

# J-REITオープン (年4回決算型)

## 運用報告書(全体版)

第50期(決算日2017年10月23日) 第51期(決算日2018年1月23日)

作成対象期間(2017年7月25日～2018年1月23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/国内/不動産投信	
信託期間	2005年2月21日から無期限です。	
運用方針	J-REITオープン マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)受益証券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。	
主な投資対象	J-REITオープン (年4回決算型)	マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されているREITを主要投資対象とします。
主な投資制限	J-REITオープン (年4回決算型)	投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。
	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は行いません。
分配方針	年4回の毎決算時に、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。 「原則として配当等収益等を中心に安定分配を行う」方針とされていますが、これは、運用による収益が安定したものになることや基準価額が安定的に推移すること等を示唆するものではありません。	

## 野村アセットマネジメント

東京都中央区日本橋1-12-1



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10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 額
	(分配落)	税 込 配 金	騰 落 中 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 中 率		
	円	円	%		%	%	百万円
42期(2015年10月23日)	15,221	120	△ 0.5	3,010.42	△ 1.7	99.2	18,111
43期(2016年1月25日)	14,882	120	△ 1.4	2,971.98	△ 1.3	98.5	17,579
44期(2016年4月25日)	17,775	120	20.2	3,543.69	19.2	99.3	20,224
45期(2016年7月25日)	16,575	120	△ 6.1	3,366.55	△ 5.0	98.8	18,080
46期(2016年10月24日)	16,203	120	△ 1.5	3,265.23	△ 3.0	99.0	16,984
47期(2017年1月23日)	16,713	120	3.9	3,389.80	3.8	98.7	16,548
48期(2017年4月24日)	15,871	120	△ 4.3	3,250.81	△ 4.1	99.0	15,050
49期(2017年7月24日)	15,298	120	△ 2.9	3,144.17	△ 3.3	99.0	13,679
50期(2017年10月23日)	15,128	120	△ 0.3	3,116.09	△ 0.9	98.6	12,686
51期(2018年1月23日)	16,249	120	8.2	3,364.12	8.0	98.9	13,151

\*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。

## ○当作成期中の基準価額と市況等の推移

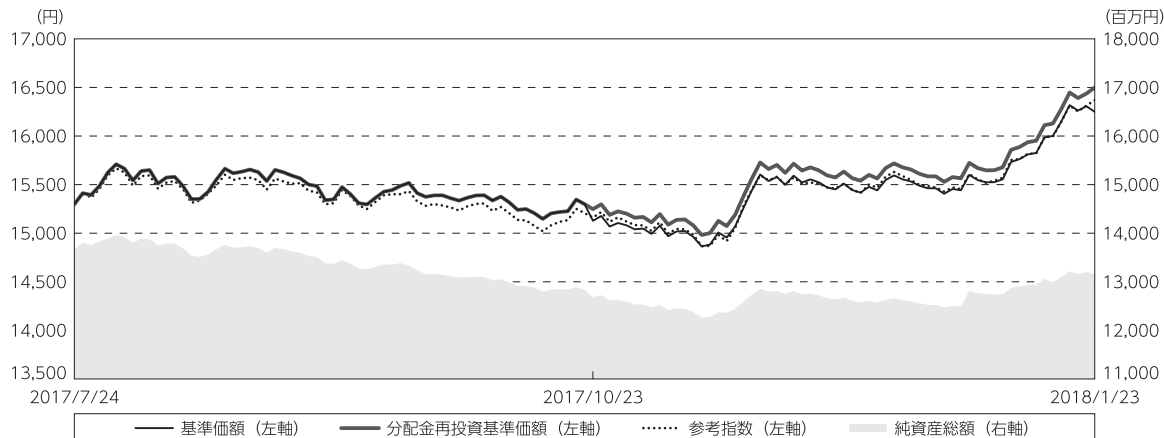
決 算 期	年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 組 入 比 率
		騰 落 率	騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率	
第50期	(期首)	円	%		%	%
	2017年7月24日	15,298	—	3,144.17	—	99.0
	7月末	15,710	2.7	3,220.02	2.4	98.4
	8月末	15,565	1.7	3,188.63	1.4	98.8
	9月末	15,365	0.4	3,139.87	△0.1	99.0
	(期末)					
	2017年10月23日	15,248	△0.3	3,116.09	△0.9	98.6
第51期	(期首)					
	2017年10月23日	15,128	—	3,116.09	—	98.6
	10月末	15,048	△0.5	3,099.44	△0.5	98.8
	11月末	15,554	2.8	3,189.89	2.4	99.1
	12月末	15,524	2.6	3,189.59	2.4	98.9
	(期末)					
	2018年1月23日	16,369	8.2	3,364.12	8.0	98.9

\*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50期首：15,298円

第51期末：16,249円（既払分配金（税込み）：240円）

騰落率：7.8%（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（2017年7月24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、東証REIT指数（配当込み）です。参考指数は、作成期首（2017年7月24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

基準価額は、第50期期首15,298円から第51期期末16,249円（分配後）となりました。この間に、合計240円の分配金をお支払いしましたので、分配金を考慮した値上がり額は1,191円となりました。

#### (基準価額の主な上昇要因)

- ・国内株式市場が堅調に推移し、投資家心理が改善したこと
- ・分配金利回りの高さや割安感を意識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)

- ・北朝鮮によるミサイル発射や核実験などを受け地政学的リスクが高まり、投資家心理が悪化したこと
- ・J-REITを組み入れる投資信託からの資金流出があったこと

## ○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、割安感を意識した一部投資家による買いが見られたことや、J-REITを組み入れる投資信託からの資金流出が減少しているとの見方から需給環境の改善への期待感が高まったことなどを背景に、上昇基調で推移しました。その後は北朝鮮によるミサイル発射や核実験を受けた地政学的リスクの高まりによる投資家心理の悪化、複数の公募増資の発表を受けた需給環境の悪化懸念、J-REITを組み入れる投資信託からの資金流出などを背景に軟調な推移となり、下落に転じましたが、11月中旬以降は分配金利回り水準や割安感を意識した買いがあったことなどを受け下げ幅を消す動きとなりました。当作成期末にかけては国内株式市場の上昇を受けた投資家心理の改善なども上昇に寄与し、当作成期ではJ-REIT市場は上昇しました。

## ○当ファンドのポートフォリオ

### [J-REITオープン（年4回決算型）]

主要投資対象である[J-REITオープン マザーファンド] 受益証券を高位に組み入れ、当作成期末におけるREITの実質組入比率は98.9%としております。

### [J-REITオープン マザーファンド]

日本賃貸住宅投資法人及びラサールロジポート投資法人は、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。

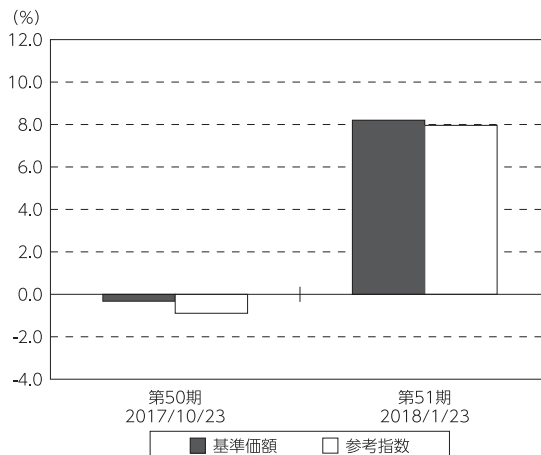
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の7.0%の上昇に対し、基準価額の騰落率※は7.8%の上昇となりました。

※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)

個別銘柄比率の変更、また日本賃貸住宅投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人において銘柄選択効果が得られたこと

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、東証REIT指数（配当込み）です。

## ◎分配金

収益分配金につきましては、配当等収益等を中心とした安定分配に、基準価額水準等を勘案し、1万口当たり第50期は120円、第51期は120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せん。

## ○分配原資の内訳

（単位：円、1万口当たり・税込み）

項 目	第50期	第51期
	2017年7月25日～ 2017年10月23日	2017年10月24日～ 2018年1月23日
当期分配金	120	120
（対基準価額比率）	0.787%	0.733%
当期の収益	120	120
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	8,926	8,945

（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四捨五入して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-REITオープン（年4回決算型）]

主要投資対象である[J-REITオープン マザーファンド] 受益証券を高位に組み入れ、基準価額の向上に努めます。

### [J-REITオープン マザーファンド]

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区でオフィスビル賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においても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、よろしくお願い申し上げます。

## ○1万口当たりの費用明細

（2017年7月25日～2018年1月23日）

項 目	第50期～第51期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	84	0.541	(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 ）	(40)	(0.260)	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 ）	(40)	(0.260)	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 ）	( 3 )	(0.022)	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	4	0.026	(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 ）	( 4 )	(0.026)	
(c) そ の 他 費 用	0	0.002	(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 )	(0.002)	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
合 計	88	0.569	
作成期間の平均基準価額は、15,461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。

## ○売買及び取引の状況

（2017年7月25日～2018年1月23日）

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第50期～第51期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 201,348	千円 287,230	千口 1,313,201	千円 1,860,640

\* 単位未満は切り捨て。

## ○利害関係人との取引状況等

(2017年7月25日～2018年1月23日)

## 利害関係人との取引状況

&lt;J-REITオープン（年4回決算型）&gt;

該当事項はございません。

&lt;J-REITオープン マザーファンド&gt;

区 分	第50期～第51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 3,273	百万円 418	% 12.8	百万円 6,909	百万円 1,412	% 20.4

平均保有割合 47.9%

※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。

## 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50期～第51期
売買委託手数料総額 (A)	3,369千円
うち利害関係人への支払額 (B)	727千円
(B) / (A)	21.6%

\* 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

(2018年1月23日現在)

## 親投資信託残高

銘 柄	第49期末	第51期末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 9,801,588	千口 8,689,735	千円 13,137,141

\* 口数・評価額の単位未満は切り捨て。

## ○投資信託財産の構成

(2018年1月23日現在)

項 目	第51期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 13,137,141	% 98.7
コール・ローン等、その他	170,479	1.3
投資信託財産総額	13,307,620	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

項 目	第50期末	第51期末
	2017年10月23日現在	2018年1月23日現在
	円	円
(A) 資産	12,890,891,118	13,307,620,850
コール・ローン等	3,427,990	15,678,929
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	12,672,963,128	13,137,141,921
未収入金	214,500,000	154,800,000
(B) 負債	204,374,608	156,613,167
未払収益分配金	100,635,969	97,119,855
未払解約金	67,551,603	24,882,996
未払信託報酬	36,078,826	34,506,806
未払利息	3	18
その他未払費用	108,207	103,492
(C) 純資産総額(A-B)	12,686,516,510	13,151,007,683
元本	8,386,330,821	8,093,321,267
次期繰越損益金	4,300,185,689	5,057,686,416
(D) 受益権総口数	8,386,330,821口	8,093,321,267口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,128円	16,249円

(注) 第50期首元本額は8,942,239,568円、第50～51期中追加設定元本額は322,908,133円、第50～51期中一部解約元本額は1,171,826,434円、1口当たり純資産額は、第50期1.5128円、第51期1.6249円です。



## ○損益の状況

項 目	第50期	第51期
	2017年7月25日～ 2017年10月23日	2017年10月24日～ 2018年1月23日
	円	円
(A) 配当等収益	△ 465	△ 707
支払利息	△ 465	△ 707
(B) 有価証券売買損益	△ 9,615,122	1,030,573,510
売買益	7,555,518	1,051,663,694
売買損	△ 17,170,640	△ 21,090,184
(C) 信託報酬等	△ 36,187,033	△ 34,610,298
(D) 当期繰越損益金(A+B+C)	△ 45,802,620	995,962,505
(E) 前期繰越損益金	1,718,060,538	1,472,433,471
(F) 追加信託差損益金	2,728,563,740	2,686,410,295
(配当等相当額)	( 3,797,451,027)	( 3,774,440,110)
(売買損益相当額)	(△1,068,887,287)	(△1,088,029,815)
(G) 計(D+E+F)	4,400,821,658	5,154,806,271
(H) 収益分配金	△ 100,635,969	△ 97,119,855
次期繰越損益金(G+H)	4,300,185,689	5,057,686,416
追加信託差損益金	2,728,563,740	2,686,410,295
(配当等相当額)	( 3,797,896,979)	( 3,775,757,973)
(売買損益相当額)	(△1,069,333,239)	(△1,089,347,678)
分配準備積立金	3,688,389,583	3,463,960,696
繰越損益金	△2,116,767,634	△1,092,684,575

\* 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(2017年7月25日～2018年1月23日)は以下の通りです。

項 目	第50期	第51期
	2017年7月25日～ 2017年10月23日	2017年10月24日～ 2018年1月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	116,090,455円	108,504,853円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	0円	0円
c. 信託約款に定める収益調整金	3,797,896,979円	3,775,757,973円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	3,672,935,097円	3,452,575,698円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	7,586,922,531円	7,336,838,524円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	9,046円	9,065円
g. 分配金	100,635,969円	97,119,855円
h. 分配金(1万口当たり)	120円	120円

## ○分配金のお知らせ

---

	第50期	第51期
1万口当たり分配金（税込み）	120円	120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

---

該当事項はございません。

## ○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2018年1月23日現在）

## &lt;J-REITオープン マザーファンド&gt;

下記は、J-REITオープン マザーファンド全体(17,766,381千口)の内容です。

## 国内投資信託証券

銘柄	第49期末		第51期末	
	口数	口数	評価額	比率
	口	口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	28	152	74,784	0.3
MCUBS Mid City投資法人 投資証券	1,162	5,810	467,124	1.7
森ヒルズリート投資法人 投資証券	8,525	9,192	1,307,102	4.9
産業ファンド投資法人 投資証券	527	692	350,152	1.3
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	2,976	2,856	802,250	3.0
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,277	82	26,486	0.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	2,672	1,914	938,817	3.5
GLP投資法人 投資証券	4,228	4,228	537,378	2.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,701	1,307	324,089	1.2
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	944	1,143	287,235	1.1
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	1,300	1,399	818,415	3.0
Oneリート投資法人 投資証券	571	880	225,632	0.8
イオンリート投資法人 投資証券	3,883	4,112	506,187	1.9
ヒューリックリート投資法人 投資証券	2,566	3,357	577,068	2.1
日本リート投資法人 投資証券	1,093	10	3,365	0.0
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	15	15	1,801	0.0
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	1	171	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	4,436	3,005	413,788	1.5
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,327	1	111	0.0
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,349	1,349	339,543	1.3
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	683	683	75,676	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	2,551	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	9,981	10,833	1,650,949	6.1
いちごホテルリート投資法人 投資証券	733	733	95,363	0.4
ラサールロジポート投資法人 投資証券	10,318	10,208	1,213,731	4.5
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	115	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	795	6	2,307	0.0
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1	811	71,368	0.3
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	1	99	0.0
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	149	0.0
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	—	392	108,662	0.4
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,405	3,084	1,801,056	6.7
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,827	1,815	1,027,290	3.8
日本リテールファンド投資法人 投資証券	3,380	3,779	813,618	3.0
オリックス不動産投資法人 投資証券	8,294	9,658	1,640,894	6.1
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	2,641	3,579	1,381,494	5.1
プレミア投資法人 投資証券	5,027	5,027	585,142	2.2
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	16	16	2,326	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,431	1,085	458,955	1.7
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	9,595	4,599	783,669	2.9
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,467	1,200	198,600	0.7
インヴィンシブル投資法人 投資証券	5,113	5,694	293,241	1.1

銘 柄	第49期末		第51期末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,447	1,447	666,343	2.5	
平和不動産リート投資法人 投資証券	3,831	2,797	281,098	1.0	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	561	84	18,009	0.1	
福岡リート投資法人 投資証券	393	393	71,447	0.3	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,336	1,331	926,376	3.4	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1	1	117	0.0	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	723	531	327,627	1.2	
阪急リート投資法人 投資証券	1,162	1,366	186,185	0.7	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,071	1,071	180,249	0.7	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	3,937	3,062	830,720	3.1	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	6,565	2,823	231,486	0.9	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	34,424	29,161	2,493,265	9.3	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	6,733	1,216	168,172	0.6	
計	口 数 ・ 金 額	168,502	150,020	26,589,864	
	銘 柄 数 < 比 率 >	54	55	< 99.0% >	

\* 評価額の単位未満は切り捨て。

\* 比率は、このファンドが組み入れているマザーファンドの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。

# J-REITオープン マザーファンド

## 運用報告書

第4期（決算日2017年7月24日）

作成対象期間（2016年7月26日～2017年7月24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（これに準ずるものを含みます。）されているREIT（不動産投資信託証券）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/>

## ○設定以来の運用実績

決算期	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率	純資産 総額
	期騰落	中率	東証REIT指数 (配当込み)	期騰落中率		
(設定日) 2014年1月14日	円 10,000	% —	2,470.01	% —	% —	百万円 17,402
1期(2014年7月23日)	11,111	11.1	2,730.38	10.5	98.3	21,640
2期(2015年7月23日)	12,950	16.6	3,062.37	12.2	99.1	34,583
3期(2016年7月25日)	14,505	12.0	3,366.55	9.9	98.8	37,660
4期(2017年7月24日)	13,942	△3.9	3,144.17	△6.6	99.1	28,904

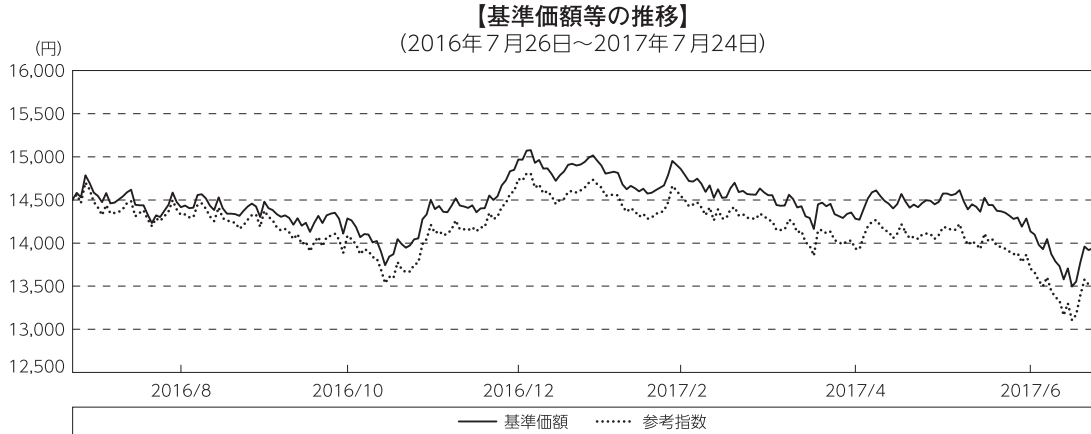
## ○当期中の基準価額と市況等の推移

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) 2016年7月25日	円 14,505	% —	3,366.55	% —	% 98.8
7月末	14,697	1.3	3,394.01	0.8	98.6
8月末	14,417	△0.6	3,325.60	△1.2	98.8
9月末	14,481	△0.2	3,336.34	△0.9	98.0
10月末	14,285	△1.5	3,269.40	△2.9	98.8
11月末	14,502	△0.0	3,298.65	△2.0	98.9
12月末	14,971	3.2	3,422.06	1.6	98.4
2017年1月末	14,957	3.1	3,407.69	1.2	98.1
2月末	14,861	2.5	3,376.46	0.3	98.4
3月末	14,555	0.3	3,307.66	△1.7	98.7
4月末	14,282	△1.5	3,234.60	△3.9	98.7
5月末	14,477	△0.2	3,271.22	△2.8	99.0
6月末	14,136	△2.5	3,180.48	△5.5	99.0
(期末) 2017年7月24日	13,942	△3.9	3,144.17	△6.6	99.1

\*騰落率は期首比です。

## ◎運用経過

### ○期中の基準価額等の推移



(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14,505円から期末13,942円に563円の値下がりとなりました。

#### (基準価額の主な上昇要因)

- ・ 国内株式市場が堅調に推移したこと
- ・ 日本銀行が指し値オペ（公開市場操作）を実施し、金利上昇を抑制する姿勢を示したこと
- ・ 仏大統領選挙で親EU（欧州連合）のマクロン氏が勝利し、投資家心理が改善したこと

#### (基準価額の主な下落要因)

- ・ 日本銀行が金融緩和の強化を発表したものの、J-REITについては現状維持とされたこと
- ・ 北朝鮮情勢など地政学的リスクが高まり、投資家心理が悪化したこと
- ・ J-REITを組み入れる投資信託からの資金流出があったこと

## ○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99.1%としました。

### <主な銘柄>

日本賃貸住宅投資法人及びラサールロジポート投資法人は、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

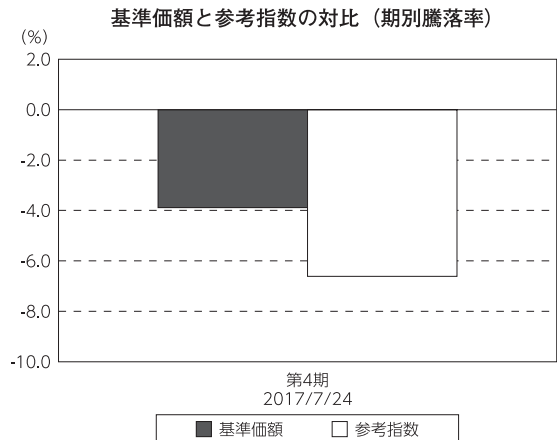
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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6.6%の下落に対し、基準価額の騰落率は3.9%の下落となりました。

### (主なプラス要因)

個別銘柄比率の変更、また日本リテールファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人において銘柄選択効果が得られたこと



(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。



## ◎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区でオフィスビル賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においても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。

今後とも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

(2016年7月26日～2017年7月24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 8 (8)	% 0.057 (0.057)	(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	8	0.057	
期中の平均基準価額は、14,551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

(2016年7月26日～2017年7月24日)

## 投資信託証券

銘	柄	買		付		売		付	
		口	数	金	額	口	数	金	額
			口		千円		口		千円
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券		27		11,339		1,379		663,572
	MCUBS Mid City投資法人 投資証券		243		81,344		991		347,484
	森ヒルズリート投資法人 投資証券		3,734		538,712		—		—
	産業ファンド投資法人 投資証券		878		453,012		1,404		719,130
	大和ハウスリート投資法人 投資証券		—		—		36		23,077
			(△ 1,201)		(△ 756,630)				
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券		2,490		678,761		1,438		436,808
	ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券		828		234,535		2,014		628,454
	アクティブ・プロパティーズ投資法人 投資証券		604		300,281		—		—
	GLP投資法人 投資証券		3,728		456,499		—		—
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券		836		205,192		1,082		269,937
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券		16		3,559		3,833		944,366
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券		320		220,025		1,857		1,514,942
			( 1,124)		( —)				
	Oneリート投資法人 投資証券		15		2,674		148		62,505
			( 278)		( —)				
	イオンリート投資法人 投資証券		769		92,365		555		70,907
	ヒューリックリート投資法人 投資証券		247		42,689		30		5,587
	日本リート投資法人 投資証券		—		—		1,991		559,040
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券		2,494		365,026		1,042		156,809
	トーセイ・リート投資法人 投資証券		—		—		560		63,506
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券		49		11,394		—		—
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券		365		36,954		—		—
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券		3,633		576,079		7,491		1,275,447
			( 524)		( 86,200)				
	いちごホテルリート投資法人 投資証券		34		5,254		921		125,390
	ラサールロジポート投資法人 投資証券		11,994		1,286,675		2,128		237,292
	スターアジア不動産投資法人 投資証券		—		—		191		17,022
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券		3,916		1,132,183		3,121		1,017,975
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券		210		18,418		209		18,721
	さくら総合リート投資法人 投資証券		645		50,116		644		52,602
	森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券		107		15,301		106		15,951
	日本ビルファンド投資法人 投資証券		919		564,960		1,161		685,828
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券		477		289,667		1,684		982,343
	日本リテールファンド投資法人 投資証券		3,392		781,068		90		21,884
	オリックス不動産投資法人 投資証券		4,003		679,505		2,880		521,692
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券		379		165,610		45		20,699
	プレミアム投資法人 投資証券		297		39,444		2,454		343,530
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券		183		26,072		3,269		452,570
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券		361		144,251		2,726		1,102,158
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券		3,406		618,698		986		186,570

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	90	15,970	—	—
	インヴェンシブル投資法人 投資証券	147	6,893	6,762	360,732
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	—	—	476	240,732
	平和不動産リート投資法人 投資証券	—	—	4,979	424,846
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	338	78,182	2,639	630,767
	福岡リート投資法人 投資証券	792	140,836	796	148,328
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	265	157,752	65	41,860
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	41	4,709	809	99,246
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	761	422,049	618	365,023
	阪急リート投資法人 投資証券	—	—	1,778	271,014
	スターツプロシード投資法人 投資証券	30	4,377	147	23,075
	トッブリート投資法人 投資証券	—	—	—	—
		(△ 200)	(△ 86,200)		
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,786	738,471	1,492	429,799
		( 2,642)	( 756,630)		
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	635	52,579	18,790	1,475,357
	日本賃貸住宅投資法人 投資証券	17,703	1,414,952	5,729	475,827
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,178	168,210	6,049	865,345	
合 計	76,365	13,332,664	99,595	19,395,768	
	( 3,167)	( —)			

\*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

(2016年7月26日～2017年7月24日)

### 利害関係人との取引状況

区 分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人との取引状況 B	$\frac{B}{A}$		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 1,300	% 9.8		百万円 1,573	% 8.1	
	百万円 13,332			百万円 19,395		

### 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)	19,686千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,437千円
(B) / (A)	12.4%

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

(2017年7月24日現在)

## 国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)	当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額
	口	口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	1,380	28	12,530	0.0
MCUBS Mid City投資法人 投資証券	1,910	1,162	379,393	1.3
森ヒルズリート投資法人 投資証券	4,791	8,525	1,182,417	4.1
産業ファンド投資法人 投資証券	1,053	527	264,027	0.9
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,237	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,924	2,976	810,067	2.8
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,463	1,277	349,387	1.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	2,068	2,672	1,263,856	4.4
GLP投資法人 投資証券	500	4,228	502,286	1.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,947	2,701	620,959	2.1
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	4,761	944	219,291	0.8
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	1,713	1,300	729,300	2.5
One リート投資法人 投資証券	426	571	122,079	0.4
イオンリート投資法人 投資証券	3,669	3,883	476,832	1.6
ヒューリックリート投資法人 投資証券	2,349	2,566	433,397	1.5
日本リート投資法人 投資証券	3,084	1,093	321,888	1.1
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	15	15	1,525	0.0
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	—	165	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	2,984	4,436	585,552	2.0
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,887	1,327	140,662	0.5
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,300	1,349	311,619	1.1
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	318	683	69,256	0.2
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	2,332	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	13,315	9,981	1,495,153	5.2
いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,620	733	83,195	0.3
ラサールロジポート投資法人 投資証券	452	10,318	1,128,789	3.9
スターアジア不動産投資法人 投資証券	192	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	—	795	255,592	0.9
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	—	1	86	0.0
さくら総合リート投資法人 投資証券	—	1	82	0.0
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	—	1	150	0.0
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,647	2,405	1,390,090	4.8
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	3,034	1,827	1,041,390	3.6
日本リテールファンド投資法人 投資証券	78	3,380	707,772	2.4
オリックス不動産投資法人 投資証券	7,171	8,294	1,351,092	4.7
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	2,307	2,641	1,068,284	3.7
プレミア投資法人 投資証券	7,184	5,027	545,429	1.9
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	3,102	16	2,161	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	4,796	2,431	912,840	3.2
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	7,175	9,595	1,530,402	5.3
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,377	1,467	263,326	0.9
インヴィンシブル投資法人 投資証券	11,728	5,113	249,003	0.9
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,923	1,447	664,173	2.3
平和不動産リート投資法人 投資証券	8,810	3,831	327,550	1.1

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,862	561	127,122	0.4	
福岡リート投資法人 投資証券	397	393	65,591	0.2	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,136	1,336	796,256	2.8	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	769	1	112	0.0	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	580	723	391,143	1.4	
阪急リート投資法人 投資証券	2,940	1,162	159,775	0.6	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,188	1,071	159,150	0.6	
トップリート投資法人 投資証券	200	—	—	—	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1	3,937	1,040,155	3.6	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	24,720	6,565	514,039	1.8	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	22,450	34,424	2,740,150	9.5	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	11,604	6,733	836,911	2.9	
合 計	口 数 ・ 金 額	188,565	168,502	28,645,907	
	銘 柄 数 < 比 率 >	52	54	< 99.1% >	

\* 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。

## ○投資信託財産の構成

(2017年7月24日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	28,645,907	97.9
コール・ローン等、その他	607,239	2.1
投資信託財産総額	29,253,146	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 (2017年7月24日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	29,253,146,397
コール・ローン等	145,419,890
投資証券(評価額)	28,645,907,300
未収入金	252,768,641
未収配当金	209,050,566
(B) 負債	348,606,827
未払金	24,106,626
未払解約金	324,500,000
未払利息	201
(C) 純資産総額(A-B)	28,904,539,570
元本	20,731,767,428
次期繰越損益金	8,172,772,142
(D) 受益権総口数	20,731,767,428口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,942円

(注) 期首元本額は25,963,337,198円、期中追加設定元本額は1,392,840,476円、期中一部解約元本額は6,624,410,246円、1口当たり純資産額は1.3942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  
 ・J-REITオープン(年4回決算型) 9,801,588,847円  
 ・J-REITオープン(毎月決算型) 5,968,959,753円  
 ・J-REITオープン(資産成長型) 4,961,218,828円

## ○損益の状況 (2016年7月26日～2017年7月24日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,239,986,943
受取配当金	1,227,688,885
その他収益金	12,370,838
支払利息	△ 72,780
(B) 有価証券売買損益	△ 2,505,284,033
売買益	538,777,839
売買損	△ 3,044,061,872
(C) 当期損益金(A+B)	△ 1,265,297,090
(D) 前期繰越損益金	11,697,499,462
(E) 追加信託差損益金	629,359,524
(F) 解約差損益金	△ 2,888,789,754
(G) 計(C+D+E+F)	8,172,772,142
次期繰越損益金(G)	8,172,772,142

\*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。