

MHAM J-REITインデックスファンド(毎月決算型)

<愛称：ビルオーナー>

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

毎々格別のお引立てに預かり厚くお礼申し上げます。

当ファンドは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託証券に主として投資を行い、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する投資成果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 2019年4月16日～2019年10月15日

第187期	決算日：2019年5月15日	
第188期	決算日：2019年6月17日	
第189期	決算日：2019年7月16日	
第190期	決算日：2019年8月15日	
第191期	決算日：2019年9月17日	
第192期	決算日：2019年10月15日	
第192期末 (2019年10月15日)	基準価額	11,293円
	純資産総額	136,416百万円
第187期～ 第192期	騰落率	20.1%
	分配金合計	400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)

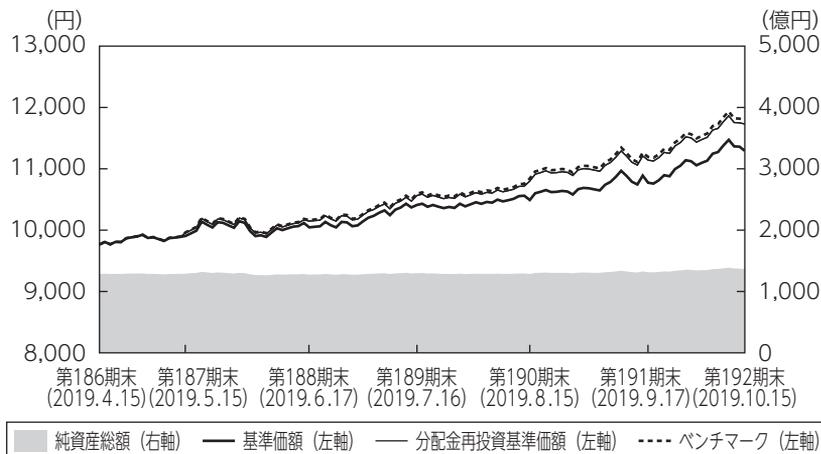
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

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187期首： 9,767円
 第192期末： 11,293円
 (既払分配金400円)
 騰落率： 20.1%
 (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

「MHAM J-REITインデックスマザーファンド」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187期～第192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	36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10,399円です。 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
(投信会社)	(17)	(0.162)	
(販売会社)	(17)	(0.162)	
(受託会社)	(3)	(0.027)	
(b) 売買委託手数料	0	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
(投資証券)	(0)	(0.000)	
(c) その他費用	0	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
(監査費用)	(0)	(0.000)	
合計	36	0.351	

(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。

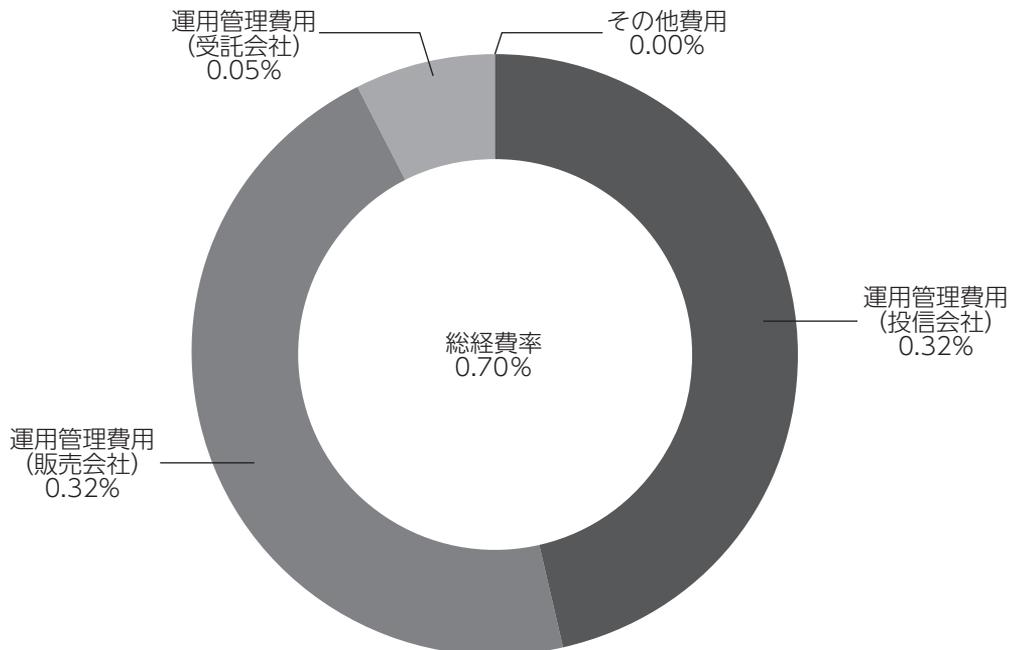
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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。



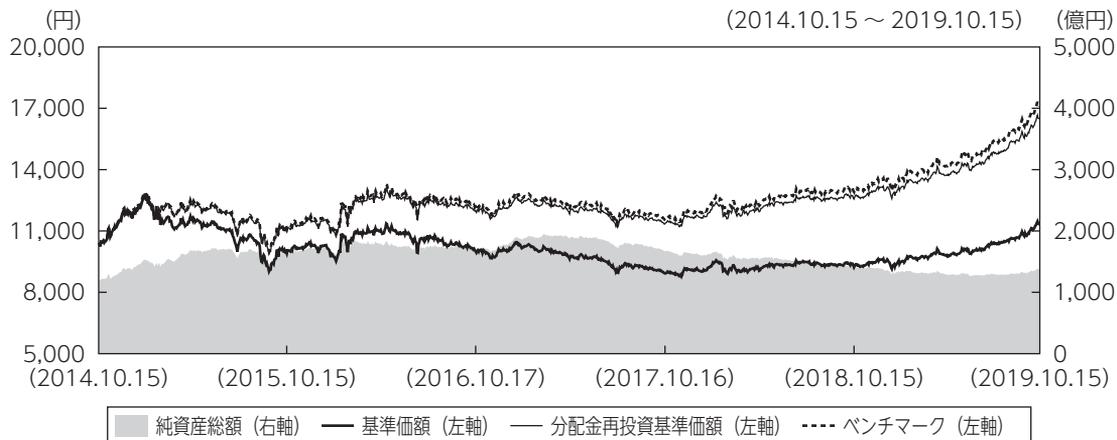
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(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10月15日の基準価額に合わせて指数化しています。

		2014年10月15日 期首	2015年10月15日 決算日	2016年10月17日 決算日	2017年10月16日 決算日	2018年10月15日 決算日	2019年10月15日 決算日
基準価額 (分配落)	(円)	10,406	9,897	10,017	8,921	9,225	11,293
期間分配金合計 (税引前)	(円)	—	1,150	810	600	600	700
分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	5.5	9.4	△5.2	10.4	31.2
ベンチマークの騰落率	(%)	—	6.4	10.1	△4.7	11.1	32.6
純資産総額	(百万円)	120,211	161,430	171,134	167,009	138,330	136,416

投資環境

● J-REIT市況

J-REIT市場は、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）でみると、20.8%上昇しました。

作成期首から、日本の10年国債利回りが低位安定的に推移する中、オフィス市況など堅調なファンダメンタルズの継続や、REIT各社の良好な業績動向などが好感され、上昇基調となりました。

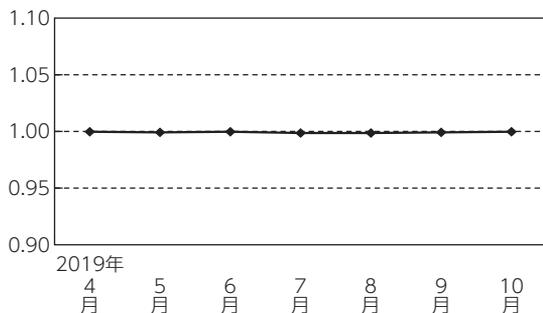
5月に米中貿易摩擦が激化すると、米国で利下げ観測が高まったことなどから日本の10年国債利回りも低下基調となり、J-REITの相対的な利回りの高さが一段と評価されました。

また、8月以降は米中貿易摩擦に加え、ブレグジット（英国のEU離脱）など世界景気の先行き不透明感が一層高まる中、株式投資家からの資金流入や、国内機関投資家の債券代替投資需要などもあり、大幅に上昇し作成期末を迎えました。

ポートフォリオについて

● 当ファンド

＜月間連動率の推移＞



作成期中の運用につきましては、前回の運用報告書に記載した運用方針に則り、「MHAM J-REITインデックスマザーファンド」の組入比率を高位に維持しました。

$$\text{月間連動率} = \frac{1 + \text{基準価額（累積収益）月間騰落率}}{1 + \text{東証REIT指数（配当込み）月間騰落率}}$$

(注) 月間連動率の2019年4月は対作成期首（2019年4月15日）比、2019年10月は作成期末（2019年10月15日）対2019年9月末比

● MHAM J-REITインデックスマザーファンド

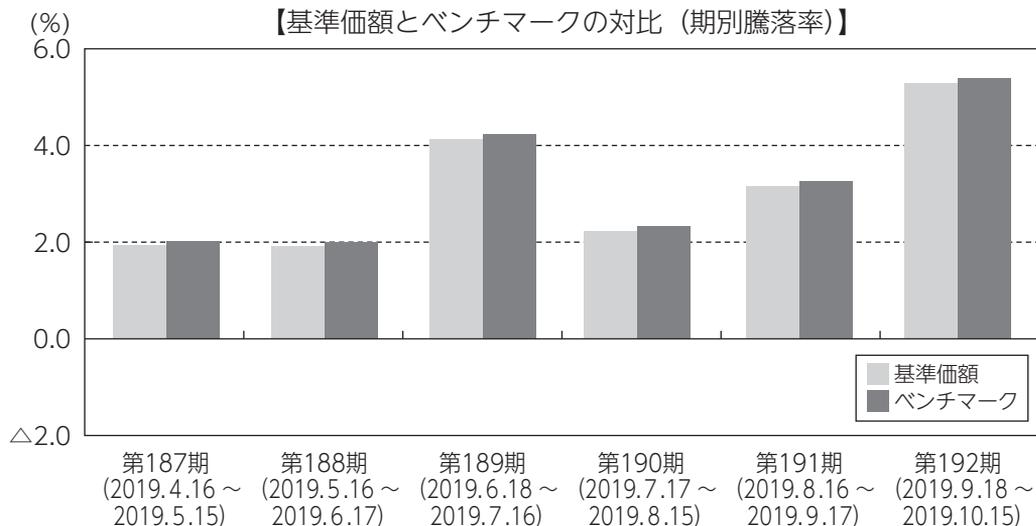
作成期中の運用につきましては、前回の運用報告書に記載した運用方針に則り、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）採用銘柄へ時価総額構成比に応じて投資を行い、組入比率は高位を維持し、東証REIT指数（配当込み）に連動した投資成果を目指して運用を行いました。

ベンチマークとの差異について

ベンチマークとの差異は $\Delta 0.7\%$ 程度となりました。

要因は、一部解約に備えて保有している現金、及び未収配当金*の影響で実質組入比率が100%とならないこと（未収配当金は現金化された後、投資を行います）がマイナスに影響したことや信託報酬などです。

※ 投資信託財産の計算上、ファンドに入金が予定されているものの、現金化されていないJ-REITの分配金のことを言います。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

分配金

当作成期の収益分配金は、配当等収益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、基準価額の水準、市況動向等を勘案して、下記のとおりといたしました。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	第187期	第188期	第189期	第190期	第191期	第192期
	2019年4月16日 ～2019年5月15日	2019年5月16日 ～2019年6月17日	2019年6月18日 ～2019年7月16日	2019年7月17日 ～2019年8月15日	2019年8月16日 ～2019年9月17日	2019年9月18日 ～2019年10月15日
当期分配金（税引前）	50円	50円	50円	150円	50円	50円
対基準価額比率	0.50%	0.50%	0.48%	1.41%	0.46%	0.44%
当期の収益	50円	50円	50円	150円	50円	50円
当期の収益以外	－円	－円	－円	－円	－円	－円
翌期繰越分配対象額	12,957円	13,096円	13,458円	13,540円	13,817円	14,329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

●当ファンド

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

●MHAM J-R E I Tインデックスマザーファンド

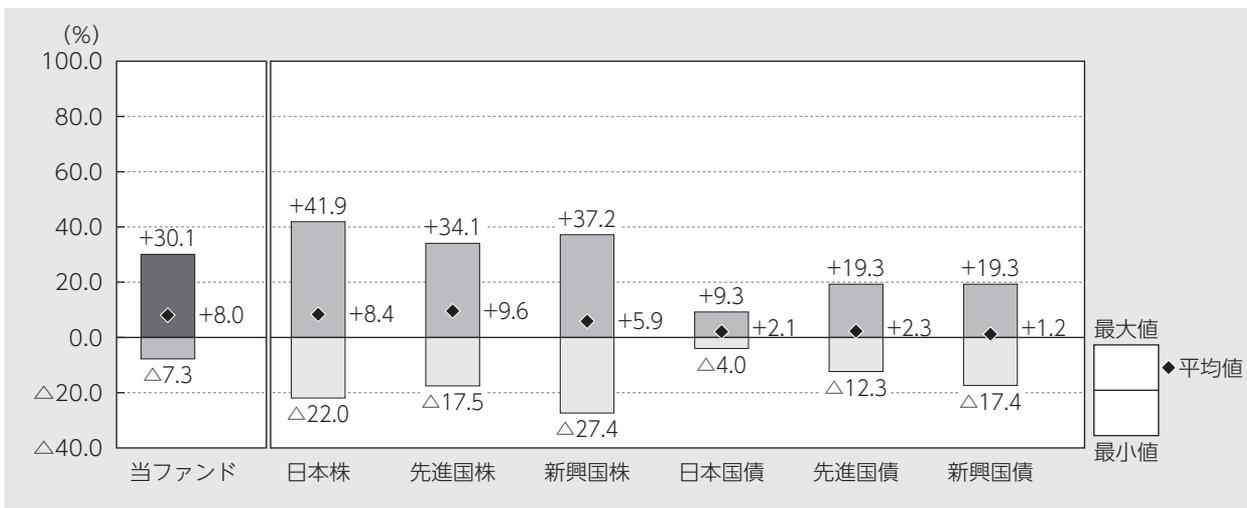
今後の運用につきましても、引き続きファンドの商品性に則り、東証REIT指数（配当込み）の時価総額構成比に応じて投資を行い、不動産投資信託証券の組入比率を高位に維持することにより、東証REIT指数（配当込み）に連動した投資成果を目指して運用を行う方針です（信用リスクが高いと思われる銘柄については組み入れを行わない方針です）。

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	2003年10月30日から無期限です。	
運用方針	東京証券取引所に上場している不動産投資信託証券に主として投資を行い、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する投資成果を目指します。	
主要投資対象	MHAM J-REIT インデックスファンド (毎月決算型)	MHAM J-REITインデックス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 インデックス 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おいて取引され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比率は、原則として高位を維持します。	
分配方針	<p>毎期、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。以下同じ。）等の全額を分配対象額の範囲とし、分配金額は原則として配当等収益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、委託会社が基準価額の水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。</p> <p>なお、売買益等については、原則として毎年2月および8月の決算時に委託会社が基準価額の水準ならびに分配対象額等を勘案したうえで、分配することを目指します。ただし、分配対象額が少額の場合ならびに委託者が基準価額の水準、市場動向等を勘案したうえで、分配を見送る場合があります。</p>	

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ベビーフンドとし、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10月～2019年9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…JPMorgan Global Diversifund (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10月15日現在）

◆組入ファンド等

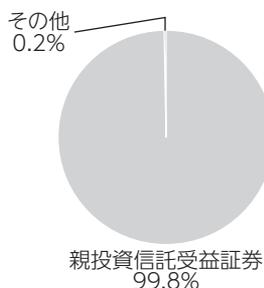
（組入ファンド数：1ファンド）

	第192期末
	2019年10月15日
MHAM J-R E I Tインデックスマザーファンド	99.8%
その他	0.2

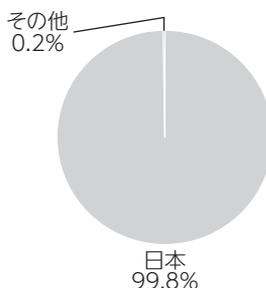
（注1）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

（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。

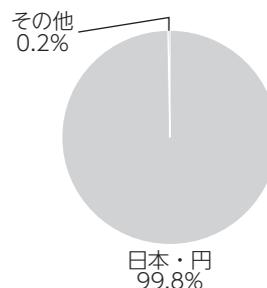
◆資産別配分



◆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

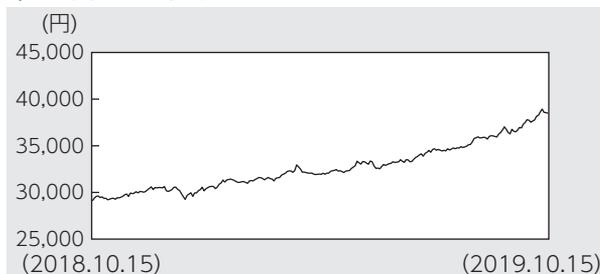
項目	第187期末	第188期末	第189期末	第190期末	第191期末	第192期末
	2019年5月15日	2019年6月17日	2019年7月16日	2019年8月15日	2019年9月17日	2019年10月15日
純資産総額	128,933,003,545円	127,454,128,958円	129,764,890,619円	128,484,822,422円	131,260,045,949円	136,416,461,363円
受益権総口数	130,159,092,678口	126,870,617,079口	124,657,686,516口	122,461,847,974口	121,834,470,787口	120,800,205,491口
1万口当たり基準価額	9,906円	10,046円	10,410円	10,492円	10,774円	11,293円

（注）当作成期間（第187期～第192期）中における追加設定元本額は15,133,989,150円、同解約元本額は25,778,193,352円です。

組入ファンドの概要

[MHAM J-REITインデックスマザーファンド]（計算期間 2018年10月16日～2019年10月15日）

◆基準価額の推移



◆組入上位10銘柄

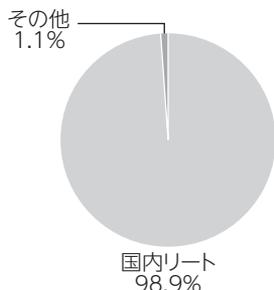
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	日本・円	7.0%
ジャパンリアルエステイト投資法人	日本・円	6.3
野村不動産マスターファンド投資法人	日本・円	5.4
ユナイテッド・アーバン投資法人	日本・円	4.2
オリックス不動産投資法人	日本・円	4.1
日本リテールファンド投資法人	日本・円	3.9
日本プロロジスリート投資法人	日本・円	3.8
大和ハウスリート投資法人	日本・円	3.7
GLP投資法人	日本・円	3.3
アドバンス・レジデンス投資法人	日本・円	3.0
組入銘柄数		63銘柄

◆1万口当たりの費用明細

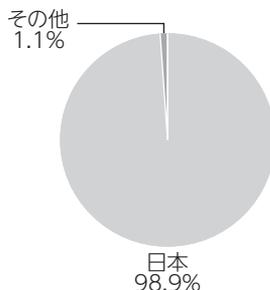
項目	当期	
	金額	比率
(a) 売買委託手数料 (投資証券)	0円 (0)	0.000% (0.000)
合計	0	0.000

期中の平均基準価額は、32,690円です。

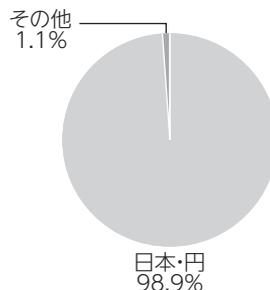
◆資産別配分



◆国別配分



◆通貨別配分



(注1) 基準価額の推移、1万口当たりの費用明細は組入ファンドの直近の計算期間のものであります。

(注2) 1万口当たりの費用明細期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により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。（各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。）各比率は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、項目ごとに小数点以下第4位を四捨五入してあります。なお、項目の概要につきましては運用報告書（全体版）をご参照ください。

(注3) 組入上位銘柄、資産別配分・国別配分・通貨別配分のデータは組入ファンドの直近の決算日現在のものです。

(注4) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注5) 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。

(注6) 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7) 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いては、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）」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（㈱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。

(このページは白紙です)

(このページは白紙です)

