

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
設定日	2014年3月10日
信託期間	2014年3月10日～2024年3月11日（約10年）
運用方針	マザーファンドへの投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場する不動産投資信託（J-REIT）へ実質的に投資し、信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。
主要運用対象	J-REITオープン（円コース） ・ジャパン・リート・マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。 ジャパン・リート・マザーファンド ・わが国の不動産投資信託証券（J-REIT）を主要投資対象とします。
投資制限	J-REITオープン（円コース） ・株式への直接投資は行いません。 ・外貨建資産への投資は行いません。 ・同一銘柄の金融商品取引所上場の投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。 ジャパン・リート・マザーファンド ・株式への直接投資は行いません。 ・外貨建資産への投資は行いません。 ・同一銘柄の金融商品取引所上場の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	毎月9日（休業日の場合は、翌営業日）の決算日に、収益分配金額は経費控除後の利子・配当収益および売買益（評価損益も含みます。）等の中から、基準価額水準、市況動向等を勘案して、委託者が決定します。ただし、分配対象額が少額の場合等には分配を行わないことがあります。 *分配金自動再投資型の場合、分配金は税金を差し引いた後自動的に無手数料で再投資されます。

ホームページアドレス

<https://www.daiwasbi.co.jp/>

お問い合わせ先

受付窓口：（電話番号）0120-286104

受付時間：午前9時から午後5時まで（土、日、祝日除く。）

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



運用報告書（全体版）

決算日

第47期	2018年10月9日
第48期	2018年11月9日
第49期	2018年12月10日
第50期	2019年1月9日
第51期	2019年2月12日
第52期	2019年3月11日

J-REITオープン（円コース）

受益者の皆様へ

毎々、格別のお引き立てにあずかり厚くお礼申し上げます。

さて「J-REITオープン（円コース）」は、上記の通り決算を行いました。

ここに、第47期～第52期の運用状況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。

大和住銀投信投資顧問株式会社は、関係当局の認可等を得ることを前提に、2019年4月1日に三井住友アセットマネジメント株式会社と合併し、三井住友D Sアセットマネジメント株式会社となる予定です。

資産運用のベストパートナー、だいwasみぎん



大和住銀投信投資顧問

Daiwa SB Investments

東京都千代田区霞が関三丁目2番1号

最近30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	期中 騰落率	(参考指数)	期中 騰落率		
	円	円	%	ポイント	%	%	百万円
第23期 (2016年10月11日)	11,537	50	△ 1.9	3,278.25	△ 1.3	96.3	283
第24期 (2016年11月9日)	11,250	50	△ 2.1	3,211.90	△ 2.0	98.3	233
第25期 (2016年12月9日)	11,443	50	2.2	3,286.36	2.3	100.0	307
第26期 (2017年1月10日)	11,753	50	3.1	3,398.19	3.4	101.1	322
第27期 (2017年2月9日)	11,412	50	△ 2.5	3,333.42	△ 1.9	98.6	285
第28期 (2017年3月9日)	11,382	50	0.2	3,345.21	0.4	97.4	293
第29期 (2017年4月10日)	11,096	50	△ 2.1	3,278.48	△ 2.0	96.8	276
第30期 (2017年5月9日)	11,095	50	0.4	3,306.65	0.9	98.4	269
第31期 (2017年6月9日)	10,877	50	△ 1.5	3,244.82	△ 1.9	98.1	235
第32期 (2017年7月10日)	10,306	50	△ 4.8	3,104.17	△ 4.3	101.0	204
第33期 (2017年8月9日)	10,482	50	2.2	3,193.29	2.9	98.2	214
第34期 (2017年9月11日)	10,226	50	△ 2.0	3,141.35	△ 1.6	96.0	230
第35期 (2017年10月10日)	10,094	50	△ 0.8	3,111.10	△ 1.0	95.2	219
第36期 (2017年11月9日)	9,946	50	△ 1.0	3,079.84	△ 1.0	98.8	213
第37期 (2017年12月11日)	10,189	50	2.9	3,185.70	3.4	98.3	250
第38期 (2018年1月9日)	10,289	50	1.5	3,237.79	1.6	98.8	246
第39期 (2018年2月9日)	10,070	50	△ 1.6	3,202.15	△ 1.1	97.9	240
第40期 (2018年3月9日)	10,002	50	△ 0.2	3,209.47	0.2	97.5	239
第41期 (2018年4月9日)	10,157	50	2.0	3,284.15	2.3	98.0	233
第42期 (2018年5月9日)	10,324	50	2.1	3,353.09	2.1	99.4	219
第43期 (2018年6月11日)	10,353	50	0.8	3,387.54	1.0	99.4	223
第44期 (2018年7月9日)	10,595	50	2.8	3,476.24	2.6	98.7	217
第45期 (2018年8月9日)	10,363	50	△ 1.7	3,437.58	△ 1.1	98.8	495
第46期 (2018年9月10日)	10,312	50	△ 0.0	3,428.24	△ 0.3	97.6	459
第47期 (2018年10月9日)	10,441	50	1.7	3,498.46	2.0	98.3	464
第48期 (2018年11月9日)	10,364	50	△ 0.3	3,496.52	△ 0.1	96.9	462
第49期 (2018年12月10日)	10,480	50	1.6	3,569.34	2.1	98.2	541
第50期 (2019年1月9日)	10,470	50	0.4	3,571.59	0.1	97.9	556
第51期 (2019年2月12日)	10,668	50	2.4	3,678.56	3.0	98.6	377
第52期 (2019年3月11日)	10,878	50	2.4	3,730.52	1.4	96.0	136

* 基準価額の騰落率は分配金込み

* 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、投資信託証券組入比率は実質組入比率を記載しています。

当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	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	
第47期	(期首) 2018年9月10日	円	%	ポイント	%	%
	9月末	10,312	—	3,428.24	—	97.6
	(期末) 2018年10月9日	10,547	2.3	3,513.39	2.5	97.6
第48期	(期首) 2018年10月9日	10,491	1.7	3,498.46	2.0	98.3
	10月末	10,441	—	3,498.46	—	98.3
	(期末) 2018年11月9日	10,311	△ 1.2	3,459.73	△ 1.1	97.6
第49期	(期首) 2018年11月9日	10,414	△ 0.3	3,496.52	△ 0.1	96.9
	11月末	10,364	—	3,496.52	—	96.9
	(期末) 2018年12月10日	10,630	2.6	3,610.49	3.3	98.5
第50期	(期首) 2018年12月10日	10,530	1.6	3,569.34	2.1	98.2
	12月末	10,480	—	3,569.34	—	98.2
	(期末) 2019年1月9日	10,456	△ 0.2	3,543.83	△ 0.7	97.3
第51期	(期首) 2019年1月9日	10,520	0.4	3,571.59	0.1	97.9
	1月末	10,470	—	3,571.59	—	97.9
	(期末) 2019年2月12日	10,824	3.4	3,709.11	3.9	98.1
第52期	(期首) 2019年2月12日	10,718	2.4	3,678.56	3.0	98.6
	2月末	10,668	—	3,678.56	—	98.6
	(期末) 2019年3月11日	10,886	2.0	3,728.00	1.3	97.6
		10,928	2.4	3,730.52	1.4	96.0

*騰落率は期首比です。

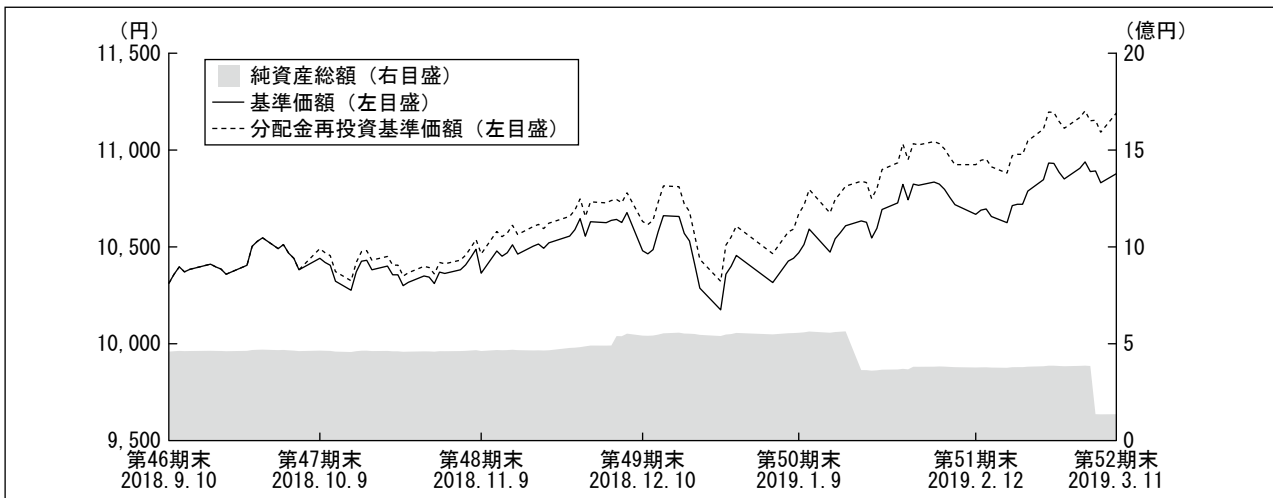
*期末基準価額は分配金込み

*当ファンドは親投資信託を組み入れますので、投資信託証券組入比率は実質組入比率を記載しています。

※東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（以下「東証」といいます。）の知的財産であり、これらの指数の算出、指数の公表、利用など同指数に関する権利は東証が有しています。東証REIT指数の算出においては、電子計算機の障害または天災地変その他やむを得ない事由が発生した場合は、その算出を延期または中止する場合があります。また、東証は、東証REIT指数がいかなる場合においても真正であることを保証するものではなく、同指数の算出において、指数に誤謬が発生しても、東証は一切その賠償の責めを負いません。

運用経過

【基準価額等の推移】



*当ファンドにはベンチマークはありません。

*分配金再投資基準価額は、作成期首の基準価額を基準に算出しております。

*分配金再投資基準価額は、収益分配金（税込み）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。

*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。従って、各個人のお客様の損益の状況を示すものではありません。

第47期首：10,312円

第52期末：10,878円（作成対象期間における期中分配金合計額 300円）

騰落率：+8.5%（分配金再投資ベース）

【基準価額の主な変動要因】

当ファンドは、ジャパン・リート・マザーファンドへの投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場する不動産投資信託（J-REIT）へ実質的に投資を行いました。

（上昇要因）

オフィスを中心に国内不動産市況が好調であったこと、市場の分配金利回りが4%近辺に維持される中、ETF（上場投資信託）を中心に投資資金が流入したこと、米国・中国を中心に貿易摩擦の激化が懸念される中、海外要因の影響を受けにくい国内REIT市場が物色対象となったことが要因となりました。

（下落要因）

地震や台風などの災害でインバウンドへの悪影響が懸念されたことが要因となりました。

J-REITオープン（円コース）

【投資環境】

当作成期のJ-REIT市場は上昇しました。

作成期序盤の市場は、上値の重い展開となりました。オフィスを中心に不動産市況の好調さは維持されましたが、日本銀行のJ-REIT買入れが減少したこと、および台風や地震などの災害によりインバウンドへの悪影響が懸念されたことが投資家センチメントを悪化させました。

作成期中盤に入ると市場は上昇しました。株式市場で、米中貿易摩擦やグローバル景気の減速が懸念材料となる中、海外要因に影響されにくい国内不動産市況が好調さを維持し、分配金利回りが4%近傍と高水準にあるREIT市場が物色対象とされました。2018年末のグローバルなリスクオフ局面では、市場が急落する場面もありましたが、上述の支援材料に加え、FRB（米連邦準備制度理事会）の金融政策スタンスがハト派化したことなどから長期金利がマイナス圏に低下したこともあり、年明け後に急落前の水準を回復しました。

作成期終盤には、東証REIT指数が節目と考えられた1,850ポイントに到達し、上値の重い展開となりました。国内不動産市況は好調さを維持しましたが、相次ぐ新投資口発行の発表も相場の重石となりました。

【ポートフォリオ】

■ J-REITオープン（円コース）

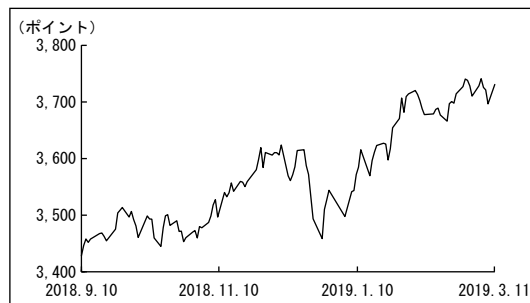
主要投資対象であるジャパン・リート・マザーファンドを作成期を通じて高位に組み入れ、作成期末の実質的な投資信託証券組入比率は96.0%としました。

■ ジャパン・リート・マザーファンド

当作成期の騰落率は、+9.0%となりました。

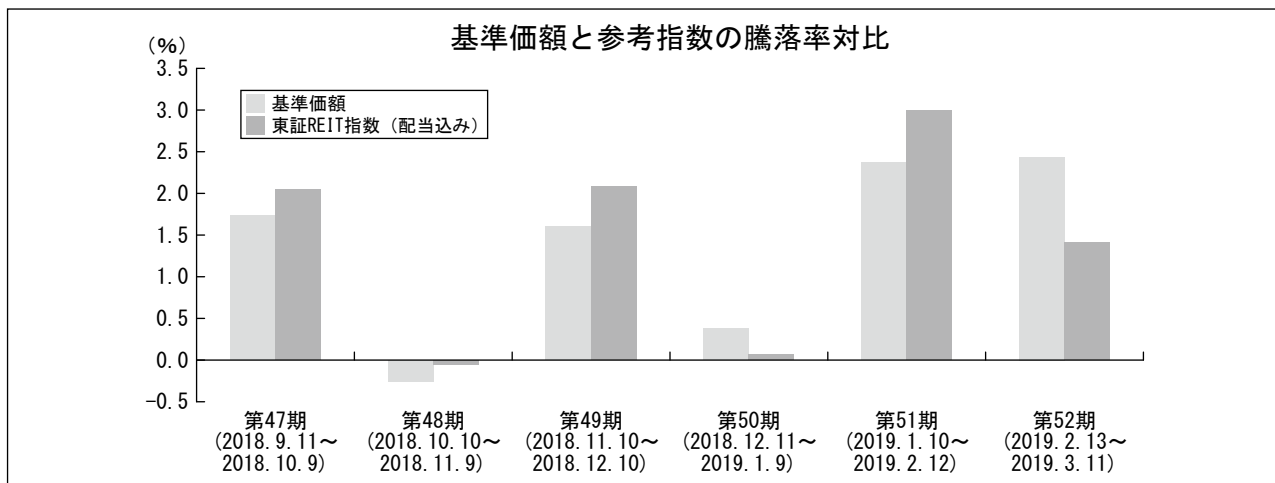
作成期中のポートフォリオはJ-REIT構成銘柄の内、分配金利回りの水準、NAV（純資産価値）倍率等の投資指標、および業績動向と財務内容などを勘案し、投資魅力度が高いと判断された銘柄を重点的に組み入れることで構築しました。

東証REIT指数（配当込み）の推移



【ベンチマークとの差異】

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。



* 基準価額の騰落率は、分配金込みで計算しております。

【分配金】

収益分配金は、分配可能額、基準価額水準等を勘案し、第47期～第52期の各期において50円とさせて頂きました。（1万口当り税込み）

なお、留保益につきましては、運用の基本方針に基づき運用を行います。

■分配原資の内訳

（1万口当り・税引前）

項目	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
	2018年9月11日 ～2018年10月9日	2018年10月10日 ～2018年11月9日	2018年11月10日 ～2018年12月10日	2018年12月11日 ～2019年1月9日	2019年1月10日 ～2019年2月12日	2019年2月13日 ～2019年3月11日
当期分配金 (円)	50	50	50	50	50	50
(対基準価額比率) (%)	0.48	0.48	0.47	0.48	0.47	0.46
当期の収益 (円)	19	14	24	50	50	50
当期の収益以外 (円)	31	35	26	—	—	—
翌期繰越分配対象額 (円)	2,094	2,058	2,034	2,040	2,063	2,274

※円未満を切り捨てているため、「当期分配金」は「当期の収益」と「当期の収益以外」の合計額と一致しない場合があります。

※当期分配金の対基準価額比率は当期分配金（税込み）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。

今後の運用方針

■ J-REITオープン（円コース）

引き続き、運用の基本方針に従い、マザーファンドへの投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場する不動産投資信託（J-REIT）へ実質的に投資を行い、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。

■ ジャパン・リート・マザーファンド

J-REIT市場は、分配金利回りが高水準を維持していることに加え、オフィスを中心に国内不動産市場が堅調さを維持していることから、引き続き投資資金の流入が期待できる状況にあると考えています。不動産価格の高騰がもたらす物件取得機会の減少などのリスク要因にも十分注意を払い運用していきます。

1万口当りの費用明細

項目	第47期～第52期		項目の概要
	2018年9月11日～2019年3月11日		
	金額	比率	
信託報酬	62円	0.587%	信託報酬＝作成期中の平均基準価額×信託報酬率 作成期中の平均基準価額は10,609円です。
（投信会社）	（31）	（0.296）	ファンドの運用等の対価
（販売会社）	（29）	（0.269）	購入後の情報提供、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）	（0.022）	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価
売買委託手数料	51	0.482	売買委託手数料＝作成期中の売買委託手数料÷作成期中の平均受益権口数
（投資証券）	（51）	（0.482）	有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
その他費用	0	0.004	その他費用＝作成期中のその他費用÷作成期中の平均受益権口数
（監査費用）	（0）	（0.004）	監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
（その他）	（0）	（0.000）	信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用等
合計	114	1.074	

* 「比率」欄は1万口当りのそれぞれの費用金額を作成期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

* 作成期中の費用（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。

なお、売買委託手数料及びその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託受益証券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まず。

* 各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

J-REITオープン (円コース)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

(2018年9月11日から2019年3月11日まで)

決算期	第47期～第52期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
日本・リート・マザーファンド	79,340 千口	110,529 千円	331,452 千口	472,467 千円

利害関係人との取引状況等

(2018年9月11日から2019年3月11日まで)

<J-REITオープン (円コース)>

■利害関係人との取引状況

当作成期における利害関係人との取引はありません。

<ジャパン・リート・マザーファンド>

■利害関係人との取引状況

当作成期における利害関係人との取引はありません。

組入資産の明細

2019年3月11日現在

■親投資信託残高

	第46期末	第52期末	
	口数	口数	評価額
日本・リート・マザーファンド	346,483 千口	94,371 千口	137,074 千円

*ジャパン・リート・マザーファンド全体の受益権口数は、349,973千口です。

投資信託財産の構成

2019年3月11日現在

項目	第52期末	
	評価額	比率
日本・リート・マザーファンド	137,074 千円	35.5 %
コール・ローン等、その他	248,646	64.5
投資信託財産総額	385,721	100.0

J-REITオープン (円コース)

資産、負債、元本及び基準価額の状況

項目	(2018年10月9日)	(2018年11月9日)	(2018年12月10日)	(2019年1月9日)	(2019年2月12日)	(2019年3月11日)現在
	第47期末	第48期末	第49期末	第50期末	第51期末	第52期末
(A) 資産	467,592,045円	465,110,134円	544,970,706円	559,828,886円	379,605,867円	385,721,040円
ジャパン・リート・マザーファンド (評価額)	467,234,760	465,110,134	544,970,194	559,826,833	379,605,025	137,074,868
未収入金	357,285	—	512	2,053	842	248,646,172
(B) 負債	3,019,115	2,698,780	3,080,842	3,206,838	2,269,362	249,592,063
未払収益分配金	2,224,821	2,230,800	2,585,377	2,658,163	1,768,492	625,689
未払解約金	357,285	—	512	2,196	842	248,646,197
未払信託報酬	433,838	461,438	484,864	532,495	482,518	300,474
その他未払費用	3,171	6,542	10,089	13,984	17,510	19,703
(C) 純資産総額 (A-B)	464,572,930	462,411,354	541,889,864	556,622,048	377,336,505	136,128,977
元本	444,964,369	446,160,129	517,075,493	531,632,764	353,698,522	125,137,849
次期繰越損益金	19,608,561	16,251,225	24,814,371	24,989,284	23,637,983	10,991,128
(D) 受益権総口数	444,964,369口	446,160,129口	517,075,493口	531,632,764口	353,698,522口	125,137,849口
1万口当り基準価額 (C/D)	10,441円	10,364円	10,480円	10,470円	10,668円	10,878円

*元本状況

期首元本額	445,284,324円	444,964,369円	446,160,129円	517,075,493円	531,632,764円	353,698,522円
期中追加設定元本額	282,468円	1,210,343円	74,341,286円	16,492,382円	11,557,803円	206,274円
期中一部解約元本額	602,423円	14,583円	3,425,922円	1,935,111円	189,492,045円	228,766,947円

損益の状況

項目	自2018年9月11日 至2018年10月9日	自2018年10月10日 至2018年11月9日	自2018年11月10日 至2018年12月10日	自2018年12月11日 至2019年1月9日	自2019年1月10日 至2019年2月12日	自2019年2月13日 至2019年3月11日
	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
(A) 有価証券売買損益	8,395,328円	△ 717,656円	7,153,914円	2,587,668円	8,931,544円	3,527,543円
売	8,403,687	60	7,186,877	2,609,120	11,363,769	8,350,012
買	△ 8,359	△ 717,716	△ 32,963	△ 21,452	△ 2,432,225	△ 4,822,469
(B) 信託報酬等	△ 437,009	△ 464,809	△ 488,411	△ 536,390	△ 486,044	△ 302,667
(C) 当期損益金 (A+B)	7,958,319	△ 1,182,465	6,665,503	2,051,278	8,445,500	3,224,876
(D) 前期繰越損益金	△19,060,309	△11,947,016	△ 13,737,109	△ 8,280,364	△ 5,712,853	367,653
(E) 追加信託差損益金	32,935,372	31,611,506	34,471,354	33,876,533	22,673,828	8,024,288
(配当等相当額)	(94,476,668)	(93,348,045)	(106,431,287)	(108,103,196)	(71,997,919)	(25,488,759)
(売買損益相当額)	(△61,541,296)	(△61,736,539)	(△ 71,959,933)	(△ 74,226,663)	(△49,324,091)	(△17,464,471)
(F) 計 (C+D+E)	21,833,382	18,482,025	27,399,748	27,647,447	25,406,475	11,616,817
(G) 収益分配金	△ 2,224,821	△ 2,230,800	△ 2,585,377	△ 2,658,163	△ 1,768,492	△ 625,689
次期繰越損益金 (F+G)	19,608,561	16,251,225	24,814,371	24,989,284	23,637,983	10,991,128
追加信託差損益金	31,555,983	30,094,562	33,126,958	33,876,533	22,673,828	8,024,288
(配当等相当額)	(93,097,587)	(91,831,656)	(105,141,838)	(108,208,402)	(72,038,422)	(25,489,675)
(売買損益相当額)	(△61,541,604)	(△61,737,094)	(△ 72,014,880)	(△ 74,331,869)	(△49,364,594)	(△17,465,387)
分配準備積立金	104,968	22,231	40,440	259,272	964,155	2,966,840
繰越損益金	△12,052,390	△13,865,568	△ 8,353,027	△ 9,146,521	—	—

*有価証券売買損益には、期末の評価換えによるものを含みます。

*信託報酬等には、消費税等相当額を含めて表示しております。

*追加信託差損益金とは、追加信託金と元本の差額をいい、元本を下回る額は損失として、上回る額は利益として処理されます。

J-REITオープン（円コース）

< 分配金の計算過程 >

信託約款に基づき計算した収益分配可能額及び収益分配金の計算過程は以下のとおりです。

決 算 期	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
(A) 配当等収益（費用控除後）	912,067円	631,108円	1,259,321円	2,875,243円	1,350,104円	987,814円
(B) 有価証券売買等損益 （費用控除後、繰越欠損金補填後）	0	0	0	0	1,208,761	2,237,062
(C) 収益調整金	94,476,976	93,348,600	106,486,234	108,208,402	72,038,422	25,489,675
(D) 分配準備積立金	38,333	104,979	22,100	42,192	173,782	367,653
分配可能額（A+B+C+D）	95,427,376	94,084,687	107,767,655	111,125,837	74,771,069	29,082,204
（1万円当り分配可能額）	（ 2,144.61）	（ 2,108.77）	（ 2,084.18）	（ 2,090.27）	（ 2,113.98）	（ 2,324.01）
収益分配金	2,224,821	2,230,800	2,585,377	2,658,163	1,768,492	625,689
（1万円当り収益分配金）	（ 50）	（ 50）	（ 50）	（ 50）	（ 50）	（ 50）

分配金のお知らせ

決 算 期	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
1万円当り分配金（税込み）	50円	50円	50円	50円	50円	50円

■分配金のお支払いについて

分配金のお支払いは各決算日から起算して5営業日までに開始いたします。

■課税上のお取扱いについて

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により課税扱いとなる「普通分配金」と非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となります。分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）、残りの額が普通分配金となります。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時における個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。
- ・普通分配金は20.315%（所得税15%、復興特別所得税0.315%および地方税5%）の税率で源泉徴収（申告不要）されます。なお、確定申告を行い、申告分離課税または総合課税を選択することもできます。

※法人の受益者の場合、税率が異なります。

※税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。

※課税上のお取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

お知らせ

該当事項はございません。

※各表の数量、金額の単位未満は切捨て、比率は四捨五入で表記しております。

ジャパン・リート・マザーファンド

運用報告書

決算日：2019年3月11日

(第5期：2018年3月10日～2019年3月11日)

当ファンドは、上記の通り決算を行いました。ここに、期中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。

商品分類	親投資信託
信託期間	無期限
運用方針	わが国の金融商品取引所に上場する不動産投資信託証券（J-REIT）に投資することにより、信託財産の成長を目指して運用を行います。
主要運用対象	わが国の不動産投資信託証券（J-REIT）を主要投資対象とします。
投資制限	<ul style="list-style-type: none">・ 株式への直接投資は行いません。・ 外貨建資産への投資は行いません。・ 同一銘柄の金融商品取引所上場の投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。

資産運用のベストパートナー、だいwasumizn



大和住銀投信投資顧問

Daiwa SB Investments

東京都千代田区霞が関三丁目2番1号

<https://www.daiwasbi.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 総額
	期中 騰落率	(ベンチマーク)	期中 騰落率	(ベンチマーク)		
(設定日) 2014年3月10日	円 10,000	% —	ポイント 2,510.26	% —	% —	百万円 100
第1期 (2015年3月9日)	12,921	29.2	3,191.99	27.2	94.0	670
第2期 (2016年3月9日)	13,624	5.4	3,364.79	5.4	97.7	1,753
第3期 (2017年3月9日)	13,195	△ 3.1	3,345.21	△ 0.6	96.8	1,855
第4期 (2018年3月9日)	12,457	△ 5.6	3,209.47	△ 4.1	96.9	1,259
第5期 (2019年3月11日)	14,525	16.6	3,730.52	16.2	95.3	508

*設定日の基準価額は設定価額を、純資産総額は当初設定元本を記載しています。

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	(ベンチマーク)	騰落率	(ベンチマーク)	
(期首) 2018年3月9日	円 12,457	% —	ポイント 3,209.47	% —	% 96.9
3月末	12,707	2.0	3,274.92	2.0	97.7
4月末	13,021	4.5	3,358.59	4.6	98.0
5月末	13,099	5.2	3,379.45	5.3	98.2
6月末	13,372	7.3	3,450.92	7.5	97.9
7月末	13,456	8.0	3,468.88	8.1	98.2
8月末	13,425	7.8	3,457.71	7.7	98.0
9月末	13,643	9.5	3,513.39	9.5	97.6
10月末	13,416	7.7	3,459.73	7.8	97.6
11月末	13,909	11.7	3,610.49	12.5	98.4
12月末	13,760	10.5	3,543.83	10.4	97.3
2019年1月末	14,313	14.9	3,709.11	15.6	98.0
2月末	14,476	16.2	3,728.00	16.2	97.5
(期末) 2019年3月11日	14,525	16.6	3,730.52	16.2	95.3

*騰落率は期首比です。

※東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（以下「東証」といいます。）の知的財産であり、これらの指数の算出、指数の公表、利用など同指数に関する権利は東証が有しています。東証REIT指数の算出においては、電子計算機の障害または天災地変その他やむを得ない事由が発生した場合は、その算出を延期または中止する場合があります。また、東証は、東証REIT指数がいかなる場合においても真正であることを保証するものではなく、同指数の算出において、指数に誤謬が発生しても、東証は一切その賠償の責めを負いません。

運用経過

【基準価額等の推移】

期首：12,457円

期末：14,525円

騰落率：+16.6%

【基準価額の主な変動要因】

(上昇要因)

オフィスやホテルなどを中心に国内不動産市況が好調であったこと、市場の分配金利回りが4%近辺に維持される中、ETF（上場投資信託）を中心に投資資金が流入したこと、米国・中国を中心に貿易摩擦の激化が懸念される中、海外要因の影響を受けにくい国内REIT市場が物色対象となったことが要因となりました。

(下落要因)

地震や台風などの災害でインバウンドへの悪影響が懸念されたこと、継続的にJ-REITを投資対象とする毎月分配型投信から資金流出が続いたことが要因となりました。

【投資環境】

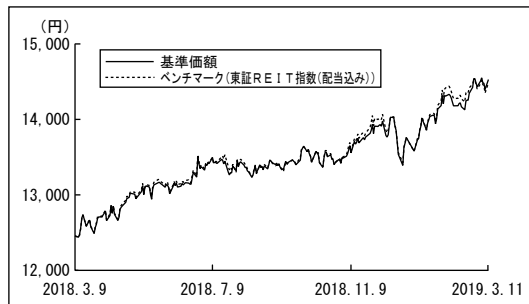
当期の東証REIT指数（配当込み）は+16.2%と上昇しました。

期序盤の市場は、上昇基調となりました。オフィスやホテルなどの不動産市況が好調に推移したこと、J-REIT市場の分配金利回りが4%近辺と高水準に維持されたこと、および米朝首脳会談実現で北朝鮮問題に対する懸念が後退したことから、投資資金が流入しました。また、米国・中国を中心とする貿易摩擦が株式市場の懸念となりましたが、J-REIT市場は海外要因に影響を受けにくく物色対象となりました。

期中盤に入ると、市場は上値の重い展開となりました。日本銀行がJ-REIT買い入れ規模の弾力化を決定し需給悪化が懸念されたこと、指数が節目と考えられた1,800ポイントに近づいたことで高値警戒感が漂ったこと、および台風や地震などの災害によりインバウンドへの悪影響が懸念されたことなどが投資家センチメントを悪化させました。

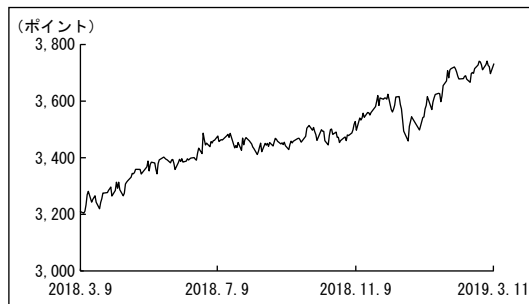
期終盤の市場は、2018年末のグローバルなリスクオフ局面で急落する場面もありましたが、上昇幅をさら

基準価額の推移



*ベンチマーク（東証REIT指数（配当込み））は、期首の基準価額を基準に指数化しております。

東証REIT指数（配当込み）の推移



に拡大し期末を迎えました。オフィスを中心に国内不動産市況の改善が続いたこと、FRB（米連邦準備制度理事会）に続きECB（欧州中央銀行）も金融政策スタンスをハト派化したことに加え、グローバルなレベルでインフレ率が抑制されたことから長期金利がマイナス圏に低下したこと、引き続き4%近傍にあった分配金利回りが投資資金を惹きつけたことなどが支援材料となりました。

【ポートフォリオ】

当期の騰落率は、+16.6%となりました。

期中のポートフォリオはJ-REIT構成銘柄の内、分配金利回りの水準、NAV（純資産価値）倍率等の投資指標、および業績動向と財務内容などを勘案し、投資魅力度が高いと判断された銘柄を重点的に組み入れることで構築しました。

【ベンチマークとの差異】

基準価額の騰落率は、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）の騰落率+16.2%を0.4%上回りました。

（主なプラス要因）

関西と関東で物件供給過多が懸念された物流リートのアンダーウェイトを維持したこと、好業績を維持していた割安銘柄をオーバーウェイトとするなどの個別銘柄選択が機能したことがプラスに寄与しました。

（主なマイナス要因）

運用資金の流出入が激しく売買コストが嵩んだことがマイナスに作用しました。

今後の運用方針

J-REIT市場は、分配金利回りが高水準を維持していることに加え、オフィスを中心に国内不動産市場が堅調さを維持していることから、引き続き投資資金の流入が期待できる状況にあると考えています。不動産価格の高騰がもたらす物件取得機会の減少などのリスク要因にも十分注意を払い運用していきます。

1万口当りの費用明細

項目	当期		項目の概要
	2018年3月10日～2019年3月11日		
	金額	比率	
売買委託手数料 (投資証券)	107円 (107)	0.792% (0.792)	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 有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
その他費用 (その他)	0 (0)	0.000 (0.000)	その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用等
合計	107	0.792	
期中の平均基準価額は13,550円です。			

* 「比率」欄は1万口当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。

* 各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

売買及び取引の状況

(2018年3月10日から2019年3月11日まで)

■投資証券

		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内		口	千円	口	千円
	日本アコモデーションファンド投資法人	129	69,151	149	77,795
	MCUBS Midcity投資法人	173	15,076	279	23,459
	森ヒルズリート投資法人	325	46,298	325	46,031
	産業ファンド投資法人	430	50,226	482	57,228
	アドバンス・レジデンス投資法人	249	73,850	335	98,504
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	1,130	189,894	1,207	207,286
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	160	76,894	207	98,576
	GLP投資法人	1,033	117,508	1,317	150,126
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	153	42,823	154	41,999
	日本プロロジスリート投資法人	450	101,494	464	106,761
	星野リゾート・リート投資法人	118	63,660	67	35,716
	Oneリート投資法人	287	74,272	385	98,236
	イオンリート投資法人	838	105,188	872	109,469
	ヒューリックリート投資法人	569	97,484	781	131,781
	日本リート投資法人	407	140,487	579	202,520
	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	5,344	84,018	4,861	76,577
日本ヘルスケア投資法人	18	3,109	7	1,214	
積水ハウス・リート投資法人	789 (300)	57,794 (-)	1,055	75,651	
トーセイ・リート投資法人	72	8,103	62	6,940	
ケネディクス商業リート投資法人	505	124,427	633	155,599	

ジャパン・リート・マザーファンド

		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内		口	千円	口	千円
	ヘルスケア&メディカル投資法人	35	3,857	35	3,989
	サムティ・レジデンシャル投資法人	51	4,736	51	4,758
	野村不動産マスターファンド投資法人	856	131,967	1,229	188,204
	いちごホテルリート投資法人	755	102,221	661	91,141
	ラサールロジポート投資法人	482	52,551	609	65,825
	スターアジア不動産投資法人	1,186	125,114	1,181	126,843
	マリモ地方創生リート投資法人	23	2,591	23	2,523
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	67	22,180	82	27,248
	大江戸温泉リート投資法人	857	72,842	699	59,816
	さくら総合リート投資法人	63	5,680	63	5,419
	投資法人みらい	126	24,048	111	20,747
	森トラスト・ホテルリート投資法人	268	35,529	305	40,911
	三菱地所物流リート投資法人	13	3,129	29	7,205
	CREロジスティクスファンド投資法人	26	2,873	26	2,727
	日本ビルファンド投資法人	136	87,843	259	170,426
	ジャパンリアルエステイト投資法人	199	118,500	295	176,975
	日本リテールファンド投資法人	297	64,042	566	120,771
	オリックス不動産投資法人	151	27,379	343	61,432
	日本プライムリアルティ投資法人	175	72,565	175	71,792
	プレミア投資法人	335	38,703	326	38,314
	東急リアル・エステート投資法人	277	44,313	269	42,485
	グローバル・ワン不動産投資法人	494	56,765	567	65,473
		(81)	(-)		
	ユナイテッド・アーバン投資法人	531	91,661	916	157,876
	森トラスト総合リート投資法人	455	74,664	752	122,153
	インヴィンシブル投資法人	6,928	331,241	6,615	322,477
	フロンティア不動産投資法人	47	20,663	104	45,959
	平和不動産リート投資法人	1,048	120,872	1,118	129,738
	日本ロジスティクスファンド投資法人	157	34,872	269	60,293
	福岡リート投資法人	137	23,073	220	37,368
	ケネディクス・オフィス投資法人	229	160,184	278	195,654
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	-	-	-	-
	(△ 123)	(-)			
いちごオフィスリート投資法人	721	65,591	708	66,223	
大和証券オフィス投資法人	83	57,723	100	67,957	
阪急阪神リート投資法人	145	20,494	131	18,499	
スターツプロシード投資法人	878	148,391	843	143,074	
大和ハウスリート投資法人	210	54,327	350	88,479	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	2,511	205,730	2,803	229,591	
日本賃貸住宅投資法人	589	52,325	747	65,873	
ジャパンエクセレント投資法人	98	14,744	188	27,795	

*金額は受渡し代金

* () 内は、分割、合併、有償増資などによる増減分で、上段の数字には含まれていません。

利害関係人との取引状況等

(2018年3月10日から2019年3月11日まで)

■利害関係人との取引状況

当期における利害関係人との取引はありません。

組入資産の明細

2019年3月11日現在

(1) ファンド・オブ・ファンズが組み入れた邦貨建ファンドの明細

ファンド名	当 期 末		
	口 数	評 価 額	比 率
	口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人	18	10,296	2.0
MCUBS MidCity投資法人	31	3,038	0.6
アドバンス・レジデンス投資法人	77	24,101	4.7
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	43	7,692	1.5
アクティビア・プロパティーズ投資法人	26	12,025	2.4
GLP投資法人	13	1,513	0.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	28	8,142	1.6
星野リゾート・リート投資法人	51	27,438	5.4
イオンリート投資法人	56	7,145	1.4
日本リート投資法人	32	13,136	2.6
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	972	15,707	3.1
日本ヘルスケア投資法人	11	1,884	0.4
積水ハウス・リート投資法人	142	11,487	2.3
トーセイ・リート投資法人	10	1,136	0.2
ケネディクス商業リート投資法人	32	8,566	1.7
野村不動産マスターファンド投資法人	52	7,909	1.6
いちごホテルリート投資法人	121	16,080	3.2
スターアジア不動産投資法人	44	4,655	0.9
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	13	4,439	0.9
大江戸温泉リート投資法人	188	15,641	3.1
投資法人みらい	38	7,223	1.4
日本ビルファンド投資法人	40	28,720	5.6
ジャパンリアルエステイト投資法人	58	37,004	7.3
日本リテールファンド投資法人	36	7,988	1.6
オリックス不動産投資法人	84	15,556	3.1
プレミアム投資法人	52	6,936	1.4
東急リアル・エステート投資法人	37	6,164	1.2
グローバル・ワン不動産投資法人	35	4,417	0.9
ユナイテッド・アーバン投資法人	103	17,623	3.5

ジャパン・リート・マザーファンド

ファンド名	当 期 末		
	口 数	評 価 額	比 率
	口	千円	%
森トラスト総合リート投資法人	39	6,754	1.3
インヴィンシブル投資法人	1,102	55,981	11.0
平和不動産リート投資法人	35	4,347	0.9
ケネディクス・オフィス投資法人	29	21,808	4.3
いちごオフィスリート投資法人	45	4,594	0.9
大和証券オフィス投資法人	18	13,518	2.7
阪急阪神リート投資法人	14	2,011	0.4
スターツプロシード投資法人	63	10,678	2.1
大和ハウスリート投資法人	5	1,213	0.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人	197	16,823	3.3
日本賃貸住宅投資法人	78	6,926	1.4
ジャパンエクセレント投資法人	39	6,107	1.2
合 計	4,107	484,435	95.3

*比率は、純資産総額に対する評価額の割合

ジャパン・リート・マザーファンド

(2) 純資産総額の10%を超える不動産ファンドに関する組入投資信託証券の内容

■インヴィンシブル投資法人（当期末組入比率11.0%）

①投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第9条に基づき、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

②投資法人の特色

本投資法人は、投資主の請求による払戻しが求められないクローズド・エンド型の投資法人です。本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

③開示されている直近決算期における投資口1口当たりの資産運用報酬等

項 目	円
(A) 資産運用報酬	57
(B) 役員報酬	1
(C) 資産保管手数料	4
(D) 一般事務委託手数料	8
(E) その他営業費用	41

(注1) 円未満は四捨五入。

(注2) 1口当たりの資産運用報酬等は、下記の簡便法により算出した数値です。

対象決算期の資産運用報酬等の総額
対象決算期の期中平均投資口数

・対象決算期：自2018年1月1日至2018年6月30日

(インヴィンシブル投資法人 第30期有価証券報告書より作成)

投資信託財産の構成

2019年3月11日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 信 託 財 産 総 額	1,068,185	100.0
投 資 信 託 財 産 総 額	484,435	45.4
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	583,749	54.6

資産、負債、元本及び基準価額の状況

(2019年3月11日) 現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	1,068,185,749円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	531,228,858
投 資 証 券 (評 価 額)	484,435,920
未 収 入 金	36,365,656
未 収 配 当 金	16,155,315
(B) 負 債	559,864,145
未 払 金	34,033,505
未 払 解 約 金	525,830,640
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	508,321,604
元 本	349,973,514
次 期 繰 越 損 益 金	158,348,090
(D) 受 益 権 総 口 数	349,973,514口
1 万 口 当 り 基 準 価 額 (C/D)	14,525円

* 元本状況

期首元本額	1,011,429,145円
期中追加設定元本額	646,674,040円
期中一部解約元本額	1,308,129,671円

* 元本の内訳

J-REITオープン (米ドルコース)	255,601,832円
J-REITオープン (円コース)	94,371,682円

損益の状況

自2018年3月10日
至2019年3月11日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	49,164,991円
受 取 配 当 金 息	48,772,832
受 取 利 息	89
そ の 他 収 益 金 息	409,266
支 払 利 息	△ 17,196
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	121,013,084
買 入 益	146,712,852
売 出 損	△ 25,699,768
(C) そ の 他 費 用	△ 1,576
(D) 当 期 繰 越 損 益 金 (A+B+C)	170,176,499
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	248,510,093
(F) 解 約 差 損 益 金	△ 498,825,469
(G) 追 加 信 託 差 損 益 金	238,486,967
(H) 計 (D+E+F+G)	158,348,090
次 期 繰 越 損 益 金 (H)	158,348,090

* 有価証券売買損益には、期末の評価換えによるものを含みます。

* 解約差損益金とは、一部解約時の解約金額と元本の差額をいい、元本を下回る額は利益として、上回る額は損失として処理されます。

* 追加信託差損益金とは、追加信託金と元本の差額をいい、元本を下回る額は損失として、上回る額は利益として処理されます。

お知らせ

該当事項はございません。

※各表の数量、金額の単位未満は切捨て、比率は四捨五入で表記しております。