日本Ｊリートオープン（１年決算型）

追加型投信／国内／不動産投信

作成対象期間：2015年11月21日～2016年11月21日

交付運用報告書

第３期（決算日　2016年11月21日）

受益者の皆様へ

毎々、格別のご愛顧にあずかり厚くお礼申し上げます。

さて、「日本Ｊリートオープン（１年決算型）」は、このたび、第３期の決算を行いました。

当ファンドは、Ｊリート・マザーファンド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した。

ここに、当作成対象期間の運用経過等についてご報告申し上げます。

今後とも一層のお引立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

第３期末(2016年11月21日)	
基準価額	13,083円
純資産総額	237百万円
第３期	
騰落率	0.7%
分配金(税引前)合計	0円

（注）騰落率は分配金（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、小数点以下第２位を四捨五入して表示しております。

（注）純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。

○交付運用報告書は、運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面です。その他の内容については、運用報告書（全体版）に記載しております。

○当ファンドは、投資信託約款において運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、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、岡三アセットマネジメントのホームページにて閲覧・ダウンロードいただけます。

○運用報告書（全体版）は、受益者の方から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（全体版）の閲覧・ダウンロード方法＞
ホームページのファンド情報から当ファンドのファンド名称を検索することにより、運用報告書（全体版）を閲覧およびダウンロードすることができます。

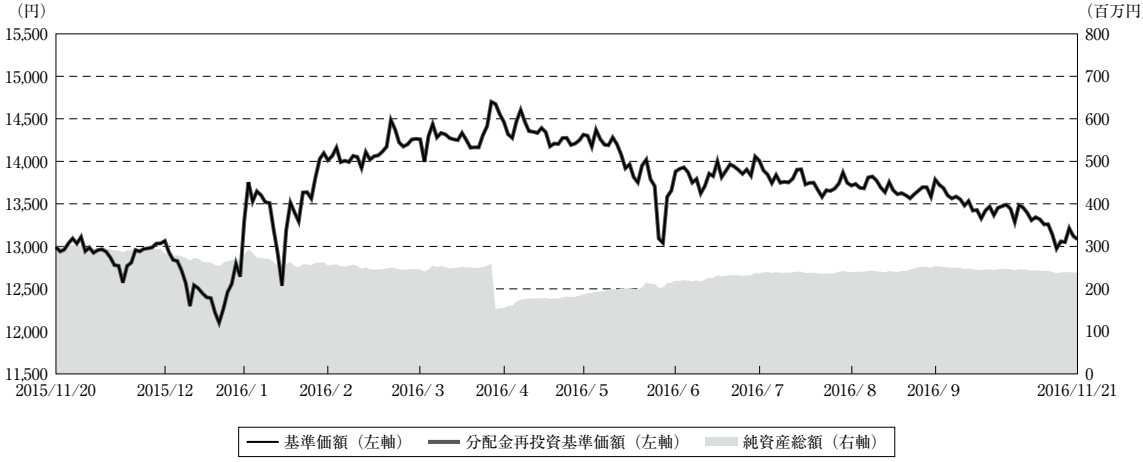
岡三アセットマネジメント
〒104-0028　東京都中央区八重洲２－８－１
お問い合わせは弊社カスタマーサービス部へ
フリーダイヤル 0120－048－214（営業日の9:00～17:00）
[ホームページ]
http://www.okasan-am.jp

※アクセスにかかる通信料はお客様のご負担となります。
※機種により本サービスをご利用いただけない場合があります。

運用経過

期中の基準価額等の推移

（2015年11月21日～2016年11月21日）



期　首：12,992円
期　末：13,083円（既払分配金（税引前）：0円）
騰落率：　0.7％（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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、お客様の損益の状況を示すものではありません。
（注）分配金再投資基準価額は、期首（2015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）

・大和ハウスリート投資法人、ケネディクス・オフィス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）

・インヴィンシブル投資法人、平和不動産リート投資法人などがマイナスに寄与しました。

１万口当たりの費用明細

（2015年11月21日～2016年11月21日）

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
	円	%	
(a) 信託報酬	142	1.029	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
(投信会社)	(67)	(0.487)	委託した資金の運用の対価
(販売会社)	(67)	(0.487)	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
(受託会社)	(7)	(0.054)	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	27	0.195	(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
(投資信託証券)	(27)	(0.195)	
(c) その他費用	2	0.011	(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)	(1)	(0.011)	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)	(0)	(0.000)	その他は、金銭信託支払手数料
合計	171	1.235	
期中の平均基準価額は、13,776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、この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、このファンドに対応するものを含みます。
(注) 各項目の費用は、このファンドが組み入れている投資信託証券（マザーファンドを除く。）が支払った費用を含みません。
(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。

最近５年間の基準価額等の推移

（2011年11月21日～2016年11月21日）

（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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、お客様の損益の状況を示すものではありません。
（注）分配金再投資基準価額は、設定日（2013年11月21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。

	2013年11月21日 設定日	2014年11月20日 決算日	2015年11月20日 決算日	2016年11月21日 決算日
基準価額　（円）	10,000	12,767	12,992	13,083
期間分配金合計(税引前)　（円）	－	0	0	0
分配金再投資基準価額騰落率　（％）	－	27.7	1.8	0.7
東証ＲＥＩＴ指数(配当込み)騰落率　（％）	－	27.3	1.6	2.2
純資産総額　（百万円）	10	88	299	237

（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。
（注）純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。
（注）騰落率は１年前の決算応当日との比較です。
ただし、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、2014年11月20日の騰落率は設定当初との比較です。
（注）東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）は当ファンドの参考指数です。設定日の参考指数は設定日前営業日の終値を採用しています。
なお、参考指数は投資対象資産の市場動向を説明する指数として記載しているものです。

投資環境

（2015年11月21日～2016年11月21日）

Ｊリート市場は、中国景気などに対する懸念から、2016年１月後半にかけて下落しましたが、１月末に日本銀行がマイナス金利の導入を決定したことを受け、国内長期金利が急低下したことなどから、反発しました。しかし、６月後半に英国の欧州連合（ＥＵ）離脱の是非を問う国民投票を巡り、世界的に投資家のリスク回避の姿勢が強まったことなどから急落しました。その後も、国内不動産市況の先行きに対する懸念などから、Ｊリート市場は総じて軟調に推移し、11月の米国大統領選挙後に世界的に長期金利が上昇すると、期末にかけてＪリート市場は下落基調となりました。

当ファンドのポートフォリオ

（2015年11月21日～2016年11月21日）

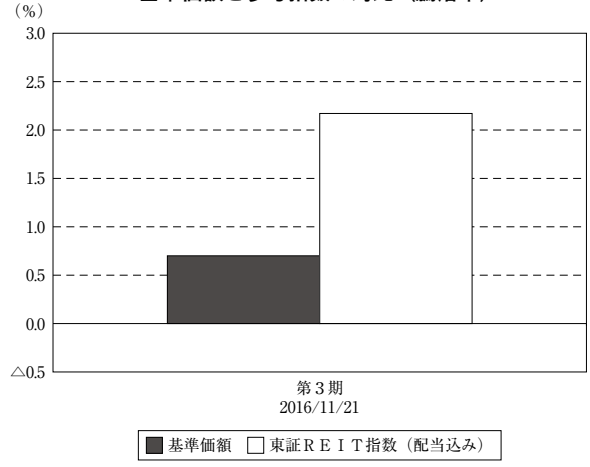
当ファンドの運用は、Ｊリート・マザーファンドを通じて行いました。Ｊリート・マザーファンドの運用につきましては、Ｊリートの組入比率を概ね高位に維持しました。なお、当期間中は、賃料収入が相対的に安定していると考えられる住宅系リートなどの組入比率を高める一方、業績モメンタムの鈍化が懸念されるホテル系リートなどの組入比率を引き下げました。個別銘柄では、新規物件の取得や保有物件の賃料増額などによる分配金成長が見込まれるラサールロジポート投資法人などを新規に組み入れました。当期末では、市場での時価総額の構成比に対して、ラサールロジポート投資法人などをオーバーウェイトとする一方、ユナイテッド・アーバン投資法人などをアンダ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

（2015年11月21日～2016年11月21日）

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。右記のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

基準価額と参考指数の対比（騰落率）



（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

（2015年11月21日～2016年11月21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３期 2015年11月21日～ 2016年11月21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	3,082

（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

Ｊリート市場は底堅く推移すると考えております。Ｊリート市場は、国内長期金利や不動産市況の動向などに対する不透明感から、値動きの荒い展開になる可能性があると考えられます。しかし、日本銀行が長期金利の上昇を抑制する政策を継続すると期待されるほか、Ｊリートの業績は総じて堅調に推移するとみられることは、Ｊリート市場を下支えすると考えられます。

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す。Ｊリート・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う方針です。

賃料収入および分配金の成長が見込まれる銘柄、バリュエーションに割安感があると考えられる銘柄へ選別投資する方針です。

お知らせ

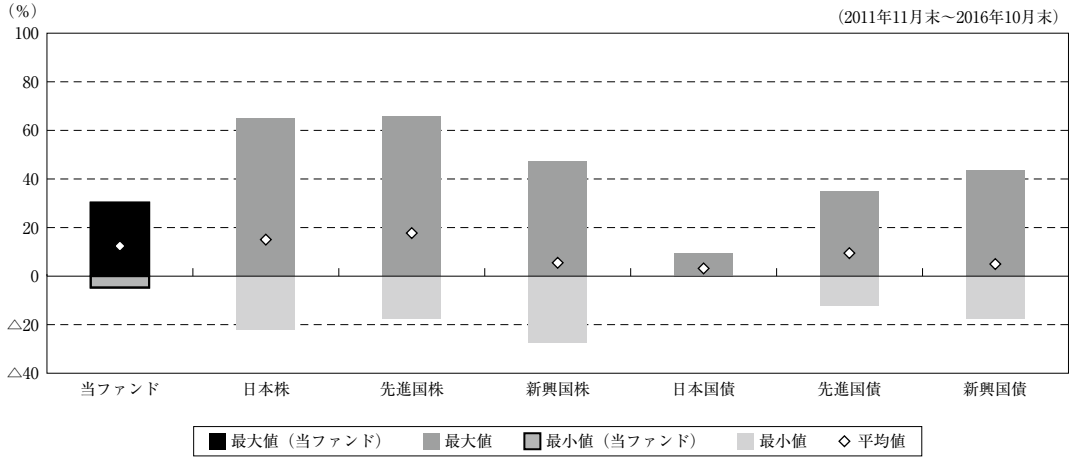
・金融商品取引業等に関する内閣府令等の改正に伴い信用リスクを適正に管理するために、投資信託約款に所要の整備を行うべく、約款の変更を行いました。（実施日：2016年２月18日）

当ファンドの概要

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。	
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。
運用方法	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するファミリーファンド方式で運用を行います。
	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Ｊ－ＲＥＩＴにかかる調査・分析情報等の助言を受けます。
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。	

（参考情報）

○当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



（単位：%）

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	30.2	65.0	65.7	47.4	9.3	34.9	43.7
最小値	△4.7	△22.0	△17.5	△27.4	0.5	△12.3	△17.4
平均値	12.3	15.0	17.7	5.4	3.1	9.4	4.9

（注）全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）2011年11月から2016年10月の５年間の各月末における直近１年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものです。なお、当ファンドにつきましては、2014年11月以降の年間騰落率を用いています。
（注）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）当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

《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-KOKUSAI 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：シティ世界国債インデックス（除く日本、ヘッジなし・円ベース）
新興国債：JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス－エマージング・マーケッツ・グローバル・ディバーシファイド（円ベース）

※各指数についての説明は、最終ページの「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。

（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。

当ファンドのデータ

組入資産の内容

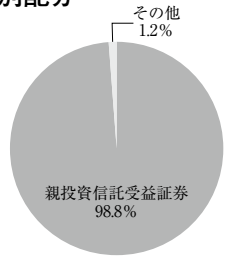
（2016年11月21日現在）

○組入上位ファンド

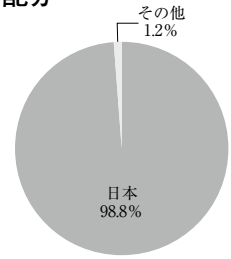
銘柄名	第３期末
	%
Ｊリート・マザーファンド	98.8
組入銘柄数	1銘柄

（注）比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。
（注）組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載しております。

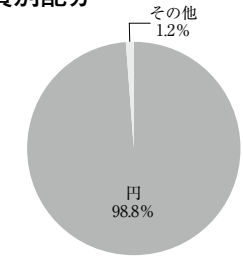
○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分



（注）比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては100％超となる場合があります。
（注）国別配分につきましては発行国を表示しております。

純資産等

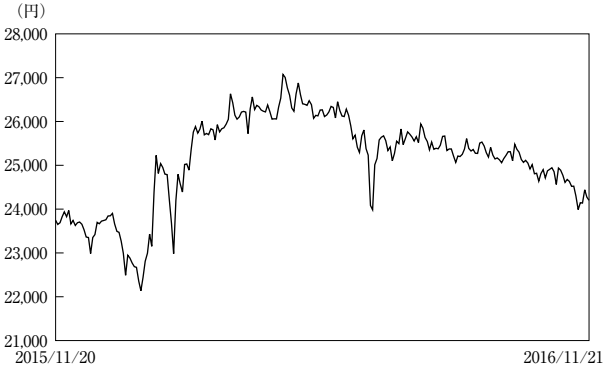
項目	第３期末
	2016年11月21日
純資産総額	237,851,644円
受益権総口数	181,804,931口
１万口当たり基準価額	13,083円

（注）期中における追加設定元本額は106,022,580円、同解約元本額は155,111,301円です。

組入上位ファンドの概要

Ｊリート・マザーファンド

【基準価額の推移】



【１万口当たりの費用明細】

（2015年11月21日～2016年11月21日）

項目	当期	
	金額	比率
	円	%
(a) 売買委託手数料	51	0.201
（投資信託証券）	(51)	(0.201)
(b) その他費用	0	0.000
（その他）	(0)	(0.000)
合計	51	0.201
期中の平均基準価額は、25,348円です。		

（注）上記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）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）各項目の費用は、このファンドが組み入れている投資信託証券が支払った費用を含みません。
（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。

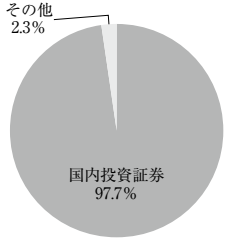
【組入上位10銘柄】

（2016年11月21日現在）

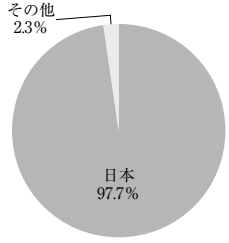
	銘柄名	業種／種別等	通貨	国（地域）	比率
					%
1	日本ビルファンド投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	7.6
2	ジャパンリアルエステイト投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	6.5
3	野村不動産マスターファンド投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	6.2
4	ＧＬＰ投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	5.9
5	大和ハウスリート投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	4.1
6	日本リテールファンド投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	4.0
7	ラサールロジポート投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	4.0
8	オリックス不動産投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	3.9
9	ヒューリックリート投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	3.7
10	大和証券オフィス投資法人　投資証券	投資証券	円	日本	3.5
組入銘柄数		41銘柄			

（注）比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。
（注）組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載しております。
（注）国（地域）につきましては発行国を表示しております。

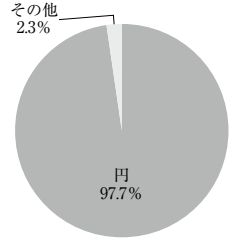
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



（注）比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては100％超となる場合があります。
（注）国別配分につきましては発行国を表示しております。

当マザーファンドの計算期間における運用経過の説明は、運用報告書（全体版）をご覧ください。

＜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＞

騰落率は、データソースが提供する各指数をもとに株式会社野村総合研究所が計算しており、その内容について、信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性を含む一切の保証を行いません。また、当該騰落率に関連して資産運用または投資判断をした結果生じた損害等、当該騰落率の利用に起因する損害及び一切の問題について、何らの責任も負いません。

○東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

東証株価指数（TOPIX）（配当込み）は、東京証券取引所第一部に上場している国内普通株式全銘柄を対象として算出した指数で、配当を考慮したものです。なお、TOPIXに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。

○MSCI-KOKUSAI インデックス（配当込み、円ベース）

MSCI-KOKUSAI インデックス（配当込み、円ベース）は、MSCI Inc.が開発した、日本を除く世界の先進国の株式を対象として算出した指数で、配当を考慮したものです。なお、MSCI Index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。

○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）

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）は、MSCI Inc.が開発した、世界の新興国の株式を対象として算出した指数で、配当を考慮したものです。なお、MSCI Index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。

○NOMURA-BPI国債

NOMURA-BPI国債は、野村證券株式会社が発表している日本の国債市場の動向を的確に表すために開発された投資収益指数です。なお、NOMURA-BPI国債に関する著作権、商標権、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。

○シティ世界国債インデックス（除く日本、ヘッジなし・円ベース）

シティ世界国債インデックス（除く日本、ヘッジなし・円ベース）は、Citigroup Index LLCが開発した、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指数です。
なお、シティ世界国債インデックスに関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、Citigroup Index LLCに帰属します。

○JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス－エマージング・マーケッツ・グローバル・ディバーシファイド（円ベース）

JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス－エマージング・マーケッツ・グローバル・ディバーシファイド（円ベース）は、J.P. Morgan Securities LLCが算出、公表している、新興国が発行する現地通貨建て国債を対象にした指数です。なお、JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス－エマージング・マーケッツ・グローバル・ディバーシファイドに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、J.P. Morgan Securities LLCに帰属します。