

# グローバルREITの投資再考



## 日興アセットマネジメント

日興アセットマネジメント株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第368号  
加入協会:一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

# 世界経済の拡大とともに 上昇してきたグローバルREIT

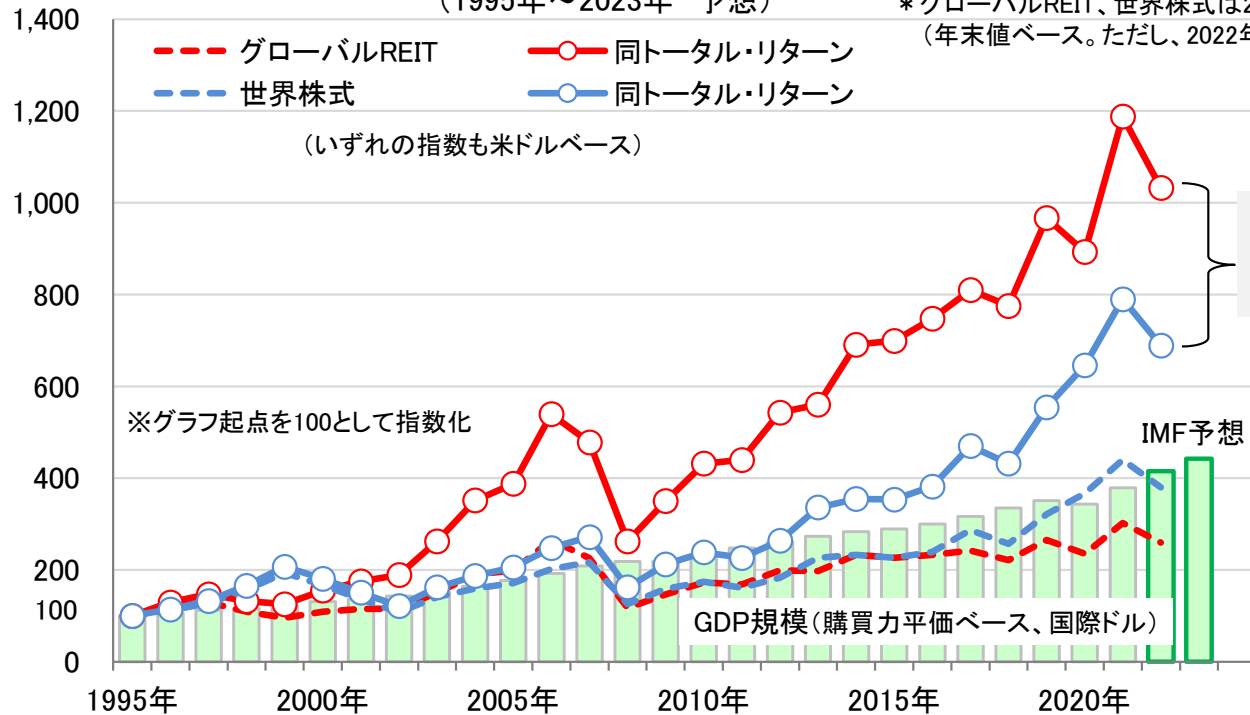


- グローバルREITや世界株式は振れを伴いながらも、世界経済の成長に連れ、堅調に推移する傾向がみられます。
- REITの分配金や株式の配当金といったインカムの再投資を考慮したトータル・リターンをみると、REITの好パフォーマンスが際立っています。

【世界のGDP規模とREIT・株式のパフォーマンス推移】

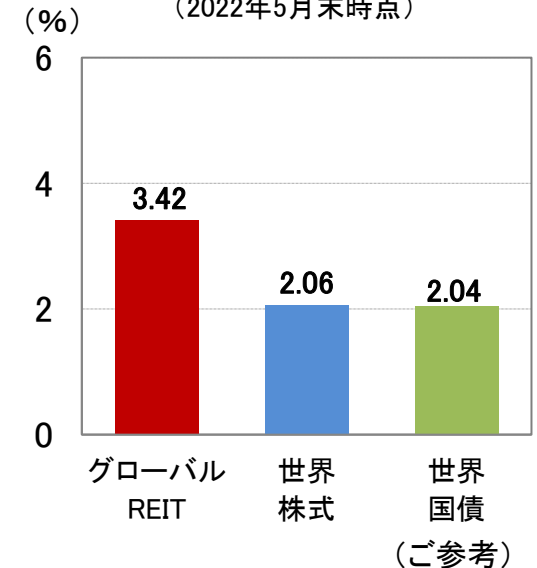
(1995年～2023年\*予想)

\*グローバルREIT、世界株式は2022年まで  
(年末値ベース。ただし、2022年は5月末時点)



【主要資産の利回り】

(2022年5月末時点)



※グローバルREITは分配金利回り、世界株式は配当利回り、世界国債はFTSE世界国債インデックスの利回りを使用  
※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません

■グローバルREIT: S&P先進国REIT指数、世界株式: MSCI ワールド・インデックス

(出所)IMF「World Economic Outlook, April 2022」および信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

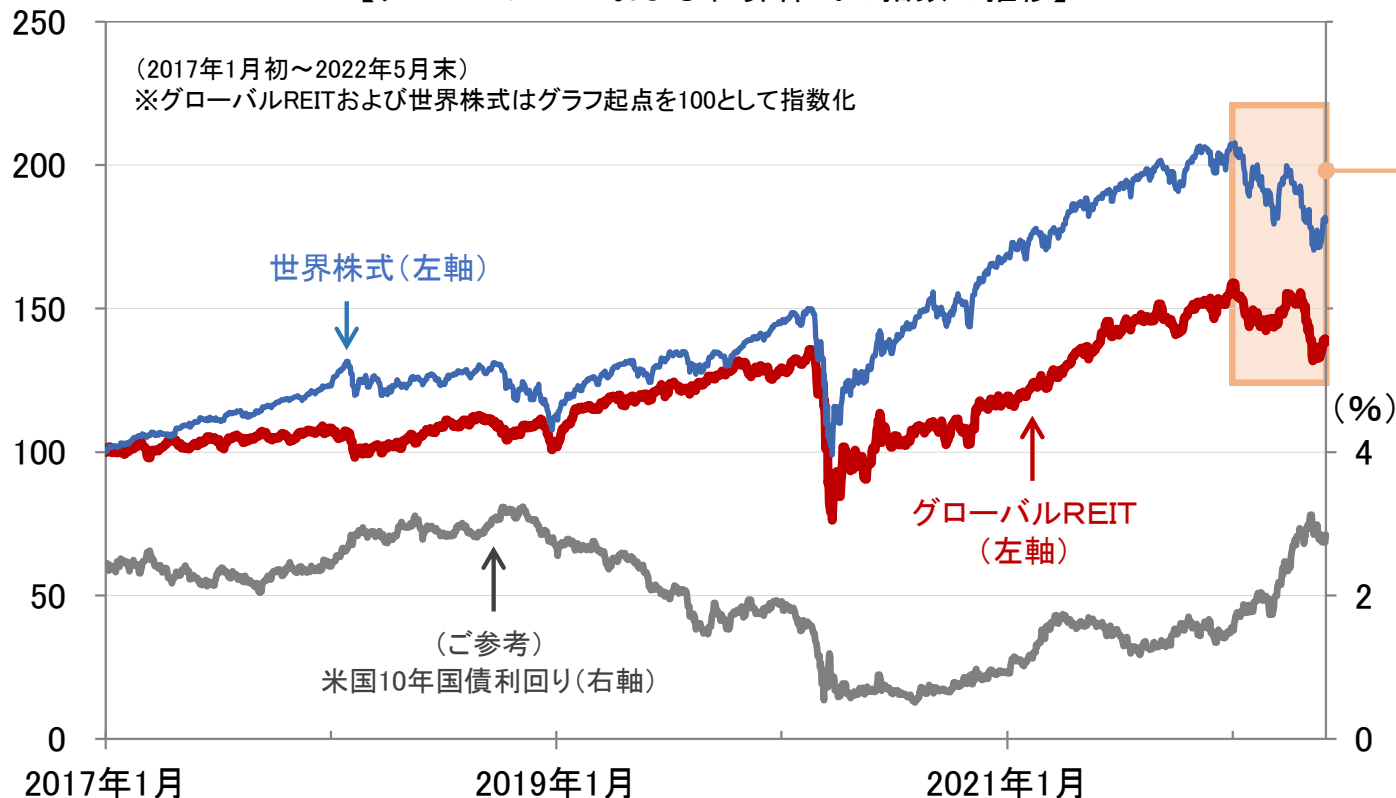
※上記は過去のものおよび予想であり、将来を約束するものではありません。

# 足元は、金利動向などに左右されやすい状況

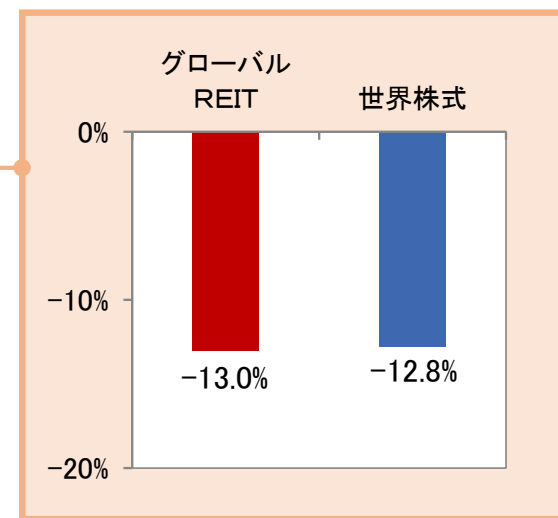


- 2022年に入り、グローバルREITは、軟調な推移となりました。
- REIT各社の良好な決算内容の発表や相対的な利回りの高さなどがプラス材料となりましたが、世界的なインフレ懸念の高まりや米欧での金融政策正常化の動きの加速などが重石となりました。

【グローバルREITおよび世界株式の指数の推移】



【2022年の騰落率】  
(2021年12月末～2022年5月末)



■グローバルREIT: S&P先進国REIT指数  
世界株式: MSCI ワールド・インデックス  
(いずれも米ドル・ベース、トータルリターン)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

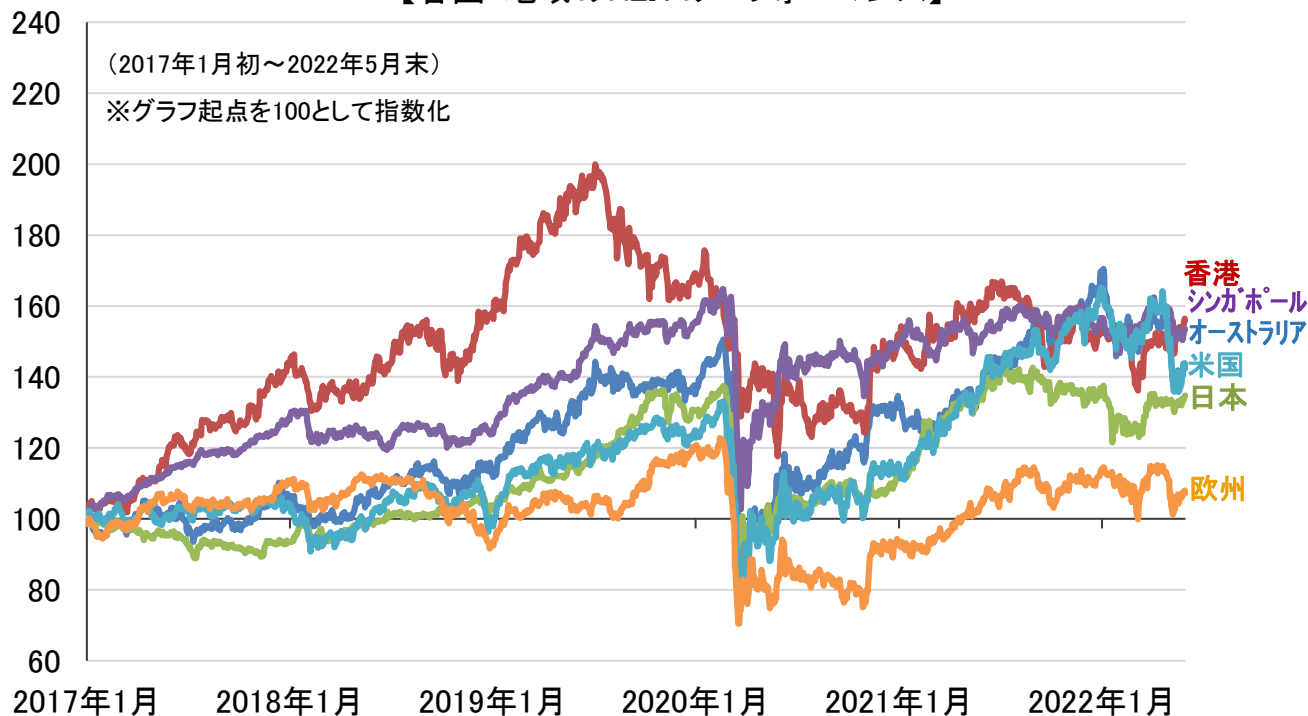
(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

# 足元では、国・地域によって違いがみられる



- 足元では、米国で、堅調な景気が続いているものの、一部の経済指標において景気減速の兆しがみられます。また、中国大都市でのロックダウンやウクライナ侵攻を背景としたロシアに対する欧米の制裁の影響などにより、世界景気の低迷が懸念されています。
- このような状況下、国・地域別でのREITの動きは、金融政策の正常化に向けて舵を切り始めた欧米を中心に、軟調な展開となっています。

【各国・地域のREITのパフォーマンス】



国・地域	騰落率(%)				
	1か月	3か月	6か月	1年	3年
グローバル	-5.1	-3.1	-5.0	3.4	17.8
米国	-6.2	-4.4	-6.3	3.9	22.8
欧州	-3.8	-1.8	-2.7	2.8	4.4
英国	-5.5	-3.5	-5.8	4.8	17.7
日本	1.8	7.5	2.1	0.5	18.2
香港	4.0	10.2	2.6	-1.8	-16.3
シンガポール	-3.6	1.4	-0.4	1.1	9.6
オーストラリア	-8.6	-6.6	-9.7	4.8	10.8

2022年5月末時点

● 1か月前=2022年4月末、3か月前=2022年2月末、  
6か月前=2021年11月末、1年前=2021年5月末、3年前=2019年5月末

■ 各国・地域REIT: S&P REIT指数の各国・地域別インデックス(現地通貨ベース、トータルリターン)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

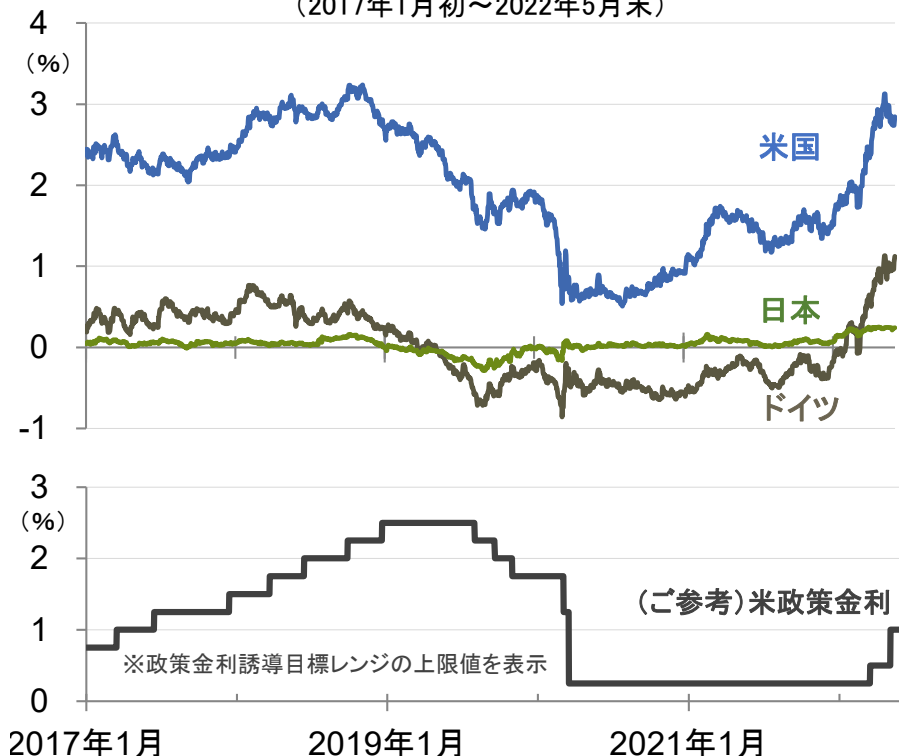
(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)



- 2022年に入り、インフレ高進やロシアのウクライナ侵攻などに伴うエネルギー、食品価格の上昇、主要国での金融政策正常化に向けた動きなどを受けて、米欧の長期金利が急上昇しました。
- 足元の米10年国債利回りは、5月上旬に3%超で推移する場面がありました。しかしその後、一部の経済指標に鈍化がみられたことや、FRB(連邦準備制度理事会)の積極的な金融引き締めが景気を冷やすとの懸念などを背景に、幾分落ち着きを取り戻しました。

## 米欧を中心に長期金利は概ね上昇基調で推移

【日米欧の10年国債利回りの推移】  
(2017年1月初～2022年5月末)



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

## 日・米・欧の主な金融政策の動向 (2022年5月末時点)

### 米国 大幅利上げ実施と資産縮小開始



FRBは、5月のFOMC(連邦公開市場委員会)で、高インフレの抑制を優先して、0.5%ポイントの大幅利上げと保有資産を縮小する量的引き締め(QT)の6月開始を決定。またFRB議長は、記者会見で、6、7月にも0.5%ポイントずつの利上げをする用意があることを表明。

### 欧州 インフレ抑制を重視



ECB(欧州中央銀行)は、4月の理事会で、量的緩和の縮小継続を決定し、7-9月にも資産購入を終了する方針を示した。またECB総裁は、記者会見で、インフレ圧力が高まっており、資産購入を終了し、しばらく後に利上げを行なうことを表明。5月になると、ECB総裁は、7月、9月には0.25%ポイントずつ利上げをする可能性について、ブログ投稿で示唆。

### 日本 金融緩和政策を継続



日銀は、4月の金融政策決定会合で、金融緩和政策の継続と指し値オペ(公開市場操作)の毎営業日実施を決定。景気は持ち直しているものの、ウクライナ情勢の緊迫化に伴う資源高などが消費や企業の生産活動に影響を及ぼしていることなどを、決定理由としている。

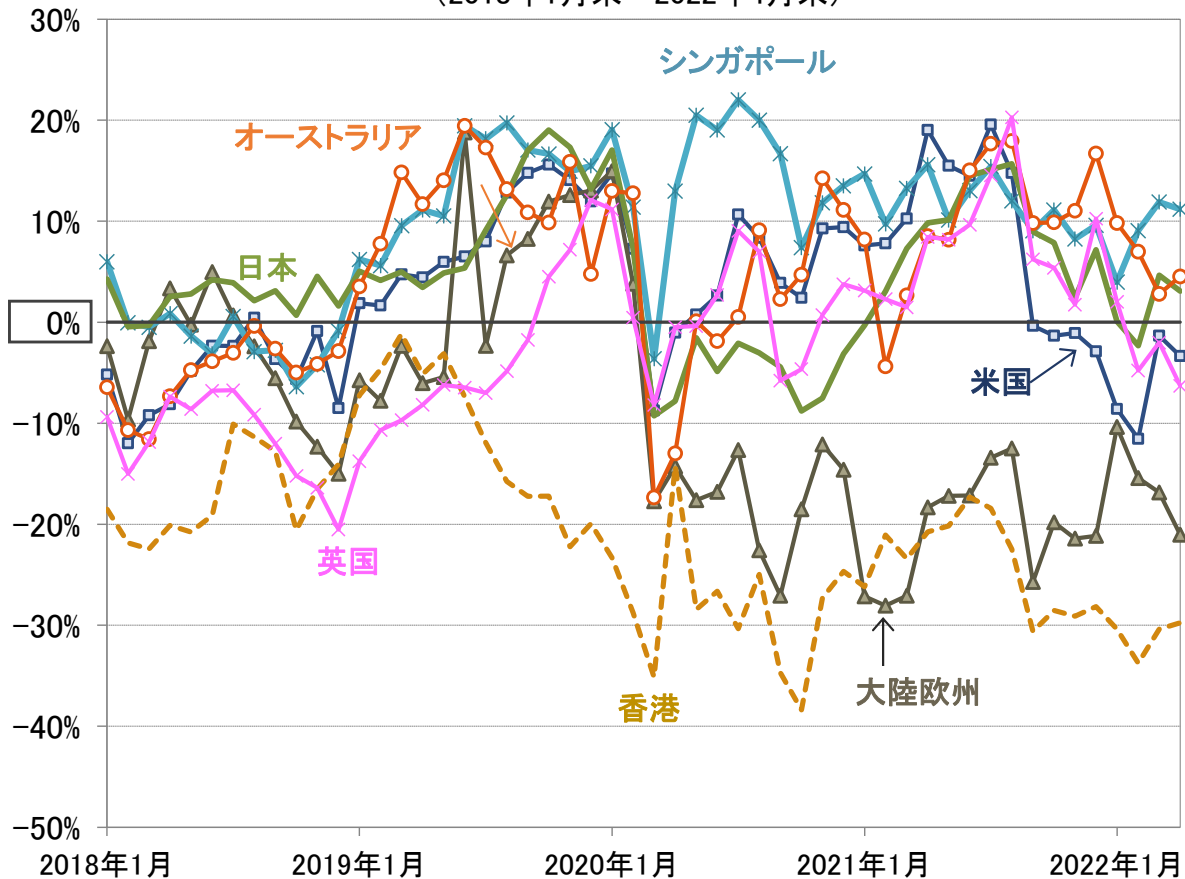
(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

# バリュエーションは概ねディスカウント(割安)



- 香港や大陸欧州、英国などのREITが、ディスカウント(割安)となっています(2022年4月末現在)。

【各国・地域のREIT価格とNAVとの比較】  
(2018年1月末～2022年4月末)



純資産価値  
からみて  
**割高**

割高  
NAV  
プレミアム

割安  
NAV  
ディス  
カウント

純資産価値  
からみて  
**割安**



## NAVプレミアム/ディスカウントとは?

REIT価格が割高なのか、割安なのかを判断する指標として使われています。

純資産価値(NAV[Net Asset Value])とREIT価格を比較したものです。

### 【NAVプレミアム/ディスカウントの計算式】

$$\frac{\text{各国・地域のREIT価格} - \text{純資産価値}}{\text{純資産価値}} \times 100$$

### 【純資産価値(NAV)とは】

REITの本来価値を示す指標として使われています。

REIT保有の不動産の価値を時価評価した値から、借入れなどの負債を差し引いて算出されます。

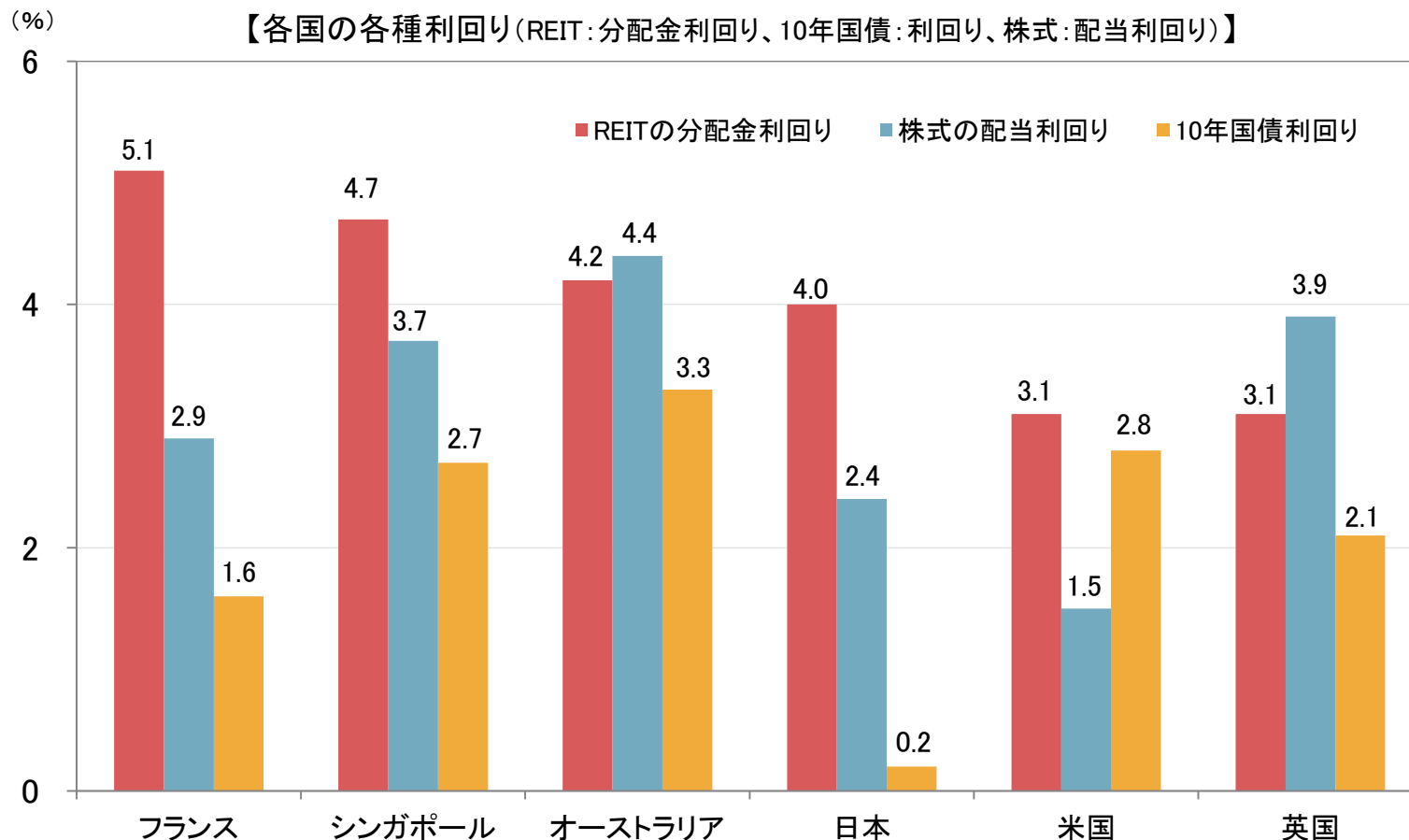
(出所)ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

# 分配金利回りは引き続き魅力的な水準



- オーストラリアおよび英国を除いた各国のREITの分配金利回りは、株式の配当利回りを上回る水準にあるほか、10年国債利回りとの差が大きい国もみられるなど、投資妙味がある水準と考えられます。



(2022年5月末現在)

- REITの分配金利回りは S&P REIT 指数の各国・地域ベース
- 株式の配当利回り算出にあたり用いた指数は以下のとおりです
  - ・日本: TOPIX[東証株価指数]
  - ・オーストラリア: S&P/ASX200指数
  - ・シンガポール: シンガポールST指数
  - ・米国: S&P500種指数
  - ・英国: FT100指数
  - ・フランス: CAC40指数

※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません。

※上記は切り捨てにて端数処理しています。

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

# 金利上昇がREITに与える影響



- 景気回復に伴う金利上昇は、利回り資産としてREITの相対的な魅力の低下や、資金調達コストの上昇といった懸念をもたらします。しかし、財務改善によりREITの負債比率は低下傾向にあり、金利上昇の影響を受けにくくなっています。
- 一方で、景気回復は不動産需要の増加などをもたらすことから、REITの収益に追い風となると考えられます。

## 景気回復・拡大がもたらすREITへの影響

### 不動産需要の増加

**REIT価格の上振れ要因**

保有物件の稼働率 **UP**

賃料 **UP**

### 金利上昇

**REIT価格の下振れ要因**

利回り資産としての相対的な魅力の低下

資金調達コスト上昇への懸念\*

\*実際には長期固定金利での借入れが多いとみられ、収益への短期的な影響は大きくないとみられる

## 財務改善に向けた努力などを背景にREITの負債比率は低下傾向

【グローバルREITの負債比率の状況】  
(2007年3月～2022年3月、四半期)

※S&P先進国REIT指数構成銘柄をもとに算出

【REITの資産状況のイメージ】

**期間①**

リーマン・ショック時に、不動産価格の下落(分母となる資産の減少)を背景に上昇

**期間②**

不動産価格の上昇に加え、REITによる財務改善に向けた努力などを背景に大きく改善

**負債比率**  
= 総負債 ÷ 総資産

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

※上記のイメージは、実際とは異なる場合があります。

(出所)ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ



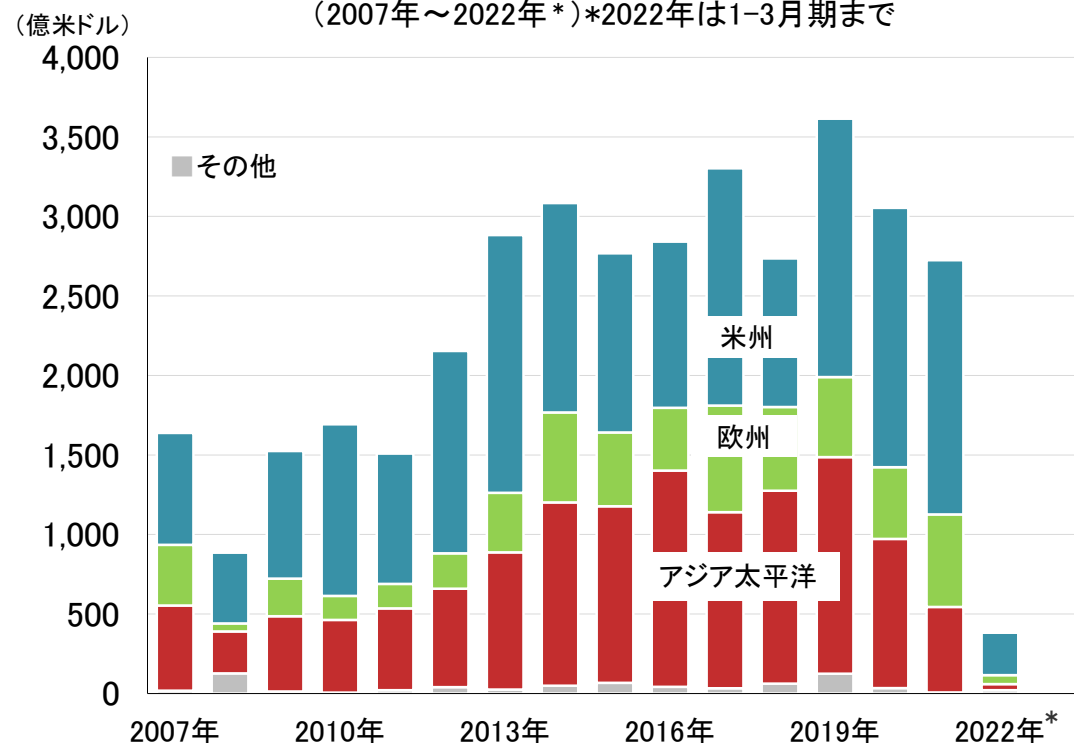
# 資金調達額は2012年以降、高い水準で推移



- 世界的な低金利などを背景に、借入による資金調達が増加しており、2012年以降、REITの資金調達額は、年間で2,000億米ドルを超える水準が続いています。
- REITにおける資金調達は物件の取得につながり、収益向上に結びつく傾向にあることから、動向が注目されます。

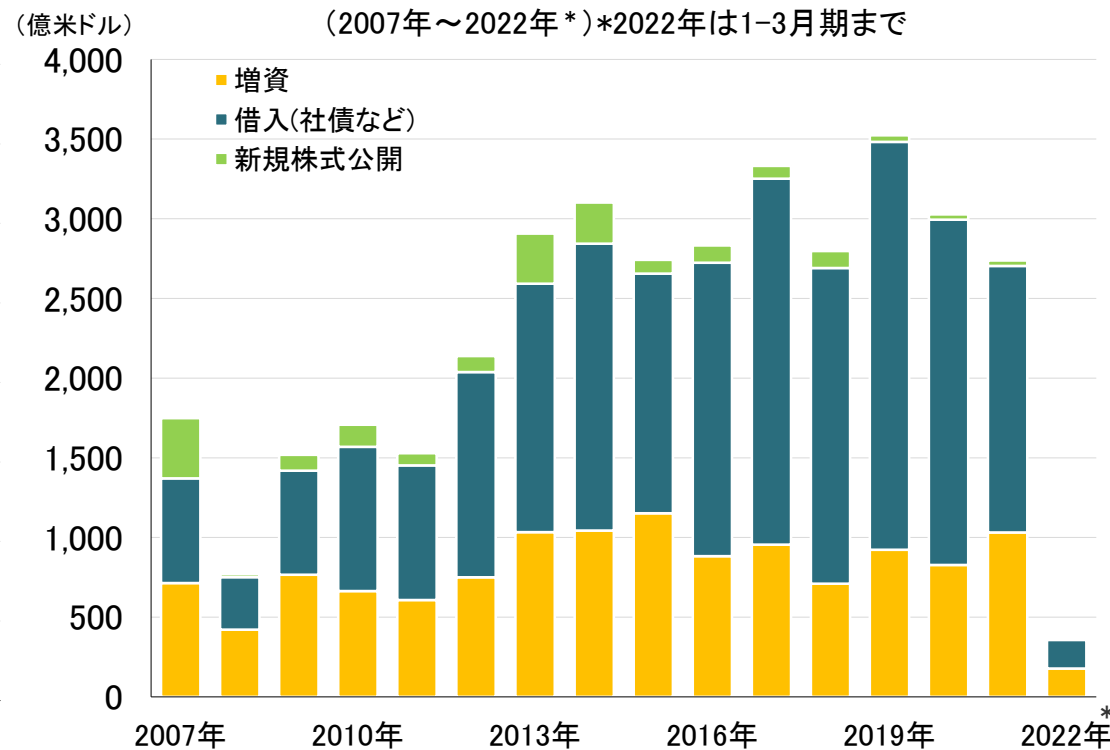
【地域別のREITの資金調達額】

(2007年～2022年\*) \*2022年は1-3月期まで



【調達手段別のREITの資金調達額】

(2007年～2022年\*) \*2022年は1-3月期まで



(ラサール インベストメント マネジメントほか信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

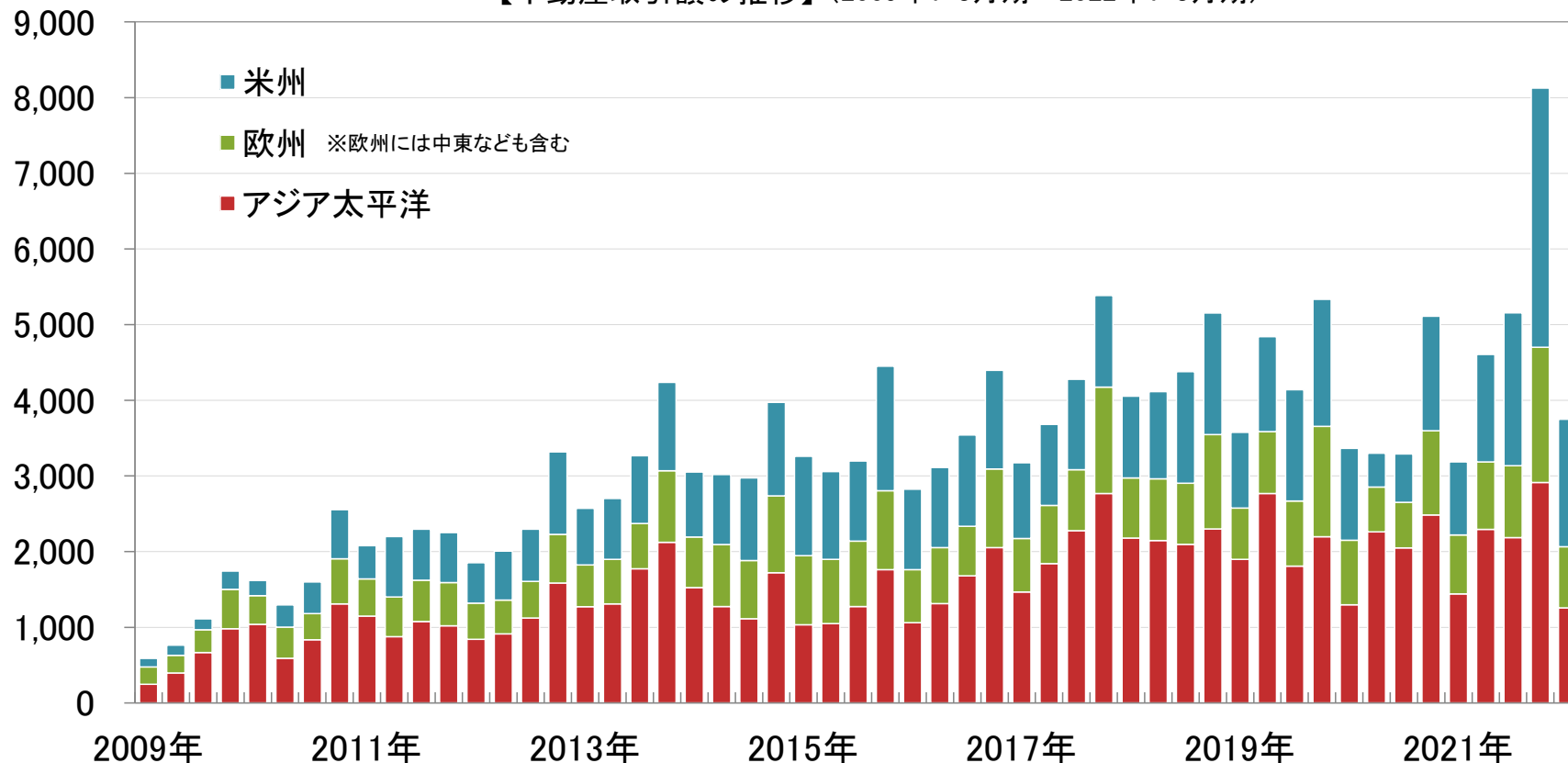
# 足元の不動産取引は堅調



- 2022年1-3月期の不動産取引額は、前年同期を上回る水準となりました。
- 例年、年末に向けて取引完了物件が増加する傾向があるなか、特に物件取引が活発だった昨年からの流れを受け、2022年に入っても堅調な取引状況が継続したと考えられます。

(億米ドル)

【不動産取引額の推移】(2009年1-3月期～2022年1-3月期)

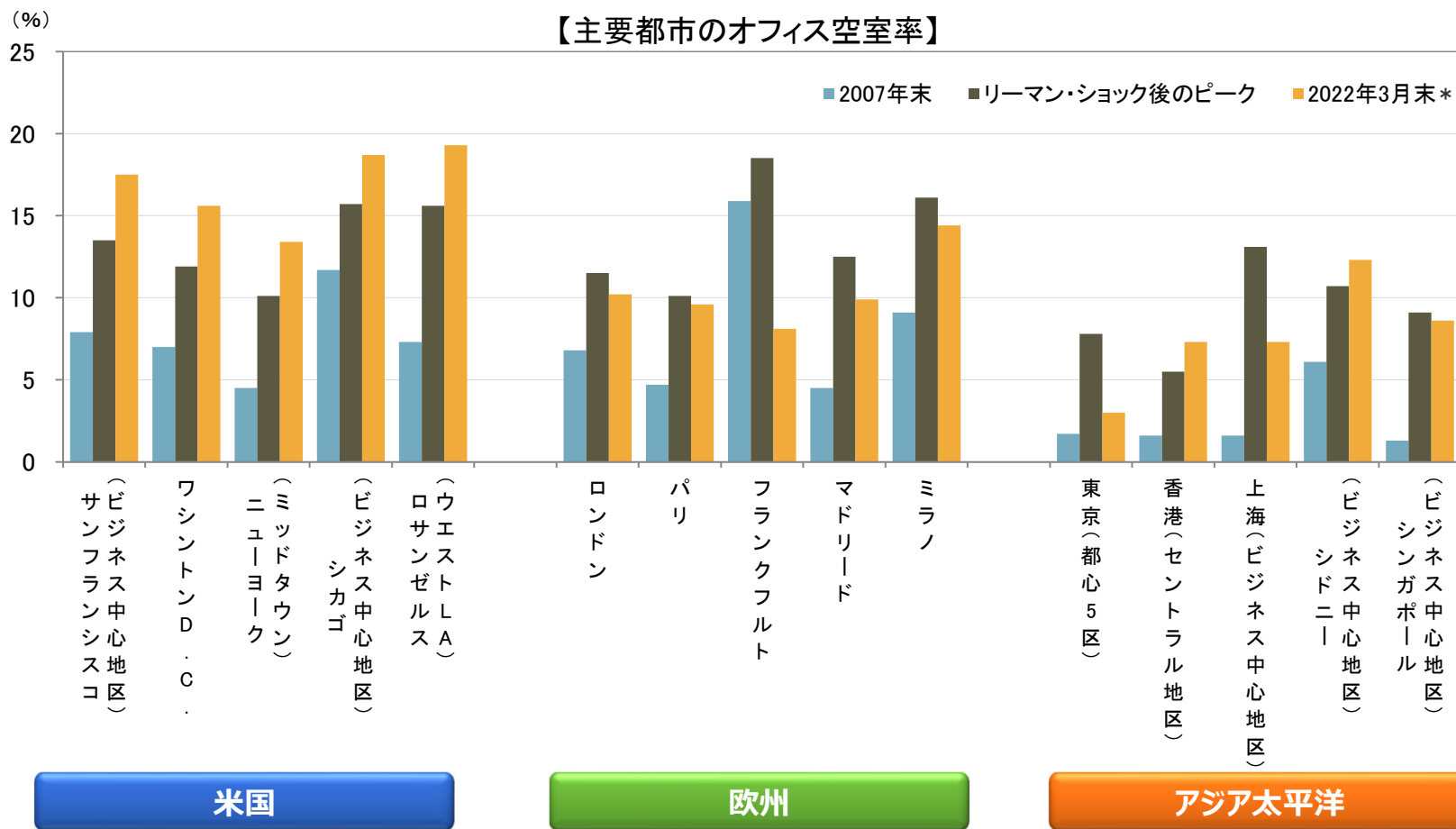


※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。(ラサール インベストメント マネージメントほか信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

# 動向が注目される主要都市のオフィス空室率



- 近年、主要都市におけるオフィス空室率は、リーマン・ショック後の最悪時と比べると、米国やアジア太平洋の一部など多くの主要都市で、上昇しました。
- 2020年春以降、コロナ禍において多くの企業がオフィスの形態を見直したことが、主な要因と考えられます。



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(ラサール インベストメント マネージメントほか信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

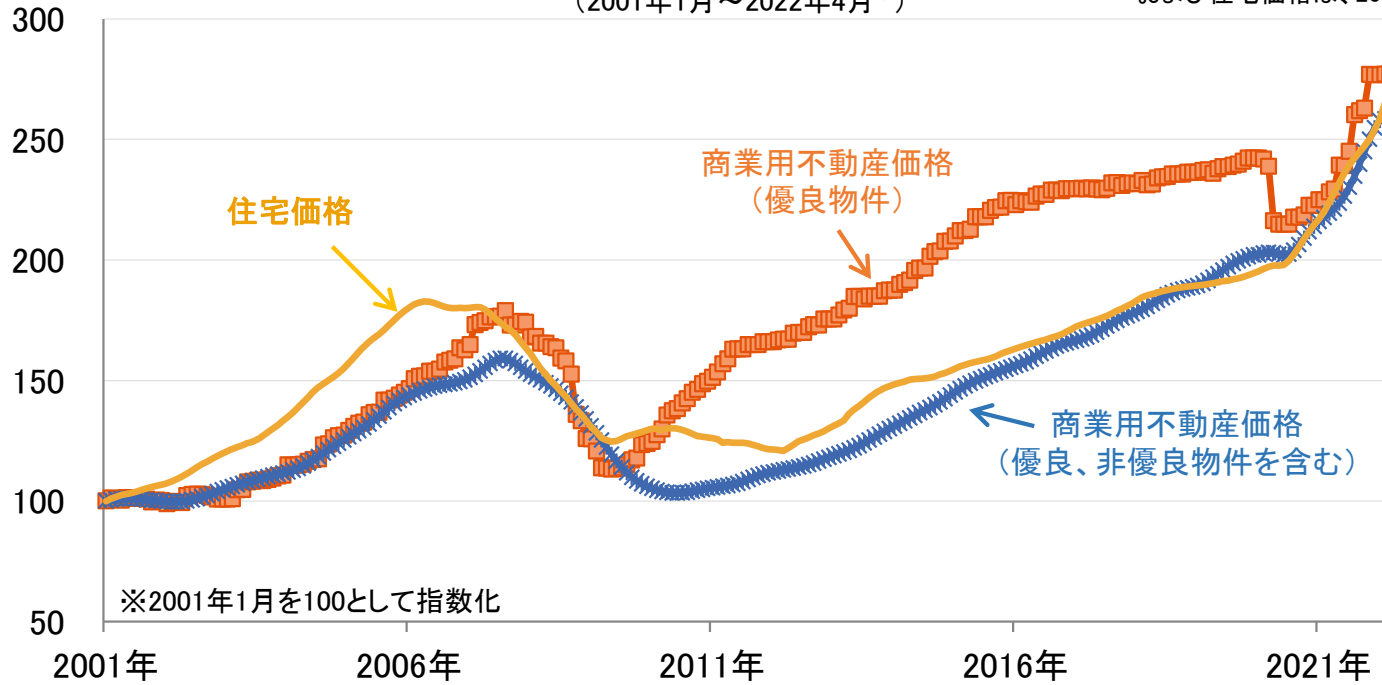
# <米国> 優良商業物件が依然として堅調



- 米国では、2009年を底に不動産価格は概ね上昇基調で推移し、リーマン・ショック前の水準を大きく超えており、REITの資産価値は高い状況が続いています。
- REITが投資対象としている商業用不動産の足元の価格は、2020年3月のコロナ・ショック時の下落から回復し、大きく上昇しました。

【米国の不動産関連の各価格指数の推移】  
(2001年1月～2022年4月\*)

\* 商業用不動産価格(優良、非優良物件を含む)  
および住宅価格は、2022年3月時点



※2001年1月を100として指数化

- 住宅価格は、S&P/ケース・シラー20都市圏住宅価格指数(全米の主要20都市圏における一戸建て住宅の再販価格を基に算出され、S&P社が公表)
- 商業用不動産価格(優良物件)は、Green Street Advisors CPPI Index(REITによる不動産の実際の取引価格および主に一等地に位置する優良物件を時価評価にて算出しており、交渉途中や契約段階での不動産価格(気配値)を反映するため、不動産価格の動向をよりタイムリーに表象するとされています。)
- 商業用不動産価格(優良・非優良物件を含む)は、Moody's/REAL RCA Index(ニューヨークに本社を置く、商業用不動産投資市場の専門調査会社 Real Capital Analytics社によって集計された不動産取引価格データに基づき、Moody's社が算出しています。優良、非優良物件を含むものの優良不動産の比重が高い傾向があります。)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。(ラサール インベストメント マネージメントほか信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

■ 当資料は、日興アセットマネジメントが情報提供を目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解および図表等は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。■ 指数に関する著作権・知的財産権その他一切の権利は、当該指数の算出元または公表元に帰属します。

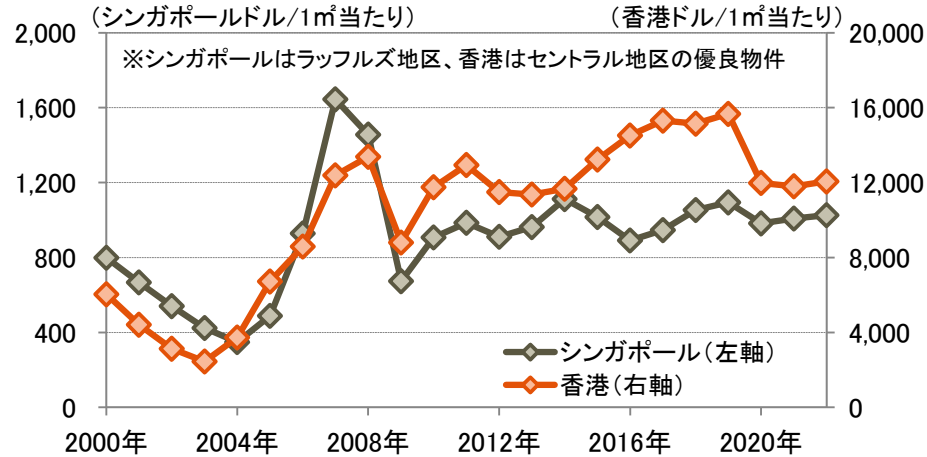


## 年間賃料の推移 (2000年～2022年\*) \* 2022年は3月

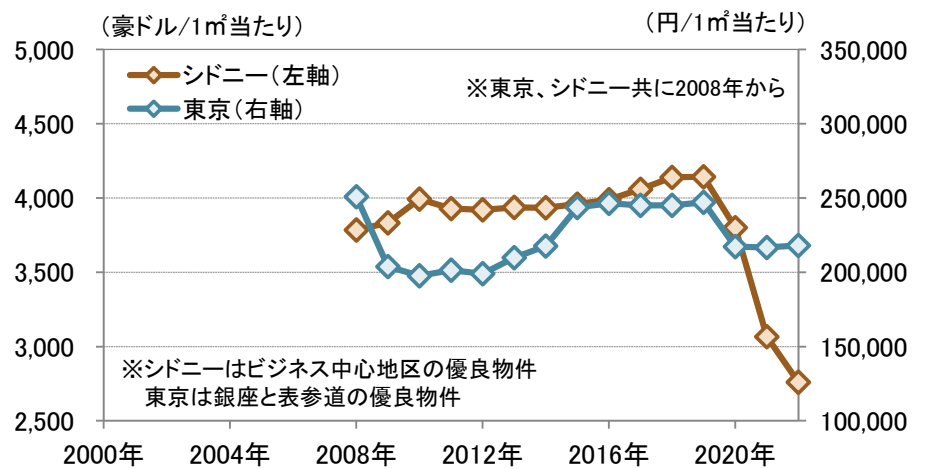
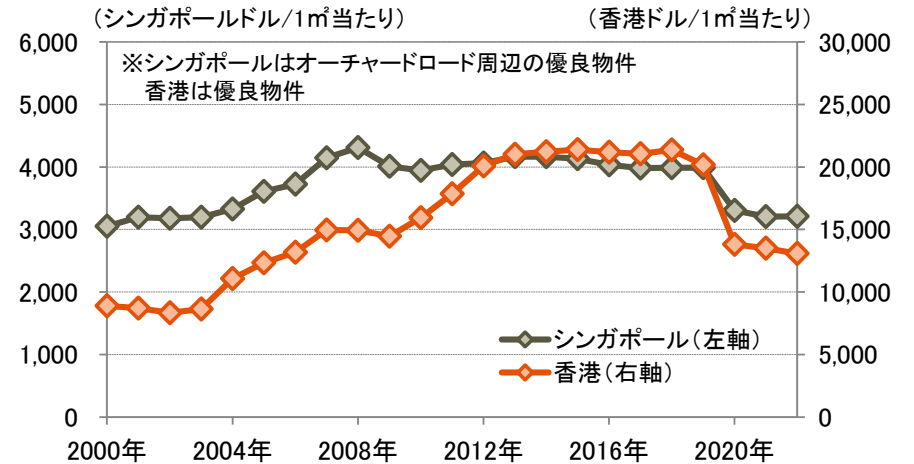
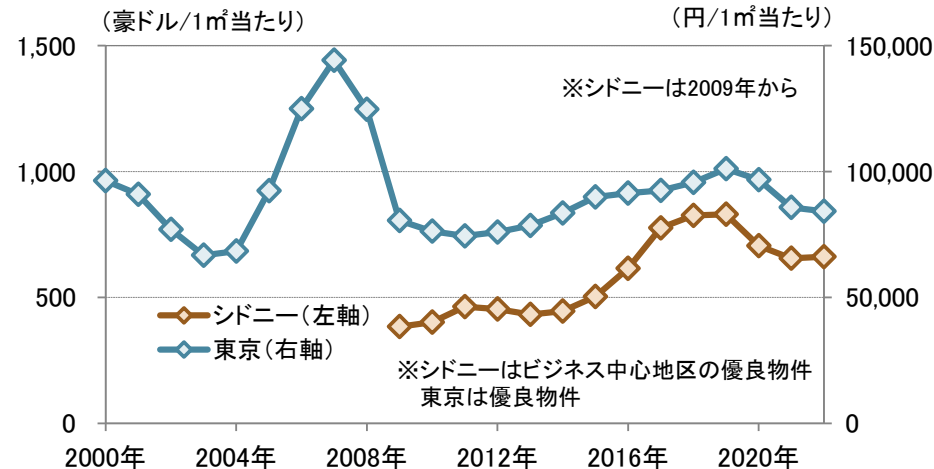
### オフィス

### 商業施設

シンガポール・香港



シドニー・東京



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(出所) ジョーンズ ラング ラサール、ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ

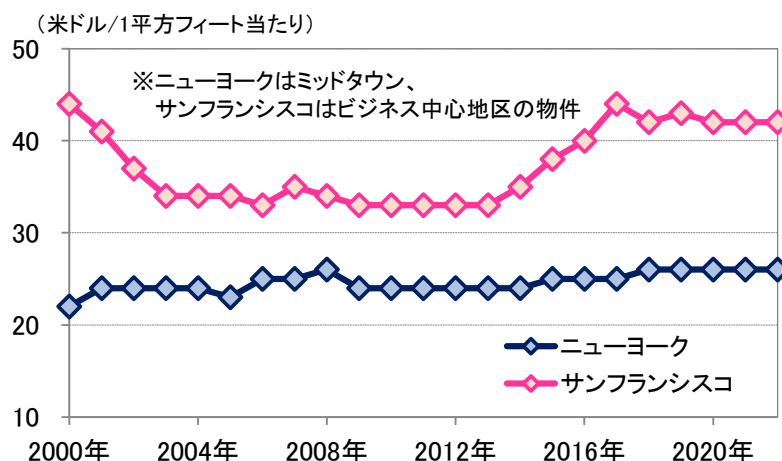
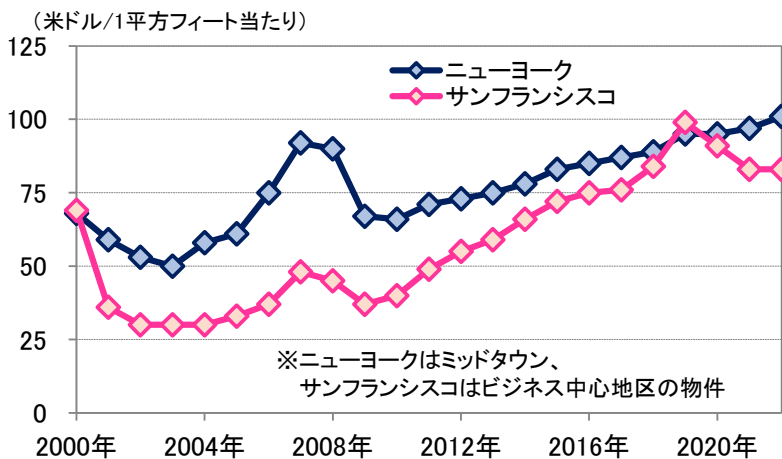


## 年間賃料の推移 (2000年～2022年\*) \* 2022年は3月

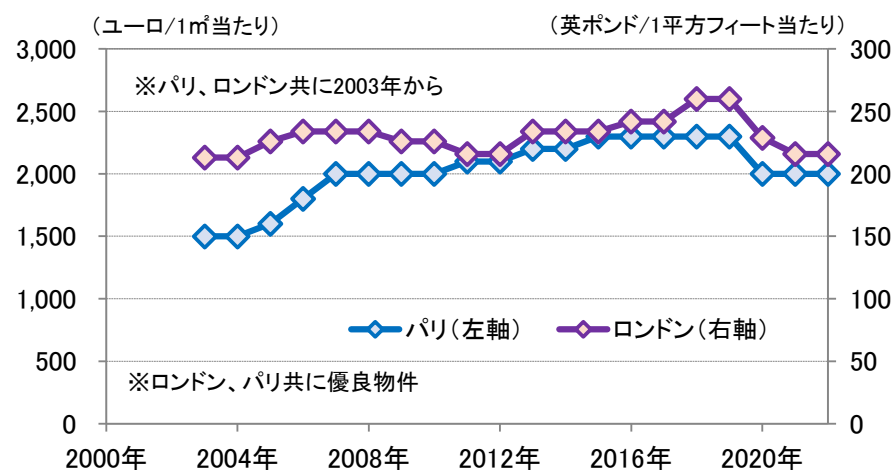
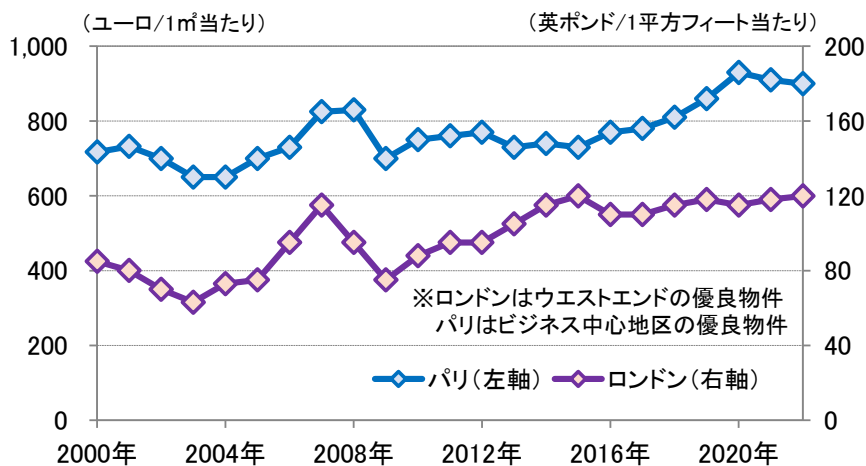
### オフィス

### 商業施設

米国



欧州



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(出所) ジョーンズ ラング ラサール、ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ

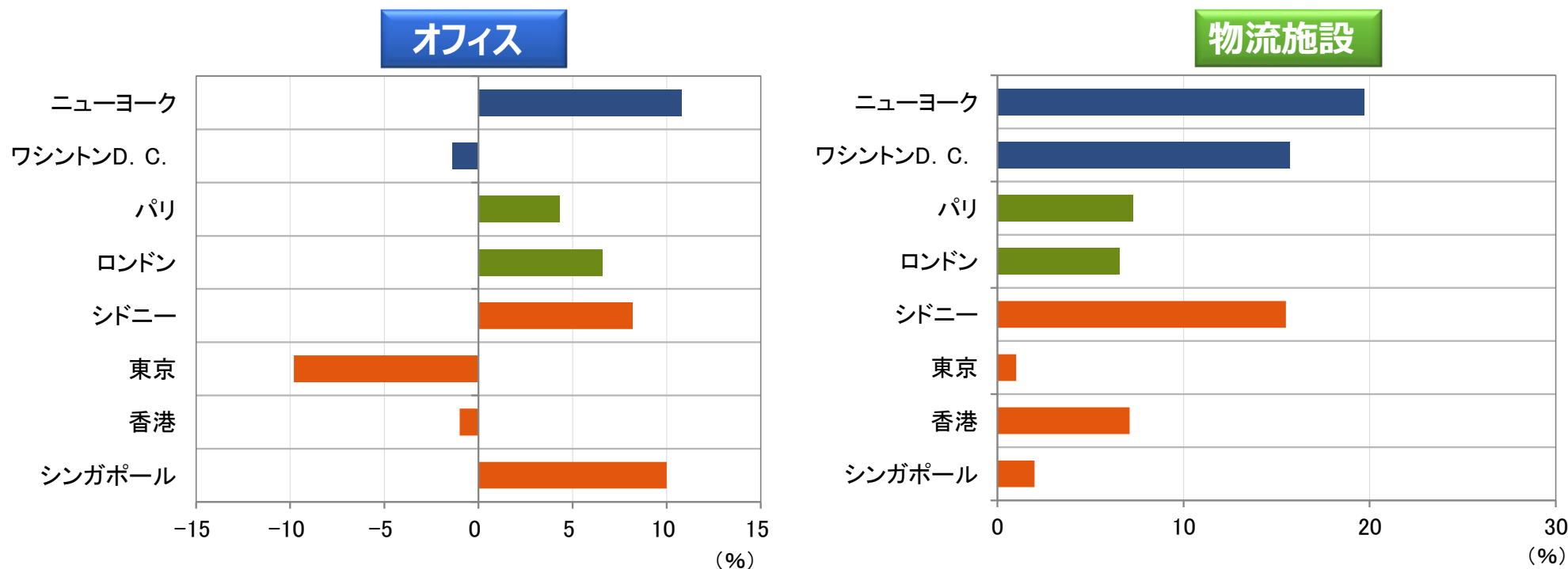
# セクターによって 賃料成長見通しはまちまち



- オフィスについては、東京などが賃料成長の悪化が見込まれる一方で、ニューヨークやシンガポール、シドニーなどが堅調な賃料成長が予想されています。
- 一方で、需要が高まる物流施設では、多くの都市で良好な賃料成長が見込まれています。

## 主要都市の賃料の累積成長率予想

(2022年～2023年、2021年12月時点)



※上記は予想であり、将来を約束するものではありません。

(ラサール インベストメント マネージメントほか信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)



## エセックス・プロパティー・トラスト(米国、賃貸住宅REIT)

- ◆ 2022年2月に、カリフォルニア州ロサンゼルス郊外の賃貸住宅の取得を発表
- ◆ 取得物件は5階建、全379戸。取得額は約1億8,300万米ドル(約210億円)
- ◆ 賃料帯は、月額2,185米ドル(約25万円)から5,591米ドル(約64万円)



アバロンベイ・コミュニティーズ取得物件

## アバロンベイ・コミュニティーズ(米国、賃貸住宅REIT)

- ◆ 2022年2月に、コロラド州の新築の賃貸住宅の取得を発表
- ◆ 取得物件は全207戸。取得額は約9,500万米ドル(約109億円)
- ◆ 高速道路に近接。州都デンバーのダウンタウン地区へ良好なアクセス

## エディフィカ(ベルギー、ヘルスケアREIT)

- ◆ 2022年4月に、英国とアイルランドの2つの介護施設ポートフォリオを取得
- ◆ 総取得額は約1億2,600万ユーロ(約173億円)
- ◆ 英国のポートフォリオは、ジャージー(4棟)とマン島(1棟)に立地する5棟。定員は合計283名
- ◆ アイルランドのポートフォリオは、新築物件3棟。定員は合計346名



エディフィカ取得のジャージーの物件

## メープルツリー・ロジスティクス・トラスト(シンガポール、物流施設REIT)

- ◆ 2022年4月に、韓国の近代的物流施設5棟の取得を発表
- ◆ 取得物件は競争優位性の高い地域に立地。取得額は約1億シンガポールドル(約94億円)
- ◆ いずれの物件も、概ね満室で稼働
- ◆ 本取得案件は、ポートフォリオの刷新を図る同社の成長戦略に合致している

※上記は2022年2~4月に行なわれた、各市場の代表的なリートによる物件取得に関する発表などの例です。

※為替は1米ドル=115.00円(2022年2月末)、1ユーロ=136.95円(2022年4月末)、1シンガポールドル=93.8403円(2022年4月末)で日興アセットマネジメントが円換算。

※上記物件を保有する銘柄について、売買を推奨するものではありません。また、当社ファンドにおける保有、非保有、および、将来の個別銘柄の組入れまたは売却を示唆するものでもありません。

※銘柄名は日興アセットマネジメントが信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称と異なる場合があります。

(出所)各社公表資料などからラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ作成



# グローバルREIT投資の魅力

# 特徴ある様々な物件への分散投資 ①

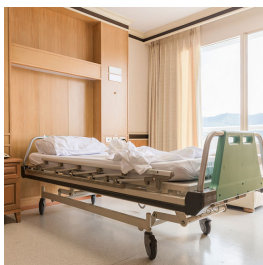


- REIT各社は、オフィスや商業施設、住宅といった様々な用途の物件を保有しています。そのため、グローバルREIT全体に投資をすることで、「投資物件の分散」を行なうことができます。



## ホテル&リゾート

- ✓ ホテルやリゾート、遊園地などの娯楽施設



## ヘルスケア施設

- ✓ シニア住宅や高度看護施設、医療用ビル、病院などの施設
- ✓ 賃貸借契約は長期で、安定的な収益が期待できる
- ✓ 保険制度の改正が賃料に影響する可能性がある

## 分散型

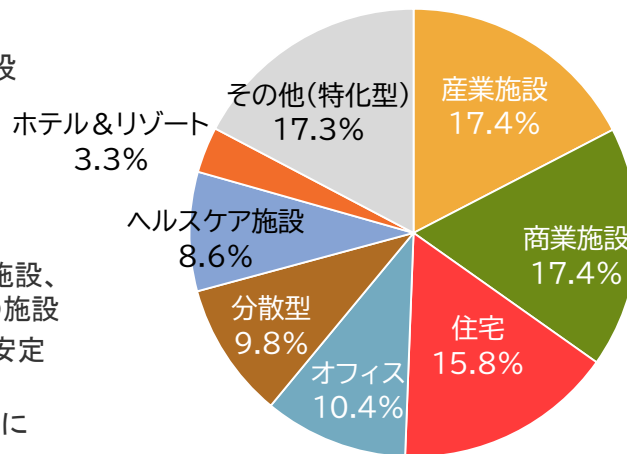
- ✓ 2種類以上の不動産タイプにわたり、多角的に展開



## オフィス

- ✓ 賃料は企業収益によって左右される傾向にあり、景気変動との連動性が比較的高い
- ✓ 賃貸借契約期間は概ね3年（欧州地域では比較的長期契約）で、固定賃料が一般的

【グローバルREITの保有物件別構成比率】  
(2022年5月末時点)



## 産業施設

- ✓ 物流施設や、鉄道、空港、港湾、発電所などのインフラ施設
- ✓ 賃貸借契約は長期かつ固定が多く、安定的な収益が期待できる
- ✓ 賃料は企業収益によって左右される傾向にある



## 商業施設

- ✓ 百貨店や、ブランド店などが集まるショッピングモール、日用品を主に扱うショッピングセンターなど
- ✓ 賃貸借契約は長期かつ固定が主流だが、売上歩合賃料が組み合わされることがある



## 住宅

- ✓ 景気変動の影響が比較的少ない
- ✓ 人口や世帯の増加率、失業率で稼働率が左右される傾向にある
- ✓ 一般的に短期の賃貸借契約が多い



※写真はイメージです。

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

■構成比は、S&P先進国REIT指数(米ドルベース)に基づきます。  
※端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

# 特徴ある様々な物件への分散投資 ②



- 近年では、オフィスビルや商業施設といった建物のほか、通信量の拡大により需要が高まっている、データセンターやセルタワーを保有する特化型のREITが大きく成長しています。そのほか、保育園を保有するREITなど様々な特化型のREITがあります。

## データセンターREIT



ネットワーク・サーバーや通信機器などの設備を備える専用施設(データセンター)を主に保有するREITです。

(セクターは「その他」に分類されています)

クラウド・コンピューティングやAI(人工知能)技術の利用拡大、IoT(モノのインターネット化)の普及などを背景に、大容量のデータに対応できるITシステムへの需要が高まっており、今後も、データセンターREITの成長を支える原動力になると考えられます。

## セルタワーREIT



無線電波塔(セルタワー)を保有・管理し、それらを複数の無線事業者(テナント)に賃貸するREITです。

(セクターは「その他」に分類されています)

米国では、一般に通信会社は無線電波塔を賃借で利用しています。無線電波塔の賃貸は、長期契約を基本としており、キャッシュフローが比較的安定していることに加え、追加コストが少なく複数のテナントに賃貸が可能となるなど規模の経済性があり、需要の高まりによる収益拡大が期待されます。

## そのほかに…

近年、ニッチな分野の物件を保有するREITがみられるようになっており、今後の成長が期待されます。

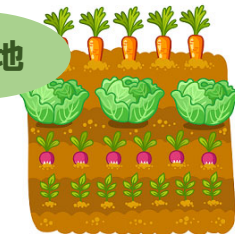
保育園



学生寮



農作地



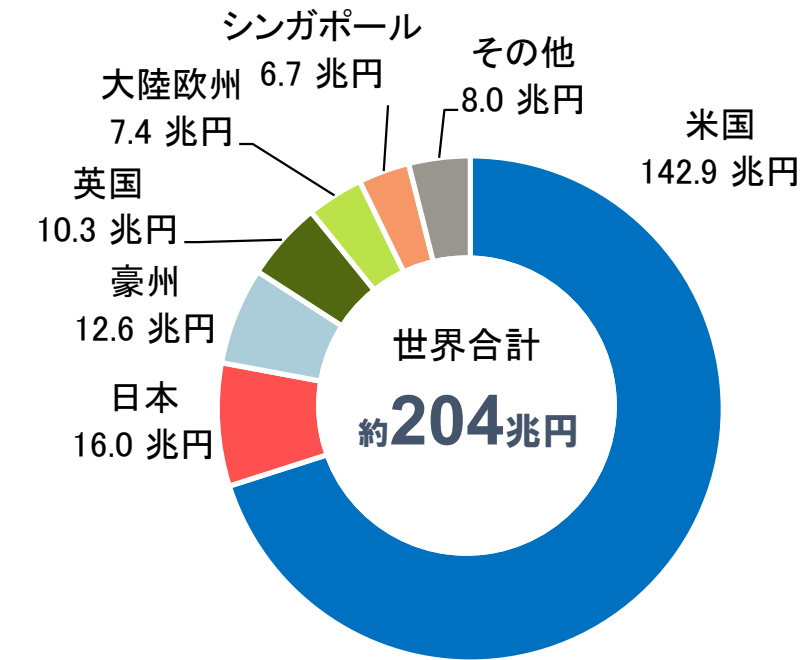
※写真はイメージです。

# 様々な国・地域への分散投資 ①



- REITは1960年に米国で誕生し、オランダ、オーストラリアなどでも制度化されました。その後、2001年には日本でもREIT市場が開設され、次いでアジア諸国や欧州でREIT制度導入が続きました。なお、REIT市場の規模を示す時価総額をみると米国が最も大きくなっています。

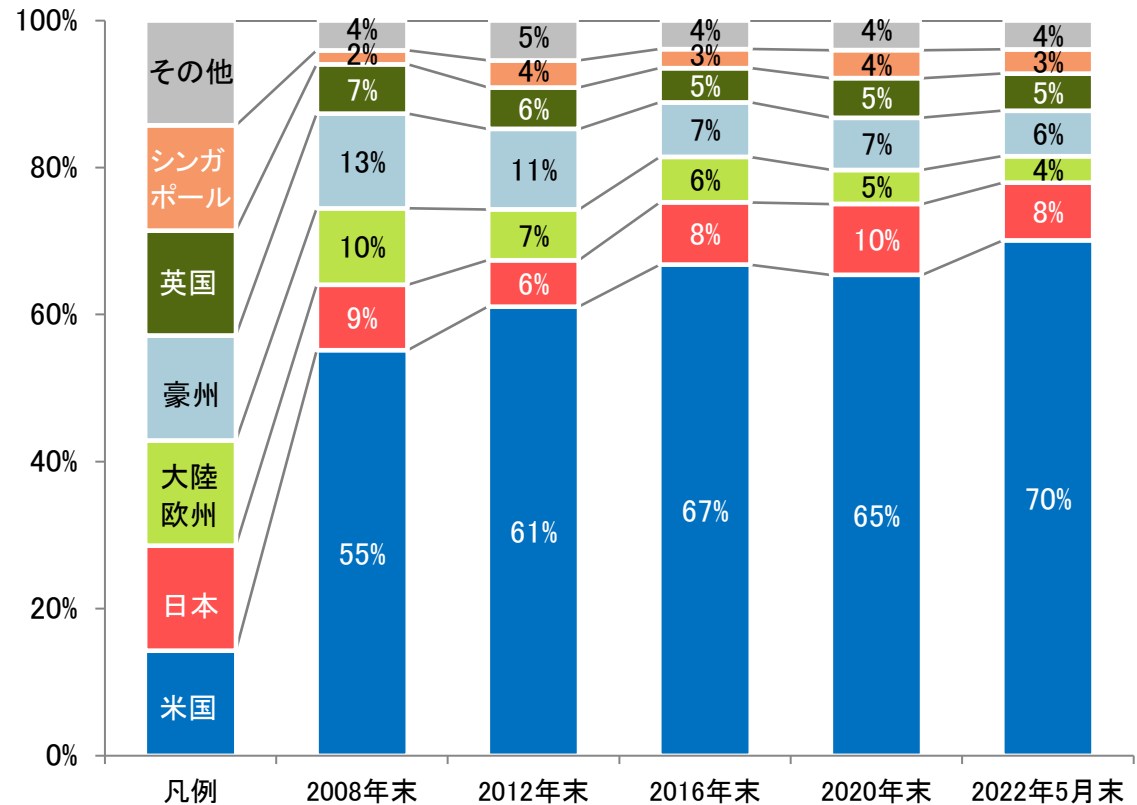
【国別構成比(時価総額ベース)】



(2022年5月末時点)

■ REITの構成比は、S&P先進国REIT指数(米ドルベース)に基づきます。  
 ※各国・地域の時価総額は、日興アセットマネジメントが円換算しています。  
 ※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

【国別構成比(時価総額ベース)の推移】



※端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。  
 (信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

# 様々な国・地域への分散投資 ②



- 国・地域でそれぞれREITの値動きは異なる傾向があるため、投資対象の国・地域を分散することにより、比較的安定したパフォーマンスが期待されます。

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年*
	香港 10.4%	香港 36.9%		欧州 28.8%		米国 59.4%	
	日本 10.3%	シンガポール 33.0%		シンガポール 25.7%		グローバル 48.3%	
	豪州 9.8%	欧州 19.8%		日本 25.7%		豪州 33.9%	
	米国 5.6%	豪州 10.7%		グローバル 23.5%		欧州 31.5%	
	グローバル 4.0%	グローバル 4.4%	日本 11.2%	米国 23.2%		日本 20.2%	
	シンガポール 3.0%	米国 0.5%	香港 7.2%	豪州 18.3%		シンガポール 14.7%	香港 12.8%
	欧州 -14.4%	日本 -6.6%	米国 -6.4%	香港 6.5%	豪州 1.4%	香港 13.7%	シンガポール 7.8%
			グローバル -6.8%		シンガポール -7.1%		日本 -1.4%
			豪州 -7.0%		米国 -12.1%		欧州 -1.6%
			シンガポール -7.5%		グローバル -12.2%		グローバル -2.8%
			欧州 -22.5%		日本 -12.9%		米国 -3.7%
					香港 -15.4%		豪州 -5.3%
					欧州 -22.0%		

## 各国・地域REITの年間リターンと分散投資の効果(円換算ベース)

(2016年～2022年\*)  
\* 2022年は5月末現在

※S&P REIT指数の各国・地域別インデックス、グローバルは、S&P先進国REIT指数(トータルリターン)を使用

(日本を除き、米ドルベースの指数を各時点の為替レートで日興アセットマネジメントが円換算)

※信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

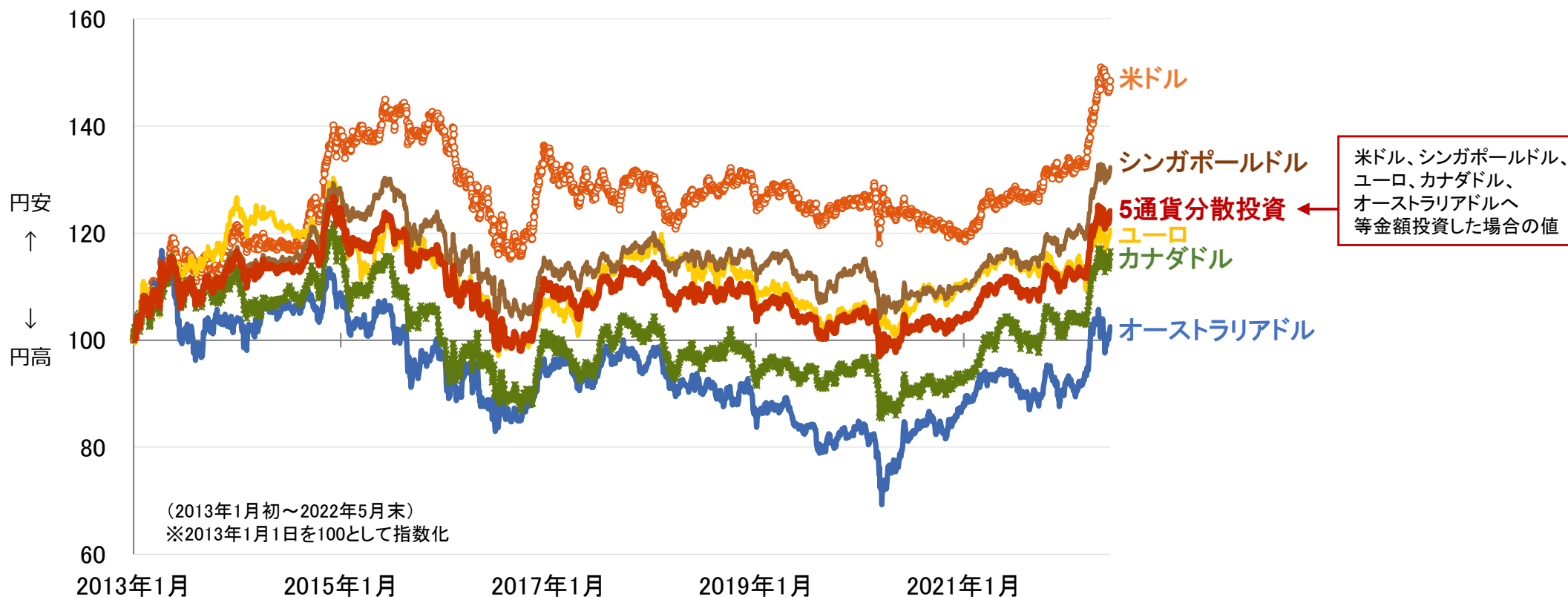
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

# 通貨の分散投資効果



- グローバルREITへ幅広く投資を行なうことで、特定の通貨の変動の影響を抑えるといった、通貨の分散効果が期待できると考えられます。
- 「投資物件の分散」「国・地域の分散」に加え、「通貨の分散」もグローバルREIT投資の魅力の一つといえそうです。

【主要通貨の推移(対円)】



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

# 期待される投資対象市場の拡大



- 新興国においてもREIT市場の創設やREIT制度導入が検討されています。REIT制度を導入する国・地域が増加することで、投資対象の拡大が見込まれます。

## REIT制度を導入している主な国・地域

(2022年3月時点)

### 北米・中南米



米国



カナダ



メキシコ



ブラジル



コスタリカ

### 欧州・中東・アフリカ



オランダ



トルコ



フランス



イタリア



フィンランド



ベルギー



ギリシャ



ブルガリア



英国



ドイツ



スペイン



アイルランド



ハンガリー



イスラエル



アラブ首長国連邦



南アフリカ



バーレーン



サウジアラビア



ケニア



オマーン



ポルトガル

### アジア・太平洋



オーストラリア



ニュージーランド



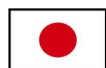
シンガポール



韓国



香港



日本



フィリピン



タイ



台湾



マレーシア



インド



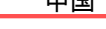
ベトナム



日本



パキスタン



中国

## 導入を検討している 主な国・地域

(2022年3月時点)



インドネシア



スウェーデン



タンザニア



ナイジェリア



ポーランド



カンボジア



マルタ



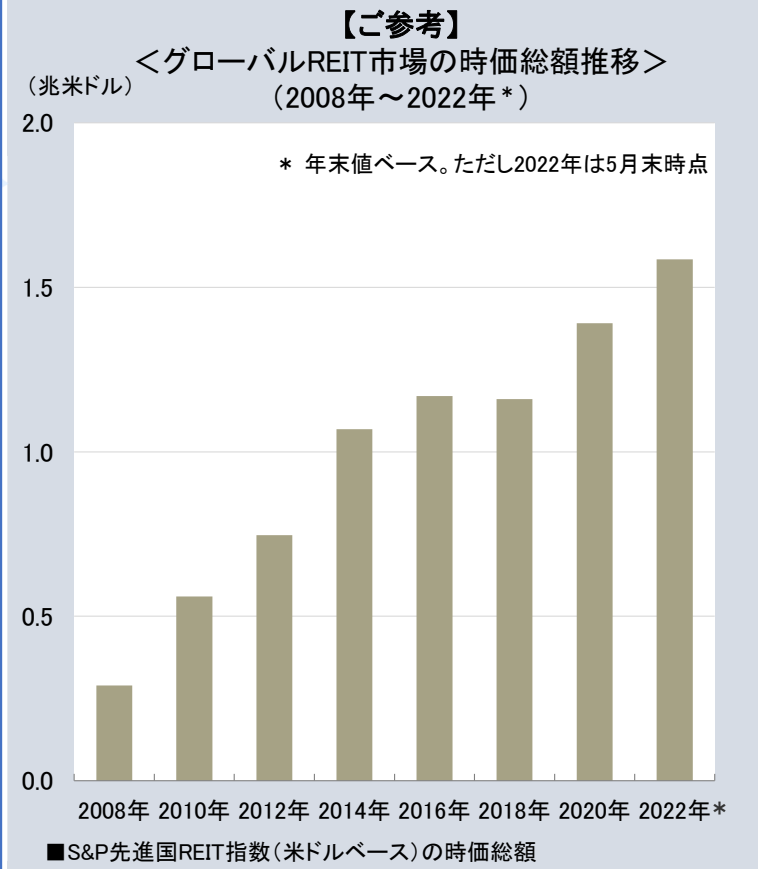
ガーナ



アルゼンチン



ジャマイカ



(NAREIT(全米不動産投資信託協会)の見解をもとにラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズが作成)  
※上記はあくまでもNAREITの見解であり、ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズの見解とは異なります。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

# REIT投資の主なリスク

- REIT(不動産投信)は、不動産を運用対象とする商品で、かつ、市場で取引されますので、不動産を取り巻く環境、不動産市況や金利動向、マクロ経済の変化など、様々な要因で分配金や価格は影響を受けます。
- 不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性があります。元本が保証された商品ではありません。
- REIT(不動産投信)は、一般の法人と同様に倒産のリスクがあります。法的倒産手続きを開始した場合、本投資証券の価格が著しく下落し、無価値になることも予想されます。
- 不動産について、火災、爆発、水災その他の事故について、火災保険などの保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合には、著しい悪影響を受ける可能性があります。
- 地震、噴火、津波などの災害により不動産が滅失、劣化または毀損し、その価格が影響を受ける可能性があります。
- 不動産からの収入が減少する可能性や、不動産に関する費用は増大する可能性があります、分配金額が悪影響を受けることがあります。
- 収益は、不動産の賃料収入に依存しています。賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延などにより減少する可能性があります。
- 退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得などは、分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

(本資料のご利用にあたって)

本資料には、Jones Lang LaSalle Inc.、LaSalle Investment Management Inc.、又はそれらの関係法人等(以下総称して、「JLL」といいます。)が作成し、もしくは取りまとめた、市場分析、市場予測その他の情報(以下総称して「本件情報」といいます。)が含まれていますが、本件情報は、特定ファンドのために、又は特定ファンドの推奨を目的として作成されたものではありません。本件情報には、主観的な見解、見通し、予測、評価、判断、分析等が含まれている場合があります。本件情報に関する正確性、完全性、信頼性及び実現可能性について、客観的な検証は行われておりません。JLLは、本件情報の正確性、完全性、信頼性及び実現可能性について、明示的にも黙示的にも、一切表明又は保証せず、何ら責任を負いません。本件情報は、時間の経過や金融市場・経済環境の変化等により陳腐化する可能性があります。JLLは、本件情報を更新し、又は訂正する義務を負うものではありません。JLLの書面による事前の明示的な承諾なく、本件情報の全部若しくは一部を頒布し、又は第三者に提供する資料において引用することを禁じます。JLL及びそれらの役職員、従業者及び代理人は、本件情報を利用したこと又は本件情報に依拠したこと起因するいかなる結果についても、一切責任を負いません。