

## 本日(10月10日)のJ-REIT市場の下落について

本日(10月10日)のJ-REIT市場は、代表的な指数である東証REIT指数(配当除く)が前場引け時点で118.38ポイント安の715.76ポイント(前日比▲14.19%)と大幅に下落し、年初来安値を更新しました。

主な背景は、昨日、不動産投資信託(REIT)のニューシティ・レジデンス投資法人が東京地裁に民事再生手続きの開始を申し立て、受理されたことで、上場REITとして初めての破たんとなったこと、および米国株式市場が引き続き軟調に推移したこと等があります。

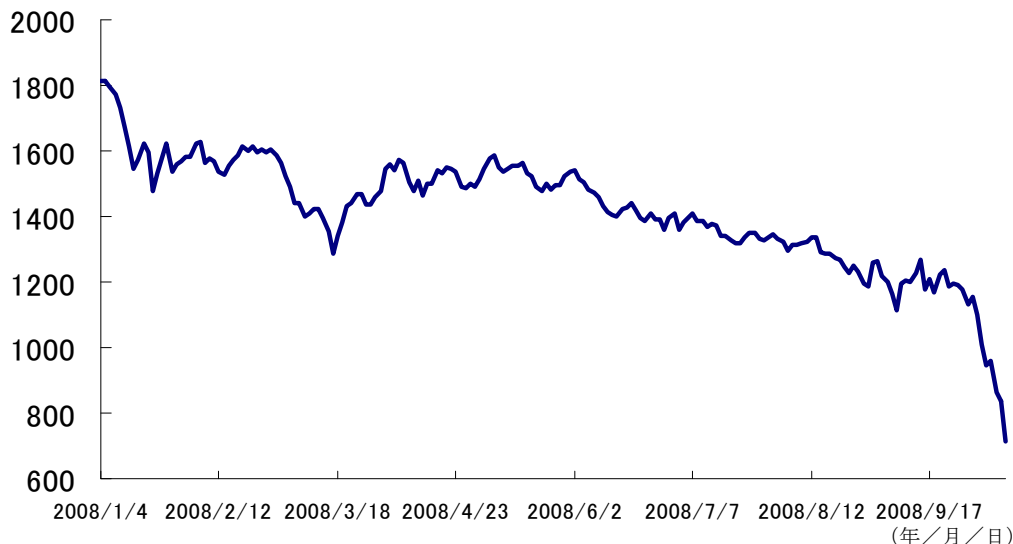
当投資法人が破たんした要因は、プレスリリース及び記者会見の内容によると、サブプライムローンに端を発した信用収縮の影響を受け、10月末に予定していた物件の購入費用及び10月17日に期日を迎える借入金の借換えの目途がたたなかったためとしております。なお東京証券取引所によれば当投資法人は11月10日に上場廃止が予定されております。

今回の破たんにより、J-REIT市場は短中期的に不透明感が高い状況が続くと考えられます。

具体的には、他の中堅・中小のJ-REITにおいて借入コストなどの資金調達条件が悪化し、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また一部のJ-REIT下位銘柄が破たんする可能性が残り、J-REIT市場全体に影響を及ぼす可能性があります。

一方、時価総額が相対的に大きいJ-REIT上位銘柄は、スポンサー企業が大手不動産会社、商社等である場合が多く、J-REIT本体とともに安定的に運営されており、賃料収入を中心としたキャッシュフロー及び安定的な財務内容となっていることから、分配金水準は維持されると見えています。

東証REIT指数の推移  
(2008年1月4日～2008年10月10日前場引け、配当除く)



(出所) Bloomberg より野村アセットマネジメント作成

以上

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。