

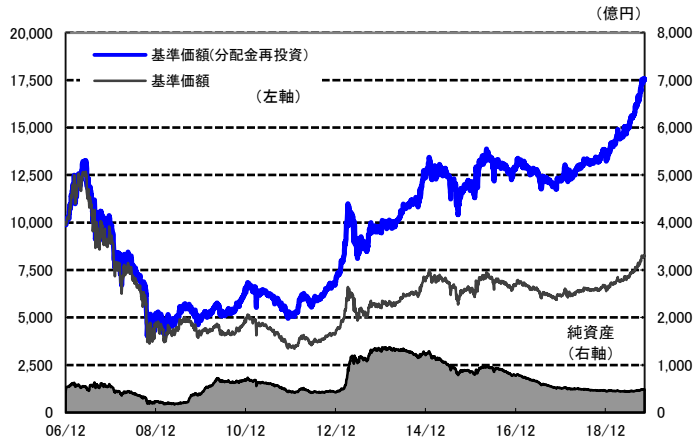


運用実績

2019年10月31日 現在

運用実績の推移

(設定日前日=10,000として指数化:日次)



・上記の指数化した基準価額(分配金再投資)の推移および右記の騰落率は、当該ファンドの信託報酬控除後の価額を用い、分配金を非課税で再投資したものと計算しております。従って、実際のファンドにおいては、課税条件によって受益者ごとに指数、騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

基準価額※ 8,242 円

※分配金控除後

純資産総額 487.2 億円

- 信託設定日 2006年12月18日
- 信託期間 2021年10月15日まで
- 決算日 原則、毎月15日
(同日が休業日の場合は翌営業日)

騰落率	
期間	ファンド
1カ月	3.1%
3カ月	12.1%
6カ月	20.4%
1年	32.6%
3年	37.5%

騰落率の各計算期間は、作成基準日から過去に遡った期間としております。

設定来 75.4%

設定来=2006年12月18日以降

※分配金実績は、将来の分配金の水準を示唆あるいは保証するものではありません。
※ファンドの分配金は投資信託説明書(交付目録見書)記載の「分配の方針」に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。

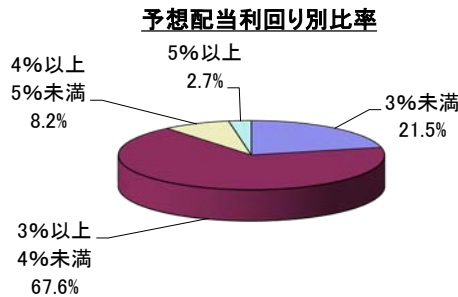
分配金(1万円当たり、課税前)の推移	
2019年10月	20 円
2019年9月	20 円
2019年8月	20 円
2019年7月	20 円
2019年6月	20 円
2019年5月	20 円
2019年4月	20 円
2019年3月	20 円
2019年2月	20 円
2019年1月	20 円
2018年12月	20 円
2018年11月	20 円

設定来累計 4,220 円

資産内容

2019年10月31日 現在

REIT組入・特性値	
REIT組入比率	97.6%
予想配当利回り	3.3%
組入銘柄数	44 銘柄
REIT先物組入比率	2.0%



・REIT組入・特性値は、マザーファンドの純資産比と当ファンドが保有するマザーファンド比率から算出しております。予想配当利回りは、(株)QUICKが公表する各銘柄の予想配当利回りを当ファンドの純資産比で加重平均したものです。予想配当利回りは、税金等を控除していません。従って、実際にファンドが受け取ることができる金額とは異なります。予想配当利回り別比率は、(株)QUICKが公表する各銘柄の予想配当利回りを当ファンドの時価構成比率で集計したものです。

組入上位10銘柄

2019年10月31日 現在

順位	銘柄	特色	純資産比	予想配当利回り
1	日本ビルファンド投資法人	特化型(オフィス)	7.1%	2.7%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	特化型(オフィス)	6.6%	2.7%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	複合・総合型(オフィス+住宅+物流施設+商業施設+その他)	5.7%	3.1%
4	ユナイテッド・アーバン投資法人	複合・総合型(オフィス+住宅+ホテル・旅館+物流施設+商業施設+ヘルスケア・病院+その他)	4.4%	3.1%
5	オリックス不動産投資法人	複合・総合型(オフィス+住宅+ホテル・旅館+物流施設+商業施設+ヘルスケア・病院+その他)	4.3%	3.0%
6	日本リテールファンド投資法人	特化型(商業施設)	4.3%	3.6%
7	日本プロロジスリート投資法人	特化型(物流施設)	4.0%	3.0%
8	大和ハウスリート投資法人	複合・総合型(オフィス+住宅+ホテル・旅館+物流施設+商業施設+ヘルスケア・病院+その他)	3.8%	3.8%
9	GLP投資法人	特化型(物流施設)	3.1%	3.7%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	特化型(住宅)	3.0%	3.0%
合計			46.4%	-

- ・特色は、一般社団法人不動産証券化協会が公表している特色に準じて記載しております。
- ・純資産比は、マザーファンドの純資産比と当ファンドが保有するマザーファンド比率から算出しております。
- ・予想配当利回りは、(株)QUICKが公表するもので、税金等を控除していません。従って、実際にファンドが受け取ることができる金額とは異なります。

ファンドは、流動性のある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様へ帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡しの投資信託説明書(交付目録見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

◆設定・運用は 野村アセットマネジメント

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号
一般社団法人投資信託協会会員／一般社団法人日本投資顧問業協会会員
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



ファンドの特色

- J-REIT市場全体の中長期的な動きを概ね捉える投資成果を目指して運用を行なうことを基本とします。
- わが国の不動産投資信託証券(J-REIT)^{※1}を実質的な主要投資対象^{※2}とします。
※1 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。)されている不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。)とします。
※2 「実質的な主要投資対象」とは、「野村日本不動産投信マザーファンド」を通じて投資する、主要な投資対象という意味です。
 - ◆ REIT(Real Estate Investment Trust)とは、「不動産(Real Estate)」に投資する「投資信託(Investment Trust)」のごことです。
- J-REITへの投資にあたっては、J-REIT市場における時価総額構成比を基本にしながらも、流動性などを勘案して各銘柄に対する投資比率を適宜調整します。
 - ◆ 銘柄の選定にあたっては、運用の効率性の観点から、時価総額比の相対的に低い銘柄については投資を行わない場合があります。
 - ◆ 新規上場および廃止等に伴う銘柄の見直しは適宜行ないます。
- J-REITの実質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。
- ファンドは「野村日本不動産投信マザーファンド」を通じて投資するファミリーファンド方式で運用します。

当ファンドは、一般社団法人投資信託協会が定める「信用リスク集中回避のための投資制限」に定められている「特化型運用」を行なうファンドに該当します。当ファンドが実質的に投資対象とするJ-REIT市場の中には、寄与度(市場の時価総額に占める割合)が10%を超える、もしくはを超える可能性が高い銘柄(支配的な銘柄)が存在すると考えられます。実質的な投資が支配的な銘柄に集中することが想定されますので、当該支配的な銘柄の発行体に経営破綻や経営・財務状況の悪化等が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

- 原則、毎月15日(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。分配金額は、分配対象額の範囲内で委託会社が決定するものとし、原則として配当等収益等を中心に安定分配を行なうことを基本とします。ただし、基準価額水準等を勘案し、上記安定分配相当額のほか、分配対象額の範囲内で委託会社が決定する額を付加して分配を行なう場合があります。

※安定分配のほか売買益等から分配する場合があります。当月4月と10月とします。

* 委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。また、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

資金動向、市況動向等によっては上記のような運用ができない場合があります。

投資リスク

ファンドは、REIT(不動産投資信託証券)等を実質的な投資対象としますので、組入REITの価格下落や、組入REITの倒産や財務状況の悪化等の影響により、基準価額が下落することがあります。したがって、投資家の皆様の投資元金は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失が生じることがあります。なお、投資信託は預貯金と異なります。

※詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)の「投資リスク」をご覧ください。

【お申込メモ】

- 信託期間 2021年10月15日まで(2006年12月18日設定)
- 決算日および収益分配 年12回の決算時(原則、毎月15日。休業日の場合は翌営業日)に分配の方針に基づき分配します。
- ご購入価額 ご購入申込日の基準価額
- ご購入単位 一般コース:1万円以上1万円単位(当初元本1口=1円)
または1万円以上1円単位
自動けいぞく投資コース:1万円以上1円単位
※お取扱いコース、ご購入単位は販売会社によって異なる場合があります。
- ご換金価額 ご換金申込日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額
- 課税関係 個人の場合、原則として分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。ただし、少額投資非課税制度などを利用した場合には課税されません。なお、税法が改正された場合などには、内容が変更になる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

【当ファンドに係る費用】

◆ご購入時手数料	ご購入価額に3.3%(税込3.0%)以内で販売会社が独自に定める率を乗じて得た額 *詳しくは販売会社にご確認ください。
◆運用管理費用(信託報酬)	ファンドの純資産総額に年0.924%(税抜年0.84%)の率を乗じて得た額が、お客様の保有期間に応じてかかります。 *ファンドが実質的な投資対象とするREITは市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示していません。
◆その他の費用・手数料	組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用、ファンドに関する租税等がお客様の保有期間中、その都度かかります。 ※これらの費用等は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことができません。
◆信託財産留保額(ご換金時)	1万円につき基準価額に0.3%の率を乗じて得た額

上記の費用の合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

【ご留意事項】

- ・投資信託は金融機関の預金と異なり、元金は保証されていません。
- ・投資信託は預金保険の対象ではありません。
- ・登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金制度が適用されません。

ファンドの販売会社、基準価額等については、下記の照会先までお問い合わせください。

野村アセットマネジメント株式会社

★サポートダイヤル★ 0120-753104 (フリーダイヤル)

<受付時間> 営業日の午前9時～午後5時

★インターネットホームページ★ <http://www.nomura-am.co.jp/>

<委託会社> 野村アセットマネジメント株式会社

[ファンドの運用の指図を行なう者]

<受託会社> 野村信託銀行株式会社

[ファンドの財産の保管および管理を行なう者]

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡しの投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号
一般社団法人投資信託協会会員／一般社団法人日本投資顧問業協会会員
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



先月の投資環境

- 10月のJ-REIT市場は上昇しました。東証REIT指数(配当込み)は前月末比で3.31%上昇の4,625.77ポイントとなりました。
- 上旬は、米国の景気後退懸念が台頭した影響などで国内株式市場が下落し、長期金利が低下基調となったことから、初日こそ下落したものの、大きく上昇しました。中旬は、長期金利の上昇を受けて一時的に下落する場面もありましたが、その後反発しました。下旬は、長期金利が上昇傾向となりましたが、4,600ポイント台で堅調に推移しました。オフィス市況は引き続き好調であるものの、国際情勢の影響はまだ無視できず、引き続き長期金利に敏感な状況であると考えられます。当月は、2件の公募増資が発表されました。
- 東証REIT用途別指数で見ると、商業・物流等指数の騰落率が東証REIT指数を上回りましたが、オフィス指数と住宅指数の騰落率は東証REIT指数を下回りました。

先月の運用経過

(運用実績、分配金は、課税前の数値で表示しております。)

- 10月末の基準価額は8,242円となり、前月末から250円上昇(10月15日の分配金20円込み)しました。
- J-REIT市場における時価総額構成比を基本としながらも、流動性などを勘案して構築したポートフォリオを維持しました。
- 全上場REIT63銘柄のうち月末は44銘柄に投資しました。
- 市場全体と比較して、時価総額の大きい銘柄は多めに、時価総額の小さい銘柄は少なめに投資しています。

今後の運用方針 (2019年10月31日 現在)

(以下の内容は当資料作成日時点のものであり、予告なく変更する場合があります。)

- 今後の投資環境
日本経済は、世界経済の減速懸念から製造業中心に外需の弱さは見られるものの設備投資や個人消費、公共投資といった内需が堅調に推移しています。10月の消費増税の駆け込み需要は前回増税時より軽微にとどまった模様です。8月の完全失業率は2.2%と低水準で雇用のひっ迫は続いており所得環境は良好とみています。月初に公表された日銀短観では大企業製造業の業況判断指数が3期連続で悪化したものの、設備投資計画については引き続き底堅い推移が確認されました。一方で、懸念される米中貿易摩擦については、11日に部分合意がなされ今後の期待が高まっていますが不透明感の払拭には時間を要すると思われる。消費増税に対する軽減税率などの対策や公共投資拡大が景気を支えると考えていますが、製造業の設備投資鈍化など下振れリスクには注意が必要です。日銀は、月末の金融政策決定会合で今後の政策金利引き下げ余地を示唆する表現への変更を行ないました。景気の下振れリスクが高まる場合などには日銀が追加金融緩和を決定する可能性はあります。ただし、金融緩和の余地は限定的であり長期化の副作用への懸念もあることから慎重な政策運営になると考えています。当社では、2019年の実質GDP(国内総生産)成長率は前年比+0.9%と予想しています。
- 投資方針
当ファンドは引き続き、J-REIT市場における時価総額構成比を基本としながらも、流動性などを勘案したポートフォリオ構築を行ないます。資金移動や新規上場銘柄への対応は、運用の効率性を考慮して行ないます。公募増資などによる投資口の追加発行や合併に伴う時価総額の増加などには適宜対応する方針です。
- 9月の東京都心のオフィス平均空室率は小幅に低下し、低水準を維持しています。9月の東京都心のオフィス平均賃料は69ヵ月連続の上昇となっています。国際情勢や日米の政局、日銀の金融政策などによってJ-REIT市場も影響を受けることが想定されますが、今後も状況を注視しながら運用を行ないます。

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込みの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡りする投資信託説明書(交付目録見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

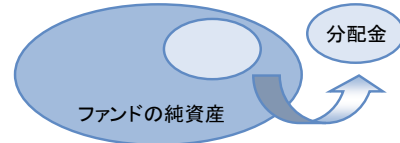
◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号
一般社団法人投資信託協会会員／一般社団法人日本投資顧問業協会会員
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



分配金に関する留意点

●分配金は、預貯金の利息とは異なりファンドの純資産から支払われますので、分配金支払い後の純資産はその相当額が減少することとなり、基準価額が下落する要因となります。



●ファンドは、計算期間中に発生した運用収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて分配を行なう場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

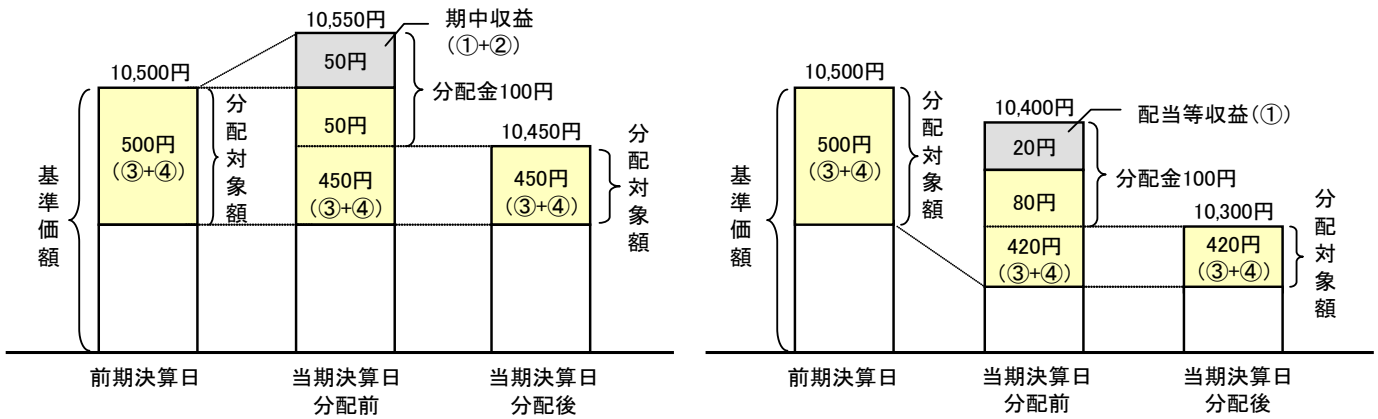
・計算期間中に運用収益があった場合においても、当該運用収益を超えて分配を行なった場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べて下落することになります。

※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、①経費控除後の配当等収益②経費控除後の評価益を含む売買益③分配準備積立金④収益調整金です。

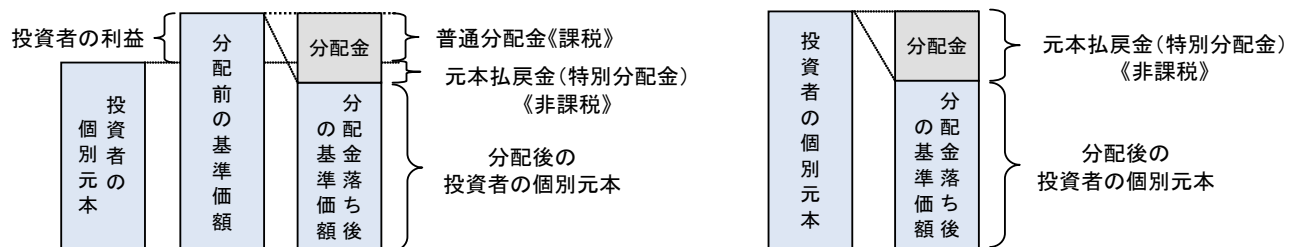
前期決算から基準価額が上昇した場合

前期決算から基準価額が下落した場合



●投資者の個別元本(追加型投資信託を保有する投資者毎の取得元本)の状況によっては、分配金額の一部または全部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

- ◇普通分配金 … 分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本と同額の場合または投資者の個別元本を上回っている場合には分配金の全額が普通分配金となります。
- ◇元本払戻金 … 分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本を下回っている場合には、その下回る部分の額が元本払戻金(特別分配金)となります。



※投資者が元本払戻金(特別分配金)を受け取った場合、分配金発生時にその個別元本から元本払戻金(特別分配金)を控除した額が、その後の投資者の個別元本となります。

(注)普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額について示唆、保証するものではありません。

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡しの投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号
一般社団法人投資信託協会会員/一般社団法人日本投資顧問業協会会員
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員

野村日本不動産投信

お申込みは

金融商品取引業者等の名称		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会
株式会社足利銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第43号	○		○	
野村證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142号	○	○	○	○

※上記販売会社情報は、作成時点の情報に基づいて作成しております。
※販売会社によっては取扱いを中止している場合がございます。