

# J-REITオープン (年4回決算型)

## 運用報告書(全体版)

第38期(決算日2014年10月23日) 第39期(決算日2015年1月23日)

作成対象期間(2014年7月24日～2015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	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」方針としていますが、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	純総 資産額
	(分配落) 円	込 配 金 円	騰 落 率 %	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率 %		
30期(2012年10月23日)	8,341	60	12.3	1,649.81	12.7	97.9	10,654
31期(2013年1月23日)	9,232	60	11.4	1,832.89	11.1	96.0	11,667
32期(2013年4月23日)	13,194	60	43.6	2,607.42	42.3	99.6	19,141
33期(2013年7月23日)	11,500	60	△12.4	2,266.67	△13.1	99.1	15,846
34期(2013年10月23日)	12,390	60	8.3	2,437.72	7.5	97.7	17,250
35期(2014年1月23日)	12,724	60	3.2	2,503.61	2.7	99.1	17,698
36期(2014年4月23日)	12,733	80	0.7	2,510.18	0.3	99.1	17,952
37期(2014年7月23日)	13,750	80	8.6	2,730.38	8.8	98.3	18,834
38期(2014年10月23日)	14,143	80	3.4	2,809.57	2.9	99.3	18,865
39期(2015年1月23日)	17,152	120	22.1	3,385.36	20.5	99.1	21,870

\*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

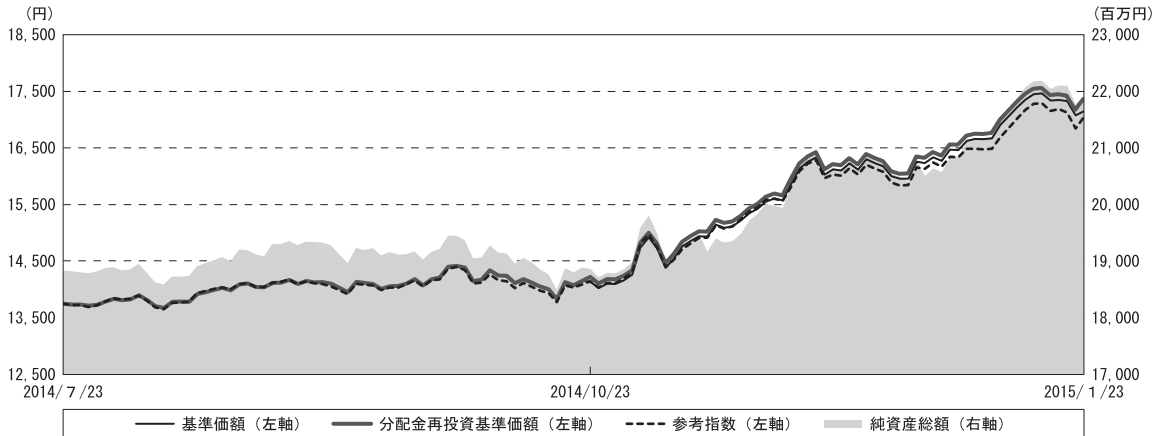
決算期	年 月 日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
		騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率		
第38期	(期首) 2014年7月23日	円 13,750	% —	2,730.38	% —	98.3
	7月末	13,838	0.6	2,749.06	0.7	98.5
	8月末	14,169	3.0	2,815.18	3.1	98.6
	9月末	14,417	4.9	2,859.23	4.7	99.0
	(期末) 2014年10月23日	14,223	3.4	2,809.57	2.9	99.3
第39期	(期首) 2014年10月23日	14,143	—	2,809.57	—	99.3
	10月末	14,744	4.2	2,942.29	4.7	99.3
	11月末	15,863	12.2	3,139.72	11.8	99.2
	12月末	16,625	17.5	3,273.60	16.5	99.0
	(期末) 2015年1月23日	17,272	22.1	3,385.36	20.5	99.1

\*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38期首：13,750円

第39期末：17,152円（既払分配金（税込み）：200円）

騰落率：26.3%（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（2014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（2014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、第38期期首13,750円から第39期期末17,152円（分配後）となりました。この間に、合計200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3,602円となりました。

#### （基準価額の主な上昇要因）

- ・主要都市におけるオフィスビル空室率の低下が継続して見られるなど、国内不動産市況の回復への期待感が高まったこと
- ・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

#### （基準価額の主な下落要因）

- ・ウクライナやイラク情勢などの地政学リスクの拡大を警戒した売りが強まったこと
- ・原油価格の下落などから、リスク回避的な動きが広がったこと

## ○投資環境

日本銀行が10月31日に「量的・質的金融緩和」の拡大を発表した中で、J-REIT買入れも拡大し、J-REITの保有残高は年間約900億円に相当するペースで増加するよう買入れを行なうことが決定されたことなどから、需給改善への期待感が高まり、J-REIT市場は上昇しました。ウクライナやイラク情勢などの地政学リスクの拡大が懸念された局面や、香港の民主化デモなどを材料に株式相場が下落する局面などでは弱含む場面も見られましたが、主要都市におけるオフィスビル空室率の低下などを背景とした国内不動産市況の回復への期待感や、日本銀行がJ-REITの買入れを行なったことなどが下支え材料となり、J-REIT市場は堅調に推移しました。

## ○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、期末におけるREITの実質組入比率は99.1%としております。

### [J-REITオープン マザーファンド]

コンフォリア・レジデンシャル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

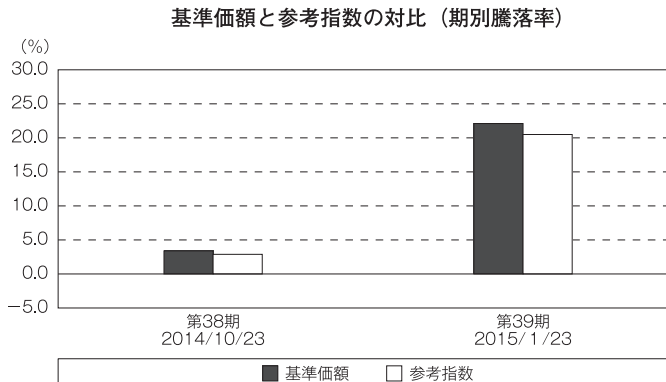
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。  
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の24.0%の上昇に対し、基準価額の騰落率※は26.3%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、またコンフォリア・レジデンシャル投資法人、フロンティア不動産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、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38期は80円、第39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38期	第39期
	2014年7月24日～ 2014年10月23日	2014年10月24日～ 2015年1月23日
当期分配金	80	120
（対基準価額比率）	0.562%	0.695%
当期の収益	80	120
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	5,285	8,154

（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

日本経済は個人消費などに弱さが見られますが、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区のオフィスビル賃料相場は小幅な上昇傾向が続いています。

#### ・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1月23日)

項 目	第38期～第39期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬 ( 投 信 会 社 ) ( 販 売 会 社 ) ( 受 託 会 社 )	円 81 (39) (39) ( 3 )	% 0.544 (0.262) (0.261) (0.022)	(a) 信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率  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  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  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 ( 投 資 信 託 証 券 )	4 ( 4 )	0.029 (0.029)	(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
(c) そ の 他 費 用 ( 監 査 費 用 )	0 ( 0 )	0.002 (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  監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
合 計	85	0.575	
作成期間の平均基準価額は、14,942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。

## ○売買及び取引の状況

(2014年7月24日～2015年1月23日)

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第38期～第39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 727,079	千円 883,900	千口 2,197,873	千円 2,642,300

\* 単位未満は切り捨て。

## ○利害関係人との取引状況等

(2014年7月24日～2015年1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。

<J-REITオープン マザーファンド>

区 分	第38期～第39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 10,886	百万円 249	% 2.3	百万円 5,019	百万円 136	% 2.7

平均保有割合 76.6%

※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。

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1月23日現在)

## 親投資信託残高

銘 柄	第37期末	第39期末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 16,955,079	千口 15,484,285	千円 21,846,777

\*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

## ○投資信託財産の構成

(2015年1月23日現在)

項 目	第39期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 21,846,777	% 98.7
コール・ローン等、その他	280,159	1.3
投資信託財産総額	22,126,936	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38期末	第39期末
	2014年10月23日現在	2015年1月23日現在
	円	円
(A) 資産	19,071,070,492	22,126,936,618
コール・ローン等	18,676,525	110,158,467
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	18,866,593,933	21,846,777,932
未収入金	185,800,000	170,000,000
未収利息	34	219
(B) 負債	205,522,604	256,722,483
未払収益分配金	106,711,209	153,006,251
未払解約金	46,836,782	47,998,241
未払信託報酬	51,819,188	55,551,364
その他未払費用	155,425	166,627
(C) 純資産総額(A-B)	18,865,547,888	21,870,214,135
元本	13,338,901,162	12,750,520,939
次期繰越損益金	5,526,646,726	9,119,693,196
(D) 受益権総口数	13,338,901,162口	12,750,520,939口
1万口当たり基準価額(C/D)	14,143円	17,152円

(注) 第38期首元本額13,697百万円、第38～第39期中追加設定元本額1,771百万円、第38～第39期中一部解約元本額2,718百万円、第39期末計算口数当たり純資産額17,152円。

## ○損益の状況

項 目	第38期	第39期
	2014年7月24日～ 2014年10月23日	2014年10月24日～ 2015年1月23日
	円	円
(A) 配当等収益	5,555	9,605
受取利息	5,555	9,605
(B) 有価証券売買損益	659,506,397	3,859,384,375
売買益	696,717,579	4,079,673,710
売買損	△ 37,211,182	△ 220,289,335
(C) 信託報酬等	△ 51,974,613	△ 55,717,991
(D) 当期損益金(A+B+C)	607,537,339	3,803,675,989
(E) 前期繰越損益金	2,369,995,700	2,544,586,610
(F) 追加信託差損益金	2,655,824,896	2,924,436,848
(配当等相当額)	( 4,175,321,298)	( 4,199,223,688)
(売買損益相当額)	(△1,519,496,402)	(△1,274,786,840)
(G) 計(D+E+F)	5,633,357,935	9,272,699,447
(H) 収益分配金	△ 106,711,209	△ 153,006,251
次期繰越損益金(G+H)	5,526,646,726	9,119,693,196
追加信託差損益金	2,655,824,896	2,924,436,848
(配当等相当額)	( 4,179,526,397)	( 4,202,782,613)
(売買損益相当額)	(△1,523,701,501)	(△1,278,345,765)
分配準備積立金	2,870,821,830	6,195,256,348

\* 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（2014年7月24日～2015年1月23日）は以下の通りです。

項 目	第38期	第39期
	2014年7月24日～ 2014年10月23日	2014年10月24日～ 2015年1月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	172,956,779円	143,097,927円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	434,580,560円	3,660,578,062円
c. 信託約款に定める収益調整金	4,179,526,397円	4,202,782,613円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	2,369,995,700円	2,544,586,610円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	7,157,059,436円	10,551,045,212円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	5,365円	8,274円
g. 分配金	106,711,209円	153,006,251円
h. 分配金(1万口当たり)	80円	120円

## ○分配金のお知らせ

	第38期	第39期
1 万口当たり分配金（税込み）	80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

運用報告書（全体版）について電磁的方法により提供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>

## ○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2015年1月23日現在）

## &lt;J-REITオープン マザーファンド&gt;

下記は、J-REITオープン マザーファンド全体(23,608,054千口)の内容です。

## 国内投資信託証券

銘 柄	第37期末		第39期末		
	口 数	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	265		131,440	0.4
MIDリート投資法人 投資証券	227	197		62,646	0.2
森ヒルズリート投資法人 投資証券	4,578	6,824		1,213,989	3.6
野村不動産レジデンシャル投資法人 投資証券	3	14		9,856	0.0
産業ファンド投資法人 投資証券	1,164	2,373		1,428,546	4.3
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,025	550		321,200	1.0
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	3,212	3,212		1,031,052	3.1
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	546	1,151		428,172	1.3
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	766	1,306		1,411,786	4.2
GLP投資法人 投資証券	6,412	5,602		777,557	2.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,000	7,980		2,223,207	6.7
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,095	6,585		1,826,679	5.5
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	4,406	7,160		1,129,132	3.4
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	139	162		216,918	0.7
イオンリート投資法人 投資証券	3,658	1,723		303,248	0.9
ヒューリックリート投資法人 投資証券	4,017	2,843		514,583	1.5
日本リート投資法人 投資証券	163	163		62,999	0.2
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	—	1		271	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	—	1,810		265,346	0.8
トーセイ・リート投資法人 投資証券	—	865		121,446	0.4
日本ビルファンド投資法人 投資証券	3,586	3,696		2,258,256	6.8
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,717	2,879		1,764,827	5.3
日本テールファンド投資法人 投資証券	7,290	6,675		1,752,187	5.3
オリックス不動産投資法人 投資証券	9,068	10,729		1,952,678	5.9
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	724	1,188		505,494	1.5
プレミア投資法人 投資証券	881	1,321		867,897	2.6
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	3,512	217		36,260	0.1
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	207	524		266,192	0.8
野村不動産オフィスファンド投資法人 投資証券	1,041	859		522,272	1.6
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,129	12,777		2,490,237	7.5
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	2,360	2,602		661,948	2.0
インヴェンシブル投資法人 投資証券	—	5,246		284,857	0.9
フロンティア不動産投資法人 投資証券	66	1,209		681,876	2.0
平和不動産リート投資法人 投資証券	834	4,363		449,389	1.3
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,068	2,053		555,336	1.7
福岡リート投資法人 投資証券	1,899	1,179		286,379	0.9
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	189	191		133,891	0.4
積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人 投資証券	555	1,652		228,636	0.7
大和証券オフィス投資法人 投資証券	1,322	1,364		924,792	2.8
阪急リート投資法人 投資証券	32	482		78,807	0.2
スターツプロシード投資法人 投資証券	545	937		209,794	0.6
トップリート投資法人 投資証券	1,811	1,783		943,207	2.8

銘柄		第37期末		第39期末	
		口数	口数	評価額	比率
		口	口	千円	%
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券		31	10	5,870	0.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券		8,992	14,355	1,135,480	3.4
日本賃貸住宅投資法人 投資証券		1,735	2,571	253,243	0.8
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券		665	1,938	311,049	0.9
計		89,920	133,586	33,040,935	
銘柄数<比率>		42	46	<99.2%>	

\*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。

\*評価額の単位未満は切り捨て。

\*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。

# J-REITオープン マザーファンド

第1期(2014年7月23日決算)  
(計算期間：2014年1月14日～2014年7月23日)

## 《運用報告書》

受益者のみなさまへ

J-REITオープン マザーファンドの第1期の運用状況をご報告申し上げます。

●当ファンドの仕組みは次の通りです。

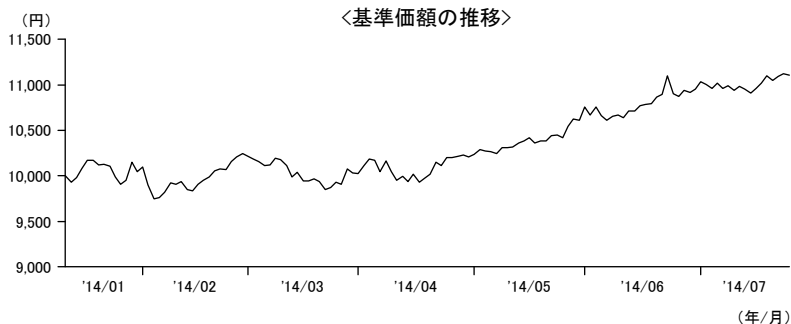
運用方針	信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。 J-REITへの投資にあたっては、個別銘柄の流動性、収益性・成長性等を勘案して選定したJ-REITに分散投資を行い、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。 J-REITの組入比率は原則として高位に維持することを基本とします。
主な投資対象	わが国の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されているREIT(不動産投資信託証券)を主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資は行いません。

**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/>

## ◎運用実績(2014年1月14日～2014年7月23日)



## 〈設定時と第1期期末の比較〉

基準価額は、設定時10,000円から第1期期末11,111円に1,111円の値上がりとなりました。

(基準価額の上昇要因)

- GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)がJ-REITへの投資開始を発表したことで、需給改善への期待感が高まったこと
- 主要都市におけるオフィスビル空室率の低下が継続して見られ、賃料にも底入れ感が強まるなど、国内不動産市況の回復への期待感が高まったこと

(基準価額の下落要因)

- 複数の公募増資や新規上場が行なわれ、需給悪化懸念が生じたこと

## 〈参考指数との対比〉

参考指数としている東証REIT指数(配当込み)の10.5%の上昇に対し、基準価額の騰落率は11.1%の上昇となりました。

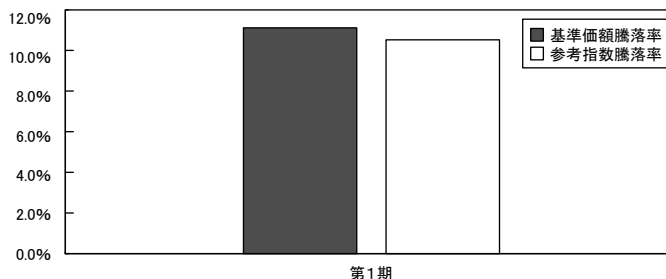
(主なプラス要因)

- ①東急リアル・エステート投資法人を市場平均に比べ多めとしたこと
- ②森ヒルズリート投資法人を市場平均に比べ多めとしたこと

(主なマイナス要因)

- ①トップリート投資法人を市場平均に比べ多めとしたこと
- ②日本プロロジスリート投資法人を市場平均に比べ少なめとしたこと

## 〈基準価額と参考指数の対比(期中騰落率)〉



## ◎運用経過

### <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98.3%としました。

### <主な銘柄>

コンフォリア・レジデンシャル投資法人及び産業ファンド投資法人は、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。

## ◎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が、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられています。不動産市況のファンダメンタルズ(基礎的条件)では、主要都市におけるオフィスビル空室率の低下傾向が続いており、賃料相場にも底入れ感が強まっています。

## ●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の明細

項 目	当 期
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	3円 (3)
合 計	3

\* (a) 売買委託手数料は、期中の金額を各月末現在の受益権口数の単純平均で除したものです。

\* 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。



## ◎期中の売買及び取引の状況(自 2014年1月14日 至 2014年7月23日)

## ●投資信託証券(銘柄別)

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
国内		千円		千円
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	— (487)	— (231,240)	237	144,850
M I Dリート投資法人 投資証券	— (227)	— (52,981)	—	—
森ヒルズリート投資法人 投資証券	242 (4,755)	31,590 (646,680)	419	63,162
野村不動産レジデンシャル投資法人 投資証券	— (177)	— (96,996)	174	94,996
産業ファンド投資法人 投資証券	594 (1,161)	510,908 (992,655)	591	525,212
大和ハウスリート投資法人 投資証券	365 (1,004)	155,446 (497,600)	344	247,800
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	394 (2,847)	84,676 (643,422)	29	6,524
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	221 (815)	46,665 (183,375)	490	117,862
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	145 (621)	119,137 (507,978)	—	—
G L P投資法人 投資証券	— (6,412)	— (643,123)	—	—
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,243 (903)	896,981 (633,705)	146	107,932
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	— (1,123)	— (251,446)	28	28,902
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	431 (3,975)	45,398 (428,107)	—	—
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	131 (8)	99,430 (5,272)	—	—
イオンリート投資法人 投資証券	2,691 (2,887)	337,448 (375,021)	1,920	260,686
ビューリックリート投資法人 投資証券	4,017	527,213	—	—
日本リート投資法人 投資証券	203	51,877	40	10,539
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,083 (2,526)	612,753 (1,465,080)	23	13,454
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	165 (3,277)	85,913 (1,799,073)	725	403,147
日本リテールファンド投資法人 投資証券	430 (7,065)	86,756 (1,481,530)	205	43,370
オリックス不動産投資法人 投資証券	8,091 (977)	1,019,730 (126,033)	—	—
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	476 (344)	169,947 (115,240)	96	33,880
プレミア投資法人 投資証券	225 (656)	87,473 (262,072)	—	—
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,082 (5,168)	133,233 (712,028)	2,738	440,166
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	— (212)	— (73,882)	5	1,637

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	口	千円	口	千円
野村不動産オフィスファンド投資法人 投資証券	874 (167)	387,869 (77,655)	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	634 (3,516)	95,373 (518,961)	21	3,181
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	— (2,537)	— (519,060)	177	133,748
フロンティア不動産投資法人 投資証券	— (707)	— (354,914)	641	334,818
平和不動産リート投資法人 投資証券	— (1,536)	— (121,804)	702	57,217
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	556 (1,907)	123,801 (569,862)	395	243,905
福岡リート投資法人 投資証券	473 (1,625)	80,470 (318,897)	199	81,318
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	47 (161)	22,500 (79,695)	19	10,089
積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人 投資証券	517 (255)	50,992 (93,513)	217	92,910
大和証券オフィス投資法人 投資証券	715 (677)	342,558 (323,267)	70	35,777
阪急リート投資法人 投資証券	— (405)	— (222,345)	373	201,559
スターツプロシード投資法人 投資証券	— (864)	— (150,508)	319	55,576
トップリート投資法人 投資証券	505 (1,366)	231,181 (656,363)	60	27,835
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	— (391)	— (162,265)	360	151,674
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	1,668 (7,324)	76,674 (359,242)	—	—
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	170 (1,565)	10,875 (100,003)	—	—
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,142 (4,150)	136,514 (482,645)	4,627	611,420
合 計	29,530 (76,780)	6,661,393 (17,365,544)	16,390	4,585,159

\*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、J-REITオープン(年4回決算型)からの移管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。

◎組入資産の明細  
●国内投資信託証券

銘 柄	当 期 末		
	口 数	評 価 額	組入比率
	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	98,750	0.5
M I Dリート投資法人 投資証券	227	54,775	0.3
森ヒルズリート投資法人 投資証券	4,578	695,398	3.2
野村不動産レジデンシャル投資法人 投資証券	3	1,632	0.0
産業ファンド投資法人 投資証券	1,164	1,053,420	4.9
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,025	468,425	2.2
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	3,212	793,364	3.7
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	546	132,022	0.6
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	766	717,742	3.3
G L P投資法人 投資証券	6,412	745,715	3.4
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,000	1,532,000	7.1
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,095	258,201	1.2
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	4,406	544,581	2.5
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	139	128,853	0.6
イオンリート投資法人 投資証券	3,658	505,169	2.3
ヒューリックリート投資法人 投資証券	4,017	688,112	3.2
日本リート投資法人 投資証券	163	42,820	0.2
日本ビルファンド投資法人 投資証券	3,586	2,065,536	9.5
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,717	1,573,143	7.3
日本リテールファンド投資法人 投資証券	7,290	1,648,269	7.6
オリックス不動産投資法人 投資証券	9,068	1,271,333	5.9
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	724	263,536	1.2
プレミア投資法人 投資証券	881	366,936	1.7
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	3,512	506,781	2.3
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	207	63,756	0.3
野村不動産オフィスファンド投資法人 投資証券	1,041	512,172	2.4
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,129	688,304	3.2
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	2,360	410,876	1.9
フロンティア不動産投資法人 投資証券	66	37,422	0.2
平和不動産リート投資法人 投資証券	834	70,723	0.3
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,068	501,696	2.3
福岡リート投資法人 投資証券	1,899	344,288	1.6
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	189	106,029	0.5
積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人 投資証券	555	57,442	0.3
大和証券オフィス投資法人 投資証券	1,322	641,831	3.0
阪急リート投資法人 投資証券	32	18,176	0.1
スターツプロシード投資法人 投資証券	545	97,119	0.4
トップリート投資法人 投資証券	1,811	823,099	3.8
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	31	14,740	0.1
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	8,992	506,249	2.3
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	1,735	127,175	0.6
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	665	91,770	0.4
合 計	口 数	金 額	
	銘 柄 数	< 比 率 >	
	89,920	21,269,389	
	42	< 98.3% >	

\*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。

## ◎投資信託財産の構成

(2014年7月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	21,269,389	97.1
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	633,139	2.9
投 資 信 託 財 産 総 額	21,902,528	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

(2014年7月23日)現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	21,902,528,016 円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	284,726,131
投 資 証 券 ( 評 価 額 )	21,269,389,600
未 取 入 金	263,620,845
未 取 配 当 金	84,790,896
未 取 利 息	544
(B)負 債	261,826,277
未 払 金	58,826,277
未 払 解 約 金	203,000,000
(C)純 資 産 総 額 ( A - B )	21,640,701,739
元 本	19,476,733,939
次 期 繰 越 損 益 金	2,163,967,800
(D)受 益 権 総 口 数	19,476,733,939口
1万口当たり基準価額(C/D)	11,111円

## ◎損益の状況

(自 2014年1月14日 至 2014年7月23日)

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	301,056,874 円
受 取 配 当 金	300,976,395
受 取 利 息	80,479
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	1,827,610,765
売 買 益	1,885,265,962
売 買 損	△ 57,655,197
(C)当 期 損 益 金 ( A + B )	2,128,667,639
(D)追 加 信 託 差 損 益 金	104,389,537
(E)解 約 差 損 益 金	△ 69,089,376
(F)計 ( C + D + E )	2,163,967,800
次 期 繰 越 損 益 金 ( F )	2,163,967,800

\*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(D)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(E)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。

(注)期首元本額17,402百万円、期中追加設定元本額3,480百万円、期中一部解約元本額1,406百万円、計算口数当たり純資産額11,111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)16,955百万円、J-REITオープン(毎月決算型)936百万円、J-REITオープン(資産成長型)1,585百万円。