交付運用報告書

Asset Management One

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 2024年４月16日～2024年10月15日

第247期	決算日：2024年５月15日
第248期	決算日：2024年６月17日
第249期	決算日：2024年７月16日
第250期	決算日：2024年８月15日
第251期	決算日：2024年９月17日
第252期	決算日：2024年10月15日

第252期末 (2024年10月15日)	基準価額	7,007円
	純資産総額	66,942百万円
第247期～ 第252期	騰落率	△2.5%
	分配金合計	300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）

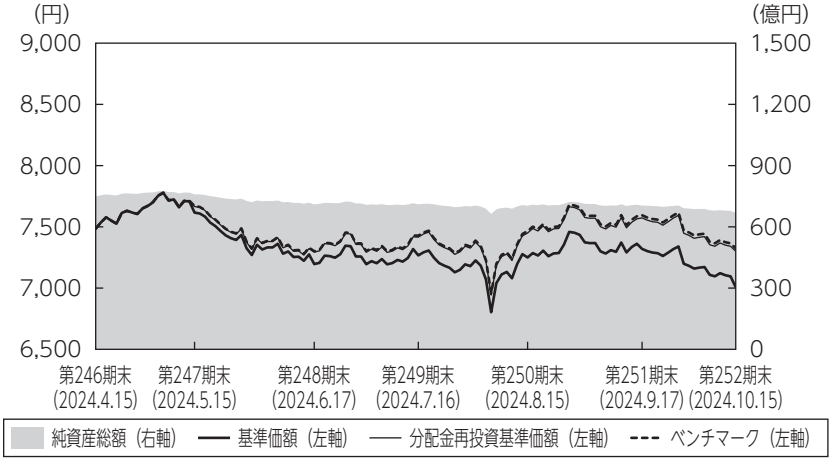
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

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　https://www.am-one.co.jp/

運用経過の説明

基準価額等の推移



第247期首：　7,485円
第252期末：　7,007円
（既払分配金300円）
騰　落　率：　△2.5%
（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

日銀の追加利上ペースを巡る思惑などから東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）が下落し、当ファンドの基準価額も下落しました。

１万口当たりの費用明細

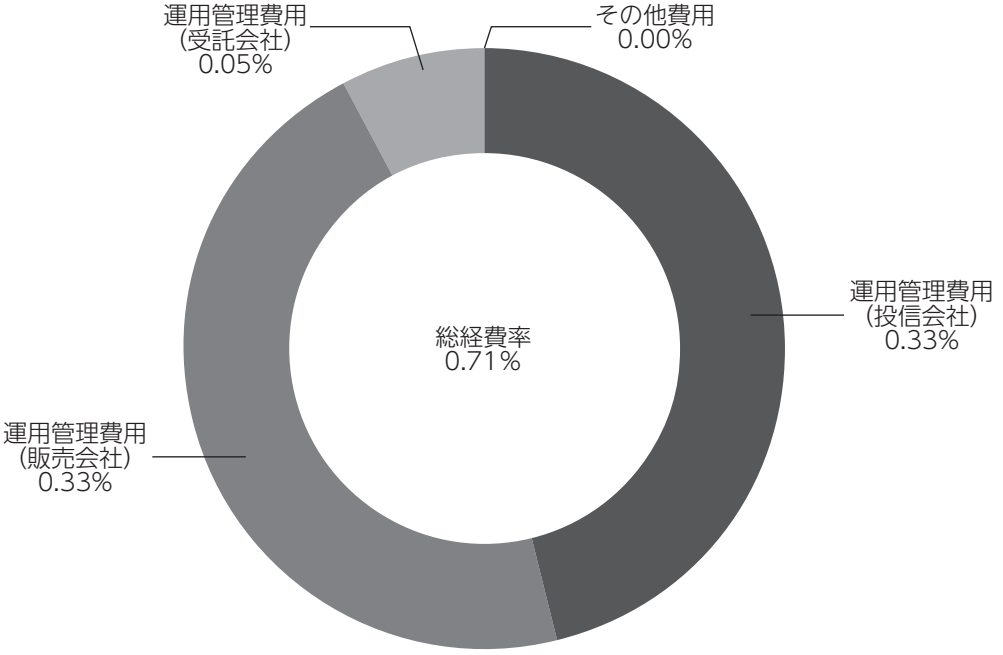
項目	第247期～第252期 (2024年４月16日 ～2024年10月15日)		項目の概要
	金額	比率	
(a) 信託報酬	26円	0.357%	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は7,326円です。
(投信会社)	(12)	(0.165)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(12)	(0.165)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(2)	(0.027)	受託会社分は、運用財産の保管・管理、投信会社からの運用指図の実行等の対価
(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
(先物・オプション)	(0)	(0.001)	
(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)	(0)	(0.000)	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	26	0.358	

(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）

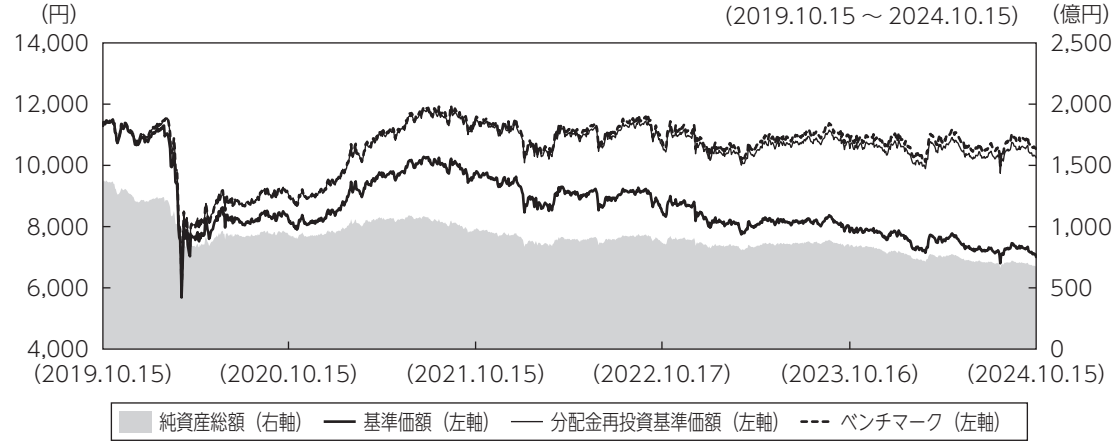
◆総経費率

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0.71％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、2019年10月15日の基準価額に合わせて指数化しています。

	2019年10月15日 期首	2020年10月15日 決算日	2021年10月15日 決算日	2022年10月17日 決算日	2023年10月16日 決算日	2024年10月15日 決算日
基準価額（分配落）　(円)	11,293	8,237	9,743	8,487	7,821	7,007
期間分配金合計（税引前）　(円)	－	890	600	600	600	600
分配金再投資基準価額の騰落率　(%)	－	△19.8	26.2	△6.9	△0.8	△2.9
ベンチマークの騰落率　(%)	－	△19.9	27.2	△6.3	△0.2	△2.3
純資産総額　(百万円)	136,416	93,372	97,802	86,785	83,411	66,942

投資環境

作成期間においてリート市場は下落しました。日米の金融政策を巡る思惑などから方向感に欠ける展開が続きました。８月には急速な円高や米景気後退懸念を受けてリスク回避的な動きが強まり、急落する局面もありましたが、日銀の内田副総裁が不安定な状況下では利上げしないと述べたことなどにより値を戻しました。期末にかけては自民党総裁選の結果を受けて日銀の追加利上げペース加速への懸念が強まり、軟調な推移となりました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

Ｊ－ＲＥＩＴインデックスファンド・マザーファンドの組入比率を高位に維持しました。

●Ｊ－ＲＥＩＴインデックスファンド・マザーファンド

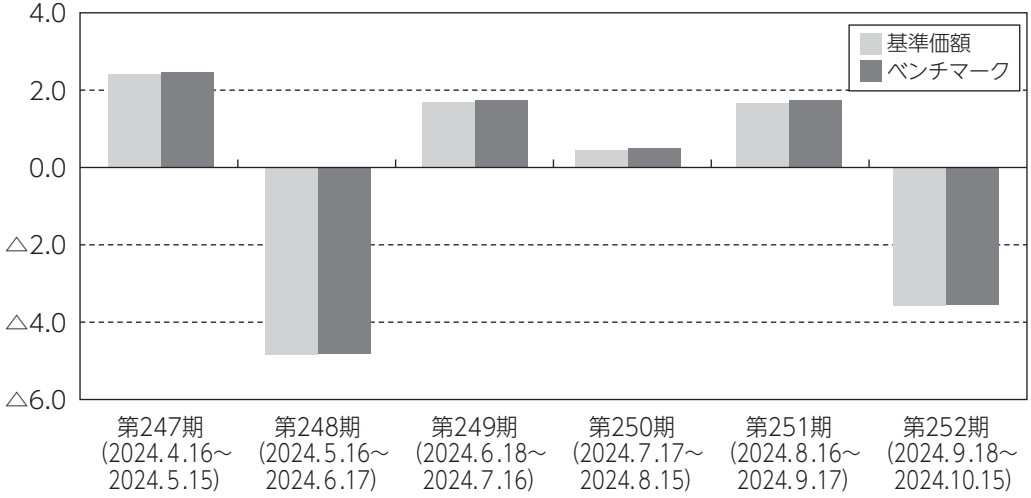
リートの組入比率を高め、ベンチマークである東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）との連動性を保つように努めました。また、ベンチマークの構成銘柄の変更に応じたポートフォリオのリバランスを行い、資金の流入・流出に応じたきめ細かなポートフォリオ調整を実施し、ベンチマーク指数と同等のリスク特性を維持しました。

ベンチマークとの差異について

ベンチマークは前期比で2.1％下落しました。当ファンドはベンチマークを0.3％下回りました。

なお、信託報酬等の影響を除くと、概ねベンチマークに連動した運用成果となりました。

【基準価額とベンチマークの対比（期別騰落率）】



（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247期	第248期	第249期	第250期	第251期	第252期
	2024年4月16日～2024年5月15日	2024年5月16日～2024年6月17日	2024年6月18日～2024年7月16日	2024年7月17日～2024年8月15日	2024年8月16日～2024年9月17日	2024年9月18日～2024年10月15日
当期分配金（税引前）	50円	50円	50円	50円	50円	50円
対基準価額比率	0.65%	0.69%	0.68%	0.68%	0.68%	0.71%
当期の収益	19円	17円	27円	24円	50円	8円
当期の収益以外	30円	32円	22円	25円	－円	41円
翌期繰越分配対象額	12,927円	12,895円	12,872円	12,847円	12,848円	12,807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

引き続き、Ｊ－ＲＥＩＴインデックスファンド・マザーファンドの組入比率を高位に維持します。

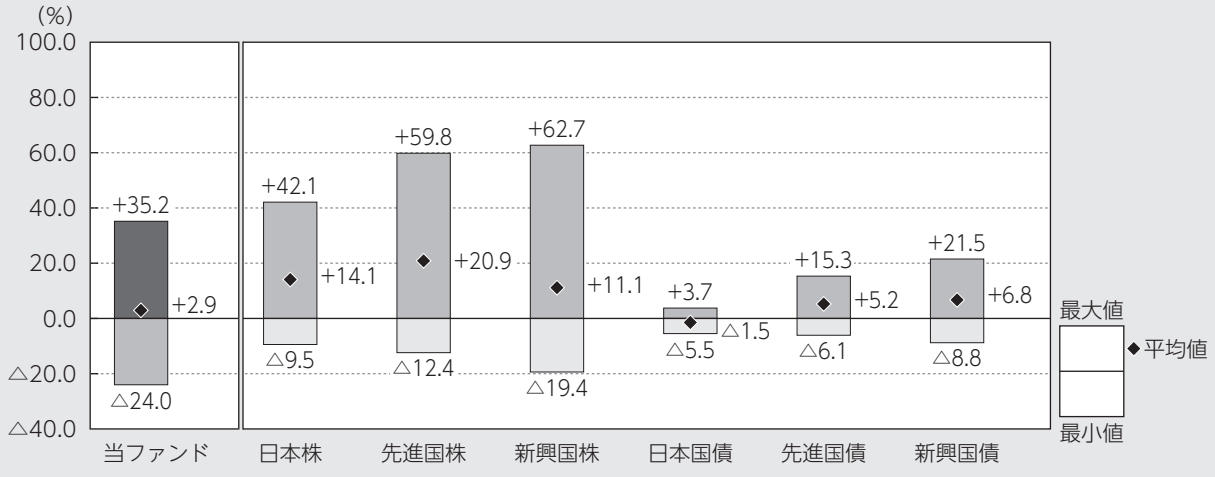
●Ｊ－ＲＥＩＴインデックスファンド・マザーファンド

引き続き、リートの組入比率を高め、ベンチマークに連動する投資成果を目指したパッシブ運用を行います。ベンチマークの構成銘柄の変更に応じたポートフォリオのリバランスを行い、資金の流入・流出に応じたきめ細かなポートフォリオ調整を実施し、ベンチマーク指数と同等のリスク特性を維持するよう努めます。

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）	Ｊ－ＲＥＩＴインデックスファンド・マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	J－REITインデックスファンド・マザーファンド	東京証券取引所に上場し、東証ＲＥＩＴ指数に採用されている（または採用予定の）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	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。 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。	

代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2019年10月～2024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して計算しています。

＊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・ディバーシファイド（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

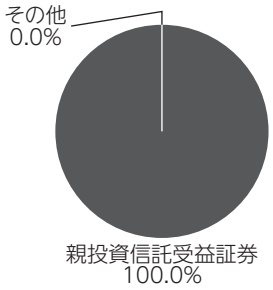
当ファンドの組入資産の内容（2024年10月15日現在）

◆組入ファンド等　　（組入ファンド数：１ファンド）

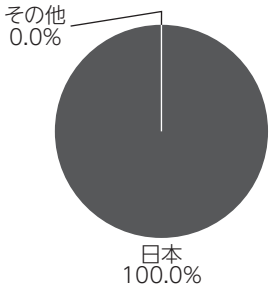
	第252期末
	2024年10月15日
J－REITインデックスファンド・マザーファンド	100.0%
その他	0.0

（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。

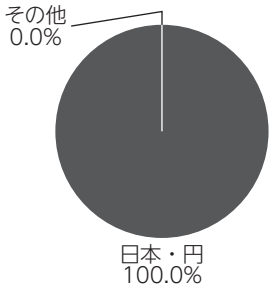
◆資産別配分



◆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。

純資産等

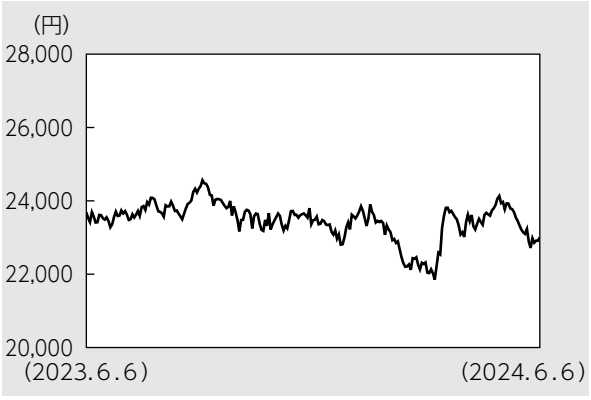
項目	第247期末	第248期末	第249期末	第250期末	第251期末	第252期末
	2024年5月15日	2024年6月17日	2024年7月16日	2024年8月15日	2024年9月17日	2024年10月15日
純資産総額	75,890,105,034円	70,996,623,582円	71,022,530,138円	70,371,107,861円	70,403,157,566円	66,942,498,861円
受益権総口数	99,648,267,721口	98,667,850,000口	97,728,459,427口	97,064,548,534口	96,178,200,262口	95,543,307,656口
１万口当たり基準価額	7,616円	7,196円	7,267円	7,250円	7,320円	7,007円

（注）当作成期間（第247期～第252期）中における追加設定元本額は4,966,231,902円、同解約元本額は9,425,151,431円です。

組入ファンドの概要

［Ｊ－ＲＥＩＴインデックスファンド・マザーファンド］（計算期間　2023年６月７日～2024年６月６日）

◆基準価額の推移



◆組入上位10銘柄（現物）

銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	日本・円	6.7%
ジャパンリアルエステイト投資法人	日本・円	5.2
野村不動産マスターファンド投資法人	日本・円	4.4
ＧＬＰ投資法人	日本・円	4.3
日本都市ファンド投資法人	日本・円	4.2
日本プロロジスリート投資法人	日本・円	4.2
ＫＤＸ不動産投資法人	日本・円	4.2
大和ハウスリート投資法人	日本・円	3.7
インヴィンシブル投資法人	日本・円	3.2
アドバンス・レジデンス投資法人	日本・円	3.1
組入銘柄数	58銘柄	

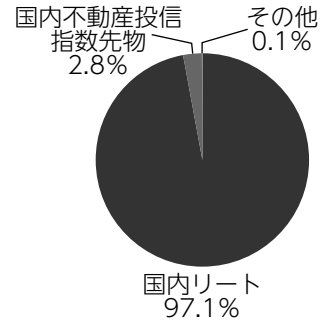
◆１万口当たりの費用明細

項目	当期	
	金額	比率
(a) 売買委託手数料	0円	0.001%
(先物・オプション)	(0)	(0.001)
(投資証券)	(0)	(0.000)
合計	0	0.001
期中の平均基準価額は23,451円です。		

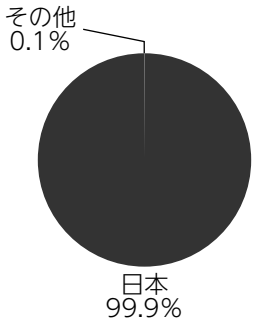
◆組入上位銘柄（先物）

銘柄名	売買	比率
東証ＲＥＩＴ	買建	2.8%
組入銘柄数	１銘柄	

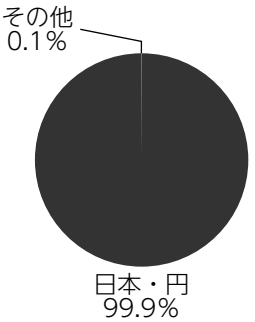
◆資産別配分



◆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」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。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、通貨別配分については、現物と先物の比率を合計して表示しています。
（注６）その他は、純資産総額を100%として、現物と先物の比率を差し引いたものです。
（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。同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社ＪＰＸ総研または株式会社ＪＰＸ総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」という。）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・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はＪＰＸが有しています。ＪＰＸは、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。本商品は、ＪＰＸにより提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対してもＪＰＸは責任を負いません。

＜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、日本の株式市場を広範に網羅し、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークです。同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社ＪＰＸ総研または株式会社ＪＰＸ総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」という。）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・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はＪＰＸ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、野村フィデューシャリー・リサーチ＆コンサルティング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フィデューシャリー・リサーチ＆コンサルティング株式会社に帰属します。なお、野村フィデューシャリー・リサーチ＆コンサルティング株式会社は、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・ディバーシファイド」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。