

第127期決算 分配金のお知らせ

平素は、「明治安田J-REIT戦略ファンド（毎月分配型）愛称：リート王」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当ファンドは、2022年4月18日に第127期決算を迎え、収益分配方針に基づき、分配金を前期の100円から60円へ引き下げ致しましたことをご報告申し上げます。

当ファンドは、引き続き安定的な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ので、今後とも、ご愛顧賜りますようお願い申し上げます。

第127期分配金（1万口当たり、税引前） **60円**

<分配金の実績>

（2022年4月18日時点）

第19期～ 第32期	第33期～ 第67期	第68期～ 第92期	第93期～ 第114期	第115期～ 第126期	第127期	直近 1年間 累計	設定来 累計
2013年4月 ～ 2014年5月	2014年6月 ～ 2017年4月	2017年5月 ～ 2019年5月	2019年6月 ～ 2021年3月	2021年4月 ～ 2022年3月	2022年4月		
100円	150円	200円	120円	100円	60円	1,160円	16,090円

※分配金は、1万口当たりの税引前の金額（円）です。

運用状況によっては、分配金額が変わる場合、または分配金は増減したり、支払われないことがあります。

<設定来の基準価額と純資産総額の推移>

期間：2011年6月30日（設定日）～2022年4月18日



<ファンドの概況>

設定日	2011年6月30日
決算日	毎月18日（休業日の場合は翌営業日）
基準価額	7,722円
純資産総額	299.8億円

<基準価額の騰落率>

2022年4月18日基準

1カ月前比	3.8%
3カ月前比	3.0%
6カ月前比	-2.9%
1年前比	0.4%
3年前比	19.9%
設定来	206.1%

※基準価額は、運用管理費用（信託報酬）控除後の10,000口あたりの値です。

※分配金再投資基準価額は信託報酬等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。

投資信託は、元本が保証された商品ではありません。お申込みの際は、必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

※上記はあくまで過去の実績および作成時点での見解であり、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「当資料に関してご留意いただきたい事項」を必ずご覧ください。

Q1. なぜ、分配金を100円から60円に見直したのですか？

基準価額の水準や市況動向等を総合的に勘案し、安定した分配を目指すために、分配金の引き下げを行いました。

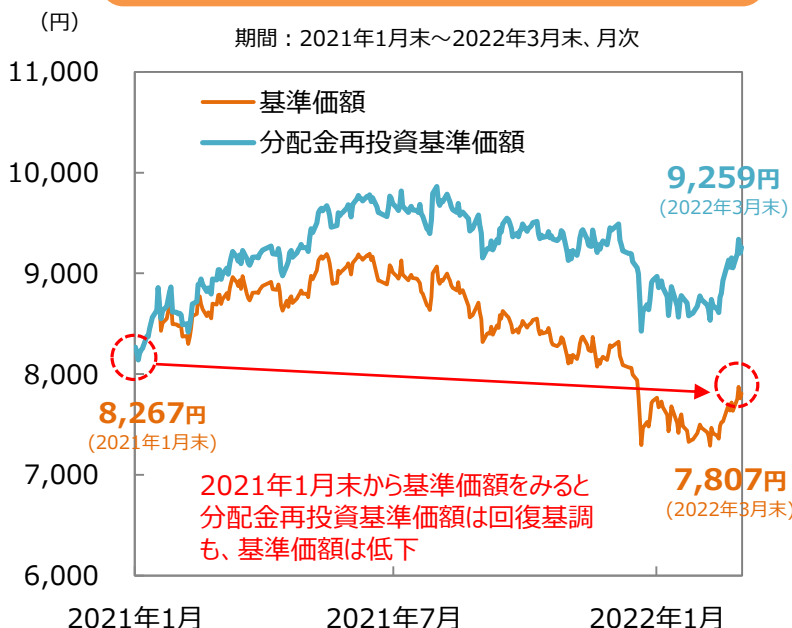
当ファンドの分配金再投資基準価額は、コロナショック後のJ-REIT市場の回復を背景に底堅い展開となっています。2021年1月末から2022年3月末までの期間でみると、2021年1月末の基準価額8,267円を基準にして算出した2022年3月末の分配金再投資基準価額は、9,259円と約12%上昇しました。

一方、基準価額は、2021年1月末の8,267円から2022年3月末に7,807円と、約6%下落しています。この間、REIT要因^{*}は1,076円のプラス寄与となりましたが、分配金支払いが△1,440円のマイナス寄与したことが基準価額を下げる要因となりました。

このような状況を踏まえ、今回の決算において、分配金を引き下げるにより、基準価額低下の抑制を図り、信託財産の成長を図ることが投資家のみなさまの中長期的な利益につながるものと判断し、分配金を60円と致しました。

^{*} REIT要因は、主にREITの価格変動に配当収益を加算したことになります。

2021年1月末以降の基準価額の推移



※上記グラフの分配金再投資基準価額は2021年1月末時点の基準価額(8,267円)をもとに算出しています。

2021年1月末以降の基準価額変動要因

期間：2021年1月末～2022年3月末

基準価額変動要因 (単位：円)	
REIT要因 [*]	+ 1,076
分配金支払い	△ 1,440
信託報酬等その他	△ 96
計	△ 460

※ 基準価額変動要因は、基準価額への影響がどの程度あったかを示した10,000口あたりの概算値を示しています。基準価額変化の傾向を知る目安とお考えください。数値は四捨五入しているため、騰落額と合計の値は必ずしも一致しません。

Q2. 60円分配はいつまで続けられる見通しですか？

将来の分配金について、あらかじめ一定の額の分配をお約束することはできませんが、今後ある程度の期間にわたって分配を継続できるよう考慮した決定を行いました。

前述のように、基準価額の水準や市況動向等を勘案して収益分配を行っています。ある程度の期間にわたり安定的に分配金をお支払いできるよう考慮して決定しています。

ただし、将来の分配金について、あらかじめ一定額のお支払いを将来に渡ってお約束することはできません。市場環境や運用状況（分配対象額の減少、配当等収益の低下、基準価額の下落など）によって、現在の分配金の水準を維持できない場合、あるいは分配金が支払われないこともあります。

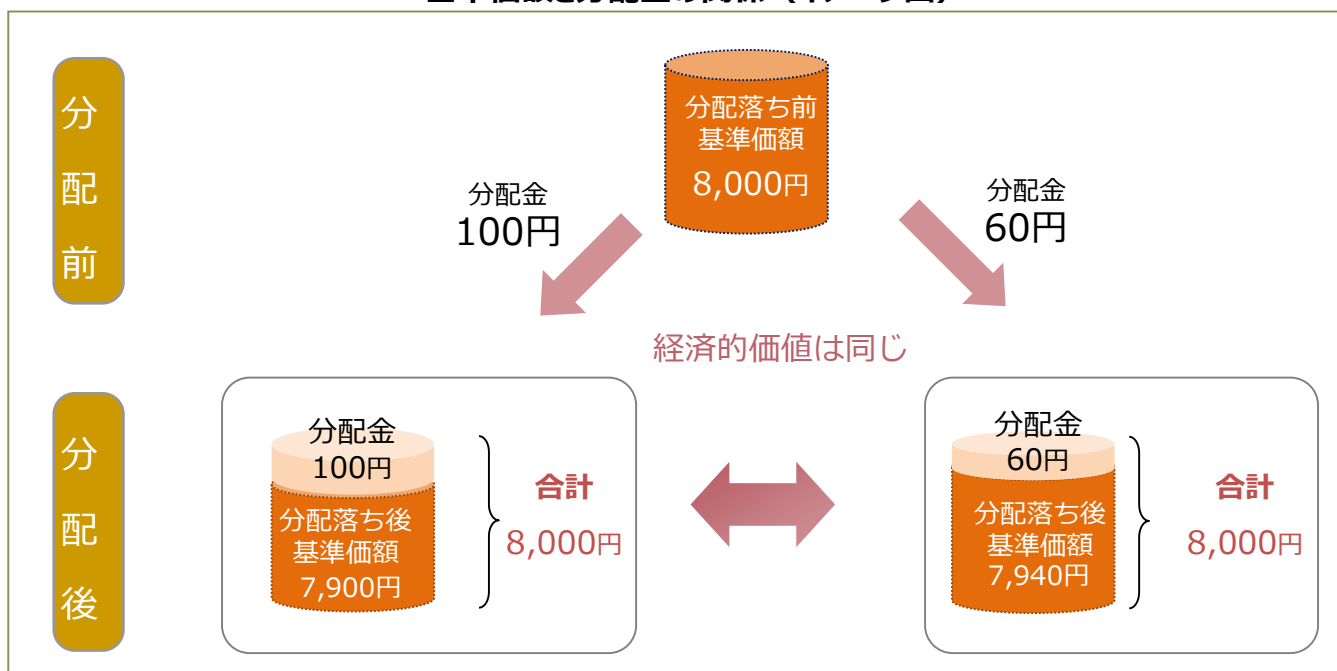
Q3. 分配を引き下げることで、今後のファンドの運用に影響がありますか？

分配金の引き下げは、今後の運用実績に影響を与えるものではありません。

運用自体はこれまでと同じ運用方針を継続しますので、分配金の引き下げそのものが、今後の運用成果に影響することはありません。

尚、ファンドの運用成果においては、分配金額の大小に関係はなく、経済的な価値は同じであることを下図にてご確認ください。分配金額の引き下げによって生じた差額（今回の場合は40円/月）は、ファンドの純資産として留保され、信託財産として運用されることになります。

基準価額と分配金の関係（イメージ図）



※上記の基準価額と分配金の関係はイメージ図です。後記の「収益分配金に関する留意事項」もご参照ください。

※決算時点での経済的価値について述べたものであり、分配金は、1万口当たり、税引前の金額で表示しています。税金による影響は考慮していません。

※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。

※上記はあくまで過去の実績および作成時点での見解であり、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「当資料に関してご留意いただきたい事項」を必ずご覧ください。

Q4.足元のJ-REIT市場動向について教えてください

昨年夏以降、東証REIT指数は軟調な展開が続きましたが、米国の今後の利上げに対する不透明感などが後退し、2,000ポイントを回復しました。

東証REIT指数は2,000ポイントを回復

2021年後半から2022年3月半ばまで東証REIT指数は軟調な展開でした。米国を中心に世界的な金利上昇が懸念されたこと、ロシアによるウクライナ侵攻により、投資家のリスク回避姿勢が強まったこと、2022年1月、2月の公募増資が多く、他のJ-REIT銘柄を売却する動きが見られたこと、などが理由として挙げられます。

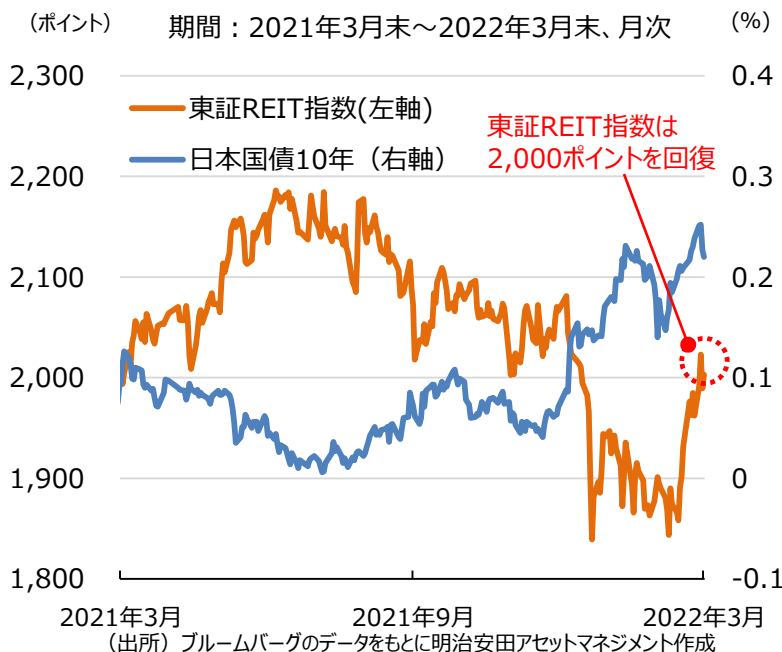
しかし、3月15-16日に開催されたFOMC（米連邦公開市場委員会）において利上げが実施され、米国の利上げ幅や利上げペースの概要が市場に伝わり、不透明感が後退し始めています。また、日銀が引き続き、コロナ禍における景気回復を重視した金融緩和姿勢を維持していることや、新型コロナウイルス対策の「まん延防止等重点措置」の解除などが実施されたことも好感され、東証REIT指数は、2,000ポイントを回復しました。

堅調な国内不動産価格はJ-REIT市場を下支え

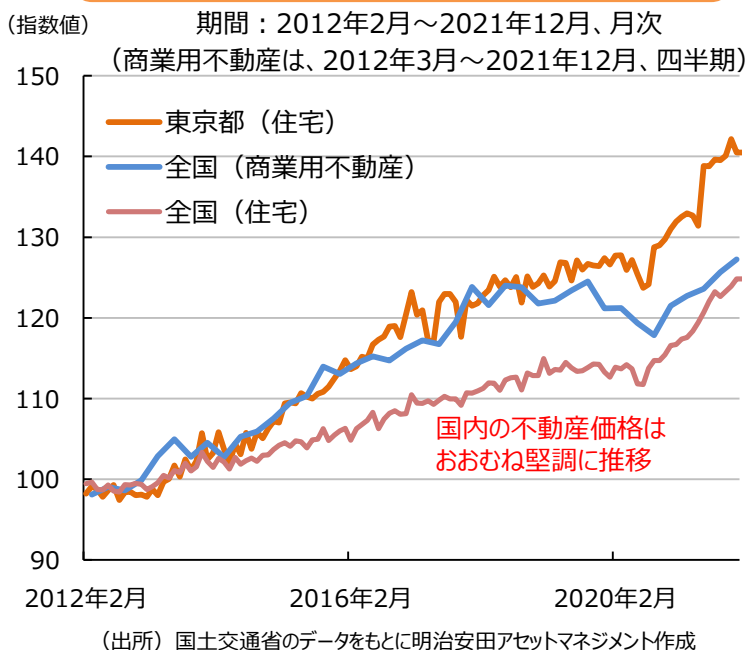
コロナショック後も、不動産価格が堅調に推移していることは、J-REIT市場の下支え要因となっています。

国内不動産価格上昇を支えているのが、国内都市部への投資を積極化している海外投資家と考えられます。海外投資家は、海外の不動産と比べると、国内の不動産は割安と見ているようです。また、足元の円安の影響もあり、割安感が増している状況にあります。日本の政局が安定していることや治安が良いことも、評価されていると考えられます。

東証REIT指数と10年国債利回りの推移



商業用不動産価格と住宅価格の推移



Q5. 今後の見通し、運用方針について教えてください

J-REIT市場は、利回りを選好する投資家に支えられ、堅調な展開を予想します。また、コロナ禍で業績が低迷したものの、今後の業績回復が期待できる商業施設やホテル銘柄に注目しています。

需給環境の改善と魅力的な配当利回り水準から、底堅い展開を予想

2022年1月、2月の公募増資による売り圧力も一巡したこと、新年度入りした4月は利回りを選好する機関投資家を中心にJ-REIT投資を再開する動きが想定されることから需給環境が改善し、J-REIT市場に資金が流入しやすくなると考えています。低金利環境が続くなか、国内機関投資家にとって、J-REITの約3.7%の配当利回りは、内外債券投資と比べても相対的に利回りが高く、J-REIT投資への需要は続くと考えています。国内の経済活動が正常化に向かい、景気回復期待が強まるなかで、J-REITも業績回復に向かう銘柄が増加してくると思われるため今後も底堅い展開を予想しています。

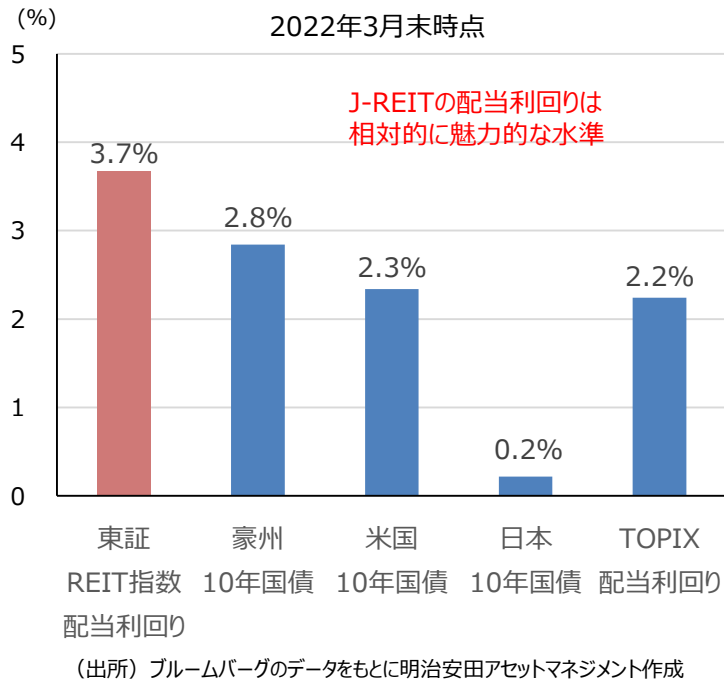
業績回復が期待できる商業施設やホテルに注目

セクター別でみると物流施設や、住宅については底堅い展開を予想しますが、割高であるとみています。

オフィスについては、2023年に大規模な新規供給を抑える一方で大口テナント退去の一巡や、物件の売却益などにより多くのオフィスリートは分配金を維持できるともみています。

ワクチン接種が進み、商業施設やホテルにも利用者が戻り始めている状況です。そうした中で、コロナショック後に業績が低迷したものの、新たなテナント契約を獲得し始めている商業施設や、観光需要の回復などにより業績回復が期待できるホテルなどに投資魅力があると考えています。銘柄の選別を行い、慎重に組入を行う方針です。

主な資産の利回り水準



J-REITのセクター別見通し

2022年3月末時点

プラス
↑
新型コロナウイルスによる影響
↓
マイナス

	ファンダメンタルズ (現在 → 今後)		投資魅力度
物流		→	やや低め
住宅		→	低め
オフィス		→	中立
商業施設		→	やや高め
ホテル		→	高め

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

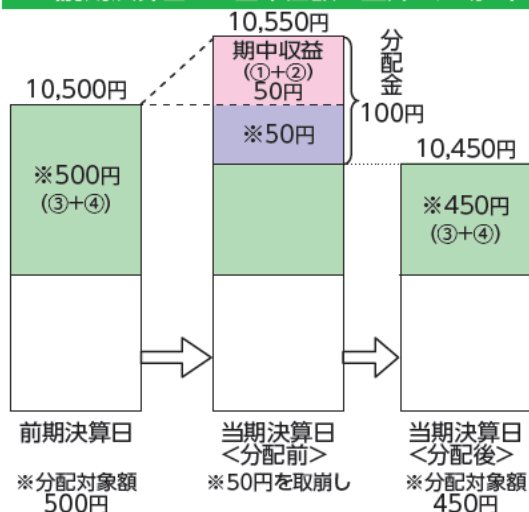
*右記は投資信託での分配金の支払いをイメージ図にしたものです。



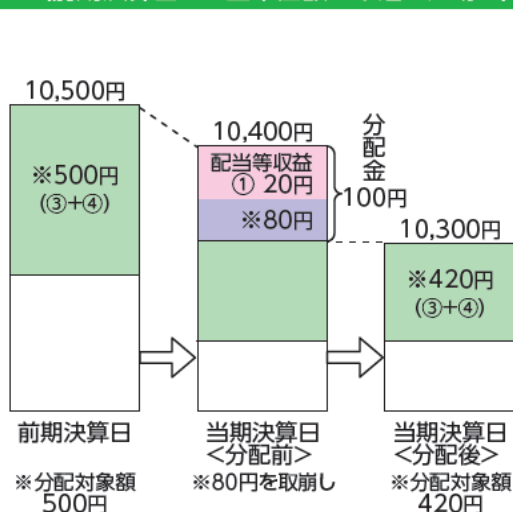
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

《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)

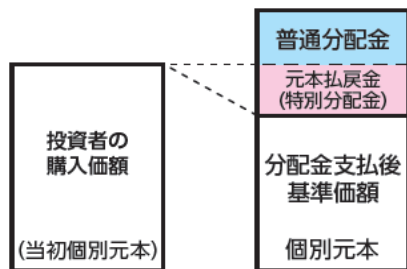


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益、②経費控除後の評価益を含む売買益、③分配準備積立金、④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

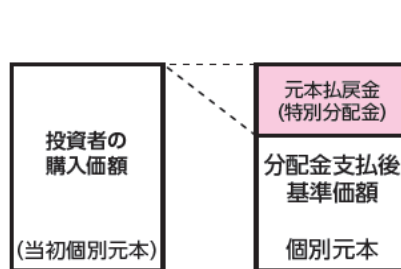
*上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありません。

- 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(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。

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。
- 収益分配にあて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。

※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>

リートのリスク	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。 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。 ※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。
債券価格変動リスク	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。
信用リスク	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。

※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場合があります。
 - 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払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「当資料に関してご留意いただきたい事項」を必ずご覧ください。

#

ファンドの税金、関係法人など

税金は表に記載の時期に適用されます。以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時 期	項 目	税 金
分配時	所得税及び地方税	配当所得として課税します。普通分配金に対して・・・20.315%
換金（解約）時及び償還時	所得税及び地方税	譲渡所得として課税します。換金（解約）時及び償還時の差益（譲渡益）に対して・・・20.315%

※少額投資非課税制度「NISA（ニーサ）」、「ジュニアNISA（ニーサ）」をご利用の場合、詳しくは、販売会社へお問合わせください。

※法人の場合については上記とは異なります。

※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更されることがあります。税金の取扱いの詳細につきましては、税務専門家等にご確認されることをお勧めいたします。

■ 委託会社その他の関係法人の概要

委託会社	明治安田アセットマネジメント株式会社 ファンドの運用の指図等を行います。 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第405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
受託会社	三菱UFJ信託銀行株式会社 ファンドの財産の保管および管理等を行います。
販売会社	ファンドの募集および販売・解約の取扱い、購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付等を行います。 次頁の販売会社一覧をご覧ください。

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	一般社団法人 日本商品先物取引協会	
銀行							
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	○			○	
証券会社							
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	○		○	○	
信用金庫							
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					
帯広信用金庫	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。

※ 最終ページの「当資料に関してご留意いただきたい事項」を必ずご覧ください。



明治安田アセットマネジメント

- 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/>

【当資料に関してご留意いただきたい事項】

- 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のうえ、ご自身でご判断ください。
- 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。
- 東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社 J P X 総研又は株式会社 J P X 総研の関連会社（以下「J P X」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など指数に関するすべての権利は J P X が有しています。なお、本商品は、J P X により提供、保証又は販売されるものではなく、J P X は、ファンドの発行又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。