

# ノーロードJリート・フォーカス(毎月分配型)

追加型投信／国内／不動産投信



日興アセットの

**ノーロード**  
シリーズ

- 本書は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)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いただき、ご自身でご判断ください。
  - ファンドに関する金融商品取引法第15条第3項に規定する目論見書(以下「請求目論見書」といいます。)は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできます。また、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、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。
  - 本書には約款の主な内容が含まれていますが、約款の全文は請求目論見書に掲載しています。
  - ファンドの基準価額、販売会社などについては、以下の委託会社の照会先にお問い合わせください。
- <委託会社>[ファンドの運用の指図を行なう者]  
日興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368号  
ホームページ アドレス [www.nikkoam.com/](http://www.nikkoam.com/)  
コールセンター 電話番号 0120-25-1404 (午前9時～午後5時。土、日、祝・休日は除きます。)
- <受託会社>[ファンドの財産の保管および管理を行なう者]  
三井住友信託銀行株式会社

設定・運用は

**日興アセットマネジメント**

- ファンドの内容に関して重大な変更を行なう場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき事前に投資者(受益者)の意向を確認いたします。
- ファンドの財産は、信託法(平成18年法律第108号)に基づき受託会社において分別管理されています。
- この目論見書により行なう「ノーロードJリート・フォーカス(毎月分配型)」の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を2019年9月17日に関東財務局長に提出しており、2019年9月18日にその効力が発生しております。

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	不動産投信	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年12回 (毎月)	日本	ファミリー ファンド

商品分類および属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<https://www.toushin.or.jp/>)をご参照ください。

#### <委託会社の情報>

委託会社名	日興アセットマネジメント株式会社
設立年月日	1959年12月1日
資本金	173億6,304万円
運用する投資信託財産の 合計純資産総額	18兆1,845億円
	(2019年6月末現在)

## ファンドの目的

主として、わが国の金融商品取引所に上場する不動産投資信託証券(Jリート)に投資を行ない、インカム収益の確保と信託財産の成長をめざします。

## ファンドの特色

特色

1

**わが国の金融商品取引所に上場する不動産投資信託証券(Jリート)の中から、調査により魅力的と判断した銘柄に投資します。**

- ・様々な角度から調査を行ない、魅力的と判断した銘柄に投資を行ないます。
- ・銘柄の割安性を判断するとともに、収益動向やマクロ経済・不動産市況の動向による銘柄への影響などを勘案し、流動性を加味して投資比率を決定します。

特色

2

**日興アセットマネジメントが運用を行ないます。**

- ・Jリートのアクティブ運用で、長年の経験を有する日興アセットマネジメントが蓄積したノウハウをもとに、運用を行ないます。

特色

3

**原則として、毎月、収益分配を行なうことをめざします。**

- ・分配金収入および値上がり益などを原資として、毎決算時に収益分配を行なうことをめざします。
- ・毎月15日(休業日の場合は翌営業日)を決算日とします。

※分配金額は収益分配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金額を変更する場合や分配を行なわない場合もあります。

○市況動向および資金動向などにより、上記のような運用ができない場合があります。

## 運用プロセス

わが国の金融商品取引所に上場する  
不動産投資信託証券（Jリート）

<銘柄の絞り込み>

銘柄の財務状況などを分析し、信用リスクが高いと判断した銘柄の排除を行ないます。

<投資比率の決定>

分配金利回りや投資口価格純資産倍率（NAV倍率）などから銘柄の割安性を判断するとともに、保有物件の賃料や稼働率などの分析による銘柄の収益動向や、マクロ経済・不動産市況の動向による銘柄への影響なども勘案し、銘柄の流動性も加味して投資比率を決定します。

ポートフォリオ

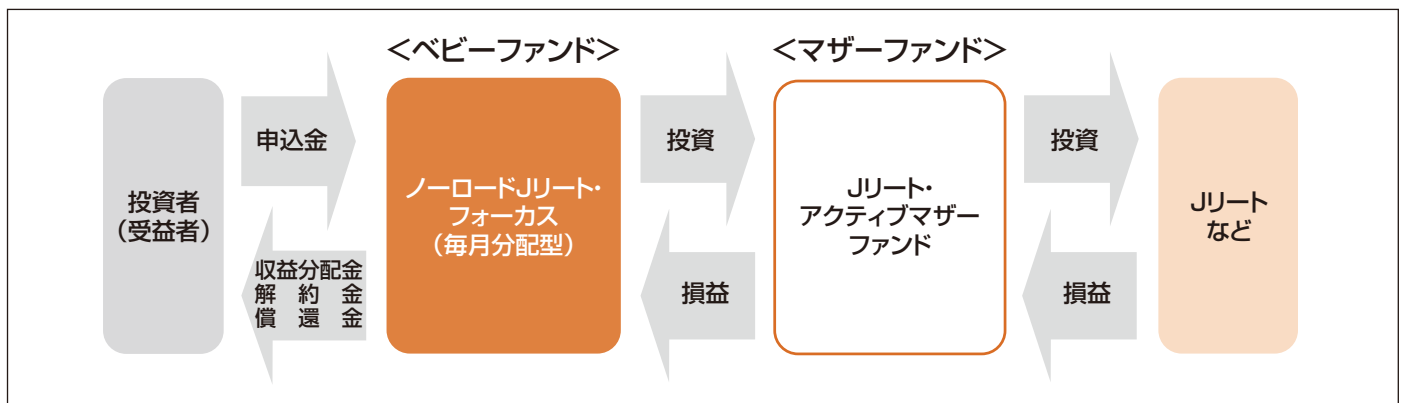
モニタリング

パフォーマンスおよびリスク水準についてモニタリングし、ポートフォリオの見直しを行ないます。

※上記は、2019年6月末現在のプロセスであり、将来変更となる場合があります。

## ファンドの仕組み

当ファンドは、主にマザーファンドに投資するファミリーファンド方式で運用を行ないます。



(主な投資制限)

- ・株式への実質投資割合は、信託財産の総額の10%以下とします。
- ・外貨建資産への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の10%以下とします。

(分配方針)

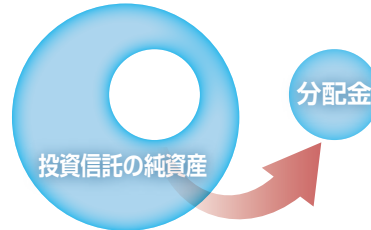
毎決算時に、分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向などを勘案して決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないこともあります。

※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。

## 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。

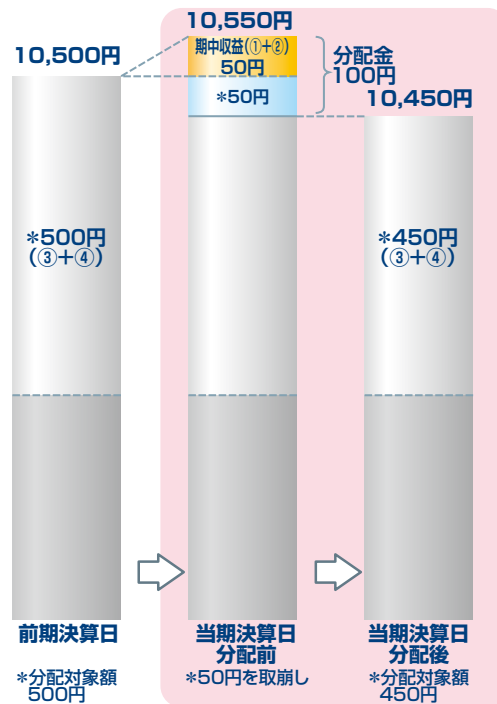
### 投資信託で分配金が支払われるイメージ



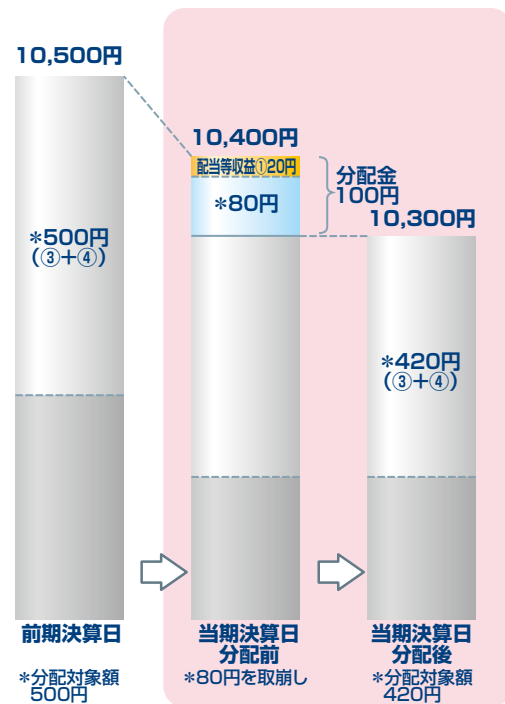
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

#### 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

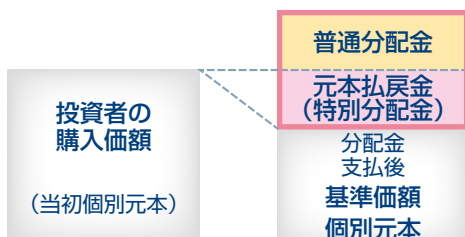


(注)分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証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い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)は実質的には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。分配後の投資者の個別元本は、(特別分配金)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、後述の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

# 投資リスク

当ファンドの投資にあたっては、主に以下のリスクを伴います。お申込みの際は、当ファンドのリスクを十分に認識・検討し、慎重に投資のご判断を行なっていただく必要があります。

## 基準価額の変動要因

投資者の皆様は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(受益者)の皆様へ帰属します。なお、当ファンドは預貯金とは異なります。

当ファンドは、主に不動産投信を実質的な投資対象としますので、不動産投信の価格の下落や、不動産投信の発行体の財務状況や業績の悪化、不動産の市況の悪化などの影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、外貨建資産に投資する場合には、為替の変動により損失を被ることがあります。

主なリスクは以下の通りです。

## 価格変動リスク

不動産投信は、不動産や不動産証券化商品に投資して得られる収入や売却益などを収益源としており、不動産を取り巻く環境や規制、賃料水準、稼働率、不動産市況や長短の金利動向、マクロ経済の変化など様々な要因により価格が変動します。また、不動産の老朽化や立地条件の変化、火災、自然災害などに伴う不動産の滅失・毀損などにより、その価格が影響を受ける可能性もあります。不動産投信の財務状況、業績や市況環境が悪化する場合、不動産投信の分配金や価格は下がり、ファンドに損失が生じるリスクがあります。

## 流動性リスク

市場規模や取引量が少ない状況においては、有価証券の取得、売却時の売買価格は取引量の大きさに影響を受け、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないリスク、評価価格どおりに売却できないリスク、あるいは、価格の高低に関わらず取引量が限られてしまうリスクがあり、その結果、不測の損失を被るリスクがあります。

## 信用リスク

不動産投信が支払不能や債務超過の状態になった場合、またはそうなることが予想される場合、ファンドにも重大な損失が生じるリスクがあります。

## 為替変動リスク

外貨建資産については、一般に外国為替相場が当該資産の通貨に対して円高になった場合には、ファンドの基準価額が値下がりする要因となります。

## 有価証券の貸付などにおけるリスク

有価証券の貸付行為などにおいては、取引相手先リスク(取引の相手方の倒産などにより貸付契約が不履行になったり、契約が解除されたりするリスク)を伴ない、その結果、不測の損失を被るリスクがあります。貸付契約が不履行や契約解除の事態を受けて、貸付契約に基づく担保金を用いて清算手続きを行なう場合においても、買戻しを行なう際に、市場の時価変動などにより調達コストが担保金を上回る可能性もあり、不足金額をファンドが負担することにより、その結果ファンドに損害が発生する恐れがあります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

## 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、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、銀行など登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金の支払いの対象とはなりません。

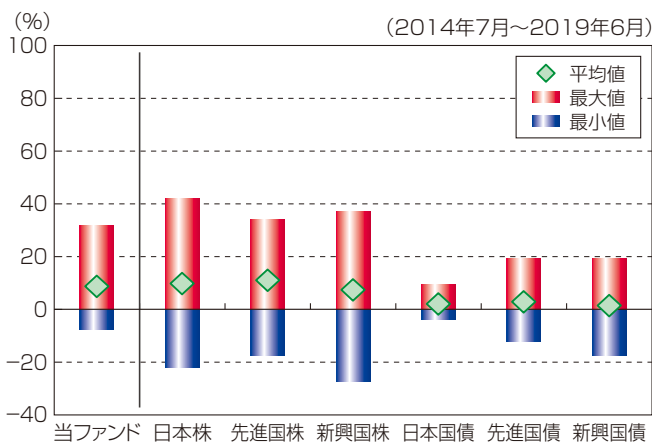
## リスクの管理体制

- 運用状況の評価・分析および運用リスク管理、ならびに法令などの遵守状況のモニタリングについては、運用部門から独立したリスク管理/コンプライアンス業務担当部門が担当しています。
- 上記部門はリスク管理/コンプライアンス関連の委員会へ報告/提案を行なうと共に、必要に応じて運用部門に改善案策定の指示などを行ない、適切な運用体制を維持できるように努めています。

※上記体制は2019年6月末現在のものであり、今後変更となる場合があります。

## (参考情報)

### 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



### 当ファンドと他の代表的な資産クラスの平均騰落率、年間最大騰落率および最小騰落率(%)

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
平均値	8.7%	9.7%	11.0%	7.3%	2.0%	2.8%	1.4%
最大値	31.7%	41.9%	34.1%	37.2%	9.3%	19.3%	19.3%
最小値	-7.6%	-22.0%	-17.5%	-27.4%	-4.0%	-12.3%	-17.4%

※上記は当ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。

※全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。

※上記は2014年7月から2019年6月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の最大・最小・平均を、当ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示したものです。当ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を再投資したものと計算した理論上のものであり、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。

### <各資産クラスの指数>

日本株 ……東証株価指数(TOPIX、配当込)

先進国株 …MSCI-KOKUSAIインデックス(配当込、円ベース)

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、円ベース)

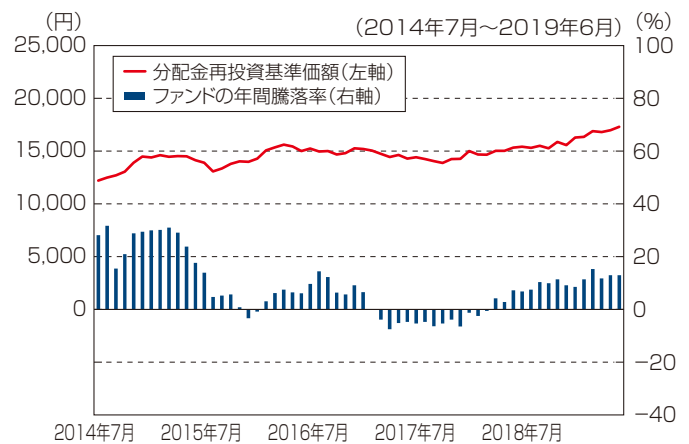
日本国債 …NOMURA-BPI国債

先進国債 …FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)

新興国債 …JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースィファイド(円ヘッジなし、円ベース)

※海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

### 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



※基準価額は運用管理費用(信託報酬)控除後の1万口当たりの値です。

※分配金再投資基準価額は、2014年7月末の基準価額を起点として指数化しています。

※当ファンドの分配金再投資基準価額および年間騰落率(各月末における直近1年間の騰落率)は、分配金(税引前)を再投資したものと計算した理論上のものであり、実際の基準価額および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。



基準価額・純資産の推移



基準価額…………… 11,662円  
純資産総額…………… 3.65億円

※基準価額は、運用管理費用(信託報酬)控除後の1万口当たりの値です。  
※分配金再投資基準価額は、分配金(税引前)を再投資したものと計算した理論上のものであることにご留意ください。

分配の推移(税引前、1万口当たり)

2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月	直近1年間累計	設定来累計
100円	100円	100円	100円	100円	1,200円	4,800円

主要な資産の状況

<資産構成比率>

組入資産	比率
不動産投資信託証券	96.8%
現金その他	3.2%

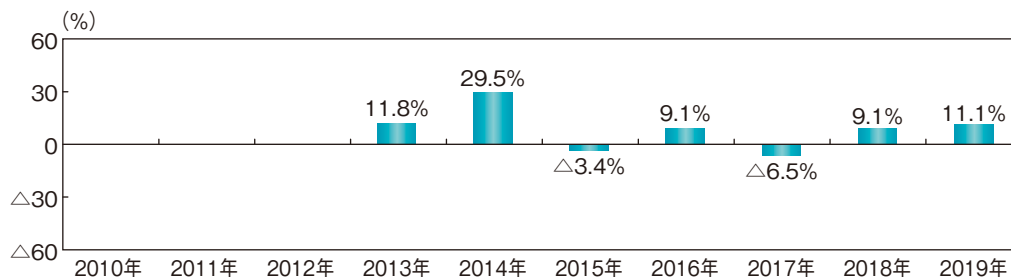
※対純資産総額比です。

<不動産投資信託証券 組入上位10銘柄> (銘柄数:35銘柄)

	銘柄名	比率
1	日本ビルファンド投資法人 投資証券	7.63%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	7.07%
3	オリックス不動産投資法人 投資証券	5.07%
4	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4.98%
5	日本リテールファンド投資法人 投資証券	4.63%
6	大和ハウスリート投資法人 投資証券	4.51%
7	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	4.12%
8	GLP投資法人 投資証券	4.02%
9	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	3.89%
10	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	3.28%

※比率は、マザーファンドの純資産総額比率です。

年間収益率の推移



※ファンドの年間収益率は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。

※当ファンドには、ベンチマークはありません。

※2013年は、設定時から2013年末までの騰落率です。

※2019年は、2019年6月末までの騰落率です。

※ファンドの運用実績はあくまで過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。  
※ファンドの運用状況は別途、委託会社のホームページで開示しています。

## お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位 ※販売会社の照会先に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
購入代金	販売会社が指定する日までにお支払いください。
換金単位	1口単位 ※販売会社によって異なる場合があります。
換金価額	換金申込受付日の基準価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
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、販売会社所定の事務手続きが完了したものを当日の受付分とします。
購入の申込期間	2019年9月18日から2020年9月15日まで ※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	ファンドの規模および商品性格などに基づき、運用上の支障をきたさないようにするため、大口の換金には受付時間制限および金額制限を行なう場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	委託会社は、金融商品取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入および換金の申込みの受付を中止すること、および既に受け付けた購入および換金の申込みの受付を取り消すことができます。
信託期間	2023年6月15日まで(2013年7月1日設定)
繰上償還	次のいずれかの場合等には、繰上償還することがあります。 ・ファンドの純資産総額が10億円を下回ることとなった場合 ・繰上償還することが受益者のために有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
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、分配方針に基づいて分配を行ないます。 ※販売会社との契約によっては再投資が可能です。
信託金の限度額	2,000億円
公告	電子公告により行ない、委託会社のホームページに掲載します。 ホームページ アドレス <a href="http://www.nikkoam.com/">www.nikkoam.com/</a> ※なお、やむを得ない事由により公告を電子公告によって行なうことができない場合には、公告は日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	年2回(6月、12月)および償還後に交付運用報告書は作成され、知れている受益者に対して交付されます。
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。 ・配当控除の適用はありません。 ・益金不算入制度は適用されません。

# ファンドの費用・税金

## 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	<b>ありません。</b>
信託財産留保額	<b>ありません。</b>

### 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><b>ファンドの日々の純資産総額に対し年率1.08%*(税抜1%)</b>                  *消費税率が10%になった場合は、1.1%となります。                  ※この他に、投資対象とする「Jリート・アクティブマザーファンド」の主要投資対象である不動産投信には運用などに係る費用がかかりますが、投資する不動産投信の銘柄は固定されていないため、事前に料率、上限額などを表示することができません。                  運用管理費用は、日々計上され、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。</p> <p style="text-align: center;">&lt;運用管理費用の配分(年率)&gt;</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th colspan="4">運用管理費用(信託報酬)=運用期間中の基準価額×信託報酬率</th> </tr> <tr> <th>合計</th> <th>委託会社</th> <th>販売会社</th> <th>受託会社</th> </tr> <tr> <td>1.00%</td> <td>0.45%</td> <td>0.50%</td> <td>0.05%</td> </tr> <tr> <td>委託会社</td> <td colspan="3">委託した資金の運用の対価</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td colspan="3">運用報告書など各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供などの対価</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td colspan="3">運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価</td> </tr> </table> <p>※表中の率は税抜です。別途消費税がかかります。</p>		運用管理費用(信託報酬)=運用期間中の基準価額×信託報酬率				合計	委託会社	販売会社	受託会社	1.00%	0.45%	0.50%	0.05%	委託会社	委託した資金の運用の対価			販売会社	運用報告書など各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供などの対価			受託会社	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価		
	運用管理費用(信託報酬)=運用期間中の基準価額×信託報酬率																									
合計	委託会社	販売会社	受託会社																							
1.00%	0.45%	0.50%	0.05%																							
委託会社	委託した資金の運用の対価																									
販売会社	運用報告書など各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供などの対価																									
受託会社	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価																									
その他の 費用・手数料	<p>諸費用 (目論見書の 作成費用など)</p> <p><b>ファンドの日々の純資産総額に対して年率0.1%を乗じた額の信託期間を通じた合計を上限とする額</b>                  ①目論見書などの作成および交付に係る費用、②運用報告書の作成および交付に係る費用、③計理およびこれに付随する業務に係る費用(①～③の業務を委託する場合の委託費用を含みます。)、④監査費用などは委託会社が定めた時期に、信託財産から支払われます。                  ※監査費用は、監査法人などに支払うファンドの監査に係る費用です。</p>	<p>組入有効証券の売買委託手数料、借入金の利息、立替金の利息および貸付有効証券関連報酬(有効証券の貸付を行なった場合は、信託財産の収益となる品賃料に0.54*(税抜0.5)を乗じて得た額)などがその都度、信託財産から支払われます。                  *消費税率が10%になった場合は、0.55となります。                  ※運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することはできません。</p>																								

投資者の皆様にご負担いただくファンドの費用などの合計額については、保有期間や運用の状況などに応じて異なりますので、表示することができません。

## 税金

- ・税金は表に記載の時期に適用されます。
- ・以下の表は、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	所得税および地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時および償還時	所得税および地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

※少額投資非課税制度「愛称:NISA(ニーサ)」をご利用の場合、毎年、年間120万円の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が5年間非課税となります。ご利用になれるのは、満20歳以上の方で、販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。また、未成年者少額投資非課税制度(ジュニアNISA)をご利用の場合、20歳未満の居住者などを対象に、年間80万円の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が5年間非課税となります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

※法人の場合は上記とは異なります。

※上記は2019年9月17日現在のものですので、税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

**nikko am**  
Nikko Asset Management