





# 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

2016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	8,994億円	2.6%	三井不動産
ジャパンリアルエステイト投資法人	8,104億円	2.7%	三菱地所
野村不動産マスターファンド投資法人	7,132億円	3.4%	野村不動産
日本リテールファンド投資法人	5,926億円	3.6%	三菱商事
ユナイテッド・アーバン投資法人	5,150億円	3.4%	丸紅

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

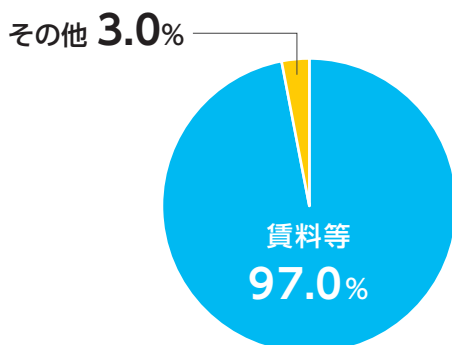
\*スポンサーとは、一般にJ-REITの設立母体となった企業のことであり、物件の取得や管理・運営等のサポートを行います。

## 主な収益の源泉は賃料収入



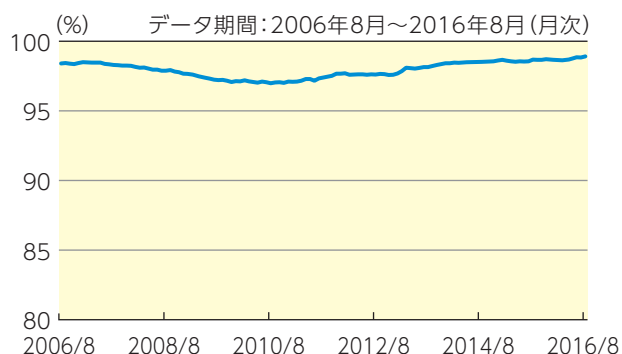
- J-REITの主な収益源である賃料は、テナントとの中長期的な契約に基づいて決められているため、景気動向に関わらず比較的安定しています。
- J-REITは競争力の高い優良物件を多く保有しており、入居率は100%に近い水準で推移しています。

### J-REIT営業収益の内訳



出所) 2016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保有物件入居率の推移



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

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。



## 三菱重工ビル

日本ビルファンド投資法人  
保有物件  
(オフィスビル)



### ワンポイント解説!

東京港区にあるこの物件は、三菱重工の本社が入居しています。



## 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。



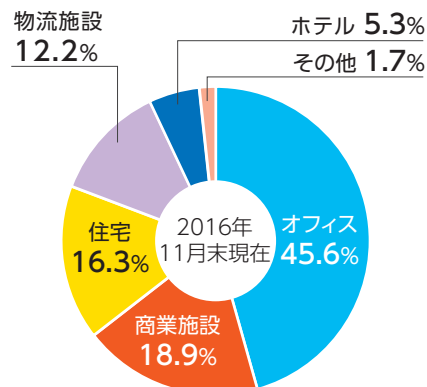
出所) 2016年12月現在の各社IR資料をもとにニッセイアセットマネジメント作成

※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。

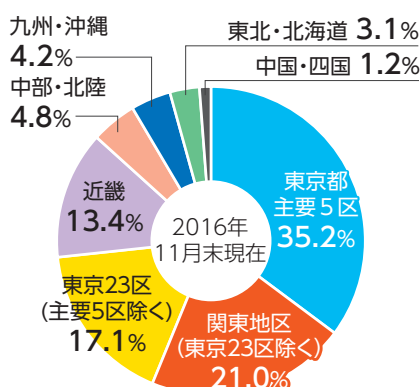
※当ファンドにおいて上記J-REITを購入することを保証するものではありません。また、個別のJ-REITを推奨するものではありません。

## 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

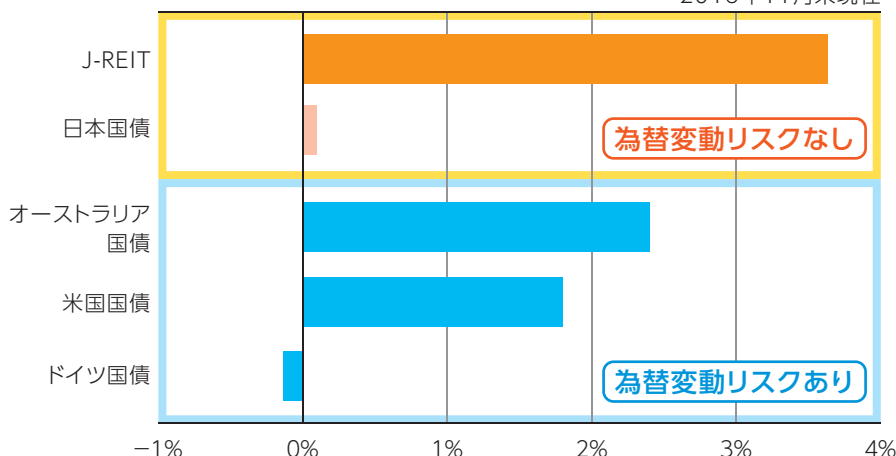


為替変動リスクを伴うことなく、海外債券に比べ高い利回りが期待できます。

■ 2016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

2016年11月末現在



出所) Citigroup Index 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: シティ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

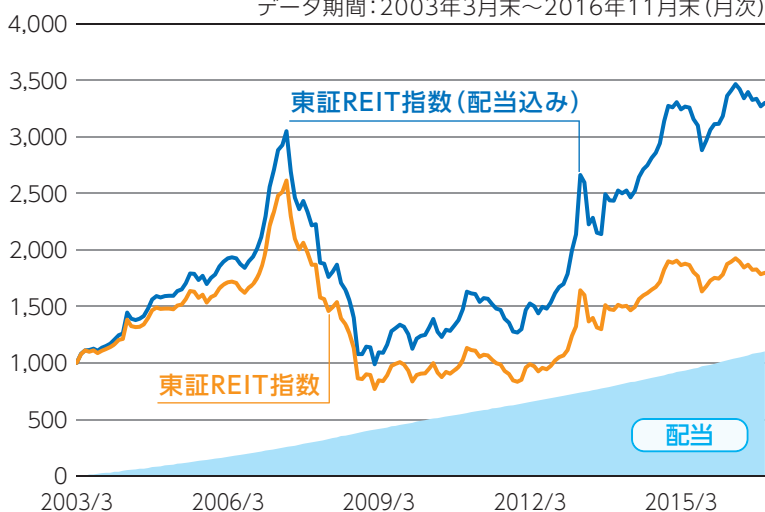


■ J-REITの価格は日々変動するものの、配当による運用収益の下支え効果が期待されます。

■ 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

データ期間: 2003年3月末~2016年11月末(月次)



出所) 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

2009年9月

#### 「不動産市場安定化ファンド」設立

金融機関や日本政策投資銀行等が共同で出資を行い、J-REITの資金繰り支援を目的として設立されました。

2010年10月

#### 「資産買入等の基金」設立

日本銀行は追加金融緩和策の一環として、同基金を設立し、J-REITの買入れを行いました。

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れ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。

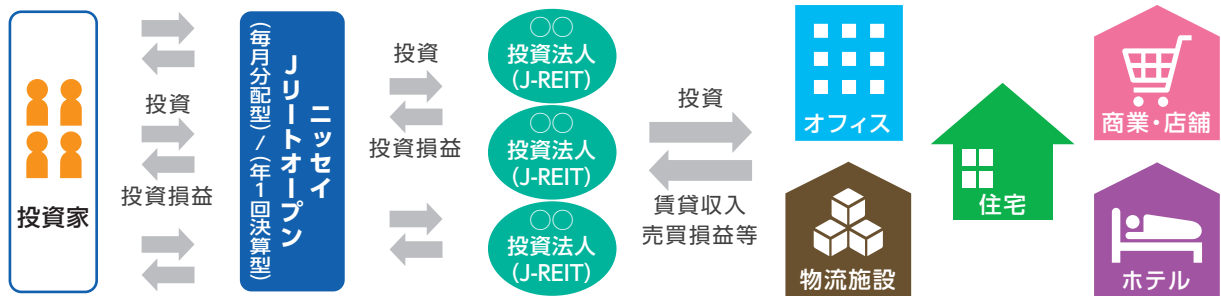
配当がJ-REITの運用収益を下支えしているんだね!



# ファンドの特色

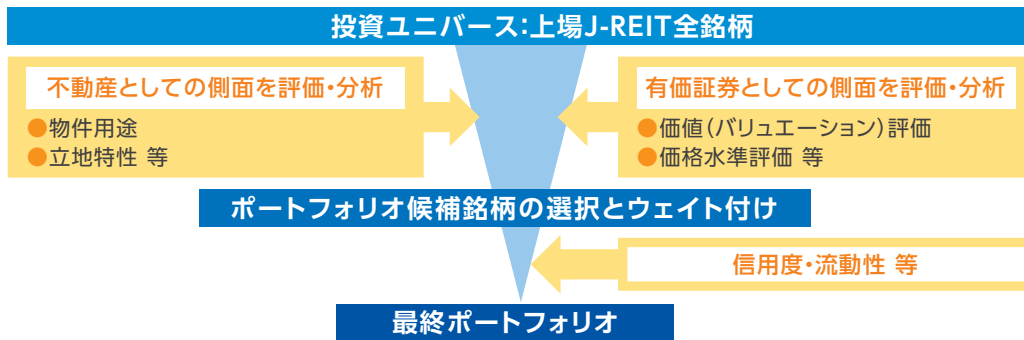


**国内の金融商品取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含む）している不動産投資信託証券（J-REIT）を実質的な主要投資対象とします。**

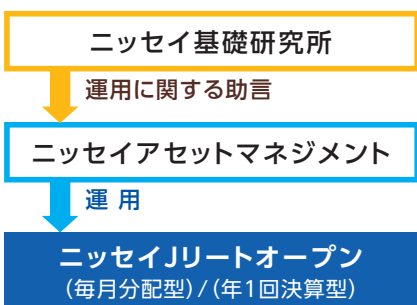


**運用にあたっては、「不動産としてのJ-REIT」と「有価証券としてのJ-REIT」の2つの側面に着目します。**

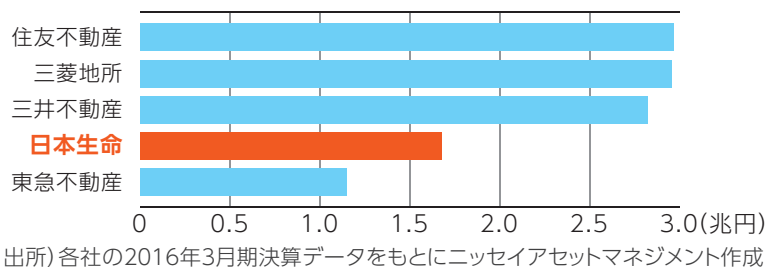
- J-REITが保有する不動産物件（不動産としての側面）とJ-REITの価格（有価証券としての側面）、2つの側面から相対的に評価・分析を行いポートフォリオ候補銘柄の選択とウェイト付けを行います。
- 候補銘柄の信用度、流動性等を勘案して最終ポートフォリオの構築を行います。



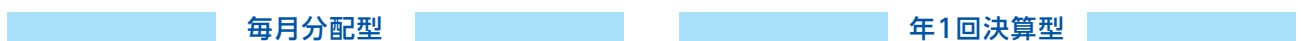
**ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびJ-REIT市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。**



【ご参考】大手不動産会社と日本生命の不動産保有実績



**毎月決算を行う「毎月分配型」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、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回決算を行います。**

- 毎年5月12日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行います。

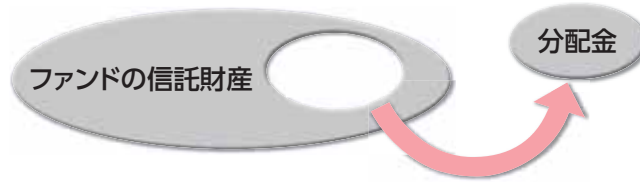
分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。分配対象額が少額の場合には、分配を行わないこともあります。将来の分配金の支払いおよび水準について、保証するものではありません。

# 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。

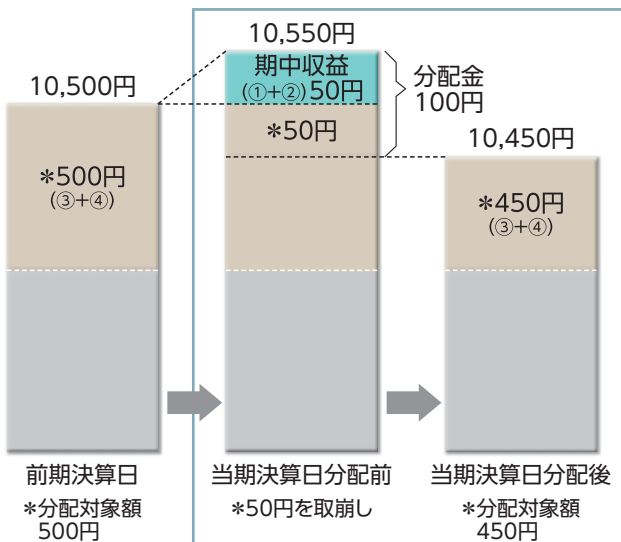
ファンドで分配金が支払われるイメージ



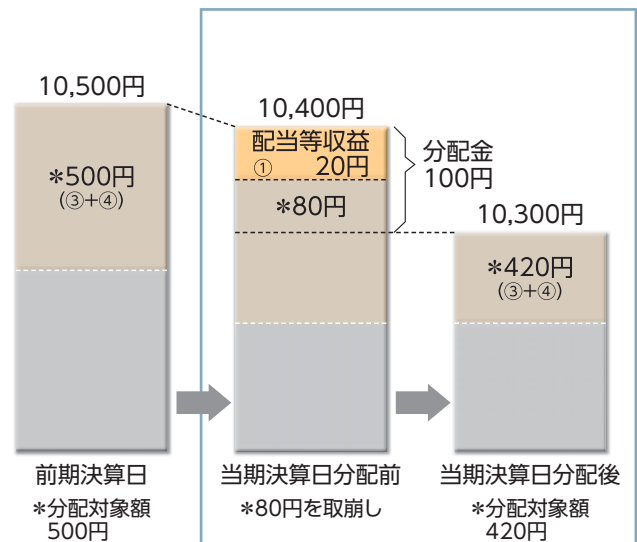
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

## 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



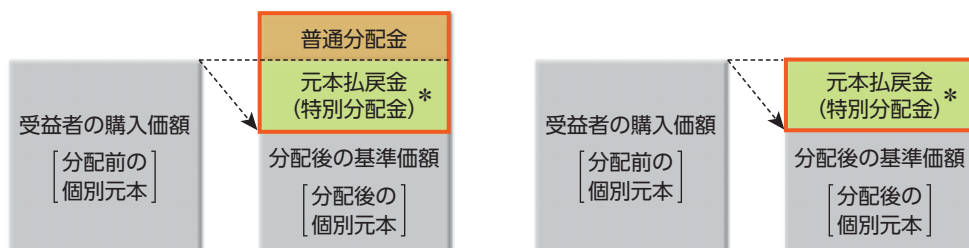
※ 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。  
 分配準備積立金: 期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。  
 収益調整金: 追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

※ 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。	

### 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、株式会社東京証券取引所が有しています。
- シティ各種インデックスは、Citigroup Index LLCが開発した債券指数で、著作権、商標権、知的財産権、その他一切の権利は、Citigroup Index LLCに帰属します。

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■毎月分配型:平成32年5月12日まで(設定日:平成22年2月22日)</li> <li>■年1回決算型:平成32年5月12日まで(設定日:平成25年6月24日)</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■毎月分配型:毎月12日(該当日が休業日の場合は翌営業日)</li> <li>■年1回決算型:5月12日(該当日が休業日の場合は翌営業日)</li> </ul>
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 (1万口当り)	購入申込受付日の基準価額に <b>2.16%(税抜2.0%)</b> 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 <b>年率1.08%(税抜1.0%)</b> 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。なお、「ファンドの費用」に記載の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る場合があります。

❗詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

## 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。

- 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 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 <http://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。