

J-REITオープン (資産成長型)

運用報告書(全体版)

第14期（決算日2021年1月25日）

作成対象期間（2020年7月28日～2021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 中率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落 中率		
	円	円	%		%	%	百万円
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
14期(2021年1月25日)	17,282	0	9.7	3,887.39	9.4	99.4	5,364

*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

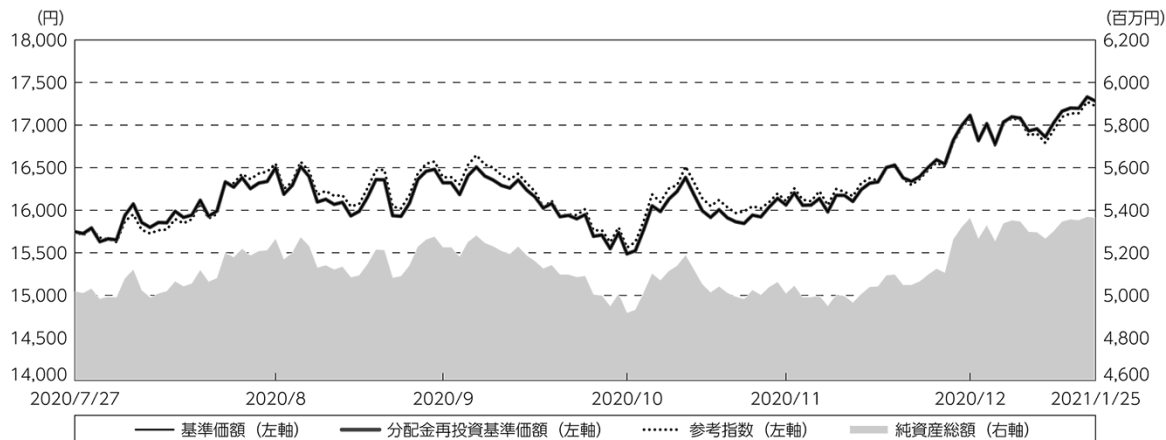
年月日	基準価額	参考指数		投資信託 組入比率
		騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	
(期首)	円	%		%
2020年7月27日	15,748	—	3,554.61	99.5
7月末	15,664	△0.5	3,535.10	98.7
8月末	16,499	4.8	3,735.15	98.1
9月末	16,323	3.7	3,698.94	98.6
10月末	15,488	△1.7	3,512.43	99.0
11月末	16,062	2.0	3,635.82	100.1
12月末	17,114	8.7	3,854.76	99.8
(期末)				
2021年1月25日	17,282	9.7	3,887.39	99.4

*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7月27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7月27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15,748円から期末17,282円に1,534円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・新型コロナウイルスのワクチン開発進展、普及による経済正常化への期待の広がりなどを受け、投資家の運用リスクを取る姿勢が強まったこと
- ・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

(基準価額の主な下落要因)

- ・国内外で新型コロナウイルスの感染が再拡大し、経済の先行き不透明感が意識されたこと
- ・公募増資による需給環境の悪化が懸念されたこと

○投資環境

期首のJ-REIT市場は、国内株式市場の上昇を受けて投資家心理が改善したことや、経済対策への期待感などを背景に堅調に推移しましたが、その後は、米国大統領選挙の先行き不透明感や公募増資の増加による需給環境悪化を受けて上げ幅を縮小しました。10月になると、欧米での新型コロナウイルス感染の再拡大への懸念や、大規模な公募増資による更なる需給環境悪化を受けて、J-REIT市場は値を下げる展開となりました。11月以降は、新型コロナウイルスのワクチン開発進展への期待が高まったこと、同ワクチンの普及による経済正常化への期待が広がったことなどを背景に当作成期末にかけて再び上昇し、J-REIT市場は通期で上昇しました。

○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99.4%としております。

[J-REITオープン マザーファンド]

三井不動産ロジスティクスパーク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。

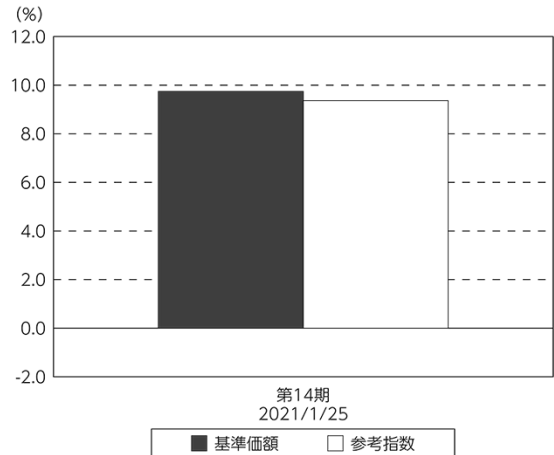
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の9.4%の上昇に対し、基準価額の騰落率は9.7%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、また日本プロロジスリート投資法人、イオン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14期
	2020年7月28日～ 2021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	9,617

(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、依然として厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きがみられます。不動産市場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、オフィスビルの空室率の上昇と賃料の下落がみられはじめています。

・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

(2020年7月28日～2021年1月25日)

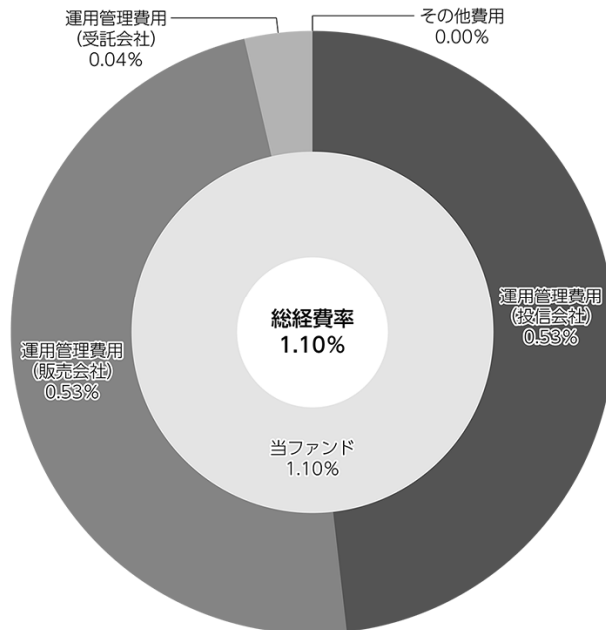
項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	89	0.548	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(43)	(0.263)	ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、法定書面等の作成、基準価額の算出等
（ 販 売 会 社 ）	(43)	(0.263)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等
（ 受 託 会 社 ）	(4)	(0.022)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等
(b) 売 買 委 託 手 数 料	6	0.034	(b) 売買委託手数料＝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)	(0.034)	
(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	95	0.584	
期中の平均基準価額は、16,191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7月28日～2021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 148,509	千円 260,999	千口 241,275	千円 420,178

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2020年7月28日～2021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。

<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 5,404	百万円 630	11.7	百万円 6,238	百万円 993	15.9

平均保有割合 24.7%

※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)	1,742千円
うち利害関係人への支払額 (B)	282千円
(B) / (A)	16.2%

*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

(2021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 2,979,341	千口 2,886,575	千円 5,361,236

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2021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 5,361,236	% 98.7
コール・ローン等、その他	71,157	1.3
投資信託財産総額	5,432,393	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（2021年1月25日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	5,432,393,522
コール・ローン等	11,846,787
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	5,361,236,735
未収入金	59,310,000
(B) 負債	67,947,453
未払解約金	39,737,530
未払信託報酬	28,125,604
未払利息	6
その他未払費用	84,313
(C) 純資産総額(A-B)	5,364,446,069
元本	3,104,045,340
次期繰越損益金	2,260,400,729
(D) 受益権総口数	3,104,045,340口
1万口当たり基準価額(C/D)	17,282円

(注) 期首元本額は3,186,628,685円、期中追加設定元本額は302,879,204円、期中一部解約元本額は385,462,549円、1口当たり純資産額は1.7282円です。

○損益の状況（2020年7月28日～2021年1月25日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 817
支払利息	△ 817
(B) 有価証券売買損益	487,388,764
売買益	508,110,801
売買損	△ 20,722,037
(C) 信託報酬等	△ 28,209,917
(D) 当期損益金(A+B+C)	459,178,030
(E) 前期繰越損益金	354,152,081
(F) 追加信託差損益金	1,447,070,618
(配当等相当額)	(1,386,082,445)
(売買損益相当額)	(60,988,173)
(G) 計(D+E+F)	2,260,400,729
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	2,260,400,729
追加信託差損益金	1,447,070,618
(配当等相当額)	(1,387,811,253)
(売買損益相当額)	(59,259,365)
分配準備積立金	1,597,414,990
繰越損益金	△ 784,084,879

*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7月28日～2021年1月25日）は以下の通りです。

項 目	当 期
	2020年7月28日～ 2021年1月25日
a. 配当等収益(経費控除後)	98,410,547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	1,387,811,253円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	1,499,004,443円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	2,985,226,243円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	9,617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

（2021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(11,535,713千円)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		%
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	728	272	33,646		0.2
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	5,946	5,523	560,584		2.6
SOS i L A物流リート投資法人 投資証券	578	1,040	131,456		0.6
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	802	403	224,068		1.0
MCUBS M i d C i t y投資法人 投資証券	3,183	5,075	479,080		2.2
森ヒルズリート投資法人 投資証券	2,236	2,244	328,970		1.5
産業ファンド投資法人 投資証券	3,876	4,456	860,008		4.0
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	787	1,497	456,585		2.1
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	6,317	6,066	1,104,618		5.2
アクティブ・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,456	467	194,739		0.9
GLP投資法人 投資証券	2,238	3,502	597,091		2.8
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,071	176	51,779		0.2
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	139	1,924	641,654		3.0
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	6	235	121,260		0.6
Oneリート投資法人 投資証券	4,207	2,586	673,911		3.1
イオンリート投資法人 投資証券	7,805	7,214	989,039		4.6
ヒューリックリート投資法人 投資証券	3,618	2,631	403,332		1.9
日本リート投資法人 投資証券	798	117	41,535		0.2
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	10,775	1,523	21,748		0.1
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	4,526	518	38,280		0.2
トーセイ・リート投資法人 投資証券	7	7	804		0.0
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	685	1,494	372,902		1.7
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	56	56	7,543		0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	2,983		0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	8,396	7,536	1,153,008		5.4
いちごホテルリート投資法人 投資証券	85	46	3,146		0.0
ラサールロジポート投資法人 投資証券	2,991	3,241	532,172		2.5
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	2	98		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	2,033	2,864	1,517,920		7.1
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	512	512	35,123		0.2
投資法人みらい 投資証券	4,340	1,694	67,675		0.3
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	193	22,175		0.1
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	538	1,048	435,968		2.0
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,665	3,040	460,560		2.1
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	2,058	338	34,070		0.2
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,563	519	67,573		0.3
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,067	1,762	1,044,866		4.9
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,435	1,430	863,720		4.0
日本リアルファンド投資法人 投資証券	5,324	5,673	1,067,091		5.0
オリックス不動産投資法人 投資証券	5,667	4,193	708,197		3.3
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,922	1,464	525,576		2.5
プレミアム投資法人 投資証券	5,263	1,206	153,523		0.7

銘 柄	期首(前期末)		当 期		末
	口 数	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	958	25		4,120	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	3,735	1,290		133,257	0.6
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,320	5,469		731,752	3.4
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	593	593		79,046	0.4
インヴィンシブル投資法人 投資証券	8,590	9,162		318,837	1.5
フロンティア不動産投資法人 投資証券	453	466		192,691	0.9
平和不動産リート投資法人 投資証券	478	187		24,384	0.1
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1		312	0.0
福岡リート投資法人 投資証券	9	9		1,400	0.0
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	520	573		374,169	1.7
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	4,366	1,709		133,131	0.6
大和証券オフィス投資法人 投資証券	906	127		82,804	0.4
阪急阪神リート投資法人 投資証券	38	38		4,833	0.0
スターツプロシード投資法人 投資証券	375	375		73,200	0.3
大和ハウスリート投資法人 投資証券	3,918	5,065		1,366,537	6.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,996	7,690		406,032	1.9
大和証券リビング投資法人 投資証券	2,329	3,616		351,113	1.6
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	11	11		1,376	0.0
合 計	口 数 ・ 金 額	139,324	122,220	21,309,084	
	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、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

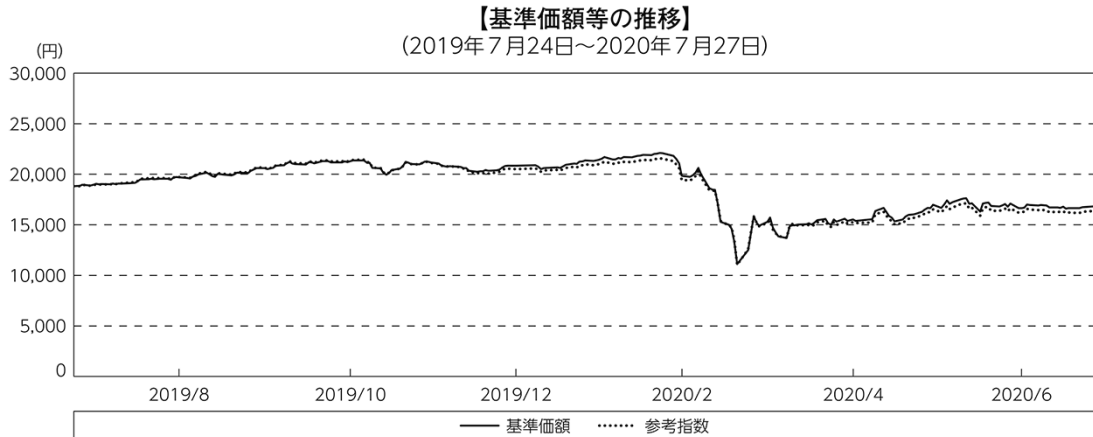
○当期中の基準価額と市況等の推移

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

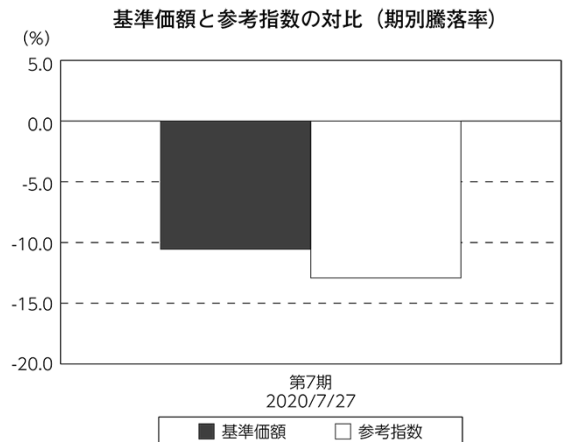
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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。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	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 (△ 298)	63,107 (△ 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 (610)	76,716 (63,285)	—	—
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券		601	96,393	2,373	441,119
合 計	107,720 (312)	16,047,348 (—)	110,968	17,281,400	

*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			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 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	
O n e 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>