

# 日本リートオープン(毎月分配型)の運用状況

日本リートオープン(毎月分配型)  
追加型投信/国内/不動産投信

2017年3月15日

日本リートオープン(毎月分配型)は、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、「優秀ファンド賞」を受賞しました。

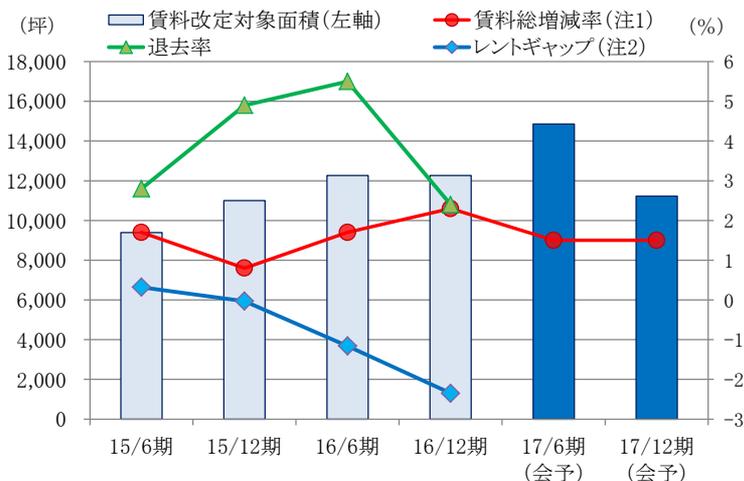


「R & I ファンド大賞」は、R & I が信頼し得ると判断した過去のデータに基づく参考情報(ただし、その正確性及び完全性につきR & I が保証するものではありません)の提供を目的としており、特定商品の購入、売却、保有を推奨、又は将来のパフォーマンスを保証するものではありません。当大賞は、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定されるその他業務(信用格付業以外の業務であり、かつ、関連業務以外の業務)です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置が法令上要請されています。当大賞に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はR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

## オフィスを保有するリートの銘柄選別においては、稼働率の安定性、賃料増額ポテンシャルなどに着目しています

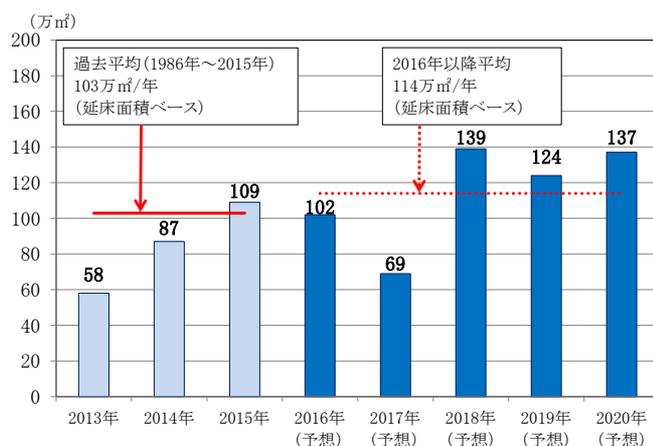
- ◆ リートが投資する不動産は、オフィスをはじめ、商業・物流施設、ホテル、住宅など多岐にわたります。今回は、オフィスへ投資しているリートの事業環境と当ファンドの銘柄選別における着目点についてご案内を致します。
- ◆ オフィスの賃料収入は、主なテナントが事業会社であることから、相対的にマクロ経済や企業業績など景気変動の影響を受けやすいと考えられます。オフィスを保有するリートの中には、オフィス市況の改善を追い風に、足元で賃料増額を達成しているリートがあります。(図表1)
- ◆ しかし、東京23区では、2018年から2020年にかけて大規模オフィスビルの供給量が増加すると予想されています。このため、リート市場ではオフィスの需給および市況の先行きを警戒する見方があります。(図表2)
- ◆ このように今後、オフィスの事業環境が変化すると予想されている中、オフィスを保有するリートに関しては、保有物件の安定稼働ならびに賃料増額などによる業績および分配金の成長持続性に注目が集まると考えています。
- ◆ 当ファンドの運用は、リート・マザーファンドを通じて行っています。オフィスを保有するリートの銘柄選別においては、入居するテナントの分散度の高さ、保有物件の立地、競争力、賃料の増額ポテンシャルなどに着目し、持続的に業績および分配金の成長を達成し得ると考えられる銘柄群の中から、投資口価格に割安感があると考えられる銘柄へ選別投資することにより、ファンドのパフォーマンス向上に努めています。

(図表1) 賃料改定対象面積と賃料総増減率などの推移 (日本リート投資法人)



(注1) 賃料総増減率は、各期の賃料総増減額の、契約更新をした全テナントの更新前の賃料の合計値に対する増減率  
 (注2) レントギャップ=オフィス平均賃料÷マーケット賃料-1  
 (期間) 2015年6月期～2017年12月期  
 2017年6月期と2017年12月期は会社予想もしくは目標値  
 (出所) 日本リート投資法人の開示資料をもとに、岡三アセットマネジメント作成  
 ※上記は個別銘柄の売却、購入等の行為を推奨するものではありません。

(図表2) 大規模オフィスビル供給量の推移(注) (東京23区)



(注) 大規模オフィスビルとは、事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル  
 (期間) 2013年～2020年(年次)  
 2016年～2020年は予想  
 (出所) 日本ビルファンド投資法人の開示資料などをもとに岡三アセットマネジメント作成

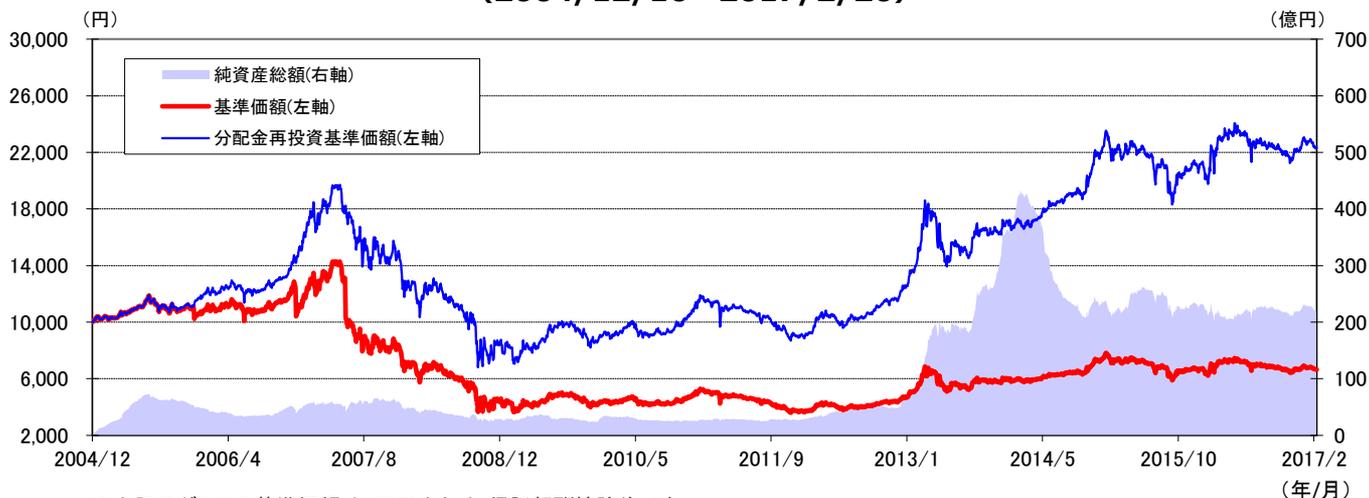
### <本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「日本リートオープン(毎月分配型)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡しますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

日本Jリートオープン(毎月分配型)  
追加型投信/国内/不動産投信

日本Jリートオープン(毎月分配型)のファンド状況(2017年2月20日現在)

設定来の基準価額の推移  
(2004/12/16~2017/2/20)



※上記のグラフの基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。  
 ※基準価額は、設定日前営業日を1万口当たりの当初設定元本として掲載しております。  
 ※分配金再投資基準価額とは、設定来の分配金(税引前)を当該分配金(税引前)が支払われた決算日の基準価額で再投資した  
 ものとして計算した基準価額です。  
 ※グラフは過去の実績であり、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

基準価額	6,637 円
純資産総額	218.5 億円

※基準価額は1万口当たりです。

ポートフォリオ配当利回り	3.73%
--------------	-------

※ポートフォリオ配当利回りは、マザーファンドの利回りです。(予想ベース)

設定来の分配金合計	9,880 円
-----------	---------

過去1年間の分配実績 (1万口当たり・税引前)

決算日	分配金	決算日	分配金	決算日	分配金
2016/03/22	30円	2016/07/20	30円	2016/11/21	30円
2016/04/20	30円	2016/08/22	30円	2016/12/20	30円
2016/05/20	30円	2016/09/20	30円	2017/01/20	30円
2016/06/20	30円	2016/10/20	30円	2017/02/20	30円

※ 毎月20日(休業日に該当する場合は翌営業日)に決算を行い、主として配当等収益等から収益分配を行います。なお、6月と12月の決算期は、売買益(評価益を含みます。)が存在するときは、配当等収益に売買益(評価益を含みます。)等を加えた額を分配対象収益として収益分配を行います。  
 ※ 運用状況等によっては分配金額が変わる場合、或いは分配金が支払われない場合があります。

マザーファンドのセクター別組入比率

マザーファンドのセクター別組入比率		
複合型・総合型	(2つ(複合型)、3つ以上(総合型)の用途に分散投資)	36.31%
オフィス特化型	(オフィスビルに特化)	23.82%
住宅特化型	(賃貸住宅に特化)	13.05%
物流・インフラ施設特化型	(物流・インフラ施設に特化)	11.83%
商業特化型	(商業施設に特化)	7.73%
ホテル特化型	(ホテルに特化)	4.81%
ヘルスケア特化型	(ヘルスケアに特化)	0.18%

マザーファンドの組入上位10銘柄

	銘柄名	比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.4%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.4%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	6.1%
4	GLP投資法人	5.3%
5	日本リテールファンド投資法人	4.0%
6	大和ハウスリート投資法人	4.0%
7	オリックス不動産投資法人	3.7%
8	ケネディクス商業リート投資法人	3.6%
9	ラサールロジポート投資法人	3.1%
10	ケネディクス・オフィス投資法人	3.1%

※ セクターは株式会社三井住友トラスト基礎研究所の独自分類です。  
 ※ 比率は、Jリート・マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。

(作成：エクイティ運用部)

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「日本Jリートオープン(毎月分配型)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡しますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

**日本Jリートオープン(毎月分配型)  
追加型投信／国内／不動産投信**
**日本Jリートオープン(毎月分配型)に関する留意事項**
**【岡三アセットマネジメントについて】**

商号：岡三アセットマネジメント株式会社

岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。登録番号は、関東財務局長（金商）第370号で、一般社団法人投資信託協会および一般社団法人日本投資顧問業協会に加入しています。

**【投資リスク】**

- 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。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益及び損失は、すべて投資者の皆さまに帰属します。ファンドは、国内の不動産投資信託証券等値動きのある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。
- ファンドの主要な基準価額の変動要因としては、「不動産投資信託証券の価格変動リスク」、「不動産投資信託証券の分配金（配当金）減少リスク」、その他の変動要因としては、不動産投資信託証券の「信用リスク」、「業績悪化リスク」、「自然災害・環境問題等のリスク」、「法律改正・税制の変更等によるリスク」、「上場廃止リスク」、「流動性リスク」があります。

※基準価額の変動要因は上記のリスクに限定されるものではありません。

**【その他の留意点】**

- 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。
- 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、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。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 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を超えて支払われる場合があるため、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。また、投資者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戻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。
- ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファンドが投資対象とするマザーファンドを他のベビーファンドが投資対象としている場合に、当該他のベビーファンドにおいて追加設定および一部解約等がなされた場合には、その結果として、マザーファンドにおいても売買等が生じ、ファンドの基準価額に影響を受けることがあります。
- 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・換金申込みの受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込みの受付を取消すことがあります。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご参照ください。

**【お客様にご負担いただく費用】**

<お客様が直接的に負担する費用>

- 購入時
  - 購入時手数料：購入価額×購入口数×上限3.24%(税抜3.0%)  
詳しくは販売会社にご確認ください。
- 換金時
  - 換金手数料：ありません。
  - 信託財産留保額：換金申込受付日の基準価額×0.10%

<お客様が信託財産で間接的に負担する費用>

- 保有期間中
  - 運用管理費用（信託報酬）  
：純資産総額×年率1.026%(税抜0.95%)
- その他費用・手数料
  - 監査費用：純資産総額×年率0.0108%(税抜0.01%)
- 有価証券等の売買に係る売買委託手数料、信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用等を信託財産でご負担いただきます。なお、マザーファンドの当該費用につきましては、間接的にご負担いただきます。（監査費用を除くその他費用・手数料は、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はできません。）
- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。なお、上場不動産投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託の費用は表示していません。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご参照ください。

**販売会社**

(受益権の募集の取扱い、投資信託説明書(交付目論見書)、投資信託説明書(請求目論見書)及び運用報告書の交付の取扱い、解約請求の受付、買取請求の受付・実行、収益分配金、償還金及び解約金の支払事務等を行います。なお、販売会社には取次証券会社が含まれております。)

商号	登録番号	加入協会			
		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
<b>(金融商品取引業者)</b>					
岡三証券株式会社	関東財務局長(金商)第53号	○	○		○
岡三オンライン証券株式会社	関東財務局長(金商)第52号	○	○	○	
岡三にいがた証券株式会社	関東財務局長(金商)第169号	○			
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
飯塚中川証券株式会社	福岡財務支局長(金商)第1号	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
香川証券株式会社	四国財務局長(金商)第3号	○			
カブドットコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61号	○		○	
寿証券株式会社	東海財務局長(金商)第7号	○			
篠山証券株式会社	近畿財務局長(金商)第16号	○			
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
静岡東海証券株式会社	東海財務局長(金商)第8号	○			
上光証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1号	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1号	○			
ニュース証券株式会社	関東財務局長(金商)第138号	○	○		
ばんせい証券株式会社	関東財務局長(金商)第148号	○			
播陽証券株式会社	近畿財務局長(金商)第29号	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長(金商)第12号	○		○	
むさし証券株式会社	関東財務局長(金商)第105号	○			○
明和証券株式会社	関東財務局長(金商)第185号	○			
楽天証券株式会社	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
愛媛証券株式会社	四国財務局長(金商)第2号	○			
三京証券株式会社	関東財務局長(金商)第2444号	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
野畑証券株式会社	東海財務局長(金商)第18号	○			○
武甲証券株式会社	関東財務局長(金商)第154号	○			

<本資料に関するお問合わせ先>

カスタマーサービス部 フリーダイヤル **0120-048-214** (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)