



<購入・換金手数料なし> ニッセイJリートインデックスファンド

追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

本書は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書です。

ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は、下記の委託会社のホームページで閲覧またはダウンロードすることができます。また、本書には約款の主な内容が含まれておりますが、約款の全文は投資信託説明書(請求目論見書)に添付されています。

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

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

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

お問合せ 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/>

●委託会社の情報 (2020年5月末現在)

委託会社名 ニッセイアセットマネジメント株式会社	資本金 100億円
設立年月日 1995年4月4日	運用する 投資信託財産の 合計純資産総額 8兆9,476億円

●商品分類等

商品分類				属性区分				
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)	補足分類	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	対象インデックス
追加型	国内	不動産投信	インデックス型	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年1回	日本	ファミリー ファンド	その他 (東証REIT指数)

商品分類および属性区分の内容については、一般社団法人投資信託協会ホームページ <https://www.toushin.or.jp/>にてご確認ください。

- 本書により行う「<購入・換金手数料なし>ニッセイリートインデックスファンド」の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を2020年8月12日に関東財務局長に提出しており、2020年8月13日にその届出の効力が生じております。
- ファンドは、投資信託及び投資法人に関する法律に基づいて組成された金融商品であり、同法では商品内容の重大な変更の際には、事前に受益者(既にファンドをお持ちの投資者)の意向を確認する手続きが規定されています。また、ファンドの信託財産は、受託会社により保管されますが、信託法によって受託会社の固有財産との分別管理等が義務付けられています。
- 商品内容・販売会社に関するお問合せは、委託会社のコールセンターで承っております。
- 基準価額(便宜上1万口当りに換算した価額で表示されます)については、原則として計算日の翌日付の日本経済新聞朝刊(ファンド掲載名:手数料無JRI)および委託会社のコールセンター・ホームページにてご確認ください。
- 投資信託説明書(請求目論見書)は、投資者のご請求により販売会社から交付されます。ご請求された場合には、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。

1. ファンドの目的・特色

ファンドの目的

「ニッセイJ-REITインデックスマザーファンド」を通じて、実質的に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まず)している不動産投資信託証券(不動産投資法人の投資証券または不動産投資信託の受益証券をいいます)に投資することにより、東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する成果を目標に運用を行います。

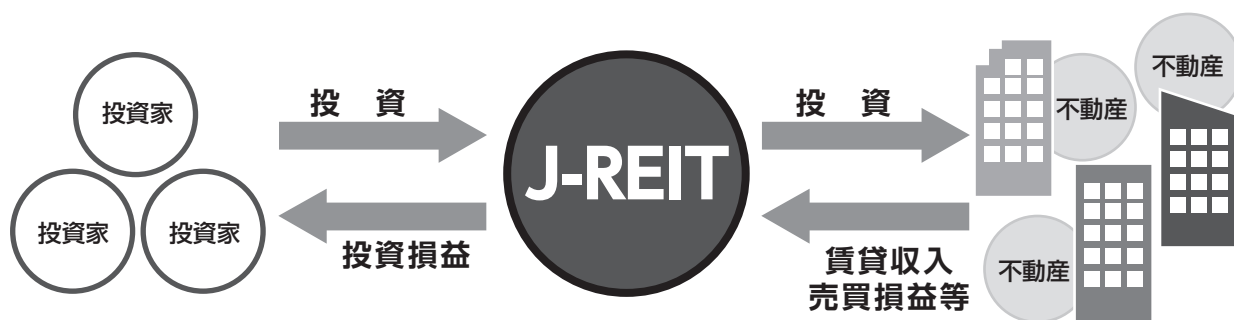
ファンドの特色

1 国内の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券(以下「J-REIT」^{※1}とといいます)に投資することにより、東証REIT指数(配当込み)^{※2}の動きに連動する成果を目標とします。

※1 J-REITとは

- ・Japanese Real Estate Investment Trust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*。
- *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。

〈J-REITの仕組み〉



※2 東証REIT指数(配当込み)とは

- ・東証REIT指数は、東京証券取引所に上場する不動産投資信託(Real Estate Investment Trust)全銘柄を対象とした株価指数です。
- ・東証REIT指数は、基準日である2003年3月31日の時価総額を1,000とした場合に、現在の時価総額がどの程度かを表します。配当込み指数の算出にあたっては、配当金の権利落ちによる市場価格の調整が考慮され、基準日の時価総額修正が行われます。
- ・東証REIT指数は、以下の数式で算出されます。

$$\frac{\text{当日の時価総額}}{\text{基準日の時価総額}} \times 1,000$$

なお、新規上場、上場廃止など市場変動以外の要因により、時価総額が変わる場合には、基準時の時価総額を修正して、指数の連続性を維持します。

- ファンドは東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する成果をめざし、同指数構成銘柄^{※3}に投資を行います。なお、各銘柄の投資比率は、同指数における比率を原則とします。

※3 東証REIT指数に採用されている銘柄および採用が決定された銘柄

1. ファンドの目的・特色

2 購入時および換金時の手数料は無料です。

- 購入時の購入時手数料および換金時の換金時手数料、信託財産留保額はありませぬ。
- ・ 保有期間中に運用管理費用(信託報酬)等をファンドからご負担いただきます。

〈基準価額と指数の連動性に関する留意点〉

ファンドは東証REIT指数(配当込み)に連動する投資成果をめざしますが、主に以下の理由から基準価額と当該指数との動きが完全に一致しないことがあります。

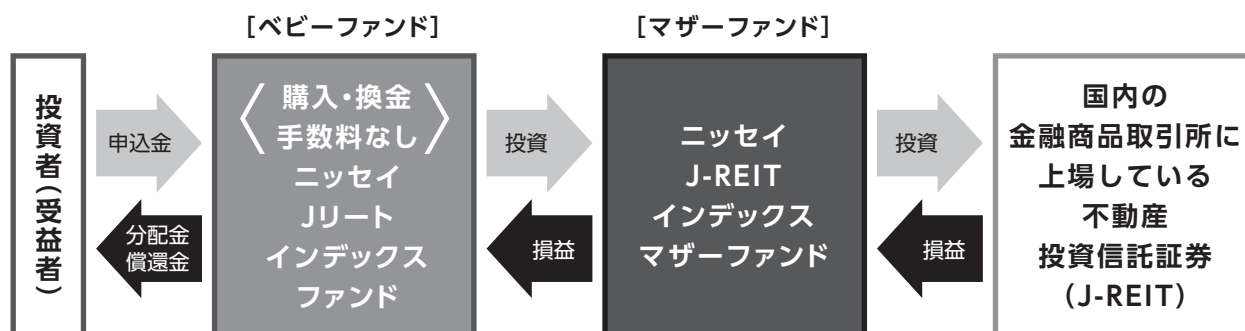
- ・ ファンドは、当該指数の構成銘柄のすべてを指数の算出方法どおりに組入れられない場合があること
- ・ ファンドは、流動性確保のために現金・預金等を保有すること
- ・ ファンドは、信託報酬等の管理費用負担および売買委託手数料等の取引コストを負担すること
- ・ ファンドにおける有価証券売買時の約定価格と基準価額の算出に使用する価格の不一致
- ・ 当該指数の算出に使用する価格と基準価額の算出に使用する価格の不一致
- ・ 当該指数の構成銘柄の入替えあるいは当該指数の算出方法の変更による影響

● 東証REIT指数の著作権等について

- ① 東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所(以下「㈱東京証券取引所」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㈱東京証券取引所が有しています。
- ② ㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の停止または東証REIT指数の商標の変更もしくは使用の停止を行うことができます。
- ③ ㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の東証REIT指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
- ④ ㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- ⑤ 本件ファンドは、㈱東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではありません。
- ⑥ ㈱東京証券取引所は、本件ファンドの購入者または公衆に対し、本件ファンドの説明、投資のアドバイスをする義務を負いません。
- ⑦ ㈱東京証券取引所は、ニッセイアセットマネジメント株式会社または本件ファンドの購入者のニーズを、東証REIT指数の指数値を算出する銘柄構成、計算に考慮するものではありません。
- ⑧ 以上の項目に限らず、㈱東京証券取引所は本件ファンドの設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

●ファンドの仕組み

ファンドは「ファミリーファンド方式」で運用を行います。ファミリーファンド方式とは、投資者からの資金をまとめてベビーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資して、その実質的な運用をマザーファンドにて行う仕組みです。



・マザーファンドは不動産投資信託証券に投資するファンド・オブ・ファンズです。

❗ マザーファンドに投資する他のベビーファンドの追加設定・解約等にもとない、ファンドの基準価額が影響を受けることがあります。

●主な投資制限

投資信託証券	投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。
同一銘柄の投資信託証券	同一銘柄の投資信託証券(マザーファンドは除きます)への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。 ただし、東証REIT指数(配当込み)における時価の構成割合が30%を超える投資信託証券がある場合には、当該投資信託証券を東証REIT指数(配当込み)における構成割合の範囲で投資することができるものとします。
株式	株式への直接投資は行いません。
外貨建資産	外貨建資産への投資は行いません。

●収益分配方針

- 分配対象額は、経費控除後の配当等収益および売買益(評価益を含みます)等の全額とします。
- 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。

資金動向、市況動向等によっては、前述のような運用ができない場合があります。

2.投資リスク

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。また、東証REIT指数(配当込み)の動きに連動することを目標に運用しますので、東証REIT指数(配当込み)の動きにより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。	

・基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

その他の留意点

○分配金に関しては、以下の事項にご留意ください。

- ・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。
- ・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。
- ・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。

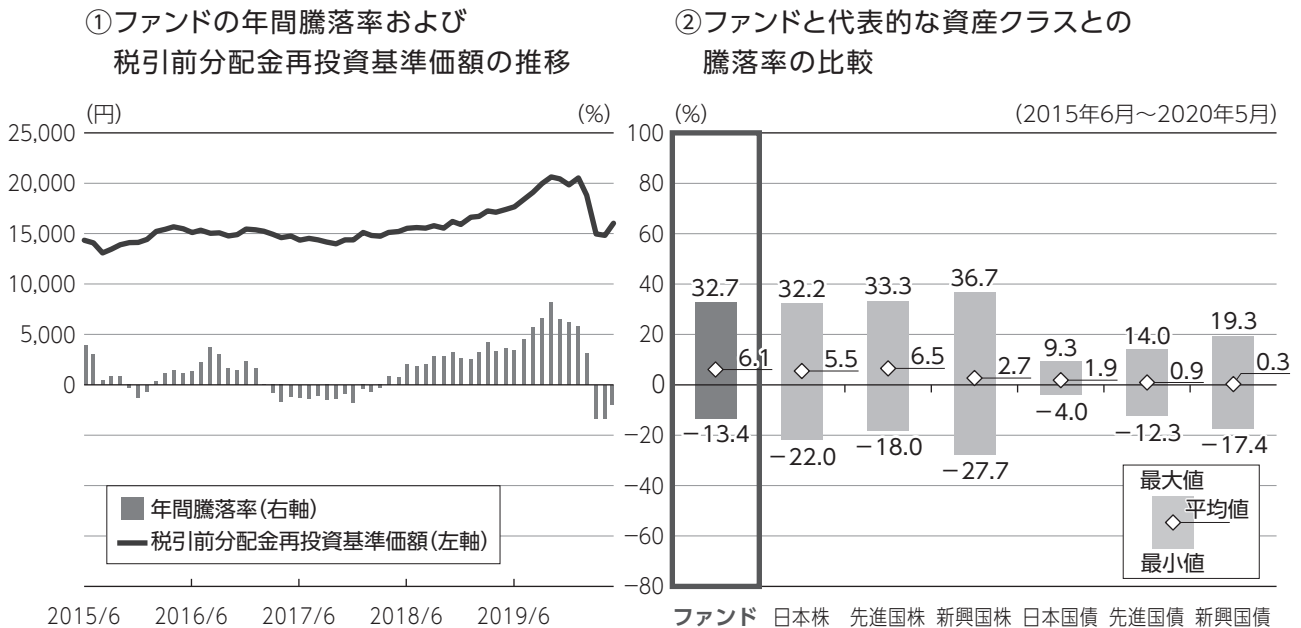
○ファンドのお取引に関しては、クーリング・オフ(金融商品取引法第37条の6の規定)の適用はありません。

リスクの管理体制

運用リスク管理担当部門が運用状況をモニタリングし、リスク、パフォーマンスの分析・評価、および投資制限等遵守状況・売買執行状況の事後チェックを行います。運用リスク管理担当部門は、そのモニタリング結果を運用担当部門に連絡するとともに社内で定期的に行われる会議で報告します。運用担当部門はその連絡・報告を受けて、必要に応じてポートフォリオの改善を行う等の投資リスクを適正に管理する体制をとっています。

2.投資リスク

(参考情報) 投資リスクに関する参考情報として、ファンドのリスクの定量的な把握・比較を目的に下記のグラフを作成しています。



・グラフにおけるファンドに関する記載は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した基準価額によるものであり、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率および実際の基準価額の推移とは異なる場合があります。ファンドおよび代表的な資産クラスの年間騰落率は、各月末における直近1年間の騰落率です。

・グラフ①は、過去5年間のファンドの実績です。グラフ②は、過去5年間ににおけるファンドおよび代表的な資産クラスの年間騰落率の最大値・最小値・平均値について表示しています。

<代表的な資産クラスにおける各資産クラスの指数>

- 日本株 … TOPIX (東証株価指数) (配当込み)
- 先進国株 … MSCIコクサイ・インデックス (配当込み、円ベース)
- 新興国株 … MSCIエマージング・マーケット・インデックス (配当込み、円ベース)
- 日本国債 … NOMURA-BPI 国債
- 先進国債 … FTSE世界国債インデックス (除く日本、円ベース)
- 新興国債 … JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースィファイド (円ベース)
- ・すべての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。
- ・海外の指数は、「為替ヘッジなし (対円)」の指数を採用しています。

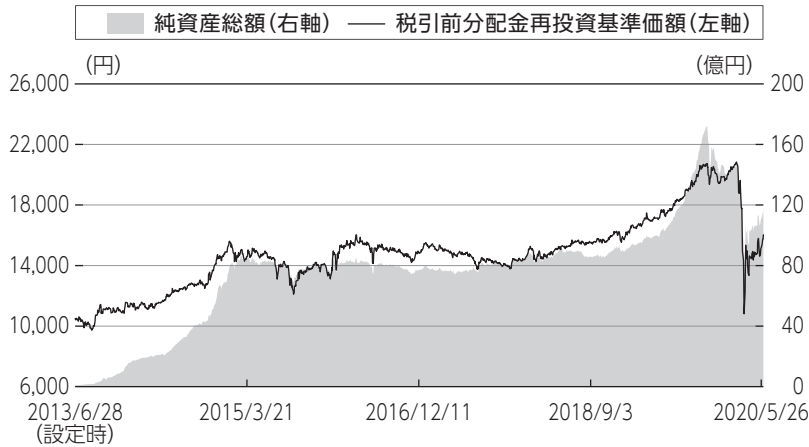
! 前記グラフは過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆、保証するものではありません。

- ・TOPIX (東証株価指数) 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TOPIX (東証株価指数) 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。
- ・MSCIコクサイ・インデックスは、MSCI Inc. が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- ・MSCIエマージング・マーケット・インデックスは、MSCI Inc. が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- ・NOMURA-BPI 国債とは、野村証券株式会社が公表している指数で、その知的財産は野村証券株式会社に帰属します。なお、野村証券株式会社は、当ファンドの運用成果等に関し、一切責任を負いません。
- ・FTSE世界国債インデックスは、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。
- ・JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースィファイドは、JPモルガン社が算出する債券インデックスであり、その著作権および知的所有権は同社に帰属します。

3.運用実績

2020年5月末現在

●基準価額・純資産の推移



基準価額	16,033円
純資産総額	117億円

●分配の推移 1万口当り(税引前)

2016年 5月	0円
2017年 5月	0円
2018年 5月	0円
2019年 5月	0円
2020年 5月	0円
直近1年間累計	0円
設定来累計	0円

・基準価額は運用管理費用(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。

●組入上位銘柄(マザーファンド)

順位	銘柄	比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.4%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.7%
3	日本プロロジスリート投資法人	5.2%
4	野村不動産マスターファンド投資法人	4.9%
5	大和ハウスリート投資法人	4.3%
6	GLP投資法人	4.1%
7	アドバンス・レジデンス投資法人	3.6%
8	オリックス不動産投資法人	3.5%
9	日本リテールファンド投資法人	3.1%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	2.9%

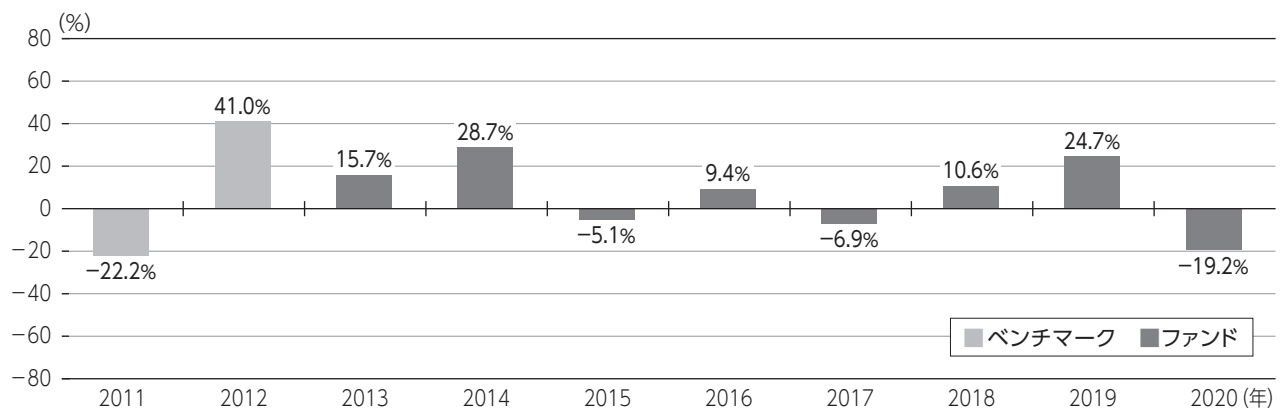
・比率は対組入投資信託証券評価額比です。

●資産別投資比率(マザーファンド)

不動産投資信託証券	98.7%
短期金融資産等	1.3%

・比率は対純資産総額比です。

●年間収益率の推移



・ファンド収益率は分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。
 ・2013年はファンド設定時から年末まで、2020年は年始から上記作成基準日までの収益率です。
 ・2012年以前はベンチマークの収益率です。ベンチマークはあくまで参考情報であり、ファンドの運用実績ではありません。

❗ ファンドの運用実績は、あくまで過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。
 最新の運用実績については、委託会社のホームページでご確認いただけます。

4. 手続・手数料等

お申込みメモ

購入時	購入単位	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。 ●収益分配金を再投資する場合は、各計算期間終了日の基準価額とします。
	購入代金	販売会社が定める日までに、販売会社にお支払いください。
換金時	換金単位	販売会社が定める単位とします。
	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。
	購入の申込期間	2020年8月13日(木)～2021年2月12日(金) ●期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新されます。
	換金制限	ありません。
	購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所の取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金の申込みの受け付けを中止すること、および既に受け付けた購入・換金の申込みの受け付けを取消すことがあります。
決算・分配	決算日	5月12日（該当日が休業日の場合は翌営業日）
	収益分配	年1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。 分配金受取コース：税金を差引いた後、原則として決算日から起算して5営業日目までにお支払いします。 分配金再投資コース：税金を差引いた後、自動的に無手数料で再投資されます。 ●販売会社によっては、どちらか一方のコースのみの取扱いとなる場合があります。
その他	信託期間	無期限（設定日：2013年6月28日）
	繰上償還	受益権の口数が10億口を下回っている場合等には、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。
	信託金の限度額	1,000億円とします。
	公 告	電子公告により行い、委託会社のホームページ(https://www.nam.co.jp/)に掲載します。
	運用報告書	委託会社は決算後および償還後に交付運用報告書を作成し、販売会社から受益者へお届けします。
	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。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。

ファンドの費用・税金

●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	ありません。 -
換金時	換金時手数料	ありません。 -
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0.275% (税抜0.25%) 以内の率 (以下「信託報酬率」といいます) をかけた額とし、ファンドからご負担いただけます。</p> <p>なお、2020年8月13日現在の信託報酬率は 年率0.275% (税抜0.25%) であり、その配分は次の通りとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>支払先</th> <th>年率</th> <th>役務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">信託報酬率 (年率・税抜) の配分</td> <td>委託会社</td> <td>0.13%</td> <td>ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>0.10%</td> <td>購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>0.02%</td> <td>ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価</td> </tr> </tbody> </table> <p>・表に記載の料率には、別途消費税がかかります。</p>		支払先	年率	役務の内容	信託報酬率 (年率・税抜) の配分	委託会社	0.13%	ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価	販売会社	0.10%	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価	受託会社	0.02%	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価	<p>▶ 運用管理費用 (信託報酬) = 保有期間中の日々の純資産総額 × 信託報酬率 (年率)</p>
		支払先	年率	役務の内容													
信託報酬率 (年率・税抜) の配分	委託会社	0.13%	ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価														
	販売会社	0.10%	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価														
	受託会社	0.02%	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価														
	監査費用	<p>ファンドの純資産総額に年率0.0011% (税抜0.001%) をかけた額とし、ファンドからご負担いただけます。</p>	<p>▶ 監査費用: 公募投資信託は、外部の監査法人等によるファンドの会計監査が義務付けられているため、当該監査にかかる監査法人等に支払う費用</p>														
随時	その他の費用・手数料	<p>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。</p>	<p>▶ 売買委託手数料: 有価証券等の売買・取引の際に仲介人に支払う手数料</p> <p>▶ 信託事務の諸費用: 信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用</p> <p>▶ 借入金の利息: 受託会社等から一時的に資金を借入れた場合 (立替金も含む) に発生する利息</p>														

❶ 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。

4. 手続・手数料等

- 税金 税金は表に記載の時期に適用されます。
以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

分配時		換金(解約)時および償還時	
所得税 および 地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%	所得税 および 地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時および償還時の差益 (譲渡益)に対して20.315%

- ・少額投資非課税制度「愛称:NISA(ニーサ)」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。
- ・外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記の表における税金と異なる場合があります。
- ・法人の場合は上記とは異なります。
- ・確定拠出年金法に基づく運用として購入する加入者については、確定拠出年金の積立金の運用にかかる税制が適用され、また少額投資非課税制度および外国税額控除の適用対象外です。
- ・上記は2020年5月末現在の税法に基づくものであり、税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。
- ・税金の取扱いの詳細につきましては、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。