

J-REITオープン (資産成長型)

運用報告書(全体版)

第18期（決算日2023年1月23日）

作成対象期間（2022年7月26日～2023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	2014年1月27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な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。	
主な投資対象	J-REITオープン (資産成長型)	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 (資産成長型)	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。外貨建資産への投資は行ないません。
分配方針	毎決算時に、原則として配当等収益等を中心に分配を行ないます。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ないます。	

野村アセットマネジメント

東京都江東区豊洲二丁目2番1号



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5期の運用実績

決算期	基準価額			参考指数		投資信託証券組入比率	純資産額
	(分配落)	税込分配金	期騰落率	東証REIT指数(配当込み)	期騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
14期(2021年1月25日)	17,282	0	9.7	3,887.39	9.4	99.4	5,364
15期(2021年7月26日)	20,985	0	21.4	4,702.38	21.0	99.3	6,555
16期(2022年1月24日)	18,757	0	△10.6	4,244.39	△9.7	99.4	5,405
17期(2022年7月25日)	20,428	0	8.9	4,565.97	7.6	99.1	5,881
18期(2023年1月23日)	19,214	0	△5.9	4,237.39	△7.2	98.7	5,606

*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

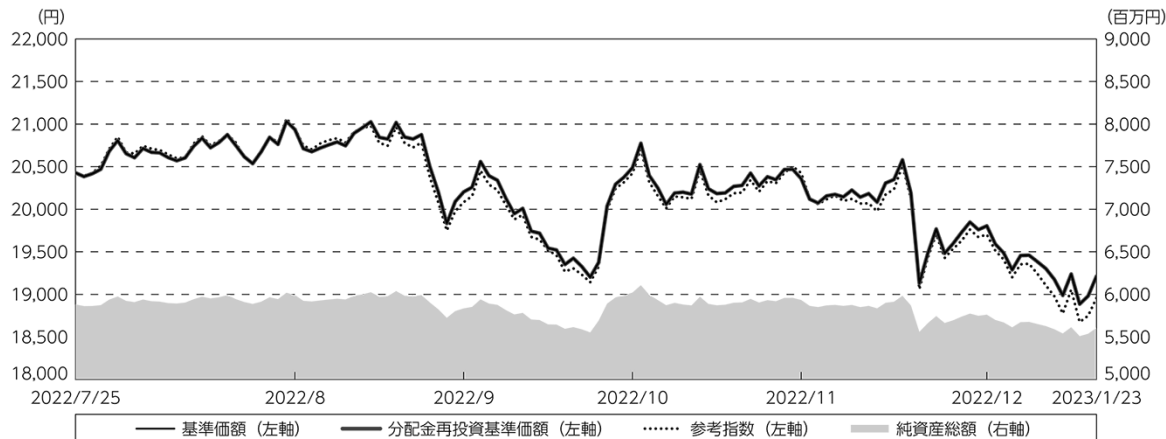
年月日	基準価額		参考指数		投資信託証券組入比率
		騰落率	東証REIT指数(配当込み)	騰落率	
(期首) 2022年7月25日	円 20,428	% —	4,565.97	% —	% 99.1
7月末	20,682	1.2	4,628.79	1.4	98.7
8月末	20,937	2.5	4,683.62	2.6	97.1
9月末	20,203	△1.1	4,488.86	△1.7	97.8
10月末	20,486	0.3	4,564.72	△0.0	99.4
11月末	20,359	△0.3	4,565.38	△0.0	99.4
12月末	19,804	△3.1	4,403.82	△3.6	98.9
(期末) 2023年1月23日	19,214	△5.9	4,237.39	△7.2	98.7

*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

○期中の基準価額等の推移



- (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（2022年7月25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（2022年7月25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、期首20,428円から期末19,214円に1,214円の値下がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・国内外の株式市場が上昇した局面において、投資家心理が改善したこと
- ・米長期金利が低下した局面において、REITの相対的な利回りの高さに着目した買いがあったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・米国の金融引き締めに伴う景気減速への警戒感が高まった局面があったこと
- ・日銀が金融緩和策を修正したことで国内の長期金利が上昇し、REITの業績や不動産市況の先行きに対する警戒感が広がったこと

○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、国内外の株式市場の上昇を受けた投資家心理の改善や、日米の長期金利上昇が一服したことにより、REITの相対的な利回りの高さを意識した買いがあったことなどを背景に、堅調に推移しました。その後は、国内外で金利が上昇したことや、米国の金融引き締めに伴う景気減速への警戒感が高まったこと、米長期金利の上昇が続いたことなどを背景に、軟調となる場面も見られたものの、米長期金利の上昇が一服すると値を戻す展開となりました。12月には、日銀が金融緩和策を修正したことで国内長期金利が上昇し、REITの業績や不動産市況の先行きに対する警戒感が広がったことなどを受け、急速に値を下げたことから、J-REIT市場は当作成期を通じて下落しました。

○当ファンドのポートフォリオ

[J-REITオープン（資産成長型）]

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、期末におけるREITの実質組入比率は98.7%としております。

[J-REITオープン マザーファンド]

三菱地所物流リート投資法人及びケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人などを、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。

○当ファンドのベンチマークとの差異

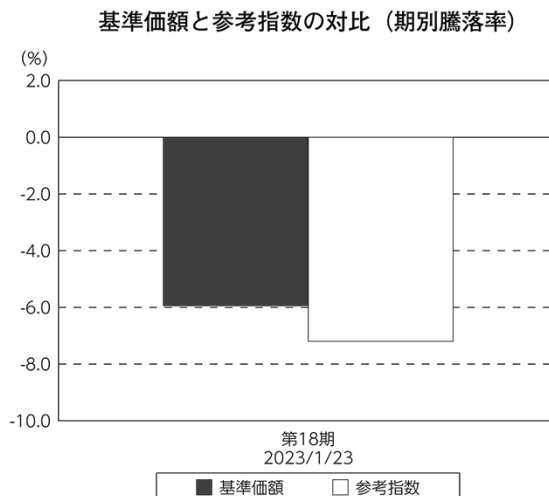
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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7.2%の下落に対し、基準価額の騰落率は5.9%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、またインヴィンシブル投資法人、いちごホテルリート投資法人などにおいて銘柄選択効果が得られたこと



(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、今期の基準価額の水準等を勘案し、1万口当たり0円とさせていただきます。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18期
	2022年7月26日～ 2023年1月23日
当期分配金	—
（対基準価額比率）	—%
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	11,660

(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

[J-REITオープン（資産成長型）]

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、このところ一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直しています。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区のオフィスビル賃料は下落が続いている一方、地方主要都市の同賃料は複数の地区で上昇がみられています。

・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す。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

(2022年7月26日～2023年1月23日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 112	% 0.548	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(54)	(0.263)	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 ）	(54)	(0.263)	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)	(0.022)	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	5	0.023	(b) 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
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(5)	(0.023)	
(c) そ の 他 費 用	0	0.002	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
（ 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	117	0.573	
期中の平均基準価額は、20,411円です。			

* 期中の費用（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。

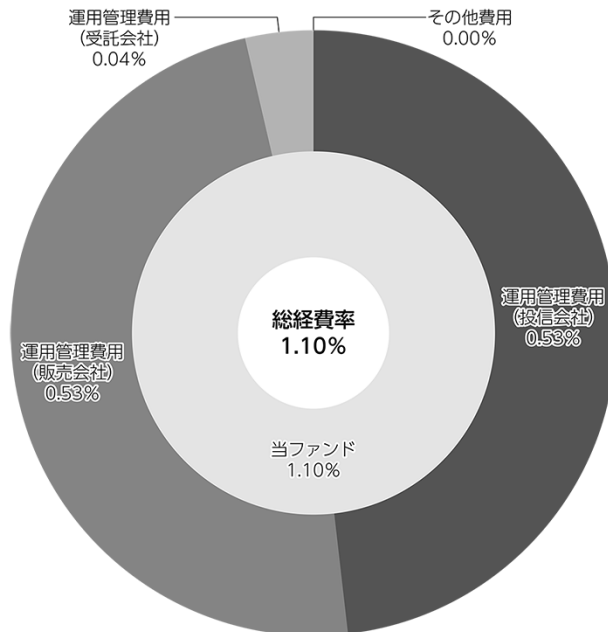
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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。

（参考情報）

○総経費率

当期中の運用・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。）を期中の平均受益権口数に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1.10%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

(2022年7月26日～2023年1月23日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	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 121,582	千円 266,019	千口 102,959	千円 226,323

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2022年7月26日～2023年1月23日)

利害関係人との取引状況

<J-REITオープン（資産成長型）>

該当事項はございません。

<J-REITオープン マザーファンド>

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 4,255	百万円 694	16.3	百万円 4,008	百万円 823	20.5

平均保有割合 27.5%

※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	当期
売買委託手数料総額 (A)	1,365千円
うち利害関係人への支払額 (B)	238千円
(B) / (A)	17.4%

*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

(2023年1月23日現在)

親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 2,634,130	千口 2,652,753	千円 5,602,615

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2023年1月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 5,602,615	% 99.3
コール・ローン等、その他	40,641	0.7
投資信託財産総額	5,643,256	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（2023年1月23日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	5,643,256,434
コール・ローン等	3,680,612
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	5,602,615,822
未収入金	36,960,000
(B) 負債	37,048,621
未払解約金	4,854,171
未払信託報酬	32,098,216
未払利息	1
その他未払費用	96,233
(C) 純資産総額(A-B)	5,606,207,813
元本	2,917,785,249
次期繰越損益金	2,688,422,564
(D) 受益権総口数	2,917,785,249口
1万口当たり基準価額(C/D)	19,214円

(注) 期首元本額は2,879,291,151円、期中追加設定元本額は178,701,609円、期中一部解約元本額は140,207,511円、1口当たり純資産額は1.9214円です。

○損益の状況（2022年7月26日～2023年1月23日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 419
支払利息	△ 419
(B) 有価証券売買損益	△ 316,239,935
売買益	2,594,641
売買損	△ 318,834,576
(C) 信託報酬等	△ 32,194,449
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 348,434,803
(E) 前期繰越損益金	1,221,484,704
(F) 追加信託差損益金	1,815,372,663
(配当等相当額)	(1,821,281,136)
(売買損益相当額)	(△ 5,908,473)
(G) 計(D+E+F)	2,688,422,564
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	2,688,422,564
追加信託差損益金	1,815,372,663
(配当等相当額)	(1,822,113,362)
(売買損益相当額)	(△ 6,740,699)
分配準備積立金	1,580,245,433
繰越損益金	△ 707,195,532

*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(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（2022年7月26日～2023年1月23日）は以下の通りです。

項 目	当 期
	2022年7月26日～ 2023年1月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	71,864,382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
c. 信託約款に定める収益調整金	1,822,113,362円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	1,508,381,051円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	3,402,358,795円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	11,660円
g. 分配金	0円
h. 分配金(1万口当たり)	0円

○分配金のお知らせ

1万口当たり分配金（税込み）	0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

（2023年1月23日現在）

<J-REITオープン マザーファンド>

下記は、J-REITオープン マザーファンド全体(9,617,838千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)	当期		
		口数	評価額	比率
	口数	口数	千円	%
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	1,270	1	121	0.0
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	1,183	1,183	104,458	0.5
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	1,820	4,203	550,172	2.7
東海道リート投資法人 投資証券	86	1	120	0.0
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	75	75	43,125	0.2
森ヒルズリート投資法人 投資証券	2,118	2,083	310,575	1.5
産業ファンド投資法人 投資証券	2,862	2,028	292,640	1.4
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	5	501	162,825	0.8
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	7,116	9,383	1,846,574	9.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,227	898	348,424	1.7
G L P投資法人 投資証券	3,220	3,269	465,505	2.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,165	1,837	535,993	2.6
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	2,193	2,217	633,618	3.1
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	504	504	376,488	1.9
O n eリート投資法人 投資証券	386	386	93,334	0.5
イオンリート投資法人 投資証券	1,821	1,133	164,341	0.8
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,514	349	54,025	0.3
日本リート投資法人 投資証券	322	322	106,743	0.5
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1	1	71	0.0
トーセイ・リート投資法人 投資証券	691	740	96,496	0.5
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	2,820	2,513	617,946	3.0
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	362	1	169	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	3,018	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	5,002	5,002	762,805	3.8
いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,980	3,545	402,712	2.0
ラサールロジポート投資法人 投資証券	7,542	7,544	1,170,074	5.8
スターアジア不動産投資法人 投資証券	85	85	4,675	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	76	79	35,076	0.2
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,243	1	60	0.0
投資法人みらい 投資証券	3,106	3,359	148,299	0.7
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	659	817	108,579	0.5
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	3,940	4,350	1,740,000	8.6
C R Eロジスティクスファンド投資法人 投資証券	5,269	4,702	839,777	4.1
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	380	380	44,308	0.2
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1	1	98	0.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	1	3,082	426,548	2.1
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,314	2,694	1,511,334	7.4
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	660	76	42,180	0.2
日本都市ファンド投資法人 投資証券	5,759	4,067	402,633	2.0
オリックス不動産投資法人 投資証券	4,585	4,485	787,566	3.9
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	3,085	2,050	726,725	3.6
N T T都市開発リート投資法人	506	1	134	0.0

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	138	1	199	0.0	
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,290	1,290	137,514	0.7	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,675	3,889	583,350	2.9	
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	65	1	144	0.0	
インヴィンシブル投資法人 投資証券	18,988	15,640	855,508	4.2	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	659	659	328,841	1.6	
平和不動産リート投資法人 投資証券	301	301	45,511	0.2	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	297	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	805	670	111,287	0.5	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	89	75	23,325	0.1	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1	1	85	0.0	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	207	209	130,207	0.6	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1	1	143	0.0	
スターツプロシード投資法人 投資証券	5	35	7,885	0.0	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	697	2,777	775,338	3.8	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	8,599	8,946	754,147	3.7	
大和証券リビング投資法人 投資証券	1	1,442	156,745	0.8	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	3,271	1,454	181,750	0.9	
合 計	口 数 ・ 金 額	118,774	117,367	20,052,657	
	銘 柄 数 < 比 率 >	60	60	< 98.7% >	

*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9期（決算日2022年7月25日）

作成対象期間（2021年7月27日～2022年7月25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な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。 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。 外貨建資産への投資は行ないません。

野村アセットマネジメント

東京都江東区豊洲二丁目2番1号

<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
	期騰落	中率	東証REIT指数 (配当込み)	期騰落中率		
5期(2018年7月23日)	円 15,604	% 11.9	3,446.51	% 9.6	% 99.1	百万円 23,996
6期(2019年7月23日)	18,816	20.6	4,081.82	18.4	99.3	25,155
7期(2020年7月27日)	16,833	△10.5	3,554.61	△12.9	99.5	20,631
8期(2021年7月26日)	22,662	34.6	4,702.38	32.3	99.3	24,294
9期(2022年7月25日)	22,321	△1.5	4,565.97	△2.9	99.1	21,571

○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) 2021年7月26日	円 22,662	% -	4,702.38	% -	% 99.3
7月末	23,016	1.6	4,767.40	1.4	98.9
8月末	22,918	1.1	4,755.00	1.1	98.5
9月末	22,163	△2.2	4,605.71	△2.1	98.8
10月末	22,530	△0.6	4,660.54	△0.9	99.0
11月末	21,657	△4.4	4,470.13	△4.9	98.4
12月末	22,231	△1.9	4,624.94	△1.6	99.2
2022年1月末	21,022	△7.2	4,372.24	△7.0	99.1
2月末	20,471	△9.7	4,243.65	△9.8	98.6
3月末	21,996	△2.9	4,536.64	△3.5	98.6
4月末	21,778	△3.9	4,483.12	△4.7	98.4
5月末	22,310	△1.6	4,563.32	△3.0	99.5
6月末	21,809	△3.8	4,487.40	△4.6	99.1
(期末) 2022年7月25日	22,321	△1.5	4,565.97	△2.9	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22,662円から期末22,321円に341円の値下がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・ 日銀が金利抑制の姿勢を鮮明にしたことで、相対的な利回りの高さが意識されたこと
- ・ 株式市場が堅調に推移した局面において投資家心理が改善したこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・ 新型コロナウイルスのオミクロン株への警戒感が投資家心理の重荷となったこと
- ・ ロシアによるウクライナへの軍事侵攻の懸念から、投資家が運用リスクを回避する姿勢を強めたこと
- ・ 欧米の主要な中央銀行による金融政策正常化の動きを受けた景気減速への警戒感が広がったこと

○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>

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及び三菱地所物流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。

○当ファンドのベンチマークとの差異

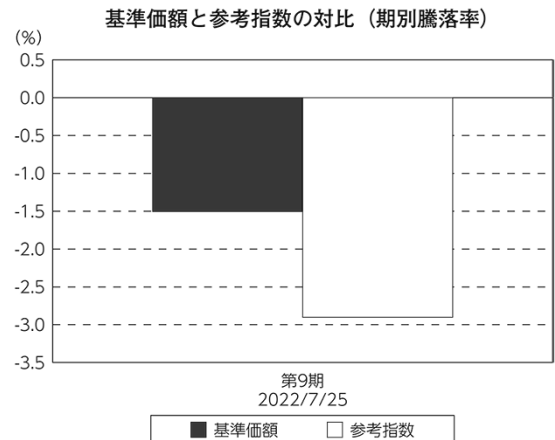
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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2.9%の下落に対し、基準価額の騰落率は1.5%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CREロジスティクスファンド投資法人、積水ハウス・リート投資法人において銘柄選択効果が得られたこと



(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、緩やかに持ち直しています。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区のオフィスビル賃料は下落が続いている一方、地方主要都市の同賃料は多くの地区で上昇がみられています。

・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す。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

(2021年7月27日～2022年7月25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 12 (12)	% 0.056 (0.056)	(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	12	0.056	
期中の平均基準価額は、21,991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

(2021年7月27日～2022年7月25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
	エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	1,312		180,128		749		91,748	
	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	856		106,705		4,730		558,282	
	S O S i L A 物流リート投資法人 投資証券	1,819		274,223		1,039		176,273	
	東海道リート投資法人 投資証券	—		—		76		8,909	
	産業ファンド投資法人 投資証券	139		29,549		1,403		278,139	
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	4		1,345		1,441		533,611	
	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	1,815		387,825		2,500		527,324	
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	68		32,147		—		—	
	G L P 投資法人 投資証券	3,625		649,001		1,380		239,580	
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,158		371,427		—		—	
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,364		466,576		1,709		651,548	
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	21		14,066		—		—	
	O n e リート投資法人 投資証券	69		20,377		2,015		606,798	
	イオンリート投資法人 投資証券	90		13,539		2,432		374,823	
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	56		9,516		85		15,155	
	日本リート投資法人 投資証券	199		76,730		—		—	
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	550		73,292		—		—	
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,411		383,985		1,903		528,335	
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	306		45,471		—		—	
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	—		—		2,534		416,375	
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,934		175,723		—		—	
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	4,516		869,814		118		20,921	
	スターアジア不動産投資法人 投資証券	1,854		105,637		1,771		113,344	
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	195		111,050		805		486,128	
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券	127		10,381		1,045		63,770	
	投資法人みらい 投資証券	918		46,721		696		37,940	
	森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	229		29,456		—		—	
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	2,499		1,150,113		135		64,106	
	C R E ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	5,080		1,031,499		4,816		1,057,968	
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	42		4,747		—		—	
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	110		12,345		109		12,991	
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	1,043		165,312		1,561		269,493	
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	642		425,677		269		194,215	
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	169		111,220		1,198		785,421	
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	2,232		222,540		10,827		1,140,846	
	オリックス不動産投資法人 投資証券	2,132		360,016		60		10,495	
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,270		487,229		1,120		450,066	
	N T T 都市開発リート投資法人	736		107,260		1,290		202,403	
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	—		—		2,846		435,381	
	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	—		—		499		67,635	
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	9,577		379,463		—		—	

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	フロンティア不動産投資法人 投資証券	143	71,128	60	32,554
	平和不動産リート投資法人 投資証券	300	41,626	—	—
	福岡リート投資法人 投資証券	1,453	242,300	793	131,632
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	—	—	500	356,955
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,097	94,665	3,599	303,197
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	190	125,064	110	79,094
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	—	—	37	6,004
	スタートアップリート投資法人 投資証券	52	12,709	338	86,264
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	664	210,264	—	—
	大和証券リビング投資法人 投資証券	24	2,727	2,797	334,096
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	3,260	464,416	—	—
合 計	57,350	10,207,022	61,395	11,749,837	

*金額は受け渡し代金。

*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。

○利害関係人との取引状況等

(2021年7月27日～2022年7月25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 1,750	% 17.1	百万円 10,207	百万円 2,273	% 19.3	百万円 11,749

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)	12,349千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,293千円
(B) / (A)	18.6%

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。

(2022年7月25日現在)

○組入資産の明細

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	比 率
		口	口	千円	%
エスコンジャパンリート投資法人	投資証券	707	1,270	155,702	0.7
サンケイリアルエステート投資法人	投資証券	5,057	1,183	115,579	0.5
S O S i L A 物流リート投資法人	投資証券	1,040	1,820	280,280	1.3
東海道リート投資法人	投資証券	162	86	10,715	0.0
日本アコモデーションファンド投資法人	投資証券	75	75	51,300	0.2
森ヒルズリート投資法人	投資証券	2,118	2,118	328,078	1.5
産業ファンド投資法人	投資証券	4,126	2,862	532,618	2.5
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	1,442	5	1,837	0.0
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	7,801	7,116	1,593,984	7.4
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	1,159	1,227	504,910	2.3
G L P 投資法人	投資証券	975	3,220	552,552	2.6
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	7	1,165	401,342	1.9
日本プロジスリート投資法人	投資証券	2,538	2,193	762,067	3.5
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	483	504	321,552	1.5
O n e リート投資法人	投資証券	2,332	386	104,451	0.5
イオンリート投資法人	投資証券	4,163	1,821	280,980	1.3
ヒューリックリート投資法人	投資証券	1,543	1,514	244,511	1.1
日本リート投資法人	投資証券	123	322	117,852	0.5
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	1	1	81	0.0
トーセイ・リート投資法人	投資証券	141	691	94,390	0.4
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	3,312	2,820	793,830	3.7
ヘルスケア&メディカル投資法人	投資証券	56	362	63,856	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人	投資証券	27	27	3,523	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	7,536	5,002	836,834	3.9
いちごホテルリート投資法人	投資証券	46	1,980	181,170	0.8
ラサールロジポート投資法人	投資証券	3,144	7,542	1,328,146	6.2
スターアジア不動産投資法人	投資証券	2	85	5,091	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	686	76	40,128	0.2
大江戸温泉リート投資法人	投資証券	2,161	1,243	85,269	0.4
投資法人みらい	投資証券	2,884	3,106	154,057	0.7
森トラスト・ホテルリート投資法人	投資証券	430	659	83,890	0.4
三菱地所物流リート投資法人	投資証券	1,576	3,940	1,881,350	8.7
C R E ロジスティクスファンド投資法人	投資証券	5,005	5,269	1,079,618	5.0
ザイマックス・リート投資法人	投資証券	338	380	48,374	0.2
タカラレーベン不動産投資法人	投資証券	—	1	114	0.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人		519	1	154	0.0
日本ビルファンド投資法人	投資証券	1,941	2,314	1,629,056	7.6
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	1,689	660	422,400	2.0
日本都市ファンド投資法人	投資証券	14,354	5,759	609,302	2.8
オリックス不動産投資法人	投資証券	2,513	4,585	873,442	4.0
日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	2,935	3,085	1,238,627	5.7
N T T 都市開発リート投資法人		1,060	506	73,876	0.3
東急リアル・エステート投資法人	投資証券	138	138	27,282	0.1
グローバル・ワン不動産投資法人	投資証券	1,290	1,290	138,030	0.6

銘 柄	期首(前期末)	当 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	7,521	4,675	648,422	3.0
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	564	65	9,347	0.0
インヴェンシブル投資法人 投資証券	9,411	18,988	747,177	3.5
フロンティア不動産投資法人 投資証券	576	659	358,496	1.7
平和不動産リート投資法人 投資証券	1	301	43,825	0.2
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	323	0.0
福岡リート投資法人 投資証券	145	805	135,320	0.6
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	589	89	62,389	0.3
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	2,503	1	84	0.0
大和証券オフィス投資法人 投資証券	127	207	135,792	0.6
阪急阪神リート投資法人 投資証券	38	1	152	0.0
スターツプロシード投資法人 投資証券	291	5	1,276	0.0
大和ハウスリート投資法人 投資証券	33	697	223,040	1.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	8,599	8,599	562,374	2.6
大和証券リビング投資法人 投資証券	2,774	1	122	0.0
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	11	3,271	402,005	1.9
合 計	122,819	118,774	21,382,362	
	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	59	60	< 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

(2022年7月25日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	21,382,362	97.5
コール・ローン等、その他	554,307	2.5
投資信託財産総額	21,936,669	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 (2022年7月25日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	21,936,669,216
コール・ローン等	290,031,821
投資証券(評価額)	21,382,362,900
未収入金	122,235,862
未収配当金	142,038,633
(B) 負債	365,206,261
未払金	210,201,169
未払解約金	155,005,000
未払利息	92
(C) 純資産総額(A-B)	21,571,462,955
元本	9,664,002,114
次期繰越損益金	11,907,460,841
(D) 受益権総口数	9,664,002,114口
1万口当たり基準価額(C/D)	22,321円

(注) 期首元本額は10,720,243,546円、期中追加設定元本額は460,073,052円、期中一部解約元本額は1,516,314,484円、1口当たり純資産額は2,321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) 4,532,714,440円
 ・J-REITオープン(資産成長型) 2,634,130,683円
 ・J-REITオープン(毎月決算型) 2,497,156,991円

○損益の状況 (2021年7月27日～2022年7月25日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	797,432,883
受取配当金	797,450,880
その他収益金	48
支払利息	△ 18,045
(B) 有価証券売買損益	△ 1,198,486,401
売買益	377,021,480
売買損	△ 1,575,507,881
(C) 当期損益金(A+B)	△ 401,053,518
(D) 前期繰越損益金	13,573,855,997
(E) 追加信託差損益金	539,615,078
(F) 解約差損益金	△ 1,804,956,716
(G) 計(C+D+E+F)	11,907,460,841
次期繰越損益金(G)	11,907,460,841

* 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。