

# J-REITオープン (資産成長型)

## 運用報告書(全体版)

第4期(決算日2016年1月25日)

作成対象期間(2015年7月24日～2016年1月25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/>

## ○設定以来の運用実績

決算期	基準価額			参考指数		投資信託 証券組入比率	純資産額
	(分配落)	税込 分配 金	期 騰落 率	東証REIT指数 (配当込み)	期 騰落 率		
(設定日)	円	円	%		%	%	百万円
2014年1月27日	10,000	—	—	2,476.19	—	—	214
1期(2014年7月23日)	11,117	0	11.2	2,730.38	10.3	98.2	1,762
2期(2015年1月23日)	14,014	0	26.1	3,385.36	24.0	99.1	6,099
3期(2015年7月23日)	12,794	0	△ 8.7	3,062.37	△ 9.5	99.1	8,045
4期(2016年1月25日)	12,544	0	△ 2.0	2,971.98	△ 3.0	98.6	8,706

\*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

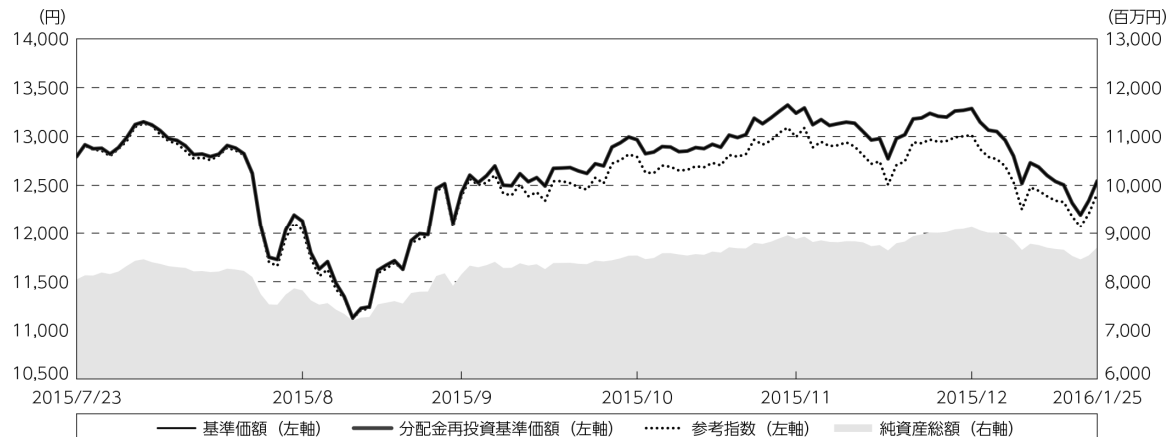
年月日	基準価額		参考指数		投資信託 証券組入比率
		騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首)	円	%		%	%
2015年7月23日	12,794	—	3,062.37	—	99.1
7月末	12,990	1.5	3,100.40	1.2	98.8
8月末	12,131	△5.2	2,881.06	△5.9	99.1
9月末	12,426	△2.9	2,964.58	△3.2	99.3
10月末	12,967	1.4	3,061.58	△0.0	99.1
11月末	13,239	3.5	3,110.54	1.6	98.8
12月末	13,286	3.8	3,115.04	1.7	98.6
(期末)					
2016年1月25日	12,544	△2.0	2,971.98	△3.0	98.6

\*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：12,794円

期末：12,544円（既払分配金（税込み）：0円）

騰落率：△ 2.0%（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（2015年7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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、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。作成期首（2015年7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、期首12,794円から期末12,544円に250円の値下がりとなりました。

#### (基準価額の主な上昇要因)

- ・日本銀行の追加緩和への期待感が高まったこと
- ・日本銀行が金融緩和の補完措置を発表し、J-REITの銘柄別の買入限度額が引き上げられたこと

#### (基準価額の主な下落要因)

- ・中国の人民元切り下げを受け中国経済の先行きへの懸念が広がり、世界的に株式市場が下落したこと
- ・原油価格の下落などを背景に、リスク回避的な動きが見られたこと

## ○投資環境

8月に中国が人民元の実質的な切り下げを行なったことを受け、中国経済の先行きへの懸念が広がり、世界的に株式市場が下落したことから、J-REIT市場も下落基調となりました。その後、日本銀行による追加緩和への期待感の高まりや、12月18日に日本銀行が金融政策を補完するための諸措置の導入を発表し、その中でJ-REITの銘柄別の買入限度額が当該銘柄の発行済投資口の総数の「5%以内」から「10%以内」に引き上げられたことを受け、上昇する局面も見られました。しかし、期末にかけては中国経済の先行き懸念や、原油価格の下落を受けたリスク回避的な動きなどを背景に下落し、通期ではJ-REIT市場は下落となりました。

## ○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98.6%としております。

## [J-REITオープン マザーファンド]

星野リゾート・リート投資法人及びユナイテッド・アーバン投資法人は、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

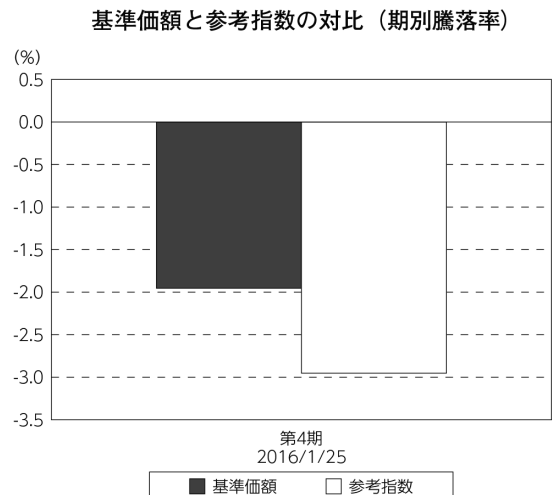
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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3.0%の下落に対し、基準価額の騰落率は2.0%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、またジャパン・ホテル・リート投資法人、森トラスト総合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) 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す。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いません。

## ○分配原資の内訳

（単位：円、1万口当たり・税込み）

項 目	第4期	
	2015年7月24日～ 2016年1月25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	3,021	

（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（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、一部に弱さもみられるものの、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、主要都市におけるオフィスビル空室率の低下傾向が継続して見られており、東京都心5区ではオフィスビル賃料相場の上昇が続いています。

#### ・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、よろしくお願いいたします。

## ○1万口当たりの費用明細

(2015年7月24日～2016年1月25日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 70	% 0.549	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(34)	(0.263)	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 ）	(34)	(0.263)	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 ）	( 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	0.031	(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 )	(0.031)	
(c) そ の 他 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	74	0.582	
期中の平均基準価額は、12,839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

(2015年7月24日～2016年1月25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	千口 966,007	千円 1,251,550	千口 365,997	千円 470,900

\*単位未満は切り捨て。

## ○利害関係人との取引状況等

(2015年7月24日～2016年1月25日)

## 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。

&lt;J-REITオープン マザーファンド&gt;

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	11,251	71	0.6%	8,720	2	0.0%

平均保有割合 23.9%

※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)	2,608千円
うち利害関係人への支払額 (B)	0.96千円
(B) / (A)	0.0%

\* 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証券株式会社です。

## ○組入資産の明細

(2016年1月25日現在)

## 親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 6,212,115	千口 6,812,125	千円 8,700,446

\* 口数・評価額の単位未満は切り捨て。

## ○投資信託財産の構成

(2016年1月25日現在)

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 8,700,446	% 99.0
コール・ローン等、その他	86,022	1.0
投資信託財産総額	8,786,468	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（2016年1月25日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	8,786,468,017
コール・ローン等	27,521,655
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	8,700,446,309
未収入金	58,500,000
未収利息	53
(B) 負債	80,184,609
未払解約金	33,919,490
未払信託報酬	46,126,800
その他未払費用	138,319
(C) 純資産総額(A-B)	8,706,283,408
元本	6,940,472,586
次期繰越損益金	1,765,810,822
(D) 受益権総口数	6,940,472,586口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,544円

(注) 期首元本額6,288百万円、期中追加設定元本額1,287百万円、期中一部解約元本額636百万円、計算口数当たり純資産額12,544円。

## ○損益の状況（2015年7月24日～2016年1月25日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	3,381
受取利息	3,381
(B) 有価証券売買損益	△ 120,935,192
売買益	14,311,752
売買損	△ 135,246,944
(C) 信託報酬等	△ 46,265,119
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 167,196,930
(E) 前期繰越損益金	183,365,472
(F) 追加信託差損益金	1,749,642,280
(配当等相当額)	( 1,172,532,176)
(売買損益相当額)	( 577,110,104)
(G) 計(D+E+F)	1,765,810,822
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	1,765,810,822
追加信託差損益金	1,749,642,280
(配当等相当額)	( 1,177,668,254)
(売買損益相当額)	( 571,974,026)
分配準備積立金	919,066,641
繰越損益金	△ 902,898,099

\*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（2015年7月24日～2016年1月25日）は以下の通りです。

項 目	当 期
	2015年7月24日～ 2016年1月25日
a. 配当等収益(経費控除後)	101,203,658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	1,177,668,254円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	817,862,983円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	2,096,734,895円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	3,021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

---

有価証券の指図範囲に新投資口予約権証券を加える所要の約款変更を行いました。

＜変更適用日：2015年8月3日＞

## ○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2016年1月25日現在）

## ＜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(28,275,048千口)の内容です。

## 国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	1,002	1,002	397,794	1.1
MCUBS Mid City投資法人 投資証券	769	2,150	714,875	2.0
森ヒルズリート投資法人 投資証券	7,064	6,928	1,004,313	2.8
野村不動産レジデンシャル投資法人 投資証券	8	—	—	—
産業ファンド投資法人 投資証券	392	258	136,482	0.4
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,143	1,143	488,061	1.4
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,420	2,266	558,115	1.5
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,403	2,283	602,027	1.7
アクティブ・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,470	2,291	1,128,317	3.1
GLP投資法人 投資証券	8,164	1,525	171,105	0.5
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	3,836	3,451	723,807	2.0
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	6,163	6,163	1,257,252	3.5
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	8,990	—	—	—
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	293	1,699	1,930,064	5.3
SIA不動産投資法人 投資証券	—	304	127,680	0.4
イオンリート投資法人 投資証券	3,593	3,593	440,861	1.2
ヒューリックリート投資法人 投資証券	3,467	3,478	575,609	1.6
日本リート投資法人 投資証券	5,735	3,084	788,887	2.2
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	95	95	9,272	0.0
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	1	167	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	11,684	12,969	1,558,873	4.3
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,754	1,887	205,305	0.6
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	680	1,163	267,722	0.7
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	318	318	33,008	0.1
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	176	27	2,189	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	—	15,908	2,174,623	6.0
いちごホテルリート投資法人 投資証券	—	2,018	269,806	0.7
日本ビルファンド投資法人 投資証券	3,706	2,967	1,700,091	4.7
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	4,499	3,508	2,087,260	5.8
日本リテールファンド投資法人 投資証券	4,729	491	118,920	0.3
オリックス不動産投資法人 投資証券	4,667	8,468	1,318,467	3.7
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	4,524	2,833	1,138,866	3.2
プレミア投資法人 投資証券	1,321	6,465	789,376	2.2
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	122	102	14,249	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	13	757	302,043	0.8
野村不動産オフィスファンド投資法人 投資証券	807	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	10,898	19,484	3,037,555	8.4
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	489	99	18,790	0.1
インヴェンシブル投資法人 投資証券	11,025	14,221	935,741	2.6
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,374	1,388	629,458	1.7
平和不動産リート投資法人 投資証券	9,380	8,810	681,013	1.9
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1,901	424,303	1.2

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
福岡リート投資法人 投資証券	1,196	769	142,803	0.4
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	466	1,727	984,390	2.7
積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人 投資証券	735	2,676	260,910	0.7
大和証券オフィス投資法人 投資証券	1,383	1,383	886,503	2.5
阪急リート投資法人 投資証券	595	2,940	358,386	1.0
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,115	1,188	187,704	0.5
トップリート投資法人 投資証券	1,788	1,172	498,686	1.4
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1	1	229	0.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	21,999	17,439	1,466,619	4.1
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	13,039	17,181	1,302,319	3.6
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,277	6,206	791,265	2.2
合 計	口 数 ・ 金 額	200,180	35,642,172	
	銘 柄 数 < 比 率 >	50	< 98.7% >	

\*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投資信託証券評価額の比率。

\*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2期（決算日2015年7月23日）

作成対象期間（2014年7月24日～2015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/>

## ○設定以来の運用実績

決算期	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率	純資産 総額
	騰落	期中率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落		
(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

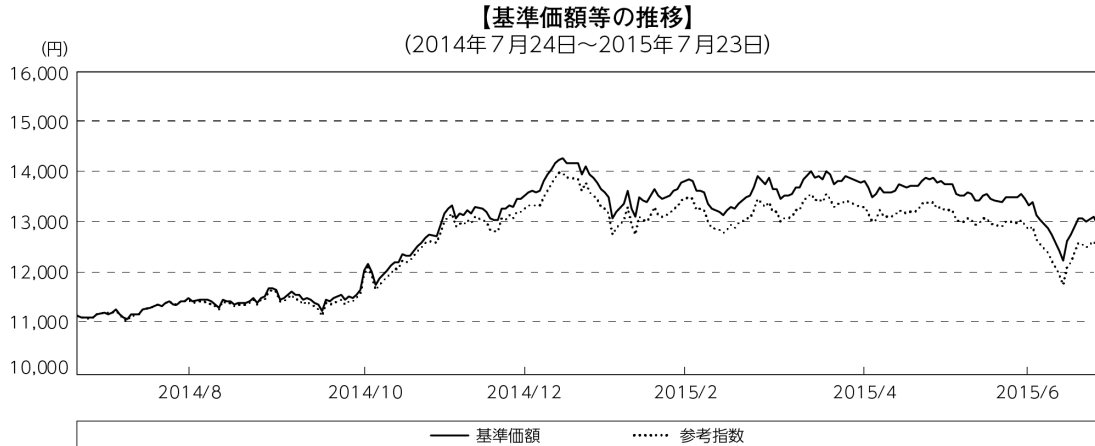
## ○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
	騰落	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首) 2014年7月23日	円 11,111	% —	2,730.38	% —	% 98.3
7月末	11,184	0.7	2,749.06	0.7	98.2
8月末	11,462	3.2	2,815.18	3.1	98.5
9月末	11,672	5.0	2,859.23	4.7	98.8
10月末	12,016	8.1	2,942.29	7.8	99.1
11月末	12,939	16.5	3,139.72	15.0	99.1
12月末	13,572	22.1	3,273.60	19.9	98.8
2015年1月末	13,595	22.4	3,260.64	19.4	99.0
2月末	13,828	24.5	3,306.03	21.1	98.8
3月末	13,659	22.9	3,241.62	18.7	99.3
4月末	13,802	24.2	3,267.36	19.7	99.1
5月末	13,770	23.9	3,257.97	19.3	99.4
6月末	13,341	20.1	3,157.69	15.7	99.1
(期末) 2015年7月23日	12,950	16.6	3,062.37	12.2	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11,111円から期末12,950円に1,839円の値上がりとなりました。

#### (基準価額の主な上昇要因)

- ・ 日本銀行が「量的・質的金融緩和」の拡大を発表し、J-REIT買入れも拡大することが決定され、需給改善への期待感が高まったこと
- ・ 国内株式市場が堅調に推移したこと

#### (基準価額の主な下落要因)

- ・ 複数の公募増資や新規上場が相次いで発表され、需給環境の悪化が懸念されたこと
- ・ 国内長期金利が不安定な動きとなりながら上昇したこと

## ○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>

日本リート投資法人及び積水ハウス・リート投資法人は、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

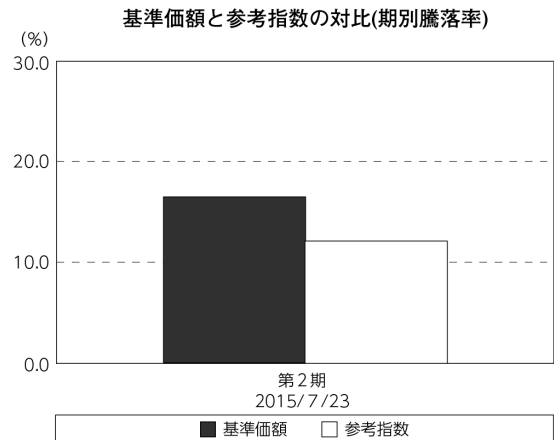
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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12.2%の上昇に対し、基準価額の騰落率は16.6%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、またジャパン・ホテル・リート投資法人、コンフォリア・レジデンシャル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、主要都市におけるオフィスビル空室率の低下傾向が継続して見られており、東京都心5区ではオフィスビル賃料相場の上昇が続いています。

### ・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

(2014年7月24日～2015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 8 (8)	% 0.061 (0.061)	(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	0.061	
期中の平均基準価額は、12,903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

(2014年7月24日～2015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
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	752	333,785	—	—
MCUBS MidCity投資法人 投資証券	582	179,636	40	11,940
森ヒルズリート投資法人 投資証券	3,488	545,034	1,002	153,987
野村不動産レジデンシャル投資法人 投資証券	125	68,446	120	69,047
産業ファンド投資法人 投資証券	976	670,289	2,848	1,783,310
	( 1,100)	( —)		
大和ハウスリート投資法人 投資証券	823	410,107	705	341,284
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	—	—	1,792	533,186
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,171	768,254	314	95,785
アクティブ・プロパティーズ投資法人 投資証券	729	704,792	25	27,363
GLP投資法人 投資証券	3,052	368,221	1,300	167,373
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,330	268,379	5,494	1,439,227
	( 6,000)	( —)		
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	5,490	1,396,666	422	116,620
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	4,584	675,916	—	—
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	154	198,760	—	—
イオンリート投資法人 投資証券	2,721	444,263	2,786	395,287
ヒューリックリート投資法人 投資証券	880	151,640	1,430	256,250
日本リート投資法人 投資証券	5,572	1,745,046	—	—
インバスコ・オフィス・ジュリート投資法人 投資証券	95	9,871	—	—
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	193	28,950	192	42,639
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	11,684	1,564,181	—	—
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,906	230,944	152	20,779
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	857	212,908	177	50,864
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	318	34,980	—	—
サムディ・レジデンシャル投資法人 投資証券	176	17,952	—	—
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,431	843,475	1,311	784,102
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,640	1,502,435	858	522,464
日本リートファンド投資法人 投資証券	127	27,150	2,688	679,969
オリックス不動産投資法人 投資証券	4,821	662,505	9,222	1,594,582
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	4,284	1,629,467	484	199,019
プレミア投資法人 投資証券	440	263,422	—	—
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	—	—	3,390	488,454
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	317	97,265	511	228,716
野村不動産オフィスファンド投資法人 投資証券	220	114,005	454	233,464
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	11,002	1,998,002	4,233	749,160
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	407	77,693	2,278	528,543
インヴェンシブル投資法人 投資証券	11,125	572,298	100	5,279
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,351	722,971	43	24,904
平和不動産リート投資法人 投資証券	8,828	804,773	282	25,765
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,243	296,688	3,310	840,813

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国          内	福岡リート投資法人 投資証券	190	41,093	893	175,186
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	295	182,587	18	10,754
	積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人 投資証券	1,097	131,601	917	121,502
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	138	76,849	77	50,114
	阪急リート投資法人 投資証券	375	59,870	—	—
		( 188)	( —)		
	スタートプロシード投資法人 投資証券	570	106,439	—	—
	トップリート投資法人 投資証券	202	103,728	225	114,354
	大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	—	—	40	15,114
		( 10)	( —)		
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	13,007	1,001,548	—	—
	日本賃貸住宅投資法人 投資証券	11,304	913,023	—	—
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,025	285,269	413	65,848
合計		126,097	23,543,201	50,546	12,963,062
		( 7,298)	( —)		

\*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

(2014年7月24日～2015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	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 23,543	百万円 425	% 1.8	百万円 12,963	百万円 247	% 1.9

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

(2015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	%
日本アコモデーションファンド投資法人	投資証券	250	1,002	439,878	1.3
MCUBS Midcity投資法人	投資証券	227	769	244,926	0.7
森ヒルズリート投資法人	投資証券	4,578	7,064	1,046,884	3.0
野村不動産レジデンシャル投資法人	投資証券	3	8	5,224	0.0
産業ファンド投資法人	投資証券	1,164	392	210,112	0.6
大和ハウスリート投資法人	投資証券	1,025	1,143	561,784	1.6
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	3,212	1,420	397,884	1.2
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	投資証券	546	2,403	792,990	2.3
アクティブ・プロパティーズ投資法人	投資証券	766	1,470	1,480,290	4.3
GLP投資法人	投資証券	6,412	8,164	961,719	2.8
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	2,000	3,836	926,394	2.7
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	1,095	6,163	1,409,478	4.1
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	4,406	8,990	1,334,116	3.9
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	139	293	376,505	1.1
イオンリート投資法人	投資証券	3,658	3,593	538,590	1.6
ヒューリックリート投資法人	投資証券	4,017	3,467	547,786	1.6
日本リート投資法人	投資証券	163	5,735	1,571,390	4.5
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	投資証券	—	95	9,671	0.0
日本ヘルスケア投資法人	投資証券	—	1	229	0.0
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	—	11,684	1,476,857	4.3
トーセイ・リート投資法人	投資証券	—	1,754	223,635	0.6
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	—	680	185,640	0.5
ヘルスケア&メディカル投資法人	投資証券	—	318	39,145	0.1
サムティ・レジデンシャル投資法人	投資証券	—	176	16,156	0.0
日本ビルファンド投資法人	投資証券	3,586	3,706	2,027,182	5.9
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	2,717	4,499	2,519,440	7.3
日本リテールファンド投資法人	投資証券	7,290	4,729	1,144,418	3.3
オリックス不動産投資法人	投資証券	9,068	4,667	777,522	2.2
日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	724	4,524	1,757,574	5.1
プレミア投資法人	投資証券	881	1,321	849,403	2.5
東急リアル・エステート投資法人	投資証券	3,512	122	17,873	0.1
グローバル・ワン不動産投資法人	投資証券	207	13	5,427	0.0
野村不動産オフィスファンド投資法人	投資証券	1,041	807	426,903	1.2
ユナイテッド・アーバン投資法人	投資証券	4,129	10,898	1,899,521	5.5
森トラスト総合リート投資法人	投資証券	2,360	489	110,122	0.3
インヴェンシブル投資法人	投資証券	—	11,025	718,830	2.1
フロンティア不動産投資法人	投資証券	66	1,374	715,854	2.1
平和不動産リート投資法人	投資証券	834	9,380	837,634	2.4
日本ロジスティクスファンド投資法人	投資証券	2,068	1	242	0.0
福岡リート投資法人	投資証券	1,899	1,196	241,352	0.7
ケネディクス・オフィス投資法人	投資証券	189	466	274,008	0.8
積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人	投資証券	555	735	86,509	0.3
大和証券オフィス投資法人	投資証券	1,322	1,383	829,800	2.4
阪急リート投資法人	投資証券	32	595	77,469	0.2

銘柄	期首(前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
スタートプロシード投資法人 投資証券	545	1,115	200,923	0.6
トップリート投資法人 投資証券	1,811	1,788	883,272	2.6
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	31	1	262	0.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	8,992	21,999	1,718,121	5.0
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	1,735	13,039	1,061,374	3.1
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	665	2,277	310,810	0.9
合 計	89,920	172,769	34,289,138	
	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	42	50	< 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投資信託証券評価額の比率。

\*一印は組み入れなし。

\*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

(2015年7月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	34,289,138	97.7
コール・ローン等、その他	819,119	2.3
投資信託財産総額	35,108,257	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 (2015年7月23日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	35,108,257,540
コール・ローン等	349,196,447
投資証券(評価額)	34,289,138,900
未収入金	242,740,967
未収配当金	227,180,598
未収利息	628
(B) 負債	525,071,663
未払金	198,271,663
未払解約金	326,800,000
(C) 純資産総額(A-B)	34,583,185,877
元本	26,705,619,252
次期繰越損益金	7,877,566,625
(D) 受益権総口数	26,705,619,252口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,950円

(注) 期首元本額19,476百万円、期中追加設定元本額11,868百万円、期中一部解約元本額4,639百万円、計算口数当たり純資産額12,950円。

(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) 14,297百万円  
 ・ J-REITオープン(毎月決算型) 6,196百万円  
 ・ J-REITオープン(資産成長型) 6,212百万円

## ○損益の状況 (2014年7月24日～2015年7月23日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	939,303,125
受取配当金	939,089,372
受取利息	213,719
その他収益金	34
(B) 有価証券売買損益	2,439,611,013
売買益	3,320,126,638
売買損	△ 880,515,625
(C) 当期損益金(A+B)	3,378,914,138
(D) 前期繰越損益金	2,163,967,800
(E) 追加信託差損益金	3,594,304,010
(F) 解約差損益金	△1,259,619,323
(G) 計(C+D+E+F)	7,877,566,625
次期繰越損益金(G)	7,877,566,625

\* 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

①書面決議の要件緩和等に関する所要の約款変更を行いました。

＜変更適用日：2014年12月1日＞

②書面決議に反対した受益者が受託者に対して行う受益権の買取請求を不適用とする所要の約款変更を行いました。

＜変更適用日：2014年12月1日＞

③デリバティブ取引等に係る投資制限に関する所要の約款変更を行いました。

＜変更適用日：2015年4月16日＞