

iシェアーズ・コア Jリート ETF

追加型投信／国内／不動産投信／ETF／インデックス型

投資信託説明書(交付目論見書) 2021年5月8日

※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。

- iシェアーズ・コア Jリート ETF(以下「当ファンド」または「ファンド」といいます。)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2021年5月7日に関東財務局長に提出しており、2021年5月8日にその届出の効力が生じております。
- 当ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)については、委託会社のホームページにて閲覧いただけます。また、投資信託説明書(請求目論見書)は、ご請求に応じて指定参加者を通じて交付いたします。なお、ご請求いただいた場合には、その旨をご自身で記録しておいてください。
- 当ファンドの投資信託約款の全文は投資信託説明書(請求目論見書)に添付されております。
- 商品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おります。

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)	独立区分	補足分類	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	対象インデックス
追加型投信	国内	不動産投信	ETF	インデックス型	不動産投信	年4回	日本	ファンド・オブ・ファンズ	その他(東証REIT指数)

※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/>)にてご覧いただけます。

委託会社(ファンドの運用の指図を行なう者)	
ブラックロック・ジャパン株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第375号
設立年月日:1988年3月11日 資本金:31億2,000万円	運用する投資信託財産の合計純資産総額:10兆1,046億円(2021年1月末現在)
<当ファンドの詳細情報の照会先>	
当ファンドの詳細情報については、以下にお問い合わせください。	
電話番号:03-6703-4110(受付時間 営業日の9:00~17:00)	ホームページアドレス: www.blackrock.com/jp/
受託会社(ファンドの財産の保管および管理を行なう者)	
三菱UFJ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

iシェアーズ・コア Jリート ETFは、主として東証REIT指数(以下「対象指数」または「ベンチマーク」といいます。)に採用されている銘柄および採用が決定された銘柄の不動産投資信託証券に投資することにより、基準価額が対象指数の動きと高位に連動することを目指します。

ファンドの特色

ファンドは契約型の追加型証券投資信託ですが、本商品のコンセプトが投資信託の機能を利用して対象指数の現物化を図ろうとするものであり、以下の点で通常の投資信託とは異なる商品設計となっております。

1

受益権を東京証券取引所に上場します。

ファンドの受益権は、いつでも東京証券取引所で売買することができます。売買単位は、1口単位です。手数料は売買の委託を受けた第一種金融商品取引業者が独自に定める率を乗じて得た額とします。取引方法は株式と同様です。詳しくは東京証券取引所の会員である第一種金融商品取引業者へお問い合わせください。

※取引所での市場価格は取引時間中に変動するものであり、取引所における需給のバランスや売買高の状況、各種取引規制、投資対象市場と取引市場の時差または取引日の相違等の影響を受けることにより、ETFの市場価格は基準価額から乖離することがあります。

2

追加設定・交換は一定口数以上の申込に限定されます。

対象指数に高位に連動するという目的の支障とならないようにするために、追加設定・交換を対象指数のポートフォリオを組成するために必要な金額以上の場合に限定するものです。

追加設定・交換はクリエイション・ユニットと呼ばれる単位ごとによって行なわれます。クリエイション・ユニットとは、受益権の取得・交換を行なうために委託会社が定める受益権の口数で表示される単位をいいます。

1クリエイション・ユニットに対応する受益権の口数は、委託会社が毎営業日ごとに決定します。

3

追加設定・交換は有価証券により行なうことができます。

1クリエイション・ユニットの設定・交換を行なうために必要な対象指数を構成する有価証券(以下「対象指数構成銘柄」といいます。)および金銭の内容は、ポートフォリオ・コンポジション・ファイル(以下「PCF」といいます。)として委託会社が決定し、指定参加者*に提示します。

ファンドの基準価額と金融商品取引所での時価との間に乖離が生じたときに、合理的な裁定が入り、そうした乖離が収斂することにより、金融商品取引所での円滑な価格形成が行なわれることを期待するものです。

*「指定参加者」とは、委託会社が、受益権の取得申込および交換請求を行なう者として指定した第一種金融商品取引業者とします。

(イ)追加設定

投資者は、PCFにより定められた対象指数構成銘柄および金銭をもって受益権を取得します。

(ロ)交換

一定口数以上の受益権を保有する投資者は、それに相当する信託財産中の対象指数構成銘柄と交換することができます。

■有価証券の貸付を行なう場合があります。その場合、運用の委託先としてブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ.エイ.に有価証券の貸付の指図に関する権限の全部または一部を委託します。

運用体制

- ファンドの運用・管理の各業務の役割分担を社内規程により定めております。
- ファンドの運用については、委託会社の運用部門が統括しています。
- 社内には内部監査を担当する部門、ファンドの運用状況やリスク状況等をモニターし関連部署にフィードバックする部門、あるいは投資委員会等の開催により、各ファンドの投資方針等にしがって運用が行なわれているか確認する組織、機能が確立しています。
- 当ファンドの運用は、株式インデックス運用部(4名程度)が担当いたします。

※ファンドの運用体制等は、今後変更となる場合があります。

投資制限

投資信託証券の投資割合には制限を設けません。

外貨建資産への投資は、原則、行ないません。

分配方針

年4回の毎決算時(原則として2、5、8、11月の9日)に、経費等控除後の配当等収益(分配金、貸付有価証券に係る品貸料およびこれらに類する収益から支払利息を控除した額をいいます。)の全額を分配することを原則とします。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。

投資リスク

基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、組入れられている有価証券の値動きによる影響を受けます。これらの信託財産の運用により生じた損益はすべて投資者の皆様へ帰属します。したがって、当ファンドは元金および元金からの収益の確保が保証されているものではなく、基準価額の下落により投資者は損失を被り、元金を割り込むことがあります。また、投資信託は預貯金と異なります。当ファンドにかかる主なリスクは以下の通りです。

■不動産投資信託証券への投資リスク

不動産投資信託証券に投資します。不動産投資信託証券は、保有不動産の評価額等の状況、市場金利の変動、レバレッジ(借入)状況、保有不動産の運営状況(賃貸収入、物件価値の維持・向上等)、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。また、不動産投資信託証券を購入あるいは売却しようとする際に、市場の急変等により流動性が低下し、購入もしくは売却が困難または不可能等になることが考えられます。加えて、不動産投資信託証券の運営上のリスクの影響(当該不動産投資信託証券の上場廃止等)を受けることが想定されます。このような事態が生じた場合にはファンドの運用成果に影響を与えます。

■有価証券の貸付等におけるリスク

有価証券の貸付等において、取引先リスク(取引の相手方の倒産等により契約が不履行になる危険のこと、また契約期限どおりに貸付有価証券が返却されないこと等)が生じる可能性があります。また、貸付有価証券等が返却されない等の契約不履行が生じた場合、借主より差し入れられた担保有価証券等(担保には、ブラックロック・グループが設定または運用するファンドが含まれる場合があります。)により清算処理を行ないますが、貸付有価証券または担保有価証券の評価額の時価変動等により、ファンドが損失を被ることがあります。

これらのリスクを低減させるため、ファンドはブラックロックの関係会社との間の補償契約の対象となる場合があります。当該補償契約の対象となった場合、貸付契約不履行時に担保有価証券の価値が貸付有価証券の価値に満たなかった時には、当該補償により貸付有価証券の全てが補償されます。

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(いわゆるクーリングオフ)の適用はありません。
- ◆収益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。

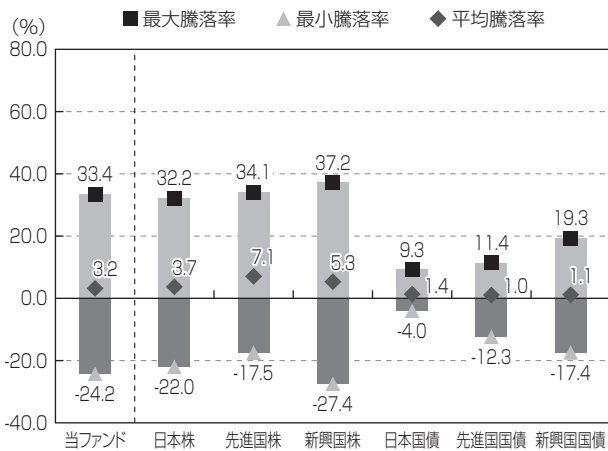
リスクの管理体制

委託会社ではリスク管理を重視しており、独自開発のシステムを用いてリスク管理を行なっております。具体的には、運用担当部門とは異なる部門においてファンドの投資リスクの計測・分析、投資制限のモニタリングなどを行なうことにより、ファンドの投資リスクが運用方針に合致していることを確認し、その結果を運用担当部門にフィードバックするほか、社内関係者で共有しております。また、委託会社の業務に関するリスクについて社内規程を定めて管理を行なっております。

(参考情報)

当ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較

(2016年2月～2021年1月)



※上記グラフは、過去5年間の各月末における1年間の騰落率の平均・最大・最小を、当ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示したものです。当ファンドについては、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。

※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。

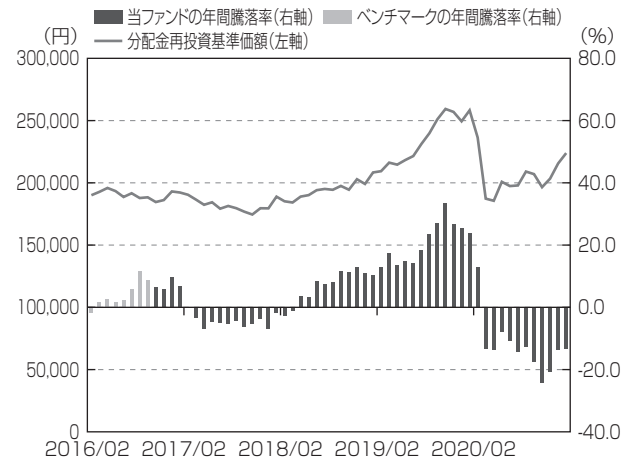
※各資産クラスの指数

- 日本株…………… 東証株価指数(配当込み)
- 先進国株………… MSCIコクサイ指数(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
- 先進国国債………… FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)
- 新興国国債………… J.P.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・ディバースィファイド(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、円ベースとしております。

当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

(2016年2月～2021年1月)



※上記グラフは、過去5年間の各月末における分配金再投資基準価額の1年間の騰落率および分配金再投資基準価額の推移を表示したものです。なお、設定前の期間については、ベンチマークの年間騰落率を表示しておりますので、当ファンドの実績ではありません。

※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。

<各指数について>

東証株価指数(配当込み)は、東京証券取引所第一部に上場されている全銘柄を対象に時価総額を指数として算出したものです。東証株価指数(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、この指数の算出、数値の公表、利用など株価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。(株東京証券取引所)は、東証株価指数(配当込み)の算出もしくは公表の方法の変更、東証株価指数(配当込み)の算出もしくは公表の停止または東証株価指数(配当込み)の商標の変更もしくは使用の停止を行なう権利を有しています。

MSCIコクサイ指数(配当込み、円ベース)および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、計算した株価指数です。MSCIコクサイ指数(配当込み、円ベース)は日本を除く世界の主要先進国の株式を、また、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)は新興国の株式を対象として算出した指数です。同指数に関する著作権、知的財産その他の一切の権利は、MSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利及び公表を停止する権利を有しています。

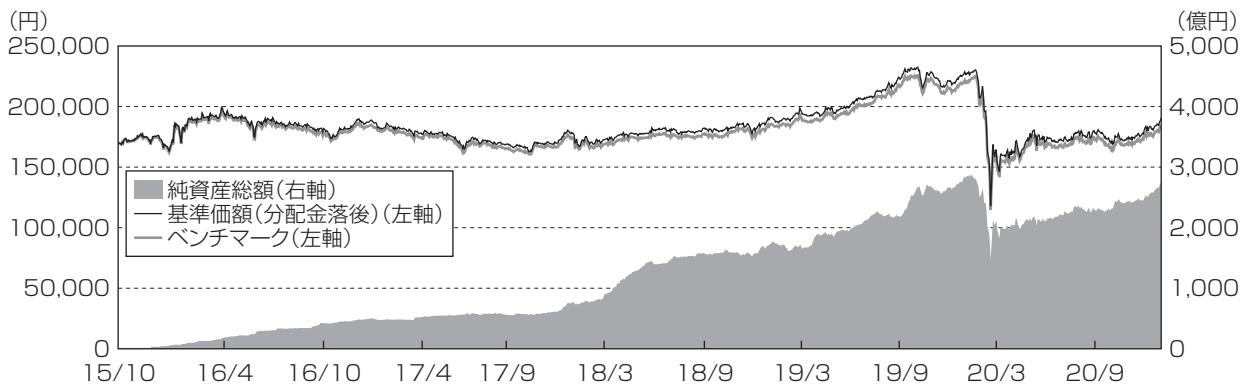
NOMURA-BPI国債は、野村證券株式会社が公表している指数で、日本国債の市場全体の動向を表す投資収益指数です。同指数に関する知的財産権は野村證券株式会社に帰属します。なお、野村證券株式会社は、NOMURA-BPI国債の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、NOMURA-BPI国債を用いて行なわれるブラックロック・ジャパン株式会社の事業活動・サービスに関し一切責任を負いません。FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。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。

J.P.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・ディバースィファイド(円ベース)は、J.P.モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが発表しており、新興国の現地通貨建ての国債を対象として算出した指数です。同指数に関する著作権はJ.P.モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属しています。

運用実績

2021年1月末現在

基準価額・純資産の推移



※基準価額(100口単位)は信託報酬控除後の値です。信託報酬等については、後述の「ファンドの費用」をご覧ください。また、ベンチマークについては100を乗じた値で表示しています。

分配の推移

設定来累計		26,200円
第17期	2020年 2月	1,900円
第18期	2020年 5月	1,900円
第19期	2020年 8月	1,600円
第20期	2020年11月	1,800円
第21期	2021年 2月	1,500円

※分配金は税引前、100口当たり

主要な資産の状況

組入上位10銘柄(%)

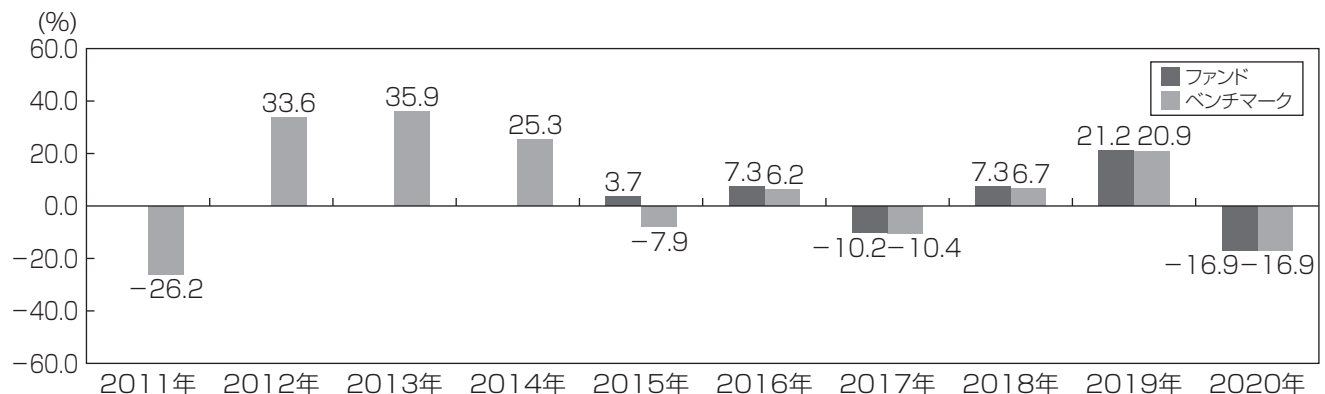
	銘柄名	比率
1	日本ビルファンド	7.1
2	ジャパンリアルエステイト	6.3
3	GLP投資法人	5.2
4	日本プロロジスリート	5.2
5	野村不動産マスターF	5.1
6	大和ハウスリート	4.0
7	日本リテールファンド	3.7
8	オリックス不動産投資	3.5
9	ユナイテッドアーバン投資	3.0
10	アドバンス・レジデンス	2.9

年間収益率の推移

※ファンドの収益率は、基準価額(分配金落後)をもとに算出しております。

※2011年から2014年は、ベンチマークの年間収益率を表示しています。

※2015年は、ファンドは設定日(10月19日)から年末までの収益率を、ベンチマークは年初から年末までの収益率を表示しています。



※運用実績・データ等は作成日現在および過去のものであり、今後の運用成果を保証するものではありません。

※ベンチマークはあくまでも参考情報であり、ファンドの運用実績ではありません。

※ファンドの運用状況は別途、委託会社のホームページにて開示しております。

お申込みメモ

取 得 単 位	1クリエイション・ユニット以上1クリエイション・ユニット単位
取 得 価 額	取得申込受付日の基準価額 ファンドの基準価額は、100口当りに表示されます。 投資者は、PCFにより定められた有価証券および金銭をもって受益権を取得します。 委託会社は、PCFを取得申込受付日の前営業日に指定参加者に提示します。
有価証券の引渡し	取得申込に係る有価証券および金銭を、指定参加者の指定する日までに引渡すものとします。
当 初 元 本	当初元本は1口当り、1,699円とします。
交 換 単 位	1クリエイション・ユニット以上1クリエイション・ユニット単位
交 換 価 額	交換請求受付日の基準価額 信託財産に属する有価証券のうち、交換請求された受益権の価額に相当する有価証券を投資者に交付します。 交付される有価証券(PCF)は交換請求受付日の前営業日に指定参加者に提示します。
交 換 の 交 付	原則として指定参加者または交換請求者に交換請求受付日から起算して3営業日目から信託財産に属する有価証券の交付を行ないます。
申 込 締 切 時 間	取得申込受付日または交換請求受付日の午後3時までとします。 ※午後3時以降は申込を取り消す事ができません。ただし、指定参加者および取得申込者が、申込日の午後3時までに委託会社に取り消しの申出を行ない、委託会社が承認する場合は、その申込を取り消すことができます。
取得の申込期間	2021年5月8日から2021年11月9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。
取 得 申 込 ・ 交 換 請 求 不 可 日	次の1.から8.の期日および期間については受益権の取得申込および交換請求に応じない場合があります。 1.ファンドの計算期間終了日(決算日)の前営業日(ただし決算日が休業日の場合は、決算日の2営業日前から前営業日までの間) 2.委託会社が、約款に規定する運用の基本方針に沿った運用に支障を来たすおそれのあるやむを得ない事情が生じたものと認めるとき 3.対象指数構成銘柄の分配落日および権利落日の各々前営業日から翌営業日までの間 4.対象指数構成銘柄の変更実施日および指数構成比率の変更実施日の各々前営業日から翌営業日までの間 5.対象指数構成銘柄の併合、分割等による当該銘柄の上場廃止日の前営業日から、当該併合、分割等に伴う新規銘柄の対象指数への採用日の翌営業日までの間 6.対象指数構成銘柄の売買停止日 7.このファンドが終了することとなる場合において、信託終了日の直前5営業日間 8.上記1.から7.のほか、委託会社がこのファンドの運営に支障を来すおそれのあるやむを得ない事情が生じたものと認めるとき

取得申込・交換 請求受付の中止 および取消し	金融商品取引所における取引の停止、決済機能の停止その他やむを得ない事情があるときおよび委託会社が必要と認めるときは、受益権の取得申込・交換請求の受付の中止、受益権の取得申込・交換請求の受付の取消しまたはその両方を行なうことができます。
信託期間	無期限(設定日:2015年10月19日)
繰上償還	投資者のため有利であると認めるとき、もしくは設定日から3年経過の日以降に、受益権の口数が50万口を下回る事となった場合、またはやむを得ない事情が発生した場合等には、信託期間の途中でも信託を終了(繰上償還)させる場合があります。また、受益権を上場したすべての金融商品取引所において上場廃止になった場合、または、対象指数が廃止された場合等は、繰上償還させます。
決算日	毎年2月9日、5月9日、8月9日、11月9日
収益分配	毎決算時に収益分配方針に基づき分配します。
信託金の限度額	10兆円相当の有価証券および金銭とします。
公 告	投資者に対してする公告は、電子公告により次のアドレスに掲載します。 www.blackrock.com/jp/
運用報告書	運用報告書の作成・交付はいたしません。
課税関係	課税上は上場証券投資信託等として取扱われます。上場証券投資信託等は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。配当控除または益金不算入制度の適用はありません。

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		各費用の詳細
取得時手数料	指定参加者が定める申込手数料(消費税等相当額を含む。)を投資者から徴収することができるものとします。詳しくは、指定参加者にお問い合わせください。	取得時の商品説明、取得に関する事務手続き等の対価
信託財産留保額	ありません。	—
交換(買取)時手数料	指定参加者は、投資者が交換を行なうときおよび受益権の買取りを行なうときは、当該投資者から、指定参加者が独自に定める手数料(消費税等相当額を含む。)を投資者から徴収することができるものとします。詳しくは、指定参加者にお問い合わせください。	交換(買取)に関する事務手続き等の対価

投資者が信託財産で間接的に負担する費用			各費用の詳細
運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの純資産総額に対して年0.176%(税抜0.16%)以内の率を乗じて得た額 ※運用管理費用(信託報酬)は、日々計上され、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。 ※ファンドが投資対象とする不動産投資信託証券においても費用は発生しますが、当該証券は市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示できません。		運用管理費用(信託報酬)=運用期間中の基準価額×信託報酬率
	運用管理費用の配分	(委託会社) 年0.1485%(税抜0.135%) (受託会社) 年0.0275%(税抜0.025%)以内	ファンドの運用、基準価額の計算、各種書類の作成等の対価 運用財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価
その他の費用・手数料	上場に係る費用、対象指数の商標の使用料について、ファンドの純資産総額の年0.0495%(税抜0.045%)を上限として、日々計上され、毎計算期末または信託終了のときファンドから支払うことができます。 ファンドの諸経費、売買委託手数料等は、その都度もしくは日々計上され、その都度もしく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。 また、有価証券の貸付を行なった場合はその都度、信託財産の収益となる品貸料の2分の1相当額以内が報酬としてファンドから運用の委託先等に支払われます。 ※その他の費用・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、上限額等を示すことができません。		<ul style="list-style-type: none"> ・ファンドの諸経費:ファンドの財務諸表監査に関する費用、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等 ・売買委託手数料:組入有価証券の売買の際に発生する手数料

※当該手数料および費用等の合計額については、ファンドの保有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。

※取得時手数料、交換(買取)時手数料、運用管理費用(信託報酬)およびその他の費用・手数料は、消費税および地方消費税に相当する金額を含みます。

■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されます。 分配金に対して20.315%
売却時および交換時	所得税および地方税	譲渡所得として課税されます。 売却時および交換時の譲渡益に対して20.315%

※少額投資非課税制度「愛称:NISA(ニーサ)」をご利用の場合

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等から生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。ご利用になれるのは、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。非課税の対象となる金額、期間等を含めて詳しくはお取り扱いの第一種金融商品取引業者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。

※上記は2021年1月末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場合があります。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。

■「東証REIT指数」の著作権等について■

- ① 東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数の商標又は標章は、株式会社東京証券取引所（以下「㈱東京証券取引所」という。）の知的財産であり、東証REIT指数の算出、指数値の公表、利用など指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数の商標又は標章に関するすべての権利は㈱東京証券取引所が有する。
- ② ㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の停止又は東証REIT指数の商標若しくは標章の変更若しくは使用の停止を行なうことができる。
- ③ ㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数の商標又は標章の使用に関して得られる結果並びに特定日の東証REIT指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではない。
- ④ ㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値及びそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではない。また、㈱東京証券取引所は、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、責任を負わない。
- ⑤ 「iシェアーズ・コア Jリート ETF」は、㈱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い。
- ⑥ ㈱東京証券取引所は、「iシェアーズ・コア Jリート ETF」の購入者又は公衆に対し、「iシェアーズ・コア Jリート ETF」の説明、投資のアドバイスをする義務を負わない。
- ⑦ ㈱東京証券取引所は、当社又は「iシェアーズ・コア Jリート ETF」の購入者のニーズを、東証REIT指数の指数値を算出する銘柄構成、計算に考慮するものではない。
- ⑧ 以上の項目に限らず、㈱東京証券取引所は「iシェアーズ・コア Jリート ETF」の発行等又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しない。

iShares[®]
by BlackRock