

2025年下半期 グローバル不動産市場見通し 不確実性の中の投資機会

はじめに

私たちは今、前例のない変化の時代を生きています。これまでの常識が覆され、新たな投資機会（とリスク）が次々と生まれています。

投資家にとって重要な問題は、これが循環的なシグナルなのか、または構造的なトレンドなのか、もしくは短期的なノイズなのかをどのように見分けるかということでしょう。私たちは、不動産市場は依然として循環的なサイクルのボトムに近い水準にあり、魅力的なエントリーポイントを提示していると考えています。しかし、この状況を最大限に活用するためには、構造的なトレンドに対するトップダウンの視点と物件レベルのボトムアップの選別眼を組み合わせ、マクロ経済に対する確信と物件のファンダメンタルズの両面から判断する必要があります。「2025年下半期 グローバル不動産市場見通し：不確実性の中の投資機会」は、私たちが最も注目するセクターと市場を取り上げることで、投資家の皆様がマクロとファンダメンタルズのバランスを見極めながら、慎重さを保ちつつ投資機会を探るための一助に資するものをお届けすることを念頭に執筆しました。

私たちは現在、国際資本の投資先としての米国の支配的な地位が疑問視されるという、新たな局面を目の当たりにしています。米国への投資を一旦停止したり、再検討する投資家が現われたことで、他の地域への注目が高まっています。欧州とアジア太平洋地域の不動産市場は、こうした資産の再配分による恩恵を受ける可能性があり、私たちは双方の市場に幅広い投資機会が存在していると考えています。

このレポートが皆様にとって有益なものとなることを願うとともに、不確実性の中の投資機会について、皆様からのご意見もお寄せいただければ幸いです。



マーティン・タウンズ
不動産部門 グローバルヘッド

概要

- 英国、欧州、およびアジア太平洋地域の不動産は、概ねフェアバリューとみなされているため、「大規模な価格調整」以降、短期的には回復が足踏みしても、不動産価格の回復が頓挫する可能性は低いであろう。
- 堅調なファンダメンタルズが引き続きインカムの成長見通しを支えており、新規開発案件が不足していることを鑑みると、この傾向は今後も続くことが見込まれる。
- 米国の政策と経済見通しに対する疑問から、投資家は欧州や英国、アジア太平洋地域などの市場への投資機会に関心を強めている。
- 欧州やアジア太平洋地域における域内の結束は、長期的な経済成長見通しを押し上げ、テナントのファンダメンタルズを強化するとともに、域外からも資金の呼び込みを活性化させる可能性がある。
- 投資家は、インフレリスクが残る環境において、実物資産も含めたポートフォリオの分散を通じて、リスク軽減を図っている。
- 私たちは、欧州、アジア太平洋地域における様々な不動産戦略に投資機会を見出しており、足もとの環境は、稀にみる魅力的なエントリーポイントを提示していると考えている。
- 立地条件が良く、近代的な物件の需給バランスが大きく崩れているサブマーケットは、コア戦略の中核をなすものであり、長期的な賃料上昇の可能性を捉えることにつながるだろう。
- 現在の市場環境は、ハイリスク・ハイリターンを志向する投資家にとって、テナントニーズに応じた物件のリポジショニングや、管理が行き届いていない資産のバリューアップといった新たな投資機会を提供する可能性がある。

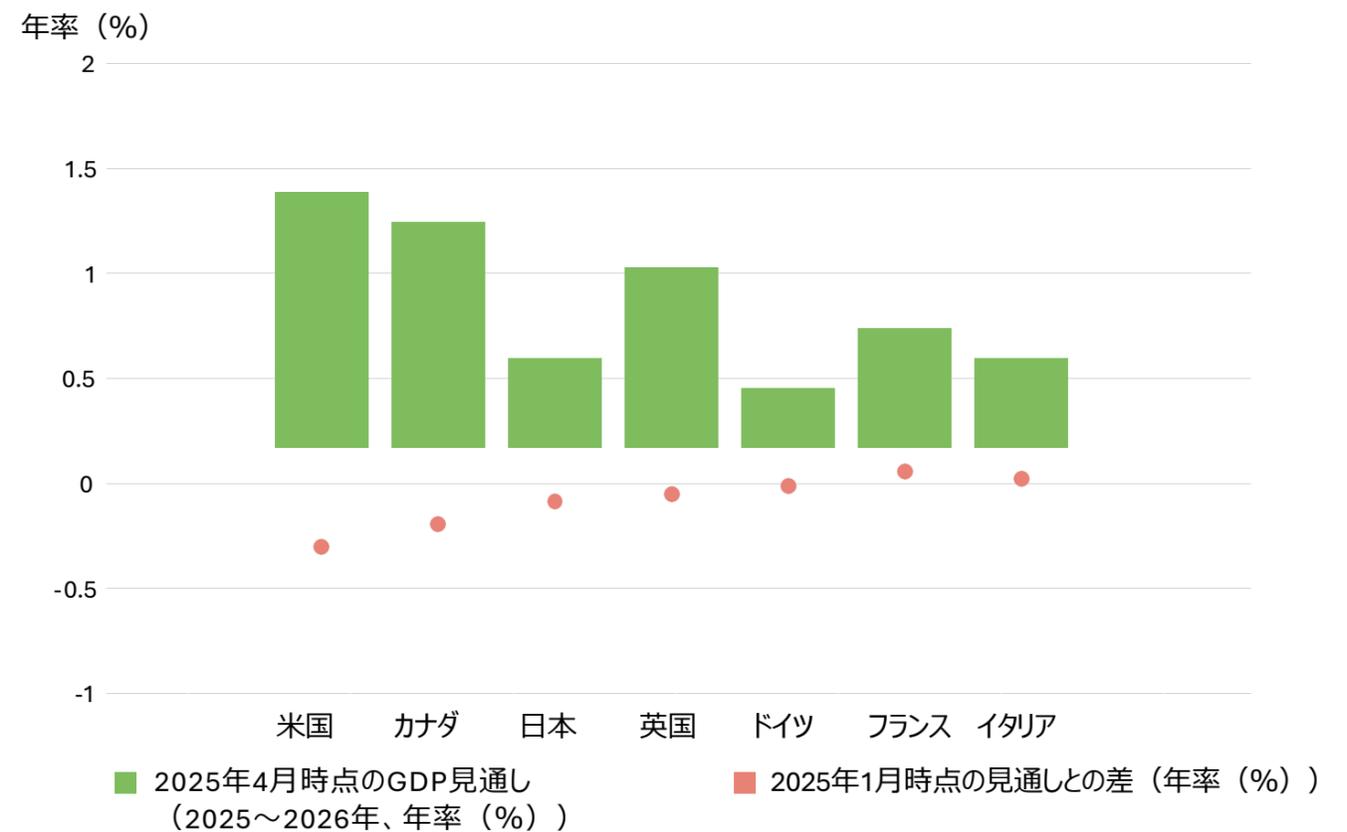
不確実性がカタリストに：地域別の投資機会を再考する

米国政策の大混乱により冷え込むセンチメント

2025年は新たな不確実性をもたらしました。貿易から移民政策、外交政策に至るまで、米国の政策の劇的な転換は、首尾一貫しない政策発表と相まって、世界最大の経済大国である米国の経済・ビジネス環境をより予測不可能なものとししました。そして、トランプ大統領の任期中は、こうした状況が継続する可能性があります。

その結果、経済が停滞する可能性が生じています。米国では、企業は雇用を控えたり、投資を先送りしたりしており、輸入価格の上昇を背景に個人消費の鈍化も予想されています。影響は米国だけにとどまらず、世界経済のGDP成長率予測は下方修正され、インフレ圧力再燃への懸念が高まっています。

米国の政策転換に伴い、経済成長見通しは下方修正



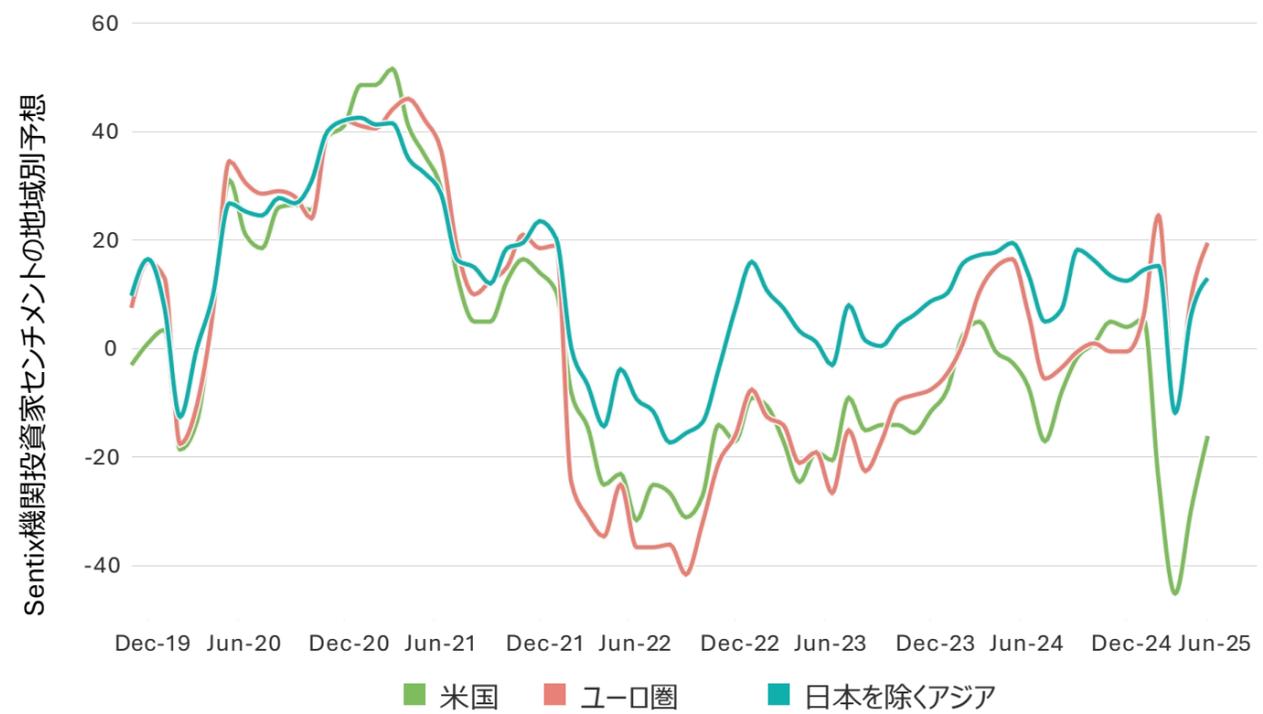
出所：IMF世界経済見通し、2025年4月

経済の勢いを上回る不確実性の影響

2025年の世界経済見通しは軟化しているというコンセンサスがある一方で、米国が内向きになることによる長期的な影響というより深刻な問題については、まだ見通しが不透明なままです。

米国を取り巻く不確実性の高まりが、投資家センチメントと資本フローに変化をもたらし始めている兆候が現れています。機関投資家の米国に対する投資意欲は既に急激に低下しており、地域間のかい離が異例なほど顕著になっています。私たちは、不動産市場にも同様の傾向が現れると考えており、さらにこれが長期的な変化となることで、他の地域にも魅力的な投資機会が生まれる可能性があると考えています。

大幅にかい離する投資家センチメントが資本フローの変化を促す可能性がある



出所：Macrobond、2025年6月

脱米国のカタリスト

世界情勢が変化中、欧州は自らの強靭さを高めようとしています。構造改革と、政策担当者による地域間協力の深化に向けた新たな取り組み、特に防衛、エネルギー転換、デジタルインフラといった分野における取り組みは、生産性の向上や地域の競争力強化につながり、EU加盟国間のみならず、EUと英国の間により緊密な連携を生み出す可能性があります。こうした取り組みは、長期的な経済見通しを押し上げ、ひいてはテナント企業のファンダメンタルズの強化につながるだけでなく、活力を取り戻した欧州が自立と結束を強めることで、世界の不動産投資需要が欧州の主要ハブへと向かう起爆剤となり得るでしょう。

アジア太平洋地域は、中国が積極的な財政政策で経済を下支えしていることもあり、経済成長への期待は引き続き高く、雇用環境も良好な状態が続いています。トランプ大統領の「アメリカ第一主義」政策が従来のグローバルな同盟関係を揺るがす中、欧州と同様に地域の結束が強まり、域内の投資フローが活性化が期待されます。2024年に調達されたグローバルの投資資金の内、43%がアジア太平洋地域¹からであることを踏まえれば、米国への投資機会が魅力を失えば、アジアの投資家の関心はアジア域内（そして欧州）へと移り、他地域の投資家も同様にアジア太平洋地域へ目を向ける可能性があります。

多様化する人の流れから恩恵を受ける欧州、英国、アジア太平洋地域

一方、米国から流出しているのは資本だけではありません。米国の移民政策の変化が、既に人の流れにも影響を与え始めています。米国を目指していた留学生に加え、米国内の学生も一流大学のある別の国へ目を向け始めています。また、観光においても訪問先を米国以外の国々へ変更する動きが見られます²。

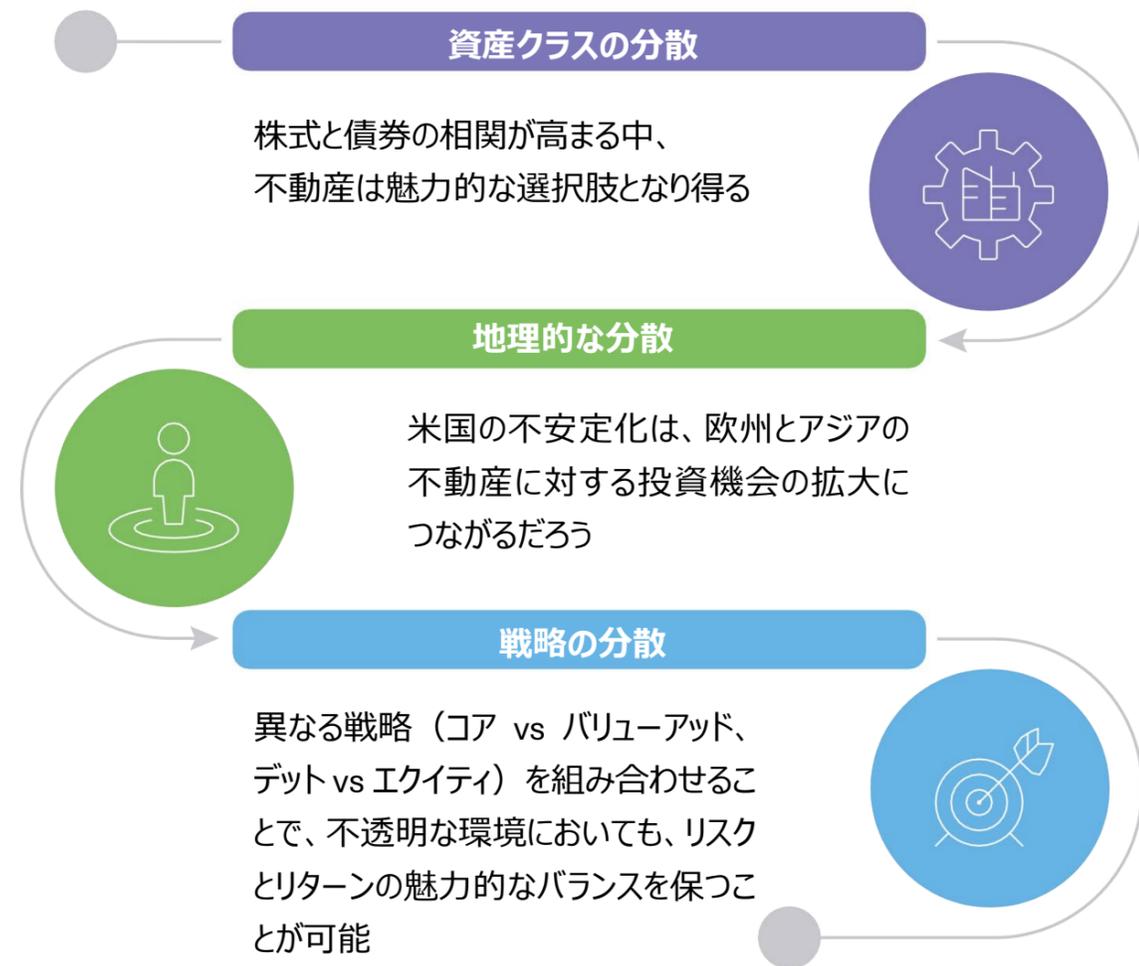
こうした意識の変化が、より持続的な移住に広がることは想像に難くありません。米国が移民を歓迎していないと認識されれば、高度な技能を持つ外国人労働者は雇用機会を求めて欧州やアジアに目を向けるかもしれません。これは、特に住宅セクターにおける入居者の需要に大きな影響を与え、現在の市場の不安定さとどまらず長期化する可能性があります。

1. INREV、Capital Raising Survey 2025、2025年4月

2. ロイター、米国での外国人旅行支出、2025年に7%減少へ、2025年3月

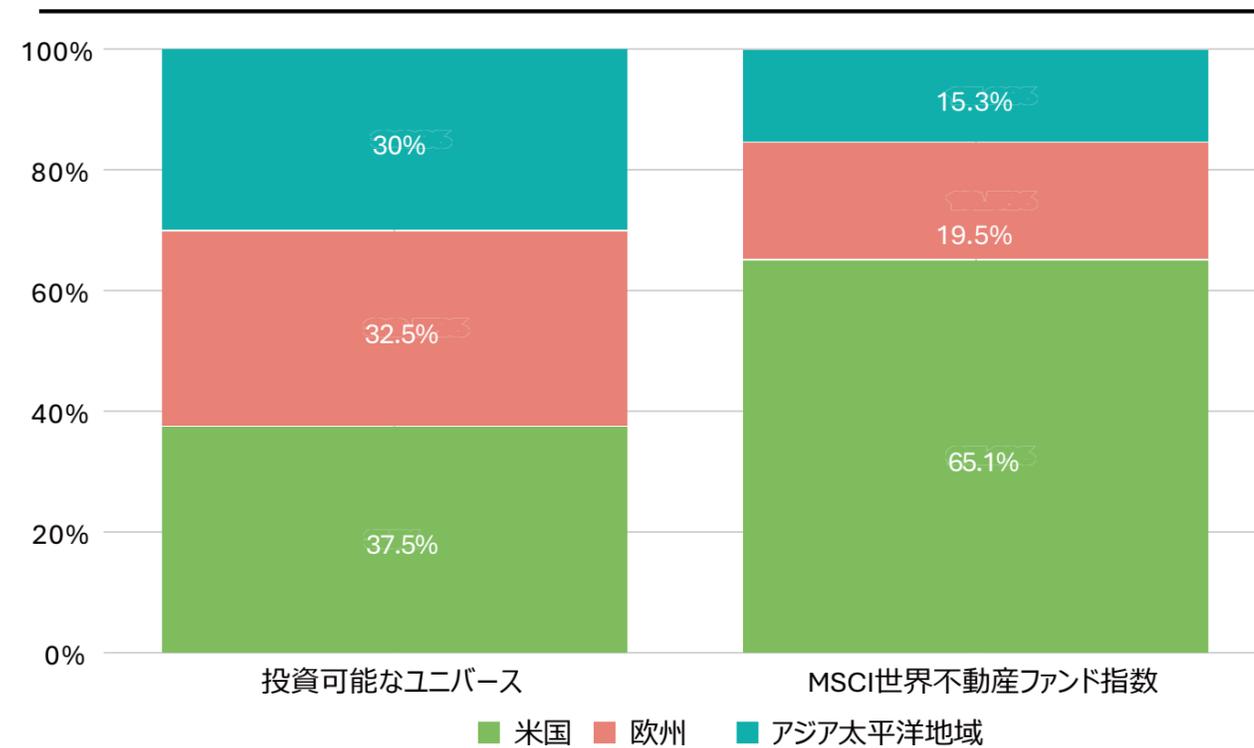
不動産戦略： 足下の投資機会とリスク管理

2025年4月以降の世界的な市場環境の変化を受け、投資家はポートフォリオをさらに分散し、リスク軽減策を模索するようになりました。貿易フローとインフレの新たな「標準」領域への移行は、投資家が株式や債券以外の資産クラス、例えばインフレ環境下で実質的なキャッシュフローと分散効果が期待できる不動産などへの投資を拡大するきっかけになり得るでしょう。



また、特定の地域や国、通貨へのポートフォリオの集中を抑制する効果も期待できます。不動産ポートフォリオは一般的に米国に偏重しており³、躍動的な成長を続けるアジア太平洋地域の国々や、安定性と先行きの透明性が米国より高い西欧諸国へ再配分することは選択肢の一つでしょう。

不動産ポートフォリオはグローバルな地域分散の高度化が可能：米国偏重から脱却



出所：Source: PMA, Global Service – Forecasts, April 2025; MSCI, Global Quarterly Property Fund Index, March 2025.

3. 収益性のある不動産のうち、米国に所在する物件は全体の38%にすぎないが、MSCI Global Property Fund Annual Indexにおける米国の割合は65%に達する。

不透明感が強まる中でも、不動産の ファンダメンタルズは引き続き堅調

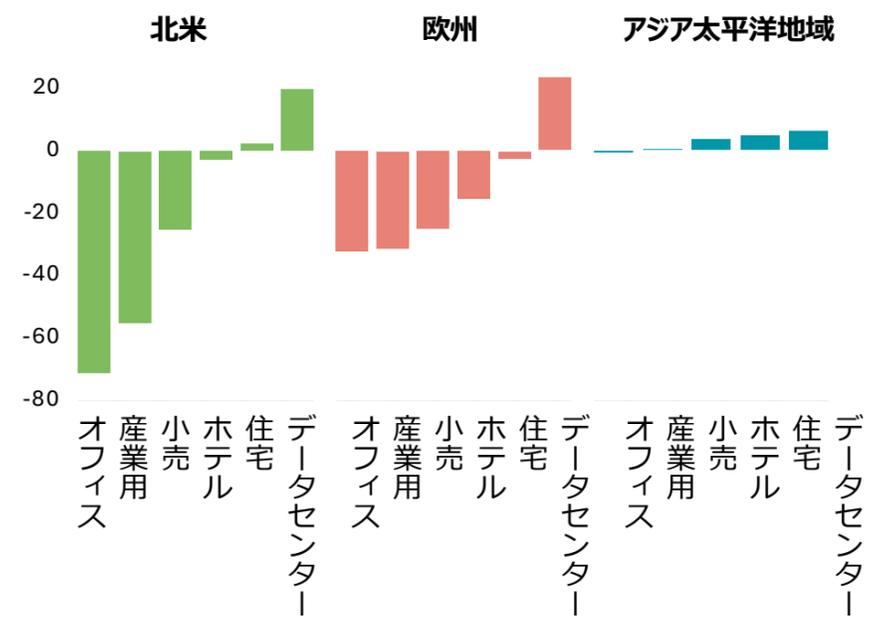
不動産という資産クラスは、経済と多くの点で強い結びつきを持っています。例えば、先行きが不透明で企業の投資意思決定が停滞すれば、他の条件がすべて同じであったとしても、オフィススペースに対するテナント需要が軟化する可能性があります。また、消費者の先行き警戒感が高まれば、小売売上高が減少し、特に高価格商品の販売が低迷します。一方、住宅やデータセンターなど、長期的に良好なファンダメンタルズに支えられ、短期的な景気変動に左右されにくいセクターもあります。

しかし、現在は緩やかな経済成長期を迎えており、世界的に多くの不動産セクターで需給バランスが崩れ、需要が供給を上回る状況となっています。プライム物件の空室率は、過去最低あるいはそれに近い水準にあり、新規の物件供給も枯渇し始めているため、特に最高品質の物件への需要は依然として堅調です。

急激な金融引き締め局面においても、商業用物件のテナントのデフォルト率は極めて低い水準を維持しており、テナントの状況は全体的に安定しています。従って私たちは、賃料の大幅な低下や空室率の上昇が避けられないような状況には全くないと考えています。また、仮に現在の環境が、一部地域でテナント需要を軟化させたり、さらなるインフレ圧力をもたらし可能性があっても、デベロッパーの慎重姿勢が強まることで供給パイプラインがさらに減少すれば、賃料上昇の見通しが強まる可能性があります。

市場の大部分では賃料の継続的な伸びが予想され、オフィスや物流セクターなど空室率が上昇しているセクターでも、間もなく空室率がピークを迎えるとみています。景気サイクルとの連動性が低いセクター、特に民間賃貸住宅や学生寮については、経済環境が停滞しているとは言え、構造的な追い風が引き続きテナント需要の伸びを支えると予想されます。

2025年の竣工予測とピーク時（2021～24年）の比較



出所：JLL Research, Global Real Estate Outlook 2025, (December 2024)

北米 = 米国、カナダ；小売 = 建設中の物件数と過去の建設ピーク時との比較；欧州の住宅 = ドイツ、イギリスの「ビルド・トゥー・レント（賃貸専用住宅）」；米国の住宅 = マルチハウジング（集合住宅）；欧州 / アジア太平洋地域の小売 = ショッピングセンター；米国の小売 = 小売全体

不動産市場の利回りは調整局面を迎え、 今後は利回りの圧縮が見込まれる

不動産価格は急激な調整を経た後、再び上昇しています。主な要因は賃料の上昇で、一部では利回りの圧縮が起こり始めています。特に英国と欧州は、2024年後半以降回復が顕著で、ベンチマークとなるプライム物件の利回りが一部ではあるものの低下傾向となっています。一方、アジア太平洋地域は、他の主要地域と比較して不動産価格の調整がはるかに緩やかであり、一部には継続的な上昇さえ見られました。しかし、オーストラリアと韓国などのプライム物件の利回りが調整した地域では、利回り圧縮の兆候が現れ始めています。

一部の投資家の警戒感の強まりは、ようやく戻り始めた不動産価格の回復ペースを鈍化させる可能性はあるものの、世界のほとんどの地域やセクターにおいて、不動産価格は概ね適正とみなされており、少なくとも短期的には回復が頓挫することはないと思われます。さらに借入コストの低下により、レバレッジを活用する投資家が本格的に市場へ再参入できる環境が、特に欧州大陸諸国などで整ってきています。

今後数ヶ月間に政策金利がさらに引き下げられることへの期待も、不動産業界にとって追い風であり、価格の下支えとなるでしょう。特に注目されるのは、欧州中央銀行（ECB）が年内に政策金利を2%未満に引き下げる可能性を金融市場が織り込みつつある点です。ECBは、つい1年ほど前の2024年6月の時点では政策金利を4.5%としていましたが、過去12ヶ月で既に8回の利下げを実施しています。

ここ数年において、世界の中で明らかな例外は日本です。他の先進国中央銀行が劇的な利上げを行う中、日本は2024年の初めまでマイナス金利政策を維持し、最近になってようやく金融政策を徐々に引き締め始めました。とはいえ、オフィスと集合住宅の両セクターにおける堅調な入居者需要が予想を上回る賃料上昇を支えていることから、キャップレートの再調整が見られた場合でも、不動産価格が維持される可能性は十分にあります。

変化するマーケットでは選別的な投資が重要

横風から確信へ

今日の環境を乗り切ろうとする機関投資家にとって重要な問題は、これが循環的なシグナルなのか、または構造的なトレンドなのか、もしくは短期的なノイズなのかをどのように見分けるかということでしょう。英国、欧州、そしてアジア太平洋地域の不動産市場は依然として循環的な転換点にあり、稀にみる魅力的なエントリーポイントを引き続き提示している私たちは考えています。しかし、この機会を活用するためには、投資家はセクター動向といったトップダウンの理解と資産レベルのボトムアップの選別眼を組み合わせることが不可欠です。即ち、キャッシュフローの質や物件の仕様、物件周辺の立地条件などといった物件のファンダメンタルズと、マクロ面からの確信の両面から判断する必要があります。

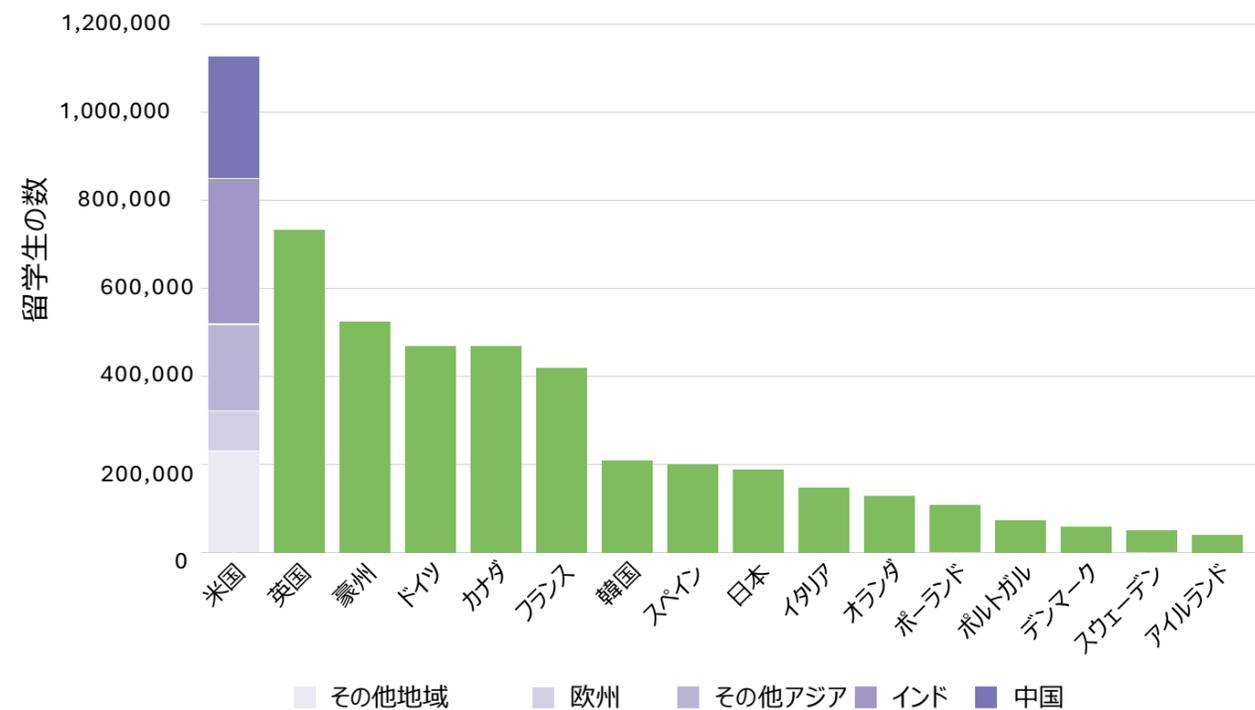
循環的安定と構造的成長をもたらす住宅セクター

住宅セクターの物件に関しては、欧州およびアジア太平洋地域の両方において構造的な供給不足、住宅価格の高騰、そして世帯形成の変化を背景に引き続き長期的に堅調な需要が見込まれます。こうした傾向は、人口増加と住宅需要の増加が続く大都市圏で最も顕著となっており、長期的な賃料の上昇を牽引しています。

また、住宅セクターは貿易や景気循環の変動からの影響を比較的受けにくいことから、先行きが不透明な足下の環境におけるディフェンシブ資産としての役割を担うと考えています。借入コストの上昇とマクロ経済の不透明性を背景に、初めて住宅を購入する人々の多くが購入を先延ばしにしており、賃貸住宅の需要が持続的に高まっています。

学生は一般的に、低迷する就職市場へ出るよりも大学に留まることを選ぶため、こうした動きが学生宿舎（PBSA）の需要を支えています。さらに、長期的に留学生の数は引き続き堅調に推移すると予想されており、米国への留学生が増加する可能性を鑑みると、欧州やアジア太平洋地域の成熟したPBSA市場および新興PBSA市場の両方にとって強い追い風となるでしょう。

欧州およびアジア太平洋地域のPBSA市場は、米国の内向き姿勢から恩恵を受けるか？



出所: Institute of International Education, national statistical agencies, Project Atlas 2024, Open Doors 2004 International Student Census Tables, November 2024

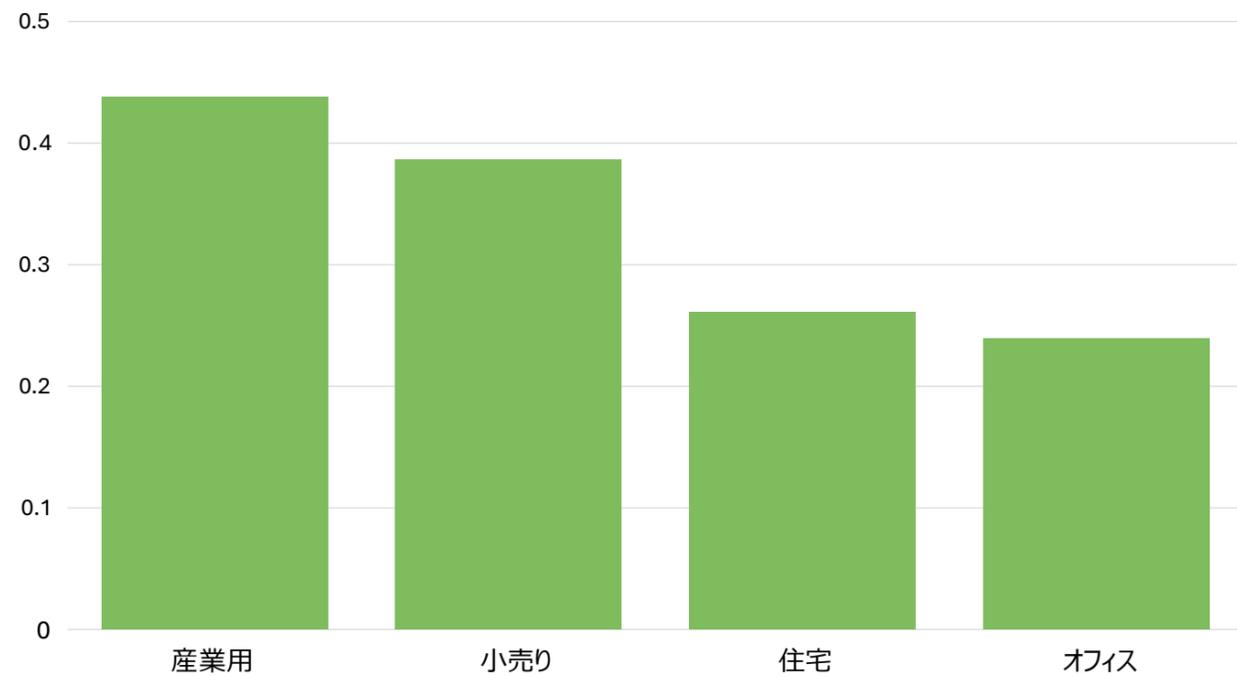
従来型セクター間で異なるリスク

物流・産業用不動産については、構造的な追い風が続き、収益成長の可能性があるとは言え、見通しは多少不透明です。米国の関税政策や、それに対抗するより広範な保護主義政策への転換が貿易摩擦を激化させれば、港湾に隣接するハブや輸出依存度の高い市場、特に米国からの需要への依存度が高いドイツや韓国などの国々を圧迫する可能性があります。

グローバルな生産ネットワークが発展を続ける中、貿易依存度の高い地域におけるテナント需要は、内需主導型の市場と比較して軟化する可能性があり、賃料上昇の見通しにも影響を及ぼす恐れがあります。しかしながら、この影響は予防的な在庫の積み増しやサプライチェーンの分散を推し進めることで部分的に相殺される可能性があり、特にニアショアリングやリショアリングを行う物流回廊に沿った戦略的立地に所在する倉庫物件の需要を支える可能性が高いと思われます。

貿易フローと最も密接に関連する産業用不動産と小売用不動産

過去25年間の英国不動産セクターにおける12か月ローリングリターンと貿易量の成長との相関関係



出所：ONSおよびMSCI UK Quarterly Property Index (2025年)

小売セクターにおける投資機会は、主要観光地の集客力のあるショッピングセンターや優良な小売施設のような、来店者数と売上が最も堅調な一部のセグメントに引き続き限定されています。ただし、小売セクターは依然としてマクロ経済リスクに対して脆弱です。国際貿易に長期的な混乱が生じ、経済成長やインフレ、そして消費者需要などに波及的な悪影響が広がれば、小売業界の足元の回復に水を差す可能性があります。さらに、米国の消費者がコスト圧力の高まりに直面する中、海外旅行が減速すれば、欧州およびアジア太平洋地域の主要な観光地における小売およびホテルの需要に下押し圧力がかかる可能性があります。

一方、オフィスセクターは、度々議論に挙がる在宅勤務の普及に伴う構造的な逆風をものともせず、特に米国以外の地域では、一定の堅調さを示しています。景気循環的に見ると、オフィスの入居率は依然として企業マインドやオフィス・ワーカーの雇用と密接に結びついています。しかしながら、サービス業セクターを主なテナントとするオフィス市場は、関税によるサプライチェーン混乱の影響を比較的受けにくく、最近の市場変動からの悪影響は相対的に低いと言えます。

従って、築年数が古くても立地の良いオフィス物件のリポジショニングは、付加価値を高める魅力的な機会となり、高いパフォーマンスを発揮する可能性を秘めていると私たちは考えています。賃貸契約数は依然として低調で、テナントの拡張計画も慎重なままですが、プライム・オフィスについてはテナントの人気が高く、低グレード物件の老朽化の進行、そして重要な点として開発物件パイプラインのひっ迫にも支えられ、引き続き好調に推移しています。実際、欧州主要市場における2026年のオフィス竣工件数は2017年以来、最低になると予測されており、中期的には賃料の健全な上昇を後押しすると見られます⁴。

⁴Savills, [Spotlight: European Office Development, May 2025](#)

引き続き活況が続くデータセンター・セクター

ますます存在感が大きくなるデータセンター・セクターは、デジタル化の進展、AIの導入、そして急激なデータ量の増加などを背景に急速に需要が拡大しており、景気循環に対して高い耐性を示しています。世界のデータセンター市場は年間15%の成長⁵が見込まれており、投資家からの関心は強いものの、電力供給の問題が大きな制約となり、物件供給量は引き続き需要を下回ると予想されます。

今後、データ主権⁶に関する要件の高まりにより、特に欧州とアジア太平洋地域において、地域密着型インフラへのニーズが加速すると予想されます。電力供給の確保、ESGコンプライアンス、そして技術面での陳腐化といった課題は依然として残るものの、データセンター・セクターは中期的に大きなリターンを創出する可能性があります。

5. JLL, 2025 Global Data Center Outlook, January 2025.

6. データ主権とは、データが保存されている国の法律によって管理されることを意味し、それによって組織がそのデータをどのように管理・移転・アクセスできるかに制限が生じる可能性がある。

有望セクターおよび注目市場

成長分野への戦術的な投資機会

 ロンドン金融街オフィス	利回りが再調整され、ウェストエンドとの利回り差が歴史的に広がっていることから、価格上昇の余地あり。プライム物件の供給が限られているため、賃料の上昇が期待される。
 運営委託ホテル（主要観光都市）	需要が堅調な市場において、稼働率の低いコアホテルの運営改善を通じて、NOI（純営業利益）の成長が見込める。
 オーストラリア・オフィス（シドニー／メルボルン）	利回りが過去10年で最高水準に達しており、オフィス出社率の回復がテナント需要を押し上げている今は、魅力的な再投資のタイミング。
 郊外型ショッピングセンター（西欧）	テナント需要が堅調で、インカム利回りも魅力的なことから、郊外型ショッピングセンターは小売り分野で最も有望な投資機会と思われる。
 欧州ビジネス中心地区のオフィス	市場の空室率はピークに達しつつあり、都心部のプライムスペースの新規供給が限られているため、バリューアッド戦略を展開する余地あり。

戦術的および構造的な投資機会

 ソウル集合住宅	主要大学やビジネス街近辺の管理が不十分な物件は、再開発によるバリューアッドの好機を提供している。
 日本集合住宅（東京、大阪、福岡）	継続的な賃金上昇と長期的な都市部の住宅需要に支えられ、魅力的な賃料の上昇余地を提示している。
 ロンドンビルド・トゥ・コア集合住宅	利回りの再調整により、開発の魅力が高まっている。住宅着工数が数十年ぶりの低水準となり、賃貸供給が減少する中で、構造的に賃貸需要が増加している。
 第1世代の英国PBSA（ロンドン、主要都市）	供給不足の大学都市にある第1世代の物件を再ポジショニングすることで、バリューアップによるリターンが期待できる。
 ビルド・トゥ・コア PBSA（南欧）	ヨーロッパ全体で250万床以上の需要超過があり、新たな学生向け住宅のニーズはかつてないほど高まっている。

構造的な投資機会

 日本・韓国の物流施設	Eコマースの成長とサプライチェーンの多様化により、リショアリング（国内回帰）戦略の要所に位置する物流施設への需要が高まっている。
 欧州データセンター（中核都市）	デジタル化の進展やAIトレーニング需要の増加といった長期的な追い風により、欧州市場は年率二桁成長を続けている。
 欧州中核都市の集合住宅	欧州の成長都市における賃貸住宅の供給不足は、魅力的な投資環境と安定した収益機会を生み出している。
 ラストマイル物流／都市型物流（北欧）	供給が限られた都市部のサブマーケットでは、需要と供給の不均衡が続いており、力強い成長の可能性はある。
 英国工業用マルチリース（主要都市中心部）	Eコマースの追い風と供給不足が成長を後押ししており、立地の見極めが成否を分ける重要な要素となっている。
 オーストラリアPBSA（シドニー、メルボルン）	オーストラリアは海外留学生にとって魅力的な市場であり、学生用住居の供給が限られていることから成長余地がある。ただし、政策環境が変化しているため、慎重な選定がカギとなる。

慎重さと投資機会追求のバランスを取る

一旦立ち止まり市場分析やリスク評価を行う投資家もいるでしょう。しかし、私たちは欧州、英国、アジア太平洋地域の多くの不動産投資機会に好機を見出しています。

リスク回避の姿勢が再び強まれば、安全資産への投資拡大につながる可能性があり、最終的には最高品質の不動産物件、特にインカム収入を生み出すコア物件が恩恵を受けるでしょう。

前回のサイクルと比較して金利の高止まりが予想されるため、インカム戦略が良好なパフォーマンスを発揮する可能性が高いとみています。私たちは、コア戦略の原則は、現在のような先行き不透明な局面では短期的な空室・退去リスクが限定的な物件を保有し、需給バランスが最も逼迫して長期的に賃料の大きな上昇が期待できるサブマーケットをターゲットとすることだと考えています。また、関税引き上げによりインフレ圧力が再び強まった場合には、賃料が物価指数連動型のリースも有効な戦略となるでしょう。インフレに対応したキャッシュフローは、投資家にとって魅力的な投資戦略です。

バリューアッド戦略を通じてより高いリターンを求める投資家にとっては、足もとの環境は長期的な投資機会を提示しているとも言えます。魅力的なバリエーション、ESG要件の高まり、そして既存物件のリニューアルに必要な資本が慢性的に不足しているため、変わりゆくテナントのニーズに対応できる物件を創出するリポジショニング戦略への投資機会が増大しています。ポートフォリオに保有する老朽化物件への設備投資、または資金面や所有権の問題で管理が行き届いていない物件を新たに取得することで、投資家に高いパフォーマンスを提供できる可能性があると考えています。

一つのサイクルが終わり、新たなサイクルが始まる中、不動産市場は引き続き様々な課題を抱えています。しかし、課題はチャンスをも育みます。私たちは、世界の不動産市場は、この変化をもたらす恩恵に浴することができる好位置に据わっていると考えています。

執筆・協力



Richard Gwilliam
Head of Property Research and Chair
of Property Investment Committee



Jordan Rainey
Senior Associate: Property Research



Tom Kynaston
Senior Associate: Property Research



Regina Lim
Head of Property Research, Asia



Dickson Koh
Manager: Property Research, Asia



Emma Grew
Director: Property Research, UK



Tom Colthorpe
Associate Director:
Property Research, Europe



本資料はプロの投資家向けです。受領者以外の方は本資料の情報に依拠できませんので、再配布をご遠慮ください。本資料は、現在の市場動向におけるM&Gの見解を述べたものです。これらの見解は今後、予告なしに変更される可能性があり、有効であると実証されない可能性のある前提条件が含まれています。本資料の配布は、いかなる有価証券の売買の推奨や勧誘には該当せず、投資助言または投資運用サービスの提供を行うものでもありません。本資料は、いかなる場合においても、いかなる有価証券の宣伝、公募、または取得の申し込みの勧誘と解されるものではありません。本資料は情報提供と教育的目的のみのために作成したものであり、投資に関する助言・将来予想の提供・パフォーマンスの保証、または特定の有価証券・投資戦略・投資商品の推奨を行うものではありません。本資料において言及される個別戦略または個別企業に関する記述は例示のみを目的としており、売買の推奨を行うものではありません。本資料が提供する情報は、M&Gが信頼性が高いと判断する情報源から得た情報で作成していますが、独自の検証は行われておらず、M&Gは、情報の正確性、完全性および信頼性について保証せず、その責任を負いません。将来の見解、見通し、予測および将来予想に関する記述は、現時点において入手可能な情報に基づいたものです。したがって、それらは既知および未知のリスクと不確実性を伴う前提に基づいており本質的に推測的なものです。実際の結果、パフォーマンスまたは事象が、本資料において明示的または黙示的に示された記載事項と大きく異なることがあります。あらゆる投資はリスクを伴います。当該投資はすべての投資家に適切であるとは限りません。当社は英国で設立されたM&G plcの子会社です。M&G plcおよびその関係会社は、アメリカ合衆国を主たる事業地とするPrudential Financial, Inc.および英国を本社とするPrudential plcとはいかなる関係もありません。当資料はM&GおよびM&G関連会社が発行した資料の翻訳です。和文と原文（英語）に差異がある場合は、原文を優先します。

M&G Investments Japan 株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2942号
金融商品取引業の種別：投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業
加入協会：一般社団法人 日本投資顧問業協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会