使用開始日 2026.10.17

投資信託説明書（交付目論見書）

本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。

しんきんJリートオープン（1年決算型）

追加型投信／国内／不動産投信

当ファンドは、特化型運用を行います。

Shinkin Asset Management Co.,Ltd.

投資信託説明書（請求目論見書）は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできます。

また、本書には約款の主な内容が含まれていますが、約款の全文は投資信託説明書（請求目論見書）に掲載されています。

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

委託会社：ファンドの運用の指図を行います。

しんきんアセットマネジメント投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第338号

受託会社：ファンドの財産の保管および管理を行います。

三菱UFJ信託銀行株式会社

■ 当ファンドに関してのお問い合わせ

しんきんアセットマネジメント投信株式会社

コールセンター（受付時間）営業日の9:00～17:00

0120-781812

携帯電話からは03-5524-8181

ホームページ

https://www.skam.co.jp

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（投資信託証券（不動産投信））	年１回	日本	ファンド・オブ・ファンズ

上記の表は、当ファンドに該当する部分のみを記載しています。商品分類や属性区分の内容については、一般社団法人資産運用業協会のホームページ（https://www.imaj.or.jp）でご覧いただけます。

この目論見書により行う「しんきんＪリートオープン（１年決算型）」の募集については、委託会社は、金融商品取引法（昭和２３年法律第２５号）第５条の規定により有価証券届出書を２０２６年１０月１６日に関東財務局長に提出しており、その届出の効力は２０２６年１０月１７日に生じています。

当ファンドの投資信託約款の内容の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）に基づき事前に投資者の意向を確認する手続きを行います。

当ファンドの信託財産は、受託会社により保管されますが、信託法によって受託会社の固有財産等との分別管理等が義務付けられています。

請求目論見書（金融商品取引法第１５条第３項に規定する目論見書）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、その旨をご記録くださるようお願いいたします。

委託会社の情報	
委託会社名	しんきんアセットマネジメント投信株式会社
設立年月日	1990年12月14日
資本金	2億円
運用する投資信託財産の合計純資産総額	12,450億円（2026年7月末現在）

UD FONT 見やすく読みまちがえにくいユニバーサルデザインフォントを採用しています。

1 | ファンドの目的・特色

ファンドの目的

わが国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）に投資することにより、投資信託財産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

ファンドの特色

Jリートに投資するファンドです。

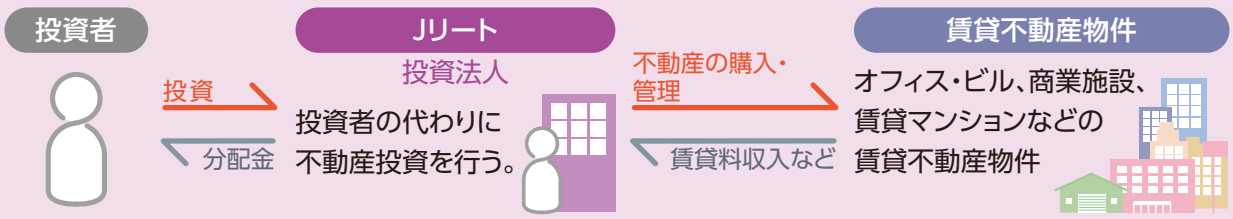
- 当ファンドへの投資を通じて、間接的に不動産に投資した効果が得られます。
- 当ファンドが主な投資対象とするJリートは、不動産からの収益を分配金として受け取ることが可能です。
- 当ファンドが主な投資対象とするJリートは、債券や株式と異なった値動きをする傾向があり、分散投資の対象として有効な資産と言えます。

Jリートとは…

- 「不動産を証券化した金融商品」で、「Real Estate Investment Trust」の頭文字を取ってREIT（リート）と呼ばれます。特に、日本で上場されているリートをJリートといいます。
- リートは、「投資者から集めた資金によって、不動産の購入・管理運営」を行い、「それによって得た賃貸料収入などから投資者へ分配金を支払う」という商品で、少額の資金で不動産に分散投資した効果を得ることができます。
- Jリートは、東京証券取引所などに上場され、株式と同じように公開の市場で売買されています。
- Jリートの分配金は、相対的に高い水準※にあります。

※一般的な傾向であり、銘柄や市場環境によって異なる場合があります。

〈Jリートの仕組み〉



当ファンドは特化型の運用を行います。一般社団法人資産運用業協会は、信用リスク集中回避を目的とした投資制限（分散投資規制）を規則に定めており、特化型ファンドとは、投資対象に支配的な銘柄が存在し、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。
当ファンドは、国内の不動産投資信託証券（Jリート）に実質的に投資します。Jリートには、寄与度（投資対象候補銘柄の時価総額の合計額における一発行体当たりの時価総額が占める割合）が10％を超える、または超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化等が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

■ 銘柄選定プロセス

わが国の金融商品取引所に上場されているJリート全銘柄

①財務分析

財務内容を分析し、信用リスクが高いと判断される銘柄を除外します。

②収益性分析

収益性および予想分配金利回りの水準を分析します。

③流動性・価格分析

流動性（時価総額・売買代金など）や価格水準の側面から分析します。

①～③の分析を踏まえ、実際に組み入れる銘柄を決定します。
一旦投資した後も、常に市場の動向を注視して、必要に応じて銘柄の組替えなどを行います。

Jリートは投資している不動産の種類によって特色があり、以下のような分類があります。

- **●オフィスビル特化型**
  オフィスビルに投資
- **●住宅特化型**
  賃貸マンションなどの住居に投資
- **●商業施設特化型**
  ショッピングセンターなどの商業施設に投資
- **●物流施設特化型**
  倉庫などの物流施設に投資
- **●ホテル特化型**
  ホテルに投資
- **●ヘルスケア施設特化型**
  高齢者施設・住宅、医療施設などに投資
- **●複合型**
  2つの用途の不動産に投資するリート
- **●総合型**
  3つ以上の用途の不動産に投資するリート

※一般社団法人不動産証券化協会の公表している分類に準じています。

※市況動向あるいは資金動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

■ ベンチマークについて

しんきんJリートオープン（1年決算型）は、東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとし、これを中長期的に上回る運用成果を目指して運用を行います。
（ベンチマークとは、投資銘柄の決定などにあたって目安となる指標のことです。）

東証REIT指数とは…

- 東京証券取引所に上場されている不動産投資信託（Jリート）全銘柄を対象とした時価総額加重平均型の指数で、2003年3月31日の時価総額を基準として（株）JPX総研またはその関連会社が算出・公表しています。
- 銘柄数の増減など市況動向によらない時価総額の増減や増資などが発生する場合は、連続性を維持するため、基準時の時価総額が修正されます。
- 東証REIT指数（配当込み）の算出は、配当金落ち、有償減資の場合も基準時価総額の修正が行われます。

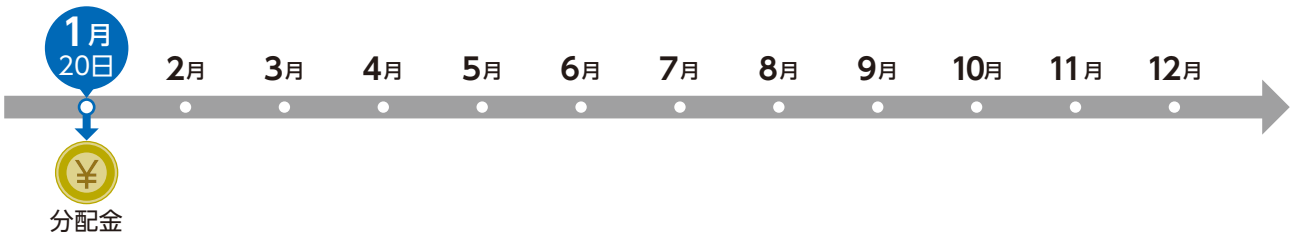
■ 収益分配について

年１回の決算時（１月２０日（休業日の場合は翌営業日））に収益分配方針に従って分配を行います。

下記の図はイメージであり、将来の分配金をお約束するものではありません。

分配金が支払われない場合もあります。

収益分配金のお支払いのイメージ



※当ファンドは自動けいぞく投資専用ファンドですので、分配金は自動的に再投資されます。（再投資の際に、購入時手数料は掛かりません。）

※分配金をお受け取りになる場合には、事前に販売会社所定の手続きを行っていただく必要があります。

※分配金のお受け取りについては販売会社にお問い合わせください。

収益分配方針

- 分配対象額は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等とします。
- 分配金額は、委託者が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配対象収益が少額の場合は、分配を行わないこともあります。

東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、東証REIT指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。本商品は、JPXにより提供、保証又は販売されるものではなく、本商品の設定、販売及び販売促進活動に起因するいかなる損害に対してもJPXは責任を負いません。

■ 収益分配金に関する留意事項

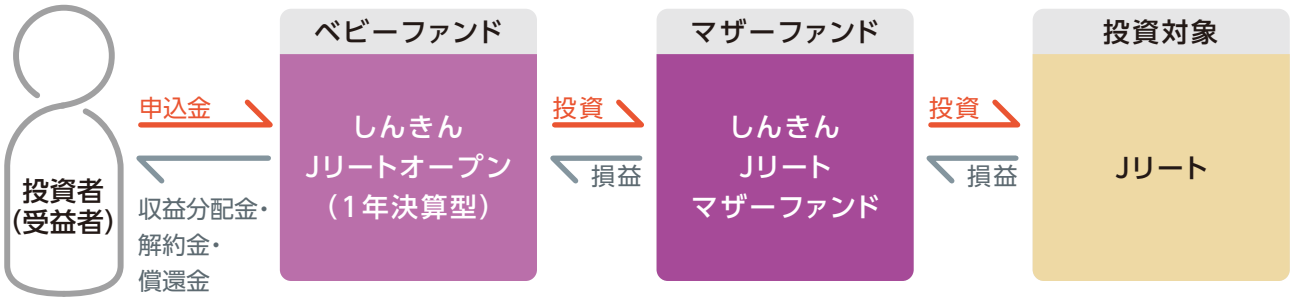
● 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

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。

● 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないしすべてが、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。

■ ファンドの仕組み



投資者の資金は、しんきんJリートオープン（1年決算型）（ベビーファンド）にまとめられ、しんきんJリートマザーファンド（マザーファンド）に投資されます。このように、実質的な運用をマザーファンドで行う方式を「ファミリーファンド方式」といいます。

※当ファンドの実質的投資対象であるリートは、不動産投資信託であり、当ファンドは投資信託に投資する投資信託（ファンド・オブ・ファンズ）に該当します。

※市況動向あるいは資金動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

■ 主な投資制限

- 投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。
- 同一銘柄の投資信託証券（マザーファンドを除く）への実質投資割合は、投資信託財産の純資産総額の30%を超えないものとします。
- 株式への投資は行いません。
- 外貨建資産への投資は行いません。

2 | 投資リスク

「しんきんＪリートオープン（１年決算型）」は、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、**預貯金とは異なり、投資元本は保証されているものではありません。ファンドの運用による利益および損失は、すべて投資者に帰属します。**

基準価額の変動要因

価格変動リスク	有価証券の価格は、国内および国外の政治・経済情勢、発行体の業績、市場の需給等を反映して変動します。組入有価証券の価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。
不動産投資信託のリスク	不動産投資信託は、不動産を実質的な投資対象としているために、他の金融商品と異なり、火災・自然災害や不動産に係る法制度の変更などの影響を受けて投資先の不動産の価値が変動する場合があります。当ファンドが投資する不動産投資信託の価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。
信用リスク	有価証券等の発行体が経営不安、倒産等に陥った場合、またその可能性が高まった場合には当該発行体が発行する有価証券および短期金融商品の価格は下落し、場合によっては投資資金が回収できなくなることもあります。組入有価証券等の価格が下落した場合等には、基準価額が下落する要因となります。
流動性リスク	流動性リスクとは、有価証券を売買する際に、需給動向により希望する時期・価格で売買することができなくなるリスクをいいます。当ファンドが投資する有価証券の流動性が損なわれた場合には、基準価額が下落する要因となります。

※上記の変動要因は主なもののみであり、上記に限定されるものではありません。

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（クーリング・オフ）の適用はありません。

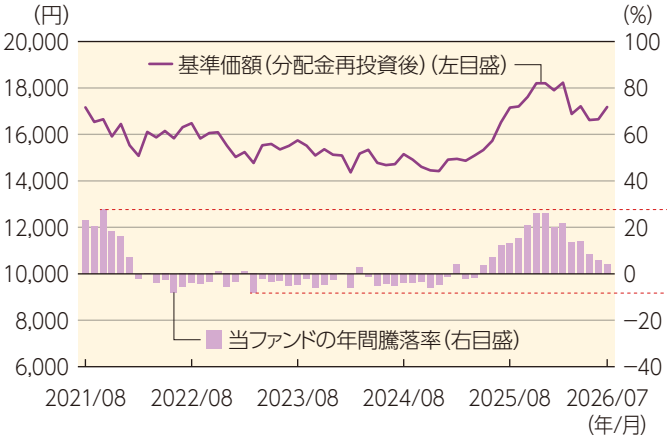
■当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付けが中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

リスクの管理体制

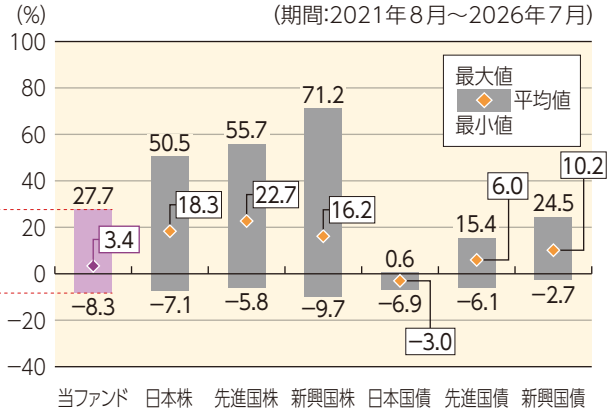
運用部門から独立した管理部門が、ファンドのリスクとリターンの計測・分析および法令遵守の観点から運用状況を監視します。モニタリングを日々行い、異常が検知された場合には、直ちに関連部門に報告し、是正を求める態勢としています。運用リスク管理状況は、原則月１回開催するコンプライアンス・運用管理委員会への報告を通じて、運用部門にフィードバックされ、適切なリスクの管理体制を構築しています。
また、委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行います。コンプライアンス・運用管理委員会は、流動性リスク管理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。
※リスクの管理体制等は、今後変更となる場合があります。

参考情報

当ファンドの年間騰落率および基準価額（分配金再投資後）の推移



当ファンドと代表的な資産クラスとの年間騰落率の比較



※上記の左グラフは、各月末における当ファンドの直近１年間の騰落率および基準価額（分配金再投資後）の推移を表示したものです。
※基準価額（分配金再投資後）は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものと仮定して計算しています。しんきんアセットマネジメント投信（株）が公表している基準価額とは異なる場合があります。
※上記の右グラフは、当ファンドおよび代表的な資産クラスについて、2021年８月から2026年７月の５年間の各月末における直近１年間の騰落率の平均・最大・最小を表示したものです。当該グラフは、当ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものであり、すべ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。

上記のグラフ・データは過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について

資産クラス	指数名	詳細	権利の帰属先
日本株	東証株価指数（TOPIX）（配当込み）	日本の株式市場を広範に網羅するとともに、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークで、配当を考慮したものです。	株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社
先進国株	MSCI-KOKUSAIインデックス（配当込み、円ベース）	MSCI Inc.が開発した、日本を除く世界の先進国の株式を対象として算出した指数で、配当を考慮したものです。	MSCI Inc.
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）	MSCI Inc.が開発した、世界の新興国の株式を対象として算出した指数で、配当を考慮したものです。	MSCI Inc.
日本国債	NOMURA-BPI国債	野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が発表している日本の国債市場の動向を的確に表すために開発された投資収益指数です。	野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社
先進国債	FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）	FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く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指数です。	FTSE Fixed Income LLC
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・マーケッツ・グローバル・ディバーシファイド（円ベース）	J.P. Morgan Securities LLCが算出、公表している、新興国が発行する現地通貨建国債を対象にした指数です。	J.P. Morgan Securities LLC

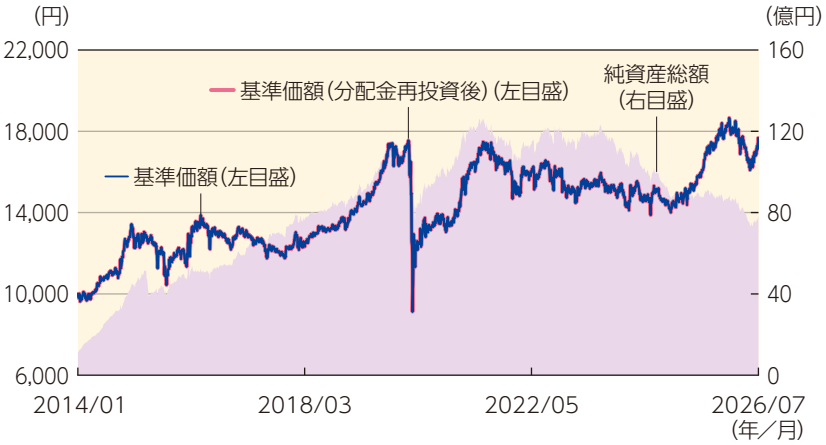
（注）海外の指数は、為替ヘッジを行わない投資を想定して、円ベースとしています。
※権利の帰属先は、当該指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利を有します。
※騰落率は、データソースが提供する各指数をもとに株式会社野村総合研究所が計算しておりますが、同社はその内容について、信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性を含む一切の保証を行いません。また、当該騰落率に関連して資産運用または投資判断をした結果生じた損害等、当該騰落率の利用に起因する損害および一切の問題について、何らの責任も負いません。

3 | 運用実績

データは2026年7月31日現在です。

※下記のグラフ・データは過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。
※端数処理の都合上、各欄の合計が合計欄と一致しない場合や、比率の合計が100にならない場合等があります。

基準価額・純資産の推移



基準価額・純資産総額

基準価額	17,179円
純資産総額	7,603百万円

分配の推移(税引前)

決算期	分配金
2026年 1月	0円
2025年 1月	0円
2024年 1月	0円
2023年 1月	0円
2022年 1月	0円
設定来累計	0円

※基準価額および分配金は1万口当たりです。
※基準価額(分配金再投資後)は決算日の翌営業日に分配金を非課税で再投資したものとして計算しています。

主要な資産の状況

資産別投資比率

		投資比率
1	しんきんJリートマザーファンド	100.00%
2	現金・その他	0.00%

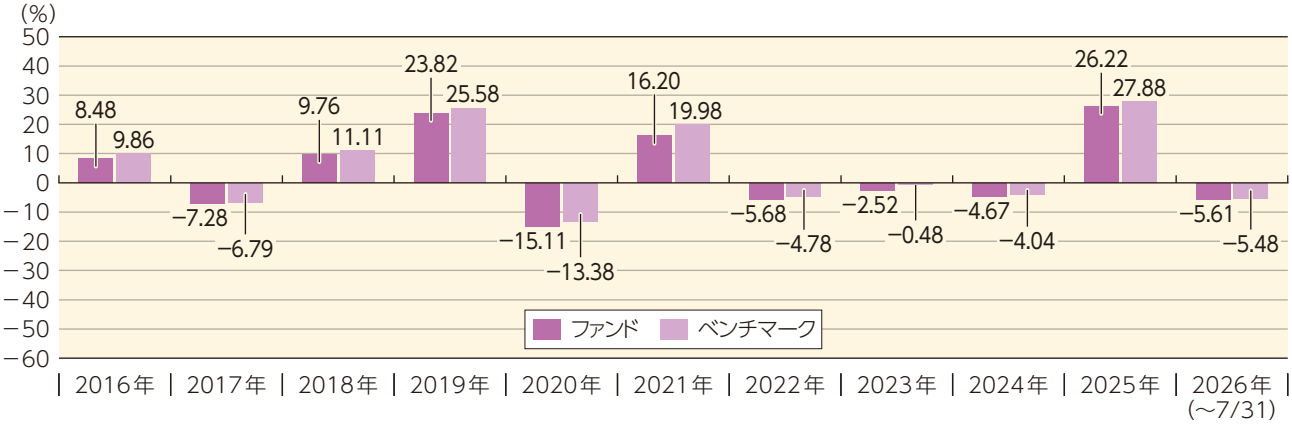
※投資比率は、しんきんJリートオープン(1年決算型)の純資産総額に対する当該資産の時価の比率です。

(参考)しんきんJリートマザーファンドの状況

	組入上位10銘柄		
	銘柄名	分類	投資比率
1	日本ビルファンド投資法人	オフィスビル特化型	7.78%
2	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	6.31%
3	日本都市ファンド投資法人	総合型	6.19%
4	GLP投資法人	物流施設特化型	4.92%
5	野村不動産マスターファンド投資法人	総合型	4.70%
6	KDX不動産投資法人	総合型	4.32%
7	ユナイテッド・アーバン投資法人	総合型	4.28%
8	日本プロロジスリート投資法人	物流施設特化型	4.22%
9	オリックス不動産投資法人	総合型	4.15%
10	大和ハウスリート投資法人	総合型	3.88%

※投資比率は、しんきんJリートマザーファンドの純資産総額に対する当該銘柄の時価の比率です。
※各銘柄の分類は、一般社団法人不動産証券化協会の分類に準じています。
※しんきんJリートマザーファンドの純資産総額は、117,887百万円です。

年間収益率の推移 (期間:2016年～ 2026年)



※当該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おり、当ファンドの運用実績ではありません。
※上記の収益率は決算時の分配金を非課税で再投資したものとして計算しています。
※最新の運用実績はしんきんアセットマネジメント投信(株)のホームページで運用レポートとしてお知らせしています。

4 | 手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の基準価額
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
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
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して4営業日目以降にお支払いします。
申込締切時間	毎営業日の午後3時30分 (この時刻までに販売会社所定の事務手続きを完了していることが必要です。なお、販売会社によっては異なる場合がありますので、詳細は販売会社にご確認ください。)
購入の申込期間	2026年10月17日から2027年4月16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および取消し	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、購入・換金の申込受付を中止することおよびすでに受け付けた購入の申込受付を取り消すことがあります。
信託期間	30年(当初設定日:2014年1月21日　償還日:2044年1月20日)
繰上償還	委託会社は、受益権の総口数が3億口を下回ることとなった場合、またはこの信託を償還することが投資者のために有利であると認めるとき、もしくはやむを得ない事情が発生したときは、受託会社と合意のうえ、この信託を償還することがあります。
決算日	毎年1月20日(休業日の場合、翌営業日)です。
収益分配	年1回の決算日に、収益分配方針に従って収益分配を行います。収益分配金は自動的に再投資されます。収益分配金をお受け取りになる場合は、事前に販売会社所定の手続が完了していることが必要です。
信託金の限度額	2,000億円とします。
公告	日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	交付運用報告書は、決算日および償還日を基準に作成し、基準日に保有している投資者に販売会社を通じて交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 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。 配当控除の適用はありません。益金不算入制度の適用はありません。 ※税法の改正によって変更される場合があります。

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	購入金額に応じて、購入価額に2.2%（税抜2.0%）を上限に販売会社が個別に定める手数料率を乗じて得た額を購入時にご負担いただきます。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。 購入時手数料は、販売会社によるファンドの募集・販売に関する取扱事務および情報提供の対価です。
信託財産留保額	換金申込受付日の基準価額に対して0.3%を乗じて得た額を換金時に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）

純資産総額に対して、年率1.023%（税抜0.93%）

1万口あたりの信託報酬：保有期間中の平均基準価額 × 信託報酬率 ×（保有日数／365）

※上記の計算方法は簡便法であるため、算出された値は概算値になります。
※運用管理費用は、計算期間を通じて毎日計算され、毎計算期間の最初の6か月終了日および毎計算期間末、または信託終了のときに投資信託財産から支払われます。

支払先	配分（税抜）および役務の内容	
委託会社	純資産総額に対して、年率0.43%	ファンドの運用、受託会社への運用指図、法定書類の作成等の対価
販売会社	純資産総額に対して、年率0.45%	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理および購入後の情報提供等の対価
受託会社	純資産総額に対して、年率0.05%	運用財産の保管および管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価

その他費用・手数料

信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する費用および有価証券売買時の売買委託手数料等は、ファンドより実費として間接的にご負担いただきます。
※「その他費用・手数料」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。

※上場不動産投資信託は、市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託の費用は表示していません。
※当ファンドの手数料等の合計額については、投資者が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。
※ファンド監査の費用は、委託会社が受け取る信託報酬より支払われます。

〈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	所得税および地方税	・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 および償還時	所得税および地方税	・譲渡所得として課税 ・換金（解約）時および償還時の差益（譲渡益）に対して20.315%

※上記は、2026年7月末現在の情報をもとに記載しています。なお、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、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およ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。
※法人の場合は上記と異なります。
※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。

（参考情報）ファンドの総経費率

総経費率（①＋②）	①運用管理費用の比率	②その他費用の比率
1.03%	1.03%	0.00%

※対象期間は2025年1月21日から2026年1月20日です。
※対象期間の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、購入時手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。消費税等のかかるものは消費税等を含みます。）を対象期間の平均受益権口数に対象期間の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した値（年率）です。
※これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。
※詳細につきましては、対象期間の運用報告書（全体版）をご覧ください。

しんきんアセットマネジメント投信株式会社