nikko am
Nikko Asset Management

Fund Information

販売用資料

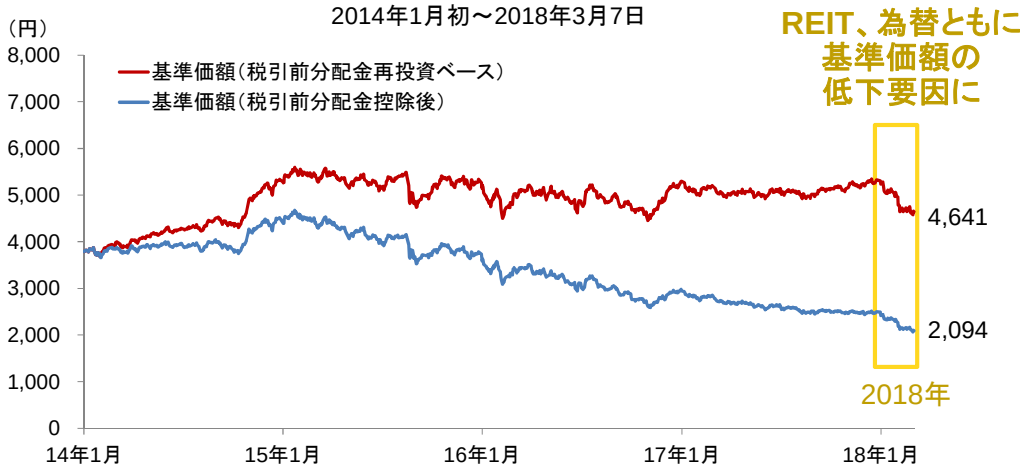
2018年3月12日
日興アセットマネジメント株式会社

ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）

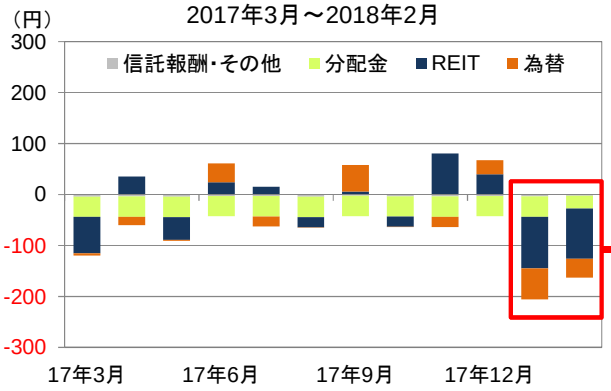
～基準価額と市場の動向について～

「ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）」の基準価額は、2月に入り一段と値を下げました。これは、米長期金利の急上昇などを受け、金融市場が動揺する中、グローバルREIT市場が下落したことに加え、為替市場において、円高・米ドル安が進行したことが影響しました。次ページでは、足元のグローバルREITおよび為替市場の動向などについてお伝えさせていただきます。

＜2014年以降の基準価額の推移＞
2014年1月初～2018年3月7日



＜過去1年の基準価額の要因分解＞
2017年3月～2018年2月



＜2018年の基準価額変動の資産別要因分解＞

2017年12月末：2,500円
2018年2月末　：2,131円　（変動額：－369円*）

* この期間にお支払いした分配金65円を考慮した騰落額は**－304円**でした。

REIT		為替		分配金	信託報酬・その他
アメリカ	-170 円	アメリカドル	-77 円		
カナダ	-0 円	カナダドル	-1 円		
オーストラリア	-12 円	オーストラリアドル	-8 円		
欧州	-11 円	ユーロ	-5 円		
イギリス	-8 円	イギリスポンド	-3 円		
その他	1 円	その他	-4 円		
計	-200 円	計	-98 円	-65 円	-6 円

※上記は、四捨五入の関係で合計と一致しない場合があります。

※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。
※グラフ内の基準価額（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。
※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。
※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な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「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。

市場動向について

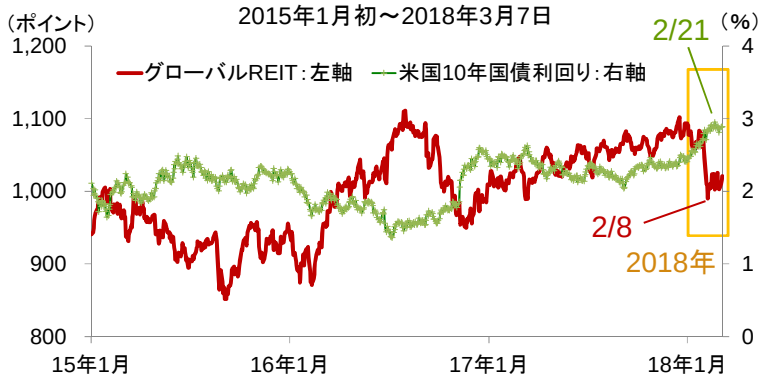
年初から2月初にかけて米国REITを中心に大きく下落、足元では底堅い展開ながら、為替市場で円高・米ドル安が進行

グローバルREITは、**米国における物価上昇や財政悪化への警戒感を背景に長期金利が急上昇**したことなどから、2018年初から2月初にかけて大きく下落しました。S&P先進国グローバルREIT指数の構成比率の約63%を占める（2018年2月末時点）米国REITの下落率が特に大きく、グローバルREITのパフォーマンスを大きく押し下げる要因となりました。

米国10年国債利回りは、2月21日に2.95%まで上昇したものの、足元では、2.8%台での推移となるなど、上昇一服感がみられています。このような中、**3月以降のグローバルREITは底堅い展開**となっています。

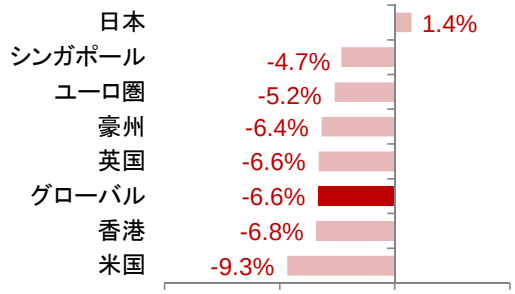
一方、為替市場については、3月1日にトランプ米大統領が、鉄鋼、アルミニウムの輸入制限を発動する方針を表明したことなどを受け、**投資家のリスク回避姿勢が高まったことなどから、円高・米ドル安が一段と進行**しました。円相場（対米ドル）は、3月2日に1米ドル＝105円台まで上昇しました。

＜グローバルREIT（米ドルベース）と米国長期金利＞
2015年1月初～2018年3月7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*＞
2017年12月29日比、2018年3月7日時点

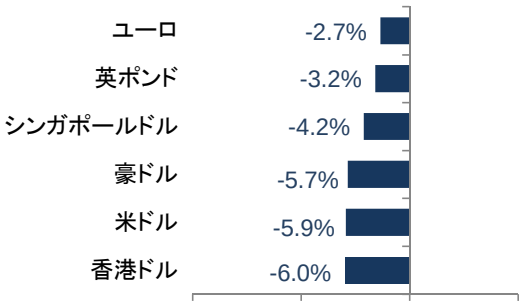


* 各国・地域のREITは、S&P先進国REIT指数の各国・地域別インデックス（現地通貨ベース／トータルリターン）を使用

＜円相場（対米ドル）＞
（2015年1月初～2018年3月7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）

＜主要国・地域の為替（対円）の騰落率＞
2017年12月29日比、2018年3月7日時点



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

※上記指数は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。

当資料は、投資者の皆様に「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。

運用者からのコメント

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（ラサール）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。

長期金利の急上昇が、REITの短期的なパフォーマンスに影響

景気見通しの改善などに伴ない、米長期金利は昨年秋以降、上昇基調となっています。このような中、ここ最近の金融市場では、利回り面の魅力の相対的な低下などからREITなどの利回り資産が売られる一方、景気拡大の影響をいち早く享受するとみられるセクターの株式に資金が流入する傾向がみられました。また、米国において、昨年末に税制改革法が成立したことなどから、今年に入り、米長期金利の上昇ペースが上がり、こうした傾向に拍車がかかる状況となりました。

長期的なパフォーマンスには、不動産ファンダメンタルズが最も重要

長期金利の上昇は、短期的には、REITの相対的な投資魅力を低下させる要因となります。しかしながら、**長期的なREITのパフォーマンスにとっては、REITが保有する物件の価値、およびそれらに影響を与える不動産ファンダメンタルズ（賃料や稼働率）が最も重要です**。

緩やかな経済成長は、引き続き、REITの利益成長を継続させる要因に

不動産ファンダメンタルズは引き続き世界的に堅調で、足元のREITの決算発表や経営陣による事業環境についての見解・発言はこれを裏付ける内容となっています。物件供給も適正水準内にあるとみられ、**不動産ファンダメンタルズの改善が継続**しています。REITの多くは、低い借入比率を背景に資金調達力も高く、優良な物件を多数保有していることから、引き続き健全な経営環境にあると考えます。ラサールでは、緩やかな経済成長と良好な資金調達環境を背景とした堅調な不動産ファンダメンタルズが、REITの利益成長を継続させるものと考えます。そして、**今後、景気回復が加速した場合、いずれ各種物件の賃借需要の増加につながると見込まれ、REITにとって追い風**になると考えます。

割安感が高まるグローバルREIT

足元のREIT価格の下落に伴ない、グローバルREITの割安感が強まる状況となっています。グローバルREITは、ラサールが算出するNAV（純資産価値）*対比で約9%のディスカウント（2018年3月6日時点）**と大幅に割安な水準となっています。

* NAV（Net Asset Value）は、REITが保有する不動産の価値を時価評価した値から借り入れなどの負債を差し引いて算出され、REITの本来価値を表わします。NAVとREIT価格を比較した、NAVプレミアム／ディスカウントは、REIT価格が割高なのか、割安なのかを判断する代表的な指標として知られています。

** S&P先進国REIT指数の構成銘柄から算出

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT Securities

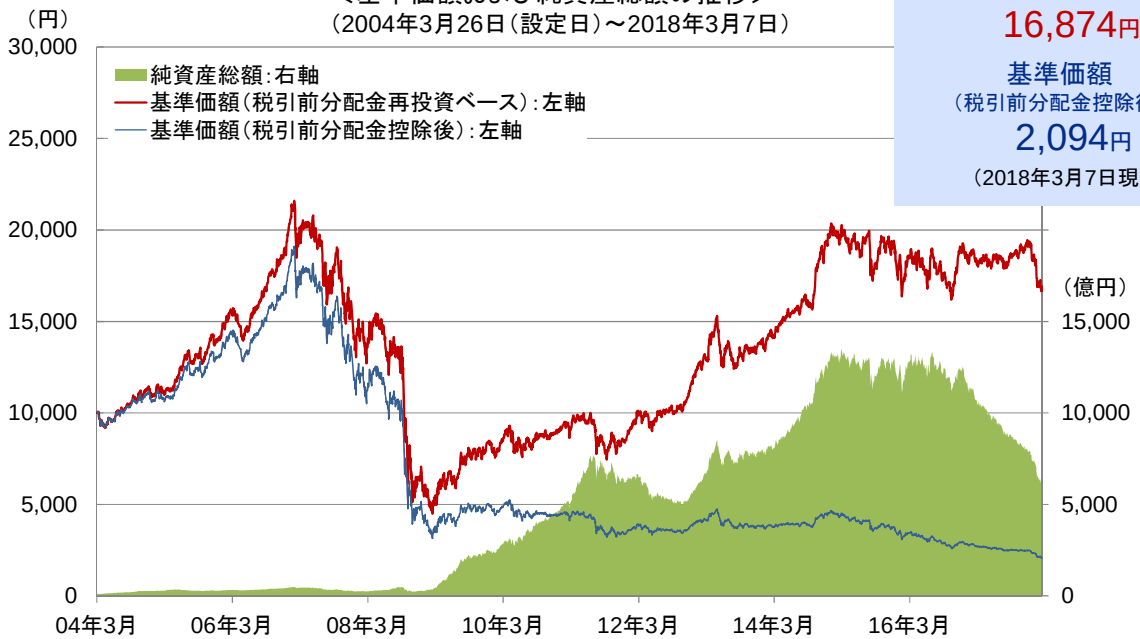
ファンドの特色

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

＜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3月7日）



基準価額
（税引前分配金再投資ベース）
16,874円
基準価額
（税引前分配金控除後）
2,094円
（2018年3月7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3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なわない場合もあります。

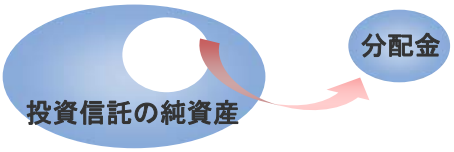
※グラフ・データは過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

当資料は、投資者の皆様に「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。

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。

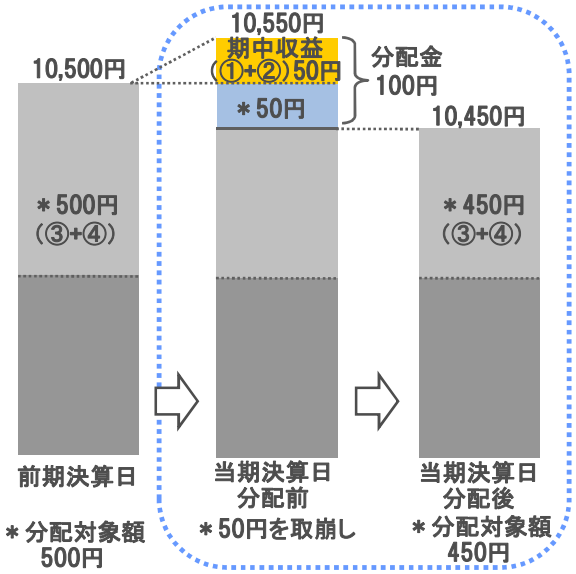
投資信託で分配金が支払われるイメージ



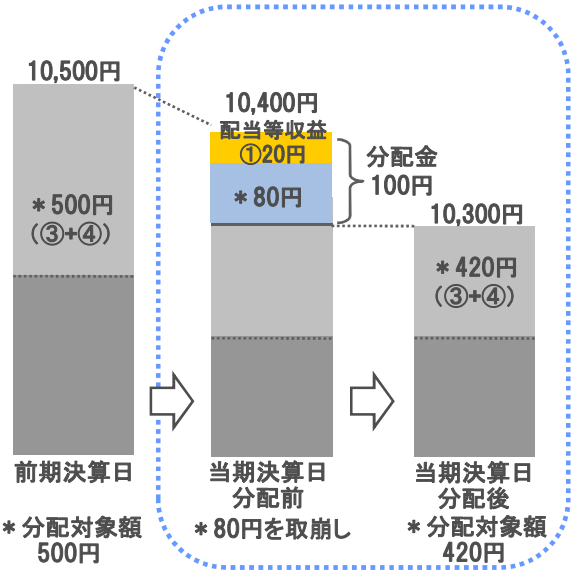
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



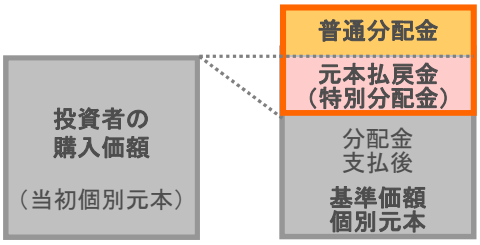
前期決算から基準価額が下落した場合



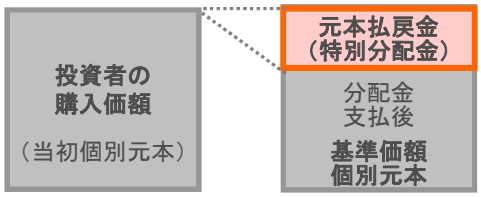
（注）分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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。

当資料は、投資者の皆様に「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。

■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。）

本レポートに関するお問い合わせは

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

当資料は、投資者の皆様に「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。

■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「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。
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。

ファンドの仕組み

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	○	○	○	
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ＴＴ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	○			
宇都宮証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第32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ＳＭＢＣ信託銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第653号	○	○		○
ＳＭＢＣ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	○		○	
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	○			
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	○			
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	○	○	○	○
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	○		○	○
髙木証券株式会社	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	○		○	
株式会社東京都民銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第37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ＴＴ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ＴＴ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ＴＴ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	○			
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）