

販売用資料
2020年5月

カレラ Jリートファンド

追加型投信／国内／不動産投信

愛称：ナショナル テニス サポーターファンド

安藤証券およびカレラアセットマネジメント株式会社は、当ファンド取扱いにより得られた収益の一部を「公益財団法人日本テニス協会」に寄附します。

お申込みにあたっては、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）のご請求・お申込みは

安藤証券

安藤証券株式会社
金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第1号
加入協会／日本証券業協会

■設定・運用は

カレラアセットマネジメント株式会社

カレラ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2636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



JAPAN ファンドの特色 JAPAN

1 マザーファンド受益証券への投資を通じて、主としてわが国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されているREIT（不動産投資信託）に投資します。

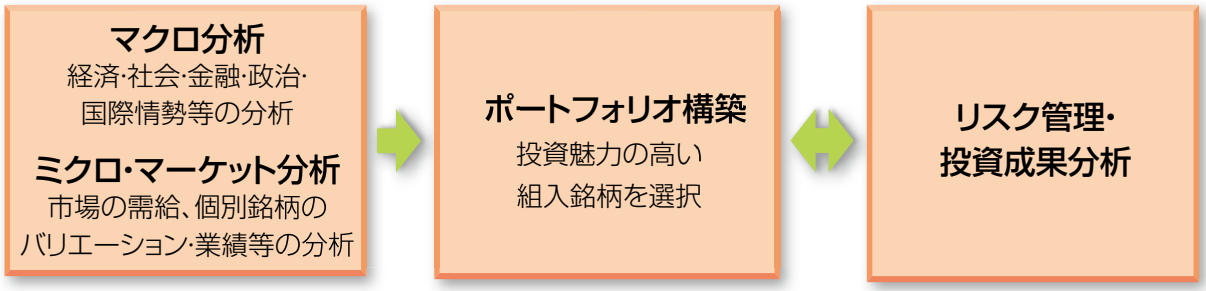
2 年4回（原則として毎年2月15日、5月15日、8月15日、11月15日。ただし、休業日の場合は翌営業日。）決算を行い、収益の分配を行います。

＜分配のイメージ図＞



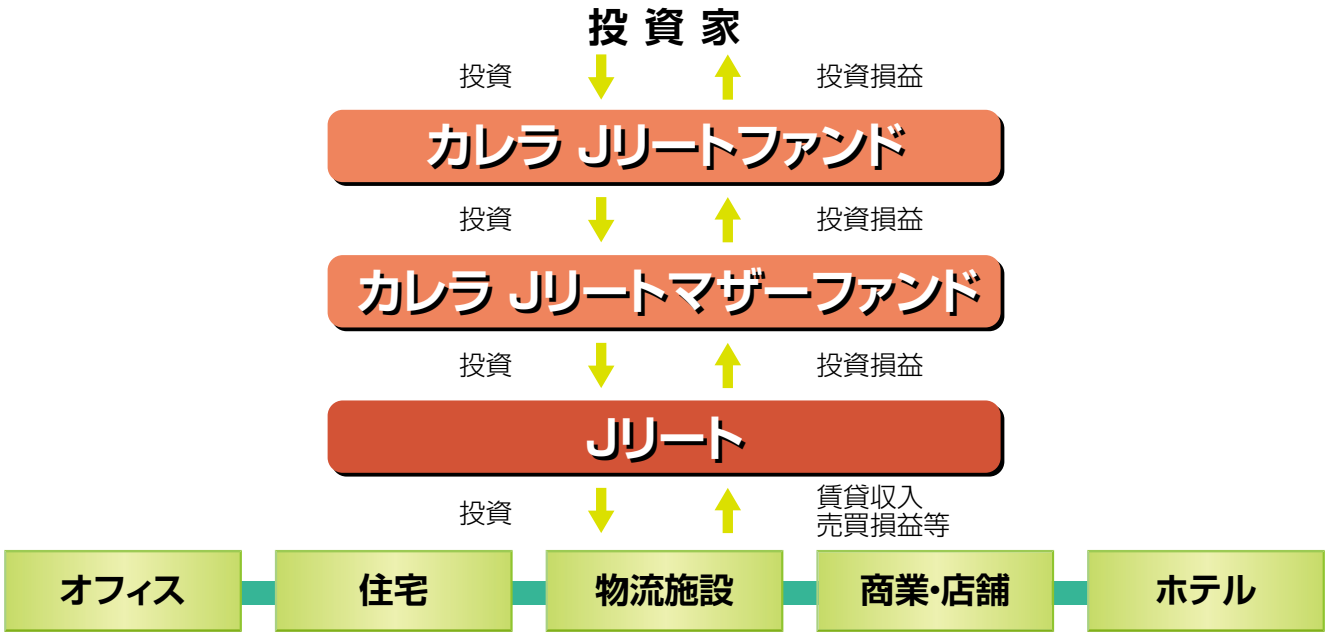
※ 上記はイメージ図であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。
※ 分配金の金額は、あらかじめ一定の分配を確約するものではなく、分配金が支払われない場合もあります。

【運用プロセス】



Jリートとは

米国の不動産投資信託がREIT（リート）という略称で呼ばれていることから、その日本版という意味で、Jリート（Japanese Real Estate Investment Trust）と呼ばれます。多数の投資家から集めた資金でオフィスや住宅などの不動産を購入し、賃貸料や売却益を配当として投資家に還元します。

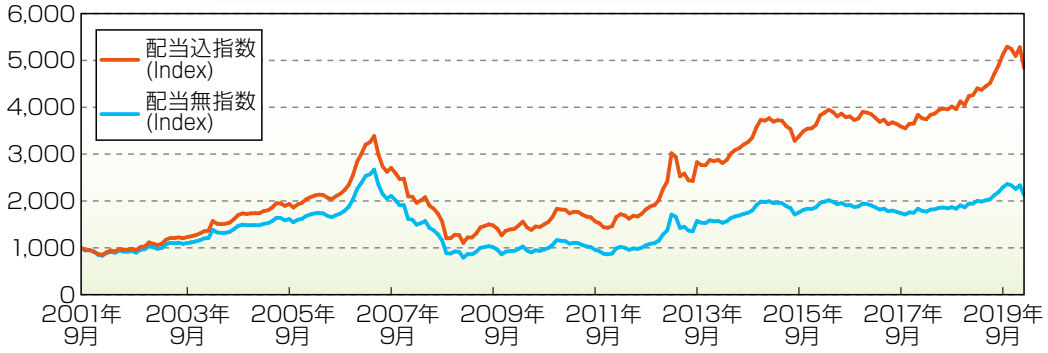




Jリートの着目点

- 国債と比較して高い分配金
- 株式市場と連動したキャピタルゲインを期待
- インフレヘッジ手段として期待

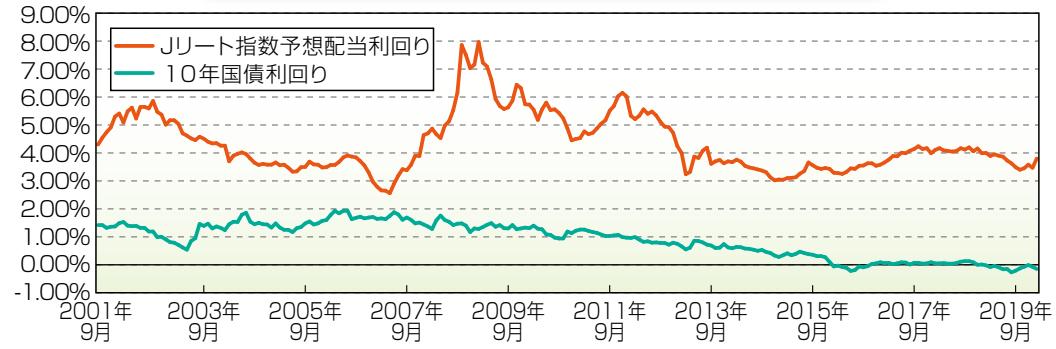
Jリート指数の推移



（出所）株式会社三井住友トラスト基礎研究所SMTRI J-REIT INDEX（2020年2月末現在）

分配金利回りが高いため、配当込指数では既にリーマンショック前の高値を更新した。
配当無指数も不動産市況回復を反映し回復が期待される。

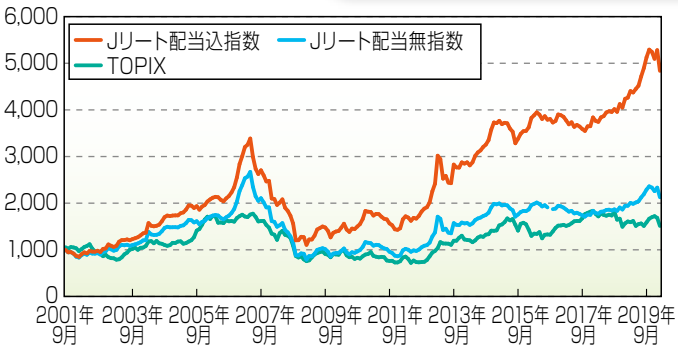
国債と比較して高い分配金



（出所）株式会社三井住友トラスト基礎研究所SMTRI J-REIT INDEX、ブルームバーグデータよりカレラAM作成（2020年2月末現在）

低金利環境の長期化により、Jリート分配金利回りと国債10年物利回りとのスプレッドが大きい。

株式市場と連動したキャピタルゲイン期待



相関係数

	TOPIX	Jリート配当込	Jリート配当無
TOPIX	1.00	0.76	0.89
Jリート配当込	0.76	1.00	0.87
Jリート配当無	0.89	0.87	1.00

（出所）株式会社三井住友トラスト基礎研究所SMTRI J-REIT INDEX、ブルームバーグデータよりカレラAM作成（2020年2月末現在）

Jリート指数は、TOPIXより価格変動性が大きく、長期的に値動きの連動性が強い。

◆ 上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証もしくは示唆するものではありません。



インフレヘッジ手段としての期待

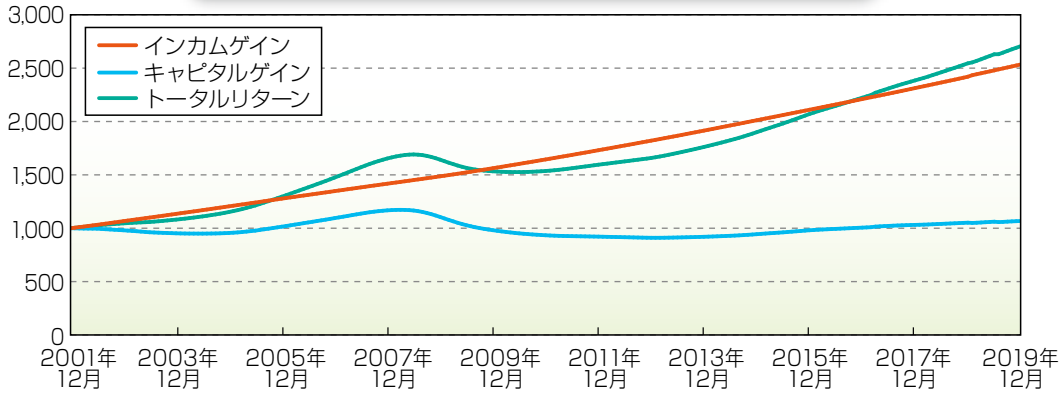
Jリートの平均的な資産･負債･資本構成のイメージ　　※LTV　45%

資　産	負債・資本
不動産中心（100）	銀行ローン・投資法人債（45）
	株主資本（55）

※LTV=有利子負債総額÷資産総額

Jリートは、金融資産でありながら、実物資産としての特性をもちインフレヘッジ手段として期待できる。

Jリート組入不動産自体の収益率推移



（出所）ARES AJPI指数より作成（2019年12月末現在）

Jリート分配金の源泉になる不動産インカム収益（主に賃貸収入）はかなり安定しており、分配金を重視した長期投資に適している。

◆ 上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証もしくは示唆するものではありません。

JAPAN 販売会社および委託会社からのお知らせ JAPAN

カレラ J リートファンド
（愛称：ナショナル　テニス　サポーターファンド について）

販売会社および委託会社は、わが国の文化・スポーツ振興に貢献できることを願い、当ファンドの取扱い、運用により得られた収益の一部を、公益財団法人日本テニス協会に寄附し、その使途をナショナルチームの強化事業の支援とします。
主な内容は、①ナショナルチームの遠征支援 ②ナショナルトレーニングセンターの運営支援 ③ナショナルチームのその他の活動への支援 などです。

※寄附の金額、方法については、販売会社および委託会社が一定の範囲内で決定することとし、状況に応じて変更される場合もあります。
※公益財団法人日本テニス協会は、当ファンドの販売および運用に関与しておりません。

カレラ　Jリートファンド
（愛称：ナショナル　テニス　サポーターファンド）

安藤証券株式会社
カレラアセットマネジメント株式会社
↓
信託報酬から寄　附
↓
公益財団法人日本テニス協会
↓
ナショナルチームの強化事業支援

毎決算時の信託報酬の中から、当該決算期間中の日々の純資産総額に応じて寄附します。

ファンドのリスク

当ファンドは、マザーファンド受益証券への投資を通じて、主としてわが国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されている REIT（不動産投資信託）（以下「Ｊリート」といいます。）など値動きのある有価証券に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被ることがあります。当ファンドに生じた利益および損失は、すべて投資家の皆様に帰属することになります。なお、投資信託は預貯金と異なります。

（1）基準価額の変動要因

当ファンドの基準価額は、主に以下のリスク要因により、変動することが想定されます。ただし、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。

①Ｊリートへの投資に伴うリスク

当ファンドは実質的にＪリートに投資を行ないますので、以下の影響を受けます。

1. Ｊリートは、株式と同様に金融商品取引所等で売買され、その価格は、不動産市況に対する見通しや市場における需給等、さまざまな要因で変動します。
   - イ. Ｊリートには資産規模が小さく、流動性が低いものもあります。このようなＪリートへの投資は、流動性の高い株式等に比べ、より制約を受けることが考えられます。
   - ロ. 金利の上昇局面においては、他の、より利回りの高い債券等との比較でＪリートに対する投資価値が相対的に低下し、価格が下落することも想定されます。
2. Ｊリートの価格や分配（配当）は、Ｊリートの収益や財務内容の変動の影響を受けます。
   - イ. Ｊリートの収益は、所有する不動産から得られる賃料収入がその大半を占めます。したがって、賃料水準や入居率の低下等により賃料収入が減少した場合には、Ｊリートの収益が悪化し、価格や分配（配当）が下落することが考えられます。
   - ロ. Ｊリートの資産価値は、所有する不動産の評価等により変動します。市況の悪化、不動産の老朽化等によってＪリートの資産価値が低下した場合には、価格が下落することがあります。なお、実物資産である不動産には、人的災害、自然災害等に伴って大きな損害が発生する可能性もあり、このような場合、Ｊリートの価格が大幅に下落することも想定されます。
   - ハ. Ｊリートでは、投資資金を調達するために金融機関等から借入れを行なうことがあります。したがって、金利上昇局面において金利負担等が増加し、収益の悪化要因となることが考えられます。
   - ニ. 法人形態のＪリートでは、経営陣の運営如何によっては収益や財務内容が著しく悪化する可能性があります。Ｊリートが倒産等に陥り、投資資金が回収できなくなることもありえます。
3. Ｊリートに関する法制度（税制、会計制度等）が変更となった場合、Ｊリートの価格や分配（配当）に影響を与えることが想定されます。
   - イ. その他、不動産を取巻く規制（建築規制、環境規制等）に変更があった場合も、Ｊリートの価格や分配（配当）が影響を受けることが考えられます。
   - ロ. 金融商品取引所が定める基準に抵触する等の理由から、Ｊリートが上場廃止になることもあります。
4. 組入Ｊリートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。

② その他のリスク

1. 解約申込みがあった場合には、解約資金を手当てするため実質的に組入れる有価証券を売却しなければならないことがあります。その際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。
2. 当ファンドの資産をコール・ローン等の短期金融資産で運用する場合、債務不履行により損失が発生することがあります（信用リスク）。この場合、基準価額が下落する要因となります。
3. 当ファンドが実質的に組入れる有価証券の発行体において、利払いや償還金の支払いが滞る可能性があります。この場合、基準価額の変動要因となります。

（2）その他の留意点

当ファンドのお取引に関しては、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。

① 投資対象とするマザーファンドにおいて、他のベビーファンドの資金変動等に伴う売買等が生じた場合などには、当ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。

② 資金動向、市況動向等によっては、また、不慮の出来事等が起きた場合には、投資方針に沿った運用ができない場合があります。

③ 当ファンドは、Jリートの実質組入比率が原則として高位となるよう運用を行なうことを基本としますが、設定当初においてや市場動向、当ファンドの資金動向等によっては、このような運用ができない場合があります。

④ ご購入、ご換金が制限される場合

通常と異なる状況において、ご購入・ご換金に制限を設けることがあります。

1. 金融商品取引所等における取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、ご購入、ご換金の申込みの受付けを中止することおよびすでに受付けた申込みを取り消すことがあります。
2. ご換金の申込みの受付けが中止された場合には、受益者は当該受付中止以前に行なった当日のご換金の申込みを撤回することができます。ただし、受益者がそのご換金の申込みを撤回しない場合には、当該受付中止を解除した後の最初の基準価額の計算日にご換金の申込みを受付けたものとして取扱います。

⑤ 当ファンドは、受益権口数が３億口を下回ることとなった場合等には、信託期間中であっても償還されることがあります。

⑥ 収益分配は、計算期間中に発生した運用収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて行う場合があります。したがって、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唆するものではありません。また、投資者の個別元本の状況によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。なお、収益分配金はファンドの純資産から支払われますので、分配金の支払いは純資産総額の減少につながり、基準価額の下落要因となります。計算期間中の運用収益を超えて分配を行った場合、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。

当ファンドのリスクは上記に限定されるものではありません。

お申込みメモ

●信託設定日　2013年2月27日
●信託期間　2023年2月15日まで
●購入の申込期間　2020年5月16日から2021年5月14日まで
ただし、申込期間は、上記の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。
●購入単位　最低単位を1円単位または1口単位として販売会社が定める単位とします。
●購入価額　購入申込受付日の基準価額
●換金単位　最低単位を1口単位として販売会社が定める単位とします。
●換金価額　換金申込受付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時までに販売会社が受付けた分を当日のお申込み分とします。
●決算日　年4回(原則として毎年2月15日、5月15日、8月15日、11月15日。ただし、休業日の場合は翌営業日。)
●収益分配　毎決算時に、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して、分配金額を決定します。
ただし、必ず分配を行うものではありません。
※当ファンドには、収益分配金から税金を差引いた後、無手数料で自動的に再投資する「分配金再投資コース」と、収益の分配が行われるごとに収益分配金を受益者に支払う「分配金受取りコース」があります。ただし、販売会社によっては、どちらか一方のコースのみの取扱いとなる場合がありますので、取扱い可能なコースについては、販売会社にお問合わせ下さい。なお、コース名は、販売会社により異なる場合があります。

※公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度、未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。
※詳しくは、販売会社または委託会社までお問い合わせください。

ファンドの費用

■購入時に直接ご負担いただく費用
●購入時手数料：原則として、申込受付日の基準価額に対して上限2.20%（税抜2.00%）とします。

■換金時に直接ご負担いただく費用
●換金時手数料：かかりません。
●信託財産留保額：換金申込受付日の基準価額に0.3%を乗じて得た額とします。

■投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用
●運用管理費用(信託報酬)：信託財産の純資産総額に年率1.4795%(税抜1.345%)を乗じて得た額とします。
●その他費用：ファンドの監査費用、目論見書、有価証券届出書、有価証券報告書、運用報告書など法定書類等の作成、印刷および交付または提出費用、公告費用等の管理、運営にかかる費用、有価証券等の取引に伴う手数料（売買委託手数料、保管手数料等）、信託財産に関する租税、証券投資信託管理事務委託手数料、信託事務の処理等に要する諸費用等（その他費用については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません。）

※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。
※詳しくは、販売会社または委託会社までお問い合わせください。

委託会社、その他関係法人

●委託会社：カレラアセットマネジメント株式会社
当ファンドの委託会社として、受益権の募集、受益権の発行、信託財産の運用指図、投資信託説明書(交付目論見書)・運用報告書の作成等を行います。

●受託会社：三菱UFJ信託銀行株式会社
当ファンドの受託会社として、信託財産の保管・管理・計算等を行います。

●販売会社：安藤証券株式会社
当ファンドの販売会社として、受益権の募集の取扱い、投資信託説明書（交付目論見書）・運用報告書の交付、一部解約の実行請求の受付ならびに収益分配金・償還金および一部解約金の支払いの取扱い等を行います。

投資信託に関する留意点

◆当資料は、カレラアセットマネジメント株式会社が作成した資料です。
◆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。
◆当資料記載の情報は、作成時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。データ等参考情報は信頼できる情報をもとに作成しておりますが、正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。
◆当資料記載の内容は将来の運用成果等を保証もしくは示唆するものではありません。
◆投資信託は、株式、公社債などの値動きのある証券（外貨建資産には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、元本が保証されるものではありません。投資信託の運用による損益は、投資信託をご購入のお客様に帰属します。
◆投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元本及び利息の保証はありません。
◆投資信託は、預金または保険契約ではないため、預金保険及び保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。
◆登録金融機関を通じてご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
◆ご購入に際しては、販売会社より最新の投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので、必ず内容をご確認の上、ご自身で判断して下さい。