

ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)

再発見 ラサール・グローバル REIT

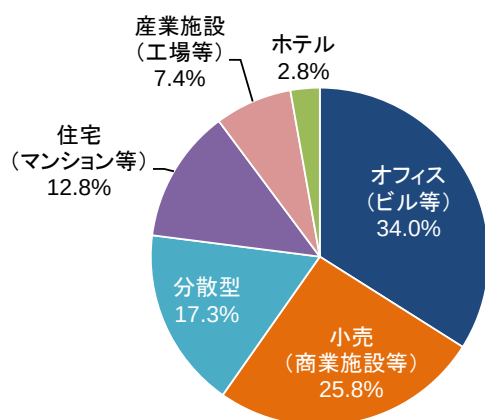
Vol.4【今昔物語】依然として高い存在感を示す伝統的セクター①

15年前と直近の当ファンドのセクター別比率を比較してみると、
「**オフィス（ビル等）**」や「**小売（商業施設等）**」、「**住宅（マンション等）**」
といった伝統的なセクターは、現在でも大きな比率を占めています。
しかし、これらのセクターも、時代の流れに伴う、
経済構造の変化などに応じて、その姿を変えてきています。



ポートフォリオの概況
＜セクター別比率＞

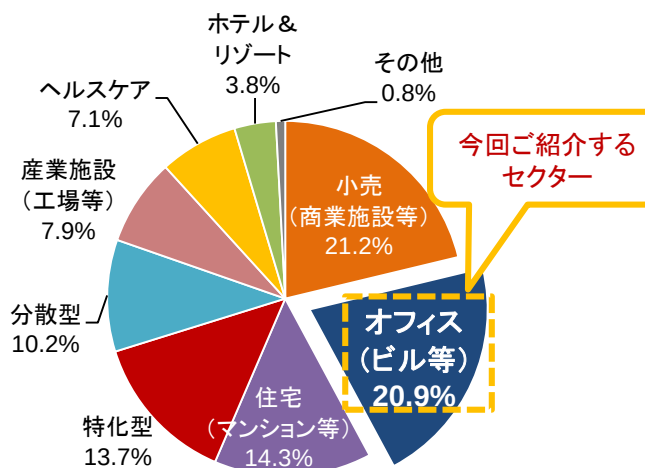
2004年4月末時点



※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合計が100%とならない場合があります。

2019年8月末時点



※マザーファンドの状況です。
※比率は、純資産総額に対する比率です。

今回は、こうした伝統的なセクターのひとつである「**オフィス（ビル等）**」セクターの中から、代表的な銘柄について、次ページでご紹介いたします。

※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(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。

イデこいや！！



銘柄！ Pick Up!?



ボストン・プロパティーズ

米国の主要都市で優良物件*を保有・管理・開発する 同国最大級のオフィスREIT

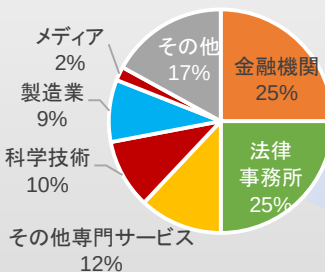
*一般的に、設備や立地などの観点で質が高く、周辺相場よりも賃料水準が高い物件を指します。

- ✓ ボストン、ニューヨーク、ロサンゼルス、サンフランシスコ及びワシントンD.C.などの主要都市のビジネス中心地区に、多数の物件を保有する、**米国最大級のオフィスREIT**です。
- ✓ 同社は、雇用の伸びが高い都市や新規供給が限定的な市場への投資に注力する戦略を掲げています。
- ✓ また、ニューヨーク、ボストンなどで比重が高まっているテック系企業やメディア系企業のニーズを掴んだ物件の整備などにより、**米ハイテク大手グーグルやソフトウェア大手セールスフォース・ドットコムなどのテナント誘致に成功**しています。
- ✓ 2019年9月、マサチューセッツ州の優良オフィスビルを1億600万ドル(約115億円)で取得するなど、**外部成長***にも積極的に取り組んでいます。

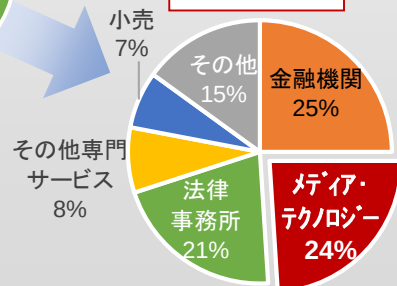
保有物件数: **193棟**
総床面積: **約473万平方メートル**

* 買収や新規物件の開発・取得を通じた資産規模の拡大による収益性向上
※為替レートは、1米ドル=108.08円(2019年9月末現在)
※テナント構成は、賃料ベース

2004年12月末のテナント構成



2019年6月末のテナント構成



テック系やメディア系企業の比率が増加



SLグリーン・リアルティ

ニューヨークを中心に 優良物件を保有



※写真はイメージです。

- ✓ **ニューヨークのマンハッタンエリアを中心に優良物件を保有するオフィスREIT**です。
- ✓ 同社は、テナントのニーズに合致した設備やサービスの提供など、長期的な物件価値の向上に注力しています。
- ✓ オフィスビルの開発も行っており、現在**マンハッタン中心部のグランドセントラル駅至近にて、大規模な再開発案件**を手掛けています。

保有物件数: **96棟**
総床面積: **約430万平方メートル**



デクサス・プロパティーズ

オーストラリアの主要都市に 高品質物件を保有



1 Farrer Place
シドニーのビジネス中心地区に立地するツインタワー

- ✓ 主にシドニーやメルボルンなどの主要都市において代表的な物件を保有する**豪州最大級のREIT**です。
- ✓ 同社は、オーストラリア証券取引所上場企業の中で、**時価総額上位50社**に入る、豪州を代表する企業です。
- ✓ 同社の物件には、豪州連邦政府など行政機関のほか、大手銀行などが入居しています。

保有物件数: **157棟**
総床面積: **約470万平方メートル**

※上記銘柄は、運用報告書で開示している2019年1月7日時点の当ファンドのマザーファンドの組入銘柄です。

※各銘柄の保有物件数および総床面積は、2019年6月30日時点

上記銘柄について、売買を推奨するものでも、将来の価格の上昇または下落を示唆するものでもありません。また、当ファンドにおける保有・非保有および将来の銘柄の組入れまたは売却を示唆するものでもありません。

信頼できると判断したデータを基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。

運用実績のご紹介

＜基準価額および純資産総額の推移＞

2004年3月26日（設定日）～2019年9月30日



＜分配金実績（1万口当たり、税引前）＞

設定来合計	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～ 19年9月
10,680円	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計算した理論上のものである点にご留意ください。

※設定来騰落率は、設定来の税引前分配金再投資ベースの基準価額で計算した理論上のものである点にご留意ください。

※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。

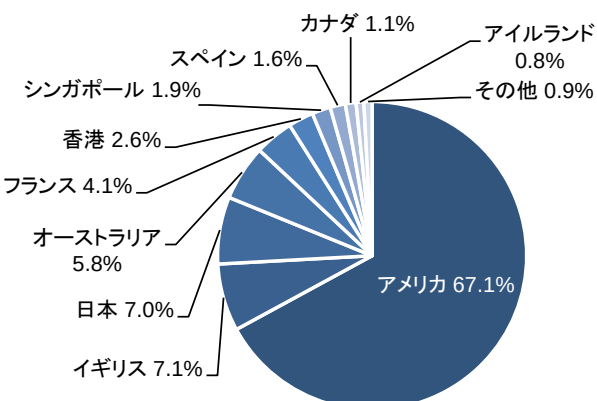
＜ポートフォリオの概況＞

(2019年8月末時点)

不動産投信 国別比率

不動産投信 組入上位10銘柄

(銘柄数79銘柄)



	銘柄名	国	セクター	比率
1	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）	5.15%
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）	4.76%
3	PUBLIC STORAGE パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	4.18%
4	WELLTOWER INC. ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	3.93%
5	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）	3.50%
6	REGENCY CENTERS CORP. リージェンシー・センターズ	アメリカ	小売（商業施設等）	2.83%
7	SCENTRE GROUP センターグループ	オーストラリア	小売（商業施設等）	2.68%
8	LINK REIT リンク・リート	香港	小売（商業施設等）	2.62%
9	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）	2.42%
10	SL GREEN REALTY CORP. SLグリーン・リアルティ	アメリカ	オフィス（ビル等）	2.29%

※マザーファンドの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（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。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。

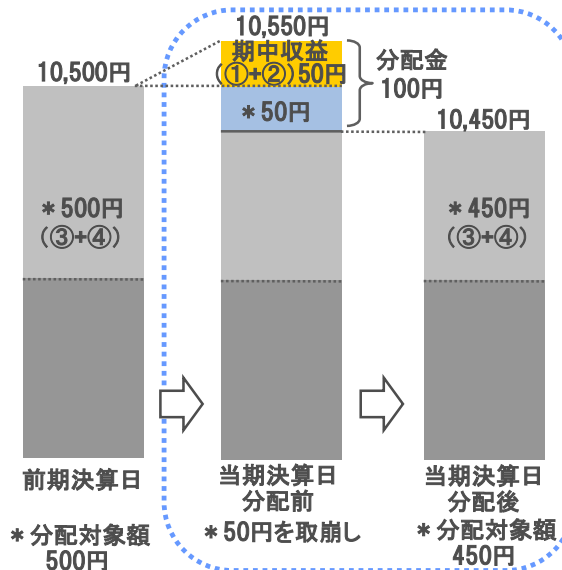
投資信託で分配金が支払われるイメージ



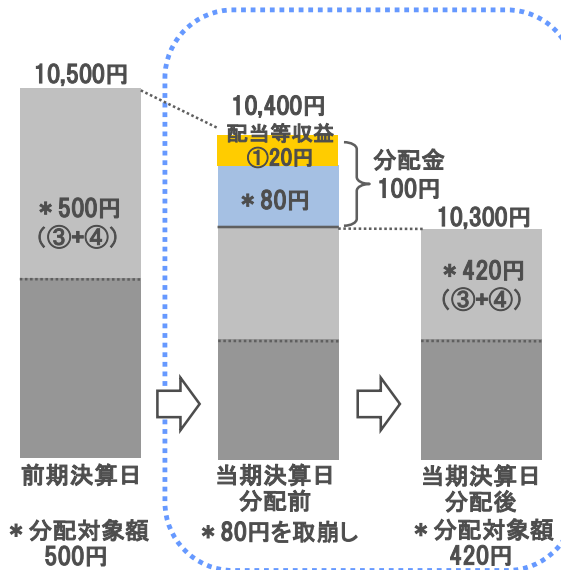
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

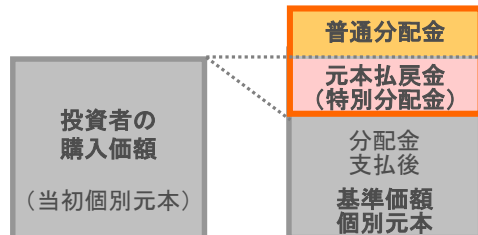


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

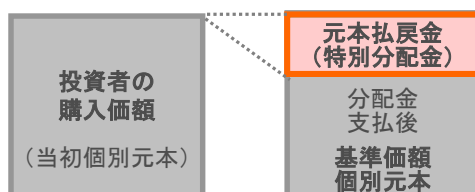
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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率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。

■お申込みメモ

- 商品分類 : 追加型投信／内外／不動産投信
購入単位 : 販売会社が定める単位
※販売会社の照会先にお問い合わせください。
購入価額 : 購入申込受付日の翌営業日の基準価額
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)
購入・換金申込不可日 : 販売会社の営業日であっても、下記のいずれかに該当する場合は、購入・換金の申込み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。
・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
換金代金 : 原則として、換金申込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

投資者の皆様には、以下の費用をご負担いただきます。

＜申込時、換金時にご負担いただく費用＞

- 購入時手数料 : 購入時の基準価額に対し3.3%(税抜3%)以内
※購入時手数料は販売会社が定めます。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
※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＞

運用管理費用(信託報酬): ファンドの日々の純資産総額に対し年率1.65%(税抜1.5%)

- その他の費用・手数料 : 監査費用、組入有価証券の売買委託手数料、借入金の利息および立替金の利息などがその都度、信託財産から支払われます。
※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。

※投資者の皆様にご負担いただくファンドの費用などの合計額については、保有期間や運用の状況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
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い合わせください。
日興アセットマネジメント株式会社
[ホームページ] 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

■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。

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

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。

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。

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



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	○		
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	○		
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 S M B C 信託銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第653号	○	○	○
※右の他に一般社団法人投資信託協会にも加入					
S M B 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	○	○	○
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	○	○	○
株式会社愛媛銀行	登録金融機関	四国財務局長（登金）第6号	○		
OK B 証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長（金商）第191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	○	○	
関西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	○		
おきぎん証券株式会社	金融商品取引業者	沖縄総合事務局長（金商）第1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 F G 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	○		
福東証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第65号	○		○
株式会社さらばし銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第53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	○		
株式会社ジャパネット銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第624号	○	○	
十六 T T 証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長（金商）第188号	○		
株式会社証券ジャパン	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第170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	○	○	○
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（金商）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	○		
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	○		○
とちぎん 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32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 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	○		
株式会社肥後銀行 （委託金融商品取引業者 九州 F G 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 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	○		
株式会社山梨中央銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第41号	○		
U B 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）

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。