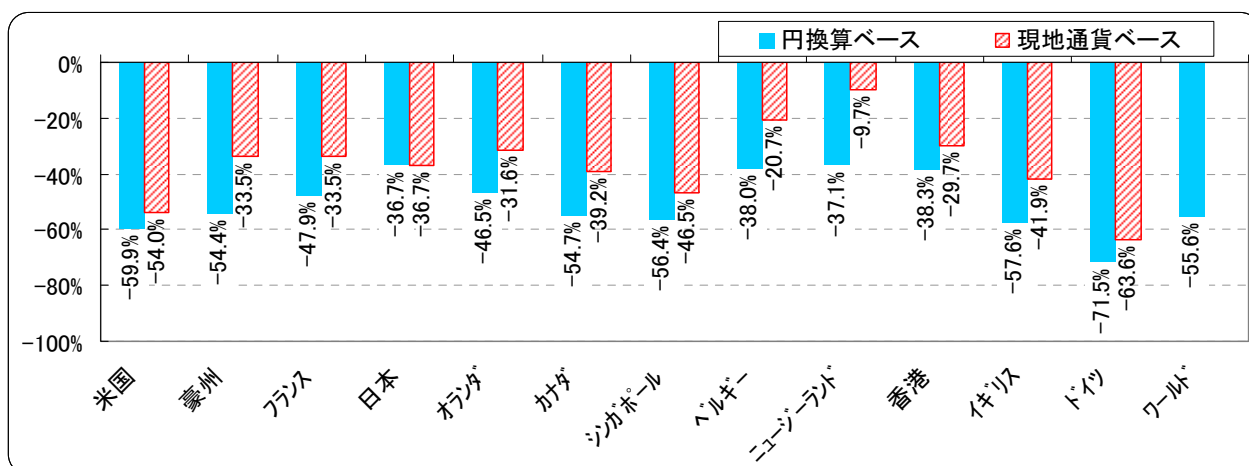


世界リート(不動産投資信託)市場の下落について

本年9月15日の米証券大手リーマン・ブラザーズの破綻以降、多くの国・地域においてリート(不動産投資信託)市場が下落しております。S&P先進国REITインデックス(配当込み)の9月12日から12月2日までの騰落率は▲55.6%(円ベース)となりました。

世界的な金融危機が深刻化し、金融市場における資金調達が一段と厳しくなる中、金融機関からのリート運転資金に関連した融資の縮小、借入れにおける金利負担コストの増大などリートへの悪影響が懸念されています。

(グラフ) 各国リート指数の騰落率 (2008年9月12日～2008年12月2日)



各指数は、S&P先進国REIT指数(配当込み・円換算ベース)に基づいております。

*ワールド: S&P先進国REIT指数

(出所)スタンダード・アンド・プアーズの情報を基に野村アセットマネジメントが作成

※S&P先進国REIT指数に関する著作権、およびその他知的所有権はThe McGraw-Hill Companies社に帰属しております。

<世界リート市場下落の要因>

世界リート市場が大幅に下落した主な要因としては、次のことが考えられています。

1) 先進諸国における景気後退懸念

米国の大手自動車メーカーにおける経営難や、米国の有力小売販売業者の破たんなど、金融システム危機による実体経済への影響が顕在化し始めたことから、深刻な景気後退に対する懸念が急速に高まったこと。

2) 世界各国の株式市場の下落

米国株式市場においてNYダウ工業株30種平均指数が過去最大の下げ幅を記録するなど、米金融

当資料は、世界REIT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。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や為替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】

市場の混乱が欧州等にも飛び火し、金融株などを含め、世界の株式市場における下落や波乱が継続していること。

3) 金融市場の混乱による個人消費の冷え込み

金融市場の混乱を背景に、先進諸国を中心として個人消費が冷え込んでいることから、ショッピング・モールやホテルなどの収益悪化が懸念されること。

4) 不動産市況の悪化

欧米金融機関における大幅な人員削減などを背景に、米国や英国におけるオフィス市場の市況(不動産価格、入居率、賃料など)が悪化傾向にあること。

5) 有力な金融機関の相次ぐ経営難による金融市場の混乱

欧米において、有力な金融機関(投資銀行、地方銀行、保険会社、住宅金融会社など)の経営難が相次いだことで銀行間取引金利が大きく上昇したため、リートが借り入れる際の金利負担が増加したり、借り入れが困難になったりするのではないかと懸念されたこと。

6) リートの業績見通しの悪化

米国の有力リートが業績見通しの下方修正や減配を発表したこと。一部のリートにおいては、リファイナンスについての懸念が起こっていること。

日本の新興不動産会社が相次いで破たんするなど、不動産を取り巻く環境が悪化する中、資金繰り難などから10月9日にニューシティ・レジデンス投資法人が日本のリートで初となる民事再生手続きを申し立てたこと。

<今後の見通し>

世界的な金融市場の混乱は、実体経済へと波及しながら、長期化の様相を見せています。そのため上述のような世界リート市場下落の要因が解消されるまで時間がかかる可能性があることは否めません。

ただし各国当局による財政・金融支援策が活発化することにより、厳しい信用収縮状態にもやや改善の兆しがみられます。

今後は金融市場の混乱が収まるとともに、世界リート市場においても投資家の極端なリスク回避姿勢は和らいでくるものと考えられます。

当面、世界景気の悪化懸念などにより世界リート市場の値動きが不安定になることも予想されますが、中長期的には、ファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)、バリュエーション(投資尺度)の面から見直される動きがでてくると見えています。

以上