

J-REITオープン (資産成長型)

運用報告書(全体版)

第10期（決算日2019年1月23日）

作成対象期間（2018年7月24日～2019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 組入比率	純資産額
		税込み 分配金	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
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
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

*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

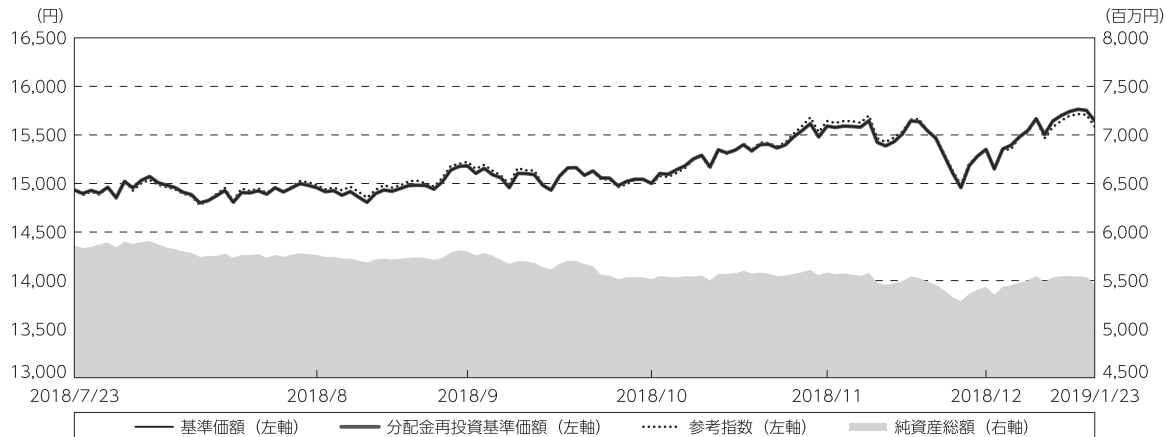
年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
	騰落率	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首) 2018年7月23日	円	%		%	%
	14,933	—	3,446.51	—	99.1
7月末	15,022	0.6	3,468.88	0.6	98.2
8月末	14,956	0.2	3,457.71	0.3	98.6
9月末	15,182	1.7	3,513.39	1.9	98.6
10月末	15,001	0.5	3,459.73	0.4	98.3
11月末	15,591	4.4	3,610.49	4.8	99.7
12月末	15,351	2.8	3,543.83	2.8	99.2
(期末) 2019年1月23日	15,645	4.8	3,597.28	4.4	99.7

*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（2018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（2018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14,933円から期末15,645円に712円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・ 分配金利回りなどに着目した一部投資家から買いがあったこと
- ・ 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

(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を背景に国内長期金利が上昇した局面があったこと
- ・ 国内外の株式市場が下落した局面において、リスク回避的な動きがあったこと

○投資環境

期首のJ-REIT市場は、日銀の金融政策引き締めへの警戒感を背景とした国内長期金利の上昇や、8月中旬のトルコリラの急落によるリスク回避の動きなどを受け、下落する場面も見られましたが、国内REIT指数に連動するETFを通じた資金流入などが下支えとなったことや、国内長期金利の上昇が一服したことなどから値を戻し、その後は小幅な値動きで推移しました。9月末にかけては国内外の株式市場の堅調な推移を背景に上昇する場面も見られましたが、その後米中貿易問題への警戒感の高まりなどから世界的な株安となったことを受け、上げ幅を消す動きとなりました。11月に入ると国内長期金利が低下傾向で推移したことや、海外株式指数の定期見直しに関連した一部REIT銘柄への資金流入などを背景に、堅調な値動きとなりました。12月下旬にかけては米中貿易問題の激化やFOMC（米連邦公開市場委員会）の利上げ決定を受けた景気減速への警戒感などから国内外の株式市場が急落し、J-REIT市場も上げ幅を消す動きとなりましたが、期末にかけては分配金利回りなどに着目した一部投資家から買いがあったことや、パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長が利上げに慎重な姿勢を示したことを受け投資家心理が改善したことなどから堅調な推移となり、期を通じては上昇しました。

○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99.7%としております。

[J-REITオープン マザーファンド]

オリックス不動産投資法人及び星野リゾート・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。

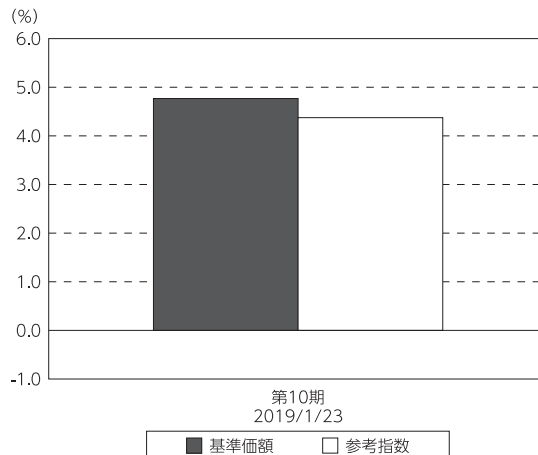
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の4.4%の上昇に対し、基準価額の騰落率は4.8%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

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10期
	2018年7月24日～ 2019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	5,645

(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、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1月23日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 83	% 0.544	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(40)	(0.261)	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 ）	(40)	(0.261)	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	6	0.042	(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 ）	(6)	(0.042)	
(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	89	0.588	
期中の平均基準価額は、15,183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

(2018年7月24日～2019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	千口 99,138	千円 156,922	千口 508,660	千円 807,498

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2018年7月24日～2019年1月23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	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 8,214	百万円 1,250	% 15.2	百万円 9,573	百万円 1,482	% 15.5

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)	2,386千円
うち利害関係人への支払額 (B)	470千円
(B) / (A)	19.7%

*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	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 3,754,403	千口 3,344,881	千円 5,496,643

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2019年1月23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 5,496,643	% 99.0
コール・ローン等、その他	57,894	1.0
投資信託財産総額	5,554,537	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1月23日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	5,554,537,419
コール・ローン等	10,173,585
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	5,496,643,834
未収入金	47,720,000
(B) 負債	94,159,268
未払解約金	63,399,335
未払信託報酬	30,667,973
未払利息	21
その他未払費用	91,939
(C) 純資産総額(A-B)	5,460,378,151
元本	3,490,112,533
次期繰越損益金	1,970,265,618
(D) 受益権総口数	3,490,112,533口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,645円

(注) 期首元本額は3,925,577,153円、期中追加設定元本額は294,133,476円、期中一部解約元本額は729,598,096円、1口当たり純資産額は1.5645円です。

○損益の状況 (2018年7月24日～2019年1月23日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 2,463
支払利息	△ 2,463
(B) 有価証券売買損益	270,347,822
売買益	291,833,708
売買損	△ 21,485,886
(C) 信託報酬等	△ 30,759,912
(D) 当期損益金(A+B+C)	239,585,447
(E) 前期繰越損益金	564,122,099
(F) 追加信託差損益金	1,166,558,072
(配当等相当額)	(902,347,669)
(売買損益相当額)	(264,210,403)
(G) 計(D+E+F)	1,970,265,618
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	1,970,265,618
追加信託差損益金	1,166,558,072
(配当等相当額)	(903,868,042)
(売買損益相当額)	(262,690,030)
分配準備積立金	803,707,546

*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（2018年7月24日～2019年1月23日）は以下の通りです。

項 目	当 期
	2018年7月24日～ 2019年1月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	98,760,731円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	92,254,054円
c. 信託約款に定める収益調整金	1,166,558,072円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	612,692,761円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	1,970,265,618円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	5,645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

（2019年1月23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(14,221,586千口)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	556	307,468	1.3
MCUBS Mid City投資法人 投資証券	4,296	1,402	125,479	0.5
森ヒルズリート投資法人 投資証券	6,821	3,448	486,168	2.1
産業ファンド投資法人 投資証券	4,290	4,290	498,069	2.1
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	3,560	3,091	982,938	4.2
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	1,680	298,368	1.3
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,907	1,747	802,746	3.4
GLP投資法人 投資証券	9,729	6,518	709,810	3.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,003	1,241	360,470	1.5
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	3,213	718	163,704	0.7
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	1,211	1,967	1,038,576	4.4
Oneリート投資法人 投資証券	2,881	4,302	1,145,622	4.9
イオンリート投資法人 投資証券	1,976	3,628	467,286	2.0
ヒューリックリート投資法人 投資証券	3,771	468	81,900	0.4
日本リート投資法人 投資証券	313	1,373	507,323	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	24,275	31,443	494,283	2.1
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	1	169	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	7,148	8,301	601,822	2.6
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1	512	57,446	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	269,727	1.2
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	683	533	61,668	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	2,454	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	7,721	1,150,429	4.9
いちごホテルリート投資法人 投資証券	733	458	64,578	0.3
ラサールロジポート投資法人 投資証券	7,659	11	1,180	0.0
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	108	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	1,506	493,968	2.1
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	811	811	67,394	0.3
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	1	84	0.0
投資法人みらい 投資証券	779	1,527	290,893	1.2
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	131	0.0
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	721	1,846	456,331	2.0
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	100	0.0
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	6,872	7,740	879,264	3.8
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	—	394	34,947	0.1
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,886	1,111	772,145	3.3
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	947	2,234	1,394,016	6.0
日本リテールファンド投資法人 投資証券	2,975	1,078	233,602	1.0
オリックス不動産投資法人 投資証券	10,270	9,192	1,673,863	7.2
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	351	199	85,769	0.4
プレミア投資法人 投資証券	3,083	2,326	301,682	1.3
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	16	16	2,668	0.0

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,144	5,563	688,143	2.9	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	607	561	92,957	0.4	
森トラス総合リート投資法人 投資証券	1,200	633	106,977	0.5	
インヴィンシブル投資法人 投資証券	5,694	4,240	196,100	0.8	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,081	988	429,780	1.8	
平和不動産リート投資法人 投資証券	2,476	3,881	465,720	2.0	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	228	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	1	75	12,427	0.1	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,511	2,017	1,472,410	6.3	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	803	1,168	817,600	3.5	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,383	1,298	184,186	0.8	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,071	1,071	183,783	0.8	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,456	677	167,286	0.7	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,463	8,258	645,775	2.8	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	8,170	868	74,648	0.3	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1	1,576	238,448	1.0	
合 計	口 数 ・ 金 額	156,255	149,354	23,143,131	
	銘 柄 数 < 比 率 >	57	58	< 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5期（決算日2018年7月23日）

作成対象期間（2017年7月25日～2018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	純資産額
	期騰落	中率	東証REIT指数 (配当込み)	期騰落中率		
(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
5期(2018年7月23日)	15,604	11.9	3,446.51	9.6	99.1	23,996

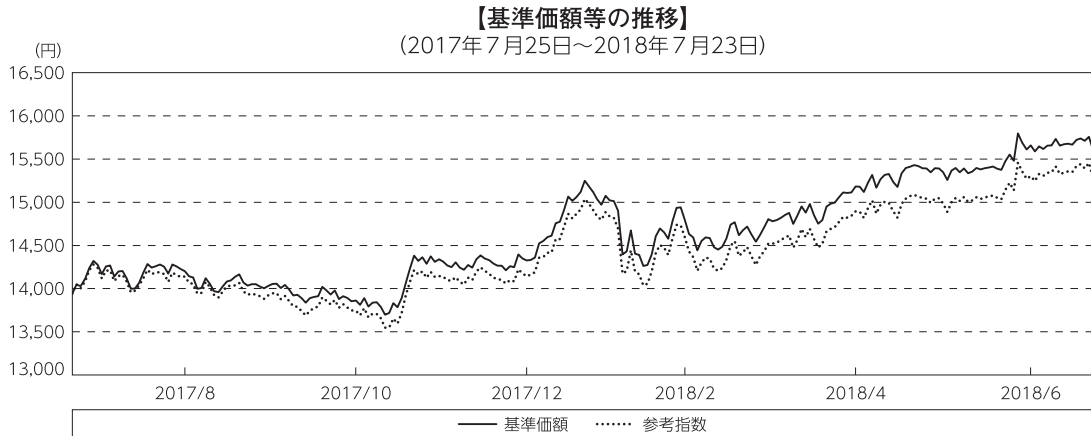
○当期中の基準価額と市況等の推移

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)	騰落率	
(期首) 2017年7月24日	円 13,942	% —	3,144.17	% —	% 99.1
7月末	14,320	2.7	3,220.02	2.4	98.3
8月末	14,201	1.9	3,188.63	1.4	98.7
9月末	14,031	0.6	3,139.87	△0.1	98.7
10月末	13,863	△ 0.6	3,099.44	△1.4	98.7
11月末	14,341	2.9	3,189.89	1.5	98.9
12月末	14,328	2.8	3,189.59	1.4	98.7
2018年1月末	15,074	8.1	3,357.09	6.8	98.5
2月末	14,795	6.1	3,291.44	4.7	98.2
3月末	14,781	6.0	3,274.92	4.2	98.6
4月末	15,184	8.9	3,358.59	6.8	98.1
5月末	15,348	10.1	3,379.45	7.5	99.1
6月末	15,659	12.3	3,450.92	9.8	99.0
(期末) 2018年7月23日	15,604	11.9	3,446.51	9.6	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13,942円から期末15,604円に1,662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たこと
- ・ 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
- ・ 国内長期金利が低位で安定した動きとなったことなどを背景に、割安感を意識した買いがあったこと

(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
- ・ 米国株式市場の急落を機にリスク回避的な動きがあったこと
- ・ 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

○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>

オリックス不動産投資法人及び森ヒルズリート投資法人は、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

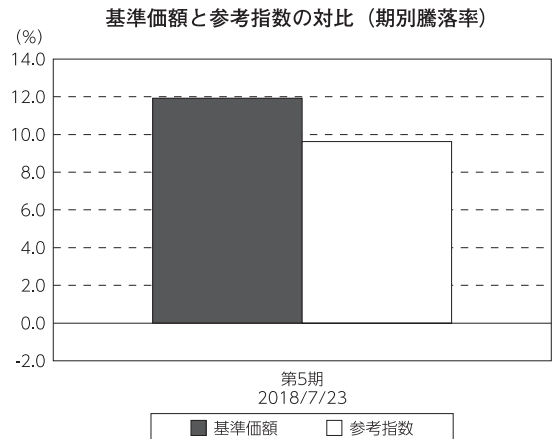
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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9.6%の上昇に対し、基準価額の騰落率は11.9%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、日本リテールファンド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

(2017年7月25日～2018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)	% 0.058 (0.058)	(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	0.058	
期中の平均基準価額は、14,660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

(2017年7月25日～2018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	482	208,030	509	247,257
	MCUBS MidCity投資法人 投資証券	167 (4,648)	12,211 (—)	1,681	135,836
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	667	90,330	2,371	334,080
	産業ファンド投資法人 投資証券	1,756 (2,076)	291,049 (—)	69	34,415
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	865	241,794	281	78,132
	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	18 (82)	2,751 (—)	1,358	398,131
	アクティブア・プロパティーズ投資法人 投資証券	392	182,474	1,157	559,018
	GLP投資法人 投資証券	5,865	667,292	364	44,182
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	259	63,183	1,957	479,169
国	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	2,392	548,525	123	29,964
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	376	206,621	465	262,367
	オンリーリート投資法人 投資証券	2,310	566,397	—	—
	イオンリート投資法人 投資証券	229	26,402	2,136	267,462
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,205	197,835	—	—
	日本リート投資法人 投資証券	303	96,433	1,083	351,454
	インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	24,155 (105)	337,330 (—)	—	—
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	561 (3,627)	82,027 (4,458)	1,476	189,590
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	—	—	1,326	141,100
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	—	—	246	61,152
内	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	928	130,696	3,806	576,897
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	1,328	145,981	3,987	457,197
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	1,748	599,886	789	265,462
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券	810	69,726	—	—
	投資法人みらい 投資証券	779	145,991	—	—
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	721	189,451	—	—
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	753	81,288	752	85,127
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	6,880	748,743	8	931
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,020	571,209	539	328,584
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	341	182,680	1,221	681,451
	日本リテールファンド投資法人 投資証券	973	194,595	1,378	290,577
	オリックス不動産投資法人 投資証券	3,678	601,950	1,702	280,768
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	939	345,928	3,229	1,291,246
	プレミアム投資法人 投資証券	—	—	1,944	221,046
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	—	—	1,895	748,843
		(1,608)	(—)		

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内	ユニテッド・アーバン投資法人 投資証券	—	—	8,988	1,499,034
	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	—	—	267	48,538
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	1,220	54,495	639	29,813
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	—	—	366	166,203
	平和不動産リート投資法人 投資証券	329	35,100	1,684	163,291
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	25	5,150	585	121,830
	福岡リート投資法人 投資証券	—	—	392	71,073
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	706	461,323	531	363,175
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	36	4,345	—	—
		(△ 37)	(△ 4,458)		
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	468	292,993	388	234,961
	阪急リート投資法人 投資証券	221	28,815	—	—
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	267	65,599	1,748	465,589
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	7,972	593,028	12,074	959,839
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	2,096	168,693	28,350	2,376,830	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	—	—	6,732	900,980	
合 計	76,240 (12,109)	9,538,368 (—)	100,596	16,242,610	

*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

(2017年7月25日～2018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		売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	
		百万円	%		百万円	%
投資信託証券	百万円 9,538	百万円 1,190	% 12.5	百万円 16,242	百万円 2,399	% 14.8

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)	15,267千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,258千円
(B) / (A)	14.8%

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	28	1	512	0.0
MCUBS Mid City投資法人 投資証券	1,162	4,296	349,264	1.5
森ヒルズリート投資法人 投資証券	8,525	6,821	968,582	4.0
産業ファンド投資法人 投資証券	527	4,290	526,383	2.2
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	2,976	3,560	1,017,092	4.2
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	1,277	19	3,188	0.0
アクティブア・プロバティーズ投資法人 投資証券	2,672	1,907	953,500	4.0
GLP投資法人 投資証券	4,228	9,729	1,133,428	4.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,701	1,003	264,491	1.1
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	944	3,213	729,351	3.0
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	1,300	1,211	701,169	2.9
Oneリート投資法人 投資証券	571	2,881	739,552	3.1
イオンリート投資法人 投資証券	3,883	1,976	243,838	1.0
ヒューリックリート投資法人 投資証券	2,566	3,771	638,053	2.7
日本リート投資法人 投資証券	1,093	313	105,011	0.4
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	15	24,275	379,418	1.6
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	1	173	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	4,436	7,148	512,511	2.1
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,327	1	113	0.0
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,349	1,103	271,999	1.1
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	683	683	77,247	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	2,646	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	9,981	7,103	1,117,301	4.7
いちごホテルリート投資法人 投資証券	733	733	103,133	0.4
ラサールロジポート投資法人 投資証券	10,318	7,659	830,235	3.5
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	107	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	1,754	589,344	2.5
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1	811	70,962	0.3
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	1	92	0.0
投資法人みらい 投資証券	—	779	148,944	0.6
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	148	0.0
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	—	721	193,083	0.8
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	—	1	110	0.0
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	—	6,872	783,408	3.3
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,405	2,886	1,800,864	7.5
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,827	947	554,942	2.3
日本リテールファンド投資法人 投資証券	3,380	2,975	596,487	2.5
オリックス不動産投資法人 投資証券	8,294	10,270	1,808,547	7.5
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	2,641	351	142,155	0.6
プレミアム投資法人 投資証券	5,027	3,083	340,671	1.4
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	16	16	2,467	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,431	2,144	240,771	1.0
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	9,595	607	105,193	0.4
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,467	1,200	193,080	0.8

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
インヴィンシブル投資法人 投資証券	5,113	5,694	267,048	1.1	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,447	1,081	488,071	2.0	
平和不動産リート投資法人 投資証券	3,831	2,476	268,150	1.1	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	561	1	223	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	393	1	173	0.0	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,336	1,511	1,025,969	4.3	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1	—	—	—	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	723	803	538,010	2.2	
阪急リート投資法人 投資証券	1,162	1,383	190,162	0.8	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,071	1,071	178,642	0.7	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	3,937	2,456	653,050	2.7	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	6,565	2,463	202,704	0.8	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	34,424	8,170	732,032	3.1	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	6,733	1	147	0.0	
合 計	口 数 ・ 金 額	168,502	156,255	23,783,965	
	銘 柄 数 < 比 率 >	54	57	< 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

(2018年7月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	23,783,965	97.5
コール・ローン等、その他	617,926	2.5
投資信託財産総額	24,401,891	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7月23日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	24,401,891,616
コール・ローン等	139,616,621
投資証券(評価額)	23,783,965,550
未収入金	345,232,437
未収配当金	133,077,008
(B) 負債	405,614,030
未払金	99,343,762
未払解約金	306,270,000
未払利息	268
(C) 純資産総額(A-B)	23,996,277,586
元本	15,378,085,173
次期繰越損益金	8,618,192,413
(D) 受益権総口数	15,378,085,173口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,604円

(注) 期首元本額は20,731,767,428円、期中追加設定元本額は647,884,595円、期中一部解約元本額は6,001,566,850円、1口当たり純資産額は1.5604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) 7,706,665,057円
 ・J-REITオープン(毎月決算型) 3,917,016,469円
 ・J-REITオープン(資産成長型) 3,754,403,647円

○損益の状況 (2017年7月25日～2018年7月23日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,056,052,445
受取配当金	1,055,990,951
その他収益金	102,280
支払利息	△ 40,786
(B) 有価証券売買損益	1,842,300,371
売買益	1,982,390,542
売買損	△ 140,090,171
(C) 当期損益金(A+B)	2,898,352,816
(D) 前期繰越損益金	8,172,772,142
(E) 追加信託差損益金	293,801,505
(F) 解約差損益金	△2,746,734,050
(G) 計(C+D+E+F)	8,618,192,413
次期繰越損益金(G)	8,618,192,413

*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。