

J-REITバリューステイクアウト 年2回決算型

追加型投信／国内／不動産投信

交付運用報告書

第10期(決算日2020年6月18日)

作成対象期間(2019年12月19日～2020年6月18日)

第10期末(2020年6月18日)	
基準価額	9,539円
純資産総額	4,444百万円
第10期	
騰落率	△ 20.6%
分配金(税込み)合計	0円

(注) 騰落率は分配金(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、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

(注) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。

- 交付運用報告書は、運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面です。その他の内容については、運用報告書(全体版)に記載しております。
- 当ファンドは、投資信託約款において運用報告書(全体版)に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供することができる旨を定めております。運用報告書(全体版)は、野村アセットマネジメントのホームページで閲覧・ダウンロードしていただけます。
- 運用報告書(全体版)は、受益者の方からのご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

<運用報告書(全体版)の閲覧・ダウンロード方法>

右記ホームページを開く

⇒「ファンド検索」にファンド名を入力しファンドを選択

⇒ファンド詳細ページから「運用報告書(全体版)」を選択

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。

当ファンドは、野村J-REITバリューステイクアウト マザーファンド受益証券への投資を通じて、主として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)に実質的に投資を行い、中長期的な信託財産の成長を目指して運用を行うことを基本とします。

ここに、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。

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

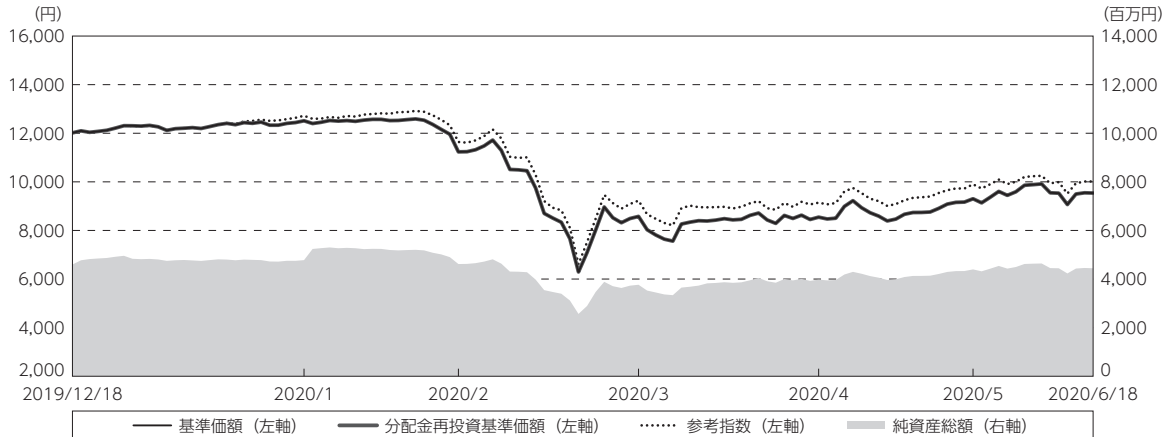


ホームページ <http://www.nomura-am.co.jp/>

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2019年12月19日～2020年6月18日)



期首：12,016円

期末：9,539円 (既払分配金(税込み)：0円)

騰落率：△ 20.6% (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12月18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(2019年12月18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12,016円から期末9,539円と、2,477円の値下がりとなりました。

(上 昇) 米中関係の進展期待などを受け国内株式が上昇したこと、新型コロナウイルス感染拡大に対する警戒感から世界的にリスク回避の姿勢が強まるなか、堅調なREITのファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)を背景に逃避資金が流入したこと

(下 落) 新型コロナウイルスの国内感染が一段と拡がり、経済活動の自粛による実体経済への懸念が強まったこと、地方金融機関によるロスカット(損失覚悟の売り)や減損ラインに抵触したと思われる狼狽売りが加速したこと、REIT先物取引のサーキットブレーカーが発動し、主要銘柄でストップ安が続出する等の異常事態となったこと

(上 昇) 米国の経済再開や国内における緊急事態宣言の解除期待が高まったこと、首都圏の緊急事態宣言が解除され、ホテル系REITや商業系REITを中心に大幅反発したこと

1 万口当たりの費用明細

(2019年12月19日～2020年6月18日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信託報酬	円 60	% 0.577	(a) 信託報酬 = 期中の平均基準価額 × 信託報酬率
(投信会社)	(29)	(0.275)	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)	(29)	(0.275)	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)	(0.027)	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	0	0.004	(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)	(0)	(0.004)	
(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	60	0.583	
期中の平均基準価額は、10,411円です。			

(注) 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。

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

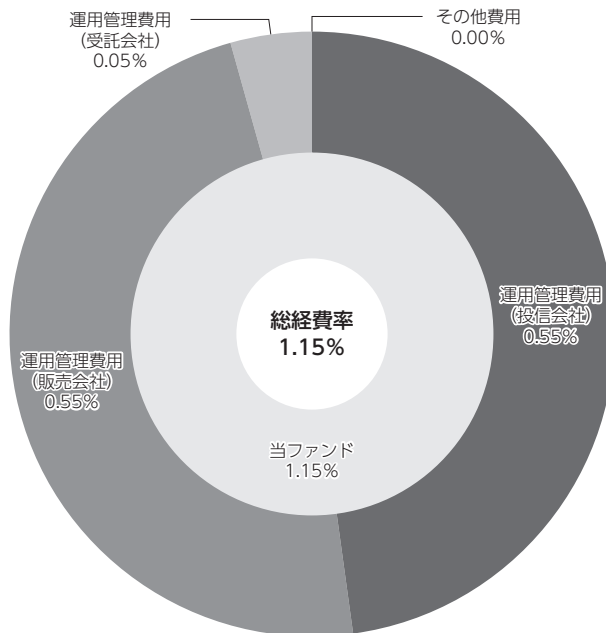
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(注) 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1.15%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。

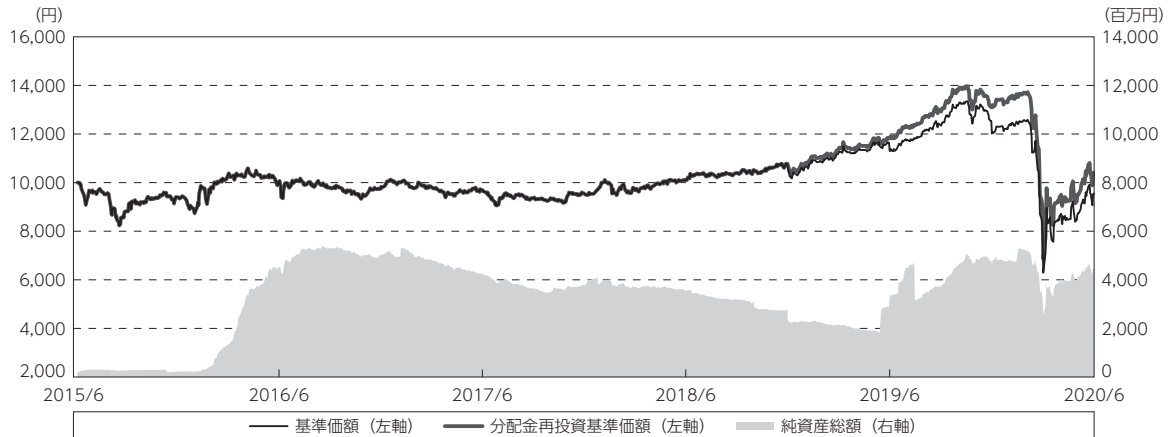
(注) 各比率は、年率換算した値です。

(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。

最近5年間の基準価額等の推移

(2015年6月18日～2020年6月18日)



- (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。
- (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) 当ファンドの設定日は2015年6月26日です。

	2015年6月26日 設定日	2016年6月20日 決算日	2017年6月19日 決算日	2018年6月18日 決算日	2019年6月18日 決算日	2020年6月18日 決算日
基準価額 (円)	10,000	10,012	9,698	10,120	11,302	9,539
期間分配金合計(税込み) (円)	—	0	0	0	510	500
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	0.1	△ 3.1	4.4	16.9	△ 12.1
参考指数騰落率 (%)	—	4.1	△ 2.2	4.3	15.8	△ 7.8
純資産総額 (百万円)	207	4,514	4,256	3,570	3,294	4,444

- (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。
- (注) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。
- (注) 騰落率は1年前の決算応当日との比較です。ただし、設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しており、2016年6月20日の騰落率は設定当初との比較です。
- (注) 参考指数は、東証REIT指数(配当込み)です。

投資環境

(2019年12月19日～2020年6月18日)

期首より、米中関係の進展期待などを背景に株式市場が上昇する中、J-REIT市場も新型コロナウイルスの感染拡大初期は、堅調なファンダメンタルズに着目した投資資金が流入し上昇しました。しかし、その後は新型コロナウイルスの感染が一段と拡大し、実体経済に与える影響が懸念されるに至り、J-REIT市場もパニック的な売りなどから急落しました。しかし、4月に入り世界各国で経済再開の動きが徐々に始まり、日本でも緊急事態宣言が解除されたことなどから、それまで大きく売り込まれてきたホテル系REITや商業系REITを中心に反発し、期末にかけじり高の推移となりました。

当ファンドのポートフォリオ

(2019年12月19日～2020年6月18日)

[野村J-REITバリュー マザーファンド]**・組入比率**

REIT組入比率はおおむね高位を維持しました。

・期中の主な動き

- (1) J-REITへの投資にあたっては、投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社^{*}が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築しました。
※野村不動産投資顧問株式会社は、「野村J-REITバリュー マザーファンド」に対して投資助言を行います。なお、同社は金融商品取引法に基づき、投資運用業および投資助言・代理業の登録を行っています。
- (2) 当期中においては、日本プロロジスリート投資法人のPO（投資口の追加発行）に応募しました。
- (3) 投資価値に対して割安度が大きいと判断したジャパン・ホテル・リート投資法人、インヴィンシブル投資法人、イオンリート投資法人などをオーバーウェイト（参考指数よりも高めの投資比率）としました。逆に、投資価値に対して割高であると判断した産業ファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人などをアンダーウェイト（参考指数よりも低めの投資比率）としました。
- (4) 期末時点では、複合・総合型セクター、特化型（ホテル・旅館）セクターなどをオーバーウェイトとする一方、特化型（物流施設+その他）セクターや特化型（オフィス）セクターなどをアンダーウェイトとしております。

[J-REITバリュースコアファンド 年2回決算型]

主要投資対象である【野村J-REITバリュー マザーファンド】受益証券を期を通じておおむね高位に組み入れました。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2019年12月19日～2020年6月18日)

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）が16.6%下落したのに対し、基準価額の騰落率は20.6%の下落となりました。

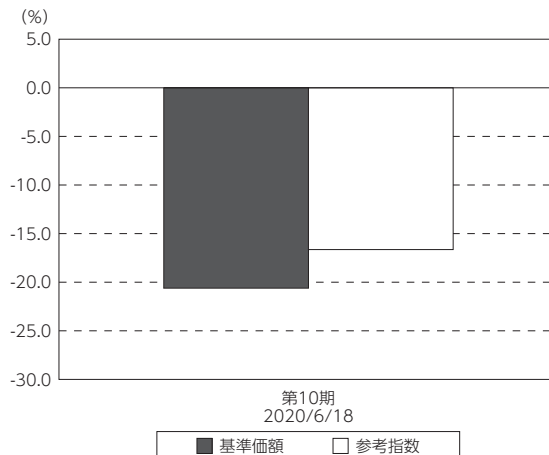
(主なプラス要因)

- ・個別で、株価騰落率が参考指数を上回ったイオンリート投資法人などをオーバーウェイトとしたこと

(主なマイナス要因)

- ・セクター配分で、株価騰落率が参考指数を下回った特化型（ホテル・旅館）をオーバーウェイトとした一方、株価騰落率が参考指数を上回った特化型（オフィス）や特化型（住宅）をアンダーウェイトとしたこと
- ・個別で、株価騰落率が参考指数を下回ったインヴィンシブル投資法人をオーバーウェイトとしたこと

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

(2019年12月19日～2020年6月18日)

収益分配金につきましては、基準価額水準等を勘案し、大変遺憾ながら今期の収益分配は見送らせて頂きました。留保益の運用につきましては、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10期	
	2019年12月19日～2020年6月18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	1,351	

(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

[野村J-REITバリュー マザーファンド]

・投資環境

J-REITの主要な投資対象物件である東京のオフィスビルの動向を示すデータ（三鬼商事発表ベース）からは、東京ビジネス地区のオフィスビルの平均空室率は依然低水準にあり、平均賃料は緩やかながら上昇傾向が続いていることがわかります。しかしながら、新型コロナウイルスの不動産賃貸市場における影響は今後広がる可能性があることから、テナントの動きについては注視が必要と考えます。

・投資方針

- (1) J-REITへの投資にあたっては、投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築します。
- (2) 個別では、割安感が増した銘柄のウェイトを引き上げ、割高感が増した銘柄のウェイトを引き下げる方針です。
- (3) 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。

[J-REITバリュースコアファンド 年2回決算型]

主要投資対象である[野村J-REITバリュー マザーファンド] 受益証券を高位に組み入れる方針です。

今後とも引き続きご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

お知らせ

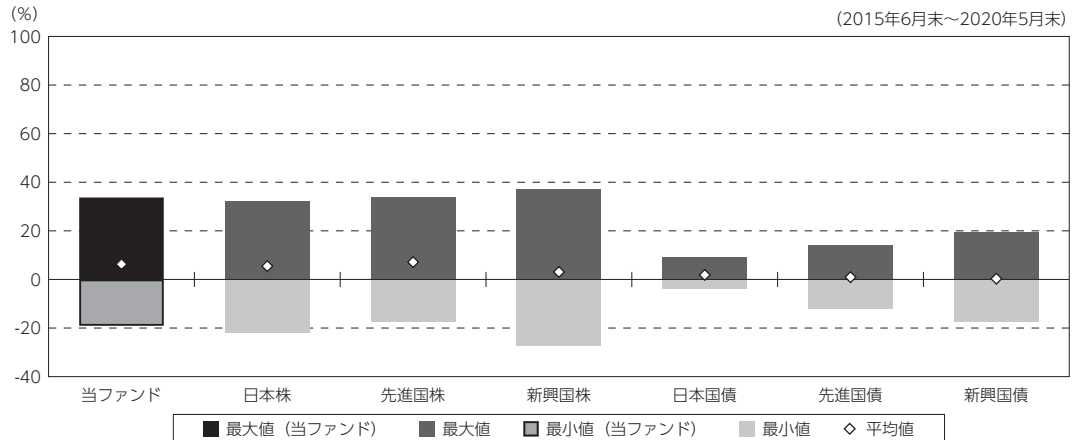
該当事項はございません。

当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／国内／不動産投信	
信託期間	2015年6月26日から2025年6月18日までです。	
運用方針	野村J-REITバリュー マザーファンド（以下「マザーファンド」といいます。）受益証券への投資を通じて、主として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。以下「J-REIT」といいます。）に実質的に投資し、中長期的な信託財産の成長を目指して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、ファンドの投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築します。	
主要投資対象	J-REITバリューファンド 年 2 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。なお、J-REITに直接投資する場合があります。
	マザーファンド	J-REITを主要投資対象とします。なお、株式等にも投資する場合があります。
運用方法	マザーファンド受益証券への投資を通じて、主として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J-REITに実質的に投資を行い、中長期的な信託財産の成長を目指して運用を行うことを基本とします。	
分配方針	毎決算時に、原則として経費控除後の繰越分を含めた配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等から、基準価額水準等を勘案して分配します。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。	

(参考情報)

○当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(単位:%)

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	33.7	32.2	34.1	37.2	9.3	14.0	19.3
最小値	△ 19.1	△ 22.0	△ 17.5	△ 27.4	△ 4.0	△ 12.3	△ 17.4
平均値	6.3	5.5	7.1	3.1	1.9	0.9	0.3

(注) 全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注) 2015年6月から2020年5月の5年間(当ファンドは2016年6月から2020年5月)の各月末における1年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものです。

(注) 決算日に対応した数値とは異なります。

(注) 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

《代表的な資産クラスの指数》

日本株：東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)

先進国株：MSCI-KOKUSAI 指数 (配当込み、円ベース)

新興国株：MSCI エマージング・マーケット・インデックス (配当込み、円ベース)

日本国債：NOMURA-BPI 国債

先進国債：FTSE 世界国債インデックス (除く日本、ヘッジなし・円ベース)

新興国債：JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス・エマージング・マーケット・グローバル・ディバーシファイド(円ベース)

※各指数についての説明は、後述の「代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について」をご参照ください。

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

当ファンドのデータ

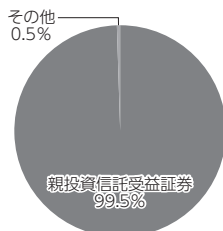
組入資産の内容

(2020年6月18日現在)

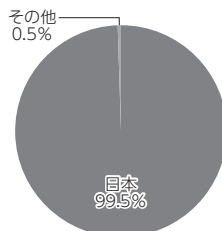
○組入上位ファンド

銘柄名	第10期末
野村J-REITバリュー マザーファンド	99.5%
組入銘柄数	1銘柄

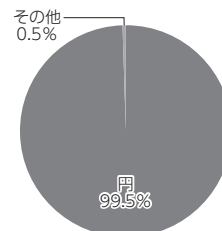
○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分



(注) 比率は純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては合計が100%とならない場合があります。

(注) 国別配分は、原則として発行国（地域）もしくは投資国（地域）を表示しております。

(注) 組入銘柄に関する詳細な情報等は、運用報告書（全体版）に記載しております。

(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

純資産等

項目	第10期末
	2020年6月18日
純資産総額	4,444,127,113円
受益権総口数	4,658,863,494口
1万口当たり基準価額	9,539円

(注) 期中における追加設定元本額は1,450,776,631円、同解約元本額は618,906,412円です。

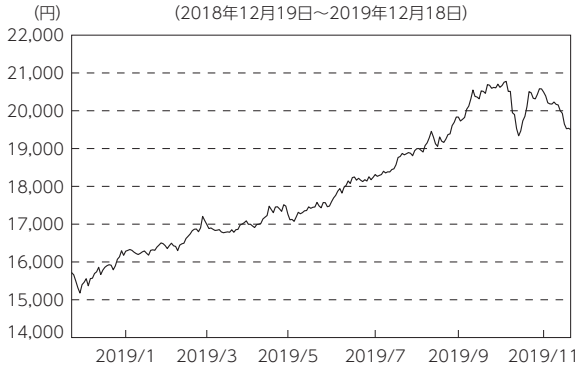
組入上位ファンドの概要

野村J-REITバリュー マザーファンド

運用経過等に関する詳細な内容につきましては、運用報告書（全体版）に記載しております。

【基準価額の推移】

(2018年12月19日～2019年12月18日)



【1万口当たりの費用明細】

(2018年12月19日～2019年12月18日)

項目	当期	
	金額	比率
	円	%
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	0 (0)	0.003 (0.003)
合計	0	0.003

期中の平均基準価額は、17,942円です。

(注) 上記項目の概要につきましては運用報告書(全体版)をご参照ください。

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

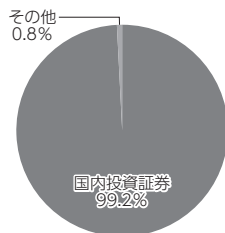
(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額(円未満の端数を含む)を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

【組入上位10銘柄】

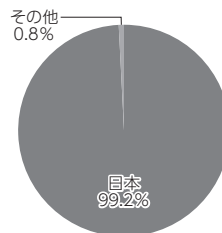
(2019年12月18日現在)

銘柄名	業種/種別等	通貨	国(地域)	比率
1 インヴィンシブル投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	6.0%
2 野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.4
3 イオンリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.1
4 日本プロロジスリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.0
5 ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.7
6 ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.6
7 ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.6
8 日本ビルファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.4
9 福岡リート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.3
10 大和ハウスリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.3
組入銘柄数			45銘柄	

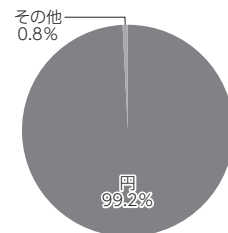
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



(注) 比率は純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては合計が100%とならない場合があります。

(注) 国(地域)および国別配分は、原則として発行国(地域)もしくは投資国(地域)を表示しております。

(注) 組入銘柄に関する詳細な情報等は、運用報告書(全体版)に記載しております。

(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

<代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について>

○東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)

東証株価指数 (TOPIX) (配当込み) は、株式会社東京証券取引所 (㈱東京証券取引所) の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、(株)東京証券取引所が有しています。なお、本商品は、(株)東京証券取引所により提供、保証又は販売されるものではなく、(株)東京証券取引所は、ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

○MSCI-KOKUSAI 指数 (配当込み、円ベース)

○MSCI エマージング・マーケット・インデックス (配当込み、円ベース)

MSCI-KOKUSAI 指数 (配当込み、円ベース)、MSCI エマージング・マーケット・インデックス (配当込み、円ベース) は、MSCI が開発した指数です。同指数に対する著作権、知的所有権その他一切の権利は MSCI に帰属します。また MSCI は、同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

○NOMURA-BPI 国債

NOMURA-BPI 国債の知的財産権は、野村證券株式会社に帰属します。なお、野村證券株式会社は、NOMURA-BPI 国債の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、NOMURA-BPI 国債を用いて行われる野村アセットマネジメント株式会社の事業活動、サービスに関し一切責任を負いません。

○FTSE 世界国債インデックス (除く日本、ヘッジなし・円ベース)

FTSE 世界国債インデックス (除く日本、ヘッジなし・円ベース) は、FTSE Fixed Income LLC により運営され、世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数は FTSE Fixed Income LLC の知的財産であり、指数に関するすべての権利は FTSE Fixed Income LLC が有しています。

○JP モルガン・ガバメント・ボンド・インデックス-エマージング・マーケット・グローバル・ディバースファイド (円ベース)

「JP モルガン・ガバメント・ボンド・インデックス-エマージング・マーケット・グローバル・ディバースファイド (円ベース)」(ここでは「指数」とよびます) についてここに提供された情報は、指数のレベルも含め、但しそれに限定することなく、情報としてのみ使用されるものであり、金融商品の売買を勧誘、何らかの売買の公式なコンファメーション、或いは指数に関連する何らかの商品の価値や値段を決めるものでもありません。また、投資戦略や税金における会計アドバイスを法的に推奨するものでもありません。ここに含まれる市場価格、データ、その他の情報は確かなものと考えられますが、JPMorgan Chase & Co. 及びその子会社 (以下、JPM) がその完全性や正確性を保証するものではありません。含まれる情報は通知なしに変更されることがあります。過去のパフォーマンスは将来のリターンを示唆するものではありません。本資料に含まれる発行体の金融商品について、JPM やその従業員がロング・ショート両方を含めてポジションを持って、売買を行ったり、またはマーケットメイクを行ったりすることがあり、また、発行体の引受、プレースメント、エージェンシー、アドバイザー、または貸主になっている可能性もあります。

米国の J.P. Morgan Securities LLC (ここでは「JPMSLLC」と呼びます) (「指数スポンサー」) は、指数に関する証券、金融商品または取引 (ここでは「プロダクト」と呼びます) についての援助、保障または販売促進を行いません。証券或いは金融商品全般、或いは特にプロダクトへの投資の推奨について、また金融市場における投資機会を指数に連動させる或いはそれを目的とする推奨の可否について、指数スポンサーは一切の表明または保証、或いは伝達または示唆を行なうものではありません。指数スポンサーはプロダクトについての管理、マーケティング、トレーディングに関する義務または法的責任を負いません。指数は信用できると考えられる情報によって算出されていますが、その完全性や正確性、また指数に付随する情報について保証するものではありません。指数は指数スポンサーが保有する財産であり、その財産権はすべて指数スポンサーに帰属します。

JPMSLLC は NASD, NYSE, SIPC の会員です。JPMorgan は JP Morgan Chase Bank, NA, JPSI, J.P. Morgan Securities PLC., またはその関係会社が投資銀行業務を行う際に使用する名称です。

(出所：株式会社野村総合研究所、FTSE Fixed Income LLC 他)