

J-REITオープン (年4回決算型)

運用報告書(全体版)

第78期（決算日2024年10月23日） 第79期（決算日2025年1月23日）

作成対象期間（2024年7月24日～2025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株式会社

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

<https://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)	期 騰 落 中 率	投 資 信 託 証 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
70期(2022年10月24日)	18,952		120	△6.0	4,278.75	△6.3	99.1	9,467
71期(2023年1月23日)	18,846		120	0.1	4,237.39	△1.0	98.6	9,387
72期(2023年4月24日)	19,095		120	2.0	4,326.14	2.1	98.3	9,581
73期(2023年7月24日)	19,630		120	3.4	4,489.39	3.8	99.0	9,606
74期(2023年10月23日)	18,908		120	△3.1	4,347.22	△3.2	98.8	9,166
75期(2024年1月23日)	19,273		120	2.6	4,437.55	2.1	99.7	9,110
76期(2024年4月23日)	19,152		120	△0.0	4,431.89	△0.1	99.1	9,022
77期(2024年7月23日)	18,345		120	△3.6	4,263.92	△3.8	98.8	8,621
78期(2024年10月23日)	18,340		120	0.6	4,261.14	△0.1	98.6	8,567
79期(2025年1月23日)	17,766		120	△2.5	4,164.78	△2.3	98.6	8,317

*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。

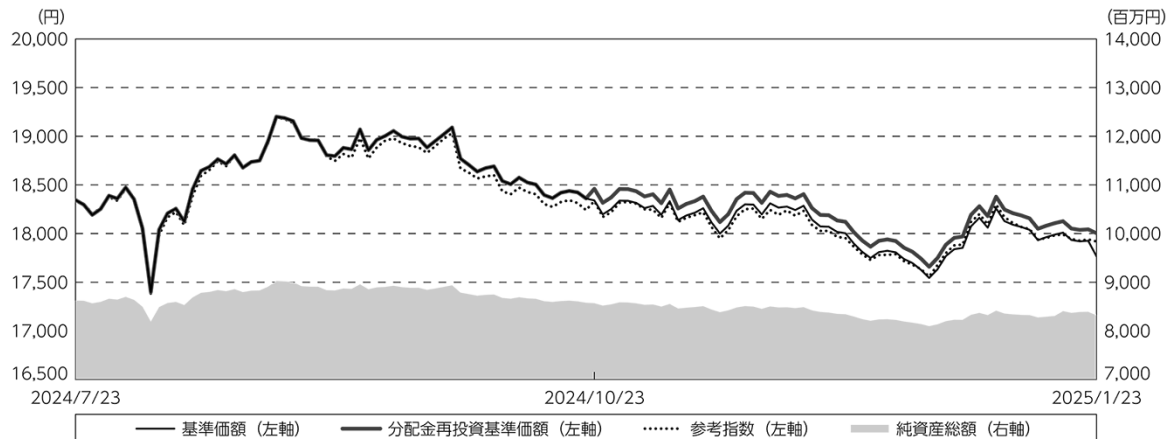
○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決 算 期	年 月 日	基 準	価 額		参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	期 騰 落 中 率	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
			騰 落 率	騰 落 率			
第78期	(期 首)	円	%		%		%
	2024年7月23日	18,345	—	4,263.92	—	98.8	
	7月末	18,474	0.7	4,290.75	0.6	98.6	
	8月末	18,981	3.5	4,411.38	3.5	97.6	
	9月末	18,770	2.3	4,339.32	1.8	98.4	
第79期	(期 末)						
	2024年10月23日	18,460	0.6	4,261.14	△0.1	98.6	
	(期 首)						
	2024年10月23日	18,340	—	4,261.14	—	98.6	
	10月末	18,262	△0.4	4,241.80	△0.5	98.7	
	11月末	18,143	△1.1	4,204.17	△1.3	99.0	
	12月末	18,061	△1.5	4,205.64	△1.3	98.6	
	(期 末)						
	2025年1月23日	17,886	△2.5	4,164.78	△2.3	98.6	

*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78期首：18,345円

第79期末：17,766円（既払分配金（税込み）：240円）

騰 落 率：△ 1.9%（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（2024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（2024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78期期首18,345円から第79期期末17,766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339円となりました。

（基準価額の主な上昇要因）

- ・国内株式市場が大幅に反発した局面において投資家心理が改善したこと
- ・日銀が12月の金融政策決定会合で追加利上げを見送ったことなどをきっかけに、J-REITを買い求める動きがあったこと

（基準価額の主な下落要因）

- ・ 自民党総裁選で石破氏が勝利し、経済政策への不透明感が嫌気されたこと
- ・ 国内長期金利が上昇し、利回り商品の側面があるREITの投資妙味が薄れるとの見方が強まったこと

○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、日銀が7月31日の金融政策決定会合において追加利上げを決定した一方、結果発表後の国内長期金利の上昇が限られたことなどを受け、上昇しました。8月に入ると、米国の景気減速懸念や円高進行を受け国内株式市場が下落する中、リスク回避目的の売りが膨らみJ-REIT市場も下落したものの、その後、国内株式市場が大幅に反発する中で投資家心理が改善したことや、日米の長期金利低下などを受け、上昇に転じました。9月以降は、自民党総裁選で石破氏が勝利し、経済政策への不透明感が嫌気されたことや、国内長期金利が上昇し利回り商品の側面があるREITの投資妙味が薄れるとの見方が強まったことなどを背景に軟調な動きとなり、下落に転じました。日銀が12月19日の金融政策決定会合で追加利上げを見送ったことなどをきっかけに、年末にかけてはJ-REITを買う動きが見られ下げ幅を縮小したものの、2025年に入ると日銀が1月の金融政策決定会合において追加利上げを行なうとの観測が相場の重石となり、軟調な推移となりました。当作成期を通じてはJ-REIT市場は下落しました。

○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98.6%としております。

〔J-REITオープン マザーファンド〕

GLP投資法人及び大和ハウス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。

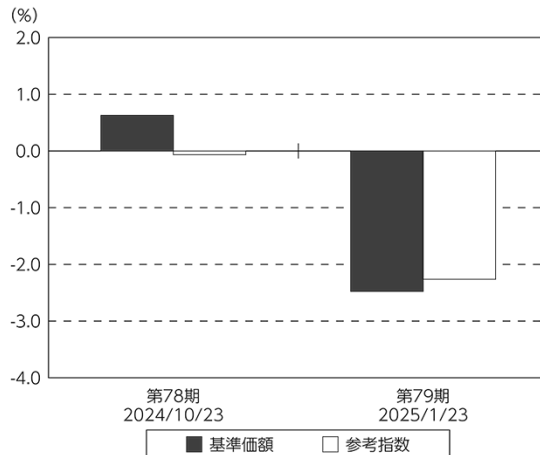
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の2.3%の下落に対し、基準価額の騰落率※は1.9%の下落となりました。

※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、インヴィンシブル投資法人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や、大和証券リビング投資法人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などにより、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78期は120円、第79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78期	第79期
	2024年7月24日～ 2024年10月23日	2024年10月24日～ 2025年1月23日
当期分配金	120	120
（対基準価額比率）	0.650%	0.671%
当期の収益	120	120
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	13,540	13,594

（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区のオフィスビル賃料は上昇が継続しており、地方主要都市の同賃料も多くの地区で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

(2024年 7 月24日～2025年 1 月23日)

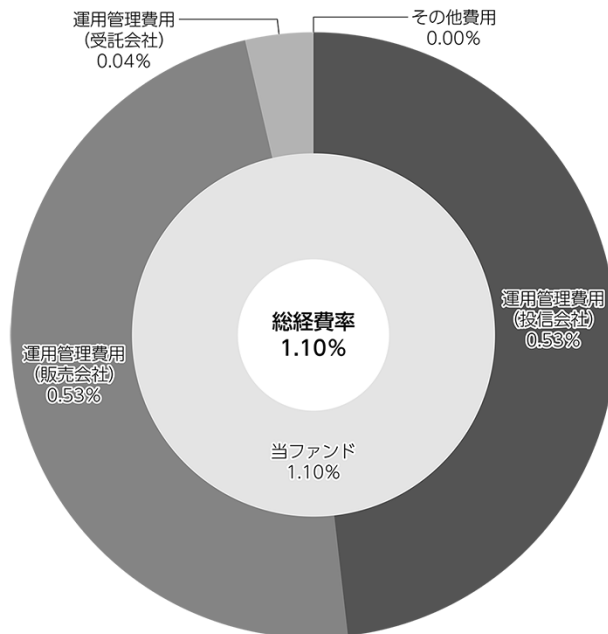
項 目	第78期～第79期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 102	% 0.555	(a)信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率
(投 信 会 社)	(49)	(0.266)	ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、法定書面等の作成、基準価額の算出等
(販 売 会 社)	(49)	(0.266)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等
(受 託 会 社)	(4)	(0.022)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等
(b) 売 買 委 託 手 数 料	7	0.039	(b)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)	(0.039)	
(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	109	0.596	
作成期間の平均基準価額は、18,448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、売買委託手数料およ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）当ファンドのその他費用には、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用が含まれます。

（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

(2024年7月24日～2025年1月23日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第78期～第79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 88,833	千円 191,800	千口 177,372	千円 385,400

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2024年7月24日～2025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78期～第79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 4,917	百万円 2,368	% 48.2	百万円 5,183	百万円 2,063	% 39.8

平均保有割合 47.6%

※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78期～第79期
売買委託手数料総額 (A)	3,386千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,465千円
(B) / (A)	43.3%

*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證券株式会社です。

○組入資産の明細

(2025年 1月23日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第77期末	第79期末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 3,967,629	千口 3,879,089	千円 8,309,397

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年 1月23日現在)

項 目	第79期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 8,309,397	% 98.9
コール・ローン等、その他	94,477	1.1
投資信託財産総額	8,403,874	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78期末	第79期末
	2024年10月23日現在	2025年 1月23日現在
	円	円
(A) 資産	8,656,345,157	8,403,874,476
コール・ローン等	88,742,399	94,475,895
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	8,559,102,181	8,309,397,967
未収入金	8,500,000	—
未収利息	577	614
(B) 負債	88,637,748	86,092,076
未払収益分配金	56,057,706	56,180,863
未払解約金	8,238,183	6,605,910
未払信託報酬	24,269,081	23,235,629
その他未払費用	72,778	69,674
(C) 純資産総額(A－B)	8,567,707,409	8,317,782,400
元本	4,671,475,551	4,681,738,630
次期繰越損益金	3,896,231,858	3,636,043,770
(D) 受益権総口数	4,671,475,551口	4,681,738,630口
1万口当たり基準価額(C／D)	18,340円	17,766円

(注) 第78期首元本額は4,699,638,209円、第78～79期中追加設定元本額は161,914,139円、第78～79期中一部解約元本額は179,813,718円、1口当たり純資産額は、第78期1.8340円、第79期1.7766円です。

○損益の状況

項 目	第78期	第79期
	2024年7月24日～ 2024年10月23日	2024年10月24日～ 2025年1月23日
	円	円
(A) 配当等収益	12,630	14,434
受取利息	12,630	14,434
(B) 有価証券売買損益	77,382,708	△ 185,390,891
売買益	81,253,251	3,580,652
売買損	△ 3,870,543	△ 188,971,543
(C) 信託報酬等	△ 24,341,859	△ 23,305,303
(D) 当期損益金 (A + B + C)	53,053,479	△ 208,681,760
(E) 前期繰越損益金	1,622,342,959	1,578,713,142
(F) 追加信託差損益金	2,276,893,126	2,322,193,251
(配当等相当額)	(3,213,312,435)	(3,306,778,391)
(売買損益相当額)	(△ 936,419,309)	(△ 984,585,140)
(G) 計 (D + E + F)	3,952,289,564	3,692,224,633
(H) 収益分配金	△ 56,057,706	△ 56,180,863
次期繰越損益金 (G + H)	3,896,231,858	3,636,043,770
追加信託差損益金	2,276,893,126	2,322,193,251
(配当等相当額)	(3,213,579,822)	(3,307,143,440)
(売買損益相当額)	(△ 936,686,696)	(△ 984,950,189)
分配準備積立金	3,111,998,896	3,057,605,274
繰越損益金	△1,492,660,164	△1,743,754,755

* 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（2024年7月24日～2025年1月23日）は以下の通りです。

項 目	第78期	第79期
	2024年7月24日～ 2024年10月23日	2024年10月24日～ 2025年1月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	83,541,348円	80,442,875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	3,213,579,822円	3,307,143,440円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	3,084,515,254円	3,033,343,262円
e. 分配対象収益 (a + b + c + d)	6,381,636,424円	6,420,929,577円
f. 分配対象収益 (1 万口当たり)	13,660円	13,714円
g. 分配金	56,057,706円	56,180,863円
h. 分配金 (1 万口当たり)	120円	120円

○分配金のお知らせ

	第78期	第79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

一般口での販売に関する条件を明確化する所要の約款変更を行ないました。

＜変更適用日：2024年10月22日＞

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

(2025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(8,110,809千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘柄	第77期末 口数	第79期末		
		口数	評価額	比率
			千円	%
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	1	1	112	0.0
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	4,244	3,796	290,394	1.7
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	1	1	106	0.0
東海道リート投資法人 投資証券	37	16	1,636	0.0
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	702	1,056	604,032	3.5
森ヒルズリート投資法人 投資証券	1	1	122	0.0
産業ファンド投資法人 投資証券	76	1	115	0.0
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,742	1,619	462,224	2.7
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,235	1,750	565,250	3.3
G L P投資法人 投資証券	10,744	7,485	916,912	5.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,604	1,760	474,848	2.7
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	4,735	6,732	1,530,183	8.8
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	443	886	180,655	1.0
O n e リート投資法人 投資証券	1	1	235	0.0
イオンリート投資法人 投資証券	1	1	123	0.0
ヒューリックリート投資法人 投資証券	39	2,320	316,216	1.8
日本リート投資法人 投資証券	967	1,942	150,310	0.9
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1,730	1	77	0.0
トーセイ・リート投資法人 投資証券	547	547	68,812	0.4
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	1	1	105	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	1	94	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	5,915	6,009	840,659	4.8
いちごホテルリート投資法人 投資証券	329	329	46,027	0.3
ラサールロジポート投資法人 投資証券	748	10	1,405	0.0
スターアジア不動産投資法人 投資証券	2,954	8,648	446,236	2.6
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	1,317	7,739	759,195	4.4
日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	2,512	915	59,566	0.3
投資法人みらい 投資証券	3,646	2,615	105,384	0.6
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	1	1	345	0.0
C R Eロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,598	1,625	229,450	1.3
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	228	1	114	0.0
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1	21	1,812	0.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	741	—	—	—
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,177	6,675	792,322	4.6
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,179	5,661	581,384	3.3
日本都市ファンド投資法人 投資証券	12,904	13,258	1,170,681	6.7
オリックス不動産投資法人 投資証券	4,373	4,846	783,113	4.5
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,856	2,644	848,724	4.9
N T T都市開発リート投資法人	991	9	1,062	0.0
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,685	1,325	205,375	1.2
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	826	2,708	272,966	1.6
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	2,048	1	144	0.0

銘 柄	第77期末	第79期末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
森トラストリート投資法人 投資証券	1,282	1,282	78,714	0.5
インヴィンシブル投資法人 投資証券	12,781	19,516	1,303,668	7.5
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1	24	1,891	0.0
平和不動産リート投資法人 投資証券	52	1	125	0.0
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	76	20,056	0.1
福岡リート投資法人 投資証券	607	219	31,207	0.2
KDX不動産投資法人 投資証券	5,740	3,507	513,775	3.0
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1	327	26,421	0.2
大和証券オフィス投資法人 投資証券	2,248	2,064	564,504	3.2
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1	1,386	171,586	1.0
スターツプロシード投資法人 投資証券	35	203	35,139	0.2
大和ハウスリート投資法人 投資証券	3,885	5,473	1,257,148	7.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	9,177	5,326	371,222	2.1
大和証券リビング投資法人 投資証券	75	75	6,540	0.0
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	126	544	64,355	0.4
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	114,919 57	134,981 56	17,154,895 < 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11期（決算日2024年7月23日）

作成対象期間（2023年7月25日～2024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株式会社

東京都江東区豊洲二丁目2番1号

<https://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 券 率 組 入 比	純 資 産 額
	騰 落 率	中 率	東 証 REIT 指数 (配 当 込 み)	騰 落 率		
	円	%		%	%	百万円
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
10期 (2023年 7 月 24 日)	22,400	0.4	4,489.39	△ 1.7	99.1	20,815
11期 (2024年 7 月 23 日)	21,708	△ 3.1	4,263.92	△ 5.0	98.9	18,283

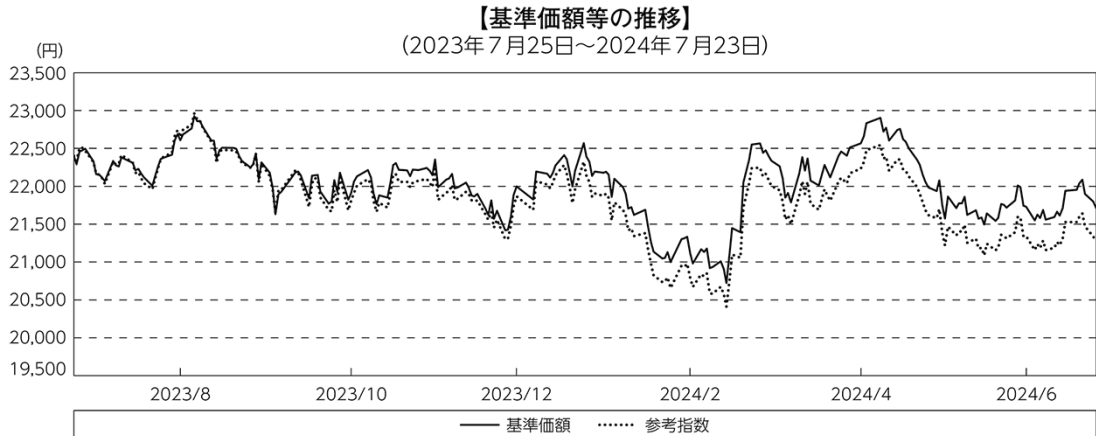
○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 券 率 組 入 比
	騰 落 率	率	東 証 REIT 指数 (配 当 込 み)	騰 落 率	
(期 首) 2023年 7 月 24 日	円	%		%	%
	22,400	—	4,489.39	—	99.1
7 月末	22,327	△0.3	4,472.88	△0.4	98.8
8 月末	22,608	0.9	4,539.20	1.1	98.4
9 月末	22,315	△0.4	4,468.30	△0.5	97.3
10月末	21,915	△2.2	4,372.14	△2.6	98.8
11月末	22,354	△0.2	4,455.46	△0.8	99.0
12月末	21,999	△1.8	4,382.85	△2.4	98.7
2024年 1 月末	22,153	△1.1	4,378.56	△2.5	98.6
2 月末	21,115	△5.7	4,166.74	△7.2	98.2
3 月末	22,338	△0.3	4,410.17	△1.8	98.9
4 月末	22,568	0.8	4,455.74	△0.7	98.9
5 月末	21,864	△2.4	4,302.09	△4.2	99.1
6 月末	21,729	△3.0	4,277.59	△4.7	98.8
(期 末) 2024年 7 月 23 日	21,708	△3.1	4,263.92	△5.0	98.9

*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22,400円から期末21,708円に692円の値下がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・ 国内株式市場の上昇を受け投資家心理が改善したこと
- ・ 日銀が3月の金融政策決定会合において、マイナス金利政策の解除やREITの新規買入終了などを決定したものの、低金利環境は当面続くとの見方が強まり、目先の悪材料が出尽くしたと市場に受け止められた局面があったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・ 国内外の長期金利が上昇し、不動産調達費用の上昇が業績に影響を与えることへの懸念が投資家心理の重石となったこと
- ・ 日銀が金融政策正常化に向けた動きを進めるとの観測を受け国内長期金利が上昇し、利回り商品であるREITの投資妙味が薄れるとの見方が広がったこと

○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98.9%としました。

<主な銘柄>

GLP投資法人及び大和証券オフィス投資法人などを、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

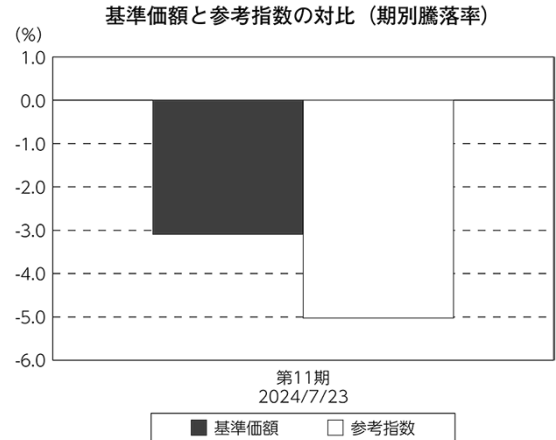
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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5.0%の下落に対し、基準価額の騰落率は3.1%の下落となりました。

（主なプラス要因）

個別銘柄比率においてインヴィンシブル投資法人やジャパン・ホテル・リート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



（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区のオフィスビル賃料は下落に一服感が見られており、地方主要都市の同賃料は多くの地区で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

(2023年7月25日～2024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 16 (16)	% 0.074 (0.074)	(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	16	0.074	
期中の平均基準価額は、22,107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

(2023年7月25日～2024年7月23日)

投資信託証券

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	3,653	328,801	213	20,312
	S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	—	—	3,891	451,041
	東海道リート投資法人 投資証券	36	4,375	—	—
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	636	399,356	9	6,021
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	117	17,229	2,199	296,409
	産業ファンド投資法人 投資証券	665	82,909	2,617	333,067
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,315	432,309	74	24,750
	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	175 (△ 3,608)	37,120 (△ 813,322)	4,186	945,908
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	727	276,978	390	153,373
	G L P投資法人 投資証券	11,254	1,394,081	3,768	518,136
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,294	407,479	855	277,238
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	4,734	1,248,102	245	72,698
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	48	25,590	109	70,629
	O n e リート投資法人 投資証券	—	—	385	99,836
	イオンリート投資法人 投資証券	1,316	193,926	4,026	541,746
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	29	4,547	54	8,934
	日本リート投資法人 投資証券	645	217,549	—	—
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	5,094	391,628	3,365	271,039
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	—	—	193	26,790
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	428 (△ 2,973)	118,976 (△ 838,046)	1,575	455,350
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	3,161	473,085	4,367	707,551
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	—	—	4,379	472,676
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	373	56,782	5,832	875,705
	スターアジア不動産投資法人 投資証券	4,856	266,432	1,987	116,926
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	1,345	596,945	107	46,902
	日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	2,511	184,884	—	—
	投資法人みらい 投資証券	662	28,044	375	17,248
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	52	20,254	4,810	1,791,827
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	508	86,197	4,519	665,927
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	—	—	152	17,957
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	31	2,881	31	3,128
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	476	58,284	2,817	338,426
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	228	135,125	416	255,605
	ジャパニリアルエステイト投資法人 投資証券	2,129	1,185,783	—	—
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	8,837	831,631	—	—
	オリックス不動産投資法人 投資証券	1,608	273,555	1,600	287,170
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	31	10,563	225	78,388
	N T T都市開発リート投資法人	1,931	239,087	941	112,604
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,684	266,826	—	—

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	825	83,282	1,289	137,497
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,170	175,905	3,028	448,031
	森トラストリート投資法人 投資証券	30	2,166	253	18,082
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	7,143	423,545	6,354	400,084
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	—	—	658	296,549
	平和不動産リート投資法人 投資証券	51	6,541	382	54,267
	福岡リート投資法人 投資証券	—	—	63	10,524
	KDX不動産投資法人 投資証券	368 (9,874)	63,606 (1,651,369)	4,518	722,414
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	935 (1,132)	569,148 (—)	28	7,972
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,423	623,799	1,336	351,748
内	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	6,424	442,618	5,482	422,007
	大和証券リビング投資法人 投資証券	1,162	122,811	5,494	567,827
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	—	—	432	55,869
	合 計	83,120 (4,425)	12,810,757 (—)	90,029	13,854,208

*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、有価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

(2023年7月25日～2024年7月23日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等			売付額等	うち利害関係人との取引状況	
	A	うち利害関係人との取引状況B	$\frac{B}{A}$		C	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 12,810	百万円 3,379	% 26.4	百万円 13,854	百万円 3,604	% 26.0

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)	14,644千円
うち利害関係人への支払額 (B)	3,874千円
(B) / (A)	26.5%

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

(2024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	%
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	1	1	121	0.0
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	804	4,244	358,193	2.0
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	3,892	1	115	0.0
東海道リート投資法人 投資証券	1	37	4,547	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	702	445,068	2.4
森ヒルズリート投資法人 投資証券	2,083	1	131	0.0
産業ファンド投資法人 投資証券	2,028	76	9,591	0.1
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	501	1,742	548,730	3.0
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	7,619	—	—	—
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	898	1,235	435,337	2.4
G L P投資法人 投資証券	3,258	10,744	1,419,282	7.8
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,165	1,604	500,244	2.7
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	246	4,735	1,170,492	6.4
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	504	443	232,132	1.3
O n e リート投資法人 投資証券	386	1	259	0.0
イオンリート投資法人 投資証券	2,711	1	132	0.0
ヒューリックリート投資法人 投資証券	64	39	5,596	0.0
日本リート投資法人 投資証券	322	967	317,659	1.7
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1	1,730	138,573	0.8
トーセイ・リート投資法人 投資証券	740	547	75,650	0.4
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	4,120	—	—	—
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	1	1	126	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	2,835	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	7,121	5,915	862,998	4.7
いちごホテルリート投資法人 投資証券	4,708	329	35,992	0.2
ラサールロジポート投資法人 投資証券	6,207	748	109,656	0.6
スターアジア不動産投資法人 投資証券	85	2,954	172,513	0.9
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	79	1,317	563,017	3.1
日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	1	2,512	187,144	1.0
投資法人みらい 投資証券	3,359	3,646	162,247	0.9
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	4,759	1	380	0.0
C R Eロジスティクスファンド投資法人 投資証券	6,609	2,598	370,994	2.0
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	380	228	27,018	0.1
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1	1	99	0.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	3,082	741	88,697	0.5
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,365	2,177	1,245,244	6.8
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	50	2,179	1,130,901	6.2
日本都市ファンド投資法人 投資証券	4,067	12,904	1,156,198	6.3
オリックス不動産投資法人 投資証券	4,365	4,373	683,062	3.7
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	2,050	1,856	601,344	3.3
N T T都市開発リート投資法人	1	991	114,064	0.6
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1	1,685	260,164	1.4
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,290	826	83,260	0.5
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	3,906	2,048	291,020	1.6

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
森トラストリート投資法人 投資証券	1,505	1,282	89,996	0.5
インヴィンシブル投資法人 投資証券	11,992	12,781	844,824	4.6
フロンティア不動産投資法人 投資証券	659	1	434	0.0
平和不動産リート投資法人 投資証券	383	52	6,812	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	262	0.0
福岡リート投資法人 投資証券	670	607	95,663	0.5
KDX不動産投資法人 投資証券	16	5,740	886,256	4.8
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1	1	82	0.0
大和証券オフィス投資法人 投資証券	209	2,248	659,338	3.6
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1	1	131	0.0
スターツプロシード投資法人 投資証券	35	35	6,853	0.0
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,798	3,885	943,278	5.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	8,235	9,177	723,147	4.0
大和証券リビング投資法人 投資証券	4,407	75	7,537	0.0
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	558	126	14,968	0.1
合 計	口 数 ・ 金 額			
	銘 柄 数<比 率>			
	117,403	114,919	18,090,422	
	59	57	<98.9%>	

*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

(2024年7月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	18,090,422	98.2
コール・ローン等、その他	333,627	1.8
投資信託財産総額	18,424,049	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 (2024年7月23日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	18,424,049,222
コール・ローン等	47,859,940
投資証券(評価額)	18,090,422,440
未収入金	138,783,151
未収配当金	146,983,579
未収利息	112
(B) 負債	140,897,752
未払金	132,297,752
未払解約金	8,600,000
(C) 純資産総額(A－B)	18,283,151,470
元本	8,422,443,225
次期繰越損益金	9,860,708,245
(D) 受益権総口数	8,422,443,225口
1万口当たり基準価額(C／D)	21,708円

(注) 期首元本額は9,292,608,824円、期中追加設定元本額は420,967,904円、期中一部解約元本額は1,291,133,503円、1口当たり純資産額は2.1708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） 3,967,629,577円
- ・J-REITオープン（資産成長型） 2,400,332,842円
- ・J-REITオープン（毎月決算型） 2,054,480,806円

○損益の状況 (2023年7月25日～2024年7月23日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	856,729,799
受取配当金	826,333,798
受取利息	13,903
その他収益金	30,408,228
支払利息	△ 26,130
(B) 有価証券売買損益	△ 1,492,806,485
売買益	440,470,332
売買損	△ 1,933,276,817
(C) 当期損益金(A＋B)	△ 636,076,686
(D) 前期繰越損益金	11,523,270,332
(E) 追加信託差損益金	513,588,096
(F) 解約差損益金	△ 1,540,073,497
(G) 計(C＋D＋E＋F)	9,860,708,245
次期繰越損益金(G)	9,860,708,245

* 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

投資信託約款に規定している委託者が行なう公告を掲載する当社ホームページのアドレスを「<http://www.nomura-am.co.jp/>」から「<https://www.nomura-am.co.jp/>」に変更する必要の約款変更を行ないました。

＜変更適用日：2024年7月4日＞