

J-REIT・リサーチ・オープン (毎月決算型)／(年2回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信



ご購入の際は、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

◆設定・運用は

 **三井住友トラスト・アセットマネジメント**

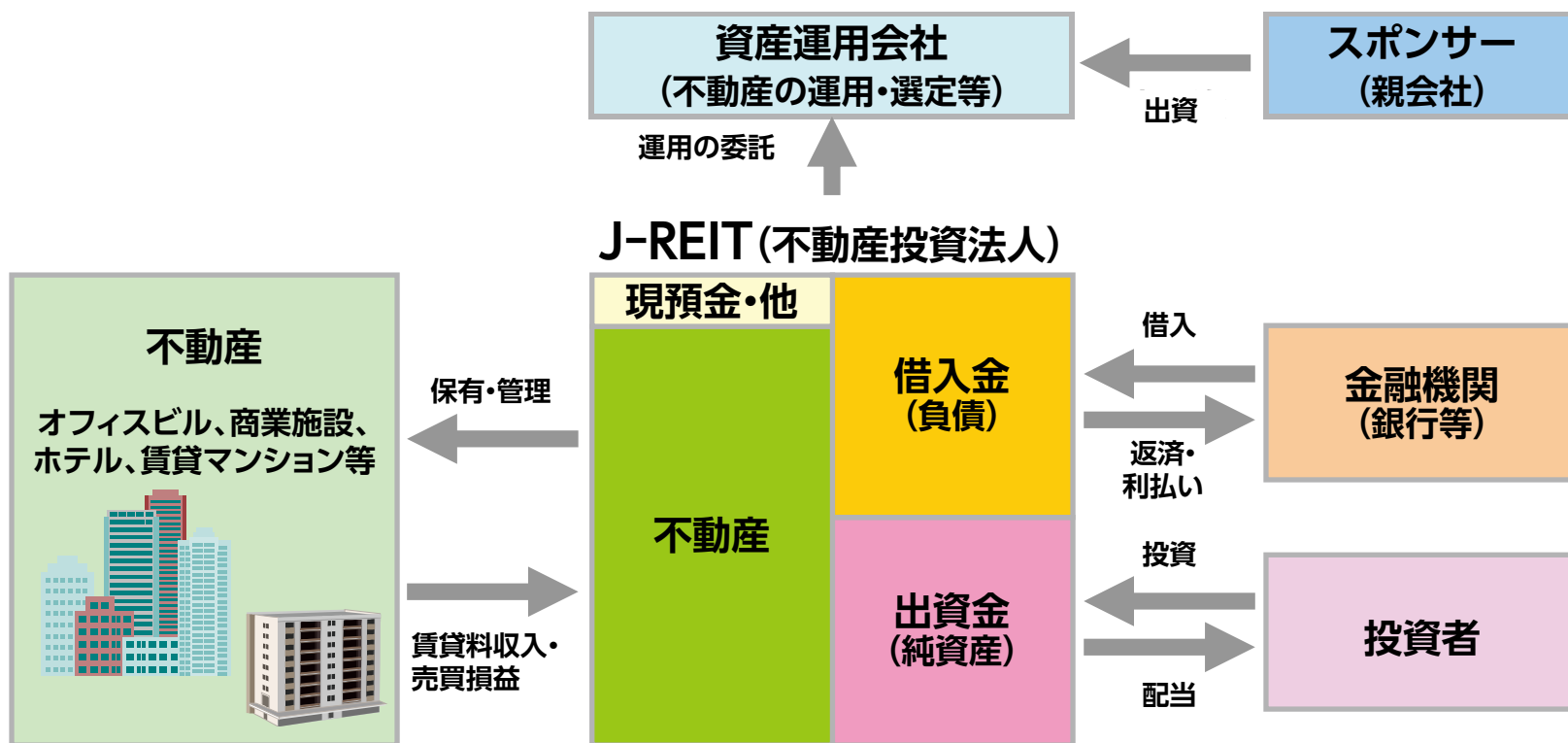
商号 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第347号
加入協会 一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会



J-REITとは

- ◆ **J-REIT**とは、**J**apan **R**eal **E**state **I**ntestment **T**rustの略で、投資者から集めた資金で複数の不動産に投資し、そこから得られる賃貸料収入や不動産の売買益を原資として投資者に配当（正確には分配）する金融商品です。
- ◆ 2021年12月末現在で61銘柄*が取引所に上場しており、一般の株式と同様に売買可能です。

J-REITのしくみ



*銘柄数は上場日ベース。

※上記は一般的なイメージ図であり、実際のしくみ(運用)が必ずしも上記の通りになるとは限りません。

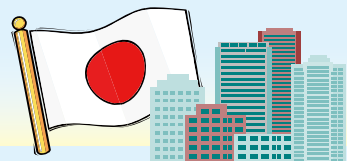


ポイント

投資者は、J-REITを通じて間接的に様々な不動産のオーナーになり、不動産のプロによる運用の成果を享受することができます。



J-REITの魅力



① 比較的安定した配当が期待できる

- ◆ 配当原資は不動産の賃貸料などで、比較的安定した配当が期待できます。
- ◆ J-REITは円建資産で、直接的には為替変動の影響を受けません。
- ◆ 利益の90%超を配当する等の一定の条件を満たせば実質的に法人税がかからず、効率よく配当できます。

② 流動性が高く換金が容易

- ◆ 取引所で売買できるので比較的流動性が高く、換金性に優れています。

③ 専門知識を活用した分散投資が可能

- ◆ REITの運用は不動産運用のプロが担うため、運用の手間が不要です。
- ◆ 様々な用途の不動産 (REIT) への分散投資が可能です。

不動産への直接投資とREIT投資の違い

	不動産への 直接投資	REITを通じた 不動産投資
投資対象	主に住居向け不動産 (マンション、アパート等)	多様な物件に投資可能 (オフィス、ホテル、倉庫等)
必要資金	多 額 (数千万円超の資金が必要)	少額から投資可能 (数万円程度から可能)
物件選定の際の 情報入手	困 難 (専門知識が必要)	不 要 (REITが良質な情報を提供)
分散投資	困 難 (多額の資金がないと不可能)	可 能 (複数物件の分散投資が可能)
物件の維持・ 管理・運営	投資者自身が管理 (または外部委託)	不 要 (管理者としてREITが管理)
流動性・換金性	低 い (不動産市場で売買)	高 い (証券市場で売買)

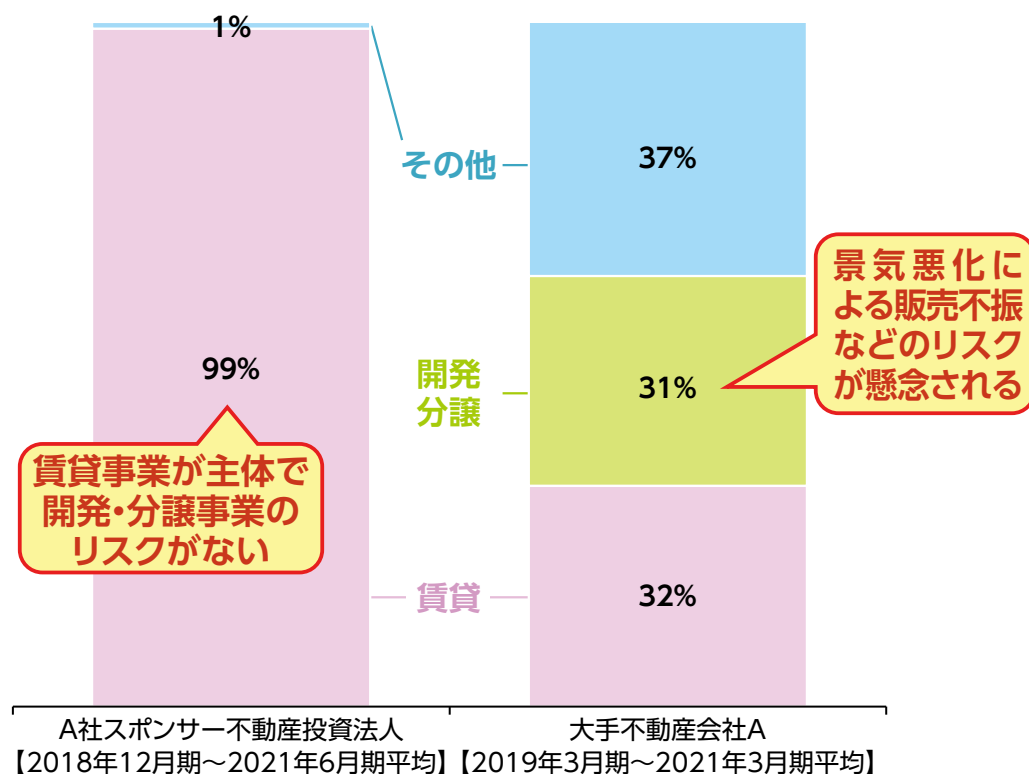
※ J-REITはわが国の法律に基づく不動産投資信託ですが、国内不動産に限らず、海外不動産を組み入れることも可能です。このため、海外不動産を組み入れた場合には、その部分については間接的に為替変動の影響を受けることになります。

※ 上記は一般的な内容を示したものであり、これに限定されるものではありません。

国内株式との違い

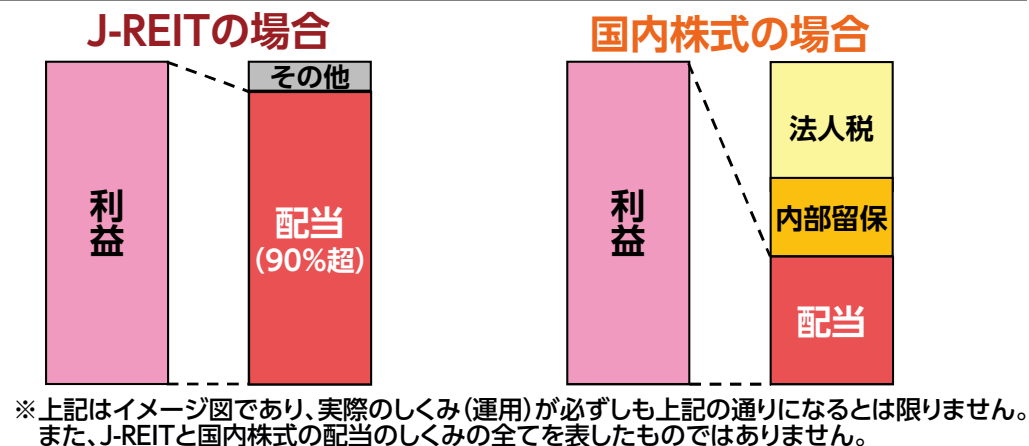
- ◆ REITの配当原資となる収益は、賃貸事業（賃貸料収入）が主体であるため、比較的安定しています。
- ◆ また、利益の90%超を配当する等の条件を満たすことで法人税が実質的にかからず、高い配当が期待できます。
- ◆ 国内の投資対象資産の中で比較すると、J-REITの配当利回りは相対的に高く、投資魅力が高いといえます。

REITと不動産事業会社の売上高構成比



※REITと不動産株式の一例であり、全てのREITと不動産株式に該当するものではありません。
 ※構成比は端数処理の関係で100%にならない場合があります。
 (出所) 各社決算資料のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REITと国内株式の配当のしくみ(イメージ図)



国内資産別の利回り比較



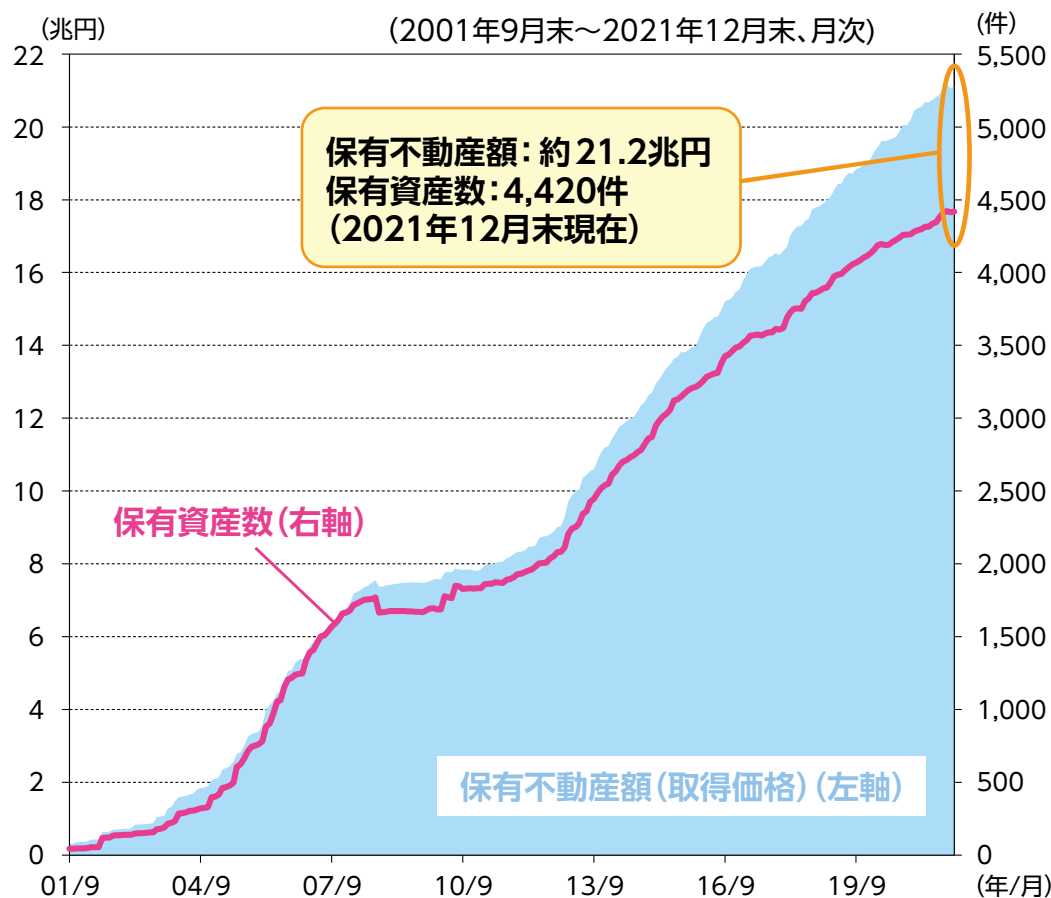
※J-REITの配当利回りは東証REIT指数、国内株式の配当利回りはTOPIX(東証株価指数)の実績配当利回りを使用。
 ※データは小数点以下第2位を四捨五入しています。
 (出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

J-REITの保有不動産

- ◆ J-REITの保有不動産額は順調に増加を続けており、2021年12月末現在では約21.2兆円となっています。
- ◆ 保有不動産の用途別ではオフィス、物流、商業施設の順、所在地別では首都圏を中心に投資しています。

J-REITの保有不動産額と保有資産数の推移

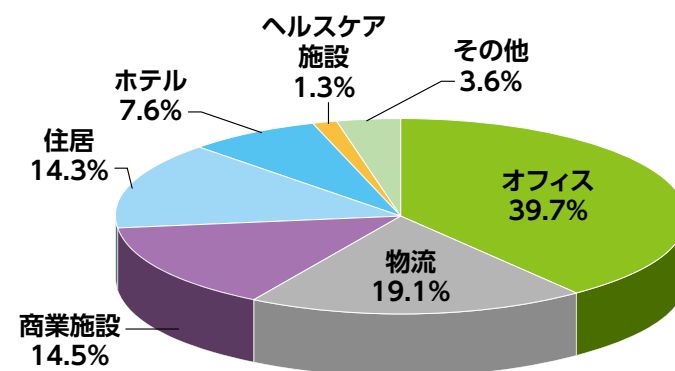


※東証上場銘柄のデータを使用しています。
 ※匿名組合出資持分や優先出資証券による取得、海外資産は含みません。
 (出所) 三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

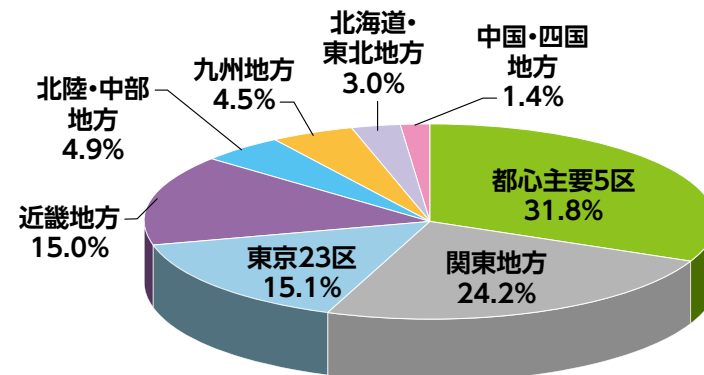
J-REIT保有不動産の用途別・地域別構成比

(2021年12月末現在)

J-REIT保有不動産の用途別構成比(取得価格ベース)



J-REIT保有不動産の地域別構成比(取得価格ベース)



※都心主要5区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※東京23区: 都心主要5区以外
 ※構成比は端数処理の関係で100%にならない場合があります。
 (出所) 三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REIT保有不動産の例

◆ J-REITが保有している不動産は、身近なところにもあります。

(2021年12月末現在)

札幌エルプラザ

北海道札幌市北区



(日本ビルファンド投資法人)

虎ノ門ヒルズ 森タワー

東京都港区



(森ヒルズリート投資法人)

QFRONT (キューフロント)

東京都渋谷区



(東急リアル・エステート投資法人)

新宿野村ビル

東京都新宿区



(野村不動産マスターファンド投資法人)

東京汐留ビルディング

東京都港区



(森トラスト総合リート投資法人)

金沢パークビル

石川県金沢市



(ジャパンリアルエステイト投資法人)

イオンモールナゴヤドーム前

愛知県名古屋市東区



(フロンティア不動産投資法人)

グランフロント大阪

大阪府大阪市北区



(阪急阪神リート投資法人)

イオンモールKYOTO

京都府京都市南区



(イオンリート投資法人)

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

兵庫県神戸市中央区



(ジャパン・ホテル・リート投資法人)

ゆめタウン広島

広島県広島市南区



(フロンティア不動産投資法人)

キャナルシティ博多

福岡県福岡市博多区



(福岡リート投資法人)

※区分所有・(準)共有不動産を含みます。なお、上記は不動産情報の一部であり、全てを網羅したものではありません。

(出所) 各社資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

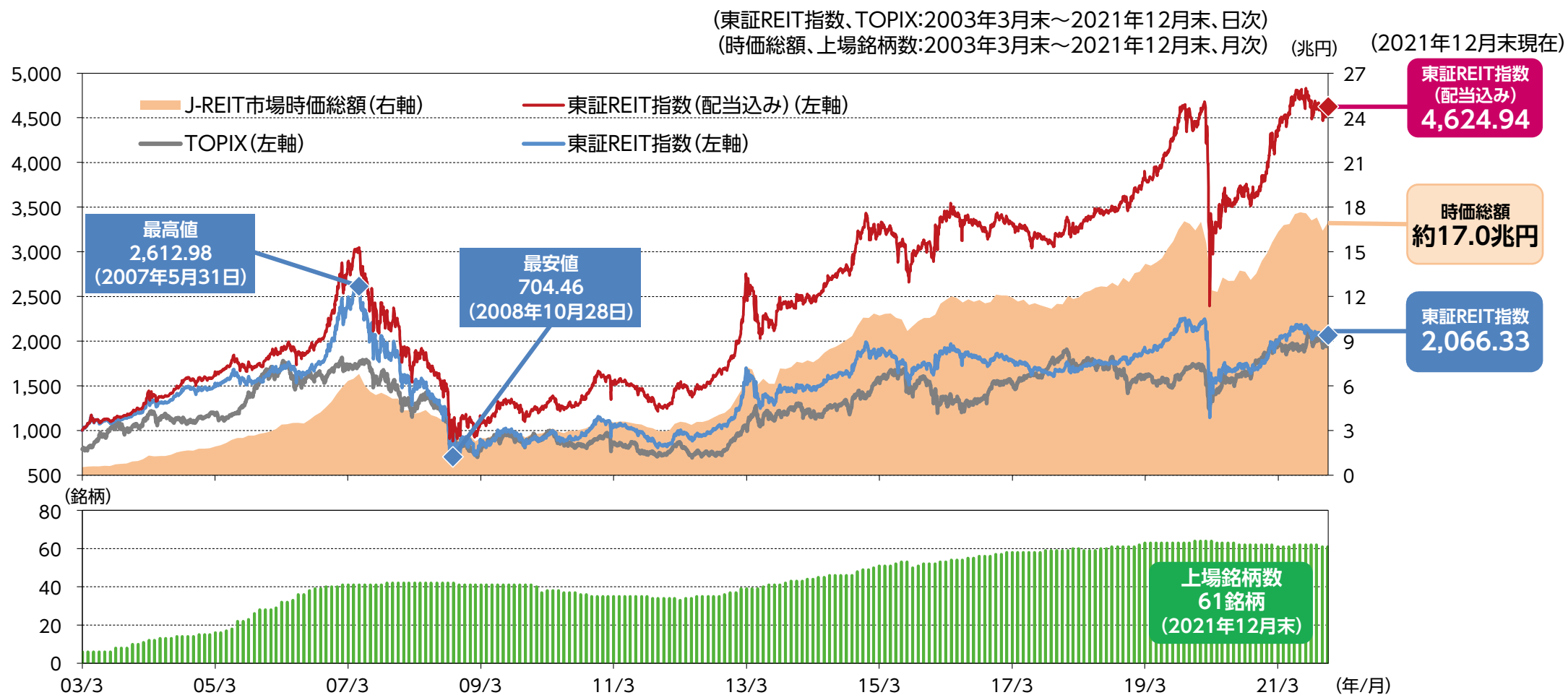
※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。また、今後当ファンドが当該有価証券に投資することを保証するものではありません。

J-REIT基本情報

J-REIT市場

- ◆ J-REIT市場は時価総額で米国に次ぐ世界第2位の市場になっています。
- ◆ 東証REIT指数は算出開始から約2.1倍に、配当込みの指数は約4.6倍に上昇しています。

東証REIT指数、TOPIX、J-REIT市場時価総額および上場銘柄数の推移



※銘柄数は上場日ベース。

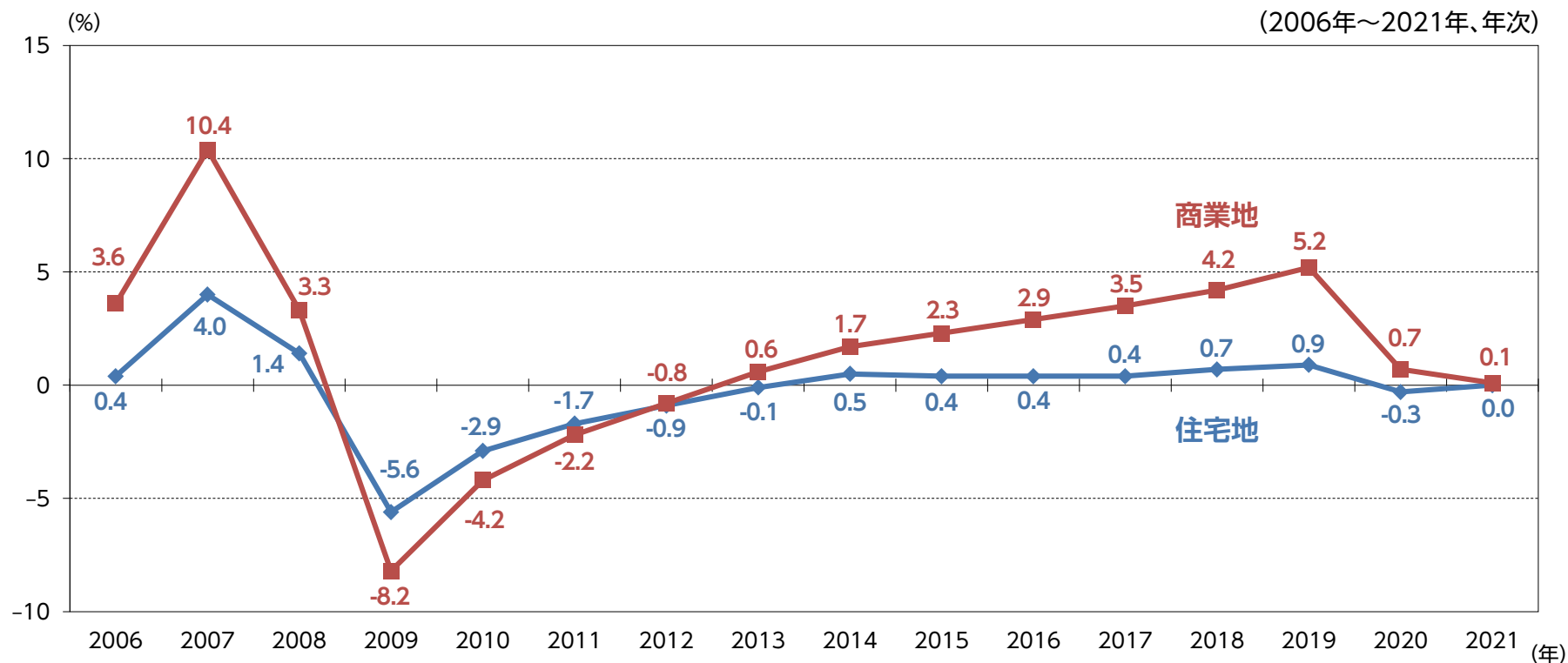
(出所)ARES(不動産証券化協会)、東京証券取引所、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

基準地価の動向

- ◆ J-REITの主要投資地域である東京、大阪、名古屋の三大都市圏の2021年における基準地価対前年平均変動率は、商業地が0.1%、住宅地が0.0%であり、ほぼ前年並みの水準となりました。
- ◆ 足元、不動産売買市場は復調しており、地価はコロナ禍が収束するにつれて上昇基調に回帰することが期待されます。

三大都市圏の基準地価対前年平均変動率の推移



都道府県地価調査 (基準地価)とは

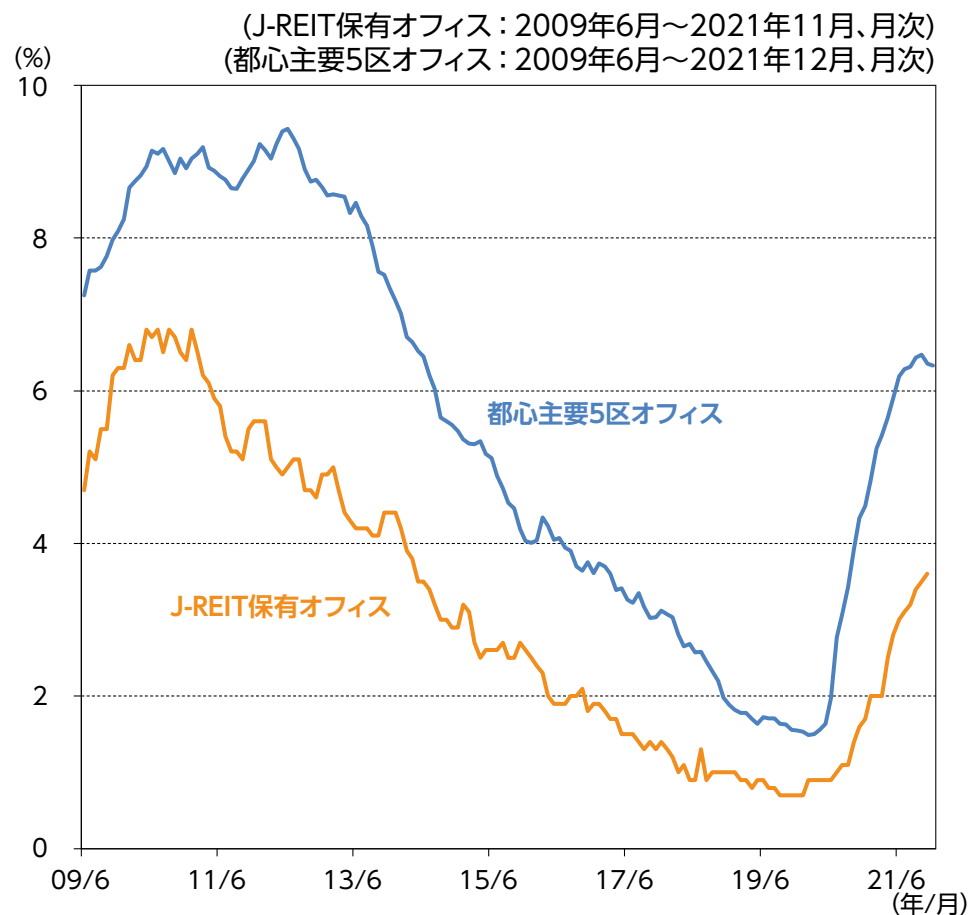
国土利用計画法施工令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するものです。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。



東京の賃貸オフィス動向

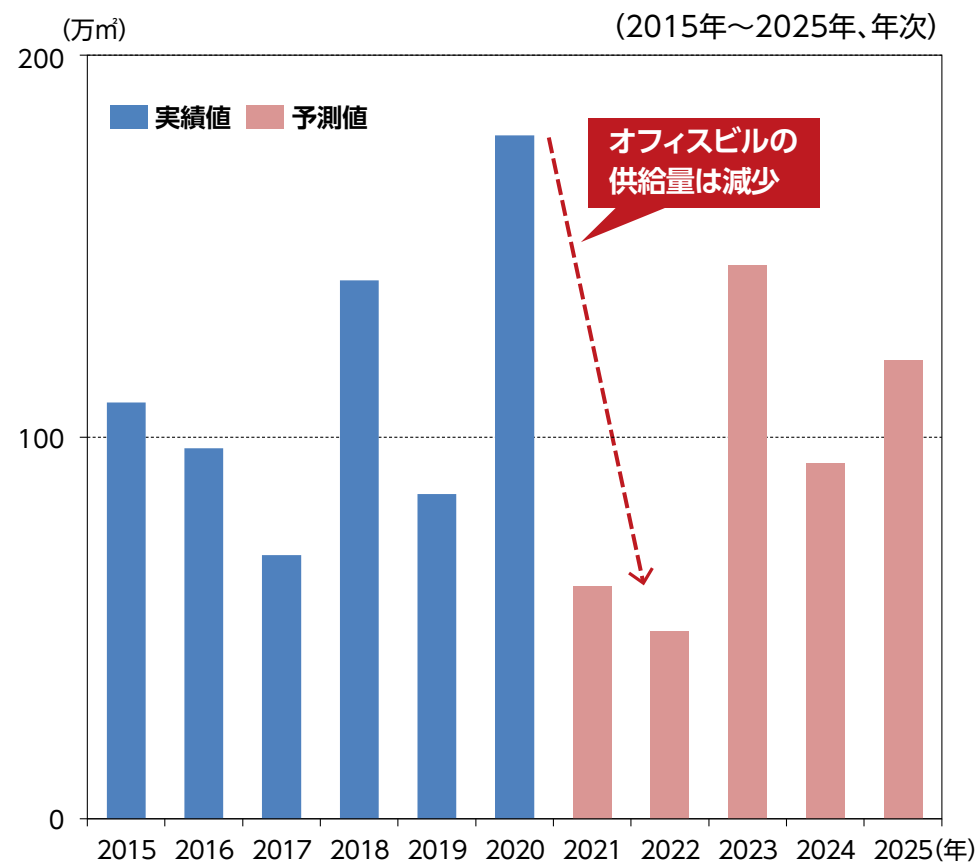
- ◆競争力のある物件を厳選して保有するJ-REITの強みから、コロナ禍に伴う足元の空室率の上昇は都心主要5区と比較して抑えられています。
- ◆2022年の東京23区の大規模オフィスビル供給量は低水準となることが見込まれます。

J-REIT保有オフィスと都心主要5区オフィスの空室率の推移



※都心主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
(出所)一般社団法人投資信託協会およびBloombergのデータを基に三井住友
トラスト・アセットマネジメント作成

東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



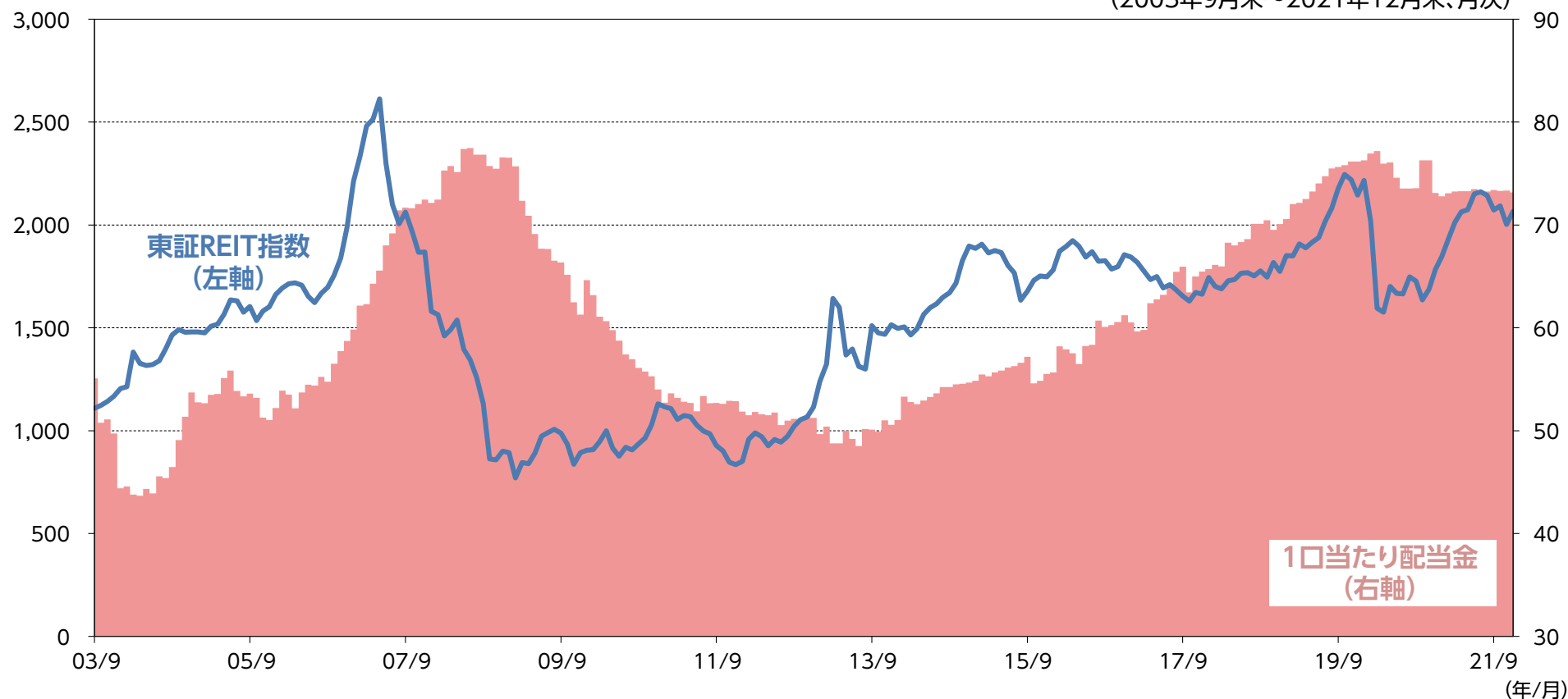
(出所)森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2021」を基に
三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REITの業績動向

- ◆ 新型コロナウイルス感染拡大の影響は、ホテルや一部の商業テナントの業績にとってマイナスではありましたが、足元の市場全体の1口当たり配当金は微減にとどまっています。
- ◆ 低金利の長期化に伴う借り入れコストの低下は、J-REITの業績に好影響を与えると期待されます。

東証REIT指数と1口当たり配当金の推移

(2003年9月末～2021年12月末、月次)



※1口当たり配当金は東証REIT指数の1口当たり実績配当金の直近12カ月合計を使用。
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

金融政策の枠組み

- ◆日銀は「物価安定目標」実現のため、2013年4月に「量的・質的金融緩和」、2016年9月には「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」を導入し、2018年7月にその枠組みを強化し金融緩和の継続を図っています。
- ◆また、当面、新型コロナウイルス感染症の影響を注視し、必要があれば、躊躇なく追加的な金融緩和措置を講じるとしています。

日銀による金融政策(長短金利操作付き量的・質的金融緩和)の枠組み

(1) 政策金利のフォワード・ガイダンス…2018年7月導入

- 政策金利は現在の長短金利の水準、または現在の長短金利を下回る水準で推移することを想定。

(2) 長短金利操作(イールドカーブ・コントロール)…2016年9月導入

- 短期金利
日銀当座預金の一部に▲0.1%のマイナス金利を適用。
- 長期金利
10年物国債利回りがゼロ%程度で推移するよう長期国債を買い入れ。

(3) 資産買い入れ方針…2010年10月導入

- 国債については、10年物国債利回りがゼロ%程度で推移するよう、上限を設けず買い入れ。
- J-REITについては、保有残高が年間約1,800億円に相当する増加ペースを上限に、必要に応じて買い入れ。

J-REITにとっての プラス要因

借り入れ金利低下による業績への
プラス要因。

J-REITと国債との利回り差拡大に
よるJ-REITの魅力向上期待。

年間約1,800億円の買い入れ継続に
よるJ-REIT価格の下支え効果。

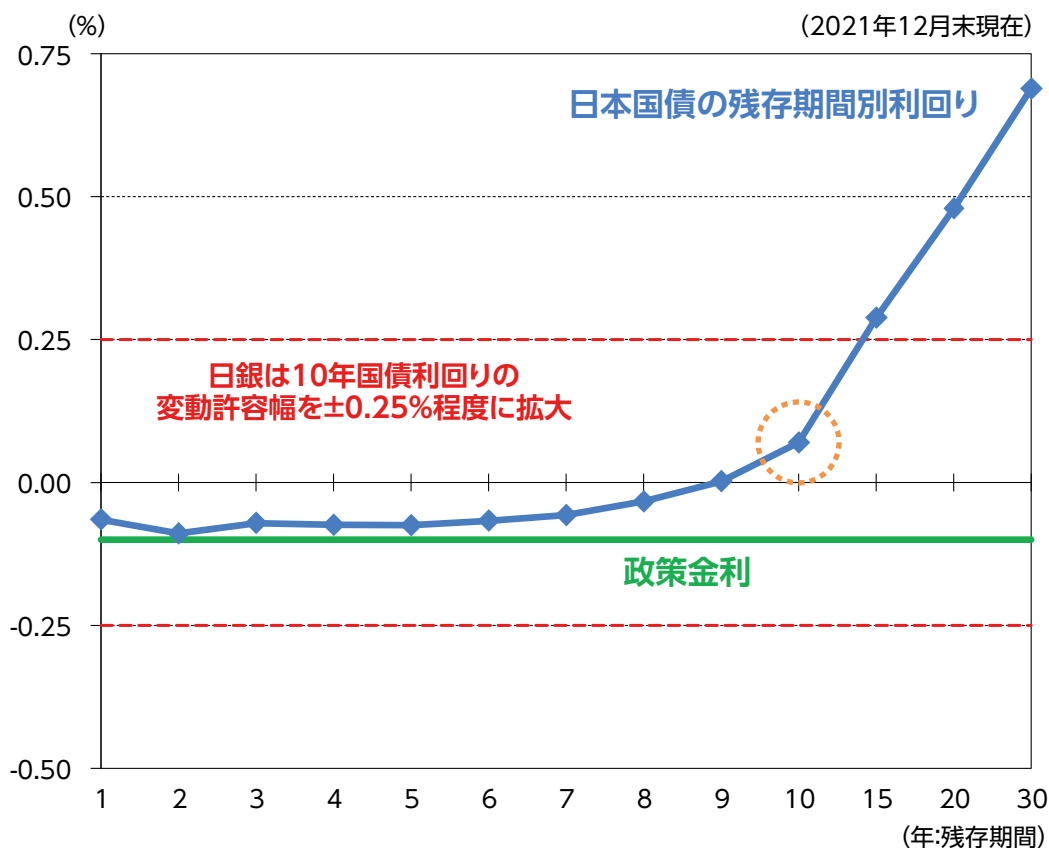
不動産購入誘発による不動産価格
上昇期待。

※上記の枠組みの内容は資料作成時点のものであり、導入時期の内容とは異なる場合があります。
(出所)日銀の発表資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REITの投資環境 政策動向

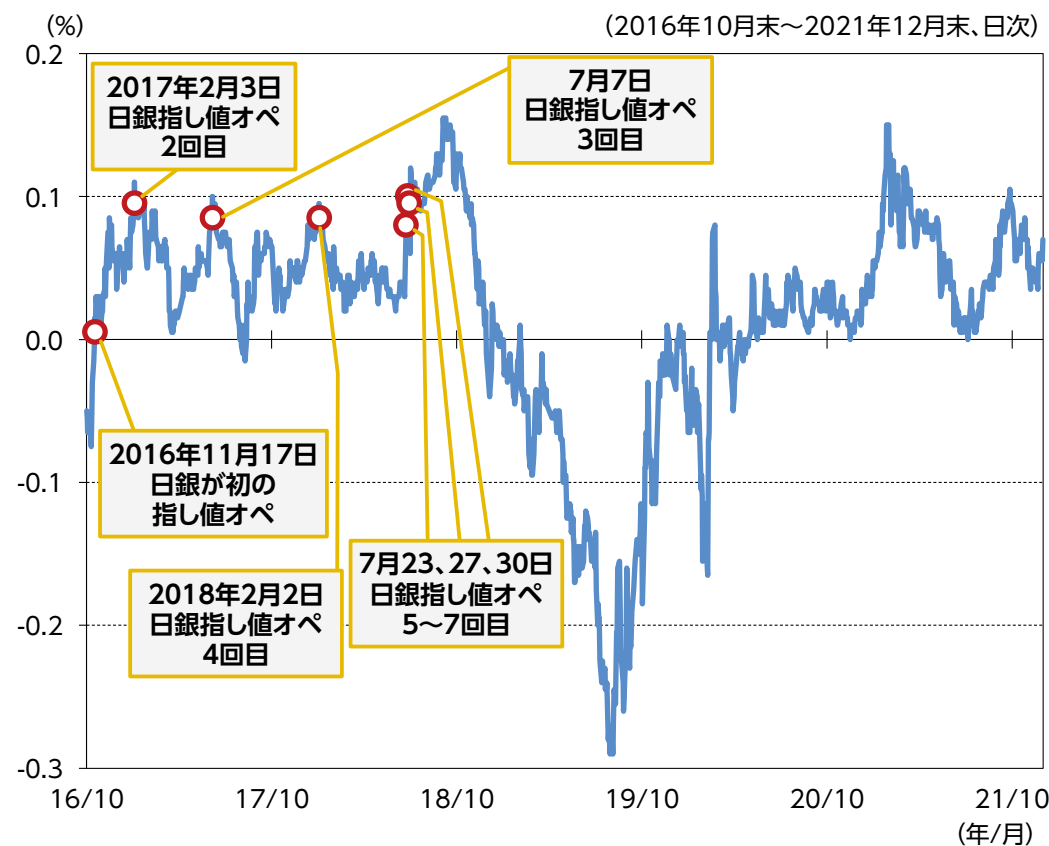
- ◆ 日銀は2016年から指し値オペを実施して、長期金利の上昇を抑制する姿勢を示しています。また、2021年3月の金融政策決定会合では、一定期間連続して指し値オペを行う「連続指し値オペ制度」を導入するなど、さらなる金利上昇抑制強化を図っています。

日本国債のイールドカーブ*



*イールドカーブ:縦軸に利回り、横軸に残存期間をとって作られる債券の「利回り曲線」のこと。
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記はイメージ図であり、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の全てを表したものではありません。

日本10年国債利回りの推移

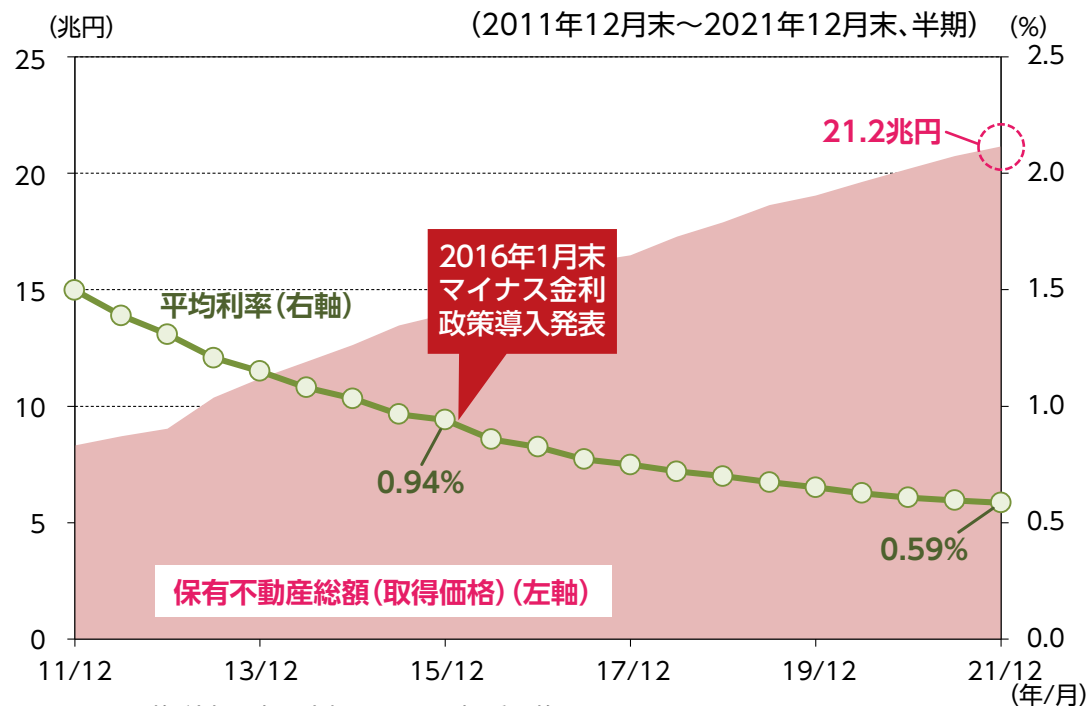


(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

J-REITの投資環境 借入コストの低下

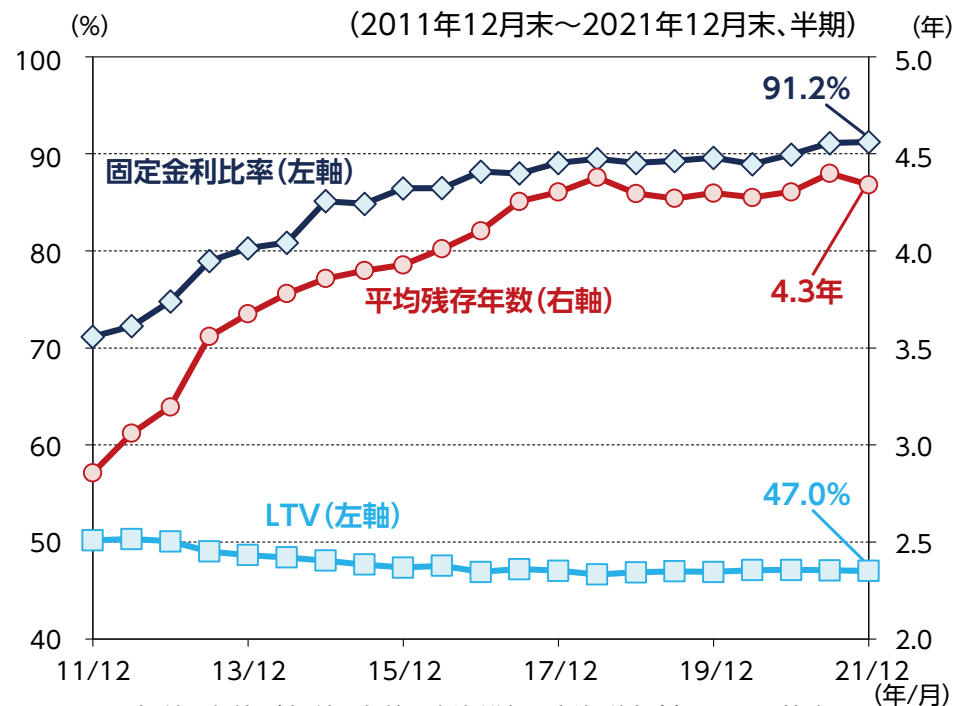
- ◆ J-REITの有利子負債の平均利率は、2016年に入ってから日銀のマイナス金利政策導入などにより、2015年12月末の0.94%から2021年12月末の0.59%まで低下しました。
- ◆ J-REITは借入の増加に併せて公募増資等も行い、LTV(有利子負債比率)の水準は横ばいです。また、借入金の平均残存年数の長期化や固定金利比率の引き上げにより、金利上昇への抵抗力を高めています。

J-REITの有利子負債の平均利率と保有不動産総額の推移



※平均利率は東証上場のREITの加重平均。
(出所)三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセット
マネジメント作成

J-REITの有利子負債の固定金利比率、
LTVおよび平均残存年数の推移



※LTVは有利子負債/(有利子負債+出資総額+出資剰余金)×100で算出、
平均残存年数は全銘柄加重平均。
(出所)三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成



LTV (有利子負債比率)とは

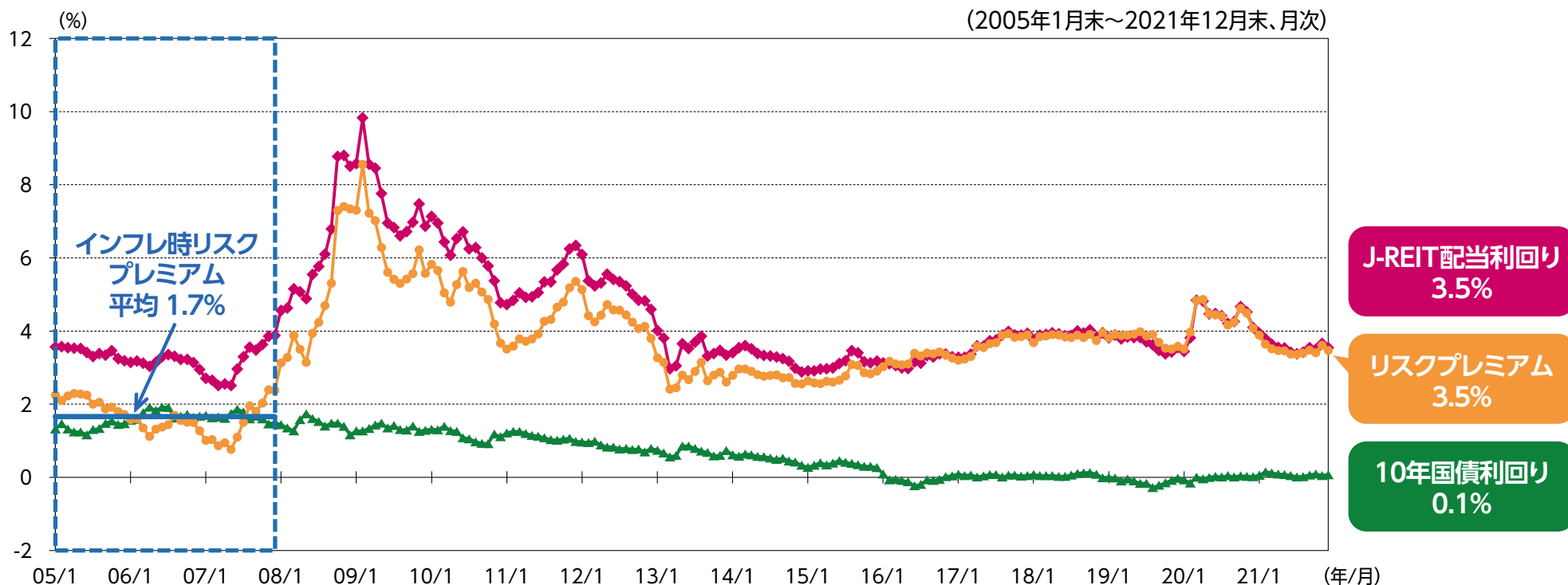
Loan To Valueの略で、不動産価格に対する借入金の割合(資産価値に対する負債比率)。
不動産投資信託の投資尺度として利用され、LTVが大きいほど金利変動に対するリスクが高くなります。
負債には有利子負債の残高、投資法人が発行した債券の発行残高、敷金や保証金が含まれます。

リスクプレミアムの推移

- ◆直近(2021年12月末時点)のリスクプレミアム*は3.5%と、インフレ傾向であった2005年から2007年の平均(1.7%)と比較して高い水準にあります。

*リスクプレミアム:金融商品において、リスクに対し支払われる対価。具体的には、金融商品と一般的に無リスクとみなされる「国債」との利回りの差。

J-REIT配当利回りと10年国債利回りの差(リスクプレミアム)の推移



※J-REIT配当利回り:東証REIT指数の実績配当利回り。

※本ページにおけるインフレ時とは、消費者物価指数(生鮮食品を除く総合、全国、年平均)が対前年比でマイナスを記録しなかった2005年～2007年の期間を三井住友トラスト・アセットマネジメントが独自に定義するもので、一般的なインフレ時の定義とは異なります。

※データは小数点以下第2位を四捨五入しています。

(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

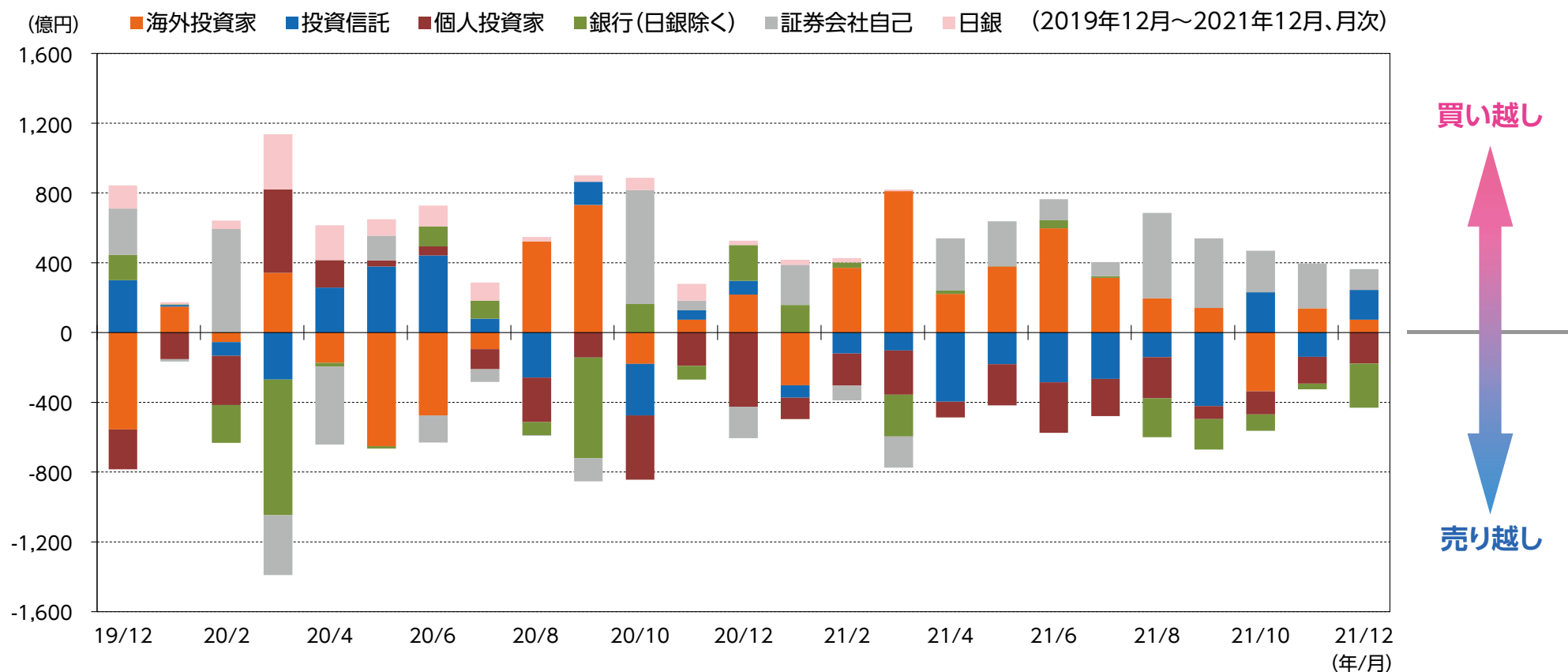
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



J-REITの投資環境 投資家動向

◆ 2021年12月は、J-REITの総売買高に占める割合が高い「海外投資家」が2カ月連続で買い越しており、「投資信託」は買い越しに転じました。

J-REITの主な投資部門別の売買動向の推移



※銀行の定義：銀行法により免許を受けた国内普通銀行ならびに一般社団法人信託協会に加盟している信託銀行。

(出所) 東京証券取引所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

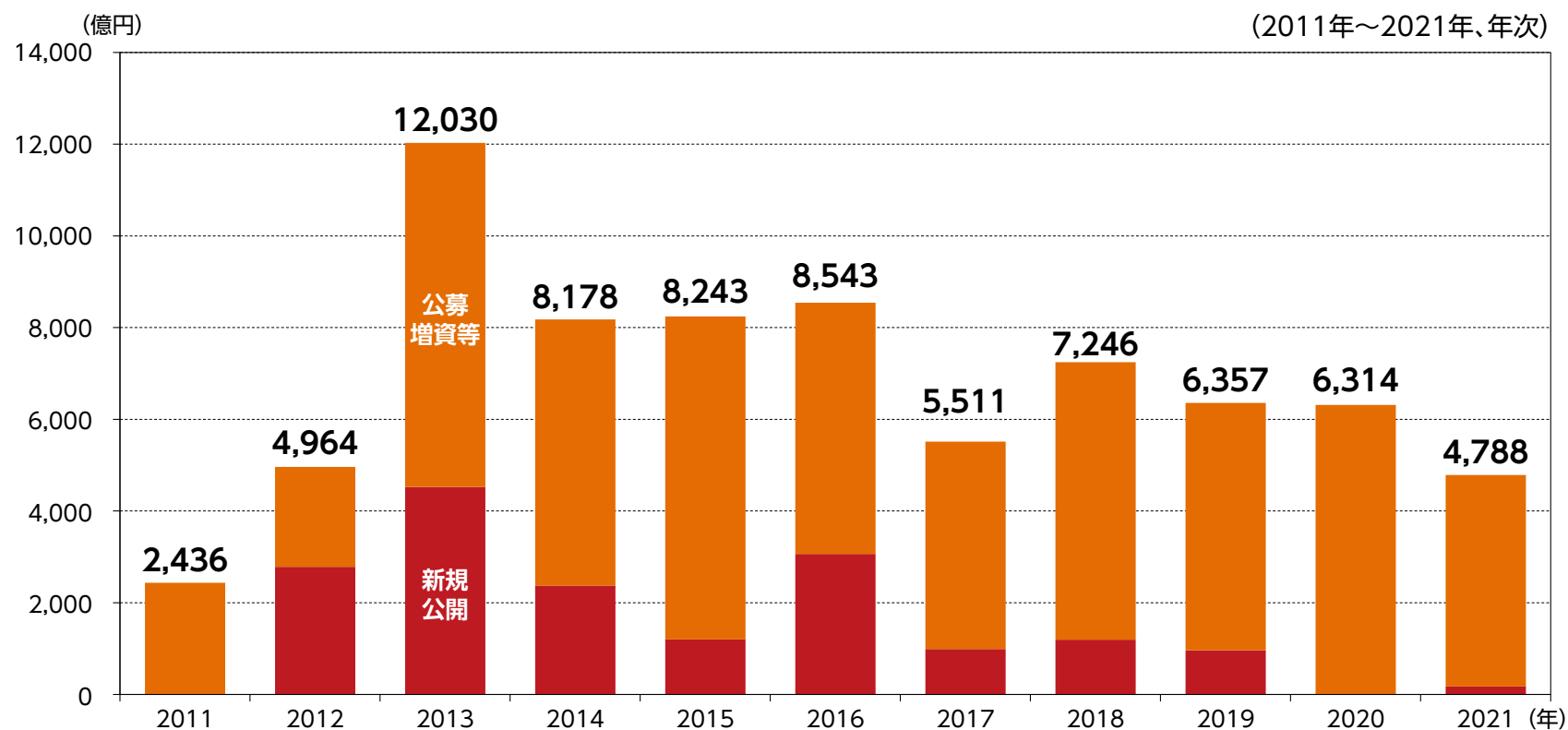
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



J-REITの投資環境 投資口の供給動向

- ◆ 2021年は緊急事態宣言の発令期間が長期化する環境ではあったものの、増資による資金調達環境は良好であり、調達資金を活用した物件取得により収益拡大が図られるなど、J-REITの資産価値向上につながる動きが確認されています。

新規公開・公募増資等による資金調達額の推移



(出所)ARESのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

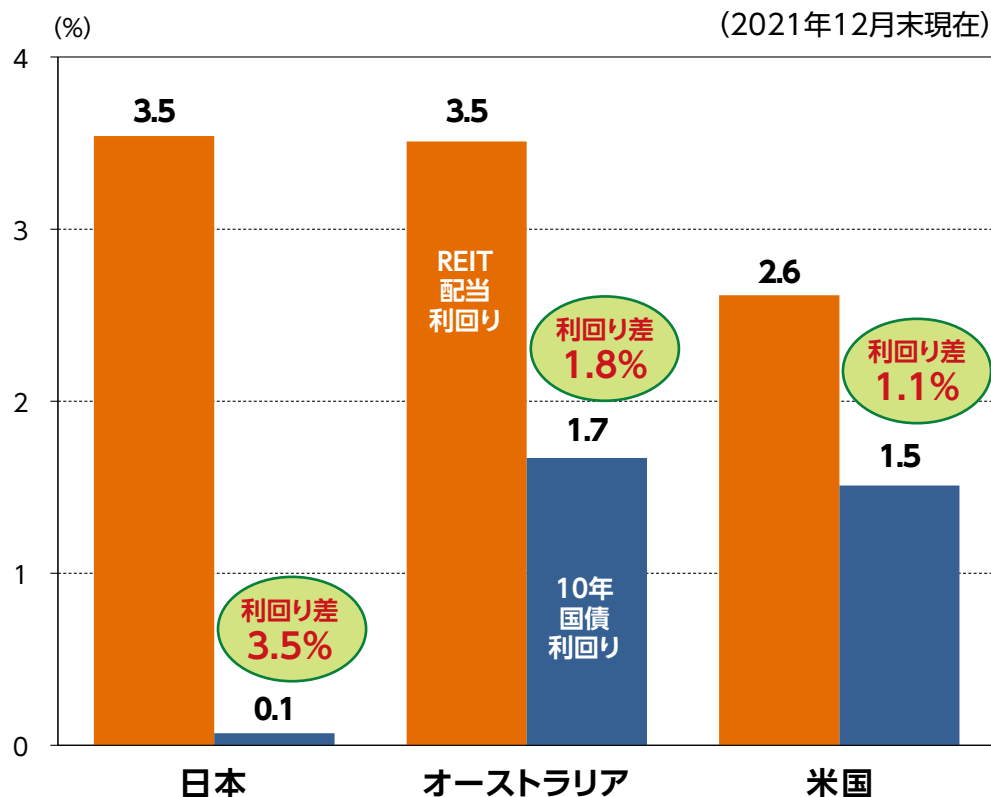
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



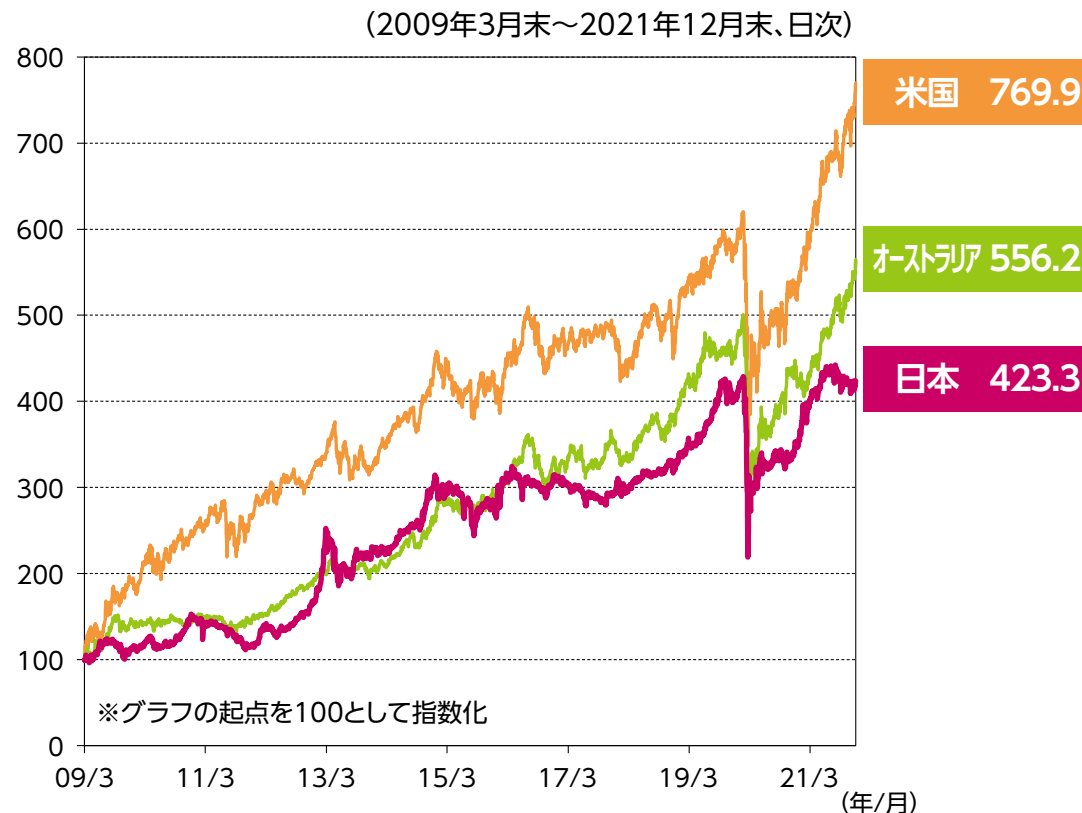
海外REITと比較したJ-REIT

- ◆ REITと国債の利回り差を主要3カ国で比較すると、J-REITは最も魅力的な水準にあります。
- ◆ リーマンショック以降のJ-REITと海外REITの価格指数を比較すると、他国と比較して出遅れ感があります。

主要国のREITと国債の利回り差



主要国のREIT指数の推移



※左図について、日本のREIT配当利回りは東証REIT指数、その他のREIT配当利回りはS&PグローバルREIT指数の各国インデックスの実績配当利回りを使用。

※右図について、使用インデックスは日本:東証REIT指数(配当込み)、その他:S&PグローバルREIT指数の各国インデックス(現地通貨ベース、配当込み)。

※データは小数点以下第2位を四捨五入しています。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

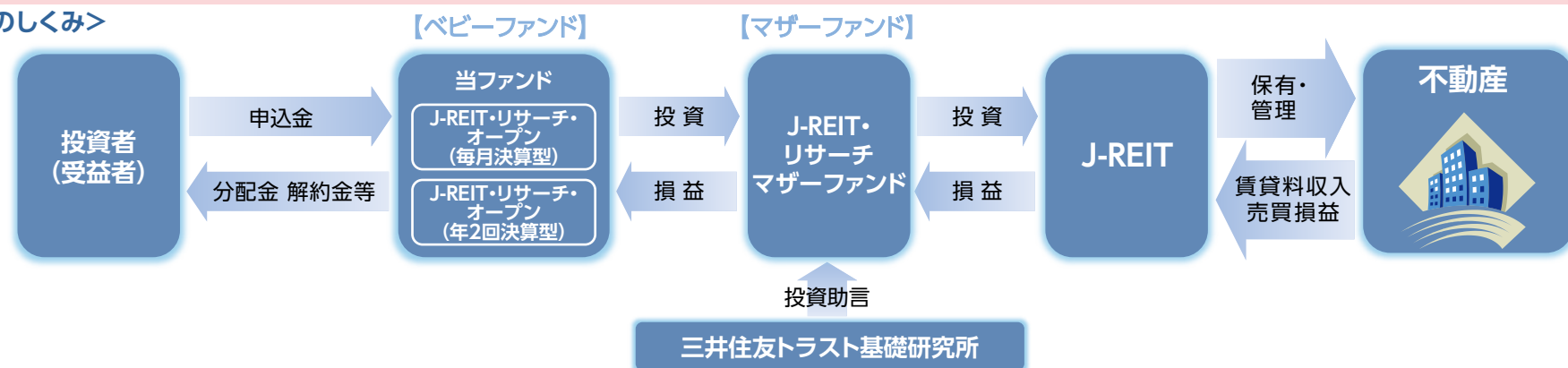
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

ファンドの特色

1

J-REITを主要投資対象とし、ファミリーファンド方式で運用を行います。

<ファンドのしくみ>



2

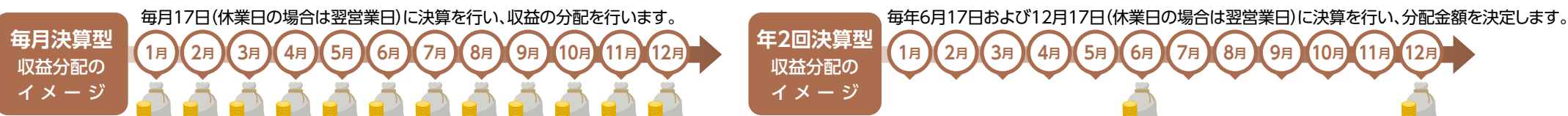
安定したインカムゲイン(J-REITから得られる配当等の収益)の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。

- J-REITへの投資は、徹底した銘柄調査と市場分析に基づいて行います。マザーファンドは、不動産研究に特化した三井住友トラスト基礎研究所から投資助言を受けます。

3

毎月決算型と年2回決算型があります。

- 「毎月決算型」と「年2回決算型」の2種類の収益分配のタイプからお選びいただけます。
- 分配対象額は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益等の全額とします。



※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆あるいは保証するものではありません。

※分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配を行わないことがあります(毎月決算型は分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります)。

※資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、上記の運用ができない場合があります。

運用プロセス

◆ ファンドは、不動産に特化したシンクタンク(三井住友トラスト基礎研究所)と、経験豊富なファンドマネジャーの強みが融合しています。

不動産分野の研究に特化したシンクタンクで、卓越したリサーチ力に定評のある『三井住友トラスト基礎研究所』と、J-REITの運用経験が豊富なファンドマネジャーによる実地調査等の強みが融合した運用体制です。

マザーファンドの投資プロセス

投資ユニバース

わが国の金融商品証券取引所に上場(上場予定銘柄を含む)している
不動産投資信託証券(J-REIT)

価格査定

個別J-REITが保有する不動産の資産価値を査定する

収益予想

個別J-REITの収益成長性を独自に分析し、収益予想を行う

個別銘柄評価

財務リスクチェックを行い、個別銘柄の評価を行う

個別銘柄選定

配当利回りや流動性、時価総額を勘案し、マネジメント評価、定性判断を加味して
個別銘柄を選定

ポートフォリオの構築

個別銘柄選定に基づき売買を行い、ポートフォリオを構築

※上記プロセスは、今後変更となる場合があります。

三井住友トラスト
基礎研究所

投資助言

三井住友トラスト・
アセットマネジメント

投資助言

三井住友トラスト基礎研究所

三井住友トラスト基礎研究所は、不動産に関する専門の調査・研究機関として1988年に設立されました。長年の不動産関連リサーチの蓄積を基礎に、不動産投資の評価分析に関する研究を行うとともに、不動産市場・不動産金融分野に特化した独自のコンサルティングも展開しております。

運用

三井住友トラスト・アセットマネジメント

J-REIT、株式、債券の運用経験を有するファンドマネジャーが運用します。
ファンドマネジャーはJ-REITの保有物件について数多くの現地調査を行い、個別物件の価値に関して独自の判断基準で査定するとともに、J-REITの運用会社へ調査・ヒアリングを随時実施しています。調査済み不動産は全国のJ-REIT保有不動産の資産額のうち約8割を占め、徹底したリサーチ力とカバー率を誇っています。
また、当社の公募J-REIT投信の運用資産額は約5,804億円*と、国内運用会社中第2位の規模となっています。

*NRI Fundmark分類:「国内不動産投信」のデータ
※2021年12月末現在

【調査済み不動産物件】
3,480件(資産額:約17.8兆円)

全国の
約8割をカバー



※●は実地調査済み物件の所在地イメージ
※REIT売却済み物件除く
※2021年12月末現在

※実際の運用は「J-REIT・リサーチマザーファンド」を通じて行います(ファミリーファンド方式)。
※資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、上記の運用ができない場合があります。

組入資産の状況

マザーファンドの組入上位10銘柄

(2021年12月末現在)

	銘柄名	組入比率	予想配当利回り
1	積水ハウス・リート投資法人	6.40%	3.96%
2	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	6.36%	3.69%
3	大和ハウスリート投資法人	5.49%	3.30%
4	平和不動産リート投資法人	5.48%	3.65%
5	ヒューリックリート投資法人	5.03%	4.16%
6	NTT都市開発リート投資法人	4.74%	5.12%
7	ラサールロジポート投資法人	4.62%	3.05%
8	日本プライムリアルティ投資法人	4.62%	3.78%
9	日本リート投資法人	4.40%	5.69%
10	森ヒルズリート投資法人	3.78%	3.66%
組入銘柄数⇒51銘柄			予想平均配当利回り⇒3.75%

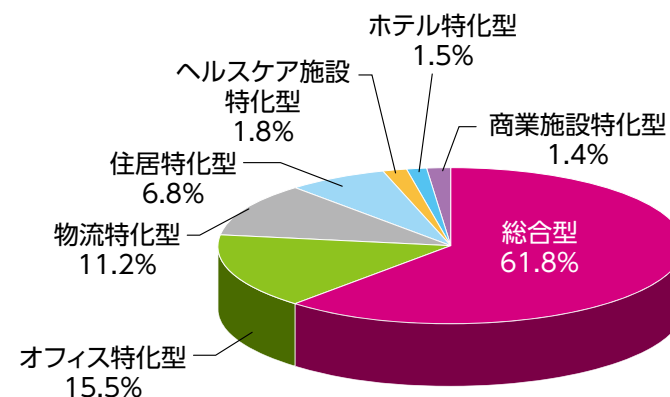
※組入比率は対純資産総額比です。

※予想配当利回り(税引前)は、各種情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが算出したものです。

※予想平均配当利回り(税引前)は、各種情報を基に組入銘柄の予想配当利回りを加重平均して算出した値(対純資産総額比)です。

マザーファンドの用途別組入状況

(2021年12月末現在)

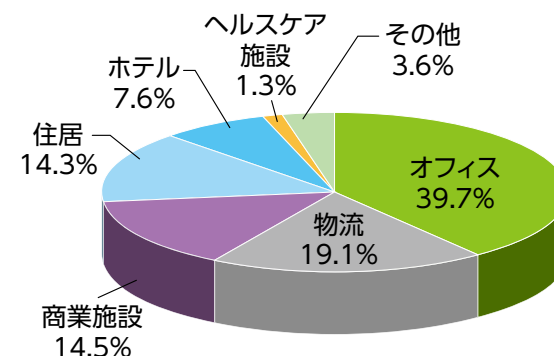


※対現物REIT構成比です。

※用途は、三井住友トラスト・アセットマネジメントが独自に分類したものです。

【ご参考】

J-REIT保有不動産の用途別構成比(取得価格ベース)



※上記は端数処理の関係で合計値が100%にならない場合があります。

(出所) 三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

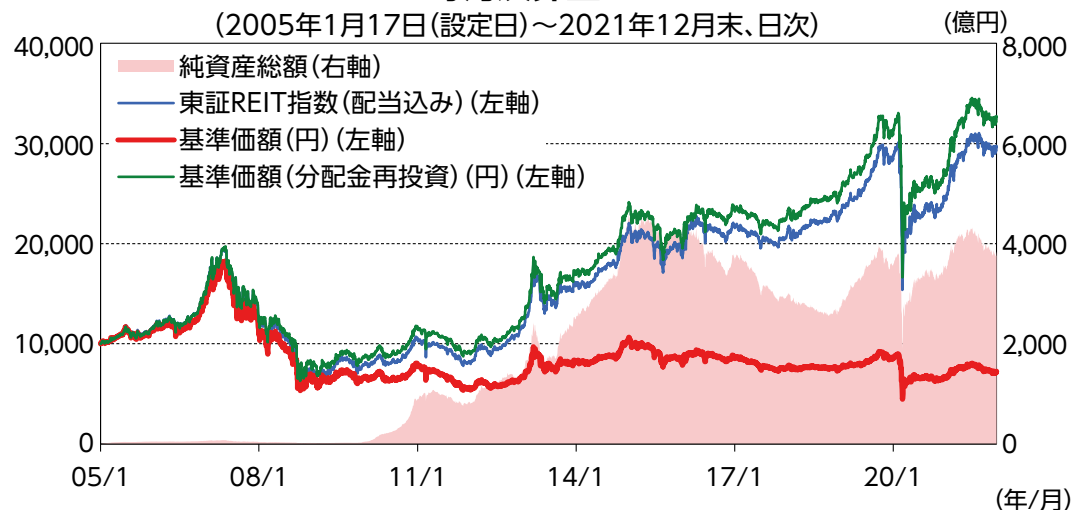
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

運用実績

設定来の基準価額、純資産総額の推移および分配金実績

毎月決算型

(2005年1月17日(設定日)～2021年12月末、日次)



設定来分配金合計額
11,950円

純資産総額
3,825.03億円

基準価額
7,237円

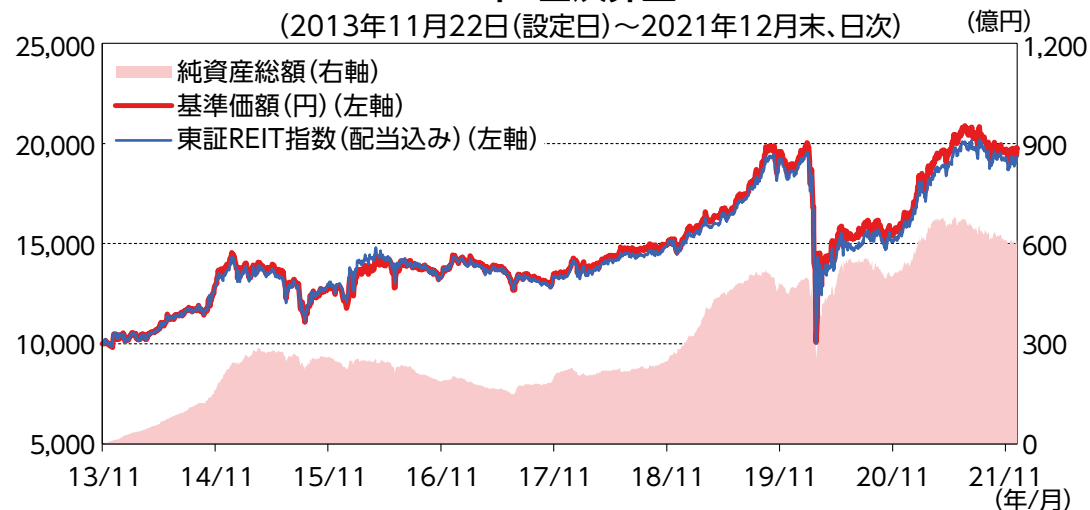
基準価額(分配金再投資)
32,680円
+226.80%(設定来)

東証REIT指数(配当込み)
29,714
+197.14%(設定来)

期間別騰落率	毎月決算型	東証REIT指数 (配当込み)
1カ月	3.22%	3.46%
3カ月	▲ 0.01%	0.42%
6カ月	▲ 3.68%	▲ 2.27%
1年	19.22%	19.98%
3年	32.30%	30.51%
設定来	226.80%	197.14%

年2回決算型

(2013年11月22日(設定日)～2021年12月末、日次)



設定来分配金合計額
0円

純資産総額
608.30億円

基準価額
19,753円
+97.53%(設定来)

東証REIT指数(配当込み)
19,328
+93.28%(設定来)

期間別騰落率	年2回決算型	東証REIT指数 (配当込み)
1カ月	3.23%	3.46%
3カ月	0.02%	0.42%
6カ月	▲ 3.66%	▲ 2.27%
1年	19.27%	19.98%
3年	32.10%	30.51%
設定来	97.53%	93.28%

※基準価額および基準価額(分配金再投資)は、信託報酬控除後です。分配金は1万口当たり、税引前の値です。

※基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

※東証REIT指数(配当込み)は各ファンドの参考指数です。各ファンドの設定日を10,000として指数化しています。

※各ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

※分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配を行わないことがあります。

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは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

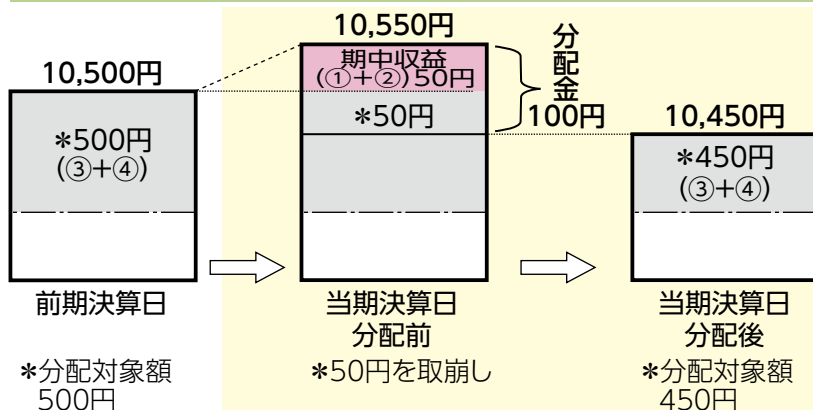
投資信託の純資産

分配金

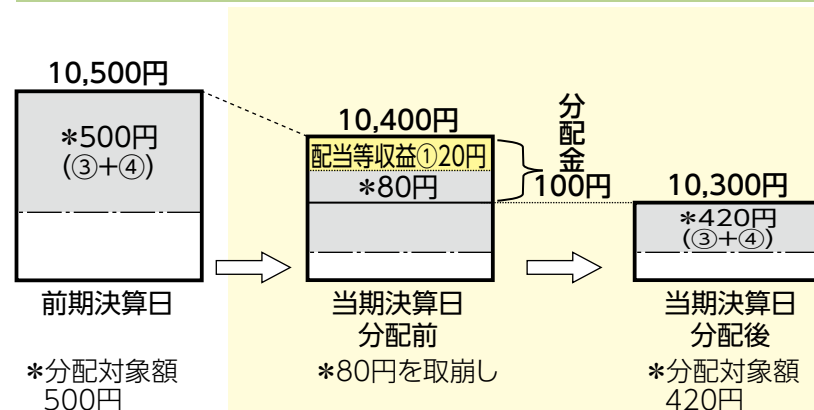
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

(計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合)

(前期決算日から基準価額が上昇した場合)



(前期決算日から基準価額が下落した場合)

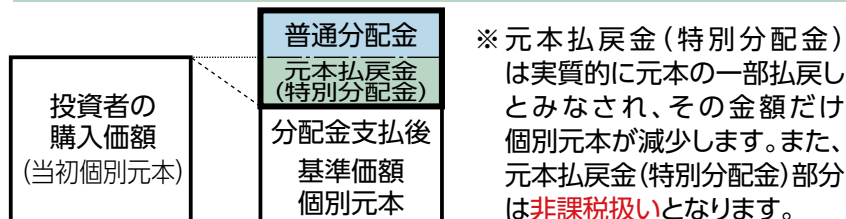


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益並びに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

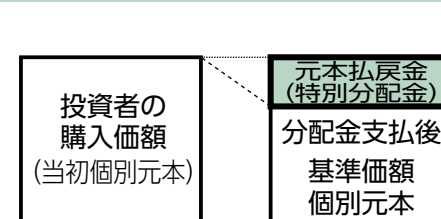
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆あるいは保証するものではありませんのでご注意ください。

- 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)



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。

(注) 普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。



ファンドの投資リスク等

ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、**投資者の皆様は投資元本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、投資元本を割り込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、全て投資者の皆様はに帰属します。投資信託は預貯金と異なります。**

リー トの 価 格 変 動 リ ス ク

リートの価格は、不動産市況(不動産稼働率、賃貸料、不動産価格等)、金利変動、社会情勢の変化、関係法令・各種規制等の変更、災害等の要因により変動します。また、リートおよびリートの運用会社の業績、財務状況の変化等により価格が変動し、基準価額の変動要因となります。

信 用 リ ス ク

有価証券の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、またはそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。

流 動 性 リ ス ク

時価総額が小さい、取引量が少ない等流動性が低い市場、あるいは取引規制等の理由から流動性が低下している市場で有価証券等を売買する場合、市場の実勢と大きく乖離した水準で取引されることがあり、その結果、基準価額の下落要因となる可能性があります。

※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。

その他の留意点

- 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。
- ファンドは、大量の換金申込が発生し短期間で換金代金を手当てする必要がある場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止、取り消しとなる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。



お申込みメモ

信託期間	毎月決算型：無期限(2005年1月17日設定) 年2回決算型：無期限(2013年11月22日設定)
決算日	毎月決算型：毎月17日(休業日の場合は翌営業日) 年2回決算型：毎年6月17日および12月17日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎月決算型：年12回、毎決算時に収益分配を行う方針です。 年2回決算型：年2回、毎決算時に分配金額を決定します。 分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配を行わないことがあります。 ※将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
購入単位	販売会社が個別に定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。
換金単位	販売会社が個別に定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金価額	換金申込受付日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額とします。
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。
申込締切時間	原則として、販売会社の営業日の午後3時までとします。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度および未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。

※ご購入の際は、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。



J-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)／(年2回決算型) ファンドの費用

▼お客様が直接的にご負担いただく費用

購入時手数料	購入価額に販売会社が個別に定める手数料率を乗じて得た額とします。 (上限3.3%(税抜3.0%)) ※「J-REIT・リサーチ・オープン」を構成する各ファンド間でスイッチングができます。ただし、販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社までお問い合わせください。
信託財産留保額	換金申込受付日の基準価額に 0.3% の率を乗じて得た額とします。

▼お客様が間接的にご負担いただく費用

運用管理費用 (信託報酬)	純資産総額に対して 年率1.1%(税抜1.0%) ＜運用管理費用の配分と主な役務＞
	委託会社 年率0.55%(税抜0.5%) ◇委託した資金の運用、基準価額の計算、開示資料作成等の対価
	販売会社 年率0.495%(税抜0.45%) ◇運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
	受託会社 年率0.055%(税抜0.05%) ◇運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価
その他の費用・手数料	監査費用、有価証券の売買・保管、信託事務に係る諸費用等をその都度(監査費用は日々)、ファンドが負担します。これらの費用は、運用状況等により変動するなどの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※上記の手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、上限額等を事前に示すことができません。また、上場投資信託証券は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託証券の費用は表示しておりません。



委託会社およびファンドの関係法人

■ 委託会社

三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社

[ファンドの運用の指図]

ホームページアドレス <https://www.smtam.jp/>

フリーダイヤル 0120-668001

(受付時間:営業日の午前9時～午後5時)

■ 受託会社

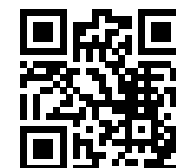
三井住友信託銀行株式会社

[ファンドの財産の保管および管理]

■ 販売会社

当ファンドの販売会社については
委託会社にお問い合わせください。

[募集・販売の取扱い、
目論見書・運用報告書の交付等]



★Morningstar Award “Fund of the Year 2020” “Fund of the Year 2021”について

Morningstar Award “Fund of the Year 2020” “Fund of the Year 2021”は過去の情報に基づくものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスターが信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社並びにMorningstar, Inc. に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。

当賞は国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、2020年、2021年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスターが判断したものです。オルタナティブ型 部門は、2020年12月末において当該部門に属するファンド540本、2021年12月末において当該部門に属するファンド560本の中から選考されました。

★R&Iファンド大賞について

「R&Iファンド大賞」は、R&Iが信頼し得ると判断した過去のデータに基づく参考情報(ただし、その正確性及び完全性につきR&Iが保証するものではありません)の提供を目的としており、特定商品の購入、売却、保有を推奨、又は将来のパフォーマンスを保証するものではありません。当大賞は、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定されるその他業務(信用格付業以外の業務であり、かつ、関連業務以外の業務)です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置が法令上要請されています。当大賞に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はR&Iに帰属しており、無断複製・転載等を禁じます。

「投資信託部門」では、2021年3月末における3年間の最大ドロウダウンが下位75%のファンドを対象に、2021年3月末における3年間のシャープ・レシオによるランキングに基づいて表彰している。「投資信託10年部門」では、2016、2021年それぞれの3月末における5年間および2021年3月末時点における3年間のシャープ・レシオがいずれも上位75%のファンドを対象に、2021年3月末における10年間のシャープ・レシオによるランキングに基づいて表彰している。表彰対象は償還予定日まで1年以上の期間を有し、「投資信託部門」、「投資信託10年部門」ではカテゴリー内で上位50%以上かつ残高が30億円以上の条件を満たすファンド。また、「投資信託部門」、「投資信託10年部門」は確定拠出年金専用ファンド、SMA・ラップ口座専用ファンドを除く国内籍公募追加型株式投信を対象にしており、基本的にR&Iによる分類をベースとしている。



ご留意事項

ご留意事項

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯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等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、将来の市場環境の変動等により運用方針等が変更される場合があります。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

