

2007年8月16日

## 米国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。

米国リート市場は、7月半ば以降、値動きの激しい展開が続いています。7月27日の世界的な株式同時安を背景に911.02ポイントの年初来安値を付けたMSCI米国リート指数(価格指数)は、8月9日までの急反発局面で同指数は7.55%戻していたものの、株式市場が下落に転じるとリート市場も再び続落し、8月14日には前日比▲3.37%の大幅下落となりました。

8月14日には、①住宅関連用品小売大手ホーム・デポが、住宅販売の鈍化等を理由に大幅減益決算を発表しました。また、②小売最大手ウォルマートが、住宅市場悪化とガソリン価格上昇を背景に低所得者層の消費マインドが減退していることから値下げを実施し、今期業績の下方修正を発表しました。

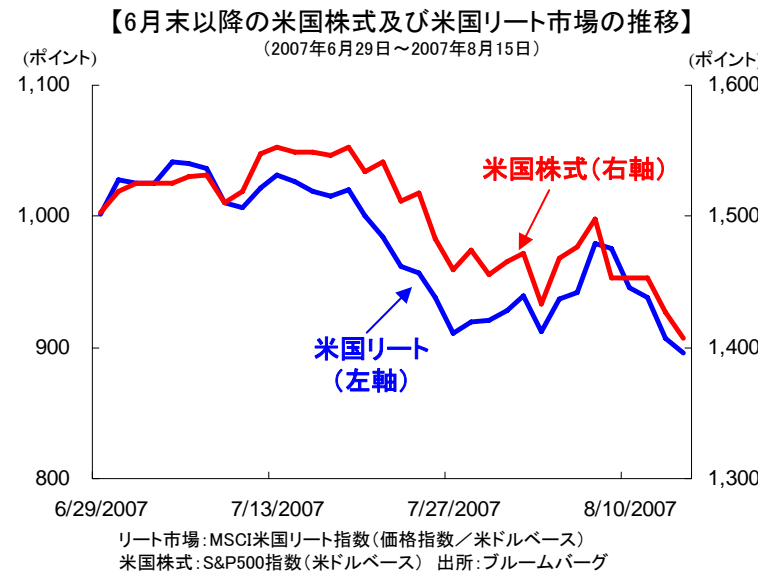
米国GDPの約7割を占める個人消費の動向は、今後の米国マクロ景気の行方を大きく左右するため、市場参加者の最も注目している点です。そのため、ウォルマートの下方修正は、個人消費の減速懸念が現実化しつつあるというネガティブな印象を与え、株式市場及びリート市場の大幅下落を招きました。

一方、その前日13日に発表された7月米小売売上高では、市場予想をやや上回る前年同月比3.2%増となっています。米個人消費の動向は、底堅い状況の続く個人所得や雇用環境が下支えしている形ですが、総じて強弱感の入り混じった、不透明な状況にあるといえるでしょう。

### 米国リート市場の今後の見通し

米国の商業用不動産のファンダメンタルズは、引き続き堅調に推移しています。4-6月期のリート決算では、米国オフィス・セクター大手のポストン・プロパティーズや米国商業・小売施設セクター大手のキムコ・リアルティなど、大半のリートが市場予想を上回る堅調な決算を発表しており、これまでのところ不動産ファンダメンタルズが引き続き底堅く推移していることが見て取れます。

グローバル金融市場における信用収縮の動きが、金融市場全般に混乱を招いています。日米欧の金融当局は連携して資金供給を行っておりますが、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、米企業の4-6月期決算もコンセンサスを上回る一桁後半の増益率を維持していることから、注目される米国マクロ経済のファンダメンタルズは、減速しつつも底堅く推移すると考えています。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。



本資料は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。また、将来予告無しに変更する場合があります。本資料は情報の提供を目的とするものであり、個別銘柄の売却、購入等の行為を勧誘するものではありません。