

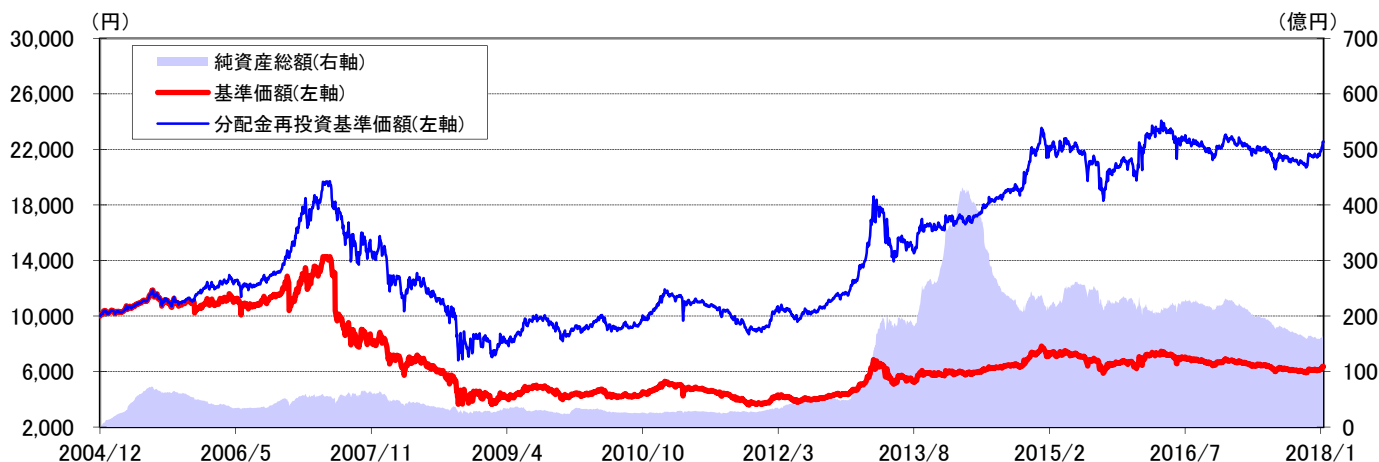
日本Jリートオープン（毎月分配型）

投資信託／国内REIT部門



追加型投信／国内／不動産投信

設定来の基準価額の推移



※上記のグラフの基準価額は1万口当たり、作成基準日現在、年率1.026%(税抜0.95%)の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	6,353 円
純資産総額	164.7 億円

※基準価額は1万口当たりです。

ポートフォリオ構成比率	
国内不動産投信	96.2%
短期金融商品その他	3.8%
マザーファンド組入比率	97.6%
組入銘柄数	54銘柄

※上記はマザーファンドを通じた実質比率です(マザーファンドの組入比率を除く)。

※小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100%にならない場合があります。

※銘柄数は、新株等がある場合、別銘柄として記載しております。

騰落率	1カ月前	3カ月前	6カ月前	1年前	3年前	設定来
分配金再投資基準価額	4.93%	6.72%	6.17%	▲ 1.01%	▲ 3.52%	125.51%
東証REIT指数(配当込み)	5.35%	7.27%	6.39%	▲ 1.03%	▲ 1.76%	123.36%

※騰落率は、1カ月前、3カ月前、6カ月前、1年前、3年前の各月の20日(休業日の場合は翌営業日)、および設定日との比較です。

※分配金再投資基準価額の設定来騰落率は、1万口当たりの当初設定元本との比較です。

※東証REIT指数(配当込み)は参考指数であり、当ファンドのベンチマークではありません。

また、東証REIT指数(配当込み)の設定来は設定日前営業日の終値との比較です。

※東証REIT指数(配当込み)の騰落率は、野村総合研究所のデータを基に岡三アセットマネジメントが算出しております。

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)	36.8%
オフィス特化型	(オフィスビルに特化)	24.6%
物流・インフラ施設特化型	(物流・インフラ施設に特化)	16.3%
住宅特化型	(賃貸住宅に特化)	10.0%
商業特化型	(商業施設に特化)	5.5%
ホテル特化型	(ホテルに特化)	4.5%
ヘルスケア特化型	(ヘルスケアに特化)	0.9%

※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。

設定来の分配金合計	10,210 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
2017/02/20	30円	2017/06/20	30円	2017/10/20	30円
2017/03/21	30円	2017/07/20	30円	2017/11/20	30円
2017/04/20	30円	2017/08/21	30円	2017/12/20	30円
2017/05/22	30円	2017/09/20	30円	2018/01/22	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。

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

マザーファンドの組入上位10銘柄

	銘柄名	セクター	比率
1	日本ビルファンド投資法人	オフィス特化型	6.5%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス特化型	6.0%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	複合型・総合型	4.5%
4	日本プロロジスリート投資法人	物流・インフラ施設特化型	4.1%
5	日本リテールファンド投資法人	商業特化型	3.9%
6	GLP投資法人	物流・インフラ施設特化型	3.6%
7	ユナイテッド・アーバン投資法人	複合型・総合型	3.6%
8	大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型	3.1%
9	大和ハウスリート投資法人	複合型・総合型	3.0%
10	オリックス不動産投資法人	複合型・総合型	3.0%

ポートフォリオ配当利回り	3.98%
--------------	-------

※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）

※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。
※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載しております。

ファンドマネージャーのコメント

第157期（2017年12月21日～2018年1月22日）

＜投資環境＞

Jリート市場は、投資信託からの継続的な資金流出が懸念されたことなどから、年末まで上値の重い動きとなりました。しかし2018年に入ってから、不動産株が急反発したことが好感されたほか、Jリートの分配金利回り面での割安感に着目した買いが入ったことなどから、急上昇しました。

＜運用経過＞

当ファンドの運用は、Jリート・マザーファンド（以下、マザーファンド）を通じて行っております。マザーファンドの運用につきましては、株式会社三井住友トラスト基礎研究所から提供される不動産市場全体とJリートに関する調査・分析情報等の助言を参考に個別銘柄の資産内容や信用力、バリュエーションなどを勘案し、個別銘柄の選定やウェイト付けを行っております。

当期につきましては、賃料増額などの内部成長により堅調な業績が継続すると判断したオフィス特化型リートなどを買い増した一方、投資口価格の上昇により割安感が後退したと判断した銘柄などの売却を行いました。

＜今後の運用方針＞

当面のJリート市場は、好悪材料が混在し、方向感に乏しい相場展開を想定します。東京都心における大規模オフィスビルのテナント内定率の上昇を背景に、2018年以降のオフィスビル大量供給への懸念が後退しつつあることや、Jリートの投資口価格の割安感に着目した買いが期待できることなどは、相場の支援材料になると考えます。一方、投資信託からの資金流出に伴う需給悪化が引き続き懸念されることなどは、相場の下落要因になると考えます。

当ファンドの運用は、マザーファンドを通じて行います。マザーファンドの運用につきましては、株式会社三井住友トラスト基礎研究所から提供される不動産市場全体とJリートに関する調査・分析情報等の助言を参考に個別銘柄の資産内容や信用力、バリュエーションなどを勘案し、個別銘柄の選定やウェイト付けを行います。

当面は、保有物件の賃料増額が期待できるオフィス特化型リートなど、内部成長により堅調な業績が続くと見込まれる銘柄や、投資口価格の割安感が強いと考えられる銘柄などを東証の時価総額の構成比に対してオーバーウェイトとする方針です。一方、投資信託による保有比率が高いと考えられ、需給悪化が懸念される銘柄や、投資口価格の割安感が乏しいと考えられる銘柄などは、アンダーウェイトとする方針です。

※ 今後の運用方針等は、将来の市場環境の変動等により変更される場合があります。また、市場環境等についての評価、分析等は、将来の運用成果を保証するものではありません。



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

ファンド情報

設定日	2004年12月16日
償還日	原則として無期限
決算日	毎月20日(休業日の場合は翌営業日)

ファンドの特色

1. 「Jリート・マザーファンド」(以下、「マザーファンド」といいます。)の受益証券を主要投資対象とし、マザーファンドを通じて、わが国の金融商品取引所に上場している(上場予定を含みます。)不動産投資信託証券に投資を行い、安定した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。
 2. マザーファンドの受益証券の組入比率は、原則として高位に保つことを基本とします。
 3. 株式会社三井住友トラスト基礎研究所から不動産市場全体とJ-REITにかかる調査・分析情報等の助言を受けます。
※ 投資助言者、投資助言の内容、投資助言の有無については、変更する場合があります。
 4. 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。
 5. 毎月20日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として、以下の方針に基づき収益分配を行います。
 - ・ 分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益および売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益には、マザーファンドの利子・配当等収益のうち、この信託に帰属すべき利子・配当等収益を含むものとします。
 - ・ 収益分配は、主として配当等収益等から行います。ただし、6月と12月の決算時の分配方針は、それぞれの決算日に売買益(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分配を行います。
 - ・ 分配金額は、委託会社が分配可能額、基準価額水準等を勘案して決定します。
 - ・ 収益分配に充てなかった留保益については、運用の基本方針と同一の運用を行います。
- ※ 分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益分配を行わないことがあります。
- ※ 将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

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

収益分配金に関する留意事項

- ファンドの分配金は、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。(図1)
分配金が支払われると、その金額相当分、ファンドの純資産が減少するため、基準価額は下がります。

※分配金の有無や金額は確定したものではありません。

ファンドで分配金が支払われるイメージ

(図1)

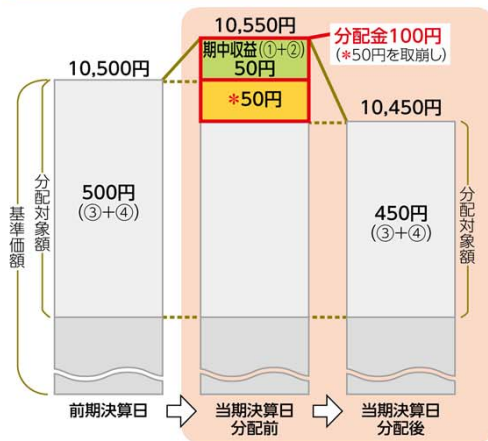


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)の中から支払われる場合と、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があります。計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。(図2、図3)
また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合のイメージ

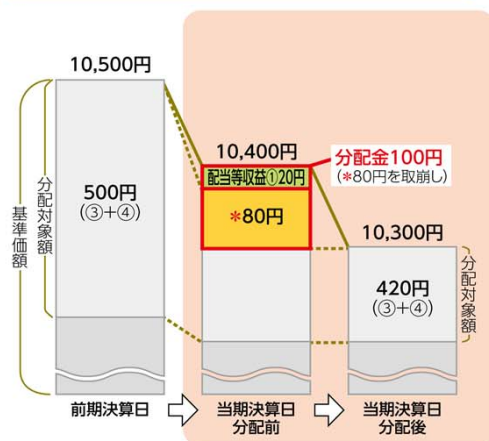
(図2)

前期決算日から基準価額が上昇した場合



(図3)

前期決算日から基準価額が下落した場合



※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額(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)から支払われます。

分配準備積立金：期中収益(①+②)のうち、決算時に分配に充てずファンド内部に留保した収益を積み立てたもので、次期以降の分配金に充てることができます。

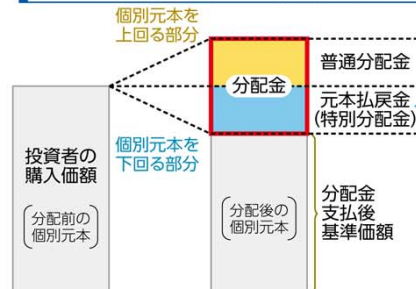
収益調整金：追加購入により、既存投資者の分配対象額が希薄化しないようにするために設けられたものです。

※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(図4)または全部(図5)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率が小さかった場合も同様です。

(図4)

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



(図5)

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。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少(特別分配金)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(交付目録見書)」の「手続・手数料等<ファンドの費用・税金>」をご参照ください。

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

投資リスク

<基準価額の変動要因>

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。

主な変動要因

・ 不動産投資信託証券のリスク

・ 価格変動リスク

不動産投資信託証券の価格は、保有不動産等の価値や賃料収入の増減等に加え、市場の需給、政治・経済状況等の影響により変動します。

・ 分配金(配当金)減少リスク

利益の大部分を投資家に分配(配当)するなどの一定の要件を満たすことにより、法人課税が減免される等の税制上の優遇措置を受けているため、利益と分配金(配当金)との連動性が高く、利益が減少した場合には、分配金(配当金)も同様に減少する可能性があります。

その他の変動要因

不動産投資信託証券のその他のリスク(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)

※ 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、登録金融機関が取り扱う投資信託は、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が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が影響を受けることがあります。

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

お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位 ※詳しくは販売会社にご確認下さい。
購入価額	購入申込受付日の基準価額
購入代金	販売会社の定める期日までにお支払い下さい。 ※詳しくは販売会社にご確認下さい。
換金単位	販売会社が定める単位 ※詳しくは販売会社にご確認下さい。
換金価額	換金申込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	換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目から販売会社を通じてお支払いします。
申込締切時間	原則として、午後3時までとし、販売会社所定の事務手続きが完了した場合に、当日の受付として取り扱います。
換金制限	ありません。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	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・換金申込の受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込の受付を取消すことがあります。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入金額（購入価額×購入口数）に、販売会社が独自に定める購入時手数料率を乗じて得た額 購入時手数料率の上限は、3.24%（税抜3.0%）です。 購入時手数料率は変更となる場合があります。 「日本Jリートオープン（1年決算型）」からのスイッチング（乗換え）により、同一の販売会社でファンドを買付ける場合には、申込手数料の一部又は全部の割引を受けられる場合があります。 ※詳しくは販売会社にご確認下さい。	ファンドの商品説明および販売事務手続き等の対価として販売会社に支払われます。
信託財産留保額	1口につき、換金申込受付日の基準価額×0.10%	

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）	純資産総額×年率1.026%（税抜0.95%）		
配分	（委託会社）	年率0.45%（税抜）	委託した資金の運用の対価です。
	（販売会社）	年率0.45%（税抜）	運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価です。
	（受託会社）	年率0.05%（税抜）	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。
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、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息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。 ※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。		

※運用管理費用（信託報酬）、監査費用は毎日計上され、毎計算期末または信託終了のときに信託財産から支払われます。その他費用・手数料（監査費用を除きます。）はその都度、信託財産から支払われます。

※ファンドに係る手数料等につきましては、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おりません。



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

委託会社および関係法人の概況

委託会社 岡三アセットマネジメント株式会社

（投資信託財産の運用指図、投資信託財産の計算（基準価額の計算）、収益分配金、償還金及び解約金の支払い、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）および運用報告書の作成・交付等を行います。）

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です。

登録番号：関東財務局長（金商）第370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 三井住友信託銀行株式会社

（投資信託財産の保管・管理・計算、委託会社の指図に基づく投資信託財産の処分等を行います。）

販売会社について

（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る場合があります。）

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
（金融商品取引業者）					
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	○			
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	○			
株式会社証券ジャパン	関東財務局長（金商）第170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	○			

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

R&Iファンド大賞2017

投資信託／国内REIT部門 優秀ファンド賞 受賞



＜R&Iファンド大賞2017の概要＞

「投資信託部門」、「iDeCo・DC部門」、「確定給付年金部門」では2015、2016、2017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、2017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。「NISA部門」では「R&I NISA スクリーニング」の2017年版(2月10日に公表)の基準を満たしたファンドに関して、2017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。「投資信託10年部門」では、2012、2017年それぞれの3月末における5年間の運用実績データを用いた定量評価および2017年3月末時点における3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、2017年3月末における10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、「投資信託部門」、「iDeCo・DC部門」、「NISA部門」、「投資信託10年部門」では「シャープ・レシオ」を採用、「確定給付年金部門」では定量評価に「インフォメーション・レシオ」を採用している。表彰対象は償還予定日まで1年以上の期間を有し、「投資信託部門」、「投資信託10年部門」では残高が30億円以上かつカテゴリ内で上位50%以上、「NISA部門」では残高が30億円以上、「iDeCo・DC部門」では残高が10億円以上かつカテゴリ内で上位75%以上の条件を満たすファンドとしている。なお、「投資信託部門」、「iDeCo・DC部門」、「NISA部門」、「投資信託10年部門」では上位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。「確定給付年金部門」では受賞区分を設けていない。「投資信託／総合部門」では、2017年3月末において残高30億円以上のファンドを3本以上設定する運用会社を表彰対象とし、各ファンドの3年間における「シャープ・レシオ」の残高加重平均値によるランキングに基づき、上位1社を「最優秀賞」、次位2社を「優秀賞」として表彰している。

「R&Iファンド大賞」は、R&I等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等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等に帰属しており、無断複製・転載等を禁じます。「投資信託／総合部門」の各カテゴリーは、受賞運用会社の該当ファンドの平均的な運用実績を評価したもので、受賞運用会社の全ての個別ファンドについて運用実績が優れていることを示すものではありません。

ご注意

- ・本資料は岡三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す。購入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。投資信託説明書(交付目論見書)の交付場所につきましては「販売会社について」でご確認ください。
- ・本資料中の運用実績等に関するグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、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。また、税金、手数料等を考慮しておりませんので、投資者の皆様の実質的な投資成果を示すものではありません。
- ・本資料の内容は作成基準日のものであり、将来予告なく変更されることがあります。また、市況の変動等により、方針通りの運用が行われない場合もあります。
- ・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。