

日本リートオープン (毎月分配型)／(1年決算型)

追加型投信／国内／不動産投信



あなたのそばに、
J-REIT

お申込み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。

お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は

岡三証券

商号等：岡三証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第53号
加入協会：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
一般社団法人日本暗号資産取引業協会

設定・運用は

SBI 岡三アセットマネジメント

商号等：SBI岡三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370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

つぎは、オーナーになる

今、ライフプランを考える上で、資産形成は重要なテーマのひとつです。

資産形成というと、伝統的な株式や債券を思い浮かべる方が多いと思いますが、それ以外に「REIT(不動産投資信託)」という投資対象資産があります。

長期的な分散投資先のひとつとして、^{ジェイ・リート}J-REIT(日本版リート)という選択肢をご提案します。



手が届く不動産投資、J-REIT

実物不動産投資とは異なる、4つのメリット

	換金性が高い	少額投資が可能	分散投資	専門家が運用
REITを通じた 不動産投資	取引市場で 売買が可能	複数の投資家から 資金を集めるため、 少額投資が可能	様々な地域・用途の 不動産に投資	専門家による不動産の 取得・管理・運用
不動産への 直接投資	取引成立(売買)に 時間がかかる	多額の資金が必要	情報収集困難、 多額の資金が必要	投資家自身または 専門家に外部委託

※上記は、REITの主な特徴を記載したものであり、すべてを網羅するものではありません。

広がる物件、膨らむ期待

※下記は当ファンドの理解を深めていただくため、作成日現在のJ-REITの代表的な銘柄とその保有する物件の一例です。

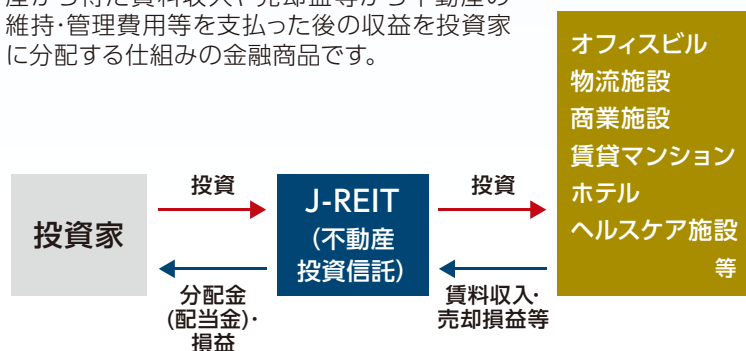
※個別銘柄の推奨または当ファンドへの組入れを示唆、保証するものではありません。



(出所) 各投資法人

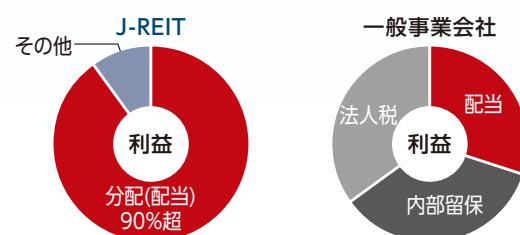
J-REITの仕組み

投資家から集めた資金を不動産に投資し、不動産から得た賃料収入や売却益等から不動産の維持・管理費用等を支払った後の収益を投資家に分配する仕組みの金融商品です。



分配(配当)の仕組み

J-REITは、収益の90%超を分配するなど一定の条件を満たせば、法人税が免除されるため、高い分配が期待されます。



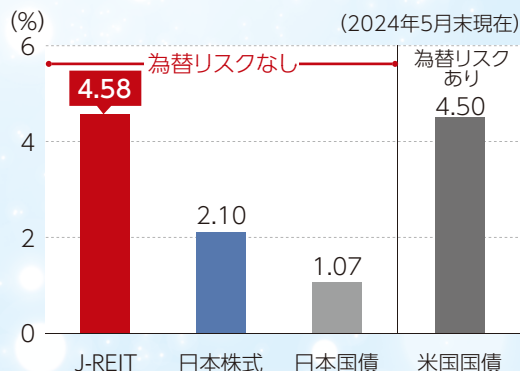
※上記は、仕組みをわかりやすく説明するためのイメージ図です。実際には詳細な会計・税務に従って計算等がされるため必ずしも上記のようになるとは限りません。



資産に組み入れたくなる理由

1 相対的に高い利回りと堅調なパフォーマンス

各資産との利回り比較



※J-REITは分配金利回り、日本株式は配当利回り、日本国債と米国国債は、10年国債の利回り
※小数点以下第3位を四捨五入して表示

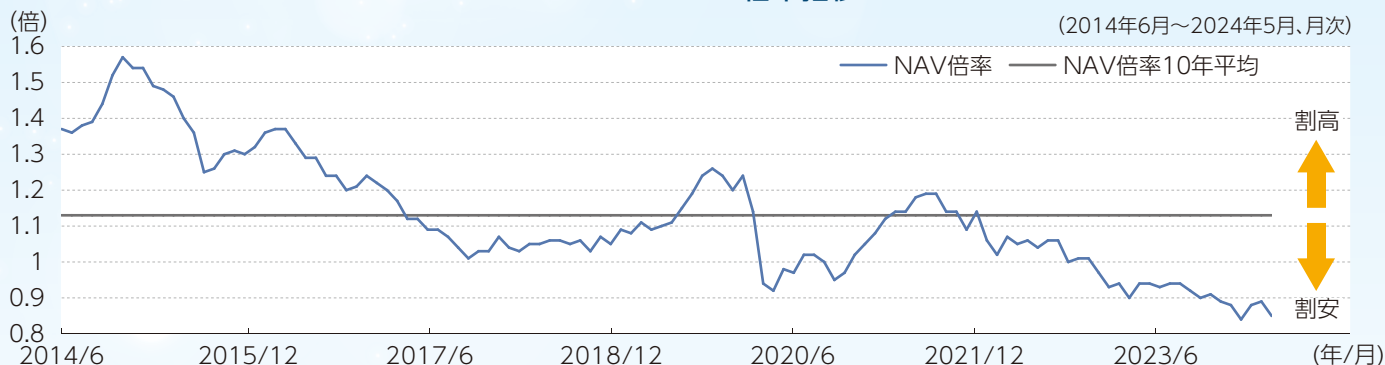
J-REIT (配当込み) 指数の推移



(出所) Bloombergのデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

2 割安な水準にあるJ-REIT

J-REITのNAV倍率推移

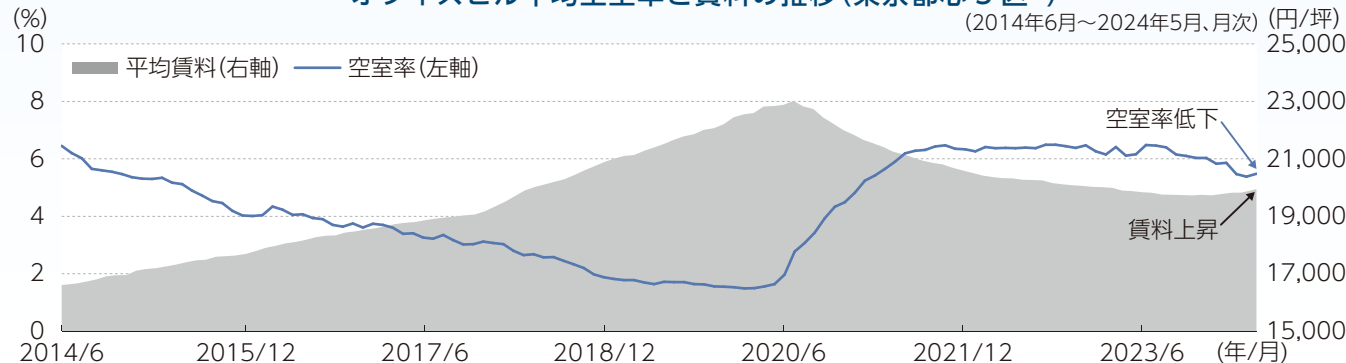


※NAV倍率: Net Asset Value倍率の略称。NAV倍率は投資口価格÷1口当たりNAV(1口当たり純資産価値)で計算されます。
株式の評価に用いるPBRに似た指標であり、値が低いほど割安であると評価できます。

(出所) 一般社団法人不動産証券化協会のデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

3 反転の兆しを見せるオフィスセクター投資環境

オフィスビル平均空室率と賃料の推移(東京都心5区※)



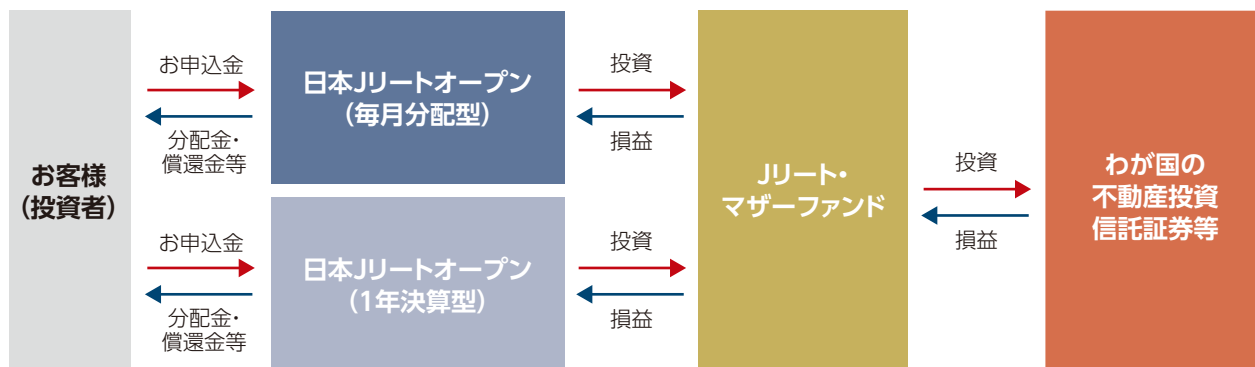
※東京都心5区: 千代田、中央、港、新宿、渋谷

(出所) Bloombergのデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

1 わが国の金融商品取引所に上場している(上場予定を含みます。)不動産投資信託証券に投資します。

不動産投資信託証券の組入比率は、原則として高位に保ち、不動産投資信託から支払われる分配金(配当金)の確保を目指します。

<ファミリーファンド方式で運用します>



※ファンドの取扱いは販売会社によって異なります。詳しくは、販売会社にご確認ください。

※各ファンド間でスイッチングが可能です。スイッチングの取扱いは販売会社によって異なります。詳しくは、販売会社にご確認ください。

2 株式会社三井住友トラスト基礎研究所から提供される不動産市場全体とJ-REITに関する調査・分析情報等の助言を参考に、運用を行います。

◆株式会社三井住友トラスト基礎研究所の主な業務内容

1. 不動産の投資適格性評価、不動産投資市場の将来予測など不動産投資に関する調査、研究の受託およびコンサルティング
2. 住宅・オフィス・商業施設など、主要不動産の需給動向や市場予測、不動産市場に関する調査、研究の受託およびコンサルティング
3. J-REIT等の不動産を原資産とする有価証券に係る投資助言業務の受託

※投資助言者、投資助言の内容、投資助言の有無については、変更する場合があります。

ファンドの 分配方針

毎月分配型

毎月20日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として、分配方針に基づき収益分配を行います。

- 収益分配は、主として配当等収益等から行います。
- 6月と12月の決算時の分配方針は、それぞれの決算日に売買益(評価益を含みます。)が存在するときは、配当等収益に売買益(評価益を含みます。)等を加えた額を分配対象収益として分配を行います。

1年決算型

毎年11月20日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として、分配方針に基づき収益分配を行います。

- 分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・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。

※分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益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。

※「収益分配金に関する留意事項」を必ずご覧ください。

資金動向、市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

基準価額の変動要因

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。

投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆様へ帰属します。

ファンドは、国内の不動産投資信託証券等値動きのある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。

■ 主な変動要因

不動産投資信託証券のリスク	価格変動リスク 不動産投資信託証券の価格は、保有不動産等の価値や賃料収入の増減等に加え、市場の需給、政治・経済状況等の影響により変動します。
	分配金(配当金)減少リスク 利益の大部分を投資家に分配(配当)するなどの一定の要件を満たすことにより、法人課税が減免される等の税制上の優遇措置を受けているため、利益と分配金(配当金)との連動性が高く、利益が減少した場合には、分配金(配当金)も同様に減少する可能性があります。

■ その他の変動要因

不動産投資信託証券のその他のリスク(信用リスク、業績悪化リスク、自然災害・環境問題等のリスク、法律改正・税制の変更等によるリスク、上場廃止リスク、流動性リスク)

※「基準価額の変動要因」は、上記のリスクに限定されるものではありません。

留意事項

- 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。
- 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や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、換金申込みの受付が中止となる可能性、換金代金の支払が遅延する可能性があります。
- ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファンドが投資対象とするマザーファンドを他のベビーファンドが投資対象としている場合に、当該他のベビーファンドにおいて追加設定および一部解約等がなされた場合には、その結果として、マザーファンドにおいても売買等が生じ、ファンドの基準価額に影響を受けることがあります。
- 取引所における取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金申込みの受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込みの受付を取消すことがあります。

<当販売用資料で使用している指数>

J-REIT：東証REIT指数 J-REIT(配当込み)：東証REIT指数(配当込み) 日本株式：TOPIX(東証株価指数)

東証REIT指数・配当込み東証REIT指数(以下、「東証REIT指数(配当込み)」)の指数値及び東証REIT指数・東証REIT指数(配当込み)に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社の知的財産です。

収益分配金に関する留意事項

- ファンドの分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われます。(図1)
分配金が支払われると、その金額相当分、ファンドの純資産が減少するため、基準価額は下がります。

※分配金の有無や金額は確定したものではありません。

ファンドで分配金が支払われるイメージ

(図1)

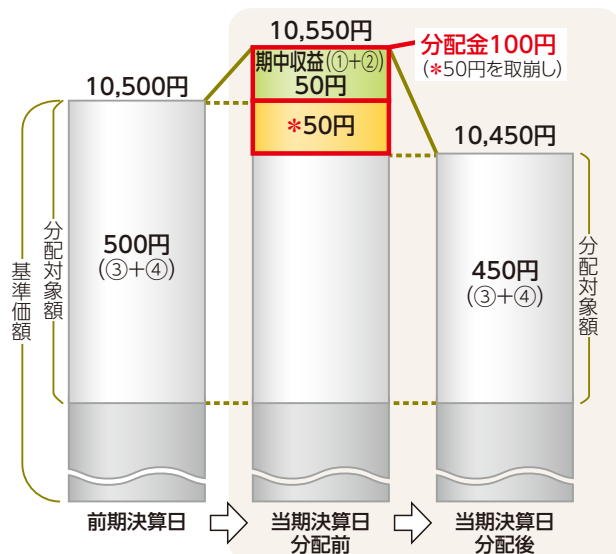


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)の中から支払われる場合と、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があります。計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。(図2、図3)
また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合のイメージ

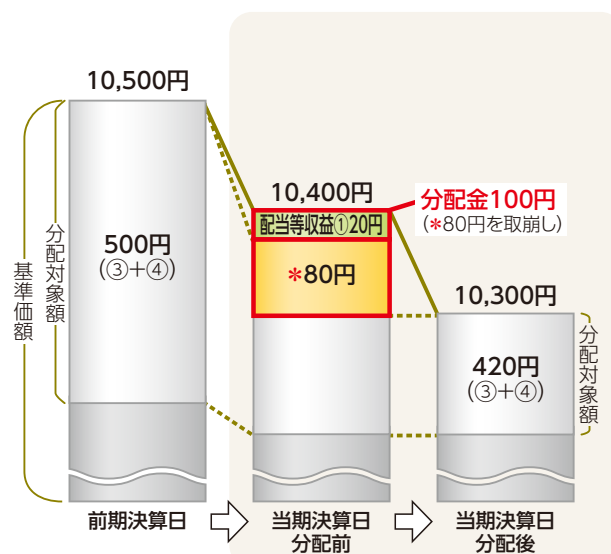
(図2)

前期決算日から基準価額が上昇した場合



(図3)

前期決算日から基準価額が下落した場合



※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額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収益調整金から支払われます。

分配準備積立金：期中収益①+②のうち、決算時に分配に充てずファンド内部に留保した収益を積み立てたもので、次期以降の分配金に充てることができます。

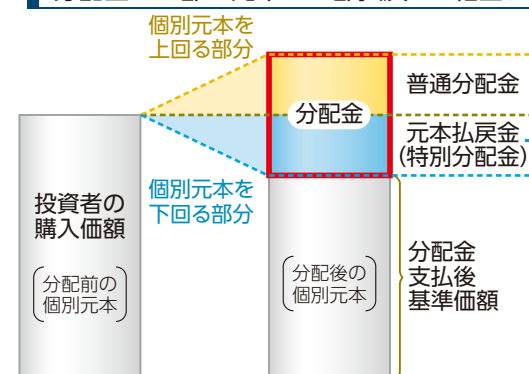
収益調整金：追加購入により、既存投資者の分配対象額が希薄化しないようにするために設けられたものです。

※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(図4)または全部(図5)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小さかった場合も同様です。

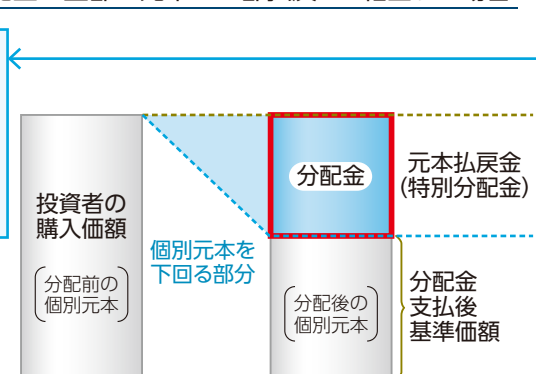
(図4)

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



(図5)

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：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(特別分配金)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)」の「手続・手数料等<ファンドの費用・税金>」をご参照ください。

お申込みメモ

購入時	購入単位 販売会社が定める単位 ◆詳しくは販売会社にご確認ください。
	購入価額 購入申込受付日の基準価額
換金時	換金単位 販売会社が定める単位 ◆詳しくは販売会社にご確認ください。
	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控除した価額
	換金代金 換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目から販売会社を通じてお支払いします。
その他	スイッチング 各ファンド間でのスイッチングが可能です。 ◆スイッチングの取扱い、販売会社によって異なります。 詳しくは販売会社にご確認ください。
	信託期間 ＜毎月分配型＞ 原則として無期限(2004年12月16日設定) ＜1年決算型＞ 原則として無期限(2013年11月21日設定) ◆各ファンド受益権口数が5億口を下回ることとなった場合、やむを得ない事情が発生した場合等には繰上償還となる場合があります。
	決算日 ＜毎月分配型＞ 毎月20日(休業日の場合は翌営業日) ＜1年決算型＞ 毎年11月20日(休業日の場合は翌営業日)
	収益分配 ＜毎月分配型＞ 年12回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 ＜1年決算型＞ 年1回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 ◆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。
	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。 ＜毎月分配型＞ NISAの対象ではありません。 ＜1年決算型＞ 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。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 配当控除の適用はありません。 税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

お客様にご負担いただく費用

お客様が直接的に負担する費用

購入時	購入時手数料 購入金額(購入価額×購入口数)×上限3.3%(税抜3.0%) ◆詳しくは販売会社にご確認ください。 ◇ファンドの商品説明および販売事務手続き等の対価として販売会社に支払われます。
	換金手数料 ありません。
換金時	信託財産留保額 換金申込受付日の基準価額×0.1%

お客様が信託財産で間接的に負担する費用

保有期間中	運用管理費用(信託報酬) 純資産総額×年率1.045%(税抜0.95%) 委託会社 年率0.45%(税抜) ◇委託した資金の運用の対価です。 販売会社 年率0.45%(税抜) ◇運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価です。 受託会社 年率0.05%(税抜) ◇運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。
	その他費用・手数料 監査費用：純資産総額×年率0.011%(税抜0.01%) 有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用等を投資信託財産でご負担いただきます。 なお、マザーファンドの当該費用につきましては、間接的にご負担いただきます。 (監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。)

- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。なお、上場不動産投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託の費用は表示しておりません。
- 詳しくは、「投資信託説明書(交付目論見書)」の「手続・手数料等」をご参照ください。

委託会社およびその他の関係法人

委託会社 [投資信託財産の設定、運用の指図等] SBI岡三アセットマネジメント株式会社
受託会社 [投資信託財産の保管・管理等] 三井住友信託銀行株式会社
販売会社 [購入・換金の取扱い等] 販売会社の詳細につきましては、下記の委託会社フリーダイヤルまでお問い合わせいただくか、ホームページをご参照ください。

委託会社
お問合わせ先



フリーダイヤル
0120-048-214
(営業日の9:00~17:00)



ホームページ
<https://www.sbiokasan-am.co.jp>

■本資料は、SBI岡三アセットマネジメント株式会社が作成した販売用資料です。本資料中の図表等は、各出所先(ホームページを含む)のデータを基にSBI岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものです。記載内容、数値、図表等は、本資料作成日時時点のものであり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。本資料は当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■購入の申込みに当たっては、「投資信託説明書(交付目論見書)」及び「契約締結前交付書面」又は「目論見書補完書面」を十分にお読みいただき、投資判断は、お客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

作成：SBI岡三アセットマネジメント株式会社