

平素より、「明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型) (以下、「当ファンド」)」にご愛顧を賜りまして、誠にありがとうございます。

当レポートでは、当ファンドの運用状況と今後の見通しなどについてご説明させていただきます。

## ● 当ファンドの運用状況について

### 9月頃から調整局面も底堅く推移

当ファンドは、2011年6月30日(設定日)からの基準価額(分配金再投資ベース)が2022年10月末時点で約3倍と良好なパフォーマンスとなっています。10月単月の騰落率は+1.8%と底堅い展開となったものの、8月-10月の3カ月の騰落率は▲1.1%と軟調な展開となりました。世界的に物価上昇を抑えるため海外で利上げが続き、投資家がリスクを回避する動きが強いこと、9月の半期決算前に国内機関投資家が他資産の損失を埋めるためにJ-REITを売却する動きが見られたことなども軟調となる要因となりました。

### 米国の金融政策の不透明感が弱まることで、J-REITは回復基調へ

日本を除く主要国では想定を上回るペースで利上げが進みました。しかし、先日、カナダ中銀が市場予想に反して利上げ幅を縮小したように、物価上昇のピークアウトが近づき、世界中から注目されている米国の利上げもピークが近いとの見方が徐々に強まっており、金融政策の先行き不透明感も後退し始めていると考えます。また、J-REIT投資法人の決算をみると、一部では光熱費上昇の悪影響を受けていますが、全体的には市場予想を上回る決算発表も多く、入国制限緩和による今後のインバウンド需要増の恩恵を受けるものもあることから、J-REITは徐々に回復に向かうと考えています。

(今後の見通しの詳細については2ページ、3ページをご参照ください)

### 基準価額・純資産総額の推移



### <基準価額の騰落率>

1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
1.8%	-1.1%	1.6%	-2.1%	-0.8%	207.0%

※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。  
※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。



R&I ファンド大賞2022  
投資信託10年/国内REIT 部門  
明治安田J-REIT戦略ファンド  
(毎月分配型)



※「R&Iファンド大賞」は、R & I が信頼し得ると判断した過去のデータに基づく参考情報(ただし、その正確性及び完全性につきR&Iが保証するものではありません)の提供を目的としており、特定商品の購入、売却、保有を推奨、又は将来のパフォーマンスを保証するものではありません。当大賞は、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定されるその他業務(信用格付業以外の業務であり、かつ、関連業務以外の業務)です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置が法令上要請されています。当大賞に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はR & I に帰属しており、無断複製・転載等を禁じます。

※上記は、過去の実績および作成時点での当社の見解であり、将来の投資成果を示唆・保証するものではありません。  
※最終ページのご留意事項を参照ください。

～ポートフォリオマネジャーによる解説～

当ファンドの運用を設定時から行わせていただいている伊藤です。今後の見通しなどについてお伝えさせていただきます。

● 今後の見通し

- J-REIT市場の今後の見通しについては、以下のよ  
うな理由から回復に向かうと予想しています。
  - ① J-REIT投資法人の底堅い決算内容
  - ② インバウンド需要回復の恩恵
  - ③ 低金利と円安効果もあり、不動産価格は堅調
  - ④ 足元の下落により、割安感が強まる
- J-REIT投資法人は、オフィス、ホテルを除けば賃料  
を維持し、稼働率も概ね良好です。  
J-REIT投資法人の中にはインバウンド需要の急回  
復で業績が改善するホテルや商業施設も増えると  
考えられます。日銀が景気回復を重視し金融緩和  
姿勢を維持しているため借入コストの上昇も軽微に  
とどまっていることもプラス材料と考えています。  
(③、④についての詳細は以下を確認ください)
- 3%を上回るJ-REITの配当利回りは、低金利環  
境下において利回りを求める投資家には魅力的な  
水準と考えられます。  
こうしたことから、海外の利上げ動向を引き続き注  
視する必要があるものの、J-REITを主な投資対象  
とする当ファンドの基準価額も底堅く推移し、回復  
基調に向かうと予想しています。

当ファンドの運用担当者



伊藤シニアポートフォリオマネジャー

日本興業銀行（現みずほ銀行）でマクロ経  
済予測や資産運用に用いる計量モデルの開  
発に従事。その後、パークレイズグローバ  
ルインベスターズ（現ブラックロック）でマルチ  
アセットの運用に携わり、2003年より明治ド  
レスナー（現明治安田アセットマネジメント）に  
て株式やJ-REITファンドの運用を担当。

● 円安効果もあり、不動産価格は堅調

- 海外投資家にとっては、急速な円安で割安となった  
日本の不動産の投資魅力度は増えています。海  
外では金利が上昇したことにより、借入コストに対す  
る不動産の投資利回りが相対的に低下していること  
も、日本の不動産が注目されている要因となっ  
ています。
- 住宅価格は堅調に推移しています。特に、都心の  
立地条件が良い住宅価格は上昇傾向にあり、賃  
料も底堅く推移しています。コロナ禍において業績  
が一時的に悪化した商業施設やホテルも、インバ  
ウンド需要増などによる業績回復が期待され、海外  
投資家にも注目されていることから、物件価格は上  
昇に転じています。こうした不動産価格上昇により  
J-REIT投資法人が保有するポートフォリオには含  
み益があり、より収益性の高い物件に入れ替え、  
ポートフォリオの質の改善を行いやすい環境となっ  
てます。

国内不動産の価格推移

期間：2012年1月～2022年7月、月次  
(商業不動産の期間は2012年3月～2022年6月、四半期)



出所：国土交通省のデータをもとに明治安田アセットマネジメント作成

※ 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。  
※ 最終ページの「ご留意事項」を参照ください。

## ● 足元の下落により、割安感が強まる

● 右グラフはJ-REITのNAV倍率\*の推移を示したものです。NAV倍率は、REITが割高か割安なのかを判断する指標の一つで、株式におけるPBR(純資産倍率)とほぼ同じ意味合いをもつ指標です。2022年9月時点のNAV倍率は1.0倍にまで低下しており、割安感がみられる状況です。

● 当ファンドの設定日以降において、過去にNAV倍率が1.0倍程度の水準まで低下したのは、

- ① 2011年欧州債務危機や東日本大震災
- ② 2017年に欧米で金利上昇懸念
- ③ 2020年のコロナショック後の局面

と、過去に3回ありました。いずれも、その後の割安感が解消される動きとなり、J-REITは反発しました。

\*NAV倍率はREITの不動産の鑑定評価額を基に算出した純資産価値に対し、REITの時価総額(=投資口価格×発行済投資口数)が何倍かを算出したものです。

### J-REITのNAV倍率の推移



出所：不動産証券化協会のデータをもとに明治安田アセットマネジメント作成

## <ご参考>

### J-REITのインカム累積効果について

● J-REIT投資の魅力に相対的に高い配当利回りによるインカムの積上げが挙げられます。投資期間が長くなれば、こうしたインカムの累積効果が発揮されやすくなります。利回りを選好する機関投資家がREIT投資に注目するのはこうした効果が期待できるからです。

● 右グラフは、当ファンドが設定された2011年6月末から2022年10月末までのパフォーマンス推移を、東証REIT指数と配当利回りを加えた東証REIT指数(配当込み)で比較したのになります。当該期間で、東証REIT指数は約2倍となっていますが、東証REIT指数(配当込み)は約3倍となっており、インカム部分の累積効果の大きさをご理解いただけるかと思ます。

### 東証REIT指数と東証REIT指数(配当込み)の推移



出所：ブルームバーグのデータをもとに明治安田アセットマネジメント作成

## 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

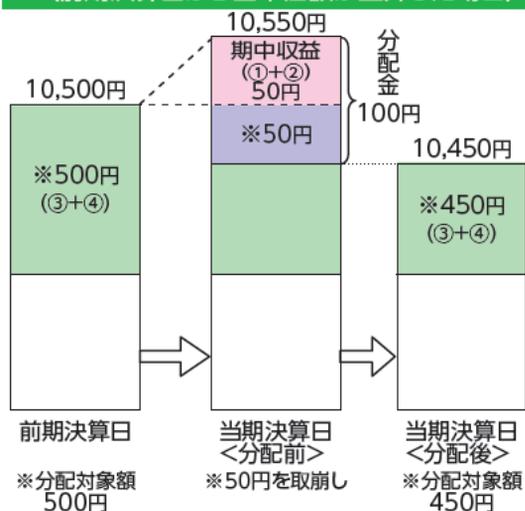
\*右記は投資信託での分配金の支払いをイメージ図にしたものです。



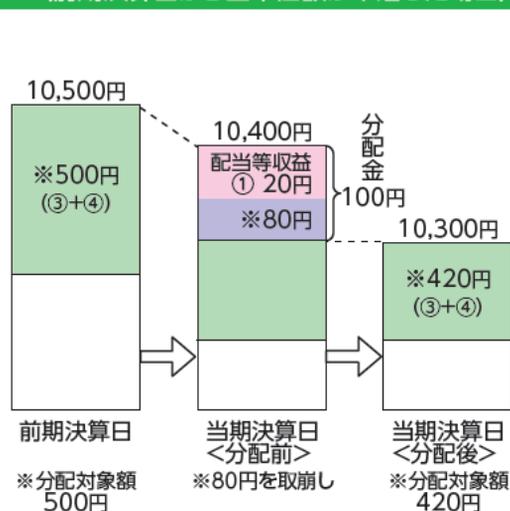
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

《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)

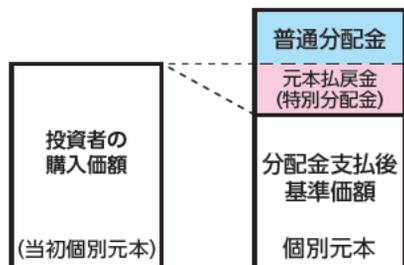


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益、②経費控除後の評価益を含む売買益、③分配準備積立金、④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

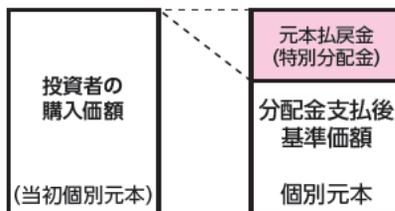
\*上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありません。

- 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率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)



※元本払戻金(特別分配金)は、実質的には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。

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。

※詳細は投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

## ファンドの主な特色

1. 銘柄選択を重視したJ-REITのアクティブ運用を行います。
2. J-REITと日本国債の投資配分(アロケーション)変更を行うことがあります。
3. 毎月18日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益分配方針に基づき分配を行います。

### <収益分配方針>

- 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。
- 収益分配にあらず信託財産内に留保した利益の運用については、特に制限を設けず、委託会社の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行います。

※将来の収益分配金の支払いおよびその金額について示唆・保証する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

### 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><b>リートのリスク</b></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>※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、すべてのリスク等を網羅したものではありません。</p>
<p><b>債券価格変動リスク</b></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><b>信用リスク</b></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。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。

### その他の留意点

- 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。
  - 当ファンドは、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ある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額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となる可能性、換金代金の支払いが遅延する可能性があります。
  - 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、投資方針に沿った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末決算日の基準価額と比べ下落することとなります。

※最終ページの「ご留意事項」を必ずご覧ください。

## 手続・手数料等

※詳細は投資信託説明書(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1万円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 <b>0.2%</b> 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時までには販売会社が受付けた分を当日の申込みとします。
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10億口を下回るようになった場合、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、電子公告により行い、ホームページに掲載します。 <a href="https://www.myam.co.jp/">https://www.myam.co.jp/</a>
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。

## 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、 <b>3.3% (税抜3.0%)</b> 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 <b>0.2%</b> 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、 <b>年0.99% (税抜0.9%)</b> 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。		
	<内訳>		
	配分	料率(年率)	役務の内容
	委託会社	0.44% (税抜0.4%)	ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類(目論見書、運用報告書、有価証券報告書・届出書等)の作成・印刷・交付および届出等にかかる費用の対価
	販売会社	0.495% (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	0.055% (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	<b>0.99%</b> <b>(税抜0.9%)</b>	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0.0055%(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。

※最終ページの「ご留意事項」を必ずご覧ください。

販売会社一覧

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	登録金融機関	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	
<b>銀行</b>								
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	○					
オリックス銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第11号	○					
株式会社十六銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第7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	○					
株式会社第四北越銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第47号	○			○		
株式会社東邦銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第7号	○					
PayPay銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第624号	○			○		
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○			○		
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○			○		
<b>証券会社</b>								
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	○	○	○	○		
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	○					
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○		○	○		
とうほう証券株式会社	金融商品取引業者	東北財務局長(金商)第36号	○					
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152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	○	○	○	○	○	
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○		
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○		
<b>信用金庫</b>								
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						
常広信用金庫	登録金融機関	北海道財務局長(登金)第15号						
北伊勢上野信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第34号						
北群馬信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第233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	○					
芝信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第158号						
城北信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第147号	○					
信金中央金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第258号	○					*
但馬信用金庫	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第67号						
平塚信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第196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。



- ファンドの基準価額等については、下記の照会先までお問い合わせください。

**明治安田アセットマネジメント株式会社**

電話番号 0120-565787 (受付時間は、営業日の午前9時～午後5時)

ホームページアドレス <https://www.myam.co.jp/>

**【ご留意事項】**

- 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、すべ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、預金保険機構および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。
- 当資料に指数・統計資料等が記載される場合、それらに関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利は、それらを作成・公表している各主体に帰属します。
- 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。