

SBI・J-REIT(分配)ファンド (年4回決算型)

愛称 SBI日本シリーズ - J-REIT(分配)

追加型投信／国内／不動産投信



本ファンドは、特化型運用を行います。

SBI・ J-REIT (分配) ファンド (年4回決算型)

SBI・J-REIT (分配) ファンド (年4回決算型)

愛称：SBI日本シリーズ - J-REIT (分配)

追加型投信／国内／不動産投信



本日のテーマ

- **ファンドの概要**
- **マーケット環境**
- **運用のポイント**

ファンドの概要

SBI・J-REIT(分配)ファンド(年4回決算型) 愛称 SBI日本シリーズ - J-REIT(分配)の商品概要

項目	内容
特色	主として日本の不動産投資信託証券（J-REIT）に投資し、中長期的に信託財産の着実な成長を目指して運用を行います。
当初申込期間	2024年4月19日(金)～2024年5月7日(火)
設定日	2024年5月8日(水)
購入時手数料	ありません
信託報酬(年率/税込)	0.099%

新 NISA
成長投資枠

届出予定

※ 詳細は交付目論見書等でご確認ください。

市場環境、資金動向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。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

ファンドの特色

- ① J-REITへの投資にあたっては、**分配金利回りに着目し、高水準のインカムゲインと中長期的な値上がり益の獲得**によるトータル・リターンの追求を目指します。
なお、ポートフォリオの平均分配金利回りがJ-REIT市場の平均を上回るように銘柄の選定、投資比率の決定を行なうことを目指します。
- ② J-REITの組入比率は、原則として高位を維持します。

※資金動向、市況動向等に急激な変化が生じたとき等ならびに信託財産の規模によっては、上記のような運用ができない場合があります。

低い信託報酬

(2024年4月9日現在)

ファンド名	SBI・J-REIT(分配)ファンド (年4回決算型)	J-REITファンド平均	J-REIT(アクティブ) 信託報酬最安	J-REIT(インデックス) 信託報酬最安
運用会社	SBIアセット	(100銘柄)	(67銘柄中)	(33銘柄中)
信託報酬等 (年率/税込)	0.099%	0.914%	0.3025%	0.187%

※ウェルスアドバイザー社HPよりSBIアセットマネジメント作成

出所:ウェルスアドバイザー社

※ 詳細は交付目論見書等でご確認ください。

市場環境、資金動向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。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

国内資産であることのメリット



当ファンドは、新NISA対象ファンドの届出を予定しております。

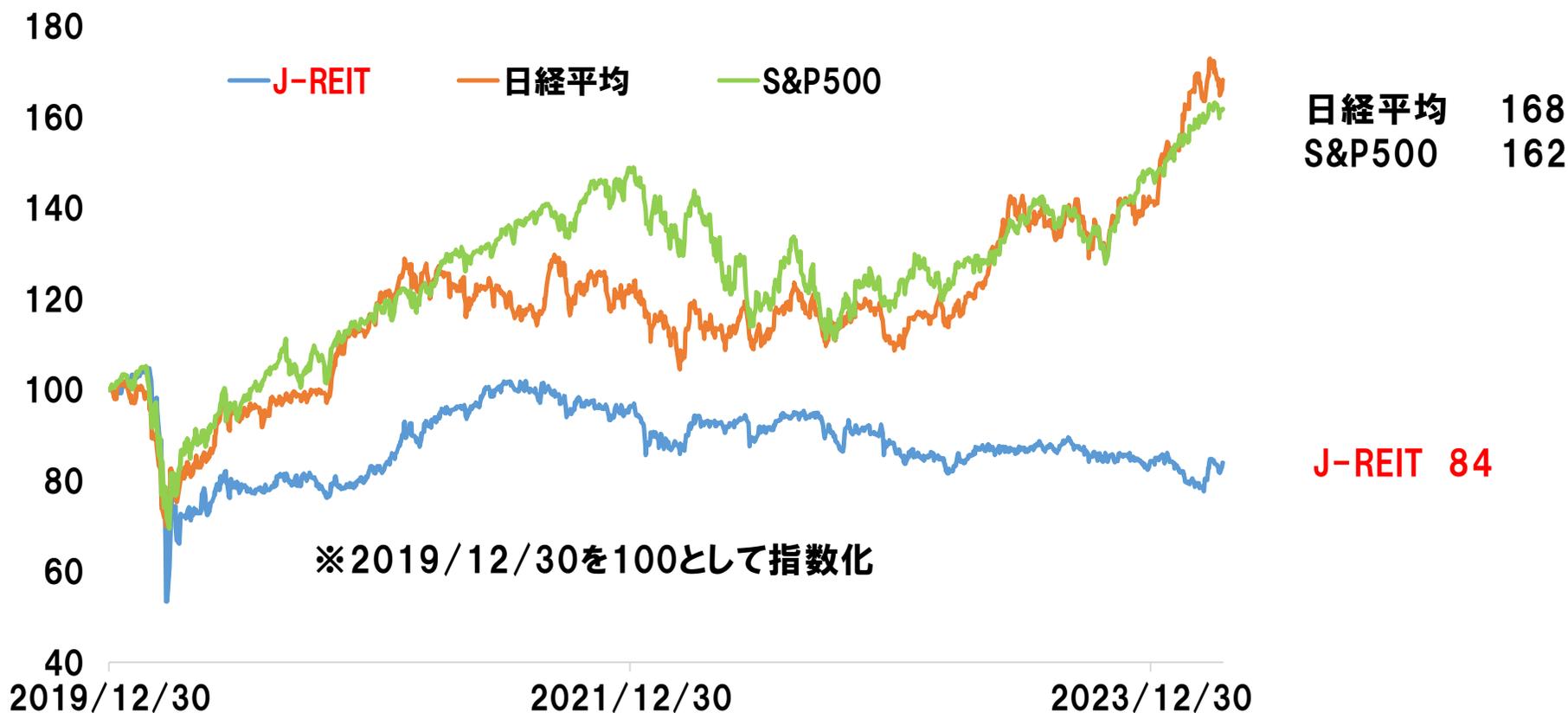
海外資産（米国株、米国債、欧州株など）の場合は、NISA口座であっても原則、分配金に外国課税がかかりますが、当ファンドは国内資産の運用となるため、NISA口座で保有すれば、分配金への課税が国内/外国ともにかかりません。

市場環境、資金動向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。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

マーケット環境

J-REIT指数と日米株価指数の比較

J-REIT指数は、コロナ後の内外金利上昇により、資金調達コスト上昇圧力がかかったことから、内外株価指数との比較では割安な状態となっています。

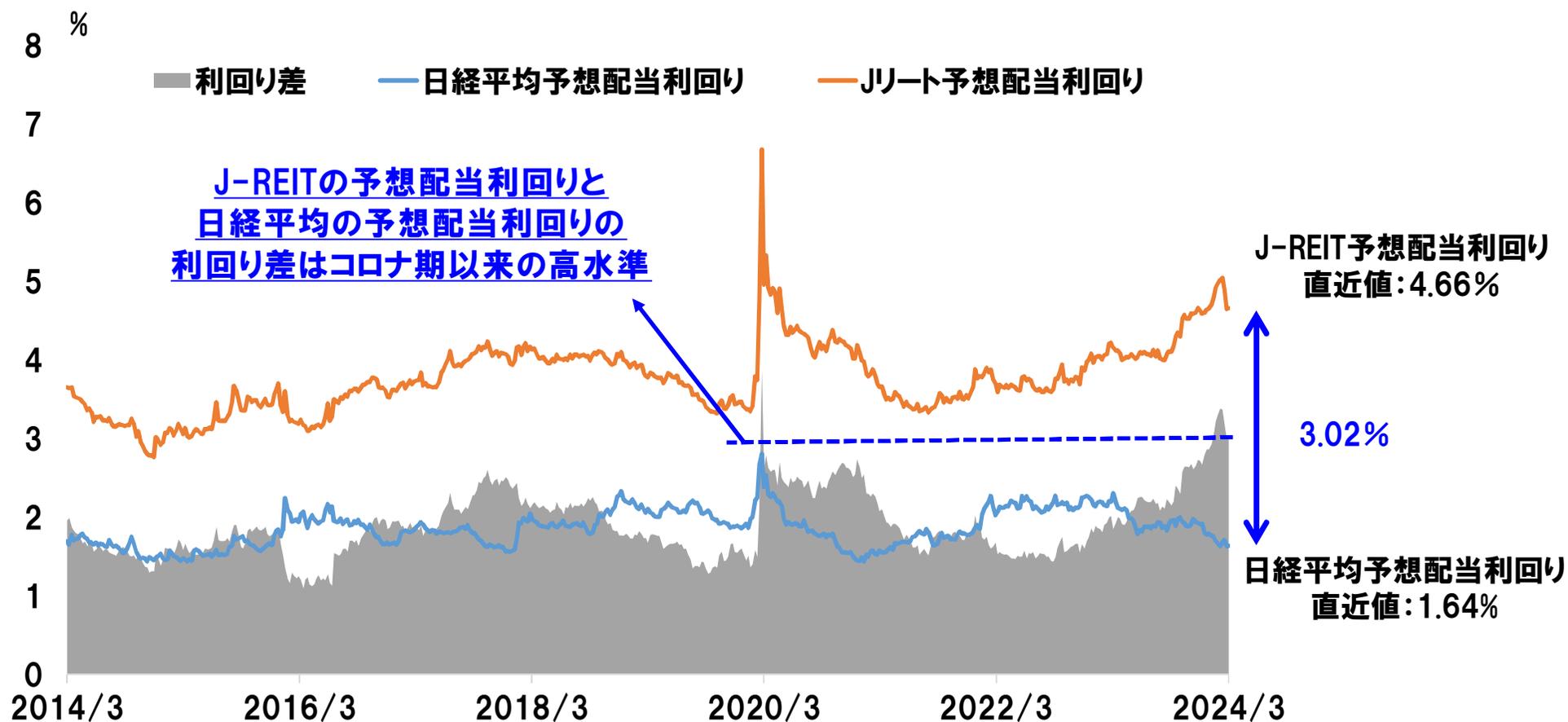


出所：Bloombergデータ（直近は2024年4月9日）

上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

J-REIT指数の予想分配金利回り

株式市場の上昇とJ-REITの下落により、さらにJ-REITの相対的な魅力が高まっています



出所：Bloombergデータ（直近は2024年3月28日）

上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

運用のポイント

運用のポイント

①流動性(時価総額)

②配当利回り等

③配分比率

銘柄選定の手順

①時価総額基準で選定

(流動性の確保)

②利回り等の基準で選定

③選定銘柄の配分比率の決定

①②で選定された銘柄につい

て、時価総額と利回り等に基づく調整を実施し、配分比率を決定。

(等金額投資ではありません。)

市場環境、資金動向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。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

運用のポイント

現時点では、以下の銘柄でポートフォリオを構成する予定です。

(銘柄入替は適宜実施いたします)

<加重平均利回り> 4.44% (※)

	証券コード	銘柄名
1	8951	日本ビルファンド投資法人
2	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人
3	8954	オリックス不動産投資法人
4	8956	NTT都市開発リート投資法人
5	8958	グローバル・ワン不動産投資法人
6	8963	インヴィンシブル投資法人
7	8964	フロンティア不動産投資法人
8	8966	平和不動産リート投資法人
9	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人
10	8976	大和証券オフィス投資法人
11	8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人
12	8987	ジャパンエクセレント投資法人
13	3226	日本アコモデーションファンド投資法人

	証券コード	銘柄名
14	3234	森ヒルズリート投資法人
15	3249	産業ファンド投資法人
16	3269	アドバンス・レジデンス投資法人
17	3279	アクティブ・プロパティーズ投資法人
18	3281	GLP投資法人
19	3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人
20	3283	日本プロロジスリート投資法人
21	3287	星野リゾート・リート投資法人
22	3309	積水ハウス・リート投資法人
23	3466	ラサールロジポート投資法人
24	3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
25	3481	三菱地所物流リート投資法人

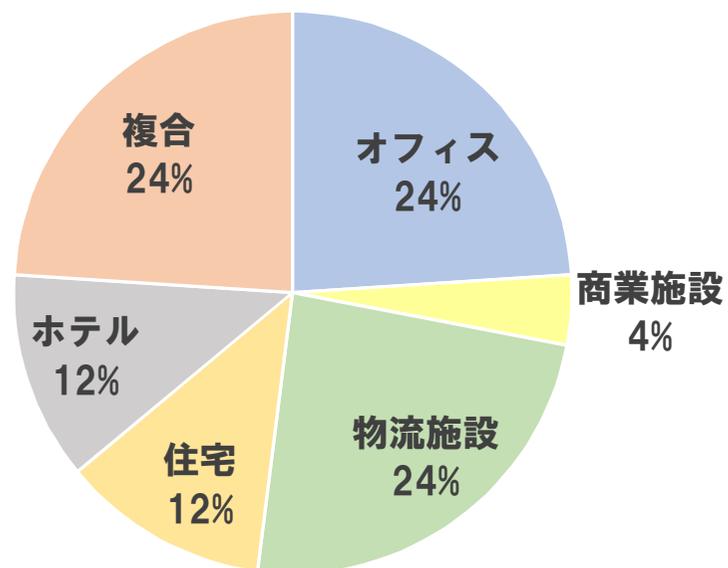
(※2024年4月9日の価格に基づき、前ページの選定基準で選定した結果)

市場環境、資金動向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。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

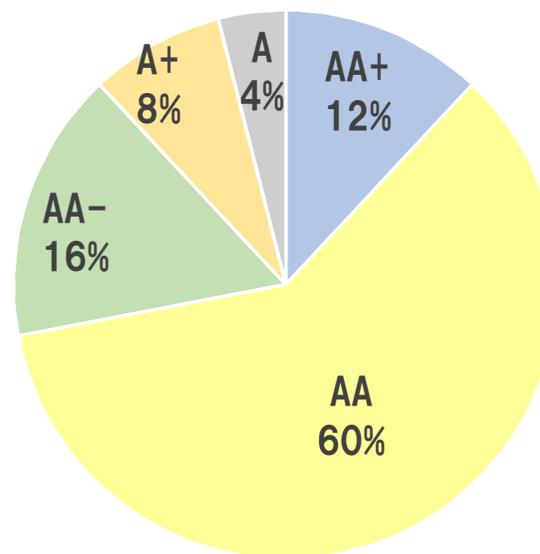
運用のポイント

現時点での予定ポートフォリオのセクター分散、格付け分散は以下の通りです。

<セクター分散 (銘柄数)>



<格付け分散 (銘柄数)>



AA格付け計 88%

市場環境、資金動向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。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

ポートフォリオに含まれる物件（一例）

＜ホテル：ヒルトン東京お台場＞
（ジャパン・ホテル・リート投資法人）



＜オフィス：六本木ヒルズ森タワー＞
（森ヒルズリート投資法人）



（REIT各社の公表資料等より抜粋）

市場環境、資金動向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。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

ポートフォリオに含まれる物件（一例）

＜オフィス：新宿三井ビル＞
（日本ビルファンド投資法人）



＜ホテル：星野や軽井沢＞
（星野リゾート・リート投資法人）



＜物流：プロジスパーク市川＞
（日本プロジスリート投資法人）



（REIT各社の公表資料等より抜粋）

市場環境、資金動向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。
巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

投資リスク

基準価額の変動要因

本ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、**投資者の皆様は投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割込むことがあります。**信託財産に生じた**利益及び損失は、すべて投資者の皆様様に帰属します。**また、**投資信託は預貯金と異なります。**本ファンドの基準価額の主な変動要因としては以下のものがあります。なお、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。

主な変動要因

REIT（不動産投資信託）の価格変動リスク	一般にREIT（不動産投資信託）が投資対象とする不動産の価値及び当該不動産から得る収入は、当該国または国際的な景気、経済、社会情勢等の変化等により変動します。REIT（不動産投資信託）の価格及び分配金がその影響を受け下落した場合、本ファンドの基準価額は影響を受け、損失を被ることがあります。
信用リスク	投資対象ファンドが組入れる金融商品等の発行体が経営不安や倒産等に陥った場合に資金回収ができなくなるリスクや、それが予想される場合にその金融商品等の価格下落で損失を被る可能性があります。また、金融商品等の取引相手方にデフォルト（債務不履行）が生じた場合等、本ファンドの基準価額は影響を受け、損失を被ることがあります。
流動性リスク	投資対象ファンドが組入れる金融商品等の市場規模が小さく取引量が限られる場合などには、機動的に売買できない可能性があります。また、保有する金融商品等が期待された価格で処分できず、本ファンドの基準価額は影響を受け、損失を被ることがあります。

その他の留意点

- 本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。
- 本ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要がある場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待される価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。
- 投資信託は預金や保険契約と異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。
- 銀行など登録金融機関でご購入いただく投資信託は投資者保護基金の支払対象ではありません。
- 収益分配金の水準は、必ずしも計算期間における本ファンドの収益の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。
- 投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な元本の一部払戻しに相当する場合があります。
- 収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。
- 本ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。当該運用方式には運用の効率性等の利点がありますが、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、マザーファンドの組入れ有価証券に売買等が生じた場合等には、本ファンドの基準価額は影響を受けることがあります。

リスクの管理体制

委託会社では、ファンドのパフォーマンスの分析及び運用リスクの管理をリスク管理関連の各種委員会を設けて行っています。流動性リスクの管理においては、委託会社が規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行います。取締役会等は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

手続き・手数料等①

お申込みメモ

購入単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入価額	当初申込期間：1口当たり1円 継続申込期間：購入申込受付日の基準価額 (ファンドの基準価額は1万口当たりで表示しています。)
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金価額	換金申込受付日の基準価額とします。
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目以降のお支払いとなります。
購入・換金申込受付不可日	ありません。
申込締切時間	原則として、午後3時までとします。なお、受付時間を過ぎてからの申込みは翌営業日の受付分として取扱います。 *申込締切時間は2024年11月5日より午後3時30分までとなる予定です。なお、申込締切時間は販売会社によって異なる場合がありますのでご注意ください。
購入の申込期間	当初申込期間：2024年4月19日(金)～2024年5月7日(火) 継続申込期間：2024年5月8日(水)～2025年7月11日(金) *継続申込期間は、上記期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新されます。
換金制限	ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口解約には制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	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、購入・換金(解約)の申込の受付を中止すること及び既に受付けた購入・換金(解約)の申込の受付を取消す場合があります。
信託期間	無期限(設定日：2024年5月8日(水))

繰上償還	次の場合等には、信託期間を繰り上げて償還となる場合があります。 ・信託財産の純資産総額が10億円を下回るようになった場合 ・ファンドを償還させることが受益者のために有利であると認めるとき ・その他やむを得ない事情が発生したとき
決算日	原則として毎年1月、4月、7月ならびに10月の各10日(休業日の場合は翌営業日) 初回決算は、2024年7月10日(水)とします。
収益分配	年4回決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。 *販売会社によっては、分配金の再投資コースを設けています。詳しくは販売会社までお問い合わせください。
信託金の限度額	3,000億円
公告	原則として、電子公告の方法により行い、次のアドレスに掲載します。 https://www.sbiasset.co.jp/
運用報告書	毎年4月と10月の決算時及び償還時に交付運用報告書を作成し、販売会社を通じて知れている受益者に交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合にNISA(少額投資非課税制度)の適用対象となります。 当ファンドは、NISAの「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 *税制が改正された場合には、変更となる場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家にご確認されることをお勧めします。

巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

手続き・手数料等②

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料 ありません。

信託財産留保額 ありません。

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用(信託報酬) ファンドの日々の純資産総額に**年0.099%(税抜:年0.090%)**を乗じて得た額とします。信託報酬は毎日計上され、毎計算期末または信託終了のときにファンドから支払われます。

信託報酬=運用期間中の基準価額×信託報酬率

<信託報酬の配分(税抜)>

支払先	料率	役務の内容
委託会社	年0.0375%	ファンドの運用、基準価額の算出等の対価
販売会社	年0.0375%	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理及び事務手続き等の対価
受託会社	年0.0150%	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価

上記各支払先への料率には、別途消費税等相当額がかかります。

その他の費用及び手数料

信託財産にかかる監査報酬、信託事務の処理に要する諸費用、法定書類(目論見書、運用報告書等)の作成・印刷・交付にかかる費用、組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料等の費用は、原則として受益者の負担とし、信託財産中から支払われます。有価証券の貸付取引を行った場合、貸付有価証券関連報酬として信託財産の収益となる品貸料に0.55(税抜0.5)以内を乗じて得た額が、原則として受益者の負担として信託財産中から支払われます。なお、これらの費用は、運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額などを示すことができません。

税金

税金は以下の表に記載の時期に適用されます。

以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法などにより異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税*及び地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時及び償還時	所得税*及び地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

*復興特別所得税を含みます。

- 少額投資非課税制度[愛称:NISA(ニーサ)]をご利用の場合
少額投資非課税制度[NISA(ニーサ)]は、少額上場株式等に関する非課税制度であり、一定の額を上限として、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得及び譲渡所得が無期限で非課税となります。ご利用になれるのは、販売会社で非課税口座を開設し、税法上の要件を満たした商品を購入するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
- 上記は2024年1月末日現在のものです。税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。
- 法人の場合は上記とは異なります。
- 税金の取扱いの詳細については、税務専門家にご確認されることをお勧めします。

投資者の皆様にご負担いただく手数料等の合計額については、ファンドを保有される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。上記の費用等については、本書作成日現在の情報であり、今後変更される場合があります。

巻末のディスクレイマーを必ずお読みください。

- 当資料は、情報提供を目的として、SBIアセットマネジメント株式会社が作成したものであり、投資勧誘を目的として作成されたもの又は金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- 当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。
- 当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等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。
- 当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。
- 投資信託は預金等ではなく元本および利回りの保証はありません。
- 投資信託は、預金や保険契約と異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の対象ではありません。
- 登録金融機関で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。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料の内容に関する一切の権利は当社にあります。当資料を投資の目的に使用したり、承認なく複製又は第三者への開示等を行うことを厳に禁じます。
- この資料の内容は、当社が行う投資信託および投資顧問契約における運用指図、投資判断とは異なることがありますので、ご了解下さい。