

明治安田J-REIT戦略ファンド（毎月分配型）

《愛称》リート王
追加型投信／国内／資産複合

ファンドの投資方針・特色

● 後述の「■ファンドの目的」、「■ファンドの特色」をご参照ください。

基準価額と純資産総額の推移



ファンド概況

【概要】

設定日	2011年6月30日
信託期間	無期限
決算日	毎月18日(休業日の場合は翌営業日)
信託報酬率	後記の「ファンドの費用・税金」参照

【基準価額および純資産総額】

	2017年7月31日	2017年8月31日
基準価額(円)	12,506	12,215
純資産総額(百万円)	856	1,220

【信託財産の状況】

	Jリート(注)	国内債券	金銭信託等その他
2017年8月31日	97.77%	—	2.23%
2017年7月31日	98.35%	—	1.65%
2017年6月30日	97.95%	—	2.05%
2017年5月31日	97.87%	—	2.13%
2017年4月28日	97.95%	—	2.05%
2017年3月31日	98.98%	—	1.02%

※ 上記比率は対純資産総額比です。

(注)Jリート(不動産投資信託)はマザーファンドへの投資を通じた対純資産総額比です。

【基準価額の騰落率】

	ファンド
1カ月前比	Δ0.74%
3カ月前比	Δ3.01%
6カ月前比	Δ6.28%
1年前比	Δ4.53%
3年前比	11.34%
設定来	112.15%

※ 基準価額の騰落率は分配金再投資基準価額で算出しています。

【分配金の実績】

第60期	第61期	第62期	第63期	第64期	第65期	第66期	第67期	第68期	第69期	第70期	第71期	設定来累計
'16年9月	'16年10月	'16年11月	'16年12月	'17年1月	'17年2月	'17年3月	'17年4月	'17年5月	'17年6月	'17年7月	'17年8月	
150	150	150	150	150	150	150	150	200	200	200	200	7,990

※ 分配金は、10,000口あたりの税引前の金額(円)です。また、分配金は増減したり、支払われないことがあります。

明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)

《愛称》リート王
追加型投信/国内/資産複合

組入資産の状況

【Jリート組入上位5銘柄】

組入銘柄数 27

	銘柄名	種類・用途	組入比率
1	オリックス不動産投資法人	オフィス	6.71%
2	日本プロロジスリート投資法人	商業・物流等	6.49%
3	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス	6.11%
4	野村不動産マスターファンド投資法人	オフィス	5.61%
5	日本リテールファンド投資法人	商業・物流等	5.05%

※ 上記比率はマザーファンドへの投資を通じた対純資産総額比です。

※ 公募増資等により取得した新投資口について、既発行投資口と配当差額が発生する場合には、配当落ちまでは別銘柄として管理します。

【国内債券組入銘柄】

組入銘柄数 0

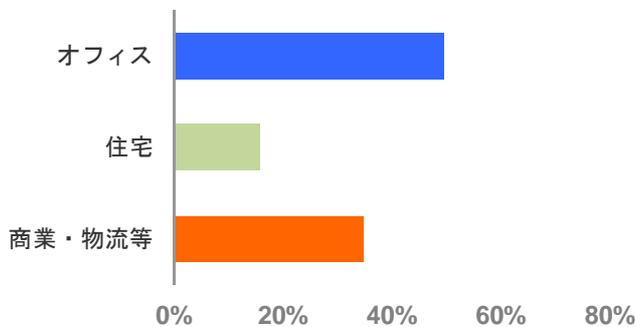
	銘柄名	利率(%)	償還日	組入比率
1	—	—	—	—
2	—	—	—	—

※ 上記比率はベビーファンドの対純資産総額比です。

【国内債券特性】

平均残存年数	—	複利利回り	—
--------	---	-------	---

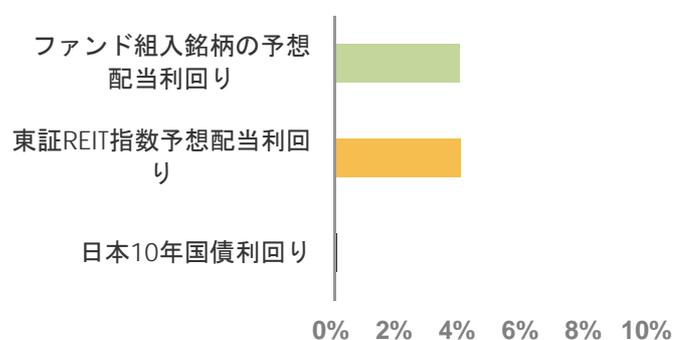
【Jリート用途別比率】



※ マザーファンドにおける組入Jリートの評価金額合計に対する割合です。

※ 東証REIT用途別指数の用途区分により分類。東証REITオフィス指数、東証REIT住宅指数及び東証REIT商業・物流指数は、株式会社東京証券取引所((株)東京証券取引所)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は、(株)東京証券取引所が有しています。

【資産別利回り(前月末ベース)】



※ 各予想配当利回りは、各投資法人が公表している予想配当金額を元に算出した予想配当利回りを加重平均し、当社が独自に作成したものです。

※ グラフは各予想配当利回りを表したものであり、ファンドの将来の分配金の支払い及びその金額をお約束するものではありません。

※ 日本10年国債利回りの出所: Bloomberg

明治安田J-REIT戦略ファンド（毎月分配型）

《愛称》リート王
追加型投信／国内／資産複合

運用状況・市場動向について

<市場動向>

決算では引き続き堅調な業績が確認され、長期金利も低下傾向となりましたが、2017年8月の東証REIT指数(配当込み)は、上値が重い展開となり、0.97%の下落となりました。J-REIT投信からの資金流出超過額は、前月に比べ落ち着きました。用途別では、住宅系が優位となった一方、オフィス系が劣後しました。

<運用経過>

当月は、スポンサーサポートを活用した質の高い物件の取得により、安定的な成長が期待されることから組入比率を高めにしていただいていた日本プロロジスリート投資法人や、都心5区比率が高く賃料上昇が期待されることから組入比率を高めにしていただいていたコンフォリア・レジデンシャル投資法人が堅調に推移したことなどはプラスに寄与しました。

なお、イールドスプレッドの水準およびJ-REIT市場動向を勘案し、J-REITマザーファンドの組入比率を高位に保ち、日本国債の組み入れは行いませんでした。

<今後の投資方針>

J-REITの業績は堅調で、分配金の安定成長が期待されるなか、現在の東証REIT指数は割安な水準にあると見ており、需給環境の改善を背景に、回復基調を辿ると予想します。

用途別では、割安感が薄れたと考えられる住宅系の組入比率を引き下げ一方、産業構造の変化に伴い需要の拡大が続くと期待される物流系の組入比率を引き上げます。用途別の中では、分配金利回りやNAV(純資産総額)に対する割安性、成長性、スポンサーへの評価、流動性を勘案し、銘柄入れ替えを行います。

足元のイールドスプレッド※の水準に加え、良好な不動産市況やJ-REIT市場の需給環境等から、当面はJ-REITマザーファンドの組入比率を100%程度とする方針です。

※イールドスプレッド(利回り格差)とは、J-REIT分配金利回りから10年日本国債利回りを差し引いた値のことをいいます。

■ ファンドの目的

- ◆ 明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)は、わが国の金融商品取引所に上場されているリート(不動産投資信託証券)および日本国債に投資を行い信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行います。

■ ファンドの特色

特色 1

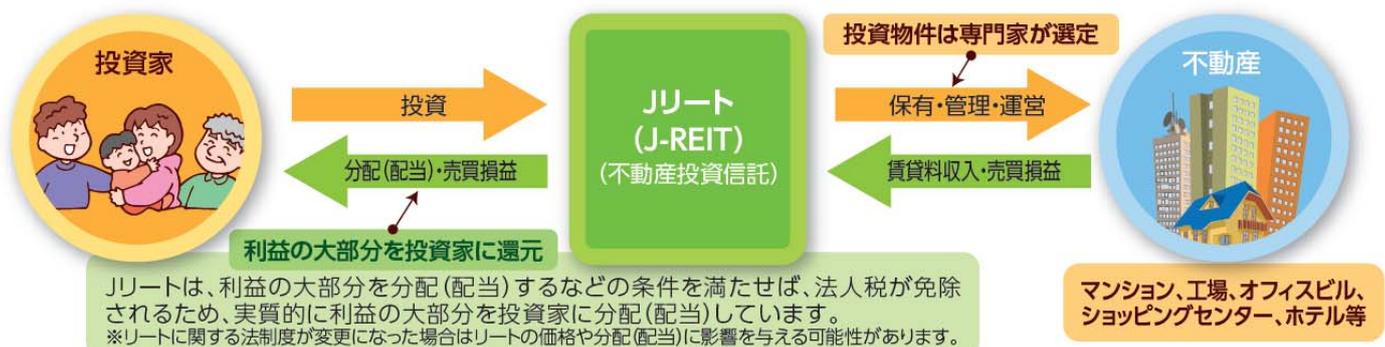
主としてリートへの投資を行い、市場動向によっては投資配分(アロケーション)の変更を行います。

- 明治安田J-REITマザーファンドへの投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場(それに準ずるものを含みます。)されているリート(不動産投資信託証券)への投資を行います。
 - リスク抑制の観点からイールドスプレッド(利回り格差)*等の変動に応じてリートの組入比率を調整します。
 - リートの投資配分を低下させた部分については日本国債に配分します。
- *イールドスプレッド(利回り格差)とは、リート分配金利回りから10年日本国債利回りを差し引いた値のことをいいます。

Jリート(J-REIT)について

REIT(リート)とは、不動産投資信託のことをいいReal Estate Investment Trustの略称です。一般的に日本(Japan)の不動産投資信託のことをJリートといいます(Jリートは上場金融商品です)。

<リートの投資イメージ図>

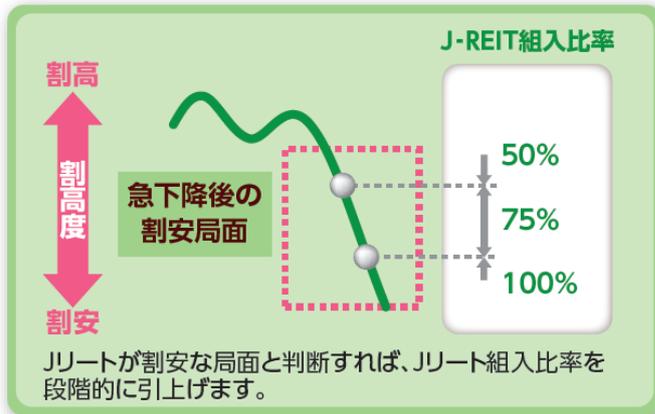
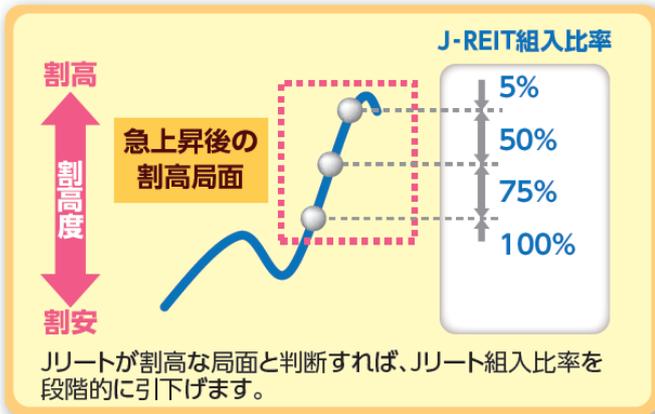


特色 2

投資配分の変更は、リート市場の割高・割安局面を判断して行います。

- リートの組入比率変更により価格変動リスクを抑えた運用をめざします。
- リートと日本国債の利回り格差等を考慮してリートの組入比率を変更します。

局面によってリートの投資配分（アロケーション）は変動します。

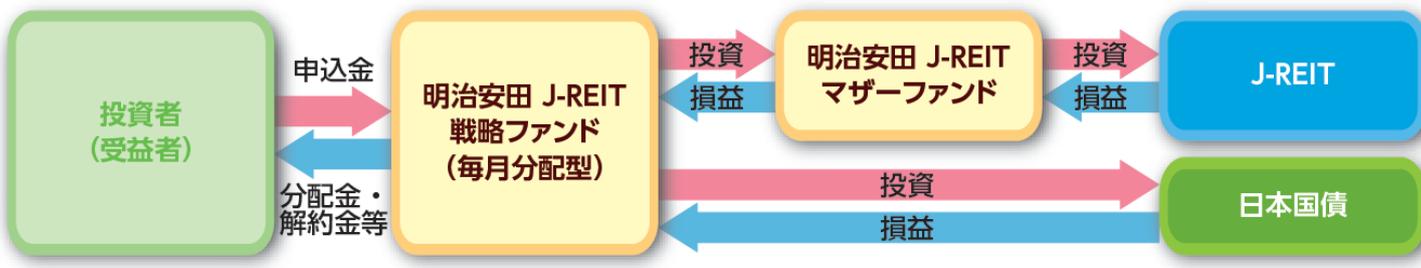


割高局面・割安局面については、流動性リスクや信用リスク等も考慮し、委託会社が判断して決定します。

※上図は当ファンドの運用イメージ図であり、今後の投資成果を示唆するものではありません。

ファンドの仕組み

ファンドは、主に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、お客さまからご投資いただいた資金をベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドで行う仕組みです。また、当ファンドはマザーファンドへの投資比率を抑制する場合には日本国債に投資を行います。



※損益はすべて投資者である受益者に帰属します。

運用プロセス

明治安田J-REITマザーファンドと日本国債の組入比率は、Jリート市場の割高・割安局面等の判断に基づき変動します。また、明治安田J-REITマザーファンドの運用プロセスは以下の通りです。

トップダウンアプローチとボトムアップアプローチを融合したチーム運用



※スポンサーとは、出資金や賃貸用不動産等をリートに提供するリート運営会社の親会社(ないし株主)のことをいいます。
 -上記は、運用プロセスを簡潔にイメージ化したものです-

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。

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。

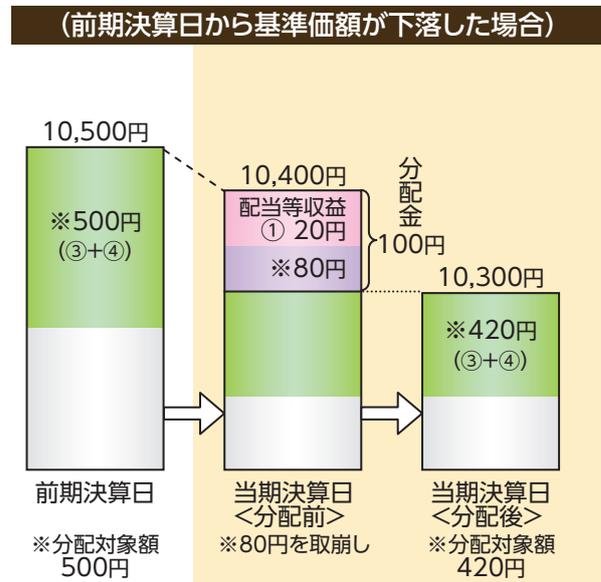
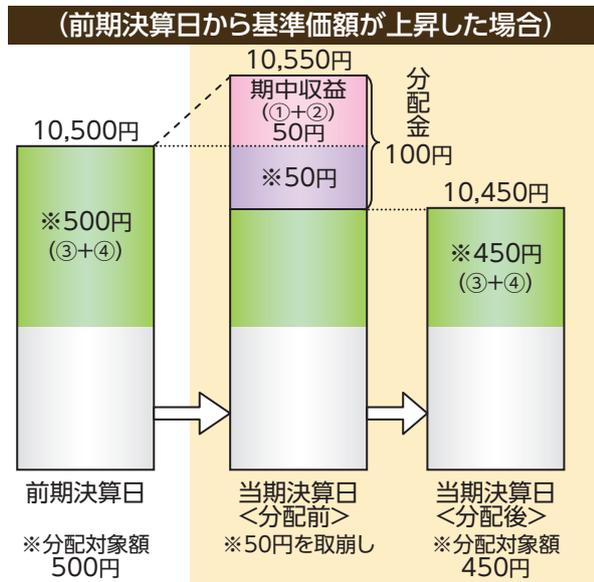
《投資信託で分配金が支払われるイメージ》



*上記は投資信託での分配金の支払いをイメージ図にしたものです。

- 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。

《計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合》



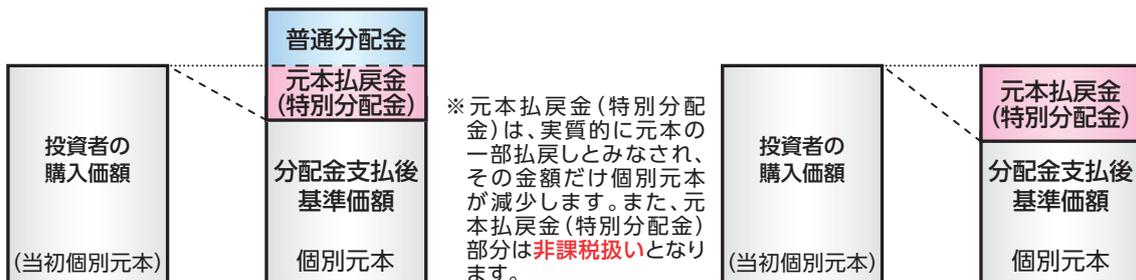
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益、②経費控除後の評価益を含む売買益、③分配準備積立金、④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

*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するものではありません。

- 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。ファンドの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の方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(受益者)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(受益者)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、後掲「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照下さい。

投資リスク

■ 基準価額の変動要因

明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)は、マザーファンドを通じてリート(不動産投資信託)、あるいは直接公債など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は変動します。

したがって、金融機関の預貯金と異なり投資元本は保証されず、元本を割り込むおそれがあります。また、ファンドの信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。

なお、ファンドが有する主なリスクは以下の通りです。

<主な変動要因>

<p>リートの リスク</p>	<p>賃料の値上げ・値下げ、入居率(空室率)の増減はリートの収益に大きな影響を与えます。自然災害等によって保有不動産に大きな損害等が生じた場合等、リートの価格は大きく変動することも予想されます。また、大きな損害等が生じなくとも、不動産の老朽化や立地環境の変化等によっても不動産の価値は変動する場合があります。</p> <p>また、リートに関する法律(税制度、会計制度等)が変更となった場合、保有不動産を取り巻く規制(建築規制、環境規制等)に変更があった場合など、リートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。</p>
<p>債券価格変動 リスク</p>	<p>債券(公社債等)の価格は、金融情勢・金利変動および信用度等の影響を受けて変動します。一般に債券の価格は、市中金利の水準が上昇すると下落します。保有する債券価格の下落は、ファンドの基準価額を下げる要因となります。</p>
<p>信用リスク</p>	<p>投資している有価証券等の発行体において、利払いや償還金の支払い遅延等の債務不履行が起こる可能性があります。</p> <p>また、有価証券への投資等ファンドに関する取引において、取引の相手方の業績悪化や倒産等による契約不履行が起こる可能性があります。</p>

※ 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。

投資リスク

■ その他の留意点

- 有価証券を売買しようとする際、需要または供給が少ない場合、希望する時期・価格・数量による売買ができなくなることがあります。
- 当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行う部分があります。ファミリーファンド方式には運用の効率性等の利点がありますが、マザーファンドにおいて他のベビーファンドの追加設定・解約等に伴う売買等を行う場合には、当ファンドの基準価額は影響を受けることがあります。
- 資金動向、市況動向等によっては、投資方針に沿う運用ができない場合があります。
- 収益分配は、計算期間中に発生した運用収益（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。))を超えて行われる場合があるため、分配水準は必ずしも当該計算期間中の収益率を示すものではありません。

投資者の個別元本（追加型投資信託を保有する投資者毎の取得元本）の状況により、分配金額の全部または一部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。

分配金は純資産から支払われるため、分配金支払いに伴う純資産の減少により基準価額が下落する要因となります。当該計算期間中の運用収益を超える分配を行う場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べ下落することとなります。

当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。

手続・手数料等

■ お申込メモ

購入単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社へ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。 (基準価額は1万口当たりで表しています。以下同じ) ※基準価額は販売会社または委託会社へお問い合わせください。
購入代金	販売会社が指定する期日までに販売会社においてお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社へ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 0.2% の信託財産留保額を控除した額とします。
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目から受益者に支払います。
申込締切時間	原則として、販売会社の営業日の午後3時までに販売会社が受付けた分を当日の申込みとします。
購入・換金 申込不可日	—
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金の申込みには制限を設ける場合があります。
購入・換金 申込受付の 中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、決済機能の停止その他やむを得ない事情があるときは、申込みの受付を中止すること、およびすでに受付けた申込みの受付を取消すことがあります。

手続・手数料等

信託期間	無期限(2011年6月30日設定)
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回る事となった場合、またはこの信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき、あるいはやむを得ない事情が発生したときは、受託会社と合意のうえ、この信託契約を解約し、信託を終了させることができます。
決算日	毎月18日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。 ※当ファンドには「分配金受取りコース」と「分配金再投資コース」があります。 お取扱可能なコースおよびコース名称は販売会社により異なる場合があります。
信託金の限度額	500億円
公 告	原則、電子公告により行い、ホームページ(http://www.myam.co.jp/)に掲載します。
運用報告書	6月および12月の計算期間終了時および償還時に作成のうえ、交付運用報告書は、販売会社を通じて信託財産にかかる知れている受益者に交付します。
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。

手続・手数料等

■ ファンドの費用・税金

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	<p>購入価額に3.24% (税抜3.0%)を上限として販売会社が別途定める料率を乗じて得た額とします。</p> <p>詳細については、お申込みの各販売会社までお問合わせください。</p> <p>※購入時手数料は、購入時の商品説明、事務手続き等の対価として販売会社にお支払いいただきます。</p>
信託財産留保額	<p>換金申込受付日の基準価額に0.2%の率を乗じて得た額を、ご換金時にご負担いただきます。</p>

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用 (信託報酬)	<p>・ファンドの計算期間を通じて毎日、信託財産の純資産総額に対し、年0.972% (税抜0.9%)の率を乗じて得た金額とし、毎計算期末または信託終了のときに信託財産中から支払われます。</p> <p><内訳></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">配分</th> <th>料率(年率)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委託会社</td> <td>0.432%(税抜0.4%)</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>0.486%(税抜0.45%)</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>0.054%(税抜0.05%)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>0.972%(税抜0.9%)</td> </tr> </tbody> </table> <p><内容></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">支払い先</th> <th>役務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委託会社</td> <td>ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価</td> </tr> <tr> <td>販売会社</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等の対価</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>ファンド財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>運用管理費用(信託報酬) =運用期間中の日々の基準価額×信託報酬率</td> </tr> </tbody> </table>	配分	料率(年率)	委託会社	0.432%(税抜0.4%)	販売会社	0.486%(税抜0.45%)	受託会社	0.054%(税抜0.05%)	合計	0.972%(税抜0.9%)	支払い先	役務の内容	委託会社	ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価	販売会社	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等の対価	受託会社	ファンド財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価	合計	運用管理費用(信託報酬) =運用期間中の日々の基準価額×信託報酬率
配分	料率(年率)																				
委託会社	0.432%(税抜0.4%)																				
販売会社	0.486%(税抜0.45%)																				
受託会社	0.054%(税抜0.05%)																				
合計	0.972%(税抜0.9%)																				
支払い先	役務の内容																				
委託会社	ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価																				
販売会社	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等の対価																				
受託会社	ファンド財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価																				
合計	運用管理費用(信託報酬) =運用期間中の日々の基準価額×信託報酬率																				
その他 費用・手数料	<p>・信託財産の監査にかかる費用(監査費用)として、監査法人に年0.0054%(税抜0.005%)を支払う他、有価証券等の売買の際に売買仲介人に支払う売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、その他信託事務の処理に要する費用等がある場合には、信託財産でご負担いただきます。</p> <p>※その他の費用については、運用状況等により変動しますので、事前に料率、上限額等を表示することができません。また、監査費用は監査法人等によって見直され、変更される場合があります。</p>																				

※当該手数料等の合計額については、投資者の皆さまの保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

手続・手数料等

ファンドの税金

- ・税金は表に記載の時期に適用されます。
- ・下記の税率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。

時 期	項 目	税 金
分配時	所得税及び 地方税	配当所得として課税します。 普通分配金に対して……………20.315%
換金(解約)時 及び償還時	所得税及び 地方税	譲渡所得として課税します。 換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して…20.315%

※少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)、ジュニアNISA(ニーサ)」をご利用の場合

少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」、「ジュニアNISA(ニーサ)」をご利用の場合、毎年、一定の金額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託等から生じる配当所得及び譲渡所得が一定期間非課税となります。他の口座で生じた配当所得や譲渡所得との損益通算はできません。ご利用になることができるのは、NISA(ニーサ)は満20歳以上の方、ジュニアNISA(ニーサ)は20歳未満の方で、販売会社で非課税口座を開設する等、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社へお問合わせください。

※法人の場合については上記と異なります。

※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更されることがあります。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いたします。

【委託会社その他の関係法人の概要】

- 委託会社(委託者) 明治安田アセットマネジメント株式会社
ファンドの運用の指図等を行います。
- 受託会社(受託者) 三菱UFJ信託銀行株式会社
ファンドの財産の保管および管理等を行います。
- 販売会社 下表の販売会社一覧をご覧ください。

【販売会社】

- お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください。

	販売会社名	登録番号	加入協会
銀行	株式会社但馬銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第14号	日本証券業協会
	株式会社第四銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第47号	日本証券業協会 一般社団法人金融先物取引業協会
証券会社	株式会社SBI証券	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第44号	日本証券業協会 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
	楽天証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第195号 商品先物取引業者	日本証券業協会 一般社団法人金融先物取引業協会 日本商品先物取引協会 一般社団法人第二種金融商品取引業協会 一般社団法人日本投資顧問業協会
	高木証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第20号	日本証券業協会
	カブドットコム証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第61号	日本証券業協会 一般社団法人金融先物取引業協会

投資信託ご購入時の注意事項

- ファンドの取得のお申込みを行う場合には投資信託説明書(交付目論見書)を販売会社よりお渡しいたしますので、必ず投資信託説明書(交付目論見書)で内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。
- 投資信託の信託財産に生じた利益および損失はすべて投資家の皆さまに帰属します。
- 投資家の皆さまの投資元本は金融機関の預貯金と異なり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、元本を割り込むおそれがあります。
- 投資信託への投資にあたっては、投資家の皆さまに、購入時手数料や信託財産留保額のほか、信託財産を通じて間接的に運用管理費用(信託報酬)、監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料等のコストをご負担いただきます。
- 投資信託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、預金や保険契約とは異なり、預金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではなく、また、登録金融機関から購入された投資信託は投資者保護基金の補償対象ではありません。

※当資料ご利用にあたってのご留意事項

- 当資料は、当ファンドの運用状況等をお知らせすることを目的に明治安田アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。また、資金動向、市況動向等によっては、投資方針どおりの運用が行えない場合があります。
- 当資料中のグラフ・数値等は、過去の実績を示したものであり、将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 当資料は信頼できると判断した情報等に基づいて作成しておりますが、正確性・完全性を保証するものではありません。

設定・運用 明治安田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 405 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

フリーダイヤル 0120-565787

(営業日の午前 9:00~午後 5:00)

ホームページアドレス <http://www.myam.co.jp/>