

ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）

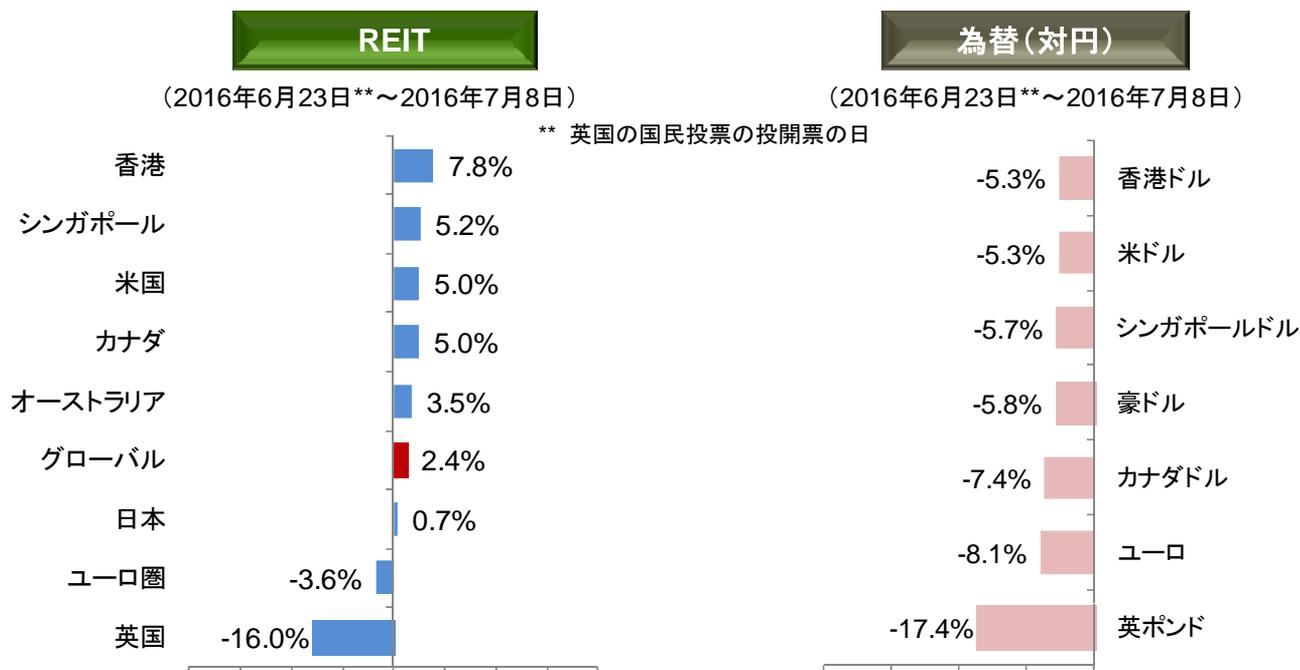
～英国の国民投票後のREIT市場について～

英国で実施されたEU(欧州連合)離脱の是非を巡る国民投票において、離脱派が過半を占めたことを受け、直後の市場では先行き不透明感の強まりなどから、各国・地域のREIT価格は大きく下落しました。しかしながら、その後、世界の金融市場が落ち着きを取り戻すと、グローバルREITも堅調な展開となりました。ただし、他の国と比べ、英国REITの価格の戻りは弱い状況となっています。

本レポートでは、足元の投資環境を受け、当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(以下、ラサール社)からのコメントをご紹介します。

＜各国・地域のREIT(現地通貨ベース*ノータルリターン)および為替(対円)の騰落率比較＞

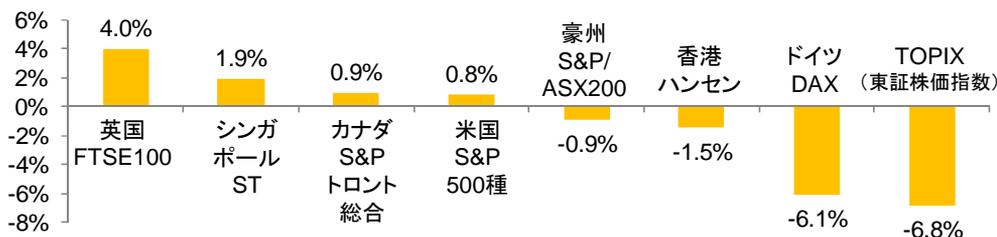
* グローバルは米ドルベース



各国・地域のREITは、S&P先進国REIT指数の各国・地域別インデックス(現地通貨ベース、トータルリターン)を使用
※上記指数は当ファンドのベンチマークではありません。

＜ご参考: 主要株価指数(現地通貨ベース)の騰落率＞

(2016年6月23日**～2016年7月8日) ** 英国の国民投票の投開票の日



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。

ラサール社との一問一答

足元の投資環境についてのラサール社の見解を、一問一答形式でまとめました。

質問1

英国REITの価格が足元で大きく下落しています。英国REITへの投資を続けて大丈夫でしょうか？

ラサール社の見解

- 英国においてEU離脱が選択され、REIT価格は大きく下落しました。これに伴ない、英国REITの価格は、大幅に割安な水準になったと考えています。
- 国民投票の結果を受け、経済の先行き見通しに不透明感が出てきたことなどに伴ない、ラサールでは英国REITについて、これまでの利益成長率予測に変更を加えました。しかしながら、それを踏まえても、英国REITの価格水準は、足元で売られ過ぎと考えます。
- なお、ラサールで投資している英国REITは、主に、英国の大手REIT、そして、商業、オフィス、行政など、経済活動の中心地域であるロンドンウエストエンドを中心に物件を多く保有するREITとなっています。こうしたREITは、英国の中でも質の高い物件を保有する傾向にあり、国民投票の結果からのマイナスの影響度合いも比較的少ないとみています。
- ラサールでは、財務健全性が高く、優良な物件を多く保有し、有能な経営陣が運営している英国REITを投資対象としています。こうしたREITについては、英国景気がこの先後退しても、それを乗り切る力を持っているとみられます。また、負債比率の低いREITの場合、今後、たたき売りされるような物件を安価で購入できるのであれば、良好な外部成長機会になると考えられます。

質問2

英国の不動産市場の動向について教えてください。

ラサール社の見解

- 英国のEU離脱選択を受け、同国では、景気後退局面入りの可能性が高まっています。ただし、世界各国の中央銀行が協調的な金融政策をとっていることや、イングランド銀行(英国の中央銀行)による金融緩和により、負のインパクトを減少させることが期待されます。また、引き続き人口動態、テクノロジーの発展、都市化の進展といったトレンドの恩恵を受け、欧州の中でも競争力の高い市場であり続けると考えられることは、英国の不動産市場を支えると考えられます。
- しばらくは事態を見守る必要があるとみられるものの、英国のEU離脱は、不動産市場に対して、賃借需要の減退という形で、マイナスの影響を及ぼすと考えられます。ロンドンの主要産業である金融ビジネスが、欧州大陸にオペレーションの一部をシフトさせるような場合、ロンドンのオフィス賃借需要が減退する可能性があります。ただし、不透明感の強まりなどを背景に、新規不動産開発が遅れるような場合、不動産の供給が抑制されることから、賃借需要減少の影響は一部相殺されると考えられます。

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。

質問3

英国の国民投票の結果を受け、ラサール社では
国別投資配分の見直しなどを行なったのですか？

ラサール社の見解

- 英国のEU離脱選択後も、ラサールでは国別投資配分を大きく変更していません。国民投票前の時点で、英国に対しては「やや強気」の見方（EU離脱リスクなどを踏まえ、「強気」よりはやや抑えた見方）をしていました。これは、2015年と2016年初において英国のREITのパフォーマンスが、他の市場と比べて大きく遅れをとっており、価格水準が魅力的と考えたためです。
- 短期的には、引き続き、先行き不透明感が市場の変動性を高めるとみられます。しかしながら、現在の価格水準は魅力的と判断し、足元では英国REITの中でも、特に魅力的と考える銘柄については、買い増しをしています。
- なお、米国は英国のEU離脱の影響を受けにくいと考えられること、そして、景気が堅調で不動産ファンダメンタルズも他主要REIT市場と比べて良好とみられることから、強気の見方を維持します。一方で、J-REITは割高な価格水準と判断し、弱気としています。

質問4

英国以外の欧州REITの見通しについて教えてください。

ラサール社の見解

- 英国のEU離脱選択を受け、欧州では政治リスクが高まっているほか、経済の先行き不透明感も増しています。一方で、ECB（欧州中央銀行）による金融緩和期待が強まっていると考えられます。
- 英国の国民投票前、欧州の不動産ファンダメンタルズ（稼働率や賃料など）には、緩やかな景気回復などを背景に安定感がみられていました。幾つかの都市においては、オフィスの賃貸需要が底打ちから緩やかに改善に向かい、そして、賃料成長は鈍いものの、新規の賃貸借契約については増加傾向にありました。また、パリのビジネス中心地区やマドリッドなどでは、高い不動産投資需要がみられました。
- ロンドンの主要産業である金融ビジネスが欧州大陸にオペレーションの一部をシフトする動きが起これば、欧州大陸の金融センターには追い風になるものと考えられます。
- 商業施設については、特に優良な立地と物件において賃料と稼働率の上昇がみられています。ただし、こうした状況も、英国のEU離脱選択に伴う先行き不透明感の強まりなどを背景に、今後は環境が悪化する可能性は否定できません。

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。

質問5

米国REITについて強気との見方ですが、割高感があるのではないかと心配です。

ラサール社の見解

- ラサールでは、米国は他主要市場と比べて相対的に割安であると考えており、引き続き強気の見方を維持します。
- 不動産の賃借需要のけん引役となる雇用状況について、5月は、雇用者増加数が低調だったものの、6月は予想を上回り、前月比28.7万人増と、8カ月ぶりの大幅な伸びを示しました。また、個人消費などを中心に、景気の堅調さが確認されており、米国の不動産ファンダメンタルズを支えと考えられます。
- 英国との経済的なつながりは比較的少ないと考えられ、英国のEU離脱に伴う米国への影響は限定的とみられます。
- 英国のEU離脱選択に伴う先行き不透明感の強まりなどを背景に、米国における2016年内の利上げの可能性は低下していると考えられます。低金利環境の継続は、不動産投資に対して支援材料になるとみられることから、不動産価格にとってポジティブと考えられます。
- 一部の都市および一部の不動産セクターでは、新規物件の供給増などを背景に改善ペースの鈍化がみられるものの、米国の不動産ファンダメンタルズは概ね良好です。

質問6

グローバルREITの中で、相対的に魅力度が高いと考えられる国・地域と、その理由について教えてください。

ラサール社の見解

- 足元では、米国、そして、EU離脱選択に伴う不透明感が強まっているものの、英国がREITの価格水準の面で相対的に魅力的な国と考えています。
- 米国は上述の通り、経済成長が堅調であり、不動産ファンダメンタルズについても、他の主要市場と比べて良好です。特に、賃貸マンション、オフィス、そして郊外型商業施設を保有するREITが、足元で魅力的な価格水準にあると考えます。
- その他では、香港も強気の見方を維持しています。これは、香港最大級のREIT(商業施設セクター)が相対的に負債比率が低く、安全な資金逃避先としての性質も持ち合わせていると考えられるためです。世界経済および中国経済の減速に伴ない、香港の経済成長は鈍化する可能性が考えられます。これに伴ない、個人消費の減速が見込まれるものの、同銘柄が、生活必需品を多く扱う商業施設を保有し、景気感応度が低い傾向にあることから、香港REIT市場を支える要因になるとみています。

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。

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～ 16年7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
9,360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のと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。

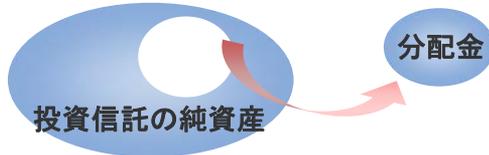
※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

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。

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

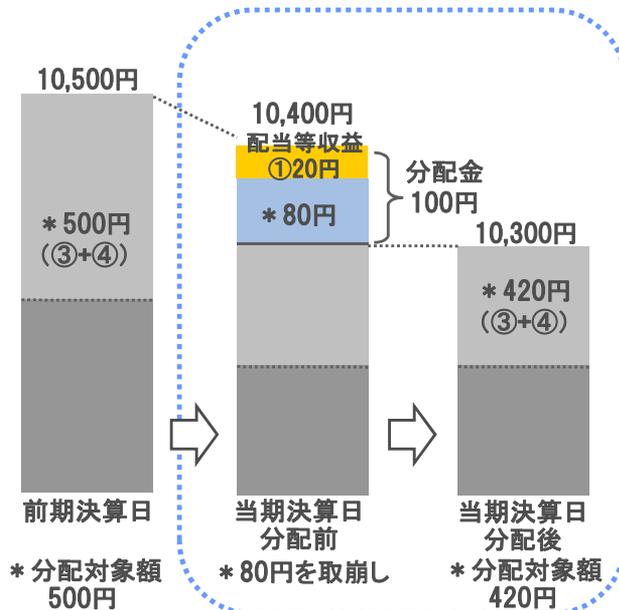
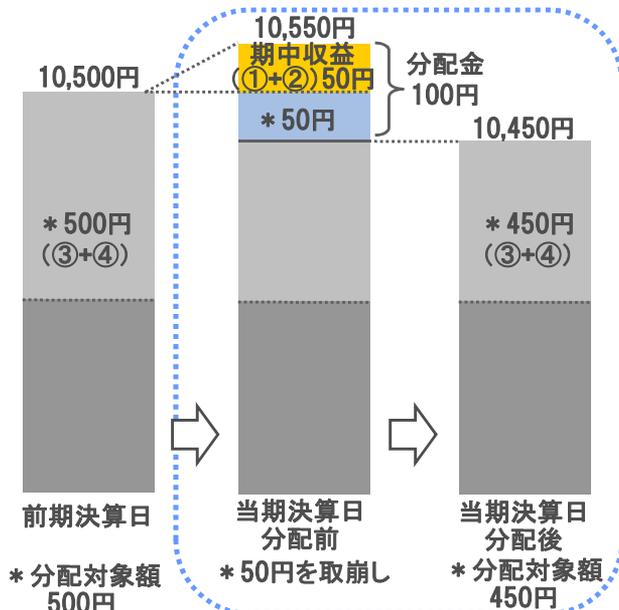


- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



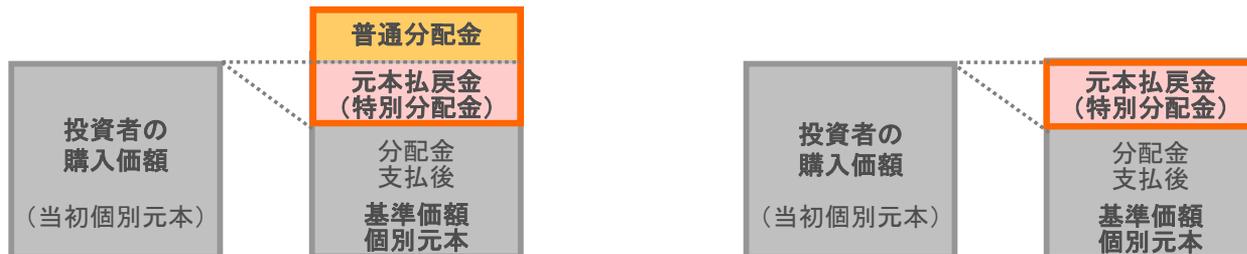
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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 : 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、(特別分配金) 元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

■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)の皆様へ帰属します。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】【流動性リスク】【信用リスク】【為替変動リスク】

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

※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。

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へ帰属します。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。

ファンドの仕組み



■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)
- 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。

■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。
- 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
- 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にお問合せください。
日興アセットマネジメント株式会社
[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T T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	○		
今村証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第3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	○		
株式会社SMB C信託銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第653号	○		
SMB C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	○	○	○
SMB C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	○		
カブドットコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○		○
岐阜信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第35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	○	○	○
株式会社高知銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第8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	○		○
株式会社四国銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第3号	○		
株式会社静岡銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第5号	○		○
株式会社七十七銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第5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	○		
とうほう証券株式会社	金融商品取引業者	東北財務局長(金商)第36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	○		
株式会社トマト銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第11号	○		
株式会社西日本シティ銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第6号	○		○
西日本シティT T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	○	○	○
八十二証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第21号	○	○	
浜銀T T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	○		
株式会社肥後銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第3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	○	○	○
株式会社三重銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第11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	○		
U B S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。