販売用資料
2025.6

損保ジャパン・グローバルREITファンド(毎月分配型)

追加型投信／内外／不動産投信

お申込みの際は必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をよくお読みください。

投資信託説明書(交付目論見書)のご提供・お申込みは

設定・運用は

SOMPOアセットマネジメント

SOMPO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351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

当ファンドは、主に日本を含む世界各国のREITに投資します。
個々の物件の評価を含む綿密な銘柄分析を行うことで、
相対的に高い配当利回りを獲得しつつ、値上がり益の獲得も目指します。
日本を除く世界各国のREITに90%程度、
日本のREITに10%程度資産を配分します。
不動産関連投資を専門とする米国のハイトマン社が世界各国のREIT、
当社が日本のREITの運用を行います。

ファンドの特色

1 主に日本を含む世界のREITに投資します。

主として日本を含む世界各国の取引所に上場または店頭登録されている不動産投資信託証券(REIT、リート)に投資します。

【ご参考】REIT(リート)とは

REITとはReal Estate Investment Trustの略です。REITは投資家から集めた資金でオフィスビル、商業施設等の複数の不動産に分散投資し、それらの不動産から生じる賃料収入や売却益等を収益源として、投資家に収益を分配します。豪州に上場しているREITは一般的にLPT(Listed Property Trust)と呼ばれることがあります。

2 各マザーファンドの組入比率は、以下の基準資産配分比率を目処とします。

基準資産配分比率(2025年3月13日現在)

投資対象	投資対象とするマザーファンド	比率
日本を除く世界各国のREIT	損保ジャパン−ハイトマン・グローバルREITマザーファンド*	90%
日本のREIT	損保ジャパンJ-REITマザーファンド	10%

基準資産配分比率は、市場環境等を総合的に勘案し、今後変更する場合があります。

*REITの運用指図に関する権限をハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーに委託します。

3 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。

4 収益分配方針に基づいて、原則として毎月分配を目指します。

※決算は原則毎月13日。休業日の場合は翌営業日とします。
※分配対象収益が少額の場合には分配を行わないことがあります。

≪分配の基本方針≫

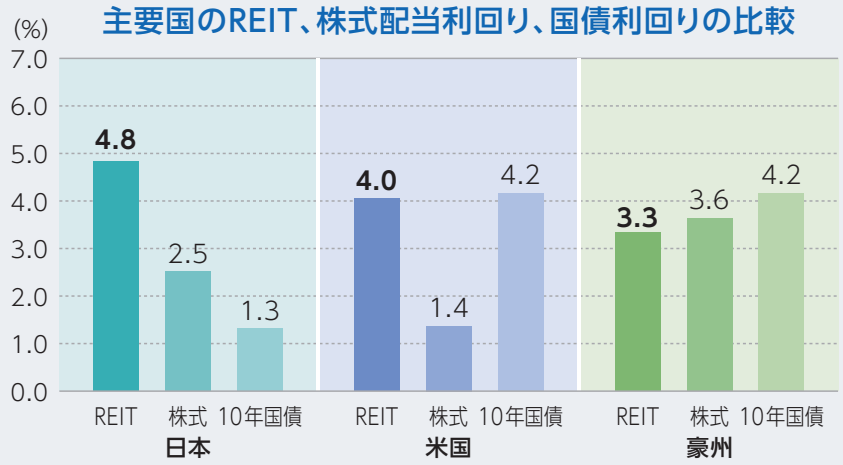
決算期毎にインカム収入※を中心に分配を行うことを目指すファンドです。

※インカム収入とは、REITの配当収入等をいいます。
・ファンドに蓄積された過去の運用成果(分配原資)を加味する場合があります。
・投資対象資産や為替の値動き等により基準価額が下落した場合でも、原則として、インカム収入相当については、分配を行います。

1 相対的に高い配当利回り

REITは、不動産(オフィスビルやマンションなど)に投資したことで得られる賃貸料や売却益を配当原資としており、相対的に高い配当利回りが期待されます。

主要国のREIT、株式配当利回り、国債利回りの比較



出所:Bloombergより作成(2025年4月末現在)
・日本のREIT:東証REIT指数、日本の株式:TOPIX
・米国のREIT:MSCI米国REITインデックス、米国の株式:S&P500指数
・豪州のREIT:S&P ASX200 A-REITインデックス、豪州の株式:S&P/ASX200指数

2 インフレリスクへのヘッジ効果

一般に物価が上昇すると賃料や不動産価格の上昇も期待されることから、REITの価格上昇も期待されます。

3 少ない資金で不動産投資が可能

REITに投資することによって、不動産へ直接投資する際のデメリットを軽減することが期待されます。また、不動産運用のプロに管理してもらい、そのリターンを配当やREIT価格の上昇という形で享受できるため、個人投資家も手軽に不動産投資を行えます。

個人による不動産への直接投資とREITを活用した不動産投資の比較

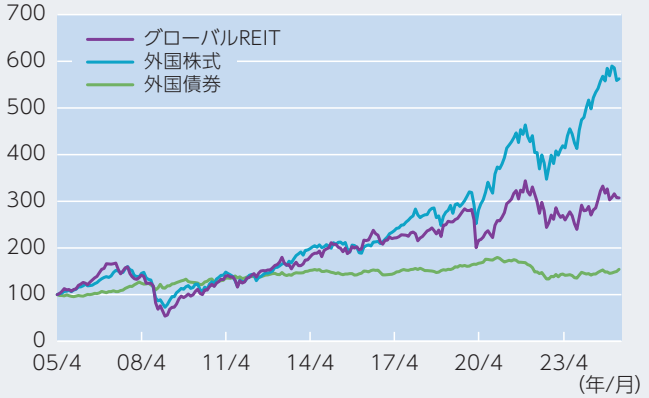
	不動産への直接投資	REITを活用した不動産投資
取得に必要な資金	一般に多額の資金が必要	少ない資金で投資可能
複数の不動産への投資	多額の資金が必要であり困難	通常REIT自体が複数の不動産に投資しており、リスクを分散・軽減できる
不動産の取得・運営管理	投資家自ら行うか、手数料を払って外部委託	不動産運用のプロが不動産の取得、運営管理等を行う
換金性・市場性	低い(購入・売却に時間がかかる)	高い(証券市場等で株式等と同じように取引)

REIT価格の一般的な変動要因について

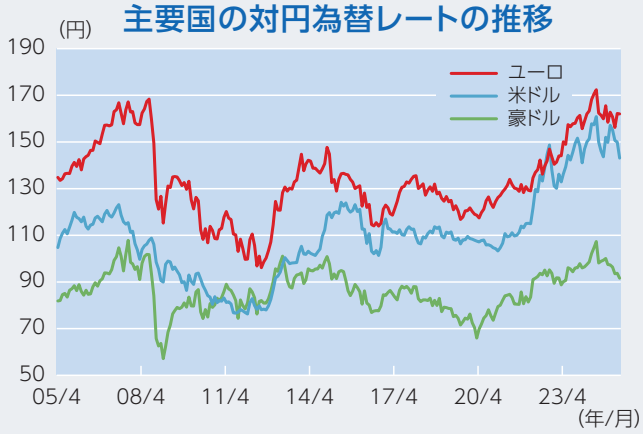
REIT価格の主な変動要因		ケース	REIT価格
不動産市況	保有する不動産の賃料、テナントの入居率等の変化によって、不動産の価値は変動します。一般的に景気が良い状況(悪い状況)では、不動産市況も好転(後退)する傾向があります。	悪化	下落
		改善	上昇
金利	金利が急激に上昇する局面などでは、一般的に借入れを行うREITにおいては、金利負担の増大懸念から価格が下落する場合があります。また、REITは配当水準から利回り商品として注目されているため、金利が上昇した場合には他商品との比較からREITが売られる場合があります。	上昇	下落
		低下	上昇
為替	海外のREITに投資する場合は、円換算したREIT価格は為替変動の影響を受けます。	円高	下落
		円安	上昇

※上記は一般的な傾向を述べたものであり、常にこのような状況になることを保証するものではありません。

グローバルREITと外国株式・外国債券の推移

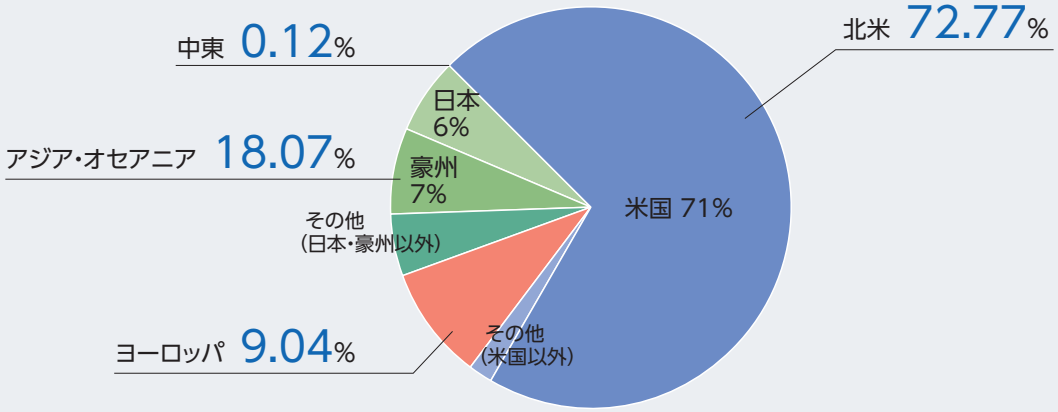


主要国の対円為替レートの推移



期間:2005年4月末～2025年4月末　出所:Bloombergより作成。
※左図グローバルREITはS&P先進国REITインデックス(配当込み)、外国株式はMSCI　コクサイ　インデックス(配当込み)、外国債券はFTSE WGBI All Maturities USDを使用。2005年4月末を100として指数化。(米ドルベース、為替ヘッジなし)

グローバルREIT市場の規模と地域割合



市場時価総額　約1兆6,566億米ドル

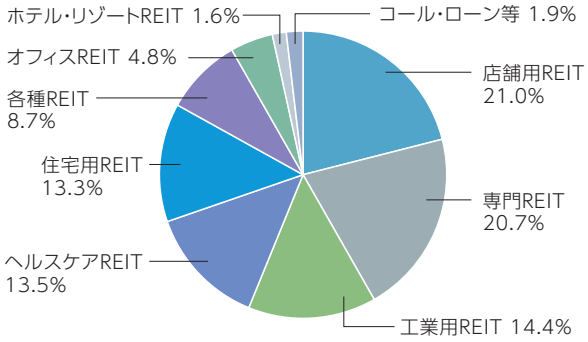
出所:ハイトマン・インターナショナル・エルエルシー提供資料より作成
※2025年4月末現在
※端数処理の関係上、合計が100%とならない場合があります。

実質投資先ファンドの運用について

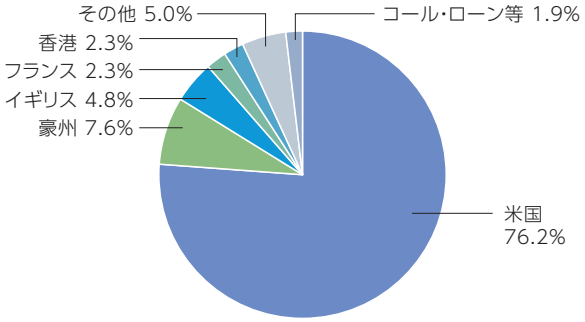
損保ジャパン−ハイトマン・グローバルREITマザーファンドについて

損保ジャパン−ハイトマン・グローバルREITマザーファンドにおける不動産投資信託証券の運用指図に関する権限をハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーに委託します。

業種別構成比



国別構成比



※対純資産比。上記のデータは2025年4月末現在のものです。
※端数処理の関係上、合計が100%とならない場合があります。

ハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーについて

HEITMAN
A REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FIRM

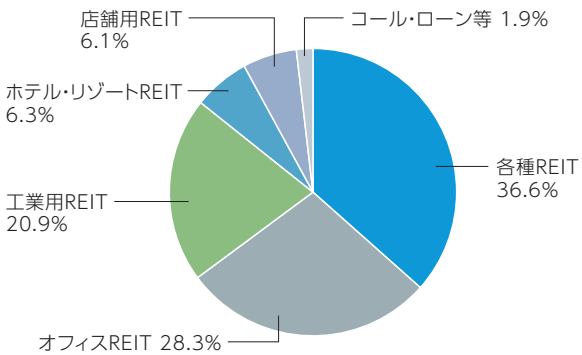
○ハイトマン・グループは、米国、欧州、アジアにおける不動産関連資産の運用に特化した投資顧問会社です。1966年の設立以来、世界の洗練された投資家のニーズに対応し、実物不動産や不動産証券（REIT、リート）、不動産デットへの投資サービスを提供しています。

○ハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーは、ハイトマン・グループにおいて不動産証券運用に特化した会社で、1989年の米国リート運用開始以来、不動産関連の長い経験を持つ運用メンバーが、各銘柄のファンダメンタル分析を重視し、銘柄評価、銘柄選定、ポートフォリオマネジメントを行っています。

損保ジャパンJ−REITマザーファンドの運用について

SOMPOアセットマネジメントが、投資価値分析に基づき相対的に割安度の高い銘柄を中心にポートフォリオを構築します。なお、割安度の分析については、当社がみずほ信託銀行の助言を受けて構築した独自の投資評価手法を活用します。

業種別構成比



※対純資産比。上記のデータは2025年4月末現在のものです。
※端数処理の関係上、合計が100%とならない場合があります。

SOMPOアセットマネジメントについて

○1986年2月設立。SOMPOホールディングスの100%子会社であり、グループの資産運用の中核会社として、運用力とサービス力の向上に取り組んでいます。

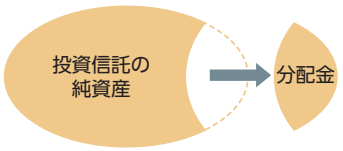
○投資顧問（助言含む）残高は約2兆4,038億円、投資信託純資産残高は約2兆3,273億円です。
※2025年3月末

当資料のグラフ・図表・数値等は、全て弊社が信頼できると判断した各種情報に基づいて、作成時点における過去の実績等を示したものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

収益分配金に関する留意事項

◆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。

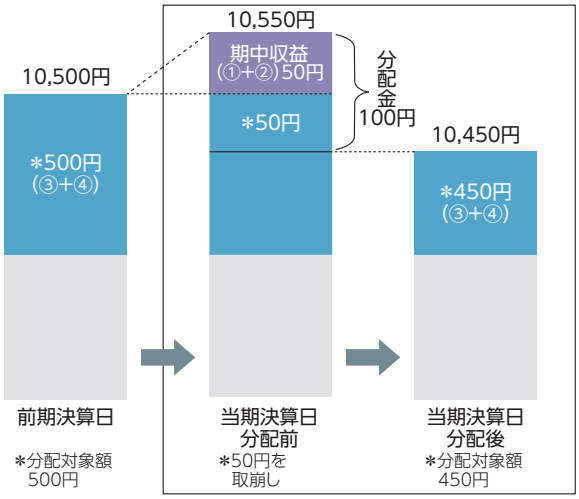
投資信託で分配金が支払われるイメージ



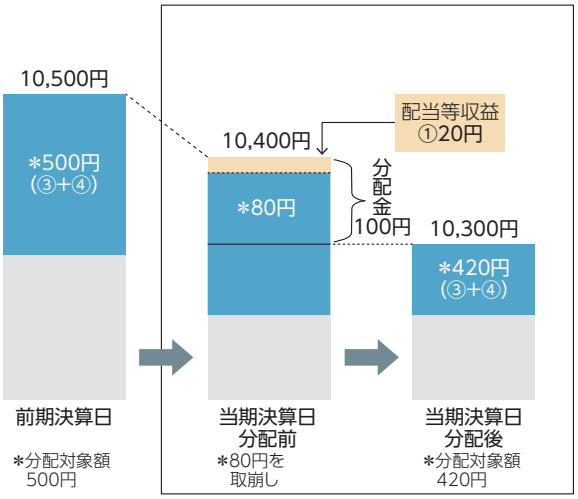
◆分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。
また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合



前期決算日から基準価額が下落した場合

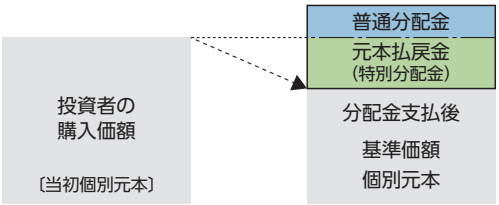


（注）分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
分配対象額は、以下①～④です。
①経費控除後の配当等収益、②経費控除後の評価益を含む売買益、③分配準備積立金、④収益調整金

※上記はイメージです。実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご留意ください。

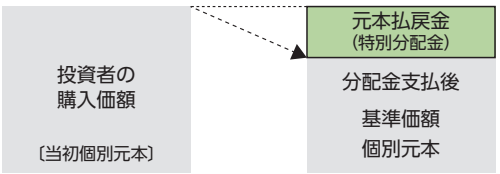
◆投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部又は全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金（特別分配金）は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金（特別分配金）部分は非課税扱いとなります。

分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金	個別元本（投資者のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。
元本払戻金（特別分配金）	個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

※普通分配金に対する課税は、投資信託説明書（交付目論見書）の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

※東証REIT指数とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託証券全銘柄を対象として算出した指数です。東証株価指数（TOPIX）とは、日本の株式市場を広範に網羅する時価総額加重方式の株価指数で、株式会社JPX総研が算出しています。同指数に関する知的財産権その他一切の権利は株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社に帰属します。

※MSCI米国REITインデックスとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、米国の不動産投資信託および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。MSCI コクサイ インデックスとは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、日本を除く世界の先進国で構成されています。同指数に対する著作権およびその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

※S&P500指数とは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している株価指数で、米国の代表的な株価指数の1つです。市場規模、流動性、業種等を勘案して選ばれたニューヨーク証券取引所等に上場および登録されている500銘柄を時価総額で加重平均し指数化したものです。S&P先進国REITインデックスとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、先進国の不動産投資信託（REIT）および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。S&P/ASX200 A-REITインデックスとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、オーストラリア証券取引所の上場不動産投資信託の値動きを表す指数です。S&P/ASX200指数とは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、オーストラリア証券取引所上場の浮動株調整時価総額上位200銘柄で構成される時価総額加重平均指数です。同指数はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックス（S&P DJI）の商品であり、S&P DJIは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。

※「S&P」は、S&P Globalの一部門であるスタンダード&プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズLLC（以下「S&P」）の登録商標です。これらはS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスに対して使用許諾が与えられています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス、ダウ・ジョーンズ、S&P、その関連会社は、本商品を支持、推奨、販売、販売促進するものではなく、また本商品への投資適合性についていかなる表明をするものではありません。

※FTSE WGBI All Maturities USDは、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、世界主要国の国債の総合収益率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す。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。

当ファンドの主なリスクと留意点

≪基準価額の変動要因≫　くわしくは、投資信託説明書（交付目論見書）にて必ずご確認ください。

当ファンドの基準価額は、組入れられる有価証券等の値動き等による影響を受けますが、これらの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属いたします。したがって、投資者の皆様の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、投資元本を割り込むことがあります。また、投資信託は預貯金とは異なります。
当ファンドの主なリスクは以下のとおりです。
※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。

◆価格変動リスク

リートの価格は、国内外の政治・経済情勢、金融政策、不動産市況や保有する不動産の状況等の影響を受けて変動します。組入れているリートの価格の下落は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

◆流動性リスク

国内外の政治・経済情勢の急変、天災地変、発行体の財務状態の悪化等により、有価証券等の取引量が減少することがあります。この場合、ファンドにとって最適な時期や価格で、有価証券等を売買できないことがあり、ファンドの基準価額が下落する要因となります。
また、取引量の著しい減少や取引停止の場合には、有価証券等の売買ができなかったり、想定外に不利な価格での売買となり、ファンドの基準価額が大きく下落する場合があります。

◆信用リスク

リートの価格は、発行体の財務状態、経営、業績、保有する不動産の状況等の悪化及びそれらに関する外部評価が悪化した場合には下落することがあります。組入れているリートの価格の下落は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。また、発行体の倒産や債務不履行等の場合は、リートの価値がなくなることもあり、ファンドの基準価額が大きく下落する場合があります。

◆為替変動リスク

外貨建資産の価格は、当該外貨と日本円との間の為替レートの変動の影響を受けて変動します。為替レートは、各国の政治・経済情勢、外国為替市場の需給、金利変動その他の要因により、短期間に大幅に変動することがあります。当該外貨の為替レートが、円高になった場合は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

≪その他の留意点≫

◆クーリングオフ制度（金融商品取引法第37条の6）の適用はありません。

◆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生じた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、市場実勢から期待でき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、ファンドの基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込の受付が中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

◆マザーファンドに投資する別のベビーファンドの追加設定・解約等により、当該マザーファンドにおいて売買等が生じた場合等には、当ファンドの基準価額が影響を受ける場合があります。

一般社団法人投資信託協会規則に定める一の者に対する株式等エクスポージャー、債券等エクスポージャーおよびデリバティブ等エクスポージャーの信託財産の純資産総額に対する比率は、原則として、それぞれ10%、合計で20%以内とすることとし、当該比率を超えることとなった場合には、一般社団法人投資信託協会規則に従い当該比率以内となるよう調整を行うこととします。

当資料はSOMPOアセットマネジメント株式会社（以下、弊社）により作成された販売用資料であり、法令に基づく開示書類ではありません。投資信託は金融機関の預金と異なりリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動します。したがって、元本、分配金の保証はありません。信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。投資信託は、預金や保険契約と異なり、預金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。証券会社以外の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。当資料は弊社が信頼できると判断した各種情報に基づいて作成されておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。当資料に記載された意見等は予告なしに変更する場合があります。また、将来の市場環境の変動等により、当該運用方針が変更される場合があります。投資信託の設定・運用は委託会社が行います。お申込みの際には、投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめまたは同時にお渡ししますので、詳細をご確認の上、お客さま自身でご判断ください。なお、お客さまへの投資信託説明書（交付目論見書）の提供は、販売会社において行います。

お申込メモ

購入単位	販売会社が定める単位 ※詳細につきましては、販売会社までお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
換金単位	販売会社が定める単位 ※詳細につきましては、販売会社までお問い合わせください。
換金価額	換金請求受付日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を控除した額
換金代金	換金請求受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込不可日	ニューヨーク証券取引所、英国証券取引所、オーストラリア証券取引所のいずれかの取引所の休業日あるいはニューヨークの銀行の休業日においては、お申込みの受付ができません。
信託期間	2029年9月13日まで(設定日　2009年3月27日) ※委託会社は、信託約款の規定に基づき、信託期間を延長することができます。
決算日	原則毎月13日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時(年12回)、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 ※分配金を受取る一般コースと、分配金を再投資する自動けいぞく投資コースがあります。販売会社によっては、どちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。各コースのお取扱いにつきましては、販売会社までお問い合わせください。 ※分配対象収益が少額の場合は分配を行わないことがあります。また、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
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少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」の適用対象となりますが、当ファンドはNISAの対象ではありません。 ●配当控除、益金不算入制度の適用はありません。

その他の項目につきましては、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

お客さまにご負担いただく手数料等について

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3.3%(税抜3.0%)を上限として販売会社が定めた手数料率を乗じた額です。 ※詳細につきましては、販売会社までお問い合わせください。
信託財産留保額	換金請求受付日の翌営業日の基準価額に0.3%を乗じた額です。

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)	ファンドの日々の純資産総額に対して年率1.5895%(税抜1.445%)を乗じた額です。 運用管理費用(信託報酬)は、毎日計上され、ファンドの基準価額に反映されます。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。
その他の費用・手数料	以下の費用・手数料等が、ファンドから支払われます。 ・監査費用 ・売買委託手数料 ・外国における資産の保管等に要する費用 ・信託財産に関する租税　等 ※上記の費用・手数料については、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。

■当該手数料等の合計額については、投資者の皆様がファンドを保有される期間、売買金額等に応じて異なりますので、表示することができません。

ファンドの委託会社およびその他の関係法人の概況

委託会社	SOMPO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351号)であり、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に加入しています。信託財産の運用指図等を行います。 電話:0120-69-5432(受付時間:営業日の午前9時から午後5時) ホームページ・アドレス:https://www.sompo-am.co.jp/
受託会社	みずほ信託銀行株式会社 信託財産の保管等を行います。
販売会社	受益権の募集の取扱、販売、一部解約の実行の請求の受付、収益分配金の再投資ならびに収益分配金、償還金および一部解約金の支払等を行います。投資信託説明書(交付目論見書)の提供は、販売会社において行います。

UD FONT 見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。