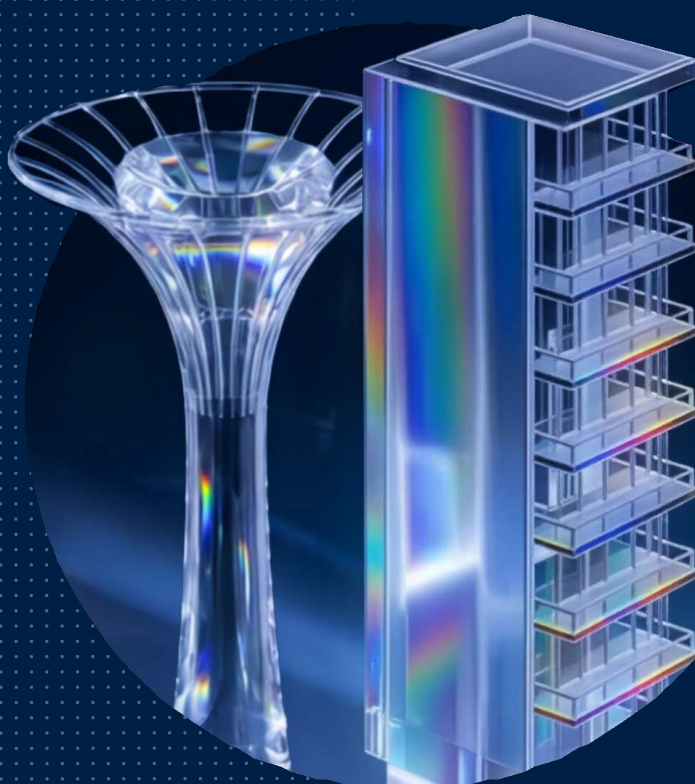


MID-YEAR 2026

アジア太平洋不動産市場 見通し



2026年6月

当レポートは金融機関、年金基金等の機関投資家およびコンサルタントの方々を対象としたものです。すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。

主なポイント

アジア太平洋不動産市場では新たなサイクルが始まる中、生活に不可欠な需要に支えられた底堅いキャッシュフローと、今後の成長ポテンシャルを兼ね備えた魅力的な投資機会を提供している。

本レポートからは次の3つの重要なポイントが示唆される。

01

上昇局面を捉える。2026年は、生活に不可欠な需要が牽引する日々の生活に根差した不動産（Everyday Life）への投資や、市場のモメンタム（Market Momentum）に焦点を当てた投資を通じて、今サイクルにおける魅力的な投資ビンテージの年になると見込まれる。

02

投資の焦点を絞る。勝ち組と負け組の格差が拡大する中、どこに資金を振り向けるかは、これまで以上に選別が求められる。

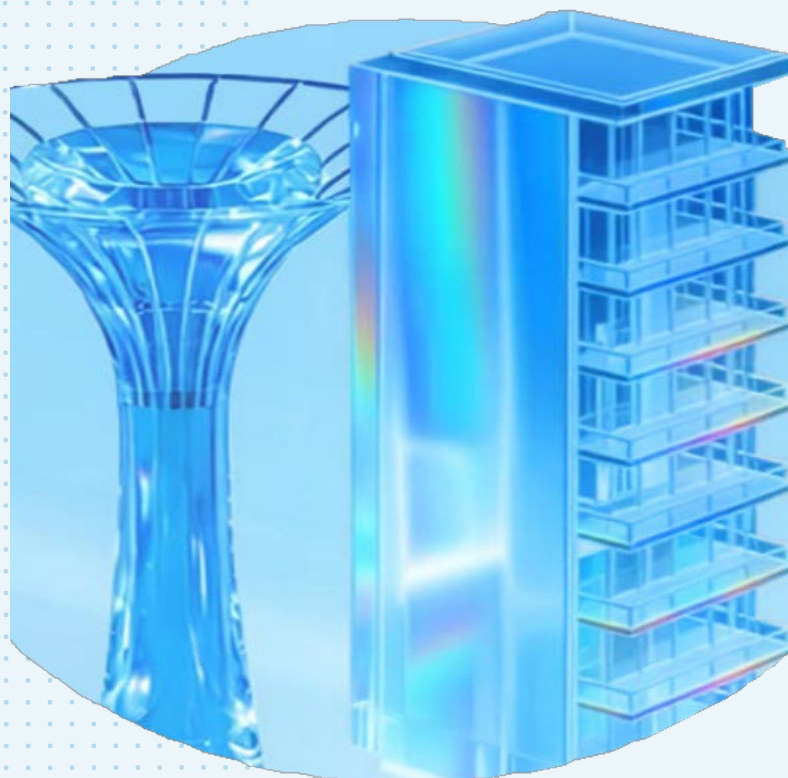
03

分散によってリスクを管理する。地域、セクター、投資資本形態を分散させることで、より耐性のあるポートフォリオを構築することが可能となる。

当レポートは、金融機関、年金基金等の機関投資家およびコンサルタントの方々を対象としたものです。すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

パート 1

アジア太平洋不動産市場 概要

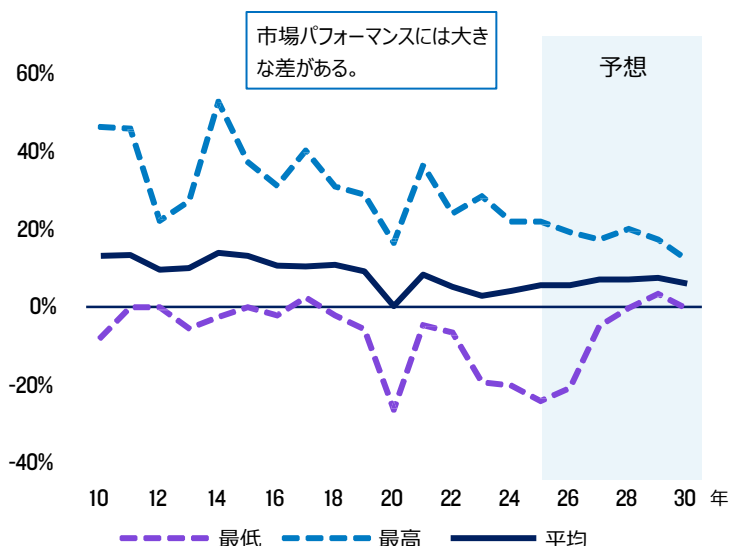


安定的なインカム収入とインカム成長が今後のリターンを支える

不動産サイクルがますますインカム主導へと移行する中、今後のリターンは主にインカム成長によって牽引されると見込まれる。一方、都市およびセクター間のパフォーマンス格差は、引き続き選別的な投資機会を生み出している。

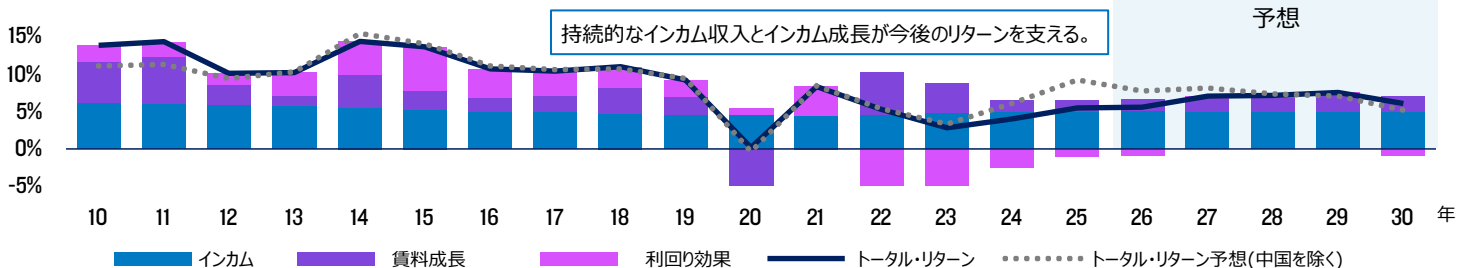
- 大半の市場で価格調整圧力が和らぐ中、今後のリターンはさらに改善すると見込まれる。全体として、アジア太平洋地域の不動産価格は底入れしつつあり、一部の市場では2025年初から回復が続いている。
- 前サイクルとは異なり、今サイクルのリターンは、広範な利回りの低下よりも、インカム収入やインカム成長が主な牽引役になると見込まれる。インフレの高止まりと長期にわたる高水準の金利によって、金融緩和のペースが緩やかなものになると予想されることがその背景にある。
- アジア太平洋地域の市場パフォーマンスは一様ではなく、都市やセクター間でリターン特性に大きなばらつきが見られる。これは、慎重な市場選択の重要性を強調するものである。
- インカム成長の見通しは、以下を含む複数の構造的/循環的な要因によって引き続き下支えされている。
 - 複数のゲートウェイ都市市場では新規供給が抑制されており、特に建設コストと資金調達コストの高止まりによって不動産開発が鈍化している市場でその傾向が顕著。
 - 一部のオフィス、物流施設および住宅セクターにおける、好立地かつ高品質なスペースに対する持続的な需要。
 - 住宅取得に関する負担感の高まりと供給不足が、住宅セクターの賃料成長を引き続き支えている。

アジア太平洋地域の全不動産のレバレッジなしのトータル・リターン：平均/最高/最低（年率）



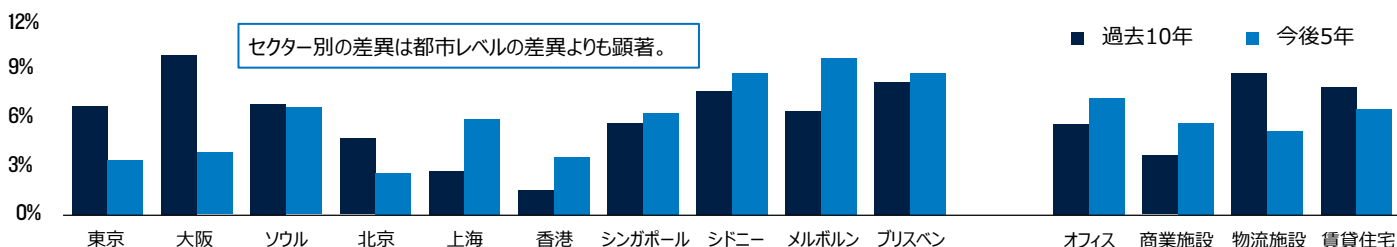
注記：東京、大阪、ソウル、北京、上海、香港、シンガポール、シドニー、メルボルン、ブリスベンのオフィス・商業施設・物流施設、およびオーストラリア（シドニー、メルボルン、ブリスベン）と日本（東京、大阪）の賃貸住宅のトータル・リターンの平均。出所：JLL、PMA、PGIM、2026年6月現在。

アジア太平洋地域の全不動産のレバレッジなしのトータル・リターン（年率）



注記：東京、大阪、ソウル、北京、上海、香港、シンガポール、シドニー、メルボルン、ブリスベンのオフィス・商業施設・物流施設、およびオーストラリア（シドニー、メルボルン、ブリスベン）と日本（東京、大阪）の賃貸住宅のトータル・リターンの平均。出所：JLL、PMA、PGIM、2026年6月現在。

アジア太平洋の不動産の都市/セクター別トータル・リターン（レバレッジなし）：過去の実績と予想の比較（年率）



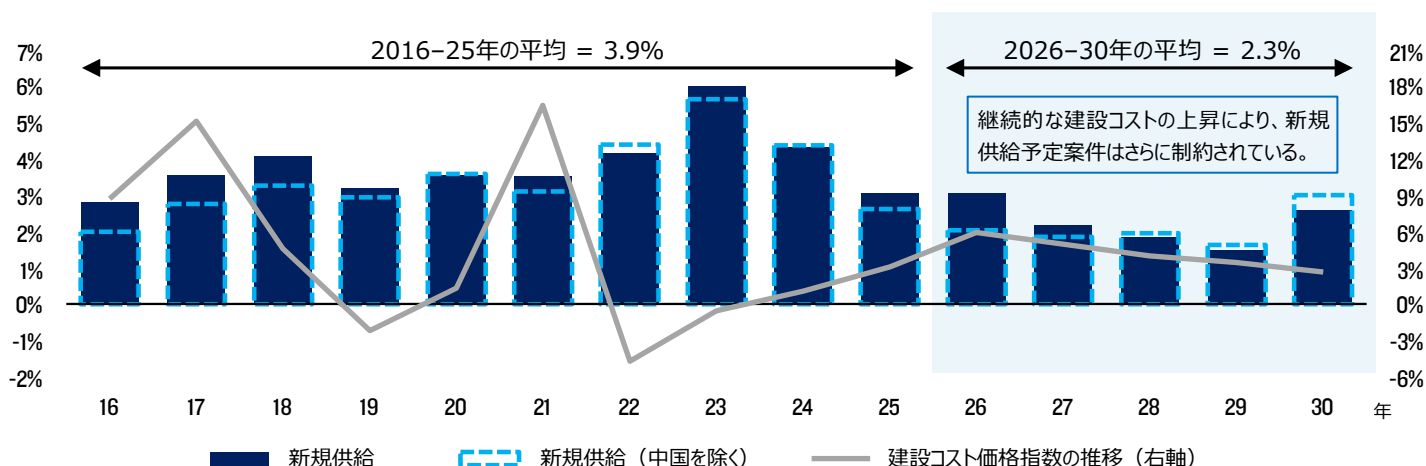
出所：JLL、PMA、PGIM、2026年6月現在。

すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

供給制約がアジア太平洋地域全体の賃料成長を下支えする

建設活動は広範なアジア太平洋地域で減速しており、主に建設コストの高止まりと依然として引き締まった資金調達環境を背景に、今後さらに減速すると見込まれる。これにより需給バランスが改善し、一部の都市/セクターにおける賃料成長を支えたと予想される。

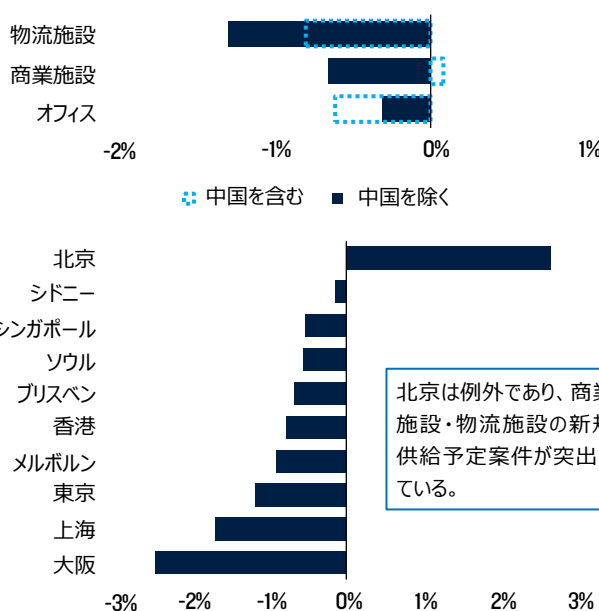
アジア太平洋地域の新規供給の伸びと建設コスト価格指数の推移（年率）



注記：東京、大阪、ソウル、北京、上海、香港、シンガポール、シドニー、メルボルン、ブリスベンのオフィス・商業施設・物流施設の新規需要を反映。出所：米国労働統計局（BLS）、JLL、PMA、世界銀行、PGIM、2026年6月現在。

- 近年の開発活動の低迷を反映し、アジア太平洋地域の供給の伸びは、前回のサイクルのペースを下回って推移すると予想される。
- 資金調達環境は徐々に改善すると見込まれるものの、地政学的緊張の再燃やエネルギー価格の上昇も背景とした建設コストの高止まりや資本調達余力の縮小により、多くの市場で新規供給は引き続き抑制されると予想される。
- 収益不動産全般で竣工数の減少が鮮明となっている。需要拡大の勢いは鈍化しているものの、限定的な新規竣工数によって空室率は低位にとどまり、プライム物件の底堅い賃料成長が下支えされると見込まれる。
- 都市レベルでは、供給を巡る状況に引き続き大きなばらつきがあり、広範な市場平均に依拠するのではなく、的を絞ったローカル市場の選別が重要であることを強調している。
- 住宅セクターでは、東京、大阪、シドニーを含む複数のゲートウェイ都市で住宅不足が続いており、人口動態に伴う住宅選好の変化と相まって、引き続き賃料上昇と高い入居率を下支えしている。

セクター/都市別の供給の伸びの予想（前サイクルと2026～30年予想の比較）



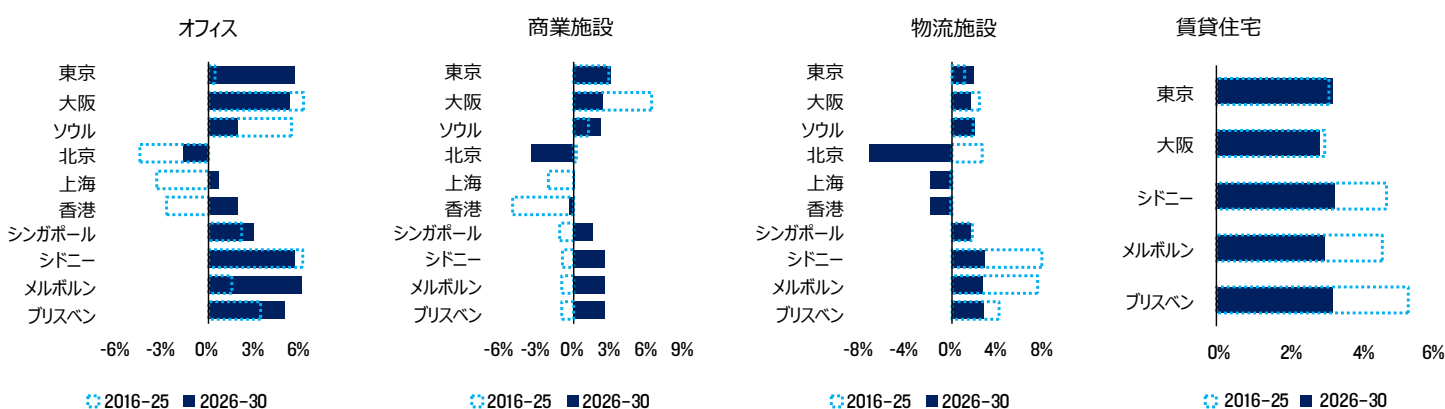
注記：前サイクルは2016～2025年の期間。供給の伸びの予想は収益不動産を反映したものであり、日本の商業施設と大阪の物流施設はデータ/時系列の不足により除外。出所：JLL、PMA、PGIM、2026年6月現在。

すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

需給バランスの引き締まりを背景に、先進国市場は賃料の上昇余地の面でより優位な状況にある

アジア太平洋の賃料動向は、各市場の基礎的な需給バランスの違いを反映して一様ではない。需給がより引き締まっている先進国市場では、賃料の上昇余地を捉える上で優位な状況にある一方、需給バランスが不安定な新興国市場では、賃料成長の見通しにより大きなばらつきが見られる。

都市/セクター別の平均賃料成長率：過去の実績と予想の比較（年率）

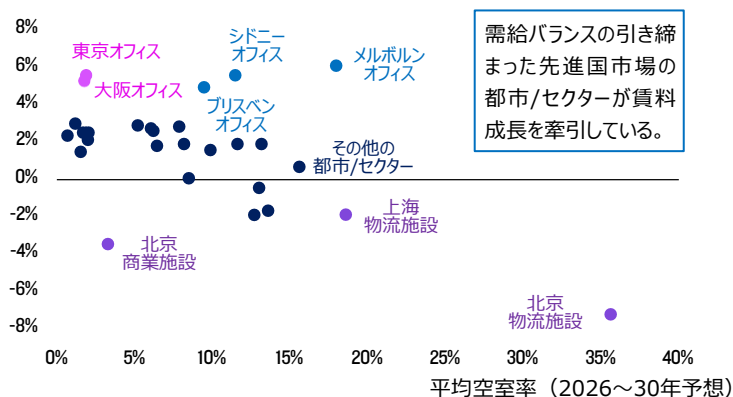


出所：JLL、PMA、PGIM、2026年6月現在。

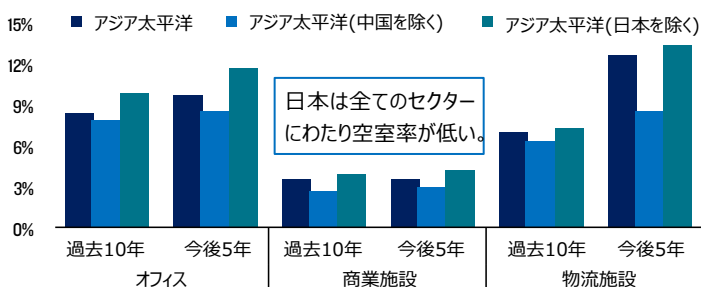
- アジア太平洋地域の賃料成長見通しには引き続きばらつきが見られ、需給バランスの引き締まりによって一部の都市/セクターで空室率が低位に抑えられていることから、概して先進国市場は新興国市場よりも有利な状況にある。
- アジア太平洋地域の空室率は上昇が予想されるが、これは主に中国の軟調な不動産市場を背景としたものである。日本では、空室率が極めて低い水準からのスタートとなるため、アジア太平洋地域全体の平均値が示唆する以上に引き続き市場環境は底堅い。
- これは、慎重な市場選択の重要性を裏づけるものである。広範なアジア太平洋地域やセクターの平均値は、賃貸市場の状況、賃料決定力、今後のインカム成長の可能性の大きな差異を見えにくしているケースが多い。
- コスト圧力の高止まりと限定的なスペース拡張ニーズの中、オフィスのテナント需要は引き続き選別的な状況が続いているが、先進国市場のより堅調な地域市場に所在する高品質の物件では、引き続き突出した賃料上昇が見込まれる。
- 物流施設では、パフォーマンスの二極化が続く見込みであり、東京、大阪、オーストラリアの一部といった空室率の低い市場が賃料成長を支え続ける一方、新規供給の多い中華圏の物流施設市場では、持続的に賃貸市場が軟化している。
- 構造的に引き締まった住宅市場と新規供給の制約が、日本とオーストラリアのゲートウェイ都市における賃貸住宅の入居率と賃料成長を引き続き下支えている。

都市/セクター別の賃料成長率（年率）と空室率

平均賃料成長率（2026～30年予想）



セクター別の空室率：過去の実績と予想の比較



出所：JLL、PMA、PGIM、2026年6月現在。

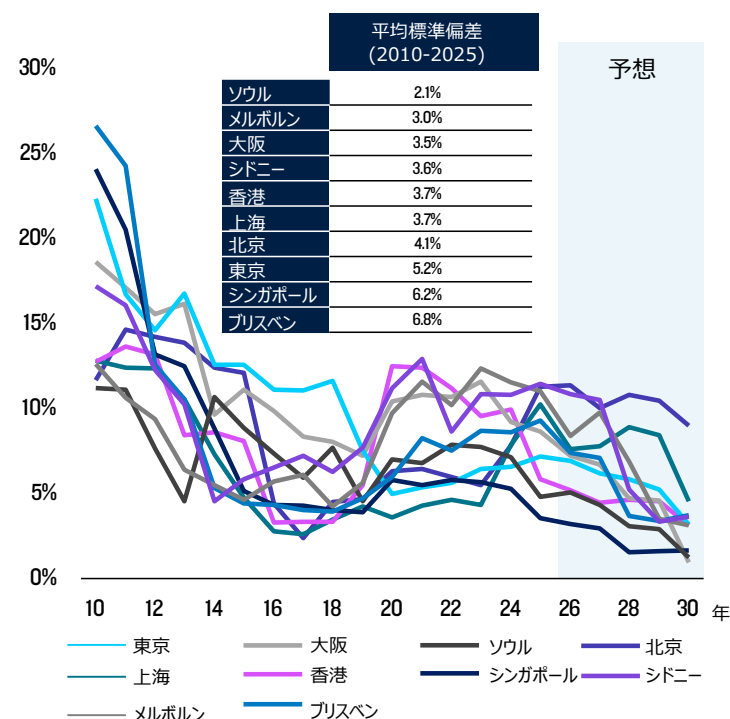
すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

リスク・リターン特性の違いが慎重な市場選別の重要性をさらに高める

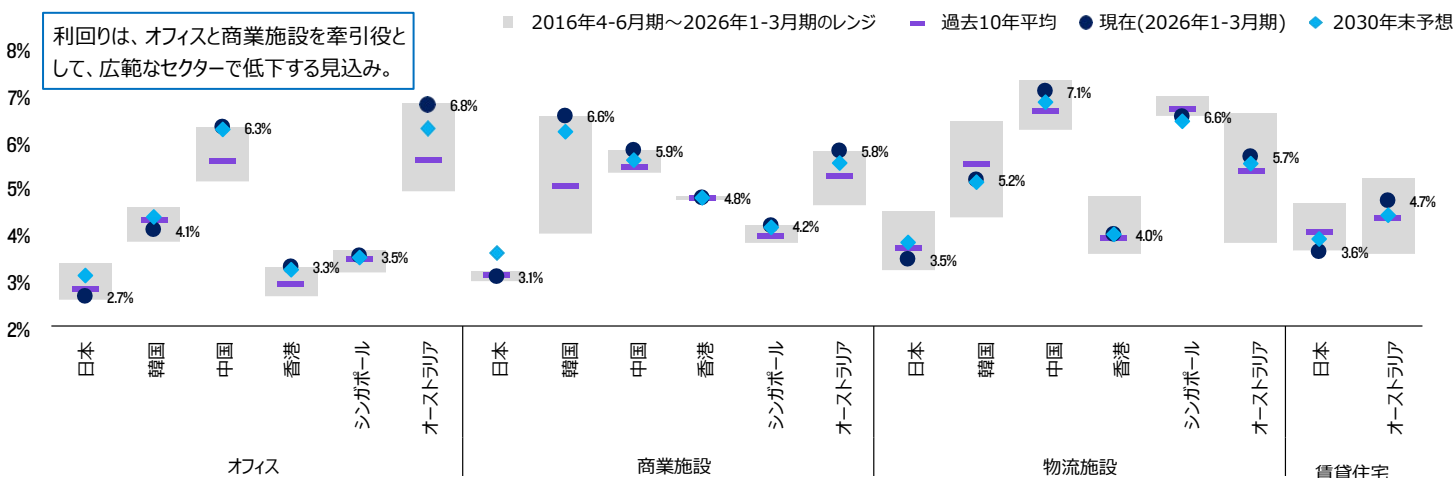
直近の価格調整局面を経て、複数の国/セクターの利回りは引き続き過去の標準的な水準を上回っているが、中期的に利回りは今後も市場ごとに動きが異なり、アジア太平洋地域において多様なリスク・リターン特性とタイミングの異なる投資機会を生み出すと見込まれる。

- 市場固有のリスクは国によって大きく異なり、それはキャピタル・リターンのボラティリティの違いにも表れている。ソウル、メルボルン、大阪、シドニーなどの市場では、歴史的にキャピタル・リターンがより安定していた一方、シンガポール、ブリスベン、東京では、よりボラティリティが高かった。
- これは、選別的な資金配分のアプローチが重要であることを示唆している。表面的な期待リターンが同程度であっても、その裏でリスク特性が大きく異なる可能性がある。よって、投資価値は将来のリターンだけでなく、サイクルを通じた安定性および耐性によっても評価されるべきである。
- 大半の国/セクターの利回りは、前サイクルの最低水準から上昇しており、一部では依然として過去10年間の平均を上回る水準にある。
- これは、オーストラリアなどにおけるオフィスおよび商業施設で特に顕著である。これらの市場では、価格調整によって、近年の水準と比べて不動産購入時のスプレッドが既に拡大している。一方、中国では価格調整圧力が完全には解消されていないように見られ、今後数四半期にわたり利回りにはある程度の上昇圧力が残ると予想される。
- 今後に目を向けると、インカム成長がより底堅く、投資環境が改善する市場では、中期的に利回りは徐々に低下すると予想される。一方、賃貸市場のファンダメンタルズがより厳しい市場では、利回りはより長期にわたり構造的な水準を上回ると見込まれる。

全てのアジア太平洋不動産の都市別のキャピタル・リターン：標準偏差（5年移動平均）



国/セクター別の利回り



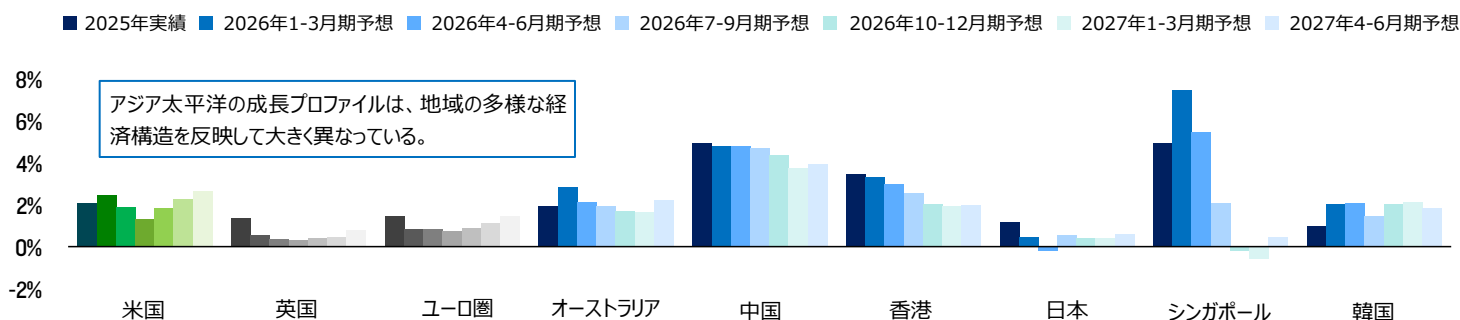
すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

アジア太平洋地域内の経済環境は大きく異なり、選別的な配分がより重要

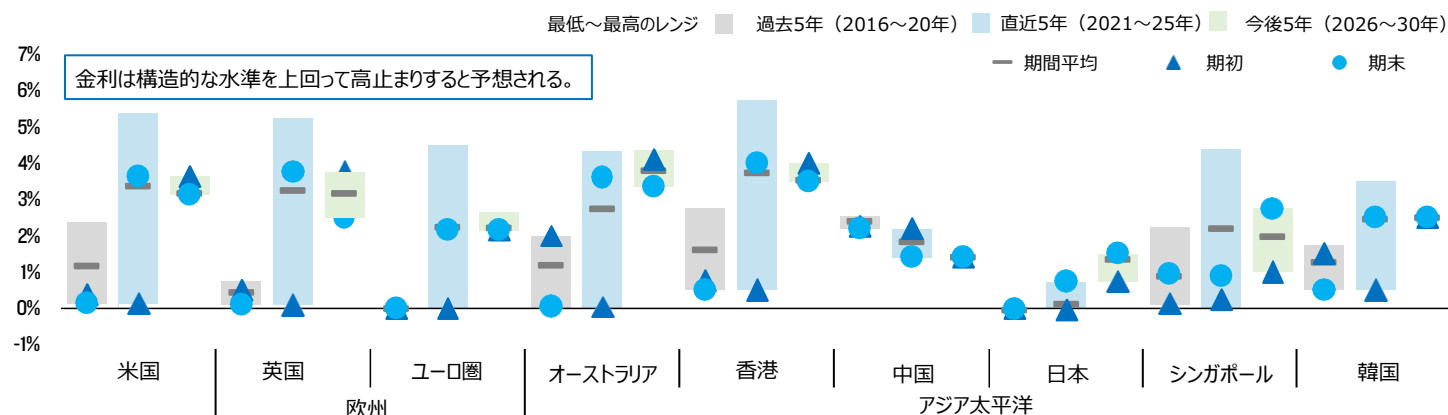
アジア太平洋地域の市場では、成長および金利を取り巻く環境は著しく異なるものの、新たな不動産サイクルが始まりつつある。マクロ環境の動向が異なる中、不動産市場も異なる状況にあり、選別的な資産配分および投資ポートフォリオのリスク・リターンを慎重に調節する必要性が一段と高まっている。

- アジア太平洋地域の成長見通しは域内で引き続き大きく異なるものの、構造的により力強い内需が相対的な成長優位性を高めていることが支援材料となり、同地域の見通しは他の主要国/地域と比べて引き続き良好である。
- アジア太平洋地域の成長環境は引き続きばらつきが大きく、シンガポールとオーストラリアでは短期的に強いモメンタムが見られる一方、日本と韓国は緩やかな成長見通しに直面している。こうした違いが、各国におけるインカム収入の耐性と賃料成長見通しを左右する。
- 金融緩和が開始されている市場であっても、政策金利は前サイクルで見られた超低金利の水準を上回って推移すると予想される。このため、資金調達環境は段階的にしか改善せず、広範な利回り低下が生じる余地は限定される。
- 成長モメンタムと金利環境の違いが組み合わさることで、各国では異なるペースでサイクルが進むことが示唆される。力強い内需と、緩和的な実質金利環境に支えられた市場では、賃料成長と資本市場の回復にとって、良好な環境がもたらされる可能性が高い。
- 域内の見通しにより大きな違いが生じる中、積極的かつ慎重な市場選択が何よりも重要となっている。相対的なリターンの上昇余地は、地域ごとの成長見通し、政策環境、バリュエーション水準によって、ますます左右されるようになっている。

国/地域別の実質GDP成長率見通し（年率）



国/地域別の政策金利（年率）



出所：オックスフォード・エコノミクス、PGIM、2026年6月現在。

すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

アジア太平洋地域の経済と市場が魅力的な分散効果をもたらす

アジア太平洋地域の不動産市場は、都市/セクター間の相関が相対的に低く、引き続き大きな分散効果を示している。マクロ環境および市場環境の爬行色が強まり、多様な国/セクター/戦略を組み合わせた慎重なポートフォリオ構築がこれまで以上に必要になっている。

- アジア太平洋地域では、域内の統合が進展しているにもかかわらず、各国の年間実質GDP成長率の相関は部分的な一致にとどまっており、景気サイクルも依然として国ごとに大きく異なることから、市場間で経済的な分散効果が得られる。
- 同様に、都市/セクター間のトータル・リターンへのペアワイズ相関も一様ではなく、多くの組み合わせにおいて、長期的には緩やかな低い関係性を示すにとどまる。パフォーマンスの牽引役は引き続き都市/セクターで大きく異なっており、アジア太平洋地域を投資対象としたポートフォリオ内で相応の分散効果をもたらしている。
- 分散効果は、国またはセクターの大まかなエクスポージャーだけではなく、都市/セクターの組み合わせレベルで最も大きくなる。このことは、きめ細かなポートフォリオ構築の重要性を改めて示しており、テナント、供給、価格形成のダイナミクスが異なる資産を組み合わせることで、ポートフォリオ全体の耐性を強化することができる。
- アジア太平洋地域の不動産サイクルは、異なるペースかつ異なる状況にあり、このことは不動産エクスポージャーを分散することの重要性を浮き彫りにしている。ポートフォリオの効率性は、単に市場を追加することではなく、相関がより低く、相互補完的な成長特性を持つ都市/セクターの組み合わせを選択することによって高められる。

都市/セクター別トータル・リターンへのペアワイズ相関（2016年4-6月期～2026年1-3月期）

都市コード																				セクターコード																			
TK	OS	SL	BJ	SH	HK	SG	SYD	MEL	BRI	TK	OS	SL	BJ	SH	HK	SG	SYD	MEL	BRI	TK	OS	SL	BJ	SH	HK	SG	SYD	MEL	BRI										
OFF	OFF	OFF	OFF	OFF	OFF	OFF	OFF	OFF	OFF	RET	RET	RET	RET	RET	RET	RET	RET	RET	RET	LOG	LOG	LOG	LOG	LOG	LOG	LOG	LOG	LOG	LOG										
TK OFF	1.00									TK RET										TK LOG																			
OS OFF	0.76	1.00								OS RET										OS LOG																			
SL OFF	-0.23	-0.61	1.00							SL RET										SL LOG																			
BJ OFF	-0.08	0.38	-0.55	1.00						BJ RET										BJ LOG																			
SH OFF	-0.23	0.09	-0.32	0.88	1.00					SH RET										SH LOG																			
HK OFF	0.16	0.39	-0.62	0.63	0.68	1.00				HK RET										HK LOG																			
SG OFF	0.25	0.45	-0.40	0.36	0.15	0.42	1.00			SG RET										SG LOG																			
SYD OFF	0.46	0.57	-0.55	0.47	0.46	0.78	0.16	1.00		SYD RET										SYD LOG																			
MEL OFF	0.35	0.66	-0.62	0.74	0.60	0.69	0.35	0.94	1.00	MEL RET										MEL LOG																			
BRI OFF	0.67	0.59	-0.31	-0.20	-0.31	0.15	0.22	0.25	0.12	1.00	BRI RET									BRI LOG																			
TK RET	0.46	0.07	0.00	-0.41	-0.30	0.08	-0.22	0.11	-0.31	0.48	1.00									TK LOG																			
OS RET	0.31	0.17	-0.17	-0.01	0.18	0.47	-0.22	0.40	0.02	0.42	0.90	1.00								OS LOG																			
SL RET	0.54	0.45	-0.35	0.23	0.28	0.67	0.06	0.70	0.42	0.43	0.81	0.77	1.00							SL LOG																			
BJ RET	0.07	0.12	-0.36	0.12	0.04	0.28	0.01	0.15	-0.09	-0.01	0.49	0.48	0.51	1.00						BJ LOG																			
SH RET	-0.30	-0.03	-0.17	0.49	0.51	0.28	0.14	0.17	0.31	-0.29	-0.37	-0.13	0.16	0.18	1.00					SH LOG																			
HK RET	0.14	0.03	-0.20	0.11	0.28	0.66	0.20	0.34	0.06	0.21	0.56	0.66	0.73	0.51	0.06	1.00				HK LOG																			
SG RET	0.54	0.21	-0.16	-0.07	0.03	0.49	0.06	0.49	0.12	0.44	0.78	0.74	0.84	0.43	-0.23	0.90	1.00			SG LOG																			
SYD RET	0.40	0.53	-0.54	0.31	0.28	0.73	0.25	0.81	0.58	0.26	0.26	0.50	0.89	0.37	0.19	0.37	0.46	1.00			SYD LOG																		
MEL RET	0.47	0.46	-0.47	0.25	0.29	0.81	0.28	0.78	0.50	0.36	0.47	0.69	0.84	0.40	0.02	0.67	0.74	0.88	1.00																				
BRI RET	0.45	0.45	-0.36	0.30	0.31	0.75	0.41	0.78	0.60	0.10	0.16	0.36	0.61	0.20	0.04	0.46	0.52	0.82	0.95	1.00																			
TK LOG	-0.44	-0.20	0.01	0.63	0.59	0.01	-0.06	-0.14	0.14	-0.62	-0.49	-0.26	-0.24	0.10	0.34	-0.13	-0.36	-0.32	-0.33	-0.23	1.00																		
OS LOG	-0.32	-0.07	0.20	0.43	0.30	-0.29	-0.11	-0.26	0.04	-0.45	-0.57	-0.43	-0.36	-0.04	0.36	-0.50	-0.55	-0.31	-0.49	-0.38	0.72	1.00																	
SL LOG	0.17	0.44	-0.04	0.14	-0.07	-0.09	0.45	-0.02	0.23	0.09	-0.47	-0.48	-0.12	-0.12	0.44	-0.33	-0.43	0.10	-0.13	0.07	-0.01	0.32	1.00																
BJ LOG	-0.16	0.23	-0.41	0.77	0.81	0.34	0.38	0.01	0.32	-0.19	-0.35	-0.13	0.01	0.24	0.24	0.18	-0.10	-0.14	-0.05	-0.06	0.72	0.46	0.09	1.00															
SH LOG	-0.37	0.08	-0.44	0.87	0.76	0.39	0.20	0.11	0.40	-0.36	-0.42	-0.11	0.03	0.25	0.47	0.12	-0.18	-0.05	-0.04	-0.07	0.79	0.53	0.00	0.91	1.00														
HK LOG	-0.12	0.13	-0.37	0.82	0.88	0.77	0.25	0.57	0.66	-0.30	-0.22	0.18	0.47	0.21	0.49	0.49	0.28	0.39	0.48	0.49	0.52	0.18	-0.07	0.60	0.72	1.00													
SG LOG	-0.50	-0.78	0.52	-0.33	-0.14	-0.39	-0.11	-0.70	-0.70	-0.31	0.11	-0.13	-0.36	-0.10	-0.15	0.16	0.01	-0.65	-0.45	-0.50	0.16	-0.02	-0.41	0.03	0.00	-0.13	1.00												
SYD LOG	0.02	0.06	0.16	0.38	0.34	0.17	0.49	0.20	0.41	-0.39	-0.55	-0.48	-0.10	-0.32	0.37	-0.16	-0.17	0.10	0.02	0.35	0.29	0.36	0.44	0.15	0.16	0.43	-0.07	1.00											
MEL LOG	-0.16	0.01	0.12	0.45	0.40	0.09	0.42	0.01	0.29	-0.41	-0.59	-0.51	-0.11	-0.09	0.66	-0.10	-0.32	-0.07	-0.16	0.09	0.50	0.52	0.54	0.38	0.40	0.44	-0.01	0.79	1.00										
BRI LOG	0.12	0.12	0.33	0.05	-0.02	-0.11	0.30	0.05	0.19	-0.13	-0.41	-0.48	-0.06	-0.24	0.39	-0.20	-0.18	0.02	-0.09	0.14	0.04	0.35	0.73	-0.07	-0.10	0.11	-0.13	0.72	0.76	1.00									
TK MF	0.49	0.28	-0.02	-0.34	-0.38	0.01	-0.05	0.13	-0.05	0.55	0.57	0.39	0.25	-0.05	-0.86	0.22	0.50	0.12	0.24	0.10	-0.56	-0.49	-0.40	-0.27	-0.42	-0.30	-0.01	-0.40	-0.67	-0.36	1.00								
OS MF	0.31	0.25	0.00	-0.25	-0.23	-0.22	-0.35	0.03	-0.07	0.41	0.32	0.30	0.11	-0.07	-0.06	-0.15	0.04	0.05	-0.04	-0.13	-0.34	-0.15	0.00	-0.35	-0.34	-0.40	-0.23	-0.47	-0.40	-0.17	0.34	1.00							
SL MF	-0.24	-0.26	0.18	-0.24	-0.17	-0.25	-0.47	0.00	-0.09	-0.12	-0.02	-0.07	0.05	0.01	0.45	-0.19	-0.16	0.03	-0.17	-0.22	-0.15	0.02	0.21	-0.47	-0.20	-0.14	-0.03	-0.10	0.11	0.24	-0.25	0.45	1.00						
MEL MF	0.04	0.25	-0.22	0.18	0.15	0.11	-0.19	0.35	0.39	0.15	-0.09	0.05	0.26	-0.03	0.58	-0.14	-0.12	0.34	0.08	-0.01	-0.12	0.06	0.38	-0.21	0.03	0.10	-0.43	-0.01	0.16	0.25	-0.15	0.50	0.77	1.00					
BRI MF	-0.10	-0.57	0.58	-0.99	-0.70	-0.49	-0.35	-0.48	-0.90	0.09	0.51	0.16	-0.11	0.04	-0.29	0.09	0.17	-0.22	-0.17	-0.29	-0.51	-0.40	-0.27	-0.73	-0.74	-0.65	0.51	-0.34	-0.37	-0.10	0.25	0.05	0.22	-0.10	1.00				

都市/セクターによるペアワイズ相関分析は、アジア太平洋地域にわたる分散の価値を裏付けている。

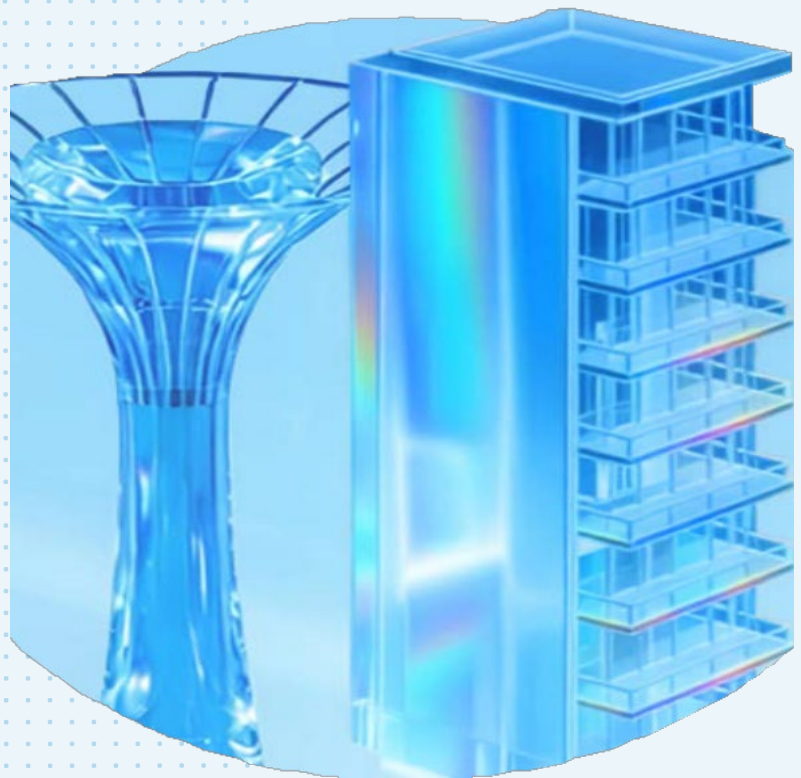
都市コード	
TK	東京
OS	大阪
SL	ソウル
BJ	北京
SH	上海
SG	シンガポール
SYD	シドニー
MEL	メルボルン
BRI	ブリスベン
セクターコード	
OFF	オフィス
RET	商業施設
LOG	物流施設
MF	賃貸住宅

出所：JLL、PMA、PGIM、2026年6月現在。

すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

パート 2

投資テーマ



日常の生活に関わる不動産と、循環的な市場のモメンタムに対する投資に焦点を当てる

不確実性が高まっている状況下では、構造的な需要の伸びと底堅いキャッシュフロー創出の恩恵を受けることができる賃貸住宅セクターに投資することを検討すべきである。同時に、短期的なリスクにとらわれず中長期的な視点で見れば、不動産価格が低水準にあり、設備投資が不足しているため、現在の市場環境は市場のモメンタムを捉える戦略にとって魅力的な投資機会を提供している。

不動産エクイティ & デット	
日々の生活に根差したニーズ	市場のモメンタム
投資機会の特徴 生活に不可欠なニーズに対する底堅い需要に着目した不動産投資の機会は、主に日々の生活に必要な居住空間や重要な都市インフラの提供に焦点を当てた戦略で構成される。	投資機会の特徴 世界的なリスクの高まりにもかかわらず、流動性は改善しつつあり、循環的な不動産価格の上昇を見込んだ大きな投資機会が存在している。この投資機会は賃料の上昇、設備投資、債務資本構成の再編に注力する戦略を後押しする。
3つの主要な構造的要因 • 住宅不足 • 人口の高齢化 • デジタル化/AIの普及	3つの主要な戦術的要因 • 賃貸需要の拡大 • 設備投資の不足 • 債務の借換えおよび再編
資産配分のアプローチ コア/コアプラス • 長期保有による安定収益の獲得 • 開発後にコア資産へ移行する投資 • シニア・ローンの提供 バリューアッド • 開発案件向け資金の提供 • 不動産運営プラットフォームへの投資 • メザニン・デットの提供 不動産デット • ブリッジ・トゥ・エージェンシー戦略	資産配分のアプローチ コア/コアプラス • 積極的な物件運用による価値向上 • 既存賃料より高い市場賃料への更改を通じた収益成長の獲得 • シニア・ローンの提供 バリューアッド • 不動産の用途変更/近代化 • 機関投資家向け水準への物件の品質向上 • メザニン・デットの提供 不動産デット • トランジショナル・ファイナンス戦略
アジア太平洋不動産市場で投資対象となるセクター • 住宅（賃貸住宅、シニアハウジング、コリビング） • 近代的な仕様の物流施設 • データセンター • 生活必需品を扱う商業施設	アジア太平洋不動産市場で投資対象となるセクター • ホテル • ビジネス中心地のオフィス

投資機会のまとめ

グローバルなリスクへのエクスポージャー、景気循環の局面、機関投資家の参入状況、出口時における流動性などは地域・セクターによって異なるため、投資機会の魅力度にも差が生じる。市場サイクルの初期段階においては広範な投資機会が存在するものの、その中でも底堅いリターンの獲得が期待でき、資産価値向上の余地が大きい分野を見極めることが重要である。

* APACはアジア太平洋

投資テーマ	アプローチ	対象セクター	米国	メキシコ	欧州	APAC*
構造的なトレンド 日々の生活に根差したニーズ	住宅	シニアハウジング	●	○	●	●
		賃貸住宅	●	○	●	●
		戸建て住宅	●	○	●	○
		マニファクチャード・ハウジング	●	○	○	○
		スチューデント・ハウジング/共同住宅	●	○	●	●
	都市部の重要インフラ	都市部の物流施設	●	●	●	●
		低遅延データセンター	●	○	●	●
		生活必需品を扱う商業施設	●	○	●	●
		メディカル・オフィス	●	○	○	○
		セルフストレージ	●	○	●	○
	不動産デット	ブリッジ・トゥ・エージェンシー	●	○	○	○
戦略的な機会 市場のモメンタム	賃貸市場の回復	大規模物流施設/製造業向け物流施設	●	●	●	●
		ホテル	○	○	●	●
		屋外型宿泊施設	○	○	●	○
		一般消費財を扱う商業施設	●	○	●	●
		オフィス	●	○	●	●
	設備投資	用途変更（オフィスから住宅/ホテルへなど）	●	○	●	●
	不動産デット	トランジショナル・ファイナンス	●	○	●	●

注記：青色で示したセクターは、グローバルな市場における投資対象。

- 評価基準

●

最も確信度の高いテーマ：不確実な市場環境に対して最も耐性がある。

●

条件付きで確信度が高いテーマ：概ね投資の検討が可能だが、市場リスクを踏まえ一定の慎重さが必要となる。

●

選別が必要なテーマ：市場リスクや逆風が投資に影響を及ぼす可能性がある。

○

各地域において、検討の対象となっていないセクター。

主要な投資テーマ

EVERYDAY LIFE

日々の生活に根差したニーズ

基本的なニーズに基づいた底堅い需要を捉える投資機会。主に、世帯が必要とする居住空間と都市部の重要インフラの提供に焦点を当てた戦略が中心となる。



住宅

生活するためのスペースという基本的なニーズに支えられた住宅に関する不動産戦略は、引き続き底堅い賃料成長を実現している。供給制約、住宅取得能力の低下、若年世代における選好の変化が、賃貸住宅および関連する住宅不動産の投資機会を拡大させている。

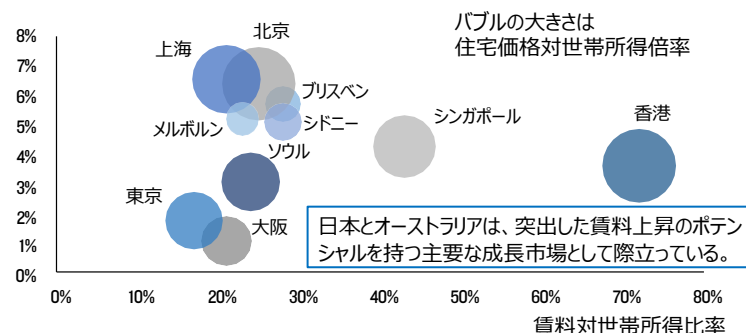
- 住宅に対する需要は、生活するためのスペースという裁量の余地がないニーズによって引き続き下支えされており、複数の市場における住宅取得能力の低下が、持ち家取得よりも賃貸住宅への需要を引き続き支えている。
- 最も魅力的な投資機会は、賃料対所得比率が高水準で、賃料支出の着実な増加が見込まれる都市に集中しており、賃貸住宅への大きな需要がさらに増している。
- 同時に、新規住宅供給は、建設コストの高止まりと、厳格な都市計画上の条件によって制約され、主要なゲートウェイ市場の居率と賃料成長を引き続き支えると予想される。
- また、人口動態の変化により広範な住宅セクターにわたる投資機会が拡大しており、2035年にかけて拡大する年齢層によって、潜在的に賃貸住宅を求める人口基盤が広がっている。高齢化や世帯の選好の変化とも相まって、これは一部の市場における賃貸住宅、シニアハウジングおよびコリビングを支えている。

注目の投資対象

- 日本とオーストラリアの賃貸住宅
- オーストラリアのシニアハウジング
- シンガポールと香港のコリビング

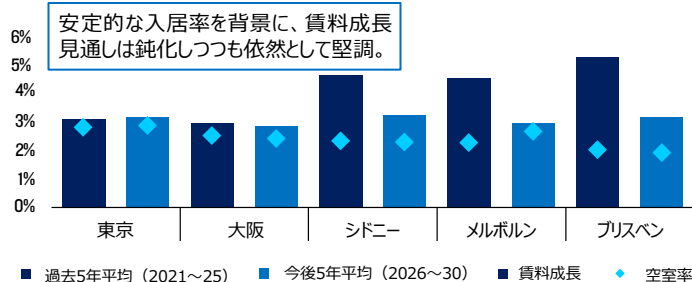
国別の住宅の取得のしやすさ

賃料支出の伸び（2026～30年予想、年平均成長率）



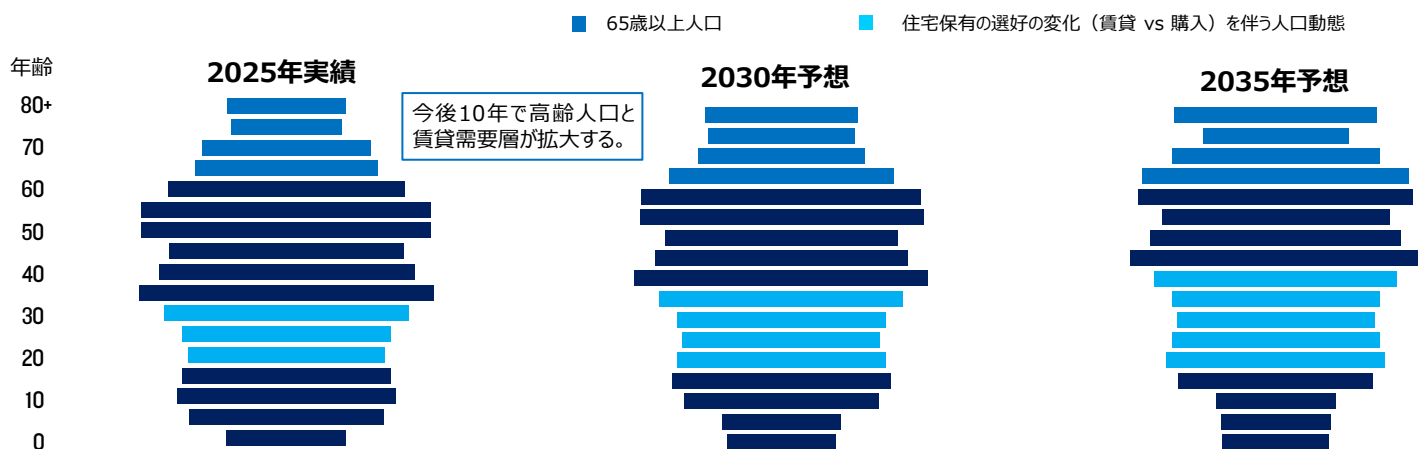
出所：オックスフォード・エコノミクス、PGIM、2026年6月現在。

都市別の賃貸住宅の賃料成長率と空室率



出所：オックスフォード・エコノミクス、PMA、PGIM、2026年6月現在。

アジア太平洋の人口の年齢構成



出所：オックスフォード・エコノミクス、PGIM、2026年6月現在。

すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

近代的な仕様の物流施設

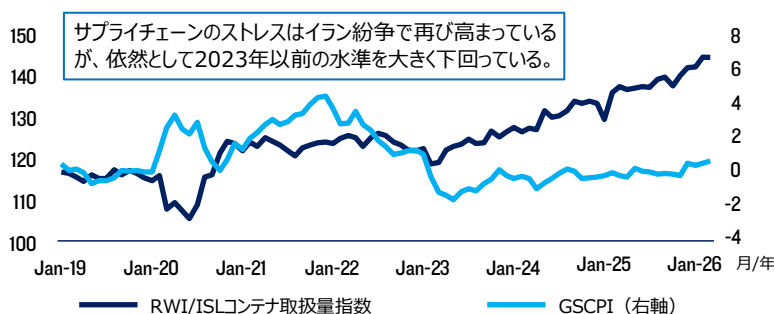
貿易フローの変化、サプライチェーンの再構築、在庫戦略の進化が、物流施設に対する需要の原動力として重要性を増している。これに、Eコマースの持続的な成長と近代的な仕様の物流施設の供給不足も相まって、既存集積地の物流施設に対する需要が引き続き支えられている。

- アジア太平洋地域の物流施設は、主要な輸出指標が示唆するほど、対外貿易の混乱に直接的には晒されていない。主要都市のテナント需要は、米国向けの製造業や純粋な輸出需要よりも、国内消費、Eコマースの受注/配送対応、外部の物流専門業者が主導する流通ネットワーク、域内の生産者によって主に牽引されている。
- 最も強いテナント需要は、自動化、高い処理能力、高度な在庫管理に対応できる近代的な仕様の物件に集中する傾向を強めている。しかし、多くのゲートウェイ都市では、条件に見合う質の高い不動産在庫が限られている。
- 大規模な都市市場では、供給の拡大は引き続き困難である。用地不足、都市計画上の制約、建設コストの高止まりが、近代的な仕様の物流施設の供給を引き続き制限しており、テナントの要件と利用可能な物件とのミスマッチが拡大している。
- 物流施設市場のリスク・リターン特性は引き続き一様ではなく、地域市場ごとの違いが一層拡大している。概して先進国市場は、健全な賃料成長に支えられた相応のインカム利回りを提供する一方、見通しが軟調な市場では価格調整が大きく進み、賃貸市場のファンダメンタルズの悪化を補うべく、ワイドな利回りスプレッドが提供されている。

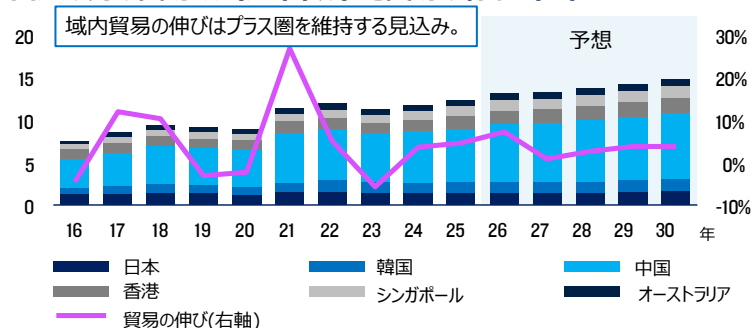
注目の投資対象

- 接続性に優れた地域の中核都市および既存集積地における近代的な仕様の物流施設に焦点を当てる
- 老朽化した物件の近代的な仕様の施設への再構築および改修

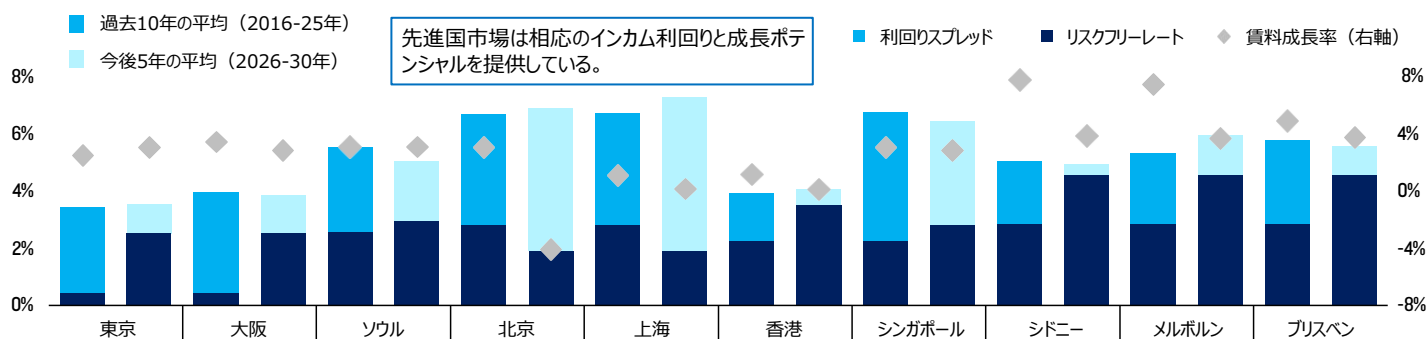
世界のコンテナ取扱量（2015年を100として指数化、季節調整済み）とグローバル・サプライチェーン圧力指数（GSCPI）



国別の財の貿易額（兆米ドル）と貿易の伸び（%）



都市別の物流施設の利回りスプレッドと賃料成長率：過去10年と今後5年の平均の比較



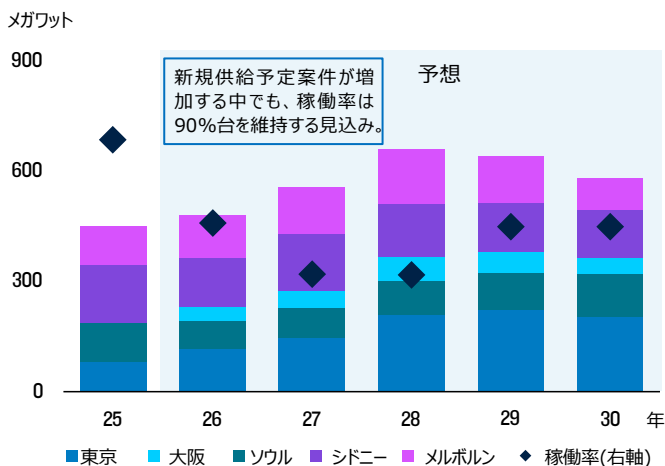
すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

データセンター

データストレージに対する需要は、パブリッククラウドの導入によって引き続き下支えされており、AIが追加的な成長促進要因となっている。主要都市ごとに異なる供給環境も、市場ダイナミクスの違いをますます強めている。

- AI関連のワークロードや継続的なクラウド導入を含むデジタルインフラの急速な進歩は、アジア太平洋地域の主要市場における、大規模データセンター/コロケーション型データセンターに対する需要を引き続き支えている。
- 新規供給予定案件は増加している一方、実際の供給は、都市計画上の許認可、送配電網への接続、十分かつ増強された電力容量を確保する必要性を背景に、引き続き制約されている。
- これにより、主要都市間の供給状況のばらつきが拡大し、その結果として不動産価格の見通しにも大きな違いが生じている。
- また、データセンターは、賃貸借契約のような相対的に安定したキャッシュフローから、運営パフォーマンスや従来型不動産の枠を超えた価値創出に連動する高リターンへの投資機会まで、投資家に幅広いリスク・リターンを選択肢を提供する。
- データセンターの技術的な複雑性、運営面での負荷、事業遂行上の要件を踏まえると、経験豊富なオペレーターとの提携が、引き続き同セクターにアクセスするための最も有効な手段である。

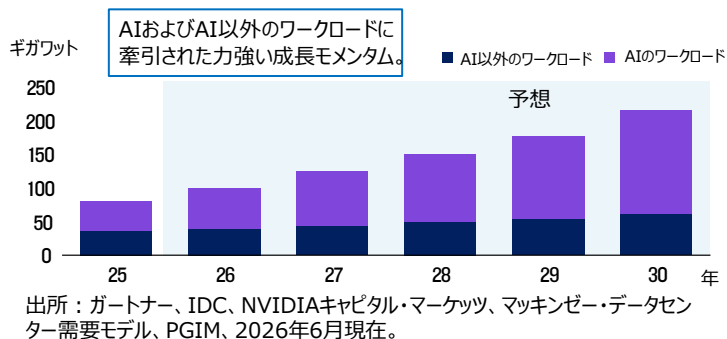
データセンターの新規供給と稼働率（2025～30年）



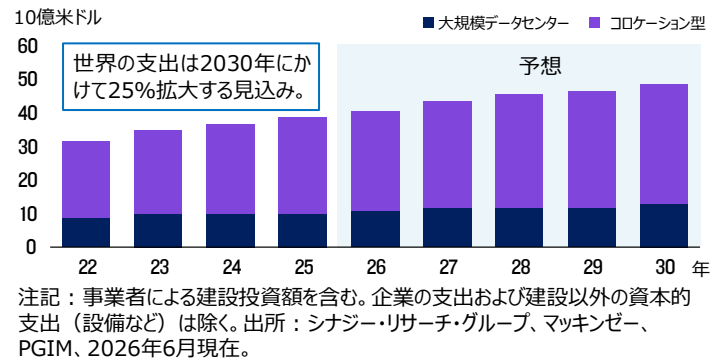
注目の投資対象

- 主要なクラウドサービス事業者の拠点が確立しているティア1市場（東京、大阪、シドニー、メルボルン）
- 経験豊富なサードパーティー・オペレーターと提携する大規模なコロケーション型のデータセンター

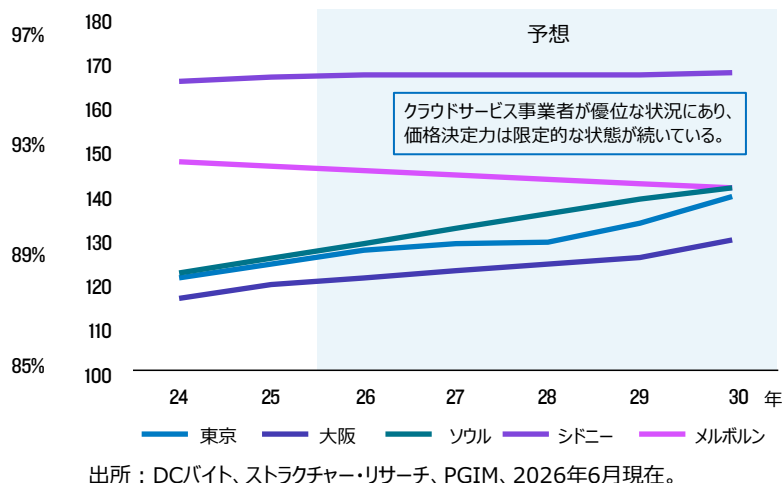
世界のデータセンター容量に対する需要の推計



世界のデータセンターの建設投資額



大規模データセンターの料金（米ドル/キロワット/月、電力費を除く）



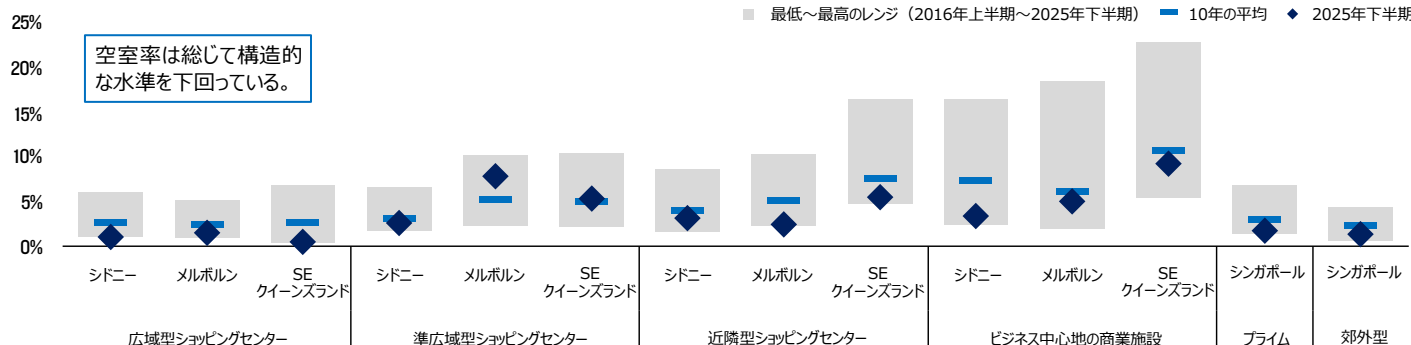
すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

生活必需品を扱う商業施設

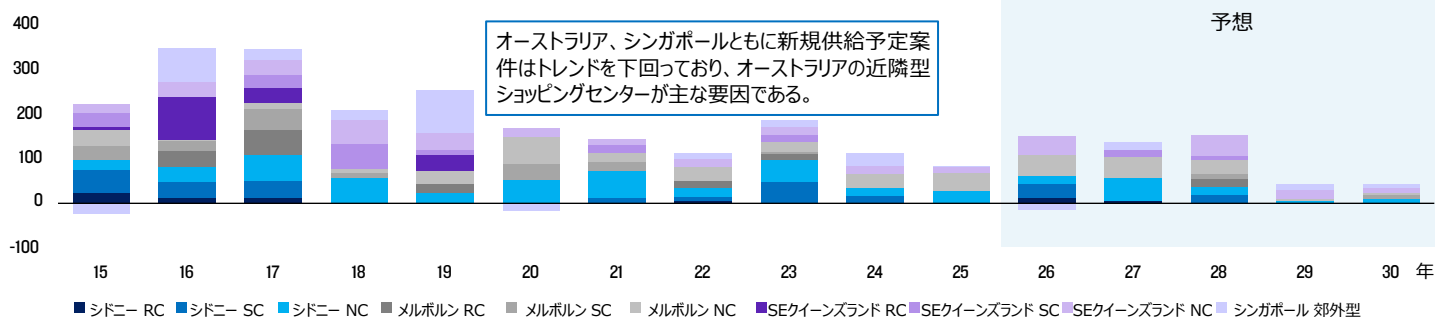
生活必需品を扱う商業施設は、緩やかではあるものの不均一な循環的回復が進む中、引き続き底堅いインカム収入を提供している。コスト圧力は高止まりしているものの、Eコマースの正常化が追い風となっており、生活必需品を扱う商業施設を核とするショッピングセンターも引き続き底堅さを示している。

- 生活必需品を扱う商業施設は、日常的なニーズに対する底堅い国内消費に支えられており、食料品、日用雑貨、生活関連サービスは、今後数年間にわたり、広域型、準広域型、郊外型のショッピングセンターのテナント需要と安定的な賃料成長を引き続き下支えする。
- 建設コストの高止まりと、低調な不動産開発意欲/投資意欲によって新規開発は限定的であり、新規供給予定案件の伸びも引き続き制約されると思われる。多くの地域市場における空室率は構造的な水準を大きく下回る水準にあり、今後も低位で推移すると見込まれ、持続的な賃料上昇を支えると予想する。
- 広域型、準広域型、郊外型の各商業施設は、底堅い需要と緩やかな賃料成長を背景に、引き続き安定的なインカム収入主導のリターンをもたらすと見込まれる。今後のリターンは、金融政策の正常化と資本市場環境の改善に伴う小幅な利回り低下からも恩恵を受けるだろう。

オーストラリアとシンガポールの商業施設のタイプ別の空室率



オーストラリアとシンガポールの郊外型商業施設の新規供給（千平方メートル）

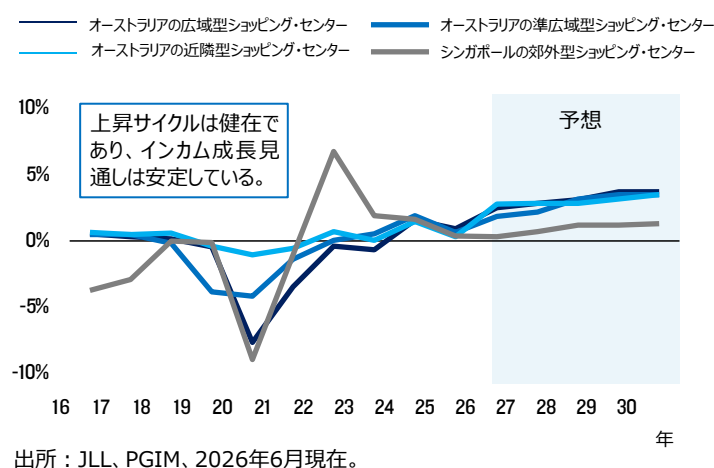


注記：RCは広域型、SCは準広域型、NCは近隣型を指す。出所：JLL、PGIM、2026年6月現在。

注目の投資対象

- オーストラリア主要都市の広域型および純広域型のショッピングモール、明確な商圈を持つシンガポールの郊外型ショッピングセンター

オーストラリアとシンガポールのネット賃料成長率（年率）



すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

主要な投資テーマ

MARKET MOMENTUM

市場のモメンタム

景気循環に伴うバリュエーションの上昇に関連した大きな機会が存在し、貸貸収益の拡大、資本的支出の投下、資本構成の再構築を狙った戦略を後押ししている。

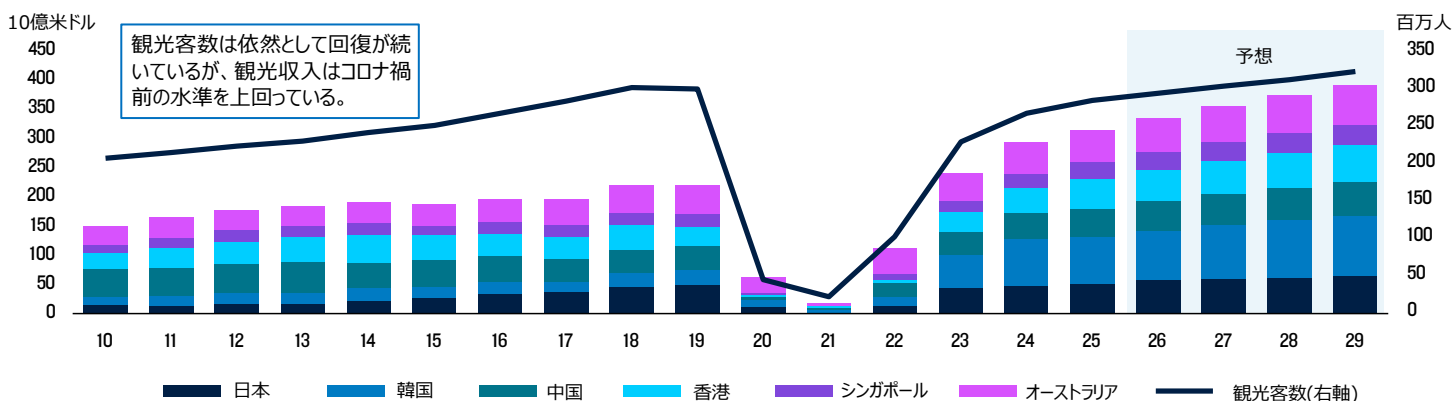


ホテル

宿泊施設のファンダメンタルズは、旅行、宿泊支出、企業活動の回復から恩恵を受けている一方、新規供給は引き続き制約されている。稼働率が正常化し、観光客の流れが回復する中、ホテル物件は持続的なインカム成長を実現する上で、一層有利な状況にある。

- ・ 域内旅行、宿泊支出、広範な企業活動の回復が、アジア太平洋地域全体のホテル需要を引き続き押し上げており、今後数年の収益成長を支えよう。
- ・ 旅行者の流れの正常化が続いているにもかかわらず、複数の都市では稼働率やホテルの収益に関する指標が依然として過去のピークを下回っており、観光主導型の多くの市場にはなお回復の余地がある。
- ・ 出張も回復しつつあり、企業活動の改善による恩恵を受ける主要都市を中心に、都市中心部に立地するホテルおよびサービスアパートメントの需要を牽引している。
- ・ シンガポールなどのゲートウェイ市場は、アジア太平洋地域における企業拠点としての役割と、中期的には宿泊支出の持続的な成長が下支えし、上昇サイクルの恩恵を受ける上で引き続き有利な状況にある。
- ・ 日本では、訪日観光客の増加と、より消費額の高い旅行者を誘致するための政策的な取り組みに支えられ、主要都市および地方都市の高級ホテル、リゾート地に引き続き投資機会が存在する。
- ・ 同時に、建設コストの高止まりによって新規供給が制約されているため、観光需要が回復を続ける中で、稼働率、価格決定力、インカム成長を支える可能性がある。

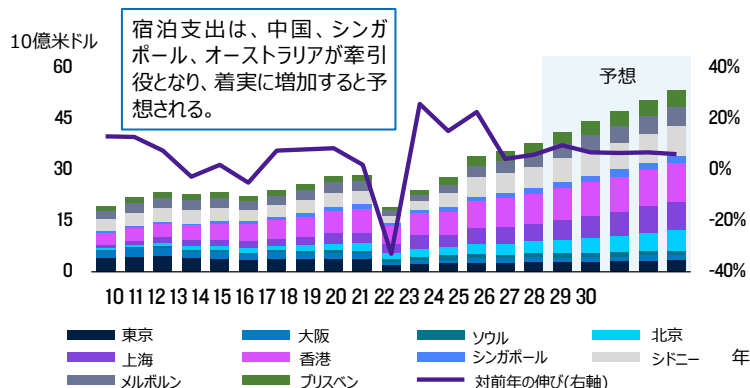
国際観光収入と観光客数



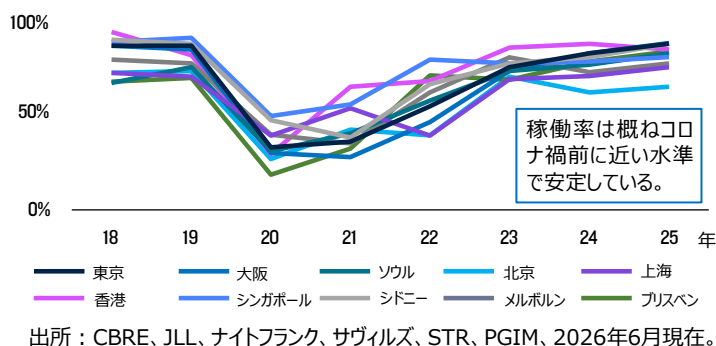
注目の投資対象

- ・ リブランディング/改修に向けたマネジメント契約を通じたサードパーティー・オペレーターとの提携
- ・ 宿泊特化型および滞在すること自体を目的としたホテルに注力

都市別の宿泊支出と全体の伸び（前年比）



ゲートウェイ都市別のホテル稼働率



すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

ビジネス中心地のオフィス

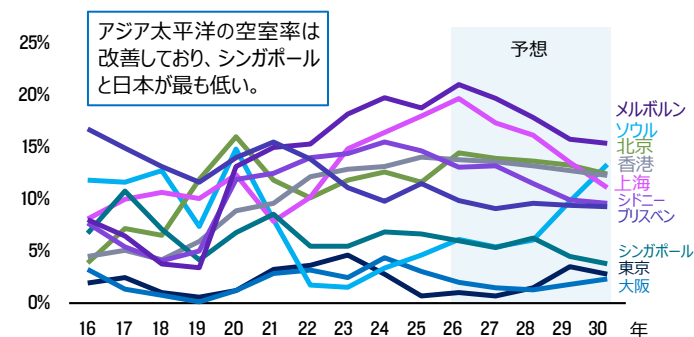
「質への逃避」と新規供給予定案件の減少が続くと見られ、ビジネス中心地のプライムオフィスの賃料成長を支えると見込まれる。一方、既存の築古物件を再ポジショニングする選別的な機会が、不動産価格のさらなる回復を下支えする。

- 近年、オフィスセクターはマクロ環境のボラティリティが高まる中で新規需要が鈍化し、厳しい環境に直面してきた。しかし、企業の拠点集約の動きが「質への逃避」のトレンドを強めており、テナント需要はビジネス中心地のプライム物件に集中している。
- テナントが都市周縁部または郊外の物件よりも、ビジネス中心地に立地する効率性が高くESG基準に適合したビルを 선호する中、都心回帰の動きが顕著になっており、これが近代的なオフィスに対する需要の高まりを支えている。
- 供給見通しも二極化している。多くの市場では中期的な新規供給予定案件が前サイクルを概して下回っており、東京とソウルが主な例外である。ただし、両市場ともに景気循環的な低水準の空室率から今サイクルを迎えている。
- 賃料パフォーマンスは、引き続き立地によって異なると予想される。軟調な中国市場が重石となる中で、アジア太平洋地域のビジネス中心地の賃料は底堅く推移し、広範なオフィスセクターを引き続きアウトパフォームすると見込まれる。
- 同時に、日本やオーストラリアなど一部の先進国市場では、高品質の既存物件が限られているため、築古物件を再ポジショニングまたは改修する機会が引き続き生じており、投資家は上昇サイクルを活用し、質の向上を通じて追加的なリターンを引き出すことができる。
- 築浅の高品質なオフィスビルは、概して変化するテナントの選好に適合しており、オフィスビルの近代化に関する戦略は、今後は賃料上昇と不動産価格の回復を支える有効な手段となる。

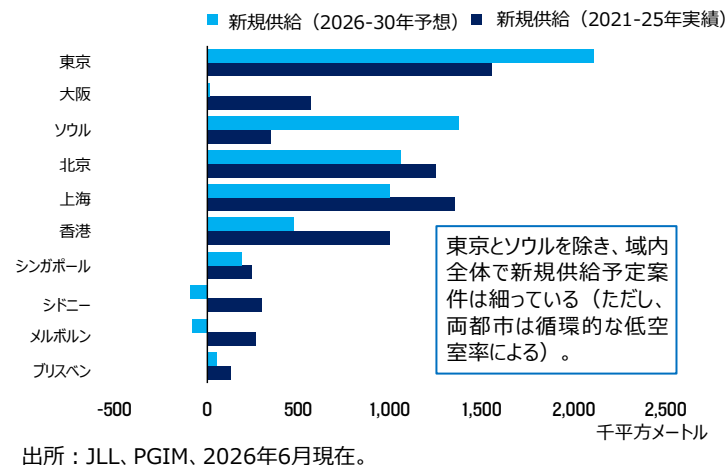
注目の投資対象

- 質への逃避：アジア太平洋の先進国のゲートウェイ都市に所在するプライムおよびAグレードのオフィス物件
- 古い物件の再ポジショニングを狙うバリューアッド投資

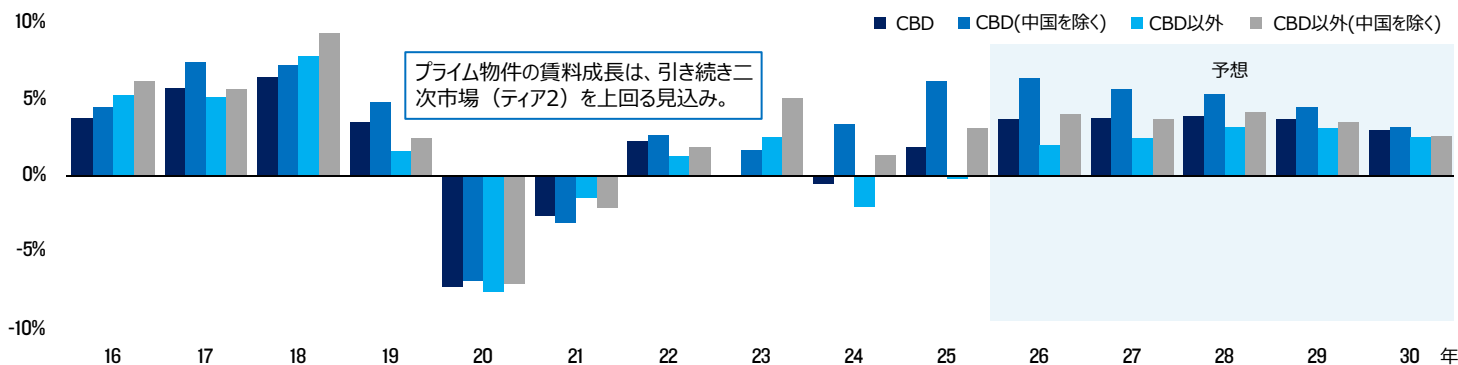
オフィス（プライム物件）の空室率



オフィス（プライム物件）のネット供給：実績と予想の比較



ビジネス中心地/ビジネス中心地以外のオフィス（プライム物件）の実質賃料成長率（年率）

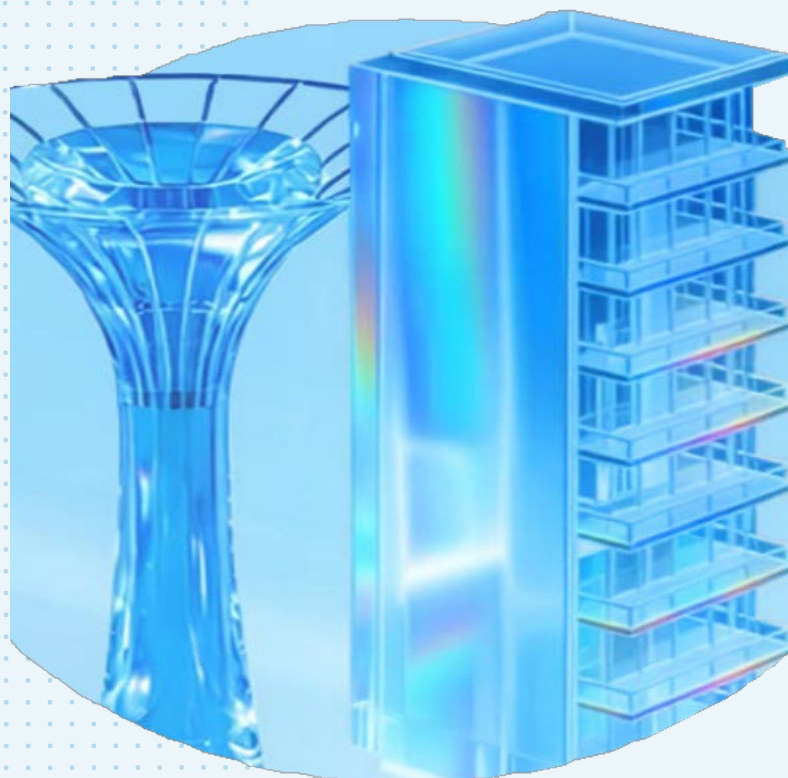


出所：JLL, PMA, PGIM, 2026年6月現在。CBDはビジネス中心地。

すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

パート 3

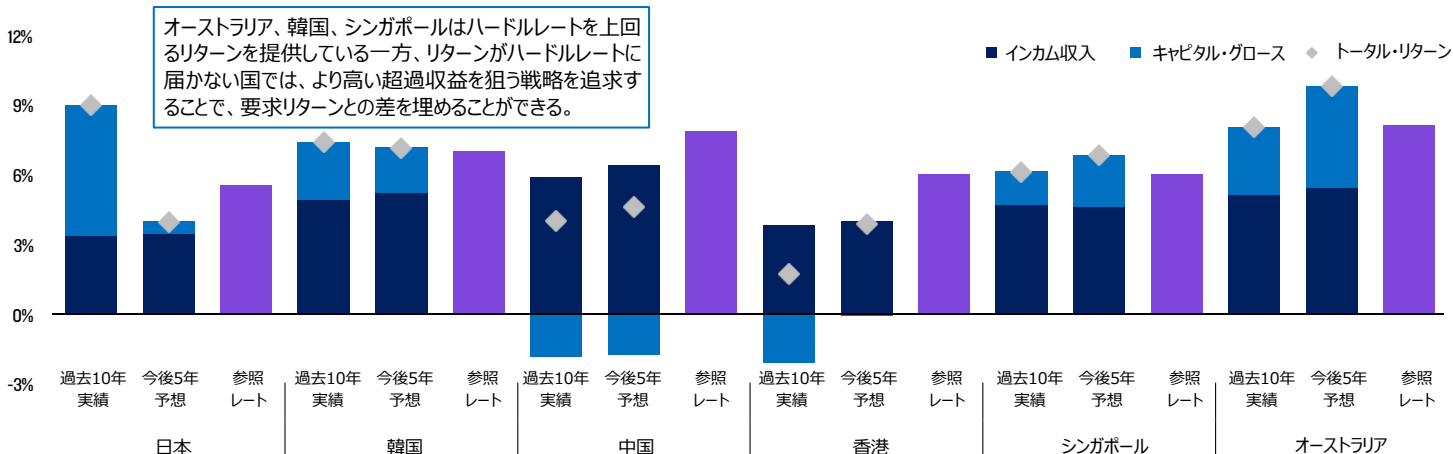
ポートフォリオ構築



コア/コアプラス戦略： 不動産エクイティおよび不動産デット

セクター見通しの二極化は、コア戦略のポートフォリオにおいてオフィスと住宅物件をオーバーウェイトすべきことを示唆している。一方、商業施設および物流施設に関しては、より限定的なリターン・スプレッドを踏まえ、選別的な資金配分アプローチが求められる。不動産デット戦略は、エクイティのリターンがハードルレートに届かない都市/セクターへのエクスポージャーを補完しつつ、よりディフェンシブなインカム特性を提供する。

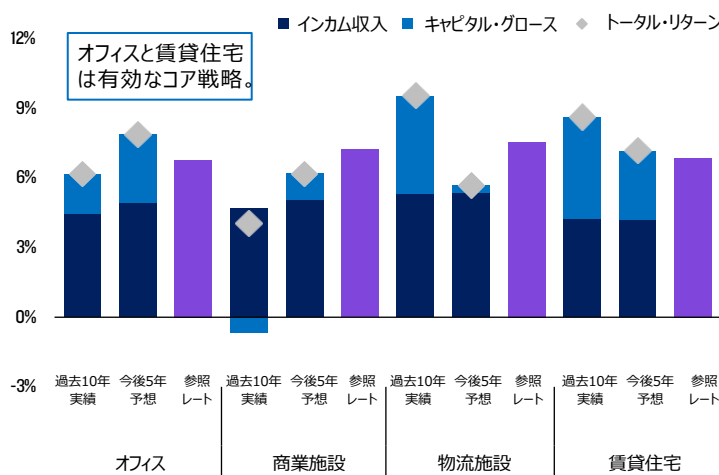
国別のレバレッジなしのトータル・リターンの内訳と参照ハードルレート（現地通貨建）



注記：参照ハードルレートは、PGIMにおけるアジア太平洋インベストメント・リサーチ独自のアジア太平洋プライシング・モデルにより、市場レベルのデータから算出。キャピタル・グロースは賃料成長と利回り効果で構成される。出所：JLL、オックスフォード・エコノミクス、PMA、PGIM、2026年6月現在。

- コア戦略の資産配分においては、景気循環的かつ構造的な追い風に支えられた、インカム収入の見通しがより明確な資産クラスに重点を置く。特に、韓国、シンガポール、オーストラリアなどの先進国市場が対象となる。
- 今後のリターンが参照ハードルレートに届かない場合、資金を振り向ける際には、都市/セクターのレベルでの一層の選別が必要になる。しかし、日本のような市場では、リターン・スプレッドが限定的であるにもかかわらず、依然として収益向上に寄与する資金調達と底堅いインカム成長がコア戦略を支え、地域分散の向上にも寄与し得る。
- オーストラリアとシンガポールは引き続き魅力的なリターン見通しを提供しているが、世界的なマクロ環境の不確実性が高まる中、単一の地域に過度に依存するのではなく、複数の市場に分散することの妥当性が高まっている。
- セクター・レベルでは、コア戦略のリターン・ハードルとの比較で賃貸住宅が最も有利な状況にある一方、オフィスは中期的な回復を見越した選別的な投資機会がある。商業施設と物流施設では、より戦術的なアプローチが必要になると見られ、リターン・スプレッドが縮小していることを踏まえると、市場および市場内地域の選別が不可欠となる。

セクター別のレバレッジなしのトータル・リターンの内訳と参照ハードルレート（現地通貨建）



注記：参照ハードルレートは、PGIMにおけるアジア太平洋インベストメント・リサーチ独自のアジア太平洋プライシング・モデルにより、市場レベルのデータから算出。キャピタル・グロースは賃料成長と利回り効果で構成される。出所：JLL、オックスフォード・エコノミクス、PMA、PGIM、2026年6月現在。

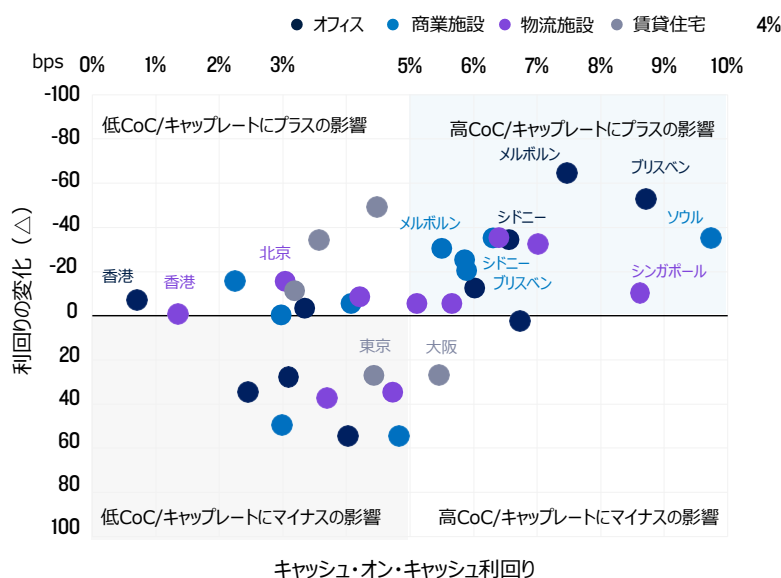
すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。

バリューアッド戦略： 不動産エクイティおよび不動産デット

不動産の上昇サイクルが緩やかに進展する中、バリューアッド戦略の成否は価値向上のための施策の実行により左右されるようになるだろう。市場の安定性の改善によって超過収益創出の余地が広がり、低い不動産取得価格も引き続き支援材料となる。より大幅に価格調整された市場では投資機会が拡大しており、不動産運営の改善や選別的な開発によって価値を引き出すことができる。

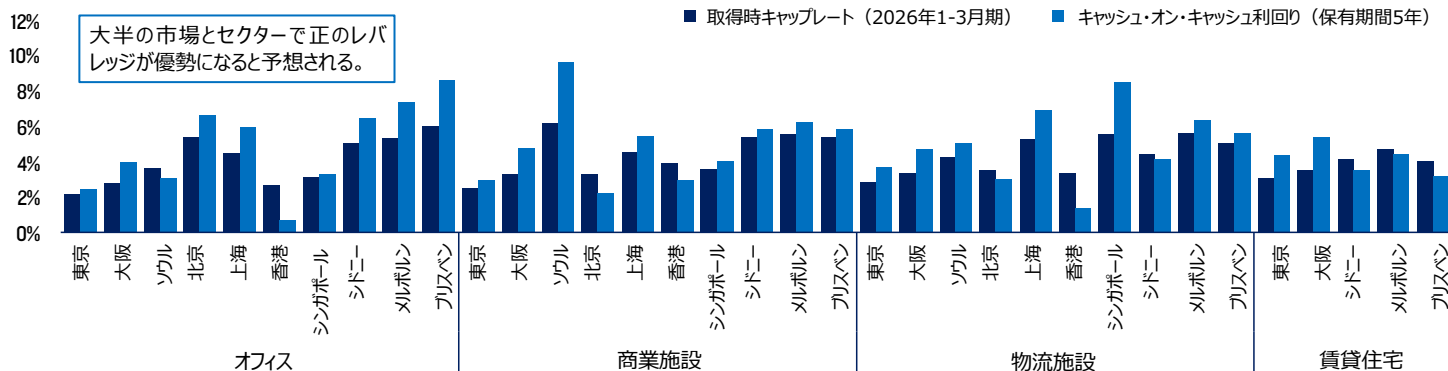
- コア戦略のリターンが回復するにつれ、バリューアッド戦略のアウトパフォーマンスは、レバレッジや広範な利回り低下ではなく、価値向上のための施策の積極的な実行により大きく左右されることになる。特に、価格調整を経て、回復が依然として初期段階にある市場では、その傾向が強い。
- 不動産価格が大幅に調整された市場では、低い不動産取得価格が引き続き重要な追い風となっている。同時に、ファンダメンタルズが健全な、底堅い市場においても、次のような形で超過収益を生み出す余地がある。
 - 再ポジショニングおよび改修の取り組み
 - リースアップ戦略および賃料改定によって収益を改善する戦略
 - 下振れリスクがより限定的なその他の資産運用施策
- 資金調達コストの上昇が資本構成を圧迫している市場では、より幅広い投資機会が生まれており、資本再構築、設備投資プログラム、移行期の事業計画を支援する不動産エクイティと不動産デットの双方に好機をもたらしている。
- オペレーショナル不動産および選別的な開発案件は、魅力的な価値創出の機会を提供する。特に、住宅や一部のオフィスおよび物流施設市場では、構造的な需要が引き続き支援材料となる一方で供給は制約されており、保有期間中の良好なキャッシュ・オン・キャッシュ利回りも相まって、リターンの上振れ余地が生じている。

キャッシュ・オン・キャッシュ利回り（保有期間5年）とキャップレートの変動



出所：JLL、オックスフォード・エコノミクス、PMA、PGIM、2026年6月現在。
CoCはキャッシュ・オン・キャッシュ利回り。

取得時のキャップレート（2026年1-3月期）とキャッシュ・オン・キャッシュ利回り（保有期間5年）



注記：2026年4-6月期から2031年1-3月期までの5年間の投資保有期間に基づくキャッシュ・オン・キャッシュ利回り。キャッシュ・オン・キャッシュ利回りは、以下の負債コストおよびLTV（ローン・トゥ・バリュー）の前提による予測キャッシュフローに基づき算出：日本（2.5%、55%）、韓国（4.3%、60%）、中国（3.5%、50%）、香港（4.5%、55%）、シンガポール（3.5%、55%）、オーストラリア（5.4%、50%）。シンガポールの物流施設は60年の土地リースホルード（借地権）を反映。出所：JLL、オックスフォード・エコノミクス、PMA、PGIM、2026年6月現在。

すべての投資にはリスクが伴い、当初元本を上回る損失が生じる可能性があります。過去のパフォーマンスや予測は、将来の運用成果を示す信頼できる指標ではありません。



留意事項

本資料は、海外グループ会社が作成した情報提供資料をPGIMジャパン株式会社（以下「当社」）が翻訳・編集したものです。原文（英語版）と本資料の間に差異がある場合には、原文（英語版）の内容が優先します。

本資料は、金融機関、年金基金等の機関投資家およびコンサルタントの方々を対象としたものです。

本資料は、当社グループの資産運用ビジネスに関する情報提供を目的として作成されたものであり、特定の証券や金融商品等の販売・勧誘・推奨を目的としたものではありません。

本資料に記載された内容等については今後変更されることもあります。

過去の運用実績は将来の運用成果等を保証するものではありません。

本資料に記載されている市場動向や見通し等は現時点での見解であり、事前の通知なしに変更されることがあります。また、その結果の確実性を表明するものではなく、将来の市場環境の変動等を保証するものでもありません。

本資料に記載されている市場関連データ及び情報等は信頼できると判断した各種情報源から入手したものです。その情報の正確性、確実性について当社が保証するものではありません。

本資料は法務、会計、税務上のアドバイスを行うために作成されたものではありません。必要に応じて専門家にご相談ください。

本資料に掲載された各インデックスに関する知的財産権及びその他の一切の権利は、各インデックスの開発、算出、公表を行う各社に帰属します。

当社による事前承諾なしに、本資料の一部または全部を複製することは固くお断り致します。

“Prudential”、“PGIM”、それぞれのロゴおよびロック・シンボルは、プルデンシャル・ファイナンシャル・インクおよびその関連会社のサービスマークであり、多数の国・地域で登録されています。

当社は、世界最大級の金融サービス機関プルデンシャル・ファイナンシャルの一員であり、英国法人のブルーデンシャルplcおよび英国法人のM&G plcの子会社であるブルーデンシャル・アシュアランス・カンパニーとは何ら関係がありません。

プルデンシャル生命保険株式会社、ジブラルタ生命保険株式会社、PGF生命（プルデンシャル ジブラルタ ファイナンシャル生命保険株式会社）及びPGIMリアルエステートジャパン株式会社は当社のグループ会社であり、別法人です。

PGIMジャパン株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第392号

加入協会：一般社団法人資産運用業協会、日本証券業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

PGIMJ131715

5857149-20260820