2019年6月

明治安田J-REIT戦略ファンド（毎月分配型）

追加型投信／国内／資産複合

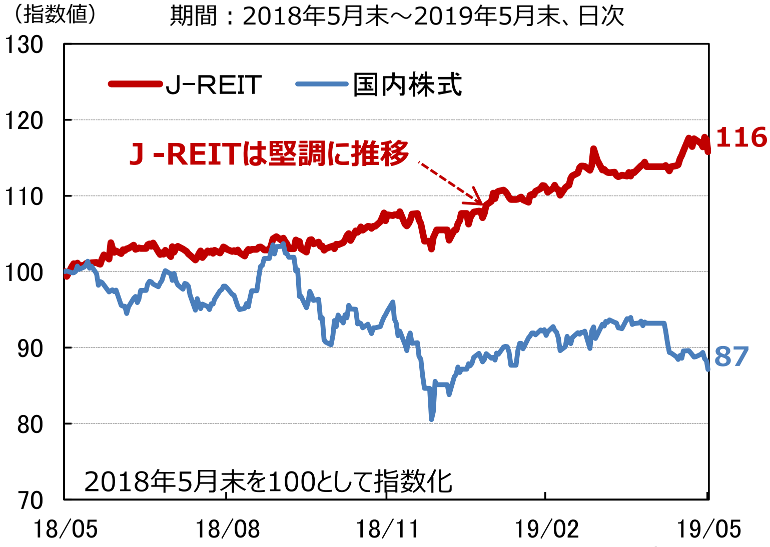
J-REITは引き続き魅力的な投資対象

平素は、「明治安田J-REIT戦略ファンド（毎月分配型） <愛称：リート王> 」をご愛顧賜り、厚くお礼申し上げます。さて、J-REITの市場動向ですが、米中の貿易問題の影響も大きく受けることなく、総じて堅調な推移が続いています。また、住宅リートやオフィスリートにおいて賃料収入が増加していることから、依然、配当利回りも高水準で推移しており、長引く低金利局面の中、引き続き、J-REITは魅力的な投資対象であると考えています。

Ｊ-REITは、昨年10-12月期に主要金融市場が下落した際の影響は軽微で、堅調に推移

昨年5月末以降の約1年間のＪ-REITと国内株式の推移をみると、国内株式は、昨年10月-12月に米大手ハイテク企業の収益見通しが下方修正されたり、米中貿易摩擦問題が大きな懸念材料となったりした局面で下げ幅が大きくなり、この1年間では、約13%下落しています。
それに対し、安定した賃料収入をベースとするＪ-REITは、海外市場動向の悪影響を受けずにおおむね堅調な推移となり、同期間で約16%上昇しています。

過去1年間のＪ-REITのパフォーマンス推移

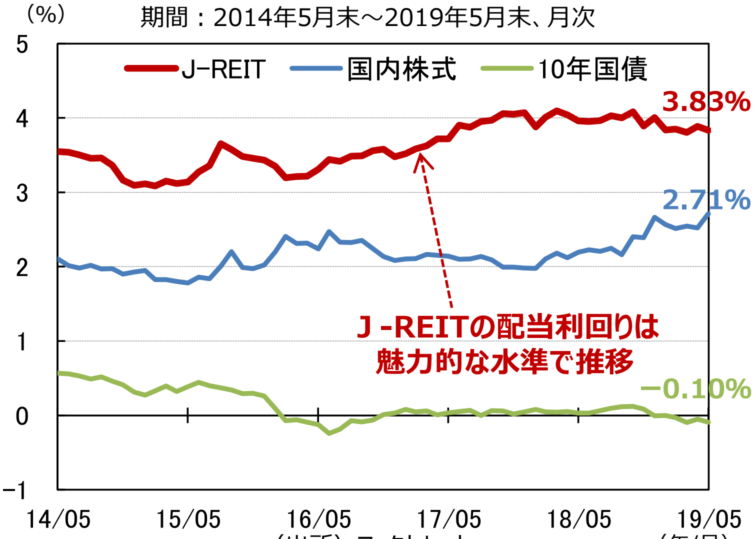


（出所）ファクトセット

Ｊ-REITの配当利回りは、依然、魅力的な水準

Ｊ-REITの配当利回りは、引き続き魅力的な水準にあり、国内債券や国内株式と比較すると、魅力的な利回り商品となっています。
J-REITの代表的な指数である東証REIT指数は足元1,850を上回る高い水準で堅調に推移していますが、Ｊ-REITの配当利回りは、リートが保有している物件の賃料は上昇が続いているため、高い水準での推移が続いています。
この配当利回り水準は、海外投資家からみても魅力的な水準にあると考えられ、外国人による買い越しは続いてます。今年の1月-3月期においても、買い越し額は、約1,700億円という状況です。

過去5年間のＪ-REITの配当利回り推移



（出所）ファクトセット

J-REIT:東証リート指数（配当込み）、国内株式：東証株価指数（配当込み）、10年国債：日本10年国債

※ 東証リート指数（配当込み）は、当ファンドのベンチマークではありません。また、同指数のパフォーマンスおよび配当利回りは、当ファンドのものではありません。
※ 上記はあくまでも作成時点での弊社の見解および過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。
※ 7ページの「当資料に関してご留意いただきたい事項」をご覧ください。

投資信託は、元本が保証された商品ではありません。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。

こだわり運用で、当ファンドは良好な運用実績を残しています

良好なパフォーマンスを支える3つの収益の源泉

当ファンドの運用状況も良好で、分配金再投資基準価額ベースみると、2018年5月から2019年5月の1年間の騰落率はプラス14.2%、ファンド設定来の約７年半では、分配金再投資基準価額は2.6倍となっています。

当ファンドでは、3つの収益の源泉として、「個別銘柄選択」、「リートの用途別配分」、「リートと日本国債の資産配分」を重視し、良好な運用実績を残してきました。

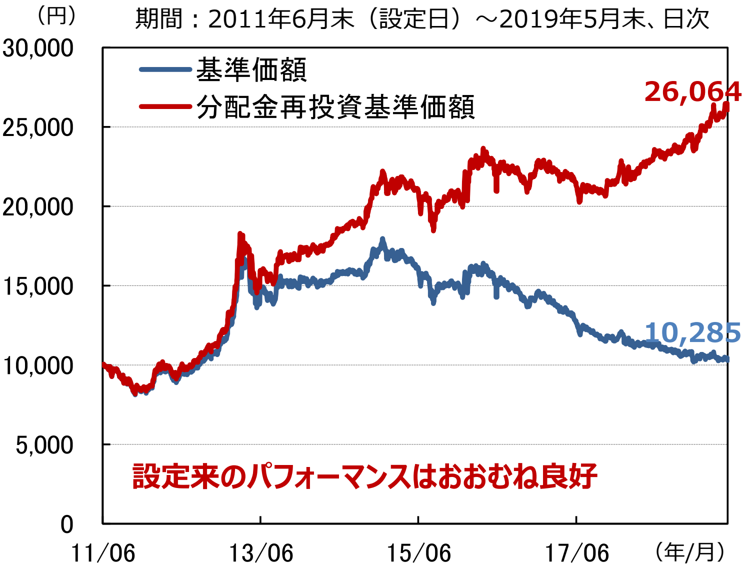
「個別銘柄選択」には、特にこだわりをもっています（以下で補足致します）。

「リートの用途別配分」では、景気動向を考慮し、景気に敏感なオフィスリートの配分の高低を調整しています。

「リートと日本国債の資産配分」では、Ｊ-REITの分配金利回りから長期金利の利回りを引いたイールドスプレッドの水準などをベースに判断しています。

今後もこの運用方針を継続し、パフォーマンスの向上を目指していきます。

当ファンドの基準価額の推移



※分配金再投資基準価額は信託報酬控除後のものであり、分配金実績があった場合に税引前分配金を再投資したものとして算出しています。

中でも、「個別銘柄選択」で差別化を図っています

こだわりの「個別銘柄選択」のポイントは、右の3つです。

「クオリティ評価」は、リート経営の質を見極める上でとても重要で、将来を見据えた継続的な成長へのビジョンを描けているかなどを、取材を通じて見極めています。

「情報収集」では、リートが保有する物件のデータを丹念に分析し、必要に応じて現地に赴き、周辺物件に対する競争力、テナントの入居状況などの現地調査による情報収集を行います。

「集中投資」では、さまざまな分析を踏まえた上で、魅力的と判断する銘柄に絞り込み、当ファンドは約25銘柄に厳選して投資することで、他ファンドとの差別化を図っています。

こだわりの「個別銘柄選択」について

- ●リートマネジメントのクオリティ評価
- ●現地調査も踏まえた情報収集
- ●魅力的と判断した銘柄への集中投資

J-REIT運用チームによるミーティング

※ 上記はあくまでも作成時点での弊社の見解および過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。
※ 将来の市場環境等の変化により、当該運用方針が変更される場合があります。
※ 7ページの「当資料に関してご留意いただきたい事項」をご覧ください。

こだわりの「個別銘柄選択」の事例紹介

産業ファンド投資法人

評価ポイント

1．マネジメントのクオリティを評価

いち早くESG（環境、社会、ガバナンス）に配慮し、持続的な成長や収益性向上を強く意識しているマネジメントを評価

2．物件取得力を評価

物件を取得する競争が激しくなる中、企業の資本効率改善のために、企業に物件を売却させ、保有者から借りる側に代わることなどの提案を行って、市場実勢より安く物件を取得するノウハウがあることを評価

産業ファンド投資法人が羽田空港で所有するインフラ施設

IIF羽田空港　メインテナンスセンター

MCUBS MidCity 投資法人

評価ポイント

1．マネジメントのクオリティを評価

2015年の経営者交代により、マネジメントの質が高まり、競争力のある物件の取得等によって、資産規模の拡大、収益性の向上などが進展すると評価

2．大阪オフィス市場の恩恵を評価

全国の中でも需給が最も逼迫している大阪の物件を保有していることから、高い成長性が期待できることを評価

MCUBS MidCity 投資法人が大阪で所有するオフィスビル

京橋（大阪）　ツイン21

（ご参考）東京における開発事例

2020年に向けて建設が進む国立競技場

再開発中の虎ノ門地区

依然、高層ビル建設が進められている丸の内地区

※ 上記はあくまでも作成時点での弊社の見解および過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。また、掲載された個別銘柄の推奨または投資勧誘を目的としたものではなく、今後当ファンドが当該銘柄に投資することを保証するものではありません。

※ 7ページの「当資料に関してご留意いただきたい事項」をご覧ください。

（参考）住宅リート、オフィスリートに注目しています

住宅リートは、企業の住宅補助金強化等で堅調

住宅リートが、多く保有している東京都心のマンション賃料は、以下の要因で上昇しています。

① 他の大都市以上に、地方から東京への人口流入が続いていること
② 都心の賃貸マンション供給は低水準で推移
③ 企業の福利厚生（住宅補助金）が手厚くなっていること

また、来年開催される東京オリンピックは、先進国の大都市で開催されたロンドンやシドニーと同じように、東京の国際都市としての認知度を更に上げる可能性があり、海外投資家が、これまで以上に日本の住宅へ投資を行いやすい環境を生むのではないかとみています。
今後も、住宅リートのパフォーマンスは期待できると考えます。

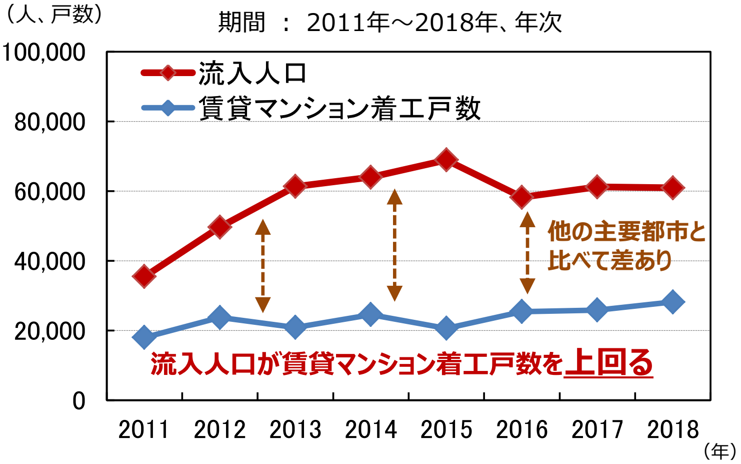
オフィスの賃料上昇は地方主要都市にも波及

オフィスリートを取り巻く好環境は継続しており、今後も良好なパフォーマンスが期待できると考えます。その背景には、次の3点があると考えています。

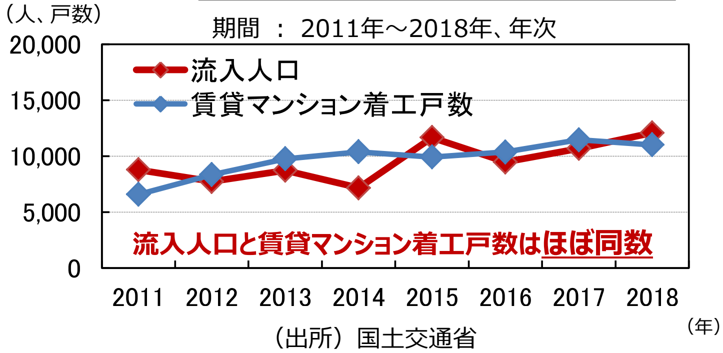
① 人手不足が続き、都市部の就業者数の増加が続いていること
② 働き方改革を背景に、企業は生産性向上や優秀な人材を確保したいとの意向があり、その影響でオフィス需要（賃貸面積ベース）が強いこと
③ オフィス需給の逼迫は地方都市へも波及
（大阪、福岡などの地方都市でオフィスは供給不足）

③のオフィスの供給不足という点では、地方の主要都市である大阪、京都、福岡などでみられ、オフィスの賃料上昇が加速し始めています。これらの都市では、海外からの旅行者増を見込んで、ホテルなどの施設の供給は行われてきたものの、一方で、オフィスは供給不足に陥り、一部の人気地区で急激な賃料上昇が話題となっているところもあります。

東京23区における賃貸マンションの需給環境

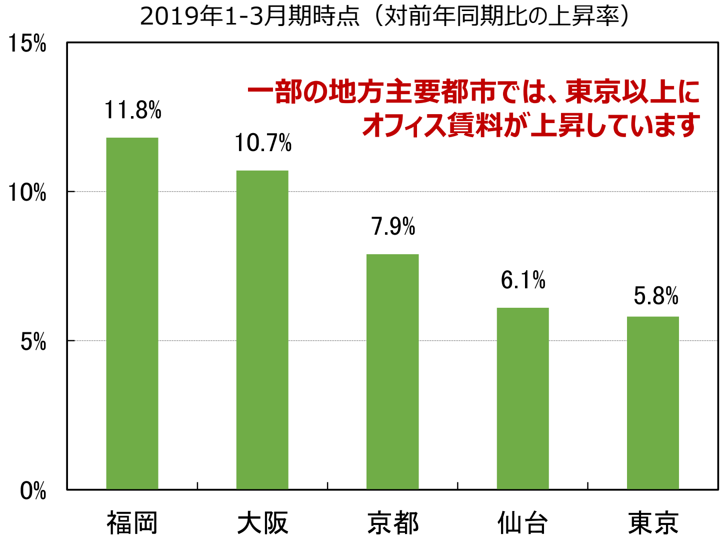


＜ご参考＞大阪市における賃貸マンションの需給環境



（出所）国土交通省
流入人口：他の都道府県からの日本人移動による流入数

都市別のオフィス賃料の上昇率（対前年同期比）



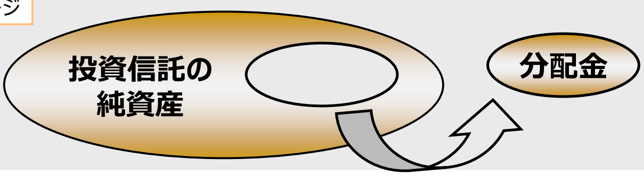
（出所）CBRE

※ 上記はあくまでも作成時点での弊社の見解および過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。
※ 7ページの「当資料に関してご留意いただきたい事項」をご覧ください。

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

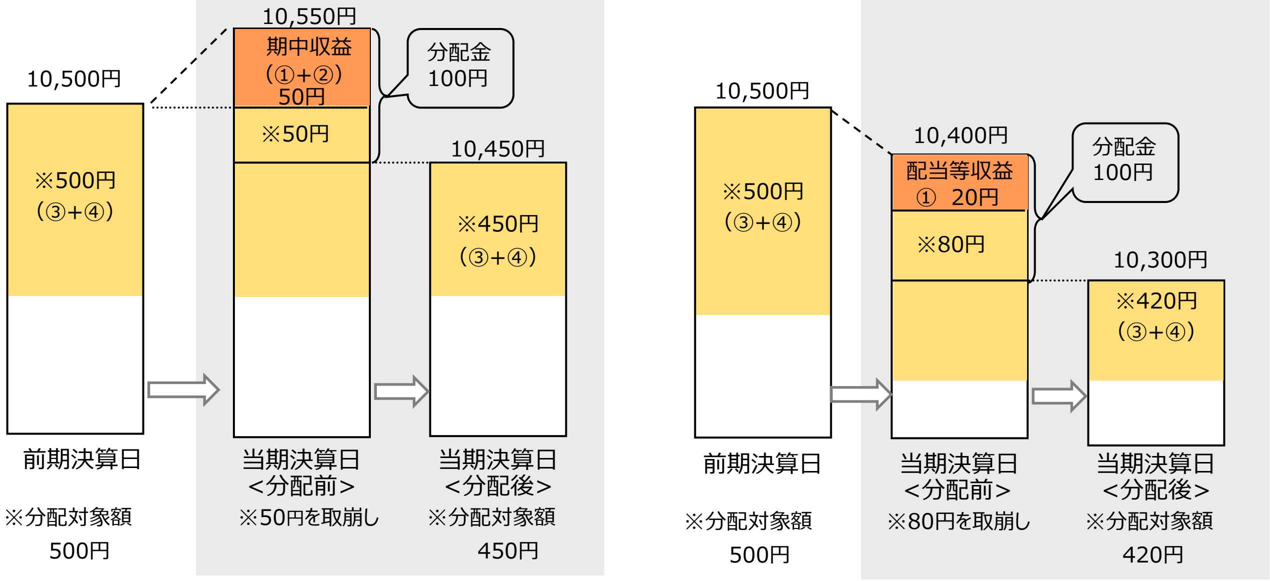


＊上記は投資信託での分配金の支払いをイメージ図にしたものです。

● 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

前期決算日から基準価額が上昇した場合　　前期決算日から基準価額が下落した場合

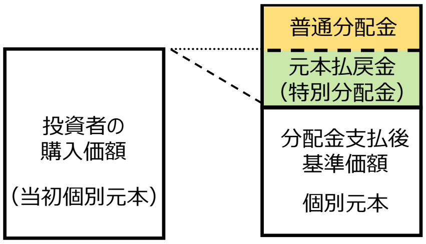


（注）分配対象額は、①経費控除後の配当等収益、②経費控除後の評価益を含む売買益、③分配準備積立金、④収益調整金です。
　　　分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

＊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。

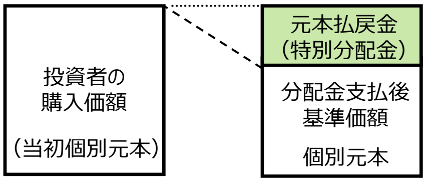
● 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンドの購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※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）部分は非課税扱いとなります。

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（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　：　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。
（特別分配金）

（注）　普通分配金に対する課税については、「投資信託説明書（交付目論見書等）」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

※7ページの「当資料に関してご留意いただきたい事項」を必ずご覧ください。

ファンドの主な特色

※詳細は最新の投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

① 主としてＪ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。
② 投資配分の変更は、Ｊリート市場の割高・割安局面を判断して行います。
③ 毎月18日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、以下の収益分配方針に基づき分配を行います。

- 分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。
- 収益分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。

※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。

投資リスク

※詳細は最新の投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

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＞

リートのリスク	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。 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。 ※上記はリートの持つ様々なリスク等のうち、主なリスク等について説明したものであり、全てのリスク等を網羅したものではありません。
債券価格変動リスク	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。
信用リスク	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。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。

※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

- 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。

※7ページの「当資料に関してご留意いただきたい事項」を必ずご覧ください。

手続・手数料等

※詳細は最新の投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

お申込みメモ

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１万口当たりで表示しています。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および取消し	金融商品取引所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。
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10億口を下回ることとなった場合、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	2,000億円
公告	原則、電子広告により行い、ホームページに掲載します。 http://www.myam.co.jp/
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。

【当資料に関してご留意いただきたい事項】

- 当資料は、明治安田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あり、法令に基づく開示書類ではありません。
- 投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しします投資信託説明書（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。
- 投資者の皆さま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。また、投資信託は預貯金と異なります。
- 投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動します。投資信託の運用による損益は、全て投資者の皆さまに帰属します。
- 投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構･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。
- 当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて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。また、当資料の記載内容、グラフ･数値等は資料作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料の運用実績に関するグラフ･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。
- 当資料中に例示した個別銘柄について、当該銘柄の推奨または投資勧誘を目的としたものではなく、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。
- 当資料にて使用した東証リート指数、東証株価指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利は、東京証券取引所に帰属します。東京証券取引所は当ファンドの運用成果等に関し一切責任はありません。

手続・手数料等

※詳細は最新の投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

ファンドの費用・税金

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入価額に、3.24%（税抜3.0%）を上限として販売会社が定める率を乗じて得た額とします。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。 ※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。
信託財産留保額	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。

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）

ファンドの信託財産の純資産総額に対し、年0.972%（税抜0.9%）の率を乗じて得た額がファンドの計算期間を通じて毎日計上され、ファンドの日々の基準価額に反映されます。なお、毎計算期末または信託終了のとき、信託財産中から支払われます。

配分	料率（年率）	役務の内容
委託会社	0.432% （税抜0.4%）	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	0.486% （税抜0.45%）	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	0.054% （税抜0.05%）	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	0.972% （税抜0.9%）	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

その他の費用・手数料

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。
※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。

※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。

ファンドの税金

税金は表に記載の時期に適用されます。
以下の表は、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%

※上記は、2019年1月末現在のものです。
※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、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は異なります。
※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。

ファンドの関係法人、その他

■委託会社その他の関係法人の概要

委託会社	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 ファンドの運用の指図等を行います。
受託会社	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	下記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					備考
			日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会	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	
銀行								
株式会社愛媛銀行	登録金融機関	四国財務局長（登金）第6号	○					
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	○					
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	○			○		
証券会社								
岡三オンライン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第52号	○	○		○		
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	○			○		
株式会社しん証券さかもと	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第5号	○					
髙木証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長（金商）第20号	○					
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第164号	○			○		
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第165号	○	○		○		
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	○	○	○	○	○	
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	○		○	○		
信用金庫								
大牟田柳川信用金庫	登録金融機関	福岡財務支局長（登金）第20号						
帯広信用金庫	登録金融機関	北海道財務局長（登金）第15号						
芝信用金庫	登録金融機関	関東財務局長（登金）第158号						
さわやか信用金庫	登録金融機関	関東財務局長（登金）第173号	○					
信金中央金庫	登録金融機関	関東財務局長（登金）第258号	○			○		＊

＊信金中央金庫との間に取交わされた「証券投資信託受益証券の取次業務に関する基本契約書」に基づいて、取次登録金融機関（信用金庫）の本支店または出張所においても募集等の取次ぎを行います。