

1. 定性評価・コメント

当ファンドではファミリーファンド方式が採られており、実質的な運用は「J-REITインデックスファンド・マザーファンド」で行われていますので、以下の運用プロセス、運用体制は主として同マザーファンドを評価対象とします。

	総 合 評 価		「運用方針」は具体的かつ明確です。	
			「運用プロセス」はポートフォリオの構築、リバランス等の判断基準・ルールが明確であり、運用の継続性は確保されています。	
			「運用体制」は運用責任者の経験、担当ファンドへの専念度合い、運用メンバーの安定性・バックアップ体制等を含めて問題はありません。	
			「組織・管理体制」は運用と管理が明確に分離され、牽制機能が十分に働く体制となっています。「ディスクロージャー」は評価できる内容となっています。「企業基盤」に関して、当社は強固な経営基盤を有し、財務・業務基盤も極めて安定しています。	

運用方針 東京証券取引所に上場されている不動産投資信託証券(REIT)を主要投資対象とし、東証REIT指数(配当込み)に連動する投資成果を目指すファンドです。実績トラッキングエラーを年率0.35%以下に収めることを目標とします。

★★★★

運用プロセス 東証REIT指数構成全銘柄を投資対象とします。
ベンチマーク構成銘柄の時価総額ウェイトを算出し、投資対象とする各銘柄の投資比率がベンチマークでのウェイトと同一となるようにポートフォリオを構築します。
追加設定・解約に伴う資金の流入入時にはポートフォリオ構築ルールにしたがってリバランスを行います。また、ファンドとベンチマークの収益率乖離や個別銘柄毎のアクティブウェイトを日々計測し、目標値を超えた場合にもリバランスの実施を検討します。未収配当金等に対応するため、先物を利用しています。

★★★★

運用体制 運用責任者は十分なパッシブ運用経験を有しています。担当ファンド数は多めですが、いずれも計量モデルを用いた運用であるため当ファンドの運用に支障をきたす状況にはありません。
運用責任者交代時の引継ぎ想定者は十分なパッシブ運用経験を有しており、バックアップ体制に問題はありません。
パッシブ運用の品質維持・向上は、当ファンドの運用部門が担当しており、投資技術の開発や改善に努めています。

★★★★

組織・管理体制(ガバナンス) コンプライアンスは所管部署でチェックされます。結果は所定の会議に報告され、違反事項は同会議で審議されます。リスク管理項目は所管部署でモニターされます。規制に抵触した場合は運用部門に是正要請が行われ、結果は所定の会議に報告されます。パフォーマンスは所管部署が月次で評価し、結果を毎月所定の会議に報告の上、運用部門にフィードバックします。改善を要する場合には、同会議から改善要請が行われます。
所管部署はいずれも明確で、管理項目、チェック・報告頻度は、おおむね十分です。売買執行部門と運用部門は分離され、それらを管理する各部門も両部門から独立しています。他の独立部門による監査も行われており、牽制機能が働いています。

★★★★

ディスクロージャー 目論見書には、ベンチマークならびにそれに連動させる旨の運用方針が明確に記載されています。運用リスクの説明もあり、十分な内容と言えます。
運用報告書には、当ファンドとベンチマークの収益率ならびに連動性に関するコメントが記載されており、十分な内容です。
月報にはベンチマークとの連動性が把握できるように、設定来および短期・中長期にわたる超過収益率や両者のリスクが掲載されているほか、ポートフォリオの概要が記載されており、十分な内容と言えます。

★★★★

企業基盤 当社は議決権保有比率でみずほフィナンシャルグループが51%、第一生命ホールディングスが49%(経済的持分はみずほFGが70%、第一生命HDが30%)出資する資産運用会社として強固な経営基盤を有しています。また、極めて安定した財務基盤、業務基盤のもとに規律のある経営が行われています。

★★★★

運用実績 直近3年間(2021年4月～2024年3月)の修正トラッキングエラー(注2)は年率0.16%と、ベンチマークと極めて高い連動性が認められます。
また、直近1年間(2023年4月～2024年3月)の修正トラッキングエラーは年率0.16%、同期間における各月の1年修正トラッキングエラーも同0.15%～0.18%程度と低位かつ安定的に推移しています。

★★★★

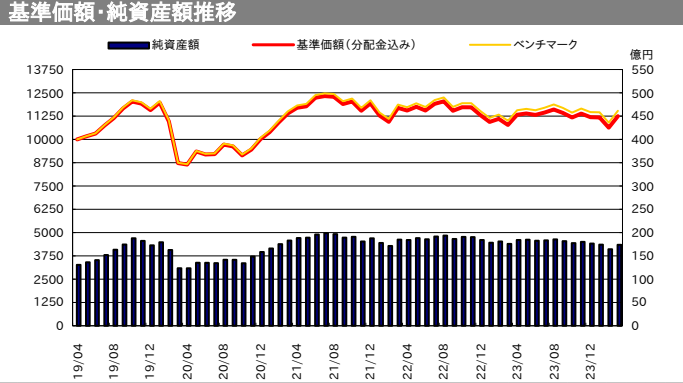
(注1)運用実績の分析は運用管理費用控除後ベースで実施しています。
(注2)弊社では、運用実績の評価に際して、ベンチマークとファンドの連動性をより的確に把握するために、通常のトラッキングエラー(月次超過収益率の標準偏差)の他に、下記算式による修正トラッキングエラーも用いています。

修正トラッキングエラー(年率) = $\sqrt{\{(\text{月次超過収益率の2乗の平均}) \times 12\}}$

2. ファンド概要・運用実績等

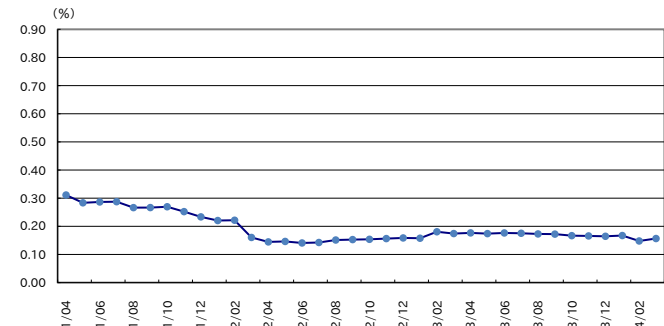
ファンドの概要			
運用	アセットマネジメントOne		
投資助言/一任	—		
MAB分類	国内REIT(パッシブ)		
設定日	2004年6月21日	純資産額	174億円
基準価額	24,993円	運用管理費用(注)	0.5500%
分配金	直近1年:0円	設定来累計:1,395円	

(注)運用管理費用は、年率、税込み(10%)表示です。

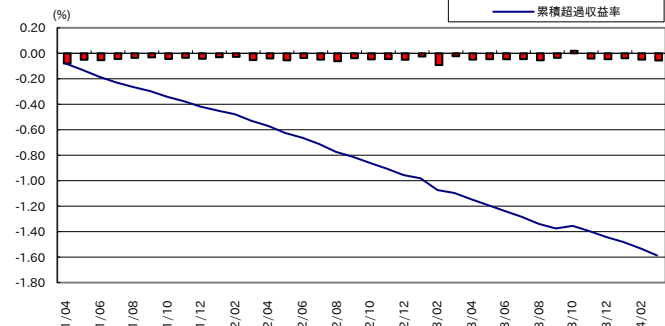


*基準価額は左目盛り、純資産額は右目盛り。
*基準価額およびベンチマークはファンド設定期間が5年未満のものは設定月末時、5年超のものは基準日より5年前の時点をもとに10,000とした指数値にて表記しています。

1年修正トラッキングエラーの推移



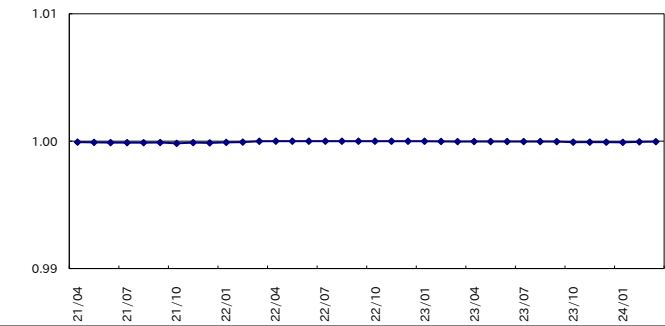
月次／累積超過収益率の推移



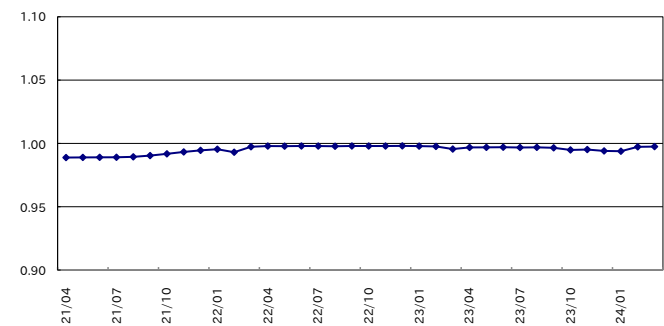
ファンドの収益率	当ファンド(%)	ベンチマーク(%)	累積超過収益率(%)	T.E.(年率%)
3ヵ月	0.48	0.62	-0.14	—
6ヵ月	-1.51	-1.30	-0.21	0.15
1年	4.38	4.89	-0.49	0.16
3年	-1.32	0.25	-1.59	0.16

*T.E.は年率換算、月次ベースの修正トラッキングエラー

ベンチマークとの相関



ベータ値



上位組入れ銘柄

(単位: %)	
銘柄名	組入れ比率
1 日本ビルファンド	6.79
2 ジャパンリアルエステイト	5.38
3 野村不動産マスターファンド	4.73
4 日本プロロジスリート	4.56
5 KDX不動産	4.45
6 日本都市ファンド	4.42
7 GLP	4.11
8 大和ハウスリート	3.80
9 ユナイテッド・アーバン	3.34
10 インヴィンシブル	3.21

*組入れ比率は運用資産残高に対する比率です。

●本レポートに関する著作権、知的財産権等一切の権利は三菱アセット・ブレインズ株式会社(以下、MAB)に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。
●本レポートは、投資信託委託業者等から入手した情報およびMABが信頼できると判断した情報源から入手した本レポート作成基準日現在における情報をもとに作成しておりますが、当該情報の真実性・正確性をMABにて調査・確認したものではなく保証するものではありません。
●MABは、本レポートの利用に関連して発生した一切の損害について何らの責任も負いません。
●本レポート中のグラフ・数値等は、あくまでも本レポート作成基準日までの過去の業績を示すものであり、将来の運用成果を保証するものではありません。
●本レポートは、情報提供を目的としたものであり、本投資信託の勧誘のために作成されたものではありません。
●投資信託はリスクを含む商品であり、したがって元本保証はありません。

●本レポートは、コンサルティングサービス契約に基づきMABが報酬を得て作成し、使用許諾を与えたものです。
●本レポート中の運用実績の分析は、原則として運用管理費用控除後、配当込みベースで実施していることや、ベンチマーク算出方法(配当・為替)の違い等から、投資信託委託業者等の分析とは異なることがあります。
●(累積)超過収益率のデータはMAB独自の計算によるものであり、ファンドとベンチマーク収益率の差とは一致しないことがあります。
●2. ファンド概要・運用実績等の数値は、基準日当日のデータを使用して算出するほか、基準日前日のデータを使用して算出する場合があります。
●東証REIT指数(配当込み)の指数値及び東証REIT指数(配当込み)に係る標準又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社の知的財産です。