



投資信託説明書(交付目論見書)

使用開始日：2019年2月5日

SOMPO Jリートファンド

愛称：リート名人

追加型投信／国内／不動産投信

ファンドは特化型
運用を行います。ご購入に際しては、本書の内容を
十分にお読みください。

- 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。
- 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右記のインターネットホームページで閲覧、ダウンロードすることができます。また、本書には信託約款の主な内容が含まれておりますが、信託約款の全文は投資信託説明書(請求目論見書)に掲載されております。
- ファンドの販売会社、ファンドの基準価額等については、右記の照会先まで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う者

損保ジャパン日本興亜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351号

<照会先>

ホームページ：<http://www.sjnk-am.co.jp/>

電話番号：0120-69-5432

(受付時間：営業日の午前9時～午後5時)

受託会社 ファンドの財産の保管及び管理を行う者

みずほ信託銀行株式会社

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1回	日本	ファミリー ファンド

商品分類及び属性区分の定義につきましては、
一般社団法人投資信託協会のホームページ (<http://www.toushin.or.jp/>) をご参照ください。

委託会社の情報

委託会社名	損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社
設立年月日	1986年2月25日
資本金	1,550百万円
運用する投資信託財産 の合計純資産総額	749,548百万円

(2018年11月末現在)

- この投資信託説明書(交付目論見書)により行う「S O M P O J リートファンド」の受益権の募集については、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2月4日に関東財務局長に提出し、2019年2月5日にその効力が発生しております。
- 当ファンドは、商品内容に関して重大な変更を行う場合には、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)に基づき事前に受益者の意向を確認する手続きを行います。
- 投資信託の財産は受託会社において信託法に基づき分別管理されています。
- 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、販売会社に投資信託説明書(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。



ご投資家のみなさまへ

当ファンドは、リート(不動産投資信託証券)に投資するファンドです。

リートは、投資家から集めた資金を複数の不動産に分散投資して得た賃貸料収入や売却益等を投資家に配当する投資商品で、一口あたりの配当水準は中長期的に比較的安定しています。

当ファンドは、個別のリーートの信用力や成長性を吟味し、相対的に割安な銘柄に投資することで、中長期的に東証REIT指数(配当込み)を上回る運用成果を目指します。



損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント



ファンドの目的・特色

● ファンドの目的

日本の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)しているリート(不動産投資信託証券)を主要投資対象とし、信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。

● ファンドの特色

1

主として日本の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)しているリート(不動産投資信託証券)[※]に投資します。

※上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集又は売出しに係るものを含みます。

REIT(リート)とは

- ・リート(REIT)とはReal Estate Investment Trustの略で、投資信託協会規則に定める不動産投資信託及び不動産投資法人をいいます。
- ・リートは投資者から集めた資金でオフィスビル、商業施設等の複数の不動産に分散投資し、それらの不動産から生じる賃料収入や売却益等を収益源として、投資者に収益を分配します。
- ・わが国の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)しているリートを「Jリート」と呼びます。



不動産直接投資とJリート投資

- ・Jリートは、個人が不動産に直接投資するよりも、比較的手軽に投資することができます。

	個人による不動産投資	Jリートへの投資
投資対象	主に住宅用物件 (ワンルーム・マンション等)	さまざまな不動産 (オフィス、商業施設等)
必要な資金	通常、数千万円以上	通常、数十万円から
複数の不動産への投資	資金面から困難な場合が多い	通常、Jリートへの投資自体がすでに 複数の不動産に分散投資
換金性	時間がかかることが多い	取引所に上場しているため 上場株式と同程度の容易さ

ファンドの目的・特色

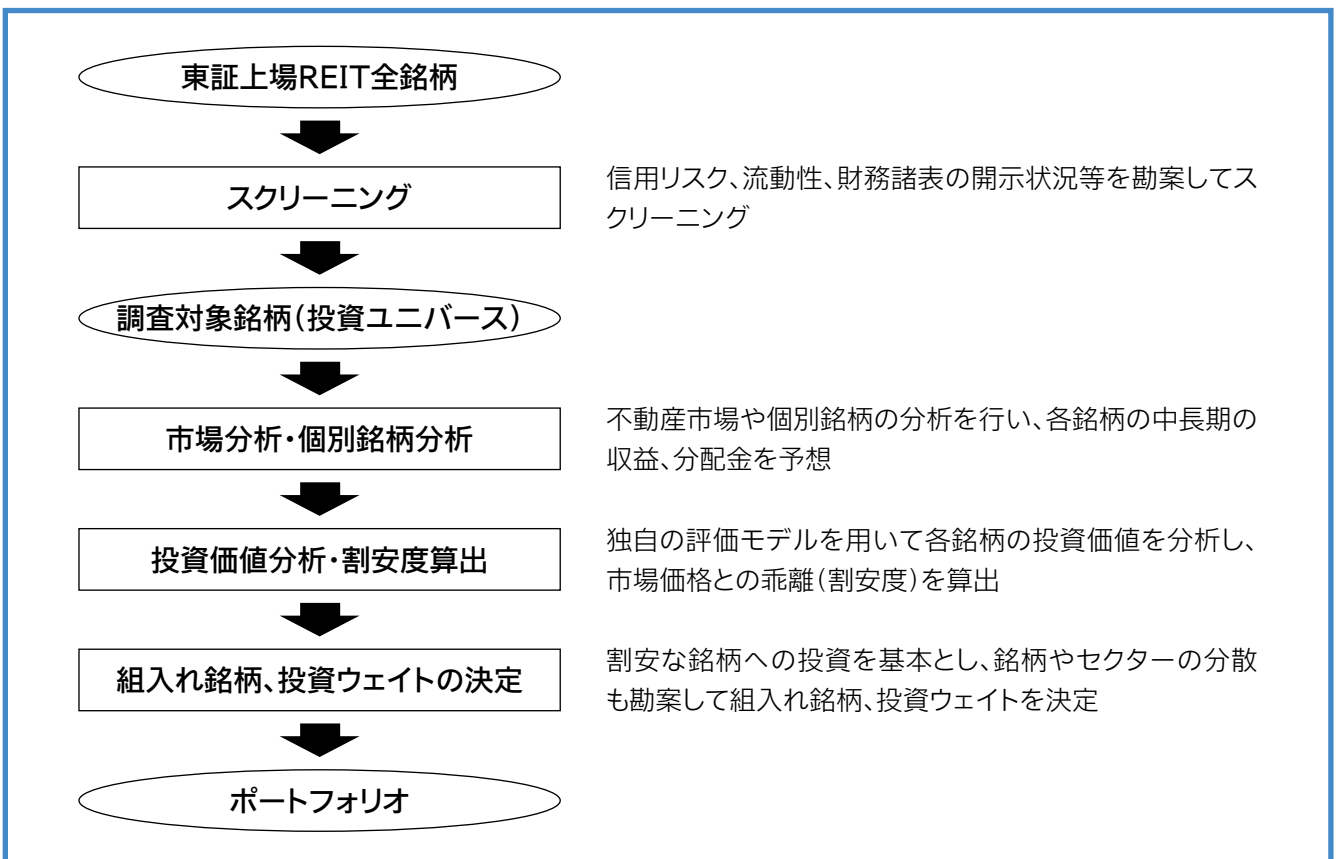
2 東証REIT指数(配当込み)を運用上のベンチマークとし、中長期的にこれを上回る運用成果を目指します。

- ・ベンチマークとは、運用成果を評価するための基準となるものです。
- ・東証REIT指数とは、東京証券取引所に上場しているリート全銘柄を対象にした時価総額加重平均の指数で、終値ベースの指数値(配当込みの指数値を含みます。)が公表されています。なお、東証REIT指数は株式会社東京証券取引所の知的財産であり、指数の算出、数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利は株式会社東京証券取引所が所有しています。

3 当社独自の割安度分析に基づき、価格が相対的に割安となっている銘柄を中心に投資します。

- 当社は、独自の調査やみずほ信託銀行から提供されるデータに基づいて中長期での収益・配当予想を行い、同行の助言を受けて開発した独自の投資価値評価モデルを用いて各銘柄の投資価値を算出します。投資価値と市場価格から各銘柄の割安度を計算し、その情報を用いて相対的に割安な銘柄を中心にポートフォリオを構築します。
- みずほ信託銀行は、高い不動産投資調査能力と豊富な不動産取引経験を有する不動産投資アドバイザーです。

<ポートフォリオ構築プロセス>



※資金動向、市況動向、その他特殊な状況によっては、上記のような運用ができない場合があります。

ファンドの目的・特色

- ・当ファンドは特化型運用を行います。

特化型運用ファンドとは、一般社団法人投資信託協会規則に定められたものであり、支配的な銘柄※が存在するファンドをいいます。

※支配的な銘柄とは、寄与度(投資対象候補銘柄の時価総額に占める一発行体あたりの時価総額の構成割合、またはベンチマークにおける一発行体あたりの構成割合)が10%を超える、またはを超える可能性が高いものをいいます。

- ・当ファンドのベンチマークである東証REIT指数には、構成割合が10%を超える可能性の高い銘柄が存在します。そのため、当ファンドの運用にあたっては、同一銘柄を純資産総額の10%を超えて組入れる可能性があります。特定の銘柄への投資が集中することによって、その銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

<参考> 過去、マザーファンドにおいて投資比率が10%超となったことがある銘柄
(2018年11月末現在)

- ・ 日本ビルファンド投資法人
- ・ ジャパンリアルエステイト投資法人
- ・ 野村不動産マスターファンド投資法人

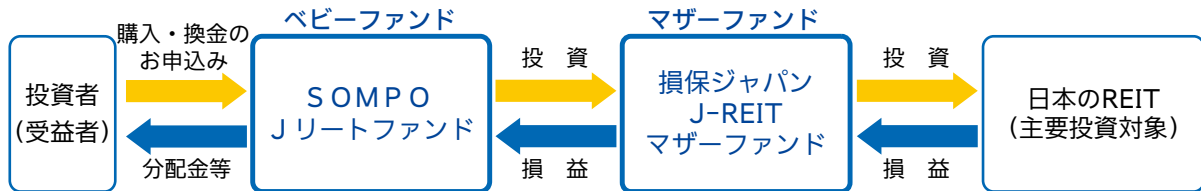
※上記は過去の実績であり、将来の運用内容をお約束・保証するものではありません。

ファンドの目的・特色

ファンドの仕組み

当ファンドは「ファミリーファンド方式」により運用を行います。

「ファミリーファンド方式」とは、複数のファンドを合同運用する仕組みで、受益者の資金をまとめて「ベビーファンド」(当ファンド)とし、「ベビーファンド」の資金の全部または一部を「マザーファンド」に投資することにより、実質的な運用は「マザーファンド」において行う仕組みです。



主な投資制限

- マザーファンドへの投資割合には制限を設けません。
- 投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。
- 同一銘柄の投資信託証券への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%を超えないものとします。
- 株式への直接投資は行いません。
- 外貨建資産への直接投資は行いません。
- デリバティブの直接利用は行いません。
- 一般社団法人投資信託協会の規則に定める一の者に対するエクスポージャーの信託財産の純資産総額に対する比率は、原則として、35%以内とすることとし、当該比率を超えることとなった場合には、一般社団法人投資信託協会の規則に従い当該比率以内となるよう調整を行うこととします。

分配方針

毎決算時(原則として11月5日。休業日の場合は翌営業日。)に、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

- 分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた利子、配当収入と売買益(評価損益を含みます。)等の全額とします。
- 収益分配金額は、委託会社が基準価額水準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。
- 留保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。

※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。

中長期的な観点から、複利効果による資産の成長を目指すために分配を抑えるファンドです。

投資リスク

基準価額の変動要因

当ファンドの基準価額は、組入れられる有価証券等の値動き等による影響を受けますが、これらの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属いたします。したがって、投資者の皆様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。また、投資信託は預貯金とは異なります。

●当ファンドの主なリスクは以下のとおりです。

※基準価額の変動要因は、以下に限定されるものではありません。

<input checked="" type="checkbox"/> 価格変動リスク	リートの価格は、国内外の政治・経済情勢、金融政策、不動産市況や保有する不動産の状況等の影響を受けて変動します。組入れているリートの価格の下落は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。
<input checked="" type="checkbox"/> 流動性リスク	国内外の政治・経済情勢の急変、天災地変、発行体の財務状態の悪化等により、有価証券等の取引量が減少することがあります。この場合、ファンドにとって最適な時期や価格で、有価証券等を売買できないことがあり、ファンドの基準価額が下落する要因となります。 また、取引量の著しい減少や取引停止の場合には、有価証券等の売買ができなかったり、想定外に不利な価格での売買となり、ファンドの基準価額が大きく下落する場合があります。
<input checked="" type="checkbox"/> 信用リスク	リートの価格は、発行体の財務状態、経営、業績、保有する不動産の状況等の悪化及びそれらに関する外部評価が悪化した場合には下落することがあります。組入れているリートの価格の下落は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。 また、発行体の倒産や債務不履行等の場合は、リートの価値がなくなることもあり、ファンドの基準価額が大きく下落する場合があります。
<input checked="" type="checkbox"/> 銘柄集中投資のリスク	当ファンドの投資対象には、寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

投資リスク

● その他の留意点

- クーリングオフ制度(金融商品取引法第37条の6)の適用はありません。
- 収益分配金は、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、収益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。収益分配金は、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、収益分配金の水準は、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、収益分配金の一部又は全部が、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、収益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。
- マザーファンドに投資する別のベビーファンドの追加設定・解約等により、当該マザーファンドにおいて売買等が生じた場合等には、ファンドの基準価額が影響を受ける場合があります。
- ファンドとベンチマークは組入銘柄が異なることがあり、ファンドの運用成績はベンチマークを下回る場合があります。

● リスクの管理体制

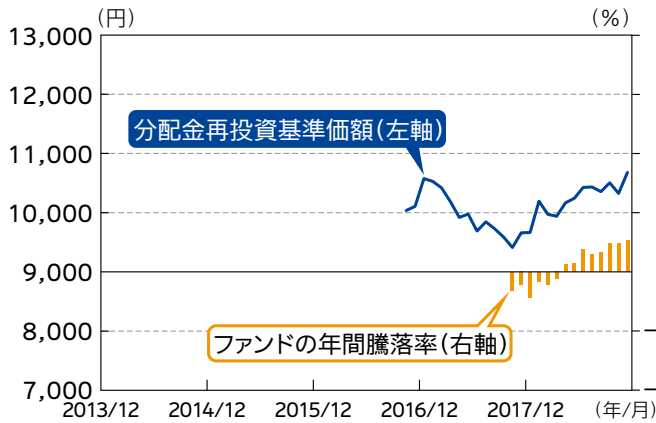
委託会社では、取締役会が決定した運用リスク管理に対する取組方針に基づき、運用担当部から独立した部署及び社内委員会において運用に関する各種リスク管理を行います。

投資リスク

参考情報

ファンドの年間騰落率及び 分配金再投資基準価額の推移

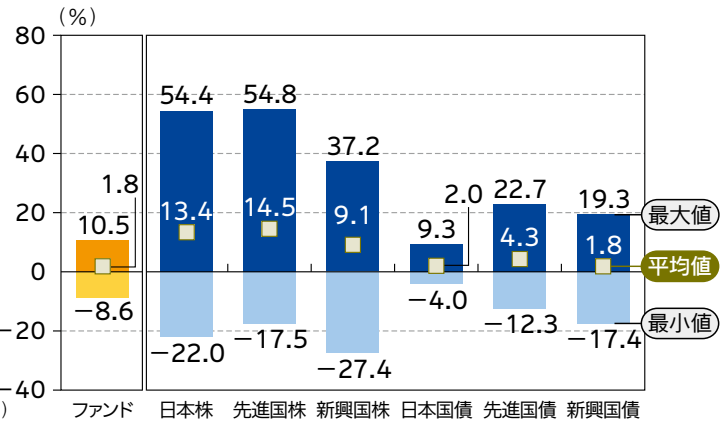
※データは、設定日より掲載しています。



2013年12月～2018年11月

ファンドと他の代表的な資産クラスとの 騰落率の比較

※ファンドと代表的な資産クラスの対象期間が異なりますので、
ご注意ください。



ファンド : 2017年10月～2018年11月
代表的な資産クラス: 2013年12月～2018年11月

- 上記は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した基準価額および年間騰落率が記載されており、実際の基準価額および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。
- 上記は、期間5年のグラフになります。

- 「ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較」は、上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小を、ファンド及び他の代表的な資産クラスについて表示し、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ファンドの投資対象とは限りません。

代表的な資産クラスの指数

日本株	東証株価指数(TOPIX) (配当込み)	東京証券取引所第一部上場全銘柄の基準時(1968年1月4日終値)の時価総額を100として、その後の時価総額を指数化したものです。東証株価指数(TOPIX)は、東京証券取引所の知的財産であり、東京証券取引所は、TOPIXの算出もしくは公表の方法の変更、TOPIXの算出もしくは公表の停止またはTOPIXの商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。
先進国株	MSCIコクサイ・インデックス (配当込み、円ベース)	MSCI Inc.が開発した、日本を除く世界主要国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成した株価指数です。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は、同指数の内容を変える権利および公表を停止する権利を有しています。
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.が開発した株価指数で、世界の新興国で構成されています。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)は、MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み、米ドルベース)をもとに委託会社が独自に計算したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は、同指数の内容を変える権利および公表を停止する権利を有しています。
日本国債	NOMURA-BPI 国債	野村証券株式会社が公表する国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表す投資収益指数です。NOMURA-BPIに関する一切の知的財産権その他一切の権利は、すべて野村証券株式会社に帰属します。野村証券株式会社は、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。
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により運営され、世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。
新興国債	J.P. Morgan Global Diversified (円ベース)	J.P. Morgan Securities LLCが算出し公表している指数で、新興国が発行する現地通貨建て国債を対象にした指数です。同指数の著作権はJ.P. Morgan Securities LLCに帰属します。

(注) 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。

運用実績

基準日:2018年11月30日

基準価額・純資産の推移 2016/10/25～2018/11/30



- 基準価額(税引前分配金再投資)は、税引前の分配金を再投資したものと計算しています。
- 基準価額の計算において信託報酬は控除しています。

分配の推移

2017年11月	0円
2018年11月	0円
—	—
—	—
—	—
設定来累計	0円

● 1万口当たり、税引前

主要な資産の状況

● SOMPO Jリートファンド

資産別構成	
資産の種類	純資産比
損保ジャパンJ-REITマザーファンド	98.97%
コール・ローン等	1.03%
合計	100.00%

● 損保ジャパンJ-REITマザーファンド

資産別構成	
資産の種類	純資産比
投資証券	98.77%
コール・ローン等	1.23%
合計	100.00%

組入上位5業種		
	業種	純資産比
1	各種REIT	30.3%
2	オフィスREIT	29.3%
3	工業用REIT	17.6%
4	店舗用REIT	17.0%
5	ホテル・リゾートREIT	2.6%

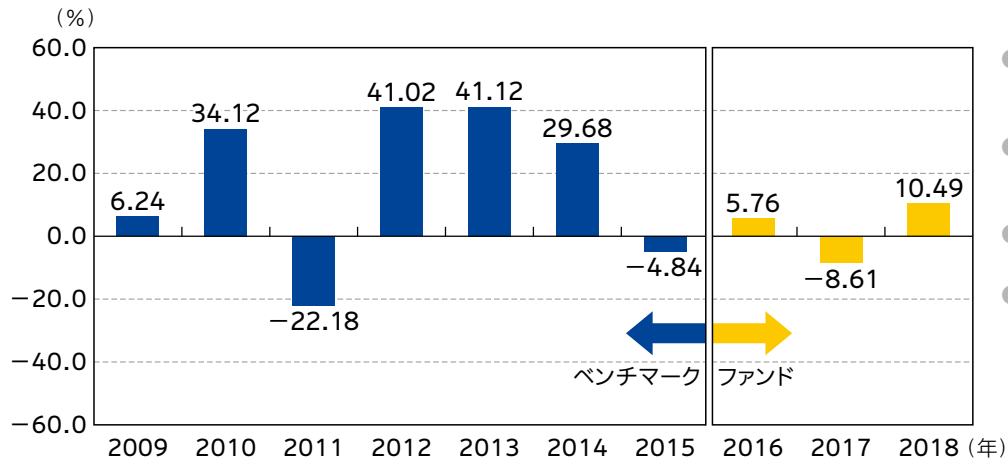
組入上位10銘柄

	銘柄名	業種	純資産比
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィスREIT	7.5%
2	野村不動産マスターファンド投資法人	各種REIT	7.5%
3	GLP投資法人	工業用REIT	6.9%
4	日本リテールファンド投資法人	店舗用REIT	6.4%
5	日本ビルファンド投資法人	オフィスREIT	6.1%
6	産業ファンド投資法人	工業用REIT	5.5%
7	ヒューリックリート投資法人	各種REIT	5.0%
8	森ヒルズリート投資法人	オフィスREIT	4.7%
9	ユナイテッド・アーバン投資法人	各種REIT	4.0%
10	アクティビア・プロパティーズ投資法人	各種REIT	4.0%
組入銘柄数		30銘柄	

- 上記の運用実績は、あくまで過去の実績であり、将来の運用成果をお約束するものではありません。
- 最新の運用実績は別途、委託会社ホームページでご確認いただけます。
- 表中の各数値を四捨五入して表示している場合、合計が100%とならないことがあります。

運用実績

年間収益率の推移（暦年ベース）



- ファンドの年間収益率は基準価額(税引前分配金再投資)を使用して計算しています。
- 2016年は設定日(10月25日)から年末、2018年は年初から基準日までの収益率です。
- 2015年以前はベンチマークの収益率を表示しています。
- ベンチマークの情報はあくまで参考情報としての記載であり、当ファンドの運用実績ではありません。

- 上記の運用実績は、あくまで過去の実績であり、将来の運用成果をお約束するものではありません。
- 最新の運用実績は別途、委託会社ホームページでご確認いただけます。
- 表中の各数値を四捨五入して表示している場合、合計が100%とならないことがあります。

手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位 ※詳細につきましては、販売会社まで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	販売会社が定める日までにお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位 ※詳細につきましては、販売会社までお問い合わせください。
換金価額	換金請求受付日の基準価額
換金代金	換金請求受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として午後3時まで(販売会社により異なる場合がありますので、詳細につきましては販売会社までお問い合わせください。)
購入の申込期間	2019年2月5日から2020年2月4日まで ※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り更新されます。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求を制限する場合があります。
購入・換金の申込受付中止及び取消し	委託会社は、購入・換金の申込金額が多額であると判断した場合、取引所における取引の停止、取引市場における流動性が極端に低下した場合、取引市場の混乱、自然災害、テロ、大規模停電、システム障害等により基準価額の算出が困難となった場合、その他やむを得ない事情があると判断したときは、購入・換金の受付を中止すること、及び既に受付けた当該申込みの受付を取り消すことができるものとします。
信託期間	無期限(設定日 2016年10月25日)
繰上償還	受益権の残存口数が10億口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有利であると認めるとき、またはやむを得ない事情が発生したときは、繰上償還させることがあります。
決算日	原則、11月5日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時(年1回)、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 ※分配金を受取る一般コースと、分配金を再投資する自動けいぞく投資コースがあります。 販売会社によっては、どちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。 各コースのお取扱いにつきましては、販売会社までお問い合わせください。
信託金の限度額	2,000億円
公告	委託会社のホームページ(http://www.sjnk-am.co.jp/)に掲載します。
運用報告書	原則、毎決算時及び償還時に、交付運用報告書を作成し、あらかじめお申し出いただいたご住所に販売会社を通じて交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」および未成年者少額投資非課税制度「ジュニアNISA(ニーサ)」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。

手続・手数料等

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	購入価額に 3.24%(税抜3.0%)を上限 として販売会社が定めた手数料率を乗じた額です。 ※詳細につきましては、販売会社までお問い合わせください。	販売会社によるファンドの商品説明・投資環境の説明・事務処理等の対価	
信託財産留保額	ありません。		
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)	ファンドの日々の純資産総額に対して 年率0.8964%(税抜0.83%) を乗じた額です。 運用管理費用(信託報酬)は、毎日計上され、ファンドの基準価額に反映されます。毎計算期間の最初の6ヵ月終了日および毎計算期末または信託終了のときに、ファンドから支払われます。	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	
	委託会社	年率 0.40%(税抜)	ファンドの運用の対価
	販売会社	年率 0.40%(税抜)	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	年率 0.03%(税抜)	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価
その他の費用・手数料	以下の費用・手数料等が、ファンドから支払われます。 ● 監査費用 ファンドの日々の純資産総額に定率(年0.00324%(税抜0.0030%))を乗じた額とし、実際の費用額(年間27万円(税抜25万円))を上限とします。なお、上限額は変動する可能性があります。 ● その他の費用* 売買委託手数料、信託財産に関する租税等 ※「その他の費用」については、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。	<ul style="list-style-type: none"> ● 監査費用： 監査法人に支払うファンド監査にかかる費用 ● 売買委託手数料： 有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料 	

※当該手数料等の合計額については、投資者の皆様がファンドを保有される期間、売買金額等に応じて異なりますので、表示することができません。

手続・手数料等

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)時 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%

※少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」および未成年者少額投資非課税制度「ジュニアNISA(ニーサ)」をご利用の場合
毎年、一定額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一定期間非課税となります。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。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

※確定拠出年金法に定める加入者等の運用の指図に基づいて購入の申込みを行う資産管理機関および国民年金基金連合会等の場合、所得税および地方税がかかりません。なお、確定拠出年金制度の加入者については、確定拠出年金の積立金の運用にかかる税制が適用されます。

※法人の場合は上記とは異なります。

※上記は2018年11月末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。



損保ジャパン日本興亜
アセットマネジメント



この説明書は、一般社団法人 ユニバーサル コミュニケーション
デザイン協会が、第三者の公正な審査を経て、ユーザーにとって
見やすく配慮されたデザインであると認証したものです。

1F1706002(1)