



2023

Environmental, Social and Governance

ESG Report

ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

発行 2023年10月

改訂 2024年1月 (p.7、22、23、52、73、81、87)

目次

オリックス不動産投資法人20年の歩みとサステナビリティ	3
トップメッセージ	4
本投資法人・資産運用会社の概要、運用ハイライト	5
ESG方針・関連指針、推進体制	6
マテリアリティとKPI	7
本投資法人に対する外部評価、賛同するイニシアティブ	8
サステナブルファイナンス	9
特集 2050年ネットゼロに向けた移行計画への取組	
TCFD提言に基づく開示	12
SBTiに基づく削減目標の再設定と ネットゼロへの移行ロードマップの策定	13
ステークホルダーミーティング	15
環境	
気候変動対策の推進（温室効果ガス排出量削減等）	23
資源・廃棄物管理	27
生態系・生物多様性	27
都市部への投資姿勢（活性化と再開発への貢献）	28

社会

お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上	30
コミュニティとのつながり	34
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	35
ステークホルダーへの情報開示と対話	35
人権への対応	36
持続的な成長をささえる人材戦略	37
役職員の能力開発	42

ガバナンス

本投資法人の仕組みとガバナンス	46
コンプライアンス	50
リスク管理	55
付属資料	58

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」又は「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」又は「OAM」といいます。）とともに、事業活動を通じてESG（環境、社会、ガバナンス）への取組を実施しています。本投資法人は、ESGに対する考え方と本投資法人及び本資産運用会社の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）
報告対象期間	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
	原則として、2022年4月1日から2023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	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。
年度の考え方	各年度の期間は毎年4月～翌年3月まで
	2018年度：2018年4月から2019年3月まで 2019年度：2019年4月から2020年3月まで 2020年度：2020年4月から2021年3月まで 2021年度：2021年4月から2022年3月まで 2022年度：2022年4月から2023年3月まで

オリックス不動産投資法人 20年の歩みとサステナビリティ

本投資法人は、オリックスグループのサポートを最大限に活用し、総合型 REIT 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実現するとともに、持続可能な社会を実現するため各種施策を実行してきました。

2002年6月

- ・ 4番目のJ-REITとして、また日本初の総合型REITとして東京証券取引所へ上場

2013年

- ・ GRESB参加

2015年

- ・ GRESBリアルエステイト評価で Green Star (絶対評価で最高位)、相対評価で3スター獲得

2018年

- ・ グリーンビルディングジャパン (GBJ) へ加盟
- ・ GRESBリアルエステイト評価4スター、開示評価A評価獲得
- ・ 本資産運用会社がESG方針等制定し、サステナビリティ委員会を設置



2019年

- ・ ESG重要課題 (マテリアリティ) を特定
- ・ 本資産運用会社が21世紀金融行動原則へ署名
- ・ 第1回目のグリーンボンド発行(5年70億円)
- ・ ESGレポート発行開始 (GRIスタンダード 中核準拠)
- ・ 本資産運用会社が気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)への賛同を表明



2020年

- ・ 第2回目のグリーンボンド発行 (15年20億円)
- ・ 本資産運用会社が国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) に署名
- ・ 本資産運用会社が環境省「TCFDシナリオ分析支援事業」の参加企業に選定される



2021年

- ・ TCFDシナリオ分析結果を2021年2月期決算説明会において公表
- ・ 第3回目のグリーンボンド発行 (10年30億円)
- ・ 気候変動に対する中長期目標変更 (2050年カーボニュートラル、2030年35%削減)
- ・ GRESBレーティングが最高位の5スターに向上



2022年

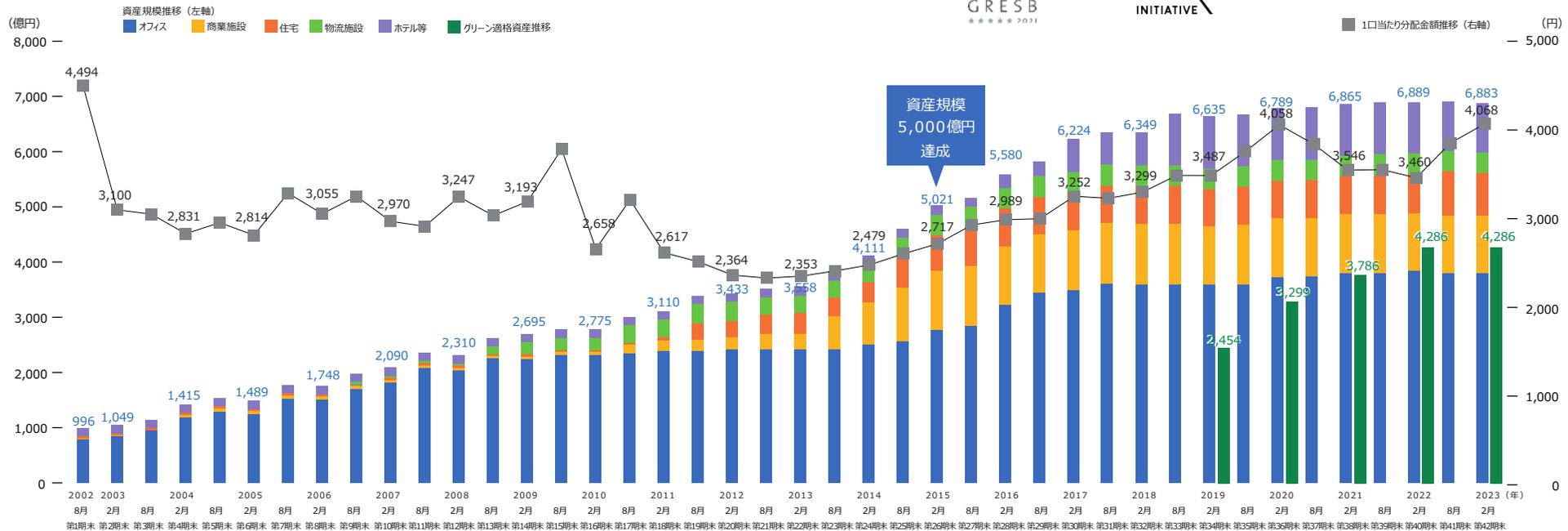
- ・ J-REIT業界で初めて、ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取組 (10年25.6億円)
- ・ 本資産運用会社が責任投資原則/Principles for Responsible Investment (PRI) に署名
- ・ 本資産運用会社が気候変動イニシアティブ (JCI) に参加
- ・ 初のグリーンローンを実行

Signatory of:



2023年

- ・ 環境省のESG ファイナンス・アワードの資金調達者部門で銀賞受賞
- ・ 本資産運用会社がESG方針、エネルギー・温室効果ガス削減指針を改定
- ・ SBTiのニアターム目標の認定を取得
- ・ GHG排出量等の新たな削減目標設定し、ネットゼロへの移行ロードマップを策定
- ・ 初のサステナビリティ・リンク・ローンを実行



(注) 2013年3月1日付で本投資法人の投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しているため、投資口分割の影響を加味し、第22期以前の1口当たり分配金は実績値を5で除した金額を記載しています。

トップメッセージ

本投資法人が2002年6月に日本で4番目のリートとして東京証券取引所へ上場してから、20年超となりました。次の20年、30年に向けて、ESGを経営の基盤に置き、これまでの確かな実績に基づき総合型リートの強みを活かした柔軟な外部成長・内部成長・財務戦略を駆使することで課題を克服し、投資主価値の安定成長を目指す所存です。

ESGの取組については、短期的な利益にとらわれず、安定的、継続的な成長のため従前から促進してきました。元より不動産は長期保有を前提とした資産であり、将来にわたる社会の変化を捉える必要があります。世界に台頭する新たなリスクや顕在化する気候変動等の課題、いずれに対応する上でも、ESGの長期的な観点が不可欠です。一方では、本投資法人の資産運用がもたらす社会への影響にも着目される局面となってきました。このような本投資法人を取り巻く環境の変化に柔軟に対応しつつ、持続可能な社会の実現に貢献し続けることが、中長期的な成長の礎であると気持ちを新たにしております。

直近の取組として、2050年のネットゼロ実現に向けて、SBTi*に基づくGHG排出量削減目標を設定し移行計画の策定をすすめています。[\(*詳細はP.13をご覧ください\)](#)。

2030年に本投資法人のGHG排出量を2021年比42%削減することを中期目標とし、SBTi（ニアターム目標）の認定を取得しました。また、ネットゼロ目標についても、現在SBTiに認証申請中です。

*SBTiとは、企業に対し、パリ協定が求める水準と整合した科学的根拠に基づくGHG排出量削減目標の策定を求めるイニシアチブ

資金調達においても、UNEP FIのフレームワークに基づくポジティブ・インパクト・ファイナンスによる調達をJ-REITで初めて行い、かかる取組の新規性・波及性が高く評価され、2023年2月に環境省が主催する「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」の「資金調達部門」において「銀賞」を受賞しました。また、今後サステナブルファイナンスを積極的に推進するために、その調達比率の目標を「2030年までに50%以上」と設定しました。

あわせて、保有物件を取り巻く地域社会への貢献、本投資法人のガバナンスの向上に積極的に取組んで参ります。

ESGにはある意味正解がないものと存じます。社会の変革が進む中、規範の定まっていない部分をいかに判断し行動していくか。最善の答えは、ESG活動の実績を十分に開示し、ステークホルダーの皆様との信頼関係を深め、皆様との対話の中から導き出して参ります。

引き続きのご支援を心よりお願い申し上げます。

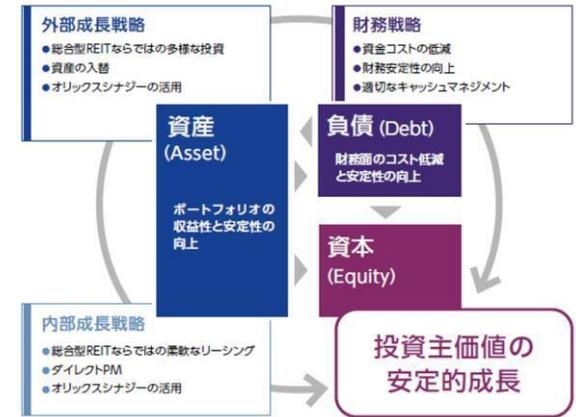
オリックス不動産投資法人 執行役員
三浦 洋 (写真左)

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
田中 充 (写真右)



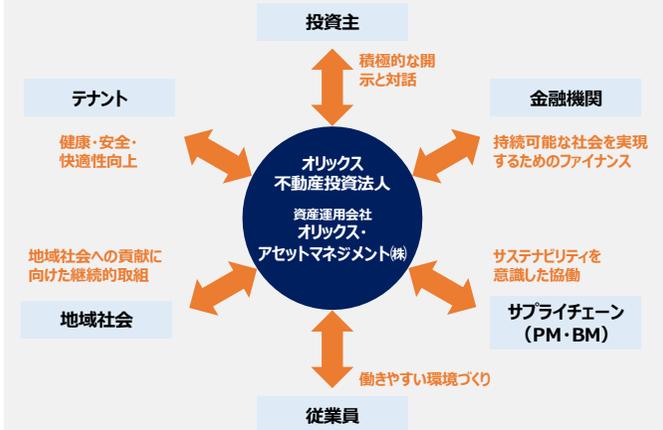
オリックス不動産投資法人の運用理念

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



ステークホルダー・エンゲージメント

本投資法人は、投資主、テナント、金融機関、地域社会、サプライチェーン、従業員等の様々な関係者と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。



本投資法人の概要

投資法人名	オリックス不動産投資法人 (ORIX JREIT Inc.)
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
代表者	執行役員 三浦 洋
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月末日及び8月末日

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、ホテル等様々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。広範な事業専門性と全国ネットワークを活用し、様々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。

本資産運用会社の概要

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
代表者	代表取締役社長 田中 充
設立/資本金	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/決算期日	投資運用業/ 決算期日毎年3月末日

スポンサーについて

本書では、本資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社を「オリックス」又は「スポンサー」、オリックス株式会社を中心とする企業グループを「オリックスグループ」又は「スポンサーグループ」といいます。

オリックス株式会社は、1964年設立。東京証券取引所プライム市場上場（証券コード：8591）オリックスグループは、オリックス不動産株式会社をはじめ、国内外に連結会社999社、関連会社138社(2023年3月末時点)を有する多角的金融サービスグループです。

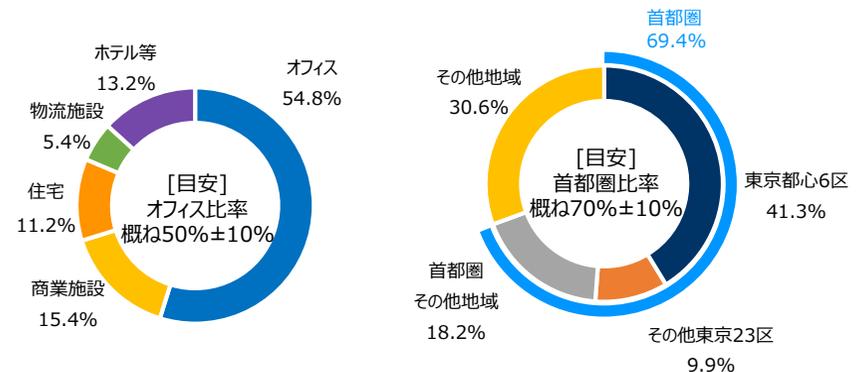
本レポートでは、オリックスグループの1社として本資産運用会社に適用されるオリックス又はオリックスグループの規則や体制、取組等に関して、「オリックスグループ」の規則や体制、取組等として掲載しています。

運用ハイライト (2023年4月19日時点)

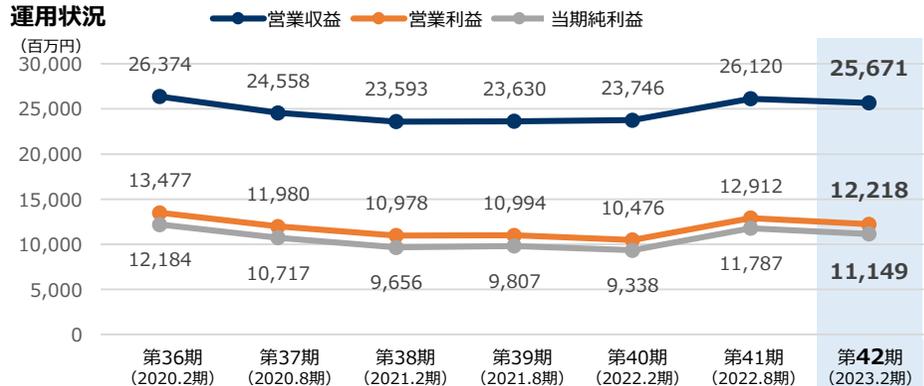
物件数 **109**物件

資産規模 (取得価格ベース)
6,849億円
(J-REIT中8位)

用途比率



運用状況

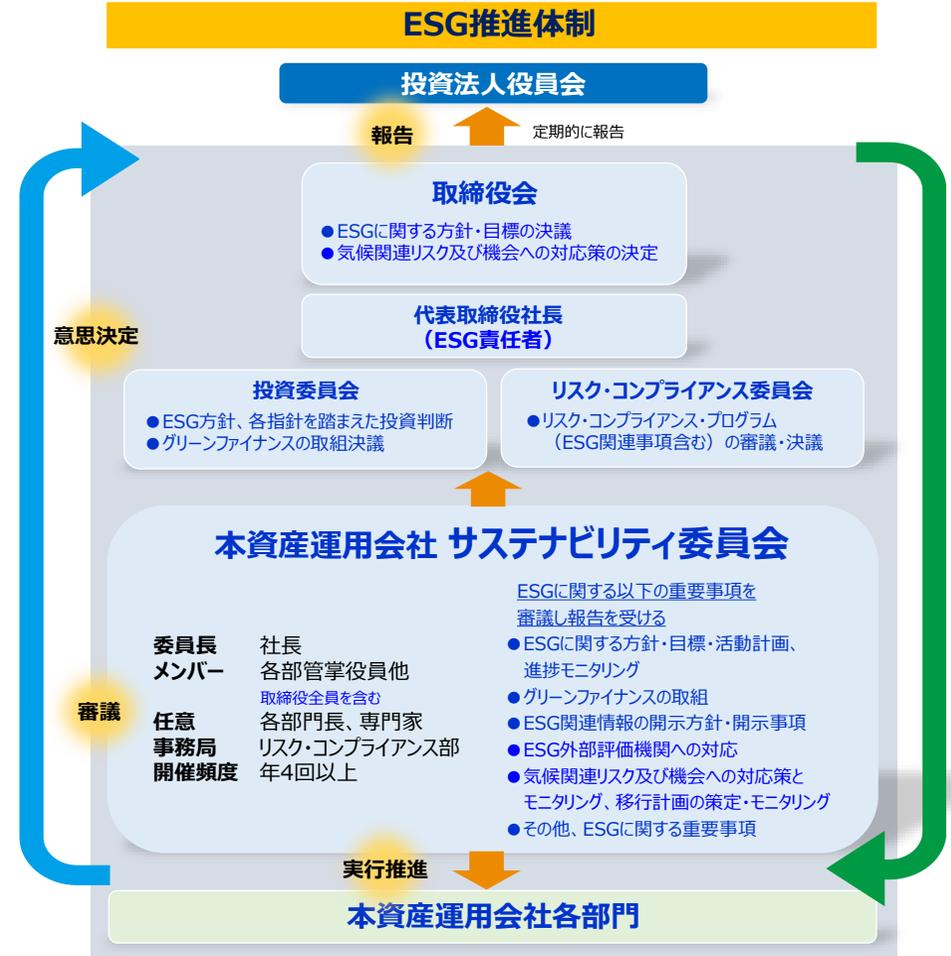


ESG方針・関連指針、推進体制

本投資法人及び本資産運用会社は、投資主価値の安定成長にはESG課題を考慮したサステナブルな資産運用が重要と考え、これを実践するために「ESG方針」及び関連する各指針を定め、これらに基づいた不動産の投資運用を行っています。本資産運用会社の社長がESG推進の最高責任者として、またサステナビリティ委員会が中心となって、ESG推進体制を牽引しています。

ESG方針				
<p>●サステナブルな資産運用の実践のための方針● <基本姿勢> ・投資主価値の安定的成長を目指し、SDGs等の社会課題へ対応 ・オリックスグループのサステナビリティポリシー実践、国際イニシアティブを支持・尊重</p>				
<p>①人権の尊重と労働慣行への対応 ⑤お客様（テナント・利用者）の健康と快適性の増進 ②気候変動への対応 ⑥役員への対応 ③環境への配慮 ⑦リスク管理とコンプライアンス、公正な事業慣行への対応 ④ステークホルダーとの協働 ⑧ESG情報開示と可視化の推進</p>				
エネルギー・温室効果ガス削減指針	資源・廃棄物管理指針	ESG調達等指針	ESG投資・運用指針	サステナブルファイナンス指針
<p>●気候変動への対応としてエネルギー効率向上、省エネ推進、再エネ利用をすすめ、GHG排出量削減を図るための指針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目標（2050年ネットゼロ、2030年排出量42%減など） 2. 実績値把握 3. エネルギー・GHG削減取組 省エネ・温対法遵守 / 設備機器把握 / 更新・運用改善時省エネ・GHG削減考慮 / 電力契約時の排出係数考慮 / 再エネ利用 / 環境価値活用 / フロン対応 4. ステークホルダーとの協働 5. PDCA 	<p>●廃棄物、有害物質、排水等の適正管理による汚染防止とリサイクル推進による資源の有効利用をすすめるための指針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目標(埋立処分率1%) 2. 実績値把握 3. 管理の取組 4. ステークホルダーとの協働 5. PDCA 6. 法令対応 	<p>●調達等取引先にESG方針への理解・協力を要請し、ともに取組をすすめるための指針</p> <p>要請・確認事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 法令・社会規範遵守 2. 人権尊重 3. 公平・公正取引 4. 安全・安心確保 5. 環境配慮 6. 情報管理 	<p>●運用資産の着実な成長と安定した収益確保のために、投資・運用の意思決定プロセスの中にESG要素を組み込むための指針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 意思決定・運用プロセス組込 2. 指針遵守・UNEP FI「責任不動産投資」尊重 3. 社会課題のリスク評価 4. 環境と社会への影響・責任を考慮し判断 5. PM/BMとの協働 6. 定期的評価と改善・見直し 	<p>●グリーンファイナンス等の資金調達時に金融機関と協働し取組をすすめるための指針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. フレームワークの策定 2. 目標（2030年調達比率50%以上） 3. 実施状況の管理 4. 開示

ESG方針と各指針の詳細は付属資料2をご覧ください。



サステナビリティ委員会開催実績

	2020年度	2021年度	2022年度
	11回	8回	9回

マテリアリティとKPI

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。

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）	7, 11, 13
	廃棄物管理	11, 12
S	お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上	3, 9, 11, 12
	ステークホルダーへの情報開示と対話	12, 17
	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	12, 17
	働きやすい職場環境（ダイバーシティ等）	5, 8
	役職員の能力開発	4, 8
G	コンプライアンスの徹底	16

マテリアリティ特定の過程は付属資料3をご覧ください。

KPI(数値目標)

	期間	達成時期	目標
気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出削減)	長期	2050年	・パリ協定の実現に向け、2050年にネットゼロを目指すこと ・2050年に、GHG排出量を2021年比90%以上削減（対象はスコープ1、スコープ2、スコープ3の全て）
	中期	2030年	・GHG排出量を2021年比42%削減（対象はスコープ1、スコープ2、スコープ3の管理権原を有する部分） ・GHG排出量原単位を2021年比42%削減（対象はエネルギー起源の、スコープ1、スコープ2、スコープ3の管理権原を有する部分） ・電力使用量の50%を再生可能エネルギー由来のものとする ・グリーンビルディング認証の取得割合を床面積ベースで80%以上
	短期		過去5年間のエネルギー消費原単位を年平均1%以上削減
廃棄物管理	中期	2030年	・本投資法人が管理すべき廃棄物及び把握可能な廃棄物の重量を把握し、2030年の埋め立て処分率を1%以内とします
水資源管理	短期		・本投資法人保有物件の水使用量を把握し、効率利用をすすめ、使用量を前年比で増加させないことを目標とします
資金調達比率	中期	2030年	・資金調達におけるサステナブルファイナンスの調達比率を2027年3月末で30%以上、2030年3月末で50%以上を目標とします

KPI達成状況 *赤字は修正数値と単位 *詳細はP.23をご覧ください



本投資法人に対する外部評価

- ・2023年GRESBリアルエステイト評価
GRESBレーティング：「5スター」
開示評価：「Aレベル」



- ・MSCI ESG格付
「A」(2023年5月)



- ・2022年CDP評価
「A-」※



※当初評価は「B」でしたが、スコアアピールの結果2023年8月に「A-」に評価が変更されました。

賛同するイニシアティブ

本投資法人及び本資産運用会社並びにオリックスグループは以下のイニシアティブに賛同・参加しています。直近では2022年4月に「責任投資原則（PRI）」に本資産運用会社が署名。また2022年8月には気候変動イニシアティブ（JCI）に本資産運用会社が参加しました。これらのイニシアティブでの活動を通じて国際的なESG課題解決への取組を推進していきます。

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		サステナブルな社会作りを目指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、オリックス株式会社、オリックス銀行株式会社が署名
気候関連財務情報開示 タスクフォース (TCFD)		TCFDは気候関連のリスクと機会を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る。 本資産運用会社、オリックスグループが賛同
TCFDコンソーシアム		TCFD提言へ賛同する日本の企業や金融機関等が一体となって取組を推進し、企業の効果的な情報開示や、開示された情報を金融機関等の適切な投資判断につなげるための取組について議論する場として設立。本資産運用会社、オリックス株式会社が加入
責任投資原則 (PRI)		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。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
気候変動イニシアティブ (JCI)		気候変動イニシアティブ（Japan Climate Initiative: JCI）は、1.5度目標の実現に向けて積極的に取組みを進める日本の非政府アクターのネットワーク。本資産運用会社が参加

サステナブルファイナンス

■ サステナブルファイナンス指針の策定

本資産運用会社は、ESG方針にて規定する「ステークホルダーとの協働」への対応として、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、2023年9月に「サステナブルファイナンス指針」（本指針）を制定しました。サステナブルファイナンス*による調達比率目標（2027年3月末までに30%以上、2030年3月末までに50%以上）を本指針にて定め、他にサステナブルファイナンスによる資金調達時にはフレームワークを策定し、その枠組みに沿った形での資金調達を行うこと、フレームワークに沿った資金調達が実施されているかのモニタリングを行うこと、資金調達の状況を開示することを本指針上で定めています。

サステナブルファイナンスによる調達比率は2023年9月20日現在で18.1%となります。

*「サステナブルファイナンスとは、グリーンファイナンス、サステナビリティ・リンク・ファイナンス、ポジティブ・インパクト・ファイナンス、ソーシャルファイナンスのことを指しますが、金融機関から提案される新たな調達方法を含みます。

■ サステナビリティ・リンク・ファイナンスフレームワークとサステナビリティ・リンク・ローン

本指針の内容を踏まえ、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」（本フレームワーク）を策定し、本フレームワークに基づいて本投資法人として初めてサステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による資金調達を行うことを決定しました。SLLとは借入人の中核的な事業活動に関連性が高い重要目標達成指標（以下「KPI」といいます。）をサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPT」といいます。）として設定し、達成状況に応じて金利等の融資条件を連動させ、借入人の目標達成に向けた動機付けを促進し、環境・社会の面から持続可能な事業活動及び成長を支援することを旨とするファイナンスとなります。

本フレームワークの概要

本投資法人がSLLの調達に際し策定した本フレームワークでは、KPIとして「本投資法人のCO₂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-13のうち管理権原を有する部分）」を選定し、KPIを基にSPTを設定しました。このKPI及びSPTは本投資法人のESGに関する取組とつながる有意義性があり、野心的な目標設定であると第三者から評価されています。^(注1)

<本フレームワークのSPT>

	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年に42%削減を達成	2031年3月31日を終了日とする1年間

^(注1) 第三者評価：本フレームワークは、各種原則への適合性や、設定したSPTの合理性について、株式会社日本格付研究所より第三者意見を取得しています。詳細は株式会社日本格付研究所のウェブサイトをご覧ください。<https://www.jcr.co.jp/>

サステナビリティ・リンク・ローンによる借入の内容

借入先	借入金額	借入実行日	返済期日
株式会社三菱UFJ銀行	20億円	2023年9月20日	2030年9月20日
三井住友信託銀行株式会社	20億円	2023年12月20日	2030年12月20日
合計	40億円		

上記SPTをもとに、個別の借入で別途定めた目標水準を達成できた場合には、利率について優遇を受けられる条件としています。

■グリーンファイナンス・フレームワーク

本投資法人は、国際資本市場協会（ICMA）の定める「グリーンボンド原則2018年版」、ローンマーケット協会（LMA）、アジア太平洋ローンマーケット協会（APLMA）及びローンシンジケーション・トレーディング協会（LSTA）が定める「グリーンローン原則2021年版」及び環境省の定める「グリーンボンドガイドライン2020年版」、「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」の要件に即したグリーンファイナンスを実施するため、「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の実施、評価及び管理を行っています。

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又は投資法人債の返済資金又は償還資金に充当します。また、グリーンボンド又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ています。

グリーンボンドの発行

グリーンファイナンス・フレームワークに基づいて、以下のグリーンボンドを発行しています。

	第1回グリーンボンド	第2回グリーンボンド	第3回グリーンボンド
発行総額	70億円	20億円	30億円
払込期日	2019年7月18日	2020年7月7日	2021年7月1日
期間	5年	15年	10年
利率	年 0.220%	年 0.890%	年 0.450%
格付	AA（株式会社日本格付研究所）	AA（株式会社日本格付研究所）	AA（株式会社日本格付研究所）

■ポジティブ・インパクト・ファイナンス

本投資法人は、2022年3月に、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」）が提唱したポジティブ・インパクト金融原則及び同原則モデル・フレームワーク（資金用途を限定しない事業会社向けの投融資フレームワーク及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」の取組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（PIF）は、サステナブルファイナンスの一種で、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、本件に当たり、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、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を取得しています。

また、J-REIT業界で初めてのPIFの資金調達を行う等、取組の新規性・波及性が高く評価され、2023年2月に環境省主催の第4回「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」の資金調達者部門において、「環境大臣賞（銀賞）」を受賞しました。

[ポジティブ・インパクト・ファイナンスのテーマの詳細は付属資料4をご覧ください。](#)

- (注1) グリーン適格資産とは、以下の認証又は再認証のいずれかを取得済又は今後取得予定である資産をいいます。
- ・DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星
 - ・BELS認証における3つ星、4つ星又は5つ星
 - ・CASBEE評価認証におけるB+ランク、Aランク又はSランク
 - ・LEED認証におけるSilver、Gold又はPlatinum
- (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又はランクの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、CO₂排出量又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又は取得

グリーンローンによる借入

グリーンファイナンス・フレームワークに基づいてグリーンローンによる借入を実施しています。

借入件数	借入金額合計
15件	237.88億円

※2023年9月20日時点
各グリーンボンド・グリーンローンの詳細は付属資料4をご覧ください。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスの借入条件

	第1回	第2回	第3回	第4回
借入金額	25.6億円	50億円	7億円	68億円
利率	0.768%	0.955%	0.697%	変動
借入実行日	2022年3月31日	2022年12月20日	2023年3月20日	2023年5月22日
借入期間	10年	9年	6年	6年



特集

2050年ネットゼロに向けた 移行計画への取組

本資産運用会社は、過去数年に渡り本投資法人に関するTCFDシナリオ分析を実施し、気候変動リスクの評価をすすめてまいりました。今回、本資産運用会社及び本投資法人は、シナリオ分析の次のステップとしてSBT（Science Based Target）に基づくGHG削減目標を設定し、2050年ネットゼロ目標に向けた移行計画策定に取り組んでいます。

また、ESG分野の専門の方々をお招きしてステークホルダーミーティングを開催し、かかる移行計画案をご説明し、皆様からご意見をいただきました。

TCFD提言に基づく開示

本資産運用会社は、2019年にTCFDへの賛同を表明し、あわせてTCFDコンソーシアムへ加入、本投資法人の気候変動に関するリスク分析・リスク管理や取組を推進し、TCFDに基づく情報開示をすすめています。

項目	主な内容
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> 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。また、気候変動課題への対応は、「リスク・コンプライアンスプログラム」の対象として、四半期毎に取締役会へ報告、モニタリングを受けています。 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、取組を推進します。 <p style="text-align: right;">ESG推進体制についてはP.6をご覧ください。</p>
戦略	<ul style="list-style-type: none"> 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、分析をすすめています。 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であるか、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やCVaR*2等のツールによる検証もすすめています。「2050年ネットゼロ」に向けた移行計画の策定をすすめています。 <p>*1 CRREM とは、Carbon Risk Real Estate Monitor の略称 *2 CVaR とは、MSCI 社の気候バリューアットリスク (Climate Value -at-Risk) の略称</p> <p style="text-align: right;">シナリオ分析についてはP.68からをご覧ください。 移行計画についてはP.13からをご覧ください。</p>
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 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」（リスク・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。 気候変動リスクは、全社経営に関わる中長期リスクの重大なリスクとして、「リスク・コンプライアンスプログラム」の対象としており、「長期的な気候変動リスクの把握と影響度の分析」をプログラムの一つとして実施しています。 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。 <p style="text-align: right;">リスク管理についてはP.55からをご覧ください。</p>
指標と目標	<ul style="list-style-type: none"> 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すすめています。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。 気候変動等に関する指標として、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・埋立処分率、水使用量等を定期的に把握、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シナリオ分析等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。 <p style="text-align: right;">指標と目標についてはP.7及びP.60からをご覧ください。</p>

SBTiに基づく削減目標の設定とネットゼロへの移行ロードマップの策定

- ・TCFDでは気候関連のリスクと機会（総称して気候関連事項）が、事業、戦略、財務計画にどのような影響を実際にあるいは潜在的に及ぼすか、検討・開示することが求められます。また、低炭素経済への移行や物理的リスクの増加等を踏まえたシナリオを考慮して、自らの気候関連事項への戦略がどの程度レジリエンスかを記述することが求められます。
- ・そこで、本投資法人では、気候変動のリスク・機会を特定、気候関連事項が2030年の収益に与える影響を定性面・定量面で分析、想定される対応策とともに開示しました。[\(P.68~P.71をご覧ください。\)](#)
- ・一方、IPCCの「地球温暖化に関する1.5℃特別報告書」以降、1.5℃を気温目標とする取組が急速に拡大、そのためには2030年までに2010年比約45%、2050年頃にネットゼロに到達させる必要があることが明らかとされました。
- ・本投資法人でも、CRREMやCVaR等のリスク評価・分析ツールを用いて、リスクの経年状況や資産への影響度合い等を確認しながら、長期目標として掲げている2050年ネットゼロへ向けた中長期の対応の検討をすすめてきました。
- ・次のステップとして、今回SBTiに基づく温室効果ガス（GHG）排出量削減目標の設定とネットゼロへの移行ロードマップの策定を行いました。

本投資法人の新たな目標

■本投資法人は気候変動への対応として、パリ協定が求める水準と整合した科学的な根拠に基づく目標を設定し、達成のための移行ロードマップを策定します。

- ① パリ協定の実現に向け、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すすめます。
- ② 2050年に、サプライチェーンを含む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新たに設定
- ③ 2030年に、ポートフォリオのスコープ1、スコープ2、及びスコープ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。 ⇒総量目標を追加
- ④ 2030年までに、ポートフォリオのスコープ1、スコープ2のGHG総排出量を、2021年比42%削減します。
⇒SBTi SME版(中小企業対象) ニアターム目標として新たに設定
- ⑤ 2030年までに、ポートフォリオのスコープ2、スコープ3カテゴリ13の管理権原を有する範囲の電力使用量の50%を、再生可能エネルギー由来電力とします。 ⇒③、④達成のために新たに設定

なお、④については、2023年7月に SBTi認定取得をしており、②については現在申請中です。

・SBTiは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）、世界自然保護基金（WWF）が共同で運営する国際イニシアティブ。SBTi（Science Based Targets、科学的根拠に基づいた排出量削減目標）は、パリ協定（世界の平均気温の上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、企業が設定するGHG排出量削減目標を指し、SBTiはSBTを設定する企業を認定しています。

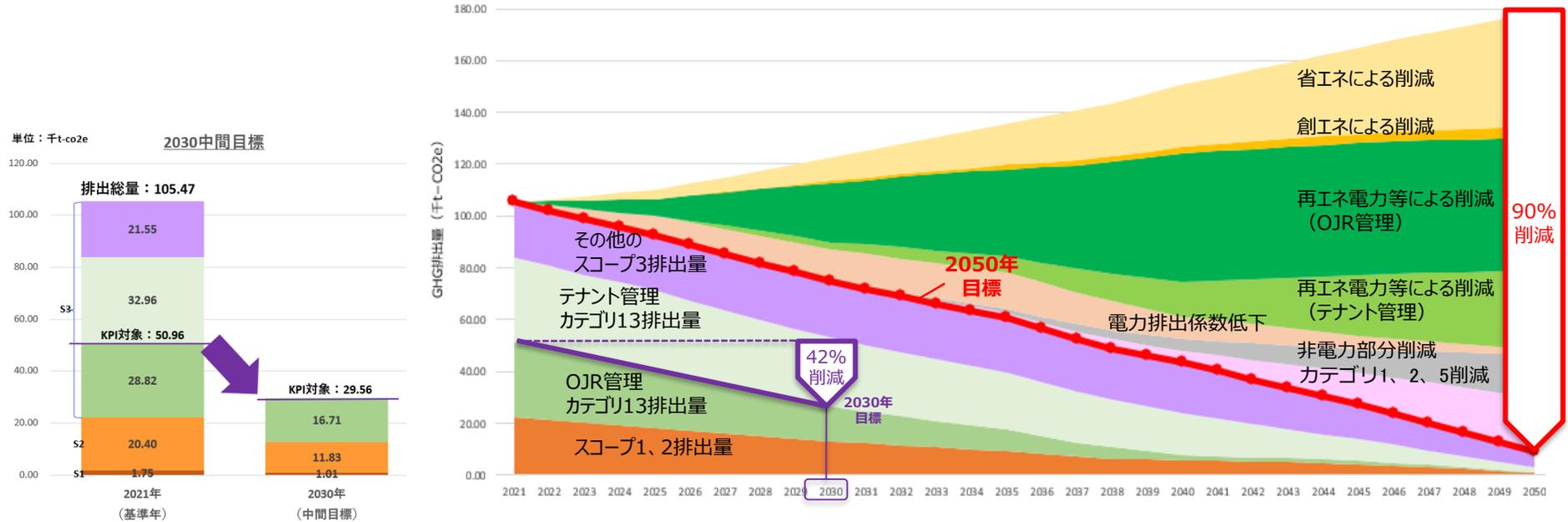
ネットゼロへの移行ロードマップ

2030年目標及び2050年目標達成に向けて移行ロードマップを策定しました。

2030年までは、本投資法人で主導的に対応が可能な、スコープ1,2及びスコープ3カテゴリ13（テナント専有部分）のうち本投資法人が設備管理や電力契約の権限を有する部分を中心に、総量ベースで2021年比42%のGHG排出量の削減を行います。具体的には従来からの省エネ活動に加え、再エネ電力の利用を拡大、2030年には本投資法人が契約する電力の50%を再エネ由来電力（非化石証書の利用を含む）にしています。

2050年に向けては、2040年までに電力の100%再エネ化をすすめ、またテナント様と協議・協働し、専有部分に関する排出削減をすすめていきます。加えて、利用するサービス、改修工事、廃棄物処理委託等サプライチェーンでの排出や電力以外のエネルギーに関する排出について、各分野の進捗を注視しつつ、対応状況の確認や削減要請等エンゲージメントを図りながら対応をすすめていく予定です。

なお、移行ロードマップ策定にあたっては、ステークホルダーミーティングでのご意見を参考にしています。



カテゴリNo	内容	排出量 (t-CO ₂ e)	算定方法
1	購入した製品・サービス	4,338	調達金額に産業毎の排出係数を乗じて算定
2	資本財	8,988	調達金額に排出係数を乗じて算定
3	エネルギー関連活動	6,829	各エネルギーの購入量に採掘から輸送にかかる排出係数を乗じて算定
5	廃棄物処理委託	1,394	排出量に処理方法毎の排出係数を乗じて算定
13	保有物件のテナント専有部	61,777	各エネルギー使用量から算定
スコープ3合計		83,326	※C13はOJR管理部分とテナント管理部分と区分して管理

目標年度	2030年（中期目標）	2050年（長期目標）
対象範囲	スコープ1、2及びスコープ3カテゴリ13のうちOJRが管理する部分	スコープ1、2、3（すべて）
削減目標	42%削減（資産規模拡大等による年3%程度の排出量増加を考慮）	90%削減（資産規模拡大等による年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%）*物件入替等による効果含
	・再エネ電力、非化石証書による削減（OJR管理部分の再エネ導入率50%）	51% ・再エネ電力等による削減（2040年にOJR管理部分の再エネ導入率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年以降徐々に進み、2050年90%削減と想定）
	・テナント様管理部分も、再エネ導入による削減を10%程度想定（目標対象外部分）	・テナント様の対応による削減（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年以降徐々に進み、2050年80%削減と想定）

■ ステークホルダーミーティング

本投資法人の移行計画について

2023年8月9日に、ステークホルダーミーティングを開催して、本投資法人で策定中の「移行計画案」について、各ステークホルダーの方々からご意見を頂戴しました。

* ステークホルダーミーティング文章中では敬称を省略し、本投資法人を「OJR」、本資産運用会社を「OAM」と記載しています。



秋山 巧 様

大和証券株式会社
エクイティ調査部 上席課長代理
J-REITセクター担当 アナリスト

2014年慶應義塾大学環境情報学部卒業後、大和証券入社。五反田支店営業を経て、2017年、エクイティ調査部に異動。2018年よりJ-REITセクターを担当、現在に至る。2023年 日経ヴェリタスアナリストランキング4位(REIT)、2023年 Institutional Investor 5位(R/U) (REITs)。



南部 幸久 様

オリックス不動産株式会社
業務管理本部
副本部長

1994年オリックス株式会社入社。不動産の開発や融資、経営企画といった業務に長く従事。2016年～2019年までオリックス株式会社グループ人事部で勤務。2019年以降はオリックス不動産株式会社で経営企画及びシステムを担当。



堀江 隆一 様

CSRデザイン環境投資顧問
株式会社
代表取締役社長

金融機関での勤務を経て、2010年にCSRデザイン環境投資顧問株式会社を設立、不動産投資・運用におけるESG推進の助言業務や、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。UNEP FI等の国際機関や国土交通省等のESG不動産関連の委員会座長・委員を歴任。



三宅 香 様

三井住友信託銀行株式会社
フェロー役員

1991年ジャスコ株式会社（現イオン株式会社）入社。同社にて環境・社会貢献担当責任者を務めたのち、2022年三井住友信託銀行株式会社 ESGソリューション企画推進部主管に就任。現在同社フェロー役員。2019年よりJCLP共同代表を務める。2023年6月より東京都再エネ実装専門家ボードコメンター。



森澤 充世 様

PRI事務局 シグナリー
ジャパンシニアリード

シティバンク等で金融機関間決済リスク削減事業に従事後、環境学の研究を開始。2010年PRI日本ネットワーク創設時に責任者へ就任。2022年よりPRIジャパンシニアリード。この間2006年よりCDP日本担当として参加、2023年2月までジャパンディレクターを務めた。東京大学大学院 新領域創成科学研究科 博士課程修了、環境学博士。

田中 充

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

三岡 美樹

オリックス・アセットマネジメント株式会社
取締役執行役員
(司会)

(リスク・コンプライアンス部管掌)

田中：2023年1月にOAMの社長に就任しました田中です。OAMが2013年にスタートしたESG推進が今年で10年を迎えました。2018年のOAMにおけるESG方針制定を契機に本格化し、直近トピックスとしては、2021年にTCFDシナリオ分析結果を公表し、気候変動に対する中長期目標も2050年カーボンニュートラル、2030年CO₂排出量原単位を2018年比35%削減と設定しました。2022年には長年の懸案であったPRIへの署

名を行い、TCFDシナリオ分析の定量分析を実施しましたが、2023年はサステナブルファイナンスの調達比率に対するKPI設定に続いて、シナリオ分析・リスク評価の次のステップとして、OJRの目標がネットゼロ実現に妥当なものであるかの確認及び見直しが必要との認識のもと、目標達成のため、SBTに基づく総量目標の設定と移行計画の策定に取組たいと考えています。

■ OJRの移行計画

田中：2050年ネットゼロに向けてCRREMの2023年版で分析をすると、省エネシナリオでは2030年以前に逸脱、再エネシナリオにおいても再エネ導入の時期をよく見極めてすすめていく必要があることがわかりました。図1をご覧ください。

そこで、あらためて1.5度シナリオに沿って、ネットゼロを達成するための目標設定の手法として、SBTによる目標設定を検討し、SBTへの申請を行うことにしました。SBTはここへきてREIT各社が検討・目標設定を進めていますが、排出総量の削減を求めら

れるため、外部成長への影響を鑑みOJRとしては慎重に検討していました。しかし再エネ電力の拡大や非化石証書の利用等も視野に、「ネットゼロ」目標達成に向けて排出総量の削減も目標設定し、ネットゼロへの移行計画を検討しています。

SBTには、2030年に向けての目標設定（ニアターム）と、2050年に向けたネットゼロ目標がありますが、まずはあと数年に迫った2030年目標を設定、具体的対応を進めていきます。

REITの場合、SME版（中小企業対象）となるため、ニアターム目標はスコープ1と2に対して2030年までに42%の削減が要求されるものとなります。しかし、OJRでは従来の原単位目標

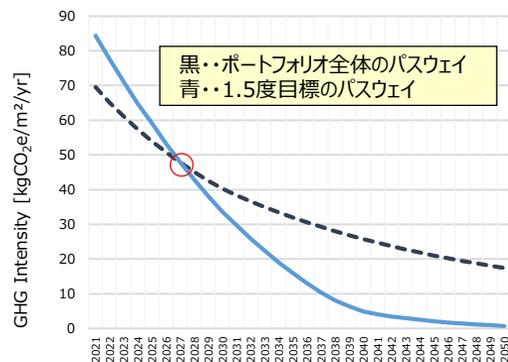
の対象範囲は、スコープ1、2に加え、スコープ3のうちOJRに管理権原がある部分まで含めて設定していましたので、2030年の総量削減目標も従前どりの範囲として設定します。

図2はその分析の際に使用した、CSRデザイン環境投資顧問様にご作成いただいた目標達成のためのシミュレーショングラフです。

＜図1＞ 気候変動に関するリスク分析（CRREM新パスウェイ）

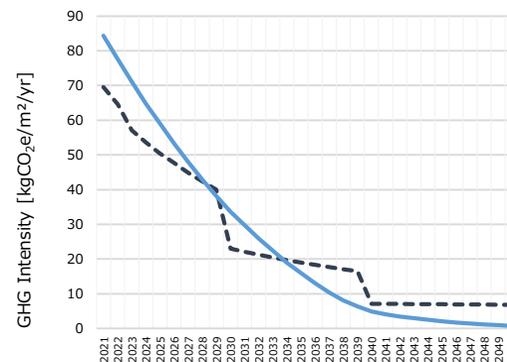
【省エネシナリオの場合】

省エネ改修のみの対応策の場合、1.5℃削減パスウェイに対しては2027年頃に逸脱



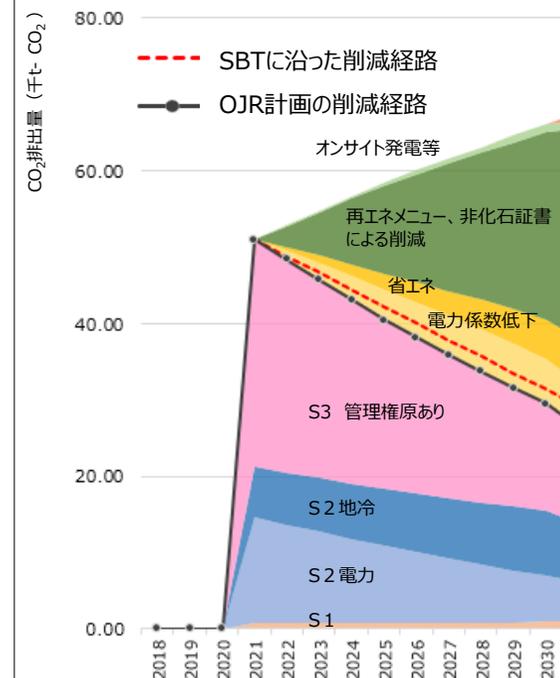
【再エネシナリオの場合】

省エネに加え再エネを2030年に50%導入、2040年に100%導入した場合、1.5℃へは再エネの導入タイミングによって逸脱が生じる（旧パスウェイでは2045年頃までは整合していた）



※ CRREMとは不動産のCO₂排出原単位を指標とし、2050年ネットゼロに整合する「削減経路（De-Carbonization Pathway）」を用途別・地域別に設定、保有資産の状況を反映して各社毎に期待される「削減経路」（以下図では「パスウェイ」）を描く。自社の削減経路が期待される削減経路を上回った場合、逸脱部分に炭素税の支払い等のリスクが発生（座礁資産化）

＜図2＞ CO₂排出量削減目標達成のためのシミュレーショングラフ



これによりSBTの対象となるスコープ1、2のみの場合より、目標対象となる排出量の範囲が倍増しますが、排出量に占める電力割合が大きいため、電力を50%再エネ化することで目標達成を見込みます。また、スコープ3の部分まで再エネ化の促進、排出量低減を図ることで、次の2050年ネットゼロ目標に向け、テナント等のサプライチェーンと協働してスコープ3全体の削減を進めるための第一歩としていきたいと考えています。

なお、SBT ニアタームについても7月に認定を取得しましたので、SBT目標に沿ってスコープ1、2部分についても42%削減を進めていきます。

次に2050年のネットゼロ目標への取組です。ネットゼロ目標では、企業活動からのすべての温室効果ガス排出量を90%以上削減することが求められます。つまり、サプライチェーンからの排出、スコープ3全体の把握と削減が課題となります。スコープ3を含めたOJRの事業活動に関連する温室効果ガスの排出状況は図3のとおりです。

<図3> OJRのGHG排出総量 (2021年活動ベースの概算モデル)

スコープ	詳細	排出量	割合	算定方法	主動性	対応可能性
スコープ1	フロン	1,200	1%	漏出量	OJRが管理権原を有し主体的に対応可能な部分	電力利用(再エネ化可能)40%
	ガス等	750	1%			
スコープ2	地域冷暖房供給	6,500	6%	使用量	テナントやサプライチェーンとの協働要部分	当面削減が難しい部分20%
	供給電力利用	14,000	13%			
スコープ3	カテゴリ13のうちOJR管理権原有	29,000	27%	活動量から算定※詳細はp.72参照	49%	電力利用31%
	カテゴリ13のうちテナント管理権原有部分	33,000	31%			
	カテゴリ1:購入サービス カテゴリ2:資本財 カテゴリ3:エネルギー関連 カテゴリ5:廃棄物	21,500	20%		51%	
合計		105,950	100%			

OJRが主体的に削減活動を進められる部分(スコープ1、スコープ2+スコープ3のカテゴリ13のうち管理権原を有する部分)とテナントの活動や購入するサービスや改修工事、委託した廃棄物処理等、他社の削減活動に依拠する部分を計算すると、およそ半々となります。また、現状積極的な削減対応が可能な部分は電力で、うちOJRが主体的に対応できる部分は4割となり、これを中心に削減対応を進めていきます。もちろんテナント様が管理権限を持つ電力も協働し削減していく予定です。

以上を踏まえ、2050年ネットゼロに向けた移行計画を検討しました。図4をご覧ください。電力の排出係数低減が現状程度であった場合、2030年に向けて予定している、省エネ推進、再エネを2030年に50%導入を軸に、その後2040年に向けて再エネを100%導入した場合、テナント側がコントロールしている部分についても同様に省エネ・再エネ化が進んだとしても2035年頃までの再エネ導入が不足となります。加えて2040年に電力を100%再エネ化しても、相当量の排出が残余します。この2040年以降の残余部分は、サプライチェーンの排出部分ですが、それぞれの産業がネットゼロ目標の想定どおり2045年に90%削減する、という想定をしたとしても不足分が残ってしまいます。

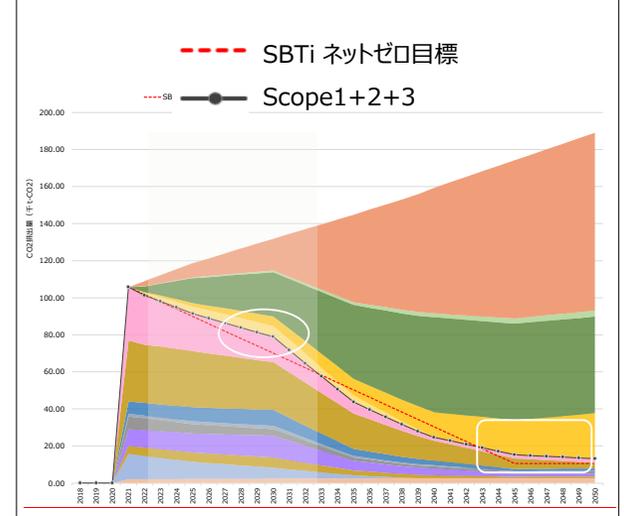
ネットゼロ目標に整合した削減を実現するには、テナント部分も含め、早期の再エネ導入、ガス・地冷の新技术導入、2040年以降に向け、社会全体の脱炭素化が進み、関連するサプライチェーンの脱炭素化が飛躍的に進むこと、などが重要です。当社だけで推進できるものではないですが、サプライチェーンへの働き

かけ、利用するサービス選択、業界全体での対応推進等が必要と思われます。ZEBの普及、水素エネルギー、太陽電池技術ペロブスカイト等の新しい動きにも目を配りつつ、2030年に向けてできることを確実に推進していきたいと考えています。

まとめますと、OJRは2030年に向けて、スコープ1、2、3のうち管理権原を有する部分のCO₂排出量を総量ベースで2021年比42%削減することを目標とします。また、上記対象範囲の電力につき、2030年に50%を再エネとします。

さらに、ネットゼロに向けて2050年に、スコープ1、2、3の90%を削減する目標を検討していきます。

<図4> 2050年ネットゼロに向けた移行計画案 (検討過程)



司会： それでは、皆様から当社の移行計画に対するご意見を伺いたいと思います。

森澤： SBTのニアタームに申請済であることを伺い安堵しました。移行計画の設定はカーボンニュートラルに向けての国際的な流れで、そして科学的根拠に基づく目標であることが重要です。田中社長にお示しいただいたとおり、スコープ1から3までの削減の中ではステークホルダーとの協働は非常に重要です。スコープ3の項目の中では自分たちだけでは削減できないものがあります。



OJRは投資家から削減や目標設定に対してエンゲージメントを受けておられますが、同様に自分たちのステークホルダーに対してもエンゲージメントをすることが必要です。取引先、特にスコープ3に関連する方々に、課題とその背景についても理解を深めていく働きかけが必要です。世界は再エネ導入が容易になってきているにもかかわらず、日本では再エネ導入が容易ではなく、将来の計画を策定する際の懸念となっています。国内の再エネ導入の促進については、需要側の声を高めて政策への働きかけも必要と考えられます。

そしてスコープ3の見方ですが、今までは気づいていなかった項目が明確になる過程において、排出量が増加することがあります。明確になることが重要であり、把握により、自分のビジネスモデルの中で、どこを削減していくべきかを検討し取組むことが可能とな

ります。OJRの場合は保有する不動産のテナントとの協働が大変重要になってきます。テナントが管理権原を有する部分の電力をいかに再エネ化していくのか、というところにも進めていただければと思います。

堀江： 2年前のステークホルダーミーティングに参加した際、ネットゼロを目標にすることは今後当たり前になり、それをどうやって達成するのが差別化になると言いましたが、まさにこの「移行計画」がそれにあたります。ステークホルダー、特にテナントとの協働は森澤さんの指摘どおりですが、これにはグリーンリースへの積極的な取組も一つの施策になると思います。その他、ISSBのルールが6月末に公表されましたが、その中で金融機関はスコープ3の中でもカテゴリ15、投融資先の排出の開示をするべきだということが明記され、日本の場合はSSBJというものが今後できてきて、その中で、ということになります。テナントの多くは中小企業かと思いますが、こういった中小企業もこのような動きの中で金融機関から排出量の開示を迫られる動きになっています。それゆえOJRとテナントとの協働は両社にとって重要になります。また、設備面では、省エネ機器、再エネに加え、デマンドレスポンスや蓄電池の導入が重要になってきます。さらに、先ほどお示しいただいたスコープ3のうち、カテゴリ2（資本財）の数値がカテゴリ13（テナントのエネルギー消費）に次いで数値が大きいです。REITは改修工事の材料を考慮する必要があります。現在、国も来年3月に向けエンボディカーボンの算定ツールを準備していて、低炭素材料の利用によりエンボディカーボンを低減させていくことができます。また、電化を推し進めても今後どうしても脱炭素化できない部分、つまり地冷やガスをエネルギー源としている部分ですが、これは御社だけの力ではどうにもならないので、ガス会社等も巻き込み政策エンゲージメントが必要になると思いま

す。理想的な移行計画としては、ネットゼロへの省エネ・再エネ導入の実施計画に加え、グリーンリース等サプライチェーンへのエンゲージメント、政策エンゲージメント、移行に係る総コストの資金計画等も盛り込んでいくことになりそうですので、今後そのあたりも意識していただくとよいと思います。



三宅： 堀江さんのお話の部分を踏まえて、金融界に対する期待感はとても感じるのですが、そんなに一足飛びに行くものではないことは金融界に入って見て感じています。地銀さん含めて足並みそろえるにはもう一步必要かなというのが率直な感想です。一方、確実にアセットオーナーさん、要は機関投資家という立場の方々は一歩、半歩前に進み始めているのも事実ですので、そういう視点からは着実に数年前から比べたら格段に進んでいるし、今後も進むだろうと思います。堀江さんからも言及がありましたが、



国際的にポジティブなロビーイングやアドボカシーが非常に重視される動きがここ1~2年で強まっている傾向があります。ネガティブなロビーイングをしないというのは当然ですが、前に進むためのポジティブなロビーイングとアドボカシーが求められています。昨年私が参加した国連の「非国家主体のネットゼロ宣言に関するハイレベル専門家グループ」による10の提言では、このあたりの動きを積極的に推進、開示せよとされました。政策エンゲージメントの取組の開示については、リーディングカンパニーであれば検討する必要があります。また、現在は、まずは2050年のネットゼロよりも手前の時期、2030年~2035年の二アタムの計画がしっかりして、実際に達成できるのか、というところが厳しく見られるグローバルな空気感になっているので、そこに重点を置いてしっかり開示していくことが大事です。なお、前提として各国のNDC*も少しずつレベルアップしていくので、それを踏まえていくことが必要です。

* NDCとはNationally Determined Contributionsの略でパリ協定に基づいて各国が作成・通報・維持しなければならない温室効果ガスの削減目標等のことです。

南部： オリックス不動産は、スポンサーグループとして、またテナントとしてホテル運営部門が、プロパティマネジメントやビルマネジメントとしても、OJRとの関わりがあります。オリックスグループの中で、オリックス不動産が統括

している不動産セグメントでは、水族館の運営から、ホテル、旅館を運営したり、大京では分譲マンションを造ったり、様々な事業に取組んでいます。2020年6月には環境に配慮した不動産づくりや運営の指針を策定、作る立



場として社員への環境意識・知識の向上、CASBEE認証取得推進を行いました。高い賃料が取れるかどうかの短期的視点ではなく、社会にとって良い物件を造ろうと開始した取組ですが、現在は意識浸透し、この取組に違和感をもつ社員はいないと思います。大京のマンションでも認証を取得したことで、お客様から評価を受けるようになりました。また、オリックス不動産でも再エネの導入を進めており、例えば物流施設では屋上に太陽光発電パネルを設置しテナントに供給するとともに、当該施設で使いきれなかった余剰電力の環境価値を他のオフィスや運営施設等に供給しています。3年前はテナントも再エネなんて・っといっていました。現在は非常に感謝してくれています。よって、オリックス不動産やオリックス・ホテルマネジメント等の不動産セグメントでは、OJRとの気候変動対策での協働を進めることに誰も違和感を持たず、前向きに取組むと思います。

なお、新しく造る物件は基本的に再エネを導入しており、収支計画に入れて進めています。

秋山： マーケットからの見方として、ネットゼロへの取組はあたりまえになってきており、やらないとネガティブスクリーニングされる段階なので、ネットゼロ目標を立てたからプラスの評価とはならないと思います。ただ、ネットゼロの目標を掲げてSBTの認証を取得し、たかは、評価のクリアラインになってくると思います。また、目標を掲げてそれに対して必ずコミットしなければならないということは正直あるものの、もしそれができなかった場合、それがなぜ達成できなかったのか、こういう理由で前提を変えざるを得ないという変化の部分ちゃんと開示していくということで、投資家の理解も得られると思います。

また、御社一社の問題ではないですが、ネットゼロに向けたデータの開示がJ-REIT各社でバラバラになっており、投資家が比較データを取りづらいという問題があります。業界として開示フォーマットをある程度統一しヒストリカルデータを取りにいけるようにして

いくことが必要だと思います。

一部投資家の声として、ネットゼロ、スコープ1、2、3で年次でのパフォーマンスは出ているものの、それがどう動いたかを出すべきではないのか、ということも挙がっております。実際REITでいうと、物件の売買、テナントの入れ替えがあるので、その影響のインパクトもデータとして取っていき、どういった形で目標に向けて達成しているのかという取組を投資家は求めていると思っております。



堀江： SBTについて、今CRREMとパスウェイが共通になっていますが、CRREMでもGRESBでも対応の順番は、まずは不動産自体の省エネが一番重要という考え方です。その上で、オンサイトの再エネ導入が2番目に大事で、ここまでが日本のZEBの定義にも入ってきます。説明の中で、再エネ導入の話がでていましたが、本来は「追加性」の有無の区別が再エネでは重要となります。

追加性のある再エネとは、日本に新しく再エネの供給が増えるような取組です。先ほど南部さんがおっしゃった物流施設のケースは追加性があります。追加性のある再エネには自己託送、次いでコーポレートPPAとして外部の再エネ発電所から長期の調達を行う、これにはフィジカルとバーチャルがありますが、ここまでが追加性があるものとなり、CRREMでも本来はここまでが対象です。

(図5をご覧ください。) その次は追加性がないオフサイトの再エネで、電力会社の再エネメニューを契約するか非化石証書を利用するものとなり、それでもどうしても残ってしまうところをクレジットで中和することとなります。クレジットにも本当に炭素を除去し

ていくものと排出削減系の2種類あります。今議論されているのは、物件ベース、一つ一つのビルベースでいうと、3番までの追加性あるオフサイトの再エネ導入までは入るという方向の議論になっていて、4番まで含めるかどうかは微妙で、入れるべきじゃないという厳しい見方の人もいます。非化石証書等は不動産建築物に付随するものではないという考え方です。一方で企業ベース、ポートフォリオ全体としては4番までは入り、かつ5番目のクレジットについても、いわゆる信頼性が高い炭素除去系のクレジットは入れてもよいという議論があります。一方、排出削減系は本当にCO₂が減るわけではないので、そこを入れるのはどうかという議論もあります。オリックスグループは再エネの事業にも非常に注力しているので、ぜひこの追加性のあるオフサイトの再エネの導入を検討してほしいと思っています。

司会：ありがとうございました。今後のOJR、OAMのESG推進についてもご意見・ご期待をお聞かせください。

森澤：PRIが促進している長期的な視点の投資では収益を犠牲にしません。長期的な視点から最高のリターンを生み出すためには、将来の投資環境や実体経済を掘り下げて考えていただくことが必要です。投資にはインパクトがあり、いいインパクトがあってリターンもある、そのような投資が求められます。また、気候変動だけでなく、生物多様性も重要な課題になっています。ISSB（国際サステナビリティ基準審議会）では生物多様性に対する基準について検討され始めています。生物多様性には水や土地利用の問題も含まれていますので、不動産ビジネスに直結する問題です。気候変動も排出量だけではなく、例えば気候変動により豪雨で洪水が増加してくると、不動産がどこの位置にあるのが重要になってきます。また、サーキュラーエコノミーの観点からは設計・製造、廃棄、使用段階のすべてを考えていく必

<図5> 不動産でネットゼロを実現する優先順位

- | | 物件 | 企業 |
|-----------------------------|---|----|
| 1. 省エネ | ■ パッシブデザイン、躯体の断熱性能、設備の省エネ性能
■ 運用改善 | |
| 2. オフサイトの再エネ導入 | ■ 屋上への太陽光パネルの設置など（自家消費） | |
| 3. 追加性のあるオフサイトの再エネ導入 | ■ 自己託送
■ PPA（フィジカルPPA、バーチャルPPA） | |
| 4. 追加性のないオフサイトの再エネ導入 | ■ 電力会社の再エネメニュー
■ 非化石証書、グリーン電力証書の購入 | |
| 5. 残余排出の中和 | ■ 炭素除去・炭素吸収系のクレジット（植林やCCSなど）
■ 排出削減系のクレジット（再エネ・省エネ設備の導入など） | |

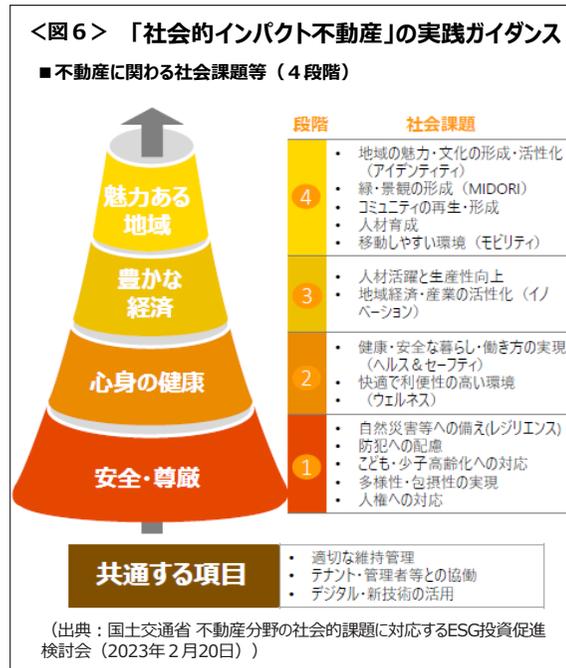
（出典：CSRデザイン環境投資顧問株式会社）

要があります。カーボンニュートラル、ネイチャーポジティブ、サーキュラーエコノミーの観点で調達を見直す必要も出てきます。不動産は長期的目線に立ってポジティブインパクトやネガティブインパクトを考えていくべきビジネスですので、こういった長期的に何が起きるかも考えて戦略に入れていくべきです。このようにESGのマテリアリティ（重要課題）も進化しているという動きを企業価値向上のためにご注目いただきたいです。10月にPRI in Personも日本で初めて開催されます。世界の潮流を感じ取っていただき、この先の取組につなげていただきたいと思います。

南部：オリックス不動産では、建物は50年～100年くらいの期間で使い続けるものですから、よりいい品質の物件を作ろう、という動きになっています。品質管理部をつかって、施工管理もしっかりして、いいものを後世に残そうと注力しています。ゼネコサイドでも、コンクリートのCO₂排出を抑える等、いろいろなことを皆さん考え始めていますので、そういった情報は比較的早く取り入れてヒアリング等はしています。

三宅：強調したいのは、SBTを取るのが目的でなく、1.5度シナリオに整合していることが重要だ、ということです。どうしても日本の企業の場合、SBT取得が目的になっている傾向があると思います。御社には、策定した移行計画が1.5度シナリオに整合している証明のためのSBTだということを認識いただき、そのような説明をしてほしいと思います。それは前半のところで話したとおり、日本のルール作りも含めて、政府がやることだというスタンスではなく、一緒に取組むスタンスで、日本市場全体へSBT = 1.5度シナリオ整合だということを広めてほしい。また、先ほど日本全体の係数の進捗を見ながら再エネの割合を検討するとありましたが、それだけではなく、日本政府が計画どおりに係数を下げていかなかった場合、声を上げて「おかしいじゃないか。なぜできなかったのか」とステークホルダーとして、政策エンゲージメントを行ってほしいです。結果として、それが日本の市場の競争力にもつながっていきます。もう一つ、先ほどスコープ3の中でテナントさんとの協働というお話がありましたが、管理権原のないところもふくめテナントさんと協働して一緒にやろう、というスタンスで進めることが大事だと思います。たとえば、アップルさん（Apple, Inc.）は自分のサプライチェーンに2030年までの脱炭素化を要求しています。2030年までに達成できないとサプライチェーンから締め出されてしまう。この話を聞くと、一見強い言い方に聞こえるのですが、自力で達成できるところは自分で進めてもらって、自力で達成できないところには、アップルさんから一緒にやっていきましょう、と手を差し伸べながら協働しています。リーディングカンパニーには、ぜひそういった問いかけをし、日本の市場全体の引き上げも図ってもらえたら嬉しいです。

森澤：世界的に統一した開示要請であるCDPIに対して取組まれることにより、日本企業が世界標準に対応できるようになると考えています。質問項目はISSBの項目に対応しています。そしてCDPをはじめステークホルダーは、1.5度シナリオに整合しているかどうかという目標を持っているかを重視し始めています。



堀江：昨年のステークホルダーミーティングで言及した国交省の「社会的インパクト不動産の実践ガイドンス」が今年3月に出ました（図6）。社会課題を4段階に整理しており、①は命に関わるようなレジリエンスを含む安全、尊厳、②が心身の健康という狭い意味のウェルネス、③で生産性の向上や地域の活性化という経済的な豊かさの部分です。サステナビリティはESGと違って環境、社会、経済ですが、④はある意味で経済面を超えた魅力ある地域ということです。それぞれの社会課題につき、どういったKPIを設定してアウトカムを出したらよいかをガイドンスで示しています。

企業レベルのポジティブインパクトファイナンスの先駆者であるOJRさんには、次は物件にひも付いたインパクト投資をぜひご検討いただければと思っています。環境・社会課題の中でも特に気

候変動の部分は最重要です。ネットゼロに向けた取組は、やったから賃料が上がるかというより、やっていないと評価が下がるという議論になってきていると思っています。CRREMでもパスウェイを上回ってしまうと座礁化すると捉えています。一方で、やれば経済的な意味でポジティブな評価が出るのは、わかりやすいところではウェルネスです。例えばウェルネス認証を取った物件のほうが、賃料が高いという分析結果も複数出てきています。

もう一つ大事なものは、特に水害のところを前提としたレジリエンスとっております。不動産だと、自然災害という意味で、地震を主に意識してきたと思いますが、最近は水害と同じくらい大きな問題で、ある保険会社の調査によると、世界で自然災害の危険性が高い都市のワーストワンに日本の東京や横浜が入っています。その大きな部分は水害です。海外の投資家が最近、デューデリで日本の不動産の気候変動リスクを物件の立地情報を見て分析すると、投資に適さないという結果が出る事が多いと聞きます。こうしたことを受けて、立地だけでなく、建物自身にハード面、ソフト面の工夫をどう加えていくか、つまり、防潮板の設置、重要設備を下の階に置かない、ソフト面でいうと、タイムライン、BCPを整備し、そういう取組によって元々洪水のリスクがある物件でもレジリエンスが高まることを見る化しようという動きが出てきており、これは非常に大事です。日本不動産研究所がResReal（レジリアル）という新しい認証制度を出して、先進的な企業が認証を取得し始めています。グリーン、ウェルネスに続いてレジリエンスの見える化という部分が不動産価値に反映されていくと思いますし、今後はそういうことを含めた総合的なインパクト評価が大事になっていくと考えています。

秋山：ESG取組をやって株価のバリエーションに価値が付与されているかという、残念ながら織り込みできていないと思います。実際、ESGの取組は各投資家で個別にスコアリングを付けたりしていることはあるとは思いますが、業界としてそれが全体的にバ

リエーションとして付与されているか、と言われると、完全には織り込みできていないという状況です。

OJRには、それが付与されるような形で開示の方法、取組を、業界にコミットして欲しいというのは投資家の期待の一つであると思います。また、実際、収益のところで例えばESGへの取組によってコストがかかってしまうじゃないか、短期的なところで分配金にインパクトがあるじゃないかという話も実際あると思います。ただ、それに関してはあくまでも短期的な視点ですし、実際こういったESGの取組はもうグローバルで当たり前になっている状況下、特に直近ではパッシブの資金は非常に重要だと思います。巨大な年金基金、特に欧米の年金基金だと思うのですが、この取組をやってないということでネガティブスクリーニングされて、例えば投資を控えらえてしまうという形になるほうがインパクトとしては大きいと思います。やはり不動産ですので、短期的な目線よりは、中長期的の目線でこういった取組を続けていくことが重要だと思います。

田中：本日は移行計画に向けた貴重なご意見に加えて、ESG取組全般に亘り大変多くのご示唆をいただき、長期的な視点に立って様々なマテリアリティを考慮に入れたサステナビリティ経営の視点が重要であることを認識できました。ご指摘いただきました視点を考慮に入れ、日々の業務に落とし込んでいきたいと思っております。ありがとうございました。



E

環境

私たちの事業活動は、エネルギーや資源の利用、廃棄物の排出等により、環境へ様々な影響を及ぼしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、リスク及び持続可能性の観点からこれらを把握・評価し、環境法令の遵守と予防的アプローチにより環境負荷の低減に努めています。

特に気候変動については、気候変動が世界共通の重要な課題であり、中長期的リスクであることを認識し、脱炭素社会に向けて、温室効果ガスの排出削減等による緩和と、影響を軽減し機会とするための適応に取り組んでいます。

またパリ協定とパリ協定に基づく日本の削減目標を認識し、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ます。

気候変動リスクについては、物理的リスクとして、大規模な台風、集中豪雨、洪水等の発生による急性的に保有物件が被害を被るリスクや、長期的な気温上昇、海面上昇、異常気象による保有物件への影響、労働力低下、健康被害の発生、これらによるコスト増加等を認識しています。また、移行リスクについても、コスト増加や事業制限等が考えられるため、これらにつき影響の把握・分析を進め、対策の検討を行います。

また、上記のリスクについて、事業への影響の把握・想定、対策の検討等を行い、その進捗をサステナビリティ委員会の審議を経て取締役会に報告しています。

尚、環境情報データの第三者（一般財団法人日本品質保証機構）による検証を行った結果、2024年1月に下記の箇所で修正を行いました。

- ・P.7 の KPI達成状況のGHG排出量とGHG排出原単位のグラフ
- ・P.23の「エネルギーとCO2排出量の状況」の表の一部の数値とグラフ

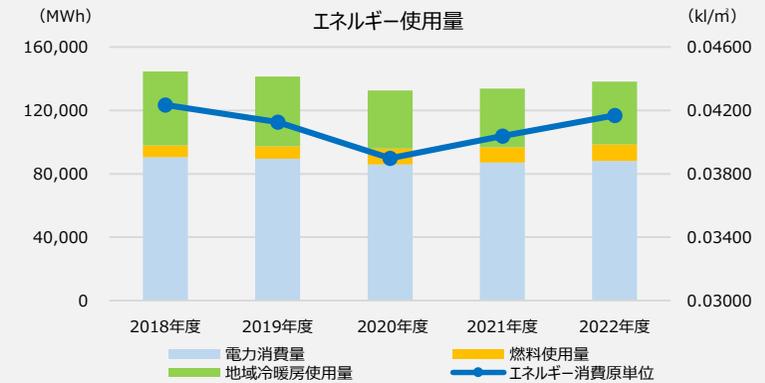
気候変動対策の推進（温室効果ガス排出量削減等）

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、ホテル等様々な用途の不動産投資を行い、それらを賃貸して運用しています。気候変動の緩和対策にあたっては、エネルギー起源のCO₂排出削減が中心であることから、保有物件のエネルギー効率向上、省エネルギー推進、そして再生可能エネルギーの利用等を中心に進めています。

エネルギーとCO₂排出量の状況

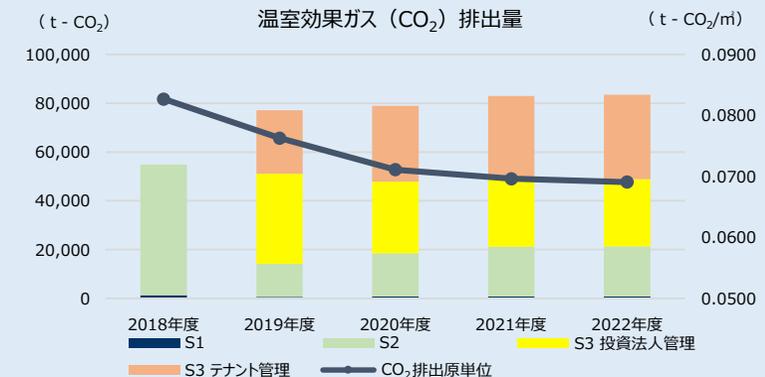
2022年は、昨年に続きコロナ禍からの回復により、エネルギー使用量は増加しましたが、再生可能エネルギーを導入したこと等により、CO₂排出原単位は抑制されています。

エネルギー使用量						
項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
電力消費量	MWh	90,615	89,522	85,948	★87,232	★88,234
燃料使用量	MWh	7,416	7,745	9,946	★9,558	★10,247
地域冷暖房使用量	GJ	167,857	158,690	132,083	133,011	143,336
(換算)	MWh	46,627	44,081	36,690	★36,947	★39,816
エネルギー使用量合計	MWh	144,658	141,348	132,584	★133,737	★138,296
(原油換算)	kl	28,144	27,672	26,253	26,583	27,247
エネルギー消費原単位	kl/m ²	0.04235	0.04126	0.03898	0.04038	0.04121
原単位算定面積 (m ²)		664,526	670,725	673,532	658,302	661,193



- * エネルギー使用量は省エネ法に基づき、本投資法人がエネルギー管理権原を有する部分を対象に算定しています。尚GHGプロトコルに基づいて算出したエネルギー使用量は添付資料7の環境データに記載しています。
- * 温室効果ガス排出量の電力排出係数は、地球温暖化対策推進法に基づく、温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度における温室効果ガス排出量算定に用いる各年度の電気事業者毎の基礎排出係数を使用しています。
- * 温室効果ガス排出量は、2019年度よりテナントによる排出量をスコープ3 (S3) として算定しています。2018年度はスコープ1 (S1)、スコープ2 (S2) を対象に算出しています。
- * 温室効果ガス排出原単位は、本投資法人に管理権原がある部分を対象に算定しています。
- * 赤字は修正数値、★は2021年度及び2022年度における第三者による検証済データです。

温室効果ガス排出量 (t-CO ₂)						
項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	
直接排出量 (スコープ1)	1,348	657	784	★746	★747	
間接排出量 (スコープ2)	53,594	13,504	17,644	★20,399	★20,580	
テナントによる排出量 (スコープ3)		62,985	60,508	★61,777	★62,141	
うち本投資法人に管理権原がある部分		36,999	29,457	★28,815	★27,571	
うちテナントに管理権原がある部分		25,986	31,051	★32,962	★34,570	
総排出量		77,146	78,936	★82,922	★83,469	
うち本投資法人に管理権原がある部分		54,942	51,160	47,885	★45,836	★44,614
* 省エネ法・温対法で算定報告している値						
温室効果ガス排出原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.08268	0.07628	0.0711	0.06963	0.06748	
原単位算定面積 (m ²)	664,526	670,725	673,532	658,302	661,193	



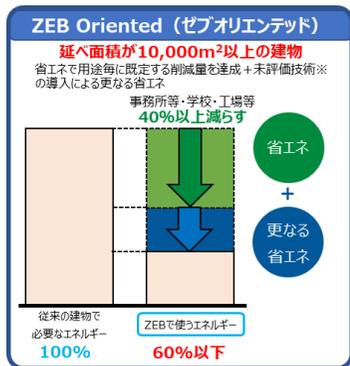
エネルギー・CO₂削減に向けた取組事例

ZEB Orientedの取得

「ルナル仙台」では、LED化や改修工事等の積極的なESG投資を実施。省エネ実績により評価を取得しました。



ルナル仙台



*WEBPROにおいて現時点で評価されていない技術

LED照明

LED導入により、省電力化を実現でき、その結果CO₂削減が可能になっています。またテナント満足度向上、ビルスペック向上、コスト削減等も可能となり、テナントのLED化ニーズに合致、賃料増額につながるケースもあります。第40期（2022年2月期）以降は、分配金に配慮し、LED導入費用に内部留保を活用して、オフィスにおける共用部・専有部ともLED設置率100%を目指しています。



クロスレジデンス大阪新町



MG白金台ビル

BEMS (ビルエネルギーマネジメントシステム)

ITを利用してビルの照明や空調等を制御し、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



アーケヒルスサウスタワー



浜松アクトタワー



設備更新によりCO₂を削減

「ラウンドクロス川崎」では、空調機改修、照明器具LED化によるCO₂削減が、CASBEE Sランク認証取得要因の一部となりました。



ラウンドクロス川崎

EV充電器によりCO₂を削減

「大宮下町一丁目ビル」では、EV充電器の設置によりテナントの利便性の向上とともにCO₂削減に貢献しています。



再生可能エネルギーの利用

●再生可能エネルギーの発電

再生可能エネルギー発電量の推移

本投資法人のポートフォリオ全体に対する再生可能エネルギーの発電量は以下のとおりです。



項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
再生可能エネルギー発電 (kWh)	5,860	5,852	188,986	218,591	237,306

「クロスガーデン川崎」

再生可能エネルギー発電（太陽光・風力）

「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。（下段写真左）また、同物件では、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。（下段写真中、右）



「岩槻ロジスティクスセンター」太陽光発電

「岩槻ロジスティクスセンター」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2020年3月に開始しました。

2020年2月末日にて太陽光パネル693枚を設置。本パネルはCO₂削減による気候変動対策推進を一層推進する目的で設置しました。2022年度は213,733kWhの発電量となり、本物件の年間実績需要電力量1,247,013kWh（2022年度）に対して17%の発電量となります。太陽光発電用遠隔監視システムを利用し発電状況を遠隔にて日常的にモニタリングしています。常にリアルタイムで実績管理を行うことで、効率的な発電管理を実施していきます。



●再生可能エネルギー由来電力の利用

実質再生可能エネルギー由来電力の導入量



項目	2020年度	2021年度	2022年度
実質再生可能エネルギー由来電力量(kWh)	0	3,101,276	13,818,268
導入物件数	0	7	8

●再生可能エネルギーの導入率

2030年に電力使用量の50%を再生可能エネルギー由来とすることをKPIとして設定しており（対象はスコープ 2、スコープ 3 の管理権原を有する部分とします）、その目標に向けて更に導入率を上げていきます。



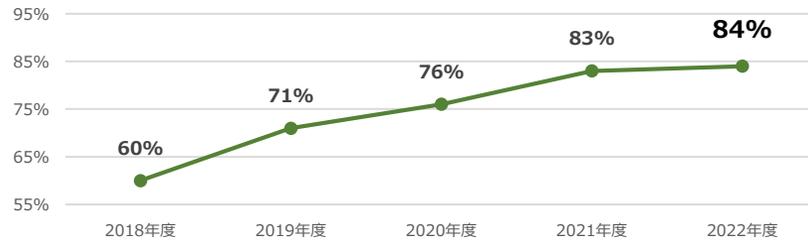
項目	2020年度	2021年度	2022年度
再生可能エネルギー導入率	0.16%	2.84%	8.82%

（注）上記再生可能エネルギー導入率は実質再生可能エネルギー由来電力導入量に域内発電量を加えた電力量をオーナーに管理権原のある電力消費量で割った値。上記算出方法により、2022年度は14,055,574kWhを159,329,534kWhで割った値を導入率としています。

グリーンビルディング認証の取得推進

客観性・パフォーマンスの可視化を図るため、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。以下のとおり、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（DBJ・CASBEE・BELS）の取得割合を2030年までに床面積ベースで80%以上とします。

グリーンビルディング認証床面積カバー率



グリーンビルディング認証取得状況一覧（2023年4月7日時点）

項目	(単位)	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
DBJ	物件数	2	8	14	15	15
	床面積カバー率	4%	20%	26%	26%	28%
CASBEE	物件数	16	24	36	46	46
	床面積カバー率	36%	42%	53%	60%	55%
DBJ・CASBEE 取得合計	物件数	18	32	46	57	57
	床面積カバー率	40%	50%	64%	71%	70%
BELS	物件数	10	10	26	35	36
	床面積カバー率	20%	20%	36%	42%	38%
グリーンビル認証 取得割合	床面積カバー率	60%	71%	76%	83%	84%

なお、上記のうち、2023年4月7日時点で、50物件が上位2レベル以上（4スター又は5スター）の評価を得ており、それらの床面積カバー率は約70%です。物件毎の詳細は[付属資料（P.74）](#)に記載しています。

（注1）グラフの各時点は、各期の決算発表日時点とします。

（注2）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3）上記認証を重複して取得している物件の床面積を調整して算出しています。

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。



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。

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。

資源・廃棄物管理

本投資法人では、廃棄物、有害物質、排水等の適正管理による汚染防止とリサイクル等の推進による資源の有用利用、水資源の効率的な利用を推進しています。

廃棄物管理

本投資法人が管理すべき廃棄物及び把握可能な廃棄物の重量を把握し、2030年の埋立処分率を1%以内とします。

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・マネジメント会社（PM）・ビル・マネジメント会社（BM）等を指導・管理します。

本投資法人の廃棄物データは以下のとおりです。

項目	(単位)	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
廃棄物重量	t	8759	5,930	7,827	★8,636	8,166
算定対象施設数	件数	60	69	79	84	84
埋立処分率	%	1.57	1.47	1.44	1.33	0.90

- * 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。
- * 2018年度のデータについては、2019年3月末日現在に建物を保有していた施設のうち、データ提出を受けた上対象物件の2018年4月から2019年3月の廃棄物重量を、以降の年度のデータについては前年度から1年経過毎の廃棄物重量を集計したものです。
- * 2019年度は、コロナ禍の影響でデータ提出対応が難しい大規模施設があったため、排出量が減少しています。
- * 2021年度の★は第三者検証済データを表し、2022年度も検証を進めています。

フードロス削減への取組

●ホテルユニバーサルポート

ホテルユニバーサルポートでは持続可能な開発目標（SDGs）の推進に力を入れており、フードロス削減に向け、ビュッフェでの啓蒙活動として「ちようどいっお腹いっぱい」を掲げたポップを設置しています。

ビュッフェの仕器のサイズを小型化することでニーズに応じた食材の量を細目に調整しています。

また、ごみの分別・計量化によりゴミ量の見える化を行い、削減目標の設定を行っています。



水資源保護

保有物件の水使用量を把握し、効率利用を進め、使用量を前年比で増加させないことを目指していますが、2022年度は稼働率が上がったため、増加しています。本投資法人の水使用量の実績値は以下のとおりです。

項目	(単位)	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
水使用量	(千m ³)	224	220	178	★228	251

- * 管理権原のある物件のうち共用部の上水道使用量を記載しています。
- * 2021年度の★は第三者検証済データを表し、2022年度も検証を進めています。

「札幌ブリックキューブ」では、井戸水をトイレ洗浄水や空調用冷温水に使用し節水を行っています。



札幌ブリックキューブ

「那覇新都心センタービル」では、那覇市再生水をトイレ洗浄水や散水（植栽）に使用し節水を行っています。（沖縄県は地形上、水が溜まりにくい形状で自治体も積極的に節水を促しています。）



那覇新都心センタービル

生態系・生物多様性

生物多様性及び生態系への影響に配慮し、環境保護に努めます。

生物多様性とは様々な生き物の豊かな個性と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様々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。

所有物件敷地内への在来種を意識した植栽や、周辺環境との調和を図る等の対応を実施したいと考えています。

都市部への投資姿勢（活性化と再開発への貢献）

都市の再生/再開発への投資

本投資法人は、市街地再開発事業、都市再生事業、土地区画整理事業に認定された、地域における重要な施設に積極的に投資し、環境負荷の低減に配慮しながら、都市の再生、活性化に貢献しています。



キャロットタワー



ネオ・シティ三鷹



アークヒルズ サウスタワー

なお、本資産運用会社のグループ会社であるオリックス不動産株式会社は、オフィス、商業、ホテル、カンファレンス施設等の複合型大型施設の開発やまちづくりに取組み、市街地の大規模再開発事業でも多くの参画実績を有し、本投資法人に物件を供給しています。



那覇新都心センタービル

複合/多用途物件への投資

本投資法人は、オフィス、ホテル、住居、商業施設等からなる複合用途物件に投資しています。また、コンサートホール等の文化施設と一体となった大型複合施設もあり、地域のコミュニティの中核を担っています。



浜松アクトタワー



クロスゲート



芝浦アイランドエタワー

既存開発地域での再開発への投資

既存開発地域における再開発物件については、土壌汚染リスクへの対応状況、及び環境法令等の遵守状況を確認して投資を行っています。

未開発用地での開発に関する姿勢

農地を含む市街化調整区域等の未開発用地で開発された物件への投資は非常に少ないものの、投資する際には、当該開発行為について、環境法令等の遵守状況を確認し、環境認証の取得状況を考慮して投資を行います。



社会

私たちの事業は、多くの方々との連携・協力の上に成り立っています。

まず、各施設・物件をご利用いただくお客様（テナント・利用者）。多くのお客様に安全・安心・快適にご利用いただくためには、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）の方々との連携・協働が不可欠です。また、お客様に加えて周辺地域の皆様にご理解・信頼いただけることも重要です。さらに私たちの施設がその地域において、社会的な役割を担えるような存在であることも重要と感じています。これらは、私たちの考え・行動だけでなく、お客様や地域社会、PM・BM等様々な方々からのご意見に耳を傾け、対話を通じて実現し、地域社会の一員としての信頼性をより一層高めていければと考えます。

私たちの社員もまた重要なステークホルダーです。多様な人材が活躍する、働きやすい職場環境をこころがけ、また様々な能力開発を通じて専門性の維持向上を図ることで、社員の働きがい、満足度が向上することも大切だと考えます。これは、サービスとパフォーマンスの向上につながり、お客様等の満足度にも貢献するものです。

私たちはまた、企業として果たすべき様々な社会的責任を有すること、その一つとして人権への配慮が必須であることを認識しています。

お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上

本投資法人及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様々な取組を実施しています。

■ 保有物件の改修による対応

テナントの満足度と利便性の向上

● エントランスの拡張 「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る工事を行っています。	
改修前	改修後
	

テナントの安心・安全の向上

● 耐震改修工事 「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、耐震改修工事を行っています。	
改修前	改修後
	

利用者の利便性向上

● 共用レストスペース 「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、共用部には利用者の利便性向上のためレストスペースも設置しています。


テナントや地域の方々の利便性の向上

● 浜松アクトタワー 「浜松アクトタワー」では共用部に誰でも利用できるラウンジを設置し、コミュニティーの醸成に寄与しています。


● 障がい者、高齢者サポート改修 「ホテル ユニバーサル ポート」では、障がい者及び高齢者の方々向けに安全性と利便性を第一に考えた一部客室の改装を実施、各種手すりや枕元の呼び出しボタン等を設置。また、安全性向上のため一部スロープに滑り止め加工を施工しました。


健康と快適性への貢献

● サイクルポート設置

「MG市ヶ谷ビルディング」では、テナント、地域の皆様の健康と快適性に貢献。またこれによる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。



● 電動アシスト自転車・電動キックボードポート拠点設置

「ORIX高麗橋ビル」では、地域の皆様の手軽な移動手段として電動アシスト自転車、電動キックボードの拠点を設置し、快適な地域内移動をサポートしています。



※写真はイメージです

● リフレッシュエリア

「アーキヒルズサウスタワー」(左)と「ラウンドクロス大手町北」(右)では、心身ともに良好な状態を実現するオフィスの休憩時の憩いの場としてのリフレッシュエリアを整備しています。



テナントの利便性の向上

● 住宅物件共用ワークスペース設置

住宅物件では、在宅勤務の広がりを受け、共用部にワークスペースを確保。入居者の満足度（利便性）向上と物件競争力向上を目指しています。



● 共用部キッズスペース設置

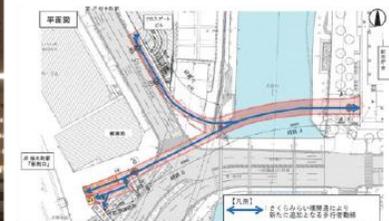
「アールスタイルズ武蔵小杉」では、子育て世代の情報交換及びコミュニティ作りと子供の安全な遊び場の確保を目的に共用部にキッズスペースを設置しています。



テナントと地域の利便性の向上

● 公共のペDESTリアンデッキとの接続

「クロスゲート」では、横浜市の新市庁舎とJR桜木町駅新改札口とをつなぐペDESTリアンデッキと接続することで、利用者や周辺地域の方々の安全な歩行通路の確保と回遊性向上により、地域の利便性向上に貢献しています。



安全対策実施

お客様（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）等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

気候変動等による昨今の豪雨災害や洪水、台風等の被害増加を鑑み、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」等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*が基準以上の数値ではないかを確認しています。

*PML：地震による予想最大損失額（PML = Probable Maximum Loss）のことで、建物の使用期間中で予想される最大規模の地震（再現期間475年相当 = 50年間で10%を超える確率）に対して予想される最大の物的損失額（90%非超過確率という）の再調達費に対する割合

運用資産における安全対策

避難訓練の実施：消防法に基づき、本投資法人の保有物件では避難訓練を実施しています。

● 浜松アクタワー

毎年春、秋に施設全体の避難訓練及び消火器等の取扱い訓練を実施しています。



● 浜松アクタワー

災害等の緊急ヘリコプター利用のためのヘリポートを設置しています。



コロナ禍をきっかけとした安全確保策について

新型コロナウイルス感染症の拡大をきっかけに投資主、お客様（テナント・利用者）、役職員、取引先、地域社会等ステークホルダーの皆様においても、様々な影響が生じたことに対し、本投資法人及び本資産運用会社では、時々の状況や関係各省からの要請、お客様のご事情等を踏まえて、ご相談しながら、安全確保を目指した様々な取組みを進めています。

保有物件における感染予防策

保有物件では、清拭消毒に加え以下のような感染予防対策を実施しています。

「東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート」、「faune京都三条」、「ヴィアイン心斎橋ビル」、「青山246ビル」では、館内利用者の衛生環境改善を目的にエレベーターボタン非接触化工事を施工しています。



気候変動適応策

● アールスタイルズ武蔵小杉

「アールスタイルズ武蔵小杉」では洪水ハザード対策として、居住部に浸水が想定される物件に「浸水警報システム」を導入しています。24時間自動対応で、敷地内の浸水を検知した場合、1階に設置したスピーカーから警報を報知し、同時に警備会社にも転送。夜間にも速やかな避難を促します。



浸水警報表示

● 浜松アクタワー（左） ● オリックス不動産西新宿ビル（右）

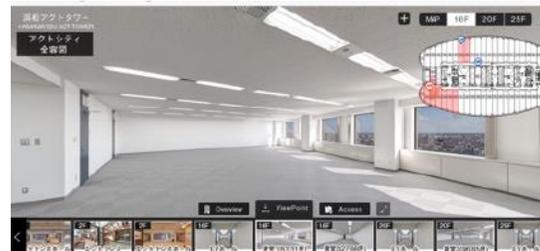
ゲリラ豪雨等による浸水被害に備えて、止水シャッターや止水ゲートを設置しています。



矢印の方向に水が流れ込んできたときに止水

VRを利用した非対面での貸室募集活動

実際に物件を内見いただくことが困難な状況下、WEB上で物件のイメージを臨場感をもって確認いただけるよう、VR等を利用したご案内で成約につなげています。



WELL Health-Safety Rating (WELL健康安全性評価)の取得

本投資法人は、保有するオフィスビル「浜松アクタワー」についてWELL Health-Safety Ratingを取得しています。WELL Health-Safety Rating (WELL健康安全性評価)とは、WELL認証運営機関であるIWBI (The International WELL Building Institute) が、新型コロナウイルスによるパンデミック等へ対応するため、2020年6月に新しく公開した認証です。当認証は、清掃・消毒手順や空気質・水質の管理といった評価項目に分かれており、従業員や施設利用者の健康や安全性に配慮して物件が運営・管理されていることを、第三者による審査に基づき、グローバル基準で評価するものです。

物件名称	用途	所在地	認証取得月
浜松アクタワー (オフィス/商業施設)	オフィス	静岡県浜松市	2023年2月



認証機関: IWBI (The International WELL Building Institute)

CASBEE®ウェルネスオフィス認証の取得

本投資法人は、保有するオフィスビル「ラウンドクロス六本木」についてCASBEEウェルネスオフィス認証を取得しています。CASBEEウェルネスオフィス認証とは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組を評価するものです。評価の対象には、建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても含まれます。評価は5段階 (Sランク★★★★★～Cランク★) で表示されます。

物件名称	用途	所在地	評価	評価取得日
ラウンドクロス六本木	オフィス	東京都港区	B+ランク ★★★★	2020年10月15日



認証機関 : 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構

社会的インパクトの創出

「ラウンドクロス六本木」のテナントの「クロスオフィス六本木」ではフレキシブルなオフィス空間を提供。24時間365日使用可能、敢えて動線が交錯するコワーキングスペースの提供といった取組によりベンチャー企業やスモールビジネス向けへの機会創出に貢献。知的生産性を高めるアクティビティベース型ワークプレイス (ABW) を採用し、多様な設えて業務内容や気分に合わせて最適な場所の選択が可能。リモートワーク導入企業のサテライトオフィスとして利用可能であり、働き方の多様化にも対応。



「ラウンドクロス六本木」外観



「クロスオフィス六本木」のコワーキングスペース

お客様満足度調査実施

お客様の満足度向上を目指した運営管理を行うべく、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・設備等のハード面、さらに多くの資産用途では清掃・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) の対応状況等のソフト面に区分し、2022年度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。

	2020年度	2021年度	2022年度
実施時期	12月	11～12月	10月～11月
実施対象	全国のおフィス53物件のテナント約600社	全国のおフィス55物件のテナント約670社	全国のおフィス・商業・住宅・ホテルの99物件のテナント約1,010社
実施割合 (全テナント対比)	23%	29%	91% (※)
回答率	40%	45%	39%
テナント満足度	87%	90%	92%

(※) 2022年度の実施割合は、総テナント数に対してアンケートを送付したテナント割合に変更。

調査結果について分析を行い、満足度が低い項目についてPMやBM等に共有し、問題点を洗い出して対策を検討しています。かかる対策をPM、BM等と協働して遂行することで、日々の運営における細やかなサービスの向上や、環境の改善等につなげています。

<改善対応の流れ>



コミュニティとのつながり

本投資法人は、地域・コミュニティとの共存やその活性化を図り、地域・コミュニティへの貢献につながる取組を実施しています。

地域活性化への取組み

●浜松アクタタワー

地域の活性化を目的としたGWイベント「アクトでやまいか」を開催。飲食や射的などの屋台、吹奏楽・ダンス・太鼓など多種に渡るステージでお子さまから大人まで楽しめるイベントを行った。



地域活性化に貢献するイベントへの主催・協賛

●浜松アクタタワー

小学生とその保護者を対象に、夏休みの課題研究や職業理解の一環として「アクト大冒険」を毎年開催。演奏ホール見学やヘリポート登頂、ホテルレストランでのテーブルマナー教室を実施。



献血協力の実施

●浜松アクタタワー

持続可能な開発目標（SDGs）で掲げる目標の一つ「すべての人に健康と福祉を」に沿い、怪我・病気のために血液を必要とする方々のために、静岡県赤十字血液センターからの協力依頼を受けて本施設を献血会場として提供。

（アクトシティ共同防火防災管理協議会主催）



社会応援メッセージのライトアップ

●浜松アクタタワー

児童虐待防止推進月間（オレンジリボン運動）として子どもの虐待防止を目指す「オレンジリボン運動」を市民に認知することを目的にライトアップを実施。

また、早産についての認識を高め、世界中の早産児とその家族への関心を高めるために「パープルリボン運動」を実施。（ともに2022年11月）



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

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）及びビル・マネジメント会社（BM）と協働しています。

調達等取引におけるESG調達等指針

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、「ESG調達等指針」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。（現在、約98.2%の物件に関し上記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
	高い倫理観を持った行動

※上記のほか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。

PM向けESG研修の実施

本投資法人では、毎年1回、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を開催しています。2023年はWEB形式で実施、全PM(100%)が参加しました。

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・アジア等の海外の機関投資家と、訪問・電話会議・WEB会議など様々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及びそのセミナー動画のオンデマンド配信等、エンゲージメント機会の創出に注力しています。



不動産証券化協会主催による、「馬淵磨理子のリートクラブ」に登場



ダイワ-REITライブキャラバン



ラジオNIKKEI「朝イチマーケットスクエア アサザイ」に出演。本投資法人の特徴や運用状況、成長戦略等について説明しました。

直近3年間のIR活動	第36～37期 2020.4.17 ～ 2021.4.19	第38～39期 2021.4.20 ～ 2022.4.19	第40～41期 2022.4.20 ～ 2023.4.18 (ご参考)
決算説明会	2回	2回	2回
機関投資家ミーティング	254回	248回	227回
個人投資家向けイベント (うち、オンラインイベント)	3回 (2回)	4回 (3回)	5回 (4回)
機関投資家向け物件案内	0回	0回	6回

人権への対応

オリックスグループは、事業活動において企業として果たすべき社会的責任があること、その責任の一環として人権への配慮が必須であることを認識しています。2019年9月に策定した「オリックスグループ人権ポリシー」では世界人権宣言や国連のビジネスと人権に関する指導原則等に示される基本的な人権を尊重し、グループ内における人権に対する取組の推進と、お取引先企業に対して人権を尊重した事業活動を要請することを定めています。人権リスクの分析と評価を通じて、事業活動における人権への配慮の実践に取組み、人権侵害の予防にも努めています。また、内部通報制度及び外部通報制度を設け、人権に関する相談や通報を受け付けています。制度の利用対象は、内部通報制度は役員・社員、派遣スタッフ、アルバイト、パート、退職者や家族、外部通報制度はお取引先等です。ハラスメント等の人権侵害の相談や、人権に関する意見を受け付けています。いずれも匿名での通報も可能であり、また制度上通報の守秘性が保証されています。[\(内部通報制度及び外部通報制度の詳細はP.53をご覧ください。\)](#)さらに、事業活動に関わるリスク全般を把握する目的で、2019年に初めて外部の専門家と協業し、事業分野別のリスクプロファイル分析を行いました。2022年からは、国連のビジネスと人権に関する指導原則などの国際的な規範に沿った人権デューデリジェンスに着手しています。なお、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。

低所得者向け住宅物件への投資に関する実績

オリックスグループ傘下のポストファイナンシャルは、50年以上米国で不動産開発事業者が低所得者向け賃貸住宅の新築・改修を行う際の、資金調達支援に取り組んでいます。2023年3月現在、総額約162億ドルを複数のファンドで運用し、2,000物件172,000戸の住宅に投資しています。低所得者向け住宅の供給を通じてホームレスや貧困を減らし、経済状態が上向き支援となる環境を提供することで入居者を勇気づけ、雇用を創出することによって地域社会を活性化させることによって、社会的にも経済的にもインパクトを与えています。



未来をつくる子供たちへの支援活動

オリックスグループ（本資産運用会社を含む）では、新しい価値と環境を創造し、社会に貢献することを目指して事業を展開しています。一方で、事業活動だけではカバーしきれない領域においては、オリックスグループ各社（海外現地法人含む）や公益財団法人 オリックス宮内財団*（以下、「宮内財団」）が、様々な社会貢献活動を行っています。

以下では、「真に豊かな社会」の実現に寄与することを目的に、社会福祉、将来を担う子ども・青少年、音楽・文化・芸術等の分野で様々な支援活動を行う、宮内財団の活動事例の一部をご紹介します。

*2006年にオリックス社会貢献基金を設立。2010年に公益財団法人に移行し、2014年から「オリックス宮内財団」として活動

子ども食堂への支援

宮内財団は、設立10周年を迎えた2016年を機に、新たな取組として、孤食や貧困といった子どもたちを取り巻く問題に目を向けた支援活動をオリックスグループ発祥の地、大阪で始め、現在他都府県に拡充中です。活動の一環として、世代を超えて地域の人々が子どもに食事や居場所を提供する「子ども食堂」への支援を行っています。新型コロナウイルス感染リスクを抑えるため、従来型の開催だけでなく、様々な工夫を重ねる「子ども食堂」に、コロナ対策を含む運営費などの助成を実施しました。これからも子ども・青少年健全育成など、公益の増進を図る活動を行う個人や団体への支援の輪を広げてまいります。



海外での支援

宮内財団は、公益財団法人 民際センターの「ダルニー奨学金」制度への助成を通じて、タイ・ラオス・ベトナム・ミャンマー・カンボジアの中学生の支援を行っています。メコン川流域のこれら5カ国では、経済的貧困にある家族を支えるため、家事や労働をせざるを得ず、中学に行けなくなる子どもたちが後を絶ちません。同制度では、そのような子どもたちに、中学就学に必要な制服、靴、ノート、ボールペン等を中学卒業まで提供しています。この制度への助成は2010年から継続的に行っており、2023年3月までに741名の子どもたちの就学支援を行い、子どもたちに夢を与えるお手伝いをしています。



持続的な成長をささえる人材戦略

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各社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。そのため、人材に関する方針は基本的にオリックスグループのポリシーが本資産運用会社に適用されています。また、本資産運用会社の役員・社員に適用される人事制度は、それぞれ出向元のオリックスグループ各社の制度によるところもありますが、ここで掲載しているものは本資産運用会社の役員・社員に適用されています。

オリックスグループの人材戦略

オリックスグループにとって、最も大切な財産は「人」です。国籍、年齢、性別、職歴問わず、多様な人材を受け入れることで多様な価値観や専門性による「知の融合」を図り、新たな価値を生み出す「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職場づくりを目指しています。具体的には、働きがいのある職場づくりの一環として、多様な働き方を尊重し、社会情勢に先駆けた形で職場環境の整備、人事制度の改革を行っています。また、チャレンジする人にチャンスを与え、グローバルで活躍できる人材の育成を強化しています。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発揮できる価値ある職場づくりを推進しています。また、本資産運用会社は、「組織力の向上と人材戦略の推進」を経営ミッションの一つとしています。競争優位性を実現するためには、優秀な人材の維持・確保につながる「リテンションマネジメント」が非常に大切であることを認識し、先進的な各種施策を実施してきました。なお、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。

人材の重要戦略と目標

オリックスでは、重要な財産である「人材」を重要課題の一つと位置付け、重要課題及び重要目標として以下を掲げています。

重要課題	社員の多様性を尊重し、柔軟な働き方の推進・キャリア支援、公正な評価報酬制度・健康管理体制の整備を通じて、ダイバーシティ&インクルージョンを促進し、社員の働きがいを高める。
重要目標	2030年3月期までに、オリックスグループの女性管理職比率*を30%以上とする。

※その他重要目標として、2030年3月期までに、取締役会の女性取締役の比率を30%以上とする目標も掲げています（2021年11月オリックス株式会社の取締役会で承認済）。

* 管理職とは、同一事業所において、課長のほかに、呼称、構成員に関係なく、その職務の内容及び責任の程度が「課長級」に相当する者（ただし、一番下の職階ではない）。

ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン（DE&I）の推進

女性活躍推進	障がい者雇用促進	シニア社員の活躍推進	キャリア採用・外国人採用
オリックスグループでは、男女雇用機会均等法の施行（1986年）以前の1982年から、大卒の女性を総合職として採用し始める等、いち早く女性の活躍推進に取り組んできました。グループ内の女性活躍を後押しするため、若手社員向け女性フォーラムや管理職への昇格を控えた女性社員向け選抜型キャリアデザイン研修の開催、女性活躍推進に積極的な企業9社で実施し社外のネットワークづくりにもつながる「女性マネージャー異業種勉強会」、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相談できる「メンタリングプログラム」も用意しています。	オリックスでは、障がいを持つ社員が働く喜びや成長を実感し、チャレンジ精神をもって生き生きと輝ける職場を目指しており、そのために障がい特性に応じたサポートを行っています。2007年4月には「 オリックス業務支援株式会社 」（特例子会社）を設立し、2023年4月現在84人の障がいを持った社員が在籍しています。グループ各社から書類の発送、保管文書の電子化、封入作業などの定例事務業務を受託し、作業工程を細分化することにより、障がい特性に応じた作業分担と業務効率化を推進しており、グループ各社の業務に寄与しています。	健康寿命の伸長や、年金の支給開始年齢の引き上げ等に伴う経済的な理由により、シニア社員の就労意欲は高まっています。また、企業にとってもシニア社員が安心して働ける環境を整えたいと考え、2014年4月に定年を60歳から65歳に引き上げました。多くの経験や専門性を持つシニア社員がチャレンジを続け活躍してもらうことが、企業の組織力や活力を高めることにつながると考えています。シニア社員の活躍を後押しするため、50歳という節目に人事のキャリア担当との「キャリア面談」、65歳定年延長の実施に伴い、60歳以降の役割や働き方を考える「主幹前研修」を実施しています。	事業の変化に応じた多様な人材を確保するために、キャリア採用や海外での新卒採用にも注力しています。オリックスグループは、会社設立時より積極的にキャリア採用を進めており、その前職は金融だけでなく、製造業、コンサル、商社、不動産、サービス等様々です。2023年3月期に入社した社員の70%*がキャリア採用です。オリックスグループでは、2016年から日本国内の留学生だけではなく、中国、台湾、韓国の海外大学の新卒採用を実施して、多様な価値観を持つ学生の採用に力を入れています。
			<h4>インターンシップ</h4> <p>オリックス株式会社ではインターンシッププログラムを実施しており、学生の皆様には業界や会社知識に加えて、お客様のニーズ把握・市場分析・投資ビジネスの基本的なビジネススキルを学んでいただけます。インターンシップ参加希望者の学生自身が自分の適性を見出し、自分らしい就職活動ができるようキャリアの考え方もお伝えします。</p>

*オリックス、オリックス・レンテック、オリックス自動車、オリックス・クレジット、オリックス不動産、オリックス・システム、オリックス銀行、オリックス生命保険、オリックス環境、オリックス債権回収の国内10社合計。

価値ある職場づくり

オリックスグループは、多様な価値観を持った社員が健康的に安心して生き生きと働き、それぞれの能力が最大限に発揮できる働きがいのある職場環境の実現に向けて、これまでも多様な人事施策に取り組んできました。本資産運用会社のリスク評価においても人材流失リスクを認識しており、その影響度合いを分析し対応策を実施することで優秀な人材維持を経営上の重要課題としています。

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、今後の様々な人事施策等に生かすため、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。

従業員満足度調査の結果は、すべ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等のトレンドの把握、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。

なお、本資産運用会社における満足度調査の結果は以下のとおりです。

	2020年度	2021年度	2022年度
調査対象者数（調査配信数）	69名	69名	70名
回答者数 （回答率）	66名 (95.7%)	67名 (97.1%)	67名 (95.7%)
総合的に満足している社員の割合* （社員数）	56.1% (37名)	62.7% (42名)	64.2% (43名)

* 回答者の中で肯定的な回答した者の割合。

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、グループCEO直轄の「職場改革推進プロジェクト」をスタートしました。様々なバックグラウンドを持つ社員が本プロジェクトの構成員となり、「従業員」目線で、時代に合った、働きやすい職場環境を作るための施策提言がなされ、これまで社内インターンシップ制度（一定期間希望する部署で業務に従事できる制度。自律的なキャリア形成を促すことが目的）及び自分磨き制度（社員の自己研鑽・健康増進・家庭と仕事の両立支援のために会社が金銭面で支援する制度）等いくつかの新しい人事施策を実現してきました。現在は生産性向上に関する社内の好事例や制度活用方法等の各種情報を提供して、社員一人一人の意識改革を促しています。また、各部門においては多様な事業特性に応じた生産性向上策を検討、実施し、さらに新型コロナウイルス感染症の拡大という状況下においても、在宅勤務や時差出勤等感染症拡大防止の対応をとりながら、臨機応変な働き方を実現できました。

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、残業削減に努めています。会社のインフラやIT関連の整備・オフィス環境の改善等も同時に進めています。

（単位：時間）

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
役員・社員の月平均所定時間外	26.0	22.5	28.2	32.4	32.5

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アセンジができ、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。

本資産運用会社へオリックスグループ内から社内公募で異動してきた人数の推移は以下のとおりです。

	2020年度	2021年度	2022年度
キャリア形成支援制度による人事異動	2名	3名	6名

オリックス・スタートアップ・チャレンジ制度

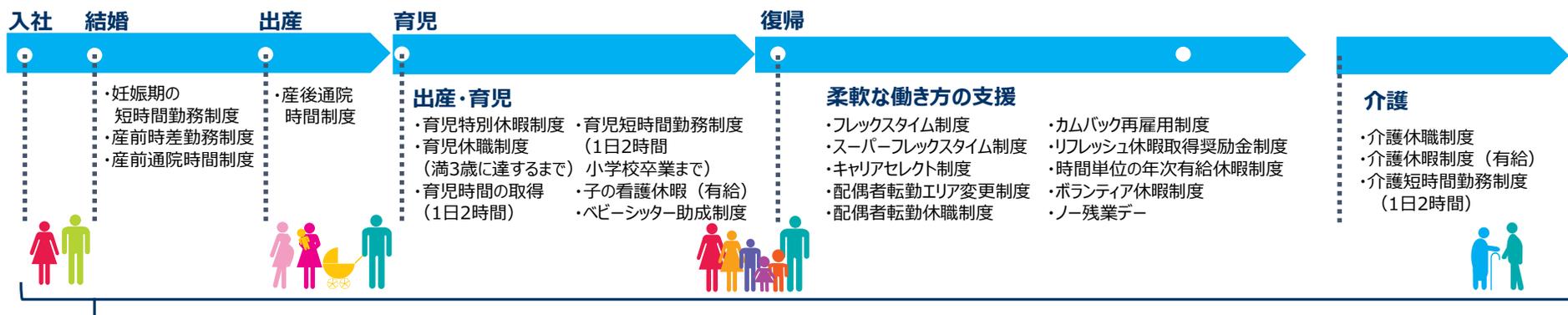
オリックスは1964年の創業以来常に新しいビジネスを追求し、絶えず新規事業創出に挑戦してきました。その結果、事業規模や事業領域が拡大し、世界でも類を見ないユニークな企業に成長しました。引き続き、ボトムアップによるオリックスグループの中長期的な成長に寄与し、社会的課題を解決する新規事業の創出を後押しするため、国内のオリックスグループ各社の全社員を対象に、新規事業公募制度を2019年より導入しています。このような制度により、ビジネスにおいてイノベーションを起こそうという起業家マインドを持った社員にとって、働き続けたいと思える魅力的な職場環境を提供することができ、また企業グループとしても社会に貢献できる事業を生み出すことができます。

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等、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。

ライフステージやキャリアに合わせた人事制度の活用を推進

多くの社員が制度を活用し、自身のライフステージやキャリアに合わせた柔軟な働き方を実現しています。



キャリア形成支援 キャリアチャレンジ制度／社内公募制度／社内インターン制度／職種転換制度／自己申告制度／シニア向け社内公募制度

キャリア形成支援

オリックスグループでは年齢に関係なく、チャレンジ精神あふれる社員の挑戦を後押しし、働く意欲を向上させる様々な制度を用意しています。

社内インターンシップ制度	入社3年目以上の社員が、原則5営業日の間、希望する部署において業務に従事できる制度。本資産運用会社でも他グループ会社から若手社員を中心に受け入れ、本資産運用会社内の様々な部課での業務を体験してもらい、本人のキャリア形成に役立ててもらっています。
自己申告制度	本人が望む異動先を直接人事に申告する制度
キャリアチャレンジ制度	自己のキャリアにチャレンジすることを目的に、社員が異動を希望する部門と直接接点を持ち、部門へ直接アピールできる制度
社内公募制度	新規事業や事業拡大に伴い、その部門が社員を募る制度
シニア社員向け社内公募制度	シニア社員にオリックスグループ内の多様なポジションを対象に公募する制度
職種転換制度	一般職から総合職への転換、あるいは各職種の地域限定型から全国型への転換が可能となる制度
カムバック再雇用制度	退職した社員が退職前の職種・等級以上で再入社の応募ができる制度。

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、様々な制度を整えています。

スーパーフレックスタイム制度	1箇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
配偶者転勤エリア変更制度	地域限定型社員が配偶者の転勤により、現エリアでの就業が困難な場合、勤務エリアの変更を認める制度
配偶者転勤休職制度	配偶者の転勤に伴い、転居先でのエリア変更による就業が困難な場合、最大5年間の休職を認める制度
在宅勤務制度	本資産運用会社では、在宅勤務制度を定め、月平均/週1～2回の在宅勤務を認めています（2023年4月～9月は制度導入移行期間、2023年10月以降正式導入予定）

その他、ノー残業デーや時間単位の年次有給休暇制度、ボランティア休暇制度があります。

両立支援（出産・育児・介護）

● 妊娠・出産支援

妊娠期の短時間勤務制度や産前時差勤務制度、また産前通院時間制度や産後通院時間制度を用意しています。

● 育児支援

制度名称	法定	オリックスグループ
育児休職制度*1	2歳に達するまで	3歳に達するまで
育児特別休暇制度*2	-	0歳児の間、5日（有給）
育児時間の取得*3	1日あたり1時間（無給）	1日あたり2時間（有給）
育児短時間勤務制度	3歳未満まで	小学校卒業まで
子の看護休暇	年5日（無給）	年5日、2人以上年10日（有給）
ベビーシッター助成制度	-	保育施設の代わりに提携ベビーシッター派遣会社を利用する場合、一定の補助が受けられる制度。12才以下の子供を養育するためであれば、男女関わらず、配偶者が無職の場合でも利用可能

*1 育児休職の取得期間は、通算5年が限度。5年を超える育児休職をする場合は、当該子の育児休職期間は法定どおり。また、育児休職の対象となる子は、実子・養子等を含む。

*2 2017年9月に、従来の1～3年を前提とした「育児休職制度」とは別に、子どもが0歳児の間に育児休職を取得しない社員に対して、特別休暇（有給）を5日付与する、「育児特別休暇制度」を導入。

*3 育児時間の取得は、子が1歳に達する前に復職する社員が対象。

● 本資産運用会社における出産・育児制度利用実績

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
育児休暇取得者合計	2	1	3	1	2
・うち男性	2	1	1	1	1
・うち女性	0	0	2	0	1
育児休職取得者合計	2	4	0	0	0
・うち男性	0	0	0	0	0
・うち女性	2	4	0	0	0
時短勤務利用者	3	1	1	1	1

育児休職からの復職率は100%（オリックスグループ他社への出向復帰含む）

上記制度以外にも、ワーキングマザー同士の交流を図り、復職を支援すべく2005年よりオリックスグループの産休前・育休中社員向け懇親会として「ORIX Group Mom」を開催しています。また、2016年より子供を持つ女性だけでなく、そのパートナーである男性にも働きかけ、夫婦で仕事（キャリア）と家庭の両立について考える機会の提供を目的に「夫婦参加型両立セミナー」も開催しています。

● 介護支援

勤務名称	法定	オリックスグループ
介護休職制度	93日	6箇月
介護休暇制度	-	年5日、2人以上年10日（有給）
介護短時間勤務制度	-	1日最大2時間*、対象家族1人当たり3年間（分割取得可）

*育児時間と同時に取得する場合は、1日1時間を限度とする。

● 本資産運用会社における介護支援制度利用実績

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
介護休暇取得者合計	0	2	2	1	2
・うち男性	0	1	1	0	1
・うち女性	0	1	1	1	1
介護休職取得者合計	0	0	0	0	0
・うち男性	0	0	0	0	0
・うち女性	0	0	0	0	0
時短勤務利用者	0	0	0	0	0

上記制度以外にも、家族の介護問題に直面している社員は増加しており、また将来の介護の発生について不安を感じている社員も多いため、仕事と介護の両立は重要な課題となってまいりましたので、年齢・性別を問わず、介護に関心がある社員を対象に、介護の事前準備と心構えについての「介護セミナー」を2016年度より実施しています。

ワークライフバランスに配慮した福利厚生

本資産運用会社では、様々な福利厚生制度を用意し、多様な人材のワークライフバランスに配慮しながら、それぞれの働く意欲を向上させることを目的に以下のような制度を整備しています。

制度名称	対象者	概要
退職金制度	社員*1	出向元各社において退職金制度あり。
持株会制度	全役員・社員（期間の定めある社員含む）	オリックスグループとして持株会制度あり。
有給休暇制度	全役員・社員、アルバイト*2	
慶弔休暇制度	全役員・社員、アルバイト	
生理休暇制度	全役員・社員、アルバイト	
公職休暇制度	全役員・社員、アルバイト	
慶弔金支給制度	全役員・社員、アルバイト*2	

*1 出向元がオリックス株式会社の社員の場合、期間を定めることなく採用された社員が対象。なお、本資産運用会社社員のうち本籍会社で社員の者は対象者に含む。

*2 一部除外規定あり。

報酬制度

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。男女の賃金の差異にかかる主たる要因は、男女間における職種構成が大きく異なることが挙げられます。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。

2023年3月31日時点

	男女の賃金の差異 （全社員）
本資産運用会社	68.5%

※男女の賃金の差異は、男性社員の年間平均賃金に対する女性社員の年間平均賃金の割合を示す。

社員の健康と安全（労働安全）

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組を推進しています。

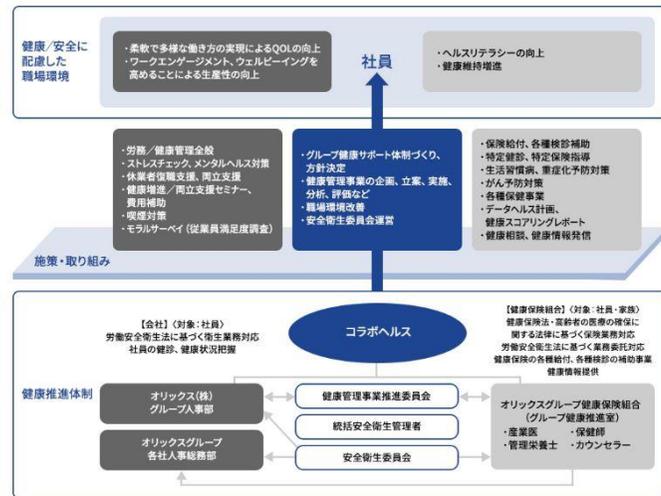
健康推進体制

グループ社員及びその家族の健康と安心をモットーに、会社と健康保険組合が一体となってグループ健康推進事業（コラボヘルス*）を展開しています。

【会社】社員が最大限の能力を發揮しながら、心身ともに健康で長く働き続けられる職場づくりの推進

【健康保険組合】「安心」と「予防」の万全のサポート体制を整備し、会社と連携し保健事業を推進

*コラボヘルス：保険者と会社が積極的に連携し、明確な役割分担と良好な職場環境のもと、加入者の予防・健康づくりを効率的・効果的に実行すること



メンタルヘルスケア

産業医、保健師、精神科医、カウンセラーとの相談日を設け、メンタル疾患の相談及びクリニックの紹介、また、休職・復職に関する相談を受けられる体制を整えています。

改正労働安全衛生法の施行に伴い、ストレスチェックを毎年1回実施しています。

社員の健康管理

産業医、保健師、管理栄養士が事業所内に常駐しており、社員が気軽に健康に関する不安や疑問を相談できます。また24時間・年中無休で、健康・医療・看護・介護に関して、外部専門スタッフによる相談（電話フリーダイヤル、Web対応）を受け付けています。

社員に対しては、年に一度、定期健康診断や人間ドックを実施し、各種がん検診や脳ドック等検診費用の補助制度、その他、歯科検診費用の補助や、インフルエンザ予防接種費用の補助及び主要事業所における集団予防接種も実施しています。脳ドック、乳がん検診は、就業時間中内でも従業員が受診しやすいよう、オリックスグループのフリールが所有するMRI搭載車、3Dマンモグラフィ搭載車を活用した検診を、主要事業所近隣にて実施しています。

メタボリック症候群の予防を目的に、管理栄養士などが40歳以上の被保険者を対象とした食事・運動を組み合わせた特定保健指導を行っています。健康保険組合では、健康診断・人間ドックのデータ分析を行い、産業医・保健師が個別フォローすることで、PDCAサイクルによる「データヘルス計画」を実施しています。また、レセプト（診療報酬明細書）データも用いたデータ分析により、グループ各社ごとの特性を把握しています。

社員の労働時間に関しては、パソコンのログデータ取得により、正確な労働時間の把握を行い、長時間勤務者に対して、産業医等による面談（助言指導）を実施しています。

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並びに労働災害の原因及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、衛生管理者及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・冷蔵庫等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。

本資産運用会社における健康と安全に関する各実績は以下のとおりです。

	2020年度	2021年度	2022年度
健康診断・人間ドック受診率	100.0%	100.0%	98.44%
一人あたり年間有給休暇取得日数	14.6日	13.4日	14.1日
年次有給休暇取得率	73.2%	67.2%	72.1%
欠勤率	0.0%	0.0%	0.0%
従業員労災死亡事故件数	0件	0件	0件

災害対策

オリックスグループでは、災害リスクマネジメント基本規則を制定し、災害発生時対応マニュアルを作成しています。原則、勤務・居住する都道府県で震度5強以上の地震が発生した場合に安否確認を行うこととしており、そのための訓練（安否確認訓練）を年に複数回実施しています。安否確認は専用システムを使ってグループ全社員を対象に実施し、有事に備えています。また、オリックスグループでは、各拠点に従業員の食料及び飲料水を一定量備蓄しています。

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。各種の効果的な研修プログラム、自己啓発支援制度、資格取得支援制度によって役職員の能力と専門性を伸ばし、社員のモチベーションを高める公正な評価報酬制度を設けて、働き続ける魅力のある価値ある職場づくりを進めています。

経営力・人材強化研修

全社員向け：人材マネジメント研修・組織開発力研修

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。1～3年目までの社員には金融・法務の基礎知識や思考力強化の研修を、課長級以上の社員には、労務管理・報酬制度など職責者として必要な基礎知識の研修を実施しています。また、自己が認識するマネジメントスタイルを目指すべき姿に近づくプロセスや、リーダーシップと強い組織の作り方も研修を通じて学んでいます。

課長級以上	総合職シニアプロフェッショナル職研修、新任課長向け研修（評価者研修、マネジメント力強化研修、労務管理・ハラスメント研修）		部門別研修、TOEIC受験
育成ステージ	6年目以上	新任主任研修	
	1～3年目	3年次研修、新入社員研修	

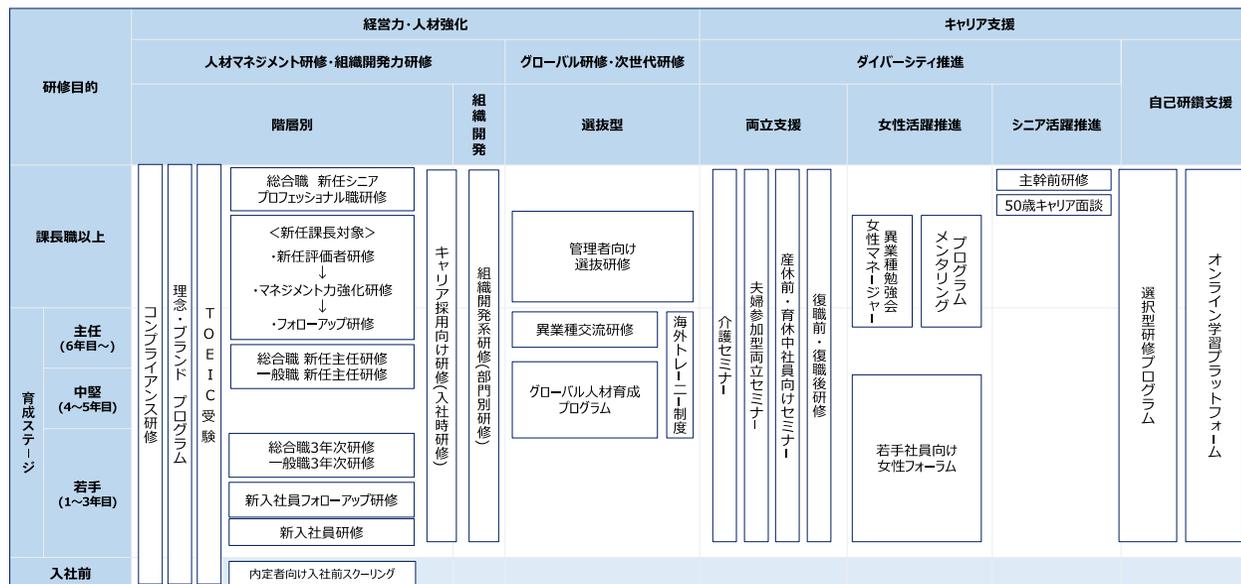
選抜型：グローバル研修・次世代研修

オリックスグループでは、グローバルに活躍できる人材を戦略的に育成することを目的に、グローバル人材育成体系を構築しました。若手から中堅社員を対象に、海外現地法人への派遣、グローバルコミュニケーションスキル習得を目的とした育成プログラムなどを実施しています。本資産運用会社にも本プログラムに選抜された者がいます。

課長級以上	管理職向け選抜研修	
育成ステージ	6年目以上	異業種交流研修、グローバル人材育成プログラム、海外トレーニング制度
	4～5年目	

研修体系図

(2023年3月末時点、オリックス株式会社)



部門別研修

本資産運用会社又はオリックスグループの特定の部門の主催により、企業倫理及びコンプライアンスやESGをテーマにした研修をeラーニング等で開催しています。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、不動産マーケット等の研修を行っています。

研修名	開催頻度	対象者
コンプライアンス研修	年3~4回	全役職員と派遣スタッフ
ESG研修	年1回	
情報セキュリティ研修	年1回以上	
コンプラ通信配信*	月1回	
税務研修	不定期	希望者
不動産マーケット研修	不定期	希望者

2022年度の各研修の受講率はいずれも100%（任意参加型研修を除く）
* 腐敗行為防止等コンプライアンスに関するテーマを毎月一回メール配信。

役員向けESG研修

本資産運用会社では、様々なステークホルダーからESGを考慮した経営を求められていることから、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等に関する研修会を内部・外部講師を招聘して2019年度に開催しました。

内容は以下のとおりです。

- ・ESG投資のリスクと機会
- ・ESG投資と環境不動産
- ・ESGコミュニケーションと資本市場
- ・インパクト投資



自己研鑽支援制度

オリックスグループでは、事業活動を通じた経験から得る知見、成長を重視し、育成の柱と考えています。このような考えに加え、事業環境の変化、多様化に社員一人一人がタイムリーに対応できるよう、自律的学習を通じた個人のスキル向上、中長期的なキャリアの形成を支援するため、自己研鑽支援制度を充実させています。今後も時代の変化を見据え、社員の成長に資する、各種施策を実施していきます。

選択型研修プログラム	グローバル対応力・新規ビジネス創出・対人関係能力・業務遂行能力などの外部講座が受講できるプログラム
自己研鑽支援プログラム	大学院への通学費の補助や会社が認めた資格を取得した場合には一時金を支給するプログラム
水曜セミナー	業務効率化・マネジメント力強化・各種スキル強化に関する人事主催のセミナー
時分磨き制度	年間6万円分の福利厚生ポイントが付与され、自己研鑽、健康増進、育児・介護関連サービスなどを自由に選ぶことができる制度
オンライン学習プラットフォーム	多数のコンテンツを時間と場所にとらわれず、公平に学べるプログラム

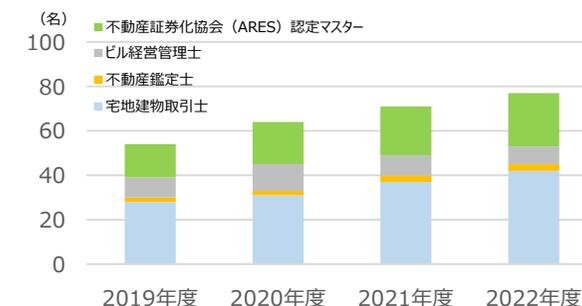
本資産運用会社社役職員の研修実績（2023年3月期）

年間総研修時間	1,269時間
1人当たりの研修時間	18.4時間
1人当たりの研修費用	50,018円

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（ARES Certified Master）」、宅地建物取引士、ビル経営管理士、不動産鑑定士、証券アナリスト等様々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又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。

(年度)	2019	2020	2021	2022
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	15名	19名	22名	24名
宅地建物取引士	28名	31名	37名	42名
不動産鑑定士	2名	2名	3名	3名
ビル経営管理士	9名	12名	9名	8名
CASBEE建築評価員	1名	1名	0名	0名
CASBEE不動産評価員	1名	1名	0名	1名
一級建築士	3名	3名	2名	2名
公認会計士	1名	1名	2名	2名
税理士	1名	1名	1名	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名	3名	1名	2名
公認内部監査人	2名	2名	0名	1名
司法書士	2名	2名	2名	2名

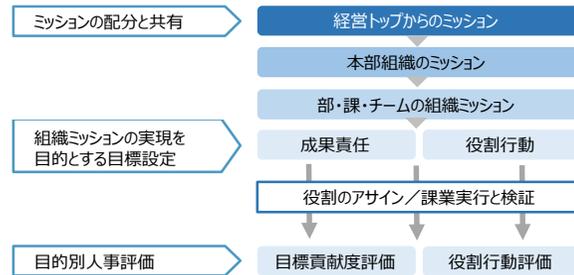


評価報酬制度

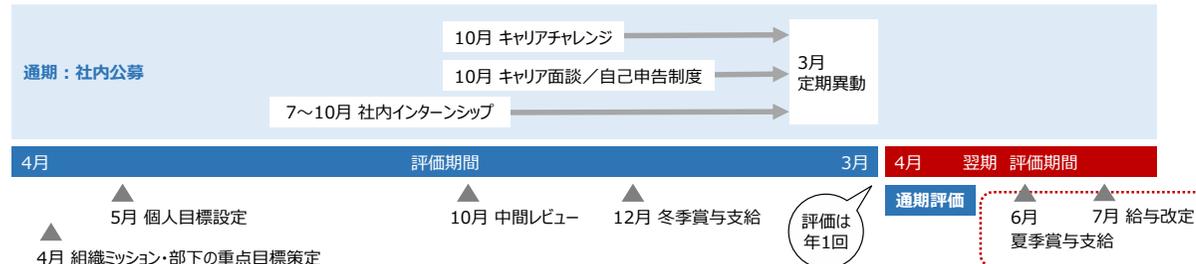
評価報酬制度は、人材育成、組織目標の達成、処遇への反映の3つの目的があります。評価報酬制度では、上司と部下の定期的な面談・対話を重視しています。上司は、部下に求める役割や期待する水準を業務に即して提示し、評価結果についてフィードバックを行います。また、部下の中長期的なキャリア志向を理解し、その実現を支援します。制度が公平・公正に機能するように、上司に対しては評価者としての研修の受講を義務付け、また部下から見た上司の行動調査として「行動規範サーベイ」*も行き上司の実態を人事部門が把握しています。

* 役員と管理職（本資産運用会社の役職員の約3割）が対象

■ 評価報酬制度図



■ 評価報酬・キャリア支援制度サイクル



<定期的な評価面談とフィードバック>

面談時期	面談の目的	対象者
期初	前期評価のフィードバック、目標設定	役員、 営業部門の社員、 非営業部門の社員
期中	中間レビュー	
期末	評価	

人事評価の結果は、翌年度支給の賞与額や月次給与の昇給等を通じて報酬に反映されます。本資産運用会社では、組織ミッションや部門の重点目標の中でESGの実践にかかる事項も設定しています。かかるミッション/目標に関する評価も各役員の翌年度の報酬に反映されます。

なお、オリックスグループでは、国籍、年齢、性別にかかわらず、各職種・職務に応じた公平な評価報酬制度を運営しています。

戦略的人材パイプラインの確保

本資産運用会社では、事業の発展と必要となる人員構成を予測し、毎年人員計画（3か年）を策定して、人材の供給元であるスポンサーに提出の上、必要な人材（年次、役職、専門性等）を要請し確保しています。スポンサーでは、グループ内公募やインターンシップ、キャリアチャレンジ、自己申告制度により、オリックスグループ内の本資産運用会社への異動希望者を把握し、必要に応じてキャリア採用を行い、本資産運用会社のニーズに合致した人材のプールから定期的な人材供給が行われています。

G

ガバナンス

本投資法人及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及び「投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）」「金融商品取引法（以下、「金商法」といいます。）」を中心とした法令等遵守を経営の最重要課題と位置付けています。

また、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、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。特に、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かかる弊害の排除に取り組んでいます。

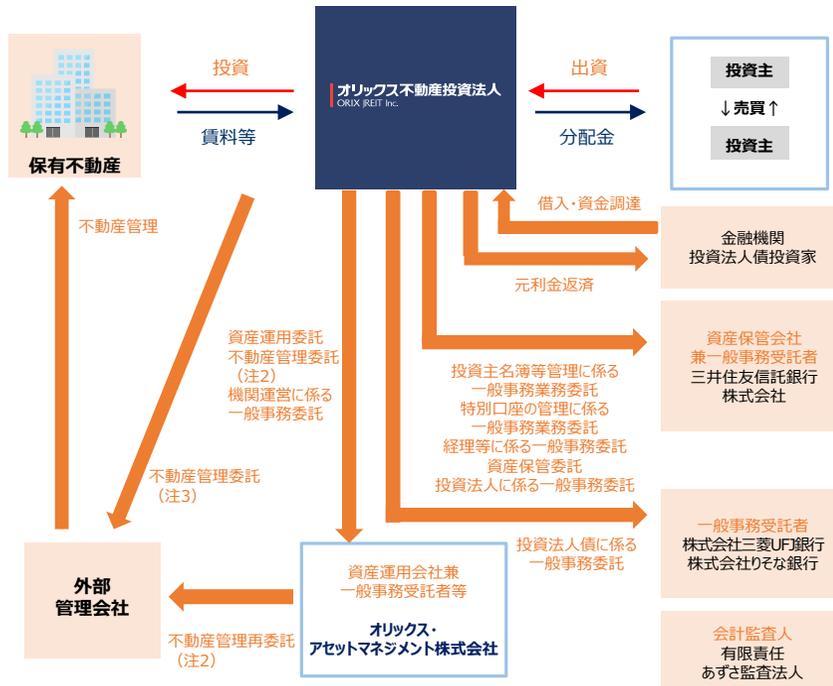
気候変動等を含むESGをめぐる新たなリスクも適切な管理を行っています。

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、資産の運用及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、金融商品取引法及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、資産運用会社及び資産保管会社は、一定の財産的基礎・人的構成を有する法人等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、資産運用会社等に及び、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実現されることが予定されています。



(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。

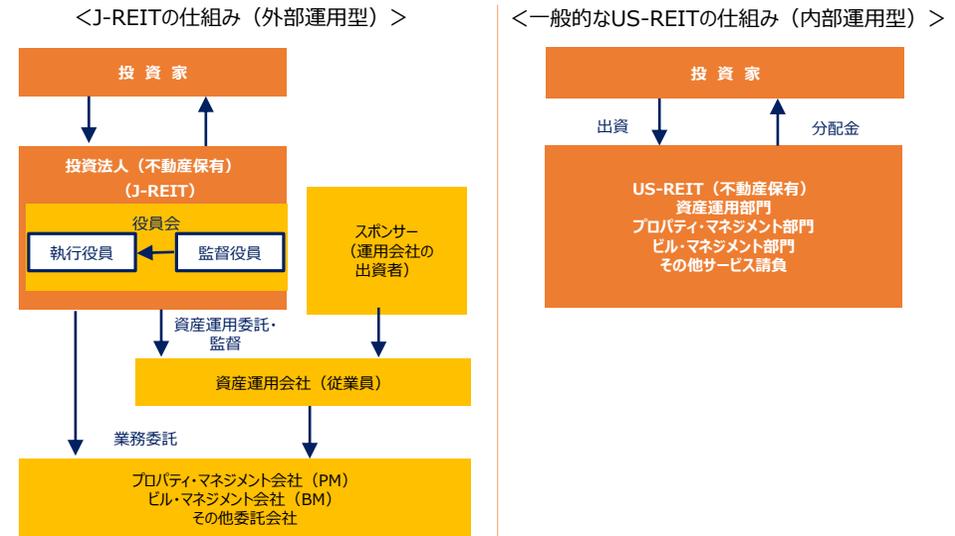
投資法人の執行役員は、投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表して投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有していますが、上記のとおり、投資法人は、その業務を資産運用会社等に委託していますので、執行役員の主な業務は資産運用会社等を管理・監督することです。

また、投資法人の監督役員は、資産運用会社、スポンサー及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、執行役員及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又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。

日本のリート (J-REIT) と米国のリート (US-REIT) の違い

本投資法人及び本資産運用会社のガバナンスをご理解いただくにあたり、J-REITと米国のREIT (US-REIT) との仕組みの違いをご説明します。US-REITでは、外部運用型も可能ですが、多くの場合以下のようにリート内部の組織で運営する形が採用されており（内部運用型）、従業員を雇用することができ、ガバナンス体制は一般的な企業と同様となります。

一方、外部運用型のJ-REITにおいては、投資法人は、その資産の運用を委託する資産運用会社と一体となってガバナンス体制を構築することが予定されています。



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1名、監督役員3名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。投資主総会、役員会及び会計監査人の詳細については、本投資法人ホームページ「[投資法人の概要](#)」、及び「[投資法人の仕組み](#)」をご覧ください。[役員的主要経歴については付属資料10をご覧ください。](#)

執行役員について

J-REITでは、運用会社の社長が投資法人の執行役員を兼任していること、あるいは執行役員をスポンサー企業から招聘していることが多い中、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、本資産運用会社等及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

投信法上、監督役員の人数は執行役員の数に1を加えた数以上とされており、執行役員1名の場合には監督役員は2名でも足りるところ、本投資法人では、幅広い専門性をもって監督機能を強化するため監督役員を3名としています。投資法人を監督する上で重要である「不動産業」「法務・コンプライアンス」「会計・税務・ファイナンス」「監査・リスクマネジメント」という4つの分野をカバーするように「不動産鑑定士」「弁護士」「公認会計士」を選任しています。監督役員は、投信法上の「執行役員及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、執行役員及び本資産運用会社等の業務執行を監督しています。

役員報酬等

本投資法人が支払う役員報酬及び運用報酬は、以下のとおりです。

執行役員及び監督役員の報酬

執行役員及び監督役員の報酬は、役員の方々について1人当たり月額金80万円以内の金額において、当該職務と類似の職務を行う取締役、監査役等の一般的な報酬水準、物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として、上記の金額を超えない範囲で役員会で決定される金額とします。

本資産運用会社の報酬

本資産運用会社の報酬は、運用報酬1ないし運用報酬5から構成されています。これらの運用報酬の中には、資産運用の業績に連動する報酬もあり、これらのインセンティブにより、資産運用会社が本投資法人の業績向上に努めることにより、投資口価格の上昇による投資主価値の最大化につながると考えています。

運用報酬の詳しい計算方法等は[こちら](#)をご覧ください。[投資法人規約第41条](#)

本投資法人の役員の構成、専門性、役員会への出席状況、及び報酬

役職名	氏名/保有資格	経験・専門性	2023年度役員会への出席状況	第41～42期 (2022年3月～ 2023年2月)における 報酬の総額
執行役員	三浦洋 (男性) 公認会計士	会計・税務・ファイナンス及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。また10年近い海外駐在を含む長年の国際関連業務の経験から当該業務の見識も高い。	14回/14回 (100%)	8,400千円
監督役員	小池敏雄 (男性) 公認会計士	会計・税務・ファイナンス、及びリスク・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、独立行政法人等の監事や監査役をつとめる。	14回/14回 (100%)	3,600千円
監督役員	服部毅 (男性) 不動産鑑定士	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、投資顧問会社の投資委員会の外部委員も兼任している。また不動産鑑定会社の経営者としての識見も備えている。	14回/14回 (100%)	3,600千円
監督役員	押味由佳子 (女性) 弁護士	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の専門性も有し、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会外部委員を6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。	14回/14回 (100%)	3,600千円

(注1) 投資法人規約第26条に基づき、三浦洋執行役員が本投資法人の役員会の議長をつとめています。

(注2) 執行役員及び監督役員は、他の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注4) 本書における「経験・専門性」は各役員が有する経験・専門性のうち相対的に特徴的なものを記載しており、各役員が有するすべての知見・能力を表すものではありません。

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及び機関運営等の委託を受け、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、経営監視等の仕組みを構築し事業活動に取組んでいます。

本投資法人は、執行役員、監督役員、投資法人役員会によって、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

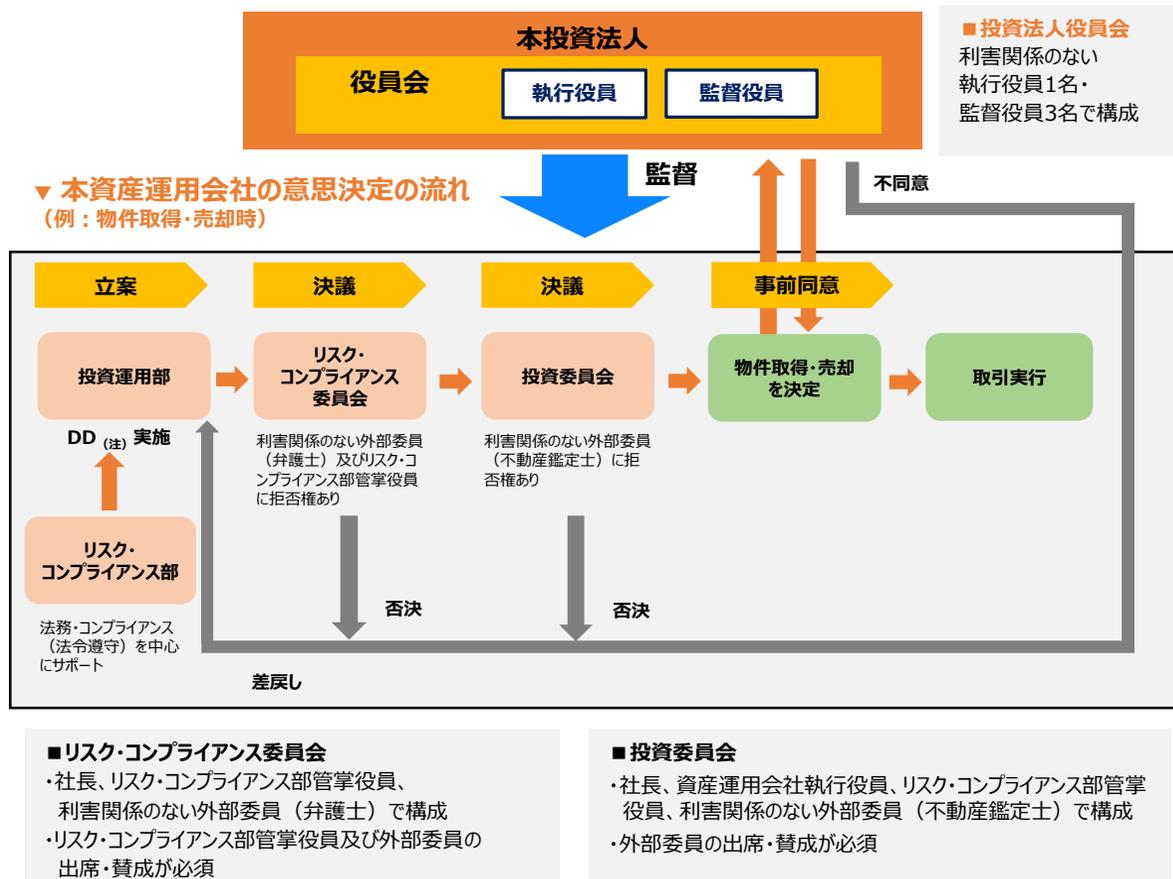
本資産運用会社では、本投資法人の資産運用にかかる意思決定プロセスに、第三者外部委員による監視機能を備えた実効性の高い審議プロセスを組入れガバナンスを強化しています。投資委員会、リスク・コンプライアンス委員会の外部委員は、それぞれ本投資法人、本資産運用会社、及びスポンサーグループと利害関係の無い独立した立場の専門家であり、各委員会の決議の中で拒否権を有しています。

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、資産運用会社及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及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。

関連当事者取引の監督について

本投資法人は、支配投資主、子法人を有さず、投信法上、役員及び役員の親族とは不動産の取得・譲渡・貸借等の取引を行うことができません。本資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者を含むすべての関連当事者との取引は、本資産運用会社の意思決定プロセスの中で厳に審議され（独立した立場の外部委員による審議を含む）、一定以上の取引は本投資法人の役員会の承認を要します。全員、資産運用会社等から独立した立場である本投資法人の役員会のメンバーはかかるプロセスを含めて、本資産運用会社を監督しています。



(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。

本資産運用会社の運用体制



本資産運用会社の各委員会の体制

概要	
投資委員会	本投資法人の不動産関連資産の取得・売却に係る審議・決議 本投資法人の資金調達に係る審議・決議 本投資法人の予算の策定に係る審議・決議 等
開催頻度	定例の開催を原則として3箇月に1回とし、必要に応じて臨時に開催
参加メンバー	・社長（委員長）・執行役員・リスク・コンプライアンス部管掌役員 ・外部委員（本資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士）
リスク・コンプライアンス委員会	コンプライアンス状況の報告、リスク管理状況の報告 リスク・コンプライアンス・プログラムの策定・変更に係る審議・決議 本投資法人の不動産関連資産の取得・売却に係る審議・決議 等
開催頻度	定例の開催を原則として3箇月に1回とし、必要に応じて臨時に開催
参加メンバー	・社長・リスク・コンプライアンス部管掌役員（委員長） ・外部委員（本資産運用会社と利害関係を有しない弁護士）
サステナビリティ委員会	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 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 グリーンファイナンスへの取組に関する審議 等
開催頻度	年間4回以上
参加メンバー	・社長（委員長）・各部管掌役員

本資産運用会社の役員、外部委員の構成及び各会議体への出席状況

本資産運用会社における役員、外部委員の構成及び各会議体への出席状況は以下のとおりです。

<役員>

役職名	氏名	2022年度における取締役会 及び各委員会への出席状況
取締役会長	亀本由高 (男性)	取締役会：18回/18回（100%） リスク・コンプライアンス委員会：8回/8回（100%） 投資委員会：17回/17回（100%） サステナビリティ委員会：9回/9回（100%）
代表取締役 社長	田中充 (男性)	取締役会：18回/18回（100%） リスク・コンプライアンス委員会：4回/4回（100%） 投資委員会：17回/17回（100%） サステナビリティ委員会：9回/9回（100%）
取締役	三岡美樹 (女性)	取締役会：18回/18回（100%） リスク・コンプライアンス委員会：12回/12回（100%） 投資委員会：17回/17回（100%） サステナビリティ委員会：9回/9回（100%）
監査役	久保賢二 (男性)	取締役会：18回/18回（100%）

（注1）2023年1月1日付で、亀本由高は代表取締役社長を退任し、取締役会長に就任、取締役の田中充が、代表取締役社長に就任しました

<外部委員>

役職名	氏名	2022年度における各委員会への出席状況
投資委員会 外部委員	五十嵐殉也 (男性) (不動産鑑定士)	投資委員会：17回/17回（100%）
リスク・ コンプライアンス 委員会 外部委員	片岡良平 (男性) (弁護士)	リスク・コンプライアンス委員会：12回/12回（100%）

各委員会の構成員、開催頻度及び審議・決議方法並びに各組織・機関の主な業務・権限は、左表及び本資産運用会社のホームページ「[組織図](#)」をご覧ください。

コンプライアンス

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

本投資法人及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及び投信法、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、すべ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及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、一般社団法人投資信託協会が定める規則、本投資法人との資産運用委託契約・不動産管理委託契約、社内規程等を遵守し、社会一般の倫理、常識及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等を定め、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・規則等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

本資産運用会社においては、コンプライアンスの実現のために以下の体制を採用しています。

機関	主要な役割
取締役会	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承認されたリスク・コンプライアンス・プログラムに承認を与えます。
代表取締役社長	会社運営の責任者として、取締役会の定める経営の基本方針に基づき業務（コンプライアンスの実現に関する業務を含む）の執行を総括管理するとともに、執行役員を指揮して、各部門の業務（コンプライアンスの実現に関する業務を含む）の執行を統轄しています。また、1年に1度、全役職員宛てに、コンプライアンス意識の啓発を目的としたメッセージを発信しています。
リスク・コンプライアンス委員会	コンプライアンスに関する次の事項を審議し、承認したものについて、取締役会へ付議します。 <ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンスに関する基本方針の制定及び改定 ・コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定 ・役職員行動実践の制定及び改定 ・コンプライアンスに関する組織の設置及び変更 ・リスク・コンプライアンス・プログラムの策定、実践及び進捗状況に関する事項 ・その他上記に準ずる事項
リスク・コンプライアンス部 管掌役員	資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーとしての役割を担い、リスク・コンプライアンス部の業務を管掌する地位にあり、以下の業務を行います。 <ul style="list-style-type: none"> ・立案された取引その他職務の執行においてコンプライアンス上の問題を発見した場合、又はリスク・コンプライアンス部長から法令・規則等の違反を発見した旨の報告を受けた場合には、これらについて中止、是正又は変更を勧告します。 ・リスク・コンプライアンス部長より報告を受けたコンプライアンスの状況について、3箇月ごとに、取締役会にて報告します。
リスク・コンプライアンス部長	リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンスの統括を担当し、リスク・コンプライアンス部管掌役員の管掌のもと、以下のような役割を担います。 <ul style="list-style-type: none"> ・基本方針・行動規範・役職員行動実践の周知徹底及びコンプライアンス意識の醸成 ・運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に係る法令・規則等の遵守状況の確認 ・運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に係る法令・規則等の違反が発見された場合におけるリスク・コンプライアンス部管掌役員への報告 ・四半期に一度、法令・規則等の遵守状況をリスク・コンプライアンス委員会に報告 ・取締役会の監督のもと、行動規範・役職員行動実践に関する相談対応 ・取締役会の監督のもと、行動規範・役職員行動実践に関する実践状況の調査の実施及び改善 ・コンプライアンス研修の企画・実施

その他、本資産運用会社のコンプライアンス手続の詳細は、[第42期有価証券報告書P.201「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組

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）、及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等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等、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等については、事前同意を得る旨、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等の場合において、利益相反的事態を防ぐ体制が確保されています。

リスク・コンプライアンス委員会の決議においては、リスク・コンプライアンス部管掌役員の出席を要することとともに、リスク・コンプライアンス部管掌役員には単独で案件を否決する権限を付与しています。このような権限及び機能をリスク・コンプライアンス部管掌役員に

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及びリスク・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及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。このような権限及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。

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、及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ndリングの防止

宅地建物取引業者及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ndリング等の防止に関する規則」及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、宅地建物及び信託受益権の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介について、取引相手の取引時確認、確認記録及び取引記録等の作成・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。

接待・贈答等の授受、腐敗行為の防止

本資産運用会社では、「接待・贈答の授受に関する規則」において、取引先等又は公務員等との間で接待・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、取引先等又は公務員等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・癒着等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、本資産運用会社の監査室は、日常のモニタリング業務に加えて、後述の「監査及びモニタリング体制」に従って、全ての部門に対して定期的に監査を実施し取締役会に報告しています。本資産運用会社はかかる取締役会の監督のもと、腐敗行為の防止に努めています。

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・規則等を遵守する旨の宣誓書を、毎年提出しています。

2022年度も、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。

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等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（資産運用会社又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、新投資口予約権及び投資法人債（以下「投資口等」といいます。）の売買等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、又は損失の発生を回避させる目的をもって、当該情報を伝達し又は取引等を勧めてはならない旨を定めています。また、資産運用会社は、オリックス株式会社及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

本投資法人及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」の禁止及び下請代金支払遅延等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。各報告が終結するまで、是正措置の実施状況をリスク・コンプライアンス部がモニタリングし、同部がそれぞれの進捗状況を四半期に1回、リスク・コンプライアンス委員会及び本資産運用会社の取締役会へ報告し、定期的に本投資法人の役員会へも報告します。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、直接リスク・コンプライアンス部長又はリスク・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及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又は譲渡を代理する際には、デューデリジェンス及び鑑定評価等の結果が、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及び鑑定評価に際しても、不動産関連資産におけるESGの取組の内容が結果に反映されています。

環境法令違反や労働関連法令違反、業法違反、汚職を起因とした罰金の支払

2022年度においても、環境法令違反や労働関連法令違反、業法違反、汚職等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。

行動指針

オリックスグループでは、オリックスグループにおけるコンプライアンス文化の醸成や卓越した企業としての礎となるものとして「行動指針」を定めており、本資産運用会社もオリックスグループの一員として、これを遵守しています。

[行動指針 | オリックス株式会社 \(orix.co.\)](https://orix.co.jp/)

通報制度

外部通報制度

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、取引先等からの通報窓口を設置しています。次のリンク先のとおりです。

外部通報窓口

通報可能な内容は、「公益通報者保護法に規定される、オリックスグループ役職員のコンプライアンスに反する行為、又はそのおそれのある行為」

(例) 不正、法令違反（キックバック、架空請求、書類改ざん、不正な接待/贈答品の要求、マネーロンダリング（資金洗浄）の疑いのある取引等）、ハラスメント（パワハラ、セクハラ等）、立場を利用した嫌がらせ、その他、違法行為や倫理に反すること

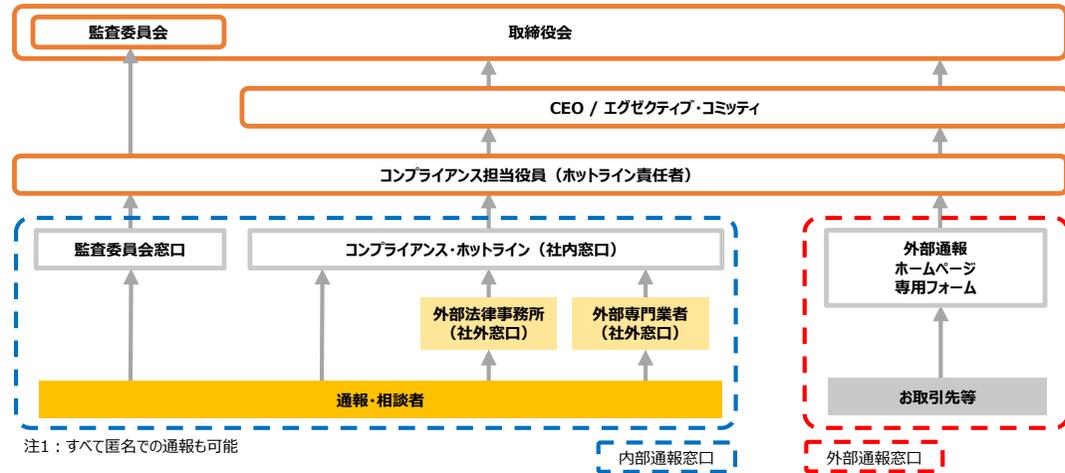
内部通報制度

オリックスグループでは、公益通報者保護法に準拠し、社内規程であるコンプライアンス・ホットラインに関する規則等に基づき汚職・贈収賄を含む不正・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、役職員、派遣社員、アルバイト、パート、退職者や家族からの相談を受け付けています（手紙、直接訪問、電話、メールで連絡可。メールの場合は24時間・365日受付可能）。また、このような相談窓口を設置していることを、ポスターや社内イントラネットにより、役職員へ積極的に周知しています。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。

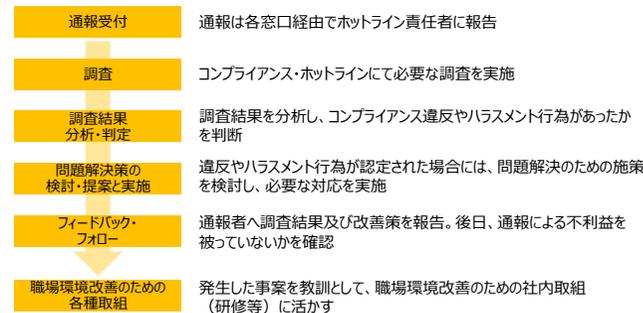
通報窓口は、社外弁護士・外部専門業者につながる社外窓口と、経営幹部から独立した監査委員会への通報窓口、社内窓口の3つを設けています。具体的な通報窓口の運用は以下のとおりです。

- ・不正・法令違反に関する事項・・・社外窓口（外部法律事務所）
- ・不適切な業務執行・ハラスメント等に関する事項・・・社外窓口（外部専門業者）
- ・会計・会計の内部統制・監査に関する事項並びにオリックスグループの役員に関する事項・・・オリックス監査委員会窓口
- ・その他ホットライン事案全般についての相談・問合せ・・・社内窓口

■ 通報・相談ルート



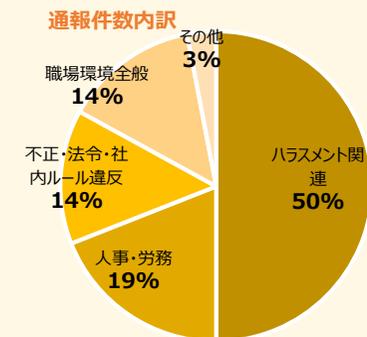
■ 内部通報制度の報告・相談受付後の対応



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、内部通報者及び調査協力者への不利益な扱い（事業者による解雇等）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。

■ 通報制度の通報件数、内容

2023年3月期にオリックスグループで受領した報告・相談件数は、内部通報窓口で受領した案件が約120件、外部通報窓口で受領した案件が約10件でした。（件数は国内・海外の合計）



コンプライアンス研修及び啓発

本資産運用会社の役職員は、入社時に、リスク・コンプライアンス部が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・マニュアルの説明を受けます。

また、社内のコンプライアンスに対する意識の向上及びコンプライアンス態勢の維持を目的として、リスク・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等の法令、社内規則、腐敗行為防止、情報セキュリティ等に係る役職員向け（派遣社員及び本資産運用会社からの業務受託者の社員等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。

監査及びモニタリング体制

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。監査室長は、事業年度ごとに、リスク評価を実施した上で中期監査方針、年度監査計画を策定し、監査を実施します。監査室長は、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監査や被監査部門の改善措置・改善の状況等を取締役会及びリスク・コンプライアンス委員会にて報告します。監査室長は、個々の業務の発見事項及び改善措置をフォローアップし、改善措置の中で効果的に実施されていないものがあれば、いかなるものについても、社長及び取締役に報告します。

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・重点目標及び法令・条例・社内諸規程等に則り、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線にあたるリスク・コンプライアンス部管掌役員と第3線にあたる監査室長につき、それぞれ別の役職員を任命しています。

お客様本位の業務運営

お客様本位の業務運営（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」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、投資家の皆様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、投資家の皆様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、お客様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「お客様本位の業務運営に関する基本方針」([付属資料11をご覧ください。](#))を制定しました。

第一の ディフェンスライン	第二の ディフェンスライン	第三の ディフェンスライン
<事業実施部門> 一定の範囲内でリスクを引受け、 リスクの特定、評価、及び統制 に対し責任及び説明責任を負う	<リスク・コンプライアンス部> 第一線と密に連携 第一線のリスクが適切に特定され、管理されるようにする	<監査室> 一線・二線で作られたプロセスの有効性を独立した立場で評価し、客観的な 保証 を与える

リスク管理

リスク管理体制

リスク管理の仕組み

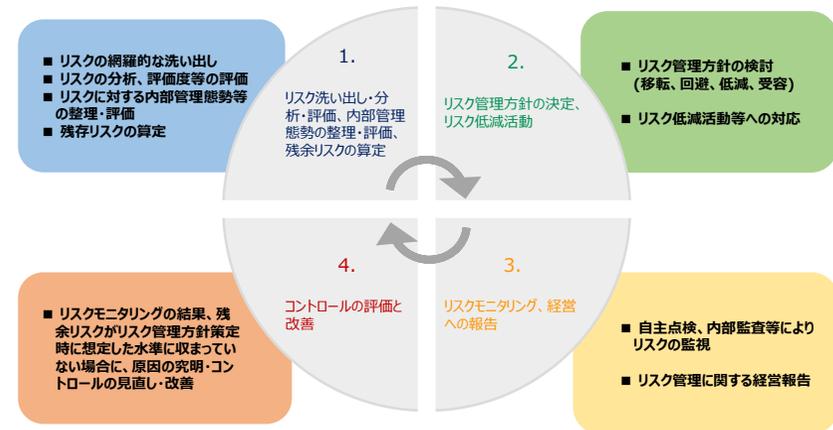
本資産運用会社は、リスク管理を統括する部門としてリスク・コンプライアンス部を設置しています。また、リスク・コンプライアンス部管掌役員を委員長とし、社長及び外部委員（本資産運用会社と利害関係を有しない弁護士とします。）を委員とするリスク・コンプライアンス委員会を設置し、リスク管理状況の報告を受け、リスク・コンプライアンス・プログラムの策定等を行います。さらに、取締役会は、リスク・コンプライアンス委員会にて審議されたリスク・コンプライアンス・プログラムに承認を与えます。承認されたリスク・コンプライアンス・プログラムは、3箇月ごとにリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会にその進捗状況について報告され、モニタリングされています。本資産運用会社は、このような重畳的な体制により、リスク管理の充実化を図っています。このリスク・コンプライアンス・プログラムには、ESGリスク（長期的な気候変動リスクの把握と影響度の分析、環境法令の遵守、ESG評価の維持向上のための施策の実施）も3箇月ごとのモニタリング対象に含まれています。

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及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、及び対応策等を洗い出し、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、各部及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リスク・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、さらに内部監査で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、本投資法人及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可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・検証等を行います。



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。[（詳細はP.37～P.40をご覧ください）](#)。

以下に当該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
環境関連リスク	気候変動リスク、資源・廃棄物リスク、有害物質リスク、自然環境・生物多様性関連リスク
社会関連リスク	災害リスク、人材リスク、労務リスク、人権侵害・不当労働リスク、クレーム対応リスク、顧客満足度リスク、開示リスク
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

情報セキュリティリスクマネジメント

情報セキュリティの考え方

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。こうした情報セキュリティに関する考えと方針を情報セキュリティポリシーに定めています。[（付属資料12をご覧ください。）](#)また、社内規程として情報セキュリティ管理規則を制定し、役職員などによる情報及び情報システムの適切な利用、情報セキュリティ管理体制、基本方針、管理基準などについて定めています。

情報セキュリティスタンダード

ミニマム・セキュリティ・スタンダード

オリックスグループでは、情報セキュリティスタンダードと、ミニマム・セキュリティ・スタンダードを定め、情報セキュリティリスクのコントロール領域と施策を規定しています。

情報セキュリティスタンダードでは、16の情報セキュリティコントロールドメインを設定し、領域ごとに複数のリスクコントロール施策を設定しています。各社・各部門は、コントロール施策をリスクベースで判断します。ビジネスの特性、保有する情報、脅威となるもの、規制上期待されることが、リスクベースの判断を行う際の主な検討事項です。

ミニマム・セキュリティ・スタンダードは、情報セキュリティスタンダードの中の最低限守らなければならない14のコントロール施策で構成されています。各社・各部門は、これらのコントロールに対する対応を必ず実装しなくてはなりません。これら14施策は、各国政府の推奨事項と情報セキュリティのベストプラクティスに基づく最も効果の高い対策方法です。オリックスの情報セキュリティ統括部では、グローバルなシェアードサービスを通じて、ミニマム・セキュリティ・スタンダードの達成に必要なセキュリティプログラムを各社・各部門に提供しています。

これらを踏まえ、本資産運用会社においても「情報管理基本規則」を定め、オリックスグループの情報セキュリティ標準を基に情報の重要度を分類し、重要度に応じて本資産運用会社の役職員が遵守すべき行為及び判断等の基準を定め、役職員が業務上知り得た個人情報を含む情報資産の有効活用とその秘密保持及び利用性の維持向上を図っています。情報セキュリティリスクマネジメントの主な取組内容は、以下のとおりです。

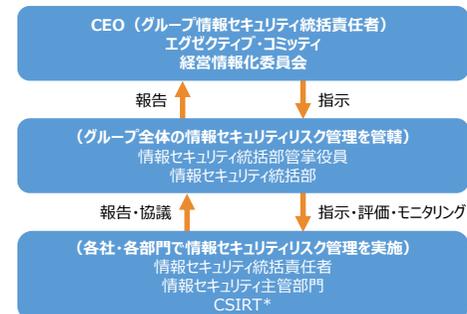
安全管理措置

情報の重要度に応じ、法令や金融分野の個人情報保護に関するガイドラインに沿った適切な安全管理措置を実施しています。

情報セキュリティインシデントへの対応

本資産運用会社のCSIRTは、情報セキュリティインシデント対応の報告体制、報告手順を設定しており、報告手順に従った訓練を行っています。インシデント発生時に、当該CSIRTはオリックス株式会社の情報セキュリティ統括部の支援又は指示のもとで、当該インシデントに対応します。情報セキュリティ統括部管掌役員は、インシデントの重大性に応じて、CEO及びエグゼクティブ・コミッティに対し、対応状況、再発防止策、改善策などを報告します。

オリックスグループの情報セキュリティ体系図



* CSIRT (Compute Security Incident Response Team) : コンピュータやネットワークに関するセキュリティ事故の対応チーム

継続的な役職員教育等

役職員に対し、e-ラーニングをはじめとする情報セキュリティに関する教育を継続的に実施しています。また、オリックスグループではサイバー攻撃防止の観点から年1回攻撃型メールへの対応訓練を第三者機関に委託し実施しており、本資産運用会社の役職員も訓練対象となっています。また、本資産運用会社の役職員が退社時に机上や会議室等に機密情報の残置をしていないか月に1回点検しています。

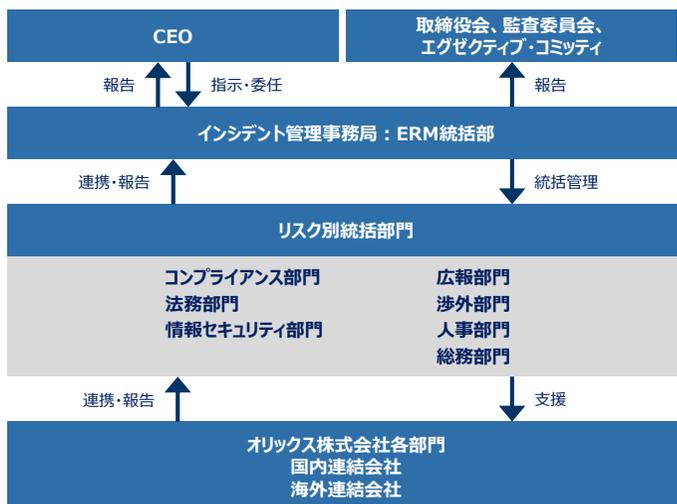
危機管理体制

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。

本資産運用会社では、苦情・事故・危機等（インシデントを含む。）が発生した場合、本資産運用会社の「苦情・事故・危機対応規則」に定める報告基準に従い、速やかに部門長に報告した上で、所定の手順に基づき社内報告を行います（P.52をご覧ください。）。さらに特定のインシデントについては、速やかにオリックスの関係部門に報告します。いずれの場合も規程に定める行動基本方針について、終結に至るまで責任を持って適切な対応を図ります。

オリックスグループインシデント管理体制



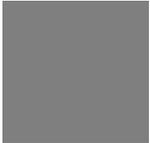
災害リスクマネジメント

BCP体制

オリックスグループでは、災害や事故等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等を定めた「災害リスクマネジメント基本規則」を制定しています。また、同規則内に「災害リスクマネジメント基本方針」を定め、平時には災害に伴い予想される経営資源の損失低減や、復旧方法の確立を図り、緊急事態には組織機能の維持と、迅速な復旧を通じて被害を最小限に抑えることを目指しています。

さらに行動指針として、役職員及びその家族の安全確保を最優先すること、経営資源の保全及び適切かつ迅速な復旧を図ること、災害に関連する社会的要請に応えること等を掲げています。

本資産運用会社では「災害リスクマネジメント基本規則」上の経営資源を本投資法人の経営資源と捉え、本投資法人の資産保全に適切かつ迅速に対応していきます。また、上記目的と行動指針に沿って具体的な事業継続計画（BCP）を定め、毎年見直しを行っています。



付属資料

1. ESG推進の歩み
2. ESG方針・各指針
3. マテリアリティ特定の過程
4. サステナブルファイナンスの詳細
5. TCFDシナリオ分析
6. GHG排出量の詳細
7. 環境データ
8. グリーンビルディング認証取得物件一覧
9. 本資産運用会社の役職員の状況
10. 本投資法人役員の主要経歴
11. お客様本位の業務運営に関する基本方針
12. 情報セキュリティポリシー
13. GRIスタンダード対照表
14. SASBスタンダード対照表
15. 環境情報検証報告書

1. 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-REITの特性を踏まえ、本資産運用会社が本投資法人与自然一体となってESGを推進しています。

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	<p>本資産運用会社が以下実施。</p> <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
2019年6月	初めてのESGLレポート発行（日本語版のみ。GRIスタンダード 中核準拠）
2019年7月	本投資法人が、グリーンボンド発行
2019年9月	ESGLレポート改定版発行（日本語版・英語版。GRIスタンダード 中核準拠）
2019年10月	本資産運用会社が気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）への賛同を表明
2020年2月	本資産運用会社が国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）に署名

2020年5月	<p>本資産運用会社が以下実施。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ESG方針」を改定 ・ESG方針に付随する「エネルギー・使用量・温室効果ガス排出削減ポリシー」「節水ポリシー」「廃棄物重量管理ポリシー」「調達等取引におけるESGポリシー」を改定し「エネルギー・温室効果ガス削減指針」「資源・廃棄物管理指針」「ESG調達等指針」に名称変更
2020年7月	本投資法人が第2回目のグリーンボンド発行
2020年9月	本資産運用会社が、環境省「TCFDシナリオ分析支援事業」の参加企業に選定
2021年3月	本資産運用会社が、本投資法人を対象として行ったTCFDシナリオ分析の結果が、環境省の「TCFDを活用した経営戦略立案のススメ」に掲載
2021年4月	本投資法人が、TCFDシナリオ分析結果について、2021年2月期決算説明資料において公表
2021年7月	本投資法人が、第3回目のグリーンボンド発行
2021年9月	本資産運用会社が、「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」「ESG調達等指針」を改定、「ESG投資・運用指針」を制定。 気候変動に対する中長期目標変更（2050年カーボンニュートラル、2030年35%削減）
2021年10月	GRESBレーティングが最高位の5スターに向上
2022年3月	本投資法人が、J-REIT業界で初めて、ポジティブ・インパクト・ファイナンスに取組
2022年4月	本資産運用会社が、責任投資原則/Principles for Responsible Investment（PRI）に署名
2022年8月	本資産運用会社が、気候変動イニシアティブ（JCI）に参加
2022年12月	本投資法人が、グリーンローンを実行
2023年2月	本投資法人が、環境省の主催の「ESG ファイナンス・アワード」の「資金調達者部門」において「銀賞」を受賞
2023年3月	本資産運用会社が、ESG方針、*エネルギー・温室効果ガス削減指針の改定を実施。*8,9月にも改定
2023年7月	本投資法人が、SBTiのNear-term目標の認証を取得
2023年9月	本投資法人が、GHG排出量等に関する新たな削減目標を設定し、ネットゼロへの移行ロードマップを策定。本投資法人が、サステナビリティ・リンク・ローンを実行

2. ESG方針・各指針

ESG方針

私たちオリックス・アセットマネジメント株式会社は、オリックス不動産投資法人（以下「本投資法人」という。）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には、ESG課題（環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance））を考慮したサステナブルな資産運用が重要と考え、これを実践するために「ESG方針」を制定します。

基本姿勢

私たちは、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、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等の社会課題への対応を進めます。

活動にあたっては、私たちが属する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等を含む）。

1. 人権の尊重と労働慣行への対応

- オリックスグループの人権ポリシーにのっとり、人権を尊重し、人種、国籍、性別、障がいなどを理由とするあらゆる差別、非人道的扱いを容認せず、機会均等の保証に努めます。これらには結社の自由、団体交渉権、強制労働や不当な低賃金労働、長時間労働の排除及び児童労働の廃止が含まれますがこれらに限りません。
- 多様な知見や価値観を受容する風土を醸成し、多様性を活かして切磋琢磨する環境を整備し、DE&I（ダイバーシティ（多様性）、エクイティ（公平性）、インクルージョン（包括性））への取組を推進していきます。
- 生産的なディーセントワーク（働きがいのある人間らしい仕事）を得る機会の促進に努め、自由、公平、安全及び人間の尊厳が存在する労働環境（慣行）に配慮します。

2. 気候変動への対応

- 気候変動が、世界共通の重要な課題であり中長期的リスクであることを認識し、脱炭素社会に向けて、温室効果ガスの排出削減等による緩和と、影響を軽減化し機会とするための適応に取組みます。
- 具体的には、保有物件の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・マネジメントをすすめることで2050年GHG排出ネットゼロ実現を目指します。

3. 環境への配慮（生態系・生物多様性、廃棄物・水等資源への対応等）

- 私たちの事業活動が環境へ及ぼす影響（例えば自然生息地や生態系、資源利用、汚染物質・廃棄物の排出など）をリスク及び持続可能性の観点から把握・評価し、環境法令の遵守と予防的アプローチにより環境負荷の低減に努めます。
- 水を含む資源の有効利用と、廃棄物の削減・リサイクル、有害物質、排水等の適正管理による汚染防止により、循環型社会に寄与します。
- 生物多様性及び生態系への影響に配慮し、環境保護に努めます。

4. 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、役職員等の様々なステークホルダーと事業活動を通じた対話を行い、信頼性・透明性を高めるとともに、ステークホルダーからのフィードバックを事業活動に生かしていきます。
- 地域社会への参画とコミュニケーションを通じて、その発展に貢献します。
- 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）などの取引先に対して、本方針の実践を奨励し、サプライチェーン全体での対応推進に努めます。

5. お客様（テナント・利用者）の健康と快適性の増進

健康・安全・快適性の向上を目指した資産運用に努め、お客様の満足度向上とコミュニティの健康衛生水準の向上に貢献し、同時に保有物件の価値向上を図ります。

6. 役員への対応

- DE&Iの推進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。
- 役職員の能力開発に努め、多様で優秀な人材の確保と、提供する業務の質・効率性向上を図ります。
- 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。

7. リスク管理とコンプライアンス、公正な事業慣行への対応

- 適用法令・社会規範・規則を遵守し、高い倫理観をもって行動し、公正に事業活動を行います。
- 適切なリスク管理とコンプライアンスの遵守徹底のため、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組みます。
- 贈収賄やマネーロンダリング、不正取引などの汚職を防止し、反社会的勢力との取引を一切行いません。

8. 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、役職員等の様々なステークホルダーや関係者に対して、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組み、ESGパフォーマンスの可視化を目指します。

オリックス・アセットマネジメント株式会社が支持・参加する国際規範、イニシアティブ等

・パリ協定	(支持)
・SDGs (持続可能な開発目標)	(支持)
・国連環境計画金融イニシアティブ (UNEP FI)	(支持)
・気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)	(賛同)
・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)	(参加)
・責任投資原則 (PRI)	(参加)
・気候変動イニシアチブ (JCI)	(参加)

オリックス・アセットマネジメント株式会社が準拠・参照する基準

・GRISTANDARト	(中核準拠)
・ISO26000	(参照)
・ISO31000	(参照)
・ISO14001	(参照)

オリックスグループが支持・参照する国際規範及びイニシアティブ (支持)

・国連グローバル・コンパクト
・世界人権宣言
・労働における基本的原則及び権利に関する国際労働機関 (ILO) 宣言
・環境と開発に関するリオ宣言
・腐敗の防止に関する国際連合条約 (参照)
・国際労働機関 (ILO) の国際労働基準
・国連ビジネスと人権に関する指導原則

*オリックス不動産投資法人が支持・参加するイニシアティブについてはP.8をご覧ください。

別紙部分

エネルギー・温室効果ガス削減指針

私たちは、オリックス不動産投資法人（「本投資法人」）の資産運用に際し、「ESG方針」にて規定した気候変動の緩和対応として、保有物件の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利用などをすすめ、温室効果ガス排出量の削減を図るため、本指針にてエネルギー使用量・温室効果ガス排出量の算定と削減に取組みます。

1. 目標

- ・パリ協定の実現に向け、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すすめます。
- ・2050年に、本投資法人のサプライチェーンを含むGHG排出総量を、2021年比実質90%以上削減することをめざします（GHG排出総量とは、スコープ1、スコープ2、スコープ3を含む範囲とします）。
- ・2030年に本投資法人のGHG排出量を2021年比42%削減することを目標とします（対象はスコープ1、スコープ2、スコープ3の管理権原を有する部分とします）。これを確実にすすめるため、中間目標として2024年に14%削減、その後2030年まで削減量を年4.7%ずつ均等に増加させることを年次目標とします。
- ・2030年に本投資法人の電力使用量の50%を再生可能エネルギー由来とすることを目標とします（対象はスコープ2、スコープ3の管理権原を有する部分とします）。
- ・2030年に本投資法人が管理権原を有する部分を対象に、GHG排出量原単位を2021年比42%削減することを目標とします（対象はエネルギー起源の、スコープ1、スコープ2、スコープ3の管理権原を有する部分とします）。
- ・本投資法人が管理権原を有する部分を対象に、当該年度を含んだ過去5年間のエネルギー消費原単位を年平均1%以上削減することを目標とします（対象は、省エネ法の定期報告対象となる、スコープ1、スコープ2、スコープ3の管理権原を有する部分とします）。
- ・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%以上とします。

2. 実績値の把握

本投資法人が保有する物件において、以下の実績値を把握し、開示します。

- (1) エネルギー使用量
 - ① 電力消費量、② 燃料使用量、③ 地域冷暖房使用量、④ エネルギー消費原単位
- (2) 温室効果ガス排出量
 - ① 直接排出量（テナント使用を除く都市ガス使用による排出量）
 - ② 間接排出量（テナント使用を除く系統電力・地域冷暖房使用による排出量）
 - ③ テナントによる排出量、④ 温室効果ガス排出原単位
- (3) グリーンビルディング認証状況
- (4) 再生可能エネルギー（含むカーボンプレジット）利用状況

3. エネルギー・温室効果ガス排出削減に係る取組み

- (1) 基本的な対応
 - ・脱炭素社会に向け、省エネ法、温暖化対策法、その他関連する法令・条例を遵守し、必要な対応を行います。
 - ・温室効果ガス排出削減の施策を計画するとともに、エネルギーについては、保有物件の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すすめ、本投資法人が管理権原を有する物件について省エネ法の判断基準に定められた措置を実践します。
- (2) 設備機器の把握

主要な物件において各種設備機器の状況を定期的に把握するとともに、新規物件取得時には設備機器の設置状況や運転状況、グリーンビルディング認証の取得状況等を確認するよう努めます。
- (3) 設備更新・運用改善時の対応

本投資法人の短期及び中長期の修繕・資本的支出に係る計画にのっとり、修繕・設備更新を実施する際には、空調機器等エネルギー使用に影響の大きい設備の更新を中心に、省エネ性能・温室効果ガス排出削減効果を加味した上で機器の選定を行います。また、室温や照度の適正な調整、設備機器・システムのチューニングなどの運用改善についても、可能な物件について実施いたします。
- (4) 電力利用時の対応

電力契約にあたっては、コストに加え排出係数にも留意して選定し、必要に応じ再生可能エネルギー由来の電力の利用に努めます。

- (5) グリーン電力証書や環境価値の活用

温室効果ガス排出量削減達成のために、必要に応じてグリーン電力証書や非化石証書その他の環境価値の利用を検討し、可能な場合は利用します。
- (6) フロン等への対応

冷媒等に使用するフロン・代替フロンについては、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（フロン排出抑制法）に則してフロンの適切な処置を行うことに加え、代替フロンについても、オゾン層破壊係数と地球温暖化係数に配慮した選択を行います。

4. ステークホルダーとの協働

- (1) 従業員への教育・啓発

従業員に対し、気候変動・温暖化対策・エネルギー管理に関係する各種法令、規制、条例等の教育に努めるとともに、取組みの共有に努めます。
- (2) テナントとの協働

テナントに対し、省エネルギーや温暖化対策への取組みを共有するよう、テナントとの省エネ・環境協議会の実施等、個別物件ごとの対応を検討します。
- (3) プロパティ・マネジメント会社及びビル・マネジメント会社との協働

毎年、省エネ法、各自治体条例に基づく報告書の提出時期に合わせて、環境法制の状況、資産運用会社としてのエネルギー使用量・温室効果ガス排出量削減への取組についてプロパティ・マネジメント業務委託先からエネルギーデータの報告を受けるものとします。

5. 本指針の運営（PDCA）

本指針に係る年間目標を策定し、実績の把握及び上記（3及び4）の取組みを継続的に行い、その結果を分析の上、年に一度サステナビリティ委員会へ報告します。また、定期的に本指針や中長期的な目標の見直しを検討し、サステナビリティ委員会にて審議します。

資源・廃棄物管理指針

私たちは、オリックス不動産投資法人（「本投資法人」）の資産運用に際し、「ESG方針」にて規定した、廃棄物、有害物質、排水等の適正管理による汚染防止とリサイクル等の推進による資源の有効利用をすすめるため、また水資源の効率的な利用を推進するため、本指針を制定します。

1. 目標

- ・ 関連法令・条例を遵守し、適正に廃棄物管理、有害物質管理を実施します。
- ・ 本投資法人保有物件から排出される廃棄物のうち、本投資法人が管理すべき廃棄物及び把握可能な廃棄物の重量を把握し、2030年の埋立処分率を1%以内とします。
- ・ 本投資法人保有物件の水使用量を把握し、効率利用をすすめ、使用量を前年比で増加させないことを目標とします。

2. 実績値の把握

本投資法人が保有する物件において、下記の数値を定期的に把握、開示します。

（ただし、テナント自主管理物件、区分所有物件など組合等が管理を行っている物件など、主体的に数値把握が困難な場合には、これを除外する。）

- (1) 廃棄物の総重量と処理方法別の割合
- (2) 水使用量

3. 管理の取組み

- (1) 廃棄物の削減と、分別、リサイクルが推進されるよう、回収ボックスの設置やテナントへの啓発活動をプロパティ・マネジメント会社を通じて実施します。
- (2) 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・マネジメント会社、ビル・マネジメント会社等を指導・管理します。
- (3) 定期的に、排水設備の高圧洗浄を行うとともに、高効率な給排水設備の導入を推進します。

4. ステークホルダーとの協働

- (1) 従業員への教育・啓発
従業員に対し、廃棄物管理・水を含む資源の効率的な利用に係る各種法令、規制、条例等の教育に努めるとともに、取組みの共有に努めます。

(2) テナントとの協働

テナントに対し、プロパティ・マネジメント会社を通じ、廃棄物の削減とリサイクル推進及び、水資源効率利用の取組みを共有するよう努めるものとします。

(3) プロパティ・マネジメント会社及びビル・マネジメント会社との協働

3. (2)に記載した内容に加え、本投資法人の決算期ごとにプロパティ・マネジメント会社と廃棄物・水管理の目標数値、取組みを共有するよう努めるものとし、実績値のデータ報告を受けるものとします。

5. 廃棄物等管理に係るPDCA

廃棄物及び水使用量の実績把握及び上記3の取組みを継続的に行いその結果を分析の上、年に一度サステナビリティ委員会へ報告します。また、定期的に本指針の見直しを検討し、サステナビリティ委員会にて審議します。

6. 法令対応

廃棄物管理、有害物質管理及び水資源に係る各種法令、規則、条例等の制定・改定情報の収集に努め、必要な対応を遅滞なく実施します。

ESG調達等指針

私たちは、オリックス不動産投資法人の資産運用に際し「ESG方針」にて規定したサステナブルな資産運用のために、調達等取引の相手方に私たちのESG方針への理解及び協力を要請し、ともに取組みを推進していきます。

1. 当社

取引先の選定・評価にあたり、3に示す事項の遵守状況を確認し、考慮するよう努めます。

2. 取引先

取引先に本指針の趣旨と内容への理解と協力を要請し、持続可能な社会の構築とともに目指します。

3. 要請・確認事項

- (1) 法令・社会規範の遵守
 - ① すべての法律・ルールへの遵守とその精神を尊重する
 - ② 社会から批判を浴びる反社会的な者や団体への関与を永久に排除する
 - ③ 高い倫理観を持って行動する
- (2) 人権の尊重
 - ① 基本的人権を尊重する
 - ② 労働安全衛生に配慮する
 - ③ 不当な差別（人種、宗教、性別、年齢、性的指向、障がい、国籍）や強制労働、児童労働、体罰などの人権侵害を行わない
 - ④ 最低賃金と許容できる生活水準の確保
- (3) 公平・公正な取引
 - ① 公正・透明な方法でサプライヤー等取引先の選定、資材等の調達を行う
 - ② 公正かつ自由な競争を行う
 - ③ 贈収賄等の排除
- (4) 安全・安心の確保
 - ① 物品等の調達において環境や健康に配慮した製品・サービスを優先的に選択する
- (5) 環境への配慮
 - ① 事業活動において省エネルギーを意識し対策に取組む
 - ② 環境配慮に関する方針や体制がある
- (6) 情報管理
 - ① 顧客や第三者から受領した機密情報を適切に管理する
 - ② 顧客、第三者、自社社職員の個人情報目的外利用、漏洩等を防止する

ESG投資・運用指針

私たちは、オリックス不動産投資法人（「本投資法人」）の資産運用に際し、「ESG方針」にて規定した、廃棄物、有害物質、排水等の適正管理による汚染防止とリサイクル等の推進による資源の有効利用をすすめるため、また水資源の効率的な利用を推進するため、本指針を制定します。私たちは、オリックス不動産投資法人（「本投資法人」）の資産運用に際し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すためには、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）に関するサステナビリティの視点が重要である意思決定プロセスの中にESGの要素を組み込みます。

- (1) ESGに関する視点を、意思決定・運用プロセスに組み込み、全社で対応します。
- (2) ESG方針、その他関連する指針を遵守し、UNEP FIの「責任不動産投資：RPI原則の10項目」を尊重します。
- (3) サステナビリティの観点から、経済的側面に加えて気候変動や環境面の課題、人権や健康・安全・快適性などの社会面の課題についても、リスク評価を行います。
- (4) 投資・運用にあたっては、環境、社会へ及ぼす影響と責任を認識し、十分に考慮した上で、判断します。
- (5) 運用にあたっては、プロパティ・マネジメント会社やビル・マネジメント会社などの取引先とも協働し、環境面・社会面に配慮して取組みます。
- (6) サステナビリティ委員会は、本方針の運用状況について、定期的に評価を行い、必要に応じて改善、見直しを行います。

サステナブルファイナンス指針

私たちは、オリックス不動産投資法人の資産運用に際し、「ESG方針」に規定する「ステークホルダーとの協働」の対応として、金融機関等と協働してサステナブルファイナンス（※）の取組を推進します。

サステナブルファイナンスの役割は持続可能な社会を実現することにあります。要求される事項は社会と共に変化するため、国際フレームワークや国内のガイドラインなどに照らし逸脱しないように努めます。また、取組を通じて金融機関等と対話を図ることで、私たちのESGへの取組姿勢・方針、対応状況が社会の要請に合っているか確認、見直し、改善しながら、協働してすすめることも重要と考えます。

これらを踏まえ、サステナブルファイナンスを推進するために、本指針を制定します。

1. フレームワークの策定

取組にあたっては、国際資本市場協会（ICMA）、ローンマーケット協会（LMA）、アジア太平洋ローンマーケット協会（APLMA）、ローンシンジケーション・トレーディング協会（LSTA）などが定める国際的なフレームワークや、環境省の「グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン、グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」等に従ってフレームワークを策定、外部機関（あるいは第三者）によるレビューを受けた上で、その枠組みに則った資金調達を行います。

金融機関において、UNEP FI等の国際的なフレームワークに基づき、フレームワークが構築されている場合、これらに基づき実施する借入も該当します。

2. 目標

サステナブルファイナンスによる調達比率を、2027年3月末までに30%以上、2030年3月末までに50%以上とします。

3. 実施状況の管理

サステナブルファイナンスの実施状況について、各フレームワークに基づき、実施状況を管理します。

また、これらの管理状況については、内部監査部門により定期的に確認を行います。

さらに、取組に応じて、金融機関による定期的なモニタリングや外部機関によるレビューを受けます。

サステナビリティ委員会は、本方針の運用状況について、定期的に評価を行い、必要に応じて改善、見直しを行います。

4. 開示

サステナブルファイナンスによる資金調達の状況について、金融機関のみならずステークホルダーにも情報を開示し、透明性の確保と対話の実施に努めます。

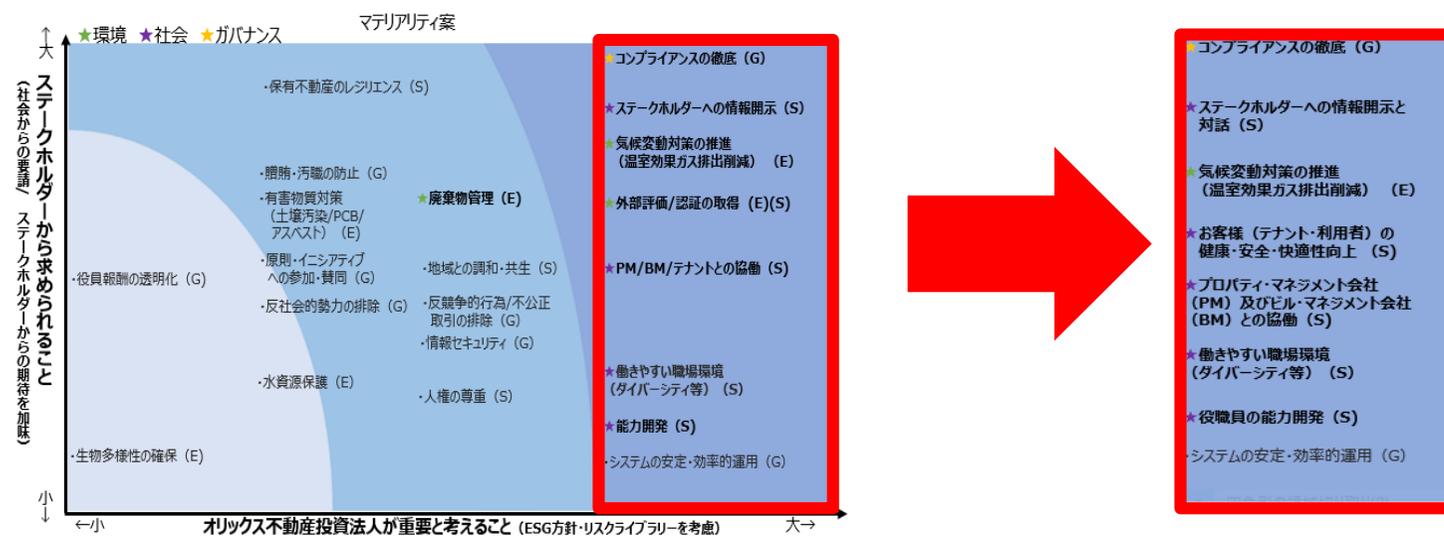
情報開示は、毎年、ウェブサイトやESGレポート等により実施します。

※：サステナブルファイナンスとは、グリーンファイナンス、サステナビリティ・リンク・ファイナンス、ポジティブ・インパクトファイナンス、ソーシャルファイナンスのことをいいますが、金融機関から提案される新たな調達手法も含まれます。

3. マテリアリティ特定過程

<p>STEP 1 課題の抽出</p>	<p>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</p>
<p>STEP 2 課題案の絞り込みと優先付け</p>	<p>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</p>
<p>STEP 3 経営レベルでの議論、 妥当性の確認及び承認</p>	<p>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。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</p>

検討にあたって提示したマテリアリティマップ案



マテリアリティの詳細

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 	
	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） 	
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 	
	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る ●投資主、お客様/取引先、地域社会、役職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 	
	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 	
	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、役職員の健康と快適性の増進を目指す 	
	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 	
G	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組む 	

4. サステナブルファイナンスの詳細

グリーンボンドの詳細

	第1回グリーンボンド (第13回無担保投資法人債)	第2回グリーンボンド (第15回無担保投資法人債)	第3回グリーンボンド (第17回無担保投資法人債)
発行通貨	日本円	日本円	日本円
利率	年 0.220%	年 0.890%	年 0.450%
申込期間	2019年7月11日	2020年7月1日	2021年6月25日
払込期日	2019年7月18日	2020年7月7日	2021年7月1日
利払日	毎年1月18日及び7月18日	毎年1月7日及び7月7日	毎年6月30日及び12月30日
格付	AA (株式会社日本格付研究所)	AA (株式会社日本格付研究所)	AA (株式会社日本格付研究所)
発行総額	70億円	20億円	30億円
償還の期限	2024年7月18日	2035年7月6日	2031年6月30日
調達した資金の 具体的な用途	本グリーンボンドは2019年7月22日に支出した短期借入金の期限前弁済資金の一部に充当しました。なお、当該短期借入金はグリーン適格資産 ^{*1} である「ルナル仙台（BELS認証：5つ星）」及び「戸田ロジスティクスセンター（BELS認証：4つ星）」の取得資金の一部等への充当を目的として実施された借入金の返済資金の一部に充当することを企図して調達したものです。	本グリーンボンドは2020年7月20日に支出した短期借入金の期限前弁済資金の一部に充当しました。なお、当該短期借入金はグリーン適格資産 ^{*1} である「aune 京 都 三 条（CASBEE評価認証：Sランク）」の取得資金への充当を目的として実施された借入金の返済資金の一部に充当することを企図して調達したものです。	本グリーンボンドは2021年7月20日に支出した短期借入金の期限前弁済資金の一部に充当しました。なお、当該短期借入金はグリーン適格資産 ^{*1} である「バシフィックスクエア名古屋錦（CASBEE 評価認証：S ランク）」及び「ウエストパークタワー池袋（DBJ Green Building 認証：3 つ星）」の取得資金の一部等への充当を目的として実施された借入金の返済資金の一部に充当することを企図して調達したものです。

*1 グリーン適格資産とは、以下の認証又は再認証のいずれかを取得済又は今後取得予定である資産をいいます。

- ・DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星
- ・BELS認証における3つ星、4つ星又は5つ星
- ・CASBEE評価認証におけるB+ランク、Aランク又はSランク
- ・LEED認証におけるSilver、Gold又はPlatinum

グリーンローンの詳細

借入先	借入金額	借入実行日	返済期日
三井住友銀行	15億円	2022年12月20日	2028年3月21日
りそな銀行	12億円	2022年12月20日	2030年6月20日
三菱UFJ銀行	25億円	2023年3月20日	2027年12月20日
福岡銀行	18億円	2023年3月20日	2030年3月20日
西日本シティ銀行	11.5億円	2023年3月20日	2030年3月20日
第四北越銀行	10億円	2023年3月20日	2031年3月20日
りそな銀行	10億円	2023年3月20日	2031年3月20日
三井住友銀行	10億円	2023年6月20日	2028年9月20日
三菱UFJ銀行	40億円	2023年6月20日	2030年6月20日
あおぞら銀行	10億円	2023年6月20日	2031年6月20日
第四北越銀行	10億円	2023年6月20日	2031年6月20日
日本政策投資銀行	20億円	2023年7月31日	2026年6月20日
三井住友銀行	25.38億円	2023年9月20日	2027年9月20日
あおぞら銀行	10億円	2023年9月20日	2029年9月20日
福岡銀行	11億円	2023年9月20日	2031年9月22日
合計	237.88億円		

調達資金の管理

本投資法人の運用資産	グリーン適格資産	グリーン適格負債額	調達額総額
6,849億円 (109物件)	4,286億円	1,838億円	221.5億円

2023年4月19日時点 *取得価額ベース (グリーン適格資産)

* グリーン適格負債の算出方法

グリーン適格資産×2023年2月末時点の総資産に対する有利子負債比率 (LTV : 42.9%)

グリーン適格資産の状況

	単位	2018年度末	2019年度末	2020年度末	2021年度末	2022年度末
グリーン適格資産物件数	件	25	40	49	58	58
グリーン適格資産	億円	2,454	3,299	3,786	4,286	4,286

2023年4月19日時点 *取得価額ベース

グリーン適格資産のエネルギー使用実績

		単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
エネルギー使用実績	電力使用量	MWh	36,988	66,535	67,001	★73,371	83,347
	地域冷暖房 (DHC)	GJ	28,030	158,690	132,083	133,011	158,922
	燃料使用量	MWh	493	7,745	9,203	★7,084	9,575
水使用実績	水使用量	千m ³	120	153	129	★187	221
CO ₂ 排出量	直接排出量 (スコープ1)	tCO ₂	105	571	753	★674	634
	間接排出量 (スコープ2)		19,738	10,593	15,813	★17,638	18,503
	テナントによる排出量 (スコープ3)		-	28,550	22,602	★38,489	41,204

* 上表の各数値はグリーン適格資産のうち、本投資法人がエネルギー管理権原者である物件のエネルギー使用実績の合計です。集計対象となる物件数は年度ごとに変動があります。

* 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換算しています。

* CO₂排出量は、2019年度よりテナントによる排出量をスコープ3として算出しています。2018年度はスコープ1、スコープ2を対象に算定しています。

★は第三者検証済データを表しています。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスのテーマ

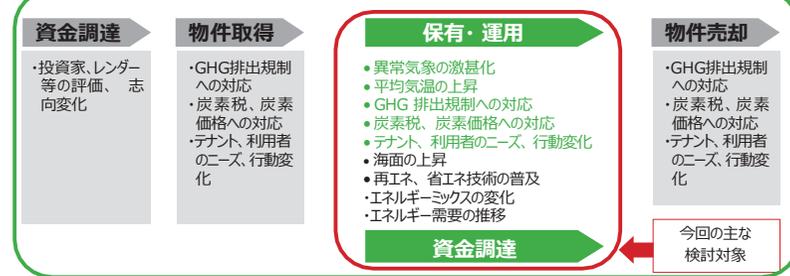
テーマ	目標	SDG s
気候変動対策の推進	(a) CO ₂ 排出量削減 (b) エネルギー消費量の削減 (c) 再生可能エネルギーの使用拡大 (d) 再生可能エネルギーのテナントへの提供 (e) グリーンビルディング認証取得推進	
廃棄物・水資源管理	(a) 廃棄物削減 2030年の埋立処分率を1%以内 (b) 水使用量削減 水使用量を前年比以下とする	
お客様 (テナント・利用者) の健康・安全・快適性向上	お客様 (テナント・利用者) の健康・安全・快適性、及び満足度の向上	
ステークホルダー、サプライチェーンとの協働	ESG配慮条項を含むPM契約の締結推進	

5.TCFDシナリオ分析

分析対象・範囲

本投資法人の全111物件の保有・運用面を対象として分析

本投資法人のバリューチェーンと重要パラメータ

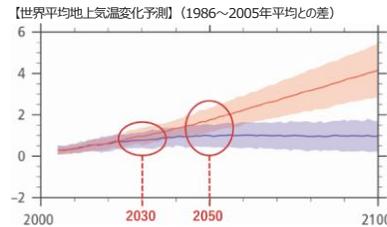


事業インパクト

分類		事業インパクトの考察	影響度		
移行リスク	政策・規制	炭素税・炭素価格	温暖化対策等の引き上げにより資材等の調達コストや燃料費・電力料金が上昇 新規の物件開発がコスト増となる場合、既存物件の相対的価値向上 CO ₂ 排出係数の高い電力の料金が上昇する結果、CO ₂ 排出係数の低い電力は導入インセンティブになる	大	
		GHG 排出規制	GHG 排出規制強化、キャップ&トレード制度の拡大等による運営コスト増 建物のエネルギー効率規制強化、保有物件の省エネ基準達成や報告強化による運営コスト増	大	
	市場	顧客の行動変化 (顧客・テナント)	環境性能の高い建物への顧客ニーズのシフト	大	
	評判	投資家、レンダー等の変化 (評価・志向)	投資家からの企業評価が変化、ESG 投資家層の拡大を通じて資金調達基盤の強化 グリーンボンドやローン等による調達先の拡大	大	
	技術・市場他	その他	エネルギーミックスの変化、エネルギー需要の推移、再エネ・省エネ技術の普及、雇用競争の変化	中～小	
物理リスク	慢性	平均気温の上昇	保有物件の冷房負荷上昇による運転コスト上昇や快適性確保の対策要 従業員・作業員等の業務効率低下、出勤制限、夏場の工事困難	大	
		急性	異常気象の激甚化	保有物件の浸水・停電被害発生、復旧費や事前の対策費の増加 営業可能日や利用制限の発生 洪水・高潮リスクの高い地域の物件の資産価値の減少 災害対応の強化による競争優位性の確保、賃料収入や利用者増加 損害保険料の増加	大
	慢性		その他	降水・気象パターン変化、海面上昇	中～小
	機会		製品・サービス	環境性能の高い建物への顧客ニーズのシフト	大

想定シナリオ

4℃シナリオと1.5～2℃シナリオの2つを想定
(移行リスクは2030年、物理リスクは2050年における状況で想定)



30年までは、2℃、4℃シナリオではほぼ同様な気温変化が発生。
30年以降シナリオ間の差が拡大

出所：AR5 SYR 図 SPM.6.1EA, “ETP2017”, UNEP, “The Emission Gap Report 2015”, Global Warming of 1.5°C (IPCC)

4℃ (2.7℃～) シナリオとして定義

4℃シナリオ：
現状を上回る温暖化対策をとらなければ、産業革命時期比で3.2～5.4℃上昇

2℃以上 (2.7℃～4℃) シナリオ：
現状を上回る温暖化対策をとらなければ、産業革命時期比で2.7～4.0℃上昇

1.5～2℃シナリオとして定義

2℃シナリオ：
厳しい対策をとれば、産業革命時期比で0.9～2.3℃上昇

1.5℃シナリオ：
抜本的なシステム移行が達成された場合、高い確率で産業革命時期比で1.5℃未満の上昇

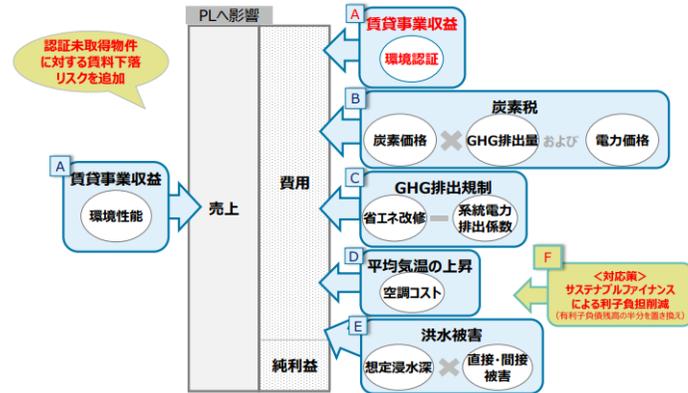
TCFD提言でのシナリオ分析では2℃以下を含む複数の温度帯シナリオの選択を示唆

使用関連パラメータ

※為替レート：1ドル＝105円 (2020年11月12日基準) にて換算
※インパクト評価で使用しているパラメータのみを表に掲載

重要リスク・機会	パラメータ	現在	移行リスク：2030年、物理的リスク：2050年		出所	
			4℃ (2℃以上)	2℃未満 (1.5～2℃)		
移行リスク	炭素価格	炭素税	2.8 USD/t (289円/t)	2.8 USD/t (289円/t)	130 USD/t	4℃：現状と同水準と想定 2℃未満：IEA WEO2021 NZEシナリオ
		[追加] 電力価格	90.0 USD/MWh	86.4 USD/MWh	118.8 USD/MWh	4℃：NGFS Current Policies シナリオ 2℃未満：NGFS Net Zero 2050 シナリオ
	GHG排出規制への対応	建築物のエネルギー原単位	グローバル予測 (2014年比)	▲13.5%	▲20.5%	4℃：IEA ETP2017 RTSSシナリオ 2℃未満：IEA ETP2017 ZDSシナリオ
		系統電力の排出係数	0.45 kg-CO ₂ /kWh (2020年)	0.27 kg-CO ₂ /kWh	0.23 kg-CO ₂ /kWh	4℃：IEA WEO2021 STEPSシナリオ 2℃未満：IEA WEO2021 SDSシナリオ
物理的リスク	ZEB/ZEHの導入義務化 (政府目標)	国内目標	—	—	新築建造物のZEB100% 新築住宅のZEH100%	2℃未満：経済産業省資源エネルギー庁エネルギー基本計画 (2018.7)
	顧客行動の変化	環境性能による賃料の増減	+4.98%	+4.98%	+7.98%	2℃未満：スマートワークスオフィス研究委員会、xymax、日本不動産研究所、DBJ
	平均気温の上昇	[追加] 空調コスト	19 USD/人	61 USD/人	35 USD/人	IEA 「The Future of Cooling」 (2018) 4℃：Baseline Scenario 2℃未満：Efficient Cooling Scenario
異常気象の激甚化	国内の降雨量・流量、洪水発生頻度の変化	洪水発生頻度 (2018年比)	約4倍 (2100年)	約2倍 (2100年)	4℃、2℃未満：気候変動を踏まえた治水計画に係る技術検討会「気候変動を踏まえた治水計画のあり方提言」 (2019)	

リスクと機会の収益への影響



リスクと機会の収益への影響算定結果

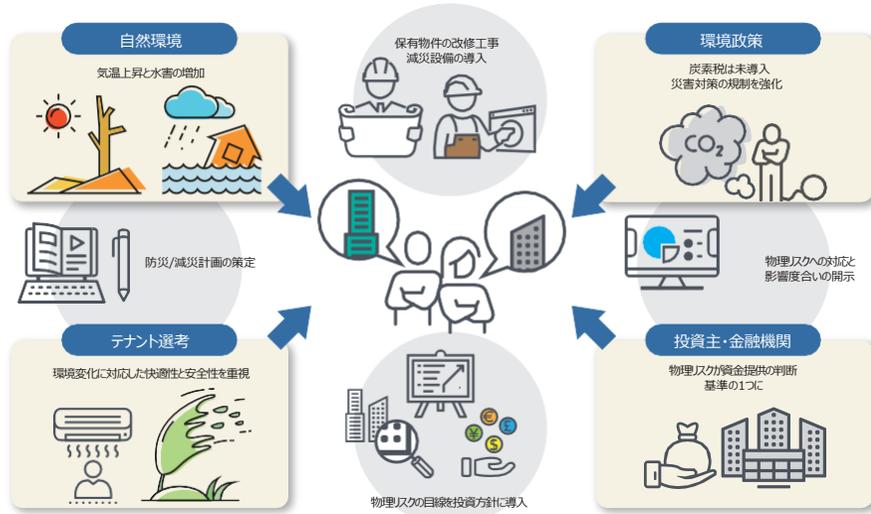
リスク項目		今回		算定説明・前回との差異
		4°C	1.5~2°C	
機会	A1 顧客行動の変化（環境性能のより高い物件の賃料上昇）	0億円	2.0億円	賃料上昇の対象条件をEUタクソノミーレベルに引き上げたことから前回分析より、プラスの効果が大きく減少
	A2 顧客行動の変化（環境認証未取得物件の賃料収入下落）	0億円	▲12.6億円	認証未取得の物件は賃料が下落する想定を追加
	A3 顧客行動の変化（認証取得率増加による賃料収入下落の一部回避）	0億円	2.1億円	計画・実行中の認証率増加によって賃料・稼働率の下落の一部が回避され、賃料収入の下落が圧縮される
移行リスク	B1 炭素価格（炭素税コスト）	0億円	▲6.1億円	1.5~2℃シナリオでは炭素税の価格が大幅に上がるため炭素税負担が大きく増加
	B6 炭素価格（削減目標達成による炭素税回避）	0億円	2.6億円	原単位35%削減目標により回避できる炭素税分
	B2 電力価格（電力価格の変動）	0.2億円	▲1.7億円	電力価格のパラメータの更新（推計値）等によりコストが増加
	C1 GHG排出規制への対応（省エネ改修費用とグリーンリースによる電気代還元）	▲4.0億円	▲10.1億円	グリーンリース契約による電気代還元を含めたことで負担の減少があるものの、原単位削減目標の更新により1.5~2℃では必要な省エネ改修費用が上昇
	C2 GHG排出規制への対応（省エネ改修による光熱費削減）	2.5億円	6.4億円	原単位35%削減目標達成により光熱費が減少
	D 平均気温の上昇（空調コスト）	▲5.2億円	▲3.6億円	電力価格のパラメータを更新したことで空調コストが減少するも、範囲をエネルギー管理権限へ拡大したことで増加
物理的リスク	E1 異常気象の激化（洪水被害）	▲1.3億円	▲0.4億円	洪水の想定発生頻度を上げたため洪水被害額が増加
	E2 異常気象の激化（台風被害）	▲0.1億円	▲0.1億円	変更なし
	E3 異常気象の激化（保険による洪水被害の補填）	0.7億円	0.3億円	洪水の想定発生頻度を上げたため保険による洪水被害の補填が増加

〔注〕本試算は資産運用会社が、主要機関が提示する複数のシナリオを参考に設定したパラメータを基に、OJIRの実績等を踏まえて想定した将来の影響額の試算であり、数値の正確性を保証するものではありません。また想定する対応策についても、影響試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

■ 4℃の世界観

ポートフォリオの災害リスク低減が一層必要に

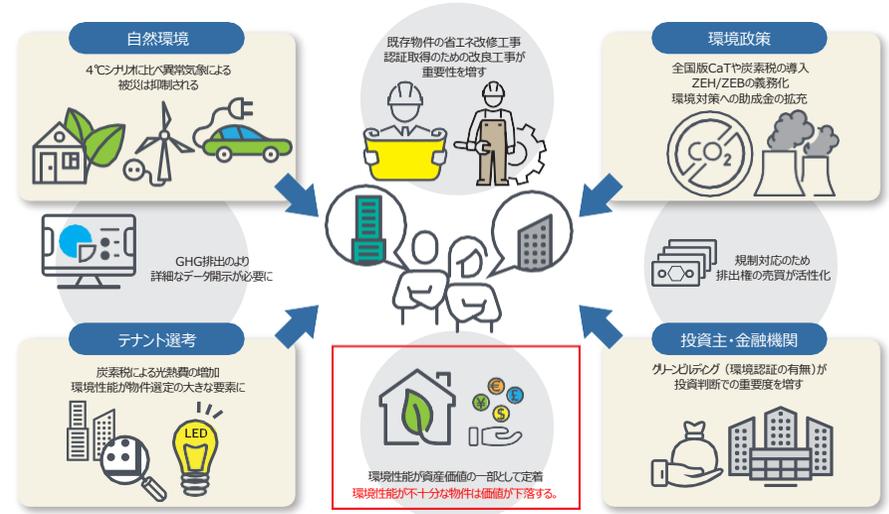
4℃ 1.5~2℃



■ 1.5~2℃の世界観

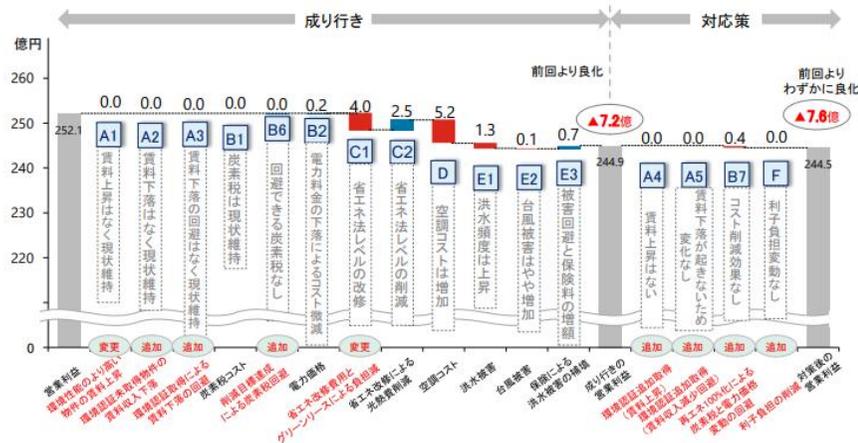
ポートフォリオの省エネ性能の向上が課題に

4℃ 1.5~2℃



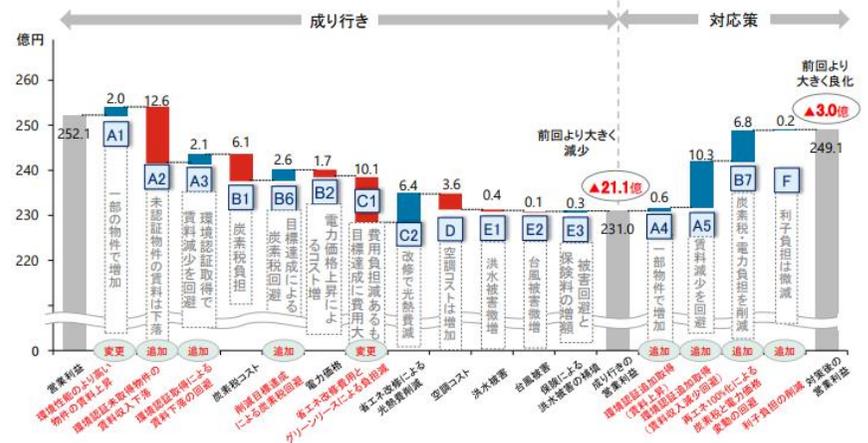
■ 4℃シナリオ

気象上昇による空調コストの増加、省エネ改修費用等が減益要因に



■ 1.5~2℃シナリオ

炭素税と賃料下落による影響が大きいが、環境認証取得や再エネ化の対応策により賃料収入が回復、減益インパクトは圧縮



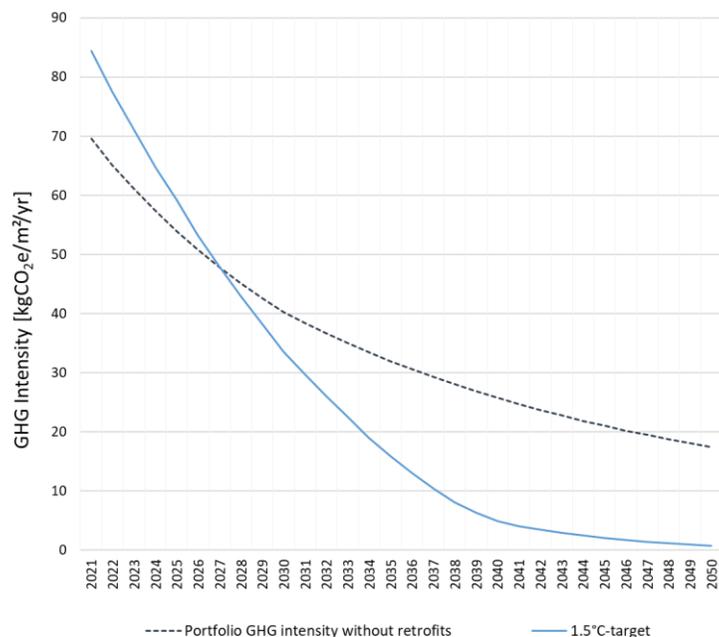
(注) 本試算はOAMが、主要機関が提示する複数のシナリオを参考に設定したパラメータを基に、OJの実績等を踏まえて想定した将来の影響額の試算であり、数値の正確性を保証するものではありません。また想定する対応策についても、影響試算上の想定であり、実行を計画・決定したものではありません。

気候変動に関するリスク分析（CRREM新パスウェイ）

CRREMとは不動産のCO₂排出原単位を指標とし、2050年ネットゼロに整合する「削減経路（De-Carbonization Pathway）」を用途別・地域別に設定、保有資産の状況を反映して各社毎に期待される「削減経路」（以下図では「パスウェイ」）を描く。自社の削減経路が期待される削減経路を上回った場合、逸脱部分に炭素税の支払いなどのリスクが発生（座礁資産化）する想定です。

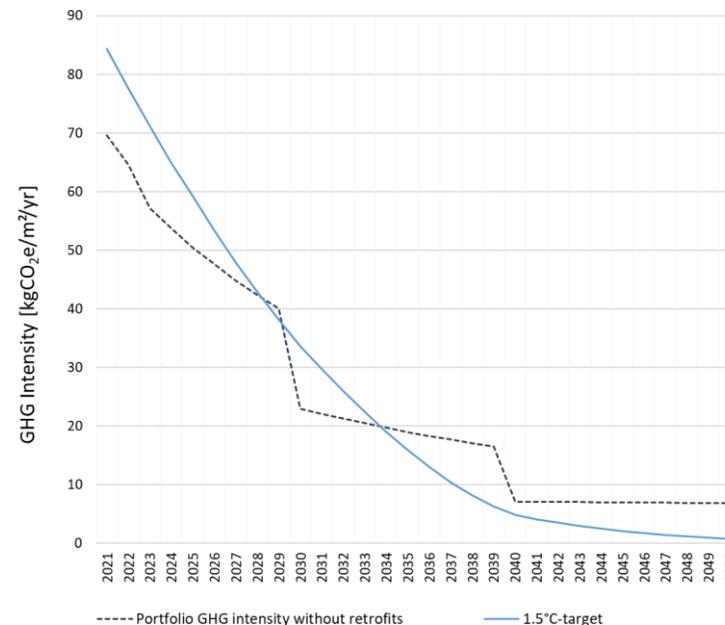
【省エネシナリオの場合】

省エネ改修のみの対応策の場合、1.5℃パスウェイに対しては2027年頃に逸脱【点線（自社削減経路）が青線（パスウェイ）の上に位置する状態】する。



【再エネシナリオの場合】

省エネに加え再エネを2030年に50%導入、2040年に100%導入した場合、1.5℃パスウェイに対し再エネの導入タイミング前後で逸脱が生じる。再エネ導入後も2034年頃には再逸脱する。



パスウェイ逸脱への対応としては、再エネ導入時期の前倒し、省エネ改修の強化等が考えられます。またガス燃料、DHC（地域冷暖房）由来のGHGについては、各業界とも2050年カーボンニュートラルを掲げており、将来的にはその部分で原単位の低減が進むことが想定されます。移行計画のところでも触れていますが、これらの主体的な施策と外的な要因とを組み合わせることで2050年ネットゼロを目指すこととなります。

6. GHG排出量の詳細

	GHG排出量 (t-CO ₂ e)		2021年度	2022年度
スコープ1	燃料由来		746	747
	フロン漏洩分		1,001	1,250
	スコープ1小計		1,747	1,997
スコープ2			20,399	20,580
スコープ3	カテゴリ1	購入した製品・サービス	4,338	4,392
	カテゴリ2	資本財	8,988	9,819
	カテゴリ3	Scope1,2に含まれない 燃料及びエネルギー関連活動	6,829	7,412
	カテゴリ5	事業から出る廃棄物	1,394	1,156
	カテゴリ13	OJR管理部分	28,815	27,571
		テナント管理部分	32,962	34,570
	スコープ3小計		83,326	84,920
合計		105,472	107,497	

* 2022年度は2021年度比1.9%増加しています。

スコープ3のカテゴリ1、2、3、5の算定は環境省の排出原単位データベースver3.3を参照して算出しています。

7. 環境データ

エネルギー使用量（GHGプロトコルに基づいて算出したデータ）

項目	単位	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
電力消費量	MWh	155,084	152,029	154,935	★152,985	★160,456
(換算)	GJ	558,302	547,304	557,766	550,746	577,642
燃料使用量	MWh	47,158	47,826	35,027	★36,758	★47,042
(換算)	GJ	169,769	172,174	126,097	132,329	169,353
地域冷暖房使用量	GJ	71,557	67,709	115,492	★115,546	★124,105
(換算)	MWh	19,877	18,808	32,081	32,096	34,474
エネルギー使用量合計	MWh	222,119	218,663	222,043	221,839	241,972
	GJ	799,628	787,187	799,355	798,620	871,100
エネルギー消費原単位	kl/m ²	0.0310	0.0303	0.0306	0.0313	0.0340
	GJ/m ²	1.2033	1.1736	1.1868	1.2132	1.3166
原単位算定面積	m ²	664,526	670,725	673,532	658,302	661,641

- ・2023年GRESBへ提出したエネルギー使用量（2022年4月～2023年3月）です。
- ・OJR保有全物件のうちエネルギーデータの取得できた物件のデータを集計しています。
- ・テナントに管理権原があるデータを含んでいます。
- ★は2021年度及び2022年度における第三者による検証済データであり、2022年度のデータも同様に検証を進めています。

物件用途別、カテゴリー別 CO₂排出量（2022年度）

	単位	オフィス	商業施設	住宅	物流	ホテル等	合計
スコープ1	t-CO ₂	672	74	1	0	0	747
スコープ2 (マーケット基準)	t-CO ₂	16,241	1,850	1,990	0	499	20,580
スコープ3 (カテゴリー13)	t-CO ₂	29,113	12,670	1,192	4,805	14,360	62,141

- ・上の表のエネルギーから算出したCO₂排出量です。

廃棄物処理

	単位	2021年度	2022年度
有害廃棄物	t	0	8
無害廃棄物	t	8,915	8,158
廃棄物合計	t	8,915	8,166
埋め立て	%	1.3	0.9
焼却	%	24.8	32.6
エネルギーへの転換	%	18.7	14.6
リサイクル	%	55.3	51.9

- ・2023年GRESBへ提出した廃棄物データ（2022年4月～2023年3月）です。

8. グリーンビルディング認証取得物件一覧

用途	物件名	「CASBEE®不動産」 評価認証	BELS評価	DBJグリーン ビルディング認証
オフィス	青山サンクレストビル	★★★★★	★	★
	ラウンドクロス一番町	★★★★★		
	芝2丁目大広ビル	★★★★	★★★	
	ラウンドクロス新宿	★★★★		
	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	★★★★★	★★	
	ラウンドクロス新宿5丁目		★★	
	オリックス品川ビル	★★★★	★★	
	オリックス不動産西新宿ビル		★★★	
	ラウンドクロス田町		★	
	M G白金台ビル	★★★★	★	
	M G市ヶ谷ビルディング		★★★	
	アーケヒルズ サウスタワー			★★★★
	ラウンドクロス秋葉原		★★	
	外苑西通りビル	★★★		
	ラウンドクロス大手町北	★★★★		
	オリックス池袋ビル	★★★★★	★★	
	オリックス目黒ビル	★★★★	★	
	秋葉原ビジネスセンター		★★	
	ラウンドクロス川崎	★★★★★		
	大宮宮町ビル	★★★★★		
	大宮下町1丁目ビル	★★★★★		
	O R E 大宮ビル	★★★★	★★	★★
	名古屋伊藤忠ビル	★★★★	★★	★★★
	O R I X 高麗橋ビル	★★★★	★★	
	ルナル仙台		★★★★★	
	オリックス名古屋錦ビル	★★★★★	★★★	
	O R E 札幌ビル	★★★★		
	オリックス神戸三宮ビル	★★★★	★	
	O R E 錦2丁目ビル	★★★★	★★★	
	堂島プラザビル	★★★★	★★	
	プライムスクエア広瀬通	★★★★	★★	
浜松アクタワー (オフィス/商業施設部分)	★★★★★		★★★	
オリックス淀屋橋ビル	★★★★			
札幌ブリックキューブ	★★★★			
那覇新都心センタービル	★★★★★			
パシフィックスクエア名古屋錦	★★★★★	★★		

用途	物件名	「CASBEE®不動産」 評価認証	BELS評価	DBJグリーン ビルディング認証
商業施設	日本地所南青山ビル	★★★★★		
	C U B E 代官山	★★★★		
	JouLe SHIBUYA	★★★★★	★★	
	aune池袋	★★★★	★	
	aune港北	★★★★★	★★	
	aune幕張	★★★★★	★★	
	クロスガーデン川崎	★★★★★	★★★★★	
	盛岡南ショッピングセンターサンサ	★★★★		
	インターグレイッジ大曲	★★★★★	★★★★	
	aune天神	★★★★	★★	
住宅	仙台南町通ビル	★★★★		
	フェリチタ三条木屋町 (商業施設部分)	★★★★★		
	芝浦アイランド エアタワー			★★★★★
	セントラルクリブ六本木			★★★
	クロスレジデンス蒲田			★★★
	ベルファース本郷弓町			★★
	ウエストパークタワー池袋			★★★
	クロスレジデンス東十条			★★
	クロスレジデンス蒲田Ⅱ			★★
	アールスタイルズ武蔵小杉			★★★★
クロスレジデンス大阪新町			★★★	
物流施設	ベルファース尼崎		★★	★★★
	戸田ロジスティクスセンター	★★★★	★★★★	
	市川ロジスティクスセンター	★★★★		
	岩槻ロジスティクスセンター	★★★★	★★★★	
	堺ロジスティクスセンター北棟		★★★★	
	小牧ロジスティクスセンター	★★★★★	★★★★	
	クロスゲート (商業施設部分)	★★★★★		
	ホテル ユニバーサル ポート		★★	

(注) 評価は2023年4月時点、★：新規認証取得

グリーンビルディング認証取得物件からの営業収益とその比率

本投資法人のポートフォリオのグリーンビルディング認証取得物件における営業収益とその比率は以下のとおりです。
単位：百万円

	グリーンビルディング認証取得物件における 営業収益		営業収益合計
	金額	比率	
第36～37期 2019.9.1～2020.8.31	25,751	51%	50,933
第38～39期 2020.9.1～2021.8.31	29,231	62%	47,224
第40～41期 2021.9.1～2022.8.31	32,768	66%	49,866
第42期 2022.9.1～2023.3.31	18,566	72%	25,672

「ZEB」評価認証



評価	物件名
ZEB Oriented	【オフィス】ルナル仙台

9. 本資産運用会社の役職員の状況

(単位：名)

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
役職員合計*1	70	69	71	69	70
・うち男性	46	47	49	45	47
・うち女性	24	22	22	24	23
女性比率	34.3%	31.9%	31.0%	34.8%	32.9%
・うち30歳未満	0	0	0	0	1
・うち30歳以上～50歳以下	48	38	35	32	29
・うち50歳超	22	31	36	37	40
・(50歳超のうち60歳以上)	(5)	(6)	(8)	(7)	9
・障がい者	0	0	0	0	0
・外国人	0	0	0	0	0
取締役合計	3	3	3	3	3
・うち男性	2	2	2	2	2
・うち女性	1	1	1	1	1
女性比率	33.3%	33.3%	33.3%	33.3%	33.3%
管理職合計*2	17	17	18	16	20
・うち男性	14	14	15	13	17
・うち女性	3	3	3	3	3
女性比率	17.6%	17.6%	16.7%	18.8%	15.0%

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
退職者数*3	2	1	1	3	1
・うち男性	1	1	1	3	1
・うち女性	1	0	0	0	0
女性比率	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
退職者比率	2.9%	1.4%	1.4%	4.3%	1.4%
派遣社員数*4	5	5	5	5	6
・うち男性	0	0	0	0	0
・うち女性	5	5	5	5	6
女性比率	100%	100%	100%	100%	100%
・派遣社員比率*5	6.7%	6.8%	6.6%	6.8%	7.9%

*1 各期末時点における役職員数。役職員数には期間の定めのある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）及びチームリーダーです。

*3 各年度を通じての数値であり、出向解除及び定年による離職は含みません。上記退職は役職員の自己都合による退職です。

*4 各期末時点における人数です。

*5 派遣社員比率 = 派遣社員数 / (派遣社員数 + 役職員数)

10. 本投資法人役員的主要経歴

(2023年5月24日現在)

役職名	氏名 (生年月日)	主要経歴	
執行役員	三浦洋 (1959年4月16日生)	1985年4月	英和監査法人 (現有限責任あずさ監査法人) 入所
		1989年8月	公認会計士登録
		1992年2月	アーサーアンダーセン ニューヨーク事務所 赴任
		2006年6月	あずさ監査法人 (現有限責任あずさ監査法人) 代表社員
		2009年7月	KPMG ロンドン事務所 赴任 (EMA欧州GJP統括)
		2013年10月	有限責任あずさ監査法人 専務理事
		2019年7月	同監査法人 専務役員
		2021年6月	株式会社丸和運輸機関 (現AZ-COM丸和ホールディングス株式会社) 社外監査役 (現職)
		2021年7月	公認会計士三浦洋国際マネジメント事務所 所長 (現職)
		2021年11月	オリックス不動産投資法人 執行役員 (現職)
		2022年3月	株式会社MonotaRO 社外取締役 (現職)
2022年6月	トヨタ紡織株式会社 社外監査役 (現職)		

役職名	氏名 (生年月日)	主要経歴	
監督役員	服部毅 (1967年12月1日生)	1991年4月	三井信託銀行株式会社 (現三井住友信託銀行株式会社) 入行 ・不動産開発事業、融資業務、金融信託商品開発業務等に従事
		1995年5月	不動産鑑定士登録
		1999年9月	財団法人日本不動産研究所 (現一般財団法人日本不動産研究所) 入所 ・不動産の鑑定評価、調査業務に従事 ・証券化プロジェクト室でREITやプライベートファンド等運用会社の相談窓口として多数の投資用不動産の評価業務に従事
		2006年3月	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 取締役副社長
		2009年3月	ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン株式会社 (現PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社) 投資委員会外部委員 (現職)
		2014年5月	オリックス不動産投資法人 監督役員 (現職)
		2014年6月	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社代表取締役副社長 (現職)

役職名	氏名 (生年月日)	主要経歴	
監督役員	小池敏雄 (1960年4月7日生)	1991年6月	公認会計士登録
		1991年8月	ソロモン・ブラザーズ東京支店 (現シティグループ証券株式会社) 入社 ・内部監査統括ディレクターに就任
		2000年5月	監査法人太田昭和センチュリー (現EY新日本有限責任監査法人) 入所 ・金融サービス部パートナーに就任 (リスク管理、コーポレート・ガバナンスを担当)
		2010年1月	小池公認会計士事務所開業 (現職)
		2010年1月	独立行政法人農業者年金基金 監事
		2011年2月	リーバイ・ストラウス ジャパン株式会社 監査役
		2011年10月	独立行政法人郵便貯金・簡易保険管理機構 (現独立行政法人郵便貯金簡易生命保険管理・郵便局ネットワーク支援機構) 非常勤監事
		2013年6月	日本モーゲージサービス株式会社 監査役
		2014年5月	オリックス不動産投資法人 監督役員 (現職)
		2015年6月	日本モーゲージサービス株式会社 社外取締役 (現職)

役職名	氏名 (生年月日)	主要経歴	
監督役員	押由佳子 (1976年8月11日生) (注) 戸籍上の氏名は藤由佳子です。	2002年10月	弁護士登録 (第一東京弁護士会)
		2002年10月	長島・大野・常松法律事務所入所
		2011年4月	株式会社リコー (出向)
		2014年9月	柴田・鈴木・中田法律事務所 入所 (現職)
		2015年6月	株式会社JPホールディングス 社外監査役
		2015年12月	オリックス・アセットマネジメント株式会社リスク・コンプライアンス委員会外部委員
		2019年3月	富士ソフト株式会社 社外監査役 (現職)
		2019年6月	株式会社クレハ 社外監査役 (現職)
		2020年12月	日本シイテム株式会社 社外監査役
		2021年11月	オリックス不動産投資法人 監督役員 (現職)
2022年1月	株式会社プロレド・パートナーズ 社外監査役 (現職)		

11. お客様本位の業務運営に関する基本方針

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、『お客様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様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. お客様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、投資主の皆様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。

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。なお、当社は金融商品・サービスの販売・推奨等を行っておらず、金融商品の販売・推奨等を行う場合における利益相反の可能性はありません。

方針4. 手数料等の明確化

当社は、手数料等の種類及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、役員会及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

当社及び本投資法人は、透明性の高い資産運用に努め、常に投資主の皆様視点にたった迅速、正確かつ公平な情報開示を適切に行います。なお、当社は金融商品・サービスの販売・推奨等を行っておらず、金融商品の販売・推奨等を行う場合における利益相反の可能性はありません。

方針6. お客様に選好される運用

当社は、お客様に選好される運用に努め、総合型REIT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、お客様にそれらがわかりやすく伝わるよう、IR活動に努めます。なお、リートは証券取引所に上場されており、広い層のお客様がご購入されることを認識し、販売・推奨等を担う証券会社等の関係先と連携しながらお客様のニーズ等を踏まえた上で、本投資法人の理念に適った資産運用に努めます。なお、当社は金融商品・サービスの販売・推奨等を行っておらず、金融商品の販売・推奨等を行う場合における利益相反の可能性はありません。

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及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りリスク・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及びガバナンス体制の向上に努めています。

12. 情報セキュリティポリシー

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、ここに情報セキュリティポリシーを定め、「情報」を適切に保護し、情報資産の安全な管理に努めてまいります。

Introduction

情報セキュリティとは、「情報資産」を、毀損、業務の中断、誤用、不正開示、不正確性、アクセス不能及び障害、又はその保護における不注意から引き起こされるリスクから守ることです。

これらのリスクは、外部攻撃（サイバー攻撃）、故意又は偶発的な内部者の人為的行動、自然災害などの脅威によってもたらされます。「情報資産」とは、「情報」及び情報を取り扱う業務プロセスや情報システムすべてを指し、「情報」には、紙や媒体に記録された「情報」を含みます。

「情報」はオリックスグループにとって極めて重要であり、お客様情報、役職員情報、及びオリックスグループの社内情報を保護するためのITやネットワークを安全に管理することを最優先事項としています。ビジネスプロセスは、適切に保護・管理された「情報」に依存しています。適切な保護・管理とは、以下に掲げる事項が担保された状態を指します。

- 可用性。必要ときに情報を確実に入手できること。
- 完全性。情報が正確で完全であること。
- 機密性。情報へのアクセスは、許可された者のみが行えるようにすること。

上記に加えて継続性、信頼性、否認防止性が特定の情報にとって重要な特性です。故意又は過失により「情報」が影響を受けた場合、オリックスグループは金銭、事業継続又は評判の低下に関連する被害を受ける可能性があります。このため、オリックスグループは情報セキュリティリスクの特定と管理に取組んでいます。

情報セキュリティは、適切な統制と、人、プロセス、及び振舞い（行動様式）により実現され、「情報」を取り扱うオリックスグループの活動に関連するすべての従業員、請負業者、及びオリックスグループにサービスを提供する外部関係者に責任があります。情報セキュリティ

に関するコントロールは、オリックスグループの業務に対して影響を与えるとともに、お客様に対するサービス品質の向上にも寄与します。オリックスグループは、このような情報セキュリティに必要なコントロールを整備、実装し、改善していきます。

Information Security Principles

情報セキュリティは、オリックスグループが企業活動を行う上での重要な事項であり、情報セキュリティに関する戦略、コンセプト、設計、実装、運用、監視に統合される一連のコントロールによって維持されます。効果的な情報セキュリティの実現のためには、経営者のコミットメント、セキュリティを意識した文化の醸成、優れたセキュリティ慣行の推進、及び情報セキュリティに関する規則の遵守が必要です。ここに定める10の原則は、情報セキュリティ実現のために必要な5つの事項に対するオリックスグループの指針と方向性を示すものです。

【情報セキュリティ実現のために必要な5つの事項】

- －情報セキュリティ戦略を定義する
- －情報セキュリティポリシーを設計する
- －適切な情報セキュリティ基準を選択する
- －役職員が災害や環境変化に応じて柔軟に事業継続やサービス品質を担保できる組織を構成する
- －情報セキュリティについて適切な開示を行う

【原則】

1. セキュリティと安定性を、設計、システム及びサービスのライフサイクル全体に組み込みます。
2. オリックスグループの役職員は、安全な業務運営と機密情報の保護に責任を負います。

3. 情報セキュリティ対策の実施は、セキュリティリスクをオリックスグループの各ビジネスにとって許容可能なレベルまで低減します。またその対策は、各ビジネスに関連するリスク対策に比例させます。
4. 情報セキュリティに関するコントロールは、リスクベースアプローチの考えを基本とし、セキュリティ対策はオリックスグループの各ビジネス固有の性質、適用される規制管理、特定の脅威の性質、及びそれらに対する経営者のビジネスリスクに対応する方針のすべてを考慮します。
5. 情報セキュリティに関する社内規定は明確で実用的であり、セキュアな業務遂行を可能にし、法律と規制に準拠します。
6. 社内規定は、情報セキュリティに対する新しい考え方と、その実現性に関する見直しを含み、また環境の変化に応じて適切に更新します。
7. 最新のセキュリティ脅威をタイムリーに予測し、現在の情報セキュリティに関するコントロールの評価、社会で実際に発生しているセキュリティ事象及び優れた新しいセキュリティ技術の把握により、最適なレベルのセキュリティを維持します。
8. 情報セキュリティインシデントの影響と発生に関するリスクをオリックスグループの各ビジネスが受容可能な範囲内に低減させます。
9. 情報セキュリティについて、機密性を担保するとともに、適切な情報開示を行います。また、利害関係者にも同様の姿勢を求めます。
10. 実効性のある情報セキュリティ対策を推進するための体制を構築し、国際的に認められた優れた対策を活用します。

この情報セキュリティポリシーは、オリックス株式会社の2021年5月のエグゼクティブ・コミティで承認されています。

13. GRIスタンダード対照表

利用に関する声明 オリックス不動産投資法人は2022年4月1日～2023年3月31日の期間について、GRIスタンダードに準拠し報告しています。

利用したGRI GRI1:基礎2021

項目	開示事項	HP掲載箇所 (2023年9月時点)	ESGレポート掲載箇所
一般開示事項			
2-1	組織の詳細	OJR HP 投資法人の概要 OJR HP 投資法人の仕組み	P.5 本投資法人の概要 P.46 ■本投資法人の仕組み
2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	ESGレポート	P.2 レポートの目的と対象範囲
2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	原則として2022年4月1日～2023年3月31日の実績を報告していますが、一部当該年度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 財務IR部	P.2 レポートの目的と対象範囲 オリックス・アセットマネジメント株式会社 財務IR部
2-4	情報の修正・訂正記述	修正・訂正はございません。	修正・訂正はございません。
2-5	外部保証	—	P.87 15.環境情報検証報告書
2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	OJR HP 投資法人の概要	P.5 本投資法人の概要
		OJR HP 物件一覧	—
		OJR HP 投資法人の仕組み OJR HP テナント・取引先とのつながり	P.46 ■本投資法人の仕組み P.35 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
		前報告期間からの重大な変化はございません	前報告期間からの重大な変化はございません
2-7	従業員	OJR HP 投資法人の概要	P.5 本投資法人の概要
		— オリックスグループ人材戦略 オリックス・アセットマネジメント株式会社は本投資法人から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。その実務は、オリックス・アセットマネジメント株式会社の役職員が担っています。	P.46 ■本投資法人の仕組み P.75 9.本資産運用会社の役職員の状況 オリックス・アセットマネジメント株式会社は本投資法人から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。その実務は、オリックス・アセットマネジメント株式会社の役職員が担っています。
2-8	従業員以外の労働者	OJR HP 投資法人の概要	P.5 本投資法人の概要
		— オリックスグループ人材戦略 オリックス・アセットマネジメント株式会社は本投資法人から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。その実務は、オリックス・アセットマネジメント株式会社の役職員が担っています。	P.46 ■本投資法人の仕組み P.75 9.本資産運用会社の役職員の状況 オリックス・アセットマネジメント株式会社は本投資法人から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。その実務は、オリックス・アセットマネジメント株式会社の役職員が担っています。
2-9	ガバナンス構造と構成	OJR HP IR資料室-投資法人規約 第4章 第21条 第24条	P.47 ■本投資法人の機関について
		OJR HP 意思決定プロセス	P.48 意思決定プロセス
		OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
		OJR HP 投資法人の概要	P.5 本投資法人の概要
2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	—	P.76 10.本投資法人役員の主要経歴
		OJR HP IR資料室-投資法人規約	P.47 ■本投資法人の機関について
2-11	最高ガバナンス機関の議長	—	—
		OJR HP 投資法人の概要 OJR HP IR資料室-投資法人規約 第4章	P.5 本投資法人の概要 P.47 ■本投資法人の機関について



項目	開示事項	HP掲載箇所 (2023年9月時点)	ESGレポート掲載箇所
一般開示事項			
2-12	インパクトの管理を監督する最高ガバナンス機関の役割	OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
		OJR HP 意思決定プロセス	P.48 意思決定プロセス
		OJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティKPI P.64 3.マテリアリティ特定の過程
2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	OJR HP S (Social) 社会への取組	P.29~44 社会
		OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
2-14	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	OJR HP 意思決定プロセス	P.48 意思決定プロセス
		OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
2-15	利益相反	OJR HP リスク管理・コンプライアンスへの取組-利益相反取引への取組	P.51 利益相反取引への対応
		OJR HP 意思決定プロセス	P.48 意思決定プロセス
		OJR HP IR資料室-決算説明資料-投資口の状況	-
2-16	重大な懸念事項の伝達	OJR HP リスク管理・コンプライアンスの取組	P.50 ■コンプライアンスの基本方針と体制
		報告期間において重大な懸念事項はありませんでした。	報告期間において重大な懸念事項はありませんでした。
2-17	最高ガバナンス機関の集会的知見	OJR HP ESG推進体制	P.6 ESG推進体制
		-	P.43 部門別研修、役員向けESG研修
2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	現時点では最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価を実施しておりません。	現時点では最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価を実施しておりません。
2-19	報酬方針	OJR HP 投資法人の仕組み	P.47 ■役員報酬等
2-20	報酬の決定プロセス	OJR HP 投資法人の仕組み	P.47 ■役員報酬等
2-21	年間総報酬額の比率	投資法人は従業員を有していないため該当しません。資産運用会社について今後該当の情報を整備する予定です。	-
2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	トップメッセージ	P.4 トップメッセージ
2-23	方針声明	OJR HP ESG方針、サステナビリティ委員会	P.6 ESG方針・関連指針、推進体制 P.60 ESG方針
		オリックスグループが支持・参照する国際規範及びイニシアティブ	-
		-	P.77 11.お客様本位の業務運営に関する基本方針
2-24	方針声明の実践	OJR HP ESG方針、マテリアリティ (重要課題)、サステナビリティ委員会	P.6 ESG方針・関連指針、推進体制
		-	P.77 11.お客様本位の業務運営に関する基本方針
		-	P.43 部門別研修、役員向けESG研修
2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	-	P.53 外部通報制度、内部通報制度
2-26	助言を求める制度及び懸念を提起する制度	-	P.53 外部通報制度、内部通報制度
2-27	法規制遵守	-	P.52 環境法令違反や労働関連法令違反、業法違反、汚職を起因とした罰金の支払
2-28	会員資格を持つ団体	OAM HP 会社概要	P.5 本資産運用会社の概要
		OJR HP 外部機関への参加	P.8 賛同するイニシアティブ
2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	OJR HP ステークホルダーとのコミュニケーション	P.4 ステークホルダー・エンゲージメント
		マテリアリティ特定の過程	P.64 3.マテリアリティ特定の過程
		OJR HP S (Social) 社会への取組	P.29~44 社会
2-30	労働協約	-	P.75 9.本資産運用会社の役職員の状況
		投資法人は従業員を有していないため該当はありません。資産運用会社は、法の定める結社の自由を尊重していますが、労働組合はありません。	投資法人は従業員を有していないため該当はありません。資産運用会社は、法の定める結社の自由を尊重していますが、労働組合はありません。
マテリアルな項目			
3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	OJR HP マテリアリティ特定の過程	P.64 3.マテリアリティ特定の過程
3-2	マテリアルな項目のリスト	OJR HP マテリアリティ(重要課題)	P.7 マテリアリティとKPI

経済			
項目	開示事項	HP掲載箇所 (2023年10月時点)	ESGLレポート掲載箇所
マテリアルな項目			
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	OJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティ&KPI
		OJR HP ESG方針	P.60 2.ESG方針・各指針
		OJR HP リスク管理・コンプライアンスへの取組	P.50~54 コンプライアンス
		—	P.55~57 リスク管理
		OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
201-1	創出、分配した直接的経済価値	OJR HP G (Governance) ガバナンスへの取組	P.46~49 本投資法人の仕組みとガバナンス
		OJR HP 有価証券報告書 1【投資法人の概況】	P.40 ワークライフバランスに配慮した福利厚生
201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	—	P.44 ■評価報酬制度
		気候変動への取組	P.12 TCFD提言に基づく開示~P.14ネットゼロへの移行ロードマップ
201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	—	P.68 5.TCFDシナリオ分析~P.71 5.TCFDシナリオ分析
		—	P.86 気候変動
201-4	政府から受けた資金援助	—	P.40 ワークライフバランスに配慮した福利厚生
腐敗防止			
205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	オリックス・アセットマネジメント株式会社本社1か所のみで実施しています。よってリスク評価実施割合は100%です。	オリックス・アセットマネジメント株式会社本社1か所のみで実施しています。よってリスク評価実施割合は100%です。
205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	オリックス HP 行動指針	P.52 行動指針
205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	—	P.43 部門別研修
		該当はありません。	該当はありません。
環境			
項目	開示事項	HP掲載箇所 (2023年10月時点)	ESGLレポート掲載箇所
エネルギー			
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	OJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティ&KPI
		OJR HP ESG方針	P.60 ESG方針・各指針
		OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
		OJR HP リスク管理・コンプライアンスへの取組	P.50~54 コンプライアンス
		—	P.55~57 リスク管理
		OJR HP エネルギー・温室効果ガス削減指針	P.61 エネルギー・温室効果ガス削減指針
		—	P.23~26 気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出量削減等)
		OJR HP 資源・廃棄物管理指針	P.62 資源・廃棄物管理指針
302-1	組織内のエネルギー消費量	—	P.27 廃棄物管理、水資源保護
		OJR HP E (Environment) 環境への取組	P.22~28 環境
302-2	組織外のエネルギー消費量	OJR HP エネルギーマネジメント	P.23 ■エネルギーとCO₂排出量の状況
		—	P.25 ■再生可能エネルギーの利用
		—	P.73 7.環境データ
302-3	エネルギー原単位	※「エネルギーマネジメント」に記載されているCO ₂ 排出量の「スコープ1」と「スコープ2」には一部テナント専用部のデータも含まれています。	P.23 ■エネルギーとCO₂排出量の状況
		OJR HP エネルギーマネジメント	P.23 ■エネルギーとCO₂排出量の状況
302-4	エネルギー消費量の削減	—	P.73 7.環境データ
		OJR HP エネルギーマネジメント	P.23 ■エネルギーとCO₂排出量の状況
302-5	製品及びサービスのエネルギー必要量の削減	—	P.7 KPI

環境			
項目	開示事項	HP掲載箇所 (2023年10月時点)	ESGレポート掲載箇所
水と廃水			
303-1	共有資源としての水との相互作用	OJR HP 水使用量 OJR HP 環境への配慮-節水 (井戸水の活用)	P.27 ■水資源保護 -
303-5	水消費	OJR HP 水使用量 -	P.27 ■水資源保護 P.86 水マネジメント
大気への排出			
305-1	直接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ1)	OJR HP エネルギーマネジメント -	P.23 ■エネルギーとCO ₂ 排出量の状況 P.73 物件用途別、カテゴリ別CO ₂ 排出量
305-2	間接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ2)	OJR HP エネルギーマネジメント -	P.23 ■エネルギーとCO ₂ 排出量の状況 P.73 物件用途別、カテゴリ別CO ₂ 排出量
305-3	その他の間接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ3)	OJR HP エネルギーマネジメント -	P.23 ■エネルギーとCO ₂ 排出量の状況 P.73 物件用途別、カテゴリ別CO ₂ 排出量
305-4	温室効果ガス (GHG) 排出原単位	OJR HP エネルギーマネジメント	P.23 ■エネルギーとCO ₂ 排出量の状況
305-5	温室効果ガス (GHG) 排出量の削減	OJR HP エネルギーマネジメント OJR HP 環境への配慮-使用電力量とCO₂排出量の削減	P.23 ■エネルギーとCO ₂ 排出量の状況 P.23~26 気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出量削減等) P.73 物件用途別、カテゴリ別CO ₂ 排出量
廃棄物			
306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	- -	P.27 資源・廃棄物管理 P.28 都市部への投資姿勢 (活性化と再開発への貢献)
306-3	発生した廃棄物	OJR HP 廃棄物管理 -	P.27 資源・廃棄物管理 P.73 廃棄物処理
サプライヤーの環境面のアセスメント			
308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	OJR HP テナント・取引先とのつながり	P.35 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
308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	OJR HP テナント・取引先とのつながり	P.35 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
社会			
項目	開示事項	HP掲載箇所 (2023年10月時点)	ESGレポート掲載箇所
雇用			
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	OJR HP マテリアリティ (重要課題) OJR HP ESG方針 OJR HP リスク管理・コンプライアンスへの取組 - OJR HP サステナビリティ委員会 OJR HP S (Social) 社会への取組	P.7 マテリアリティとKPI P.60 2.ESG方針・各指針 P.50~54 コンプライアンス P.55~57 リスク管理 P.6 ESG推進体制 P.29~44 社会
401-1	従業員の新規雇用と離職	-	P.75 9.本資産運用会社の従業員の状況
401-2	正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	- -	P.40 両立支援 (出産・育児・介護)、ワークライフバランスに配慮した福利厚生 P.41 ■社員の健康と安全 (労働安全)
401-3	育児休暇	- -	P.40 両立支援 (出産・育児・介護) P.75 9.本資産運用会社の従業員の状況

社会			
項目	開示事項	HP掲載箇所 (2023年10月時点)	ESGレポート掲載箇所
労働安全衛生			
403-3	労働衛生サービス	—	P.41 ■社員の健康と安全 (労働安全)
403-4	労働安全衛生における労働者の参加、協議、コミュニケーション	—	P.41 ■社員の健康と安全 (労働安全)
403-5	労働安全衛生に関する労働者研修	—	P.41 ■社員の健康と安全 (労働安全)
403-6	労働者の健康増進	—	P.41 ■社員の健康と安全 (労働安全)
403-7	ビジネス上の関係で直接結びついた労働安全衛生の影響の防止と緩和	OJR HP テナント・取引先とのつながり	P.30 お客様 (テナント・利用者) の健康・安全・快適性向上 ～ P.35 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
403-9	労働関連の傷害	—	P.41 ■社員の健康と安全 (労働安全)
403-10	労働関連の疾病・体調不良	—	P.41 ■社員の健康と安全 (労働安全)
研修と教育			
404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	—	P.43 本資産運用会社役職員の研修実績 (2023年3月期)
404-2	従業員スキル向上プログラムおよび移行支援プログラム	—	P.42～43 役職員の能力開発
404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	—	P.44 ■評価報酬制度
ダイバーシティと機会均等			
405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	—	P.75 9.本資産運用会社の役職員の状況
非差別			
3-3	マテリアルな項目のマネジメント	OJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティKPI
		OJR HP ESG方針	P.60 ESG方針・各指針
		OJR HP リスク管理・コンプライアンスへの取組	P.50～54 コンプライアンス
		—	P.55～57 リスク管理
		OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
406-1	差別事例と実施した救済措置	OJR HP G (Governance) ガバナンスへの取組	P.47 ■本投資法人の機関について ～ P.48 ■業務執行体制とガバナンス
		— 2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。	P.36 人権への対応 2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。
結社の自由と団体交渉			
407-1	結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー	OJR HP テナント・取引先とのつながり	P.62 ESG調達等指針
		—	P.35 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
		2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。	2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。
児童労働			
408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	OJR HP テナント・取引先とのつながり	P.62 ESG調達等指針
		—	P.35 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
		2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。	2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。
強制労働			
409-1	強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	OJR HP テナント・取引先とのつながり	P.62 ESG調達等指針
		—	P.35 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
		2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。	2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。



社会		HP掲載箇所 (2023年10月時点)	ESGレポート掲載箇所
項目	開示事項	顧客の安全衛生	
416-1	製品及びサービスのカテゴリーに対する安全衛生インパクトの評価	OJR HP テナント・取引先とのつながり	P.30～33 お客様 (テナント・利用者) の健康・安全・快適性向上
416-2	製品及びサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。	2022年4月1日～2023年3月31日までの報告期間に該当事例はありませんでした。
マーケティングとラベリング			
417-1	製品及びサービスの情報とラベリングに関する要求事項	OJR HP 保有物件に関する外部からの評価	P.24 ■エネルギー・CO₂削減に向けた取組事例～P.26 ■グリーンビルディング認証の取得推進 P.74 8.グリーンビルディング認証取得物件一覧
		WELL Health-Safety Rating取得	P.33 ■WELL Health Safety Rating (WELL 健康安全性評価)の取得
		CASBEE ウェルネスオフィス評価認証取得	P.33 ■「CASBEE® ウェルネスオフィス」認証の取得

14. SASBスタンダード対照表

基本情報

コード	開示指標	全体	オフィス	商業施設	産業施設	住居	娯楽施設・ロジ	その他	単位
IF-RE-000.A	資産の数 ^(※)	107	56	21	5	17	8		件
IF-RE-000.B	賃貸可能面積 ^(※)	987,594	412,827	135,220	183,758	122,395	133,393		m ²
IF-RE-000.C	間接管理資産の割合	31.0	4.7	22.9	84.7	2.6	77.1		%
IF-RE-000.D	平均入居率	98.2	96.9	98.9	100	96.7	99.7		%

※報告年度内に保有していた物件を対象としますが、底地は除いています。

エネルギーマネジメント

コード	開示指標	全体	オフィス	商業施設	産業施設	住居	娯楽施設・ロジ	その他	単位
IF-RE-130a.1	エネルギーデータカバー範囲	96.8	100	91.3	100	86.3	100		% (床面積ベース)
IF-RE-130a.2	データカバー範囲における総エネルギー消費量	885,852	457,607	113,951	39,485	27,691	232,718		GJ
	うち購入した電力の割合	65.2	70.6	91.7	97.9	96.1	37.2		%
	うち再生可能エネルギーの割合	5.8	6.9	0.02	2.1	0.0	7.7		%
IF-RE-130a.3	エネルギー消費量の同一条件比較による前年比変化率	7.6	3.0	22.7	-13.3	11.7	23.2		%
	同一条件比較の対象カバー範囲	96.5	98.5	87.6	100	92.3	100		% (床面積ベース)
IF-RE-130a.4	ENERGY STAR認証を持つ物件の割合	-	-	-	-	-	-		% (床面積ベース)
	注記：日本に存在する不動産はENERGY STAR認証プログラムの対象ではないため、認証取得物件は存在しません。								
	(参考) エネルギー格付を保有している物件の割合 ^(※1)	42.0	38.9	55.5	79.6	6.4	26.6		% (床面積ベース)
	(参考) グリーンビル認証を保有している物件の割合 ^(※2)	60.0	71.7	71.1	65.2	82.5	19.3		% (床面積ベース)
IF-RE-130a.5	建物のエネルギー管理に関する考慮がどのように不動産投資分析及び運用戦略に組み込まれているかの説明	2023年版ESGレポートの下記ページをご覧ください。 P.6:ESG方針・関連指針、推進体制 P.7:マテリアリティとKPI P.11~21:特集ページ P.23~26:気候変動対策の推進							

※1 BELS認証を取得している物件を対象としています。

※2 DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証を取得している物件を対象としています。

水マネジメント

コード	開示指標	全体	オフィス	商業施設	産業施設	住居	娯楽施設・ロッジ	その他	単位
IF-RE-140a.1	取水量データカバー範囲	89.8	93.7	90.7	100	61.9	100		% (床面積ベース)
	水ストレスの高い地域におけるデータカバー範囲	0	0	0	0	0	0		% (床面積ベース)
	注記：水ストレスが高い、或いは極めて高い地域に所在する物件はありません。								
IF-RE-140a.2	データカバー範囲における総取水量	1,672,093	728,092	371,234	224,757	445,715	714,390		m ³
	うち水ストレスの高い地域における取水量の割合	0	0	0	0	0	0		
	注記：水ストレスが高い、或いは極めて高い地域に所在する物件はありません。								
IF-RE-140a.3	取水量の同一条件比較による前年比変化率	27.1	12.8	26.4	▲13.2	4.4	53.3		%
	同一条件比較の対象カバー範囲	89.4	98.5	87.6	100	33.6	100		% (床面積ベース)
IF-RE-140a.4	水管理リスクに関する説明及び、それらのリスク軽減のための戦略と取組みに関する議論	2023年版ESGLレポートの下記ページをご覧ください。 P.6:ESG方針・関連指針、推進体制 P.7:マテリアリティとKPI P.11～21:特集ページ P.27:水資源保護							

テナント

コード	開示指標	全体	オフィス	商業施設	産業施設	住居	娯楽施設・ロッジ	その他	単位
IF-RE-410a.1	(参考) 全賃貸可能面積におけるGL契約締結実績のある建物の面積割合	42.4	40.3	37.4	72.2	0.4	42.7		% (床面積ベース)
IF-RE-410a.2	電力消費量をサブメータにより個別計測しているテナントの割合	93.9	100.0	87.6	100.0	64.6	100.0		% (床面積ベース)
	取水量をサブメータで個別計測しているテナントの割合	91.6	89.1	87.4	100.0	83.2	100.0		% (床面積ベース)
IF-RE-410a.3	テナントによるサステナビリティへの影響を測定し、奨励し、改善するアプローチについての議論	2023年版ESGLレポートの下記ページをご覧ください。 P.6:ESG方針・関連指針、推進体制 P.7:マテリアリティとKPI P.11～21:特集ページ P.30～33:お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上							

気候変動

コード	開示指標	全体	オフィス	商業施設	産業施設	住居	娯楽施設・ロッジ	その他	単位
IF-RE-450a.1	100年以内に洪水の危険性がある地域に所在している物件面積	382,972	159,834	25,646	128,211	53,093	16,187		m ²
	注記：ハザードマップにおける想定最大規模（年超過確率1/1000）に対して、0m超の浸水が想定される地域に所在する物件の賃貸可能面積を計上しています。日本のハザードマップは、想定最大規模として年超過確率1/1000の水害を想定して作成されています。								
IF-RE-450a.2	気候リスク分析及びポートフォリオのシステマティックリスクの度合い、リスク軽減のための戦略に関する議論	2023年版ESGLレポートの下記ページをご覧ください。 P.6:ESG方針・関連指針、推進体制 P.7:マテリアリティとKPI P.11～21:特集ページ P.23～26:気候変動対策の推進							

15. 環境情報検証報告書

発行日: 2023年2月22日
第 1811004385-2号



環境情報検証報告書

オリックス不動産投資法人 御中

1. 検証の対象

一般財団法人日本品質保証機構(以下、「当機構」という。)は、オリックス不動産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が作成した「ESG レポート記載データ一覧」(以下、「算定報告書」という。)に記載された 2021 年度の温室効果ガス(以下、「GHG」という。)排出量、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物重量が、同社により作成された「ESG レポート作成手順書」(以下、「算定ルール」という。)に準拠し、正確に測定、算出されていることについて第三者検証を行った。2021 年度とは 2021 年 4 月 1 日から 2022 年 3 月 31 日までの期間をいう。検証の目的は、算定報告書を客観的に評価し、同社の GHG 排出量、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物重量の算定の信頼性をより高めることにある。

2. 実施した検証の概要

当機構は、GHG 排出量については「ISO14064-3」、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物重量については「ISAE3000」に準拠して検証を実施した。本検証業務の対象活動範囲は、Scope1,2 及び Scope3 カテゴリ 13 の GHG 排出量(対象ガスはエネルギー起源 CO2)、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物重量(無害廃棄物及び有害廃棄物)であり、保証水準は「限定的保証水準」、重要性の量的判断基準値はそれぞれの総量の 5%とした。また、本検証業務の対象組織範囲は 2021 年度にオリックス不動産投資法人が所有していた 109 物件とした。

検証手続きにおいては、まず、算定ルール確認のため、統括機能の検証を実施した。続いてサンプリングにより 4 拠点に対し現地検証を実施した。現地検証では各拠点における算定対象範囲の確認、エネルギー起源 CO2 及び水使用量のモニタリングポイント、廃棄物の排出状況、算定集計体制の確認を実施した。また、算定データについては担当者へのヒアリング、記録の確認、根拠資料との突き合わせを行った。なお、現地検証の対象とした拠点の決定はオリックス・アセットマネジメント株式会社が実施した。

3. 検証の結論

検証の対象とした、算定報告書の 2021 年度の GHG 排出量、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物重量において、算定ルールに準拠せず、正確に算定されていない事項は発見されなかった。

4. 留意事項

算定報告書の作成責任はオリックス・アセットマネジメント株式会社にあり、GHG 排出量、エネルギー使用量、水使用量及び廃棄物重量の検証の結論に関する責任は当機構にある。オリックス不動産投資法人及びオリックス・アセットマネジメント株式会社と当機構との間には、特定の利害関係はない。

東京都千代田区神田須田町一丁目 25 番地
一般財団法人日本品質保証機構
理事 浅田 純 男



発行日: 2023年12月25日
第 1811004667-2号



環境情報検証報告書

オリックス不動産投資法人 御中

1. 検証の対象

一般財団法人日本品質保証機構(以下、「当機構」という。)は、オリックス不動産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が作成した「ESG レポート v1.4」(以下、「算定報告書」という。)に記載された 2022 年度の温室効果ガス(以下、「GHG」という。)排出量、エネルギー消費量、水消費量及び廃棄物重量が、同社により作成された「ESG レポート作成手順書」(以下、「算定ルール」という。)に準拠し、正確に測定、算出されていることについて第三者検証を行った。2022 年度とは 2022 年 4 月 1 日から 2023 年 3 月 31 日までの期間をいう。検証の目的は、算定報告書を客観的に評価し、同社の GHG 排出量、エネルギー消費量、水消費量及び廃棄物重量の算定の信頼性をより高めることにある。

2. 実施した検証の概要

当機構は、GHG 排出量については「ISO14064-3」、エネルギー消費量、水消費量及び廃棄物重量については「ISAE3000」に準拠して検証を実施した。本検証業務の対象活動範囲は、Scope1,2 及び Scope3 カテゴリ 13 の GHG 排出量(対象ガスはエネルギー起源 CO2)、エネルギー消費量、水消費量及び廃棄物重量(無害廃棄物及び有害廃棄物)であり、保証水準は「限定的保証水準」、重要性の量的判断基準値は検証対象の総排出量における 5%とした。また、本検証業務の対象組織範囲は 2022 年度にオリックス不動産投資法人が所有していた 107 物件とした。

検証手続きにおいては、まず、算定ルール確認のため、統括機能の検証を実施した。続いてサンプリングにより 4 拠点に対し現地検証を実施した。現地検証では各拠点における算定対象範囲の確認、エネルギー起源 CO2 及び水消費量のモニタリングポイント、廃棄物の排出状況、算定集計体制の確認を実施した。また、算定データについては担当者へのヒアリング、記録の確認、根拠資料との突き合わせを行った。なお、現地検証の対象とした拠点の決定はオリックス・アセットマネジメント株式会社が実施した。

3. 検証の結論

検証の対象とした、算定報告書の 2022 年度の GHG 排出量、エネルギー消費量、水消費量及び廃棄物重量において、算定ルールに準拠せず、正確に算定されていない事項は発見されなかった。

4. 留意事項

算定報告書の作成責任はオリックス・アセットマネジメント株式会社にあり、GHG 排出量、エネルギー消費量、水消費量及び廃棄物重量の検証の結論に関する責任は当機構にある。オリックス不動産投資法人及びオリックス・アセットマネジメント株式会社と当機構との間には、特定の利害関係はない。

東京都千代田区神田須田町一丁目 25 番地
一般財団法人日本品質保証機構
理事 浅田 純 男



本レポートは、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。

本レポート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及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。

本レポート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)