

Mitsubishi UFJ Asset Management Strategy Report
最近の世界リート市場の調整と今後の見通し

世界のリート（REIT、不動産投資信託）相場は、6月以降調整色を強めており、S&Pシティグループ・グローバルREITインデックスでは、月末ベースで大部分の地域が過去最高値をつけた1月末からの下落率は世界全体で14.7%、国別では米国が19.0%、英国が21.9%、フランスが12.5%、オーストラリアが3.9%、日本が5.3%となっています（7月26日現在）。また、6月末からの下落率は、世界全体で6.1%、国別では米国が6.1%、英国が10.5%、フランスが7.9%、オーストラリアが1.6%、日本が10.2%となっています（同上）。

この下落の主な要因としては、昨年夏場以降、世界的にリート相場が急速に上昇し、過熱感が顕著となっていたこと、5月から6月にかけて、米国の景気先行系指標の改善鮮明化、および先行きの世界景気回復期待などによって世界的に長期金利が上昇したことや、米国でサブプライムローン（信用度の低い個人向け住宅ローン）の債務不履行やそれに関連した不動産証券化商品の格下げに対する懸念拡大から、不動産関連の投資対象であるリートに連想的な売り圧力が働いていること、などが挙げられます。

しかしながら、米国景気を持ち直しなどを受けて世界景気がソフトランディング（軟着陸）を経て回復に向かうと考えられる一方で、世界的に物価上昇率は鈍化傾向、もしくは落ち着いた推移となっており、長期金利は景気回復につれて多少上昇する局面があったとしても上昇余地は限定的とみています。また、サブプライム問題は個人の住宅（持ち家）が対象となっているのに対して、リートは賃貸用不動産を対象としているため、サブプライムの直接的な影響は小さく、むしろ、今後世界景気が回復に向かうならば、その好影響を徐々に受けてくると考えています。

以上のような観点から、世界のリート市場を取り巻くファンダメンタルズ（経済の基礎的条件）は比較的良好な面が少なくなく、昨今のリート相場の急落はあくまで昨年夏場以降の急上昇による過熱感が鎮静化する過程で起きた需給調整という色彩が濃いとみています。

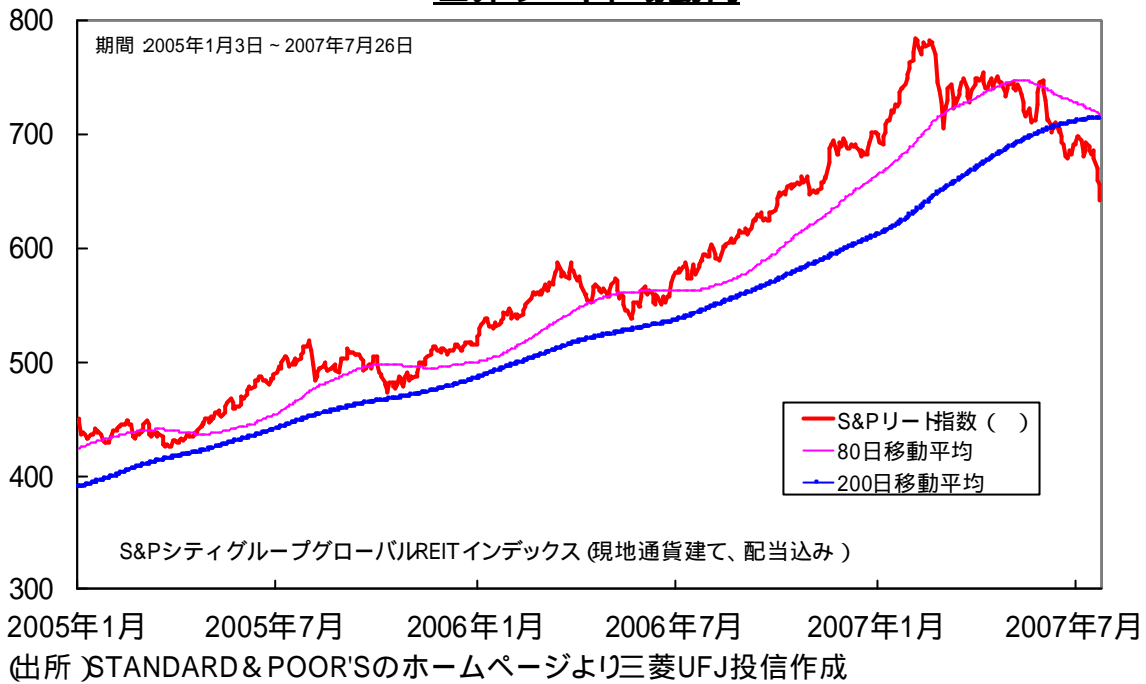
したがって、世界のリート相場は下落は長続きせず、短期的には長期金利をにらみながら波乱含みの展開もあると想定していますが、次第にファンダメンタルズを反映した相場展開に移り、徐々に底堅い動きになっていくと考えています。

世界各国のリート市場動向

	2007年7月26日 現在	騰落率	
		2007年6月末比	2007年1月末比
オーストラリア	646.39	-1.6%	-3.9%
香港	146.46	-2.3%	-3.6%
日本	288.14	-10.2%	-5.3%
ニュージーランド	286.46	-3.4%	-0.4%
シンガポール	387.15	-7.0%	9.5%
ベルギー	338.13	-2.7%	-7.8%
フランス	317.21	-7.9%	-12.5%
オランダ	580.47	-9.3%	-11.4%
英国	78.06	-10.5%	-21.9%
カナダ	449.89	-4.0%	-4.8%
米国	647.62	-6.1%	-19.0%
世界	641.75	-6.1%	-14.7%

S&PシティグループグローバルREITインデックス（現地通貨建て、配当込み）

世界リート市場動向



以上

当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的としたもので、投資勧誘を目的としたものではありません。投資の最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。当資料に示されたコメント等は、当資料作成日現在の見解であり、将来の市場環境・運用成果を示唆、保証するものではありません。また、事前の連絡なしに変更されることがあります。投資信託は株式、公社債等価値のある証券に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、金融機関の預金とは異なり元本が保証されているものではありません。投資信託は、預金保険の対象とはなりません。証券会社以外でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。本資料は当社が信頼できると判断したデータにより作成しましたが、その正確性・完全性等について保証・約束するものではありません。* S & Pシティグループ・グローバルREITインデックスは、スタンダード・アンド・プアーズ(以下「S & P」といいます。)が有するS & Pシティグループ・グローバル(株)が採用している銘柄の中から、不動産投資信託(REIT)及び同様の制度に基づく銘柄の平均株価修正時価総額に基づいて算出される指数です。