

交付運用報告書

明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)

《愛称》リート王

追加型投信／国内／資産複合

第88期(決算日2019年1月18日) 第91期(決算日2019年4月18日)
第89期(決算日2019年2月18日) 第92期(決算日2019年5月20日)
第90期(決算日2019年3月18日) 第93期(決算日2019年6月18日)

作成対象期間 (2018年12月19日～2019年6月18日)

●運用方針

明治安田J-REITマザーファンドおよび日本国債に投資を行い、信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行います。

リスク抑制の観点からイールドスプレッド等の変動に応じてマザーファンド(J-REIT)の組入比率を調整します。

J-REITの組入比率を抑制する場合は、主として日本国債に投資を行います。

受益者のみなさまへ

平素は「明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)」にご投資いただき、厚くお礼申し上げます。

当ファンドは、左記の運用方針に基づき信託財産の運用を行い、第88期から第93期までの決算を行いました。ここに期中の運用状況につきまして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。

第93期末 (2019年6月18日)	
基準価額	10,318円
純資産総額	38,956百万円
第88期～第93期 (2018年12月19日～2019年6月18日)	
騰落率	8.8%
分配金合計	1,120円

※騰落率は分配金実績があった場合、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す。

●明治安田アセットマネジメント株式会社

東京都港区虎ノ門三丁目4番7号

<http://www.myam.co.jp/>

＜運用報告書のお問い合わせ先＞

サポートデスク 0120-565787

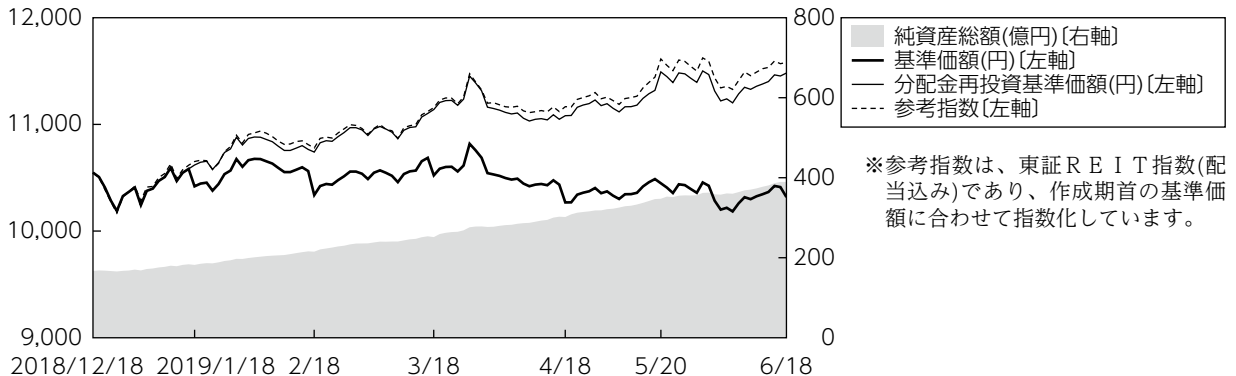
(受付時間：営業日の午前9時～午後5時)

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交付できる旨定めています。運用報告書(全体版)は、上記の委託会社のホームページのホーム画面から、投資信託商品一覧を選択し、当ファンドの運用報告書(全体版)を選択することにより、閲覧および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)を書面でご要望の場合は、販売会社にご請求いただければ、当該販売会社を通じて交付いたします。

運用経過の説明

■ 基準価額等の推移



第88期首(2018年12月18日)：10,548円

第93期末(2019年 6月18日)：10,318円(既払分配金1,120円)

騰落率：8.8%(分配金再投資ベース)

※分配金再投資基準価額は分配金実績があった場合、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。

※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。したがって、お客さまの損益の状況を示すものではありません。

■ 基準価額の主な変動要因

ファンドの運用方針に従い、主として、マザーファンドを通じてわが国の不動産投資信託証券へ投資しました。投資対象資産の価格変動等による基準価額の変動要因は以下の通りとなりました。

(上昇要因)

- ・ マネジメントクオリティの向上などを評価し、インヴィンシブル投資法人や野村不動産マスターファンド投資法人、産業ファンド投資法人を多めに保有していましたが、割安性などが評価され、投資口価格が上昇したことが、プラスに寄与しました。
- ・ オフィスや住宅を中心に良好な事業環境が続くなか、賃料上昇が期待されるオフィスや住宅の保有を多めにしたことが、プラスに寄与しました。

(下落要因)

- ・ 商業リートでは、厳しい事業環境のなか、独自の成長戦略を強く推進している日本リテールファンド投資法人やケネディクス商業リート投資法人を保有していましたが、投資口価格は冴えない動きとなりマイナスに影響しました。
- ・ 上昇相場での資金流入がマイナスに影響しました。

1万口当たりの費用明細

項目	第88期～第93期		項目の概要
	2018年12月19日～2019年6月18日		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	51円	0.485%	(a)信託報酬＝作成期間の平均基準価額×作成期末の信託報酬率 ※作成期間の平均基準価額は10,489円です。
(投信会社)	(23)	(0.215)	ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価
(販売会社)	(25)	(0.242)	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)	(3)	(0.027)	ファンド財産の管理、投信会社からの指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	8	0.073	(b)売買委託手数料＝作成期間の売買委託手数料÷作成期間の平均受益権口数
(投資信託証券)	(8)	(0.073)	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	1	0.005	(c)その他費用＝作成期間のその他費用÷作成期間の平均受益権口数
(監査費用)	(0)	(0.003)	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)	(0.002)	信託事務の処理等に要する諸費用、信託財産に関する租税等
合計	60	0.563	

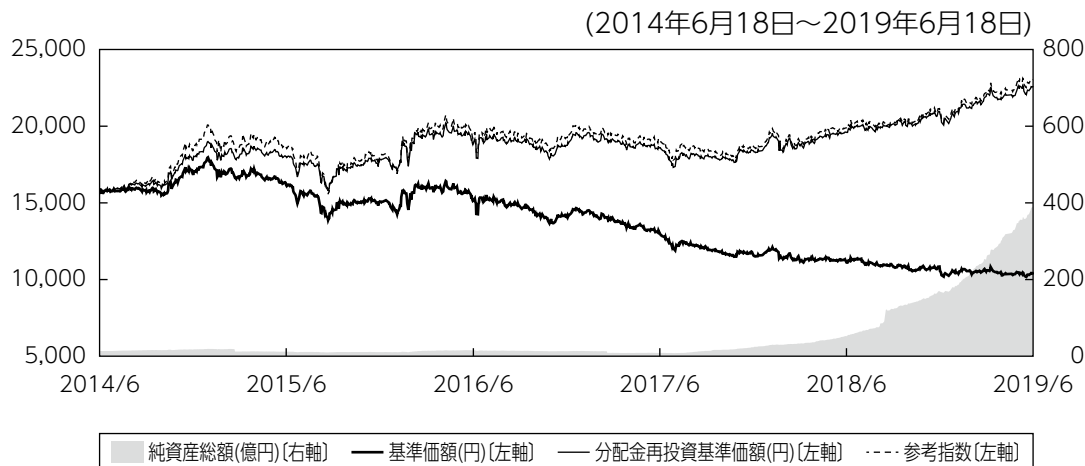
(注1)作成期間の費用(消費税等のかかるものは消費税等を含む)は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(注2)消費税は報告日の税率を採用しています。

(注3)各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注4)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)を作成期間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



※分配金再投資基準価額は分配金実績があった場合、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。

※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。したがって、お客さまの損益の状況を示すものではありません。

※分配金再投資基準価額および参考指数は、5年前の基準価額に合わせて指数化しています。

	2014年6月18日 期初	2015年6月18日 決算日	2016年6月20日 決算日	2017年6月19日 決算日	2018年6月18日 決算日	2019年6月18日 決算日
基準価額 (円)	15,618	16,153	15,207	12,943	11,113	10,318
期間分配金合計 (税込み) (円)	—	1,800	1,800	1,900	2,400	2,320
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	15.4	5.9	△2.6	5.4	15.3
東証 R E I T 指数(配当込み)騰落率 (%)	—	19.2	4.7	△2.2	4.3	15.8
純資産総額 (百万円)	1,345	1,174	1,510	864	5,215	38,956

※東証 R E I T 指数(配当込み)は、当ファンドの参考指数です。

※各決算日は、表中の最後の決算日から起算して過去1年毎の決算日を表示しています。期間分配金合計は年間の分配金累計額、騰落率は年間の騰落率です。

※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。

※純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。

※参考指数に関して

・参考指数は投資対象資産の市場動向を説明する代表的な指数として記載しています。

参考指数の詳細は後掲の<当ファンドの参考指数について>をご参照ください。

投資環境

当作成期の J-R E I T 相場は上昇しました。相場は12月の世界的な株式相場の急落や2019年3月下旬の利益確定の売りなどから下げる場面がありましたが、作成期を通じては国内の長期金利が低位で推移する中、相対的に高い分配金利回りに着目した買いや東京都心のオフィス市況の好調さを背景とした収益成長期待に加えて、相対的に価格変動性が低いことを評価したリスク回避的な買いなどもあり、上昇基調で推移しました。

当該投資信託のポートフォリオ

明治安田 J-R E I T 戦略ファンド（毎月分配型）

作成期首の運用方針に基づき、リスク抑制の観点からイールドスプレッドの水準および J-R E I T 市場動向を勘案し、期を通じて、マザーファンド（J-R E I T）の組入比率を高位に保ち、日本国債の組み入れは行いませんでした。

当作成期の投資配分の推移は以下の通りです。

	決算期	Jリート ^(注)	国内債券	金銭信託等その他
第88期	2019年1月18日	98.1%	—	1.9%
第89期	2019年2月18日	98.1%	—	1.9%
第90期	2019年3月18日	98.0%	—	2.0%
第91期	2019年4月18日	98.5%	—	1.5%
第92期	2019年5月20日	97.0%	—	3.0%
第93期	2019年6月18日	97.3%	—	2.7%

※上記比率は対純資産総額比です。

(注) Jリート(不動産投資信託)はマザーファンドへの投資を通じた対純資産総額比です。

明治安田 J-R E I T マザーファンド

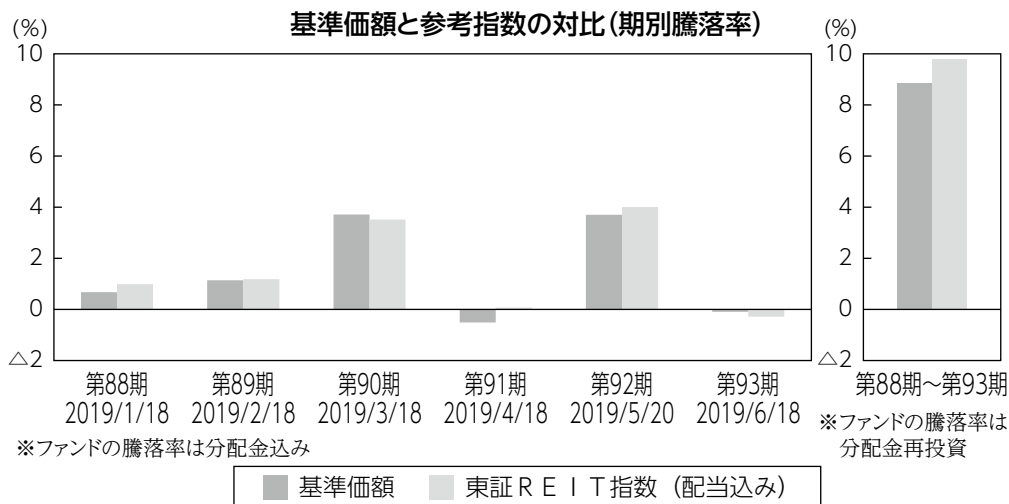
作成期首の運用方針に基づき、わが国の金融商品取引所に上場している J-R E I T を主要投資対象とし、信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行いました。

当作成期においては、マクロ分析や不動産市況等をもとに用途別の投資比率を決定し、銘柄選択に際しては、割安性や成長性、スポンサーの信用力、流動性等を考慮し、選別投資を行ないました。また、J-R E I T の組入比率は高位に維持しました。

個別銘柄では、スポンサーが開発した質の高い物件を取得することにより安定成長が期待されることや、E S G（環境対応、社会的責任、ガバナンス）への取り組みを評価した野村不動産マスターファンド投資法人や日本プロロジスリート投資法人の組入比率を引き上げました。一方、投資口価格の上昇により割安感が薄れた日本リテールファンド投資法人などの組入比率を引き下げました。

用途別では、良好なファンダメンタルズが市場に織り込まれたと判断したオフィスの組入比率を引き下げました。一方、物流施設の供給の多さなどが懸念され投資口価格が出遅れていた商業・物流等の比率を引き上げました。

当該投資信託の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。
上記グラフは、当ファンドの基準価額と参考指数の騰落率の対比です。当完成期の基準価額の騰落率(分配金再投資ベース)は+8.8%となり、参考指数の騰落率は+9.8%となりました。

分配金

- ・収益分配については、分配対象額の水準、基準価額水準等を勘案し、1万口当たり次表の通りといたしました。
- ・収益分配にあてず信託財産内に留保した利益の運用については、特に制限を設けず、委託者の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行います。

分配原資の内訳

(単位:円・%、1万口当たり、税引前)

項目	第88期	第89期	第90期	第91期	第92期	第93期
	2018年12月19日～ 2019年1月18日	2019年1月19日～ 2019年2月18日	2019年2月19日～ 2019年3月18日	2019年3月19日～ 2019年4月18日	2019年4月19日～ 2019年5月20日	2019年5月21日～ 2019年6月18日
当期分配金	200	200	200	200	200	120
(対基準価額比率)	1.883	1.898	1.865	1.911	1.878	1.150
当期の収益	84	93	200	11	200	22
当期の収益以外	115	106	—	188	—	97
翌期繰越分配対象額	2,415	2,311	2,473	2,288	2,396	2,302

(注1)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)に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

(注2)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

明治安田 J-R E I T 戦略ファンド (毎月分配型)

引き続き、リスク抑制の観点からイールドスプレッド等の変動に応じてマザーファンド (J-R E I T) の組入比率の調整を行い、信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行います。

足元のイールドスプレッドの水準に加え、良好な不動産市況や J-R E I T 市場の需給環境等から、当面は J-R E I T の組入比率を 100% 程度とする方針です。

明治安田 J-R E I T マザーファンド

引き続き、わが国の金融商品取引所に上場している J-R E I T を主要投資対象とし、J-R E I T の組入比率を高位に維持します。

マクロ分析や不動産市況に加え、割安性や成長性、スポンサーの信用力、流動性等を考慮し、選別投資を行っていく方針です。

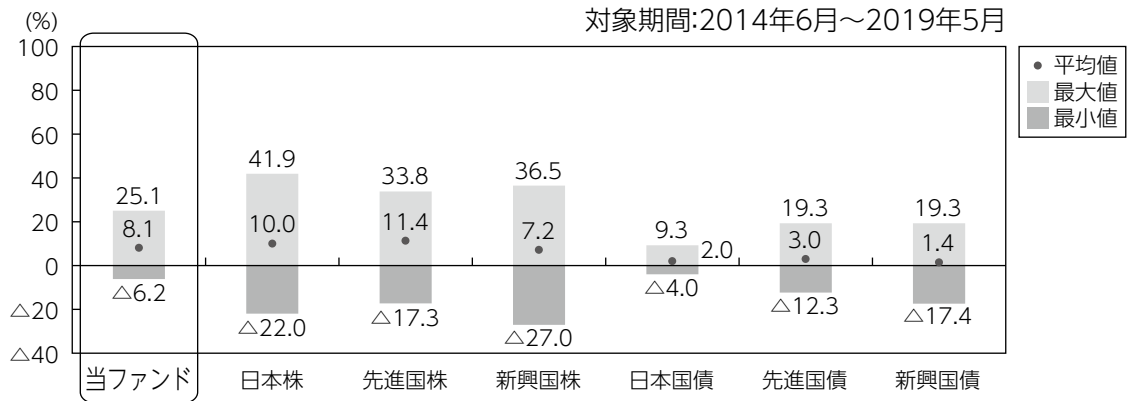
お知らせ

- ・ 信託金の限度額の引上げに伴い、信託約款に所定の整備を行いました。(2019年6月14日)

当該投資信託の概要

商品分類	追加型投信／国内／資産複合	
信託期間	無期限	
運用方針	信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行います。	
主要投資対象	明治安田 J-R E I T 戦略ファンド（毎月分配型）	明治安田 J-R E I T マザーファンドおよび日本国債を主要投資対象とします。
	明治安田 J-R E I T マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場（それに準ずるものを含みます。）してい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	リスク抑制の観点からイールドスプレッド（利回り格差）等の変動に応じてリートの組入比率を調整します。リートの投資配分を低下させた部分については日本国債に配分します。	
分配方針	毎月18日（決算日が休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分配を行います。 ①分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。 ②収益分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。 ③収益分配にあてず信託財産内に留保した利益の運用については、特に制限を設けず、委託者の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行います。	

代表的な資産クラスとの騰落率の比較



※上記グラフは、ファンドと他の代表的な資産クラスを定量的に比較できるように、対象期間5年間の各月末における直近1年間の騰落率データ(60個)を用いて、平均、最大、最小を表示したものです。

※ファンドの年間騰落率のデータは、各月末の分配金再投資基準価額(分配金実績があった場合、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算)をもとに計算しており、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。また、決算日を基準日とした年間騰落率とは異なります。

※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。

※各資産クラスの指数について

資産クラス	指数名称	権利者
日本株	東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)	株式会社東京証券取引所
先進国株	MSCI-KOKUSA I (配当込み・円換算ベース)	MSCI Inc.
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・円換算ベース)	MSCI Inc.
日本国債	NOMURA-BPI (国債)	野村證券株式会社
先進国債	FTSE世界国債インデックス (除く日本、ヘッジなし・円ベース)	FTSE Fixed Income LLC
新興国債	JPMorganGBI-EMグローバル・ダイバーシファイド (円ベース)	J.P.Morgan Securities LLC

(注)海外指数は、対円での為替ヘッジなしによる投資を想定して、各月末の指数値を円換算または円ベースとしています。

※各指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利は、上記に記載の各権利者に帰属します。

また、各権利者は当ファンドの運用成果等に関し一切責任を負いません。

各指数の詳細は後掲の「代表的な資産クラスの指数について」をご参照ください。

当該投資信託のデータ

■ 当該投資信託の組入資産の内容

○組入（上位）ファンド（銘柄）

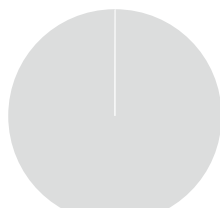
組入ファンド数：1

	第93期末
	2019年6月18日
明治安田J-R E I Tマザーファンド	99.5%
その他	0.5%

※組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

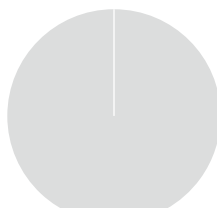
※組入全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書(全体版)に記載されています。

○資産別配分



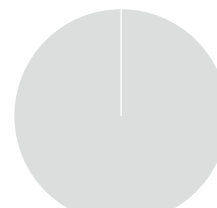
親投資信託受益証券
100.0%

○国別配分



日本
100.0%

○通貨別配分



日本円
100.0%

※当作成期末におけるポートフォリオ評価額に対する比率

■ 純資産等

項目	第88期末 2019年1月18日	第89期末 2019年2月18日	第90期末 2019年3月18日	第91期末 2019年4月18日	第92期末 2019年5月20日	第93期末 2019年6月18日
純資産総額	18,218,716,539円	21,514,050,827円	25,151,514,441円	30,192,594,825円	34,736,737,502円	38,956,911,266円
受益権総口数	17,486,003,403口	20,811,509,643口	23,903,958,045口	29,405,872,809口	33,246,827,001口	37,757,655,001口
1万口当たり基準価額	10,419円	10,338円	10,522円	10,268円	10,448円	10,318円

※当作成期間(第88期～第93期)中における追加設定元本額は26,232,415,070円、同解約元本額は4,313,842,739円です。

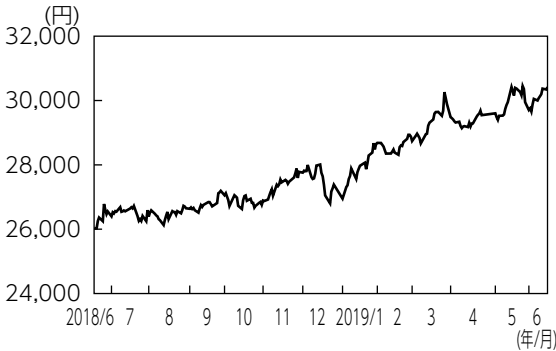
■ 組入上位ファンド（銘柄）の概要

明治安田 J-R E I T マザーファンド

決算期：第8期

計算期間：2018年6月19日～2019年6月18日

○当期の基準価額の推移



○1万口当たりの費用明細

項目	当期	
	金額	比率
平均基準価額	27,984円	
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	51円 (51)	0.181% (0.181)
(b) その他費用 (その他)	1 (1)	0.003 (0.003)
合計	52	0.184

※上記項目の概要につきましては、2ページをご参照ください。

※各金額は各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、項目ごとに小数点第3位未満は四捨五入してあります。

○国内投資信託上位銘柄

組入銘柄数：27

	銘柄名	業種	組入比率(%)
1	日本ビルファンド投資法人	オフィス	7.5
2	野村不動産マスターファンド投資法人	オフィス	6.1
3	日本プロロジスリート投資法人	商業・物流等	5.7
4	オリックス不動産投資法人	オフィス	5.7
5	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス	5.6
6	インヴェンシブル投資法人	商業・物流等	5.2
7	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	住宅	4.9
8	日本リテールファンド投資法人	商業・物流等	4.4
9	産業ファンド投資法人	商業・物流等	4.4
10	ケネディクス・オフィス投資法人	オフィス	4.3

※組入比率は当期末における純資産総額に対する評価額の割合です。

※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。

○資産別配分



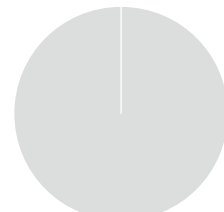
国内投資信託
100.0%

○国別配分



日本
100.0%

○通貨別配分



日本円
100.0%

※当期末におけるポートフォリオ評価額に対する比率

(注)当マザーファンドの計算期間における運用経過等の説明は運用報告書(全体版)をご参照下さい。

<当ファンドの参考指数について>

東証REIT指数（配当込み）は、東京証券取引所に上場する不動産投資信託全銘柄を対象とした「時価総額加重型」の株価指数である東証REIT指数に配当金等の収益を考慮した指数です。東証REIT指数（配当込み）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。なお、本商品は、㈱東京証券取引所により提供、保証又は販売されるものではなく、㈱東京証券取引所は、ファンドの発行又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の指数について>

東証株価指数（TOPIX）は、東京証券取引所 市場第一部（以下、東証市場第一部ということがあります。）の時価総額の動きをあらわす株価指数であり、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）が算出、公表を行っています。東証市場第一部に上場しているすべての銘柄を計算の対象としていますので、日本の株式市場のほぼ全体の資産価値の動きを表しています。

東証株価指数（TOPIX）は東京証券取引所の知的財産であり、株価指数の算出、指数値の公表、利用などTOPIXに関する全ての権利およびTOPIXの商標に関する全ての権利は東京証券取引所が有します。東京証券取引所はTOPIXの指数値の算出若しくは公表の方法の変更、TOPIXの指数値の算出若しくは公表の停止またはTOPIXの商標の変更若しくは使用の停止を行うことができます。東京証券取引所はTOPIXの商標の使用若しくはTOPIXの指数の利用に関して得られる結果について何ら保証、言及をするものではありません。

MSCI-KOKUSAIは、MSCI Inc.が算出する日本を除く世界主要国の株式市場を捉える指数として広く認知されているものであり、MSCI-KOKUSAI指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。MSCI Inc.は当ファンドの運用成果等に関し一切責任はありません。

MSCI エマージング・マーケット・インデックスは、MSCI Inc.が算出する新興国の株価の動きを表す代表的な指数であり、MSCI エマージング・マーケット・インデックスに関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。MSCI Inc.は当ファンドの運用成果等に関し一切責任はありません。

NOMURA-BPI（国債）は、日本国債の市場全体の動向を表す、野村證券株式会社によって計算、公表されている投資収益指数で、野村證券株式会社の知的財産です。野村證券株式会社は、当ファンドの運用成果等に関し一切責任はありません。

FTSE世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、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。このインデックスのデータは、情報提供のみを目的としており、FTSE Fixed Income LLCは、当該データの正確性および完全性を保証せず、またデータの誤謬、脱漏または遅延につき何ら責任を負いません。このインデックスに対する著作権等の知的財産その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。

J P モルガンGBI-EMグローバル・ダイバーシファイド（J P モルガン・ガバメント・ボンド・インデックス・エマージング・マーケット・グローバル・ダイバーシファイド）は、J.P.Morgan Securities LLC（J P モルガン）が公表している、エマージング諸国の国債を中心とした債券市場の合成パフォーマンスを表す指数として広く認知されているものであり、J P モルガンの知的財産です。J P モルガンは当ファンドの運用成果等に関し一切責任はありません。