2026年11月24日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
オリックス不動産投資法人
代表者名　執行役員　　押味　由佳子
（コード8954）

資産運用会社名
オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　　恩田　郁也
問合せ先　TEL. 03-5776-3323

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

①オリックス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）におけるコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項、運用体制等の特徴

（イ）本投資法人は、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おり、その実践を担保するため、全ての役員が本投資法人に対し、その職務の執行において投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。）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。

（ロ）役員の法令遵守意識の強化を図るため、法令遵守に関する研修を適宜実施しています。

（ハ）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。

②資産運用会社におけるコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項、運用体制等の特徴

（イ）資産運用会社では、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）、投信法、宅地建物取引業法その他の関連法令、本投資法人の規約、一般社団法人資産運用業協会が定める規則、本投資法人との資産運用委託契約、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き等を定め、その徹底を図っています。

（ロ）資産運用会社におけるコンプライアンス手続きは、次のとおりです。

(a) 取締役会は、コンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っており、コンプライアンスに関する重要事項を決議するとともに、コンプライアンス委員会にて承認されたコンプライアンス・プログラムに承認を与えます。

(b) コンプライアンス委員会は、社長、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部管掌役員及び外部委員で構成され、次の事項を審議・決議したものについて、取締役会へ付議します。

・本投資法人の規約の変更及び規則の制定・改廃に係る審議・決議
・資産運用会社と本投資法人との資産運用委託契約、一般事務委託契約（機関運営）の締結・変更に係る審議・決議

・「関係会社取引規程」において、コンプライアンス委員会の審議が必要とされる取引に関する事項の審議・決議
・「オリックス投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程（運用管理規程）」、「関係会社取引規程」、「金利デリバティブ取引管理に関する規則」、「コンプライアンス委員会規則」の制定・改廃に係る審議・決議
・その他、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項、及び上記各号に関連する事項の審議・決議または報告

(c) コンプライアンス・オフィサーは、法令等を遵守させるための指導に関する次の業務を統括します。
・コンプライアンス全般
・コンプライアンス委員会招集・議事
・その他上記各号に付随又は関連する事項

(d) コンプライアンス部管掌役員は、コンプライアンス部の業務を管掌します。また、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、コンプライアンス部管掌役員の管掌のもと、次のような役割を担います。
・基本方針・行動指針・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・改修等に法令・規則等の違反が発見された場合におけるコンプライアンス部管掌役員への報告
・6か月に一度、法令・規則等の遵守状況をコンプライアンス部管掌役員に報告
・行動指針・役職員行動実践に関する相談対応
・行動指針・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

(e) 運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等の取引は、少額の修繕・改修工事等の取引を除き、原則として、コンプライアンス部長を協議先として立案され、「関係会社取引規程」において必要とされる取引はコンプライアンス・オフィサーを委員長とするコンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会における決議については、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成を必須とします。ただし、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が議決に加わることができない場合を除きます。

(f) コンプライアンス部管掌役員は、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。

(g) 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、コンプライアンス部管掌役員にその内容を報告します。

(h) コンプライアンス部管掌役員は、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、6か月ごとに、取締役会に、必要な場合はコンプライアンス委員会及び本投資法人役員会に報告します。

(i) 資産運用会社は、親会社であるオリックス株式会社（以下「内部監査業務受託者」といい、内部監査業務受託者の中で資産運用会社の内部監査業務を受託する上での責任者を以下「内部監査業務受託責任者」といいます）に内部監査業務を委託しています。社長は内部監査業務受託者が内部監査業務を行うために必要な権限を付与し、有効かつ効果的な内部監査が行われるよう協力します。

(j) 社長は内部監査業務受託責任者に対し、内部監査に係る年度監査計画において資産運用会社のリスク認識・意見・意向等を反映するよう申し入れます。内部監査業務受託責任者は内部監査に係る年度監査計画を策定し資産運用会社に提出します。社長は取締役会において内部監査業務受託者の作成した年度監査計画に関して承認を得ます。

(k) 内部監査業務受託責任者は、内部監査の結果を監査報告書により社長及び適切な関係者に報告します。社長は、当該報告書を受領後、内部監査の結果を取締役会に報告します。

(l) 資産運用会社の各部門は、法令、規約、資産運用業協会規則、資産運用委託契約、社内規則等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行します。業務執行にあたってコンプライアンス上の問題を発見した場合には、コンプライアンス・マニュアルの規定に従い、速やかに所属の部門長及びコンプライアンス部長にその内容を報告します。

(ハ) 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基づき、インサイダー情報及び法人関係情報の管理並びに役職員の有価証券の売買等の管理を行っています。これらの規定において、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おります。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、オリックスグループ（以下「スポンサー」といいます。）との間において、スポンサー・サポート契約等に基づき、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。

(ニ) 諸業務の遺漏を防ぎ、業務の効率化を図るため、業務処理の標準化及び業務に関する規則、規程、マニュアル等の制定を推進しています。また、これによって申請、承認手続又は管理者、監督者の権限ないし責任等が明確にされ、ひいては適正なコンプライアンス態勢が確保できるものと考えています。

(ホ) 物件の取得にあたり留意すべき事項を法的調査、物理的調査及び経済的調査の観点から網羅的に確認するためのチェックリストを整備しこれに基づきデュー・ディリジェンスを実施しています。また、本投資法人による賃貸借契約の承継、締結の代理又は媒介行為を行う場合における賃貸面積の確認及び対応等を定めた業務マニュアルを整備しているほか、鑑定評価書の取得が正確かつ公正に行われるための業務マニュアルを整備し、これに基づき業務を行うことにより、適切な業務を遂行しています。

（２）投資主の状況（2026年８月31日現在）

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（口）	比率（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	－	1,372,252	24.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	－	1,082,413	19.60
野村信託銀行株式会社（投信口）	－	322,075	5.83
オリックス不動産株式会社	本投資法人のスポンサー。 スポンサー・サポート機能の強化を図るとともに、アセットマネジメント事業を拡大する姿勢を明確にすることを意図しています。	87,652	1.58
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	－	85,869	1.55
明治安田生命保険相互会社	－	79,102	1.43
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	－	78,120	1.41
JP MORGAN CHASE BANK 385781	－	77,186	1.39
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	－	71,896	1.30
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	－	59,403	1.07
合計		3,315,968	60.07

※投資口口数の比率は、小数点第２位未満を切捨てにより表示しています。

（３）資産運用会社の大株主の状況（2026 年 11 月 24 日現在）

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数（株）	比率（%）
オリックス株式会社	資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント㈱の親会社	2,000	100.0
	上位 10 名合計	2,000	100.0

（４）投資方針・投資対象

オリックス不動産投資法人の有価証券報告書（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）をご参照ください。

（４）－２ テナントの選定基準に関する事項

入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。決算状況、信用調査等の結果、特段の懸念がないと判断される場合には、賃料、賃貸借契約期間、敷金等の経済的条件、テナント業種、当該物件における他のテナントとの競合ないし統一性、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し入居の可否を判断します。既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図するものとします。また、テナントが個人の場合には、テナント選別基準及び選別方法の詳細について内規によりこれを定めます。

本投資法人がヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律（2001 年法律第 26 号）第 5 条に定める「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（1963 年法律第 133 号）第 29 条に定める「有料老人ホーム」及び同法第 5 条の 2 第 6 項に基づく「認知症対応型老人共同生活援助事業」が行われる共同生活を営むべき住居として設けられた施設をいう。）を取得する場合には、ヘルスケア施設の事業特性を踏まえ、オペレーターの事業運営能力等について十分に確認するとともに、ヘルスケア施設の利用者への配慮にも留意します。また、資産運用会社は、国土交通省が定める 2014 年 6 月 27 日付「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」（その後の改定等を含みます。）に定められる組織体制を整備するとともに、外部専門家との間でコンサルティング契約を締結し、助言を受ける体制としています。

（５） 海外不動産投資に関する事項

本報告書提出日現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

（６）スポンサーに関する事項

①スポンサーの企業グループの事業の内容

（イ）スポンサー企業グループであるオリックス株式会社及びそのグループ会社は、付加価値の高い金融商品・サービスを法人・個人のお客様に提供する金融サービスグループですが、不動産に関連する事業として、以下の事業を行っています。

＜不動産事業部門＞

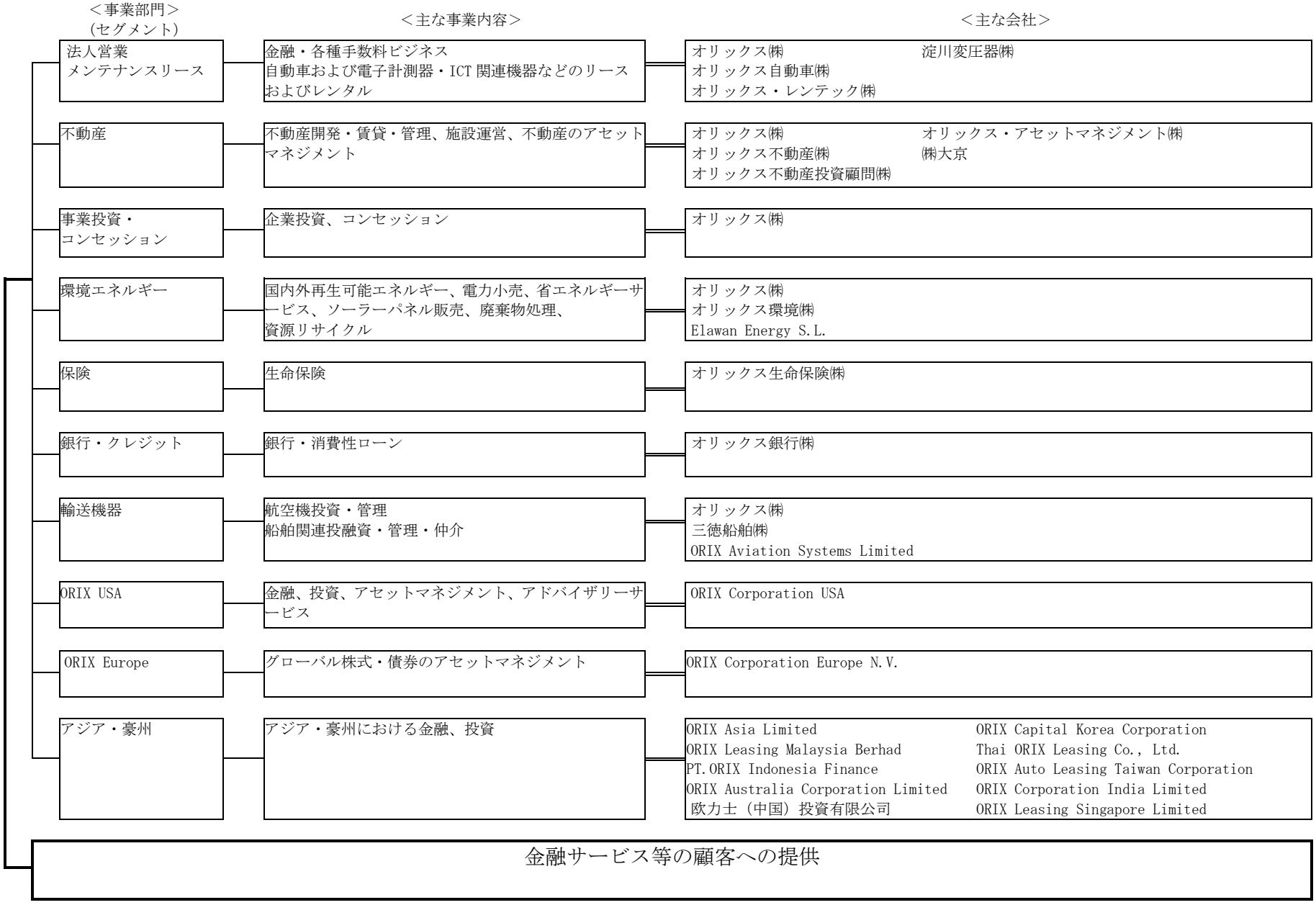
主に不動産開発・賃貸・管理事業、施設運営事業、不動産の資産運用事業を行っています。

〔主な関係会社〕オリックス株式会社、オリックス不動産株式会社、オリックス不動産投資顧問株式会社、㈱大京

詳細については、オリックス株式会社の有価証券報告書（2025 年 4 月 1 日～2026 年 3 月 31 日）をご参照ください。

[事業の系統図]スポンサー企業グループにおける主な事業を系統図で示すと、以下のとおりです。

※　オリックス株式会社の有価証券報告書（2025年4月1日～2026年3月31日）より引用



②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

資産運用会社は、スポンサー企業グループとの協働関係を強化し、本投資法人のさらなる安定した収益の確保と運用資産の成長を目指すべく、スポンサーとの間でスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサーは、全国的に不動産の開発・取得・保有・運用を遂行し、またその対象はオフィス、商業施設、ホテル、住居の他、物流施設等、様々な用途にわたります。資産運用会社は、スポンサー・サポート契約等に基づく、スポンサー企業グループからの不動産関連資産（本投資法人の規約に定義する不動産関連資産をいいます。以下同じ。）取得に係る情報の提供及び資産の運用に関連する各種業務のノウハウの提供を通じ、リーシングや物件取得、施設運営等に際して、スポンサー企業グループのネットワークと知見を活用することで投資主価値の安定的成長を目指します。

スポンサー企業グループの事業のうち、オフィス、ホテル、商業施設、住宅、物流施設の取得・保有事業における投資対象が本投資法人の投資対象と重複し競合しています。よって、スポンサー企業グループが本投資法人と同じ投資対象についてその取得について競合する可能性があります。 ただし、スポンサー・サポート契約において、スポンサーは、自ら所有する不動産等を売却しようとする場合において、当該不動産等が適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）に該当する可能性があるときは、法令、スポンサーが締結する他の契約等に反しない限りにおいて、資産運用会社に対し、速やかに当該不動産に係る情報を提供するよう努めるものとし、提供された情報により、資産運用会社が本投資法人による当該適格不動産の取得を希望する場合、スポンサーは資産運用会社と誠実に協議するよう努めるものと規定されています。また、スポンサーは、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合において、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等である可能性があるときは、法令、スポンサーが締結する他の契約等に反しない限りにおいて、資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を提供するよう努めるものと規定されています。

資産運用会社は、スポンサー企業グループが保有又は開発する不動産については、その取得を検討する場合には、本投資法人の投資方針に合致したものについて、個別に取得交渉及び遵法性調査等の必要なデュー・ディリジェンスを実施し、そのうえで取得を決定したものについては、適正な価格において購入を行っています。価格の算定にあたっては、資産運用会社の社内規程である「関係会社取引規程」、「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」を遵守することにより、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等、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ます。

２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等

（１）投資法人

①投資法人の役員の状況（2026 年 11 月 24 日現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	押味　由佳子 （注）押味由佳子の戸籍上の氏名は齋藤由佳子です。	2026 年 8 月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第１【投資法人の追加情報】２【役員の状況】」をご参照下さい。
		その他の兼任状況 ・なし
補欠執行役員	五十嵐　殉也	2026 年 8 月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第１【投資法人の追加情報】２【役員の状況】」をご参照下さい。
		その他の兼任状況 ・なし。
監督役員	五十嵐　殉也	2026年8月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第１【投資法人の追加情報】２【役員の状況】」をご参照下さい。
		その他の兼任状況 ・なし。
監督役員	小西　めぐみ （注）小西めぐみの戸籍上の氏名は粉川めぐみです。	2026 年 8 月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第１【投資法人の追加情報】２【役員の状況】」をご参照下さい。
		その他の兼任状況 ・利害関係のない法人の副会長1、常任幹事1、部長1、監事1
補欠監督役員	宮原　香苗 （注）宮原香苗の戸籍上の氏名は中川香苗です。	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 2009 年 9 月　ソフトバンクモバイル株式会社（現：ソフトバンク株式会社）出向 2011 年 1 月　隼あすか法律事務所　入所 2012 年 4 月　木村・多久島・山口法律事務所　入所（現職） 2012 年 11 月　イオン・リートマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員 2016 年 11 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（現コンプライアンス委員会）補欠外部委員 2025 年 11 月　本投資法人補欠監督役員（現職）

②資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職	兼職理由	利益相反関係への態勢

③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引等への対応、取組み、今後の方針等

（２）資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況（2026 年 11 月 24 日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役 （常勤）	恩田　郁也	2026 年 8 月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照下さい。	オリックス株式会社から出向
取締役 （常勤）	柿本　秀一	2026 年 8 月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照下さい。	オリックス株式会社から出向
取締役 （常勤）	岩丸　隆	2026 年 8 月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照下さい。	オリックス株式会社から出向
監査役 （常勤）	三岡　美樹	2026 年 8 月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の状況】」をご参照下さい。	オリックス株式会社から出向

②資産運用会社の従業員の状況（2026 年 11 月 24 日現在）

出向元	人数	出向元と兼務の状況
オリックス株式会社	63	無
オリックス・レンテック株式会社	1	無
オリックス不動産株式会社	4	無
オリックス自動車株式会社	1	無
株式会社大京	1	無
出向者計	70	－
資産運用会社従業員総数	70	－

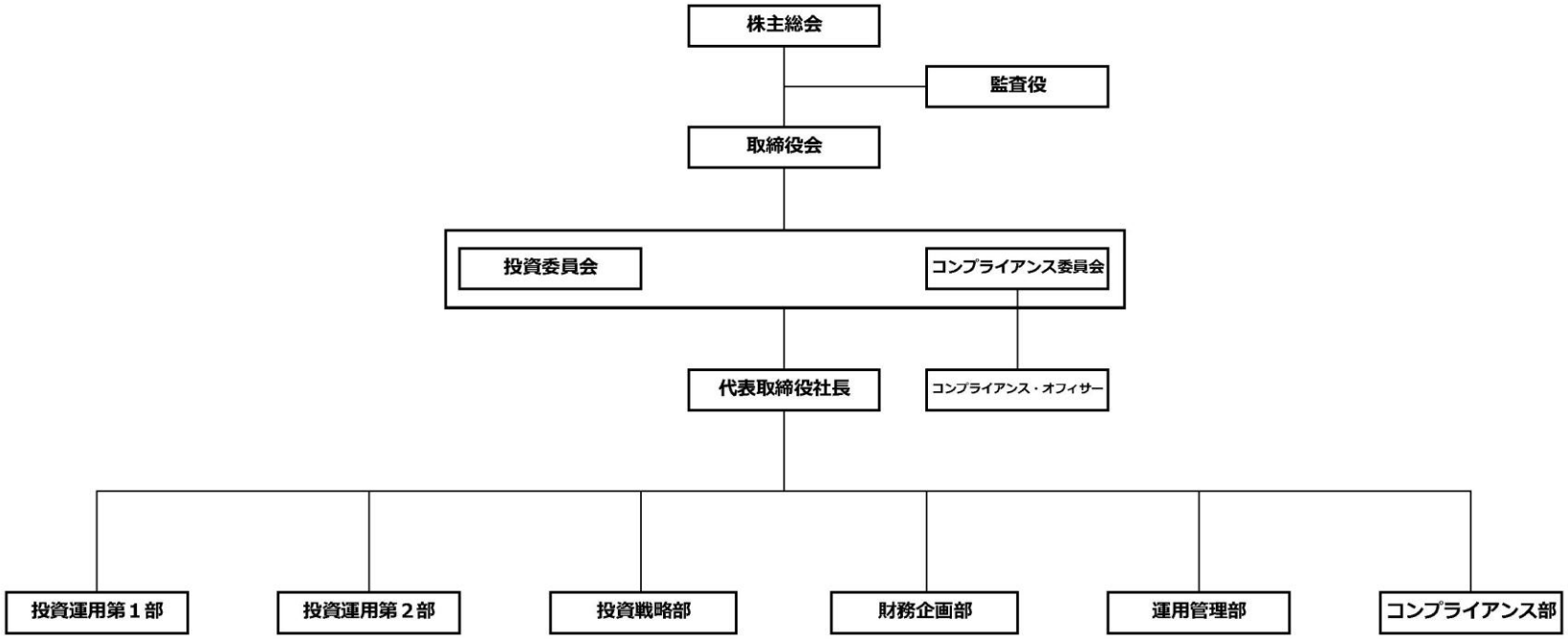
③投資法人及び資産運用会社の運用体制

（イ）投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託されています。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基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（ロ）資産運用会社の運用体制

(a)組織　資産運用会社の組織は次のとおりです。



（注）投資委員会の構成員、開催頻度及び審議・決議方法は以下のとおりです。

委員会	構成員	開催頻度	審議方法等
投資委員会	・社長（委員長） ・執行役員 ・コンプライアンス部管掌役員 ・外部委員（資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士） （・社長が委員会を欠席する場合、委員会の決議によって予め定めた順序により、他の構成員が委員長を務めます。 ・取締役、監査役、コンプライアンス・オフィサー及び本投資法人の執行役員は、立会人として出席することができます。 ・委員会には、外部委員の承諾を得た上で、補欠外部委員（資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士）を置くことができます。 ・外部委員以外の全構成員は、外部委員が事故その他やむを得ない事情により委員会に出席することができず、又は外部委員が委員会の決議の目的たる事項に利害関係を有すると認める場合、当該外部委員に代わり、補欠外部委員を当該委員会の構成員とすることができます。）	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します。	・投資委員会の決議は、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し（但し、外部委員が議決に加わることができない場合を除き、外部委員の出席を必須とする。）、議決権を有する構成員の過半数をもって行います。但し、外部委員が議決に加わることができない場合を除き、外部委員の賛成を必須とします。 ・決議について特別の利害関係を有する投資委員会の構成員は、議決に加わることができません。

（注）コンプライアンス委員会の構成員、開催頻度及び審議・決議方法は以下のとおりです。

委員会	構成員	開催頻度	審議方法等
コンプライアンス委員会	・社長 ・コンプライアンス・オフィサー（委員長） ・コンプライアンス部管掌役員 ・外部委員（資産運用会社と利害関係を有しない弁護士） （・取締役、監査役及び本投資法人執行役員は、立会人として出席することができます。 ・コンプライアンス・オフィサーは、予め、コンプライアンス部管掌役員に対し、コンプライアンス・オフィサーが事故その他やむを得ない事情により委員会に出席することができない場合における、当該委員会の構成員及び委員長としての権限を付与できるものとします。但し、当該委員会において、他の構成員全員が、当該事情があると認めた場合に限ります。 ・委員会には、外部委員の承認を得た上で、補欠外部委員（資産運用会社と利害関係を有しない弁護士）を置くことができます。 ・外部委員以外の全構成員は、外部委員が事故その他やむを得ない事情により委員会に出席することができず、又は外部委員が委員会の決議の目的たる事項に利害関係を有すると認める場合、当該外部委員に代わり、補欠外部委員を当該委員会の構成員とすることができます。）	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します。	・コンプライアンス委員会の決議は、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員が議決に加わることができない場合を除き、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席を必須とする。）、議決権を有する構成員の過半数をもって行います。但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（コンプライアンス・オフィサー及び外部委員が議決に加わることができない場合を除く。）の賛成を必須とします。 ・決議について特別の利害関係を有するコンプライアンス委員会の構成員は、議決に加わることができません。

(b) 業務分掌体制

各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

組織名称	主な業務・権限
投資委員会	本投資法人の規約の変更に係る審議・決議 本投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程の制定・改廃に係る審議・決議 投資委員会規則の改廃に係る審議・決議 本投資法人の資産運用に係る方針及び運営戦術を含む事業計画の策定に係る審議・決議 本投資法人の運用資産の取得・譲渡・賃貸に係る審議・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 本投資法人の計算書類等の審議・決議 本投資法人の資産に係る運営管理業務の実績の報告 本投資法人の財務・ＩＲに関する状況の報告 その他、上記に関連する事項の審議・決議又は報告
コンプライアンス委員会	本投資法人の規約の変更及び規則の制定・改廃に係る審議・決議 資産運用会社と本投資法人との資産運用委託契約、一般事務委託契約（機関運営）の締結・変更に係る審議・決議 「関係会社取引規程」において、コンプライアンス委員会の審議が必要とされる取引に関する事項の審議・決議 「オリックス投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程（運用管理規程）」、「関係会社取引規程」、「金利デリバティブ取引管理に関する規則」、「コンプライアンス委員会規則」の 制定・改廃に係る審議・決議 その他、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項、及び上記に関連する事項の審議・決議又は報告
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 ESG 関連情報の開示方針・開示事項に関する審議及び開示結果の報告 ESG 外部評価機関への調査対応に関する方針、回答内容に関する審議及び評価結果の報告 その他 ESG に関する重要事項の審議と報告
投資運用第１部	本投資法人の主にオフィス用途資産の取得・譲渡に係る立案（物件審査に関する業務を含む。以下同じ。） 本投資法人の主にオフィス用途資産に係る運営管理業務（不動産の管理委託、賃貸、修繕・改修等の立案・交渉等の業務をいう。以下同じ。） 本投資法人の主にオフィス用途資産の運営管理業務に係る予算案の作成 主にオフィス用途資産の不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項
投資運用第２部	本投資法人の主にホテル、商業施設、住宅（ヘルスケア施設を含む。以下同じ。）及び物流施設等用途資産の取得・売却に係る立案 本投資法人の主にホテル、商業施設、住宅及び物流施設等用途資産に係る運営管理業務 本投資法人の主にホテル、商業施設、住宅及び物流施設等用途資産の運営管理業務に係る予算案の作成 主にホテル、商業施設、住宅及び物流施設等用途資産の不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項
投資戦略部	主に本投資法人の全ての用途資産の取得・売却に係る立案 本投資法人の全ての用途資産に係る運営管理業務 本投資法人の全ての用途資産の運営管理業務に係る予算案の作成 全ての用途資産の不動産市場に関する調査

組織名称	主な業務・権限
	その他、上記に関連する一切の事項
運用管理部	財務企画部、投資運用第１部、第２部及び投資戦略部に対する、本投資法人の運用資産に関する業務の支援 本投資法人のポートフォリオ管理 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する業務 本投資法人の ESG に関する業務の統括 その他、上記に関連する一切の事項 資産運用会社の庶務・人事に関する業務 資産運用会社の経営の基本方針及び事業計画の策定 資産運用会社の経理、財務に関する業務（決算・税務、資金の借入れ、余資の運用に関する業務を含む） 資産運用会社の組織の設置、変更及び廃止等に係る立案 資産運用会社の諸規程の管理 資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する業務 資産運用会社のサステナビリティ委員会の運営に関する業務 資産運用会社の子会社の管理 資産運用会社の金商法、投信法及び宅建業法に基づく各種の許認可・承認・登録申請及び各種の届出 その他、資産運用会社の他部門に属さない事項
財務企画部	本投資法人の増資、投資口の取得及び消却、損失の処理（無償減資）に係る立案 本投資法人による資金の借入れ及び投資法人債の発行等に係る立案 本投資法人の余資の運用に係る立案 投資主等への情報開示 本投資法人の資産運用に係る方針(投資方針を含む。)の策定 本投資法人の事業計画の策定 本投資法人の経理業務に関する委託先との協働 本投資法人の決算・税務業務に関する委託先との協働 本投資法人の予算・実績管理 本投資法人の保有資産の継続鑑定取得に関する業務 その他、上記に関連する一切の事項
コンプライアンス部	コンプライアンスの企画・立案・推進 リスク管理の企画・立案・推進 コンプライアンス・プログラムの立案・推進 コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐 契約関係書類の点検その他の法的事項に関する業務 本投資法人が保有し又は使用を許諾された商標権の管理 情報セキュリティに関する業務 官公庁等の窓口業務 主務官庁検査の窓口業務 その他、上記に関連する一切の事項

（３）利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

（イ）対応方針

投資法人の資産運用の委託を受けている資産運用会社は、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、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（「関係会社等」の定義については、下記（ロ）(a)をご参照ください。）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、役職員一人ひとり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。

（ロ）運用体制

資産運用会社では、上記のとおり関係会社取引規程に従い、利益相反取引による弊害発生の防止に対応した運用を行っています。当該規程の概要は以下のとおりです（資産運用委託契約においても、資産運用会社は関係会社取引規程に従うこととされていますので、資産運用会社は投資法人に対して、関係会社取引規程を遵守すべき義務を負っていることとなります。）。

(a) 関係会社等の範囲

関係会社取引規程において「関係会社等」とは、以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

Ⅰ．資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第１項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第123条）

Ⅱ．資産運用会社の株主

Ⅲ．資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員の過半を占めている法人等（当該株主が金商法第29条の４第２項に定める主要株主である場合に限ります。）

Ⅳ．資産運用委託契約又は投資一任契約（金商法第２条第８項第12号ロに定めるものをいいます。）に基づき、Ⅰ．からⅢ．までに定める者がアセットマネジメントを受託又は受任する、Ⅰ．からⅢ．までに定める者の役職員が役員の過半数を占める等の事由により、その意思決定に関してⅠ．からⅢ．までに掲げる者が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産の流動化に関する法律に規定する特定目的会社及びこれに準じる合同会社、株式会社等をいいます。）

なお、本報告書提出日現在、オリックス株式会社は、資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しており、上記Ⅰ．の「資産運用会社の利害関係人等」に該当しています。

(b) 関係会社等との取引等の指針

◆取引準則

関係会社等との取引を行い又は行おうとするに際しては、次に掲げる事項を遵守します。

Ⅰ．投信法又は金商法に定める投資制限又は親法人等若しくは子法人等との取引制限に反してはなりません。

Ⅱ．市場実勢に照らして相当と認められ、かつ、競業他社との取引条件と比較して本投資法人にとって不利益ではない取引条件で行わなければなりません。

Ⅲ．制限取引（※注１）として不動産関連資産を取得し、又は譲渡する場合には、独立した不動産鑑定業者（「独立した不動産鑑定業者」とは、当該取引の過去５年間において関係会社等若しくはその子会社の役員、使用人又は顧問に就任したことがなく、かつ、当該取得又は譲渡の時点から過去１年間において当該不動産関連資産についての不動産鑑定評価書等（調査報告書、意見書を含みま

す。）を関係会社等に発行していない不動産鑑定業者をいいます。）から鑑定価格を取得したうえ、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。

Ⅳ．制限取引として不動産関連資産を取得する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の 105％を上限とするものとしたうえ、取引価格が鑑定価格を超過する場合には、当該取引価格の妥当性を検証するため、他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家からセカンド・オピニオンを取得します。

Ⅴ．Ⅳにかかわらず、制限取引として不動産関連資産を取得しようとする場合で、その取得に係る契約を締結する時において当該不動産関連資産に係る土地上の建物が竣工していないときは、まず、独立した不動産鑑定業者から鑑定価格を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家から、当該鑑定価格の内容の妥当性について意見を聴取したうえ、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。ただし、この場合における取引価格は、鑑定価格の 105％を上限とします。

Ⅵ．制限取引として不動産関連資産を譲渡する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の 100％を下限とします。但し、鑑定価格の 100％を下回る取引価格にて譲渡することに合理的な理由及び適切性がある場合において、これらを資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会並びに本投資法人の役員会において十分に説明したうえで、それらの承認を得たときは、鑑定価格の 100％を下回る取引価格にて譲渡することができます。

Ⅶ．不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務の発注先として関係会社等を選定する際には、関係会社等に該当しない業者を含めた見積りの比較、競争入札その他適当な方法により、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

Ⅷ．不動産関連資産を取得する以前から当該不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務を関係会社等が受託しており、当該取得後も継続してこれらの業務を当該関係会社等に行わせようとする場合については、Ⅶの手続きに準じて継続の可否を検討するほか、当該関係会社等以外の者に委託先を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等についても検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

◆制限取引の承認手続き

本投資法人のために制限取引を行う場合には、以下の手続きに従います。

Ⅰ．制限取引のうちＡに掲げる取引を行おうとする場合には、資産運用会社のコンプライアンス委員会の承認を得たうえで、資産運用会社における所定の決裁を得るとともに、取引を行う前に本投資法人の役員会の同意を得なければなりません。

Ⅱ．制限取引のうちＢに掲げる取引を行おうとする場合には、資産運用会社のコンプライアンス委員会の承認を得たうえで、資産運用会社における所定の決裁を得なければなりません。

Ⅲ．Ｃに掲げる制限取引については、Ⅰ．及びⅡ．の定めに準じて承認、決裁、同意又は報告の手続き等を実施するものとします。

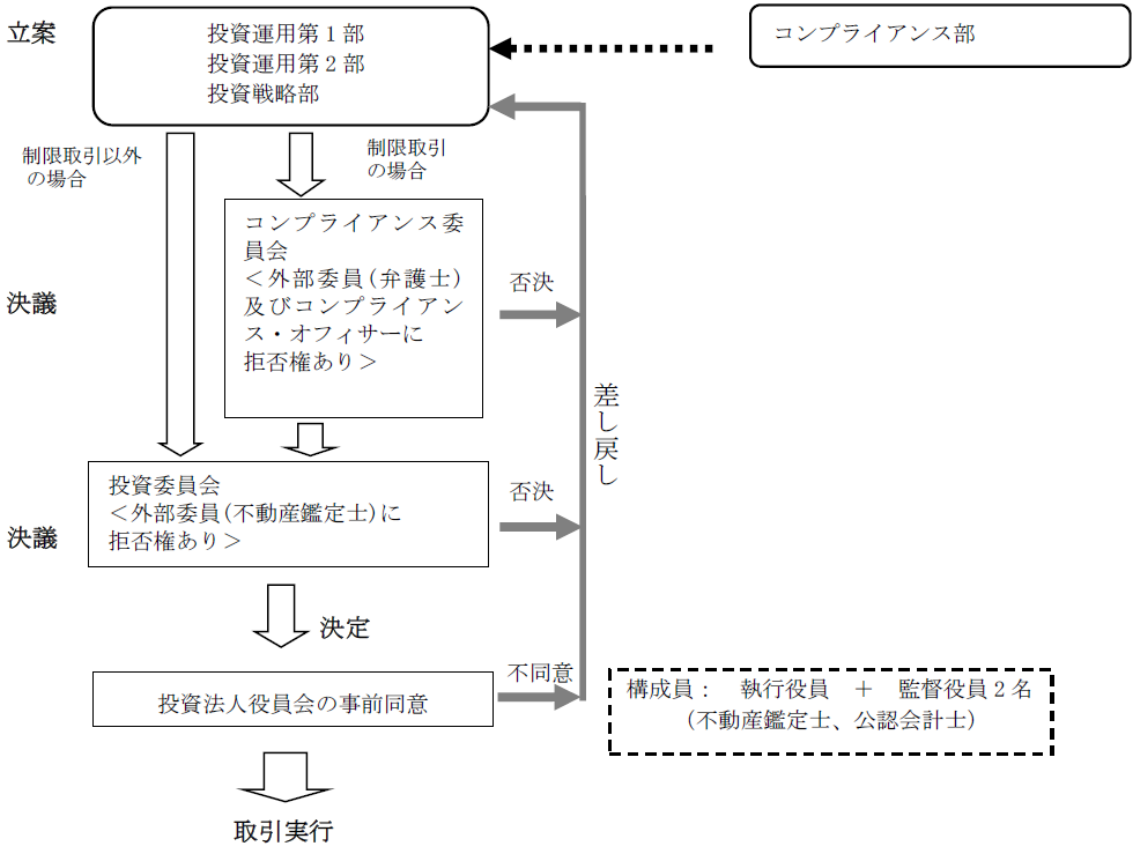
Ⅳ．Ⅰ．からⅢまでの定めにより制限取引の承認、決裁若しくは同意を求め、又は報告をする場合には、(1)取引を行う理由、(2)取引金額の決定に至る経緯及び根拠、(3)同種の取引を行う場合の競業他社の取引条件等、及び(4)上記(1)から(3)までに掲げるもののほか、取引の適否を判断し、又は報告の内容を了解するために必要な資料を添付するものとします。

（※注１）「制限取引」とは、次に掲げる取引をいいます。ただし、既に締結された契約に従った条件で行われる取引や、誤記の訂正その他の軽微な条件変更等については、制限取引からは除外されます。

Ａ　ⅰ）不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約
ⅱ）資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）
ⅲ）不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更
ⅳ）関係会社等が発行する有価証券の取得
ⅴ）不動産関連資産に係る賃貸借契約で、その月額賃料が 2000 万円超であるものの締結又は変更

B　ⅰ）不動産関連資産に係る賃貸借契約で、その月額賃料が 200 万円超 2000 万円以下であるものの締結又は変更
ⅱ）不動産関連資産に係る不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結又は変更
ⅲ）不動産関連資産の取得、譲渡又は賃貸借の媒介又は代理に係る仲介手数料その他の報酬の支払いで、その金額が 1 件 200 万円超であるもの
ⅳ）不動産関連資産に係る損害保険の付保で、その年間の保険料が 1 件 300 万円超であるもの
ⅴ）不動産関連資産に係る工事の発注に係る契約で、その費用が 1 件 1000 万円超であるものの締結又は変更
ⅵ）不動産関連資産に係る電気需給契約の締結又は変更
ⅶ）ⅰ）からⅵ）に掲げるもの以外の取引に係る契約で、その費用が 1 件 1000 万円超であるもの（但し、役務の提供が継続的に行われる取引である場合には、その月額費用が 200 万円超であるもの。）の締結又は変更
C　関係会社取引規程の趣旨に鑑み、A及びBに掲げるものと同等に取り扱うべきものとしてコンプライアンス・オフィサーが認めた取引

【取得・売却全般における意思決定に関するフロー図】



（ハ）関係会社等との制限取引の投資家への開示

本投資法人と関係会社等との間で制限取引のうち下記ⅰ）ないしvi）に該当する取引を行った場合には、本投資法人が投資家への開示を行うため、資産運用会社は、金商法、金融商品取引所の定める上場規則その他関連規則、資産運用会社の開示に関する社内規則に従って、プレスリリース又は本投資法人のホームページにより当該制限取引の概要について開示手続きを行います。

ⅰ）不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約

ⅱ）不動産関連資産（不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。下記ⅲ）において同じです。）に係る賃貸借契約の締結又は変更（駐車場の賃貸借契約及びマスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している場合の転貸借契約等を除きます。）

ⅲ）不動産関連資産に係る不動産管理委託契約の締結

ⅳ）資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）（下記ⅴ）に掲げるものを除きます。）

ⅴ）不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更

vi）資産運用会社の開示に関する社内規則の趣旨に鑑み、上記ⅰ）ないしⅴ）に掲げるものと同等に取り扱うべきものと認められる取引

② 運用体制の採用理由

（イ）利益相反取引に対する本投資法人の意思決定における内部統制上の仕組み

資産運用会社では、スポンサー企業グループとの取引等に関する社内規程（その内容の詳細については、上記「①利益相反取引への対応方針及び運用体制」記載のとおりです。）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、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。

（ロ）利益相反取引に対して取締役会が果たす機能

資産運用会社の親会社は、スポンサー企業グループの中心的企業であるオリックス株式会社であり、また、資産運用会社の取締役会の構成員は、全員がオリックス株式会社からの出向者となっています。

資産運用会社の組織上、取締役会は資産運用会社の経営及び組織の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関であり、投資法人の資産の運用にかかる重要な事項については、投資委員会において決定されます。本投資法人と関係会社等との取引については、前記「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等（３）利益相反取引への取組み等①利益相反取引への対応方針及び運用体制」に記載のとおり、「関係会社取引規程」を設け、コンプライアンス委員会が法令上の問題点の有無、取引の妥当性等について審議し、承認された案件のみが投資委員会に付議される体制を構築しています。この「関係会社取引規程」の改廃については、投資委員会及び本投資法人の役員会の承認を要するものとしています。

（ハ）外部委員について

(a)資産運用会社が設置する投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ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。外部委員の氏名、略歴、兼任・兼職の状況は以下に記載のとおりです。

(b)各委員会の決議においては、それぞれの外部委員の出席を要することとするとともに、外部委員には単独で案件を否決する権限を付与しています。このような権限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。各委員会の概要については、前記「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等（２）資産運用会社③投資法人及び資産運用会社の運用体制」に記載のとおりです。

役職名	氏名	略歴、兼任・兼職の状況
投資委員会 外部委員	服部　毅 （不動産鑑定士）	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）　入社 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 2006年　3月　青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　取締役副社長 2009年　3月　プルデンシャル・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　本投資法人　監督役員 2014年　6月　青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　代表取締役副社長（現職） 2023年　11月　オリックス・アセットマネジメント株式会社　投資委員会外部委員（現職） 2024年　10月　株式会社りそな不動産投資顧問　投資委員会外部委員（現職） 2026年　4月　株式会社Post Lintel Investment Management　投資委員会外部委員（現職）
コンプライアンス 委員会　外部委員	片岡　良平 （弁護士）	2003年　4月　第57期司法修習生 2004年　10月　弁護士　登録（第一東京弁護士会） 2004年　10月　長島・大野・常松法律事務所　入所 2009年　4月　三菱商事株式会社法務部（出向） 2011年　9月　Amarchand & Mangaldas & Suresh a Shroff & co（現Shardul Amarchand Mangaldas & Co）（出向） 2012年　4月　インド三菱商事会社（出向） 2016年　11月　T&K法律事務所　パートナー（現職） 2017年　11月　本投資法人　監督役員 2021年　11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（現コンプライアンス委員会）外部委員（現職）

(ニ) コンプライアンス・オフィサーについて

(a)資産運用会社ではコンプライアンス・オフィサーを設置しています。コンプライアンス・オフィサーの役割は前記「１．基本情報
（１）コンプライアンスに関する基本方針②資産運用会社におけるコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項、運用体制等の特徴」に記載のとおりです。

コンプライアンス・オフィサーの主要略歴等は以下のとおりです。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
コンプライアンス・オフィサー（常勤）	吉﨑　雅文	1987年4月　株式会社協和銀行（現　株式会社りそな銀行）入社 1990年5月　株式会社総研　入社 2000年5月　オリックス株式会社　入社 2007年1月　オリックス信託銀行株式会社（現　オリックス銀行株式会社）出向 2008年2月　オリックス不動産投資顧問株式会社　出向 アセットマネジメント部長 2013年10月　オリックス不動産株式会社　出向 2014年7月　オリックス株式会社 2016年3月　同社　ミドルオフィスグループ長 2020年1月　オリックス不動産株式会社　出向 ミドルオフィスグループ長 2020年8月　オリックス不動産株式会社　事業管理部長 2021年4月　オリックス不動産投資顧問株式会社　出向 取締役　管理本部長 2024年3月　オリックス・アセットマネジメント株式会社　出向 監査室長 2025年1月　同社　コンプライアンス・オフィサー（現職）	オリックス株式会社から出向

３．スポンサー関係者等との取引等

（１）利害関係人等との取引等

利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引内容

①　取引状況　（自　2026 年 3 月 1 日　至　2026 年 8 月 31 日）

区分	売買金額等（百万円）			
	買付額等		売付額等	
総額	20,836		13,656	
利害関係人等との取引状況の内訳				
オリックス不動産株式会社	－	（－%）	6,796	（49.8%）
合計	－	（－%）	6,796	（49.8%）

②　支払手数料等の金額（自　2026 年 3 月 1 日　至　2026 年 8 月 31 日）

区分	支払手数料総額Ａ（百万円）	利害関係人等との取引の内訳（注）１．		総額に対する割合Ｂ／Ａ
		支払先	支払額Ｂ（百万円）	
建物管理委託報酬	1,439	オリックス・ファシリティーズ株式会社	712	49.5%
		株式会社アクトシティマネジメント（注）２．	20	1.5%
		株式会社大京穴吹不動産	2	0.2%
不動産管理委託報酬	518	オリックス・ファシリティーズ株式会社	1	0.4%
		株式会社大京穴吹不動産	5	1.0%

（注）１．　利害関係人等とは、投信法第 201 条第１項に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるオリックス・ファシリティーズ株式会社、株式会社アクトシティマネジメント及び株式会社大京穴吹不動産について、上記のとおり記載しています。

（注）２．　2026 年９月１日付の資産運用会社の子会社株式譲渡により、同日以降、資産運用会社の利害関係人等には該当しません。支払額は８月末までの実績を記載しています。

（注）３．　（ ）内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率を表しており、小数点第２位を四捨五入しています。

（注）４．　上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕費等の支払額のうち主なものは以下のとおりです。

オリックス・ファシリティーズ株式会社　　836 百万円　（修繕費等）

③ 賃貸取引状況（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）
利害関係人等との賃貸取引については、以下のとおりです。

利害関係人等	賃貸等収入（千円）
株式会社アクトシティマネジメント	3,636
株式会社インフォマティクス	4,905
エヌエスリース株式会社	25
オークラアクトシティホテルマネジメント株式会社	253,082
オリックス株式会社	107,273
オリックス・ファシリティーズ株式会社	1,607
オリックス・ホテルマネジメント株式会社	2,266,517
オリックス自動車株式会社	2,415
オリックス生命保険株式会社	19,310
株式会社大京	64,222
株式会社大京穴吹不動産	89,732
株式会社ファーストリゾート	1,092,214
ロベコ・ジャパン株式会社	703

（注）1．　上記の賃貸等収入には、賃料及び共益費のほか、駐車場使用料、水道光熱費及び雑収入等を含んでいます。

（2）物件取得等の状況　※①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①②③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①②③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①②③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
青山サンクレストビル （東京都港区北青山二丁目13番5号）	③当該物件は築45年を経過しており、将来的な開発を見据え、隣接する北青山ビルと一括でスポンサーであるオリックス不動産株式会社への譲渡を決定しました。譲渡価格は株式会社谷澤総合鑑定所の鑑定価格5,344百万円を上回っており、妥当なものと考えております。なお、本物件は3回に分けた譲渡として、2025年3月31日に1回目の譲渡（譲渡割合20%）、2025年9月1日に2回目の譲渡（譲渡割合40%）、2026年3月2日に3回目の譲渡（譲渡割合40%）を行いました。	①オリックス不動産株式会社 ②資産運用会社の親会社の子会社		

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
	6,796 百万円（譲渡割合 40%）			
	2026 年 3 月譲渡			

4．その他

（1）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2026 年 8 月 31 日現在）

（選定方針）

評価実績が豊富であり、かつ社会的信用力の高い鑑定評価機関の中から選定します。また、いわゆる入札案件等、不動産購入希望者が複数となる案件において、鑑定評価会社側が同時に複数の会社からの受注を行わない場合があるため、複数の鑑定評価機関を利用しています。

なお、現在においては、資産運用会社の社内規程として、鑑定評価機関の選定に関する基準を制定し、鑑定評価機関の審査及び審査に適合した機関の登録を事前に実施し、かかる登録を行った鑑定評価会社の中から鑑定評価機関を選定することとしています。

（概要）

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
キャロットタワー ネオ・シティ三鷹 ラウンドクロス一番町 ラウンドクロス西新宿 クロスゲート DT 外苑 代々木フォレストビル 名古屋伊藤忠ビル 小牧ロジスティクスセンター 盛岡南ショッピングセンターサンサ バロー鈴鹿ショッピングセンター アークヒルズサウスタワー ラウンドクロス銀座 2 丁目 ラウンドクロス秋葉原 札幌ブリックキューブ 外苑西通りビル aune 天神 ラウンドクロス六本木 ホテルリブマックス名古屋栄 EAST 赤坂檜町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	本社 〒530-0005 大阪府大阪市北区 中之島 2-2-7 東京本社 〒107-0052 東京都港区赤坂 1-11-44 赤坂インターシティ 6 階	90 名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
渋谷 TSK ビル 那覇新都心センタービル クロスレジデンス日本橋浜町 クロスレジデンス大崎 札幌 22 スクエア 天神ノースフロントビル ホテルユニバーサルポートヴィータ				
オリックス池袋ビル 芝 2 丁目大広ビル 日本地所南青山ビル 青山 246 ビル CUBE 代官山 ラウンドクロス川崎 ORIX 高麗橋ビル オリックス赤坂 2 丁目ビル ORE 札幌ビル クロスレジデンス蒲田 ベルファース本郷弓町 We Will 八丁堀 クロスレジデンス大阪新町 ベルファース尼崎 芝浦アイランド　エアタワー ホームセンタームサシ仙台泉店（底地） ベルファース戸越スタティオ インターヴィレッジ大曲 イオンタウン仙台泉大沢（底地） aune 仙台 オリックス淀屋橋ビル クロスレジデンス蒲田Ⅱ パシフィックスクエア名古屋錦 ラウンドクロス大手町北 DS タワー大博通り クロスレジデンス日本橋本町 新横浜スクエアビル クロスレジデンス高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 3-11-10 PMO 日本橋茅場町 2F	25 名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
クロスレジデンス六義園 クロスレジデンス神田神保町 サンマリオンタワー クロスレジデンス阿波座 クロスレジデンス神戸元町 MIMARU 大阪 心斎橋 EAST MIMARU SUITES 京都四条 プライム新横浜ビル ベイサイドパーク OSAKA ノースレジデンシス ベイサイドパーク OSAKA サウスレジデンシス				
日本橋本町 1 丁目ビル ルナール仙台 戸田ロジスティクスセンター オリックス水道橋ビル オリックス品川ビル オリックス名古屋錦ビル 市川ロジスティクスセンター 神戸桃山台ショッピングセンター（底地） ベルファース目黒 テックランド戸塚店（底地） クロスアベニュー原宿 クリオ藤沢駅前 J-ONE SQUARE MG 市ヶ谷ビルディング JouLe SHIBUYA ウエストパークタワー池袋 クロスレジデンス東十条 SO-CAL LINK OMOTESANDO aune 池袋 岩槻ロジスティクスセンター アールスタイルズ武蔵小杉 堂島プラザビル セントラルクリブ六本木 プライムスクエア広瀬通 ヴィアイン心斎橋ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門 1 丁目 3 番 1 号 東京虎ノ門グローバルスクエア	284 名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ホテル京阪 札幌 リッチモンドホテル山形駅前 浜松アクトタワー クロスレジデンス白金高輪 東京ベイ舞浜ホテル　ファーストリゾート ホテル ユニバーサル ポート aune 京都三条 クロスレジデンス清澄白河				
ラウンドクロス新宿 ラウンドクロス新宿 5 丁目 ラウンドクロス渋谷 大宮宮町ビル オリックス不動産西新宿ビル aune 港北 aune 幕張 大宮下町 1 丁目ビル ラウンドクロス田町 堺ロジスティクスセンター北棟 オリックス目黒ビル マルエツさがみ野店 秋葉原ビジネスセンター オリックス神戸三宮ビル クロスガーデン川崎 aune 有楽町 渋谷パインビル ORE 錦二丁目ビル Friend Town 深江橋（底地） ORE 大宮ビル ラウンドクロス鹿児島 仙台南町通ビル クロスレジデンス飯田橋	大和不動産鑑定 株式会社	大阪本社 〒550-0005 大阪府大阪市西区 西本町 1-4-1 東京本社 〒100-0003 東京都千代田区 一ツ橋 1-1-1	139 名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ホリデイ・インエクスプレス大阪シティセンター御堂筋 蒲田プライム	日本ヴァリュアーズ株式会社	本社 〒102-0083 東京都千代田区麹町5-1 麹町弘済ビルディング５階	35名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。

（２）エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

（選定方針）

実績が豊富で、専門的知識を備えている社会的信用力の高い機関の中から選定します。
資産運用会社の業務マニュアルとして、エンジニアリング・レポート等の作成機関の選定基準及び実施手順を制定し、そのマニュアルに則り選定しています。

（概要）

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
蒲田プライム ベイサイドパーク OSAKA ノースレジデンシス ベイサイドパーク OSAKA サウスレジデンシス	株式会社 JCIA インサイト	〒103-0027 東京都中央区日本橋2-12-16 高島屋THビル北館3階	建物状況調査（ER）業務、遵法性調査業務、土壌汚染状況調査業務、耐震調査（構造検証）、住宅性能評価機関、CASBEE 評価認証機関、一級建築士事務所他。	ER 作成、遵法性調査、建物診断、構造レビュー等を専門に行う第三者調査機関であり、不動産デュー・ディリジェンスに関する実績も豊富で、専門性、信頼性が高いこと。

（３）その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

（４）ＩＲに関する活動状況

（活動方針）

本投資法人はIR活動において、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の開示を適切に行う方針です。その実行手段として、本投資法人は使用人を雇用することができず資産運用その他の業務を一定の外部者に対して委託することが投信法により定められていることから、本投資法人の資産運用会社に対して、資産の運用に含まれる情報の適時開示に係る業務（以下「情報開示業務」といいます。）を委託しており、また、資産運用会社に対して、常に不動産投資信託証券の投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の開示を適切に行うことができるような社内体制の整備を要請しています。かかる要請を受け、資産運用会社は、かかる情報開示業務を適切に行うべく、「法令等に基づく情報の開示に関する規則」（以下「情報開示規則」といいます。）を定めるとともに、投資主等への情報開示を行う組織として、財務企画部を設置しています。

情報開示規則は、本投資法人に関する情報を含め、資産運用会社が開示する情報の種類を明確にし、もってかかる情報の重要性に対して、資産運用会社の役職員間において共通の認識を図ること、及びかかる本投資法人の重要な情報（重要な開示書類、株式会社東京証券取引所の定める上場に関する諸規則に基づくプレスリリースの内容等を含みます。）が全て財務企画部に提供されることを目的としており、財務企画部は、情報開示規則に従って迅速、正確かつ公平な情報開示を行う責務を負っています。また、情報開示規則の対象となる情報の対外的な伝達に際しては、金商法に定められたフェア・ディスクロージャー・ルールを遵守し、特定の者に対する選択的開示とならないよう配慮するとともに、公平な情報開示に努めます。

資産運用会社の役職員が本投資法人又は資産運用会社に関する資産運用、財務、経理、コンプライアンスその他に関する重要な情報を取得した場合には、情報開示規則に従い、直ちにそれが財務企画部に対して提供されます。また、財務企画部によるかかる重要な情報の開示に際しては、情報開示規則に従い、その開示内容について代表取締役等から所要の決裁を受けることにより、適切な情報開示を確保する体制となっています。

（活動状況）

①　年間スケジュール

本投資法人の年間ＩＲスケジュールは、以下のとおりです。

- 決算月　2月・8月
- 決算発表　4月・10月
- 決算説明会　原則として決算発表日の翌営業日
- 資産運用報告書発送　5月・11月
- 適時開示　随時
- 投資法人ウェブサイト更新　随時

投資家に対するＩＲ活動としては、日本国内の機関投資家、欧州・北米・アジア等の海外の機関投資家と、訪問・電話会議・WEB会議・物件案内など様々な方法で積極的な対話を実施しています。また、個人投資家へは、ウェブサイトを通じて積極的に情報開示を行うなどしてエンゲージメント機会の創出に努めております。

② 主要なＩＲツールとしては、以下のものがあります。

- ニュースリリース
- 決算説明会資料
- 資産運用報告書
- ORIX JREIT REPORT（英文）
- ウェブサイト

③ 本投資法人ウェブサイトについて

URL　https://www.orixjreit.com

本投資法人のウェブサイトでは、投資方針など基本的な仕組みの解説のほか、以下のコンテンツ等を提供し投資家の利便性向上を図り、必要に応じて随時更新しています。

- 最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料
- 分配金に関する情報
- 月次の稼働率の情報
- 保有物件の情報
- 決算説明会等の最新のスケジュール、資料等の掲示
- ESG への取組

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

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、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、資産運用会社の社内規程である「反社会的勢力への対応に関する要領」においてその具体的な手続きを定めることにより、反社会的勢力の排除に向けた体制を整備しています。

以上