

J-REITオープン (資産成長型)

運用報告書(全体版)

第13期（決算日2020年7月27日）

作成対象期間（2020年1月24日～2020年7月27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

東京都江東区豊洲二丁目2番1号



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) | 標準価額 | | 参考指数 | | 投資信託 組入比率 | 純資産額 |
|-----------------|---------------|----------|--------------|--------------------|----------|--------------|-------|
| | | 税込 分配 | み 金騰 落 | 東証REIT指数 (配当込み) | 騰落 中率 | | |
| | 円 | 円 | % | | % | % | 百万円 |
| 9期(2018年7月23日) | 14,933 | 0 | 2.7 | 3,446.51 | 2.4 | 99.1 | 5,862 |
| 10期(2019年1月23日) | 15,645 | 0 | 4.8 | 3,597.28 | 4.4 | 99.7 | 5,460 |
| 11期(2019年7月23日) | 17,830 | 0 | 14.0 | 4,081.82 | 13.5 | 99.2 | 6,077 |
| 12期(2020年1月23日) | 20,057 | 0 | 12.5 | 4,533.19 | 11.1 | 98.5 | 6,493 |
| 13期(2020年7月27日) | 15,748 | 0 | △21.5 | 3,554.61 | △21.6 | 99.5 | 5,018 |

*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

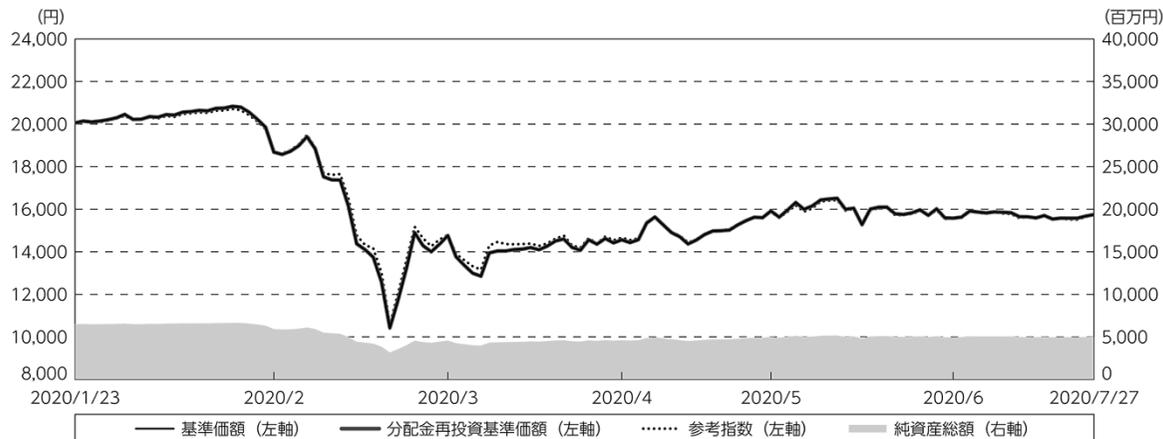
| 年月日 | 基準価額 | 参考指数 | | 投資信託 組入比率 |
|--------------------|-------------|--------|--------------------|--------------|
| | | 騰落率 | 東証REIT指数 (配当込み) | |
| (期首) 2020年1月23日 | 円 20,057 | % — | 4,533.19 | % 98.5 |
| 1月末 | 20,454 | 2.0 | 4,608.85 | 99.0 |
| 2月末 | 18,682 | △6.9 | 4,218.40 | 98.8 |
| 3月末 | 14,762 | △26.4 | 3,343.59 | 98.5 |
| 4月末 | 14,563 | △27.4 | 3,313.25 | 98.7 |
| 5月末 | 15,918 | △20.6 | 3,586.37 | 99.6 |
| 6月末 | 15,579 | △22.3 | 3,525.99 | 99.5 |
| (期末) 2020年7月27日 | 15,748 | △21.5 | 3,554.61 | 99.5 |

*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



- (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（2020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（2020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、期首20,057円から期末15,748円に4,309円の値下がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・ 低金利環境が続く中で、相対的な分配金利回りの高さに着目した一部投資家からの買いがあったこと
- ・ 新型コロナウイルスについての緊急事態宣言解除により、国内の経済活動が再開に向かうとの期待が高まる局面があったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・ 新型コロナウイルスの世界的な感染拡大による景気減速が懸念されたこと
- ・ 原油価格の急落等が投資家心理の重荷となったこと

○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、世界的に金利の低下圧力がかかるとの見方から、分配金利回りの高さに着目した一部投資家からの買いがあったことなどを背景に堅調に推移しました。しかし、2月下旬から3月中旬にかけては、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大による景気減速懸念や原油価格の急落等が投資家心理の重荷となったことなどを背景に、大幅な下落に転じました。その後は、割安感からの買いがあったことなどを背景に下げ幅を縮小する局面が見られるとともに、4月中ごろからは比較的安定した値動きとなりました。5月になると、新型コロナウイルスについての緊急事態宣言解除により国内の経済活動が再開に向かうとの期待から、投資家心理が上向いたことなどを背景に下げ幅を縮小しましたが、その後は新型コロナウイルスの新規感染者数が再び増加していることを受けて、保有施設の利用低迷が懸念されたことなどから上値の重い展開となり、J-REIT市場は当作成期を通じて下落しました。

○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99.5%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ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人などを、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。

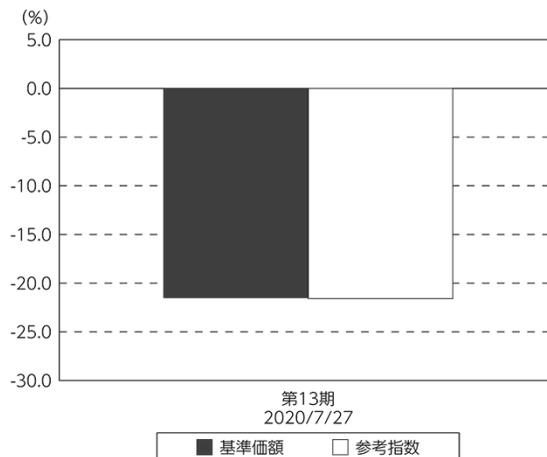
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の21.6%の下落に対し、基準価額の騰落率は21.5%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、またユナイテッド・アーバン投資法人、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、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13期 |
|--------------------|---------------------------|
| | 2020年1月24日～ 2020年7月27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 | 9,289 |

(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四捨五入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、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあります。このところ持ち直しの動きがみられています。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、地方主要都市いずれにおいても、オフィスビル平均空室率の上昇がみられているものの、オフィスビル賃料相場は多くの地域において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

(2020年1月24日～2020年7月27日)

| 項 目 | 当 期 | | 項 目 の 概 要 |
|-----------------------|-------|---------|--|
| | 金 額 | 比 率 | |
| (a) 信 託 報 酬 | 93 | 0.559 | (a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 |
| （ 投 信 会 社 ） | (45) | (0.268) | 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 ） | (45) | (0.268) | 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) | (0.022) | 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 | 7 | 0.040 | (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 ） | (7) | (0.040) | |
| (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 | 100 | 0.601 | |
| 期中の平均基準価額は、16,659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。

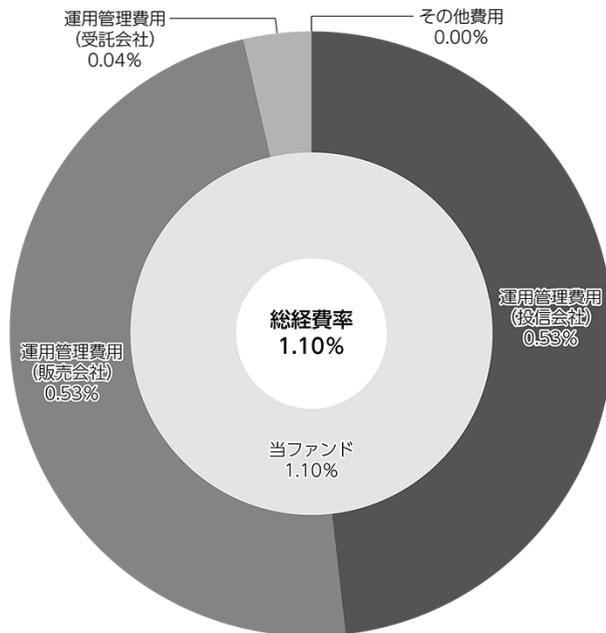
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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。

（参考情報）

○総経費率

当期中の運用・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。）を期中の平均受益権口数に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1.10%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

(2020年1月24日～2020年7月27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 229,707 | 千円 370,520 | 千口 301,344 | 千円 533,474 |

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2020年1月24日～2020年7月27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。

<J-REITオープン マザーファンド>

| 区分 | 買付額等 A | | | 売付額等 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 8,812 | 百万円 2,056 | 23.3 | 百万円 8,738 | 百万円 2,187 | 25.0 |

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) | 2,086千円 |
| うち利害関係人への支払額 (B) | 522千円 |
| (B) / (A) | 25.0% |

*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證券株式会社です。

○組入資産の明細

(2020年7月27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 3,050,978 | 千口 2,979,341 | 千円 5,015,125 |

*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

(2020年7月27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 5,015,125 | % 99.1 |
| コール・ローン等、その他 | 43,763 | 0.9 |
| 投資信託財産総額 | 5,058,888 | 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（2020年7月27日現在）

| 項 目 | 当 期 末 |
|-------------------------|----------------|
| | 円 |
| (A) 資産 | 5,058,888,435 |
| コール・ローン等 | 6,123,052 |
| J-REITオープン マザーファンド(評価額) | 5,015,125,383 |
| 未収入金 | 37,640,000 |
| (B) 負債 | 40,477,957 |
| 未払解約金 | 11,708,206 |
| 未払信託報酬 | 28,683,759 |
| 未払利息 | 5 |
| その他未払費用 | 85,987 |
| (C) 純資産総額(A-B) | 5,018,410,478 |
| 元本 | 3,186,628,685 |
| 次期繰越損益金 | 1,831,781,793 |
| (D) 受益権総口数 | 3,186,628,685口 |
| 1万口当たり基準価額(C/D) | 15,748円 |

(注) 期首元本額は3,237,552,656円、期中追加設定元本額は382,579,387円、期中一部解約元本額は433,503,358円、1口当たり純資産額は1.5748円です。

○損益の状況（2020年1月24日～2020年7月27日）

| 項 目 | 当 期 |
|------------------|------------------|
| | 円 |
| (A) 配当等収益 | △ 906 |
| 支払利息 | △ 906 |
| (B) 有価証券売買損益 | △1,186,745,325 |
| 売買益 | 124,565,224 |
| 売買損 | △1,311,310,549 |
| (C) 信託報酬等 | △ 28,769,746 |
| (D) 当期損益金(A+B+C) | △1,215,515,977 |
| (E) 前期繰越損益金 | 1,614,048,681 |
| (F) 追加信託差損益金 | 1,433,249,089 |
| (配当等相当額) | (1,265,284,022) |
| (売買損益相当額) | (167,965,067) |
| (G) 計(D+E+F) | 1,831,781,793 |
| (H) 収益分配金 | 0 |
| 次期繰越損益金(G+H) | 1,831,781,793 |
| 追加信託差損益金 | 1,433,249,089 |
| (配当等相当額) | (1,267,500,861) |
| (売買損益相当額) | (165,748,228) |
| 分配準備積立金 | 1,692,638,575 |
| 繰越損益金 | △1,294,105,871 |

*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（2020年1月24日～2020年7月27日）は以下の通りです。

| 項 目 | 当 期 |
|------------------------------|---------------------------|
| | 2020年1月24日～ 2020年7月27日 |
| a. 配当等収益(経費控除後) | 78,589,894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 | 1,267,500,861円 |
| d. 信託約款に定める分配準備積立金 | 1,614,048,681円 |
| e. 分配対象収益(a+b+c+d) | 2,960,139,436円 |
| f. 分配対象収益(1万口当たり) | 9,289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。

J-REITオープン マザーファンド

運用報告書

第7期（決算日2020年7月27日）

作成対象期間（2019年7月24日～2020年7月27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

東京都江東区豊洲二丁目2番1号

<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 | | |
| 3期(2016年7月25日) | 円 14,505 | % 12.0 | 3,366.55 | % 9.9 | % 98.8 | 百万円 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 |
| 7期(2020年7月27日) | 16,833 | △10.5 | 3,554.61 | △12.9 | 99.5 | 20,631 |

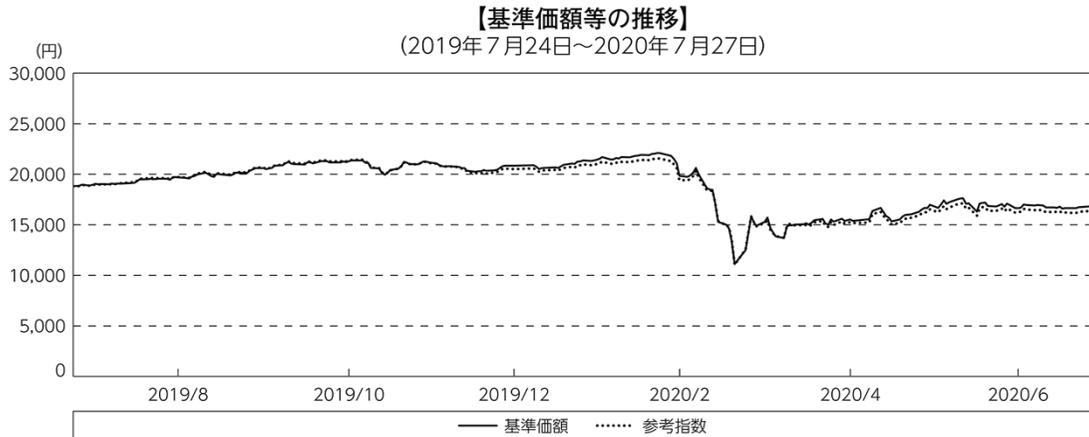
○当期中の基準価額と市況等の推移

| 年月日 | 基準価額 | | 参考指数 | | 投資信託 組入比率 | 託券率 |
|--------------------|-------------|--------|--------------------|--------|--------------|-----|
| | 騰落 | 率 | 東証REIT指数 (配当込み) | 騰落 | | |
| (期首) 2019年7月23日 | 円 18,816 | % — | 4,081.82 | % — | % 99.3 | |
| 7月末 | 19,042 | 1.2 | 4,120.33 | 0.9 | 99.3 | |
| 8月末 | 19,707 | 4.7 | 4,275.94 | 4.8 | 98.8 | |
| 9月末 | 20,600 | 9.5 | 4,477.77 | 9.7 | 99.0 | |
| 10月末 | 21,283 | 13.1 | 4,625.77 | 13.3 | 98.9 | |
| 11月末 | 21,168 | 12.5 | 4,584.30 | 12.3 | 99.2 | |
| 12月末 | 20,830 | 10.7 | 4,450.34 | 9.0 | 98.7 | |
| 2020年1月末 | 21,700 | 15.3 | 4,608.85 | 12.9 | 98.9 | |
| 2月末 | 19,844 | 5.5 | 4,218.40 | 3.3 | 98.3 | |
| 3月末 | 15,722 | △16.4 | 3,343.59 | △18.1 | 98.3 | |
| 4月末 | 15,527 | △17.5 | 3,313.25 | △18.8 | 98.3 | |
| 5月末 | 16,982 | △ 9.7 | 3,586.37 | △12.1 | 99.1 | |
| 6月末 | 16,639 | △11.6 | 3,525.99 | △13.6 | 99.0 | |
| (期末) 2020年7月27日 | 16,833 | △10.5 | 3,554.61 | △12.9 | 99.5 | |

*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18,816円から期末16,833円に1,983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REIT指数に連動するETFを通じた継続的な資金流入があったこと
- ・低金利環境が続く中で、相対的な配当金利回りの高さに着目した一部投資家からの買いがあったこと
- ・新型コロナウイルスについての緊急事態宣言解除により、国内の経済活動が再開に向かうとの期待が高まる局面があったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・複数の公募増資が発表された局面において、需給環境悪化への懸念が高まったこと
- ・新型コロナウイルスの世界的な感染拡大による景気減速が懸念されたこと
- ・原油価格の急落等が投資家心理の重荷となったこと

○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99.5%としました。

<主な銘柄>

Oneリート投資法人及びケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人などを、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

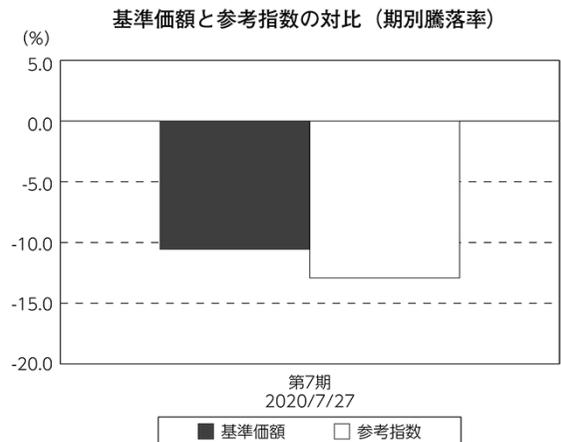
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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12.9%の下落に対し、基準価額の騰落率は10.5%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、またユナイテッド・アーバン投資法人、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



(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、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にありますが、このところ持ち直しの動きがみられています。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、地方主要都市いずれにおいても、オフィスビル平均空室率の上昇がみられているものの、オフィスビル賃料相場は多くの地域で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

(2019年7月24日～2020年7月27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 14 (14) | % 0.072 (0.072) | (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 | 14 | 0.072 | |
| 期中の平均基準価額は、19,087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

(2019年7月24日～2020年7月27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 |
| | エスコンジャパンリート投資法人 投資証券 | 1,358 | | 170,123 | | 630 | | 67,931 | |
| | サンケイリアルエステート投資法人 投資証券 | 5,420 | | 640,991 | | 2,567 | | 259,083 | |
| | S O S i L A 物流リート投資法人 投資証券 | 589 | | 60,667 | | 11 | | 1,436 | |
| | 日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券 | 601 | | 339,822 | | 220 | | 140,013 | |
| | MCUBS M i d C i t y 投資法人 投資証券 | 5,332 | | 536,432 | | 6,802 | | 829,576 | |
| | 森ヒルズリート投資法人 投資証券 | 12 | | 1,533 | | 1,224 | | 216,440 | |
| | 産業ファンド投資法人 投資証券 | 790 | | 112,268 | | — | | — | |
| | アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券 | 6 | | 2,006 | | 1,719 | | 549,688 | |
| | 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 | 3,981 | | 705,736 | | — | | — | |
| | アクティブピア・プロパティーズ投資法人 投資証券 | 520 | | 277,279 | | 158 | | 83,819 | |
| | G L P 投資法人 投資証券 | 1,664 | | 201,723 | | — | | — | |
| | コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券 | 489 | | 135,632 | | 1,492 | | 475,707 | |
| | 日本プロロジスリート投資法人 投資証券 | 87 | | 24,095 | | — | | — | |
| | 星野リゾート・リート投資法人 投資証券 | 48 | | 26,785 | | 1,587 | | 772,393 | |
| | O n e リート投資法人 投資証券 | 36 | | 8,933 | | 1,456 | | 470,088 | |
| | イオンリート投資法人 投資証券 | 4,835 | | 557,447 | | 1,021 | | 145,114 | |
| | ヒューリックリート投資法人 投資証券 | 2,507 | | 499,609 | | 135 | | 18,353 | |
| | 日本リート投資法人 投資証券 | 550 | | 235,443 | | 1,198 | | 525,862 | |
| | インバスコ・オフィス・ジェリート投資法人 投資証券 | 15,819 | | 320,360 | | 30,798 | | 665,152 | |
| | 日本ヘルスケア投資法人 投資証券 | 297 | | 63,107 | | — | | — | |
| | | (△ 298) | | (△ 63,285) | | | | | |
| | 積水ハウス・リート投資法人 投資証券 | 2,820 | | 255,314 | | 4,751 | | 329,650 | |
| | トーセイ・リート投資法人 投資証券 | 12 | | 1,647 | | 517 | | 48,263 | |
| | ケネディクス商業リート投資法人 投資証券 | 605 | | 115,093 | | 979 | | 274,167 | |
| | ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券 | — | | — | | 541 | | 50,482 | |
| | 野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券 | 3,611 | | 660,753 | | 3,004 | | 568,051 | |
| | いちごホテルリート投資法人 投資証券 | — | | — | | 373 | | 48,000 | |
| | ラサールロジポート投資法人 投資証券 | 2,990 | | 463,573 | | — | | — | |
| | 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券 | 2,032 | | 914,584 | | — | | — | |
| | 大江戸温泉リート投資法人 投資証券 | — | | — | | 299 | | 14,776 | |
| | さくら総合リート投資法人 投資証券 | — | | — | | 1 | | 96 | |
| | 投資法人みらい 投資証券 | 2,447 | | 149,577 | | 282 | | 15,638 | |
| | 三菱地所物流リート投資法人 投資証券 | 1,108 | | 398,616 | | 2,416 | | 842,376 | |
| | CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券 | 2,664 | | 392,536 | | — | | — | |
| | ザイマックス・リート投資法人 投資証券 | 667 | | 91,860 | | 2,101 | | 246,605 | |
| | 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券 | 3,100 | | 356,398 | | 1,931 | | 302,657 | |
| | 日本ビルファンド投資法人 投資証券 | 102 | | 80,924 | | 1,676 | | 1,253,005 | |
| | ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券 | 1,042 | | 614,086 | | 1,911 | | 1,393,328 | |
| | 日本リテールファンド投資法人 投資証券 | 2,196 | | 523,141 | | — | | — | |
| | オリックス不動産投資法人 投資証券 | 4,556 | | 632,871 | | 5,894 | | 1,371,834 | |
| | 日本プライムリアルティ投資法人 投資証券 | 1,948 | | 603,819 | | 306 | | 149,194 | |

| 銘 柄 | | 買 付 | | 売 付 | |
|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------|------------|-----------|
| | | 口 数 | 金 額 | 口 数 | 金 額 |
| 国 | プレミアム投資法人 投資証券 | 4,347 | 640,758 | 2,192 | 257,175 |
| | 東急リアル・エステート投資法人 投資証券 | 2,536 | 525,607 | 1,579 | 296,599 |
| | グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券 | 652 | 80,971 | 9,612 | 1,184,917 |
| | ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券 | 1,286 | 136,047 | — | — |
| | 森トラスト総合リート投資法人 投資証券 | — | — | 40 | 8,012 |
| | インヴィンシブル投資法人 投資証券 | 7,849 | 391,805 | 1,619 | 48,230 |
| | フロンティア不動産投資法人 投資証券 | 69 | 31,160 | 5 | 1,259 |
| | 平和不動産リート投資法人 投資証券 | — | — | 3,822 | 453,344 |
| | 福岡リート投資法人 投資証券 | — | — | 1,366 | 121,383 |
| | ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券 | 881 | 648,939 | 1,649 | 1,066,036 |
| | いちごオフィスリート投資法人 投資証券 | 3,982 | 419,773 | 405 | 28,923 |
| | 大和証券オフィス投資法人 投資証券 | 891 | 561,774 | 597 | 442,850 |
| | 阪急阪神リート投資法人 投資証券 | — | — | 1,251 | 168,119 |
| | スタートプロシード投資法人 投資証券 | 29 | 5,943 | 539 | 95,388 |
| | 大和ハウスリート投資法人 投資証券 | 3,696 | 1,027,456 | 238 | 56,556 |
| | 内 | ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券 | 3,209 | 229,203 | 5,681 |
| 大和証券リビング投資法人 投資証券 | | 851 | 76,716 | — | — |
| ジャパニクセルレント投資法人 投資証券 | | (610) | (63,285) | — | — |
| 合 計 | 107,720 | 16,047,348 | 110,968 | 17,281,400 | |
| | (312) | (—) | | | |

*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

(2019年7月24日～2020年7月27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 | |
|--------|---------------|--------------------|-----------|---------------|--------------------|-----------|
| | | 百万円 | B A | | 百万円 | D C |
| 投資信託証券 | 百万円 16,047 | 百万円 3,350 | % 20.9 | 百万円 17,281 | 百万円 3,917 | % 22.7 |

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) | 17,535千円 |
| うち利害関係人への支払額 (B) | 3,848千円 |
| (B) / (A) | 21.9% |

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

(2020年7月27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 |
| | | | | 千円 | % |
| エスコンジャパンリート投資法人 投資証券 | — | 728 | 80,152 | 0.4 | |
| サンケイリアルエステート投資法人 投資証券 | 3,093 | 5,946 | 572,599 | 2.8 | |
| S O S i L A 物流リート投資法人 投資証券 | — | 578 | 84,619 | 0.4 | |
| 日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券 | 421 | 802 | 550,974 | 2.7 | |
| MCUBS M i d C i t y 投資法人 投資証券 | 4,653 | 3,183 | 226,311 | 1.1 | |
| 森ヒルズリート投資法人 投資証券 | 3,448 | 2,236 | 311,251 | 1.5 | |
| 産業ファンド投資法人 投資証券 | 3,086 | 3,876 | 757,370 | 3.7 | |
| アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券 | 2,500 | 787 | 272,302 | 1.3 | |
| 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 | 2,336 | 6,317 | 1,252,029 | 6.1 | |
| アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券 | 1,094 | 1,456 | 504,504 | 2.4 | |
| GLP 投資法人 投資証券 | 574 | 2,238 | 380,236 | 1.8 | |
| コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券 | 2,074 | 1,071 | 363,604 | 1.8 | |
| 日本プロロジスリート投資法人 投資証券 | 52 | 139 | 48,858 | 0.2 | |
| 星野リゾート・リート投資法人 投資証券 | 1,545 | 6 | 2,550 | 0.0 | |
| One リート投資法人 投資証券 | 5,627 | 4,207 | 1,014,307 | 4.9 | |
| イオンリート投資法人 投資証券 | 3,991 | 7,805 | 874,160 | 4.2 | |
| ヒューリックリート投資法人 投資証券 | 1,246 | 3,618 | 446,823 | 2.2 | |
| 日本リート投資法人 投資証券 | 1,446 | 798 | 254,163 | 1.2 | |
| インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券 | 25,754 | 10,775 | 137,273 | 0.7 | |
| 日本ヘルスケア投資法人 投資証券 | 1 | — | — | — | |
| 積水ハウス・リート投資法人 投資証券 | 6,457 | 4,526 | 317,725 | 1.5 | |
| トーセイ・リート投資法人 投資証券 | 512 | 7 | 713 | 0.0 | |
| ケネディクス商業リート投資法人 投資証券 | 1,059 | 685 | 130,835 | 0.6 | |
| ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券 | 597 | 56 | 6,910 | 0.0 | |
| サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券 | 27 | 27 | 2,729 | 0.0 | |
| 野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券 | 7,789 | 8,396 | 1,089,800 | 5.3 | |
| いちごホテルリート投資法人 投資証券 | 458 | 85 | 5,278 | 0.0 | |
| ラサールロジポート投資法人 投資証券 | 1 | 2,991 | 551,540 | 2.7 | |
| スターアジア不動産投資法人 投資証券 | 1 | 1 | 92 | 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 | 2,033 | 1,101,886 | 5.3 | |
| 大江戸温泉リート投資法人 投資証券 | 811 | 512 | 30,003 | 0.1 | |
| さくら総合リート投資法人 投資証券 | 1 | — | — | — | |
| 投資法人みらい 投資証券 | 2,175 | 4,340 | 153,202 | 0.7 | |
| 森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券 | 1 | 1 | 91 | 0.0 | |
| 三菱地所物流リート投資法人 投資証券 | 1,846 | 538 | 244,252 | 1.2 | |
| CRE ロジスティクスファンド投資法人 投資証券 | 1 | 2,665 | 425,600 | 2.1 | |
| ザイマックス・リート投資法人 投資証券 | 3,492 | 2,058 | 179,046 | 0.9 | |
| 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券 | 394 | 1,563 | 248,360 | 1.2 | |
| 日本ビルファンド投資法人 投資証券 | 2,641 | 1,067 | 642,334 | 3.1 | |
| ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券 | 2,304 | 1,435 | 793,555 | 3.8 | |
| 日本リアルファンド投資法人 投資証券 | 3,128 | 5,324 | 703,300 | 3.4 | |
| オリックス不動産投資法人 投資証券 | 7,005 | 5,667 | 777,512 | 3.8 | |
| 日本プライムリアルティ投資法人 投資証券 | 280 | 1,922 | 563,914 | 2.7 | |
| プレミア投資法人 投資証券 | 3,108 | 5,263 | 618,928 | 3.0 | |

| 銘 柄 | 期首(前期末) | 当 期 末 | | | |
|------------------------|---------------|---------|-----------|------------|--|
| | 口 数 | 口 数 | 評 価 額 | 比 率 | |
| | 口 | 口 | 千円 | % | |
| 東急リアル・エステート投資法人 投資証券 | 1 | 958 | 131,150 | 0.6 | |
| グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券 | 12,695 | 3,735 | 366,777 | 1.8 | |
| ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券 | 34 | 1,320 | 134,640 | 0.7 | |
| 森トラスト総合リート投資法人 投資証券 | 633 | 593 | 73,709 | 0.4 | |
| インヴィンシブル投資法人 投資証券 | 2,360 | 8,590 | 222,481 | 1.1 | |
| フロンティア不動産投資法人 投資証券 | 389 | 453 | 138,618 | 0.7 | |
| 平和不動産リート投資法人 投資証券 | 4,300 | 478 | 52,532 | 0.3 | |
| 日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券 | 1 | 1 | 318 | 0.0 | |
| 福岡リート投資法人 投資証券 | 1,375 | 9 | 1,129 | 0.0 | |
| ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券 | 1,288 | 520 | 314,080 | 1.5 | |
| いちごオフィスリート投資法人 投資証券 | 789 | 4,366 | 303,000 | 1.5 | |
| 大和証券オフィス投資法人 投資証券 | 612 | 906 | 532,728 | 2.6 | |
| 阪急阪神リート投資法人 投資証券 | 1,289 | 38 | 4,438 | 0.0 | |
| スターツプロシード投資法人 投資証券 | 885 | 375 | 77,700 | 0.4 | |
| 大和ハウスリート投資法人 投資証券 | 460 | 3,918 | 1,085,677 | 5.3 | |
| ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券 | 5,468 | 2,996 | 124,633 | 0.6 | |
| 大和証券リビング投資法人 投資証券 | 868 | 2,329 | 245,476 | 1.2 | |
| ジャパンエクセレント投資法人 投資証券 | 1,783 | 11 | 1,258 | 0.0 | |
| 合 計 | 口 数 ・ 金 額 | 142,260 | 139,324 | 20,532,052 | |
| | 銘 柄 数 < 比 率 > | 60 | 60 | < 99.5% > | |

*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

(2020年7月27日現在)

| 項 目 | 当 期 末 | |
|--------------|------------|-------|
| | 評 価 額 | 比 率 |
| | 千円 | % |
| 投資証券 | 20,532,052 | 97.9 |
| コール・ローン等、その他 | 446,097 | 2.1 |
| 投資信託財産総額 | 20,978,149 | 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 (2020年7月27日現在)

| 項 目 | 当 期 末 |
|-----------------|-----------------|
| | 円 |
| (A) 資産 | 20,978,149,818 |
| コール・ローン等 | 160,527,078 |
| 投資証券(評価額) | 20,532,052,600 |
| 未収入金 | 206,186,450 |
| 未収配当金 | 79,383,690 |
| (B) 負債 | 346,817,347 |
| 未払金 | 165,552,195 |
| 未払解約金 | 181,265,000 |
| 未払利息 | 152 |
| (C) 純資産総額(A-B) | 20,631,332,471 |
| 元本 | 12,256,170,740 |
| 次期繰越損益金 | 8,375,161,731 |
| (D) 受益権総口数 | 12,256,170,740口 |
| 1万口当たり基準価額(C/D) | 16,833円 |

(注) 期首元本額は13,368,762,082円、期中追加設定元本額は1,427,673,583円、期中一部解約元本額は2,540,264,925円、1口当たり純資産額は1.6833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) | 5,651,302,508円 |
| ・ J-REITオープン (毎月決算型) | 3,625,526,829円 |
| ・ J-REITオープン (資産成長型) | 2,979,341,403円 |

○損益の状況 (2019年7月24日～2020年7月27日)

| 項 目 | 当 期 |
|----------------|-----------------|
| | 円 |
| (A) 配当等収益 | 886,120,291 |
| 受取配当金 | 885,105,609 |
| その他収益金 | 1,050,591 |
| 支払利息 | △ 35,909 |
| (B) 有価証券売買損益 | △ 3,203,561,909 |
| 売買益 | 2,075,409,383 |
| 売買損 | △ 5,278,971,292 |
| (C) 当期損益金(A+B) | △ 2,317,441,618 |
| (D) 前期繰越損益金 | 11,786,301,997 |
| (E) 追加信託差損益金 | 1,214,657,427 |
| (F) 解約差損益金 | △ 2,308,356,075 |
| (G) 計(C+D+E+F) | 8,375,161,731 |
| 次期繰越損益金(G) | 8,375,161,731 |

* 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

信用リスク集中回避のための投資制限の例外の規定に関する所要の約款変更を行いました。
 <変更適用日：2019年10月16日>