



追加型投信／国内／不動産投信 中央三井Jリートファンド

※上記に掲載のビルは、イメージであり当ファンドを通じて購入する上場J-REITの投資対象物件とは全く関係ありません。

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
追加型投信	国内	不動産投信	その他資産 (注))	年12回 (毎月)	日本	ファミリー ファンド

(注) 投資信託証券 (不動産投信)

商品分類及び属性区分の定義については、社団法人投資信託協会のホームページ<http://www.toushin.or.jp/>でご覧いただけます。

- ファンドの販売会社、ファンドの基準価額等については、下記委託会社の照会先までお問い合わせください。
- **ファンドに関する投資信託説明書 (請求目論見書) は委託会社のインターネットホームページで閲覧、ダウンロードすることができます。**
- 投資信託説明書 (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、販売会社に投資信託説明書 (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。
- 本書にはファンドの約款の主な内容が含まれておりますが、約款の全文は投資信託説明書 (請求目論見書) に掲載しています。
- ファンドの内容に関して重大な変更を行う場合には、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。
- 投資信託の信託財産は、信託法に基づき受託会社において分別管理されています。

- 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う中央三井Jリートファンドの募集については、発行者である中央三井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22年11月16日に関東財務局長に提出しており、平成22年11月17日にその届出の効力が生じております。また、委託会社は、同法第7条の規定により、有価証券届出書の訂正届出書を平成22年12月15日、平成23年2月18日、平成23年3月25日、平成23年4月1日及び平成23年5月13日に関東財務局長に提出しております。

委託会社〔ファンドの運用の指図を行う者〕 中央三井アセットマネジメント株式会社

- ◆ 金融商品取引業者登録番号：関東財務局長 (金商) 第356号
- ◆ 設立年月日：昭和61年9月19日
- ◆ 資本金：3億円 (平成23年5月13日現在)
- ◆ 運用する投資信託財産の合計純資産総額：2兆3,411億円 (平成23年3月末現在)

照会先

- お問い合わせ窓口 電話番号：0120-668001 (フリーダイヤル) / 03-5440-0190
(受付時間：営業日の午前9時から午後5時まで)
- インターネットホームページ <http://www.cmam.co.jp/>

受託会社〔ファンドの財産の保管及び管理を行う者〕

中央三井アセット信託銀行株式会社 (再信託受託会社：日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

ファンドの目的・特色

〈ファンドの目的〉

- 毎決算時の安定した収益分配と信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。

〈ファンドの特色〉

- 日本の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託証券（Jリート）に投資を行い、東証REIT指数（配当込み）を上回る投資成果を目標とします。

Jリートとは

- ・Jリート※（J-REIT：Japanese Real Estate Investment Trust）とは、日本の不動産投資信託証券のことです。
※米国の不動産投資信託証券が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一般的にJリートと呼ばれています。
- ・Jリートは、投資家から資金を集め、賃料収入が得られる不動産等（主に日本国内のオフィス等）に投資し、そこから得られた賃料収入や不動産の売却益を投資家に配当する仕組みの商品です。
- ・Jリートは、利益の90%超を配当すること等で法人税が免除（配当金額が損金算入）されるため、通常、利益の大部分（90%超）を投資家に配当します。
- ・日本の金融商品取引所に上場しているJリートは、株式と同様、金融商品取引所を通じて売買が行われます。

東証REIT指数とは

東証REIT指数^(注)は、東京証券取引所に上場するREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数です。

● 銘柄選定の方針

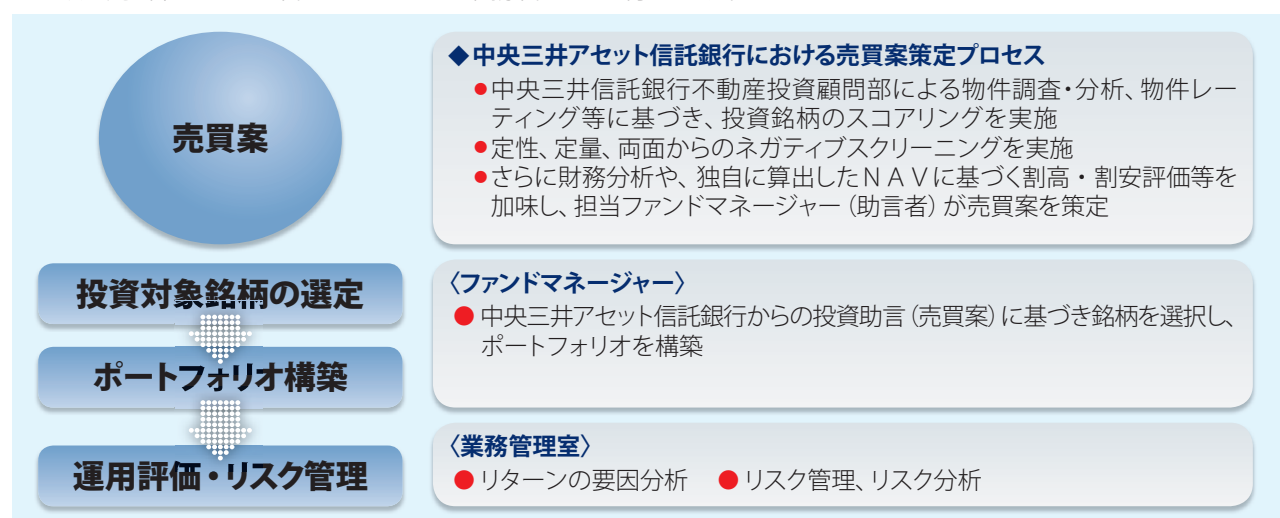
中央三井Jリートマザーファンドで投資を行うJリートの銘柄選定に当たっては、Jリートの配当源泉である組入れ物件のキャッシュフロー獲得能力に主眼を置き、あわせてJリート運用会社のファンド運営（物件取得・管理・資金調達等）能力に留意します。

マザーファンドのポートフォリオ構築プロセス

銘柄選択については、不動産物件調査等に基づく投資銘柄のスコアリング、定性、定量、両面からのネガティブスクリーニング、財務分析、割高・割安評価等も加味して決定します。

銘柄選択に当たっては、中央三井アセット信託銀行との投資顧問契約に基づき、中央三井アセット信託銀行の運用部門から投資情報の提供を受け活用します。

また、運用評価・リスク管理については業務管理室が行います。



● ファンドの仕組み

ファミリーファンド方式で運用します。ファミリーファンド方式とは、投資家から投資された資金をまとめてベビーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資して、その実質的な運用はマザーファンドで行う仕組みです。



● 主な投資制限

- 同一銘柄の投資信託証券への投資割合 …………… 同一銘柄の投資信託証券への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。
- 株式への投資割合 …………… 株式への投資は行いません。
- 外貨建資産への投資割合 …………… 外貨建資産への投資は行いません。

● 分配方針

毎月決算を行い、収益分配を目指します。

分配対象額は、経費控除後の利子・配当等収益及び売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。

分配金額については、委託会社が基準価額水準・市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります。



（注）東証REIT指数について

- ・東証REIT指数は、東京証券取引所の知的財産であり、これらの指数の算出、数値の公表、利用など同指数に関する全ての権利は東京証券取引所が有しています。
- ・東証REIT指数の算出において、電子計算機の障害又は天災地変その他やむを得ない事由が発生した場合は、その算出を延期又は中止することがあります。また、東京証券取引所は、東証REIT指数がいかなる場合においても真正であることを保証するものではなく、同指数の算出において、数値に誤謬が発生しても、東京証券取引所は一切その賠償の責めを負いません。

投資リスク

〈基準価額の変動要因〉

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、投資元本が保証されているものではなく、これを割り込むことがあります。

信託財産に生じた利益及び損失は、全て投資者の皆様に帰属します。

リート の 価格変動 リスク	一般に、不動産市況が悪化（改善）した場合には、リートの価格は下落（上昇）し、基準価額の下落（上昇）要因となる可能性があります。また、金利が上昇（低下）した場合にはリートに対する投資価値の相対的な低下（上昇）や借入金返済負担の増大（減少）等からリートの価格が下落（上昇）し、基準価額の下落（上昇）要因となる可能性があります。火災・自然災害、不動産老朽化や立地環境の変化、リートに関する法制度（税制、会計制度等）や不動産に対する各種規制の変更等もリートの価格に影響を与え、基準価額の変動要因となる可能性があります。
信用 リスク	一般に、有価証券の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、又はそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。
流動性 リスク	一般に、売却資産の市場における流動性が低いときには、期待する価格での取引ができないことや、取引に相応の時間を要することがあり、その結果、基準価額の下落要因となる可能性があります。

※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。

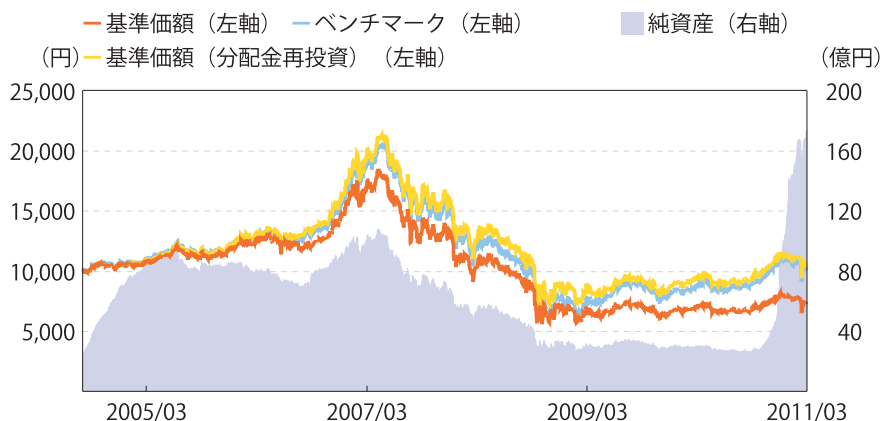
〈リスクの管理体制〉

- 法令諸規則、約款等に定められた運用制限の遵守状況のチェック、リスクのモニタリングは、運用部門から独立した管理部門である業務管理室が日々実施しております。問題が生じた場合は、運用担当者に連絡され速やかに是正を図るとともに、定例的に開催される運用リスク管理委員会に報告する体制となっております。
- パフォーマンス評価等は、業務管理室において行っております。問題が生じた場合は、運用担当者に連絡され速やかに是正を図るとともに、定例的に開催される運用委員会に報告する体制となっております。

運用実績

2011年3月31日 現在 (基準日)

〈基準価額・純資産の推移〉



- ・基準価額及び基準価額 (分配金再投資) は、信託報酬控除後の値です。
- ・基準価額 (分配金再投資) は、分配金 (税引前) を分配時に再投資したものとみなして算出した値です。
- ・ベンチマークは、設定日の基準価額に合わせて指数化しています。

〈分配の推移〉

2011年3月	65円
2011年2月	65円
2011年1月	65円
2010年12月	65円
2010年11月	65円
直近1年間累計	570円
設定来累計	3,960円

- ・分配金は1万口当たり 税引前の値です。
- ・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

〈主な資産の状況〉

資産別投資比率

資産	比率
投資証券	95.99%
その他資産	4.01%
合計	100.00%

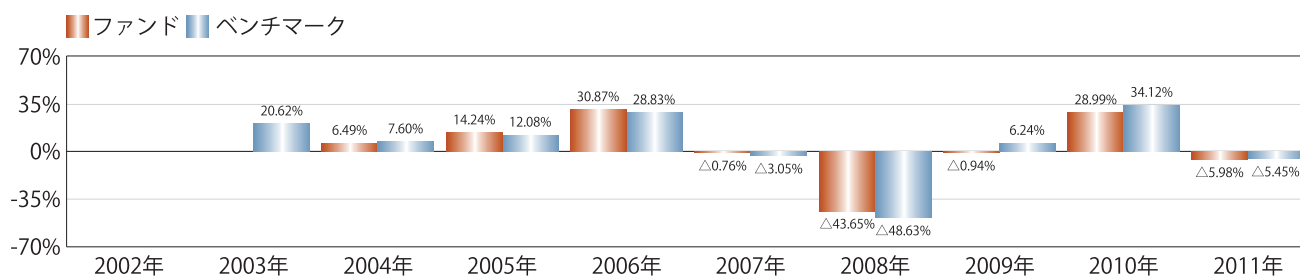
- ・比率とはファンドの純資産総額に対する当該資産の評価金額の比率をいいます。
- ・ファンドはマザーファンドを組入れますので、実質比率を記載しています。

組入上位銘柄 (中央三井リートマザーファンド)

銘柄名	比率
日本ビルファンド投資法人	14.25%
ジャパンリアルエステイト投資法人	11.90%
日本リテールファンド投資法人	5.90%
森トラスト総合リート投資法人	5.60%
アドバンス・レジデンス投資法人	5.07%
野村不動産オフィスファンド投資法人	4.86%
日本プライムリアルティ投資法人	4.69%
フロンティア不動産投資法人	4.52%
ユナイテッド・アーバン投資法人	4.45%
日本アコモデーションファンド投資法人	3.35%
合計	64.58%

- ・上記は、ファンドが主要投資対象としているマザーファンドの組入上位銘柄です。
- ・比率とはマザーファンドの純資産総額に対する当該銘柄の評価金額の比率をいいます。

〈年間収益率の推移〉



- ・年間収益率は [期間中の基準価額増減 + 分配金 (税引前)] / 前年末の基準価額で算出しています。
- ・2004年はファンドの設定日から年末までの分配金 (税引前) を含む基準価額の騰落率を表示しています。ベンチマークの騰落率も同様です。
- ・2011年 (直近年) は年初から基準日までの分配金 (税引前) を含む基準価額の騰落率を表示しています。ベンチマークの騰落率も同様です。
- ・ベンチマーク (東証REIT指数) は2003年3月31日が基準日となっているため、2003年は基準日から年末までの騰落率を表示しています。
- ・ベンチマークの情報はあくまで参考情報として記載しているものであり、ファンドの運用実績ではありません。

- ・運用実績は、ファンドの過去の実績を示したものであり、将来の運用成果を示唆、保証するものではありません。
- ・最新の運用実績は、表紙に記載の委託会社ホームページでご確認いただけます。

〈お申込みメモ〉

購 入 単 位	販売会社が定める単位とします。 (収益分配金を再投資する場合は1口単位) 詳細につきましては、販売会社にお問い合わせください。
購 入 価 額	購入申込受付日の基準価額とします。 基準価額は便宜上1万口あたりに換算した価額で表示することがあります。 (収益分配金を再投資する場合は、各計算期間終了日の基準価額)
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。
換 金 単 位	1口単位とします。
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営業日目から支払われます。
申 込 締 切 時 間	営業日の午後3時までとします。
購 入 の 申 込 期 間	平成22年11月17日から平成23年11月15日までの間、毎営業日お申込みいただけます。 (なお、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り更新されます。)
換 金 制 限	ありません。
購入・換金申込受付 の中止及び取消し	金融商品取引所における取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、委託会社は 購入・換金のお申込みの受け付けを中止すること、及びすでに受け付けた購入のお申込みの 取消しを行うことがあります。
信 託 期 間	無期限(平成16年8月31日設定)
繰 上 償 還	委託会社は、次のいずれかの事由に該当する場合、受託会社と合意のうえ、信託契約を 解約し、信託を終了させることができます。 ・信託契約の一部を解約することにより受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合 ・信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
決 算 日	毎月15日(休業日の場合は翌営業日)です。
収 益 分 配	年12回、毎決算時に原則として収益分配を行う方針です。 収益分配金の受取方法により、「分配金受取りコース」と「分配金再投資コース」の2つの 申込方法があります。詳細につきましては、販売会社にお問い合わせください。
信 託 金 の 限 度 額	上限 1,000億円
公 告	委託会社が受益者に対してする公告は、日本経済新聞に掲載します。
運 用 報 告 書	毎年2月及び8月の決算時に、期中の運用経過のほか、信託財産の内容、有価証券売買状 況等を記載した運用報告書を作成のうえ、販売会社を通じて、知れている受益者に対して 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。 原則として、分配時の普通分配金並びに換金時及び償還時の差益は課税の対象となり ます。

〈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		購入申込受付日の基準価額に、2.625%（税抜2.5%）の率を上限として、販売会社が別に定める手数料率を乗じて得た額とします。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。															
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 ）		計算期間を通じて毎日、信託財産の純資産総額に年率0.7875%（税抜0.75%）の率を乗じて得た額とします。その配分については、下記をご覧ください。 運用管理費用（信託報酬）は、毎計算期末及び信託終了のときに信託財産中から支弁します。															
		【運用管理費用（信託報酬）の総額及び配分】															
		<table><tr><td colspan="2">総 額</td><td>年率 0.7875%</td><td>（税抜 0.75%）</td></tr><tr><td rowspan="3">（ 配 分 ）</td><td>委 託 会 社</td><td>年率 0.399%</td><td>（税抜 0.38%）</td></tr><tr><td>販 売 会 社</td><td>年率 0.336%</td><td>（税抜 0.32%）</td></tr><tr><td>受 託 会 社</td><td>年率 0.0525%</td><td>（税抜 0.05%）</td></tr></table>		総 額		年率 0.7875%	（税抜 0.75%）	（ 配 分 ）	委 託 会 社	年率 0.399%	（税抜 0.38%）	販 売 会 社	年率 0.336%	（税抜 0.32%）	受 託 会 社	年率 0.0525%	（税抜 0.05%）
		総 額		年率 0.7875%	（税抜 0.75%）												
		（ 配 分 ）	委 託 会 社	年率 0.399%	（税抜 0.38%）												
販 売 会 社	年率 0.336%		（税抜 0.32%）														
受 託 会 社	年率 0.0525%		（税抜 0.05%）														
その他の費用・手数料		○以下の費用（消費税等相当額を含みます。）が、ご投資家の皆様がファンドを保有される期間中、その都度かかります。 信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料等															
		○信託財産の財務諸表の監査に要する費用（消費税等相当額を含みます。）は、毎計算期末又は信託終了のときに信託財産中から支弁します。															
		○借入金の利息は、原則として借入金返済時に信託財産中から支弁します。															
		上記の費用については、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。 なお、上場投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示しておりません。															

〈ファンドの税金〉

投資者が負担する税金

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	所得税及び地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して10%
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10%

- ・ 上記は、平成23年5月13日現在のものですので、税法が改正された場合等には、税率等が変更されることがあります。
- ・ 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、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。