



取り扱い金融商品に関する留意事項

- 商号：岡三オンライン証券株式会社／金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第 52 号
- 加入協会：日本証券業協会、（社）金融先物取引業協会
- リスク：**【株式等】**株価変動による値下りの損失を被るリスクがあります。信用取引、先物取引及びオプション取引では投資金額（保証金・証拠金）を上回る損失を被る場合があります。株価は、発行会社の業績、財務状況や金利情勢等様々な要因に影響され、損失を被る場合があります。投資信託、不動産投資証券、預託証券等は、裏付け資産の評価額（指数連動型の場合は日経平均株価・TOPIX 等）等、先物取引及びオプション取引は対象指数等の変化に伴う価格変動のリスクがあります。外国市場については、為替変動や地域情勢等により損失を被る場合があります。**【FX】**外国為替証拠金取引は預託した証拠金の額を超える取引ができるため、対象通貨の為替相場の変動により損益が大きく変動し、投資元本（証拠金）を上回る損失を被る場合があります。対象通貨の金利変動等によりスワップポイントの受取額が増減する可能性があります。ポジションを構成する金利水準が逆転した場合、スワップポイントの受取から支払に転じる可能性があります。為替相場の急変時等に取引を行うことができず不測の損害が発生する可能性があります。システム、通信回線等の障害により発注、執行等ができず機会利益が失われる可能性があります。
- 保証金・証拠金：**【信用】**最低保証金 30 万円が必要です。信用取引は保証金の額を上回る取引が可能であり、取引額の 33%以上の保証金が必要です。**【先物・オプション】**「SPAN®に基づく証拠金額 ×1.2- ネットオプション価値の総額」の証拠金が必要です。**【FX】**発注証拠金は、取引所が定める為替証拠金基準額に当社が合理的と認める額を加算した額とします。発注証拠金に対して 1 取引単位（1 万又は 10 万通貨）の取引が可能です。発注証拠金・取引単位は通貨ごとに異なります。為替証拠金基準額は取引所により市場リスク等の算定に基づき適宜改定されるため、発注証拠金の額を事前に示すことはできません。Web サイトで最新のものをご確認ください。
- 手数料等諸費用の概要：**【日本株】**売買手数料には 1 注文の約定代金に応じたノーマルプランと 1 日の合計約定代金に応じた定額プランがあります。上限手数料（税込）は、ノーマルプランでは現物 1,575 円、信用 400 円です。定額プランでは、現物は約定代金 100 万円以下で上限 900 円、以降約定代金 100 万円ごとに 420 円加算、信用は約定代金 1 千万円以下で上限が 1,000 円、以降約定代金 5 千万円ごとに 1,890 円加算します。預り資産により優遇レートもあり、プランは変更可能です。信用取引には金利、管理費、権利処理等手数料、品貸料、貸株料の諸費用が必要です。**【中国株】**売買手数料（税込）は約定金額の 0.21%（最低手数料 52.5 香港ドル）。この他に香港印紙税、取引所手数料、取引所税、現地決済費用の諸費用が掛かります。**【先物】**売買手数料（税込）は、日経平均株価先物は 1 枚につき 462 円、日経 225mini は 1 枚につき 42 円です。**【オプション】**売買手数料（税込）は、約定代金に対して 0.21%、最低 210 円です。**【投資信託】**お申込みにあたっては、当該金額に対して最大 3.675%（税込）の申込手数料を戴きます。換金時には基準価額に対して最大 0.5%の信託財産留保金をご負担いただく場合があります。信託財産の純資産総額に対する信託報酬（最大 1.974%（税込・年率））、その他の費用を間接的にご負担いただきます。また、運用成績により成功報酬をご負担いただく場合があります。詳細は目論見書でご確認ください。**【FX】**取引手数料（税込）は、1 取引単位あたり 73 円です。
- お取引の最終決定は、契約締結前交付書面、目論見書等及び Web サイト上の説明事項等をよくお読みいただき、ご自身の判断と責任で行ってください。

安値更新中のグローバル REIT 市場について

グローバル REIT 市場の現状

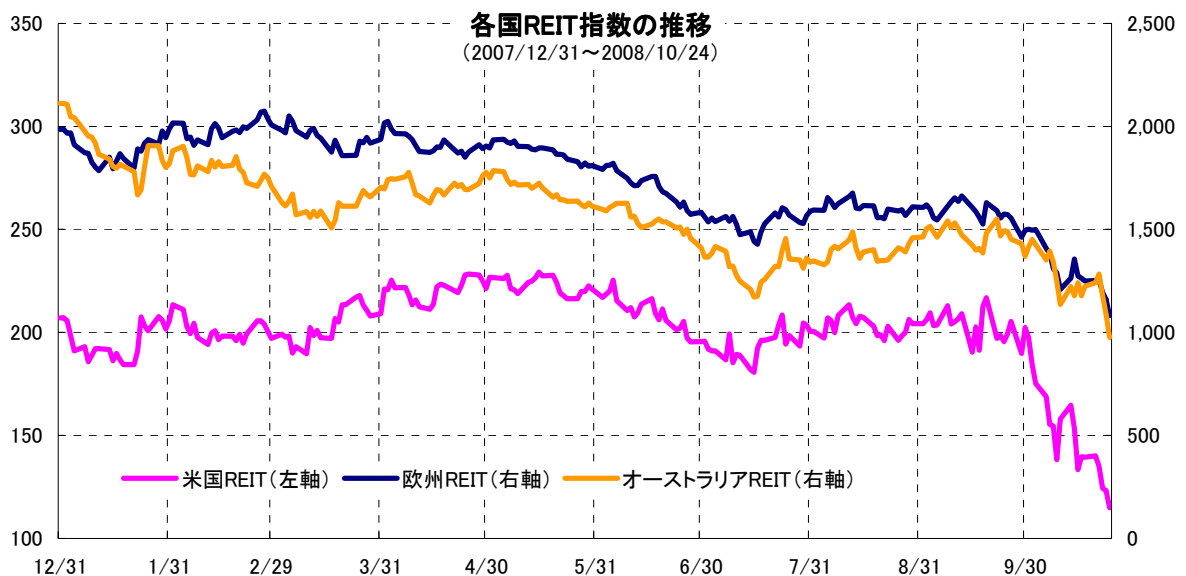
グローバル REIT 市場は、世界的な金融不安や景気後退懸念の高まりを背景として米国、欧州、オーストラリア各地域ともに急落する展開となっています。

10月24日にも代表的なREIT指数である米国のDJ WILSHIRE REIT指数が6.70%の下落、欧州の FTSE EPRA /NAREIT EUROPE 指数は 6.81%の下落、オーストラリアの ASX200 A-REIT 指数は 10.28%の下落と 3 指数とも連日で年初来安値を更新し、大幅下落となりました。

足元の REIT や株式の下落の要因は、世界的な過去に例を見ない金融危機の中、急速に進んでいる景気悪化に対する懸念が世界的に広がっていることが最も大きな要因と思われます。各国政府は金融機関への資本注入など金融危機対策は打ったものの、景気悪化に対しては各国足並みを揃えて有効な経済対策を打ち出すことが出来ていないのが現状であり、有効な対策が打ち出されるまでの間は、市場の厳しい状況は続く可能性があります。

また、REIT 市場では以下の点も懸念されています。

1. 金融機関の不動産関連融資に対する貸し出し姿勢が厳しくなっていることで、リファイナンス（借換え）などを控えた信用力の低い一部 REIT 銘柄の資金繰りが厳しくなると考えられていること。
2. 米国やイギリスなどで住宅価格の下落に底入れ感が見られないことに加えて、消費低迷や金融機関のリストラ加速による商業施設やオフィス空室率の上昇など住宅以外の不動産市場にも変調の兆しが出ており、REIT 業績の先行きに対する不透明感が高まっていること。
3. オーストラリアでは、先週 REIT 数社が増資を行うことを発表しましたが、市場では増資による一株あたりの価値の希薄化についてネガティブに捉えていること。



※米国REIT (DJ WILSHIRE REIT 指数)、欧州REIT (FTSE EPRA/NAREIT EUROPE 指数)、オーストラリアREIT (ASX200 A-REIT 指数)
(出所)ブルームバーグより岡三アセットマネジメント作成

本資料は情報提供を目的として作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。本資料に掲載されている市場見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、特定のファンドの将来の運用成果を保証するものではありません。また、将来予告なしに変更される場合もあります。本資料は当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書（目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認の上、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。最終ページに重要な事項を掲載しています。

今後の見通し

早期の反発には各国の政策面での後押しが必要と思われます。

10月28、29日には米国のFOMC（連邦公開市場委員会）が予定されており追加利下げが見込まれています。また、市場では再度の各国の協調利下げを期待する声も高まっています。11月15日には新興国を含む20カ国・地域の緊急会議（G20）が予定されており、国際金融危機管理計画への新たな方策に加え、世界的な景気悪化への対策が期待されます。

金融市場の混乱が落ち着きを見れば、各国REITとも高い配当利回りなどバリュエーション面が注目点となり、底値固めの展開に進むものと考えられます。

米国 REIT 市場

米国のREIT市場については、今後発表される経済指標や株式市場の動向を睨みながらの相場展開を予想しています。最近の金融不安や景気後退懸念の高まりを受けて利下げ期待が高まっていることや、10月に米国REIT市場が大きく調整したことでイールドスプレッドが拡大していることなどは相場のプラス要因になると考えています。一方、9月の住宅着工件数が予想を大きく下回る減少となるなど、依然として住宅市況に底打ち感が見えないことや、オフィスや商業施設の空室率が上昇するなど、商業用不動産にも変調の兆しが見え始めたことは、先行きの不安材料と考えます。

欧州 REIT 市場

欧州のREIT市場については、インフレへの対応を重視していたECBが10月の協調利下げに同調したほか、引き続き追加利下げを示唆するなど、イギリスも含めて金融政策が緩和スタンスに転換したことは、REIT市場にとってプラス要因と考えます。また、株価が純資産価値に対してディスカウントとなっている銘柄が多く、バリュエーション面に着目した動きが期待されます。しかし、ユーロ圏やイギリスで景気後退懸念が高まるなど、マクロ経済に関する悪材料や、引き続きロンドンのオフィス市況を始め、ヨーロッパの不動産ファンダメンタルズに関するネガティブな材料が相場の上値を抑える要因になると見えています。

オーストラリア REIT 市場

オーストラリアのREIT市場については、10月に政策金利が予想以上に引き下げられましたが、市場では追加利下げ観測が広がっていることや、潤沢な財政を背景に、豪政府が打ち出した住宅の一次取得者向け支援を含めた景気対策などの効果が注目されます。一方で、リファイナンスに対する不安が一部の銘柄で残っていることや、欧米での不動産投資や開発案件への参加により業績を悪化させる銘柄が見られることから、引き続き業績や財務面の動向には留意する必要があると考えます。

以上

当資料に関する注意事項

商号 岡三アセットマネジメント株式会社

岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。

登録番号は、関東財務局長（金商）第 370 号で、社団法人投資信託協会および社団法人日本証券投資顧問業協会に加入しています。

投資信託について

【投資信託のリスク】

投資信託は、株式や公社債など値動きのある証券等（外貨建資産に投資する場合は為替リスクがあります。）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されるものではなく、基準価額の下落により、損失を被る場合があります。

- ・ 運用により投資信託の信託財産に生じた損益は、すべてご購入されたお客様に帰属します。
- ・ 投資信託は預金等と異なり、預金保険の対象ではありません。登録金融機関でご購入された投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- ・ お申込の際は、必ず投資信託説明書（目論見書）や契約締結前交付書面をご覧ください。

投資信託に係る費用について

【ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。】

- ・ 申込時に直接ご負担頂く費用
申込手数料：申込金額に 3.675%（税込み）以内の率を乗じて得た額
- ・ 換金時に直接ご負担頂く費用
換金手数料：1 万口当たり 105 円（税込み）以内の額
信託財産留保額：1 口当たり換金時に適用される基準価額に 0.5%以内の率を乗じて得た額
- ・ 投資信託の保有期間中に間接的にご負担頂く費用
信託報酬：純資産総額に実質年 2.035425%（税込み）以内の率を乗じて得た額
その他費用：上記以外に監査費用、有価証券等の売買委託手数料など保有期間や運用実績に応じてご負担頂く費用があります。

個別の投資信託の費用は、投資信託説明書（目論見書）や契約締結前交付書面でご確認下さい。

< ご注意 >

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。各費用項目の料率は、岡三アセットマネジメント株式会社が運用するすべての投資信託のうち、最高の料率を記載しております。投資信託のリスクや費用は、個別の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前によく投資信託説明書（目論見書）や契約締結前交付書面をご覧ください。