

2007年7月30日

ゴールドマン・サックス 米国REITファンド 愛称:コロブスの卵

足元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。

7月27日の米国リート市場は大幅に下落し、参考指標であるMSCI米国リート指数(価格指数/米ドルベース)は、前日比▲2.93%と大きく下落しました。ゴールドマン・サックス 米国REITファンドにつきましても、同日の市場価格により算出される7月30日の基準価額は、Aコース:前日比▲2.35%(▲254円)、Bコース:同▲2.69%(▲331円)の大幅下落となりました。

米国におけるサブプライムローン(信用力の低い個人向けの住宅ローン)問題に加え、プライムローン(比較的信用力の高い個人向け住宅ローン)においても懸念が広がったことをきっかけに、米国株式(S&P500指数)は先週1週間で4.90%の大幅下落となりました。6月の新築住宅販売件数が事前の市場予想を大幅に下回ったことも、下落に拍車をかけました。このような住宅ローンの不良債権化問題が、社債市場のスプレッド拡大、M&A関連融資の縮小への懸念につながり、金融市場では「質への逃避(Fly to Quality)」の動きが強まった格好です。

住宅市場の悪化とリート市場の関係について

サブプライム・ローンを含む住宅ローン市場の悪化が、株式市場の中でも特にリート・セクターのセンチメント悪化を招いています。しかし、住宅ローン市場の問題は、持ち家を対象とした住宅販売市場に限られたものです。リートが主な投資対象とする不動産は、賃料収入をベースとした商業用不動産や集合住宅などであり、住宅販売市場とは基本的に異なるものであることを念頭に置く必要があります。住宅ローンの焦げ付きの増加により、住宅販売市場のファンダメンタルズが悪化していることは事実です。しかし、商業用不動産のファンダメンタルズは、総じて強い状況が続いていると見ています。

米国リート市場の今後の見通し

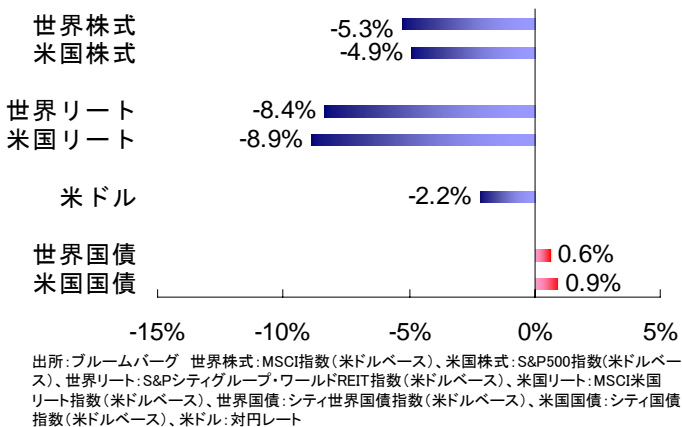
米国の商業用不動産ファンダメンタルズは、引き続き堅調に推移しています。それを裏付けるものとして、4-6月期のリートの決算に注目しています。米国オフィス・産業用施設セクター大手のポストン・プロパティーズ、米国商業・小売施設セクター大手のキムコリアルティなどが市場予想を上回る業績を発表するなど、大半のリートがコンセンサスを上回るペースで収益が拡大しています。堅調な不動産ファンダメンタルズを反映して、米国リートの4-6月期決算は概ね好調な結果に終わるものと考えています。

グローバル金融市場において投資家心理が弱気に傾いているため、米国リート市場も当面の間は値動きの激しい神経質な展開が続くものと思われます。しかしながら、雇用は強く、消費は拡大しており、企業セクターも健全で、エマージング諸国も高い成長を続けており、米国経済のファンダメンタルズ(基礎的条件)は引き続き底堅く推移しているとみています。従って、現在の市場の動揺が収まれば、再びファンダメンタルズを反映した相場動向に帰結するものと考えております。



【7月第4週の各主要市場の動き】

(2007年7月20日末～2007年7月27日末)



本資料は受益者向けに投資信託の運用状況を開示するための情報提供を目的としてゴールドマン・サックス・アセット・マネジメントが作成した資料であり、有価証券の取得の勧誘を目的とするものではありません。本ファンドは投資信託証券など値動きのある証券(外国証券には為替リスクもあります。)に投資し、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。投資した資産の価格の減少を含むリスクは、投資信託をご購入のお客様が負うことになります。本資料に記載された過去の運用実績に関する数値・データは将来の結果を保証するものではありません。本資料に記載された市場やポートフォリオの見通し等は、本資料作成時点でのゴールドマン・サックス・アセット・マネジメントの見解であり、将来の動向や結果を保証するものではありません。