

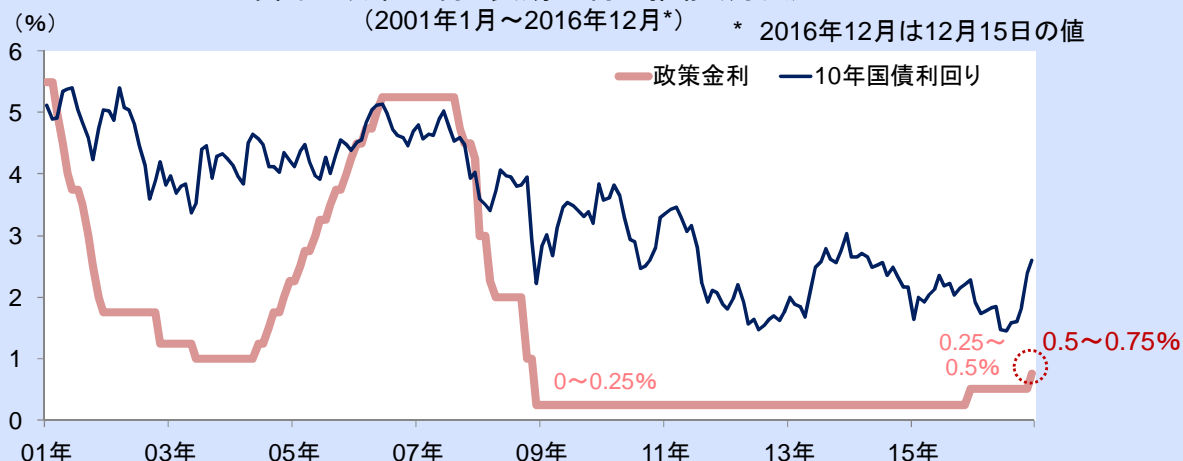
ラサール・グローバルREITファンド（1年決算型） ～米利上げとグローバルREIT市場について～

2016年12月14日、FRB(米連邦準備制度理事会)は、FOMC(米連邦公開市場委員会)において、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0.50～0.75%とすることを、全会一致で決定しました。利上げは2015年12月以来、1年ぶりとなります。なお、同時に公表された政策金利見通しでは、失業率の低下などを背景に、2017年内の想定利上げ回数が2回から3回に修正されました。

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)>

(2001年1月～2016年12月*) * 2016年12月は12月15日の値



<2014年以降のグローバルREITの推移(日次)>

(2014年1月初～2016年12月15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)
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(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。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。

「利上げは経済に対する信認」

今回の利上げは、雇用者数の堅調な増加と失業率の低下、そして、8月後半以降も景気先行指標に改善がみられているなど、実体経済が、利上げを行っても景気減速を引き起こさない水準まで回復しているとの判断が背景になっていると考えられます。イエレンFRB議長は、会見で、「利上げは経済に対する信認である」と発言し、実体経済の回復を強調しています。

短期的には長期金利の上昇がREIT市場にマイナスに影響する可能性もあるが、長期的には不動産ファンダメンタルズの改善が意識される見込み

世界的に政策金利が低位もしくはマイナス水準で推移する一方、米国の長期金利と期待インフレ率は、足元で上昇しています。これは、直近において発表された各種経済指標が良好であったことや、トランプ次期大統領による経済成長重視の政策への期待により、景気見通しが改善していることなどが背景です。こうした状況下では、景気感応度がより高い資産への投資需要が高まる傾向がみられる反面、安定した賃料収入を収益の源泉とするREITについては、景気感応度が株式ほどには高くないことなどから、投資需要が減少する傾向がみられます。

一方、景気拡大に伴う不動産ファンダメンタルズ(賃料・稼働率など)の改善は、REITの収益力を押し上げる効果があります。REITの純資産価値は、基本的に将来の賃料収入の評価に基づくため、長期的には、将来の不動産ファンダメンタルズの動向の方が、金利動向よりREITの価値に対して大きな影響を与えると考えられます。イエレンFRB議長の発言に表れている通り、今回の利上げは、米国経済の安定的な成長が改めて認識された結果です。長期金利の上昇は、利回り商品としてのREITの魅力低下につながることから、短期的にはREIT市場にとってマイナスの影響を及ぼすとみられるものの、長期的には、経済成長が不動産ファンダメンタルズ、ひいてはREIT市場を下支えするものと考えます。

現在、不動産ファンダメンタルズはグローバルでみて総じて良好です。具体的には、緩やかな経済成長により新規の賃借需要が創出されており、稼働率も横ばいから改善基調となっています。これを受け、多くの地域で良好な賃料成長がみられます。一部の都市では新規物件供給が増加しているものの、需給バランスを極端に悪化させる程の水準ではありません。また、多くのREITは高い財務健全性を有しており、物件取得や資金調達が行ないやすい環境にあります。このように、緩やかな経済成長や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が継続していることから、長期的には、金利の動向がREITへの投資需要に与えるマイナスの影響は軽減・相殺されると考えます。

■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】
【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。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 | ○ | | ○ | ○ |
| 株式会社沖繩銀行 | 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 | ○ | | ○ | |
| 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 | ○ | | | |
| 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)