

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 RESEARCH

【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。

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

TOKYO STAR BANK 東京スター銀行

商号 株式会社東京スター銀行
登録金融機関 関東財務局長(登金)第579号
加入協会 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会

◆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

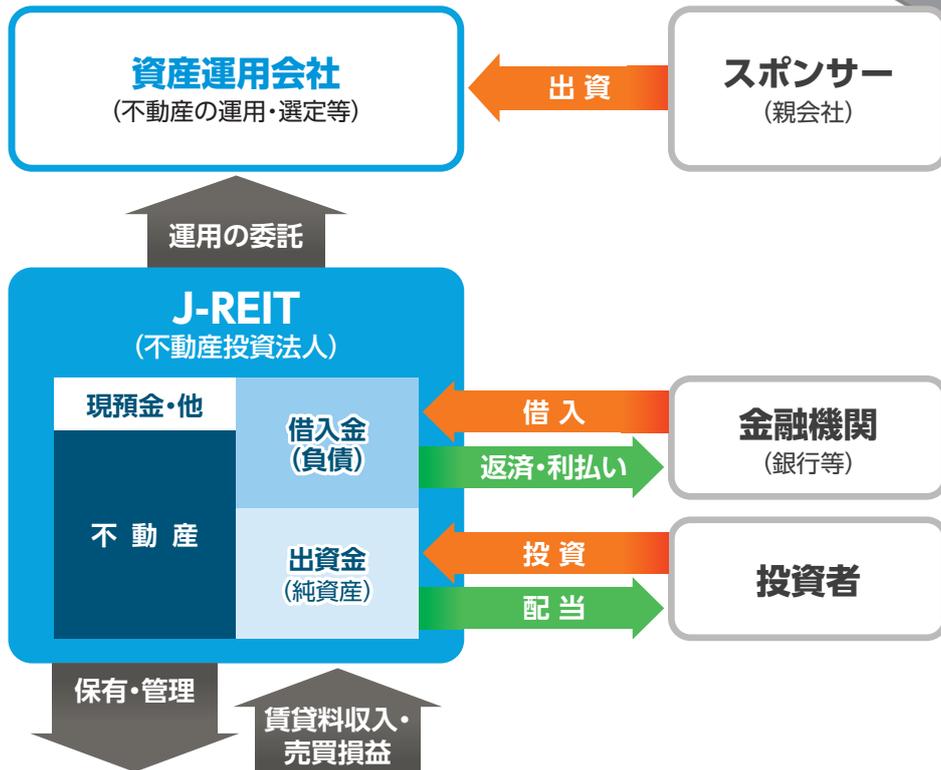
J-REITとは

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>



POINT

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。

J-REIT保有物件のご紹介

(2020年6月末現在)



* 銘柄数は上場日ベース。

※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。

※<J-REITのしくみ>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。

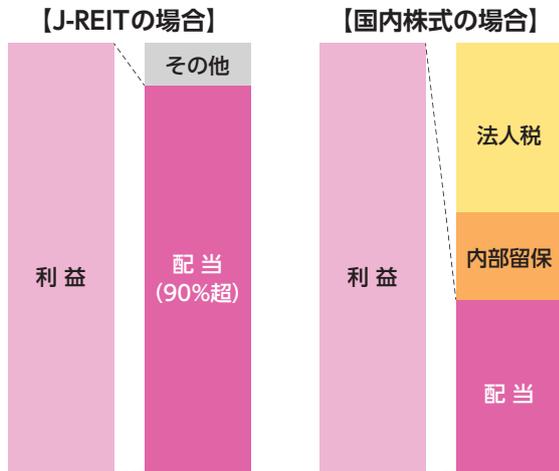
(出所) 各種資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※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。

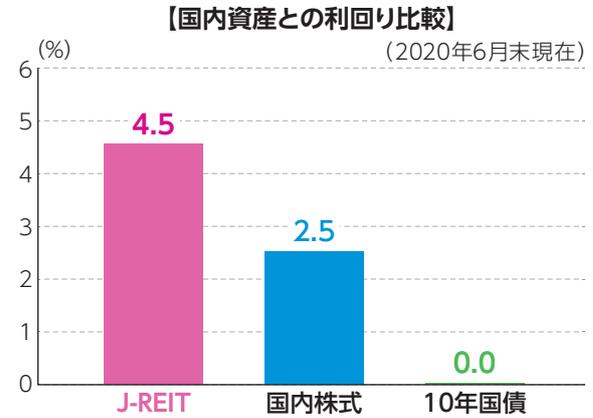


相対的に高く魅力的な利回り水準

■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。



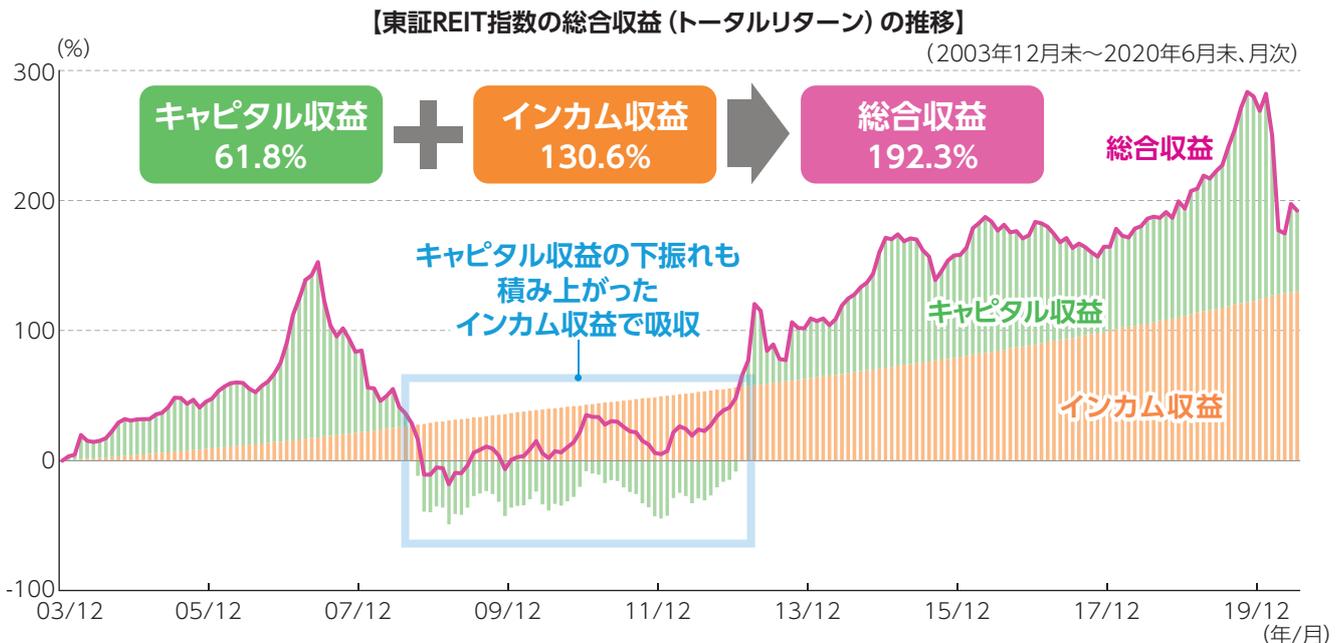
※上記はイメージ図であり、実際のしくみ(運用)が必ずしも上記の通りになるとは限りません。また、J-REITと国内株式の配当のしくみの全てを表したものではありません。



※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

インカム収益の積み上げ効果

■J-REITはキャピタル(価格)収益に加えて、継続的なインカム(配当)収益の積み上げによる総合収益(トータルリターン)の下支え効果が期待できます。



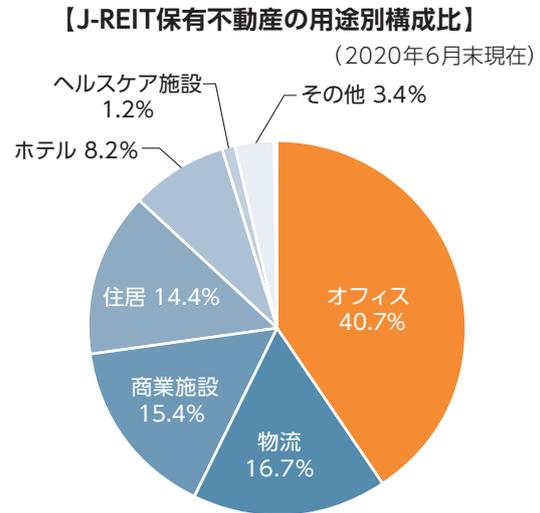
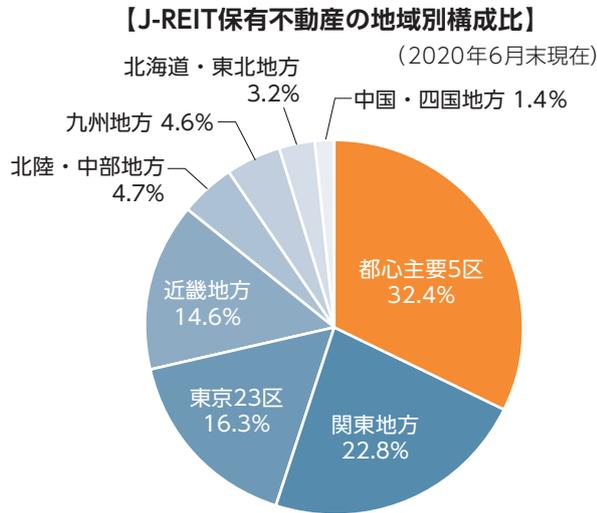
※総合収益は東証REIT指数の配当込み指数の月末データを、キャピタル収益は東証REIT指数の配当除き指数の月末データを基に算出。
インカム収益は、上記の総合収益からキャピタル収益を差し引いたデータを基に算出。
※端数処理の関係で合計値が合わない場合があります。
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※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。



旺盛なオフィス需要を捉えるJ-REIT

■ J-REITは東京都などの都市部を中心に物件を保有しています。また、用途別構成比ではオフィスの割合が最も高くなっています。

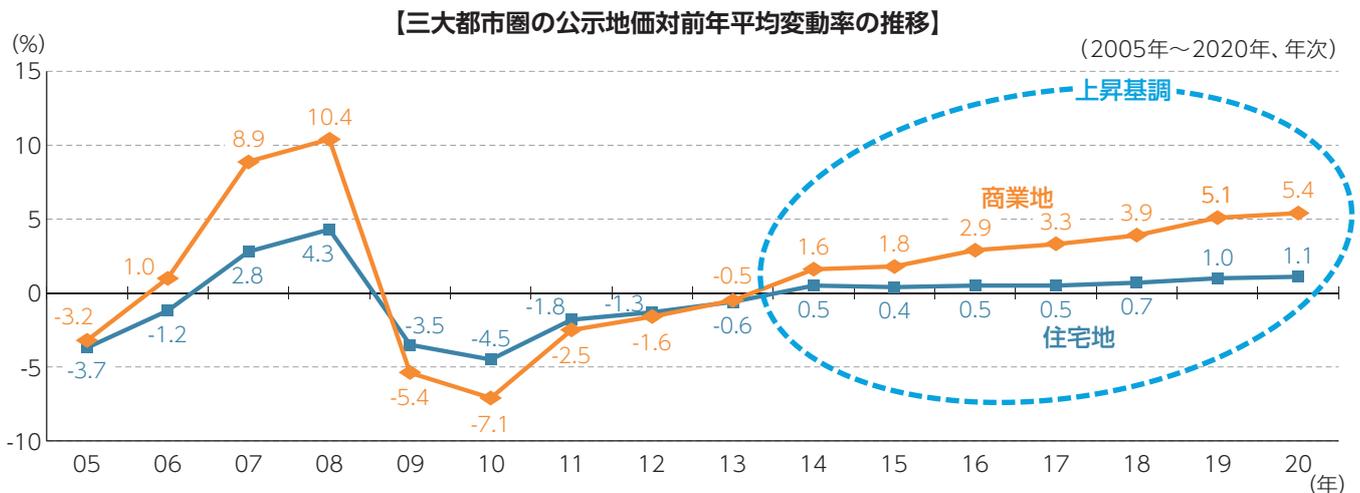


※構成比は取得価格ベース
 ※都心主要5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※東京23区:都心主要5区以外
 ※構成比は端数処理の関係で100%にならない場合があります。
 (出所) 三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

三大都市圏の公示地価は上昇基調

■ 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、特に商業地では足元の上昇基調が強まっています。

■ 足元の地価や賃料等の動向を鑑みると、今後も緩やかな上昇を続けていく可能性があります。



(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

公示地価とは

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。

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果



都心部のオフィス需要は拡大

■ 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。

【都心主要5区のオフィス空室率と賃料の推移】



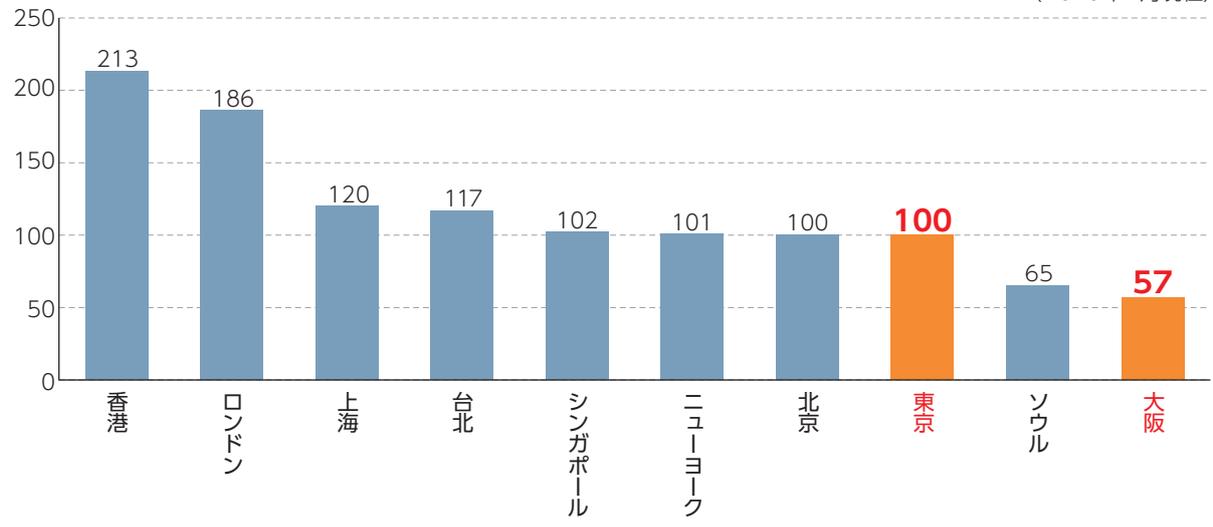
※都心主要5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。
 (出所)三鬼商事のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

世界的にも割安感のある日本の住宅価格

■ 東京や大阪の住宅価格は、世界の主要都市と比べ相対的に割安感があります。

【世界の高級住宅の価格水準比較】

(2020年4月現在)



※各都市の高級住宅(ハイエンドクラス)のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数(2020年4月の東京・元麻布地区=100)
 (出所)一般財団法人日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

を示唆あるいは保証するものではありません。



J-REITの配当金は増加傾向

■ 空室率の低下や賃料の上昇などにより、2013年以降J-REITの1口当たり配当金は、概ね増加傾向にあります。

【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)



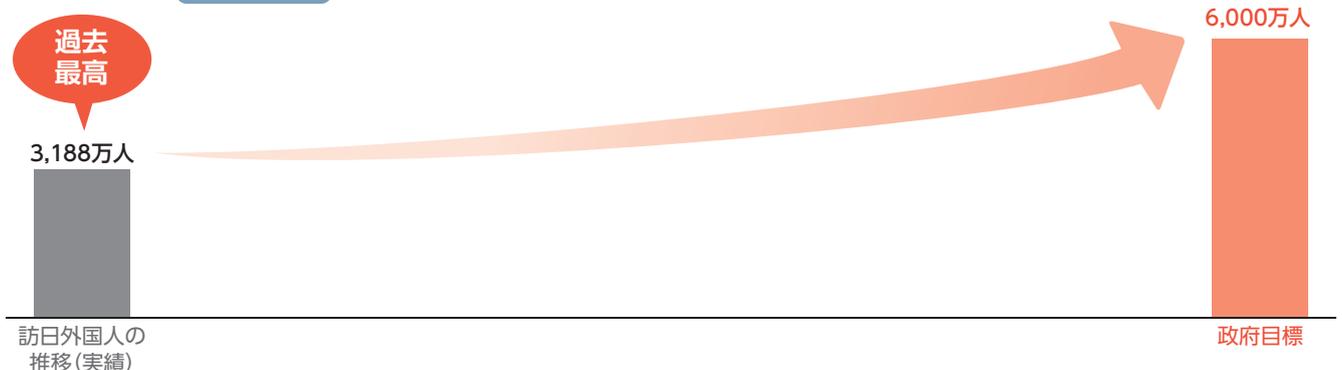
※1口当たり配当金は東証REIT指数の1口当たり実績配当金の直近12カ月合計を使用。
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

都市機能の向上による不動産需要の拡大

- 東京五輪、大阪万博などのイベントをはじめ、リニア中央新幹線の開業、新駅開発に伴う周辺地域の開発などが計画されています。
- 都市機能や魅力度が向上することで、中長期的には訪日外国人数の増加が予想されており、商業地の不動産需要は底堅く推移することが見込まれます。

【今後の国際イベントと主なインフラ整備予定および訪日外国人の政府目標】

| 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2024年 | 2025年 | 2027年 | 2028年 | 2030年 |
|--------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|
| 国際イベント | 虎ノ門ヒルズ駅 (東京メトロ) 暫定開業 | 東京五輪 7月～8月 (17日間) | 統合型 リゾート(IR) 開業 | 大阪・関西万博 5月～11月 (185日間) | リニア中央 新幹線開業 | 成田国際空港 第3滑走路 完成 | JR東日本 羽田空港 アクセス線開業 |
| インフラ整備 | 高輪ゲートウェイ駅 (JR東日本) 開業 | | | | | | |



(出所) 各種資料、日本政府観光局(JNTO)、観光庁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

※上記は当資料作成時点の情報であり、今後変更となる場合があります。

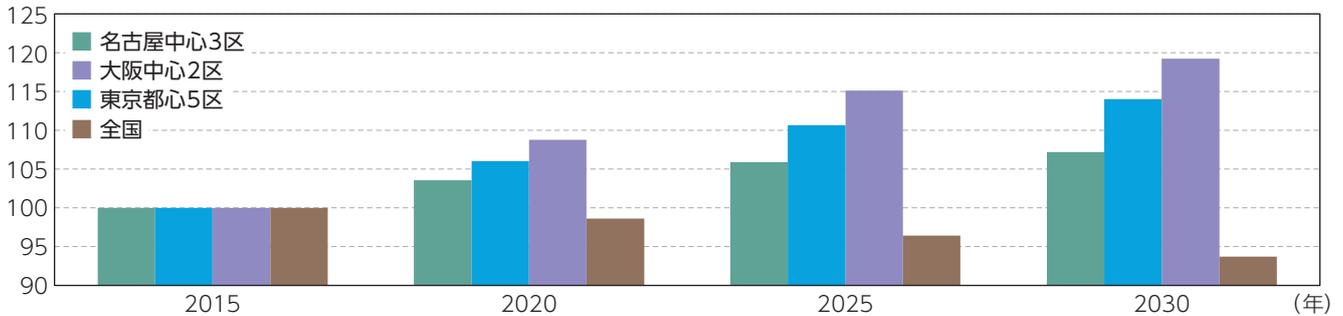
都市部に人口が集中



■東京、大阪、名古屋の中心部では、2030年まで人口増加が予想されており、都市部は不動産需要の拡大の恩恵を受けることが見込まれます。

【人口予測の推移】

(2015年～2030年、5年毎)



※グラフの起点を100として指数化。

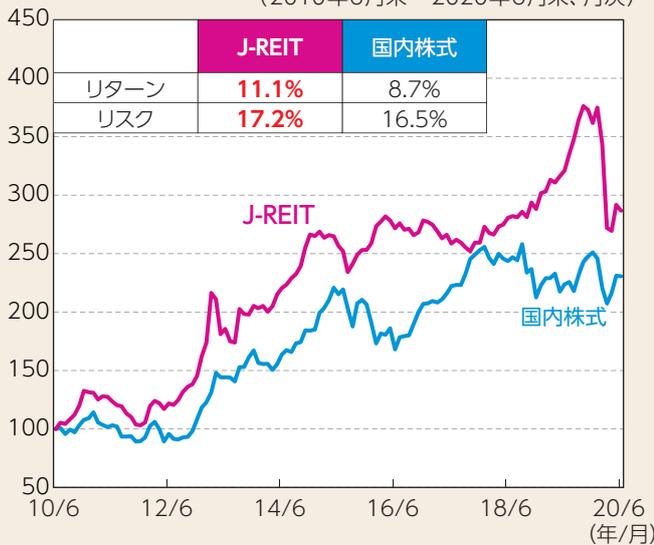
※東京都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。大阪中心2区:大阪市北区、中央区。名古屋中心3区:名古屋市中区、東区、南区。
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(ご参考) 長期的に安定したリターンを獲得

■J-REITは、国内株式と比べると同水準のリスクで長期的に安定したリターンを獲得しています。また、2020年6月末のリスクプレミアムは、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%)と比較しても高い水準にあります。

【各資産の10年間の価格推移】

(2010年6月末～2020年6月末、月次)



【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】

(2010年6月末～2020年6月末、月次)



※各資産の10年間の価格推移は、グラフの起点を100として指数化。

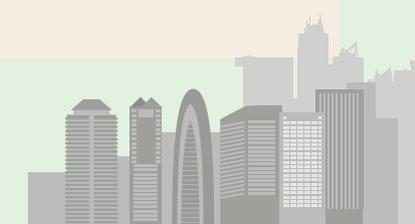
※J-REIT: 東証REIT指数(配当込み)、国内株式: TOPIX(東証株価指数、配当込み)。

※リターン・リスク(標準偏差)はそれぞれのグラフ期間の各指数の月次騰落率を基に年率換算。

※J-REIT配当利回り: 東証REIT指数の実績配当利回り

※J-REIT配当利回り、10年国債利回り、リスクプレミアムは2020年6月末現在。

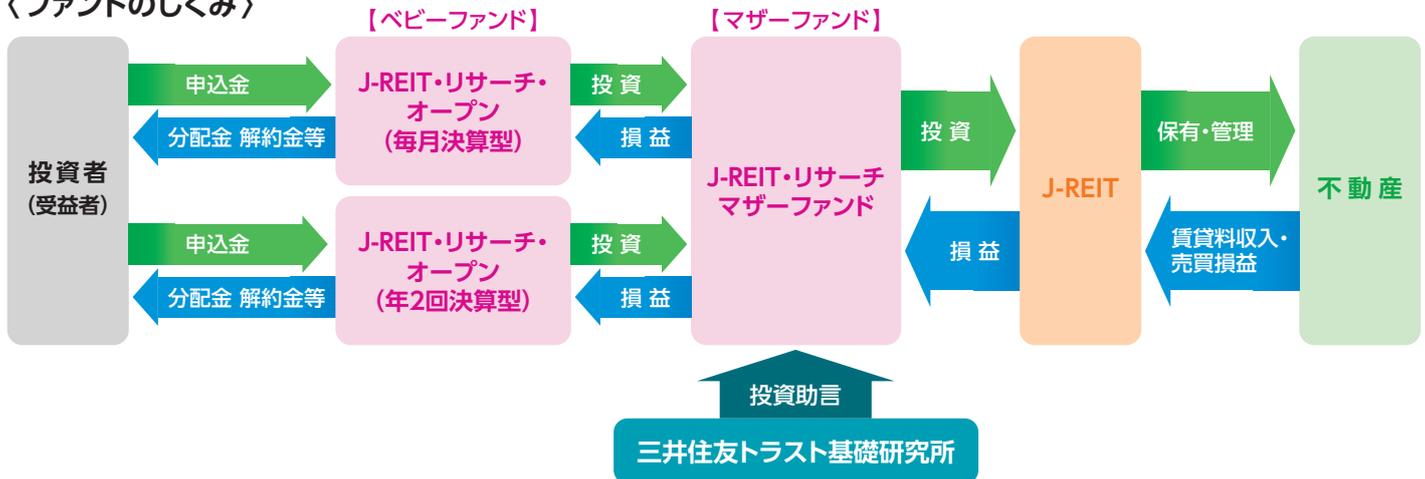
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成



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。

「投資助言」×「運用」

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。



〈業務のイメージ〉

リサーチ

投資調査第1部・第2部

- ◆不動産市場(賃貸・売買市場)に関するリサーチ
- ◆市況予測(賃料・空室率)
- ◆キャブレート推計

不動産市場に関する見通し、
各種分析ツールなどの供給

コンサルティング

REIT投資顧問部

- ◆J-REITの投資助言
- ◆リスク管理

REIT市場の
分析

個別銘柄の
分析

運用

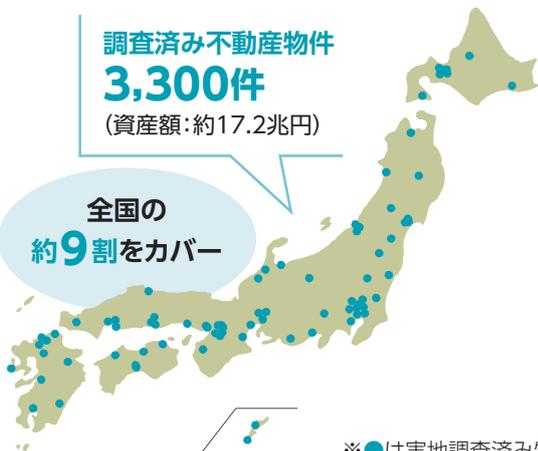
三井住友トラスト・アセットマネジメント

調査済み不動産物件

3,300件

(資産額:約17.2兆円)

全国の
約9割をカバー



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

※●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

当ファンドの運用状況

設定来の基準価額および分配金実績の推移

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)



※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)は当ファンドの参考指数です。当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。

マザーファンドの特性値 (2020年6月末現在)

| | |
|---------|-------|
| 予想配当利回り | 4.43% |
| 銘柄数 | 52 |

※予想配当利回り(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。

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。

収益分配金に関する留意事項

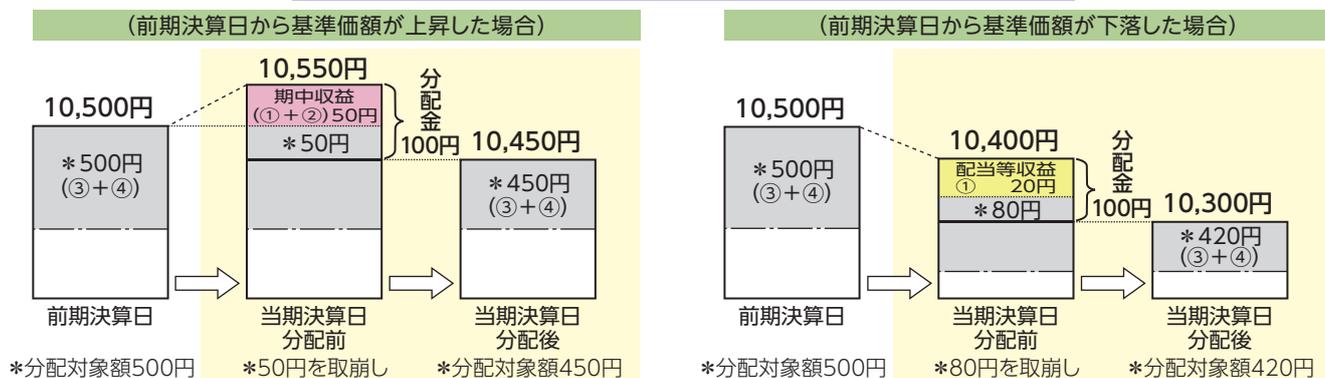
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

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）

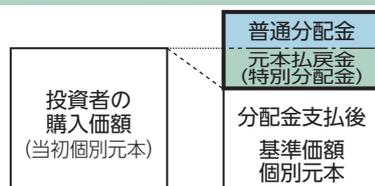


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益並びに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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。

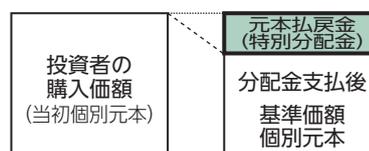
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

(分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合)



※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、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**となります。

(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。

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。

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

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]



◆Morningstar Award “Fund of the Year 2019”について

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。