



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10ページをご覧ください。

販売用資料

2023年1月31日

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)



2023年の日本、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、市場動向や今後の市場見通し等についてご報告します。

※以下、「Jリート・アジアミックス・オープン (資産成長型)」を(資産成長型)、「Jリート・アジアミックス・オープン (毎月決算型)」を(毎月決算型)とすることがあります。

2023年の日本、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)

2023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6.0%~13.7% (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	2023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
日本	6.0	4.0	0.5	1.5	オフィス空室率ピークアウト
シンガポール	7.4	4.9	1.5	1.0	外部成長の活性化
香港	13.7	5.7	3.0	5.0	中国経済の回復
オーストラリア	8.9	4.9	2.0	2.0	住宅市況底打ち

● 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。2023年の期待リターンは年初に予想されるトータルリターンに、キャピタルに影響を与えることが予想される環境要因(金融政策への思惑や需給要因など)を「その他特別要因」として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2023年1月6日現在の予想値。

(注2) 実績配当利回りは、2022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	2020年		2021年		2022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
日本	13.2	-12.9	13.5	20.2	5.7	-5.0
シンガポール	7.6	-3.9	11.2	5.0	5.9	-10.5
香港	5.4	-11.5	7.0	2.5	4.8	-14.0
オーストラリア	13.6	-2.9	10.7	27.5	3.5	-20.0

<（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	2020年	2021年	2022年
	-7.3%	15.9%	-7.4%

(注1) 各期待リターンは、三井住友DSアセットマネジメントによる予想値。

(注2) 2020年～2022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

（毎月決算型）

2013年3月21日（設定日前日）～2023年1月23日



（資産成長型）

2013年10月24日（設定日前日）～2023年1月23日



※（資産成長型）は2023年1月23日現在において分配を行っておりません。

(注1) 数値は2023年1月23日現在。

(注2) 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3) 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。

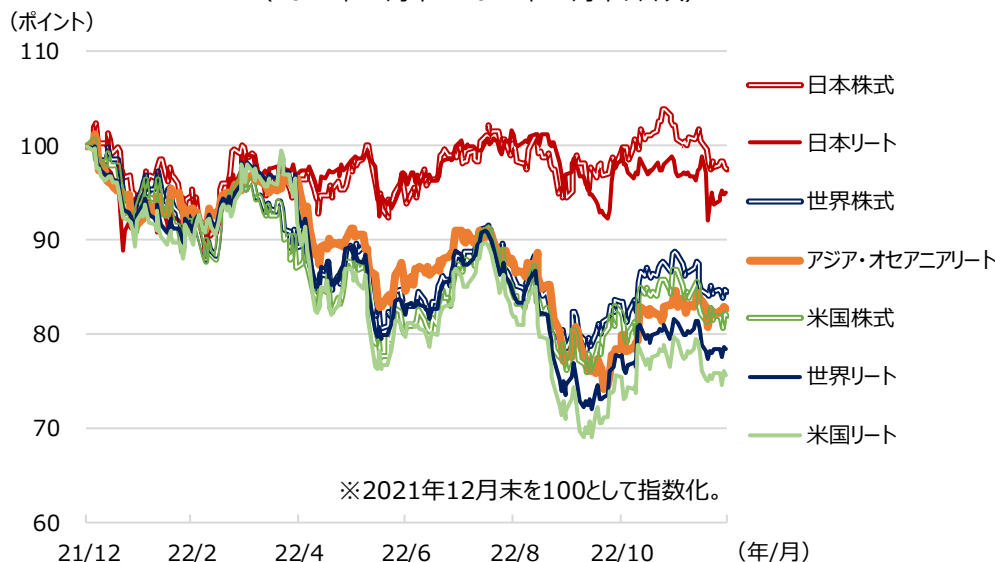
※上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。また、当ファンドの将来の運用成果や今後の市場環境等を示唆あるいは保証するものではありません。

※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。

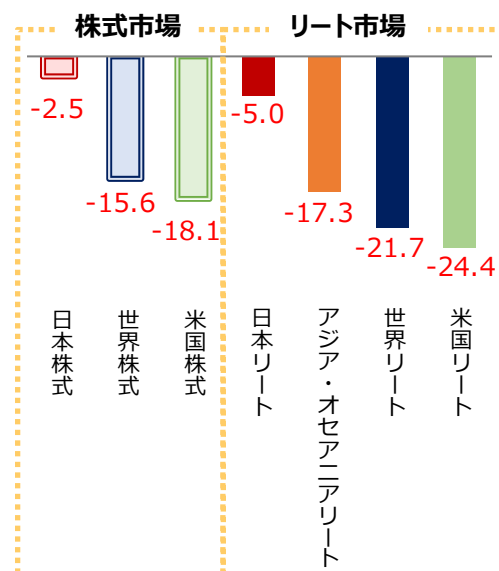
2022年の振り返り

世界的なインフレの進行を背景とした金融引締めによって長期金利が大幅に上昇したことで、世界の主要リートは軟調な展開となりましたが、日本リートは金融緩和政策の維持などから、相対的に下落幅は小さくなりました（現地通貨ベース）。

＜主要な株式・リート市場（現地通貨ベース）の推移＞
（2021年12月末～2022年12月末、日次）



＜2022年の騰落率（現地通貨ベース、%）＞

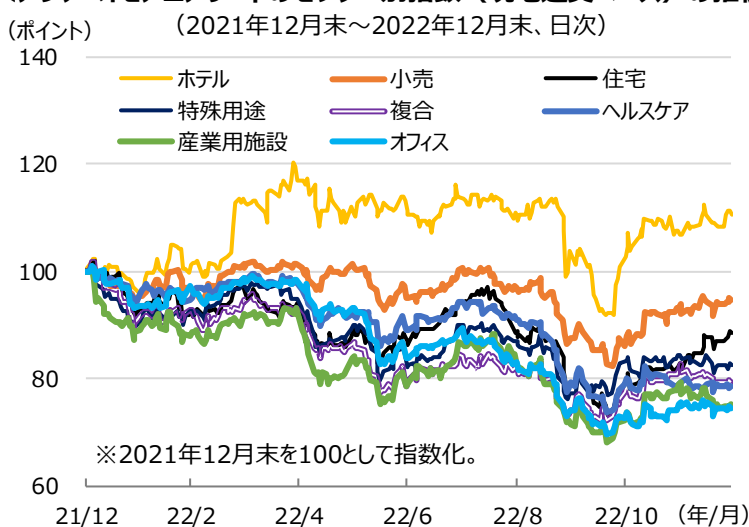


（注）日本株式はTOPIX（東証株価指数）、世界株式はMSCI AC World インデックス、リート指数はS&P REIT指数の各国・地域の指数、アジア・オセアニアリートはS&Pアジアパシフィックリート（除く日本）指数、米国株式はS&P500種株価指数、世界リートはS&Pグローバルリート指数、いずれも現地通貨ベース、配当込みを使用。

（出所）FactSetのデータを基に委託会社作成

長期金利の上昇を背景に日本、アジア・オセアニアリートのセクター別のパフォーマンスはホテルを除き、軟調な展開となりましたが、世界リートと比較すると下落幅は概ね抑えられました（現地通貨ベース）。

＜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＞



＜2022年の騰落率（現地通貨ベース）＞

	アジア・オセアニア （除く日本）	日本リート	（ご参考） 世界リート
ホテル	10.7%	31.4%	-9.9%
小売	-5.1%	6.1%	-10.2%
住宅	-11.3%	-5.5%	-29.5%
特殊用途	-17.5%	-	-17.9%
複合	-20.8%	-1.6%	-14.5%
ヘルスケア	-21.4%	16.2%	-21.9%
産業用施設	-24.7%	-20.6%	-28.6%
オフィス	-25.7%	-3.8%	-26.9%
倉庫	-	-19.2%	-26.9%

（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（除く日本）指数、日本リートはS&P日本リート指数、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。

組入銘柄紹介①

日本

インヴィンシブル投資法人

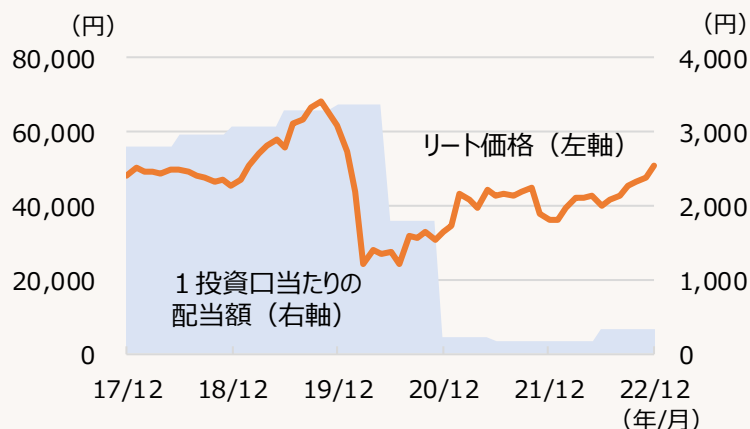
国内需要の回復に加え、訪日外国人数の増加に期待

セクター	ホテル・リゾート
組入比率	4.7%

(2022年12月末現在)

- 保有資産の90%超が首都圏や地方主要都市のホテルのホテル系リートです。コロナ禍が長期化するなか収益が減少し、厳しい状況が続いてきました。
- 2022年は国内需要が回復し、また訪日外国人の規制緩和を背景にインバウンド需要はコロナ前の4割程度まで持ち直しています。今後は、ゼロコロナ政策が解除された中国からの訪日外国人数が本格的に回復することが、一段の追い風になると考えます。

＜リート価格の推移＞
(2017年12月末～2022年12月末、月次)



日本

平和不動産リート投資法人

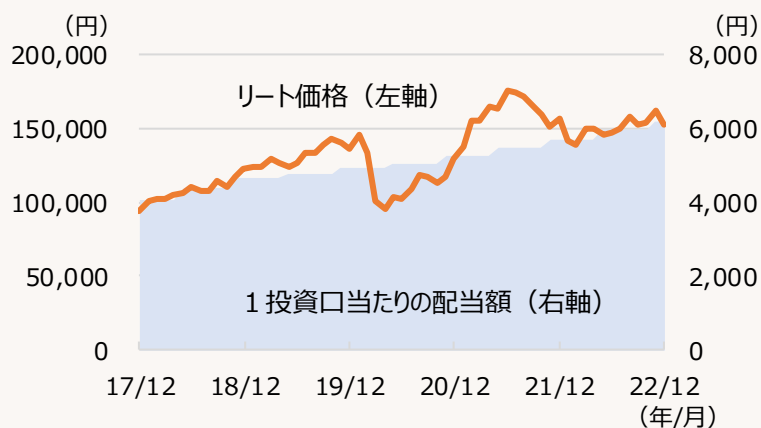
より質の高い不動産の入替えなどによる、配当金の成長が期待される

セクター	複合
組入比率	2.5%

(2022年12月末現在)

- 平和不動産をスポンサーとし、首都圏のオフィスと住居を主要な投資対象とする複合型リートです。平和不動産は、兜町・茅場町等で再開発事業に注力しており、スポンサー物件を取得する潜在的な外部成長機会が見込まれます。
- 不動産ポートフォリオの質的改善のための資産入替を継続的に実施することで、一口当たり配当金の成長が期待できる点が魅力です。

＜リート価格および1投資口当たりの配当額の推移＞
(2017年12月末～2022年12月末、月次)



※ 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。

(注1) 1投資口当たりの配当額は各月の直近12か月配当。

(注2) 組入比率は(毎月決算型)の純資産総額を100%として計算した値です。

(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2022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

デジタル・コア・リート・マネジメント

グローバルなデータセンターへの需要は中長期的に拡大

セクター	特殊用途
組入比率	3.9%

(2022年12月末現在)

- データセンターに特化したリートで、米国最大手リートをスポンサーに持ちます。
- 世界的に長期金利が上昇した2022年において、バリュエーションが高いデータセンターリートや物流施設リート等のパフォーマンスは軟調な展開となりました。
- しかし、アジア・オセアニアを含め**グローバルなデータセンターへの需要は、中長期的に拡大していく見通しであることに変わりはなく、魅力度は高いとみています。**

<リート価格の推移>

(2021年12月6日(上場日)～2022年12月末、日次)



オーストラリア

グッドマン・グループ

大口テナントを顧客に持ち、世界的にみても高い成長が期待される

セクター	産業用施設
組入比率	6.6%

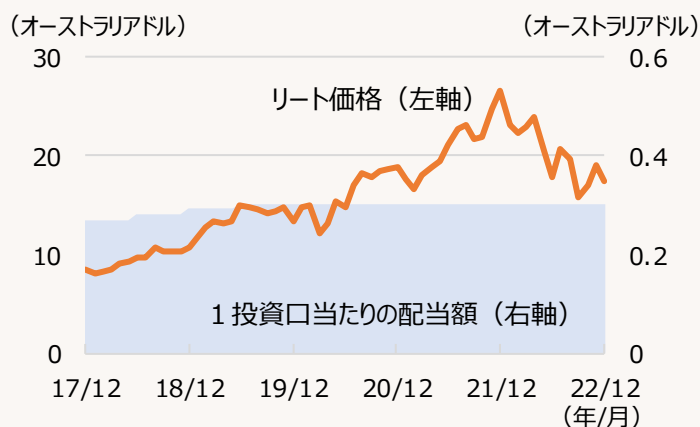
(2022年12月末現在)

- 物流施設やビジネスパークなどを含む産業用不動産の開発・保有やそのファンドビジネスを手掛けるリートです。投資対象はオーストラリアだけでなく、**日本を含むアジア、米国、欧州などグローバルに展開されています。**
- eコマースの普及に合わせアマゾン社を大口テナント先としてきたことが利益成長に貢献し、2022年6月期の1投資口当たり利益は前年比+20%超、2023年6月期も2桁の利益成長が見込まれるなど、**グローバルリート市場の中でも高い成長が見込まれます。**

※ 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。

<リート価格および1投資口当たりの配当額の推移>

(2017年12月末～2022年12月末、月次)



(注1) 1投資口当たりの配当額は各月の直近12ヵ月配当。

(注2) 組入比率は(毎月決算型)の純資産総額を100%として計算した値です。

(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2022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

香港

リンク・リート

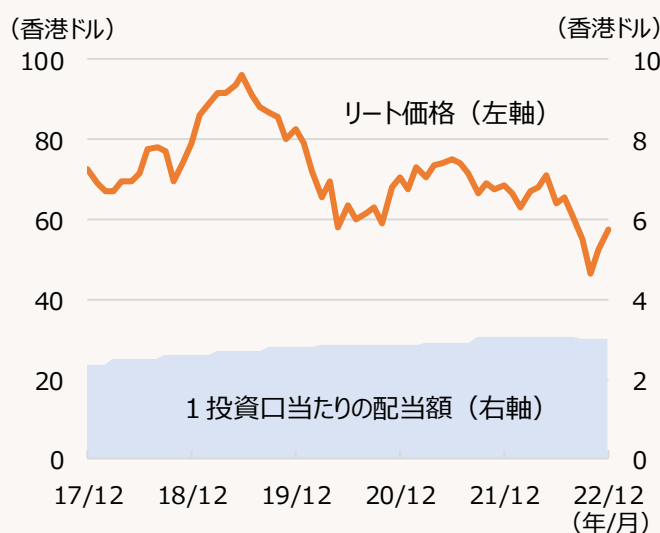
香港経済の活性化により、強固なファンダメンタルズに再び注目が集まると予想

セクター	小売
組入比率	9.2%

(2022年12月末現在)

- 政府系の香港住宅公団が管理・運営していたショッピングセンターや駐車場などを取得して、香港で最初に上場したリートです。現在ではアジア・オセアニアで最大級の商業施設リートであり、保有物件に対し投資効率の高いリニューアル投資を積極的かつ継続的に行い、利益の安定成長を持続しています。
- 安定成長を続けるマネジメント力への評価は高く、負債比率が20%台と低いにもかかわらず、2022年は世界的な金利上昇から他の香港リートと同様に売られました。中国のゼロコロナ政策は事実上終了しており、香港経済の活性化によりそのファンダメンタルズの強さが再び注目されると見込まれます。

<リート価格および1投資口当たりの配当額の推移>
(2017年12月末～2022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。

4都市を中心に
中国本土に12物件保有

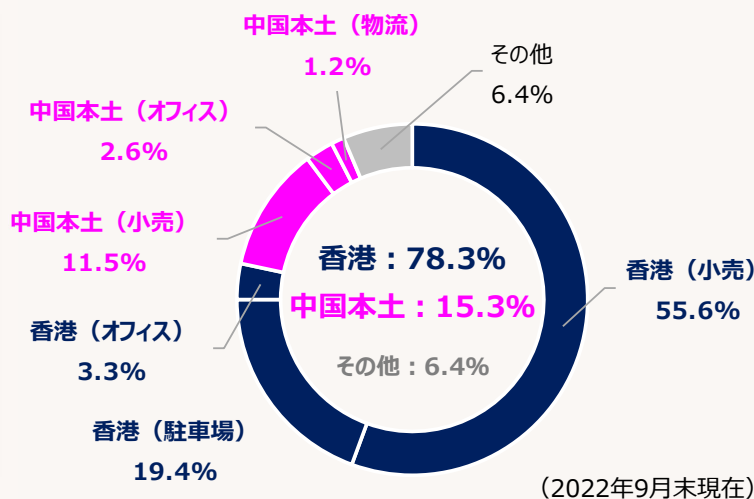
保有物件の内訳 (件)

商業施設	6
物流センター	5
オフィス	1

北京
上海
広州
深セン

※上記はイメージです。

<リンク・リーートのポートフォリオ>



(注1) 1投資口当たりの配当額は各月の直近12ヵ月配当。

(注2) 組入比率は(毎月決算型)の純資産総額を100%として計算した値です。

(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2022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、2023年の日本、アジア・オセアニアリート市場の見通しおよび、運用方針等についてご紹介させていただきます。

2022年は世界的なインフレの進行を背景とした金融引締め等の影響により、米国やオーストラリア等を中心にリート市場は値動きが非常に大きくなりました。

長期金利の上昇は落ち着きを取り戻しつつあることから、**2023年を通じては、各リート市場本来の期待リターンをベースとしたパフォーマンスに収斂**する年になると予想します。中でも日本、アジア・オセアニアリート市場は**中国経済の回復を追い風とし、金融相場から本格的な業績相場への回帰**が見込まれます。

リートは短期では価格がぶれやすいですが、インカムを積み上げるほど価格変動への抵抗力という大きな力を引き出せます。**日本、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。**



三井住友DSアセットマネジメント
運用部/グループヘッド
秋山悦朗

日本 — 相対的に低い長期金利と、リート各社の自助努力による安定した分配金が下支え

- 2022年は、世界が金融引締めにくくなか、日銀の金融緩和政策維持により相対的に下落幅は小さくなりました。2022年12月下旬の金融緩和政策の修正を受け、不透明感が強まっているものの、国内景気動向を勘案すると長期金利の上昇は限定的とみています。
- オフィス空室率は2023年央にかけて悪化する見通しなどから、年前半は調整圧力が強いとみていますが、日本リートは資産入替等の自助努力により減配リスクも限定的であり、約4%の配当利回りと相対的に低位な長期金利との差が市場を下支えするとみられます。オフィス空室率がピークアウトし、オフィスリートの見直しにつながれば、年後半に更なる上昇も期待されます。

シンガポール — 外部成長の活性化、中国経済の回復が下支え

- 2022年は、経済活動の正常化を受けてホテルや小売市況が順調に回復しました。しかし、世界的な金利上昇の影響を受け、増資を伴った物件取得による成長が影を潜め、想定以上にパフォーマンスが悪化しました。
- 今後は世界的な金利上昇の影響が緩和されるなか、増資を伴った外部成長が再び活性化し、同リート市場の力強いドライバーになると考えます。

オーストラリア — 住宅市況底打ちによる総合型リートや商業施設リートへの好影響が見込まれる

- 2022年は2021年に大幅上昇した反動からの下落に加え、長期金利の上昇を織り込んで大きく下落しました。
- 今後、長期金利はピークアウトする方向にあり、これまで売り込まれてきた高成長銘柄の再評価を予想します。また、悪化した住宅市況が底打ちに向かうとみられ、分譲住宅事業を手掛ける総合型リートや商業施設リートへの好影響が見込まれます。なお、金利上昇による負債コスト増が懸念されますが、負債比率が他のリート市場に比べ低いことからその影響は限定的と考えます。

香港 — 中国経済の回復期待が支援材料

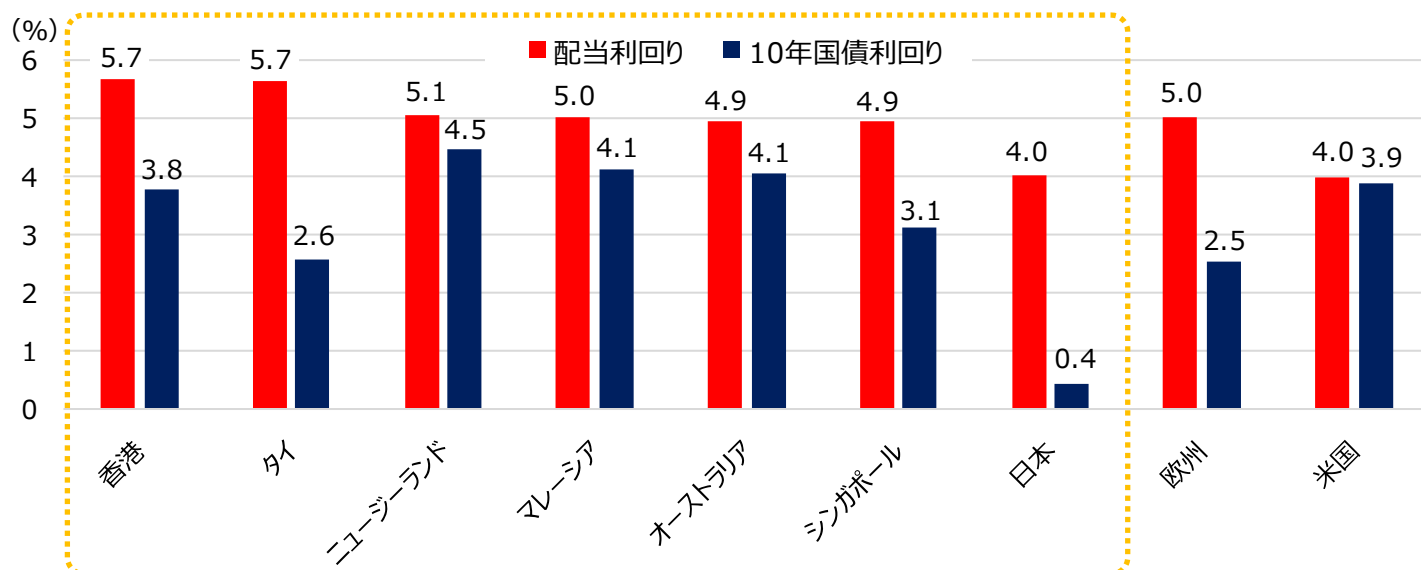
- 2022年は、通貨ペッグ制による米金利上昇の影響と中国本土に準じた厳格な行動規制による経済活動再開の遅れから、想定以上に厳しい調整を強いられました。
- 中国経済回復への期待が2022年末より膨らむなか、中国との本格的な越境再開を通じた経済活動の再開が香港リート全体の起爆剤になるとみています。

※上記の見通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。

相対的に魅力的な水準にある日本、アジア・オセアニアリート of 利回り水準

<各国・地域リート of 配当利回り>

(2022年12月末現在)



(注) 配当利回りはS&P REIT指数の各国・地域の配当利回り。

(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。

(毎月決算型) のポートフォリオの概況 (2022年12月末現在)

<組入上位10銘柄>

(組入銘柄数47)

	銘柄	国・地域	比率 (%)	配当利回り (%)
1	リンク・リート	香港	9.2	5.3
2	G L P 投資法人	日本	7.3	4.1
3	グッドマン・グループ	オーストラリア	6.6	1.7
4	キャピタランド・インテグレート・コマーシャル・トラスト	シンガポール	5.3	5.1
5	インヴェンシブル投資法人	日本	4.7	1.6
6	センター・グループ	オーストラリア	4.0	5.5
7	デジタル・コア・リート・マネジメント	シンガポール	3.9	7.4
8	アクティビア・プロパティーズ投資法人	日本	3.9	4.6
9	日本都市ファンド投資法人	日本	3.4	4.3
10	チャーター・ホール・グループ	オーストラリア	3.1	4.1

<国・地域構成 (%) >

	比率	配当利回り
1 日本	47.3	3.8
2 オーストラリア	20.8	4.1
3 シンガポール	20.3	5.7
4 香港	9.7	5.4
5 インド	0.9	6.3

<通貨構成 (%) >

1 日本円	47.3
2 オーストラリアドル	20.8
3 シンガポールドル	16.4
4 香港ドル	9.7
5 米ドル	3.9
6 インドルピー	0.9

<ポートフォリオ特性値 (%) >

配当利回り 4.4

※各組入銘柄の数値を加重平均した値です。

※配当利回りは予想配当利回りです。

(出所) Bloombergのデータを基に委託会社作成

※リートの上場市場国に基づいています。

※構成比を示す比率は、(毎月決算型)の純資産総額を100%として計算した値です。

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、値動き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

リーツの価格は、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ツ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。

投資リスク

■ 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小さかった場合も同様です。
- ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金申込みの受け付けが中止となる可能性、既に受け付けた換金申込みが取り消しとなる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性等があります。

各賞に関する留意事項



モーニングスターアワード・ファンド オブ ザ イヤー 2019/2018

「リート・アジアミックス・オープン（資産成長型）」は、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、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」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。REIT型 部門は、2018年12月末において当該部門に属するファンド404本の中から、2019年12月末において当該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。

※上記の評価は過去の一定期間の実績を分析したものであり、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。

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。

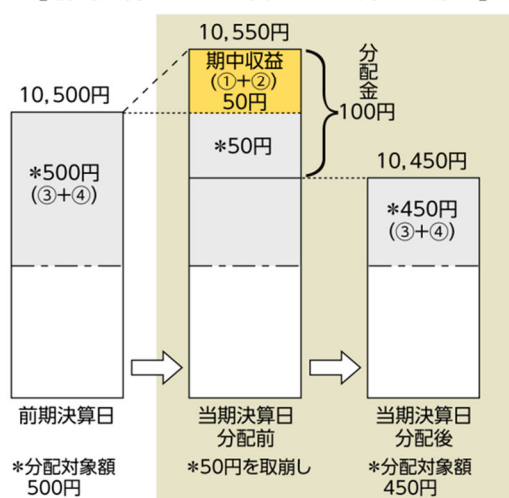
ファンドで分配金が
支払われるイメージ



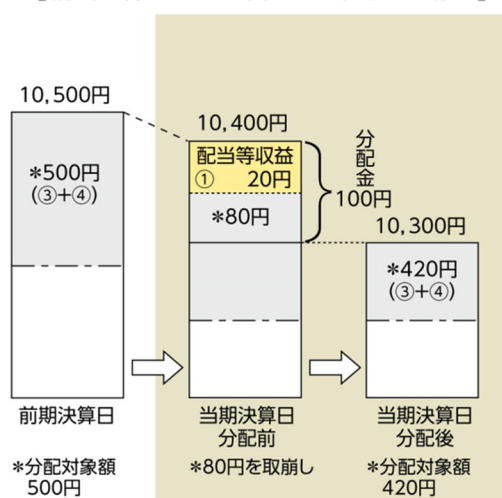
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

(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]

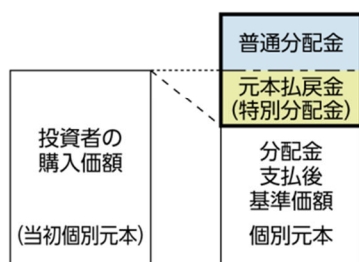


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※ 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。

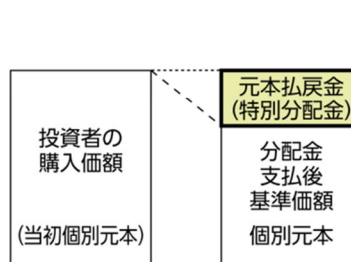
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

[分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合]



※ 元本払戻金(特別分配金)は実質的に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。

[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)

2028年9月19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	<p>ファンドの運用の指図等を行います。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>ホームページ： https://www.smd-am.co.jp</p> <p>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）</p>
受託会社	<p>ファンドの財産の保管および管理等を行います。</p> <p>三菱UFJ信託銀行株式会社</p>
販売会社	<p>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。</p>

販売会社

販売会社名	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 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	○	○		○		
岡三証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第53号	○	○	○	○		※2
ぐんぎん証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2938号	○					※3
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	○					※3
株式会社 S B I 新生銀行（S B I 証券仲介）	登録金融機関 関東財務局長（登金）第10号	○			○		※2 ※4
P a y P a y 銀行株式会社	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」でのお取扱いとなります。※2：ネット専用※3：「リポート・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。※4：委託金融商品取引業者 株式会社 S B I 証券

【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：2023年1月23日