

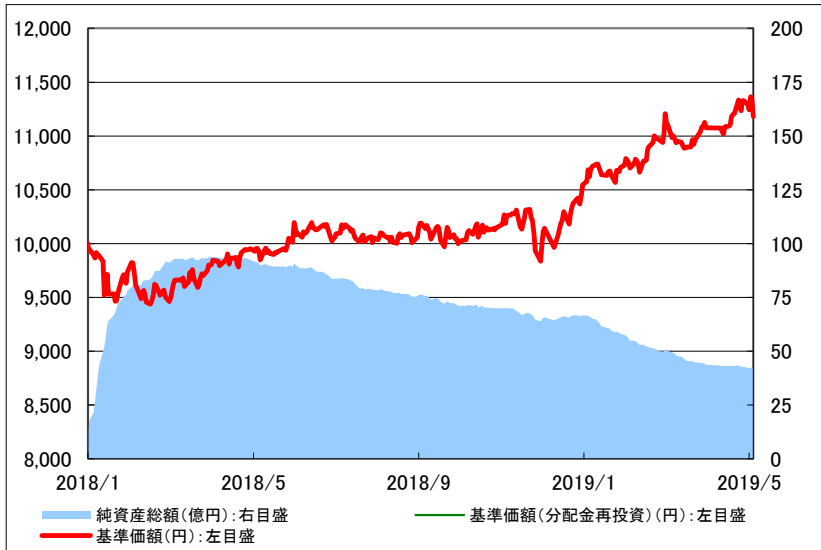
厳選割安J-REITファンド2018-01(繰上償還条件付)

追加型投信／国内／不動産投信

当初設定日 : 2018年1月25日

作成基準日 : 2019年5月31日

基準価額の推移



- ※ データは、当初設定日から作成基準日までを表示しています。
- ※ 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。
- ※ 基準価額は、信託報酬控除後です。
- ※ 当ファンドの信託報酬率は変動します。作成基準日現在の信託報酬率は、年率1.026%(税抜0.95%)です。

基準価額、純資産総額

	当月末	前月末比
基準価額	11,181 円	+ 106 円
純資産総額	41.48 億円	- 2.20 億円

期間別騰落率

	騰落率
1か月	0.96%
3か月	4.01%
6か月	8.99%
1年	12.62%
3年	-
設定来	11.81%

- ※ ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

分配の推移(1万口当たり、税引前)

設定来分配金合計額 0 円

決算期	2018年12月	2019年12月	2020年12月
分配金	0 円	- 円	- 円

- ※ 運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

<本資料のお取り扱いにおけるご留意点>

- 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ください。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へ帰属します。
- 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。

厳選割安J-REITファンド2018-01(繰上償還条件付)

追加型投信／国内／不動産投信

当初設定日 : 2018年1月25日

作成基準日 : 2019年5月31日

資産の状況

資産内容

J-REIT	57.83%
J-REIT先物取引	41.73%
短期金融資産等	0.44%
合計	100.00%

※ 対純資産総額比です。

特性値

予想配当利回り	2.39%
銘柄数	23

※ 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。また、ファンドの運用利回り等を示唆するものではありません。

用途別組入状況

	用途	比率
1	総合型	60.32%
2	物流特化型	15.64%
3	オフィス特化型	10.70%
4	住居特化型	6.72%
5	商業施設特化型	5.75%
6	ホテル特化型	0.88%

※ 対現物REIT構成比です。

※ 用途は、当社が独自に分類したものです。

組入上位10銘柄

	銘柄	比率	予想配当利回り
1	大和ハウスリート投資法人	4.90%	4.03%
2	ラサールロジポート投資法人	4.83%	5.13%
3	森ヒルズリート投資法人	4.65%	3.79%
4	日本賃貸住宅投資法人	3.89%	4.63%
5	野村不動産マスターファンド投資法人	3.86%	3.78%
6	ヒューリックリート投資法人	3.19%	3.79%
7	ユナイテッド・アーバン投資法人	3.17%	3.97%
8	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	3.11%	4.35%
9	日本プロロジスリート投資法人	2.65%	3.75%
10	アクティビア・プロパティーズ投資法人	2.54%	4.21%

※ 対純資産総額比です。

※ 予想配当利回り(税引前)は、各種情報を基に当社が算出したものです。

ファンドマネージャーのコメント

【市場動向】

J-REIT市場は上昇しました。

月前半は、株式市場が米中貿易摩擦に対する懸念が再燃したことを受けて大きく調整するなか、J-REIT市場は、業績の安定性に着目した資金流入が継続したことや、4月の都心5区オフィス空室率が1.70%と前月末比0.08ポイント低下したことなどから安定した値動きとなりました。月後半は、J-REITの業績の安定性や配当利回りの高さに着目した資金流入が強まり大きく上昇する場面もありましたが、月末にかけては、株式市場が貿易問題に対する警戒感から大幅安となったことに連れ安し、上昇幅を縮小する展開となりました。

【運用実績】

当ファンドの基準価額は、月前半は、4月の都心5区オフィス空室率が1.70%と前月末比0.08ポイント低下しJ-REIT市場が安定推移するなか、小幅に上昇しました。月後半は、海外勢の資金流入が強まりJ-REIT市場が上昇したことを受けて、基準価額は大きく上昇する場面もありましたが、月末にかけては、貿易問題に対する警戒感から株式市場が大幅安となったことにJ-REIT市場が連れ安したことを受けて、基準価額は上昇幅を縮小する展開となりました。

【市場の見通し】

J-REITの業績は、都心5区オフィス空室率の低水準での推移や賃料上昇傾向の強まりなど、不動産賃貸市況の改善傾向が続くなか、J-REIT市場全体として増益基調が継続しています。

金融緩和により地価上昇の継続が期待できることも、東京圏を中心に多数の不動産を保有するJ-REITの支援材料と考えられます。

FRB(米連邦準備理事会)が金融引き締めに慎重な姿勢を示すなか、金利低下の恩恵を受けやすいとされるREITに世界的に資金が流入しています。なかでもJ-REITは、主要国REITと比較した相対的な割安感が強いことから、海外投資家の資金流入が継続することが期待されます。

今後のJ-REIT市場は、引き続き堅調な業績動向が想定され、相対的に配当利回りが高いJ-REITの投資魅力に注目する見方が継続すると期待されることから、中長期的に緩やかに上昇する展開を見込みます。

【今後の運用方針】

当ファンドにおいては、相対的に配当利回りの高い銘柄を中心に、予想配当の実現可能性と相対的割安度、流動性等を重視してポートフォリオを構築します。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。

厳選割安J-REITファンド2018-01(繰上償還条件付)

追加型投信／国内／不動産投信

当初設定日 : 2018年1月25日

作成基準日 : 2019年5月31日

ファンドの特色

1. わが国の金融商品取引所等に上場(上場予定を含みます。)している不動産投資信託証券(以下「J-REIT」)を主要投資対象とします。
2. 主に予想配当利回りの観点から相対的に割安な銘柄を選定します。
3. 基準価額が11,500円[※]以上となった場合には、J-REITの売却及び東証REIT指数先物の買建てポジションの解消を行い、わが国の公社債等に投資を行うことにより安定運用に順次切り替え、ファンド全体が安定運用に入った後、繰上償還します。
※1万口当たり。既払分配金は加算しません。

投資リスク

《基準価額の変動要因》

- 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。
従って、**投資者の皆様は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及び損失は、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、リート及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。

【不動産投信指数先物取引の価格変動リスク】

ファンドが活用する不動産投信指数先物取引の価格は、不動産投信指数先物取引の対象指数の値動きや当該先物取引市場の需給等の影響を受け変動します。また、対象指数は指数を構成するリート及びリートの運用会社の業績、財務状況の変化及びそれらに関する外部評価の変化や国内外の経済情勢等により変動します。不動産投信指数先物取引の価格が下落した場合は、基準価額の下落要因となります。

【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、又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。

【安定運用時における金利変動リスク】

基準価額(1万口当たり。既払分配金は加算しません。)が11,500円以上となった場合には、保有J-REITの売却及び東証REIT指数先物の買建てポジションの解消を行い、安定運用を行うため、わが国の公社債等に投資を行います。債券である公社債の価格は、一般的に金利低下(上昇)した場合は値上がり(値下がり)します。また、発行者の財務状況の変化等及びそれらに関する外部評価の変化や国内外の経済情勢等により変動します。債券価格が下落した場合は、基準価額の下落要因となります。

※ 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。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。

厳選割安J-REITファンド2018-01(繰上償還条件付)

追加型投信／国内／不動産投信

当初設定日 : 2018年1月25日

作成基準日 : 2019年5月31日

投資リスク

《その他の留意点》

- 基準価額水準に基づく繰上償還に係る留意事項
ファンドは、基準価額(1万口当たり。既払分配金は加算しません。)が11,500円以上となった場合には、保有J-REITの売却及び東証REIT指数先物の買建てポジションの解消を行い、わが国の公社債等に投資を行うことにより安定運用に順次切り替え、ファンド全体が安定運用に入った後、繰上償還します。この場合、組入資産の売却を行う際の市況動向や費用負担等により、償還価額が11,500円を下回る場合があります。また、上記基準価額水準は、安定運用に切り替える水準であり、ファンドの基準価額が11,500円以上となることを示唆又は保証するものではありません。
- 償還手続における立替処理に係る留意事項
信託終了日の直前に未収配当金がファンド内に計上されている場合で、償還手続を行う上で必要と認めるときは、委託会社と受託会社が予め定めた計算方法によって算出した価額で、当該未収配当金を受託会社が立て替え、信託財産に組み入れることがあります。
- 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。
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及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。
投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部又は全部が、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が小さかった場合も同様です。
- 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。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。

厳選割安J-REITファンド2018-01(繰上償還条件付)

追加型投信／国内／不動産投信

当初設定日 : 2018年1月25日

作成基準日 : 2019年5月31日

お申込みメモ

- 継続申込期間 … 2018年1月25日から2018年3月22日までとします。
- 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。
(基準価額は1万口当たりで表示しています。)
- 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。
- 換金制限 … ファンドの規模及び商品性格などに基づき、運用上の支障をきたさないようにするため、大口の換金には受付時間及び金額の制限を行う場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
- 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、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、及びすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。
- 信託期間 … 原則として、2018年1月25日(設定日)から2021年12月20日までとします。
- 繰上償還 … 委託会社は、基準価額(1万口当たり。既払分配金は加算しません。)が11,500円以上となった場合には、保有J-REITの売却及び東証REIT指数先物の買建てポジションの解消を行い、わが国の公社債等に投資することにより安定運用に順次切り替え、ファンド全体が安定運用に入った後、ファンドを解約し、信託を終了(繰上償還)させます。
次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了(繰上償還)させることができます。
・受益権の口数が30億口を下回ることとなった場合
・ファンドを償還することが受益者のために有利であると認める場合
・やむを得ない事情が発生した場合
- 決算日 … 毎年12月19日(休業日の場合は翌営業日)です。
- 収益分配 … 年1回、毎決算時に委託会社が基準価額水準、市況動向などを勘案して分配金額を決定します。
- 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及び未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。
なお、配当控除あるいは益金不算入制度の適用はありません。

ファンドの費用

《投資者が直接的に負担する費用》

■ 購入時手数料

購入申込受付日の基準価額に**2.16%(税抜2.0%)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。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

■ 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を、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)

純資産総額に対して以下の率を乗じて得た額とします。

繰上償還確定日*まで、**年率1.026%(税抜0.95%)**

繰上償還確定日の翌日以降、**年率0.0324%(税抜0.03%)**

* 繰上償還確定日とは、基準価額(1万口当たり。既払分配金は加算しません。)がはじめて11,500円以上となった日をいいます。

■ 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おりません。

※ 詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)の「お申込みメモ」、「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。

