

運用報告書 (全体版)

第4期<決算日2020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。	
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。
運用方法	不動産投資信託証券への投資にあたっては、各銘柄の信用リスク、流動性リスク等を勘案したうえで、各銘柄の収益・配当等の予想に基づき、銘柄選択を行います。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。	
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。ただし、必ず分配を行うものではありません。	

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、2020年6月10日に第4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/>

J-REITセクション (年1回決算型)

■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)		投資証券 組入比率	純資産 総額
	(分配)	税金 分配	期末 騰落 率	(参考指数)	騰落 率		
(設定日) 2016年6月27日	円 10,000	円 -	% -	ポイント (6月24日) 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
4期 (2020年6月10日)	11,420	0	△4.9	3,713.86	△4.7	98.4	169

(注1) 設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しております。

(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)。

(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

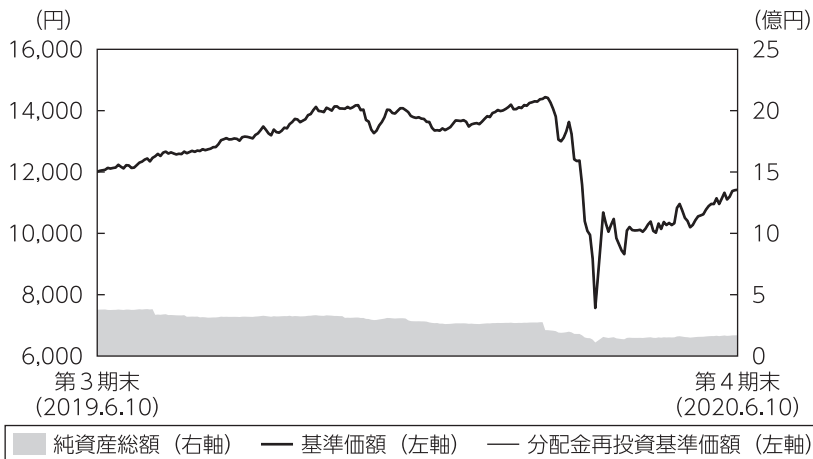
年月日	基準価額		東証REIT指数 (配当込み)		投資証券 組入比率
	騰落率	(参考指数)	騰落率		
(期首) 2019年6月10日	円 12,012	% -	ポイント 3,896.50	% -	% 97.7
6月末	12,144	1.1	3,947.76	1.3	98.4
7月末	12,691	5.7	4,120.33	5.7	98.4
8月末	13,145	9.4	4,275.94	9.7	98.2
9月末	13,713	14.2	4,477.77	14.9	98.0
10月末	14,111	17.5	4,625.77	18.7	98.4
11月末	14,020	16.7	4,584.30	17.7	98.8
12月末	13,663	13.7	4,450.34	14.2	98.4
2020年1月末	14,197	18.2	4,608.85	18.3	98.2
2月末	13,055	8.7	4,218.40	8.3	97.9
3月末	10,471	△12.8	3,343.59	△14.2	97.4
4月末	10,339	△13.9	3,313.25	△15.0	97.6
5月末	11,144	△7.2	3,586.37	△8.0	98.2
(期末) 2020年6月10日	11,420	△4.9	3,713.86	△4.7	98.4

(注1) 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6月11日から2020年6月10日まで)

基準価額等の推移



第4期首：12,012円
第4期末：11,420円
(既払分配金0円)
騰落率：△4.9%
(分配金再投資ベース)

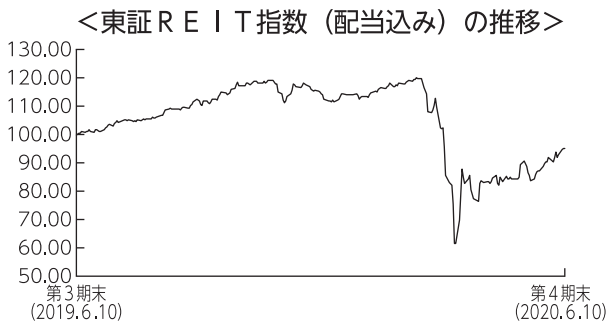
- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。
- (注4) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。

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、市況が下落したことなどが影響し、基準価額は下落しました。

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 R E I T 指数（配当込み）でみると4.7%下落しました。

期首から2月中旬までは、国内長期金利が低位で推移したことに加え、堅調な不動産市況などが支えになり、徐々に下値を切り上げる展開となりました。しかし、2月下旬から3月にかけては、新型コロナウイルス感染拡大を受けた内外金融市場の急落に伴い、損益確定売りにおされ大幅な下落となりました。その後、反発し値を戻したものの、期を通じては下落しました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

「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した。

●MHAM J-R E I Tマザーファンド

銘柄選択については、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運用を行いました。

具体的には、投資口価格の相対的な割安感などから「G L P 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「ジャパンリアルエステイト投資法人」などの一部売却を行いました。

運用成果としましては、「オリックス不動産投資法人」などが大きく下落したことなどもあり、基準価額は下落しました。

【組入上位10銘柄】

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%

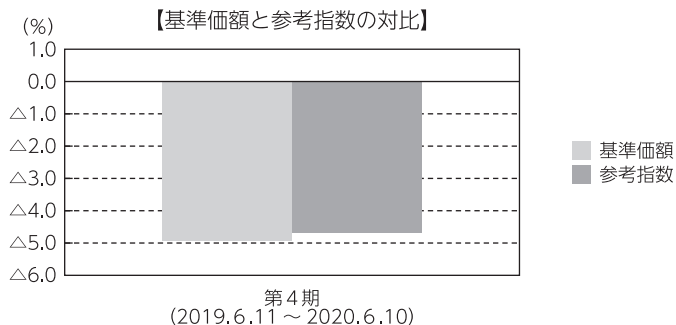
2020年6月10日現在

順位	銘柄	比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.5%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.9%
3	日本プロロジスリート投資法人	4.9%
4	野村不動産マスターファンド投資法人	4.4%
5	オリックス不動産投資法人	4.1%
6	G L P 投資法人	3.9%
7	アドバンス・レジデンス投資法人	3.8%
8	日本リテールファンド投資法人	3.4%
9	大和ハウスリート投資法人	3.2%
10	アクティブピア・プロパティーズ投資法人	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評価額の割合です。

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
	2019年6月11日 ～2020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	1,933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

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

●MHAM J－REITマザーファンド

J－REIT市場は、目先、新型コロナウイルス関連の報道などに一喜一憂し、値動きの荒い展開が続くと想定します。世界的な経済活動停滞により不動産市況が調整に向かうとの思惑が上値を抑える可能性がある一方で、低金利環境の継続に加え、経済活動再開など前向きな動きが支えとなり、徐々に下値を切り上げる展開を予想します。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ます。

■ 1万口当たりの費用明細

項目	第4期		項目の概要
	(2019年6月11日 ～2020年6月10日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	138円	1.094%	(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12,631円です。
(投信会社)	(69)	(0.547)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各种書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(62)	(0.492)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(7)	(0.055)	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	5	0.037	(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
(投資証券)	(5)	(0.037)	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	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かかる費用
合計	143	1.133	

(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。

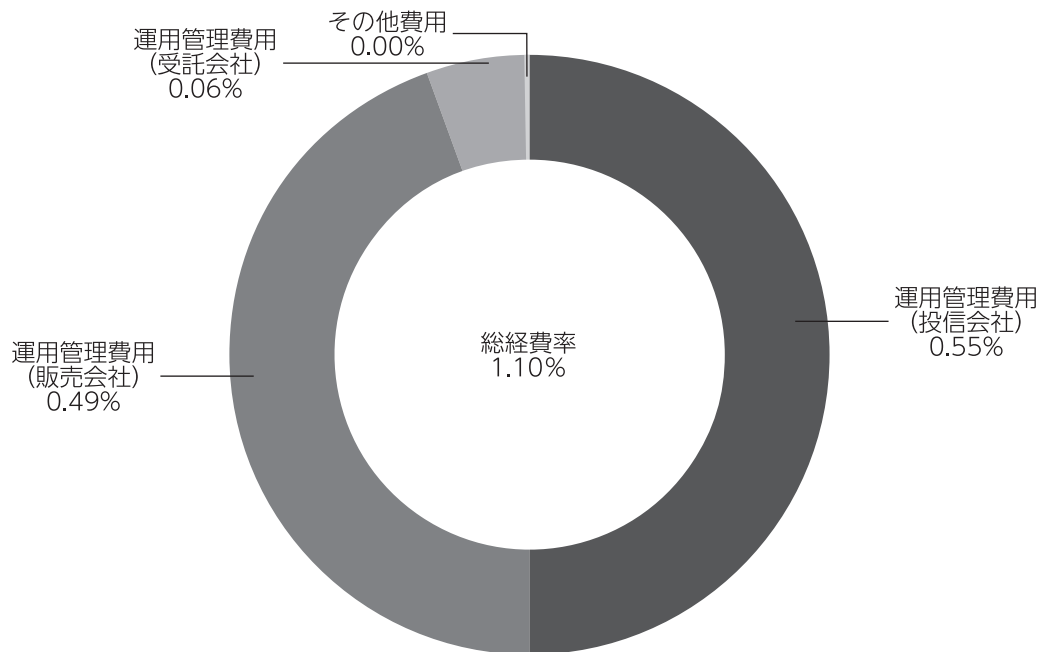
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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1.10%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6月11日から2020年6月10日まで）

	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
MHAM J-REITマザーファンド	千□ 4,078	千円 15,576	千□ 58,150	千円 239,149

■利害関係人との取引状況等（2019年6月11日から2020年6月10日まで）

【J-REITセレクション（年1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)	96千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	16千円
(B) / (A)	16.9%

(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。

【MHAM 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	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 証 券	百万円 20,596	百万円 2,871	% 13.9	百万円 29,906	百万円 5,398	% 18.1

平均保有割合 0.4%

(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 371

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	評 価 額
	千□	千□	千円	千円
MHAM J-REITマザーファンド	102,057	47,985		168,903

<補足情報>

■MHAM J-REITマザーファンドの組入資産の明細

下記は、MHAM J-REITマザーファンド (16,967,108,925□) の内容です。

国内投資証券

銘 柄	2019年6月10日現在	2020年6月10日現在		
	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率
	千□	千□	千円	%
不動産ファンド				
サンケイリアルエステート投資法人	1.082	3.668	377,804	0.6
SOSILA物流リート投資法人	-	1.401	175,265	0.3
日本アコモデーションファンド投資法人	3.598	2.48	1,550,000	2.6
MCUBS MidCity投資法人	14.68	7.612	704,110	1.2
森ヒルズリート投資法人	11.811	8.983	1,299,840	2.2
産業ファンド投資法人	9.539	8.026	1,294,593	2.2
アドバンス・レジデンス投資法人	9.143	7.294	2,272,081	3.8
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	8.696	4.548	825,462	1.4
アクティブ・プロパティーズ投資法人	3.986	4.079	1,725,417	2.9
GLP投資法人	10.423	17.147	2,357,712	3.9
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	4.671	3.726	1,162,512	1.9
日本プロロジスリート投資法人	6.759	10.137	2,954,935	4.9
星野リゾート・リート投資法人	1.339	0.373	179,413	0.3
Oneリート投資法人	-	1.975	548,260	0.9
イオンリート投資法人	5.738	7.2	859,680	1.4
ヒューリックリート投資法人	7.061	3.852	584,733	1.0
日本リート投資法人	2.508	2.805	1,089,742	1.8
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	51.61	60.11	994,820	1.7
積水ハウス・リート投資法人	4.64	11.593	840,492	1.4
ケネディクス商業リート投資法人	2.861	2.24	476,448	0.8
ヘルスケア&メディカル投資法人	-	1.35	165,915	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人	-	1.409	149,213	0.2
野村不動産マスターファンド投資法人	19.085	17.591	2,601,708	4.4
ラサールロジポート投資法人	6.912	8.47	1,306,921	2.2
スターアジア不動産投資法人	5.875	2.262	220,092	0.4
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	2.732	2.302	1,008,276	1.7
さくら総合リート投資法人	0.3	3.145	265,438	0.4
森トラスト・ホテルリート投資法人	3.664	0.112	12,017	0.0
三菱地所物流リート投資法人	2.143	2.337	912,598	1.5
CREロジスティクスファンド投資法人	-	1.792	252,134	0.4
ザイマックス・リート投資法人	2.205	0.67	68,608	0.1

銘柄	2019年6月10日現在		2020年6月10日現在		
	口数	金額	口数	評価額	比率
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	千口 -	-	千口 2.37	千円 309,996	% 0.5
日本ビルファンド投資法人	7.547		6.43	4,475,280	7.5
ジャパンリアルエステイト投資法人	8.847		6.936	4,140,792	6.9
日本リテールファンド投資法人	16.081		12.52	2,058,288	3.4
オリックス不動産投資法人	20.498		14.873	2,436,197	4.1
日本プライムリアルティ投資法人	2.924		2.259	827,923	1.4
プレミア投資法人	7.7		5.521	686,260	1.1
東急リアル・エステート投資法人	5.566		3.522	577,960	1.0
グローバル・ワン不動産投資法人	10.611		3.876	412,794	0.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	6.711		9.925	1,369,650	2.3
森トラスト総合リート投資法人	0.559		0.557	80,597	0.1
インヴィンシブル投資法人	33.174		25.97	899,860	1.5
フロンティア不動産投資法人	-		0.695	266,880	0.4
平和不動産リート投資法人	-		4.1	442,390	0.7
日本ロジスティクスファンド投資法人	3.581		4.615	1,277,893	2.1
福岡リート投資法人	1.36		1.232	173,219	0.3
ケネディクス・オフィス投資法人	3.292		2.324	1,501,304	2.5
いちごオフィスリート投資法人	13.676		7.627	617,787	1.0
大和証券オフィス投資法人	3.633		2.158	1,383,278	2.3
阪急阪神リート投資法人	0.135		2.935	404,149	0.7
スターツプロシード投資法人	-		0.97	191,478	0.3
大和ハウスリート投資法人	4.331		7.401	1,901,316	3.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人	32.941		20.692	1,067,707	1.8
大和証券リビング投資法人	16.25		11.633	1,138,870	1.9
ジャパンエクセレント投資法人	10.961		7.326	1,010,988	1.7
合計	口数 413,439	金額 47銘柄 <98.5%>	口数 379,156	評価額 58,889,108	比率 -
	銘柄数 <比率>		56銘柄 <98.6%>	-	98.6

(注1) < >内は、2020年6月10日現在のマザーファンド純資産総額に対する投資証券評価額の比率です。

(注2) 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。なお、合計は四捨五入の関係で合わない場合があります。

(注3) サンケイリアルエステイト投資法人、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・レジデンス・ネットワーク投資法人、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・レジデンス投資法人、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、ザイマックス・リート投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、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、森トラスト総合リート投資法人、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、大和証券リビング投資法人、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、みずほリートマネジメント）が運用会社または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

2020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 168,903	% 99.1
コール・ローン等、その他	1,550	0.9
投資信託財産総額	170,453	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

(2020年6月10日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	170,453,942円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	1,550,320
M H A M J - R E I T マザーファンド(評価額)	168,903,622
(B) 負 債	1,116,175
未 払 信 託 報 酬	1,114,644
そ の 他 未 払 費 用	1,531
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	169,337,767
元 本	148,275,334
次 期 繰 越 損 益 金	21,062,433
(D) 受 益 権 総 口 数	148,275,334口
1万口当たり基準価額 (C/D)	11,420円

(注) 期首における元本額は314,624,829円、当期中における追加設定元本額は11,037,402円、同解約元本額は177,386,897円です。

■損益の状況

当期 自2019年6月11日 至2020年6月10日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	△802円
受 取 利 息	319
支 払 利 息	△1,121
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△6,112,432
売 買 損 益	21,433,665
売 買 損 益	△27,546,097
(C) 信 託 報 酬 等	△2,906,657
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	△9,019,891
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	21,434,526
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	8,647,798
(配 当 等 相 当 額)	(2,929,904)
(売 買 損 益 相 当 額)	(5,717,894)
(G) 合 計 (D + E + F)	21,062,433
次 期 繰 越 損 益 金 (G)	21,062,433
追 加 信 託 差 損 益 金	8,647,798
(配 当 等 相 当 額)	(2,973,162)
(売 買 損 益 相 当 額)	(5,674,636)
分 配 準 備 積 立 金	25,700,681
繰 越 損 益 金	△13,286,046

- (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	4,266,155円
(b) 経 費 控 除 後 の 有 価 証 券 売 買 等 損 益	0
(c) 収 益 調 整 金	2,973,162
(d) 分 配 準 備 積 立 金	21,434,526
(e) 当 期 分 配 対 象 額 (a + b + c + d)	28,673,843
(f) 1 万 口 当 たり 当 期 分 配 対 象 額	1,933.82
(g) 分 配 金	0
(h) 1 万 口 当 たり 分 配 金	0

■分配金のお知らせ

収益分配金につきましては、基準価額の水準および市況動向等を勘案し、無分配とさせていただきます。

MHAM J-REITマザーファンド

運用報告書

第16期 (決算日 2019年12月10日)

(計算期間 2018年12月11日～2019年12月10日)

MHAM J-REITマザーファンドの第16期の運用状況をご報告申し上げます。

当ファンドの仕組みは次の通りです。

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。
主要投資対象	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。
主な組入制限	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。

■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)		投資証券 組入比率	純資産 総額
	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率		
	円	%	ポイント	%	%	百万円
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
16期 (2019年12月10日)	42,165	25.1	4,492.24	25.9	98.9	73,571

(注1) 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)。

(注2) △(白三角)はマイナスを意味しています(以下同じ)。

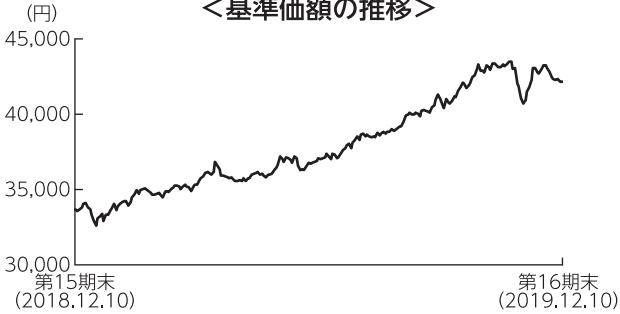
■当期中の基準価額と市況の推移

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	(参考指数)	騰 落 率	
(期 首) 2018年12月10日	円 33,695	% -	ポイント 3,569.34	% -	% 98.7
12月末	33,392	△0.9	3,543.83	△0.7	98.3
2019年 1 月末	35,007	3.9	3,709.11	3.9	98.3
2 月末	35,195	4.5	3,728.00	4.4	98.0
3 月末	36,373	7.9	3,851.10	7.9	98.2
4 月末	36,012	6.9	3,822.76	7.1	98.4
5 月末	36,594	8.6	3,889.57	9.0	98.5
6 月末	37,151	10.3	3,947.76	10.6	98.7
7 月末	38,841	15.3	4,120.33	15.4	98.6
8 月末	40,263	19.5	4,275.94	19.8	98.4
9 月末	42,041	24.8	4,477.77	25.5	98.1
10月末	43,295	28.5	4,625.77	29.6	98.7
11月末	43,049	27.8	4,584.30	28.4	99.0
(期 末) 2019年12月10日	42,165	25.1	4,492.24	25.9	98.9

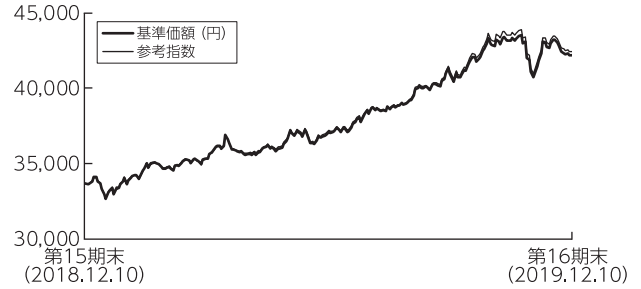
(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過 (2018年12月11日から2019年12月10日まで)

<基準価額の推移>



<基準価額と参考指数の推移>



(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。

基準価額の推移

当ファンドの基準価額は、前期末比で25.1%上昇しました。

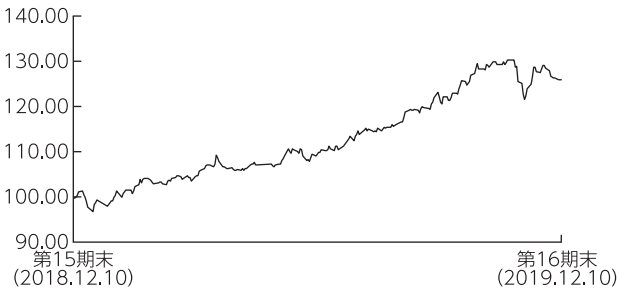
基準価額の主な変動要因

当ファンドはJ-REITを主要投資対象とするため、市況が上昇したことが寄与し、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25.9%上昇しました。

世界的な低金利環境を背景に、国内長期金利が低下基調に推移したことや堅調なファンダメンタルズの継続が好感され、上昇基調となりました。

9月以降は、内外の長期金利が上昇基調に転じたことが嫌気され反落する場面があったものの、インカムゲインニーズ等を背景にした国内機関投資家の債券代替投資需要などもあり、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

銘柄選択については、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運用を行いました。

具体的には、投資口価格の相対的な割安感などから「日本プロロジスリート投資法人」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「ジャパンリアルエステイト投資法人」などの一部売却を行いました。

運用成果としましては、「オリックス不動産投資法人」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	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%

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	7.6%
2	日本ビルファンド投資法人	6.9%
3	オリックス不動産投資法人	5.8%
4	日本リテールファンド投資法人	4.1%
5	アドバンス・レジデンス投資法人	4.0%
6	野村不動産マスターファンド投資法人	3.9%
7	日本プロロジスリート投資法人	3.7%
8	アクティビア・プロパティーズ投資法人	3.3%
9	大和証券オフィス投資法人	3.2%
10	インヴェンシブル投資法人	3.2%

(注) 各組入比率は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。

今後の運用方針

J-R E I T市場は、短期的には現行水準でのみ合いを想定します。超低金利環境や堅調なファンダメンタルズの継続が期待できるものの、政治経済情勢や投資家センチメントの動向、活発な公募増資による需給の悪化などには注視が必要と考えます。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ます。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	当期		項目の概要
	金額	比率	
(a) 売買委託手数料 (投資証券)	11円 (11)	0.028% (0.028)	(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、組入る有価証券等の売買の際に発生する手数料
合計	11	0.028	
期中の平均基準価額は、37,968円です。			

(注1) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注2) 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。

■ 売買及び取引の状況 (2018年12月11日から2019年12月10日まで)

投資証券

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
国内	千口	千円	千口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	5.002 (0.251)	588,295 (29,802)	— (—)	— (—)
サンケイリアルエステート投資法人 新	0.251 (△0.251)	29,802 (△29,802)	— (—)	— (—)
S O S I L A 物流リート投資法人	0.426 (—)	47,727 (—)	— (—)	— (—)
日本アコモデーションファンド投資法人	0.06 (—)	40,032 (—)	1.435 (—)	890,658 (—)
MCUBS MidCity 投資法人	0.21 (—)	21,973 (—)	6.865 (—)	797,009 (—)
森ヒルズリート投資法人	1.56 (—)	260,357 (—)	3.725 (—)	558,154 (—)
産業ファンド投資法人	0.37 (—)	45,521 (—)	1.44 (—)	216,973 (—)
アドバンス・レジデンス投資法人	0.15 (—)	48,579 (—)	0.77 (—)	261,092 (—)
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	0.05 (—)	8,996 (—)	5.46 (—)	1,087,896 (—)
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.505 (—)	272,322 (—)	0.585 (—)	273,530 (—)
GLP 投資法人	7.36 (—)	973,092 (—)	4.7 (—)	545,252 (—)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.39 (0.036)	117,369 (9,833)	0.19 (—)	61,755 (—)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 新	0.036 (△0.036)	9,833 (△9,833)	— (—)	— (—)
日本プロロジスリート投資法人	6.016 (—)	1,461,356 (—)	1.7 (—)	458,700 (—)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
星野リゾート・リート投資法人	—	—	0.605	330,912
	(—)	(—)	(—)	(—)
Oneリート投資法人	1.05	354,036	—	—
	(—)	(—)	(—)	(—)
イオンリート投資法人	0.03	4,440	3.425	448,935
	(—)	(—)	(—)	(—)
ヒューリックリート投資法人	5.535	965,452	4.055	812,104
	(—)	(—)	(—)	(—)
日本リート投資法人	0.72	337,423	1.16	495,506
	(—)	(—)	(—)	(—)
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	0.3	4,851	10.14	205,514
	(—)	(—)	(—)	(—)
積水ハウス・リート投資法人	1.433	111,563	5.5	438,724
	(—)	(—)	(—)	(—)
ケネディクス商業リート投資法人	2.88	736,668	1.155	311,490
	(—)	(—)	(—)	(—)
ヘルスケア&メディカル投資法人	—	—	0.794	91,062
	(—)	(—)	(—)	(—)
サムティ・レジデンシャル投資法人	1.25	150,573	—	—
	(—)	(—)	(—)	(—)
野村不動産マスターファンド投資法人	4.1	687,219	5.685	1,053,043
	(—)	(—)	(—)	(—)
ラサールロジポート投資法人	3.414	483,139	0.12	16,730
	(—)	(—)	(—)	(—)
スターアジア不動産投資法人	3.285	363,074	3.585	411,963
	(—)	(—)	(—)	(—)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.255	116,657	0.05	20,493
	(—)	(—)	(—)	(—)
さくら総合リート投資法人	1.81	167,187	0.2	19,690
	(—)	(—)	(—)	(—)
森トラスト・ホテルリート投資法人	—	—	2.29	327,942
	(—)	(—)	(—)	(—)
三菱地所物流リート投資法人	2.685	809,873	—	—
	(0.113)	(37,955)	(—)	(—)
三菱地所物流リート投資法人 新	0.113	37,955	—	—
	(△0.113)	(△37,955)	(—)	(—)
CREロジスティクスファンド投資法人	0.715	89,625	0.015	1,576
	(—)	(—)	(—)	(—)
ザイマックス・リート投資法人	1.55	194,800	0.58	77,405
	(—)	(—)	(—)	(—)
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	1.09	136,993	—	—
	(—)	(—)	(—)	(—)
日本ビルファンド投資法人	0.095	68,828	1.985	1,515,684
	(—)	(—)	(—)	(—)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.095	60,374	3.15	2,113,377
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本リテールファンド投資法人	0.2	44,503	4.07	896,439
	(-)	(-)	(-)	(-)
オリックス不動産投資法人	0.1	18,436	8.575	1,728,654
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本プライムリアルティ投資法人	-	-	0.9	412,564
	(-)	(-)	(-)	(-)
プレミア投資法人	0.084	11,462	2.295	349,319
	(-)	(-)	(-)	(-)
東急リアル・エステート投資法人	1.084	221,186	0.3	58,250
	(-)	(-)	(-)	(-)
グローバル・ワン不動産投資法人	2.407	301,993	5.05	706,087
	(-)	(-)	(-)	(-)
ユナイテッド・アーバン投資法人	2.1	379,382	5.905	1,048,603
	(-)	(-)	(-)	(-)
インヴィンシブル投資法人	8.201	515,343	14.97	770,737
	(-)	(-)	(-)	(-)
フロンティア不動産投資法人	-	-	0.272	123,404
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本ロジスティクスファンド投資法人	1.495	374,475	0.04	9,089
	(-)	(-)	(-)	(-)
福岡リート投資法人	-	-	0.13	23,216
	(-)	(-)	(-)	(-)
ケネディクス・オフィス投資法人	-	-	1.58	1,202,295
	(-)	(-)	(-)	(-)
いちごオフィスリート投資法人	0.43	44,440	4.605	482,478
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和証券オフィス投資法人	-	-	1.65	1,231,350
	(-)	(-)	(-)	(-)
阪急阪神リート投資法人	-	-	3.35	494,873
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和ハウスリート投資法人	1.25	374,247	2.045	534,738
	(-)	(-)	(-)	(-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	13.7	1,157,380	12.12	1,044,035
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本賃貸住宅投資法人	0.3	26,253	5.35	460,274
	(-)	(-)	(-)	(-)
ジャパンエクセレント投資法人	1.48	236,302	3.005	524,113
	(-)	(-)	(-)	(-)

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) () 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 (2018年12月11日から2019年12月10日まで)

(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	$\frac{B}{A}$ %	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況 D	$\frac{D}{C}$ %
投 資 証 券	13,511 百万円	1,360 百万円	10.1	25,943 百万円	5,080 百万円	19.6

(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	710 百万円

(3) 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)	21,156千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	3,435千円
(B) / (A)	16.2%

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かかる利害関係人とは、みずほ証券です。

■組入資産の明細

国内投資証券

銘柄	期首 (前期末)		当 期		未	
	□	数	□	数	評 価 額	比 率
不動産ファンド		千口		千口	千円	%
サンケイリアルエステート投資法人		－		5.253	653,473	0.9
S O S I L A 物流リート投資法人		－		0.426	49,842	0.1
日本アコモデーションファンド投資法人		4.263		2.888	1,952,288	2.7
MCUBS MidCity 投資法人		15.085		8.43	978,723	1.3
森ヒルズリート投資法人		14.426		12.261	2,143,222	2.9
産業ファンド投資法人		9.649		8.579	1,424,971	1.9
アドバンス・レジデンス投資法人		9.223		8.603	2,937,924	4.0
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		9.401		3.991	852,477	1.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人		4.571		4.491	2,438,613	3.3
GLP 投資法人		13.403		16.063	2,224,725	3.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		4.45		4.686	1,602,612	2.2
日本プロロジスリート投資法人		5.139		9.455	2,704,130	3.7
星野リゾート・リート投資法人		1.639		1.034	584,210	0.8
One リート投資法人		－		1.05	358,050	0.5
イオンリート投資法人		8.703		5.308	794,076	1.1
ヒューリックリート投資法人		1.626		3.106	605,048	0.8
日本リート投資法人		2.658		2.218	1,055,768	1.4
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人		52.7		42.86	894,916	1.2
積水ハウス・リート投資法人		6.947		2.88	272,160	0.4
ケネディクス商業リート投資法人		0.681		2.406	673,439	0.9
ヘルスケア&メディカル投資法人		0.794		－	－	－
サムティ・レジデンシャル投資法人		－		1.25	145,375	0.2
野村不動産マスターファンド投資法人		16.265		14.68	2,849,388	3.9
ラサールロジポート投資法人		5.378		8.672	1,440,419	2.0
スターアジア不動産投資法人		2.6		2.3	266,570	0.4
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		2.722		2.927	1,397,642	1.9
さくら総合リート投資法人		－		1.61	151,823	0.2
森トラスト・ホテルリート投資法人		3.784		1.494	218,124	0.3
三菱地所物流リート投資法人		0.428		3.226	1,117,809	1.5
CRE ロジスティクスファンド投資法人		0.015		0.715	97,883	0.1
ザイマックス・リート投資法人		1.315		2.285	310,074	0.4
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人		－		1.09	128,075	0.2
日本ビルファンド投資法人		8.202		6.312	5,087,472	6.9
ジャパンリアルエステイト投資法人		10.572		7.517	5,562,580	7.6
日本リテールファンド投資法人		16.401		12.531	3,045,033	4.1
オリックス不動産投資法人		26.563		18.088	4,266,959	5.8

銘 柄	期首 (前期末)		当 期 末		
	□ 数	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率
	千□	千□		千円	%
日本プライムリアルティ投資法人	3.454	2.554		1,246,352	1.7
プレミア投資法人	8.031	5.82		921,306	1.3
東急リアル・エステート投資法人	5.592	6.376		1,310,268	1.8
グローバル・ワン不動産投資法人	8.254	5.611		789,467	1.1
ユナイテッド・アーバン投資法人	11.641	7.836		1,648,694	2.2
森トラスト総合リート投資法人	0.559	0.559		109,116	0.1
インヴィンシブル投資法人	42.544	35.775		2,325,375	3.2
フロンティア不動産投資法人	0.272	—		—	—
日本ロジスティクスファンド投資法人	3.596	5.051		1,381,953	1.9
福岡リート投資法人	1.37	1.24		231,136	0.3
ケネディクス・オフィス投資法人	4.042	2.462		1,989,296	2.7
いちごオフィスリート投資法人	13.426	9.251		1,040,737	1.4
大和証券オフィス投資法人	4.533	2.883		2,326,581	3.2
阪急阪神リート投資法人	3.485	0.135		23,004	0.0
大和ハウスリート投資法人	5.896	5.101		1,509,896	2.1
ジャパン・ホテル・リート投資法人	20.021	21.601		1,877,126	2.6
日本賃貸住宅投資法人	17	11.95		1,258,335	1.7
ジャパンエクセレント投資法人	9.836	8.311		1,517,588	2.1
合 計	□ 数 ・ 金 額	423.155	363.201	72,792,135	—
	銘 柄 数<比 率>	48銘柄 <98.7%>	52銘柄 <98.9%>	—	98.9

(注1) < >内は期末の純資産総額に対する投資証券評価額の比率です。

(注2) 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。なお、合計は四捨五入の関係で合わない場合があります。

(注3) 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、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、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、ザイマックス・リート投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、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、森トラスト総合リート投資法人、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、みずほリートマネジメント）が運用会社または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12月10日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	72,792,135	98.5
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,138,750	1.5
投 資 信 託 財 産 総 額	73,930,886	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12月10日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	73,930,886,386円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	343,176,781
投 資 証 券(評価額)	72,792,135,700
未 収 入 金	406,952,081
未 収 配 当 金	388,621,824
(B) 負 債	359,499,969
未 払 金	301,753,969
未 払 解 約 金	57,746,000
(C) 純 資 産 総 額(A - B)	73,571,386,417
元 本	17,448,440,417
次 期 繰 越 損 益 金	56,122,946,000
(D) 受 益 権 総 口 数	17,448,440,417口
1 万 口 当 たり 基 準 価 額(C / D)	42,165円

(注1) 期首元本額 21,430,845,802円
 追加設定元本額 1,170,411,769円
 一部解約元本額 5,152,817,154円

(注2) 期末における元本の内訳

みずほ J-R E I T フォンド	13,960,079,949円
MHAMトリニティオープン (毎月決算型)	597,766,056円
MHAM6資産バランスファンド	186,072,421円
MHAM6資産バランスファンド (年1回決算型)	6,489,755円
日本3資産ファンド 安定コース	234,205,571円
日本3資産ファンド 成長コース	286,317,889円
日本3資産ファンド (年1回決算型)	4,620,186円
J-R E I Tセレクション (毎月決算型)	96,986,115円
J-R E I Tセレクション (年1回決算型)	66,539,979円
みずほ J-R E I T フォンド (年1回決算型)	2,000,736,038円
MHAM J-R E I TファンドVA [適格機関投資家専用]	8,626,458円
期末元本合計	17,448,440,417円

■損益の状況

当期 自2018年12月11日 至2019年12月10日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	2,740,830,133円
受 取 配 当 金	2,741,143,800
受 取 利 息	1,185
そ の 他 収 益 金	51
支 払 利 息	△314,903
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	13,958,692,368
売 買 益	14,046,231,330
売 買 損	△87,538,962
(C) 当 期 損 益 金(A + B)	16,699,522,501
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	50,779,693,597
(E) 解 約 差 損 益 金	△14,572,317,170
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	3,216,047,072
(G) 合 計(C + D + E + F)	56,122,946,000
次 期 繰 越 損 益 金(G)	56,122,946,000

(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)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。

(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。