



運用実績

基準価額・純資産の推移



基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資)

	1カ月	3カ月	6カ月	1年	3年	設定来
ファンド	0.8%	-3.6%	-1.8%	-5.7%	18.5%	146.4%

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

※基準価額は信託報酬控除後のものです。税引前分配金再投資基準価額は分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。なお、信託報酬率は「手続・手数料等」の「ファンドの費用」をご覧ください。

※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります(個人受益者の場合)。

※ファンド騰落率は分配金(税引前)を再投資したものと計算しており、実際の投資家利回りとは異なります。

※基準価額の前月末比は、決算日到来月に分配金支払実績がある場合、分配金込みで算出しています。

基準価額および純資産総額

基準価額	10,842円
前月末比	85円
純資産総額	763億円

実質組入比率

投資対象	比率
不動産投資信託証券	97.3%
短期金融資産等	2.7%

※対純資産総額比

分配の推移 (1万口当り、税引前)

第81期	2016年11月	40円
第82期	2016年12月	40円
第83期	2017年1月	140円
第84期	2017年2月	40円
第85期	2017年3月	40円
第86期	2017年4月	140円
第87期	2017年5月	40円
直近1年間累計		1,080円
設定来累計額		10,600円

マザーファンドの状況

組入上位10銘柄

	銘柄	比率
1	日本ビルファンド投資法人	6.6%
2	オリックス不動産投資法人	6.4%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	6.3%
4	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.9%
5	大和ハウスリート投資法人	5.8%
6	アドバンス・レジデンス投資法人	5.6%
7	日本リテールファンド投資法人	4.8%
8	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.7%
9	日本プロロジスリート投資法人	3.8%
10	日本アコモデーションファンド投資法人	3.5%

※対組入投資信託証券評価額比

ポートフォリオ情報

予想配当利回り	3.64%
組入銘柄数	48
純資産総額	3,431億円

※予想配当利回りは、組入銘柄が公表している予想配当利回りを加重平均したもので、当ファンドの予想配当利回りではありません。

※各投資法人のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

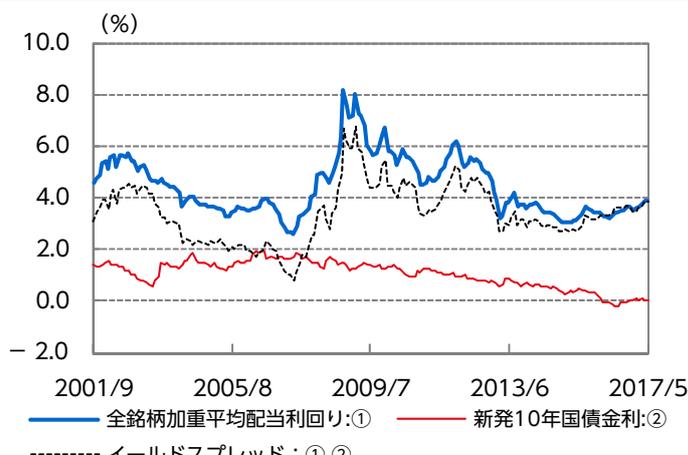
マーケットの状況

東証REIT指数(配当込み、配当除き)の推移



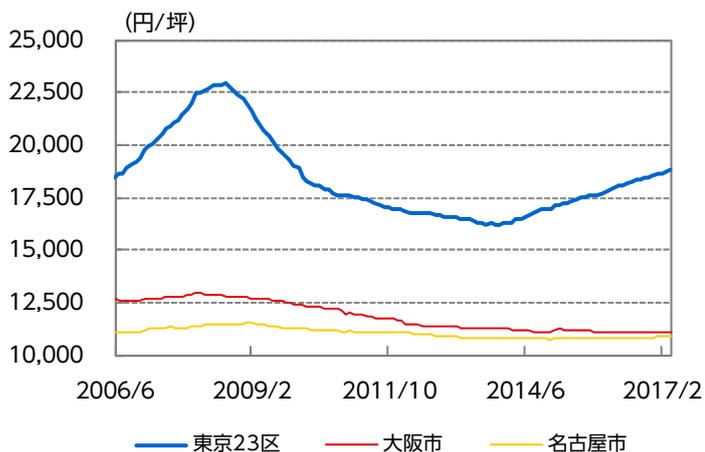
※ブルームバーグのデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

J-REIT配当利回りと長期金利の推移



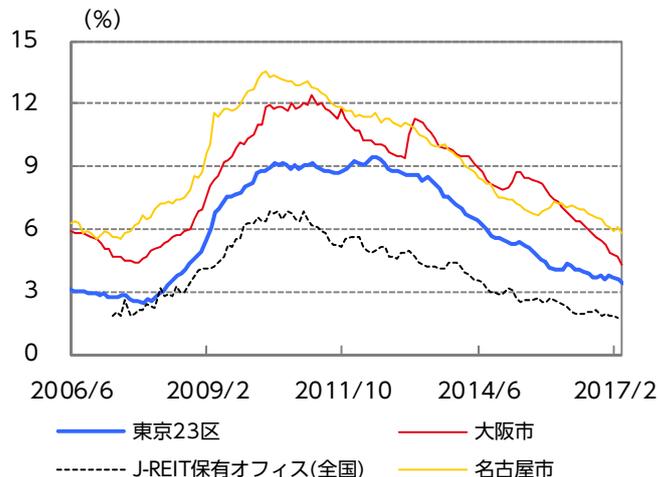
※QUICKのデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

募集賃料の推移



※ブルームバーグのデータ、投資信託協会のデータおよび三鬼商事のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。
※マンスリーレポート作成時点で取得可能なデータを使用しています。

空室率の推移



当月の市況動向

当月におけるJ-REIT市場(東証REIT指数配当込み)の騰落率は+1.13%となりました。当月末時点におけるJ-REITの予想分配金利回り(時価総額加重平均)は+3.88%、10年国債金利(長期金利)は+0.04%となり、イールドスプレッド(分配金利回りと10年金利の差)は約+3.84%です。

当月のJ-REIT市場は、上昇しました。月前半は国内の連休中に実施されたフランス大統領選の結果等を好感して、国内株式市場が堅調となりJ-REIT市場も上昇しました。月後半以降は、欧米株式市場の上昇を背景に国内株式市場は上昇する一方で、金利の先行き懸念などからJ-REITの値動きは鈍く軟調推移となりましたが、前月末対比では上昇して月を終えました。

当月におけるセクター別の動きとしては、ホテルセクターが相対的に堅調推移した一方、商業セクターが相対的に弱い動きとなりました。

当月における日銀のJ-REIT買い入れは約60億円となりました。

ファンドの状況

月間の売買としては、ラサールロジポート投資法人などを購入した一方、ジャパンリアルエステイト投資法人などを売却しました。

月末の基準価額はJ-REIT市場の動向を受けて、前月末比+85円(税引前分配金込み)となりました。

銘柄選択では、日本アコモデーションファンド投資法人を東証REIT指数構成比より多めに組み入れていたことなどがプラス寄与した反面、インヴィンシブル投資法人を東証REIT指数構成比より少なめに組み入れていたことなどがマイナス寄与しました。

マーケット環境

三鬼商事が発表した4月時点における都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の平均空室率は3.39%となり、前月比0.21ポイント下げました。

東証が毎月発表している投資部門別の売買状況によると、4月における主な買い越し主体は証券自己部門、主な売り越し主体は個人部門でした。

今後の見通し

J-REIT市場は、公募投信を中心とした個人投資家などからの資金流出はあったものの、国内長期金利が低水準で推移しており、分配金利回りへの相対的な魅力度の高い状況が継続していることから、需給面では良好な環境が継続すると考えます。

不動産ファンダメンタルズ(基礎的条件)については、オフィスビルの稼働率は引き続き高水準で推移しており、既存テナントの契約更改時に賃料引き上げを実施しやすい状態にあることから、今後も賃料は上昇基調で推移するものと考えます。なお、オフィスビルについては2018年度以降の大量供給に伴う需給の悪化が懸念されるものの、Sクラスビルの供給が主でありJ-REITの物件に直接的な影響は少ないと考えます。

こうした材料を背景に、中長期的にはJ-REIT市場は緩やかな上昇基調で推移すると考えています。一方で、トランプ米大統領の政策への懸念をはじめとした外部環境を要因とするリスクプレミアム(リスクのある投資に対して、投資家はそのリスク分に対して求める超過収益(上乗せ利益)のこと)の上昇は、J-REIT市場が弱含むリスクと捉えています。

ファンドの特色

- ①国内の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。
 - 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。
 - 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。
 - ④毎月、分配金をお支払いすることをめざします。
- ※分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向、残存信託期間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。
- ※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。

投資リスク

※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、リーートの経営や財務状況が悪化した場合、リー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。

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

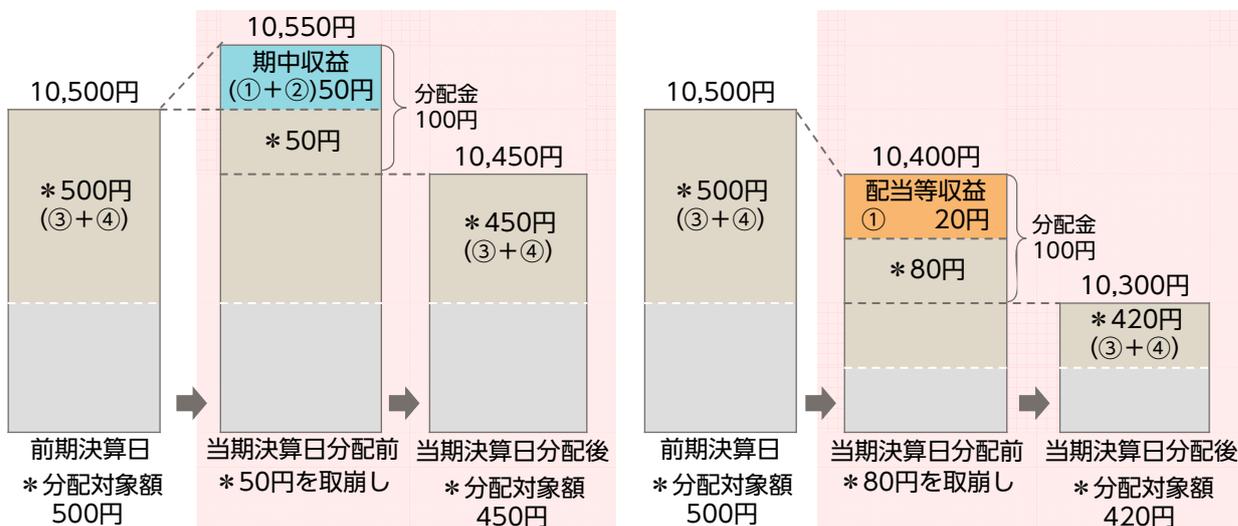


- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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。

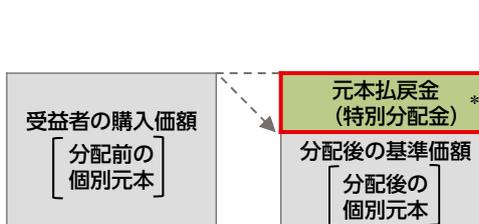
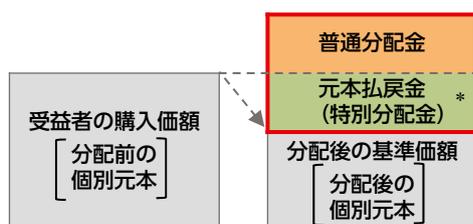
収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

❗ 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。

手続・手数料等

お申込みメモ ※基準価額は便宜上1万口当りに換算した価額で表示されます。

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時までに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	平成32年5月12日まで（設定日：平成22年2月22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。
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「愛称：NISA（ニーサ）」の適用対象です。NISAをご利用の場合、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問合せください。

! 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。

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 (1万口当り)	購入申込受付日の基準価額に 2.16%（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1.08%（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0.0108%（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。

税金

分配時の普通分配金、換金（解約）時および償還時の差益（譲渡益）に対して、所得税および地方税がかかります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

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 金融商品取引業者登録番号 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	ファンドに関するお問合せ先
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	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 (午前9時～午後5時 土、日、祝祭日は除きます) ホームページ： http://www.nam.co.jp/

ご留意いただきたい事項

- ①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、運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のもとなります。投資元本および利回りが保証された商品ではありません。
- ②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、販売会社よりお渡り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。
- ③投資信託は、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、登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金による支払いの対象にはなりません。
- ④投資信託のお取引に関しては、クーリング・オフ（金融商品取引法第37条の6の規定）の適用はありません。
- ⑤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。
- ⑥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。
- ⑦当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。

取扱販売会社一覧

※販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申込みを停止している場合があります。詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問合せください。

取扱販売会社名	登録金融機関		登録番号	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
	金融商品 取引業者	登録金融 機関					
株式会社SBI証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
光世証券株式会社	○		近畿財務局長(金商)第14号	○			
KOYO証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第1588号	○			
静銀ティーエム証券株式会社	○		東海財務局長(金商)第10号	○			
丸三証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第167号	○			
楽天証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
株式会社但馬銀行		○	近畿財務局長(登金)第14号	○			
株式会社百十四銀行		○	四国財務局長(登金)第5号	○		○	
株式会社みちのく銀行		○	東北財務局長(登金)第11号	○			