました。本日はさまざまな会社のESGへの取組をご覧になっているお二人に、高い見地から忌憚のないご意見をいただきたいと思います。

上智大学客員教授

藤井 良広



1972年大阪市立大学経済学部卒業、日本経済新聞社に入社。旧環境庁（環境省）、旧大蔵省、日銀、外務省、旧郵政省などの記者クラブ担当を歴任。1988年から91年まで欧州総局ロンドン駐在記者。東京経済部次長、1993年、ロイター・ファンデーション・プログラムに参加、英オックスフォード大客員研究員として留学。同年から経済部編集委員として、主に金融問題などを担当。2006年4月、上智大学大学院地球環境学研究所教授に就任。2012年4月～7月末、英ユニバーシティ・カレッジ・ロンドン（UCL）エネルギー研究所客員研究員。同年10月～2013年3月末、米コロンビア大学日本経済経営研究所（CJEB）客員研究員。

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



1987年東京大学法学部卒、カリフォルニア大学バークレー校経営大学院修士（MBA）。日本興業銀行、メリルリンチ証券、ドイツ証券に合計22年間勤務。ドイツ証券ではマネージング・ディレクターとして排出権取引、再生可能エネルギーファンドなどを含むストラクチャード・ファイナンス業務を統括。2010年に環境不動産（グリーンビルディング）に関する投資助言を主業とするCSRデザイン環境投資顧問株式会社を共同で設立し、不動産投資・運用におけるESG推進の助言業務や、環境不動産・サステナブル金融に係る国内外の制度・投資家動向についての調査研究業務を行う。国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）不動産ワーキンググループ顧問。

オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長
亀本 由高



1982年にオリエント・リース（現オリックス）入社。オリックス信託銀行（現オリックス銀行）取締役執行役員、オリックス不動産 常務執行役員を務め、2014年より現職。

藤井：マテリアリティの特定は投資法人と資産運用会社双方について関わるものであり取組の対象を明確にすべきであると感じています。例えばESGのうち環境配慮の取組（E）は投資法人の保有物件に対するものですし、働く人への取組（S）で考えると投資法人に従業員はいないため資産運用会社の社員に対するものとなります。特定の際には各施策を誰に向けて実施するのかという視線が欠かせません。

堀江：J-REITの仕組みとして投資法人が資産運用会社に資産運用や機関運営を含む一般事務を委託していることから、ガバナンスにおける投資家目線での最大関心事は資産運用会社とスポンサーとの利害関係ですよね。ガバナンスがしっかり効いていて利益相反が無いか、ということは非常に重要な点だと思います。マテリアリティの特定にあたって利益相反についてはどのような議論を行っていますか。

亀本：おっしゃる通り、利益相反は我々のビジネスの中で常に意識しているものです。今回マテリアリティの中では「コンプライアンスの徹底」の中の1項目として表現しましたが、資産運用会社の利害関係人等との利益相反の問題については「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会への付議や本投資法人の役員会の事前同意を得ることによりチェックを行い、利益相反のお

それのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に取り組んでいます。

藤井：外部評価認証について、例えば温暖化対策としてエネルギー効率性が一定のレベルに達していることを評価されるということは大事なことでありますが、認証をとることが目的なのではなく、そこで求められる要素に対してどんな取り組みを継続的に行っていくか、ということが重要だと思います。その前提で企業の経済的側面、社会的側面及び環境的側面の三つの要素について、企業自身が決算書類などで毎年述べるべき、という流れが今後より一層進んでいくものと考えられます。

堀江：「PM/BM/テナントとの協働」という項目があります。このまま1項目としてまとめておくという観点もありますが、プロパティ・マネジメント会社（PM）/ビル・マネジメント会社（BM）というサプライチェーンの側と、テナント・利用者といったお客様側とを分けたほうがわかりやすいと考えます。お客様（テナント・利用者）という観点でいうと満足度の向上が最重要課題であり、その中での重要項目として健康、安全、快適性があると思います。

亀本：ありがとうございます。「外部評価/認証の取組み」は、「ステークホルダーへの情報開示と対話」という形で、「PM/BM/テナントとの協働」も、委託先とお客様をわけることと致します。

＜検討にあたって提示したマテリアリティマップ案＞

＜変更後＞



亀本 :ところで、REITは長期の運用をベースにしているため、ESGの概念と親和性が高いと考えておりますが、現在の投資主様の利益と、将来の投資主様の利益とのバランスをどのように考えるか非常に難しい問題と感じておりますがいかがでしょうか。

堀江 : ESGという概念は基本的に長期投資と結びついていることは言うまでもないことでありREITの形態とは相性がいいと思います。投資主の将来利益については例えば他の条件が同じビルが2つあれば省エネや環境性能に配慮したビルを選択するという風潮は以前よりも高まっており、ESGへの取組推進が中長期的に企業価値の向上に反映される流れは加速していくものと考えられます。また今後予測される環境関連の規制強化にいち早く対応することにもなり、投資主価値向上に寄与するものと思います。

藤井 : 投資家の視点からすると環境的側面も社会的側面も最終的にはガバナンスに帰着します。運営するのは企業ですから企業価値との連動性が見えるように分かりやすいガバナンスに切り替えていくこと。投資家に分かりやすい情報開示姿勢が重要です。

亀本 : 先ほども話しましたようにREITはESGとの概念と親和性が高いと考えており、いかに一つ一つの目標を達成していくかが重要と認識しております。例えば現状は災害に対して個別物件ごとに注意を払いながら取得・売却を行っておりますが、もっと長期の視点で気候変動の要素を取り入れた物件選別など、投資行動に反映していくことが考えられます。



堀江 : ESG投資が進んでいる欧州の最先端の考え方としては、気候変動など環境にマイナスの影響を減少させるだけではなく、地域の雇用の増減はどうか、入居者の健康と快適性はどうかなど、個別の案件の経済性ということではなく、広く環境・社会・経済に対して総合的にプラスの貢献をもたらすかどうかを投資の基準にする動きが拡大してきていると感じています。今までESGは「リスクを減らそう」ということがメインだったと思いますが、よりポジティブな影響を与えることにシフトしていくのではないかと思います。

藤井 : 確かにその流れがあると思います。ソーシヤルな部分で何をどれだけ貢献できるのか、その貢献の結果が企業価値に繋がるよう、各企業がシナリオを作り開示していかないとはいけません。日本でも徐々に非財務情報の開示への関心が高まっておりその流れは止まらないはずですので、先行して体制を整えて積極的に開示していくことが企業価値を高めると思います。

亀本 : 海外投資家と話をしているとコンプライアンス・オフィサーが同席して「ESGの取組について説明してほしい」と依頼されることもあり、すでに取り組んでいるのが当たり前でその取り組みがどこまで進んでいるのか判断されるという次元になっており、お二人のご指摘は実感するところでもあります。

藤井： ESGへの取組は企業価値の向上に不可欠の要素となりつつあります。その中で環境面に関して言えば各社取組を進化させることで現状の取組が当たり前にあるいは遅れたものとなっていくことは避けられない。また環境関連の規制がどんどん厳しくなってくる中、いままでの取組の延長線ではない新しい取組を考えていく必要があります。例えばテナント向けにグリーン電力の提供オプションを提示する、さらに言えば再生可能エネルギーの発電所をREITに組み入れるなど新しい取組を投資家に開示することで企業価値の向上を図ることが出来ると思います。総合型REITであり、オリックスグループとのシナジー効果も活用できる御社であれば新しい取組を積極的に取り入れていくことが可能だと思います。

亀本： これまでESGに取り組んでまいりましたが、このマテリアリティの特定は改めてスタートラインを設けて、実行していく私どもの決意の表れです。世の中のブームに乗るのではなく、一番重要なのはこれを組織として、いかに継続させていくか、組織の中に植え付けて醸成させていくかということだと思います。経営陣だけでなく日々運営をしている従業員、関係者も納得感をもって取組んでもらえるようなものでなければ持続性は保てないと考えていますので組織の仕組みとして、しっかり踏み込んで投資主価値に繋がるような活動を進めていきたいと考えている次第です。

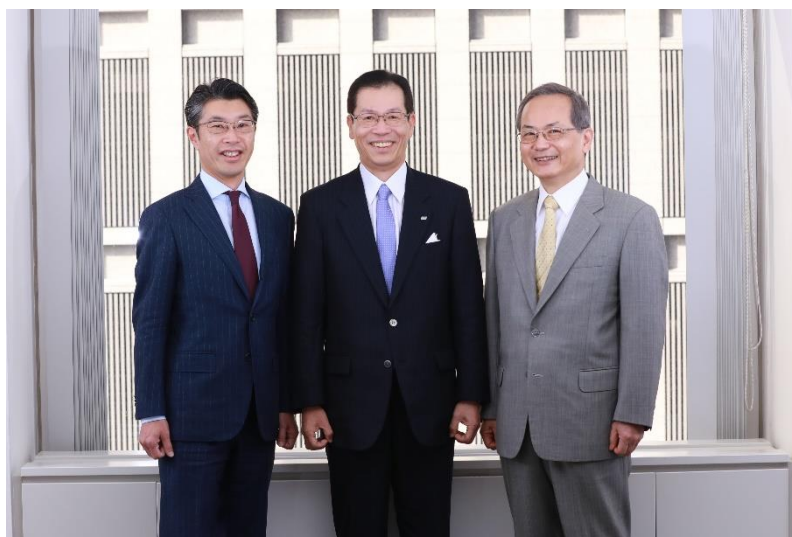
藤井： 企業の原点は、一定の収益をあげて効率的に社会に貢献するという事です。何のために企業があるかということに立ち返れば、ESGへの取組も中長期的に企業価値を向上させるという意味において、



ステークホルダーのための利益の創出です。御社にはぜひその見地からしっかりとESGに取り組んでもらいたいと思います。

堀江： 御社はオリックスというグループの総合力を活用できるという意味で、ESGを積極的に推進できる立場にいらっしゃると思っています。長期的な視点と、何年かかってもやり遂げるという強い決意を持って、経済的側面での成長と社会への貢献による企業価値の向上を両立させていただきたいですね。

亀本： ありがとうございます。ESGへの取組とマテリアリティの特定について、非常に高い視野から広範囲にわたり御教示いただけたと感謝しております。御教授いただいた内容を私どもの社内で役職員と議論しながら持続性があり、かつ効率的なESGへの取組を実行していけるように前に進めていきたいと思っています。本日はどうもありがとうございました。



ESG推進体制

■ サステナビリティ委員会の設置

本資産運用会社は、ESG方針に基づく取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、社長、取締役を含む経営陣をメンバーとする「サステナビリティ委員会」を2018年3月以降設置しています。

2018年12月25日には「サステナビリティ委員会規則」を正式に制定し、ESGに関する重要事項を審議し、または報告を受ける機関として、サステナビリティ委員会を定義しました。

委員会は原則として年4回以上の開催とし、以下の項目を審議、報告することとなっています。

- ① ESGに関する方針・目標・活動計画等の策定・改廃に関する審議
- ② ESGに関する目標・活動等の進捗状況・モニタリングの報告、及び対策等に関する審議
- ③ グリーンファイナンスへの取り組みに関する審議
- ④ ESG関連情報の開示方針・開示事項に関する審議、及び開示結果の報告
- ⑤ ESG外部評価機関への調査対応に関する方針、回答内容に関する審議及び評価結果の報告
- ⑥ その他、ESGに関する重要事項の審議と報告

なお、ESGに関する活動報告および今後の計画については、年1回本投資法人役員会へ報告されています。



本投資法人に対する外部評価

■ MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、2018年12月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数」（以下「本指数」といいます。）に組入れられました。本指数は、MSCI ジャパンIMI トップ700 指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数です。本指数は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際のESG指数の一つに選定されています。


本投資法人は、本指数への組み入れが、本投資法人の投資口の流動性の向上や更なる投資家層の拡大に寄与するものと考えています。




■ GRESB 評価

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）とは、欧州の年金基金のグループを中心に創設された不動産会社・不動産運用機関の環境・社会等への配慮の姿勢を測るベンチマークです。欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

◆ 評価取得実績



本投資法人は2013年度よりGRESB評価に参加しており、2015年度以降は「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で高い評価を受け、最高位の「Green Star」を獲得してきました。2018年度GRESBリアルエステイト評価では相対評価に基づく「GRESBレーティング」（5段階評価）においても上位から2番目の評価「4スター」を獲得しました。



本投資法人は2017年度より導入された「GRESB開示評価」において、2018年度はESGの取組に関する情報開示が優れていると認められ、5段階評価のうち、最高レベルの評価となる「A」評価を獲得しました。

賛同するイニシアティブ

国連グローバルコンパクト		本資産運用会社を含む、オリックスグループは、2014年7月、国連グローバル・コンパクトに参加。国連グローバル・コンパクトが提唱する「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野10原則を支持し、各分野の活動に取り組む
Japan-CLP (日本気候リーダーズ・パートナーシップ)		本資産運用会社を含むオリックスグループは、持続可能な脱炭素社会の実現には産業界が健全な危機感を持ち、積極的な行動を開始すべきであるという認識に賛同し、参加
グリーンビルディングジャパン		持続可能な社会作りをめざす人々が連携する共用の場という趣旨に賛同し、本投資法人が加盟
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)		持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動原則としてまとめられた。本資産運用会社が署名

環境



気候変動対策の推進（温室効果ガス排出量削減）

本投資法人では、エネルギー効率改善や省エネルギーに資する設備機器の導入等をはかることで温室効果ガス排出を削減します。また、積極的にグリーンビルディング認証も取得していきます。

■エネルギーデータ

本投資法人では、エネルギー使用量・CO2排出量の集計業務を通じて一括管理し、正確で透明性の高いデータを蓄積。また、このデータを分析してエネルギー削減についてのマネジメントを継続的に行っています。

	使用電力量 (Mwh)	地域冷暖房 (GJ)	燃料使用量 (Mwh)	CO2排出量 (千tCO2)	
				スコープ1	スコープ2
2015年度	89,432	57,701	6,631	1	48
2016年度	102,853	170,502	11,036	2	60
2017年度	98,702	167,762	8,332	1	58

※数値目標については、「[エネルギー使用量・温室効果ガス排出量削減ポリシー](#)」をご覧ください。

※CO2排出量は、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」に定められた方法に基づき、電気事業者別排出係数を用いて算定しています。

※2016年度は、複合用途施設等を取得し、各使用量とも増加しています。

※スコープ1とは、事業所における燃料等の使用に起因する温室効果ガスの直接排出を指し、スコープ2とは、他社から供給された電力、熱・蒸気の使用に伴う間接排出を指します。

※各年度の期間は毎年4月～翌年3月までです。2015年度の期間は2015年4月～2016年3月までを指し、2016年度は2016年4月～2017年3月まで、2017年度は2017年4月～2018年3月までを指します。

■具体的な取組事例

▶使用電力量とCO2排出量の削減

インターヴィレッジ大曲では、使用電力量の比較や、分析～目標管理が行えるプログラムにより、テナントと協働で使用電力量とCO2排出量削減に取り組んでいます。



電力監視装置

▶BEMS(ビルエネルギー管理システム)

ITを利用してビルの照明や空調などを制御し、最適なエネルギー管理を行うBEMSを一部の保有物件で導入しています。BEMSの導入はCO2排出量削減に役立ち、温暖化に対応できる有効な手段の一つです。



クロスゲート



シーフォートスクエア/センタービルディング



アークヒルズ サウスタワー



浜松アクタワー

➤ 再生可能エネルギー

クロスガーデン川崎では、太陽光パネルを通じた再生可能エネルギーの発電を実施しています



<発電量>

2015年度	6,162kWh
2016年度	6,241kWh
2017年度	5,705kWh

また、敷地内の風力発電設備でも再生可能エネルギーの発電を実施しています。



➤ グリーンリース

新規の賃貸借契約締結時には、多くの物件で、エネルギー使用量や廃棄物の削減、グリーンビル認証取得の際の協働といった、環境に配慮した条項を含んだ契約を締結しています。

また、改修を伴うグリーンリースも下記事例などで行っています。

盛岡南ショッピングセンターサンサでは、本投資法人が実施する省エネ改修投資（照明LED化工事）による利益（電気代削減分）をテナントとともに享受する、グリーンリースを導入しています。



➤ LED照明

- LED導入により、省電力化を実現でき、その結果CO2削減効果可能
- テナント満足度向上、ビルスペック向上、コスト削減等も期待可能
- テナントのLED化ニーズに合致し、賃料増額に繋がるケースもあり

<導入例>



シーフォートスクエア/センタービルディング



MG白金台ビル



ベルファース大阪新町

■ グリーンビルディング認証、省エネ認証の取得推進

客観性・パフォーマンスの可視化をはかるため、本投資法人では積極的にグリーンビルディング認証の取得を推進しています。以下の通り、認証の床面積カバー率を向上させてきました。

<グリーンビルディング認証>

	2019年4月18日時点
DBJ Green Building認証取得物件数	2
床面積カバー率	4%
CASBEE不動産評価認証取得物件数	16
床面積カバー率	36%

<省エネ認証>

BELS認証取得物件数	10
床面積カバー率	20%

2018年10月17日時点床面積カバー率

合計 56%

2019年4月18日時点床面積カバー率

合計 60%

(注1) 床面積カバー率は、登記上の延床面積に基づき算出しています。ただし、底地は除きます。複合物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の延床面積でカバー率は計算しています。

(注2) 2018年10月17日時点においては、一部の物件で2種類の認証を取得していましたが、当該物件の面積はダブルカウントしていません。

➤ DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防災、防犯及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産“Green Building”の普及促進を目的に日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するとされています。

◆評価取得実績



評価	物件名
★★★★	【オフィス】アーキヒルズ サウスタワー
★★★	【住 宅】ウエストパークタワー池袋



アーキヒルズ サウスタワー



ウエストパークタワー池袋

➤ CASBEE不動産評価認証

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）とは、国土交通省の主導のもと、日本で開発・普及が進められている建物の総合的な環境性能を評価するシステムです。評価項目は、「エネルギー/温暖化ガス」「水」「資源利用、安全」「生物多様性/敷地」及び「屋内環境」の5分類、21項目で構成されています。評価は5段階（Cランク★～Sランク★★★★★）で表示されます。



評価	物件名
★★★★★ Sランク	【オフィス】シーフォートスクエア/センタービルディング NEW
	【オフィス】オリックス赤坂2丁目ビル
	【オフィス】ラウンドクロス川崎 NEW
	【オフィス】浜松アクトタワー（オフィス/商業施設部分）
	【商業施設】aune 港北 NEW
	【商業施設】aune 幕張 NEW
	【商業施設】クロスガーデン川崎 NEW
★★★★★ Aランク	【商業施設】インターヴィレッジ大曲
	【ホテル等】クロスゲート（商業施設部分） NEW
	【オフィス】MG白金台ビル
	【オフィス】オリックス目黒ビル
	【オフィス】ORE大宮ビル
	【オフィス】名古屋伊藤忠ビル
	【オフィス】堂島プラザビル
	【オフィス】プライムスクエア広瀬通 NEW
【物流施設】市川ロジスティクスセンター	



シーフォートスクエア/センタービルディング



オリックス赤坂2丁目ビル



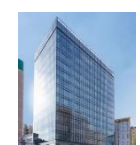
浜松アクトタワー



MG白金台ビル



オリックス目黒ビル



プライムスクエア広瀬通

➤ BELS評価

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。

本制度に基づく評価・表示は、評価協会会員である登録住宅性能評価機関、指定認定検査機関あるいは登録建築物調査機関のうち、BELS業務を実施する機関としての届出を行った機関が実施することとされています。

評価は5段階の省エネルギー性能ラベリング（★～★★★★★）で表示されます。



評価	物件名
★★★★★	【オフィス】ルナル仙台
★★★★★	【物流施設】戸田ロジスティクスセンター
	【物流施設】岩槻ロジスティクスセンター
	【物流施設】堺ロジスティクスセンター北棟
	【物流施設】小牧ロジスティクスセンター
★★★	【オフィス】オリックス芝2丁目ビル
	【オフィス】オリックス不動産西新宿ビル
	【オフィス】オリックス名古屋錦ビル
	【オフィス】ORE錦二丁目ビル
★★	【ホテル等】ホテル ユニバーサル ポート NEW



ルナル仙台



戸田ロジスティクスセンター



岩槻ロジスティクスセンター



オリックス芝2丁目ビル



ORE錦二丁目ビル



ホテル ユニバーサル ポート

廃棄物管理

本投資法人では、廃棄物重量の削減、リサイクルの推進を図るため、以下のような取り組みを実施しています。

- 本投資法人の保有物件において、紙類・缶類・ペットボトルなどの回収ボックスの設置等、廃棄物重量の削減やリサイクルを推進する取組の実施。
- 自治体の定める条例・要綱等の指標に則した計画（「再利用計画書等」）を適切に作成し、実施できるようプロパティ・マネジメント業者・ビルマネジメント業者等を指導。

本投資法人の廃棄物データは以下の通りです。

	廃棄物重量(t)		リサイクル率
2015年度	6,992	▶	64.8%
2016年度	7,549		60.7%
2017年度	8,430		53.4%

※数値目標については、「[廃棄物重量管理ポリシー](#)」をご覧ください。

※廃棄物重量には、産業廃棄物総重量、一般廃棄物総重量が含まれます。

※2015年度のデータについては、2016年3月末日現在に建物を保有していた施設のうち、報告された51物件の2015年4月から2016年3月の廃棄物重量を、2016年度のデータについては、2017年3月末日現在に建物を保有していた施設のうち、報告された53物件の2016年4月から2017年3月の廃棄物重量を、2017年度のデータについては、2018年3月末日現在に建物を保有していた施設のうち、報告された60物件の2017年4月から2018年3月の廃棄物重量を集計したものです。

水資源保護

本投資法人では、水資源の効率的な利用推進を図るため、以下のような取り組みを実施しています。

札幌ブリックキューブでは、井戸水をトイレの洗浄水や空調用冷温水に使用することで節水を行っています。



本投資法人の水使用量の実績値は以下の通りです。

	水使用量(千m ³)
2015年度	519
2016年度	691
2017年度	520

※数値目標については、「[節水ポリシー](#)」をご覧ください。

※各年度の期間は毎年4月～翌年3月までです。2015年度の期間は2015年4月～2016年3月までを指し、2016年度は2016年4月～2017年3月まで、2017年度は2017年4月～2018年3月までを指します。

社会



お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上

本投資法人および本資産運用会社は、お客様にご満足いただける事業運営を実現するために、お客様の健康・安全・快適性向上に資するさまざまな取組みを実施しています。

■ 保有物件の改修による対応

➤ 耐震改修工事の事例

名古屋伊藤忠ビルでは、既存外壁の上にガラスカーテンウォールでカバーリングし、先進的なイメージに変更しました。旧耐震基準によって設計・施工された建物であったため、「耐震改修促進法」に基づく認定取得後、耐震改修工事を行いました。



➤ 外装・共用部改修工事の事例

ラウンドクロス芝大門では、駐車スペースを移転し、エントランス空間を広げ、テナントの満足度及び利便性の向上を目的とした工事を行いました。



▶ テナント様の利便性向上への貢献の事例

aune港北では、テナント入替に際し、集客力の高い飲食テナントを誘致し、利用者の利便性向上の為、共用部レストスペースも設置しました。



▶ 健康と快適性への貢献の事例

本投資法人は、保有施設内に自転車のシェアリングサービスの設置スペース「サイクルポート」および自転車を設置することで、テナント様をはじめ地域の皆様の健康と快適性に貢献しています。また、これによりCO2排出量削減等を通じて気候変動問題への対応にも取り組んでいます。



MG市ヶ谷ビル

▶ テナントや地域の方々の安心・安全の向上への貢献の事例

本投資法人保有物件の商業施設等にコミュニティの方々にも利用可能なAEDを設置し、テナントや地域の方々の安心・安全の向上に貢献しています。



クロスガーデン川崎他

■ お客様の満足度調査の実施

お客様の満足度向上を目指した運営管理を行うべく、満足度調査を実施しました。

実施時期：2018年10月～11月

実施対象：東京都心6区所在のオフィス27物件のテナント約190社

総合的な満足度：満足と回答したテナントの割合は8割超

調査結果については、プロパティ・マネジメント会社（PM）やビル・マネジメント会社（BM）等と共有し、サービス向上につなげてまいります。また、今後実施対象のエリア拡大と定期的実施を予定しています。

■ 安全対策の実施

お客様（テナント、利用者）の安全の向上のため、万が一の災害に備え、取引先であるプロパティ・マネジメント会社（PM）/ビル・マネジメント会社（BM）と連携しながら、避難訓練を実施しています。

■ コミュニティとのつながり

本投資法人は地域・コミュニティの活性化に貢献する取り組みを実施しています。

➤ 地域活性化に貢献するイベントへの主催・協賛

<p>天王洲シーフォートスクエアにおける夏祭りイベント（シーフォートパラダイス）の主催</p>	<p>アクトシティ浜松における「アクトでやらまいか浜松まつり」への協賛</p>
	
<p>クロスゲートでは、横浜みなとみらい21エリアの推進委員会と協働で、地域の活性化の一翼を担うクリスマスシーズンに、SNS等の撮影スポットにもなりそうなデコレーションされたクリスマスツリーを設置することで地域の賑わいに貢献</p>	<p>障害者スポーツイベント/IBSA（国際視覚障害スポーツ連盟）ブラインドサッカーワールドグランプリ 2019へシーフォートスクエア/センタービルディングが協賛（ホームタウンスポンサー）</p>
	

➤ 地域の自然・生態系の共生と地域社会への貢献

ホテル日航姫路では、生物多様性に対する配慮が求められる中、地域本来の生態系を乱さないように在来種による植栽改修を推進しています。また、レストラン内のバリアフリー化、市内障害者支援センターで栽培された葉物野菜をレストランで使用する等地域社会に開かれた施設運営を行っています。

改修前	改修後
	

プロパティ・マネジメント会社（PM）及びビル・マネジメント会社（BM）との協働

➤ 調達等取引におけるESGポリシー

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際し「ESG方針」にて規定した持続可能な社会の形成を目指すため、「[調達等取引におけるESGポリシー](#)」を制定し、PMを含む調達等取引において、環境及び社会規範への配慮に取り組んでいます。

➤ ESG配慮条項を含むPM契約

一部のPMとはESGへの配慮条項を含んだ契約を締結しています。

➤ PM/BMやその他取引先のESG体制の確認

本投資法人では、所定の取引先との業務委託契約締結時、また契約締結後毎年1回、取引先の経営体力やサービス品質に加え、以下のESGに関する体制の確認を実施しています。

環境問題（E）への取組	省エネ意識、エネルギー使用量や廃棄物削減等環境負荷の低減
	環境・健康に配慮した製品・サービスの優先的調達
	環境への配慮や省エネに関する方針策定・体制整備
社会問題（S）への取組	基本的人権尊重
	職場の労働安全衛生配慮
	不当な差別や強制労働、児童労働等の人権侵害排除
ガバナンス（G）への取組	すべての法令、社内規程の遵守
	高い倫理感を持った行動

➤ PM向けESG研修の実施

本投資法人では、毎年1回、委託先のPMにお集まりいただき、ESGの観点からより良いプロパティ・マネジメントをしていただくために、本投資法人や本資産運用会社と協働で具体的にどのようなことができるか、理解を深めていただくための研修を開催しています。

ステークホルダーへの情報開示と対話

■ 積極的なIR活動

- ・本投資法人では、日本国内の機関投資家、欧州・北米・アジアなどの海外の機関投資家への訪問を積極的に実施しています。
- ・個人投資家向け決算説明会の開催、証券会社等が主催する個人投資家向けイベントへの参加により、個人投資家様と直接コミュニケーションが取れるIR活動を実施しています。

◆直近1年間のIR活動

(2019年4月18日時点)

IR活動	回数
決算説明会	2回
機関投資家ミーティング	のべ238件(うち海外107件)
個人投資家向けイベント	計13回 (東京×7、横浜×1、名古屋×1、福岡×1、広島×1 ラジオ×1、オンライン×1)
個人投資主向け決算説明会	計4回 (東京×2、大阪×2)
機関投資家向け物件案内	2回



働きやすい職場環境（ダイバーシティ等）

オリックスグループは、男女雇用機会均等法の施行（1986年）以前から女性を積極的に採用するなど、法律で定められた制度よりも進んだ人事制度を早くから充実させてきました。

本資産運用会社はオリックスグループの一員として、社員一人一人のライフステージやキャリアにあわせて人事制度を充実させることで、それぞれの専門性や能力を發揮できる価値ある職場づくりを推進しています。本資産運用会社の全社員は、オリックス株式会社をはじめとするオリックスグループから専門性の高い人材として出向受け入れを行っています。

なお、後述の人事制度は有期の社員を含む全社員に適用しています。

■ オリックス・アセットマネジメント株式会社 役職員の状況

単位：名

	役職員数（※1）				取締役数（※1）				管理職数（※2）				育児 休職者 （※3）	時短 勤務 利用者 （※3）	退職者 （※4）	派遣社員		
	男性	女性	女性 比率	合計	男性	女性	女性 比率	合計	男性	女性	女性 比率	合計				社員数 （※5）	派遣 社員比率 （※6）	女性 比率 （※7）
2014年度	41	22	34.9%	63	1	2	66.7%	3	11	1	8.3%	12	1	1	3	12	16.0%	92%
2015年度	41	26	38.8%	67	1	2	66.7%	3	13	1	7.1%	14	1	2	3	13	16.3%	85%
2016年度	40	24	37.5%	64	2	1	33.3%	3	13	2	13.3%	15	3	5	0	7	9.9%	100%
2017年度	42	25	37.3%	67	2	1	33.3%	3	13	2	13.3%	15	2	3	0	5	6.9%	100%
2018年度	46	24	34.3%	70	2	1	33.3%	3	14	3	17.6%	17	2	3	2	5	6.7%	100%

※1 各期末時点における常勤役職員数。役職員数には有期の役職員も含まれます。

※2 各期末時点における部下を有する部長（監査室長を含む）およびチームリーダーです。

※3 各年度を通じての取得・利用の人数です。

※4 各年度を通じての数値であり、出向解除および定年による離職は含みません。

※5 各期末時点における人数です。

※6 派遣社員比率 = 派遣社員数 / (派遣社員数 + 役職員数)

■ 働き方を支援する各種制度

▶ 柔軟な働き方の支援

本資産運用会社は、全社員が柔軟な働き方を選択できるよう、スーパーフレックスタイム等さまざまな制度を整えています。

スーパーフレックスタイム制度

通常のフレックスタイム制度からコアタイム（11時～15時）を廃止。1か月の総労働時間をあらかじめ定め、1日の最低勤務時間を1時間とし、6時～22時までの間で出退社時間を自由に設定できる制度です。

時間単位の年次有給休暇制度

1時間単位で有給休暇が取得できる制度です。年間5日分の年次有給休暇を1時間単位に分割して取得することができます。

ノー残業デー

時間外勤務時間削減のため、任意の曜日をノー残業デーとして、定時退社を心掛けるよう推奨しています。

本資産運用会社の役職員の出向元（オリックスグループ各社）でも、その他柔軟な働き方を支援する制度を整備しています。詳細は以下をご覧ください。

https://www.orix.co.jp/grp/company/sustainability/employee/management_systems.html

➤ 両立支援（出産・育児・介護）

それぞれのライフステージとキャリアに合わせ、法定を超える出産・育児・介護制度を用意。詳細はリンクの「両立支援（出産・育児・介護）」をご覧ください。

https://www.orix.co.jp/grp/company/sustainability/employee/management_systems.html

➤ 持株会制度

オリックスグループでは、持株会制度を導入しており、オリックスグループの一員である本資産運用会社の全役職員（有期雇用を含む全役職員）は、当該制度を利用できます。

➤ 社員の健康と安全

オリックスグループでは、大切な財産である社員一人一人が能力を最大限に発揮し、心身ともに健康で生き生きと長く働き続けることができるよう、事業主と健康保険組合が一体となって社員の安全・健康の向上を目指した取り組みを推進。詳細はリンクの「社員の健康管理」「メンタルヘルス」「健康増進への取り組み」「安全教育・研修」「営業車両に関する安全確保」「災害対策」をご覧ください。

<https://www.orix.co.jp/grp/company/sustainability/employee/health.html>

➤ 従業員満足度調査

オリックスグループでは、社員とのコミュニケーションを大切にするため、さまざまな取り組みを実施しています。社員が仕事に対して日ごろどのように感じているのかを調査し、今後のさまざまな施策に生かすために、2004年以降、従業員満足度調査（モラルサーベイ）を導入し、2016年以降の年次調査では、主要グループ10社（オリックス、オリックス自動車、オリックス・レンテック、オリックス生命、オリックス銀行、オリックス・クレジット、オリックス不動産、オリックス債権回収、オリックス・システム、オリックス環境）の社員を対象に実施し、調査結果を社内に公開しています。本資産運用会社の社員はいずれも主要グループ会社10社からの出向のため調査の対象です。

➤ 年次人事評価制度

本資産運用会社は全役職員を対象として、年次で目標設定やパフォーマンス評価フィードバックを上司・部下の1対1の面談を通じて実施しています。面談を通じて、個人の能力・キャリア開発を促すとともに、円滑なコミュニケーションを行うことで優秀な人材の維持を図っています。

<https://www.orix.co.jp/oam/ja/esg/#strategy>

➤ 職場改革推進プロジェクト

オリックスグループでは、2016年10月、多様な人材が活躍できる職場を作り、多様な働き方を認め合う文化を醸成していくことを目的として、「職場改革推進プロジェクト」をスタートしています。現在も、「職場改革推進プロジェクト」のもと、多くのオリックスグループの役職員による議論や、毎年実施している従業員満足度調査（モラルサーベイ）の結果をもとに、働き方改革や生産性向上のための施策や、仕事と家庭の両立支援に取り組んでいます。

詳細は統合報告書2018の60ページをご覧ください。

https://www.orix.co.jp/grp/pdf/company/ir/library/annual_report/AR2018_09J.pdf

➤ 生産性向上

本資産運用会社では、長時間労働是正への意識を維持しつつ、時間当たりの生産性向上に主眼を置き、残業削減を推進しています。会社のインフラやIT関連の整備・オフィス環境の改善なども同時に進めています。

(単位：時間)

	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
役職員の月平均 所定時間外	37.6	34.2	30.9	25.3	26.0

*2017年度以降、前述の「職場改革推進プロジェクト」の一環として、時間当たりの生産性を向上させるためのさまざまな施策が行われました。その一つとして2016年度までの所定労働時間は7時間20分でしたが、2017年度以降は7時間とし、1日あたりの所定労働時間を20分短縮しました。

➤ 衛生委員会

本資産運用会社では、社員等の健康障害の防止と健康の保持増進を図るための基本となるべき対策ならびに労働災害の原因および再発防止対策で衛生に係るもの等の事項を調査審議するために衛生委員会を設置し、社員の健康、安全衛生に係る事項について総務経理部長を委員長とし、産業医、衛生管理者および社員のうち衛生に関し経験を有する者を構成員（委員長以外の半数が労働者代表の推薦に基づき指名）とし、毎月一回委員会を開催しています。

➤ 採用情報

本資産運用会社では、社員の直接採用を行っておりません。採用活動はオリックス株式会社が行っています。直近のイベントやセミナー情報は以下をご覧ください。

<https://www.orix.co.jp/recruit/recruitinfo/seminar.html>

また、インターンシッププログラムの概要は以下をご覧ください。

<https://www.orix.co.jp/recruit/internship/>

役職員の能力開発

本資産運用会社では役職員を「人的財産」と位置付けており、役職員は事業運営に不可欠な経営資源です。役職員の能力開発により、時代の変化にあった経営が可能になると考えています。

■人材開発 資格取得支援

本資産運用会社は、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のできる「不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」等、さまざまな専門資格の取得を社員に推奨しています。また、資格取得のための研修や受験にかかる費用、および資格を維持するための費用の一部は会社負担としています。なお資格保有者は以下のとおりです。

資格名	人数	資格名	人数
宅地建物取引士	26名	不動産証券化協会（ARES）認定マスター（※）	9名
不動産鑑定士	2名	一級建築士	3名
ビル経営管理士	10名	CASBEE不動産評価員	1名
CASBEE建築評価員	1名	公認会計士	1名
税理士	1名	日本証券アナリスト協会検定会員	4名

2019年3月末時点

（※）不動産証券化協会（ARES）認定マスターについて：不動産ビジネスを取り巻く環境は大きく変化し、そのスピードもますます速くなっています。不動産ビジネスが多様化・高度化している環境下で、各人において必要な知識の習得は不可欠となっているため、不動産証券化協会認定マスター資格取得を積極的に推奨しています。資格取得を希望する役職員のうち、一定条件を満たした場合、受講料を本資産運用会社が補助しています。

■オリックスグループ人材戦略と研修

本資産運用会社は、オリックスグループの一員として、社員に対し、各種制度の充実や環境の整備に積極的に取り組む「Keep Mixed」という考えのもと、社員それぞれの能力・専門性を最大限に生かせる体制づくりをしています。詳細はリンクの「研修体系」をご覧ください。

<https://www.orix.co.jp/grp/company/sustainability/employee/development.html>

➤ 人材マネジメント・組織開発力

若手の育成として、「入社前研修」・「新入社員研修」から3年目・主任（7年目前後）を対象に、「社会人としての意識改革」や「会計・財務・法務」などの専門知識、「キャリア形成の支援」などを目的とした研修を実施、また、マネジメント層の役職別に、「人材マネジメント」や「組織開発（部門別）」を目的とした研修を実施しています。詳細はリンクの「人材マネジメント・組織開発力」「グローバル」をご覧ください。

<https://www.orix.co.jp/grp/company/sustainability/employee/development.html>

➤ キャリアデザイン

社会情勢の変化やライフイベントによって、個人がキャリアに関わる選択を求められることが増える中、制度面の充実とともに、一人一人が自立的に考え、行動できるようサポートを行っています。

・メンタリングプログラム

経験豊かな役員や部長をメンターとして、仕事やキャリアについて定期的に相談することで、さらに一段高い視野を持ち、キャリアパスを考える機会を作っています。メンティー自身がメンターを選び、各自でテーマ設定できる点が特徴です。

各種制度詳細はリンクの「キャリアデザイン」をご覧ください。

<https://www.orix.co.jp/grp/company/sustainability/employee/development.html>

・自己研鑽支援

社員一人一人のスキルアップを支援するため、幅広い分野のプログラムを用意しています。

詳細はリンクの「自己研鑽支援」をご覧ください。

<https://www.orix.co.jp/grp/company/sustainability/employee/development.html>

■ 本資産運用会社 役職員向け研修

本資産運用会社独自の研修も積極的に行っています。2019年3月期において役職員向けに各種法令や社内諸規定、ESG（環境・社会・ガバナンス）等をテーマにした研修を合計7回、うち1回はESGにテーマを絞ったサステナビリティ研修（派遣社員、業務委託先からの常駐社員含む）を開催し、社内のESG推進の意識向上に取り組んでいます。

■ 本資産運用会社 役員向けESG研修

昨今さまざまなステークホルダーからESGを考慮した経営を求められるようになったことから、経営陣を中心とするメンバーが定期的に集まり、ESGの潮流やESGを考慮した中長期的な経営戦略の考え方などを、主に外部講師を招聘し定期的な研修会を2019年4月以降開催しています。

ガバナンス



コンプライアンスの徹底

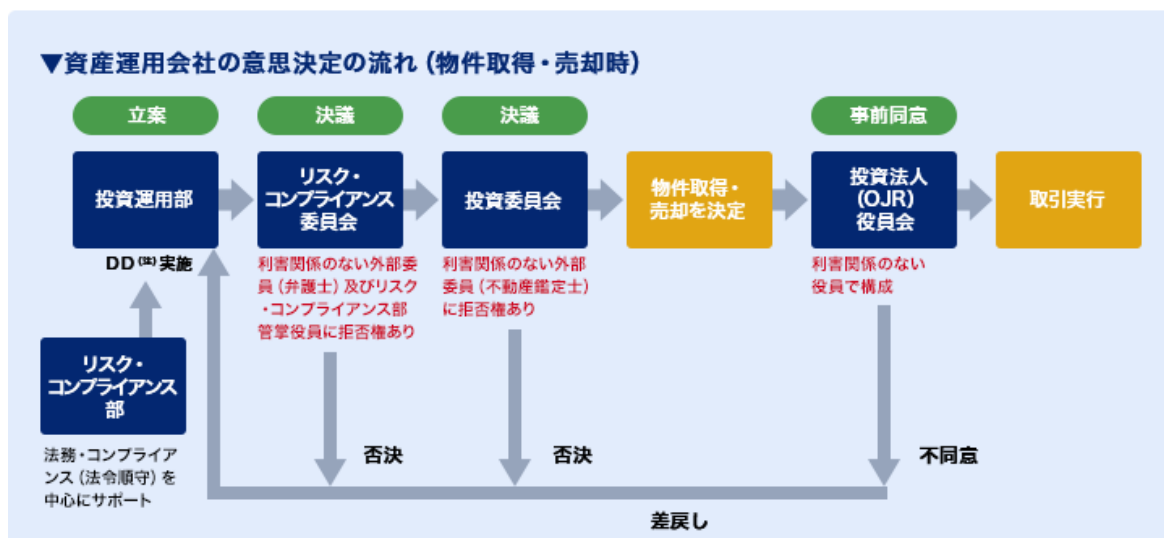
本投資法人および本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底をマテリアリティの一つとして重要視しています。法令・規則等コンプライアンスの遵守徹底のため、社内体制を整備しています。また、利益相反を注視し、その恐れのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に取り組んでいます。

■意思決定プロセス

本投資法人は、資産運用および機関運営等を本資産運用会社に委託しています。

本資産運用会社は、安定的、効率的かつ透明性の高い資産運用を実現し、本投資法人を健全かつ収益性の高いリートに成長させることを経営の基本方針に掲げ、下図のとおり業務執行、経営監視等の仕組みを構築し事業活動に取り組んでいます。

✓ 第三者外部委員による監視機能を備えた実効性の高い審議プロセス



■リスク・コンプライアンス委員会

- ✓ 社長、リスク・コンプライアンス部管掌役員、利害関係のない外部委員 (弁護士) で構成
- ✓ リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員の出席・賛成が必須

■投資委員会

- ✓ 社長、資産運用会社執行役員、リスク・コンプライアンス部管掌役員、利害関係のない外部委員 (不動産鑑定士) で構成
- ✓ 外部委員の出席・賛成が必須

■投資法人 (OJR) 役員会

- ✓ 利害関係のない執行役員1名・監督役員3名 (不動産鑑定士・弁護士・公認会計士) で構成

(注) DD (Due Diligence, デューデリジェンス) とは、物理的、法務的、経済的側面から、物件を調査することをいいます。

■本投資法人のリスク管理・コンプライアンスへの主な取組

▶コンプライアンス意識の醸成

役員会の構成員は、役員会におけるコンプライアンスに対する姿勢の重要性を意識しコンプライアンスに対する問題意識を常に有するよう努め、役員会での活発かつ健全な協議の実現によりコンプライアンスの実践に配慮しています。

■ 本資産運用会社のリスク管理・コンプライアンスへの主な取組

➤ コンプライアンス・マニュアルの制定および実践

役職員が金融商品取引法（以下「金商法」）、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」）をはじめとする関連法令、一般社団法人投資信託協会が定める規則、本投資法人の規約、本投資法人との資産運用委託契約、社内規程等を遵守し、社会一般の倫理、常識および規範に則して担当業務を遂行するための行動指針としてコンプライアンスの意義ないし重要性、コンプライアンスの実践に関する基本方針、コンプライアンスの実践における各組織体の役割、役職員の行動実践手続き等を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を制定しています。入社時に実施するコンプライアンス研修において「コンプライアンス・マニュアル」を説明するほか、半年に1回以上で適宜実施されるコンプライアンス研修、コンプライアンスの実践状況を人事考課に反映させること等によってコンプライアンスの実践に対する意識向上に取り組んでいます。

➤ リスク管理・コンプライアンス体制の整備

- ・リスク管理およびコンプライアンスを統括する部門としてリスク・コンプライアンス部を設置しています。また、リスク・コンプライアンス部管理役員を委員長とし、社長、外部委員（本資産運用会社と利害関係を有しない弁護士）を委員とするリスク・コンプライアンス委員会を設置し、本投資法人の運用資産の取得・譲渡、関係会社等との間の所定の取引に関する事項等の審議・決議を行うとともにリスク管理状況の報告を受け、リスク・コンプライアンス・プログラムの策定等を行います。また、本資産運用会社の役職員は、業務執行にあたってコンプライアンス上の問題を発見した場合には、コンプライアンス・マニュアルの規定に従い、速やかに所属の部門長およびリスク・コンプライアンス部長にその内容を報告するものとされています。さらに、取締役会は、コンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っており、コンプライアンスに関する重要事項を決議するとともにリスク・コンプライアンス委員会にて審議・決議されたリスク・コンプライアンス・プログラムに承認を与えます。本資産運用会社は、かかる重畳的な体制によりリスク管理および法令等の遵守を図っています。
- ・内部監査の実施等を主要な担当業務とする監査室を設置しています。監査室長が年に1回以上社内全ての部署監査を行い、さらに必要に応じて都度各部署の監査を行っています。また、監査室長は、内部監査を実施後、改善を要する事項について被監査部門の長に示達するとともに内部監査や被監査部門の改善措置・改善の状況等を取締役会およびリスク・コンプライアンス委員会にて報告しています。

➤ 研修の実施

金商法、投信法、宅地建物取引業法その他不動産取引関連法等の法令、社内規則、関係法令改正概要や腐敗行為防止、情報セキュリティ等をテーマとした企業倫理およびコンプライアンスに関する研修を集合研修やe-ラーニングの形式で半年に一回以上で適宜実施し、社内のコンプライアンスに対する意識の向上ないしコンプライアンス態勢の維持に取り組んでいます。また、各役職員から関係する法令・規則等を遵守する旨の宣誓書を、定期的に取得しています。

➤ 業務運営方法の精緻化

業務処理の標準化および業務に関する規則、規程、マニュアル等の制定を推進し、諸業務の遺漏を防ぎ、業務の効率化を図るとともに、業務の手続き、管理者、監督者の権限や責任等を明確にすることで適正なコンプライアンスおよびリスク管理態勢が確保できるよう取り組んでいます。

➤ 利益相反への取組

関係会社等（本資産運用会社の利害関係人等、株主等をいいます。）との利益相反の問題については「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会への付議や本投資法人の役員会の事前同意を得ることによりチェックを行い、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に取り組んでいます。

■お客さま本位の業務運営

本資産運用会社では、お客さま本位の考え方に基づく業務運営の徹底に向けて、2017年9月に「お客さま本位の業務運営に関する基本方針」を制定しました。

お客さま本位の業務運営に関する基本方針

お客さま本位の業務運営（フィデューシャリー・デューティ）の概念は、元来の「信託契約等に基づく受託者が負うべき義務」にとどまらず、近年ではより広く「他者の信任に応えるべく一定の任務を遂行する者が負うべき幅広い役割・責任の総称」とされています。我々資産運用会社における「フィデューシャリー・デューティ」は、投資家の皆さまと資産運用会社との信認関係に基づく義務・責任であり、この信認関係は契約のみによって成り立つものではなく、不動産運用の専門家として、投資家の皆さまの利益を最大化するために業務を実施することが求められていると考えています。その概念のもと、当社は以下の「お客さま本位の業務運営に関する基本方針」を制定しています。

方針1. 方針の策定・公表

オリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「当社」といいます。）は、『お客さま本位の業務運営に関する基本方針』を策定・公表します。当社は、オリックス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社として誇りと自信を持ち、本投資法人とその投資主の皆さま本位の業務運営に努め、その取組状況を定期的に公表してまいります。

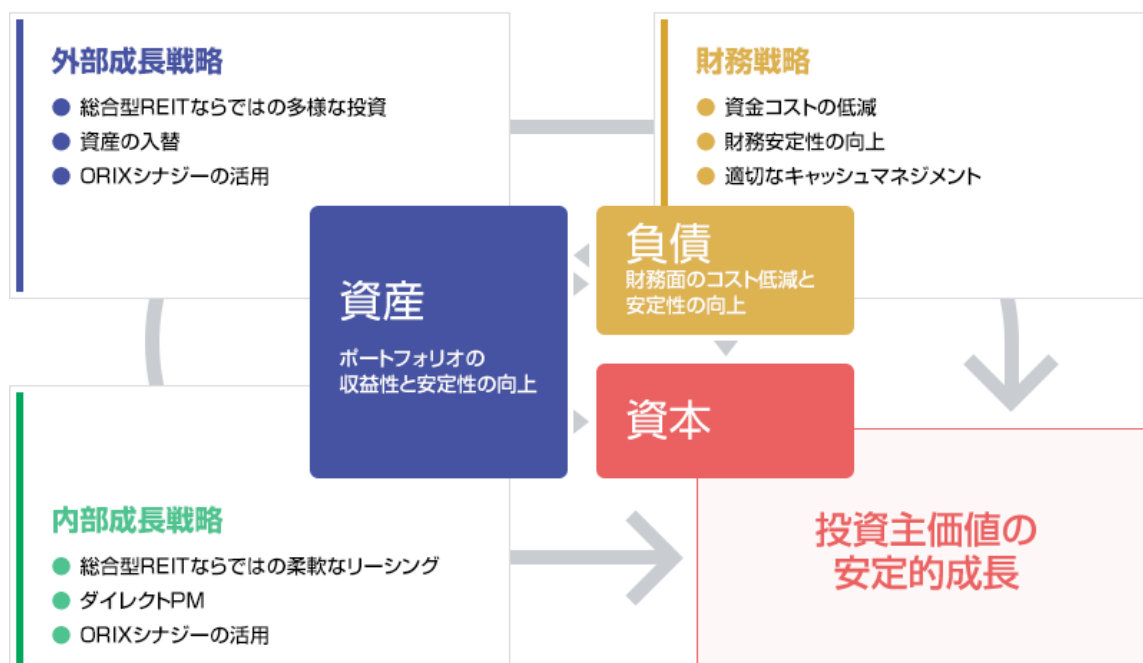
方針2. お客さまの最善の利益の追求

当社は、本投資法人の運用理念であり、投資主の皆さまにとっての最善の利益と考える「投資主価値の安定的成長を目指す」ことを念頭に、誠実かつ公正な態度をもって、安定的、効率的かつ透明性の高い資産運用に努めます。

※ 本投資法人の運用理念については以下をご覧ください。

オリックス不動産投資法人の運用理念

ポートフォリオの収益性と安定性の向上及び財務面のコスト低減と安定性の向上を図り
投資主価値の安定的成長を目指す



方針 3.利益相反の適切な管理

当社は、当社の利害関係人、株主等（以下「関係会社等」といいます。）との利益相反について社内規程を設け、遵守します。例えば、本投資法人と関係会社等との一定の取引について、当社のリスク・コンプライアンス委員会へ付議しチェックを行うなど、利益相反のおそれのある当事者間での取引に係る弊害の排除に取り組んでいます。

方針 4.手数料等の明確化

当社は、手数料等の種類および計算方法等の情報は、本投資法人の有価証券報告書で明確にします。本投資法人が負担する手数料等は、資産運用報酬をはじめ、本投資法人の役員報酬、会計監査人報酬、役員会および投資主総会といった機関運営に対する一般事務手数料、投資主名簿管理手数料、口座管理事務手数料、資産保管手数料、経理等に係る一般事務手数料、投資法人債に係る一般事務手数料、不動産管理会社等に対する管理報酬、等があります。

方針 5.重要な情報の分かりやすい提供

当社および本投資法人は、透明性の高い資産運用に努め、常に投資主の皆さまの視点にたった迅速、正確かつ公平な情報開示を適切に行います。

方針 6.お客さまに選好される運用

当社は、お客さまに選好される運用に努め、総合型リートとして中長期的な視点で、投資主価値の安定的成長に資する各種戦略を実行します。また、お客さまにそれらがわかりやすく伝わるよう、IR活動に努めます。

方針 7.役職員への動機づけと社内体制の整備

当社は、本投資法人に求められる社会的責任の重要性と公共的使命を十分に認識し、高い倫理観に基づく社会規範および法令遵守等を経営の最重要課題と位置付けています。当社の役職員の業績考課は、本投資法人の投資主価値の安定的成長に資するかどうかという観点と、そのベースとなる業務遂行上のコンプライアンスの実践状況等の観点に基づき、行われます。また、当社の取締役会で承認されたリスク・コンプライアンス・プログラムには、役職員への定期的なコンプライアンス研修が規定されており、機関設計においては第三者外部委員による経営監視機能を備えた実効性の高い審議プロセスを整備するなど、コンプライアンス体制およびガバナンス体制の向上に努めています。

■ 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力には断固とした対応を行っていくことを明確化するため、「反社会的勢力による被害を防止するための基本方針」を制定しました。

また、本資産運用会社若しくは本投資法人が第三者との間で取引を開始する場合、本資産運用会社若しくは本投資法人の取引の相手方が反社会的勢力であることが明らかとなった場合、および本資産運用会社又は本投資法人に対し反社会的勢力からの不当要求が行われた場合の対応について、本資産運用会社の社内規程である「反社会的勢力への対応に関する要領」においてその具体的な手続きを定めることにより、反社会的勢力の排除に向けた体制を整備しています。

■ 贈収賄・不正行為に対する防止策

本資産運用会社は、「就業規則」や「コンプライアンス・マニュアル」などにおいて贈収賄、横領、マネーロンダリング等の不正行為を行わない旨を定めており、不正行為を行った者は厳格に処分することとしています。

■ 情報セキュリティ

本投資法人、および本資産運用会社では、情報は企業の重要な財産であることを認識し、秘密情報等については社内規程等に従った適切な管理を行い、社内規程等に反した第三者への開示、漏洩等を行うことがないように徹底しています。サーバーのクラッシュやサイバー攻撃によるシステムリスクに対し、日常からその予防策を講ずるとともに、システム障害が発生した場合には適切に対応しています。

■ 内部通報制度

オリックスグループでは、不正・法令違反に関する通報・相談窓口（外部法律事務所）や会計・会計の内部統制・監査に関する通報相談窓口（オリックス監査委員会事務局）、不適切な業務執行・ハラスメント等に関する通報窓口（社内窓口・社外窓口いずれも利用可能）を設置しています。これにより、法令違反、社内規則違反、社会通念に反する行為等を早期に発見し、不祥事を未然に防ぐとともに必要な改善を図り、グループ経営の健全性を高めることを目指しています。通報窓口は、社内・社外の両方に設置し、社外弁護士・外部専門業者を利用した外部窓口、経営幹部から独立した監査委員会への通報窓口を設け、匿名での通報や組織的な問題に関する通報を行いやすくすることで、制度が適切に機能するよう努めています。なお、本窓口では倫理的行為、合法行為、組織の誠実性に関して判断に迷ったときに相談できる機能もあります。

また、制度の体制・運用について定めた「コンプライアンス・ホットラインに関する規則」において、内部通報者および調査協力者への不利益扱いを禁止するとともに、全役職員（派遣社員を含みます。）に対して、法令違反、社内規則違反、社会通念に反する行為等が行われていることを知った、あるいは疑問を抱くに至った場合、まず自らの上司に報告することを原則とし、上司への報告に支障がある場合等には、速やかにコンプライアンス・ホットラインに通報する義務を課しています。通報受付後は、ホットライン責任者（コンプライアンス担当の役員）の管理のもと、関係者を限定し、通報情報を厳重に管理の上、調査・是正対応等を行っています。

本資料は、情報提供を目的として、作成・提供するものであり、本投資法人の投資口の購入を含め、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律およびこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、又はこれらに基づく開示書類又は運用報告書ではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期していますが、その情報の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

資産運用会社：オリックス・アセットマネジメント株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第315号 / 一般社団法人投資信託協会会員)