

第一勧業アセットマネジメント 臨時マーケットレポート

お客さま用

2007年3月14日

国内株式市場およびJ - R E I T市場等の動向について

【国内株式市場について】

本日の国内株式市場は、TOPIX で前日比 50.49 ポイント(2.93%) の下落となりました。国内株式市場が下落した理由としては、2 月末の世界同時株安以降、国内株式市場の変動性が高まっていたことに加え、米国景気減速への懸念から 3 月 13 日の米国株式市場がダウ工業株 30 種平均で前日比 242.66 ポイント安(1.97%) と大幅下落したことの影響が大きいと考えます。

米国については、昨日に全米抵当貸付銀行協会が発表した 2006 年第 4 四半期の住宅ローン調査において、信用力の低い借手を対象としたサブプライムと呼ばれる住宅ローンの返済延滞率が 13.3%と、2003 年第 2 四半期以来の高水準となり、住宅部門の悪材料がマクロ経済全体へ影響を与えることが懸念されています。

米国の住宅部門は、2005 年半ば以降ほとんどの統計で減速を示しており、これが経済全体に対してどの程度の影響を与えるかについては引き続き市場の懸念材料になると思われませんが、当社においてはマクロ経済全体に与える影響は限定的であると考えております。

この見方を採る根拠としては、延滞率が急激に上昇したサブプライムローンは住宅ローン市場の約 1 割程度であり、全体としての延滞率は穏やかな上昇に留まっていること、住宅関連の統計においても、住宅販売件数や住宅取得余裕指数等で底打ちを示す統計が散見されること、所得環境については堅調推移が続いていること等が挙げられます。今後については、2006 年第 4 四半期において前年比約 6%とプラスを維持したものの、引き続き上昇率の鈍化が見られる住宅価格の動向を注視する必要があると考えます。

このような状況の中、国内株式市場については、海外株式市場、為替等が波乱要因となって短期的には乱高下する局面も想定されますが、中長期的には、堅調が予想される国内企業業績や株主重視型経営への転換が国内株式市場を底支えし、次第に落ち着きを取り戻すものと考えております。

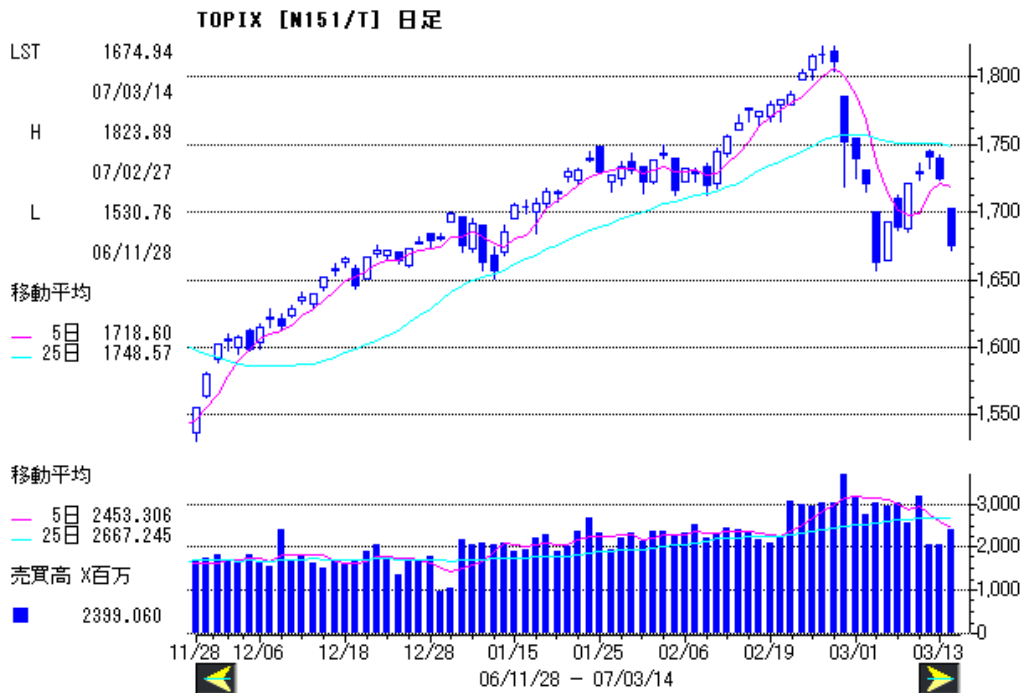
【J-REIT市場について】

J-REIT市場は、東証REIT指数で前日比87.96ポイント(3.72%)の下落となりました。2月末以降の急落局面より投資口価額が戻り歩調にあったことで利益確定売りが出やすい環境にあったこと、また、DAオフィス投資法人の資産運用会社であるダヴィンチ・セレクトが金融庁から行政処分を受けた事など、J-REIT市場固有の材料もありますが、やはり2006年以降、外国人投資家の買い越し額が大きく膨らんでいたことから、J-REIT市場は米国株式市場急落の影響を強く受けたものと考えます。

J-REIT市場を取り巻く環境は、依然として良好な状況が継続しております。2月21日の日銀による利上げ以降も長期金利は落ち着いて推移しており、J-REITの配当利回り面での魅力は依然として高いものと位置付けられます。また、都心のオフィスビルを中心として不動産市況は改善が続いており、J-REITの収益増加期待は高まっています。このような環境を背景として、J-REIT市場は早期に落ち着きを取り戻し、中長期的には底堅く推移するものと考えております。

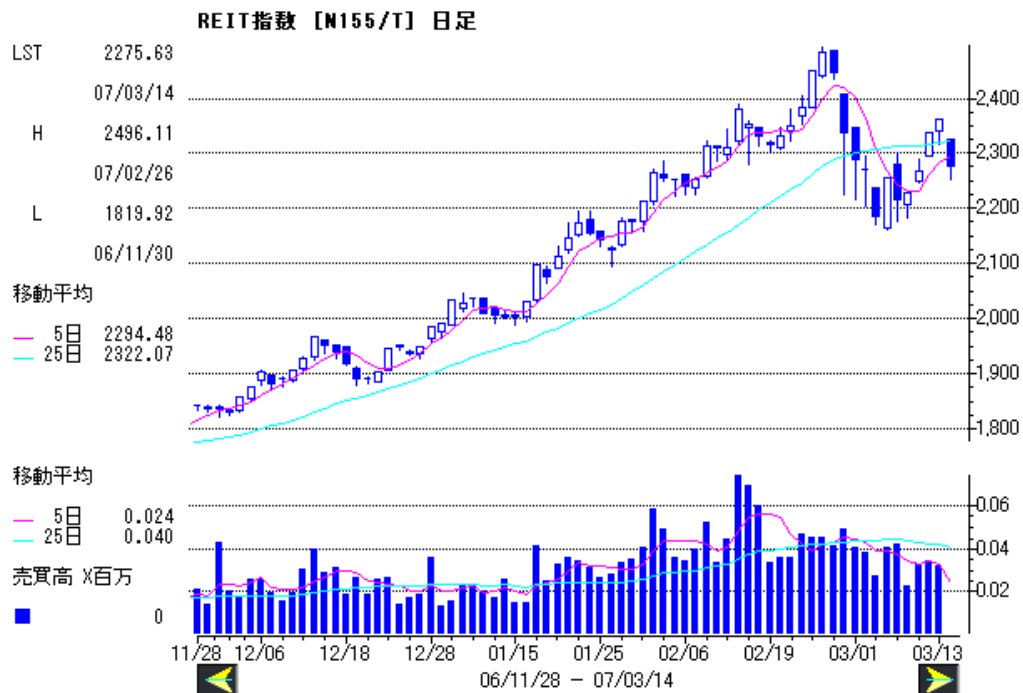
なお、上記のダヴィンチ・セレクトが、金融庁から行政処分を受けた件は、2月14日に行われた証券取引等監視委員会による行政処分勧告に基づく措置です。同社は、過去に取得した物件の鑑定評価依頼時に、不動産鑑定業者に対して適切な資料を提示しなかったこと等が善管注意義務違反に該当するとされ、行政処分勧告を受けていました。今回ダヴィンチ・セレクトへ下された処分の内容は、「3ヶ月間の業務停止命令」と「業務改善命令」の2点です。しかし、前者はダヴィンチ・セレクトが、DAオフィス投資法人以外の投資法人との間で新たに資産運用委託契約を締結することを禁止するものであり、DAオフィス投資法人の資産の運営管理や、物件の新規取得・譲渡等の業務に制約が課されるものではありません。従って、今回の行政処分は、DAオフィス投資法人の業績(配当金)へは直接影響を及ぼすものではないと考えます。

(ご参考:最近のTOPIXの推移)



(出所: QUICK)

(ご参考:最近の東証REIT指数の推移)



(出所: QUICK)

以上

本資料は、投資家の皆様に情報提供を行う目的で、第一勧業アセットマネジメント(以下DKA)が作成したものです。本資料の作成にあたりDKAは、情報の正確性等について細心の注意を払っておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料に記載したDKAの意見等は、本資料の作成日現在のものであり、今後予告無しに変更されることがあります。また、本資料に記載したDKAの意見等は、将来の株価等の動きを保証するものではありません。