

# 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

※当ファンドは、特化型運用を行います。



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。

◆投資信託説明書(交付目論見書)のご請求、お申込みは



商号 東洋証券株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第121号  
加入協会 日本証券業協会  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

◆設定・運用は



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

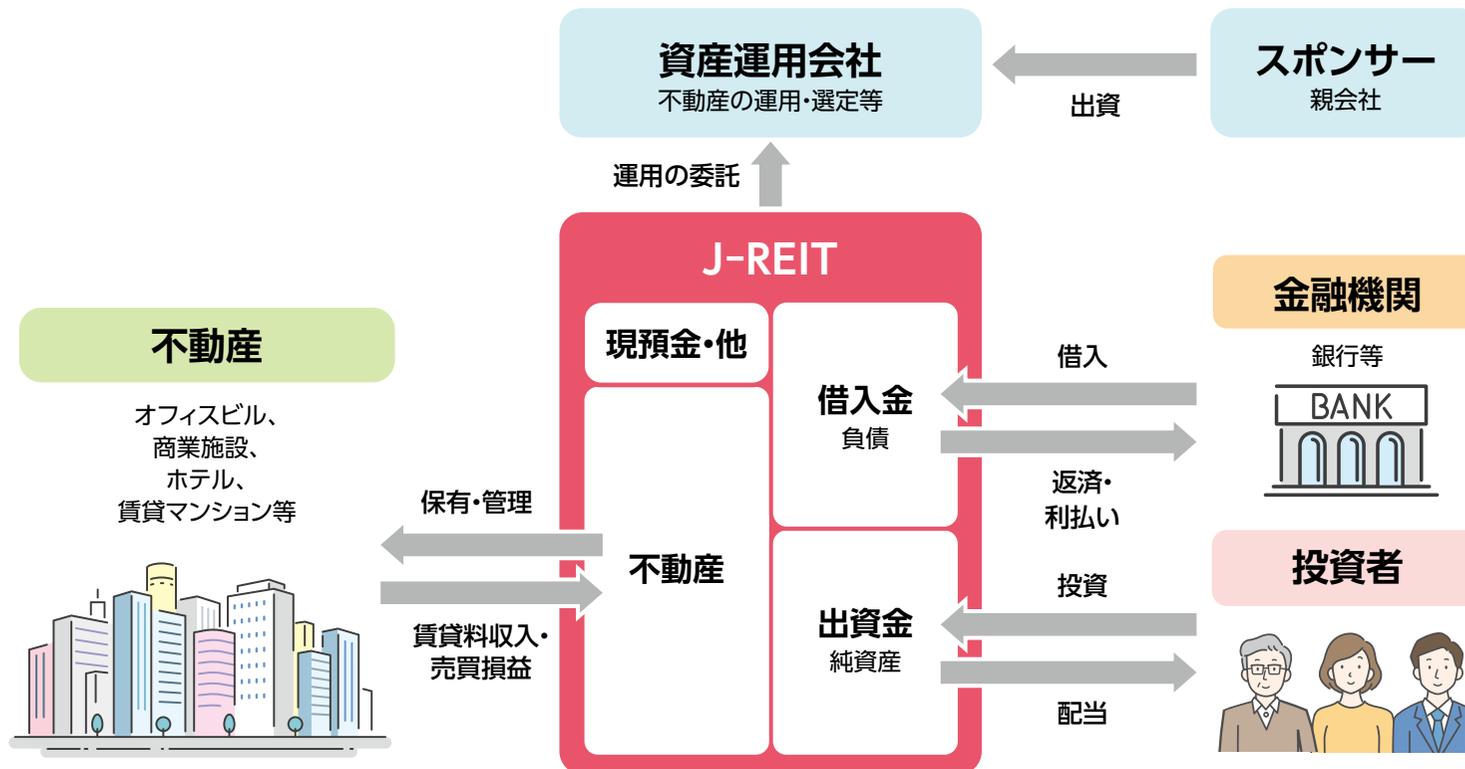
# J-REITとは

- 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。
- 2023年12月末現在で58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。

※J-REITは、法律に基づき「不動産投資法人」と呼ばれる形態をとっています。

※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 比較的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。
- REITを通じて、様々な用途の不動産への分散投資が可能です。

※ 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となります。

※ 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。

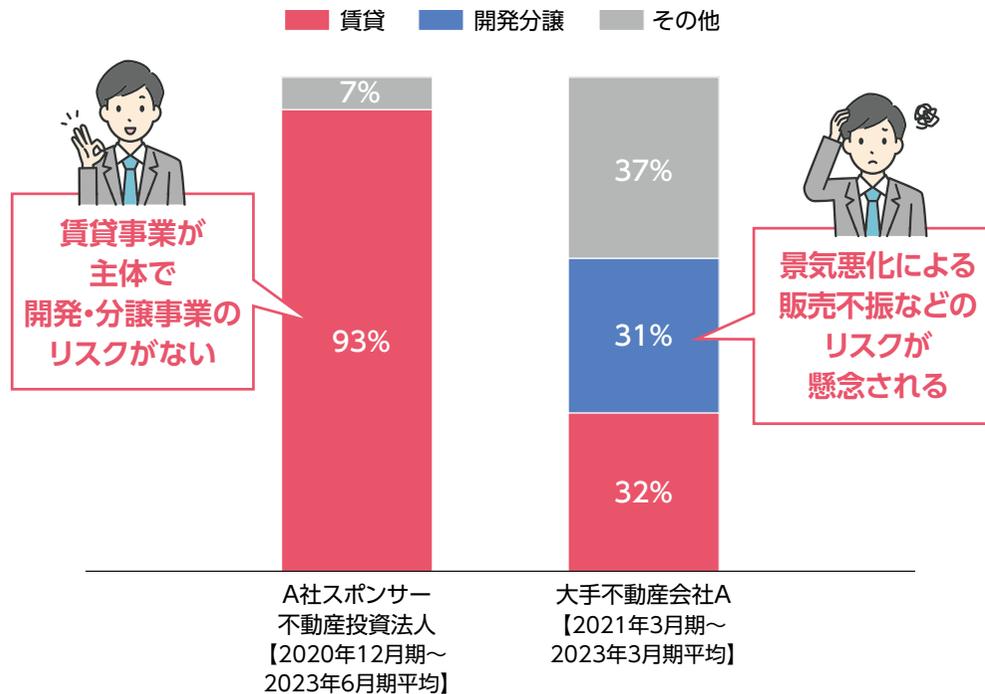
### 不動産への直接投資とREIT投資の違い

	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)

# 国内株式との違い

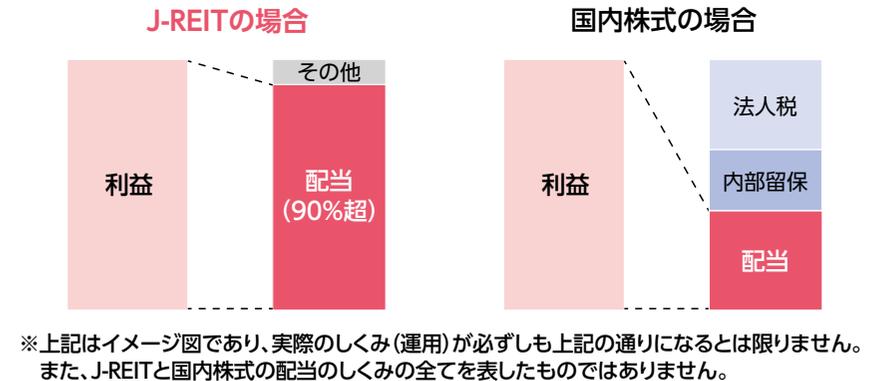
- REITの配当原資となる収益は、賃貸事業(賃貸料収入)が主体であるため、比較的安定しています。
- また、利益の90%超を配当する等の条件を満たすことで法人税が実質的にかからず、高い配当が期待できます。
- 国内の投資対象資産の中で比較すると、J-REITの配当利回りは相対的に高く、投資魅力が高いといえます。

## REITと不動産事業会社の売上高構成比

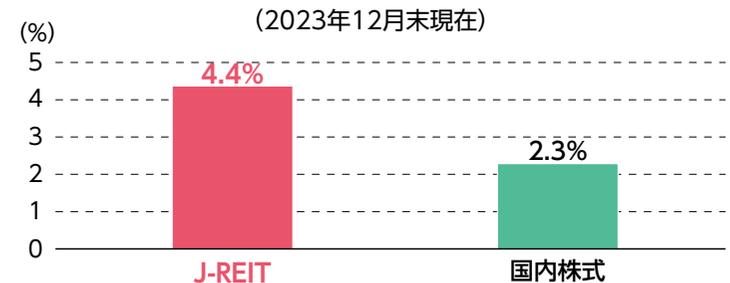


※REITと不動産事業会社の一例であり、全てのREITと不動産株式に該当するものではありません。  
 ※構成比は端数処理の関係で100%とならない場合があります。  
 (出所) 各社決算資料のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

## J-REITと国内株式の配当のしくみ(イメージ図)



## 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

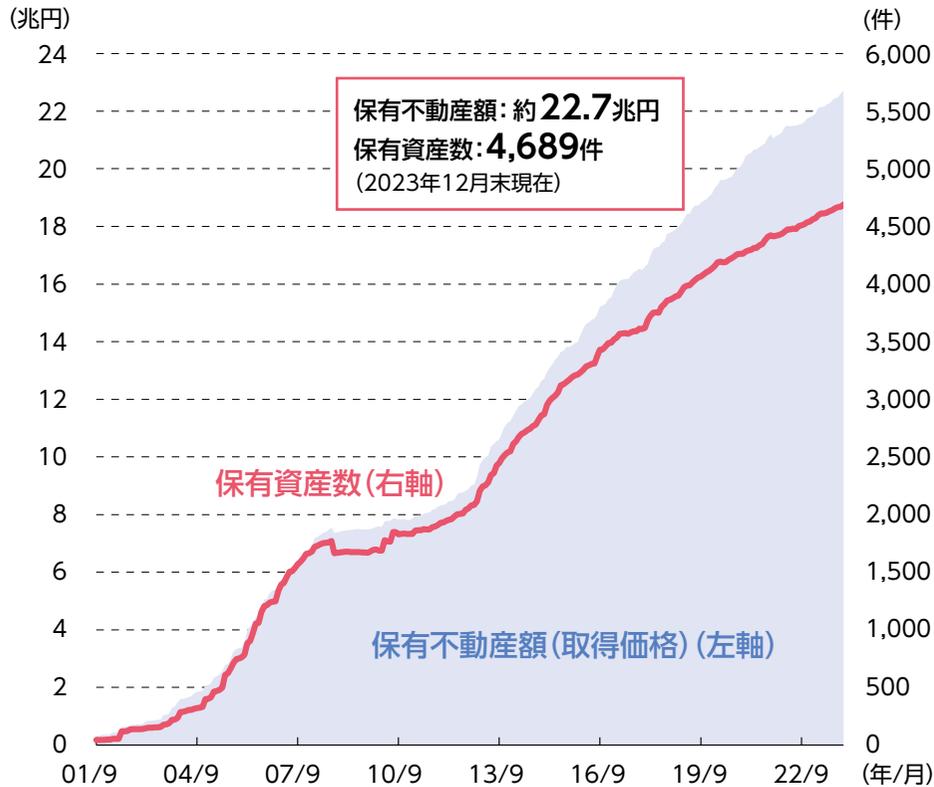
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

# 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、2023年12月末現在では約22.7兆円となっています。
- 保有不動産の用途別ではオフィス、物流、住居の順、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

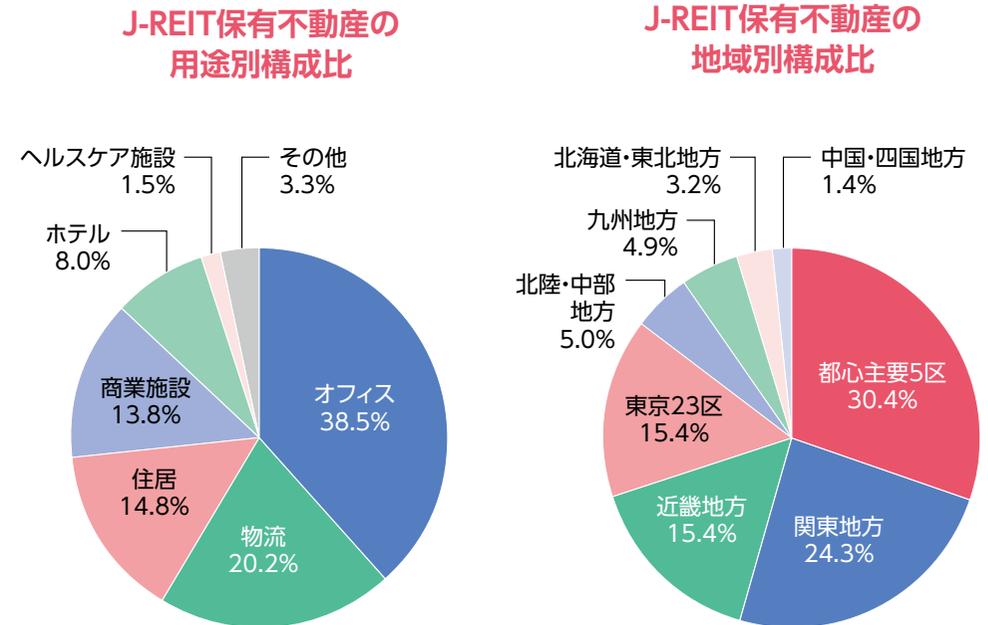
(2001年9月末～2023年12月末、月次)



※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

(2023年12月末現在)



※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  
 ※各構成比は取得価格ベース。また、端数処理の関係で100%と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

(2023年12月末現在)



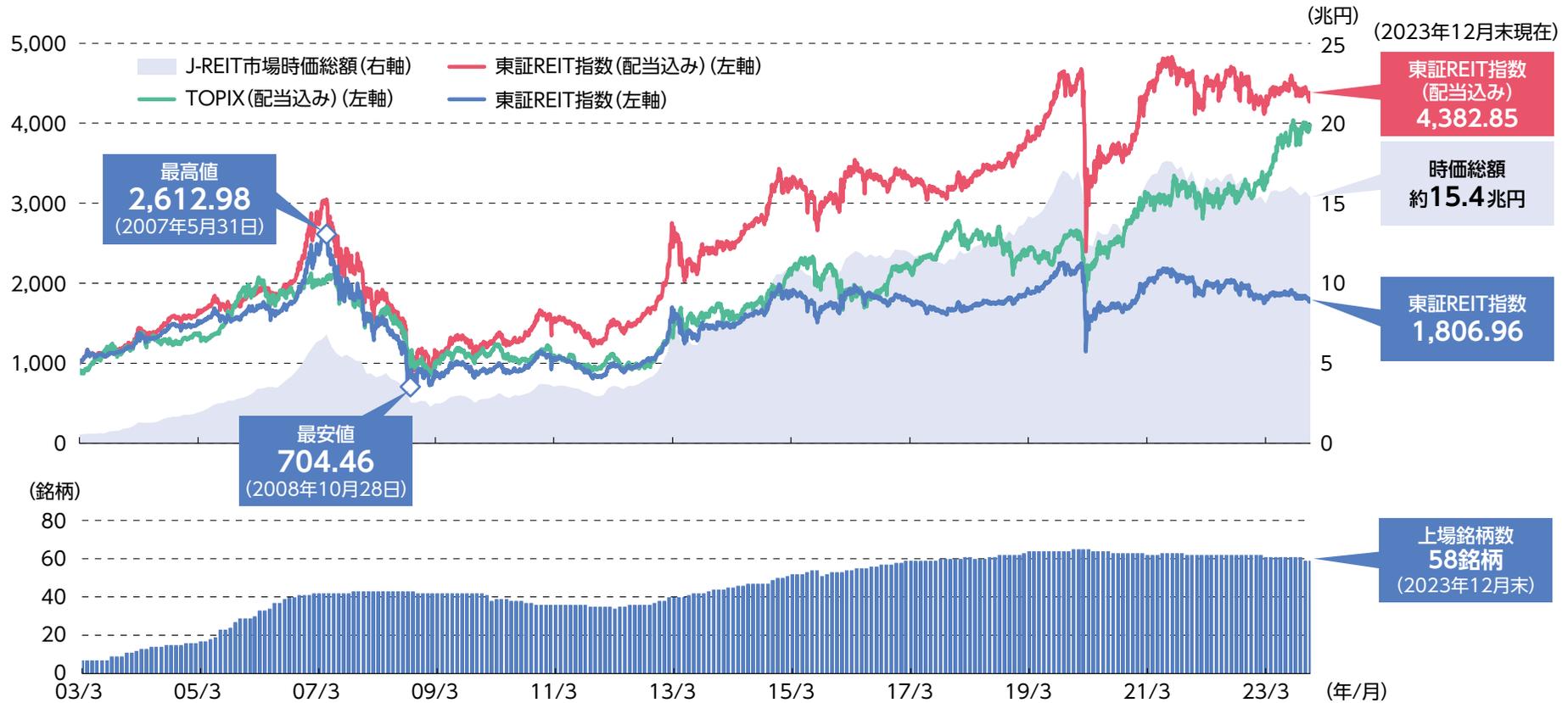
※区分所有・(準)共有不動産を含みます。なお、上記は不動産情報の一部であり、全てを網羅したものではありません。  
 (出所) 各社資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成  
 ※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。また、今後当ファンドが当該有価証券に投資することを保証するものではありません。

# J-REIT市場

- J-REIT市場は時価総額で米国に次ぐ世界第2位(2023年12月末現在)の市場になっています。
- 東証REIT指数は算出開始から約1.8倍に、配当込みの指数は約4.4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~2023年12月末、日次) (時価総額、上場銘柄数: 2003年3月末~2023年12月末、月次)



※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の業績動向

■ J-REITの業績を示す一つの指標である配当金は、新型コロナ5類移行後の経済活動正常化を受けて増加傾向にあり、2023年12月末にJ-REIT市場設立以来の最高水準を更新しました。

東証REIT指数と1口当たり配当金の推移

(2003年9月末～2023年12月末、月次)



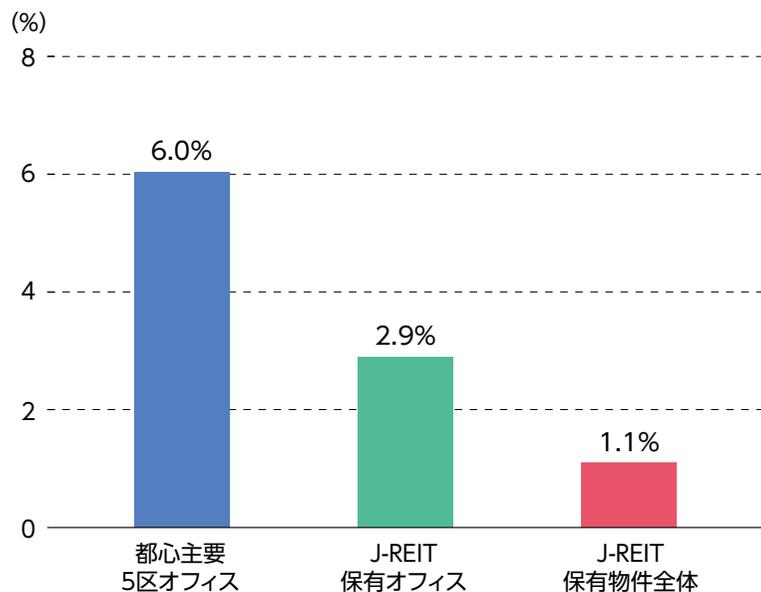
※1口当たり配当金は東証REIT指数の1口当たり実績配当金の直近12カ月合計を使用。  
 (出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成  
 ※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

# 東京の賃貸オフィス動向

- J-REIT保有物件は、市場全体と比べ立地に優れ、競争力のある物件を保有していることや、良好な売買市場を背景に稼働率低下物件を売却してきたことなどから、空室率は都心主要5区オフィスと比べ抑えられています。
- J-REIT保有物件全体の空室率は、物件の用途が、物流、住居、商業施設、ホテル等に分散していることから1.1%と低水準になっています。
- 2024年の東京23区大規模オフィスビルの供給量は低水準であり、好立地オフィスへの移転を志向する動きの活発化等を背景にさらなる市況回復、J-REIT保有物件の空室率低下が期待されます。

## 都心主要5区オフィスとJ-REIT保有物件の空室率比較

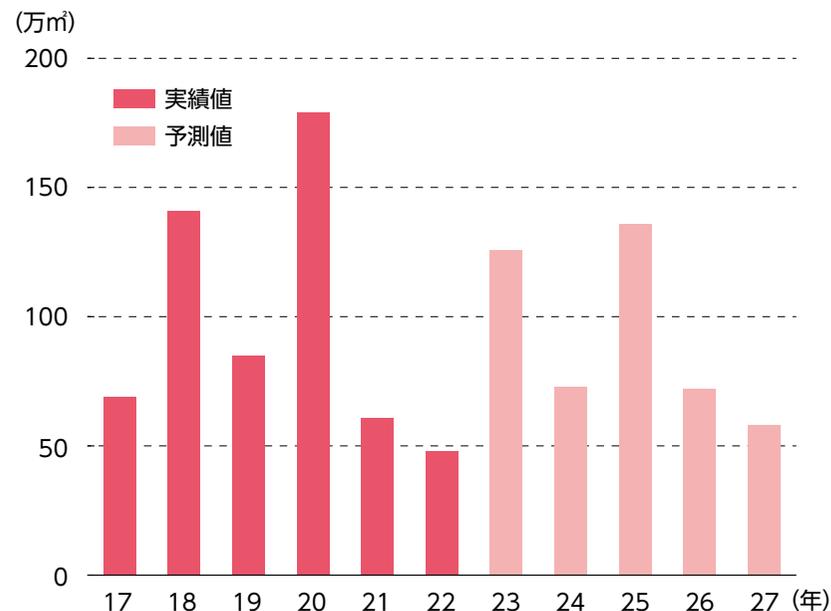
(都心主要5区オフィス：2023年12月現在)  
(J-REIT保有オフィス、J-REIT保有物件全体：2023年11月現在)



※都心主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区  
(出所)一般社団法人投資信託協会および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

## 東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移

(2017年～2027年、年次)



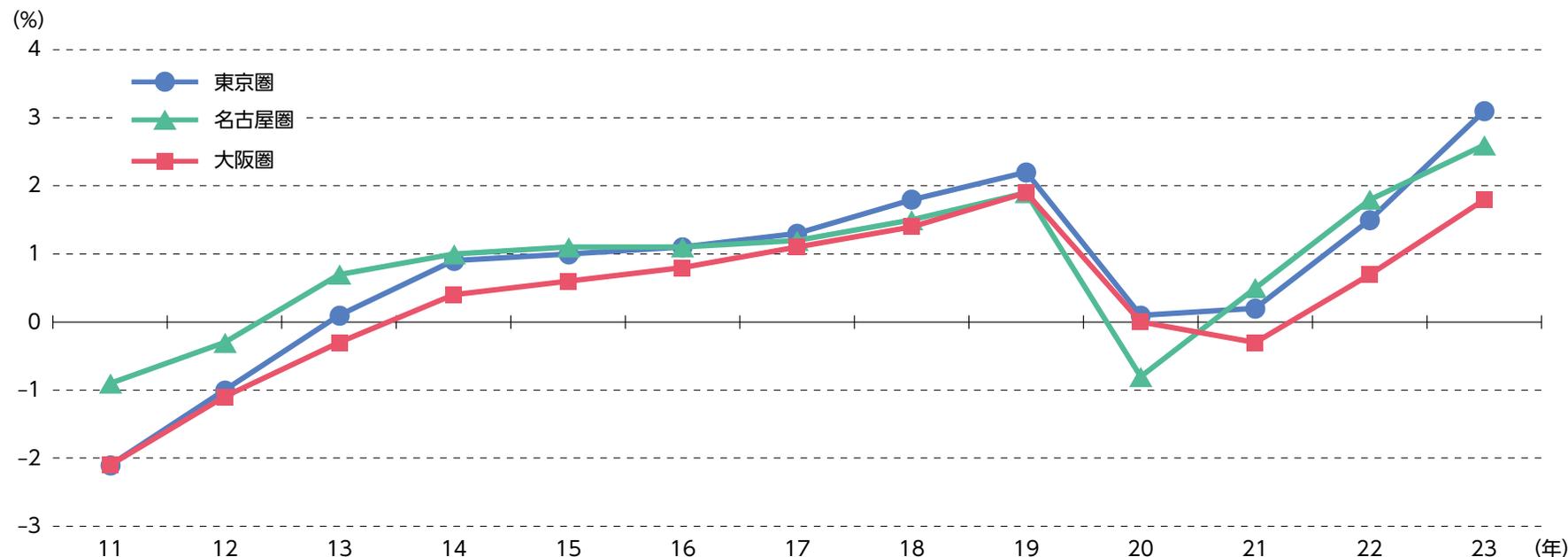
(出所)森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2023」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

# 基準地価の動向

■ 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2023年基準地価は、商業地・住宅地ともに上昇率が拡大しました。

## 三大都市圏全用途平均の基準地価変動率(前年比)の推移

(2011年～2023年、年次)



(出所) 国土交通省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



### 都道府県地価調査 (基準地価)とは

国土利用計画法施工令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するものです。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

# 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現時点においても金融緩和を維持しています。
- 2023年12月末時点で、植田総裁は政策変更について①大規模緩和の変更の判断は、2024年もインフレが続くと確信を持てるようになること、②長短金利操作(イールドカーブ・コントロール)では政策の効果と副作用を比較して判断すると発言しています。
- 植田総裁は、マイナス金利解除後の金融政策は「緩和的な金融環境が当面続く可能性が高い」との見解を示しており、市場では2024年春に予想される金融政策の正常化に伴うマイナス金利解除後の金融政策動向を過度に警戒する見方は足元後退しています。

## 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
- 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
- 3 資産買い入れ方針 ..... 2010年10月導入

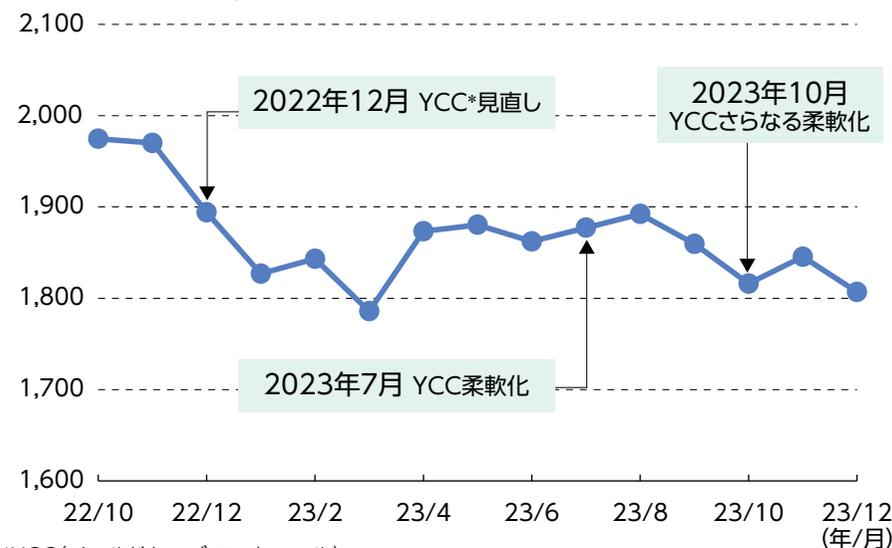
### 2023年12月19日現在の金融政策は以下の通り

- 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年物国債金利がゼロ%程度で推移するよう、上限を設けず買い入れ。長期金利の上限は1.0%を目途とする。
- 指し値オペ  
指し値オペの利回りは、金利の実勢等を踏まえて、適宜決定する。
- J-REITについては、保有残高が年間約1,800億円に相当する増加ペースを上限に、必要に応じて買い入れ。

(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

## 東証REIT指数の推移

(2022年10月末~2023年12月末、月次)



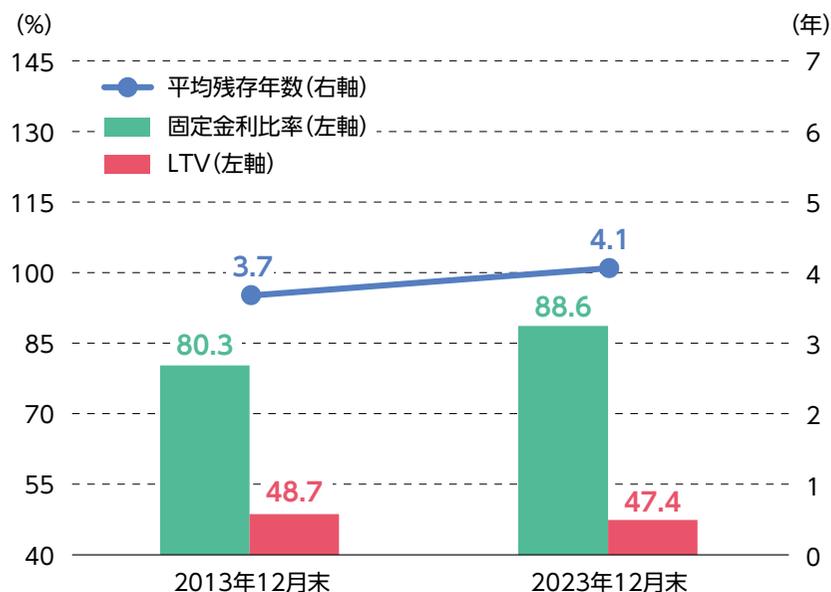
\*YCC(イールドカーブ・コントロール)  
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※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。

# 借入金の状況

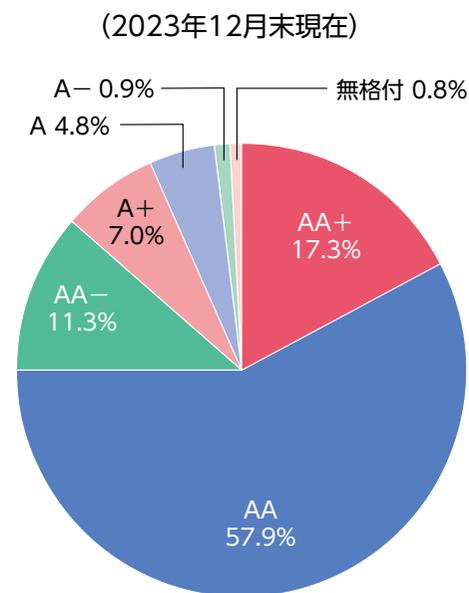
- J-REITは借入金の平均残存年数の長期化や固定金利比率の引き上げにより、金利上昇への抵抗力を高めています。
- J-REITの格付は向上しており、J-REIT上場銘柄の格付は時価総額ベースで約9割がAA格以上と信用力の面での評価は高い状況です。

J-REITの財務指標の変化



※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

J-REITの格付構成比(時価総額ベース)



※格付はムーディーズ、S&P、R&I、JCR等により付与された格付のうち、最上位の格付を採用しています。また表記はS&Pのものを採用しています。  
 ※上記は端数処理の関係で合計値が100%と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



## 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。

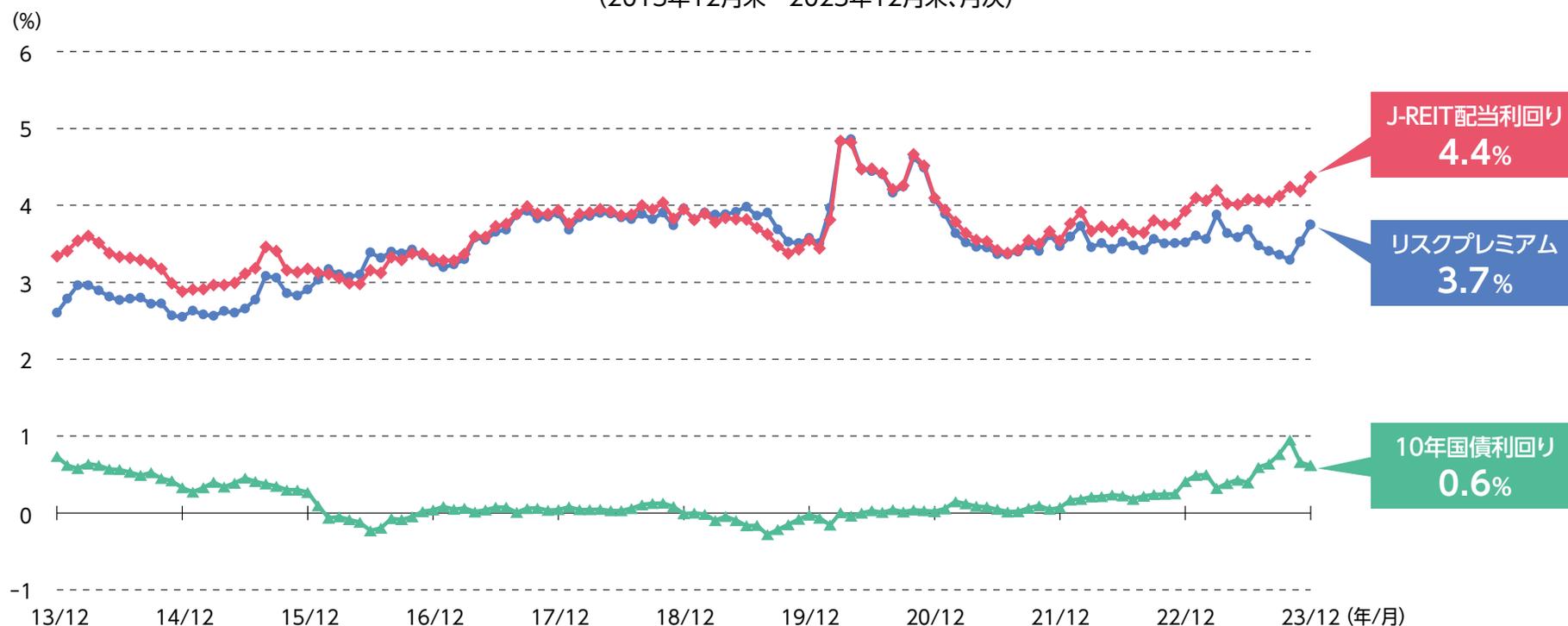
# リスクプレミアムの推移

■ 10年国債利回りは、足元上昇傾向にあります。J-REITの相対的に高い配当利回りにより、2023年12月末現在でリスクプレミアム\*は高い水準を維持しています。

\*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年国債利回りの差(リスクプレミアム)の推移

(2013年12月末～2023年12月末、月次)



※ J-REIT配当利回り：東証REIT指数の実績配当利回り。

※ 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。

# NAV倍率の状況

- 2023年12月末現在のNAV倍率は、0.89倍と期間平均の1.15倍と比べ割安な水準にあります。
- 世界的に金融引き締めに対する警戒感が徐々に後退してきており、NAV倍率から見て相対的に割安水準にあることなどを背景に、2024年のJ-REIT市場は回復が期待されます。

## NAV倍率の推移

(2013年12月末～2023年12月末、月次)



(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。



### NAV倍率とは

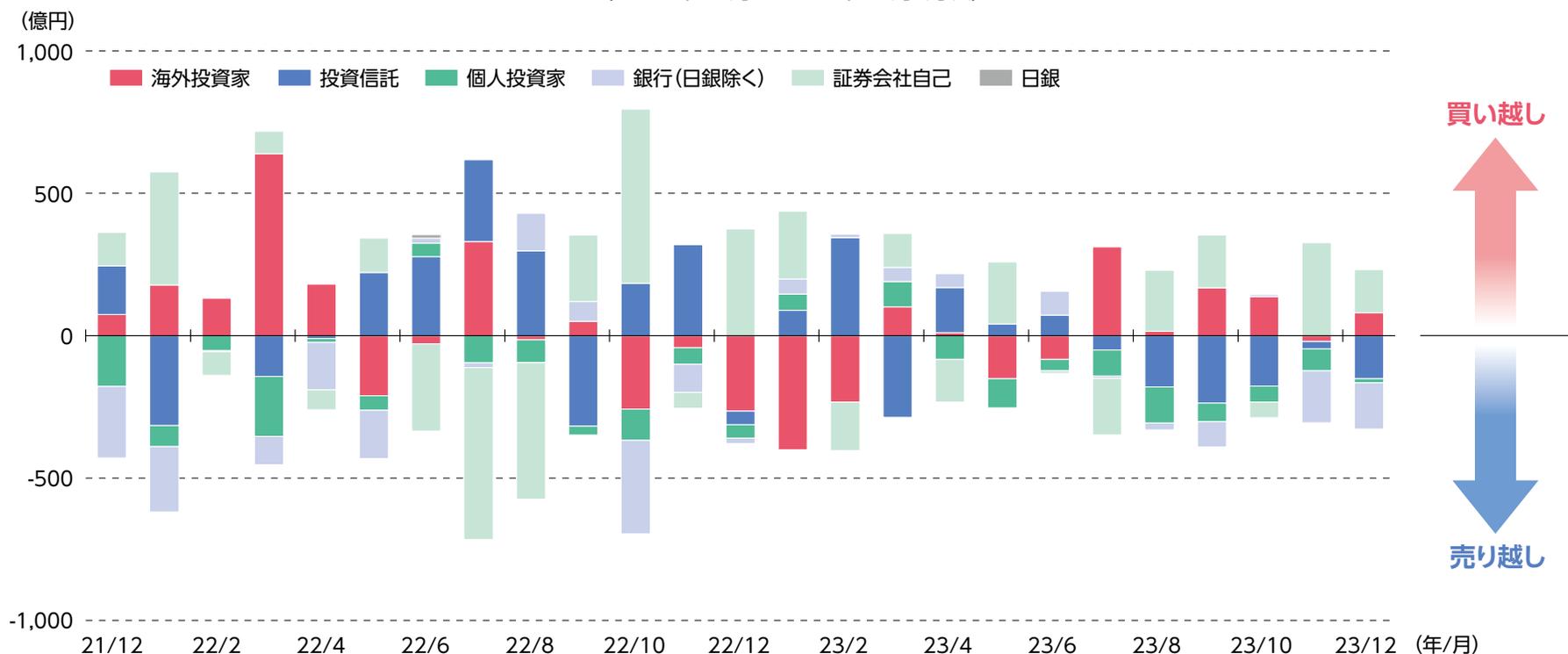
NAVとは、保有不動産の時価ベースの純資産で「Net Asset Value = 純資産価値」の略です。  
NAV倍率は、1口当たりのNAVの何倍までREITが買われているかをみる指標です。

# 投資家動向

■ 2022年から2023年にかけては、配当金の安定性に対して、相対的に高い利回りであること、不動産価値からみた割安感等に注目したと見られる生損保や、ETF(上場投資信託)を通じた機関投資家の資金流入が確認されており、また2023年後半は海外投資家が概ね買い越しています。

J-REITの主な投資部門別の売買動向の推移

(2021年12月～2023年12月、月次)



※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

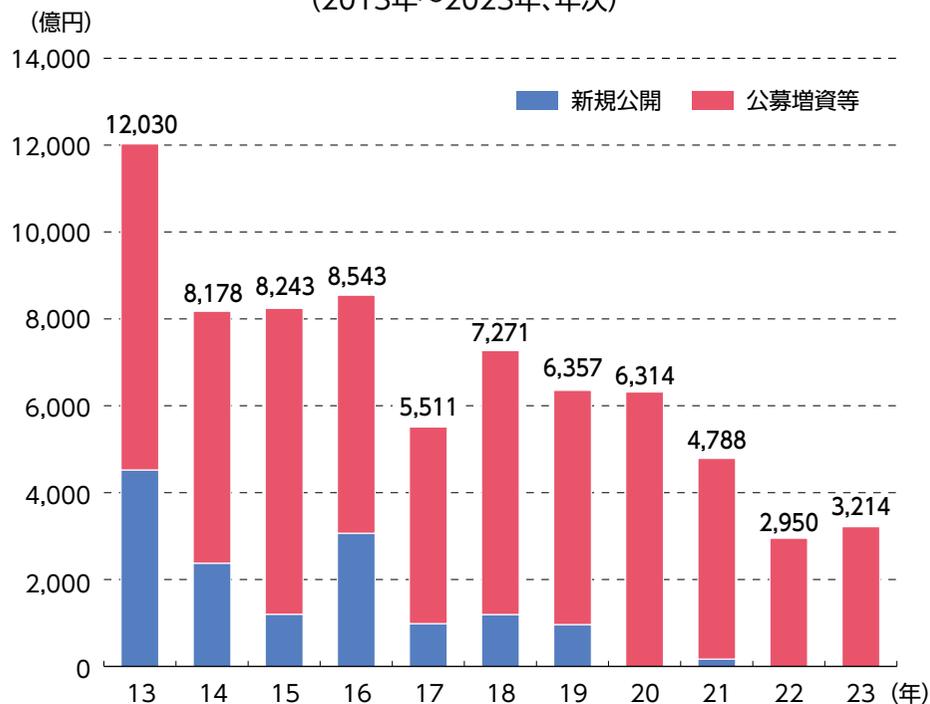
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

# 需給動向

- 2023年は、J-REIT市場の軟調な推移を受けて公募増資の規模は減少しましたが、増資による資金調達は継続的に実施されています。増資は、短期的な需給にとってはマイナスに影響しますが、増資に伴う物件取得の収益貢献から配当金は増加し、中長期的にはJ-REIT市場にとってプラス要因になると考えられます。
- REIT価格が下落する場面では、株式における自社株買いにあたる自己投資口取得が行われることも期待され、需給面にはプラスの影響が期待されます。

## 新規公開・公募増資等による資金調達額の推移

(2013年～2023年、年次)



(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。

## コロナ禍以降の主な自己投資口取得の事例

	自己投資口の 消却日	消却前発行済口数 に対する割合
フロンティア投資法人	2020/6/24	1.6%
日本リテールファンド投資法人	2020/8/18	0.6%
平和不動産リート投資法人	2020/9/29	1.5%
インベスコ・オフィス・ジェリート投資法人	2021/3/10	1.1%
いちごオフィスリート投資法人	2021/4/12	1.2%
大和証券オフィス投資法人	2021/5/31	0.8%
グローバル・ワン不動産投資法人	2022/3/22	1.3%
ジャパンエクセレント投資法人	2022/4/28	1.1%
アクティビア・プロパティーズ投資法人	2022/5/13	1.2%
大和証券オフィス投資法人	2022/5/31	1.1%
ケネディクス・オフィス投資法人	2022/9/30	1.0%
積水ハウス・リート投資法人	2022/10/17	1.1%
ユナイテッド・アーバン投資法人	2022/10/28	0.6%
大和証券オフィス投資法人	2022/11/30	0.9%
アクティビア・プロパティーズ投資法人	2023/5/12	0.6%

※自己投資口取得の実施を公表した時点の投資法人名を記載。

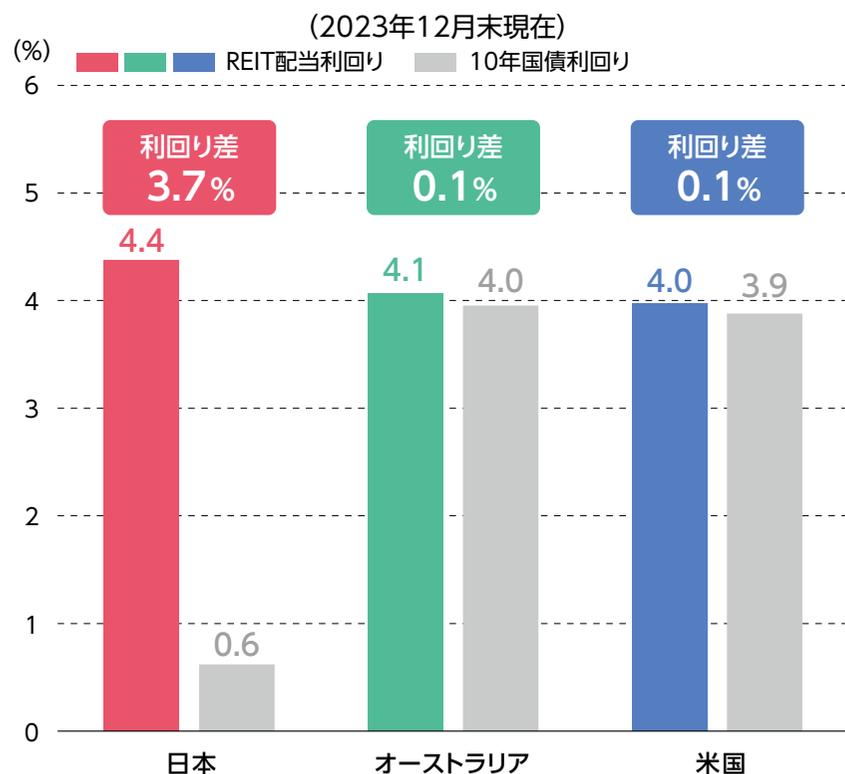
(出所)各種資料のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※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。

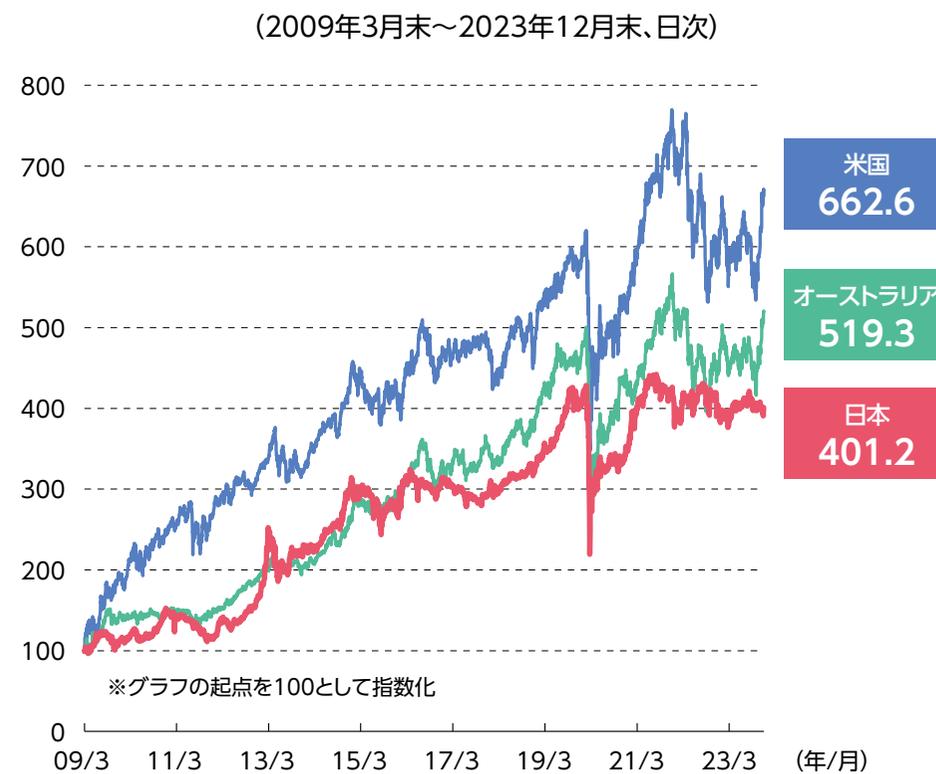
# 海外REITと比較したJ-REIT

- REITと国債の利回り差を主要3カ国で比較すると、J-REITは最も魅力的な水準にあります。
- J-REITと海外REITの価格指数を比較すると、足元では他国に対して底堅さが目立つ動きとなっています。

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

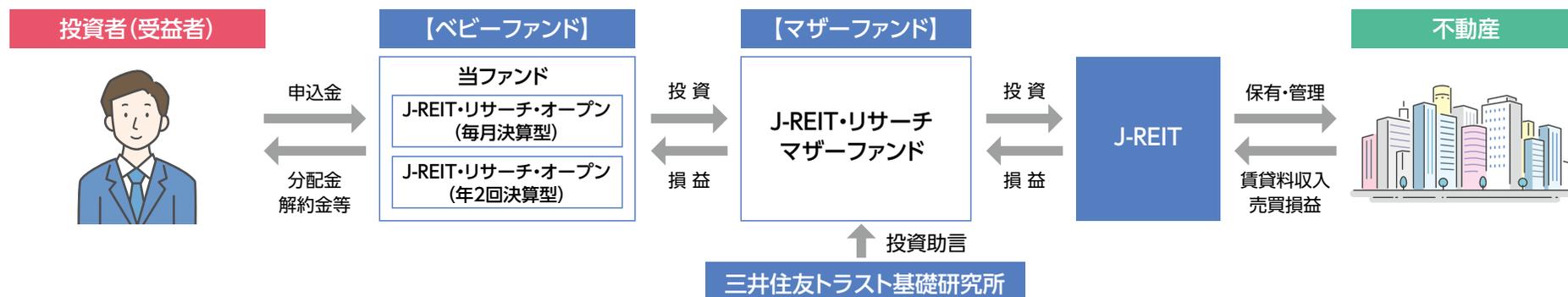
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

# ファンドの特色



## 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>



## 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。

※当ファンドは、特化型運用を行います。

当ファンドの実質投資対象であるわが国の取引所に上場しているJ-REITには、一般社団法人投資信託協会規則で定める寄与度が10%を超えるまたは超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあります。

当該銘柄のエクスポージャーが投資信託財産の純資産総額の35%を超えないように運用を行いますが、当該J-REITおよびJ-REITの運用会社に財政難、経営不振等が生じた場合またはそれが予想される場合には、大きな損失が発生することがあります。



## 分配方針が異なる2つのファンドからお選びいただけます。

J-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型) ● 毎月17日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益の分配を行います。

J-REIT・リサーチ・オープン(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)に決算を行い、分配金額を決定します。

● 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。

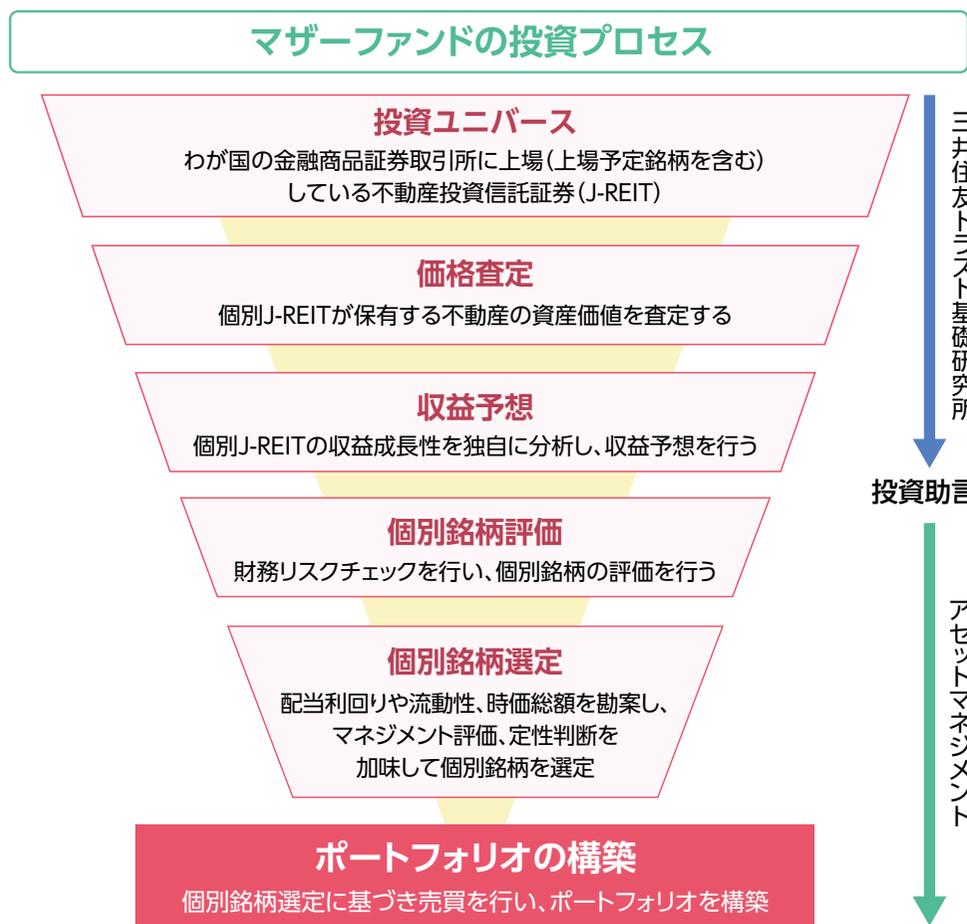
※分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配を行わないことがあります(毎月決算型は分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります)。

※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。

※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

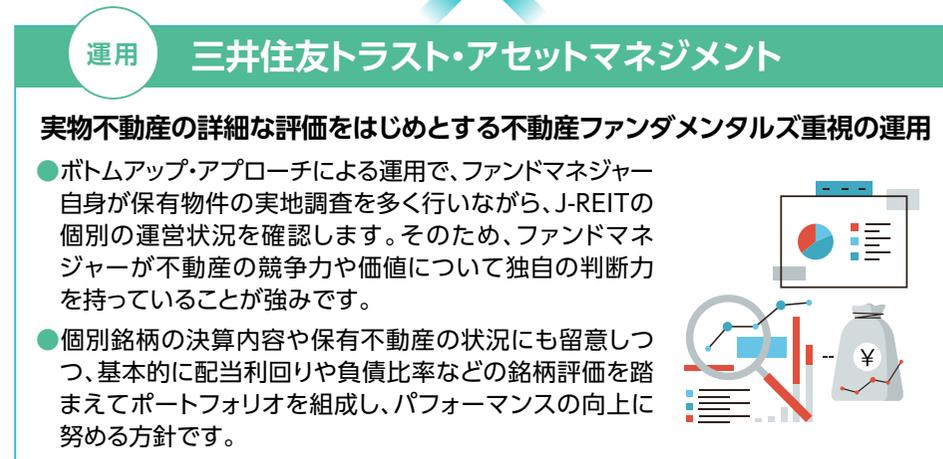
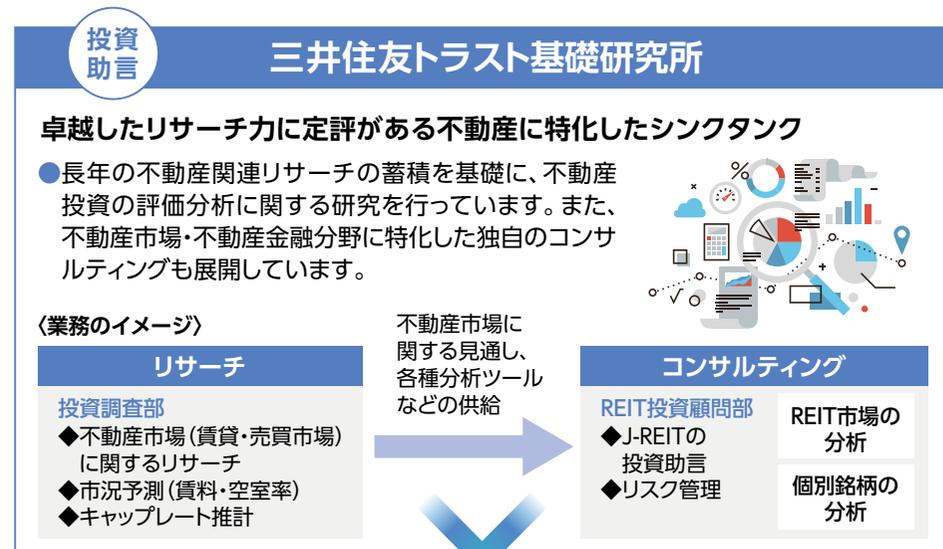
■ 不動産分野の研究に特化したシンクタンクで、卓越したリサーチ力に定評のある『三井住友トラスト基礎研究所』と、J-REITの運用経験が豊富なファンドマネジャーによる実地調査等の強みが融合した運用体制です。



※上記プロセスは、今後変更となる場合があります。

※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

(2023年12月末現在)

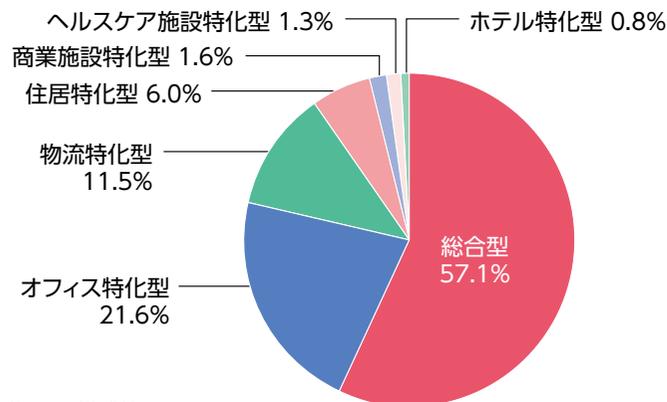
	銘柄名	組入比率	予想配当利回り
1	KDX不動産投資法人	8.93%	4.73%
2	平和不動産リート投資法人	5.78%	4.73%
3	積水ハウス・リート投資法人	5.56%	4.76%
4	ヒューリックリート投資法人	5.56%	4.66%
5	日本プライムリアルティ投資法人	5.12%	4.34%
6	NTT都市開発リート投資法人	4.01%	4.30%
7	森ヒルズリート投資法人	3.95%	4.37%
8	アクティビア・プロパティーズ投資法人	3.93%	4.79%
9	大和ハウスリート投資法人	3.88%	4.49%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	3.15%	3.72%
<b>組入銘柄数 48銘柄</b>		<b>予想平均配当利回り 4.36%</b>	

※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。

※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。

## マザーファンドの用途別組入状況

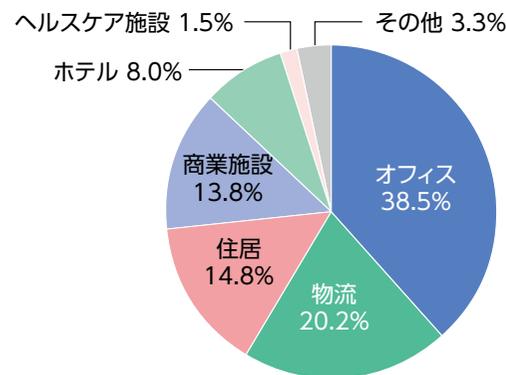
(2023年12月末現在)



※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

(2023年12月末現在)



※取得価格ベース。  
 ※上記は端数処理の関係で合計値が100%と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

# 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

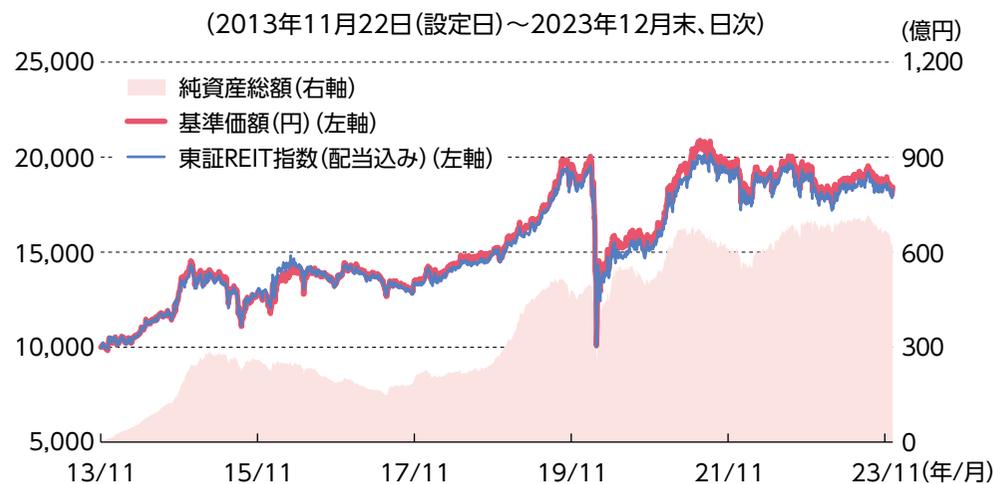
### 毎月決算型



設定来分配金合計額 <b>13,510円</b>	純資産総額 <b>3,867.85億円</b>	基準価額 <b>5,216円</b>
基準価額(分配金再投資) <b>30,466円 +204.66%(設定来)</b>	東証REIT指数(配当込み) <b>28,159 +181.59%(設定来)</b>	

期間別騰落率	毎月決算型	東証REIT指数(配当込み)
1カ月	▲ 2.85%	▲ 1.63%
3カ月	▲ 3.30%	▲ 1.91%
6カ月	▲ 2.92%	▲ 0.87%
1年	▲ 1.75%	▲ 0.48%
3年	11.15%	13.70%
設定来	204.66%	181.59%

### 年2回決算型



設定来分配金合計額 <b>0円</b>	純資産総額 <b>630.70億円</b>
基準価額 <b>18,423円 +84.23%(設定来)</b>	東証REIT指数(配当込み) <b>18,317 +83.17%(設定来)</b>

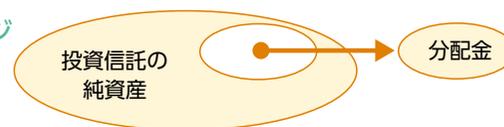
期間別騰落率	年2回決算型	東証REIT指数(配当込み)
1カ月	▲ 2.86%	▲ 1.63%
3カ月	▲ 3.32%	▲ 1.91%
6カ月	▲ 2.94%	▲ 0.87%
1年	▲ 1.79%	▲ 0.48%
3年	11.24%	13.70%
設定来	84.23%	83.17%

※基準価額、基準価額(分配金再投資)、東証REIT指数(配当込み)、純資産総額および設定来分配金合計額は2023年12月末現在。  
 ※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)および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。  
 ※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。  
 ※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

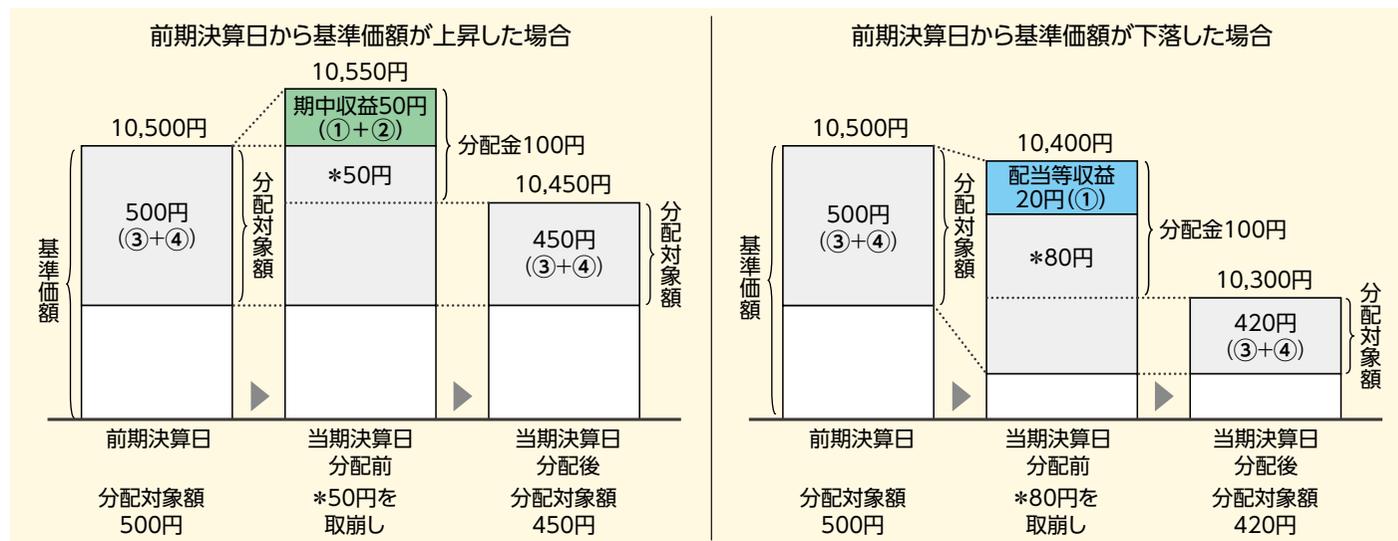
■ 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

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。

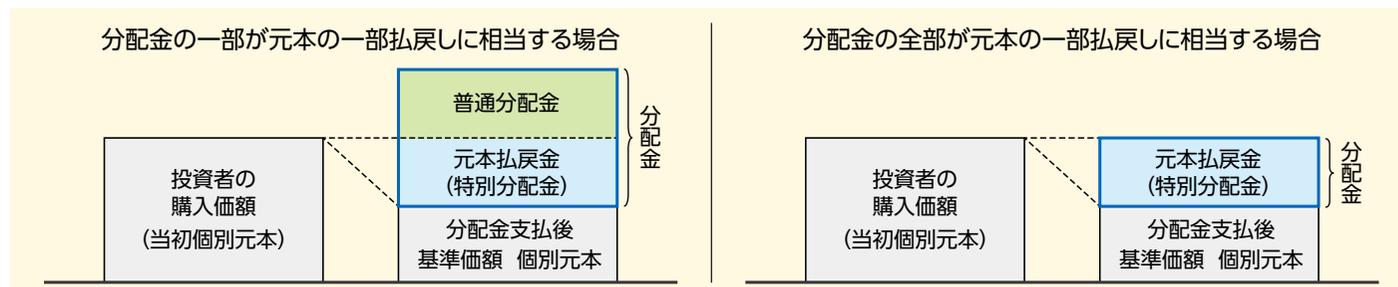
計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



※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。分配対象額は、  
① 経費控除後の配当等収益  
② 経費控除後の評価益を含む売買益  
③ 分配準備積立金  
④ 収益調整金  
です。

※右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。



**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。  
※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)の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

**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。元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、分配後はその金額だけ個別元本が減少します。  
※元本払戻金(特別分配金)部分は**非課税扱い**となります。

# ファンドの投資リスク

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、**投資者の皆様の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。
- ファンドは、大量の換金申込が発生し短期間で換金代金を手当てする必要がある場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止、取り消しとなる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

## お申込みメモ

ファンド名	J-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)	J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)
信託期間	無期限(2005年1月17日設定)	無期限(2013年11月22日設定)
決算日	毎月17日(休業日の場合は翌営業日)	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	年12回、毎決算時に収益分配を行う方針です。 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。	年2回、毎決算時に分配金額を決定します。
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、一定の要件を満たした場合にNISA(少額投資非課税制度)の適用対象となります。 年2回決算型は、NISAの「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。毎月決算型は、NISAの対象ではありません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ※上記は、2024年1月31日現在のものです。税法が改正された場合等には、変更される場合があります。	

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。

# ファンドの費用

## お客様が直接的にご負担いただく費用

<p>購入時手数料</p>	<p>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。  <b>(上限3.3%(税抜3.0%))</b>                  ※「J-REIT・リサーチ・オープン」を構成する各ファンド間でスイッチングができます。ただし、販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社までお問い合わせください。</p>
<p>信託財産留保額</p>	<p>換金申込受付日の基準価額に<b>0.3%</b>の率を乗じて得た額とします。</p>

## お客様が間接的にご負担いただく費用

<p>運用管理費用 (信託報酬)</p>	<p>純資産総額に対して<b>年率1.1%(税抜1.0%)</b>                  &lt;運用管理費用の配分と主な役務&gt;</p> <table border="1" data-bbox="389 778 2121 1054"> <tr> <td data-bbox="389 778 831 874"> <p>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</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 874 1473 970"> <p>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</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="389 970 1070 1054"> <p>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</p> </td> </tr> </table>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
<p>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</p>				
<p>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</p>				
<p>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</p>				
<p>その他の費用・ 手数料</p>	<p>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。</p>			

※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いません。

# 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]



### SMTAM投信関連情報サービス

お客様が指定されたファンドに関する情報(基準価額、レポート)や投資に関するコラム等をLINEでお知らせします。

※LINEご利用設定は、お客様のご判断をお願いします。  
※サービスのご利用にあたっては、あらかじめ「SMTAM投信関連情報サービス利用規約」をご確認ください。

## 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へ帰属します。
- 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