オリックス不動産投資法人 ORIX JREIT Inc.



サステナビリティレポート

2026 Sustainability Report

発行：2026年10月

Index

Contents

OJRのサステナビリティ
トップメッセージ 1
ESG方針／推進体制 3
指標と目標 4

環境
TCFD提言に基づく開示 5
ネットゼロに向けての移行計画 7
エネルギー／自然資本 11
環境法令への対応 12

社会
PM・BMとの協働 13
情報開示とエンゲージメント 16
人権への対応 17
人的資本 18

ガバナンス
本投資法人の仕組みとガバナンス 21
コンプライアンス 26
リスク管理 32

イニシアティブ・外部評価
賛同するイニシアティブ 35
外部評価・認証 36

ファイナンス
グリーンファイナンス（グリーンローン／グリーンボンド） 37
ポジティブ・インパクト・ファイナンス 38
サステナビリティ・リンク・ファイナンス 39

サステナビリティレポート
レポート一覧 41

参考資料
参考資料 42

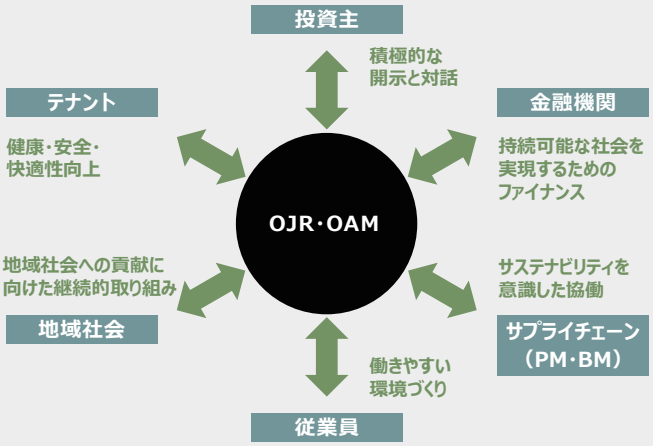
レポートの目的と対象範囲

オリックス不動産投資法人（以下「本投資法人」または「OJR」といいます。）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」または「OAM」といいます。）とともに、事業活動を通じてサステナビリティの取り組みを実施しています。サステナビリティに対する考え方と取り組みについて、投資主をはじめとするステークホルダーの皆さま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およびオリックスグループも含む
報告周期	基本年1回発行
報告対象期間	原則として、2025年4月1日から2026年3月31日 一部当該期間以外の内容も記載しています。
年度の考え方	各年度の期間は毎年4月～翌年3月まで 例）2025年度：2025年4月から2026年3月まで
本投資法人の決算期	2月、8月
GRIスタンダード	本レポートは、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。

ステークホルダーの特定

本投資法人は、以下をステークホルダーと特定し、さまざまな関係者と事業活動を通したエンゲージメントを行い、持続可能な社会の形成に向けた貢献に努めます。



本レポートでは以下用語を定義しています。

【ステークホルダー】
従業員
地域社会
投資主・金融機関
テナント
PM・BMなど取引先

【バリューチェーン】
投資主・金融機関
テナント
PM・BMなど取引先

【サプライチェーン】
PM・BMなど取引先

ご挨拶



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
代表取締役社長 恩田　郁也	執行役員 押味　由佳子

本投資法人および資産運用会社は、不動産投資運用を通じて、持続可能な社会の実現に貢献するとともに、中長期的な投資主価値の向上に努めています。

近年は、気候変動への対応や人的資本の充実、ガバナンスの強化など、企業に求められる役割が広がっており、当投資法人においても、こうした課題への対応を進めています。

環境面では、2050年ネットゼロ達成を目指して策定した「移行ロードマップ」に基づき、脱炭素化に向けた取り組みを進めています。保有資産における環境性能の向上やエネルギー使用量の削減を通じて、環境負荷の低減に取り組むとともに、将来的な社会環境や市場環境の変化を見据えながら、資産価値の維持・向上に努めています。

社会・ガバナンス面では、多様な人材が能力を発揮できる組織づくりや人材育成を進めるとともに、コンプライアンスの徹底やリスク管理態勢の強化に継続して取り組んでいます。

サステナビリティを取り巻く制度や社会的要請は年々変化しています。当投資法人においても、こうした変化を注視しながら、適切な対応を進めてまいります。本レポートを通じて、当投資法人および資産運用会社の取り組みについてご理解を深めていただければ幸いです。

2026年10月13日
オリックス不動産投資法人
執行役員　押味由佳子
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　恩田郁也

ESG方針 / 推進体制

ESG方針

本資産運用会社は本投資法人の投資主価値の安定的成長を目指すという投資方針に基づき、ESGの観点からリスクと機会を認識し、サステナビリティ上の重要課題（マテリアリティ）を特定し目標を設定して対応推進することで、本投資法人の中長期的成長と、SDGｓなどの社会課題への対応を進めます。活動にあたっては、オリックスグループのサステナビリティポリシーを実践し、また、別紙に記載する国際規範・イニシアティブを支持・尊重して対応します（オリックスグループが支持する国際規範などを含む）。

詳しくはこちらをご覧ください

サステナビリティ委員会

本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社は、ESG方針に基づく取組を継続的かつ組織的に推進するために、「サステナビリティ委員会」を設置しています。サステナビリティ委員会は、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、それ以外の全取締役を含む各部管掌役員をメンバーとする機関で構成されています。原則として年２回開催され(必要に応じて臨時の委員会を開催)、ESGに関する事項（気候変動やESGリスクを含む）の審議や報告を受ける機関として機能しています。なお、活動報告や今後の計画については、年1回本投資法人の役員会へ報告されています。



指標と目標

マテリアリティと主な指標・目標

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。

	本投資法人・本資産運用会社のマテリアリティ	指標	達成期限	目標
E	気候変動対策の推進 （温室効果ガス排出削減）	GHG排出量 （対象はスコープ1、2、3の全て）	2050年	パリ協定の実現に向け、 ネットゼロを目指し 2021年比90%以上削減
		【OJR 2030年削減目標】 GHG排出量（対象はスコープ1、2、3の 管理権原を有する部分）	2030年	2021年比42%削減
		GHG排出量原単位 （対象はエネルギー起源の、スコープ1、2、3の 管理権原を有する部分）	2030年	2021年比42%削減
		グリーンビルディング認証の取得割合	2030年	床面積ベースで80%以上
	廃棄物管理	本投資法人が管理すべき廃棄物および 把握可能な廃棄物の重量	2030年	リサイクル率50%以上にする
	水質源保護	本投資法人保有物件の水使用量	ー	前年比で増加させない
S	お客さま（テナント・利用者）の健康・ 安全・快適性向上	テナント満足度	ー	ー
	ステークホルダーへの情報開示と対話	投資主との対話回数	ー	ー
	プロパティ・マネジメント会社（PM）および ビル・マネジメント会社（BM）との協働	ー	ー	ー
	働きやすい職場環境 （ダイバーシティなど）	有給取得率、従業員満足度など	ー	ー
	役職員の能力開発	研修時間、推奨資格取得率	ー	ー
G	コンプライアンスの徹底	実効性評価の実施、 コンプライアンスなど研修回数	ー	ー

TCFD提言に基づく開示

ガバナンス

- 本投資法人の気候関連課題への対応は本資産運用会社にて行い、その責任は本資産運用会社の社長が担っています。本資産運用会社では社長と各部管掌役員（取締役全員を含む）をメンバーとして「サステナビリティ委員会」を設置し、気候変動を含むESG課題の審議・報告がなされます。具体的な決定は、審議の結果を受けて決裁基準に則り、本資産運用会社取締役会あるいは社長が行います。
- 本資産運用会社の取締役会メンバーはサステナビリティ委員会の構成員を兼ねており、移行計画の策定や、気候変動課題への目標設定 ・進捗モニタリングはサステナビリティ委員会で行います。
- ESG方針や関連指針の改定、年度活動計画や予算については、サステナビリティ委員会の審議を経て取締役会で決議されます。
- 気候変動を含むESG対応に関する事項は、本資産運用会社から本投資法人役員会に定期的に報告されます。
- 本資産運用会社の取締役はESG方針に基づく活動に責任を持ち、また執行役員は管掌部門の組織ミッションとしてESG関連事項への対応を掲げ、 取り組みを推進します。

ESG推進体制についてはこちらをご覧ください

戦略

- 本資産運用会社は気候変動が本投資法人に及ぼすリスクと機会の特定と、これらが将来的に戦略や計画に及ぼす影響について、分析を進めています。
- 具体的には、本投資法人の気候変動対策が、パリ協定に整合した低炭素経済への移行や、今後増加が見込まれる物理的リスクに対しどの程度レジリエンスがあるか、TCFD提言に基づき複数シナリオ（1.5℃～2℃シナリオと4℃シナリオ）で分析を実施、さらに、CRREM[*1]などのツールによる検証も進めています。「2050年ネットゼロ」に向けた移行計画を策定しました。

*1 CRREM とは、 Carbon Risk Real Estate Monitor の略称

シナリオ分析についてはこちらをご覧ください

移行計画についてはこちらをご覧ください

リスク管理

- 本資産運用会社では、気候変動リスクを含むリスク全般についてリスクの洗い出しや評価方法を定め、毎年見直しを行っています。リスク管理は「リスク管理規則」に基づき実施され、具体的には「リスク管理実施要領」に基づき「リスクライブラリー」を作成、リスクカテゴリやリスク内容、発生頻度や重要性の判定を行います。これをもとに「リスク管理統括責任者」（コンプライアンス部管掌役員が担当）は重大なリスクとして対応が必要な事項を抽出し、対応計画を「リスク・コンプライアンスプログラム」として策定、取締役会の承認を経て活動を推進します。
- 気候変動リスクについては、TCFDの推奨事項に従って、リスクと機会の特定とシナリオ分析による財務的影響の把握を実施しています。

リスク管理についてはこちらをご覧ください

指標と目標

- 本資産運用会社は本投資法人の資産運用に際し、2050年にネットゼロを目指すことを長期目標として活動を進めています。また、中期目標として2030年に、本投資法人が管理権原を有する部分を対象に、GHG排出量を2021年度比42%削減、GHG排出量原単位を2021年度比42%削減することを目標に掲げています。また、グリーンビルディング認証の取得割合を2030年までに床面積ベースで80%以上としています。
- 2030年の中期目標の内「GHG排出量を2021年度比42%削減」については1.5℃目標に整合した科学的根拠に基づく目標設定をしています。
- 気候変動などに関係する指標として、エネルギー使用量、温室効果ガス排出量（スコープ1、2、3）、グリーンビルディング認証取得状況、廃棄物重量・リサイクル率、水使用量などを定期的に把握、開示しています。
- インターナルカーボンプライシングについて、TCFDシナリオ分析などでのリスク分析では将来の炭素税想定を13,650円（130米ドル：ただし為替レートは分析時の2020年11月20日時点の105円にて換算）と設定、将来のコスト増と投資意思決定判断時の参考指標として利用しています。

指標と目標についてはこちらをご覧ください

ネットゼロに向けての移行計画

移行計画に対する本投資法人の認識

本投資法人は2021-22年に、気候変動が事業にもたらすインパクトを特定するためTCFD提言に基づくシナリオ分析を実施し、事業上のリスクと機会を特定しました。シナリオ分析の結果、2030年に1.5℃シナリオ、4℃シナリオいずれも中程度の影響が想定され、影響の低減などの対応が必要と認識しています。
また、本投資法人はパリ協定を支持し、2050年ネットゼロ目標、2030年削減目標を策定、それぞれにつきSBTiによる承認を取得しています。2030年目標については、SBTiニアタームで要求されるスコープ1（S1）、スコープ2（S2）の直接排出分に加え、スコープ3（S3）のテナント排出部分のうち本投資法人が管理する部分まで含めた目標を設定、「OJR2030年目標」として計画的に対策を進め、達成を目指します。
ネットゼロにむけての対応は20年以上の長期にわたる取り組みであり、また本投資法人のみの努力では達成できないものも内在しています。そこで、「ネットゼロに向けての移行計画」として中長期の活動計画を策定し、期間を区切って対応していくものです。まずは2030年を中間点として、本投資法人が管理責任を有する部分を中心に、省エネ改修や再生可能エネルギーの導入などを主体的に進めていきます。2030年以降は、テナントを含むバリューチェーンへ働きかけ、協働しながら進めていく予定です。

リスクと機会の特定のシナリオ分析

TCFD提言に基づくシナリオ分析で2030年の収益影響を分析、1.5℃シナリオでは収益（営業利益）に対し年1～8%、4℃シナリオでは3%程度の影響と試算されました。

詳細はこちらをご覧ください

2030年目標と2050年に向けたロードマップ

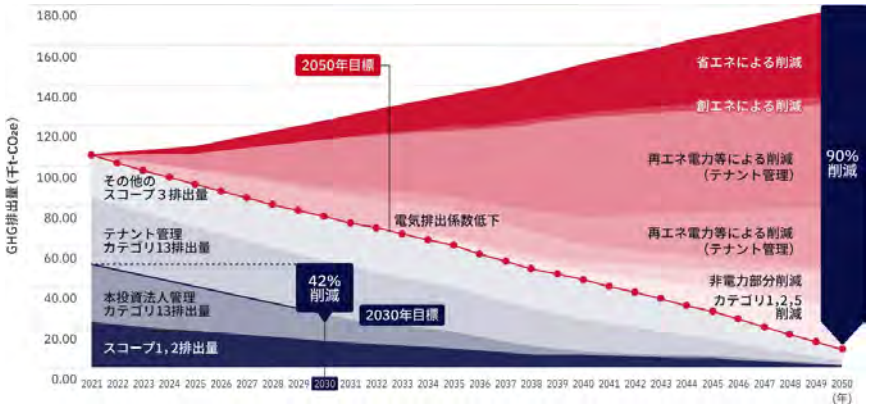
本投資法人の目標

パリ協定の目標達成に向け、2050年にネットゼロを目指すことを長期的目標として活動を進めています。

① 2050年に、バリューチェーン全体のGHG総排出量（スコープ1,2,3）を2021年比90%以上削減します。
→ SBTi SME版(中小企業対象）ネットゼロ目標として認定取得しました。

②「OJR2030年目標」として、2030年に、ポートフォリオのスコープ1、スコープ2、およびスコープ3カテゴリ13のうちOJRが管理権原を有する部分のGHG総排出量を、2021年比、42%削減します。
→ うち、スコープ1、スコープ2のGHG総排出量削減部分については、SBTi SME版(中小企業対象）ニアターム目標として認定を取得しました。

移行ロードマップ

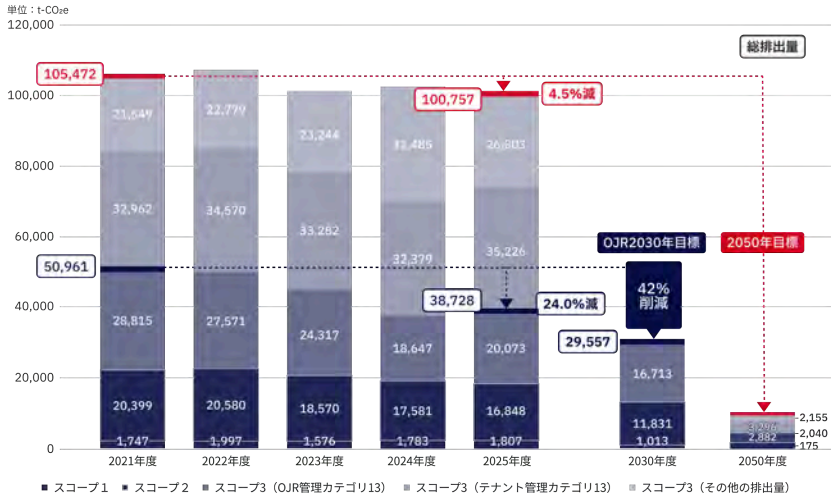


目標年度	OJR2030年目標（中期）		2050年目標（長期）
対象範囲	スコープ1、2およびスコープ3カテゴリ13のうちOJRが管理する部分		スコープ1、2、3（全て）
削減目標	42%削減 （資産規模拡大などによる年3%程度の排出量増加を考慮）	削減 寄与度	90%削減（資産規模拡大などによる年3%程度の排出量増加を考慮）
対応策 想定策	● 省エネ、創エネによる削減（年平均1%）	22%	● 省エネ、創エネによる削減（年平均1%）＊物件入替などによる効果含
			● 創エネによる削減（5%程度）
	● 再エネ電力、非化石証書による削減 （OJR管理部門の再エネ導入率50%）	51%	● 再エネ電力などによる削減 （2040年にOJR管理部門の再エネ導入率100%）
	● 電力排出係数低下による削減（年3%程度）	27%	● 電力以外のエネルギーの脱炭素化による削減 （2035年移行徐々に進み、2050年90%削減と想定）
	● テナント管理部分も、再エネ導入による削減を10%程度想定 （目標対象外部分）		● テナントの対応による削減 （対応が継続的に進み、2050年に90%再エネ化と想定）
			● サービス、資本財・廃棄物処理の脱炭素化による削減 （2030年移行徐々に進み、2050年80%削減と想定）

(注) 創エネ・・・太陽光発電などにより自らエネルギーを創出する取り組み

指標と目標の進捗状況

「2050年ネットゼロ目標」の基準となるGHG総排出量（スコープ1、スコープ2、スコープ3）は、2024年には基準年である2021年比4.5%の減少となりました。「OJR2030年目標」（スコープ1、スコープ2、スコープ3カテゴリ13のOJR管理分）については、2025年には基準年である2021年比24.0%の削減となりました。「OJR2030年目標」のうちフロン由来の排出を除く部分は、サステナビリティ・リンク・ローンのSPT（目標）でもあり、資金調達にGHG削減の要素を取り入れることが「OJR2030年目標」の達成へのインセンティブとなります。グリーンビル認証取得や省エネ改修などへの投資は短期的にはコストとなりますが、中長期的な将来の収益に貢献するものと考え継続した投資を進めていきます。



	詳細	単位	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2030年目標
0JR2030年目標値	S1,S2,S3（OJR管理部分）	t-CO₂e	50,961	48,556	46,283	43,826	41,431	29,557
環境目標実績	GHG総排出量	t-CO₂e	105,472	107,497	100,988	101,876	100,757	-
	OJR2030年目標（S1,S2,S3 OJR管理部分）	t-CO₂e	50,961	50,148	44,463	38,011	38,728	-
	基準年（2021年）比削減率	%	ー	1.6%	12.8%	25.4%	24.0%	42%
	再生可能エネルギー導入割合	%	2.2%	8.8%	11.7%	21.8%	24.2%	-
	グリーンビル認証取得割合（床面積ベース）	%	83%	84%	82%	82%	79%	80%以上
財務実績	資産規模（取得価格ベース）	百万円	688,969	688,361	696,178	724,564	797,195	
	営業収益	百万円	47,376	51,791	54,502	51,852	59,604	
	うちグリーンビル認証取得物件からの収益	百万円	29,957	36,975	38,797	39,975	40,697	
		割合	63%	71%	71%	77%	68%	
	1口あたり分配金（円）（投資口分割を反映した額）	2期分	3,507	3,960	3,823	3,906	4,684	
	GHG総排出量原単位（対資産）	t-CO₂e/百万円	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	
	GHG総排出量原単位（対収益）	t-CO₂e/百万円	2.2	2.1	1.9	2.0	1.7	

左表の財務指標は投資法人の2期分の数値を合算したものです。

2021年（39期・40期）
2022年（41期・42期）
2023年（43期・44期）
2024年（45期・46期）
2025年（47期・48期）

エンゲージメント

バリューチェーンエンゲージメント

2050年ネットゼロ目標達成にはバリューチェーン全体がネットゼロに向かうことが不可欠であり、本投資法人もPM・BMやテナントなどに対し働きかけを行うことで、各者の取り組みが進むよう、エンゲージメントを進めています。

- PM・BM会社については、本投資法人の気候変動に対する取り組み姿勢や設定目標などをご理解いただき、環境関連データの報告や改修時の対応などが円滑に進むよう、定期的に説明会・勉強会を実施しています。
- テナントについては、テナント管理部分への再生可能エネルギー導入の依頼・検討などを一部テナントつき実施しています。大部分のテナントとグリーンリースを締結し、サステナブルな取り組みを協働できる状況になっています。今後は、さらに本投資法人の取り組み姿勢をご理解いただくとともに、テナント側での取り組みニーズを伺いながら、協働して推進してまいります。
- 投資主や金融機関の理解・支援も重要であり、気候変動含むサステナビリティに関する取り組み状況を、本レポートやＩＲ関連資料、ホームページなどで開示しています。また、金融機関についてはサステナビリティファイナンスを通じてエンゲージメントを高めていきます。

ポリシーエンゲージメント

ネットゼロ社会の早期・確実な実現には、政府の方針・政策が重要な要素となります。本投資法人の移行ロードマップでも、電力の再エネ化推進、使用するエネルギーの脱炭素化、建設工事や廃棄物処理業の脱炭素化など、政策による牽引を期待する部分を含んでいます。本資産運用会社は、参加するイニシアティブの活動や提言を通じて、政府へのポリシーエンゲージメントを実施するとともに、関係省庁と個別に対話の機会も設けながら、ネットゼロ社会の実現に向けた働きかけを行っています。

第三者検証

投資法人が開示している2021年度以降の温室効果ガス排出量、エネルギー使用量、水使用量および廃棄物重量は第三者機関からの検証を受けています。

環境データの第三者検証についてはこちらをご覧ください →

エネルギー / 自然資本

エネルギーの消費状況

エネルギー消費量はGHGプロトコルに基づいて算出しています。

詳細はこちらをご覧ください →

廃棄物管理・サーキュラーエコノミー

本投資法人では、廃棄物、有害物質の適正管理による汚染防止とリサイクルなどの推進による資源の有用利用を推進しています。本投資法人が管理すべき廃棄物および把握可能な廃棄物の重量を把握し、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）などを指導・管理します。

自然資本への依存と影響

生物多様性および生態系への影響に配慮し、環境保護に努めます。生物多様性とはさまざまな生き物の豊かな個性とそのつながりのことを意味しています。この生物多様性は人々にさまざまな自然の恩恵を与えていますが、現在地球規模で失われつつあります。生物多様性の維持に取り組むことは自然の恩恵をサステナブルにすることにつながり、自然調和型社会の形成が重要テーマであることを本投資法人は認識しています。

水資源保護

本投資法人は井戸水や再生水の活用など水資源保護に努めています。

環境法令への対応

地球温暖化対策報告

東京都

本投資法人は、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）」に基づく「中小規模事業所の地球温暖化対策報告書制度」に基づき、該当物件について、同報告書を提出しています。

中小規模事業所の地球温暖化対策報告書制度の概要についてはこちらをご覧ください

東京都環境局への報告の詳細（2025年以降の結果）についてはこちらをご覧ください

東京都環境局への報告の詳細（2024年以前の結果）についてはこちらをご覧ください

東京都港区

本投資法人は、東京都港区の「港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例」に基づき、該当物件について「港区地球温暖化対策報告書」を提出しています。

港区地球温暖化対策報告書制度の概要についてはこちらをご覧ください

港区への報告の詳細についてはこちらをご覧ください

PM・BMとの協働

PM・BMのESG取り組み推進

サプライチェーン全体で基準を持ち対応を行うことがESG推進において効果的であると考え、取引先であるプロパティ・マネジメント会社（PM）およびビル・マネジメント会社（BM）と協働しています。

ESG配慮条項を含むPM契約

PMとはESGへの配慮条項を含んだ契約を締結しています。2025年4月1日時点で97.5%の物件に関し本条項を含んだ契約を締結しています。

PM向けESG研修・説明会の実施

本投資法人では、ESGの観点からより良いプロパティ・マネジメントを実践するために、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、理解を深めるための研修・説明会を開催しています。

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。その他にも法令順守状況やサービスクオリティの面でPM/BMを年1回モニタリングしています。

安全対策実施

お客さま（テナント・利用者）の安全性の向上のため、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)などと連携しながら各種安全対策を行っています。

物件取得時のデューデリジェンス

気候変動などによる昨今の豪雨災害や洪水、台風などの被害増加を鑑み、物件取得時に過去被害を受けた実績がないかどうか、また官公庁が開示する「ハザードマップ」などにより当該物件が自然災害による被害発生予想範囲に存するかを確認しています。
地震に備えて、建物が耐震基準を満たしているか、PML値（注）が基準以上の数値ではないかをチェックしています。

(注)「PML」（Probable Maximum Loss）とは、確率統計論的に475年に一度起こりうる建物の損失を想定し、その損失が再調達価格に対して占める割合（%）を表したものです。建物の地震リスク評価は、予想損失額（横軸）と地震動によりその損失が生じる年超過確率（縦軸）の関係を表すリスクカーブをもとに算定し、建物の耐震性能や地震動の性状などによる損傷の不確実性を考慮した損傷分布により評価しています。

お客さま満足度調査実施

お客さまの満足度向上を目指した運営管理を行うべく、本投資法人は毎年1回満足度調査を実施しています。調査については、公平を期すため、第三者機関に依頼しました。調査内容としては、建物・設備などのハード面、さらに多くの資産用途では清掃・PM/BMの対応状況などのソフト面に区分し、2022年度からはネットプロモータースコアの設問を加え、重要度・満足度を4段階に分けてアンケート形式で調査しました。

	実施対象	満足度
2024年	全国のレジデンス24物件のテナント約2970件	89%
2023年	全国のオフィス・商業・ホテルの85物件のテナント約940社	91%
2022年	全国のオフィス・商業・ホテルの99物件のテナント約1,010社	92%
2021年	全国のオフィス55物件のテナント約670社	90%
2020年	全国のオフィス53物件のテナント約600社	87%

改善対応の流れ

調査結果についてPMやBMなどに共有し、問題点を洗い出して対策を検討しています。例えば空調に関するご指摘を受けて機器修繕を行ったり、駐車場不足のご意見に対して駐車区画を拡大する外構工事を実施したりしました。その他にも照明や清掃などのご要望に対応しました。PMやBMと協働して対策を遂行することで、日々の運営における細やかなサービスの向上や、環境の改善などにつなげています。

情報開示とエンゲージメント

積極的なIR活動

本投資法人は、ステークホルダーとの対話を重視し、適時適切な情報開示によって、本投資法人への理解を深めていただけるように努めていると同時に、ステークホルダーから寄せられる期待やニーズを真摯に受け止めて日々の業務に取り組んでいます。投資家に対するIR活動としては、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と、訪問・電話会議・WEB会議などさまざまな方法で積極的な対話を実施しています。また、機関投資家向け物件案内にも取り組んでいます。個人投資家への活動としても、実地開催の会社説明イベントへの参加、オンラインセミナーへの参加およびそのセミナー動画のオンデマンド配信など、エンゲージメント機会の創出に注力しています。

投資主・投資家・金融機関	定期	● 決算説明会 ● 機関投資家個別IRミーティング ● Debt IR
	不定期	● 個人投資家向け説明会、イベント ● 機関投資家向け物件案内

人権への対応

オリックスグループ人権ポリシー

オリックスグループでは、私たちが行う全ての事業活動を通じて、社会的責任を果たす必要があると認識しています。その一環として、国連の世界人権宣言に示されている人権の擁護と尊重、および人権への配慮を事業活動に組み込むことが私たちの責任であると認識しています。
オリックスグループのコーポレートサステナビリティや、オリックスグループに最も関連のある環境、社会、ガバナンスに関する考え方は、「オリックスグループ サステナビリティポリシー」に明示されています。そして、人権尊重への私たちのコミットメントをより具体的なものとするために「オリックスグループ 人権ポリシー」を定め、事業活動を通じて人権の尊重に取り組んでいきます。本資産運用会社もオリックスグループの一員として本人権ポリシーの適用範囲です。

オリックスグループ人権ポリシーの全文はこちらをご覧ください

人権の尊重を実現するための体制と取り組み

オリックスグループの人権の尊重を実現するための体制と取り組みはこちらをご覧ください

人的資本

本資産運用会社の人材に関する方針

本資産運用会社は、従業員一人ひとりの価値観を尊重しエンゲージメントを高め、能力や可能性を最大限に引き出す組織を目指しています。また、様々な社会変化をポジティブに捉え、多様な専門性や経験を生かしステークホルダーとの連携を強化しつつ、事業の成長を図っています。従業員の育成の観点からは、組織力の底上げとキャリアパスを重視した資格取得支援に加え、実践的な業務機会の提供を通じて個々の専門性が向上するよう努めています。ポートフォリオの価値向上に向けたPM、BM等関係先との協働を深めるとともに、従業員の健康管理や働きやすい職場環境の整備にも注力し、活力ある組織運営を推進します。 これらの取り組みを通じ、本資産運用会社は企業の成長と、それを支える重要な資本である人材の成長を追求していきます。

オリックスの人的資本経営はこちらをご覧ください

DE＆I（多様性、公平性、包括性）の推進

オリックスグループでは、多様な事業を多様な人材が支えています。社員の多様性を尊重し、柔軟な働き方を推進することで、全ての社員が活躍できる働きやすい職場づくりを進めています。

オリックスのDE＆I（多様性、公平性、包括性）の推進はこちらをご覧ください

ORIX Group Employee Engagement Survey（従業員満足度調査）

オリックスグループでは、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、今後のさまざまな人事施策などに生かすため、2004年以降従業員満足度調査を導入し、2016年以降の年次調査では、調査結果を社内に公開しています。2023年度からはORIX Group Employee Engagement Surveyに名称変更し、設問と調査対象を変更していますが、引き続き満足度を調査しています。結果は、全て匿名で扱われた上で、オリックス株式会社、オリックスグループ各社における満足度などのトレンドの把握、オリックスグループの人事施策決定の参考情報として活用、あるいは現在実施している人事施策の効果の検証に利用されています。

調査結果はこちらをご覧ください

人事制度

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。社員一人一人のライフステージやキャリアをサポートする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最大限に発揮し、生き生きと働ける環境づくりを推進しています。

オリックスの人事制度はこちらをご覧ください

キャリア形成支援制度による人事異動

本資産運用会社を含むオリックスグループでは、キャリア形成支援制度の一環として、社員が希望部門に応募できる「キャリアチャレンジ制度」、オリックスグループがシニア社員に向けて公募を行う「シニア社員向け社内公募制度」を活用した人事異動を行っています。働く本人にとっても、転職せずにキャリアチェンジができ、また自分でキャリアを選んだという意識を持って働くことができるため、モチベーションが上がりやすいというメリットがあります。

研修

本資産運用会社を含むオリックスグループでは、社員の年次や職責に応じた研修を、外部の研修機関も活用して行っています。

オリックスの人材の育成についてはこちらをご覧ください

また本資産運用会社では、より専門性を高めるため、定期的に外部の専門家を招聘して、コンプライアンス、税務、不動産マーケットなどの研修を行っています。

本資産運用会社の研修についてはこちらをご覧ください

資格取得支援

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、業務に関連する知識・スキルをより一層高めるため、役職員の資格取得を積極的に支援しています。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、宅地建物取引士などさまざまな専門資格の取得を期間の定めのある社員を含む全社員に推奨し、資格取得のための研修や受験にかかる費用に加え、資格を維持するための費用の全部または一部を会社負担としています。なお各資格保有者数は以下のとおりです。

資格保有者数についてはこちらをご覧ください

評価報酬制度

同一労働同一賃金

本資産運用会社は、多様なバックグラウンドをもつ社員一人一人が、最大限のパフォーマンスを発揮できるよう多様な働き方、職種を用意しており、その機会を提供することで、本人の望むキャリアの実現を支援しています。なお、同一職種等級、同じ役割・職務を担う場合、人事考課による増減を除き、同一賃金となる評価報酬制度をとっています。性別を理由に評価報酬が変わることはありません。

オリックスの評価報酬制度についてはこちらをご覧ください

社員の健康と安全

オリックスグループでは、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しています。

オリックスの社員の健康と安全についてはこちらをご覧ください

衛生委員会

本資産運用会社では、社員など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など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。事務室内の湿度や温度の確認、職場環境・冷蔵庫など衛生環境の巡視を実施しています。また、残業時間の確認なども行われます。

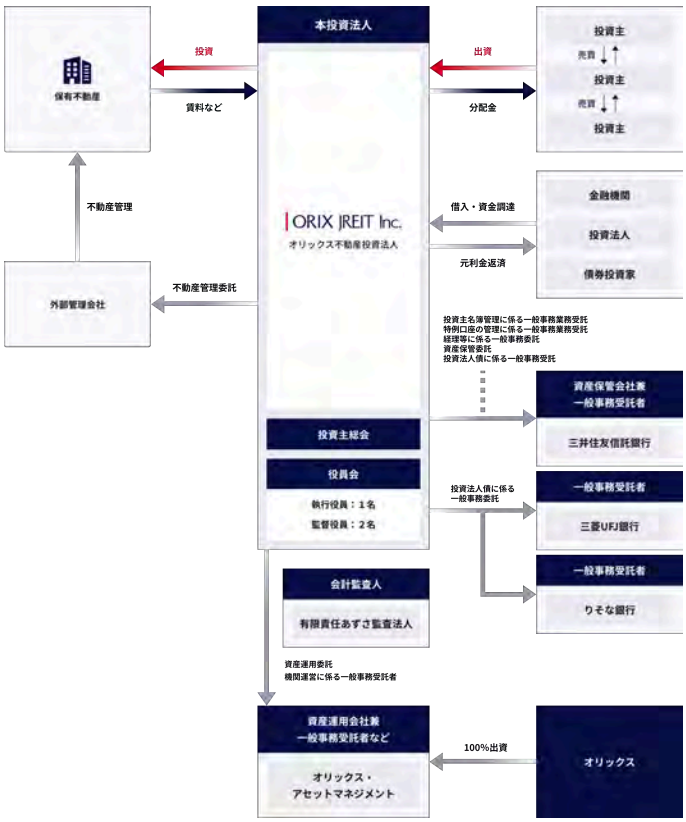
本投資法人の仕組みとガバナンス

本投資法人の仕組み

J-REITでは、投資法人には資産運用のための「器」としての機能が徹底されており、投信法上、従業員の雇用が禁止され、業務を外部に委託することが義務付けられています（外部運用型）。これに従い、資産の運用に係る業務は資産運用会社に、資産の保管に係る業務は資産保管会社に、資産の運用および保管にかかる業務以外の事務は一般事務受託者に委託しています。（以下、資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者を総称して、資産運用会社等といいます。）

これら資産運用会社等は、投資法人に対して忠実義務・善管注意義務を負う旨、金商法および投信法に明文化されています。さらに投資家保護の観点から、資産運用会社および資産保管会社は、一定の財産的基礎・人的構成を有する法人などの一定の範囲の者に限定されており、コミングルリスクや相互牽制の観点からの分別管理義務が課されています。また、内閣総理大臣（証券取引等監視委員会）の監督権限は、資産運用会社等におよび、資産運用会社等における業務遂行の適正は、かかる監督を通しても実現されることが予定されています。

投資法人の執行役員は、投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表して投資法人の業務に関する一切の裁判上または裁判外の行為を行う権限を有していますが、上記のとおり、投資法人は、その業務を資産運用会社等に委託していますので、執行役員の主な業務は資産運用会社等を管理・監督することです。また、投資法人の監督役員は、資産運用会社、スポンサーおよび執行役員からの独立性が求められており、その員数は、投信法の規定により執行役員の数に1を加えた数以上の数です。独立性のある監督役員が投資法人の役員会の過半数を構成し、執行役員および資産運用会社等を監督することで、執行役員による恣意的または投資主やステークホルダーの利益に反する業務執行を防止し、投資法人と資産運用会社等との間のガバナンスが保たれる仕組みとなっています。



(注) 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およ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など、保有形態が異なる場合などには、契約関係および当事者が本図とは異なることがあります。

本投資法人の機関について

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員、監督役員、執行役員および監督役員を構成員とする役員会ならびに会計監査人により構成されています。

投資法人の概要はこちらをご覧ください

執行役員について

本投資法人では、内部統制の強化のため、執行役員を本資産運用会社の社長とは別の者とし、スポンサーグループ以外から招聘しています。本投資法人の執行役員は、監督役員と同様に、本資産運用会社等およびスポンサーグループと利害関係を有さない者であり、独立した立場から本資産運用会社等を監督しています。

監督役員について

本投資法人は、執行役員の職務を監督する上で必要となる知識・経験を有する有資格者(不動産鑑定士、弁護士、公認会計士等)を監督役員に選任しています。
監督役員は、投信法上の「執行役員および本資産運用会社等からの独立性に関する基準」に抵触していない「独立役員」として、執行役員および本資産運用会社等を監督しています。

本投資法人の役員の構成、専門性、役員会への出席状況

役員名	氏名	性別	写真	選任理由	保有資格	役員会議長	独立役員	2025年度 役員会への 出席状況
執行役員	押味　由佳子 2025年11月就任	女性		法律の専門家としての知識と業務経験に加え、 リスク・マネジメントの分野で専門性を有し、 本投資法人の監督役員を4年間つとめた。 複数の上場企業の社外監査役にも就任している。	弁護士	○	○	18回/18回 （100%）
監督役員	五十嵐　殉也 2023年11月就任	男性		不動産鑑定士として不動産投資の専門家であり、 不動産業全般にわたり豊富な知識と経験を有し、 本資産運用会社の投資委員会外部委員を9年間つとめた。	不動産鑑定士		○	18回/18回 （100%）
監督役員	小西　めぐみ 2023年11月就任	女性		会計・税務・ファイナンスおよび リスク・マネジメントの専門家として 豊富な業務経験と知識を有している。	公認会計士		○	18回/18回 （100%）

(注1) 本表における「独立役員」とは、投信法において定められる執行役員および資産運用会社等からの独立性に関する基準に抵触していない「独立役員」をいいます。

(注2) 執行役員および監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。

(注3) 押味由佳子の戸籍上の氏名は齋藤由佳子です。小西めぐみの戸籍上の氏名は粉川めぐみです。

(注4) 執行役員押味由佳子の2025年度役員会への出席状況は執行役員及び監督役員としてのものとなります。前執行役員三浦洋の2024年度役員会への出席状況は「11回/11回（100%）」となります。

業務執行体制とガバナンス

本資産運用会社は、本投資法人より資産運用および機関運営などの委託を受け、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、業務執行、経営監視などの仕組みを構築し事業活動に取り組んでいます。
本投資法人は、執行役員、監督役員、役員会によって、本資産運用会社の業務執行を監督し、本投資法人と本資産運用会社が一体となってガバナンス体制を構築しています。

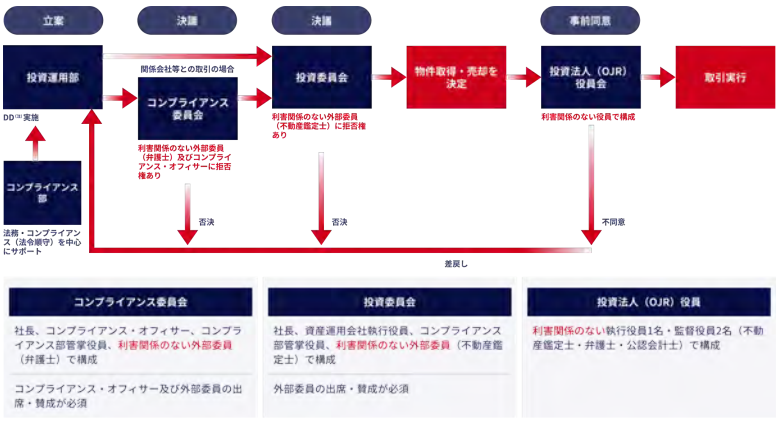
意思決定プロセス

本資産運用会社では、本投資法人の資産運用にかかる意思決定プロセスに、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を組入れ、ガバナンスを強化しています。投資委員会、コンプライアンス委員会の外部委員は、それぞれ本投資法人、本資産運用会社、およびスポンサーグループと利害関係の無い独立した立場の専門家であり、各委員会の決議の中で拒否権を有しています。資産取得のプロセスについては下図を参照ください。

本資産運用会社の監督について

本投資法人では、役員会の構成員（執行役員と監督役員）が全員、資産運用会社およびスポンサーグループと利害関係の無い独立した立場の者です。これら独立した立場の者が構成する役員会において、本資産運用会社から定期的に資産の運用状況やリスク管理に関する詳細な報告を受けることに加え、監督役員は、投信法上、いつでも本資産運用会社等に本投資法人の業務および財産の状況に関する報告を求め、必要な調査をすることができます。

資産運用会社の意思決定の流れ（物件取得・売却時）



本資産運用会社の運用体制・各委員会の体制

こちらをご覧ください

本投資法人役員会の実効性評価

本投資法人は、役員会の実効性向上のため、2024年から実効性評価を導入しました。
年1回、記名アンケートを実施します。
本年度に実施した評価では、全般的に高い評価であり、役員会の実効性が確保されていることが確認できました。
今後も役員会のさらなる実効性向上に努めてまいります。

コンプライアンスの基本方針と体制

コンプライアンスに関する方針

本投資法人および本資産運用会社は、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の遵守および投信法、金商法を中心としたコンプライアンスを経営上の最重要課題の一つとして捉えています。

本投資法人

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に鑑み、役員会の構成員においてコンプライアンスに対する問題認識を常に有するように努め、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。コンプライアンスの実践を担保するため、全ての役員が本投資法人に対し、その職務の執行において投信法その他本投資法人に適用ある法令、株式会社東京証券取引所が定める諸規則および本投資法人の定める諸規程を遵守する旨の誓約をしており、かかる精神で業務にあたっています。

本資産運用会社

金商法、投信法、宅地建物取引業法その他の関連法令、本投資法人の規約、一般社団法人資産運用業協会が定める規則、本投資法人との資産運用委託契約・不動産管理委託契約、社内規程などを遵守し、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、その社内規程である「コンプライアンス・マニュアル」において、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などを定め、その徹底を図っています。 また、各役職員から関係する法令・規則などを遵守する旨の宣誓書を、毎年取得しています。

コンプライアンス推進にかかる体制

本資産運用会社のコンプライアンス推進体制はこちらをご覧ください

その他、本資産運用会社のコンプライアンス手続きの詳細は、有価証券報告書の「第4【関係法人の状況】 1【資産運用会社の概況】 （2）運用体制 ④コンプライアンス手続」をご覧ください。

コンプライアンス推進の取り組み

利益相反取引への対応

本投資法人の資産運用の委託を受けている本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に定められた義務に加えて、金商法第42条により、本投資法人のため忠実に資産の運用に係る業務を遂行する義務（同条第１項）、および本投資法人に対して善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行する義務（同条第２項）を負っています。よって、スポンサーグループとの取引において、不当にスポンサーグループの利益を図り本投資法人に不利益となる取引を実行しないよう、日頃から努めています。
また、本資産運用会社は、スポンサーグループを含む関係会社等との取引などに関する社内規程として「関係会社取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人等との取引など、利益相反のおそれのある当事者間での取引などに係る弊害の排除に努めているほか、「コンプライアンス・マニュアル」の制定・利用により、役職員一人一人の法令遵守の意識を高めるとともに、その基本的な実践の手順を定めています。これにより、本投資法人の利益に優先して本資産運用会社の利益が図られることのないような体制が整備されているものと考えます。
また、本投資法人の役員会において、スポンサーグループとの間の一定の取引などについては、事前同意を得る旨が本資産運用会社の社内規程に定められており、かつ、当該社内規程の変更は、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約上、本投資法人の役員会の承認が必要である旨規定されています。かかる定めにより、スポンサーグループとの取引などの場合において、利益相反的事態を防ぐ体制が確保されています。
コンプライアンス委員会の決議においては、コンプライアンス・オフィサーの出席を要することとするとともに、コンプライアンス・オフィサーには単独で案件を否決する権限を付与しています。このような権限および機能をコンプライアンス・オフィサーに与えることにより、利益相反取引による弊害発生の回避が実現されるものと考えます。
さらに、本資産運用会社が設置する投資委員会およびコンプライアンス委員会においては、それぞれ本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士および弁護士を外部委員として選任しています。各委員会の決議においては、それぞれの外部委員の出席を要することとするとともに、外部委員には単独で案件を否決する権限を付与しています。このような権限および機能を外部委員に与えることにより、委員会における意思決定の第三者性が確保され、利益相反取引による弊害発生の回避が実現されるものと考えます。

接待・贈答などの授受、腐敗行為の防止

本資産運用会社では、「接待・贈答等の授受に関する規則」において、取引先などまたは公務員などとの間で接待・贈答の授受を行うに際しての基本的事項を定め、本資産運用会社が不正な利益を得るための手段としての接待・贈答を行うことを防止し、取引先などまたは公務員などとの間で公正で透明な取引を行うよう努めています。
また、オリックスグループでは、「オリックスグループ腐敗行為防止ポリシー」を定め、取引の相手方が政府職員であるか、民間あるいは個人であるかを問わず、いかなる状況であれ、腐敗行為にかかる支払の授受を禁止しており、本資産運用会社もこの適用を受けます。役職員による贈賄・談合・癒着などの不正取引が行われていないこと（オリックスグループ腐敗行為防止ポリシーに関連する事項）に関して、本資産運用会社のコンプライアンス部は、日常のモニタリング業務に加えて、全ての部門に対して定期的にその管理、監視および遵守徹底に対する対応を実施しています。
本資産運用会社の役職員は、贈収賄を含む腐敗行為の防止等にかかる研修を年1回e-ラーニングの形式で受講するとともに、腐敗行為の防止等にかかる法令・規則などを遵守する旨の誓約書を、毎年提出しています。
本年度において、本資産運用会社にて腐敗行為防止規程に違反して人事上の懲戒処分を受けた事例はありません。

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」を制定しています。
また、本資産運用会社も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、本資産運用会社も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また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。

マネー・ローンダリングの防止

宅地建物取引業者および金融商品取引業者である本資産運用会社は、特定事業者として、犯罪による収益の移転防止に関する法律上の義務を負っており、当該義務の履行のため「マネー・ローンダリング等の防止に関する規則」およびこれに付随する業務マニュアルを制定しています。当該社内規程に従い、宅地建物および信託受益権の売買契約の締結またはその代理もしくは媒介について、取引相手の取引時確認、確認記録および取引記録などの作成・保存、そして疑わしい取引を発見した場合には行政機関に対してその届出を行うことにより、犯罪収益の移転防止・早期発見そして剥奪につなげています。

インサイダー取引の防止

本資産運用会社は、そのインサイダー取引の防止などに係る社内規則において、本資産運用会社の役職員が、その立場上知り得た重要事実（資産運用会社または本投資法人に関する情報であって、金商法第166条第2項において定義する「業務等に関する重要事実」をいい、それらに該当する情報を「インサイダー情報」といいます。）の公表前に本投資法人の投資口、新投資口予約権および投資法人債（以下「投資口等」といいます。）の売買などを行うことを禁止するとともに、インサイダー情報の伝達を原則禁止としています。職務遂行上、インサイダー情報の伝達を必要とする場合には、その必要な限度においてのみ行うことができ、同時に当該情報が公表されるまでの間、当該他者に本投資法人の投資口等について売買その他の有償の取引をさせることにより、当該他者に利益を得させ、または損失の発生を回避させる目的をもって、当該情報を伝達しまたは取引などを勧めてはならない旨を定めています。また、本資産運用会社は、オリックス株式会社およびオリックス不動産株式会社との間の2013年12月24日付「スポンサー・サポート契約」に基づいて、インサイダー情報の管理を含む情報共有態勢を整備しています。

不公正な取引等の防止

本投資法人および本資産運用会社は、独占禁止法で不公正な取引方法として挙げられている「優越的地位の濫用」の禁止および下請代金支払遅延など防止法に定める義務の遵守をコンプライアンス・マニュアルに定め、公正かつ自由な競争の確保に努めています。

苦情・事故・危機等への対応

本資産運用会社の役職員は、コンプライアンス上の問題を含む苦情・事故・危機等が発生した場合には、速やかに部門長へ報告した上で、所定の手順に基づき社内報告をすべきことが「苦情・事故・危機等対応規則」で定められています。
苦情・事故・危機等とは法令違反、情報漏洩・情報セキュリティインシデント、システム障害、役職員の不正・不祥事、事務ミス、苦情・紛争、風評被害・商標権などの侵害、反社会的勢力との関わり、保有物件での災害・事故・事件、商品・サービスなどの欠陥、過失などのインシデントおよび取引先の業況悪化など、本投資法人および本資産運用会社の業務運営などに悪影響を及ぼす事象を指します。
各報告が終結するまで、是正措置の実施状況をコンプライアンス部がモニタリングし、進捗状況を半期に1回、本資産運用会社の取締役会へ報告するとともに、必要な場合はコンプライアンス委員会および本投資法人の役員会にも報告を行います。また、コンプライアンス上の問題を含む苦情・事故・危機等が発生したものの、各役職員から上長への報告が困難な場合は、直接コンプライアンス部長またはコンプライアンス部管掌役員へ報告すべきことも同規則に定められています。

デューデリジェンスおよび鑑定評価取得におけるESGの観点

本資産運用会社が本投資法人による不動産関連資産の取得または譲渡を代理する際には、デューデリジェンスおよび鑑定評価などの結果が、本投資法人における不動産関連資産の取得・譲渡時の価格や意思決定に大きな影響を与えることを認識し、業務実績や社会的評価のみならずESGへの取り組みの観点から当該業務の委託先の適切な選定・管理を行っています。また、当該業務委託先におけるデューデリジェンスおよび鑑定評価に際しても、不動産関連資産におけるESGの取り組みの内容が結果に反映されています。

業法違反、汚職、労働関連法令違反や環境法令違反を起因とした罰金の支払

本年度において、業法違反、汚職、労働関連法令違反や環境法令違反などによる罰金の支払いはありません。

オリックスグループの関連規程

本資産運用会社では、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が制定する、オリックスグループ共通のコンプライアンスにかかる規程の一部を受け入れ、当該規程に定める社内規程を遵守した行動をとるための規範や行動基準の推進を図っています。

オリックスグループ行動指針

オリックスグループでは「行動指針」を定めています。
本資産運用会社もオリックスグループの一員として、これらを遵守しています。

行動指針全文はこちらをご覧ください

通報制度

オリックスグループでは、コンプライアンス推進の一環として、取引先などからの通報窓口を設置しています。

外部通報制度はこちらをご覧ください

内部通報制度はこちらをご覧ください

コンプライアンス研修および啓発

本資産運用会社の役職員は、入社時に、コンプライアンス部が実施するコンプライアンス研修を受講します。
また、社内のコンプライアンスに対する意識の向上およびコンプライアンス体制の維持を目的として、コンプライアンス部の主催により、金商法、投信法、宅地建物取引業法その他の不動産取引関連法などの法令、社内規則、腐敗行為防止、情報セキュリティなどに係る役職員向け（派遣社員および本資産運用会社からの業務受託者の社員などで本資産運用会社に駐在する者を含みます。）研修会を、半年に1回以上集合研修やe-ラーニングの形式で適宜実施しています。さらにオリックスグループ主催の研修も受講し研修体制を充実させています。
また、社長から、全役職員に対してコンプライアンス意識向上に向けたメッセージを発信し、コンプライアンスの実践状況を人事考課に反映させています。

監査およびモニタリング体制

本資産運用会社は、内部監査業務を外部専門家に委託します。内部監査業務受託責任者は、内部監査に係る中期方針および年度監査計画を策定し、本資産運用会社に提出します。本資産運用会社の取締役会にてこれらに関して承認を得ます。内部監査は、年１回以上の頻度で実施します。 内部監査業務受託責任者は、内部監査の結果を監査報告書により社長および適切な関係者に報告します。本資産運用会社は、当該報告書を受領後、内部監査の結果を取締役会に報告します。監査対象部門責任者は、内部監査の指摘に対して必要な改善措置を講じなければなりません。
さらに、本資産運用会社では、各部門が自ら、経営基本方針、組織ミッション・重点目標および法令・条例・社内諸規程などに則り、適切かつ有効な業務運営がなされているかを調査の上、これを評価し、業務の是正・改善を行っており、当該調査により内部管理の適切性と健全性の確保を図っています。
本資産運用会社では「3つのディフェンスライン」に基づき組織体制を整備しています。第2線にあたるコンプライアンス・オフィサーおよびコンプライアンス部と第3線にあたる内部監査業務受託者につき、それぞれ第1線から独立した部門にて行い、または外部専門家に委託しています。



お客さま本位の業務運営

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・デューティー」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、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全文はこちらをご覧ください

リスク管理

主なリスクと管理について

本資産運用会社は、本資産運用会社の社内規程である「リスク管理実施要領」において、本投資法人及び本資産運用会社の事業に関するリスクを定義・認識し、それらの特性に応じたリスク管理を行っています。例えば、人材リスクについては、リスク低減を目指し、次世代の働き方やキャリアニーズに適う職場づくりのため の施策を検討しています。以下に本資産運用会社が定義・認識するリスクのうち、主なリスクを記載します。

リスクカテゴリ	リスクの種類
ガバナンス関連リスク	ガバナンスリスク、組織・企業文化リスク、コンプライアンス・法務リスク、情報資産リスク、IT・システムリスク、税務・会計リスク、ビジネスパートナーリスク、事務処理リスク、監査態勢・自主点検リスク
経済性リスク	市場・流動性リスク、投資・運用リスク、戦略リスク
社会関連リスク	自然災害・危機事象リスク、人材リスク、労務リスク、サステナビリティ関連リスク

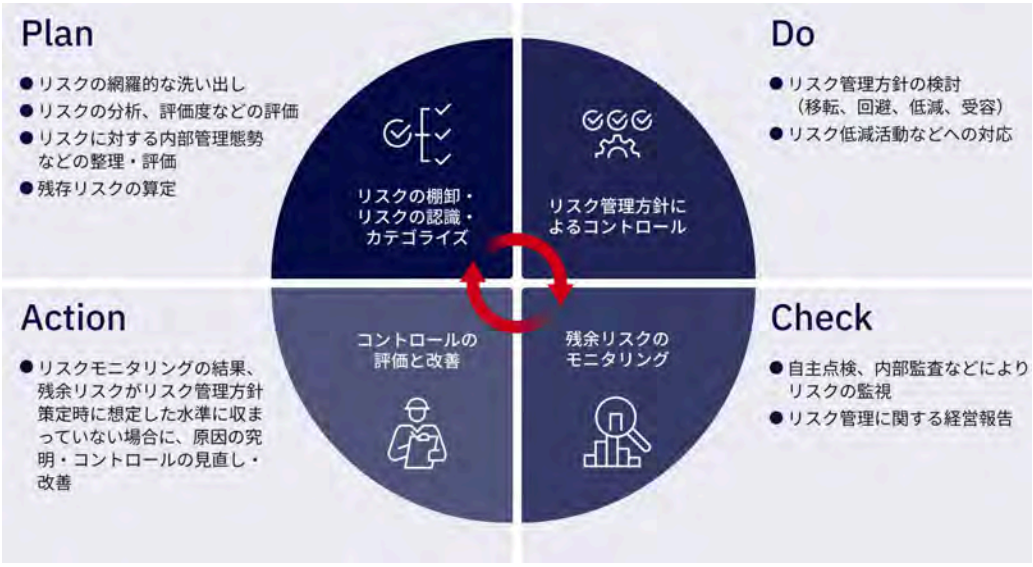
リスク管理体制

リスク管理の仕組み

本資産運用会社は、リスク管理を統括する部門としてコンプライアンス部を設置しています。また、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、社長および外部役員（本資産運用会社と利害関係を有しない弁護士とします。）並びにコンプライアンス部管掌役員を委員とするコンプライアンス委員会を設置し、本投資法人の不動産関連資産の取得・売却（制限取引に該当する場合に限ります）、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、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及び法令等の遵守を図っています。

リスク評価の方法

本資産運用会社の社内規程である「リスク管理規則」において、リスク管理の基本方針を定めています。
本資産運用会社では各部および全取締役を含む各部管掌役員にて管理すべきリスクの内容と発生頻度、影響度、管理状況の内容、管理レベル、および対応策などを洗い出し、リスク・ライブラリー（以下「ライブラリー」といいます。）として取りまとめています。その後、各部および全取締役を含む各部管掌役員が取りまとめたライブラリーの内容をコンプライアンス部管掌役員が全社的な観点から必要項目を選定し、年間のリスク・コンプライアンス・プログラムを策定しています。
それらにより、リスクの棚卸・リスクの認識・カテゴライズ（Plan）⇒リスク管理方針によるコントロールの選択（Do）⇒残余リスクのモニタリング（Check）⇒コントロールの評価と改善（Action）というリスク管理のPDCAサイクルを構築し、さらにコンプライアンス部にてPDCAが機能しているかを評価しています。
リスクが顕在化した場合には、本投資法人および本資産運用会社に及ぼす被害・損失の最小化を図るため、その影響度に応じ、すみやかに必要な社内報告を行っています。また、危機が発生した場合には、本資産運用会社では、危機対策本部の設置の要否を検討するものとし、検討の結果、危機対策本部の設置が必要であると判断したときには、危機対策本部を設置し、危機対策本部のもと、危機に関する情報の収集・分析、対応策の検討・決定・実施、危機発生の原因究明、危機の是正策や再発防止策の検討・決定・実施・検証などを行います。



情報セキュリティリスクマネジメント

オリックスグループでは、情報セキュリティに関するリスクは経営上の重要な課題であると認識し、情報の適切な保護と、情報資産の安全な管理に努めています。

こちらをご覧ください。

危機管理体制

インシデント管理体制

オリックスグループでは、オペレーショナルリスクインシデント対応に関する規程を定め、経営への影響度に応じたオペレーショナルリスクの管理を行っています。

こちらをご覧ください。

災害リスクマネジメント

BCP体制

オリックスグループでは、災害や事故などの予期せぬ出来事が発生した場合における基本的な考え方、活動内容、リスクマネジメントを組織的に実行していくための枠組みなどを定めた「災害リスクマネジメント規則」を制定しています。

こちらをご覧ください。

賛同するイニシアティブ

国連グローバル・コンパクト	WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT	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、各分野の活動に取組んでいます。
Japan-CLP （日本気候リーダーズ・パートナーシップ）	JCLP	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、参加しています。
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）	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ました。本資産運用会社、オリックス株式会社、オリックス銀行株式会社が署名しています。
気候関連財務情報開示 タスクフォース (TCFD)	TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES	TCFDは気候関連のリスクと機会がもたらす財務的影響について、投資家を含むステークホルダーに情報開示することを促す提言を公表しています。本資産運用会社、オリックスグループが賛同しています。
GXフューチャー・コンソーシアム	TCFD Consortium	GXフューチャー・コンソーシアムは、GXリテラシーの向上やGX需要の創出、円滑な資金供給に向けたルール形成等を通じ、GXの社会実装を推進する官民連携のプラットフォームです。本資産運用会社、オリックス株式会社が加入しています。
責任投資原則 (PRI)	Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment	責任投資原則（PRI）とは、国際連合が2005年に公表し、加盟する機関投資家等が投資ポートフォリオの基本課題への取組について署名した一連の投資原則です。本資産運用会社、オリックス生命株式会社、オリックス不動産投資顧問株式会社が署名しています。

外部評価・認証

評価機関による評価

GRESB（2026年度）	レーティング	4スター
	開示評価	A
CDP（2025年度）		A
MSCI（2025年度）		A
Sustainalytics（2025年度）		8.0

グリーンビルディング認証

DBJ Green Building認証	DBJ Green Building 2020	環境性能に加え、防災・防犯やステークホルダーへの配慮など、不動産のさまざまな取り組みを総合的に評価する認証制度です。
CASBEE不動産評価認証	CASBEE 不動産 2020	エネルギー、水、資源利用、生物多様性、屋内環境など、建物の総合的な環境性能を評価する認証制度です。
BELS評価	BELS	建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を評価・表示する第三者認証制度です。
CASBEE®ウェルネスオフィス認証	CASBEE ウェルネスオフィス 2020	建物利用者の健康性・快適性、知的生産性、安全・安心などを評価する認証制度です。
不動産レジリエンス認証 ResReal（水害版）	ResiReal	自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量化・可視化して評価する認証制度です。

各認証を取得している物件のリストはこちらをご覧ください

グリーンファイナンス（グリーンローン / グリーンボンド）

グリーンファイナンスの概要

本投資法人は、金融機関等と協働してサステナブルな資金調達を推進すべく、グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、当該フレームワークに基づいてグリーンファイナンスによる資金調達を実施しています。

◆資金調達の使途

グリーンファイナンスによる調達資金は、適格クライテリアを満たす資産（注1）（以下「グリーン適格資産」といいます。）の新規取得資金、適格クライテリアを満たす改修工事等（注2）の資金、あるいはそれらに要した借入金または投資法人債の返済資金または償還資金に充当します。

◆プロジェクトの評価および選定プロセス

「適格クライテリア」評価 について、経営陣及び関連部署 において検討・審議し、「適格クライテリア」を満たす調達資金の選定・充当状況について、代表取締役社長を含む経営陣 をメンバーとする「投資委員会」で報告します。

◆調達資金の管理

グリーンボンドまたはグリーンローンで調達した資金の総額がグリーン適格負債額を超過しないよう管理します。

調達資金の詳細等はこちらをご覧ください →

◆レポーティング

グリーンビルディング認証の取得状況や環境データを開示しています。

環境データ/グリーンビルディング認証取得物件はこちらをご覧ください →

(注1) 「適格クライテリアを満たす資産（グリーン適格資産）」とは、環境認証または再認証のいずれかを取得済または今後取得予定である資産をいいます。

(注2) 「適格クライテリアを満たす改修工事等」とは、以下のいずれかを満たした工事等をいいます。

- グリーン適格資産の認証のいずれかにおいて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- エネルギー消費量、CO_2排出量または水使用量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事
- 再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

ポジティブ・インパクト・ファイナンスの概要

本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社との間で、国連環境計画・金融イニシアティブ（以下「UNEP FI」）[注1]が提唱したポジティブ・インパクト金融原則[注2]および同原則モデル・フレームワーク（資金使途を限定しない事業会社向けの投融資フレームワークおよび不動産投資フレームワーク）に即した「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」の取り組みとしての資金の借入を実施しました。
ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下「PIF」）は、企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブな影響とネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資です。企業の活動、製品、サービスによるSDGs達成への貢献度合いを評価指標として活用し、開示情報に基づきモニタリングを行い、エンゲージメントを通じて活動を支援していくことが最大の特徴です。
三井住友信託銀行株式会社は、本件にあたり、本投資法人がSDGsの目標達成に対しインパクトを与えるテーマについて定性的、定量的に評価しました。
また本件は、株式会社日本格付研究所より評価にかかる手続のポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見[注3]を取得しています。

(注1) 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）
国連環境計画（UNEP）は、1972 年に「人間環境宣言」および「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関です。

(注2) ポジティブ・インパクト金融原則
UNEP FIが 2017年1月に策定した、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた金融の枠組です。企業が SDGs の達成への貢献を KPI で開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大、マイナスの影響の低減の努力を導くものです。融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認します。

(注3) 株式会社日本格付研究所のウェブサイトをご参照ください。https://www.jcr.co.jp/

サステナビリティ・リンク・ファイナンスの概要

本投資法人は、金融機関等と協働してサステナブルな資金調達を推進すべく、サステナビリティ・リンク・ファイナンスフレームワークを策定し、当該フレームワークに基づいてサステナビリティ・リンク・ファイナンスによる資金調達を実施しています。

◆重要目標達成指標（キーパフォーマンスインディケーター、KPI）の選定

本投資法人の保有物件において、エネルギー効率向上、省エネルギーの推進、再生可能エネルギーの導入などのエネルギーマネジメントを進めることで2050年GHG排出ネットゼロの実現を目指す為、本投資法人のCO_2排出量（対象はスコープ1、スコープ2、スコープ3のカテゴリー13のうち管理権原を有する部分）をKPIとして選定しました。

◆サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）の測定

SPTのCO_2排出量の削減範囲は前述KPIの選定で定めた範囲

	SPT	参照期間
1	SBTiの「ニアターム目標」に沿って、2021年比CO_2排出量を2024年までに14%削減を達成	2025年3月31日を終了日とする期間
2	2025年から2029年の各年度は、2024年の目標値 （2021年比14%削減）から2030年の目標値 （2021年比42%削減）の間を均等に削減	各年度の3月31日を終了日とする1年間
3	SBTiの「ニアターム目標」に沿って、2021年比CO_2排出量を2030年までに42%削減を達成	2031年3月31日を終了日とする1年間

◆ファイナンスの特性

SPTの達成度合いに応じてファイナンス利率が連動

SPTの判定内容	適用条件
個別のファイナンス期間に合わせたSPTを参照期間の最終日において達成	達成時に適用金利を引き下げまたは未達成時に適用金利を引き上げ

具体的な適用金利連動幅については、ファイナンスの都度個別に規定します。なお、個別にファイナンス期間に合わせた削減目標を設定した場合は、SPTの判定内容、判定日および適用条件についても別途契約書などにおいて規定するものとします。
KPI/SPTの実績にかかるレポーティングに際しては、独立した第三者の検証を行い、本投資法人のホームページ等で公表します。

◆レポーティング

KPI（CO_2排出量）の実績を開示しています。

環境データはこちらをご覧ください →

◆第三者意見

本投資法人はサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークの各種原則への適合性を確認した第三者意見を株式会社日本格付研究所（JCR）より取得しています。

レポート一覧

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及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、本レポートを発行しています。最新の改訂版をご覧になるにはPDFアイコンをクリックしてください。

2026～2021年度　2020～2019年度

	2026年	2025年	2024年	2023年	2022年	2021年
サステナビリティレポート		(8.8MB)	(8.7MB) 改訂版 初版			
ESGレポート				(10.1MB) 初版	(18.2MB) 改訂版 初版	(6.5MB) 改訂版 初版

2026～2021年度　2020～2019年度

	2020年	2019年
サステナビリティレポート		
ESGレポート	(4.1MB) 追補	(3.7MB) 簡易版

参考資料

指針/方針等

ESG方針	エネルギー・温室効果ガス削減指針	資源・廃棄物管理指針
(960KB)	(823KB)	(690KB)

ESG調達等指針	ESG投資・運用指針	シナリオ分析
(633KB)	(585KB)	(1.8MB)

マテリアリティ	サステナブルファイナンスフレームワーク
(766KB)	(998KB)

環境データ/グリーンビルディング認証取得物件

2026年
(289KB)

本資産運用会社の人事データ

2026年
PDF (84KB)

サステナブルファイナンスの詳細

2026年
PDF (559KB)

GRIスタンダード対照表

2026年
PDF (269KB)

環境データの第三者検証

2025年	2024年	2023年
PDF (902KB)	PDF (854KB)	PDF (878KB)

2022年	2021年
PDF (866KB)	PDF (886KB)

コンプライアンス推進体制

PDF (424KB)