

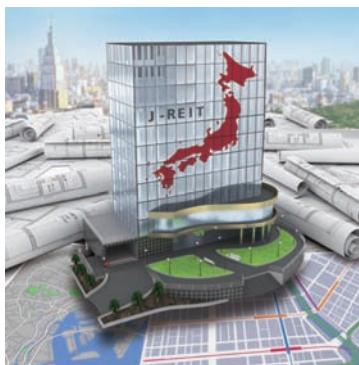
<使用開始日>  
2015年6月26日

# J-REITバリューファンド

## 毎月分配型/年2回決算型

追加型投信 国内 不動産投信

### 【投資信託説明書（交付目論見書）】



ファンド名	商品分類			属性区分			
	単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産（収益の源泉）	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態
毎月分配型	追加型	国内	不動産投信	その他資産 （投資信託証券 （不動産投信））	年12回 （毎月）	日本	ファミリー ファンド
年2回決算型					年2回		

上記、商品分類および属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ (<http://www.toushin.or.jp/>) でご覧頂けます。

<委託会社> 野村アセットマネジメント株式会社 [ファンドの運用の指図を行なう者]

■金融商品取引業者登録番号: 関東財務局長(金商)第373号 ■設立年月日: 昭和34年(1959年)12月1日

■資本金: 171億円(平成27年4月末現在) ■運用する投資信託財産の合計純資産総額: 26兆1930億円(平成27年3月31日現在)

<受託会社> 野村信託銀行株式会社 [ファンドの財産の保管および管理を行なう者]

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

本書は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書です。

この目論見書により行なうJ-REITバリューファンド 毎月分配型/年2回決算型の募集については、発行者である野村アセットマネジメント株式会社(委託会社)は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を平成27年6月9日に関東財務局長に提出しており、平成27年6月25日にその効力が生じております。

- ファンドに関する金融商品取引法第15条第3項に規定する目論見書(以下「請求目論見書」といいます。)は野村アセットマネジメント株式会社のホームページに掲載しています。なお、ファンドの投資信託約款の全文は請求目論見書に記載しています。
- ファンドの内容に関して重大な変更を行なう場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき事前に受益者の意向を確認いたします。
- 投資信託の財産は受託会社において信託法に基づき分別管理されています。
- 請求目論見書については販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。なお、販売会社に請求目論見書をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。
- ファンドの販売会社、ファンドの基準価額等については、下記の照会先までお問い合わせください。

照会先

野村アセットマネジメント株式会社

★サポートダイヤル★ 0120-753104

<受付時間>営業日の午前9時～午後5時

★ホームページ★

<http://www.nomura-am.co.jp/>

★携帯サイト★ (基準価額等)

<http://www.nomura-am.co.jp/mobile/>



## ファンドの目的・特色

### ファンドの目的

中長期的な信託財産の成長を目指して運用を行なうことを基本とします。

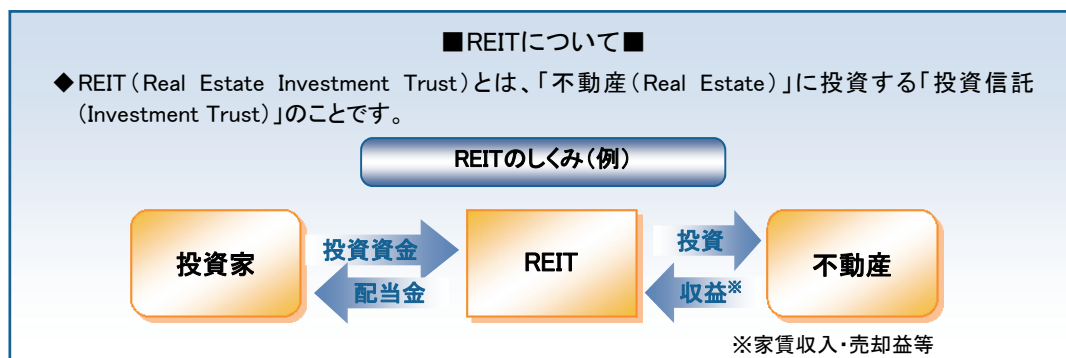
### ファンドの特色

#### ■主要投資対象

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(不動産投資信託証券)(「J-REIT」といいます。)<sup>※1</sup>を実質的な主要投資対象<sup>※2</sup>とします。

※1 一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。

※2 「実質的な主要投資対象」とは、「野村J-REITバリュースターファンド」を通じて投資する、主要な投資対象という意味です。



#### ■投資方針

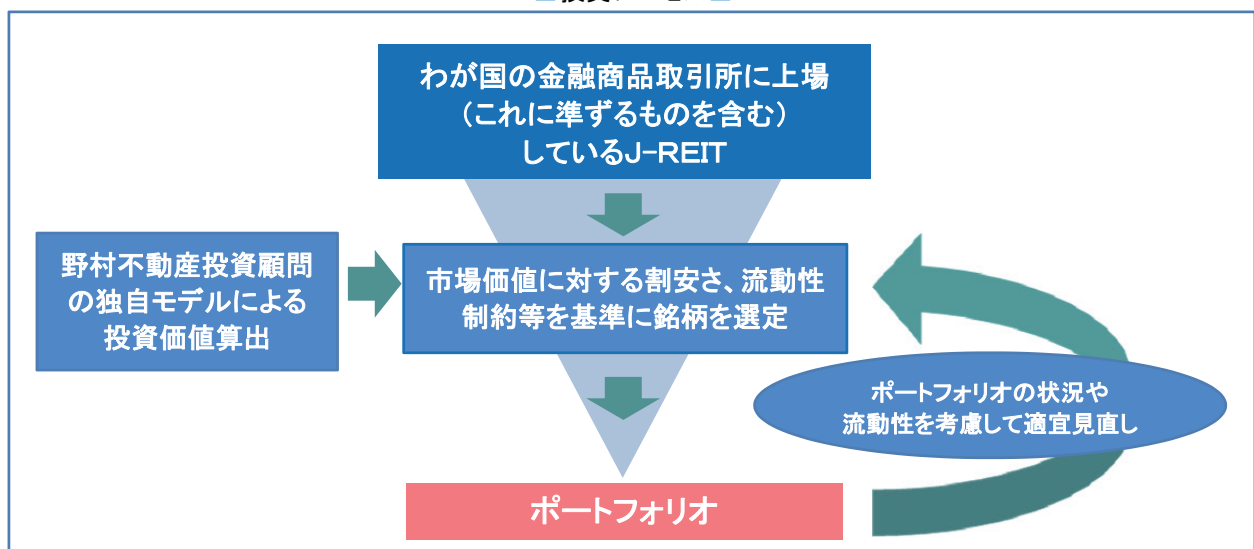
「J-REITバリュースターファンド」は、毎月決算を行なう「毎月分配型」と年2回決算を行なう「年2回決算型」の2本のファンドから構成されています。

- J-REITへの投資にあたっては、投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社<sup>※</sup>が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築します。

※野村不動産投資顧問株式会社は、「野村J-REITバリュースターファンド」に対して投資助言を行ないます。なお、同社は金融商品取引法に基づき、投資運用業および投資助言・代理業の登録を行なっています。

\*野村不動産投資顧問株式会社が運用を行なう「野村不動産オフィスファンド投資法人」「野村不動産レジデンシャル投資法人」「野村不動産マスターファンド投資法人」の、マザーファンドにおけるポートフォリオ内の時価総額比率は、J-REITの代表的な指数である東証REIT指数における当該各銘柄が占める比率と原則として概ね同じ比率となるよう投資を行なうことを基本とします。  
なお、上記3REITは平成27年10月1日付で合併を予定しております。

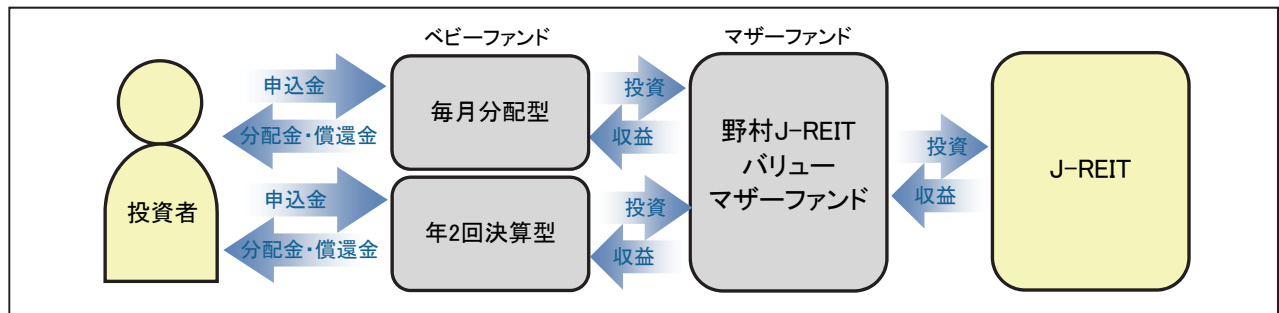
#### ■投資プロセス



\* 上記の投資プロセスは、今後変更となる場合があります。

資金動向、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。

- J-REITの実質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。
- ファンドはマザーファンドを通じて投資するファミリーファンド方式で運用します。



## ■ スイッチング

「毎月分配型」「年2回決算型」間でスイッチングができます。  
(販売会社によっては、スイッチングのお取扱いを行わない場合があります。)

## ■ 主な投資制限

外貨建資産への投資割合	外貨建資産への直接投資は行ないません。
デリバティブの利用	デリバティブの利用はヘッジ目的に限定します。
投資信託証券への投資割合	投資信託証券(上場投資信託証券を除きます。)への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以内とします。

## ■ 分配の方針

### ● 毎月分配型

原則、毎月18日※(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。

※初回は平成27年9月18日となります。

分配金額は、分配対象額の範囲内で、委託会社が決定するものとし、原則として、配当等収益等を中心に分配を行なうことを基本とします。ただし、基準価額水準等によっては、売買益等が中心となる場合があります。なお、市況動向や基準価額水準等によっては、分配金額が大きく変動する場合があります。



### ● 年2回決算型

原則、毎年6月および12月の18日※(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。

※初回は平成27年12月18日となります。

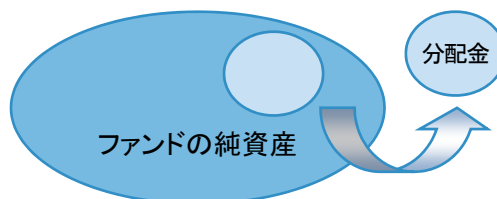
分配金額は、分配対象額の範囲内で基準価額水準等を勘案して委託会社が決定します。



\* 委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。また、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。

## ■ 分配金に関する留意点 ■

- 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、分配金支払い後の純資産はその相当額が減少することとなり、基準価額が下落する要因となります。



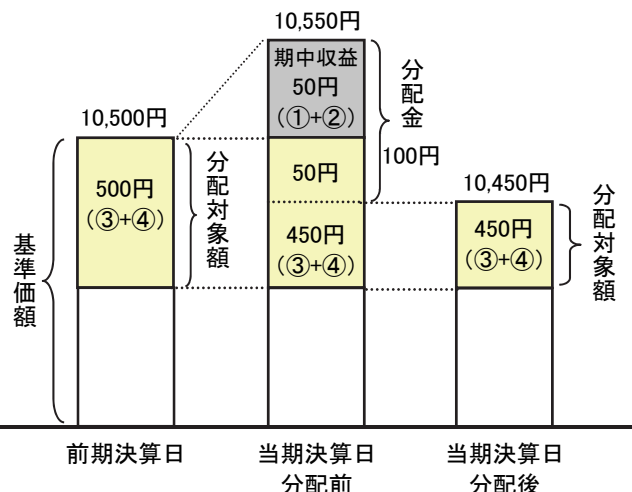
- ファンドは、計算期間中に発生した運用収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて分配を行なう場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

・計算期間中に運用収益があった場合においても、当該運用収益を超えて分配を行なった場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べて下落することになります。

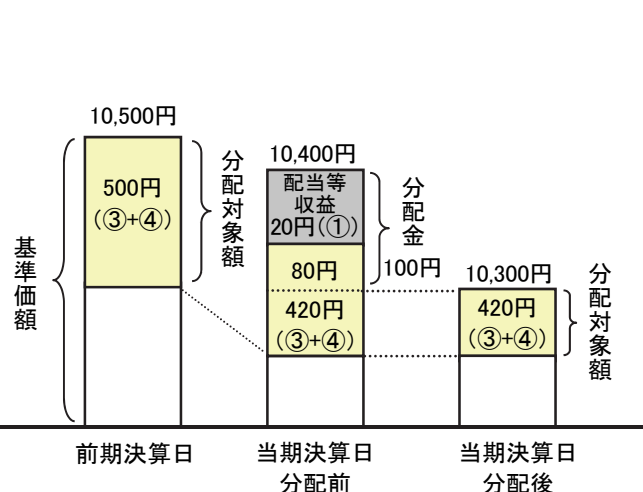
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、①経費控除後の配当等収益②経費控除後の評価益を含む売買益③分配準備積立金④収益調整金です。

前期決算から基準価額が上昇した場合

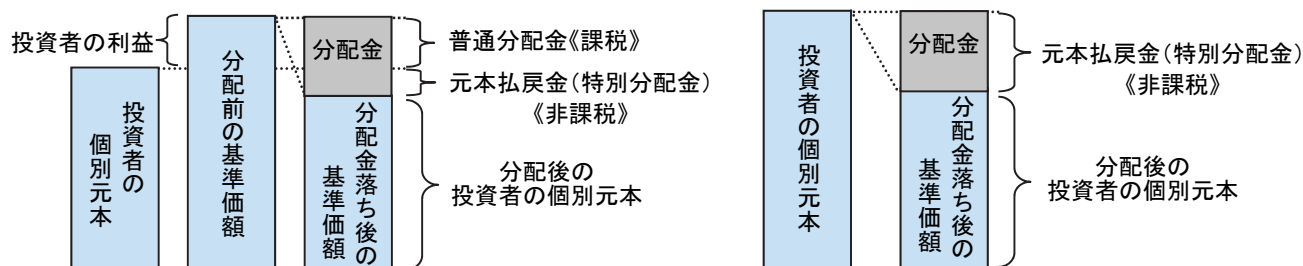


前期決算から基準価額が下落した場合



- 投資者の個別元本(追加型投資信託を保有する投資者毎の取得元本)の状況によっては、分配金額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。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 … 分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本と同額の場合または投資者の個別元本を上回っている場合には分配金の全額が普通分配金となります。
- ◇元本払戻金 … 分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本を下回っている場合には、その下回る部分の額が元本払戻金(特別分配金)となります。



※投資者が元本払戻金(特別分配金)を受け取った場合、分配金発生時にその個別元本から元本払戻金(特別分配金)を控除した額が、その後の投資者の個別元本となります。

(注) 普通分配金に対する課税については、後述の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額について示唆、保証するものではありません。

## 投資リスク

### 基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、投資を行なっている有価証券等の値動きによる影響を受けませんが、これらの運用による損益はすべて投資者の皆様へ帰属します。

したがって、ファンドにおいて、投資者の皆様の投資元金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、投資元金が割り込むことがあります。なお、投資信託は預貯金と異なります。

#### REITの価格変動リスク

REITは、保有不動産の状況、市場金利の変動、不動産市況や株式市場の動向等により、価格が変動します。ファンドは実質的にREITに投資を行ないますので、これらの影響を受けます。

\* 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。

### その他の留意点

- ◆ 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。
- 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。
- ファンドが実質的に組み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。
- 有価証券への投資等ファンドにかかる取引にあたっては、取引の相手方の倒産等により契約が不履行になる可能性があります。
- 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、ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。また、ベビーファンドの換金等に伴ない、マザーファンドの換金を行なう場合には、原則として当該マザーファンドの信託財産に信託財産留保額を繰り入れます。
- ファンドが実質的な投資対象とするREITの中には、流動性の低いものもあり、こうしたREITへの投資は、流動性の高い株式等に比べて制約を受けることが想定されます。
- REITに関する法律（税制度、会計制度等）、不動産を取り巻く規制が変更となった場合、REITの価格や配当に影響が及ぶことが想定されます。

### 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考査および運用リスクの管理をリスク管理関連の委員会を設けて行なっております。

- **パフォーマンスの考査**  
投資信託の信託財産についてパフォーマンスに基づいた定期的な考査（分析、評価）の結果の報告、審議を行ないます。
- **運用リスクの管理**  
投資信託の信託財産の運用リスクを把握、管理し、その結果に基づき運用部門その他関連部署への是正勧告を行なうことにより、適切な管理を行ないます。

## リスクの定量的比較

(2010年5月末～2015年4月末:月次)

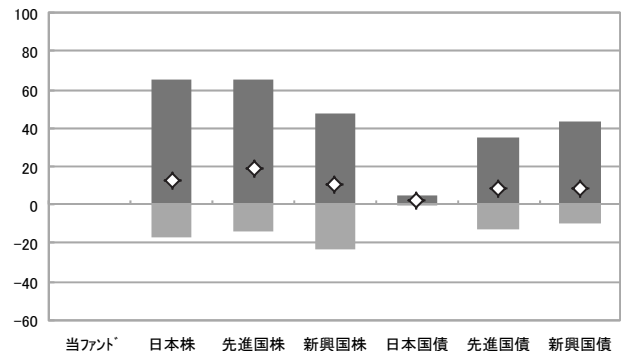
## ●毎月分配型、年2回決算型

〈ファンドの年間騰落率および分配金再投資基準価額の推移〉

〈ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較〉

該当事項はありません。

■ 最大値(当ファンド) ■ 最大値 ■ 最小値(当ファンド) ■ 最小値 ◇ 平均値 (%)



	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値(%)	—	65.0	65.7	47.4	4.5	34.9	43.7
最小値(%)	—	△ 17.0	△ 13.6	△ 22.8	0.4	△ 12.7	△ 10.1
平均値(%)	—	12.8	19.1	10.5	2.4	8.2	8.8

- \* 全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。
- \* 2010年5月から2015年4月の5年間の各月末における1年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものです。なお、当ファンドの騰落率につきましては、設定前であるため掲載しておりません。
- \* 決算日に対応した数値とは異なります。

※分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算しており、実際の基準価額と異なる場合があります。

## 〈代表的な資産クラスの指数〉

- 日本株:東証株価指数(TOPIX)(配当込み)
- 先進国株:MSCI-KOKUSAI指数(配当込み、円ベース)
- 新興国株:MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み、円ベース)
- 日本国債:NOMURA-BPI国債
- 先進国債:シティ世界国債インデックス(除く日本、ヘッジなし・円ベース)
- 新興国債:JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス-エマージング・マーケット・グローバル・ディバースファイド(円ベース)

## ■代表的な資産クラスの指数の著作権等について■

- 東証株価指数(TOPIX)(配当込み)・・・東証株価指数(TOPIX)(配当込み)は、株式会社東京証券取引所(株東京証券取引所)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、株東京証券取引所が有しています。なお、本商品は、株東京証券取引所により提供、保証又は販売されるものではなく、株東京証券取引所は、ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。
- MSCI-KOKUSAI指数(配当込み、円ベース)、MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み、円ベース)・・・MSCI-KOKUSAI指数(配当込み、円ベース)、MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み、円ベース)は、MSCIが開発した指数です。同指数に対する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCIに帰属します。またMSCIは、同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- NOMURA-BPI国債・・・NOMURA-BPI国債の知的財産権は、野村証券株式会社に帰属します。なお、野村証券株式会社は、NOMURA-BPI国債の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、NOMURA-BPI国債を用いて行われる野村アセットマネジメント株式会社の事業活動、サービスに関し一切責任を負いません。
- シティ世界国債インデックス(除く日本、ヘッジなし・円ベース)・・・「シティ世界国債インデックス(除く日本、ヘッジなし・円ベース)」は、Citigroup Index LLCが開発した日本を除く世界主要国の国債の総合投資収益を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスで、Citigroup Index LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利は、Citigroup Index LLCが有しています。
- JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス-エマージング・マーケット・グローバル・ディバースファイド(円ベース)・・・「JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス-エマージング・マーケット・グローバル・ディバースファイド(円ベース)」(ここでは「指数」とよびます)についてここに提供された情報は、指数のレベルも含め、但しそれに限定することなく、情報としてのみ使用されるものであり、金融商品の売買を勧誘、何らかの売買の公式なコンファメーション、或いは指数に関連する何らかの商品の価値や値段を決めるものでもありません。また、投資戦略や税金における会計アドバイスを法的に推奨するものでもありません。ここに含まれる市場価格、データ、その他の情報は確かなものと考えられますが、JPMorgan Chase & Co. 及びその子会社(以下、JPM)がその完全性や正確性を保証するものではありません。含まれる情報は通知なしに変更されることがあります。過去のパフォーマンスは将来のリターンを示唆するものではありません。本資料に含まれる発行体の金融商品について、JPMやその従業員がロング・ショート両方を含めてポジションを持ったり、売買を行ったり、またはマーケットメイクを行ったりすることがあり、また、発行体の引受人、プレースメント・エージェンシー、アドバイザー、または貸主になっている可能性もあります。
- 米国のJ.P. Morgan Securities LLC(ここでは「JPMSLLC」と呼びます)(「指数スポンサー」)は、指数に関する証券、金融商品または取引(ここでは「プロダクト」と呼びます)についての援助、保障または販売促進を行いません。証券或いは金融商品全般、或いは特にプロダクトへの投資の推奨について、また金融市場における投資機会を指数に連動させる或いはそれを目的とする推奨の可否について、指数スポンサーは一切の表明または保証、或いは伝達または示唆を行なうものではありません。指数スポンサーはプロダクトについての管理、マーケティング、トレーディングに関する義務または法的責任を負いません。指数は信用できると考えられる情報によって算出されていますが、その完全性や正確性、また指数に付随する情報について保証するものではありません。指数は指数スポンサーが保有する財産であり、その財産権はすべて指数スポンサーに帰属します。
- JPMSLLCはNASDAQ, NYSE, SIPCの会員です。JPMorganはJP Morgan Chase Bank, NA, JPJS, J.P. Morgan Securities PLC.、またはその関係会社が投資銀行業務を行う際に使用する名称です。

(出所:株式会社野村総合研究所、Citigroup Index LLC 他)

## 運用実績 (2015年6月9日現在)

有価証券届出書提出日現在、ファンドの運用実績はありません。

### 基準価額・純資産の推移

該当事項はありません。

### 分配の推移

該当事項はありません。

### 主要な資産の状況

該当事項はありません。

### 年間収益率の推移

該当事項はありません。なお、ファンドにベンチマークはありません。

●ファンドの運用状況は、別途、委託会社ホームページで開示している場合があります。

## 手続・手数料等

### お申込みメモ

購 入 単 位	1万口以上1口単位(当初元本1口=1円)または1万円以上1円単位
購 入 価 額	購入申込日の基準価額 (ファンドの基準価額は1万口あたりで表示しています。)
購 入 代 金	販売会社の定める期日までにお支払いください。
購 入 に 際 して	販売会社によっては、一部のファンドのみのお取扱いとなる場合があります。
換 金 単 位	1口単位または1円単位
換 金 価 額	換金申込日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額
換 金 代 金	原則、換金申込日から起算して5営業日目から、お申込みの販売会社でお支払いします。
申 込 締 切 時 間	午後3時までに、販売会社が受けた分を当日のお申込み分とします。
購 入 の 申 込 期 間	平成27年6月26日から平成28年9月13日まで * 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	大口換金には制限を設ける場合があります。
ス イ ッ チ ン グ	「毎月分配型」「年2回決算型」間でスイッチングができます。 スイッチングの方法等は、購入、換金の場合と同様です。 (販売会社によっては、スイッチングのお取扱いを行わない場合があります。)
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等、その他やむを得ない事情があるときは、購入、換金、スイッチングの各お申込みの受付を中止すること、および既に受けた購入、換金、スイッチングの各お申込みの受付を取消することがあります。
信 託 期 間	平成37年6月18日まで(平成27年6月26日設定)
繰 上 償 還	各ファンドにつき、受益権口数が10億口を下回った場合等は、償還となる場合があります。
決 算 日	・毎月分配型 : 原則、毎月18日(休業日の場合は翌営業日)。初回決算日は平成27年9月18日。 ・年2回決算型 : 原則、毎年6月および12月の18日(休業日の場合は翌営業日)。初回決算日は平成27年12月18日。
収 益 分 配	・毎月分配型 : 年12回の決算時に分配を行いません。(再投資可能) ・年2回決算型 : 年2回の決算時に分配を行いません。(再投資可能)
信 託 金 の 限 度 額	各ファンドにつき、1000億円
公 告	原則、 <a href="http://www.nomura-am.co.jp/">http://www.nomura-am.co.jp/</a> に電子公告を掲載します。
運 用 報 告 書	6月、12月のファンドの決算時、償還時に交付運用報告書を作成し、知っ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、少額投資非課税制度の適用対象です。 配当控除の適用はありません。 * 上記は平成27年4月末現在のものですので、税法が改正された場合等には、内容が変更される場合があります。

※購入、換金、スイッチングの各お申込みの方法ならびに単位、および分配金のお取扱い等について、販売会社によっては上記と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。



## ファンドの費用・税金

### ■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	購入価額に <u>3.24%(税抜3.0%)以内</u> で販売会社が独自に定める率を乗じて得た額 (詳しくは販売会社にお問い合わせ、もしくは購入時手数料を記載した書面をご覧ください。) 購入時手数料は、商品及び関連する投資環境の説明および情報提供等、ならびに購入に関する事務コストの対価として、購入時に頂戴するものです。
信託財産留保額	換金時に、基準価額に <u>0.3%</u> の率を乗じて得た額を1口あたりに換算して、換金する口数に応じてご負担いただきます。

#### 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)	<p>信託報酬の総額は、日々のファンドの純資産総額に信託報酬率を乗じて得た額とします。 ファンドの信託報酬は、毎計算期末または信託終了のときファンドから支払われます。 信託報酬率の配分は下記の通りとします。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">信託報酬率</th> <th>年1.134%(税抜年1.05%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">支払先の 配分 および 役務の内容</td> <td>           &lt;委託会社&gt;            ファンドの運用とそれに伴う調査、            受託会社への指図、            法定書面等の作成、            基準価額の算出等         </td> <td>年0.50%</td> </tr> <tr> <td>           &lt;販売会社&gt;            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            および事務手続き等         </td> <td>年0.50%</td> </tr> <tr> <td>           &lt;受託会社&gt;            ファンドの財産の保管・管理、            委託会社からの指図の実行等         </td> <td>年0.05%</td> </tr> </tbody> </table> <p>* ファンドが実質的な投資対象とするREITは市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示していません。</p>	信託報酬率		年1.134%(税抜年1.05%)	支払先の 配分 および 役務の内容	<委託会社> ファンドの運用とそれに伴う調査、 受託会社への指図、 法定書面等の作成、 基準価額の算出等	年0.50%	<販売会社> 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 および事務手続き等	年0.50%	<受託会社> ファンドの財産の保管・管理、 委託会社からの指図の実行等	年0.05%
信託報酬率		年1.134%(税抜年1.05%)									
支払先の 配分 および 役務の内容	<委託会社> ファンドの運用とそれに伴う調査、 受託会社への指図、 法定書面等の作成、 基準価額の算出等	年0.50%									
	<販売会社> 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 および事務手続き等	年0.50%									
	<受託会社> ファンドの財産の保管・管理、 委託会社からの指図の実行等	年0.05%									
その他の費用・ 手数料	<p>その他の費用・手数料として、以下の費用等がファンドから支払われます。これらの費用等は、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組入価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料</li> <li>・監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用</li> <li>・ファンドに関する租税 等</li> </ul>										

### ■税金

- 税金は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、課税方法等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、復興特別所得税 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、復興特別所得税 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%

- \* 上記は平成27年4月末現在のもので、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。
- \* 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、上場株式、公募株式投資信託等に係る非課税制度です。NISAをご利用の場合、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一定期間非課税となります。販売会社で非課税口座を開設するなど、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。
- \* 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、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

# MEMO

---

(当ページは目論見書の内容ではありません。)

# MEMO

---

(当ページは目論見書の内容ではありません。)

