

日本Jリートオープン(毎月分配型)の運用状況

日本Jリートオープン(毎月分配型)
追加型投信／国内／不動産投信

2019年8月28日

軟調な国内株式に反してJリートは上昇基調

米中貿易摩擦や円高進行など外部環境の悪化を受けて国内株式市場が軟調な動きとなる中、Jリート市場は2017年の年末から足元まで上昇基調で推移しています【図表1】。オフィスビルについては、懸念されていた東京都心における大量供給問題(2018年)も難なく消化され、低い空室率と賃料増額が続いている状況です。住宅についても、三大都市を中心にオフィスビルと同様の動きとなっています。また、物流施設については、今年は大量に供給される予定ですが、EC(電子商取引)市場の拡大などを受けて需要が高まっていることから、テナントの内定も進むと予想されます。

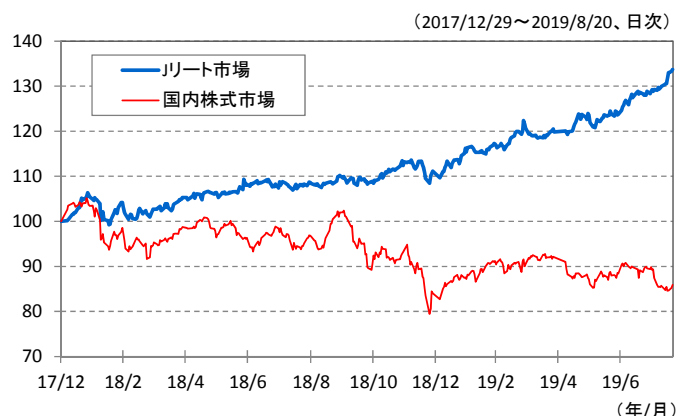
こうした良好な投資環境の中、今年に入って国内長期金利が一段と低下したことから、相対的に高い分配金利回りに着目した海外投資家や地域金融機関の買いが入り、東証REIT指数は、7月11日に11年7ヵ月振りとなる2000ポイントの大台を超え、その後も上値を試す展開となっています【図表2】。

Jリート市場は今後も堅調な展開が想定される

今後もJリート市場は、堅調な展開が続くものと想定されます。不動産を取り巻く良好なファンダメンタルズを背景に、オフィスビルをはじめ空室率低下や賃料増額が当面続くと思われることから、今後もJリートの業績拡大が期待されます【図表3】。ただ、これまでの相場上昇を受けてバリュエーション水準が上昇しているため、利益確定の売り圧力が強まると考えられ、上昇ペースは緩やかなものになると予想されます。

当ファンドの主要投資対象である「Jリート・マザーファンド」の運用につきましては、保有物件の賃料増額や物件入替えなどによる業績拡大が期待できるオフィス特化型リートや、物件取得による業績拡大が期待でき割安感もある物流施設特化型リートなどを東証REIT指数に対してオーバーウェイトとしています。今後も市場環境の変化に応じた銘柄選定や保有銘柄のウェイト調整を行い、ファンドのパフォーマンス向上に努めてまいります。

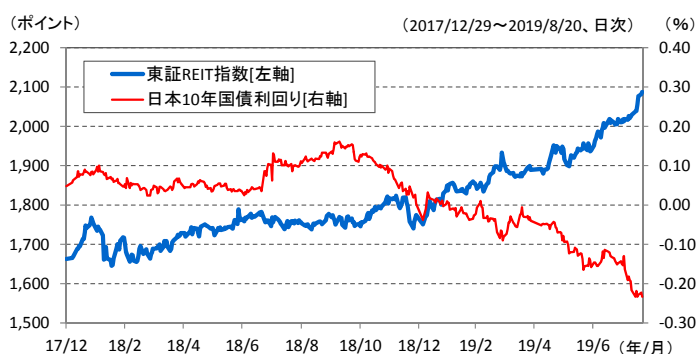
【図表1】 Jリート市場と国内株式市場の比較



※Jリート市場は東証REIT指数(配当込み)、国内株式市場はTOPIX(東証株価指数、配当込み)を使用し、2017年12月29日を100として指数化

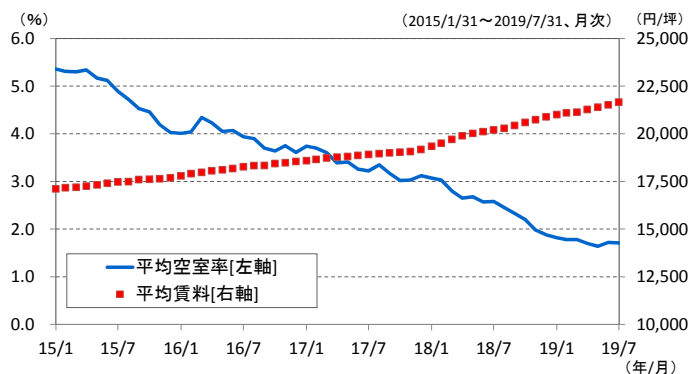
(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

【図表2】 東証REIT指数と国内長期金利の推移



(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

【図表3】 東京ビジネス地区の空室率と賃料の推移



※東京ビジネス地区は、千代田・中央・港・新宿・渋谷の都心5区

(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「日本Jリートオープン（毎月分配型）」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

**日本Jリートオープン(毎月分配型)
追加型投信／国内／不動産投信**

運用状況 (作成基準日:2019年8月20日)

■ ファンドの状況

基準価額	7,215円
純資産総額	14,635,010,884円
マザーファンド組入比率	99.0%
実質組入比率	97.2%
設定来の分配金合計	10,780円
ポートフォリオ配当利回り	3.49%
組入銘柄数	54銘柄

※銘柄数は、新株等がある場合、別銘柄として集計しております。
※ポートフォリオ配当利回りは、マザーファンドの利回りです。(予想ベース)

■ 設定来の基準価額の推移



※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。
※設定日の基準価額は1万口当たりの当初設定元本です。
※分配金再投資基準価額とは、設定来の分配金(税引前)を当該分配金(税引前)が支払われた決算日の基準価額で再投資したものととして計算した基準価額です。
※グラフは過去の実績であり、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

■ マザーファンドの組入上位10銘柄

	銘柄名	構成比
1	日本ビルファンド投資法人	7.6%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.3%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	4.6%
4	オリックス不動産投資法人	4.3%
5	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	4.2%
6	産業ファンド投資法人	3.6%
7	日本プライムリアルティ投資法人	3.6%
8	大和証券オフィス投資法人	3.5%
9	グローバル・ワン不動産投資法人	3.4%
10	サンケイリアルエステイト投資法人	3.2%

※構成比は、Jリート・マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。
※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として集計しております。

■ マザーファンドのセクター別組入比率

セクター名	構成比
複合型・総合型	39.1%
オフィス特化型	29.0%
物流・インフラ施設特化型	16.7%
ホテル特化型	4.9%
住宅特化型	4.5%
商業特化型	3.7%
ヘルスケア特化型	0.3%

※構成比は、Jリート・マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。
※セクターは株式会社三井住友トラスト基礎研究所の独自分類です。

ファンドの特色

- 「Jリート・マザーファンド」(以下、「マザーファンド」といいます。)の受益証券を主要投資対象とし、マザーファンドを通じて、わが国の金融商品取引所に上場している(上場予定を含みます。)不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。
- マザーファンドの受益証券の組入比率は、原則として高位に保つことを基本とします。
- 株式会社三井住友トラスト基礎研究所から不動産市場全体とJ-REITにかかる調査・分析情報等の助言を受けます。
※ 投資助言者、投資助言の内容、投資助言の有無については、変更する場合があります。
- 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。
- 毎月20日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として、分配方針に基づき収益分配を行います。

(作成：運用本部)

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■ 本資料は、「日本Jリートオープン(毎月分配型)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。 ■ 本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。 ■ 本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。 ■ 投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。



日本Jリートオープン(毎月分配型)
追加型投信／国内／不動産投信

日本Jリートオープン(毎月分配型)に関する留意事項

【岡三アセットマネジメントについて】

商号：岡三アセットマネジメント株式会社

岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。登録番号は、関東財務局長（金商）第370号で、一般社団法人投資信託協会および一般社団法人日本投資顧問業協会に加入しています。

【投資リスク】

- 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。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益及び損失は、すべて投資者の皆さまに帰属します。ファンドは、国内の不動産投資信託証券等値動きのある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。
 - ファンドの主要な基準価額の変動要因としては、「不動産投資信託証券の価格変動リスク」、「不動産投資信託証券の分配金（配当金）減少リスク」、その他の変動要因としては、不動産投資信託証券の「信用リスク」、「業績悪化リスク」、「自然災害・環境問題等のリスク」、「法律改正・税制の変更等によるリスク」、「上場廃止リスク」、「流動性リスク」があります。
- ※基準価額の変動要因は上記のリスク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。
 - 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
 - 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンド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を超えて支払われる場合があるため、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。また、投資者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が見込まれる場合も同様です。
 - ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファンドが投資対象とするマザーファンドを他のベビーファンドが投資対象としている場合に、当該他のベビーファンドにおいて追加設定および一部解約等がなされた場合には、その結果として、マザーファンドにおいても売買等が生じ、ファンドの基準価額に影響を受けることがあります。
 - 取引所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・換金申込みの受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込みの受付を取消すことがあります。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご参照ください。

【お客様にご負担いただく費用】

＜お客様が直接的に負担する費用＞

- 購入時
 - 購入時手数料：購入価額×購入口数×上限3.24%(税抜3.0%)
詳しくは販売会社にご確認ください。
- 換金時
 - 換金手数料：ありません。
 - 信託財産留保額：換金申込受付日の基準価額×0.10%

＜お客様が信託財産で間接的に負担する費用＞

- 保有期間中
 - 運用管理費用（信託報酬）：純資産総額×年率1.026%(税抜0.95%)
 - その他費用・手数料
 - 監査費用：純資産総額×年率0.0108%(税抜0.01%)
 - 有価証券等の売買に係る売買委託手数料、信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用等を信託財産でご負担いただきます。なお、マザーファンドの当該費用につきましては、間接的にご負担いただきます。（監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。）
- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。なお、上場不動産投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託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「手続・手数料等」をご参照ください。



販売会社

(受益権の募集の取扱い、投資信託説明書(交付目論見書)、投資信託説明書(請求目論見書)及び運用報告書の交付の取扱い、解約請求の受付、買取請求の受付・実行、収益分配金、償還金及び解約金の支払事務等を行います。なお、販売会社には取次証券会社が含まれております。)

商号	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
(金融商品取引業者)					
岡三証券株式会社	関東財務局長(金商)第53号	○	○		○
岡三オンライン証券株式会社	関東財務局長(金商)第52号	○	○	○	
岡三にいがた証券株式会社	関東財務局長(金商)第169号	○			
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
香川証券株式会社	四国財務局長(金商)第3号	○			
カブドットコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61号	○		○	
寿証券株式会社	東海財務局長(金商)第7号	○			
篠山証券株式会社	近畿財務局長(金商)第16号	○			
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
静岡東海証券株式会社	東海財務局長(金商)第8号	○			
株式会社証券ジャパン	関東財務局長(金商)第170号	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1号	○			
ニュース証券株式会社	関東財務局長(金商)第138号	○	○		
ばんせい証券株式会社	関東財務局長(金商)第148号	○			
播陽証券株式会社	近畿財務局長(金商)第29号	○			
北洋証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1号	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長(金商)第12号	○		○	
むさし証券株式会社	関東財務局長(金商)第105号	○			○
明和證券株式会社	関東財務局長(金商)第185号	○			
楽天証券株式会社	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
愛媛証券株式会社	四国財務局長(金商)第2号	○			
三京証券株式会社	関東財務局長(金商)第2444号	○		○	
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
野畑証券株式会社	東海財務局長(金商)第18号	○			○
武甲証券株式会社	関東財務局長(金商)第154号	○			

<本資料に関するお問い合わせ先>

フリーダイヤル 0120-048-214 (9:00～17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)