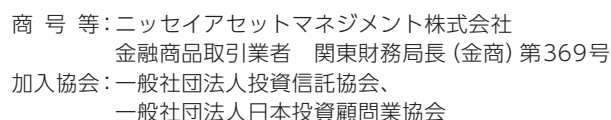


当ファンドは、特化型運用を行います。





リート J-REITとは



- **J**apanese **R**eal **E**state **I**ntestment **T**rust の頭文字をとったもので、日本の不動産投資信託のことです。
- 多数の投資家から集めた資金等により不動産を購入し、購入した不動産の管理・運営等を行います。
- 賃料や売却益等の収入から経費を差し引いて残った利益の大部分を配当として投資家に還元します※。

ニッセイアセットマネジメント
REITキャラクター
りいとくん

※配当可能利益の90%超を分配すること等で法人税が免除されるため、J-REITは通常、利益の大部分を分配します。

■当ファンドは、国内の証券取引所(金融商品取引所)に上場(これに準ずる市場で取引されているものを含む)している不動産投資信託証券(J-REIT)を実質的な主要投資対象とします。

時価総額が大きい主なJ-REIT

2021年11月末現在

名称	時価総額	配当利回り	主なスポンサー
日本ビルファンド投資法人	11,568億円	3.2%	三井不動産
日本プロロジスリート投資法人	9,540億円	2.6%	プロロジスグループ
ジャパンリアルエステイト投資法人	9,073億円	3.5%	三菱地所
GLP投資法人	8,096億円	3.3%	日本GLP
野村不動産マスターファンド投資法人	7,610億円	4.1%	野村不動産

出所) 各社IR資料、ブルームバークのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※スポンサーとは、一般にJ-REITの設立母体となった企業のことであり、物件の取得や管理・運営等のサポートを行います。

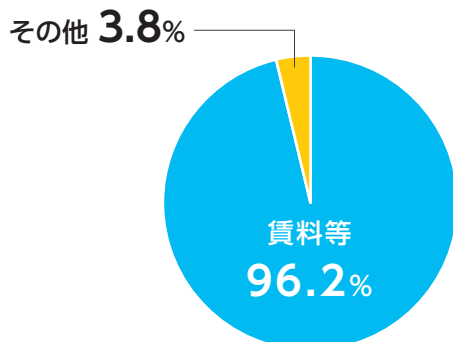
※上記は特定のJ-REITを推奨するものではなく、また、当該J-REITを組入れることを保証するものではありません。

主な収益の源泉は賃料収入



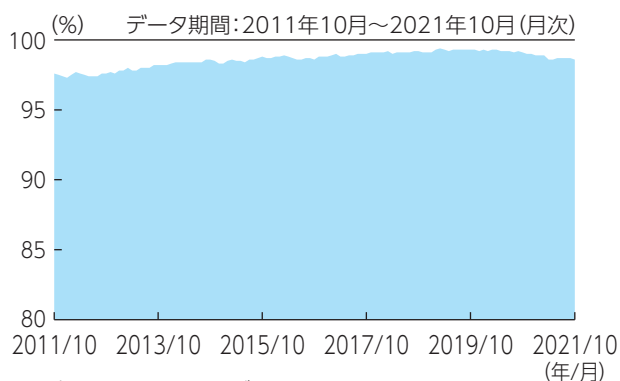
- J-REITの主な収益源である賃料は、テナントとの中長期的な契約に基づいて決められているため、景気動向に関わらず比較的安定しています。
- J-REITは競争力の高い優良物件を多く保有しており、稼働率は100%に近い水準で推移しています。

J-REIT営業収益の内訳



出所) 2021年12月現在で入手可能な各社IR資料等をもとにニッセイアセットマネジメント作成

J-REIT保有物件稼働率の推移



出所) 投資信託協会のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

保有する物件から得られる賃料がJ-REITの主な収益源なんだね!



リート J-REITが保有する物件の例



六本木ヒルズ森タワー

森ヒルズリート投資法人
保有物件(オフィス・商業店舗複合ビル)



ワンポイント解説!

オフィス・商業施設等を併せ持つこの物件は、世界的な大企業のほか、有名ショップやレストランが入居しており、高い集客力を誇っています。



八千代物流センターⅡ

日本ロジスティクスファンド投資法人
保有物件
(物流センター)



ワンポイント解説!

大手電子商取引サイトを運営するアマゾンジャパンの物流センターです。インターネット取引の普及に伴い、物流施設の需要も拡大しています。



グランフロント大阪

阪急阪神リート投資法人
保有物件
(都心型大規模複合施設)



ワンポイント解説!

JR大阪駅に直結、私鉄各線にもアクセスが良好。商業やオフィス、ホテルも含む都心型の大規模複合施設です。



IIF羽田空港 メインテナンスセンター

産業ファンド投資法人
保有物件
(インフラ施設)



ワンポイント解説!

羽田空港にある航空機の整備用格納庫です。日本航空が、航空機の格納及び機体整備に使用しています。



三井アウトレットパーク 入間

フロンティア不動産投資法人
保有物件
(アウトレットモール)



ワンポイント解説!

このアウトレットモールは首都圏最大級の規模を有しています。人気ブランドの商品を安く購入できるアウトレットモールは、高い集客力を誇っています。



ジャイル

日本都市ファンド投資法人
保有物件
(商業施設)



ワンポイント解説!

銀座と並ぶブランド集積エリアである表参道にあるこの物件には、世界的な有名ブランドも出店しています。



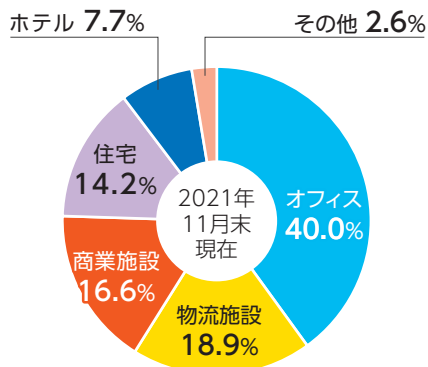
出所) 2021年12月現在の各社IR資料をもとにニッセイアセットマネジメント作成

※上記物件は、各J-REITが保有するものであり、当ファンドが上記物件を保有するものではありません。

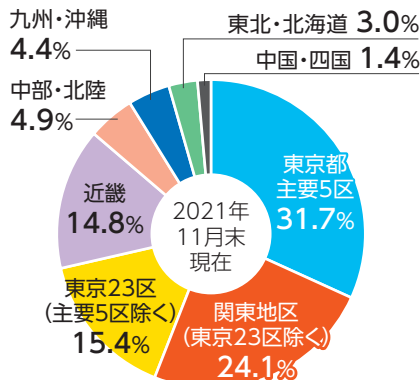
※上記は特定のJ-REITを推奨するものではなく、また、当該J-REITを組入れることを保証するものではありません。

J-REITが保有する物件の用途別・地域別構成比

用途別構成比



地域別構成比



J-REITは都市部を中心に様々な物件を保有しているんだよ。



出所) 不動産証券化協会のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

※地域別構成比の東京都主要5区は千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

※四捨五入の関係で上記グラフの合計が100%にならない場合があります。

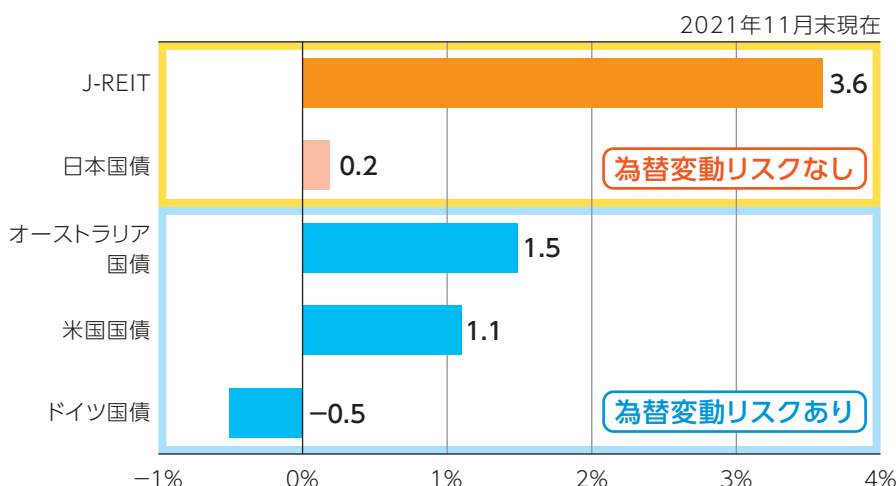
リート J-REITの魅力



為替変動リスクを伴うことなく、海外債券に比べ高い利回りが期待できます。

■ 2021年11月末現在、円建て資産であるJ-REITの配当利回りは、海外債券と比較しても高い水準にあります。

J-REITと各国国債の利回り



出所) FTSE Fixed Income LLC等のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
J-REIT: 東証REIT指数配当利回り、各国国債利回り: FTSE各国国債インデックスの最終利回り

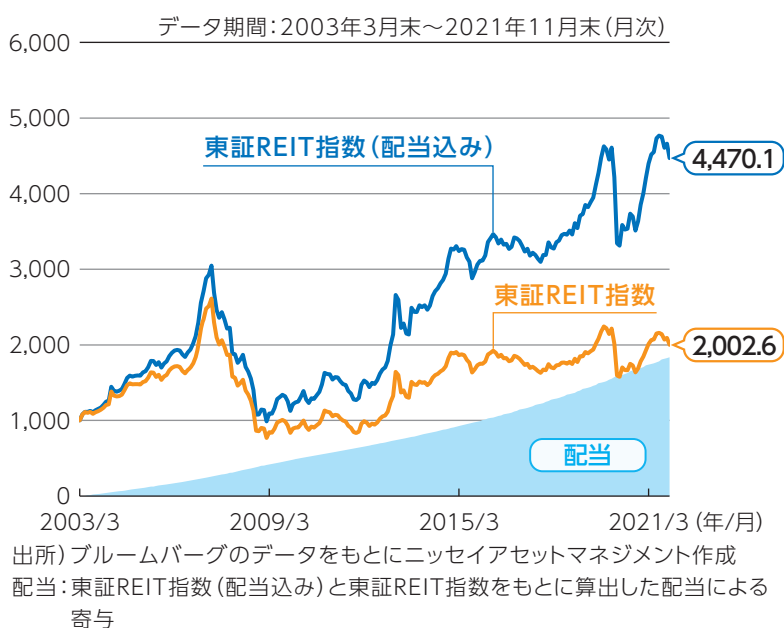
配当が運用収益を下支え



■ J-REITの価格は日々変動するものの、配当による運用収益の下支え効果が期待されます。

■ 近年では、政府・日本銀行によりJ-REIT市場をサポートする様々な施策も実施されています。

東証REIT指数の推移



J-REIT市場を支える主な施策

2013年4月 「量的・質的金融緩和」導入

日本銀行は量的・質的金融緩和政策の一環として、年間300億円相当のペースでJ-REITの残高が増加するよう買入れを行うと発表。2021年12月時点では、年間1,800億円を上限として、必要に応じて買入れを行う方針としています。

2019年4月 「不動産業ビジョン2030」を策定

国土交通省は、不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針として「不動産業ビジョン2030」を策定しました。当ビジョンにおいて、不動産業は引き続き成長産業としての発展が期待され、その発展のためには官民一体となった取組みが必要不可欠と述べられていることから、今後の政策にも期待が持てそうです。

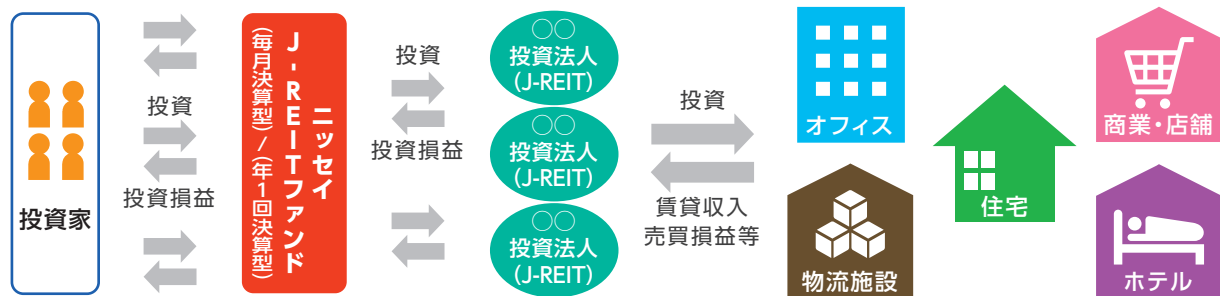
配当がJ-REITの運用収益を下支えしているんだね!



ファンドの特色



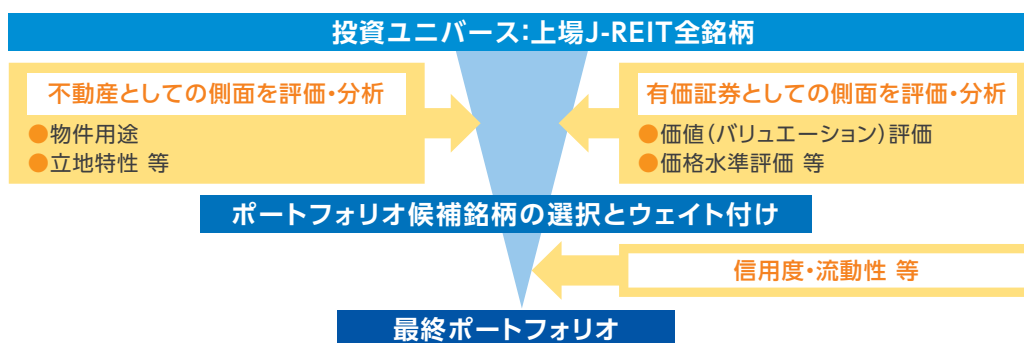
 国内の証券取引所（金融商品取引所）に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含む）している不動産投資信託証券（J-REIT）を実質的な主要投資対象とします。



ファンドは、特化型運用を行います。特化型運用ファンドとは、投資対象に一般社団法人投資信託協会規則に定める寄与度が10%を超える支配的な銘柄が存在、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。ファンドが主要投資対象とするJ-REITには、寄与度が10%を超える、または超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

 運用にあたっては、「不動産としてのJ-REIT」と「有価証券としてのJ-REIT」の2つの側面に着目します。

- J-REITが保有する不動産物件（不動産としての側面）とJ-REITの価格（有価証券としての側面）、2つの側面から相対的に評価・分析を行いポートフォリオ候補銘柄の選択とウェイト付けを行います。
- 候補銘柄の信用度、流動性等を勘案して最終ポートフォリオの構築を行います。



 ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびJ-REIT市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。

毎月決算を行う「毎月決算型」と年1回決算を行う「年1回決算型」の2つのファンドがあります。

毎月決算型

 毎月、分配金をお支払いすることをめざします。

- 毎月12日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、原則として毎月分配を行うことをめざします。

年1回決算型

 年1回決算を行います。

- 毎年11月12日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行います。

分配金額は、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。将来の分配金の支払いおよび水準について、保証するものではありません。

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、ファンドの信託財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。

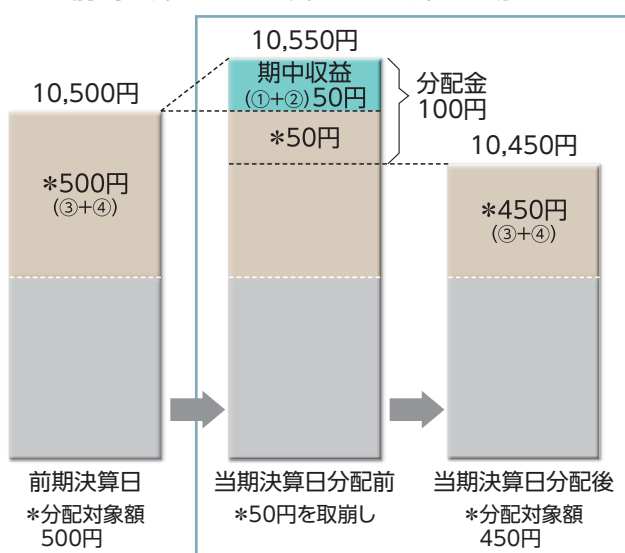
ファンドで分配金が支払われるイメージ



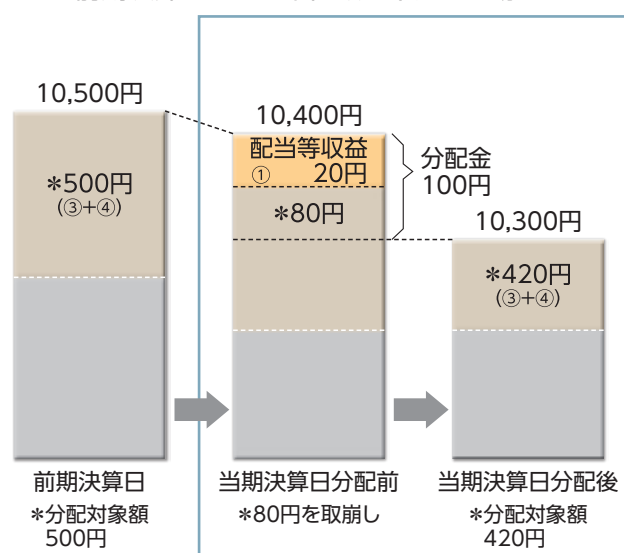
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



※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、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配準備積立金: 期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。

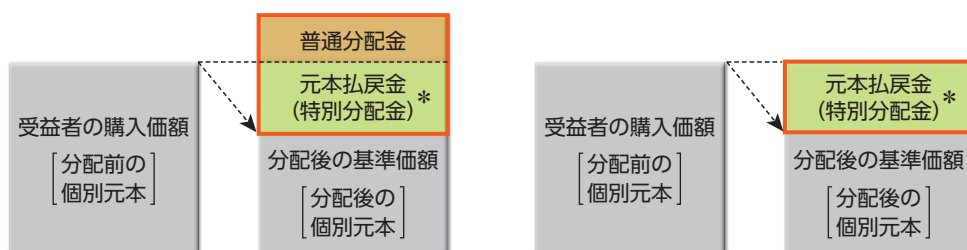
収益調整金: 追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 受益者のファンドの購入価額によっては、支払われる分配金の一部または全部が実質的に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



*実質的に元本の一部払戻しに相当する元本払戻金(特別分配金)が支払われると、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(受益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。分配後の受益者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

※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。



ご購入に際しては、投資信託説明書(交付目論見書)の内容を十分にお読みください。

基準価額の変動要因

- ファンド(マザーファンドを含みます)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、投資元本を割込むことがあります。
- ファンドは、預貯金とは異なり、投資元本および利回りの保証はありません。運用成果(損益)はすべて投資者の皆様のものとなりますので、ファンドのリスクを十分にご認識ください。

●主な変動要因

不動産投資信託(リート)投資リスク	保有不動産に関するリスク	リートの価格は、リートが保有する不動産の価値および賃貸料収入の増減等、また不動産市況や景気動向等の影響を受け変動します。リートが保有する不動産の賃貸料や稼働率の低下、また自然災害等によって保有する不動産に損害等が生じた場合、リートの価格が下落することがあります。
	金利変動リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の債券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また、金融機関等から借入れを行うリートは、金利上昇時には金利負担の増加により収益性が悪化し、リートの価格が下落することがあります。
	信用リスク	リートは一般の法人と同様に倒産のリスクがあり、リートの経営や財務状況が悪化した場合、リートの価格が下落することがあります。
	J-REITの税制に関するリスク	一般に、J-REITの発行者には課税の実質免除措置が適用されますが、税法上の一定の要件を満たさない場合、当該措置は適用されず発行者の税負担が増大し、J-REITの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
	リートおよび不動産等の法制度に関するリスク	リートおよび不動産等に関する法制度(税制・建築規制等)の変更により不動産の価値および収益性が低下する場合、リートの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
流動性リスク		市場規模が小さいまたは取引量が少ない場合、市場実勢から予期される時期または価格で取引が行えず、損失を被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。

当資料で使用している指数について

- 東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所(以下「東証」といいます)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数の商標または標章に関するすべての権利は東証が有しています。
- FTSE各種インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。

お申込みメモ

購入単位	各販売会社が定める単位とします。
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。
換金価額	換金申込受付日の基準価額とします。
換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として毎営業日の午後3時まで販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。
信託期間	■毎月決算型:無期限(設定日:2006年6月21日) ■年1回決算型:2028年11月13日まで(設定日:2013年10月21日)
繰上償還	委託会社はあらかじめ受益者に書面により通知する等の手続きを経て、ファンドを繰上償還させることがあります。
決算日	■毎月決算型:毎月12日(該当日が休業日の場合は翌営業日) ■年1回決算型:11月12日(該当日が休業日の場合は翌営業日)
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。 公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。

■ご購入に際しては、投資信託説明書(交付目論見書)の内容を十分にお読みください。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
購入時	購入時手数料	購入申込受付日の基準価額に 2.2%(税抜2.0%) を上限として販売会社が独自に定める率をかけた額とします。 ●料率は変更となる場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。
換金時	信託財産留保額	ありません。
投資者が信託財産で間接的に負担する費用		
毎日	運用管理費用(信託報酬)	ファンドの純資産総額に 年率1.1%(税抜1.0%) をかけた額とし、ファンドからご負担いただきます。 ●ファンドが実質的な投資対象とする不動産投資信託証券(J-REIT)は、市場の需給により価格形成されるため、不動産投資信託証券の費用は表示しておりません。
	監査費用	ファンドの純資産総額に年率0.011%(税抜0.01%)をかけた額を上限とし、ファンドからご負担いただきます。
随時	その他の費用・手数料	組入有価証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用および借入金の利息等はファンドからご負担いただきます。これらの費用は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。

■当該費用の合計額、その上限額および計算方法は、運用状況および受益者の保有期間等により異なるため、事前に記載することはできません。

■詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

ご留意いただきたい事項

●当資料はニッセイアセットマネジメントが作成したものです。ご購入に際しては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書(交付目論見書)、契約締結前交付書面等(目論見書補完書面を含む)の内容を十分にお読みになり、ご自身でご判断ください。●投資信託は保険契約や金融機関の預金ではなく、保険契約者保護機構、預金保険の対象とはなりません。証券会社以外の金融機関で購入された投資信託は、投資者保護基金の支払対象にはなりません。●当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。●当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で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は、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ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受付けを中止する、また既に受付けた換金の申込みの受付けを取消しする可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

- 委託会社(ファンドの運用の指図を行います):ニッセイアセットマネジメント株式会社
コールセンター **0120-762-506**(9:00~17:00 土日祝日・年末年始は除く) ホームページ <https://www.nam.co.jp/>
- 受託会社(ファンドの財産の保管および管理を行います):三菱UFJ信託銀行株式会社
- 販売会社(目論見書のご提供、募集の取扱等を行います):委託会社までお問合せください。