

2025年9月1日、日興アセットマネジメント株式会社は
アモーヴァ・アセットマネジメント株式会社に社名変更します。

個人の誰もが、自分で人生をMOVEする——その力になりたい。
機関投資家が、運用高度化へとMOVEする——その力になりたい。

あらためて「日本が本社のグローバルな運用会社」の自覚を胸に、
お客さまのために、アセットマネジメントの世界をMOVEしていきます。

アセットマネジメント(am)を
ムーブ(move)する

amova
アモーヴァ・アセットマネジメント

社名変更後URL : www.amova-am.com

※社名のみの変更です(主要株主は引き続き三井住友トラストグループ株式会社となります)

nikko am
Nikko Asset Management

ご参考資料
2025年6月

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

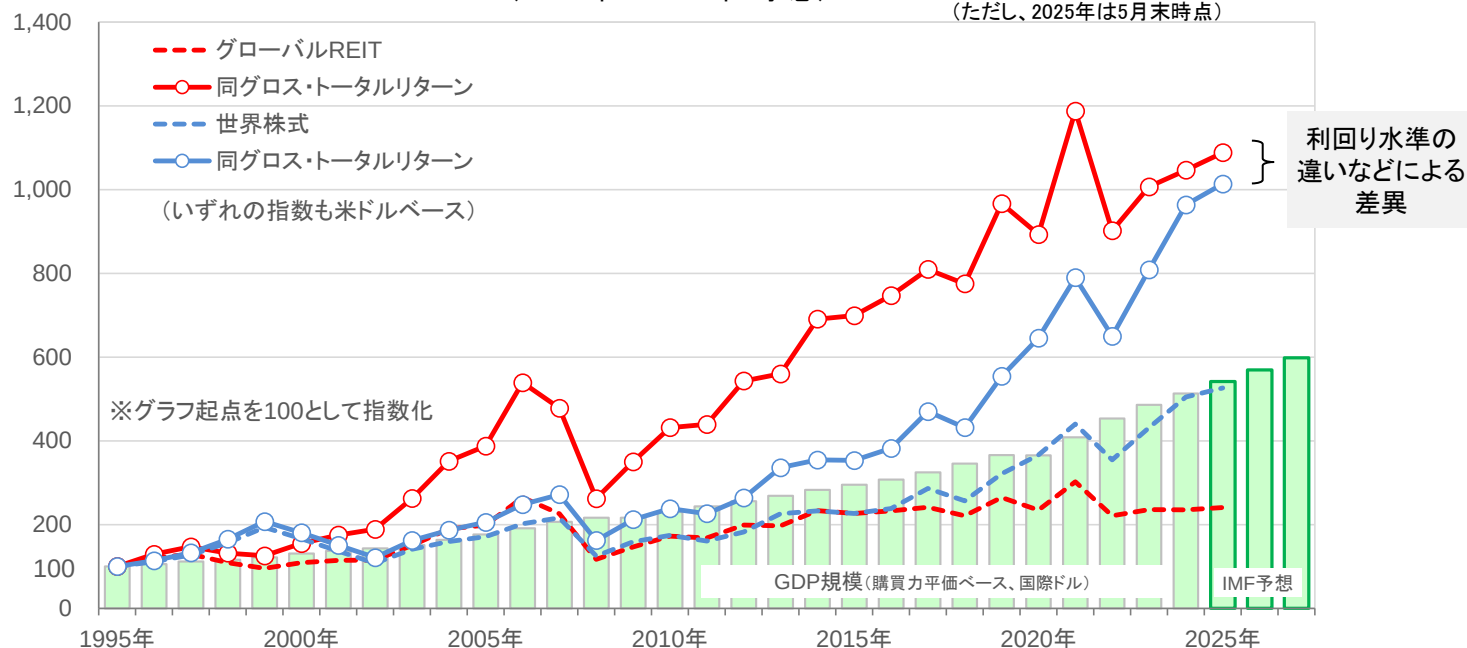


- グローバルREITや世界株式は、振れを伴いながらも世界経済の成長とともに上昇する傾向がみられました。
- REITの分配金や株式の配当金といったインカムの再投資を考慮したトータルリターンでは、中長期でのREITの好パフォーマンスが際立っています。

【世界のGDP規模とREIT・株式のパフォーマンス推移】

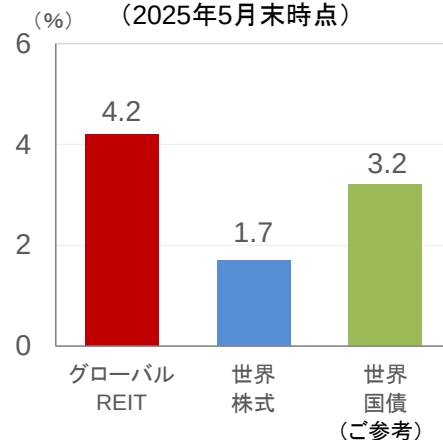
(1995年～2027年*予想)

*グローバルREITおよび世界株式は年末値
(ただし、2025年は5月末時点)



【主要資産の利回り】

(2025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

(IMF「World Economic Outlook, April 2025」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。



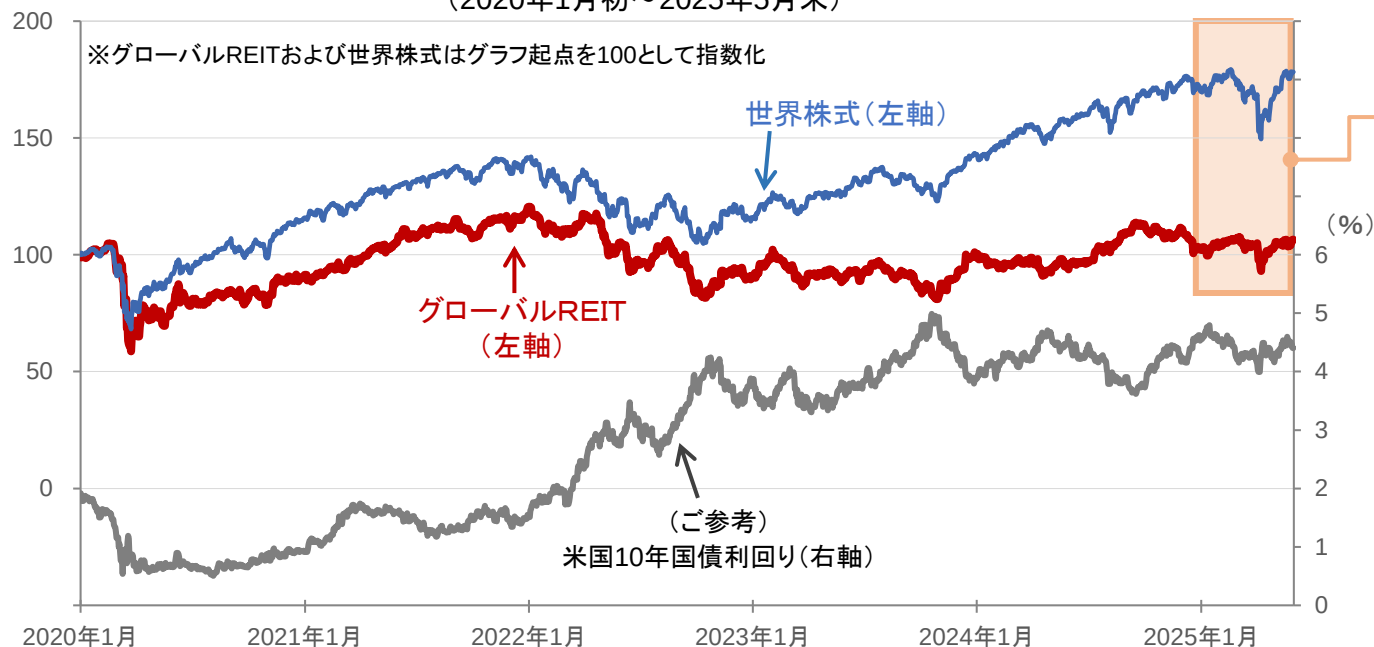
トランプ米政権の政策動向に左右される展開に

- 2025年のグローバルREITは上昇したものの、世界株式を下回りました。
- 米国における関税政策などを巡り、景気の先行きやインフレ再燃への懸念などを背景に、投資家心理が悪化したことなどから、世界株式やグローバルREITは大きく下落する場面がありました。しかし、その後は、米財政赤字の拡大懸念などから米長期金利が上昇したものの、REITはディフェンシブ性を発揮し、他のリスク資産に比べて比較的小幅な下落に留まりました。また、米国と貿易相手国との通商交渉の進展期待なども好感されました。

(2025年5月末現在)

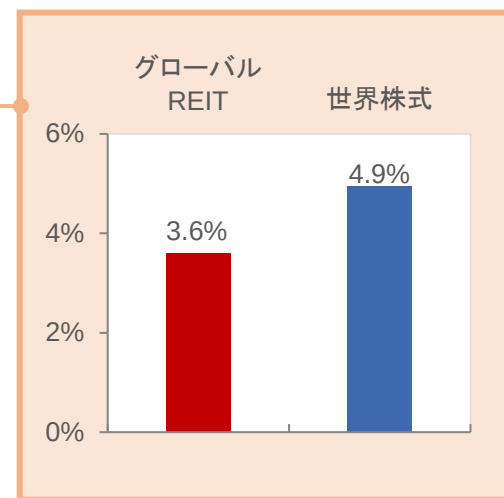
【グローバルREITおよび世界株式の指数の推移】

(2020年1月初～2025年5月末)



【2025年の騰落率】

(2024年12月末～2025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、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。

多くの国・地域で上昇



- 2025年1月のトランプ米大統領就任以来、相次いで自動車の追加関税や貿易相手国に対する相互関税などが発表され、世界に動揺が広がりました。
- このような中、5月は、米関税政策による貿易摩擦の緩和期待が広がりました。米国では、大型減税の延長法案が可決したことなどが重石となったものの、米国と貿易相手国との通商交渉の進展期待などが好感されました。欧州では、英政策金利が引き下げられたことに加え、米英間の貿易協定の合意が発表されたことなどが支援材料となりました。香港では、米中が追加関税引き下げで合意したことなどを背景にREIT価格は大幅に上昇しました。

【各国・地域のREITのパフォーマンス】

(2020年1月初～2025年5月末)



(2025年5月末時点)

国・地域	REIT騰落率(%)				
	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年
グローバル	2.6	-1.3	-4.0	11.2	7.3
米国	2.1	-4.2	-7.1	12.3	8.7
欧州	5.5	10.4	8.0	2.8	-7.9
英国	3.3	9.7	3.3	-2.7	-18.3
日本	1.7	2.9	7.2	4.8	-1.3
香港	12.5	17.0	21.6	34.7	-28.0
シンガポール	-1.4	2.0	-0.8	3.7	-9.5
オーストラリア	4.8	6.3	-1.9	12.2	33.5

● 1ヵ月前＝2025年4月末、3ヵ月前＝2025年2月末、
6ヵ月前＝2024年11月末、1年前＝2024年5月末、
3年前＝2022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、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。

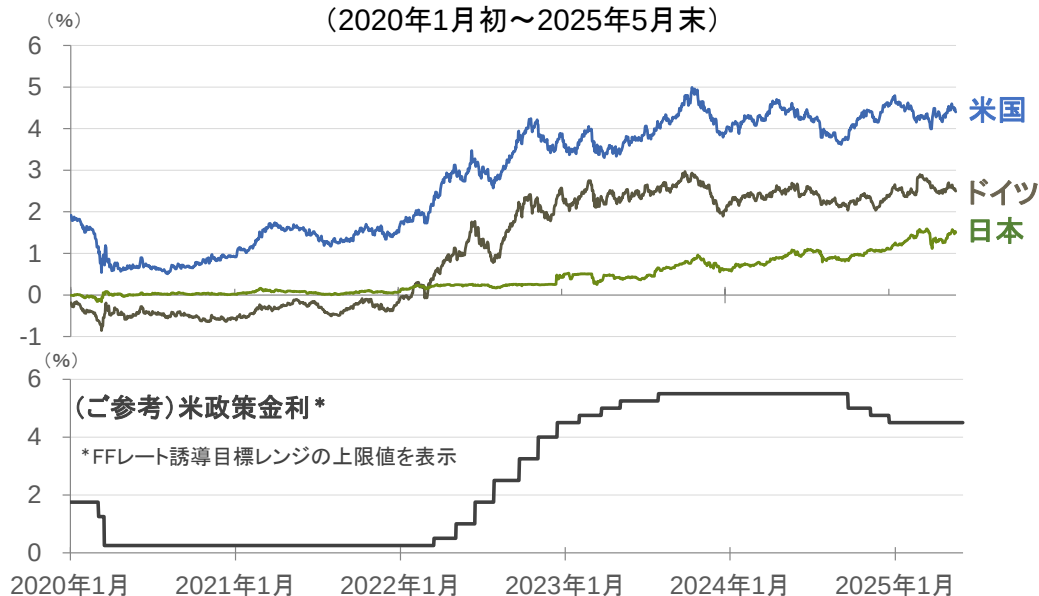
主要国・地域の金利



- 米国では、2025年4月に関税政策の発表後、金融市場に動揺が拡がり、米国債の売りが加速し、長期金利が急上昇しました。その後、長期金利は落ち着いたものの、財政懸念の高まりなどから再び長期金利は上昇しました。
- 日本では、米関税政策への懸念から、投資家のリスク回避姿勢の動きが拡がり、日本国債が買われて長期金利が低下しました。しかしその後は、超長期国債の入札が不調だったことなどを受けて長期金利は上昇基調となりました。
- 欧州では、4月にECB(欧州中央銀行)による利下げ決定などを背景にドイツの長期金利は低下しました。その後、貿易摩擦懸念の後退による投資家心理の改善からドイツ国債の売りが優勢となり、長期金利が上昇しましたが、6月のECB理事会での利下げ期待の高まりから再び低下基調となりました。

米国や日本では長期金利が上昇基調に

【米・欧・日の10年国債利回りの推移】
(2020年1月初～2025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。

(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・欧・日の主な金融政策の動向(2025年6月13日時点)

米 国



先行き不透明感から利下げには慎重な姿勢

FRB(連邦準備制度理事会)は、5月のFOMC(連邦公開市場委員会)で3会合連続で政策金利の据え置きを決定しました。FRB議長は関税政策などは依然として途上にあり、経済への影響が不透明なことから慎重な姿勢を示しました。

欧 州



ECB総裁、利下げ局面の終わりが近いことを示唆

ECBは、6月の理事会で、市場予想通り、7会合連続となる利下げを決定しました。米関税政策による景気や物価の下振れリスクが強まり、予防的に政策金利を引き下げました。また、ECB総裁は会見で、利下げ局面の終わりが近づいている、との認識を示しました。

日 本



市場予想通り、2会合連続の据え置きを決定

日銀は、4月30日、5月1日に開催された金融政策決定会合で政策金利の据え置きを決定しました。日銀総裁は会見で、経済・物価の見通しが実現していけば、政策金利を引き上げると改めて述べました。ただし、米関税政策などを巡る不確実性が高いため、物価や金融市場の動向を予断を持たずに点検し、適切に判断すると強調しました。

バリュエーションは国・地域でマチマチ

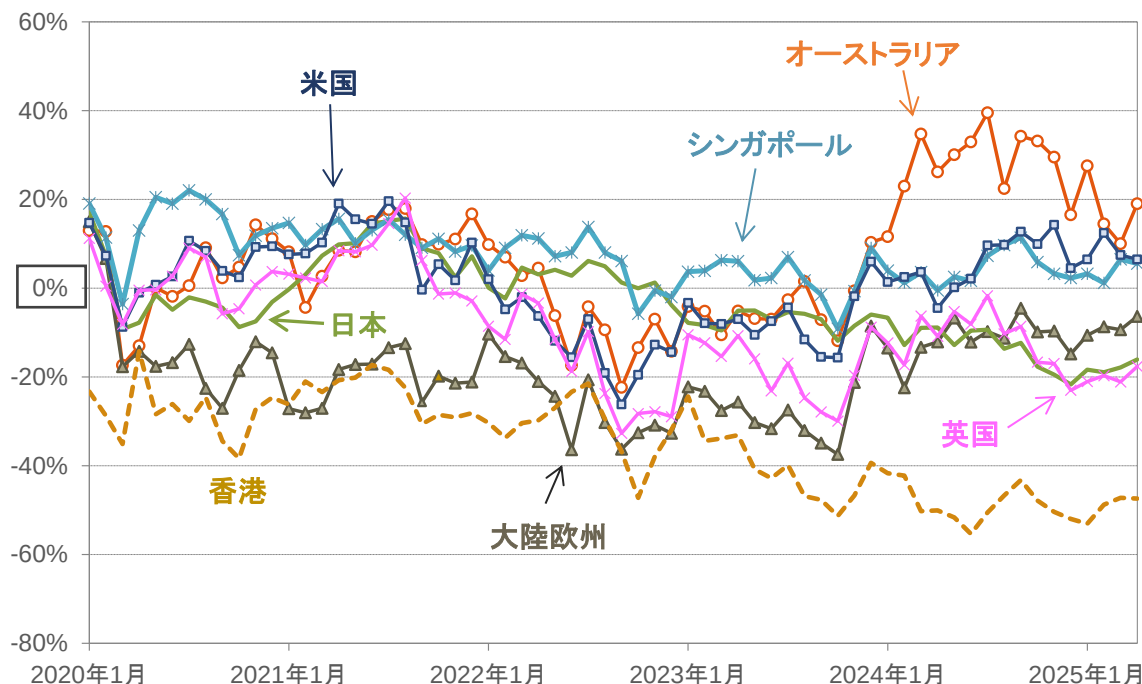


- オーストラリアや米国、シンガポールのREITは、足元の価格上昇などを背景にプレミアム（割高）の状態です。
- オーストラリアでは物流施設REIT大手、米国ではヘルスケアREIT大手などが各国のREIT全体のNAVプレミアム水準を引き上げています。また、シンガポールでは相対的に高い成長が期待されているセクターとして、ヘルスケアやデータセンターが全体の水準を引き上げています。

（2025年4月末現在）

【主要国・地域のREIT価格とNAVとの比較】

（2020年1月末～2025年4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、借り入れなどの負債を差し引いて算出されます。

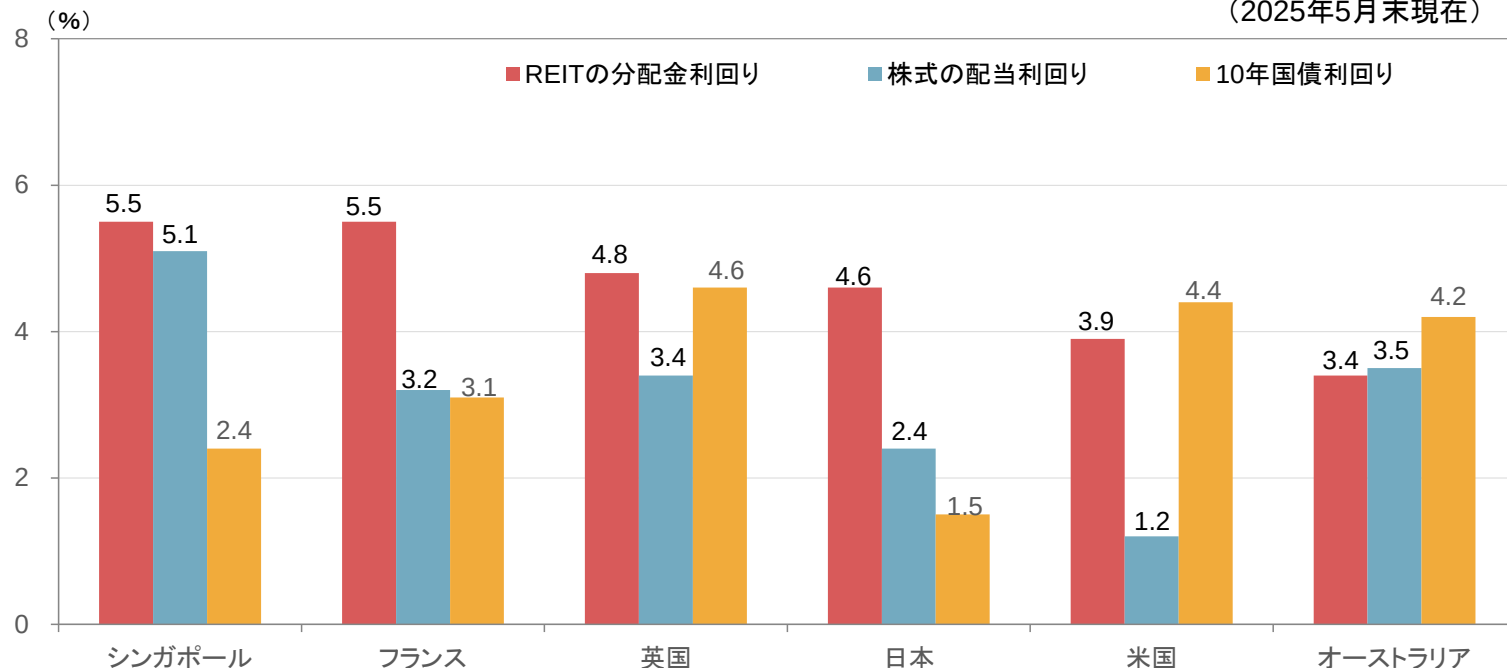


分配金利回りは引き続き魅力的な水準

- オーストラリアを除く各国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、10年国債利回りとの差が大きい国もみられるなど、投資妙味があると考えられます。

【各国の各種利回り】

(2025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。

(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、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

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

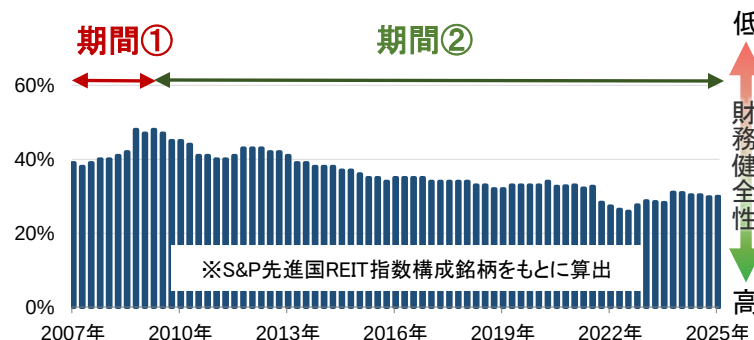
資金調達コスト上昇への懸念*

*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～2025年3月、四半期)



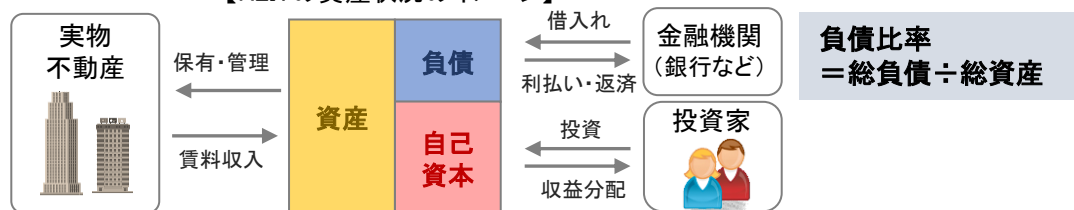
期間①

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

【REITの資産状況のイメージ】



(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。

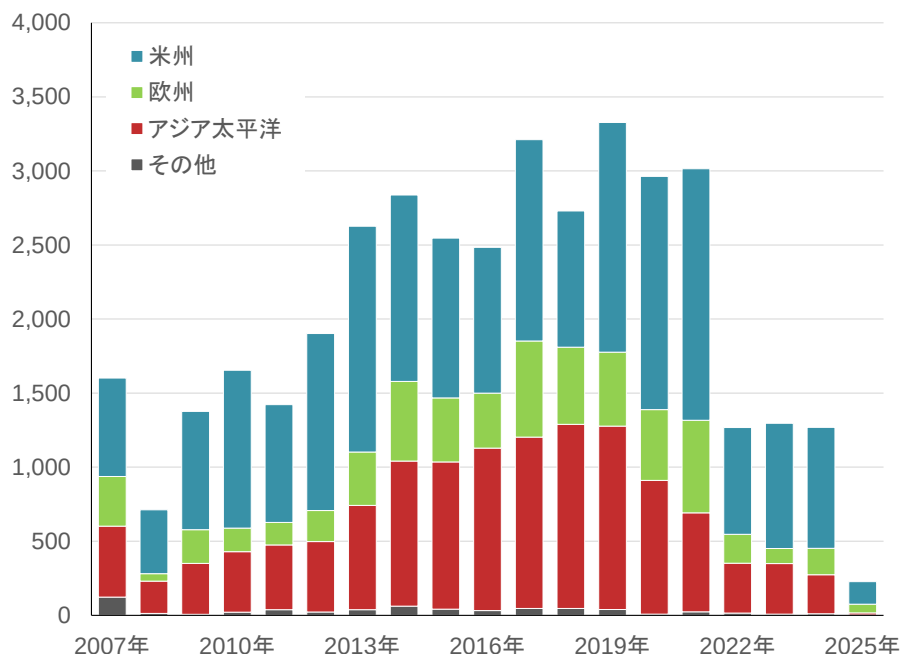
資金調達額は、足元では低調



- 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れが増加し、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、金利上昇の影響など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。

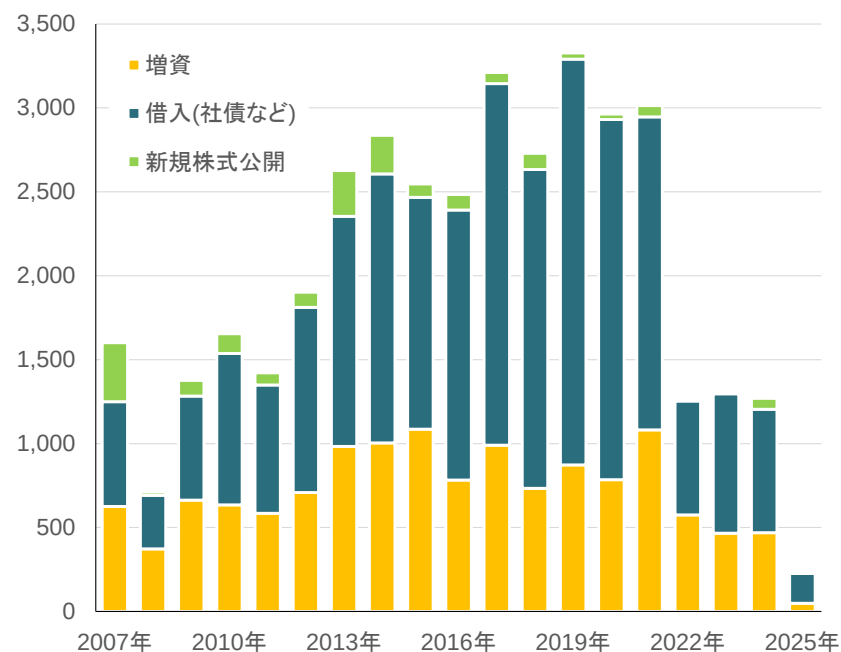
【地域別のREITの資金調達額】

(億米ドル) (2007年～2025年*) *2025年は1-3月期まで



【調達手段別のREITの資金調達額】

(億米ドル) (2007年～2025年*) *2025年は1-3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)

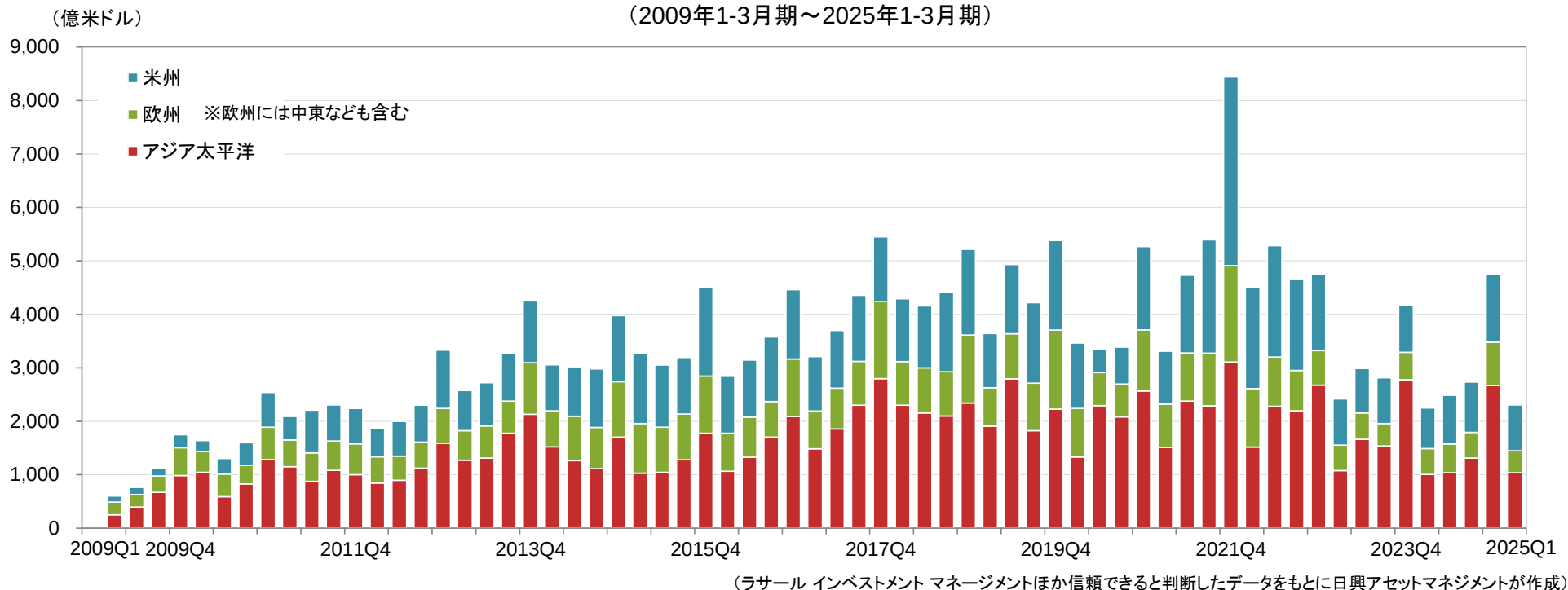
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。



足元では不動産取引に慎重な状況

- 2024年の不動産取引額は、全体的に後半に回復の兆しがみられましたが、通期では前年比で減少しました。
- 2025年1-3月期は、欧州を除き、前年同期比で小幅に増加していますが、米関税政策の不透明感の強まりなどを背景に、全体的に不動産取引に対して慎重になっている状況と見受けられます。

【不動産取引額の推移】
(2009年1-3月期～2025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。

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。コロナ禍が明けた後、米国ではオフィス回帰の傾向が高まりましたが、依然としてオフィス空室率は高止まりしています。

【主要都市のオフィス空室率】



(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。

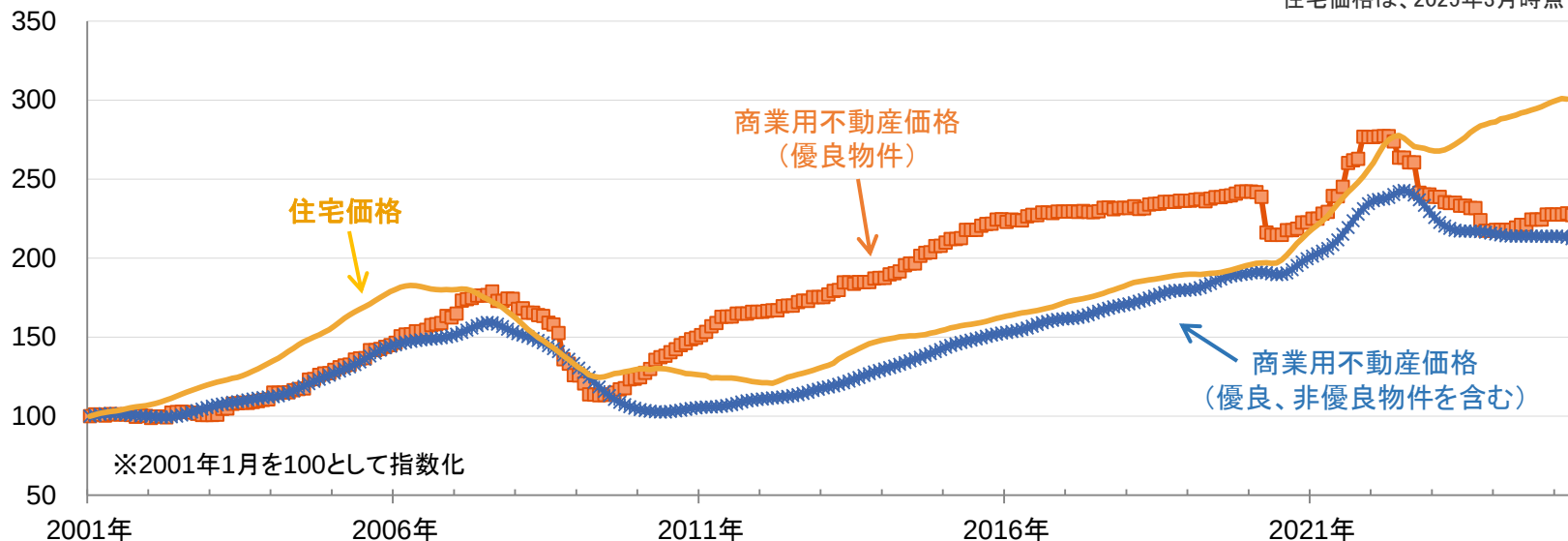


<米国> 商業用不動産の価格は停滞

- 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～2025年4月*)

*住宅価格は、2025年3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。

欧米主要都市の賃料推移

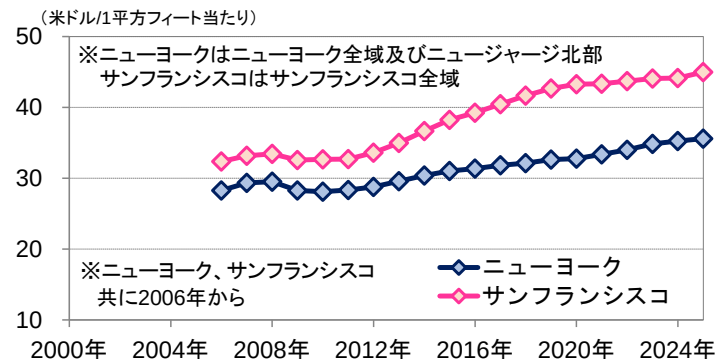
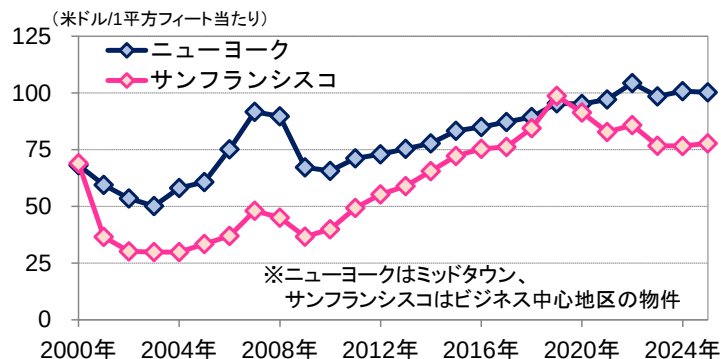


年間賃料の推移 (2000年～2025年*) *2025年は3月まで

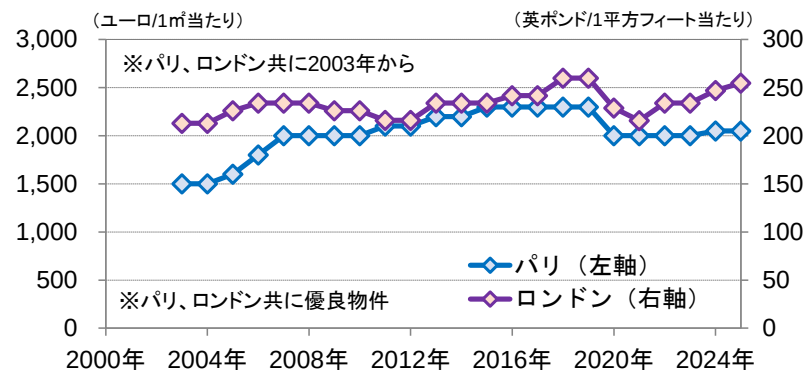
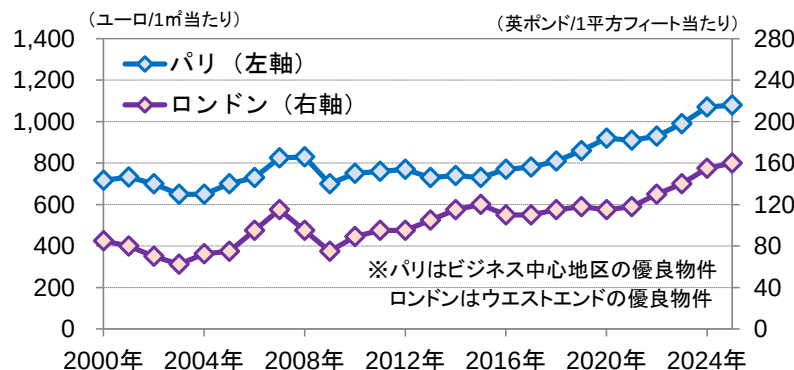
オフィス

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

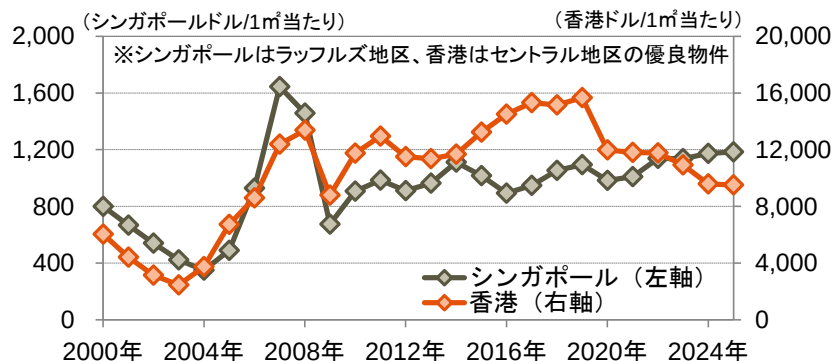
アジア太平洋地域主要都市の賃料推移



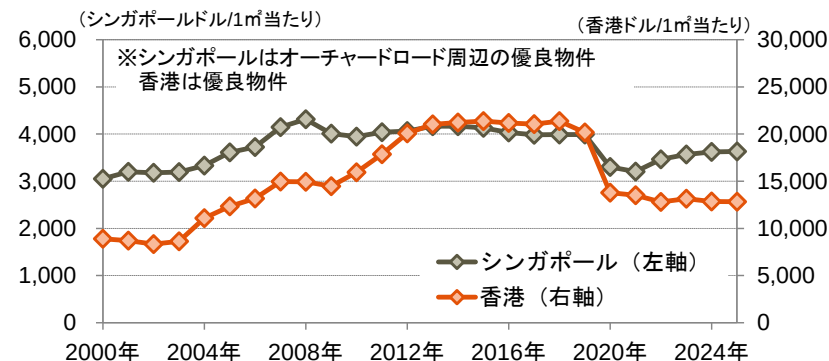
年間賃料の推移 (2000年～2025年*) *2025年は3月まで

オフィス

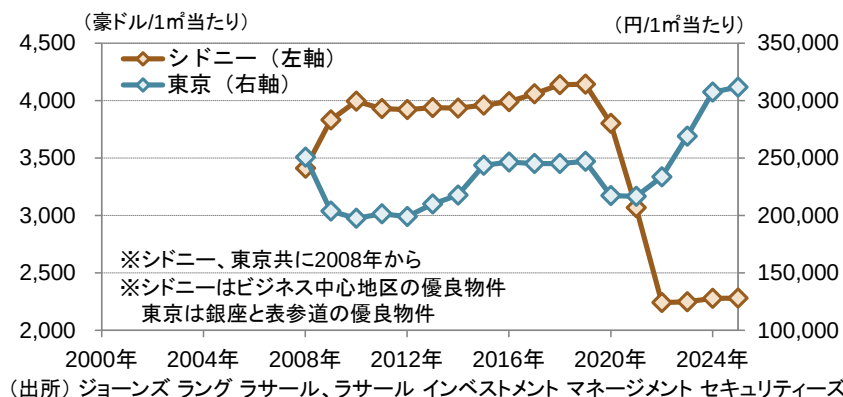
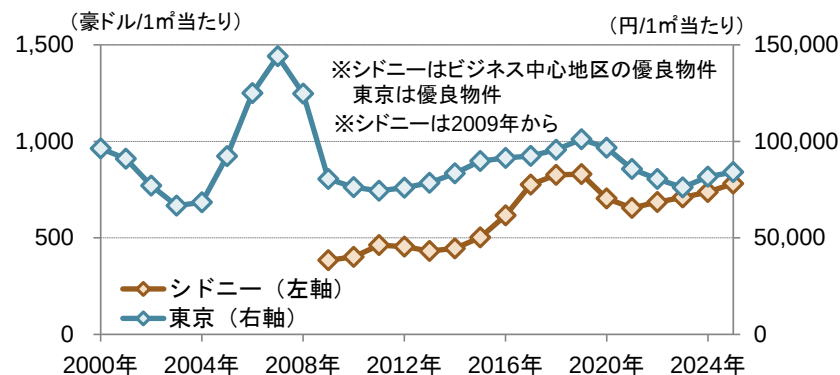
シンガポール・香港



商業施設



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。

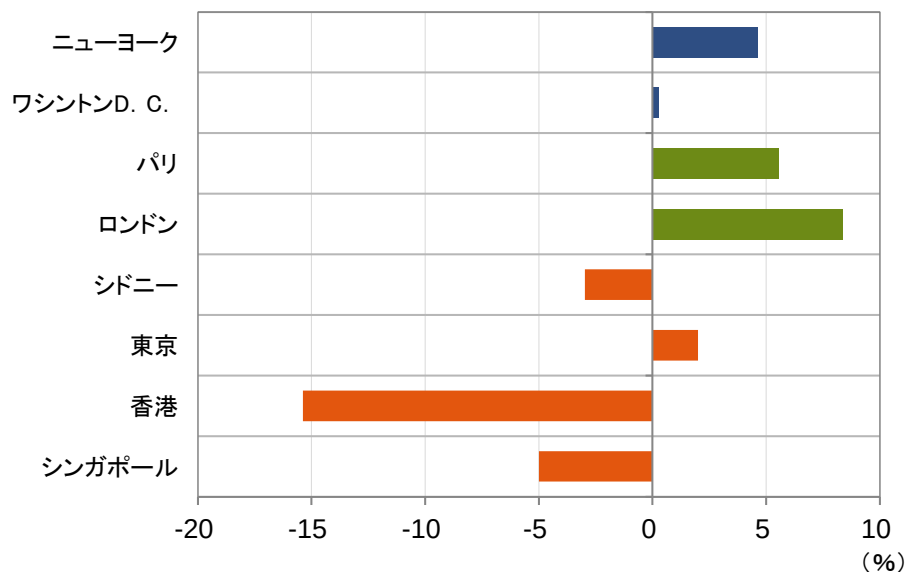
地域によって賃料成長見通しはマチマチ



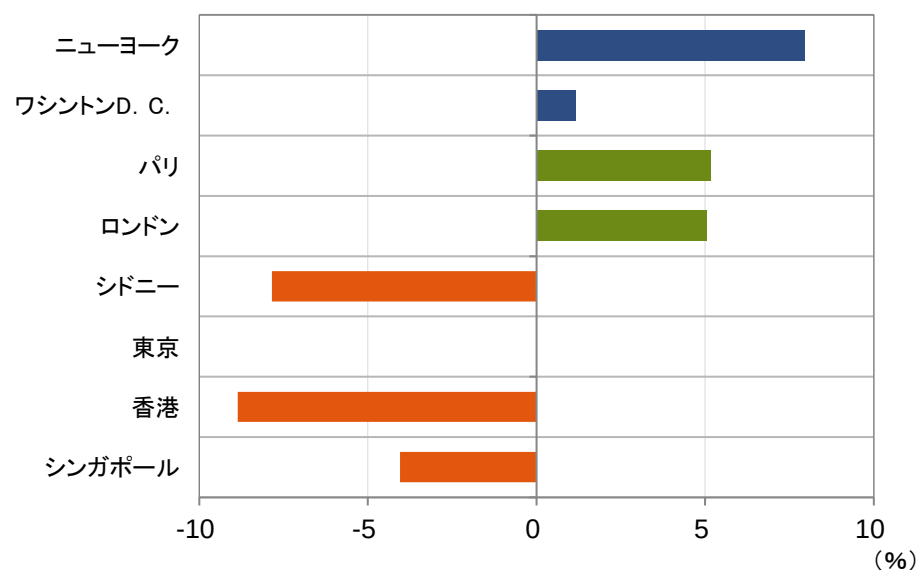
- オフィス、物流施設ともに、米国や欧州の都市では概ね堅調な賃料成長が予想されています。一方で、東京を除く、アジア太平洋地域では多くの都市で賃料成長の悪化が予想されています。

【主要都市の賃料の累積成長率予想】
(2025年～2026年、2025年3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



アバロンベイ・コミュニティーズによる
米テキサス州の取得物件

アバロンベイ・コミュニティーズ（米国、賃貸住宅REIT）

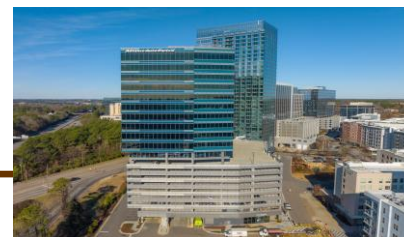
- ◆ 2025年2月に米テキサス州オースティンの2件と、ダラスの6件の賃貸集合住宅コミュニティの取得を発表
- ◆ 取得額は、それぞれ1億8,700百万米ドル（約282億円）、4億3,150万米ドル（約650億円）
- ◆ これら住宅コミュニティの総住宅数は、約2,700戸

ウェルタワー（米国、ヘルスケアREIT）

- ◆ 2025年3月にカナダの38件の住宅コミュニティと9区画の開発権利の取得を発表
- ◆ 取得物件は、トロント、バンクーバーおよびビクトリアに立地する富裕層向け超高級高齢者向け住宅
- ◆ 取得額は、約46億カナダドル（約4,795億円）

ハイウッズ・プロパティーズ（米国、オフィスREIT）

- ◆ 2025年3月に米ノース・カロライナ州ローリーのオフィス物件取得を発表
- ◆ 取得額は、約1億3,800万米ドル（約207億円）



ハイウッズ・プロパティーズによる
米ノース・カロライナ州の取得物件

カイト・リアルティ・グループ・トラスト（米国、ショッピングセンターREIT）

- ◆ 2025年4月米テキサス州北ダラスにある高級複合施設をシンガポール政府投資公社とのジョイント・ベンチャーを通じて取得したと発表
- ◆ 取得額は、7億8,500万米ドル（約1,123億円）、その内4億800万米ドル（約584億円）が同社の持分

※上記は2025年2月～2025年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。

※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、150.63円（2025年2月末）、149.96円（2025年3月末）、143.07円（2025年4月末）および1カナダドルあたり、104.23円（2025年3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、その他専門施設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

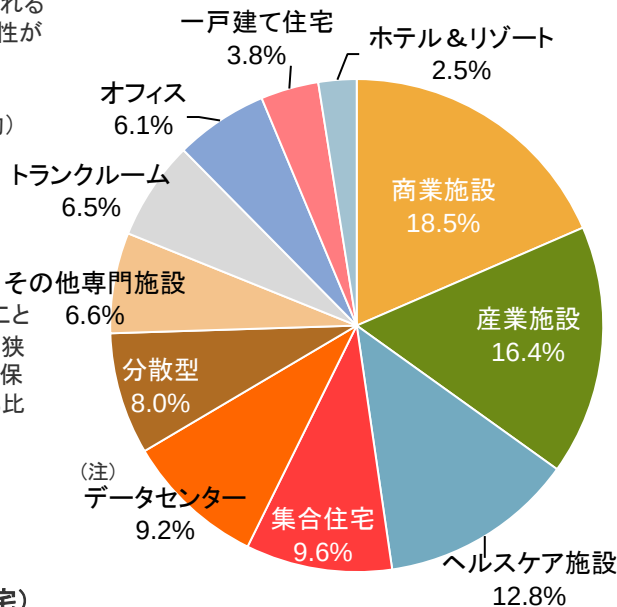
- ✓ 2種類以上の不動産タイプにわたり、多角的に展開



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
(2025年5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。

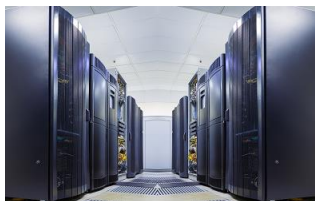
(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

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)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。

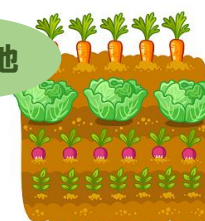
保育園



学生寮



農作地



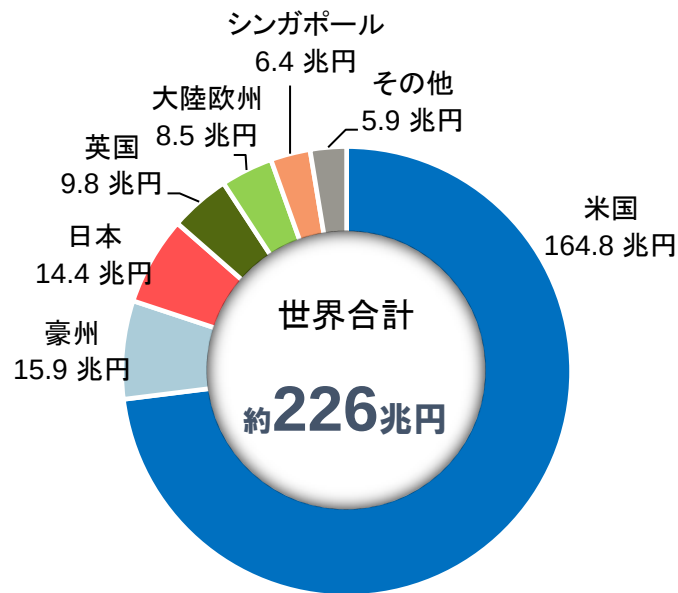
※写真はイメージです。

様々な国・地域への分散投資 ①



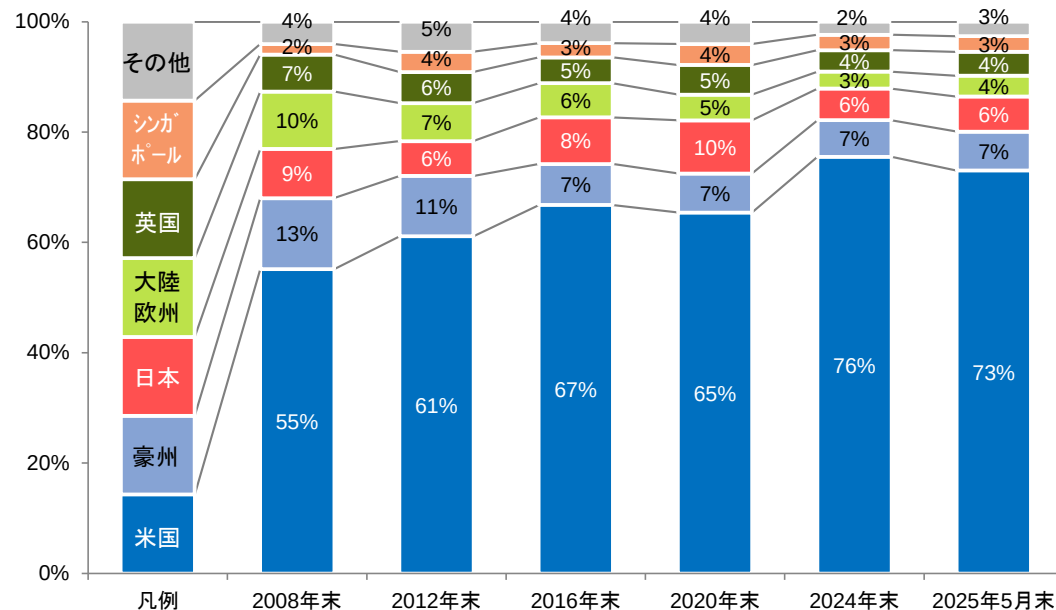
- REITは1960年に米国で誕生し、オランダ、オーストラリアなどでも制度化されました。その後、2001年には日本でもREIT市場が開設され、次いでアジア諸国や欧州でREIT制度導入が続きました。なお、REIT市場の規模を示す時価総額をみると、長きにわたり米国が最も大きくなっています。

【国別構成比(時価総額ベース)】



(2025年5月末時点)

【国別構成比(時価総額ベース)の推移】



■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。

※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)

※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。

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)
(2020年～2025年*)

*2025年は5月末現在

2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年*
	米国 59.4%				
	グローバル 48.3%				
	豪州 33.9%		豪州 26.4%		
	欧州 31.5%		欧州 26.4%	米国 20.9%	
	日本 20.2%		米国 22.4%	豪州 19.0%	欧州 13.9%
	シンガポール 14.7%		グローバル 20.1%	グローバル 15.9%	香港 13.2%
豪州 1.4%	香港 13.7%	シンガポール 2.4%	シンガポール 15.6%	シンガポール 0.2%	日本 7.2%
シンガポール -7.1%		香港 -2.1%	日本 -0.5%	欧州 -1.3%	豪州 -0.7%
米国 -12.1%		日本 -5.0%	香港 -10.5%	日本 -4.0%	シンガポール -2.3%
グローバル -12.2%		グローバル -13.5%		香港 -8.3%	グローバル -4.7%
日本 -12.9%		米国 -13.8%			米国 -8.1%
香港 -15.4%		豪州 -15.0%			
欧州 -22.0%		欧州 -23.9%			

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

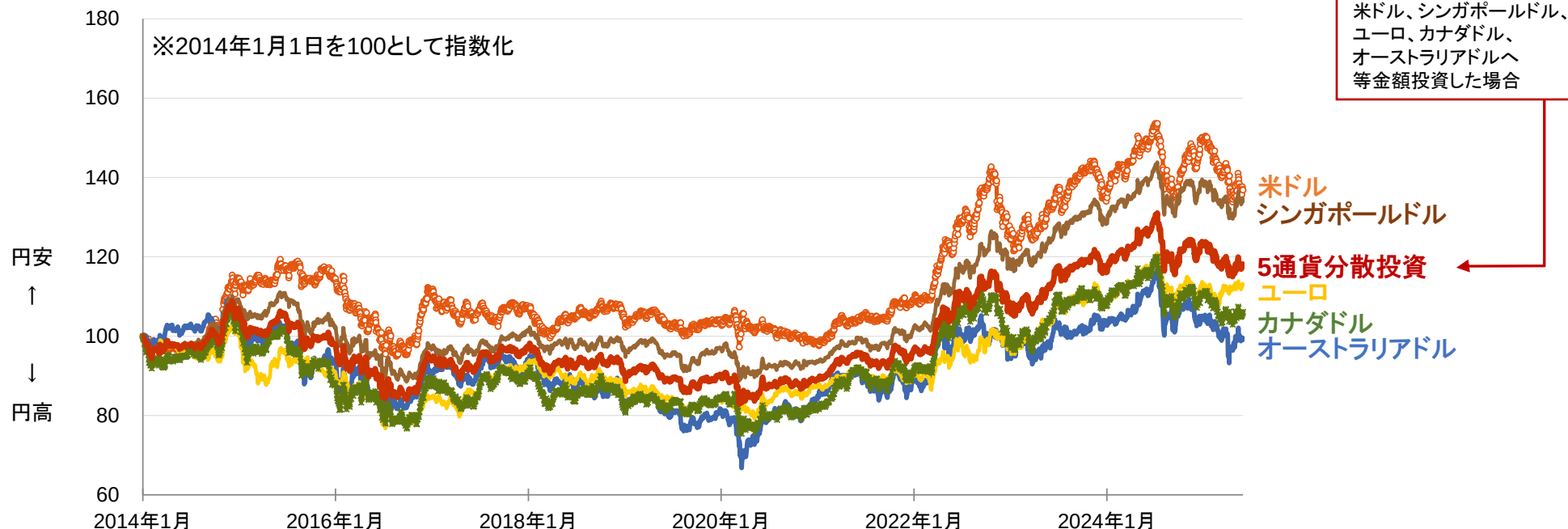
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

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)】
(2014年1月初～2025年5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。

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

(2025年3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



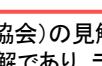
アイルランド



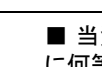
ハンガリー



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



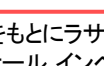
ケニア



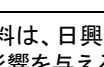
オマーン



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



韓国



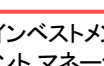
日本



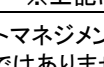
フィリピン



中国



中国



中国

中国

中国

中国



タイ



台湾



マレーシア



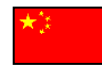
インド



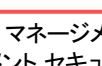
ベトナム



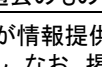
ベトナム



ベトナム



ベトナム



ベトナム

ベトナム

ベトナム

ベトナム

導入を検討している 主な国・地域

(2025年3月末時点)



アルゼンチン



ジャマイカ



ナイジェリア



マルタ



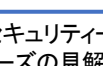
ポーランド



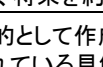
ガーナ



タンザニア



タンザニア



タンザニア

タンザニア

タンザニア

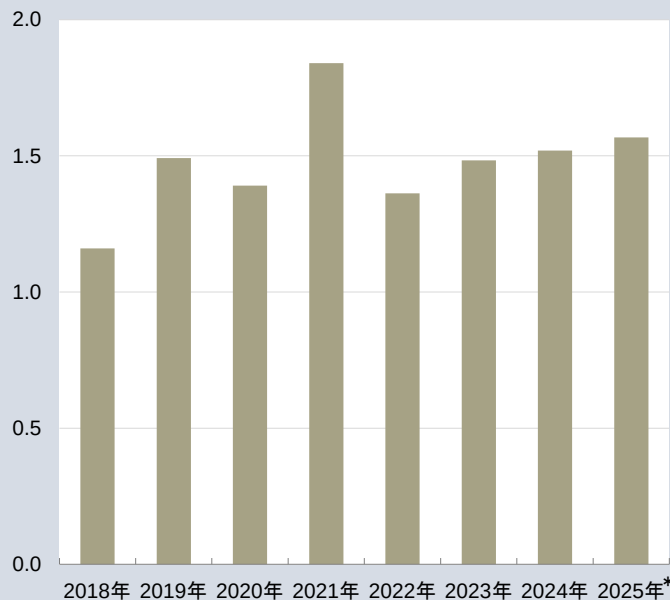
タンザニア

【ご参考】

＜グローバルREIT市場の時価総額推移＞ (2018年～2025年*)

(兆米ドル)

* 年末値ベース。ただし2025年は5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。

※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)

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、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。