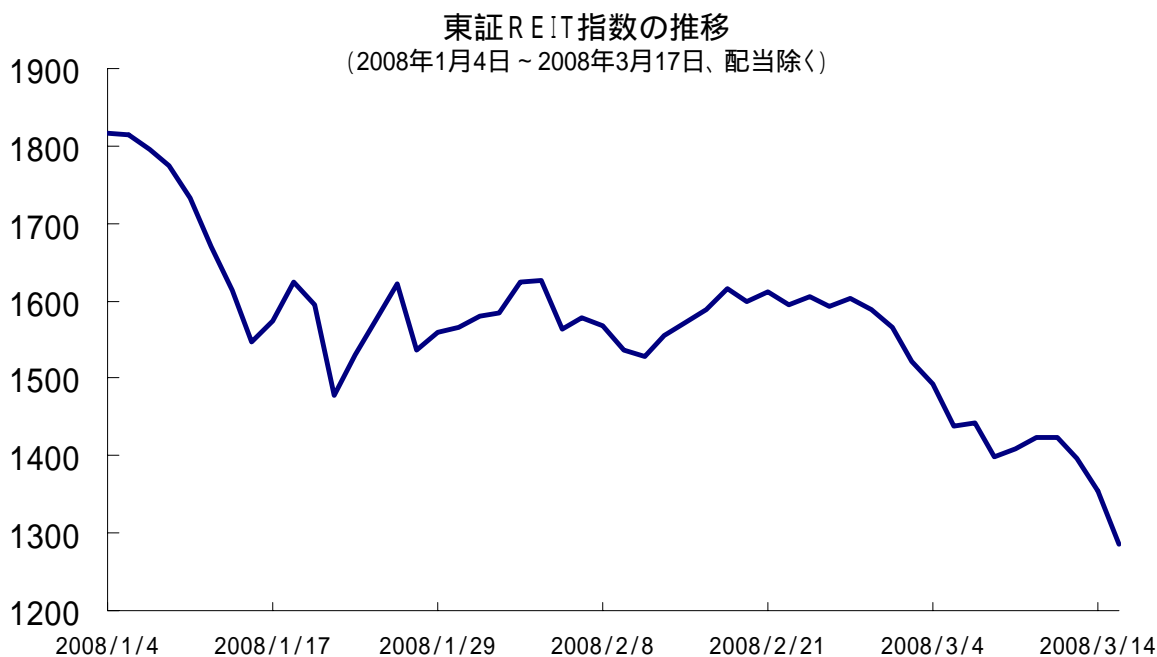


最近の J-REIT 市場の調整について

3月17日のJ-REIT市場は、東証REIT指数(配当除く)で前日比 5.15%の1,285.34となり大きく下落しました。1月中旬以降、同指数は1,600ポイント前後で推移していましたが、2月末以降下落基調が強まっております。同指数の2/29～3/17の騰落率は 17.86%となりました。

背景に国内外の株式市場と海外のREIT市場の調整(下落)があり、TOPIX(東証株価指数)の2/29～3/14の騰落率は 9.90%、海外REIT市場は、米国が+0.25%とプラスで推移していますが、オーストラリアが 7.04%、シンガポールが 7.44%となっております(海外REIT指数はS&Pシティグループ・グローバルREITインデックス(配当除く、現地通貨ベース))。海外市場で住宅関連のネガティブなニュースが続いたこと、国内市場ではマンション市況の停滞や中堅不動産会社の一部で業績下方修正が行なわれたことなどから、セクター全体として嫌気され東証REIT指数の下落率が大きくなりました。

東証REIT指数及び東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、東証REIT指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利及び東証REIT指数の商標に関するすべての権利は東京証券取引所が有します。S&Pシティグループ・グローバルREITインデックスは、ザ・マグロウヒル・カンパニーズの所有する登録商標です。



当資料は、証券市場に関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したものです。当資料は市場全般や個別証券の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆するものではありません。当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料中の記載事項は、全て当資料作成時以前のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。当資料中のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。

【ご参考資料】

一方で、J-REIT 市場の各銘柄の分配実績は、依然概ね着実なものとなっています。今後もオフィス特化型 REIT を中心に分配金の緩やかな上昇が予想されています。

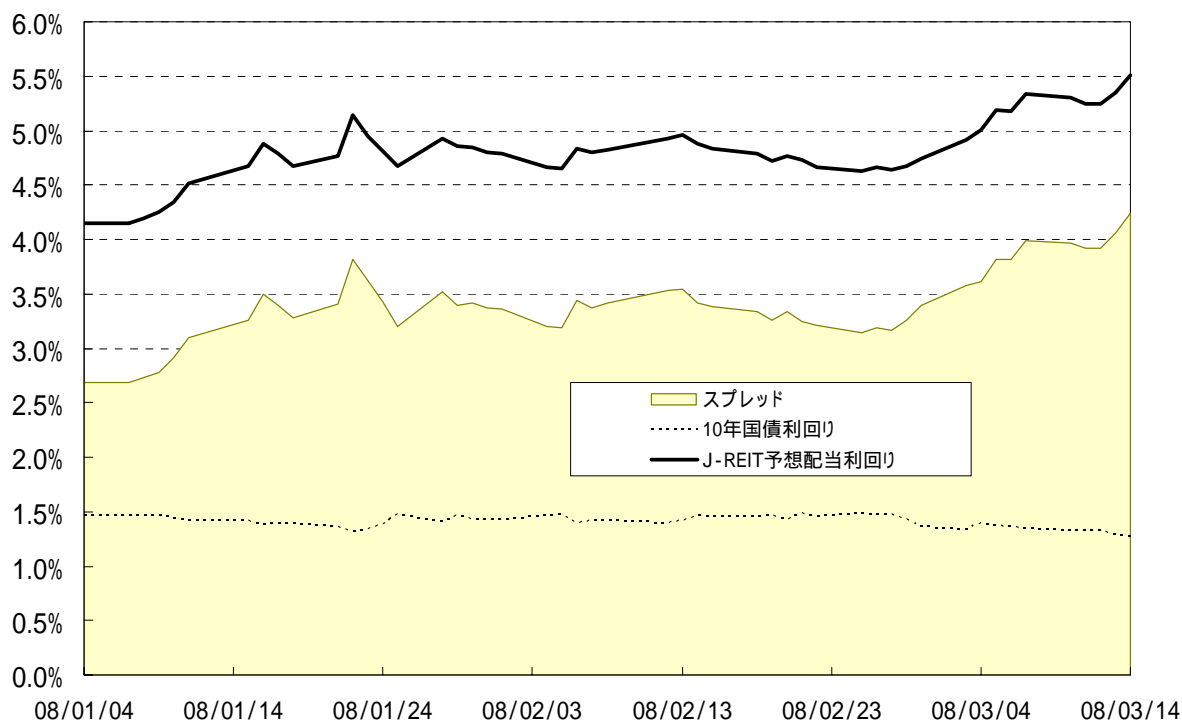
また、東京のオフィス空室率は直近発表の統計で若干上昇しておりますが、依然として低水準であり、テナント需要も堅調です。低い空室率を背景に賃料相場は上昇傾向にあり、今後も堅調に推移すると見られています。

さらに、長期金利は 1.2% 台まで低下しており、時価総額が相対的に大きくスポンサーの信用力も高い大手 REIT に関しては金融機関からの資金調達状況も概ね良好です。従って金利コストの上昇懸念は後退しており、国債利回りに対する J-REIT の配当利回りの相対的な魅力度も上昇しました。

(ご参考)長期金利(10年国債利回り)と J-REIT 配当利回りのグラフ

(2008年1月4日~2008年3月14日)

但し、J-REIT 予想配当利回り: 上場する J-REIT (投資法人) が発表する予想配当を基に、時価総額で加重平均して野村アセットマネジメントが作成。



短期的には、グローバル株式市場・REIT 市場の動向や、外国人投資家の J-REIT への投資スタンスにより、J-REIT 市場が不安定な動きになることが予想されますが、足許 2008 年 2 月の J-REIT の投資部門別売買動向によると外国人は約 123 億円の買越しとなっております。

東京をはじめとする大都市圏の不動産ファンダメンタルズは、オフィス中心に依然堅調であり、J-REIT 市場全体でも中長期的には安定することが期待されます。

以上

【野村アセットマネジメントからのお知らせ】

投資信託に係るリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし、投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価値が変動します。したがってお客様のご投資された金額を下回ることもあります。

又、投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては目論見書や契約締結前交付書面を良くご覧下さい。

投資信託に係る費用について

ご投資いただくお客様には以下の費用をご負担いただきます。

<p>申込手数料 (上限 3.675% (税込み))</p>	<p>投資家が投資信託の買付を申し込む際に負担する費用です。販売会社が販売に係る費用として受け取ります。手数料率等については、投資信託の販売会社に確認する必要があります。投資信託によっては、換金時(および償還時)に「換金手数料」等がかかる場合もあります。</p>
<p>信託報酬 (上限 2.121% (税込み))</p>	<p>投資家はその投資信託を保有する期間に応じてかかる費用です。委託会社は運用に対する報酬として、受託会社は信託財産の保管・管理の費用として、販売会社は収益分配金や償還金の取扱事務費用や運用報告書の発送費用等として、それぞれ按分して受け取ります。</p>
<p>信託財産留保額 (上限 0.5%)</p>	<p>投資家が投資信託を換金する際等に負担します。投資家の解約等によって信託財産内で発生するコストをその投資家自身が負担する趣旨で設けられています。</p>
<p>その他の費用</p>	<p>上記のほかに「組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料」「監査費用」「外貨建資産の保管等に要する費用」等、保有する期間等に応じてご負担いただく費用があります。</p>

(ご注意)

上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、野村アセットマネジメントが運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載していますが、投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に良く目論見書や契約締結前交付書面をご覧下さい。

ご留意事項

ファンドは元金が保証されているものではありません。

ファンドに生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。

投資信託は金融機関の預金と異なり、元本は保証されていません。

投資信託は預金保険の対象ではありません。

登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金が適用されません。

投資信託は保険契約における保険金額とは異なり、受取金額等の保証はありません。

投資信託は保険ではなく、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。

商号:野村アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第 373 号

加入協会:(社)投資信託協会 / (社)日本証券投資顧問業協会