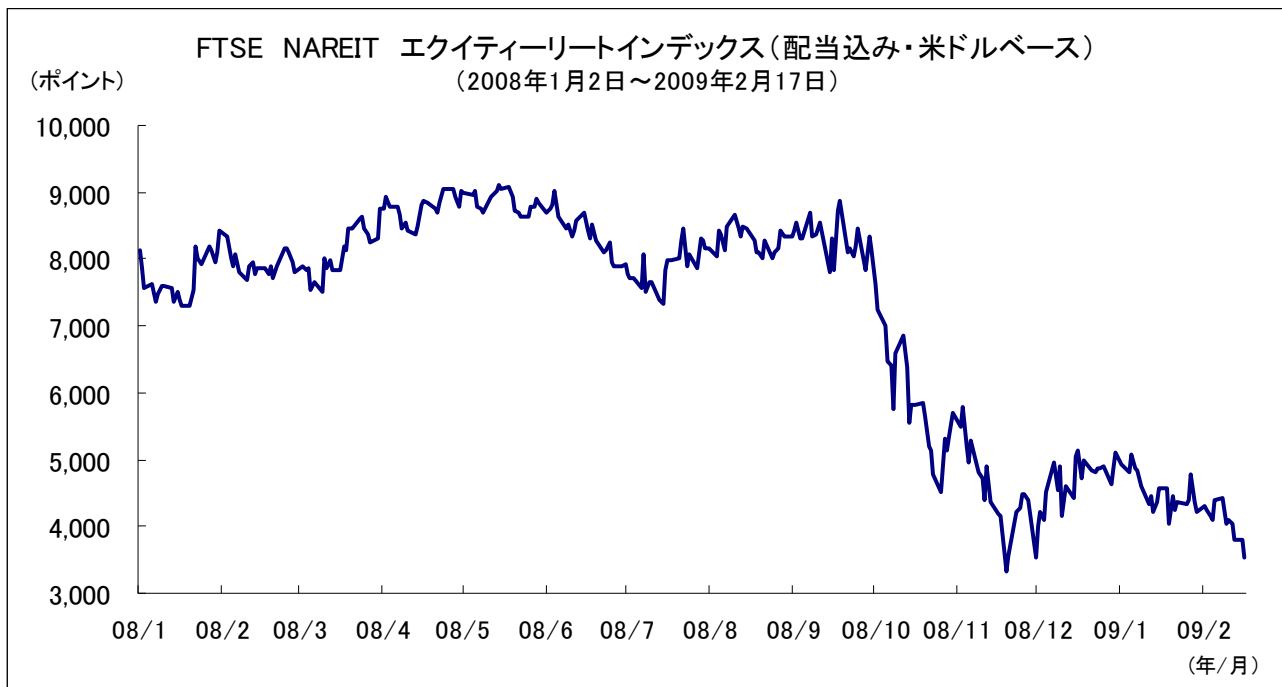


【ご参考資料】

米国REIT(不動産投資信託)市場の下落について

三連休明けとなった2月17日の米国REIT市場は大幅下落しました。

米国REIT市場の代表的な指数であるFTSE NAREIT エクイティリートインデックス(配当込み、米ドルベース)は前週末比264.23ポイント安(▲6.98%)の3522.19ポイントとなりました。



FTSE NAREIT エクイティリートインデックスは、FTSE によって計算され、指数に関するすべての権利は FTSE 及び NAREIT に帰属します。

<背景>

2月17日の米国REIT市場が下落した背景は、主に以下の通りです。

- 1) ニューヨーク連銀が発表した2月の製造業景気指数が2001年の調査開始以来の最低となり、米政府の景気対策の効果に対して不透明感が強まったこと。
- 2) 米政府が引き続き金融安定化策の詳細を明らかにしていないことなどから、金融セクターの株価が大幅に下落したこと。
- 3) 2008年10-12月期の日本の国内総生産(GDP)1次速報値が、第1次石油危機直後の1974年以來の大幅な減少率となったことなどから、先進国経済の悪化に対する懸念が高まったこと。
- 4) 格付け会社ムーディーズ・インベスターズ・サービスが、東欧で事業展開する西欧系金融機関の財務悪化に警戒感を示したことなどから、世界的な金融不安の高まりが意識されたこと。

当資料は、ハイトマン社の情報に基づき米国リート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。

<今後の見通し>

米国不動産投資に実績のある不動産投資顧問会社は次のように見えています。

米国においては、積極的な金融政策や景気刺激策が打ち出されており、その中には住宅市場を支援するものも含まれていますが、効果が出るには時間が掛かると考えられます。

ただし米国 REIT 市場は、ファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)の面から見ると、景気が悪化する中でも REIT のキャッシュフロー(賃料収入や売却益など)は、引き続き健全な水準を維持できると見ております。優良物件を多く保有している REIT に関しては、景気鈍化の影響を軽減できると考えています。

当面は、米国景気の先行き不安などにより米国 REIT 市場は下落す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、バリュエーション等が見直される動きがでてくると見ています。

以上