

グローバル不動産市場 - 四半期レポート

2020年第4四半期

新型コロナウイルスのワクチンが接種できる見込みとなり、市場センチメントも経済予想も上向いているが、不動産市場に対する見通しは、少なくとも短期的には依然としてやや不確実である。これは1つには、不動産セクターは景気回復に遅行するため、より広範囲な景気回復にバリュエーション（不動産評価額）が出遅れることが原因である。だが、それだけではなく、新型コロナウイルスがテナントのファンダメンタルズに残すとみられる爪痕の深さをまだ見極められないことも理由となっている。我々は変化が加速するであろうことや不動産市場の浮き沈みについて語ることはできるが、それがどの程度で、どのくらい続くのかということはまだ分かっていない。

依然として、構造変化やトレンドに従った長期的視点での不動産投資が魅力的だというのは変わらない。ただ、いつどの水準の不動産価格が入り時かを見極めるのは困難だ。

- 「米国不動産市場概況」では、コロナ禍によって拡大した勝ち組と負け組セクター間の格差について詳しく検証し、これらが急速に変化する可能性があることに警鐘を鳴らしている。また、高齢者向け住宅（シニアハウジング）に対する投資妙味について再検証し、不動産収益と足元の不動産市況との関係を考察する。
- 「欧州不動産市場概況」では、短期的な見通しに対するリスクを検証し、在宅勤務の急増が今後も続いた場合に、オフィス市場の空室率がどのように推移するかを分析する。また、冷凍冷蔵倉庫セクターに焦点を当て、成熟しつつあり割高となってきた当セクターにおいて、いかにして投資機会を捉えるのか考察している。



Dr. Peter Hayes
インベストメント・リサーチ
グローバル責任者

四半期レポート - 米国不動産市場概況

2020年第4四半期 | インベストメント・リサーチ

主要テーマ

- 経済および不動産セクター全体にわたり、K字回復になるとの見方が優勢
- 高齢者向け住宅は減速しているが、大きな打撃は受けていない

経済および不動産セクター全体にわたり、K字回復になるとの見方が優勢

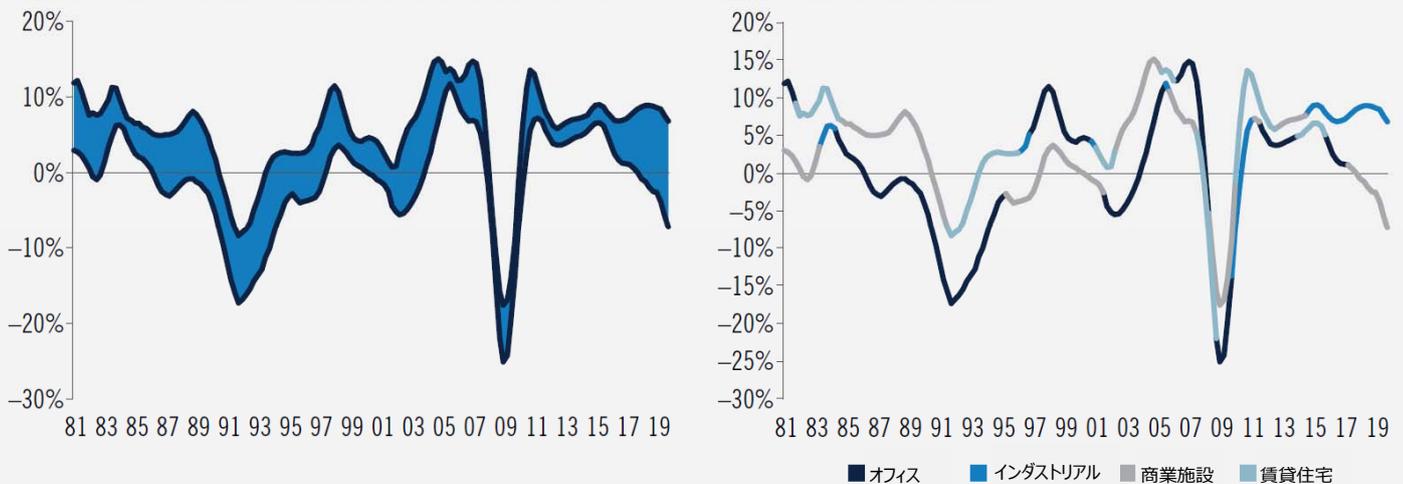
新型コロナウイルス感染拡大後の経済の決定的な特徴の1つに、一部の経済セクターがいち早く完全な立ち直りを見せる一方、その他セクターの低迷が続くというK字景気回復が発生していることが挙げられる。時間の経過とともにこうした乖離パターンはあらゆる層で発生しており、マクロ経済、および不動産の物件タイプ間だけでなく、しばしば同じ物件タイプの中でも、テナントのファンダメンタルズと不動産評価額の両面において推移が大きく異なる。

金融市場は、迅速かつ強固で持続的な金融政策対応に下支えされて、新型コロナウイルスの影響からいち早く抜け出した。特に不動産関連ではデット市場において、これまでのどの景気後退期よりも流動性が潤沢である。一方、労働市場は回復しているものの、過去の水準からみれば依然として極めて軟調で、収益不動産テナントの大部分を占める中小企業は苦戦が続いている。

図1：物件タイプ間の格差は過去に例を見ないほど拡大しており、今後も持続する見込み

不動産評価額成長率の格差：コア不動産における最高値と最低値の差

不動産評価額成長率（物件タイプ別）



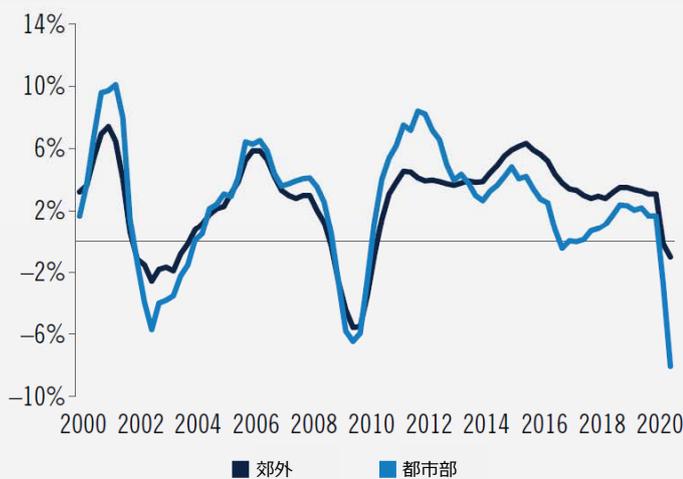
出所：NCREIF、PGIMリアルエステート 2020年12月現在

こうした乖離は不動産市場のパフォーマンスにも表れている。主要物件タイプで最もパフォーマンスの良いものと悪いものの格差はかつてないほど拡大している。これは2006～2016年の間、投資家がすべての不動産を同じように価格付けしていたのと実に対照的である（図1）。こうした平均からの乖離の拡大は、コロナ禍によって引き起こされたというよりも、これまでの傾向が助長されたものの一つである。

最近の勝ち組と負け組を注意深く見てみると、Eコマースの拡大で商業施設が苦戦する代わりに、物流施設を中心としたインダストリアルが好調となっていることが分かる。実店舗からオンラインへと消費が恒久的に移行していることもあり、短期的にこの格差が持続すると予想するのが妥当であろう。郊外住宅に対する堅調な需要を追い風に、賃貸住宅がレンジの上位近辺につけている（図2）。一方レンジの底近くにはオフィスが位置しており、テナントが将来的な必要面積の見直しを行い、賃貸面積の縮小が進んでいることが影響している。

図2：都市部からの人口流出により集合住宅と中心部のオフィスが下落

賃貸住宅の実効賃料（年成長率）



出所：リアル・ページ、PGIMリアルエステート 2020年12月現在

PGIMリアルエステートが保有するオフィス物件の空室率の合計



出所：CoStar、PGIMリアルエステート 2020年12月現在

だが、これには隠された真実もある。つまり過度な調整には注意が必要であるということである。パフォーマンス上位のセクターが、最終的に調整されることはよくあることである。前ページ図1のグラフの色を辿っていくと、最もパフォーマンスの悪いセクターが最後には再び上位に浮上することが多い。足元の基調は今後も続くとしているが、過度に投資家センチメントが悲観的になっていないか我々は注視している。

高齢者向け住宅（シニアハウジング）は減速しているが、大きな打撃は受けていない

不動産とヘルスケアの両方と関係のある高齢者向け住宅（シニアハウジング）¹は、新型コロナウイルスの感染拡大によって、特殊な影響を受けてきた。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う都市封鎖や移動制限を受けてコスト上昇圧力が増す一方で、稼働率は急激に落ちこんだ（図3）。だが、高齢者向け住宅の運営会社は、辛うじてではあるが賃料支払を継続できており、こうしたコスト上昇の一部を居住者に転嫁することも出来ている。

¹ 高齢者向け住宅とは健康高齢者および軽介護者向けのコミュニティーを指し、老人ホームは含まれないことを明記しておく。

図3：高齢者向け住宅の稼働率は低下しているが、賃料はプラスの伸びを維持している

高齢者向け住宅の稼働率と賃料成長率



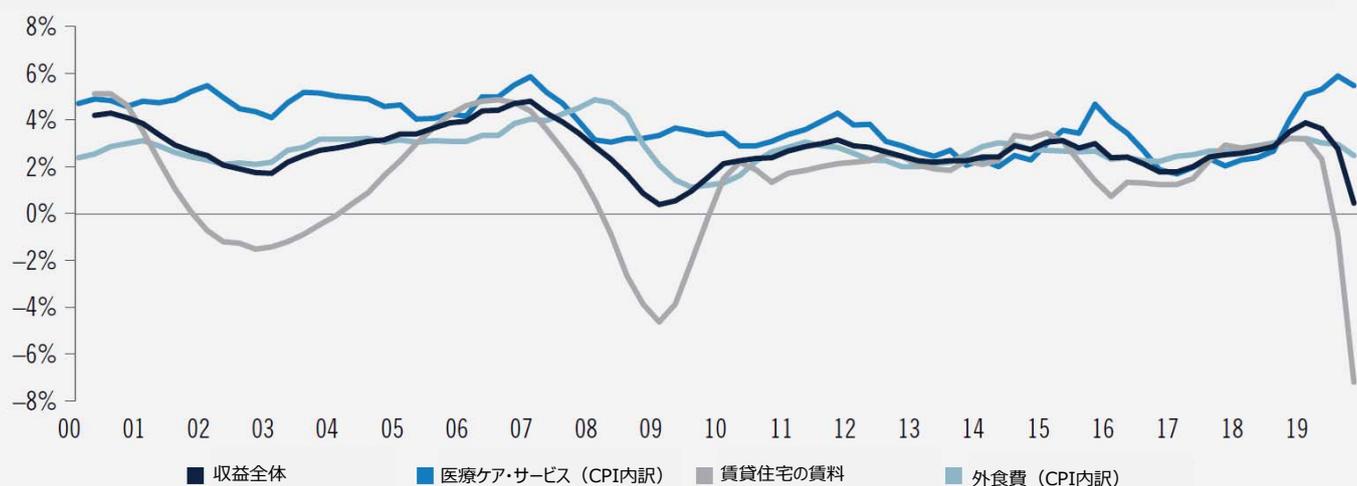
出所：NIC、PGIMリアルエステート 2020年12月現在

高齢者向け住宅は、居住者が単に家賃を支払っているだけでなく、物件の運営が含まれる、いわゆるオペレーティング・アセットである。高齢者向け住宅の居住費用のかなりの部分を、簡易医療や日常生活の支援機能といったサービスに加えて、食事の提供やその他サービス・物品が占めている。高齢者向け住宅の収入は、約1/3が賃料収入、2/3がサービス料収入という内訳になっているが、賃料とは異なりサービスの価格は少なくとも過去20年間にわたって下落していない（図4）。

少なくとも2000年以降、医療ケア・サービスの価格上昇率は年平均3.8%と、消費者物価指数を上回る伸びを示している。この間、消費者物価指数の伸び率は2.2%だった。食事提供サービスの価格上昇率も年平均2.8%であるが、これに対して、同程度の賃貸住宅の賃料の伸び率は年平均1.7%と消費者物価指数を若干下回っている。

図4：高齢者向け住宅の収益源の価格動向はまちまち

高齢者向け住宅の収益内訳別の価格動向



出所：ムーディーズ・アナリティクス、PGIMリアルエステート 2020年12月現在

新型コロナウイルスの感染拡大の当初から稼働率は低下しているにもかかわらず、特に医療ケア・サービスの提供価格は大幅に上昇している。結果として、高齢者向け住宅の収益は、足元の不動産市況が示唆するよりも上昇しており安定している。それにもかかわらず、高齢者向け住宅の所有者のバランスシートは、少なくとも新型コロナウイルスのワクチンが広く接種できるようになるまでは、引き続き圧力を受ける公算が高い。これがディストレスト価格での売却につながる可能性があり、資金が潤沢でバランスシートの強固な投資家にとっては、長期的な人口動態の変化が追い風となるこの物件タイプに投資を開始できる魅力的な入口となり得るだろう。

Dr. Peter Hayes

マネージング・ディレクター
インベストメント・リサーチ
グローバル責任者

Lee Meniffee

マネージング・ディレクター
インベストメント・リサーチ
米州責任者

Kelly Whitman

エグゼクティブ・ディレクター
インベストメント・リサーチ
米州担当

Kaia Henriksen

アナリスト
インベストメント・リサーチ
米州担当

四半期レポート - 欧州不動産市場概況

2020年第4四半期 | インベストメント・リサーチ

主要テーマ

- 明るい兆候が見られるものの、短期的には下振れリスクがある
- リモートワークの拡大は空室率をどの程度押し上げるか
- 冷凍冷蔵倉庫：ファンダメンタルズは良好だが、適正な価格の見極めが必要

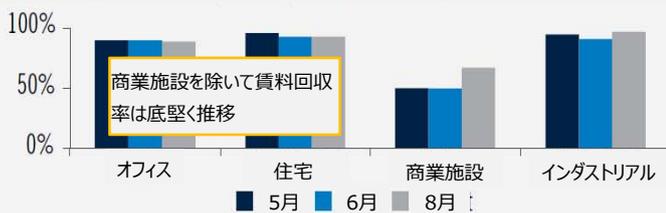
明るい兆候が見られるものの、短期的には下振れリスクがある

ワクチン開発を巡る明るい報道を受けて、市場センチメントは第3四半期以降改善した。今後の予想に関して言えば、来年半ばまでにワクチンが実用化すると想定がコンセンサスの見方を支えているという点においてほとんど変化していない。いずれにしても、ワクチンが普及し、経済全般、とりわけ不動産市場の活動に波及効果が及ぶまでにはある程度の時間がかかるだろう。とはいえ、こうした報道はプラス材料である。

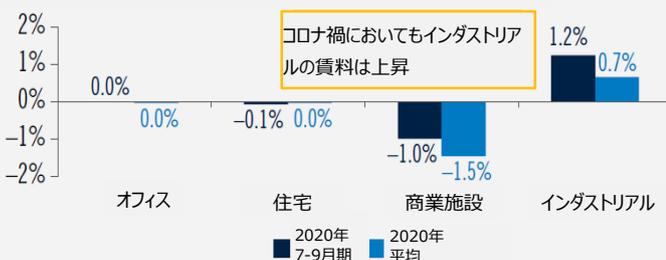
不動産賃貸市場は既に底堅さを見せている。夏場に改善の兆候も見られた商業施設を除いて、賃料回収率は堅調に推移した（図1）。賃料の上昇率もこうした状況を反映している。今年はオフィスと住宅の賃料がほぼ横ばいで、商業施設は下落したが、Eコマース関連施設の必要性から、2020前半に需要が大幅に伸びた物流施設は賃料が上昇した。

図1：明るい兆候が見られるものの、依然下振れリスクがある

INREVセンチメント調査：想定賃料回収率 % (2020年)

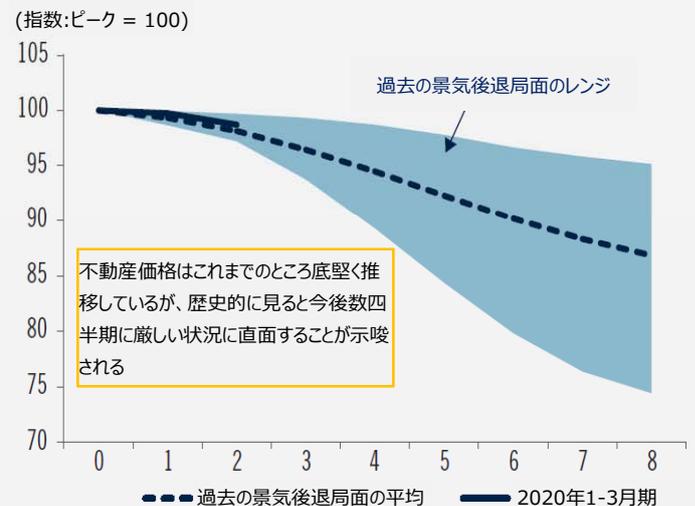


物件タイプ別の賃料成長率（四半期毎）



出所：INREV、PGIMリアルエステート 2020年12月現在

不動産価格予測、欧州全収益不動産



しかし、短期的には状況は楽観視できない。各国は新型コロナウイルス感染者数拡大の抑制に腐心し、9月以降に主要国では再度の都市封鎖措置が実施されたことを受け、既に低水準の欧州のGDP成長率は第4四半期に最大5%程度押し下げられると見られる。深刻化、長期化する経済の停滞が不動産市場に及ぼす影響は避けられない。

歴史的に見ると、不動産市場の下降は通常、緩やかなペースで始まる。テナントは初期の難局をうまく切り抜け、不動産鑑定士と借入先の銀行は評価額の下落を急がないケースが多いからである。だが、時間の経過とともに低迷が顕著となり、不動産価値への影響は大きくなる。7-9月期と10-12月期の下落は、平均で1-6月の2倍深刻化している。

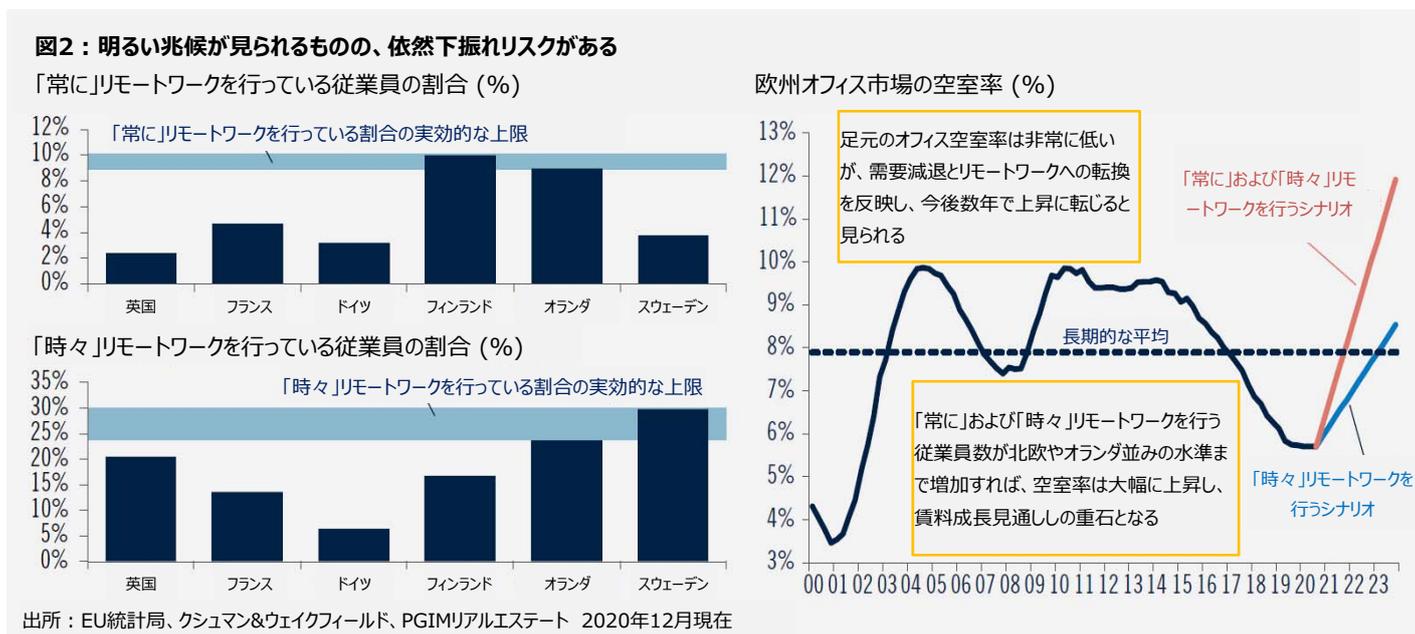
市場センチメントは再び改善しつつあり、政策当局は大規模な金融支援策・流動性供給策を実施している。しかし、多くの企業が2021年以降の状況改善を見込む一方、過去の実績、あるいは足元の市場環境を背景とした短期的な賃貸市場の低迷によって、不動産評価額はより大きな下押し圧力に晒されている。

リモートワークの拡大は空室率をどの程度押し上げるか

オフィス需要の見通しを見極めることは引き続き重要である。都市封鎖の再実施によって、多くの従業員が再び在宅勤務となり、オフィスが空になることは明らかだ。不動産の家主にとっての懸念は、こうした状況が常態化し、従業員と雇用企業が在宅勤務に慣れることにより、大きな行動変化が起こることである。

こうした脅威は現実的ではあるものの、恐らく誇張されたものである。フィンランド、オランダ、スウェーデンといった国々では、既に文化や規則の特性からかなりの程度のリモートワークが可能となっており、これらの国々の状況が有用な参考材料となる（図2）。これらの国々でのリモートワークの水準が、他の国々にとっても、中長期的にわたるリモートワークの実効的な上限を表している。どの国でも、平時に週に3日以上リモートワークを行う従業員の割合が10%を超えると全体の生産性が低下することが証明されており、明確に限界を示している。

リモートワークの拡大度合いを見通すことに限界はあるが、欧州の他の国々において拡大余地は大きい。フランス、ドイツ、英国の欧州3大国で平時にリモートワークを行っている従業員の割合が3%程度なのに対し、フィンランドとオランダは9%である。フランスとドイツは時々リモートワークを行う（週に1~2日）従業員の割合も相対的に少ない。



総合的に見ると、オフィス勤務からリモートワークへの転換が不動産賃貸需要に与える影響は、壊滅的ではないものの非常に大きいことが明らかである。図2の右側のチャートは2つのシナリオが空室率に及ぼす影響を示している。1つ目は常態的にリモートワークを行う従業員数のみが増加するシナリオでオフィス需要が減退し、これが空室率の上昇に及ぼす影響、2つ目は時々リモートワークを行う従業員数が大きく増加する、より極端なシナリオが及ぼす影響を示している。いずれの場合も、欧州のオフィス空室率は長期平均を上回り、持続的な実質賃料の上昇が期待できない水準となる。空室率の始点が低いことはプラス材料だが、明らかに賃料は当面、抑制されるリスクがあり、より多くの従業員が時々リモートワークを行うようになれば尚更である。したがって、勤務形態の全面的な変化が起こる可能性は低いものの、コロナ禍以前のモデルには明らかにリスクがある。結論として、オフィスセクターにおいては、インカム収益水準の見通しは依然として不透明で、足元の歴史的な低利回りでの取得は引き続き投資妙味が低いと考えられる。

冷凍冷蔵倉庫：ファンダメンタルは良好だが、適正な価格の見極めが必要

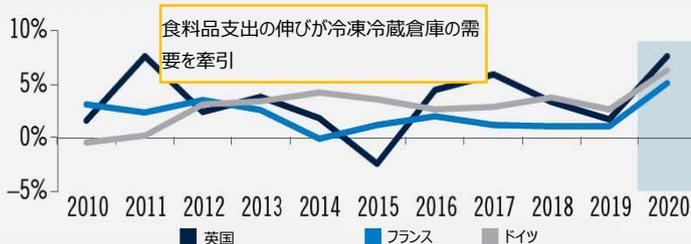
Eコマースの利用拡大といったコロナ禍以前のトレンドが加速しており、投資家の関心の高まりと歩調を合わせるように物流施設の需要は大きく増加した。物流セクターへの資金流入は衰える気配がなく、特性の異なるサブセクターへの関心が高まっている。地理的特性（消費地により近接したラスト・マイル拠点など）によって分類されるサブセクターもあれば、不動産特性によるサブセクターもある。冷凍冷蔵倉庫は後者の一例で、足元で強い関心を集めている。

冷凍冷蔵倉庫は、医薬品や生鮮食料品といった温度管理が必要な商品の配送・保管を目的として設計されている。そのため、消費者の食料品支出の拡大が当然のことながら重要な需要喚起要因となる。新型コロナウイルス感染拡大抑制を目的とした規制措置を背景に、食料品は大手食料品小売企業やEコマースを通じて家庭に直接配送されるようになり、2020年の冷凍冷蔵倉庫需要は大きく押し上げられた（図3）。

欧州全般において物流施設に対する需要が堅調に推移した結果、深刻な景気後退や大規模な新規物件供給にもかかわらず、今年は賃料が上昇した。データの入手は困難だが、我々の推定によると、冷凍冷蔵倉庫の今年の賃料上昇は通常の物流施設の上昇をさらに上回ったと見ており、良好な追い風を受けて、今後数年にわたってさらに上昇する可能性がある。

図3：冷凍冷蔵倉庫のファンダメンタルズは良好、適正価格が重要

消費者の食料品支出の伸び（％）

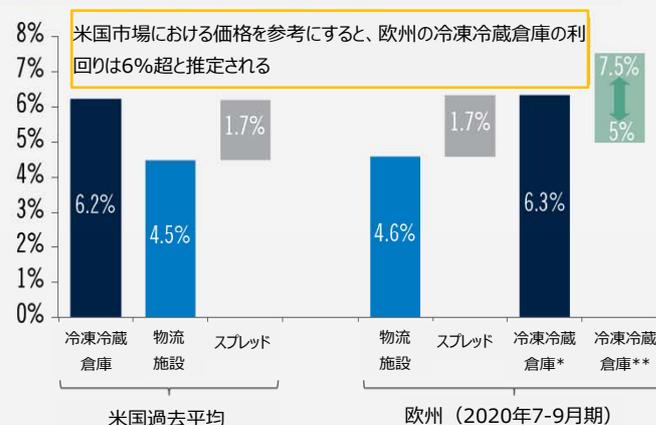


冷凍冷蔵倉庫の新規需要（単位：1,000m²）



出所：オクスフォード・エコノミクス、グリーン・ストリート、PMA、MSCI、PGIMリアルエステート 2020年12月現在

欧州の冷凍冷蔵倉庫の推定利回り



* PGIMリアルエステートの推定

** 仲介業者の取引レンジ

貸市場の需要の力強さを考慮すると、冷凍冷蔵倉庫の魅力的な投資利回り水準はどの程度だろうか。より成熟した機関投資家主体の米国市場では、冷凍冷蔵倉庫の利回りは通常の物流施設の利回りを170bps上回っている。このスプレッドを欧州市場に適用すると、欧州の冷蔵保管施設の適正利回りは6.25%程度と、仲介業者の見込みに沿った水準となる。

通常の物流施設に対する利回りスプレッドは、冷凍冷蔵倉庫セクターが成長、成熟化するのに伴って縮小する可能性が高いが、これは機関投資家が欧州の冷凍冷蔵倉庫により高いリスクプレミアムを付与していることを示している。現在のところ、需要の大部分は自己利用（倉庫使用者が倉庫を自己保有）で、投資用不動産の市場は小規模で細分化している。冷凍冷蔵倉庫は建設および維持コストが相対的に高く、投資妙味の高い投資を実現するには、適正な価格でのエントリーポイント（入口）の見極めが重要となる。

Dr. Peter Hayes

マネジング・ディレクター
インベストメント・リサーチ
グローバル責任者

Greg Kane

エグゼクティブ・ディレクター
インベストメント・リサーチ
欧州責任者

Florian Richter

アシスタント・バイス・プレジデント
インベストメント・リサーチ
欧州担当

重要な情報

PGIMは、ブルデンシャル・ファイナンシャル・インクの資産運用ビジネスの中核を担っています。PGIMリアルエステートはPGIMの不動産運用ビジネス部門として、登録投資顧問会社であるPGIMインクを通じて業務を行っています。登録投資顧問会社としての登録は、一定の水準またはスキルまたはトレーニングを意味するものではありません。PGIM、それぞれのロゴ、およびロック・シンボルは、ブルデンシャル・ファイナンシャル・インクおよびその関係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。米国のブルデンシャル・ファイナンシャル・インクは、英国を本拠とするブルデンシャル社、あるいはM&G plcの子会社であり英国を本拠とするブルデンシャル・アシアランス・カンパニーとはなから関係がありません。PGIM リミテッドは英国金融行動監督機構（FCA）の認可を受けており（登録番号 193418）FCA の規制が適用される他、欧州経済領域（EEA）内のさまざまな法域でも正式に認可を受けています。PGIMリアルエステートはPGIMリミテッドの関連会社であり、ブルデンシャル・ファイナンシャル・インク（PFI）の主要な資産運用事業であるPGIMインクの不動産運用ビジネス部門です。PGIMリミテッドは英国における登録業者（No.3809476 VAT No.447 1835 36）であり、登記上の事務所所在地はGrand Buildings, 1-3 Strand, Trafalgar Square, London WC2N 5HRです。本資料は、ルクセンブルク金融監督委員会（CSSF）の規制下にあるPGIMリアルエステート・ルクセンブルク S.A.によって配布されます。ドイツにおいては、本資料は、PGIMリアルエステート・ジャーマニーAGによって配布されます。PGIMリアルエステート・ジャーマニーAGは、ドイツ連邦金融監督所（BaFin）によって規制されています。本資料で提供されている情報はシンガポール金融管理庁（MAS）に登録し、その認可を受けた同国の投資運用会社であるPGIM（シンガポール）プライベート・リミテッドが担当しています。PFIM（香港）リミテッドでは、本資料は香港証券先物取引委員会に登録しているPGIM アジア・ファンドマネジメント・リミテッドが証券先物条例スケジュール1 パート1 で定義された機関投資家を対象に提供を行っています。オーストラリアでは、PGIM（オーストラリア）Pty Ltd.（PGIM オーストラリア）が、（豪州2001年会社法で定義されている）販売会社に対して情報を提供しています。PGIMオーストラリアはPGIMリミテッドの代理人であり、PGIMリミテッドは金融サービスに関して豪州2001年会社法により必要とされる豪州金融サービス・ライセンスの取得が免除されています。PGIMリミテッドは英国法に基づきFCAの監督下にあり（登録番号：193418）、オーストラリア証券投資委員会のクラス・オーダー 03/1009が適用されるためです。なお、英国法はオーストラリア法と異なります。

本資料は、経済状況、資産クラス、有価証券、発行体または金融商品に関する資料作成者の見解、意見および提言について示したものです。本資料を当初の配布先以外の方（当初の配布先の投資アドバイザーを含む）に配布することは認められておりません。またPGIMリアルエステートの事前の同意なく、本資料の一部または全部を複製することや記載内容を開示することを禁止いたします。本資料に記載されている情報は、作成時点でPGIMリアルエステートが信頼できると判断した情報源から入手したものです。PGIMリアルエステートはその情報の正確性、完全性、および情報が変更されないことを保証するものではありません。本資料に記載した情報は、作成時（または本資料に記載したそれ以前の日付）における最新の情報ですが、予告なく変更されることがあります。PGIMリアルエステートは情報の一部または全部を更新する義務を負うものではありません。また、情報の完全性または正確性について明示黙示を問わず何ら保証または表明するものでなく、誤謬についての責任を負うものでもありません。本資料は特定の証券、その他の金融商品、または資産運用サービスの勧誘を目的としたものではなく、投資に関する判断材料として用いるべきではありません。過去のパフォーマンスは将来の運用成績を保証するものではなく、また信頼できる指標となるものでもありません。本資料に記載されている情報や本資料から導出した情報を利用したことにより（直接的、間接的、または派生的に）被り得るいかなる損失についても、一切責任を負いません。

PGIMリアルエステートおよびその関連会社は、それぞれの自己勘定を含め、本資料で示した推奨や見解と矛盾する投資判断を下す可能性があります。

本資料はそれぞれのお客様の置かれている状況、投資目的、あるいはニーズを考慮しておりません。また、特定のお客様もしくは見込み客に対して特定の証券、金融商品、または投資戦略を推奨するものでもありません。いかなる証券、金融商品、または投資戦略についても、これらが特定のお客様もしくは見込み客にとって適切であるかどうかに関する決定は下しておりません。本資料に記載された証券または金融商品についてのご判断はご自身で行ってください。

利益相反：PGIMリアルエステートのファンドまたは商品の投資委員会で、投資対象の有価証券や取引に下す判断に関して調査チームの主要スタッフが投票権を持つ場合があります。さらに、調査担当者が組織自体または特定の投資ファンドもしくは投資商品の全体的なパフォーマンスに基づくインセンティブ型の報酬を受領する場合があります。本資料の発行時点で、PGIMリアルエステートまたはその関連会社が上場不動産投資信託（REIT）を含む不動産の相当のポジションを購入、売却、または保有している場合があります。PGIMリアルエステートの関連会社は、本資料に記載する推奨とは無関係の異なる調査資料を作成して発行する可能性があります。営業、マーケティング、トレーディングの担当者など、本資料の作成者以外のPFIMリアルエステートの従業員が、本資料に表示する見解とは異なる市場に関するコメントもしくは意見または独自の投資アイデアを、口頭もしくは書面でPGIMリアルエステートのお客様もしくは見込み客に提示する可能性があります。利益相反もしくはそのおそれについて、詳しくはPGIMのフォーム ADV第2部をご覧ください。

パンデミックが発生することで、その規模にもよりますが、全国的な経済状況あるいは地方経済の状況がそれぞれ各様の損害を被る可能性があり、これによって当ファンドおよび当ファンドの基礎となる投資不動産の価格にも影響が及ぶ可能性があります。感染症や伝染病が広範囲に拡大することで経済が混乱し、こうした混乱が不動産のバリュエーション、ファンド投資、将来的なファンドのリターンに悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、新型コロナウイルスの感染は拡大を続けており、これによって不動産価格、パフォーマンス、ファンド投資の一部あるいは全体的な財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ファンドが投資対象を確保し投資を実行する能力にも悪影響を及ぼす可能性があります。新型コロナウイルスが今後どのように推移するか、その結果どのような影響があるかについては依然として不透明です。

この資料は、情報または教育を目的として作成されたものです。この資料の提供にあたり、PGIMは、(i) お客様に対して受託者としての役割を果たしておらず、また受託者としての立場で助言を提供するものでもなく、(ii) 投資運用サービスの提供にはその対価として報酬が生じるため、ここでは公平な投資アドバイスについて提供するものでもありません。

留意事項

- 本資料はPGIMリアルエステートが作成したものです。PGIMリアルエステートは、米国SECの登録投資顧問会社であるPGIMインクの不動産運用ビジネス部門として、PGIMインクを通じて業務を行っています。
- 本資料はPGIMリアルエステートが作成した“QUARTERLY INSIGHTS – Fourth Quarter 2020 | Investment Research”をPGIMジャパン株式会社が邦訳したものです。邦訳に際し解釈および表現に違いがある場合は英文が優先します。
- 本資料は、当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たものであり、特定の金融商品の勧誘又は販売を目的としたものではありません。また、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。
- 記載されている市場動向等は現時点での見解であり、これらは今後変更することもあります。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のですが、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。
- 過去の運用実績は必ずしも将来の運用成果等を保証するものではありません。
- 本資料は法務、会計、税務上のアドバイスあるいは投資推奨等を行うために作成されたものではありません。
- 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堅くお断り致します。
- “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。
- PGIMジャパン株式会社は、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、英国プルデンシャル社とはなんら関係がありません。

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 投資信託協会、一般社団法人 日本投資顧問業協会
PGIMJ77690