

【ご参考資料】

2015年1月26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）／（毎月決算型）」の 2015年1月23日決算の分配金のお知らせ

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

「J-REITオープン（年4回決算型）／（毎月決算型）」※の2015年1月23日決算の分配金についてご案内いたします。

※以下、各ファンド、または各々「年4回決算型」、「毎月決算型」という場合があります。

	分配金額 (前回決算)	分配金額	2015年1月23日の 基準価額(分配金落ち後)
年4回決算型	(80円)	120円	17,152円
毎月決算型	(20円)	40円	13,672円

分配金は1万口当たり、課税前。

「年4回決算型」の前回決算日＝2014年10月23日、「毎月決算型」の前回決算日＝2014年12月24日

分配金は、投資信託説明書(交付目論見書)記載の「分配の方針」に基づいて委託会社が決定しますが、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。

【各ファンドの分配金について】

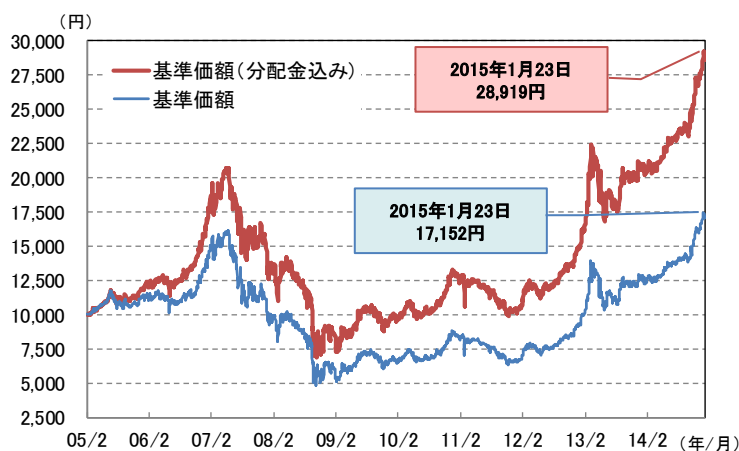
今回の決算におきまして、「年4回決算型」(2005年2月21日設定)の分配金を前回決算時の80円から120円に引き上げ、「毎月決算型」(2014年1月27日設定)の分配金を前回決算時の20円から40円に引き上げました。

2014年のJ-REIT市場は、国内長期金利が低下したことや日銀がJ-REITの買入れを行ったことなどを背景に、年間を通して堅調に推移しました。2014年末の各ファンドの基準価額は、「年4回決算型」は16,000円を、「毎月決算型」は13,000円を超える水準となりました。分配金の源泉となる主な収益には、インカムゲイン(REITの配当収益)とキャピタルゲイン(REITの値上がり益)があります。今回の決算において、当該基準価額水準に加え、REITからの配当等収益等を勘案し、各ファンドの分配金を引き上げることいたしました。

投資環境と今後の運用方針に関する詳細な説明は、次ページ以降をご参照ください。

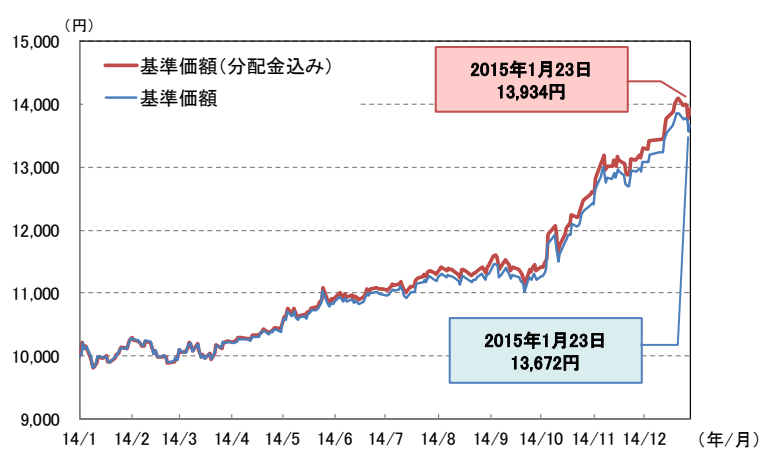
「年4回決算型」の基準価額の推移

期間：2005年2月21日(設定日)～2015年1月23日、日次



「毎月決算型」の基準価額の推移

期間：2014年1月27日(設定日)～2015年1月23日、日次



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・税金等は考慮していません。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。

当資料は、ファンドの運用実績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とあり、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ください。

【J-REIT市場の投資環境】

1. J-REITの価格動向

2014年のJ-REIT市場は、年間を通して堅調な推移となり、東証REIT指数(配当なし)は25.3%上昇しました。

2014年前半のJ-REIT市場は、米国における量的金融緩和の縮小やウクライナ情勢の緊迫化などが懸念され下落する局面も見られたものの、4月にGPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)がJ-REITへの投資開始を発表したことや、国内長期金利の低下などもあり上昇しました。

2014年の後半においても、ウクライナや中東などの地政学的リスクが懸念される局面がありましたが、引き続き国内長期金利が低下し、J-REITの相対的な優位性が高まったことや、10月に日銀が「量的・質的金融緩和」の拡大を発表し、J-REITについても保有残高が年間約900億円(従来の3倍)に相当するペースで増加するよう買入れを行うとしたことなどから、上昇しました。(当ページの【グラフ1】参照)

2. 不動産市況の動向/J-REITの収益環境

三鬼商事公表の東京都心5区オフィスビル平均空室率は、2012年6月を底に18ヵ月連続で低下を続けており、2014年12月現在で5.47%となりました。空室率の低下や景況感の回復を受けて、東京都心5区オフィスビル平均賃料も上昇に転じており、2014年12月現在で16,953円となりました。このようなオフィス市況の堅調な推移などを受けて、J-REITのEPS(1口当たり当期利益)は増加傾向で推移することが予想されています。(3ページの【グラフ2】【グラフ3】参照)

3. J-REITの配当利回り動向

リーマンショック後の2009年以降、J-REITの価格が上昇基調で推移していることから配当利回りは低下傾向となり、2014年12月末現在J-REITの配当利回りは3.0%となりました。一方、日銀の金融緩和により、同期間において長期金利も低下しました。このような環境の中、J-REITと日本国債の利回り差(スプレッド)は縮小し、2014年12月末現在2.7%となりましたが、リーマンショック前の最も利回り差が縮小した局面より高い水準にあります。また、米国REITの国債との利回り差が1.3%、英国REITが同0.9%である(それぞれ2014年12月末現在)ことと比べると、J-REITと長期金利の利回り差は相対的に厚くなっています。(3ページの【グラフ4】【グラフ5】参照)

【今後の運用方針(2014年12月30日現在)】

日本経済は個人消費などに弱さが見られますが、緩やかな回復基調が続いています。不動産市況のファンダメンタルズ(基礎的条件)では、主要都市におけるオフィスビル空室率の低下傾向が続いており、賃料相場の今後の動向が注目されています。当面は、安定した配当が見込まれる住居用物件を組み入れる銘柄や、配当成長の余地があると思われる銘柄に注目しつつ、保有不動産の空室率推移や配当利回り水準などを考慮し、銘柄選択を行う方針です。

【グラフ1】東証REIT指数の推移

期間: 2003年3月末~2014年12月末、日次

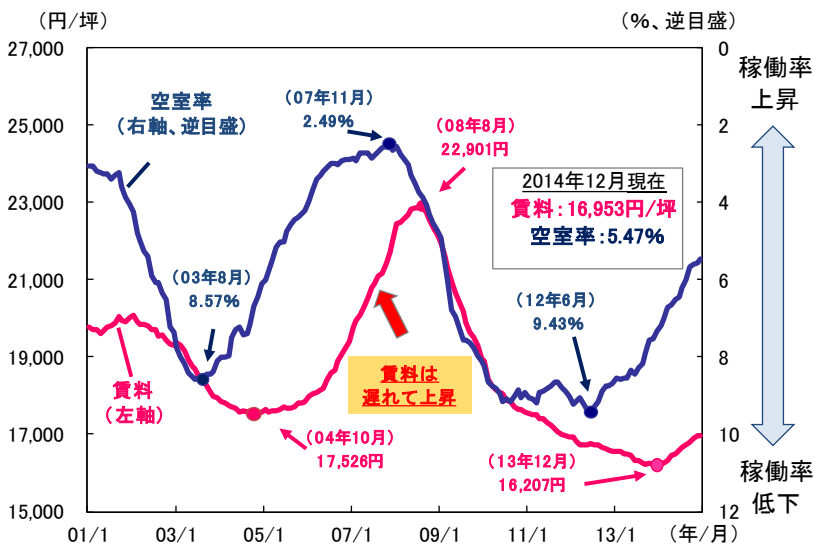


上記は過去のデータであり、将来の投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。
また、ファンドの運用実績ではありません。ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

当資料は、ファンドの運用実績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。

【グラフ2】東京オフィスビルの空室率と募集賃料(主要5区)

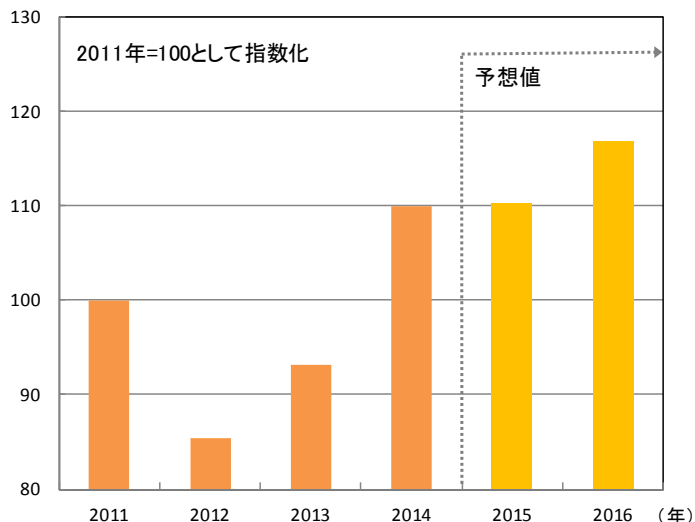
期間: 2001年1月~2014年12月、月次



(注) 主要5区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
出所: 三鬼商事のデータを基に野村アセットマネジメント作成

【グラフ3】J-REITのEPS(1口当たり当期利益)の推移

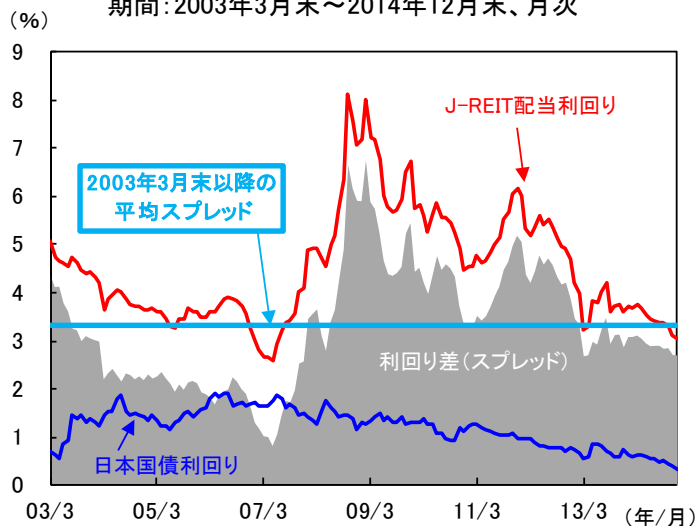
期間: 2011年~2016年、年次



(注) 2015年、2016年はブルームバーグ予想値(2015年1月6日時点)
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

【グラフ4】J-REIT配当利回りと日本国債利回りの推移

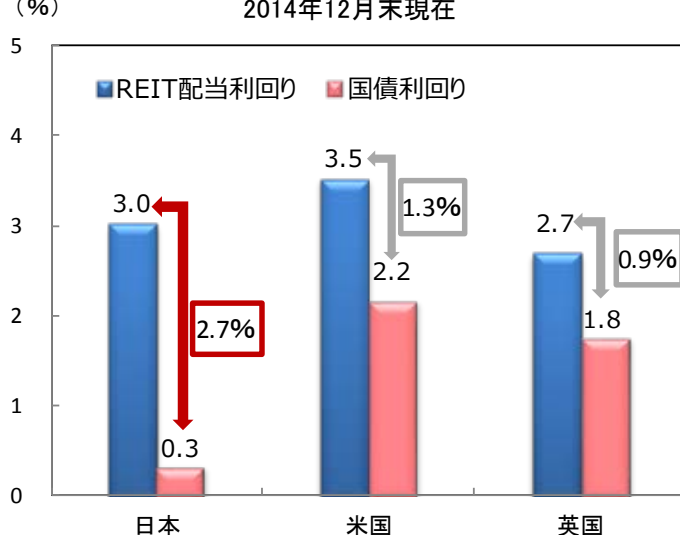
期間: 2003年3月末~2014年12月末、月次



J-REIT配当利回り: 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
日本国債利回り: 日本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

【グラフ5】主要国のREIT配当利回りと国債利回り

2014年12月末現在



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・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

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。
また、ファンドの運用実績ではありません。ファンド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、ファンドの運用実績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であ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であ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な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
スイッチング価額：ご購入価額／ご換金価額と同じ
- 課税関係 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。

※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。

【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。 (2015年1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、ファンドに関する租税、監査費用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。

＜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ないます。
- インターネットバンキング・モバイルバンキング・テレホンバンキング(SMBCダイレクト)での投資信託取引は、20歳以上の方に限ります。
- SMBCダイレクト ライトをご利用のお客さまは、インターネットバンキング・モバイルバンキング(SMBCダイレクト)での投資信託取引は残高・明細照会のみご利用いただけます。購入・換金等はご利用いただけません。
- 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、ファンドの運用実績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。



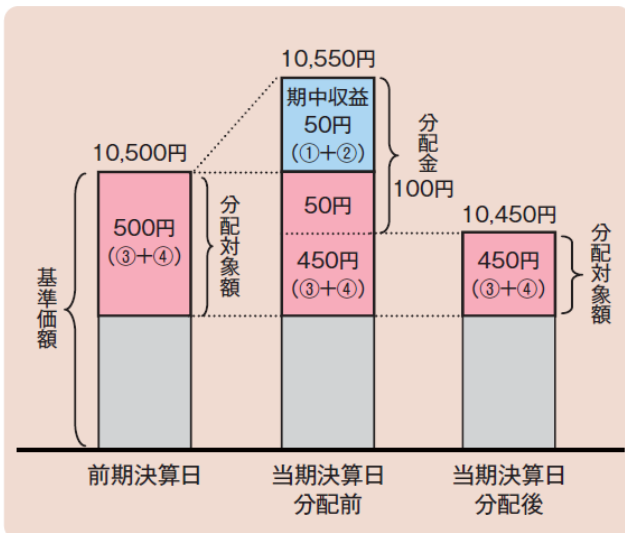
● ファンドは、計算期間中に発生した運用収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて分配を行う場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

・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。

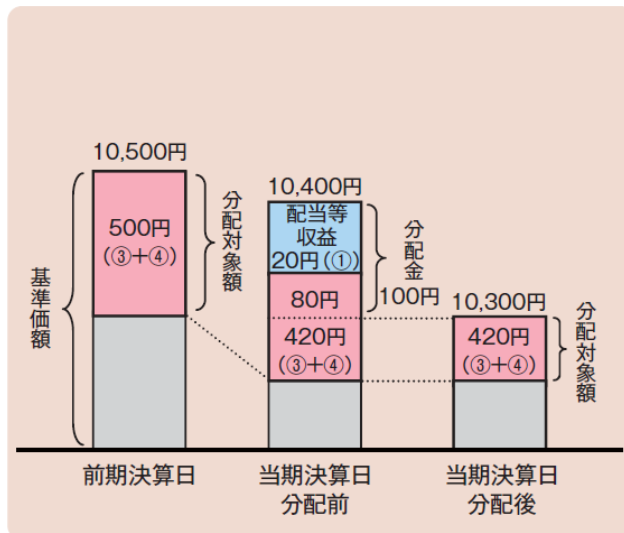
※ 分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、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

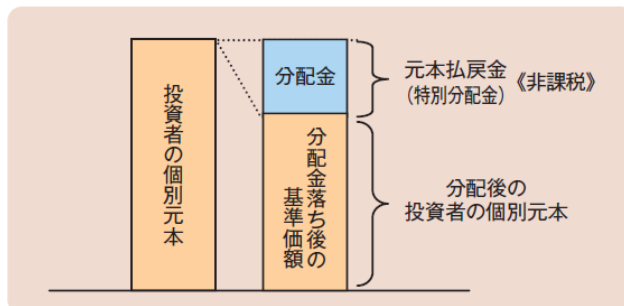
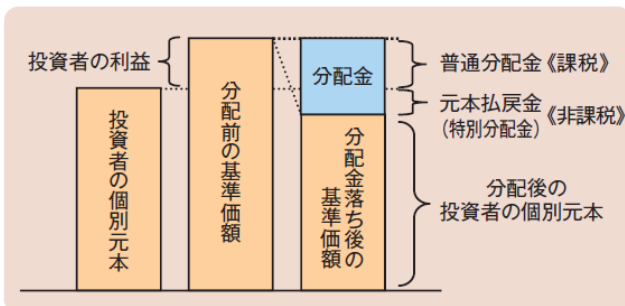


前期決算から基準価額が下落した場合



● 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りが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）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。

当資料は、ファンドの運用実績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。