

第7期

運用報告書(全体版)

日本Jリートオープン (1年決算型)

【2020年11月20日決算】

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚くお礼申し上げます。
皆様の「日本Jリートオープン（1年決算型）」は、2020年11月20日に第7期決算を迎えましたので、期中の運用状況ならびに決算のご報告を申し上げます。

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。



〒104-0031 東京都中央区京橋2-2-1

お問い合わせは弊社営業部 セールスサポートグループへ
フリーダイヤル ☎ 0120-048-214 (営業日の9:00~17:00)

[ホームページ]

<https://www.okasan-am.jp>

※アクセスにかかる通信料はお客様のご負担となります。

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	2013年11月21日から、原則として無期限です。	
運用方針	Jリート・マザーファンド（以下、「マザーファンド」といいます。）の受益証券への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）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投資信託財産の成長を目指して運用を行います。 株式会社三井住友トラスト基礎研究所から不動産市場全体とJREITにかかる調査・分析情報等の助言を受けます。	
主要投資対象	当ファンド	マザーファンドの受益証券を主要投資対象とします。
	Jリート・マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
投資制限	当ファンド	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。
	Jリート・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。
分配方針	毎年11月20日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、原則として、以下の方針に基づき収益分配を行います。 分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。 繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益には、マザーファンドの利子・配当等収益のうち、この信託に帰属すべき利子・配当等収益を含むものとします。 分配金額は、委託会社が分配可能額、基準価額水準等を勘案して決定します。分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益分配を行わないことがあります。	

○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 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		
3期(2016年11月21日)	円 13,083	円 0	% 0.7	ポイント 3,171.21	% 2.2	% 96.5	百万円 237
4期(2017年11月20日)	13,149	0	0.5	3,174.87	0.1	96.6	214
5期(2018年11月20日)	14,526	0	10.5	3,557.98	12.1	96.5	185
6期(2019年11月20日)	18,155	0	25.0	4,592.90	29.1	97.4	344
7期(2020年11月20日)	14,198	0	△21.8	3,608.53	△21.4	97.3	735

(注) 基準価額および分配金(税引前)は1万口当たり、基準価額の騰落率は分配金(税引前)込み。

(注) 東証REIT指数(配当込み)は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。

(注) 当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、投資信託証券組入比率は実質比率を記載しております。

○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 証 券 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	
(期 首) 2019年11月20日	円 18,155	% —	ポイント 4,592.90	% —	% 97.4
11月末	18,131	△ 0.1	4,584.30	△ 0.2	97.3
12月末	17,632	△ 2.9	4,450.34	△ 3.1	95.4
2020年1月末	18,207	0.3	4,608.85	0.3	95.9
2月末	16,718	△ 7.9	4,218.40	△ 8.2	96.7
3月末	13,222	△27.2	3,343.59	△27.2	96.7
4月末	13,088	△27.9	3,313.25	△27.9	98.7
5月末	14,136	△22.1	3,586.37	△21.9	97.3
6月末	13,857	△23.7	3,525.99	△23.2	97.5
7月末	13,879	△23.6	3,535.10	△23.0	96.8
8月末	14,690	△19.1	3,735.15	△18.7	97.2
9月末	14,538	△19.9	3,698.94	△19.5	97.0
10月末	13,821	△23.9	3,512.43	△23.5	96.0
(期 末) 2020年11月20日	14,198	△21.8	3,608.53	△21.4	97.3

(注) 騰落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2019年11月21日～2020年11月20日)



期首：18,155円

期末：14,198円（既払分配金（税引前）：0円）

騰落率：△21.8%（分配金再投資ベース）

- (注) 分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に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) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様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。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。
- (注) 分配金再投資基準価額および参考指数は、期首（2019年11月20日）の値が基準価額と同一となるように指数化しております。
- (注) 上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドの主な投資対象である「Jリート・マザーファンド」における主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・日本プロロジスリート投資法人、GLP投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人などがプラスに寄与しました。

(主なマイナス要因)

- ・ジャパンリアルエステイト投資法人、日本ビルファンド投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人などがマイナスに影響しました。

投資環境

(2019年11月21日～2020年11月20日)

Jリート市場は、長期金利の上昇や公募増資の集中による需給悪化から2020年1月上旬にかけて下落したものの、長期金利が低下に転じたことなどから2月中旬にかけて上昇しました。しかし、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大への懸念や3月決算を控えた機関投資家による売りなどから3月中旬にかけて急落しました。その後は、急落の反動に加え、経済活動再開期待や、金融・財政政策を受けて国内外のリスク資産が上昇したことを背景に6月上旬にかけて戻りを試す動きとなりました。しかしそれ以降は、感染再拡大への懸念や、東京のオフィス市況の悪化を示す指標が示されたことなどから、上値の重い動きが期末にかけて続きました。

当ファンドのポートフォリオ

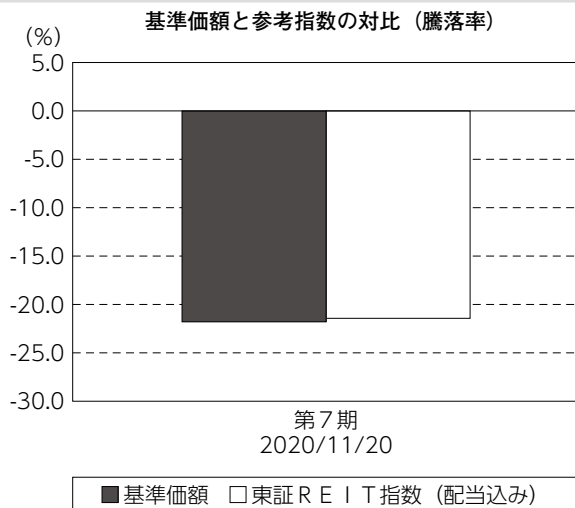
(2019年11月21日～2020年11月20日)

当ファンドの運用は、Jリート・マザーファンドを通じて行いました。Jリート・マザーファンドの運用につきましては、高位の組入比率を概ね維持しました。セクターにつきましては、当初は割安さが後退したと判断した商業特化型リートの比率を引き下げ、オフィス特化型や物流・インフラ施設特化型リートの比率を引き上げました。新型コロナウイルスの感染拡大を背景に下落する場面では、ホテル特化型リートの比率を引き下げ、住宅特化型リートの比率を引き上げました。その後市場全体が戻りを試す局面では、底堅い業績と比較して割安と思われる複合型・総合型リートの買い増しを行いました。当期末時点では、物流・インフラ施設特化型リートを東証の時価総額の構成比に対してアンダーウェイトとする一方、複合型・総合型やオフィス特化型リートをオーバーウェイトとしています。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2019年11月21日～2020年11月20日)

当ファンドは特定のベンチマークを設けておりませんが、当ファンドの基準価額の騰落率は、参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の騰落率を0.4%下回りました。詳細につきましては前掲の「基準価額の主な変動要因」をご参照ください。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

分配金

(2019年11月21日～2020年11月20日)

分配金額は、投資信託約款の規定に基づき、委託会社が分配可能額、基準価額水準等を勘案して決定します。

当期につきましては、安定した収益の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指す観点から、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留保益につきましては、運用の基本方針と同一の運用を行ってまいります。

(単位：円、1万口当たり・税引前)

項 目	第7期
	2019年11月21日～ 2020年11月20日
当期分配金	—
(対基準価額比率)	—%
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	5,573

(注) 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)に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

(注) 当期の収益、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合計が当期分配金と一致しない場合があります。

今後の運用方針

今後のJリート市場につきましては、新型コロナウイルスの感染状況や治療薬・ワクチン開発の進展によって上下に振れる場面もあるものの、底堅く推移すると予想します。新型コロナウイルスによる業績への影響は不透明な部分が残りますが、直接的に影響を受けるホテル系や商業系などのセクターはJリート市場に占める割合が比較的低いことから、市場全体の下げ幅は限定的になると見ています。一方で、バリュエーション面では長期平均と比較して割安な水準にあることに加え、足元では日本株と比較しても割安感が強まっています。そのため、割安さに着目した資金の流入が期待され、中長期的には底堅く推移すると考えます。

当ファンドの運用は、マザーファンドを通じて行います。マザーファンドの運用につきましては、株式会社三井住友トラスト基礎研究所から提供される不動産市場全体とJリートに関する調査・分析情報等の助言を参考に個別銘柄の資産内容や信用力、バリュエーションなどを勘案し、個別銘柄の選定やウェイト付けを行います。

当面は、保有物件の賃料増額などによる内部成長が期待できる銘柄や、投資口価格の割安感が強いと考えられる銘柄などを東証の時価総額の構成比に対してオーバーウェイトとする方針です。一方、投資口価格の割安感が乏しいと考えられる銘柄などは、アンダーウェイトとする方針です。

○1万口当たりの費用明細

(2019年11月21日～2020年11月20日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 信託報酬 (投 信 会 社) (販 売 会 社) (受 託 会 社)	158 (75) (75) (8)	1.045 (0.495) (0.495) (0.055)	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 委託した資金の運用の対価 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、購入後の 情報提供等の対価 運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b) 売買委託手数料 (投 資 信 託 証 券)	19 (19)	0.123 (0.123)	(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、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(c) その他費用 (監 査 費 用) (そ の 他)	2 (2) (0)	0.011 (0.011) (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係る費用 その他は、金銭信託支払手数料
合 計	179	1.179	
期中の平均基準価額は、15,159円です。			

(注) 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。

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

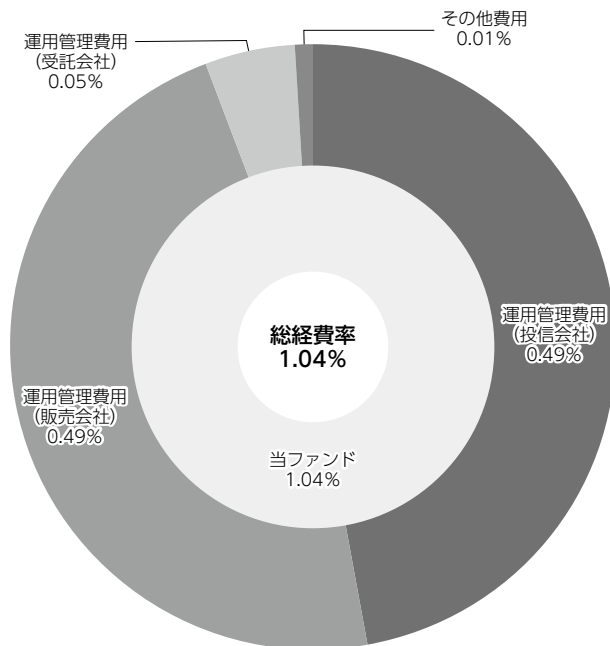
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(注) 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、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

（参考情報）

○総経費率

期中の運用・管理にかかった費用の総額（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除く。）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1.04%です。



(注) 当ファンドの費用は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) 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) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

(注) 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は異なります。

○売買及び取引の状況

(2019年11月21日～2020年11月20日)

○売買及び取引の状況とは、ファンドが購入・売却した有価証券の数量および金額です。

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
J リート・マザーファンド	千口 182,559	千円 550,797	千口 16,440	千円 47,681

(注) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2019年11月21日～2020年11月20日)

利害関係人との取引状況

<日本Jリートオープン（1年決算型）>

該当事項はございません。

<Jリート・マザーファンド>

区 分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人 との取引状況B	B A	%	うち利害関係人 との取引状況D	D C	%
投資信託証券	百万円 1,576	百万円 8,618	18.3	百万円 2,261	百万円 6,669	33.9

平均保有割合3.4%

※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。

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)	684千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	195千円
(B) / (A)	28.5%

(注) 売買委託手数料総額は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものです。

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、当ファンドに係る利害関係人とは岡三証券です。

○組入資産の明細

(2020年11月20日現在)

親投資信託残高

銘 柄	期 首(前期末)		当 期 末	
	口 数	評 価 額	口 数	評 価 額
J リート・マザーファンド	千口 97,803	千円 263,922	千口 263,922	千円 728,610

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2020年11月20日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
J リート・マザーファンド	千円 728,610	% 98.6
コール・ローン等、その他	10,634	1.4
投資信託財産総額	739,244	100.0

(注) 評価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 (2020年11月20日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	円 739,244,806
コール・ローン等	10,634,132
Jリート・マザーファンド(評価額)	728,610,674
(B) 負債	3,284,321
未払信託報酬	3,250,115
未払利息	8
その他未払費用	34,198
(C) 純資産総額(A-B)	735,960,485
元本	518,355,946
次期繰越損益金	217,604,539
(D) 受益権総口数	518,355,946口
1万口当たり基準価額(C/D)	14,198円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、1,4198円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は189,802,536円、期中追加設定元本額は380,810,559円、期中一部解約元本額は52,257,149円です。

○損益の状況 (2019年11月21日～2020年11月20日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	円 △ 2,364
受取利息	51
支払利息	△ 2,415
(B) 有価証券売買損益	△105,516,069
売買益	9,971,441
売買損	△115,487,510
(C) 信託報酬等	△ 5,797,910
(D) 当期損益金(A+B+C)	△111,316,343
(E) 前期繰越損益金	32,815,309
(F) 追加信託差損益金	296,105,573
(配当等相当額)	(239,097,791)
(売買損益相当額)	(57,007,782)
(G) 計(D+E+F)	217,604,539
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	217,604,539
追加信託差損益金	296,105,573
(配当等相当額)	(239,632,099)
(売買損益相当額)	(56,473,474)
分配準備積立金	49,287,754
繰越損益金	△127,788,788

(注) 損益の状況の中で(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) 損益の状況の中で(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) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) 収益分配金

決算期	第7期
(a) 配当等収益(費用控除後)	16,472,445円
(b) 有価証券等損益額(費用控除後、繰越欠損金補填後)	0円
(c) 信託約款に規定する収益調整金	239,632,099円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	32,815,309円
分配対象収益(a+b+c+d)	288,919,853円
分配対象収益(1万口当たり)	5,573円
分配金額	0円
分配金額(1万口当たり)	0円

<お知らせ>

該当事項はございません。

用語解説

○資産、負債、元本及び基準価額の状況は、期末における資産、負債、元本及び基準価額の計算過程を表しています。主な項目の説明は次の通りです。

項目	説明
資産	ファンドが保有する財産の合計です。
コール・ローン等	金融機関向けの安全性の高い短期貸付運用などの残高です。
各種有価証券等(評価額)	組入れた株式・債券・ファンドなどの評価金額です。
未収入金	入金が予定されている有価証券の売却代金などです。
未取配当金	入金が予定されている株式の配当金等です。
未取利息	入金が予定されているコール・ローン等の利息や債券の利息の合計です。
負債	支払いが予定されている金額の合計です。
未払収益分配金	期末時点で支払いが予定されている収益分配金です。
未払解約金	支払いが予定されている解約金です。
未払信託報酬	支払いが予定されている信託報酬の額です。
その他未払費用	支払いが予定されている監査費用、その他の費用です。
純資産総額(資産－負債)	ファンドが保有する財産の合計から支払いが予定されている金額の合計を差し引いたものです。
元本	ファンド全体の元本残高です。
次期繰越損益金	純資産総額と元本の差額（翌期に繰り越す損益金の合計額）です。
受益権総口数	受益者が保有する受益権口数の合計です。
1(万)口当たり基準価額	1(万)口当たりのファンドの時価です。

用語解説

○損益の状況は、期中にファンドがどのような収益や損失を計上したかを表しています。主な項目の説明は次の通りです。

項目	説明
配当等収益	ファンドが受取った配当金・利息等の合計です。
受取配当金	保有する株式等の配当金等です。
受取利息	債券、コール・ローン等の利息等です。
有価証券売買損益	有価証券の売買損益と期末の評価損益の合計額です。
売買益	売買益と期末評価益の合計です。
売買損	売買損と期末評価損の合計です。
信託報酬等	信託報酬のほか保管費用、監査費用、その他の費用と、それらに掛かる消費税等相当額です。
当期損益金	当期における収支合計です。
前期繰越損益金	前期分の分配準備積立金と繰越損益金の合計額から当期中の解約に対する持分を控除した金額です。
追加信託差損益金	受益者がファンドに払い込んだ金額と元本との差額です。
(配当等相当額)	配当等に相当する額です。
(売買損益相当額)	売買損益に相当する額です。
計	収益分配前の期中の収支の総合計です。
収益分配金	期中の分配可能額から受益者に支払われる分配金です。
次期繰越損益金	翌期に繰り越す損益金の合計です。
追加信託差損益金	翌期に繰り越す追加信託差損益金です。
(配当等相当額)	配当等に相当する額です。
(売買損益相当額)	売買損益に相当する額です。
分配準備積立金	翌期に繰り越す分配準備積立金の額です。
繰越損益金	翌期に繰り越す損益金の額です。

Jリート・マザーファンド

マザーファンドの運用報告書につきましては、ベビーファンドの運用報告書と作成対象期間が異なる場合には、データ・コメント等に不一致が生じる場合がありますのでご了承ください。

Jリート・マザーファンド 第16期 運用状況のご報告 決算日：2020年11月20日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運 用 方 針	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）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成長を目指して運用を行います。
主 要 投 資 対 象	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
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。

○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)		投資信託証券 組入比率	純 資 産 額
	円	騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率		
12期（2016年11月21日）	24,201	1.9	3,171.21	2.2	97.7	23,319
13期（2017年11月20日）	24,545	1.4	3,174.87	0.1	98.0	18,546
14期（2018年11月20日）	27,445	11.8	3,557.98	12.1	98.2	16,902
15期（2019年11月20日）	34,887	27.1	4,592.90	29.1	98.3	18,730
16期（2020年11月20日）	27,607	△20.9	3,608.53	△21.4	98.3	15,859

(注) 基準価額は1万口当たり。

(注) 東証REIT指数（配当込み）は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。

○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)		投資信託証券 組入比率
		騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	
(期 首) 2019年11月20日	円 34,887	% -	ポイント 4,592.90	% -	% 98.3
11月末	34,844	△ 0.1	4,584.30	△ 0.2	98.3
12月末	33,858	△ 2.9	4,450.34	△ 3.1	96.4
2020年1月末	35,034	0.4	4,608.85	0.3	97.0
2月末	32,160	△ 7.8	4,218.40	△ 8.2	97.8
3月末	25,464	△27.0	3,343.59	△27.2	97.6
4月末	25,222	△27.7	3,313.25	△27.9	98.5
5月末	27,318	△21.7	3,586.37	△21.9	98.4
6月末	26,825	△23.1	3,525.99	△23.2	98.5
7月末	26,896	△22.9	3,535.10	△23.0	98.1
8月末	28,523	△18.2	3,735.15	△18.7	98.2
9月末	28,255	△19.0	3,698.94	△19.5	98.0
10月末	26,854	△23.0	3,512.43	△23.5	97.0
(期 末) 2020年11月20日	27,607	△20.9	3,608.53	△21.4	98.3

(注) 騰落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2019年11月21日～2020年11月20日)



(注) 参考指数は、東証REIT指数 (配当込み) です。

(注) 参考指数は、期首 (2019年11月20日) の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・日本プロロジスリート投資法人、GLP投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人などがプラスに寄与しました。

(主なマイナス要因)

- ・ジャパンリアルエステイト投資法人、日本ビルファンド投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人などがマイナスに影響しました。

投資環境

(2019年11月21日～2020年11月20日)

Jリート市場は、長期金利の上昇や公募増資の集中による需給悪化から2020年1月上旬にかけて下落したものの、長期金利が低下に転じたことなどから2月中旬にかけて上昇しました。しかし、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大への懸念や3月決算を控えた機関投資家による売りなどから3月中旬にかけて急落しました。その後は、急落の反動に加え、経済活動再開期待や、金融・財政政策を受けて国内外のリスク資産が上昇したことを背景に6月上旬にかけて戻りを試す動きとなりました。しかしそれ以降は、感染再拡大への懸念や、東京のオフィス市況の悪化を示す指標が示されたことなどから、上値の重い動きが期末にかけて続きました。

当ファンドのポートフォリオ

(2019年11月21日～2020年11月20日)

当ファンドの運用につきましては、高位の組入比率を概ね維持しました。セクターにつきましては、当初は割安さが後退したと判断した商業特化型リーートの比率を引き下げ、オフィス特化型や物流・インフラ施設特化型リーートの比率を引き上げました。新型コロナウイルスの感染拡大を背景に下落する場面では、ホテル特化型リーートの比率を引き下げ、住宅特化型リーートの比率を引き上げました。その後市場全体が戻りを試す局面では、底堅い業績と比較して割安と思われる複合型・総合型リーートの買い増しを行いました。当期末時点では、物流・インフラ施設特化型リーートを東証の時価総額の構成比に対してアンダーウェイトとする一方、複合型・総合型やオフィス特化型リーートをオーバーウェイトとしています。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2019年11月21日～2020年11月20日)

当ファンドは特定のベンチマークを設けておりませんが、当ファンドの基準価額の騰落率は、参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の騰落率を0.5%上回りました。詳細につきましては前掲の「基準価額の主な変動要因」をご参照ください。

今後の運用方針

今後のJリート市場につきましては、新型コロナウイルスの感染状況や治療薬・ワクチン開発の進展によって上下に振れる場面もあるものの、底堅く推移すると予想します。新型コロナウイルスによる業績への影響は不透明な部分が残りますが、直接的に影響を受けるホテル系や商業系などのセクターはJリート市場に占める割合が比較的低いことから、市場全体の下げ幅は限定的になると見ています。一方で、バリュエーション面では長期平均と比較して割安な水準にあることに加え、足元では日本株と比較しても割安感が強まっています。そのため、割安さに着目した資金の流入が期待され、中長期的には底堅く推移すると考えます。

当ファンドの運用につきましては、株式会社三井住友トラスト基礎研究所から提供される不動産市場全体とJリートに関する調査・分析情報等の助言を参考に個別銘柄の資産内容や信用力、バリュエーションなどを勘案し、個別銘柄の選定やウェイト付けを行います。

当面は、保有物件の賃料増額などによる内部成長が期待できる銘柄や、投資口価格の割安感が強いと考えられる銘柄などを東証の時価総額の構成比に対してオーバーウェイトとする方針です。一方、投資口価格の割安感が乏しいと考えられる銘柄などは、アンダーウェイトとする方針です。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2019年11月21日～2020年11月20日)

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)	37 (37)	0.125 (0.125)	(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、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(b) そ の 他 費 用 (そ の 他)	0 (0)	0.000 (0.000)	(b) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 その他は、金銭信託支払手数料
合 計	37	0.125	
期中の平均基準価額は、29,271円です。			

(注) 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。

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注) 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、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○ 売 買 及 び 取 引 の 状 況

(2019年11月21日～2020年11月20日)

投資信託証券

銘 柄	買 付		売 付		
	口 数	金 額	口 数	金 額	
国	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	155	15,455	1,487	142,107
	SOSiLA物流リート投資法人 投資証券	852	97,344	220	24,578
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	50	24,744	143	92,993
	MCUBS MidCity投資法人 投資証券	1,914	169,979	1,430	112,871
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	917	123,276	771	108,486
	産業ファンド投資法人 投資証券	594	93,770	372	64,883
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	606	205,110	118	37,274
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	609	118,291	822	156,670
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	565	229,116	316	119,310
	GLP投資法人 投資証券	2,652	401,004	266	40,672
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	571	186,716	701	232,291
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	(38)	(12,628)		
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	38	12,628	—	—
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	(△ 38)	(△ 12,628)		
	日本プロジスリート投資法人 投資証券	1,214	363,584	413	139,567
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	17	7,698	302	152,545
	Oneリート投資法人 投資証券	269	76,983	109	26,348
	イオンリート投資法人 投資証券	817	98,813	897	131,536
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,449	195,920	1,198	187,292
	日本リート投資法人 投資証券	401	131,516	181	65,165
インバスコ・オフィス・ジェリート投資法人 投資証券	14,426	269,818	9,528	134,286	
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	—	—	150	30,754	
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1,642	129,101	1,154	82,306	
トーセイ・リート投資法人 投資証券	839	92,731	291	30,547	
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,011	198,292	822	182,269	
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	177	20,529	—	—	
内					

Ｊリート・マザーファンド

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	354	35,384	354	31,006
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	2,022	284,871	1,053	135,607
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	—	—	276	36,932
	ラサールレジポート投資法人 投資証券	(231 323)	(31,845 57,066)	662	107,756
	ラサールレジポート投資法人 投資証券	(323 323)	(57,066 57,066)	—	—
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	(327 44)	(161,451 21,812)	166	81,337
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	(44 44)	(21,812 21,812)	—	—
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券	—	—	1,316	114,197
	投資法人みらい 投資証券	1,029	57,128	1,940	73,684
	森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	—	—	911	100,705
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	357	139,172	375	145,659
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,326	200,149	644	65,503
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	559	51,013	647	66,912
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	300	24,917	300	26,666
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	781	108,424	1,149	124,989
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	707	445,766	249	162,650
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	490	305,384	257	153,309
	日本リートールファンド投資法人 投資証券	1,418	223,233	1,083	209,560
	オリックス不動産投資法人 投資証券	1,090	192,867	548	88,150
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	937	338,575	339	116,860
	プレミアム投資法人 投資証券	1,335	179,127	1,582	203,509
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	421	68,816	387	74,865
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	906	91,651	1,230	131,397
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,474	196,133	1,075	115,558
	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,126	206,241	329	50,539
	インヴェンシブル投資法人 投資証券	4,879	275,566	2,722	102,928
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	146	55,635	432	178,294
平和不動産リート投資法人 投資証券	936	106,035	1,139	118,750	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	93	25,554	647	187,517	
福岡リート投資法人 投資証券	1,631	228,777	1,347	206,976	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	249	158,833	310	196,229	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,341	152,074	769	52,941	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	257	159,417	358	234,600	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	931	142,074	657	98,331	
スターツプロシード投資法人 投資証券	388	82,112	323	65,391	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	737	199,782	538	142,244	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	206	13,529	1,814	101,588	
大和証券リビング投資法人 投資証券	1,457	150,212	1,394	141,495	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,286	185,774	921	129,754	
合 計	63,879	8,618,847	51,934	6,669,169	

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。

(注) () 内は分割・償還による増減分で、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

(2019年11月21日～2020年11月20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 8,618	百万円 1,576	% 18.3	百万円 6,669	百万円 2,261	% 33.9

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)	20,879千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	6,194千円
(B)／(A)	29.7%

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、当ファンドに係る利害関係人とは岡三証券です。

○組入資産の明細

(2020年11月20日現在)

国内投資信託証券

銘	柄	期首(前期末)		当期		期末	
		口	数	口	数	評価額	比率
			口	口		千円	%
サンケイリアルエステート投資法人	投資証券	1,765		433		41,654	0.3
SOS i LA物流リート投資法人	投資証券	—		632		78,557	0.5
日本アコモデーションファンド投資法人	投資証券	516		423		248,724	1.6
MCUBS MidCity投資法人	投資証券	1,668		2,152		173,451	1.1
森ヒルズリート投資法人	投資証券	1,249		1,395		188,604	1.2
産業ファンド投資法人	投資証券	1,909		2,131		370,580	2.3
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	1,298		1,786		542,051	3.4
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	投資証券	1,198		985		171,488	1.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	558		807		314,326	2.0
GLP投資法人	投資証券	2,522		4,908		785,280	5.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	963		871		257,293	1.6
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	1,614		2,415		827,137	5.2
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	596		311		155,344	1.0
Oneリート投資法人	投資証券	—		160		38,480	0.2
イオンリート投資法人	投資証券	2,328		2,248		271,108	1.7
ヒューリックリート投資法人	投資証券	1,165		1,416		197,815	1.2
日本リート投資法人	投資証券	356		576		197,280	1.2
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	投資証券	4,114		9,012		123,464	0.8
日本ヘルスケア投資法人	投資証券	150		—		—	—
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	4,275		4,763		356,272	2.2
トーセイ・リート投資法人	投資証券	291		839		88,262	0.6
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	463		652		144,744	0.9
ヘルスケア&メディカル投資法人	投資証券	182		359		45,305	0.3
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	5,509		6,478		872,586	5.5
いちごホテルリート投資法人	投資証券	276		—		—	—
ラサールロジポート投資法人	投資証券	1,710		1,602		254,077	1.6
マリモ地方創生リート投資法人	投資証券	133		133		14,630	0.1
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	投資証券	412		617		307,883	1.9
大江戸温泉リート投資法人	投資証券	1,316		—		—	—
投資法人みらい	投資証券	911		—		—	—
森トラスト・ホテルリート投資法人	投資証券	1,295		384		41,318	0.3
三菱地所物流リート投資法人	投資証券	491		473		185,652	1.2
CREロジスティクスファンド投資法人	投資証券	—		682		101,072	0.6
ザイマックス・リート投資法人	投資証券	898		810		73,467	0.5

Ｊリート・マザーファンド

銘 柄	期 首(前期末)		当 期		末	
	口	数	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 投資証券		口		口	千円	%
		773		405	54,270	0.3
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,333		1,791		1,020,870	6.4
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,632		1,865		977,260	6.2
日本リテールファンド投資法人 投資証券	2,970		3,305		535,079	3.4
オリックス不動産投資法人 投資証券	3,100		3,642		552,855	3.5
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	725		1,323		396,238	2.5
プレミアム投資法人 投資証券	1,835		1,588		185,954	1.2
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,797		1,831		270,621	1.7
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,231		1,907		188,602	1.2
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	3,394		3,793		457,815	2.9
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	471		1,268		159,007	1.0
インヴィンシブル投資法人 投資証券	4,176		6,333		205,822	1.3
フロンティア不動産投資法人 投資証券	654		368		137,632	0.9
平和不動産リート投資法人 投資証券	1,846		1,643		189,602	1.2
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,450		896		269,696	1.7
福岡リート投資法人 投資証券	1,103		1,387		191,683	1.2
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	661		600		390,600	2.5
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	—		572		40,268	0.3
大和証券オフィス投資法人 投資証券	657		556		353,060	2.2
阪急阪神リート投資法人 投資証券	526		800		98,320	0.6
スターツプロシード投資法人 投資証券	273		338		66,079	0.4
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,385		2,584		626,361	3.9
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	6,658		5,050		257,550	1.6
大和証券リビング投資法人 投資証券	2,175		2,238		201,643	1.3
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,030		2,395		295,782	1.9
合 計		口数・金額		口数	15,590,590	
		86,986		98,931		
		銘柄数<比率>		55	<98.3%>	
		55		55		

(注) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2020年11月20日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券 等	15,590,590	98.3
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	268,818	1.7
投 資 信 託 財 産 総 額	15,859,408	100.0

(注) 評価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 (2020年11月20日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	15,859,408,676
コール・ローン等	167,534,038
投資証券(評価額)	15,590,590,800
未収配当金	101,283,838
(B) 負債	2,194
未払利息	139
その他未払費用	2,055
(C) 純資産総額(A-B)	15,859,406,482
元本	5,744,611,836
次期繰越損益金	10,114,794,646
(D) 受益権総口数	5,744,611,836口
1万口当たり基準価額(C/D)	27,607円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、2,7607円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は5,368,993,391円、期中追加設定元本額は1,054,375,778円、期中一部解約元本額は678,757,333円です。

(注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。

日本Jリートオープン (毎月分配型)	4,663,164,841円
日本Jリートオープン (1年決算型)	263,922,438円
香川県応援ファンド	183,633,229円
リスク抑制型・4資産バランスファンド (愛称 にいがた創業応援団)	169,611,211円
福井県応援ファンド	152,750,268円
三重県応援ファンド	148,321,232円
くまもと未来応援ファンド (愛称 復興投信)	118,761,259円
ラップ・アプローチ (成長コース)	25,052,343円
ラップ・アプローチ (安定成長コース)	10,452,279円
ラップ・アプローチ (安定コース)	6,755,098円
DC日本Jリートオープン	2,187,638円

○損益の状況 (2019年11月21日～2020年11月20日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	681,641,873
受取配当金	681,728,541
受取利息	1,998
その他収益金	65
支払利息	△ 88,731
(B) 有価証券売買損益	△ 4,780,015,469
売買益	285,854,221
売買損	△ 5,065,869,690
(C) その他費用等	△ 41,477
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 4,098,415,073
(E) 前期繰越損益金	13,361,731,721
(F) 追加信託差損益金	2,036,479,652
(G) 解約差損益金	△ 1,185,001,654
(H) 計(D+E+F+G)	10,114,794,646
次期繰越損益金(H)	10,114,794,646

(注) 損益の状況の中で(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) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) 損益の状況の中で(G)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。

<お知らせ>

該当事項はございません。