

J-REITオープン (年4回決算型)

運用報告書(全体版)

第66期（決算日2021年10月25日） 第67期（決算日2022年1月24日）

作成対象期間（2021年7月27日～2022年1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。

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（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。 外貨建資産への投資は行ないません。
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。 「原則として配当等収益等を中心に安定分配を行なう」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10期の運用実績

決 算 期	基 準 (分配落)	価 額			参 考 指 数		投 資 信 託 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
		税 込 分	配 金	期 騰 落 中 率	東証REIT指数 (配当込み)	期 騰 落 中 率		
	円	円	円	%		%	%	百万円
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
60期(2020年4月23日)	15,308	120		△27.3	3,309.35	△27.0	98.5	8,896
61期(2020年7月27日)	16,433	120		8.1	3,554.61	7.4	99.4	9,520
62期(2020年10月23日)	16,522	120		1.3	3,614.56	1.7	98.3	9,372
63期(2021年1月25日)	17,786	120		8.4	3,887.39	7.5	99.4	9,774
64期(2021年4月23日)	20,283	120		14.7	4,482.97	15.3	97.7	10,954
65期(2021年7月26日)	21,342	120		5.8	4,702.38	4.9	99.2	11,157
66期(2021年10月25日)	20,751	120		△ 2.2	4,611.81	△ 1.9	98.8	10,634
67期(2022年1月24日)	18,860	120		△ 8.5	4,244.39	△ 8.0	99.3	9,452

*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

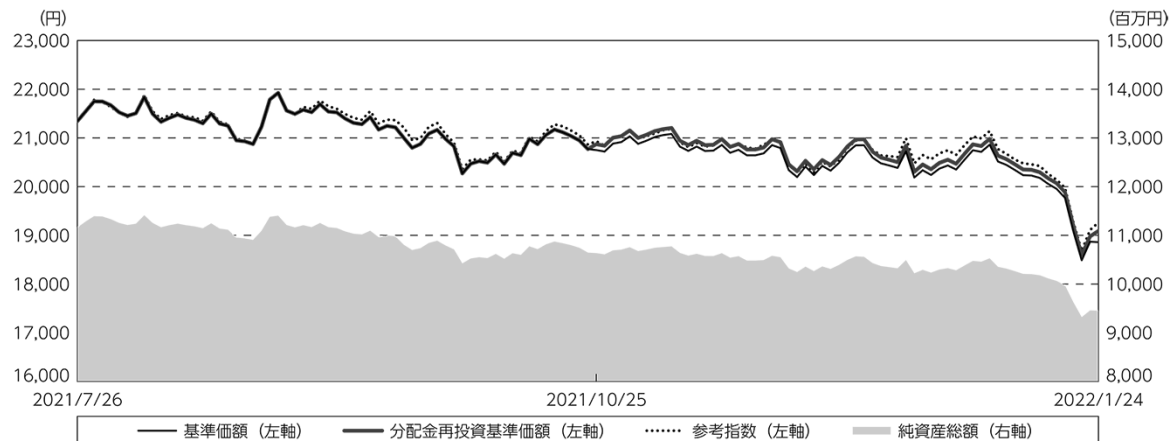
決 算 期	年 月 日	基 準	価 額	参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	指 数	投 資 信 託 証 組 入 比 率
			騰 落 率		騰 落 率	
第66期	(期 首) 2021年 7 月26日	円 21,342	% —	4,702.38	% —	% 99.2
	7 月 末	21,672	1.5	4,767.40	1.4	99.1
	8 月 末	21,561	1.0	4,755.00	1.1	98.6
	9 月 末	20,829	△2.4	4,605.71	△2.1	99.1
	(期 末) 2021年10月25日	20,871	△2.2	4,611.81	△1.9	98.8
	第67期	(期 首) 2021年10月25日	20,751	—	4,611.81	—
10月 末		21,032	1.4	4,660.54	1.1	99.1
11月 末		20,197	△2.7	4,470.13	△3.1	98.5
12月 末		20,714	△0.2	4,624.94	0.3	99.4
(期 末) 2022年 1 月24日		18,980	△8.5	4,244.39	△8.0	99.3

*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66期首：21,342円

第67期末：18,860円（既払分配金(税込み)：240円）

騰落率：△ 10.6%（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（2021年7月26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（2021年7月26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66期期首21,342円から第67期期末18,860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下がり額は2,242円となりました。

（基準価額の主な上昇要因）

- ・ 相対的に高い利回りに着目した一部投資家から買いがあったこと
- ・ 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）

- ・ 中国の大手不動産企業の資金繰りを巡る不安などを背景に投資家のリスク回避姿勢が強まったこと
- ・ 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

○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、新型コロナウイルスの感染再拡大への警戒感から、上値の重い展開となりました。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言の対象範囲の拡大などにより経済回復に遅れが出ることへの懸念や、中国の大手不動産企業の資金繰りを巡る不安なども投資家がリスク回避姿勢を強める要因となり、弱含みで推移しました。相対的に高い利回りに着目した一部投資家からの買いなどを背景に、下げ幅を縮小する場面も見られたものの、11月には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り、再び値を下げる動きとなりました。12月にはオミクロン株への過度の警戒感が後退したことや、株式市場が堅調に推移し投資家心理が改善したことなどから持ち直しの動きも見られたものの、当作成期末にかけては米金利の上昇基調や新型コロナウイルスの感染拡大などを受けて下げ幅を拡大し、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（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99.3%としております。

[J-REITオープン マザーファンド]

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業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9.7%の下落に対し、基準価額の騰落率※は10.6%の下落となりました。

※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。

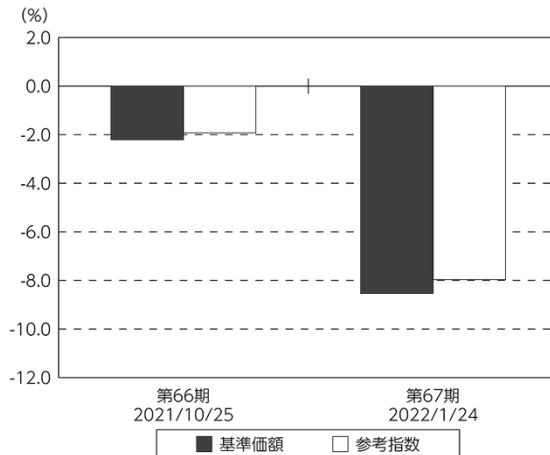
（主なプラス要因）

個別銘柄比率においてCREロジスティクスファンド投資法人などを市場の時価総額比率よりも多めの組入比率としたこと

（主なマイナス要因）

ファンドでは信託報酬等のコストが日々生じること、個別銘柄比率において大和ハウスリート投資法人などを市場の時価総額比率よりも少なめの組入比率としたこと

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

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66期は120円、第67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66期	第67期
	2021年7月27日～ 2021年10月25日	2021年10月26日～ 2022年1月24日
当期分配金	120	120
（対基準価額比率）	0.575%	0.632%
当期の収益	120	72
当期の収益以外	—	47
翌期繰越分配対象額	13,129	13,084

（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、このところ持ち直しの動きがみられます。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区のオフィスビルは空室率の上昇は一服したものの、賃料は下落が続いており、地方主要都市でも空室率の上昇や賃料の下落がみられています。

・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

（2021年7月27日～2022年1月24日）

項 目	第66期～第67期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 115	% 0.548	(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 ）	（ 0.263 ）	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 ）	（ 55 ）	（ 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 ）	（ 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	6	0.030	(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 ）	（ 6 ）	（ 0.030 ）	
(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	0.580	
作成期間の平均基準価額は、21,000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。

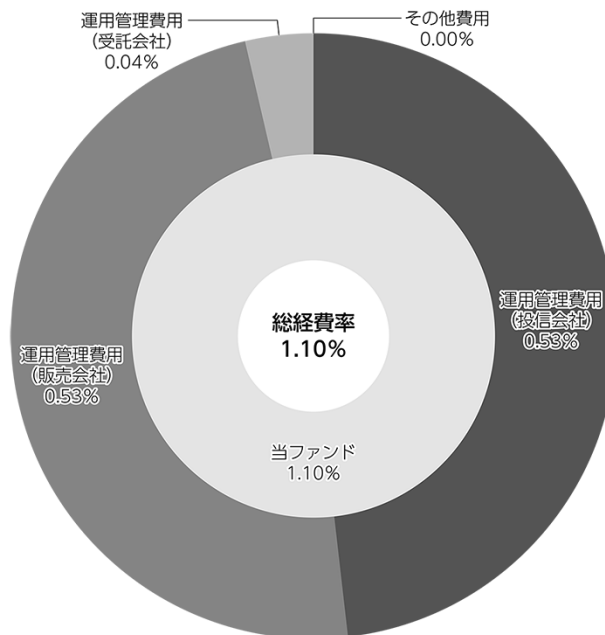
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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

(2021年7月27日～2022年1月24日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第66期～第67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 36,671	千円 82,970	千口 324,855	千円 708,593

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2021年7月27日～2022年1月24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66期～第67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 5,278	百万円 1,362	% 25.8	百万円 6,843	百万円 1,835	% 26.8

平均保有割合 46.8%

※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66期～第67期
売買委託手数料総額 (A)	3,259千円
うち利害関係人への支払額 (B)	793千円
(B) / (A)	24.3%

*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

(2022年 1月24日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第65期末	第67期末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 4,919,670	千口 4,631,485	千円 9,443,136

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2022年 1月24日現在)

項 目	第67期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 9,443,136	% 98.3
コール・ローン等、その他	161,263	1.7
投資信託財産総額	9,604,399	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66期末	第67期末
	2021年10月25日現在	2022年 1月24日現在
	円	円
(A) 資産	10,744,194,932	9,604,399,855
コール・ローン等	2,881,246	3,113,266
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	10,625,033,686	9,443,136,589
未収入金	116,280,000	158,150,000
(B) 負債	109,256,972	151,759,723
未払収益分配金	61,501,264	60,145,098
未払解約金	17,529,943	63,005,386
未払信託報酬	30,135,384	28,523,694
未払利息	2	1
その他未払費用	90,379	85,544
(C) 純資産総額(A－B)	10,634,937,960	9,452,640,132
元本	5,125,105,334	5,012,091,576
次期繰越損益金	5,509,832,626	4,440,548,556
(D) 受益権総口数	5,125,105,334口	5,012,091,576口
1万口当たり基準価額(C／D)	20,751円	18,860円

(注) 第66期首元本額は5,227,826,584円、第66～67期中追加設定元本額は83,509,123円、第66～67期中一部解約元本額は299,244,131円、1口当たり純資産額は、第66期2.0751円、第67期1.8860円です。

○損益の状況

項 目	第66期	第67期
	2021年 7 月 27 日～ 2021年10月25日	2021年10月26日～ 2022年 1 月 24 日
	円	円
(A) 配当等収益	△ 173	△ 184
支払利息	△ 173	△ 184
(B) 有価証券売買損益	△ 212,310,699	△ 859,141,489
売買益	3,803,424	8,835,020
売買損	△ 216,114,123	△ 867,976,509
(C) 信託報酬等	△ 30,225,763	△ 28,609,238
(D) 当期損益金 (A + B + C)	△ 242,536,635	△ 887,750,911
(E) 前期繰越損益金	3,627,227,114	3,228,740,798
(F) 追加信託差損益金	2,186,643,411	2,159,703,767
(配当等相当額)	(3,074,384,076)	(3,031,233,955)
(売買損益相当額)	(△ 887,740,665)	(△ 871,530,188)
(G) 計 (D + E + F)	5,571,333,890	4,500,693,654
(H) 収益分配金	△ 61,501,264	△ 60,145,098
次期繰越損益金 (G + H)	5,509,832,626	4,440,548,556
追加信託差損益金	2,186,643,411	2,159,703,767
(配当等相当額)	(3,074,798,366)	(3,031,355,144)
(売買損益相当額)	(△ 888,154,955)	(△ 871,651,377)
分配準備積立金	3,654,362,187	3,526,590,133
繰越損益金	△ 331,172,972	△ 1,245,745,344

* 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（2021年 7 月 27 日～2022年 1 月 24 日）は以下の通りです。

項 目	第66期	第67期
	2021年 7 月 27 日～ 2021年10月25日	2021年10月26日～ 2022年 1 月 24 日
a. 配当等収益(経費控除後)	88,636,337円	36,320,509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	3,074,798,366円	3,031,355,144円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	3,627,227,114円	3,550,414,722円
e. 分配対象収益 (a + b + c + d)	6,790,661,817円	6,618,090,375円
f. 分配対象収益 (1 万口当たり)	13,249円	13,204円
g. 分配金	61,501,264円	60,145,098円
h. 分配金 (1 万口当たり)	120円	120円

○分配金のお知らせ

	第66期	第67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

(2022年1月24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(9,804,987千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘柄	第65期末 口数	第67期末		
		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	1,734	237,558	1.2
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	5,057	3,468	395,698	2.0
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	1,040	944	144,715	0.7
東海道リート投資法人 投資証券	162	162	17,220	0.1
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	75	75	45,225	0.2
森ヒルズリート投資法人 投資証券	2,118	2,118	298,002	1.5
産業ファンド投資法人 投資証券	4,126	3,781	713,474	3.6
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,442	1	340	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	6,340	1,267,366	6.3
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	466,260	2.3
G L P 投資法人 投資証券	975	1,436	263,936	1.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	7	169	52,240	0.3
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	2,538	1,010	356,025	1.8
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	483	504	319,536	1.6
O n e リート投資法人 投資証券	2,332	1,901	554,521	2.8
イオンリート投資法人 投資証券	4,163	3,431	493,034	2.5
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,543	1,514	249,053	1.2
日本リート投資法人 投資証券	123	123	45,940	0.2
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1	1	76	0.0
トーセイ・リート投資法人 投資証券	141	691	88,586	0.4
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	3,312	4,555	1,178,378	5.9
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	56	336	47,913	0.2
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	3,231	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	6,377	945,071	4.7
いちごホテルリート投資法人 投資証券	46	46	3,473	0.0
ラサールロジポート投資法人 投資証券	3,144	7,441	1,314,824	6.6
スターアジア不動産投資法人 投資証券	2	85	5,193	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	394	225,234	1.1
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	2,161	1,396	84,318	0.4
投資法人みらい 投資証券	2,884	3,106	147,224	0.7
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	430	659	73,808	0.4
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	1,576	2,206	1,001,524	5.0
C R E ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	5,005	3,276	640,785	3.2
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	338	338	38,599	0.2
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	—	110	12,617	0.1
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	519	141	22,616	0.1
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,941	1,941	1,261,650	6.3
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,689	886	540,460	2.7
日本都市ファンド投資法人 投資証券	14,354	11,994	1,103,448	5.5
オリックス不動産投資法人 投資証券	2,513	2,453	393,461	2.0
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	2,935	3,685	1,330,285	6.7
N T T 都市開発リート投資法人	1,060	1,269	184,385	0.9

銘 柄		第65期末	第67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	138	25,281	0.1
グローバル・ワン不動産投資法人	投資証券	1,290	1,290	141,384	0.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	投資証券	7,521	4,689	604,881	3.0
森トラスト総合リート投資法人	投資証券	564	65	8,775	0.0
インヴィンシブル投資法人	投資証券	9,411	9,411	334,561	1.7
フロンティア不動産投資法人	投資証券	576	719	333,975	1.7
平和不動産リート投資法人	投資証券	1	21	2,874	0.0
日本ロジスティクスファンド投資法人	投資証券	1	1	310	0.0
福岡リート投資法人	投資証券	145	986	153,618	0.8
ケネディクス・オフィス投資法人	投資証券	589	377	248,820	1.2
いちごオフィスリート投資法人	投資証券	2,503	3,600	282,600	1.4
大和証券オフィス投資法人	投資証券	127	90	60,300	0.3
阪急阪神リート投資法人	投資証券	38	1	144	0.0
スターツプロシード投資法人	投資証券	291	5	1,055	0.0
大和ハウスリート投資法人	投資証券	33	140	46,270	0.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人	投資証券	8,599	8,599	476,384	2.4
大和証券リビング投資法人	投資証券	2,774	1,621	174,581	0.9
ジャパンエクセレント投資法人	投資証券	11	3,271	405,931	2.0
合 計	口 数 ・ 金 額	122,819	118,375	19,869,065	
	銘 柄 数<比 率>	59	60	<99.4%>	

*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8期（決算日2021年7月26日）

作成対象期間（2020年7月28日～2021年7月26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 東証REIT指数 (配 当 込 み)	期 騰 落 中 率	投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 額
		期 騰 落	中 率				
	円		%		%		百万円
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
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

○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 東証REIT指数 (配 当 込 み)	期 騰 落 中 率	投 資 信 託 組 入 比 率
		騰 落	率			
(期 首) 2020年 7 月27日	円		%		%	%
	16,833	—		3,554.61	—	99.5
7 月末	16,745	△ 0.5		3,535.10	△ 0.5	98.7
8 月末	17,655	4.9		3,735.15	5.1	98.0
9 月末	17,482	3.9		3,698.94	4.1	98.4
10月末	16,605	△ 1.4		3,512.43	△ 1.2	98.5
11月末	17,236	2.4		3,635.82	2.3	99.1
12月末	18,380	9.2		3,854.76	8.4	99.4
2021年 1 月末	19,109	13.5		4,004.00	12.6	99.1
2 月末	19,986	18.7		4,207.24	18.4	98.5
3 月末	21,015	24.8		4,399.26	23.8	98.1
4 月末	21,595	28.3		4,518.99	27.1	98.6
5 月末	21,720	29.0		4,551.00	28.0	99.3
6 月末	22,781	35.3		4,732.24	33.1	97.2
(期 末) 2021年 7 月26日	22,662	34.6		4,702.38	32.3	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16,833円から期末22,662円に5,829円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・ 国内株式市場が堅調に推移し、投資家心理が改善したこと
- ・ 相対的に高い利回りに着目した一部投資家から買いがあったこと
- ・ 新型コロナウイルスのワクチン接種の普及による経済活動の正常化期待が広がったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・ 国内外で新型コロナウイルスの感染が再拡大し、経済の先行き不透明感が意識されたこと
- ・ 公募増資による需給環境の悪化が懸念されたこと
- ・ 米国の長期金利が上昇した局面や、同国でインフレ懸念が高まった局面において、投資家が運用リスクを避ける動きがあったこと

○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＞

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びCREロジスティクスファンド投資法人などを、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

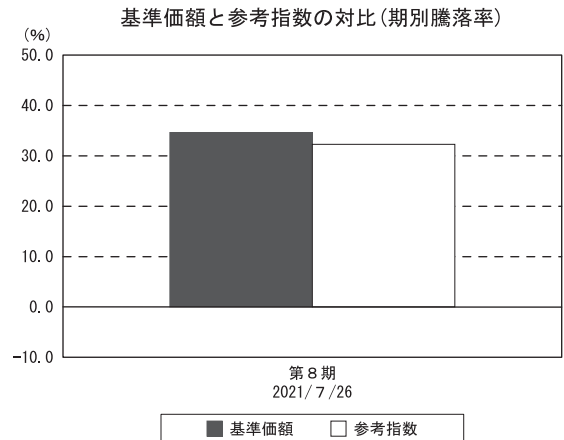
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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32.3%の上昇に対し、基準価額の騰落率は34.6%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、また日本プロロジスリート投資法人、GLP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、持ち直しの動きが続いていますが、一部で弱さが増しています。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空室率の上昇と賃料の下落が続いており、地方主要都市でも空室率の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、よろしくお願いいたします。

○1万口当たりの費用明細

(2020年7月28日～2021年7月26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)	% 0.056 (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	11	0.056	
期中の平均基準価額は、19,192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。

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内	日本都市ファンド投資法人 投資証券	口 349 (10,503)	千円 53,608 (372,076)	口 1,822	千円 232,952
	オリックス不動産投資法人 投資証券	—	—	3,154	544,184
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,566	634,791	553	165,639
	N T T都市開発リート投資法人	—	—	4,203	518,198
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	113	20,410	933	137,664
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	—	—	2,445	239,678
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	6,201	793,419	—	—
	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	—	—	29	4,399
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	821	28,623	—	—
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	123	60,500	—	—
	平和不動産リート投資法人 投資証券	—	—	477	60,007
	福岡リート投資法人 投資証券	136	24,417	—	—
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	124	78,264	55	34,054
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	794	78,174	2,657	197,648
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	—	—	779	477,754
	スターツプロシード投資法人 投資証券	—	—	84	17,926
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,147	321,786	5,032	1,563,849
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	7,490	406,541	1,887	81,562
	大和証券リビング投資法人 投資証券	4,611	465,364	4,166	485,667
合 計		54,228 (5,429)	10,233,581 (—)	76,162	12,445,227

*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

(2020年7月28日～2021年7月26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D	
	百万円	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	百万円	百万円	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	10,233	1,450	14.2 %	12,445	2,149	17.3 %

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)	12,453千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,984千円
(B) / (A)	15.9 %

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

(2021年7月26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	%	
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	728	707	109,645	0.5	
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	5,946	5,057	659,432	2.7	
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	578	1,040	175,968	0.7	
東海道リート投資法人 投資証券	—	162	18,403	0.1	
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	802	75	51,375	0.2	
MCUBS M i d C i t y投資法人 投資証券	3,183	—	—	—	
森ヒルズリート投資法人 投資証券	2,236	2,118	348,199	1.4	
産業ファンド投資法人 投資証券	3,876	4,126	896,167	3.7	
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	787	1,442	547,239	2.3	
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	6,317	7,801	1,881,601	7.7	
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,456	1,159	564,433	2.3	
G L P投資法人 投資証券	2,238	975	186,225	0.8	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,071	7	2,621	0.0	
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	139	2,538	921,294	3.8	
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	6	483	327,957	1.3	
O n e リート投資法人 投資証券	4,207	2,332	782,386	3.2	
イオンリート投資法人 投資証券	7,805	4,163	684,813	2.8	
ヒューリックリート投資法人 投資証券	3,618	1,543	290,084	1.2	
日本リート投資法人 投資証券	798	123	54,919	0.2	
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	10,775	—	—	—	
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	4,526	1	95	0.0	
トーセイ・リート投資法人 投資証券	7	141	19,796	0.1	
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	685	3,312	986,976	4.1	
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	56	56	8,624	0.0	
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	3,566	0.0	
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	8,396	7,536	1,272,076	5.2	
いちごホテルリート投資法人 投資証券	85	46	4,172	0.0	
ラサールロジポート投資法人 投資証券	2,991	3,144	611,508	2.5	
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	2	125	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	2,033	686	417,774	1.7	
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	512	2,161	181,740	0.7	
投資法人みらい 投資証券	4,340	2,884	162,657	0.7	
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	430	59,770	0.2	
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	538	1,576	774,604	3.2	
C R Eロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,665	5,005	1,010,509	4.2	
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	2,058	338	41,912	0.2	
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,563	519	83,766	0.3	
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,067	1,941	1,339,290	5.5	
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,435	1,689	1,140,075	4.7	
日本都市ファンド投資法人 投資証券	5,324	14,354	1,616,260	6.7	
オリックス不動産投資法人 投資証券	5,667	2,513	522,704	2.2	
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,922	2,935	1,234,167	5.1	

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
NTT都市開発リート投資法人	口 5,263	口 1,060	千円 166,526		% 0.7
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	958	138	28,041		0.1
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	3,735	1,290	161,895		0.7
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,320	7,521	1,178,540		4.9
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	593	564	87,814		0.4
インヴィンシブル投資法人 投資証券	8,590	9,411	403,731		1.7
フロンティア不動産投資法人 投資証券	453	576	289,728		1.2
平和不動産リート投資法人 投資証券	478	1	173		0.0
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	340		0.0
福岡リート投資法人 投資証券	9	145	26,172		0.1
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	520	589	462,954		1.9
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	4,366	2,503	242,540		1.0
大和証券オフィス投資法人 投資証券	906	127	98,044		0.4
阪急阪神リート投資法人 投資証券	38	38	6,163		0.0
スターツプロシード投資法人 投資証券	375	291	71,644		0.3
大和ハウスリート投資法人 投資証券	3,918	33	10,609		0.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,996	8,599	561,514		2.3
大和証券リビング投資法人 投資証券	2,329	2,774	330,660		1.4
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	11	11	1,631		0.0
合 計	口 数 139,324	口 数 122,819	千円 24,123,663		%
	銘 柄 数 60	銘 柄 数 59	<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

(2021年7月26日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	24,123,663	98.2
コール・ローン等、その他	454,191	1.8
投資信託財産総額	24,577,854	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 (2021年7月26日現在)

項 目	当 期 末 円
(A) 資産	24,577,854,947
コール・ローン等	273,356,455
投資証券(評価額)	24,123,663,680
未収入金	71,022,948
未収配当金	109,811,864
(B) 負債	283,755,404
未払金	90,155,199
未払解約金	193,600,000
未払利息	205
(C) 純資産総額(A－B)	24,294,099,543
元本	10,720,243,546
次期繰越損益金	13,573,855,997
(D) 受益権総口数	10,720,243,546口
1万口当たり基準価額(C／D)	22,662円

(注) 期首元本額は12,256,170,740円、期中追加設定元本額は933,668,973円、期中一部解約元本額は2,469,596,167円、1口当たり純資産額は2,2662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） 4,919,670,768円
 ・J-REITオープン（毎月決算型） 2,908,734,265円
 ・J-REITオープン（資産成長型） 2,891,838,513円

○損益の状況 (2020年7月28日～2021年7月26日)

項 目	当 期 円
(A) 配当等収益	883,257,788
受取配当金	867,844,282
その他収益金	15,458,508
支払利息	△ 45,002
(B) 有価証券売買損益	5,803,257,484
売買益	5,949,143,934
売買損	△ 145,886,450
(C) 当期損益金(A＋B)	6,686,515,272
(D) 前期繰越損益金	8,375,161,731
(E) 追加信託差損益金	886,432,827
(F) 解約差損益金	△ 2,374,253,833
(G) 計(C＋D＋E＋F)	13,573,855,997
次期繰越損益金(G)	13,573,855,997

* 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。