

やっぱり グローバル REIT

<今回の特集>

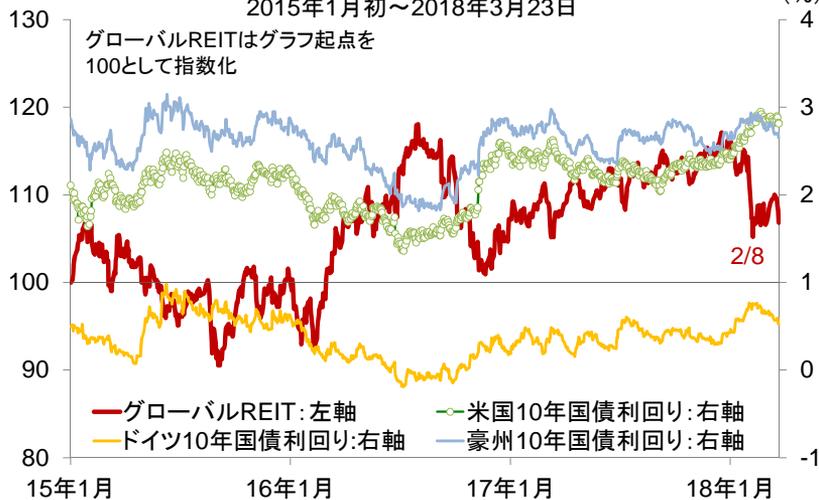
REITの決算内容 (米国・豪州・大陸欧州・英国)

足元の マーケット まとめ

2018年に入ってからグローバルREIT市場は、米長期金利の急上昇を背景に金融市場が混乱する中、投資家のリスク回避の動きに伴ない、2月初旬にかけて米国REITを中心に下落基調となりました。しかしながら、その後は、米国を中心に長期金利に上昇一服感がみられたことなどから、投資家心理の落ち着きとともに、グローバルREITは比較的堅調な推移となりました。ただし、3月22日、23日は、トランプ米大統領が、500億米ドル規模の中国製品に対して関税を課すことをめざす大統領覚書に署名したことが嫌気され、米国株式市場が大きく下落したことから、グローバルREITも米国を中心に下落基調となりました。

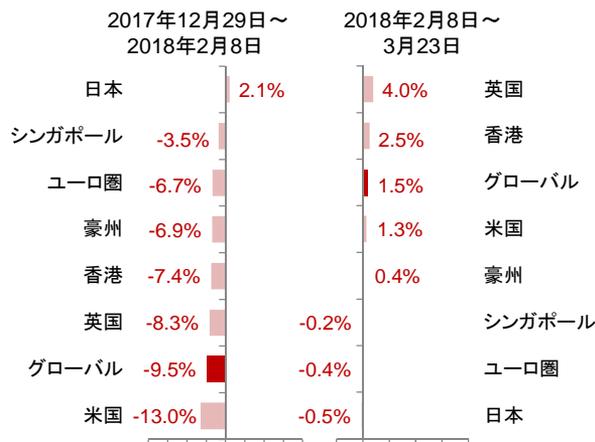
<グローバルREIT(米ドルベース)と主要国の長期金利>

2015年1月初～2018年3月23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)

REITの国・地域別騰落率



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

REITの決算内容は概ね良好

<REITの決算内容(市場予想対比)>

	期間	予想を上回る	予想通り	予想を下回る	合計
米国	2017年10-12月期	49%	30%	21%	100%
豪州	2017年7-12月期*	42%	58%	0%	100%
大陸欧州	2017年(通年)**	35%	55%	10%	100%

※上記決算内容は、米国についてはS&P米国REIT指数の構成銘柄のうち指数時価総額の約9割に当たる銘柄をもとに、豪州についてはS&P豪州REIT指数の構成銘柄のうち指数時価総額の約9割に当たる12銘柄をもとに、大陸欧州についてはS&P 欧州(英国を除く)REIT指数構成銘柄のうち、指数時価総額の約9割に当たる20銘柄をもとに算出

* 12銘柄のうち、9銘柄は2017年7-12月期の決算内容、3銘柄は2017年の決算内容で算出

** 20銘柄のうち、18銘柄は2017年の決算内容、2銘柄は2017年7-12月期の決算内容で算出

出所:ラサール

次ページ以降で
詳しく
ご紹介しています

※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。

米国REITの10-12月期決算



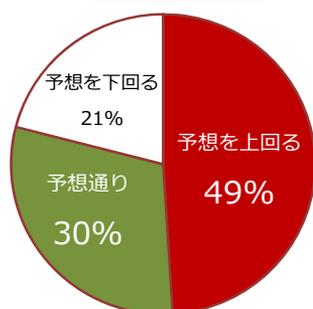
「予想を上回る」「予想通り」の割合が 全体の約8割を占める、良好な結果に

当ファンド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（以下、ラサール）によると、米国REITの2017年10-12月期の決算において、「**予想を上回る**」または「**予想通り**」の内容となるREITが**全体の約8割***を占め、良好な内容が確認されました。

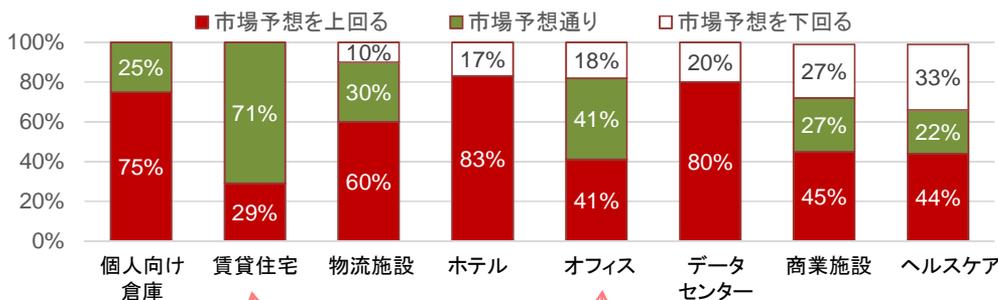
* S&P米国REIT指数構成銘柄のうち、指数時価総額の約9割に当たる銘柄にて算出

＜米国REITの決算状況*＞
2017年10-12月期

米国REIT全体



セクター別



個人向け倉庫と賃貸住宅では、全てのREITの決算が予想を上回るか、または予想通りとなりました。

オフィスセクターでは、8割超のREITの決算が予想を上回るか、または予想通りとなりました。加えて、複数のREITが、景気見通しの改善を背景に賃借需要の増加を見込んでいることを発表しています。

※上記は、NAREITのセクター分類基準を使用しています。
※数値は四捨五入しておりますので合計が100%とならない場合があります。

出所：ラサール

＜ご参考：当ファンドの組入上位銘柄とREIT価格の期間別騰落率＞

銘柄名	国名	セクター	組入比率	本資料での決算内容のご紹介	株価騰落率(現地通貨ベース)	
					2017年12月29日～ 2018年2月8日**	2018年2月8日**～ 3月23日
1 サイモン・プロパティーズ・グループ	アメリカ	小売(商業施設等)	8.00%	★	-11.4%	-0.3%
2 エクイティー・レジデンシャル	アメリカ	住宅(マンション等)	5.10%		-13.3%	5.6%
3 ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	4.21%		-14.3%	-4.8%
4 アパロンベイ・コミュニティーズ	アメリカ	住宅(マンション等)	4.02%	★	-13.2%	2.0%
5 パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	3.85%		-13.6%	7.0%
6 ポストン・プロパティーズ	アメリカ	オフィス(ビル等)	3.42%	★	-13.8%	5.7%
7 ユニベル-ロダムコ	フランス	小売(商業施設等)	3.39%	★	-10.3%	-1.4%
8 ボルナド・リアルティーズ・トラスト	アメリカ	オフィス(ビル等)	3.27%		-15.3%	-1.6%
9 センターグループ	オーストラリア	小売(商業施設等)	3.12%	★	-5.5%	-3.3%
10 ランド・セキュリティーズ・グループ	イギリス	分散型	2.55%		-7.1%	-1.3%

※比率は、2018年2月末時点のマザーファンドの純資産総額比です。
※上記銘柄について、売買を推奨するものでも、将来の価格の上昇または下落を示唆するものでもありません。
また、当ファンドにおける将来の銘柄の組入れまたは売却を示唆・保証するものでもありません。
※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。

** S&P 先進国REIT指数(米ドルベース / トータルリターン)が足元で安値を付けた日(1ページ参照)

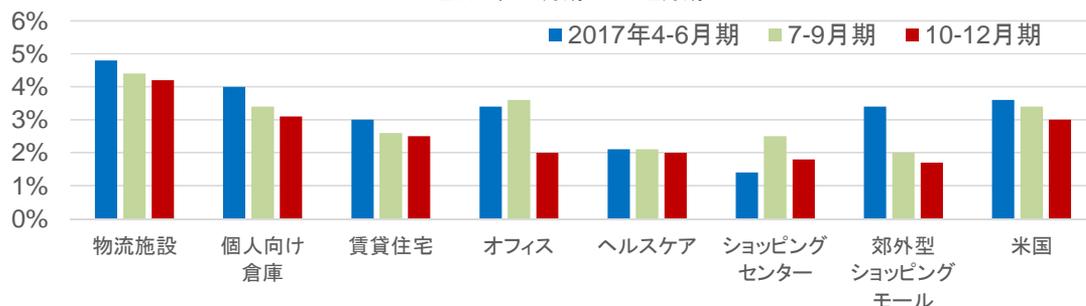
信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

※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。

- 保有物件の利益成長率は、景気の成熟化に伴ない従前よりは緩やかになっているものの、2017年10-12月期は米国REIT全体で前年同期比約3.0%注と良好な成長が確認されました。
- セクター別では、**物流施設セクター、次いで個人向け倉庫セクターで高い水準の成長がみられました。**
- ラサールでは、今後も良好な経済環境や資金調達環境を背景に、数年間にわたって保有物件の利益成長を見込んでいます。

＜米国REITの保有物件の利益成長率(セクター別、前年比)＞
2017年4-6月期～10-12月期



注：S&P米国REIT指数構成銘柄のうち、指数時価総額の約8割に当たる銘柄にて算出しています。

※上記は、NAREITのセクター分類基準を使用しています。

※ 保有物件の利益成長率については、REITが保有している物件の一定期間の純利益(賃料収入から固定資産税などの各種税金や保険料、管理費等の諸経費を控除した利益)と同一物件の前年同期の純利益を比較し算出しています。

出所：ラサール

- 以降は、2ページ目に掲載の組入上位銘柄の決算内容についてご紹介します。

決算内容
10-12月期

「サイモン・プロパティ・グループ」 (米国、小売セクター)

北米、アジア、欧州に物件を保有する世界最大級のREIT。日本でも、三菱地所と合併で御殿場プレミアムアウトレットなどを運営。

積極的に保有物件の再開発・拡張を行なうと同時に、新規開発にも着手

- ✓ 2017年10-12月期の1株当たりFFO (Funds From Operation) *成長率は前年同期比+7.2%でした。
- ✓ 2017年通年の1株当たりFFO成長率は前年比+6.4%でした。1年を通じて高い稼働率を維持し(年末時点では約96%)、基本賃料も2.9%上昇しました。
- ✓ 2017年には、賃貸借契約期間の更新においても、11.4%と高い賃料成長(旧賃料からの賃料上昇率)がみられました。
- ✓ 2017年末時点で米国・カナダ・アジアに保有する25物件を再開発・拡張しているなど、外部成長にも注力しています。
- ✓ 2017年10-12月期にスペインとメキシコでもアウトレットモールの新規開発に着手し、これらは2018年に竣工・開業を予定しています。



Stanford Shopping Center
(カリフォルニア州の保有物件)

* REITが賃料収入からどれだけのキャッシュを獲得しているかを表す指標でREITの収益力を示す。REITの当期純利益から不動産を売却して得た利益を除き、減価償却費を加えて算出される。

※上記銘柄について、売買を推奨するものでも、将来の価格の上昇または下落を示唆するものでもありません。また、当ファンドにおける将来の銘柄の組入れまたは売却を示唆・保証するものでもありません。

※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。

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。

決算内容
10-12月期

「アバロンベイ・コミュニティーズ」 (米国、住宅セクター)

ニューヨーク、ロサンゼルス、ワシントンDCなど、東海岸と西海岸の主要都市を中心に物件を保有する世界最大級の賃貸住宅REIT



Avalon Ballston Square
(ヴァージニア州の保有物件)

西海岸で堅調な賃料成長を確認 複数の主要都市で積極的に物件を開発

- ✓ 2017年10-12月期の1株当たりFFO成長率は前年同期比+4.3%でした。堅調な保有物件の利益成長などが主な背景です。
- ✓ 2017年通年の1株当たりFFO成長率は前年比+2.3%でした。
- ✓ シアトルおよびサンディエゴで最も高い水準の賃料上昇率が確認されました。
- ✓ 2017年10~12月期にカリフォルニア州、ニューヨーク州、ワシントン州、マサチューセッツ州で新たに6つの賃貸住宅群が竣工しました。加えて、カリフォルニア州やニューヨーク州を含む4州で4つの賃貸住宅群を新規開発中です。

決算内容
10-12月期

「ボストン・プロパティーズ」 (米国、オフィスセクター)

ロサンゼルス、サンフランシスコ、ボストン、ニューヨーク、ワシントンDCなどを中心に優良オフィス物件を保有する世界最大級のオフィスREIT



Salesforce Tower
(カリフォルニア州の開発案件)

ボストンやワシントンDCなどを中心に稼働率が改善 サンフランシスコで最も高層な開発物件が一部開業

- ✓ 2017年10-12月期に稼働率が幾分改善し、足元の水準は約91%に上昇しました。地域別では、特にボストンとワシントンD.C.で改善がみられました。
- ✓ 2017年通年の1株当たりFFO成長率は前年比+3.2%となりました。
- ✓ 同社では、2018年通年のFFO成長率見通しを幾分上方修正しました。
- ✓ 同社が開発中のサンフランシスコで最も高層な物件、「Salesforce Tower」(左写真)の一部が開業しました。開業前ではあるものの、既に賃貸可能床面積の97%において、賃貸借契約の締結が行なわれています。
- ✓ 同社はボストンおよびボストン近隣都市でもオフィス物件の開発に着手するなど、外部成長にも注力しています。

※上記銘柄について、売買を推奨するものでも、将来の価格の上昇または下落を示唆するものでもありません。

また、当ファンドにおける将来の銘柄の組入れまたは売却を示唆・保証するものでもありません。

※上記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。

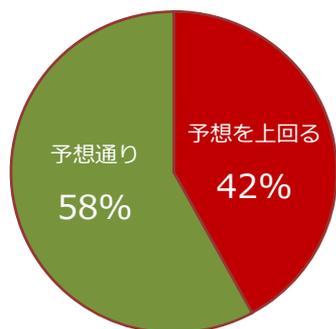
当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

豪州REITの2017年7-12月期決算



複数のREITが2018年通年見通しを引き上げるなど、堅調な内容

豪州REITの
2017年7-12月期の
決算内容*
(市場予想対比)



* S&P豪州REIT指数の構成銘柄のうち指数時価総額の約9割に当たる12銘柄をもとに算出。12銘柄のうち、9銘柄は2017年7-12月期の決算内容、3銘柄は2017年の決算内容で算出。

豪州REITの2017年7-12月期の決算*をみると、**全てのREITの決算内容が予想を上回る、または予想通り**となりました。

- **商業施設セクターの決算は予想通りで、堅調な利益成長がみられました。**複数のREITが、昨年末から2018年1月にかけて、テナントによる売上が改善したことを報告しています。
- 商業施設の収益成長率や物件価格の上昇幅をみると、優良物件が優良物件以外を上回っており、**保有物件の質によるREITの二極化が継続していることが確認できました。**
- **オフィスセクターの決算は予想を上回るか予想通りの結果となりました。**不動産ファンダメンタルズは引き続き堅調です。**シドニーとメルボルンでは約10%の賃料成長がみられるなど、特に好調です。**
- **賃貸住宅セクター**では、2016年から物件数が減少傾向で、魅力的な価格帯で物件売却が可能となっており、これらの物件を保有するREITにとって追い風となっています。
- 複数のREITが**2018年の通年見通しを引き上げた一方で、見通しを引き下げたREITはありませんでした。**

出所：ラサール

決算内容
2017年

「センターグループ」 (豪州、小売セクター)

オーストラリアとニュージーランドに商業施設を保有する
オーストラリア最大級の商業施設REIT



Westfield Coomera*
(クイーンズランド州の開発案件)

* 2018年後半に開発予定

** 換算レート: 1豪ドル=81.1円
(2018年3月23日時点)

高い稼働率などを背景に堅調な利益成長がみられる 外部成長にも積極的に取り組み

- ✓ 2017年通年の1株当たりFFO成長率は前年比+4.25%となり、当初のFFO成長率予想を達成する結果となりました。
- ✓ 同社は99.5%と非常に高い稼働率を維持しています。また、豪州では賃貸借契約期間中、賃料を段階的に引き上げる条項が盛り込まれることが一般的で、同社でもこれに伴う賃料成長がみられました。これらを背景に、2017年通年の保有物件の利益成長率は前年比+2.75%となりました。
- ✓ 同社では2018年通年の1株当たりFFO成長率を+4.0%と予想しています。
- ✓ 同社は、2017年通年で総額11億豪ドル(約892億円**)におよぶ新規開発に着手しました。また、現在も新規で複数の開発案件に取り組んでおり、積極的な外部成長を推し進めています。

※上記銘柄について、売買を推奨するものでも、将来の価格の上昇または下落を示唆するものでもありません。
また、当ファンドにおける将来の銘柄の組入れまたは売却を示唆・保証するものでもありません。

※上記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。

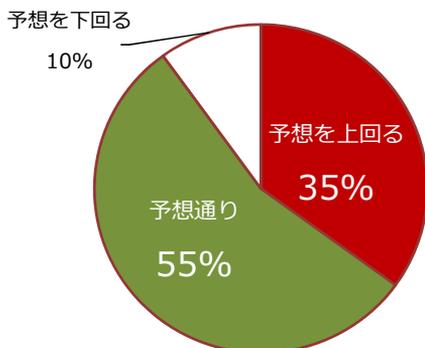
当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

大陸欧州REITの2017年の決算



堅調な決算内容を確認、スペインは大半が良好

大陸欧州REITの
2017年（通年）の決算内容*
（市場予想対比）



* S&P 欧州（英国を除く）REIT指数構成銘柄のうち指数時価総額の約9割に当たる20銘柄をもとに算出。20銘柄のうち、18銘柄は2017年の決算内容、2銘柄は2017年7-12月期の決算内容で算出。

大陸欧州REITの2017年の決算*をみると、**予想を上回る、または予想通りの決算内容となるREITが全体の約9割**となりました。

- 大半のREITにとって、**景気回復を背景とした不動産ファンダメンタルズの改善が追い風**であることを示唆する内容の決算となりました。
- **スペインの大半のセクター**、および**フランスの優良オフィス**を保有するREITで、保有物件の賃料成長を含む、**良好な決算内容**がみられました。
- **パリのオフィスセクター**では、**空室率が過去最低水準**まで低下しました。
- **商業施設セクター**では、**優良物件を保有するREITの決算内容は予想通り**で、堅調な保有物件の賃料成長や、テナントによる売上の成長が確認されました。
- 一方で、同セクターでは優良物件以外を保有するREITの決算内容や見通しは比較的脆弱な内容となりました。

出所：ラサール

決算内容
2017年

「ユニバール-ロダムコ」 (フランス、小売セクター)

フランス、ドイツ、スペイン、北欧などの大陸欧州の国々に主に商業施設を保有する欧州最大級のREIT



Wroclavia

(2017年10月に開業したポーランドの物件)

堅調な賃料収入が利益成長に貢献 開発以外にもREITの買収を通じた外部成長に取り組み

- ✓ 2017年通年の1株当たり利益成長率は前年比+7.2%でした。
- ✓ 2017年通年の保有物件の賃料収入は前年比+4.2%となっており、特にオフィス、そして、スペインと北欧の商業施設などにおいて高い上昇率が確認されました。
- ✓ 保有物件に入居するテナントの売上高は3.7%成長し、市場平均を上回る水準となりました。特に、フランスと北欧において堅調な売上高の成長がみられました。
- ✓ 2017年に5物件の大規模な新規開発や再開発を完了させました。
- ✓ 同社は、主に米国と英国に物件を保有する豪州の商業施設REIT、ウエストフィールド社の買収を発表しました。

※上記銘柄について、売買を推奨するものでも、将来の価格の上昇または下落を示唆するものでもありません。

また、当ファンドにおける将来の銘柄の組入れまたは売却を示唆・保証するものでもありません。

※上記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。

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2017年の決算



オフィスや物流施設などのセクターが最も好調

英国REITについては、S&P 英国REIT指数構成銘柄のうち、指数時価総額の約4割にあたる7銘柄で2017年通年の決算内容が確認できています。このうち、**2社が予想を上回り、4社が予想通りの内容**となりました。

- **オフィスセクター**では、特にロンドンのウエストエンドに物件を保有するREITの決算内容が良好でした。
- **物流施設を保有するREITの決算も好調**で、保有物件の賃料成長が確認されました。**空室率が過去最低水準に迫る中、明るい見通しが継続**しています。
- **商業施設を保有するREIT**では、**大半のREITの決算内容が予想通り**となりました。複数のREITで、稼働率の改善や予想を上回る賃料水準などがみられました。一方で、テナントによる売上高は脆弱な結果となりました。

EU（欧州連合）離脱に向かう英国、オフィスセクターの現状は？



上記写真はロンドンの
オフィスビルの一例です

- 英国の不動産ファンダメンタルズは底堅い状況が継続しており、当初懸念されていた英国のEU離脱選択による影響は、ほぼみられない状況です。
- ロンドンの優良オフィス物件に対する賃借需要は安定的です。ロンドンのオフィス市場全体でも、2017年の新規成約床面積は2016年比で7%増加しました。一方で、新規開発による供給増の影響もあり、賃料は横ばいで推移しています。
- **ロンドンの商用不動産の取引額**は、EU離脱選択による影響を受け2016年に低下したものの、**2017年に回復**しました。特に英ポンドの価値下落後、**ロンドンの商用不動産市場は海外投資家にとって魅力的な投資対象**となっています。
- **英国の大手オフィスREITの決算内容**では、良好な賃料成長率がみられました。加えて、同社は、魅力的な価格水準で物件を売却できたことから、**特別分配金の支払い**も発表しました。

出所：ラサール

※上記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。

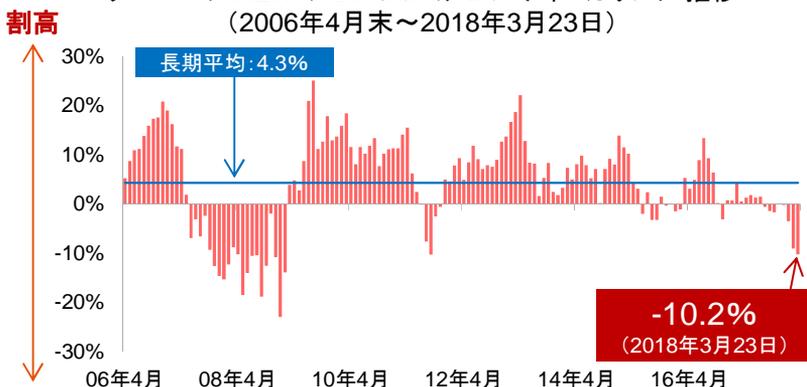
当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めいただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

ご参考 **REIT**のバリュエーションについて

**グローバルREITは、
足元で割安な水準にあると考えられます**

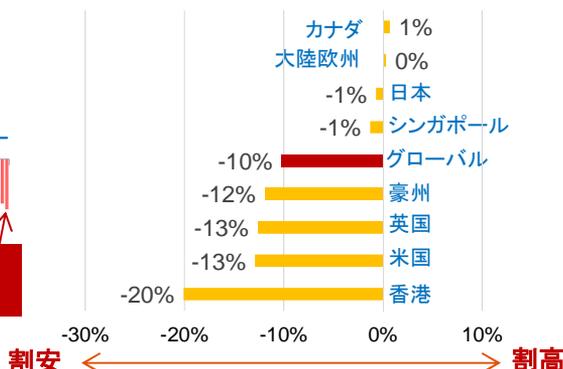
グローバルREITは、バリュエーション面からみて、割安感があると考えられます。ただし、割安感の度合いについては、市場およびセクターによってさまざまです。REITへの投資にあたっては、利益成長見通しとともに、REIT価格の水準などを踏まえ、より魅力があると判断される銘柄に資金を振り向けることが求められます。

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～2018年3月23日)



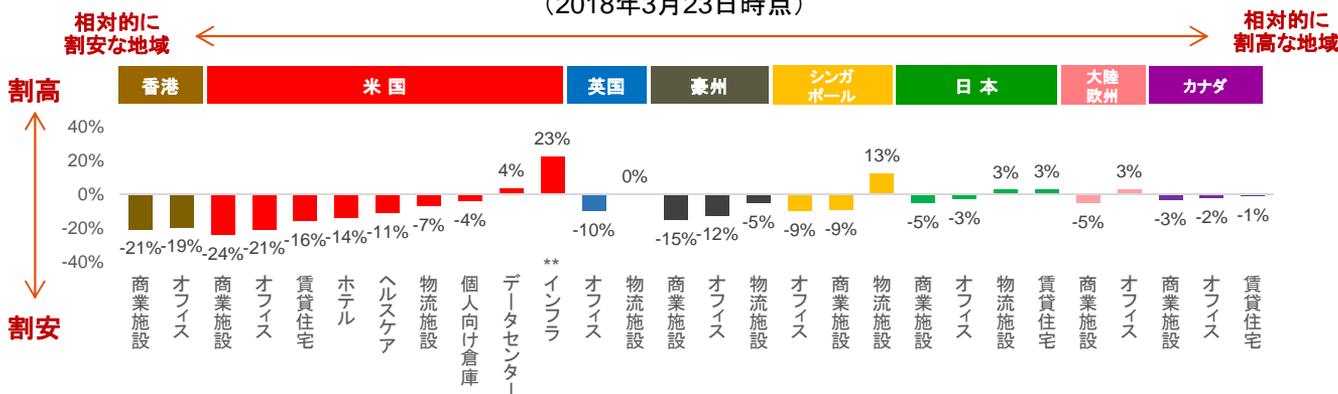
※上記は、2009年12月末まではFTSE EPRA/NAREIT先進国REIT /UBS Investors指数構成銘柄のうち、REITのみを対象として算出、2010年1月末以降はS&P先進国REIT指数の構成銘柄を対象に算出。

国・地域別NAVプレミアム/ディスカウント*
(2018年3月23日時点)



※上記は、S&P先進国REIT指数の構成銘柄を対象に算出。
出所:ラサール

セクター別NAVプレミアム/ディスカウント*
(2018年3月23日時点)



※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。 ** セルタワーを保有するREITなど

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。

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。

運用実績のご紹介

＜基準価額および純資産総額の推移＞

2004年3月26日（設定日）～2018年3月23日



基準価額
(税引前分配金再投資ベース)
16,834円

基準価額
(税引前分配金控除後)
2,089円

(2018年3月23日現在)

＜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12月	17年1月～ 18年1月	18年2月～ 18年3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/月

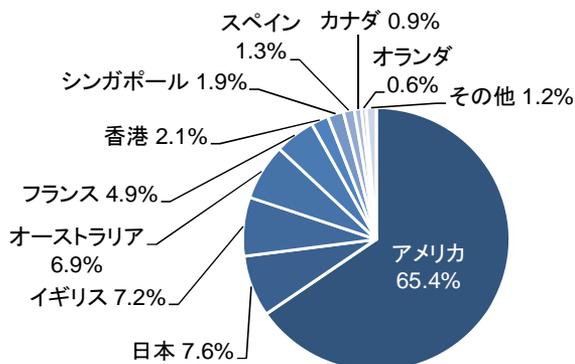
※基準価額は信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)控除後の1万口当たりの値です。

※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めますが、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。

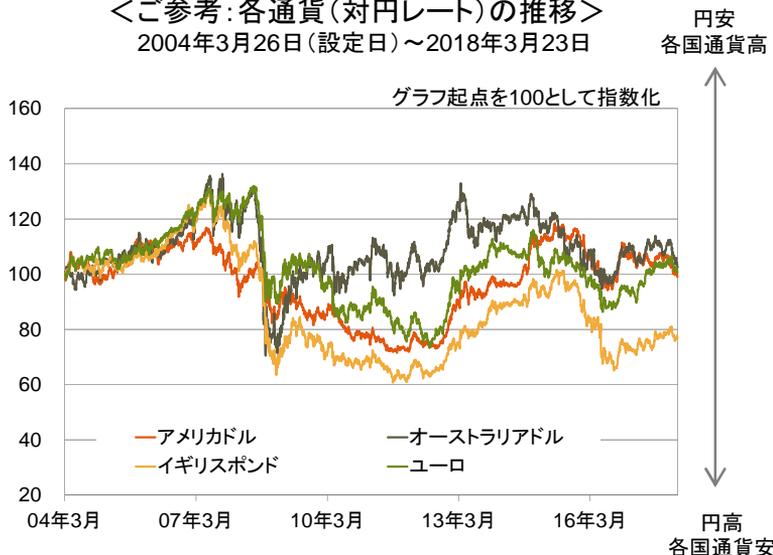
＜不動産投信 国別投資比率＞

2018年2月末現在



＜ご参考: 各通貨(対円レート)の推移＞

2004年3月26日（設定日）～2018年3月23日



※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。

※数値は四捨五入しておりますので合計が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

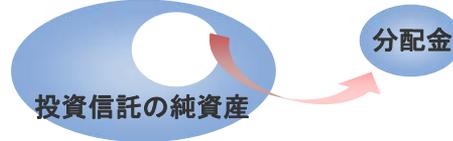
※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

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。

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

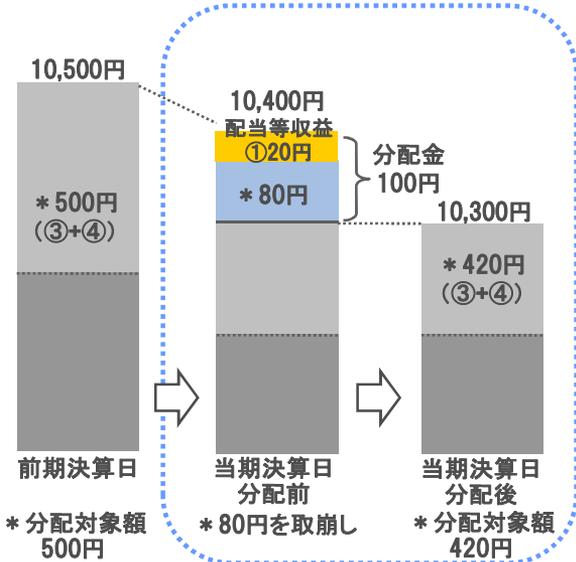
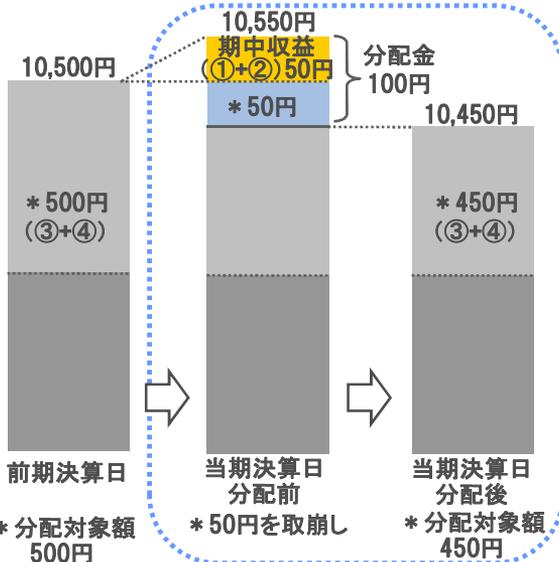


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



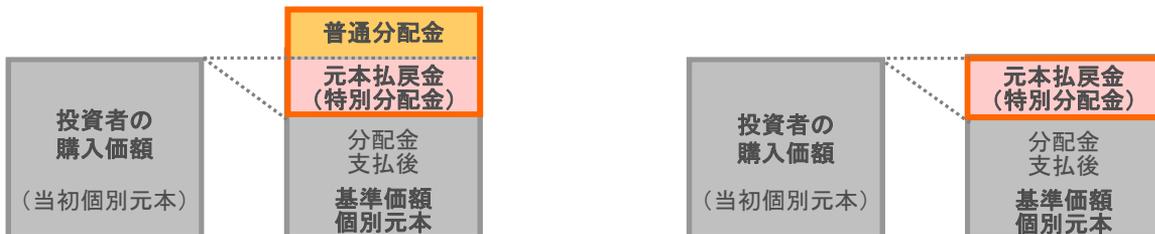
(注)分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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。)

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	○		
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	○		
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	○	○	○
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	○		○
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	○		○
南木証券株式会社	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	○		○
株式会社東京都市銀行	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	○		
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	○		
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。