

J-REIT その魅力と、不動産市場の動向

J-REIT・リサーチ・オープン
(毎月決算型) / (年2回決算型)
 追加型投信 / 国内 / 不動産投信



J-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)
 Morningstar Award
 “Fund of the Year 2019” REIT型 部門

優秀ファンド賞 受賞

Morningstar Award“Fund of the Year 2019”は過去の情報に基づくものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスターが信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社並びにMorningstar, Inc.に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。

当賞は国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、2019年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスターが判断したものです。REIT型 部門は、2019年12月末において当該部門に属するファンド406本の中から選考されました。

◆投資信託説明書(交付目論見書)のご請求、お申込みは



池田泉州TT証券

商 号 池田泉州TT証券株式会社
 金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第370号
 加入協会 日本証券業協会

◆設定・運用は



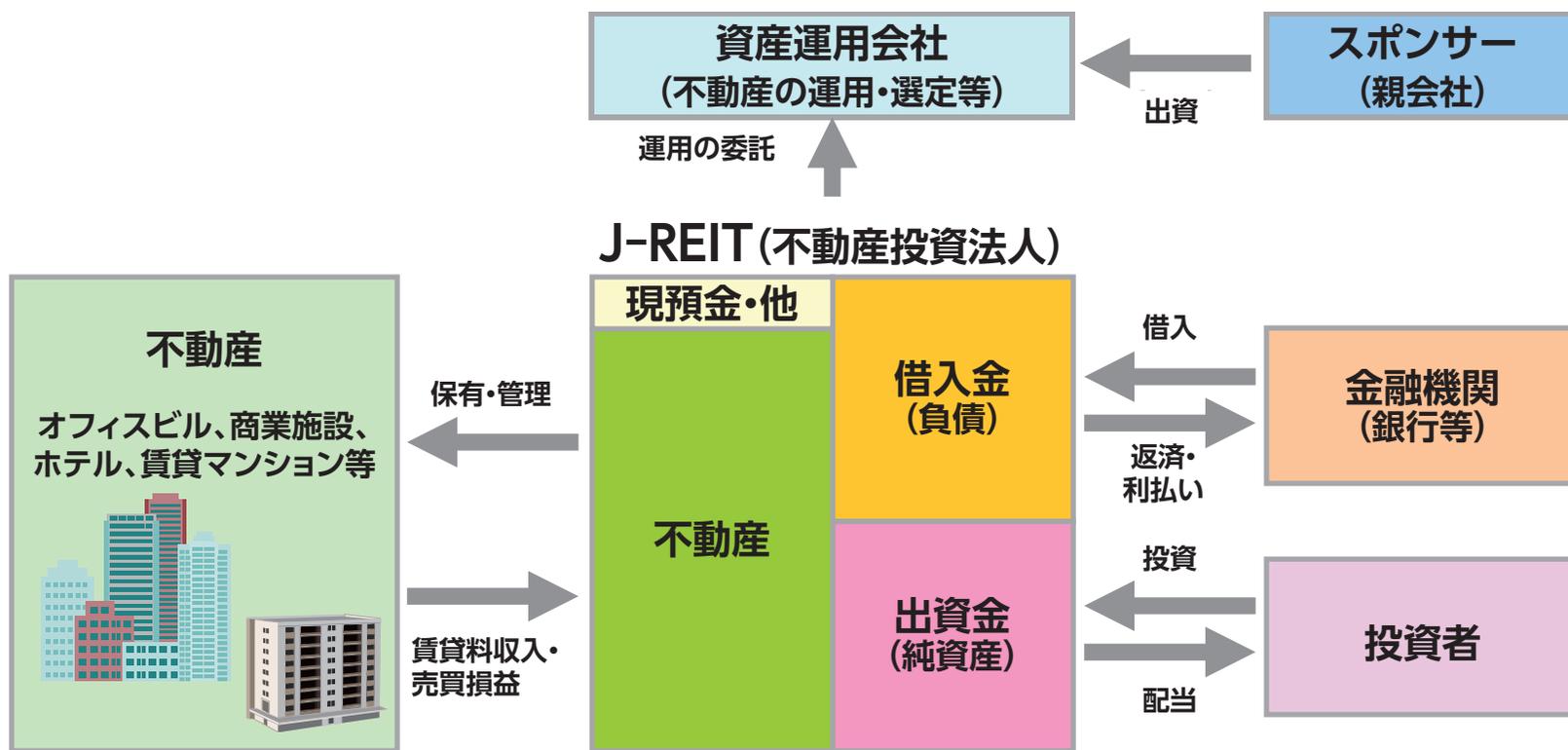
三井住友トラスト・アセットマネジメント

商 号 三井住友トラスト・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347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

J-REITとは

- ◆ J-REITとは、Japan Real Estate Investment Trustの略で、投資者から集めた資金で複数の不動産に投資し、そこから得られる賃貸料収入や不動産の売買益を原資として投資者に配当（正確には分配）する金融商品です。
- ◆ 2020年6月末現在で63銘柄*が取引所に上場しており、一般の株式と同様に売買可能です。

J-REITのしくみ



ポイント

投資者は、J-REITを通じて間接的に様々な不動産のオーナーになり、不動産のプロによる運用の成果を享受することができます。

*銘柄数は上場日ベース

※上記は一般的なイメージ図であり、実際のしくみ(運用)が必ずしも上記の通りになるとは限りません。

J-REITの魅力



① 比較的安定した配当が期待できる

- ◆ 配当原資は不動産の賃貸料などで、比較的安定した配当が期待できます。
- ◆ J-REITは円建資産で、直接的には為替変動の影響を受けません。
- ◆ 利益の90%超を配当する等の一定の条件を満たせば実質的に法人税がかからず、効率よく配当できます。

② 流動性が高く換金が容易

- ◆ 取引所で売買できるので比較的流動性が高く、換金性に優れています。

③ 専門知識を活用した分散投資が可能

- ◆ REITの運用は不動産運用のプロが担うため、運用の手間が不要です。
- ◆ 様々な用途の不動産 (REIT) への分散投資が可能です。

不動産への直接投資とREIT投資の違い

	不動産への直接投資	REITを通じた不動産投資
投資対象	主に住居向け不動産 (マンション、アパート等)	多様な物件に投資可能 (オフィス、ホテル、倉庫等)
必要資金	多額 (数千万円超の資金が必要)	少額から投資可能 (数万円程度から可能)
物件選定の際の情報入手	困難 (専門知識が必要)	不要 (REITが良質な情報を提供)
分散投資	困難 (多額の資金がないと不可能)	可能 (複数物件の分散投資が可能)
物件の維持・管理・運営	投資者自身が管理 (または外部委託)	不要 (管理者としてREITが管理)
流動性・換金性	低い (不動産市場で売買)	高い (証券市場で売買)

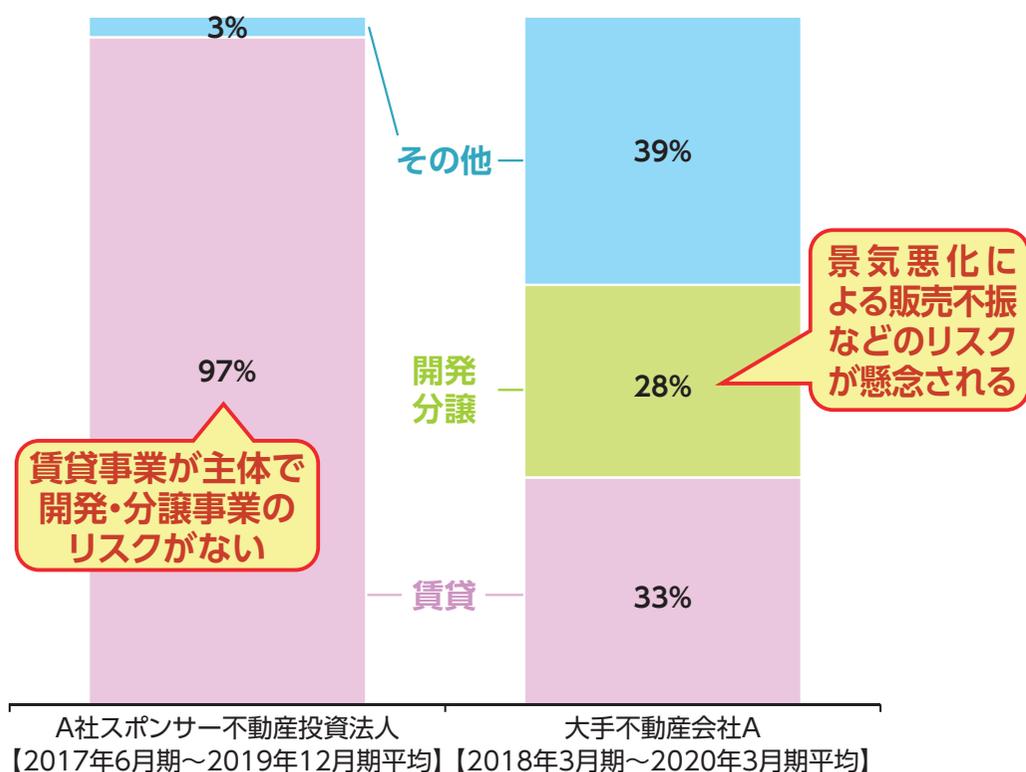
※J-REITはわが国の法律に基づく不動産投資信託ですが、国内不動産に限らず、海外不動産を組み入れることも可能です。このため、海外不動産を組み入れた場合には、その部分については間接的に為替変動の影響を受けることになります。

※上記は一般的な内容を示したものであり、これに限定されるものではありません。

国内株式との違い

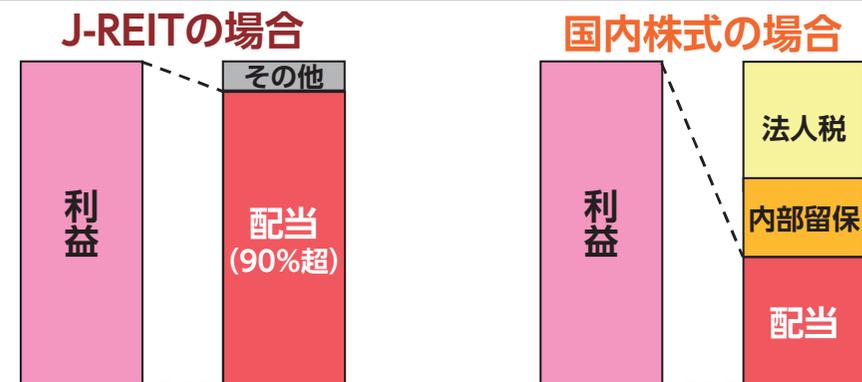
- ◆ REITの配当原資となる収益は、賃貸事業(賃貸料収入)が主体であるため、比較的安定しています。
- ◆ また、利益の90%超を配当する等の条件を満たすことで法人税が実質的にかからず、高い配当が期待できます。
- ◆ 国内の投資対象資産の中で比較すると、J-REITの配当利回りは相対的に高く、投資魅力が高いといえます。

REITと不動産事業会社の売上高構成比



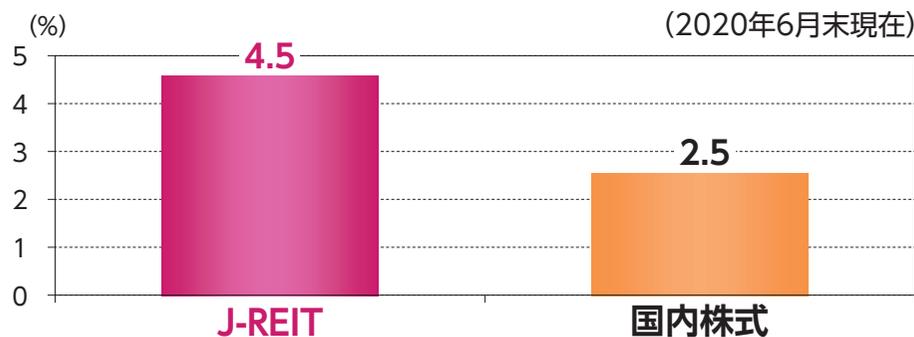
※REITと不動産株式の一例であり、全てのREITと不動産株式に該当するものではありません。
 ※構成比は端数処理の関係で100%にならない場合があります。
 (出所)各社決算資料のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REITと国内株式の配当のしくみ(イメージ図)



※上記はイメージ図であり、実際のしくみ(運用)が必ずしも上記の通りになるとは限りません。また、J-REITと国内株式の配当のしくみの全てを表したものではありません。

国内資産別の利回り比較



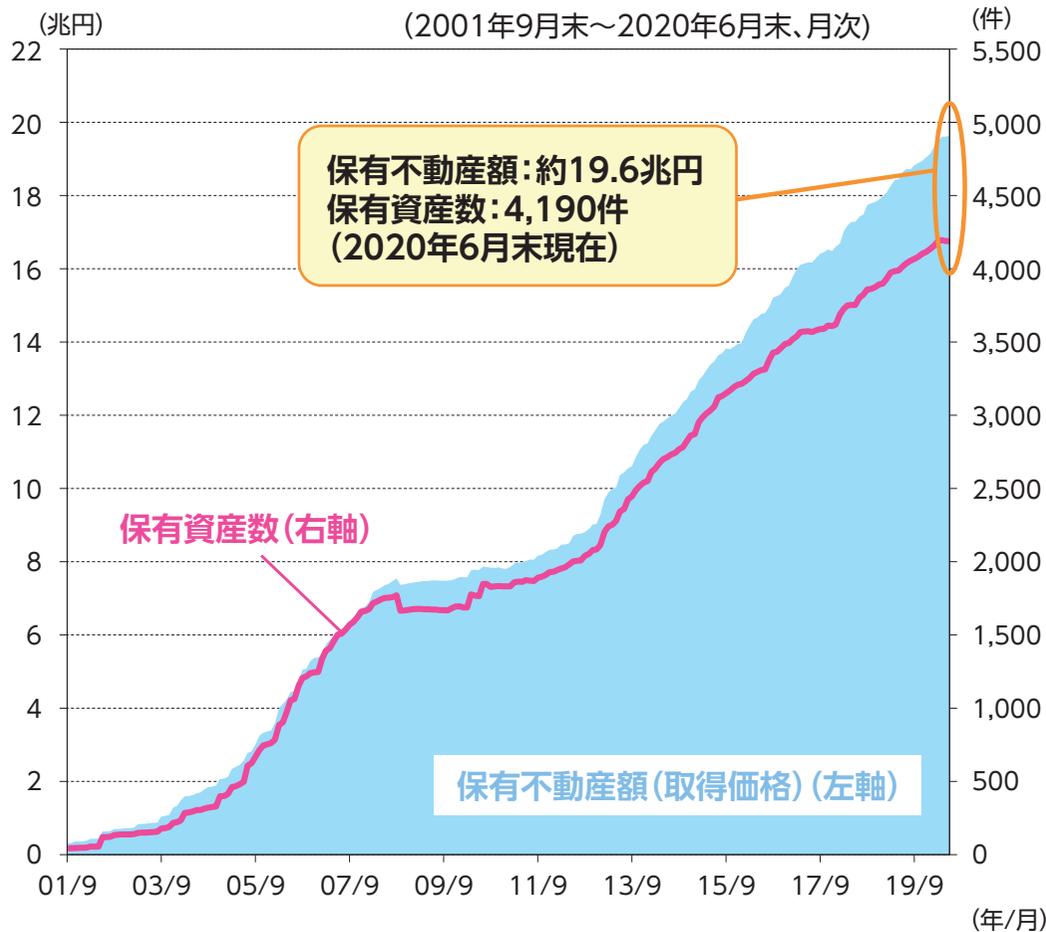
※J-REITの配当利回りは東証REIT指数、国内株式の配当利回りはTOPIX(東証株価指数)の実績配当利回りを使用。
 ※データは小数点以下第2位を四捨五入しています。
 (出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

J-REITの保有不動産

- ◆ J-REITの保有不動産額は順調に増加を続けており、2020年6月末現在では約19.6兆円となっています。
- ◆ 保有不動産の用途別ではオフィス、物流、商業施設の順、所在地別では首都圏を中心に投資しています。

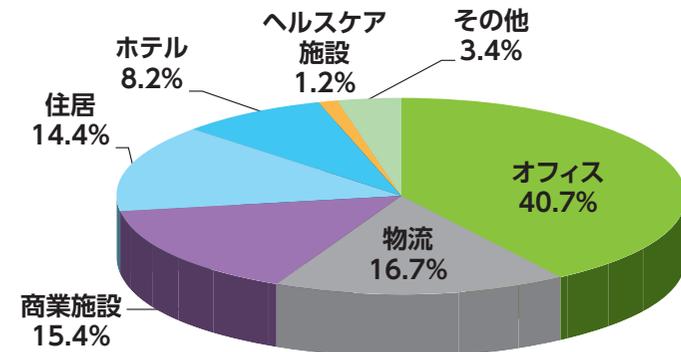
J-REITの保有不動産額と保有資産数の推移



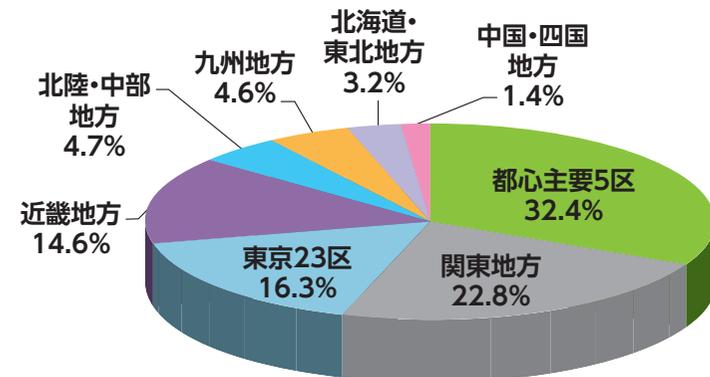
※東証上場銘柄のデータを使用しています。
 ※匿名組合出資持分や優先出資証券による取得、海外資産は含みません。
 (出所) 三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REIT保有不動産の用途別・地域別構成比

J-REIT保有不動産の用途別構成比(取得価格ベース)



J-REIT保有不動産の地域別構成比(取得価格ベース)



※都心主要5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※東京23区:都心主要5区以外
 ※構成比は端数処理の関係で100%にならない場合があります。
 (出所) 三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REIT保有不動産の例

◆ J-REITが保有している不動産は、身近なところにもあります。

(2020年6月末現在)

札幌エルプラザ

北海道札幌市北区



(日本ビルファンド投資法人)

クイーンズスクエア横浜

神奈川県横浜市西区



(インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人)

QFRONT(キューフロント)

東京都渋谷区



(東急リアル・エステート投資法人)

新宿野村ビル

東京都新宿区



(野村不動産マスターファンド投資法人)

東京汐留ビルディング

東京都港区



(森トラスト総合リート投資法人)

金沢パークビル

石川県金沢市



(ジャパンリアルエステイト投資法人)

イオンモールナゴヤドーム前

愛知県名古屋市東区



(フロンティア不動産投資法人)

Gビル心齋橋03

大阪府大阪市中央区



(日本リテールファンド投資法人)

イオンモールKYOTO

京都府京都市南区



(イオンリート投資法人)

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

兵庫県神戸市中央区



(ジャパン・ホテル・リート投資法人)

ゆめタウン広島

広島県広島市南区



(フロンティア不動産投資法人)

キャナルシティ博多

福岡県福岡市博多区



(福岡リート投資法人)

※区分所有・(準)共有不動産を含みます。なお、上記は不動産情報の一部であり、全てを網羅したものではありません。

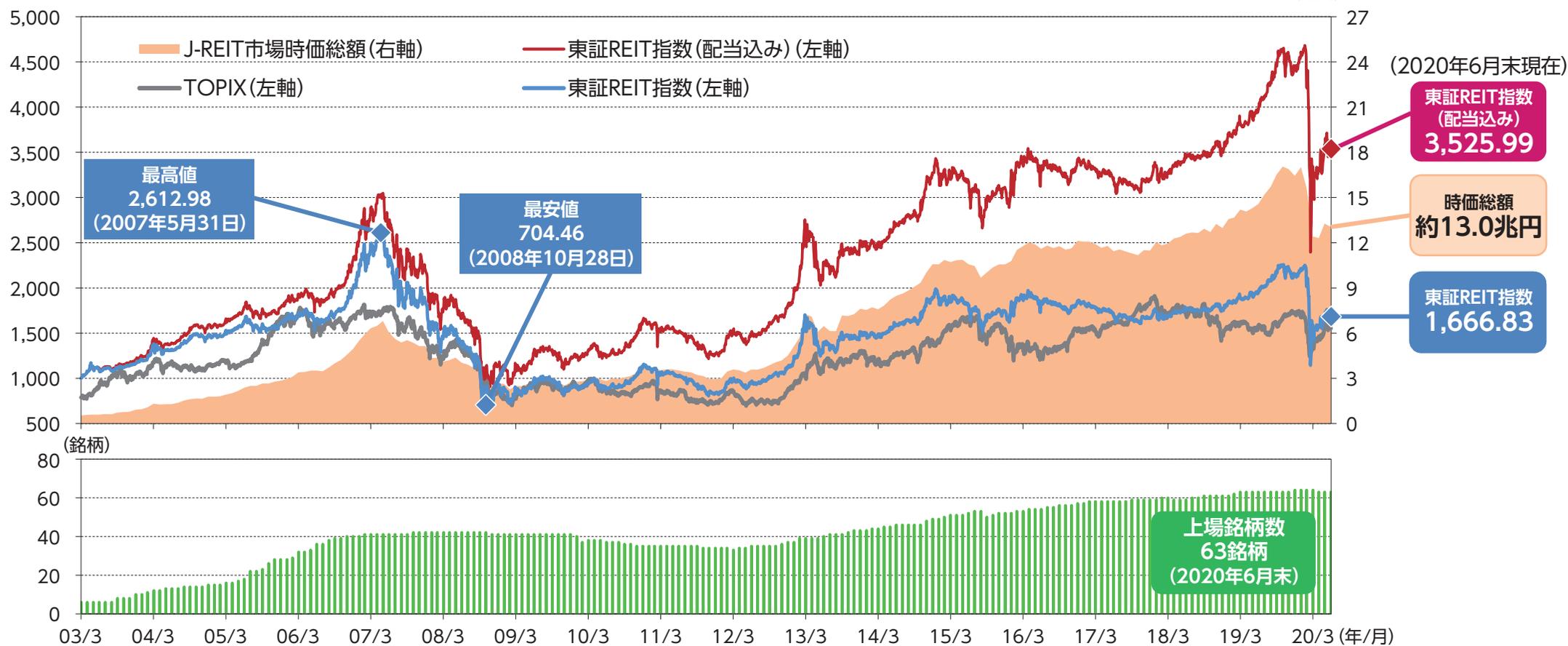
(出所) 各社資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。また、今後当ファンドが当該有価証券に投資することを保証するものではありません。

- ◆ J-REIT市場はリーマンショックを乗り越え、時価総額で米国に次ぐ世界第2位の市場になっています。
- ◆ 東証REIT指数は算出開始から約1.7倍に、配当込みの指数は約3.5倍に上昇しています。

東証REIT指数、TOPIX、J-REIT市場時価総額および上場銘柄数の推移

(東証REIT指数、TOPIX:2003年3月末～2020年6月末、日次)
 (時価総額、上場銘柄数:2003年3月末～2020年6月末、月次) (兆円)



※銘柄数は上場日ベース。

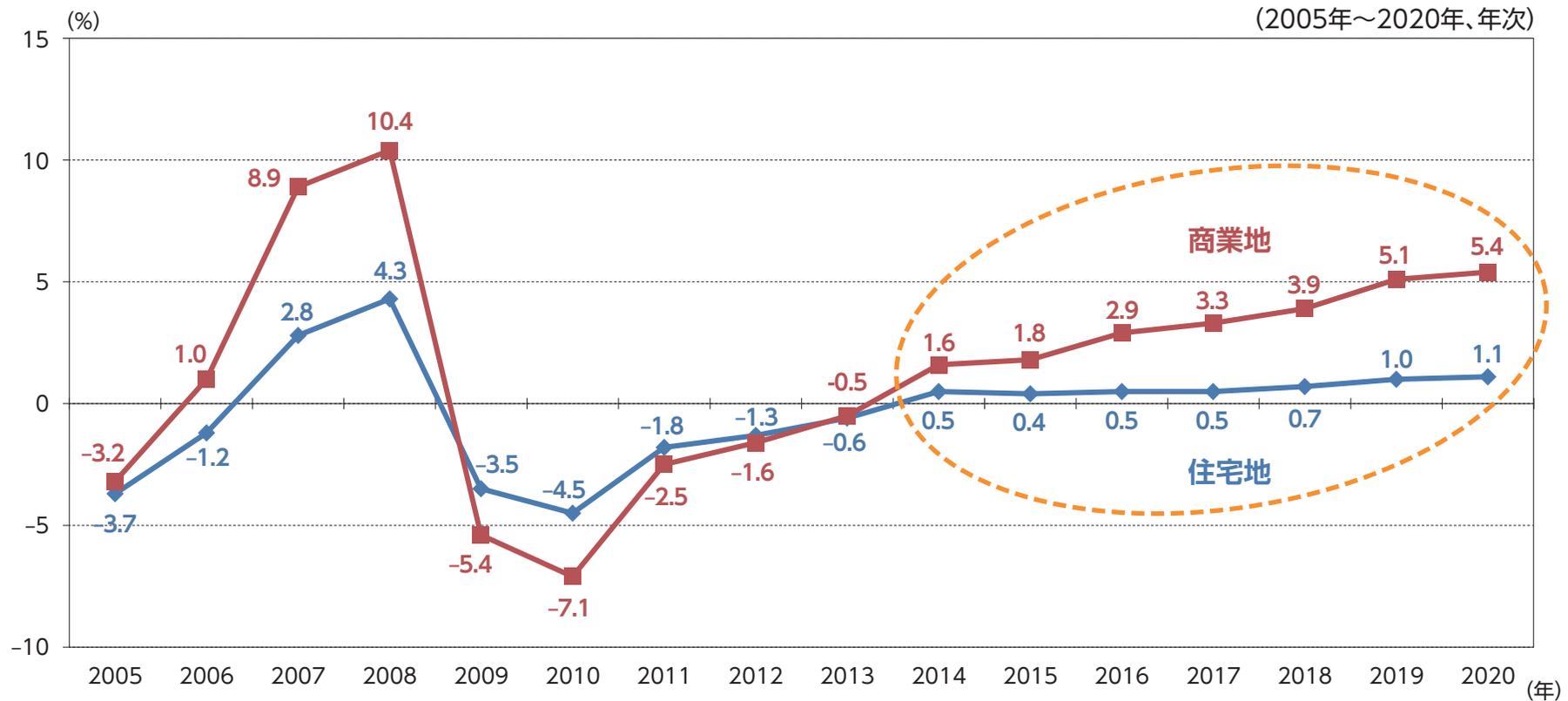
(出所)ARES(不動産証券化協会)、東京証券取引所、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

J-REITの投資環境 公示地価の動向

◆ J-REITの主要投資地域である東京、大阪、名古屋の三大都市圏の公示地価は、住宅地・商業地ともに7年連続で上昇し、特に商業地では上昇基調が強まりました。

三大都市圏の公示地価対前年平均変動率の推移



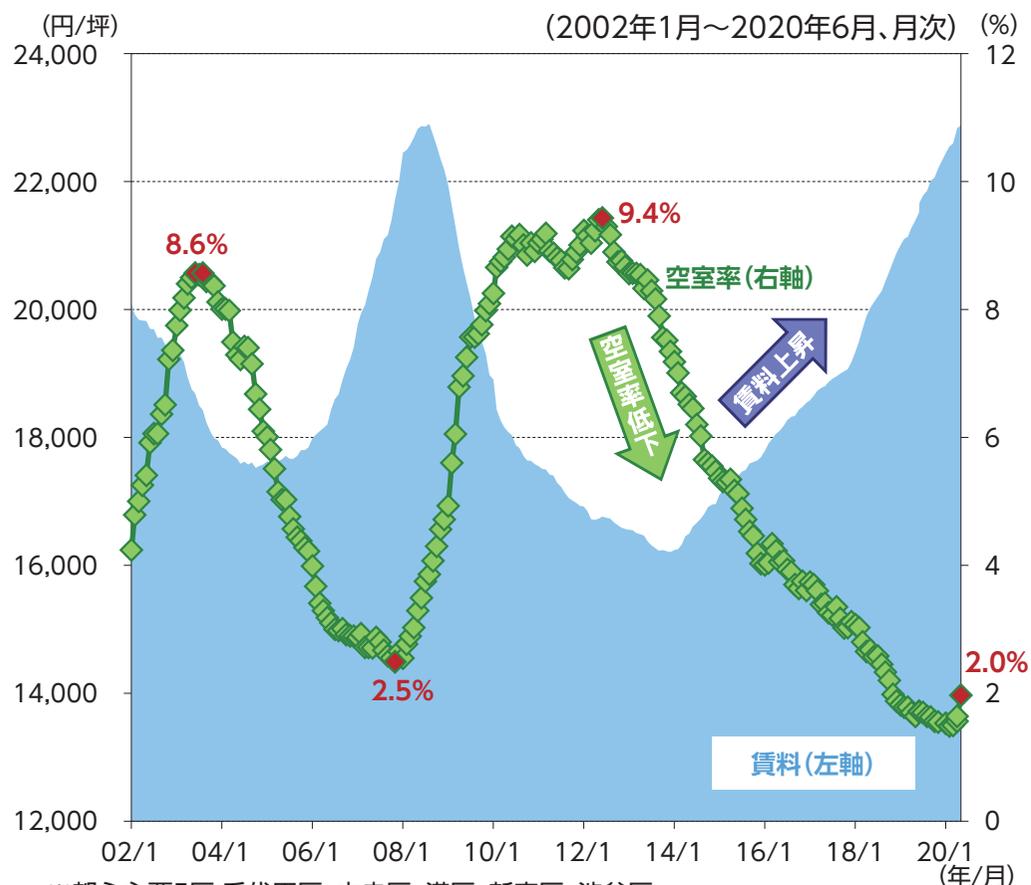
公示価格とは

地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が標準地を選定し、主に都市企画区域内を調査対象として公示する毎年1月1日時点における標準地の正常な価格とされています。一般の土地取引の指標等として、適正な地価の形成に寄与しており、昭和45年(1970年)以降毎年実施されています。

賃貸オフィス動向

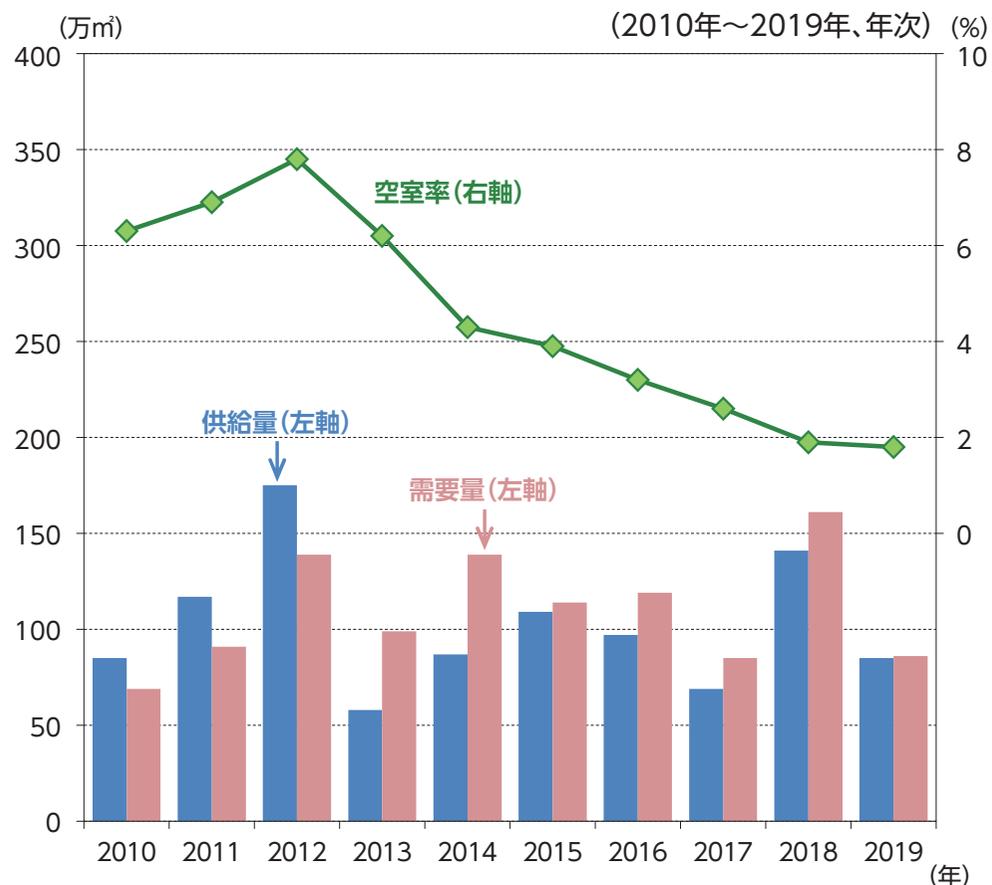
- ◆ 都心主要5区のオフィス空室率は、貸し手側優位と言われる5%を下回る水準で推移しており、賃料は上昇が続いています。
- ◆ 東京23区オフィス空室率は、低水準で推移しています。

都心主要5区のオフィス空室率と賃料の推移



※都心主要5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
(出所)三鬼商事のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査



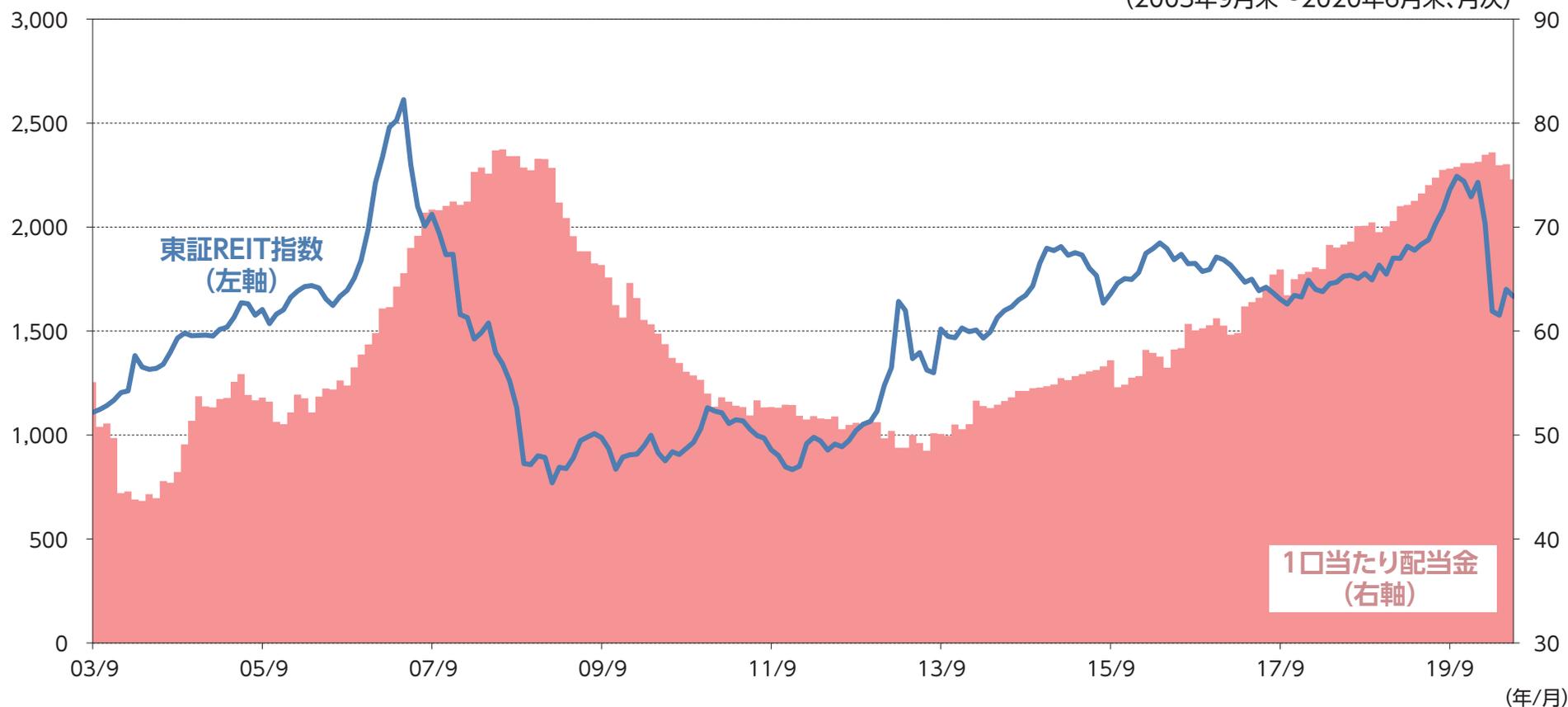
(出所)森ビルのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REITの業績動向

- ◆ 2013年以降、空室率の低下や賃料の上昇などにより、J-REITの1口当たり配当金は概ね増加基調にあります。
- ◆ また、低金利の長期化に伴う借り入れコストの低下も、J-REITの収益拡大に寄与していると考えられます。

東証REIT指数と1口当たり配当金の推移

(2003年9月末～2020年6月末、月次)



※1口当たり配当金は東証REIT指数の1口当たり実績配当金の直近12カ月合計を使用。
 (出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
 ※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

金融政策の枠組み

- ◆ 日銀は「物価安定目標」実現のため、2013年4月に「量的・質的金融緩和」、2016年9月には「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」を導入し、2018年7月にその枠組みを強化し金融緩和の継続を図っています。
- ◆ 2020年3月・4月には新型コロナウイルス感染拡大の影響を踏まえ、資産の買い入れをより積極的に行うなど、さらなる金融緩和の強化を公表しています。

日銀による金融政策(長短金利操作付き量的・質的金融緩和)の枠組み

(1)政策金利のフォワード・ガイダンス…2018年7月導入

- 日銀は、海外経済の減速の動きを受け、物価安定の目標に向けたモメンタムが損なわれるおそれに必要な間、政策金利は現在の長短金利の水準、または現在の長短金利を下回る水準で推移することを想定

(2)長短金利操作(イールドカーブ・コントロール)…2016年9月導入

- 短期金利
日銀当座預金の一部に▲0.1%のマイナス金利を適用
- 長期金利
10年国債利回りが概ね±0.2%で推移するよう長期国債を買い入れ

(3)資産買い入れ方針…2010年10月導入

- 国債については、保有残高が年間80兆円に相当するペースで増加するよう買い入れ
- J-REITについては、保有残高が年間900億円に相当するペースで増加するよう買い入れ

○新型コロナウイルス感染拡大の影響を踏まえた当面の方針…2020年3月・4月公表

- 国債については、年間の増加ペースの上限を撤廃し、制限なく買い入れが可能に
- J-REITについては、保有残高が年間1,800億円に相当するペースで増加するよう買い入れ

J-REITにとっての
プラス要因

借り入れ金利低下による業績への
プラス要因

J-REITと国債との利回り差拡大による
J-REITの魅力向上期待

当面年間1,800億円の買い入れ
継続によるJ-REIT価格の下支え効果

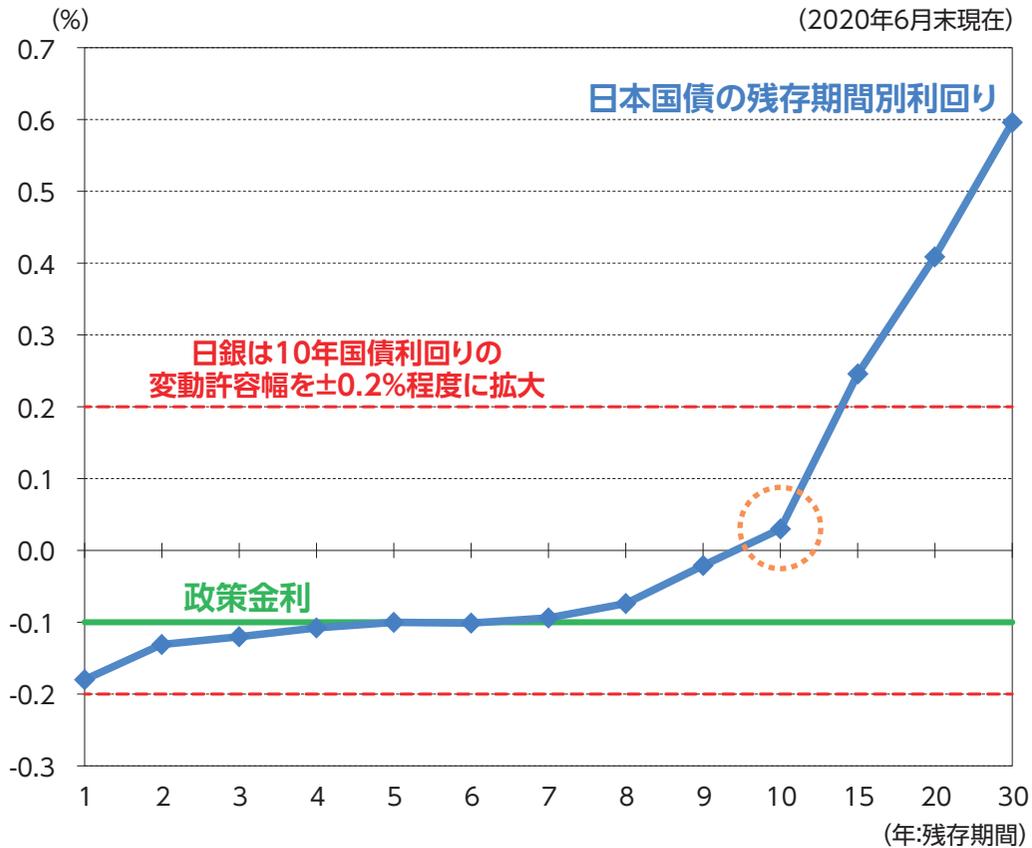
不動産購入誘発による不動産価格
上昇期待

※上記の枠組みの内容は資料作成時点のものであり、導入時期の内容とは異なる場合があります。
(出所)日銀の発表資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REITの投資環境 政策動向

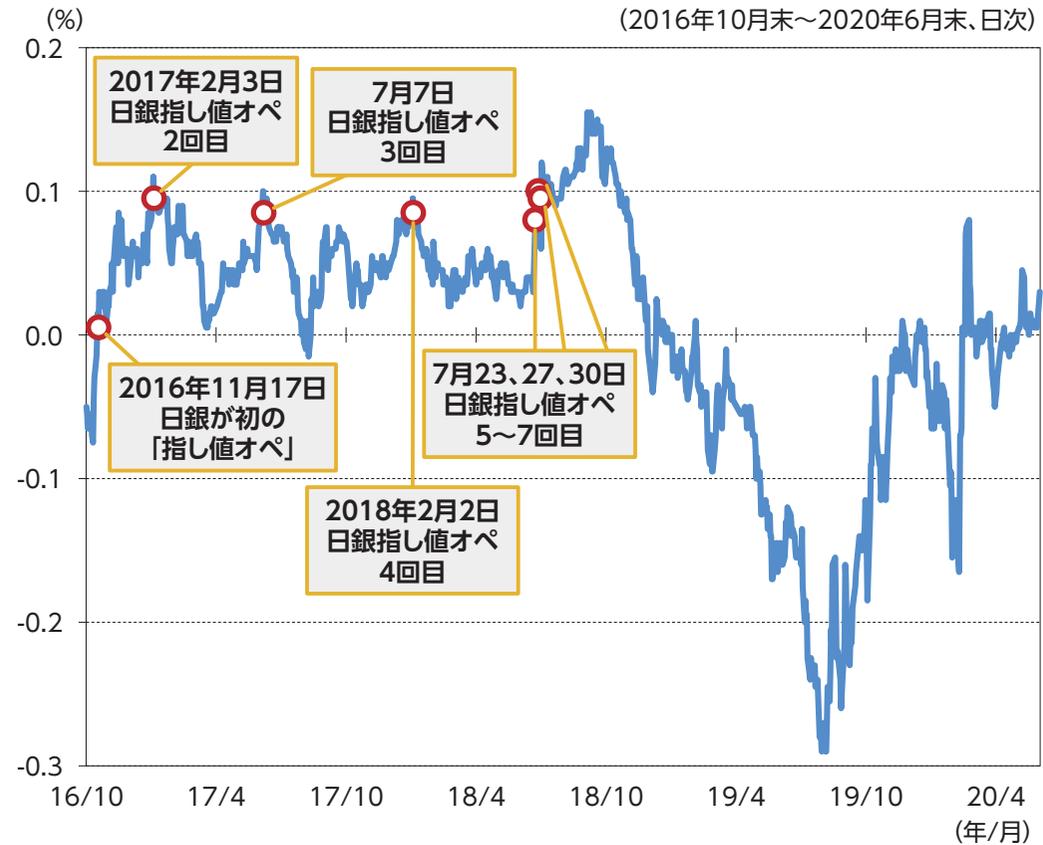
◆日銀は2016年11月、2017年2月、7月、2018年2月、7月に「指し値オペ」を実施し、長期金利の上昇を抑制し10年国債利回りをゼロ%程度に維持する姿勢を示しました。このことから、当面は日本の長期金利が大きく上昇する可能性は低いと考えられます。

日本国債のイールドカーブ*



*イールドカーブ:縦軸に利回り、横軸に残存期間をとって作られる債券の「利回り曲線」のこと。
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記はイメージ図であり、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の全てを表したものではありません。

日本10年国債利回りの推移

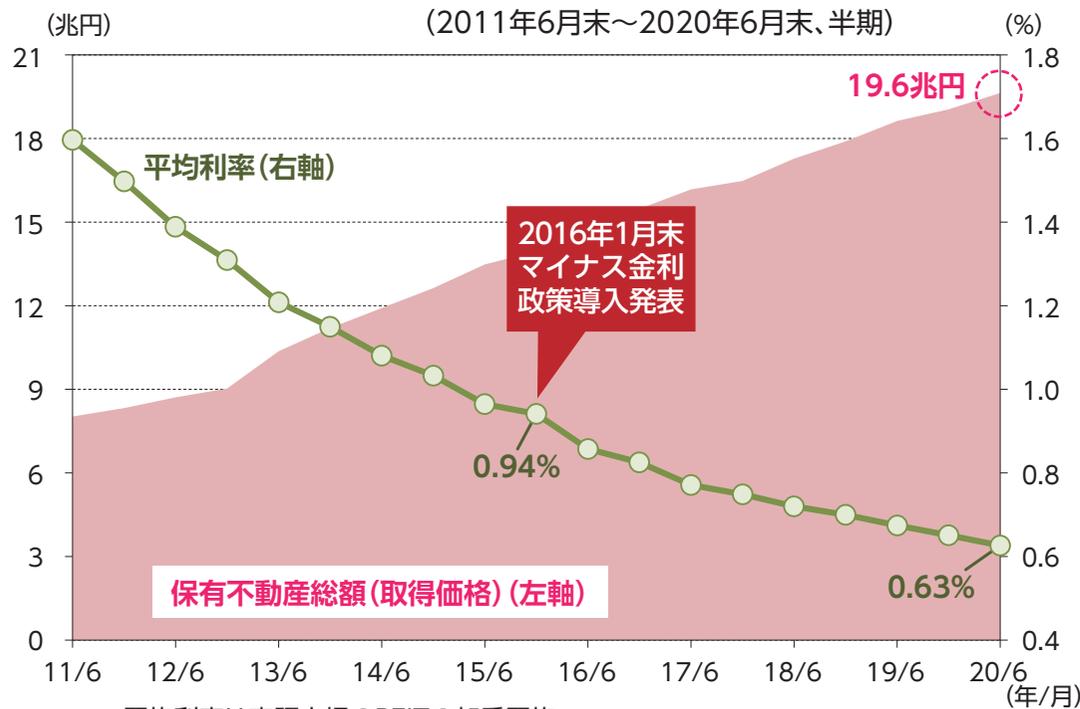


(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

J-REITの投資環境 借入コストの低下

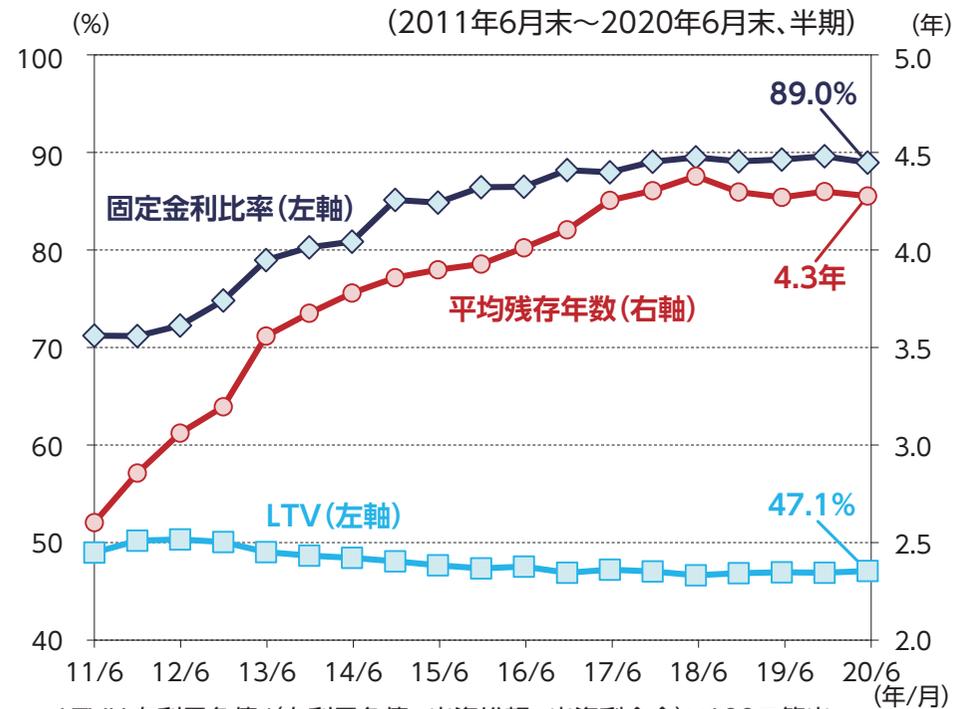
- ◆ J-REITの有利子負債の平均利率は、2016年に入ってから日銀のマイナス金利政策導入などにより、2015年12月末の0.94%から2020年6月末の0.63%まで低下しました。
- ◆ J-REITは借入の増加に併せて公募増資等も行い、LTV(有利子負債比率)の水準は横ばいです。また、借入金の平均残存年数の長期化や固定金利比率の引き上げにより、金利上昇への抵抗力を高めています。

J-REITの有利子負債の平均利率と保有不動産総額の推移



※平均利率は東証上場のREITの加重平均
(出所)三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセット
マネジメント作成

J-REITの有利子負債の固定金利比率、LTVおよび平均残存年数の推移



※LTVは有利子負債/(有利子負債+出資総額+出資剰余金)×100で算出、
平均残存年数は全銘柄加重平均
(出所)三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成



LTV (有利子負債比率)とは

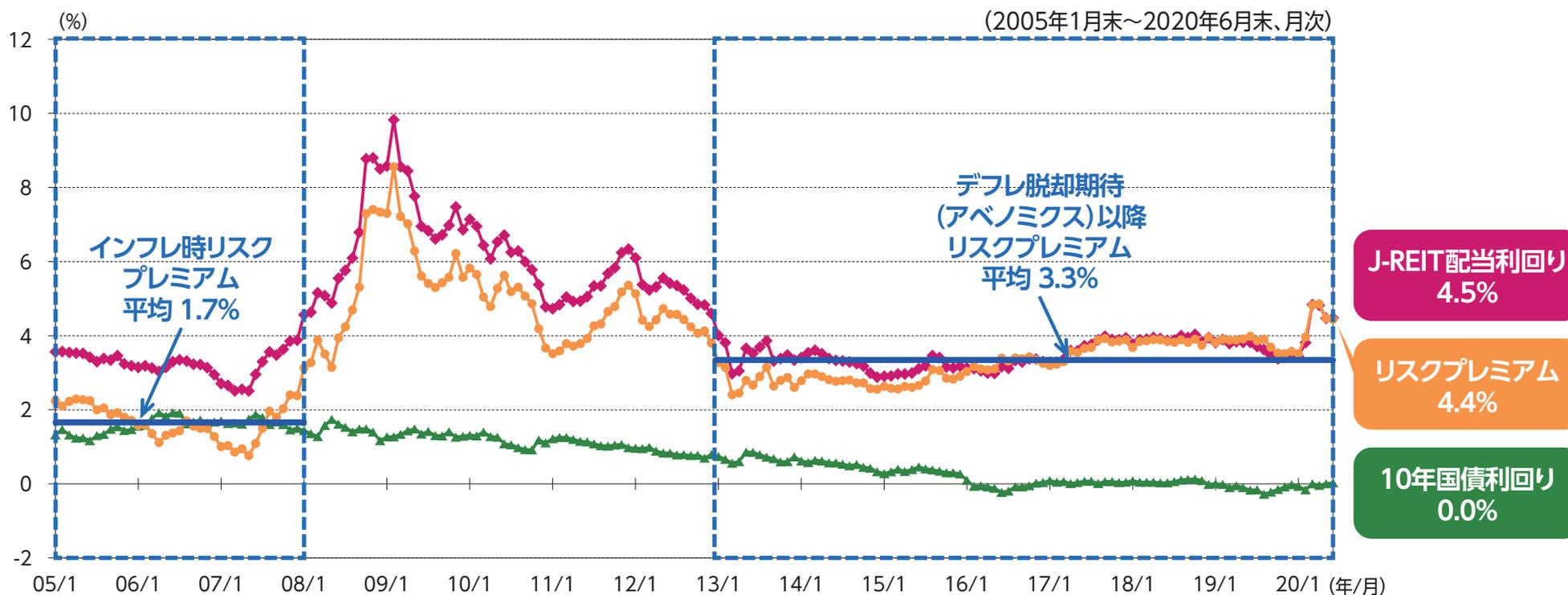
Loan To Valueの略で、不動産価格に対する借入金の割合(資産価値に対する負債比率)。不動産投資信託の投資尺度として利用され、LTVが大きいほど金利変動に対するリスクが高いこととなります。負債には有利子負債の残高、投資法人が発行した債券の発行残高、敷金や保証金が含まれます。

リスクプレミアムの推移

◆直近(2020年6月末時点)のリスクプレミアム*は4.4%と、インフレ傾向であった2005年から2007年の平均(1.7%)と比較して高い水準にあります。また、デフレ脱却への期待感が膨らんだ2012年12月以降の平均(3.3%)と比較しても、現在のリスクプレミアムは高い水準にあります。

*リスクプレミアム:金融商品において、リスクに対し支払われる対価。具体的には、金融商品と一般的に無リスクとみなされる「国債」との利回りの差。

J-REIT配当利回りと10年国債利回りの格差(リスクプレミアム)の推移



※J-REIT配当利回り:東証REIT指数の実績配当利回り

※本ページにおけるインフレ時とは、消費者物価指数(生鮮食品を除く総合、全国、年平均)が対前年比でマイナスを記録しなかった2005年~2007年の期間を三井住友トラスト・アセットマネジメントが独自に定義するもので、一般的なインフレ時の定義とは異なります。

※データは小数点以下第2位を四捨五入しています。

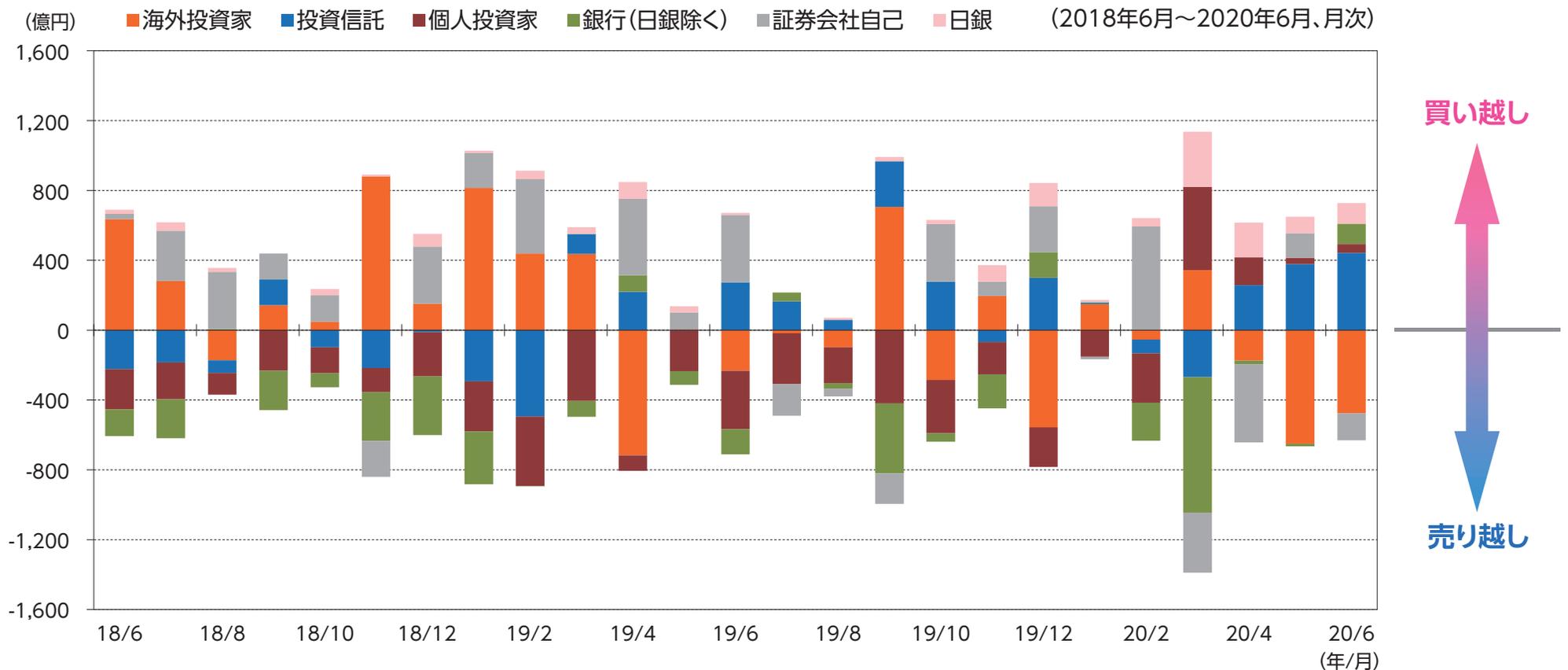
(出所)Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

J-REITの投資環境 投資家動向

◆ 2020年6月は、J-REITの売買動向に占める割合が相対的に高い「海外投資家」が売り越していますが、「投資信託」は買い越しとなっています。

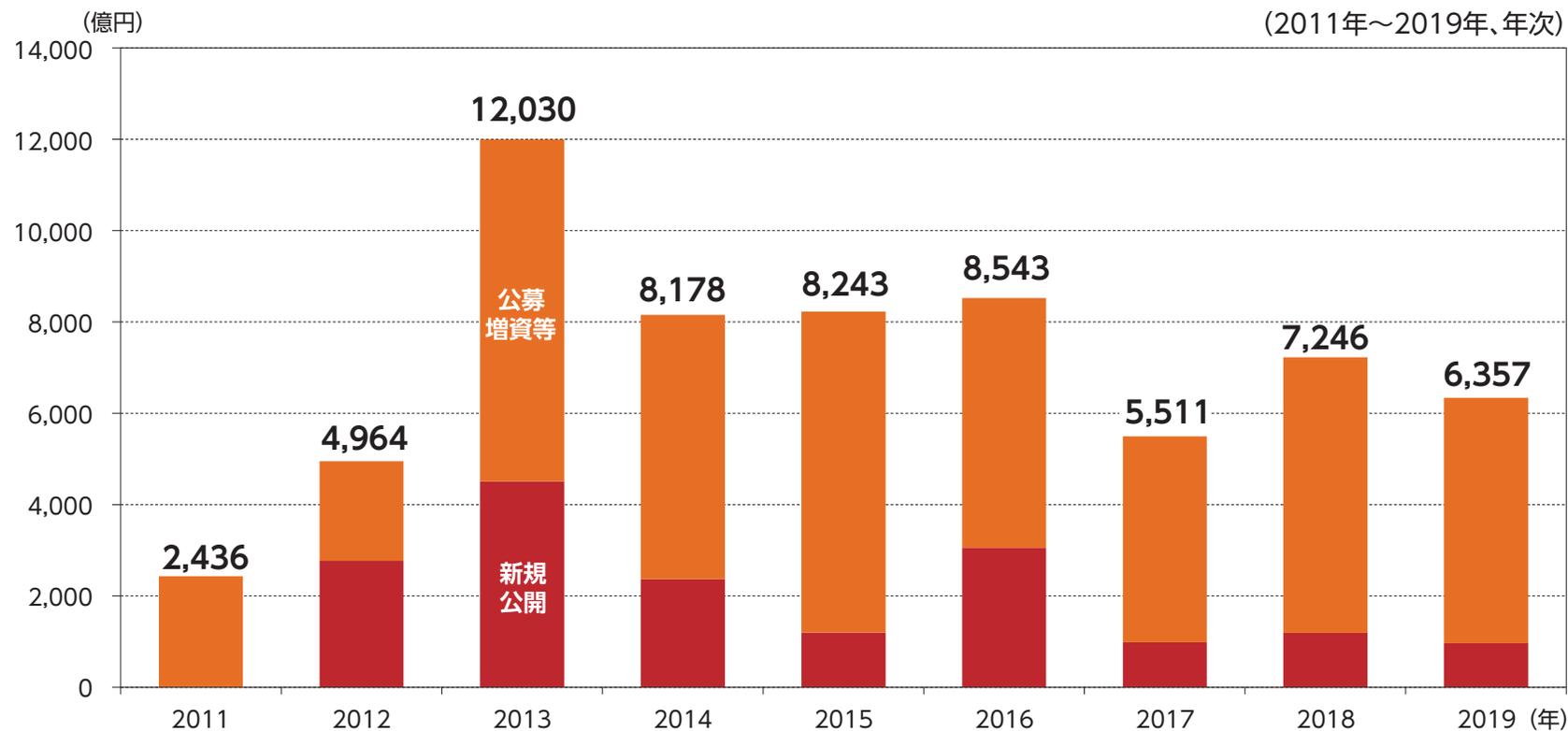
J-REITの主な投資部門別の売買動向の推移



※銀行の定義:銀行法により免許を受けた国内普通銀行ならびに一般社団法人信託協会に加盟している信託銀行
(出所)東京証券取引所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

- ◆ 2019年の新規公開や公募増資等の資金調達額は、落ち込みが見られた2017年の水準から回復しており、物件取得の活発化等を通じてREITのさらなる資産価値向上が期待できます。

新規公開・公募増資等による資金調達額の推移



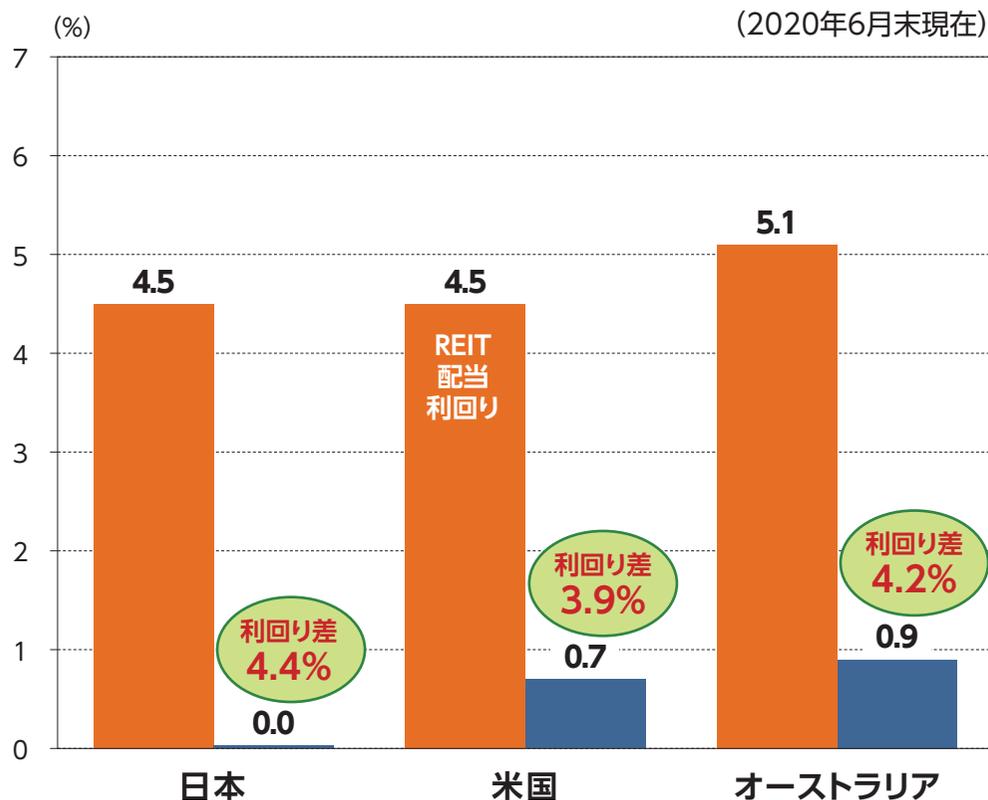
(出所)ARESのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

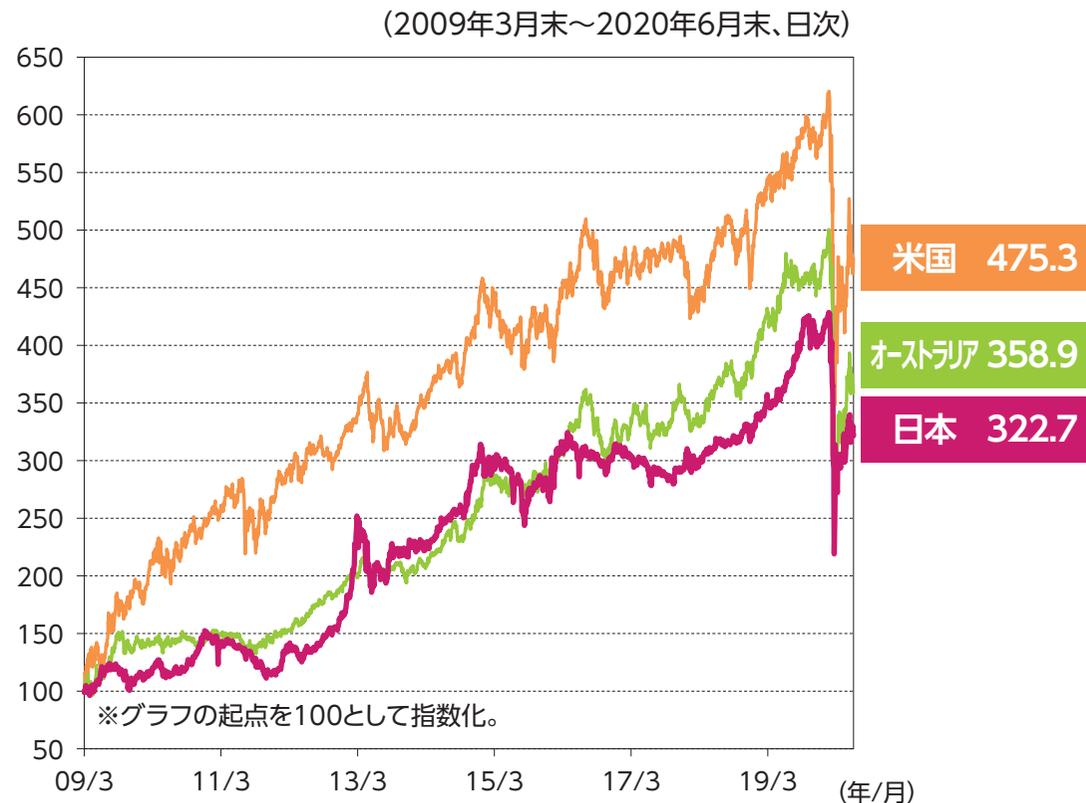
海外REITと比較したJ-REIT

- ◆ REITと国債の利回り差であるリスクプレミアムを主要3カ国で比較すると、日本は最も魅力的な水準であるといえます。
- ◆ リーマンショック以降の主要3カ国のREITの価格指数を比較すると、J-REITは他国と比較して出遅れ感があります。

主要国のREITと国債の利回り差



主要国のREIT指数の推移



※左図について、日本のREIT配当利回りは東証REIT指数、その他のREIT配当利回りはS&PグローバルREIT指数の各国インデックスの実績配当利回りを使用。

※右図について、使用インデックスは日本:東証REIT指数(配当込み)、その他:S&PグローバルREIT指数の各国インデックス(現地通貨ベース、配当込み)。

※データは小数点以下第2位を四捨五入しています。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

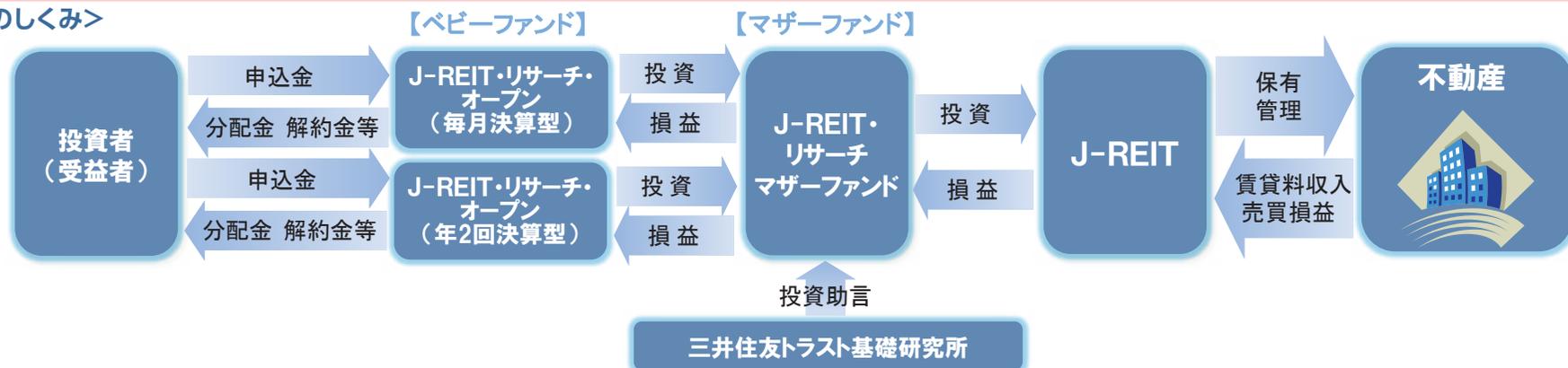
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

ファンドの特色

1

J-REITを主要投資対象とし、ファミリーファンド方式で運用を行います。

<ファンドのしくみ>



2

安定したインカムゲイン(J-REITから得られる配当等の収益)の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。

- J-REITへの投資は、徹底した銘柄調査と市場分析に基づいて行います。マザーファンドは、不動産研究に特化した三井住友トラスト基礎研究所から投資助言を受けます。

3

毎月決算型と年2回決算型があります。

- 「毎月決算型」と「年2回決算型」の2種類の収益分配のタイプからお選びいただけます。
- 分配対象額は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益等の全額とします。



※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆あるいは保証するものではありません。

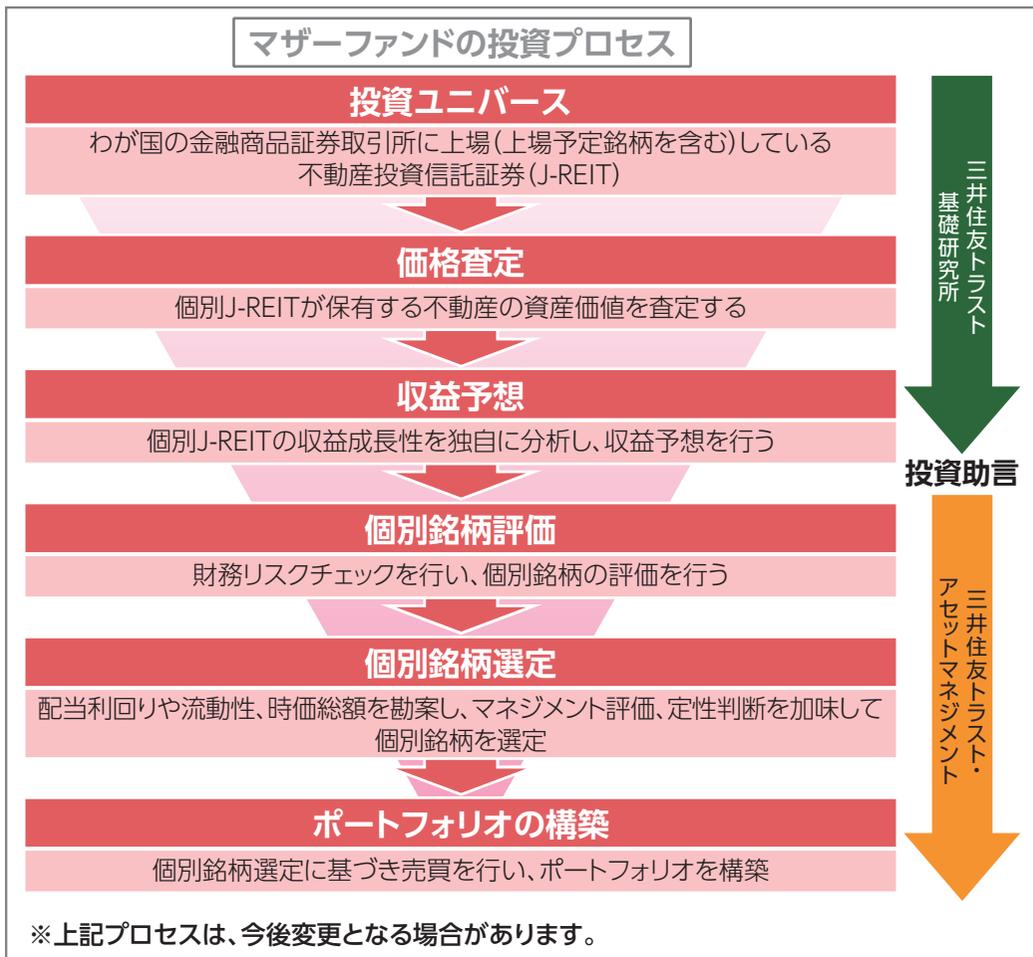
※分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配を行わないことがあります(毎月決算型は分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります)。

※資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、上記の運用ができない場合があります。

運用プロセス

◆ ファンドは、不動産に特化したシンクタンク(三井住友トラスト基礎研究所)と、経験豊富なファンドマネジャーの強みが融合しています。

不動産分野の研究に特化したシンクタンクで、卓越したリサーチ力に定評のある『三井住友トラスト基礎研究所』と、J-REITの運用経験が豊富なファンドマネジャーによる実地調査等の強みが融合した運用体制です。



投資助言

三井住友トラスト基礎研究所

三井住友トラスト基礎研究所は、不動産に関する専門の調査・研究機関として1988年に設立されました。長年の不動産関連リサーチの蓄積を基礎に、不動産投資の評価分析に関する研究を行うとともに、不動産市場・不動産金融分野に特化した独自のコンサルティングも展開しております。

運用

三井住友トラスト・アセットマネジメント

J-REIT、株式、債券の運用経験を有するファンドマネジャーが運用します。ファンドマネジャーはJ-REITの保有物件について数多くの現地調査を行い、個別物件の価値に関して独自の判断基準で査定すると共に、J-REITの運用会社へ調査・ヒアリングを随時実施しています。調査済み不動産は全国のJ-REIT保有不動産の資産額のうち約9割を占め、徹底したリサーチ力とカバー率を誇っています。また、当社の公募J-REIT投信の運用資産額は約5,023億円*と、国内運用会社中第2位の規模となっています。

*NRI Fundmark分類:「国内不動産投信」のデータ
※2020年6月末現在

【調査済み不動産物件】
3,300件 (資産額:約17.2兆円)



※●は実地調査済み物件の所在地イメージ
※REIT売却済み物件除く
※2020年6月末現在

※実際の運用は「J-REIT・リサーチマザーファンド」を通じて行います(ファミリーファンド方式)。
※資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、上記の運用ができない場合があります。

組入資産の状況

マザーファンドの組入上位10銘柄

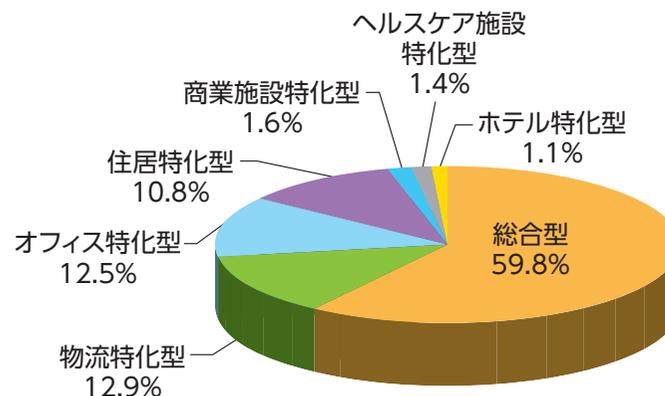
(2020年6月末現在)

	銘柄名	組入比率	予想配当利回り
1	積水ハウス・リート投資法人	7.34%	4.81%
2	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	7.10%	4.37%
3	大和ハウスリート投資法人	5.76%	4.21%
4	ラサールロジポート投資法人	4.98%	3.36%
5	日本リート投資法人	4.63%	5.19%
6	平和不動産リート投資法人	4.50%	4.94%
7	ヒューリックリート投資法人	4.43%	5.35%
8	森ヒルズリート投資法人	4.41%	4.24%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	4.39%	3.48%
10	野村不動産マスターファンド投資法人	4.03%	5.13%
		組入銘柄数⇒52銘柄	予想平均配当利回り⇒4.43%

※組入比率は対純資産総額比です。
 ※予想配当利回り(税引前)は、各種情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが算出したものです。
 ※予想平均配当利回り(税引前)は、各種情報を基に組入銘柄の予想配当利回りを加重平均して算出した値(対純資産総額比)です。

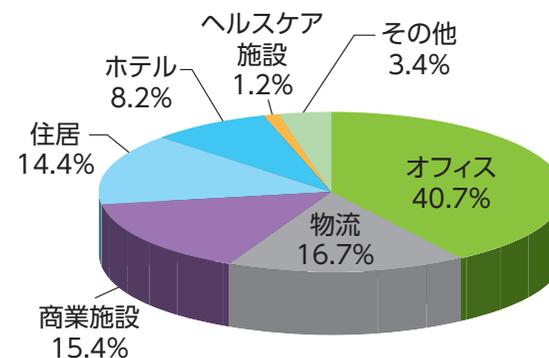
マザーファンドの用途別組入状況

(2020年6月末現在)



※対現物REIT構成比です。
 ※用途は、三井住友トラスト・アセットマネジメントが独自に分類したものです。

【ご参考】 J-REIT保有不動産の用途別構成比(取得価格ベース)



※上記は端数処理の関係で合計値が100%にならない場合があります。
 (出所) 三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

運用実績

設定来の基準価額、純資産総額の推移および分配金実績

毎月決算型

(2005年1月17日(設定日)～2020年6月末、日次)



年2回決算型

(2013年11月22日(設定日)～2020年6月末、日次)



設定来分配金合計額
10,780円

純資産総額
3,237.68億円

基準価額
6,573円

基準価額(分配金再投資)
25,186円
+151.86%(設定来)

東証REIT指数(配当込み)
22,654
+126.54%(設定来)

期間別騰落率	毎月決算型	東証REIT指数 (配当込み)
1カ月	▲1.61%	▲1.68%
3カ月	4.58%	5.46%
6カ月	▲19.53%	▲20.77%
1年	▲8.99%	▲10.68%
3年	14.13%	10.86%
設定来	151.86%	126.54%

設定来分配金合計額
0円

純資産総額
539.16億円

基準価額
15,217円
+52.17%(設定来)

東証REIT指数(配当込み)
14,736
+47.36%(設定来)

期間別騰落率	年2回決算型	東証REIT指数 (配当込み)
1カ月	▲1.61%	▲1.68%
3カ月	4.71%	5.46%
6カ月	▲19.81%	▲20.77%
1年	▲9.20%	▲10.68%
3年	14.16%	10.86%
設定来	52.17%	47.36%

※基準価額および基準価額(分配金再投資)は、信託報酬控除後です。分配金は1万口当たり、税引前の値です。
 ※基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。
 ※東証REIT指数(配当込み)は各ファンドの参考指数です。各ファンドの設定日を10,000として指数化しています。
 ※各ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。
 ※分配金額については、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。ただし、分配を行わないことがあります。
 ※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

収益分配金に関する留意事項

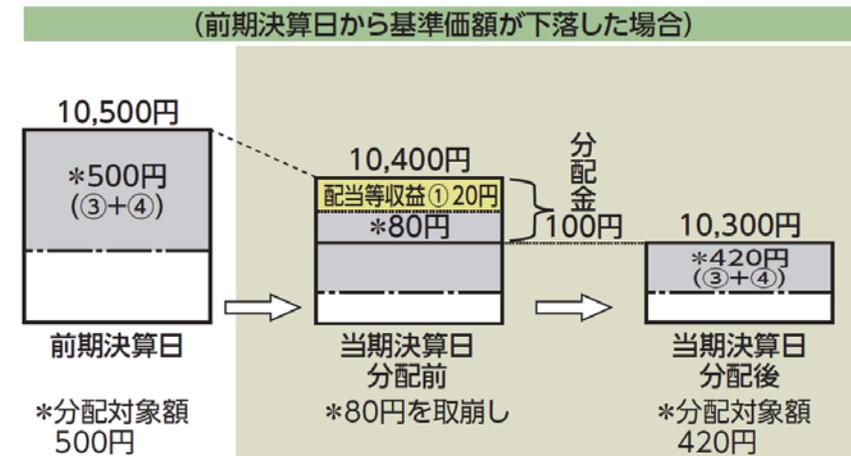
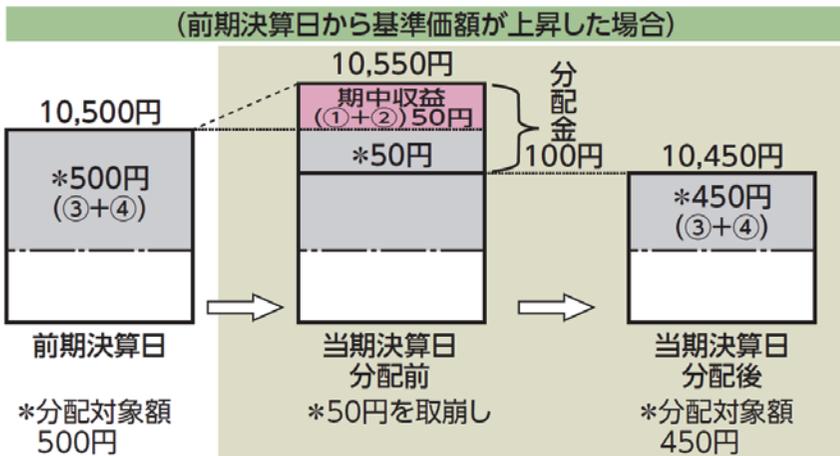
●分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

投資信託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)



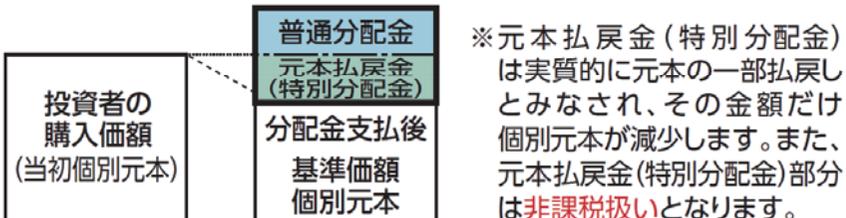
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益並びに③分配準備積立金および④収益調整金です。

分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆あるいは保証するものではありませんのでご注意ください。

●投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には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)



普通分配金：個別元本(投資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。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注) 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。

ファンドの投資リスク等

ファンドは、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、**投資者の皆様は投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、全て投資者の皆様はに帰属します。投資信託は預貯金と異なります。**

リートの 価格変動リスク

リートの価格は、不動産市況(不動産稼働率、賃貸料、不動産価格等)、金利変動、社会情勢の変化、関係法令・各種規制等の変更、災害等の要因により変動します。また、リートおよびリートの運用会社の業績、財務状況の変化等により価格が変動し、基準価額の変動要因となります。

信用リスク

有価証券の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、またはそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。

流動性リスク

時価総額が小さい、取引量が少ない等流動性が低い市場、あるいは取引規制等の理由から流動性が低下している市場で有価証券等を売買する場合、市場の実勢と大きく乖離した水準で取引されることがあり、その結果、基準価額の下落要因とな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

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

お申込みメモ・ファンドの費用

お申込みメモ

信託期間	毎月決算型:無期限(2005年1月17日設定) 年2回決算型:無期限(2013年11月22日設定)
決算日	毎月決算型:毎月17日(休業日の場合は翌営業日) 年2回決算型:毎年6月17日および12月17日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎月決算型:年12回、毎決算時に収益分配を行う方針です。 年2回決算型:年2回、毎決算時に分配金額を決定します。 分配金額については、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。ただし、分配を行わないことがあります。 ※将来の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。
購入単位	販売会社が個別に定める単位とします。詳しくは販売会社にお 問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。
換金単位	販売会社が個別に定める単位とします。詳しくは販売会社にお 問い合わせください。
換金価額	換金申込受付日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた 価額とします。
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して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、販売会社の営業日の午後3時までとします。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度および未成 年者少額投資非課税制度の適用対象です。

ファンドの費用

▼お客様が直接的にご負担いただく費用

購入時手数料	購入価額に販売会社が個別に定める手数料率を乗じて得た額とします。 (上限3.3%(税抜3.0%))
信託財産留保額	換金申込受付日の基準価額に 0.3% の率を乗じて得た額とします。

▼お客様が間接的にご負担いただく費用

運用管理費用 (信託報酬)	純資産総額に対して 年率1.1%(税抜1.0%) <運用管理費用の配分と主な役務>
	委託会社 年率0.55%(税抜0.5%) ◇委託した資金の運用、基準価額の計算、開示資料作成等の対価
	販売会社 年率0.495%(税抜0.45%) ◇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、購入後の 情報提供等の対価
受託会社 年率0.055%(税抜0.05%) ◇運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価	
その他の費用・ 手数料	監査費用、有価証券の売買・保管、信託事務に係る諸費用等をその都度(監査 費用は日々)、ファンドが負担します。これらの費用は、運用状況等により変動 するなどの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※上記の手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、上限額等を事前に示すことができません。また、上場投資信託証券は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託証券の費用は表示しておりません。

※ご購入の際は、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

委託会社およびファンドの関係法人

■ 委託会社

三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社

[ファンドの運用の指図]

ホームページアドレス <https://www.smtam.jp/>

フリーダイヤル 0120-668001

(受付時間:営業日の午前9時～午後5時)

■ 受託会社

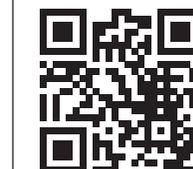
三井住友信託銀行株式会社

[ファンドの財産の保管および管理]

■ 販売会社

当ファンドの販売会社については
委託会社にお問い合わせください。

[募集・販売の取扱い、
目論見書・運用報告書の交付等]



ご留意事項

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、将来の市場環境の変動等により運用方針等が変更される場合があります。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

三井住友トラスト・アセット・マネジメント

