



おとなのお財布<奇数月定額払出型>

追加型投信／国内／不動産投信 特化型

2019年1月決算について

当ファンドは2019年1月21日に第64期決算を迎えましたが、払出金(分配金)を300円(1万口当り、税引前)といたしましたので、お知らせ申し上げます。

なお、当ファンドは2018年12月に収益分配方針を変更し、奇数月の決算においては、300円(1万口当り、税引き前)を上限として、資金の払出し(分配)を行うことをめざすことといたしました。今後ご愛顧たまわりますよう、よろしくお願い申し上げます。

払出し(分配)のイメージ



奇数月の払出金(分配金)の上限(1万口当り、税引き前)

300円

奇数月の決算においては、計算期間中に発生した収益の多寡にかかわらず、投資者に対し資金の払出し(分配)を行うことをめざします。払出金(分配金)は、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。払出金(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。そのため、払出金(分配金)が支払われると、その金額相当分、基準価額は下落します。上記の奇数月の払出金(分配金)の上限は、当ファンドの収益率や利回りを示すものではありません。払出金(分配金)は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。ただし、委託会社の判断により、払出し(分配)を行わないことがあります。

基準価額・純資産の推移 (2019年1月21日現在)



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)。

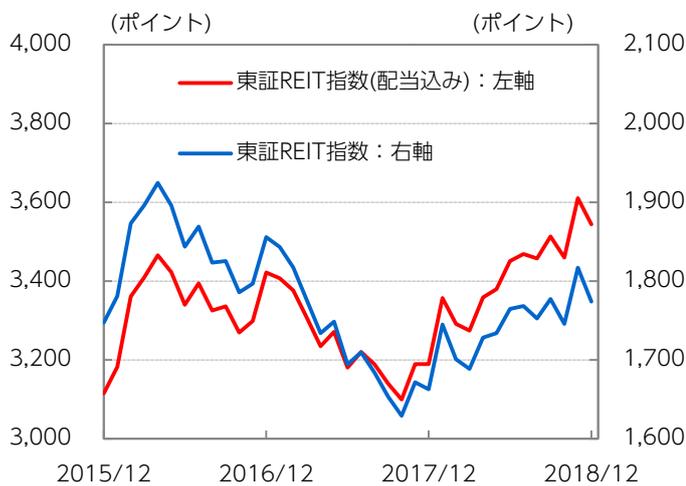
今後の見通し

足元のJ-REIT市場は、景気や政策の不透明感を背景とした投資家心理の悪化を受けて不安定な展開が続いています。一方、都心部オフィスへの旺盛な需要や低水準で推移する長期金利といったJ-REITを取り巻く外部環境は良好な状態が続いています。オフィスビルの稼働率は依然として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況です。

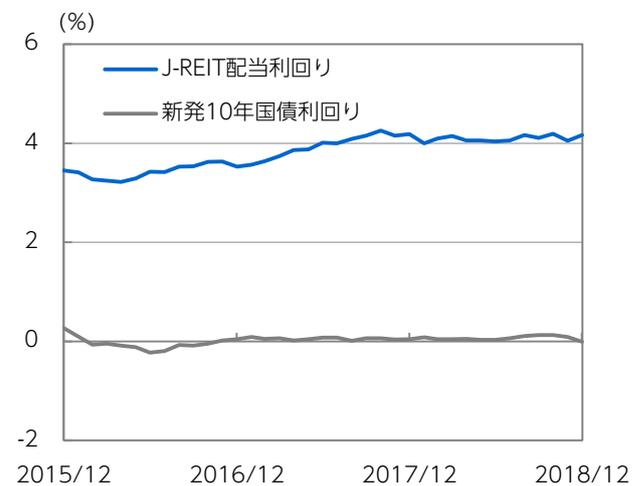
また、多くのJ-REITが、自己投資口取得や合併といった資本政策や、活発な不動産売買市場を活用した物件入れ替え、収益性に連動した資産運用報酬の導入などといった投資主価値向上を目的とする施策に積極的に取り組んでいます。

今後も投資主に配慮した取り組みの強化が期待されることなどから、J-REIT市場は当面底堅く推移すると期待されます。

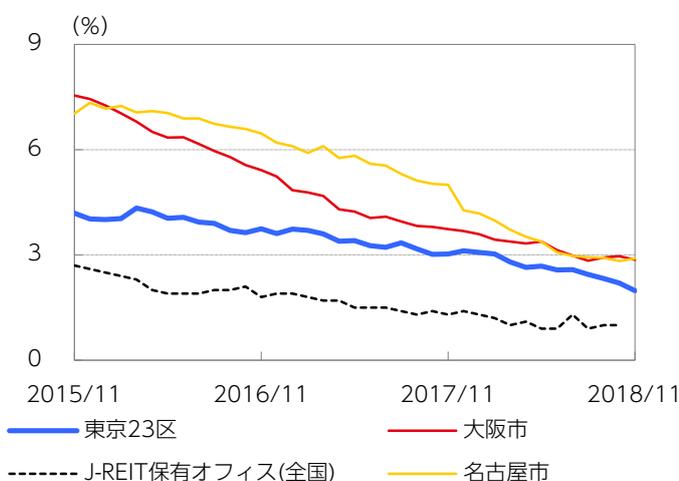
<東証REIT指数の推移>



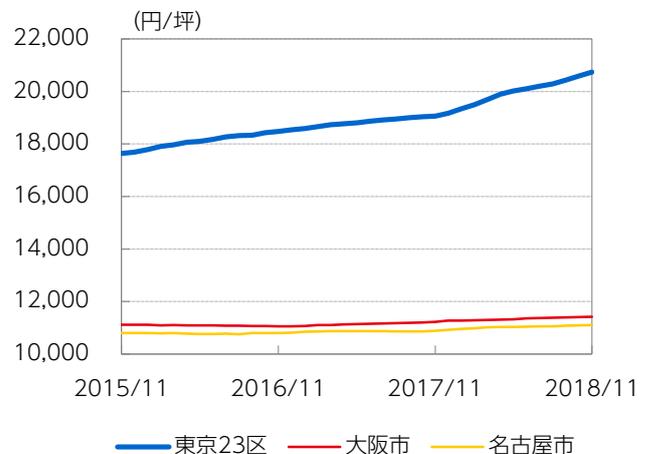
<J-REIT配当利回り・国債利回りの推移>



<空室率の推移>



<募集賃料の推移>



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
 データ期間：東証REIT指数・J-REIT配当利回り・新発10年国債利回りの推移は2015年12月末～2018年12月末(月次)、空室率の推移の東京23区・大阪市・名古屋市は2015年11月末～2018年11月末(月次)、J-REIT保有オフィス(全国)は2015年11月末～2018年10月末(月次)、募集賃料の推移は2015年11月～2018年11月(月次)

ファンドの特色

- ①国内の不動産投資信託証券(Jリート)を実質的な主要投資対象とします。
- 配当の安定性を重視した銘柄選択を行うとともに、投資環境に応じて実質的な組入比率をコントロールします。
 - ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびJリート市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。

ファンドはポートフォリオの構築にあたり、Jリート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。

- ②奇数月の決算においては、300円(1万口当り、税引き前)を上限として、資金の払出し(分配)を行うことをめざします。
- ※ 払出(分配)金額は、委託会社が原則として、毎月の払出(分配)水準*に基づき、これを上限として払出(分配)額を決定します。ただし、払出(分配)対象額が少額の場合には、払出し(分配)を行わないことがあります。
- * 毎月の払出(分配)水準
 奇数月の決算日：300円(1万口当り、税引き前)
 偶数月の決算日：払出し(分配)を抑制する方針
- ※ 将来の払出金(分配金)の支払いおよびその金額について、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(J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。	

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。

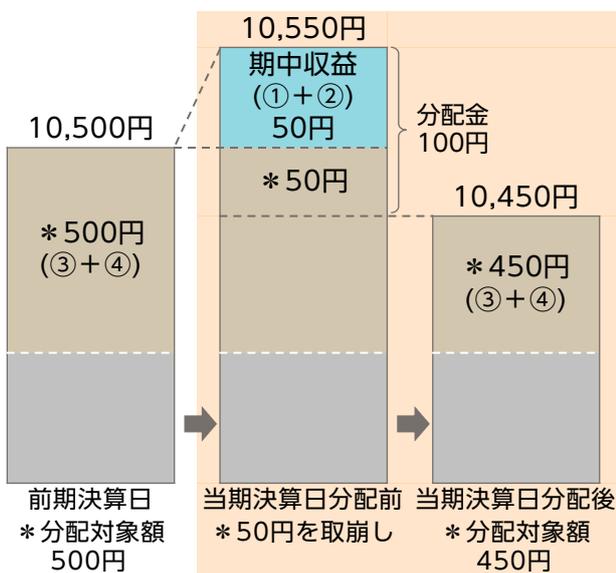
ファンドで分配金が支払われるイメージ



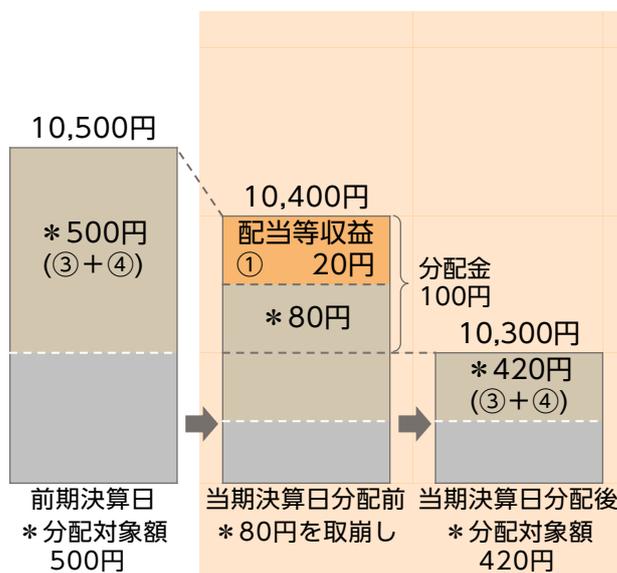
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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。

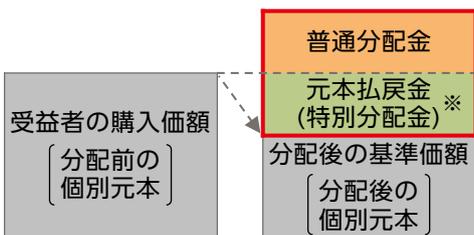
分配準備積立金：期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。

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。

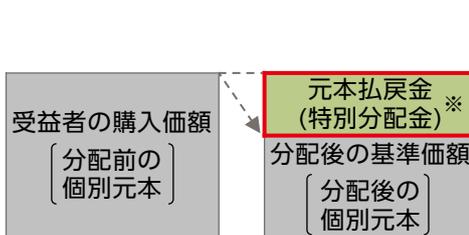
❗ 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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。

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 2.7% (税抜2.5%) 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1.0692% (税抜0.99%) をかけた額とし、ファンドからご負担いただけます。 ● 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リート)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けます。
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けます。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。

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	○		○	○
楽天証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○

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。

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： https://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	