

運用報告書 (全体版)

第10期<決算日2019年10月15日>

新光J-REITオープン (年2回決算型)

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/インデックス型	
信託期間	原則、無期限です。	
運用方針	新光J-REIT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て、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。	
主要投資対象	当ファンド	マザーファンドを主要投資対象とします。なお、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。)に直接投資する場合があります。
	新光J-REITマザーファンド	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。
運用方法	主として、マザーファンドに投資することにより、東証REIT指数の採用銘柄(採用予定を含みます。)に実質的に投資を行い、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。	
組入制限	当ファンドの新光J-REITマザーファンド組入上限比率	制限を設けません。
	新光J-REITマザーファンドの組入上限比率	不動産投資信託証券、新投資口予約権証券および短期金融商品(短期運用の有価証券を含みます。)以外には投資を行いません。不動産投資信託証券への投資割合には制限を設けません。
分配方針	分配対象額の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・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、基準価額水準や市況動向等を勘案して委託者が決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないことがあります。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。	

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、「新光J-REITオープン(年2回決算型)」は、2019年10月15日に第10期の決算を行いました。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。

<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/>

新光J-R E I Tオープン (年2回決算型)

■最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			東証R E I T指数(配当込み)		投 資 証 券 組 入 比 率	純資産 総 額
	(分配落)	税込み 分配金	期 中 騰落率	(ベンチマーク)	期 中 騰落率		
	円	円	%	ポイント	%	%	百万円
6期 (2017年10月16日)	8,863	10	△5.8	3,099.54	△5.6	97.6	1,674
7期 (2018年4月16日)	9,282	10	4.8	3,265.06	5.3	97.2	1,561
8期 (2018年10月15日)	9,743	10	5.1	3,444.67	5.5	97.6	1,542
9期 (2019年4月15日)	10,617	10	9.1	3,781.15	9.8	97.4	1,894
10期 (2019年10月15日)	12,723	10	19.9	4,568.15	20.8	97.5	1,928

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注3) 東証R E I T指数(配当込み)は、株式会社東京証券取引所(株東京証券取引所)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R E I T指数の商標に関するすべての権利は、(株東京証券取引所)が有しています。

なお、本商品は、(株東京証券取引所)により提供、保証または販売されるものではなく、(株東京証券取引所)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(以下同じ)。

(注4) △(白三角)はマイナスを意味しています(以下同じ)。

■当期中の基準価額と市況の推移

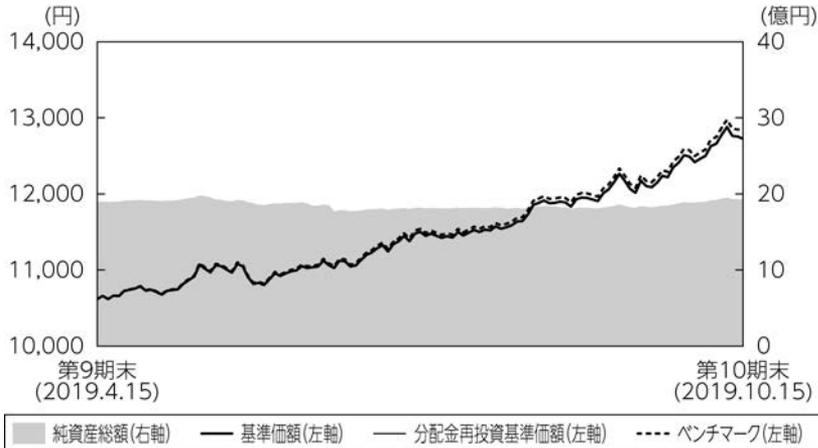
年 月 日	基 準 価 額		東証R E I T指数(配当込み)		投 資 証 券 組 入 比 率
	騰 落 率	(ベンチマーク)	騰 落 率		
(期 首)	円	%	ポイント	%	%
2019年4月15日	10,617	-	3,781.15	-	97.4
4月 末	10,730	1.1	3,822.76	1.1	97.7
5月 末	10,906	2.7	3,889.57	2.9	97.7
6月 末	11,060	4.2	3,947.76	4.4	97.9
7月 末	11,526	8.6	4,120.33	9.0	97.7
8月 末	11,947	12.5	4,275.94	13.1	97.6
9月 末	12,491	17.7	4,477.77	18.4	97.4
(期 末)					
2019年10月15日	12,733	19.9	4,568.15	20.8	97.5

(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

■当期の運用経過（2019年4月16日から2019年10月15日まで）

基準価額等の推移



第10期首：10,617円
第10期末：12,723円
(既払分配金10円)
騰落率：19.9%
(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。

基準価額の主な変動要因

当ファンドは、ファミリーファンド方式を採用しており、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す親投資信託である、新光J-REITマザーファンド（以下、「マザーファンド」という場合があります。）を主要投資対象としています。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。

期中安値となる10,617円でスタートした基準価額は、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、2019年10月9日には期中高値となる12,879円をつけました。その後、基準価額はやや下落し12,733円（分配金込み）で10月15日の期末を迎えました。

投資環境

J-REIT市場

この期間においてJ-REIT市場は上昇しました。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。2019年5月中旬には、世界的な株式指数へのJ-REIT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

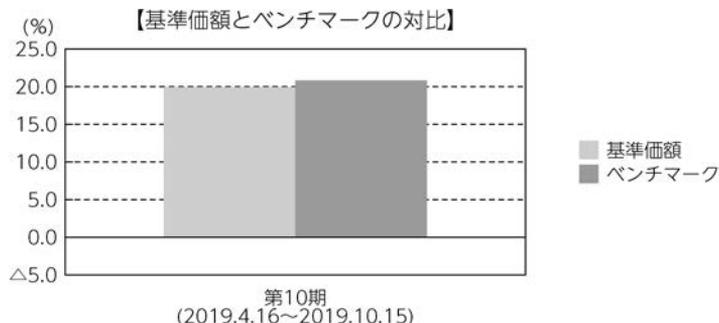
運用にあたっては、マザーファンドを高位に組み入れ、J-REITの実質組入比率を高位に推移させました。なお、期末時点において、マザーファンド組入比率は99.1%、J-REITの実質組入比率は97.5%となっています。

●新光J-REITマザーファンド

「東証REIT指数（配当込み）」に連動する投資成果を目指し、わが国の不動産投資信託市場の動きと信託財産の長期的成長を捉えることを目標としています。運用にあたっては、東証REIT指数の採用銘柄（採用予定を含みます。）を対象とし、東証REIT指数における時価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した。また、不動産投資信託証券の組入比率は高位を保ちました。

ベンチマークとの差異について

当期におけるベンチマークの騰落率は+20.8%でした。一方で当ファンドの騰落率は+19.9%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への実質組入比率を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、ファンドを維持するためにかかる信託報酬、マザーファンドのJ-REIT売買コスト等にあります。



(注) 基準価額の騰落率は分配金(税引前)込みです。

期間	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
期首から4月末	△0.04%	1.06%	1.10%	ベンチマークに連動しました。
5月	△0.11%	1.64%	1.75%	J-REITへの実質投資比率を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、ファンドの設定解約に係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。
6月	△0.09%	1.41%	1.50%	ベンチマークに連動しました。
7月	△0.16%	4.21%	4.37%	J-REITへの実質投資比率を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、ファンドの設定解約に係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。
8月	△0.13%	3.65%	3.78%	J-REITへの実質投資比率を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、ファンドの設定解約に係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。
9月	△0.17%	4.55%	4.72%	J-REITへの実質投資比率を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、ファンドの設定解約に係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。
10月初めから期末	△0.08%	1.94%	2.02%	ベンチマークに連動しました。

※基準価額騰落率は期末の分配金込み。

※超過収益率=基準価額騰落率-ベンチマーク騰落率。

※超過収益の発生要因は、当ファンドが投資している新光J-REITマザーファンドの運用状況とあわせて記載しております。

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	当期
	2019年4月16日 ～2019年10月15日
当期分配金（税引前）	10円
対基準価額比率	0.08%
当期の収益	10円
当期の収益以外	－円
翌期繰越分配対象額	3,692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。

今後の運用方針

●当ファンド

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、マザーファンドの組入比率を高位に保ちます。

●新光J－REITマザーファンド

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。

■ 1万口当たりの費用明細

項目	第10期		項目の概要
	(2019年4月16日 ～2019年10月15日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	40円	0.351%	(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11,487円です。
(投信会社)	(19)	(0.162)	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)	(19)	(0.162)	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	0	0.001	(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
(投資証券)	(0)	(0.001)	
(c) その他費用	0	0.001	(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)	(0.001)	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
合計	41	0.353	

(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。

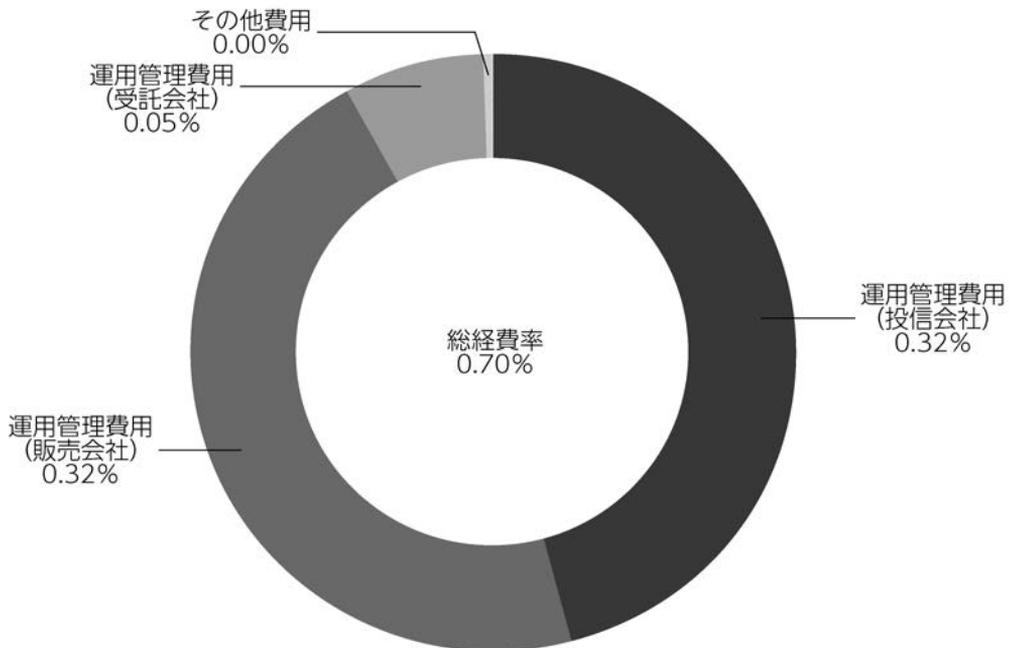
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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。

(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。

■親投資信託受益証券の設定、解約状況（2019年4月16日から2019年10月15日まで）

	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
新光J-REITマザーファンド	千口 6,851	千円 15,000	千口 163,006	千円 325,000

■利害関係人との取引状況等（2019年4月16日から2019年10月15日まで）

【新光J-REITオープン（年2回決算型）における利害関係人との取引状況等】

(1) 期中の利害関係人との取引状況

期中の利害関係人との取引等はありません。

(2) 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)	12千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	2千円
(B)／(A)	17.6%

(注) 売買委託手数料総額は、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。

【新光J-REITマザーファンドにおける利害関係人との取引状況等】

(1) 期中の利害関係人との取引状況

決 算 期 区 分	当			期		
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	B/A	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	D/C
投 資 証 券	百万円 90	百万円 1	% 1.9	百万円 418	百万円 18	% 4.4

平均保有割合 72.3%

(注) 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ベビーファンドのマザーファンド所有口数の割合。

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	当	期
	買	付 額
投 資 証 券		百万円 36

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、当期における当ファンドにかかる利害関係人とは、みずほ証券です。

■組入資産の明細 親投資信託残高

	期首(前期末)	当 期 末	
	□ 数	□ 数	評 価 額
新 光 J - R E I T マ ザ ー フ ァ ン ド	千□ 1,003,780	千□ 847,625	千円 1,911,055

■投資信託財産の構成

2019年10月15日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
新光J-REITマザーファンド	1,911,055	98.5
コール・ローン等、その他	29,836	1.5
投資信託財産総額	1,940,891	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨ててあります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2019年10月15日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	1,940,891,916円
コール・ローン等	29,836,125
新光J-REITマザーファンド(評価額)	1,911,055,791
(B) 負 債	12,538,631
未払収益分配金	1,515,606
未払解約金	4,475,110
未払信託報酬	6,532,698
その他未払費用	15,217
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	1,928,353,285
元 本	1,515,606,066
次期繰越損益金	412,747,219
(D) 受 益 権 総 口 数	1,515,606,066口
1万口当り基準価額(C/D)	12,723円

(注) 期首における元本額は1,784,713,286円、当期中における追加設定元本額は55,259,290円、同解約元本額は324,366,510円です。

■損益の状況

当期 自2019年4月16日 至2019年10月15日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	△4,871円
受 取 利 息	26
支 払 利 息	△4,897
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	321,411,732
売 買 益 損	341,726,496
売 買 損 益	△20,314,764
(C) 信 託 報 酬 等	△6,547,915
(D) 当 期 損 益 金(A+B+C)	314,858,946
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	146,446,556
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△47,042,677
(配 当 等 相 当 額)	(99,841,428)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△146,884,105)
(G) 合 計(D+E+F)	414,262,825
(H) 収 益 分 配 金	△1,515,606
次 期 繰 越 損 益 金(G+H)	412,747,219
追 加 信 託 差 損 益 金	△47,042,677
(配 当 等 相 当 額)	(99,889,800)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△146,932,477)
分 配 準 備 積 立 金	459,789,896

(注1) (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。

(注2) (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。

(注3) (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4) 分配金の計算過程

項 目	当 期
(a) 経費控除後の配当等収益	30,302,877円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	284,556,069
(c) 収 益 調 整 金	99,889,800
(d) 分 配 準 備 積 立 金	146,446,556
(e) 当期分配対象額(a+b+c+d)	561,195,302
(f) 1万口当たり当期分配対象額	3,702.78
(g) 分 配 金	1,515,606
(h) 1万口当たり分配金	10

■分配金のお知らせ

1万口当たり分配金 10円

※分配金を再投資する場合、分配金は税引後自動的に無手数料で再投資されます。

分配金の課税上の取扱いについて

- ・追加型株式投資信託の分配金には、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」があります。
- 分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または個別元本を上回る場合には、分配金の全額が普通分配金となります。
- 分配落ち後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）、分配金から元本払戻金（特別分配金）を控除した額が普通分配金となります。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時における受益者毎の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の受益者毎の個別元本となります。

新光J-R E I Tマザーファンド

第12期 運用報告書

(決算日 2018年10月22日)

「新光J-R E I Tマザーファンド」は、去る2018年10月22日に第12期の決算を行いましたので、ここに期中の運用状況をお知らせいたします。

当ファンドの仕組みは次のとおりです。

形態	親投資信託
信託期間	原則、無期限です。
運用方針	主として東証REIT指数の採用銘柄（採用予定を含みます。）に投資を行うことにより、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。
主要運用対象	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。
組入制限	不動産投資信託証券、新投資口予約権証券および短期金融商品（短期運用の有価証券を含みます。）以外には投資を行いません。不動産投資信託証券への投資割合には制限を設けません。
分配方針	運用による収益は、信託終了時まで投資信託財産中に留保し、期中には分配を行いません。

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

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		東証REIT指数 (配当込み)	投資信託 組入比率	純資産額
	期騰落	中率			
	円	%		%	百万円
8期(2014年10月20日)	13,941	14.4	2,794.98	98.6	1,077
9期(2015年10月20日)	14,944	7.2	2,997.34	98.1	2,064
10期(2016年10月20日)	16,205	8.4	3,265.74	98.2	2,980
11期(2017年10月20日)	15,525	△ 4.2	3,125.46	98.2	2,459
12期(2018年10月22日)	17,311	11.5	3,490.05	98.3	2,293

※△(白三角)はマイナスを意味しています(以下同じ)。

※東証REIT指数(配当込み)は当ファンドのベンチマークです。

※ベンチマークとは、ファンドの運用成果の評価基準(目標基準)となる指標をいい、約款または投資信託説明書(目論見書)において、その旨の記載があるものを指します。

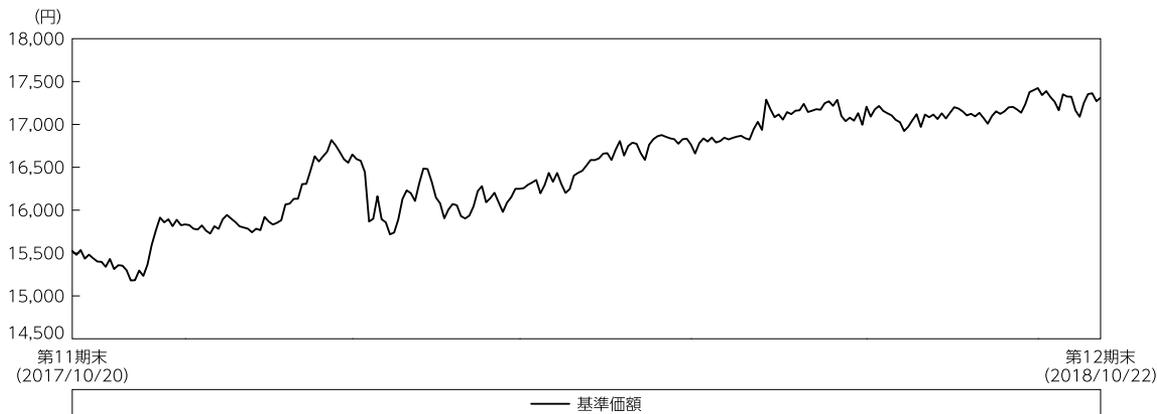
○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		東証REIT指数 (配当込み)	投資信託 組入比率
	騰落	率		
(期首) 2017年10月20日	円	%		%
	15,525	—	3,125.46	98.2
10月末	15,397	△ 0.8	3,099.44	98.4
11月末	15,834	2.0	3,189.89	98.0
12月末	15,832	2.0	3,189.59	98.2
2018年1月末	16,650	7.2	3,357.09	98.3
2月末	16,330	5.2	3,291.44	98.0
3月末	16,249	4.7	3,274.92	98.1
4月末	16,659	7.3	3,358.59	98.2
5月末	16,766	8.0	3,379.45	98.2
6月末	17,117	10.3	3,450.92	98.4
7月末	17,207	10.8	3,468.88	98.1
8月末	17,152	10.5	3,457.71	98.2
9月末	17,424	12.2	3,513.39	98.2
(期末) 2018年10月22日	17,311	11.5	3,490.05	98.3

※騰落率は期首比。

運用経過の説明

基準価額等の推移（2017年10月21日～2018年10月22日）



基準価額の変動要因

当ファンドは、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、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。

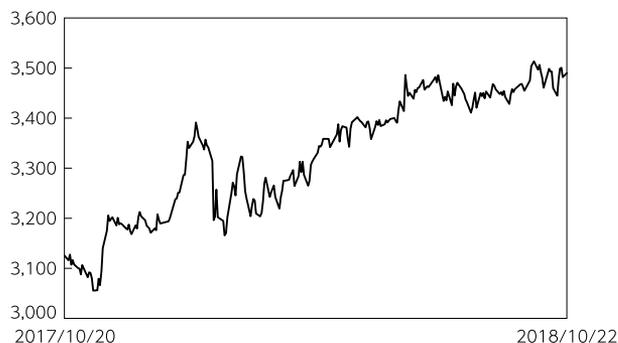
15,525円でスタートした基準価額は、2017年11月10日に期中安値となる15,180円をつけた後、良好な不動産ファンダメンタルズや自己投資口買いの発表などを背景に堅調に推移し、2018年9月28日には期中高値となる17,424円をつけました。その後、基準価額はやや下落し17,311円で10月22日の期末を迎えました。

投資環境（2017年10月21日～2018年10月22日）

J-REIT市場

世界的な株価上昇を受け国内株式市場が上昇する一方、J-REIT市場は公募投信を通じた資金流出が重石となり、2017年11月上旬にかけて軟調な展開となりました。その後、ケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人の合併発表や、自己投資口買いの発表が続いたことなどからJ-REIT市場は持ち直し、2018年1月下旬にかけて上昇する展開となりました。米国長期金利の上昇を受けて、2月中旬にかけて下落する場面もみられましたが、三鬼商事が発表する東京都心5区のオフィス空室率が低下傾向を継続するなど、好調な不動産市況を背景に

東証REIT指数（配当込み）の推移



J-REIT市場は概ね堅調に推移しました。そうしたなか、将来のリスクに備えて保有物件を売却することで売却益を内部留保する動きや、投資対象を拡大することで物件取得機会の拡大を目指す動きなどが評価される展開となりました。7月以降は、米中の貿易摩擦問題を巡る不透明感や長期金利の上昇などが上値を抑える要因となったものの、J-REITの良好な業績などが評価され、期末にかけてJ-REIT市場は底堅く推移しました。

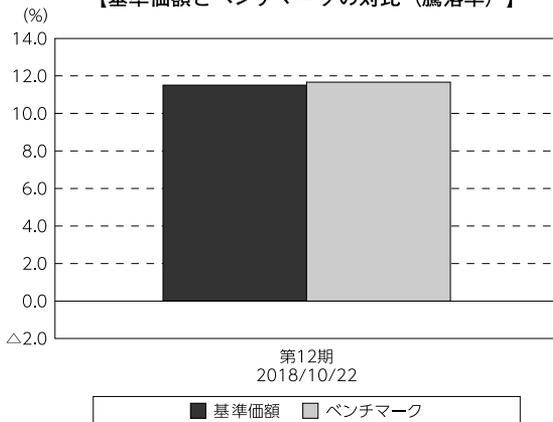
■ ポートフォリオについて（2017年10月21日～2018年10月22日）

当ファンドはベンチマークである「東証REIT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REIT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（2017年10月21日～2018年10月22日）

当期におけるベンチマークの騰落率は+11.7%でした。一方で当ファンドの騰落率は+11.5%となりました。期中の超過収益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への組入比率を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、J-REIT売買コスト等に 있습니다。

【基準価額とベンチマークの対比（騰落率）】



月次の超過収益率の状況と発生要因

期間	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
期首から 2017年10月末	0.01%	△0.82%	△0.83%	ベンチマークに連動しました。
11月	△0.08%	2.84%	2.92%	ベンチマークに連動しました。
12月	0.00%	△0.01%	△0.01%	ベンチマークに連動しました。
2018年1月	△0.08%	5.17%	5.25%	ベンチマークに連動しました。
2月	0.04%	△1.92%	△1.96%	ベンチマークに連動しました。
3月	0.00%	△0.50%	△0.50%	ベンチマークに連動しました。
4月	△0.03%	2.52%	2.55%	ベンチマークに連動しました。
5月	0.02%	0.64%	0.62%	ベンチマークに連動しました。
6月	△0.02%	2.09%	2.11%	ベンチマークに連動しました。
7月	0.01%	0.53%	0.52%	ベンチマークに連動しました。
8月	0.00%	△0.32%	△0.32%	ベンチマークに連動しました。
9月	△0.02%	1.59%	1.61%	ベンチマークに連動しました。
10月初めから 期末	0.01%	△0.65%	△0.66%	ベンチマークに連動しました。

※超過収益率＝基準価額騰落率－ベンチマーク騰落率。

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。

(2017年10月21日～2018年10月22日)

○1万口当たりの費用明細

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 0 (0)	% 0.003 (0.003)	(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、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
合 計	0	0.003	
期中の平均基準価額は、16,551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。

※金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

※比率欄は「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を乗じたものです。項目ごとに小数点以下第4位を四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2017年10月21日～2018年10月22日)

投資信託証券

銘 柄	買 付		売 付		
	口 数	金 額	口 数	金 額	
国 内	日本アコモデーションファンド投資法人	千口 0.01	千円 4,812	千口 0.03	千円 14,485
	MCUBS MidCity投資法人	0.062 (0.24)	4,845 (-)	0.071	7,604
	森ヒルズリート投資法人	0.051	7,127	0.098	13,454
	産業ファンド投資法人	0.054 (0.24)	6,845 (-)	0.075	12,309
	アドバンス・レジデンス投資法人	0.036	10,155	0.08	22,355
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	0.035 (0.082)	6,186 (2,243)	0.035	7,314
	アクティブピア・プロパティーズ投資法人	0.026	12,541	0.041	19,664
	GLP投資法人	0.249	28,582	0.165	19,604
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.016	3,945	0.035	8,765
	日本プロロジスリート投資法人	0.059	13,482	0.115	27,064
	星野リゾート・リート投資法人	0.014	7,801	0.014	7,887
	Oneリート投資法人	0.013	3,179	0.011	2,699
	イオンリート投資法人	0.042	4,950	0.081	9,655
ヒューリックリート投資法人	0.039	6,416	0.058	9,571	
日本リート投資法人	0.022	7,224	0.024	7,989	

銘 柄	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	0.565 (1)	8,120 (-)	0.304	6,670
日本ヘルスケア投資法人	0.001	177	0.005	833
積水ハウス・リート投資法人	0.037 (0.56785)	3,569 (25,773)	0.12885	10,886
トーセイ・リート投資法人	0.017	1,854	0.016	1,774
ケネディクス商業リート投資法人	0.01	2,353	0.031	7,393
ヘルスケア&メディカル投資法人	0.007	770	0.012	1,287
サムティ・レジデンシャル投資法人	0.011	1,029	0.014	1,303
ジャパン・シニアリビング投資法人	- (△ 0.016)	- (△ 2,243)	0.002	299
野村不動産マスターファンド投資法人	0.107	16,042	0.259	38,748
いちごホテルリート投資法人	0.006	820	0.011	1,399
ラサールロジポート投資法人	0.022	2,444	0.068	7,552
スターアジア不動産投資法人	0.034	3,652	0.02	2,144
マリモ地方創生リート投資法人	0.01	1,126	0.005	569
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.013	4,790	0.021	7,099
大江戸温泉リート投資法人	0.019	1,673	0.017	1,488
さくら総合リート投資法人	0.006	572	0.027	2,498
投資法人みらい	0.033	6,292	0.013	2,396
森トラスト・ホテルリート投資法人	0.012	1,768	0.02	2,891
三菱地所物流リート投資法人	0.036	9,941	0.008	2,178
CREロジスティクスファンド投資法人	0.032	3,619	0.006	667
ザイマックス・リート投資法人	0.028	3,182	0.004	456
タカラレーベン不動産投資法人	0.04	3,656	0.001	87
日本ビルファンド投資法人	0.027	16,404	0.087	51,840
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.043	24,190	0.087	49,042
日本リテールファンド投資法人	0.058	11,875	0.186	37,929
オリックス不動産投資法人	0.073	12,146	0.176	29,447
日本プライムリアルティ投資法人	0.019	7,357	0.057	22,109
プレミア投資法人	0.037	4,103	0.081	8,773
東急リアル・エステート投資法人	0.022	3,230	0.063	9,098
グローバル・ワン不動産投資法人	0.018 (0.138)	2,543 (-)	0.04	6,763
ユナイテッド・アーバン投資法人	0.065	10,963	0.201	34,019
森トラスト総合リート投資法人	0.022	3,533	0.066	10,656
インヴィンシブル投資法人	0.268	13,152	0.238	11,607
フロンティア不動産投資法人	0.011	4,881	0.032	14,384
平和不動産リート投資法人	0.018	1,839	0.057	5,803
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.018	3,952	0.061	13,120
福岡リート投資法人	0.022	3,735	0.044	7,528
ケネディクス・オフィス投資法人	0.015	10,104	0.029	19,247
積水ハウス・レジデンシャル投資法人	0.016 (△ 0.229)	1,875 (△ 25,773)	0.034	3,896
いちごオフィスリート投資法人	0.035	2,985	0.068	5,590
大和証券オフィス投資法人	0.009	5,871	0.018	11,087

銘柄		買付額		売付額	
		口数	金額	口数	金額
国内	阪急阪神リート投資法人	0.019	2,537	0.043	5,803
	スターツプロシード投資法人	0.009	1,489	0.018	2,976
	大和ハウスリート投資法人	0.091	23,606	0.096	25,411
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	0.087	6,908	0.263	21,069
	日本賃貸住宅投資法人	0.032	2,728	0.102	8,680
	ジャパンエクスセレント投資法人	0.028	3,946	0.083	11,636
合計		2 (2)	391,522 (-)	4	718,578

※金額は受渡代金。

※単位未満は、小数表示を除き切り捨て。

※()内は、合併、分割等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

○利害関係人との取引状況等

(2017年10月21日～2018年10月22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	$\frac{B}{A}$	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 391	百万円 47	% 12.0	百万円 718	百万円 51	% 7.1

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種類	当期	
	買付額	金額
投資信託証券		百万円 71

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)	70千円
うち利害関係人への支払額 (B)	15千円
(B) / (A)	22.2%

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、当期における当ファンドに係る利害関係人とは、みずほ証券です。

○組入資産の明細

(2018年10月22日現在)

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	千 円	口 数	評 価 額	比 率
	口 数	千 円	口 数	千 円	%
日本アコモデーションファンド投資法人	0.108	0.088	0.088	45,848	2.0
MCUBS MidCity投資法人	0.066	0.297	0.297	25,749	1.1
森ヒルズリート投資法人	0.349	0.302	0.302	42,370	1.8
産業ファンド投資法人	0.088	0.307	0.307	35,182	1.5
アドバンス・レジデンス投資法人	0.301	0.257	0.257	74,221	3.2
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	0.074	0.156	0.156	26,894	1.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.141	0.126	0.126	60,543	2.6
GLP投資法人	0.569	0.653	0.653	73,527	3.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.119	0.1	0.1	26,860	1.2
日本プロロジスリート投資法人	0.409	0.353	0.353	82,001	3.6
星野リゾート・リート投資法人	0.04	0.04	0.04	21,920	1.0
Oneリート投資法人	0.036	0.038	0.038	9,541	0.4
イオンリート投資法人	0.309	0.27	0.27	33,912	1.5
ヒューリックリート投資法人	0.209	0.19	0.19	30,324	1.3
日本リート投資法人	0.087	0.085	0.085	31,152	1.4
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	0.18	1	1	25,366	1.1
日本ヘルスケア投資法人	0.016	0.012	0.012	2,142	0.1
積水ハウス・リート投資法人	0.204	0.68	0.68	49,708	2.2
トーセイ・リート投資法人	0.041	0.042	0.042	4,821	0.2
ケネディクス商業リート投資法人	0.118	0.097	0.097	23,105	1.0
ヘルスケア&メディカル投資法人	0.04	0.035	0.035	3,965	0.2
サムティ・レジデンシャル投資法人	0.056	0.053	0.053	4,785	0.2
ジャパン・シニアリビング投資法人	0.018	—	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人	0.933	0.781	0.781	117,384	5.1
いちごホテルリート投資法人	0.051	0.046	0.046	6,394	0.3
ラサールレジポート投資法人	0.245	0.199	0.199	20,934	0.9
スターアジア不動産投資法人	0.068	0.082	0.082	8,659	0.4
マリモ地方創生リート投資法人	0.018	0.023	0.023	2,569	0.1
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.053	0.045	0.045	15,142	0.7
大江戸温泉リート投資法人	0.041	0.043	0.043	3,710	0.2
さくら総合リート投資法人	0.078	0.057	0.057	5,073	0.2
投資法人みらい	0.041	0.061	0.061	11,400	0.5
森トラスト・ホテルリート投資法人	0.07	0.062	0.062	8,518	0.4
三菱地所物流リート投資法人	—	0.028	0.028	7,078	0.3
CREロジスティクスファンド投資法人	—	0.026	0.026	2,834	0.1
ザイマックス・リート投資法人	—	0.024	0.024	2,740	0.1
タカラレーベン不動産投資法人	—	0.039	0.039	3,447	0.2
日本ビルファンド投資法人	0.315	0.255	0.255	166,005	7.2
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.307	0.263	0.263	155,170	6.8
日本リテールファンド投資法人	0.626	0.498	0.498	103,683	4.5
オリックス不動産投資法人	0.628	0.525	0.525	91,980	4.0
日本プライムリアルティ投資法人	0.205	0.167	0.167	66,967	2.9
プレミアム投資法人	0.294	0.25	0.25	29,375	1.3
東急リアル・エステート投資法人	0.218	0.177	0.177	27,824	1.2

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末				
	口 数	千口	口 数	千口	千円	比 率	%
グローバル・ワン不動産投資法人		0.052		0.168	19,185		0.8
ユナイテッド・アーバン投資法人		0.717		0.581	101,500		4.4
森トラスト総合リート投資法人		0.232		0.188	30,362		1.3
インヴィンシブル投資法人		0.892		0.922	43,057		1.9
フロンティア不動産投資法人		0.111		0.09	39,375		1.7
平和不動産リート投資法人		0.203		0.164	18,335		0.8
日本ロジスティクスファンド投資法人		0.217		0.174	39,150		1.7
福岡リート投資法人		0.158		0.136	23,677		1.0
ケネディクス・オフィス投資法人		0.095		0.081	57,429		2.5
積水ハウス・レジデンシャル投資法人		0.247		—	—		—
いちごオフィスリート投資法人		0.252		0.219	20,367		0.9
大和証券オフィス投資法人		0.07		0.061	41,419		1.8
阪急阪神リート投資法人		0.133		0.109	15,412		0.7
スターツプロシード投資法人		0.051		0.042	7,165		0.3
大和ハウスリート投資法人		0.335		0.33	83,820		3.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人		0.939		0.763	62,413		2.7
日本賃貸住宅投資法人		0.366		0.296	26,432		1.2
ジャパンエクセレント投資法人		0.291		0.236	34,951		1.5
合 計	口 数	13	口 数	13	2,254,891		
	銘 柄 数<比 率>	58		60	<98.3%>		

※比率は、当期末の純資産総額に対する割合。

※口数および評価額は、小数表示を除き、単位未満を切り捨ててあります。比率は、小数第2位を四捨五入しています。なお、合計は、切り捨て・四捨五入の関係で合わない場合があります。

※Oneリート投資法人につきましては、委託会社の利害関係人（みずほリートマネジメント）が資産運用会社となっています。

※MCUBS MidCity投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、Oneリート投資法人、イオンリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、ケネディクス商業リート投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、いちごホテルリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、投資法人みらい、CREロジスティクスファンド投資法人、ザイマックス・リート投資法人、タカラレーベン不動産投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、インヴィンシブル投資法人、平和不動産リート投資法人、福岡リート投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、いちごオフィスリート投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、日本賃貸住宅投資法人、ジャパンエクセレント投資法人につきましては、当社の利害関係人であるみずほ信託銀行、みずほ銀行、みずほ証券が一般事務受託会社になっています。（上記の各ファンドで開示されている直近の資産運用報告等より記載。）

○投資信託財産の構成

(2018年10月22日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 2,254,891	% 98.0
コール・ローン等、その他	46,217	2.0
投資信託財産総額	2,301,108	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2018年10月22日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	2,301,108,370
コール・ローン等	19,684,955
投資証券(評価額)	2,254,891,750
未収入金	7,658,090
未収配当金	18,873,575
(B) 負債	7,440,045
未払解約金	7,440,000
未払利息	45
(C) 純資産総額(A-B)	2,293,668,325
元本	1,324,954,715
次期繰越損益金	968,713,610
(D) 受益権総口数	1,324,954,715口
1万口当たり基準価額(C/D)	17,311円

○損益の状況 (2017年10月21日～2018年10月22日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	93,454,836
受取配当金	92,785,896
その他収益金	686,799
支払利息	△ 17,859
(B) 有価証券売買損益	167,043,313
売買益	183,606,631
売買損	△ 16,563,318
(C) 当期損益金(A+B)	260,498,149
(D) 前期繰越損益金	875,190,462
(E) 追加信託差損益金	96,599,799
(F) 解約差損益金	△263,574,800
(G) 計(C+D+E+F)	968,713,610
次期繰越損益金(G)	968,713,610

- ・追加信託差損益金とは、追加設定をした金額のうち元本を上下する額を処理する項目です。
- ・解約差損益金とは、解約元本額と解約代金との差額で解約元本額を上(下)回って支払うため損(益)金として処理することになっております。

注記事項

- ・投資信託の期首元本額、期中追加設定元本額及び期中一部解約元本額

期首元本額	1,584,079,714円
期中追加設定元本額	146,950,201円
期中一部解約元本額	406,075,200円
- 期末元本の内訳

新光7資産バランスファンド	426,161,221円
グローバル・ナビ	6,384,474円
新光J-REITオープン(年2回決算型)	892,409,020円
合 計	1,324,954,715円