



モーニングスターアワード ファンド オブ ザ イヤー 2018
最優秀ファンド賞
(REIT型 部門) 受賞
※受賞は(資産成長型)のみ。



モーニングスターアワード ファンド オブ ザ イヤー 2019
最優秀ファンド賞
(REIT型 部門) 受賞
※受賞は(資産成長型)のみ。

※詳細は最終ページをご覧ください。

Jリート・アジアミックス・オープン (資産成長型) / (毎月決算型)



2021年のアジア・オセアニアリートは堅調な推移を期待

平素は「Jリート・アジアミックス・オープン(資産成長型) / (毎月決算型)」(以下、当ファンド)をご愛顧賜り厚く御礼申し上げます。本レポートでは、2020年の振り返りのほか、運用担当者による今後の市場見通し等についてご報告します。

2021年のアジア・オセアニアリート各国・地域別の期待リターン(当ファンド運用チーム予想値)

2021年は着実な成長と相対的に高い配当利回りにより、期待リターンは7.0%~13.5%(現地通貨ベース)と予想。※市況変動の影響や為替の影響は除きます。

<当ファンドの運用チームが予想する各国・地域リートの期待リターンのイメージ(現地通貨ベース)>

(単位: %)

国・地域	2021年				
	①+②+③ 期待リターン	① 実績 配当利回り (インカムリターン)	② 予想 配当成長率 (キャピタルリターン)	③ その他 特別要因	その他要因のメインシナリオ
シンガポール	11.2	4.2	3.0	4.0	国内経済正常化
香港	7.0	4.5	1.0	1.5	中国経済成長の恩恵期待
オーストラリア	10.7	3.2	5.0	2.5	住宅市況回復が小売りに波及し、商業施設リート底打ち反転
日本	13.5	4.0	4.5	5.0	自助努力を評価した見直し

● 期待リターンとは、

「実績配当利回り」(インカムリターン)と「予想配当成長率」(配当成長に相当するキャピタルリターン)を合算した値並みのトータルリターンが得られるという前提で算出したものです。2021年の期待リターンは、2020年12月末現在の「実績配当利回り」に2021年の「予想配当成長率」と「その他特別要因」を加えて算出しています。税金等の各種費用は考慮していません。

(注1) 各期待リターンおよび予想値は2021年1月18日現在の予想値。

(注2) 実績配当利回りは、2020年12月末現在。

(出所) Bloomberg、FactSetのデータを基に委託会社作成

※上記の期待リターンは、期待リターンのイメージをご理解頂くための例示であり、その実現を保証するものではありません。また、当ファンドの将来の運用成果や今後の市場環境等を示唆あるいは保証するものではありません。

【ご参考】 過去3年間の状況

<当ファンドの運用チームが予想する各国・地域リートの期待リターンと実績リターン（現地通貨ベース）>

(単位：%)

国・地域	2018年		2019年		2020年	
	期待リターン	実績リターン	期待リターン	実績リターン	期待リターン	実績リターン
シンガポール	8.1	-3.1	7.3	25.3	7.6	-3.9
香港	9.6	10.3	10.2	7.1	5.4	-11.5
オーストラリア	8.1	6.1	8.8	19.7	13.6	-2.9
日本	7.6	11.2	7.0	25.7	13.2	-12.9

<（毎月決算型）の運用実績（税引前分配金再投資ベース）>

当ファンドの 年間騰落率	2018年	2019年	2020年
	4.9%	24.4%	-7.3%

(注1) 各期待リターンは、2018年は2018年1月25日現在、2019年は2018年12月末現在、2020年は2020年1月28日現在の予想値。

(注2) 2018年～2020年の実績リターンは、S&P REIT指数の各国・地域リート指数（トータルリターン）の各年の騰落率。

(注3) 当ファンドの騰落率は税引前分配金再投資基準価額を基に算出したものであり、実際の投資家利回りとは異なります。税引前分配金再投資基準価額（1万口当たり、信託報酬控除後）は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものと仮定して計算しており、実際の基準価額とは異なります。

(出所) Bloomberg、FactSetのデータを基に委託会社作成

※上記は過去の期待リターンのイメージと実績であり、当ファンドの将来の運用成果や今後の市場環境等を示唆あるいは保証するものではありません。

基準価額の推移

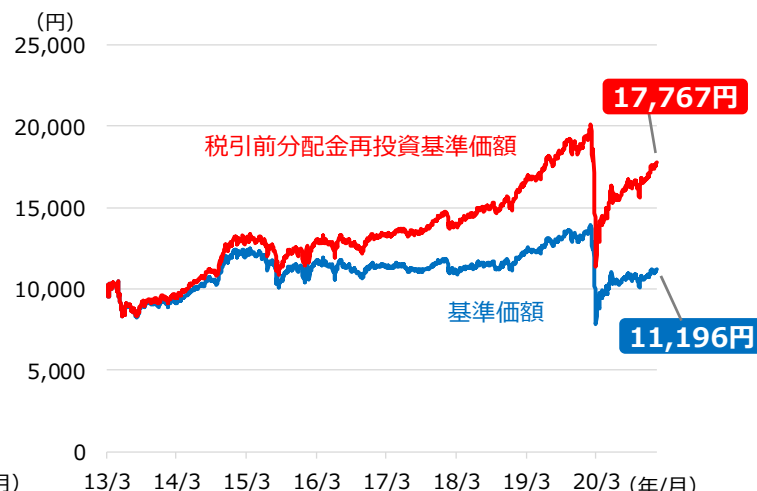
（資産成長型）

(2013年10月24日（設定日前日）～2021年1月29日）



（毎月決算型）

(2013年3月21日（設定日前日）～2021年1月29日）



※（資産成長型）は2021年1月29日現在において分配を行っておりません。

(注1) 基準価額、税引前分配金再投資基準価額は、1万口当たり、信託報酬控除後です。

(注2) 税引前分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものと仮定して計算しており、実際の基準価額とは異なります。

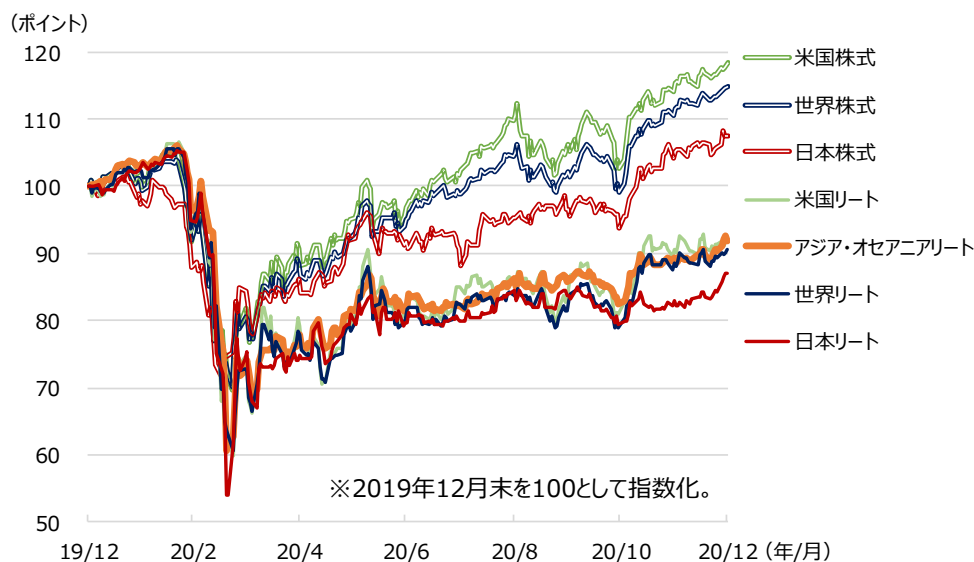
※上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。また、当ファンドの将来の運用成果や今後の市場環境等を示唆あるいは保証するものではありません。

※ファンド購入時には、購入時手数料がかかる場合があります。また、換金時にも費用・税金などがかかる場合があります。詳しくは13ページをご覧ください。

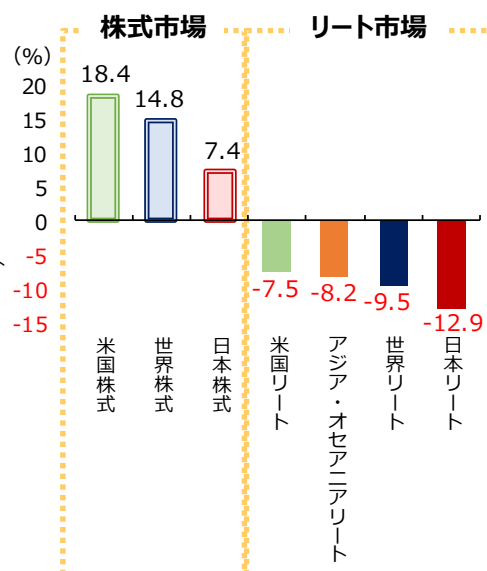
2020年の振り返り

コロナショック後の回復過程において、株式は主にIT関連などのグロース銘柄をけん引役として上昇基調が続く一方で、世界の主要リートは上値の重い展開となりました。

＜主要な株式・リート市場（現地通貨ベース）の推移＞
（2019年12月末～2020年12月末、日次）



＜2020年の騰落率（現地通貨ベース）＞

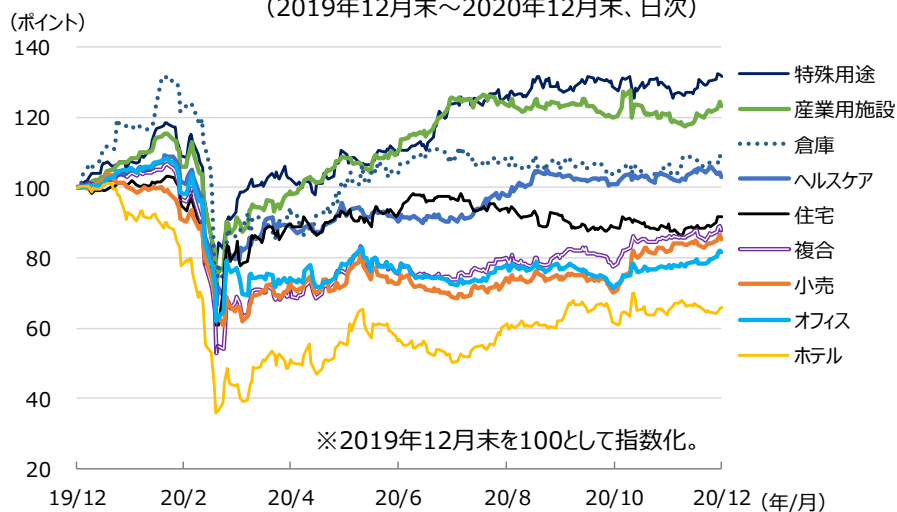


（注）米国株式はS&P500種株価指数、世界株式はMSCI AC World インデックス、日本株式はTOPIX（東証株価指数）、リート指数はS&P REIT 指数の各国・地域の指数、アジア・オセアニアリートはS&Pアジアパシフィックリート（含む日本）指数、世界リートはS&Pグローバルリート指数、いずれも現地通貨ベース、配当込みを使用。

（出所）FactSetのデータを基に委託会社作成

セクター別のパフォーマンスは優劣が際立ち、ウイズコロナにおけるニューノーマル（新常態）で恩恵が期待される特殊用途や産業用施設などが上昇しました。

＜アジア・オセアニアリートのセクター別指数（現地通貨ベース）の推移＞
（2019年12月末～2020年12月末、日次）



＜2020年の騰落率（現地通貨ベース）＞

セクター	アジア・オセアニア （含む日本）	（ご参考） 世界リート
特殊用途	31.4%	13.0%
産業用施設	23.1%	16.9%
倉庫	7.3%	10.0%
ヘルスケア	3.0%	-9.0%
住宅	-8.4%	-9.9%
複合	-12.2%	-15.6%
小売	-14.7%	-26.6%
オフィス	-18.5%	-19.7%
ホテル	-34.3%	-28.0%

（注）セクター別指数は、S&P REIT指数に基づく分類です。アジア・オセアニアリートはS&Pアジアパシフィックリート（含む日本）指数、世界リートはS&Pグローバルリート指数、いずれも現地通貨ベース、配当込みを使用。

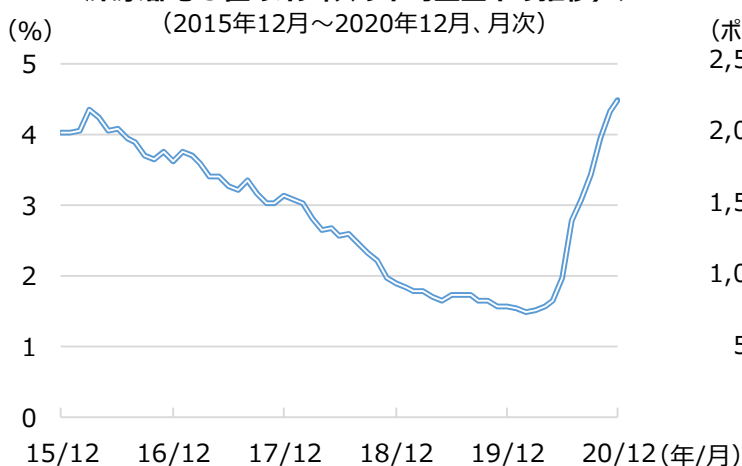
（出所）FactSetのデータを基に委託会社作成

※上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。また、当ファンドの将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものでもありません。

Jリートは、稼働率の高い優良物件を保有しており、安定的な収入を期待

- テレワークの拡大などにより2020年後半以降、都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）のオフィスの平均空室率は上昇傾向にある一方で、2020年12月末現在のJリート時価総額上位10銘柄の平均稼働率は、約98%と高水準にあり、今後も安定的な収入が期待されます。
- Jリートは、2020年9月に世界的な各種指数算出会社のFTSEが複数の指数への組入れを決定したことから資金流入の拡大が期待されるほか、Jリートに対する評価の見直しなどもあり、Jリート市場は底堅い推移が見込まれます。

<東京都心5区のオフィスの平均空室率の推移>



<Jリート市場の推移>



組入銘柄紹介①

日本

日本プロロジスリート投資法人

クオリティ重視の物流施設特化型リート

公募増資で大型物流施設3物件を取得、配当金の成長に期待

セクター

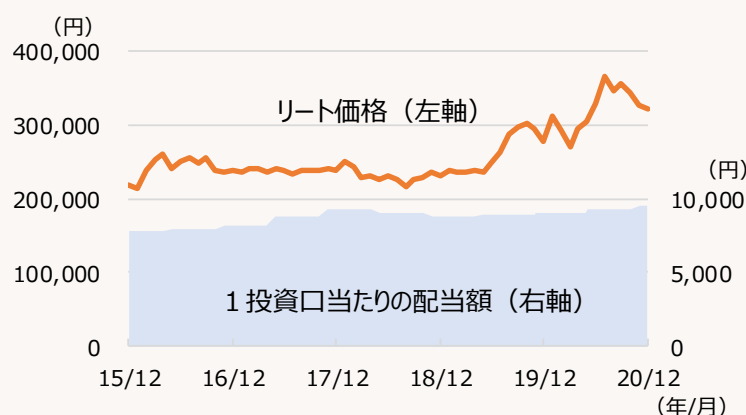
物流施設

- 世界有数の物流施設開発業者であるプロロジスグループの強力なサポートのもとで、質の高い物件取得と配当金の成長を継続しています。
- 今回（2021年1月）の公募増資をグリーンエクイティ・オフリングと位置付け、ESG*の視点から需要喚起を目指す戦略を打ち出しました。質の高い経営は投資家の中長期保有に寄与すると考えられます。

* ESGとは、環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の頭文字を取ったものです。企業の長期的な成長にはESGの観点が必要だという考え方が世界的に広まってきています。

<リート価格および1投資口当たりの配当額の推移>

(2015年12月末～2020年12月末、月次)



(注1) セクターは東証REIT用途区分に基づく分類です。

(注2) 1投資口当たりの配当額は各月の直近12か月配当。

(出所) Bloombergのデータを基に委託会社作成

※上記は過去の実績および当資料作成時点の見通しであり、今後の市場環境や当ファンドの将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。今後予告なく変更する場合があります。

※上記は2020年12月末時点の保有銘柄であり、当該銘柄を今後も保有するとは限りません。また、当該銘柄を推奨するものではありません。

組入銘柄紹介②

シンガポール

フレイザーズ・センターポイント・トラスト

日用品などを扱う商業施設リート

政府の徹底したコロナ対策が評価され、商業施設リートに見直し

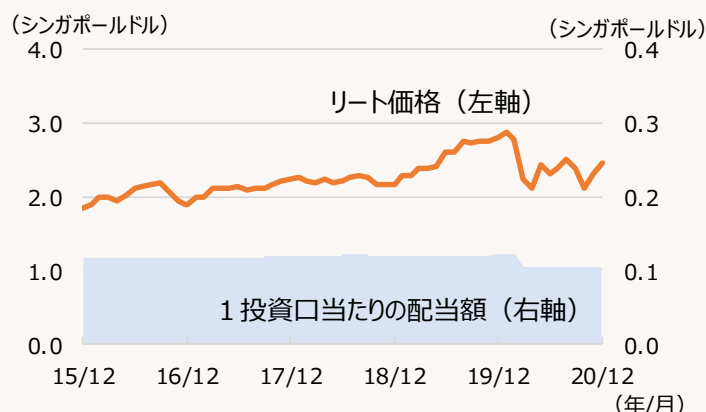
セクター

小売

- シンガポール政府の徹底した感染対策への高い評価により、商業施設リートやホテルリートの評価見直しが続くと予想します。
- 小型商業施設を売却し、郊外型の大型商業施設を取得するなど積極的な物件入替えや増資を行う投資戦略は、競争優位性を高めていると考えます。

＜リート価格および1投資口当たりの配当額の推移＞

(2015年12月末～2020年12月末、月次)



シンガポール

キャピタランド・チャイナ・トラスト*

日用品などを扱う商業施設リート

消費主導型経済へ転換を図る中国の所得には拡大余地あり、進む中国事業の強化

* 2021年1月28日付でキャピタランド・リテール・チャイナ・トラストから商号変更。

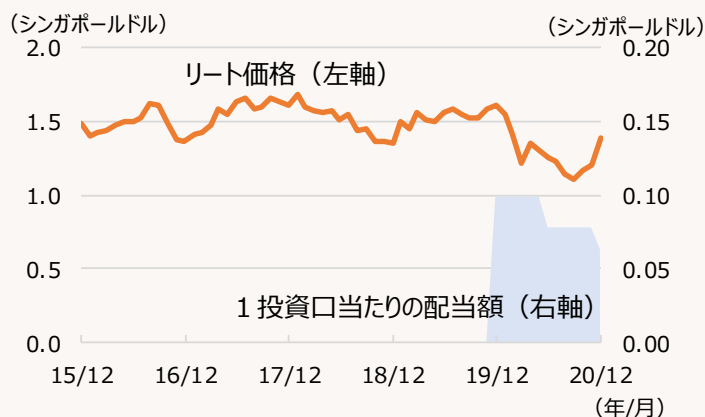
セクター

小売

- 中国事業の強化を進めるシンガポール最大手の不動産会社キャピタランド傘下。中国での大型物件取得と公募増資を発表。中国本土のビジネスパーク、データセンター、物流施設などのニューエコノミー資産5物件を取得する計画です。
- 世界に先駆けて回復しつつある中国経済の恩恵が期待され、中期的な投資魅力が高まると考えています。今後もキャピタランド・グループの積極的な事業運営が注目されます。

＜リート価格および1投資口当たりの配当額の推移＞

(2015年12月末～2020年12月末、月次)



(注) 1投資口当たりの配当額は各月の直近12ヵ月配当、キャピタランド・チャイナ・トラストは2019年12月末～2020年12月末まで。

(出所) Bloombergのデータを基に委託会社作成

※ 上記は過去の実績および当資料作成時点の見通しであり、今後の市場環境や当ファンドの将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。今後予告なく変更する場合があります。

※ 上記は2020年12月末時点の保有銘柄であり、当該銘柄を今後も保有するとは限りません。また、当該銘柄を推奨するものではありません。

組入銘柄紹介③

オーストラリア

ストックランド

住宅・商業施設・オフィスなどの複合リート

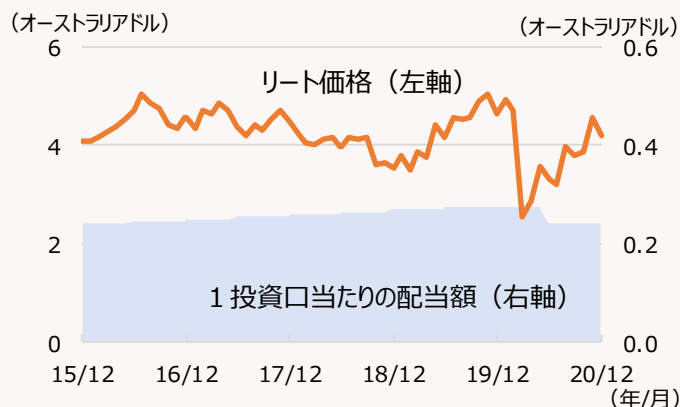
超低金利政策の継続による住宅市場の回復や資産の入替えに期待

セクター

複合

- 住宅事業が好調に推移しているストックランドは、外部パートナーとの提携により、産業施設の資産規模を3年後に現在の2.5倍に増やす目標を掲げています。
- スtockランドは住宅事業以外にも、商業施設、退職者向け住宅、オフィス、物流施設等、幅広い分野を手掛けていますが、資産の入替えにより、成長性がある物流施設への再投資が見込まれます。

＜リート価格および1投資口当たりの配当額の推移＞
(2015年12月末～2020年12月末、月次)



オーストラリア

ルーラル・ファンズ・グループ

農業リート

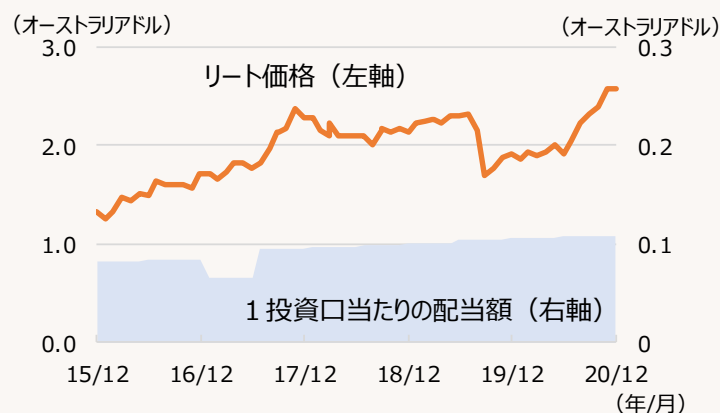
さとうきび農園をマカダミアナッツ農園に切り替えるなど収益性を高める動きに注目

セクター

特殊用途

- ルーラル・ファンズ・グループは、農業大国オーストラリアにおいて、牛、ワイナリーやぶどう畑など、多くの農業資産を保有しています。収益性の高いマカダミアナッツ農園に注力しています。

＜リート価格および1投資口当たりの配当額の推移＞
(2015年12月末～2020年12月末、月次)



＜マカダミアナッツ農園＞

※上記はイメージです。

(注) 1投資口当たりの配当額は各月の直近12ヵ月配当。

(出所) Bloombergのデータを基に委託会社作成

※ 上記は過去の実績および当資料作成時点の見通しであり、今後の市場環境や当ファンドの将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。今後予告なく変更する場合があります。

※ 上記は2020年12月末時点の保有銘柄であり、当該銘柄を今後も保有するとは限りません。また、当該銘柄を推奨するものではありません。

組入銘柄紹介④

香港

リンク・リート

日用品などを扱う商業施設リート

中国経済の回復を受けて底堅く推移

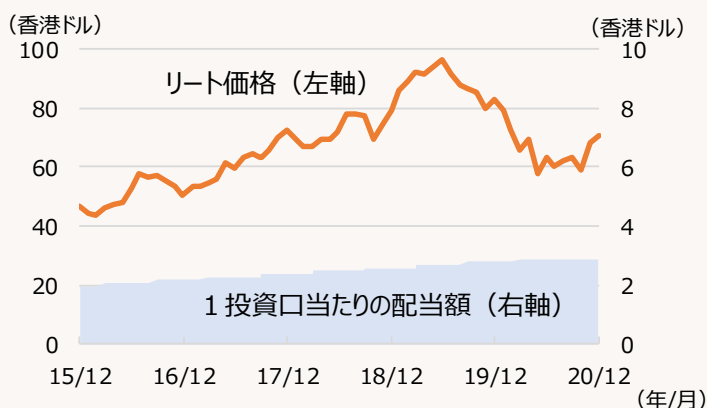
セクター

小売

- 2020年以降、新型コロナウイルスの感染拡大に加え、5月には中国本土での香港国家安全法案の採択による投資家心理の悪化などから下落しましたが、6月以降は底堅く推移しました。
- 2020年11月以降には、ワクチン普及への期待が高まったことに加えて、業績が市場予想を上回ったことを契機に年末にかけて上昇しました。
- 豊富な資金力を活用し、テナントへの支援策の拡充、海外での物件取得、株主還元の充実等により、安定した評価を維持すると考えています。

<リート価格および1投資口当たりの配当額の推移>

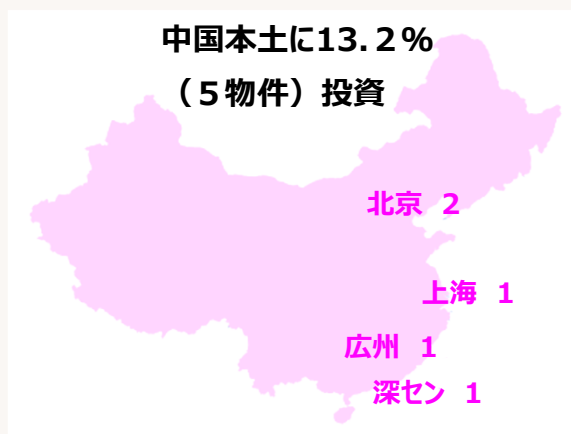
(2015年12月末～2020年12月末、月次)



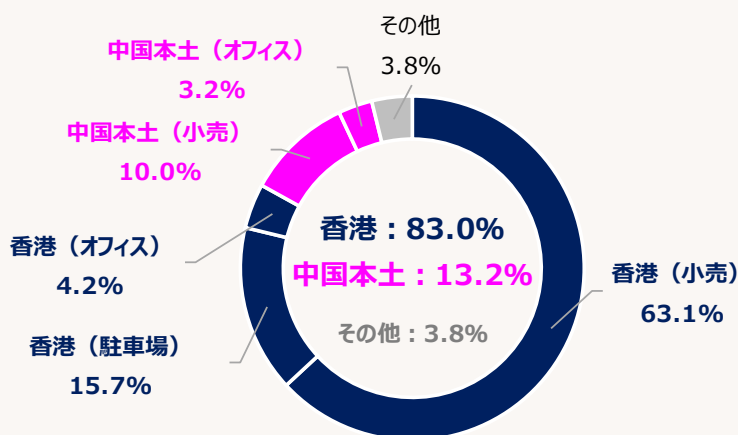
需要拡大が期待される中国にも物件を保有

- リンク・リートは、中国本土において商業施設の取得に注力しており、中国経済回復による恩恵が期待されます。

<リンク・リートのポートフォリオ>



※上記はイメージです。



(2020年9月末現在)

(注) 1投資口当たりの配当額は各月の直近12か月配当。

(出所) 各種資料、Bloombergのデータを基に委託会社作成

※ 上記は過去の実績および当資料作成時点の見通しであり、今後の市場環境や当ファンドの将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。今後予告なく変更する場合があります。

※ 上記は2020年12月末時点の保有銘柄であり、当該銘柄を今後も保有するとは限りません。また、当該銘柄を推奨するものではありません。

今後の見通しについて

当ファンド運用チームの秋山より、2021年のアジア・オセアニアリート市場の見直しおよび、運用方針等についてご紹介させていただきます。

2020年はコロナ禍において金融財政政策の支援により株式はリスクオン（リスク選好）で高値圏にある一方、グローバルにリート市場は調整しました。相対的にオフィスセクターの比率が高いリーートの下落幅が大きく、日本を含むアジア・オセアニアのリート市場は、米国リートよりもさらに出遅れました。2021年は経済回復基調とともに、リーートの配当の安定性が見直され、出遅れが解消する年になるとみえています。



三井住友DSアセットマネジメント
運用部/リートユニットリーダー
チーフファンドマネージャー
秋山悦朗

シンガポール 〇 — 外部成長効果と内需回復

- 2020年のシンガポールリートは、新規物件取得のための増資による需給悪化懸念がリート価格の重石となったものの、シンガポール政府が感染抑止に成功したことを背景に、合併等による市場再編がポジティブに作用し、小幅な調整に止まりました。
- 2021年は増資による外部成長効果が顕在化するとともに、内需回復がこれまで売られ過ぎた商業施設リーートの底上げに寄与するとみえています。

オーストラリア 〇 — 利下げによる住宅市況の回復がポイント

- 2020年のオーストラリアリートは、政策金利が過去最低水準である0.10%まで引き下げられるとともに、量的緩和の追加も行われるなど、オーストラリアの中央銀行による強力なサポートにより小幅な調整となりました。
- この利下げにより住宅市況は回復傾向を示し始めており、2021年は内需全般にその影響の波及が見込まれます。こうした中、リート価格は配当水準がコロナ以前の水準に戻るのを織り込む展開になると予想しています。

香港 〇 — 政情は安定化し、中国経済成長の恩恵享受へ

- 2020年の香港リートは、国内の政情不安と感染拡大のダブルパンチで、調整を強いられました。
- 国家安全維持法の制定は、香港の政情安定化、中国経済成長の恩恵享受の観点から、香港リートにとって中長期的にポジティブであると考えます。また香港の小売市況は現況スーパーマーケットが堅調で、2021年後半からは市況全体がプラス成長へ転じるとみられています。同リート市場を牽引する商業施設型のリンク・リートは、スーパーマーケットの比率が高く、かつ中国投資を再開する方針であることから、2020年11月からの回復基調が継続するとみえています。

日本 〇 — 自助努力を評価した見直し

- 2020年のJリートは、新型コロナウイルス感染拡大によるオフィス市場低迷への懸念から下落しました。
- Jリートは、引き続き出遅れに注目する局面が継続すると見込んでいます。2020年のJリーートの決算を通じて、緊急事態宣言による業績への影響は限定的でした。今後の不動産市況の動向には注意が必要ですが、各リーートの自助努力や堅実な経営手法に注目が集まると予想します。

※個別銘柄に言及していますが、当該銘柄を推奨するものではありません。

※上記の見直しは当資料作成時点のものであり、当ファンドの将来の運用成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。今後、予告なく変更することがあります。

リート市場を取り巻く環境を見据え、選別投資により安定的なリターンの獲得を目指します

- 世界的な金融緩和が継続し、株式市場が高値水準にある環境下では、アジア・オセアニアリートは相対的な利回りの高さ、配当の安定性などから見直しが入り、選好される可能性が高い魅力的な投資対象であると考えられます。
- なお、リスク要因はワクチンが機能しない事態に陥ること、時期尚早にテーパリング（量的緩和の縮小）を織り込む一時的な金利上昇などです。
- 当社では、運用力強化の一環として、シンガポール、香港におけるリーートの調査体制を強化しており、2019年よりリーートの銘柄選定においてESG評価を導入しています。ESGは株式投資において近年浸透しつつあり、コロナ禍を経てテナントへの賃料減免対応などリートにおいても注目度が高まりつつあります。
- 現地に根差したリサーチ力、ESGリサーチも活用したリートとの建設的な対話を通じて、アジア・オセアニアの隠れたバリューを発掘し、選別投資をより充実させていきます。[アジア・オセアニアの経済・不動産市場の成長を見据えた長期投資で、その成長の恩恵を享受する当ファンドへの投資をご検討いただければ幸いです。](#)

※上記の見直しおよび運用方針は当資料作成時点のものであり、当ファンドの将来の運用成果および市場環境の変動等を示唆あるいは保証するものではありません。今後、予告なく変更することがあります。

ファンドの特色

1. 日本を含むアジア・オセアニア各国・地域の不動産投資信託（リート*）に投資します。
 - ファミリーファンド方式を採用し、「リート・アジアミックス・マザーファンド」の組入れを通じて実際の運用を行います。
 - *リートとは
不動産投資信託のことで、英語のReal Estate Investment Trustの頭文字をつなげて「REIT（リート）」と呼ばれています。多くの投資者から資金を集めて不動産に投資し、主にその賃料を基にした利益に応じて配当金を支払うしくみです。また、上場しているリートは、取引所で売買できるため、不動産に直接投資する場合と比べて、換金性が高いという特徴もあります。
 2. リートの銘柄選択にあたっては、収益の成長性に加え、配当利回り等のバリュエーションに着目した運用を行います。各国・地域への投資配分比率は、市場規模、流動性、市場見通し等を総合的に勘案し決定します。
 3. 実質組入外貨建資産については、原則として対円での為替ヘッジを行いません。
 4. （資産成長型）と（毎月決算型）の2つのファンドからご選択いただけます。
 - （資産成長型）は、原則として、毎年9月17日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、分配方針に基づき分配金額を決定します。
 - （毎月決算型）は、原則として、毎月17日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、分配方針に基づき分配を行います。
 - 委託会社の判断により分配を行わない場合もあるため、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。
 ※販売会社によってはいずれか一方のみの取扱いとなる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
- ※ 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

基準価額の変動要因

- 当ファンドは、価値のある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資者の**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。
- 運用の結果として信託財産に生じた**利益および損失は、すべて投資者に帰属**します。
- 投資信託は**預貯金と異なります**。また、一定の投資成果を保証するものではありません。
- 当ファンドの主要なリスクは以下の通りです。

■ 不動産投資信託（リート）に関するリスク

リートの価格は、不動産市況や金利・景気動向、関連法制度（税制、建築規制、会計制度等）の変更等の影響を受け変動します。また、リートに組み入れられている個々の不動産等の市場価値、賃貸収入等がマーケット要因によって上下するほか、自然災害等により個々の不動産等の毀損・滅失が生じる可能性もあります。さらに個々のリートは一般の法人と同様、運営如何によっては倒産の可能性もあります。これらの影響により、ファンドが組み入れているリートの価格が下落した場合、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

■ 信用リスク

ファンドが投資している有価証券や金融商品に債務不履行が発生あるいは懸念される場合に、当該有価証券や金融商品の価格が下がったり、投資資金を回収できなくなったりすることがあります。これらはファンドの基準価額が下落する要因となります。

■ 為替変動リスク

外貨建資産への投資は、円建資産に投資する場合の通常のリスクのほかに、為替変動による影響を受けます。ファンドが保有する外貨建資産の価格が現地通貨ベースで上昇する場合であっても、当該現地通貨が対円で下落（円高）する場合、円ベースでの評価額は下落することがあります。為替の変動（円高）は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

■ カントリーリスク

海外に投資を行う場合には、投資する有価証券の発行者に起因するリスクのほか、投資先の国の政治・経済・社会状況の不安定化や混乱などによって投資した資金の回収が困難になることや、その影響により投資する有価証券の価格が大きく変動することがあり、基準価額が下落する要因となります。

■ 市場流動性リスク

ファンドの資金流入に伴い、有価証券等を大量に売買しなければならない場合、あるいは市場を取り巻く外部環境に急激な変化があり、市場規模の縮小や市場の混乱が生じた場合等には、必要な取引ができなかったり、通常よりも不利な価格での取引を余儀なくされることがあります。これらはファンドの基準価額が下落する要因となります。

その他の留意点

〔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、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（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。
- 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かさった場合も同様です。
- 投資資産の市場流動性が低下することにより投資資産の取引等が困難となった場合は、ファンドの換金申込みの受け付けを中止すること、および既に受け付けた換金申込みを取り消すことがあります。

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、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。

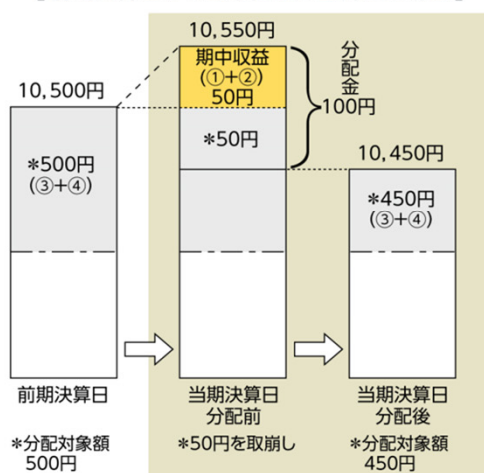
ファンドで分配金が支払われるイメージ



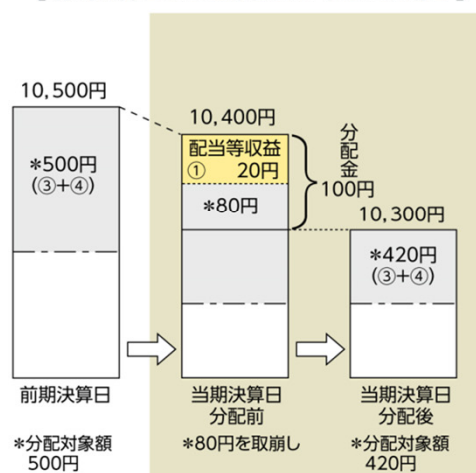
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

(計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合)

[前期決算日から基準価額が上昇した場合]



[前期決算日から基準価額が下落した場合]



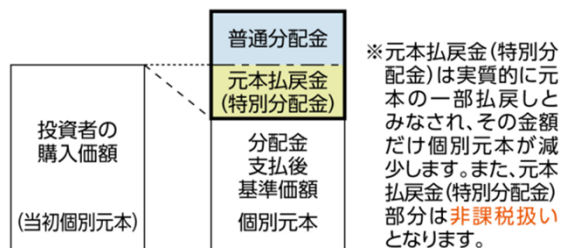
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。

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。

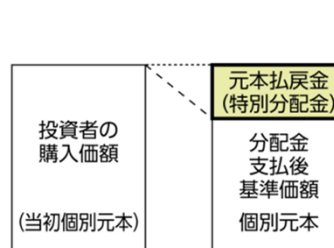
※ 上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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（投資者のファンド購入価額）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。

お申込みメモ

購入単位

お申込みの販売会社にお問い合わせください。

購入価額

購入申込受付日の翌営業日の基準価額

購入代金

販売会社の定める期日までにお支払いください。

換金単位

お申込みの販売会社にお問い合わせください。

換金価額

換金申込受付日の翌営業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

原則として、換金申込受付日から起算して6営業日目からお支払いします。

信託期間

(資産成長型)

2028年9月19日まで (2013年10月25日設定)

(毎月決算型)

2023年3月17日まで (2013年3月22日設定)

決算日

(資産成長型)

毎年9月17日 (休業日の場合は翌営業日)

(毎月決算型)

毎月17日 (休業日の場合は翌営業日)

収益分配

(資産成長型)

決算日に、分配方針に基づき分配金額を決定します。委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。

(毎月決算型)

決算日に、分配方針に基づき分配を行います。委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。

(共通)

分配金受取りコース：原則として、分配金は税金を差し引いた後、決算日から起算して5営業日目までにお支払いいたします。

分配金自動再投資コース：原則として、分配金は税金を差し引いた後、無手数料で再投資いたします。

※販売会社によってはいずれか一方のみの取扱いとなる場合があります。

課税関係

- 課税上は株式投資信託として取り扱われます。
- 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。

お申込不可日

以下のいずれかに当たる場合には、購入・換金のお申込みを受け付けません。

- シンガポールの取引所の休業日
- オーストラリアの取引所の休業日
- シンガポールの銀行の休業日
- メルボルンの銀行の休業日

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
購入価額に3.30% (税抜き3.00%) を上限として、販売会社毎に定める手数料率を乗じた額です。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
- 信託財産留保額
換金申込受付日の翌営業日の基準価額に0.30%を乗じた額です。

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）
ファンドの純資産総額に年1.606% (税抜き1.46%)の率を乗じた額です。
- その他の費用・手数料
ファンドが組み入れるリートの銘柄は将来にわたって固定されているものではなく、ファンドの投資者が間接的に支払う費用として、これらリートの資産から支払われる運用報酬、投資資産の取引費用等の上限額または予定額を表示することはできません。
また、以下のその他の費用・手数料について信託財産からご負担いただきます。
 - 監査法人等に支払われるファンドの監査費用
 - 有価証券の売買時に発生する売買委託手数料
 - 資産を外国で保管する場合の費用 等
 ※上記の費用等については、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。
※監査費用の料率等につきましては請求目論見書をご参照ください。

※ 上記の手数料等の合計額については、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。

税金

分配時

所得税及び地方税 配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%

換金（解約）及び償還時

所得税及び地方税 譲渡所得として課税 換金（解約）時及び償還時の差益（譲渡益）に対して20.315%

- ※ 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。法人の場合は上記とは異なります。
- ※ 外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。
- ※ 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。

委託会社・その他の関係法人等

委託会社	ファンドの運用の指図等を行います。 三井住友DS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399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、 一般社団法人第二種金融商品取引業協会 ホームページ： https://www.smd-am.co.jp コールセンター： 0120-88-2976 【受付時間】 午前9時～午後5時（土、日、祝・休日を除く）
受託会社	ファンドの財産の保管および管理等を行います。 三菱UFJ信託銀行株式会社
販売会社	ファンドの募集の取扱い及び解約お申込の受付等を行います。

販売会社一覧

販売会社		登録番号	日本証券業協会	一般社団法人 金融商品取引業協会	日本一般社団法人 投資顧問業協会	金融先物取引業協会 一般社団法人	一般社団法人 投資信託協会	備考
いちよし証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第24号	○		○			
a u カブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第61号	○		○	○		
S M B C 日興証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第2251号	○	○	○	○		※1
株式会社 S B I 証券	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第44号	○	○		○		
岡三オンライン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第52号	○		○	○		
大和証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第108号	○	○	○	○		
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長（金商）第140号	○	○		○		
西村証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長（金商）第26号	○					
八十二証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第21号	○		○			
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第152号	○		○			
ほくほく T T 証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長（金商）第24号	○					
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第164号	○			○		
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第181号	○		○			
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第195号	○	○	○	○		
株式会社イオン銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第633号	○					※2
株式会社ジャパンネット銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第624号	○			○		

備考欄について

※1：「ダイレクトコース」および「投信つみたてプラン」でのお取扱いとなります。※2：「リート・アジアミックス・オープン（資産成長型）」のみのお取扱いとなります。

★★ モーニングスターアワード受賞について ★★

「Jリート・アジアミックス・オープン（資産成長型）」は、2019年2月1日に発表された「モーニングスターアワード・ファンド オブ ザ イヤー 2018」および2020年1月29日に発表された「モーニングスターアワード・ファンド オブ ザ イヤー 2019」において、最優秀ファンド賞（REIT型 部門）を受賞いたしました。

当賞は国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、2018年、2019年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスターが判断したものです。2018年12月末においてREIT型 部門に属するファンド404本の中から、2019年12月末においてREIT型 部門に属するファンド406本の中から選考されました。

Morningstar Award “Fund of the Year 2018, 2019”は過去の情報に基づくものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスターが信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社並びにMorningstar, Inc. に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。

【重要な注意事項】

- ◆ 当資料は三井住友DSアセットマネジメントが作成した販売用資料であり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ◆ 当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。また、当資料は三井住友DSアセットマネジメントが信頼性が高いと判断した情報等に基づき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。
- ◆ 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- ◆ 投資信託は、値動きのある証券（外国証券には為替変動リスクもあります。）に投資しますので、リスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動します。したがって元本や利回りが保証されているものではありません。
- ◆ 投資信託は、預貯金や保険契約と異なり、預金保険・貯金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また登録金融機関でご購入の場合、投資者保護基金の支払対象とはなりません。
- ◆ 当ファンドの取得のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書（交付目論見書）および目論見書補完書面等の内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。また、当資料に投資信託説明書（交付目論見書）と異なる内容が存在した場合は、最新の投資信託説明書（交付目論見書）が優先します。投資信託説明書（交付目論見書）、目論見書補完書面等は販売会社にご請求ください。
- ◆ 当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。
- ◆ 当資料に評価機関等の評価が掲載されている場合、当該評価は過去の一定期間の実績を分析したものであり、将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。

作成基準日：2021年2月1日