

明治安田J-REIT戦略ファンド (毎月分配型)

追加型投信 / 国内 / 資産複合

愛称

リート王

投資信託説明書(交付目論見書)

使用開始日 2019.3.16

本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)の受益権の募集については、明治安田アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引法(昭和23年法第25号)第5条の規定により有価証券届出書を2019年3月15日に関東財務局長に提出しており、2019年3月16日にその届出の効力が生じております。

ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は下記の委託会社インターネットホームページで閲覧およびダウンロードすることができます。

本書には約款の主な内容が含まれておりますが、約款の全文は投資信託説明書(請求目論見書)に添付されております。

ファンドの販売会社、ファンドの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。

明治安田アセットマネジメント株式会社 電話番号 0120-565787(受付時間は、営業日の午前9時~午後5時)
ホームページアドレス <http://www.myam.co.jp/>

商品分類			属性区分			
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産(収益の源泉)	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態
追加型	国内	資産複合	資産複合(その他資産(投資信託証券(不動産投信)、公債(資産配分変更型))	年12回(毎月)	日本	ファミリーファンド

上記、商品分類および属性区分の定義等については、一般社団法人投資信託協会ホームページ(URL:<https://www.toushin.or.jp/>)で閲覧が可能です。

当ファンドは、投資信託及び投資法人に関する法律に基づいて組成された金融商品であり、同法では商品内容の重大な変更に関して事前に投資者(受益者)の意向を確認する手続き等が規定されております。また、当ファンドの信託財産は、受託会社により保管されますが、信託法によって受託会社の固有財産等との分別管理等が義務付けられています。

投資信託説明書(請求目論見書)については、販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。なお、販売会社に請求目論見書をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。

<委託会社> 明治安田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405号
設立年月日:1986年11月15日
資本金:10億円
運用する投資信託財産の合計純資産総額:15,544億円
(資本金・運用純資産総額は2019年1月末現在)
[ファンドの運用の指図等を行います]

<受託会社> 三菱UFJ信託銀行株式会社

[ファンドの財産の保管および管理等を行います]

投資家の皆さまへ

明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)【愛称:リート王】は、わが国の金融商品取引所に上場されておりますリート(不動産投資信託証券)および日本国債を投資対象としたファンドでございます。

不動産市場は経済の活力を表すとも言われております。“リート王”では、主に保有する不動産の収益力向上を背景としたリート価格の上昇や各リートからの安定的な受け取り分配(配当)金を積み上げていくことによりファンド価値の増大を図ってまいります。また、個別銘柄の特性などを丹念に分析し、より持続的に発展しうるリートを多く組入れることを目指すと同時に、リスク抑制の観点からJリート市場の割高・割安局面を判断しリートの組入比率を調整いたします(リートを減らした／増やした場合には、その分だけ日本国債を増やし／減らします)。

“リート王”への投資が投資家の皆さまの中長期的な資産形成の一助になるものと考えております。

どうぞ末永く「明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)【愛称:リート王】」をご愛顧いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

明治安田アセットマネジメント株式会社

1. ファンドの目的・特色

■ ファンドの目的

- ◆ 明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)は、わが国の金融商品取引所に上場されているリート(不動産投資信託証券)および日本国債に投資を行い信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行います。

■ ファンドの特色

特色① 主としてJリートへの投資を行い、市場動向によっては投資配分(アロケーション)の変更を行います。

- 明治安田J-REITマザーファンドへの投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場(それに準ずるものを含みます。)されているリート(不動産投資信託証券)への投資を行います。
 - リスク抑制の観点からイールドスプレッド(利回り格差)*等の変動に応じてリートの組入比率を調整します。
 - リートの投資配分を低下させた部分については日本国債に配分します。
- *イールドスプレッド(利回り格差)とは、Jリート分配金利回りから10年日本国債利回りを差し引いた値のことをいいます。

Jリート(J-REIT)について

REIT(リート)とは、不動産投資信託のことをいいReal Estate Investment Trustの略称です。一般的に日本(Japan)の不動産投資信託のことをJリートといいます(Jリートは上場金融商品です。)

<リートの投資イメージ図>



Jリートは、利益の大部分を分配(配当)するなどの条件を満たせば、法人税が免除されるため、実質的に利益の大部分を投資家に分配(配当)しています。

*Jリートに関する法制度が変更になった場合はリートの価格や分配(配当)に影響を与える可能性があります。

マンション、工場、オフィスビル、ショッピングセンター、ホテル等

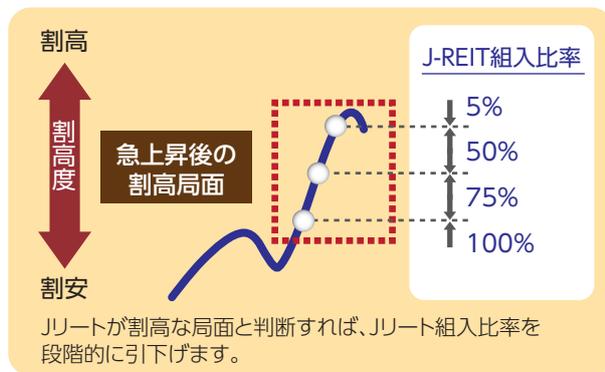
特色②

投資配分の変更は、Jリート市場の割高・割安局面を判断して行います。

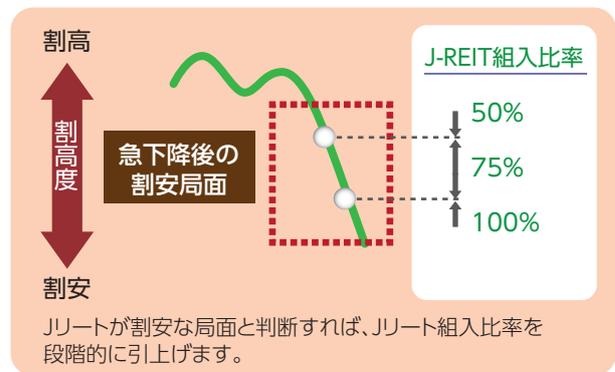
- リートの組入比率変更により価格変動リスクを抑えた運用をめざします。
- リートと日本国債の利回り格差等を考慮してJリエートの組入比率を変更します。

局面によってJリエートの投資配分（アロケーション）は変動します。

《 J-REIT市場の上昇局面 》



《 J-REIT市場の下落局面 》

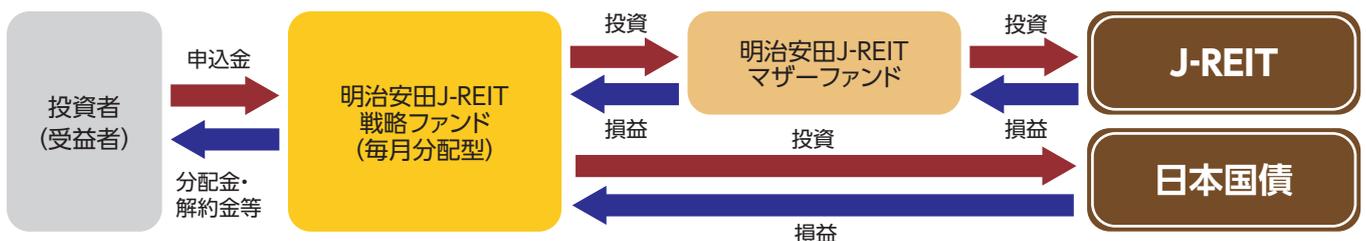


割高局面・割安局面については、流動性リスクや信用リスク等も考慮し、委託会社が判断して決定します。

※上図は当ファンドの運用イメージ図であり、今後の投資成果を示唆するものではありません。

ファンドの仕組み

ファンドは、主に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とは、お客さまからご投資いただいた資金をベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドで行う仕組みです。また、当ファンドはマザーファンドへの投資比率を抑制する場合には日本国債に投資を行います。



※損益はすべて投資者である受益者に帰属します。

運用プロセス

明治安田J-REITマザーファンドと日本国債の組入比率は、Jリート市場の割高・割安局面等の判断に基づき変動します。また、明治安田J-REITマザーファンドの運用プロセスは以下の通りです。

トップダウンアプローチとボトムアップアプローチを融合したチーム運用



※スポンサーとは、出資金や賃貸用不動産等をリートに提供するリート運営会社の親会社(ないし株主)のことをいいます。
 -上記は、運用プロセスを簡潔にイメージ化したものです-

※上記運用プロセスは、今後変更となる場合があります。

■ 主な投資制限

■ 株式への投資割合	株式への直接投資は行いません。
■ 外貨建資産への投資割合	外貨建資産への直接投資は行いません。
■ デリバティブの使用	デリバティブの利用はヘッジ目的に限定します。

■ 分配方針

◆ 毎月18日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、以下の収益分配方針に基づき分配を行います。

- ①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と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。
- ②収益分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。
- ③収益分配にあてず信託財産内に留保した利益の運用については、特に制限を設けず、委託会社の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行います。



※上記はイメージ図であり、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。

資金動向、市況動向等によって前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

- 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。

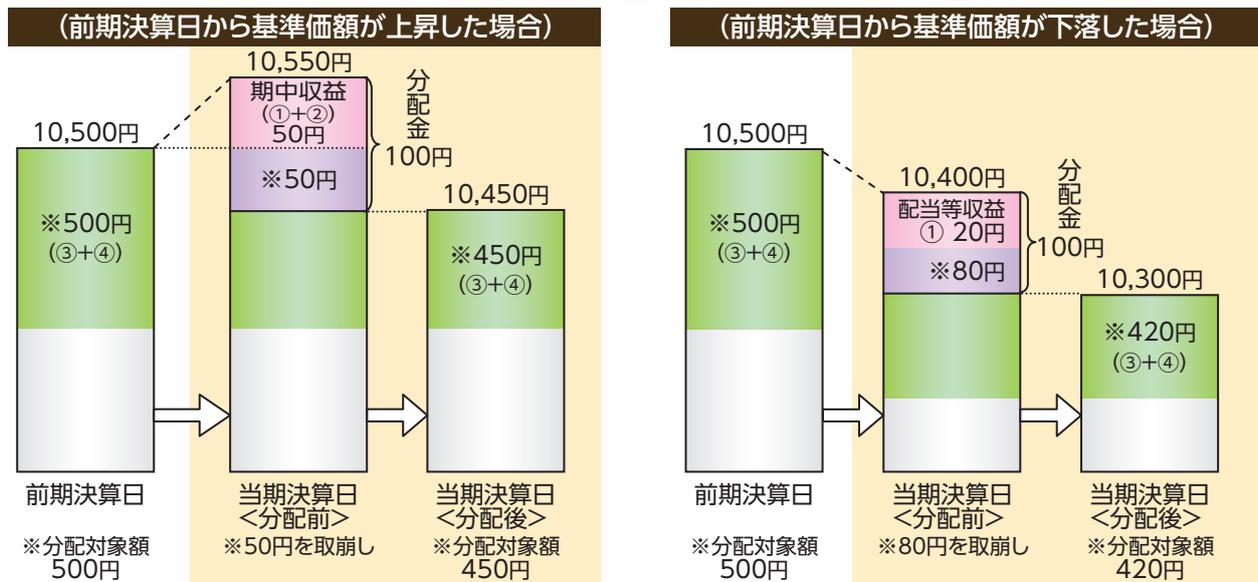
《投資信託で分配金が支払われるイメージ》



* 上記は投資信託での分配金の支払いをイメージ図にしたものです。

- 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。

《計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合》



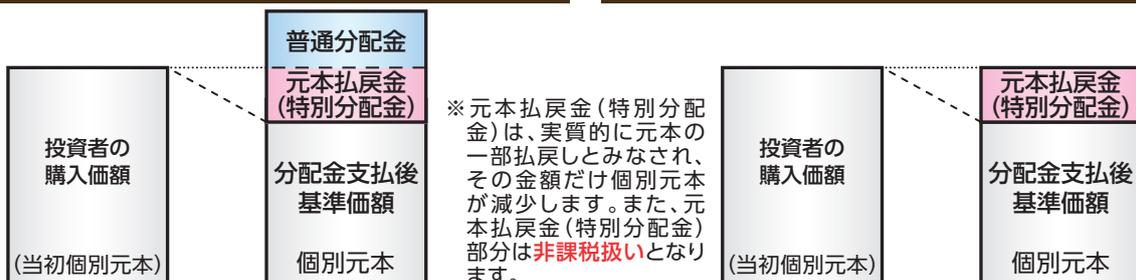
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益、②経費控除後の評価益を含む売買益、③分配準備積立金、④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

* 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。

- 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。ファンドの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の方が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)



普通分配金：個別元本(投資者(受益者)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(特別分配金)：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(受益者)の個別元本は、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、後掲「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照下さい。

2. 投資リスク

■ 基準価額の変動要因

明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)は、マザーファンドを通じてリート(不動産投資信託)、あるいは直接公債など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は変動します。

したがって、金融機関の預貯金と異なり投資元本は保証されず、元本を割り込むおそれがあります。また、ファンドの信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。

なお、ファンドが有する主なリスクは以下の通りです。

<主な変動要因>

リートのリスク	<p>賃料の値上げ・値下げ、入居率(空室率)の増減はリートの収益に大きな影響を与えます。自然災害等によって保有不動産に大きな損害等が生じた場合等、リートの価格は大きく変動することも予想されます。また、大きな損害等が生じなくとも、不動産の老朽化や立地環境の変化等によっても不動産の価値は変動する場合があります。</p> <p>また、リートに関する法律(税制度、会計制度等)が変更となった場合、保有不動産を取り巻く規制(建築規制、環境規制等)に変更があった場合など、リートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。</p> <p>※上記はリートの持つ様々なリスク等のうち、主なリスク等について説明したものであり、全てのリスク等を網羅したものではありません。</p>
債券価格変動リスク	<p>債券(公社債等)の価格は、金融情勢・金利変動および信用度等の影響を受けて変動します。一般に債券の価格は、市中金利の水準が上昇すると下落します。保有する債券価格の下落は、ファンドの基準価額を下げる要因となります。</p>
信用リスク	<p>投資している有価証券等の発行体において、利払いや償還金の支払い遅延等の債務不履行が起こる可能性があります。</p> <p>また、有価証券への投資等ファンドに関する取引において、取引の相手方の業績悪化や倒産等による契約不履行が起こる可能性があります。</p>

※ 基準価額の変動要因は上記に限定されるものではありません。

■ その他の留意点

- 有価証券を売買しようとする際、需要または供給が少ない場合、希望する時期・価格・数量による売買ができなくなることがあります。
- 当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行う部分があります。ファミリーファンド方式には運用の効率性等の利点がありますが、マザーファンドにおいて他のベビーファンドの追加設定・解約等に伴う売買等を行う場合には、当ファンドの基準価額は影響を受けることがあります。
- 資金動向、市況動向等によっては、投資方針に沿う運用ができない場合があります。
- 収益分配は、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売買益(評価益を含みます。))を超えて行われる場合があるため、分配水準は必ずしも当該計算期間中の収益率を示すものではありません。

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)の状況により、分配金額の全部または一部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。

分配金は純資産から支払われるため、分配金支払いに伴う純資産の減少により基準価額が下落する要因となります。当該計算期間中の運用収益を超える分配を行う場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べ下落することとなります。

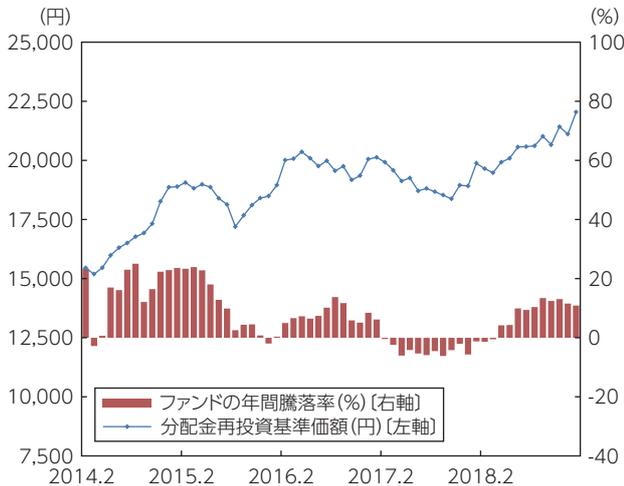
当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。

■ リスクの管理体制

ファンドの運用にあたっては、社内規程や運用計画に基づき、運用部門が運用プロセスの中でリスクコントロールを行います。また、運用部門から独立した部署により諸リスクの状況が確認され、各種委員会等において協議・報告される体制となっています。

参考情報

当ファンドの年間騰落率および 分配金再投資基準価額の推移

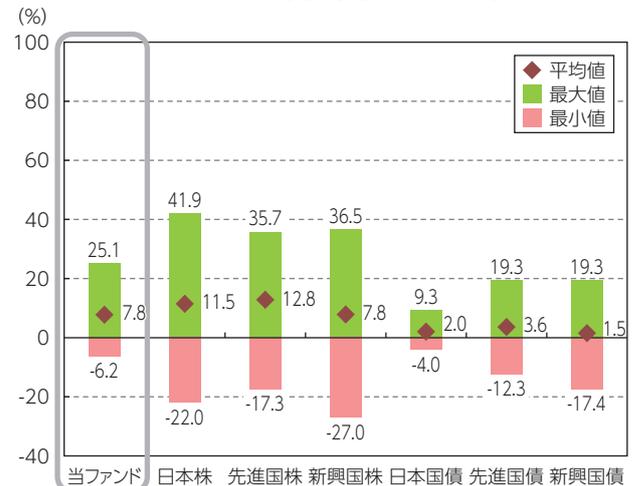


※グラフは、ファンドの5年間の各月末における分配金再投資基準価額(税引前の分配金を再投資したものととして算出。以下同じ。)および各月末における直近1年間の騰落率を表示しています。

※年間騰落率のデータは、各月末の分配金再投資基準価額をもとに計算しており、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

当ファンドと他の代表的な 資産クラスとの騰落率の比較

対象期間:2014年2月~2019年1月



※グラフは、ファンドと他の代表的な資産クラスを定量的に比較できるように、5年間の各月末における直近1年間の騰落率データ(60個)を用いて、平均、最大、最小を表示したものです。

※ファンドの年間騰落率のデータは、各月末の分配金再投資基準価額(税引前の分配金を再投資したものととして算出)をもとに計算しており、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

※すべての資産クラスが、当ファンドの投資対象とは限りません。

<各資産クラスの指数について>

資産クラス	指数名称	権利者
日本株	東証株価指数(TOPIX)(配当込み)	株式会社東京証券取引所
先進国株	MSCI-KOKUSAI(配当込み・円換算ベース)	MSCI Inc.
新興国株	MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み・円換算ベース)	MSCI Inc.
日本国債	NOMURA-BPI(国債)	野村證券株式会社
先進国債	FTSE世界国債インデックス(除く日本、ヘッジなし・円ベース)	FTSE Fixed Income LLC
新興国債	JPモルガンGBI-EMグローバル・ダイバーシファイド(円ベース)	J.P.Morgan Securities LLC

(注) 海外指数は、対円での為替ヘッジなしによる投資を想定して、各月末の指数値を円換算または円ベースとしています。

※各指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利は、上記に記載の各権利者に帰属します。

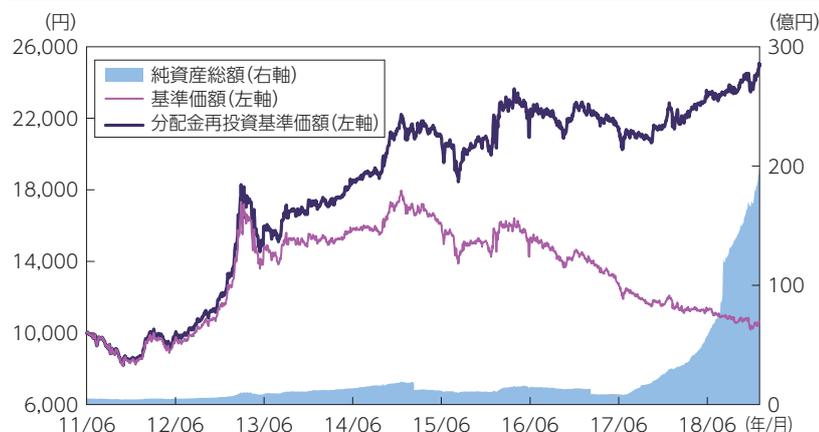
また、各権利者は、当ファンドの運用成果等に関し一切責任を負いません。

各指数の内容について、詳しくは投資信託説明書(請求目論見書)をご覧ください。

3. 運用実績

2019年1月31日現在

基準価額・純資産の推移



※分配金再投資基準価額は信託報酬控除後のものであり、分配金実績があった場合に税引前分配金を再投資したもとして算出しています。

分配の推移

分配金の推移	
2019年 1月	200円
2018年12月	200円
2018年11月	200円
2018年10月	200円
2018年 9月	200円
直近1年累計	2,400円
設定来累計	11,390円
※分配金は、10,000口あたりの税引前の金額	
基準価額	10,664円
純資産総額	199.3億円

主要な資産の状況

組入上位銘柄(明治安田J-REITマザーファンド)

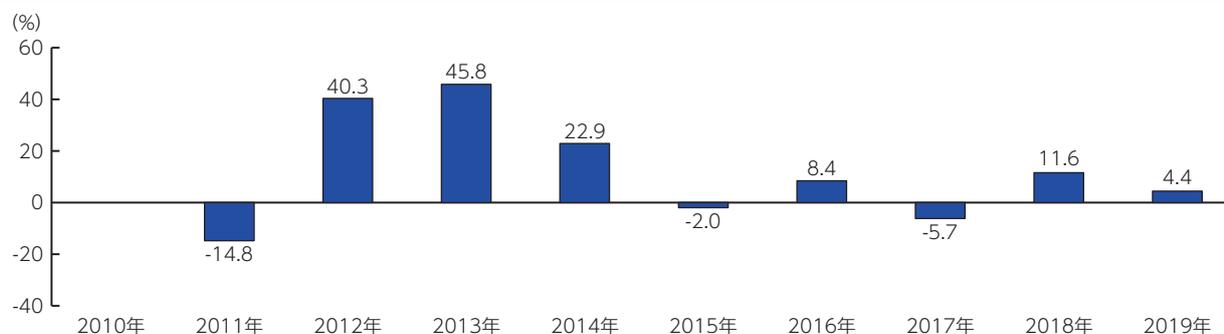
	銘柄名	投資比率(%)
1	日本ビルファンド投資法人	8.50
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.30
3	日本リテールファンド投資法人	5.55
4	オリックス不動産投資法人	5.38
5	日本プライムリアルティ投資法人	5.28
6	日本プロロジスリート投資法人	4.91
7	アクティビア・プロパティーズ投資法人	4.69
8	ケネディクス・オフィス投資法人	4.50
9	ヒューリックリート投資法人	4.41
10	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	4.39

※投資比率はマザーファンドの対純資産総額比

組入銘柄(国内債券)

2019年1月31日現在の組入はありません。

年間収益率の推移(暦年ベース)



※収益率は分配金(税引前)を再投資したもとして算出しています。

※2011年は設定日(2011年6月30日)から年末までの収益率、2019年は1月末までの収益率を表示しています。

※ファンドにはベンチマークはありません。

※最新の運用状況は委託会社のホームページでご確認することができます。

※ファンドの運用実績はあくまで過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

4. 手続・手数料等

■ お申込メモ

購入単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社へお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。 (基準価額は1万口当たりで表しています。以下同じ) ※基準価額は販売会社または委託会社へお問い合わせください。
購入代金	販売会社が指定する期日までに販売会社においてお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社へお問い合わせください。
換金価額	換金申込受付日の基準価額から 0.2% の信託財産留保額を控除した額とします。
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目から受益者に支払います。
申込締切時間	原則として、販売会社の営業日の午後3時までに販売会社が受付けた分を当日の申込みとします。
購入・換金 申込不可日	—
購入の申込期間	2019年3月16日から2019年9月17日 ※申込期間は、上記期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新されます。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金の申込みには制限を設ける場合があります。
購入・換金 申込受付の 中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、決済機能の停止その他やむを得ない事情があるときは、申込みの受付を中止すること、およびすでに受付けた申込みの受付を取消すことがあります。

信託期間	無期限(2011年6月30日設定)
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回る事となった場合、またはこの信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき、あるいはやむを得ない事情が発生したときは、受託会社と合意のうえ、この信託契約を解約し、信託を終了させることができます。
決算日	毎月18日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。 ※当ファンドには「分配金受取りコース」と「分配金再投資コース」があります。 お取扱可能なコースおよびコース名称は販売会社により異なる場合があります。
信託金の限度額	500億円
公 告	原則、電子公告により行い、ホームページに掲載します。 http://www.myam.co.jp/
運用報告書	6月および12月の計算期間終了時および償還時に作成のうえ、交付運用報告書は、販売会社を通じて信託財産にかかる知れている受益者に交付します。
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の適用対象です。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。

■ ファンドの費用・税金

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入価額に、 3.24%(税抜3.0%) を上限として販売会社が定める率を乗じて得た額とします。 詳細については、お申込みの各販売会社までお問合わせください。 ※購入時手数料は、購入時の商品説明、事務手続き等の対価として販売会社にお支払いいただきます。
信託財産留保額	換金申込受付日の基準価額に 0.2% の率を乗じて得た額を、ご換金時にご負担いただきます。

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)	<p>ファンドの純資産総額に対し、年0.972%(税抜0.9%)の率を乗じて得た額がファンドの計算期間を通じて毎日計上され、ファンドの日々の基準価額に反映されます。なお、毎計算期末または信託終了のとき、信託財産中から支払われます。</p> <p><内訳></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">配分</th> <th>料率(年率)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委託会社</td> <td>0.432%(税抜0.4%)</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>0.486%(税抜0.45%)</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>0.054%(税抜0.05%)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>0.972%(税抜0.9%)</td> </tr> </tbody> </table> <p><内容></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">支払い先</th> <th>役務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委託会社</td> <td>ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>購入後の情報提供、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等の対価</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>ファンド財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>運用管理費用(信託報酬) =運用期間中の日々の基準価額×信託報酬率</td> </tr> </tbody> </table>	配分	料率(年率)	委託会社	0.432%(税抜0.4%)	販売会社	0.486%(税抜0.45%)	受託会社	0.054%(税抜0.05%)	合計	0.972%(税抜0.9%)	支払い先	役務の内容	委託会社	ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価	販売会社	購入後の情報提供、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等の対価	受託会社	ファンド財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価	合計	運用管理費用(信託報酬) =運用期間中の日々の基準価額×信託報酬率
	配分	料率(年率)																			
	委託会社	0.432%(税抜0.4%)																			
	販売会社	0.486%(税抜0.45%)																			
受託会社	0.054%(税抜0.05%)																				
合計	0.972%(税抜0.9%)																				
支払い先	役務の内容																				
委託会社	ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価																				
販売会社	購入後の情報提供、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等の対価																				
受託会社	ファンド財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価																				
合計	運用管理費用(信託報酬) =運用期間中の日々の基準価額×信託報酬率																				
その他の費用・手数料	<p>信託財産の監査にかかる費用(監査費用)として、監査法人に年0.0054%(税抜0.005%)を支払う他、有価証券等の売買の際に売買仲介人に支払う売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、その他信託事務の処理に要する費用等がある場合には、信託財産でご負担いただきます。</p> <p>※その他の費用については、運用状況等により変動しますので、事前に料率、上限額等を表示することができません。また、監査費用は監査法人等によって見直され、変更される場合があります。</p>																				

※当該手数料等の合計額については、投資者の皆さまの保有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。

ファンドの税金

- ・税金は表に記載の時期に適用されます。
- ・下記の税率は個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時 期	項 目	税 金
分配時	所得税及び 地方税	配当所得として課税します。 普通分配金に対して……………20.315%
換金(解約)時 及び償還時	所得税及び 地方税	譲渡所得として課税します。 換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して…20.315%

※上記は2019年1月末現在のものです。

※少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)、ジュニアNISA(ニーサ)」をご利用の場合

少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」、「ジュニアNISA(ニーサ)」をご利用の場合、毎年、一定の金額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託等から生じる配当所得及び譲渡所得が一定期間非課税となります。他の口座で生じた配当所得や譲渡所得との損益通算はできません。ご利用になることができるのは、NISA(ニーサ)は満20歳以上の方、ジュニアNISA(ニーサ)は20歳未満の方で、販売会社で非課税口座を開設する等、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社へお問い合わせください。

※法人の場合については上記と異なります。

※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更されることがあります。税金の取扱いの詳細につきましては、税務専門家等にご確認されることをお勧めいたします。

 明治安田アセットマネジメント