

# ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）

## ～米利上げとグローバルREIT市場について～

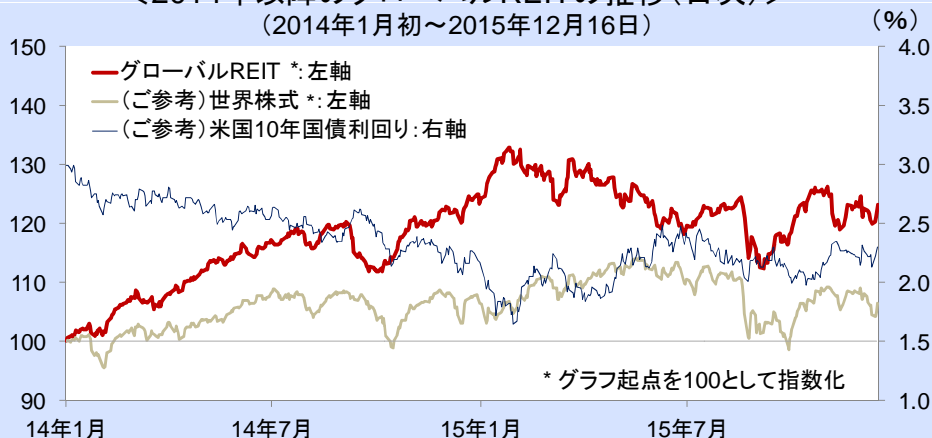
2015年12月16日、FRB(米連邦準備制度理事会)は、主要政策金利であるフェデラル・ファンド金利(FF金利)の誘導目標を、0.25%ポイント引き上げ、年0.25～0.50%とすることを、全会一致で決定しました。今回の利上げは2006年6月以来約9年半ぶりで、雇用情勢が金融危機前の水準に改善していることなどを背景とした「経済の正常化」を反映した決定となり、今後も、緩和的な金融政策を維持するとしています。

次ページでは、米国利上げのREIT市場への影響などについて、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)からのコメントをご紹介します。

<米国の政策金利と長期金利の推移(月次)>



<2014年以降のグローバルREITの推移(日次)>



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)  
世界株式: MSCI ワールド・インデックス(米ドルベース、トータルリターン)

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。

以下は、「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。当コメントは、資料作成時点における市場環境について、運用担当者の見方あるいは考え方などを記載したものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。また、見解は変更される場合があります。

## 【米利上げの影響について】

世界的な金融危機が発生した2008年以降、米国をはじめ、多くの国において緩和的な金融政策が実施され、景気刺激策としてその有用性が確認されてきました。今回、FRBが政策金利の引き上げを決断したことに伴ない、一部では、不動産市場への影響を不安視する声も聞かれます。ただし、ラサールでは今後の利上げペースは緩やかなものになると考えております。こうした中、不動産という実物資産に対する投資家の投資意欲は継続するとみています。

仮に、今後の利上げペースが市場予想を上回るような場合、市場への影響は、利上げの要因によって異なると考えられます。例えば、景気の堅調さや物価の上昇などが要因の場合は、金利上昇による不動産市場への影響は限定的であり、市場では、景気拡大によるプラスの側面が意識されるとみています。

REITについては、その多くが、世界金融危機以降、より低い金利で負債の借り換えを行ったり、増資によって負債比率を低下させるなど、財務体質の改善に取り組んできました(ラサールの試算では、グローバルREITの足元の負債比率は、30%台半ばと保守的と考えられる水準まで低下)。こうしたことから、ラサールでは、大半のREITで金利上昇の影響は限定的とみています。

## 【REIT投資の魅力】

実物不動産の価格上昇が顕著であることを踏まえると、不動産の投資家にとって、足元のグローバルREITの価格水準は、割安感を感じる状況にあると考えられます。また、債券や株式と比較して、高い水準の分配金利回りを有していることは、引き続き、REIT投資の魅力を支えるとみられます。

世界では、低成長、低インフレ率、低金利という3つの「低」環境が続いています。こうした中、低水準ながらも緩やかな経済成長に伴ない、不動産の賃借需要は、引き続き創出されるとみられます。

多くの都市で稼働率と賃料は横ばいもしくは上昇しているなど、不動産ファンダメンタルズは良好です。また、新規開発案件にも経済合理性がみられる環境になっています。更に、優良物件を中心に、投資家の不動産への投資意欲は高い状況がみられています。

以上のような環境を踏まえ、ラサールではREITが保有する不動産の収益性は今後着実に高まると考えています。また、新規物件取得や新規開発といった外部成長を鑑みると、グローバルREITは2019年までの4年間で、年率約7%の利益成長を達成すると考えています。足元のグローバルREITの価格は長期水準と比較して割安な水準にあり、今回の政策金利引き上げの影響を考慮しても、魅力的な投資対象と考えられます。

# 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～ 15年12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  
8,940円

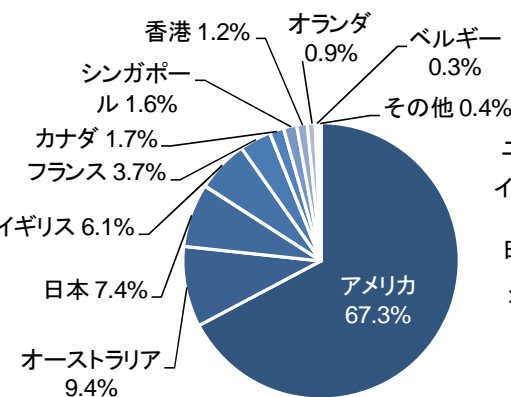
※基準価額は信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)控除後の1万口当たりの値です。  
 ※税引前分配金再投資ベースとは、税引前分配金を再投資したものと計算した理論上のものであることにご留意ください。  
 ※分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配金額を変更する場合や分配を行わない場合もあります。

※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。

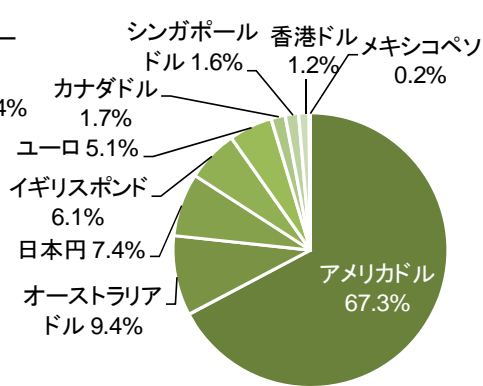
当資料は、投資者の皆様にご理解を深めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

# ポートフォリオの概況 (2015年11月30日現在)

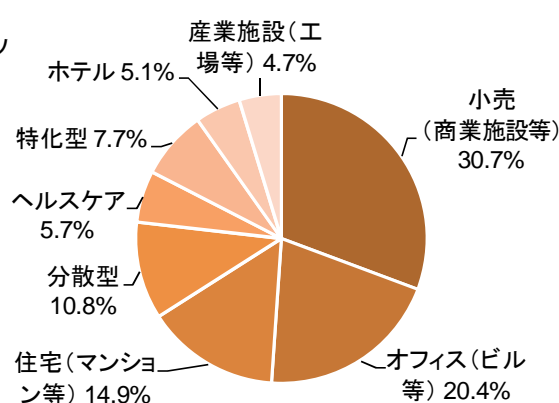
<不動産投信 国別比率>



<不動産投信 通貨別比率>



<不動産投信 セクター別比率>



※マザーファンドの状況です。  
 ※「比率」は、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100%とならない場合があります。

<不動産投信 組入上位10銘柄> (銘柄数85銘柄)

順位	銘柄名	国	セクター	比率
1	SIMON PROPERTY GROUP INC サイモン・プロパティーズ・グループ	アメリカ	小売	9.10%
2	EQUITY RESIDENTIAL-REIT エクイティー・レジデンシャル	アメリカ	住宅	6.47%
3	SCENTRE GROUP センターグループ	オーストラリア	小売	3.98%
4	PUBLIC STORAGE パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	3.97%
5	AVALONBAY COMMUNITIES INC アバロンベイ・コミュニティーズ	アメリカ	住宅	3.86%
6	BOSTON PROPERTIES INC ボストン・プロパティーズ	アメリカ	オフィス	3.54%
7	PROLOGIS INC プロロジス	アメリカ	産業施設	3.09%
8	CAMDEN PROPERTY TRUST カムデン・プロパティーズ・トラスト	アメリカ	住宅	3.08%
9	VORNADO REALTY TRUST ボルナド・リアルティーズ・トラスト	アメリカ	オフィス	2.67%
10	WESTFIELD CORP ウエストフィールド	オーストラリア	小売	2.50%

※マザーファンドの状況です。「比率」は、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。

## ファンドの仕組み



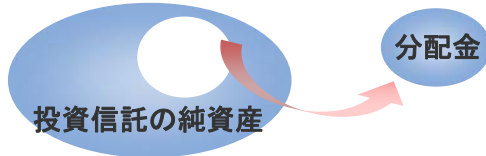
※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。



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。

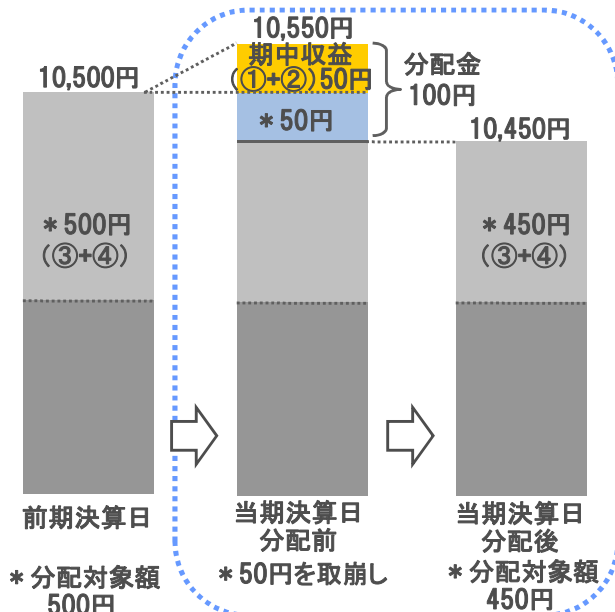
投資信託で分配金が支払われるイメージ



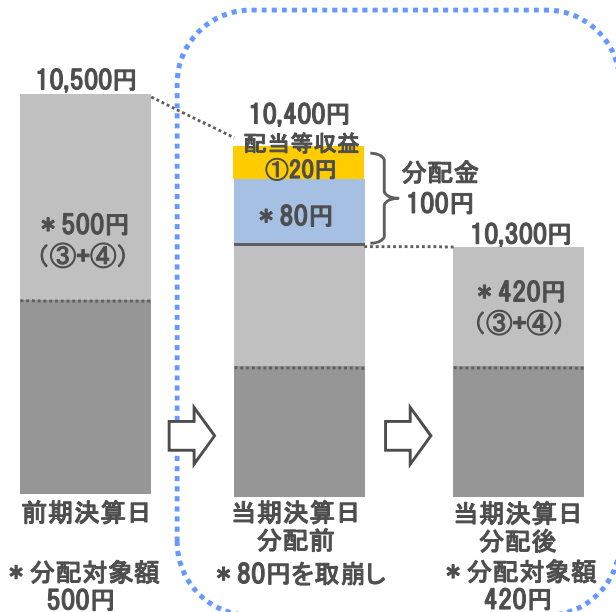
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

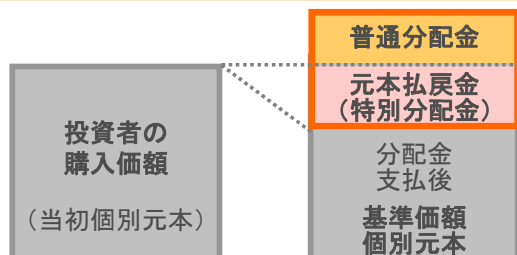


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

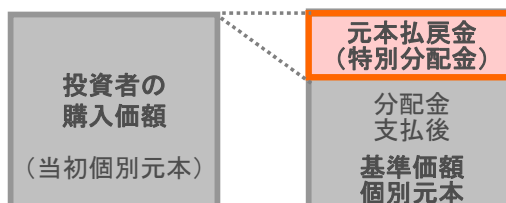
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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(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)
- 収益分配 : 毎決算時に、分配金額は、委託会社が決定するものとし、原則として安定した分配を継続的に行なうことをめざします。  
※将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
- ご換金価額 : 換金請求受付日の翌営業日の基準価額
- 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。
- 課税関係 : 原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の差益は課税の対象となります。  
※課税上は、株式投資信託として取り扱われます。  
※公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。  
※配当控除の適用はありません。  
※益金不算入制度は適用されません。

## ■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。
- 《ご参考》  
(金額指定で購入する場合)  
購入金額に購入時手数料を加えた合計額が指定金額(お支払いいただく金額)となるよう購入口数を計算します。  
例えば、100万円の金額指定で購入する場合、指定金額の100万円の中から購入時手数料(税込)をいただきますので、100万円全額が当ファンドの購入金額とはなりません。  
(口数指定で購入する場合)  
例えば、基準価額10,000円のときに、購入時手数料率3.24%(税込)で、100万口ご購入いただく場合は、次のように計算します。  
購入金額=(10,000円/1万口)×100万口=100万円、  
購入時手数料=購入金額(100万円)×3.24%(税込)=32,400円となり、  
購入金額に購入時手数料を加えた合計額103万2,400円をお支払いいただくこととなります。
- 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  
 [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、下記をご覧ください。

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	○			
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S B I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	○			
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	○			
日産センチュリー証券株式会社	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	○	○		○
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	○			
UB 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。



## ■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】

不動産投信は、不動産や不動産証券化商品に投資して得られる収入や売却益などを収益源としており、不動産を取り巻く環境や規制、賃料水準、稼働率、不動産市況や長短の金利動向、マクロ経済の変化など様々な要因により価格が変動します。また、不動産の老朽化や立地条件の変化、火災、自然災害などに伴う不動産の滅失・毀損などにより、その価格が影響を受ける可能性もあります。不動産投信の財務状況、業績や市況環境が悪化する場合、不動産投信の分配金や価格は下がり、ファンドに損失が生じるリスクがあります。

### 【流動性リスク】

市場規模や取引量が少ない状況においては、有価証券の取得、売却時の売買価格は取引量の大きさに影響を受け、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないリスク、評価価格どおりに売却できないリスク、あるいは、価格の高低に関わらず取引量が限られてしまうリスクがあり、その結果、不測の損失を被るリスクがあります。

### 【信用リスク】

不動産投信が支払不能や債務超過の状態になった場合、またはそうなることが予想される場合、ファンドにも重大な損失が生じるリスクがあります。

### 【為替変動リスク】

外貨建資産については、一般に外国為替相場が当該資産の通貨に対して円高になった場合には、ファンドの基準価額が値下がりする要因となります。

※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。