

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。外貨間取引は、対象通貨の対円相場の変動により決済時の証拠金授受の額が増減する可能性があります。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。

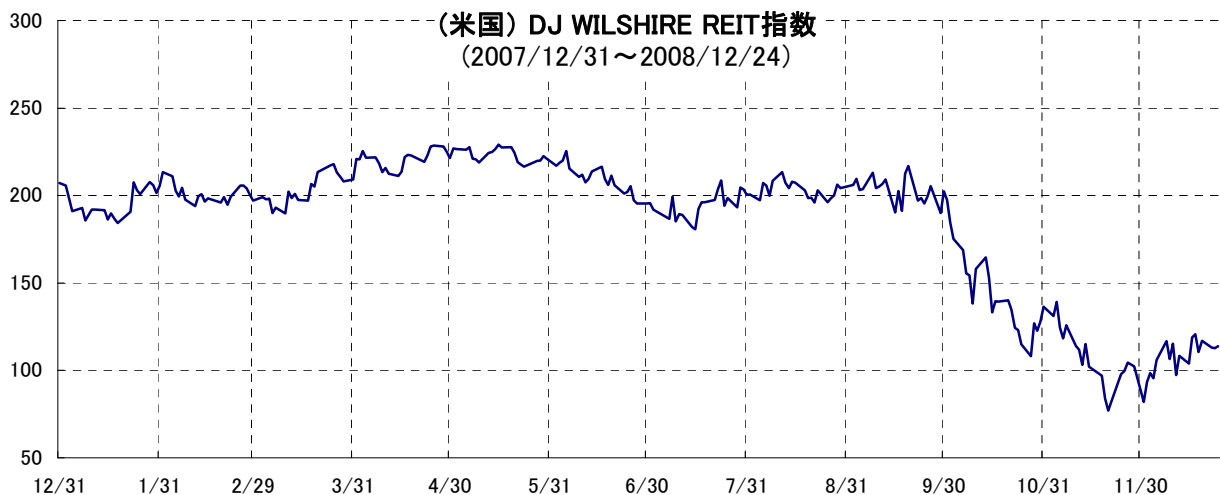
グローバル REIT 市場の見通し

米国の REIT 市場について

～悪材料は織り込みつつあり、当局による積極的な景気対策に期待～

◎12月の市況

米国の REIT 市場は、上昇しました。月初は 11 月末にかけて急騰した反動や、米国が景気後退局面に入ったと正式に発表されたことを材料に売りに押されました。ただ、FRB（米連邦準備理事会）による MBS（住宅ローン担保証券）買い取りなどの住宅市場支援策を受けて住宅ローン金利が急低下し、住宅ローン申請件数が大幅に増加したことや、オバマ次期米大統領が景気刺激策として大規模な国内インフラへの支出計画を発表したことなどで、切り返す展開となりました。その後は、議会で自動車産業の救済案が廃案になったことなどをを受けて株式相場と同様に下げる場面もありましたが、資金繰りが懸念されていた商業系 REIT がリファイナンスに成功したと明らかにしたことや、FOMC（米連邦公開市場委員会）で政策金利がゼロ金利まで引き下げられたことなどをを受けて、11 月上旬以来の水準まで回復しました。



(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

◎今後の見通し

米国の REIT 市場については、今後発表されるマクロ指標は引き続き低調な結果が予想されるものの、相場にはある程度織り込まれたと見られることに加えて、FRB が住宅ローン担保証券の買い取りを通じて低迷する住宅市場のテコ入れを鮮明に打ち出したこと、新政権が大規模な景気対策を計画していることなどが、REIT 市場にもポジティブに作用すると考えます。また、投資家動向の面からは、年が替わることによるアロケーション変更の過程で、イールド・スプレッドなどバリュエーション面で割安感のある REIT 市場への一定の見直し買いも期待されます。ただ、空室率の上昇など不動産ファンダメンタルズは未だ悪化の方向にあることから、個別 REIT の業績動向には留意が必要と考えています。

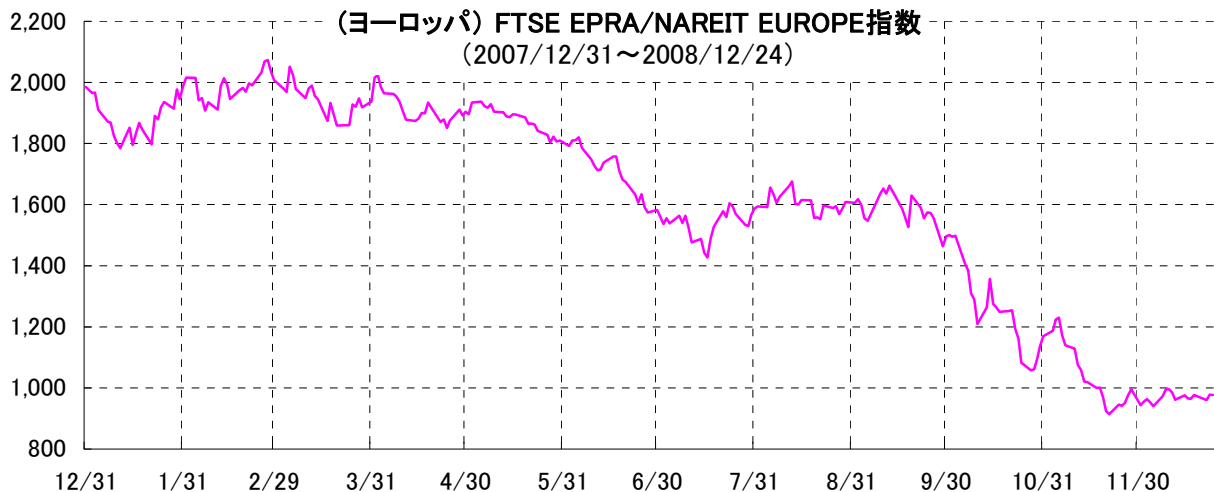
- 本資料は情報提供を目的として作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。
- 本資料に掲載されている市場見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、特定のファンドの将来の運用成果を保証するものではありません。また、将来予告なしに変更される場合もあります。
- 本資料は当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。
- 投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書（目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認の上、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。
- 最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

ヨーロッパの REIT 市場について

～欧米各国の景気刺激策を好感するも、マクロ景気底入れの遅れが相場の重石に～

◎12月の市況

欧州の REIT 市場は、小安い動きとなりました。月初は ECB（欧州中央銀行）や BOE（英国中央銀行）による政策金利引き下げを受けて底堅く推移しましたが、英国の住宅価格の下げが加速するなど英国の景気後退が鮮明になってきたことや、ECB のトリシェ総裁が 2009 年のユーロ圏経済はマイナス成長になるとの見方を示したことなどが嫌気され、売りが優勢となりました。その後は米国 REIT の反発に加えて、ヨーロッパでのインフラ投資を含む景気刺激策に対する期待感が後押しとなり持ち直す局面も見られましたが、ECB のトリシェ総裁が利下げ休止を示唆する発言をしたことなどをを受けて、一進一退の動きとなりました。



(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

◎今後の見通し

欧州の REIT 市場については、欧州各国でも景気対策が打ち出されているほか、英国では景気後退が鮮明となっていることから BOE が大幅な利下げに進むことが予想されていること、また、ECB についても一部で利下げに消極的との観測がみられるものの、景気悪化を理由に追加利下げに踏み切るとの見方が多く、当局の景気刺激策が買い材料になると想定しています。また、REIT 価格の下落によりバリュエーション面は割安水準にあることから、中長期的な観点からは欧州の REIT は投資対象として魅力的な水準となりつつあります。ただ、欧州経済の底入れ時期が米国より遅れると見られていることや、当面不動産市況に関しては低調なデータが発表される公算が高いことなどが相場の上値を抑える要因と見ています。

- 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。

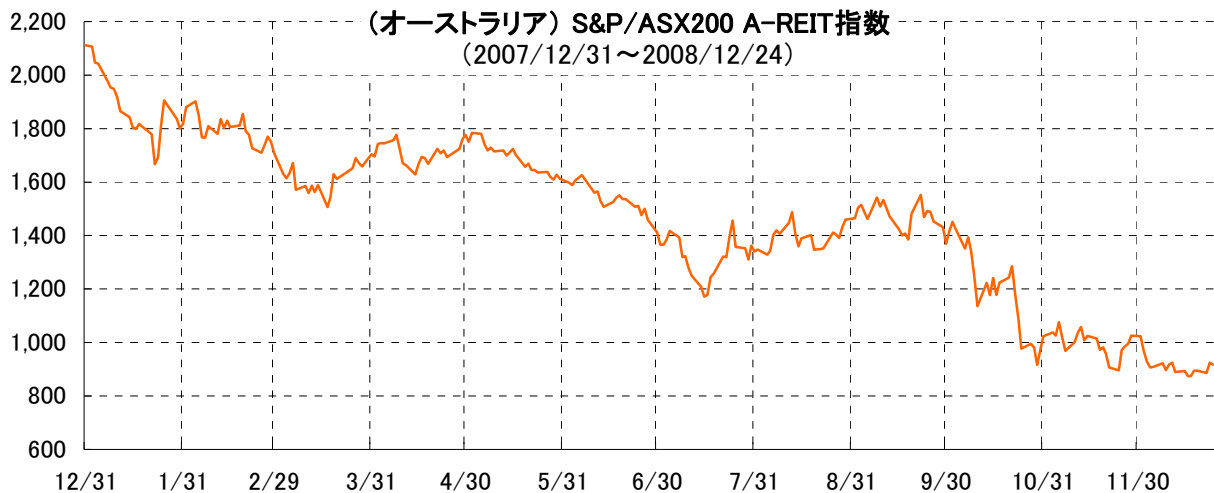
オーストラリア/アジアの REIT 市場について

～バリュエーション面には割安感があるも、業績動向には留意が必要～

◎12月の市況

オーストラリアの REIT 市場は、大幅安となりました。RBA（豪中央銀行）は政策金利を1%引き下げ4.25%としたものの特段反応せず、月初から軟調な動きとなりました。また、複数の REIT で借入返済のための増資を発表したことや、大幅減配や無配転落の発表が続いたことで、売りに押される展開となりました。一時、米国 REIT 高に反応する場面も見られましたが、リファイナンス期限を迎えている REIT に対する不透明感が高まったことや、大手 REIT が住宅価格下落に伴う評価損失の計上で業績見通しを引き下げたことが嫌気され、指数は年初来安値を更新しました。

アジアの REIT 市場は堅調に推移しました。香港は、小売売上高が落ち込むなど経済成長に減速感が出てきたことを受けて下落する場面もありましたが、中国当局が不動産支援策を発表したことなどを好感し反発する動きとなりました。シンガポールは、住宅価格の下落などから月初は下げたものの、配当利回りなどバリュエーション面が見直され、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

◎今後の見通し

オーストラリアの REIT 市場については、自国を始め米国など世界的に景気対策が打ち出されていることや、市場要因として、イールド・スプレッドが米国と逆転するなど相対的に割安なバリュエーション面は相場の後押しになると見えています。一方で、今後も個別 REIT による借入返済を目的とした増資懸念が払拭できないことや、大手 REIT が業績悪化見通しを示したことで、他の REIT にも業績悪化懸念が生じるなど、REIT 関連の材料が相場の足かせになる可能性があると考えています。

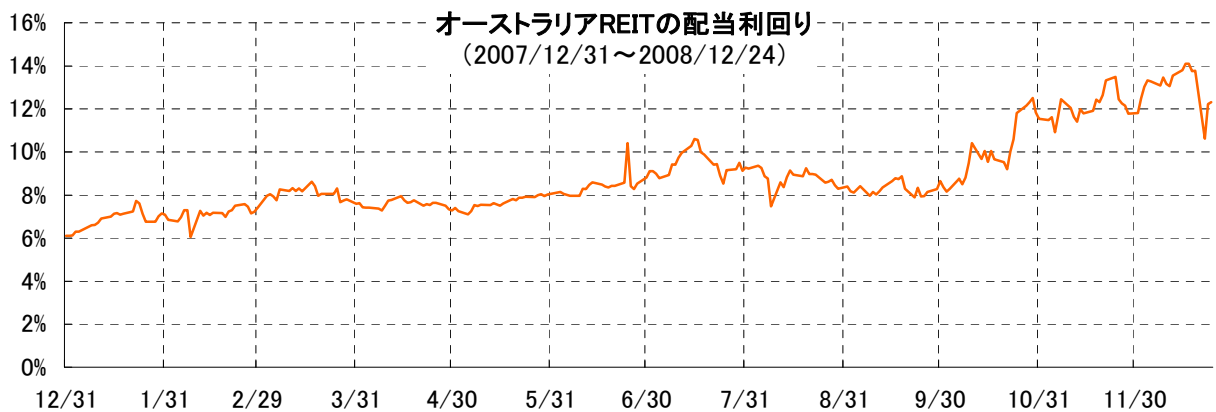
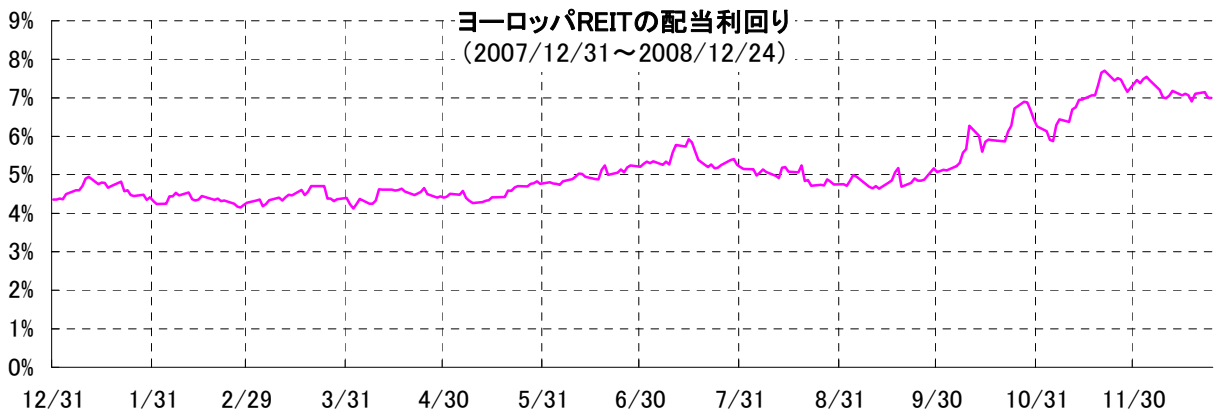
アジアの REIT 市場については、シンガポールは、引き続き配当利回りなどのバリュエーション面に加えて、大手銘柄を中心に足元の業績面が堅調であることが、注目されます。また、香港も、中国当局の不動産支援策や米国と連動して金利水準が低くなっていることを背景に、概ね底堅い動きを予想します。

- 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。

補足資料 I

◆各地域の配当利回りの推移

REITの配当利回りは各地域とも高水準にあり、米国REITは約10%、ヨーロッパREITは約7%、オーストラリアREITは約12%となっています。



※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S&P 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

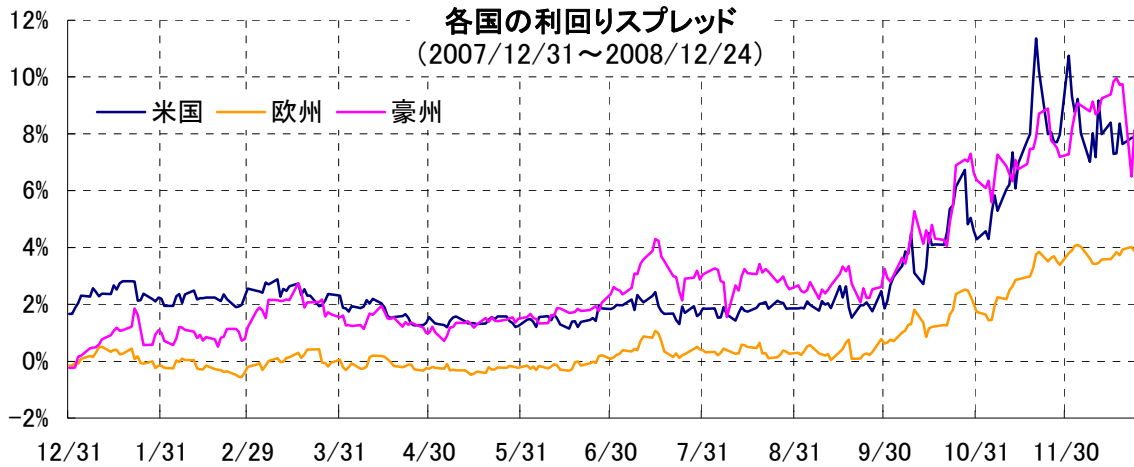
(出所)ブルームバーグより岡三アセットマネジメント作成

- 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。

補足資料Ⅱ

◆各地域の利回りスプレッドの推移

REIT 配当利回りの上昇に加えて、各国が利下げを実施していることなどをを受けて国債利回りが低下傾向にあり、各国の利回りスプレッドは上昇しています。



※米国は米10年債利回り、欧州は英10年債利回り、豪州は豪10年債利回りとの差
(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

補足資料Ⅲ

◆各国の実質 GDP 予想

米国、英国、ユーロ圏は景気後退が鮮明となっており、オーストラリアについても経済成長に減速感が見られます。ただ、米国は2008年第4四半期を底にマイナス幅が縮小していくの見通しとなっており、相対的に景気は早期に回復していくと予想されています。

実質GDP	08Q1	08Q2	08Q3	08Q4E	09Q1E	09Q2E
米国	0.9%	2.8%	-0.5%	-4.4%	-2.4%	-0.5%

※前期比、季調年率換算

実質GDP	08Q1	08Q2	08Q3	08Q4E	09Q1E	09Q2E
英国	2.6%	1.7%	0.3%	-1.0%	-1.8%	-2.0%

※前年比

実質GDP	08Q1	08Q2	08Q3	08Q4E	09Q1E	09Q2E
ユーロ圏	2.1%	1.4%	0.6%	-0.2%	-1.3%	-1.2%

※前年比

実質GDP	08Q1	08Q2	08Q3	08Q4E	09Q1E	09Q2E
オーストラリア	3.6%	2.9%	1.9%	2.1%	1.6%	1.6%

※前年比

※予想はブルームバーグ予想、2008/12/25時点

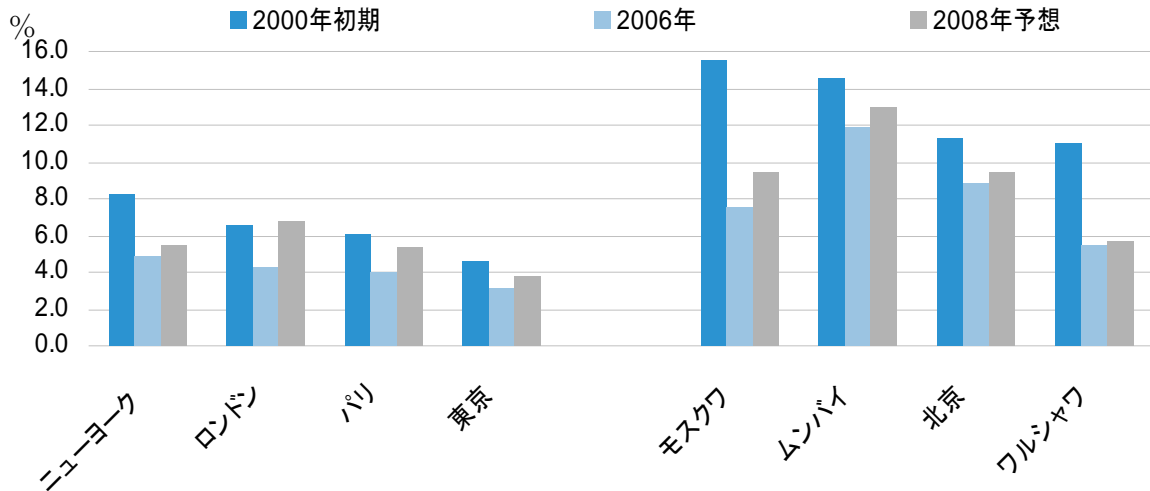
(出所)ブルームバーグより岡三アセットマネジメント作成

- 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。

補足資料IV

◆各都市のオフィス・キャップレートの推移

各都市のオフィス・キャップレートは、2006年を底に足元では上昇傾向にあります。ただ、各地域で金利が低下したことで不動産に対する期待利回りが相対的に高くなっており、実物不動産への投資魅力が高まりつつあります。



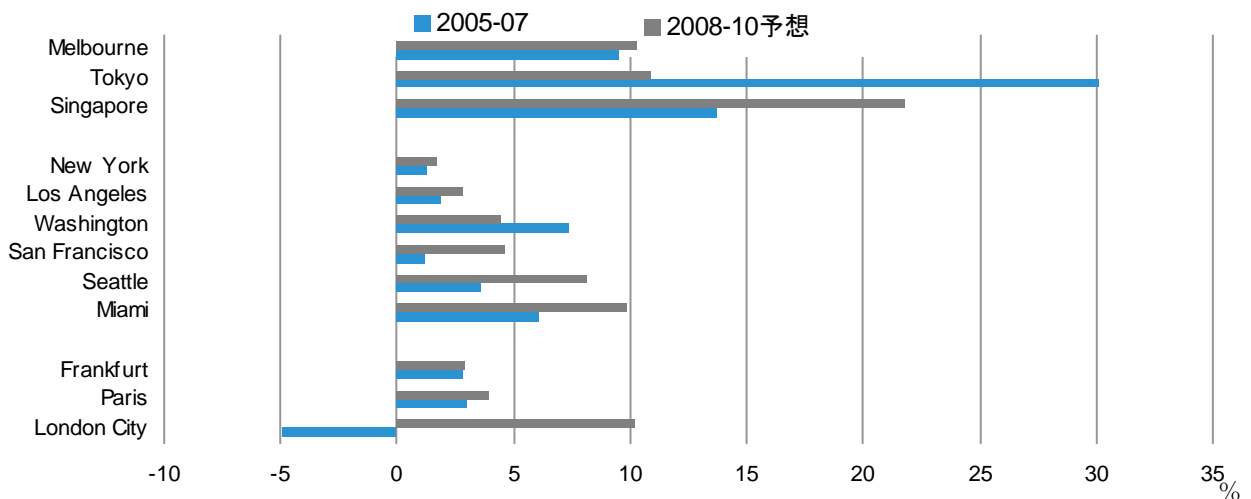
※ キャップレートとは、不動産に対する期待利回りのことです。収益還元法では不動産価格は「賃料収入÷キャップレート」で算出されることから、キャップレートの上昇は不動産価格の下落要因となります。

(出所) RREEF 資料より岡三アセットマネジメント作成

補足資料V

◆各都市のオフィスビル・ストックに対する新規供給の割合

2008年から2010年にかけてロンドン、シンガポールなどの都市において新規のオフィス供給が増加する見通しとなっています。一方で、ニューヨークにおいては、今後の新規供給量が限られており、需給面での不安は小さいと思われます。



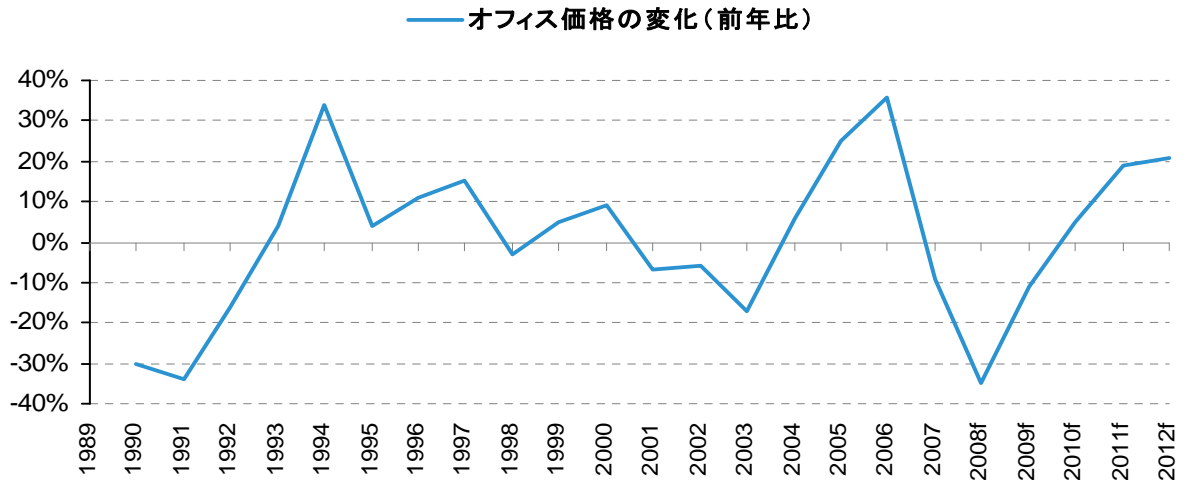
(出所) RREEF 資料より岡三アセットマネジメント作成

- 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。

補足資料VI

◆ロンドン・オフィス価格の変化

2007年中旬以降のロンドン・オフィス市況は下落基調にあります。ただ、足元の水準においては中長期的な観点から見れば、投資対象として魅力が高まりつつあります。

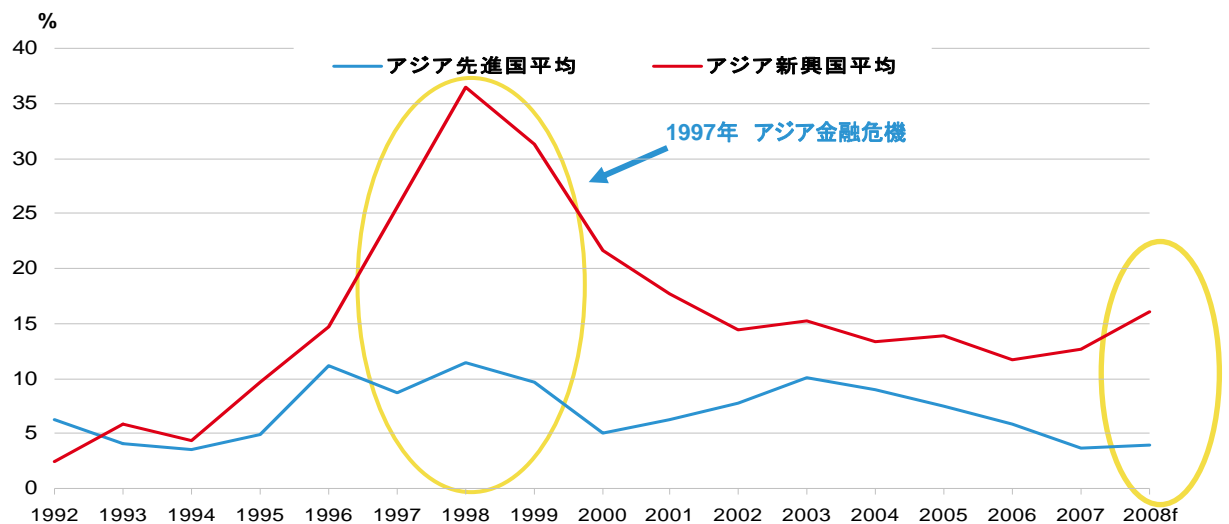


(出所) RREEF 資料より岡三アセットマネジメント作成

補足資料VII

◆アジア地域のオフィス空室率の推移

アジア新興国のオフィス空室率は足元で上昇傾向にあります。ただ、シンガポールにおいては、政府が2009年前半まで国有地の売却中止を発表するなど、政府が需給面に深く関与していることから、アジア金融危機時のような空室率の大幅上昇の可能性は低いと見ています。



(出所) RREEF 資料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。

- 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。