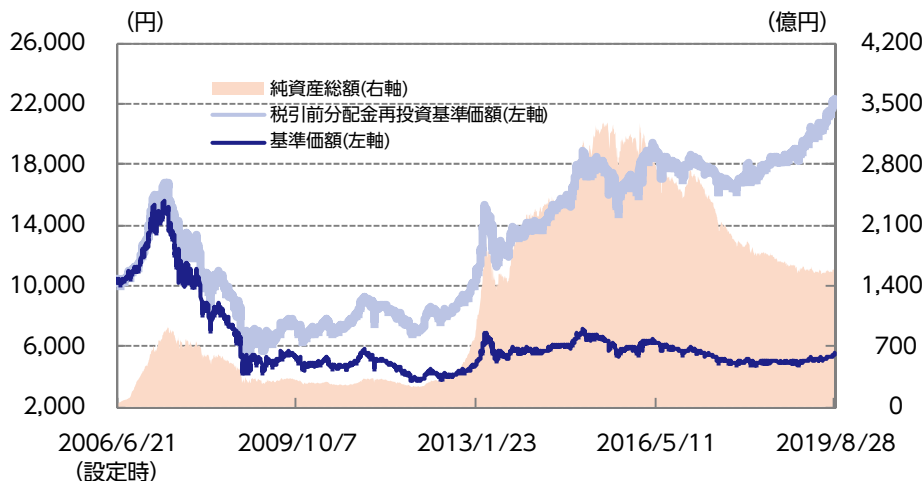




運用実績

基準価額・純資産の推移



基準価額および純資産総額

基準価額	5,499円
前月末比	197円
純資産総額	1,588億円

実質組入比率

投資対象	比率
不動産投資信託証券	96.4%
短期金融資産等	3.6%

※対純資産総額比

分配の推移 (1万口当り、税引前)

第124期	2019年02月	40円
第125期	2019年03月	40円
第126期	2019年04月	40円
第127期	2019年05月	40円
第128期	2019年06月	40円
第129期	2019年07月	40円
第130期	2019年08月	40円
直近1年間累計		480円
設定来累計額		8,790円

基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資)

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	3.7%	9.4%	13.7%	21.8%	23.2%	122.7%

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。
 ※基準価額は信託報酬控除後のものです。税引前分配金再投資基準価額は分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。なお、信託報酬率は「手続・手数料等」の「ファンドの費用」をご覧ください。
 ※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります(個人受益者の場合)。
 ※ファンド騰落率は分配金(税引前)を再投資したものと計算しており、実際の投資家利回りとは異なります。
 ※基準価額の前月末比は、決算日到来月に分配金支払実績がある場合、分配金込みで算出しています。

マザーファンドの状況

組入上位10銘柄

	銘柄	比率
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.0%
2	日本ビルファンド投資法人	5.8%
3	ケネディクス・オフィス投資法人	5.7%
4	アドバンス・レジデンス投資法人	5.0%
5	大和証券オフィス投資法人	4.5%
6	野村不動産マスターファンド投資法人	4.3%
7	オリックス不動産投資法人	3.9%
8	ユナイテッド・アーバン投資法人	3.8%
9	イオンリート投資法人	3.7%
10	日本リート投資法人	3.7%

※対組入投資信託証券評価額比

ポートフォリオ情報

予想配当利回り	3.40%
組入銘柄数	50
純資産総額	2,614億円

※予想配当利回りは、組入銘柄が公表している予想配当利回りを加重平均したもので、当ファンドの予想配当利回りではありません。
 ※各投資法人のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

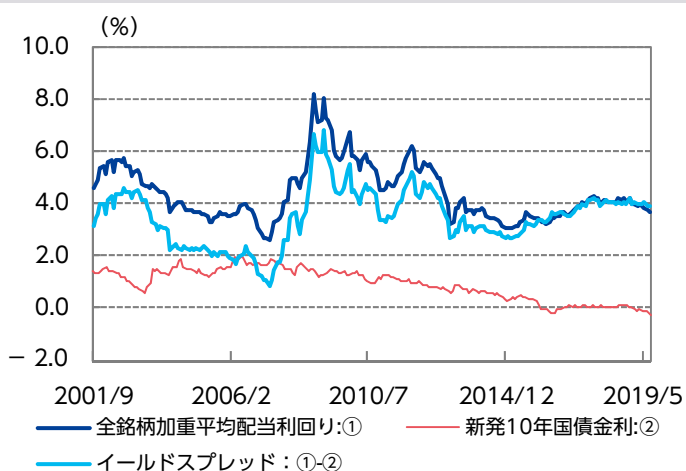
マーケットの状況

東証REIT指数(配当込み、配当除き)の推移



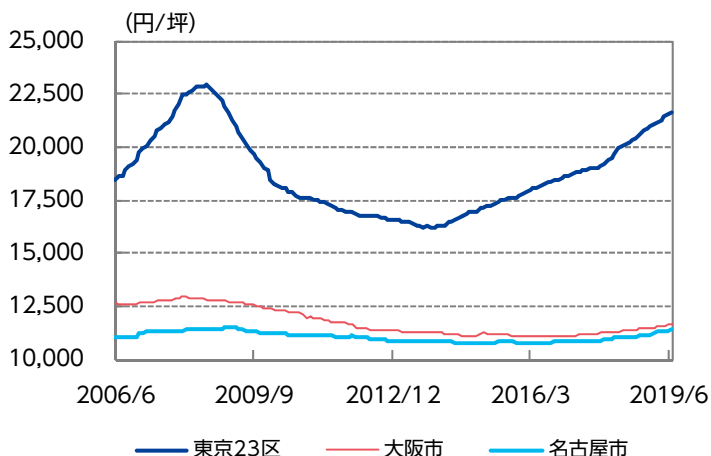
※ブルームバークのデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

J-REIT配当利回りと長期金利の推移



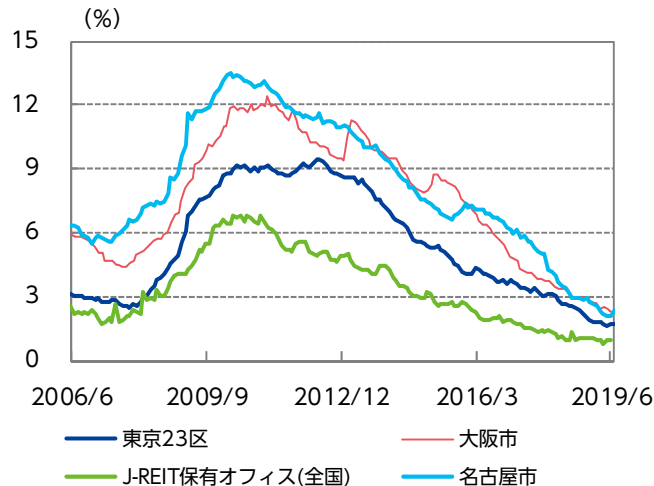
※QUICKのデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

募集賃料の推移



※ブルームバークのデータ、投資信託協会のデータおよび三鬼商事のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。
※マンスリーレポート作成時点で取得可能なデータを使用しています。

空室率の推移



当月の市況動向

当月におけるJ-REIT市場(東証REIT指数配当込み)の騰落率は+3.78%となりました。当月末時点におけるJ-REITの予想分配金利回りは+3.64%(時価総額加重平均)、10年国債金利(長期金利)は-0.28%となり、イールドスプレッド(分配金利回りと10年国債金利の差)は約+3.92%です。

当月のJ-REIT市場は月を通じて上昇しました。世界的な金融緩和による金利の低下基調が続く中、魅力的な利回り水準にあるJ-REIT市場に資金が流入し、東証REIT指数は2007年以来となる2,080ポイント台まで上昇して月を終えました。また、堅調なオフィス系リート各社の決算内容を受けて、国内オフィス賃貸市況に対する安心感が生まれたことも相場の上昇に寄与しました。

当月におけるセクター別の動きとしては、物流セクターが相対的に堅調な推移となった一方、ホテルセクターが相対的に軟調な推移となりました。

当月における日銀のJ-REIT買い入れは12億円でした。

ファンドの状況

月間の売買としては、コンフォリア・レジデンシャル投資法人などを購入した一方、ジャパン・ホテル・リート投資法人などを売却しました。

月末の基準価額は J-R E I T 市場の動向を受け、前月末比+197円(税引前分配金込み)となりました。

銘柄選択では、野村不動産マスターファンド投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人などがプラスに寄与しました。

マーケット環境

三鬼商事が発表した7月時点における都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷区)の平均空室率は1.71%となり、前月比0.01ポイント改善しました。

東証が毎月発表している投資部門別の売買状況によると、7月における主な買い越し主体は生保・損保部門、主な売り越し主体は個人部門でした。

今後の見通し

足元の J-R E I T 市場は、世界的な金融緩和の強化に対する期待の高まりを背景に長期金利が低下する中、魅力的な利回り水準にあることや良好な不動産賃貸市況を背景とした着実な分配金成長を実現していることが評価され堅調に推移しています。

不動産ファンダメンタルズ(賃料や稼働率等、不動産市場の基礎的条件)については、オフィスビルの稼働率は非常に高い水準で推移しており、貸し手優位の状態が続いています。さらに、依然として既存テナントの現行賃料が市場賃料と比較して低い水準にあるため、契約更改時に賃料引き上げを実施しやすい状態が継続しています。

また、活発な不動産売買市場を活用した物件入れ替え、これまで以上に収益性に連動した運用報酬体系への移行、系列外の R E I T をも対象とした合併提案など投資主価値向上を目的とした施策を実行する R E I T が増加しており、今後も投資主に配慮した取り組みの強化が期待されます。

今後の J-R E I T 市場は都心部を中心とした賃貸不動産への強い需要や低水準にある長期金利といった良好な外部環境と J-R E I T 各社の投資主価値向上につながる自助努力に支えられ、底堅く推移すると考えています。当月30日に行われたさくら総合リート投資法人の投資主総会において、投資法人みらいおよびスターアジア不動産投資法人による合併に向けた提案が議案となりました。結果としてスターアジア不動産投資法人の提案が選ばれ、国際的な議決権行使助言会社である I S S の両提案に反対する見解とは異なる判断が下されました。投資主が投資主価値を高める提案を自発的に検討した結果であると言えます。今回の投資主総会の結果は、特に中小型リートの資産運用会社に緊張感を与え、投資主価値向上を目的とした規律ある運用を促す良い機会になると思われれます。一方で、トランプ米大統領の政策リスク、消費増税に伴う景気後退リスク、自然災害リスクは J-R E I T 市場が弱含むリスクであると捉えています。

ファンドの特色

- ①国内の証券取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含む）している不動産投資信託証券（J-REIT）を実質的な主要投資対象とします。

ファンドはポートフォリオの構築にあたり、J-REIT市場の動向等によっては、特定の銘柄に対しファンドの純資産総額の10%を超えて投資することがあります。このため、ファンドには、一般社団法人投資信託協会規則に定める寄与度が10%を超える支配的な銘柄が存在する場合があります。

ファンドの特化型運用においては、当該銘柄のエクスポージャーがファンドの純資産総額の35%を超えないよう運用を行います。が、当該銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

- ②運用にあたっては、「不動産としてのJ-REIT」と「有価証券としてのJ-REIT」の2つの側面に着目します。
 ③ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびJ-REIT市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。
 ④毎月、分配金をお支払いすることをめざします。

※分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。分配対象額が少額の場合には、分配を行わないこともあります。

※将来の分配金の支払いおよび水準について、保証するものではありません。

投資リスク

※ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

基準価額の変動要因

- ファンド（マザーファンドを含みます）は、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本を割込むことがあります。
- ファンドは、預貯金とは異なり、投資元本および利回りの保証はありません。運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなりますので、ファンドのリスクを十分にご認識ください。**

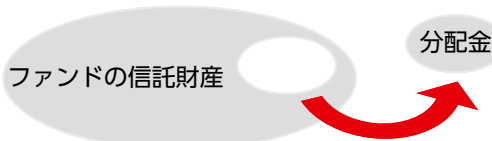
主な変動要因

不動産投資信託（リート）投資リスク	保有不動産に関するリスク	リートの価格は、リートが保有する不動産の価値および賃貸料収入の増減等、また不動産市況や景気動向等の影響を受け変動します。リートが保有する不動産の賃貸料や稼働率の低下、また自然災害等によって保有する不動産に損害等が生じた場合、リートの価格が下落することがあります。
	金利変動リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の債券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また、金融機関等から借入れを行うリートは、金利上昇時には金利負担の増加により収益性が悪化し、リートの価格が下落することがあります。
	信用リスク	リートは一般の法人と同様に倒産のリスクがあり、リートの経営や財務状況が悪化した場合、リートの価格が下落することがあります。
	J-REITの税制に関するリスク	一般に、J-REITの発行者には課税の実質免除措置が適用されますが、税法上の一定の要件を満たさない場合、当該措置は適用されず発行者の税負担が増大し、J-REITの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
	リートおよび不動産等の法制度に関するリスク	リートおよび不動産等に関する法制度（税制・建築規制等）の変更により不動産の価値および収益性が低下する場合、リートの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
流動性リスク	市場規模が小さいまたは取引量が少ない場合、市場実勢から予期される時期または価格で取引が行えず、損失を被る可能性があります。	

分配金に関する留意事項

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの信託財産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

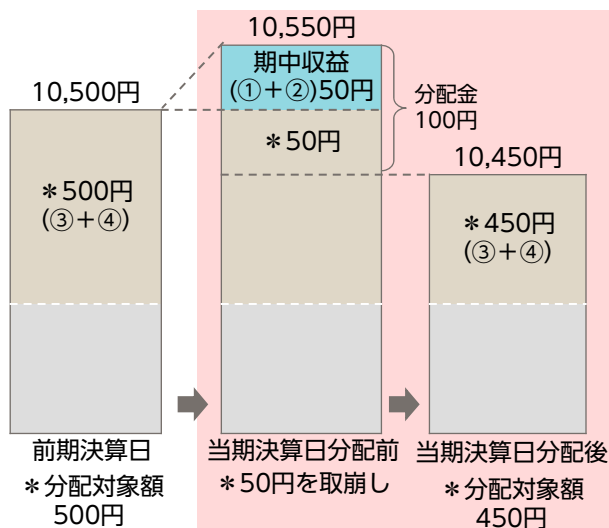
ファンドで分配金が支払われるイメージ



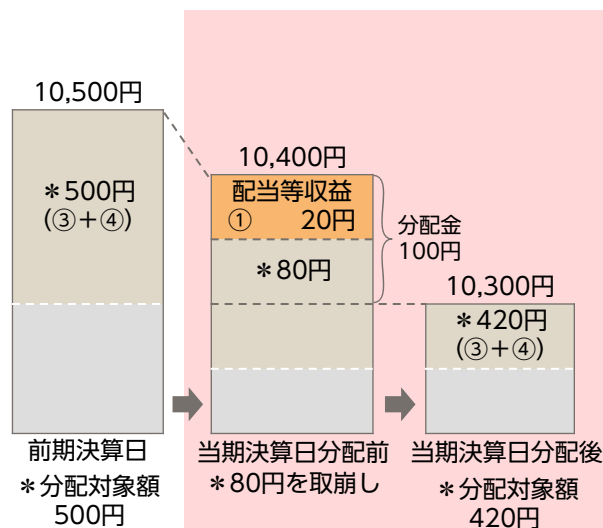
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合



前期決算日から基準価額が下落した場合



※分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

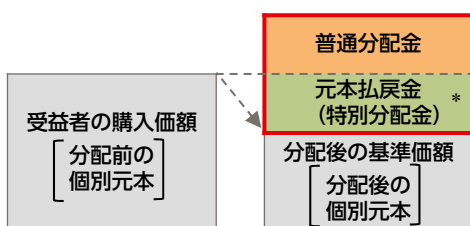
分配準備積立金：期中収益（①および②）のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。

収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

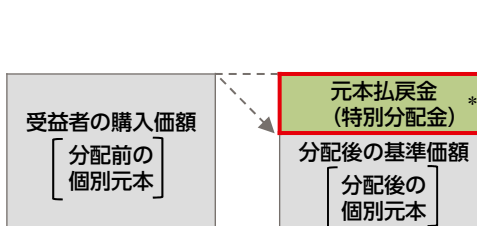
❗ 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 受益者のファンドの購入価額によっては、支払われる分配金の一部または全部が実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



* 実質的に元本の一部払戻しに相当する元本払戻金（特別分配金）が支払われると、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金（特別分配金）部分は非課税扱いとなります。

普通分配金：個別元本（受益者のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金（特別分配金）：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の受益者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

※普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

手続・手数料等

※基準価額は便宜上1万口当りに換算した価額で表示されます。

お申込みメモ

購入時	購入単位	各販売会社が定める単位とします。
	購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。
換金時	換金価額	換金申込受付日の基準価額とします。
	換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込について	申込締切時間	原則として毎営業日の午後3時までに販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。
決算・分配	決算日	毎月12日（該当日が休業日の場合は翌営業日）
	収益分配	年12回の毎決算日に、収益分配方針に基づき収益分配を行います。
その他	信託期間	無期限（設定日：2006年6月21日）
	繰上償還	委託会社はあらかじめ受益者に書面により通知する等の手続きを経て、ファンドを繰上償還させることがあります。
	課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度「愛称：N I S A（ニーサ）」の適用対象です。N I S Aをご利用の場合、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問合せください。

❗ ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

購入時	購入時手数料	購入申込受付日の基準価額に 2.16%*（税抜2.0%） を上限として販売会社が独自に定める率をかけた額とします。 *消費税率が10%になった場合は、2.2% となります。 ※料率は変更となる場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。
換金時	信託財産留保額	ありません。

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

毎日	運用管理費用（信託報酬）	ファンドの純資産総額に 年率1.08%*（税抜1.0%） をかけた額とし、ファンドからご負担いただけます。 *消費税率が10%になった場合は、年率1.1% となります。 ○ファンドが実質的な投資対象とする不動産投資信託証券（J-R E I T）は、市場の需給により価格形成されるため、不動産投資信託証券の費用は表示していません。
	監査費用	ファンドの純資産総額に年率0.0108%*（税抜0.01%）をかけた額を上限とし、ファンドからご負担いただけます。 *消費税率が10%になった場合は、年率0.011% となります。
随時	その他の費用・手数料	組入有価証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用および借入金の利息等はファンドからご負担いただけます。これらの費用は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。

❗ 当該費用の合計額、その上限額および計算方法は、運用状況および受益者の保有期間等により異なるため、事前に記載することはできません。

❗ 詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

税金

分配時の普通分配金、換金（解約）時および償還時の差益（譲渡益）に対して、所得税および地方税がかかります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

委託会社【ファンドの運用の指図を行います】	ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者登録番号 関東財務局長（金商）第369号 加入協会：一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会	ファンドに関するお問合せ先
受託会社【ファンドの財産の保管および管理を行います】	三菱UFJ信託銀行株式会社	ニッセイアセットマネジメント株式会社 コールセンター：0120-762-506 （午前9時～午後5時 土、日、祝祭日は除きます） ホームページ： https://www.nam.co.jp/

ご留意いただきたい事項

- ①投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動し、運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなります。投資元本および利回りが保証された商品ではありません。
- ②当資料はニッセイアセットマネジメントが作成したものです。ご購入に際しては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等（目論見書補完書面を含む）の内容を十分にお読みになり、ご自身でご判断ください。
- ③投資信託は、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金による支払いの対象にはなりません。
- ④投資信託のお取引に関しては、クーリング・オフ（金融商品取引法第37条の6の規定）の適用はありません。
- ⑤当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
- ⑥当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- ⑦当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- ⑧当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。

取扱販売会社一覧

※販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申込みを停止している場合があります。

詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問合せください。

取扱販売会社名	登録金融機関 金融商品取引業者	登録番号	日本証券業協会	一般社団法人 一般社団法人 一般社団法人 日本投資顧問業協会	一般社団法人 一般社団法人 一般社団法人 金融商品取引業協会	取扱販売会社名	登録金融機関 金融商品取引業者	登録番号	日本証券業協会	一般社団法人 一般社団法人 一般社団法人 日本投資顧問業協会	一般社団法人 一般社団法人 一般社団法人 金融商品取引業協会
株式会社SBI証券	○	関東財務局長(金商)第44号	○	○	○	株式会社ジャパンネット銀行	○	関東財務局長(登金)第624号	○	○	○
ぐんぎん証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第2938号	○			株式会社十八銀行	○	福岡財務支局長(登金)第2号	○		
十六T T証券株式会社	○	東海財務局長(金商)第188号	○			株式会社常陽銀行	○	関東財務局長(登金)第45号	○		○
東海東京証券株式会社	○	東海財務局長(金商)第140号	○		○	株式会社親和銀行	○	福岡財務支局長(登金)第3号	○		
西日本シティT T証券株式会社	○	福岡財務支局長(金商)第75号	○			株式会社千葉銀行	○	関東財務局長(登金)第39号	○		○
フィデリティ証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第152号	○			株式会社徳島銀行	○	四国財務局長(登金)第10号	○		
松井証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第164号	○		○	株式会社南都銀行	○	近畿財務局長(登金)第15号	○		
マネックス証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	株式会社三菱UFJ銀行	○	関東財務局長(登金)第5号	○		○
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第2336号	○	○	○	株式会社三菱UFJ銀行（委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）	○	関東財務局長(登金)第5号	○		○
楽天証券株式会社	○	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○						
株式会社イオン銀行	○	関東財務局長(登金)第633号	○								
株式会社香川銀行	○	四国財務局長(登金)第7号	○			三菱UFJ信託銀行株式会社	○	関東財務局長(登金)第33号	○		○
株式会社紀陽銀行	○	近畿財務局長(登金)第8号	○			株式会社山形銀行	○	東北財務局長(登金)第12号	○		
株式会社群馬銀行	○	関東財務局長(登金)第46号	○		○						