

J-REITオープン (資産成長型)

運用報告書(全体版)

第8期（決算日2018年1月23日）

作成対象期間（2017年7月25日～2018年1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	2014年1月27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 (資産成長型)	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 (資産成長型)	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	毎決算時に、原則として配当等収益等を中心に分配を行います。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。	

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5期の運用実績

決算期	基準価額 (分配落)	基 準 価 額			参 考 指 数		投 資 信 託 券 組 入 比 率	純 資 産 額
		税 分 配	込 み 金	期 騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	期 騰 落 率		
4期(2016年1月25日)	円 12,544		円 0	% △ 2.0	2,971.98	% △ 3.0	% 98.6	百万円 8,706
5期(2016年7月25日)	14,174		0	13.0	3,366.55	13.3	98.8	8,727
6期(2017年1月23日)	14,508		0	2.4	3,389.80	0.7	98.9	8,156
7期(2017年7月24日)	13,481		0	△ 7.1	3,144.17	△ 7.2	99.1	6,920
8期(2018年1月23日)	14,544		0	7.9	3,364.12	7.0	99.3	6,441

*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

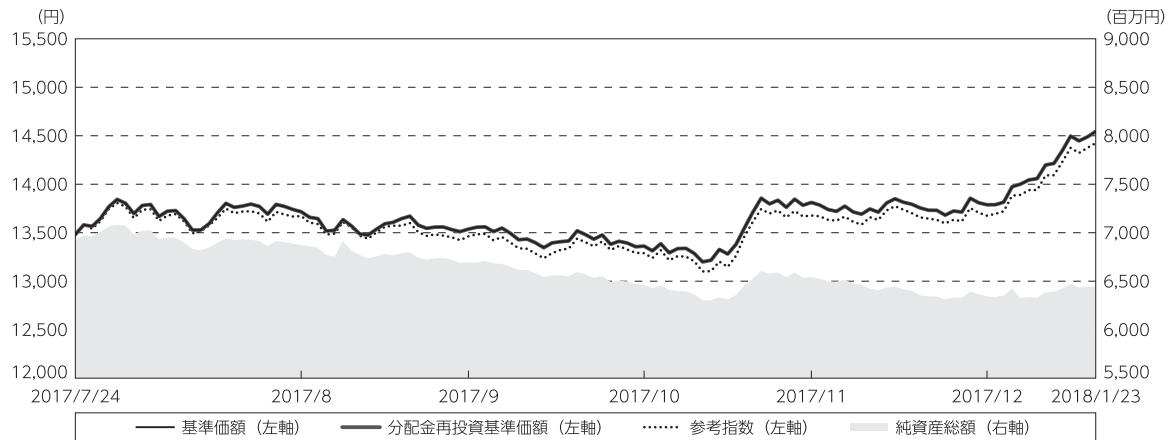
年 月 日	基 準 価 額	参 考 指 数		投 資 信 託 券 組 入 比
		東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率	
(期 首) 2017年7月24日	円 13,481	% —	3,144.17	% —
7月末	13,844	2.7	3,220.02	2.4
8月末	13,716	1.7	3,188.63	1.4
9月末	13,537	0.4	3,139.87	△0.1
10月末	13,362	△0.9	3,099.44	△1.4
11月末	13,812	2.5	3,189.89	1.5
12月末	13,788	2.3	3,189.59	1.4
(期 末) 2018年1月23日	14,544	7.9	3,364.12	7.0

*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

○期中の基準価額等の推移



期 首 : 13,481円

期 末 : 14,544円 (既払分配金(税込み) : 0円)

騰落率 : 7.9% (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(2017年7月24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(2017年7月24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、期首13,481円から期末14,544円に1,063円の値上がりとなりました。

（基準価額の主な上昇要因）

- ・国内株式市場が堅調に推移し、投資家心理が改善したこと
- ・分配金利回りの高さや割安感を意識した一部投資家から買いがあったこと

（基準価額の主な下落要因）

- ・北朝鮮によるミサイル発射や核実験などを受け地政学的リスクが高まり、投資家心理が悪化したこと
- ・J-REITを組み入れる投資信託からの資金流出があったこと

○投資環境

期首のJ-REIT市場は、割安感を意識した一部投資家による買いが見られたことや、J-REITを組み入れる投資信託からの資金流出が減少しているとの見方から需給環境の改善への期待感が高まったことなどを背景に、上昇基調で推移しました。その後は北朝鮮によるミサイル発射や核実験を受けた地政学的リスクの高まりによる投資家心理の悪化、複数の公募増資の発表を受けた需給環境の悪化懸念、J-REITを組み入れる投資信託からの資金流出などを背景に軟調な推移となり、下落に転じましたが、11月中旬以降は分配金利回り水準や割安感を意識した買いがあったことなどを受け下げ幅を消す動きとなりました。期末にかけては国内株式市場の上昇を受けた投資家心理の改善なども上昇に寄与し、当期では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（資産成長型）]

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、期末におけるREITの実質組入比率は99.3%としております。

[J-REITオープン マザーファンド]

日本賃貸住宅投資法人及びラサールロジポート投資法人は、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。

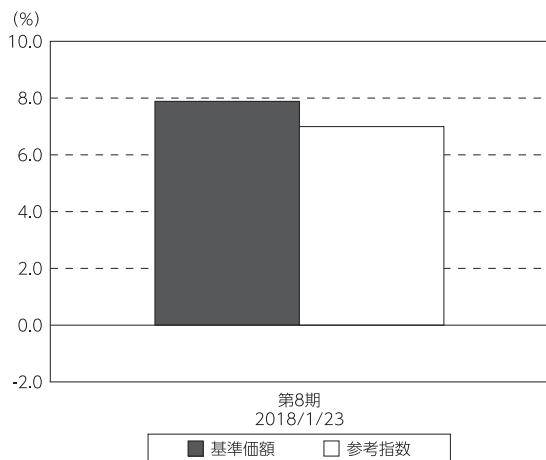
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の7.0%の上昇に対し、基準価額の騰落率は7.9%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、また日本賃貸住宅投資法人、ジャパンリアルエステイ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、今期の基準価額の水準等を勘案し、1万口当たり0円とさせていただきました。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8期	
	2017年7月25日～ 2018年1月23日	
当期分配金 (対基準価額比率)	—	—%
当期の収益	—	
当期の収益以外	—	
翌期繰越分配対象額	4,543	

(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、ファンドの收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（資産成長型）]

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、緩やかな回復基調が続いています。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区でオフィスビル賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においても空室率の低下と賃料相場の上昇傾向が見られています。

・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、よろしくお願ひいたします。

○1万口当たりの費用明細

(2017年7月25日～2018年1月23日)

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
(a) 信託報酬	円 74	% 0.541	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
(投信会社)	(36)	(0.260)	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)	(36)	(0.260)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内のファンドの管理および事務手続き等
(受託会社)	(3)	(0.022)	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	0.026	(b)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
(投資信託証券)	(4)	(0.026)	
(c) その他の費用	0	0.002	(c)その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
(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	78	0.569	
期中の平均基準価額は、13,676円です。			

*期中の費用（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

(2017年7月25日～2018年1月23日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	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	152,688	216,047	840,770	1,192,684

*単位未満は切り捨て。

(2017年7月25日～2018年1月23日)

○利害関係人との取引状況等

利害関係人との取引状況

<J-REITオープン（資産成長型）>

該当事項はございません。

<J-REITオープン マザーファンド>

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	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	3,273	418	12.8	6,909	1,412	20.4

平均保有割合 24.3%

※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	当期
売買委託手数料総額 (A)	1,710千円
うち利害関係人への支払額 (B)	371千円
(B) / (A)	21.7%

* 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

(2018年1月23日現在)

親投資信託残高

銘柄	期首(前期末)	当期末	
		口数	評価額
J-REITオープン マザーファンド	千口 4,961,218	千口 4,273,137	千円 6,460,129

* 口数・評価額の単位未満は切り捨て。

(2018年1月23日現在)

○投資信託財産の構成

項目	当期末	
	評価額	比率
J-REITオープン マザーファンド	千円 6,460,129	% 98.5
コール・ローン等、その他	97,178	1.5
投資信託財産総額	6,557,307	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 (2018年1月23日現在)

項目	当期末
(A) 資産	円 6,557,307,822
コール・ローン等	30,978,213
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	6,460,129,609
未収入金	66,200,000
(B) 負債	116,287,732
未払解約金	80,360,121
未払信託報酬	35,820,173
未払利息	36
その他未払費用	107,402
(C) 純資産総額(A-B)	6,441,020,090
元本	4,428,768,691
次期繰越損益金	2,012,251,399
(D) 受益権総口数	4,428,768,691口
1万口当たり基準価額(C/D)	14,544円

(注) 期首元本額は5,133,716,886円、期中追加設定元本額は398,840,119円、期中一部解約元本額は1,103,788,314円、1口当たり純資産額は1.4544円です。

○損益の状況 (2017年7月25日～2018年1月23日)

項目	当期末
(A) 配当等収益	△ 1,521
支払利息	△ 1,521
(B) 有価証券売買損益	496,093,592
売買益	525,706,455
売買損	△ 29,612,863
(C) 信託報酬等	△ 35,927,575
(D) 当期損益金(A+B+C)	460,164,496
(E) 前期繰越損益金	169,385,516
(F) 追加信託差損益金	1,382,701,387
(配当等相当額)	(1,039,705,135)
(売買損益相当額)	(342,996,252)
(G) 計(D+E+F)	2,012,251,399
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	2,012,251,399
追加信託差損益金	1,382,701,387
(配当等相当額)	(1,041,581,196)
(売買損益相当額)	(341,120,191)
分配準備積立金	771,989,495
繰越損益金	△ 142,439,483

*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(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（2017年7月25日～2018年1月23日）は以下の通りです。

項 目	当 期
	2017年7月25日～ 2018年1月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	116,792,844円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	0円
c. 信託約款に定める収益調整金	1,240,261,904円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	655,196,651円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	2,012,251,399円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	4,543円
g. 分配金	0円
h. 分配金(1万口当たり)	0円

○分配金のお知らせ

1万口当たり分配金（税込み）	0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。

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

<J-REITオープン マザーファンド>

下記は、J-REITオープン マザーファンド全体(17,766,381千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)	当期末			比率
		口数	口数	評価額	
日本アコモデーションファンド投資法人	投資証券	28	152	74,784	0.3
MC UBS Mid City 投資法人	投資証券	1,162	5,810	467,124	1.7
森ヒルズリート投資法人	投資証券	8,525	9,192	1,307,102	4.9
産業ファンド投資法人	投資証券	527	692	350,152	1.3
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	2,976	2,856	802,250	3.0
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	投資証券	1,277	82	26,486	0.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	2,672	1,914	938,817	3.5
G L P 投資法人	投資証券	4,228	4,228	537,378	2.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	2,701	1,307	324,089	1.2
日本プロジスリート投資法人	投資証券	944	1,143	287,235	1.1
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	1,300	1,399	818,415	3.0
Oneリート投資法人	投資証券	571	880	225,632	0.8
イオンリート投資法人	投資証券	3,883	4,112	506,187	1.9
ヒューリックリート投資法人	投資証券	2,566	3,357	577,068	2.1
日本リート投資法人	投資証券	1,093	10	3,365	0.0
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	投資証券	15	15	1,801	0.0
日本ヘルスケア投資法人	投資証券	1	1	171	0.0
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	4,436	3,005	413,788	1.5
トーセイ・リート投資法人	投資証券	1,327	1	111	0.0
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	1,349	1,349	339,543	1.3
ヘルスケア&メディカル投資法人	投資証券	683	683	75,676	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人	投資証券	27	27	2,551	0.0
野村不動産マスタートファンド投資法人	投資証券	9,981	10,833	1,650,949	6.1
いちごホテルリート投資法人	投資証券	733	733	95,363	0.4
ラサールロジポート投資法人	投資証券	10,318	10,208	1,213,731	4.5
スター・アジア不動産投資法人	投資証券	1	1	115	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	795	6	2,307	0.0
大江戸温泉リート投資法人	投資証券	1	811	71,368	0.3
さくら総合リート投資法人	投資証券	1	1	99	0.0
森トラスト・ホテルリート投資法人	投資証券	1	1	149	0.0
三菱地所物流リート投資法人	投資証券	—	392	108,662	0.4
日本ビルファンド投資法人	投資証券	2,405	3,084	1,801,056	6.7
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	1,827	1,815	1,027,290	3.8
日本リテールファンド投資法人	投資証券	3,380	3,779	813,618	3.0
オリックス不動産投資法人	投資証券	8,294	9,658	1,640,894	6.1
日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	2,641	3,579	1,381,494	5.1
プレミア投資法人	投資証券	5,027	5,027	585,142	2.2
東急アリ・エステート投資法人	投資証券	16	16	2,326	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人	投資証券	2,431	1,085	458,955	1.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	投資証券	9,595	4,599	783,669	2.9
森トラスト総合リート投資法人	投資証券	1,467	1,200	198,600	0.7
インヴィンシブル投資法人	投資証券	5,113	5,694	293,241	1.1

銘柄	期首(前期末)		当期末		
	口数	口数	評価額	比率	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,447	1,447	666,343	2.5	
平和不動産リート投資法人 投資証券	3,831	2,797	281,098	1.0	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	561	84	18,009	0.1	
福岡リート投資法人 投資証券	393	393	71,447	0.3	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,336	1,331	926,376	3.4	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1	1	117	0.0	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	723	531	327,627	1.2	
阪急リート投資法人 投資証券	1,162	1,366	186,185	0.7	
スタートプロシード投資法人 投資証券	1,071	1,071	180,249	0.7	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	3,937	3,062	830,720	3.1	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	6,565	2,823	231,486	0.9	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	34,424	29,161	2,493,265	9.3	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	6,733	1,216	168,172	0.6	
合計	168,502	150,020	26,589,864		
	銘柄数<比率>	54	55	<99.0%>	

*評価額の単位未満は切り捨て。

*比率は、このファンドが組み入れているマザーファンドの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。

J-REITオープン マザーファンド

運用報告書

第4期（決算日2017年7月24日）

作成対象期間（2016年7月26日～2017年7月24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/>

○設定以来の運用実績

決 算 期	基 準 價 額		参 考 指 数		投 資 信 託 級 入 比	純 総 資 産 額
	期 謄	中 落 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込み)	期 謄	中 落 率	
(設定日) 2014年1月14日	円 10,000	% —	2,470.01	—	% —	百万円 17,402
1期(2014年7月23日)	11,111	11.1	2,730.38	10.5	98.3	21,640
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

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 價 額		参 考 指 数		投 資 信 託 級 入 比	純 総 資 産 額
	騰	落 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込み)	騰	落 率	
(期 首) 2016年7月25日	円 14,505	% —	3,366.55	—	% —	% 98.8
7月末	14,697	1.3	3,394.01	0.8	98.6	
8月末	14,417	△0.6	3,325.60	△1.2	98.8	
9月末	14,481	△0.2	3,336.34	△0.9	98.0	
10月末	14,285	△1.5	3,269.40	△2.9	98.8	
11月末	14,502	△0.0	3,298.65	△2.0	98.9	
12月末	14,971	3.2	3,422.06	1.6	98.4	
2017年1月末	14,957	3.1	3,407.69	1.2	98.1	
2月末	14,861	2.5	3,376.46	0.3	98.4	
3月末	14,555	0.3	3,307.66	△1.7	98.7	
4月末	14,282	△1.5	3,234.60	△3.9	98.7	
5月末	14,477	△0.2	3,271.22	△2.8	99.0	
6月末	14,136	△2.5	3,180.48	△5.5	99.0	
(期 末) 2017年7月24日	13,942	△3.9	3,144.17	△6.6	99.1	

*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) 参照指数は、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14,505円から期末13,942円に563円の値下がりとなりました。

（基準価額の主な上昇要因）

- ・国内株式市場が堅調に推移したこと
- ・日本銀行が指し値オペ（公開市場操作）を実施し、金利上昇を抑制する姿勢を示したこと
- ・仏大統領選挙で親EU（欧州連合）のマクロン氏が勝利し、投資家心理が改善したこと

（基準価額の主な下落要因）

- ・日本銀行が金融緩和の強化を発表したものの、J-REITについては現状維持とされたこと
- ・北朝鮮情勢など地政学的リスクが高まり、投資家心理が悪化したこと
- ・J-REITを組み入れる投資信託からの資金流出があったこと

○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99.1%としました。

<主な銘柄>

日本賃貸住宅投資法人及びラサールロジポート投資法人は、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

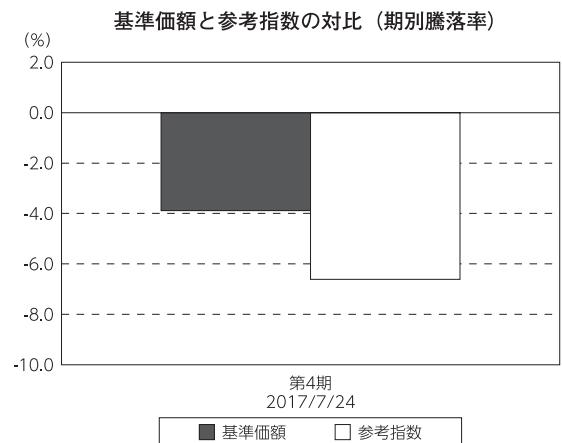
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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6.6%の下落に対し、基準価額の騰落率は3.9%の下落となりました。

(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、ラサールロジポ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、緩やかな回復基調が続いています。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区でオフィスビル賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においても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、よろしくお願ひいたします。

○1万口当たりの費用明細

(2016年7月26日～2017年7月24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 8 (8)	% 0.057 (0.057)	(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	8	0.057	
期中の平均基準価額は、14,551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

(2016年7月26日～2017年7月24日)

投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	27	11,339	1,379	663,572
MCUBS Mid City 投資法人 投資証券	243	81,344	991	347,484
森ヒルズリート投資法人 投資証券	3,734	538,712	—	—
産業ファンド投資法人 投資証券	878	453,012	1,404	719,130
大和ハウスリート投資法人 投資証券	—	—	36	23,077
	(△ 1,201)	(△ 756,630)		
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	2,490	678,761	1,438	436,808
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	828	234,535	2,014	628,454
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	604	300,281	—	—
GLP投資法人 投資証券	3,728	456,499	—	—
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	836	205,192	1,082	269,937
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	16	3,559	3,833	944,366
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	320	220,025	1,857	1,514,942
	(1,124)	(—)		
Oneリート投資法人 投資証券	15	2,674	148	62,505
	(278)	(—)		
イオンリート投資法人 投資証券	769	92,365	555	70,907
ヒューリックリート投資法人 投資証券	247	42,689	30	5,587
日本リート投資法人 投資証券	—	—	1,991	559,040
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	2,494	365,026	1,042	156,809
トーセイ・リート投資法人 投資証券	—	—	560	63,506
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	49	11,394	—	—
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	365	36,954	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	3,633	576,079	7,491	1,275,447
	(524)	(86,200)		
いちごホテルリート投資法人 投資証券	34	5,254	921	125,390
ラサールロジポート投資法人 投資証券	11,994	1,286,675	2,128	237,292
スター・アジア不動産投資法人 投資証券	—	—	191	17,022
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	3,916	1,132,183	3,121	1,017,975
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	210	18,418	209	18,721
さくら総合リート投資法人 投資証券	645	50,116	644	52,602
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	107	15,301	106	15,951
日本ビルファンド投資法人 投資証券	919	564,960	1,161	685,828
ジャパンリアルエステート投資法人 投資証券	477	289,667	1,684	982,343
日本リテールファンド投資法人 投資証券	3,392	781,068	90	21,884
オリックス不動産投資法人 投資証券	4,003	679,505	2,880	521,692
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	379	165,610	45	20,699
プレミア投資法人 投資証券	297	39,444	2,454	343,530
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	183	26,072	3,269	452,570
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	361	144,251	2,726	1,102,158
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	3,406	618,698	986	186,570

銘柄	買付	売付			
		口数	金額	口数	金額
国内	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	90	千円 15,970	口 一	千円 一
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	147	6,893	6,762	360,732
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	一	一	476	240,732
	平和不動産リート投資法人 投資証券	一	一	4,979	424,846
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	338	78,182	2,639	630,767
	福岡リート投資法人 投資証券	792	140,836	796	148,328
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	265	157,752	65	41,860
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	41	4,709	809	99,246
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	761	422,049	618	365,023
	阪急リート投資法人 投資証券	一	一	1,778	271,014
	スターツプロシード投資法人 投資証券	30	4,377	147	23,075
	トップリート投資法人 投資証券	(△ 200)	(△ 86,200)	一	一
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,786 (2,642)	738,471 (756,630)	1,492	429,799
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	635	52,579	18,790	1,475,357
	日本賃貸住宅投資法人 投資証券	17,703	1,414,952	5,729	475,827
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,178	168,210	6,049	865,345
合計		76,365 (3,167)	13,332,664 (-)	99,595	19,395,768

* 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

(2016年7月26日～2017年7月24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		売付額等 C		うち利害関係人 との取引状況D	D C
		うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	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 13,332	百万円 1,300	% 9.8	百万円 19,395	百万円 1,573	% 8.1	

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)	19,686千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,437千円
(B) / (A)	12.4%

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

(2017年7月24日現在)

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末) 口数	当期末		
		口数	評価額	比率
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	1,380	28	12,530	0.0
MC UBS Mid City 投資法人 投資証券	1,910	1,162	379,393	1.3
森ヒルズリート投資法人 投資証券	4,791	8,525	1,182,417	4.1
産業ファンド投資法人 投資証券	1,053	527	264,027	0.9
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,237	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,924	2,976	810,067	2.8
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,463	1,277	349,387	1.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	2,068	2,672	1,263,856	4.4
G L P 投資法人 投資証券	500	4,228	502,286	1.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,947	2,701	620,959	2.1
日本プロジスリート投資法人 投資証券	4,761	944	219,291	0.8
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	1,713	1,300	729,300	2.5
One リート投資法人 投資証券	426	571	122,079	0.4
イオンリート投資法人 投資証券	3,669	3,883	476,832	1.6
ヒューリックリート投資法人 投資証券	2,349	2,566	433,397	1.5
日本リート投資法人 投資証券	3,084	1,093	321,888	1.1
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	15	15	1,525	0.0
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	1	165	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	2,984	4,436	585,552	2.0
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,887	1,327	140,662	0.5
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,300	1,349	311,619	1.1
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	318	683	69,256	0.2
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	2,332	0.0
野村不動産マスタートファンド投資法人 投資証券	13,315	9,981	1,495,153	5.2
いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,620	733	83,195	0.3
ラサールロジポート投資法人 投資証券	452	10,318	1,128,789	3.9
スターアジア不動産投資法人 投資証券	192	1	105	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	—	795	255,592	0.9
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	—	1	86	0.0
さくら総合リート投資法人 投資証券	—	1	82	0.0
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	—	1	150	0.0
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,647	2,405	1,390,090	4.8
ジャパンリアルエスティート投資法人 投資証券	3,034	1,827	1,041,390	3.6
日本リテールファンド投資法人 投資証券	78	3,380	707,772	2.4
オリックス不動産投資法人 投資証券	7,171	8,294	1,351,092	4.7
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	2,307	2,641	1,068,284	3.7
プレミア投資法人 投資証券	7,184	5,027	545,429	1.9
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	3,102	16	2,161	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	4,796	2,431	912,840	3.2
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	7,175	9,595	1,530,402	5.3
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,377	1,467	263,326	0.9
インヴィンシブル投資法人 投資証券	11,728	5,113	249,003	0.9
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,923	1,447	664,173	2.3
平和不動産リート投資法人 投資証券	8,810	3,831	327,550	1.1

銘柄	期首(前期末)		当期末		
	口数	口数	評価額	比率	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,862	561	127,122	0.4	%
福岡リート投資法人 投資証券	397	393	65,591	0.2	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,136	1,336	796,256	2.8	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	769	1	112	0.0	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	580	723	391,143	1.4	
阪急リート投資法人 投資証券	2,940	1,162	159,775	0.6	
スタートプロシード投資法人 投資証券	1,188	1,071	159,150	0.6	
トップリート投資法人 投資証券	200	—	—	—	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1	3,937	1,040,155	3.6	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	24,720	6,565	514,039	1.8	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	22,450	34,424	2,740,150	9.5	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	11,604	6,733	836,911	2.9	
合計	188,565	168,502	28,645,907		
	銘柄数×比率	52	54	<99.1%>	

*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

(2017年7月24日現在)

項目	当期末		
	評価額	比率	
投資証券	千円 28,645,907	% 97.9	
コール・ローン等、その他	607,239	2.1	
投資信託財産総額	29,253,146	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 (2017年7月24日現在)

項目	当期末
(A) 資産	円
コール・ローン等	29,253,146,397
投資証券(評価額)	145,419,890
未収入金	28,645,907,300
未収配当金	252,768,641
未払利息	209,050,566
(B) 負債	348,606,827
未払金	24,106,626
未払解約金	324,500,000
未払利息	201
(C) 純資産総額(A-B)	28,904,539,570
元本	20,731,767,428
次期繰越損益金	8,172,772,142
(D) 受益権総口数	20,731,767,428口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,942円

(注) 期首元本額は25,963,337,198円、期中追加設定元本額は1,392,840,476円、期中一部解約元本額は6,624,410,246円、1口当たり純資産額は1,3942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)	9,801,588,847円
・J-REITオープン(毎月決算型)	5,968,959,753円
・J-REITオープン(資産成長型)	4,961,218,828円

○損益の状況 (2016年7月26日～2017年7月24日)

項目	当期末
(A) 配当等収益	円
受取配当金	1,239,986,943
その他収益金	1,227,688,885
支払利息	12,370,838
(B) 有価証券売買損益	△ 72,780
売買益	△ 2,505,284,033
売買損	538,777,839
(C) 当期損益金(A+B)	△ 3,044,061,872
(D) 前期繰越損益金	△ 1,265,297,090
(E) 追加信託差損益金	11,697,499,462
(F) 解約差損益金	629,359,524
(G) 計(C+D+E+F)	△ 2,888,789,754
次期繰越損益金(G)	8,172,772,142

*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。