

ノムラ日米REITファンド (毎月分配型)

運用報告書(全体版)

第176期(決算日2019年2月6日) 第177期(決算日2019年3月6日) 第178期(決算日2019年4月8日)
第179期(決算日2019年5月7日) 第180期(決算日2019年6月6日) 第181期(決算日2019年7月8日)

作成対象期間(2019年1月8日~2019年7月8日)

受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。
当作成対象期間の運用状況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。

●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/内外/不動産投信	
信託期間	2004年4月30日から2024年4月8日までです。	
運用方針	米国REITマザーファンド受益証券、J-REITマザーファンド受益証券およびJ-REITマザーファンド2受益証券への投資を通じて、主として米国の金融商品取引所に上場されているREIT(不動産投資信託。「米国REIT」といいます。)およびわが国の金融商品取引所に上場されているREIT(「J-REIT」といいます。)に投資し、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。J-REITマザーファンド受益証券への投資比率とJ-REITマザーファンド2受益証券への投資比率を合算した比率は、30%程度を中心に10%~50%程度の範囲内とし、ファンドの資金動向、J-REITの市場規模・流動性等を勘案して決定することを基本とします。実質組入外貨建て資産については、原則として為替ヘッジを行いません。	
主な投資対象	ノムラ日米REITマザーファンド	米国REITマザーファンド受益証券、J-REITマザーファンド受益証券およびJ-REITマザーファンド2受益証券を主要投資対象とします。
	米国REITマザーファンド	米国REITを主要投資対象とします。
主な投資制限	J-REITマザーファンド、J-REITマザーファンド2	J-REITを主要投資対象とします。
	ノムラ日米REITマザーファンド	マザーファンド受益証券への投資割合には制限を設けません。
分配方針	米国REITマザーファンド	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資割合には制限を設けません。
	J-REITマザーファンド、J-REITマザーファンド2	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資は行いません。
分配方針	毎決算時に、原則として配当等収益等を中心に安定分配を行います。ただし、基準価額水準等によっては売買益等が中心となる場合があります。留保益の運用については、特に制限を設けず、元本部分と同一の運用を行います。	

野村アセットマネジメント

東京都中央区日本橋1-12-1



サポートダイヤル 0120-753104
(受付時間) 営業日の午前9時~午後5時

ホームページ <http://www.nomura-am.co.jp/>

○最近30期の運用実績

決算期	基準価額			参考指数	投資信託証券比率	純資産額	
	(分配落)	税金 込配 分	期騰 落 率				
	円	円	%		%	百万円	
152期(2017年2月6日)	8,640	20	△ 4.1	335.67	△ 3.7	98.2	45,906
153期(2017年3月6日)	8,775	20	1.8	342.16	1.9	98.4	45,663
154期(2017年4月6日)	8,525	20	△ 2.6	332.12	△ 2.9	98.4	43,355
155期(2017年5月8日)	8,544	20	0.5	334.43	0.7	98.5	42,946
156期(2017年6月6日)	8,465	20	△ 0.7	330.83	△ 1.1	98.8	41,954
157期(2017年7月6日)	8,524	20	0.9	335.36	1.4	98.7	41,191
158期(2017年8月7日)	8,456	20	△ 0.6	333.28	△ 0.6	98.7	40,229
159期(2017年9月6日)	8,307	20	△ 1.5	328.35	△ 1.5	98.8	39,024
160期(2017年10月6日)	8,494	20	2.5	337.94	2.9	98.2	39,300
161期(2017年11月6日)	8,460	20	△ 0.2	338.39	0.1	98.4	38,207
162期(2017年12月6日)	8,435	20	△ 0.1	338.92	0.2	98.8	37,336
163期(2018年1月9日)	8,461	20	0.5	340.00	0.3	98.6	36,780
164期(2018年2月6日)	7,769	20	△ 7.9	311.38	△ 8.4	98.2	33,159
165期(2018年3月6日)	7,612	20	△ 1.8	305.15	△ 2.0	98.4	32,290
166期(2018年4月6日)	7,807	20	2.8	314.82	3.2	98.3	32,860
167期(2018年5月7日)	8,086	20	3.8	327.20	3.9	98.8	33,789
168期(2018年6月6日)	8,325	20	3.2	337.23	3.1	98.2	34,415
169期(2018年7月6日)	8,664	20	4.3	352.84	4.6	97.6	35,242
170期(2018年8月6日)	8,721	20	0.9	355.79	0.8	98.3	34,621
171期(2018年9月6日)	8,721	20	0.2	357.75	0.6	98.2	33,953
172期(2018年10月9日)	8,635	20	△ 0.8	353.73	△ 1.1	97.8	33,113
173期(2018年11月6日)	8,620	20	0.1	354.25	0.1	98.1	32,776
174期(2018年12月6日)	8,824	20	2.6	363.55	2.6	98.2	32,873
175期(2019年1月7日)	8,036	20	△ 8.7	332.35	△ 8.6	97.6	29,575
176期(2019年2月6日)	8,904	20	11.1	370.33	11.4	97.9	32,533
177期(2019年3月6日)	9,052	20	1.9	376.33	1.6	97.6	32,057
178期(2019年4月8日)	9,341	20	3.4	388.98	3.4	97.6	32,384
179期(2019年5月7日)	9,330	20	0.1	387.46	△ 0.4	98.2	31,980
180期(2019年6月6日)	9,232	20	△ 0.8	386.01	△ 0.4	98.6	31,345
181期(2019年7月8日)	9,434	20	2.4	395.24	2.4	98.3	31,745

*基準価額の騰落率は分配金込み。

*当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

*参考指数(=FTSE NAREIT エクイティ リート インデックスと東証REIT指数を7:3の割合で合成)は、FTSE NAREIT エクイティ リート インデックス(現地通貨ベース)と東証REIT指数(配当込み)をもとに、当社が独自に算出したものです。

算出にあたっては、基準価額への反映を考慮して、FTSE NAREIT エクイティ リート インデックスについては営業日前日の指数値を営業日当日の米ドル為替レート(対顧客電信売買相場仲値)で円換算しております。なお、設定時を100としております。

*FTSE NAREIT エクイティ リート インデックスは、The FTSE NAREIT US Real Estate Index Series(“indexes”)の中のサブインデックスになります。FTSEによって計算され、インデックスの全ての権利はFTSEとNAREITに帰属します。

(出所) FTSE、NAREIT(全米不動産投信協会)、ブルームバーグ、株式会社東京証券取引所

○当作成期中の基準価額と市況等の推移

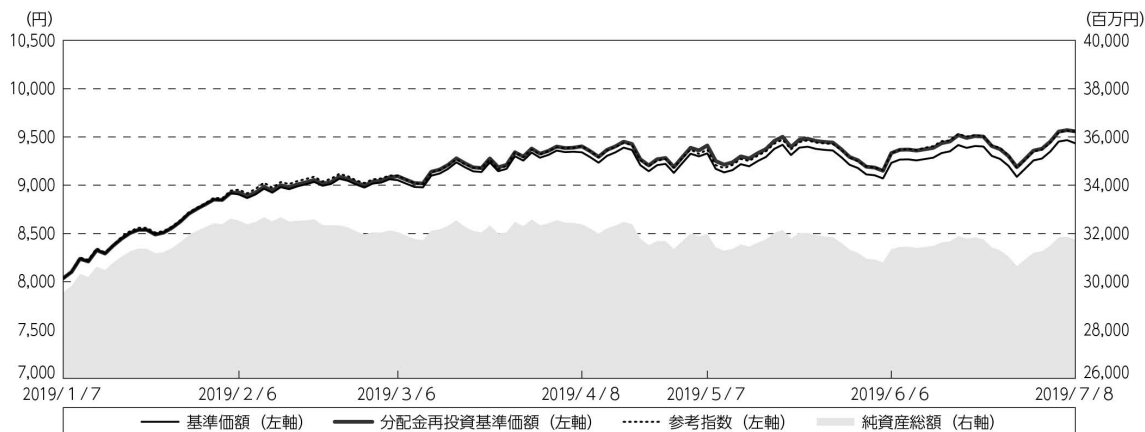
決算期	年 月 日	基準 価 額		参 考 指 数	騰 落 率	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
			騰 落 率			
第176期	(期 首) 2019年1月7日	円 8,036	% -	332.35	% -	% 97.6
	1月末	8,802	9.5	364.54	9.7	97.5
	(期 末) 2019年2月6日	8,924	11.1	370.33	11.4	97.9
第177期	(期 首) 2019年2月6日	8,904	-	370.33	-	97.9
	2月末	8,976	0.8	373.17	0.8	97.6
	(期 末) 2019年3月6日	9,072	1.9	376.33	1.6	97.6
第178期	(期 首) 2019年3月6日	9,052	-	376.33	-	97.6
	3月末	9,338	3.2	387.56	3.0	98.1
	(期 末) 2019年4月8日	9,361	3.4	388.98	3.4	97.6
第179期	(期 首) 2019年4月8日	9,341	-	388.98	-	97.6
	4月末	9,299	△ 0.4	385.64	△ 0.9	98.2
	(期 末) 2019年5月7日	9,350	0.1	387.46	△ 0.4	98.2
第180期	(期 首) 2019年5月7日	9,330	-	387.46	-	98.2
	5月末	9,178	△ 1.6	382.46	△ 1.3	98.4
	(期 末) 2019年6月6日	9,252	△ 0.8	386.01	△ 0.4	98.6
第181期	(期 首) 2019年6月6日	9,232	-	386.01	-	98.6
	6月末	9,172	△ 0.6	383.14	△ 0.7	98.0
	(期 末) 2019年7月8日	9,454	2.4	395.24	2.4	98.3

* 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

* 当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

◎運用経過

○作成期間中の基準価額等の推移



第176期首：8,036円

第181期末：9,434円（既払分配金（税込み）：120円）

騰落率：18.9%（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。作成期首（2019年1月7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) 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。したがって、個々のお客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注) 参考指数は、FTSE NAREIT エクイティ リート インデックスと東証REIT指数を7：3の割合で合成したものです。参考指数は、作成期首（2019年1月7日）の値が基準価額と同一となるように計算しております。
- (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

- (上昇) 金融当局が柔軟に金融政策を変更する姿勢を示したことで、2018年末に高まった投資家のリスク回避姿勢が後退したうえ、緩和的な政策が継続するとの期待感が広がったため。
- J-REITについては、パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長が利上げに慎重な姿勢を示したことを受け投資家心理が改善したこと。世界的に金利低下傾向が続く中、J-REITの分配金利回りの高さに着目する動きがあったこと。
- (下落) 良好な経済指標が発表され長期債利回りが上昇したことや、大規模な公募増資が実施されたことで株式需給が悪化したため。
- J-REITについては、国内外の長期金利が上昇する局面があったこと。米国を発端とした通商問題への警戒感からリスク回避的な動きがあったこと。

○投資環境

<FTSE NAREIT エクイティ リート インデックス>

FTSE NAREIT エクイティ リート インデックス（現地通貨ベース）は、21.3%の上昇となりました。

- （上昇）金融当局が柔軟に金融政策を変更する姿勢を示したことで、2018年末に高まった投資家のリスク回避姿勢が後退したうえ、緩和的な政策が継続するとの期待感が広がったため。
- （下落）良好な経済指標が発表され長期債利回りが上昇したことや、大規模な公募増資が実施されたことで株式需給が悪化したため。

<東証REIT指数（配当込み）>

東証REIT指数（配当込み）は、13.4%の上昇となりました。

- （上昇）パウエルFRB議長が利上げに慎重な姿勢を示したことを受け投資家心理が改善したことや、世界的に金利低下傾向が続く中、J-REITの分配金利回りの高さに着目する動きがあったこと。
- （下落）国内外の長期金利が上昇する局面があったことや、米国を発端とした通商問題への警戒感からリスク回避的な動きがあったこと。

○当ファンドのポートフォリオ

[ノムラ日米REITファンド]

[米国REITマザーファンド] 受益証券、[J-REITマザーファンド] 受益証券、[J-REITマザーファンド2] 受益証券を主要投資対象とし、高位に組み入れました。

実質外貨建て資産については、為替ヘッジを行いませんでした。

資産配分については、当面の目処である米国REIT70%程度・J-REIT30%程度の比率を維持するよう運用しました。

[米国REITマザーファンド]

賃貸住宅セクターでは、堅調な賃料上昇が期待される中、ミレニアル世代が郊外へ転居し始めるに伴い恩恵を受けると考えられた戸建て賃貸住宅に投資する銘柄等、長期的な成長が期待できる銘柄を中心に高位に組み入れました。

ヘルスケアセクターでは、米国のベビーブーム世代の高齢化という人口動態から恩恵を受けると想定された高齢者向け住宅に投資する銘柄を中心に、当セクターの銘柄を高位に組み入れました。

産業用施設セクターでは、インターネット小売業の成長に伴い力強い成長が期待されたため、当セクターの銘柄を高位に組み入れました。

[J-REITマザーファンド]

J-REITの組入比率は、原則として高位を維持し、当作成期末には98.9%としました。

グローバル・ワン不動産投資法人及びOneリート投資法人などを、配当利回り等バリュエーション（投資価値評価）の観点から、割安と判断し、東証REIT指数の時価総額比率より多めに組み入れました。

[J-REITマザーファンド2]

運用資産額が少額であるため、短期金融商品等での運用を行いました。

○当ファンド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。
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数の18.9%の上昇に対し、基準価額の騰落率※は18.9%の上昇となりました。
※基準価額の騰落率は、分配金（税込み）を再投資して算出しております。

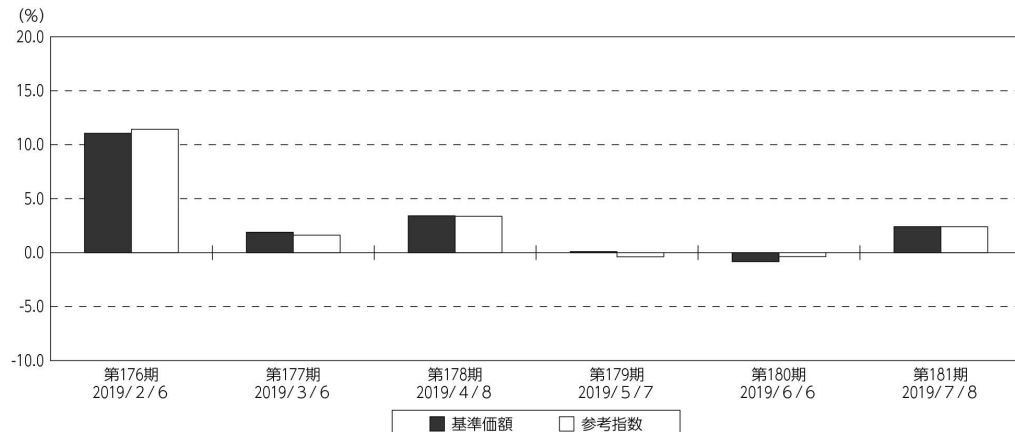
(主なプラス要因)

- ・ヘルスケアセクターにおける個別の銘柄選択に関する戦略が奏功したこと。
- ・J-REIT部分で、個別の銘柄選択に関する投資戦略が奏功したこと。

(主なマイナス要因)

- ・工場生産型住宅セクターに対する投資配分に関する戦略が振るわなかったこと。

基準価額と参考指数の対比（期別騰落率）



(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注) 参考指数は、FTSE NAREIT エクイティ リート インデックスと東証REIT指数を7：3の割合で合成したものです。

◎分配金

収益分配金は、投資しているREITからの配当収益（インカムゲイン）を中心とした収益から信託報酬などの経費を差し引いたものをベースに、第176期から第181期まで、1万口当たり各20円といたしました。なお、留保益の運用については、特に制限を設けず、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・税込み)

項 目	第176期	第177期	第178期	第179期	第180期	第181期
	2019年1月8日～ 2019年2月6日	2019年2月7日～ 2019年3月6日	2019年3月7日～ 2019年4月8日	2019年4月9日～ 2019年5月7日	2019年5月8日～ 2019年6月6日	2019年6月7日～ 2019年7月8日
当期分配金	20	20	20	20	20	20
(対基準価額比率)	0.224%	0.220%	0.214%	0.214%	0.216%	0.212%
当期の収益	20	20	20	5	11	20
当期の収益以外	—	—	—	14	8	—
翌期繰越分配対象額	786	803	821	807	798	813

(注) 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) 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

[ノムラ日米REITファンド]

当ファンドでは、米国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含む）されているREITおよびわが国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含む）されているREITを主要投資対象とし、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行います。

[米国REITマザーファンド]

・投資環境

米国経済は、2019年第1四半期の米国GDP成長率（確定値、対前期比）が年率プラス3.1%となり、成長が継続しています。また、2019年6月の非農業部門雇用者数は、前月比22万4,000人増となりました。米国経済は、企業収益や労働市場の改善などを背景に、今後も緩やかに拡大を続けると予想されます。

不動産市場では、賃貸住宅で賃料成長が続いているほか、商業施設では特に集客力の高いショッピングモールに需要が集中しています。また、産業用施設やオフィスビルセクターでも、ファンダメンタルズ（基礎的条件）は良好さを保っています。一部の物件タイプを除いて新規供給は低い水準に抑えられていることから、経済の成長に伴い空室率が低位で安定的に推移すると期待されます。

REIT市場については、不動産市場の成長がREITの収益成長に反映されており、収益の成長を受けて配当額を増額する銘柄も数多くみられます。また、物件取得だけでなく、物件の新規開発や投資物件の再開発、改装等を通じて更なる成長機会を追求している銘柄もあります。REITの収益成長に伴い、米国REIT市場は今後も上昇していくと期待されます。

・運用戦略

銘柄選択にあたっては、REITが保有する不動産の不動産市場における評価額を基準に、人口動態や保有物件の地域分析なども考慮しつつ、強い財務基盤を持ち、キャッシュフロー（現金収支）の伸びが期待でき、質の高い経営陣を擁するREITを選別していきます。今後も、経済環境や不動産ファンダメンタルズを注視しつつ、株価の水準が相対的に割安で、かつ収益成長が期待できる銘柄を積極的に組み入れる方針です。

[J-REITマザーファンド]

・投資環境

日本経済は、緩やかに回復しています。不動産市況のファンダメンタルズでは、東京都心5区ではオフィスビルの不足感を背景に賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においてもオフィスビル空室率の低下と賃料相場の上昇が見られています。

・運用戦略

個別銘柄の流動性、収益性・成長性などを勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ないません。当面は、保有不動産の空室率の推移や配当利回りの水準などを特に考慮し、銘柄選択を行なってまいります。

[J-REITマザーファンド2]

当面は、短期金融商品等での運用につとめていく方針です。

今後とも引き続きご愛顧賜りますよう、よろしく願いいたします。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2019年 1 月 8 日～2019年 7 月 8 日)

項 目	第176期～第181期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 74	% 0.808	(a) 信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(43)	(0.466)	ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、法定書面等の作成、基準価額の算出等
（ 販 売 会 社 ）	(27)	(0.296)	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および事務手続き等
（ 受 託 会 社 ）	(4)	(0.046)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等
(b) 売 買 委 託 手 数 料	5	0.052	(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 ※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 ）	(5)	(0.052)	
(c) 有 価 証 券 取 引 税	0	0.001	(c) 有価証券取引税＝作成期間の有価証券取引税÷作成期間の平均受益権口数 ※有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(0)	(0.001)	
(d) そ の 他 費 用	2	0.019	(d) 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
（ 保 管 費 用 ）	(1)	(0.011)	保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用
（ 監 査 費 用 ）	(0)	(0.002)	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 ）	(1)	(0.006)	信託事務の処理に要するその他の諸費用
合 計	81	0.880	
作成期間の平均基準価額は、9,127円です。			

* 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。

* 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

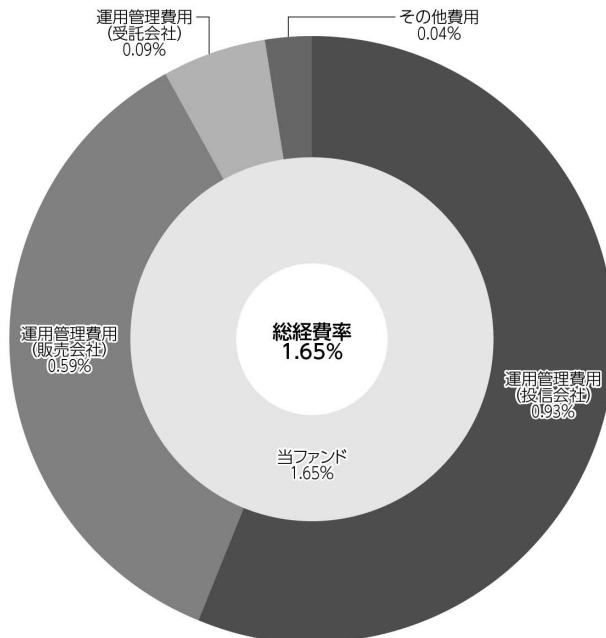
* 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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。

(参考情報)

○総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を作成期中の平均受益権口数に作成期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.65%です。



(注) 当ファンドの費用は1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

(注) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

○売買及び取引の状況

(2019年1月8日～2019年7月8日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第176期～第181期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
米国REITマザーファンド	78,312	270,000	597,117	2,310,000
J-REITマザーファンド	—	—	325,855	1,500,000

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2019年1月8日～2019年7月8日)

利害関係人との取引状況

<ノムラ日米REITファンド>
該当事項はございません。

<米国REITマザーファンド>
該当事項はございません。

<J-REITマザーファンド>

区 分	第176期～第181期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 19,128	百万円 2,214	% 11.6	百万円 10,985	百万円 1,282	% 11.7

平均保有割合 15.2%

※平均保有割合とは、マザーファンドの残存口数の合計に対する当該子ファンドのマザーファンド所有口数の割合。

<J-REITマザーファンド2>
該当事項はございません。

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	第176期～第181期
売買委託手数料総額 (A)	16,408千円
うち利害関係人への支払額 (B)	299千円
(B) / (A)	1.8%

* 売買委託手数料総額は、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、当ファンドに対応するものです。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とは野村證券株式会社です。

○組入資産の明細

(2019年7月8日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第175期末	第181期末	
	口 数	口 数	評 価 額
	千口	千口	千円
米国REITマザーファンド	6,107,649	5,588,844	22,360,967
J-REITマザーファンド	2,163,523	1,837,668	9,167,575
J-REITマザーファンド2	29,784	29,784	16,771

* 口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2019年7月8日現在)

項 目	第181期末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
米国REITマザーファンド	22,360,967	70.1
J-REITマザーファンド	9,167,575	28.7
J-REITマザーファンド2	16,771	0.1
コール・ローン等、その他	350,998	1.1
投資信託財産総額	31,896,311	100.0

* 金額の単位未満は切り捨て。

* 米国REITマザーファンドにおいて、第181期末における外貨建て純資産 (22,292,238千円) の投資信託財産総額 (22,360,844千円) に対する比率は99.7%です。

* 外貨建て資産は、第181期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。1米ドル=108.54円。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第176期末	第177期末	第178期末	第179期末	第180期末	第181期末
	2019年2月6日現在	2019年3月6日現在	2019年4月8日現在	2019年5月7日現在	2019年6月6日現在	2019年7月8日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	32,707,891,341	32,236,429,143	32,562,318,417	32,126,876,409	31,470,101,911	31,896,311,211
コール・ローン等	327,977,915	294,916,167	332,207,168	279,813,451	306,200,051	330,997,197
米国REITマザーファンド(評価額)	23,009,948,448	22,746,598,678	23,087,131,174	22,755,507,884	22,061,664,224	22,360,967,128
J-REITマザーファンド(評価額)	9,263,187,474	8,968,136,794	8,946,205,549	8,974,780,548	9,065,463,110	9,167,575,339
J-REITマザーファンド2(評価額)	16,777,504	16,777,504	16,774,526	16,774,526	16,774,526	16,771,547
未収入金	90,000,000	210,000,000	180,000,000	100,000,000	20,000,000	20,000,000
(B) 負債	173,941,063	178,943,612	177,363,775	146,283,400	124,708,476	150,352,136
未払収益分配金	73,079,307	70,832,941	69,340,000	68,556,132	67,902,337	67,302,817
未払解約金	59,142,690	67,810,791	60,689,063	36,528,778	14,649,625	38,245,910
未払信託報酬	41,635,210	40,219,055	47,239,543	41,115,705	42,071,923	44,713,292
未払利息	596	398	700	561	459	702
その他未払費用	83,260	80,427	94,469	82,224	84,132	89,415
(C) 純資産総額(A-B)	32,533,950,278	32,057,485,531	32,384,954,642	31,980,593,009	31,345,393,435	31,745,959,075
元本	36,539,653,610	35,416,470,583	34,670,000,054	34,278,066,368	33,951,168,618	33,651,408,819
次期繰越損益金	△ 4,005,703,332	△ 3,358,985,052	△ 2,285,045,412	△ 2,297,473,359	△ 2,605,775,183	△ 1,905,449,744
(D) 受益権総口数	36,539,653,610口	35,416,470,583口	34,670,000,054口	34,278,066,368口	33,951,168,618口	33,651,408,819口
1万口当たり基準価額(C/D)	8,904円	9,052円	9,341円	9,330円	9,232円	9,434円

(注) 第176期首元本額は36,804,533,313円、第176～181期中追加設定元本額は189,195,280円、第176～181期中一部解約元本額は3,342,319,774円、1口当たり純資産額は、第176期0.8904円、第177期0.9052円、第178期0.9341円、第179期0.9330円、第180期0.9232円、第181期0.9434円です。

(注) 投資信託財産の運用の指図に係わる権限の全部又は一部を委託する為に要する費用、支払金額61,528,845円。(米国REITマザーファンド)

○損益の状況

項 目	第176期	第177期	第178期	第179期	第180期	第181期
	2019年1月8日～ 2019年2月6日	2019年2月7日～ 2019年3月6日	2019年3月7日～ 2019年4月8日	2019年4月9日～ 2019年5月7日	2019年5月8日～ 2019年6月6日	2019年6月7日～ 2019年7月8日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	△ 11,373	△ 8,148	△ 17,683	△ 18,778	△ 12,628	△ 16,887
支払利息	△ 11,373	△ 8,148	△ 17,683	△ 18,778	△ 12,628	△ 16,887
(B) 有価証券売買損益	3,285,369,835	632,880,612	1,118,088,004	70,613,736	△ 221,101,201	788,371,158
売買益	3,301,437,236	642,369,105	1,129,477,111	82,835,041	123,231,276	791,639,047
売買損	△ 16,067,401	△ 9,488,493	△ 11,389,107	△ 12,221,305	△ 344,332,477	△ 3,267,889
(C) 信託報酬等	△ 41,718,470	△ 40,299,482	△ 47,334,012	△ 41,197,929	△ 42,156,555	△ 44,802,707
(D) 当期損益金(A+B+C)	3,243,639,992	592,572,982	1,070,736,309	29,397,029	△ 263,269,884	743,551,564
(E) 前期繰越損益金	△5,061,343,161	△1,830,092,186	△1,278,112,902	△ 272,055,237	△ 307,140,704	△ 631,380,998
(F) 追加信託差損益金	△2,114,920,856	△2,050,632,907	△2,008,328,819	△1,986,259,019	△1,967,462,258	△1,950,317,493
(配当等相当額)	(2,430,352,397)	(2,355,880,965)	(2,306,860,122)	(2,281,637,020)	(2,260,335,590)	(2,240,973,669)
(売買損益相当額)	(△4,545,273,253)	(△4,406,513,872)	(△4,315,188,941)	(△4,267,896,039)	(△4,227,797,848)	(△4,191,291,162)
(G) 計(D+E+F)	△3,932,624,025	△3,288,152,111	△2,215,705,412	△2,228,917,227	△2,537,872,846	△1,838,146,927
(H) 収益分配金	△ 73,079,307	△ 70,832,941	△ 69,340,000	△ 68,556,132	△ 67,902,337	△ 67,302,817
次期繰越損益金(G+H)	△4,005,703,332	△3,358,985,052	△2,285,045,412	△2,297,473,359	△2,605,775,183	△1,905,449,744
追加信託差損益金	△2,114,920,856	△2,050,632,907	△2,008,328,819	△1,986,259,019	△1,967,462,258	△1,950,317,493
(配当等相当額)	(2,430,396,188)	(2,355,945,862)	(2,306,971,700)	(2,281,717,887)	(2,260,410,098)	(2,241,104,231)
(売買損益相当額)	(△4,545,317,044)	(△4,406,578,769)	(△4,315,300,519)	(△4,267,976,906)	(△4,227,872,356)	(△4,191,421,724)
分配準備積立金	445,211,402	489,185,132	540,514,418	485,971,853	452,123,083	495,750,682
繰越損益金	△2,335,993,878	△1,797,537,277	△ 817,231,011	△ 797,186,193	△1,090,436,008	△ 450,882,933

* 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は各期末の評価換えによるものを含みます。

* 損益の状況の中で(C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

* 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) 分配金の計算過程(2019年1月8日～2019年7月8日)は以下の通りです。

項 目	第176期	第177期	第178期	第179期	第180期	第181期
	2019年1月8日～ 2019年2月6日	2019年2月7日～ 2019年3月6日	2019年3月7日～ 2019年4月8日	2019年4月9日～ 2019年5月7日	2019年5月8日～ 2019年6月6日	2019年6月7日～ 2019年7月8日
a. 配当等収益(経費控除後)	98,196,494円	126,928,902円	130,409,412円	19,716,039円	38,201,507円	114,882,261円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金控除後)	0円	0円	0円	0円	0円	0円
c. 信託約款に定める収益調整金	2,430,396,188円	2,355,945,862円	2,306,971,700円	2,281,717,887円	2,260,410,098円	2,241,104,231円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	420,094,215円	433,089,171円	479,445,006円	534,811,946円	481,823,913円	448,171,238円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	2,948,686,897円	2,915,963,935円	2,916,826,118円	2,836,245,872円	2,780,435,518円	2,804,157,730円
f. 分配対象収益(1万円当たり)	806円	823円	841円	827円	818円	833円
g. 分配金	73,079,307円	70,832,941円	69,340,000円	68,556,132円	67,902,337円	67,302,817円
h. 分配金(1万円当たり)	20円	20円	20円	20円	20円	20円

○分配金のお知らせ

	第176期	第177期	第178期	第179期	第180期	第181期
1 万口当たり分配金 (税込み)	20円	20円	20円	20円	20円	20円

※分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合、分配金は全額普通分配金となります。

※分配前の基準価額が個別元本を上回り、分配後の基準価額が個別元本を下回る場合、分配金は個別元本を上回る部分が普通分配金、下回る部分が元本払戻金（特別分配金）となります。

※分配前の基準価額が個別元本と同額または下回る場合、分配金は全額元本払戻金（特別分配金）となります。

○お知らせ

信用リスク集中回避のための投資制限に関する所要の約款変更を行いました。

<変更適用日：2019年6月27日>

(2019年7月8日現在)

○ (参考情報) 親投資信託の組入資産の明細

<米国REITマザーファンド>

下記は、米国REITマザーファンド全体 (5,588,844千口) の内容です。

外国投資信託証券

銘柄	第175期末		第181期末		
	口数	口数	評価額		比率
			外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ)	口	口	千米ドル	千円	%
ACADIA REALTY TRUST	13,722	120,480	3,321	360,530	1.6
AGREE REALTY CORP	110,907	71,177	4,640	503,705	2.3
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	36,775	—	—	—	—
AMERICAN ASSETS TRUST INC	—	47,640	2,268	246,235	1.1
AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES	72,723	110,113	5,241	568,899	2.5
APARTMENT INVT&MGMT CO-A	108,570	—	—	—	—
APARTMENT INVT&MGMT CO-A	—	126,477	6,461	701,353	3.1
AVALONBAY COMMUNITIES INC	48,836	46,566	9,679	1,050,631	4.7
BOSTON PROPERTIES	58,029	37,099	4,892	531,004	2.4
CAMDEN PROPERTY TRUST	41,378	73,290	7,873	854,594	3.8
CARETRUST REIT INC ACQUIRES	133,607	102,647	2,489	270,176	1.2
COUSINS PROPERTIES INC	476,553	—	—	—	—
COUSINS PROPERTIES INC	—	115,495	4,303	467,084	2.1
CUBESMART	92,920	—	—	—	—
CYRUSONE INC	84,250	32,567	1,956	212,372	0.9
DIGITAL REALTY TRUST INC	70,175	—	—	—	—
DUKE REALTY CORP	219,500	199,780	6,514	707,119	3.2
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	201,510	237,860	3,627	393,714	1.8
EQUINIX INC	11,354	24,434	12,661	1,374,247	6.1
EQUITY RESIDENTIAL	126,000	31,432	2,449	265,834	1.2
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	100,250	—	—	—	—
EXTRA SPACE STORAGE INC	47,008	39,968	4,336	470,686	2.1
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	158,141	161,771	4,516	490,236	2.2
HCP INC	221,294	206,778	6,757	733,459	3.3
HIGHWOODS PROPERTIES INC	—	97,090	4,174	453,140	2.0
HOST HOTELS & RESORTS INC	264,993	293,103	5,396	585,684	2.6
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	137,207	124,487	4,252	461,563	2.1
INVITATION HOMES INC	205,073	259,195	7,101	770,844	3.4
LIBERTY PROPERTY TRUST	59,380	76,652	3,951	428,886	1.9
MACERICH CO /THE	79,742	—	—	—	—
NEW SENIOR INVESTMENT GROUP	—	141,320	963	104,611	0.5
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	104,299	185,279	5,295	574,749	2.6
PHYSICIANS REALTY TRUST	241,827	182,050	3,187	345,992	1.5
PROLOGIS INC	206,836	175,816	14,492	1,573,017	7.0
PUBLIC STORAGE	23,330	37,870	9,286	1,007,954	4.5
QTS REALTY TRUST INC CL A	—	57,830	2,649	287,606	1.3
REGENCY CENTERS CORP	89,680	84,200	5,766	625,843	2.8
RETAIL PROPERTIES OF AME-A	175,524	—	—	—	—
SABRA HEALTH CARE REIT INC	—	133,653	2,713	294,485	1.3

銘	柄	第175期末		第181期末		比 率
		口 数	口 数	評 価 額		
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ)		口	口	千米ドル	千円	%
SIMON PROPERTY GROUP INC		76,232	67,982	11,078	1,202,443	5.4
SITE CENTERS CORP		196,100	205,540	2,764	300,060	1.3
SPIRIT REALTY CAPITAL INC		—	134,954	6,018	653,296	2.9
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC		245,452	—	—	—	—
VENTAS INC		34,769	153,908	10,741	1,165,854	5.2
VICI PROPERTIES INC		423,388	331,248	7,393	802,485	3.6
WELLTOWER INC		139,242	34,765	2,927	317,795	1.4
合 計	口 数 ・ 金 額	5,136,576	4,562,516	204,147	22,158,203	
	銘 柄 数 < 比 率 >	38	37	—	<99.1%>	

* 邦貨換算金額は、第181期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

* 比率は、このファンドが組み入れている米国REITマザーファンドの純資産総額に対する評価額の比率。

* 評価額の単位未満は切り捨て。

* 銘柄コード等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しております。

＜J-REITマザーファンド＞

下記は、J-REITマザーファンド全体（13,284,564千口）の内容です。

国内投資信託証券

銘 柄	第175期末		第181期末		
	口 数	口 数	口 数	評 価 額	比 率
				千円	%
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	—	8,458	998,889	1.5	
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	731	1,372	856,128	1.3	
MCUBS Midcity投資法人 投資証券	3,113	13,734	1,424,215	2.1	
森ヒルズリート投資法人 投資証券	7,891	7,891	1,242,043	1.9	
産業ファンド投資法人 投資証券	7,809	7,835	1,099,250	1.7	
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	7,862	7,555	2,534,702	3.8	
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	3,009	5,605	1,085,128	1.6	
アクティブシア・プロパティーズ投資法人 投資証券	3,799	3,012	1,391,544	2.1	
GLP投資法人 投資証券	14,376	2,471	309,369	0.5	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,628	6,095	1,932,115	2.9	
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	3,492	154	38,731	0.1	
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	4,419	4,065	2,252,010	3.4	
Oneリート投資法人 投資証券	10,409	14,671	4,313,274	6.5	
イオンリート投資法人 投資証券	7,629	9,675	1,352,565	2.0	
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,302	3,660	692,106	1.0	
日本リート投資法人 投資証券	2,810	3,727	1,598,883	2.4	
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	69,580	72,011	1,324,282	2.0	
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	1	177	0.0	
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	18,562	16,400	1,339,880	2.0	
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,110	1,110	133,977	0.2	
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,795	1,910	517,037	0.8	
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	815	1,383	186,151	0.3	
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	32	32	3,721	0.0	
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	17,394	19,895	3,304,559	5.0	
いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,012	1,012	131,863	0.2	
ラサールロジポート投資法人 投資証券	480	1	130	0.0	
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	119	0.0	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	4,614	1	379	0.0	
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,263	1,263	108,618	0.2	
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	1	94	0.0	
投資法人みらい 投資証券	3,265	6,310	348,943	0.5	
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	141	0.0	
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	4,189	4,189	1,216,904	1.8	
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	121	0.0	
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	17,165	14,227	1,904,995	2.9	
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,130	1,130	116,051	0.2	
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,714	6,782	5,045,808	7.6	
ジャパニリアルエステイト投資法人 投資証券	4,712	5,861	3,915,148	5.9	
日本リテールファンド投資法人 投資証券	3,244	8,024	1,751,639	2.6	
オリックス不動産投資法人 投資証券	20,649	19,947	3,975,437	6.0	
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	448	627	296,571	0.4	
プレミア投資法人 投資証券	5,005	6,934	991,562	1.5	
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	32	1	192	0.0	
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	12,028	33,753	4,590,408	6.9	

銘 柄	第175期末		第181期末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,200	100	18,130	0.0	
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,504	1,504	268,313	0.4	
インヴェンシブル投資法人 投資証券	9,846	9,846	590,760	0.9	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	2,092	1,273	584,307	0.9	
平和不動産リート投資法人 投資証券	8,284	10,567	1,361,029	2.1	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	255	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	149	3,207	567,318	0.9	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	4,620	3,554	2,740,134	4.1	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	—	2,293	234,115	0.4	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	2,216	1,660	1,283,180	1.9	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	2,675	3,571	541,363	0.8	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,426	1,426	255,967	0.4	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,456	1,120	304,640	0.5	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	17,697	17,176	1,501,182	2.3	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	2,379	2,379	205,069	0.3	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,666	4,602	734,479	1.1	
合 計	口 数 ・ 金 額	330,733	387,067	65,516,115	
	銘 柄 数 < 比 率 >	58	60	< 98.9% >	

*比率は、このファンドが組み入れているJ-REITマザーファンドの純資産総額に対する評価額の比率。

*評価額の単位未満は切り捨て。

*銘柄コード等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しております。

<J-REITマザーファンド2>

下記は、J-REITマザーファンド2全体（29,784千口）の内容です。

2019年7月8日現在、有価証券等の組入れはございません。

米国REITマザーファンド

運用報告書

第15期（決算日2019年1月7日）

作成対象期間（2018年1月10日～2019年1月7日）

受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。
当作成対象期間の運用状況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。

●当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。米国REITへの投資にあたっては、収益性・成長性等を勘案して選定した米国REITに分散投資を行い、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。主として、個別銘柄の調査・分析等を中心とした「ボトムアップアプローチ」により投資銘柄を選定することを基本とします。米国REITの組入比率は原則として高位を維持することを基本とします。
主な投資対象	米国の金融商品取引所に上場されているREIT（不動産投資信託）を主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資割合には制限を設けません。

野村アセットマネジメント

東京都中央区日本橋1-12-1

<http://www.nomura-am.co.jp/>

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		参考指数			投資信託 組入比率	純資産 総額
	円	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率		
11期(2015年1月6日)	31,195	55.9	335.32	50.6	97.4	55,514	
12期(2016年1月6日)	32,324	3.6	340.64	1.6	98.3	40,648	
13期(2017年1月6日)	35,132	8.7	364.92	7.1	98.5	33,425	
14期(2018年1月9日)	34,629	△ 1.4	360.82	△ 1.1	99.1	25,141	
15期(2019年1月7日)	32,655	△ 5.7	334.05	△ 7.4	98.2	19,944	

*参考指数(=FTSE NAREIT エクイティ リート インデックス (円換算ベース))は、FTSE NAREIT エクイティ リート インデックス (現地通貨ベース)をもとに、当社が独自に円換算したものです。算出にあたっては、基準価額への反映を考慮して、営業日前日の指数値を営業日当日の米ドル為替レート(対顧客電信売買相場仲値)で円換算しております。なお、設定時を100としております。

*FTSE NAREIT エクイティ リート インデックスは、The FTSE NAREIT US Real Estate Index Series (“indexes”)の中のサブインデックスになります。FTSEによって計算され、インデックスの全ての権利はFTSEとNAREITに帰属します。

(出所) FTSE、NAREIT (全米不動産投信協会)、ブルームバーグ

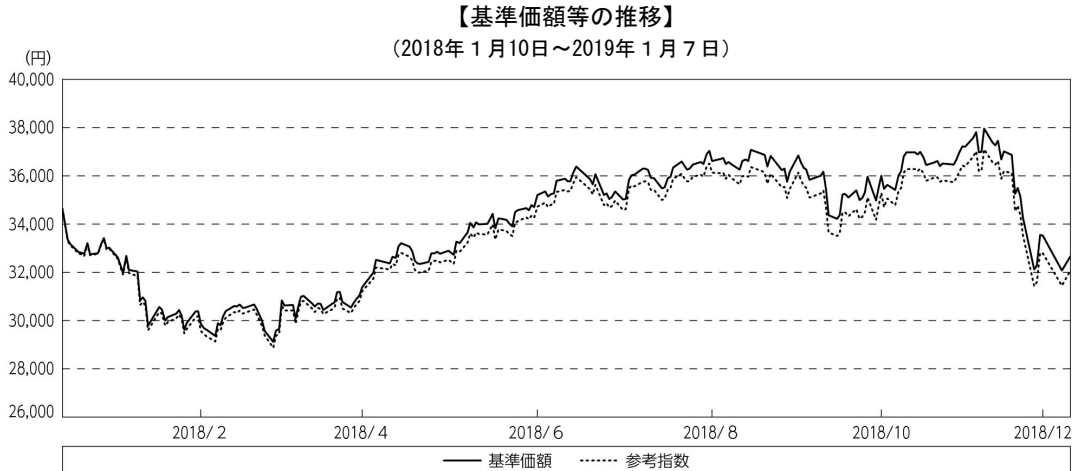
○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数			投資信託 組入比率
	円	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率	
(期首) 2018年1月9日	34,629	—	360.82	—	99.1	
1月末	31,945	△ 7.8	332.25	△ 7.9	97.4	
2月末	29,839	△13.8	307.87	△14.7	98.2	
3月末	30,604	△11.6	316.49	△12.3	99.1	
4月末	31,362	△ 9.4	324.91	△10.0	98.9	
5月末	33,263	△ 3.9	342.68	△ 5.0	97.5	
6月末	35,196	1.6	361.78	0.3	98.7	
7月末	35,029	1.2	360.58	△ 0.1	98.6	
8月末	36,617	5.7	376.45	4.3	96.3	
9月末	36,168	4.4	369.39	2.4	99.1	
10月末	36,014	4.0	367.68	1.9	99.4	
11月末	37,198	7.4	379.07	5.1	97.7	
12月末	33,502	△ 3.3	341.48	△ 5.4	98.7	
(期末) 2019年1月7日	32,655	△ 5.7	334.05	△ 7.4	98.2	

*騰落率は期首比です。

◎運用経過

○期中の基準価額等の推移



(注) 参考指数は、FTSE NAREIT エクイティ リート インデックス (円換算ベース) です。作成期首の値が基準価額と同一となるように計算しております。

○基準価額の主な変動要因

- (上昇) 投資ファンドやリートによる買収・合併が活発化し、株価水準を見直す動きが広がったため。市場予想を上回る決算発表が相次ぎ、リート市場の先行きに楽観的な見方が広がったため。
- (下落) 金利が上昇したことにより、リーートの資金調達コストが上昇し収益に悪影響が及ぶとの懸念が広がったため。貿易摩擦に対する懸念が高まる中、市場予想を下回る経済指標が相次ぎ投資家の間にリスクオフの姿勢が広がったため。

○当ファンドのポートフォリオ

<REIT組入比率>

REITの組入比率は、景気や不動産市況などのREITの投資環境を勘案しつつ、分配原資の確保と信託財産の成長を目指すため、期を通じて高位組み入れを維持しました。

<REITの主要セクター別配分>

賃貸住宅セクターでは、ミレニアル世代が郊外へ転居し始めるに伴い恩恵を受けると考えられた戸建て賃貸住宅に投資する銘柄等、長期的な成長が期待できる銘柄を中心に高位に組み入れられました。

ヘルスケアセクターでは、人口動態の変化から恩恵を受けると想定された高齢者向け住宅に投資する銘柄を中心に、当セクターの銘柄を高位に組み入れられました。

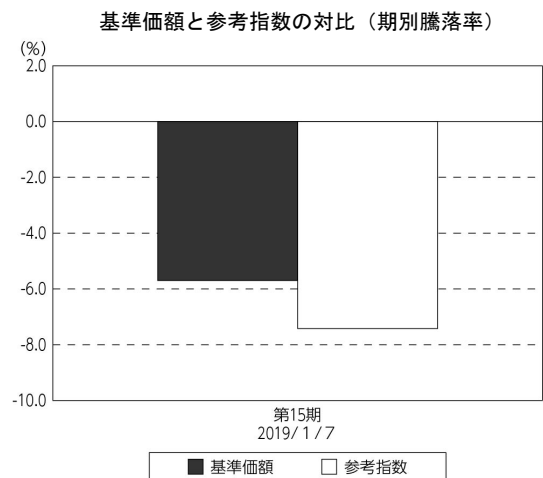
産業用施設セクターでは、インターネット小売業の成長に伴い力強い成長が期待されたため、当セクターの銘柄を高位に組み入れられました。

○当ファンド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。

コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数の7.4%の下落に対し、基準価額の騰落率は5.7%の下落となりました。



(注) 参考指数は、FTSE NAREIT エクイティ リート インデックス（円換算ベース）です。

(主なプラス要因)

- ・分散投資型セクターにおける個別の銘柄選択に関する戦略が奏功したこと。

(主なマイナス要因)

- ・ホテル/リゾートセクターにおける個別の銘柄選択に関する戦略が振るわなかったこと。

◎今後の運用方針

米国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含む）されているREITを主要投資対象とし、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行ないます。

・投資環境

米国経済は、2018年第7-9月の米実質GDP（国内総生産）成長率が年率プラス3.4%となり、緩やかな成長が継続しています。また、2018年12月の非農業部門雇用者数は前月比31万2,000人増となりました。米国経済は、企業収益や労働市場の改善などを背景に、今後も緩やかに拡大を続けると予想されます。

不動産市場では、賃貸住宅で賃料成長が続いているほか、商業施設では特に集客力の高いショッピングモールに需要が集中しています。また、産業用施設やオフィスビルセクターでも、ファンダメンタルズは良好さを保っています。引き続き多くの物件タイプで新規供給は低い水準に抑えられていることから、経済の成長に伴い空室率が低位で安定的に推移すると期待されます。

REIT市場については、不動産市場の成長がREITの収益成長に反映されており、収益の成長を受けて配当額を増額する銘柄も数多くみられます。また、物件取得だけでなく、物件の新規開発や投資物件の再開発、改装等を通じて更なる成長機会を追求している銘柄もあります。REITの収益成長に伴い、米国REIT市場は今後も上昇していくと期待されます。

・運用戦略

銘柄選択にあたっては、REITが保有する不動産の不動産市場における評価額を基準に、人口動態や保有物件の地域分析なども考慮しつつ、強い財務基盤を持ち、キャッシュフロー（現金収支）の伸びが期待でき、質の高い経営陣を擁するREITを選別していきます。今後も、経済環境や不動産ファンダメンタルズを注視しつつ、株価の水準が相対的に割安で、かつ収益成長が期待できる銘柄を積極的に組み入れる方針です。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2018年1月10日～2019年1月7日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	円 73 (73)	% 0.216 (0.216)	(a) 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
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	1 (1)	0.003 (0.003)	(b) 有価証券取引税=期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 ※有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用) (そ の 他)	100 (13) (87)	0.295 (0.039) (0.256)	(c) その他費用=期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用 信託事務の処理に要するその他の諸費用
合 計	174	0.514	
期中の平均基準価額は、33,894円です。			

*各金額は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、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2018年1月10日～2019年1月7日)

投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
アメリカ	口	千米ドル	口	千米ドル
ACADIA REALTY TRUST	13,722	331	—	—
AGREE REALTY CORP	92,737	4,938	34,409	1,985
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	62,750	7,828	64,082	7,914
AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES	132,033	5,121	59,310	2,371
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	—	—	119,717	2,444
AMERICOLD REALTY TRUST	46,085	737	46,085	808
APARTMENT INVT&MGMT CO-A	69,410	2,825	68,870	3,008
AVALONBAY COMMUNITIES INC	19,150	3,206	31,020	5,595
BOSTON PROPERTIES	88,959	10,845	41,337	5,080
BRANDYWINE REALTY TRUST	38,620	597	248,539	4,035
BROOKFIELD PROPERTY REIT INC CLASS A	—	—	77,490	1,327
	(77,490)	(1,685)		
CAMDEN PROPERTY TRUST	15,430	1,348	60,660	5,445
CARETRUST REIT INC ACQUIRES	53,000	906	92,350	1,418
CHESAPEAKE LODGING TRUST	196,275	5,685	196,275	5,730
COLUMBIA PROPERTY TRUST INC	136,303	3,232	136,303	3,239
CORESITE REALTY CORP	63,130	6,327	63,130	6,656
COUSINS PROPERTIES INC	574,473	5,273	472,100	3,997
CUBESMART	4,720	125	77,910	2,235
CYRUSONE INC	169,897	9,409	149,257	9,256
DCT INDUSTRIAL TRUST INC	62,301	3,937	130,051	8,657
DDR CORP	—	—	90,990	700
	(△ 288,700)	(△ 2,554)		
DDR CORP	49,210	771	23,760	338
	(△ 25,450)	(116)		
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	—	—	203,382	2,375
DIGITAL REALTY TRUST INC	274,115	30,809	289,210	32,619
DUKE REALTY CORP	96,700	2,680	78,990	2,264
EDUCATION REALTY TRUST INC	94,160	3,249	94,160	3,736
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	237,670	4,351	36,160	593
EQUINIX INC	49,360	20,800	60,204	25,276
EQUITY RESIDENTIAL	126,000	8,425	58,822	3,630
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	100,250	1,436	—	—
ESSEX PROPERTY TRUST INC	19,073	4,654	19,073	4,667
EXTRA SPACE STORAGE INC	61,128	5,195	14,120	1,304
FEDERAL REALTY INVS TRUST	7,240	885	61,889	7,462
FOREST CITY REALTY TRUST- A	92,110	2,122	92,110	2,305
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	260,941	6,001	102,800	2,676
GGP INC	16,250	364	83,170	1,707
			(206,091)	(4,841)
GRAMERCY PROPERTY TRUST	—	—	77,972	2,148

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
アメリカ	口	千米ドル	口	千米ドル
HCP INC	265,045	6,737	118,335	3,249
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	—	—	95,827	2,663
HIGHWOODS PROPERTIES INC	76,727	3,346	76,727	3,770
HOST HOTELS & RESORTS INC	394,267	8,360	129,274	2,680
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	136,350	4,415	78,920	2,534
INVITATION HOMES INC	224,047	5,031	269,071	6,137
JBG SMITH PROPERTIES	26,810	1,004	143,581	4,915
KILROY REALTY CORP	70,130	5,091	131,678	9,398
KIMCO REALTY CORP	156,310	2,607	156,310	2,385
LASALLE HOTEL PROPERTIES	145,410	4,377	145,410	4,907
LIBERTY PROPERTY TRUST	107,200	4,637	140,460	5,934
LIFE STORAGE INC	—	—	40,920	3,483
MGM GROWTH PROPERTIES LLC-A	—	—	157,056	4,348
MACERICH CO /THE	83,812	4,623	4,070	222
NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC	123,839	5,423	249,962	10,625
NEW YORK REIT INC	(—)	(△ 308)	283,803	832
PARK HOTELS & RESORTS INC	9,051	233	9,051	241
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	163,426	5,660	157,190	5,544
PENN REAL ESTATE INVEST TST	—	—	159,850	1,558
PHYSICIANS REALTY TRUST	—	—	37,460	594
PROLOGIS INC	197,887	12,725	72,223	4,498
PUBLIC STORAGE	9,550	1,983	13,280	2,689
QTS REALTY TRUST INC CL A	52,450	2,393	52,450	2,201
REGENCY CENTERS CORP	95,520	6,028	5,840	375
RETAIL PROPERTIES OF AME-A	228,810	2,699	403,083	4,968
RETAIL VALUE INC	(15,955)	(—)	15,955	517
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	—	—	104,229	2,950
SABRA HEALTH CARE REIT INC	40,067	652	250,677	5,089
SIMON PROPERTY GROUP INC	29,020	4,643	23,230	4,046
SITE CENTERS CORP	26,300	340	—	—
	(169,800)	(2,438)		
STORE CAPITAL CORP	—	—	187,821	5,214
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC	39,040	606	323,374	4,251
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	230,636	3,763	225,801	3,717
TAUBMAN CENTERS INC	16,040	873	16,040	870
VENTAS INC	34,769	1,911	—	—
VICI PROPERTIES INC	832,053	16,758	408,665	8,454
VORNADO REALTY TRUST	—	—	83,996	6,008
WASHINGTON REAL ESTATE INV	101,160	2,699	101,160	3,023
WELLTOWER INC	187,818	11,121	196,558	12,243
小計	7,426,746	295,178	8,625,044	322,168
	(△ 50,905)	(1,376)	(206,091)	(4,841)

*金額は受け渡し代金。

*金額の単位未満は切り捨て。

*()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おりません。

*銘柄コード等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しております。

○利害関係人との取引状況等

(2018年1月10日～2019年1月7日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
為替直物取引	170	—	—	4,129	440	10.7

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とは野村信託銀行です。

○組入資産の明細

(2019年1月7日現在)

外国投資信託証券

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		比 率
	口 数	口 数	評 価 額		
			外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ)	口	口	千米ドル	千円	%
ACADIA REALTY TRUST	—	13,722	334	36,274	0.2
AGREE REALTY CORP	52,579	110,907	6,510	706,491	3.5
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	38,107	36,775	4,171	452,718	2.3
AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES	—	72,723	2,995	325,067	1.6
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	119,717	—	—	—	—
APARTMENT INVT&MGMT CO-A	108,030	108,570	4,654	505,095	2.5
AVALONBAY COMMUNITIES INC	60,706	48,836	8,360	907,305	4.5
BOSTON PROPERTIES	10,407	58,029	6,470	702,212	3.5
BRANDYWINE REALTY TRUST	209,919	—	—	—	—
CAMDEN PROPERTY TRUST	86,608	41,378	3,514	381,409	1.9
CARETRUST REIT INC ACQUIRES	172,957	133,607	2,459	266,927	1.3
COUSINS PROPERTIES INC	374,180	476,553	3,750	407,001	2.0
CUBESMART	166,110	92,920	2,613	283,653	1.4
CYRUSONE INC	63,610	84,250	4,300	466,740	2.3
DCT INDUSTRIAL TRUST INC	67,750	—	—	—	—
DDR CORP	379,690	—	—	—	—
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	203,382	—	—	—	—
DIGITAL REALTY TRUST INC	85,270	70,175	7,355	798,169	4.0
DUKE REALTY CORP	201,790	219,500	5,579	605,507	3.0
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	—	201,510	2,869	311,398	1.6
EQUINIX INC	22,198	11,354	4,016	435,917	2.2
EQUITY RESIDENTIAL	58,822	126,000	8,134	882,762	4.4
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	—	100,250	1,399	151,872	0.8
EXTRA SPACE STORAGE INC	—	47,008	4,129	448,098	2.2
FEDERAL REALTY INVS TRUST	54,649	—	—	—	—
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	—	158,141	3,999	434,013	2.2
GGP INC	273,011	—	—	—	—

銘柄	期首(前期末)		当 期 末			
	口 数	口 数	評 価 額		比 率	
			外貨建金額	邦貨換算金額		
(アメリカ)	口	口	千米ドル	千円	%	
GRAMERCY PROPERTY TRUST	77,972	—	—	—	—	
HCP INC	74,584	221,294	6,189	671,694	3.4	
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	95,827	—	—	—	—	
HOST HOTELS & RESORTS INC	—	264,993	4,470	485,131	2.4	
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	79,777	137,207	3,828	415,422	2.1	
INVITATION HOMES INC	250,097	205,073	4,083	443,087	2.2	
JBG SMITH PROPERTIES	116,771	—	—	—	—	
KILROY REALTY CORP	61,548	—	—	—	—	
LIBERTY PROPERTY TRUST	92,640	59,380	2,452	266,198	1.3	
LIFE STORAGE INC	40,920	—	—	—	—	
MGM GROWTH PROPERTIES LLC-A	157,056	—	—	—	—	
MACERICH CO /THE	—	79,742	3,526	382,748	1.9	
NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC	126,123	—	—	—	—	
NEW YORK REIT INC	283,803	—	—	—	—	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	98,063	104,299	3,001	325,747	1.6	
PENN REAL ESTATE INVEST TST	159,850	—	—	—	—	
PHYSICIANS REALTY TRUST	279,287	241,827	3,835	416,215	2.1	
PROLOGIS INC	81,172	206,836	11,996	1,301,858	6.5	
PUBLIC STORAGE	27,060	23,330	4,586	497,746	2.5	
REGENCY CENTERS CORP	—	89,680	5,120	555,701	2.8	
RETAIL PROPERTIES OF AME-A	349,797	175,524	1,916	208,002	1.0	
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	104,229	—	—	—	—	
SABRA HEALTH CARE REIT INC	210,610	—	—	—	—	
SIMON PROPERTY GROUP INC	70,442	76,232	12,759	1,384,683	6.9	
SITE CENTERS CORP	—	196,100	2,290	248,559	1.2	
STORE CAPITAL CORP	187,821	—	—	—	—	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC	284,334	—	—	—	—	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	240,617	245,452	3,266	354,531	1.8	
VENTAS INC	—	34,769	2,002	217,332	1.1	
VICI PROPERTIES INC	—	423,388	8,035	872,056	4.4	
VORNADO REALTY TRUST	83,996	—	—	—	—	
WELLTOWER INC	147,982	139,242	9,507	1,031,747	5.2	
合 計	口 数 ・ 金 額	6,591,870	5,136,576	180,493	19,587,104	
	銘柄 数 < 比 率 >	47	38	—	<98.2%>	

* 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

* 比率は、純資産総額に対する評価額の比率。

* 金額の単位未満は切り捨て。

* 銘柄コード等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しております。

○投資信託財産の構成

(2019年1月7日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 19,587,104	% 96.4
コール・ローン等、その他	736,129	3.6
投資信託財産総額	20,323,233	100.0

*金額の単位未満は切り捨て。

*当期末における外貨建て純資産（19,931,972千円）の投資信託財産総額（20,323,233千円）に対する比率は98.1%です。

*外貨建て資産は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。1米ドル=108.52円。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2019年1月7日現在)

○損益の状況 (2018年1月10日～2019年1月7日)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	20,323,233,674
コール・ローン等	236,709,291
投資証券(評価額)	19,587,104,199
未収入金	400,195,662
未収配当金	99,224,522
(B) 負債	378,816,197
未払金	378,816,177
未払利息	20
(C) 純資産総額(A-B)	19,944,417,477
元本	6,107,649,856
次期繰越損益金	13,836,767,621
(D) 受益権総口数	6,107,649,856口
1万口当たり基準価額(C/D)	32,655円

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	805,028,981
受取配当金	802,647,267
受取利息	2,416,741
その他収益金	10,149
支払利息	△ 45,176
(B) 有価証券売買損益	△ 1,967,417,577
売買益	1,544,865,945
売買損	△ 3,512,283,522
(C) 保管費用等	△ 64,316,172
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 1,226,704,768
(E) 前期繰越損益金	17,881,040,366
(F) 追加信託差損益金	109,231,737
(G) 解約差損益金	△ 2,926,799,714
(H) 計(D+E+F+G)	13,836,767,621
次期繰越損益金(H)	13,836,767,621

(注) 期首元本額は7,260,081,879円、期中追加設定元本額は40,768,263円、期中一部解約元本額は1,193,200,286円、1口当たり純資産額は3,2655円です。

(注) 当マザーファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額・ノムラ日米REITファンド 6,107,649,856円

*損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

*損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

*損益の状況の中で(G)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

○お知らせ

該当事項はございません。

J-REITマザーファンド

運用報告書

第15期（決算日2019年1月7日）

作成対象期間（2018年1月10日～2019年1月7日）

受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。
当作成対象期間の運用状況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。

●当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。J-REITへの投資にあたっては、個別銘柄の流動性、収益性・成長性等を勘案して選定したJ-REITに分散投資を行い、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。 J-REITの組入比率は原則として高位に維持することを基本とします。
主な投資対象	わが国の金融商品取引所に上場されているREIT（不動産投資信託）を主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資は行いません。

野村アセットマネジメント

東京都中央区日本橋1-12-1

<http://www.nomura-am.co.jp/>

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率	純資産 産額
	期騰落	中率	東証REIT指数 (配当込み)	期騰落中率		
	円	%		%	%	百万円
11期(2015年1月6日)	36,888	33.3	3,272.13	29.9	99.0	43,752
12期(2016年1月6日)	35,960	△ 2.5	3,056.17	△ 6.6	98.8	43,035
13期(2017年1月6日)	40,799	13.5	3,435.69	12.4	98.2	49,781
14期(2018年1月9日)	39,243	△ 3.8	3,237.79	△ 5.8	98.6	42,891
15期(2019年1月7日)	43,527	10.9	3,541.38	9.4	98.5	51,366

○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
	騰落	率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首) 2018年1月9日	円	%		%	%
	39,243	—	3,237.79	—	98.6
1月末	40,724	3.8	3,357.09	3.7	98.8
2月末	39,977	1.9	3,291.44	1.7	97.9
3月末	39,946	1.8	3,274.92	1.1	98.2
4月末	41,040	4.6	3,358.59	3.7	98.0
5月末	41,463	5.7	3,379.45	4.4	98.6
6月末	42,294	7.8	3,450.92	6.6	99.2
7月末	42,397	8.0	3,468.88	7.1	98.2
8月末	42,259	7.7	3,457.71	6.8	98.3
9月末	42,929	9.4	3,513.39	8.5	98.4
10月末	42,456	8.2	3,459.73	6.9	97.5
11月末	44,160	12.5	3,610.49	11.5	99.2
12月末	43,499	10.8	3,543.83	9.5	98.5
(期末) 2019年1月7日	43,527	10.9	3,541.38	9.4	98.5

*騰落率は期首比です。

◎運用経過

○期中の基準価額等の推移

【基準価額等の推移】
(2018年1月10日～2019年1月7日)



(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。作成期首の値が基準価額と同一となるように計算しております。

○基準価額の主な変動要因

基準価額は、期首39,243円から期末43,527円に4,284円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・国内REIT指数に連動するETFを通じた継続的な資金流入があったこと
- ・分配金利回りなどに着目した一部投資家から買いがあったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・複数の公募増資が発表された局面において、需給環境悪化への懸念が高まったこと
- ・国内外の株式市場が下落した局面において、リスク回避的な動きがあったこと

○投資環境

期首のJ-REIT市場は、国内不動産株が上昇しJ-REITにも買いが波及したことなどを背景に、上昇して始まりました。2月に入り米国株式市場の急落を機にリスク回避的な動きが見られたことや、複数の公募増資が発表され需給環境の悪化への懸念が高まったことなどを受け下落に転じる場面も見られましたが、その後は国内REIT指数に連動するETFを通じた継続的な資金流入があったこと、都心オフィスビル空室率の低下や賃料の上昇など良好な不動産市況が確認されたことや国内長期金利が低位で安定的に推移したことを背景に割安感を意識した買いがあったことなどから、上昇基調で推移しました。7月の中旬以降、日銀の金融政策引き締めへの警戒感を背景に国内長期金利が上昇した局面や、トルコリラの急落を受けリスク回避の動きがあった局面では上げ幅を縮小したものの、ETFを通じた資金流入などが下支えとなったことや、国内長期金利の上昇が一服したことなどから値を戻し、その後は小幅な値動きで推移しました。9月末にかけては国内外の株式市場の堅調な推移を背景に上昇する場面も見られましたが、その後米中貿易問題への警戒感の高まりなどから世界的な株安となったことを受け、上げ幅を消す動きとなりました。11月以降は国内長期金利が低下傾向で推移したことや、海外株式指数の定期見直しに関連した一部REIT銘柄への資金流入などを背景に、堅調な値動きとなりました。12月下旬にかけては米中貿易問題の激化やFOMC（米連邦公開市場委員会）の利上げ決定を受けた景気減速への警戒感などから国内外の株式市場が急落し、J-REIT市場も上げ幅を縮小する動きとなりましたが、期末にかけては分配金利回りなどに着目した一部投資家から買いがあったことから、通期では上昇しました。

○当ファンドのポートフォリオ

<REIT組入比率>

J-REITの組入比率は、原則として高位を維持し、期末には98.5%としました。

<主な銘柄>

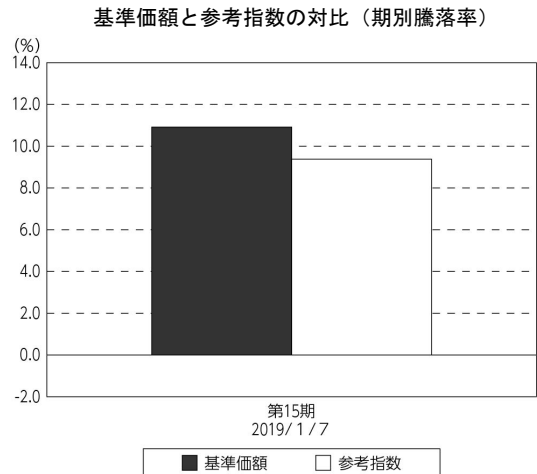
オリックス不動産投資法人及び星野リゾート・リート投資法人は、配当利回り等バリュエーション（投資価値評価）の観点から、割安と判断し、東証REIT指数の時価総額比率より多めに組み入れました。

○当ファンド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。

コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の9.4%の上昇に対し、基準価額の騰落率は10.9%の上昇となりました。



（注）参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

（主なプラス要因）

個別銘柄比率の変更、またオリックス不動産投資法人、大和ハウスリート投資法人において銘柄選択効果が得られたこと

◎今後の運用方針

当ファンドでは、個別銘柄の流動性、収益性・成長性などを勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ない、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。

・投資環境

日本経済は、緩やかな回復基調が続いています。不動産市況のファンダメンタルズ（基礎的条件）では、東京都心5区ではオフィスビルの不足感を背景に賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においてもオフィスビル空室率の低下と賃料相場の上昇傾向が見られています。

・運用戦略

個別銘柄の流動性、収益性・成長性などを勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ないません。当面は、保有不動産の空室率の推移や配当利回りの水準などを特に考慮し、銘柄選択を行なってまいります。

今後ともご愛顧賜りますよう、よろしくお願いいたします。

○1万口当たりの費用明細

(2018年1月10日～2019年1月7日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	円 30 (30)	% 0.072 (0.072)	(a) 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
合 計	30	0.072	
期中の平均基準価額は、41,928円です。			

*各金額は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、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2018年1月10日～2019年1月7日)

投資信託証券

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	730	385,153	874	423,643
	MCUBS MidCity投資法人 投資証券	656	49,573	6,158	538,856
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,822	252,817	8,718	1,233,127
	産業ファンド投資法人 投資証券	2,953 (3,642)	349,681 (-)	-	-
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	5,190	1,467,798	1,436	438,541
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	3,008 (351)	497,487 (-)	701	110,499
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	947	446,216	244	119,580
	GLP投資法人 投資証券	12,804	1,452,008	4,185	496,016
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,143	289,127	1,122	289,045
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	6,016	1,370,294	4,420	1,039,378
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	2,527	1,393,476	401	227,900
	Oneリート投資法人 投資証券	9,080	2,262,887	-	-
	イオンリート投資法人 投資証券	2,850	339,992	1,500	188,785
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,956	326,027	5,615	937,691	
日本リート投資法人 投資証券	3,109	1,079,957	532	191,348	
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	104,572 (105)	1,554,683 (-)	35,112	570,565	

○利害関係人との取引状況等

(2018年1月10日～2019年1月7日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$ %	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$ %
投資信託証券	33,660	4,766	14.2	28,207	3,605	12.8

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	34,127千円
うち利害関係人への支払額 (B)	5,244千円
(B) / (A)	15.4%

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とは野村證券株式会社です。

○組入資産の明細

(2019年1月7日現在)

国内投資信託証券

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		比 率
	口 数	口 数	口 数	評 価 額	
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	875		731	384,506	0.7
MCUBS Midcity投資法人 投資証券	8,615		3,113	271,764	0.5
森ヒルズリート投資法人 投資証券	14,787		7,891	1,086,590	2.1
産業ファンド投資法人 投資証券	1,214		7,809	887,102	1.7
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	4,108		7,862	2,366,462	4.6
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	351		3,009	495,582	1.0
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	3,096		3,799	1,660,163	3.2
GLP投資法人 投資証券	5,757		14,376	1,601,486	3.1
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,607		2,628	721,386	1.4
日本プロジスリート投資法人 投資証券	1,896		3,492	813,636	1.6
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	2,293		4,419	2,297,880	4.5
One リート投資法人 投資証券	1,329		10,409	2,747,976	5.3
イオンリート投資法人 投資証券	6,279		7,629	961,254	1.9
ヒューリックリート投資法人 投資証券	4,961		1,302	219,517	0.4
日本リート投資法人 投資証券	233		2,810	1,017,220	2.0
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	15		69,580	1,065,965	2.1
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1		1	166	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	5,088		18,562	1,306,764	2.5
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1		1,110	124,431	0.2

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,810	1,795	437,082	0.9	
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	915	815	91,443	0.2	
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	32	32	2,780	0.0	
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	17,597	17,394	2,530,827	4.9	
いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,012	1,012	138,239	0.3	
ラサールレジポート投資法人 投資証券	17,328	480	50,640	0.1	
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	105	0.0	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	10	4,614	1,439,568	2.8	
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,263	1,263	100,155	0.2	
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	1	80	0.0	
投資法人みらい 投資証券	—	3,265	609,902	1.2	
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	128	0.0	
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	592	4,189	1,018,764	2.0	
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	—	1	100	0.0	
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	—	17,165	1,932,779	3.8	
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	—	1,130	95,824	0.2	
日本ビルファンド投資法人 投資証券	4,942	2,714	1,891,658	3.7	
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,997	4,712	2,930,864	5.7	
日本リテールファンド投資法人 投資証券	6,535	3,244	702,326	1.4	
オリックス不動産投資法人 投資証券	15,766	20,649	3,801,480	7.4	
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	5,880	448	187,264	0.4	
プレミア投資法人 投資証券	6,751	5,005	621,621	1.2	
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	32	32	5,225	0.0	
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,354	12,028	1,460,199	2.8	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	8,939	1,200	204,480	0.4	
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,957	1,504	241,993	0.5	
インヴィンシブル投資法人 投資証券	8,672	9,846	444,054	0.9	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	2,038	2,092	900,606	1.8	
平和不動産リート投資法人 投資証券	4,454	8,284	997,393	1.9	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	579	1	224	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	532	149	24,734	0.0	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,987	4,620	3,247,860	6.3	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1	—	—	—	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	907	2,216	1,517,960	3.0	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	2,183	2,675	381,455	0.7	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,426	1,426	239,425	0.5	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	5,054	1,456	356,865	0.7	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	10,478	17,697	1,378,596	2.7	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	47,398	2,379	193,412	0.4	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,491	2,666	398,033	0.8	
計	口 数 ・ 金 額	248,421	330,733	50,606,010	
	銘 柄 数 < 比 率 >	55	58	< 98.5% >	

*評価額の単位未満は切り捨て。

*比率は、純資産総額に対する評価額の比率。

*銘柄コード等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しております。

(2019年1月7日現在)

○投資信託財産の構成

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 50,606,010	% 97.3
コール・ローン等、その他	1,392,697	2.7
投資信託財産総額	51,998,707	100.0

*金額の単位未満は切り捨て。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2019年1月7日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	51,998,707,322
コール・ローン等	522,612,713
投資証券(評価額)	50,606,010,000
未収入金	395,272,666
未収配当金	474,811,943
(B) 負債	631,763,818
未払金	426,772,973
未払解約金	204,990,000
未払利息	845
(C) 純資産総額(A-B)	51,366,943,504
元本	11,801,227,446
次期繰越損益金	39,565,716,058
(D) 受益権総口数	11,801,227,446口
1万口当たり基準価額(C/D)	43,527円

(注) 期首元本額は10,929,510,205円、期中追加設定元本額は2,630,538,669円、期中一部解約元本額は1,758,821,428円、1口当たり純資産額は4,3527円です。

(注) 当マザーファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額

- ・野村J-REITファンド(確定拠出年金向け) 7,059,466,966円
- ・ノムラ日米REITファンド 2,163,523,342円
- ・野村Jリートファンド 1,622,084,152円
- ・野村J-REITファンド(非課税適格機関投資家専用) 631,573,967円
- ・野村J-REITファンド(野村SMA向け) 257,759,515円
- ・野村アジアREITファンド(毎月分配型) 66,819,504円

○損益の状況 (2018年1月10日～2019年1月7日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,883,757,674
受取配当金	1,883,584,929
その他収益金	411,872
支払利息	△ 239,127
(B) 有価証券売買損益	2,862,691,023
売買益	3,836,126,459
売買損	△ 973,435,436
(C) 当期損益金(A+B)	4,746,448,697
(D) 前期繰越損益金	31,961,536,306
(E) 追加信託差損益金	8,447,857,854
(F) 解約差損益金	△ 5,590,126,799
(G) 計(C+D+E+F)	39,565,716,058
次期繰越損益金(G)	39,565,716,058

*損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

*損益の状況の中で(E)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

*損益の状況の中で(F)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

○お知らせ

該当事項はございません。

J-REITマザーファンド2

運用報告書

第12期（決算日2019年1月7日）

作成対象期間（2018年1月10日～2019年1月7日）

受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。
当作成対象期間の運用状況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。

●当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	主として、わが国の金融商品取引所に上場されているREIT（不動産投資信託。以下「J-REIT」といいます。）に投資し、マクロ経済分析、不動産市場分析、個別銘柄分析等に基づきポートフォリオを構築し、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。
主な投資対象	J-REITを主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資は行いません。

野村アセットマネジメント

東京都中央区日本橋1-12-1

<http://www.nomura-am.co.jp/>

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準	価 額		投 資 信 託 純 資 産 額	投 証 組 入 比 率	託 券 率	純 資 産 額
		騰 落 率	中 率				
8期(2015年1月6日)	円	5,639	0.1	—	—	—	百万円 16
9期(2016年1月6日)		5,641	0.0	—	—	—	16
10期(2017年1月6日)		5,639	△0.0	—	—	—	16
11期(2018年1月9日)		5,637	△0.0	—	—	—	16
12期(2019年1月7日)		5,633	△0.1	—	—	—	16

*当ファンドは、従来は東証REIT指数（配当込み）を参考指数としておりましたが、2010年12月中旬より短期金融商品等での運用に切り替えており、比較に適切な指数等がないため、現在参考指数との比較は行っておりません。

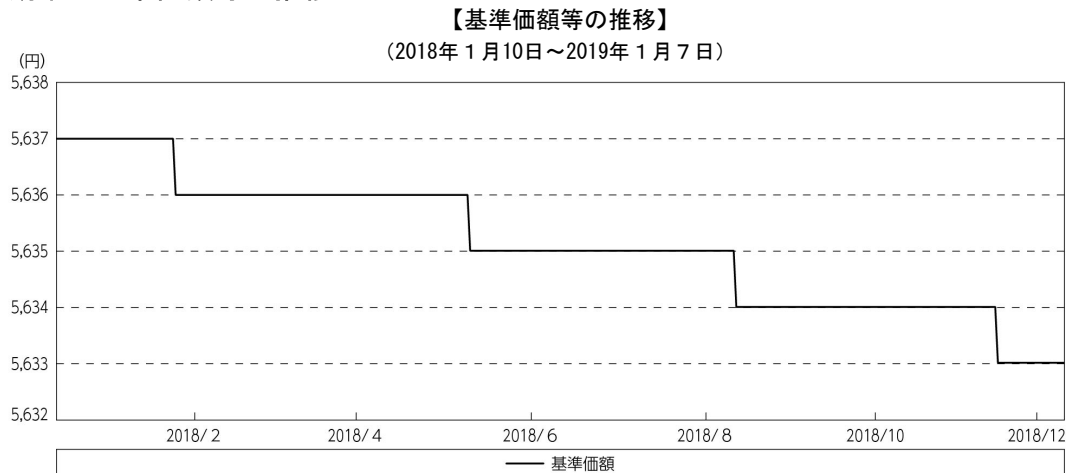
○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準	価 額		投 証 組 入 比 率	託 券 率
		騰 落 率	率		
(期 首) 2018年1月9日	円	5,637	—	—	—
1月末		5,637	0.0	—	—
2月末		5,636	△0.0	—	—
3月末		5,636	△0.0	—	—
4月末		5,636	△0.0	—	—
5月末		5,636	△0.0	—	—
6月末		5,635	△0.0	—	—
7月末		5,635	△0.0	—	—
8月末		5,635	△0.0	—	—
9月末		5,634	△0.1	—	—
10月末		5,634	△0.1	—	—
11月末		5,634	△0.1	—	—
12月末		5,633	△0.1	—	—
(期 末) 2019年1月7日		5,633	△0.1	—	—

*騰落率は期首比です。

◎運用経過

○期中の基準価額等の推移



○基準価額の主な変動要因

期を通して短期金融商品等での運用を行なっているため、基準価額はほぼ横ばいでの推移となりました。

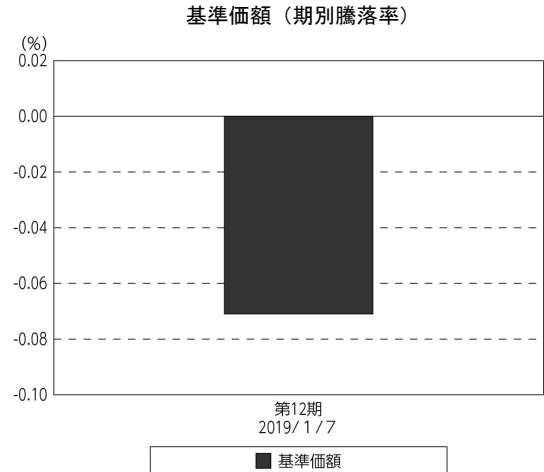
○当ファンドのポートフォリオ

当ファンドは運用資産額が少額であるため、2010年12月中旬より短期金融商品等での運用に切り替えております。

○当ファンドのベンチマークとの差異

当ファンドは、従来は東証REIT指数（配当込み）を参考指数としておりましたが、2010年12月中旬より短期金融商品等での運用に切り替えており、比較に適切な指数等がないため、現在参考指数との比較は行なっておりません。

グラフは、期中の当ファンドの期別基準価額騰落率です。



◎今後の運用方針

当面は、短期金融商品等で運用していく方針です。

○1万口当たりの費用明細

(2018年1月10日～2019年1月7日)

該当事項はございません。

○売買及び取引の状況

(2018年1月10日～2019年1月7日)

該当事項はございません。

○利害関係人との取引状況等

(2018年1月10日～2019年1月7日)

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

(2019年1月7日現在)

2019年1月7日現在、有価証券等の組入れはございません。

○投資信託財産の構成

(2019年1月7日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
コール・ローン等、その他	16,778	100.0
投資信託財産総額	16,778	100.0

*金額の単位未満は切り捨て。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2019年1月7日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	16,778,207
コール・ローン等	16,778,207
(B) 負債	27
未払利息	27
(C) 純資産総額(A-B)	16,778,180
元本	29,784,315
次期繰越損益金	△13,006,135
(D) 受益権総口数	29,784,315口
1万口当たり基準価額(C/D)	5,633円

(注) 期首元本額は29,784,315円、期中追加設定元本額は0円、期中一部解約元本額は0円、1口当たり純資産額は0.5633円です。

(注) 当マザーファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額
・ノムラ日米REITファンド 29,784,315円

○損益の状況 (2018年1月10日～2019年1月7日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 10,496
支払利息	△ 10,496
(B) 当期損益金(A)	△ 10,496
(C) 前期繰越損益金	△12,995,639
(D) 計(B+C)	△13,006,135
次期繰越損益金(D)	△13,006,135

○お知らせ

該当事項はございません。