

運用報告書 (全体版)

第3期<決算日2019年6月10日>

J-REITセレクトション (年1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	
信託期間	2016年6月27日から2028年6月9日までです。 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している不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と信託財産の中・長期的な成長を目指します。	
主要投資対象	J-REITセレクトション (年1回決算型)	MHAM J-REITマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	MHAM J-REITマザーファンド	わが国の金融商品取引所および金融商品取引所に準ずる市場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ます。
組入制限	J-REITセレクトション (年1回決算型)	マザーファンド受益証券への投資割合には制限を設けません。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。
	MHAM J-REIT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。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。
分配方針	毎決算時、原則として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、分配金額は委託会社が基準価額の水準や市況動向等を勘案して決定します。	

愛称：リートナビ[®]

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、「J-REITセレクトション(年1回決算型)」は、2019年6月10日に第3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/>

設定以来の運用実績

決算期	基準価額			東証REIT指数 (配当込み)		投資信託証券 組入比率	純資産額
	(分配落)	税込 分配 金	期 騰 落 中 率	(参考指数)	期 騰 落 中 率		
(設定日) 2016年6月27日	円 10,000	円 -	% -	ポイント 3,127.69	% -	% -	百万円 1
1期 (2017年6月12日)	10,225	0	2.3	3,254.14	4.0	98.3	379
2期 (2018年6月11日)	10,530	0	3.0	3,387.54	4.1	98.0	417
3期 (2019年6月10日)	12,012	0	14.1	3,896.50	15.0	97.7	377

(注1) 基準価額は1万口当たり (以下同じ)。

(注2) △ (白三角) はマイナスを意味しています (以下同じ)。

(注3) 設定日の基準価額および純資産総額には、当初元本を用いております。また、設定日の東証REIT指数 (配当込み) は前営業日の値を用いております (以下同じ)。

(注4) 当ファンドは親投資信託を組入れますので、投資信託証券組入比率は実質比率を記載しております (以下同じ)。

(注5) 純資産総額の単位未満は切捨て。

(注6) 東証REIT指数 (配当込み) は、東京証券取引所の上場REIT銘柄を対象とした時価総額加重型の指数で、配当金の権利落ち後の価格を調整した指数です。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。同指数は、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REIT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)。

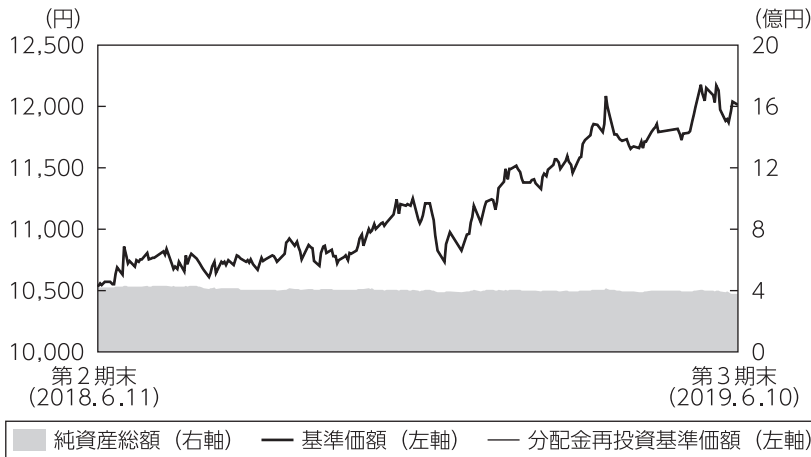
当期中の基準価額と市況推移

	基準価額		東証REIT指数 (配当込み)		投資信託証券 組入比率	
	騰落率	騰落率	(参考指数)	騰落率		
(期首) 2018年6月11日	円 10,530	% -	ポイント 3,387.54	% -	% 98.0	
第 3 期	6月末	10,742	2.0	3,450.92	1.9	97.9
	7月末	10,786	2.4	3,468.88	2.4	98.2
	8月末	10,757	2.2	3,457.71	2.1	98.0
	9月末	10,920	3.7	3,513.39	3.7	98.3
	10月末	10,745	2.0	3,459.73	2.1	98.1
	11月末	11,204	6.4	3,610.49	6.6	98.6
	12月末	10,973	4.2	3,543.83	4.6	97.8
	2019年1月末	11,491	9.1	3,709.11	9.5	98.0
	2月末	11,544	9.6	3,728.00	10.1	97.8
	3月末	11,920	13.2	3,851.10	13.7	97.9
4月末	11,793	12.0	3,822.76	12.8	98.3	
5月末	11,972	13.7	3,889.57	14.8	98.2	
(期末) 2019年6月10日	12,012	14.1	3,896.50	15.0	97.7	

(注) 騰落率は対期首比。

当期中の運用経過 (2018年6月12日から2019年6月10日まで)

基準価額等の推移



第3期首 : 10,530円
 第3期末 : 12,012円
 (既払分配金0円)
 騰落率 : 14.1%
 (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は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。
- (注4) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。

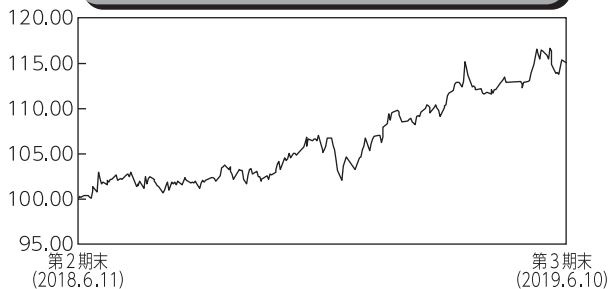
基準価額の主な変動要因

「MHAM J-R E I T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。

投資環境

● J-REIT市況

東証REIT指数（配当込み）の推移



(注) 期首の値を100として指数化しています。

J-REIT市場は、東証REIT指数（配当込み）でみると15.0%上昇しました。

期首から好調なオフィス市況等を背景に上昇したものの、7月中旬から10月にかけては、日銀の金融緩和政策の修正観測報道を受けた長期金利の上昇などが嫌気され、横ばい圏で推移しました。

11月以降は、長期金利が低下基調に転じたこと、国内債券と比べて相対的に高い分配金利回りが見直されたことなどから、上昇する展開となりました。

12月中旬には、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する場面があったものの、不動産ファンダメンタルズの改善が継続したことなどが好感され、上昇基調となりました。

2019年3月下旬から4月中旬にかけては、損益確定売りなどから上げ幅が縮小する局面もありましたが、世界的な金利低下傾向を受け、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

● J-REITセクション (年1回決算型)

「MHAM J-REITマザーファンド」の組入比率を高位に維持しました。

● MHAM J-REITマザーファンド

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。

具体的には相対的な割安感などから「インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人」や「コンフォリア・レジデンシャル投資法人」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「オリックス不動産投資法人」、「日本ビルファンド投資法人」などの一部売却を行いました。

またJ-REITの組み入れ比率は高位を維持しました。

運用成果としましては、「大和証券オフィス投資法人」や「MCUBS MidCity投資法人」などが大きく上昇したことなどもあり、基準価額は上昇しました。

【組入上位10銘柄】

2018年6月11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	8.0%
3	オリックス不動産投資法人	7.1%
4	野村不動産マスターファンド投資法人	4.7%
5	大和証券オフィス投資法人	4.4%
6	日本リテールファンド投資法人	3.8%
7	日本プロロジスリート投資法人	3.6%
8	ケネディクス・オフィス投資法人	3.5%
9	アクティビア・プロパティーズ投資法人	3.5%
10	ジャパン・ホテル・リート投資法人	3.5%

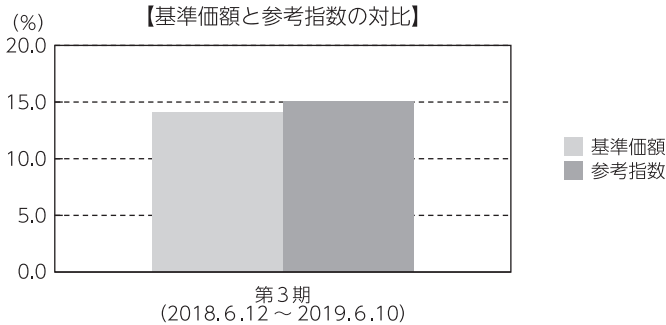
2019年6月10日現在

順位	銘柄	比率
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	7.9%
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	5.5%
4	日本リテールファンド投資法人	4.8%
5	野村不動産マスターファンド投資法人	4.3%
6	ジャパン・ホテル・リート投資法人	3.9%
7	アドバンス・レジデンス投資法人	3.9%
8	大和証券オフィス投資法人	3.8%
9	ケネディクス・オフィス投資法人	3.4%
10	日本アコモデーションファンド投資法人	2.9%

(注) 比率は、MHAM J-R E I Tマザーファンドの純資産総額に対する投資割合。

■ ベンチマークとの差異について

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。以下のグラフは、当ファンドの基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



(注) 基準価額の騰落率は分配金 (税引前) 込みです。

分配金

当期の収益分配金は、基準価額の水準や市況動向等を勘案した結果、分配を見送らせていただきました。なお、収益分配に充てなかった収益については、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	当期
	2018年6月12日 ～2019年6月10日
当期分配金 (税引前)	-円
対基準価額比率	-%
当期の収益	-円
当期の収益以外	-円
翌期繰越分配対象額	2,012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

● J-R E I T セレクション (年1回決算型)

当ファンドの運用方針に従い、「MHAM J-R E I T マザーファンド」の組入比率を高位に維持します。

● MHAM J-R E I T マザーファンド

J-R E I T 市場は、貿易摩擦問題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懸念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、上昇傾向をたどるものと予想します。

今後の運用方針につきましては、引き続き分散投資を基本としながら、個別銘柄の価格水準の評価及び収益の安定性に留意したポートフォリオの構築を目指し運用を図っていく所存です。具体的には、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。

1万口当たりの費用明細

項目	第3期		項目の概要
	(2018年6月12日 ～2019年6月10日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	121円	1.077%	(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11,237円です。
(投信会社)	(61)	(0.539)	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)	(54)	(0.485)	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)	(6)	(0.054)	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	3	0.028	(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)	(3)	(0.028)	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	0.002	(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)	(ー)	(ー)	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)	(0.002)	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)	(ー)	(ー)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用
合計	124	1.107	

(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。

■ 期中の売買及び取引の状況 (2018年6月12日から2019年6月10日まで)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
MHAM J-R E I Tマザーファンド	千口 9,085	千円 30,588	千口 37,115	千円 127,186

(注) 単位未満は切捨て。

■ 利害関係人との取引状況等 (2018年6月12日から2019年6月10日まで)

(1) 当期中の利害関係人との取引状況

当期中における利害関係人との取引はありません。

(2) 当期中の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)	114千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	13千円
(B) / (A)	11.6%

(注) 売買委託手数料総額は、当ファンドが組入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含まず。

【MHAM J-R E I Tマザーファンドにおける利害関係人との取引状況等】

(1) 当期中の利害関係人との取引状況

区 分	当 期			期		
	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 13,466	百万円 1,645	% 12.2	百万円 26,281	百万円 3,027	% 11.5

平均保有割合=0.5%

※平均保有割合とは、親投資信託の残存口数の合計に対する当該子ファンドの親投資信託所有口数の割合。

(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

	当 期
	買 付 額
投 資 信 託 証 券	百万円 964

*金額の単位未満は切捨て。

*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、当期中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

2019年6月10日現在

親投資信託残高

種 類	期首(前期末)	当 期 末	
	□ 数	□ 数	評 価 額
MHAM J-REITマザーファンド	千口 130,087	千口 102,057	千円 374,827

(注) 単位未満は切捨て。

【MHAM J-REITマザーファンドにおける組入資産の明細】

下記は、MHAM J-REITマザーファンド全体 (19,972,708千口) の内容です。

国内投資信託証券

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末		
	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率
	□	□	千円	%
サンケイリアルエステート投資法人	-	1,082	118,803	0.2
日本アコモデーションファンド投資法人	4,838	3,598	2,112,026	2.9
MCUBS MidCity投資法人	16,405	14,680	1,534,060	2.1
森ヒルズリート投資法人	17,926	11,811	1,790,547	2.4
産業ファンド投資法人	17,849	9,539	1,233,392	1.7
アドバンス・レジデンス投資法人	8,753	9,143	2,889,188	3.9
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	6,518	8,696	1,578,324	2.2
アクティブア・プロパティーズ投資法人	5,676	3,986	1,871,427	2.6
GLP投資法人	13,312	10,423	1,226,787	1.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2,150	4,671	1,394,760	1.9
日本プロロジスリート投資法人	12,339	6,759	1,553,894	2.1
星野リゾート・リート投資法人	2,189	1,339	721,721	1.0
イオンリート投資法人	9,073	5,738	782,089	1.1
ヒューリックリート投資法人	8,526	7,061	1,296,399	1.8
日本リート投資法人	1,058	2,508	1,055,868	1.4
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	-	51,610	909,884	1.2
積水ハウス・リート投資法人	16,127	4,640	360,992	0.5
ケネディクス商業リート投資法人	781	2,861	759,881	1.0
ヘルスケア&メディカル投資法人	874	-	-	-
野村不動産マスターファンド投資法人	23,885	19,085	3,183,378	4.3
ラサールロジポート投資法人	8,223	6,912	858,470	1.2
スターアジア不動産投資法人	-	5,875	669,750	0.9
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	2,732	2,732	956,200	1.3
さくら総合リート投資法人	-	300	27,450	0.0
森トラスト・ホテルリート投資法人	3,849	3,664	510,395	0.7
三菱地所物流リート投資法人	458	2,143	582,253	0.8
CREロジスティクスファンド投資法人	95	-	-	-
ザイマックス・リート投資法人	1,315	2,205	270,553	0.4

銘 柄	期首 (前期末)		当 期 末		
	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率	
	□	□	千円	%	
日本ビルファンド投資法人	10,057	7,547	5,660,250	7.7	
ジャパンリアルエステイト投資法人	11,057	8,847	5,794,785	7.9	
日本リテールファンド投資法人	14,941	16,081	3,516,914	4.8	
オリックス不動産投資法人	32,243	20,498	4,046,305	5.5	
日本プライムリアルティ投資法人	3,749	2,924	1,377,204	1.9	
プレミア投資法人	9,336	7,700	1,046,430	1.4	
東急リアル・エステート投資法人	3,042	5,566	1,027,483	1.4	
グローバル・ワン不動産投資法人	5,554	10,611	1,391,102	1.9	
ユナイテッド・アーバン投資法人	13,711	6,711	1,189,860	1.6	
森トラスト総合リート投資法人	559	559	97,713	0.1	
インヴィンシブル投資法人	41,144	33,174	1,967,218	2.7	
フロンティア不動産投資法人	1,432	-	-	-	
日本ロジスティクスファンド投資法人	3,621	3,581	883,074	1.2	
福岡リート投資法人	1,390	1,360	238,952	0.3	
ケネディクス・オフィス投資法人	4,087	3,292	2,472,292	3.4	
いちごオフィスリート投資法人	13,726	13,676	1,385,378	1.9	
大和証券オフィス投資法人	5,498	3,633	2,761,080	3.8	
阪急阪神リート投資法人	1,065	135	19,966	0.0	
大和ハウスリート投資法人	9,771	4,331	1,111,767	1.5	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	33,421	32,941	2,892,219	3.9	
日本賃貸住宅投資法人	11,900	16,250	1,360,125	1.9	
ジャパンエクセレント投資法人	8,726	10,961	1,759,240	2.4	
合 計	□ 数 ・ 金 額	424,981	413,439	72,247,860	
	銘 柄 数<比 率>	46銘柄	47銘柄	<98.5%>	

(注1) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率です。

(注2) 単位未満は切捨て。

(注3) -印は組入れなし。

(注4) サンケイリアルエステート投資法人、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、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、野村不動産マスターファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人、ザイマックス・リート投資法人、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、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、委託会社の利害関係人（みずほ銀行、みずほ信託銀行、みずほ証券）が一般事務受託会社となっています。（当該投資法人の直近の資産運用報告書等より記載）

投資信託財産の構成

2019年6月10日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
MHAM J-REITマザーファンド	千円 374,827	% 98.6
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	5,242	1.4
投 資 信 託 財 産 総 額	380,069	100.0

(注) 金額の単位未満は切捨て。

資産、負債、元本及び基準価額の状況

2019年6月10日現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	380,069,087円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	5,241,754
MHAM J-REIT マザーファンド(評価額)	374,827,333
(B) 負 債	2,130,554
未 払 信 託 報 酬	2,127,378
未 払 利 息	10
そ の 他 未 払 費 用	3,166
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	377,938,533
元 本	314,624,829
次 期 繰 越 損 益 金	63,313,704
(D) 受 益 権 総 口 数	314,624,829口
1万口当たり基準価額 (C/D)	12,012円

(注1) 当期末における1口当たり純資産額 12,012円
(注2) その他未払費用 監査費用等を計上しています。
(注3) 期首元本額 396,799,574円
期中追加設定元本額 28,275,838円
期中一部解約元本額 110,450,583円

損益の状況

(2018年6月12日から2019年6月10日まで)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	△ 1,836円
受 取 利 息	7
支 払 利 息	△ 1,843
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	49,473,913
売 買 益	56,791,498
売 買 損	△ 7,317,585
(C) 信 託 報 酬 等	△ 4,366,190
(D) 当 期 損 益 金 (A+B+C)	45,105,887
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	2,834,531
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	15,373,286
(配 当 等 相 当 額)	(3,427,051)
(売 買 損 益 相 当 額)	(11,946,235)
(G) 計 (D+E+F)	63,313,704
(H) 収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金 (G+H)	63,313,704
追 加 信 託 差 損 益 金	15,373,286
(配 当 等 相 当 額)	(3,516,719)
(売 買 損 益 相 当 額)	(11,856,567)
分 配 準 備 積 立 金	47,940,418

(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。

※本運用報告書作成時点においては、当計算期間に係る当ファンドの監査は終了しておりません。

－ 運用報告書（全体版）－

MHAM J-REITマザーファンド

第15期

決算日：2018年12月10日

（計算期間：2017年12月12日～2018年12月10日）

「MHAM J-REITマザーファンド」は、2018年12月10日に第15期決算を行いました。

ここに当マザーファンドの第15期の運用状況をご報告申し上げます。

■マザーファンドの仕組み

信託期間	2003年12月18日から無期限です。
運用方針	主としてわが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と信託財産の中・長期的な成長を目指します。
投資対象	わが国の金融商品取引所および金融商品取引所に準ずる市場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。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。

■お知らせ

金融商品取引業等に関する内閣府令第130条第1項第8号の2に規定する信用リスクを適正に管理する方法について、その整備を行うため、約款に所要の変更を行いました。

なお、上記約款変更により商品としての同一性が失われるものではありません。

（変更年月日：2018年9月11日）

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) (参考指数)		投資信託証券 組入比率	純資産 総額
		期中 騰落率		期中 騰落率		
11期 (2014年12月10日)	円	%	ポイント	%	%	百万円
	29,475	32.8	3,183.35	32.5	99.0	93,428
12期 (2015年12月10日)	28,966	△ 1.7	3,066.27	△ 3.7	98.6	106,671
13期 (2016年12月12日)	31,106	7.4	3,286.33	7.2	98.8	103,639
14期 (2017年12月11日)	29,943	△ 3.7	3,185.70	△ 3.1	98.7	82,963
15期 (2018年12月10日)	33,695	12.5	3,569.34	12.0	98.7	72,210

(注1) 基準価額は1万口当たり(以下同じ)。

(注2) △(白三角)はマイナスを意味しています(以下同じ)。

(注3) 純資産総額の単位未満は切捨て。

(注4) 東証REIT指数(配当込み)は、東京証券取引所の上場REIT銘柄を対象とした時価総額加重型の指数で、配当込み指数は、配当金の権利落ち後の価格を調整した指数です。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。同指数は、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REIT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)。

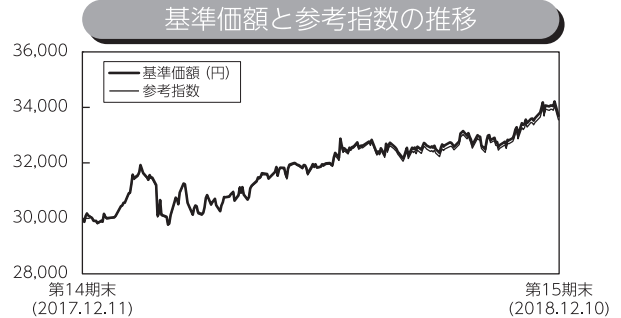
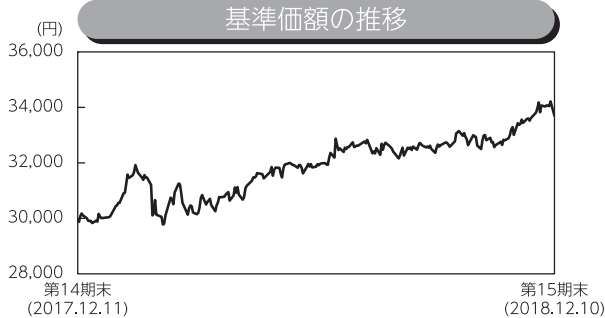
当期中の基準価額と市況推移

	基準価額		東証REIT指数 (配当込み) (参考指数)		投資信託証券 組入比率	
		騰落率		騰落率		
(期首) 2017年12月11日	円	%	ポイント	%	%	
	29,943	-	3,185.70	-	98.7	
第 15 期	12月末	30,007	0.2	3,189.59	0.1	98.4
	2018年1月末	31,561	5.4	3,357.09	5.4	98.3
	2月末	30,924	3.3	3,291.44	3.3	98.0
	3月末	30,761	2.7	3,274.92	2.8	98.1
	4月末	31,629	5.6	3,358.59	5.4	98.4
	5月末	31,816	6.3	3,379.45	6.1	98.8
	6月末	32,527	8.6	3,450.92	8.3	98.6
	7月末	32,690	9.2	3,468.88	8.9	98.4
	8月末	32,628	9.0	3,457.71	8.5	98.2
	9月末	33,148	10.7	3,513.39	10.3	98.4
	10月末	32,647	9.0	3,459.73	8.6	98.3
11月末	34,072	13.8	3,610.49	13.3	98.7	
(期末) 2018年12月10日	33,695	12.5	3,569.34	12.0	98.7	

(注) 騰落率は対期首比。

当期中の運用経過 (2017年12月12日から2018年12月10日まで)

【基準価額等の推移】



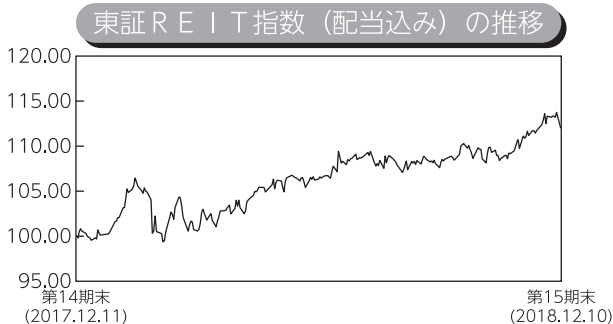
(注) 参考指数(東証REIT指数(配当込み))は、期首の値を基準価額に合わせて指数化しています。

【基準価額の主な変動要因】

当ファンドはJ-R E I Tを主要投資対象とするため、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。

【投資環境】

● J-R E I T市況



(注) 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REIT指数(配当込み)でみると12.0%上昇しました。

期初は投資法人の合併契約や自己投資口取得の発表などを受けて大幅上昇したものの、損益確定売りなどに押されて値を戻しました。その後は、空室率の低下や賃料上昇など好調なオフィス市況が継続したことや、長期金利が低位で安定的に推移したことなどが好感され、上昇基調になりました。

2018年7月中旬から10月にかけては、日銀の金融緩和政策の修正観測報道を受けた長期金利の上昇などが嫌気されたこと、公募増資や新規上場が相次いで発表されたことが重しとなり、横ばい圏で推移しました。

11月以降は米中貿易摩擦に対する懸念などから投資家のリスク回避姿勢が高まり、長期金利が低下傾向に推移する中、相対的に高い配当利回りなどが評価され、J-R E I T市場は再び上昇し期末を迎えました。

【ポートフォリオ】

当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、配当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。

具体的には相対的な割安感などから「インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人」や「アドバンス・レジデンス投資法人」などを購入しました。一方で、相対的な配当金の伸び悩み懸念などから「日本ビルファンド投資法人」や「大和ハウスリート投資法人」などの一部売却を行いました。

また、J-REITの組入比率は高位を維持しました。

運用成果としましては、「大和証券オフィス投資法人」や「オリックス不動産投資法人」が大きく上昇したことなどもあり、基準価額は上昇しました。

【組入上位銘柄】

期首		
順位	銘柄	比率
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	8.5%
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	6.2%
4	ケネディクス・オフィス投資法人	4.8%
5	日本リテールファンド投資法人	4.7%
6	大和ハウスリート投資法人	4.2%
7	野村不動産マスターファンド投資法人	4.2%
8	大和証券オフィス投資法人	3.9%
9	ジャパン・ホテル・リート投資法人	3.8%
10	アクティビア・プロパティーズ投資法人	3.2%

期末		
順位	銘柄	比率
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	9.0%
2	日本ビルファンド投資法人	8.1%
3	オリックス不動産投資法人	6.6%
4	日本リテールファンド投資法人	5.0%
5	大和証券オフィス投資法人	4.4%
6	ケネディクス・オフィス投資法人	4.1%
7	アドバンス・レジデンス投資法人	3.9%
8	野村不動産マスターファンド投資法人	3.3%
9	日本アコモデーションファンド投資法人	3.2%
10	アクティビア・プロパティーズ投資法人	2.9%

(注) 比率は純資産総額に対する割合です。

今後の運用方針

J-REIT市場は、オフィス空室率の低さや賃料の上昇傾向など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、内外長期金利の動向や景気動向に対する先行き不透明感に加え、目先、損益確定売りなどが上値を抑える可能性もあり、留意が必要と思われます。ただし、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-REIT各社における配当金の増加が期待できます。このような想定のもと、J-REIT市場は、配当金の増加を織り込む格好で、上昇傾向をたどるものと予想します。

今後の運用方針につきましては、引き続き分散投資を基本としながら、個別銘柄の価格水準の評価および収益の安定性に留意したポートフォリオの構築を目指し運用を図っていく所存です。具体的には、配当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。

1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	(2017年12月12日~2018年12月10日)		
	金額 (円)	比率 (%)	
平均基準価額	32,034	-	-
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	8 (8)	0.026 (0.026)	(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	8	0.026	

(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。

期中の売買及び取引の状況 (2017年12月12日から2018年12月10日まで)

投資信託証券

		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国	日本アコモデーションファンド投資法人	-	-	630	318,193
	MCUBS MidCity投資法人	-	-	1,950	158,979
		(13,628)	(-)		
	森ヒルズリート投資法人	2,800	385,153	4,820	665,495
	産業ファンド投資法人	165	19,707	9,240	1,045,443
		(14,043)	(-)		
	アドバンス・レジデンス投資法人	3,000	848,304	820	227,131
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	2,550	425,557	90	14,768
		(3,667)	(61,719)		
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(新)	393	61,719	-	-
		(△ 393)	(△ 61,719)		
	アクティブア・プロパティーズ投資法人	830	407,487	1,965	936,335
	GLP投資法人	200	22,580	7,085	837,370
		(1,543)	(166,662)		
	GLP投資法人(新)	1,543	166,662	-	-
		(△ 1,543)	(△ 166,662)		
内	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2,325	630,970	650	158,324
	日本プロロジスリート投資法人	3,716	857,710	8,370	1,923,554
	星野リゾート・リート投資法人	-	-	1,135	626,539
	イオンリート投資法人	-	-	5,710	674,681
	ヒューリックリート投資法人	500	81,433	6,940	1,158,924
	日本リート投資法人	1,600	588,012	450	148,134
	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	52,700	830,597	-	-
	積水ハウス・リート投資法人	2,400	291,950	10,480	812,714
		(8,736)	(158,191)		
	ケネディクス商業リート投資法人	-	-	200	47,169

		買 付		売 付	
		□ 数	金 額	□ 数	金 額
			千円		千円
国	ヘルスケア&メディカル投資法人	-	-	80	8,965
	野村不動産マスターファンド投資法人	600	89,561	9,320	1,374,351
		(515)	(70,799)		
	野村不動産マスターファンド投資法人(新)	515	70,799	-	-
		(△ 515)	(△ 70,799)		
	ラサールロジポート投資法人	4,900	523,822	14,625	1,602,863
	スターアジア不動産投資法人	2,600	274,319	-	-
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	-	-	10	3,375
		(88)	(32,347)		
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(新)	88	32,347	-	-
		(△ 88)	(△ 32,347)		
	森トラスト・ホテルリート投資法人	-	-	75	10,623
	三菱地所物流リート投資法人	-	-	30	7,862
	C R Eロジスティクスファンド投資法人	95	10,450	80	8,429
	ザイマックス・リート投資法人	1,315	142,366	-	-
	日本ビルファンド投資法人	-	-	3,135	1,922,639
	ジャパンリアルエステイト投資法人	100	58,841	2,450	1,363,438
	日本リテールファンド投資法人	3,200	689,400	5,680	1,163,293
	オリックス不動産投資法人	122	19,638	6,480	1,131,753
	日本プライムリアルティ投資法人	-	-	1,835	691,459
プレミア投資法人	-	-	1,675	193,028	
東急リアル・エステート投資法人	2,550	407,023	10	1,396	
グローバル・ワン不動産投資法人	5,450	600,675	-	-	
	(2,103)	(-)			
内	ユナイテッド・アーバン投資法人	-	-	4,640	785,150
	森トラスト総合リート投資法人	-	-	2,500	399,818
	インヴィンシブル投資法人	17,500	842,310	5,100	247,775
	フロンティア不動産投資法人	-	-	1,285	563,084
	日本ロジスティクスファンド投資法人	1,650	364,364	85	17,402
	福岡リート投資法人	-	-	105	17,963
	ケネディクス・オフィス投資法人	100	69,216	2,375	1,595,463
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	1,300	158,191	-	-
		(△ 1,300)	(△ 158,191)		
	いちごオフィスリート投資法人	-	-	350	30,023
	大和証券オフィス投資法人	-	-	1,155	769,552
	阪急阪神リート投資法人	2,425	338,379	255	33,799
	大和ハウスリート投資法人	-	-	7,225	1,853,930
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	-	-	20,090	1,625,051
	日本賃貸住宅投資法人	7,150	632,495	2,230	185,160
	ジャパンエクセレント投資法人	1,450	209,212	4,320	600,097
	合計	□数・金額	127,832	11,151,259	157,735
		(40,484)	(-)		

(注1) 金額は受渡代金。

(注2) 単位未満は切捨て。

(注3) () 内は分割・償還・合併等による増減分で、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12月12日から2018年12月10日まで)

(1) 当期中の利害関係人との取引状況

区 分	当			期		
	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	11,151 百万円	1,127 百万円	10.1	27,961 百万円	4,835 百万円	17.3

(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

	当 期 買 付 額
投資信託証券	766 百万円

(3) 当期中の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)	20,668千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	3,183千円
(B) / (A)	15.4%

*金額の単位未満は切捨て。

*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12月10日現在

国内投資信託証券

銘柄	期首 (前期末)		当期		末	
	□	数	□	数	評価額	比率
		□		□	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人		4,893		4,263	2,319,072	3.2
MCUBS MidCity投資法人		3,407		15,085	1,360,667	1.9
森ヒルズリート投資法人		16,446		14,426	2,029,738	2.8
産業ファンド投資法人		4,681		9,649	1,051,741	1.5
アドバンス・レジデンス投資法人		7,043		9,223	2,799,180	3.9
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		3,274		9,401	1,574,667	2.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人		5,706		4,571	2,111,802	2.9
GLP投資法人		18,745		13,403	1,506,497	2.1
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		2,775		4,450	1,284,715	1.8
日本プロロジスリート投資法人		9,793		5,139	1,202,526	1.7
星野リゾート・リート投資法人		2,774		1,639	850,641	1.2
イオンリート投資法人		14,413		8,703	1,108,762	1.5
ヒューリックリート投資法人		8,066		1,626	270,729	0.4
日本リート投資法人		1,508		2,658	975,486	1.4
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人		—		52,700	854,794	1.2
積水ハウス・リート投資法人		6,291		6,947	477,258	0.7
ケネディクス商業リート投資法人		881		681	167,253	0.2
ヘルスケア&メディカル投資法人		874		794	89,007	0.1
野村不動産マスターファンド投資法人		24,470		16,265	2,410,473	3.3
ラサールロジポート投資法人		15,103		5,378	560,925	0.8
スターアジア不動産投資法人		—		2,600	271,960	0.4
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		2,644		2,722	884,650	1.2
森トラスト・ホテルリート投資法人		3,859		3,784	501,380	0.7
三菱地所物流リート投資法人		458		428	104,860	0.1
CREロジスティクスファンド投資法人		—		15	1,581	0.0
ザイマックス・リート投資法人		—		1,315	147,674	0.2
日本ビルファンド投資法人		11,337		8,202	5,839,824	8.1
ジャパンリアルエステイト投資法人		12,922		10,572	6,533,496	9.0
日本リテールファンド投資法人		18,881		16,401	3,601,659	5.0
オリックス不動産投資法人		32,921		26,563	4,768,058	6.6
日本プライムリアルティ投資法人		5,289		3,454	1,509,398	2.1
プレミア投資法人		9,706		8,031	991,025	1.4
東急リアル・エステート投資法人		3,052		5,592	922,680	1.3
グローバル・ワン不動産投資法人		701		8,254	963,241	1.3
ユナイテッド・アーバン投資法人		16,281		11,641	2,033,682	2.8
森トラスト総合リート投資法人		3,059		559	89,887	0.1

銘	柄	期首 (前期末)		当 期		末	
		□ 数	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率	率
		□	□		千円		%
インヴィンシブル投資法人		30,144	42,544		1,986,804		2.8
フロンティア不動産投資法人		1,557	272		118,456		0.2
日本ロジスティクスファンド投資法人		2,031	3,596		812,336		1.1
福岡リート投資法人		1,475	1,370		230,434		0.3
ケネディクス・オフィス投資法人		6,317	4,042		2,966,828		4.1
いちごオフィスリート投資法人		13,776	13,426		1,253,988		1.7
大和証券オフィス投資法人		5,688	4,533		3,182,166		4.4
阪急阪神リート投資法人		1,315	3,485		504,976		0.7
大和ハウスリート投資法人		13,121	5,896		1,456,312		2.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人		40,111	20,021		1,627,707		2.3
日本賃貸住宅投資法人		12,080	17,000		1,451,800		2.0
ジャパンエクセレント投資法人		12,706	9,836		1,502,940		2.1
合 計	□ 数 ・ 金 額	412,574	423,155		71,265,745		
	銘 柄 数 < 比 率 >	44銘柄	48銘柄		<98.7%>		

(注1) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の割合。

(注2) 単位未満は切捨て。

(注3) -印は組入れなし。

(注4) 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、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、野村不動産マスターファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、サイマックス・リート投資法人、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、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およびジャパンエクセレント投資法人につきましては、委託会社の利害関係人（みずほ銀行、みずほ証券およびみずほ信託銀行）が一般事務受託会社となっています。（当該投資法人の直近の資産運用報告書より記載）

投資信託財産の構成

2018年12月10日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 信 託 証 券	71,265,745	98.4
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,145,118	1.6
投 資 信 託 財 産 総 額	72,410,863	100.0

(注) 金額の単位未満は切捨て。

資産、負債、元本及び基準価額の状況

2018年12月10日現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	72,410,863,251円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	262,921,795
投 資 信 託 証 券(評価額)	71,265,745,800
未 収 入 金	409,875,072
未 収 配 当 金	472,320,584
(B) 負 債	200,323,852
未 払 金	90,454,203
未 払 解 約 金	109,869,000
未 払 利 息	649
(C) 純 資 産 総 額(A - B)	72,210,539,399
元 本	21,430,845,802
次 期 繰 越 損 益 金	50,779,693,597
(D) 受 益 権 総 口 数	21,430,845,802口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額(C / D)	33,695円

(注1) 当期末における1口当たり純資産額 3,3695円

(注2) 期首元本額 27,707,206,993円

期中追加設定元本額 852,900,447円

期中一部解約元本額 7,129,261,638円

(注3) 元本の内訳

みずほ J-REIT ファンド 17,226,387,636円

みずほ J-REIT ファンド(年1回決算型) 2,119,586,465円

MHAMトリニティオープン(毎月決算型) 846,580,950円

日本3資産ファンド 成長コース 383,864,817円

日本3資産ファンド 安定コース 266,684,411円

MHAM6資産バランスファンド 252,495,351円

J-REITセレクション(毎月決算型) 184,156,661円

J-REITセレクション(年1回決算型) 116,895,388円

MHAM J-REITファンドVA [適格機関投資家専用]

26,119,180円

MHAM6資産バランスファンド(年1回決算型) 4,586,304円

日本3資産ファンド(年1回決算型) 3,488,639円

損益の状況

(2017年12月12日から2018年12月10日まで)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	3,085,801,910円
受 取 配 当 金	3,082,552,535
受 取 利 息	597
そ の 他 収 益 金	3,593,222
支 払 利 息	△ 344,444
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	6,199,017,947
売 買 益	7,285,044,013
売 買 損	△ 1,086,026,066
(C) 当 期 損 益 金(A + B)	9,284,819,857
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	55,256,467,549
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金	1,847,813,553
(F) 解 約 差 損 益 金	△15,609,407,362
(G) 計 (C + D + E + F)	50,779,693,597
次 期 繰 越 損 益 金(G)	50,779,693,597

(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) (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。

(注3) (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。