



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)



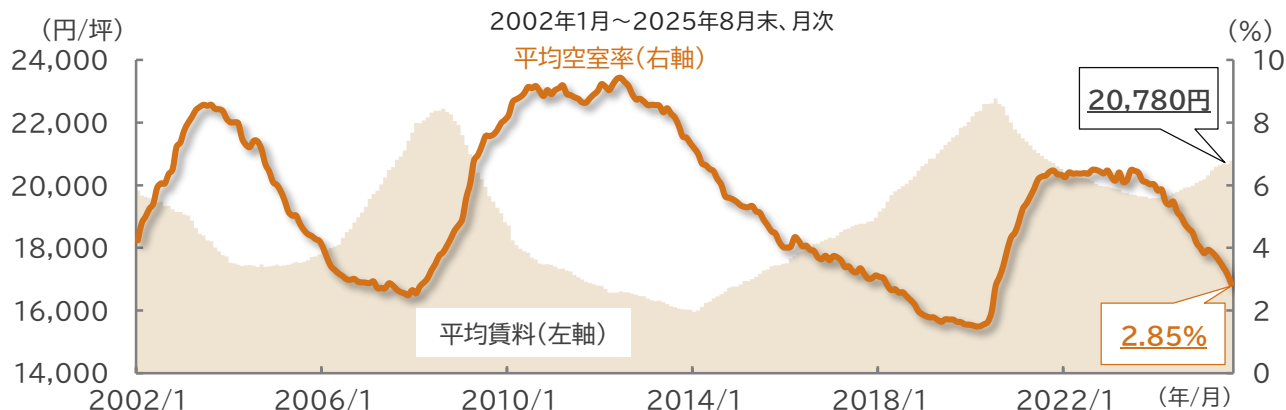
堅調な値動きを見せるJ-REIT市場 ～オフィスの市況改善に注目～



景気遅行型のオフィス賃料、さらなる増益に期待

- 東京都心5区のオフィス平均賃料は19か月連続で上昇、平均空室率は2.85%と5年1か月ぶりに2%台となりました。
- 東京23区のオフィスビルは人材不足や資材価格の高騰などによる竣工の遅れにより供給不足となっています。大規模オフィスビル供給量は、2026年から2028年までは過去実績の平均を下回る見込みのため(下図ご参照)、空室率は低いまま推移すると見ています。
- 一般的に賃料は景気遅行型と言われており、今後空室率の低下が賃料の値上げに波及していくことで、オフィス系REITでは引き続き増益が期待できます。

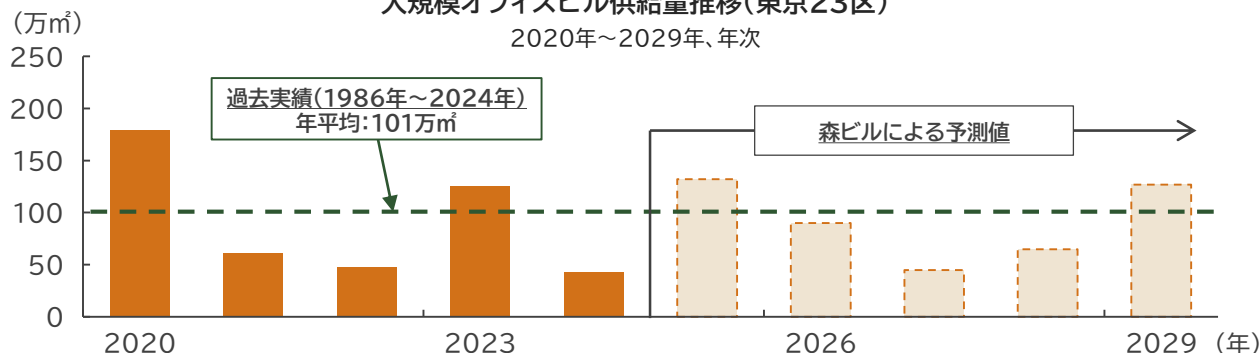
東京都心5区のオフィス平均賃料および平均空室率の推移



※東京都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

大規模オフィスビル供給量推移(東京23区)

出所:三鬼商事



※大規模オフィスビルは、事務所延床面積10,000㎡以上のビル

※2025年以降は今後の供給量を基に森ビルが算出した供給予定量。

出所:森ビル株式会社「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」(2025/5/22)

※ 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。



NAV倍率は依然として1倍割れ、割安感は続く

- J-REIT市場全体のNAV倍率は、2025年8月末時点で0.91倍となっており、若干上昇しているものの解散価値である1倍の水準を33カ月連続で下回る状況が続いています。
- 一部の大型オフィスREITではNAV倍率が1倍を超えているものの、中小型のオフィス特化型REITや、オフィス物件を投資対象に含む一部の複合型REITなどでは依然として1倍割れの銘柄が多く、今後の市況の改善に伴って上昇する可能性があります。

東証REIT指数とNAV倍率の推移

2010年12月末～2025年8月末、月次



※東証REIT指数は、配当なし指数(当ファンドのベンチマークではありません)。

※NAV倍率は、J-REIT全銘柄のNAV倍率の時価総額加重平均値。

出所:LSEG、一般社団法人不動産証券化協会



NAV倍率について

REITの投資口価格の割安度を測る参考指標の一つで、REIT価格を1口当たりNAVで割った値です。

株式のPBR(株価純資産倍率)に相当しますが、NAV倍率では保有不動産の時価(鑑定評価額)が考慮されます。



<1口当たりNAV>

$$= \frac{【純資産】+【不動産の含み損益(鑑定評価額-帳簿価額)】}{【発行済投資口数】}$$



2025年のJ-REIT市場の動向

- 2025年8月末時点で、東証REIT指数(配当込み)は年初来で+20.3%と堅調に推移しています。
- 7月から8月にかけては、東京都心オフィスの市況改善が好感されたことに加え、4年ぶりとなるREITの新規上場により、市場全体の活性化への期待が高まったことなどが市場の上昇要因となりました。
- J-REIT市場の予想分配金利回りのスプレッド(対10年国債利回り差)は2025年8月末時点で3.04%と過去平均値(3.49%)を下回っています。今後は、主に賃料の引き上げによる分配金の増加が金利上昇の影響をある程度緩和すると考えています。

東証REIT指数の推移

2018年12月末～2025年8月末、日次



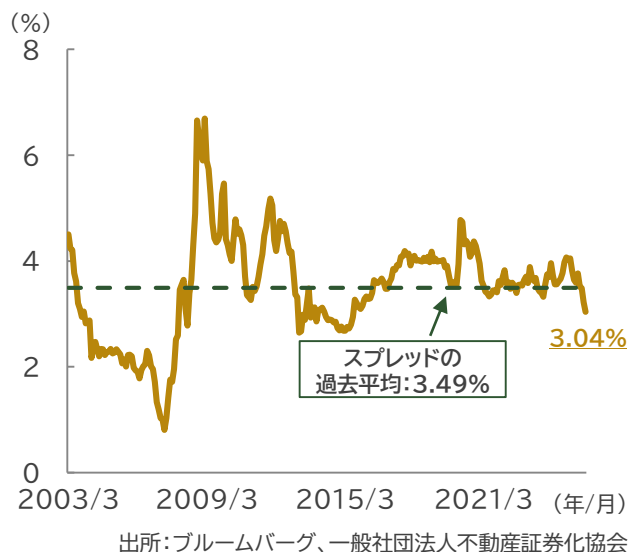
東証REIT指数とTOPIX(東証株価指数)の推移

2024年12月末～2025年8月末、日次



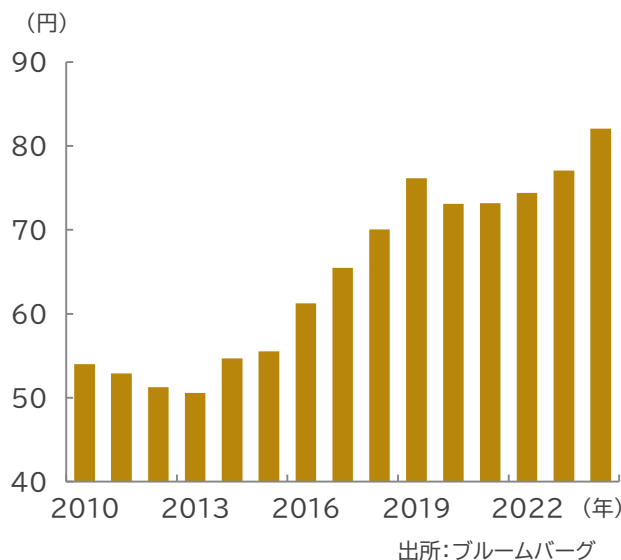
J-REIT市場のスプレッド (予想分配利回り-10年国債利回り)の推移

2003年3月末～2025年8月末、月次



J-REIT市場の一口当たり分配金(実績)の推移

2010年～2024年、年次



※ 東証REIT指数およびTOPIXは当ファンドのベンチマークではありません。
※ 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。

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たとともに、円コースを除き、外国投資信託で定められた通貨（豪ドル、ブラジルレアル、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。

- 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。

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。

《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。

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の費用は表示していません。

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（詳しくは野村證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、市況動向等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

野村證券株式会社

商号等：野村證券株式会社

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

※営業日の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

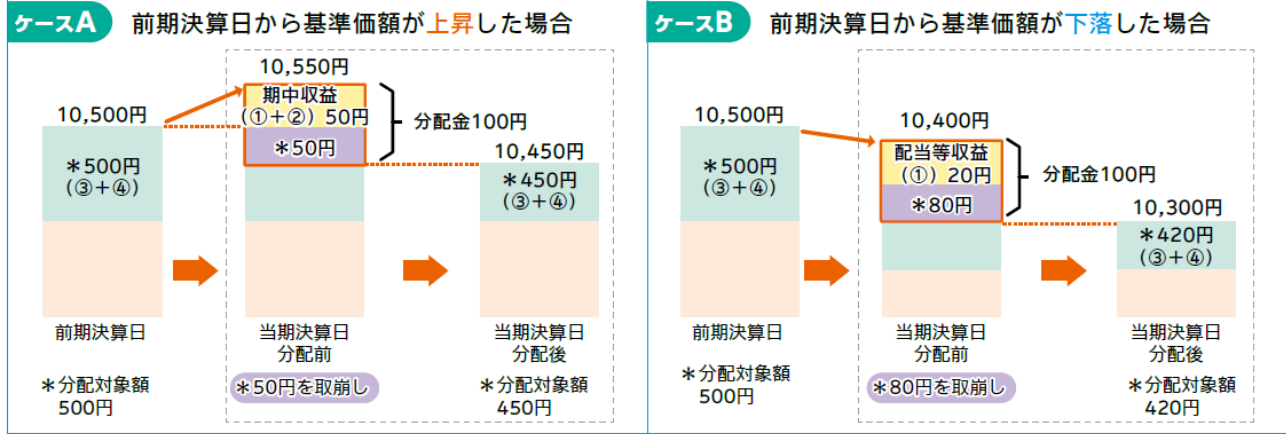


- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

※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、

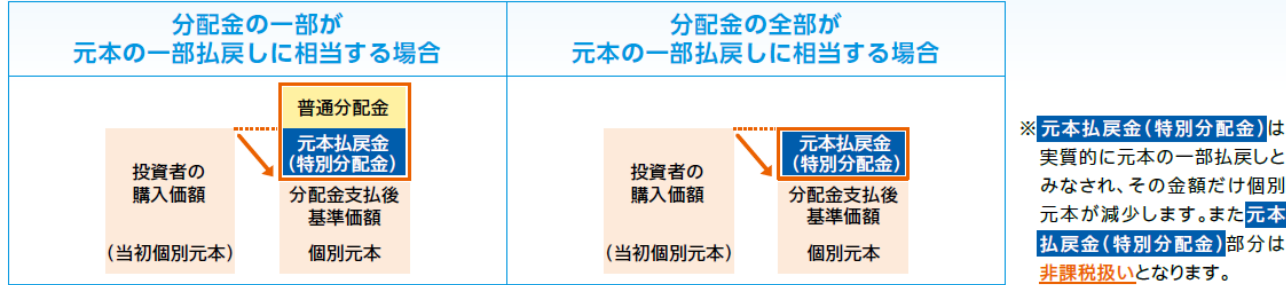
- ①配当等収益（経費控除後） ②評価益を含む売買益（経費控除後） ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



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。

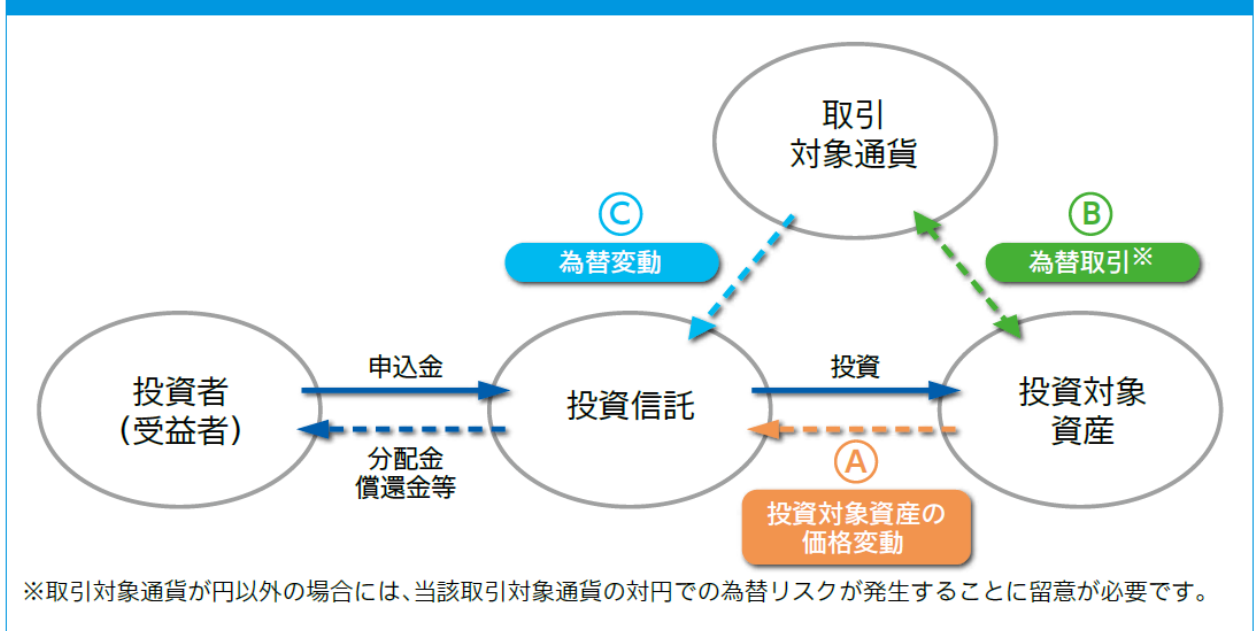


普通分配金 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。
元本払戻金(特別分配金) 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。
(注) 普通分配金に対する課税については、後記「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

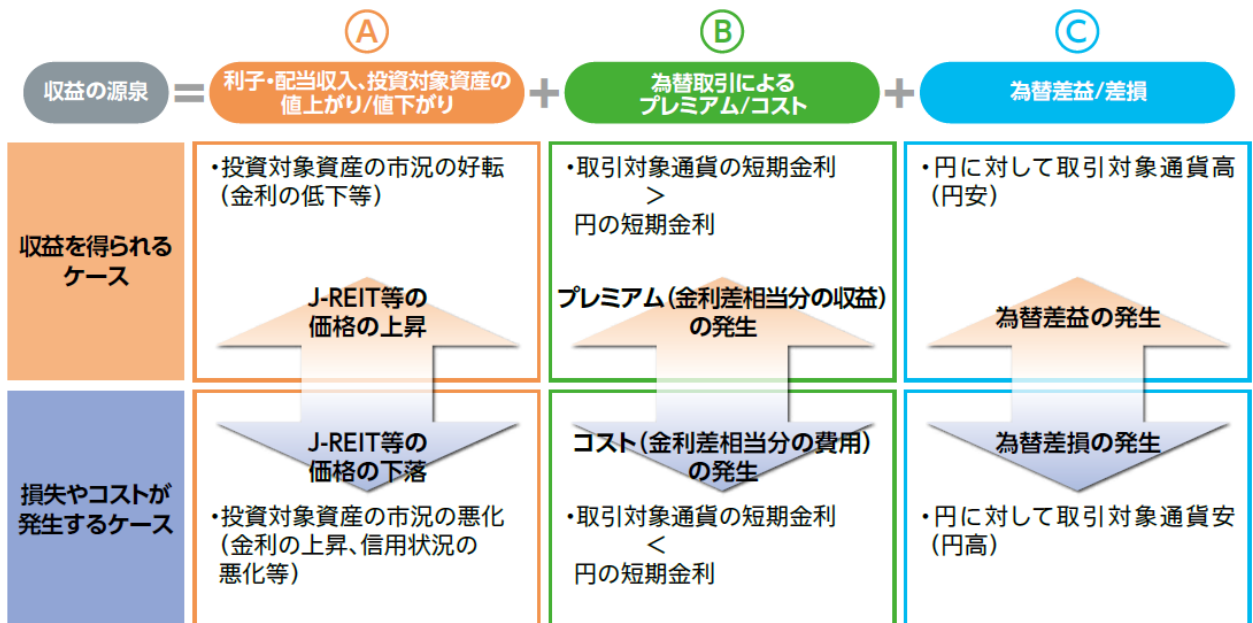
通貨選択型の投資信託の収益のイメージ

- 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のイメージ図



- 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應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。

<当資料で使用している市場指数について>

- 東証REIT指数の指数値および東証REIT指数にかかる標章または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社（以下、J P X といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用等東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数にかかる標章または商標に関するすべての権利は J P X が有します。J P X は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。ファンドは、J P X により提供、保証または販売されるものではなく、ファンドの設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても J P X は責任を負いません。
- TOPIXの指数値およびTOPIXにかかる標章または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社（以下、J P X といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用等TOPIXに関するすべての権利・ノウハウおよびTOPIXにかかる標章または商標に関するすべての権利は J P X が有します。J P X は、TOPIXの指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。ファンドは、J P X により提供、保証または販売されるものではなく、ファンドの設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても J P X は責任を負いません。

【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）をご覧の上、ご自身でご判断ください。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、値動きのある証券等（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。