

J-REITオープン (年4回決算型)

運用報告書(全体版)

第58期（決算日2019年10月23日） 第59期（決算日2020年1月23日）

作成対象期間（2019年7月24日～2020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」方針としていますが、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 (分配落)	価 額			参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率	投 資 信 託 券 組 入 比 率	純 資 産 額
		税 込 分	達 配 金	期 騰 落 中 率				
	円	円	%			%		百万円
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
52期(2018年4月23日)	16,020	120	△ 0.7	3,331.05	△ 1.0	98.9		12,404
53期(2018年7月23日)	16,439	120	3.4	3,446.51	3.5	99.1		12,029
54期(2018年10月23日)	16,455	120	0.8	3,471.23	0.7	98.6		11,821
55期(2019年1月23日)	16,975	120	3.9	3,597.28	3.6	98.9		11,691
56期(2019年4月23日)	17,973	120	6.6	3,826.82	6.4	98.9		12,014
57期(2019年7月23日)	19,086	120	6.9	4,081.82	6.7	99.2		12,556
58期(2019年10月23日)	21,428	120	12.9	4,636.54	13.6	99.2		13,619
59期(2020年1月23日)	21,226	120	△ 0.4	4,533.19	△ 2.2	98.4		13,034

*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

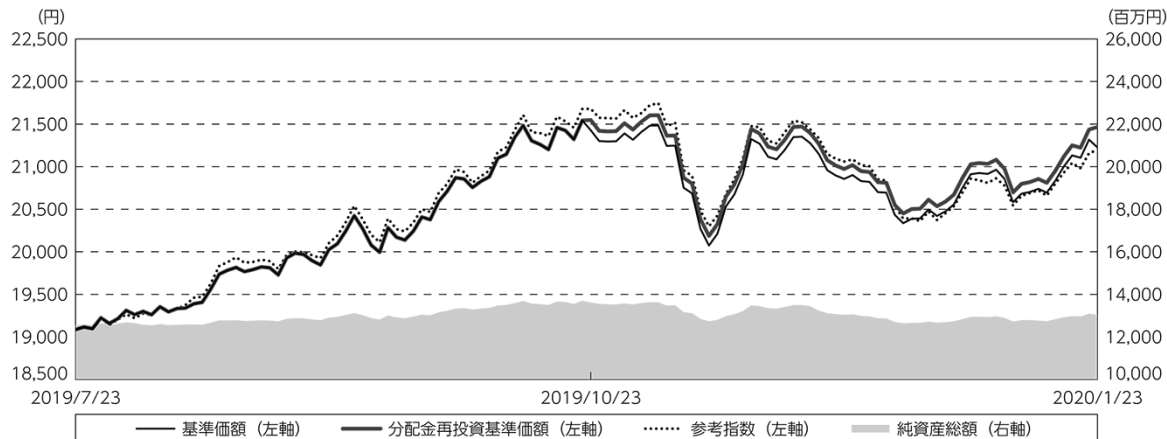
決 算 期	年 月 日	基 準	価 額		参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率	投 資 信 託 券 組 入 比 率
			騰 落 率				
第58期	(期 首)	円	%		%	%	
	2019年7月23日	19,086	—	4,081.82	—	99.2	
	7月末	19,311	1.2	4,120.33	0.9	99.3	
	8月末	19,969	4.6	4,275.94	4.8	98.9	
	9月末	20,856	9.3	4,477.77	9.7	99.2	
第59期	(期 末)						
	2019年10月23日	21,548	12.9	4,636.54	13.6	99.2	
	(期 首)						
	2019年10月23日	21,428	—	4,636.54	—	99.2	
	10月末	21,408	△ 0.1	4,625.77	△ 0.2	98.9	
	11月末	21,275	△ 0.7	4,584.30	△ 1.1	99.3	
第59期	12月末	20,915	△ 2.4	4,450.34	△ 4.0	98.9	
	(期 末)						
	2020年1月23日	21,346	△ 0.4	4,533.19	△ 2.2	98.4	

*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58期首：19,086円

第59期末：21,226円（既払分配金（税込み）：240円）

騰落率：12.5%（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7月23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7月23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58期期首19,086円から第59期期末21,226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2,380円となりました。

（基準価額の主な上昇要因）

- ・ 低金利環境が続く中で、相対的な分配金利回りの高さに着目した一部投資家からの買いがあったこと
- ・ 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

（基準価額の主な下落要因）

- ・ 国内外の長期金利が上昇する局面があったこと
- ・ 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

○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、米国や欧州等における利下げ観測が続く中、世界的に金利の低下圧力がかかるとの見方から分配金利回りの高さに着目した一部投資家からの買いがあったことなどを背景に、上昇基調の動きとなりました。国内長期金利の一段の低下や国内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を受け、堅調な推移が続きましたが、11月に入ると国内外の長期金利が上昇したことや、一部投資家がREIT市場から株式市場へ資金を移動させる動きがあったことなどを受け、上げ幅を縮小しました。12月には複数の公募増資が発表され、需給環境悪化への懸念が高まったことなども相場の下押しとなりましたが、その後は国内金利の上昇に一服感が出たことから、当作成期末にかけて再び上げ幅を拡大し、J-REIT市場は当作成期を通じて上昇しました。

○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98.4%としております。

[J-REITオープン マザーファンド]

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。

○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。

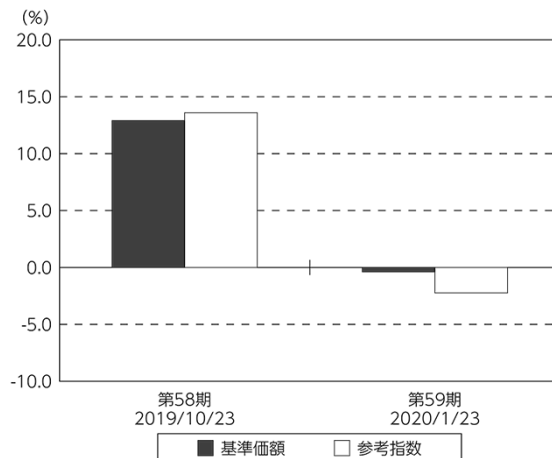
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の11.1%の上昇に対し、基準価額の騰落率※は12.5%の上昇となりました。

※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Oneリート投資法人、ジャパン・ホテル・リー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58期は120円、第59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ないます。

○分配原資の内訳

（単位：円、1万口当たり・税込み）

項 目	第58期	第59期
	2019年7月24日～ 2019年10月23日	2019年10月24日～ 2020年1月23日
当期分配金 (対基準価額比率)	120 0.557%	120 0.562%
当期の収益	120	94
当期の収益以外	—	25
翌期繰越分配対象額	12,816	12,795

（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

〔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、緩やかに回復しています。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

（2019年7月24日～2020年1月23日）

項 目	第58期～第59期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 114	% 0.553	(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 ）	（ 55 ）	（ 0.265 ）	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 ）	（ 55 ）	（ 0.265 ）	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 ）	（ 5 ）	（ 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	7	0.033	(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 ）	（ 7 ）	（ 0.033 ）	
(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	121	0.588	
作成期間の平均基準価額は、20,622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。

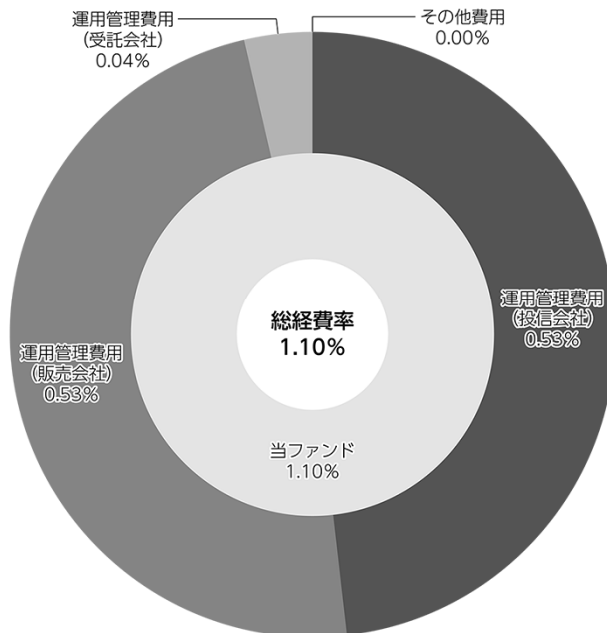
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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。

（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1.10%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

(2019年7月24日～2020年1月23日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第58期～第59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 107, 049	千円 217, 940	千口 653, 039	千円 1, 328, 743

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2019年7月24日～2020年1月23日)

利害関係人との取引状況

<J-REITオープン（年4回決算型）>
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	第58期～第59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 7, 234	百万円 1, 294	% 17. 9	百万円 8, 543	百万円 1, 730	% 20. 3

平均保有割合 49. 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。

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58期～第59期
売買委託手数料総額 (A)	4, 380千円
うち利害関係人への支払額 (B)	832千円
(B) / (A)	19. 0%

*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証券株式会社です。

○組入資産の明細

(2020年1月23日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第57期末	第59期末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 6,666,658	千口 6,120,668	千円 13,021,110

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2020年1月23日現在)

項 目	第59期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 13,021,110	% 99.0
コール・ローン等、その他	127,462	1.0
投資信託財産総額	13,148,572	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58期末	第59期末
	2019年10月23日現在	2020年1月23日現在
	円	円
(A) 資産	13,763,201,064	13,148,572,149
コール・ローン等	8,303,510	3,341,340
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	13,609,797,554	13,021,110,809
未収入金	145,100,000	124,120,000
(B) 負債	144,021,589	114,189,022
未払収益分配金	76,269,847	73,690,014
未払解約金	32,189,380	4,211,617
未払信託報酬	35,456,021	36,178,890
未払利息	5	1
その他未払費用	106,336	108,500
(C) 純資産総額(A－B)	13,619,179,475	13,034,383,127
元本	6,355,820,664	6,140,834,546
次期繰越損益金	7,263,358,811	6,893,548,581
(D) 受益権総口数	6,355,820,664口	6,140,834,546口
1万口当たり基準価額(C／D)	21,428円	21,226円

(注) 第58期首元本額は6,579,025,253円、第58～59期中追加設定元本額は249,496,741円、第58～59期中一部解約元本額は687,687,448円、1口当たり純資産額は、第58期2.1428円、第59期2.1226円です。

○損益の状況

項 目	第58期	第59期
	2019年 7 月 24 日～ 2019年10月23日	2019年10月24日～ 2020年 1 月 23 日
	円	円
(A) 配当等収益	△ 895	△ 964
支払利息	△ 895	△ 964
(B) 有価証券売買損益	1,584,415,491	△ 9,927,247
売買益	1,616,593,323	16,731,335
売買損	△ 32,177,832	△ 26,658,582
(C) 信託報酬等	△ 35,562,357	△ 36,287,390
(D) 当期損益金 (A + B + C)	1,548,852,239	△ 46,215,601
(E) 前期繰越損益金	3,413,599,404	4,629,011,392
(F) 追加信託差損益金	2,377,177,015	2,384,442,804
(配当等相当額)	(3,258,836,562)	(3,243,223,926)
(売買損益相当額)	(△ 881,659,547)	(△ 858,781,122)
(G) 計 (D + E + F)	7,339,628,658	6,967,238,595
(H) 収益分配金	△ 76,269,847	△ 73,690,014
次期繰越損益金 (G + H)	7,263,358,811	6,893,548,581
追加信託差損益金	2,377,177,015	2,384,442,804
(配当等相当額)	(3,259,503,003)	(3,243,996,625)
(売買損益相当額)	(△ 882,325,988)	(△ 859,553,821)
分配準備積立金	4,886,181,796	4,613,420,439
繰越損益金	—	△ 104,314,662

* 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 7 月 24 日～2020年 1 月 23 日）は以下の通りです。

項 目	第58期	第59期
	2019年 7 月 24 日～ 2019年10月23日	2019年10月24日～ 2020年 1 月 23 日
a. 配当等収益(経費控除後)	117,119,068円	58,099,061円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	1,431,733,171円	0円
c. 信託約款に定める収益調整金	3,259,503,003円	3,243,996,625円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	3,413,599,404円	4,629,011,392円
e. 分配対象収益 (a + b + c + d)	8,221,954,646円	7,931,107,078円
f. 分配対象収益 (1 万口当たり)	12,936円	12,915円
g. 分配金	76,269,847円	73,690,014円
h. 分配金 (1 万口当たり)	120円	120円

○分配金のお知らせ

	第58期	第59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

信用リスク集中回避のための投資制限の例外の規定に関する所要の約款変更を行いました。
 ＜変更適用日：2019年10月16日＞

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

(2020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(12,606,601千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘柄	第57期末 口数	第59期末		
		口数	評価額 千円	比率 %
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	—	187	24,536	0.1
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	3,093	7,413	997,048	3.7
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	—	589	71,858	0.3
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	421	386	266,340	1.0
MCUBS M i d C i t y投資法人 投資証券	4,653	1,562	193,219	0.7
森ヒルズリート投資法人 投資証券	3,448	2,224	405,212	1.5
産業ファンド投資法人 投資証券	3,086	3,089	516,171	1.9
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	2,500	2,404	825,774	3.1
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	2,336	2,598	557,790	2.1
アクティビア・プロバティーズ投資法人 投資証券	1,094	1,456	810,992	3.0
G L P投資法人 投資証券	574	1,971	266,479	1.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,074	1,955	695,938	2.6
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	52	139	40,963	0.2
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	1,545	1,348	776,448	2.9
O n e リート投資法人 投資証券	5,627	4,607	1,647,002	6.1
イオンリート投資法人 投資証券	3,991	3,853	582,188	2.2
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,246	3,589	712,057	2.7
日本リート投資法人 投資証券	1,446	893	436,677	1.6
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	25,754	35,330	820,009	3.1
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	48	10,387	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	6,457	7,718	700,022	2.6
トーセイ・リート投資法人 投資証券	512	524	71,211	0.3
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,059	80	21,824	0.1
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	597	597	84,057	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	3,167	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	7,789	7,931	1,481,510	5.5
いちごホテルリート投資法人 投資証券	458	85	11,602	0.0
ラサールロジポート投資法人 投資証券	1	1	164	0.0
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	116	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	1	503	256,530	1.0
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	811	811	76,152	0.3
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	—	—	—
投資法人みらい 投資証券	2,175	2,874	176,751	0.7
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	152	0.0
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	1,846	1,831	673,808	2.5
C R Eロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	144	0.0
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	3,492	2,252	314,829	1.2
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	394	906	115,086	0.4
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,641	2,048	1,738,752	6.5
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,304	1,193	917,417	3.4
日本リテールファンド投資法人 投資証券	3,128	5,058	1,176,996	4.4
オリックス不動産投資法人 投資証券	7,005	1,583	375,487	1.4

銘 柄	第57期末	第59期末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	280	175	85,487	0.3
プレミア投資法人 投資証券	3,108	7,244	1,127,890	4.2
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1	1,673	355,847	1.3
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	12,695	7,920	1,125,432	4.2
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	34	34	6,715	0.0
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	633	593	117,058	0.4
インヴィンシブル投資法人 投資証券	2,360	5,349	315,591	1.2
フロンティア不動産投資法人 投資証券	389	458	207,703	0.8
平和不動産リート投資法人 投資証券	4,300	3,878	532,449	2.0
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	285	0.0
福岡リート投資法人 投資証券	1,375	1,375	258,912	1.0
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,288	1,835	1,567,090	5.8
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	789	3,294	376,833	1.4
大和証券オフィス投資法人 投資証券	612	758	646,574	2.4
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,289	656	112,504	0.4
スターツプロシード投資法人 投資証券	885	914	189,289	0.7
大和ハウスリート投資法人 投資証券	460	1,493	420,428	1.6
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	5,468	188	14,607	0.1
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	868	868	92,615	0.3
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,783	86	16,426	0.1
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	142,260 60	150,458 61	26,422,620 < 98.5% >

* 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6期（決算日2019年7月23日）

作成対象期間（2018年7月24日～2019年7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。

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/>

○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 組 入 比 率	純 資 産 総 額
	期 騰 落 率	中 率	東 証 REIT 指数 (配 当 込 み)	期 騰 落 率		
2 期 (2015 年 7 月 23 日)	円 12,950	% 16.6	3,062.37	% 12.2	% 99.1	百万円 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
5 期 (2018 年 7 月 23 日)	15,604	11.9	3,446.51	9.6	99.1	23,996
6 期 (2019 年 7 月 23 日)	18,816	20.6	4,081.82	18.4	99.3	25,155

○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 組 入 比 率
	騰 落 率	率	東 証 REIT 指数 (配 当 込 み)	騰 落 率	
(期 首) 2018 年 7 月 23 日	円 15,604	% —	3,446.51	% —	% 99.1
7 月末	15,700	0.6	3,468.88	0.6	98.1
8 月末	15,646	0.3	3,457.71	0.3	98.5
9 月末	15,894	1.9	3,513.39	1.9	98.2
10 月末	15,721	0.7	3,459.73	0.4	97.9
11 月末	16,350	4.8	3,610.49	4.8	99.2
12 月末	16,113	3.3	3,543.83	2.8	98.7
2019 年 1 月末	16,935	8.5	3,709.11	7.6	98.9
2 月末	17,020	9.1	3,728.00	8.2	98.1
3 月末	17,743	13.7	3,851.10	11.7	98.9
4 月末	17,566	12.6	3,822.76	10.9	98.8
5 月末	17,911	14.8	3,889.57	12.9	99.2
6 月末	18,194	16.6	3,947.76	14.5	99.2
(期 末) 2019 年 7 月 23 日	18,816	20.6	4,081.82	18.4	99.3

* 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15,604円から期末18,816円に3,212円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・ 海外株式指数の定期見直しに関連した資金流入があったこと
- ・ 景気減速への懸念が強まる中、相対的に景気の影響を受けにくい市場であるとの見方があったこと
- ・ 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

(基準価額の主な下落要因)

- ・ 日銀による金融政策引き締めへの警戒感などを背景に国内長期金利が上昇した局面があったこと
- ・ 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

○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99.3%としました。

<主な銘柄>

Oneリート投資法人及びグローバル・ワン不動産投資法人などを、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

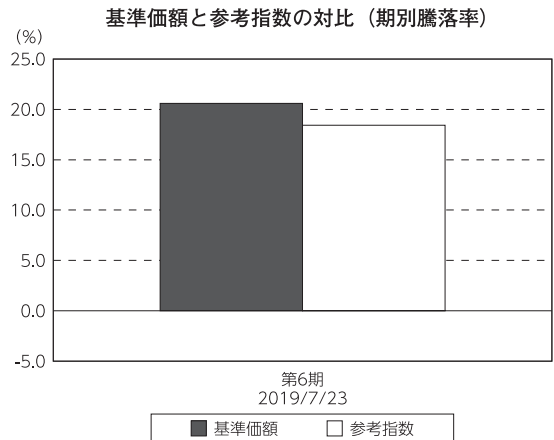
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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18.4%の上昇に対し、基準価額の騰落率は20.6%の上昇となりました。

（主なプラス要因）

個別銘柄比率の変更、またユナイテッド・アーバン投資法人、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



（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、緩やかに回復しています。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

(2018年7月24日～2019年7月23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 11 (11)	% 0.065 (0.065)	(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	11	0.065	
期中の平均基準価額は、16,732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。

投資信託証券

– 19 –

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	口 —	千円 —	口 692	千円 322,810
	平和不動産リート投資法人 投資証券	1,824	203,949	—	—
	福岡リート投資法人 投資証券	1,374	238,283	—	—
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	732	532,125	955	726,676
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	789	81,113	—	—
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	660	457,198	851	631,444
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	366	51,156	460	68,013
	スターツプロシード投資法人 投資証券	—	—	186	34,376
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	7	1,720	2,003	537,247
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	5,795	468,926	2,790	251,051
内	日本賃貸住宅投資法人 投資証券	650	55,803	7,952	716,483
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,127	318,883	345	53,778
合 計		100,589 (1,914)	13,951,879 (—)	116,498	16,336,059

*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7月24日～2019年7月23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	百万円 13,951	百万円 1,926	% 13.8	百万円 16,336	百万円 2,379	% 14.6

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)	15,676千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,690千円
(B) / (A)	17.2%

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証券株式会社です。

○組入資産の明細

(2019年7月23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	比 率
	口	口	千円	%
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	—	3,093	363,118	1.4
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	1	421	266,914	1.1
MCUBS MidCity投資法人 投資証券	4,296	4,653	496,940	2.0
森ヒルズリート投資法人 投資証券	6,821	3,448	558,920	2.2
産業ファンド投資法人 投資証券	4,290	3,086	443,458	1.8
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	3,560	2,500	857,500	3.4
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	19	2,336	455,520	1.8
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,907	1,094	542,077	2.2
GLP投資法人 投資証券	9,729	574	71,061	0.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,003	2,074	683,383	2.7
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	3,213	52	13,322	0.1
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	1,211	1,545	860,565	3.4
One リート投資法人 投資証券	2,881	5,627	1,678,534	6.7
イオンリート投資法人 投資証券	1,976	3,991	566,322	2.3
ヒューリックリート投資法人 投資証券	3,771	1,246	240,851	1.0
日本リート投資法人 投資証券	313	1,446	626,841	2.5
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	24,275	25,754	492,674	2.0
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	1	178	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	7,148	6,457	540,450	2.1
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1	512	61,849	0.2
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,103	1,059	275,869	1.1
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	683	597	78,505	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	3,188	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	7,103	7,789	1,317,898	5.2
いちごホテルリート投資法人 投資証券	733	458	58,578	0.2
ラサールロジポート投資法人 投資証券	7,659	1	132	0.0
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	118	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	1,754	1	393	0.0
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	811	811	70,394	0.3
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	1	99	0.0
投資法人みらい 投資証券	779	2,175	121,582	0.5
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	142	0.0
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	721	1,846	564,876	2.2
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	127	0.0
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	6,872	3,492	463,039	1.8
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	—	394	40,621	0.2
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,886	2,641	1,996,596	7.9
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	947	2,304	1,555,200	6.2
日本リテールファンド投資法人 投資証券	2,975	3,128	680,652	2.7
オリックス不動産投資法人 投資証券	10,270	7,005	1,449,334	5.8
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	351	280	133,000	0.5
プレミアム投資法人 投資証券	3,083	3,108	452,214	1.8
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	16	1	201	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,144	12,695	1,740,484	6.9

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	607	34	6,208	0.0
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,200	633	113,623	0.5
インヴィンシブル投資法人 投資証券	5,694	2,360	145,612	0.6
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,081	389	179,523	0.7
平和不動産リート投資法人 投資証券	2,476	4,300	562,010	2.2
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	265	0.0
福岡リート投資法人 投資証券	1	1,375	244,750	1.0
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,511	1,288	994,336	4.0
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	—	789	82,292	0.3
大和証券オフィス投資法人 投資証券	803	612	476,748	1.9
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,383	1,289	194,767	0.8
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,071	885	159,211	0.6
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,456	460	124,936	0.5
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,463	5,468	498,134	2.0
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	8,170	868	77,078	0.3
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1	1,783	286,528	1.1
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	156,255 57	142,260 60	24,969,758 < 99.3% >

*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

(2019年7月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	24,969,758	97.2
コール・ローン等、その他	719,851	2.8
投資信託財産総額	25,689,609	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7月23日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	25,689,609,538
コール・ローン等	407,356,419
投資証券(評価額)	24,969,758,920
未収入金	183,964,239
未収配当金	128,529,960
(B) 負債	534,545,459
未払金	61,283,744
未払解約金	473,261,000
未払利息	715
(C) 純資産総額(A－B)	25,155,064,079
元本	13,368,762,082
次期繰越損益金	11,786,301,997
(D) 受益権総口数	13,368,762,082口
1万口当たり基準価額(C／D)	18,816円

(注) 期首元本額は15,378,085,173円、期中追加設定元本額は1,024,899,038円、期中一部解約元本額は3,034,222,129円、1口当たり純資産額は1.8816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） 6,666,658,146円
 ・J-REITオープン（毎月決算型） 3,473,955,205円
 ・J-REITオープン（資産成長型） 3,228,148,731円

○損益の状況 (2018年7月24日～2019年7月23日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	954,501,242
受取配当金	954,565,939
その他収益金	122
支払利息	△ 64,819
(B) 有価証券売買損益	3,569,976,091
売買益	3,678,624,477
売買損	△ 108,648,386
(C) 当期損益金(A＋B)	4,524,477,333
(D) 前期繰越損益金	8,618,192,413
(E) 追加信託差損益金	685,472,162
(F) 解約差損益金	△ 2,041,839,911
(G) 計(C＋D＋E＋F)	11,786,301,997
次期繰越損益金(G)	11,786,301,997

* 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。