

2008年3月4日

## 米国株式市場およびリート市場の投資環境について

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

米国市場では、株式およびリート市場ともに、神経質な展開が続いております。2月28日から29日にかけて、株式市場(S&P500指数)、リート市場(MSCI米国リート指数)共に続落し、2日間の値下げ幅の合計はS&P500が▲3.58%、MSCI米国リート指数が同▲3.43%と比較的大きな下落となりました。

2008年初以降、米国経済全体に対する景気後退懸念が増大しつつあります。昨年後半から、住宅関連証券の巨額の評価損計上に伴う大手金融機関の業績悪化、またそれに伴う金融機関の貸し渋り(信用収縮)懸念等が、雇用市場ならびに個人消費に徐々に影響を与えつつあります。そのような中、特に金融セクターは2月28日、29日両日共に値を下げ、昨今金融セクターとの連動性の高いリート市場も、大きく影響を受けた形となりました。金融セクター下落の背景といたしましては、①28日に行われたバーナンキFRB(米連邦準備理事会)議長による上院議会証言において、一部の中小銀行の破綻の可能性を認める発言をしたこと。②28日にAIGが発表した2007年10-12月(第4四半期)決算で、サブプライム(信用力の低い個人向け)住宅ローン関連証券などで111億ドルの評価損を計上したことなどがあげられます。

一方、為替市場においても、上記バーナンキ議長の発言が動揺を誘いました。米国の景気後退懸念の広がりから利下げ観測が強まり、米ドルが主要通貨に対して売られました。対ユーロでは過去最安値を更新し、対円でも3日(日本時間)には、先週末の円高ドル安の流れを引き継ぎ、一時1ドル102円台まで円が急騰する場面もありました。

### 今後の見通し

サブプライムローン問題の影響は、当初の予想以上に深刻化する様相を見せております。金融機関や住宅関連企業の業績悪化に止まらず、住宅価格下落を通じて個人消費、また企業の投資マインドや雇用市場に対する懸念が高まるなど、实体经济への影響が懸念されるようになっております。また直近では、外国為替相場においても米国景気見通しの弱さが反映され、対円や対ユーロでのドル安が進行しております。しかしながら、一方で政策金利の引下げや財政刺激策の打ち出し、問題資産の評価損計上や資産売却、金融機関等への増資の動きなど解決手段が進められていることも事実であり、少しずつ市場は落ち着きを取り戻すものと予測しております。

リートについては、リートが投資対象としている商業用不動産に対する需要は緩やかに鈍化するとみられるものの、大半の市場で供給が制約されているため、ファンダメンタルズは引き続き底堅いと見ています。リートの場合、長期賃貸契約により継続的な収入がもたらされるため、景気に左右されにくい点が見直されると見ています。また、FRBをはじめとする各国中央銀行の利下げによって、いずれ現在の信用収縮は終息に向かうと考えております。

米国株式及びリート市場は、暫くの間は神経質な展開が続くことが予想されますが、魅力的なバリュエーションと利益の堅調な伸びが、長期的に良好な見通しを支えています。

