

ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）

不定期発行 2017年1月号

やっぱり
グローバル REIT

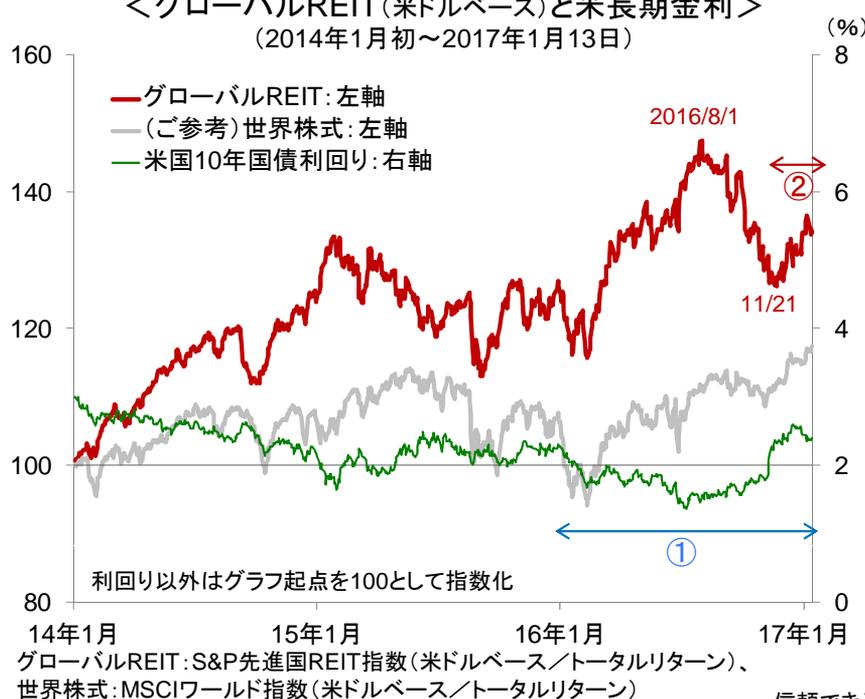
<今回の特集>

なぜ、REIT？
なぜ、グローバル？

足元の
マーケット
まとめ

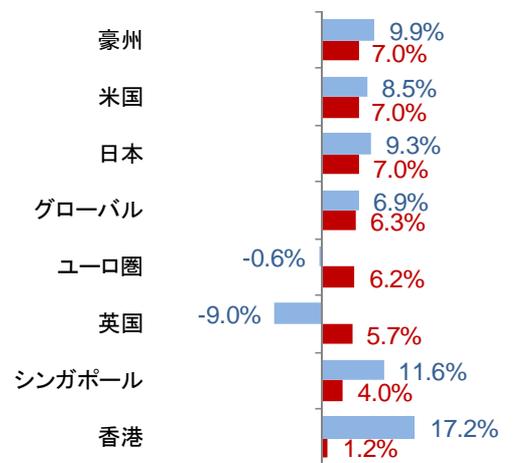
トランプ次期米政権による政策への期待に加え、OPEC（石油輸出国機構）加盟・非加盟国が原油の減産で合意し原油価格が大きく上昇したことが好感され、昨年11月下旬以降、株式市場の上昇とともに、グローバルREITも上昇傾向となっています。長期金利の上昇一服などにより、年始にかけてグローバルREITの上昇基調は続いたものの、足元では、英国や米国での政情懸念を背景とした投資家のリスク回避の動きなどを受け、上値の重い展開となっています。（2017年1月13日時点）

<グローバルREIT(米ドルベース)と米長期金利>
(2014年1月初～2017年1月13日)



各国・地域のREITの期間別騰落率

- ① 2015年12月31日～2017年1月13日
- ② 2016年11月21日～2017年1月13日

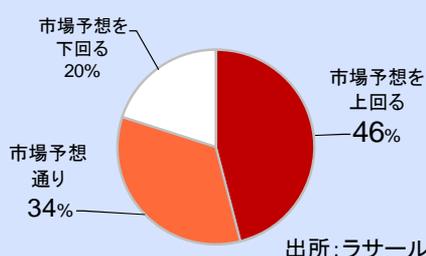


各国・地域のREITは、S&P先進国REIT指数の各国・地域別インデックス(現地通貨ベース/トータルリターン)を使用

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

ご参考：良好だった米国REITの2016年7-9月期決算

2016年7-9月期の決算内容



2016年8月から11月にかけて米国REITを中心にグローバルREITは下落基調となりました。しかしながら、米国REITの2016年7-9月期の決算をみると、**市場予想通り、または市場予想を上回る決算内容となるREITが全体の8割を占める**など、良好な内容が確認されました。7-9月期の良好な決算内容を受け、米国REITの過半数が2016年通年の決算予想を上方修正する状況となっています。なお、今後は、2016年10-12月期の決算内容に市場の注目が集まると考えられます。

※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。

なぜ、REIT?

① 利回り獲得 「債券」と 値上がり益期待 「株式」の魅力を併せ持つ資産

REITは、「債券」と「株式」の魅力を併せ持つことから、投資対象として人気の高い資産のひとつです。

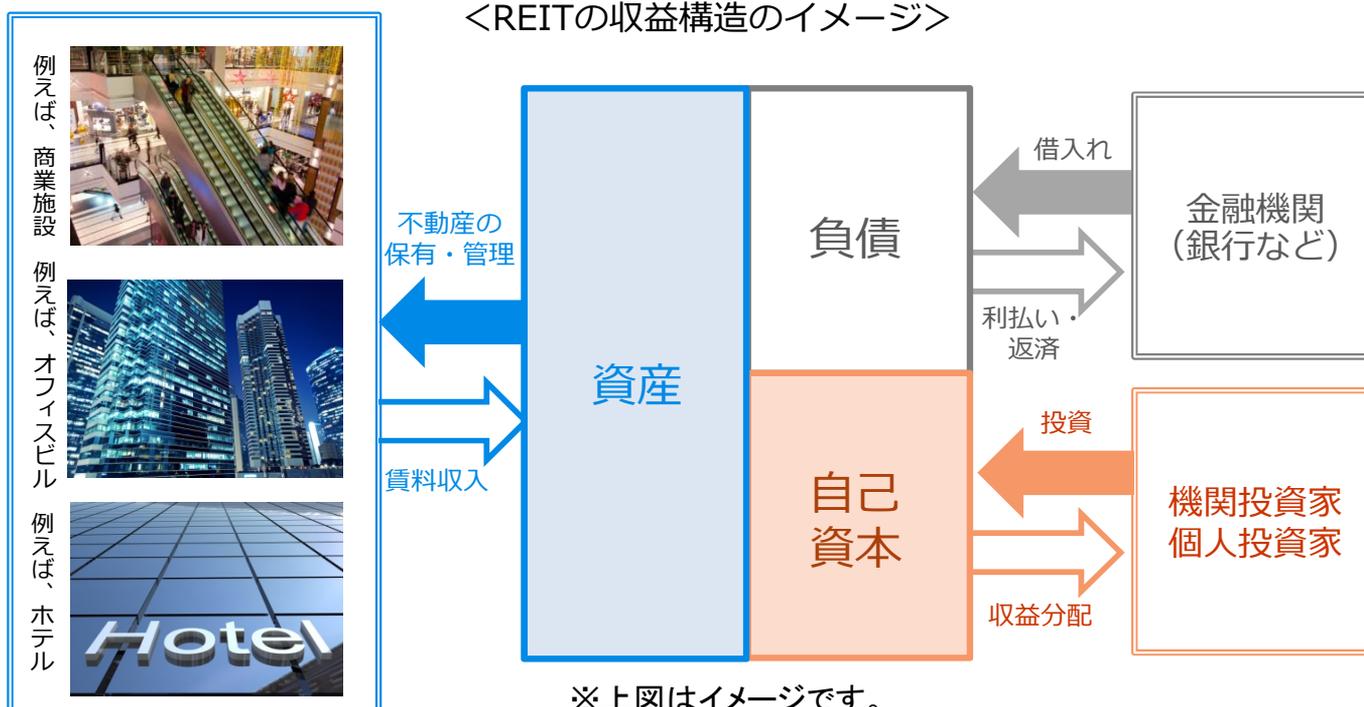
<REIT投資の主な特徴>



② 不動産という実物資産を裏付けとしたビジネスのため収益見通しが比較的わかりやすいこと

REITは、保有する様々な物件（不動産）から得られる賃料収入を主な収益源としています。不動産という実物資産を裏付けとしたビジネスであり、収益構造が見えやすいため、株式（事業会社）と比べて収益見通しが比較的わかりやすいといった特徴があります。

<REITの収益構造のイメージ>



※上図はイメージです。

③ 足元の投資環境を背景とした 収益成長への期待

低金利環境のもと、緩やかな景気拡大が期待される足元の投資環境は、REITの収益成長にとって追い風と考えられます。

<REITの収益成長のイメージ>



※上図はイメージです。

* 出所:ラサール

分配金水準の成長期待

REITは仕組み上、収益の大半を分配金として支払っていることから、相対的に利回り水準が高いといった特徴があります。このような中、今後、REITの収益成長への期待が高まるようであれば、それに伴ない、分配金水準の成長にも注目が集まると考えられます。

<各国・地域のREITの分配金利回り>



※REITの分配金利回りはS&P各国・地域REIT指数に基づきます。
※利回りは切り捨てにて端数処理しています。

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

※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。

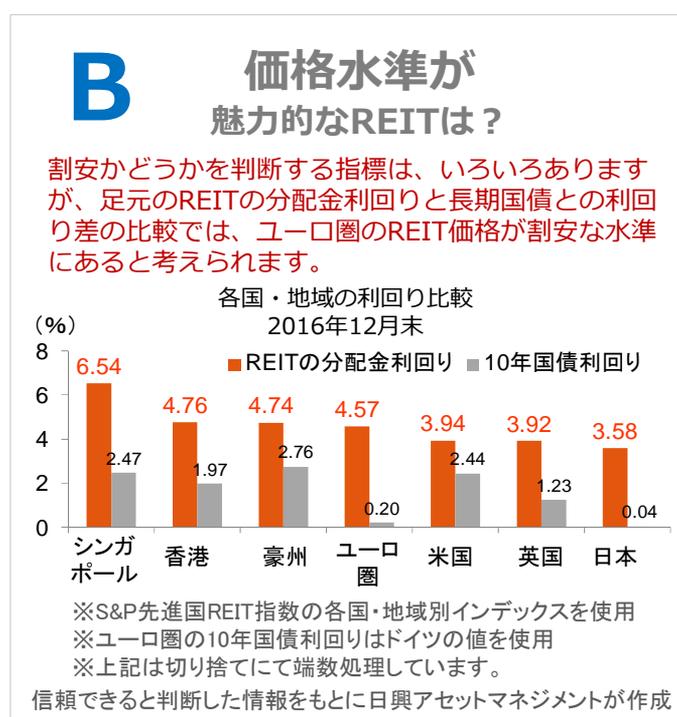
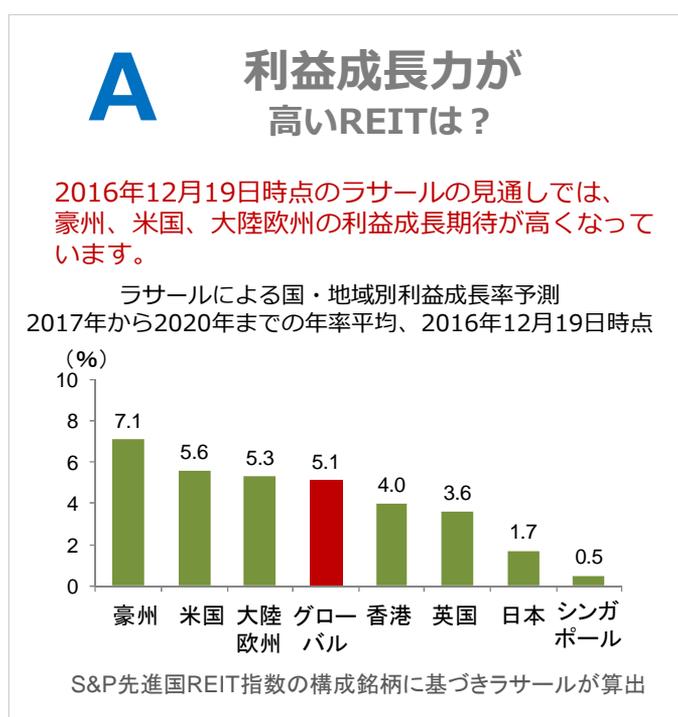
当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

なぜ、グローバル?

① 幅広い収益機会の獲得

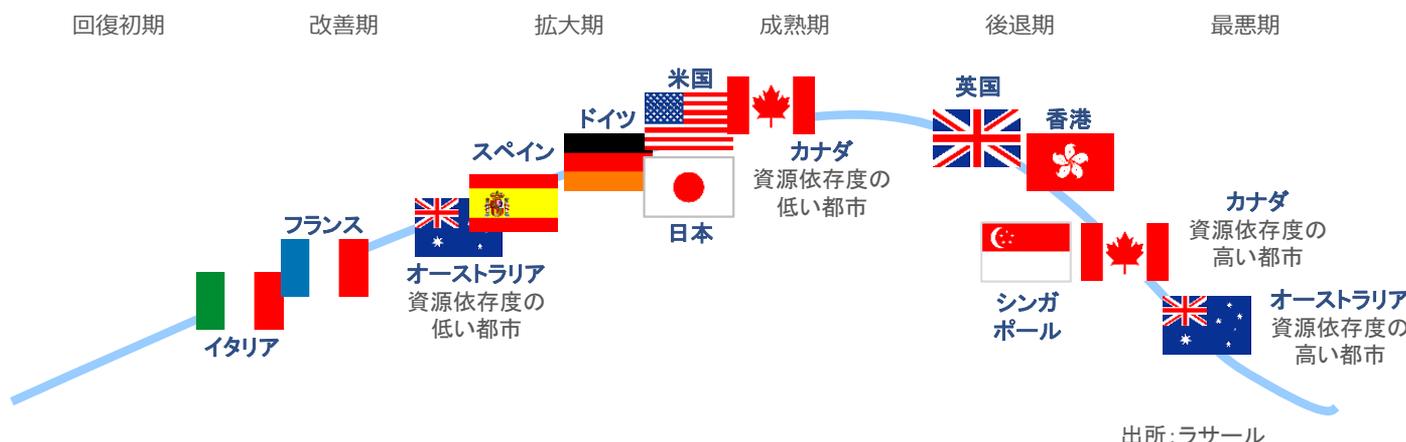
グローバルのREITを投資対象とした場合、利益成長見通しとともに、REIT価格の水準などを踏まえ、より魅力が高いと判断される国・地域に多くの投資資金を振り向けることが可能となります。

＜REITの投資判断のイメージ＞



利益成長率予測は2016年12月19日時点のものであり、ラサール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。

＜ラサールによるREITの収益環境の判断＞ 2016年11月時点



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

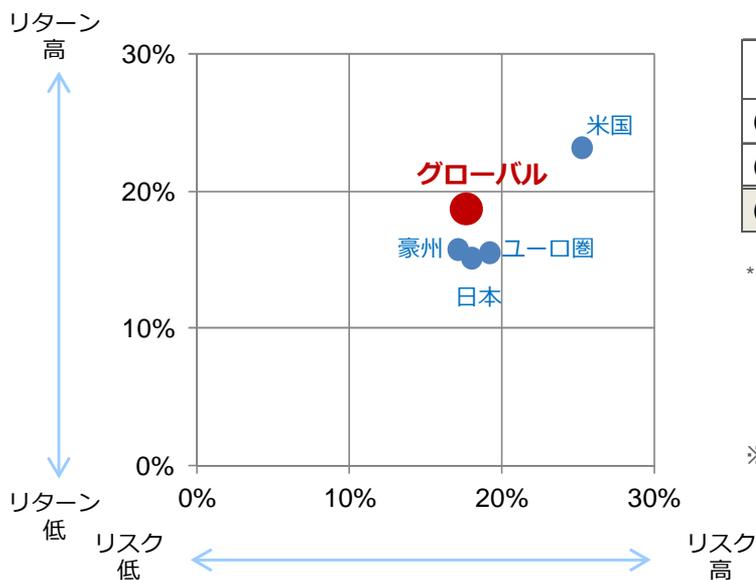
当資料は、投資者の皆様にご理解を深めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

② 分散効果への期待

特定の国のみを投資対象とするよりは、グローバルを投資対象とし、値動きの異なる複数の国・地域に投資した方が、分散効果を得ることができます。こうしたことから、将来の資産形成に向けた、長期での投資対象として捉えた場合、より安定感のある投資方法として、グローバルでのREIT投資は有効と考えられます。

<各国・地域REITのリスク・リターン特性>

2009年3月30日～2017年1月13日



		グローバル	米国	オーストラリア	日本	ユーロ圏
(a)	リターン	19%	23%	16%	15%	15%
(b)	リスク	18%	25%	17%	18%	19%
(c)	(a)÷(b)*	1.05	0.91	0.92	0.84	0.80

* 1リスク当たりのリターンを示します。一般的に、この数字が大きい方が、収益効率がよいとされています。

グローバルは、S&P先進国REIT指数(米ドルベース、トータルリターン)、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

※ リスクは上記期間の日次騰落率の標準偏差を年率換算し、リターンは上記期間の日次騰落率の平均を年率換算したものです。

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

<各国・地域REITの年間リターン(円換算ベース)>

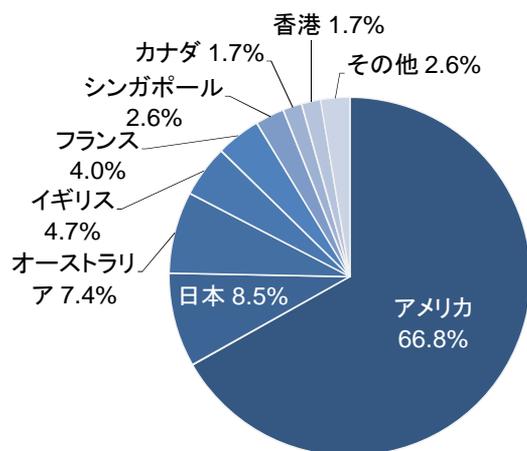
2010年～2016年

2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
		シンガポール 75.3%	英国 46.7%	米国 48.0%		
		香港 60.9%	日本 41.2%	香港 47.9%		
		英国 53.6%	ユーロ圏 37.4%	グローバル 40.1%	ユーロ圏 4.6%	香港 10.6%
日本 34.0%		豪州 52.0%	グローバル 25.2%	豪州 31.7%	英国 4.5%	日本 10.3%
香港 16.3%		ユーロ圏 46.2%	米国 24.3%	英国 31.3%	米国 2.9%	豪州 10.0%
シンガポール 12.2%		日本 40.5%	香港 22.9%	日本 28.3%	香港 2.4%	米国 5.7%
米国 12.1%	香港 5.0%	グローバル 39.4%	シンガポール 13.2%	シンガポール 25.7%	豪州 2.0%	グローバル 4.1%
グローバル 7.6%	米国 2.8%	米国 33.1%	豪州 12.3%	ユーロ圏 17.6%	グローバル 1.5%	シンガポール 3.2%
豪州 -0.9%	グローバル -3.5%				日本 -4.9%	ユーロ圏 -4.0%
ユーロ圏 -7.5%	豪州 -6.3%				シンガポール -11.4%	英国 -24.5%
英国 -9.6%	英国 -14.8%					
	シンガポール -16.8%					
	ユーロ圏 -20.4%					
	日本 -22.3%					

グローバルは、S&P先進国REIT指数(米ドルベース、トータルリターン)、S&P先進国REIT指数の各国・地域別インデックス(米ドルベース、トータルリターン)を日興アセットマネジメントが円換算

<グローバルREIT*の国別構成比>

2016年12月末



* S&P先進国REIT指数

※ 時価総額ベースです。
※ 比率は四捨五入していますので、合計が100%と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。

ご参考：金利の上昇とREIT価格の関係について

長期金利の上昇は、REITと国債などの利回り差縮小により、利回り商品としての相対的な投資魅力低下を想起させること、そして、借り入れコストの増加が懸念されることなどから、短期的にはREIT価格の押し下げ要因となることがあります。しかしながら、過去を振り返ると、景気回復局面の金利上昇の場合、景気の回復・拡大を背景とした不動産賃借需要の増加などが、REITの収益拡大につながり、その後のREITのパフォーマンスを支える要因となってきたことも事実です。

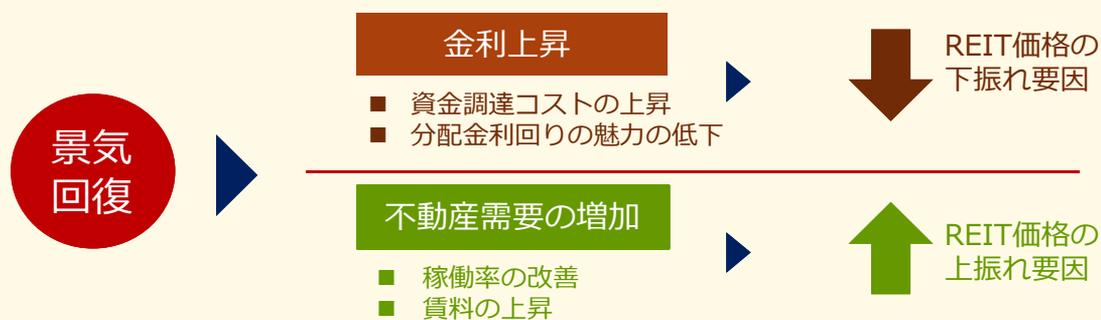
なお、金利上昇は、REIT各社の借り入れコスト面でのマイナス要素ですが、実際は長期の借り入れが多いとみられ、短期的な収益への影響は大きくないと考えられます。

グローバルREIT（米ドルベース）と米長期金利の推移（月末値）
（2000年1月末～2016年12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

景気回復に伴うグローバルREITへの影響のイメージ



※上図はイメージです。

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。

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。

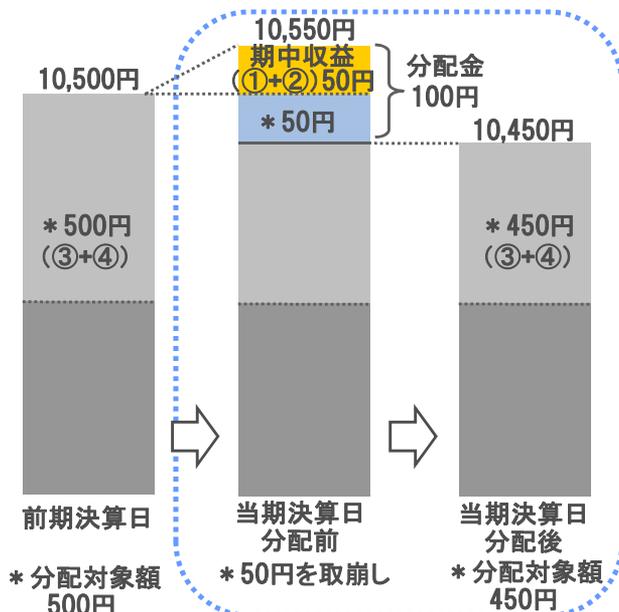
投資信託で分配金が支払われるイメージ



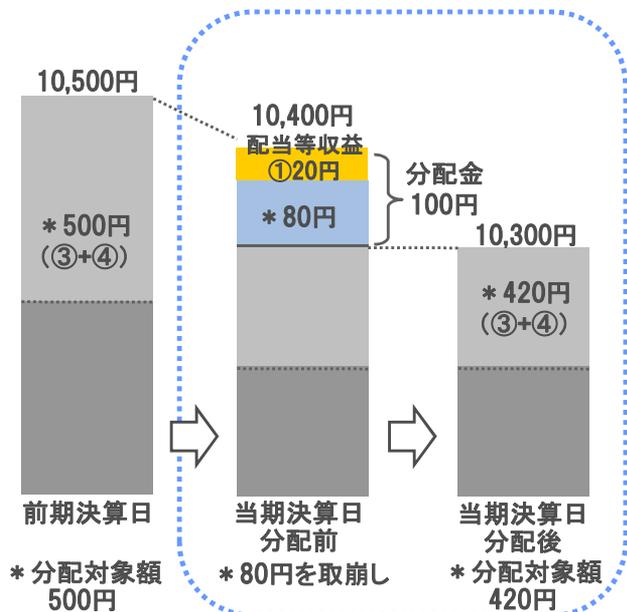
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

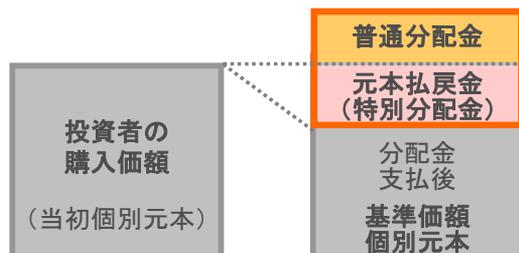


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

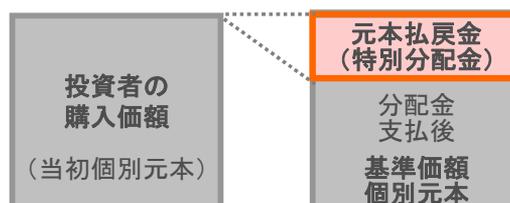
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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り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)
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。)

コールセンター : 0120-25-1404

受付時間 午前9時～午後5時。土、日、祝・休日は除く

■お申込みに際しての留意事項

リスク情報

投資者の皆様の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、投資者の皆様にご理解を高めることを目的として、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、内容を必ずご確認くださいの上、お客様ご自身でご判断ください。

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。

ファンドの仕組み



投資信託説明書(交付目録見書)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	○		○
株式会社愛媛銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第6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	○	○	○
ぐんぎん証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2938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	○		○
株式会社東京都民銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第37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	○		○
野村証券株式会社	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	○		
フィア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	○		○
碧海信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第66号	○		
株式会社北越銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第48号	○		○
ほくほくT T証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第24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	○		
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	○	○	○
ワイコム証券株式会社	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。