

---

オルタナ研究所

# プライベート不動産： ポートフォリオの中核を 担う資産クラス



## 主なポイント

- プライベート不動産への投資は、安定したインカム収入、長期的なキャピタル成長、そしてポートフォリオ分散に寄与します。
- 公開市場に比べてボラティリティが低く、リスク調整後リターンの向上が期待でき、歴史的にインフレヘッジとして機能してきたほか、特定の投資家にとっては有利な税制上の取り扱いを受ける場合があります。
- 最近のファンド構造や投資プラットフォームの革新により、プライベート不動産へのアクセスが個人投資家にも拡大しています。
- 熟練したスキルを持つマネージャーは、市場サイクルを見極めながら、見過ごされた、または過小評価された領域で価値を見出すことができます。

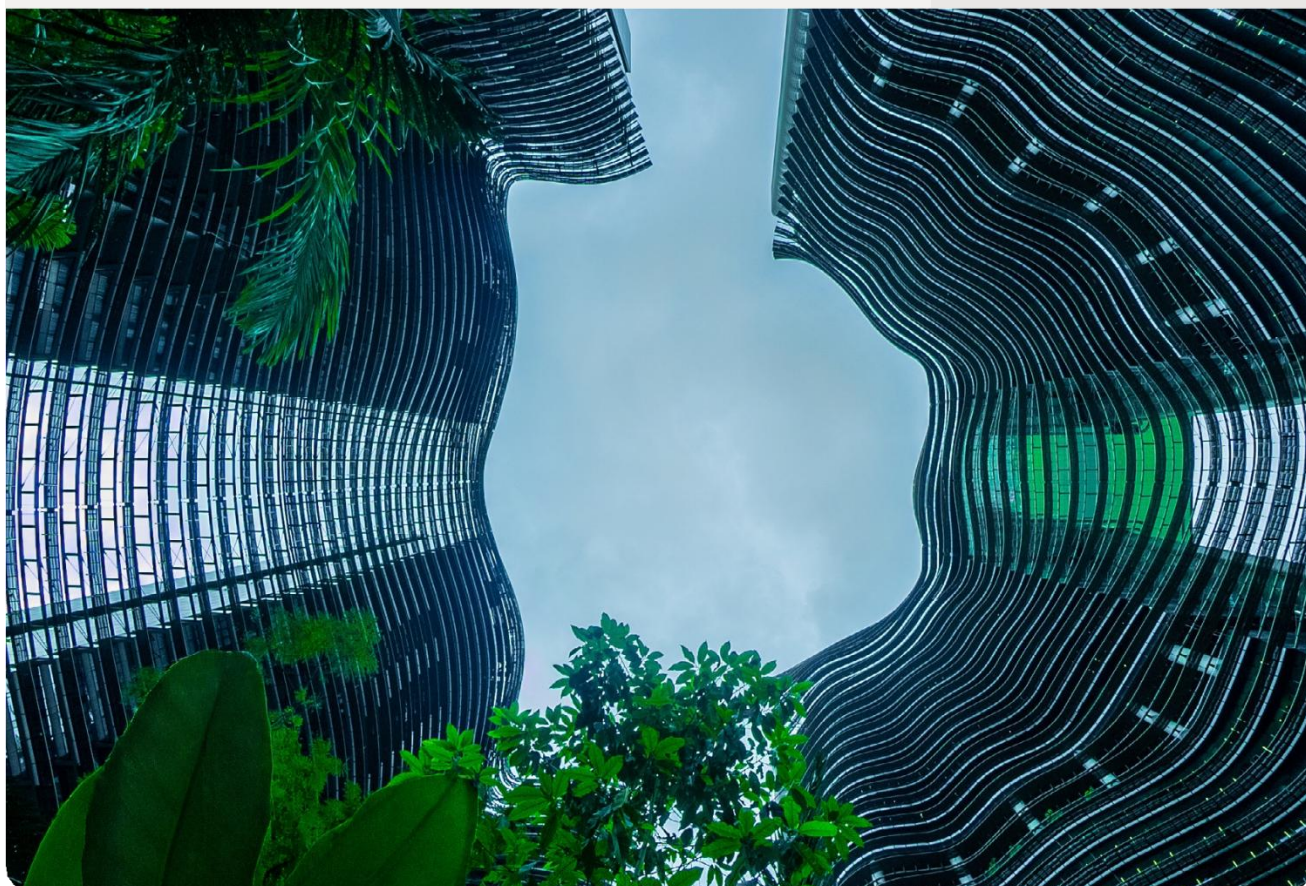
## コンテンツ

2  
プライベート不動産とは？

4  
プライベート不動産：  
ポートフォリオの中核資産

11  
プライベート不動産投資に  
適したタイミングとは？

12  
プライベート不動産  
マネージャーの選択に  
おいて注目すべき点



# プライベート不動産とは？

不動産は長年にわたり、機関投資家のポートフォリオにおいて重要な位置を占めてきました。これは、パブリック市場のボラティリティやインフレ上昇局面においても安定性を提供できる点が評価されているためです。従来、機関投資家や富裕層向けにしか提供されてこなかった同資産クラスですが、近年では個人投資家へとアクセスが拡大しています。多くの大手機関投資家は現在、ポートフォリオの一部を不動産に振り分けており、アロケーションが 10%を超える投資家も多い点は、不動産が分散効果を高め、長期的に魅力的なリターンを提供してきた実績を反映しています<sup>1</sup>。

不動産は、安定したインカムと長期的なキャピタル成長を支える中核的な資産クラスです。その規模は 24 兆ドル超と世界で第 3 位、株式や債券と並び、分散型ポートフォリオにおいて極めて重要な役割を果たしています<sup>2</sup>。

図表 1：不動産は第 3 位の規模を誇る資産クラス



1 米国証券業金融市場協会（SIFMA）、2023 年 6 月 30 日時点。米国の発行済み債務総額を示す。

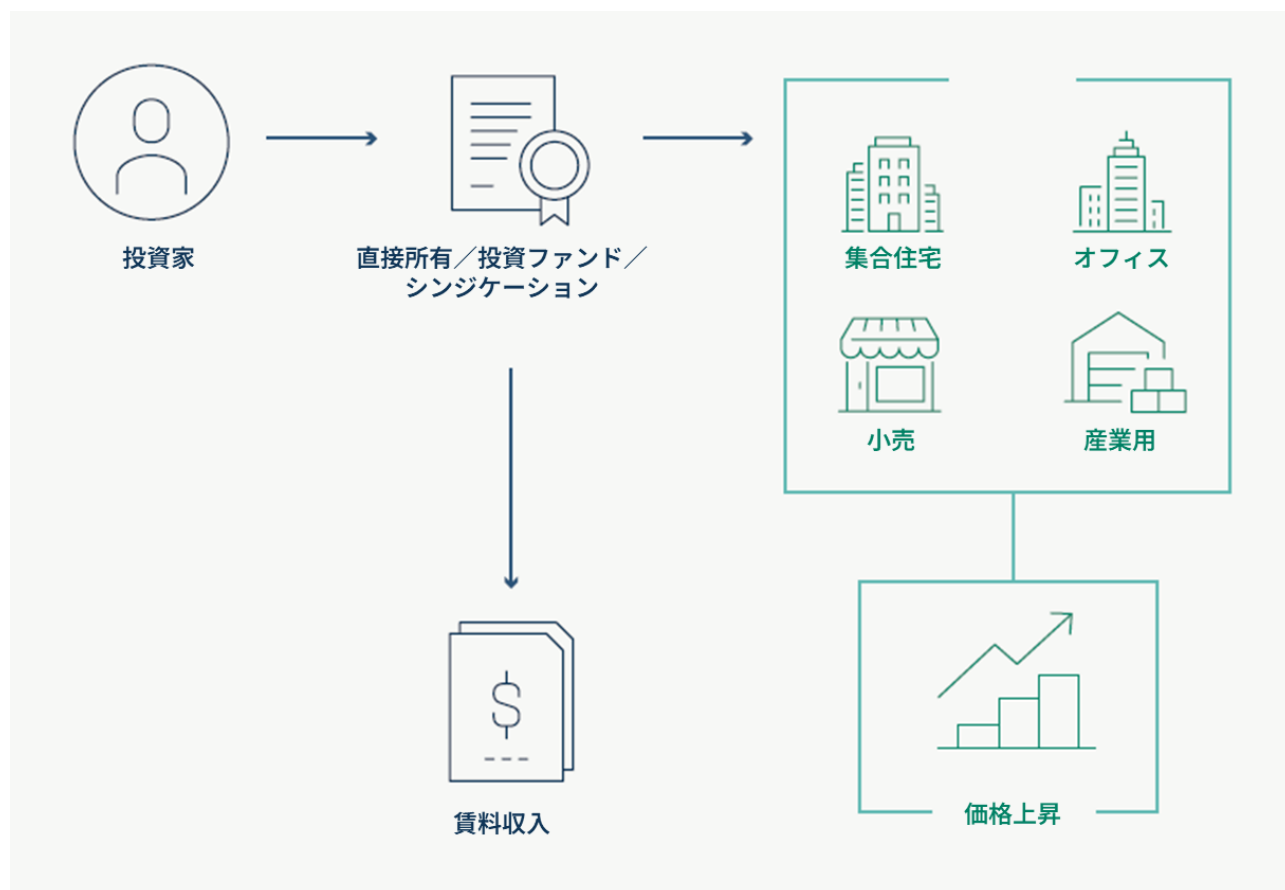
2 連邦準備制度理事会（FRB）、2023 年 6 月 30 日時点。米国商業用不動産市場を示す。

3 SIFMA、2023 年 12 月 31 日時点。米国株式市場の時価総額総計を示す。

不動産投資は、パブリック市場とプライベート市場の両方からアクセスが可能で、それぞれに異なる特徴を持ちます。パブリック不動産への投資は、主に不動産投資信託（REIT、リート）を通じてアクセスされます。リートとは、収益物件を保有、または収益物件に対して融資を行う企業であり、上場型と私募型があります。上場リートは日々の価格変動があり、流動性とアクセスのし易さを提供します。一方、私募リートは米国証券取引委員会（SEC）への登録があるものの、取引所には上場していません。上場 REIT は透明性と利便性が高い反面、上場株式市場との相関が高く、市場変動からの影響を受けやすいという特徴があります。

一方でプライベート不動産は、非公開の取引による投資を指します。投資家は、賃貸住宅や商業ビルなどの不動産を直接的に所有・運営するか、私募リートやシンジケーションといったプライベート不動産ファンドを通じて間接的に投資します。上場リートとは異なり、これらの投資ビークルは取引所で日々価格が付くわけではないため、短期的なボラティリティは低いものの、保有期間はより長期となります。リターンは主に賃料収入と長期的な資産価値の上昇によってもたらされ、安定した収益と長期的な成長の可能性を獲得することが可能です。

図表 2：プライベート不動産への投資



従来、プライベート不動産は多額の資金や運用ノウハウを持つ機関投資家や富裕層のみがアクセスできる資産クラスとなってきましたが、近年では、ファンド構造の進化やデジタルプラットフォームの発展を背景に、プロのマネージャーが運用するソリューションを介することで直接保有に伴う負担が軽減され、個人投資家による投資も広がっています。このようなアクセス拡大により、プライベート不動産は有用な資産クラスとして分散投資ポートフォリオに組み入れられるようになり、長期的な資産形成の新たな機会が広がっています。



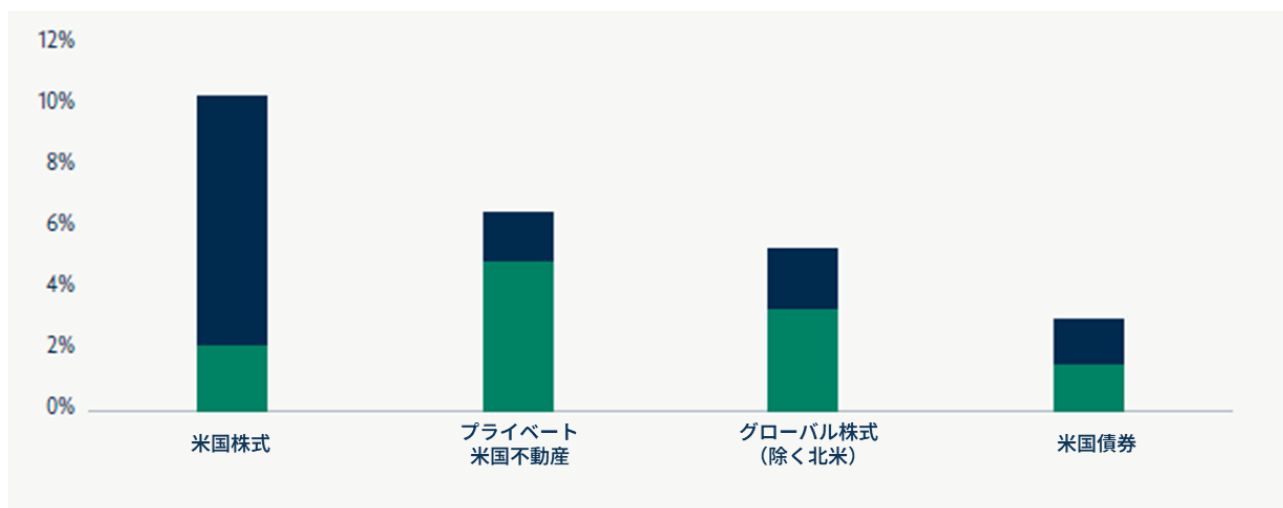
# プライベート不動産： ポートフォリオの中核資産

安定したインカム収益、長期的な資産価値の成長、そして分散効果といった潜在的なメリットを備えるプライベート不動産は、機関投資家・個人投資家の双方にとって重要な資産クラスとして、確固たる地位を築いてきました。また、伝統的な資産クラスとは異なり、複数の市場サイクルを通じて高いレジリエンスを発揮し、独自のリスクとリターンのバランスを提供してきました。以下の6つのポイントでは、資産の成長と保全の観点からプライベート不動産が提供しうる主なメリットを示しています。

## 1. 長期にわたり安定したインカムの創出

プライベート不動産は、主に賃料収入を通じて安定的かつ継続的なインカムを生み出す資産クラスとして知られています。図表3が示すとおり、過去20年にわたるトータルリターンを見ると、キャピタル成長ではなくインカム収入の部分が拡大しています。株式が主にキャピタル成長に依存し、債券は一定の環境下において利回りが低下するのに対し、プライベート不動産は、株式並みのトータルリターンを維持しながらも、その多くをインカム収益によって実現してきました。

図表3：プライベート不動産はここ20年にわたり力強いリターンを創出している  
年率トータルリターン（2003年~2024年）



過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。指数のパフォーマンスはあくまで参考目的で示されたものであり、いかなる投資の実際の成果を予測または示すものではありません。

2024年12月31日時点。プライベート米国不動産はNCREIF ファンド・インデックス・オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）、米国株式はS&P500 インデックス、グローバル株式（除く北米）はMSCI EAFE インデックス、米国債券はブルームバーグ・バークレイズ米国総合インデックスで示しています。インデックスに投資することはできません。インデックスは、取引費用、運用管理費用、その他の投資機関の費用、資金調達関連費用や公開企業であることに伴う費用が反映されておらず、これらの費用はリターンを低下させます。NCREIF オープンエンド分散型コア・エクイティ・ファンド・インデックス（NFI-ODCE）は、時価総額加重、報酬控除前、時間加重のリターン指数で、コア不動産戦略オープンエンド型合同運用の大型ファンドのパフォーマンスを計測しています。

出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会。

集合住宅、オフィスビル、物流施設などの幅広い不動産セクターにおいて、賃料収入は長期的な成長と短期的な資金の柔軟性を支える安定性を提供してくれます。この収入は、投資家の目的に応じて様々に活用することが可能です。長期目線の投資家であれば、再投資することで複利効果を高める手段となり、リタイアメント間近の投資家にとっては、生活費などの支出を支援する信頼性の高いインカム源になります。このような安定的な収益構造こそ、プライベート不動産がインカム重視型戦略における中核資産に位置付けられる主な理由の一つです。

## 2. 市場変動期における相対的に安定したパフォーマンス

プライベート不動産は公開市場で取引されないため、短期的な市場の変動に左右されにくいという特徴を持っています。資産の価値は主に賃料収入や稼働率といった長期的なファンダメンタルズに基づいており、結果として長期のパフォーマンスがより安定する傾向にあります。

過去 10 年間を振り返ると、プライベート不動産のボラティリティはパブリック不動産の約 3 分の 1 と大幅に低く、市場サイクル全体を通じて、より安定的で予見性の高いリターンを提供する可能性が示されています（図表 4）。

図表 4：過去 10 年のデータはプライベート不動産のボラティリティが相対的に低い事を示している



過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。現在のトレンドが今後も継続する保証はありません。指数のパフォーマンスはあくまで参考目的で示されたものであり、いかなる投資の実際の成果を予測または示すものではありません。

2024 年 12 月 31 日現在。各インデックスの四半期リターンおよび 10 年間の年率標準偏差を示しています。プライベート米国不動産は NCREIF ファンド・インデックス - オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）、上場不動産は S&P 米国 REIT インデックス、米国株式は S&P 500 インデックスで示しています。投資家がインデックスに直接投資することはできません。また、インデックスには取引コスト、運用管理費、その他の投資事業体関連の費用や資金調達・上場企業であることに伴う費用は反映されておらず、これらはリターンを低下させる可能性があります。

出所：ブルームバーグ。

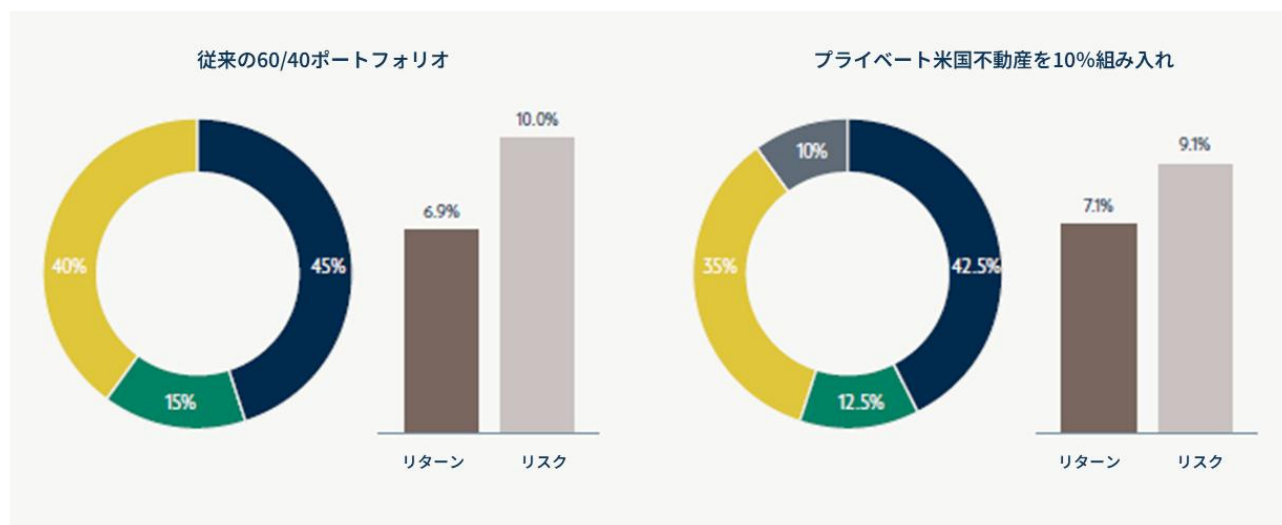
投資家にとって、この安定性はポートフォリオ全体のリターンをより滑らかにし、市場の混乱局面における不安を軽減してくれます。短期的な株式市場の変動を和らげることで、プライベート不動産は堅固なアンカーとして機能し、資産の保全と長期的な資産形成という目標の達成を着実に支援します。



### 3. 優れたリスク調整後リターンが長期的な成長をサポート

プライベート不動産をポートフォリオに組み入れることで、リターンの向上とリスク管理の両立が期待できます。伝統的資産との低い相関性と安定したインカム収入により、ポートフォリオ全体のボラティリティを抑制しつつ、トータルリターンの向上に寄与します。

図表 5：20 年累積リターンとリスク  
累積リターンとリスク（2003 年~2024 年）



過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。指数のパフォーマンスはあくまで参考目的で示されたものであり、いかなる投資の実際の成果を予測または示すものではありません。

プライベート米国不動産代表する NCREIF ファンド・インデックス・オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）、米国株式を代表する S&P500 インデックス、グローバル株式（除く北米）を代表する MSCI EAFE インデックス、および米国債券を代表するブルームバーグ・バークレイズ米国総合インデックスに基づく仮想ポートフォリオの、2024 年 12 月 31 日までの 20 年間における四半期のリターンと標準偏差で計測されるリスクを示しています。投資家がインデックスに直接投資することはできません。また、インデックスには取引コスト、運用管理費、その他の投資事業体関連の費用や資金調達・上場企業であることに伴う費用は反映されておらず、これらはリターンを低下させる可能性があります。

出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会。

上記の図表 5 は、ポートフォリオリスクの指標である標準偏差と年率換算リターンを示しています。ここでは、株式 60%（米国株式 45%、海外株式 15%）、債券 40%という従来の「60/40 ポートフォリオ」を例に取っており、過去のデータによると、この標準的な株式・債券ポートフォリオは年率 6.9%のリターンと 10.0%の標準偏差を記録しています（図表 4）。これに対し、米国プライベート不動産を 10%組み入れた場合、年率リターンは 7.1%へ上昇し、標準偏差は 9.1%へ低下しています。この結果は、プライベート不動産が分散ツールとして機能し、長期的に打たれ強いポートフォリオを構築することが可能となります。

#### 4. その他資産クラスとの低い相関による分散効果

プライベート不動産は、株式や債券などの伝統的資産とは異なる値動きを示す傾向があり、ポートフォリオ分散における有効な手段となります。この分散効果は、2つの資産の値動きの関係を示す「相関係数」で図ることができます。相関係数が1の場合、両者は同じ方向に同じ割合で動く「完全な正の相関」を意味し、-1の場合は反対方向に動く「完全な負の相関」を意味します。

相関が低い資産を組み合わせることで、ポートフォリオ全体のリターンの変動を抑えられることが大きな利点です。実際のところ、プライベート不動産は長期的に見て、米国株式、海外株式、米国債券、パブリック不動産など主要資産クラスとの相関が低い、または負の相関を示してきました（図表6）。市場ストレス局面における値動きが株式や債券とは異なるため、プライベート不動産を組み入れることでポートフォリオの強靱性が高まり、全体のリターンを平準化し、より安定した長期パフォーマンスの実現に寄与します。

図表6：過去10年のデータはプライベート不動産のボラティリティが相対的に低い事を示している  
年率リターン（2003年~2024年）

	米国株式	グローバル株式 (除く北米)	上場 米国不動産	米国債券	プライベート 米国不動産
米国株式	1.0	0.88	0.76	0.07	0.04
グローバル株式 (除く北米)		1.00	0.69	0.14	(0.03)
上場米国不動産			1.00	0.24	0.13
米国債券				1.00	(0.24)
プライベート 米国不動産					1.00

過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。分散は、利益を保証するものではなく、市場下落局面における損失を防ぐものではありません。指数のパフォーマンスはあくまで参考目的で示されたものであり、いかなる投資の実際の成果を予測または示すものではありません。

2024年12月31日現在。プライベート米国不動産はNCREIF ファンド・インデックス - オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）、米国株式はS&P 500 インデックス、グローバル株式（除く北米）はMSCI EAFE インデックス、上場米国不動産はS&P 米国 REIT インデックス、米国債券はブルームバーグ・バークレイズ米国総合インデックスで示しています。投資家がインデックスに直接投資することはできません。また、インデックスには取引コスト、運用管理費、その他の投資事業体関連の費用や資金調達・上場企業であることに伴う費用は反映されておらず、これらはリターンを低下させる可能性があります。

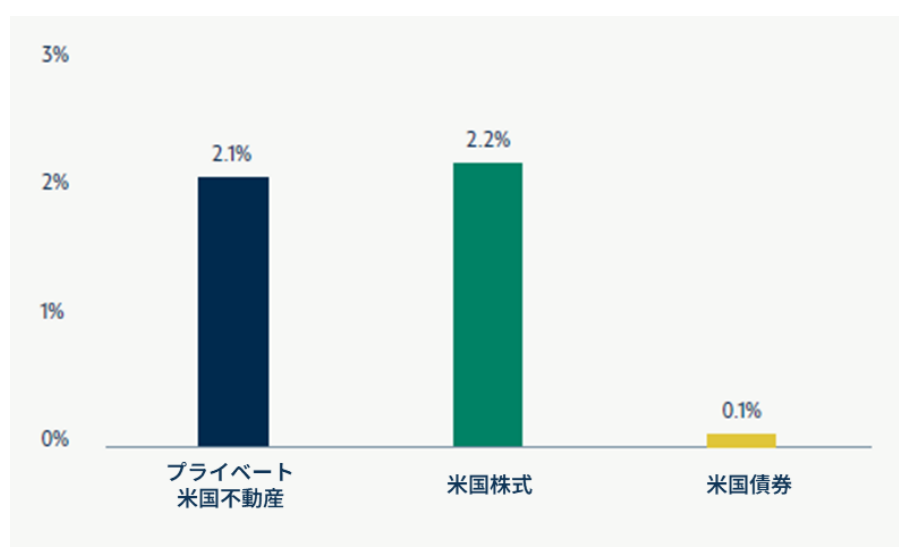
出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会。



## 5. 潜在的なインフレヘッジ手段その他資産クラスとの低い相関による分散効果

プライベート不動産は、インフレ上昇局面において歴史的に堅調なパフォーマンスを示してきました（図表 7）。多くの場合、需要の高い市場や定期的な賃料改定条項が盛り込まれたリース契約を中心に、賃料収入はインフレに伴って上昇します。さらには、土地や雇用、建設にかかるコストの上昇が資産価値の長期的な成長を後押しします。こうした特性から、プライベート不動産は資産をインフレから守り、購買力を維持したい投資家にとって有効な手段になります。

図表 7：プライベート不動産は高インフレ環境下でも堅調なリターンを実現してきた  
米国インフレ率が平均を上回った期間における四半期平均リターン



過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。指数のパフォーマンスはあくまで参考目的で示されたものであり、いかなる投資の実際の成果を予測または示すものではありません。2004 年 12 月 31 日から 2024 年 12 月 31 日まで。「平均を上回るインフレ率」とは、米国消費者物価指数（CPI）の前年比上昇率が 2.5%を超えた期間を指します。プライベート米国不動産は NCREIF ファンド・インデックス - オープンエンド・ダイバーシファイド・コア・エクイティ（NFI-ODCE）、米国株式は S&P 500 インデックス、米国債券はブルームバーグ・バークレイズ米国総合インデックスで示しています。

出所：ブルームバーグ、米国不動産投資受託者協会。

インフレは様々な課題をもたらします。インフレ抑制に向けた金利引き上げは、不動産取得や保有にかかる資金調達コストの増加をもたらしますが、そのインカム、賃貸契約の構造、資産価値の上昇によって、プライベート不動産はインフレ局面においても多くの資産クラスをアウトパフォームしてきており、ポートフォリオに戦略的な価値と強靱性もたらしめています。



図表 9：プライベート不動産のメリット



過去の実績は将来の結果を保証するものではありません。プライベート不動産投資には、流動性の低さ、元本損失の可能性、不確実な収益、そして経済・市場環境の変動に対する感応度など、さまざまなリスクが伴います。過去の実績や分散効果は将来の結果を保証するものではありません。

過去データが示すこれらのメリット——安定したインカム、低いボラティリティ、優れたリスク調整後リターン、分散効果、インフレ耐性——は、プライベート不動産が十分に分散されたポートフォリオにおける戦略的な資産として長く支持されてきた理由を示しています。大手機関投資家は何十年にもわたり、これらの特性を活用してパフォーマンスを高め、ポートフォリオの耐性を強化してきました。

現在では、かつては限定的だったこの資産クラスへのアクセスが個人投資家にも広がっています。市場環境が変化する中で、より強固な長期戦略を構築するにあたり、プライベート不動産は安定性、収益性、そして構造的なメリットを兼ね備え、従来型の投資だけでは実現が難しい価値を提供します。



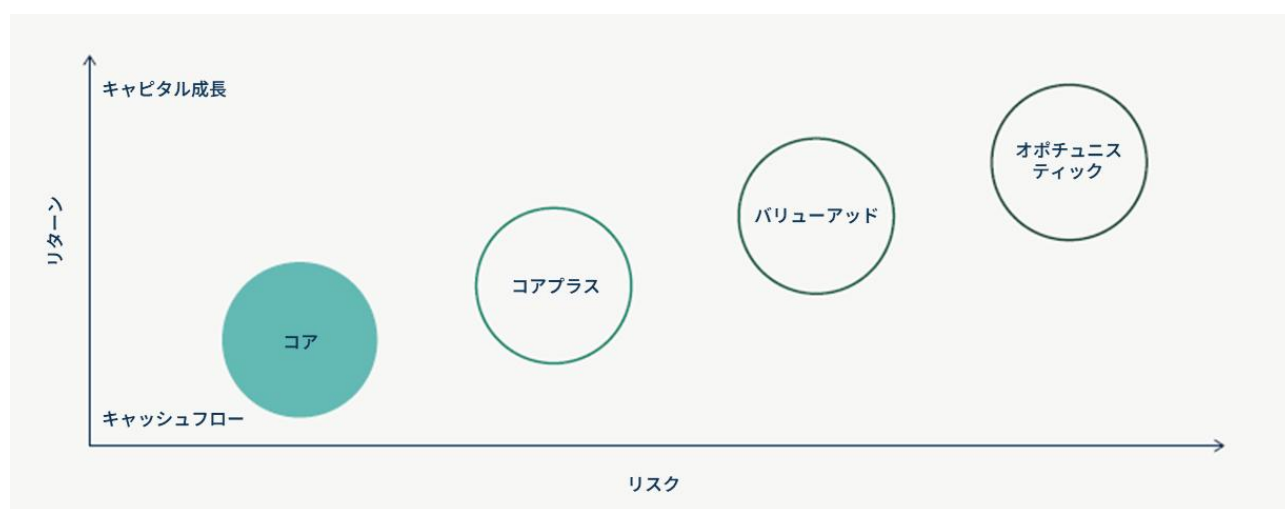


# プライベート不動産投資に適した タイミングとは？

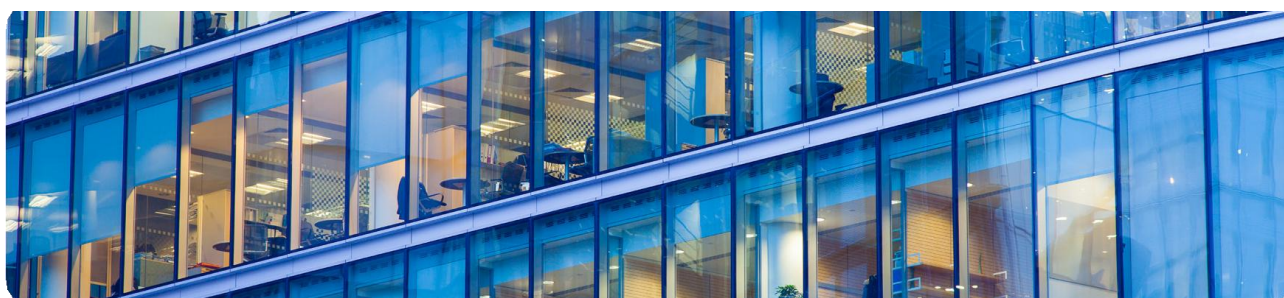
経済の不確実性や根強いインフレ圧力、資本市場の変化が続くなかでも、プライベート不動産は多様なリスク許容度や投資目的に合致した幅広い戦略を提供します。投資家のポートフォリオ目標に応じて、プライベート不動産は景気サイクルを通じて様々なメリットをもたらします。安定したインカムの確保、長期的な成長の追求、あるいはその両立を目指す場合でも、同資産クラスは柔軟かつ分散されたソリューションを提供します。

プライベート不動産戦略は、一般的にリスク・リターン特性によって分類されます（図表 10）。コア戦略は、質の高い収益物件を対象とし、長期テナントや運営の複雑性が低いことから、最も安定性が高く、ボラティリティが低い点が特徴です。コアプラス戦略は、これと似た収益重視の資産を対象としつつも、軽微な改修や運営改善による一定のアップサイドを目指します。バリューアッド戦略は、稼働率が低い物件や移行期にある物件を対象とし、積極的な運営や資本改善によって高いリターンを狙います。最もリスクが高いオポチュニスティック戦略では、新規開発やディストレス資産が含まれ、専門性を要する一方で、長期的に高い利益を得られる可能性があります。

図表 10：プライベート不動産投資戦略



投資家は、これらの戦略を活用することで、自身の目標やリスク許容度に応じて投資エクスポージャーを柔軟に調整することができます。



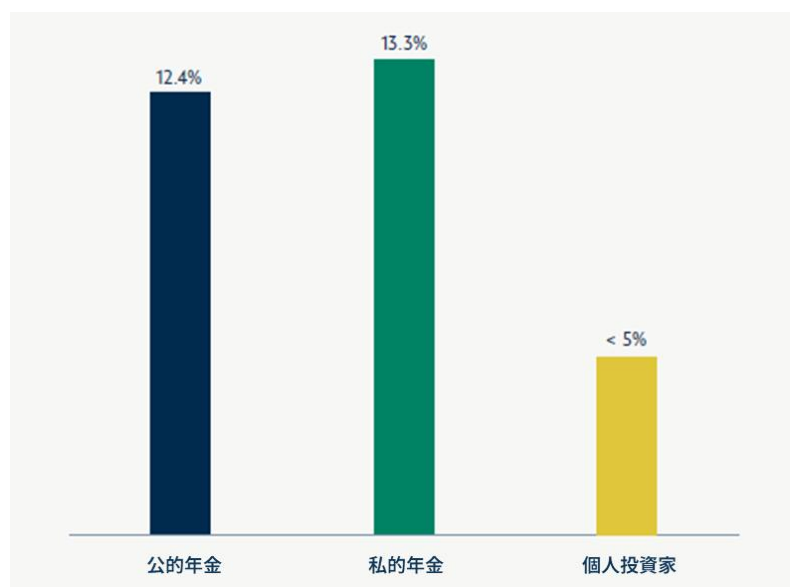
# プライベート不動産マネージャーの選択において 注目すべき点

過去数年にわたり、プライベート不動産の投資家は主に機関投資家がメインとなってきました。最低投資額が高額、流動性は限定的、プロ運用の戦略へのアクセスが困難といった高い参入障壁を背景に、個人投資家にとってプライベート不動産投資は容易ではありませんでした。不動産が提供する安定したインカム獲得、分散効果、インフレ耐性といった特性に注目する機関投資家がプライベート不動産への資産配分を引き上げる中でも、こうした制約は長く残り続けていました。これまで個人投資家におけるプライベート不動産へのアロケーションは低いままでしたが、近年はこれらの障壁が徐々に解消されつつあります。

前述したとおり、プライベート不動産が持つ永続的なメリットを背景に、同資産クラスは長らく機関投資家のポートフォリオにおける中核的な位置づけを担ってきました。そして今日では、プロ運用のソリューションを通じて、同じ恩恵が個人投資家にもより幅広く提供されるようになっていきます。ファンド構造の革新、規制環境の変化、デジタル投資プラットフォームの普及により、アクセスの幅が広がっています。非上場 REIT、プライベート不動産ファンド、インターバルファンドなどは、より低い最低投資額、スムーズな投資手続き、定期的な流動性を提供しつつ、不動産特有の安定したインカム、長期的な価値上昇、分散効果といった利点を維持するよう設計されています。

それでもなお、個人投資家がプライベート不動産やその他オルタナティブ資産に配分する割合は依然として 5%未満にとどまり、機関投資家とのギャップは大きい状況です（図表 11）。

図表 11：個人投資家における不動産へのアロケーションは低水準<sup>4</sup>



出所：コーネル大学ベイカー不動産プログラム、ホーズ・ワイル&アソシエイツ、「2024 Real Estate Allocations Monitor」。





物件価格の再評価局面に対応したり、賃料成長を取り込んだり、サプライチェーンの変化に合わせて資産の再ポジショニングを図ったりと、熟練したオペレーターは、現在の課題を長期的な機会へと転換する力を持っています。こうしたプロフェッショナルは、割安な資産の発掘、柔軟な資本ソリューションの構築、そして価値創造戦略の実行に長けています。豊富な実績を持つマネージャーは様々な市場局面を経験しており、これまで見過ごされてきた領域に潜む価値を発掘しています。市場の非効率性を特定し、柔軟な資本構成を組成し、価値を引き出すうえで優れた強みを持つのは、このようなマネージャーです。

一方で、ファンド構造や投資プラットフォームの革新によって参入障壁が低下し、歴史的にアクセスが限定的だった同資産クラスへ、より幅広い投資家が投資可能になりつつあります。個人投資家においても、プロが運用する現代の投資ビークルを通じてプライベート不動産戦略にアクセスできるようになったことで、長年にわたり機関投資家ポートフォリオの中核を担ってきた同資産クラスに、タイムリーかつ効率的に投資できる環境が整いつつあります。実物資産によるポートフォリオ分散効果を求める投資家にとって、選別力と専門性がより重視される現在の市場環境において、プライベート不動産は機会と柔軟性の双方を提供し得る存在です。

ダイナミックで不確実性の高い経済環境を乗り越えるうえで、安定したインカム、長期的な価値上昇、そして分散効果を高める手段としてプライベート不動産を組み入れることで、より強靱なポートフォリオの構築に寄与することが期待されます。プライベート不動産は、戦略的に設計された投資アプローチの一部として、分散の効いたポートフォリオへのタイムリーで戦略的な追加要素となり得ます。



## 脚注

1. JLL、「Global Real Estate Outlook 2025」。データは 2024 年 12 月 10 日時点。  
www.jll.com/en-us/insights/global-real-estate-outlook
2. 米国証券業金融市場協会（SIFMA）、2023 年 6 月 30 日時点。米国の総債務残高を示す。  
連邦準備制度理事会（FRB）、2023 年 6 月 30 日時点。米国の商業用不動産市場を示す。  
SIFMA、2023 年 12 月 31 日時点。米国株式市場の時価総額を示す。
3. 分配金は任意であり、保証されていません。
4. コーネル大学ベイカー不動産プログラム、ホーズ・ワイル&アソシエイツ、「2024 Real Estate Allocations Monitor」。

## 開示事項

ブルックフィールド・オークツリー・ウェルス・ソリューションズ・エルエルシーは、ブルックフィールドの完全子会社です。当資料に含まれる論説および情報は、教育および情報提供のみを目的としており、いかなる証券もしくは関連する金融商品の募集または購入申し込みの勧誘ではなく、そのように解釈してはなりません。当資料内の説明は広範な市場、産業もしくはセクターのトレンドまたはその他の一般的な経済や市況を論じており、秘密情報として提供されています。ブルックフィールド・コーポレーションとその関係会社（総称して「ブルックフィールド」）が設定するいかなる商品に適用される条件の概要の提供を目的としたものではありません。

本コミュニケーションに含まれる情報および見解は、記載日現在のものであり、予告なく変更される場合があります。本書に含まれる一部の情報は、ブルックフィールドの内部調査に基づき作成されたものであり、また一部はブルックフィールドによる各種前提に基づいていますが、これらの前提が誤っている可能性もあります。ブルックフィールドは、本書に含まれる情報—第三者から提供された情報を含みます—の正確性または完全性を検証していない場合があります、またその検証義務を一切負いません。したがって、これらの情報についてブルックフィールドが検証したものとして依拠することはできません。本書の記載内容は、ブルックフィールドの見解および信念を反映したものです。

投資家は、ブルックフィールドが提供するファンドやプログラムを含む、いかなるファンドや投資プログラムへの投資を行う前に、自身のアドバイザーに相談すべきです。

当資料内で引用されたインデックスは運用されておらず、投資家がインデックスに直接投資することはできません。インデックスのパフォーマンスは例示のみを目的として記載されており、いかなる投資のパフォーマンスも予測または表示するものではありません。当該比較に関連して、記載されたインデックスとブルックフィールドの戦略、コンポジットまたはファンドへの投資との間には、ボラティリティや規制上および法律上の制約の違いなど、重大な要因が存在する可能性があります。ブルックフィールドは、第三者のインデックス・スポンサーからインデックスに関するすべてのデータを取得しており、当該データは正確と考えていますが、その正確性に関していかなる表明も行わないものではありません。インデックスは運用されておらず、投資家がインデックスに直接投資することはできません。

ブルックフィールドは、第三者のインデックス・スポンサーからインデックスに関するすべてのデータを取得しており、当該データは正確と考えていますが、その正確性に関していかなる表明も行わないものではありません。インデックスは運用されておらず、投資家が直接購入することはできません。ブルックフィールドは、当資料で参照されたインデックスを所有しておらず、その構築または日々の管理に関与していません。当資料に記載されたインデックスの情報は、お客様への情報提供のみを目的としており、ブルックフィールドの運用商品が同様の結果を達成すると暗示または予測するものではありません。当該情報は予告なく変更されることがあります。当資料で参照されたインデックスは、いかなる報酬、費用、販売手数料または税金も控除していません。インデックスに直接投資することはできません。インデックス・スポンサーは、インデックスおよび関連データの「現状のまま」での使用を許可しており、これに関していかなる保証も行わず、インデックスまたはインデックスに含まれる、関連する、もしくはそこから派生するデータの適合性や品質、正確性、適時性、完全性を保証せず、それらの使用に関連して一切の責任を負いません。インデックス・スポンサーは、直接的、間接的、特別、偶発的、懲罰的、結果的またはその他の損害（利益の損失を含む）について一切の責任を負いません。インデックス・スポンサーは、ブルックフィールドまたはそのいかなる運用商品やサービスの後援、是認または推奨も行わないものではありません。別段の注記がない限り、すべてのインデックスはトータル・リターン・インデックスです。

MSCI は、ここに含まれる MSCI データに関して、明示的または黙示的な保証または表明を行わず、いかなる責任も負いません。MSCI のデータをさらに再配布したり、他の指数や証券、金融商品の基礎として使用することはできません。当資料は MSCI によって承認、審査、作成されたものではありません。

## インデックスの定義

ブルームバーグ米国総合債券インデックスは、米国で取引される中期投資適格債券を対象とする幅広い時価総額加重債券市場指数です。

消費者物価指数（CPI）は、財・サービスの固定市場バスケットの時間の経過に伴う価格変化の平均を測定する指標です。

MSCI EAFE インデックスは、米国とカナダ以外の先進国市場（欧州、オーストラレーシア、極東）の株式市場のパフォーマンスを測定するために設計された株式市場インデックスです。

NCREIF オープンエンド分散型コア・エクイティ・ファンド・インデックス（NFI-ODCE）は、時価総額加重、報酬控除前、時間加重のリターン指数で、コア不動産戦略オープンエンド型合同運用の大型ファンドのパフォーマンスを計測しています。

S&P 500 指数は、幅広く保有されている米国の大企業 500 社の時価総額加重平均株価指数です。

S&P 米国 リート・インデックスは、米国に所在する上場不動産投資信託の投資可能ユニバースを定義・測定しています。

## プライベート不動産に関するリスク

プライベート不動産投資には、流動性の低さ、元本損失の可能性、不確実な収益、経済環境や市場動向への影響などを含むリスクを伴います。過去の実績や分散効果は、将来の成果を保証するものではありません。

## 将来の見通しに関する記述

当資料に含まれる一部の記述は、「将来予想に関する記述」を含んでいる可能性があります。これらはさまざまなリスクや不確実性を伴うため、実際の事象や結果は、当該将来予想に基づき示唆または想定された内容と大きく異なる可能性があります。したがって、かかる記述に過度に依拠することは避けてください。なお、将来予想に関する記述は、「～する可能性がある」「～する見込みである」「～すべきである」「期待する」「予想する」「目標とする」「計画する」「見積もる」「意図する」「継続する」「信じる」等の用語、またはこれらの否定形や類似表現を用いることで識別される場合があります。

## お問い合わせ

 [brookfieldoaktree.com](https://brookfieldoaktree.com)

 [japan@brookfieldoaktree.com](mailto:japan@brookfieldoaktree.com)

投資商品：FDIC 保険対象外 | 価値毀損の可能性あり | 銀行保証なし

© 2025 Brookfield Corporation

B-807355