

ニッセイJ-REITファンド(毎月決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

当ファンドは、特化型運用を行います。



■三菱UFJ銀行からのご留意事項

◎当ファンドは預金ではなく、三菱UFJ銀行は元本を保証しておりません。また、預金保険制度の対象ではありません。◎投資信託は、値動きのある有価証券等に投資しますので、価格変動リスク等があり、お受取金額が投資元本を大きく下回ることがあります。したがって投資元本および運用成果が保証されているものではありません。◎ご購入に際しては、購入時手数料(ご購入代金に応じて、最高2.16%*(税込))および保有期間中の運用管理費用(信託報酬)等の費用がかかります。*消費税率が10%になった場合は、最高2.2%となります。◎ご購入に際しては、必ず最新の「投資信託説明書(交付目論見書)」および「目論見書補完書面」により商品内容をご確認のうえ、ご自身でご判断ください。◎当ファンドをお取引いただくか否かが、三菱UFJ銀行におけるお客さまのほかの取引に影響を与えることはありません。◎当ファンドの購入代金に充当するための借入れを前提とした購入申込みはお受けできません。

【金融商品仲介口座を通じたご購入について】

・当ファンドは三菱UFJ銀行の投資信託口座のほかに金融商品仲介口座(三菱UFJモルガン・スタンレー証券の証券取引口座)を通じたお取扱いをしております。金融商品仲介口座を通じたご購入に際しては、あらかじめ三菱UFJモルガン・スタンレー証券の証券取引口座の開設が必要です(金融商品仲介口座の開設をお申込みいただくと、お取引口座は三菱UFJモルガン・スタンレー証券に開設されます)。

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。投資信託説明書(交付目論見書)は、三菱UFJ銀行の本・支店までご請求ください。

投資信託口座を通じたお取扱いの場合

お申込み・販売会社は



三菱UFJ銀行

株式会社三菱UFJ銀行
登録金融機関 関東財務局長(登金)第5号
加入協会：日本証券業協会／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

当行の苦情処理措置および紛争解決措置は
一般社団法人全国銀行協会または特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センターを利用します。

全国銀行協会相談室：0570-017109/03-5252-3772
証券・金融商品あっせん相談センター：0120-64-5005
受付時間：月～金曜日/9:00～17:00(祝日・12/31～1/3等を除く)

金融商品仲介口座を通じたお取扱いの場合

お問合せ・ご照会先



三菱UFJ銀行

株式会社三菱UFJ銀行
登録金融機関 関東財務局長(登金)第5号
加入協会：日本証券業協会／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

委託金融商品取引業者・販売会社は

三菱UFJモルガン・スタンレー証券

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2336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

設定・運用は



ニッセイアセットマネジメント

NISSAY
ASSET MANAGEMENT

ニッセイ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369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

コールセンター 0120-762-506
(午前9時～午後5時 土、日、祝祭日は除きます)

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>



リート J-REITとは



- **J**apanese **R**eal **E**state **I**nterest **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

2019年5月末現在

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。

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	10,477億円	2.7%	三井不動産
ジャパンリアルエステイト投資法人	8,934億円	3.0%	三菱地所
野村不動産マスターファンド投資法人	7,657億円	3.7%	野村不動産
日本リテールファンド投資法人	5,722億円	4.1%	三菱商事
ユナイテッド・アーバン投資法人	5,468億円	4.0%	丸紅

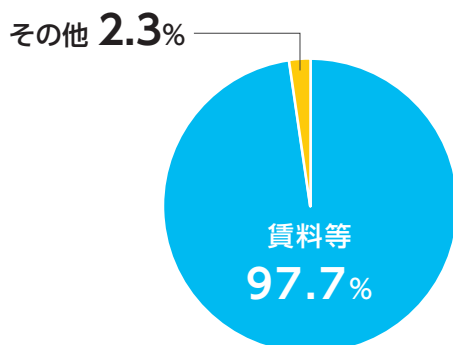
※当ファンドにおいて上記J-REITを購入することを保証するものではありません。また、個別のJ-REITを推奨するものではありません。

主な収益の源泉は賃料収入



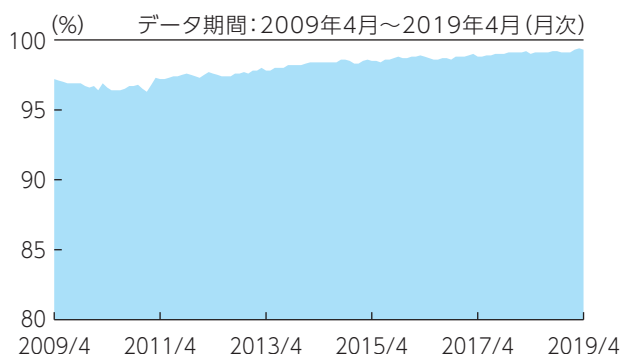
- J-REITの主な収益源である賃料は、テナントとの中長期的な契約に基づいて決められているため、景気動向に関わらず比較的安定しています。
- J-REITは競争力の高い優良物件を多く保有しており、稼働率は100%に近い水準で推移しています。

J-REIT営業収益の内訳



出所) 2019年6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。オフィスやホテルも含む都心型の大規模複合商業施設です。



IIF羽田空港 メ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

日本リテールファンド投資法人
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。



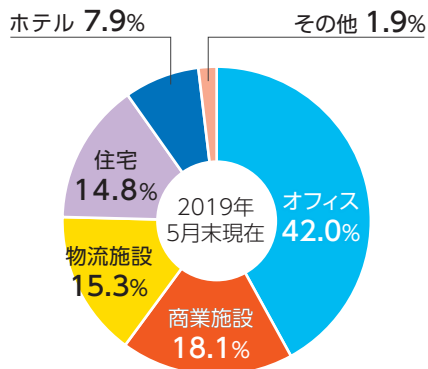
出所) 2019年6月現在の各社IR資料をもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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。

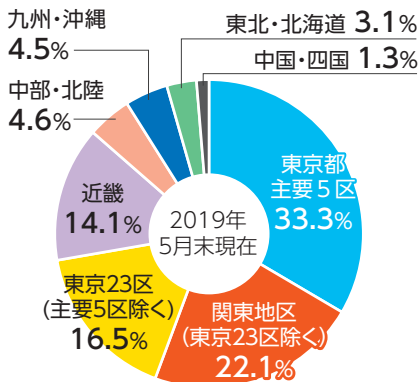
※当ファンドにおいて上記J-REITを購入することを保証するものではありません。また、個別のJ-REITを推奨するものではありません。

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。

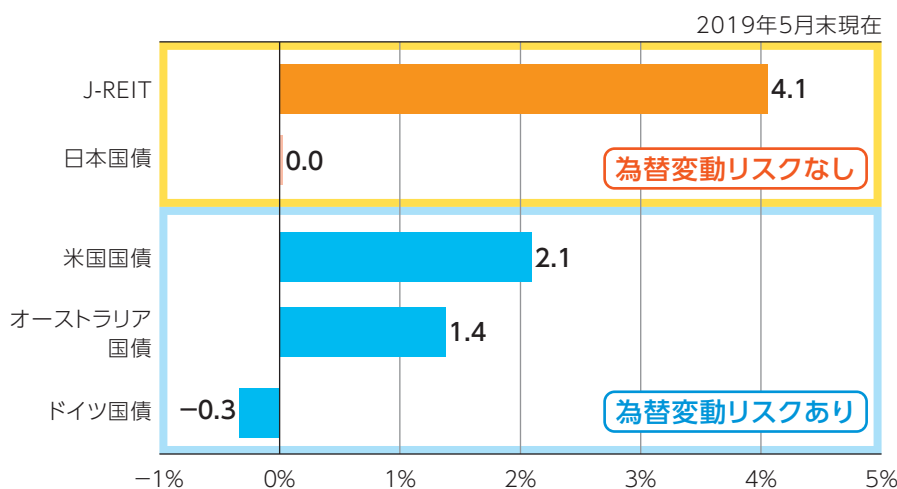
リート J-REITの魅力



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。

■ 2019年5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

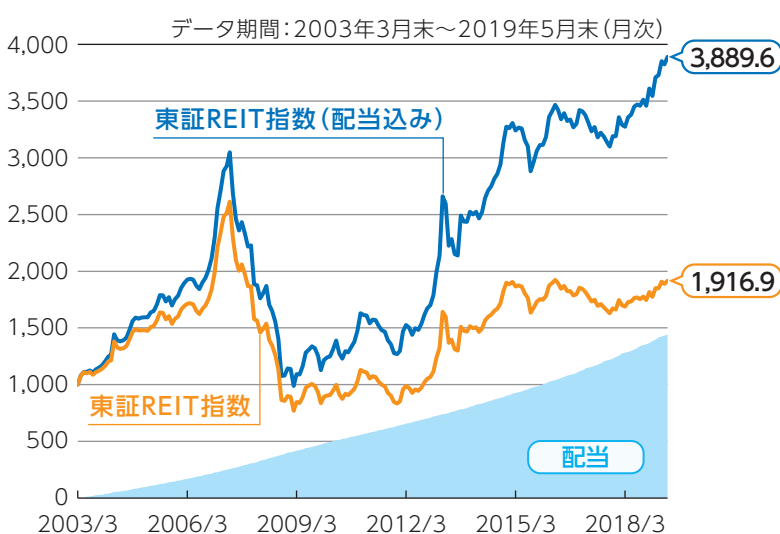
配当が運用収益を下支え



■ 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



出所) プルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
配当: 東証REIT指数(配当込み)と東証REIT指数をもとに算出した配当による寄与

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「資産買入等の基金」を廃止し、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を行うこととなりました。なお、2014年10月には年間900億円に相当するペースで残高が増加するよう買入額が拡大されています。

2017年6月 「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を策定

政府の「未来投資戦略2017」において、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増する目標が掲げられました。国土交通省はアクションプランを策定し、企業等が保有する不動産の活性化やリート市場等の改革などを推進しています。

配当がJ-REITの運用収益を下支えしているんだね!

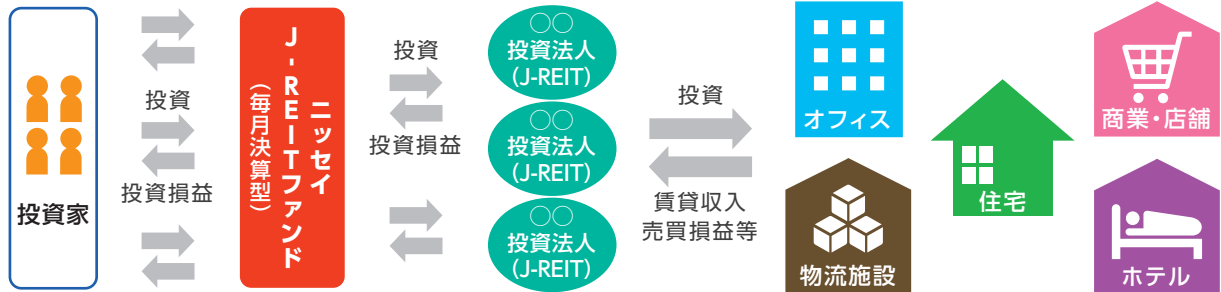


ファンドの特色



特色 1

国内の証券取引所に上場（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。

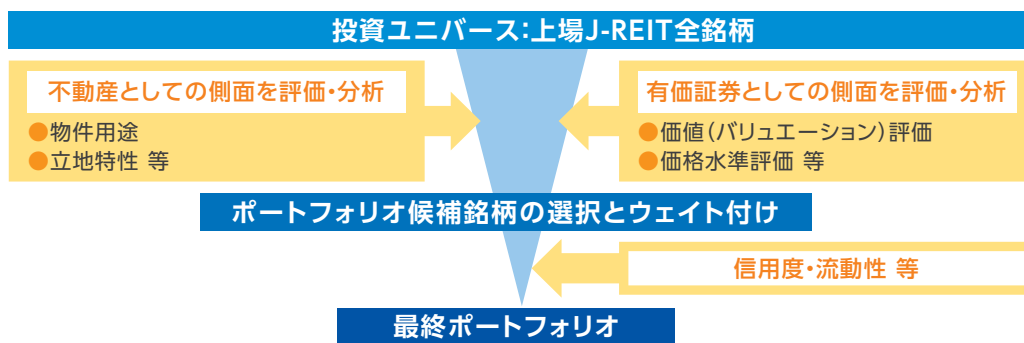


ファンドはポートフォリオの構築にあたり、J-REIT市場の動向等によっては、特定の銘柄に対しファンドの純資産総額の10%を超えて投資することがあります。このため、ファンドには、一般社団法人投資信託協会規則に定める寄与度が10%を超える支配的な銘柄が存在する場合があります。ファンドの特化型運用においては、当該銘柄のエクスポージャーが信託財産の純資産総額の35%を超えないよう運用を行います。当該銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

特色 2

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。



特色 3

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。

特色 4

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。
- 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。分配対象額が少額の場合には、分配を行わないこともあります。

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

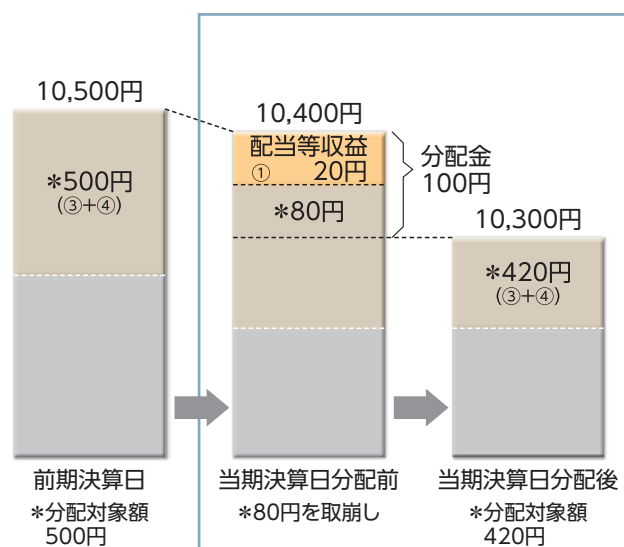
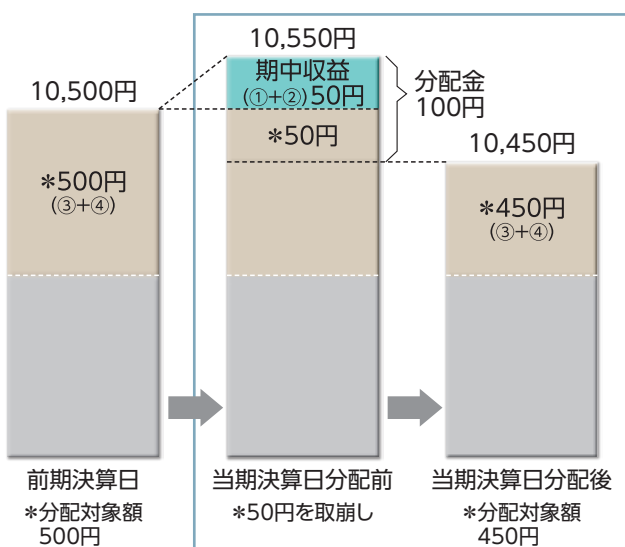


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



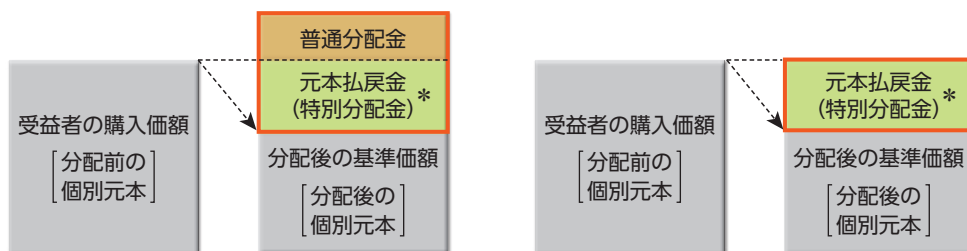
※ 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
 分配準備積立金: 期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。
 収益調整金: 追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

※ 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、ファンドの基準価額が下落することから、投資元本を割込むことがあります。
	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、それに伴いファンドの基準価額が下落することから、投資元本を割込むことがあります。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、それに伴いファンドの基準価額が下落することから、投資元本を割込むことがあります。
	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があり、ファンドの基準価額が下落することから、投資元本を割込むことがあります。
	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。	

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(三菱UFJ銀行でお申込みの場合)

購入単位	分配金再投資コース(累積投資コース):1万円以上1円単位 ※購入単位には購入時手数料(税込)が含まれます。投資信託口座を通じたお申込みの場合は上記以外の購入単位でのお取扱いもございます。 くわしくは、三菱UFJ銀行のホームページをご覧ください。
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。
換金単位	投資信託口座:1円以上1円単位、または1口以上1口単位、または全部。 金融商品仲介口座:1口以上1口単位、または全部。
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営業日目にお支払いします。
申込締切時間	原則として午後3時までに受付けた購入・換金のお申込みを当日のお申込み分とします。
換金制限	ありません。
信託期間	無期限(設定日:2006年6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12日(該当日が休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回の毎決算日に、収益分配方針に基づき収益分配を行います。 ただし、分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少および基準価額の下落要因となります。 ※「分配金再投資コース(累積投資コース)」の場合は、分配金は税金を差引いた後、自動的に無手数料で再投資されます。ただし、分配金を再投資せず、お客様の指定口座にご入金するお取扱いを希望される場合は、分配金出金(定期引出契約)をお申込みください。
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(三菱UFJ銀行でお申込みの場合)

投資者が直接的に負担する費用										
購入時	購入時手数料	<p>購入代金に応じて、右記に定める手数料率を購入金額に乗じて得た額とします。購入時手数料(税込)は、購入代金から差引かれます。</p> <p>*1 購入代金=購入金額(購入価額(1口当たり)×購入口数)+購入時手数料(税込)</p> <p>※インターネット取引でご購入の場合は、右記手数料率から10%優遇。 ※手数料率は変更となる場合があります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>購入代金*1</th> <th>手数料率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000万円未満</td> <td>2.16%*2(税抜2.0%)</td> </tr> <tr> <td>1,000万円以上1億円未満</td> <td>1.62%*2(税抜1.5%)</td> </tr> <tr> <td>1億円以上</td> <td>1.08%*2(税抜1.0%)</td> </tr> </tbody> </table>	購入代金*1	手数料率	1,000万円未満	2.16%*2(税抜2.0%)	1,000万円以上1億円未満	1.62%*2(税抜1.5%)	1億円以上	1.08%*2(税抜1.0%)
購入代金*1	手数料率									
1,000万円未満	2.16%*2(税抜2.0%)									
1,000万円以上1億円未満	1.62%*2(税抜1.5%)									
1億円以上	1.08%*2(税抜1.0%)									
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)	<p>ファンドの純資産総額に年率1.08%*2(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。</p> <p>●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。</p>								
	監査費用	<p>ファンドの純資産総額に年率0.0108%*2(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。</p>								
随時	その他の費用・手数料	<p>組入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。</p>								

❗ 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。

*2 消費税等相当額を付加した各種料率は、消費税率に応じて変更となります。

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)および目論見書補完書面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。金融商品取引業者(従来の証券会社)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。

●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

●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(購入・換金の取扱い等)*:[投資信託口座を通じたお取扱いの場合]株式会社三菱UFJ銀行

[金融商品仲介口座を通じたお取扱いの場合]三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
(金融商品仲介業務等を行う登録金融機関:株式会社三菱UFJ銀行)

※他の販売会社については、表紙に記載のニッセイアセットマネジメントの照会先でご確認いただけます。