

# 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

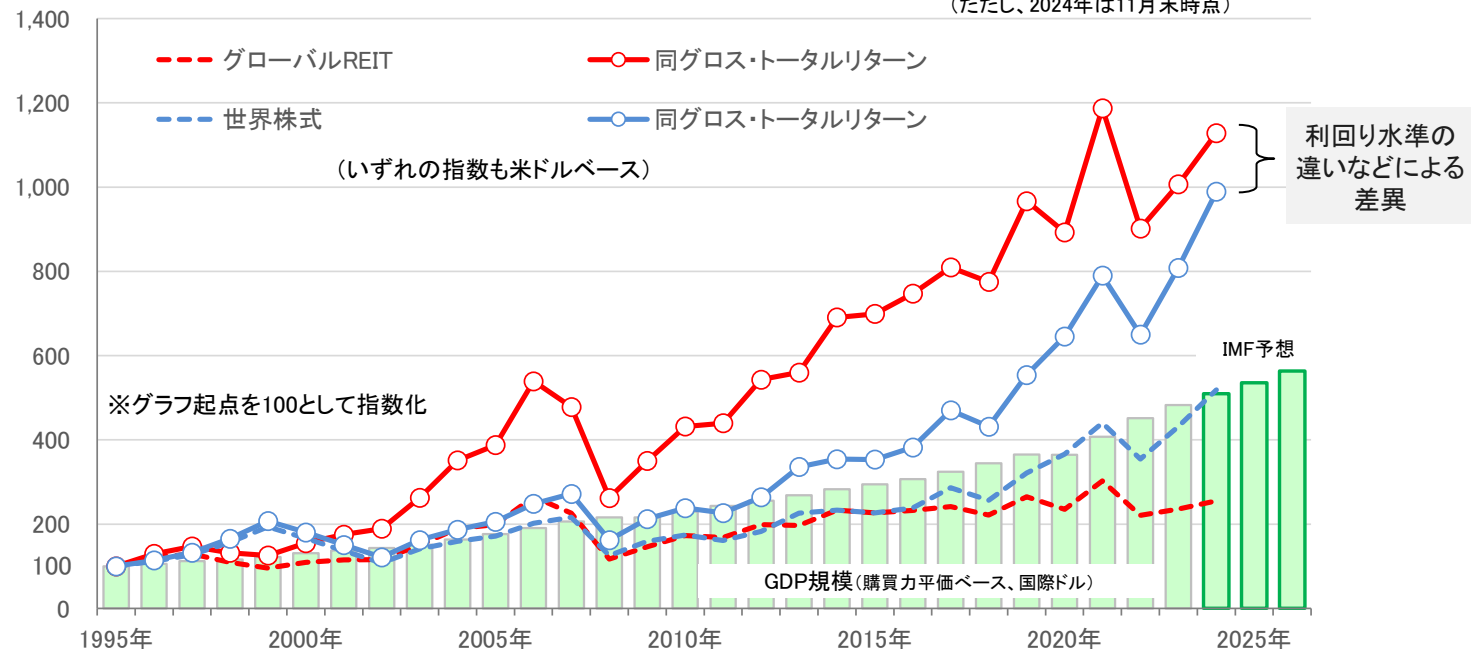


- グローバルREITや世界株式は、世界経済の成長とともに、振れを伴いながらも上昇する傾向がみられます。
- REITの分配金や株式の配当金といったインカムの再投資を考慮したトータルリターンでは、中長期でのREITの好パフォーマンスが際立っています。

## 【世界のGDP規模とREIT・株式のパフォーマンス推移】

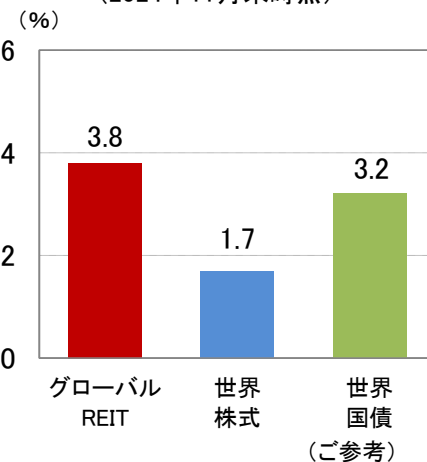
(1995年～2026年\* 予想)

\*グローバルREITおよび世界株式は年末値  
(ただし、2024年は11月末時点)



## 【主要資産の利回り】

(2024年11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

(IMF「World Economic Outlook, October 2024」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。

■ 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等の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。

# 金利動向などに左右されやすい状況

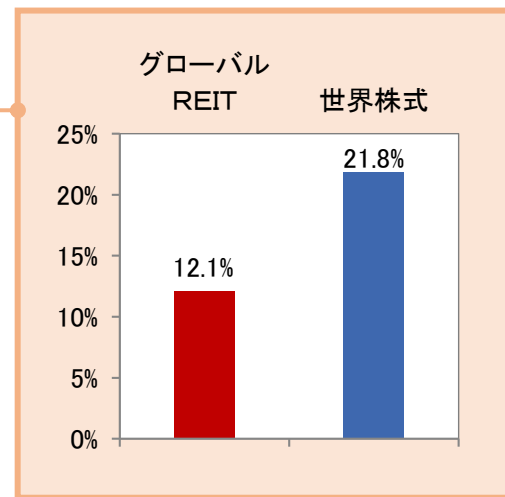


- 2024年のグローバルREITは、前半は米国経済の底堅さを示す経済指標が発表されたことなどを背景に利下げ観測が後退し、軟調となる場面もありました。その後、米国で利下げが決定されたことや米景気の底堅さなどが支援材料となり、グローバルREITは堅調となりました。

【グローバルREITおよび世界株式の指数の推移】  
(2017年1月初～2024年11月末)



【2024年の騰落率】  
(2023年12月末～2024年11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、ネット・トータルリターン)

(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。

# 各国・地域の動向はマチマチ



- 11月の主要国・地域のREIT市場は、各国・地域でマチマチの展開となりました。
- 米国では、2会合連続での利下げ実施や、次期財務長官が指名されて財政赤字への懸念が後退したことなどが好感されました。香港では、中国本土の不動産支援策が好感された場面もありましたが、米次期政権による対中関税の引き上げ懸念などからREITは下落しました。

【各国・地域のREITのパフォーマンス】  
(2017年1月初～2024年11月末)

(2024年11月末時点)



国・地域	騰落率(%)				
	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年
グローバル	3.0	2.4	15.9	23.4	6.2
米国	4.3	3.9	20.9	28.6	9.6
欧州	-1.1	-4.9	-4.9	6.9	-17.1
英国	-1.4	-7.0	-5.9	3.8	-25.5
日本	-0.9	-4.7	-2.2	-5.6	-6.1
香港	-3.0	-4.7	10.8	-6.2	-39.2
シンガポール	-3.3	-5.3	4.5	2.9	-9.1
オーストラリア	2.4	6.2	14.4	39.3	22.9

●1ヵ月前＝2024年10月末、3ヵ月前＝2024年8月末、  
6ヵ月前＝2024年5月末、1年前＝2023年11月末、  
3年前＝2021年11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、グロス・トータルリターン)

(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。

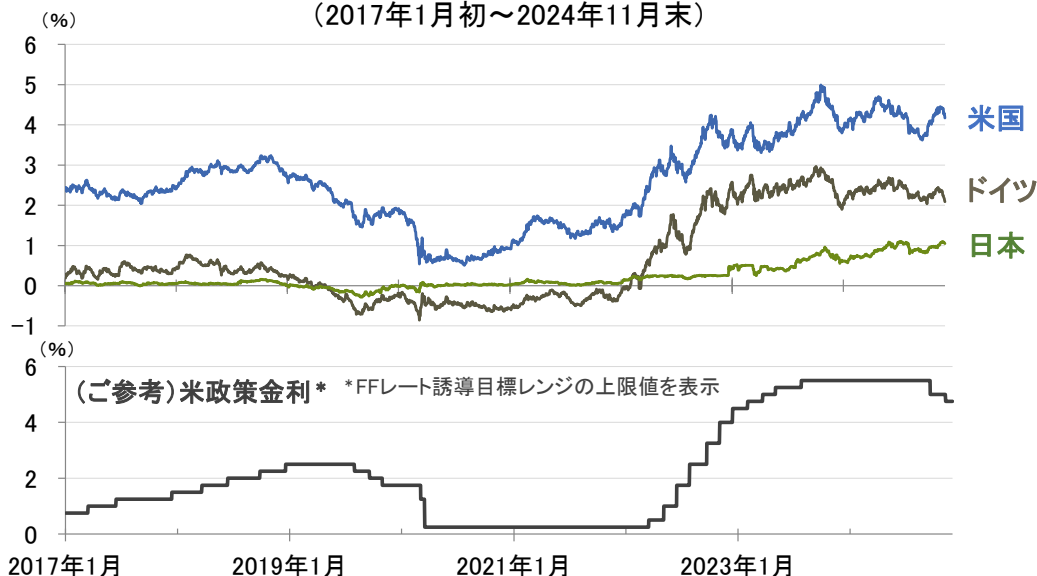
# 主要国・地域の金利



- 2024年は、6月にECB(欧州中央銀行)が4年9ヵ月ぶりに、9月に米FRB(連邦準備制度理事会)が4年半ぶりに、利下げを実施したこともあり、長期金利の低下もみられるようになりました。日本では、日銀が3月にマイナス金利を解除し、今後、金融政策が正常に向かうとの見方が広がったことなどから長期金利が上昇しました。
- 11月には、米次期政権下での関税強化や、それに伴う物価上昇が懸念されて米欧の長期金利が上昇した場面もありましたが、米国では次期財務長官の人事が好感されたことや、欧州ではECB(欧州中央銀行)の利下げ観測が高まったことなどから長期金利は低下しました。一方、日本では円安進行を受けて追加利上げ観測が高まり、長期金利は上昇しました。

## 米国や欧州では長期金利は低下基調に

【米・欧・日の10年国債利回りの推移】  
(2017年1月初～2024年11月末)



## 米・欧・日の主な金融政策の動向(2024年12月6日時点)

米 国



### FOMC議事要旨:「利下げを急がない考え」

FRBは、11月のFOMC(連邦公開市場委員会)で2会合連続の利下げを決定しました。声明文では「インフレは引き続き目標の2%に向けて進展している」とし、また後日公表された議事要旨では、FOMC参加者から「時間をかけてより中立的な水準に徐々に移行していくことが適切だ」との考えを示していたことが分かりました。

欧 州



### ECB、2会合連続で利下げを決定

ECB(欧州中央銀行)は、10月の理事会で、インフレ率の鈍化プロセスは順調、景気見通しは悪化しているとの認識を示し、2会合連続となる利下げを決定しました。

日 本



### 追加利上げを展望する状況

日銀は、10月末の金融政策決定会合で政策金利を据え置きました。これまで日銀総裁は、追加利上げの判断において経済や市場の動向を「見極めるための時間的余裕はある」としていましたが、10月会合後の記者会見では米経済の不透明感が低下するなか、「時間的余裕という表現は今後使わない」と言及しました。

※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)

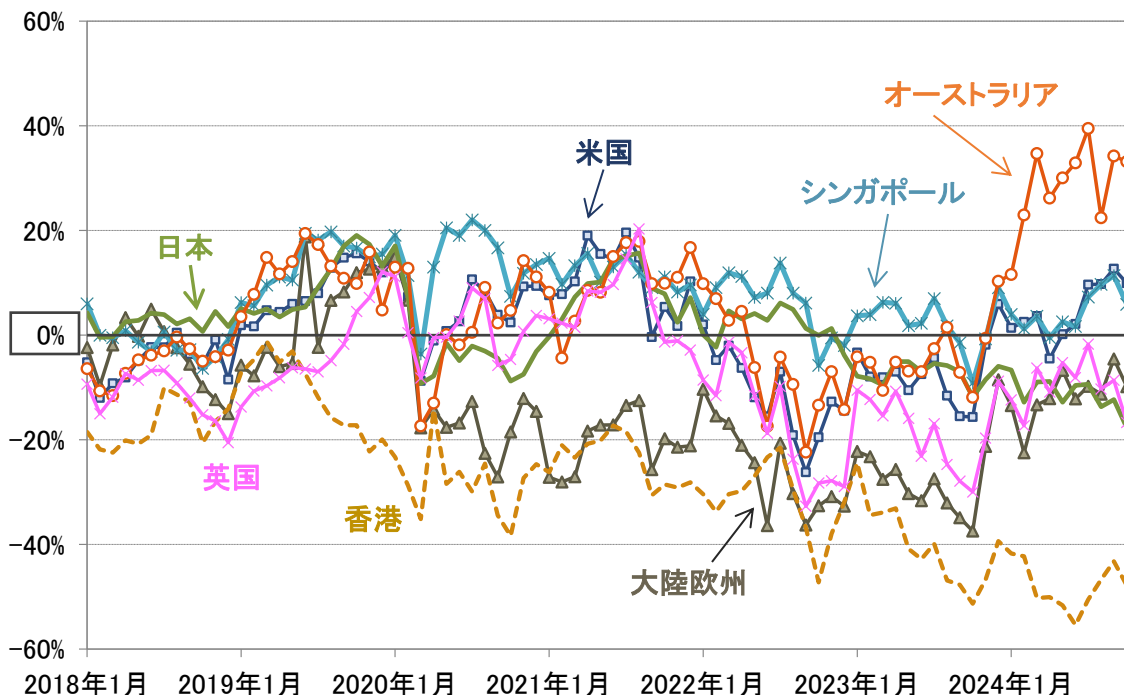
# バリュエーションは国・地域でマチマチ



- バリュエーションを見ると、オーストラリアや米国、シンガポールのREITは、足元の価格上昇などを背景にプレミアム(割高)の水準です。
- 特に、オーストラリアの物流施設REIT大手や米国のヘルスケアREITが、両国REITのNAVプレミアム水準を上げました。

(2024年10月末現在)

【主要国・地域のREIT価格とNAVとの比較】  
(2018年1月末～2024年10月末)



(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。

?

## 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。



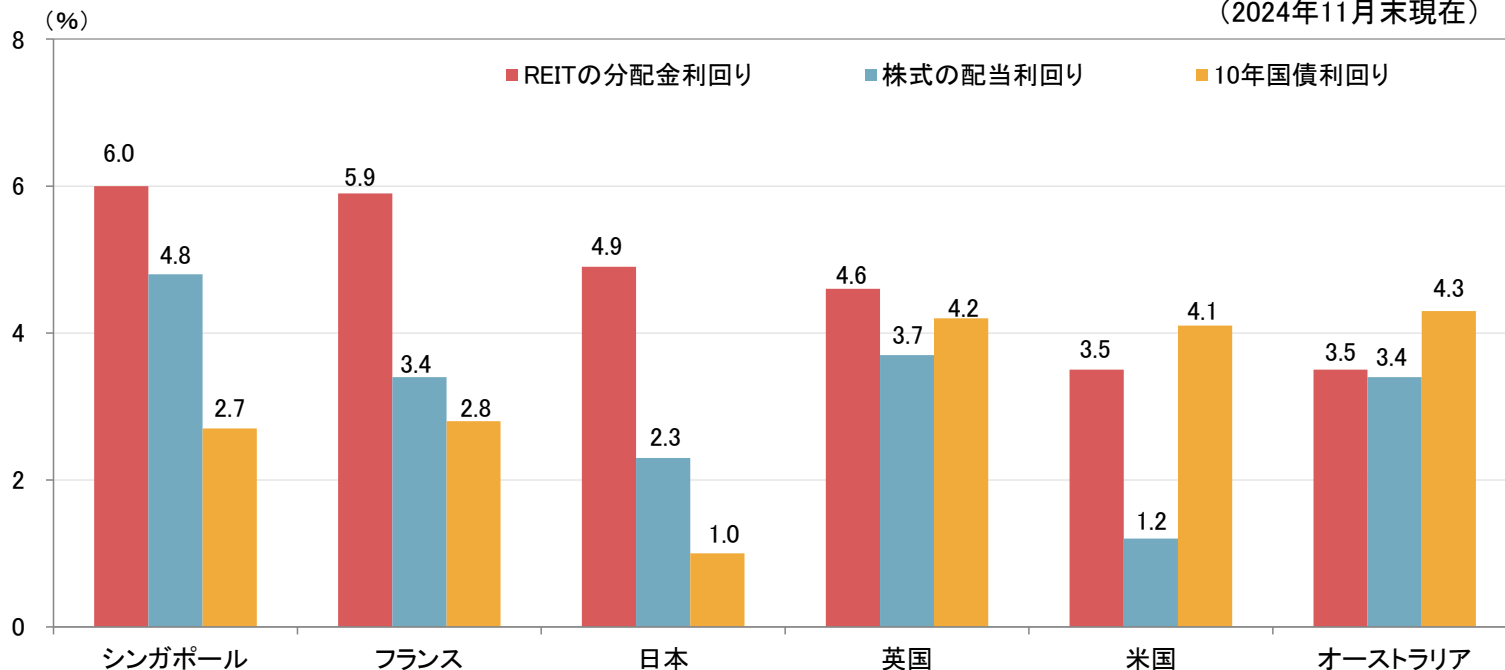
# 分配金利回りは引き続き魅力的な水準



- 各国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、米国やオーストラリア以外は、10年国債利回りよりも高い水準にあるなど、投資妙味がある水準と考えられます。

【各国の各種利回り】

(2024年11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。

(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。

# 金利上昇がREITに与える影響



- 景気回復に伴う金利上昇は、利回り資産としての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す一方、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。
- 2009年以降は、財務改善によりREITの負債比率は概ね低下傾向が続き、金利上昇の影響を受けにくくなっています。足元では、不動産価格の下落を受け、総資産(分母)に含まれる不動産価格の評価が全体を引き下げていることなどから、負債比率はやや上昇がみられるものの、財務健全性は相対的に高い状況となっています。

## 景気回復・拡大がもたらすREITへの影響 RECOVERY

### 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

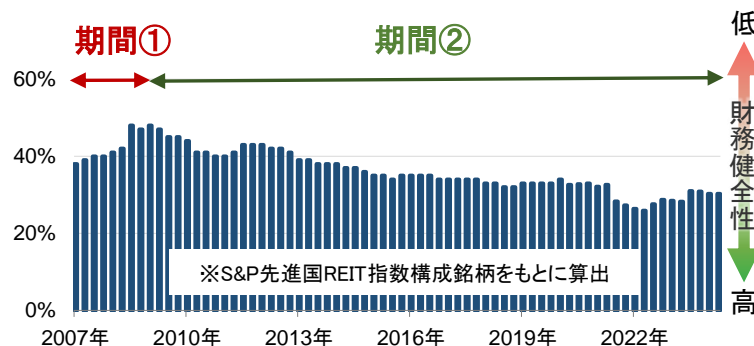
資金調達コスト上昇への懸念\*

\*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

※上記のイメージは、実際とは異なる場合があります。

## 財務改善によりREITの負債比率は低下が進んだものの、足元ではやや上昇

【グローバルREITの負債比率の状況】  
(2007年3月～2024年9月、四半期)



### 期間①

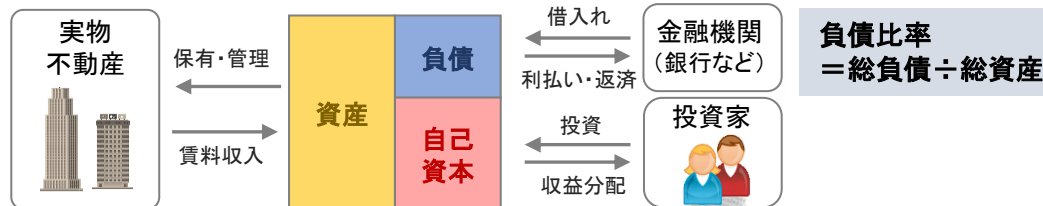
リーマン・ショック時に、不動産価格の下落(分母となる資産の減少)を背景に上昇

### 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

↑ 低  
↓ 高  
財務健全性

### 【REITの資産状況のイメージ】



※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)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



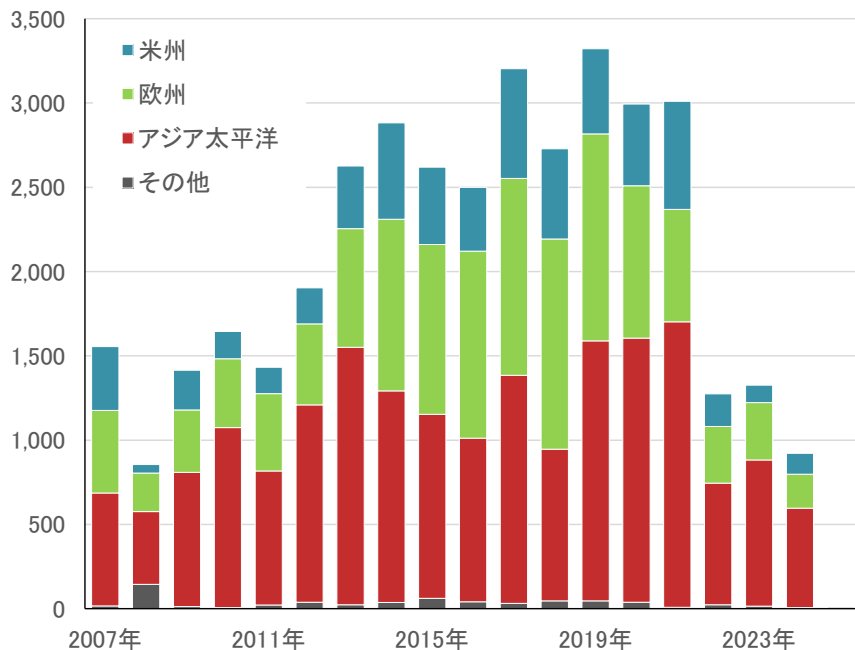
# 資金調達額は、足元では低調



- 2013～2021年のREITの資金調達額は、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、年間で2,000億米ドルを超える水準が続きましたが、2022年以降は、金利上昇の影響から大幅に減少しました。
- 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。

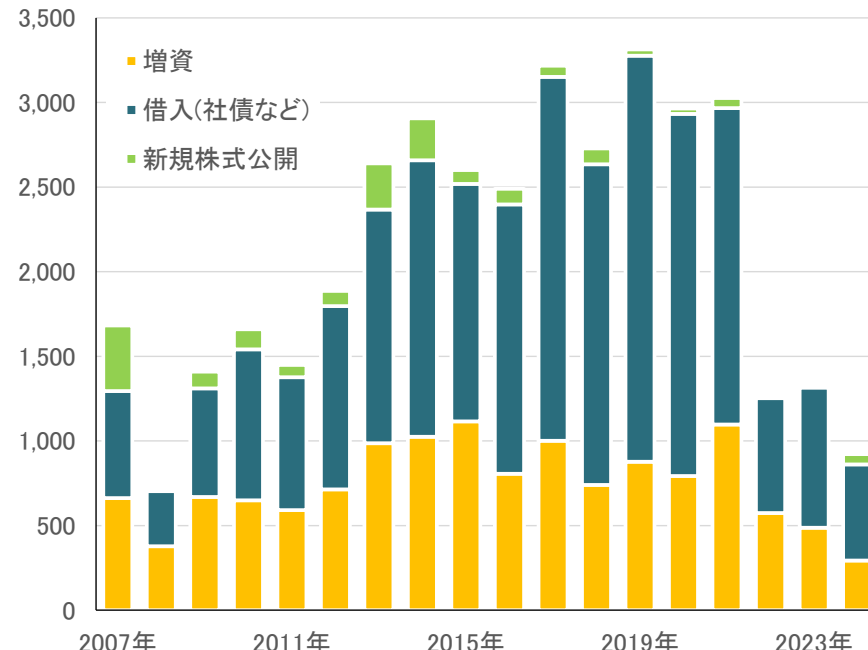
【地域別のREITの資金調達額】

(億米ドル) (2007年～2024年\*) \*2024年は7-9月期まで



【調達手段別のREITの資金調達額】

(億米ドル) (2007年～2024年\*) \*2024年は7-9月期まで



(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)

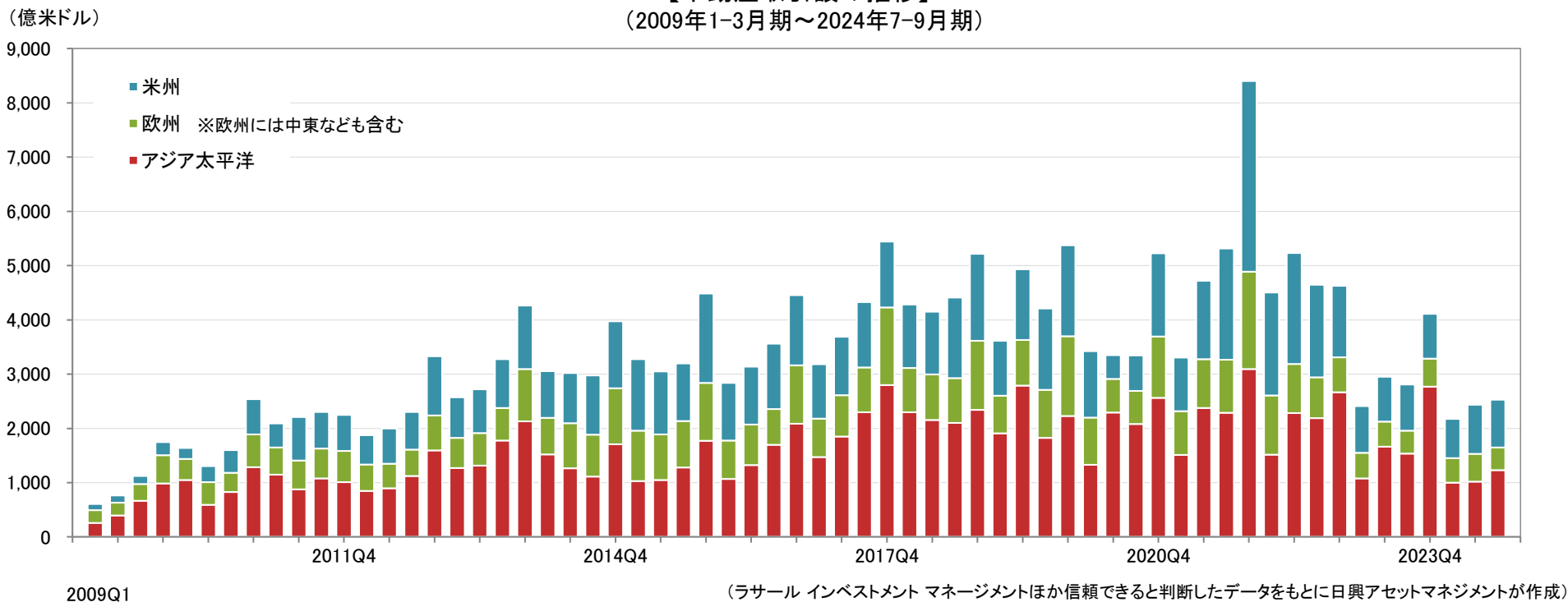
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。



# 足元の不動産取引は前年比で大きく減少

- 2023年通期の世界の不動産取引額は、米欧を中心とした金利上昇に伴ない不動産需要が低下したことなどから前年比で約36%の減少となりました。
- 2024年は、依然として取引額は少ないものの、4-6月期以降、前期比ベースでアジア太平洋において増加がみられました。

【不動産取引額の推移】  
(2009年1-3月期～2024年7-9月期)



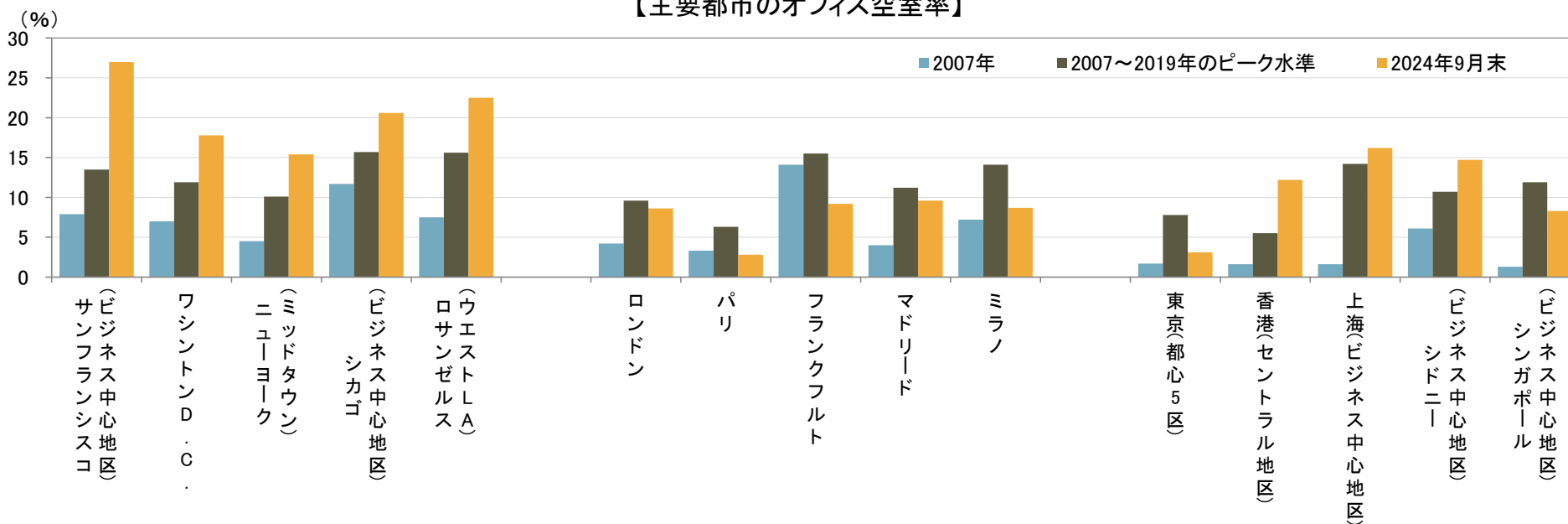
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。



# 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、2020年のコロナ・ショック以前の2007年～2019年ピーク水準時と比べ、米国やアジア太平洋の一部の主要都市で上昇しました。コロナ・ショック以降、リモートワークが普及し、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。

【主要都市のオフィス空室率】



米国

欧州

アジア太平洋

(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)

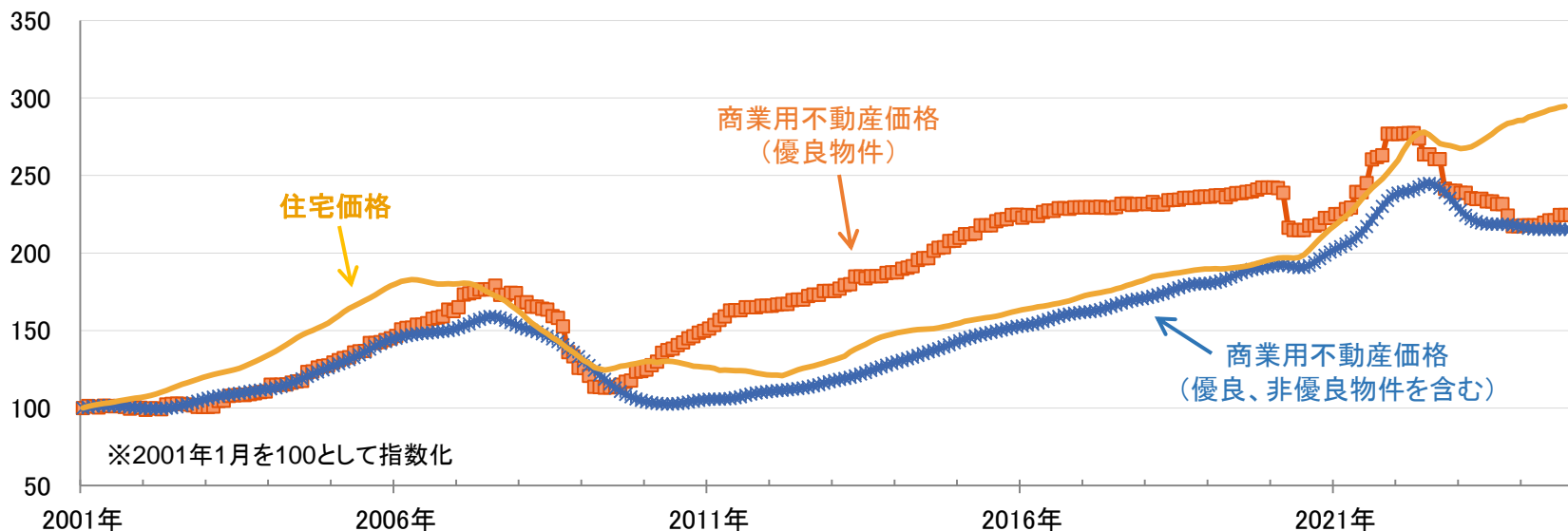
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。



# <米国> 商業用不動産の価格は停滞

- REITが投資対象としている商業用不動産の価格は、2022年以降、低下がみられます。主にオフィスのファンダメンタルズが弱く、空室率が上昇し、賃料の伸びが鈍化していることなどが背景にあるとみられます。しかしながら、長期的に見ると、REITの資産価値は依然として高い水準を維持しています。

【米国の不動産関連の各価格指数の推移】(2001年1月～2024年10月\*) \*住宅価格は、2024年9月時点



- 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。)

(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)

※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。

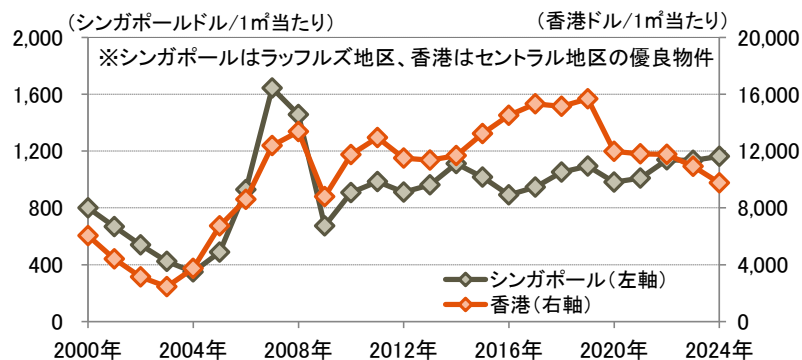
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが情報提供を目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解および図表等は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。■ 指数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

# アジア・オセアニア主要都市の賃料推移

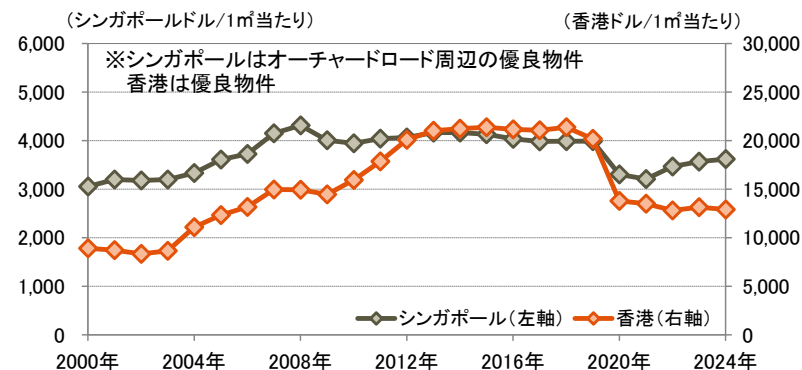


年間賃料の推移 (2000年～2024年\*) \*2024年は9月

## オフィス

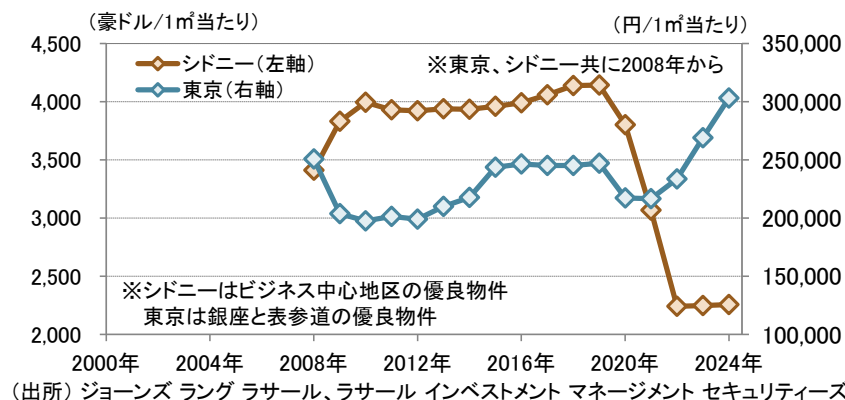
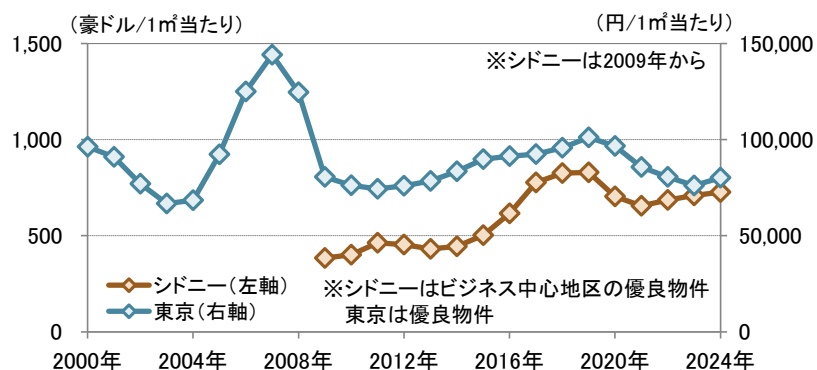


## 商業施設



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。

■ 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等の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。

# 欧米主要都市の賃料推移

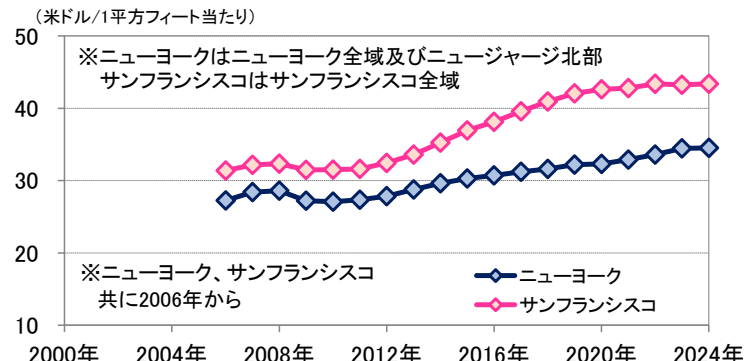
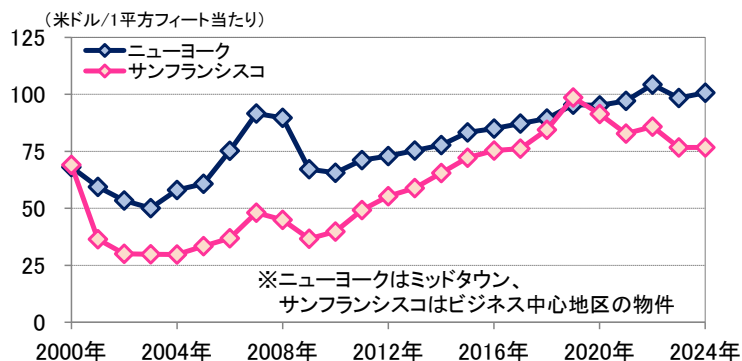


年間賃料の推移 (2000年～2024年\*) \*2024年は9月

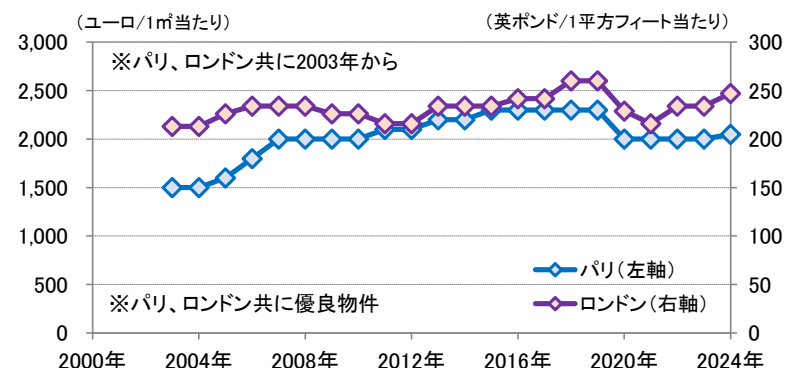
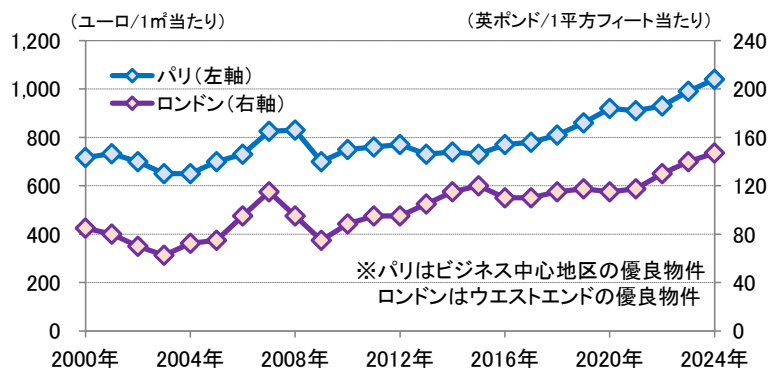
## オフィス

## 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

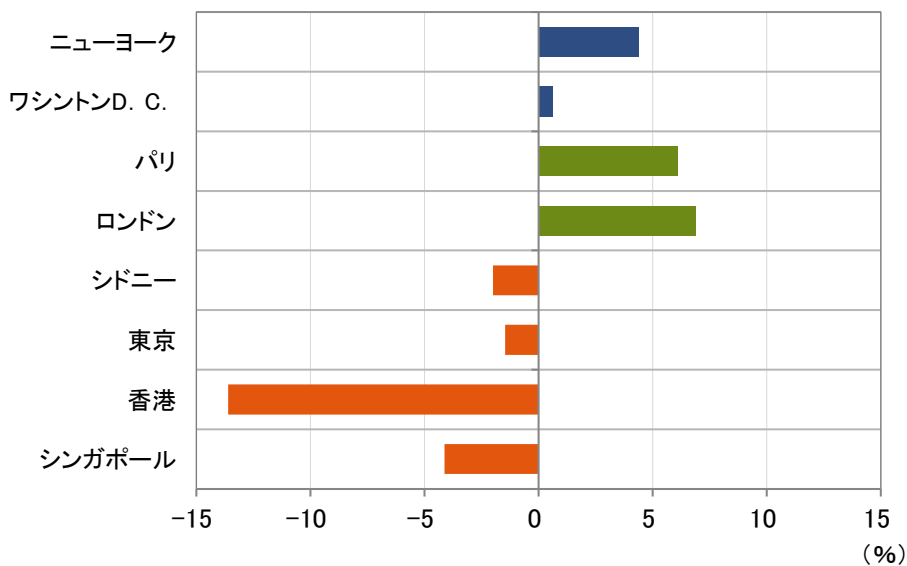


# セクターによって賃料成長見通しはマチマチ

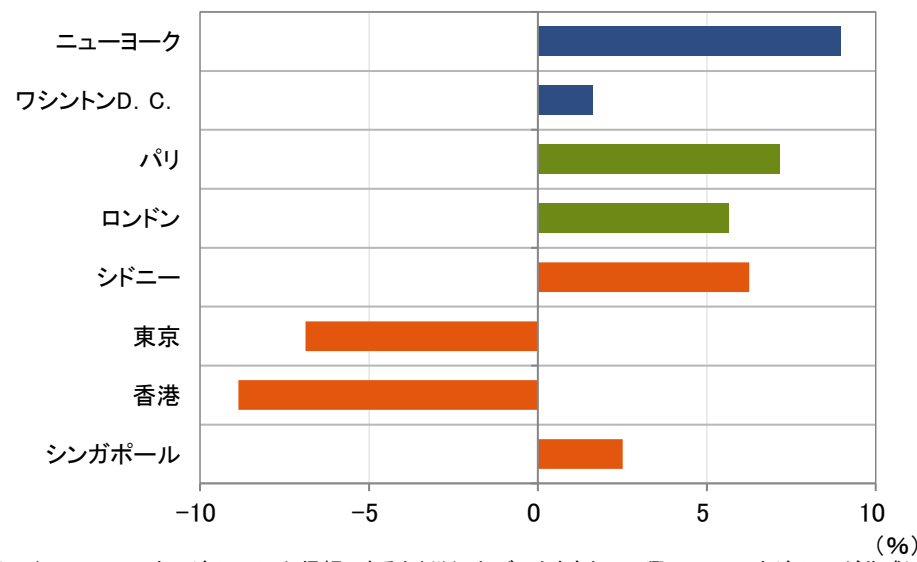
- オフィスについては、米国や欧州の都市では堅調な賃料成長が予想されるものの、その他の都市では賃料成長の鈍化が見込まれています。
- 一方で、需要が高まる物流施設については、香港や東京を除く多くの都市で良好な賃料成長が見込まれています。

【主要都市の賃料の累積成長率予想】  
(2025年～2026年、2024年9月時点)

## オフィス



## 物流施設



(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)

※上記は予想であり、将来を約束するものではありません。

# REITによる物件取得などの事例のご紹介



\* トリプルネットリースとは、不動産にかかる税金・保険料・修繕費をテナントが負担する賃貸借形態



アバロンベイ・コミュニティーズによる  
米カリフォルニア州の取得物件

## アバロンベイ・コミュニティーズ（米国、賃貸住宅REIT）

- ◆ 2024年7-9月期に3つの賃貸コミュニティ（賃貸住宅群）の取得を発表
- ◆ 同コミュニティは、米国のノースカロライナ州、コロラド州、カリフォルニア州に所在
- ◆ 取得額は、合計で約2億1,300万米ドル（約306億円）

## アグリー・リアルティ（米国、トリプルネットリース\* REIT）

- ◆ 2024年7-9月期に米国24州に立地する計66物件の取得を発表
- ◆ 物件は食料品から自動車部品店まで様々な分野の17業種のテナントに賃貸されている
- ◆ 取得額は、合計で約2億1,600万米ドル（約310億円）



キムコ・リアルティによる取得物件

## キムコ・リアルティ（米国、商業施設REIT）

- ◆ 2024年10月に米フロリダ州のショッピングセンターの取得を発表
- ◆ 取得額は、約3億2,200万米ドル（約490億円）
- ◆ 物件周辺地域は米国で急速に成長している都市圏のひとつ

## アーバン・エッジ・プロパティーズ（米国、商業施設REIT）

- ◆ 2024年10月に米メリーランド州のショッピングセンターの取得を発表
- ◆ 取得額は、約1億2,600万米ドル（約192億円）
- ◆ 物件は所得水準が高い地域に立地し、全米に展開している飲食店やアパレル店などが入居

※上記は2024年7月～10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。

※上記において円換算した各金額は、各事例の物件取得発表時などの期末ないし月末の為替レートをを用いて日興アセットマネジメントが算出しています。

使用した為替レートは、1米ドルあたり、143.63円（2024年9月末）、152.03円（2024年10月末）。

※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



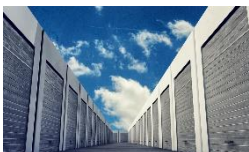
# 特徴ある様々な物件への分散投資 ①

- 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。



## 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



## トランクルーム

- ✓ セルフストレージともいい、個人向けのレンタル収納スペースのこと
- ✓ 引っ越しの一時荷物預けや、狭小住宅における収納スペース確保のため、需要は多く、不況時でも比較的影響が少ない

## 分散型

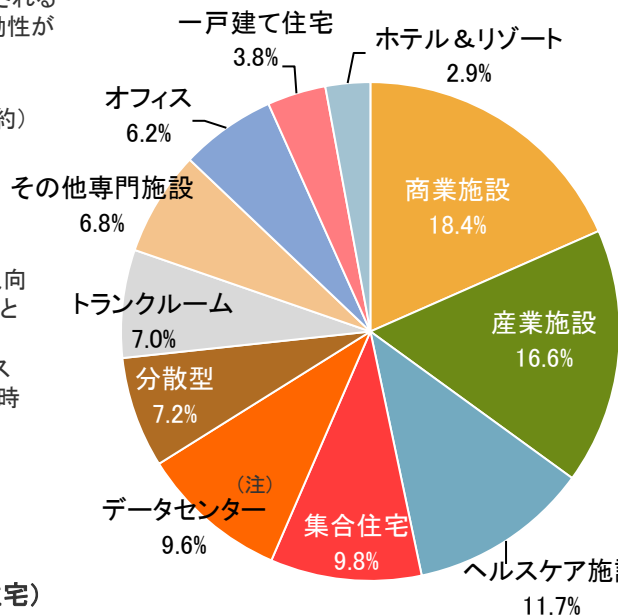
- ✓ 2種類以上の不動産タイプにわたり、多角的に展開



## 住宅(集合住宅、一戸建て住宅)

- ✓ 景気変動の影響が比較的小さい
- ✓ 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

【グローバルREITの保有物件別構成比率】商業施設  
(2024年11月末時点)



## 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



## 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



## 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



(注) データセンターについては、次ページ「特徴ある様々な物件への分散投資 ②」をご参照ください。  
 ■構成比は、S&P先進国REIT指数(米ドルベース)に基づきます。  
 また、保有物件名はGICS®(世界産業分類基準)の産業サブグループに基づき分類されています。  
 ※端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。  
 ※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。

(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)

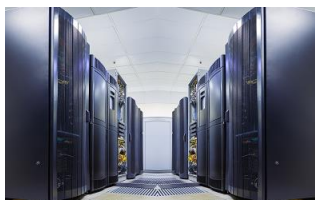
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが情報提供を目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解および図表等は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。■ 指数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

## 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。

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。

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。

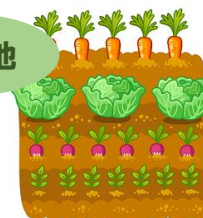
保育園



学生寮



農作地



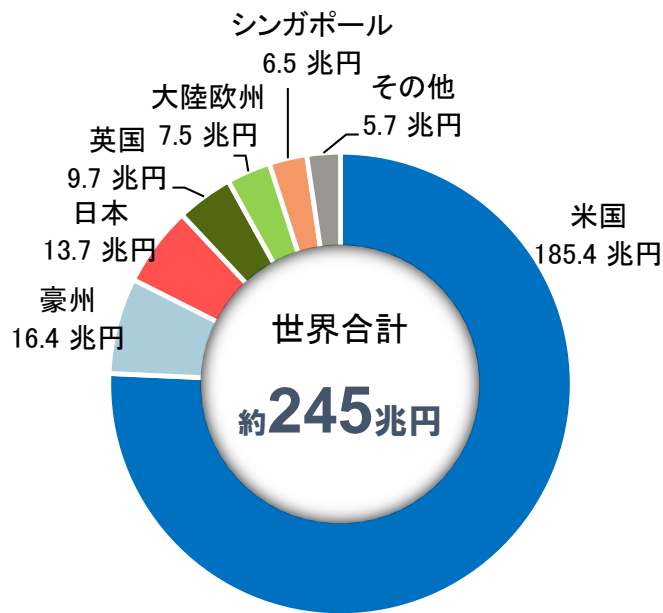
※写真はイメージです。



# 様々な国・地域への分散投資 ①

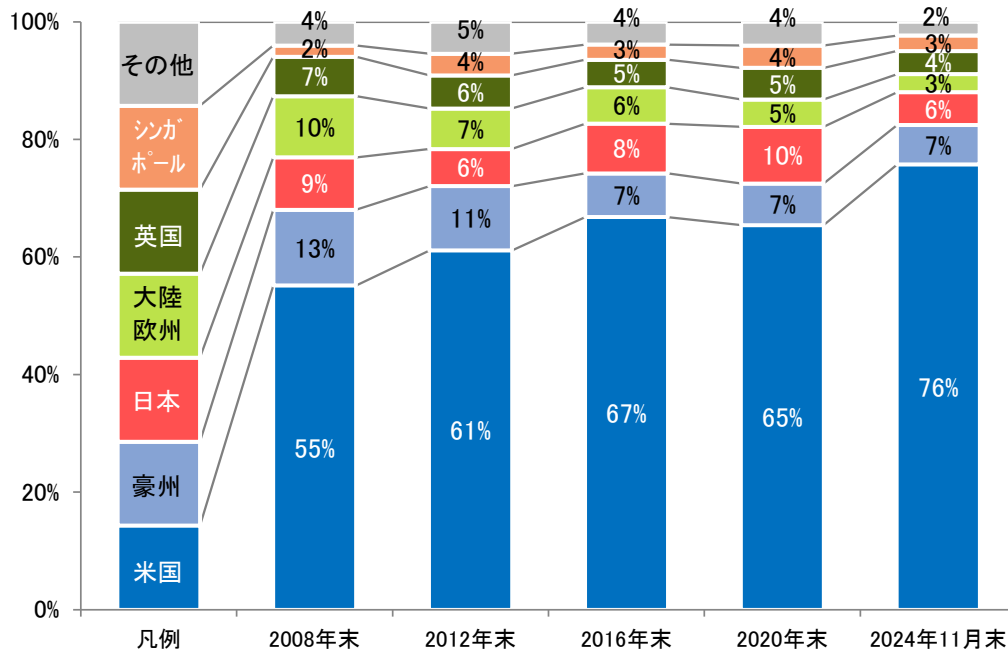
- REITは1960年に米国で誕生し、オランダ、オーストラリアなどでも制度化されました。その後、2001年には日本でもREIT市場が開設され、次いでアジア諸国や欧州でREIT制度導入が続きました。なお、REIT市場の規模を示す時価総額をみると米国が最も大きくなっています。

【国別構成比(時価総額ベース)】



(2024年11月末時点)

【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)

■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。



## 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。

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
		欧州 28.8%		米国 59.4%			
		シンガポール 25.7%		グローバル 48.3%			
		日本 25.7%		豪州 33.9%		豪州 26.4%	
		グローバル 23.5%		欧州 31.5%		欧州 26.4%	豪州 26.7%
		米国 23.2%		日本 20.2%		米国 22.4%	米国 24.3%
	日本 11.2%	豪州 18.3%		シンガポール 14.7%		グローバル 20.1%	グローバル 19.0%
	香港 7.2%	香港 6.5%	豪州 1.4%	香港 13.7%	シンガポール 2.4%	シンガポール 15.6%	欧州 1.4%
	米国 -6.4%		シンガポール -7.1%		香港 -2.1%	日本 -0.5%	シンガポール -1.3%
	グローバル -6.8%		米国 -12.1%		日本 -5.0%	香港 -10.5%	日本 -4.0%
	豪州 -7.0%		グローバル -12.2%		グローバル -13.5%		香港 -10.5%
	シンガポール -7.5%		日本 -12.9%		米国 -13.8%		
	欧州 -22.5%		香港 -15.4%		豪州 -15.0%		
			欧州 -22.0%		欧州 -23.9%		

### 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)

(2018年～2024年\*)  
\* 2024年は11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。

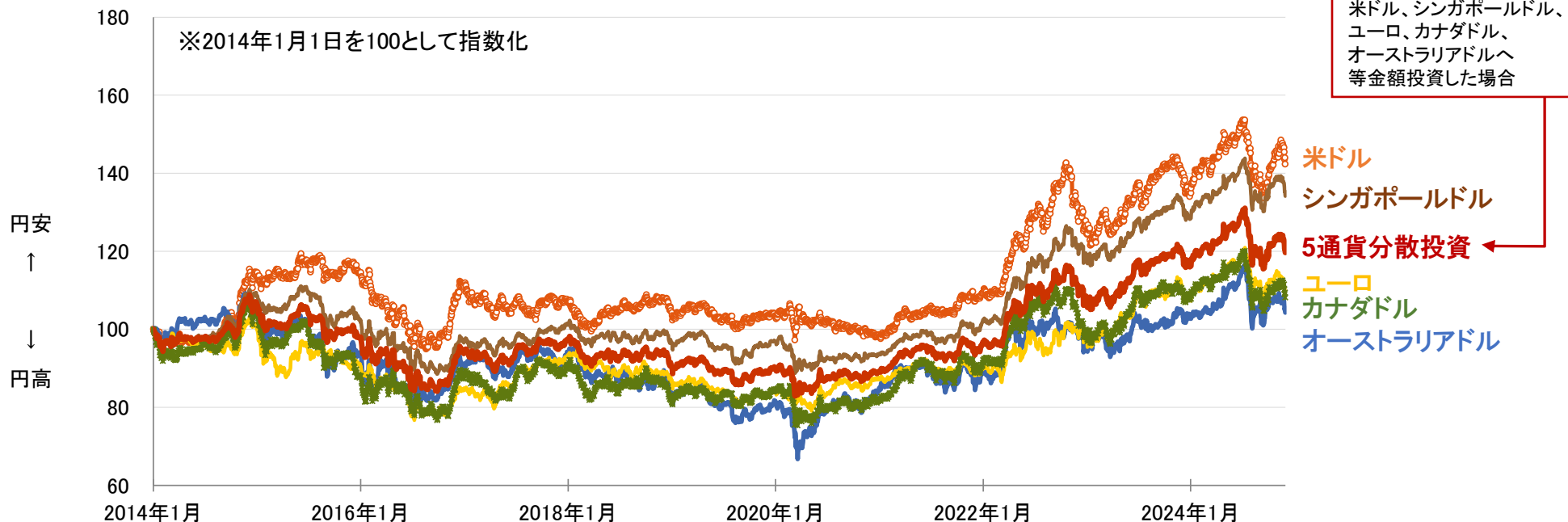
■ 当資料は、日興アセットマネジメントが情報提供を目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解および図表等は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。■ 指数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



# 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)】  
(2014年1月初～2024年11月末)



(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。

■ 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等の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。



# 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

(2024年9月末時点)

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



オマーン



イスラエル



ポルトガル



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



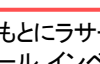
ケニア



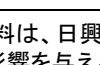
オマーン



オマーン



オマーン



オマーン

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



マレーシア



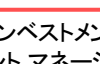
韓国



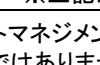
インド



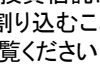
香港



ベトナム



日本



フィリピン



中国

## 導入を検討している主な国・地域

(2024年9月末時点)



アルゼンチン



ジャマイカ



ナイジェリア



マルタ



ポーランド



ガーナ



タンザニア



スウェーデン



インドネシア

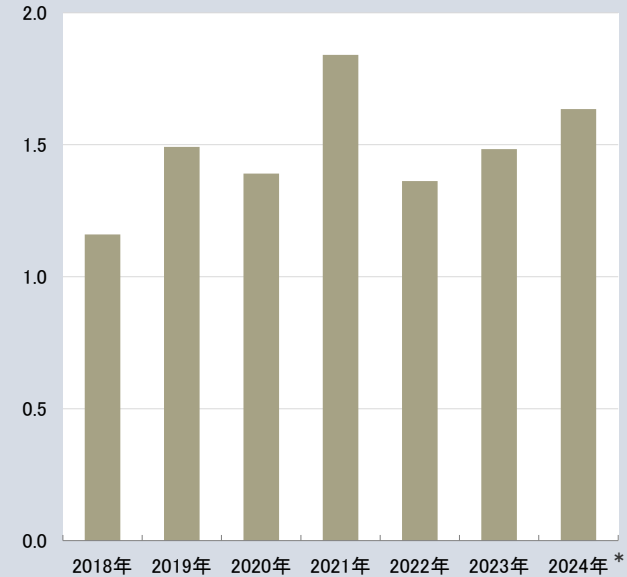


カンボジア

## 【ご参考】 ＜グローバルREIT市場の時価総額推移＞ (2018年～2024年\*)

(兆米ドル)

\* 年末値ベース。ただし2024年は11月末時点



■ S&P先進国REIT指数(米ドルベース)の時価総額

(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などがあります。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、従業員及び代理人は、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。