

投資信託説明書(交付目論見書)

DC日本Jリートオープン

確定拠出年金専用
追加型投信/国内/不動産投信

使用開始日 2026年8月20日

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。
ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

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	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	ファミリーファンド

商品分類及び属性区分の内容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/>)でご覧頂けます。

〈委託会社〉[ファンドの運用の指図を行う者]

SBI岡三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370号
設立年月日:1964年10月6日 資本金:1億円
運用する投資信託財産の合計純資産総額:25,324億円
(資本金、純資産総額は2026年5月末現在)

照会先

[電話番号]

03-3516-1300

(受付時間:営業日の午前9時～午後5時)

[ホームページ]

<https://www.sbiokasan-am.co.jp>

〈受託会社〉[ファンドの財産の保管及び管理を行う者]

三井住友信託銀行株式会社

●この目論見書により行うDC日本Jリートオープンの募集については、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2026年8月19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8月20日に生じております。

●ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードすることができます。

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

●投資信託説明書(請求目論見書)は、販売会社にご請求いただければ当該販売会社から交付されます。ご請求された場合にはその旨をご自身で記録しておくようにして下さい。

●ファンドの商品内容に関して重大な約款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に基づき事前に投資者(受益者)の意向を確認いたします。

●ファンドの財産は受託会社により保管され、信託法に基づき分別管理されております。

ファンドの目的・特色

〈ファンドの目的〉

ファンドは、Jリート・マザーファンド（以下、「マザーファンド」といいます。）の受益証券への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と投資信託財産の成長を目指して運用を行います。

〈ファンドの特色〉

- わが国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とします。

わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。

不動産投資信託（REIT）について

不動産投資信託とは、投資家から集めた資金を不動産（オフィスビル、賃貸マンション、ショッピングセンター、ホテル等）に投資し、不動産から得た賃料収入や売却益などから不動産の維持・管理費用等を支払った後の収益を投資家に分配する仕組みの金融商品です。

わが国の不動産投資信託は、米国で不動産投資信託がReal Estate Investment Trustの頭文字をとって、REIT（リート）と呼ばれていることから、その日本版という意味でJ-REIT（ジェイ・リート）と呼ばれています。



- 不動産投資信託証券の実質組入比率は、原則として高位に保ち、不動産投資信託から支払われる分配金（配当金）の確保を目指します。
- 株式会社三井住友トラスト基礎研究所から不動産市場全体とJ-REITにかかる調査・分析情報等の助言を受けます。

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

主な業務内容は、以下のとおりです。

- 不動産の投資適格性評価、不動産投資市場の将来予測など不動産投資に関する調査、研究の受託およびコンサルティング
- 住宅・オフィス・商業施設など、主要不動産の需給動向や市場予測、不動産市場に関する調査、研究の受託およびコンサルティング
- J-REIT等の不動産を原資産とする有価証券に係る投資助言業務の受託

※投資助言者、投資助言の内容、投資助言の有無については、変更する場合があります。

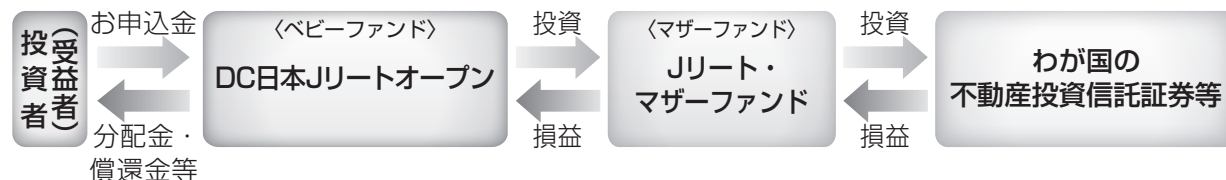
※資金動向、市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

ファンドの目的・特色

ファンドの仕組み

マザーファンドの受益証券を主要投資対象とするファミリーファンド方式で運用を行います。

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ベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドで行う仕組みです。



主な投資制限

- マザーファンドの受益証券への投資割合には制限を設けません。
- 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への実質投資割合は、投資信託財産の純資産総額の10%以下とします。
- 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。

分配方針

毎年11月20日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、原則として、以下の方針に基づき収益分配を行います。

- 分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益には、マザーファンドの利子・配当等収益のうち、この信託に帰属すべき利子・配当等収益を含むものとします。
- 分配金額は、委託会社が分配可能額、基準価額水準等を勘案して決定します。

※分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益分配を行わないことがあります。

※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。

〈基準価額の変動要因〉

投資者の皆さま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。

投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益及び損失は、すべて投資者の皆さまに帰属します。

ファンドは、国内の不動産投資信託証券等値動きのある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。

主な変動要因

● 不動産投資信託証券のリスク

● 価格変動リスク

不動産投資信託証券の価格は、保有不動産等の価値や賃料収入の増減等に加え、市場の需給、政治・経済状況等の影響により変動します。

● 分配金（配当金）減少リスク

利益の大部分を投資家に分配（配当）するなどの一定の要件を満たすことにより、法人課税が減免される等の税制上の優遇措置を受けているため、利益と分配金（配当金）との連動性が高く、利益が減少した場合には、分配金（配当金）も同様に減少する可能性があります。

その他の変動要因

不動産投資信託証券のその他のリスク（信用リスク、業績悪化リスク、自然災害・環境問題等のリスク、法律改正・税制の変更等によるリスク、上場廃止リスク、流動性リスク）

※基準価額の変動要因は上記のリスク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。
- 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、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。また、登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 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、換金申込の受付が中止となる可能性、換金代金の支払が遅延する可能性があります。
- 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、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。分配金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、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。また、投資者の購入価額によっては、分配金の一部または全部が、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小さかった場合も同様です。
- ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファンドが投資対象とするマザーファンドを他のベビーファンドが投資対象としている場合に、当該他のベビーファンドにおいて追加設定および一部解約等がなされた場合には、その結果として、マザーファンドにおいても売買等が生じ、ファンドの基準価額に影響を受けることがあります。

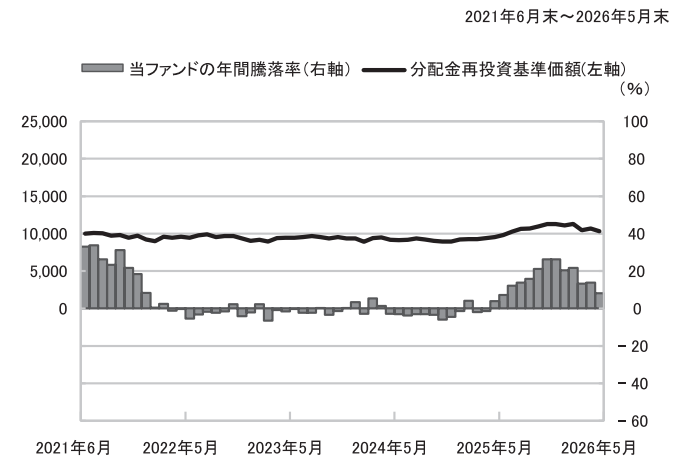
〈リスクの管理体制〉

委託会社では、リスク管理規程において、運用に関するリスク管理方針を定め、運用本部及び運用本部から独立した部署が、運用の指図について運用の基本方針や法令諸規則等に照らして適切かどうかのモニタリング・検証を通じて、運用リスクの管理を行っています。

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。執行役員会等は、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。

(参考情報)

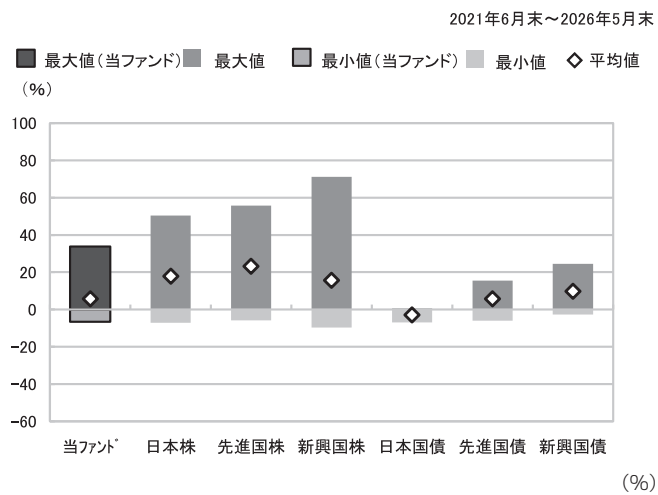
ファンドの年間騰落率及び分配金再投資基準価額の推移



* 分配金再投資基準価額は、2021年6月末を10,000として指数化しております。
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いますので、実際の基準価額と異なる場合があります。
* 年間騰落率は、2021年6月から2026年5月の5年間の各月末における1年間の騰落率を表示したものです。
年間騰落率は、分配金再投資基準価額に基づいて計算した年間騰落率が記載されており、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較

グラフは、ファンドと代表的な資産のリスクを定量的に比較できるように作成したものです。



	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	33.8	50.5	55.7	71.2	0.6	15.4	24.5
最小値	△ 6.6	△ 7.1	△ 5.8	△ 9.7	△ 6.9	△ 6.1	△ 2.7
平均値	5.7	17.9	23.1	15.6	△ 2.8	5.7	9.8

* 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。
* 2021年6月から2026年5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。
* 決算日に対応した数値とは異なります。
* 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

各資産クラスの指数
日本株・・・東証株価指数(TOPIX)(配当込み)
先進国株・・・MSCI-KOKUSAIインデックス(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・・・FTSE世界国債インデックス(除く日本、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)
(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

○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
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、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及び一切の問題について、何らの責任も負いません。

東証株価指数(TOPIX)(配当込み)
東証株価指数(TOPIX)(配当込み)は、日本の株式市場を広く網羅するとともに、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。なお、TOPIXに関する著作権、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-KOKUSAIインデックス(配当込み、円ベース)
MSCI-KOKUSAIインデックス(配当込み、円ベース)は、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。なお、MSCI Indexに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、MSCI Inc.に帰属します。

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 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。なお、MSCI Indexに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、MSCI Inc.に帰属します。

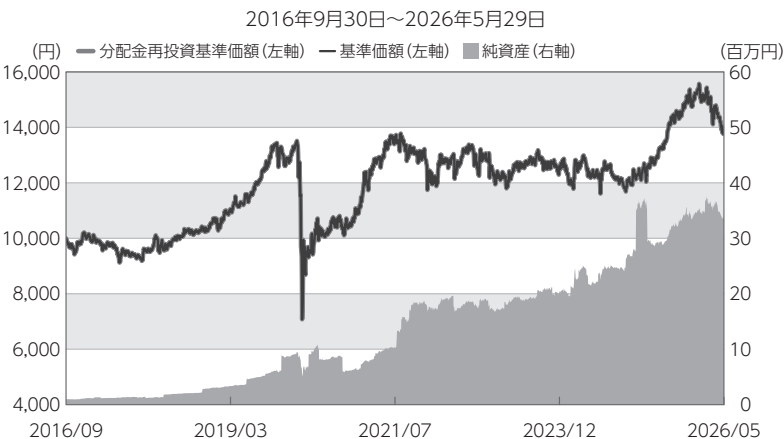
NOMURA-BPI国債
NOMURA-BPI国債は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が発表している日本の国債市場の動向を的確に表すために開発された投資収益指数です。なお、NOMURA-BPI国債に関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。

FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)
FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)は、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。なお、FTSE世界国債インデックスに関する著作権等の知的財産その他一切の権利は、FTSE Fixed Income LLCに帰属します。

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)は、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て国債を対象にした指数です。なお、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に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、J.P. Morgan Securities LLCに帰属します。

2026年5月29日現在

● 基準価額・純資産の推移



※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後の価額です。
※分配金再投資基準価額は、決算時の分配金を非課税で再投資したものと計算しております。
※設定時から10年以上経過した場合は、直近10年分を記載しています。

● 分配金の推移

2025年11月	0円
2024年11月	0円
2023年11月	0円
2022年11月	0円
2021年11月	0円
設定来累計	0円

※上記分配金は1万口当たり、税引前です。

● 主な資産の状況

資産配分

資産	純資産比率
投資証券	94.58%
その他資産	5.42%
合計	100.00%

※マザーファンドを通じた実質比率を記載しております。

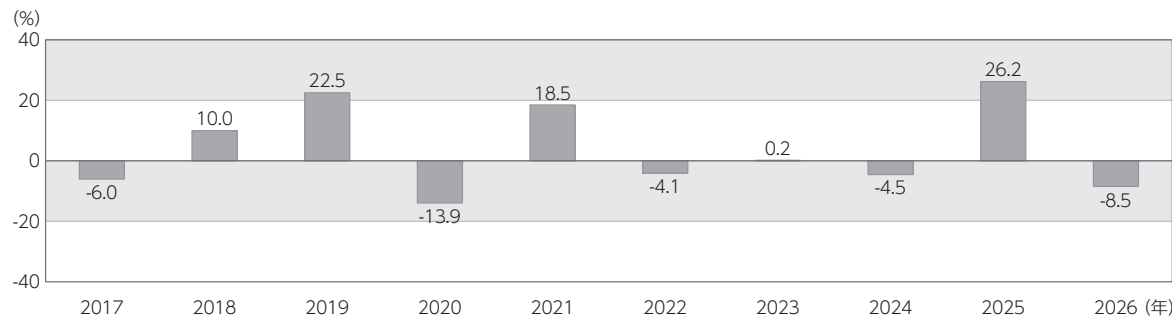
組入上位銘柄 ※組入銘柄は、上位10銘柄もしくは全銘柄を記載しています。

Jリート・マザーファンド

銘柄名	純資産比率
日本ビルファンド投資法人 投資証券	7.36%
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	6.46%
日本都市ファンド投資法人 投資証券	5.28%
GLP投資法人 投資証券	4.43%
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	4.32%
KDX不動産投資法人 投資証券	3.97%
大和ハウスリート投資法人 投資証券	3.84%
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	3.70%
オリックス不動産投資法人 投資証券	3.11%
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	2.99%

※比率はマザーファンドの純資産総額に対する比率です。

● 年間収益率の推移(暦年ベース)



※ファンドにはベンチマークはありません。
※2026年は年初から5月末までの収益率を示しています。
※ファンドの年間収益率は、分配金再投資基準価額をもとに算出しています。

・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。
・最新の運用実績は、委託会社のホームページ、または販売会社でご確認いただけます。

〈お申込みメモ〉

購入単位	1円以上1円単位
購入価額	購入申込受付日の基準価額
購入代金	販売会社の定める期日までにお支払い下さい。 ※詳しくは販売会社にご確認下さい。
換金単位	1口単位
換金価額	換金申込受付日の基準価額
換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目から販売会社を通じてお支払いします。
申込締切時間	原則として、購入・換金の申込みに係る、販売会社所定の事務手続きが午後3時30分までに完了したものを当日の申込受付分とします。なお、販売会社によっては対応が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8月20日から2027年2月19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する予定です。
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	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・換金申込の受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込の受付を取消すことがあります。
信託期間	原則として無期限（2016年9月30日設定）
繰上償還	受益権口数が5億口を下回ることとなった場合、やむを得ない事情が発生した場合等には繰上償還となる場合があります。
決算日	毎年11月20日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年1回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 収益分配金は、決算日の基準価額で再投資します。
信託金の限度額	2,000億円
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.sbiokasan-am.co.jp
運用報告書	毎決算時および償還時に交付運用報告書を作成し、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。 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。
その他	ファンドは、確定拠出年金法（平成13年法律第88号）に基づく確定拠出年金制度のための専用ファンドです。

〈ファンドの費用・税金〉

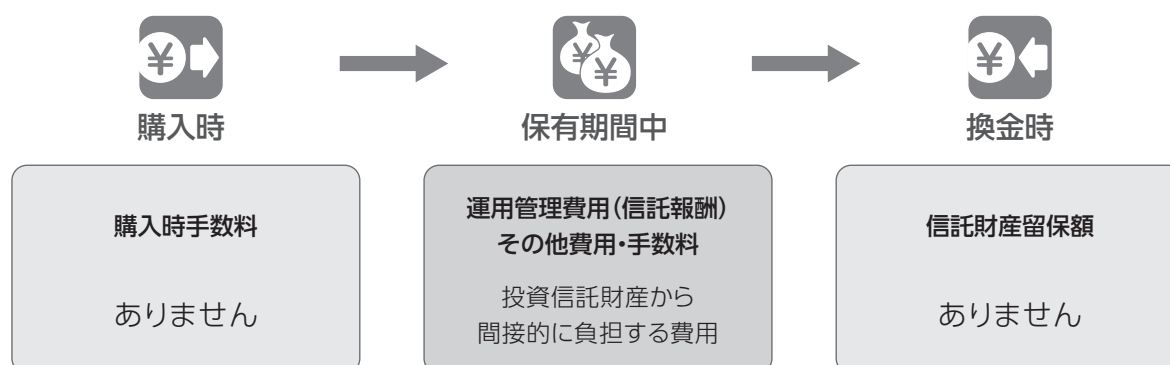
ファンドの費用

● 投資者が直接的に負担する費用				
購入時手数料		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)	純資産総額 × 年率0.814% (税抜0.74%)			
	配 分	(委託会社)	年率0.40%(税抜)	委託した資金の運用の対価です。
		(販売会社)	年率0.30%(税抜)	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、購入後の情報提供等の対価です。
		(受託会社)	年率0.04%(税抜)	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。
その他費用・ 手数料	監査費用：純資産総額 × 年率0.011% (税抜0.01%)			
	有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息等を投資信託財産でご負担いただきます。なお、マザーファンドの当該費用につきましては、間接的にご負担いただきます。 ※運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。			

※運用管理費用(信託報酬)、監査費用は日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。なお、毎計算期間の最初の6ヵ月終了日および毎計算期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。その他費用・手数料(監査費用を除きます。)はその都度、投資信託財産から支払われます。

※ファンドに係る手数料等につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。なお、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おりません。

ご購入からご換金までの費用のイメージ



税金

- ・受益者が確定拠出年金法に規定する資産管理機関および国民年金基金連合会等の場合は、所得税および地方税はかかりません。
 - なお、確定拠出年金制度の加入者については、確定拠出年金の積立金の運用にかかる税制が適用されます。
- ※上記は、2026年5月末現在の情報に基づくものです。税法または確定拠出年金法が改正された場合には変更になることがあります。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

直近の運用報告書対象期間(2024年11月21日～2025年11月20日)の総経費率(年率)

総経費率(①+②)	運用管理費用の比率①	その他費用の比率②
0.82%	0.81%	0.01%

- ※対象期間中の運用・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除きます。)を対象期間中の平均受益権口数に対象期間中の平均基準価額(1口当たり)を乗じた数で除した総経費率(年率)です。
- ※その他費用の比率は、マザーファンドが支払った費用を含みます。
- ※上記の前提条件で算出されたもので、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直近の運用報告書(全体版)をご覧ください。

〈メモ〉

SBI 岡三アセットマネジメント