

やっぱり グローバル REIT

<今回の特集>

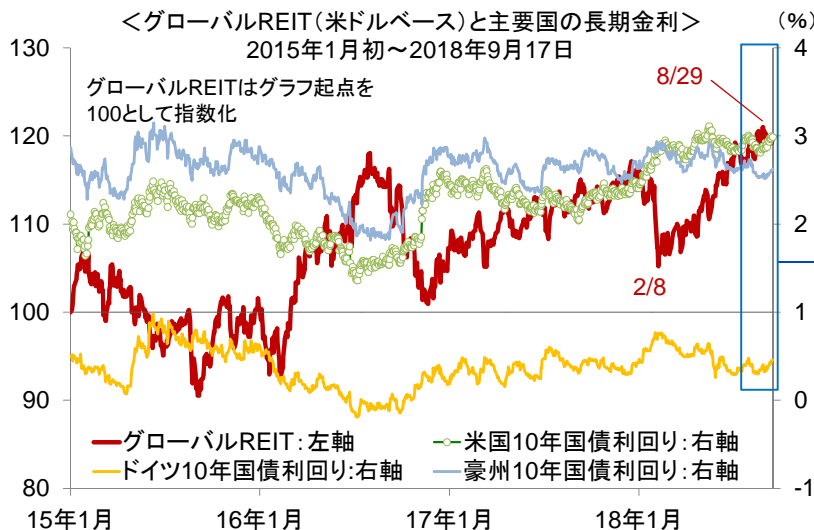
REITの決算

(米国・豪州・大陸欧州・英国)

足元の マーケット まとめ

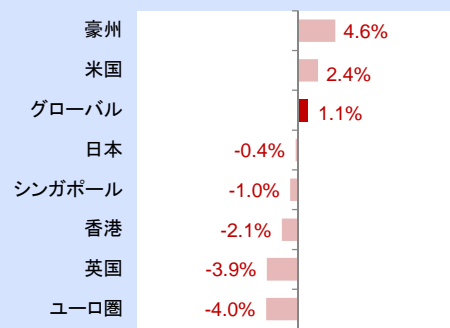
8月以降のグローバルREIT市場は、長期金利が安定した推移となる中、米国や豪州を中心に上昇基調となりました。9月に入ると、堅調な経済指標の発表などを受け、米10年国債利回りが上昇基調となったことが嫌気され、米国REITは下落基調となりましたが、豪州REITは堅調な推移を続けました。豪州については、政策金利が過去最低水準で据え置かれる一方、中央銀行が堅調な経済成長見通しを示していることが好感されました。ただし、イタリアの財政悪化やトルコの通貨急落などが重石となったユーロ圏、EU(欧州連合)離脱交渉を巡る懸念が再燃した英国のREITについては下落基調となりました。

<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9月17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
2018年7月31日～9月17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

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
米国	2018年4-6月期	55%	29%	16%
豪州	2018年1-6月期	45%	45%	9%
大陸欧州	2018年1-6月期	18%	59%	24%

※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11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8割に当たる17銘柄をもとに算出。

※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。

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4-6月期決算



「予想を上回る」「予想通り」の割合が 全体の84%を占める、良好な結果に

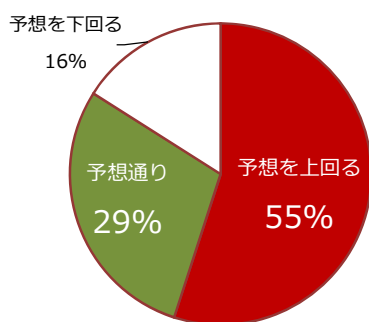
当ファンドのマザーファンドの投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシー（以下、ラサール）によると、米国REITの2018年4-6月期の決算において、「**予想を上回る**」または「**予想通り**」の内容となるREITが**全体の84%***を占め、良好な内容が確認されました。

* 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

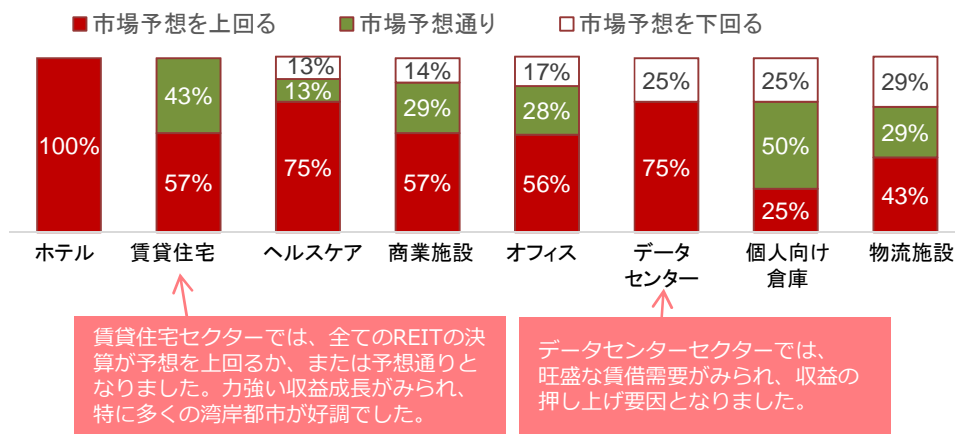
＜米国REITの主な決算状況＞

2018年4-6月期

米国REIT全体



セクター別



賃貸住宅セクターでは、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。力強い収益成長がみられ、特に多くの湾岸都市が好調でした。

データセンターセクターでは、旺盛な賃借需要がみられ、収益の押し上げ要因となりました。

※上記は、市場予想対比です。
※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

良好な決算内容などが支援材料となり、これまで上値が重かった**小売セクターの銘柄のREIT価格に反発の動き**がみられました。

＜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)	
					2018年7月31日～8月31日	2018年8月31日～9月17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)	6.80%	★	3.9%	0.2%
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)	5.36%	★	3.5%	1.0%
3 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)	4.78%		3.6%	0.8%
4 ウェルタワ	アメリカ	ヘルスケア	4.57%		6.6%	0.1%
5 パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	4.14%		-2.4%	-2.1%
6 ボルネード・リアルティーズ・トラスト	アメリカ	オフィス(ビル等)	3.51%		7.1%	-2.3%
7 リンク・リート	香港	小売(商業施設等)	3.35%		0.5%	-3.1%
8 センターグループ	オーストラリア	小売(商業施設等)	3.32%	★	-3.3%	1.2%
9 ポストン・プロパティーズ	アメリカ	オフィス(ビル等)	3.11%		3.9%	-2.6%
10 ユニベル・ロダム・ウエストフィールド	フランス	小売(商業施設等)	3.04%	★	-4.7%	-3.4%

※比率は、2018年8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。

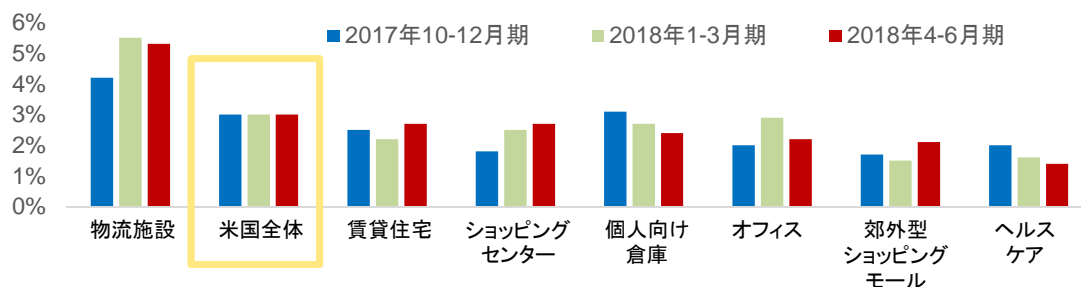
信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

※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。

- 2018年4-6月期の保有物件の利益成長率は、米国全体で前年同期比約3.0%*と良好な成長が確認されました。
- セクター別では、引き続き**物流施設セクターで最も高い水準の成長がみられました**。また、**賃貸住宅セクターやショッピングセンターなどの商業施設セクターで、2018年1-3月期を上回る水準の成長率が確認されました**。
- ラサールでは、今後も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。

＜主な米国REITの保有物件の利益成長率(セクター別、前年比)＞
2017年10-12月期～2018年4-6月期



* 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
4-6月期

「サイモン・プロパティーズ・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。

堅調な利益成長を確認 テナントによる売上も好調

- ✓ 1株当たりFFO (Funds From Operation) *成長率は前年同期比+5.3%でした。
- ✓ 物件稼働率は約95%で、基本賃料は前年同期比3.3%上昇しました。
- ✓ 保有物件のテナントによる一平方フィート当たり売上高は過去1年間で4.6%上昇しました。
- ✓ 米国、カナダ、欧州およびアジアで再開発・拡張を行なうなど、外部成長にも注力しています。



King of Prussia

(ペンシルベニア州の保有物件)

* REITが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー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
4-6月期

「エクイティ・レジデンシャル」 (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D.C.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

新規賃貸借契約における賃料も上昇 新規開発や開発後のテナント獲得にも取り組む

- ✓ 1株当たり調整後FFO成長率は前年同期比+5.2%となりました。保有物件の利益成長などが主な背景です。
- ✓ 同社の物件稼働率は約96%です。
- ✓ 新規賃貸借契約においても賃料上昇が確認されました。
- ✓ 保有物件の賃料収入は前年同期比+1.9%となり、南カリフォルニアとシアトルなどで高い水準の上昇率が確認されました。
- ✓ 同社は当四半期末時点で、7物件において新規開発や開発後のテナント獲得に取り組んでいます。これらの開発により新たに2,236戸が加わる予定です。



Helios Apartments
(シアトルの保有物件)

小売セクターの現状は？

注目されるオムニチャネル*、依然として高い実店舗の重要性

- 2018年に入り事業環境の改善がみられ、**堅調な雇用環境、旅行者数の増加および減税などが入居テナントの売上を押し上げる要因**となっています。
- **オンライン小売業者による実店舗への新たな参入（オムニチャネル化）**がみられています。これは、**実店舗の重要性が引き続き高い**ことを示唆していると考えられます。
- 商業施設セクターでは、保有物件の**質の差によるREITの収益性の二極化**が継続しています。
- 保有物件の利益成長率については、優良物件を中心に保有するREITは2%から3%を見込む一方で、優良物件以外を中心に保有するREITはマイナス水準を見込んでいます。(2018年9月時点予想)

* オムニチャネル：実店舗とeコマースの両方の販売チャネルを併せ持つ戦略

実店舗も
あるよ



eコマース
もできるよ

出所：ラサール

※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。

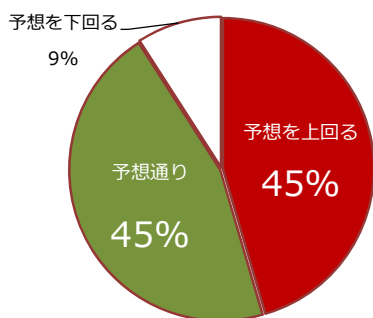
当資料は、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

豪州REITの2018年1-6月期決算



決算内容および見通しは全体的に良好

豪州REITの
2018年1-6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11銘柄にて算出

※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。

豪州REITの2018年1-6月期の決算*をみると、**約9割の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。

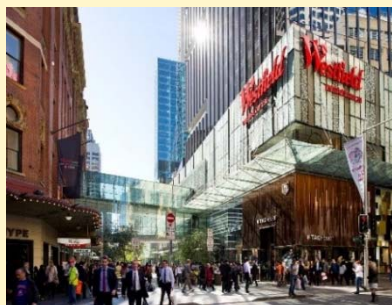
- 大半のセクターで、2017年7-12月期からの利回り低下（物件価格の上昇）が確認されました。物流施設およびオフィスセクターで最も大幅な利回りの低下（最も大幅な物件価格の上昇）が確認されました。
- **物流施設セクターとオフィスセクター**では、堅調な賃料成長や物件竣工前の賃貸借契約の締結を背景に、豪州REITの中でも**最も良好な決算内容**が確認されました。
- **商業施設セクター**の決算をみると、全体的に賃貸借契約の更新における旧賃料から更新賃料への上昇幅が芳しくなかった一方で、**保有物件の堅調な利益成長が確認されたこと**が好感されました。
- 豪州REITの**7割超が、2018年通年見通しを維持するか、引き上げました。**

出所：ラサール

決算内容 1-6月期

「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 Sydney
(シドニーの保有物件)

* 換算レート: 1豪ドル=79.8円
(2018年8月末時点)

保有資産の評価額を上方修正、積極的な再開発を実施

- ✓ 1株当たりFFO成長率は前年同期比+3.1%となりました。
- ✓ 同社の経営陣は、来客者数が多い優良物件に対する堅調な賃借需要がみられることについて言及しており、物件稼働率も99.5%と高い水準を維持しています。
- ✓ 新規開発物件の竣工、利益成長などを受け、保有資産の評価額を約9億7,000万豪ドル（約770億円*）分、上方修正しました。
- ✓ 同社では、引き続き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。
- ✓ 豪州とニュージーランドの幅広い地域で約18億豪ドル（約1,400億円*）におよぶ再開発を行なっています。

※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。

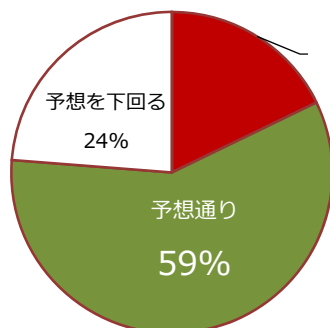
大陸欧州REITの2018年1-6月期年の決算



賃貸住宅やオフィスなどのセクターが堅調

大陸欧州REITの
2018年1-6月期の決算内容*
(市場予想対比)

大陸欧州REITの2018年1-6月期決算*では、**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77%**となりました。



予想を上回る

18%

予想を下回る

24%

予想通り

59%

* 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8割に当たる17銘柄をもとに算出。

※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。

- **賃貸住宅セクターの決算内容が最も良好**で、特にアイルランドに物件を保有するREITで、活発な賃借需要と限定的な物件供給を背景に、堅調な賃料成長と物件価格の上昇がみられました。
- オフィスセクターの決算内容は大半が市場予想通りでした。特に、パリ、マドリッド、バルセロナなどの物件で堅調な賃料成長が確認されました。
- スペインでは、オフィスREITと分散型REITで特に良好な決算内容がみられました。
- **商業施設セクターでは、優良物件を中心に保有する複数のREITで良好な内容が確認されました。**一方で、優良物件以外を中心に保有するREITでは、テナントによる小売売上高成長率は比較的低い水準となりました。

出所：ラサール

決算内容
1-6月期

「ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド」 (フランス、小売セクター)

大陸欧州、英国、米国に商業施設を保有する欧州最大級のREIT

※ 2018年6月にフランスの「ユニベイル・ロダムコ」が豪州の「ウエストフィールド」(米国や英国などに商業施設を保有するREIT) を買収



Carre Senart
(フランスの保有物件)

** 換算レート: 1ユーロ=128.8円
(2018年8月末時点)

旗艦物件で特に入居テナントの好調な売上高成長を確認 約1兆6,000億円におよぶ新規開発を予定

- ✓ 1株当たり調整後利益成長率は前年同期比+7.3%でした。
- ✓ 大陸欧州に保有するショッピングセンターにおける保有物件の賃料収入は、前年同期比+4.3%でした。特に、欧州中央部、北欧およびフランスで最も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2.6%成長し、市場平均を上回る水準となりました。とりわけ、旗艦物件においては、入居テナントの売上高は3.2%成長しました。
- ✓ 同社は2018年6月末時点で、125億ユーロ(約1.6兆円)におよぶ開発を予定しています。

※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。

英国REITの2018年1-6月期決算



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、これまでに決算が発表されている指数時価総額の**約4割にあたる7銘柄**で2018年1-6月期の決算内容が確認できています。このうち、**1社が予想を上回り、5社が予想通り**となりました。

- **オフィスREITの決算は堅調**で、良好な水準の物件竣工前の賃貸借契約数が確認されました。ロンドンの物件に対する不動産投資需要（商用不動産に対する取得需要）は底堅く、**アジアの投資家による高額での物件取得**（英国歴代2位）や**国内投資家の同市場への回帰**がみられます。
- 物流施設を保有するREITの決算も堅調な内容となりました。都市部に近い物件では、eコマースの拡大や、開発可能な土地の不足を背景に、力強い賃料成長が確認されました。
- 商業施設REITの決算は概ね市場予想通りでしたが、幾つかのREITの決算はeコマースの拡大によるマイナスの影響が窺える内容となりました。



出所：ラサール

決算内容
1-6月期

「セグロ」 (英国、物流セクター)

英国と大陸欧州の幅広い地域に近代的な物件を多く開発・保有する英国最大級の物流施設REIT



SEGRO Park Dusseldorf Sud
(デュッセルドルフの保有物件)

* 換算レート: 1英ポンド=143.9円
(2018年8月末時点)

堅調な利益成長や低位な空室率を確認 積極的に物件竣工前の賃貸借契約の締結を実施

- ✓ 1株当たり調整後利益成長率は前年同期比+11%となりました。
- ✓ 物件空室率は4.8%です。
- ✓ 開発中の物件と、開発前でテナント候補と賃貸借契約について協議している物件の総延床面積は100万平方メートル（約30万坪）におよびます。
- ✓ 今後、開発予定の物件により年間5,400万英ポンド（約78億円）*の新たな賃料収入を見込んでいます。このうち、物件竣工前の賃貸借契約の締結により、既に年間3,800万英ポンド（約55億円）*相当分の賃料収入に目処を立てています。

※上記銘柄は、当ファンドのマザーファンドの2018年1月5日時点の組入銘柄です。

※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。

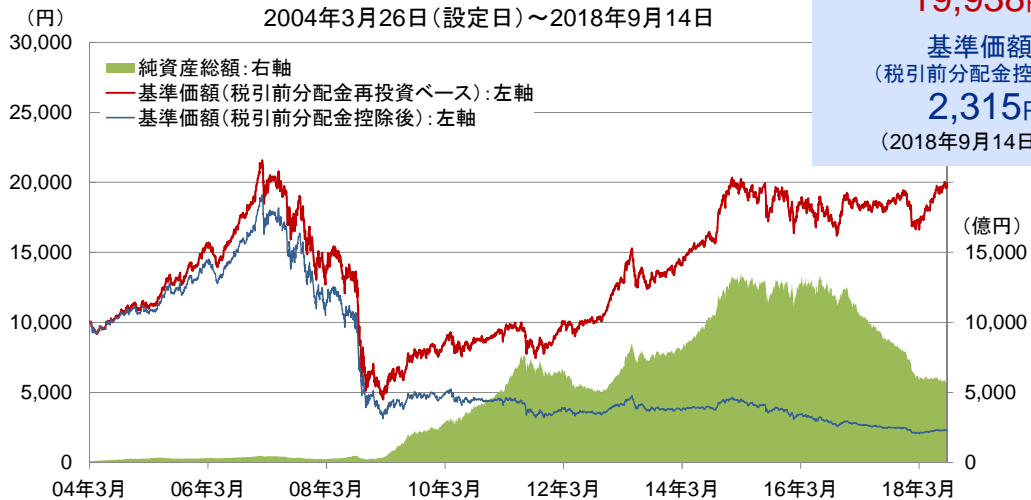
※上記は過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

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。

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9月14日



基準価額
(税引前分配金再投資ベース)
19,938円

基準価額
(税引前分配金控除後)
2,315円
(2018年9月14日現在)

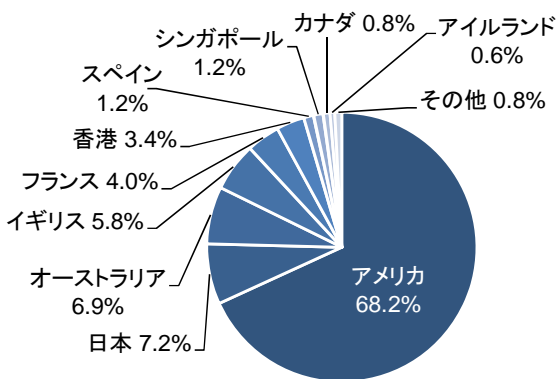
＜分配金実績（1万口当たり、税引前）＞

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9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。

＜ポートフォリオの概況＞
(2018年8月末時点)

不動産投信 国別比率



不動産投信 組入上位10銘柄

(銘柄数76銘柄)

	銘柄名	国	セクター	比率
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ	小売（商業施設等）	6.80%
2	サイモン・プロパティーズ・グループ EQUITY RESIDENTIAL-REIT	アメリカ	住宅（マンション等）	5.36%
3	エクイティー・レジデンシャル AVALONBAY COMMUNITIES INC	アメリカ	住宅（マンション等）	4.78%
4	アバロンベイ・コミュニティーズ WELLTOWER INC	アメリカ	ヘルスケア	4.57%
5	ウェルタワー PUBLIC STORAGE	アメリカ	特化型	4.14%
6	パブリック・ストレージ VORNADO REALTY TRUST	アメリカ	オフィス（ビル等）	3.51%
7	ボルナド・リアルティーズ・トラスト LINK REIT	香港	小売（商業施設等）	3.35%
8	リンク・リート SCENTRE GROUP	オーストラリア	小売（商業施設等）	3.32%
9	センターグループ BOSTON PROPERTIES INC	アメリカ	オフィス（ビル等）	3.11%
10	ボストン・プロパティーズ UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	フランス	小売（商業施設等）	3.04%
	ウニバイル・ロダムコ・ウェストフィールド			

※マザーファンドの純資産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。

※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。

※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。

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

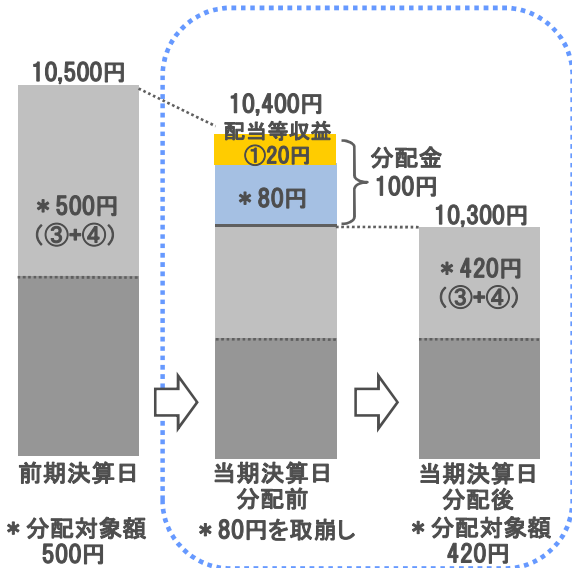
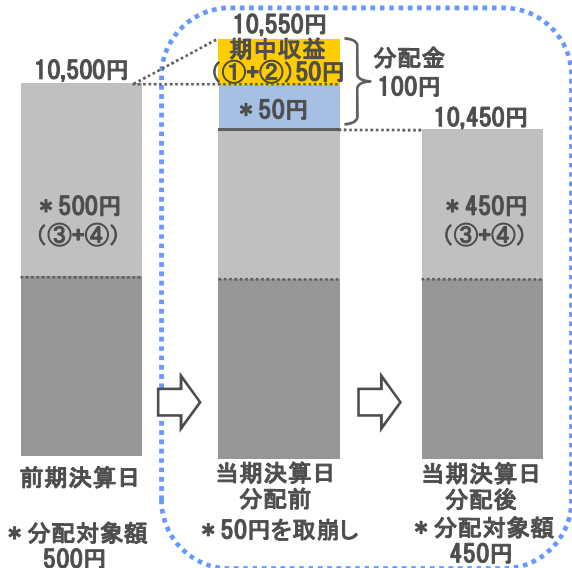


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



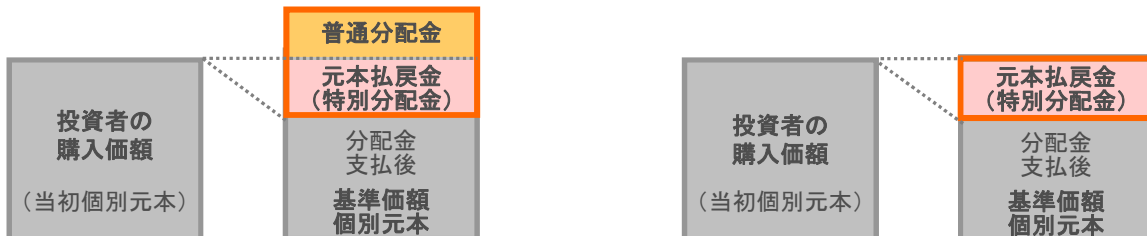
(注)分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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。

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	○		
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	○	○	○
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	○	○	
圓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	○		
権東証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第65号	○		○
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第53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	○		○
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	○		
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。