

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

追加型投信／国内／不動産投信

販売用資料

商品概要

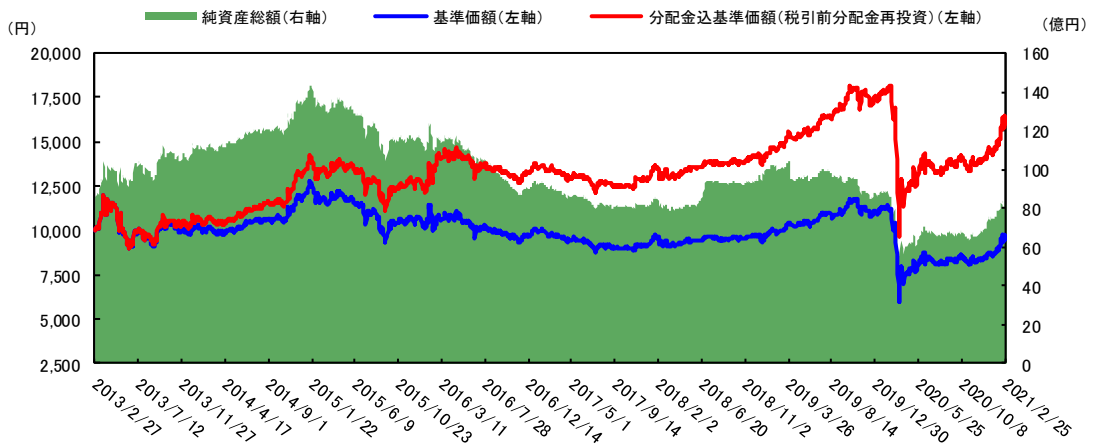
商品分類	追加型投信／国内／不動産投信
投資対象	カレラ Jリートマザーファンド（以下「マザーファンド」といいます。）受益証券を主要投資対象とします。なお、わが国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されているREIT（不動産投資信託）に直接投資する場合があります。
設定日	2013年2月27日
信託期間	2013年2月27日から2023年2月15日まで
決算日	年4回（毎年2月15日、5月15日、8月15日、11月15日。休業日の場合は翌営業日）

投資態度

- この投資信託は、ファミリーファンド方式により、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。
- 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。
- マザーファンド受益証券の組入比率は、原則として高位を維持することを基本とします。
- 資金動向、市況動向、残存信託期間等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

基準価額の推移

（2013/2/27～2021/02/26）



※　基準価額は信託報酬控除後の1万口当たりの価額です。
※　分配金込基準価額は、税引前分配金を全額再投資したと仮定して算出した値であり、当社が公表している基準価額とは異なります。分配金込基準価額は、信託報酬控除後の価値です。税引後の運用実績は、課税条件等によってご投資家ごとに異なります。
※　過去の運用実績は、将来の運用成果等を約束するものではありません。当ファンドの投資価値および投資収益は下落することも、上昇することもあり、元本を保証するものではありません。

ファンドの現況

（2021年2月26日現在）

基準価額	9,509円
前月末比	+479円
純資産総額	8,162百万円
前月末比	+312百万円

当資料はカレラアセットマネジメント株式会社が各種データに基づいて作成したものですが、その情報の確実性、完全性を保証するものではありません。記載内容等は将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。取得申込に際しては必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容をご確認ください。

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



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

追加型投信／国内／不動産投信

販売用資料

基準価額の期間騰落率

期間	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
騰落率	+5.30%	+14.51%	+12.33%	−5.02%	+1.27%	−4.91%
騰落率（収益率）＊	+6.42%	+15.72%	+14.21%	−1.47%	+19.85%	+60.14%

＊　基準価額の騰落率（収益率）は、税引前分配金を再投資したものとして計算されており、分配金込基準価額の騰落率です。

分配実績

（1万口あたり、税引き前）

期	分配日	分配金額	期	分配日	分配金額
第1期	2013年5月15日	40円	第26期	2019年8月15日	300円
第2期	2013年8月15日	110円	第27期	2019年11月15日	300円
第3期	2013年11月15日	250円	第28期	2020年2月17日	300円
第4期	2014年2月17日	150円	第29期	2020年5月15日	70円
第5期	2014年5月15日	110円	第30期	2020年8月17日	90円
第6期	2014年8月15日	200円	第31期	2020年11月16日	50円
第7期	2014年11月17日	240円	第32期	2021年2月15日	100円
第8期	2015年2月16日	300円			
第9期	2015年5月15日	220円			
第10期	2015年8月17日	200円			
第11期	2015年11月16日	150円			
第12期	2016年2月15日	1,030円			
第13期	2016年5月16日	150円			
第14期	2016年8月15日	80円			
第15期	2016年11月15日	50円			
第16期	2017年2月15日	100円			
第17期	2017年5月15日	50円			
第18期	2017年8月15日	50円			
第19期	2017年11月15日	100円			
第20期	2018年2月15日	110円			
第21期	2018年5月15日	100円			
第22期	2018年8月15日	80円			
第23期	2018年11月15日	90円			
第24期	2019年2月15日	110円			
第25期	2019年5月15日	110円			
				分配金合計額	5,390円

※　委託会社が毎決算時に、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。

※　投資信託の分配金は、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。

当資料はカレラアセットマネジメント株式会社が各種データに基づいて作成したものですが、その情報の確実性、完全性を保証するものではありません。記載内容等は将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。取得申込に際しては必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容をご確認ください。

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



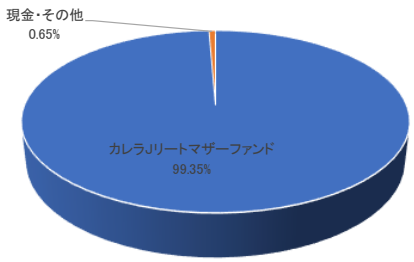
カレラ　Jリートファンド　　月次レポート
（愛称：ナショナル　テニス　サポーターファンド）

追加型投信／国内／不動産投信

販売用資料

当ファンドの運用状況

組入比率	
組入れ対象	投資比率
カレラJリートマザーファンド	99.35%
現金・その他	0.65%



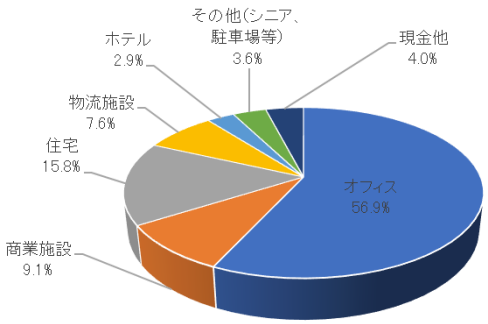
当ファンドの実質的な運用状況

※　当ファンドの実質的な運用状況の比率は、当ファンドの純資産額に対するカレラ Jリートマザーファンドの組入資産評価額の割合に基づいています。

組入比率	
組入れ対象	投資比率
Jリート	95.95%
現金・その他	4.05%

ポートフォリオ情報	
予想分配金利回り※1	4.43%
市場予想分配金利回り※2	3.84%
組入銘柄数	38銘柄

用途別組入比率



（出所：各投資法人提供データをもとに作成）

※1 予想分配金利回りは、当ファンドの組入銘柄が公表している予想分配金利回りを時価総額で加重平均したもので、当ファンドの予想分配金利回りではありません。

※2 市場予想分配金利回りは、全Jリートの加重平均予想分配金利回りです。

組入上位10銘柄			
	銘柄名	セクター	組入比率
1	Oneリート投資法人	複合型（オフィス＋都市型商業施設）	6.32%
2	プレミア投資法人	複合型（オフィス＋住居）	6.20%
3	ケネディクス・オフィス投資法人	総合型（オフィスビル中心）	6.04%
4	スターツプロシード投資法人	住居特化型	5.81%
5	日本ビルファンド投資法人	オフィスビル特化型	4.63%
6	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィスビル特化型	4.61%
7	アクティビア・プロパティーズ投資法人	複合型（オフィス＋都市型商業施設）	4.59%
8	GLP投資法人	物流施設特化型	4.23%
9	平和不動産リート投資法人	複合型（オフィス＋住居）	3.81%
10	日本プライムリアリティ投資法人	複合型（オフィス＋都市型商業施設）	3.78%

当資料はカレラアセットマネジメント株式会社が各種データに基づいて作成したものですが、その情報の確実性、完全性を保証するものではありません。記載内容等は将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。取得申込に際しては必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容をご確認ください。

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



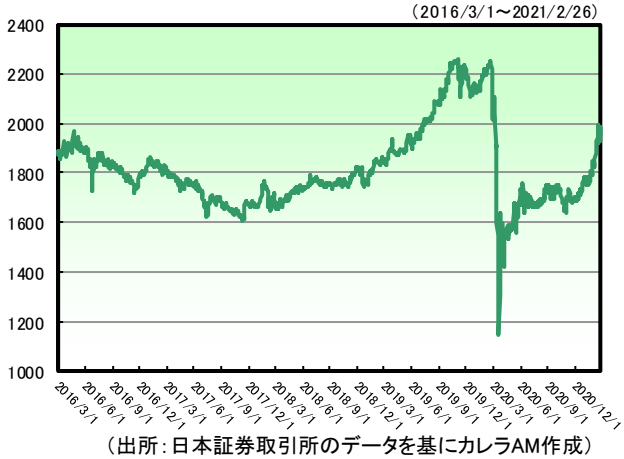
カレラ　Jリートファンド　　月次レポート
（愛称：ナショナル　テニス　サポーターファンド）

追加型投信／国内／不動産投信

販売用資料

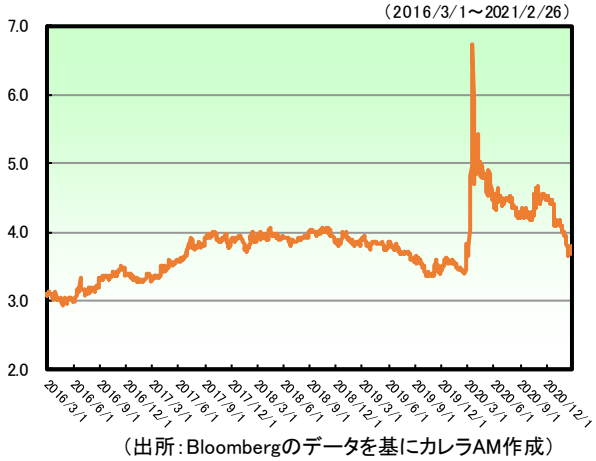
マーケットの状況

東証リート指数



（出所：日本証券取引所のデータを基にカレラAM作成）

東証REIT指数分配金利回り



（出所：Bloombergのデータを基にカレラAM作成）

マンスリーコメント

投資環境

2月のJリート市場は、月初から国内株式市場が米国の追加経済対策への期待や国内企業の業績回復を背景に、大幅上昇で始まり30年ぶりの高値を更新すると、連動するように東証REIT指数も小幅続伸ののち大幅に上昇、昨年3月の下落以来の高値更新となりました。月後半は短期的な過熱感による調整局面後、米国長期金利の上昇への警戒感から国内株式市場が大幅下落する流れを受け、Jリート市場も大幅反落して月末を迎える結果になりました。長期金利は依然として概ね低位安定、クレジット市場環境も落ち着いています。2月末の東証REIT指数は1929.15ポイント、前月末比4.48%上昇しました。

2月発表の12月決算9銘柄の分配金に下方修正はなく、6銘柄が予想分配金より上振れでした。

用途別では、住宅5.26% > オフィス4.75% > 商業・物流等4.03%、商業・物流の内訳ではホテル系がアウトパフォームとなりましたが、相対的に物流系が軟調でした。

運用経過

割高感が出てきた物流系銘柄を売却して分配金原資を確保すると同時に、公募増資の機会を利用して住宅系銘柄の組入れ比率を若干高めました。30年ぶりの高値を更新した国内株式市場に比べて出遅れ感があるものの、Jリート市場も回復基調にあります。

東京都内のオフィス空室率上昇の背景には、企業業績を理由にしたオフィス集約によるテナント退去の増加傾向がみられますが、当ファンド保有のJリート銘柄では、賃料増額やコスト削減、物件売却益や内部留保取り崩しなどで、分配金維持に注力しております。今後の見通しとして、稼働率低下が見込まれているだけに、今後のオフィス需要動向を判断するには、さらなる調査分析が必要と考えております。引き続き、分配金利回り水準・安定性をより重視し、NAV倍率（不動産含み益を加味した修正PBRに近い指標）の割安性に注目しながら、銘柄入替をおこなっていきます。

今後の投資方針

Jリートの分配金利回りは3%後半、NAV倍率も1.0倍程度となっております。国債との利回り格差は若干縮小したものの、日本株の配当利回りと比べても相対的に高く、この高利回りを求める国内金融機関などからの資金流入が続いております。コロナワクチンの普及により、経済活動正常化への不透明感が払拭されれば、一部の商業系やホテル系の収益改善に伴い、Jリート市場もさらなる上昇が期待できます。一方、稼働率低下傾向のあるオフィス系でも、物件入替による売却益確保、コスト削減、物件取得の好機と捉える外部成長など、収益性改善の取り組みは続いてます。いくつかの銘柄では外部成長（不動産資産の拡大）が困難な状況下ですが、今後もオフィス中心の銘柄をコアに、分配金利回り水準とNAV倍率を重視し、成長性、収益性、財務健全性、流動性などを勘案しポートフォリオを構築する方針です。

当資料はカレラアセットマネジメント株式会社が各種データに基づいて作成したものですが、その情報の確実性、完全性を保証するものではありません。記載内容等は将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。取得申込に際しては必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容をご確認ください。

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



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

追加型投信／国内／不動産投信

販売用資料

投資リスク

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。

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。

① J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。

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

当資料はカレラアセットマネジメント株式会社が各種データに基づいて作成したものですが、その情報の確実性、完全性を保証するものではありません。記載内容等は将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。取得申込に際しては必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容をご確認ください。

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



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

追加型投信／国内／不動産投信

販売用資料

投資リスク

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。

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

当資料はカレラアセットマネジメント株式会社が各種データに基づいて作成したものですが、その情報の確実性、完全性を保証するものではありません。記載内容等は将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。取得申込に際しては必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容をご確認ください。

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



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

追加型投信／国内／不動産投信

販売用資料

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	委託会社が毎決算時に、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。

＊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。
＊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。

お客様にご負担いただく費用

- 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％**の率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。

当資料はカレラアセットマネジメント株式会社が各種データに基づいて作成したものですが、その情報の確実性、完全性を保証するものではありません。記載内容等は将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。取得申込に際しては必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容をご確認ください。

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



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

追加型投信／国内／不動産投信

販売用資料

委託会社その他関係法人の概要

- 委託会社 **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

  【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**
  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

  【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。】

ご留意事項

- 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。

******* 販売会社および委託会社からのお知らせ *******

（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（信託報酬）の一部を、公益財団法人日本テニス協会に寄附しました。

＊ 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。

当資料はカレラアセットマネジメント株式会社が各種データに基づいて作成したものですが、その情報の確実性、完全性を保証するものではありません。記載内容等は将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。取得申込に際しては必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容をご確認ください。

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