

J-R E I Tパッケージ

追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

受益者の皆さまへ

毎々格別のお引き立てに預かり厚くお礼申し上げます。

当ファンドは、わが国の取引所に上場している不動産投資信託証券を主要投資対象とし、東証REIT指数（配当込み）に連動する投資成果を目指した運用を行います。

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 2019年3月23日～2019年9月24日

第178期	決算日：2019年4月22日	
第179期	決算日：2019年5月22日	
第180期	決算日：2019年6月24日	
第181期	決算日：2019年7月22日	
第182期	決算日：2019年8月22日	
第183期	決算日：2019年9月24日	
第183期末 (2019年9月24日)	基準価額	4,646円
	純資産総額	9,198百万円
第178期～ 第183期	騰落率	13.8%
	分配金合計	240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)

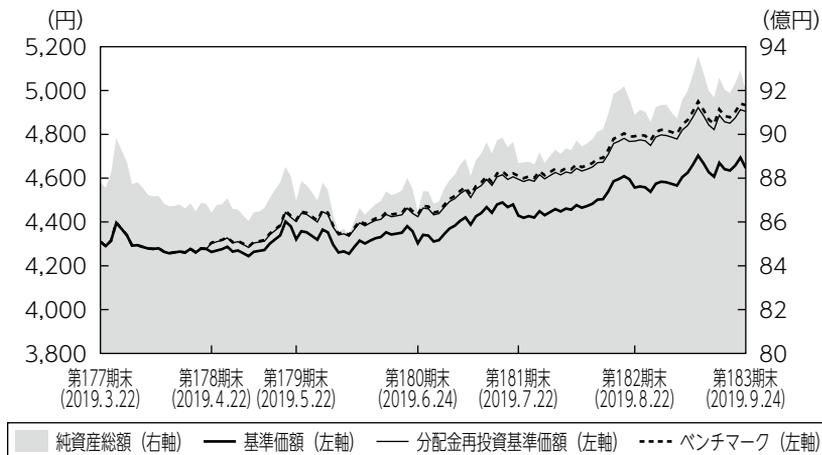
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

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178期首： 4,310円
 第183期末： 4,646円
 (既払分配金240円)
 騰落率： 13.8%
 (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。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

当ファンドは、わが国の証券取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託受益証券および不動産投資法人投資証券（以下総称して「不動産投資信託証券」といいます。）を主要投資対象とし、東京証券取引所の「東証REIT指数（配当込み）」に連動する投資成果を目指した運用を行っています。当ファンドは、「東証REIT指数（配当込み）」の動きと連動を目指した運用を行うため、この指数の上昇、下落が主な変動要因となりました。

4,310円でスタートした基準価額は、2019年4月10日に作成期間中安値となる4,257円をつけました。その後、良好な不動産ファンダメンタルズや世界的な長期金利低下などを背景に堅調に推移し、9月9日には作成期間中高値となる4,903円をつけ、4,886円で9月24日の第183期末を迎えました。

※文章中の基準価額は、当作成期間における分配金（累計）を加算しています。

1 万口当たりの費用明細

項目	第178期～第183期 (2019年3月23日 ～2019年9月24日)		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)	16円 (7) (7) (1)	
(b) 売買委託手数料 (投資証券)	0 (0)	0.000 (0.000)	(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、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(c) その他費用 (監査費用)	0 (0)	0.000 (0.000)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用
合計	16	0.355	

(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。

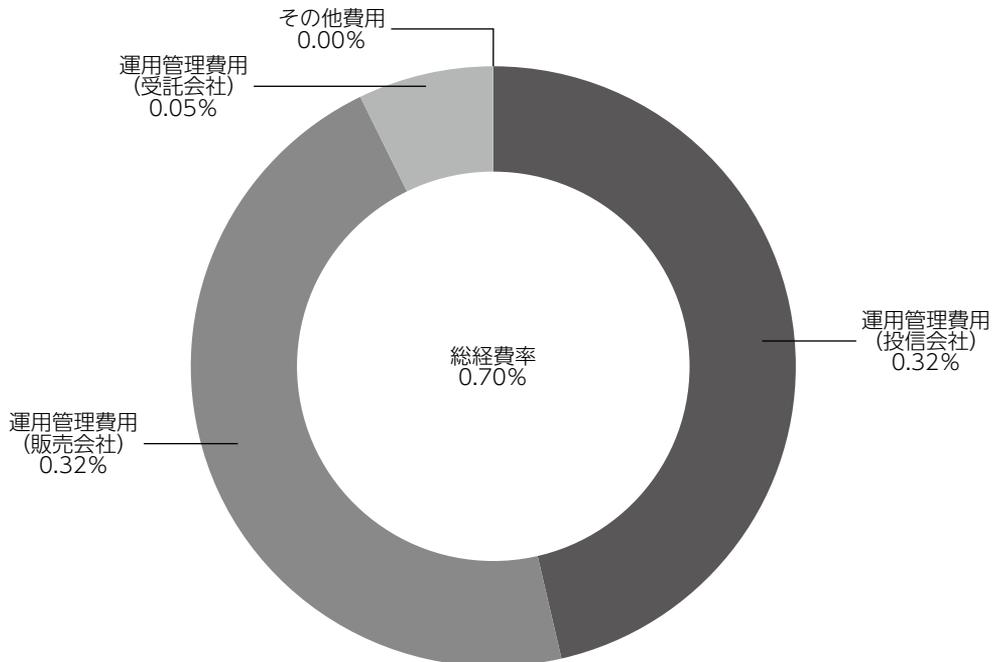
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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。

(参考情報)

◆総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額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0.70%です。



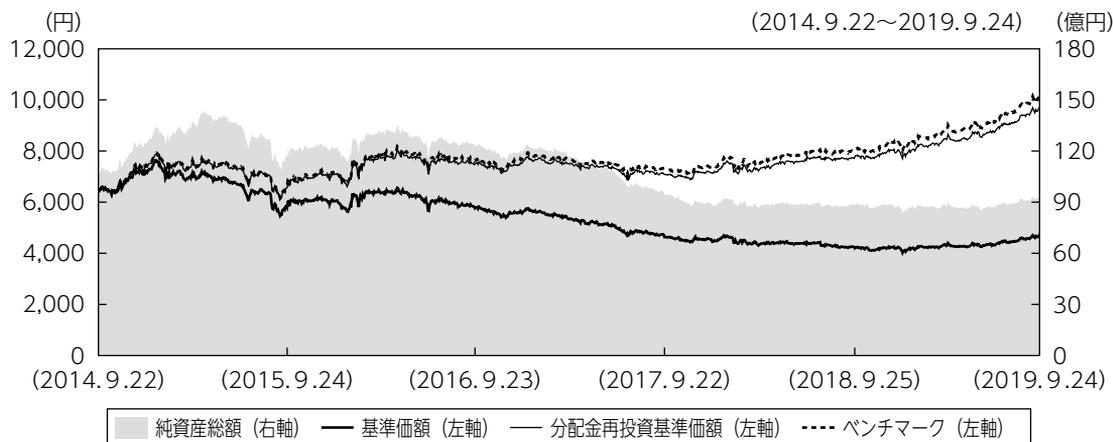
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は、年率換算した値です。

(注4) 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異なります。

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。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9月22日の基準価額に合わせて指数化しています。

	2014年9月22日 期首	2015年9月24日 決算日	2016年9月23日 決算日	2017年9月22日 決算日	2018年9月25日 決算日	2019年9月24日 決算日
基準価額（分配落）	(円) 6,498	5,795	5,755	4,633	4,199	4,646
期間分配金合計（税引前）	(円) -	840	840	840	840	510
分配金再投資基準価額の騰落率	(%) -	1.1	14.0	△5.4	9.5	24.6
ベンチマークの騰落率	(%) -	1.9	15.1	△4.7	10.6	26.0
純資産総額	(百万円) 10,704	11,604	12,228	9,421	8,786	9,198

投資環境

● J-R E I T市場

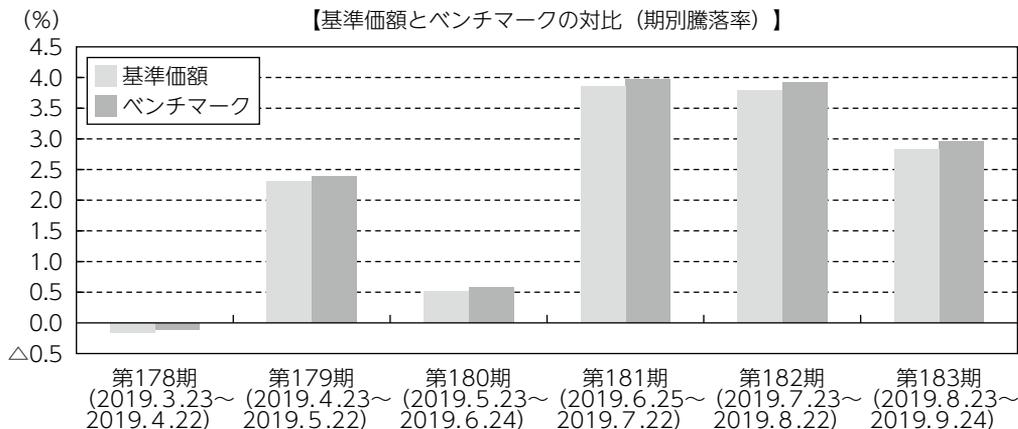
この期間においてJ-R E I T市場は上昇しました。長期金利が上昇に転じたことや、2019年度初めの益出しとみられる売りが重なったことから、J-R E I T市場は4月上旬にかけて弱含みの展開となりました。しかし、その後は、日本銀行が金融緩和政策を継続する方針を示したことや、スターアジア不動産投資法人の運用会社がさくら総合リート投資法人に対して2投資法人の合併提案を発表したことなどから、上昇傾向となりました。5月中旬には、世界的な株式指数へのJ-R E I T組み入れについて検討開始との報道があり、今後の資金流入期待から上昇幅を広げる展開となりました。米中貿易摩擦問題や世界経済の鈍化懸念が上値を抑える場面もみられましたが、ディフェンシブなセクターとして評価が高まったほか、国内外の金融緩和観測などが支えとなったことなどから、堅調な推移が継続しました。このような環境下、増資を伴う物件取得の発表とともに業績上方修正を発表する銘柄などが、良好なパフォーマンスを示しました。

ポートフォリオについて

当ファンドはベンチマークである「東証R E I T指数（配当込み）」の銘柄構成比率に近づけるよう、追加設定・解約額に応じて組入銘柄の売買を行いました。また、新投資口発行や新規上場などに対応した調整売買を行うことで「東証R E I T指数（配当込み）」の動きと連動を目指した運用を行いました。また、不動産投資信託証券の組入比率は原則として高位を保ちました。

ベンチマークとの差異について

当作成期間におけるベンチマークの騰落率は+14.5%でした。一方で当ファンドの騰落率は+13.8% (分配金再投資騰落率) となりました。騰落率に差異が生じた要因は、主として未収収益の発生などによりJ-REITへの投資比率を100%まで高められないことに起因するトラッキングエラー、受益者からの設定・解約に伴うJ-REIT売買コスト、ファンドを維持するためにかかる信託報酬等にありま



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

決算期	超過収益率	基準価額騰落率	ベンチマーク騰落率	超過収益の発生要因
第178期	△0.06%	△0.16%	△0.10%	ベンチマークに連動しました。
第179期	△0.09%	2.30%	2.39%	ベンチマークに連動しました。
第180期	△0.08%	0.51%	0.59%	ベンチマークに連動しました。
第181期	△0.11%	3.86%	3.97%	J-REITへの投資比率を100%まで高められないことに由来するトラッキングエラー、ファンドの設定解約にかかる売買コストおよびファンドを維持するためにかかる信託報酬等がマイナスに働きました。
第182期	△0.13%	3.79%	3.92%	J-REITへの投資比率を100%まで高められないことに由来するトラッキングエラー、ファンドの設定解約にかかる売買コストおよびファンドを維持するためにかかる信託報酬等がマイナスに働きました。
第183期	△0.13%	2.83%	2.96%	J-REITへの投資比率を100%まで高められないことに由来するトラッキングエラー、ファンドの設定解約にかかる売買コストおよびファンドを維持するためにかかる信託報酬等がマイナスに働きました。

※基準価額の騰落率は各決算期末の分配金込み。

※超過収益率=基準価額騰落率-ベンチマーク騰落率。

分配金

収益分配金につきましては基準価額水準・市況動向等を勘案し、以下の表の通りとさせていただきます。なお、収益分配金に充てなかった利益は信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第178期	第179期	第180期	第181期	第182期	第183期
	2019年3月23日 ~2019年4月22日	2019年4月23日 ~2019年5月22日	2019年5月23日 ~2019年6月24日	2019年6月25日 ~2019年7月22日	2019年7月23日 ~2019年8月22日	2019年8月23日 ~2019年9月24日
当期分配金（税引前）	40円	40円	40円	40円	40円	40円
対基準価額比率	0.93%	0.92%	0.92%	0.90%	0.87%	0.85%
当期の収益	5円	-円	11円	25円	40円	40円
当期の収益以外	34円	40円	28円	15円	-円	-円
翌期繰越分配対象額	5,572円	5,563円	5,545円	5,670円	5,797円	5,886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。また、小数点第3位を四捨五入しています。

（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。

（注4）投資信託の計理上、「翌期繰越分配対象額」は当該決算期末時点の基準価額を上回る場合がありますが、実際には基準価額を超える額の分配金をお支払いすることはありません。

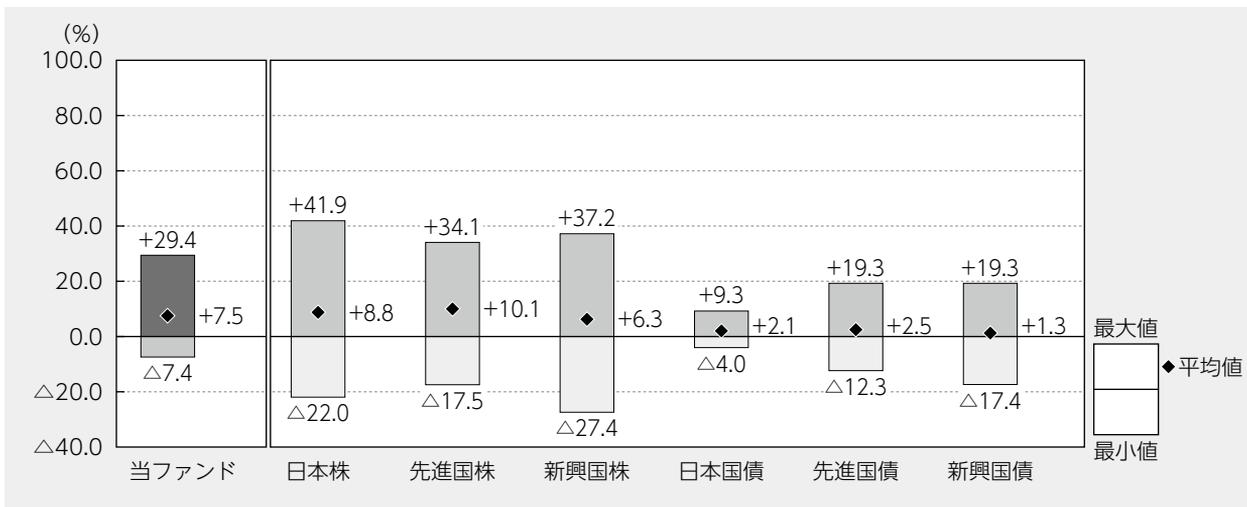
今後の運用方針

今後の運用につきましても、「東証REIT指数（配当込み）」に連動した投資成果を目指し、当該指数の構成銘柄・構成比率を参考として運用を継続する方針です。

当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型
信託期間	原則、無期限です。
運用方針	東京証券取引所の「東証REIT指数」（配当込み）に連動する投資成果をめざした運用を行います。
主要投資対象	わが国の取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託受益証券および不動産投資法人投資証券（以下総称して「不動産投資信託証券」といいます。）を主要投資対象とします。
運用方法	投資する不動産投資信託証券は、「東証REIT指数」の採用銘柄（採用予定を含みます。）とします。不動産投資信託証券への投資に当たっては、「東証REIT指数」における時価総額構成割合を基本とする個別銘柄への投資配分ならびに元本の変動に応じた売買を行います。
分配方針	分配対象額の範囲は、繰越分を含めた配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。分配金額は、配当収益相当部分と判断される額を基礎として、安定した収益分配を行うことを目指し、基準価額水準・市況動向等を勘案して決定します。留保益の運用については、特に制限を設けず、運用の基本方針に基づいた運用を行います。

代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2014年9月～2019年8月

(注1) すべ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) 上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を、ファンドおよび代表的な資産クラスについて表示し、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、上記の騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。

(注3) 当ファンドの騰落率は、税引前の分配金を再投資したものと計算しています。

*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・ディバースィファイド (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9月24日現在）

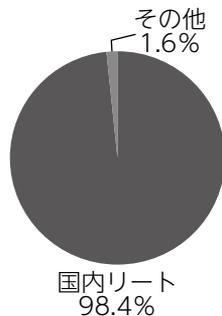
◆組入上位10銘柄

銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	日本・円	7.2%
ジャパンリアルエステイト投資法人	日本・円	6.6
野村不動産マスターファンド投資法人	日本・円	5.5
オリックス不動産投資法人	日本・円	4.2
ユナイテッド・アーバン投資法人	日本・円	4.1
日本プロロジスリート投資法人	日本・円	3.9
日本リテールファンド投資法人	日本・円	3.8
大和ハウスリート投資法人	日本・円	3.6
GLP投資法人	日本・円	3.1
アドバンス・レジデンス投資法人	日本・円	2.9
組入銘柄数	63銘柄	

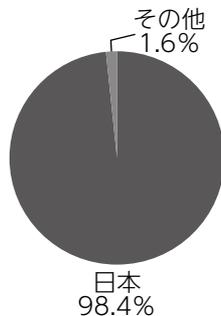
(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 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。

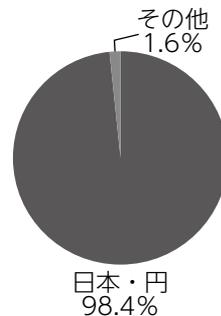
◆資産別配分



◆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。

(注2) 現金等はその他として表示しています。なお、その他は未払金等の発生によりマイナスになることがあります。

(注3) 国別配分につきましては発行国（地域）で表示しております。

純資産等

項目	第178期末	第179期末	第180期末	第181期末	第182期末	第183期末
	2019年4月22日	2019年5月22日	2019年6月24日	2019年7月22日	2019年8月22日	2019年9月24日
純資産総額	8,642,787,491円	8,695,717,330円	8,647,177,495円	8,868,356,072円	9,088,178,899円	9,198,397,961円
受益権総口数	20,272,530,846口	20,124,407,448口	20,094,735,808口	20,022,604,650口	19,945,491,832口	19,798,284,583口
1万口当たり基準価額	4,263円	4,321円	4,303円	4,429円	4,557円	4,646円

(注) 当作成期間（第178期～第183期）中における追加設定元本額は1,397,630,799円、同解約元本額は1,973,089,538円です。

＜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）

株式会社東京証券取引所（以下「㈱東京証券取引所」といいます。）に上場している不動産投資信託証券（以下「東証上場REIT」といいます。）全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数で、東証上場REIT全体の値動きを、配当金を反映させたうえで表わす指数です。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。

東証REIT指数（配当込み）は、㈱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。