

# DIAMレポート 「最近の海外REIT市場の動向と今後の見通し」

## 最近の相場動向

◇世界の主要REIT指数は、直近の1ヵ月を見ますと10月26日と11月27日時点の比較で、Dow Jones Wilshire US REIT指数(円換算ベース、配当込)で17.3%、S&P Citi Group REIT指数(除く日本、円換算ベース、配当込)では、15.5%と再び下落に転じ、8月の安値水準を小幅下回る水準まで下落しています。

◇この要因としては、米国サブプライムローン(信用力が低い顧客に対する貸出)問題が世界的な信用収縮、米景気の減速への懸念として大きく広がりを見せ、近年世界中のリスク資産に投資してきたファンドのポジションクローズ(残高を決済し手仕舞うこと)の動きが加速していることが推測され、世界的な規模でREIT市場のみならず株式市場も大きく下落しています。加えて、サブプライムローン問題の波及によるクレジット市場の混乱により資金調達環境が悪化していることも、今後のM&A(企業の買収合併)活動の鈍化やREITの資金調達コストへの影響として下落の要因に挙げる見方もあります。また、同様に、為替市場でもドル/円相場は一時108円を割り込む水準まで急速に円高が進んでいますが、この背景にはいわゆる「円キャリートレード(低金利の円を借り入れて高金利通貨資産へ投資する取引)」の巻き戻しやそれに対する思惑があると思われ、こうした動きも投資家のリスク縮小の動きを反映させたものとなっています。

## 今後の見通し

◇混乱した市場が落ち着きを取り戻すには暫く時間が必要であり、海外投資家のリスク許容度の低下からグローバルなリスク資産を縮小させる動きが続くことが想定され、引き続き戻りの鈍い相場展開が続くと思われ。特に、今回の米国サブプライムローン問題が米国の実体経済や商業用不動産市場にどのように影響を及ぼすかについては、今後慎重に見極める必要があります。

◇しかし、こうした不透明な状況の続く米国とは対照的に、シンガポールや豪州などアジアパシフィック圏の実物不動産市場においては、オフィス賃料や地価の上昇が確認されるなどファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)は引き続き良好な状況が続いており、また、中期的にも、先日上場開始されたドイツ市場に加え、イタリアなど他の先進国やロシアなどの新興国でのREIT市場創設が予想されるなど市場規模は拡大を続けることが期待されます。

◇世界的な長期金利の大幅低下もあり、今次REIT価格下落によって相対的な割安感が回復し投資妙味が増す銘柄が出てきているとの見方もあり、リスク縮小の動きが収束に向かえば、REITが本来持つ利回りの性格が発揮されやすい相場推移に移行するものと考えています。

興銀第一ライフ・アセットマネジメント  
MIZUHO 株式会社

商号等/興銀第一ライフ・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324号  
加入協会/(社)投資信託協会、(社)日本証券投資顧問業協会

## 【投資信託に係るリスクと費用】

### 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式や債券等の値動きのある有価証券(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、購入金額について元本保証及び利回り保証のいずれもありません。

### 投資信託に係る費用について

[ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。]

申込時に直接ご負担いただく費用 ..... 申込手数料 上限3.15%(税込)

換金時に直接ご負担いただく費用 ..... 信託財産留保金 上限0.5%

投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用 ..... 信託報酬上限1.869%(税込)

その他費用 ..... 上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。

投資信託説明書(交付目論見書)等でご確認下さい。

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、興銀第一ライフ・アセットマネジメント(株)が運用するすべての投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しております。

## 【ご注意事項】

- ・当資料は、興銀第一ライフ・アセットマネジメント(株)が独自に作成した資料であり、金融商品取引法により義務づけられた資料ではありません。
- ・当資料はあくまでも情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。
- ・投資信託は、株式や債券等の値動きのある有価証券(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、購入金額について元本保証及び利回り保証のいずれもありません。
- ・当資料は、興銀第一ライフ・アセットマネジメント(株)が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データはあくまでも過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- ・当資料における見解はあくまでも作成時点(2007年11月28日)のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

### 証券投資信託は、

1. 預金・金融債・保険契約ではありません。また、預金保険機構及び保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象にもなりません。
2. 金融機関の預金・金融債あるいは保険契約における保険金額とは異なり、購入金額について元本保証及び利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。