

明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)

追加型投信／国内／資産複合

愛称

リート王

投資信託は、元本が保証された商品ではありません。お申込みの際は、必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

●投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

 **愛媛銀行**

商号等：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
加入協会：日本証券業協会

●設定・運用は

 **明治安田アセットマネジメント**

商号等：明治安田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405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

ファンドの特色

「明治安田J-REIT戦略ファンド（毎月分配型）」は、わが国の金融商品取引所に上場されているリート（不動産投資信託証券）および日本国債に投資を行い信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行います。

特色①

主としてJリートへの投資を行い、市場動向によっては投資配分(アロケーション)の変更を行います。

- 明治安田J-REITマザーファンドへの投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場(それに準ずるものを含みます。)されているリート(不動産投資信託証券)への投資を行います。
 - リスク抑制の観点からイールドスプレッド(利回り格差)[※]等の変動に応じてリートの組入比率を調整します。
 - リートの投資配分を低下させた部分については日本国債に配分します。
- ※イールドスプレッド(利回り格差)とは、Jリート分配金利回りから10年日本国債利回りを差し引いた値のことをいいます。

特色②

投資配分の変更は、Jリート市場の割高・割安局面を判断して行います。

- リートの組入比率変更により価格変動リスクを抑えた運用を目指します。
- リートと日本国債の利回り格差等を考慮してJリートの組入比率を変更します。

特色③

毎月18日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、以下の収益分配方針に基づき分配を行います。

- 分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。
 - 収益分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。
 - 収益分配にあてず信託財産内に留保した利益の運用については、特に制限を設けず、委託会社の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行います。
- ※将来の収益分配金の支払いおよびその金額について示唆・保証するものではありません。

※資金動向、市況動向等によっては上記のような運用ができない場合があります。

Jリート(J-REIT)について

<リートの投資イメージ図>



利益の大部分を投資家に還元

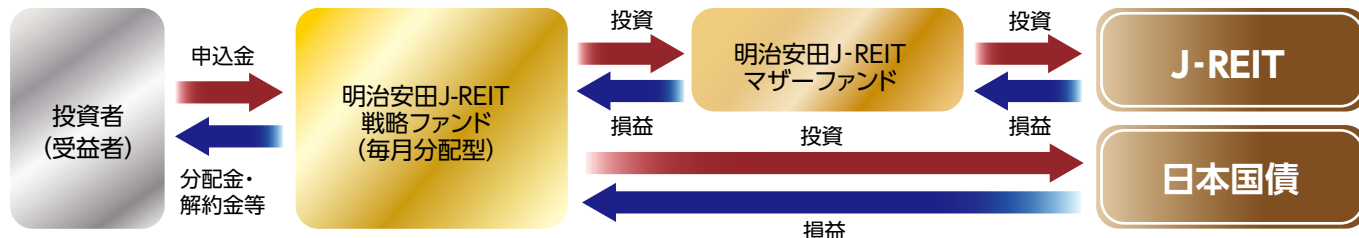
Jリートは、利益の大部分を分配(配当)するなどの条件を満たせば、法人税が免除されるため、実質的に利益の大部分を投資家に分配(配当)しています。

※リートに関する法制度が変更になった場合はリートの価格や分配(配当)に影響を与える可能性があります。

マンション、工場、オフィスビル、ショッピングセンター、ホテル等

ファンドの仕組み

ファンドは、主にファミリーファンド方式で運用を行います。ファミリーファンド方式とは、お客さまからご投資いただいた資金をベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドで行う仕組みです。また、当ファンドはマザーファンドへの投資比率を抑制する場合には日本国債に投資を行います。



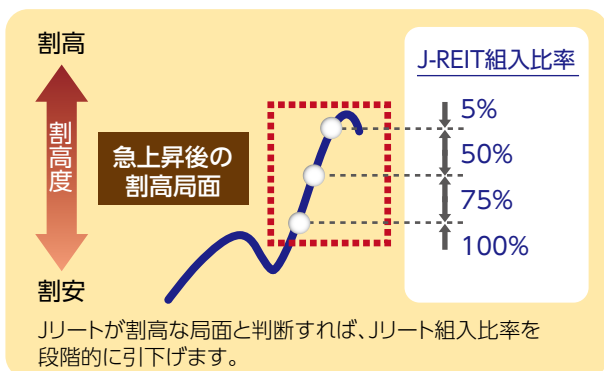
※損益はすべて投資者である受益者に帰属します。

運用プロセス

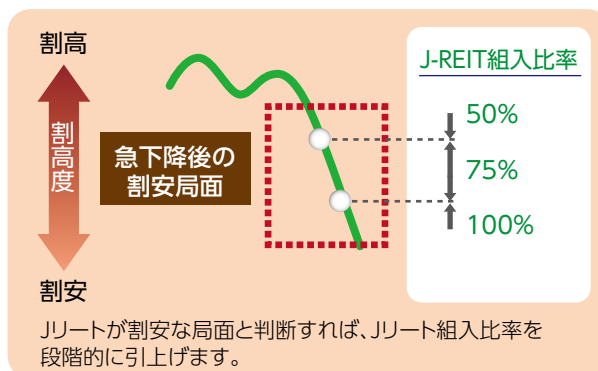
明治安田J-REIT マザーファンドと日本国債の組入比率は、Jリート市場の割高・割安局面等の判断に基づき変動します。

割高・割安局面については、流動性リスクや信用リスク等も考慮し、委託会社が判断して決定します。

《 J-REIT市場の上昇局面 》



《 J-REIT市場の下落局面 》



※上図は当ファンドの運用イメージ図であり、今後の投資成果を示唆するものではありません。

■明治安田J-REIT マザーファンドの運用プロセス

トップダウンアプローチとボトムアップアプローチを融合したチーム運用を行います。



※スポンサーとは、出資金や賃貸用不動産等をリートに提供するリート運営会社の親会社(ないし株主)のことをいいます。

※上図は、運用プロセスを簡潔にイメージ化したものです。

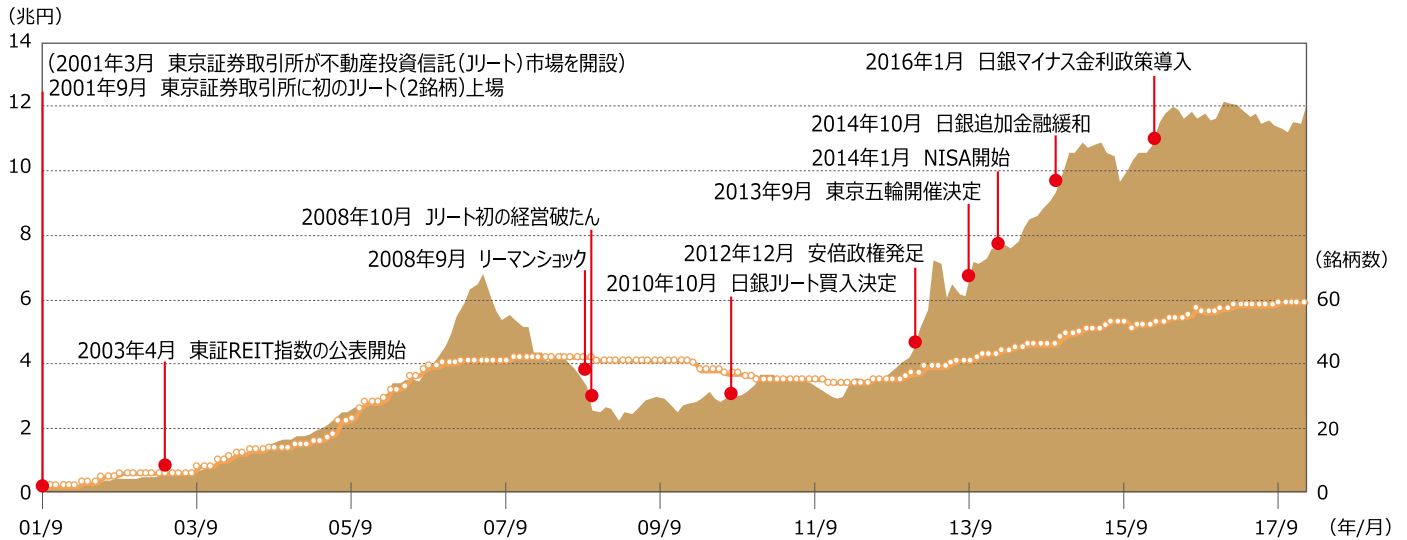
※資金動向、市況動向等によっては上記のような運用ができない場合があります。

Jリート投資の魅力

東証REIT市場の時価総額と銘柄数の推移

図①

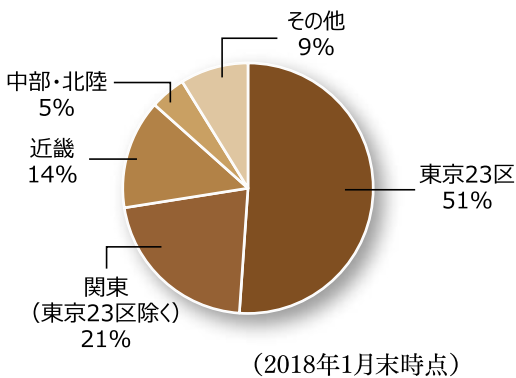
(期間:2001年9月末~2018年1月末)



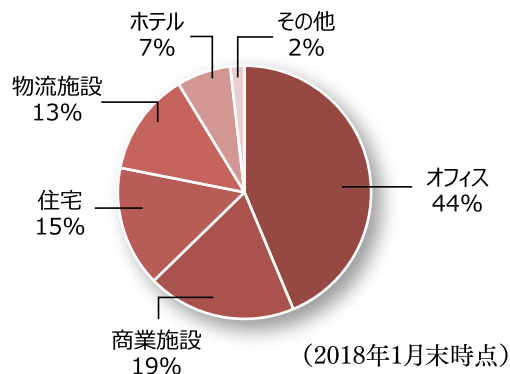
Jリート市場の拡大

- 2001年9月、東京証券取引所に初のJリートが上場して以来、現在59銘柄、約12兆円の時価総額(2018年1月末時点)にまでJリエートの市場規模は拡大しています。(図①)

Jリート保有不動産の所在地別比率



Jリート保有不動産の用途別比率

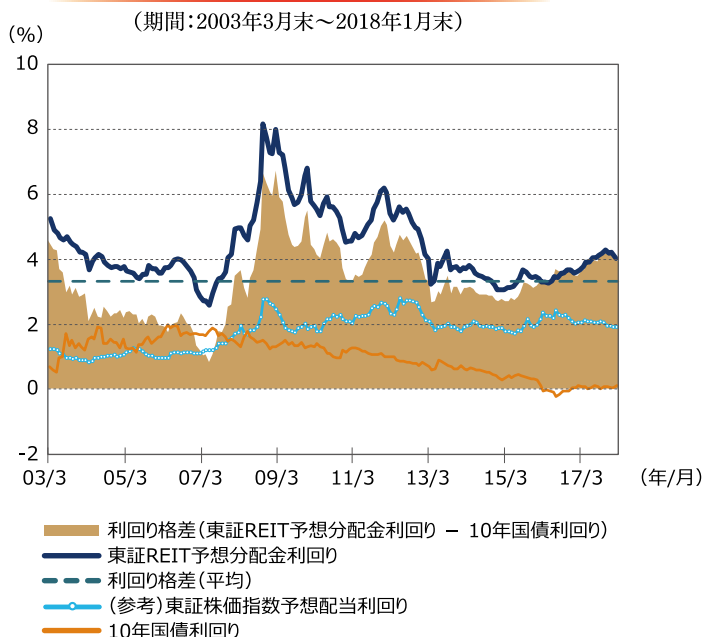


出所:各種報道資料、ARES(不動産証券化協会)のデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

※上記はあくまでも過去の実績であり、将来の動向や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、上記の見解や見通し等は資料作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

東証REIT指数の分配金利回り*と 10年国債利回りの推移

図②

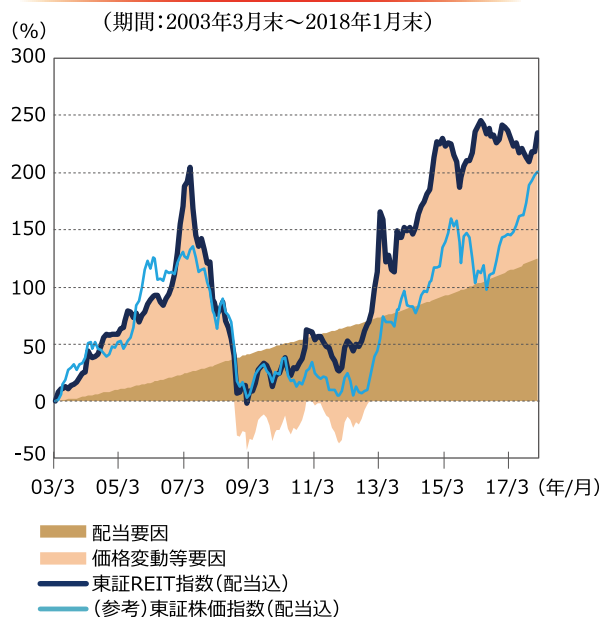


*分配金利回りは、分配金を年換算して投資口価格で割った利回りのことで、株式の配当利回りに相当します。

出所：FactSet、ARES(不動産証券化協会)のデータを基に
明治安田アセットマネジメント作成

東証REIT指数の パフォーマンス要因

図③

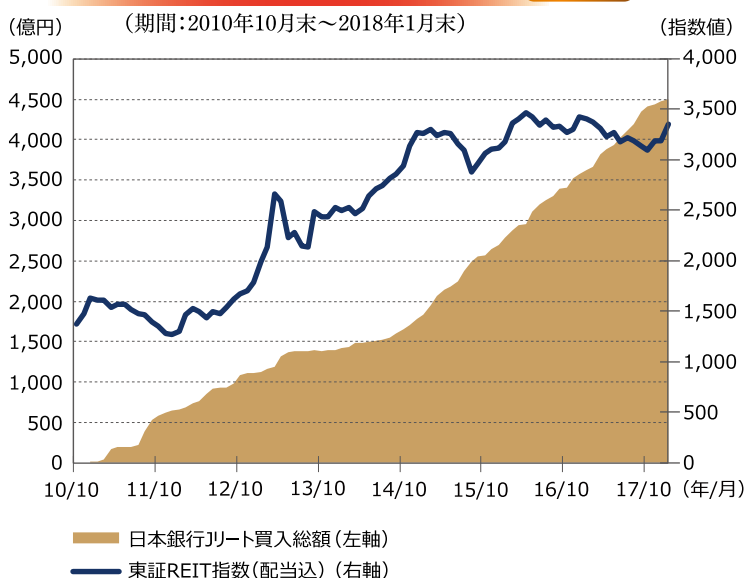


*配当要因は、配当込指数と配当なし指数の差をもとに算出しています。

出所：FactSetのデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

日銀Jリート買入総額の推移

図④



出所：日本銀行、FactSetのデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

※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。

※上記はあくまでも過去の実績であり、将来の動向や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、上記の見解や見通し等は資料作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

パフォーマンスの源泉となる分配金

- Jリート(東証REIT指数)の分配金利回りは、債券利回りとの比較(利回り格差)で見ると、過去平均を上回る水準にあり、日本株式(東証株価指数)と比べても魅力的な水準です。(図②)
- 2003年3月以降のJリート(東証REIT指数)をみると、日本株式(東証株価指数)を上回るパフォーマンスをあげてきたことがわかります。Jリートがもたらす安定的な収益がそのパフォーマンスに貢献しているともいえます。(図③)

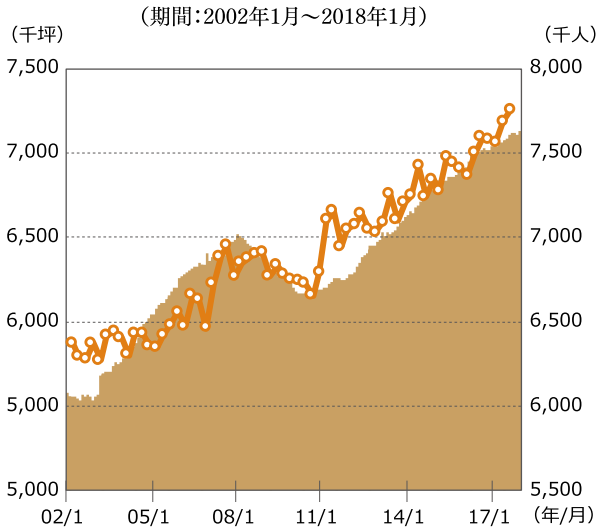
金融緩和政策の継続

- 金融緩和政策による日本銀行(日銀)のJリート買入が、Jリート市場を下支えしていることがうかがえます。(図④)

Jリート投資の魅力

東京都心*のオフィス需要と
東京都就業者数の推移

図⑤

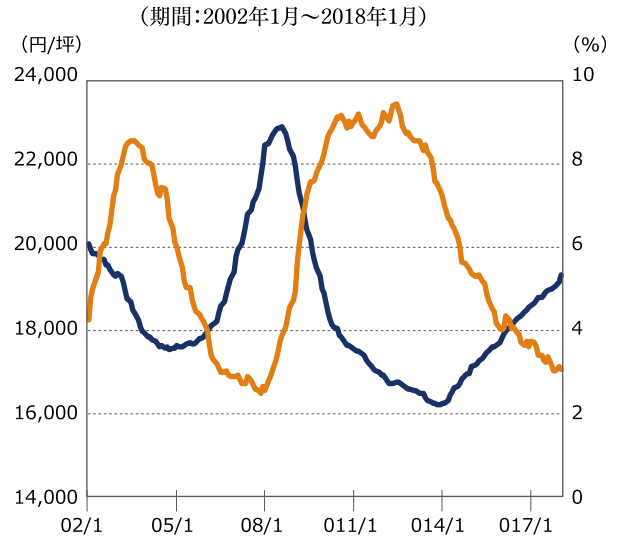


■ オフィス需要 (左軸) *都心:主要5区
○ 東京都就業者数 (右軸) (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

※東京都就業者数は四半期データ(期間:2002年1月~2017年9月)
出所:三鬼商事、東京都総務局統計部のデータを基に明治安田アセット
マネジメント作成

東京都心*のオフィス賃料と
空室率の推移

図⑥

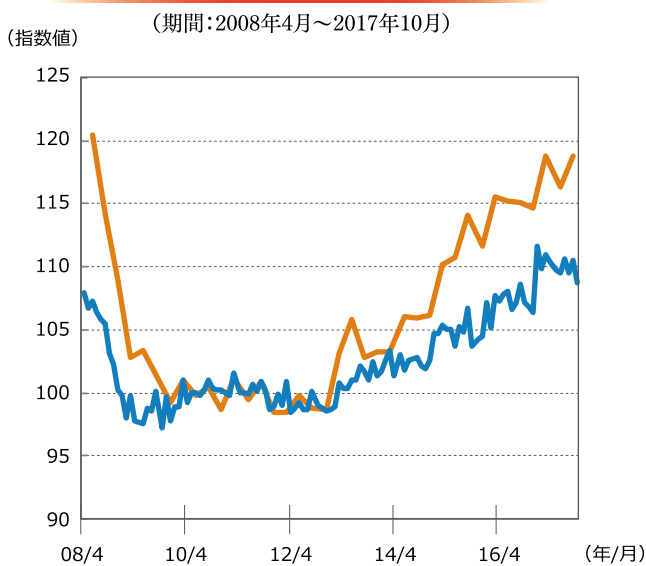


— 平均賃料 (左軸) *都心:主要5区
— 空室率 (右軸) (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

出所:三鬼商事のデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

不動産価格指数の推移
(2010年平均=100)

図⑦



— 商業用不動産 (全国)
— 住宅 (全国)

※商業用不動産(全国)は四半期データ(期間:2008年4月~2017年9月)
出所:国土交通省のデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

改善傾向にある不動産市況

- 東京の就業者数の増加に伴い、都心のオフィス需要も拡大しています。(図⑤)
- オフィス空室率の低下を受け、2014年以降オフィス賃料は上昇傾向にあります。(図⑥)
- 商業用不動産価格は、2013年以降堅調に推移しており、住宅価格も底堅い動きが続いています。(図⑦)

※上記はあくまでも過去の実績であり、将来の動向や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、上記の見解や見通し等は資料作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

Jリートが保有する物件例



日本プロロジスリート投資法人

(物流施設) プロロジスパーク茨木

※写真提供：プロロジス・リート・マネジメント



コンフォリア・レジデンシャル投資法人

(賃貸マンション) コンフォリア新宿イーストサイドタワー

※写真提供：コンフォリア・レジデンシャル投資法人



星野リゾート・リート投資法人

(リゾート施設) 星のや軽井沢、星のや京都

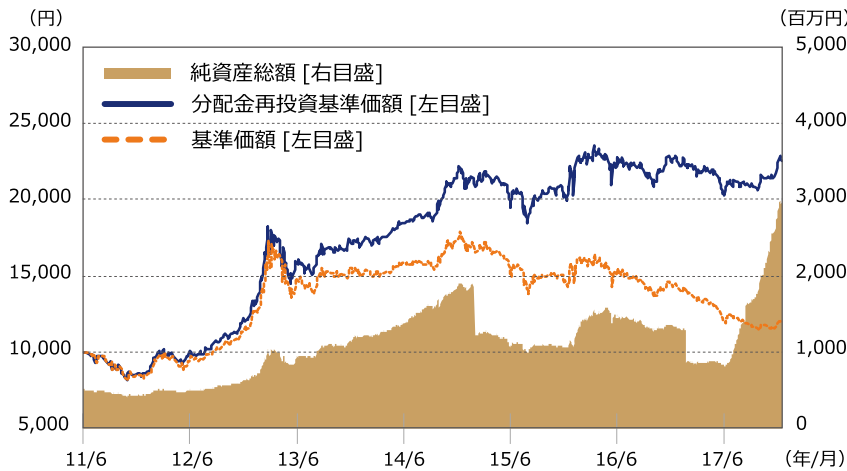
※写真提供：星野リゾート



※上記の個別銘柄、物件への言及はあくまでも例示をもって理解を深めていただくためのものであり、個別銘柄の推奨または投資勧誘を目的としたものではありません。また、今後当ファンドが上記の個別銘柄に投資することを保証するものではありません。

基準価額および純資産総額の推移

期間：2011年6月30日(設定日)～2018年1月31日



ファンドの概況

【基準価額および純資産総額】

設定日	2011年6月30日
決算日	毎月18日 (休業日の場合は翌営業日)
基準価額(円)	11,953
純資産総額(億円)	30.03

【基準価額の騰落率】

設定来	125.85%
3年前比	5.25%
1年前比	-1.23%
6ヵ月前比	5.68%
3ヵ月前比	8.19%

【分配金(10,000口当たり、税引前)の推移】

決算期 決算月	第65期 17年2月	第66期 17年3月	第67期 17年4月	第68期 17年5月	第69期 17年6月	第70期 17年7月	第71期 17年8月	第72期 17年9月	第73期 17年10月	第74期 17年11月	第75期 17年12月	第76期 18年1月	設定来 累計
分配金	150円	150円	150円	200円	200円	200円	200円	200円	200円	200円	200円	200円	8,990円

※分配金再投資基準価額は信託報酬除後のものであり、分配金実績があった場合に税引前分配金を再投資したものととして算出しています。信託報酬率は後記の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

※分配金は、委託会社が収益分配方針に基づき決定しますので、将来の支払いおよび分配金額について、あらかじめ一定の額を示唆・保証するものではありません。今後の市場環境や運用状況によっては分配金額の変更あるいは分配金が支払われない場合もあります。

※基準価額の騰落率は税引前分配金を再投資したものととして算出しています。騰落率の計算は決算日ベースです。

組入資産の状況

【Jリート組入上位10銘柄】(組入銘柄数：27)

	銘柄名	種類・用途	組入比率
1	日本プロロジスリート投資法人	商業・物流等	6.3%
2	野村不動産マスターファンド投資法人	オフィス	5.6%
3	日本リテールファンド投資法人	商業・物流等	5.6%
4	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	オフィス	5.4%
5	オリックス不動産投資法人	オフィス	5.3%
6	日本ビルファンド投資法人	オフィス	4.9%
7	大和証券オフィス投資法人	オフィス	4.8%
8	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス	4.3%
9	ケネディクス商業リート投資法人	商業・物流等	4.3%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	住宅	4.1%

※組入上位10銘柄の比率は、マザーファンドへの投資を通じた対純資産総額比です。

※用途別比率は、マザーファンドにおける組入Jリートの評価金額合計に対する割合です。

※東証REIT用途別指数の用途区分により分類。東証REITオフィス指数、東証REIT住宅指数および東証REIT商業・物流指数は、株式会社東京証券取引所(株)東京証券取引所の知的財産であり、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は、(株)東京証券取引所が有しています。

※上記はあくまでも過去の実績であり、将来の動向や運用成果等を示唆・保証するものではありません。

【Jリート用途別比率】

	種類・用途	組入比率
1	オフィス	48.3%
2	住宅	14.7%
3	商業・物流等	37.0%

【国内債券組入銘柄】(組入銘柄数：0)

	銘柄名	組入比率
1	-	-



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。

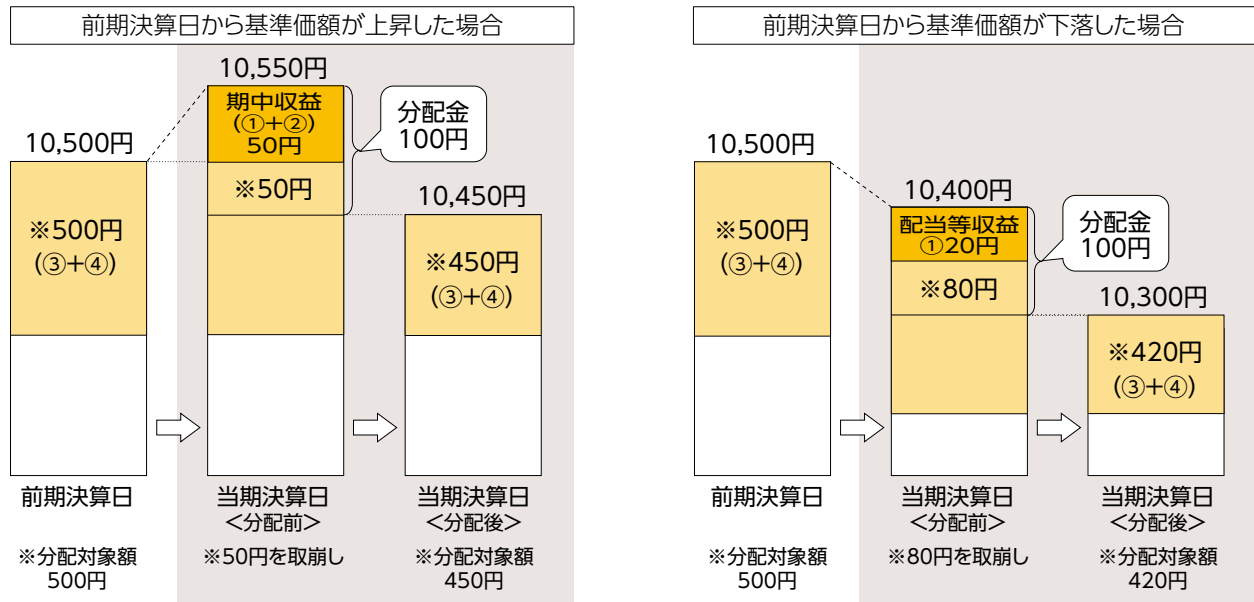
投資信託で分配金が支払われるイメージ



※上記は投資信託での分配金の支払いをイメージ図にしたものです。

- 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。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

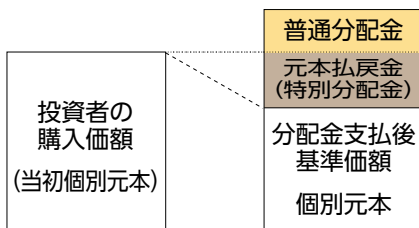


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益、②経費控除後の評価益を含む売買益、③分配準備積立金、④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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。

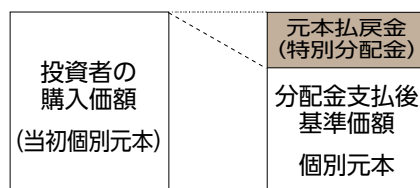
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンドの購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※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。

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(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。分配後の投資者(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。

(注) 普通分配金に対する課税については、「投資信託説明書(交付目論見書等)」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

投資リスク

※詳しくは、最新の投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

■ 基準価額の変動要因

明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)は、マザーファンドを通じてリート(不動産投資信託)、あるいは直接公債など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は変動します。

したがって、金融機関の預貯金と異なり投資元本は保証されず、元本を割り込むおそれがあります。また、ファンドの信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。

なお、ファンドが有する主なリスクは以下の通りです。

<主な変動要因>

リートリスク	賃料の値上げ・値下げ、入居率(空室率)の増減はリートの収益に大きな影響を与えます。自然災害等によって保有不動産に大きな損害等が生じた場合等、リートの価格は大きく変動することも予想されます。また、大きな損害等が生じなくとも、不動産の老朽化や立地環境の変化等によっても不動産の価値は変動する場合があります。 また、リートに関する法律(税制度、会計制度等)が変更となった場合、保有不動産を取り巻く規制(建築規制、環境規制等)に変更があった場合など、リートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。 ※上記はリートの持つ様々なリスク等のうち、主なリスク等について説明したものであり、すべてのリスク等を網羅したものではありません。
債券価格変動リスク	債券(公社債等)の価格は、金融情勢・金利変動および信用度等の影響を受けて変動します。一般に債券の価格は、市中金利の水準が上昇すると下落します。保有する債券価格の下落は、ファンドの基準価額を下げる要因となります。
信用リスク	投資している有価証券等の発行体において、利払いや償還金の支払い遅延等の債務不履行が起こる可能性があります。 また、有価証券への投資等ファンドに関する取引において、取引の相手方の業績悪化や倒産等による契約不履行が起こ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

- 有価証券を売買しようとする際、需要または供給が少ない場合、希望する時期・価格・数量による売買ができなくなることがあります。
- 当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行う部分があります。ファミリーファンド方式には運用の効率性等の利点がありますが、マザーファンドにおいて他のベビーファンドの追加設定・解約等に伴う売買等を行う場合には、当ファンドの基準価額は影響を受けることがあります。
- 資金動向、市況動向等によっては、投資方針に沿う運用ができない場合があります。
- 収益分配は、計算期間中に発生した運用収益(経費控除後の配当等収益および売買益(評価益を含みます。))を超えて行われる場合があるため、分配水準は必ずしも当該計算期間中の収益率を示すものではありません。
投資者の個別元本(追加型投資信託を保有する投資者毎の取得元本)の状況により、分配金額の全部または一部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。
分配金は純資産から支払われるため、分配金支払いに伴う純資産の減少により基準価額が下落する要因となります。当該計算期間中の運用収益を超える分配を行う場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べ下落することとなります。

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。

ファンドの関係法人、その他

■ 委託会社その他の関係法人の概要

委託会社	明治安田アセットマネジメント株式会社 ファンドの運用の指図等を行います。
受託会社	三菱UFJ信託銀行株式会社 ファンドの財産の保管および管理等を行います。
販売会社	(委託会社にお問合わせください) 募集の取扱い、販売、換金請求の受付、分配金・償還金・換金代金の支払い等を行います。

- ファンドの基準価額等については、下記の照会先までお問合わせください。

明治安田アセットマネジメント株式会社 電話番号 0120-565787 (受付時間: 営業日の午前9時~午後5時)
ホームページアドレス <http://www.myam.co.jp/>

手続・手数料等

※詳しくは、最新の投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

■ お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社へお問合わせください。
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。(基準価額は1万口当たりで表しています。以下同じ) ※基準価額は販売会社または委託会社へお問合わせください。
換金単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社へお問合わせください。
換金価額	換金申込受付日の基準価額から0.2%の信託財産留保額を控除した額とします。
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目から受益者に支払います。
申込締切時間	原則として、販売会社の営業日の午後3時までには販売会社が受付けた分を当日の申込みとします。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金の申込みには制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、決済機能の停止その他やむを得ない事情があるときは、申込みの受付を中止すること、およびすでに受付けた申込みの受付を取消すことがあります。
信託期間	無期限(2011年6月30日設定)
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回るようになった場合、またはこの信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき、あるいはやむを得ない事情が発生したときは、受託会社と合意のうえ、この信託契約を解約し、信託を終了させることができます。
決算日	毎月18日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。 ※当ファンドには「分配金受取りコース」と「分配金再投資コース」があります。お取扱可能なコースおよびコース名称は販売会社により異なる場合があります。
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の適用対象です。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。

■ ファンドの費用・税金

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入価額に3.24%(<u>税抜3.0%</u>)を上限として販売会社が別途定める料率を乗じて得た額とします。 詳細については、お申込みの各販売会社までお問合わせください。 ※購入時手数料は、購入時の商品説明、事務手続き等の対価として販売会社にお支払いいただけます。
信託財産留保額	換金申込受付日の基準価額に0.2%の率を乗じて得た額を、ご換金時にご負担いただけます。

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの計算期間を通じて毎日、信託財産の純資産総額に対し、 <u>年0.972%(税抜0.9%)</u> の率を乗じて得た金額とし、毎計算期末または信託終了のときに信託財産中から支払われます。		
	配分	料率(年率)	役務の内容
	委託会社	0.432%(<u>税抜0.4%</u>)	ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価
	販売会社	0.486%(<u>税抜0.45%</u>)	購入後の情報提供、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等の対価
	受託会社	0.054%(<u>税抜0.05%</u>)	ファンド財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価
合計	<u>0.972%(税抜0.9%)</u>	運用管理費用(信託報酬) = 運用期間中の日々の基準価額×信託報酬率	
その他の費用・手数料	信託財産の監査にかかる費用(監査費用)として、監査法人に年0.0054%(<u>税抜0.005%</u>)を支払う他、有価証券等の売買の際に売買仲介人に支払う売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、その他信託事務の処理に要する費用等がある場合には、信託財産でご負担いただけます。 ※その他の費用については、運用状況等により変動しますので、事前に料率、上限額等を表示することができません。また、監査費用は監査法人等によって見直され、変更される場合があります。		

※当該手数料等の合計額については、投資者の皆さまの保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

ファンドの税金

- ・税金は表に記載の時期に適用されます。
- ・下記の税率は個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税及び地方税	配当所得として課税します。 普通分配金に対して…………… 20.315%
換金(解約)時及び償還時	所得税及び地方税	譲渡所得として課税します。 換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して…………… 20.315%

※上記は2018年1月末現在のものです。

※少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」、「ジュニアNISA(ニーサ)」をご利用の場合、詳しくは、販売会社へお問合わせください。

※法人の場合については上記と異なります。

※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更されることがあります。税金の取扱いの詳細につきましては、税務専門家等にご確認されることをお勧めいたします。



■ご留意事項

- 当資料は、明治安田アセットマネジメント株式会社が作成した販売用資料であり、法令に基づく開示書類ではありません。
- 投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しします投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。ご自身でご判断ください。
- 投資者の皆さまの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。また、投資信託は預貯金と異なります。
- 投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動します。投資信託の運用による損益は、すべて投資者の皆さまに帰属します。
- 投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではなく、また、登録金融機関から購入された投資信託は投資者保護基金の補償対象ではありません。
- 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、その正確性・完全性を保証するものではありません。また、当資料の記載内容、グラフ・数値等は資料作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料中に例示した個別銘柄について、当該銘柄の推奨または投資勧誘を目的としたものではなく、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。
- 当資料の運用実績に関するグラフ・数値等は、過去の実績を示したものであり、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。
- 当資料に指数・統計資料等が記載される場合、それらに関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利は、それらを作成・公表している各主体に帰属します。当資料にて使用した東証株価指数(TOPIX)、東証REIT指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利は、株式会社東京証券取引所に帰属します。なお、各主体は、当ファンドの運用成果等に関し、一切責任はありません。