

【ご参考資料】

2016年5月20日
野村アセットマネジメント株式会社

「J-REITオープン（年4回決算型）」

- 「R&Iファンド大賞2016」『最優秀ファンド賞』受賞について
- 運用経過と投資環境について

「R&Iファンド大賞2016」『最優秀ファンド賞』受賞について

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）」（以下、ファンド）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2016」の投資信託／国内REIT部門におきまして、『最優秀ファンド賞』を受賞致しました。

ファンドは過去、2014年までは7年連続で『最優秀ファンド賞』を、2015年は『優秀ファンド賞』を受賞しており（いずれも投資信託／国内REIT部門）、今回で9年連続での受賞となりました。



今回の受賞を励みに、お客さまの長期的な資産形成に貢献できるよう一層の努力をして参りますので、引き続き弊社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。

＜R&Iファンド大賞2016の概要＞

「投資信託部門」は、2014、2015、2016年それぞれの3月末時点における1年間の運用実績データを用いた定量評価がいずれも上位75%に入っているファンドに関して、2016年3月末における3年間の定量評価によるランキングに基づいて表彰している。定量評価は「シャープ・レシオ」を採用、表彰対象は償還予定日まで1年以上の期間を有し、残高が30億円以上かつカテゴリ内で上位50%以上の条件を満たすファンドとしている。

なお、上位1ファンドを「最優秀ファンド賞」、次位2ファンド程度を「優秀ファンド賞」として表彰している。詳細はR&Iのウェブサイト（http://www.r-i.co.jp/jpn/ie/itr/fund_award/）をご覧ください。

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。

当資料は、ファンドに関する情報の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ものです。当資料中の記載事項は、全て当資料作成以前のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。当資料中のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。ファンドは、REIT等の値動きのある有価証券等に実質的に投資し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。ファンド運用による損益は、すべて受益者に帰属します。お申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。

運用経過と投資環境について

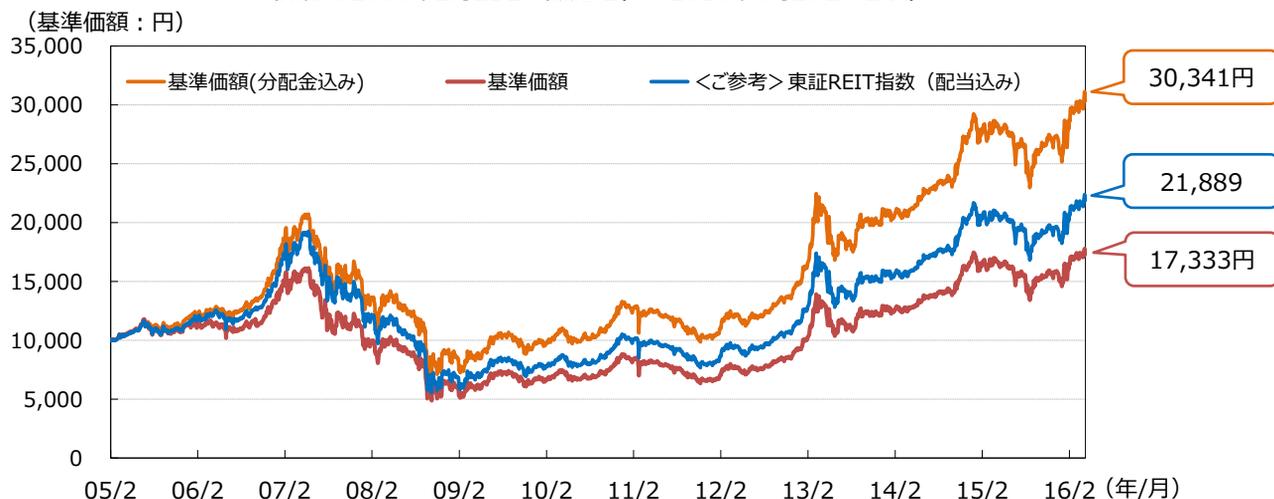
基準価額の推移と期間騰落率

ファンドの基準価額（分配金込み）は、設定来、東証REIT指数（配当込み）を上回って推移し、2016年4月28日時点で、30,341円となりました。

次ページより、2016年1月以降の投資環境についてご説明致します。

● 基準価額の推移 ●

(期間：2005年2月21日（設定日）～2016年4月28日、日次)



・「東証REIT指数（配当込み）」は、設定日前日を10,000として指数化

● 期間騰落率（年率換算） ●

	1年	3年	5年	10年	設定来
① 基準価額（分配金込み）	7.6%	12.7%	19.2%	9.3%	10.6%
② 東証REIT指数（配当込み）	6.1%	10.1%	17.1%	6.0%	7.4%
超過収益（①－②）	1.5%	2.6%	2.1%	3.3%	3.2%

期間騰落率（年率換算）の各計算期間は、2016年4月28日から過去に遡った期間としています。

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・税金等は考慮しておりません。基準価額の推移は、当該ファンドの信託報酬控除後の価額です。

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。

マイナス金利導入後のJ-REIT投資

■マイナス金利導入後、急上昇したJ-REIT市場

2016年4月28日の東証REIT指数は1,924.44ポイントとなり、2015年12月30日（1,747.54ポイント）との比較で10.1%上昇しました。

東証REIT指数は、2016年に入り1月半ば頃まで下落基調となり、1月21日には1,620ポイント付近まで下落しました。その後は、日本銀行による追加金融緩和への期待から戻り基調となり、1月29日に日本銀行が「マイナス金利導入」を決定した際には一時的に乱高下が見られたものの、長期金利が低下するにつれて堅調になりました。

●東証REIT指数と日本国債利回りの推移●

(期間：2015年12月30日～2016年4月28日、日次)(%)



日本国債：10年国債利回り（ブルームバーグ・ジェネリック、課税前数値）
 (出所) ブルームバーグのデータを基に野村アセットマネジメント作成

「マイナス金利導入」とは、日本銀行が市中銀行の日銀当座預金にマイナス金利を適用することを指します。

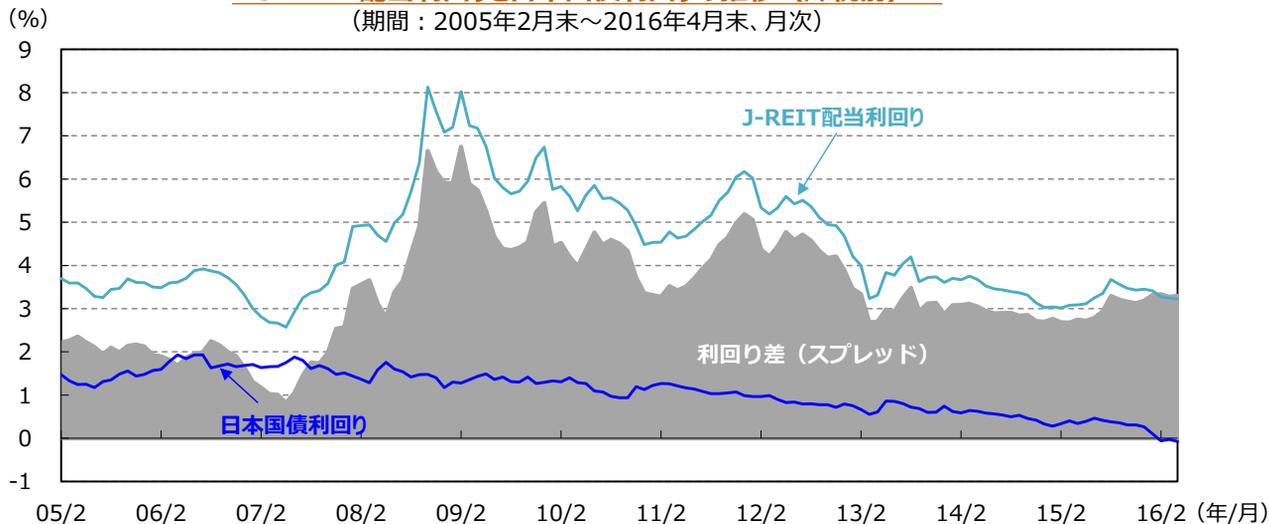
■足元で拡大するスプレッド

2015年12月末時点に0.27%であった長期金利（10年国債利回り）は、日本銀行がマイナス金利を導入して以降マイナス圏にまで低下しました。

J-REIT市場についても、マイナス金利導入以降価格が上昇し、配当利回りは低下しました。しかし、それ以上に10年国債利回りが低下したため、利回り差（スプレッド）はむしろ拡大（2016年4月末時点で3.30%）しました。

●J-REIT配当利回りと日本国債利回りの推移（課税前）●

(期間：2005年2月末～2016年4月末、月次)



J-REIT：QUICKが公表する各銘柄の予想配当利回りを基に野村アセットマネジメントが独自に計算
 日本国債：10年国債利回り（ブルームバーグ・ジェネリック）、利回り差（スプレッド）= J-REIT配当利回り - 日本国債利回り
 (出所) ブルームバーグ、QUICKのデータを基に野村アセットマネジメント作成

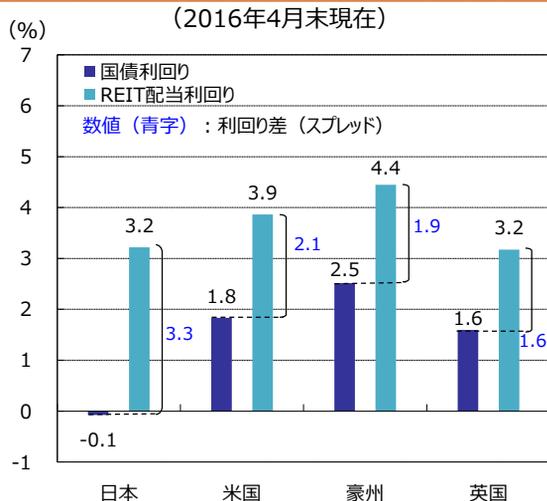
上記は過去のデータであり、将来の投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。

当資料は、ファンドに関する情報の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ものです。当資料中の記載事項は、全て当資料作成以前のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。当資料中のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。ファンドは、REIT等の値動きのある有価証券等に実質的に投資し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。ファンド運用による損益は、すべて受益者に帰属します。お申込みにあたっては、販売会社よりお渡りする投資信託説明書(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。

■ マイナス金利下でJ-REITが受ける恩恵

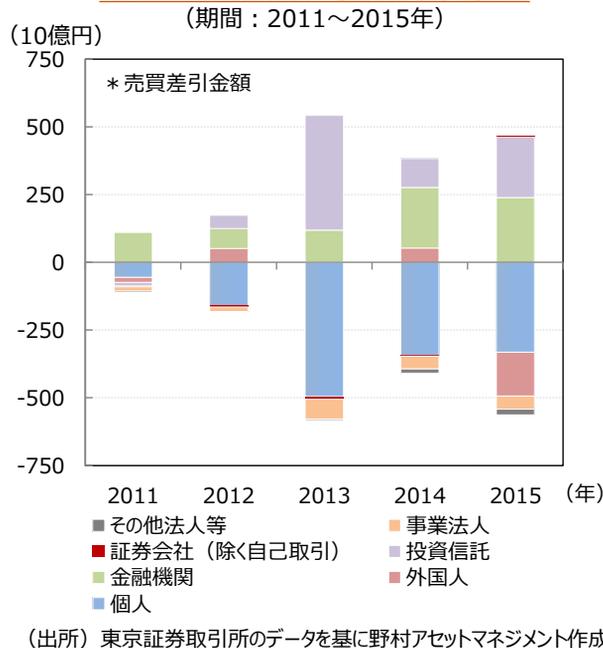
- 需給面・・・一般的に金利が低下すると、リスクが高めでも、相対的に高い利回りの資産にお金流れやすくなります。例えば、低金利が続く日本では、銀行等の金融機関はJ-REITを買い続けました。日本の国債利回りがマイナスとなった状況下ではJ-REITへの需要は更に高まると考えられます。

● 主要国のREIT配当利回りと国債利回り（課税前） ●



日本REIT：QUICKが公表する各銘柄の予想配当利回りを基に野村アセットマネジメントが独自に計算
 米国REIT・豪州REIT・英国REIT：S&P各国別REIT指数の配当利回り、各国国債：10年国債利回り（ブルームバーグ・ジェネリック）
 （出所）ブルームバーグ、FactSet、QUICKのデータを基に野村アセットマネジメント作成

● J-REITの投資主体別売買動向 ●



- 業績面・・・J-REITは、投資家から集めたお金だけでなく、銀行等からの借り入れによっても資金調達をしています。
借入金利の低下によって、銀行からの借入金等に対する支払利子が減少して、業績の向上が期待できます。

例えば・・・

代表的なオフィスビル特化型のJ-REITである「日本ビルファンド投資法人」の場合、2015年12月末の有利子負債残高は4,180億円超でした。

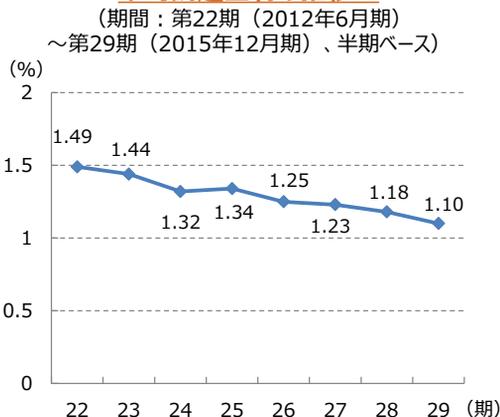
仮に、マイナス金利下で借入金利が0.1%低下するなら、同社の支払利子は約4億円減少し、その分利益が増大します。

J-REITは利益（配当可能利益）の大部分を配当として投資家に還元するため、利益が増大した分、投資家への配当も増えると考えられます。（J-REITは利益（配当可能利益）の90%超を配当することで、法人税が免除されます。）

2015年12月末の同社の分配金総額は約113億円であり、仮に増大した4億円が追加されれば、分配金総額は約3.5%増加することになります。

- ・上記説明には一部仮定および推定が含まれます。
- ・上記銘柄は「マイナス金利下でJ-REITが受ける恩恵」の一例としてご紹介したものであり、実際に当該銘柄に投資を行なうことを保証するものではありません。また、特定銘柄の売買などの推奨、また価格などの上昇や下落を示唆するものではありません。

●（ご参考）日本ビルファンド投資法人の平均調達金利の推移 ●



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。

不動産投資市場の成長戦略

■ 2020年頃にリート等の資産総額を約30兆円に

2016年3月、不動産投資市場政策懇談会※により「不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組～」が提言されました。同提言は2020年に向けた成長目標として、リート等の資産総額を約30兆円に倍増（2016年2月末時点のJリートの資産総額＝14.6兆円）することを挙げました。

■ 目標に向けての取組

目標の実現に必要な取組として、次の4点が提言されました。

1. 成長分野における不動産投資市場の拡大と国際競争力の強化
 - ・リートによる成長分野（国際ビジネス・観光・物流・ヘルスケア等）の施設取得支援の継続・拡充 等
2. 地域を活性化する不動産ストックの再生
 - ・志ある資金等を活用して地域の空き家・空き店舗等を再生する「ふるさと再生投資」事業のための枠組みの整備 等
3. 資金供給の担い手の多様化等
 - ・年金基金等の機関投資家向けの的確な情報提供 等
4. 不動産市場の透明性向上等
 - ・商業用不動産価格指数の開発・提供、私募リートインデックスの開発など、不動産情報の内容の充実 等

※国土交通省は、「2020年頃に名目GDP600兆円」という目標に向け、不動産投資市場の中長期的な成長戦略を話し合う有識者会議を設置し、検討を開始しました。今後の不動産投資市場の持続的な成長に向け、東京五輪後まで見据えた中長期的な取組や内容等、目標設定を含む今後の不動産投資市場の成長戦略に関する幅広い検討を行なうことを設置の目的としています。

（出所）国土交通省の公表資料より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。

当資料は、ファンドに関する情報の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ものです。当資料中の記載事項は、全て当資料作成以前のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。当資料中のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。ファンドは、REIT等の値動きのある有価証券等に実質的に投資し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。ファンド運用による損益は、すべて受益者に帰属します。お申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。

【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※1」といいます。）を実質的な主要投資対象※2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。
- 「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。

<毎月分配型投資信託の留意点>

○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。

【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。

【お申込みメモ】

- 信託期間 無期限
 （「年4回決算型」：平成17年2月21日設定）
 （「毎月決算型」、「資産成長型」：平成26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witching価額：ご購入価額／ご換金価額と同じ
 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対して課税されます。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。
- 課税関係

【当ファンドに係る費用】

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。 （2016年5月現在）

◆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……………2.70%（税抜2.50%） 1,000万円以上1億円未満………2.16%（税抜2.00%） 1億円以上……………1.62%（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1.08%（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。

＜お申込みに際してのご留意事項＞

- 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。

ファンドの販売会社、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。

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（フリーダイヤル）
 <受付時間> 営業日の午前9時～午後5時
 ☆インターネットホームページ☆ <http://www.nomura-am.co.jp/>

＜委託会社＞ 野村アセットマネジメント株式会社

【ファンドの運用の指図を行なう者】

＜受託会社＞ 野村信託銀行株式会社

【ファンドの財産の保管および管理を行なう者】

◆投資信託説明書（交付目論見書）のご請求・お申込み



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

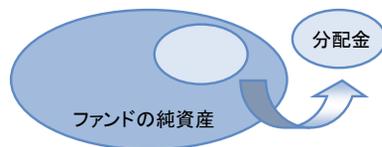
◆設定・運用 **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第373号
 一般社団法人投資信託協会会員
 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

当資料は、ファンドに関する情報の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ものです。当資料中の記載事項は、全て当資料作成以前のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。当資料中のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。ファンドは、REIT等の値動きのある有価証券等に実質的に投資し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。ファンド運用による損益は、すべて受益者に帰属します。お申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。

【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。



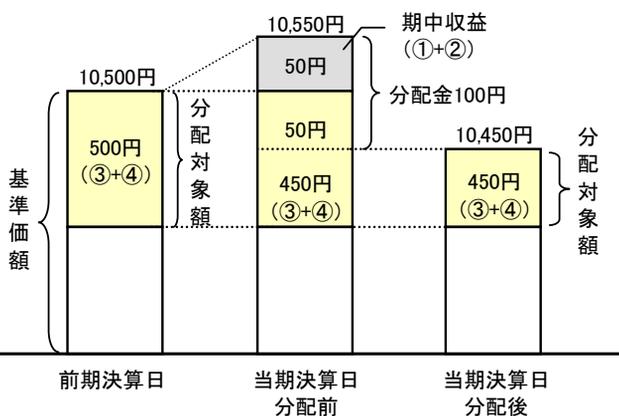
●ファンドは、計算期間中に発生した運用収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて分配を行なう場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

・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。

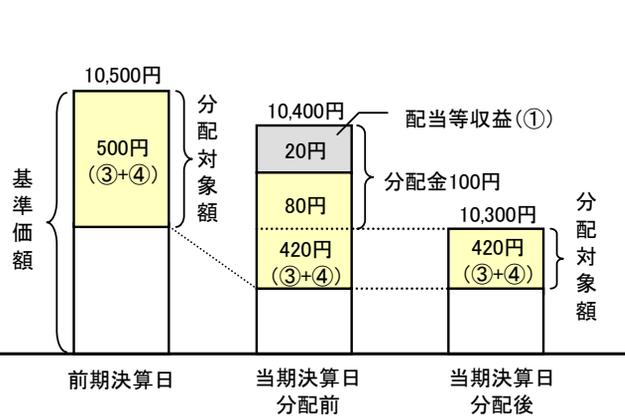
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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。

前期決算から基準価額が上昇した場合

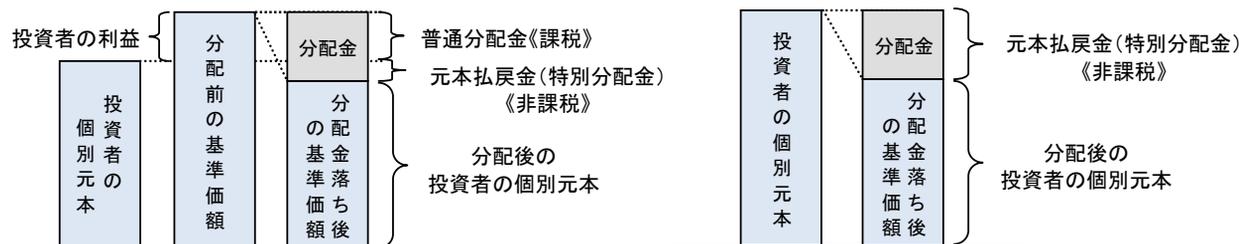


前期決算から基準価額が下落した場合



●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。
- ◇元本払戻金 … 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、その下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）（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。

（注）普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

※上記はイメージ図であり、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。