

ファンドレポート



J-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)

多くの皆様のご支持をいただき、12周年を迎えました

2017年1月17日、J-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)(以下、当ファンド)は設定より12周年を迎えました。また長寿ファンドというだけでなく、多くの皆様のご支持を得て純資産総額は2016年12月末に国内REITファンドで最大の約3,779億円にまで成長しました。

当ファンドの設定来のパフォーマンスは、2016年12月末現在で東証REIT指数(配当込み)を19.10%上回り、2016年も年間で2.29%上回っています。このような良好なパフォーマンスや運用体制が評価され、Morningstar Award “Fund of the Year 2016”の優秀ファンド賞を受賞しています。

今後とも物件調査を中心としたリサーチを精力的に行い、パフォーマンス向上に努めて参りますので、引き続きご愛顧賜りますようお願い申し上げます。

設定来の基準価額、純資産総額および分配金実績の推移

(2005年1月17日(設定日)～2016年12月30日、日次)



設定来分配金合計額  
8,050円

期間別騰落率	1カ月	3カ月	6カ月	1年	3年	設定来
当ファンド	4.74%	3.65%	5.14%	12.15%	37.87%	138.96%
東証REIT指数(配当込み)	3.74%	2.57%	2.45%	9.86%	35.56%	119.86%

- ※ 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。
- ※ 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。



J-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)が  
モーニングスター社選定による  
“Fund of the Year 2016”REIT型部門において  
優秀ファンド賞 受賞

Morningstar Award “Fund of the Year 2016”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、2016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、2016年12月末において当該部門に属するファンド394本の中から選考されました。

※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。

## 「12周年を迎えて」

おかげさまで当ファンドは、設定から12周年を迎えました。不動産に強い信託銀行系の運用会社として、「円建て相対的に高配当」であることや、「流動性を兼ね備えた不動産投資」というJ-REITの魅力について、これまで投資家の皆様にお伝えしてきましたが、この12年間でJ-REIT市場は幅広い投資家に認知され市場も成長してきました。また、当ファンドも多くの皆様からご支持を頂き、2016年末には純資産総額が国内REITファンドで最大\*の約3,779億円にまで成長し、当社の旗艦ファンドとなっています。

REITの保有する不動産のクオリティに徹底的にこだわった中長期の運用方針を貫き、当ファンド(分配金再投資)の設定来のパフォーマンスは+138.96%と、東証REIT指数(配当込み)の+119.86%を19.10%上回る良好なパフォーマンスとなっています。

これからも不動産分野の研究に特化したシンクタンクである三井住友トラスト基礎研究所とともに不動産の目利き力を活かしたリサーチを行い、不動産に強いという特徴にさらなる磨きをかけてパフォーマンスの向上に努めて参ります。

\*NRI Fundmark分類:「国内ハイブリッド/不動産投信/不動産投信」のデータ

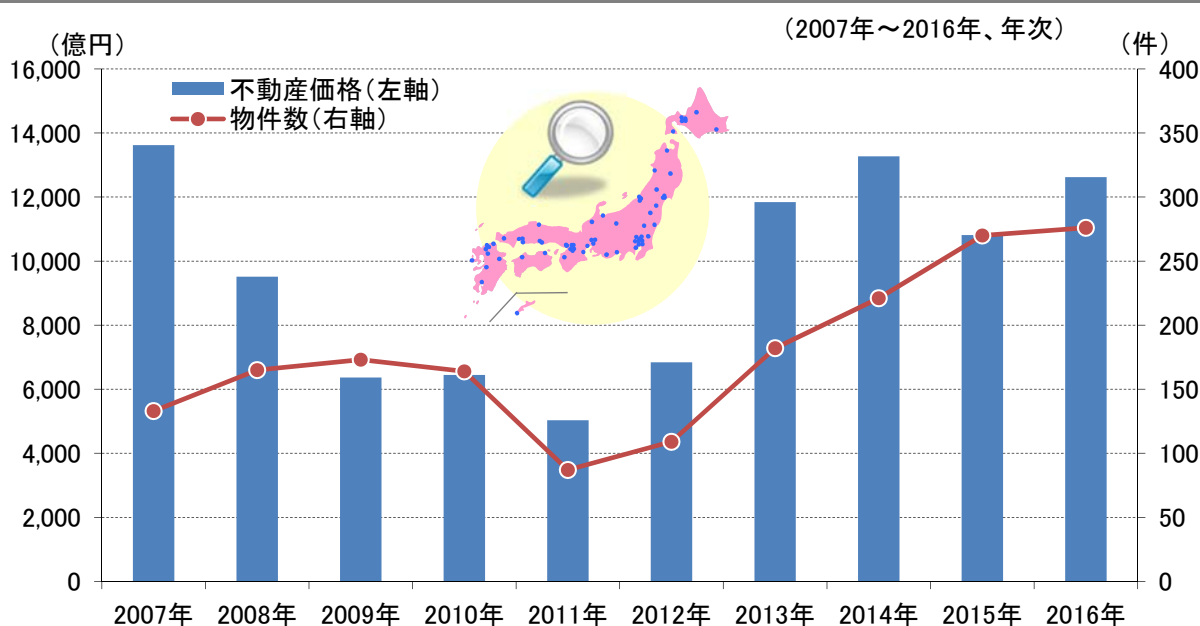
## 「運用における“こだわり”」

J-REITは複数の不動産を保有し、そこからの賃貸料収入が主な収益源となっています。そのため、J-REITへ投資するにあたっては、不動産そのものの評価・分析が重要となってきます。J-REITが保有する不動産については詳細な開示があり、これを分析するのは当然ですが、当社では実際に現地に足を運び実地調査することにこだわりを持っています。下図の通り、継続的に実地調査を行っており、北は旭川や釧路、南は那覇まで、実際に足を運び、過去10年間の累計では約10兆円(取得価格ベース)の不動産を調査しました。

不動産投資において実地調査は基本ですが、一般の投資家がJ-REITの保有物件を実地調査するのは難しいと考えられることから、運用のプロとして、また長年不動産に携わってきた信託銀行系の運用会社として、これからも実地調査にはこだわり続ける方針です。

中長期的には、J-REITが保有する不動産の良し悪しと投資口価格の妥当性をしっかり評価・分析することがパフォーマンスの向上に寄与すると考えているからです。

## J-REITが保有する不動産の実地調査状況



※不動産価格は取得価格ベース

※●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

※上記の地図はイメージ図であり、実地調査済み物件の所在地全てを表したものではありません。

※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。



## 「J-REIT市場の今後」

当ファンドが設定された2005年1月のJ-REIT市場は時価総額で約1.8兆円、J-REITの保有不動産\*で約2.1兆円（取得価格ベース）でしたが、2016年末には時価総額約12.1兆円（約6.8倍）、保有不動産約15.5兆円（約7.4倍）まで拡大してきました。しかしこれは通過点に過ぎず、政府の成長戦略においてもJ-REIT等の保有資産総額を2020年頃に約30兆円へ拡大させる目標が示されており、J-REIT市場は今後さらに成長していくとみられます。

またJ-REITは、わが国における金融資産としての重要性が高まっています。J-REITの2015年の年間分配金総額は約3,483億円、J-REIT市場の誕生から2016年10月までの分配金総額の累計は約2.7兆円と、多くの分配金が投資家に還元されています。また配当利回りも、マイナス金利環境下で預貯金や国内債券ではほとんどインカム収益が期待できない中、東証REIT指数の実績配当利回りは2016年12月末現在3.3%と、国内資産では相対的に高い水準となっています。

また足もとの投資環境も良好です。「不動産価格の上昇基調」、「賃貸料収入増加による増益見通し」、「日銀による資産買い入れや長期金利安定化など金融政策の後押し」等、多くのプラス要因があります。J-REITの不動産賃貸ビジネスが、不透明な海外情勢の影響を受けにくいこともポイントです。

今後、規模の拡大が見込まれ、高水準のインカム収益の獲得が期待できるJ-REITは、投資家がコア資産として中長期に保有する対象として適していると考えています。

\*東証上場銘柄のデータを使用、匿名組合出資持分や優先出資証券による取得、海外資産は含みません。

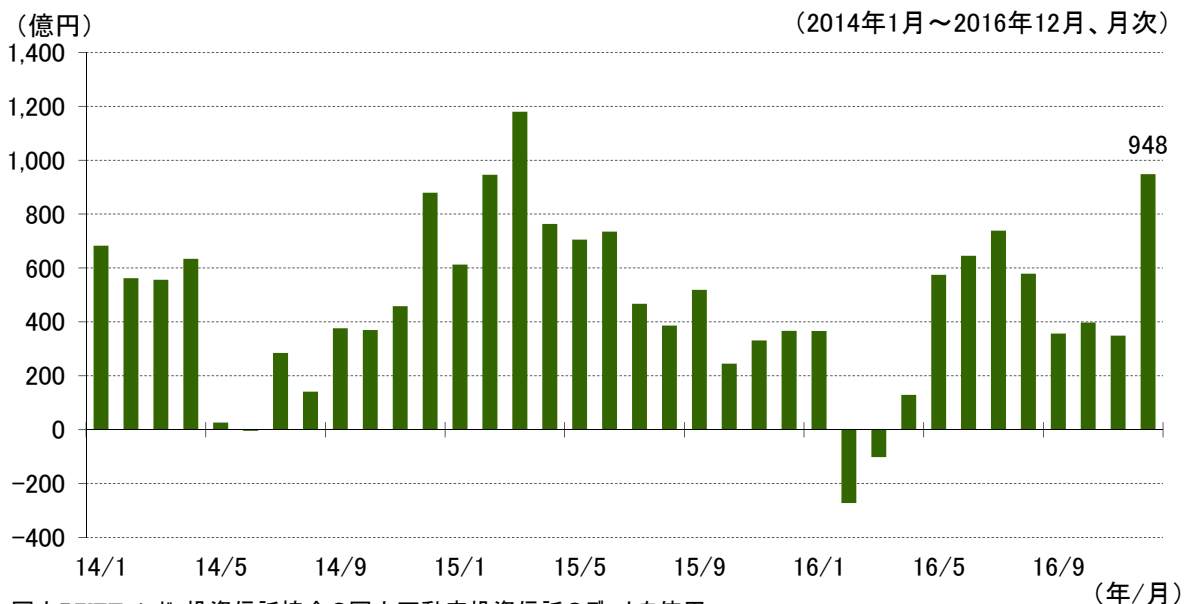
※上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

## ご参考 投資信託を通じた個人投資家のJ-REIT投資の動向

投資信託協会発表の投信概況で、主としてJ-REITに投資する公募の国内REITファンド\*の過去3年間の資金流出入動向をみると、2016年に日銀がマイナス金利政策導入を発表し、海外投資家の大幅買い越しでJ-REIT価格が上昇した2016年2月～3月に利益確定売りで見られる流出があった以外は、継続的にほぼ流入しています。国内REITファンドは主に個人投資家の資金であることから、個人投資家の投資信託を通じたJ-REIT投資が続いており、保有残高も次第に積み上がってきていることが窺われます。

こうした中で、2016年12月は投信全体（公募の株式投信）が約4,649億円の流出超となったのに対し、国内REITファンドは約948億円の流入超となっています。米国大統領選後は円安・米ドル高が進行したものの、先行き不透明感から為替変動リスク回避の動きがあることや、世界的な金利上昇の中、日本は日銀による金利安定化が見込まれることなどから、J-REITを見直す動きにつながったものと推測されます。今後も米国大統領の政策運営の他、2017年は英国のEU（欧州連合）離脱を巡る情勢や主要国の選挙など海外の不透明要因が多く、今後もJ-REITが選好されやすい環境が続くことが予想されます。

## 過去3年間の国内REITファンドへの資金純流出入動向



\*国内REITファンド: 投資信託協会の国内不動産投資信託のデータを使用。  
(出所) 投資信託協会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。

## 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、全て投資者の皆様へ帰属します。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、信用リスク、流動性リスク

※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。

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	無期限(平成17年1月17日設定)
決算日	毎月17日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回、毎決算時に収益分配を行う方針です。 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 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。 <b>(上限 3.24%(税抜 3.0%))</b>
換金時 信託財産留保額	換金申込受付日の基準価額に <b>0.3%</b> 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

保有期間中 運用管理費用 (信託報酬)	純資産総額に対して <b>年率1.08%(税抜1.0%)</b>
保有期間中 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。

## 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 <http://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最終ページ【販売会社一覧】をご覧ください。  
[募集・販売の取扱い、目論見書・運用報告書の交付等]



## 収益分配金に関する留意事項

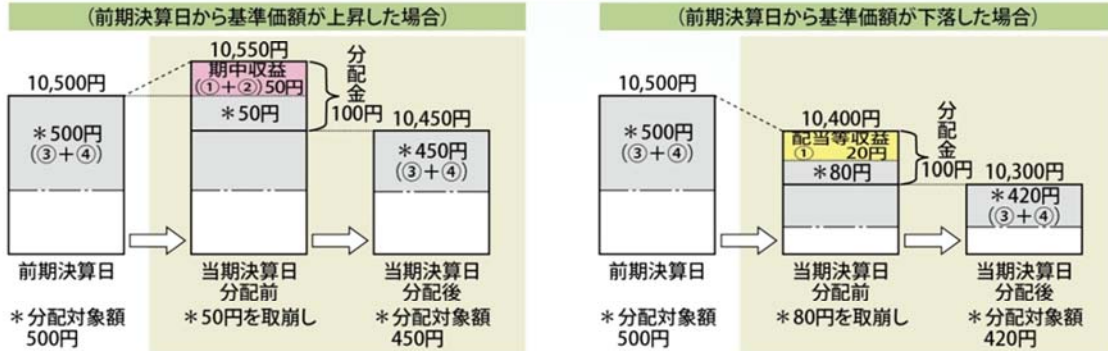
● 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払されると、その金額相当分、基準価額は下がります。

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)



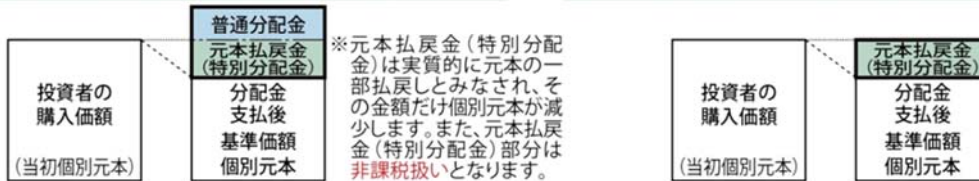
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益並びに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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)

(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(交付目録見書)をご覧ください。

### 当ファンドの参考指数で使用するインデックスの著作権等について

東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所(以下「東証」といいます。)が算出、公表する指数で、東京証券取引所に上場しているREIT(不動産投資信託証券)全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数です。「配当込み」指数は、配当収益を考慮して算出したものです。同指数は、東証の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関する全ての権利は、東証が有しています。なお、東証は、ファンドの設定または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

## 販売会社一覧

商号等	登録金融機関	登録番号	加入協会			
			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 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
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	○		○	
三井住友信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第649号	○	○	○	
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67号	○		○	
池田泉州TT証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第370号	○			
宇都宮証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第32号	○			
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6号	○			
SMBC日興証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2251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	○		○	○
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	○			
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	○		○	○
東洋証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第121号	○			
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75号	○			
日産証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○		○	
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第1977号	○			
光証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第30号	○	○		
ふくおか証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第5号	○			
ほくほくTT証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第24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	○	○	○	○
ワイエム証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第8号	○			

※上記は2017年1月30日現在の情報であり、販売会社は今後変更となる場合があります。

### 【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。
- 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。

◆設定・運用は



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