

Sustainability Report 2025



大和証券オフィス投資法人
Daiwa Office Investment Corporation

大和証券リビング投資法人
Daiwa Securities Living Investment Corporation

大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人
Daiwa Securities Logistics Private Investment Corporation

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
(資産運用会社)
Daiwa Real Estate Asset Management

Sustainability Report 2025

Contents

■ トップメッセージ	01
■ 投資法人の概要/資産運用会社の概要	02
■ サステナビリティ方針・サステナビリティ推進体制	03
■ 環境への取組み	
気候変動に対する取組み	05
環境パフォーマンス実績／削減目標	10
不動産投資を通じた環境配慮への取組み	12
ステークホルダーとの連携／都市開発への取組み	13
■ 社会への取組み	
テナント・地域社会に向けた取組み	14
人権の尊重とDEI推進に向けた取組み	15
人材育成に向けた取組み	16
多様な働き方実現に向けた取組み／ 健康と快適性に向けた取組み	17
■ ガバナンスへの取組み	
コーポレートガバナンス体制	18
コンプライアンス体制	20
リスク管理・内部監査に向けた取組み	21
■ サステナビリティファイナンス	
サステナビリティファイナンス	22
■ 外部評価・外部認証	
外部評価	23
外部認証	24
■ ESGデータ集	
環境への取組み	25
社会への取組み	26
ガバナンスへの取組み	27



【報告書の対象期間】

2024年4月～2025年3月（具体的ESGの取組みや統計等は過去のデータを含みます）

【報告対象組織】

大和証券オフィス投資法人／大和証券リビング投資法人／大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人／
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

【発行日】

2025年7月（更新頻度：年1回発行）

【お問い合わせ先】

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
担当部署：サステナビリティ推進室 TEL: 03-6215-9500(代表)

【ディスクレーマー】

本レポートには、将来予測に関する情報が含まれていますが、これらの記述は各資料の作成時点で入手可能な情報に基づいて判断したものであり、将来の業績等を保証するものではありません。

【編集方針】

大和証券オフィス投資法人、大和証券リビング投資法人、大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人及び大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社がホームページ等で開示しているサステナビリティ関連情報を一元的に集約し、ステークホルダーの皆様に対してESGに対する考え方や取組内容等に關し、より一層の理解を深めていただくことを目的として、本レポートを発行しています。

なお、各報告対象組織の記載内容に応じて、ページ右上に以下のアイコンを表示しています。

DOI 大和証券オフィス投資法人(DOI)

DLI 大和証券リビング投資法人(DLI)

DLP 大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人(DLP)

DR 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(DR)

トップメッセージ

お客様・市場、そして社会全体との強固な信頼関係を構築。
大和リアル・エステート・アセット・マネジメントは
不動産・実物資産運用において、
常に新しい分野を切り拓くパイオニアであり続けます。

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」)は、資産運用に当たり、環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったESGを重視することが中長期的な投資法人の企業価値向上に資するという認識のもと、「サステナビリティ推進委員会」を設置し、サステナビリティに係る重要な方針や施策、取組み等について審議しています。ESGに係る様々な課題に対応するべく、2021年6月に、ESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を全社横断的に推進する専門部署として「サステナビリティ推進室」を設置し、2023年3月には「ESGに関する方針」に記載したサステナビリティ要素を拡充し、新たに「サステナビリティ方針」を策定する等、多様化するステークホルダーのニーズを踏まえながら、組織的にサステナビリティへの取組みを推進しています。

大和証券オフィス投資法人(以下「DOI」)、大和証券リビング投資法人(以下「DLI」)、及び大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人(以下「DLP」)は、GRESBリアルエステイト評価に継続的に参加し、外部機関による環境認証や評価を複数取得しながら、省エネルギー・温室効果ガス排出削減、節水等の限りある資源の有効活用を通じて、環境負荷低減に取り組んでいます。また、保有不動産に関する全てのステークホルダー(投資主、テナント、地域コミュニティ、従業員等)との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、持続可能な社会の実現を目指しています。

大和証券オフィス投資法人
執行役員 田中 稔介



大和証券リビング投資法人
執行役員 阿久沢 哲夫



大和証券ロジスティクス・
プライベート投資法人
執行役員 竹内 由紀子



大和リアル・エステート・
アセット・マネジメント株式会社
代表取締役社長 西垣 佳機



投資法人の概要

DOI DLI DLP

大和証券オフィス投資法人

Daiwa Office Investment Corporation

証券コード 8976

「大和証券オフィス投資法人」は、東京主要5区を最重点投資エリアとするオフィス特化型REIT^{※1}です。スポンサーは(株)大和証券グループ本社で、大和証券グループの経営資源を最大限に活かした運用を行うと共に、金融機関ならではの厳格なガバナンス体制を構築し、コンプライアンスを重視した透明性の高い運用を行っています。

投資の基本方針については、オフィスビルの特性に基づき、地域・規模などを厳選した投資運用を行い、不動産市況の変化に対応した柔軟な運用を行うことで、将来にわたる安定的な巡航EPU^{※2}の確保と、投資資産の持続的な成長を図っており、都心立地による安定運用の実現と質の向上を目的とした物件の入替を通じて、中長期的な分配金の維持向上を目指しています。

<運用資産種別>



オフィス特化型上場REIT
運用開始:2009年*

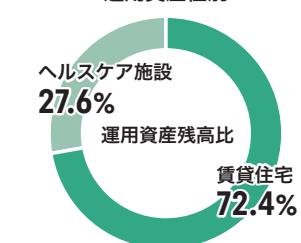
物件数 **59** 物件
資産規模 **4,706** 億円

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

証券コード 8986

<運用資産種別>



住宅系上場REIT
運用開始:2014年*

物件数 **246** 物件
資産規模 **3,993** 億円

大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人

Daiwa Securities Logistics Private Investment Corporation

「大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人」は、2020年3月に運用を開始した、賃料の安定性・市場の成長性ともに高い物流施設に特化した私募REITです。立地を厳選し、テナント分散を考慮したポートフォリオの構築を図っています。

資産運用会社の概要

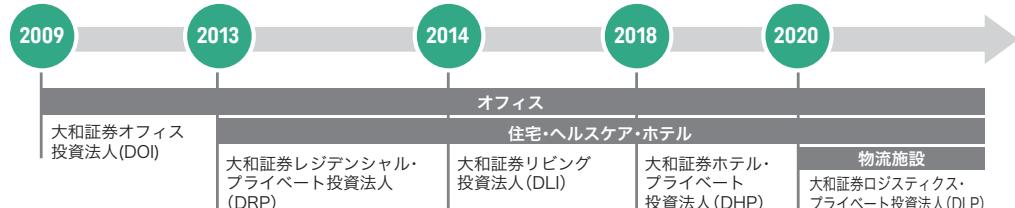
DR

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

「大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社」は、2004年10月に「(株)ダヴィンチ・セレクト」として設立された資産運用会社で、2009年に(株)大和証券グループ本社の100%子会社となりました。2005年にオフィス特化型の上場REITである大和証券オフィス投資法人の運用を開始し、その後、住宅、ヘルスケア、ホテル、物流施設を対象とする上場REITや私募REIT、太陽光私募コアファンド等の私募ファンドにまで運用対象を拡大し、2025年3月末時点の運用受託残高は1.4兆円を超える規模にまで成長しています。

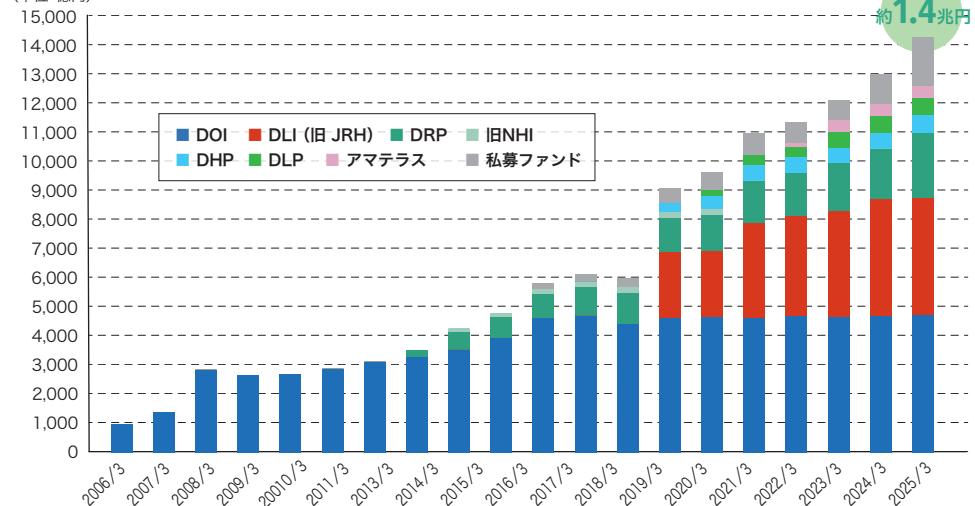
本資産運用会社は、大和証券グループの不動産アセットマネジメント・ビジネスを担う不動産運用会社として、不動産・金融市場の活性化と健全な市場の育成に努め、安心して長期的に投資・運用できる良質な商品を提供することで、皆様と継続的な信頼関係を築いてまいります。



※1 REIT: Real Estate Investment Trust (不動産投資信託)

※2 巡航EPU (Earnings Per Unit) : 売却益等の非経常的な要因による損益を除外した1口当たり当期純利益

<運用受託残高の推移>



※私募ファンドの運用残高は、ストラクチャーの関係上、本資産運用会社がAM業務を受託しているものの、本資産運用会社以外の別の企業がアセットを経営・運営しており、本資産運用会社が資産の処分権限を有しない等の案件は除いています。

DRP: 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人 (住宅特化型私募REIT)

DHP: 大和証券ホテル・プライベート投資法人 (ホテル特化型私募REIT)

アマテラス: DSREFコア・アマテラス投資事業有限責任組合 (太陽光私募コアファンド)

サステナビリティ方針・サステナビリティ推進体制

DR

大和証券グループは、経営ビジョン「"2030Vision"」を掲げ、「金融・資本市場を通じ、豊かな未来を創造する」をコアコンセプトとし、「人生100年時代」において、金融・資本市場のプロフェッショナルとして、質の高いソリューションを提供するとともに、社内外のイノベーション促進、脱炭素社会への貢献等を通じ、社会の「豊かな未来」の実現に貢献することを目標としています。

本資産運用会社は、大和証券グループの一員として、不動産などオルタナティブ資産の運用業務にESGへの配慮を組み込み、資産運用を受託する投資法人やファンドの中長期的な価値向上に向けて、「サステナビリティ方針」を策定し、以下の取組みを推進しています。また、各投資法人も本方針に基づき、持続可能な社会の実現に向けて、サステナビリティに関する取組みを推進しています。

サステナビリティ方針

<環境マネジメント・環境負荷低減への取組み>

1) 省資源・省エネルギーの推進

気候変動の緩和及びネットゼロを目指とする脱炭素社会の実現に向け、温室効果ガス排出量の削減を継続的に推進します。また、自然災害に対する資産運用物件のレジリエンス強化に努めます。

2) 循環型社会の実現への貢献

節水や廃棄物等のリデュース(抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再生利用)に取り組みます。

3) 生物多様性への配慮と生態系保全への取組み

環境保護を視野に入れた経営を心掛け、周辺環境との調和に配慮した植栽管理を推進し、またサプライチェーン全体を含めた社会全体の環境負荷低減のため、グリーン調達の推進に努めます。

<社会課題への取組み>

4) 人権の尊重

人権の尊重を基本理念とする企業文化のさらなる向上を目指し、人権教育・啓発への取組みを一段と強化していきます。

5) 人材の育成、働きがいのある職場づくり

競争力の源泉である人材育成に注力し、研修プログラムを充実させています。特に、各種資格取得支援などプロフェッショナル人材のサポートを強化していきます。

6) ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン

多様な人材が活躍できる高次元のワーク・ライフ・バランスを通じて、仕事と生活の調和の取れた働き方を追求し、役職員の健康快適性に配慮しながら、男女ともに多様な働き方ができる職場環境の充実を目指します。

7) サプライチェーン全体の共存共栄と連携

取引先や事業者の皆様とのパートナーシップ構築により、環境・社会配慮の取組みに対する理解を深め、サプライチェーン全体の持続可能な社会実現を目指します。

<ガバナンスに関する取組み>

8) 透明性・客觀性の高い

コーポレートガバナンス態勢の構築

法令や社内規定を厳格に遵守するとともに、利益相反の適切な管理を徹底し、投資法人やファンドの価値向上に向けたコンプライアンス体制の充実を図ります。

9) 重要な情報の公正かつ適時・適切な開示

投資家・取引先及び社会などすべてのステークホルダーの当社に対する理解を促進し、その適正な評価と信頼のために、公正かつ適時・適切な情報開示に取り組んでいます。また、透明性・比較可能性の観点から、外部評価を活用していきます。

サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」に基づき、「サステナビリティ推進体制規程」を策定し、ESGに関する取組みの継続的かつ組織的な実践を目的として「サステナビリティ推進委員会」を設置しています。

2021年6月に設置した「サステナビリティ推進室」が、ESG及びSDGsに関する企画・立案・実行等を組織的に推進しており、本委員会にて最終的な目標KPI※や具体的な取組み等を審議し、各施策を実行しています。

※ KPI : Key Performance Indicator (重要業績評価指標)

サステナビリティ推進委員会の構成員

- 代表取締役社長（サステナビリティ推進に係る最高責任者）
- 常勤取締役
- 上場REIT/私募REIT投資運用部、ファンド運用部等の各部長（サステナビリティ推進に係る執行責任者）
- サステナビリティ推進室長
- コンプライアンス・オフィサー
- その他最高責任者が指名する者

審議・報告内容、開催頻度、検討プロセス

サステナビリティに係る方針や目標を実現するため、サステナビリティ推進委員会を定期的に開催し、サステナビリティに関する経営方針及び目標の策定及び改廃等の審議やサステナビリティに関する目標の進捗状況等を報告しています。



サステナビリティ関連規程・ポリシー

サステナビリティ活動の実効性を高めることを目的として、「省エネルギーポリシー」「温室効果ガス排出削減ポリシー」「節水ポリシー」「サステナブル調達ポリシー」「気候変動・レジリエンスポリシー」「EMS運用マニュアル」等を策定しています。

サステナビリティ教育・啓発活動

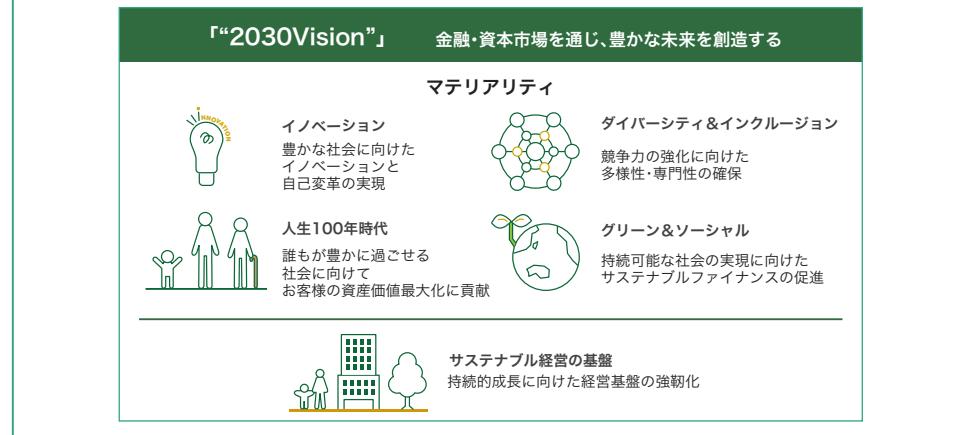
本資産運用会社の全役職員（派遣社員を含む）を対象として、サステナビリティ教育・啓発活動として、年1回を目安に外部講師によるサステナビリティ研修を実施しています。

開催年度	研修テーマ	研修受講率
2021年度	TCFD ~気候変動への対応及び情報開示~	100%
2022年度	ESGに関する概要と不動産投資業界におけるESGの動向、DEI(Diversity, Equity & Inclusion)の動向	100%
2023年度	大和リアルエステート・アセット・マネジメントにおけるサステナビリティ方針とESGの実践	100%
2024年度	いま企業に求められるサステナビリティ対応 ～温室効果ガス削減、TNFD、サプライチェーンマネジメント、SSBJ基準対応～	100%

ご参考

大和証券グループ経営ビジョン「“2030Vision”」について

- ・「金融・資本市場を通じ、豊かな未来を創造する」を当社グループの経営ビジョンにおけるコンセプトとする。
- ・「人生100年時代」において、金融・資本市場のプロフェッショナルとして、質の高いソリューションを提供するとともに、社内外のイノベーション促進、脱炭素社会への貢献等を通じ、社会の「豊かな未来」の実現に貢献する。



環境への取組み

気候変動に対する取組み

DOI DLI DLP DR

気候変動に対する考え方

2020年以降の地球温暖化対策の国際的な枠組みであるパリ協定で、「産業革命以前に比べて世界の平均気温上昇を、2°Cより十分低く保ち、1.5°Cに抑える努力をする」という世界共通の長期目標が掲げられ、日本でも2050年までにカーボンニュートラルの実現を目指すことが宣言される等、各国で脱炭素社会への移行に向けた動きが加速しています。

本資産運用会社は、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、本資産運用会社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要課題であると認識しており、脱炭素社会への貢献は社会的使命だと考えております。

TCFD提言(以下参照)に基づき、気候変動に関するリスクと機会の特定と分析を行い、気候変動に関する情報開示を順次進めるとともに、外部ステークホルダーとの積極的な対話を通じて、社会のニーズや本資産運用会社への期待を把握しながら、気候関連リスクの低減・機会の実現に向けて継続的に取り組んでいます。

TCFD提言への賛同

TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)とは、G20の要請を受け、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため設立された国際イニシアチブです。

本資産運用会社は、気候関連課題への取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するため、2021年12月に「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定し、TCFD提言への賛同を表明しました。また、2022年1月に、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に加入しました。

以下、気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言及びIFRS財団傘下のISSB(国際サステナビリティ基準審議会)が2023年6月に公表したIFRS S1号／S2号を参考に、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標及び目標」についての情報開示を行います。



1. ガバナンス

本資産運用会社は、「気候変動・レジリエンスポリシー」に従い、気候関連課題に係る執行責任者(サステナビリティ推進に係る部署の部長)は、サステナビリティ推進委員会において、気候変動による影響の識別・評価、リスクと機会の管理、適応と緩和に係る取組みの進捗状況、指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項を、気候関連課題に係る最高責任者(代表取締役社長)に対して定期的に報告します。サステナビリティ推進委員会において、気候変動関連の各課題について審議・検討した上で、代表取締役社長が最終的に意思決定を行います。

このような体制のもと、気候関連課題は代表取締役社長により監督されています。

【分析対象と前提条件】

対象	各投資法人が保有する全ての物件
範囲	不動産の投資運用における事業全般
対象期間	<p>DOI DLI : 2022年～2050年とし、「短期」、「中期」、「長期」の時間軸を設定 (短期：2022年～2025年、中期：2026年～2030年、長期：2031年～2050年)</p> <p>DLP : 2024年～2050年とし、「中期」、「長期」の時間軸を設定 (中期：2024年～2030年、長期：2031年～2050年)</p>



1
TCFDフレームワークに沿って、気候関連リスク・機会について議論し、各投資法人の事業領域に大きな影響を与える要因を特定

2
①で特定したリスク・機会について、採用シナリオのパラメーター(将来予測)に基づき、「1.5°C / 2°Cシナリオ」「4°Cシナリオ」下での世界観を整理・把握

3
②の将来予測に基づき、各投資法人における定性的な分析を実施し、シナリオ分析における財務的影響を算出し、対応策を設定



[4°Cシナリオ]

脱炭素社会を実現するための新たな規制や税制等が実施されないために十分な気候変動緩和対策が実現せず、温室効果ガスの排出量が増加傾向となることを前提とした未来像です。気候災害による相対的な物理リスクが大きく、移行リスクが小さいシナリオです。



[1.5°C / 2°Cシナリオ]

パリ協定目標の達成、脱炭素社会への実現に向けての社会政策・排出規制や技術投資等が現在以上に進行し、温室効果ガスの排出が減少傾向となることを前提とした未来像です。気候災害による相対的な物理リスクが小さく、移行リスクが大きいシナリオです。



3. リスク管理

各投資法人は、気候変動リスクと機会が投資法人の経営活動、戦略、財務計画等に与える影響を識別・評価・管理するためのプロセスを「気候変動・レジリエンス戦略」に定めています。

- 気候変動課題に係る執行責任者は、原則として年1回、気候関連リスク・機会の整理を行い、サステナビリティ推進委員会に対して進捗報告を行います。
- サステナビリティ推進委員会では、各投資法人の運用に影響を与える事業・財務計画上に重要な気候変動リスクと機会を継続的に識別・評価・管理しており、上記報告を元に事業戦略上の優先課題を整理します。
- 気候関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ推進委員会で審議された重要な優先順位の高い気候関連リスクを既存の全社リスク管理プログラムにおいても考慮するよう指示し、リスク識別・評価・管理プロセスの統合を図ります。

＜リスクの識別＞ 識別したリスクと機会の財務的影響を短期、中期、長期の時間軸に分け、各投資法人に対する影響の相対的な大きさを検証しました。財務的影響が一定程度認められる中期、長期の気候変動リスクは次のとおりです。

移行リスク	政策・法規制のリスク／技術のリスク／市場のリスク／評議会のリスク
急性の物理的リスク	台風や洪水などの事象に起因する気候リスク
慢性の物理的リスク	長期的高温や海面上昇など気候パターンの長期的なシフトに起因する気候リスク

シナリオ分析による財務的影響 DOI

分類	不動産運用におけるリスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	財務的影響				対応策	
				4°C		1.5°C / 2°C			
				中期	長期	中期	長期		
政策／法規制	炭素税導入によるGHG排出量に対する規制強化	・炭素税導入に伴い、物件のGHG排出量に応じて税負担が増加	リスク	小	小	中	大	・エネルギー管理システムや再生可能エネルギーの導入 ・保有物件のエネルギー消費量／GHG排出量の計画的な低減 ・戦略的な物件入替／物件改修に伴うGHG排出量の改善 ・環境認証取得比率の向上	
	省エネ基準の強化、排出量報告義務の発生	・省エネ基準引き上げに伴う改修費用の増加 ・排出量報告に関連した事業経費の増加	リスク	小	小	大	大		
	法規制に適合した物件の競争力向上	・環境性能に優れた物件の保有に伴い、賃料収入が増加 ・エネルギー効率改善に伴う水道光熱費の抑制	機会	小	小	中	中		
技術	省エネ・再エネ技術の高度化・普及	・新技術導入に伴う改修費用の増加	リスク	小	小	大	大	・先進技術の導入 ・計画的な改修工事の実施 ・再生可能エネルギー由来の電力切替推進	
		・省エネ性能向上に伴う水道光熱費の削減	機会	小	小	中	中		
市場	物件の環境性能による資産価値の変動	・環境認証取得比率に伴い、保有物件の資産価値が変動 ・環境性能に優れた物件の保有割合に応じて、賃料収入が変動	リスク	小	小	大	大	・環境認証取得比率の向上 ・再生可能エネルギー由来の電力切替推進 ・保有物件の環境性能に関する十分な情報開示	
		・ESG意識が高い投資家やレンダーからの評価の変動 ・ESG意識が高いテナントの入退去需要の変動 ・金融機関等からの資金調達条件の改善／悪化	リスク	小	小	大	大		
評判	投資家や顧客からの評判低下	・投資口価格の下落/ESG格付評価の低下 ・環境パフォーマンス/レジリエンスの低い物件の収益性低下	リスク	小	小	中	大	・気候変動を含むESG関連情報の適切な情報開示 ・外部機関によるESG評価の向上 ・サステナビリティファイナンスの活用による資金調達コスト低減	
		・投資口価格の下落/ESG格付評価の低下 ・環境パフォーマンス/レジリエンスの低い物件の収益性低下	機会	小	小	中	中		
物理的リスク	風水害の激甚化による損害の増加	・修繕費、保険料の増加 ・稼働率低下による賃料収入の減少 ・営業機会の損失/業務継続性に対するリスク増加	リスク	小	中	小	小	・ハザードマップ等の活用によるリスク把握 ・レジリエンスの高い物件の保有 ・高効率空調機器への設備更新、エネルギー管理システム導入 ・グリーンリース等のテナントとの協働による省エネ対応実施 ・BCP対応強化 ・保有物件での緑化推進	
	平均気温上昇/海面上昇による被害の増加	・保有物件の浸水防止、損傷、損壊等に備えるための改修費の増加	リスク	小	小	小	小		

シナリオ分析による財務的影響 DLI

分 類	不動産運用におけるリスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	財務的影響				対 応 策	
				4°C		1.5°C / 2°C			
				中期	長期	中期	長期		
移行リスクと機会	炭素税導入によるGHG排出量に対する規制強化	・炭素税導入に伴い、物件のGHG排出量に応じて税負担が増加	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー管理システムや再生可能エネルギーの導入 保有物件のエネルギー消費量／GHG排出量の計画的な低減 戦略的な物件入替／物件改修に伴うGHG排出量の改善 環境認証取得比率の向上 	
	省エネ基準の強化、排出量報告義務の発生	・省エネ基準引き上げに伴う改修費用の増加 ・排出量報告に関連した事業経費の増加	リスク	小	小	中	中		
	法規制に適合した物件の競争力向上	・環境性能に優れた物件の保有に伴い、賃料収入が増加 ・エネルギー効率改善に伴う水道光熱費の抑制	機会	小	小	小	中		
	省エネ・再エネ技術の高度化・普及	・新技術導入に伴う改修費用の増加	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 先進技術の導入 計画的な改修工事の実施 再生可能エネルギー由来の電力切替推進 	
		・省エネ性能向上に伴う水光熱費の削減	機会	小	小	中	中		
	物件の環境性能による資産価値の変動	・環境認証取得比率に伴い、保有物件の資産価値が変動 ・環境性能に優れた物件の保有割合に応じて、賃料収入が変動	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得比率の向上 再生可能エネルギー由来の電力切替推進 保有物件の環境性能に関する十分な情報開示 	
		・環境性能に優れた物件の保有に伴い、保有物件の資産価値や賃料収入が増加	機会	小	小	小	中		
評判	投資家やレンダーの投融資スタンスの変化	・ESG意識が高い投資家やレンダーからの評判の変動 ・ESG意識が高いテナントの入退去需要の変動 ・金融機関等からの資金調達条件の改善／悪化	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動を含むESG関連情報の適切な情報開示 外部機関によるESG評価の向上 サステナビリティファイナンスの活用による資金調達コスト低減 	
			機会	小	小	小	中		
	投資家や顧客からの評判低下	・投資口価格の下落/ESG格付評価の低下 ・環境パフォーマンス/レジリエンスの低い物件の収益性低下	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動を含むESG関連情報の適切な情報開示 ESG分野におけるステークホルダーとのエンゲージメント強化 継続的な環境パフォーマンス改善/環境認証の継続取得 	
物理的リスク	風水害の激甚化による損害の増加	・修繕費、保険料の増加 ・稼働率低下による賃料収入の減少 ・営業機会の損失/業務継続性に対するリスク増加 ・保有物件の浸水防止、損傷、損壊等に備えるための改修費の増加	リスク	中	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ハザードマップ等の活用によるリスク把握 レジリエンスの高い物件の保有 高効率空調機器への設備更新、エネルギー管理システム導入 グリーンリース等のテナントとの協働による省エネ対応実施 BCP対応強化 保有物件での緑化推進 	
	平均気温上昇/海面上昇による被害の増加		リスク	小	小	小	小		

シナリオ分析による財務的影響 DLP

分類	不動産運用におけるリスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	財務的影響			対応策	
				4°C		1.5°C /2°C		
				中期	長期	中期	長期	
政策／法規制	炭素税導入によるGHG排出量に対する規制強化	・炭素税導入に伴い、物件のGHG排出量に応じて税負担が増加	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー管理システムや再生可能エネルギーの導入 保有物件のエネルギー消費量/GHG排出量の計画的な低減 戦略的な物件入替/物件改修に伴うGHG排出量の改善 環境認証取得比率の向上
	省エネ基準の強化、排出量報告義務の発生	・省エネ基準引き上げに伴う改修費用の増加 ・排出量報告に関連した事業経費の増加	リスク	小	小	大	大	
	法規制に適合した物件の競争力向上	・環境性能に優れた物件の保有に伴い、賃料収入が増加 ・エネルギー効率改善に伴う水道光熱費の抑制	機会	小	小	中	中	
技術	省エネ・再エネ技術の高度化・普及	・新技術導入に伴う改修費用の増加	リスク	小	小	大	大	<ul style="list-style-type: none"> 先進技術の導入 計画的な改修工事の実施 再生可能エネルギー由来の電力切替推進
		・省エネ性能向上に伴う水道光熱費の削減	機会	小	小	中	中	
	物件の環境性能による資産価値の変動	・環境認証取得比率に伴い、保有物件の資産価値が変動 ・環境性能に優れた物件の保有割合に応じて、賃料収入が変動	リスク	小	小	大	大	
市場	投資家やレンダーの投融資スタンスの変化	・ESG意識が高い投資家やレンダーからの評判の変動 ・ESG意識が高いテナントの入退去需要の変動 ・金融機関等からの資金調達条件の改善/悪化	リスク	小	小	大	大	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得比率の向上 再生可能エネルギー由来の電力切替推進 保有物件の環境性能に関する十分な情報開示
		・テナントの災害対応の選好による賃貸事業収入の増加	機会	小	小	中	中	
	災害に強い物件の需要の増加		機会	小	小	中	中	
評判	投資家や顧客からの評判低下	・環境パフォーマンス/レジリエンスの低い物件の収益性低下	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> ESG分野におけるステークホルダーとのエンゲージメント強化 継続的な環境パフォーマンス改善/環境認証の継続取得
	投資家や顧客からの評判向上	・環境パフォーマンス/レジリエンスの高い物件の収益性向上	機会	小	小	中	中	
物理的リスク	急性	風水害の激甚化による損害の増加	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ハザードマップ等の活用によるリスク把握 レジリエンスの高い物件の保有 高効率空調機器への設備更新、エネルギー管理システム導入 グリーンリース等のテナントとの協働による省エネ対応実施 BCP対応強化 保有物件での緑化推進
	慢性	平均気温上昇/海面上昇による被害の増加	リスク	小	小	小	小	

4. 指標と目標

各投資法人は、脱炭素社会への移行を機会と捉え、気候変動リスク・機会の管理プロセスにおける主なモニタリング指標として、以下を目標KPI(重要指標)として設定しています。

目標KPI	DOI	DLI	DLP
CO ₂ 排出量削減	中期目標（2030年度）原単位ベースで2013年度対比46%削減	中期目標（2030年度）原単位ベースで2022年度対比20%削減	中期目標（2030年度）原単位ベースで2023年度対比10%削減
	長期目標（2050年度）カーボンニュートラル達成	長期目標（2050年度）カーボンニュートラル達成	長期目標（2050年度）カーボンニュートラル達成
環境認証取得比率	中期目標（2030年度）ポートフォリオ全体の環境認証取得比率を70%以上	中期目標（2030年度）ポートフォリオ全体の環境認証取得比率を30%以上	—

環境パフォーマンス実績／削減目標

DOI DLI DLP

環境パフォーマンス実績

※ DOIは基準年度を2019年度、DLIは基準年度を2022年度、DLPは基準年度を2023年に設定しています。各環境パフォーマンスデータの集計方法の詳細は、各投資法人のホームページをご参照ください。

DOI

項目	単位	実績					
		2019年度 【基準年度】	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	基準年度比 増減率
エネルギー	消費量 (MWh)	104,219	87,245	83,902	87,008	80,156	-23.09%
	消費原単位 (MWh/m³)	0.207	0.178	0.173	0.180	0.161	-22.05%
CO ₂	排出量 (t-CO ₂)	44,771	37,063	34,589	29,281	31,575	-29.47%
	排出原単位 (t-CO ₂ /m³)	0.089	0.076	0.071	0.060	0.064	-27.87%
水	消費量 (m³)	396,297	284,367	296,251	318,833	340,199	-14.16%
	消費原単位 (m³/m³)	0.787	0.580	0.610	0.658	0.685	-12.78%
廃棄物	排出量 (t)	4,388	3,373	3,478	3,455	4,146	—
	リサイクル量 (t)	2,502	1,862	1,865	1,642	2,458	—
	リサイクル率 (%)	57.02	55.21	53.63	47.53	59.28	—

DLP

項目	単位	実績		
		2023年度 【基準年度】	2024年度	基準年度比 増減率
エネルギー	消費量 (MWh)	9,179	9,428	102.72%
	消費原単位 (MWh/m³)	0.050	0.048	96.96%
CO ₂	排出量 (t-CO ₂)	4,020	5,189	129.06%
	排出原単位 (t-CO ₂ /m³)	0.022	0.027	121.83%
水	消費量 (m³)	20,630	21,485	104.15%
	消費原単位 (m³/m³)	0.112	0.110	98.31%
廃棄物	排出量 (t)	—	370	—
	リサイクル量 (t)	—	—	—
	リサイクル率 (%)	—	—	—

DLI

項目	単位	実績							
		賃貸住宅			ヘルスケア				
		2022年度 【基準年度】	2023年度	2024年度	基準年度比 増減率	2022年度 【基準年度】	2023年度	2024年度	基準年度比 増減率
エネルギー	消費量 (MWh)	8,687	8,420	8,666	-0.24%	48,780	50,836	48,196	-1.20%
	消費原単位 (MWh/m³)	0.172	0.155	0.160	-6.88%	0.232	0.237	0.218	-6.03%
CO ₂	排出量 (t-CO ₂)	3,611	3,547	3,670	1.63%	17,372	17,078	18,642	7.31%
	排出原単位 (t-CO ₂ /m³)	0.045	0.044	0.043	-5.28%	0.081	0.076	0.082	1.34%
水	消費量 (m³)	194,337	165,663	170,658	-12.19%	487,258	497,571	513,815	5.45%
	消費原単位 (m³/m³)	1.572	1.380	1.28	-18.92%	2,261	2,267	2,27	0.54%

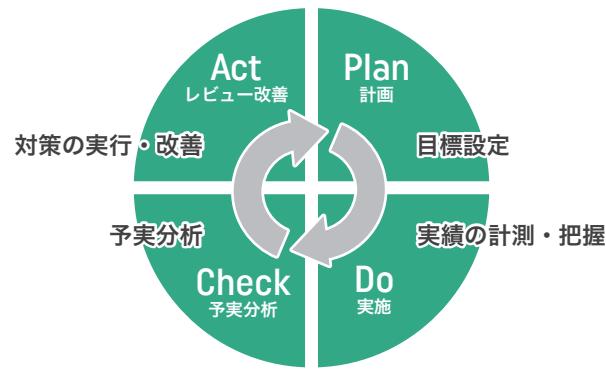
削減目標

項目	短期目標			中長期目標		
	DOI	DLI (賃貸住宅+ヘルスケア)	DLP	DOI	DLI (賃貸住宅+ヘルスケア)	DLP
エネルギー消費量	年平均1%削減	年平均1%削減	—	基準年度となる5年間で5%削減	2030年度までに8%削減(2022年度対比)	—
CO ₂ 排出量	—	—	—	2030年度までに46%削減(2013年度対比)	2030年度までに20%削減(2022年度対比)	2030年度までに10%削減(2023年度対比)
	水準維持	水準維持	—	2050年度までにカーボンニュートラル達成	2050年度までにカーボンニュートラル達成	2050年度までにカーボンニュートラル達成
水消費量	水準維持	水準維持	—	水準維持	水準維持	2030年度まで2023年度の水準維持

環境マネジメントシステムの構築

省エネルギー、CO₂排出削減、水資源の有効利用を推進するため、各投資法人において、環境マネジメントシステムを構築しています。

エネルギー使用量、CO₂排出量、水消費量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、対策実行(PDCAサイクル)を行い、環境負荷低減を通じた持続可能な社会実現への貢献に努めています。



環境パフォーマンスデータの第三者評価(検証)の実施

DOI、DLIは、報告数値の信頼性を確保するため、2021年度以降、各投資法人の環境パフォーマンスデータ(エネルギー使用量、CO₂排出量、水消費量)に関して、第三者機関であるSOMPOリスクマネジメント株による第三者評価(検証)を実施しています。

環境マネジメントシステム「エコアクション21」認証・登録

DOI、DLIは、環境省が策定した環境マネジメントシステムである「エコアクション21」の認証・登録を受けました。

【認証・登録日】 DOI 2024年3月29日取得 DLI 2025年3月12日取得



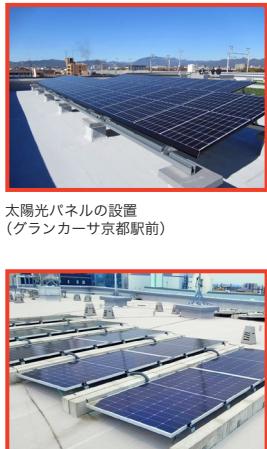
「エコアクション21」は、環境省が策定した環境マネジメントシステムで、事業者が環境へ配慮した取り組みを主体的・積極的に行うための方法を定めたものです。「エコアクション21」の認証・登録制度は、「エコアクション21ガイドライン(注)」に基づき、環境への取り組みを行い、その結果を環境経営レポートとして公表する事業者を第三者機関である「エコアクション21中央事務局」が認証・登録する制度です。

(注)「エコアクション21ガイドライン」には、14の要求項目が定められており、事業者は当該要求項目から構成されるPDCAサイクルの推進により、環境に配慮した取り組みを自主的に継続することが求められています。



不動産投資を通じた環境配慮への取組み

DOI DLI

空調設備の更新
(Daiwa銀座ビル)共用部のLED照明導入
(TKフラッグ渋谷)トイレ改修工事の実施
(Daiwa笹塚ビル)節水型洗面器具への更新
(ジョイ尾山台)屋上庭園の設置
(Daiwa麻布テラス)在来種への植栽入替
(チャームプレミア鎌倉山)ソーラーウインド街路灯の設置
(Daiwaリバーゲート)太陽光パネルの設置
(グランカーサさいたま新都心)

LED照明導入及び高効率空調設備の導入推進

各投資法人は、保有物件の専有部／共用部において、LED化工事(LED照明や人感センサー付照明機器設置)を順次進めています。また、熱源設備・空調設備等の更新時に併せて、エネルギー効率に優れた高効率熱源機器導入や省エネ性能の高い空調設備の改修を実施しています。

節水機器導入及び改修

各投資法人は、保有物件において、節水性能の高い衛生機器への更新、雑用水用途に雨水・中水を利用する等、節水改修を順次実施しています。

壁面・屋上の緑化推進/生物多様性の保全

各投資法人は、保有物件において屋上緑化／壁面緑化を実施しています。

DOIが保有する「Daiwa麻布テラス」では、3～6階のルーフや屋上階に各階ごとに異なるコンセプトの屋上庭園を設けており、地域に自生する植物を多く採用することで、生態系ネットワークに配慮した植栽計画を行なう等、生物多様性の保全に配慮しています。また、DLIが保有する「チャームプレミア鎌倉山」では、生物多様性の保全を目的として、在来種への植栽入替を実施しています。

自然エネルギーの利用

DOIが保有する「Daiwaリバーゲート」の敷地は、隅田川沿いに面し、風が強く吹き日影が十分に確保できるという立地特性を活かし、ソーラーウインド街路灯を設置しています。

DLIは、2025年3月27日付で取得した「グランカーサさいたま新都心」他、一部の賃貸住宅及びヘルスケア施設の屋上に太陽光発電設備を設置し、再生可能エネルギーの利用により、物件で使用する電力をカバーする取組みを行っています。

IoT技術の利用

DOIは、一部の保有物件において、清掃業務の際に除菌清掃ロボット“Whiz”を導入しており、清掃スタッフの人手不足解消や業務効率化に伴う消費電力低減に取り組んでいます。

DLIは、一部の賃貸住宅において、リーシング戦略として、入居者が快適に生活できるように「IoT機器」を導入しており、スマートフォンで照明や家具等を遠隔操作／音声操作することで、無駄な電力消費の抑制を図っています。

デジタルサイネージの活用

各投資法人は、保有物件においてテナントや入居者に向けたエネルギー削減啓発を目的として、共用部にデジタルサイネージを設置し、エネルギー消費量削減や防災避難場所等の啓発活動に活用しています。



デジタルサイネージ設置 (E・スペースタワー)

節電/節水の呼び掛け掲示
(プロスペクト・グラーサ広尾)

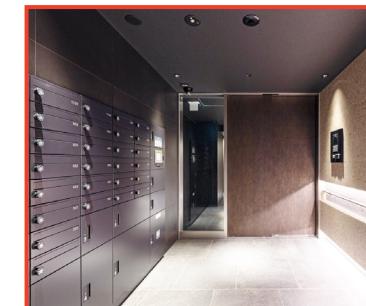
賃貸住宅における宅配ボックス設置推進

DLI

DLIは、保有する一部の賃貸住宅において宅配ボックスの設置や置き配サービスを導入しています。入居者の利便性向上だけでなく、配送業者による再配達率削減やCO₂削減効果等の問題解決にも繋がることから、設置比率の維持向上を目指しています。設置比率は、2025年3月末時点で約92.8%(一棟貸し物件や区分所有物件等の13棟を対象物件から除く)となっています。



宅配ボックス設置 (グランカーサさいたま新都心)



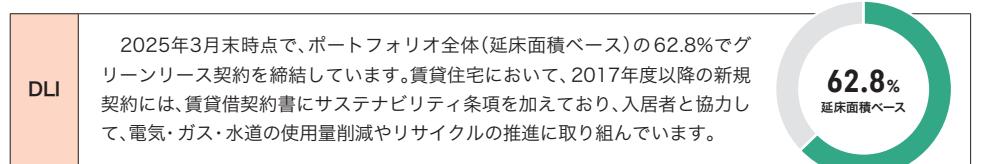
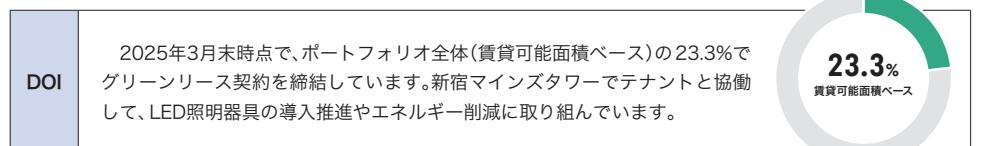
宅配ボックス設置 (グランカーサ東中野)

ステークホルダーとの連携／都市開発への取組み

サプライチェーンマネジメント

各投資法人は、サプライチェーンにおける環境・社会分野の取組みを推進するため、「サステナブル調達ポリシー」を策定しています。PM会社及びサプライヤー等の選定・評価基準として、施設運営管理業務、賃貸運営管理業務、リーシング業務に加えて、サステナビリティに関する取組み状況等も考慮しています。様々なパートナーとの協力により、環境保全・社会課題の解決を図っています。

グリーンリースの導入

グリーンリース契約の締結 **DLI**

2024年度に、新たにヘルスケア施設オペレーター5社とグリーンリース契約を締結しました。サステナビリティに配慮した施設運営を行うにあたり、不動産の省エネなどの環境負荷低減や入居者の快適性の維持・向上に向け、協働して取り組んでいます。

サステナビリティ研修の実施 **DLI**

2024年度にヘルスケア施設のオペレーター全17社にサステナビリティ研修を実施しています。

複合/多用途物件への投資

各投資法人は、複合用途の物件(DOI…新宿マインズタワー、E・スペースタワー等、DLI…AIP勝どき駅前ビル等)を保有しています。コンビニや飲食店舗等の商業施設、クリニックや老人ホーム等の医療施設等を併設しており、複合用途物件への投資を通じて、オフィスワーカーや近隣住民の生活利便性向上や地域コミュニティの活性化に貢献しています。

物件取得時における環境リスク評価

各投資法人は、不動産取得にあたり、現地調査や売主からの開示資料に加えて不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート等を取得し、建物内有害物質含有状況、土壤汚染状況等に係る調査を実施しています。

テナント満足度調査の実施

各投資法人は保有物件のテナント(DOI…保有する全物件対象、DLI…ヘルスケア施設のオペレーターのみ対象)に対して、定期的(原則3年に1回以上)にテナント満足度調査を実施しています。

本調査結果(要望事項や課題等)をPM会社等と共有しながら物件の運営管理改善に活かすことで、テナント満足度向上を図っています。また、保有物件の入居テナントや施設利用者の快適性向上を目的として、DOI及びDLIは右に示す事例のように共用部のリニューアル工事を実施しています。

都市再開発/開発事業への投資 **DOI**

DOIは、開発用地を取得し、オフィスビルを開発する都市開発事業を行っており、事例として、「日本橋馬喰町一丁目プロジェクト」(2022年11月竣工済)と「神田須田町二丁目開発プロジェクト」(2024年6月竣工済)があります。いずれも、複数の老朽化建物を1棟のビルに建替え、地域の防災機能の強化に貢献しています。

「日本橋馬喰町一丁目プロジェクト」では、オフィスのみならず低層部に店舗を設けた複合用途として整備し、地域の活性化に貢献しています。「神田須田町二丁目開発プロジェクト」では、公開された緑地スペースの設置等、環境に配慮しながら、都市開発・都市再生に取り組んでいます。



ZEB Oriented 認証の取得

Daiwa秋葉原ビル(神田須田町二丁目開発プロジェクト)では、本投資法人のESGに関する方針に則り、設計段階から検討を重ね、一次消費エネルギー量が従来の建物と比較して60%以下と、テナントの光熱費負担が少ない省エネ性能に優れた設計を採用し、本投資法人初となる「ZEB Oriented」認証を取得しました。

ZEB(Net Zero Energy Building) ……快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のことです。BELSの評価制度において、その評価制度はZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の4段階で表示されます。



社会への取組み

テナント・地域社会に向けた取組み

DOI DLI DR

地域社会への取組み

各投資法人は、テナント従業員、居住者及び地域住民等の社会生活上の利便性向上や環境負荷低減に貢献するため、以下の取組みを行っています。

DOI	<p>新宿南口エリアに保有するオフィスビルにおいて「新宿ミナミルミ」を開催しており、テナント従業員、地域住民の方々にイルミネーションイベントを楽しんでいただいている。また、傘のシェアリングサービスである「アイカサ」を導入し、オフィスワーカーや近隣ユーザーの満足度向上及び使い捨て傘の問題解決に貢献している。また、保有物件の周辺地域の活性化等を図るため、街づくり協議会や民間団体が主催する地域イベントへの参加等を通じて、地域コミュニティの持続的な発展への貢献に努めています。</p>
	  

DLI	<p>一部の保有物件において、電動キックボードの設置、カーシェアリングの導入を通じて、テナント従業員や施設利用者、地域住民等の利便性向上を図っています。また、投資主に対して、ヘルスケア施設のオペレーターが提供する高品質な運営力・サービスの体験機会として、投資主優待制度を導入しています。</p>
	 

チャリティ活動

本資産運用会社の会議室や廊下に障がい者のアート作品を展示し、障がい者のアート活動を通じた社会参加支援や余剰なカレンダーや手帳の寄付を行っています。また、DOIでは、保有物件への寄付型自販機の設置を通じて、小児医療支援や児童虐待防止活動を行うNPO法人等に売上の一部を寄付する活動を支援しています。



防災への取組み

各投資法人は、保有物件において、緊急災害時にテナントや従業員、施設利用者の安全を確保し、重要な業務運営を継続できるようBCP(Business Continuity Plan: 事業継続計画)対応策を策定しています。PM会社、ビルマネジメント会社と連携し、テナント入居時の防災・防犯のしおりの配布、共用部のデジタルサイネージによる避難経路の掲示や定期的な防災訓練を実施しています。また、保有物件のうち設置可能な物件においては、AEDや災害救援自販機、EV内への非常用品収納ボックス等を整備しています



投資家への取組み

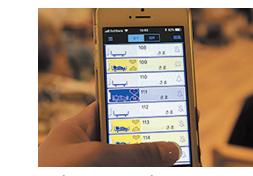
各投資法人は、全てのステークホルダーの皆様に対して、IR活動等を通じて、積極的な情報開示と説明責任を果たせるよう努めています。各投資法人の運用状況の理解の促進に向けて、国内外の機関投資家との個別ミーティングの実施や個人投資家向けセミナーを開催しています。

	開催年度	国内IR	海外IR	セミナー参加
DOI	2023年度	107件	47件	1回
	2024年度	113件	66件	2回
DLI	2023年度	131件	39件	1回
	2024年度	104件	35件	2回

高齢化社会への取組み／介護DXの導入

DLI

現在DLIは、J-REIT最大のヘルスケア施設投資を実施しており、日本が直面している高齢化社会という社会課題の解決を目指しています。DLIが保有するヘルスケア施設においては、オペレーターが、入居者の快適性向上及び介護スタッフの業務効率化・負担軽減を目的として、介護DXを導入しています。

グッドタイムリピング
'Care-wing 介護の翼施設版'HITOWAケアサービス
'ライフレンズ'アズパートナーズ
'EGAO link'

人権の尊重とDEI推進に向けた取組み

DR

大和証券グループ人権方針の策定

大和証券グループは、企業理念で「高い倫理観を持って社会の持続的発展に貢献する」と掲げており、人権の尊重を基本理念とする企業文化のさらなる向上を目指し、国際規範に則った人権尊重の取組みを推進するため、2022年10月に新たに「人権方針」を策定しています。

大和証券グループ人権方針

1.国際規範の尊重

大和証券グループは、国際人権章典(世界人権宣言および国際人権規約)、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」、「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」、「OECD 多国籍企業行動指針」、「ISO26000」、「子供の権利とビジネス原則」等、人権に関する国際規範を支持・尊重します。また、国連グローバル・コンパクト署名企業として「国連グローバル・コンパクト10原則」に賛同します。

2.適用範囲

本方針は、大和証券グループ内の全ての会社、役員、従業員に適用されます。また、お客さまやサプライヤーなどあらゆるステークホルダーに対しても、人権の尊重を期待します。

3.人権侵害の禁止

大和証券グループは、人を大切にして公正で安全な職場環境を維持するとともに、全てのステークホルダーの人権に配慮します。職務上のあらゆる面において、人種、国籍、出身、信条、宗教、政治、性別、性的指向、性自認、社会的身分、身体的特徴、障がい等を理由とした差別や、セクシャルハラスメントやパワーハラスメント等のハラスメント行為といった人権侵害は容認しません。また、児童労働や強制労働等の不当な労働も容認しません。

4.人権デューデリジェンス

大和証券グループは、適切な人権デューデリジェンスを行い、企業活動が与え得る人権への負の影響を未然に防止および軽減することに努めます。

5.救済メカニズム

大和証券グループは、企業活動が人権に対して負の影響を引き起こした、あるいはこれに関与したことが明らかになった場合、適切な手続きを通じてその是正・救済に取組みます。

6.教育研修

大和証券グループは、全ての役員、従業員に対し、人権に関する正しい知識の教育・啓発活動を行います。同時に人権問題を他人事ではなく自らの問題として捉え、他人の心の痛みに共鳴できる感性を醸成します。

7.情報開示

大和証券グループは、人権に関する取組みおよび進捗についてホームページ等で公開し、ステークホルダーの方々に理解頂くよう努めます。

8.ステークホルダー・エンゲージメント

大和証券グループは、ステークホルダーとの対話を重視し、本方針を実行します。

9.ガバナンス体制

大和証券グループは、人事担当役員を委員長とする「人権啓発推進委員会」を設置し、人権に関する取組みを推進します。なお、本方針については、取締役会にて決定しています。

人権の尊重に向けた取組み

本資産運用会社は、左記「大和証券グループ人権方針」に基づき、人権に関する取組みを推進しています。コンプライアンス・マニュアルに「人権の尊重、差別・セクシャルハラスメント等の禁止」を定めており、コンプライアンス研修等を通じて、派遣社員を含む全役職員に対して周知しています。今後、人権教育・啓発への取組みを一段と強化するとともに、あらゆるステークホルダーに対しても、本方針に対してご理解いただき、人権を尊重していただけるよう働きかけていきます。

ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン (Diversity-Equity & Inclusion : DE & I) の推進

本資産運用会社は、2023年に策定した「サステナビリティ方針」において、「ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョン(DE & I)の推進」を主要な取組み課題の1つとして掲げています。年齢・国籍・性別・価値観・障がいの有無によらず、社員一人ひとりがその能力を十分に発揮し、生き生きと働く職場環境の整備に取り組んでいます。また、LGBTQ+の方を含むすべての社員が安心して業務に取り組むことができるよう、社内制度においてパートナーを配偶者とみなす「パートナーシップ制度」の導入、相談窓口の設置やALLYネットワークの構築等の職場環境の整備を実施しています。

「一般事業主行動計画」の策定及び女性活躍に関する情報公開

本資産運用会社は、「次世代育成支援対策推進法」、「女性活躍推進法」に基づき、働きやすい雇用環境整備や女性社員が長く勤められる職場環境作り等を目的として、「一般事業主行動計画」を策定しています。育休取得者のうち希望者には、復職する際のフォローアップランチ会を開催するなど、育児と仕事の両立等の対話の場を設ける取組みを奨励しています。

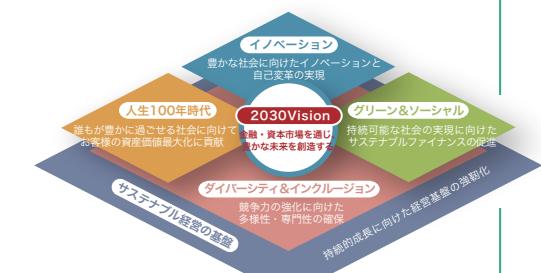
また、2023年10月に「次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画」において、男性社員の育児休職取得率を100%、かつ取得日数を14日以上とすること、及び、管理職を含む社員全体の有給休暇取得率を継続して70%以上とする行動計画を策定しています。

※ 一般事業主行動計画や女性活躍に関する情報の詳細は、本資産運用会社のホームページをご参照ください。

ご参考

大和証券グループ経営ビジョン マテリアル 「ダイバーシティ&インクルージョン」

大和証券グループは、「2030Vision」の重点分野の1つとして、サステナブル経営の基盤として「ダイバーシティ&インクルージョン」を掲げており、当該分野において大和証券グループが特に注力すべき重点課題として、「競争力の強化に向けた多様性・専門性の確保」を掲げています。



人材育成に向けた取組み

DR

大和証券グループの競争力の源泉は「人材」であり、社員一人ひとりの創造性を重視し、チャレンジ精神溢れる自由闊達な社風を育み、社員の能力、貢献を正しく評価しています。人材は最も大切な資産であり、社員が本資産運用会社で働くことを通して成長し、自己実現できるよう、人材育成や研修プログラムや資格取得支援等を充実させることで、自律的なキャリア形成の実現を支援しています。

大和証券グループの企業理念

大和証券グループは「信頼の構築」「人材の重視」「社会への貢献」「健全な利益の確保」の4つの柱を企業理念として制定しています。また、企業理念をもとに創業以来築き上げてきた企業文化に含まれている“大和らしさ”を示す基本的な考え方や心構えを整理し、「大和スピリット」として明文化しています。

人材育成に対する考え方/社内研修・教育制度

大和証券グループは、自分の仕事を好きになり、高い目標に挑み続ける真のプロフェッショナル集団を目指しています。プロフェッショナルとなるためには、今の業務に必要な要素のほか、自分が将来目指すキャリアに向けて不断の努力をすることが求められます。本資産運用会社では、以下の社内研修・教育制度を設けており、従業員も参加しています。

全社向け研修	全社向け研修として、コンプライアンス研修やサステナビリティ研修等を実施しています。
専門的能力向上プログラム	各従業員の専門的能力向上を目的として、オンライン研修「udemy Business研修」、外部機関による「ARK不動産アカデミー」の研修プログラムを設けており、任意で参加することができます。
管理職向けマネジメント研修	大和証券グループでは、次世代のリーダーとなり得る人材育成の機会として、選抜型の管理職向け研修として、「大和経営アカデミー」、「大和リーダーシップ・プログラム」等を設けています。

入社以降

コンプライアンス研修・サステナビリティ研修

専門的能力向上プログラム

udemy Business研修

ARK不動産アカデミー

管理職

管理職マネジメント研修

大和経営アカデミー

大和リーダーシップ・プログラム

資格取得支援制度(以下は主な資格)

宅地建物取引士

不動産証券化マスター

証券アナリスト

次世代型学習プラットフォーム導入

本資産運用会社は全役職員を対象に、大和証券グループで活用している自己研鑽ツールである次世代型学習プラットフォーム「udemy Business」を導入しました。

人材確保/人材育成戦略

本資産運用会社は、外部からの優秀な人材の新規採用に加えて、大和証券グループ本社と「人材確保への協力等に関するスポンサー・サポート契約」を締結し、大和証券グループからの出向者を受け入れており、不動産アセットマネジメントに関する専門的知見やスキルの共有・継承を促進し、組織全体の持続性の向上を図っています。

また、自己実現を図りたいという意欲と能力のある社員の新しいキャリアパスをひらくため、「グループ内公募制度」を取り入れています。

	2022年度	2023年度	2024年度
大和証券グループからの出向者数	28人	27人	26人

資格取得支援

本資産運用会社は、従業員がプロフェッショナルな人材として高い専門性を発揮できるようにサポートしており、宅地建物取引士や不動産証券化協会認定マスター等の不動産関連の資格をはじめとして、各種資格取得に向けた研修・受験及び資格維持費用を負担する等、従業員の能力向上に向けた資格取得支援を行っています。

● 主な資格取得保有者数

(2025年3月末時点)

	保有者数
宅地建物取引士	70人
不動産証券化協会認定マスター	37人
ビル経営管理士	15人
賃貸不動産経営管理士	4人
一級建築士	6人
公認不動産コンサルティングマスター	6人
証券アナリスト	9人
公認会計士	3人
税理士	2人

● 資格取得支援利用実績

2024年度

資格支援補助利用件数	54件
一人あたり資格取得費用	7,075円

※ 2025年3月末時点の本資産運用会社の従業員数：126人

多様な働き方実現に向けた取組み／健康と快適性に向けた取組み

DR

大和証券グループは、社員一人ひとりのエンゲージメントを最大限に高めることが、お客様の満足度の向上、ひいては株主価値の向上につながると考えています。本資産運用会社は、社員一人ひとりが働きがいを感じられるように、働きやすい職場環境づくりや社員の健康増進等に積極的に取り組んでいます。

持投資口会制度導入

2023年12月より、資産運用会社の従業員の福利厚生増進を目的として、持投資口制度を導入しました。

持投資口会の名称	大和リアル・エstate・アセット・マネジメント ・従業員DOI持投資口会 ・従業員DLI持投資口会
設立の目的	・DOI及びDLI投資主との利害の一一致による中長期的な投資主価値の向上 ・従業員の福利厚生の増進

エンゲージメント向上に向けたサーベイ実施

「組織状態を1年ごとに詳細に計測して変化を確認」とともに「リアルタイムに社員の状態を把握」し、組織・社員のエンゲージメント向上を図るサーベイを実施しています。

福利厚生とワークライフバランス

本資産運用会社は、社員一人ひとりのライフスタイルや業務特性にあわせて多様な働き方ができるよう、フレックスタイム制度、テレワーク制度、時間単位有給休暇制度等を導入しています。従業員が出産・育児・介護などのライフイベントのために就業を断念することがないよう、仕事と生活のよりよいバランスを実現できるように、以下の制度を設けています。

全社員	連続休暇、フレックスタイム制度、人間ドック受診、ライフサポート有給休暇、テレワーク制度
育児関連	育児休職、出生時育児休職、妊娠エスコート休暇、短時間勤務制度、 所定時間外労働の免除・制限、看護休暇、保育施設費用補助、ベビーシッター制度、 保活サポートデスク
女性職員	Daiwa ELLE Plan
介護関連	介護休職、介護休暇

	2022年度	2023年度	2024年度
育児休業取得者数	5名	4名	4名
育児休業復職率	80%	100%	100%
介護休業取得者数	0名	0名	0名

従業員満足度調査

本資産運用会社は、より良い職場環境を構築するため、従業員の声を組織運営に反映し、様々な施策等に活かすことが重要であると考え、外部機関による従業員満足度調査を実施しており、調査結果を元に社内環境改善に活かしています。

くるみん認定の取得

本資産運用会社は、2024年6月にくるみん認定を取得しました。次世代育成支援対策推進法に基づき、一般事業主行動計画を策定した企業のうち、計画に定めた目標を達成し、一定の基準を満たした企業は、申請を行うことによって「子育てサポート企業」として、厚生労働大臣の認定(くるみん認定)を受けることができます。この認定を受けた企業の証が「くるみんマーク」です。



健康管理に向けた取組み

本資産運用会社は、労務管理や危機管理など、安全衛生面での取組みにおいて、過重労働防止と労働時間の適正把握を重視し、労働時間の適切なモニタリングを行うことで、労働生産性の向上や従業員の健康維持に努めています。従業員代表との間で時間外労働に関する労使協定(36協定)を締結している他、2023年2月から、本資産運用会社の執務エリアにおいて、19時以降は一定の時間おきに自動消灯を実施し、残業時間削減に積極的に取り組んでいます。また、社員の健康維持のため、人間ドック受診費用やインフルエンザ予防接種費用等の各種費用補助を設ける他、ストレスチェックや健康診断の徹底、長期連続取得休暇の義務付け、有給休暇の消化率向上等に取り組んでいます。

	2022年度	2023年度	2024年度
ストレスチェック受診率	96%	96%	97%
有給休暇取得率	74%	83%	85%
一人あたり年間有給休暇取得日数	17.0日	19.0日	19.5日
	2022年度	2023年度	2024年度
一人あたり年間所定労働時間	1837.5時間	1830.0時間	1830.0時間
一人あたり月平均所定外労働時間	18.7時間	20.0時間	20.6時間

ウェルネス推進に向けた取組み

大和証券グループでは、就業時間内の全面禁煙や健康意識向上を目的とした施策を実施しています。2022年6月から、大和証券グループ役職員の全被保険者を対象とした「歯科健診の費用補助制度」を開始した他、社員の睡眠スキル向上に向けた取組みとして、「Good Sleep Daiwa～ぐっすりダイワプロジェクト～」を開始しています。また、本資産運用会社では、従業員満足度調査の意見を反映し、社員からの発案により、コロナ禍で希薄となっていた社内コミュニケーションの活性化を目的として、「シャッフルランチ会(社員交流会)」を継続して実施し、費用補助を行っています。

ハラスメントへの対応

本資産運用会社は、定期的にハラスメント研修を実施することで役職員のハラスメントに対する感度・意識を向上させるとともに、コンプライアンス相談窓口の周知を図っています。また、年2回のキャリアプラン等の自己申告の際にハラスメントの実態把握を行っています。

ガバナンスへの取組み

コーポレートガバナンス体制

投資法人の機関体制

(a)投資主総会

「投資信託及び投資法人に関する法律」(以下「投信法」)又は規約により定められる投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決議されます。

投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行いますが、規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上により決議(特別決議)を経なければなりません。

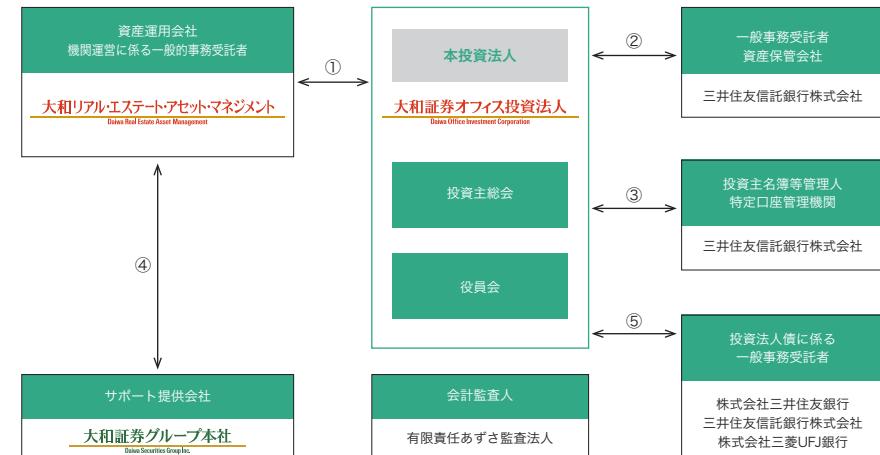
(b)執行役員、監督役員及び役員会

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する権限を有しています。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています。また、役員会は、全ての執行役員及び監督役員により構成され、一定の職務執行に関する承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。

(c)会計監査人

各投資法人ごとに会計監査人を選任しています。会計監査人は、投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令又は規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います。

投資法人の仕組図 DOI



①資産運用委託契約/ 機関運営に係る一般事務委託契約

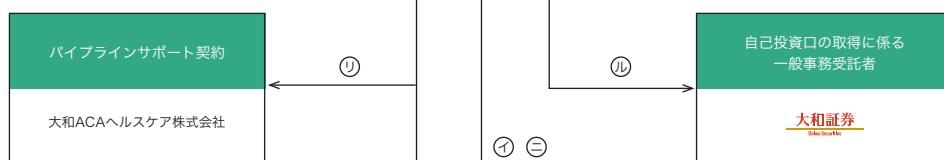
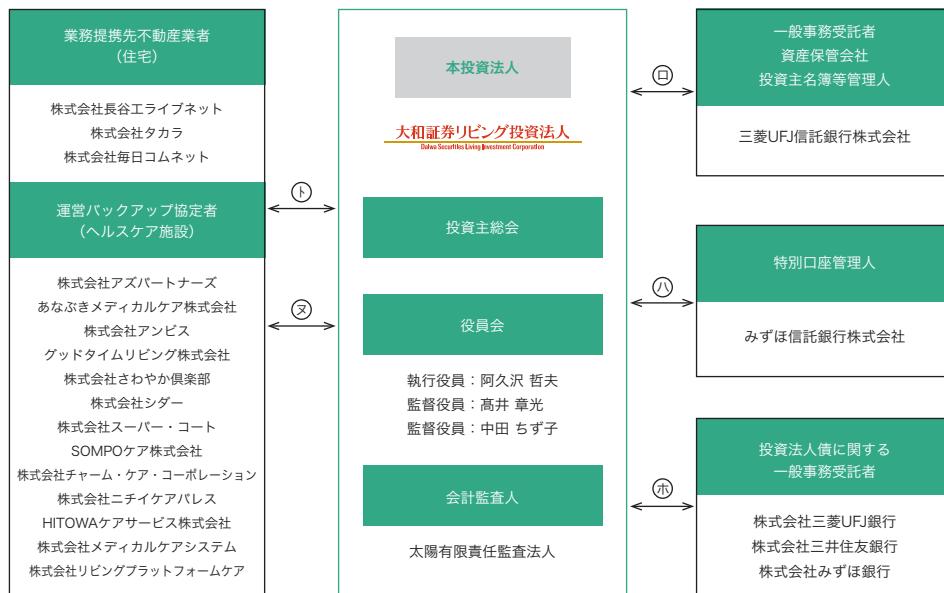
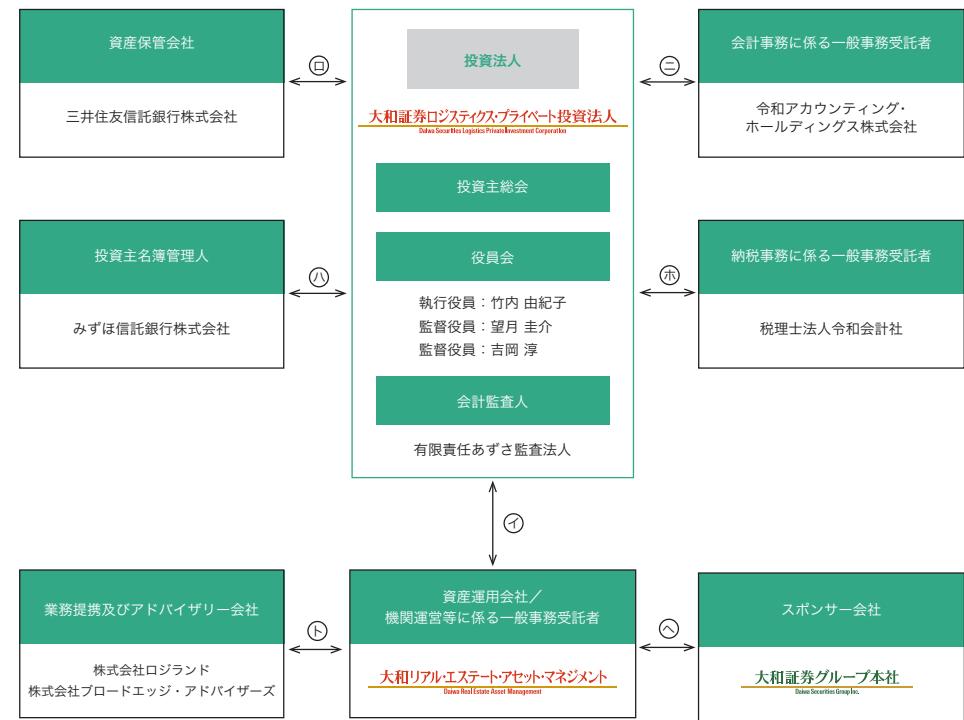
②一般事務委託契約/ 資産保管委託契約

③投資主名簿等管理人委託契約/ 特別口座の管理に関する契約

④スポンサー・サポート契約

⑤財務代理契約



投資法人の仕組図 **DLI**投資法人の仕組図 **DLP**

① 資産運用委託契約／一般事務委託契約
② 資産保管委託契約
③ 会計事務委託契約（納税事務）

④ 事務委託契約
⑤ スポンサー・サポート契約
⑥ 業務提携及びアドバイザリー契約
⑦ 業務委託契約

- ① 資産運用委託契約
② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約
③ 特別口座の管理に関する契約
④ 機関運営事務委託契約
⑤ 財務代理契約・管理委託契約
⑥ スポンサー・サポート契約
⑦ 業務提携契約
⑧ アドバイザリー契約
⑨ パイプラインサポート契約
⑩ バックアップ協定
⑪ 投資口買付委託（自己投資口の取得）に係る契約

リスク管理・内部監査に向けた取組み

DR

大和証券グループでは、収益性や成長性を追求する一方で、事業に伴う各種のリスクを適切に認識・評価し効果的に管理することが重要であると考えています。リスクとリターンのバランスがとれた健全な財務構造や収益構造を維持し、短期のみならず、気候変動リスクのような中長期で顕在化するリスク等も含めて適切に管理することにより、企業価値の持続的な向上を図ります。

リスク管理に向けた取組み

(リスク管理の基本方針)

本資産運用会社は、顧客の資産を運用する立場にあることを深く認識し、リスク管理の不徹底により顧客に不当な損害を与え、信頼を失墜させ、当社の経営基盤を揺るがすことのないよう、各種リスクの適切な管理の徹底を経営の基本原則として位置付けています。

また、金融商品取引業を営む会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを深く認識し、当社の経営方針及び戦略目標を踏まえ、経営の積極的な関与のもと、リスク管理態勢を整備し、適切なリスク管理に対し積極的かつ継続的に取り組みます。

(リスク管理規程)

本資産運用会社におけるリスク管理に係る基本方針を定めるとともに、社内管理態勢の整備を通じて業務の適正な運営を図り、もって経営の健全性を確保することを目的として、「リスク管理規程」を定めています。

(リスク管理態勢)

本資産運用会社はリスクを管理するために、取締役の中から代表取締役が指名する者を「リスク管理統括責任者」に任命し、適切なリスク管理態勢の整備を統括しています。また、リスク管理統括部署として「リスク管理・コンプライアンス部」を設置するとともに、各部長を「リスク管理責任者」とし、適切なリスク管理の推進にあたっています。

贈収賄、汚職防止への対応

本資産運用会社は、「就業規則」、「倫理規程」や「コンプライアンス・マニュアル」等において、贈収賄、横領等の不正行為を行わない旨を定めており、不正行為を行った者は厳格に処分することとしています。「コンプライアンス・マニュアル」において、不正な利益の供与・申し出・約束の禁止や、取引先等に対する接待・贈答については社会通念上妥当な範囲を超えて行わない旨、さらに、贈賄や不正な利益の供与・申し出・約束をしない旨を定めています。全従業員は、取引先等との接待や受贈品等の有無に関して年1回誓約書を提出しており、社内で不適切な事例がないか確認を行っています。

内部通報窓口の設置

本資産運用会社は、就業している全役職員(他社からの出向社員及び派遣社員を含むすべての役職員)を対象とした内部通報制度を設けています。

この制度において、通報者は匿名での通報も可能となっていることに加えて、公益通報者保護法に準じて、通報等を行ったことを理由に、通報者に対して、解雇、懲罰、報復その他いかなる不利益な取扱いを行なうことが禁じられています。

内部監査体制

本資産運用会社は、内部監査部を設置しており、内部監査規程にて内部監査の基本的事項について定めています。内部監査部は、資産運用会社の業務が法令及び社内諸規程等に則って適正に遂行されているかを確認するとともに、内部監査の結果に基づき各部に改善を指示しています。

タックスポリシー

大和証券グループでは、税務コーポレートガバナンスを向上させるために、税務の行動規範、判断基準となる「大和証券グループタックスポリシー」を制定しています。

情報資産の保護

本資産運用会社は、会社情報の適正な活用並びに不正アクセス及び会社情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的として、「情報資産の保護に関する規程」を制定しています。秘密情報の管理、部外者に対するアクセス制限・情報の漏洩防止・情報システムの保全、情報システム管理にかかる教育・監査等を定め、情報管理の徹底を図っています。

反社会的勢力排除に向けた体制整備

大和証券グループは、証券市場の健全性・公平性の確保及びお客様と従業員の安全確保のために、暴力団、暴力団関係者、総会屋などの反社会的勢力の排除に向けた体制を整備するとともに、組織的な対応を行うことにより、これら勢力と一切の関係を断絶する旨を方針に定めています。本資産運用会社は、「反社会的勢力への対応についての基本方針」及び「反社会的勢力との関係遮断に関する規程」を制定し、一切の関係を遮断するため、反社会的勢力に断固たる態度で対応することとしています。

また、大和証券グループと連携し、取引時における反社会的勢力の該当に係る審査体制を構築、実践するとともに、取引先との契約書面への暴力団排除条項の導入や犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認の徹底等を通じて、反社会的勢力との関係遮断に向けた具体的な取組みを実践しています。

コンプライアンス研修の実施状況

本資産運用会社は、派遣社員含む全役職員を対象として、コンプライアンスの遵守と意識啓発のため、下記のコンプライアンス研修を定期的に行っています。コンプライアンス・マニュアルに定める「反社会的勢力の排除」、「マネー・ローンダリングの防止及びテロ資金供与対策」、「公正な競争」、「情報セキュリティ」、「インサイダー取引防止」、「倫理」、「公正な取引」、「監督指針の改正」等をテーマとしており、本研修の受講率は以下のとおりです。

項目	2022年度	2023年度	2024年度	開催年度	研修受講率
コンプライアンス研修 (実施回数)	2回	3回	4回	2023年度上期	100.0%
コンプライアンス研修 (一人あたり研修時間)	計2時間	計2時間	計2時間	2023年度下期	100.0%
				2024年度上期	100.0%
				2024年度下期	100.0%

サステナビリティファイナンス

サステナビリティファイナンス

DOI DLI

各投資法人は、サステナビリティファイナンスを通じたESG投資機会を投資家に提供すべく、ファイナンス・フレームワークを策定し、ボンドやローンの調達を通じて、ESG投資を推進しています。

グリーンファイナンスへの取組み DOI

(外部機関の評価)

DOIはグリーンファイナンスを通じたESG投資機会を投資家に提供すべく、グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、(株)日本格付研究所(JCR)より最上位評価「Green1(F)」を取得しています。

1. 調達資金の使途

グリーンボンド又はグリーンローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、又は同資金のリファイナンスに充当します。

【適格クライテリア】

以下(1)～(4)の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済もしくは今後取得予定の物件

- (1) DBJ Green Building 認証：3つ星～5つ星
- (2) CASBEE 認証：B+ランク～Sランク (CASBEE建築(新築)、CASBEE-不動産、自治体版CASBEE)
- (3) BELS 認証：3つ星～5つ星 (平成28年度基準) 非住宅…レベル4～6 (令和6年度基準)
- (4) LEED 認証：Silverランク～Platinumランク

2. プロジェクトの評価・選定プロセス

本資産運用会社のアセットマネージャーの助言のもと、財務部が適格クライテリアへの適合を検討し、評価及び選定を行います。対象のプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことを本資産運用会社の「サステナビリティ推進委員会」で検討し、本資産運用会社のDOI投資委員会及び取締役会での審議を経て、DOI役員会にて承認します。

3. 調達資金の管理

DOIは、グリーン適格資産の取得価格合計をグリーンボンド発行上限額とし、グリーンボンドの発行残高が存在する限り、グリーンボンドの発行残高がグリーン適格資産の取得価格合計を超過しないよう管理、ポートフォリオ単位で充当済み資金を内部で追跡・管理します。

グリーンボンドで調達した資金の全部又は一部が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、DOIは、未充当資金を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、調達資金の全部又は一部を現金及び現金同等物にて管理します。

4. レポート

DOIは、グリーンボンドの発行残高が存在する限り、資金充当状況、グリーン適格資産の認証取得状況、環境性能指標等を年次でホームページに公表しています。資金充当状況レポート及びインパクトレポート(グリーン適格資産の認証取得状況、グリーン適格資産に関する定量的指標)の詳細はホームページをご覧ください。

グリーンファイナンス調達額 (2025年3月末時点)	
グリーンローン借入残高	計249億円
グリーンボンド発行残高	計39億円



ソーシャルファイナンスへの取組み DLI

(外部機関の評価)

DLIはソーシャルファイナンスを通じたESG投資機会を投資家に提供すべく、ソーシャルファイナンス・フレームワークを策定し、(株)日本格付研究所(JCR)より最上位評価「Social1(F)」を取得しています。

1. 調達資金の使途

ソーシャルボンド又はソーシャルローンで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす物件の取得資金、又は同資金のリファイナンスに充当します。

【適格クライテリア】

- 1. 高齢者施設・住宅…… (1) 有料老人ホーム：①介護付 ②健康型 ③住宅型
④サービス付き高齢者向け住宅 ⑤その他の高齢者施設・住宅
- 2. 医療施設…………… 病院、診療所、メディカル・モール

2. プロジェクトの評価・選定プロセス

本資産運用会社のアセットマネージャーの助言のもと、財務部が適格クライテリアへの適合を検討し、評価及び選定・対象のプロジェクトを資金使途としてソーシャルファイナンスによる資金調達を行うことを本資産運用会社の「サステナビリティ推進委員会」で検討し、本資産運用会社のDLI投資委員会及び取締役会での審議を経て、DLI役員会にて承認します。

3. 調達資金の管理

DLIは、未充当資金がある場合には、調達した資金の全額を充当するまでの間、調達資金は現金又は現金同等物にて管理し、全額充当後においても、資金使途の対象となる資産が売却などにより、対象から外れる場合、ポートフォリオ管理にて適切に管理します。

【ポートフォリオ管理(毎期)】

ソーシャルファイナンス残高の合計額 ≤ ソーシャルファイナンス適格負債上限額

※適格クライテリアを満たす資産の合計取得金額×総資産LTV (Loan to Value : 有利子負債比率)

4. レポート

DLIは、ソーシャルファイナンスによる調達資金の充当状況及びインパクトレポート(取得したヘルスケア施設数、入居率、ヘルスケア施設への投資額の推移)を年次でホームページに公表しています。

グリーンファイナンス調達額 (2025年3月末時点)	
ソーシャルローン借入残高	計109.2億円
ソーシャルボンド発行残高	計20億円



ソーシャルファイナンスを活用した物件取得事例
(チャームプレミア鎌倉(左)、サンーライフ芝浦(右))

外部評価・外部認証

外部評価

DOI DLI DLP DR

各投資法人は、環境負荷低減の取組み成果への信頼性・客觀性を高めると同時に、保有物件の中長期的な価値向上を企図して、第三者による外部評価を取得しており、スコア向上に努めています。

GRESBリアルエスティート評価

GRESBは、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークであり、有力な機関投資家が加盟、不動産投資運用のプロセスでGRESBを利用しています。

DOI、DLI及びDLPは、GRESBリアルエスティート評価に継続的に参加しています。2024年のGRESBリアルエスティート評価における各投資法人の評価は以下のとおりです。

[主要な評価ポイント]

- DOI及びDLIは、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者に与えられる最高位となる「Green Star」評価を取得しています。
- 総合スコアのグローバル順位により5段階で格付される「GRESBレーティング」において、DOIは「4スター」、DLIは「2スター」、DLPは「1スター」の評価を取得しています。
- DOI及びDLIは、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最高位の「Aレベル」評価を取得しています。

評価の種類	内 容	評 価		
		DOI	DLI	DLP
GRESB リアルエスティート 総合評価	ESGに関する マネジメント体制と パフォーマンス実績の評価	最高位 Green Star (13年連続)	最高位 Green Star (3年連続)	—
	総合スコアの相対評価 (GRESBレーティング)	4Stars 	2Stars 	1Star 
GRESB リアルエスティート 開示評価	ESGに関する 情報開示レベル評価	最高位 Aレベル (4年連続)	最高位 Aレベル (3年連続)	—
				

JHEP認証 DOI

DLIが保有する「グランカーサ緑地公園」は、自主管理公園の設置や生物多様性の質向上を目指す植栽管理が評価され、JHEP認証(Aランク)を取得しています。



グランカーサ緑地公園

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR DOI

MUFG J-REIT向けESG評価supported by JCRとは、三菱UFJリサーチ＆コンサルティング株式会社(MURC)をサービス提供者、株式会社日本格付研究所(JCR)をサポート企業として、ESGに関する独自のチェック項目に基づき、企業のESGに対する取組みを評価、スコアリングを付与するとともに、評価結果や現状の課題等をフィードバックするJ-REIT専用の商品です。

DOIは、2022年5月にMURCによる「MUFG J-REIT 向けESG評価」において、最高評価「Sランク」を取得しています。



SBT認定 DOI

DOIは2025年7月10日に、温室効果ガス排出量削減目標について、Science-Based Targets Initiative(SBT)認定を取得しました。

「SBT」は、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2°Cを十分に下回る水準(Well Below 2°C : WB2°C)に抑え、1.5°Cに抑えることを目指すもの)が求める水準と整合した企業が設定する温室効果ガス排出削減目標のことです。

UNGC(国連グローバル・コンパクト)、CDP、WRI(世界資源研究所)、WWF(世界自然保護基金)の4団体が設立した国際的イニシアチブ「SBTi(SBTイニシアチブ)」により認定される認証です。



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

温室効果ガス排出量削減目標				
目 標	基 準 年	目 標 年	対象のGHG	GHG排出量削減目標
短期目標	2023年	2030年	Scope 1及びScope 2	42%削減
			Scope 3	25%削減

外部認証

DOI DL1 DLP

各投資法人及び本資産運用会社は、環境負荷低減の取組み成果への信頼性・客観性を高めると同時に、保有物件の中長期的な価値向上を企図して、環境認証取得比率の向上を目指しています。

① 環境認証取得状況 DOI

- ・環境認証取得物件数：36物件、環境認証取得比率：67.5%（2025年3月末時点）
- ・環境認証取得比率目標：「2030年度までに70.0%以上を達成」

(取得実績)

	2022年度末	2023年度末	2024年度末
認証取得物件数	32	34	36
認証取得比率(延床面積ベース)	61.9%	63.4%	67.5%



② 環境認証取得状況 DL1

- ・環境認証取得物件数：30物件、環境認証取得比率：23.2%（2025年3月末時点）
- ・環境認証取得比率目標：「2030年度までに30.0%以上を達成」

(取得実績)

	2022年度末	2023年度末	2024年度末
認証取得物件数	21	26	30
認証取得比率(延床面積ベース)	15.8%	19.7%	23.2%



③ 環境認証取得状況 DLP

- ・環境認証取得物件：5物件、環境認証取得比率：48.6%（2025年6月末時点）
- ・環境認証取得比率目標：「2030年度までに60.0%以上を達成」

CASBEE 不動産評価認証	Sランク	Aランク	B+ランク	合計
	物件数	2	2	1
取得比率	21.0%	21.9%	5.6%	48.6%

(2025年6月末時点)



④ 環境認証概要

● CASBEE不動産評価認証

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。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築の品質に応じて「Sランク(素晴らしい)」から「Cランク(劣る)」までの5段階で格付されます。

※ CASBEE不動産評価認証制度の詳細については、[こちら](#)をご覧ください。



● DBJ Green Building認証

環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証するものとされており、5つ星(最高評価)～1つ星(最低評価)の5段階で評価されます。

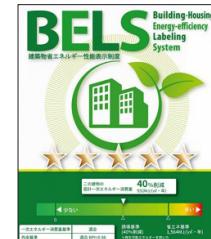
※ DBJ Green Building認証制度の詳細については、[こちら](#)をご覧ください



● BELS認証

建築物省エネ法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、指定確認検査機関又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おり、6つ星(最高評価)～星なし(最低評価)の7段階で評価されます。

※ BELS認証制度の詳細については、[こちら](#)をご覧ください。



※ 環境認証取得比率の算出にあたり、CASBEE認証、DBJ Green Building認証、BELS認証を対象としています。

※ 同一物件で複数の環境認証を取得済の物件は、環境認証取得物件・取得比率の各数値を算出する上で1物件として扱います。

※ 区分所有建物は持分割合に基づく延床面積で計算しています。

※ 認証取得物件数及び認証取得比率は、DOI、DL1とともに2025年3月末時点の実績を記載しています。

※ 各環境認証に関する各数値は、DOI、DL1とともに2025年3月末時点における以下の物件数、延床面積で計算しています。

DOI 2025年3月末時点の物件数：59 ポートフォリオ全体の延床面積：520,990.57m²

DL1 2025年3月末時点の物件数：246 ポートフォリオ全体の延床面積：866,934.44m²

ESGデータ集

環境への取組み

DOI DLI

環境認証取得状況及び主な物件取得事例

DOI

(2025年3月末時点)

物件用途	物件名称	CASBEE	DBJ	BELS
オフィスビル	Daiwa猿楽町ビル	S		
	新宿マインズタワー	S	★★★★	
	Daiwa晴海ビル	S		
	Daiwa三崎町ビル	A		
	Daiwa築地ビル	A		
	Daiwa月島ビル	A		
	Daiwa日本橋堀留町ビル	A		
	Daiwa西新橋ビル	A		
	大和茅場町ビル	A		★★
	Daiwa神保町3丁目ビル	A		
	E・スペースタワー	A		
	Daiwa日本橋本石町ビル	A		
	Daiwa渋谷神泉ビル	A		
	Daiwa渋谷スクエア	A		
	Daiwaリバーゲート	A		
	Daiwa八丁堀駅前ビル	A		
	Daiwa八丁堀駅前ビル西館	A		
	キリン日本橋ビル	A		
	Daiwa代官山ビル	A		
	Daiwa神田美倉町ビル	A		
	Daiwa三田2丁目ビル	A		
	日本橋セントラルスクエア	A		
	Daiwa荻窪ビル	A		
	コンカート横浜	A	★★★	
	Daiwa品川御殿山ビル	A		
	Daiwa北浜ビル	A		
	Daiwa芝大門ビル	B+		
	Daiwa築地駅前ビル	B+		
	Daiwa西新宿ビル	B+		
	Daiwa品川Northビル	B+		
	Daiwa秋葉原ビル			★★★★★
	Daiwa日本橋馬喰町II			★★★★★
	Daiwa麻布テラス			★★★
	Daiwa日本橋馬喰町ビル			★★★
	Daiwa東池袋ビル			★★
	新四curumUビル			★
合 計		30物件	2物件	7物件



新宿マインズタワー

E・スペースタワー

Daiwa秋葉原ビル

Daiwa日本橋馬喰町ビル

Daiwa麻布テラス



サテラボ34条



エルプレイス江坂II



知事公館前タワーレジデンス

グッドタイムリビングセンター南
プラティシアセンター南

社会への取組み

本資産運用会社における人材データ

1. 基礎データ

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
従業員数	127人	132人	118人	115人	126人
男性	88人	94人	80人	77人	85人
女性	39人	38人	38人	38人	41人
女性比率	30.7%	28.8%	32.2%	33.0%	32.5%
(参考) 派遣社員	5人	5人	3人	4人	4人
男性	0人	0人	0人	0人	0人
女性	5人	5人	3人	4人	4人
新規採用者数	15人	10人	6人	13人	20人
男性	13人	9人	3人	10人	11人
女性	2人	1人	3人	3人	9人
平均勤続年数	5.1年	5.8年	6.5年	6.8年	6.5年
男性	5.4年	5.7年	6.6年	6.9年	6.9年
女性	4.6年	6.1年	6.4年	6.7年	5.7年
離職者数	3人	3人	3人	12人	4人
離職率	2.7%	2.4%	2.6%	11.4%	3.5%
大和証券グループからの出向者数	28人	28人	28人	27人	26人

2. ダイバーシティの推進

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
取締役数(非常勤含む)	7人	6人	7人	7人	6人
男性	7人	6人	6人	6人	5人
女性	0人	0人	1人	1人	1人
取締役に占める女性比率	0%	0%	14.3%	14.3%	16.7%
管理職数	91人	99人	90人	86人	92人
男性	73人	82人	71人	66人	73人
女性	18人	17人	19人	20人	19人
管理職に占める女性比率	19.8%	17.2%	21.1%	23.3%	20.7%
シニア人材(60歳以上)の従業員数	3人	3人	4人	4人	5人

3. 従業員の健康・安全と快適性

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
有給休暇取得率	72%	77%	74%	83%	85%
一人あたり有給休暇取得平均日数	16.6日	17.8日	17.0日	19.0日	19.5日
育児休業取得者数	6人	10人	5人	4人	4人
育児休業復職率	100.0%	100.0%	80.0%	100.0%	100.0%
介護休業取得者数	0人	0人	0人	0人	0人
ストレスチェック受診率	94.0%	94.0%	96.0%	96.0%	97.0%
一人あたり年間所定労働時間	1837.5時間	1830.0時間	1837.5時間	1830.0時間	1830.0時間
一人あたり月平均所定外労働時間	24.6時間	23.1時間	18.7時間	20.0時間	20.6時間
労働災害死亡事故件数	0件	0件	0件	0件	0件
労働基準への違反	0件	0件	0件	0件	0件

4. 資格取得支援・研修の詳細/主な研修内容

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
支援補助利用件数	38件	40件	48件	59件	54件
一人あたり資格取得費用	6,518円/年	5,142円	8,408円/年	4,974円/年	7,075円/年
一人あたり研修時間	3.5時間	3.5時間	3.8時間	5.1時間	10.9時間
一人あたり研修費用	2,403円	2,705円	3,250円	10,939円	34,715円

主な研修	研修内容
Udemy Business研修	「ビジネス分析」「ESG」「財務会計」「金融」「ITオペレーション」など、様々なテーマから選択可能
ARK不動産アカデミー	不動産の基礎知識修得、不動産調査や取引のための実践的な研修プログラム

※ 従業員数

派遣社員を除きます。

※ 従業員数、平均勤続年数、管理職数、
育児休業取得者数

大和証券グループからの出向者を含みます。大和証券リアルティ等の大和証券グループ他社への100%出向者を除いています。

※ 平均勤続年数

大和証券リビング投資法人が日本賃貸住宅投資法人と合併する際に、日本賃貸住宅投資法人の運用会社で勤務していた従業員は、その勤続年数を含んでいます。

※ 資格取得支援・研修の詳細

各項目の2023年度以降の数値には、大和証券リアルティへの出向者を含みます

ガバナンスへの取組み①

DOI DLI

執行役員及び監督役員の状況、選任基準

役員候補者の選定にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由(投信法第98条、第100条及び投信法施行規則第164条)及び委託禁止事由(投信法第200条及び投信法施行規則第244条)に該当しないことを前提に、以下の選任理由により、投資主総会の決議を経て選任しています。なお、各役員会は、いずれも各投資法人との間に特別の利害関係のない者で構成しています。

DOI

役職	氏名	性別	選任理由	役員会出席状況 (2024年11月期)	役員会出席状況 (2025年5月期)	所有する投資口数	スキル
執行役員	酒井 恵一	男性	金融全般について、豊富な業務経験・知識を有しており、業務執行においても適切な判断力と人格、見識を兼ね備えていること等を考慮して、執行役員に選任しました。	4回／4回 (100.0%)	—	0口	● (企業経営)
執行役員	田中 稔介	男性	企業経営や資本市場に対する豊富な知識、業務経験等を有しており、幅広い見地から業務執行を適切に行うことが期待されるため、執行役員に選任しました。	2回／2回 (100.0%)	7回／7回 (100.0%)	0口	● (企業経営)
監督役員	恵木 大輔	男性	弁護士として各種法令に精通しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な人格、識見を有していると判断し、監督役員に選任しました。	6回／6回 (100.0%)	7回／7回 (100.0%)	0口	—
監督役員	伊藤 耕一郎	男性	公認会計士として会計・税務に精通しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な人格、識見を有していると判断し、監督役員に選任しました。	6回／6回 (100.0%)	7回／7回 (100.0%)	0口	● (財務会計)

※2024年8月27日付で、酒井 恵一が退任、田中 稔介が就任しました。

DLI

役職	氏名	性別	選任理由	役員会出席状況 (2024年9月期)	役員会出席状況 (2025年3月期)	所有する投資口数	スキル
執行役員	阿久沢 哲夫	男性	金融全般について、豊富な業務経験・知識を有しており、業務執行においても適切な判断力と人格、見識を兼ね備えていること等を考慮して、執行役員に選任しました。	6回／6回 (100.0%)	6回／6回 (100.0%)	0口	● (企業経営)
監督役員	高井 章光	男性	弁護士として各種法令に精通しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な人格、識見を有していると判断し、監督役員に選任しました。	6回／6回 (100.0%)	6回／6回 (100.0%)	0口	—
監督役員	中田 ちず子	女性	公認会計士として会計・税務に精通しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な人格、識見を有していると判断し、監督役員に選任しました。	6回／6回 (100.0%)	6回／6回 (100.0%)	0口	● (財務会計)

※1 各役員の主要略歴については、各投資法人のホームページをご参照ください。なお、執行役員及び監督役員の任期は規約により就任から2年と定めています。

※2 投資法人の役員は、内部者取引管理規程により、投資法人が発行する投資口の売買等はできません。

※3 所有する投資口数は、2025年3月末時点となります。

※4 各スキルについては、MSCIのスキル・マトリックス上で各役員の実務経験について専門性が評価された点に丸印をつけています。

ガバナンスへの取組み②

DOI DLI

役員の報酬金額及び主な兼職状況等 DOI

DOIの執行役員及び監督役員の報酬の支払基準について、執行役員の報酬は1人当たり月額80万円を上限、監督役員の報酬は1人当たり月額50万円を上限とし、役員会で決定する金額とする旨を規約に定めており、変更には投資主総会の決議を要します。

(2024年5月期(第37期))

(単位:千円)

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員毎の報酬総額
執行役員	酒井 恵一	—	3,000
監督役員	恵木 大輔	石井法律事務所 弁護士	4,200
	伊藤 耕一郎	伊藤国際会計税務事務所 代表 VISITS Technologies株式会社 監査役 アクトホールディングス株式会社 取締役 地盤ネットホールディングス株式会社 監査役 モイ株式会社 監査役 株式会社いい生活 取締役監査等委員	

(2024年11月期(第38期))

(単位:千円)

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員毎の報酬総額
執行役員	酒井 恵一	—	3,000
	田中 稔介	—	
監督役員	恵木 大輔	石井法律事務所 弁護士	4,200
	伊藤 耕一郎	伊藤国際会計税務事務所 代表 VISITS Technologies株式会社 取締役 アクトホールディングス株式会社 取締役 地盤ネットホールディングス株式会社 監査役 モイ株式会社 監査役 株式会社いい生活 取締役監査等委員 株式会社スリー・ティー・マトリックス 監査役	

※酒井 恵一の主な兼職等は、退任日時点の情報を記載しています。

役員の報酬金額及び主な兼職状況等 DLI

DLIの執行役員及び監督役員の報酬の支払基準について、執行役員の報酬は1人当たり月額80万円を上限、監督役員の報酬は1人当たり月額50万円を上限とし、役員会で決定する金額とする旨を規約に定めており、変更には投資主総会の決議を要します。

(2024年9月期(第37期))

(単位:千円)

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員毎の報酬総額
執行役員	阿久沢 哲夫	—	3,000
監督役員	高井 章光	高井総合法律事務所 代表 ジャパンサイクル株式会社 監査役 株式会社ティクアンドギヴ・ニーズ 社外監査役 株式会社NEW ART HOLDINGS 社外監査役 株式会社コジマ 社外取締役 株式会社ノダ 社外取締役	3,000
	中田 ちず子	中田公認会計士事務所 代表 株式会社中田ビジネスコンサルティング 代表取締役 日本農薬株式会社 社外取締役	

(2025年3月期(第38期))

(単位:千円)

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役員毎の報酬総額
執行役員	阿久沢 哲夫	—	3,000
監督役員	高井 章光	高井総合法律事務所 代表 ジャパンサイクル株式会社 監査役 株式会社ティクアンドギヴ・ニーズ 社外監査役 株式会社NEW ART HOLDINGS 社外監査役 株式会社コジマ 社外取締役 株式会社ノダ 社外取締役	3,000
	中田 ちず子	中田公認会計士事務所 代表 株式会社中田ビジネスコンサルティング 代表取締役 日本農薬株式会社 社外取締役	

会計監査人の報酬金額 DOI

DOIの会計監査人の報酬の支払基準について、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額とする旨を規約に定めており、変更には投資主総会の決議を要します。

(単位:千円)

名称	報酬内容	第37期報酬 (2024年5月期)	第38期報酬 (2024年11月期)
有限責任あづさ監査法人	監査業務に基づく報酬	16,275	18,275

※直近期の営業期間における役員及び会計監査人等の報酬実績は、右記の該当ページより対象の資産運用報告をご参照の上で右記の該当ページをご参照ください。（該当ページ：Ⅰ. 資産運用報告>（2）投資法人の概況>（3）役員等に関する事項）

会計監査人の報酬金額 DLI

DLIの会計監査人の報酬の支払基準について、監査の対象となる決算期ごとに3,000万円を上限とし、役員会で決定する金額とする旨を規約に定めており、変更には投資主総会の決議を要します。

(単位:千円)

名称	報酬内容	第37期報酬 (2024年9月期)	第38期報酬 (2025年3月期)
太陽有限責任監査法人	監査業務に基づく報酬	15,000	15,000

ガバナンスへの取組み③

DOI DLI DR

投資法人の報酬体系

DOI

区分	報酬算出ベース	料率
運用報酬Ⅰ(運用資産基準)	運用資産評価総額(時価ベース)	0.05%
運用報酬Ⅱ(賃貸収益基準)	賃貸収益	5.5%
運用報酬Ⅲ(配当可能額基準)	分配可能金額	3.5%
運用報酬Ⅳ(資産取得基準)	対象資産の取得価額	0.75%
運用報酬Ⅴ(資産売却基準)	対象資産の譲渡代金	0.5%

(2024年11月末時点)

資産運用会社の運用体制

DLI

区分	報酬算出ベース	料率
運用報酬1	運用資産評価総額	0.2%(年率)
運用報酬2	税引前当期純利益	8.0%
取得報酬	取得価額	【賃貸住宅】1.0% 【ヘルスケア施設】1.5%
譲渡報酬	譲渡価額	0.5%
合併報酬	承継資産評価額	1.0%

(2025年3月末時点)

スポンサーによる各投資法人のセイムポート出資

各投資法人の投資主利益とスポンサーの大和証券グループの利益の方向性を一致させることで、投資主価値向上を目指しています。

DOI

スポンサーグループ	保有口数	保有比率
株式会社大和インベストメント・マネジメント	257,810口	27.24%
株式会社大和証券グループ本社	134,642口	14.23%

(2024年11月末時点)

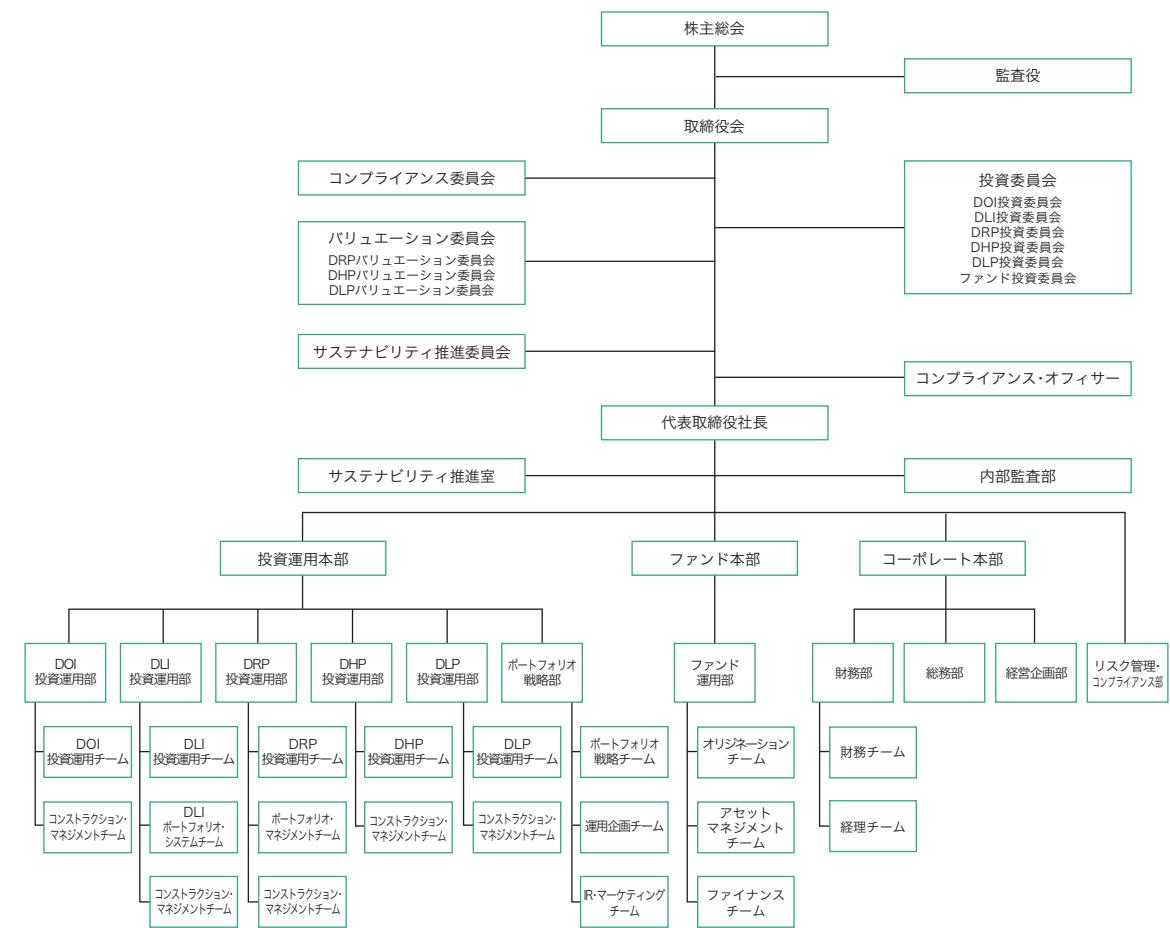
DLI

スポンサーグループ	保有口数	保有比率
株式会社大和証券グループ本社	378,707口	15.73%
グッドタイムリビング株式会社	10,853口	0.45%

(2025年3月末時点)

政治献金リスク、贈収賄、汚職防止への対応状況

	2022年度	2023年度	2024年度
政治献金の総額	0件	0件	0件
不正・腐敗関連の摘発件数	0件	0件	0件
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	0件	0件	0件
不正・腐敗に関連する罰金、罰則等	0件	0件	0件





Sustainability Report 2025

大和証券オフィス投資法人
Daiwa Office Investment Corporation

大和証券リビング投資法人
Daiwa Securities Living Investment Corporation

大和証券ロジスティクス・プライベート投資法人
Daiwa Securities Logistics Private Investment Corporation

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント
(資産運用会社)
Daiwa Real Estate Asset Management