



ニッセイJ-REITファンド(毎月決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

第83期決算と足元の投資環境について



2015年9月14日現在
ニッセイアセットマネジメント株式会社

平素は格別のご高配をたまり、厚く御礼申し上げます。

当ファンドは毎月決算を行い、分配金をお支払いすることをめざしております。第30期決算(2011年4月)以降、基準価額が堅調に推移したことなどから、毎月50円の分配(1万口当り、税引前)を継続的に実施してきましたが、第83期決算(2015年9月)では、基準価額の水準や市況動向等を総合的に勘案し、分配金を従来の50円から40円に変更いたしましたのでお知らせ申し上げます。

今後も信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行ってまいりますので、引き続き当ファンドをご愛顧たまわりますよう、よろしくお願い申し上げます。

設定来の基準価額の推移



分配金の推移(1万口当り、税引前)

決算	第78期 (2015/4)	第79期 (2015/5)	第80期 (2015/6)	第81期 (2015/7)	第82期 (2015/8)	第83期 (2015/9)	直近1年間累計額 2015年9月14日 現在	設定来累計額 2015年9月14日 現在
分配金	50円	50円	50円	50円	50円	40円	590円	6,910円

上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。税引前分配金再投資基準価額は分配金(税引前)を再投資したのとして計算しております。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります(個人受益者の場合)。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。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。

Nissay Asset Management

- 当資料のいかなる内容も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。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
- 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、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。

Q&A

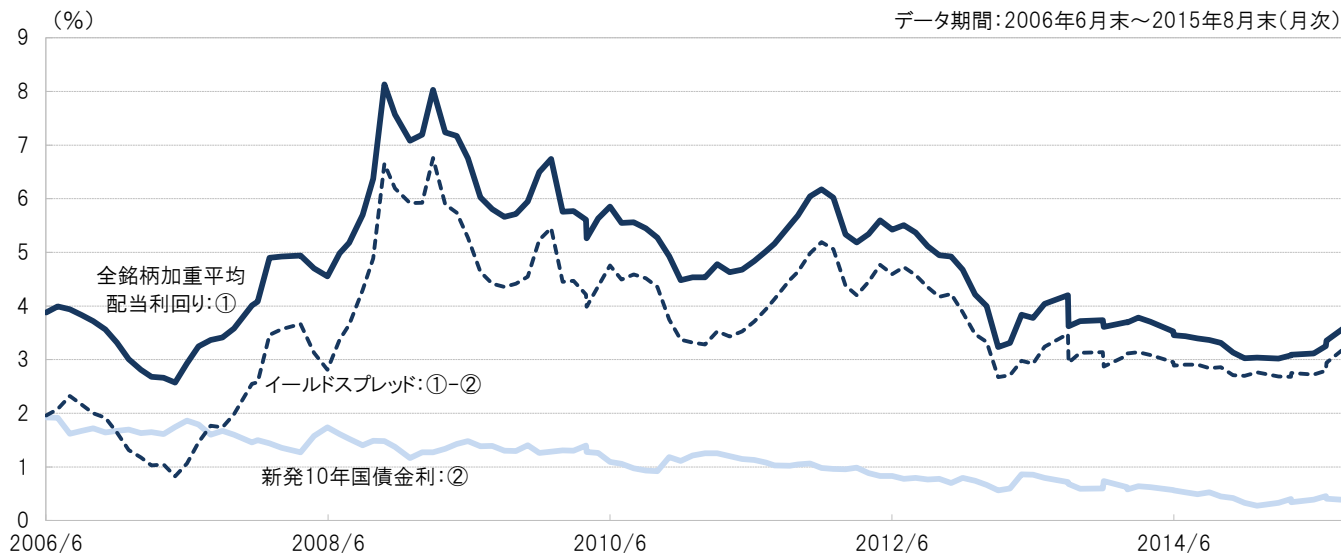
Q1. なぜ分配金を変更したのですか？

中国の景気減速等を背景とした世界的な金融市場の混乱を受け、当ファンドの基準価額も年初の7,000円に近い水準から5,000円台にまで下落しました。投資対象であるJ-REITの配当利回りも従来に比べ低い水準で推移しています。これらを総合的に勘案し、第83期決算では分配金を40円に変更いたしました。

分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの信託財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。第83期決算では分配金を40円に変更し、基準価額水準の回復をめざすことといたしました。

J-REIT配当利回りと長期金利の推移

データ期間：2006年6月末～2015年8月末(月次)



出所)QUICKのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

全銘柄加重平均配当利回り:国内の証券取引所に上場されているJ-REIT全銘柄の予想配当利回りを加重平均したものの。

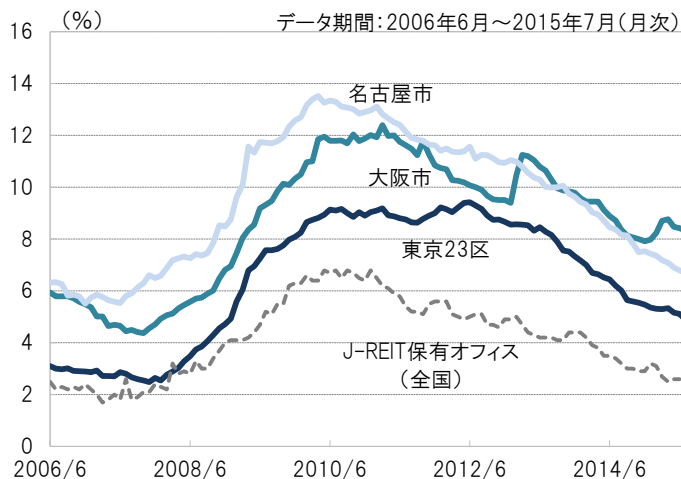
Q2. 足元の投資環境はどのような状況ですか？

J-REITは各種不動産に投資を行いますが、国内の不動産市況は改善傾向にあります。景気回復を受け主要ビジネス地区のオフィス空室率は低下傾向にあり、東京23区に至っては募集賃料が上昇に転じています。また、上記のグラフの通り、J-REITの配当利回りも従来に比べ低い水準で推移していますが、国債の利回りも低下しており、利回り面から投資妙味がある状況は継続しています。

中国の景気減速等を背景とした世界的な金融市場の混乱を受け、J-REIT市場も下落しました。ただし、下落の背景は世界的な金融市場の混乱によるものであり、J-REIT市場固有の悪材料が発生したわけではありません。米国の利上げを控え、当面値動きが大きな展開が見込まれますが、中期的には投資家の関心が不動産市況の改善や相対的に高い利回り水準に移り、J-REIT市場は徐々に落ち着きを取り戻すと見込まれます。

空室率の推移

データ期間：2006年6月～2015年7月(月次)

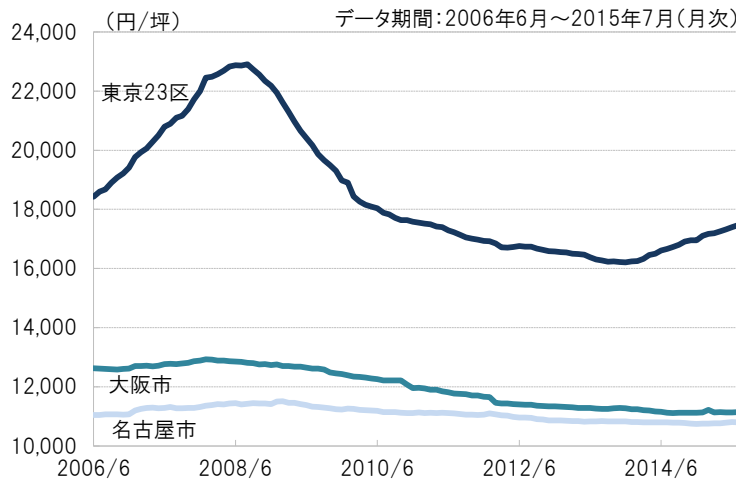


出所)ブルームバーグ等のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

J-REIT保有オフィス(全国)のデータ期間は2006年6月～2015年6月(月次)

募集賃料の推移

データ期間：2006年6月～2015年7月(月次)



Nissay Asset Management

- 当資料のいかなる内容も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。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
- 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、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。

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、ファンドの信託財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。

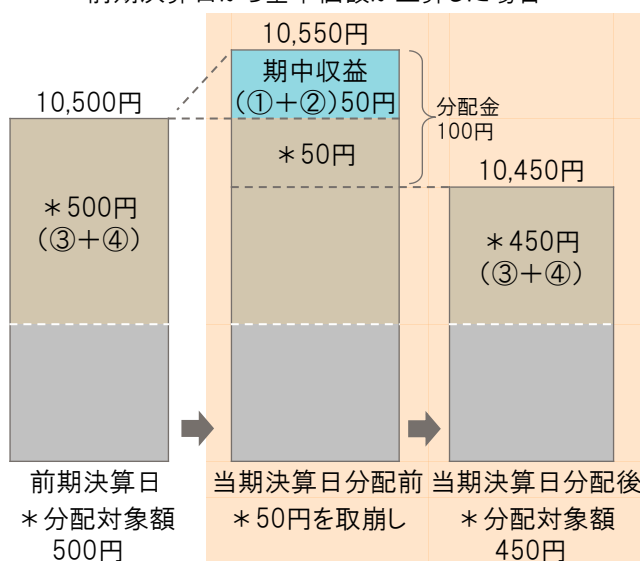
ファンドで分配金が支払われるイメージ



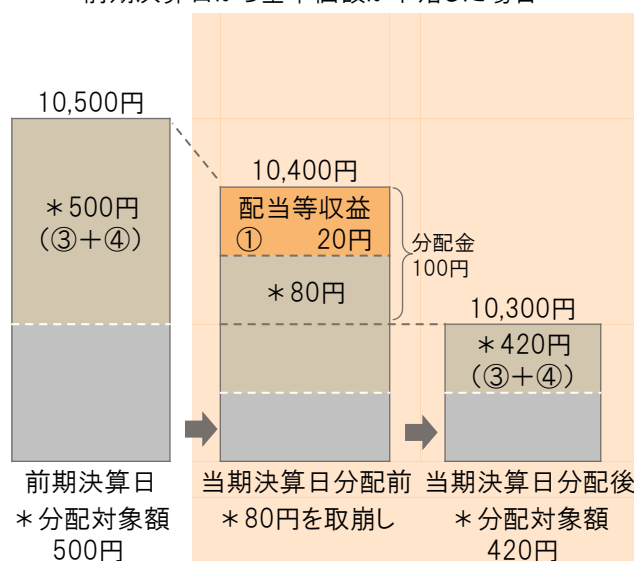
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

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



※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ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

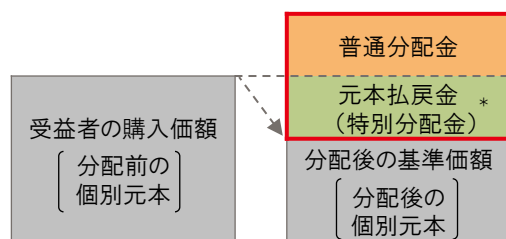
分配準備積立金: 期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができる。

収益調整金: 追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

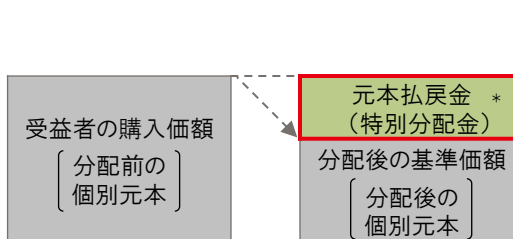
※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 受益者のファンドの購入価額によっては、支払われる分配金の一部または全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。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の方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



* 実質的に元本の一部払戻しに相当する元本払戻金(特別分配金)が支払われると、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)部分は非課税扱いです。

普通分配金: 個別元本(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。

※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)をご覧ください。

ファンドの特色

- ①国内の証券取引所に上場(これに準ずる市場で取引されているものを含む)している不動産投資信託(J-REIT)を実質的な主要投資対象とします。
- ②運用にあたっては、「不動産としてのJ-REIT」と「有価証券としてのJ-REIT」の2つの側面に着目します。
- ③ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびJ-REIT市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。
- ④毎月、分配金をお支払いすることをめざします。
 ※分配金額は、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。分配対象額が少額の場合には、分配を行わないこともあります。
 ※将来の分配金の支払いおよび水準について、保証するものではありません。

投資リスク

※ご購入に際しては、投資信託説明書(交付目論見書)の内容を十分にお読みください。

基準価額の変動要因

- ファンド(マザーファンドを含みます)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、投資元本を割込むことがあります。
- ファンドは、預貯金とは異なり、投資元本および利回りの保証はありません。運用成果(損益)はすべて投資者の皆様のものとなりますので、ファンドのリスクを十分にご認識ください。

主な変動要因

不動産投資信託(リート)投資リスク	保有不動産に関するリスク	リークの価格は、リートが保有する不動産の価値および賃貸料収入の増減等、また不動産市況や景気動向等の影響を受け変動します。 リートが保有する不動産の賃貸料や稼働率の低下、また自然災害等によって保有する不動産に損害等が生じた場合、リークの価格が下落することがあります。
	金利変動リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の債券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また、金融機関等から借入れを行うリートは、金利上昇時には金利負担の増加により収益性が悪化し、リークの価格が下落することがあります。
	信用リスク	リートは一般の法人と同様に倒産のリスクがあり、リークの経営や財務状況が悪化した場合、リークの価格が下落することがあります。
	J-REITの税制に関するリスク	一般に、J-REITの発行者には課税の実質免除措置が適用されますが、税法上の一定の要件を満たさない場合、当該措置は適用されず発行者の税負担が増大し、J-REITの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
	リートおよび不動産等の法制度に関するリスク	リートおよび不動産等に関する法制度(税制・建築規制等)の変更により不動産の価値および収益性が低下する場合、リークの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
流動性リスク	市場規模が小さいまたは取引量が少ない場合、市場実勢から予期される時期または価格で取引が行えず、損失を被る可能性があります。	

手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	各販売会社が定める単位とします。
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。
換金価額	換金申込受付日の基準価額とします。
換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として毎営業日の午後3時までに販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。
信託期間	無期限(設定日:平成18年6月21日)
繰上償還	委託会社はあらかじめ受益者に書面により通知する等の手続きを経て、ファンドを繰上償還させることがあります。
決算日	毎月12日(該当日が休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回の毎決算日に、収益分配方針に基づき収益分配を行います。
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。

❗ご購入に際しては、投資信託説明書(交付目論見書)の内容を十分にお読みください。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
購入時	購入時手数料 (1万口当り)	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独自に定める率をかけた額とします。 ●料率は変更となる場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。
換金時	信託財産留保額	ありません。
投資者が信託財産で間接的に負担する費用		
毎日	運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの純資産総額に 年率1.08%(税抜1.0%) をかけた額とし、ファンドからご負担いただきます。 ●ファンドが実質的な投資対象とする不動産投資信託証券(J-REIT)は、市場の需給により価格形成されるため、不動産投資信託証券の費用は表示していません。
	監査費用	ファンドの純資産総額に年率 0.0108%(税抜0.01%) をかけた額を上限とし、ファンドからご負担いただきます。
随時	その他の費用・ 手数料	組入る有価証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用および借入金の利息等はファンドからご負担いただきます。これらの費用は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。

❗当該費用の合計額、その上限額および計算方法は、運用状況および受益者の保有期間等により異なるため、事前に記載することはできません。なお、「ファンドの費用」に記載の消費税等相当額を付加した各種料率は、消費税率に応じて変更となる場合があります。

❗詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

ご留意いただきたい事項

- 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、運用成果(損益)はすべて投資者の皆様のものとなります。投資元本および利回りが保証された商品ではありません。
- 当資料はニッセイアセットマネジメントが作成したものです。ご購入に際しては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書(交付目論見書)、契約締結前交付書面等(目論見書補完書面を含む)の内容を十分にお読みになり、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は保険契約や金融機関の預金ではなく、保険契約者保護機構、預金保険の対象とはなりません。証券会社以外の金融機関で購入された投資信託は、投資者保護基金の支払対象にはなりません。
- 当資料のいかなる内容も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。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
- 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、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。

Nissay Asset Management

- 当資料のいかなる内容も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。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
- 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、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。

取扱販売会社一覧

※販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申込みを停止している場合があります。

詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問合せください。

取扱販売会社名	金融商品取引業者	登録金融機関	登録番号	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SBI証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
高木証券株式会社	○		近畿財務局長(金商)第20号	○			
東海東京証券株式会社	○		東海財務局長(金商)第140号	○		○	○
マネックス証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第2336号	○	○	○	○
楽天証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第195号	○		○	○
株式会社イオン銀行		○	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社香川銀行		○	四国財務局長(登金)第7号	○			
株式会社紀陽銀行		○	近畿財務局長(登金)第8号	○			
株式会社群馬銀行		○	関東財務局長(登金)第46号	○		○	
株式会社ジャパンネット銀行		○	関東財務局長(登金)第624号	○		○	
株式会社十八銀行		○	福岡財務支局長(登金)第2号	○			
株式会社常陽銀行		○	関東財務局長(登金)第45号	○		○	
株式会社千葉銀行		○	関東財務局長(登金)第39号	○		○	
株式会社徳島銀行		○	四国財務局長(登金)第10号	○			
株式会社南都銀行		○	近畿財務局長(登金)第15号	○			
株式会社三菱東京UFJ銀行		○	関東財務局長(登金)第5号	○		○	○
株式会社三菱東京UFJ銀行(委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)		○	関東財務局長(登金)第5号	○		○	○
三菱UFJ信託銀行株式会社		○	関東財務局長(登金)第33号	○		○	
株式会社山形銀行		○	東北財務局長(登金)第12号	○			

委託会社【ファンドの運用の指図を行います】	ファンドに関するお問合せ先
ニッセイ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369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	ニッセイアセットマネジメント株式会社 コールセンター:0120-762-506 (午前9時~午後5時 土、日、祝祭日は除きます) ホームページ http://www.nam.co.jp/
受託会社【ファンドの財産の保管および管理を行います】	
三菱UFJ信託銀行株式会社	