



Chairman's Column

見えない距離を埋める試行錯誤

先日の千葉県一帯の線状降水帯は本当に前代未聞のひどい降雨で、こんな都会でも帰宅困難者続出とは、普段の想定を超えています。被害にあわれた方の一刻も早い復帰を願っております。

さて当社では、コロナ禍を契機に完全リモート体制を確立し、自宅を勤務地とする152名の仲間が国内外で働いており、そのうち10名は海外在住です。出社は不要で、正社員・契約社員・業務委託など事情に応じて柔軟に働き方を選べる仕組みを整えてきました。「いつでも、どこでも、だれでも」という仕事のスローガンは、この体制を象徴するものです。世の中では出社回帰の流れも強まっていますが、当社はこの方針を続けております。私自身も実際にはお会いしたことのない方も多くいますが、その分働く場所の自由は、個々の人生を支える重要な基盤であり、最近の人財不足の解消にも一部寄与していると思います。

しかし、リモートワークには見えにくい課題もあります。部署によってはコミュニケーションの濃淡が生まれたり、孤独感を感じることはないでしょうか。ワンオンワンやWeb会議でフォローしていても、「あの上司は会議で忙しいに違いない」という思い込みがミスコミュニケーションを生む場面もあります。こうした心理的な壁は、物理的な距離以上に組織の連携を阻害します。メールしても返信レスなのが一番つらいです。



だからこそ、私たちは「気軽に相談できる体制」を本気で整えたいと考えています。雑談レベルのやり取り、困りごとの早期共有、サンクスカードを通じて、日々の何気ない行動や支え合いに「ありがとう」を伝え合う文化。これらを自然に行える環境づくりは簡単ではありませんが、試行錯誤を続ける価値があります。特に報告相談を受ける上司側の典型的なことが重要だと思われれます。その昔、昭和・平成時代は鬼上司みたいなのもあったかもしれませんが、今は面倒を見てくれるフレンドリーな上司、フレンドリーと言っても個性があるのでとらえ方はバラバラでもよいと思います。

全国そして海外に散らばる仲間が安心して力を発揮できるように、距離を弱点ではなく強みに変える挑戦を、これからも続けていきます。

代表取締役会長 松澤 和浩



MONTHLY TOPIC

De-vrandから3年目を迎えて
～この1年の歩みとこれから～

みなさま、いつもASA GROUPのニュースレターをお読みいただき、ありがとうございます。

「ASA GROUP」へと私たちがブランドを進化させ、「De-vrand」と名付けた挑戦から2年が経ちました。振り返れば、私たち自身が何をを目指すのか、そしてお客様やオルタナティブファンド業界に対して、これまで以上にどのような価値を提供できるのか。それを考え、試し、少しずつ形にしてきた2年間でした。

社内では、お客様からいただく声や日々の業務の中で見えてくる課題を起点として、既存サービスを改善するだけでなく、新しいビジネスやサービスの可能性を模索する動きが少しずつ生まれています。新しくASA GROUP に参画してくれた、グローバル人財を含むメンバーが実務の中で経験を積み、ビジネスへの対応力も着実に高まりつつあります。

また、パートナー会計事務所様とのアライアンスの取り組みも広がっています。我々のノウハウを活かしながらお客様を支えるネットワークが少しずつ形になっています。

Thēseus Data Lake (TDL) も、特に金融機関とのデータ連携が進んだことで、キャッシュマネジメント機能は大きく進化しました。さらに、プロパティマネジメント領域の機能も一部提供を開始しています。

「システムをつくる」ことが私たちの目的ではなく、ASA GROUPが長年培ってきた実務の力を組み合わせることで、ワークフローをよりシンプルに、よりスムーズに。その考え方は、2年前から変わっていません。

一方で、大きな課題もあります。大変ありがたいことに、多くのお客様からご依頼やご相談をいただく一方で、それに対するサービスの供給力が十分に追いついていないことが、現在最も重要な課題の一つです。

人財の採用・育成、業務プロセスの改善、テクノロジーの活用、そしてパートナーとの協業。これらを組み合わせながら、品質を落とすことなく、より多くのご依頼にお応えできるキャパシティをどうつくるのか。現在も試行錯誤を続けています。

我々がやりたいこと、変えたいこと、解決したいことは、この2年間でさらに増えました。2年前には「これからやりたいこと」だったものが、少しずつ「実際に動いていること」へと変わっています。

一つひとつの動きはまだ小さくても、それらをつなげることで、ASA GROUPが提供できる価値はもっと大きくできると考えています。

世界の資金の流れをなめらかに。
誰もが心躍る未来へ。

この理念に向かって、ASA GROUPはまだまだ進化の途中です。3年目のDe-vrandも、止まることなく前へ。これからのASA GROUPにも、ぜひご期待ください。

代表取締役社長 栗国 正樹



J-REIT TOPIC

J-REIT7月の動向

【対象期間】2026/7/1～2026/7/31

<対象期間の決算発表銘柄>

2026年7月に決算を発表したREITは8銘柄（いずれも2026/5期決算）

<対象期間の物件移動>

物件取得銘柄数	物件取得総額	物件取得物件数
8リート	805億円	17件
物件譲渡銘柄数	物件譲渡総額	物件譲渡物件数
4リート	475億円	5件

<アセット別物件移動>

		オフィス	レジデンス	商業	ホスピタリティ	物流	その他 不動産	出資持分等	総額
取得	金額	33億円	158億円	0億円	163億円	438億円	12億円	0億円	805億円
	構成比率	4%	20%	0%	20%	54%	1%	0%	100%
	件数	1件	9件	0件	2件	4件	1件	-	17件
	構成比率	6%	53%	0%	12%	24%	6%	0%	100%
譲渡	金額	80億円	5億円	9億円	309億円	0億円	72億円	-	475億円
	構成比率	17%	1%	2%	65%	0%	15%	0%	100%
	件数	1件	1件	1件	1件	-	1件	-	5件
	構成比率	20%	20%	20%	20%	0%	20%	0%	100%

<2026年8月の決算発表銘柄> 9銘柄

2026年9月の予定

<決算発表>

9/14（月）	2971	エスコンジャパンリート投資法人	3459	サムティ・レジデンシャル投資法人
	3234	森ヒルズリート投資法人	3468	スターアジア不動産投資法人
	3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	8957	東急リアル・エステート投資法人
	3292	イオンリート投資法人	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人
	3455	ヘルスケア&メディカル投資法人		
9/16（水）	401A	霞ヶ関ホテルリート投資法人		
9/17（木）	2989	東海道リート投資法人	3463	いちごホテルリート投資法人
	3249	産業ファンド投資法人	3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
	3269	アドバンス・レジデンス投資法人		

<権利付き最終日> 9/28（月）



J-REIT TOPIC

<今月のトピックス>

上半期のパフォーマンスを振り返って

今月はJ-REIT（東証REIT指数）の2026年上半期（2026年1月から6月）におけるパフォーマンス（終値）を振り返ります。

2026年は年初、2,000ポイント超を付け、上半期は1,800ポイント台となっています。2,000ポイントを超えれば好調と言われることから考えれば、年初は好調域にありながらも、それから10%程度落ち込んだこととなります。

年初（2026/1/5）：2,016ポイント
上半期末（2026/6/30）：1,805ポイント
上半期高値（2026/1/16）：2,067ポイント
上半期安値（2026/6/5）：1,751ポイント

ちなみに、過去最高値は2007年5月の2,612ポイントで、最安値は2008年10月の704ポイントでした。上半期の指数低下の主たる要因は、上場REITの分配金が昨年から総じて前期比増配傾向が続く中、金利の先行き不透明感があると考えられます。最近の金利は、国債の利回りでもJ-REITの取引開始以来の最高水準となっています。この不透明な金利動向が如実に表れているのが新規投資法人の登録数と思われます。2026年上半期の投資法人登録数は0となっており、過去順調に拡大してきたREITですが、慎重な動きが出ている可能性があります。

2021年以降の年間投資法人(私募REIT+J-REIT)登録実績

2021年	5法人
2022年	11法人
2023年	7法人
2024年	3法人
2025年	5法人

訪問したREITの運用を検討している運用会社の多くから、不透明な金利動向により慎重になっていると聞きました。今後、REITが資産運用立国の一角を担えるかは、金利動向を注視しながら見極める必要があるかもしれません。

ASAリートパートナーズ
リートパートナー部 グエン・ティ・ホン



ディスクレイマー

本資料は、投資判断の参考となる情報提供のみを目的として当社が作成したものであり、特定の有価証券等の売買の勧誘ではありません。本資料の記載内容・数値・図表等は作成時点の情報に基づきますが、その正確性・完全性を保証するものではなく、予告なしに変更される場合があります。また、当社は本資料を将来更新または訂正する義務を負いません。本資料の考察部分で述べる見解については、執筆者の個人的な見解であり、本資料記載のいかなる内容も将来の運用成果を約束・示唆するものではなく、最終的な投資判断はご自身の判断と責任で行ってください。当社は、本資料言及対象の投資法人又はその運用会社との間で、業務上の関係を有している場合がありますが、本資料の記載内容は公開情報に基づくもので、当該関係の影響を受けていません。