



2022

Environmental, Social and Governance

ESG Report

ORIX JREIT Inc.

オリックス不動産投資法人

発行 2022年9月

改訂 2022年11月 (P.28改訂)

改訂 2023年5月 (P.7、9、23、24、29、58、60、61改訂)

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	社会	
トップメッセージ	4	お客様（テナント・利用者）の健康・安全・快適性向上	32
本投資法人・資産運用会社の概要、運用ハイライト	5	コミュニティとのつながり	35
ESG方針・関連指針、推進体制	6	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	37
マテリアリティとSDGs	7	ステークホルダーへの情報開示と対話	37
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	人権への対応	38
サステナブルファイナンス	9	社員との関わり（ダイバーシティ等）	39
特集		役職員の能力開発	44
TCFD提言に基づく開示	12	ガバナンス	
TCFDシナリオ分析	13	本投資法人の仕組みとガバナンス	47
ステークホルダーミーティング	17	コンプライアンス	51
環境		リスク管理	56
気候変動対策の推進（温室効果ガス排出量削減等）	24	付属資料	58
資源・廃棄物管理	29		
生態系・生物多様性	29		
都市部への投資姿勢（活性化と再開発への貢献）	30		

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」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」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。

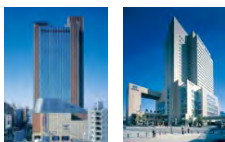
報告の範囲	主に以下2法人の活動状況
	・オリックス不動産投資法人
	・オリックス・アセットマネジメント株式会社 （オリックス不動産投資法人の資産運用会社）
一部、本資産運用会社の親会社である、オリックス株式会社及びオリックスグループも含む	
報告対象期間	原則として、2021年4月1日から2022年3月31日までの実績を報告していますが、一部当該期間以外の内容も記載しています。
報告周期	基本年1回発行
GRIスタンダード	本レポートは、GRIスタンダードの中核（Core）オプションに準拠して作成されています。
年度の考え方	各年度の期間は毎年4月～翌年3月まで
	2018年度：2018年4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

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



キャロットタワー クロスゲート

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)
- ・ESGL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



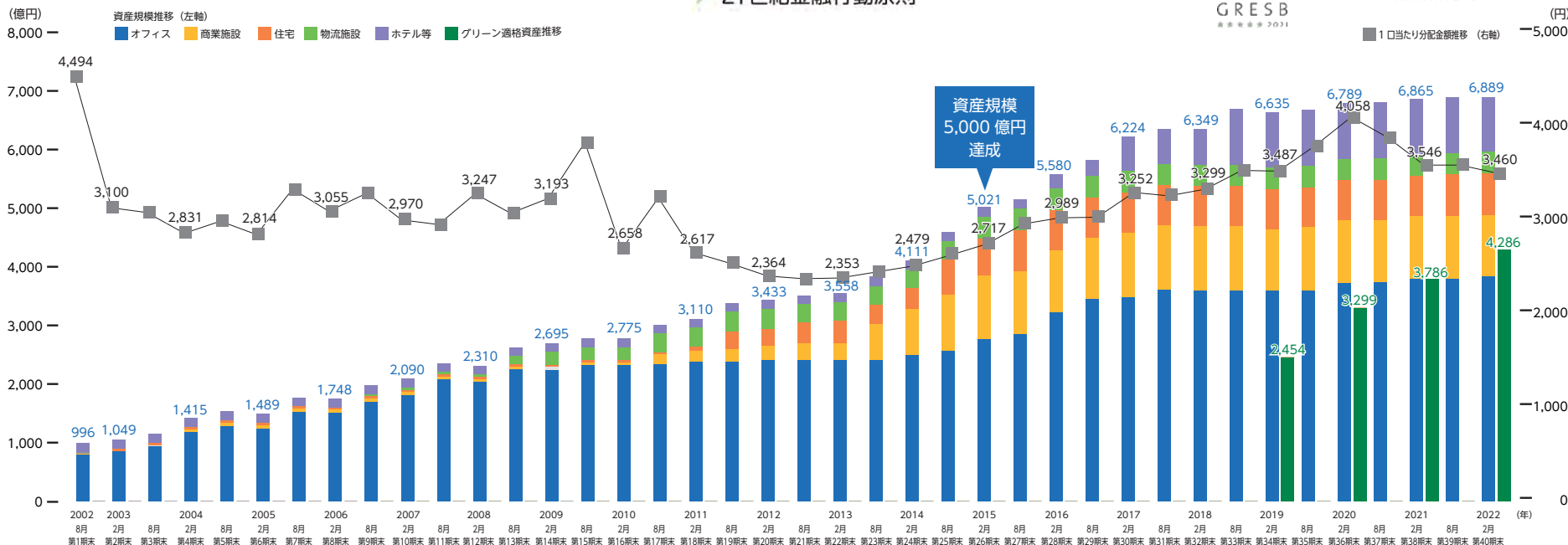
2021年

- ・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年カーボンニュートラル、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



(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

本投資法人は、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本年で20年を迎えました。この間の歩みは、日本経済の変動、社会の変革の中で必ずしも順風満帆ではありませんでしたが、投資主様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援により成長を続けることができました。

現在も、新型コロナウイルス感染症の影響、ウクライナ情勢による地政学リスクや電力価格の高騰等の新たなリスクへの対応を要し、中長期的には、深刻化する地球温暖化等を踏まえ持続可能な社会の実現に向けた運用の構築を求められています。様々な困難を乗り越えてきた20年の確かな実績と、さらに、ESGを経営の基盤に置き、総合型REITの強みを活かした柔軟な外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略を駆使することで、新たな課題を克服し、次の20年、30年の投資主価値の安定的成長につなげたいと考えています。

持続可能な社会への貢献として、具体的には、2050年にカーボンニュートラル、2030年にCO₂排出量35%削減目標（原単位2018年比）を達成するため、LED導入や環境認証取得等の環境関連投資、再生可能エネルギー導入等をすすめているところです。また、資金調達においても従前からのグリーンボンド発行に加え、本年3月にはJ-REITで初となるポジティブ・インパクト・ファイナンスの借入を実行し、ESGに配慮した資金調達の多様化も図っています。また、気候変動のもたらす影響について、2021年に公表した「TCFDに沿った気候変動リスク・機会のシナリオ分析」をさらに深掘し、将来的な財務への影響を想定し、今後具体的な対応策を含む中長期的な「移行計画」の策定を行ってまいります。

あわせて、保有物件を取り巻く地域・コミュニティへの貢献、本投資法人のガバナンスの向上に継続して取り組むとともに、ESGに関する方針や施策、活動実績に関して積極的かつ適切に開示していくことで、ステークホルダーの皆様との対話を通して信頼関係を深めていきたいと考えています。

今後も、様々な課題に対して皆様との対話を重視し、さらなる社会の要請と環境の変化への対応力を高め、本投資法人が創造すべき社会的な価値を追求してまいります。

引き続き皆様のご支援を心よりお願い申し上げます。

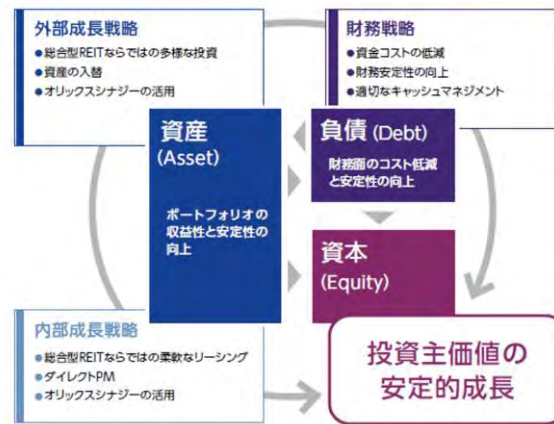
オリックス不動産投資法人 執行役員
三浦 洋（写真左）

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
亀本 由高（写真右）



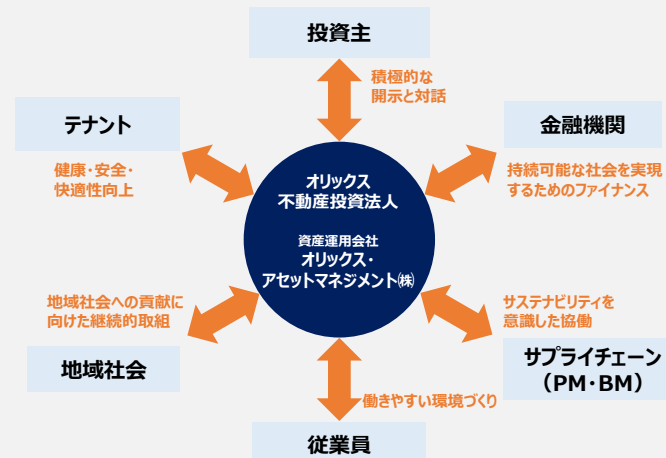
オリックス不動産投資法人の運用理念

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 亀本 由高
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「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1,006社、関連会社152社(2022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。

運用ハイライト

物件数 (2022年4月20日時点)

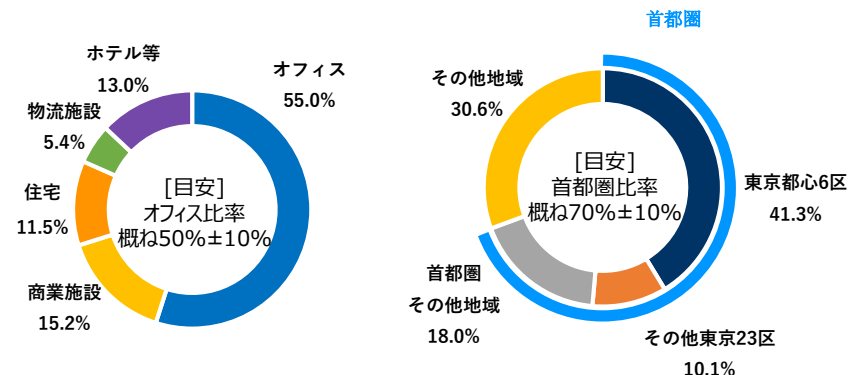
112物件

資産規模 (取得価格ベース)

6,932億円

(J-REIT中8位/2022.3末時点)

用途比率 (2022年4月20日時点)



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●</p> <p>＜基本姿勢＞</p> <p>・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</p> <p>・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</p> <p>②気候変動への対応 ⑥役職員への対応</p> <p>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</p> <p>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
<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（2030年35%減） 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・CO2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

ESG方針と各指針の詳細は付属資料をご覧ください。



サステナビリティ委員会開催実績

	2019年度	2020年度	2021年度
開催回数	6回	11回	8回

マテリアリティとSDGs

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

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 	
G	役職員の能力開発 <ul style="list-style-type: none"> ●役職員に対し、ESGに関する継続的な教育・啓発活動を実施し、意識と知識の向上に努める ●業務に必要な知識・力量の保持、資格取得をすすめ、提供する業務の質の向上・効率性向上を図る ●役職員の能力開発により、多様で優秀な人材の確保を図る 	
	コンプライアンスの徹底 <ul style="list-style-type: none"> ●適切にリスク管理と法令・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 	

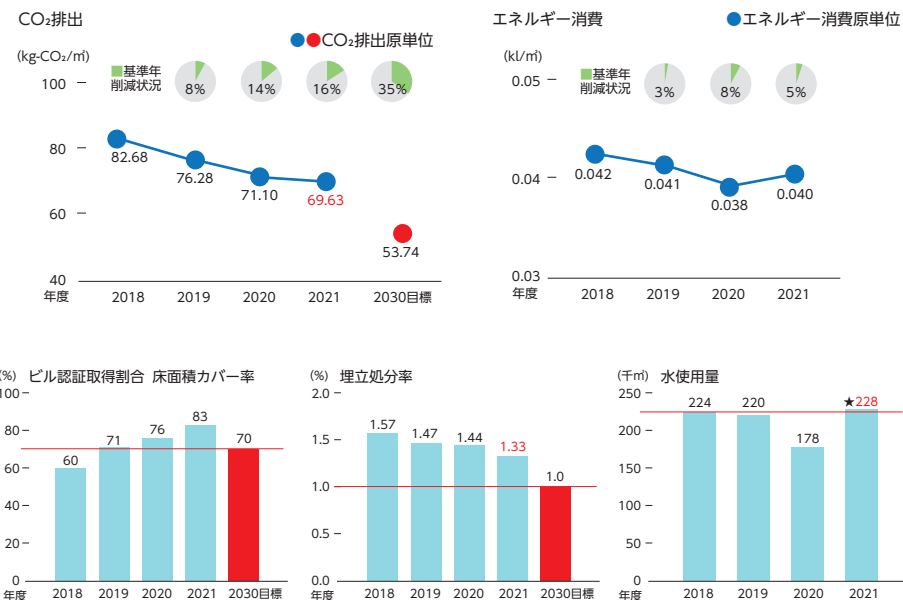
[マテリアリティ特定の過程は付属資料をご参照ください。](#)

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	・パリ協定とパリ協定に基づく日本の掲げる削減目標である2050年にカーボンニュートラルを目指す。
	中期	2030年	・CO ₂ 排出量原単位を2018年比35%削減 ・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70%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年の埋立処分率を1%以内とする。
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。

KPI達成状況

*詳細はP24をご参照ください *赤字は修正数値、★は第三者検証済データを表しています。



本投資法人に対する外部評価

GRESB 評価

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

本投資法人は2013年度よりGRESB評価に参加しており、2015年度以降は「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で高い評価を受け、最高位の「Green Star」を獲得してきました。2021年度GRESBリアルエステイト評価では相対評価に基づく「GRESBレーティング」（5段階評価）において最上位の評価「5スター」を獲得しました。

本投資法人は2017年度より導入された「GRESB開示評価」において、2021年度もESGの取組に関する情報開示が優れていると認められ、5段階評価のうち、最高レベルの評価となる「A」評価を獲得しました。



MSCI ESG格付

GPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）の「国内株ESG指数」（4つ）のうち、運用資産額が最も多く、J-REITも採用されている「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の元評価。本投資法人は2017年から参加し、2022年3月でBBBの格付けです。



CDP

CDPは、2000年に英国で設立された国際環境NGOで、機関投資家等からの要請を受け、企業の環境情報開示を促進する活動を行っています。2021年度は13,000社を超える企業がCDPI情報を開示、機関投資家はCDPデータを意思決定に活用しています。

本投資法人は2021年度に初めて参加、「C」評価を獲得しました。以後、着実な取組によりスコアアップを図っています。



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

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）

[各ボンドの詳細は付属資料をご覧ください。](#)

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
6,932億円 (112物件)	4,286億円	1,868億円	120億円

2022年4月20日時点 *取得価額ベース

*グリーン適格負債の算出方法

グリーン適格資産×2022年2月末時点の総資産に対する有利子負債比率（LTV：43.6%）

(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
グリーン適格資産物件数	件	25	40	49	58
グリーン適格資産	億円	2,454	3,299	3,786	4,286

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

* 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限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。

* 赤字は修正数値、★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

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。J-REIT 業界で初めての取組です。ポジティブ・インパクト・ファイナンス（以下「PIF」）は、サステナブルファイナンスの1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、本件にあたり、本投資法人がSDGsの目標達成に対しインパクトを与える下記のテーマについて定性的、定量的に評価しました。

また本件は、株式会社日本格付研究所より評価にかかる手続のポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性について第三者意見を取得しています。

ポジティブ・インパクト・ファイナンスの借入条件

借入金額	25.6億円					
利率	0.768%					
借入実行日	2022年3月31日					
借入期間	10年					
		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	 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに	 13 気候変動に 具体的な対策を	
		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	 6 安全な水とトイレ を世界中に	 12 つくる責任 つかう責任	
		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	 3 すべての人に 健康と福祉を	 9 産業と技術革新の 基盤をつくらう	 11 住み続けられる まちづくりを
		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	 6 安全な水とトイレ を世界中に	 12 つくる責任 つかう責任	 13 気候変動に 具体的な対策を

特集

TCFD提言に基づく開示

TCFDシナリオ分析

ステークホルダーミーティング

本資産運用会社は、環境省の「令和2年度TCFDに沿った気候リスク・機会のシナリオ分析支援事業」に選出され、本投資法人に関するTCFDシナリオ分析を実施し、2021年4月にこの結果を公表しました。今回、第2回目のシナリオ分析を実施し、前回の分析を深掘りした内容の分析結果を公表いたします。

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、かかる分析結果をご説明し、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。

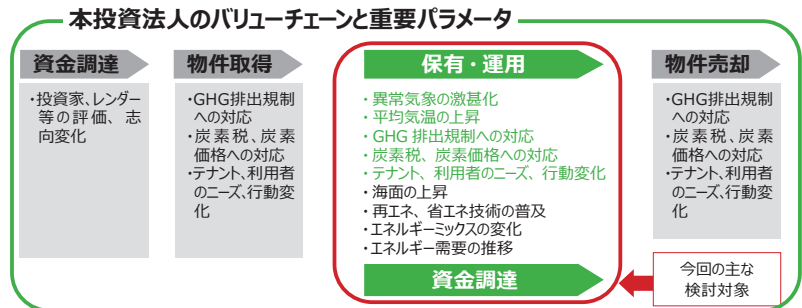
項目	主な内容
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の気候関連課題への対応は本資産運用会社にて行い、その責任は本資産運用会社の社長が担っています。本資産運用会社では社長と各部管掌役員（取締役全員を含む）をメンバーとして「サステナビリティ委員会」を設置し、気候変動を含むESG課題の審議・報告がなされます。具体的な決定は、審議の結果を受けて決裁基準に則り、本資産運用会社取締役会あるいは社長が行います。 本資産運用会社の取締役会メンバーはサステナビリティ委員会の構成員を兼ねており、気候変動課題への目標設定・進捗モニタリングはサステナビリティ委員会で行います。 <p style="text-align: right;">ESG推進体制についてはP6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へ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「2050年カーボンニュートラル」へのロードマップ策定に向け、CRREM¹やCVaR²などのツールによる検証もすすめています。 <p style="text-align: right;">シナリオ分析についてはP13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。 <p style="text-align: right;">リスク管理についてはP56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年にカーボンニュートラル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、CO₂排出量原単位を2018年度比35%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70%以上としています。 <p style="text-align: right;">指標と目標についてはP7及びP24、P27～P29をご覧ください。</p>

TCFDシナリオ分析

今回のシナリオ分析では、前回結果との比較のため、前提条件は基本的に前回同様としました(2020年10月時点のポートフォリオを対象に、2019年8月期と2020年2月期を合算した1年を基準として分析)。ただし、設定シナリオについては、IPCC第6次報告等を踏まえ、今回は4℃シナリオと2℃シナリオの2種を想定したところ、今回は4℃シナリオと1.5~2℃シナリオに変更しています。

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



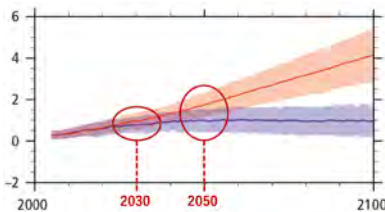
事業インパクト

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 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	
	政策・規制 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)

[世界平均地上気温変化予測] (1986~2005年平均との差)



*30年までには、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, IEA, "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
※インバウ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	
	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 2DSシナリオ	
	GHG排出規制への対応	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: スマートウェルネ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)

■4°C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



■1.5~2°Cの世界観

ポートフォリオの省エネ性能の向上が課題に

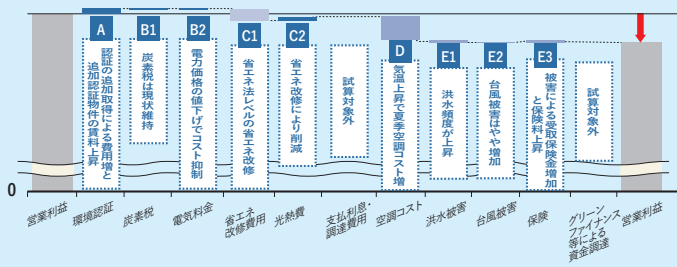


前回・今回で「世界観」全体は大きく異なることはありませんが、パラメータの変更により、発現度合い、影響度は変化しています。また、今回分析では「環境性能が不十分な物件は価値が下落する」想定を追加しています。

<ご参考：前回シナリオ分析の概要>

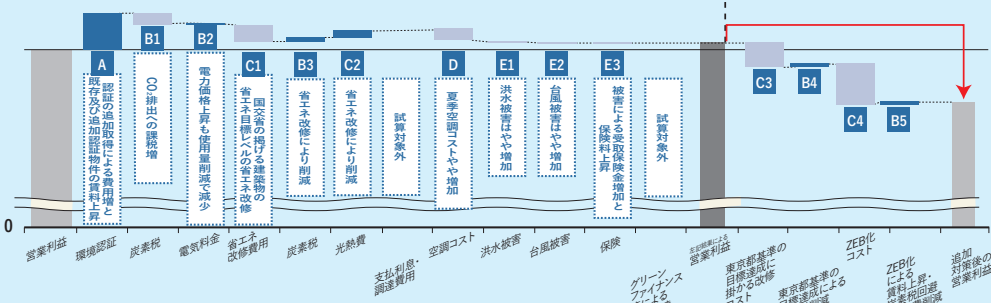
●4°Cシナリオ

気温上昇で夏季空調コスト大となり収益減少



●2°Cシナリオ

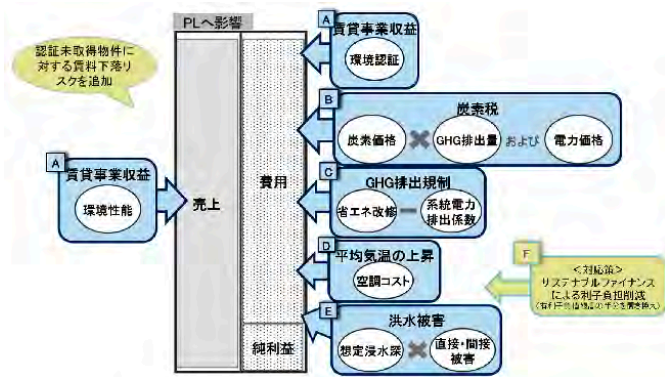
認証取得ビルの賃料上昇効果が期待されるが、2050年ネットゼロ実現に向け政策強化が図られた場合、追加対応策のコストが大(分析時期2020秋)



事業インパクト試算

今回の分析では、1.5~2℃シナリオの想定において、前回過大感のあった「環境認証取得による賃料上昇の影響」を修正、より高い評価のみ賃料上昇を見込み、逆に認証未取得は賃料下落要因としました。また、2020年10月以降に認証取得済の物件の賃料上昇は具現化済としました。2021年設定の「35%削減」目標は決定済事項のため、収益影響の算定においては、追加対策ではなく「成り行き」側として把握、省エネ投資・光熱費の影響については、削減目標対象と同様に、スコープ3の「エネルギー管理権原を有する部分」も分析対象としました。

リスクと機会の収益への影響

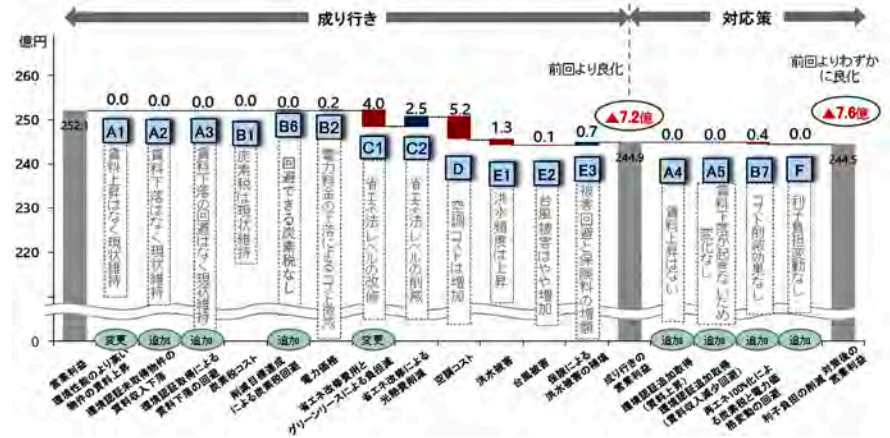


リスクと機会の収益への影響算定結果

リスク項目	今回		算定説明(前回との差異)	
	4°C	1.5~2°C		
成り行き	A1	0億円	2.0億円	賃料上昇の対応条件をEUタリムレベルに引き上げたことから前回分より、プラス効果が見込まれる
	A2	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修正
	A3	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、賃料収入の下落が緩和される
	B1	0億円	▲6.1億円	1.5~2°Cシナリオでは炭素価格の価格が大幅に上がるため炭素価格負担が大きくなる
	B2	0.2億円	▲1.7億円	電力価格のパラメータを更新(推計値)等によりコストが増加
	C1	▲4.0億円	▲10.1億円	グリーンリース契約による環境性能向上を含めた今後の減少があるため、原単位削減目標の更新により1.5~2°Cでは必要省エネ投資費用が上昇
物理的リスク	D	▲5.2億円	▲3.6億円	電力価格のパラメータを更新および空調コストが減少するが、省エネ投資・エネルギー管理権原へ拡大したことで増加
	E1	▲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	▲0.1億円	▲0.1億円	意見なし
	E3	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償が増加

●4°C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°C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、OJR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。

2050年カーボンニュートラルへ向けた今後の対応

シナリオ分析により、気候変動のリスク・機会が収益に与える影響を試算し、対応策の想定を行いました。

今後、対応策の実現可能性、複数要因の選択比較、実施時期などを検討し、パリ協定が求める2℃目標あるいは1.5℃目標に整合するにはどのように対策を講じていくことが最良か、中長期のロードマップとアクションプランを策定していくことが求められます。CRREMやCVaRなどのリスク評価・分析ツールも用いながら、2050年カーボンニュートラルに向けた移行計画の策定に取り組んでいきます。

本投資法人保有物件のCRREMでの分析

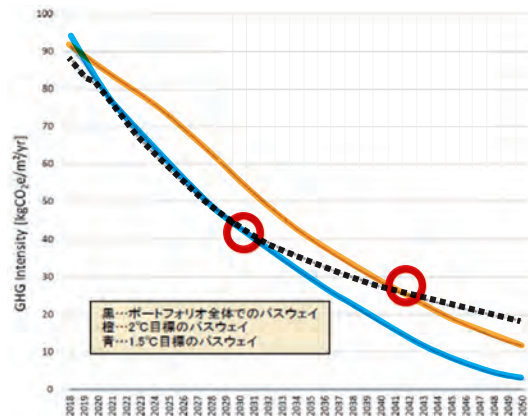
本投資法人のポートフォリオ全体（但し住宅物件は除く）について、CRREMを用いて、2℃目標削減経路と1.5℃目標削減経路への整合性を分析しました。分析にあたっては、2050年までの本不動産投資法人の保有物件における削減活動について、以下の2つのシナリオを設定して行い、整合性を比較しました。

A：省エネシナリオ

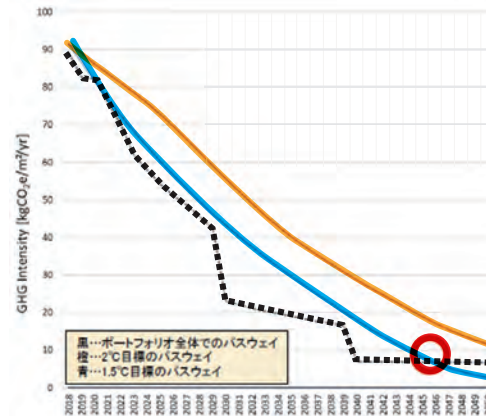
- ・2030年までに予定・実現している省エネ改修（空調・LED）などの効果を反映したケース
- ・TCFDシナリオ分析では、1.5～2℃シナリオの「成り行き」部分で反映した削減活動に相当

B：再エネシナリオ

- ・Aシナリオに加え、再エネ由来電力を2030年に50%、2040年に100%導入したケース
- ・TCFDシナリオ分析では、1.5～2℃シナリオの「対応策」を講じた場合に近似的なもの



(注) 本試算は本資産運用会社がCRREMツールをもとに、日本の状況に応じたパラメータを独自に設定して分析したものです。また再エネ由来電力の取扱い等も独自に変更しています。



本分析では、Aシナリオでは2030年頃には1.5℃目標経路を超過、2℃目標経路も2042年頃には超過することが想定され、現在予定している対応策のみでは不足することが、Bシナリオでは、2℃目標経路には2050年時点まで整合できるが1.5℃目標経路に対しては超過する可能性が見込まれました。

これにより、当面は2030年35%削減の目標達成に向け予定する省エネ改修等を確実にすすめて、再エネ電力導入のタイミングや炭素税に関する政策動向を見据えながら、将来に向けて更なる対応策の検討をすすめていきます。

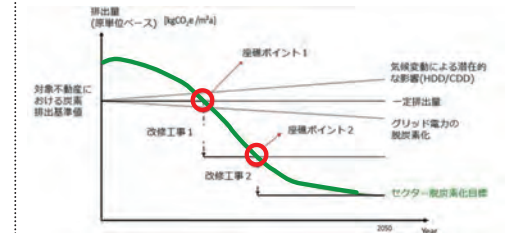
CRREMとは

- ・欧州の研究機関等が開発した商業用不動産に関する気候変動の移行リスクの評価・モニタリングツール。現在、日本を含むアジア太平洋地域への対象拡大がすすめられており、本資産運用会社はUNEPFI経由でテストプログラムへの参加経験があります。
- ・今回、CRREMアジア太平洋地域版（v1.20）をベースに、日本の実態にあわせてパラメータ等をカスタマイズし想定削減経路を設定、保有物件への影響や、予定している対応策の効果を試算しました。



CRREMのアウトプットイメージ

*削減経路整合性



*座礁資産割合



■ ステークホルダーミーティング

OJR20年の歩みと今後のサステナブルな発展について

2022年8月5日に、ESG投資、サステナブルファイナンスなど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*を開催しました。

OJRの20年と日本におけるESG投資の変遷を振り返りながら、TCFDシナリオ分析（第二弾）及び現在取組中の気候変動リスク分析についてご紹介し、

2050年ネットゼロ社会に向けて、OJRがサステナブルな発展を実現するためには何が必要なのか、ご意見を頂戴しました。



金井 司 様

三井住友信託銀行株式会社
経営企画部
フェロー役員 チーフ・サステナビ
リティ・オフィサー

1983年住友信託銀行に入社。2003年にサステナビリティ業務を立ち上げる。以来、ESGファンド、環境不動産ビジネス、インパクトファイナンス、テクノロジー・ベースド・ファイナンス等数多くの業務や商品の開発を主導。環境省、国交省、内閣府等の委員を多数歴任。



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、環境不動産（グリーンビルディング）に関する投資助言を主業とするCSRデザイン環境投資顧問株式会社を設立、不動産投資・運用におけるESG推進の助言業務や、環境不動産・サステナブル金融に係る国内外の制度・投資家動向についての調査研究業務を行う。PRIジャパン・アドバイザー委員会メンバー。



梶原 敦子 様

株式会社日本格付研究所
常務執行役員サステナブルフ
ィナンス評価本部長

2000年に日本格付研究所（JCR）に入社。中南米・東欧・国際機関等のソブリンアナリストを経て2017年からサステナブルファイナンス評価業務に従事。国土交通省 不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会委員。



亀本 由高

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

2050年カーボンニュートラル、2030年CO₂排出量の35%削減を掲げました。また、TCFDシナリオ分析にも取組み、詳細な結果をJ-REITで初めて開示しました。また今年3月には、J-REITで初めて三井住友信託銀行様からのポジティブ・インパクト・ファイナンスを実行しました。経営陣だけでなく社員一人一人の物事の見方、考え方の根底にサステナビリティを浸透させていくことが経営の仕事と考えています。



三岡 美樹:司会

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
（リスク・コンプライアンス部
管掌）

*本年のステークホルダーミーティングは感染対策を十分に施した上で対面で実施しました。

*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。

■ OJR20年の変遷とサステナビリティ

亀本：20年を迎え新たなスタートラインに立ち、社員一同気を引き締めて進んでいかなければと思っています。20年間に厳しい時期も多くありました。リーマンショック後の資金調達難や東北大震災を乗り越え、その後2013年から2018年にかけて大きな成長期を迎えたものの、現在再びコロナ感染拡大による試練に立ち向かっています。さらに、長期化するウクライナ情勢やそれに伴う資源高、金利上昇、為替の問題など、大きな波が押

し寄せてきている認識ですが、総合型REITとして、時代の趨勢を見極めて、次の時代に合ったポートフォリオを構築できるよう入替等を進めています。

ESG関連の歩みでは、2013年に環境方針を制定しGRESBに参加しましたが、本腰を入れて取組み出したのは2018年からです。当時、海外IRの際に、ヨーロッパの投資家からESGへの取組の説明を強く求められ、世の中が大きく変わっていることを認識しました。

2021年には、気候変動に関する中長期目標を見直し、

三岡：この20年を、主にESG投資、責任投資のお立場からご覧になってきた金井さん、いかがでしょうか。

金井：私はちょうど20年前にサステナビリティの世界に入りましたので、J-REITの歴史と重なり感慨深いです。当時、ヨーロッパではESG投資、責任投資がかなり進んでいましたが、日本では誰も付いてこない時代が相当長く続き、その状況に突破口を開いたのがおそらく安倍内閣の資本市場改革でした。スチュワードシップ・コード、コーポレートガバナンス・コードの導入を契機として一気にお金が流れ込んで来て、相当なマーケットになってきました。そうすると、「ESG投資が拡大すると金融行動が変わる」といったことが言われますが、進めたいのはサステナビリティです。サステナビリティを幅広く網羅的に進めるためのツールとして金融を使ってきた、特にヨーロッパを中心にいろんなサステナビリティ金融を支援する仕組みができて、不動産でいえばGRESBがその代表格といえます。そのうち、昨今の豪雨のように物理的なリスクもリアルに感じられるようになり、やはりサステナビリティを本当にやらなければいけない状況になってきました。

不動産に関していうと、当行では2005年頃からCASBEE不動産評価の仕組み作りや、CASBEEの物件賃料への影響調査などを国交省と進めてきました。

不動産は、価格、コストに厳しく、保有コストが上がるとリターンが落ちてしまうという観点から、環境配慮というのは結構ハードルが高い。経済性の観点からこれを超えるには、賃料の上昇といったキャッシュフローが好転する仕組みが実証されないといけない。キャッシュフローが上がればキャピタルゲインも当然に出てきますので、キャッシュフローに焦点を当ててマーケットを作るという考え方をサポートしてきた経緯があります。

こうした不動産の特殊性はありますが、徐々に人権の話とか、ビルの居住性であるとか、ワーカーの健康など、従来であれば評価にあまり関係なかったような視点、いわゆるSの部分も不動産に

入ってきていると感じます。ESG全体の流れに平行ですが若干遅れつつ、また通常のESGとは少し違う視点で、不動産のESGは拡大しており、非常に興味深いです。

三岡：金井さんは、21世紀金融行動原則の起草委員会の立ち上げ時から、日本の金融機関の取組を牽引されてきました。その中に不動産のワーキンググループが作られたことも意義深いと思います。現在不動産ワーキンググループの座長のお一人である堀江さん、いかがでしょうか。

堀江：私は、今の会社を始めた2010年ぐらいからのお話になります。リーマンショックで短期的な金もうけに偏重しすぎた反省で、長期的なビジネスや投資を考えようという気運が広がり、それがESG投資が広がる根本的な理由の1つになったと思います。その後スチュワードシップ・コード、コーポレートガバナンス・コードの導入により2014、2015年から日本でもESGが市民権を得はじめ、さらに2015年にGPIFがPRIに署名したことを契機として、気候変動を中心に急速にESG投資が広まってきました。

2019年末からのコロナが今の試練ですが、実はコロナ前の2014、2015年頃から健康とウェルビーイングについて特に不動産では強調されはじめていました。私が座長を務めました国交省のESG投資に関する委員会の検討結果を経て、2019年に「CASBEEウェルネスオフィス」が出ました。WELLといった海外の認証と並んで、注目されるようになっていきます。

一方、GRESBも、気候変動（ネットゼロ、レジリエンス）、健康とウェルビーイング、多様性など、不動産におけるESG重要課題8項目（注1）を公表しています。

経済性について、金井さんから、環境性能が賃料、価値に反映されていくことが大事というご指摘がでしたが、最近、日本でも環境やESGへの配慮が足りないものは価値が下がる、という分析ができています。スマートウェルネスオフィス研究会での分

析として、ESGに全く配慮していない資産は、普通程度の配慮をしている資産に比べてキャップレートで15ベーススぐらい高くなってしまふ。従って、キャップの水準によりますが、価格が3%ぐらいい下落するという調査結果が出ています。いわゆるブラウンディスカウントの方向、究極的には座礁資産になってしまうような方向の議論、見方が日本でも出てきたことは、非常に注目すべきことと思っています。

- （注1）GRESBが考える不動産における重要課題8項目とは、
- ・ネットゼロ目標に対する進捗
 - ・気候と物理的リスクに対するレジリエンス
 - ・エンボイデッド・カーボン（内包炭素）
 - ・ダイバーシティ、エクイティ&インクルージョン
 - ・健康と福祉
 - ・人権（現代奴隷制を含む）
 - ・生物多様性
 - ・サイバーセキュリティ

梶原：私ども信用格付機関としては、2004年ごろに、CSR(企業の社会的責任)のアプローチで信用格付に及ぼす影響を分析してレポートに反映していたことがあり、その時は信用格付に対する影響は明確にみだせませんでした。これはおそらくCSRとは、事業活動に追加して慈善活動や寄付を行うことで、事業活動とは別に企業として社会貢献すべきといった風潮があったからだと思います。今、ここまでサステナブルファイナンス市場が大きく拡大している背景には、企業のサステナビリティ経営は、事業活動を通じて企業価値を高めることと環境社会にプラスのインパクトをもたらすことの両輪の経営を追求する考え方が浸透してきたことによると思っています。

そのような中、JCRは2017年10月からグリーンボンドの評価を始めました。OJRは我が国のグリーンボンド市場において早い段階でフレームワークアプローチを取られました。グリーンボンドは、



当初、個別の資金使途にひも付ける形で評価取得し起債するケースが多かった中、フレームワークアプローチをいち早く取り入れ、継続してグリーンボンドを起債する意図を投資家に示し実行したことは、中長期的なビジョンをかなり早い段階から取り入れた証左であり、先見の明がありました。

JCRは累計約380社ほどの評価を通して、不動産以外の業界も拝見しています。その中でJ-REITが市場を牽引していることや、不動産が環境社会、そして不動産を取り巻くバリューチェーンに及ぼす意義を強く実感することがあります。日本のグリーンボンドは、市場の黎明期である2019年当時、発行体の半分以上がJ-REITや事業会社によるグリーンビルディングで、残りが太陽光を中心とした再エネ向けでした。J-REITは、欧州の投資家と広く対話を重ねていたことから、ESGのトレンドに敏感で、グリーンファイナンスのみならずESG全般に対する感度が高いという印象があります。また、海外ではグリーンボンドの多くが金融機関による調達が行われていたところ、日本は不動産の動きが早かったことも特徴的でした。

その後、グリーンファイナンスの調達者は、製造業、建設業など多様化が進んでいますが、J-REITから始まったグリーンビルディングの動きは不動産に関わるサプライチェーンに大きな影響を及ぼしています。例えばサプライチェーンの上流に位置する建設業界。これまでスコープ1, 2の算定は原単位ベースであって各現場のCO₂排出量を実績値で把握することは困難でしたが、今やAoT技術を駆使してビッグデータからより精緻な計算を可能とする取り組みが始まっています。またサプライチェーンの下流に着目すれば、建物から排出されるCO₂はそこを利用する企業や人々のスコープ2となるわけで、企業が

自身のCO₂を削減しようとする、ZEHやZEBなどよりカーボンニュートラルな建物に対する選好が強くなります。つまり社会全体の環境への感度が高まれば高まるほど、不動産のもたらす役割は大きくなります。

また、RE100（注2）でも不動産の役割は非常に大きいと思っています。RE100は、ある種欧米式の進め方で、実態が伴う前にまず声を上げることで需要喚起し、それに供給が追いついていくという考え方です。日本では不動産業界がいち早くそこに目を付け、次々とRE100に署名したことにより、電力側の供給を喚起しています。

このように、経済全体がESG経営を推進していくと、不動産がもたらす環境社会へのインパクトは一層注目され、その運用を担うJ-REITの果たす役割は以前にもまして大きくなってきているのではないのでしょうか。

(注2)RE100とは、企業が自らの事業の使用電力を100%再エネで賄うことを目指す国際的なイニシアティブで、世界や日本の企業が参加しています。

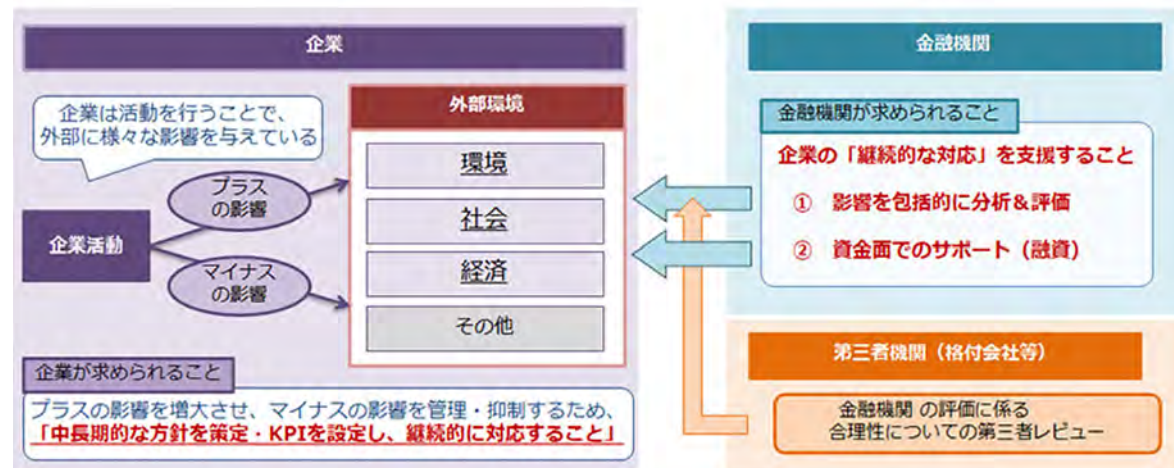
■ ポジティブインパクトファイナンス

三岡：J-REITで初めてのポジティブ・インパクト・ファイナンスの取組は、どのようにご覧になりましたか。

金井：それまでのESGはいわば外形基準的でしたが、ポジティブ・インパクト・ファイナンスは、買った後どうするかというような能動的なアクションを金融機関に求める、ESG投資の次に来るピヨンドESG、新しいESG投資の流れといえます。

ここではインパクトを誰が作るかがポイントで、基本的には融資を受けて投資する側がインパクトを作ります。金融機関はそのインパクト作りを支援します。インパクトを作る側には、企業であれリートであれ具体的な目標が必要です。リートには投資家としての役割を十全に果たしてもらい、不動産マーケットがESGの方向に動いていこうまく機能してもらおうというのが基本的な考えです。われわれ銀行の役目は、融資期間中、融資先と関係を深めながら、共同作業としてインパクト評価やKPIを作っていく

「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」のフレームワーク



(出典：三井住友信託銀行株式会社ホームページ)

ことです。OJRの論理と世の中の不動産投資への期待との間にギャップがあった場合、そこをKPI領域として指摘して、KPIと一緒に作って具体的に動くようにすること。銀行は、ある意味包括性のようなものを担保していく役割も持っていると思います。

いずれにしてもJ-REIT第1号として率先してこの分野に入ってきたこと、特に感度の高さ、そこに何かがあるということをおそらく直感的に感じて取組まれ、その後どんどん良くなっていく、そのような形での取組みは非常に素晴らしいことと思います。

堀江：OJRは、コーポレートファイナンスでポジティブ・インパクト・ファイナンスのJ-REITとしての先鞭を付けられましたが、将来的には、個別の物件にひもついた取組みも検討されてはどうでしょうか。UNEP FIのフレームワークに加えて、国交省でもS分野のインパクトを整理している最中にあり、地域経済の活性化、レジリエンス、健康とウェルビーイング、また、日本的な課題として少子高齢化、アフォーダブルハウジングやアフォーダブルな中小企業向けオフィスなど、いろいろな観点の問題を解決できるような開発や取得にひも付いたポジティブ・インパクト・ファイナンスへのチャレンジも大いに期待しています。

■ TCFDへの取組（シナリオ分析 2 回目）

三岡：長期的なビジョンには、将来想定・認識が重要ですので、TCFDのシナリオ分析の状況をご紹介します。シナリオ分析は2020年に環境省の事業で実施、昨年のESGレポート等で公表しましたが、この間に「2050年カーボンニュートラル宣言」により、気候変動関連の政策が前進したこともあり、前回の分析時に課題認識された事項の検討もあわせて、分析の深堀を行いました。（詳細はP13～P16をご覧ください）論点の1つが、先ほど話題となった認証取得と賃料の関係です。前回は認証取得ビルはランクに関わらず、未取得物件に比べ賃料優位で将来賃料も上

昇する、としていました。しかし、EUタクソミのように「グリーン」の質も重視されることを踏まえ、高ランクの認証取得物件のみ賃料上昇が期待できるものとし、一方で認証未取得でいわば環境性能が不十分な物件については賃料が低下するという想定に変更しました。

収益に与える影響は4℃シナリオでは前回は今回もほぼ同様でしたが、前回の2℃シナリオと今回導入した1.5～2℃シナリオでは、それぞれ1.8億円、2.1億円の利益マイナスという小さくはない影響が想定される一方、今回の1.5～2℃シナリオでは環境認証取得や再エネ電力の導入などの対応策により、減収インパクトが3億円まで圧縮できるという結果となりました。つまり、シナリオ分析で想定したマイナス要因の発現状況をよく見て、これに応じた対策を講じていくことで、リスクを相当低減することが可能ということです。

梶原：1.5～2℃シナリオはかなり衝撃的です。4℃シナリオに比べて、環境認証取得と再エネ化の対応策でこれだけ減収インパクトが減るといった考え方が非常に新しく、より具体的に検討をされていると感じました。認証の未取得物件のリスクはマーケットでも増大する傾向にあり、またZEB、ZEHについては、長期的な企業価値向上を見据えたデベロッパーが積極的に取組み始めました。それを受け建設会社の研究もかなり進んでいます。建設会社の中には「請負」から「提案型」を志向し、自身の技術により競争優位に立とうと開発を進めている会社が多くあります。不動産市場における環境配慮の取組みは、想定よりも早く動く感じがしており、そういう意味で非常に納得感のある予測と感がありました。

金井：最近当行の基礎研（株式会社三井住友トラスト基礎研究所）で、都内の1980年以降竣工のビル1,946棟に関して2019年から2021年の3年間の賃料の調査を行いま

した。CASBEE、DBJのグリーン認証、BELSでそれぞれ5段階評価に分けて、どれぐらい賃料が違うのかを分析をしたところ、やはり5、4、3で明確に賃料の格差が出ています。それに加えて同一ビルで認証を取得をした前後を比べてみると、認証評価5を取ると4.6%賃料を押し上げる効果があった。もう少し分析が必要ですが、おそらくこの方向にいくと思われる。

また、違う観点ですが、建物は、特に脱炭素を進めていくためには、例えば資源循環や設備といういろんなものが複合要素になっていて、特に資源の問題は大変重要で、資源価格が高騰する中、ビルという1つの固まりをOJRがどう考えるのが非常に重要だと思います。例えば廃棄物を資源と捉えて、建物の中で廃棄物を全部集めて、さらにそこが1つの拠点となって、周辺のみならずプラットフォームのように廃棄物を活用できる機能を持つことができるかもしれない。このように今まで考えられなかったようなビルの価値、今まで想定し得なかった機能が実は不動産にあるということも今後の20年間の中で考えられ、それはTCFD、脱炭素に直結する話でもあります。

堀江：私も前回以上に納得感がある分析になっていると思います。賃料に関して環境性能がいいものが上昇し、未認証物件が下落するという両方の想定は、まさにこうなるであろうと思っています。いいものとは単に認証を取っているだけではなく、ネットゼロであり、レジリエンスという意味でも優れている物件です。またSの観点で、健康ウェルビーイングでも優れている物件はプレミアムを取っていけると思います。一方、未認証物件あるいは性能が悪い物件については、今後10年スパンでエネルギー消費



の実績値に基づいた格付けができてくると思うので、それで低格付けのものは、大幅にディスカウントされたり、場合によっては座礁資産になっていく現象が、海外の動向を見ると日本でも必ず起きると思います。

海外の投資家においては、CRREMのPathwayラインよりも排出が上回ってしまう場合に、幾らの省エネ改修をしたら元のラインまで戻せるか、その金額を現在価値化してアクイジションのバリエーションに織り込むという考え方も出てきています。従って一定以上悪いものはディスカウントされる方向になっていくと思います。TCFD関連でいうと、今後の分析で考えたほうがいいと思うことが2つあります。1つ目は移行リスク。今2030年まで分析していますが、2030年までと2050年まででは、NZE2050のシナリオでも炭素税の価格が130ドルと250ドルで倍ぐらい違いますので、移行リスクも2050まで見ることが、シナリオとしてより長期的な影響を見る意味でよいと思います。

また、レイトアクションシナリオというのが非常に注目されています。しばらくは厳しい政策が入らないが、2030年、2040年に、どうしようもない状況になってから厳しい政策が急に入る。このパターンになると、気温上昇した後なので物理リスクも激しいし、急な政策のために移行リスクが大きいという最悪のシナリオです。正



直日本の現状を見ているとこれになりかねない気がしています。

三岡：スパンを長く見ることは次のアクションとして必要ですね。2030年はもはや10年後ではなく気が付けば数年後になっています。一方、シナリオ分析は将来のある時点の断面を分析しているものですが、年々どのように対策を進めていけばよいか、という視点も中長期計画では課題となります。そこで今ご紹介のあったCRREMなどを使いながら影響度分析をしているところです。1.5℃と2℃への整合について日本の状況に応じたアレンジを加えて分析しました。その結果、予定している省エネ中心の対策だけでは対応として十分ではないことがわかり、しかし省エネに加えて再エネ電力の導入等をすすめた場合には、経路への整合性が高まり、2℃目標では経路を超えることなく2050年まで到達できることがわかりました。

堀江：まずこういった形で現状と対策、それも省エネと再エネの両方で行って、マクロで把握することが大変大事です。CRREMについても非常に注目を浴びていますが、具体的な開示はまだないです。投資家向けの開示を一部でも行うよう検討されたら良いというのがまず大きな点です。また、今回1.5℃から2℃の目標でTCFDも出されていますが、おそらく今後2℃はあまり話題にならなくなっていくと思いますので、あくまで1.5℃を意識するのが良いと思います。

さらに、省エネと再エネの考え方については、まず不動産でするので物件自体の省エネをしましょう。断熱があり、設備があり、そこが一番大事で、次にオンサイトの太陽光パネルなどがある。その次に他の場所で、できればグループが発電したものを自己託送などで持ってきて使う、これはオンサイトに準じると思います。そこまでが再エネを使ったメインシナリオで、その後非化石証書などを使ったものをサブシナリオで考える。このように再エネの中も分けて考える形が大事です。

梶原：再エネのところは本当に大事でして、エネルギー削減と使用するエネルギーをグリーンにすることの2軸で検討されることが重要と私も思います。例えばFIT期間が切れた太陽光を保有・自社利用することで、長期的に安定的な再エネ電力を確保するという取組みを既に開始している不動産会社もあります。今後再エネが取り合いになっていくと思われるので、10年後、20年後を見据え、安定的な供給ルートを確保することはとても大事だと思います。

金井：オリックスグループはエネルギー関連分野にも強みがありますので、不動産事業とどうやってシナジーを利かせていくのか、一番最適な実証ができるところでもあります。ぜひ再エネに限らず、次世代エネルギーへのチャレンジも考えていただきたいです。

■ 次のステップに向け、OJRが取組むべきこと

堀江：国際情勢やコロナ感染拡大から、ESGどころではないのではという意見は、これまでたびたび出てきていますが、短期的にはそういう面があっても、長期的にはESGはより大事という見方になると思います。

コロナ感染拡大も、気候変動の問題が大きく関わっているのではと考えられています。人間が生態系を壊したことが関係あるのではないかと、あるいはSの中でも結局社会的に弱い人が一番影響を被っているということなど、全て絡み合っている問題です。日本では脱炭素どころじゃないといった話になりましたが、ヨーロッパではコロナ禍の3カ月ほどですぐにグリーンリカバリーという話が出てきました。ウクライナの問題でも、短期的には多少石炭に戻らなければとされていますが、ESGだけではなく、エネルギー安全保障上の理由から、やはり地産地消が重要で、ますます再エネが重要になることが間違いない流れです。

さらに、国際イニシアティブで、今特に大事なものとしてはISSB（注3）を上げたいと思います。今までサステナビリティに関する情報開示については基準がばらばらでしたが、IFRSの下にISSBができ、ESG情報開示の国際基準がつけられることの影響力は非常に大きいと思います。

こうした中、繰り返しになりますが、OJRには、環境・社会の課題解決をできるような投資にひもづいたポジティブ・インパクト・ファイナンスにチャレンジされること、CRREMの分析結果など開示において先進的な取り組みを続けて行かれることを期待しています。

（注3）ISSB（International Sustainability Standards Board、国際サステナビリティ基準審議会）とは、企業がESGに関する情報開示を行う際の統一された国際基準を策定するための組織です。IFRS財団の下部組織として、2021年に発足されました。2022年6月までに新たな国際基準を策定することを目指しています。

梶原： ESG評価機関各社の調査方法が統一されておらず、現状は企業の負担感が大きいことから、例えばアンケート調査など、なるべく開示に頼ることで負担を下げて行こうという話があります。一方でみなさんにルールを持って開示を高めていただくことが一番近道でもあります。開示を標準化することによって相

対評価が可能になります。その意味でTCFDは標準化していく一番いい取り組みと思っています。

OJRに対して私は、素晴らしい開示が進んでいて開示の透明性では問題ないと思っています。J-REITは環境面の取り組みはもうかなり進んできています。環境のインパクトは定量的で統一した規格で開示しやすい面がありますが、社会面は、不動産が置かれている場所によってストーリーが全く異なってきます。OJRは総合型REITですので、アセットによって顔が変わってくるため、今後は建物の社会面におけるインパクトの観点で個別性を打ち出していかなければと思っています。

金井： 今の社会情勢を考えると資源問題が顕在化してきた感じがします。今後物がなくなり価格が高騰して、今までの常識では対応できないことが起きた時に、それにどう対応するのかは考えておいたほうが良いと思います。

不動産では、どちらかというと建築のイノベーションは「新築」の時に起きると言っていますが、本当の意味での全体最適のためには、圧倒的に多い既存ビルの中でイノベーションを起こすことが

重要です。既存ビルを押さえているリートの役割はとても大きいです。今後出てくるいろいろな課題の中に、リートとして対処しなければならぬ新しい課題が出てくるので、先回りをして考えておきたいと思っています。

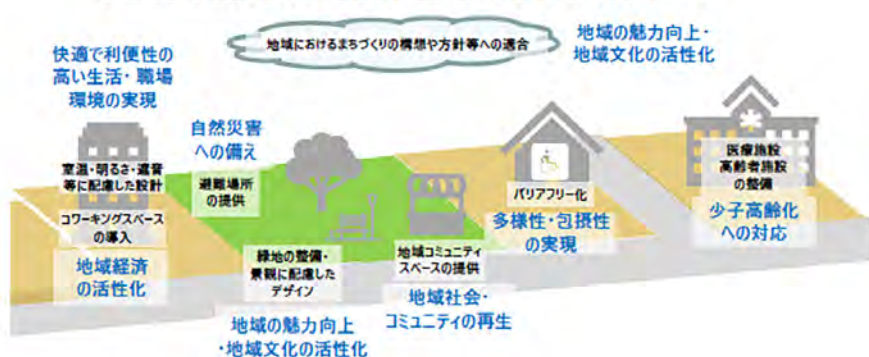
地域に関していうと、まさに建物は1つのランドマークですので、地域により建物を持つことの意味は変わっていくと思います。一方で、地方には、

全体を束ねて地域を動かしていくプレイヤーが少なく、そのファンクションを誰が担うのが課題です。自治体はもちろん、企業も金融機関も重要ですが、ビルや建物を持つ意味や役割を変えていかないと地域全体をいい方向にトランジションさせるのは難しいと思います。個人的には、今まで想定し得なかった機能と役割をリートが持つのではないかと。これはぜひチャレンジ精神のこだわりのあるOJRに担って欲しい役割です。

梶原： 総合型REITとしてのOJRの存在感は大きく、取り組みも先進的です。今後さらにインパクトを花開かせて、それを見せていただくと、J-REITは海外から見ても面白い業界に映り、欧州の投資家の見え方も変わってくると思います。

亀本： 大変たくさんのご示唆をいただき、長期的な視点に立ったESGの継続がいかに重要かを再認識できました。リートというビジネス自体が中長期に目線を据えて成長を体現していくものですが、10年先から今を見つめること、日々の厳しい現場の仕事との折り合いをどう付けていくのか、経営としての難しさもあります。本日も教示いただいた内容をOJRのESG推進の糧とし、皆様のご期待に沿えるように、これからも精進して参ります。本日はどうもありがとうございました。

不動産のS(社会課題) 分野へのインパクトのイメージ



（出典：国土交通省不動産分野の社会的課題に対応するESG投資促進検討会中間取りまとめ概要）





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、中長期の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年にカーボンニュートラル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、2023年2月22日に下記の箇所を修正を行いました。

- ・P.7のグラフ
- ・P.9の「グリーン適格資産のエネルギー使用実績」の表の一部の数値
- ・P.24の「エネルギー使用量」「温室効果ガス排出量」の表の一部の数値
- ・p.29の廃棄物管理の表と水資源保護の表の一部の数値

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。

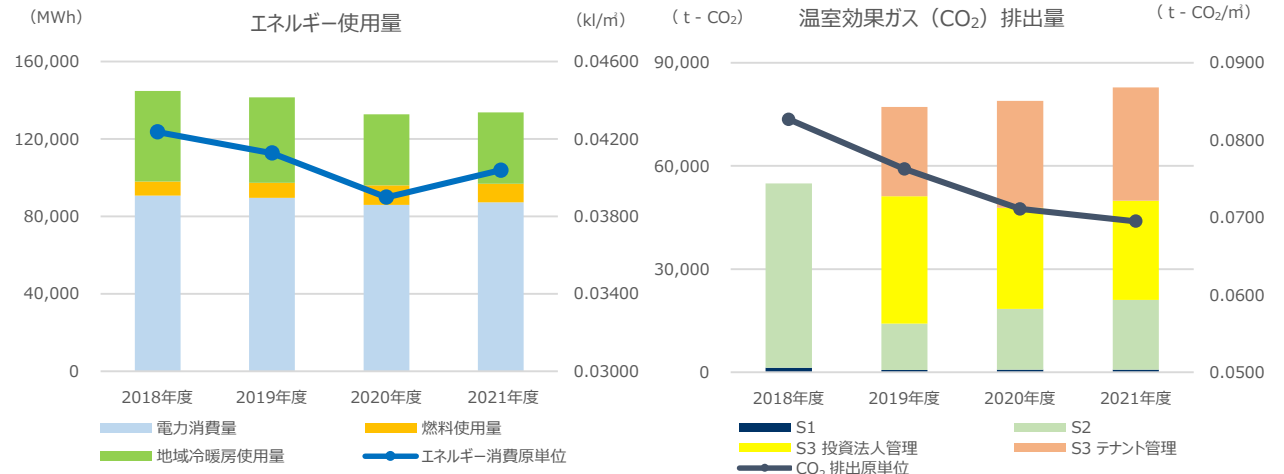
エネルギーとCO₂排出量の状況

2021年は、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、一部の物件において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
電力消費量	MWh	90,615	89,522	85,948	★87,232
燃料使用量	MWh	7,416	7,745	9,946	★9,558
地域冷暖房使用量	GJ	167,857	158,690	132,083	133,011
(換算)	MWh	46,627	44,081	36,690	★36,947
エネルギー使用量合計	MWh	144,658	141,348	132,584	★133,737
(原油換算)	kl	28,144	27,672	26,253	26,583
エネルギー消費原単位	kl/m ²	0.04235	0.04126	0.03898	0.04038
原単位算定面積 (m ²)		664,526	670,725	673,532	658,302

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	
直接排出量 (スコープ1)	1,348	657	784	★746	
間接排出量 (スコープ2)	53,594	13,504	17,644	★20,399	
テナントによる排出量 (スコープ3)		62,985	60,508	★61,777	
うち本投資法人に管理権原がある部分		36,999	29,457	★28,815	
うちテナントに管理権原がある部分		25,986	31,051	★32,962	
総排出量		77,146	78,936	★82,922	
うち本投資法人に管理権原がある部分 * 省エネ法・温対法で算定報告している値	54,942	51,160	47,885	★45,836	
温室効果ガス排出原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.08268	0.07628	0.07110	0.06963	
原単位算定面積 (m ²)	664,526	670,725	673,532	658,302	

- * 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。
- * 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、★は第三者検証済データを表しています。



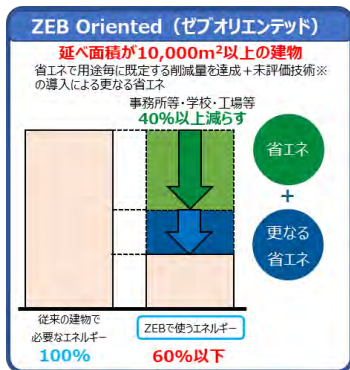
エネルギー・CO₂削減に向けた取組事例

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



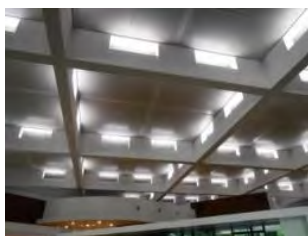
LED照明

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。

LED導入によるCO₂削減期待値は、39・40期のLED導入実績分については年間140t-CO₂を見込んでいます。



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



アークヒルズサウスタワー



浜松アクタワー

グリーンリース

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

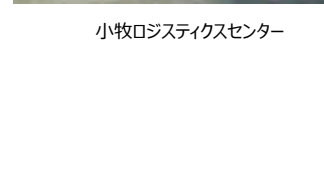
「盛岡南ショッピングセンターサンサ」と「小牧ロジスティクスセンター」では、本投資法人が実施する省エネ改修投資（照明LED化工事）による利益（電気代削減分）をテナントとともに享受する、グリーンリースを導入しています。



ラウンドクロス川崎



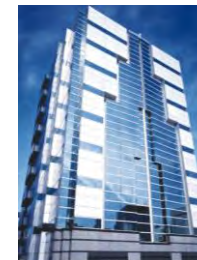
盛岡南ショッピングセンターサンサ



小牧ロジスティクスセンター

設備更新によりCO₂を削減

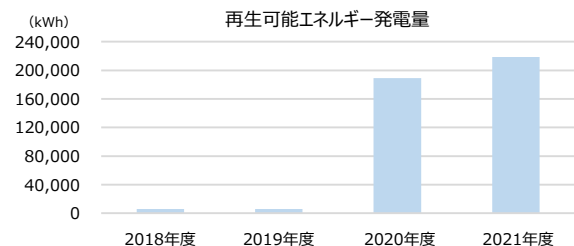
「ラウンドクロス川崎」では、空調機改修、照明器具LED化によるCO₂削減が、CASBEE Sランク認証取得要因の一部となりました。



再生可能エネルギーの利用

再生可能エネルギー発電量

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
再生可能エネルギー発電量(kWh)	5,860	5,852	188,986	218,591



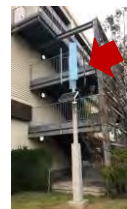
クロスガーデン川崎
(太陽光パネル)



岩槻ロジスティクスセンター
(太陽光パネル)

「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。2021年度は194,570kwhの発電量となり、本物件の年間実績需要電力量1,062,693kwh (2021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。



実質再生可能エネルギー由来電力の導入事例

「オリックス不動産西新宿ビル」、「渋谷TSKビル」、「オリックス目黒ビル」、「大宮宮町ビル」、「大宮下町1丁目ビル」、「ORE錦二丁目ビル」と「クロスゲート」では、電力会社を変更し、当該物件において使用する電力の全量を、CO₂排出係数がゼロとなる再生可能エネルギー由来の電力へ切り替えを実施しました。CO₂排出量削減に加え、ESGへの関心が高いテナントへの訴求も視野に入れた取組です。導入対象の7物件中5物件の2021年度のCO₂削減効果実績は、1,545t-CO₂となります。(契約締結時期の関係で、一部物件は2022年度からの導入開始となります。)



オリックス不動産西新宿ビル



渋谷TSKビル



オリックス目黒ビル



大宮宮町ビル



大宮下町1丁目ビル



ORE錦二丁目ビル

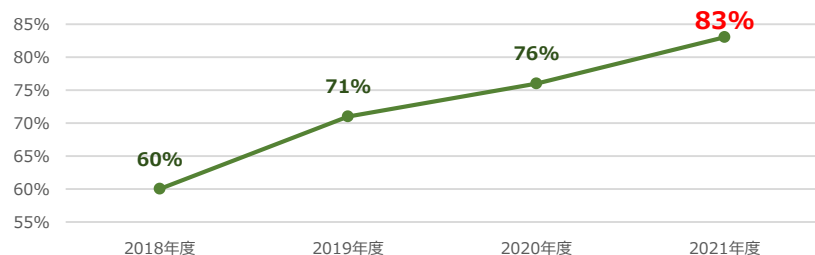


クロスゲート

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70%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（2022年4月20日時点）

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

なお、上記のうち、2022年4月20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。

- (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。

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	★★★★	★★★	
	望島プラザビル	★★★★	★★	
	プライムスクエア広瀬通	★★★★	★★	
浜松アクトタワー (オフィス/商業施設部分)	★★★★★		★★★	
オリックス淀屋橋ビル	★★★★			
札幌ブロッキュブ	★★★★			
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	★★★★★			

「CASBEE®ウェルネスオフィス」評価認証



評価	物件名
★★★	【オフィス】ラウンドクロス六本木

「ZEB」評価認証



評価	物件名
ZEB Oriented	【オフィス】ルナル仙台

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稲張	★★★★★	★★	
	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	★★★★		
	インターヴィレッジ大曲	★★★★★	★★★★	
	aune天神	★★★★	★★	
住宅	仙台南町通ビル	★★★★		
	フレリタ三栄木屋町 (商業施設部分)	★★★★★		
	芝浦アイランド エアタワー			★★★★★
	セントラルクラブ六本木			★★★
	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			★★★	
ベルファース尼崎		★★	★★★	
物流施設	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		★★★★	
ホテル等	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) ★：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通りです。

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

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効利用、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
廃棄物重量	t	8,759	5,930	7,827	★8,636
算定対象施設数	件数	60	69	79	84
埋立処分率	%	1.57	1.47	1.44	1.33

- * 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記対象物件の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。
- * 赤字は修正数値、★は第三者検証済データを表しています。

プラスチック削減のアメニティ、グリーン電力証書

「ホテル日航姫路」における客室のアメニティ類を、プラスチック使用量を減らしてもみ殻を配合したバイオマス製品に順次変更しました。全257の客室で置き換えた場合は約23%の削減。また、ホテル内で開かれる会議や宴会等の消費電力について、会議等の主催者が環境への配慮をアピールできるよう、環境に配慮した電力を使ったことを示す「グリーン電力証書」の仕組みを導入しています。



ホテル日航姫路

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
水使用量	(千m ³)	224	220	178	★228

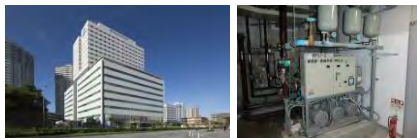
- *管理権原のある物件のうち共用部の上水道使用量を記載しています。
- *赤字は修正数値、★は第三者検証済データを表しています。

「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そのつながりのことを意味しています。この生物多様性は人々に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。

地域の自然・生態系の共生

「ホテル日航姫路」では、生物多様性に対する配慮が求められる中、地域本来の生態系を乱さないように在来種による植栽改修を推進しています。



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



アーキルズ サウスタワー



那覇新都心センタービル

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。

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



芝浦アイランドエアタワー

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。

S

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安心・安全の向上

● エレベーターボタン非接触化改修工事
「東京ベイ舞浜ホテルファーストリゾート」、「フェリチタ三条木屋町」、「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。



● 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。



● 喫煙室をミーティングブースに変更

「ORE札幌ビル」では、テナントのweb会議ニーズ増加に伴い、共有スペース内の喫煙ブースを会議室に変更してテナントの健康と快適性に貢献しています。



● リフレッシュエリア

「アーキヒズサウスタワー」(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、また官公庁が公開する「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チェックしています。

（*）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。

<p>● 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訓練を実施しています。</p>	<p>● 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。</p>
	

気候変動適応策

● アールスタイルズ武蔵小杉

2022年8月に、住宅における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」を導入しました。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、止水版、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

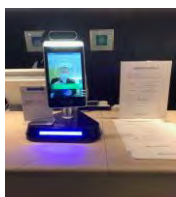
コロナ禍での対応について

新型コロナウイルス感染症の拡大やこれに伴う経済活動の停滞により、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、様々な影響が生じているところです。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、感染拡大防止策や安全確保策、その他の対策を進めています。

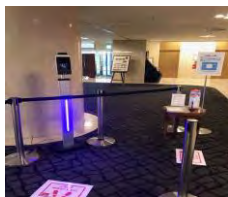
保有物件における感染予防策

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。

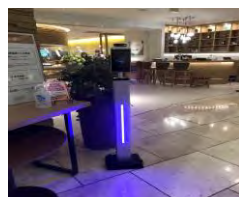
- ・「ホテル日航姫路」 非接触型検温システムをフロントとレストラン入口に設置しています。



フロント設置



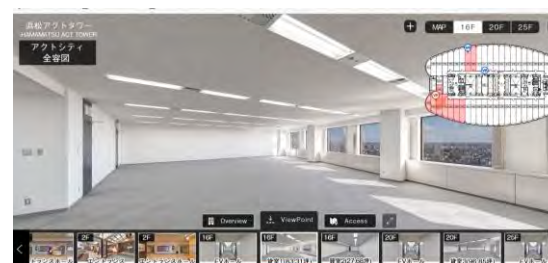
レストラン前設置



フロント前設置

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。



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。

フードロス削減への取組

●ホテル日航姫路

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、形がいびつだったり、傷があったりして市場に流通しない規格外野菜を地元の農園から取り寄せ、ホテル内のレストラン等で活用。米や野菜、卵などで地産地消の取組も推進。



地域活性化に貢献するイベントへの主催・協賛

●クロスゲート

横浜みなとみらい21エリアの推進委員会と協働で、地域の活性化の一翼を担うクリスマスシーズンに、「kawaii」を詰め込んだクリスタルスノードームを設置。360度どこから見てもかわいいクリスマスの雰囲気演出し、地域の賑わいに貢献。（2020年冬実施）



社会応援メッセージのライトアップ

●浜松アクトタワー

2022年4月 世界自閉症啓発デー（青色ライトアップ）

自閉症をはじめとする発達障害についての認知・理解や発達障害のある人だけでなく、誰もが幸せに暮らすことができる社会の実現を願い啓発活動の一環でライトアップを実施。

壁面へのメッセージの発信を通年実施。（アクトシティ活性化委員会主催）



乳がん月間 '21



世界自閉症啓発デー '21



クリスマス '21



ホテル東文堂 '22「アリガトウ」

献血協力の実施

●浜松アクトタワー

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）



医療従事者への感謝と応援

●ホテル日航姫路

人々の命を守るため最前線で活動している全国の医療従事者の方々への感謝と応援の思いから、姫路城を一望できる高層階のスイートルームを医療従事者向けに90%オフにて提供（2021年2月15日～2021年7月31日）。



障がい者支援の取組

●ホテル日航姫路

「ホテル日航姫路」の「ALL DAY DINING セリーナ」において、フロア内の段差をなくし、車いすの利用者にも気軽に食事を楽しんでいただけるようにレストランフロアを改修。ホテル運営会社では、姫路市立障がい者支援センターの利用者が水耕栽培した野菜を利用。



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。

テナントとの取組による認証取得

評価の対象範囲は、共用部全体とオリックス株式会社入居区画の合同評価です。本物件にテナントとして入居するオリックス株式会社（本資産運用会社の親会社）が、サービスオフィス「クロスオフィス六本木」を運営しており、建物所有者である本投資法人とテナントが一体となって建物利用者の健康性、快適性の維持・増進等に取組んだ結果としての認証取得です。J-REITの保有物件としては6件目、「テナントビル資産区分+特定のテナント資産区分」での取得はJ-REIT初となります。

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、多様な設えで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・設備等のハード面と清掃・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、2021年度はネットプロモータースコアの設問を加え、全50問、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。

	2019年度	2020年度	2021年度
実施時期	11～12月	12月	11～12月
実施対象	全国のオフィス52物件のテナント約600社	全国のオフィス53物件のテナント約600社	全国のオフィス55物件のテナント約670社
実施割合 (全テナント対比)	32%	23%	29%
回答率	56%	40%	45%
テナント満足度	89%	87%	90%

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>



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り組んでいます。

ESG配慮条項を含むPM契約

一部のPMとはESGへの配慮条項を含んだ契約を締結しています。（現在、約6割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
	高い倫理感を持った行動

PM向けESG研修の実施

本投資法人では、毎年1回、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。2021年はweb形式で実施、全PM(100%)が参加しました。

2021年研修の状況



ステークホルダーへの情報開示と対話

積極的なIR活動

本投資法人では、日本国内の機関投資家、欧州・北米・アジア等の海外の機関投資家への訪問を積極的に実施してきました。コロナ禍以降も電話会議方式を中心に国内外の機関投資家とのコミュニケーションを行っています。

個人投資家向け決算説明会の開催、証券会社等が主催する個人投資家向けイベントへの参加により、個人投資家様と直接コミュニケーションが取れるIR活動を実施してきました。コロナ禍以降は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、非対面でのエンゲージメント機会の創出にも注力しています。

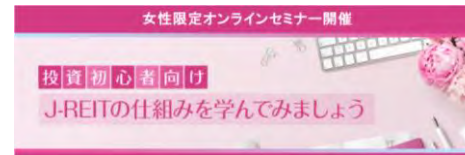
本年4月までの1年間では国内外の機関投資家との対話を250回実施しました。また、業界イベントや個人投資家向けイベントに参加しました



不動産証券化協会主催による、「ARESマスターコンベンション/リポート20周年記念シンポジウム」のパネルディスカッションに登壇



ダイワJ-REITキャラバン2022（大阪）



女性限定の投資初心者向けセミナーに参加。「J-REIT」の概要・特性等の説明や自身の投資スタイルを考えるグループワークを実施し、J-REITの認知度向上に努めました。

直近3年間のIR活動	第36～37期 2020.4.16 ～ 2021.4.19	第38～39期 2021.4.20 ～ 2022.4.19	第40期 2022.4.20 ～8.31 (ご参考)
決算説明会	2回	2回	1回
機関投資家ミーティング	254回	248回	110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)	2回 (1回)
機関投資家向け物件案内	0回	0回	2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」[（付属資料をご覧ください。）](#)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55ページをご覧ください。）](#)さらに、オリックスの事業活動に関わるリスク全般を把握する目的で、外部の専門家と協働し、事業部門別のリスクプロファイル分析を行いました。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対象です。

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、資金調達支援に取組んでいます。2年連続でアメリカの低所得者向け住宅のトップシンジケートに選ばれており、2022年4月現在で約18万戸の賃貸住宅のポートフォリオを持つ業界最大手のシンジケートという立場です。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、大阪で開始しました。設立15周年を迎える現在、その活動は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。2021年度は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等の助成を実施しました。これからも子ども・青少年健全育成等、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いきます。



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、2022年3月までに670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。



社員との関わり（ダイバーシティ等）

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。[なお、本資産運用会社の役職員の状況は付属資料をご覧ください。](#)

KEEP MIXED

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、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。

女性活躍推進

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。それに合わせて人事制度も拡張してきましたが、制度の充実だけでなく、戦略的に社員の意識改革を促す取組も積極的にを行っています。そこで、社員の約4割を占める女性のさらなる活躍推進を図り、経営幹部を担う女性の増加、ワークライフバランスを保ちながら活躍できる環境の充実等を目標としています。

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社で実施した社外のネットワーキングにもつながる「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。

障がい者雇用促進

本資産運用会社の親会社である、オリックス株式会社は障がい者雇用を促進するため、2007年4月に「オリックス 業務支援株式会社（特例子会社）」を設立しました。現在、東京（立川）と大阪の2カ所に事業所があり、オリックスグループ各社より定型業務を受託することにより、オリックスグループの業務効率の推進に寄与しています。

2022年4月現在、77名の障がい者が在籍しています。グループ各社から書類の発送、保管文書の電子化、封入作業等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。事務業務以外にも、社員向けカフェ運営、職場環境の美化サービス、営業車両の洗車・点検業務等新しい業務にもチャレンジを広げています。2020年8月からは公益財団法人東京しごと財団が主催する職場内障害者サポーター企業として登録をしています。

シニア社員の活躍推進

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。

社員の採用

本資産運用会社では、社員の直接採用を行っています。採用活動はオリックス株式会社がを行っています。

キャリア採用・外国人採用

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。2022年3月期に入社した社員の61%*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。

*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。

インターンシップ

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、お客さまのニーズ把握・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頂きます。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。

■ 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。

	2019年度	2020年度	2021年度
調査対象者数（調査配信数）	66名	69名	69名
回答者数 （回答率）	63名 (95.5%)	66名 (95.7%)	67名 (97.1%)
総合的に満足している社員の割合 ^(*) （社員数）	65.1% (41名)	56.1% (37名)	62.7% (42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しています。

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)

	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
役員・社員の月平均所定時間外	25.3	26.0	22.5	28.2	32.4

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」「45歳からのキャリアチャレンジ制度」、オリックスグループがシニア社員に向けて公募を行う「シニア社員向け社内公募制度」を活用した人事異動を行っています。働く本人にとっても、転職せずにキャリアチェンジができ、また自分でキャリアを選んだという意識を持って働くことができるため、モチベーションが上がりやすいというメリットがあります。

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。

	2019年度	2020年度	2021年度
キャリア形成支援制度による人事異動	2名	2名	3名

オリックス・スタートアップ・チャレンジ制度

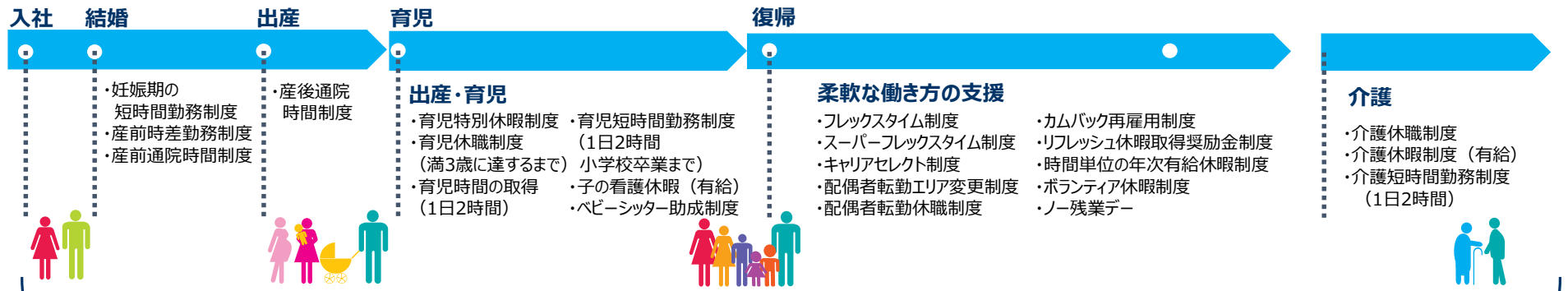
オリックスは1964年の創業以来常に新しいビジネスを追求し、絶えず新規事業創出に挑戦してきました。その結果、事業規模や事業領域が拡大し、世界でも類を見ないユニークな企業に成長しました。引き続き、ボトムアップによるオリックスグループの中長期的な成長に寄与し、社会的課題を解決する新規事業の創出を後押しするため、国内のオリックスグループ各社の全社員を対象に、新規事業公募制度を2019年より導入しています。このような制度により、ビジネスにおいてイノベーションを起こそうという起業家マインドを持った社員にとって、働き続けたいと思える魅力的な職場環境を提供することができ、また企業グループとしても社会に貢献で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／45歳からのキャリアチャレンジ制度／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
45歳からのキャリアチャレンジ制度	ミドルシニア層が希望する部門に応募し直接アピールする機会を設ける制度
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

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）

*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

	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
育児休暇取得者合計	-	2	1	3	1
・うち男性	-	2	1	1	1
・うち女性	-	0	0	2	0
育児休職取得者合計	2	2	4	0	0
・うち男性	0	0	0	0	0
・うち女性	2	2	4	0	0
時短勤務利用者	3	3	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「夫婦参加型育児セミナー」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

	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
介護休暇取得者合計	0	0	2	2	1
・うち男性	0	0	1	1	0
・うち女性	0	0	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くいることから、仕事と介護の両立は重要な課題となってきましたので、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、本資産運用会社役員のうち本籍会社で社員の者は対象者を含む。

*2 一部除外規定あり。

年次人事評価制度

本資産運用会社は全役員・社員（*）を対象として、期初に目標設定や、前期パフォーマンス評価のフィードバックを行います（*（i）役員、及び（ii）役員を除く営業部門及び非営業部門の社員）。それ以外に期中に上司・部下の1対1での中間面談と期末面談を実施しています。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。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・職務に応じ平等に取り扱っています。また、面談を通じて、個人の能力・キャリア開発を促すとともに、円滑なコミュニケーションを行うことで優秀な人材の維持を図っています。なお、組織責任者の行動・意識を把握し、より良い職場環境を目指すことを目的に部下から見た上司の行動調査として「行動規範サーベイ」を定期的実施しています。これは（i）役員及び（ii）チーム長以上の管理職（（i）（ii）合計で全社員の約3割）を調査対象としてコンプライアンス遵守状況等の設問を当該上司の部下にアンケート形式でヒアリングするものです。

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。

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。

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。

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。

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。

	2019年度	2020年度	2021年度
健康診断・人間ドック受診率	100.0%	100.0%	100.0%
一人あたり年間有給休暇取得日数	16.5日	14.6日	13.4日
年次有給休暇取得率	80.7%	73.2%	67.2%
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。

本資産運用会社でのテレワーク推進について

本資産運用会社では、従業員本人やその家族の安全・健康を第一優先で確保するために、新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言発令時には原則在宅勤務、解除後は業務に支障のない範囲で在宅勤務及び時差勤務を奨励し、感染防止に努めています。また、妊娠中の女性社員に対しては、本人の希望に応じ時差勤務又は在宅勤務を認めています。さらに、学校・保育園等の閉鎖に伴い出勤ができない役員には、災害特別休暇の取得を認めています。

役職員の能力開発

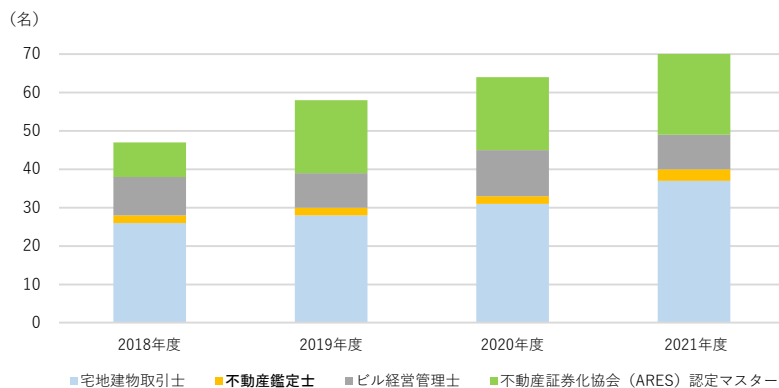
本資産運用会社では役職員を「人的財産」と位置付けており、役職員は事業運営に不可欠な経営資源です。役職員の能力開発により、時代の変化にあった経営が可能になると考えています。

■ 人材開発 資格取得支援

本資産運用会社は、宅地建物取引士、不動産鑑定士、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）」、弁護士、公認会計士等、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、及び資格を維持するための費用の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。

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
宅地建物取引士	26名	28名	31名	37名
不動産鑑定士	2名	2名	2名	3名
ビル経営管理士	10名	9名	12名	9名
CASBEE建築評価員	1名	1名	1名	0名
税理士	1名	1名	1名	1名
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	9名	15名	19名	22名
一級建築士	3名	3名	3名	2名
CASBEE不動産評価員	1名	1名	1名	0名
公認会計士	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	4名	3名	1名
公認内部監査人	1名	2名	2名	0名



■ 本資産運用会社 研修

役職員向け研修

本資産運用会社独自の研修も積極的に行っており、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やeラーニング等を開催しています。独自の研修例は以下のとおりです。

研修名	対象者	開催頻度
コンプライアンス研修	派遣スタッフを含む全役職員対象	年2回
ESG研修	派遣スタッフを含む全役職員対象	年1回
情報セキュリティ研修	派遣スタッフを含む全役職員対象	年1回
コンプラ通信配信（*）	派遣スタッフを含む全役職員対象	月1回
税務研修	希望者	不定期

（*）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。

2021年度の各研修の受講率はいずれも100%です（任意参加型研修を除く）。

2021年度の合計受講時間は部長以上と一般社員及び派遣スタッフ一人当たり約5時間です。（コンプラ通信閲覧時間は除く。）

コロナ禍でオンサイト研修の実施は制限されましたが、web利用、メール通信等により必要となる各種情報共有を実施しています。

役員向けESG研修

昨今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るようになったことから、経営陣を中心とするメンバーが定期的集まり、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を、内部・外部講師を招聘し定期的な研修会を2019年度に開催しました。これまで開催した研修の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



ESG研修の様子

オリックスグループ人材戦略と研修

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

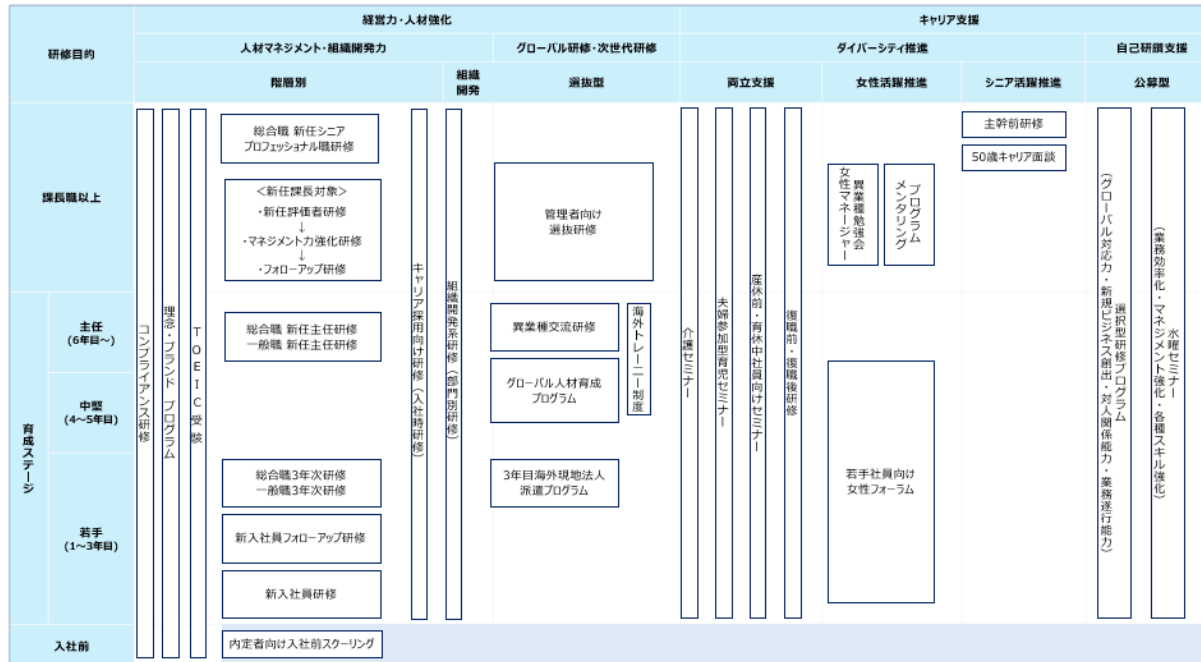
人材マネジメント・組織開発力

若手の育成として、「入社前研修」・「新入社員研修」から3年目・主任（7年目前後）を対象に、「社会人としての意識改革」や「会計・財務・法務」等の専門知識、「キャリア形成の支援」等を目的とした研修を実施しています。また、マネジメント層の役職別に、「人材マネジメント」や「組織開発（部門別）」を目的とした研修を実施しています。以下の研修体系図をご参照ください。

若手～中堅向け	<ul style="list-style-type: none"> 新入社員研修、若手フォローアップ研修、階層別研修 グローバル人材育成プログラム、海外トレーニー制度
管理職向け	<ul style="list-style-type: none"> 新任評価者研修、マネジメント力強化研修、労務・ハラスメント研修
キャリア入社者向け	<ul style="list-style-type: none"> 入社時研修、フォローアップ研修

左記のほか大学院の講師等を招いた「選択型研修プログラム」や資格取得や語学学習の自己研鑽を支援する「自分磨き制度」があります。

研修体系図（2022年3月末時点、オリックス株式会社）





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。

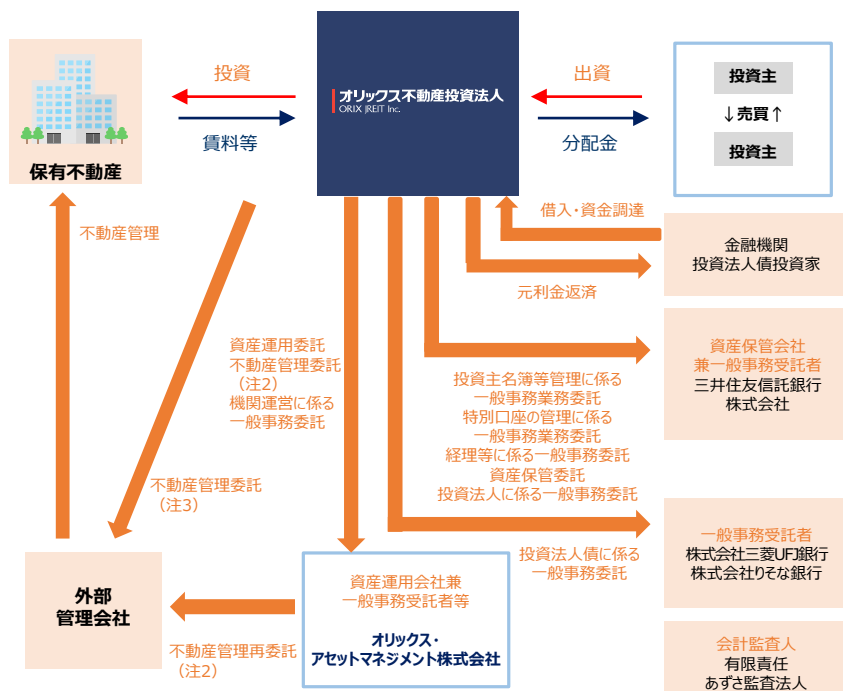
気候変動等を含むESGをめぐる新たなリスクも適切な管理を行っています。

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、不動産信託委託権で保有する等、保有形態が異なる場合等には、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。
 (注2) 原則として住宅部分を除きます。(注3) 原則として住宅部分です。

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。

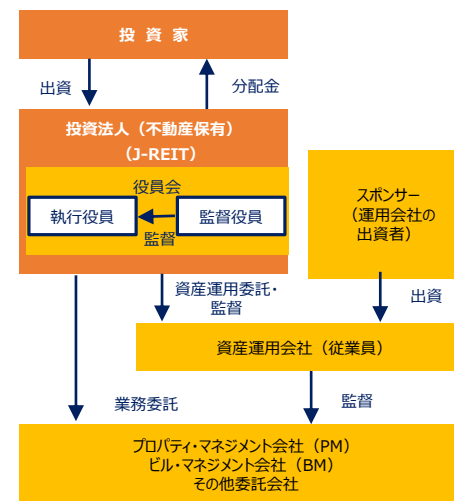
また、投資法人の監督役員は、資産運用会社、スポンサー及び執行役員からの独立性が求められており、その員数は、投信法の規定により執行役員の数に1を加えた数以上の数です。独立性のある監督役員が投資法人の役員会の過半数を構成し、執行役員及び資産運用会社等を監督することで、執行役員による恣意的又は投資主やステークホルダーの利益に反する業務執行を防止し、投資法人と資産運用会社等との間のガバナンスが保たれる仕組みとなっています。

■ 日本のリート（J-REIT）と米国のリート（US-REIT）の違い

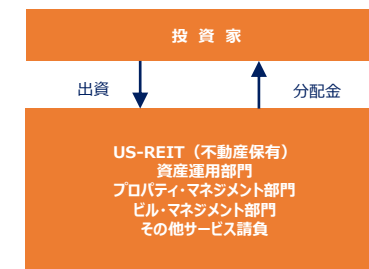
本投資法人及び本資産運用会社のガバナンスをご理解いただくにあたり、J-REITと米国のREIT（US-REIT）との仕組みの違いをご説明します。US-REITでは、外部運用型も可能ですが、多くの場合以下のようにリート内部の組織で運営する形が採用されており（内部運用型）、従業員を雇用することができ、ガバナンス体制は一般的な企業と同様となります。

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。

<J-REITの仕組み（外部運用型）>



<一般的なUS-REITの仕組み（内部運用型）>



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	2021年度役員会への出席状況	第39～40期 (2021年3月～ 2022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。	7回/7回 (100%)	2,216千円 *2021年11月26日付で執行役員に就任
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。	17回/17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見識も備えている。	17回/17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。	7回/7回 (100%)	950千円 *2021年11月26日付で監督役員に就任

(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) 本表における「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。

(注5) 2021年11月26日付で退任した前執行役員の尾崎輝郎及び前監督役員の片岡良平の2021年度役員会への出席状況は、いずれも10回/10回(100%)です。

(注6) 第39期から第40期の尾崎輝郎への報酬の総額は6,183千円、片岡良平への報酬総額は2,650千円です。

業務執行体制とガバナンス

本資産運用会社は、本投資法人より資産運用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り組んでいます。

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

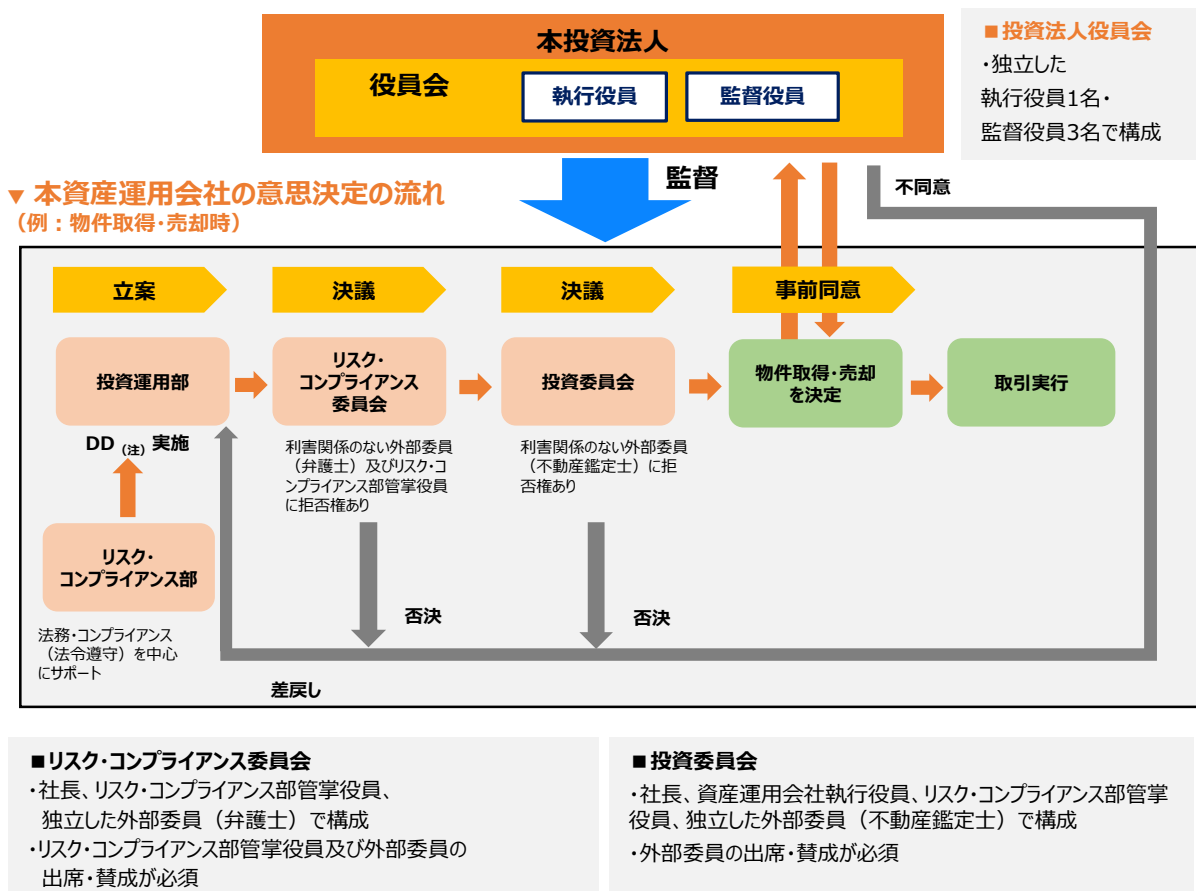
本資産運用会社では、本投資法人の資産運用にかかる意思決定プロセスに、第三者外部委員による監視機能を備えた実効性の高い審議プロセスを組入れガバナンスを強化しています。投資委員会、リスク・コンプライアンス委員会の外部委員は、それぞれ本投資法人、本資産運用会社、及びスポンサーグループと利害関係の無い独立した専門家であり、各委員会の決議の中で拒否権を有しています。

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、資産運用会社等から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	2021年度における取締役会及び各委員会への出席状況
代表取締役社長	亀本由高（男性）	取締役会：20回/20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：20回/20回（100%） サステナビリティ委員会：8回/8回（100%）
取締役	田中充（男性）	取締役会：20回/20回（100%） 投資委員会：20回/20回（100%） サステナビリティ委員会：8回/8回（100%）
取締役	三岡美樹（女性）	取締役会：20回/20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：20回/20回（100%） サステナビリティ委員会：8回/8回（100%）
監査役	久保賢二（男性）	取締役会：20回/20回（100%） サステナビリティ委員会：8回/8回（100%）

<外部委員>

役職名	氏名	2021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：20回/20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：5回/5回（100%）
リスク・コンプライアンス委員会（前）外部委員	押味由佳子（女性） （弁護士）	リスク・コンプライアンス委員会：7回/7回（100%）

2021年12月21日付で、押味由佳子はリスク・コンプライアンス委員会の外部委員を退任し、片岡良平が同外部委員に就任しています。

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](#)」をご参照ください。

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、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。

本投資法人においては、そ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。また、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。

資産運用会社では、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。

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40期有価証券報告書197ページ「④コンプライアンス手続」をご確認ください。

[「有価証券報告書」](#)

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。

利益相反取引への対応等

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、スポンサー企業グループとの取引において、不当にスポンサー企業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、スポンサー企業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、スポンサー企業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、スポンサー企業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。

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

2020年度及び2021年度において、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。

■ お客様本位の業務運営

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」(付属資料をご参照ください。)を制定しました。

コンプライアンスの推進

コンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

役職員が金商法、投信法をはじめとする関連法令、一般社団法人投資信託協会が定める規則、本投資法人の規約、本投資法人との資産運用委託契約、社内規程等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行するための行動指針としてコンプライアンスの意義ないし重要性、コンプライアンスの実践に関する基本方針、コンプライアンスの実践における各組織体の役割、役職員の行動実践手続等を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を制定しています。本マニュアルを実践することにより、基本的なコンプライアンスの実践が全社的に可能となることを目的としています。

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本マニュアルの説明を受けるほか、半年に1回以上で適宜実施されるコンプライアンス研修、コンプライアンスの実践状況を人事考課に反映させること等によってコンプライアンスの実践に対する意識向上に取組んでいます。

また、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。

リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンス上の問題を発見し、又は発見した旨の報告を受けた場合には、リスク・コンプライアンス部管掌役員にその内容を報告するほか、コンプライアンスの状況について、3箇月ごとに、リスク・コンプライアンス委員会にて報告します。リスク・コンプライアンス部管掌役員は、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。

また、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。各報告が最終するまで、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。

コンプライアンス研修及び啓発

本資産運用会社では、社内のコンプライアンスに対する意識の向上ないしコンプライアンス態勢の維持を目的として、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（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。）向け研修会を、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。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。

監査及びモニタリング体制

内部監査の実施等を主要な担当業務とする監査室を設置しています。監査室長が年に1回以上社内すべての部署監査を行い、さらに必要に応じて都度各部署の監査を行っています。また、監査室長は、内部監査を実施後、改善を要する事項について被監査部門の長に示達するとともに内部監査や被監査部門の改善措置・改善の状況等を取締役会及びリスク・コンプライアンス委員会にて報告しています。

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。

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

■ 規程と取組み

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。

マネーロンダリングの防止

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・ロンダ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）を本資産運用会社の監査室が内部監査、日常のモニタリング業務で確認しています。加えて、本資産運用会社の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。

なお、2021年度、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。

EC21

オリックスでは、「21世紀におけるExcellent Company」を目指すために、企業行動憲章ともいうべき「EC21」を定めています。「EC21」では、「[企業理念・経営方針・行動指針](#)」を踏まえて「[オリックスが目指す企業像](#)」を明確化し、これを実践するための「[企業行動規範](#)」、「[役職員行動規範](#)」及び「[役職員倫理規程](#)」を定めています。さらに、役職員倫理規程に掲げられた8つの原則を具体的に説明するために「[役職員行動指針](#)」を定めています。

本資産運用会社もオリックスグループの一員として、これらを遵守しています。

[EC21](#)

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、オリックス不動産株式会社及びオリックス・エム・アイ・シー株式会社との間の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。

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。

外部通報窓口

通報可能な内容は以下のとおりです。

「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

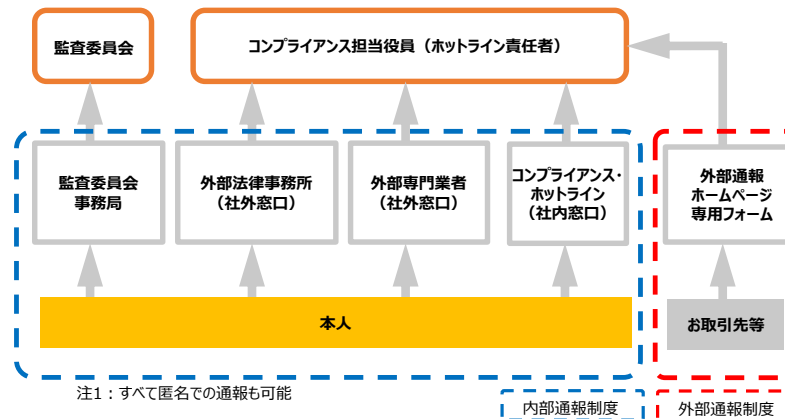
内部通報制度

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・法令違反に関する通報・・・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通報・・・社外窓口（外部専門業者）
- ・会計・会計の内部統制・監査に関する通報・・・オリックス監査委員会事務局
- ・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

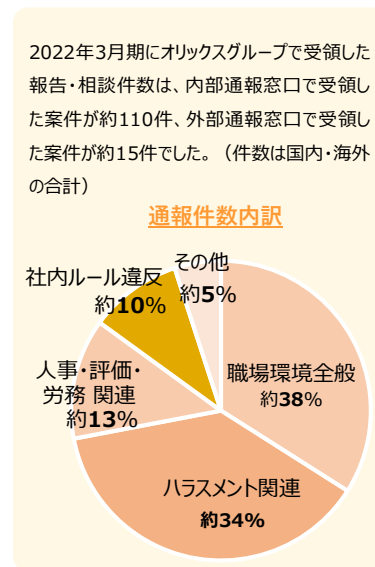
<内部通報の報告・相談ルート>



報告・相談受付後の対応は以下のとおりです。

通報受付	通報は各窓口経由でホットライン責任者に報告
調査	コンプライアンス・ホットラインにて必要な調査を実施
調査結果分析・判定	調査結果を分析し、コンプライアンス違反やハラスメント行為があったかを判断
問題解決の検討・提案と実施	違反やハラスメント行為が認定された場合には、問題解決のための施策を検討し、必要な対応を実施
フィードバック・フォロー	通報者へ調査結果及び改善策を報告。後日、通報による不利益を被っていないかを確認
職場環境改善のための各種取組	発生した事案を教訓として、職場環境改善のための社内取組（研修等）に活かす

また、制度の体制・運用について定めた「コンプライアンス・ホットラインに関する規則」において、内部通報者及び調査協力者への不利益扱い（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。



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、このような重疊的な体制により、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。

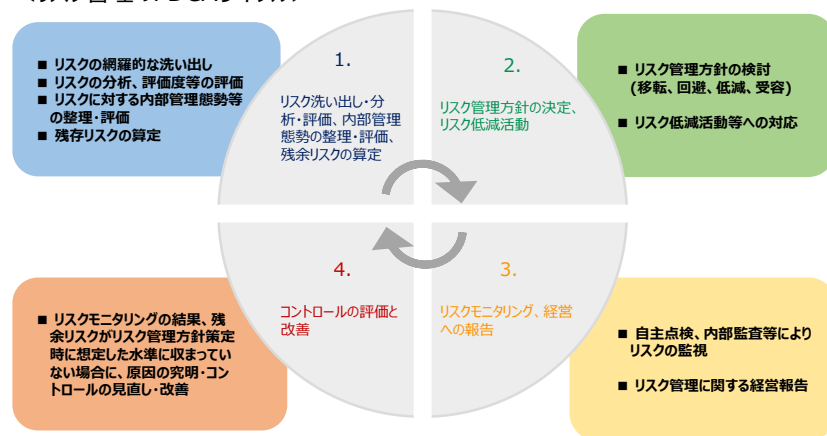
リスク評価の方法

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。

＜リスク管理のPDCAサイクル＞



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、休暇制度の充実や働き方改革を通じた、健康で安心働ける職場環境を提供する取組を実施しています（[詳細はP40～P41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、主なリスク及びそれらの管理方法の例を記載します。

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

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、情報セキュリティポリシーを定め（付属資料をご確認ください）、「情報」を適切に保護し、情報資産の安全な管理に努めています。また、情報セキュリティポリシーに従い、グループにおける情報セキュリティ管理の基本方針、情報セキュリティの標準を定めた「情報セキュリティ基本規則」を制定しています。

これらを踏まえ、本資産運用会社においても、情報資産リスクに対応するための基本方針として「情報管理基本規則」を定めています。同規則では、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。

役職員個人を特定した上での情報システムの使用

役職員一人一人が責任を持って業務にあたることから、情報システムは役職員個人を特定した上で使用することとしています。

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。

情報セキュリティインシデント発生への備え

情報セキュリティインシデントが発生した場合の対応を、「情報管理基本規則」及び「苦情・事故・危機等対応規則」に定め、対応組織や責任を明確化しています。

災害リスクマネジメント

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」（以下「規則」）を制定しています。規則はオリックスグループ全社に適用されるためオリックスグループの一社である本資産運用会社にも適用されます。また、規則内に「災害リスクマネジメント基本方針」（以下「方針」）が定められ、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。さらに方針内に行動指針として、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規則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を適切かつ迅速に対応していきます。



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. グリーンボンドの詳細
5. 本資産運用会社の役職員の状況
6. 本投資法人役員の主要経歴
7. お客様本位の業務運営に関する基本方針
8. 情報セキュリティポリシー
9. GRIスタンダード対照表
10. 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と実質一体となって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	<ul style="list-style-type: none"> ・本資産運用会社が以下実施。 ・環境方針を廃止し「ESG方針」を制定 ・ESG方針に付随する「エネルギー使用量・温室効果ガス排出量削減ポリシー」「節水ポリシー」「廃棄物重量管理ポリシー」を改定 ・「調達等取引におけるESGポリシー」制定 ・第1回サステナビリティ委員会開催
2018年8月	本投資法人がグリーンビルディングジャパン（GBJ）へ加盟
2018年9月	GRESBリアルエステイト評価4スター、開示評価A評価獲得
2018年12月	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人がMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズの1社に選定 ・サステナビリティ委員会規則制定
2019年2月	本投資法人のマテリアリティを特定
2019年3月	本資産運用会社が21世紀金融行動原則へ署名
2019年6月	初めてのESG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	ESG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	<ul style="list-style-type: none"> ・本資産運用会社が以下実施。 ・「ESG方針」を改定 ・ESG方針に付随する「エネルギー使用量・温室効果ガス排出量削減ポリシー」「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	<ul style="list-style-type: none"> ・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

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及び国際的な規範にのっとり、人権を尊重し、人種、国籍、性別、障がい、宗教、年齢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、役員等々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。
- 金融機関と協働し、サステナブルファイナンスへの取り組みを推進します。

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、役員員の健康と快適性の増進を目指します。
- 役員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、役員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、役員等々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

・GRIスタンダード	(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8ページをご参照ください。

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。
- 2030年に本投資法人が管理権原を有する部分を対象に、CO₂排出量原単位を2018年比35%削減することを目標とします。
- 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。
- 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70%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。

- 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
- 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
- グリーンビルディング認証状況
- 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

- 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。
- 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。
- 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ののっとり、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。
- 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。
- 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。
- 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

- 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。
- 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。
- 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を行い、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

取引先の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をともに目指します。

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、自社従業員の個人情報の目的外利用、漏洩等を防止する

ESG投資・運用指針

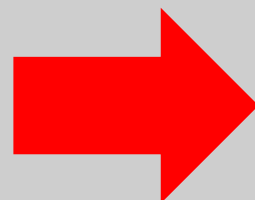
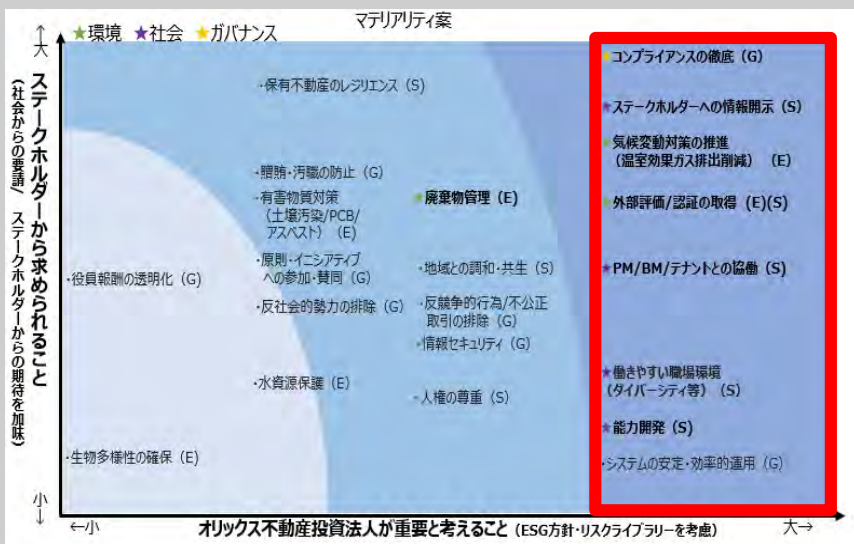
私たちは、オリックス不動産投資法人（「本投資法人」）の資産運用に際し、「ESG方針」にて規定した、廃棄物、有害物質、排水等の適正管理による汚染防止とリサイクル等の推進による資源の有効利用をすすめるため、また水資源の効率的な利用を推進するため、本指針を制定します。私たちは、オリックス不動産投資法人（「本投資法人」）の資産運用に際し、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すためには、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）に関するサステナビリティの視点が重要であることを認識し、投資・運用の意思決定プロセスの中にESGの要素を組み込みます。

- (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。

3.マテリアリティ特定の過程

<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>



- コンプライアンスの徹底 (G)**
- * ステークホルダーへの情報開示と対話 (S)
 - * 気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出削減) (E)
 - * お客様 (テナント・利用者) の健康・安全・快適性向上 (S)
 - * 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 (S)
 - * 働きやすい職場環境 (ダイバーシティ等) (S)
 - * 従業員の能力開発 (S)
 - * システムの安定・効率的運用 (G)

4.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「フェリチタ三条木屋町 (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「パ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

5.本資産運用会社の役職員の状況

(単位：名)

	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
役職員合計 ^{*1}	67	70	69	71	69
・うち男性	42	46	47	49	45
・うち女性	25	24	22	22	24
女性比率	37.3%	34.3%	31.9%	31.0%	34.8%
・うち30歳未満	1	0	0	0	0
・うち30歳以上～50歳以下	49	48	38	35	32
・うち50歳超	17	22	31	36	37
・（50歳超のうち60歳以上）	(5)	(5)	(6)	(8)	(7)
・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}	15	17	17	18	16
・うち男性	13	14	14	15	13
・うち女性	2	3	3	3	3
女性比率	13.3%	17.6%	17.6%	16.7%	18.8%

	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
退職者数 ^{*3}	0	2	1	1	3
・うち男性	0	1	1	1	3
・うち女性	0	1	0	0	0
女性比率	-	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%
派遣社員数 ^{*4}	5	5	5	5	5
・うち男性	0	0	0	0	0
・うち女性	5	5	5	5	5
女性比率	100%	100%	100%	100%	100%
・派遣社員比率 ^{*5}	6.9%	6.7%	6.8%	6.6%	6.8%

*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。

*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)

6.本投資法人役員の主要経歴

(2022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 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）

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	独立行政法人農業青年年金基金 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 取締役（現職）

役職名	氏名（生年月日）	主要経歴	
監督役員	押俣由佳子 (1976年8月11日生) (注) 戸籍上の氏名は齋藤由佳子です。	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	日本シイテムケイ株式会社 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）

7.お客様本位の業務運営に関する基本方針

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」にとどまらず、近年ではより広く「他者の信任に応えるべく一定の任務を遂行する者が負うべき幅広い役割・責任の総称」とされています。我々資産運用会社における「フィデューシャリー・デューティ」は、投資家の皆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、当社は以下の「お客様本位の業務運営に関する基本方針」を制定しています。

方針1.方針の策定・公表

オリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「当社」といいます。）は、『お客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組んでいます。

方針4.手数料等の明確化

当社は、手数料等の種類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。

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。

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。

8. 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あります。

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為、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」を含みません。

「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。必要な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り組んでいます。

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つつも、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、改善してまいります。

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、社会で現実には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。

9.GRIスタンダード対照表

一般開示事項 (2016年版)			
項目	開示事項	HP掲載箇所 (2022年9月時点)	ESGレポート掲載箇所
1. 組織のプロフィール			
102-1	組織の名称	OJR HP 投資法人の概要	P.5 本投資法人の概要
102-2	活動、ブランド、製品、サービス	OJR HP 投資法人の概要 OJR HP 物件一覧	P.5 本投資法人の概要 -
102-3	本社の所在地	OJR HP 投資法人の概要	P.5 本投資法人の概要
102-4	事業所の所在地	OJR HP 投資法人の概要	P.5 本投資法人の概要
102-5	所有形態および法人格	OJR HP 投資法人の仕組み	P.47 ■本投資法人の仕組み
102-6	参入市場	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 有価証券報告書 (テナントの概要)	- -
102-7	組織の規模	OJR HP 投資法人の概要	P.5 本投資法人の概要
		OJR HP 決算ハイライト	-
		-	P.65 5 本資産運用会社の役職員の状況
102-8	従業員およびその他の労働者に関する情報	OJR HP 投資法人の概要 ●本投資法人の資産運用会社である、オリックス・アセットマネジメント株式会社は、登記上の住所以外の営業所や支店はございません。 ●投資法人は、法律上従業員が雇用が禁止され、業務を外部に委託する必要があります。	P.5 本投資法人の概要 P.47 ■本投資法人の仕組み
		オリックスグループ人材戦略 ●本投資法人からオリックス・アセットマネジメント株式会社は、資産の運用に関する権限の委託を受け、投資主の皆様の出資金と金融機関からの借入金により現物不動産/不動産信託受益権への投資を行います。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.5 本投資法人の概要 P.48 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 P.65 本資産運用会社の役職員の状況
102-9	サプライチェーン	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.47 ■本投資法人の仕組み P.37 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
102-10	組織およびそのサプライチェーンに関する重大な変化	該当する項目はありません	該当する項目はありません
102-11	予防原則または予防的アプローチ	OJR HP ESG方針 OJR HP リスク管理・コンプライアンスへの取組	P.60 ESG方針 P.51~55 コンプライアンス P.56~57 リスク管理
102-12	外部イニシアティブ	OJR HP 外部機関への参加	P.8 賛同するイニシアティブ
102-13	団体の会員資格	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. 戦略			
102-14	上級意思決定者の声明		P.4 トップメッセージ
102-15	重要なインパクト、リスク、機会	OJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティとSDGs
		OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
3. 倫理と誠実性			
102-16	価値観、理念、行動基準・規範	OJR HP ESG方針	P.60 ESG方針
		OJR HP 運用理念	P.5 本投資法人の概要 P.67 7.お客様本位の業務運営に関する基本方針
102-17	倫理に関する助言および懸念のための制度	-	P.55 外部通報制度、内部通報制度
		OJR HP お問い合わせ・苦情等のお申し出先、紛争を解決するための あっせん窓口	-

一般開示事項 (2016年版)			
項目	開示事項	HP掲載箇所 (2022年9月時点)	ESGレポート掲載箇所
4. ガバナンス			
102-18	ガバナンス構造	OJR HP サステナビリティ委員会 OJR HP 意思決定プロセス	P.6 ESG推進体制 P.49 意思決定プロセス
102-19	権限移譲	OJR HP サステナビリティ委員会 OJR HP 意思決定プロセス	P.6 ESG推進体制 P.49 意思決定プロセス
102-20	経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任	OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
102-21	経済、環境、社会項目に関するステークホルダーとの協議	OJR HP S (Social) 社会への取組 OJR HP マテリアリティ (重要課題) OJR HP 意思決定プロセス	P.31~45 社会 P.7 マテリアリティとSDGs P.49 意思決定プロセス
102-22	最高ガバナンス機関およびその委員会の構成	OJR HP 投資法人の概要 OJR HP IR資料室 投資法人規約 第4章 第21条 第24条	P.5 本投資法人の概要 P.48 ■本投資法人の機関について
102-23	最高ガバナンス機関の議長	OJR HP 投資法人の概要	P.5 本投資法人の概要
102-24	最高ガバナンス機関の指名と選出	OJR HP IR資料室 投資法人規約	-
102-25	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 OJR HP 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	P.52 利益相反取引への対応等 P.49 意思決定プロセス -
102-26	目的、価値観、戦略の設定におけ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
102-27	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.44 ■本資産運用会社 研修 役員向け研修
102-28	最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価	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は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は実施しておりません
102-29	経済、環境、社会へのインパクトの特定とマネジメント	OJR HP サステナビリティ委員会	P.7 マテリアリティとSDGs P.63 3.マテリアリティ特定の過程
102-30	リスクマネジメント・プロセスの有効性	OJR HP サステナビリティ委員会 OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制 P.6 ESG推進体制
102-31	経済、環境、社会項目のレビュー	OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
102-32	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 サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
102-33	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.51 ■コンプライアンスの基本方針と体制
102-34	伝達された重大な懸念事項の性質と総数	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。
102-35	報酬方針	OJR HP 投資法人の仕組み	P.48 ■役員報酬等
102-36	報酬の決定プロセス	OJR HP 投資法人の仕組み	P.48 ■役員報酬等
102-37	報酬に関するステークホルダーの関与	OJR HP 投資法人の仕組み	P.48 ■役員報酬等
102-38	年間報酬総額の比率	-	-
102-39	年間報酬総額比率の増加率	-	-
5. ステークホルダー・エンゲージメント			
102-40	ステークホルダー・グループのリスト	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
102-41	団体交渉協定	投資法人は従業員を有していない為該当はありません。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為該当はありません。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。 P.65 5.本資産運用会社の役員員の状況
102-42	ステークホルダーの特定および選定	OJR HP ステークホルダーとのコミュニケーション	P.63 3.マテリアリティ特定の過程
102-43	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ方法	OJR HP S (Social) 社会への取組	P.31~45 社会
102-44	提起された重要な項目および懸念	報告期間内では該当はありません	報告期間内では該当はありません

一般開示事項（2016年版）			
項目	開示事項	HP掲載箇所（2022年9月時点）	ESGLレポート掲載箇所
6. 報告実務			
102-45	連結財務諸表の対象になっている事業体	該当はありません	該当はありません
102-46	報告書の内容および項目の該当範囲の確定	OJR HP マテリアリティ（重要課題）	P.7 マテリアリティとSDGs P.63 3.マテリアリティ特定の過程
102-47	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SDGs
102-48	情報の再記述	該当はありません	該当はありません
102-49	報告における変更	該当はありません	該当はありません
102-50	報告期間	原則として2021年4月1日～2022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。	P.2 レポートの目的と対象範囲
102-51	前回発行した報告書の日付	2021年ESGLレポート発行日：2021年9月30日・ 追補発行日：2022年4月6日、2022年7月15日	2021年ESGLレポート発行日：2021年9月30日・ 追補発行日：2022年4月6日、2022年7月15日
102-52	報告サイクル	年次	年次
102-53	報告書に関する質問の窓口	オリックス・アセットマネジメント株式会社 財務IR部	オリックス・アセットマネジメント株式会社 財務IR部
102-54	GRIスタンダードに準拠した報告であることの主張	この報告書は、GRIスタンダードの中核（Core）オプションに準拠して作成されています。	この報告書は、GRIスタンダードの中核（Core）オプションに準拠して作成されています。
102-55	GRI内容索引	本表	本表
102-56	外部保証	外部保証はございません。	外部保証はございません。

経済

GRI 103: マネジメント手法 2016			
項目	開示事項	HP掲載箇所（2022年9月時点）	ESGLレポート掲載箇所
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	OJR HP マテリアリティ（重要課題）	P.7 マテリアリティとSDGs
103-2	マネジメント手法とその要素	OJR HP ESG推進体制	P.6 ESG推進体制
		OJR HP G (Governance) ガバナンスへの取組	P.7 マテリアリティとSDGs P.47～50 本投資法人の仕組みとガバナンス
103-3	マネジメント手法の評価	OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
		OJR HP マテリアリティ（重要課題）	P.7 マテリアリティとSDGs
GRI 201: 経済パフォーマンス2016			
201-1	創出、分配した直接的経済価値	-	P.42 ワークライフバランスに配慮した福利厚生、年次人事評価制度
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	気候変動への取組	P.12～16 TCFD提言に基づく開示～2050年カーボンニュートラルに向けた今後の対応
201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	-	P.42 ワークライフバランスに配慮した福利厚生
201-4	政府から受けた資金援助	-	-
GRI 205: 腐敗防止 2016			
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	OAM HP EC21-役職員行動指針のリンク -	P.54_EC21 P.44 ■本資産運用会社 研修
205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	該当はありません。	該当はありません。

環境			
GRI 103: マネジメント手法 2016			
項目	開示事項	HP掲載箇所 (2022年9月時点)	ESGLレポート掲載箇所
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	QJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティとSDGs
103-2	マネジメント手法とその要素	QJR HP ESG推進体制	P.60~62 ESG方針~ESG投資・運用指針 P.6 ESG推進体制
		QJR 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.24~28 気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出量削減等)
		QJR HP 資源・廃棄物管理指針	P.62 資源・廃棄物管理指針 P.29 ■廃棄物管理 P.29 ■水資源保護
		QJR HP E (Environment) 環境への取組	P.23~30 環境
103-3	マネジメント手法の評価	QJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
		QJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティとSDGs
GRI 302: エネルギー 2016			
302-1	組織内のエネルギー消費量	QJR HP エネルギーマネジメント	P.24 ■エネルギーとCO₂排出量の状況 P.26 ■再生可能エネルギーの利用
302-2	組織外のエネルギー消費量	QJR HP エネルギーマネジメント ※「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.24 ■エネルギーとCO₂排出量の状況
302-3	エネルギー原単位	QJR HP エネルギーマネジメント	P.24 ■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	QJR HP エネルギーマネジメント	P.24~28 気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出量削減等)
302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	-	P.7 KPI
GRI 303: 水と廃水 2018			
303-1	共有資源としての水との相互作用	QJR HP 水使用量	P.29 ■水資源保護
		QJR HP 環境への配慮-節水 (井戸水の活用)	P.29 ■水資源保護
303-5	水消費	QJR HP 水使用量	P.29 ■水資源保護
GRI 305: 大気への排出 2016			
305-1	直接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ1)	QJR HP エネルギーマネジメント 温室効果ガス排出量として算出しているのはCO ₂ のみです	P.24 ■エネルギーとCO₂排出量の状況 温室効果ガス排出量として算出しているのはCO ₂ のみです
305-2	間接的な温室効果ガス (GHG) 排出量 (スコープ2)	QJR HP エネルギーマネジメント	P.24 ■エネルギーとCO₂排出量の状況
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)	QJR HP エネルギーマネジメント ※CO ₂ 排出量のスコープ1、2にはテナント専用部からの数値も含まれています	P.24 ■エネルギーとCO₂排出量の状況
305-4	温室効果ガス (GHG) 排出原単位	QJR HP エネルギーマネジメント	P.24 ■エネルギーとCO₂排出量の状況
305-5	温室効果ガス (GHG) 排出量の削減	QJR HP エネルギーマネジメント	P.24 ■エネルギーとCO₂排出量の状況
		QJR HP 環境への配慮-使用電力量とCO₂排出量の削減	P.24~28 気候変動対策の推進 (温室効果ガス排出量削減等)
GRI 306: 廃棄物 2020			
306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	-	P.30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	QJR HP 廃棄物管理	P.29 ■廃棄物管理
GRI 307: 環境コンプライアンス 2016			
307-1	環境法規制の違反	-	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
GRI 308: サプライヤーの環境面へのアセスメント 2016			
308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	QJR HP テナント・取引先とのつながり	P.37 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	QJR HP テナント・取引先とのつながり	P.37 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

GRI 103: マネジメント手法 2016			
項目	開示事項	HP掲載箇所 (2022年9月時点)	ESGレポート掲載箇所
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	OJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティSDGs
103-2	マネジメント手法とその要素	OJR HP ESG推進体制	P.60～62 ESG方針～ESG投資・運用指針
		OJR HP S (Social) 社会への取組	P.6 ESG推進体制 P.31～45 社会
103-3	マネジメント手法の評価	OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
		OJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティSDGs
GRI 401: 雇用 2016			
401-1	従業員の新規雇用と離職	-	P.65 5.本資産運用会社の従業員の状況 P.42 両立支援 (出産・育児・介護)
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.43 ■社員の健康と安全 (労働安全) P.44 ■人材開発 資格取得支援
401-3	育児休暇	-	P.42 両立支援 (出産・育児・介護)
GRI 403: 労働安全衛生 2018			
403-3	労働衛生サービス	-	P.43 ■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.43 ■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.43 ■社員の健康と安全 (労働安全)
403-6	労働者の健康増進	-	P.43 ■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.32～37 お客様 (テナント・利用者) の健康・安全・快適性向上～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	2021年4月1日～2022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.43 社員の健康と安全 (労働安全) 2021年4月1日～2022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。
403-10	労働関連の疾病・体調不良	2021年4月1日～2022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.43 社員の健康と安全 (労働安全) 2021年4月1日～2022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。
GRI 404: 研修と教育 2016			
404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	-	P.44 役職員向け研修
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.44～45 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	2021年4月1日～2022年3月31日の報告期間内で役職員の100%がパフォーマンス評価を受けました。	P.42 年次人事評価制度 2021年4月1日～2022年3月31日の報告期間内で役職員の100%がパフォーマンス評価を受けました。
GRI 405: ダイバーシティと機会均等 2016			
405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	-	P.65 5.本資産運用会社の従業員の状況

社会

GRI 103: マネジメント手法 2016			
103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	OJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティとSDGs
103-2	マネジメント手法とその要素	OJR HP ESG推進体制	P.60～62 ESG方針～ESG投資・運用指針 P.6 ESG推進体制
		OJR HP G (Governance) ガバナンスへの取組	P.48～50 ■本投資法人の機関について～■業務執行体制とガバナンス
103-3	マネジメント手法の評価	OJR HP サステナビリティ委員会	P.6 ESG推進体制
		OJR HP マテリアリティ (重要課題)	P.7 マテリアリティとSDGs
GRI 406: 非差別 2016			
406-1	差別事例と実施した救済措置	2021年4月1日～2022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.38 人権への対応 2021年4月1日～2022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。
GRI 407: 結社の自由と団体交渉 2016			
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 2021年4月1日～2022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.62 ESG調達等指針 P.37 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 2021年4月1日～2022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。
GRI 408: 児童労働 2016			
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 2021年4月1日～2022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.62 ESG調達等指針 P.37 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 2021年4月1日～2022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。
GRI 409: 強制労働 2016			
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 2021年4月1日～2022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.62 ESG調達等指針 P.37 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 2021年4月1日～2022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。
GRI 416: 顧客の安全衛生 2016			
416-1	製品およびサービスのカテゴリ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.32～34 お客様 (テナント・利用者) の健康・安全・快適性向上
416-2	製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	2021年4月1日～2022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。	2021年4月1日～2022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。
GRI 417: マーケティングとラベリング 2016			
417-1	製品およ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.25～28 ■エネルギー・CO2削減に向けた取組事例～■グリーンビルディング認証取得物件一覧 P.36 ■CASBEE®ウェルネスオフィス認証の取得
GRI 419: 社会経済面のコンプライアンス 2016			
419-1	社会経済分野の法規制違反	2021年4月1日～2022年3月31日の報告期間中には該当事例はありませんでした。	2021年4月1日～2022年3月31日の報告期間中には該当事例はありませんでした。

10.環境情報検証報告書

発行日: 2023年2月22日 第 1811004385-2号

<h3>環境情報検証報告書</h3>
オリックス不動産投資法人 御中
<p>1. 検証の対象</p> <p>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。</p>
<p>2. 実施した検証の概要</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>3. 検証の結論</p> <p>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。</p>
<p>4. 留意事項</p> <p>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。</p>
<p>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</p> 

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)