

ラサール・グローバルREITファンド（1年決算型）

～英不動産ファンドの解約停止報道について～

実物不動産を投資対象とする英国のファンドが、解約停止を相次いで発表しました。本件につきまして、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 エルエルシーからのコメントを以下にご紹介いたします。

<報道について>

報道されている不動産ファンドは、主に個人の投資家から資金を募集し、実物不動産を投資対象とするファンドです。日本の投資信託でいうと、投資対象となる資産が上場証券(REITも含まれます)ではなく、実物不動産と考えるとわかりやすいでしょう。こうしたファンドでは、日次での設定解約に対応できるよう手元流動性を確保しています。しかしながら、解約請求が増加し、手元流動性が不足した場合には、ファンドが保有する実物不動産を売却することとなります。ただし、こうしたケースに発展することは稀であり、今回の一連の出来事は、英国の国民投票においてEU離脱派が勝利し、同国の不動産市場が混乱したことに伴う一時的なものと考えられます。

<REITへの影響について>

現時点では、投資家心理に影響を与え得るということ以外に、REITへの直接的な影響はないと考えます。

短期的には、投資家にとって解約ができないことはマイナスであると言えます。しかし、より長期的な観点では、不動産ファンドが、一時的な解約停止により保有資産を割安な価格で早急に売却する必要に迫られることなく、実物不動産を保有し続けることができるのであれば、これは、投資家と不動産市場にとってみればむしろプラスであるとも言えます。ただし、この先、再び解約が可能となった後、投資家からの解約請求が中・長期的に続くような場合、保有する実物不動産の売却の必要性が生じることから、REITにも間接的に影響が及ぶ可能性が考えられます。

足元の分析では、こうした不動産ファンドは英国の商用不動産の約5%を保有しているとみられます。このうち、約10%がロンドンで、約30%がサウスイーストイングランド、残りの約60%がそれ以外の英国の物件とみられます。一方で、英国REITはロンドンとサウスイーストイングランドに主に物件を保有しています。仮に、不動産ファンドへの解約請求が継続し、実物不動産を叩き売りしなければいけない事態が生じた場合、負債比率の低いREITとしては物件の絶好の買い場になると考えられます。なお、ロンドンやサウスイーストイングランドに物件を保有するREITは相対的に高い財務健全性を有します。一方で、負債比率の高いREITの場合、不動産価格の下落に伴ない財務健全性が悪化することが想定されるため、注意が必要です。2007年から2008年頃と異なり、REITは全体的に負債比率を削減させ、一般的に、負債を調達する必要のある大規模な新規開発をあまり行なってきておりません。従って、今後、実物不動産の叩き売りがこうした不動産ファンドから見られる際には、REITにとっては良好な外部成長機会となり得ると考えます。

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(1年決算型)」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。

■お申込みに際しての留意事項

リスク情報

投資者の皆様のご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)の皆様へ帰属します。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】 【有価証券の貸付などにおけるリスク】

※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、投資者の皆様へ「ラサール・グローバルREITファンド(1年決算型)」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。

分配金は、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。分配金は、計算期間中に発生した運用収益を超えて支払われる場合があります。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。

投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様へ帰属します。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。

ファンドの仕組み



■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 : 2028年7月5日まで(2013年10月21日設定)
 決算日 : 毎年7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 : 目論見書などの作成・交付および計理等の業務にかかる費用(業務委託する場合の委託費用を含みます。)、監査費用などについては、ファンドの日々の純資産総額に対して年率0.1%を乗じた額の信託期間を通じた合計を上限とする額が信託財産から支払われます。
 組入有価証券の売買委託手数料、借入金の利息、立替金の利息および貸付有価証券関連報酬(有価証券の貸付を行なった場合は、信託財産の収益となる品貸料に0.54(税抜0.5)を乗じて得た額)などについては、その都度、信託財産から支払われます。
 ※組入有価証券の売買委託手数料などは、運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することはできません。

※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。)

投資信託説明書(交付目論見書)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	○		○
株式会社足利銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第43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	○		
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	○		○
株式会社沖縄銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第1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	○		○
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	○		
株式会社新生銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10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	○		○
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	○		○
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	○	○	○
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	○		
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	○	○	○
株式会社みずほ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第6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	○	○	
株式会社山梨中央銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第41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)