



## ニッセイJ-REITファンド(毎月決算型)

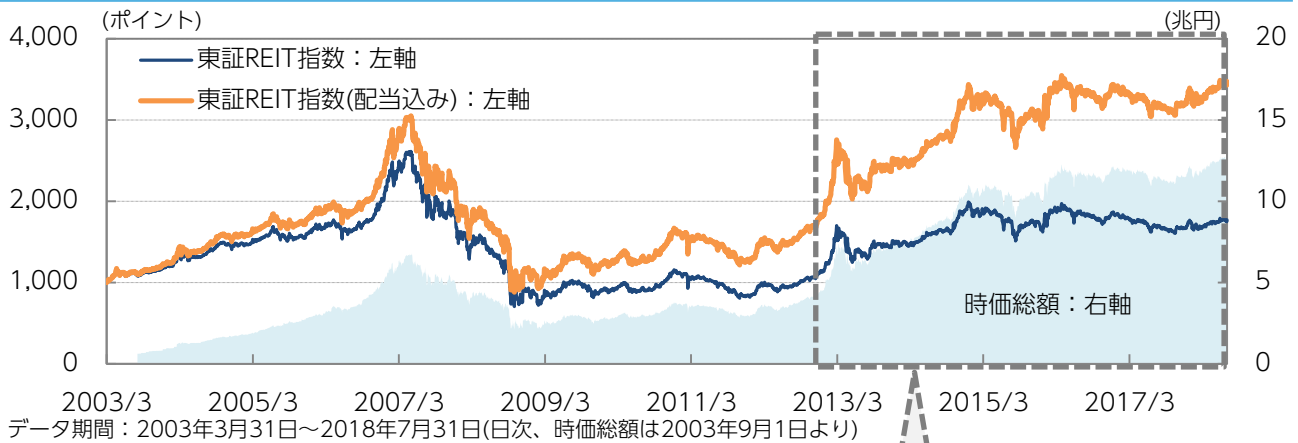
追加型投信／国内／不動産投信

### 市況動向と今後の見通しについて

東証REIT指数は2003年3月の公表開始以来堅調に推移してきましたが、2007年5月31日に最高値をつけた後、米国のサブプライム問題に端を発した世界的金融危機の影響を受けて大きく下落しました。2009年以降は政府による支援やオフィス市況改善への期待などを背景に東証REIT指数は回復傾向となりました。国内の景気回復や大規模な金融緩和などを背景に、東証REIT指数は上昇、時価総額も増加しています。

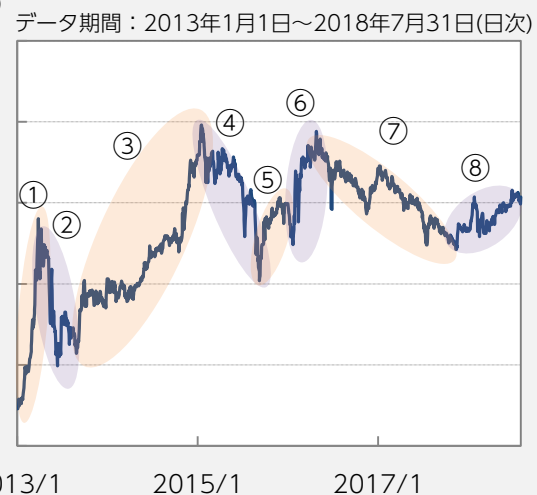
### J-REITの市況動向について(2018年7月末現在)

#### <東証REIT指数と時価総額の推移>



#### <日本銀行(日銀)が量的・質的緩和を導入した2013年以降の東証REIT指数の推移>

- ① 積極的な金融・財政政策への期待感を背景に上昇。
- ② 2013年4月に日銀が量的・質的金融緩和を発表、材料出尽くし感や利益確定売りから下落。
- ③ 長期金利が低下する中、相対的に高い配当利回りを求めて資金流入したことや、J-REITが年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)の投資対象となったことによる買い安心感から上昇。
- ④ ギリシャ問題や中国株式市場の暴落などを受けた世界的な投資家のリスク回避姿勢の強まりから下落。
- ⑤ 需給面の改善などにより反発するも、原油安等を背景とする世界経済への懸念を受けて投資家のリスク回避の動きが強まり下落。
- ⑥ 2016年1月、日銀がマイナス金利の導入を決定、長期金利がマイナス圏で推移するなかでJ-REITの配当利回りの相対的な魅力が高まり上昇。
- ⑦ イギリスの欧州連合(EU)離脱懸念による投資家のリスク回避姿勢の強まりや、2016年11月に米大統領選でトランプ氏が勝利したことで大規模な税制刺激策が行われるとの見方から米国長期金利が上昇したことを受けて国内長期金利にも上昇圧力が加かったことなどから下落。
- ⑧ 不動産市況が堅調であることに加え、魅力的な配当利回り水準にあるJ-REITの国内株式に対する出遅れ感が意識されたことなどから資金流入が進み上昇基調に転じる。



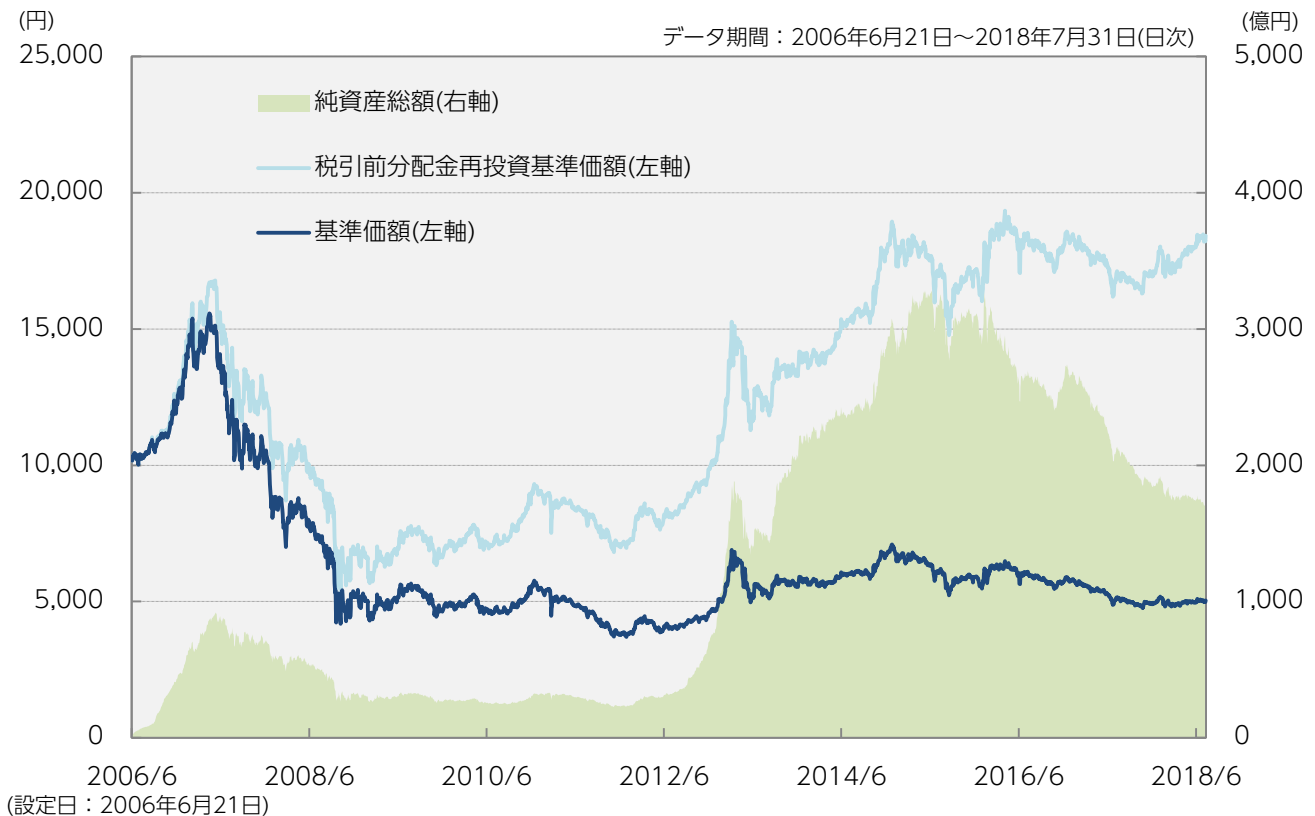
出所)ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

## 設定来の基準価額等の推移(2018年7月末現在)

当ファンドは、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。

設定から約12年が経過しましたが、ファンドのトータル・リターンを示す税引前分配金再投資基準価額は、設定来で84.2%上昇しております。また、毎決算日に分配金をお支払いすることをめざしており、設定来の累計支払額は8,270円となりました。

### <設定来の基準価額等の推移>



### <分配の推移(1万口当り、税引前)>

第105期 2017年7月	第106期 2017年8月	第107期 2017年9月	第108期 2017年10月	第109期 2017年11月	第110期 2017年12月	第111期 2018年1月
40円	40円	40円	40円	40円	40円	40円
第112期 2018年2月	第113期 2018年3月	第114期 2018年4月	第115期 2018年5月	第116期 2018年6月	第117期 2018年7月	設定来 累計額
40円	40円	40円	40円	40円	40円	8,270円

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。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。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)。

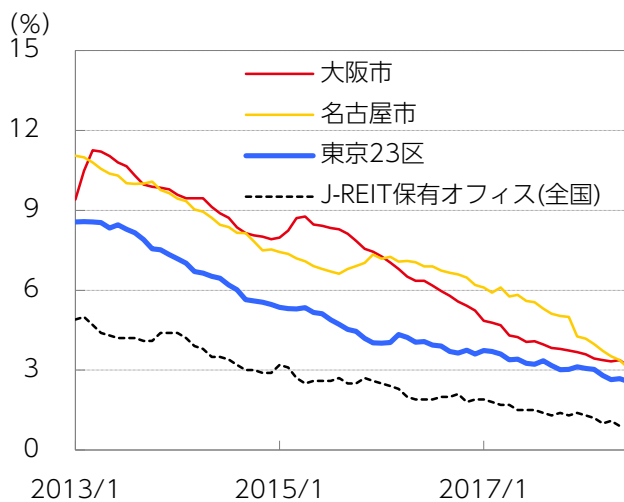
## 今後の見通し

J-REITは各種不動産に投資を行いますが、国内の不動産ファンダメンタルズ(賃料や稼働率等、不動産市場の基礎的条件)は改善傾向にあります。景気回復を受け、企業の本社機能の統合や移転・拡張などが積極的に行われていることなどから、主要ビジネス地区のオフィス空室率は低下傾向にあります。また、募集賃料も上昇傾向にあり、J-REIT保有物件の賃料上昇による収益拡大が期待されます。

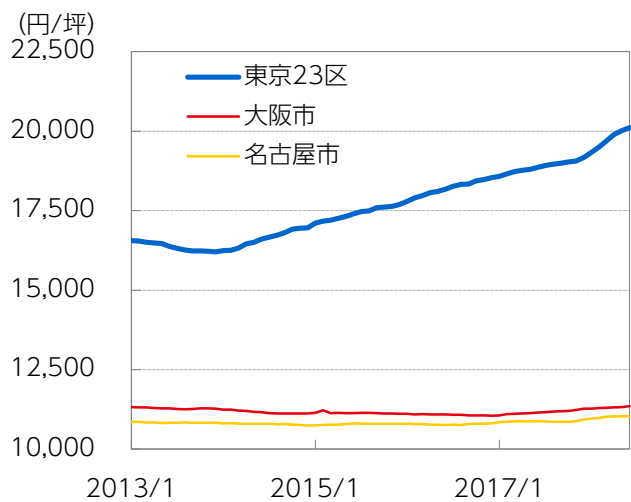
J-REITの予想配当利回りは2018年7月末時点で4.1%と過去平均を大きく上回る水準で推移しています。主要国と比較してもイールドスプレッドは相対的に高く、利回り面から投資妙味がある状況は継続していると考えられます。

7月30~31日に開かれた日銀金融政策決定会合において、日銀の黒田総裁は長期金利の変動幅が現状の倍程度まで拡大することを容認する発言を行っており、当面は金利上昇の許容範囲を探る展開を予想しますが、金利動向が落ち着いた後には相対的に高い配当利回りが評価される局面に回帰すると考えます。

### <空室率の推移>



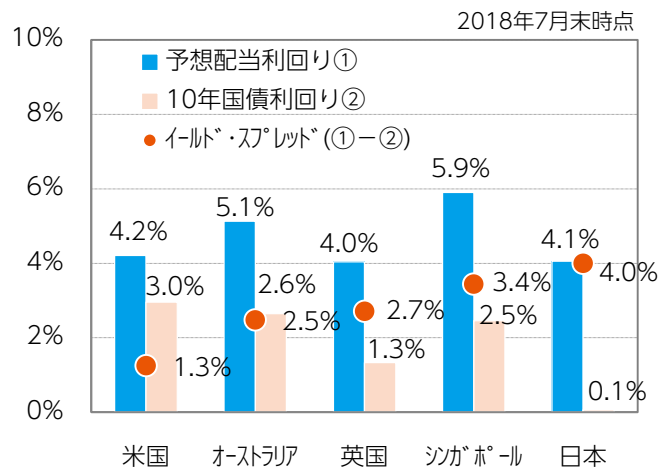
### <募集賃料の推移>



### <J-REITの予想配当利回りの推移>



### <主要国REIT市場のイールド・スプレッド>



出所)ブルームバーグ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

当資料作成時点で取得可能なデータを使用

データ期間: 空室率の推移の東京23区・大阪市・名古屋市は2013年1月~2018年6月(月次)、J-REIT保有オフィス(全国)は2013年1月~2018年5月(月次)、募集賃料の推移は2013年1月~2018年6月(月次)、J-REITの予想配当利回りの推移は2013年1月4日~2018年7月31日(日次)、予想配当利回り: 日本は東証上場全銘柄加重平均利回り、その他はS&P各国・地域REIT指数の利回り表示桁未満の数値がある場合は四捨五入で処理しています。

## ファンドの特色

- 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。
- 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。	

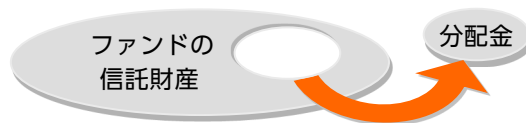
<当資料で使用している指数について>

- 東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所(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。
- S&P各種指数に関する著作権、知的所有権その他一切の権利はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックスに帰属します。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスは同社が公表する各指数またはそれに含まれるデータの正確性あるいは完全性を保証するものではなく、また同社が公表する各指数またはそれに含まれるデータを利用した結果生じた事項に関して保証等の責任を負う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。

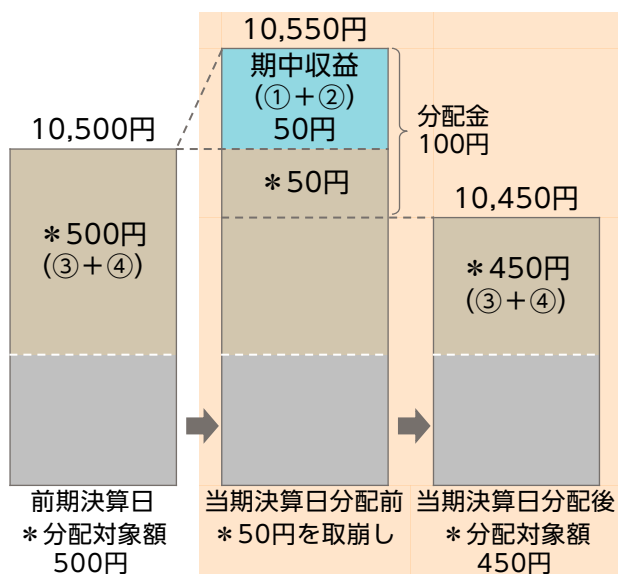
ファンドで分配金が支払われるイメージ



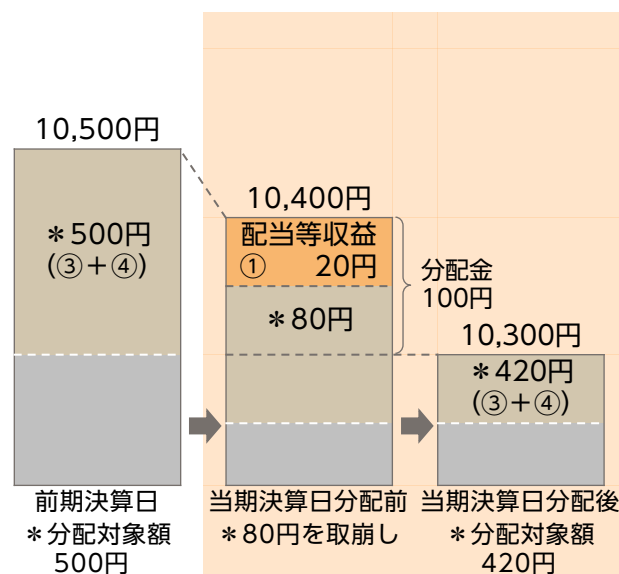
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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。

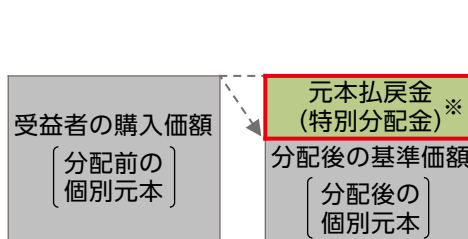
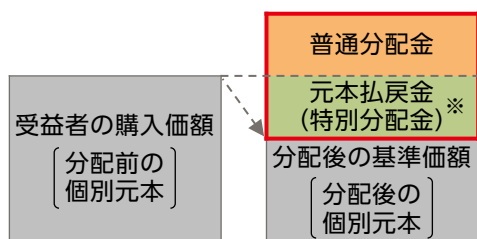
収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

❗ 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の方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。

## お申込みメモ／ファンドの費用

### お申込みメモ

購入時	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。
換金時	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。
申込について	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。
決算・分配	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。
その他	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。
	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%）を上限</b> 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いません。
	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。

### ご留意いただきたい事項

- 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のとなります。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。
- 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。

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もあります。  
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 金融商品取引業者	登録番号	一般社団法人第一種金融商品取引業協会			取扱販売会社名	登録金融機関 金融商品取引業者	登録番号	一般社団法人第一種金融商品取引業協会		
			一般社団法人 金融先物取引業協会	一般社団法人 日本投資顧問業協会	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 日本投資顧問業協会	日本証券業協会
株式会社SBI証券	○	関東財務局長(金商)第44号	○	○	○	株式会社ジャパンネット銀行	○	関東財務局長(登金)第624号	○	○	
ぐんぎん証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第2938号	○			株式会社十八銀行	○	福岡財務支局長(登金)第2号	○		
高木証券株式会社	○	近畿財務局長(金商)第20号	○			株式会社常陽銀行	○	関東財務局長(登金)第45号	○	○	
東海東京証券株式会社	○	東海財務局長(金商)第140号	○	○	○	株式会社千葉銀行	○	関東財務局長(登金)第39号	○	○	
西日本シティT証券株式会社	○	福岡財務支局長(金商)第75号	○			株式会社徳島銀行	○	四国財務局長(登金)第10号	○		
フィデリティ証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第152号	○			株式会社南都銀行	○	近畿財務局長(登金)第15号	○		
マネックス証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	株式会社三菱UFJ銀行	○	関東財務局長(登金)第5号	○	○	○
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第2336号	○	○	○	株式会社三菱UFJ銀行(委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)	○	関東財務局長(登金)第5号	○	○	○
楽天証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○						
株式会社イオン銀行	○	関東財務局長(登金)第633号	○								
株式会社香川銀行	○	四国財務局長(登金)第7号	○								
株式会社紀陽銀行	○	近畿財務局長(登金)第8号	○			三菱UFJ信託銀行株式会社	○	関東財務局長(登金)第33号	○	○	
株式会社群馬銀行	○	関東財務局長(登金)第46号	○	○		株式会社山形銀行	○	東北財務局長(登金)第12号	○		

委託会社【ファンドの運用の指図を行います】	ファンドに関するお問合せ先
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	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： <a href="https://www.nam.co.jp/">https://www.nam.co.jp/</a>
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	