

## アセットマネジメント戦略

アセットマネジメント部門は、証券アセットマネジメント、不動産アセットマネジメントおよびオルタナティブアセットマネジメントで構成され、投資信託の組成と運用、不動産の運用、ベンチャーキャピタルやプライベートエクイティ、さらには再生可能エネルギーなど、幅広い資産運用を行っています。

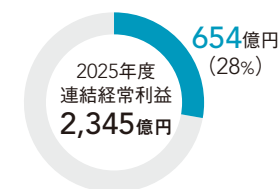


新妻 信介  
アセットマネジメント担当

「金利のある世界」が定着し、日本の資産運用市場が転換局面を迎えるなか、アセットマネジメント部門は、グループの安定収益基盤であるベース利益の中核として、資産運用立国の実現に向けた重要な役割を担っています。2025年度は、証券AMにおける投資顧問ビジネスの本格化、不動産AMにおける私募ファンドビジネスの拡大、オルタナティブAMにおけるファンドビジネスへの転換に向けた着実な進展など、各事業が順調に成長し、AM部門のAUMは46兆円超へと拡大しました。

中期経営計画最終年度の2026年度は、証券AMでは顧客基盤の拡大と運用力の高度化、不動産AMでは物件ソーシング力強化や運用商品拡大などを通じたAUM拡大、オルタナティブAMではファンドビジネスへの転換加速に注力していきます。今後も運用力の強化と外部連携・成長投資の両面を推進しつつ、2030年度の目標であるAUM60兆円超を達成し、ひいては「お客様の資産価値最大化」に貢献していきます。

### AM部門の経常利益



### 主な構成会社

#### 証券アセットマネジメント(証券AM)

- 大和アセットマネジメント
- 大和ファンド・コンサルティング

#### 不動産アセットマネジメント(不動産AM)

- 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
- 大和証券オフィス投資法人
- 大和証券リアルティ
- サムティ・レジデンシャル投資法人

#### オルタナティブアセットマネジメント

##### (オルタナティブAM)

- 大和企業投資
- 大和PIパートナーズ
- 大和エネルギー・インフラ

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| 大和アセットマネジメント運用資産残高      | 44.2兆円         |
| 不動産アセットマネジメント2社*1運用資産残高 | 1兆7,978億円      |
| 累計投資社数・累計投資金額*2         | 2,382社／4,777億円 |
| プリンシパル投資残高*3            | 2,900億円        |

\*1 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント、サムティ・レジデンシャル投資法人 \*2 大和企業投資の累積数値 \*3 大和PIパートナーズと大和エネルギー・インフラの合計

### 環境認識

- ◆ 資産運用立国や新NISA制度の定着を背景に「貯蓄から投資へ」の流れが加速
- ◆ 金利上昇局面における運用ニーズの変化
- ◆ 上場REIT市場の低迷と私募REIT市場の着実な拡大
- ◆ オルタナティブアセット投資への関心の高まり

### 強み

- ◆ 多様化する投資家の運用ニーズに応える商品開発力
- ◆ グループのウェアハウジング機能を活かした機動的な物件取得
- ◆ 良質な投資案件の積み上げと資本効率を重視した経営への転換
- ◆ 外部連携を活用した新たな成長機会の創出

### 事業リスク

- ◆ 証券AM: 運用資産残高減少による収益減リスク、収益低下が著しい場合の採算割れリスク
- ◆ 不動産AM: 不動産市場の変動リスク、人件費や不動産関係費などの費用上昇リスク
- ◆ オルタナティブAM: 投資先の経営状況や経済環境などの変化により、保有する有価証券などの売却損・評価損が発生するリスク

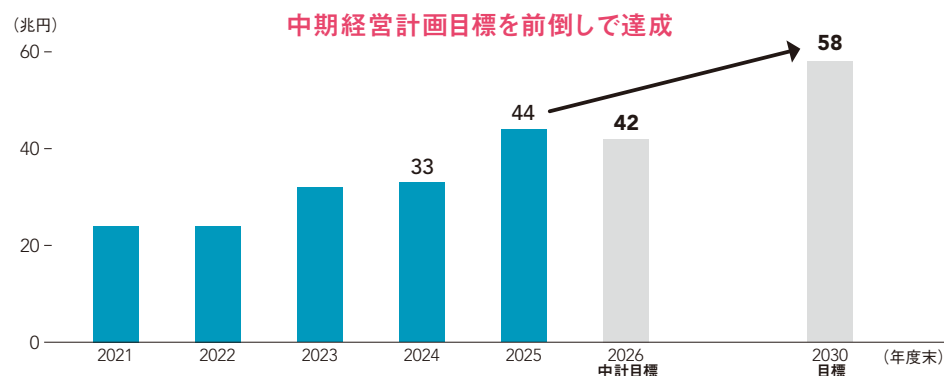
## 証券アセットマネジメントの成長戦略

### 運用資産残高拡大の加速と中期経営計画目標の前倒し達成

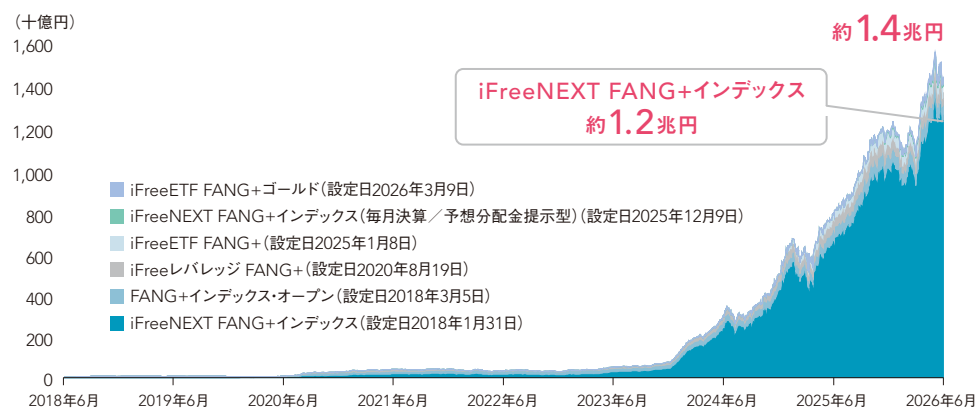
証券アセットマネジメントでは、好調な相場環境および「iFreeNEXT FANG+インデックス」を中心とした、特色ある商品ラインナップの提供による資金流入を背景に、運用資産残高が1年間で10兆円以上増加しました。2026年3月末時点の運用資産残高は44兆円と、中期経営計画における2026年度目標を前倒しで達成しました。これに伴い、大和アセットマネジメント(大和AM)の経常利益は2期連続で30%超の成長を実現しています。

公募投信分野では、オルタナティブ商品などの付加価値の高い差別化された商品の拡充を引き続き推進するとともに、販売会社向けサービスの強化にも取り組んでいます。

#### 証券AMのAUM推移



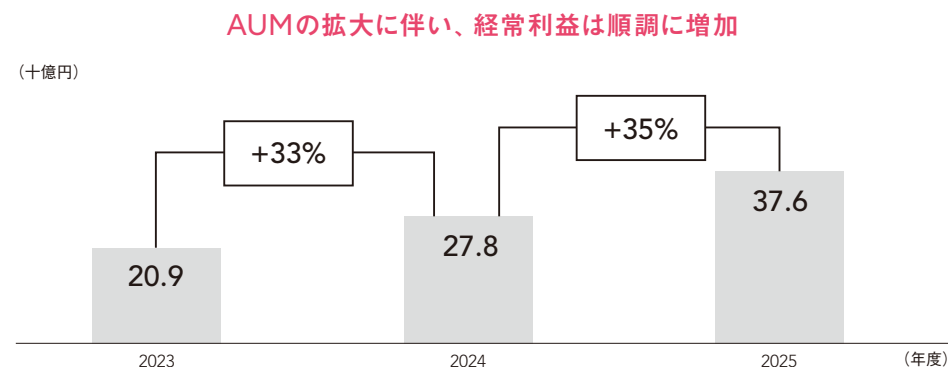
#### FANG+シリーズ純資産総額の推移



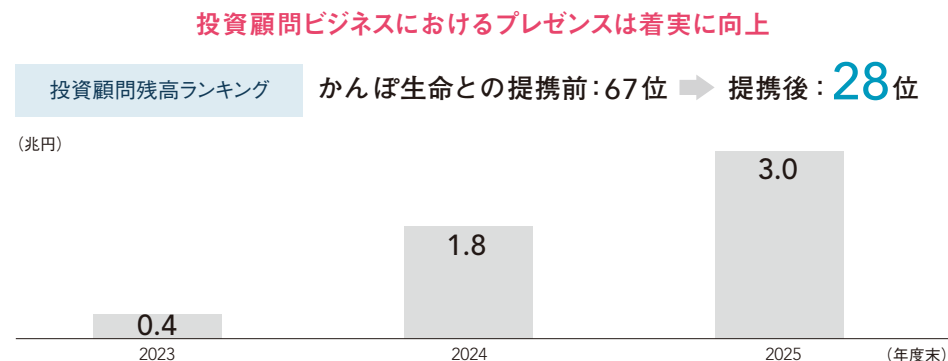
### かんば生命との資本業務提携の進捗

大和AMは、2024年10月にかんば生命を20%株主として迎え、オルタナティブ分野を含む投資顧問ビジネス領域へ本格参入しました。現在、資産運用人材の相互交流によって、アセットオーナー目線を付加した運用力改革および運用機能の向上に取り組んでいます。本提携を契機に、かんば生命からの運用受託は2026年3月末時価ベースで2.5兆円を超える規模に拡大し、投資顧問残高の業界ランキングは提携前の67位から28位へと改善しました。今後も、投資顧問分野における差別化と付加価値の向上を通じて、さらなる競争力強化を図っていきます。

#### 経常利益と利益成長率の推移(証券AM)



#### 投資顧問残高(大和AM)



(出所) 格付投資情報センター 年金情報より大和証券グループ本社作成

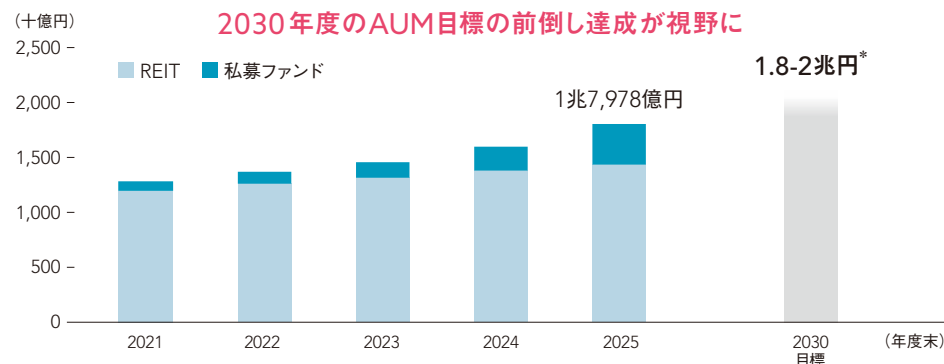
## 不動産アセットマネジメントの成長戦略

### REITと私募ファンドによる運用残高の拡大

不動産アセットマネジメントは、2009年の参入以降、運用対象資産の拡大に加え、運用会社やREITの合併、ウェアハウジング機能の強化などを通じて着実に成長し、当社グループの安定的な利益獲得に貢献してきました。運用資産残高は、大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(大和リアル)の私募ファンドの組成などにより着実に増加し、2026年3月末時点で1兆7,978億円まで拡大しました。2030年度目標である1.8～2兆円の前倒し達成が視野に入っており、グループ全体のストック収益拡充にも寄与しています。運用資産は、インフレ耐性に優れた賃貸住宅と中規模オフィスを中心に構成している点が特徴であり、金利上昇局面においても賃料増額を実現し、安定的な運用を継続しています。引き続き、REITおよび私募ファンドの双方から、継続的な運用残高の拡大を目指します。

2026年1月には、第一生命が出資する不動産私募ファンドを大和リアルが組成しました。東京・大阪の賃貸住宅を裏付け資産とする不動産信託受益権で構成された、資産規模約

### 不動産AMのAUM推移



\* 1.8兆円を上回るAUM達成には良好な取得環境、REITのM&A、投下資金(枠)などの条件が満たされる必要がある

### 大和リアルが運用する上場REITの賃料増減率実績

#### AUMの大半を占めるオフィス・賃貸住宅で賃料増額を実現

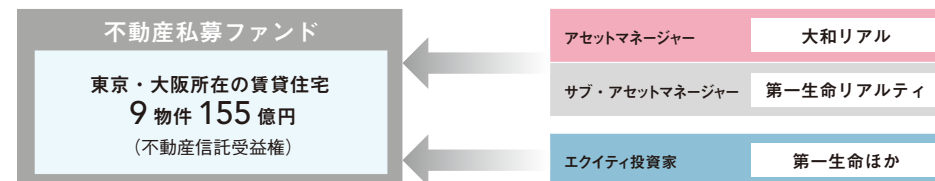
|                                                                | アセットタイプ | 決算期      | 入替     | 更新     |
|----------------------------------------------------------------|---------|----------|--------|--------|
| 大和証券オフィス投資法人<br>Daiwa Office Investment Corporation            | オフィス    | 2026年5月期 | +23.3% | +12.0% |
| 大和証券リビング投資法人<br>Daiwa Securities Living Investment Corporation | 賃貸住宅    | 2026年3月期 | +13.2% | +4.4%  |

155億円のファンドであり、今後も優良な投資機会を実現するために、投資家ニーズに合わせた多様な運用商品の提供を目指していきます。

### サムティホールディングスのバリューアップ

2019年に資本業務提携を締結した不動産デベロッパーのサムティホールディングスについては、2025年の非公開化後、ホテルおよび住宅のファンド組成などを通じて、運用資産残高は約5,400億円まで拡大し、ビジネスモデルの転換を着実に進めています。さらに、Hillhouseとの連携のもと、豪州・ニュージーランドで最大手の学生寮運営会社 UniLodgeを買収するなど、インオーガニックな成長も推進し、継続的なバリューアップを図っています。

### 第一生命との不動産私募ファンドの組成



大和リアルと第一生命は、今後の不動産私募ファンド分野における継続的な取組みを目的とした**私募ファンド組成検討に係る協定書**を締結

### サムティHDのバリューアップ

#### ビジネスモデルの転換とインオーガニックな成長を推進

- 2025年11月 UniLodge買収を公表
  - ◆ 豪州・ニュージーランドで最大手の学生寮運営会社の株式取得に合意(管理戸数: 45,000戸)
- 2025年12月 集合住宅資産ファンドの組成を公表
  - ◆ 政府系ファンドと5億米ドルのファンドを設立し、同ファンドで2億米ドルの賃貸住宅を取得
- 2026年4月 ホテル特化型ファンド2号の組成と集合住宅資産ファンドでのポートフォリオ追加取得を公表
  - ◆ 国内投資家の出資によりホテル特化型ファンドの第2号を組成し、集合住宅資産ファンドでは1.4億米ドルの賃貸住宅を追加取得

## オルタナティブアセットマネジメントの成長戦略

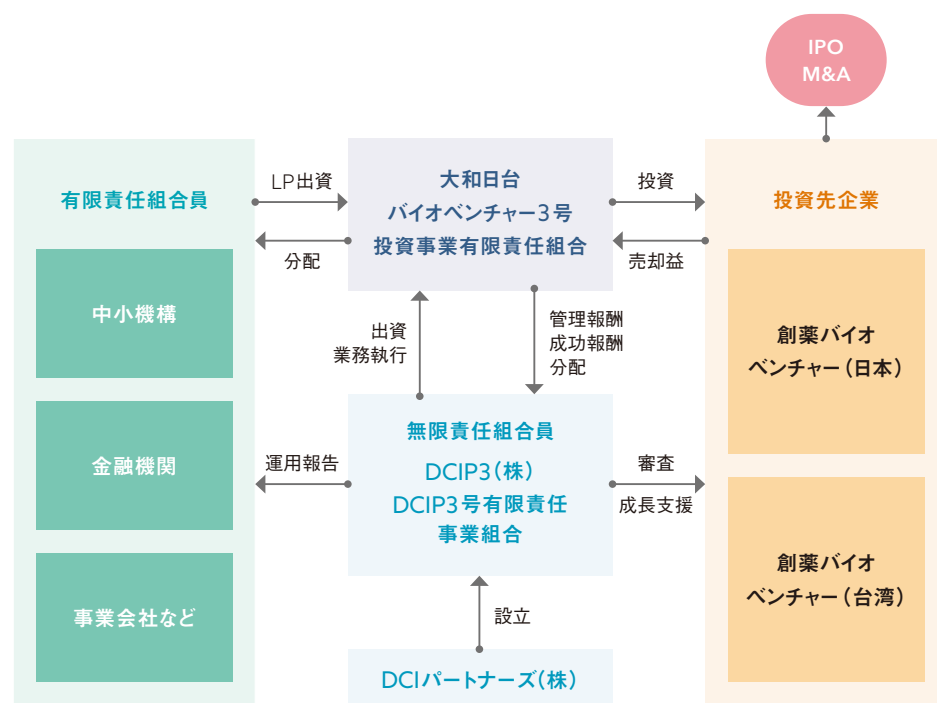
### アセットマネジメントモデルへの転換

オルタナティブアセットマネジメントでは、これまでの自己資金を活用したキャピタルゲイン中心の収益構造から、外部資金導入によるアセットマネジメントモデルへの移行を進めています。ベンチャーキャピタルの老舗として40年のファンド運営実績を持つ大和企業投資に加え、これまで自己資金投資を展開してきた大和PIパートナーズおよび大和エナジー・インフラが、培ってきた投資ノウハウとトラックレコードを活かし、資本効率を重視したファンドビジネスへの転換を加速させています。

大和企業投資では、創薬・再生医療分野に特化したベンチャーキャピタルである子会社のDCIパートナーズにおいて日本と台湾の創薬分野を中心とした未上場のバイオベンチャーに

DCIパートナーズによる大和日台バイオベンチャー3号ファンドの設立

バイオ専門ファンドとしては日本最大級

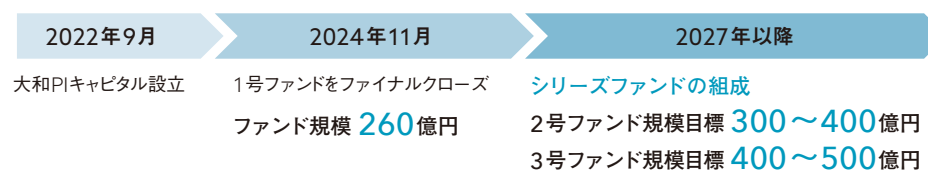


投資する大和日台バイオベンチャー3号ファンドを設立しました。プライベート・エクイティ分野では大和PIパートナーズの子会社である大和PIキャピタルがプライベート・エクイティファンドの運用を行っています。同社では、2024年に総額260億円のファンドを組成し、これまでに5件の投資を実行しました。今後も数百億円規模のシリーズファンドの組成を通じて、ファンドビジネスの拡大を目指します。また、大和エナジー・インフラでは、新設したファンド戦略推進室を中心に、ファンドビジネスへの転換に向けた取組みを加速させます。

これまで築いた実績や国内外のパートナーとのネットワークを活かし、良質な案件への投資実行と最適なエグジットを継続することで、高いトラックレコードを構築し、安定的なアセットマネジメントビジネスへとつなげていきます。

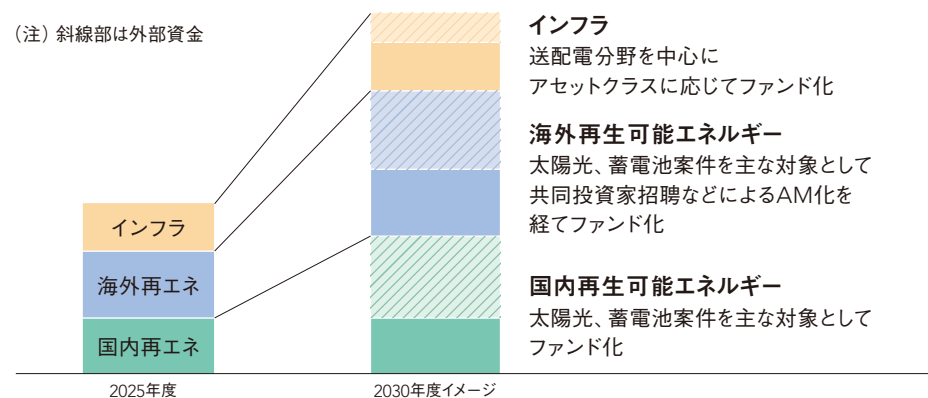
大和PIパートナーズ

ファンドビジネスの拡大(大和PIキャピタル)



大和エナジー・インフラの投資残高

アセットマネジメントビジネスの推進



## アセットマネジメント戦略

## 社員コメント— 持続的成長を支える現場から

企業価値を支えるESGの視点で、

長期的な資産形成に貢献します。

NISAの拡充や「資産運用立国」の流れを受け、個人投資家の皆様にとって長期的な資産形成はより身近なものとなっています。大和アセットマネジメントでは、ESG評価を組み込んだ指数に連動するファンドを通じて、低コストで透明性の高いESG投資機会の提供に取り組んでいます。明確なルールにもとづくインデックス運用の特性を活かし、投資家の皆様が長期的な資産形成の一部として無理なくESG投資を取り入れられる商品設計を心掛けています。

ESG指数の評価は短期的な市場環境によって左右される面もありますが、長期的には、サステナビリティへの対応力が企業価値を支える重要な要素になり得ると考えています。ESGを企業の中長期的な価値創造やリスク管理を見極める視点として捉え、今後もわかりやすく納得感のある商品と情報提供を通じて、資産形成と持続可能な社会の実現の双方に貢献していきます。

● P.65 人生100年時代における資産形成支援



大和アセットマネジメント  
ベータ・ソリューション運用部  
シニア・ファンドマネージャー

**大野 恵莉子**



多様な人材と専門性が交わる環境で、

人を起点とした価値創造に挑みます。

私はこれまで不動産鑑定・売買、戦略コンサル、官民ファンドでの事業再生と、実物・戦略・金融を横断してキャリアを重ねてきました。その経験を新たなフィールドで活かしたいと考え、キャリア採用として大和PIパートナーズに入社しました。投資から回収・ハンズオン、Exitまで一貫して関与し、事業価値の向上や地域創生にも踏み込める点に強く惹かれたことが入社決め手です。

大和証券グループには、多様な経歴を持つ人材が互いの専門性を尊重し、自身の裁量を持って前職までの知見を発揮できる風土があります。自己資金投資の強みである柔軟・迅速な意思決定を活かし、投資先の再生・成長を支援するとともに、今後は外部のお客様にも幅広く投資機会を提供し、当社グループのオルタナティブ投資基盤を強化していきます。投資先には従業員やお客様一人ひとりの人生がある—その認識のもと、人を起点とした持続的な価値創造に取り組んでいきます。

● P.50 ポテンシャル人材の採用



大和PIパートナーズ  
債権・不動産投資第二部長

**朝廣 史昭**



投資先一例(ゴルフリゾート/鹿児島県)