

2021年1月29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) / (1年決算型)

## 2020年10月～12月の運用状況について

2020年10月～12月のグローバルREITは、10月末にかけて、欧米での新型コロナウイルス(以下、新型ウイルス)感染再拡大が重石となり、軟調に推移したもの、11月以降は、新型ウイルス向けワクチン(以下、ワクチン)の実用化に向けた進展や主要国中央銀行による追加緩和期待、米大統領選挙を巡る不透明感の後退などを背景に、主要国・地域のREITは概ね上昇しました。

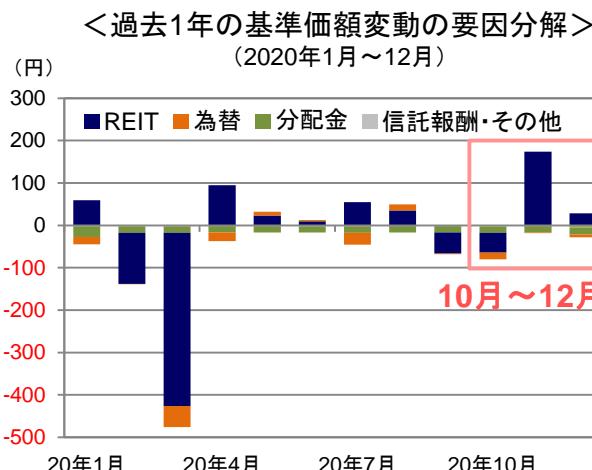
このような中、10月～12月の当ファンドの基準価額(税引前分配金再投資ベース)の騰落率は、毎月分配型、1年決算型ともに+8.0%(1年決算型の「運用実績」は次ページ参照)となりました。

当資料では、2020年10月～12月の運用状況などについて、ご紹介いたします。

### 運用実績 (毎月分配型)



※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。

基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資ベース)	2020年10月	2020年11月	2020年12月	10月～12月
	-4.4%	11.9%	0.9%	8.0%
基準価額(税引前分配金控除後)	2020年9月末	2020年10月末	2020年11月末	2020年12月末
	1,519 円	1,439 円	1,594 円	1,594 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)/(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、将来的な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。

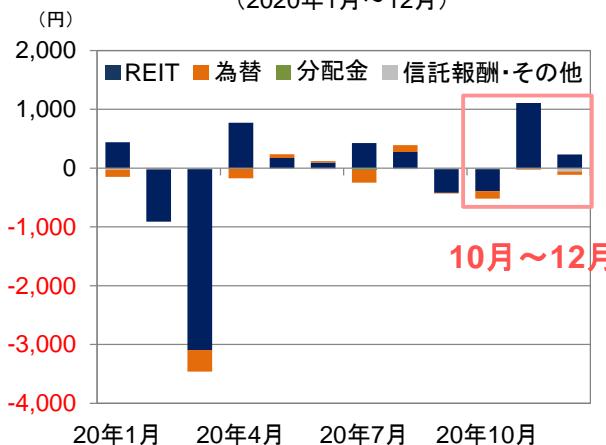
## 運用実績（1年決算型）

### ＜過去1年の基準価額および分配金の推移＞ (2019年12月末～2020年12月末)



※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年の基準価額変動の要因分解＞ (2020年1月～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。

#### 基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資ベース)

2020年10月 2020年11月 2020年12月 10月～12月

-4.2%	11.8%	0.9%	<b>8.0%</b>
-------	-------	------	-------------

#### 基準価額(税引前分配金控除後)

2020年9月末 2020年10月末 2020年11月末 2020年12月末

12,313円	11,794円	13,181円	13,300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。

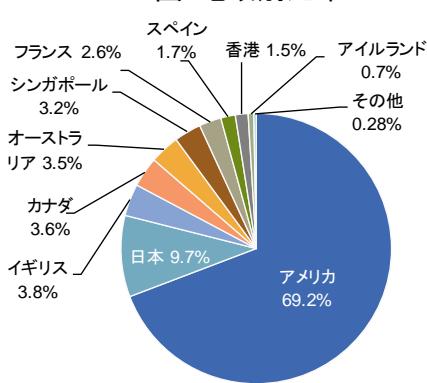
※税引前分配金再投資ベースとは、税引前分配金を再投資したものとして計算した理論上のものであることにご留意ください。

※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。

## ＜ポートフォリオの概況＞

(2020年12月末時点)

### 国・地域別比率



### セクター別比率

セクターナンバー	比率
住宅(マンション等)	19.2%
小売(商業施設等)	18.3%
特化型	18.1%
産業施設(工場等)	13.0%
オフィス(ビル等)	11.0%
分散型	9.6%
ヘルスケア	7.0%
ホテル＆リゾート	2.4%

※マザーファンドの純資産総額に対する比率です。

※分散型とは、複数のセクターの物件を併せ持つ不動産投信のことです。

※マザーファンドの状況であり、

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。

※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)/(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、将来的な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。

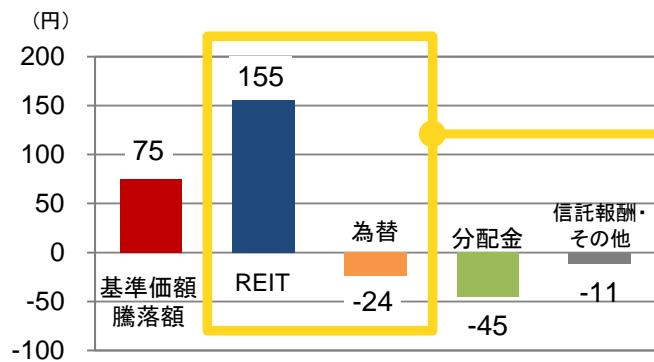
## 運用状況 (2020年10月～12月)

### 主要国・地域のREIT価格が上昇

#### 毎月分配型

当ファンドの基準価額は、2020年12月末時点で1,594円となり、10月～12月の騰落額は75円となりました。この期間にお支払いした分配金の合計額45円を加味した騰落額は120円でした。

#### <基準価額変動の要因分解>

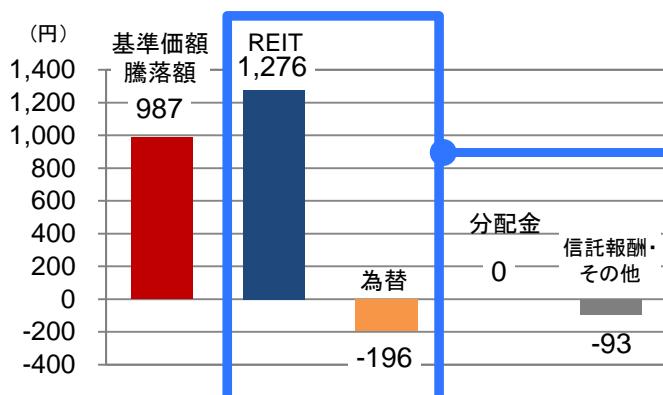


REIT	為替
米国	100 円 米ドル -36 円
カナダ	7 円 カナダドル 1 円
豪州	10 円 豪ドル 2 円
ユーロ圏	15 円 ユーロ 2 円
英国	11 円 英ポンド 2 円
その他	12 円 その他 4 円
計	155 円 計 -24 円

#### 1年決算型

当ファンドの基準価額は、2020年12月末時点で13,300円となり、10月～12月の騰落額は987円となりました。

#### <基準価額変動の要因分解>



REIT	為替
米国	822 円 米ドル -290 円
カナダ	54 円 カナダドル 11 円
豪州	85 円 豪ドル 19 円
ユーロ圏	120 円 ユーロ 15 円
英国	94 円 英ポンド 16 円
その他	102 円 その他 33 円
計	1,276 円 計 -196 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)/(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、将来的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（2020年10月～12月）

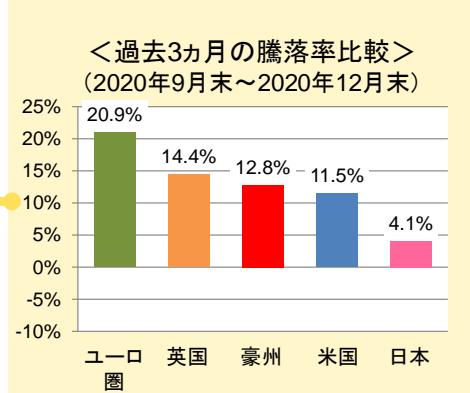
### 新型ウィルス向けのワクチン実用化の進展が好感される

10月は、新型ウィルスの感染が欧米で再び拡大し、金融市場で投資家のリスク回避姿勢が強まつたことなどが重石となり、主要国・地域のREITは軟調な推移となりました。

11月は、ワクチン実用化への前向きな見方や主要国中央銀行による追加緩和観測などを受けた景気回復期待から、欧州の小売リートが大きく上昇したほか、米大統領選挙を巡る不透明感の後退なども好感され、主要国・地域のREITは総じて上昇しました。

12月は、株式市場の上昇を受けて投資家のリスク選好の動きがREITにも拡がり、2020年末の東証REIT指数が3月以来の高水準となった日本や、ワクチンの承認や予想を上回る経済指標の発表などが好感された英國をはじめ、主要国・地域のREITは総じて上昇しました。

＜主要国・地域のREIT指数の推移（現地通貨ベース）＞  
(2016年12月末～2020年12月末)



＜月間騰落率比較＞  
(2020年10月～12月)



※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。

## ご参考：ラサールによる市場別の状況分析①

以下で示す天気図は、個別REIT銘柄の運営状況や財務状況など不動産ファンダメンタルズの情報・分析をもとに、ラサールが独自に判断して作成した、足元の市場環境を示したものであり、将来のREIT価格動向などを保証するものではありません。ラサールは、REIT投資において、銘柄が持つ価値を最も重視するバリュー投資の手法を採用しており、市場毎の全体的な状況を理解した上で、銘柄選定にあたっては、個別銘柄の分析を最も重視しています。

各不動産セクターの市場環境は引き続きセクター毎に大きく異なります。特化型セクター（セルタワーやデータセンターなど）や物流施設は、前四半期に継続して堅調な運営環境が確認されており、今後も高い稼働率が見込まれます。当四半期にはワクチンの開発進展の報道により、多くの伝統的セクターのREIT価格のパフォーマンスは回復したものの、不動産ファンダメンタルズの面では、オフィスや商業施設などにおいて、引き続き軟調さがみられます。ラサールでは、特化型セクターなどを含む非伝統的セクターで、比較的良好な見通しを維持しています。

### ＜主なREIT市場毎の足元の市場環境（2020年12月末時点）＞



良好



やや良好



中立



やや軟調



軟調

	米国	英国	大陸欧州	豪州	日本
特化型	または		-	-	-
産業施設 (物流施設)					
住宅 (マンション等)	~		-	-	
ヘルスケア	または		-	-	-
オフィス			または		または
小売 (商業施設等)	~	または	または	または	
ホテル& リゾート		-	-	-	または

\* S&P先進国REIT指数の構成銘柄からラサールが判断。（米国の「特化型」には当該指数に含まれないセルタワーを含めて判断。）

\* 各国・地域・セクターで複数銘柄ある場合のみ、市場環境を表示。

\* 個別市場（物件タイプや都市など）毎に大きく違がみられることから、複数の天気マークを掲載

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド（毎月分配型）/（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をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

※上記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）/（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、将来的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。

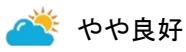
ご参考：ラサールによる市場別の状況分析②

<足元の市場環境(セクター別)>

(2020年12月末時点)



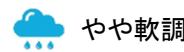
良好



やや良好



中立



やや軟調



軟調

**特化型:**

セルタワーやデータセンターなどのテクノロジー関連セクターでは、引き続き、**データ利用やクラウドサービスの需要拡大が追い風**となっており、今後もこの傾向が継続すると期待されます。個人向け倉庫は、新型ウイルスの感染が拡大する中でも比較的影響が軽微であり、**今後も高い稼働率が見込まれます**。ただし、今後新規の物件開発などを通じ、物件供給が増加する可能性がある点は注視する必要があります。

**産業施設(物流施設):**

オンライン消費の増加など消費者行動の変化や新型ウイルスの感染拡大を背景に、eコマース需要が高まっていることなどから、多くの国・地域で**物流施設の需要が引き続き高い水準**となっています。また多くのREIT銘柄の決算でも、投資(物件取得)需要が依然として旺盛であることが報告されています。

**住宅(マンション等):**

戸建て住宅は、ミレニアル世代が家庭を持ち始めていることや脱都市化の動きなどを受けた、より広い住居スペースに対する需要の高まりが追い風となっています。学生向け賃貸住宅は、賃料回収率が比較的高い水準で推移しています。賃貸集合住宅のファンダメンタルズは、足元の雇用状況により幾分軟調ですが、**賃料回収率は比較的高い水準を維持**しており、長期的には景気回復に伴なう改善を見込んでいます。

**ヘルスケア:**

**メディカルオフィス(外来診療専門の医療施設)は比較的堅調で、賃料回収率にも新型ウイルス感染拡大による大きな影響は見られていません**。高齢者住宅は新型ウイルス感染拡大を背景に不確実性は高いものの、新たな入居者の受け入れが再開されており、高齢化などの流れを受け、需要は継続すると期待されます。高度看護施設は、入居者が新型ウイルスに対し脆弱であることなどが重石となる一方、政府による支援が下支え要因となっています。

**オフィス:**

テナントの種類や状況によって異なるものの、在宅勤務の増加を受けて、オフィスの長期見通しに対する不透明感は高まっており、新規の賃借需要や物件取引は世界的に低い水準に留まっています。ただし、オフィスでは**比較的長期の賃貸借契約が一般的である**ことから、**足元の決算内容や賃料回収率は比較的堅調**です。

**小売(商業施設):**

新型ウイルスの封じ込め措置の緩和を受けた営業再開に伴ない、ファンダメンタルズは回復の兆しがみられたものの、足元で世界各地で新規感染者数の増加、それに伴なう行動制限の再強化の動きを受け、稼働率の低下などが懸念されます。ただし、生活必需品関連を主なテナントとする物件は、生活必需品関連以外のテナント(高級品店など)が多く入居する物件に比べて堅調で、賃料回収率も改善しています。

**ホテル&リゾート:**

決算内容は軟調で、移動制限や新型ウイルス感染拡大を背景に、需要は限定的となる見通しです。ワクチンの実用化に伴ない、個人の旅行は再開される可能性がある一方、出張需要は中長期的に影響を受ける可能性が懸念されます。

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(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をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

※上記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)/(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、将来的な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。

ラサールによる今後の見通し

## 新型ウイルス感染拡大は引き続き重石になるも、割安な水準に妙味

2020年10-12月期のグローバルREITは、良好なパフォーマンスとなりました\*。グローバルREIT市場においては、商業施設やオフィス、ホテルなど、新型ウイルス感染拡大とその封じ込め策の影響を直接的に受けたセクターが、ワクチンの開発進展などにより、大きく上昇しました。一方で、複数の非伝統的セクターではREIT価格は概ね上昇したものの、市場全体を下回る結果となりました。

ワクチンの有効性や配布時期に関する確実性が増したことは不動産市場にとって追い風となっています。新規感染者数の増加は、REIT価格のパフォーマンスに短期的に影響を及ぼすことが想定されますが、大半のセクターでは長期的な構造的变化を及ぼすような影響を受けるものではないと考えます。一方、非生活必需品主体の商業施設やホテル、オフィスなど一部の伝統的セクターに対しては、長期的かつ構造的な影響を与える可能性がある点は注視する必要があります。

価格評価の観点から見ると、グローバルREITは、株式や債券などの他の資産と比べて魅力的な水準とみています。極めて緩和的な金融環境も継続しており、景気回復に伴ない今後も魅力的な投資リターンが期待できると考えます。

\* S&P先進国REIT指数(米ドルベース／トータルリターン)



## 米国REIT

伝統的セクターはREIT価格が上昇  
非伝統的セクターでは良好な見通しを維持

米国REITの2020年7-9月期の決算内容をみると、新型ウイルスの感染拡大と封じ込め策の影響を大きく受けた、商業施設やホテルなどの伝統的セクターは全体的に軟調な内容となりました。一方、**特化型セクターなどの非伝統的セクターで概ね良好な内容が確認されています。**

REIT価格の面では、これまで比較的堅調だった非伝統的セクターは伸び悩んだ一方、出遅れていた伝統的セクターは良好なパフォーマンスとなりました。

■ 多くの伝統的セクターでは、決算内容は脆弱だったにも関わらず、ワクチンの開発進展に関する報道を受け、良好なREIT価格パフォーマンスを示しました。特に、**ホテルや郊外型ショッピングモール、ショッピングセンター、オフィスなどのセクターのREIT価格は大幅に上昇しました。**

- 商業施設セクターをみると、ショッピングモールは、特に食料品店を中心テナントとするショッピングセンターと比較してテナント需要が大幅に弱い状況で、稼働率の低下などを注視する必要があります。賃料回収率を比較すると、ショッピングモールは依然として通常の水準を下回る一方で、ショッピングセンターでは通常の水準に戻りつつあります。
- ホテルセクターでは、一部屋当たりの売上が改善傾向にあるものの、新型ウイルス感染拡大以前の水準を大幅に下回っており、今後の出張関連需要の回復についても限定的なものになるとみています。

■ 物流施設やデータセンター、セルタワーなどでは、REIT価格パフォーマンスが軟調な推移となりました。一方で、不動産ファンダメンタルズや運営状況は、引き続き良好です。

- データセンターの需要は堅調で、記録的なペースで賃借活動が行なわれています。
- 物流施設では、eコマースの売上高が引き続き堅調な伸びを示しており、REIT価格のパフォーマンスを下支えしています。**好調なeコマースを背景に、今後も堅調な賃借活動を見込んでいます。**

(次頁に続きます)

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(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 エレエルシーからのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成しています。



## ユーロ圏REIT

商業施設ではロックダウン措置に注目  
オフィスセクターは他地域よりも堅調

ユーロ圏REITは、良好なREIT価格パフォーマンスを示しました。市場全体に占める割合が高い商業施設やオフィス、分散型などのセクターがワクチンの開発進展に関する報道を受け、堅調に推移したことや、ECB(欧州中央銀行)による追加の金融緩和などが下支え要因となりました。

- 商業施設セクターでは、郊外型ショッピングモールがREIT価格において特に良好なパフォーマンスを示しました。大手ショッピングモールREITの公募増資に対し、複数の投資家が反対の意思を示したことなどが好感されました。全体的には、小売売上や来場者数、賃料回収率は新型ウイルス感染拡大後の低い水準からは回復しているものの、ロックダウン措置が継続していることから、今後の運営状況には注視が必要です。
- オフィスセクターでは、大陸欧州の複数の地域において、相対的に物件供給が抑制されていることなどを背景に、**不動産ファンダメンタルズは比較的堅調**です。特に、フランスでは限定的な物件供給から、運営状況は予想よりも堅調です。また、**ユーロ圏では賃料回収率も堅調な水準が維持**されており、特にドイツやフランスの銘柄で良好な状況が確認されています。
- 賃貸住宅セクターでは、物件取得案件が好意的に受け止められたアイルランドを中心に、REIT価格において堅調なパフォーマンスがみられました。



## 英國REIT

オフィスセクターは二極化を見込む  
物流施設や個人向け倉庫は堅調

当四半期の序盤は、ロックダウン措置やブレグジット関連交渉の停滞がREIT価格を抑制しました。当四半期の後半には、ブレグジット関連交渉やワクチン開発の進展報道などが、REIT価格を後押ししました。

- ユーロ圏REITと同様、商業施設やオフィス、分散型などのセクターが、経済活動再開やワクチンの開発進展の動きを受け、堅調に推移したことなどが、REIT価格上昇の追い風となりました。
  - 商業施設では、不動産ファンダメンタルズの面で、依然として厳しい状況が継続しています。
  - オフィスセクターでは、賃料が下落し借り手にとって負担しやすい水準となることにより、**近代的かつ豊富な設備を備える好立地・高品質物件に対する賃借需要が高まる可能性がある**とみています。
- 新型ウイルス感染拡大の経済的な影響に対して、より高い耐性を有する個人向け倉庫や物流施設、ヘルスケアセクターなども、**堅調なREIT価格パフォーマンスを実現**しています。
  - これらのセクターでは堅調な運営状況が確認されています。具体的には、個人向け倉庫REITでは稼働率の上昇が報告されているほか、物流施設では、**REITによるポートフォリオの拡大(新たな物件取得や開発)**の動きが見られます。
- このほか、学生向け賃貸住宅セクターも、これまで大学の閉鎖や学生の通学制限が重石となっていましたが、**ワクチンの開発進展の報道などにより、REIT価格が回復**しました。

(次頁に続きます)

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(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 エレエルシーからのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成しています。



## 豪州REIT

### 商業施設の賃料回収率は回復傾向 物流施設では高いテナント需要と投資需要

豪州REITは他の地域と同様、指数に占める割合が高い商業施設、オフィス、分散型セクターの良好なREIT価格が全体のパフォーマンスを後押ししました。また、11月以降、資源価格の回復基調などに伴なう投資家心理の改善も下支え要因となっています。

- 上記の伝統的セクターについては、新型ウイルスによる様々な影響や低調な決算結果がみられた一方、**ワクチン開発などの報道や物件の稼働再開が期待されていることなどが好感されました。**
  - オフィスセクターでは、物件の閉鎖などにより実際の利用状況は抑制されており、足元の決算内容によると、新たな賃借活動も限定的です。一方で、**賃料回収率は概ね堅調な水準で、一般的に賃貸借契約期間が複数年に亘ることなどから、稼働率は引き続き安定的です。**
  - 商業施設セクターでは、賃料回収率は過去の平均水準より低いものの、改善傾向にあります。新型ウイルスの影響が特に大きかったビクトリア州でも、賃料回収率はわずかに改善傾向にあります。
- 物流施設セクターについては、REIT価格パフォーマンスはやや低調でした。一方で、**テナント需要の高さなどを背景に、引き続き、注目度の高い投資対象です**。足元のREITの決算では、新規物件開発の増加が報告されています。



## J-REIT

### 東京のオフィス空室率は上昇傾向 緊急事態宣言による影響を注視

2020年10-12月期のJ-REITの価格パフォーマンスは幾分上昇したものの、グローバルREIT全体および他の地域のREITをやや下回りました。12月初旬には70兆円規模の追加経済対策の発表を受けて大きく反発したものの、年末には緊急事態宣言が発表される見込みとの報道などが重石となりました。

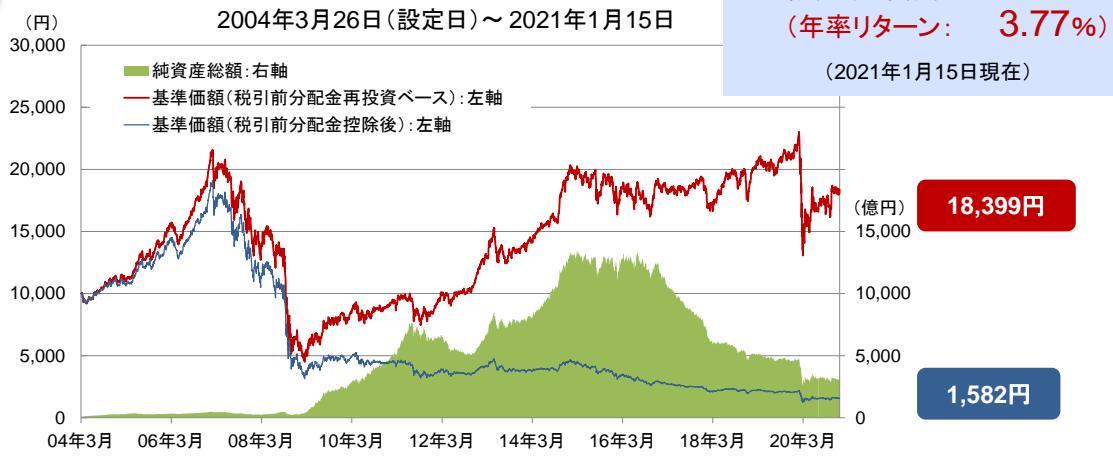
- 他地域と同様に、オフィスや商業施設、分散型セクターでは、**ワクチン開発や追加経済対策の報道などを受け、REIT価格が大幅に回復しました。**
  - オフィスセクターのREIT価格は、魅力的な価格での物件売却の報道や、自社株買いに関する報道を背景に堅調に推移しました。一方、不動産ファンダメンタルズは軟調で、東京の都心5区の平均空室率は4%を超えています。
  - 商業施設セクターでは、ワクチン関連の報道や不動産ファンダメンタルズの改善が好感され、**REIT価格は良好なパフォーマンスとなりました**。ただし、新規感染者の増加と、それに伴なう緊急事態宣言の発令により、今後の動向には注視が必要です。
- ホテルセクターは、当四半期のREIT価格が軟調となりました。これは、国内旅行を推進するGo Toトラベルキャンペーンの導入が好感されていたものの、年末にかけて新規感染者数が増加したことや、それに伴ない、12月中旬にGo Toトラベルキャンペーンの全国一斉停止が発表されたことなどが、主な背景と考えられます。

上記は、「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(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 エレエルシーからのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

## 運用実績のご紹介

### ＜基準価額および純資産総額の推移＞

毎月分配型



### ＜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～20年1月	20年2月～21年1月
10,960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	15円/月

1年決算型



### ＜分配金実績（1万口当たり、税引前）＞

設定来合計	14年7月	15年7月	16年7月	17年7月	18年7月	19年7月	20年7月
70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。

※設定来騰落率は、設定來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）/（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、将来的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。

# ポートフォリオの概況

<当ファンドの組入上位10銘柄>  
(2020年12月末時点) (銘柄数81銘柄)

銘柄名	国	セクター	比率
1 EQUINIX INC エクイニクス	アメリカ	特化型	5.08%
2 INVITATION HOMES INC インビテーション・ホームズ	アメリカ	住宅（マンション等）	4.81%
3 DIGITAL REALTY TRUST INC デジタル・リアルティー・トラスト	アメリカ	特化型	4.04%
4 PROLOGIS INC プロロジス	アメリカ	産業施設（工場等）	3.70%
5 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）	3.53%
6 WELLTOWER INC ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	3.13%
7 FIRST INDUSTRIAL REALTY TRUST INC ファースト・インダストリアル・リアルティー・トラスト	アメリカ	産業施設（工場等）	2.92%
8 EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES エクイティ・ライフスタイル・プロパティーズ	アメリカ	住宅（マンション等）	2.86%
9 DUKE REALTY CORPORATION デューク・リアルティ	アメリカ	産業施設（工場等）	2.68%
10 APARTMENT INCOME REIT CO アパートメント・インカム・リート	アメリカ	住宅（マンション等）	2.63%

\*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。

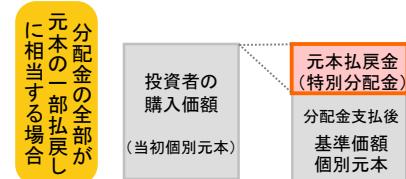
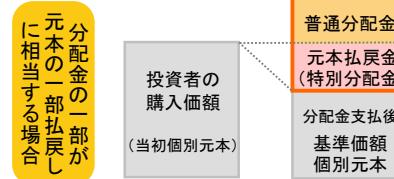
\*銘柄名は日興アセットマネジメントが信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称とは異なる場合があります。

\*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。

## 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。

投資信託で分配金が支払われるイメージ



\*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：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、(特別分配金) 元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

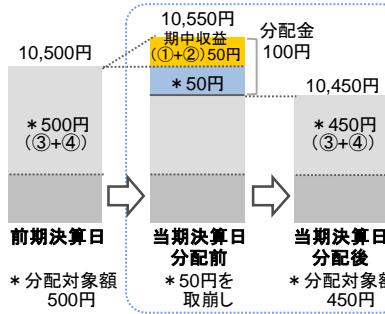
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

(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。

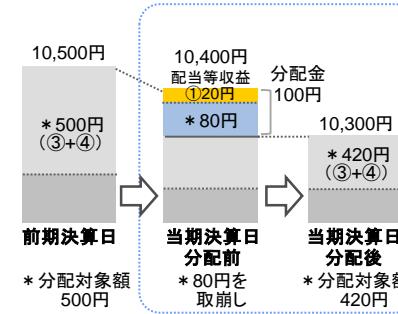
\*右記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

## 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



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)/(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、将来的な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。

## お申込みメモ

## 手数料等の概要

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	【毎月分配型】無期限(2004年3月26日設定) 【1年決算型】2028年7月5日まで(2013年10月21日設定)
決算日	【毎月分配型】毎月5日(休業日の場合は翌営業日) 【1年決算型】毎年7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。

## 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	販売会社につい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。)

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(スイッチングの際の購入時手数料を含みます。)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では、購入時手数料はかかりません。 ※販売会社によっては、一部のファンドのみの取扱いとなる場合やスイッチングが行なえない場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
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	【毎月分配型】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。 【1年決算型】目論見書などの作成・交付および計理等の業務に係る費用(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0.55(税抜0.5)を乗じて得た額)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。

## 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。

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】\*

\*【有価証券の貸付などにおけるリスク】は「1年決算型」のみに該当するリスクです。

※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、投資者の皆様に「ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)/(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。
  - 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。
  - お客様の運用ニーズに応じて、決算頻度が異なる2ファンドからお選びいただけます。  
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



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)/(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績などを保証するものではありません。

## ラサール・グローバルREITファンド(毎月分配型)

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	○		○	
株式会社手取銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第3号	○			
エイチ・エヌ・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	○			
a uカブコム証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	
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251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	○			
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	○		○	
O K 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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			○
株式会社さっぽし銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第53号	○			
株式会社さっぽし銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第53号	○			
(委託金融商品取引業者 きらぼしライフデザイン証券株式会社)					
きらぼしライフデザイン証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第3198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3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	○		○	
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	○		○	○
株式会社四北越銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第47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	○			○
とらぎんT T証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(登金)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 関東財務支局長(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	○			
楽銀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	登録金融機関 九州財務局長(登金)第3号	○			
(委託金融商品取引業者 九州F G証券株式会社)					
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	○			
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9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	○		○	
三井住友信託銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長(登金)第649号	○	○	○	
(委託金融商品取引業者 U B S証券株式会社)					
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(第8号)	○			

(50音順、資料作成日現在)

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)/(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、将来的な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。

## ラサール・グローバルREITファンド（1年決算型）

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	○		○	
SMB 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SBI証券	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第44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	○			
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	○			
十六TT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	○		○	○
株式会社第四北越銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第47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	○		○	
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	○			
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	○	○	○	
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)