

「J-REITオープン（年4回決算型）」

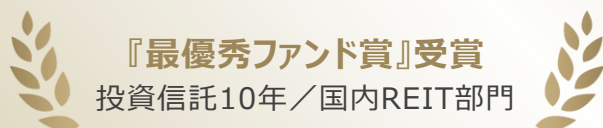
ご参考資料 | 2021年4月27日



## R&I ファンド大賞 2021 『最優秀ファンド賞』を2年連続で受賞

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、弊社が運用する「J-REITオープン（年4回決算型）」が、株式会社格付投資情報センター（R&I）が選定する「R&I ファンド大賞 2021」において、『最優秀ファンド賞』（投資信託10年／国内REIT部門）を2年連続で受賞しました。当ファンドが「R&I ファンド大賞」を受賞するのは、2020年までの「投資信託／国内REIT部門」受賞を含めると14年連続となります。



当賞は、株式会社格付投資情報センター（R&I）が投資信託、iDeCo・DC、NISA及び確定給付年金の4部門ごとに優れた実績をあげたファンドを表彰しています。

2021年3月末時点において、国内籍公募追加型株式投信を対象に、それぞれの部門ごとの定量評価等に基づいて表彰されました。

弊社におきましては、今後も今回の受賞に応えるべく一層の努力をしておりますので、引き続き「J-REITオープン（年4回決算型）」をご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

「R & I ファンド大賞」は、R & I が信頼し得ると判断した過去のデータに基づく参考情報（ただし、その正確性及び完全性につきR & I が保証するものではありません）の提供を目的としており、特定商品の購入、売却、保有を推奨、又は将来のパフォーマンスを保証するものではありません。当大賞は、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定されるその他業務（信用格付業以外の業務であり、かつ、関連業務以外の業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置が法令上要請されています。当大賞に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はR & I に帰属しており、無断複製・転載等を禁じます。

「投資信託部門」では、2021年3月末における3年間の最大ドローダウンが下位75%のファンドを対象に、2021年3月末における3年間のシャープ・レシオによるランキングに基づいて表彰されました。「投資信託10年部門」では、2016、2021年それぞれの3月末における5年間および2021年3月末時点における3年間のシャープ・レシオがいずれも上位75%のファンドを対象に、2021年3月末における10年間のシャープ・レシオによるランキングに基づいて表彰されました。

上記は過去の一定期間の実績が評価されたものであり、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。

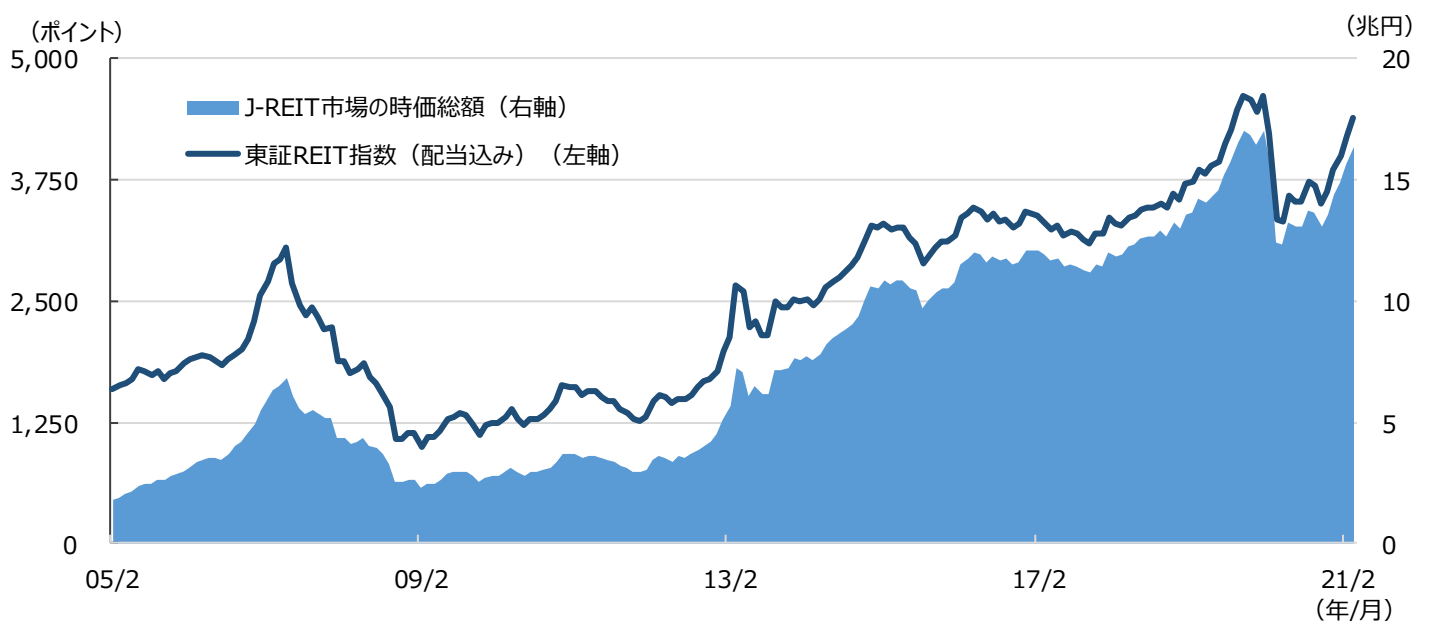
## 1. 設定来のJ-REIT市場

ファンド設定来のJ-REIT市場を振り返ると、2008年のリーマンショックや昨年の新型コロナウイルス発生などをを受けて下落する局面はありましたが概ね上昇基調で推移してきました。リーマンショック後には政府の買い入れ策により回復しました。その後は日銀が2010年10月に資産買入等の基金を創設してJ-REIT等の買い入れを開始するなど、複数回にわたり金融政策の強化を行い買い入れ額も増額されました。東京オリンピック・パラリンピックの開催決定を受けた不動産市況の回復期待の高まり、オフィス空室率の低下・賃料の上昇や地

価の上昇など不動産市況の改善、低金利環境の継続による配当利回りに着目した投資家の買いもJ-REIT市場の上昇を後押ししました。

2020年以降は新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済低迷への懸念から、J-REIT市場も大きく調整する局面もありましたが、主要国の中央銀行による積極的な金融緩和策などを背景に持ち直し、J-REIT市場の時価総額は2005年2月末の1.8兆円から、2021年3月末には16.3兆円へと大きく拡大しています。

J-REIT市場の時価総額と東証REIT指数（配当込み）の推移



期間：2005年2月末～2021年3月末、月次  
 (出所) 一般社団法人不動産証券化協会 (ARES) のデータを基に野村アセットマネジメント作成

上記は過去のデータであり、将来の投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。

下記はR&Iファンド大賞 2021で『最優秀ファンド賞』を受賞した「J-REITオープン（年4回決算型）」の運用実績についての説明です。

## 2. ファンド設定来の運用の振り返り

前述のような市場環境の下、当ファンドでは地道な調査・分析を絶えず行い、局面に応じて組入銘柄を大きく変更してきました。例えば、インバウンドの増加によりホテルの業績改善が見込まれる局面でのホテル系REITのオーバーウェイト、オフィス市況の改善の恩恵を受けるオフィス系REITの中でも割安感があると考えられる銘柄のオーバーウェイトなどを通じ、超過収益の獲得を図りました。

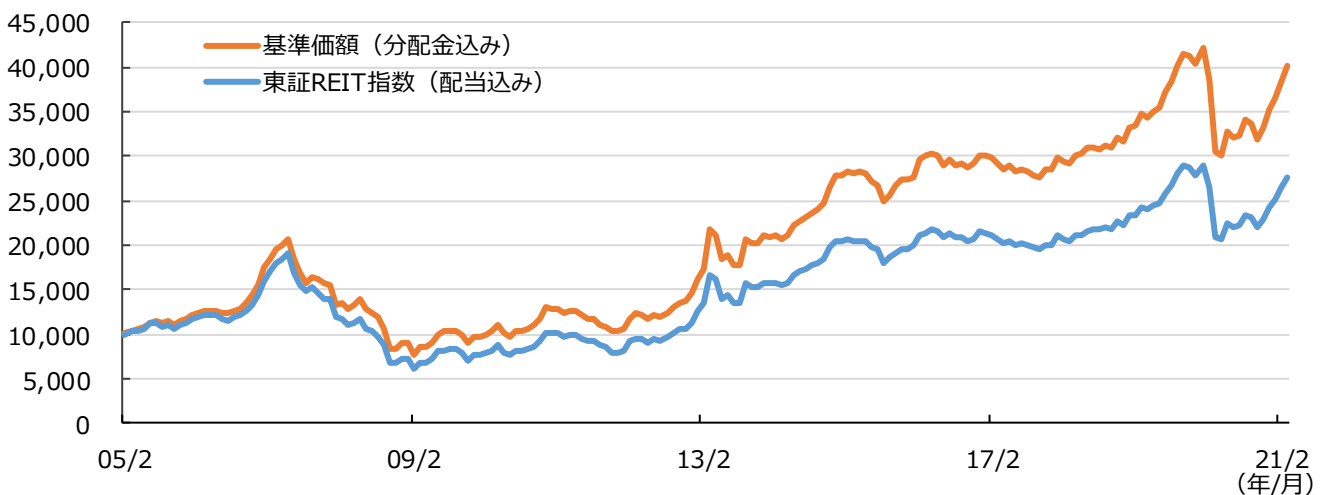
当ファンドはトップダウンの不動産市場分析、ボトムアップの個別銘柄分析、投資口需給などのJ-REIT全体の市場分析を組み合わせて調査分析を行っています。不動産市場の分析では景気全体の動きなど外部環境の変化が生じた場合にどのセクターの魅力が高いか分析を行います。例えば好況時には企業の経済活動が活発化することで雇用環境の改善も期待されるため、オフィス系REITに対して需要拡大と賃料上昇の両方が期

待されます。一方で不況時には景気変動の影響を受けにくい賃貸住宅セクターの魅力が高まります。このように景気の局面に応じて魅力度の高いセクターに重点的に投資を行っています。またボトムアップによる個別銘柄分析により各セクター内でも魅力度の高い割安な銘柄に投資を行います。ポートフォリオの構築に当たってはファンダメンタルズ分析に加えてJ-REIT市場分析を行うことで最適なタイミングで売買を実施し、より高いリターンを獲得を狙います。

これらの運用プロセスを基本的な部分は変えずに繰り返し行ってきたことが、長期にわたり良好なパフォーマンスを上げることができた背景となります。最近も新型コロナウイルス感染症の影響などにより外部環境は大きく変化しておりますが、トップダウンの不動産市場分析を通じて最適なセクター配分を心掛けております。

### ファンドの基準価額（分配金込み）と東証REIT指数（配当込み）の推移

（基準価額：円）



期間：2005年2月末～2021年3月末、月次

東証REIT指数（配当込み）は、2005年2月末を10,000として指数化。東証REIT指数（配当込み）は、当ファンドのベンチマークではありません。

基準価額（分配金込み）の推移は、設定日前日を10,000円として、税引き前分配金を分配日に再投資したものと計算した分配金込み修正基準価額です。したがって、実際のファンドは課税条件によって受益者ごとに指数収益率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

（出所）ARESのデータを基に野村アセットマネジメント作成

上記は過去の運用実績であり、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。

### 3. 足元の投資環境と今後の見通し

新型コロナウイルス感染症が拡大し始めた当初はJ-REITが保有する不動産にどの程度影響が及ぶのか不透明な状況だったため、J-REIT市場も一時的に大きく下落しました。一方で昨年後半以降は各セクターへの影響度が明確となりつつあることから不透明感が払拭され、J-REIT市場は底入れから回復に転じています。

セクター別の動向としては、ホテルは全般的に厳しい状況が継続しており、特に都心部に立地しビジネス客やインバウンド需要への依存度が高かった物件は苦戦しています。昨年後半にはGo Toトラベル等の効果もあり回復に転じた局面もありましたが、再び感染が拡大傾向にあるため目先回復は期待しにくい状況と考えています。

商業施設については、昨年4月の初回の緊急事態宣言中は店舗休業や経済活動縮小によりテナント売上が大きく減少しましたが、宣言解除後は回復基調で推移しました。飲食店舗の売上は低迷していますが生活必需品を中心に扱うスーパーなど生活密着型商業施設の売上は堅調です。先行きには不透明感もありますが、事前に想定していたほど新型コロナウイルス感染症による悪影響は大きくなく、商業施設は最悪期を脱しつつある状況と言えます。

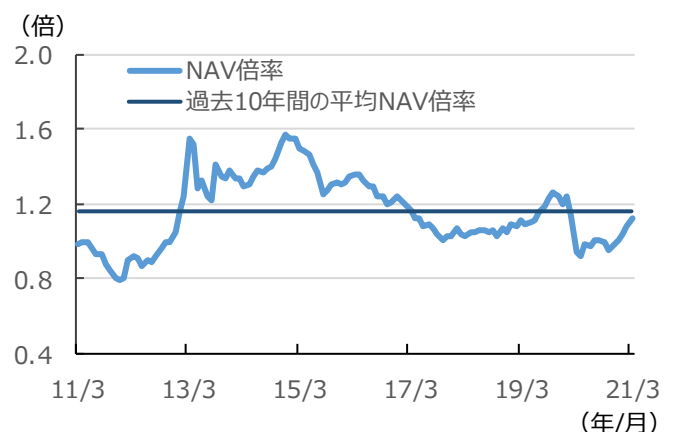
物流施設は、旺盛なeコマース関連需要が新築物流施設の供給増加をカバーしており空室率は低水準で推移しています。新型コロナウイルス感染症の拡大によりネット通販の利用は大きく拡大しており、今後もeコマース普及率は更なる上昇が期

待されます。好調な需要を背景に物流REITの資産規模は拡大しておりJ-REIT市場で更に存在感を高めると考えられます。

オフィスは、ホテルや商業施設ほど大きな影響は受けていませんが空室率は上昇基調です。新型コロナウイルス感染症が沈静化していけば企業のオフィス需要回復が期待される一方で、企業のリモートワーク継続も想定され中期的なオフィス需要全体の動向には注視が必要です。

J-REIT市場全体としては、2021年に入っても上昇基調で推移していますが、多様なセクターの不動産を保有することによる分散効果に加えて市場全体の予想分配金利回りも3%台中盤であり、低金利環境下でインカムリターンの魅力度も高い状況が続いていると考えています。

#### (ご参考) NAV倍率の推移



期間：2011年3月末～2021年3月末、月次  
 NAV倍率：J-REIT全銘柄のNAV倍率（投資口価格÷1口当たりNAV（純資産価格））の時価総額加重平均値。  
 （出所）ARESのデータを基に野村アセットマネジメント作成

上記は過去のデータであり、将来の投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。



## 分配金に関する留意点

● 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、分配金支払い後の純資産はその相当額が減少することとなり、基準価額が下落する要因となります。

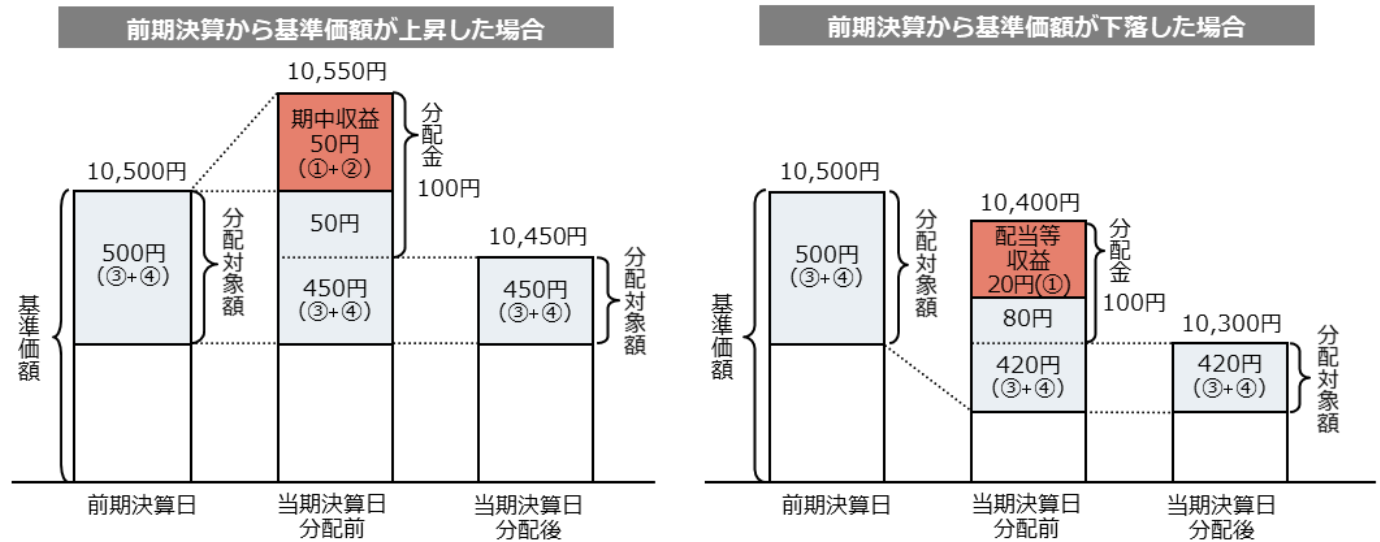


● ファンドは、計算期間中に発生した運用収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて分配を行なう場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

・ 計算期間中に運用収益があった場合においても、当該運用収益を超えて分配を行なった場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べて下落することになります。

※ 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。

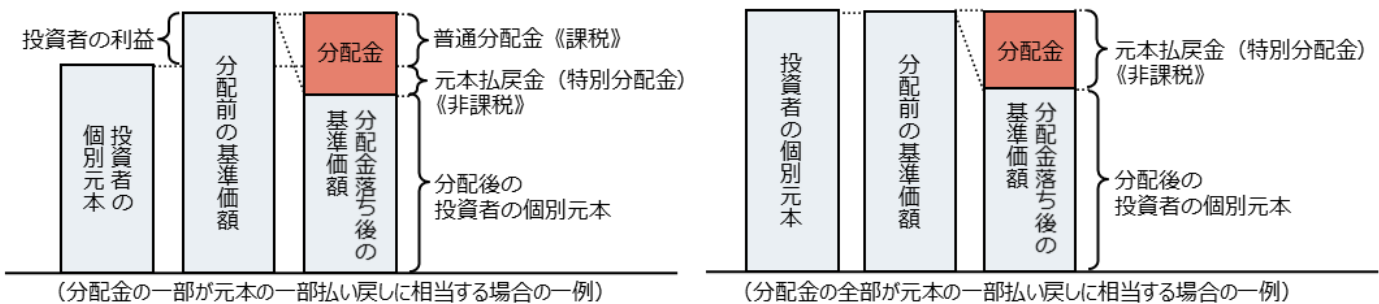
分配対象額とは、①経費控除後の配当等収益②経費控除後の評価益を含む売買益③分配準備積立金④収益調整金です。



● 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）の状況によっては、分配金額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小さかった場合も同様です。

普通分配金	分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本と同額の場合または投資者の個別元本を上回っている場合には分配金の全額が普通分配金となります。 (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)の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。)
元本払戻金(特別分配金)	分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本を下回っている場合には、下回る部分の分配金の額が元本払戻金(特別分配金)となります。

◆ 投資者が元本払戻金(特別分配金)を受け取った場合、分配金発生時にその個別元本から元本払戻金(特別分配金)を控除した額が、その後の投資者の個別元本となります。



分配金に関する留意点に記載の図はイメージ図であり、全ての状況について説明したものではありません。また、実際の分配金額や基準価額について示唆、保証するものではありません。

## 「J-REITオープン」

## 【ファンドの特色】

- 信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行なうことを基本とします。
- わが国のREIT(不動産投資信託証券) (「J-REIT<sup>※1</sup>」)といえます。)を実質的な主要投資対象<sup>※2</sup>とします。
  - ※1 わが国の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。)とします。
  - ※2 「実質的な主要投資対象」とは、「J-REITオープン マザーファンド」を通じて投資する、主要な投資対象という意味です。
- 「J-REITオープン」は、分配頻度の異なる「毎月決算型」、「年4回決算型」、「資産成長型」の3つのファンドから構成されています。
- J-REITへの投資にあたっては、個別銘柄の流動性、収益性・成長性等を勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ない、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。
  - ◆ 個別銘柄の流動性・収益性等の判断に基づき、市場ウェイトに対してオーバー・ウェイト/アンダー・ウェイト等を決定し、ポートフォリオを構築します。
- J-REITの実質組入比率は原則として高位を維持することを基本とします。
- ファンドは「J-REITオープン マザーファンド」を通じて投資するファミリーファンド方式で運用します。

ファンドは、一般社団法人投資信託協会が定める「信用リスク集中回避のための投資制限」に定められている「特化型運用」を行なうファンドに該当します。  
 ファンドが実質的に投資対象とするJ-REIT市場の中には、寄与度(市場の時価総額に占める割合)が10%を超える、もしくは超える可能性が高い銘柄(支配的な銘柄)が存在すると考えられます。  
 実質的な投資が支配的な銘柄に集中することが想定されますので、当該支配的な銘柄の発行体に経営破綻や経営・財務状況の悪化等が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

- 「毎月決算型」「年4回決算型」「資産成長型」間でスイッチングができます。

## ● 分配の方針

## ◆ 毎月決算型

原則、毎月23日(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。

分配金額は、分配対象額の範囲内で委託会社が決定するものとし、原則として配当等収益等を中心に安定分配することを基本とします。ただし、基準価額水準等によっては売買益等が中心となる場合があります。

「原則として配当等収益等を中心に安定分配を行なう」方針としていますが、これは、運用による収益が安定したものになることや基準価額が安定的に推移すること等を示唆するものではありません。

## ◆ 年4回決算型

原則、毎年1月、4月、7月および10月の23日(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。

分配金額は、分配対象額の範囲内で委託会社が決定するものとし、原則として配当等収益等を中心に安定分配することを基本とします。ただし、基準価額水準等によっては売買益等が中心となる場合があります。

「原則として配当等収益等を中心に安定分配を行なう」方針としていますが、これは、運用による収益が安定したものになることや基準価額が安定的に推移すること等を示唆するものではありません。

## ◆ 資産成長型

原則、毎年1月および7月の23日(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。

分配金額は、分配対象額の範囲内で委託会社が決定するものとし、原則として配当等収益等を中心に分配を行なうことを基本とします。ただし、基準価額水準等によっては売買益等が中心となる場合があります。

\* 委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。また、将来の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。

## &lt;毎月分配型投資信託の留意点&gt;

- 投資信託の分配金は、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。
- 受益者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないしすべてが、実質的には元本の一部払い戻しに相当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。

## 「J-REITオープン」

## 【投資リスク】

各ファンドは、わが国のREIT(不動産投資信託証券)等を実質的な投資対象としますので、組入REITの価格下落や、組入REITの倒産や財務状況の悪化等の影響により、基準価額が下落することがあります。したがって、投資家の皆様の投資元金は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失が生じることがあります。なお、投資信託は預貯金と異なります。

※くわしくは、最新の投資信託説明書(交付目論見書)の「投資リスク」をご覧ください。

## 【お申込メモ】

- 信託期間 無期限  
(「年4回決算型」：2005年2月21日設定)  
(「毎月決算型」、「資産成長型」：2014年1月27日設定)
- 決算日および収益分配 「毎月決算型」：年12回の毎決算時(原則、毎月23日。休業日の場合は翌営業日)に、分配の方針に基づき分配します。  
「年4回決算型」：年4回の毎決算時(原則、1月・4月・7月および10月の各23日。休業日の場合は翌営業日)に、分配の方針に基づき分配します。  
「資産成長型」：年2回の毎決算時(原則、1月および7月の各23日。休業日の場合は翌営業日)に、分配の方針に基づき分配します。
- ご購入価額 ご購入申込日の基準価額
- ご購入単位 1万円以上1円単位  
\*「投信自動積立」のご利用によるご購入の場合は、上記にかかわらず1万円以上1千円単位となります。
- ご換金価額 ご換金申込日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額  
\*原則、ご換金申込日から起算して5営業日目からご換金代金をお支払いいたします。
- スイッチング 「毎月決算型」・「年4回決算型」・「資産成長型」の各ファンド間でスイッチング可能  
スイッチング価額：ご購入価額／ご換金価額と同じ
- 課税関係 個人の場合、原則として分配時の普通分配金ならびに換金時(スイッチングを含む)および償還時の譲渡益に對して課税されます。ただし、少額投資非課税制度などを利用した場合には課税されません。なお、税法が改正された場合などには内容が変更になる場合があります。  
くわしくは販売会社にお問い合わせください。  
※くわしくは、最新の投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

## 【当ファンドに係る費用】

(2021年4月現在)

投資信託はご購入・ご換金時に直接ご負担いただく費用と信託財産から間接的にご負担いただく費用の合計額がかかります。

◆ご購入時手数料	ご購入代金に応じて、下記の手数料率をご購入金額(ご購入価額(1口当たり)×ご購入口数)に乗じて得た額を、ご購入時にご負担いただきます。 1,000万円未満……………2.75%(税抜2.50%) 1,000万円以上1億円未満……………2.20%(税抜2.00%) 1億円以上……………1.65%(税抜1.50%) <スイッチング時> ありません。
◆運用管理費用(信託報酬)	ファンドの純資産総額に年1.10%(税抜年1.0%)の率を乗じて得た額が、お客さまの保有期間に応じてかかります。 *ファンドが実質的な投資対象とするREITは市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示しておりません。
◆その他の費用・手数料	組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用、ファンドに関する租税等がお客さまの保有期間中、その都度かかります。 ※これらの費用等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ができません。
◆信託財産留保額 (ご換金時・スイッチングを含む)	1万口につき基準価額に0.3%の率を乗じて得た額

上記の費用の合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

※くわしくは、最新の投資信託説明書(交付目論見書)の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

※上記は三井住友銀行による取り扱いであり、ご購入単位およびご購入時手数料等の詳細は販売会社によって異なります。

## くお申込に際してのご注意事項

- 投資信託をご購入の際は、最新の「投資信託説明書(交付目論見書)」および一体となっている「目論見書補完書面」を必ずご覧ください。これらは三井住友銀行本支店等にご用意しています。
- 投資信託は、元本保証および利回り保証のいずれもありません。
- 投資信託は預金ではありません。
- 投資信託は預金保険の対象ではありません。預金保険については窓口までお問い合わせください。
- 三井住友銀行で取り扱う投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。
- 三井住友銀行は販売会社であり、投資信託の設定・運用は運用会社が行います。
- 本資料は野村アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、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。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申し込みにあたっては、販売会社よりお渡しする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のうえご自身でご判断ください。

◆投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込

◆設定・運用は

**野村アセットマネジメント**

商号：野村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373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 /  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会



**三井住友銀行**

株式会社三井住友銀行  
登録金融機関 関東財務局長(登金)第54号  
加入協会/日本証券業協会、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

ファンドの基準価額等についてのお問い合わせ先：野村アセットマネジメント株式会社

●サポートダイヤル ☎ 0120-753104 <受付時間> 営業日の午前9時～午後5時

●ホームページ

<http://www.nomura-am.co.jp/>

