

東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
 豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
 米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
 マネープール・ファンド（年2回決算型）

J-REIT市場の動向と今後の見通し

- ✓ 新型コロナ・ウイルスの感染拡大への懸念から2月後半以降J-REIT市場は大幅に下落。
- ✓ 日銀はJ-REITの年間買い入れ額を倍増。しかし現状ではその効果は限定的。
- ✓ 3月末に年度末を迎える、金融機関などの一部投資家のロスカット売りにより、3月以降下落が加速。
- ✓ 賃貸市況堅調なオフィスや住宅、物流セクターまで下落が波及し、市場全体では割安感あるとみられる水準。
- ✓ 当ファンドは昨年からホテル、商業施設には慎重な見方をしており、オフィス、住宅セクターを厚めとする戦略。

足元のJ-REIT市場の動向

日銀はJ-REITの年間買い入れ額を倍増 しかし、足もとJ-REIT市場は大幅に調整

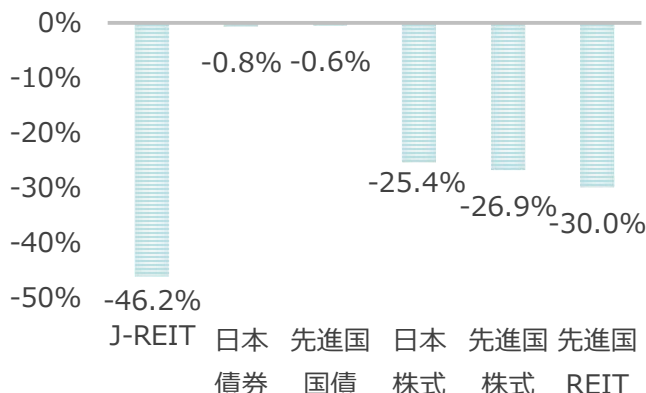
- J-REIT市場では、3月16日に前倒しされた日銀の金融政策決定会合において、日本株の上場投資信託（ETF）やJ-REITの年間買い入れ上限額を倍増させたことや、新型コロナ・ウイルスの悪影響を受けた企業の資金繰り支援のために金融機関へ資金供給の拡充などを決定したことなどの市場へのサポート材料があったものの、投資家のリスク回避姿勢が強まっていることから大きく調整しています。

一部投資家によるロスカット売りなどにより、 足元変動はさらに大きくなっている状況

- 3月19日には、J-REIT市場は▲18.5%の大幅下落となりました。世界的な景気後退リスクを織り込む投資家のポジション解消が進んだことに加え、一部の国内外の大口投資家が短期的な大幅下落による損失が許容できない水準にまで達したため強制的な売却を余儀なくされたこと、国内の機関投資家が年度末に向けて決算上の数値を確定させるために日本国債等の売却による益出しと日本株やJ-REITなどの売却による損切りを行い利益と損失の相殺を図ったことなど、大きな売却事案が複数重なったことが大幅下落につながった可能性が高いと考えます。

年初来の内外主要資産の騰落率

2019年12月31日～2020年3月19日

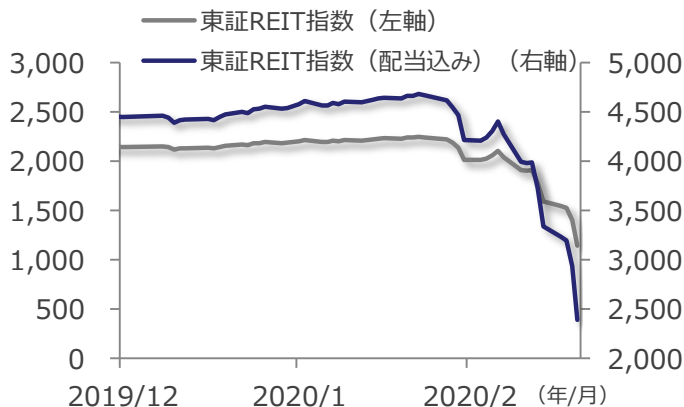


J-REIT：東証REIT指数（配当込み）、日本債券：NOMURA-BPI（総合）、先進国国債：FTSE 世界国債インデックス（除く日本、円ベース）、日本株式：TOPIX（配当込み）、先進国株式：MSCIコクサイ指数（配当込み、円ベース）、先進国REIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index を円換算した指数

出所：野村證券、ブルームバーグ

年初来の東証REIT指数の推移

2019年12月30日～2020年3月19日、日次



出所：ブルームバーグ

※ 上記は過去の実績であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※ 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

※ 当資料は信頼できると考えられる情報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。当資料に掲載された図表などの内容は、将来の運用成果や市場環境の変動などを示唆・保証するものではありません。



東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
マネープール・ファンド（年2回決算型）

今後の見通し

当面、J-REIT市場は変動性高い状況が続くと想定

- 欧米への新型コロナ・ウイルスの感染拡大が深刻化するにつれて、世界的な経済活動の停滞による景気後退懸念の蓋然性が極めて高くなったことから、今後も非常に激しい変動性を有しやすい状況が当面続くと想定します。

下落調整が進んでいることから、更なる下落は限定的であると想定

- 急速に新型コロナ・ウイルスによる世界的な景気後退を織り込む動きや需給環境の悪化によって大幅下落することで、J-REIT市場は将来的な保有不動産の評価額減少への懸念を相当織り込まれた水準まで下落調整が進んでいることから、今後の更なる下落は限定的であると想定します。
- 現状のJ-REIT市場の水準は、現行の不動産評価額に基づく含み益を考慮した一口当たり純資産対比（NAV倍率）でみればリーマンショック後に付けた低い水準にほぼ到達しており、割安な水準であるものと考えます。
J-REIT市場ではこのような安値を付けたタイミングで、リーマン・ショック後と同様に、次に考えられる反発シナリオ（新型コロナ・ウイルスの終息、世界各国における金融緩和や財政政策の効果による景気後退懸念の緩和、REIT各社間の合併の出現、など）を想定して投資する投資家も出てくるものと期待されることから、足元の需給環境の悪化が一巡すれば市場は落ち着きを取り戻し、現状の割安な水準が解消されていくものと考えます。
- 一方、REIT各社は一般企業と同様に資金調達面で金融機関からの借入金にも依存しているため、金融機関の貸出姿勢の慎重化や借入金利上昇など信用リスクの変化に今後注意する必要があると考えます。

セクター別の選別が強まる展開を予想

- 新型コロナ・ウイルスに関連する問題が入居テナントに与えるマイナスの影響はセクターによって影響を及ぼす速度および影響度合いの両面で大きく異なり、今後はセクター別の銘柄の選別が強く進むものと考えます。
- セクター別の相場動向としては、外国人および国内の旅行客の宿泊需要が同時に減少することが見込まれるホテル系銘柄および国内の外出自粛ムードの拡大によって来店客の減少が見込まれる商業施設系銘柄は大幅な下落調整が続いていますが、新型コロナ・ウイルスが終息するタイミングが見通せない中で、持続的な反発上昇には当面、時間を要するものと考えています。
- 一方で、在宅勤務やテレワークの増加によって、都心の賃貸マンションは安定した稼働率が期待できることや、商業施設へ足を運ばずに自宅で商品を受け取れるEC（電子商取引）の拡大ペースがより加速する可能性があるなど、セクターによっては中期的にテナント需要は引き続き堅調であることが見込まれ、当面は新型コロナ・ウイルス問題の動向に反応して市場の変動性が高い状況の中で、セクター別の投資家の選好が分かれる相場展開が想定されます。

※ 上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※ 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

※ 当資料は信頼できると考えられる情報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。当資料に掲載された図表などの内容は、将来の運用成果や市場環境の変動などを示唆・保証するものではありません。

東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
 豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
 米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
 マネープール・ファンド（年2回決算型）

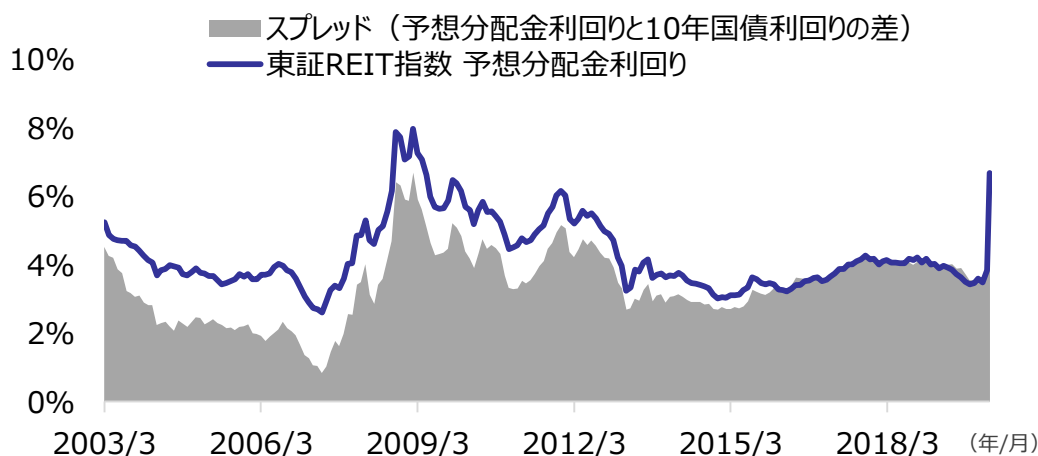
J-REIT市場の割安度

足元の下落により割安度は急上昇

- J-REIT市場の予想分配金利回りの水準は、2020年3月19日時点で6.7%と2009年5月以来の水準まで上昇しています。また、J-REIT市場のNAV倍率の水準は2020年3月19日時点で0.65倍と、大幅な不動産価格の下落を織り込んだ水準となっています。足元の下落は低金利環境が続くのであれば、売られすぎの可能性もあると考えます。

J-REIT市場の予想分配金利回りとスプレッドの推移

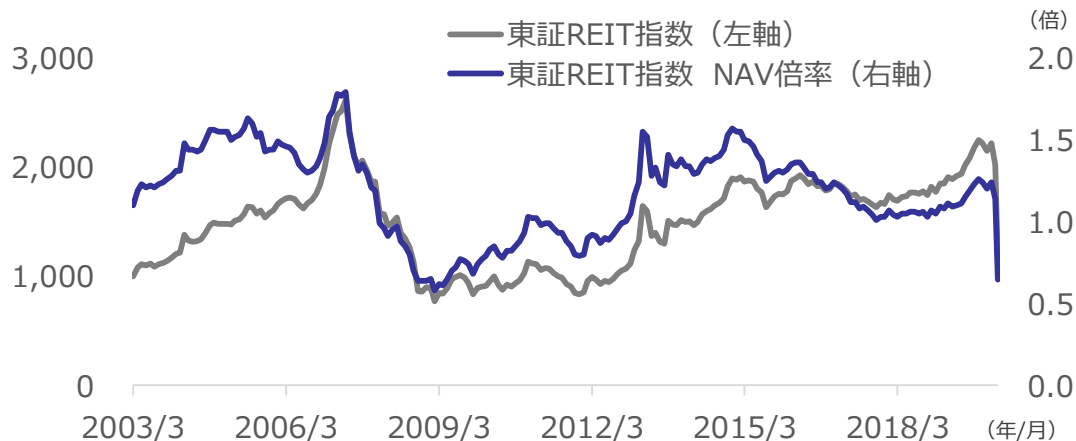
2003年3月31日～2020年3月19日、月次



出所：ブルームバーグ、一般社団法人不動産証券化協会

J-REIT市場のNAV倍率と市場指数の推移

2003年3月31日～2020年3月19日、月次



出所：ブルームバーグ、一般社団法人不動産証券化協会

※ 上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※ 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

※ 当資料は信頼できると考えられる情報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。当資料に掲載された図表などの内容は、将来の運用成果や市場環境の変動などを示唆・保証するものではありません。

東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
 豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
 米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
 マネープール・ファンド（年2回決算型）

Q&A

Q1：J-REIT市場が下げ止まるのはいつ頃と考えますか？

A1:当面は変動性が高い状況が続くと考えますが、年度明けには反発する局面があると考えます。

- 今回の下落では需給要因が大きな影響を与えており、短期的にみれば、売りが一巡すれば大きく反発上昇する局面もあると考えています。
 現状生じている金融機関等の機関投資家によるロスカット（損切り）は、年度末の決算に合わせて債券の売却で益出しを行いながらJ-REITを売り切る必要が出てきているためとみています。
 短期的には、年度が明けて売却ニーズが一巡すれば、J-REIT市場は反発する局面もあると考えます。

Q2：新型コロナ・ウイルス終息後のJ-REIT市場の見通しを教えてください。

A2：不動産価格の下落を織り込んだ水準であり、セクターによっては反発上昇を期待しています。
金融機関の貸し出し姿勢の変化には注意が必要です。

- 今回のコロナ・ショックでは、世界的に感染拡大防止のために外出を制限したり、国外からの入出国が制限もしくは禁止されるなど、人の集まる商業施設やオフィスビル、旅行客の利用するホテルなどにおいてテナント需要の減少が生じると考えます。また、終息後でも不動産に対する需要の流れが変わる可能性もあり、その場合J-REIT市場にとってはネガティブになりますが、現状のJ-REIT市場では15～20%程度の不動産価格の下落をすでに織り込んでいます。
- 新型コロナ・ウイルス終息後のJ-REIT市場の展望は、分配金が下がりにくいセクターの銘柄は反発上昇していくものと考えます。物流や賃貸住宅が選好され、商業施設やホテルは割安な状態が継続する可能性があります。ただし、今後これまで不動産向け融資に積極的であった金融機関がリーマン・ショック時と同様に信用リスクを懸念して貸出金利を大幅に引き上げる動きが発生した場合には、J-REIT市場の回復が遅れるリスクもあり、注意が必要です。

Q3：東京五輪が予定通り行われない場合、J-REIT市場にどのような影響がありますか？

A3：全体としてはマイナスの影響があるものの、既に市場ではその影響も織り込んだ水準まで下落していると考えます。

- 東京五輪が延期される場合は、直接的な影響として、ホテルの宿泊キャンセルによって売上が減少したホテルからの賃料収入剥落、間接的な影響としては延期によるテナント企業の業績悪化や倒産などによるオフィスビルのテナント退去リスクが考えられますが、現状ではその影響度合いを計測するのは難しい状況です。また、商業施設においても海外からの東京五輪観戦旅行客の需要がなくなるので、期待していた商業テナントの売上も厳しくなるでしょう。
 一方で、物流施設や賃貸住宅については延期されてもテナント需要が旺盛な見通しに変わりなく、影響を受けるセクターと受けないセクターがあります。全体としてみればJ-REIT市場にとってマイナスの影響は避けられないものの、すでに市場ではその影響も織り込んだ価格水準まで下落していると考えます。

※ 上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※ 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

※ 当資料は信頼できると考えられる情報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。当資料に掲載された図表などの内容は、将来の運用成果や市場環境の変動などを示唆・保証するものではありません。

東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
マネープール・ファンド（年2回決算型）

当ファンドの運用戦略

- 当ファンドにおいては、市場での流動性やスポンサー企業の信用力をもとに銘柄を絞り込み、時価総額や売買代金が大きい銘柄を中心としてポートフォリオを構築しております。

昨年からセクターの選別を進め、ホテルセクターの保有を低下させる一方、住宅やオフィスセクターを選好

- オフィスについては、今後、大企業やIT企業によるリモートワークの進展が本格化する可能性があります。テナントが広く分散されてリモートワーク化の流れの影響を受けにくい中小型ビル主体の銘柄群を厚めに保有しています。オフィスビル全体では参考指数対比でやや厚めに保有しています。
- 賃貸住宅については、都心エリアを中心とした広く分散された賃貸マンションに投資している銘柄を保有しており、好不況の影響が少ない安定したキャッシュフローを維持できる銘柄の保有比率が高い状態となっております。
- 複合型については、ホテル比率が高い銘柄の保有は少なく、オフィス等を主体とした銘柄を厚めに保有しています。
- ホテルや商業施設については、従前から保有比率が低いセクターでしたが、新型コロナ・ウイルス拡大による需要減少を踏まえて、引き続き参考指数対比で少なめの保有としております。
- 物流施設については、ポジティブにみているものの、一部割高と感じられる銘柄の保有を回避している影響で、物流施設全体としてはほぼ参考指数並みに保有しております。

ポートフォリオのセクター状況

2020年2月末

J-REIT 不動産種別	ポートフォリオ ウェイト	参考指数 構成ウェイト	ファンド アクティブ ウェイト
オフィス	35.6%	32.6%	+3.0%
複合	34.5%	29.9%	+4.6%
ホテル	0.1%	5.1%	▲5.0%
住宅	15.5%	9.1%	+6.4%
商業・店舗	0.2%	7.5%	▲7.4%
物流	14.2%	15.4%	▲1.2%
ヘルスケア	0.0%	0.3%	▲0.3%

ポートフォリオの上位10銘柄と参考指数対比のアクティブウェイト

2020年2月末

銘柄 コード	銘柄名	J-REIT 不動産種別	ポートフォリオ ウェイト	参考指数 構成ウェイト	ファンド アクティブ ウェイト
1 3462	野村不動産マスターファンド	複合	8.98%	5.40%	+3.6%
2 8966	平和不動産リート	複合	8.96%	0.81%	+8.2%
3 8986	日本賃貸住宅	住宅	8.87%	1.08%	+7.8%
4 3295	ヒューリックリート	複合	8.71%	1.50%	+7.2%
5 8975	いちごオフィスリート	オフィス	8.57%	0.80%	+7.8%
6 8956	プレミア	オフィス	8.31%	1.29%	+7.0%
7 8972	ケネディクス・オフィス	オフィス	5.97%	2.41%	+3.6%
8 3281	G L P	物流	5.18%	3.26%	+1.9%
9 3269	アドバンス・レジデンス	住宅	4.43%	2.92%	+1.5%
10 3283	日本プロロジスリート	物流	4.29%	4.18%	+0.1%

※上記は個別銘柄への投資を推奨するものではありません。また、今後の当ファンドへの組み入れを保証するものではありません。

*当ページ内の表における不動産種別は、弊社の独自分類に基づき算出しています。また、「ポートフォリオウェイト」はREIT部分に占める割合であり、純資産総額に占める割合とは異なります。

*当ページ内の「参考指数」は東証REIT指数です。

※ 上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※ 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

※ 当資料は信頼できると考えられる情報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。当資料に掲載された図表などの内容は、将来の運用成果や市場環境の変動などを示唆・保証するものではありません。

東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
 豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
 米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
 マネープール・ファンド（年2回決算型）

ファンドの特色

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

1. 「東京海上J-REIT投信（通貨選択型）」は、13本のファンド（「毎月分配型」と「年2回決算型」を有する、為替取引手法の異なる6つのコースおよび「マネープール・ファンド（年2回決算型）」）から構成されています。
 2. 各コース（「マネープール・ファンド」を除きます。以下、同じ）は、わが国の取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されているJ-REIT※を実質的な主要投資対象として、J-REIT市場全体の中長期的な動きを概ね捉えるとともに、円コースを除き、外国投資信託で定められた通貨（豪ドル、ブラジルリアル、インドネシアルピア、米ドル、メキシコペソ）への投資効果を追求します。
 ※わが国の不動産投資信託の受益証券および不動産投資法人の投資証券をいいます。
 ● J-REITへの投資にあたっては、J-REIT市場における時価総額構成比を基本としつつ、流動性・信用力等を勘案して各銘柄に対する投資比率を適宜調整します。
 ● 円コースを除く各コースは、投資対象である外国投資信託において組入資産につき原則として各コースで定められた通貨での為替取引を行います。
- ファンドは特化型運用を行います。特化型ファンドとは、投資対象に一般社団法人投資信託協会の規則に定める支配的な銘柄が存在し、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。
 - ファンドの主要投資対象には寄与度（投資対象候補銘柄の時価総額に占める割合）が10%を超えるまたは超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化等が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。
3. 各コースは、ファンド・オブ・ファンズ方式で運用を行います。
 ● 各コースは、わが国の取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されているJ-REITを主要投資対象とする円建ての外国投資信託「Tokio Marine J-REIT Fund」と、円建ての国内籍の投資信託である「東京海上マネープールマザーファンド」を投資対象とするファンド・オブ・ファンズ方式で運用します。
 また、「マネープール・ファンド」は「東京海上マネープールマザーファンド」を親投資信託（「マザーファンド」といいます。）とするファミリーファンド方式で運用します。
 ● 「マネープール・ファンド」は、円建ての短期公社債等を実質的な主要投資対象とし、安定した収益の確保を図ることを目的として運用を行います。
 4. 「毎月分配型」の各ファンド間、「年2回決算型」の各ファンド間でスイッチングが可能です。
 ● 「毎月分配型」と「年2回決算型」の間でのスイッチングは行えません。

資金動向および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。



東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
マネープール・ファンド（年2回決算型）

ファンドの主なリスク

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

- 投資する有価証券等の値動きにより基準価額は変動します。したがって、**投資元本は保証されているものではなく、投資元本を割り込むことがあります。**
- **運用による損益は、全て投資者に帰属します。**
- 投資信託は**預貯金や保険と異なります。**
- ファンドへの投資には主に以下のリスクが想定されます。

《各コース》

■ 価格変動リスク	REITの価格は、REITが保有する不動産の評価の下落、不動産市況に対する見通しや需給等、さまざまな要因を反映して変動します。組入REITの価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。
■ 為替変動リスク	各コースの投資対象である外国投資信託については、原則としてJPYクラスを除く各クラスにおいて、円売り／各クラスの通貨買いの為替取引を行います。そのため、当該外貨の為替レートの変動の影響を受け、当該外貨の為替レートが円高方向にすすんだ場合には、基準価額が下落する要因となります。当該為替取引は、追加設定・解約の影響等により、円売りの額と各クラスの通貨買いの額を完全に一致させることができません。また、円金利が各クラス通貨の金利より高い場合、これらの金利差相当分のコストがかかります。ただし、為替市場における需給の影響等によっては、金利差相当分以上のコストがかかる場合があります。 各クラス（USDクラスを除く）の為替取引は、米ドルを経由して行うことがあり、その場合には米ドルの為替変動の影響も受けます。また、外国為替予約取引と類似する直物為替先渡取引（NDF）を利用することにより、為替取引を行うことがあります。NDFの取引価格は、需給や当該対象通貨に対する期待等により、当該通貨の金利差から理論上期待される水準とは大きく異なる場合があります。この結果、ファンドの基準価額の値動きは、実際の当該対象通貨の為替市場の値動きから想定されるものと大きく乖離する場合があります。
■ 金利変動リスク	REITは、金利が上昇する場合、他の有価証券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また金利の上昇は、金融機関等から借入れを行っているREITの場合、その返済負担が大きくなり、REITの価格下落や分配金の減少につながる場合があります。したがって、金利の上昇に伴い基準価額が下落することがあります。
■ 信用リスク	REITは、信用状況（経営や財務状況等）が悪化した場合、倒産等の状況に陥り投資した資金が回収できなくなる場合があります。また、こうした状況に陥ると予想される場合、当該REITの価格が下落する場合があります。したがって、信用状況の悪化に伴い基準価額が下落することがあります。
■ 流動性リスク	受益者から解約申込があった場合、組入資産を売却することで解約資金の手当てを行うことがあります。その際、組入資産の市場における流動性が低いときには直前の市場価格よりも大幅に安い価格で売却せざるを得ないことがあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。
■ 法制度等の変更リスク	REITおよび不動産等に関する法制度（税制・建築規制等）が変更となった場合、REITの価格下落や分配金の減少につながる場合があります。したがって、法制度の変更に伴い基準価額が下落することがあります。



東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
マネープール・ファンド（年2回決算型）

《マネープール・ファンド》

■ 金利変動リスク	公社債は、一般に金利が上昇した場合には価格は下落し、反対に金利が下落した場合には価格は上昇します。したがって、金利が上昇した場合、基準価額が下落する要因となります。
■ 信用リスク	一般に、公社債や短期金融商品等の発行体にデフォルト（債務不履行）が生じた場合、またはデフォルトが予想される場合には、当該公社債等の価格は大幅に下落することになります。したがって、組入公社債等にデフォルトが生じた場合、またデフォルトが予想される場合には、基準価額が下落する要因となります。
■ 流動性リスク	受益者から解約申込があった場合、組入資産を売却することで解約資金の手当てを行うことがあります。その際、組入資産の市場における流動性が低いときには直前の市場価格よりも大幅に安い価格で売却せざるを得ないことがあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

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。

- ファンドの主要投資対象には寄与度（投資対象候補銘柄の時価総額に占める割合）が10%を超えるまたは超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化等が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。
- 外国投資信託の組入資産について為替取引を行う一部の新興国の為替市場においては、内外の為替取引の自由化が実施されておらず、実際の現地通貨での金銭の受渡に制約があるため、ファンドはNDF※を用いて為替取引を行う場合があります。NDFの取引価格の値動きと、実際の為替市場の値動きは、需要等の市況や規制等により大きく乖離する場合があります。その結果、ファンドの投資成果は、実際の為替市場や、金利市場の動向から想定されるものから大きく乖離する場合があります。なお、今後、NDFが利用できなくなった場合、ファンドの運用方針に沿った運用ができなくなる場合があります。また、店頭デリバティブ取引について、規制強化等が行われています。NDFが規制強化により、取引の担保として現金等を差し入れることとなった場合、現金等を資産の一部として保有することがあります。その場合、実質的な主要投資対象資産の組入比率が低下し、高位に組入れた場合と比較して、期待される投資成果が得られなくなる場合があります。

※NDFとは、為替取引を行う場合に利用する直物為替先渡取引の一種で、当該国の通貨を用いず、米ドルまたはその他の主要な通貨によって差金決済する取引をいいます。

- 「マネープール・ファンド」は、マイナス利回りの公社債や金融商品等での運用となることがあり、この場合、基準価額の下落要因となりますのでご注意ください。



東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
マネープール・ファンド（年2回決算型）

当ファンドにかかる手数料等について

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

購入時手数料

各コース：ご購入代金※に応じて、以下の率（スイッチング以外による購入）を乗じて得た額【スイッチング】各ファンド（「マネープール・ファンド」を除く）へのスイッチングによるご購入は、ご購入代金に応じて、以下の率（スイッチングによる購入）を乗じて得た額

購入代金	手数料率	
	スイッチング以外による購入	スイッチングによる購入
1億円未満	<u>3.3%（税抜3.0%）</u>	<u>1.65%（税抜1.5%）</u>
1億円以上5億円未満	<u>1.65%（税抜1.5%）</u>	<u>0.825%（税抜0.75%）</u>
5億円以上	<u>0.55%（税抜0.5%）</u>	<u>0.275%（税抜0.25%）</u>

※購入代金 = 購入口数 × 基準価額 + 購入時手数料（税込）

マネープール・ファンド：ありません

換金時手数料

ありません

信託財産留保額

各コース：換金申込受付日の翌営業日の基準価額の0.3%
マネープール・ファンド：ありません

運用管理費用 （信託報酬）

各コース：投資対象とする外国投資信託の信託報酬を加えた実質的な信託報酬は、信託財産の純資産総額に対し、年率1.2475%程度（税込）となります。

- ・各コースの信託報酬率：年率0.6875%（税抜0.625%）
- ・Tokio Marine J-REIT Fundの信託報酬率：年率0.56%
- ・東京海上マネープールマザーファンドの信託報酬率：ありません

マネープール・ファンド：信託財産の純資産総額に対し、年率0.0011%～年率0.605%（税抜0.001%～0.55%）の範囲内の率を乗じて得た額

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。

- ・監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用*
ファンドの純資産総額に年率0.011%（税込）をかけた額（上限年66万円）を日々計上し、毎計算期末または信託終了の時にファンドから支払われます。
- ・組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料
- ・資産を外国で保管する場合にかかる費用
- ・信託事務等にかかる諸費用
- ・投資対象とする外国投資信託における諸費用*

※監査にかかる費用を除く上記の費用・手数料等は、取引等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません。

*「マネープール・ファンド」はありません。

※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、事前に表示することができません。

※ファンドが実質的に投資するJ-REITについては、市場の需給等により価格形成されるため、J-REITの費用は表示しておりません。

東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
 豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
 米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
 メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
 マネープール・ファンド（年2回決算型）

お申込みメモ

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※原則、購入申込受付日から起算して6営業日目までにお支払いいただきます。
購入単位	1万口以上1口単位または1万円以上1円単位（詳しくは野村証券窓口にお問い合わせください。） ※「マネープール・ファンド」の購入は、「マネープール・ファンド」以外の年2回決算型の各ファンドからのスイッチングのみとします。
申込不可日	以下のいずれかの休業日に該当する日または12月24日には、購入・換金のお申込みができません。 ■円コース／豪ドルコース／米ドルコース／メキシコペソコース ニューヨークの銀行、ロンドンの銀行、ルクセンブルグの銀行 ■ブラジルリアルコース ニューヨークの銀行、ロンドンの銀行、ルクセンブルグの銀行、サンパウロの銀行、 ブラジル商品先物取引所 ■インドネシアルピアコース ニューヨークの銀行、ロンドンの銀行、ルクセンブルグの銀行、ジャカルタの銀行
決算および 収益分配	■毎月分配型： 毎月25日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、原則として、毎決算時に分配を行うことをめざします。また、4月と10月の決算時に、分配相当額に委託会社が決定する額を付加して分配する場合があります。収益分配金額は、委託会社が基準価額の水準、市況動向等を勘案して決定します。 （注）コースによっては、約款上「安定分配を継続的に行う」としていますが、これは運用による収益が安定したものにな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。また、基準価額の水準、運用の状況等によっては安定分配とならない場合があることにご留意ください。 ■年2回決算型： 毎年4月および10月の各25日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、 収益分配金額は、委託会社が基準価額の水準、市況動向などを勘案して決定します。 ※分配対象額が少額の場合等には、収益分配を行わないことがあります。 ※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。 ※収益分配金の再投資が可能です。

■お申込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は

野村証券株式会社

商号等：野村証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第142号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、

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 お問い合わせは

東京海上アセットマネジメント株式会社

商号等：東京海上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361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

<https://www.tokiomarineam.co.jp>

サービスデスク 0120-712-016

※土日祝日・年末年始を除く9時～17時

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、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。

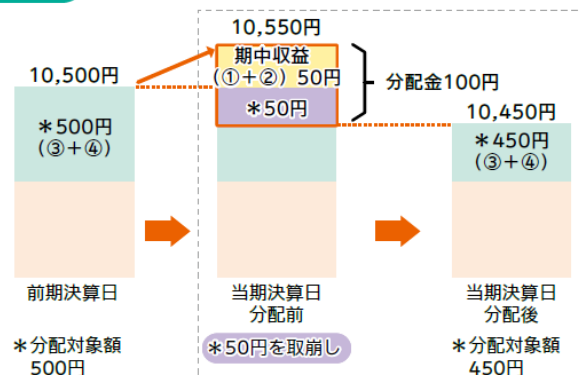
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、

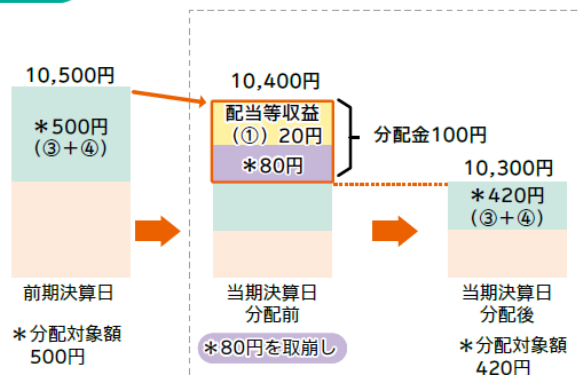
①配当等収益（経費控除後） ②評価益を含む売買益（経費控除後） ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

ケースA 前期決算日から基準価額が上昇した場合



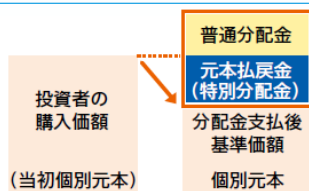
ケースB 前期決算日から基準価額が下落した場合



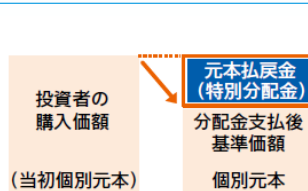
① 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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が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



※ **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。

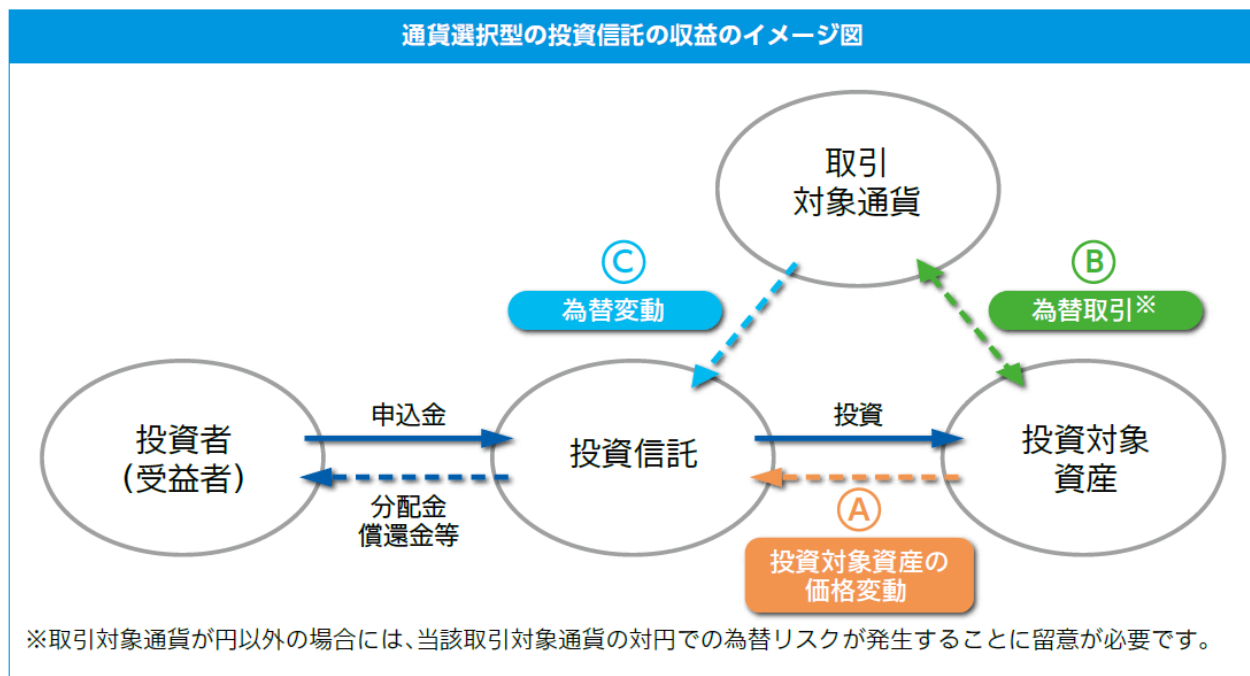
普通分配金 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金(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。

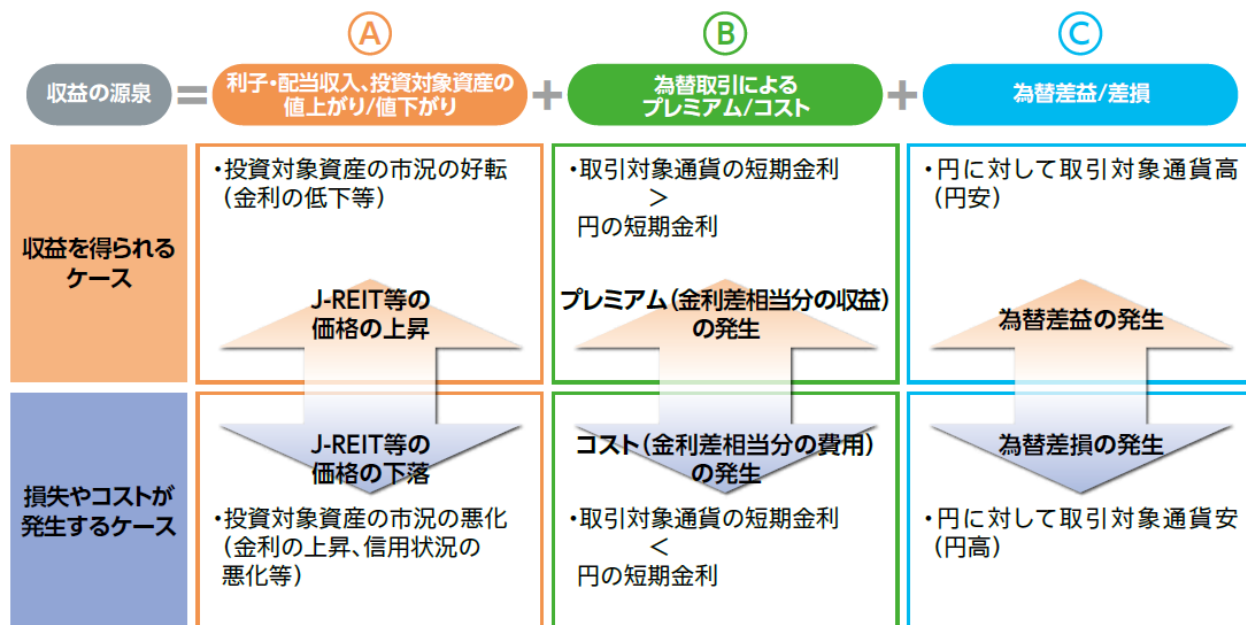
(注) 普通分配金に対する課税については、後記「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

通貨選択型の投資信託の収益のイメージ

- 通貨選択型の投資信託は、株式や債券等といった投資対象資産に加えて、為替取引の対象となる円以外の通貨も選択することができるよう設計された投資信託です。



- 通貨選択型の投資信託の収益源としては、以下の3つの要素が挙げられます。これらの収益源に相応してリスクが内在していることに注意が必要です。



※「取引対象通貨」と「投資対象資産の通貨」が同一通貨の場合、為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)や為替取引によるコスト(金利差相当分の費用)は発生しません。

※新興国通貨の場合等は、為替取引によるプレミアム/コストに金利差がそのまま反映されない場合があります。

※為替市場における需給の影響等によっては、為替取引によるプレミアム/コストが金利差相当分とは異なる水準となる場合があります。

東京海上J-REIT投信（通貨選択型）

ファンドは特化型運用を行います。

円コース（毎月分配型／年2回決算型）
豪ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
ブラジルリアルコース（毎月分配型／年2回決算型）

インドネシアルピアコース（毎月分配型／年2回決算型）
米ドルコース（毎月分配型／年2回決算型）
メキシコペソコース（毎月分配型／年2回決算型）
マネーボール・ファンド（年2回決算型）

＜当資料で使用している市場指数について＞

- NOMURA-BPIは、野村證券が公表している指数で、その知的財産権は野村證券に帰属します。野村證券は対象インデックスの正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、当ファンドの運用成績等に関し、一切責任を負いません。
- FTSE世界国債インデックス（除く日本）は、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。FTSE Fixed Income LLCは、本ファンドのスポンサーではなく、本ファンドの推奨、販売あるいは販売促進を行っておりません。このインデックスのデータは、情報提供のみを目的としており、FTSE Fixed Income LLCは、当該データの正確性および完全性を保証せず、またデータの誤謬、脱漏または遅延につき何ら責任を負いません。このインデックスに対する著作権等の知的財産その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。
- TOPIXは東京証券取引所（以下「東証」といいます。）が発表している東証市場第一部全銘柄の動きを捉える株価指数です。TOPIXの指数値および商標は、東証の知的財産であり、TOPIXに関するすべての権利およびノウハウは東証が有します。東証は、TOPIXの指数値の算出もしくは公表の方法の変更、公表の停止、TOPIXの商標の変更、使用の停止を行う場合があります。
- 東証REIT指数（配当込み）は、東証に上場しているREIT全銘柄の動きを捉える指数で、基準日（2003年3月31日）の時価総額を1,000として算出され、東証に上場しているREIT全銘柄に投資した場合の投資成果（市場における価格の変動と分配金の受け取りを合わせた投資効果）を表します。なお、東証REIT指数は東証の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数の商標又は標章に関するすべての権利は、東証が有しています。なお、ファンドは、東証により提供、保証又は販売されるものではなく、東証は、ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。
- MSCIコクサイ指数とは、MSCI社が発表している日本を除く主要先進国の株式市場の動きを捉える代表的な株価指標です。同指数の著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI社に帰属します。また、MSCI社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。MSCI社の許諾なしにインデックスの一部または全部を複製、頒布、使用等することは禁じられています。MSCI社は当ファンドとは関係なく、当ファンドから生じるいかなる責任も負いません。
- FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Indexに関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はFTSEに帰属します。

【一般的な留意事項】

- 当資料は、東京海上アセットマネジメントが作成したお客様向け資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。お申込みに当たっては必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。投資信託説明書（交付目論見書）は販売会社までご請求ください。
- 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料は信頼できると考えられる情報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。当資料に掲載された図表などの内容は、将来の運用成果や市場環境の変動などを示唆・保証するものではありません。
- 投資信託は、値動きのある証券など（外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本が保証されているものではありません。
- 投資信託は金融機関の預金とは異なり元本が保証されているものではありません。委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資家に帰属します。
- 投資信託は、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。
- 投資信託は、預金および保険契約ではありません。また、預金保険や保険契約者保護機構の対象ではありません。
- 登録金融機関から購入した投資信託は投資者保護基金の補償対象ではありません。