

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。

REIT Monthly Report

先月の市況(2008年10月)・・・グラフは1年間(2007/10/31～2008/10/31)の主要各国 REIT 指数

米国

[DJ WILSHIRE REIT 指数 : 10 月月間 32.60% 下落]

米国の REIT 市場は、急落する動きとなりました。世界的な金融不安や、景気後退懸念の高まりを背景に株式市場が大きく下落したことに加えて、オフィスや商業施設などの空室率が軒並み上昇したことや、大手商業系 REIT のリファイナンスに対する懸念の高まりなど REIT に関する悪材料が重なり、月初から大きく下落しました。その後、欧米各国が相次いで打ち出した金融安定化策を好感し、一時持ち直す場面も見られましたが、大手産業系 REIT が業績見通しを下方修正したことに加えて、小売売上高や住宅着工件数などの経済指標が予想を下回るなか、引き続き景気後退を示す材料に反応し、売りに押される展開となりました。ただ、月末にかけては FRB (米連邦準備制度理事会) が政策金利を 1% に引き下げたことや、第 3 四半期の GDP 速報値が予想ほど悪くなかったことを受けて反発しました。

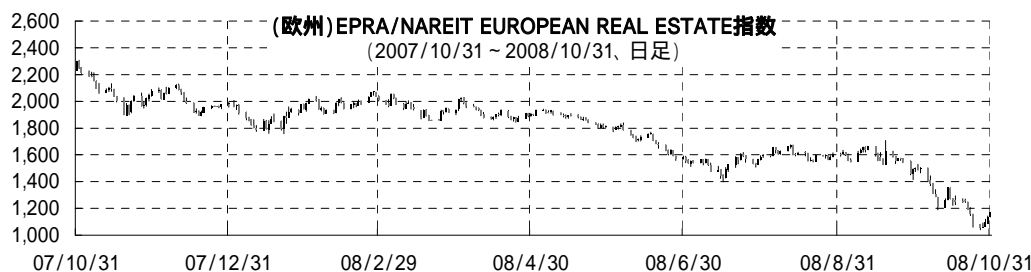


(出所) ブルームバーグより岡三アセットマネジメント作成

欧州

[EPRA/NAREIT EUROPEAN REAL ESTATE 指数 : 10 月月間 21.81% 下落]

欧州の REIT 市場は、大幅安となりました。ユーロ圏やイギリスで利下げ観測が高まったことを背景に、月初は底堅く推移しましたが、世界的な景気後退懸念の高まりに加えて、欧州の金融機関にも信用不安が広がったことなどが嫌気され、急速に下げる展開となりました。中旬には欧州各国で金融機関への公的資金注入など、金融安定化に向けた積極的な対応を受けて買い安心感が広がり、急反発する動きとなりましたが、その後は、英住宅価格の下落やユーロ圏の景況感指数が大幅低下するなど、景気後退を示唆する経済指標が相次いだことで再び急落する展開となりました。ただ、月末にかけては欧州中央銀行、英国中央銀行による利下げ観測の高まりを受けて買い戻される動きとなりました。



(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。

オーストラリア /アジア [S&P/ASX200 A-REIT 指数 : 10 月月間 25.29% 下落]

豪州の REIT 市場は、前半は底堅く推移したものの、その後は急落する動きとなりました。月初は豪中央銀行が 1% の利下げを行ったことなどを好感し底堅く推移しましたが、米国 REIT 市場の急落に加えて、失業率が上昇するなど景気減速が鮮明になったことや、シドニーのオフィス市況に不透明感が広がったことなどを受けて大きく売られる展開となりました。中旬以降は、しばらくは一進一退の動きとなりましたが、中堅 REIT の GPT グループなどが借入金返済のために多額の増資を行うと相次いで発表したことで需給悪化懸念が広がり、下値模索の動きとなりました。

アジアの REIT 市場は調整局面となりました。シンガポール、香港ともに世界的な金融不安の影響で金融機関の集積度が高いオフィスの市況に対して先行き不透明感が広がったことから、月初から急落する動きとなりました。その後も米国など他の REIT 市場の下落につれ安する展開となり、シンガポール (UBS Singapore Investors Index) は 23.41% の下落、香港 (UBS Hong Kong Investors Index) は 21.29% の下落となりました。



(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

日本 [東証 REIT 指数 : 10 月月間 23.72% 下落]

J-REIT 市場は、大きく下落しました。格付会社のムーディーズが日本商業投資法人の格付の引き下げを発表したことをきっかけに、月初から J-REIT 市場は急落する動きとなりました。その後も、世界的な金融不安の高まりや、9 月の都心 5 区オフィス空室率が 2 年 9 ヶ月ぶりに 4% 台に上昇したことに加え、住宅系第 2 位のニューシティ・レジデンス投資法人が、資金繰りの悪化を理由に民事再生法の適用を申請したことなど悪材料が重なり、東証 REIT 指数は 2003 年 4 月からの算出来安値を連日で更新する動きとなりました。ただ、バリュエーション面では割安感が一段と強まったことに加えて、世界的に金融市場が落ち着きを取り戻し始めるなど地合いが改善したことを受けて、月末にかけて急速に切り返す動きとなりました。



(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当たっては、投資信託説明書 (目論見書) をお渡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

米国

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。金融市場が落ち着いてきたとみられることや、新しい政権のもと財政支出による景気対策が見込まれることなどが、投資家のセンチメントを回復させる可能性があることが期待されます。また、10月の米国 REIT 市場の大幅な調整によりイールドスプレッド（REIT 配当利回り - 国債利回り）が拡大していることで、REIT 市場に対する関心度が高まると考えられます。一方、8月の S&P ケースシラー住宅価格指数が前年比で大きく下落するなど、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

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（欧州中央銀行）が 10月に協調利下げに踏み切ったほか、追加の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ています。また、REIT 価格が純資産価値に対して大きくディスカウントしている銘柄も多く、バリュエーション面に着目した買いも期待されます。しかし、欧州委員会がユーロ圏は景気後退局面に入ったとの見方を示すなど、マクロ経済が停滞色を強めていることや、ロンドンのオフィス市況をはじめ、ヨーロッパの不動産ファンダメンタルズが悪化傾向にあることなどは、相場の上値を抑える要因と見ています。

オーストラリア /アジア

豪州の REIT 市場については、11月4日に豪中央銀行が金融政策決定会合で政策金利を 0.75%引き下げ 5.25%としましたが、市場では来年にかけても追加利下げが予想されていることや、相対的に良好な財政状況を背景に、豪政府が住宅の一次取得者向け支援を含めた景気対策を打ち出すなど、当局が積極的に景気刺激策を打ち出していることは REIT 市場の後押しになると見ています。一方で、一部の銘柄がリファイナンスに対する不安を抱えていることや、欧米への不動産投資や開発案件への参加に伴い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ています。

アジアの REIT 市場については、シンガポールは、大手銘柄を中心に増配基調が続くなど、業績面での不安要因は少ないものの、これまで好調であったマクロ景気に急減速懸念が広がってきたことは重石になると考えます。香港も、金利の引き下げが REIT 相場にとって一定の下支えになると考えられますが、住宅販売が落ち込むなど不動産市況に変化が見え始めたことには注意が必要と思われる。

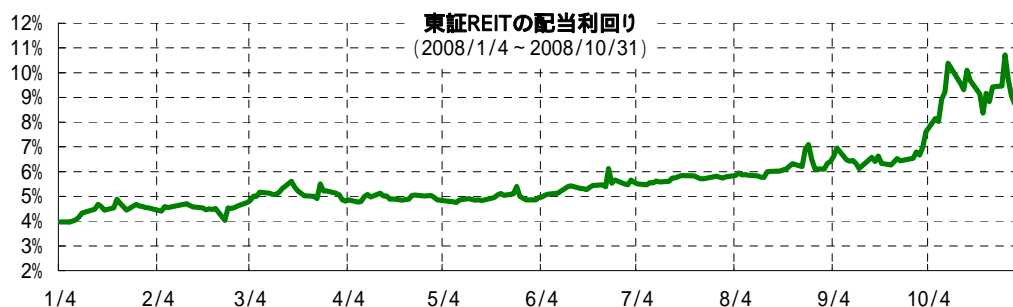
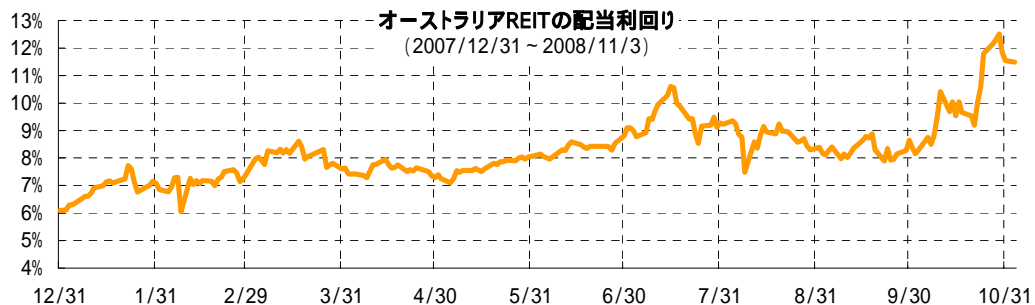
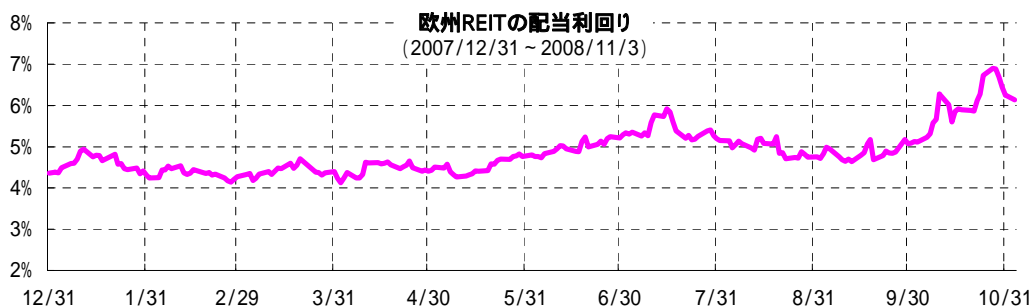
日本

J-REIT 市場については、スポンサー信用力の高い銘柄は、資金調達面での不安が少ないことに加えて、本業の賃貸事業についても概ねテナントからの賃貸収入が安定していることから、信用力の高い銘柄が主導する相場展開を予想します。ただ、世界的に金融市場は落ち着きを見せ始めたものの、各国で景気後退懸念が広がっていることから、海外の株式市場や REIT 市場の下落、国内の不動産市況の動向や、新興不動産会社の業績悪化や資金繰りに関するニュースフローなどはリスク要因として見ています。

今月のチャート・ピックアップ

各地域 REIT 指数の配当利回りの推移

以下のグラフは、各地域 REIT 指数の配当利回りの推移です。配当利回りは各国ともに年初から見ても上昇傾向にあり、特に急落した9月末以降の配当利回りは急上昇しています。米国や日本については一時10%超となり、オーストラリアは一時12%となる場面もありました。足元の配当利回りはやや低下していますが、依然として高水準にあります。



米国REITはS&P REIT指数、ヨーロッパREITはFTSE/NAREIT EUROPE指数、オーストラリアREITはASX200 A-REIT指数を使用
配当利回りは実績および発表確定ベース
(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

以上

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当たっては、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。

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。