



ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）

ロンドンのオフィスビルが熱い？
もっと知りたい、英国REIT

本レポートでは、当ファンドの組入上位国のひとつである英国のREITについてお伝えするとともに、当ファンドのマザーファンドの運用会社であるラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシー（以下、ラサール社）からのコメントをご紹介します。

英国のREIT市場の概要

- 英国のREIT市場は、欧州の中でも比較的若く、REIT制度は2007年に制定されました。
- 近年、堅調な景気回復を背景とした不動産市場の活況とともに、REIT市場が大きく成長したことに伴い、英国のREIT市場は、フランスを抜き、欧州で最大のREIT市場となっています。



＜主要国のREIT制度制定年＞

- 英国 : 2007年
- ドイツ : 2007年
- フランス : 2003年
- 日本 : 2000年
- ベルギー : 1995年
- オーストラリア : 1985年
- オランダ : 1969年
- 米国 : 1960年

＜主な国・地域のREIT市場の規模*＞
(2015年1月末)

	国・地域	時価総額	時価総額 比率	指数構成 銘柄数
欧州	英国	7.9 兆円	5.8%	19
	フランス	6.1 兆円	4.4%	8
	オランダ	0.7 兆円	0.5%	4
	ベルギー	0.6 兆円	0.4%	4
米州	米国	87.5 兆円	63.8%	148
	カナダ	2.6 兆円	1.9%	28
アジア	オーストラリア	9.6 兆円	7.0%	31
	ニュージーランド	0.5 兆円	0.4%	7
	日本	9.9 兆円	7.2%	46
	シンガポール	3.8 兆円	2.8%	29
	その他	7.8 兆円	5.7%	60
	グローバルREIT合計	137 兆円	100%	384

* S&P各国・地域REIT指数(米ドルベース)をもとに算出

※時価総額は1米ドル=117.49円(2015年1月末時点)で円換算しています。
※四捨五入の影響により、合計が100%にならない場合があります。

信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

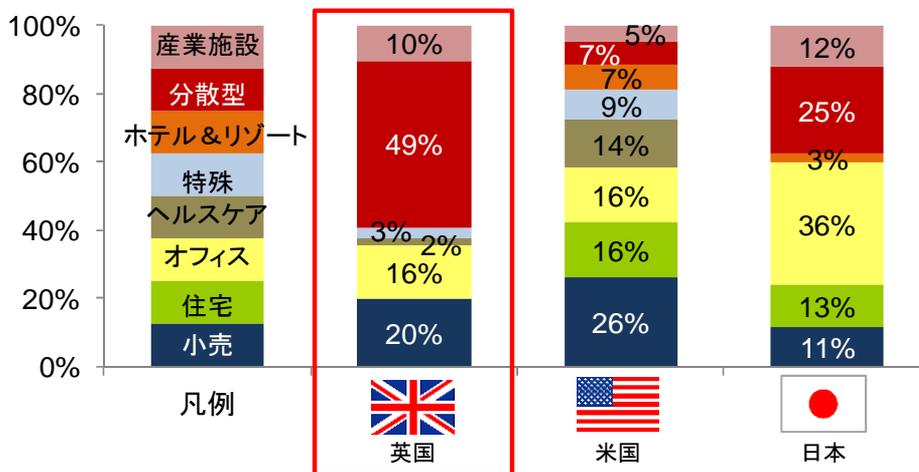
当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

英国REITの
特徴

2大REITの存在感が大きい

- 英国の代表的なREIT銘柄として知られる「ランド・セキュリティーズ」と「ブリティッシュ・ランド」は、オフィスやショッピングセンター、住宅などさまざまな物件を開発・運営・保有するREITであり、2銘柄だけでS&P英国REIT指数の約40%を占めています。
- 同2銘柄が「分散型」に分類されることから、英国REITのセクター構成は、「分散型」の割合が多く、「小売」、「オフィス」が続く状況となっています。

＜主要国のREITのセクター別構成*＞
(2015年1月末現在)



※セクターは、GICS(世界産業対基準)に基づきます。
※四捨五入の影響により、合計が100%にならない場合があります。

* S&P各国REIT指数をもとに算出

＜英国REITの時価総額上位銘柄*＞
(2015年1月末現在)

順位	銘柄名	セクター	時価総額
1	ランド・セキュリティーズ	分散型	17,818 億円
2	ブリティッシュ・ランド	分散型	14,966 億円
3	ハマーソン	小売	9,554 億円
4	イントゥ・プロパティーズ	小売	8,504 億円
5	ダウセント・ロンドン	オフィス	6,373 億円
6	SEGRO	産業施設	5,416 億円
7	グレイト・ポートランド・エステイツ	オフィス	4,780 億円
8	シャフツベリー	分散型	3,829 億円
9	ワークスペース・グループ	オフィス	2,251 億円
10	ロンドンメトリック・プロパティ	分散型	1,772 億円

* S&P英国REIT指数の構成銘柄に基づく

※時価総額は1ポンド=176.92円(2015年1月末時点)で円換算しています。

信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

※個別銘柄の取引を推奨するものではありません。また、上記銘柄について、将来の組入れを保証するものではありません。

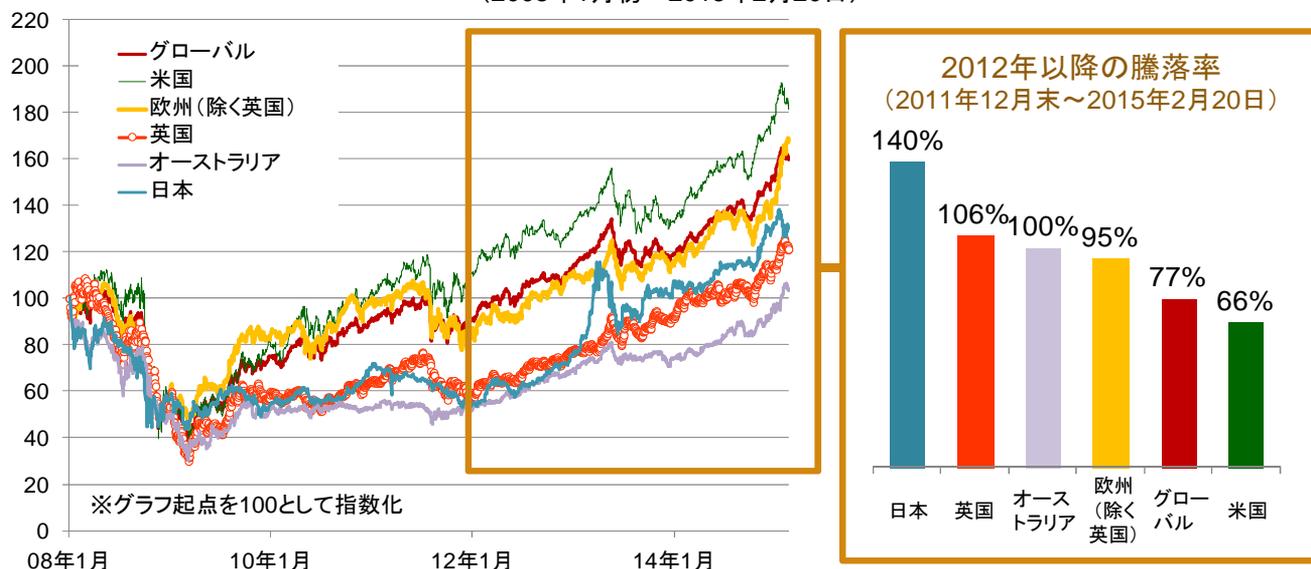
※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

英国REITの
価格推移

2012年以降好調なパフォーマンス

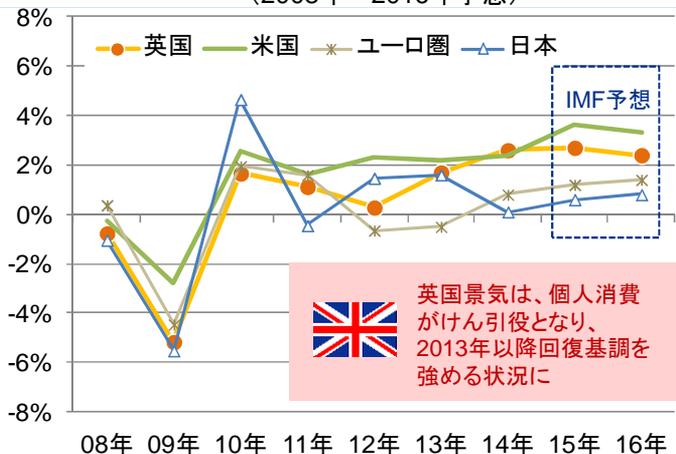
- リーマン・ショック後、英国REITは、他市場と比べて低調な価格推移となっていました。2012年以降は好調なパフォーマンスとなっており、それまでの出遅れを取り戻す状況となっています。
- これは、英国景気が回復基調となるなか、ロンドンのオフィス物件に対する旺盛な需要などを背景に、不動産価格や取引高が上昇傾向となっていることなどが背景と考えられます。また、低金利政策が継続されていることも、REIT市場を支える要因になっていると考えられます。

＜主要国・地域のREIT指数（現地通貨ベース）の推移＞
（2008年1月初～2015年2月20日）



UBSグローバル・リアルエースト・インベスターズ・インデックスの各国・地域別インデックス（現地通貨ベース・トータルリターン）のデータを使用し作成。

＜主要国・地域のGDP成長率（前年比）の推移＞
（2008年～2016年予想）



出所：IMF「World Economic Outlook, October 2014」,
「World Economic Outlook Update, January 2015」

＜英国の政策金利とインフレ率の推移＞
（2008年1月末～2015年1月末）



信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

※グラフ・データは過去のものおよび予想であり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

英国REITの
最新情報最新物件はトランシーバーとチーズ？
ロンドンのオフィスビルが熱い

- ロンドンの金融街として知られるシティ・オブ・ロンドンでは、2014年、デザイン性の高い高層オフィスビルの竣工が目立ちました。
- 「ランド・セキュリティーズ」が開発・保有するオフィスビル「20 Fenchurch Street」は、トランシーバーの形に似ていることから、ウォークトーカー（英語でトランシーバーの意味）と呼ばれています。また、「ブリティッシュ・ランド」が開発・保有するオフィスビル「The Leadenhall Building」は、横から見ると三角形のチーズおろし器の形をしていることから、チーズグレーター（英語でチーズおろし器の意味）と呼ばれています。

＜英国REITがロンドンで開発した最近の物件例＞

「ランド・セキュリティーズ」が開発・保有
20 Fenchurch Street

- 場所 : シティ・オブ・ロンドン
- 竣工年 : 2014年
- 保有比率 : 50%

「ブリティッシュ・ランド」が開発・保有
The Leadenhall Building

- 場所 : シティ・オブ・ロンドン
- 竣工年 : 2014年
- 保有比率 : 50%

ロンドンの不動産価格の中長期的な上昇要因？
2018年開業予定「クロスレール」

「クロスレール」は、ロンドンの東西間を結ぶ新しい鉄道網であり、欧州最大級のインフラプロジェクトとして知られています。ロンドンの交通機関の利便性だけでなく、都市自体の価値を向上させるとの期待などから、ロンドン中心部の沿線地域や新駅近辺の不動産を中心に、資産価値を上昇させる要因になるとみられています。

「クロスレール」の開業を見越し「ダウセント・ロンドン」や「グレート・ポートランド・エステイツ」などの英国REITは、既に「クロスレール」の新駅周辺のオフィス物件に新規投資を行なっています。

※写真はイメージです。

ラサール社ほか、信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

※上記の保有物件は一例です。

※上記物件を保有する銘柄について売買を推奨するものではありません。また、当ファンドにおける上記銘柄の保有の有無、ならびに将来の組み入れもしくは売却を示唆するものではありません。

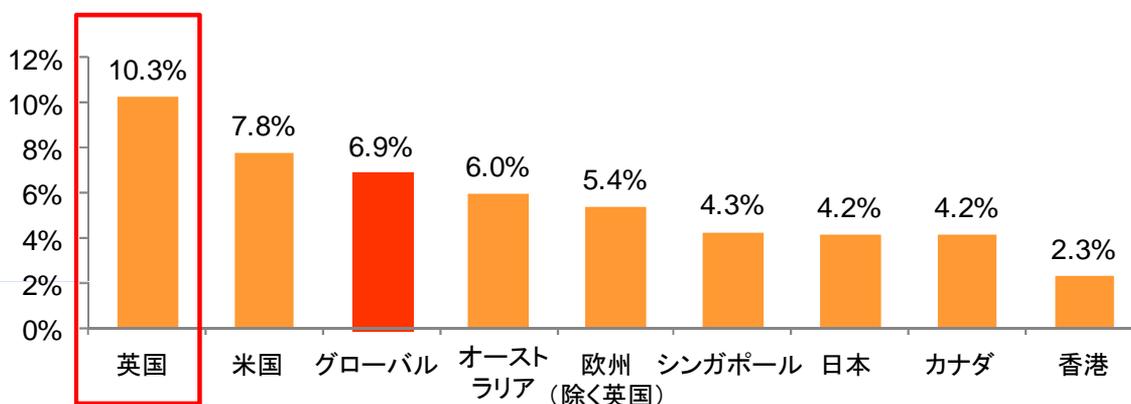
※グラフ・データは過去のものおよび予想であり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

**ラサール社
からのコメント**

**英国がグローバルREITの中でも
最も高い水準の利益成長率となることを見込む**

- 英国では、実物不動産への投資需要の高まりなどに伴ない、ここ数年間、不動産価格が上昇傾向となっています。これは、世界的な低金利環境を受け、より高い利回りの資産が選好される傾向にあるなか、英国では、オフィス物件を中心に、不動産の賃貸借契約が長期であることが一般的なことから、英国不動産が相対的に安定感のある資産と認識されたこと、そして、賃借需要が高まっている一方、新規供給が限定的なことなどが背景となっていると考えられます。
- 英国REITが保有する物件は、過去数年間で力強い募集賃料の成長がみられたロンドン及びイングランド南東部に集中しています。特にロンドン中心部のオフィスセクターで高い募集賃料の成長がみられ、欧州の他のどの都市よりも高い成長率となりました。
- 今後、既存の賃貸借契約が更新される際に、既存賃料より高い水準での契約更改が見込まれることから、英国REITでは他国を上回る高い利益成長率が見込まれます。
- 加えて、金利が低水準であることを背景に支払利息の減少や、主に開発案件からの外部成長などが見込まれることから、ラサール社では今後4年間、英国REITは約10%の利益成長率を達成すると見込んでいます。
- 2015年1月末時点では、英国REITは純資産価値対比で適正な価格水準と判断しています。

＜ラサール社によるグローバルREITの利益成長率予測＞
(2015年から2018年までの年率平均、2015年1月末時点の予測)



出所: UBS Global Investors Indexの構成銘柄に基づきラサール社が算出
利益成長率予測は2015年1月末時点のものであり、ラサール社およびその関係会社のいずれも、情報等を更新し、または訂正する義務を負うものではありません。同予測はラサール社がREITの将来のパフォーマンスを分析する上で使用する指標の一つであり、同予測のみに基づいて投資判断を行なうものではありません。同予測は、REIT価格に対する見解や評価を表明するものではなく、同予測のみに基づいて投資判断を下すべきものではありません。

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」のマザーファンドの投資顧問会社であるラサール・インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーからのコメントです。当コメントは、資料作成時点における市場環境について、運用担当者の方見方あるいは考え方などを記載したものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。また、見解は変更される場合があります。

※グラフ・データは過去のものおよび予想であり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

ファンドの特色

1. 世界各国の上場不動産投信(REIT)を中心に投資を行ない、比較的高い分配金利回りを安定的に獲得しつつ、中長期的な信託財産の成長をめざします。
2. 原則として、毎月、安定した収益分配を行なうことをめざします。
3. ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーが運用を担当します。

※市況動向および資金動向などにより、上記のような運用ができない場合があります。

設定来の運用状況



＜分配金実績 (1万口当たり、税引前)＞

04年7月～ 05年7月	05年8月～ 06年4月	06年5月～ 07年10月	07年11月～ 09年2月	09年3月～ 09年8月	09年9月～ 11年9月	11年10月～ 15年2月
40円/月	50円/月	60円/月	100円/月	80円/月	70円/月	60円/月

設定来合計
8,340円

※基準価額は信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)控除後の1万口当たりの値です。
 ※税引前分配金再投資ベースとは、税引前分配金を再投資したもとして計算した理論上のものであることにご留意ください。
 ※分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配金額を変更する場合や分配を行わない場合もあります。

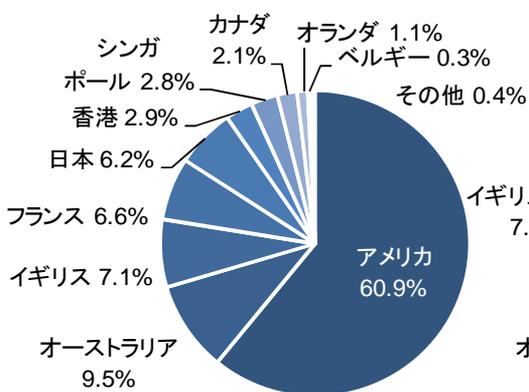
※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

当資料は、投資者の皆様にご理解を深めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

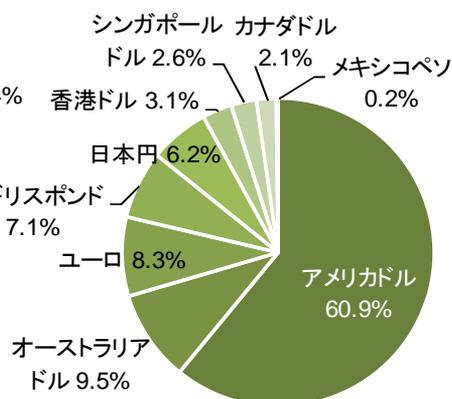
ポートフォリオの概況

(2015年1月30日現在)

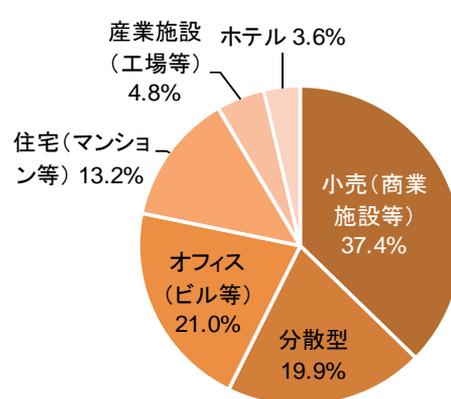
<不動産投信 国別比率>



<不動産投信 通貨別比率>



<不動産投信 セクター別比率>



※マザーファンドの状況です。
 ※「比率」は、組入不動産投信時価総額に対する比率です。
 ※数値は四捨五入しておりますので100%とならない場合があります。

<不動産投信 組入上位10銘柄>

(銘柄数89銘柄)

順位	銘柄名	国	セクター	比率
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ	小売	9.23%
2	EQUITY RESIDENTIAL-REIT	アメリカ	住宅	5.22%
3	AVALONBAY COMMUNITIES INC	アメリカ	住宅	4.32%
4	SCENTRE GROUP	オーストラリア	小売	3.96%
5	VENTAS INC	アメリカ	分散型	3.95%
6	BOSTON PROPERTIES INC	アメリカ	オフィス	3.81%
7	PUBLIC STORAGE	アメリカ	分散型	3.28%
8	VORNADO REALTY TRUST	アメリカ	オフィス	2.90%
9	LINK REIT	香港	小売	2.82%
10	WESTFIELD CORP	オーストラリア	小売	2.73%

※マザーファンドの状況です。「比率」は、マザーファンドの純資産総額に対する比率です。
 ※当該銘柄の売買を推奨するものではありません。
 ※銘柄名は日興アセットマネジメントが信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称とは異なる場合があります。

ファンドの仕組み

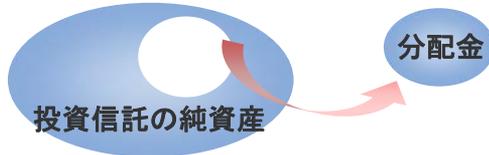


※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

収益分配金に関する留意事項

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

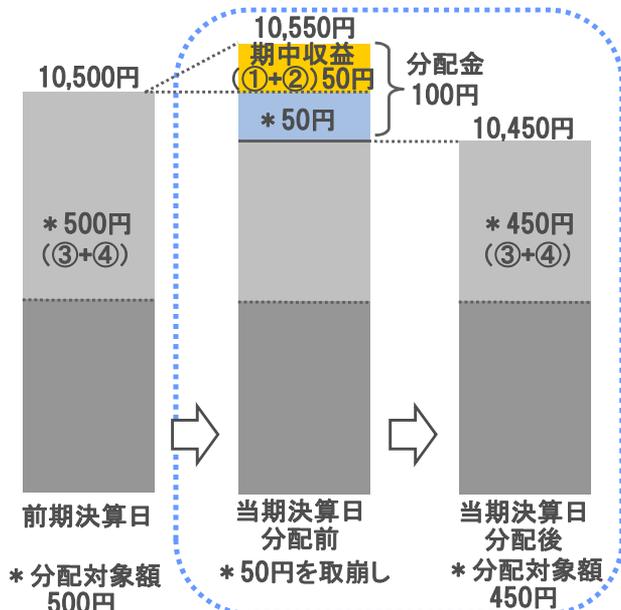
投資信託で分配金が支払われるイメージ



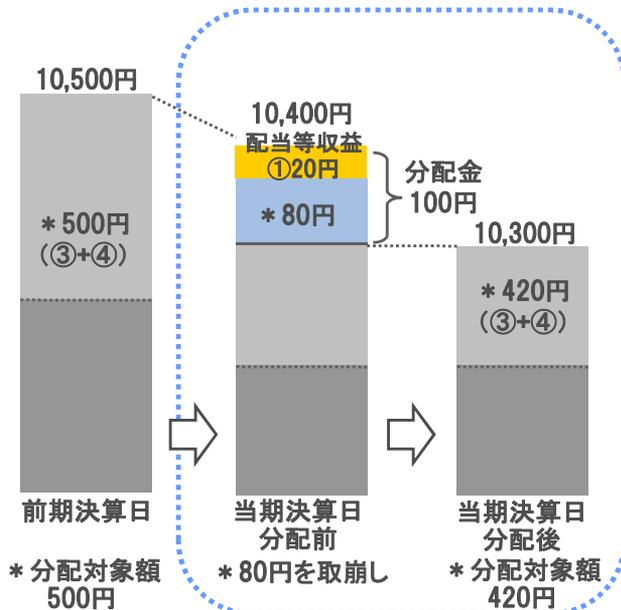
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算から基準価額が上昇した場合



前期決算から基準価額が下落した場合

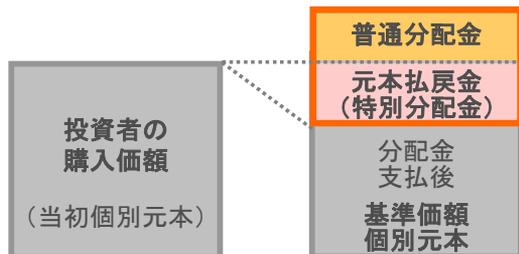


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

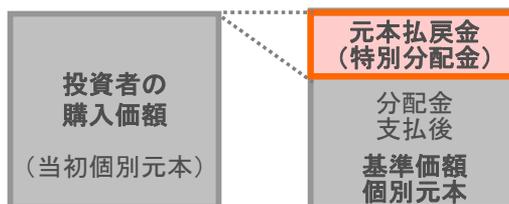
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりの方が小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。

また、元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

普通分配金 : 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金 (特別分配金) : 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

■お申込メモ

- 商品分類 : 追加型投信／内外／不動産投信
- ご購入単位 : 購入単位につきましては、販売会社または委託会社の照会先にお問い合わせください。
- ご購入価額 : 購入申込受付日の翌営業日の基準価額
- ご購入不可日 : 購入申込日がニューヨーク証券取引所の休業日、ニューヨークの銀行休業日、オーストラリア証券取引所の休業日のいずれかに当たる場合は、購入のお申込の受付は行ないません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
- 信託期間 : 無期限(2004年3月26日設定)
- 決算日 : 毎月5日(休業日の場合は翌営業日)
- 収益分配 : 毎決算時に、分配金額は、委託会社が決定するものとし、原則として安定した分配を継続的に行なうことをめざします。
※将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
- ご換金価額 : 換金請求受付日の翌営業日の基準価額
- ご換金不可日 : 換金請求日がニューヨーク証券取引所の休業日、ニューヨークの銀行休業日、オーストラリア証券取引所の休業日のいずれかに当たる場合は、換金請求の受付は行ないません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
- ご換金代金のお支払い : 原則として、換金請求受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
- 課税関係 : 原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の差益は課税の対象となります。
※課税上は、株式投資信託として取り扱われます。
※公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。
※配当控除の適用はありません。
※益金不算入制度は適用されません。

■手数料等の概要

お客様には、以下の費用をご負担いただきます。

<お申込時、ご換金時にご負担いただく費用>

- 購入時手数料 : 購入時手数料率は、3.24%(税抜3.0%)を上限として販売会社が定める率とします。
※分配金再投資コースの場合、収益分配金の再投資により取得する口数については、購入時手数料はかかりません。
- 《ご参考》
(金額指定で購入する場合)
購入金額に購入時手数料を加えた合計額が指定金額(お支払いいただく金額)となるよう購入口数を計算します。
例えば、100万円の金額指定で購入する場合、指定金額の100万円の中から購入時手数料(税込)をいただきますので、100万円全額が当ファンドの購入金額とはなりません。
(口数指定で購入する場合)
例えば、基準価額10,000円のときに、購入時手数料率3.24%(税込)で、100万口ご購入いただく場合は、次のように計算します。
購入金額=(10,000円/1万口)×100万口=100万円、
購入時手数料=購入金額(100万円)×3.24%(税込)=32,400円となり、
購入金額に購入時手数料を加えた合計額103万2,400円をお支払いいただくこととなります。
- 換金手数料 : ありません。
- 信託財産留保額 : ありません。

<信託財産で間接的にご負担いただく(ファンドから支払われる)費用>

- 信託報酬 : 純資産総額に対して、年率1.62%(税抜1.5%)を乗じて得た額
- その他費用 : 組入有価証券の売買委託手数料、監査費用、借入金の利息、立替金の利息など
※その他費用については、運用状況により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※当ファンドの手数料などの合計額については、投資者の皆様がファンドを保有される期間などに応じて異なりますので、表示することができません。

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

■委託会社、その他関係法人

- 委託会社 : 日興アセットマネジメント株式会社
 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第368号
 加入協会: 一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、日本証券業協会
 [ホームページ] <http://www.nikkoam.com/>
 [コールセンター] 0120-25-1404
 (午前9時~午後5時。土、日、祝・休日は除く。)
- 投資顧問会社 : ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシー
- 受託会社 : みずほ信託銀行株式会社 (再信託受託会社: 資産管理サービス信託銀行株式会社)
- 販売会社 : 販売会社につきましては、下記をご覧ください。

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

金融商品取引業者等の名称	登録番号	加入協会			
		日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第67号	○		○	
安藤証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第1号	○			
株式会社イオン銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社池田泉州銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第6号	○		○	
池田泉州IT証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第370号	○			
岩井コスモ証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第15号	○		○	
株式会社岩手銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第3号	○			
エイチ・エス証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第35号	○		○	
エース証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第6号	○			
SMBC日興証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2251号	○	○	○	○
SMBCフレンド証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第40号	○			○
株式会社SBI証券	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第44号	○		○	
株式会社大分銀行	登録金融機関 九州財務局長(登金)第1号	○			
株式会社大垣共立銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第3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	○	○		
おかやま信用金庫	登録金融機関 中国財務局長(登金)第19号	○			
株式会社沖縄銀行	登録金融機関 沖縄総合事務局長(登金)第1号	○			
カブツコム証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第61号	○		○	
株式会社京都銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第10号	○		○	
京都信用金庫	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第52号	○			
極東証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第65号	○			○
クレディ・スイス証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第66号	○	○	○	○
株式会社佐賀銀行	登録金融機関 福岡財務支局長(登金)第1号	○		○	
シティバンク銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長(登金)第623号	○		○	
株式会社島根銀行	登録金融機関 中国財務局長(登金)第8号	○			
株式会社ジャパンネット銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第624号	○		○	
株式会社常陽銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第45号	○		○	
株式会社新生銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第10号	○		○	
スルガ銀行株式会社	登録金融機関 東海財務局長(登金)第8号	○			
ソニー銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長(登金)第578号	○		○	
高木証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第20号	○			
株式会社千葉銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第39号	○		○	
株式会社千葉興業銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第40号	○		○	
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第140号	○		○	○
株式会社東京スター銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第579号	○			
株式会社東邦銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第7号	○			
東洋証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第121号	○		○	
西日本シティIT証券株式会社	金融商品取引業者 福岡財務支局長(金商)第75号	○			
日産センチュリー証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第131号	○		○	
野村證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第142号	○	○	○	○
浜銀IT証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第1977号	○			
ひろぎんウツミ屋証券株式会社	金融商品取引業者 中国財務局長(金商)第20号	○			
広島信用金庫	登録金融機関 中国財務局長(登金)第44号	○			
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第152号	○			
株式会社福井銀行	登録金融機関 北陸財務局長(登金)第2号	○		○	
株式会社北陸銀行	登録金融機関 北陸財務局長(登金)第3号	○		○	
株式会社北海道銀行	登録金融機関 北海道財務局長(登金)第1号	○		○	
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
株式会社みずほ銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第6号	○		○	○
みずほ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第94号	○	○	○	○
みずほ信託銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長(登金)第34号	○	○	○	
株式会社三井住友銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第54号	○		○	○
水戸証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第181号	○	○		
株式会社南日本銀行	登録金融機関 九州財務局長(登金)第8号	○			
株式会社武蔵野銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第38号	○			
株式会社八千代銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第53号	○			
株式会社山梨中央銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第41号	○			
UBS証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2633号	○	○	○	○
楽天証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第195号	○		○	
ワイエム証券株式会社	金融商品取引業者 中国財務局長(金商)第8号	○			

(50音順、資料作成日現在)

当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めたいことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

■お申込みに際しての留意事項

リスク情報

投資者の皆様は投資元金は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者(受益者)の皆様には帰属します。なお、当ファンドは預貯金とは異なります。

当ファンドは、主に不動産投信を実質的な投資対象としますので、不動産投信の価格の下落や、不動産投信の発行体の財務状況や業績の悪化、不動産の市況の悪化などの影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。

また、外貨建資産に投資する場合には、為替の変動により損失を被ることがあります。

投資対象とする投資信託証券の主なリスクは以下の通りです。

【価格変動リスク】

不動産投信は、不動産や不動産証券化商品に投資して得られる収入や売却益などを収益源としており、不動産を取り巻く環境や規制、賃料水準、稼働率、不動産市況や長短の金利動向、マクロ経済の変化など様々な要因により価格が変動します。また、不動産の老朽化や立地条件の変化、火災、自然災害などに伴う不動産の滅失・毀損などにより、その価格が影響を受ける可能性もあります。不動産投信の財務状況、業績や市況環境が悪化する場合、不動産投信の分配金や価格は下がり、ファンドに損失が生じるリスクがあります。

【流動性リスク】

市場規模や取引量が少ない状況においては、有価証券の取得、売却時の売買価格は取引量の大きさに影響を受け、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないリスク、評価価格どおりに売却できないリスク、あるいは、価格の高低に関わらず取引量が限られてしまうリスクがあり、その結果、不測の損失を被るリスクがあります。

【信用リスク】

不動産投信が支払不能や債務超過の状態になった場合、またはそうなることが予想される場合、ファンドにも重大な損失が生じるリスクがあります。

【為替変動リスク】

外貨建資産については、一般に外国為替相場が当該資産の通貨に対して円高になった場合には、ファンドの基準価額が値下がりする要因となります。

※ファンドが投資対象とする投資信託証券は、これらの影響を受けて価格が変動しますので、ファンド自身にもこれらのリスクがあります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

■その他の留意事項

当資料は、投資者の皆様は「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めいただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。

投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。

また、銀行など登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金の支払いの対象とはなりません。

投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様には帰属します。当ファンドをお申込みの際には、投資信託説明書(交付目論見書)などを販売会社よりお渡しますので、内容を必ずご確認の上、お客様ご自身でご判断ください。