

MHAM J-REIT インデックスファンド (毎月決算型)

追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

愛称:ビルオーナー

当ファンドは、不動産投資信託証券などの値動きのある証券等に投資しますので、ファンドの基準価額は変動します。したがって、投資者の皆さまの投資元金は保証されているものではなく、組み入れた不動産投資信託証券の値下がり(東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する投資成果を目指しているため、当該指数の下落を含みます。)等の影響による基準価額の下落により、損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。

お申込みの際は投資信託説明書(交付目論見書)を必ずお読みください。

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

設定・運用は



商号等／今村証券株式会社
金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第3号
加入協会／日本証券業協会



アセットマネジメントOne

商号等／アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第324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

目次

J-REITの基礎情報

J-REITとは	P.2
J-REIT銘柄の特徴	P.3
J-REITの物件の例	P.4

J-REITの投資魅力

J-REITの市場動向	P.5
改めて見直したいJ-REIT	P.6
ポイント① 相対的に高い配当利回り	P.7
ポイント② 回復傾向にある不動産市況	P.8
ポイント③ 2020年東京オリンピックの開催	P.9
(ご参考) 政策の後押し、金融緩和の効果	P.10

MHAM J-REITインデックスファンド(毎月決算型)

愛称:ビルオーナー

ファンドの特色	P.11
収益分配金に関する留意事項	P.12
運用実績	P.13
投資リスク	P.14
お申込みメモ 他	P.15~16

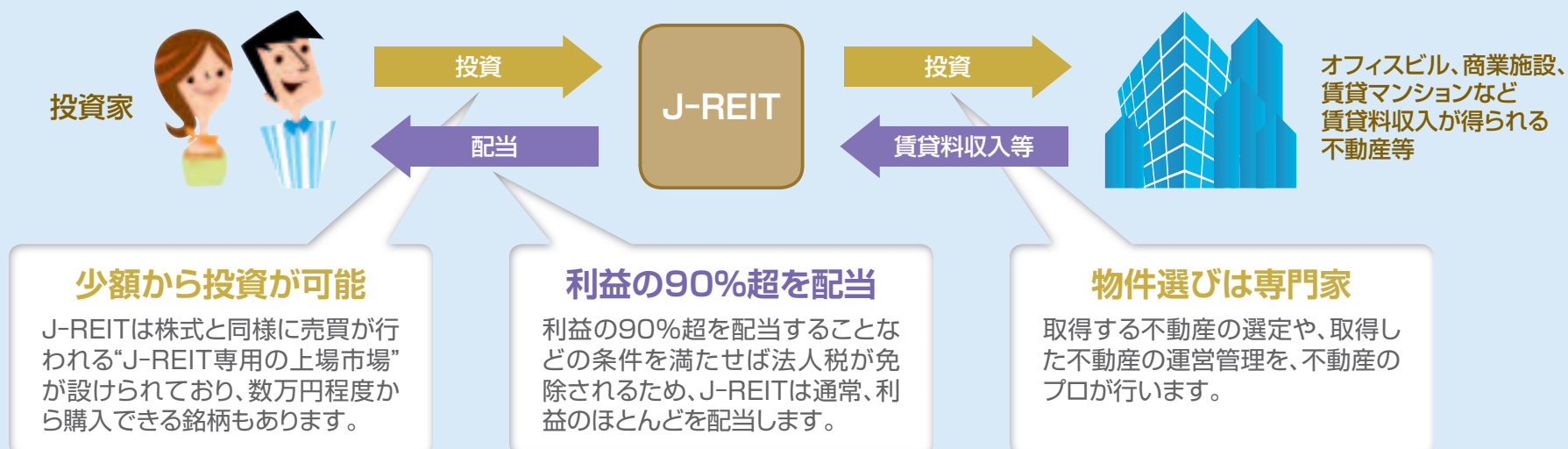
本資料の注意事項

- ・本資料は、アセットマネジメントOne(以下、当社といいます。)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。
- ・本資料の作成にあたり、当社は、情報の正確性等について細心の注意を払っておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。
- ・本資料中の運用状況に関するグラフ、図表、数字および市場環境や運用方針等は、作成時点のものであり、将来の市場環境の変動、運用成果等を保証するものではなく、また将来予告なしに変更される場合もあります。
- ・投資信託は、信託財産に組み入れられた株式・債券・リートなどの価格変動やその発行者にかかる信用状況などの変化、金利の変動、為替相場の変動などにより、基準価額が下落し投資元金を割り込むことがあります。
- ・運用により信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆さまに帰属します。
- ・投資信託は、預金商品、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。
- ・登録金融機関が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。
- ・投資信託の設定・運用は、投資信託委託会社が行います。

J-REITとは

- REIT (Real Estate Investment Trust: リート) とは、不動産投資信託のことをいい、一般に日本のREITの総称をJ-REIT (ジェイ・リート) といいます。
 - J-REITは、投資家から資金を集め、主に“**賃貸料収入が得られる不動産**” (オフィスビル、商業施設、賃貸マンションなど) に投資して、それを維持・管理しながら必要に応じて買替えなども行い、そこから得られた賃貸料収入や不動産の売却益を投資家に配当する金融商品です。
 - J-REITは、不動産から得られる賃貸料収入を中心とする収入から、J-REITの運営に必要な経費などを差し引き、残った“**利益**”のほとんどを投資家に配当します※。
- ※利益の90%超を配当することなどの条件を満たせば法人税が免除 (配当金額が損金算入) されるため、J-REITは、通常、利益のほとんどを配当します。
- 株式と同様に売買が行われる“J-REIT専用の上場市場”が金融商品取引所に設けられています。

J-REITの仕組み



J-REIT銘柄の特徴

- 東京証券取引所には、2016年10月31日現在**56銘柄のJ-REIT**が上場しており、**時価総額は1兆5,402億円**となっています。各J-REITのスポンサー※には、**大手不動産、保険、総合商社等**の企業が名を連ねています。

※J-REITのスポンサーとは、J-REITの資産運用会社の株主等であり、J-REITの設立や上場、その後の運営などをサポートする役割を担っています。

- 保有物件の所在地は首都圏を中心とし、用途別ではオフィスビルを中心に商業施設、住宅等に分散されています。

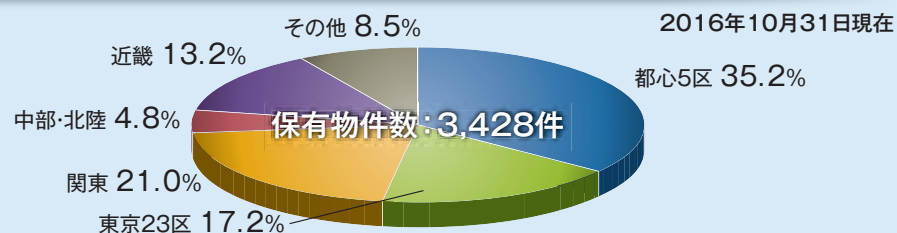
J-REIT時価総額上位10銘柄

名 称	スポンサー	投資する不動産の主たる用途	2016年10月31日現在 時価総額(億円)
日本ビルファンド投資法人	三井不動産、住友生命	オフィスビル	8,797
ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所、三井物産	オフィスビル	7,948
野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	オフィスビル・商業施設・物流施設・住宅等	7,111
日本リートファンド投資法人	三菱商事、ユービーエス	商業施設	6,072
ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅、極東証券	オフィスビル・商業施設・ホテル・住宅等	5,224
オリックス不動産投資法人	オリックス	オフィスビル・物流施設・商業施設・住宅等	4,537
日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	4,371
大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	住宅・物流施設・商業施設	4,307
アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	3,961
日本プライムリアルティ投資法人	東京建物、大成建設、安田不動産等	オフィスビル・商業施設	3,950

出所：各投資法人が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記は、将来におけるJ-REIT時価総額上位10銘柄および各投資法人の概要を示唆、保証するものではありません。

J-REIT保有物件の所在地別保有額の割合



出所：一般社団法人不動産証券化協会および一般社団法人投資信託協会が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※保有物件数は2016年9月30日現在。

※都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※東京23区：都心5区以外

※関東：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都（東京23区以外）、神奈川県

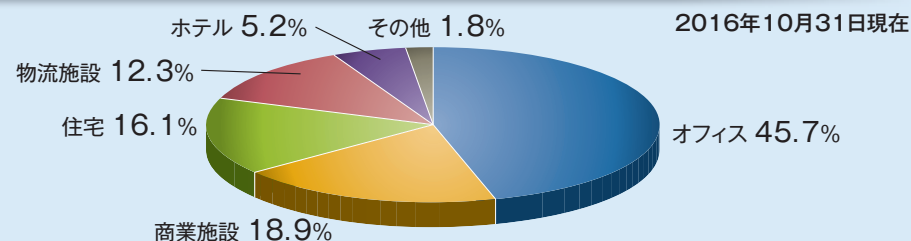
※中部・北陸：新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

※近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

※上記割合は、小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

※上記グラフは、将来におけるJ-REIT保有物件の所在地別保有額の割合を示唆、保証するものではありません。

J-REIT保有物件の用途別保有額の割合



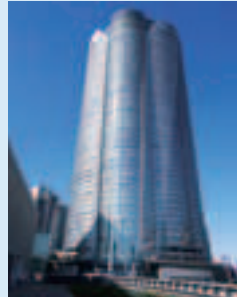
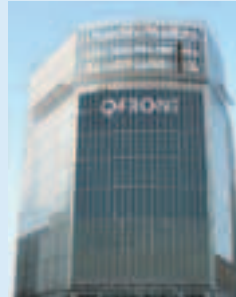
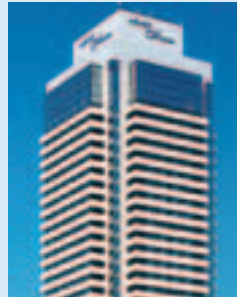
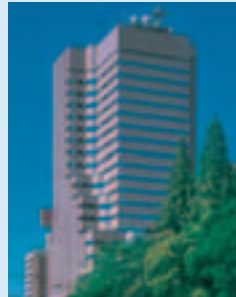
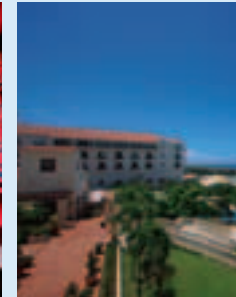
出所：一般社団法人不動産証券化協会が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記割合は、小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

※上記グラフは、将来におけるJ-REIT保有物件の用途別保有額の割合を示唆、保証するものではありません。

J-REITの物件の例

- J-REITは、オフィスビルや商業施設等の不動産物件を投資対象としています。以下の写真は、2016年10月31日現在において、J-REITが投資を行っている不動産物件の例を示したものです。

商業施設	オフィス	オフィス	オフィス	商業施設	その他(インフラ施設)	商業施設	住宅
							
イオンモール札幌発寒 日本リテールファンド 投資法人 所在地:北海道札幌市	AER ジャパンリアルエステイト 投資法人 所在地:宮城県仙台市	大手町ファーストスクエア グローバル・ワン不動産 投資法人 所在地:東京都千代田区	六本木ヒルズ森タワー 森ヒルズリート 投資法人 所在地:東京都港区	キューフロント 東急リアル・エステート 投資法人 所在地:東京都渋谷区	IIF羽田空港メンテナンスセンター 産業ファンド 投資法人 所在地:東京都大田区	mozo ワンダーシティ 日本リテールファンド 投資法人 所在地:愛知県名古屋市	ベルファース金沢香林坊 オリックス不動産 投資法人 所在地:石川県金沢市
その他(ヘルスケア)	ホテル	物流	ホテル	オフィス	オフィス	商業施設	ホテル
							
アクティバ琵琶 ジャパン・シニアリビング 投資法人 所在地:滋賀県大津市	星のや 京都 星野リゾート・リート 投資法人 所在地:京都府京都市	プロロジスパーク大阪2 日本プロロジスリート 投資法人 所在地:大阪府大阪市	ホテルオークラ神戸 森トラスト総合リート 投資法人 所在地:兵庫県神戸市	NHK広島放送センタービル ジャパンリアルエステイト 投資法人 所在地:広島県広島市	いちご高松ビル いちごオフィスリート 投資法人 所在地:香川県高松市	キャナルシティ博多 福岡リート 投資法人 所在地:福岡県福岡市	ホテル日航アリビラ ジャパン・ホテル・リート 投資法人 所在地:沖縄県中頭郡読谷村

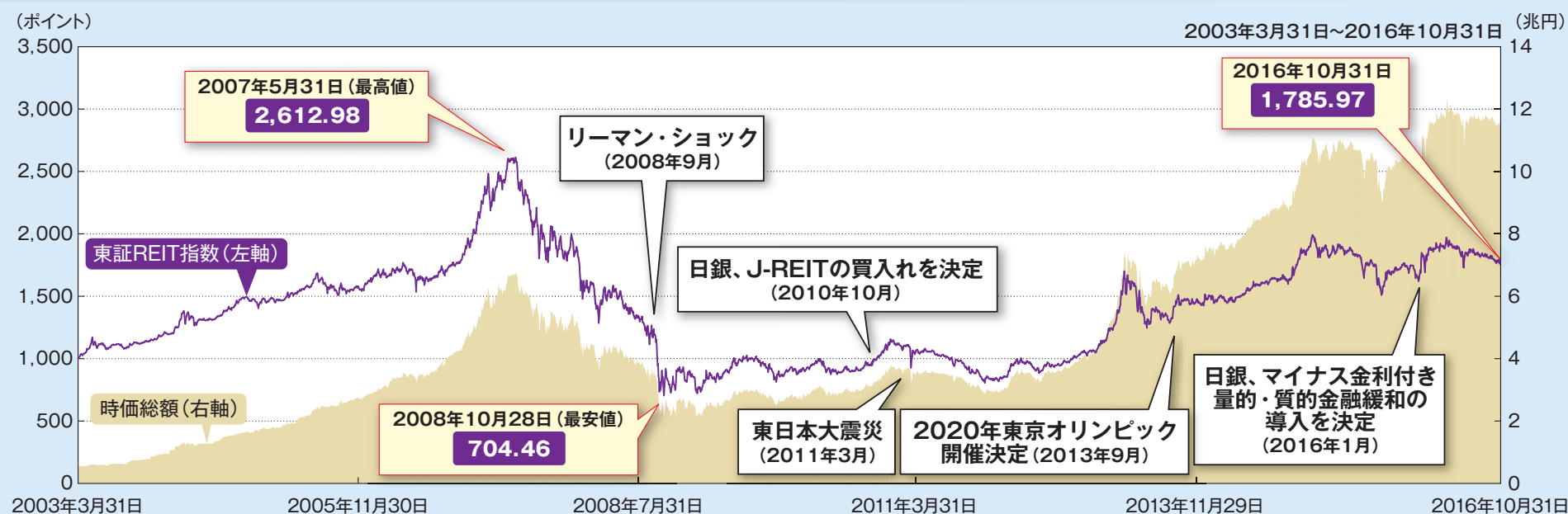
出所:各投資法人が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記は、特定のJ-REITを推奨するものではありません。

J-REITの市場動向

- 東証REIT指数は、2003年3月の公表開始以来堅調に推移してきましたが、2007年5月31日に最高値を付けた後、一部のJ-REITに対する信用不安やリーマン・ショックなどを受けて大きく下落しました。
- 2009年以降は政府による支援など外部環境の改善を受け、東証REIT指数は回復傾向となりました。2015年は、世界経済に対する先行き懸念を受けた投資家のリスク回避姿勢の高まりなどから上値の重い展開となりましたが、2016年に入ると、日銀のマイナス金利政策などを背景に、堅調に推移しています(10月31日現在)。

東証REIT指数と時価総額の推移



出所：ブルームバーグ等が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記グラフは、将来における東証REIT指数および時価総額の推移を示唆、保証するものではありません。

東証REIT指数とは?

- 東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型*の指数です。(2003年3月31日を基準時(=1,000ポイント)とします。)
- 「配当込み指数」の算出にあたっては、配当金の権利落ちによる市場価格の調整が考慮されます。

※2017年1月末から2017年5月末にかけて「浮動株時価総額加重型」に移行される予定です。

改めて見直したいJ-REIT

ポイント①

相対的に高い 配当利回り

(⇒P.7)

- 国債との利回り格差

ポイント②

回復傾向にある 不動産市況

(⇒P.8)

- 空室率の低下・賃料の上昇
- J-REITの配当金額の増加

ポイント③

2020年 東京オリンピックの開催

(⇒P.9)

- 訪日外国人旅行者数の増加
- インフラ整備や都市開発の進展

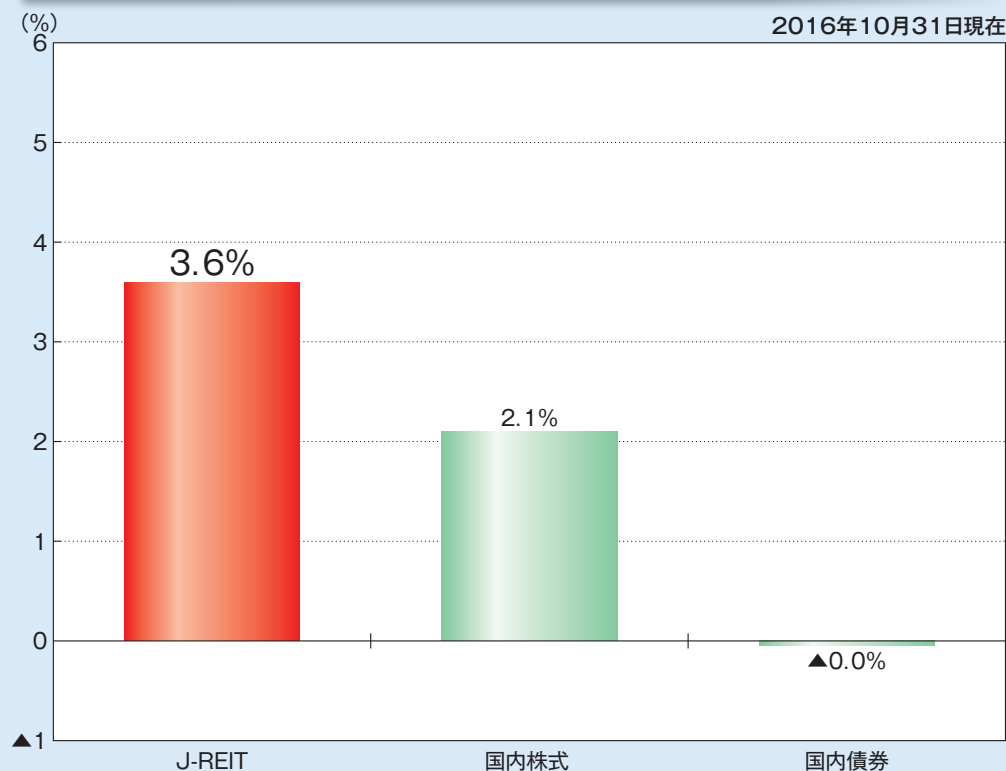
高まるJ-REITへの投資魅力

ポイント① 相対的に高い配当利回り

- J-REITは、相対的に高い「配当利回り※」が期待できます。
- 主要国の中でREITと国債の利回り格差が大きいこともJ-REITの魅力のひとつとなっています。

※ J-REITの配当利回りの算出は、市場における価格の変動による損益を考慮していません。J-REITは、一般的な債券とは異なり元本での償還を目指すものではなく、利回りがあらかじめ定められているものではありません。

各資産の利回り

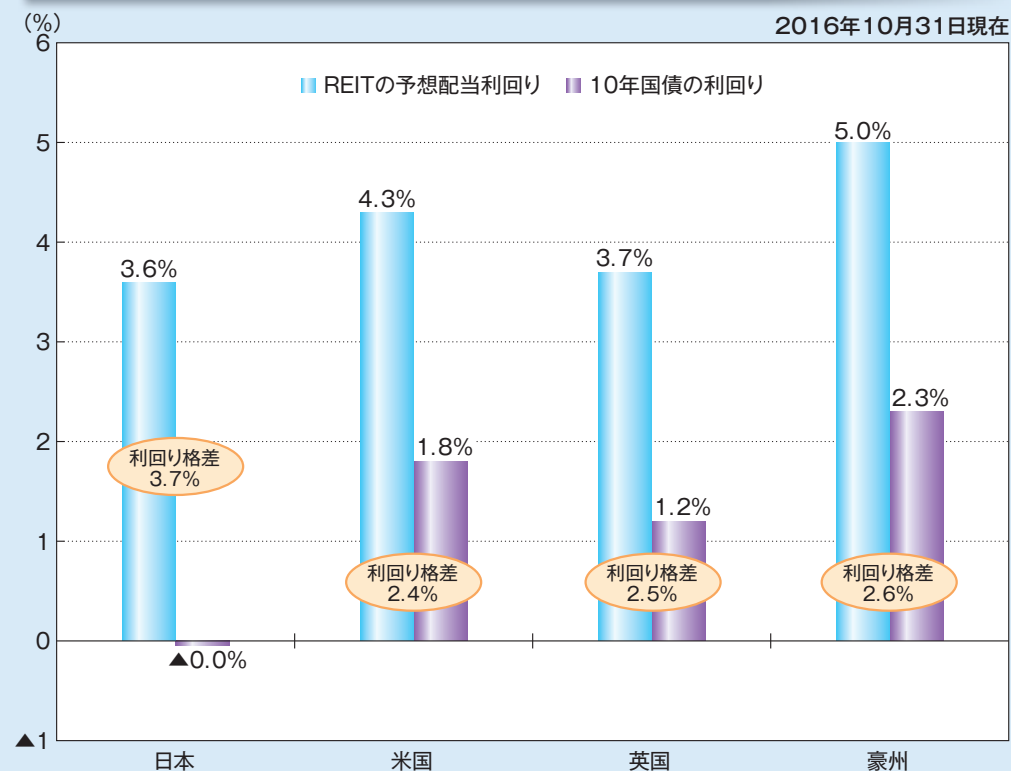


出所：ブルームバーグ等が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※ J-REITは東証REIT指数の予想配当利回り、国内株式は東証株価指数 (TOPIX) の予想配当利回り、国内債券は10年国債の利回りを使用。

※ 上記グラフは、将来における各資産の利回りを示唆、保証するものではありません。

主要国のREITと10年国債の利回り比較



出所：ブルームバーグ等が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※ 日本は2016年10月31日現在。

※ REITの予想配当利回りは、日本は東証REIT指数、米国はFTSE/NAREITエクイティREIT指数、英国はFTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州はS&P/ASX200REIT指数を使用。

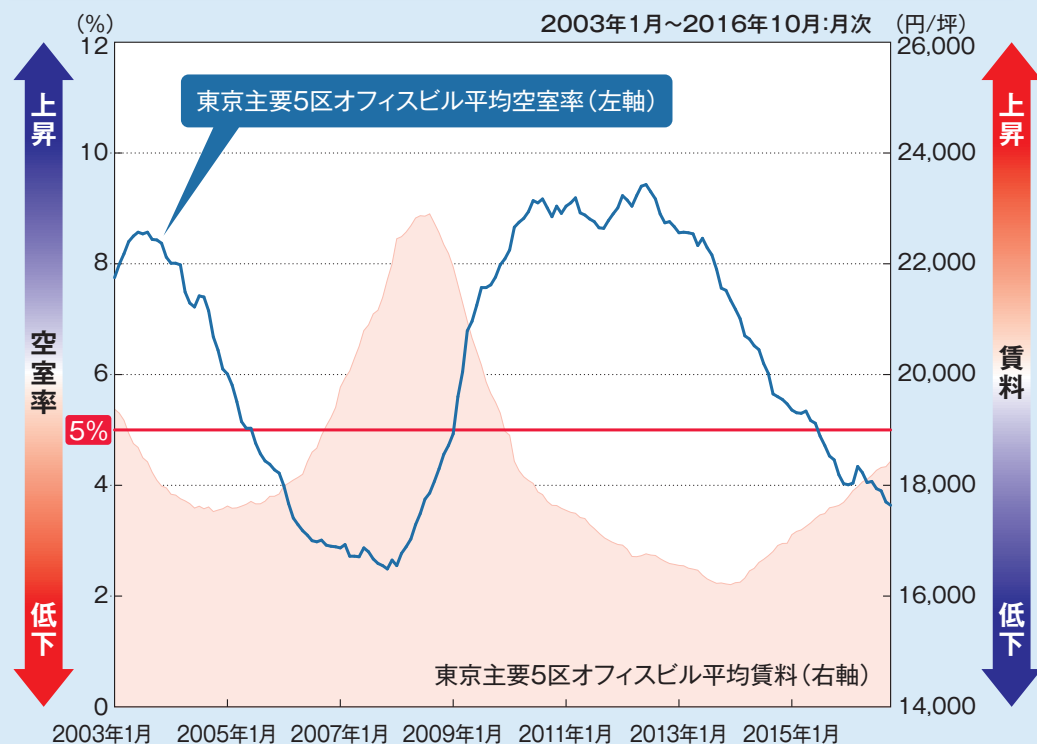
※ 利回り格差は、小数第2位を四捨五入しているため、REITの予想配当利回りから10年国債の利回りを控除した値と一致しないことがあります。

※ 上記グラフは、将来における主要国のREITと10年国債の利回りを示唆、保証するものではありません。

ポイント② 回復傾向にある不動産市況

- オフィスビル市況を判断する際の目安となる東京主要5区オフィスビル空室率は、一般的に貸し手優位とされる5%を下回る水準となっています(2016年10月現在)。空室率の低下を受け賃料の上昇が進むことにより、J-REITの収益力向上が期待されます。
- J-REITの収益力向上を背景に、J-REITの1口当たり実績配当金額は、2013年7月を底に増加基調となっています。

平均空室率および平均賃料の推移

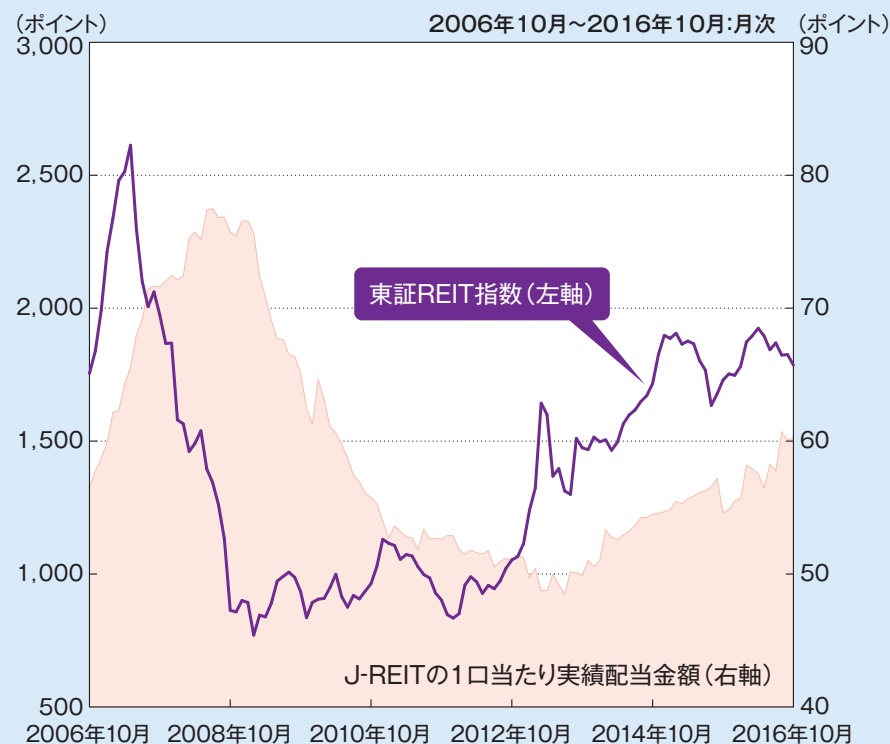


出所：三鬼商事が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※東京主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※上記グラフは、将来における平均空室率および平均賃料の推移を示唆、保証するものではありません。

東証REIT指数とJ-REITの1口当たり実績配当金額の推移



出所：ブルームバーグが提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

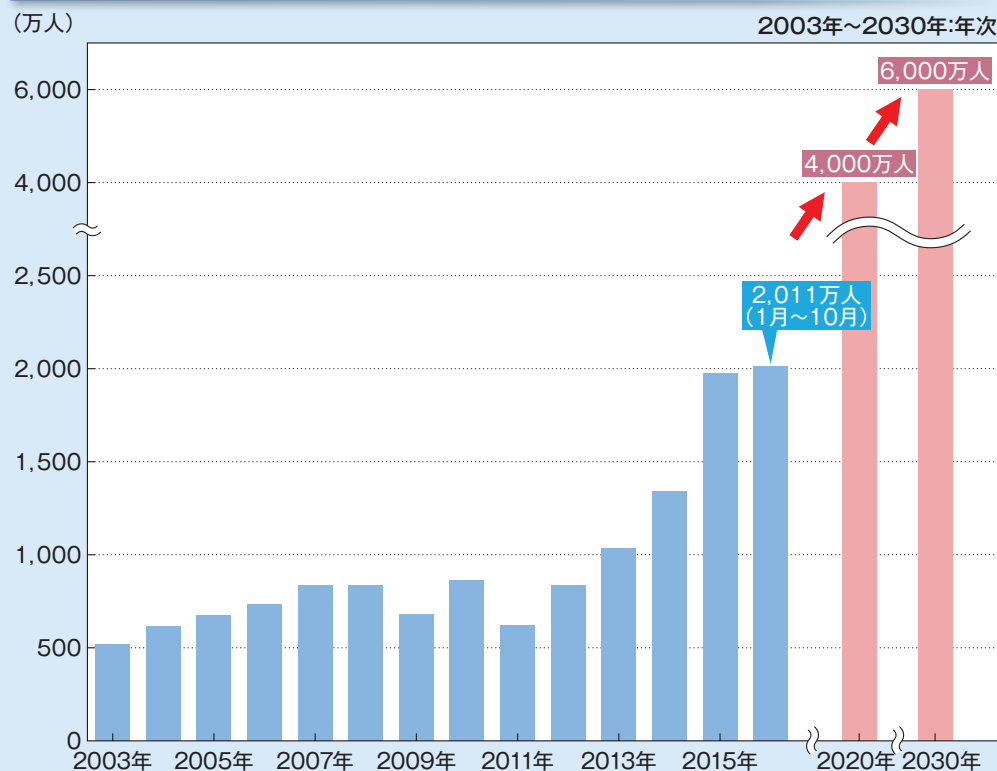
※J-REITの1口当たり実績配当金額は、過去1年間に権利落ちとなった配当金額をポイント(実績配当金額=東証REIT指数×実績配当利回り÷100)で示したものである。J-REITの1口当たり実績配当金額は、新規上場や合併などが行われた際に、データ算出上の影響により値が低下することがあります。

※上記グラフは、将来における東証REIT指数とJ-REITの1口当たり実績配当金額の推移を示唆、保証するものではありません。

ポイント③ 2020年東京オリンピックの開催

- 政府は、成長戦略のひとつとして、観光立国の実現に向けた施策を推進しています。2020年には東京オリンピックの開催も控えており、訪日外国人旅行者数の増加が見込まれます。これにより、商業施設の売上増加やホテルの稼働率上昇などが期待されます。
- インフラ整備や都市開発の進展等を背景とした不動産価値の上昇により、J-REIT市場の拡大・活性化が期待されます。

訪日外国人旅行者数の推移



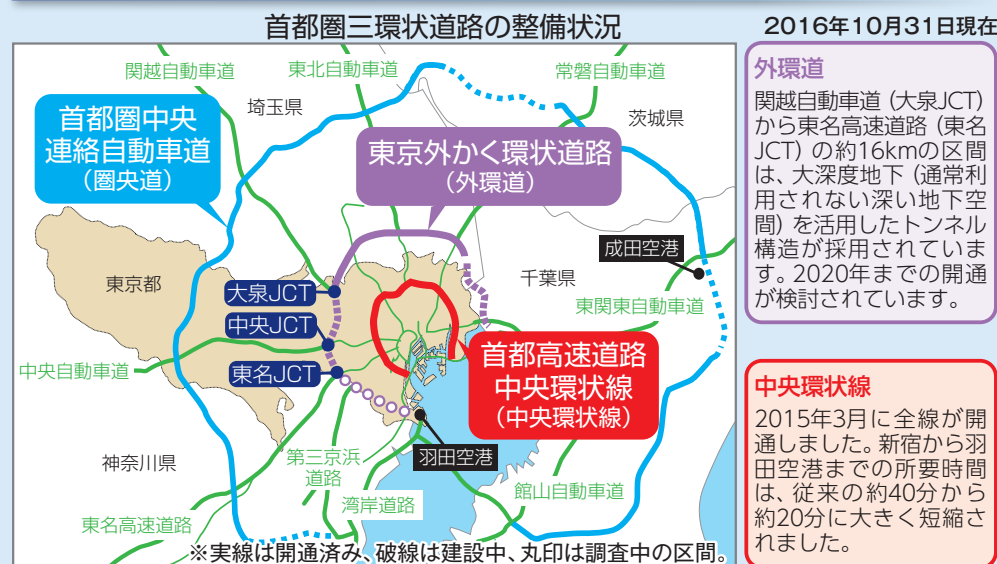
出所：日本政府観光局（JNTO）が提供するデータおよび首相官邸のホームページを基にアセットマネジメントOneが作成。

※2016年は1月～10月までの推計値。

※2020年および2030年は「明日の日本を支える観光ビジョン（2016年3月）」による目標値。

※上記は、将来における訪日外国人旅行者数の推移を保証するものではありません。

インフラ整備の状況



※首都圏三環状道路：圏央道、外環道、中央環状線の三つの環状道路の総称。都心の渋滞緩和と高速道路の輸送力向上を目指し、整備が進んでいます。

その他のインフラ整備事業（一例）

項目	概要
山手線新駅	JR山手線田町駅と品川駅の間に新駅を設置。2020年東京オリンピック開催に合わせた暫定開業を予定。
羽田空港周辺再開発	国際線旅客ターミナル近くのエリアに宿泊施設や総合業務施設を建設し、空港機能を強化。2020年東京オリンピック開催までに一部開業を予定。

出所：国土交通省関東地方整備局等が提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

※上記は、将来におけるインフラ整備の状況を保証するものではありません。

(ご参考) 政策の後押し、金融緩和の効果

- 政府や日銀は、J-REIT市場の活性化を促すため数々の政策的な後押しを実施しており、J-REIT市場育成に対する積極的な姿勢がうかがえます。
- 2016年10月末現在のJ-REIT市場の時価総額は11兆円を超え、世界のREIT市場における存在感は高まっています。
- 金融緩和を終了した米国に対し、金融緩和を継続している日本では、資金調達環境の改善などを背景とした不動産投資の活性化などが見込まれ、J-REIT市場に好影響を与えると期待されます。

日銀によるJ-REITの買入れ

2010年10月に日銀がJ-REITの買入れ(500億円)を決定
 2014年10月に年間買入れ予定額を900億円に拡大
 2015年12月に銘柄別の買入限度額を、当該銘柄の発行済投資口総数の「5%以内」から「10%以内」へ引上げ

※2016年10月31日現在

ヘルスケアREITの創設(J-REITの投資対象の多様化)

2013年6月に「日本再興戦略」を閣議決定、ヘルスケアREITを活用した高齢者向け住宅等の整備促進を提唱

- ・ 2014年6月に国土交通省が運用会社向けガイドラインを公表
- ・ 2014年11月に日本初のヘルスケアREIT「日本ヘルスケア投資法人」が上場
 東京証券取引所には、2016年10月31日現在3銘柄のヘルスケアREITが上場

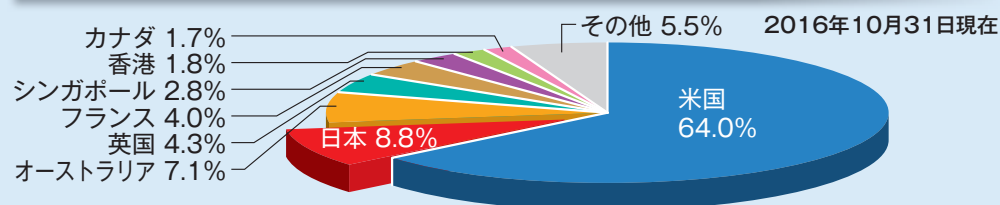
ヘルスケアREIT 投資対象をヘルスケア施設(有料老人ホーム等)とするREIT

GPIFによるJ-REIT投資の開始

2014年4月にGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)が国内株式運用部分の見直しを行い、J-REITを投資対象に加えることを発表

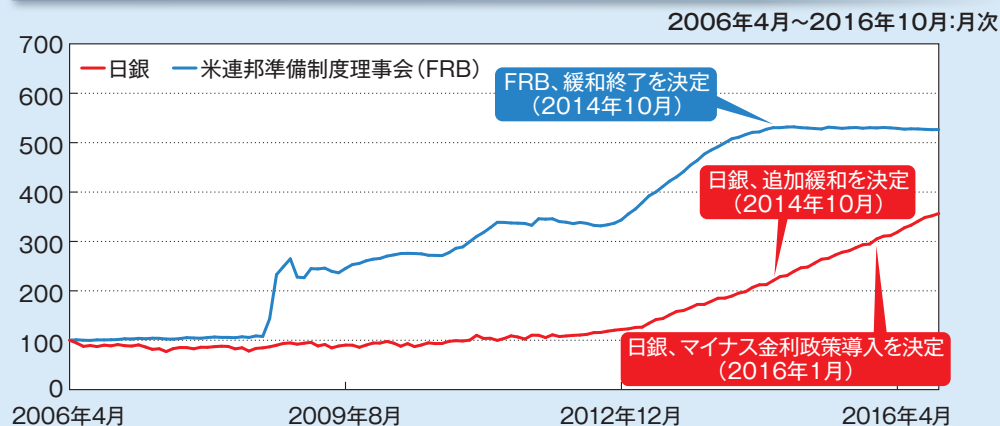
- ・ ベンチマークとして新たに採用する指数の中に、J-REITを含む「MSCI Japan」等を採用

世界のREIT市場に占める日本(J-REIT)の割合



※上記割合は、S&PグローバルREIT指数によるものです。小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

日銀とFRBの資産規模の推移



※2006年4月を100として指数化。

※FRBの資産額は全連邦準備銀行の総資産額。

出所: S&P社およびブルームバーグが提供するデータを基にアセットマネジメントOneが作成。

ファンドの特色

東京証券取引所に上場している不動産投資信託証券に主として投資を行い、東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する投資成果を目指します。

1 東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する投資成果を目指します。

- 東京証券取引所に上場している“東証REIT指数採用(採用予定を含みます。)の不動産投資信託証券”を主要投資対象とします。
- 東証REIT指数の採用銘柄に追加・変更があった場合は、適宜、組入対象銘柄の追加・見直しを行います。
- 不動産投資信託証券への投資比率は、原則として高位を維持します。
- 「MHAM J-REITインデックスマザーファンド」をマザーファンドとするファミリーファンド方式で運用を行います。

ファミリーファンド方式について

ファミリーファンド方式とは、投資者の皆さまからお預かりした資金をまとめてベビーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資することにより、その実質的な運用をマザーファンドにて行う仕組みです。



2 毎月の安定した収益分配に加え、6カ月に一度、売買益(評価益を含みます。以下同じ。)等から収益分配を行うことを目指します。

- 毎月15日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として配当等収益を中心に安定した収益分配を継続的に行うことを目指し、委託会社が基準価額の水準、市況動向等を勘案して分配金額を決定します。
- 毎年2月および8月の決算時には、委託会社が基準価額の水準ならびに分配対象額等を勘案したうえで、売買益等を分配することを目指します。
 - 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および売買益等の全額とします。
 - 分配対象額が少額の場合には、分配を行わないことがあります。
 - 収益分配に充てなかった利益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

※「原則として、安定した収益分配を継続的に行うことを目指す」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。また、基準価額の水準、運用の状況等によっては安定分配とならない場合があることにご注意ください。

市況動向やファンドの資金事情等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

収益分配金に関する留意事項

- 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。

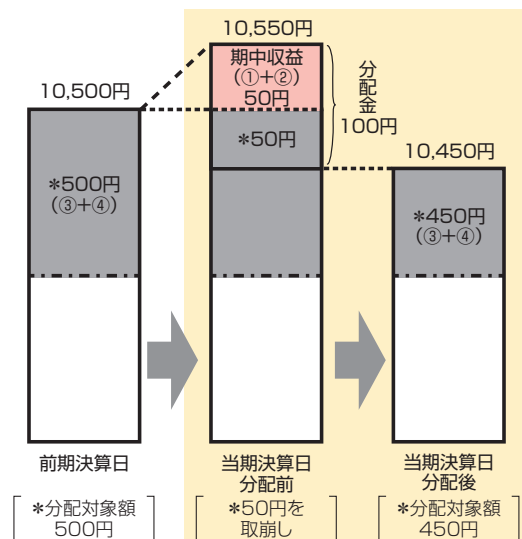
投資信託で分配金が支払われるイメージ



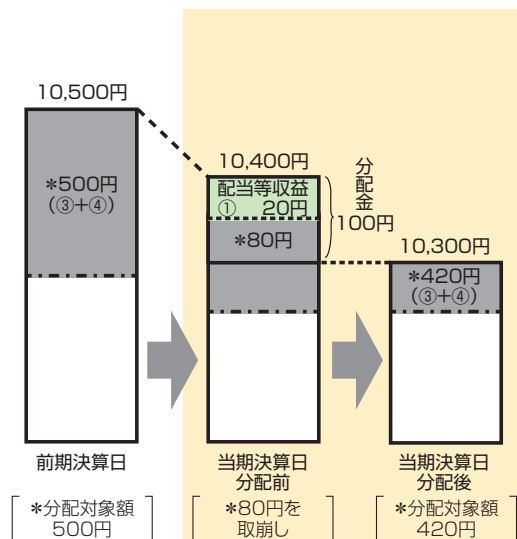
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

分配金と基準価額の関係(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



(注) 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、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

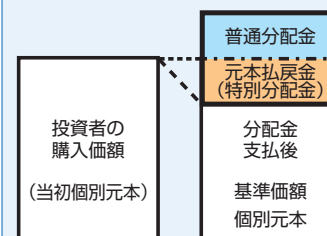
分配準備積立金：期中収益(①+②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産内に留保された部分をいい、次期以降の分配対象額となります。

収益調整金：追加型株式投資信託において、追加設定により既存投資者の分配対象額が減らないよう調整するために設けられた勘定です。

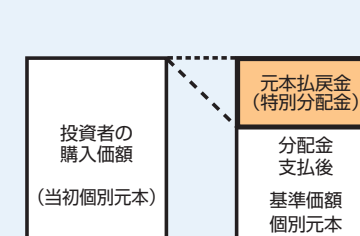
※上図はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、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**となります。

普通分配金：個別元本(投資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：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の(特別分配金) 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、投資信託説明書(交付目論見書)の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

運用実績

ファンドの分配金再投資基準価額と東証REIT指数(配当込み)の推移



※当ファンド設定日の前営業日の当初元本(1万口につき1万円)と東証REIT指数(配当込み)をそれぞれ10,000円として指数化。分配金再投資基準価額は、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。
分配金再投資基準価額は、「決算時に収益分配があった場合に、その分配金(税引前)をファンドに再投資したものと仮定して算出した収益率」に基づく当ファンドの1万口当たりの基準価額を表します。

ファンドの分配実績<1万口当たりの分配金額(税引前)の推移>

	第145期	第146期	第147期	第148期	第149期	第150期	第151期	第152期	第153期
決 算 日	2015年11月16日	2015年12月15日	2016年1月15日	2016年2月15日	2016年3月15日	2016年4月15日	2016年5月16日	2016年6月15日	2016年7月15日
分配金額	50円	50円	50円	150円	50円	50円	50円	50円	50円

	第154期	第155期	第156期
決 算 日	2016年8月15日	2016年9月15日	2016年10月17日
分配金額	160円	50円	50円

直近1年間累計	810円
---------	------

設定来累計	9,609円
-------	--------

※第148期および第154期の分配金額には、配当等収益に加え、売買益(評価益を含みます。)等が含まれています。

出所：アセットマネジメントOne

※上記は、当ファンドの過去の一定期間における実績を示したものであり、将来の運用成果や収益分配を示唆、保証するものではありません。分配金額は、委託会社が収益分配方針に基づいて決定します。ただし、収益分配を行わない場合もあります。

投資リスク

基準価額の変動要因

当ファンドは、不動産投資信託証券などの値動きのある証券等に投資しますので、ファンドの基準価額は変動します。したがって、投資者の皆さまの投資元金は保証されているものではなく、組み入れた不動産投資信託証券の値下がり(東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する投資成果を目指しているため、当該指数の下落を含みます。)等の影響による基準価額の下落により、損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。ファンド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。また、投資信託は預貯金とは異なります。



不動産投資信託証券の価格変動リスク

当ファンドが投資する東証上場REITの市場価格は、市場における需給関係(売り注文と買い注文のバランス)により変動します。東証上場REITの市場価格が下落した場合には、当ファンドの基準価額が下落する要因となります。なお、東証上場REITの需給関係は、経済、不動産市況、金利、東証上場REITの発行体の財務状況や収益状況、東証上場REITの保有不動産とその状況など様々な要因により変化します。



流動性リスク

当ファンドが投資する東証上場REITの流動性が損なわれた場合には、当ファンドの基準価額が下落する要因とな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なく、上記以外に「REITにより支払われる配当金の変動リスク」、「金利変動リスク」、「信用リスク」、「ファミリーファンド方式で運用する影響」などがあります。

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。
- 当ファンドはベンチマークである東証REIT指数(配当込み)の動きと連動する投資成果を目指しておりますが、追加設定・一部解約による影響、信用リスク等を勘案したうえで指数の構成銘柄の一部を組み入れない場合の影響、売買コストや運用管理費用等の影響などにより、当ファンドの基準価額の騰落率と、同じ期間におけるベンチマークの騰落率との間に、乖離が生じる場合があります。
- REITに関する法律(税制、会計基準等)および不動産を取り巻く規制(建築規制、環境規制等)が変更になった場合等には、REITの価格や配当に影響を与える可能性があります。
- 当ファンドは、換金請求金額が多額な場合や証券取引所における取引の停止等があるときには、換金請求の受付けを中止すること、およびすでに受け付けた換金請求の受付けを取り消すことがあります。

お申込みメモ 他①

お申込みメモ 〈詳細については、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。〉

購入・換金のお申込み	販売会社・委託会社の休業日を除き、原則として、いつでもお申し込みになれます。
購入単位	販売会社が別に定める単位 ※詳細は販売会社までお問い合わせください。
購入価額	購入申込日の基準価額 (基準価額は1万口当たりで表示しています。分配金再投資コースの収益分配金は、決算日の基準価額で再投資されます。)
換金単位	1万口単位または1口単位 ※換金単位は、販売会社およびお申込コースにより異なる場合があります。また、販売会社によっては換金単位を別に設定する場合があります。
換金価額	換金請求受付日の基準価額から信託財産留保額を控除した価額
換金代金	換金請求受付日から起算して、原則として4営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として営業日の午後3時までに販売会社の事務手続きが完了したものを当日分のお申込みとします。 ※なお、上記の時間以前にお申込みが締め切られる場合があります。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うために大口の換金請求には制限を設ける場合があります。

購入・換金申込受付の中止および取消し	購入申込者の購入申込金額および購入申込総額・換金請求金額が多額な場合、証券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・換金のお申込みの受け付けを中止すること、およびすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受け付けを取り消すことがあります。
信託期間	無期限(2003年10月30日設定)
繰上償還	信託契約の一部解約により、受益権の口数が10億口を下回ることとなる等には、信託を終了(繰上償還)させることがあります。
決算日	毎月15日(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いて収益分配を行います。 ※「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」の2つの購入方法があります。ただし、販売会社によっては、どちらか一方のコースのみの取扱いとなる場合があります。詳細は販売会社までお問い合わせください。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度「愛称: NISA(ニーサ)」、未成年者少額投資非課税制度「愛称: ジュニアNISA(ジュニアニーサ)」の適用対象です。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。 ※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更される場合があります。

お申込みメモ 他②

お客さまにご負担いただく手数料等について

購入時			
項目	費用の額・料率	費用の概要	
購入時手数料	購入価額に対して、販売会社が別に定める手数料率を乗じて得た額とします。 ※手数料率の 上限は2.16% (税抜2%) です。	商品説明、募集・販売の取扱い事務等の対価	
換金時			
項目	費用の額・料率	費用の概要	
信託財産留保額	1口につき、換金請求受付日の基準価額に対して、 0.3% の率を乗じて得た額	—	
保有期間中 (信託財産から間接的にご負担いただきます)			
運用管理費用 (信託報酬)			
項目	費用の額・料率	費用の概要	
運用管理費用 (総額)	年率0.702% (税抜 0.65%)	運用管理費用＝日々の純資産総額×信託報酬率 ※運用管理費用は毎計算期末または信託終了のときに信託財産中から支払われます。	
配分 (税抜)	(委託会社)	年率0.30%	信託財産の運用、目論見書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価
	(販売会社)	年率0.30%	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
	(受託会社)	年率0.05%	信託財産の管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価

その他の費用・手数料

主な項目	費用の概要
信託財産に関する租税	有価証券の取引のつど発生する有価証券取引税、有価証券の受取配当金にかかる税、有価証券の譲渡益にかかる税等
監査費用	監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用
信託事務の処理に要する諸費用	事務処理にかかる諸経費
外国における資産の保管等に要する費用	外国における保管銀行等に支払う有価証券等の保管等に要する費用
組入る有価証券の売買時の売買委託手数料	有価証券等の売買の際、金融商品取引業者等に支払う手数料

※上記のような費用・手数料等が投資者の保有期間中、そのつど(監査費用は日々)がかかります。

※その他の費用・手数料については、定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用等(上限額等を含む)を表示することができません。

※上場投資信託(不動産投資信託証券)は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託(不動産投資信託証券)の費用は表示しておりません。

◆上記手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することができません。

ファンドの委託会社およびその他の関係法人の概況

委託会社	アセットマネジメントOne株式会社 信託財産の運用指図等を行います。
受託会社	みずほ信託銀行株式会社 信託財産の保管・管理等を行います。
販売会社	下記の委託会社お問い合わせ先でご確認いただけます。 募集の取扱い、販売、換金請求の受付け、分配金・償還金・換金代金の支払い等を行います。 ※お客さまへの投資信託説明書(交付目論見書)の提供は、販売会社において行います。

【委託会社お問い合わせ先】アセットマネジメントOne株式会社

- ホームページアドレス <http://www.am-one.co.jp/>
- コールセンター 0120-104-694(受付時間:営業日の9:00~17:00)

当ファンドをお申込みの際は、販売会社から投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめ、または同時にお渡しいたしますので、必ずお受け取りになり、投資信託説明書(交付目論見書)の内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が当ファンドへの投資に関してご判断ください。

メモ

本資料で使用している指数について

※東証REIT指数および東証株価指数(TOPIX)は、株式会社東京証券取引所(株東京証券取引所)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは、(株)東京証券取引所が有しています。なお、当ファンドは、(株)東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではなく、(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断、およびファンドの発行また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。

※「Standard & Poor's®」「S&P®」「スタンダード&プアーズ」は、スタンダード&プアーズ ファイナンシャル サービスズ エル エル シーが所有する登録商標であり、アセットマネジメントOne株式会社に対して利用許諾が与えられています。

※FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limitedが使用します。NAREIT®はNAREITが所有する商標です。