

MHAM J-REITアクティブオープン毎月決算コース

<愛称：物件満彩>

追加型投信／国内／不動産投信

受益者の皆さまへ

毎々格別のお引立てに預かり厚くお礼申し上げます。

さて、「MHAM J-REITアクティブオープン毎月決算コース」は、2019年5月7日に第179期の決算を行いました。

当ファンドは、わが国の金融商品取引所に上場（これに準じる場合を含みます。）している不動産投資信託証券（J-REIT）に投資を行い、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

当作成対象期間につきましても、これに沿った運用を行いました。ここに、運用経過等をご報告申し上げます。

今後とも一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

作成対象期間 2018年11月6日～2019年5月7日

第174期	決算日：2018年12月5日	
第175期	決算日：2019年1月7日	
第176期	決算日：2019年2月5日	
第177期	決算日：2019年3月5日	
第178期	決算日：2019年4月5日	
第179期	決算日：2019年5月7日	
第179期末 (2019年5月7日)	基準価額	9,483円
	純資産総額	28,885百万円
第174期～ 第179期	騰落率	9.3%
	分配金合計	210円

(注1) 騰落率は分配金再投資基準価額の騰落率を表示しています。

(注2) △(白三角)はマイナスを意味しています(以下同じ)。

当ファンドは投資信託約款において、運用報告書(全体版)を電磁的方法によりご提供する旨を定めております。運用報告書(全体版)は、下記のホームページにアクセスし、「基準価額一覧」等から当ファンドの名称を選択いただき、ファンドの詳細ページから閲覧、ダウンロードすることができます。また、運用報告書(全体版)は受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

■運用報告書に関するお問い合わせ先

コールセンター **0120-104-694**

(受付時間：営業日の午前9時から午後5時まで)

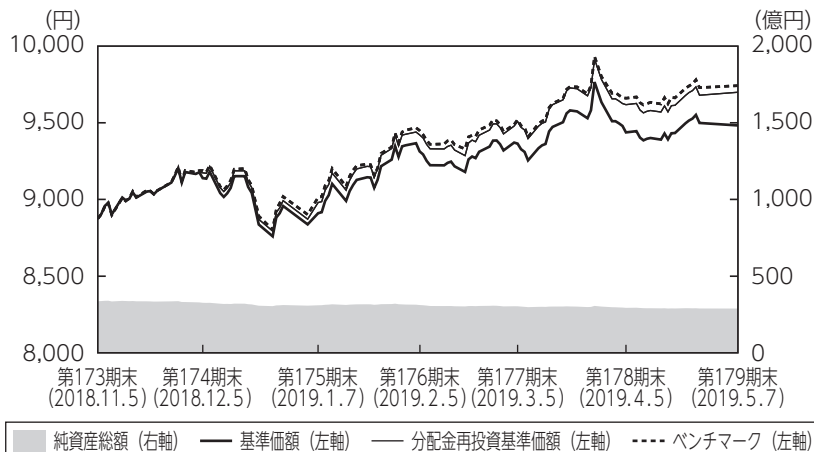
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

アセットマネジメントOne株式会社

東京都千代田区丸の内1-8-2 <http://www.am-one.co.jp/>

運用経過の説明

基準価額等の推移



第174期首： 8,875円
 第179期末： 9,483円
 (既払分配金210円)
 騰落率： 9.3%
 (分配金再投資ベース)

- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を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はありません。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまが利用する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。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額およびベンチマーク（東証REIT指数（配当込み））は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。なお、ベンチマークについては後掲の「当ファンドのベンチマークについて」をご参照ください。

基準価額の主な変動要因

「国内リートマザーファンド」受益証券への投資を通じて、J-REITに投資した結果、市況が上昇したことなどが寄与し、基準価額は上昇しました。

1 万口当たりの費用明細

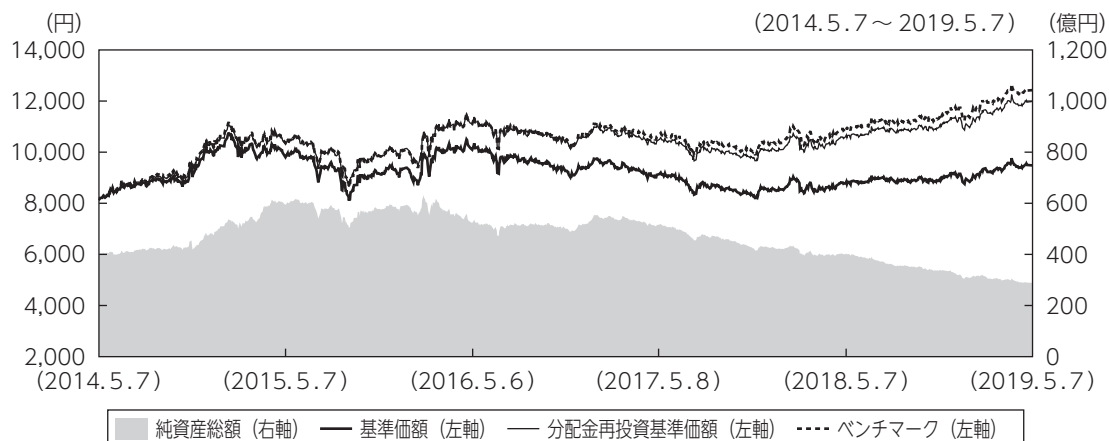
項目	第174期～第179期		項目の概要
	(2018年11月6日～2019年5月7日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	51円	0.541%	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は9,329円です。
(投信会社)	(27)	(0.284)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(21)	(0.230)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(3)	(0.027)	受託会社分は、運用財産の保管・管理、投信会社からの運用指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	1	0.013	(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
(投資信託証券)	(1)	(0.013)	売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(c) 有価証券取引税	－	－	(c) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数
			有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(d) その他費用	0	0.001	(d) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
(保管費用)	(－)	(－)	保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用
(監査費用)	(0)	(0.001)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用
(その他)	(－)	(－)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用
合計	52	0.555	

(注1) 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・解約によって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。なお、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

最近5年間の基準価額等の推移



(注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を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。

(注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまが利用する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。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。

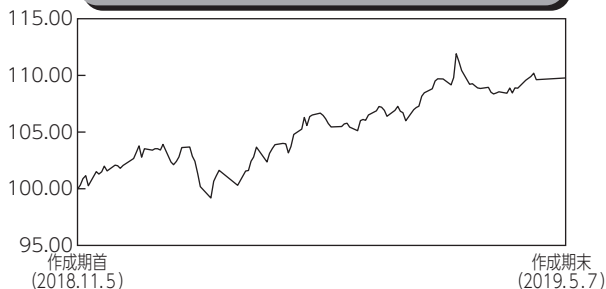
(注3) 分配金再投資基準価額およびベンチマーク（東証REIT指数（配当込み））は、2014年5月7日の基準価額に合わせて指数化しています。

		2014年5月7日 期首	2015年5月7日 決算日	2016年5月6日 決算日	2017年5月8日 決算日	2018年5月7日 決算日	2019年5月7日 決算日
基準価額（分配落）	(円)	8,192	9,803	10,098	9,148	8,795	9,483
期間分配金合計（税引前）	(円)	—	480	420	420	420	420
分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	25.9	7.7	△5.3	0.9	12.9
ベンチマークの騰落率	(%)	—	26.5	7.2	△3.7	2.2	13.7
純資産総額	(百万円)	40,358	59,348	52,315	51,677	40,117	28,885

投資環境

● J-R E I T 市況

東証 R E I T 指数（配当込み）の推移



(注) 作成期首の値を100として指数化しています。

J-R E I T 市場は、東証 R E I T 指数（配当込み）でみると9.8%上昇しました。

作成期初から、長期金利の低下基調を背景に、好調なオフィス市況が継続したこと、国内債券と比べて相対的に高い分配金利回りなどが好感され、上昇する展開となりました。

12月の中旬には、世界的な景気減速懸念から国内株式市場が大幅下落するのと連動する格好で下落しましたが、月末にかけては、長期金利の低下傾向が支えとなり反発しました。

その後はオフィス空室率など不動産ファンダメンタルズの改善が継続したこと、長期金利が低位安定的に推移したことなどから再び上昇基調となりました。

2019年3月下旬から、一旦は損益確定売りなどから下落し上げ幅がやや縮小したものの、作成期末にかけて底堅く推移しました。

ポートフォリオについて

● 当ファンド

「国内リートマザーファンド」の組入比率を高位に維持しました。

● 国内リートマザーファンド

作成期中の運用につきましては前回運用報告書に記載した「今後の運用方針」に従い、分配金の維持向上が見込める銘柄などの投資ウェイトを引き上げる運用を行いました。また J-R E I T の組入比率は高位を維持しました。

具体的には相対的な割安感などから「ヒューリックリート投資法人」や「ジャパン・ホテル・リート投資法人」などを追加購入しました。一方で、相対的に分配金の伸び悩みなどが懸念される「アクティブ・プロパティーズ投資法人」や「積水ハウス・リート投資法人」などの一部売却を行いました。

上記のような運用を行った結果、基準価額は上昇しました。

【組入上位銘柄】

2019年5月7日現在

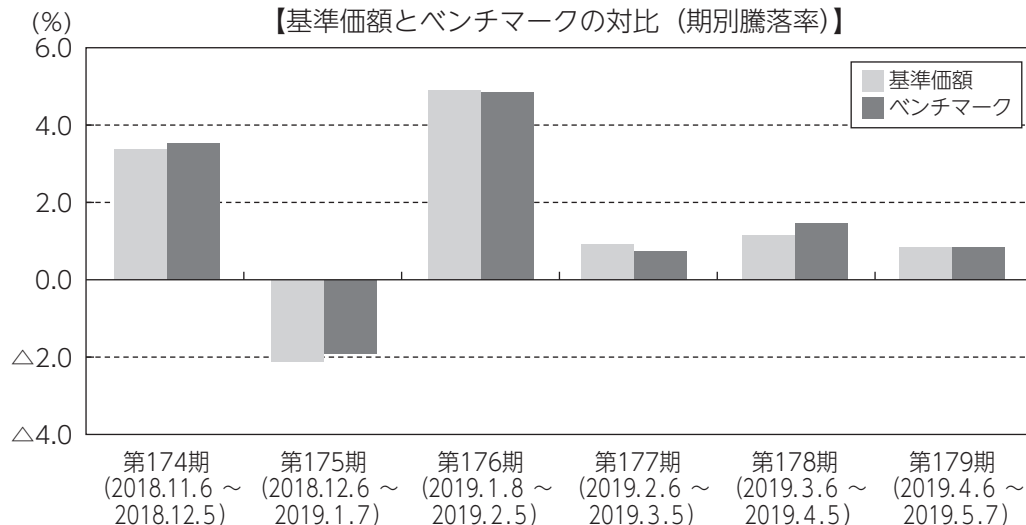
順位	銘柄	比率
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	8.0%
2	日本ビルファンド投資法人	7.7%
3	オリックス不動産投資法人	6.1%
4	日本リテールファンド投資法人	4.3%
5	大和証券オフィス投資法人	3.7%
6	ジャパン・ホテル・リート投資法人	3.6%
7	アドバンス・レジデンス投資法人	3.6%
8	ケネディクス・オフィス投資法人	3.6%
9	野村不動産マスターファンド投資法人	3.4%
10	日本アコモデーションファンド投資法人	2.9%

(注) 組入比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。小数点第2位を四捨五入しています。

ベンチマークとの差異について

「国内リートマザーファンド」受益証券への投資を通じて、J-R E I Tに投資を行った結果、分配金再投資基準価額の騰落率はベンチマークを0.5%下回りました。オフィスセクターのオーバーウェイトや「大和ハウスリート投資法人」のアンダーウェイトなどがプラスに寄与しました。一方で、商業セクターのアンダーウェイトや「積水ハウス・リート投資法人」のアンダーウェイトなどがマイナスに影響しました。

【基準価額とベンチマークの対比（期別騰落率）】



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

分配金

当作成期の収益分配金は、配当等収益等を中心に安定した収益分配を継続的に行うことを目指し、下記のとおりといたしました。なお、収益分配に充てず信託財産内に留保した収益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

■分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第174期	第175期	第176期	第177期	第178期	第179期
	2018年11月6日 ~2018年12月5日	2018年12月6日 ~2019年1月7日	2019年1月8日 ~2019年2月5日	2019年2月6日 ~2019年3月5日	2019年3月6日 ~2019年4月5日	2019年4月6日 ~2019年5月7日
当期分配金（税引前）	35円	35円	35円	35円	35円	35円
対基準価額比率	0.382%	0.391%	0.374%	0.372%	0.369%	0.368%
当期の収益	21円	34円	32円	35円	20円	27円
当期の収益以外	13円	0円	2円	-円	14円	7円
翌期繰越分配対象額	9,114円	9,115円	9,113円	9,123円	9,110円	9,104円

(注1) 「当期の収益」および「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これらを合計した額と「当期分配金（税引前）」の額が一致しない場合があります。

(注2) 当期分配金の「対基準価額比率」は「当期分配金（税引前）」の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。

(注3) 「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後・繰越欠損補填後の売買益（含、評価益）」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「分配準備積立金」および「収益調整金」から分配に充当した金額です。

今後の運用方針

●当ファンド

当ファンドの運用方針に従い、「国内リートマザーファンド」の組入比率を高位に維持します。

●国内リートマザーファンド

J-R E I T市場は、米中貿易摩擦など世界情勢に不透明感が漂うものの、堅調な不動産ファンダメンタルズを背景に底堅い展開を想定します。なお、公募増資等による需給悪化には留意が必要と考えています。中長期的には、不動産市況の改善継続に伴い、保有物件の賃料上昇等を受けたJ-R E I T各社における分配金の増加が期待できます。このような想定のもと、J-R E I T市場は、分配金の増加を織り込む格好で、上昇傾向を辿るものと予想します。

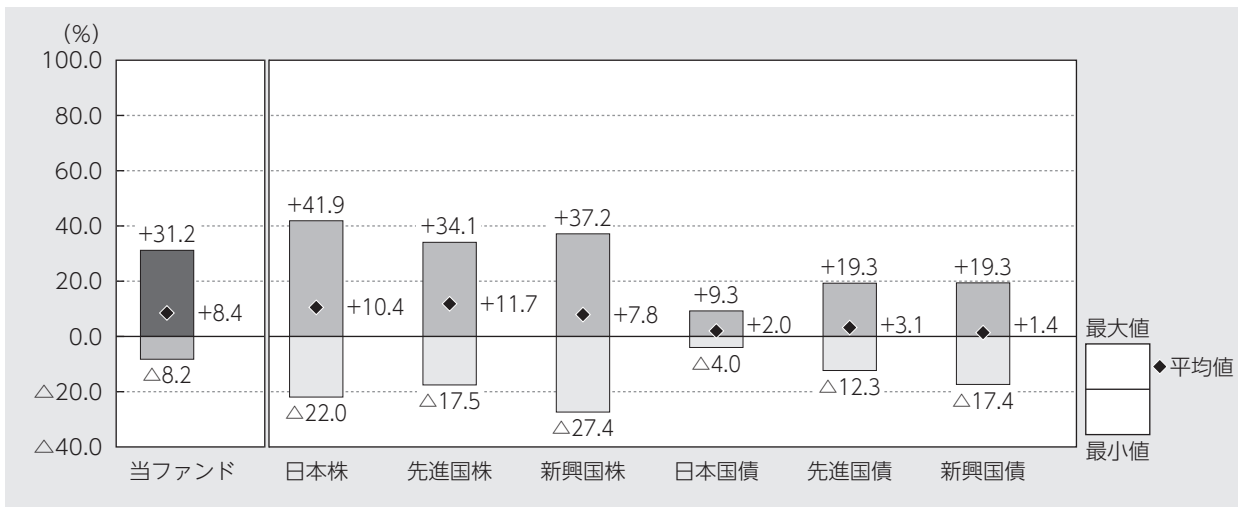
当ファンドにつきましては、分配金の維持向上が見込める銘柄などの投資ウェイトを引き上げる方針です。また、実際の銘柄選択、ポートフォリオ構築においては、保有資産の質や運用能力の調査・分析結果をベースに、安定した分配金原資の獲得を考慮して実施していきます。

当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／国内／不動産投信	
信託期間	2004年6月4日から無期限です。 なお、クローズド期間はありません。	
運用方針	わが国の金融商品取引所に上場（これに準じる場合を含みます。）している不動産投資信託証券（J-REIT）に投資を行い、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。	
主要投資対象	MHAM J-REIT アクティブオープン 毎月決算コース	国内リートマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	国内リート マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場（これに準じる場合を含みます。）している不動産投資信託証券（J-REIT）を主要投資対象とします。
運用方法	不動産投資信託証券への投資比率は、原則として高位を維持します。	
分配方針	年12回（原則毎月5日）決算を行い、第4期以降、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額の範囲とし、原則として配当等収益等を中心に安定した収益分配を継続的に行うことを目指します。毎年3月、6月、9月および12月の決算時には、基準価額水準等を勘案し、上記安定分配相当額のほか、値上がり益などを加えて分配する場合があります。収益分配に充てなかった利益については、運用の基本方針に基づき運用を行います。	

当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用しています。（ファミリーファンド方式とは、投資者の皆さまからお預かりした資金をまとめてペビエファンドとし、その資金をマザーファンドに投資することにより、その実質的な運用をマザーファンドで行う仕組みです。）

代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2014年5月～2019年4月

(注1) 上記のグラフは2014年5月から2019年4月の5年間における1年騰落率（毎月末時点における期間1年間の騰落率を5年（60ヵ月）分取得したデータ）の平均・最大・最小を、当ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示したものです。（グラフは、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。）なお、上記騰落率は直近の月末から60ヵ月さかのぼった算出結果であり、決算日に対応した数値とは異なります。

※全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注2) 当ファンドの年間騰落率は、分配金再投資基準価額をもとに計算していますので、基準価額をもとに計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

*各資産クラスの指数

日本株……東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

先進国株……MSCIコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）

新興国株……MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）

日本国債……NOMURA-BPI国債

先進国債……FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

新興国債……JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバーシファイド（円ベース）

（注）海外の指数は為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

※各指数については後掲の「代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について」をご参照ください。

当ファンドのデータ

当ファンドの組入資産の内容（2019年5月7日現在）

◆組入ファンド等

（組入ファンド数：1ファンド）

	第179期末
	2019年5月7日
国内リートマザーファンド	99.9%

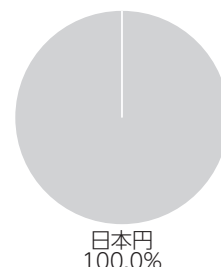
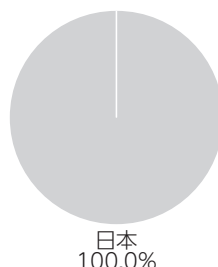
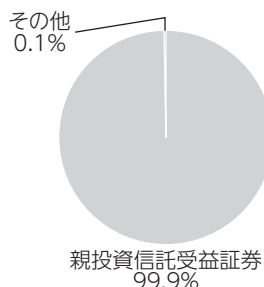
（注1）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

（注2）詳細な情報につきましては、運用報告書（全体版）に記載されています。

◆資産別配分

◆国別配分

◆通貨別配分



（注1）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分についてはポートフォリオの合計（除く現金）に対する割合です。

（注2）その他は100%と配分比率の合計との差になります。

純資産等

項目	第174期末	第175期末	第176期末	第177期末	第178期末	第179期末
	2018年12月5日	2019年1月7日	2019年2月5日	2019年3月5日	2019年4月5日	2019年5月7日
純資産総額	32,645,012,976円	31,020,946,046円	31,172,189,492円	30,364,223,523円	29,341,477,009円	28,885,061,589円
受益権総口数	35,719,127,281口	34,810,761,072口	33,468,033,961口	32,422,136,799口	31,089,451,974口	30,460,571,681口
1万口当たり基準価額	9,139円	8,911円	9,314円	9,365円	9,438円	9,483円

（注）当作成期間（第174期～第179期）における追加設定元本額は2,930,778,863円、同解約元本額は10,379,167,482円です。

組入ファンドの概要

【国内リートマザーファンド】（計算期間 2017年11月7日～2018年11月5日）

◆基準価額の推移



◆1万口当たりの費用明細

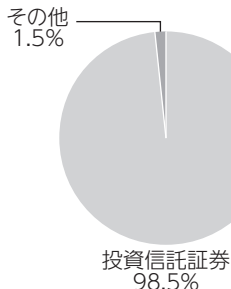
項目	(2017年11月7日～2018年11月5日)	
	金額(円)	比率(%)
平均基準価額	30,265	—
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	9	0.030 (0.030)
合計	9	0.030

◆組入上位銘柄

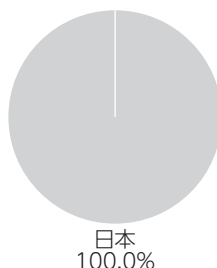
(組入銘柄数：48銘柄)

順位	銘柄	比率
		%
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	8.3
2	日本ビルファンド投資法人	6.5
3	オリックス不動産投資法人	6.1
4	アクティビア・プロパティーズ投資法人	4.3
5	日本リテールファンド投資法人	4.2
6	ケネディクス・オフィス投資法人	4.1
7	野村不動産マスターファンド投資法人	4.0
8	大和証券オフィス投資法人	3.9
9	アドバンス・レジデンス投資法人	3.3
10	森ヒルズリート投資法人	3.1

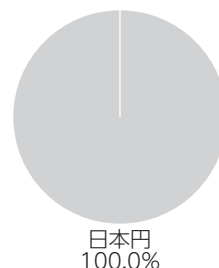
◆資産別配分



◆国別配分



◆通貨別配分



(注1) 組入上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は当マザーファンドの直近の計算期間末のものであります。

(注2) 1万口当たりの費用明細は当マザーファンドの直近の決算期のものであります。費用の項目の概要については2頁をご参照ください。

(注3) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分についてはポートフォリオの合計（除く現金）に対する割合です。

(注4) その他は100%と配分比率の合計との差になります。

(注5) 計算期間中の運用経過や組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載されています。

<当ファンドのベンチマークについて>

●東証REIT指数（配当込み）

「東証REIT指数（配当込み）」とは、東証上場REIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数で、配当金の権利落ちによる市場価格の調整が考慮されます。なお、2017年1月31日より、浮動株比率が考慮された指数となっています。同指数は、株式会社東京証券取引所（㈱東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数の商標に関するすべての権利は、㈱東京証券取引所が有しています。なお、本商品は、㈱東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではなく、㈱東京証券取引所は、ファンドの発行または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

<代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について>

- 「東証株価指数（TOPIX）」は、東京証券取引所第一部に上場されているすべての株式の時価総額を指数化したものです。同指数は、株式会社東京証券取引所（㈱東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、㈱東京証券取引所が有しています。
- 「MSCIコクサイ・インデックス」は、MSCI Inc. が開発した株価指数で、日本を除く世界の主要先進国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- 「MSCIエマージング・マーケット・インデックス」は、MSCI Inc. が開発した株価指数で、新興国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- 「NOMURA-BPI国債」は、野村證券株式会社が国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表すために開発した投資収益指数です。同指数の知的財産権その他一切の権利は野村證券株式会社に帰属します。なお、野村證券株式会社は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。
- 「FTSE世界国債インデックス（除く日本）」は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。
- 「JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースファイド」は、J. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが公表している新興国の現地通貨建ての国債で構成されている時価総額加重平均指数です。同指数に関する著作権等の知的財産その他一切の権利はJ. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。また、同社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。