

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

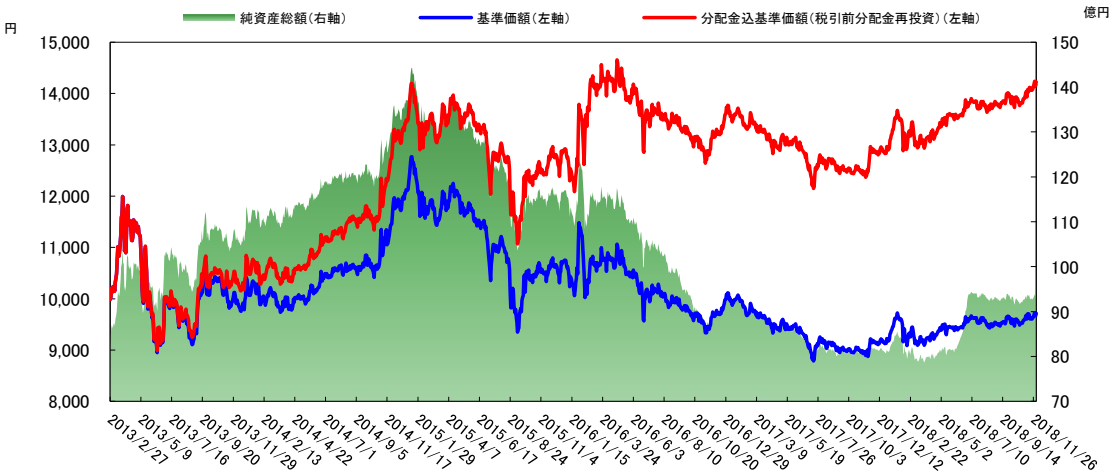
商品分類	追加型投信／国内／不動産投信
投資対象	カレラ Jリートマザーファンド（以下「マザーファンド」といいます。）受益証券を主要投資対象とします。なお、わが国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されているREIT（不動産投資信託）に直接投資する場合があります。
設定日	2013年2月27日
信託期間	2013年2月27日から2023年2月15日まで
決算日	年4回（毎年2月15日、5月15日、8月15日、11月15日。休業日の場合は翌営業日）

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

（2013/2/27～2018/11/30）



※　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

（2018年11月30日現在）

基準価額	9,717円
前月末比	+191円
純資産総額	9,377百万円
前月末比	+168百万円

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）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	+2.01%	+2.11%	+3.00%	+6.00%	−9.47%	−2.83%
騰落率（収益率）*	+2.96%	+3.07%	+4.84%	+10.37%	+10.32%	+42.25%

＊　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
第1期	2013年5月15日	40円
第2期	2013年8月15日	110円
第3期	2013年11月15日	250円
第4期	2014年2月17日	150円
第5期	2014年5月15日	110円
第6期	2014年8月15日	200円
第7期	2014年11月17日	240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
	分配金合計額	3,960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）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



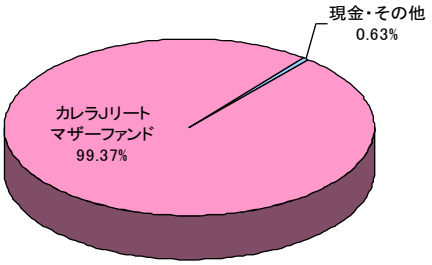
カレラ Jリートファンド 月次レポート
（愛称：ナショナル テニス サポーターファンド）

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	99.37%
現金・その他	0.63%



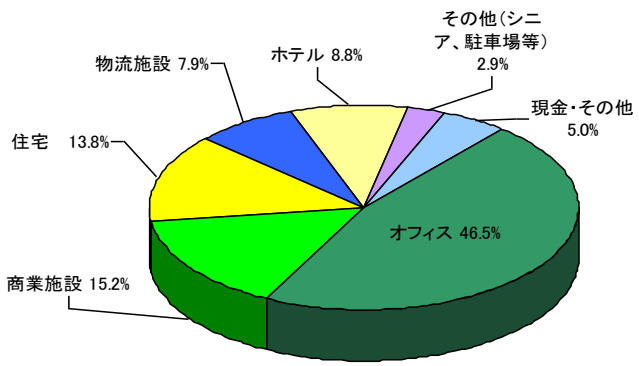
当ファンドの実質的な運用状況

※ 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	95.03%
現金・その他	4.97%

ポートフォリオ情報	
予想分配金利回り※1	4.09%
市場予想分配金利回り※2	4.01%
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	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）	6.36%
2	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）	4.58%
3	日本リート投資法人	総合型（オフィス+住宅+商業施設）	4.36%
4	スターツプロシード投資法人	住居特化型	4.11%
5	Oneリート投資法人	複合型（オフィス＋都市型商業施設）	4.08%
6	福岡リート投資法人	総合型（商業施設中心）	3.60%
7	インヴィンシブル投資法人	総合型（住居中心＋オフィス等）	3.52%
8	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	3.34%
9	MCUBS MIDCITY投資法人	総合型（オフィスビル中心）	3.06%
10	積水ハウス・リート投資法人	総合型（オフィス＋商業施設＋ホテル等）	2.98%

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）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

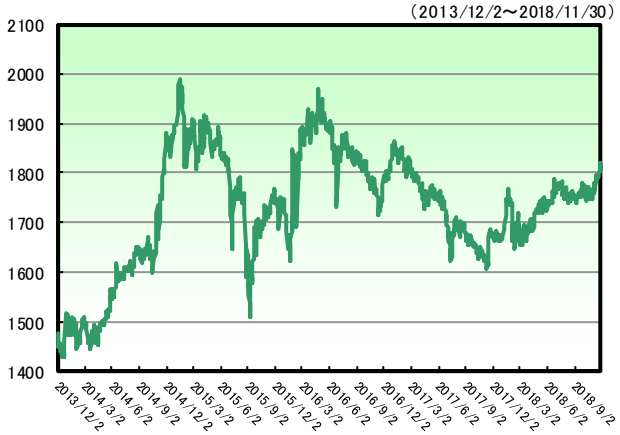


カレラ　Jリートファンド　　月次レポート
（愛称：ナショナル　テニス　サポーターファンド）

追加型投信／国内／不動産投信

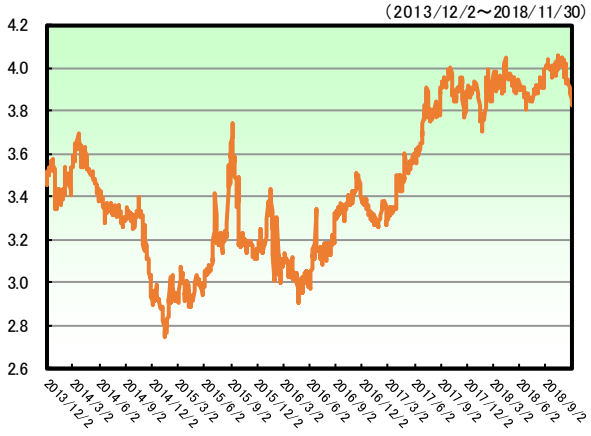
マーケットの状況

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

11月のJリート市場は、株式市場の振幅が大きいのに対し、堅調な右肩上がりの動きとなりました。
決算発表（2018年9月期）をした7銘柄の内、分配金上方修正6銘柄、予想通り1銘柄とJリートを取り巻く好環境に変化がなく、オフィス、住居の内部成長（賃料上昇）が続いていることが確認されました。

公募増資の減少や月末実施のMSCI最小分散指数見直し（大型REITの指数構成比率上昇）に対応した大型REITへの資金流入が続き、東証REIT指数は1816.96ポイントの4.1%上昇となりました。
用途別では、オフィス　5.5%上昇　＞　住宅　4.0%上昇　＞　商業・物流等　2.2%上昇となりました。

運用経過

東京都心のオフィス空室率は、継続して低水準を維持していますが、直近ではWEWORK（シェアオフィス業者）が大面積の賃借を行い、ほぼ満室状態になっています。平均賃料は、新築ビル・既存ビルともに改善傾向で、また、新規供給の少ない福岡や大阪などの地方都市でも、オフィスマーケットは堅調となっています。Jリート保有物件では、全般的に賃料上昇が続いています。特に中小オフィスビルは建築価格高騰のため新築コストと賃料水準が見合わず、新築による供給が細っています。そのため賃料、鑑定価格が顕著に上昇しています。また、新築マンション供給減のため、住宅についてもファミリータイプの賃料が上昇し始めました。

中小オフィスリートまたは地方リートを評価しポートフォリオのコアとしつつ、分配金利回りの高さ、NAV倍率（不動産含み益を加味した修正PBRに近い指標）の割安性を重視しながら、銘柄入替を実施しました。

今後の投資方針

良好な運営実績や長期金利の安定により、Jリートのファンダメンタルズは堅調に推移しています。 銀行を中心とした金融機関にとっては、長期国債利回りを4%近く上回るJリートの分配金利回りが、魅力的な水準にあると推察されます。長期金利上昇の可能性も残っていますが、金利水準そのものが低いため、大きな影響は想定されず、金融機関からの資金流入は継続すると期待しています。

いくつかの銘柄で外部成長（不動産資産の拡大）が困難になりつつあること、また海外投資家の日本の不動産に対する買ニーズも踏まえ、M&Aの可能性にも留意しつつ、分配金利回り水準、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て、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）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）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



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になります。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）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	継続申込期間：2018年5月16日から2019年5月15日まで ただし、継続申込期間は、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。
購入価額	継続申込期間：購入申込受付日の基準価額
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。
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。
換金単位	1口単位
換金価額	換金申込受付日の基準価額から0．3%（信託財産留保額）を控除した価額となります。
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。
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。いずれも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2．16%（税抜2．0%）**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%**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1．4526%（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）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）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）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