

「ラサール・グローバルREITファンド（1年決算型）」 2016年10月～12月の運用状況について

2016年10月～12月のグローバルREITは、FRB(米連邦準備制度理事会)高官の発言などを受け、米国において年内利上げに対する意識が強まったこと、そして、米大統領選挙においてトランプ候補が次期大統領に選出され景気拡大期待が強まったことなどを背景に長期金利が上昇したことなどから、11月中旬にかけて下落基調となりました。しかしながら、その後、年末にかけては、長期金利の上昇の落ち着きとともに上昇基調に転じました。一方、為替市場では、米長期金利の上昇や米国景気の拡大期待などを背景に米ドル高・円安基調となり、円相場(対米ドル)は、12月中旬に1米ドル=118円台まで下落しました。このような中、同期間の当ファンドの基準価額(税引前分配金再投資ベース)の騰落率は+7.6%となりました。なお、直近1年間では▲3.1%でした。

次ページ以降では、2016年10月以降の運用状況などについてまとめましたので、ご一読くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

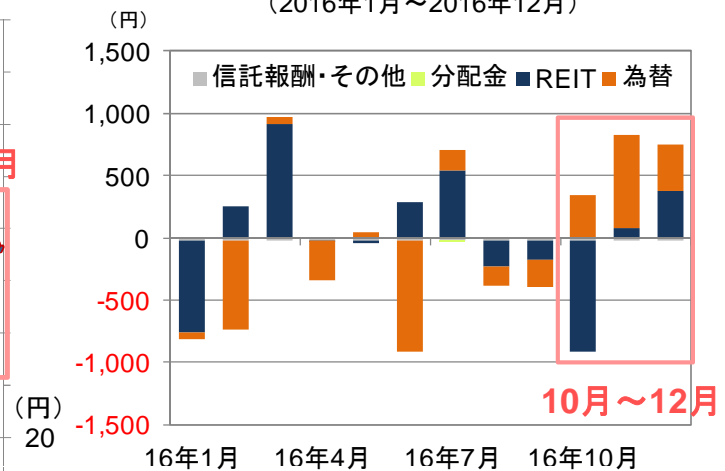
運用実績

＜過去1年の基準価額および分配金の推移＞
(2015年12月30日～2016年12月30日)



※基準価額(税引前分配金再投資ベース)は、グラフ起点の基準価額(税引前分配金控除後)の値をもとに指数化しています。

＜過去1年の基準価額の要因分解＞
(2016年1月～2016年12月)



※基準価額の要因分解は概算値であり、傾向を知るために算出した参考値であることにご留意ください。

	2016年10月	2016年11月	2016年12月	10月～12月
基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資ベース)	-4.6%	6.7%	5.6%	7.6%
基準価額(税引前分配金控除後)	2016年9月末 12,669円	2016年10月末 12,092円	2016年11月末 12,905円	2016年12月末 13,631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。

※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(1年決算型)」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。

当ファンドの運用状況 (2016年10月～12月)

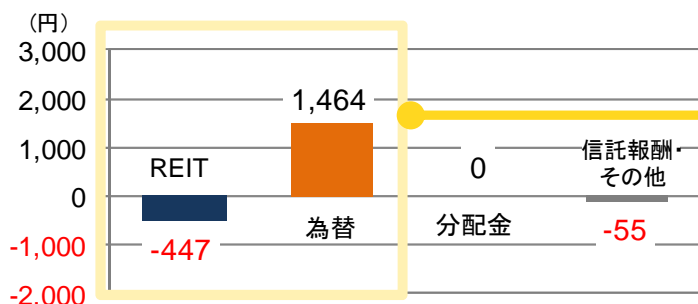
円に対する主要通貨の上昇が、基準価額を押し上げ

当ファンドの基準価額は、2016年12月末時点で13,631円となり、10月～12月の期間の騰落額は+962円と、値上がりしました。

基準価額変動の要因分解を見ると、REITの価格下落が基準価額を押し下げた一方、円に対して主要通貨が上昇したことが基準価額の押し上げ要因となりました。

＜基準価額の変動と要因分解＞
(2016年10月～2016年12月)

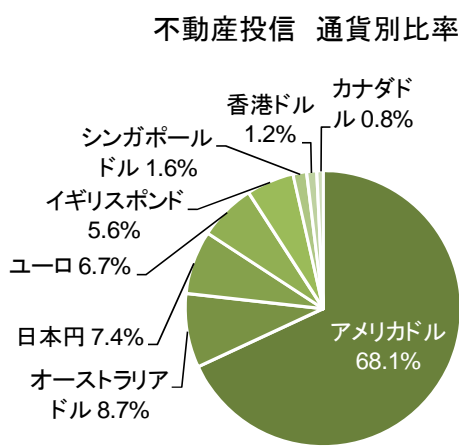
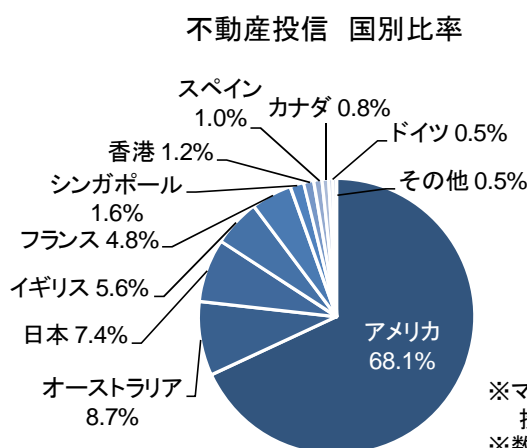
基準価額の変動額	
2016年9月末	12,669 円
2016年12月末	13,631 円
変動額	962 円



REIT		為替	
アメリカ	-374 円	アメリカドル	1,199 円
カナダ	-1 円	カナダドル	11 円
オーストラリア	-24 円	オーストラリアドル	83 円
欧州	-19 円	ユーロ	54 円
イギリス	-9 円	イギリスポンド	64 円
その他	-20 円	その他	54 円
計	-447 円	計	1,464 円

※基準価額の要因分解は概算値であり、傾向を知るために算出した参考値であることにご留意ください。
 ※要因分解データは、四捨五入の関係で合計が一致しないことがあります。
 ※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、分配金額は税引前の、それぞれ1万口当たりの値です。
 ※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＞
(2016年12月末時点)



※マザーファンドの組入不動産
 投資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。

※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。

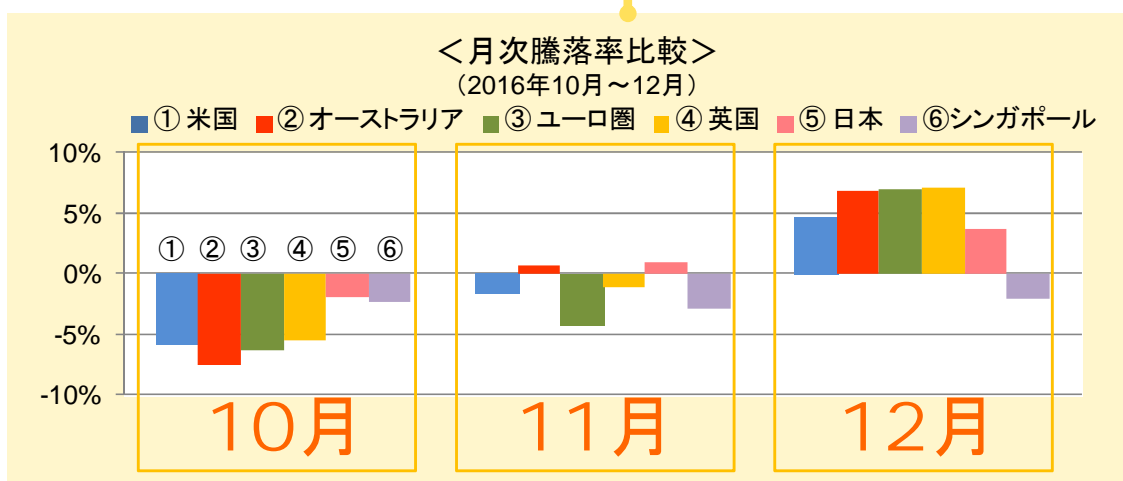
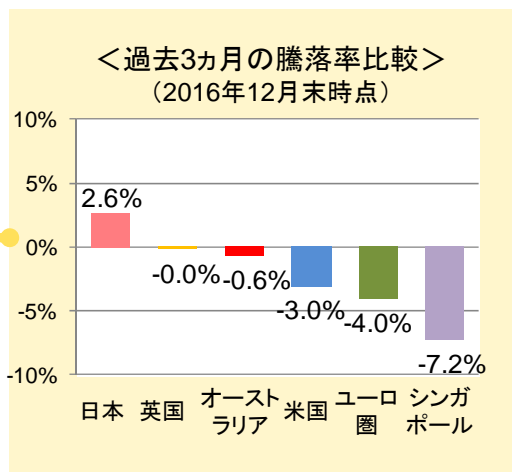
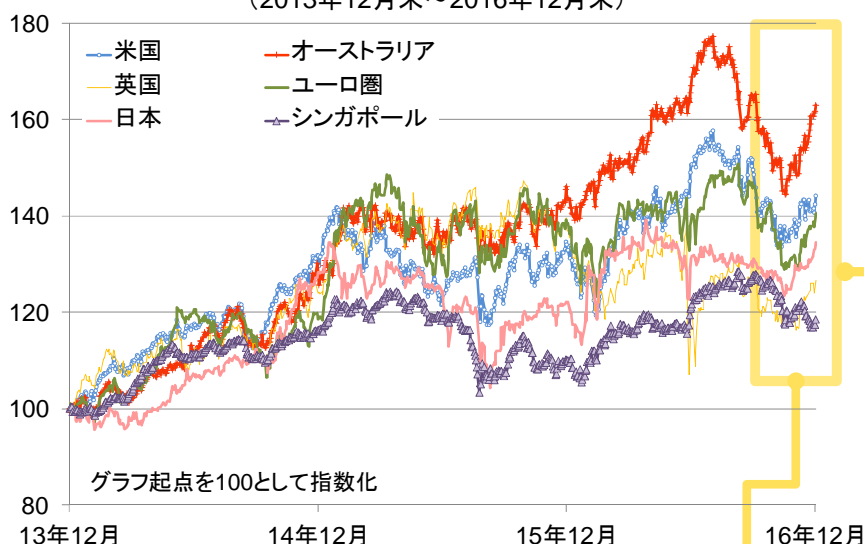
当資料は、投資者の皆様にご理解を深めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

各国・地域のREIT市場の動向 (2016年10月~12月)

10月11月は下落基調となったものの
12月は欧州を中心に反発

10月は、米国において市場予想を上回る米経済指標の発表が相次いだこと、そして、FRB高官の発言などを受け、年内利上げに対する意識が強まったことなどを背景に長期金利が上昇傾向となったことなどから、米国を中心にREITは下落基調となりました。11月も、米大統領選挙においてトランプ候補が大統領として選出され、景気拡大期待を背景に長期金利が上昇を続けたことから、REITの下落基調は続きました。ただし、11月中旬以降は、長期金利の上昇の落ち着きなどを背景に、REITは全体的に上昇基調に転じました。年末にかけては、特に、ECB(欧州中央銀行)が資産買入れ期間の延長を決定したユーロ圏など、欧州の上昇が目立つ状況となりました。

<主な国・地域のREIT指数の推移(現地通貨ベース)>
(2013年12月末~2016年12月末)



※S&P 先進国REIT指数の各国・地域別指数(現地通貨ベース・トータルリターン)のデータを使用

信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

※上記指数は、いずれも当ファンドのベンチマークではありません。

※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。

ラサールによる今後の見通し

堅調な不動産ファンダメンタルズが 引き続き、グローバルREITの利益成長を下支え

REITの収益性を左右する不動産ファンダメンタルズ(賃料や稼働率)は世界的に堅調であり、引き続きREIT価格の下支え要因になるとみています。多くのREITにおいて高い財務健全性がみられており、物件取得や資金調達を行ないやすい状況にあると考えます。現在の良好な資金調達環境、緩やかな経済成長、そして堅調な不動産ファンダメンタルズを踏まえると、ラサールではグローバルREITは今後4年間、年率約5%の利益成長を達成するとみています。



米国REIT

景気は引き続き緩やかに拡大、
不動産ファンダメンタルズは全体的に良好

米国では良好な景気指標や雇用成長がみられるなど、引き続き緩やかな経済成長が予想されています。不動産ファンダメンタルズについては、改善ペースは緩やかなものの、全体的に良好です。

オフィスセクターは、大半の地域で堅調で、旺盛な賃借需要に加え、良好な稼働率や賃料成長がみられます。郊外型ショッピングモールでは、REITが保有するような優良物件は堅調なものの、それ以外の物件では不動産ファンダメンタルズと物件価格が軟化しており、全体の改善ペースは緩やかです。住宅セクターでは成長ペースは緩やかなものの堅調で、物件供給の増加ペースは賃借需要に見合う適切な水準と言えます。また、物流施設セクターも良好で、eコマースによる旺盛な賃借需要が支援材料となっています。REITが保有する不動産で稼働率や賃料の成長(内部成長)と、新規の開発案件による利益成長(外部成長)が期待できると考えます。



大陸欧州REIT

政治的な不透明感は残るものの、
不動産投資需要は旺盛

大陸欧州では、景気が緩やかに拡大しています。ECB(欧州中央銀行)が、2016年12月の理事会で、現行の量的緩和政策を2017年末まで延長する方針を決定したことを受け、年末にかけて長期金利は低下しました。

不動産ファンダメンタルズは引き続き緩やかに改善しています。主要都市のオフィスセクターは特に良好で、パリとマドリードのオフィスセクターで空室率の低下と賃料上昇が見込まれます。商業施設セクターでは、eコマースの拡大により小売売上が減少傾向で、優良物件とそれ以外の物件との間で格差が目立つ展開となっています。また、欧州のほぼ全域において、引き続き旺盛な不動産投資需要(商用不動産に対する取得需要)がみられます。

(次頁に続きます)

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。



英国REIT

**EU離脱までの道のりは不透明、
ロンドン中心部の不動産投資需要は活発**

国民投票においてEU(欧州連合)離脱(ブレグジット)が選択された後の英国経済は、予想されていたより堅調に推移しています。2016年8月に利下げを実施し、量的緩和を再開した後も、イングランド銀行(中央銀行)は、政策金利を据え置くなど、緩和的な金融政策を継続していることは、景気の下支え要因になっていると考えられます。

不動産ファンダメンタルズについても、予想されていたよりも底堅い状況がみられます。ロンドン中心部のオフィスセクターでは新規賃貸借契約の成約床面積と不動産取引件数が長期水準を下回るものの、賃料は概ね横ばいで推移しています。ただし、ブレグジット選択による先行き不透明感などを背景とした物件供給の減少は、足元で需給バランスの大幅な悪化に歯止めをかけていると考えられます。同地域では、優良物件に対しては、旺盛な不動産投資需要もみられます。商業施設と物流施設セクターでは堅調な賃料成長が期待され、ブレグジット選択による影響はオフィスセクターよりも限定的と考えます。



豪州REIT

**緩和的な金融政策が景気を下支え、
シドニーのオフィスセクターが、とりわけ良好**

成長ペースが幾分緩やかになったものの、豪州経済は、引き続き堅調な推移が見込まれます。オーストラリア準備銀行(中央銀行)が政策金利を据置き、緩和的な環境が継続していることも、景気を下支えています。

不動産ファンダメンタルズは良好で、特に、シドニーとメルボルンでは、活発な不動産投資需要がみられます。オフィスセクターでは良好な賃料成長と高い水準の稼働率がみられ、この傾向は特にシドニーで顕著となっています。同地域では今後数年間にわたり、空室率の低下が見込まれています。商業施設セクターでは、国際的なブランドによる旺盛な賃借需要がみられ、空室率が低下しています。



J-REIT

**日銀は金融緩和政策を維持、
都心5区のオフィス空室率は引き続き低位**

日本の2016年7-9月期の実質GDP成長率は、前期比+0.3%と3四半期連続でプラス成長となりました。日銀は、9月に、金融政策の新しい枠組みである「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」を導入するなど、緩和的な金融政策を継続しています。

不動産ファンダメンタルズは引き続き良好です。東京都心5区のオフィス空室率は4%を下回る低水準となっているほか、良好な賃料成長がみられます。物流施設セクターでは、物件供給の増加が賃料成長の向かい風となる可能性があります。一方で、商業施設セクターでは、都市部で高い賃金上昇がみられるほか、海外旅行客の増加に伴う消費拡大などが、回復の追い風となっています。

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。

設定来の運用状況

＜基準価額および純資産総額の推移＞

(2013年10月21日(設定日)～2017年1月13日)



＜分配金実績 (1万口当たり、税引前)＞

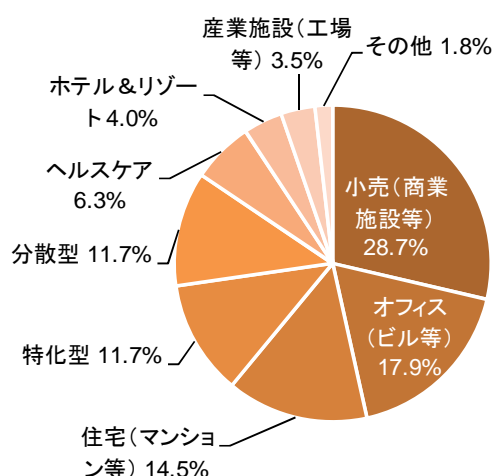
14年7月	15年7月	16年7月
10円	10円	10円

※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＞

(2016年12月末時点)

不動産投信 セクター別比率



不動産投信 組入上位10銘柄 (銘柄数74銘柄)

	銘柄名	国	セクター	比率
1	SIMON PROPERTY GROUP INC サイモン・プロパティ・グループ	アメリカ	小売 (商業施設等)	8.44%
2	EQUITY RESIDENTIAL-REIT エクイティ・レジデンシャル	アメリカ	住宅 (マンション等)	5.95%
3	WELLTOWER INC ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	5.01%
4	AVALONBAY COMMUNITIES INC アバロンベイ・コミュニティーズ	アメリカ	住宅 (マンション等)	3.92%
5	BOSTON PROPERTIES INC ボストン・プロパティーズ	アメリカ	オフィス (ビル等)	3.85%
6	VORNADO REALTY TRUST ボルナド・リアルティ・トラスト	アメリカ	オフィス (ビル等)	3.72%
7	UNIBAIL-RODAMCO SE-NA ウニバイル・ロダムコ	フランス	小売 (商業施設等)	3.42%
8	PROLOGIS INC プロロジス	アメリカ	産業施設 (工場等)	3.27%
9	WESTFIELD CORP ウエストフィールド	オーストラリア	小売 (商業施設等)	3.07%
10	PUBLIC STORAGE パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	2.96%

※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%とに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(1年決算型)」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。

■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。

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。

※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。

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. 年1回、決算を行ないます。
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



■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。)

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

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	登録金融機関	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	○		○	
野村証券株式会社	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	○			
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)