

# J-REITオープン (年4回決算型)

## 運用報告書(全体版)

第56期(決算日2019年4月23日) 第57期(決算日2019年7月23日)

作成対象期間(2019年1月24日～2019年7月23日)

### 受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。  
当作成対象期間の運用状況等についてご報告申し上げます。  
今後とも一層のお引立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

#### ●当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信/国内/不動産投信	
信託期間	2005年2月21日から無期限です。	
運用方針	J-REITオープン マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)受益証券を主要投資対象とし、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。J-REITへの投資にあたっては、個別銘柄の流動性、収益性・成長性等を勘案して選定したJ-REITに分散投資を行い、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。	
主な投資対象	J-REITオープン (年4回決算型)	マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されているREITを主要投資対象とします。
主な投資制限	J-REITオープン (年4回決算型)	投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。
	マザーファンド	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資は行いません。
分配方針	年4回の毎決算時に、原則として配当等収益等を中心に安定分配を行います。ただし、基準価額水準等によっては売買益等が中心となる場合があります。 留保益の運用については、特に制限を設けず、元本部分と同一の運用を行います。 「原則として配当等収益等を中心に安定分配を行う」方針とされていますが、これは、運用による収益が安定したものになることや基準価額が安定的に推移すること等を示唆するものではありません。	

## 野村アセットマネジメント

東京都中央区日本橋1-12-1



サポートダイヤル 0120-753104

〈受付時間〉 営業日の午前9時～午後5時

ホームページ <http://www.nomura-am.co.jp/>

## ○最近10期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			参 考 指 数		投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 額
	(分配落)	税 込 配 金	期 騰 落 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込 込 込)	期 騰 落 率		
	円	円	%		%	%	百万円
48期(2017年4月24日)	15,871	120	△4.3	3,250.81	△4.1	99.0	15,050
49期(2017年7月24日)	15,298	120	△2.9	3,144.17	△3.3	99.0	13,679
50期(2017年10月23日)	15,128	120	△0.3	3,116.09	△0.9	98.6	12,686
51期(2018年1月23日)	16,249	120	8.2	3,364.12	8.0	98.9	13,151
52期(2018年4月23日)	16,020	120	△0.7	3,331.05	△1.0	98.9	12,404
53期(2018年7月23日)	16,439	120	3.4	3,446.51	3.5	99.1	12,029
54期(2018年10月23日)	16,455	120	0.8	3,471.23	0.7	98.6	11,821
55期(2019年1月23日)	16,975	120	3.9	3,597.28	3.6	98.9	11,691
56期(2019年4月23日)	17,973	120	6.6	3,826.82	6.4	98.9	12,014
57期(2019年7月23日)	19,086	120	6.9	4,081.82	6.7	99.2	12,556

\*基準価額の騰落率は分配金込み。

\*当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

## ○当作成期中の基準価額と市況等の推移

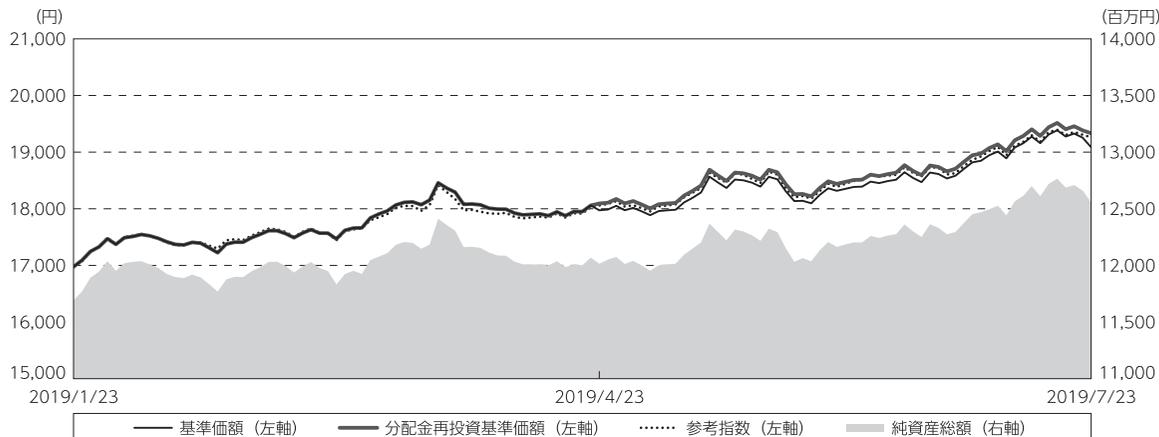
決 算 期	年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 組 入 比 率
		騰 落 率	騰 落 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込 込 込)	騰 落 率	
第56期	(期首)	円	%		%	%
	2019年1月23日	16,975	—	3,597.28	—	98.9
	1月末	17,489	3.0	3,709.11	3.1	99.0
	2月末	17,562	3.5	3,728.00	3.6	98.2
	3月末	18,293	7.8	3,851.10	7.1	99.0
第57期	(期末)	円	%		%	%
	2019年4月23日	18,093	6.6	3,826.82	6.4	98.9
	2019年4月23日	17,973	—	3,826.82	—	98.9
	4月末	17,974	0.0	3,822.76	△0.1	98.9
	5月末	18,308	1.9	3,889.57	1.6	99.3
第57期	6月末	18,583	3.4	3,947.76	3.2	99.4
	(期末)	円	%		%	%
	2019年7月23日	19,206	6.9	4,081.82	6.7	99.2

\*期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

\*当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

## ◎運用経過

### ○作成期間中の基準価額等の推移



第56期首：16,975円

第57期末：19,086円（既払分配金（税込み）：240円）

騰落率：13.9%（分配金再投資ベース）

- (注) 分配金再投資基準価額は、分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。作成期首（2019年1月23日）の値が基準価額と同一となるように指数化しております。
- (注) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、個々のお客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。参考指数は、作成期首（2019年1月23日）の値が基準価額と同一となるように計算しております。
- (注) 上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

### ○基準価額の主な変動要因

基準価額は、第56期期首16,975円から第57期期末19,086円（分配後）となりました。この間に、合計240円の分配金をお支払いしましたので、分配金を考慮した値上がり額は2,351円となりました。

#### （基準価額の主な上昇要因）

- ・景気減速への懸念が強まる中、相対的に景気の影響を受けにくい市場であるとの見方があったこと
- ・世界的に金利低下傾向が続く中、J-REITの分配金利回りの高さに着目する動きがあったこと

#### （基準価額の主な下落要因）

- ・国内外の長期金利が上昇する局面があったこと
- ・米国を発端とした通商問題への警戒感からリスク回避的な動きがあったこと

## ○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、世界的に景気減速への懸念が強まる中、相対的に景気の影響を受けにくい市場であるとの見方や、米国における追加利上げ停止観測を背景に国内外で金利が低下したことなどを受け、堅調な動きとなりました。国内外の金利が低下基調で推移する中、分配金利回りに着目した一部投資家の買いがあったことなどから、3月下旬にかけて一段と上昇幅を広げる動きとなりました。その後は国内外の長期金利の上昇や、一部投資家による利益確定の動きがあったとの見方などを背景に上値が重くなる場面も見られましたが、米中貿易問題を巡る不透明感を背景に国内外の長期金利が再び低下傾向となると、J-REIT市場は再び上昇基調の動きとなりました。トランプ米大統領がメキシコに対する追加関税措置を発表し投資家心理が悪化した局面では上げ幅を縮小する場面も見られましたが、当作成期末にかけてはECB（欧州中央銀行）やFRB（米連邦準備制度理事会）による追加的な金融緩和への期待が広がったことなどを受け堅調な推移となり、当作成期を通じてはJ-REIT市場は上昇しました。

## ○当ファンドのポートフォリオ

### [J-REITオープン（年4回決算型）]

主要投資対象である[J-REITオープン マザーファンド] 受益証券を高位に組み入れ、当作成期末におけるREITの実質組入比率は99.2%としております。

### [J-REITオープン マザーファンド]

Oneリート投資法人及びグローバル・ワン不動産投資法人などを、配当利回り等バリュエーション（投資価値評価）の観点から、割安と判断し、東証REIT指数の時価総額比率より多めに組み入れました。

## ○当ファンドのベンチマークとの差異

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

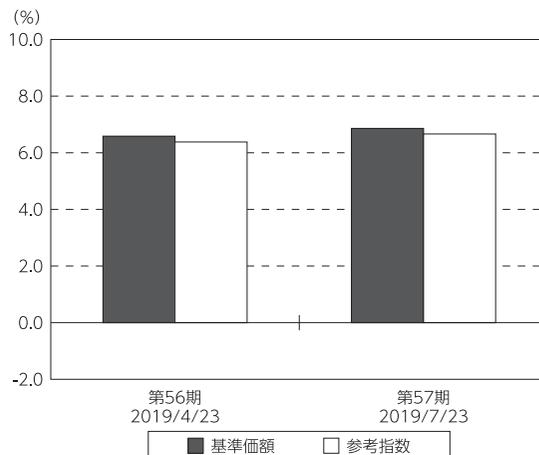
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の13.5%の上昇に対し、基準価額の騰落率※は13.9%の上昇となりました。

※基準価額の騰落率は、分配金（税込み）を再投資して算出しております。

### （主なプラス要因）

個別銘柄比率の変更、また日本リテールファンド投資法人、三菱地所物流リート投資法人において銘柄選択効果が得られたこと

基準価額と参考指数の対比（期別騰落率）



(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

## ○分配金

収益分配金につきましては、配当等収益等を中心とした安定分配に、基準価額水準等を勘案し、1万口当たり第56期は120円、第57期は120円といたしました。

なお、留保益の運用については、特に制限を設けず、元本部分と同一の運用を行ないます。

## ○分配原資の内訳

（単位：円、1万口当たり・税込み）

項 目	第56期	第57期
	2019年1月24日～ 2019年4月23日	2019年4月24日～ 2019年7月23日
当期分配金 (対基準価額比率)	120 0.663%	120 0.625%
当期の収益	120	120
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	9,387	10,495

(注) 対基準価額比率は当期分配金（税込み）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

(注) 当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

## ◎今後の運用方針

### [J-REITオープン（年4回決算型）]

主要投資対象である[J-REITオープン マザーファンド] 受益証券を高位に組み入れ、基準価額の向上に努めます。

### [J-REITオープン マザーファンド]

当ファンドでは、個別銘柄の流動性、収益性・成長性などを勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ない、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。

#### ・投資環境

日本経済は、緩やかに回復しています。不動産市況のファンダメンタルズ（基礎的条件）では、東京都心5区ではオフィスビルの不足感を背景に賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においてもオフィスビル空室率の低下と賃料相場の上昇が見られています。

#### ・運用戦略

個別銘柄の流動性、収益性・成長性などを勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ないます。当面は、保有不動産の空室率の推移や配当利回りの水準などを特に考慮し、銘柄選択を行なってまいります。

今後ともご愛顧賜りますよう、よろしくお願いいたします。

## ○ 1 万口当たりの費用明細

(2019年1月24日～2019年7月23日)

項 目	第56期～第57期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	97	0.536	(a) 信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	( 46 )	( 0.257 )	ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、法定書面等の作成、基準価額の算出等
（ 販 売 会 社 ）	( 46 )	( 0.257 )	購入後の情報提供、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および事務手続き等
（ 受 託 会 社 ）	( 4 )	( 0.021 )	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等
(b) 売 買 委 託 手 数 料	4	0.023	(b) 売買委託手数料＝作成期間の売買委託手数料÷作成期間の平均受益権口数 ※売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
（ 投 資 信 託 証 券 ）	( 4 )	( 0.023 )	
(c) そ の 他 費 用	0	0.002	(c) その他費用＝作成期間のその他費用÷作成期間の平均受益権口数
（ 監 査 費 用 ）	( 0 )	( 0.002 )	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
合 計	101	0.561	
作成期間の平均基準価額は、18,034円です。			

\* 作成期間の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

\* 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

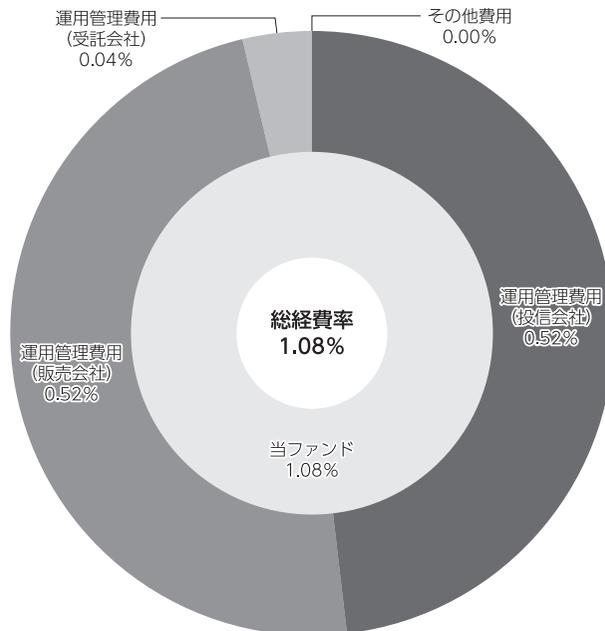
\* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

\* 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を作成期間の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

## （参考情報）

### ○総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を作成期中の平均受益権口数に作成期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.08%です。



(注) 当ファンドの費用は1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

(注) 上記の前提条件で算出したものです。このため、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。

## ○売買及び取引の状況

（2019年1月24日～2019年7月23日）

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第56期～第57期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
J-REITオープン マザーファンド	千口 108,550	千円 191,242	千口 550,330	千円 970,975

\*単位未満は切り捨て。

## ○利害関係人との取引状況等

（2019年1月24日～2019年7月23日）

## 利害関係人との取引状況

<J-REITオープン（年4回決算型）>  
該当事項はございません。

## &lt;J-REITオープン マザーファンド&gt;

区分	第56期～第57期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 5,737	百万円 675	% 11.8	百万円 6,762	百万円 897	% 13.3

平均保有割合 49.7%

※平均保有割合とは、マザーファンドの残存口数の合計に対する当該子ファンドのマザーファンド所有口数の割合。

## 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項目	第56期～第57期
売買委託手数料総額 (A)	2,807千円
うち利害関係人への支払額 (B)	356千円
(B) / (A)	12.7%

\*売買委託手数料総額は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものです。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とは野村證券株式会社です。

## ○組入資産の明細

(2019年7月23日現在)

## 親投資信託残高

銘 柄	第55期末	第57期末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 7,108,438	千口 6,666,658	千円 12,543,983

\*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

親投資信託における組入資産の明細につきましては、後述の親投資信託の「運用報告書」をご参照ください。

## ○投資信託財産の構成

(2019年7月23日現在)

項 目	第57期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 12,543,983	% 98.9
コール・ローン等、その他	143,950	1.1
投資信託財産総額	12,687,933	100.0

\*金額の単位未満は切り捨て。

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第56期末	第57期末
	2019年4月23日現在	2019年7月23日現在
	円	円
(A) 資産	12,140,072,225	12,687,933,342
コール・ローン等	1,055,343	6,288,375
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	12,002,346,882	12,543,983,967
未収入金	136,670,000	137,661,000
(B) 負債	125,527,005	131,344,800
未払収益分配金	80,217,036	78,948,303
未払解約金	13,227,469	19,262,306
未払信託報酬	31,986,572	33,035,103
未払利息	2	11
その他未払費用	95,926	99,077
(C) 純資産総額(A-B)	12,014,545,220	12,556,588,542
元本	6,684,753,019	6,579,025,253
次期繰越損益金	5,329,792,201	5,977,563,289
(D) 受益権総口数	6,684,753,019口	6,579,025,253口
1万口当たり基準価額(C/D)	17,973円	19,086円

(注) 第56期首元本額は6,887,953,214円、第56～57期中追加設定元本額は197,033,209円、第56～57期中一部解約元本額は505,961,170円、1口当たり純資産額は、第56期1.7973円、第57期1.9086円です。

## ○損益の状況

項 目	第56期	第57期
	2019年1月24日～ 2019年4月23日	2019年4月24日～ 2019年7月23日
	円	円
(A) 配当等収益	△ 1,093	△ 440
支払利息	△ 1,093	△ 440
(B) 有価証券売買損益	770,323,933	839,641,147
売買益	793,158,989	851,017,598
売買損	△ 22,835,056	△ 11,376,451
(C) 信託報酬等	△ 32,082,498	△ 33,134,180
(D) 当期損益金(A+B+C)	738,240,342	806,506,527
(E) 前期繰越損益金	2,293,302,047	2,872,456,864
(F) 追加信託差損益金	2,378,466,848	2,377,548,201
(配当等相当額)	( 3,323,371,066)	( 3,304,553,993)
(売買損益相当額)	(△ 944,904,218)	(△ 927,005,792)
(G) 計(D+E+F)	5,410,009,237	6,056,511,592
(H) 収益分配金	△ 80,217,036	△ 78,948,303
次期繰越損益金(G+H)	5,329,792,201	5,977,563,289
追加信託差損益金	2,378,466,848	2,377,548,201
(配当等相当額)	( 3,324,063,490)	( 3,304,936,659)
(売買損益相当額)	(△ 945,596,642)	(△ 927,388,458)
分配準備積立金	2,951,325,353	3,600,015,088

\* 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は各期末の評価換えによるものを含みます。

\* 損益の状況の中で(C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

\* 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) 分配金の計算過程（2019年1月24日～2019年7月23日）は以下の通りです。

項 目	第56期	第57期
	2019年1月24日～ 2019年4月23日	2019年4月24日～ 2019年7月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	125,670,867円	88,853,375円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	194,463,028円	717,653,152円
c. 信託約款に定める収益調整金	3,324,063,490円	3,304,936,659円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	2,711,408,494円	2,872,456,864円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	6,355,605,879円	6,983,900,050円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	9,507円	10,615円
g. 分配金	80,217,036円	78,948,303円
h. 分配金(1万口当たり)	120円	120円

## ○分配金のお知らせ

---

	第56期	第57期
1万口当たり分配金（税込み）	120円	120円

※分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合、分配金は全額普通分配金となります。

※分配前の基準価額が個別元本を上回り、分配後の基準価額が個別元本を下回る場合、分配金は個別元本を上回る部分が普通分配金、下回る部分が元本払戻金（特別分配金）となります。

※分配前の基準価額が個別元本と同額または下回る場合、分配金は全額元本払戻金（特別分配金）となります。

## ○お知らせ

---

該当事項はございません。

# J-REITオープン マザーファンド

## 運用報告書

第6期（決算日2019年7月23日）

作成対象期間（2018年7月24日～2019年7月23日）

### 受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。  
当作成対象期間の運用状況等についてご報告申し上げます。  
今後とも一層のお引立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

●当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。J-REITへの投資にあたっては、個別銘柄の流動性、収益性・成長性等を勘案して選定したJ-REITに分散投資を行い、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。 J-REITの組入比率は原則として高位に維持することを基本とします。
主な投資対象	わが国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されているREIT（不動産投資信託証券）を主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資は行いません。

**野村アセットマネジメント**

東京都中央区日本橋 1-12-1

<http://www.nomura-am.co.jp/>

## ○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率	純資産 総額
	期騰落	中率	東証REIT指数 (配当込み)	期騰落		
	円	%		%	%	百万円
2期(2015年7月23日)	12,950	16.6	3,062.37	12.2	99.1	34,583
3期(2016年7月25日)	14,505	12.0	3,366.55	9.9	98.8	37,660
4期(2017年7月24日)	13,942	△ 3.9	3,144.17	△ 6.6	99.1	28,904
5期(2018年7月23日)	15,604	11.9	3,446.51	9.6	99.1	23,996
6期(2019年7月23日)	18,816	20.6	4,081.82	18.4	99.3	25,155

## ○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
	騰落	率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落	
(期首) 2018年7月23日	円	%		%	%
	15,604	—	3,446.51	—	99.1
7月末	15,700	0.6	3,468.88	0.6	98.1
8月末	15,646	0.3	3,457.71	0.3	98.5
9月末	15,894	1.9	3,513.39	1.9	98.2
10月末	15,721	0.7	3,459.73	0.4	97.9
11月末	16,350	4.8	3,610.49	4.8	99.2
12月末	16,113	3.3	3,543.83	2.8	98.7
2019年1月末	16,935	8.5	3,709.11	7.6	98.9
2月末	17,020	9.1	3,728.00	8.2	98.1
3月末	17,743	13.7	3,851.10	11.7	98.9
4月末	17,566	12.6	3,822.76	10.9	98.8
5月末	17,911	14.8	3,889.57	12.9	99.2
6月末	18,194	16.6	3,947.76	14.5	99.2
(期末) 2019年7月23日	18,816	20.6	4,081.82	18.4	99.3

\*騰落率は期首比です。

## ◎運用経過

### ○期中の基準価額等の推移



(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。作成期首の値が基準価額と同一となるように計算しております。

### ○基準価額の主な変動要因

基準価額は、期首15,604円から期末18,816円に3,212円の値上がりとなりました。

#### (基準価額の主な上昇要因)

- ・ 海外株式指数の定期見直しに関連した資金流入があったこと
- ・ 景気減速への懸念が強まる中、相対的に景気の影響を受けにくい市場であるとの見方があったこと
- ・ 世界的に金利低下傾向が続く中、J-REITの分配金利回りの高さに着目する動きがあったこと

#### (基準価額の主な下落要因)

- ・ 日銀による金融政策引き締めへの警戒感などを背景に国内長期金利が上昇した局面があったこと
- ・ 米国を発端とした通商問題への警戒感からリスク回避的な動きがあったこと

## ○当ファンドのポートフォリオ

### <REIT組入比率>

J-REITの組入比率は、原則として高位を維持し、期末には99.3%としました。

### <主な銘柄>

Oneリート投資法人及びグローバル・ワン不動産投資法人などを、配当利回り等バリュエーション（投資価値評価）の観点から、割安と判断し、東証REIT指数の時価総額比率より多めに組み入れました。

## ○当ファンドのベンチマークとの差異

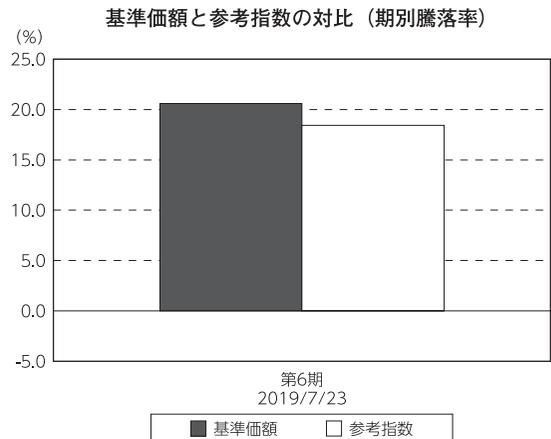
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の18.4%の上昇に対し、基準価額の騰落率は20.6%の上昇となりました。

### (主なプラス要因)

個別銘柄比率の変更、またユナイテッド・アーバン投資法人、大和ハウスリート投資法人において銘柄選択効果が得られたこと



(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

## ◎今後の運用方針

当ファンドでは、個別銘柄の流動性、収益性・成長性などを勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ない、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。

### ・投資環境

日本経済は、緩やかに回復しています。不動産市況のファンダメンタルズ（基礎的条件）では、東京都心5区ではオフィスビルの不足感を背景に賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においてもオフィスビル空室率の低下と賃料相場の上昇が見られています。

### ・運用戦略

個別銘柄の流動性、収益性・成長性などを勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ないません。当面は、保有不動産の空室率の推移や配当利回りの水準などを特に考慮し、銘柄選択を行なってまいります。

今後ともご愛顧賜りますよう、よろしく願いいたします。

## ○1万口当たりの費用明細

(2018年7月24日～2019年7月23日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 ( 投 資 信 託 証 券 )	円 11 (11)	% 0.065 (0.065)	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 ※売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
合 計	11	0.065	
期中の平均基準価額は、16,732円です。			

\*各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

\*各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

## ○売買及び取引の状況

(2018年7月24日～2019年7月23日)

## 投資信託証券

銘	柄	買		付		売		付	
		口	数	金	額	口	数	金	額
			口		千円		口		千円
	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	3,151		326,189		58		6,606	
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	555		296,611		135		83,340	
	MCUBS MidCity投資法人 投資証券	3,251		320,736		2,894		254,872	
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	546		75,737		3,919		556,764	
	産業ファンド投資法人 投資証券	11		1,376		1,215		145,541	
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	915		265,762		1,975		626,877	
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	2,352		400,299		35		6,317	
	アクティブピア・プロパティーズ投資法人 投資証券	66		31,737		879		420,116	
	GLP投資法人 投資証券	717		78,518		9,872		1,179,584	
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,544		438,609		473		150,912	
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	822		185,342		3,983		933,516	
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	764		422,317		430		237,216	
	Oneリート投資法人 投資証券	3,191		833,905		445		121,652	
国	イオンリート投資法人 投資証券	2,015		245,038		—		—	
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	817		147,135		3,342		559,475	
	日本リート投資法人 投資証券	1,480		532,409		347		136,184	
	インバスコ・オフィス・ジェリート投資法人 投資証券	32,459		512,733		30,980		521,781	
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1,203		83,537		1,894		152,916	
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	511		55,672		—		—	
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	—		—		44		10,918	
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	64		7,179		150		16,931	
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	2,773		411,422		2,087		334,439	
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	—		—		275		39,519	
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	—		—		7,658		807,497	
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	1,062		342,690		2,815		948,671	
	投資法人みらい 投資証券	748		142,516		1,266		195,569	
		( 1,914)		( —)					
内	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	1,125		280,055		—		—	
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	872		98,260		4,252		549,617	
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	3,258		306,816		2,864		273,979	
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,944		1,357,352		2,189		1,507,094	
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,357		837,418		—		—	
	日本リテールファンド投資法人 投資証券	2,576		552,889		2,423		539,346	
	オリックス不動産投資法人 投資証券	1,694		301,913		4,959		931,439	
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	297		121,665		368		153,715	
	プレミアム投資法人 投資証券	782		112,847		757		88,381	
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	443		73,951		458		83,197	
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	10,551		1,301,648		—		—	
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	202		33,689		775		137,634	
	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	—		—		567		91,473	
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	147		6,729		3,481		191,072	

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国	フロンティア不動産投資法人 投資証券	—	—	692	322,810
	平和不動産リート投資法人 投資証券	1,824	203,949	—	—
	福岡リート投資法人 投資証券	1,374	238,283	—	—
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	732	532,125	955	726,676
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	789	81,113	—	—
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	660	457,198	851	631,444
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	366	51,156	460	68,013
	スターツプロシード投資法人 投資証券	—	—	186	34,376
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	7	1,720	2,003	537,247
	内	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	5,795	468,926	2,790
	日本賃貸住宅投資法人 投資証券	650	55,803	7,952	716,483
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,127	318,883	345	53,778
合 計		100,589 ( 1,914)	13,951,879 ( —)	116,498	16,336,059

\*金額は受け渡し代金。

\*金額の単位未満は切り捨て。

\* ( ) 内は分割、合併、有償増資などによる増減分で、上段の数字には含まれておりません。

\*銘柄コード等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しております。

## ○利害関係人との取引状況等

(2018年7月24日～2019年7月23日)

## 利害関係人との取引状況

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$ %	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$ %

## 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	15,676千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,690千円
(B) / (A)	17.2%

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とは野村證券株式会社です。

## ○組入資産の明細

(2019年7月23日現在)

## 国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	—	3,093	363,118	1.4
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	1	421	266,914	1.1
MCUBS MidCity投資法人 投資証券	4,296	4,653	496,940	2.0
森ヒルズリート投資法人 投資証券	6,821	3,448	558,920	2.2
産業ファンド投資法人 投資証券	4,290	3,086	443,458	1.8
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	3,560	2,500	857,500	3.4
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	19	2,336	455,520	1.8
アクティビオ・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,907	1,094	542,077	2.2
GLP投資法人 投資証券	9,729	574	71,061	0.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,003	2,074	683,383	2.7
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	3,213	52	13,322	0.1
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	1,211	1,545	860,565	3.4
Oneリート投資法人 投資証券	2,881	5,627	1,678,534	6.7
イオンリート投資法人 投資証券	1,976	3,991	566,322	2.3
ヒューリックリート投資法人 投資証券	3,771	1,246	240,851	1.0
日本リート投資法人 投資証券	313	1,446	626,841	2.5
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	24,275	25,754	492,674	2.0
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	1	178	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	7,148	6,457	540,450	2.1
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1	512	61,849	0.2
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,103	1,059	275,869	1.1
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	683	597	78,505	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	3,188	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	7,103	7,789	1,317,898	5.2
いちごホテルリート投資法人 投資証券	733	458	58,578	0.2
ラサールロジポート投資法人 投資証券	7,659	1	132	0.0
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	118	0.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	1,754	1	393	0.0
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	811	811	70,394	0.3
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	1	99	0.0
投資法人みらい 投資証券	779	2,175	121,582	0.5
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	142	0.0
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	721	1,846	564,876	2.2
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	127	0.0
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	6,872	3,492	463,039	1.8
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	—	394	40,621	0.2
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,886	2,641	1,996,596	7.9
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	947	2,304	1,555,200	6.2
日本リテールファンド投資法人 投資証券	2,975	3,128	680,652	2.7
オリックス不動産投資法人 投資証券	10,270	7,005	1,449,334	5.8
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	351	280	133,000	0.5
プレミア投資法人 投資証券	3,083	3,108	452,214	1.8
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	16	1	201	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,144	12,695	1,740,484	6.9

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	607	34	6,208	0.0
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,200	633	113,623	0.5
インヴィンシブル投資法人 投資証券	5,694	2,360	145,612	0.6
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,081	389	179,523	0.7
平和不動産リート投資法人 投資証券	2,476	4,300	562,010	2.2
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	265	0.0
福岡リート投資法人 投資証券	1	1,375	244,750	1.0
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,511	1,288	994,336	4.0
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	—	789	82,292	0.3
大和証券オフィス投資法人 投資証券	803	612	476,748	1.9
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,383	1,289	194,767	0.8
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,071	885	159,211	0.6
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,456	460	124,936	0.5
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,463	5,468	498,134	2.0
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	8,170	868	77,078	0.3
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1	1,783	286,528	1.1
合 計	口 数 ・ 金 額 156,255	142,260	24,969,758	
	銘 柄 数 < 比 率 >	60	< 99.3% >	

\*評価額の単位未満は切り捨て。

\*比率は、純資産総額に対する評価額の比率。

\*銘柄コード等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しております。

## ○投資信託財産の構成

(2019年7月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	24,969,758	97.2
コール・ローン等、その他	719,851	2.8
投資信託財産総額	25,689,609	100.0

\*金額の単位未満は切り捨て。

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2019年7月23日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	25,689,609,538
コール・ローン等	407,356,419
投資証券(評価額)	24,969,758,920
未収入金	183,964,239
未収配当金	128,529,960
(B) 負債	534,545,459
未払金	61,283,744
未払解約金	473,261,000
未払利息	715
(C) 純資産総額(A-B)	25,155,064,079
元本	13,368,762,082
次期繰越損益金	11,786,301,997
(D) 受益権総口数	13,368,762,082口
1万口当たり基準価額(C/D)	18,816円

(注) 期首元本額は15,378,085,173円、期中追加設定元本額は1,024,899,038円、期中一部解約元本額は3,034,222,129円、1口当たり純資産額は1.8816円です。

(注) 当マザーファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額

・ J-REITオープン (年4回決算型)	6,666,658,146円
・ J-REITオープン (毎月決算型)	3,473,955,205円
・ J-REITオープン (資産成長型)	3,228,148,731円

## ○損益の状況 (2018年7月24日～2019年7月23日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	954,501,242
受取配当金	954,565,939
その他収益金	122
支払利息	△ 64,819
(B) 有価証券売買損益	3,569,976,091
売買益	3,678,624,477
売買損	△ 108,648,386
(C) 当期損益金(A+B)	4,524,477,333
(D) 前期繰越損益金	8,618,192,413
(E) 追加信託差損益金	685,472,162
(F) 解約差損益金	△ 2,041,839,911
(G) 計(C+D+E+F)	11,786,301,997
次期繰越損益金(G)	11,786,301,997

\* 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

\* 損益の状況の中で(E)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

\* 損益の状況の中で(F)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

## ○お知らせ

該当事項はございません。