

ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型） ～2018年2月の決算と今後の見通しについて～

平素は弊社投資信託に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ご愛顧いただいております「ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）」は、2018年2月5日に決算を迎え、当期の分配金を25円（税引前、1万口当たり）に引き下げましたことをご報告申し上げます。

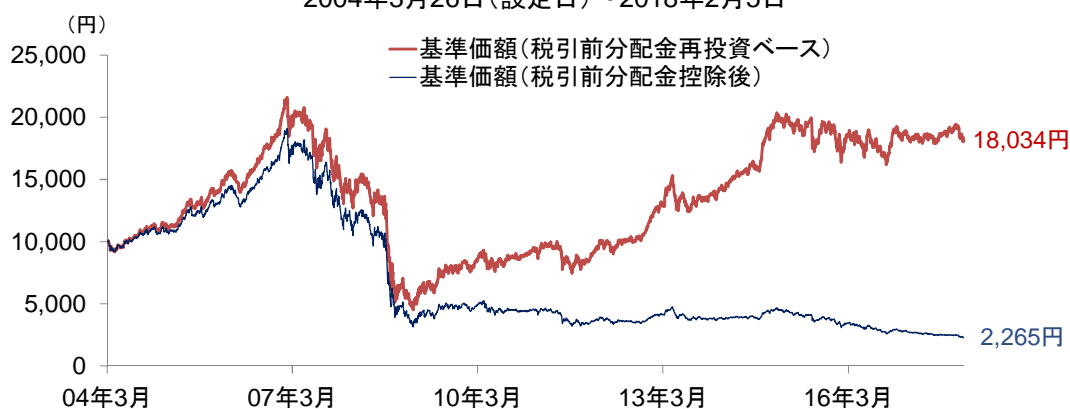
当ファンドは、毎月安定した収益分配をめざすという方針のもと、2017年1月からは毎月40円（同）の分配を行なってまいりましたが、市況動向や基準価額に対する分配金額の水準などを総合的に勘案し、分配金を引き下げてその差額を内部留保することで信託財産の成長をめざすことと致しました。

次ページ以降では、分配金額を変更した背景や、今後の見通しなどについてQ&A形式でご説明しておりますので、ご一読いただければ幸いです。

今後とも、当ファンドをご愛顧いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

＜基準価額の推移＞

2004年3月26日（設定日）～2018年2月5日



■ 分配金実績（税引前、1万口当たり）

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12月	17年1月～ 18年1月	今回の決算 18年2月
40円/月	50円/月	60円/月	100円/月	80円/月	70円/月	60円/月	40円/月	25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もの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。

Q1 なぜ分配金額を変更したのですか？

2017年、当ファンドのパフォーマンス*は2016年末比+2.8%だったものの、分配金の支払いなどに伴ない、基準価額(税引前分配金控除後)の水準が低下したためです。

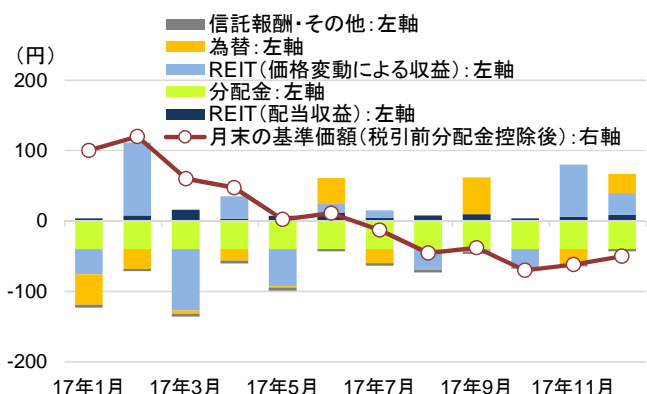
* 税引前分配金再投資ベースの基準価額で算出

分配金の支払いなどに伴ない、基準価額(税引前分配金控除後)の水準が低下する中、今後も安定的な収益分配を継続するため、今回、分配金を引き下げることに致しました。

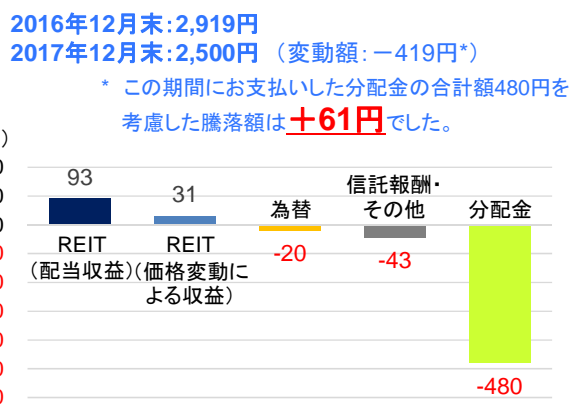
なお、引き下げられた分配金の差額は信託財産に留保されることとなりますので、今後、基準価額の下支え要因となります。

2017年の当ファンドのパフォーマンスはプラス
ただし、分配金の支払いが、基準価額の水準を押し下げ

2017年の基準価額騰落の要因分解(月次推移)
(2017年1月～12月)



2017年の基準価額騰落の要因分解



2012年以降の基準価額騰落の要因分解

年	REIT		為替	信託報酬・その他	計	分配金	年末の基準価額 (税引前分配金控除後)
	配当収益	価格変動による収益					
2012年	140	589	391	-58	1,062	-720	3,820
2013年	143	20	666	-65	763	-720	3,864
2014年	144	894	400	-64	1,374	-720	4,518
2015年	136	20	-102	-66	-12	-720	3,786
2016年	132	-22	-206	-52	-147	-720	2,919
2017年	93	31	-20	-43	61	-480	2,500

※基準価額騰落の要因分解は概算値であり、傾向を知るために算出した参考値であることにご留意ください。
 ※要因分解は、四捨五入の関係で合計が一致しないことがあります。
 ※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、分配金額は税引前の、それぞれ1万口当たりの値です。
 ※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。

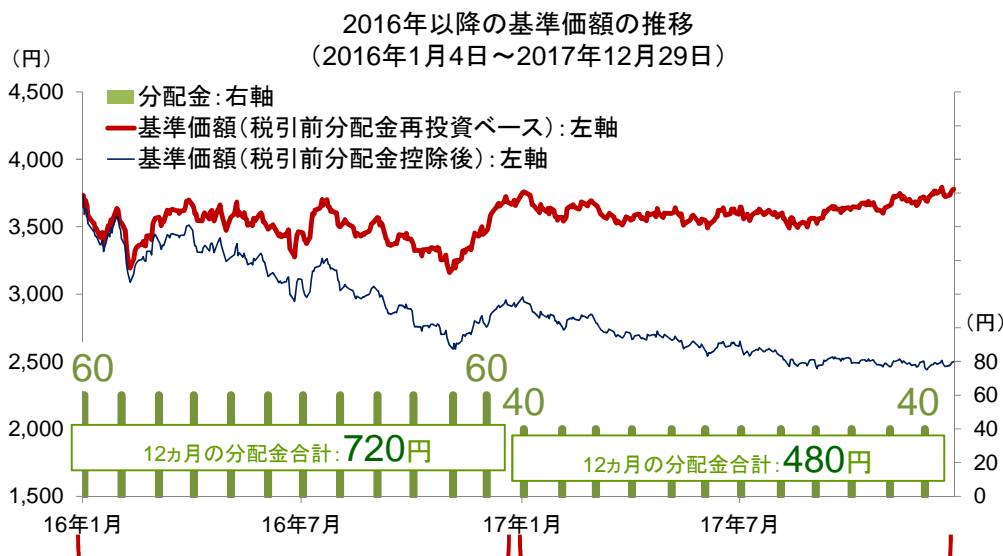
Q2 当ファンドのパフォーマンスについて教えてください。

当ファンドの2017年のパフォーマンス*は、グローバルREIT市場の堅調な推移などを背景に2016年と比べて改善しました。

* 税引前分配金再投資ベースの基準価額で算出

当ファンドの2017年のパフォーマンス(税引前分配金再投資ベースの基準価額で算出)は、上昇基調となりました。しかしながら、分配金の支払いなどが影響し、基準価額(税引前分配金控除後)はやや低下しました。

2017年のパフォーマンスは2016年と比べて改善



2016年

2017年

①の計算期間
2015年12月30日～
2016年12月30日

基準価額*の騰落率①

▲2.9%

* 税引前
分配金再投資
ベース

基準価額*の騰落率②

+2.8%

②の計算期間
2016年12月30日～
2017年12月29日



** 税引前分配金控除後

※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、分配金額は税引前の、それぞれ1万口当たりの値です。
※税引前分配金再投資ベースは、グラフの起点の基準価額(税引前分配金控除後)をもとに指数化しています。
※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。

※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。

Q3 市場動向について教えてください。

2017年のグローバルREIT(米ドルベース)は、上昇下落を繰り返しながらも、概ね上昇基調となりました。

2017年のS&P先進国REIT指数(米ドルベース、トータルリターン)は、2016年末比+8.4%と堅調なパフォーマンスとなりました。国・地域別では、特に香港、シンガポールなどが良好でした。一方、円相場(対米ドル)については、9月まで円高基調であったことなどから、2017年は、2016年末比▲3.7%(円高・米ドル安)となりました。

2017年のグローバルREIT(米ドルベース)は上昇下落を繰り返しながらも、通年で上昇する結果に

2017年のグローバルREITと円相場(対米ドル)の推移
(2017年1月2日~2017年12月29日)



グローバルREIT: 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
国・地域別時価総額構成比率
(2017年12月末)

	①指数	②ファンド	②-①
アメリカ	65.0%	68.0%	3.0%
日本	7.7%	6.3%	-1.4%
オーストラリア	7.5%	7.0%	-0.5%
イギリス	5.3%	6.8%	1.5%
フランス	4.4%	4.6%	0.2%
シンガポール	3.2%	1.7%	-1.5%
香港	2.0%	2.1%	0.1%
カナダ	1.8%	0.7%	-1.1%
その他	3.1%	2.6%	-0.5%
合計	100%	100%	0.0%

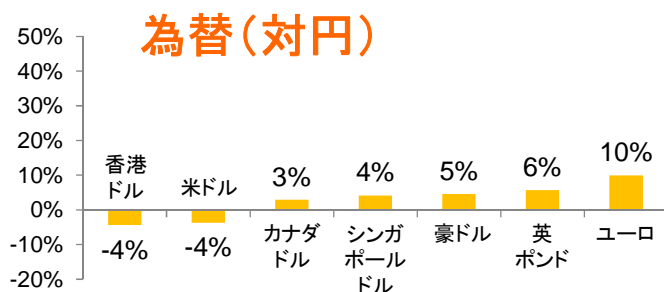
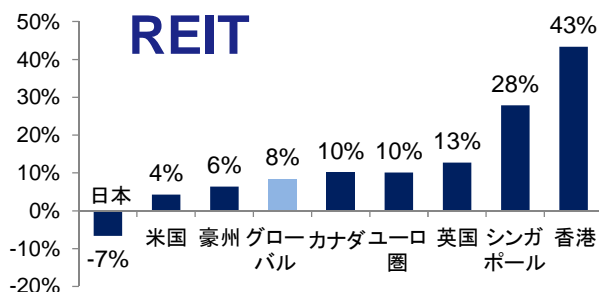
※「ファンド」は、当ファンドのマザーファンドの組入不動産投信時価総額に対する比率です。

※上記指数は当ファンドの参考指数です。

※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

国別・地域別のREITおよび為替の騰落率
(2016年12月末比、2017年12月29日時点)



グローバルREIT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

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

※上記は当ファンドのベンチマークではありません。

※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。

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。

Q4 グローバルREITのセクター別動向を教えてください。

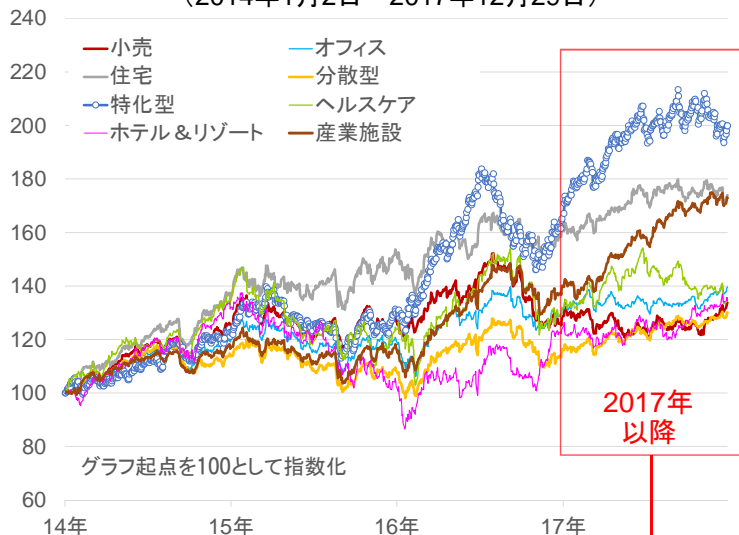
2017年のグローバルREITは、産業施設（物流施設など）や特化型（データセンター、セルタワー*、個人向け倉庫など）などのセクターのパフォーマンスが好調でした。一方、ヘルスケアや小売（商業施設など）などのセクターのパフォーマンスが振るいませんでした。

* 無線電波塔を保有・管理し、それらを複数の無線事業者（テナント）に賃貸することで、賃料を得るビジネスモデルのREIT

当ファンドでは、2017年を通じて、小売セクターの組入れが比較的多く、産業施設セクターの組入れが比較的少ないポートフォリオとなっていました。こうしたことが、2017年の当ファンドのパフォーマンスに影響しました。

産業施設セクターが好調となる一方、小売セクターのパフォーマンスは振るわず

グローバルREITのセクター別パフォーマンス（米ドルベース）
（2014年1月2日～2017年12月29日）



S&P先進国REIT指数の
セクター別時価総額構成比率
（2017年12月末）

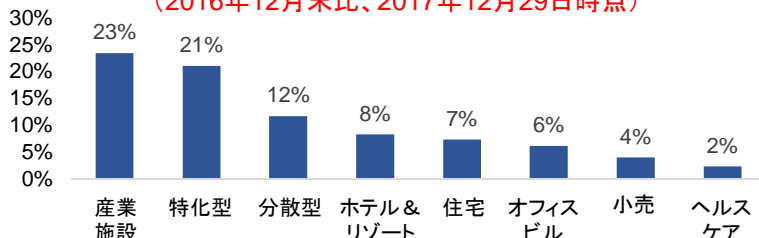
	①指数	②ファンド	②-①
小売	25.7%	27.6%	1.9%
オフィス	15.0%	16.7%	1.7%
分散型	14.4%	11.4%	-3.0%
住宅	12.5%	14.6%	2.1%
特化型	9.8%	12.3%	2.5%
産業施設	9.1%	5.5%	-3.6%
ヘルスケア	8.4%	6.8%	-1.6%
ホテル&リゾート	5.1%	4.4%	-0.7%
その他	0.0%	0.7%	0.7%
合計	100%	100%	0.0%

※「ファンド」は、当ファンドのマザーファンドの組入不動産投信時価総額に対する比率です。

※上記指数は当ファンドの参考指数です。

※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。

2017年の騰落率比較
（2016年12月末比、2017年12月29日時点）



※S&P先進国REIT指数のセクター別指数（米ドルベース／トータルリターン）を使用

セクター分類で
「産業施設」「特化型」
にそれぞれ含まれているもの

産業施設	特化型
物流施設など	データセンター、セルタワー、個人向け倉庫など

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

※上記は当ファンドのベンチマークではありません。

※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。

当資料は、投資者の皆様様に「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。

Q5

小売セクターよりも産業施設セクターの組入比率を 高めた方がよいのではないのでしょうか？

当ファンドでは、バリュエーション面から判断し、小売セクター（商業施設など）は割安感がみられ、中長期的にみて魅力的な投資対象と考えています。一方、産業施設セクター（物流施設など）は割高感がみられることから、組入比率の引き上げに対して慎重な姿勢をとっています。

以下に、小売セクターおよび産業施設セクターについての運用者の見方についてご紹介いたします。

小売セクターについて

「優良物件」を保有するREITの利益成長に期待、 割安感が投資魅力を高める要素に

2017年のグローバルREIT市場は、セクター別では小売セクターのパフォーマンスが振るいませんでした。これは、eコマースの台頭が同セクターにとって構造的な向かい風であると市場で認識されたためです。

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）でも、eコマースの台頭は小売セクターの実店舗にとって向かい風であると考えています。しかしながら、同セクターの中でもREITが保有するような優良物件については、引き続きテナントからの出店需要が高く、利益成長が確認されています。小売セクターを捉えるうえでは、物件が、「優良」か「非優良」かで二極化が進んでいる、ということを理解することが重要です。

そして、二極化が進んでいるにも関わらず、2017年は、「優良」「非優良」を問わず、小売セクターREITは、一様に売られる展開となりました。これに伴ない、優良物件を保有する小売セクターREITについては、割安感が増し、投資対象としての魅力が高まったと考えられます。

産業施設セクターについて

物流施設を中心に、高い利益成長が見込まれる ものの、割高感がネックに

2017年のグローバルREIT市場では、セクター別では産業施設セクターが、好調なパフォーマンスとなりました。産業施設セクターには、物流施設を保有するREITが含まれ、eコマースによる物流施設需要の増加という構造的な追い風を受けています。

ラサールでは、物流施設セクターの収益成長率は、他のどのセクターよりも高いものを見込んでいました。一方、同セクターはバリュエーション面で割高であると判断していました。しかしながら、賃貸借の需給バランスが予想より良好だったことなどを背景に、物流施設セクターの収益成長率は想定以上に高いものとなり、同セクターのパフォーマンスは大きく上昇しました。

ラサールでは物流施設セクターの収益見通しについて、再度引き上げを行っており、足元では、市場予想やREIT各社が発表する数値よりも強気なものとなっています。しかしながら、バリュエーション面からみて、依然として割高感があると判断し、組入比率の引き上げに対して慎重な姿勢をとっています。

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をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

Q6 グローバルREITの見通しについて教えてください。

ラサールでは、グローバルREITの利益成長率は、今後4年間(2018年～2021年)で年率平均5.0%を達成するとみています。

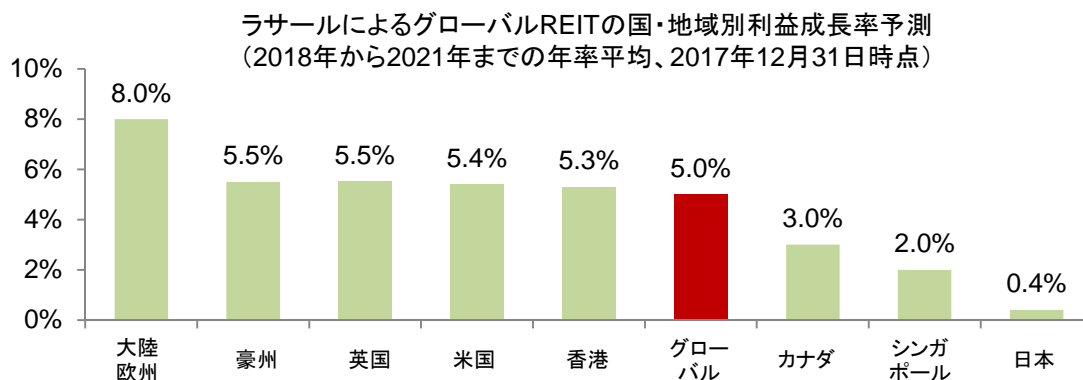
多くの国・地域で、景気指標に改善がみられ、景気拡大への期待が高まっています。景気が拡大基調となる中でも、世界的に緩和的な金融政策が継続されていることは、REITを含む不動産セクターにとって追い風と考えます。

REITの収益性を左右する不動産ファンダメンタルズ(賃料や稼働率)も堅調です。2017年10-12月期中に発表された決算内容は概ね良好となりました。堅調な不動産ファンダメンタルズ、そして良好な資金調達環境の継続を背景に、グローバルREITは今後数年間にわたり一桁台半ばの利益成長率を達成するとみています。

地域別では、**特に大陸欧州REITで良好な利益成長を達成するとみています**。同地域では、不動産ファンダメンタルズの改善、および政治的不透明感が後退したことが追い風になると考えられます。

なお、米国では引き続き緩やかな不動産ファンダメンタルズの改善がみられる中、今後数年間にわたり良好な利益成長を予想しています。個別では、**オフィスセクターやセルタワー(特化型セクターに含まれる)などで最も良好な利益成長を達成するとみています**。オフィスセクターでは、不動産ファンダメンタルズが安定的で、多くの主要都市での賃貸借契約期間の満了・更新に伴う、賃料の増加が追い風になると考えます。セルタワーについては、引き続き、モバイルデータ通信の拡大が追い風になるとみています。セルタワーが保有する電波塔は追加コスト負担が少なく複数のテナントに賃貸可能なことから、長期的に堅調な内部成長(保有物件の利益成長)が期待できると考えます。

特に大陸欧州において、高い利益成長を見込む



S&P先進国REIT指数の構成銘柄に基づきラサールが算出

利益成長率予測は2017年12月31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。

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

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をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

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。

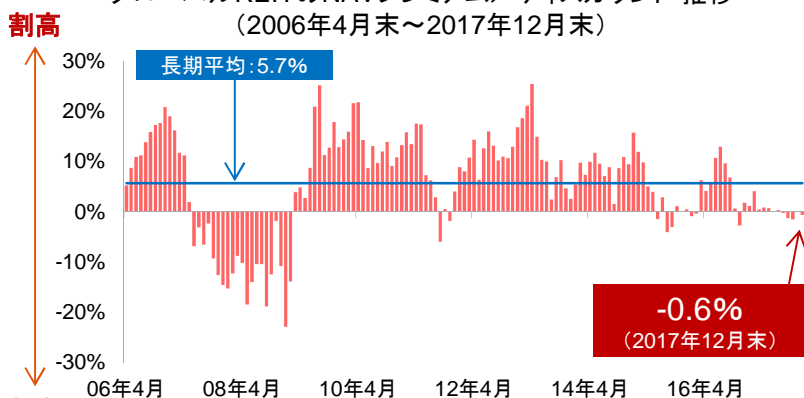
Q7 グローバルREITの価格水準は適正ですか？

グローバルREITは、バリュエーション面からみて、割安感があると考えられます。

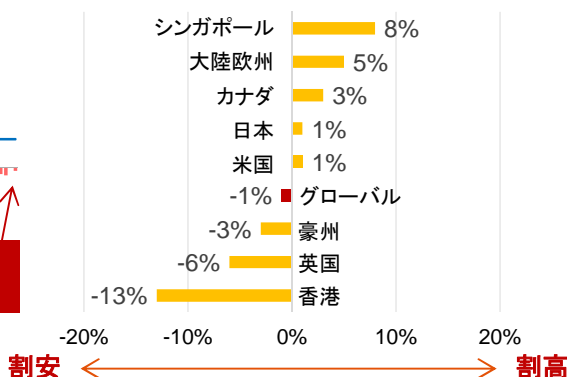
市場およびセクターによってバラツキはあるものの、グローバルREITは足元で割安感のある銘柄が多くみられ、魅力的な投資機会を提供していると考えられます。

グローバルREITは割安感がみられる

グローバルREITのNAVプレミアム／ディスカウント*推移
(2006年4月末～2017年12月末)



国・地域別NAVプレミアム／ディスカウント*
(2017年12月31日時点)

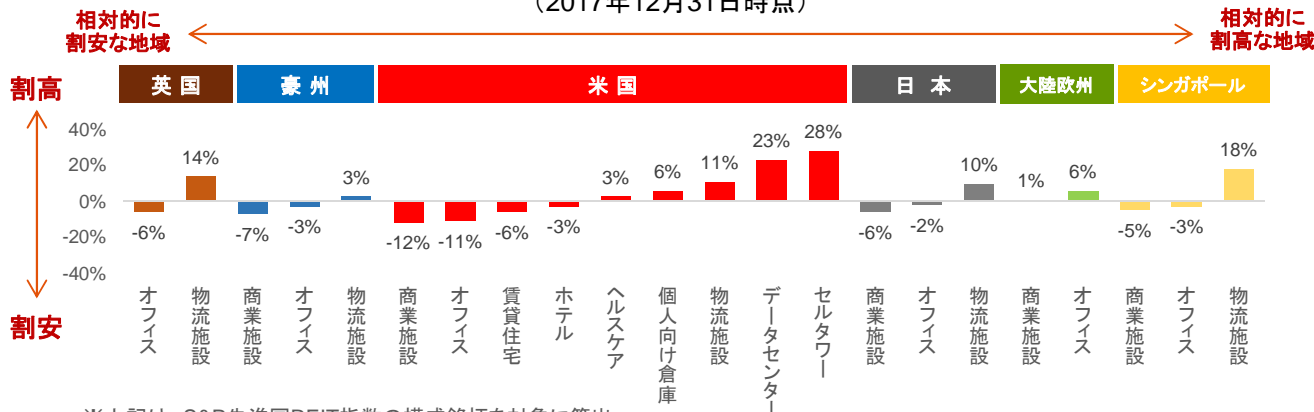


※上記は、2009年12月末まではFTSE EPRA/NAREIT先進国REIT /UBS Investors指数構成銘柄のうち、REITのみを対象として算出、2010年1月末以降はS&P先進国REIT指数の構成銘柄を対象に算出。

※上記は、S&P先進国REIT指数の構成銘柄を対象に算出。

セクター別NAVプレミアム／ディスカウント*
(2017年12月31日時点)

出所:ラサール



※上記は、S&P先進国REIT指数の構成銘柄を対象に算出。

* 純資産価値 (NAV: Net Asset Value) と REIT 価格を比較したものであり、REIT 価格が割高なのか、割安なのかを判断する代表的な指標とされています。

出所:ラサール

※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。

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をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

Q8

グローバルREITの今後のリスク要因について教えてください。

ラサールでは、①物件の供給増加、②景気後退、③金融市場の不安定化、④地政学リスクの4点をリスク要因と考えています。

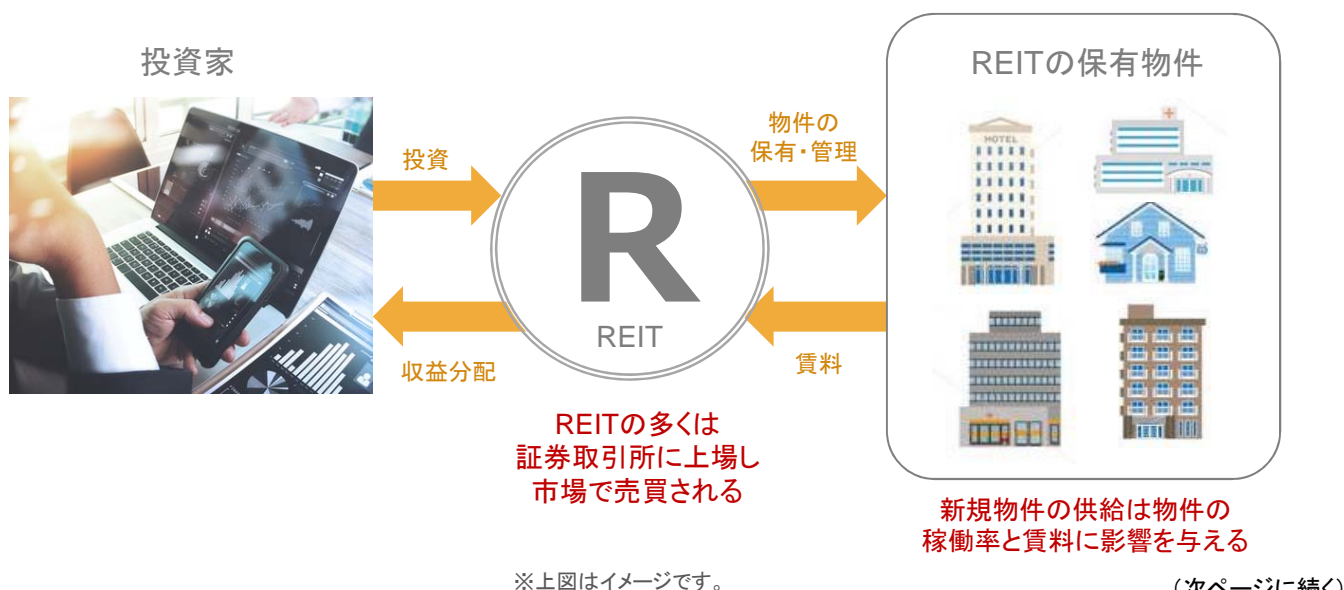
証券取引所に上場しているREITは、一般的な上場株式と同様、市場で売買されます。そのため、REITの投資口価格（REITの価格）は、REITの保有物件に関連するリスク（不動産リスク）のほか、市場リスクの影響も受けます。①は不動産リスクで、②～④は市場リスクです。

① 物件の供給増加

REITが保有する物件の収益性を左右するのは、稼働率と賃料です。テナントからの出店・入居需要により稼働率が高まると、賃料が上昇します。一方、テナントの出店・入居需要が一定で、近隣に新規物件が供給されると、テナントの需要が分散され、稼働率や賃料が低下し、REITの収益力を低下させる要因となります。この新規供給は、一般的に景気や不動産ファンダメンタルズ（賃料や稼働率）が改善し、サイクルの成熟期に入ると増加する傾向にあります。

足元の新規物件供給は、多すぎも少なすぎもしない適正水準と考えられます。景気の拡大に伴ないテナントからの出店・入居需要は高まっていますが、同時に新規供給も一定水準あることなどから、稼働率と賃料成長に安定感がみられます。**現時点では、その兆候はみられないものの、今後、物件の新規供給がテナントからの賃借需要を上回る場合には注意が必要です。**

<REITの仕組みのイメージ>



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をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

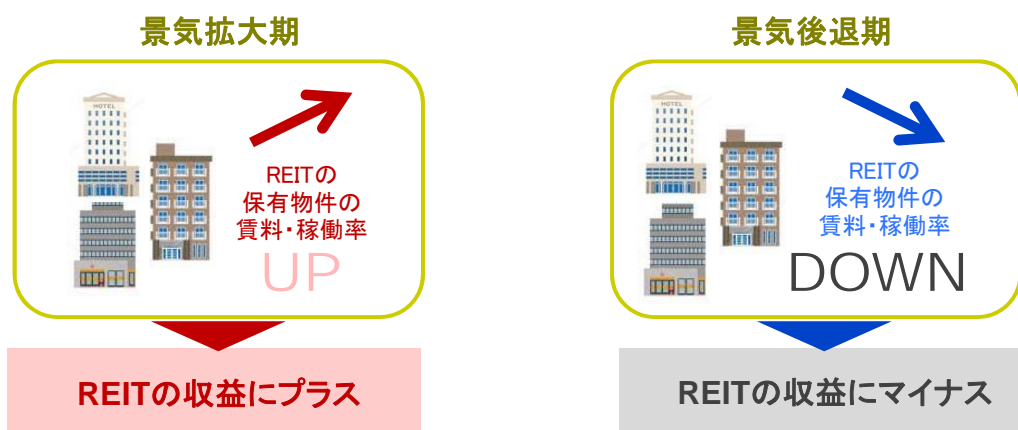
(前ページより続く)

② 景気後退

REITが保有する物件の賃料そして、REITの収益は、景気サイクルと密接に関係しています。これは、REITの保有物件に入居するテナント企業の業績は景気の影響を受け、企業の業績動向によって賃借需要が変動するためです。景気後退局面では、テナント企業の業績が悪化し、一般的に賃借需要が減ることから、物件の稼働率が下がり、賃料にもマイナスの影響が生じます。また、銀行からの融資が受けにくくなったり、社債発行による資金調達が容易でなくなることも、REITの収益成長にとってマイナスとなります。

足元の経済環境は堅調です。2017年を通じ景気改善がみられたほか、2018年も明るい景気見通しとなっています。足元で景気後退局面入りとなる可能性は高くはないとみられるものの、景気後退局面入りするような場合は、REITの収益および価格にも影響が生じると考えられます。

＜景気動向とREITの収益のイメージ＞



※上図はイメージです。

③ 金融市場の不安定化

主要各国の金融政策の引き締めや債券利回りの急激な上昇などを背景に金融市場が不安定化する場合、REIT価格に影響が生じる可能性があります。

例えば、金利が急激に上昇するような場合、REITの利回り商品としての魅力が薄らぎ、市場で売り圧力が高まる可能性が考えられます。また、短期金利が上昇する場合、REITは長期で資金調達を行なっているため、即座に影響は出てこないものの、中長期的には借り換え時に資金調達コストの上昇が懸念され、売り圧力が高まる可能性が考えられます。

世界的に金利は上昇基調にあるものの、依然として主要各国の中央銀行は緩和的な金融政策を維持していることから、金融市場には安定感がみられます。米国では、利上げの継続などを受け、金利の緩やかな上昇が見込まれますが、景気拡大が続いていることや、今後も、利上げペースは緩やかとみられることなどから、現状では、短期的な金融市場の不安定化リスクは高くないとみています。

④ 地政学リスク

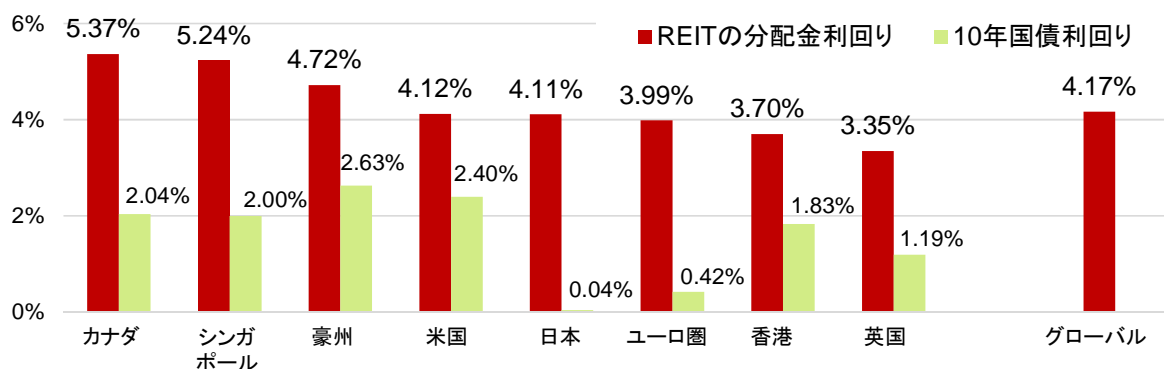
現状では、景気後退を誘発するほどの地政学リスクの高まりはみられません。しかし、引き続き、ポピュリズムの台頭や、中東、北朝鮮などでの軍事的・政治的な緊張感の高まりなどには注意が必要と考えます。

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をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

Q9 REITの利回り水準について教えてください。

REITの利回りは、各国・地域の国債利回りと比べて高い水準となっています。

主要国・地域の利回り比較
(2017年12月末時点)



※REITの分配金利回りは、グローバルは、S&P先進国REIT指数、各国・地域は、S&P各国(地域)REIT指数の値を、ユーロ圏の10年国債利回りはドイツの値を使用しています。

※上記は切り捨てにて端数処理しています。

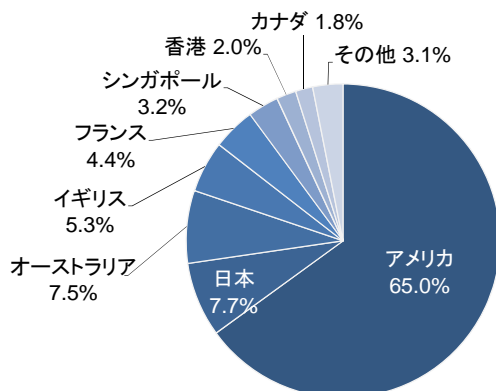
※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません。

※上記の国・地域のREITを当ファンドが必ずしも組み入れるとは限りません。また、上記利回りは各REIT市場や当ファンドの期待利回りを示すものではありません。

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:グローバルREITの国・地域別構成比率*
(2017年12月末時点)

* 時価総額ベース



※上記グラフは、S&P先進国REIT指数の国・地域別の構成比率です。

※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。

出所: S&P

※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。

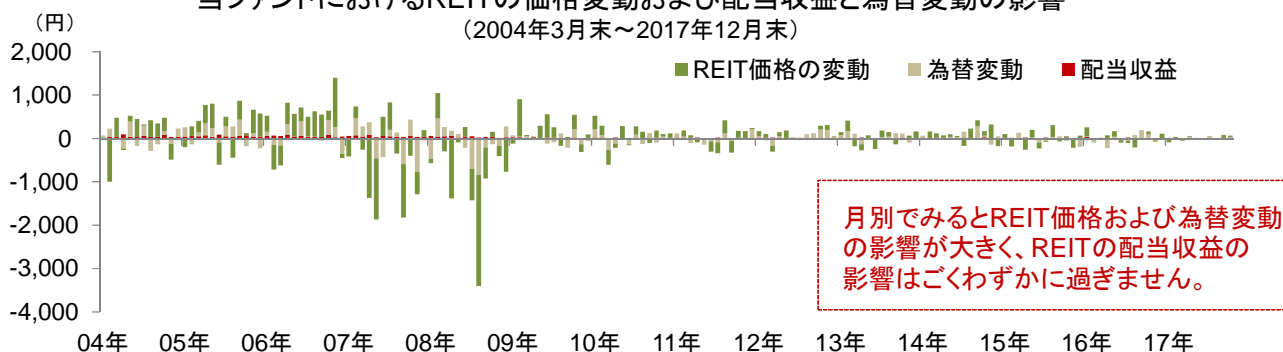
当資料は、投資者の皆様様に「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

Q10 長期保有の際、なぜ利回り水準が高いとよいのですか？

利回りが高ければ、高い水準の配当収益の獲得が見込まれます。そして、中長期保有によって、配当収益の積み上がりが期待されるからです。

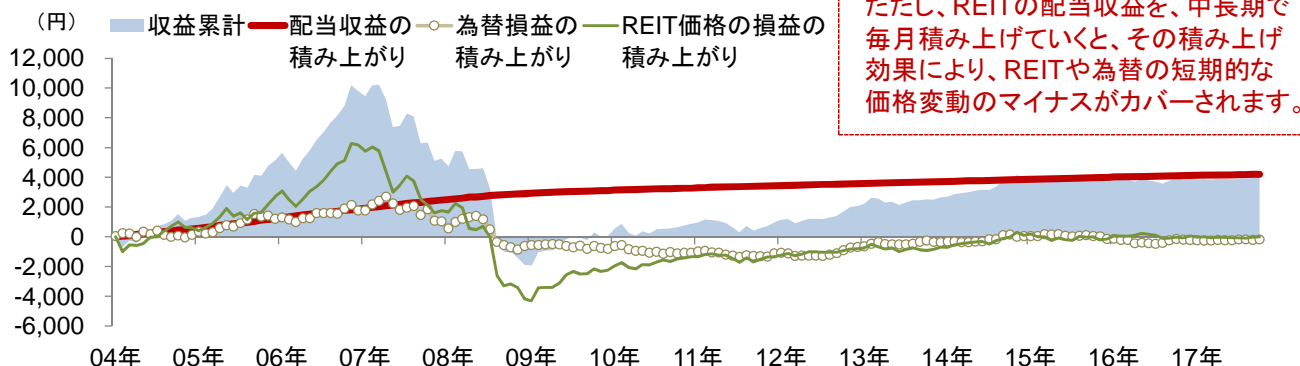
当ファンドにおいても、以下のようにREITの配当収益の積み上がりが確認できます。

当ファンドにおけるREITの価格変動および配当収益と為替変動の影響
(2004年3月末～2017年12月末)



※REITの価格の変動額についてグラフ前半が大きく、後半が小さくみえますが、これは、基準価額の絶対額の違いによるものであり、ボラティリティ(値動きのブレ)の特性を示すものではありません。

累積すると



※上記は、基準価額の変動要因から「REITの価格変動、配当収益」および「為替変動」を抜き出したものであり、「ファンドの分配金」「ファンドの信託報酬その他」の要因は考慮していません。したがって、当ファンドの基準価額の騰落とは完全には一致しません。

ご参考：当ファンドにおける予想配当利回りの推移
(2004年～2017年、各年末ベース)



※上記予想配当利回りは、年末時点で組入れている各不動産投信の予想配当利回りを、マザーファンドにおける不動産投信時価評価額のウェイトで加重平均したものです。データ取得の都合上、2006年末までは「信託報酬控除後」、2007年末以降は「信託報酬控除前」での算出となっています。 ※2015年末まではラサールが、2016年末以降は日興アセットマネジメントが算出しています。

※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、投資者の皆様様に「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。

Q11 今後の分配方針について教えてください。

引き続き、毎月、安定的に分配金をお支払いすることをめざす方針に変更はありません。

分配金額に関しては、今後も、市況動向、基準価額水準などを勘案し、毎決算時に委託会社が決定します。なお、将来の分配金およびその金額について保証するものではありませんが、当ファンドでは今後も収益分配方針に則り、安定した分配を継続的に行なうことをめざします。

Q12 分配金を多く支払うファンドに乗り換えた方がよいですか？

分配金額の多い／少ないは、ファンドの良し悪しを決定するものではありません。

分配金はファンドの運用成果の一部として、決算日における受益者(投資者)の皆様へ、当該ファンドの信託財産の中から支払われるものです。こうしたことから、分配金が支払われると、当該分配金の分だけ基準価額は低下します。

ファンドで得られた収益などをどのように配分する(分配金として支払う／内部留保として投資に振り向ける)かは、各ファンドによって異なることから、分配金額の多い／少ないは、ファンドの良し悪しを決定するものではありません。

よって、ファンドへの投資成果を検証される場合には、投資資金に対する分配金額の多寡ではなく、基準価額の変動額と受取分配金を合わせた総合的な投資収支(＝トータルリターン)をもって行なうことが、重要であると考えます。

Q13 引き下げられた分の分配金はどうなるのですか？

ファンドの信託財産として留保され、運用に振り向けられます。

分配金額の引き下げに伴う差額はファンドの信託財産に留保され、運用に振り向けられます。運用者は、留保された資金をもとに、成長が期待されるREIT銘柄により多く投資を行なうことが可能となります。

なお、投資資産の値上がりなどを通じて基準価額が上昇する局面では、分配金額を引き下げてファンドの基準価額を高く保った方が、分配金を多く支払って基準価額が低くなった場合に比べ、基準価額の上昇幅が大きくなります。

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。

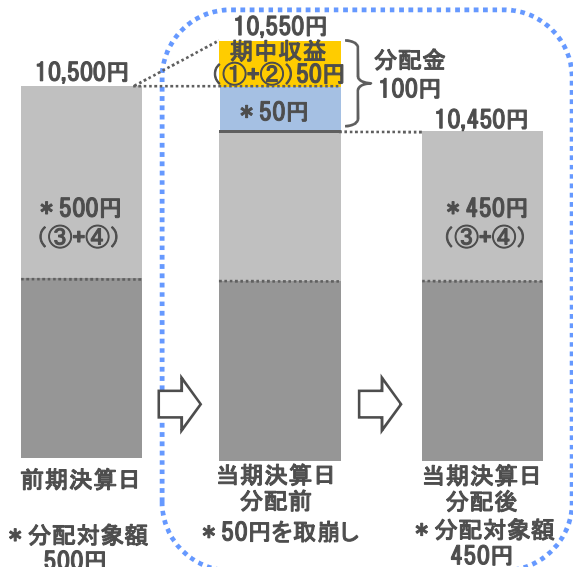
投資信託で分配金が支払われるイメージ



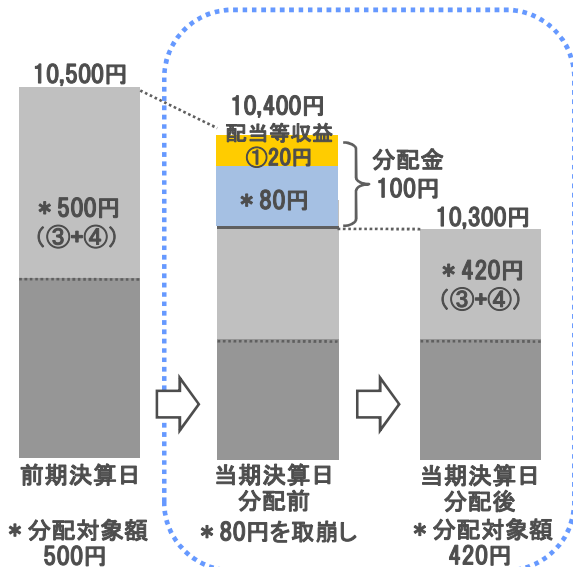
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

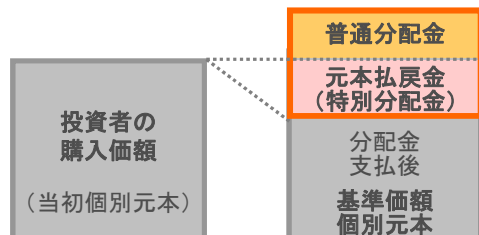


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

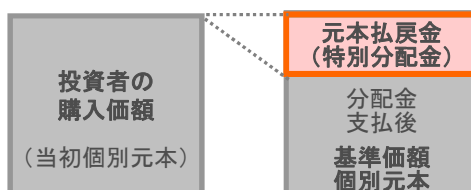
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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率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
 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。)

本レポートに関するお問い合わせは

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】【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TT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	○		
宇都宮証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第32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SMBC信託銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第653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	○	○	○
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	○		
九州FG証券株式会社	金融商品取引業者	九州財務局長(金商)第18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	○	○	○
く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	○	○	
七十七証券株式会社	金融商品取引業者	東北財務局長(金商)第37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	○	○	○
高本証券株式会社	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TT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TT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	○		
株式会社肥後銀行 (委託金融商品取引業者 九州FG証券株式会社)	登録金融機関	九州財務局長(登金)第3号	○		
ひろぎん証券株式会社	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	○	○	
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TT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	○		
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164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。