ほかにはないアンサーを。

ORIX

オリックスグループの
不動産事業ガイド

5つの事業分野のシナジーを最大化。

「世の中をより快適に」するための新しい価値創造を目指します。

不動産投資・
開発事業

施設
運営事業

世の中を
より快適に

（安全・安心、環境、地域共生・貢献）

工事、ビル・
施設管理事業

不動産アセット
マネジメント事業

住宅
開発事業

INDEX

事業の発展 ……p3/4

不動産投資・開発事業 p5-9

●複合型まちづくり ……p5/6
オリックス不動産(株)
●オフィスビル・商業ビル開発事業……p7
オリックス不動産(株)
●商業施設開発・建物賃貸借事業……p8
オリックス不動産(株)
●物流施設開発事業 ……p9
オリックス不動産(株)

不動産アセットマネジメント事業 p10

オリックス不動産投資顧問(株)
オリックス・アセットマネジメント(株)

住宅開発事業 p11-16

●分譲住宅開発事業 ……p11
(株)大京
(株)穴吹工務店
●市街地再開発事業 ……p12
(株)大京
●賃貸住宅開発事業 ……p13
オリックス不動産(株)
(株)大京
●不動産流通事業……p14
(株)大京穴吹不動産
●買取再販・リノベーション事業……p15
(株)大京穴吹不動産
●リフォーム・インテリア事業 ……p15
(株)大京穴吹不動産
●マンション管理事業 ……p16
(株)大京アステージ
(株)穴吹コミュニティ

工事、ビル・施設管理事業 p17/18

●修繕・バリューアップ工事事業……p17
(株)大京穴吹建設
●建設・設備工事事業 ……p17
(株)大京穴吹建設
オリックス・ファシリティーズ(株)
●建物診断・劣化診断事業……p17
(株)大京穴吹建設
●空間事業 ……p18
オリックス・ファシリティーズ(株)
●ビル・施設管理事業……p18
オリックス・ファシリティーズ(株)

施設運営事業 p19-24

●ホテル・旅館運営事業 ……p19/20
オリックス・ホテルマネジメント(株)
●研修施設運営事業 ……p21
オリックス・ホテルマネジメント(株)
●水族館運営事業 ……p22
オリックス水族館(株)
●サービスオフィス運営事業 ……p23
オリックス(株)
●その他施設運営事業……p24

サステナビリティへの取り組み ……p25
会社概要 ……p26

Growth of Business

〈事業の発展〉 オリックスでは、1970年代から金融サービスの一環で不動産リースに取り組んできました。不動産事業への本格的な参入は、1986年に独身寮賃貸事業を開始したことに始まります。その後、バブル経済の崩壊を経て、担保不動産の処分や有効活用に携わる過程でさまざまな不動産事業のノウハウを蓄積し、1993年には分譲マンション事業にも参入。

起点となった住宅開発事業（1980年代後半～）

幅広い投資実績とノウハウの蓄積（1990年代後半～）

不動産融資から、住宅開発事業への展開

- 不動産担保融資
- 独身寮賃貸
- 分譲マンション

不動産投資・開発事業の

- 物流施設
- オフィスビル・商業ビル
- 商業施設・建物賃貸借

金融の専 不動産アセットマ

- 不動産投資信託（REIT）

施設運営事業への参画と自社運営事業への発展

- ホテル
- 研修施設
- 旅館
- 水族館

オリックスグループの不動産事業の特徴

①蓄積された不動産事業に関するノウハウ
②グループの金融ノウハウや多角的な事業推進力
③全国に広がる営業ネットワーク

現在では、オフィスビル、物流施設、商業施設などの開発・投資、分譲マンションの開発・管理、
不動産仲介や工事請負、旅館・ホテルや研修施設、水族館などの施設運営など、幅広い領域で事業を展開しています。
蓄積された不動産事業に関するノウハウを基盤に、グループの金融ノウハウや多角的な事業推進力、
全国に広がる営業ネットワークを積極的に活用することにより、不動産事業の新たな価値創造を追求しています。

複数の事業のシナジーで不動産の新たな価値を創出（2000年以降～）

拡大

複合型まちづくり

2011
オリックス本町ビル

2017
クロスオフィス新宿

2019
松伏ロジスティクスセンター

門性を生かしたネジメント事業の開始

不動産投資顧問

2011
クロスガーデン川崎

2013
グランフロント大阪
「ナレッジキャピタル」

2017
グローバルゲート

住宅関連事業の拡充

住宅開発事業
- ○分譲住宅開発事業
- ○市街地再開発事業
- ○賃貸住宅開発事業
- ○不動産流通事業
- ○買取再販・リノベーション事業
- ○リフォーム・インテリア事業
- ○マンション管理事業

工事、ビル施設管理事業
- ○修繕・バリューアップ工事事業
- ○建設・設備工事
- ○建物診断・劣化診断事業
- ○空間事業
- ○ビル・施設管理事業

㈱大京を統合

2019
クロスゲート金沢

サービスオフィス

2017
箱根・芦ノ湖 はなをり

2020
箱根・強羅 佳ら久

2012
京都水族館

2012
すみだ水族館

2018
クロスホテル京都

2007
クロスホテル札幌

不動産投資・開発事業-1

複合型
まちづくり

長期的なビジョンに基づくグランドデザインで、価値ある“まち”を育む。

長期的なビジョンに基づいて価値ある“まち”へと育てていくために。
地域の歴史と未来を見据えたグランドデザインのもと、豊富なノウハウと独自の発想により、
投資・開発と運営の両輪で、まちづくりの実績を積み重ねています。

多様な人々や感動との出会いを創造する「グランフロント大阪」

GRAND FRONT OSAKA
グランフロント大阪

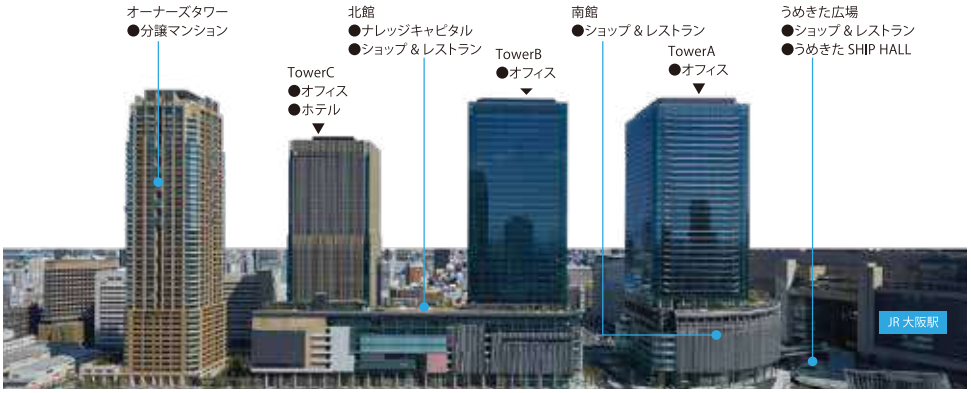
「グランフロント大阪」は、西日本最大のターミナルであるJR大阪駅北側の「うめきた先行開発区域プロジェクト」として、オリックス不動産を含む民間の開発事業者12社（2013年当時）で開発しました。約7haの広大な敷地に、ホテル、オフィス、分譲マンション、ショップ＆レストラン、約10,000㎡の憩いの空間「うめきた広場」に加え、中核施設「ナレッジキャピタル」などの多様な都市機能を集積しています。

●知的創造・交流の場「ナレッジキャピタル」

企業人、研究者、クリエーター、一般生活者それぞれの「感性」と「技術」を融合させ、新しい価値を創造する。それが、知的創造・交流の場「ナレッジキャピタル」が目指すものです。分野を超えた協業でプロジェクトを興し、一般生活者の声をフィードバックしながら洗練させていく"場"と"機能"をご提供しています。

●サステナブルな社会の実現への取り組み

国土交通省の「住宅・建築物省CO_2先導事業」として、大規模な屋上緑化、街区緑化、太陽光発電など「実効性の高い省CO_2技術の採用」および「持続可能なマネジメントシステムの構築」により、環境への配慮を徹底しています。また、環境に配慮した外装や高効率熱源設備の採用により、環境性能評価「CASBEE大阪」Sランクを取得しています。



約4.5haの都市公園を含む新たな街が誕生「うめきた2期地区開発プロジェクト」

●世界をリードするまちづくりへ

うめきた地区は、先行開発区域を含めた約24haの区域を指し、1日約250万人が行き交う西日本最大のターミナルエリアに位置します。「大阪都心に残された最後の一等地」としてのポテンシャルを生かし、大阪・関西の発展をけん引し、日本の国際競争力を強化する新たな拠点として、国、自治体、経済界、民間事業者などが一丸となったまちづくりを進めています。2013年に「グランフロント大阪」として開業した先行開発区域に続き、オリックス不動産を含む9社により、オフィス、ホテル、中核機能、商業施設、都市公園、住宅からなる「うめきた2期地区開発プロジェクト」が、2024年夏頃の先行まちびらきに向けて進行しています。

●“Osaka MIDORI LIFE”を世界へ発信

「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間に集う市民や企業など、さまざまな人々が新しい活動にチャレンジできる場や仕組みをつくり、活力に満ちた

2020 年 12 月時点のイメージパース。今後変更となる可能性があります。

創造的なライフモデル“Osaka MIDORI LIFE ”をうめきたから関西、そして国内外へと発信していきます。場や仕組みのひとつとして、「みどり」に集う市民との接点を生かしたイノベーション活動を支援する中核機能（施設・運営組織）を整備。グランフロント大阪「ナレッジキャピタル」や産・官・学と連携し、大阪・関西のイノベーション創出に寄与していくとともに、『「みどり」と「イノベーション」の融合拠点』というまちづくりの方針を具現化していきます。

国際歓迎・交流拠点
ささしまライブ24
「グローバルゲート」

「ささしまライブ24」は、名古屋駅南側の貨物駅跡地（約12.4ha）を再開発する大規模プロジェクトです。「交流」「環境」「防災」をキーワードに、産・官・学のコラボレーションによる「国際歓迎・交流拠点」の形成を目的とした賑わいのある複合型まちづくりを目指し、オリックスを含む民間事業者5社が出資、まちの中核となる複合施設「グローバルゲート」を開発しました。

●国境や文化を超えて人々が集う場所

「ささしまライブ24」の中核となる複合施設「グローバルゲート」は、オフィス、ホテル、カンファレンス施設、自然とふれあいながらショッピングや食事が楽しめる商業施設などで構成され、新たなビジネス、国際交流、賑わい、文化を生み出しています。

●自然と都市の融合、防災にも配慮

ケヤキ並木や屋上庭園、グリーンウォールを整備し、自然と都市を融合させています。また、制震構造による高い耐震性に加え、電源供給は本線と予備線の2回線受電を採用。非常時の節電体制下において、約48時間運転可能な非常用発電機と燃料を装備し、入居テナントの事業継続性を高めています。

オープンエアプラザ

ヒト、コト、モノが交差する
新しい交流の場
「クロスゲート金沢」

金沢市の公募による「インターナショナルブランドホテル事業」として、JR「金沢」駅金沢港口（西口）に複合施設を開発したプロジェクトです。「ハイアット セントリック 金沢」「ハイアットハウス 金沢」の2つの外資系ホテル、商業施設、分譲マンション「ザ・レジデンス金沢」で構成され、屋上庭園「みらいの丘」も設けています。施設名称「クロスゲート金沢」には、国内外からヒト、コト、モノが集い、その交流を通じて新しい価値を創造していく「世界の交流拠点都市」を目指す金沢の玄関口として、地域の発展に貢献したいという思いを込めています。

不動産投資・開発事業 2

オフィスビル・
商業ビル開発事業

働く人とまちにやさしい、環境と調和した空間を創出。

機能性・快適性・安全性を高い次元で兼ね備えた
付加価値の高いオフィスビルや商業ビルを開発。
働く人はもちろん、まちにやさしく環境にも調和した空間の創出に努めています。

サステナブルで知的生産性向上に寄与するオフィス空間「オリックス上野一丁目ビル」

「オリックス上野一丁目ビル」は、100%再生可能エネルギーの電力使用や、積極的な緑化などで環境性能を高めたことに加え、耐震性に優れた構造や防災対策など安全・安心面でもビジネスをサポートします。

●高い環境性能

使用電力を、オリックスが供給する「RE100イニシアチブ※1」が求める電源のトラッキング証明付き100%再生可能エネルギー由来の電力に切り替えを実施。太陽光発電の設置や屋上緑化を導入し、環境性能評価「CASBEE※2」のSランクに加え、国際的な環境性能評価指標「LEED-CS※3」でプラチナ認証を取得しています。

オリックス上野一丁目ビル

屋上庭園とテラス

●防災対策

新耐震基準の1.5倍相当の耐震性能に加え、非常用発電機やテナント用防災備蓄倉庫なども設置しています。

●入居テナントのさまざまな働き方を支援

シャワーブースや駐輪場、電気自動車用急速充電器、屋上庭園など、入居テナントのさまざまな働き方を可能にする設備が充実しています。

※1. RE100イニシアチブ…企業が自らの事業の使用電力を100%再生可能エネルギーで賄うことを目指す国際的なイニシアチブ。
※2. CASBEE（建築環境総合性能評価システム）…建築物の環境性能で評価し、格付けする評価システム。
※3. LEED-CS…米国グリーンビルディング協会が所管する環境性能評価指標。

ビジネス効率を高める快適なオフィス環境「オリックス八重洲通ビル」

「オリックス八重洲通ビル」は、機能性、快適性を備えた空間設計により、ビジネス効率を高めるオフィス環境を実現。緑あふれる開放的な屋上テラス、エントランスホールなどに設置したアロマ空調、BGMによる演出で、心地よいオフィス環境を創造します。また、屋上緑化のほか、昼間の自然光を活用する昼光利用制御システムなどの導入により、高効率なエネルギー利用を実現しています。

オリックス八重洲通ビル

エントランスホール

屋上テラス

不動産投資・開発事業 3

商業施設開発・
建物賃貸借事業

ユニークな手法により、お客さまに親しまれ、地域の活性化に寄与する施設を開発。

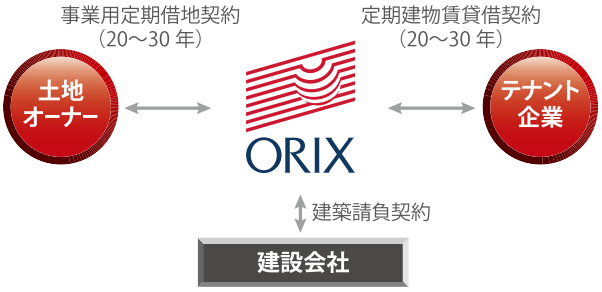
オリジナルブランドとして、「クロスモール」、「クロスガーデン」、そして「クロスゲート」を展開。
そのネーミングには、「ヒト」と「モノ」が常に交差し、共鳴する場であると同時に、
心に潤いを与えてくれる身近な空間として親しまれる施設でありたいという願いが込められています。

オーナーの土地活用と テナント企業の 事業活動を支援

「クロスモール豊田陣中」（愛知県豊田市）は、土地オーナーと事業用定期借地契約を締結し、オリックス不動産が企画・開発・建築した建物を各テナントに賃貸する定期借地上建物賃貸借の手法で開発しています。定期借地上建物賃貸借の取り組みでは、土地オーナーは安定的な土地の有効活用ができ、テナント企業は土地・建物を所有することなく、ご希望を取り入れた仕様の建物を利用することが可能です。

クロスモール豊田陣中

クロスガーデン筥崎宮前



地域の賑わい創出を 目指す複合施設の 商業エリア

「クロスゲート金沢」の1・2階部分に位置する商業エリアは、「プレミアムフード&レストラン」をコンセプトにオリックスが開発、テナントリーシングを行い、2020年8月にオープンしました。食料品店やカフェ、レストランなど全31店舗がそろい、地元店舗をはじめ、金沢初進出や新業態など「金沢発」と「金沢初」が融合した多彩な食のゾーンです。
1階にはイートインも可能な共用施設「クロスゲートラウンジ」を設け、金沢の伝統工芸「組子細工」をモチーフにしたデザインを取り入れ、伝統を感じていただける空間を創りあげています。地域の皆さまも、観光の方々にも気軽にご利用いただけます。

商業エリアエントランス

クロスゲートラウンジ

商業エリア 1 階（イメージ）

不動産投資・開発事業-4

物流施設開発事業

お客さまのニーズに合わせた物流施設とロジスティクスソリューションをご提供。

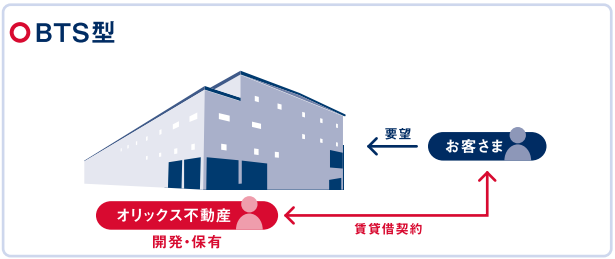
2002年に建物リースで物流施設を手掛けたことをきっかけに物流施設開発事業に参入。
交通の便に優れ、人材を確保しやすい用地の選定や、
効率的な施設設計などにより、付加価値の高い物流施設をご提供しています。

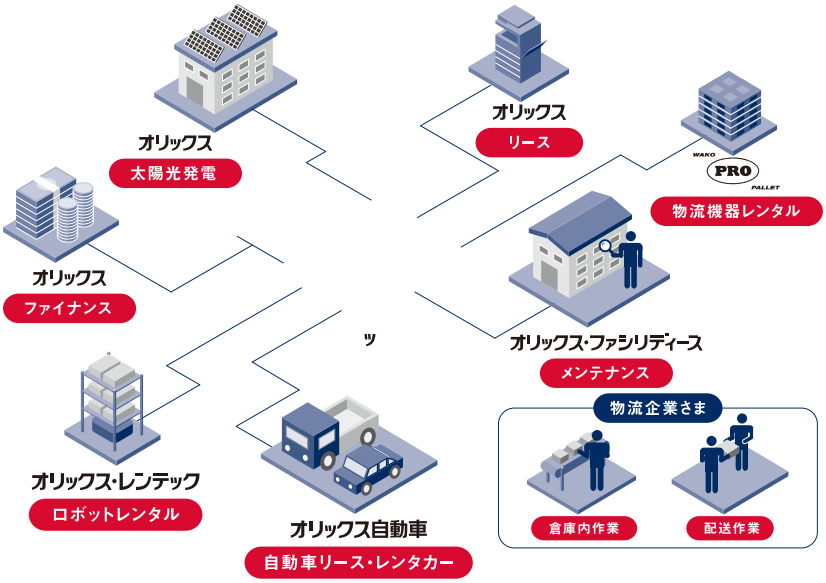
●お客さまの多様なニーズに対応

お客さま専用にカスタマイズするBTS型、複数のお客さまの入居を想定したマルチ型を中心に事業を展開しています。さらに、所有施設を活用して資金を調達したいお客さまには「セールアンドリースバック」、遊休地を活用したい場合はオリックス不動産が土地を賃借する「定期借地取組」など、お客さまの多様なニーズに対応します。

●オリックスならではのソリューション提案

開発・建設だけにとどまらず、施設運営において必要となる、さまざまなサービスのご提供やトータルコスト削減のご提案も行っています。一般の設備リース、トラックや物流ロボットのレンタルなど、オリックスグループならではの多彩なサービスメニューの中から、お客さまのビジネスモデルに最適なロジスティクスソリューションをご提案します。





最大8テナントが入居可能な大規模マルチ型物流施設

「松伏ロジスティクスセンター」（埼玉県北葛飾郡松伏町）は、最大8テナントが入居可能な大規模マルチ型物流施設です。「働きながら健康を促進する」をコンセプトに、快適で健やかに働ける環境の整備を目指し、フィットネスルームなど共用部分の充実を図りました。また、非常用発電機、防災倉庫を設置するなど、BCP（事業継続計画）に対応しているほか、環境に配慮した省電力LED照明を採用しています。

松伏ロジスティクスセンター

快適で健やかに働ける環境をご提供

共用部分に、リフレッシュに最適なカフェラウンジや屋外テラスを設けました。カフェラウンジでは無料Wi-Fiが利用でき、快適なワーキングスペースとしても活用可能です。さらに、ランニングマシンやエアロバイクなどのフィットネス器具がそろうフィットネスルーム、シャワー室があり、働く方々の健康促進をサポートします。

フィットネスルーム

施設運営事業-5

HOTEL

その他施設運営事業

それぞれに特色のある施設で、地域の活性化にも貢献。

オリックスグループならではの総合力で、特色のある施設を運営。
それぞれに独創的な運営手法を導入しながら、
地域の活性化にも貢献しています。

●オリックス劇場

旧大阪厚生年金会館大ホールを、2012年4月8日に「オリックス劇場」としてリノベーションオープン。ポップス音楽・クラシック・オペラ・演劇など多種多様な公演に対応する環境をご提供しています。大阪シティドームが運営しています。

【所在地】大阪府大阪市

●春帆楼

ふぐ公許第一号店の伝統と格式を誇る春帆楼のふぐ料理を、全国各地へ。ふぐ料理をカジュアルにお楽しみいただける店舗や、お持ち帰りやお土産のニーズにお応えする店舗など、多様な店舗展開をしています。

【所在地】（本店）山口県下関市

下関春帆楼本店（外観）

下関春帆楼本店（内観）

●調布自動車学校

入学前のご相談から卒業後のケアまで、あらゆる面でお客さまが快適で楽しい教習生活を送れるよう、コンシェルジュがサポート。また、お客さまに合ったインストラクターを指名することが可能です。

【所在地】東京都調布市

●京セラドーム 大阪

オリックス・バファローズの本拠地でもある多目的ドーム「京セラドーム 大阪」を運営。コンサートをはじめ、運動会などのスポーツイベント、展示会・展覧会、式典、ウエディングにもご利用いただけます。

【所在地】大阪府大阪市

サステナビリティへの取り組み

私たちは、多角的な事業展開を通じて、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

ストック型社会の形成

●環境性能の高い不動産開発

開発したオフィスビルや物流施設は、環境性能認証であるLEED※1やCASBEE※2で高い評価を取得しています。

上野一丁目ビル太陽光発電システム

●大京と穴吹工務店の「ZEH-M」の取り組み

政府が2030年の実現を目指す住宅のZEH（ゼッチ）※3化に先駆け、2019年に集合住宅で日本初の「Nearly ZEH-M（ニアリーゼッチマンション）※4」を竣工。その開発を推進しています。

ライオンズ芦屋グランフォート

●リノベーション

マンションの室内（専有部）だけでなく共用部まで大規模修繕工事を行い、新たな価値を付加する1棟トータルリノベーションや、戸建てのリノベーションを推進し、長く建物を維持しています。

リノベーション実績

※1.米国グリーンビルディング協会が所管する環境性能評価指標であり、エネルギー効率に優れ、持続可能な建築物の世界的な普及を目的とする。 ※2.CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は建築物の環境性能で評価し、格付けする評価システム。 ※3.ZEH（Net Zero Energy House）：高い断熱性能や電力を効率よく使う機器の導入による「省エネルギー」と、太陽光発電などにより電力を創り出す「創エネルギー」で、年間エネルギー消費量の収支をゼロ以下にすることを目指した住宅を意味する。 ※4.Nearly Zero Energy Mansion：Nearly ZEH-Mの規定に準拠し、省エネルギーと創エネルギーにより基準一次エネルギー消費量を75%以上削減した集合住宅。

環境への取り組み

●「別府温泉 杉乃井ホテル」の地熱発電事業

「別府温泉 杉乃井ホテル」では、自家用では国内最大規模となる地熱資源を利用した「杉乃井地熱発電所」を運営しています。設備容量は1,900kW（1.9MW）で、発電した電力はホテル全般の電気設備で使用し、ピーク時の使用電力の約30%を賄っています。

「別府温泉 杉乃井ホテル」地熱発電

●水族館でのCO_2排出量削減

「京都水族館」と「すみだ水族館」は、国内で初めて※5水槽内の水の完全人工海水化※6を実現。内陸型水族館の課題であった、大型車両による海水運搬時のCO_2発生を抑えています。また、「京都水族館」では、太陽光発電システムや、先進的な換気システムなどにより、CO_2排出量を抑制しています。

小笠原大水槽（すみだ水族館）

●プラスチック製ストローおよびショップ袋の使用を廃止

オリックス不動産は、運営する25の宿泊施設、水族館、飲食施設でのプラスチック製ストローの使用を原則廃止し、紙製ストローに変更しました。また、水族館ではショップでのプラスチック袋を有料化し、紙袋へ移行。海洋汚染防止の対応を積極的に推進しています。

紙製ストロー（イメージ）

※5.国内初は「京都水族館」。次いで国内2番目は「すみだ水族館」。 ※6.淡水は除く。

地域活性化

●旅館事業での、観光客増加と地元雇用創出

日本各地の老舗旅館の再生事業においては、地元従業員の雇用継続を重視しています。新規設備投資の実施やサービスレベルの改善による来館者の増加は、観光客増加にも貢献しています。

黒部・宇奈月温泉 やまのは

●「すみだ水族館」の「東京金魚プロジェクト」

「すみだ水族館」は、東京の下町にある唯一の水族館として、途絶えてしまった金魚売りの文化と、地域コミュニティの復活を目的に、「東京金魚プロジェクト」を立ち上げました。館内での金魚展示のほか、出張水族館も実施しています。

東京金魚プロジェクト

●水族館の出張授業

「すみだ水族館」は、墨田区教育委員会事務局が主管する学校支援ネットワーク事業に参画し、墨田区立の小学校で出張授業を実施。また、「京都水族館」でも、オオサンショウウオを題材に、京都市内の小学校で出張授業を行っています。

出張授業（京都水族館）

オリックス不動産株式会社 会社概要

商　　号　オリックス不動産株式会社（英文社名：ORIX Real Estate Corporation）
宅地建物取引業免許番号　国土交通大臣（5）第5903号
社団法人不動産協会会員

代　表　者　取締役社長　深谷 敏成（オリックス株式会社 グループ常務執行役員）

設　　立　1999年3月11日

所　在　地　〔東京本社〕
〒105-0013　東京都港区浜松町2丁目3番1号 日本生命浜松町クレアタワー
（オリックスグループ総合受付13階）
TEL：03-5776-3400（大代表）　FAX：03-5776-3426

〔大阪支店〕
〒550-0005　大阪府大阪市西区西本町1-4-1　オリックス本町ビル

株　　主　オリックス株式会社（100%）

事 業 内 容　不動産投資・開発事業
不動産アセットマネジメント事業
住宅開発事業
施設運営事業
工事、ビル・施設管理事業

主なグループ会社

（2021年3月31日現在）

会 社 名	設立（取得）	主な事業	オリックスグループ出資比率
オリックス・アセットマネジメント株式会社	2000年9月	不動産投資運用	100%
オリックス・インテリア株式会社	（1987年1月）	不動産投資、パーキング運営	100%
オリックス水族館株式会社	2011年4月	水族館運営	100%
オリックス・ファシリティーズ株式会社	（2019年1月）	総合ビル管理・賃貸マンション管理・その他不動産管理、不動産仲介、建築工事	100%
オリックス不動産投資顧問株式会社	2007年9月	不動産投資顧問	100%
オリックス・ホテルマネジメント株式会社	2020年4月	旅館・ホテル・研修施設等の施設運営	100%
株式会社調布自動車学校	（2005年12月）	自動車教習所運営	100%
株式会社大京	（2019年1月）	不動産開発・不動産販売、都市開発	100%
株式会社穴吹工務店	（2019年1月）	不動産開発、不動産販売、建設請負	100%
株式会社大京アステージ	（2019年1月）	マンション管理、修繕工事、居住者サービス	100%
株式会社穴吹コミュニティ	（2019年1月）	マンション管理、修繕工事、居住者サービス	100%
株式会社大京穴吹建設	（2019年1月）	マンション修繕工事、土木建築工事、建物診断・耐震補強工事	100%
株式会社大京穴吹不動産	（2019年1月）	不動産の売買、仲介、賃貸借、管理	100%

www.orix-realestate.co.jp

VEGETABLE OIL INK

本冊子は別途記載がない限り2021年3月31日時点のデータに基づいて作成されています。