

J-REITオープン (年4回決算型)

運用報告書(全体版)

第80期（決算日2025年4月23日） 第81期（決算日2025年7月23日）

作成対象期間（2025年1月24日～2025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。

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		投 資 信 託 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	%		%	%	百万円
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
80期(2025年4月23日)	18,728		120	6.1	4,439.04	6.6	98.3	9,006
81期(2025年7月23日)	19,961		120	7.2	4,739.90	6.8	98.4	10,496

*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。

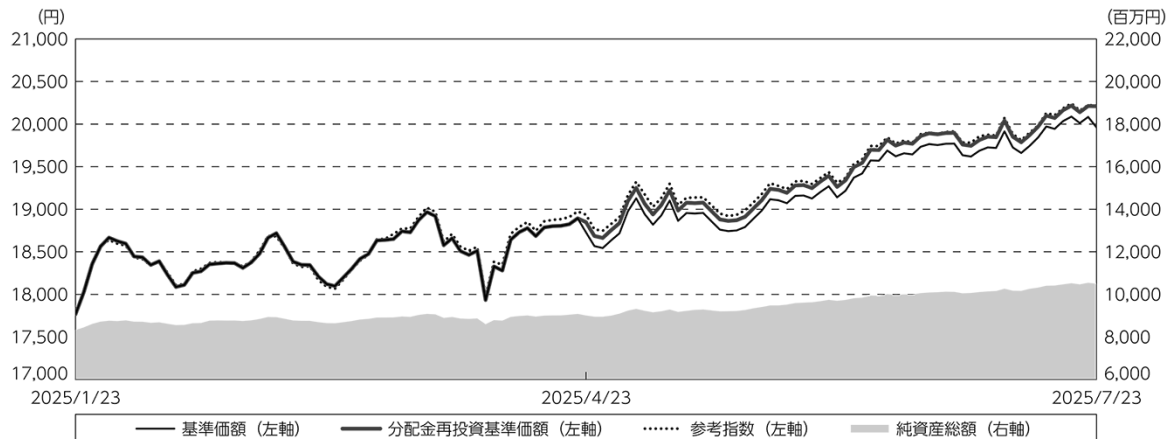
○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決 算 期	年 月 日	基 準	価 額	参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	数	投 資 信 託 券 率 証 組 入 比
			騰 落 率		騰 落 率	
第80期	(期 首) 2025年 1 月 23日	円 17,766	% —	4,164.78	% —	% 98.6
	1 月末	18,596	4.7	4,353.85	4.5	98.3
	2 月末	18,718	5.4	4,379.01	5.1	97.9
	3 月末	18,577	4.6	4,364.91	4.8	98.5
	(期 末) 2025年 4 月 23日	18,848	6.1	4,439.04	6.6	98.3
第81期	(期 首) 2025年 4 月 23日	18,728	—	4,439.04	—	98.3
	4 月末	18,717	△0.1	4,432.20	△0.2	97.9
	5 月末	19,071	1.8	4,509.55	1.6	98.6
	6 月末	19,634	4.8	4,637.86	4.5	98.8
	(期 末) 2025年 7 月 23日	20,081	7.2	4,739.90	6.8	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80期首：17,766円

第81期末：19,961円（既払分配金（税込み）：240円）

騰落率：13.8%（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（2025年1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（2025年1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80期期首17,766円から第81期期末19,961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2,435円となりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- 一部のJ-REITに対して海外投資家による投資口のTOB（公開買付）が発表され、投資家心理が改善したこと
- 日銀が金融政策決定会合で政策金利の据え置きを決定し、追加利上げの時期が遠のくとの思惑から、利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が増すとの見方が広がったこと

（基準価額の主な下落要因）

- ・国内長期金利が上昇し利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が薄れるとの見方が強まったこと
- ・米通商政策等の影響による世界的な景気後退リスクの高まりを背景に、リスク資産であるJ-REITを売る動きがあったこと

○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、日銀が金融政策決定会合で追加利上げを行ないましたが、その後、一部のJ-REITに対して海外投資家による投資口のTOBが発表され、投資家心理が改善したことなどを背景に、上昇しました。2月に関しても、引き続き一部のJ-REITに対して海外投資家による投資口のTOBが発表され、投資家心理が改善したことなどを受け、底堅く推移しました。3月については、国内長期金利が上昇するなかで、利回り商品の側面があるJ-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弱含みとなる場面が見られました。4月以降は、国内長期金利が低下する局面があったことや、5月の金融政策決定会合で政策金利が据え置きとなったこと、6月の金融政策決定会合では政策金利の据え置きを決定したほか、国債買い入れの減額ペースを緩めることを決めたことなどを背景にJ-REITの投資妙味が増すとの見方が強まったことから堅調な動きとなり、上昇しました。当作成期末にかけては、米関税政策の影響が相対的に小さいとの見方からJ-REITを買う動きが見られたことで堅調な推移が続き、当作成期を通じてJ-REIT市場は上昇しました。

○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J-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]

日本プロロジスリート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13.8%の上昇に対し、基準価額の騰落率※は13.8%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。

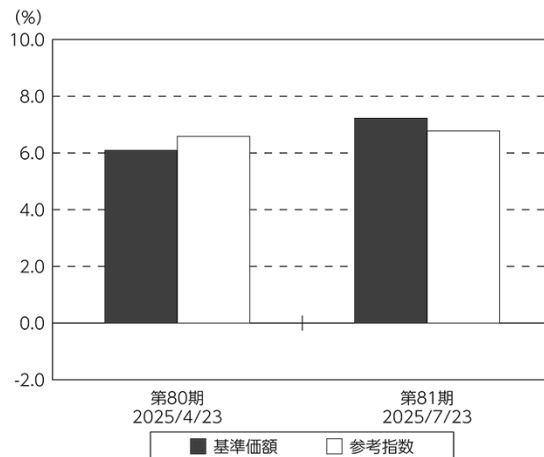
（主なプラス要因）

個別銘柄比率において大和証券オフィス投資法人や日本都市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に加えて、個別銘柄比率において、インヴィンシブル投資法人や日本プロロジスリート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

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80期は120円、第81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80期	第81期
	2025年1月24日～ 2025年4月23日	2025年4月24日～ 2025年7月23日
当期分配金	120	120
（対基準価額比率）	0.637%	0.598%
当期の収益	120	120
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	13,713	13,787

（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るものの、米国の通商政策等による不透明感がみられます。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しています。

・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

（2025年 1 月24日～2025年 7 月23日）

項 目	第80期～第81期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 103	% 0.545	(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 ）	（0.262）	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 ）	（0.262）	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	8	0.041	(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 ）	（ 8 ）	（0.041）	
(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	111	0.588	
作成期間の平均基準価額は、18,885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。

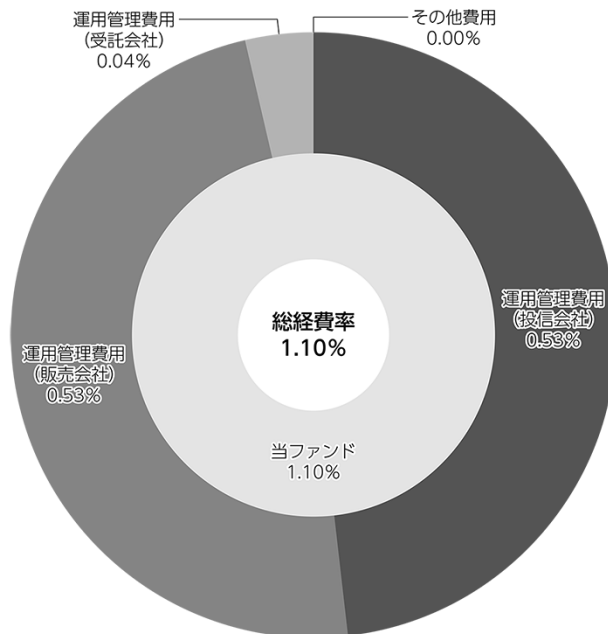
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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

(2025年 1 月24日～2025年 7 月23日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第80期～第81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 510, 594	千円 1, 184, 500	千口 111, 170	千円 256, 000

* 単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2025年 1 月24日～2025年 7 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80期～第81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, 857	百万円 1, 745	% 29. 8	百万円 4, 327	百万円 1, 673	% 38. 7

平均保有割合 48. 7%

※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80期～第81期
売買委託手数料総額 (A)	3, 769千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1, 286千円
(B) / (A)	34. 1%

* 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

(2025年7月23日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第79期末	第81期末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 3,879,089	千口 4,278,513	千円 10,486,208

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

親投資信託における組入資産の明細につきましては、後述の親投資信託の「運用報告書」をご参照ください。

○投資信託財産の構成

(2025年7月23日現在)

項 目	第81期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 10,486,208	% 98.9
コール・ローン等、その他	117,616	1.1
投資信託財産総額	10,603,824	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80期末	第81期末
	2025年4月23日現在	2025年7月23日現在
(A) 資産	円 9,088,114,774	円 10,603,824,922
コール・ローン等	91,012,625	105,214,576
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	8,997,100,932	10,486,208,940
未収入金	—	12,400,000
未収利息	1,217	1,406
(B) 負債	81,984,752	107,161,048
未払収益分配金	57,706,535	63,102,106
未払解約金	329,858	17,352,706
未払信託報酬	23,876,757	26,626,388
その他未払費用	71,602	79,848
(C) 純資産総額(A－B)	9,006,130,022	10,496,663,874
元本	4,808,877,937	5,258,508,836
次期繰越損益金	4,197,252,085	5,238,155,038
(D) 受益権総口数	4,808,877,937口	5,258,508,836口
1万口当たり基準価額(C／D)	18,728円	19,961円

(注) 第80期首元本額は4,681,738,630円、第80～81期中追加設定元本額は786,305,001円、第80～81期中一部解約元本額は209,534,795円、1口当たり純資産額は、第80期1.8728円、第81期1.9961円です。

○損益の状況

項 目	第80期	第81期
	2025年 1 月24日～ 2025年 4 月23日	2025年 4 月24日～ 2025年 7 月23日
	円	円
(A) 配当等収益	31,716	38,037
受取利息	31,716	38,037
(B) 有価証券売買損益	527,428,427	706,027,690
売買益	537,022,835	712,703,037
売買損	△ 9,594,408	△ 6,675,347
(C) 信託報酬等	△ 23,948,359	△ 26,706,236
(D) 当期繰越損益金 (A + B + C)	503,511,784	679,359,491
(E) 前期繰越損益金	1,283,095,369	1,697,210,078
(F) 追加信託差損益金	2,468,351,467	2,924,687,575
(配当等相当額)	(3,552,871,313)	(4,228,456,088)
(売買損益相当額)	(△1,084,519,846)	(△1,303,768,513)
(G) 計 (D + E + F)	4,254,958,620	5,301,257,144
(H) 収益分配金	△ 57,706,535	△ 63,102,106
次期繰越損益金 (G + H)	4,197,252,085	5,238,155,038
追加信託差損益金	2,468,351,467	2,924,687,575
(配当等相当額)	(3,555,280,270)	(4,231,573,324)
(売買損益相当額)	(△1,086,928,803)	(△1,306,885,749)
分配準備積立金	3,039,247,054	3,018,826,030
繰越損益金	△1,310,346,436	△ 705,358,567

* 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 (2025年 1 月24日～2025年 7 月23日) は以下の通りです。

項 目	第80期	第81期
	2025年 1 月24日～ 2025年 4 月23日	2025年 4 月24日～ 2025年 7 月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	111,662,405円	98,757,442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	3,555,280,270円	4,231,573,324円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	2,985,291,184円	2,983,170,694円
e. 分配対象収益 (a + b + c + d)	6,652,233,859円	7,313,501,460円
f. 分配対象収益 (1 万口当たり)	13,833円	13,907円
g. 分配金	57,706,535円	63,102,106円
h. 分配金 (1 万口当たり)	120円	120円

○分配金のお知らせ

	第80期	第81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

「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正に伴い、運用報告書の電子交付に関する条文を変更する所要の約款変更を行ないました。
 ＜変更適用日：2025年4月1日＞

J-REITオープン マザーファンド

運用報告書

第12期（決算日2025年7月23日）

作成対象期間（2024年7月24日～2025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
	期 騰 落 率	中 率	東 証 REIT 指数 (配 当 込 み)	期 騰 落 率	中 率	
8 期 (2021 年 7 月 26 日)	円	%		%	%	百万円
	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
12 期 (2025 年 7 月 23 日)	24,509	12.9	4,739.90	11.2	98.5	21,097

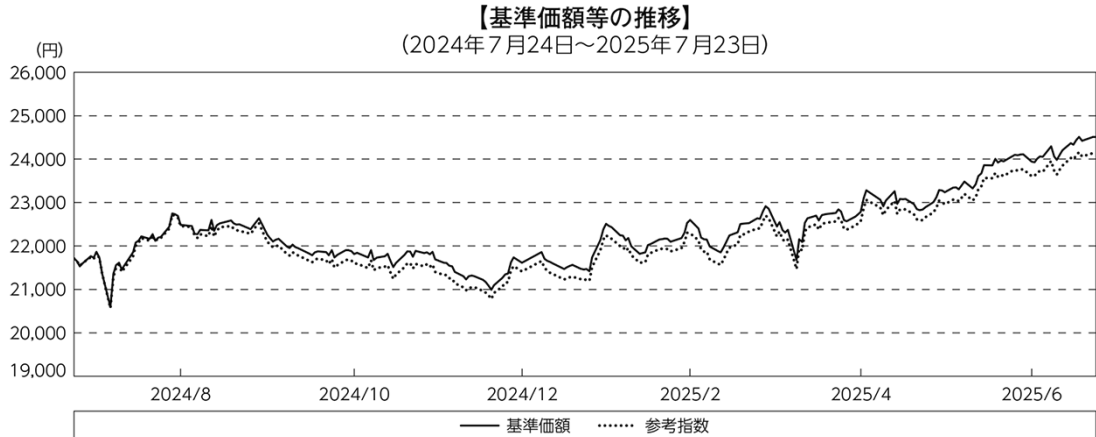
○当期中の基準価額と市況等の推移

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) 2024 年 7 月 23 日	円	%		%	%
	21,708	—	4,263.92	—	98.9
7 月 末	21,866	0.7	4,290.75	0.6	98.7
8 月 末	22,486	3.6	4,411.38	3.5	97.6
9 月 末	22,256	2.5	4,339.32	1.8	98.5
10 月 末	21,816	0.5	4,241.80	△ 0.5	98.7
11 月 末	21,693	△ 0.1	4,204.17	△ 1.4	99.1
12 月 末	21,615	△ 0.4	4,205.64	△ 1.4	98.7
2025 年 1 月 末	22,428	3.3	4,353.85	2.1	98.4
2 月 末	22,595	4.1	4,379.01	2.7	97.7
3 月 末	22,446	3.4	4,364.91	2.4	98.6
4 月 末	22,782	4.9	4,432.20	3.9	98.0
5 月 末	23,235	7.0	4,509.55	5.8	98.7
6 月 末	23,945	10.3	4,637.86	8.8	98.9
(期 末) 2025 年 7 月 23 日	24,509	12.9	4,739.90	11.2	98.5

* 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21,708円から期末24,509円に2,801円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・一部のJ-REITに対して海外投資家による投資口のTOB（公開買付）が発表され、投資家心理が改善したこと
- ・日銀が金融政策決定会合で政策金利の据え置きを決定し、追加利上げの時期が遠のくとの思惑から、利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が増すとの見方が広がったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・国内長期金利が上昇し利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が薄れるとの見方が強まったこと
- ・米通商政策等の影響による世界的な景気後退リスクの高まりを背景に、リスク資産であるJ-REITを売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98.5%としました。

<主な銘柄>

日本プロロジスリート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

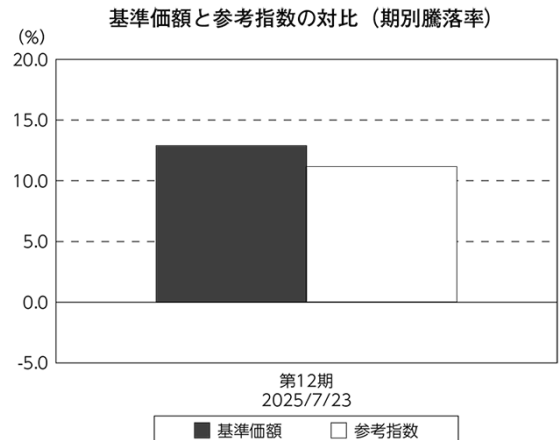
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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11.2%の上昇に対し、基準価額の騰落率は12.9%の上昇となりました。

(主なプラス要因)

個別銘柄比率において日本都市ファンド投資法人や大和証券オフィス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るものの、米国の通商政策等による不透明感がみられます。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しています。

・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 18 (18)	% 0.080 (0.080)	(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	18	0.080	
期中の平均基準価額は、22,430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	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	口 5,584 (4,500)	千円 604,493 (—)	口 1,534	千円 646,792
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	3,479	331,404	861	83,476
	オリックス不動産投資法人 投資証券	593	91,052	1,991	346,405
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	788 (2,910)	262,633 (—)	2,493	669,931
	N T T都市開発リート投資法人	302	38,992	982	115,458
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	901	137,257	2,564	422,046
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,983	201,063	2,808	321,872
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	—	—	2,047	282,885
	森トラストリート投資法人 投資証券	2,429	158,669	—	—
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	9,961	617,976	5,373	347,383
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	10,244 (4)	841,281 (—)	—	—
	平和不動産リート投資法人 投資証券	134	16,481	185	24,848
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	137 (276)	36,896 (—)	413	38,137
	福岡リート投資法人 投資証券	66	9,266	672	106,155
	K D X不動産投資法人 投資証券	4,545	676,706	2,233	344,553
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,886	156,331	75	6,774
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	309	96,325	336	103,810
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,492	177,993	1,479	198,490
	スターツプロシード投資法人 投資証券	504	88,863	10	1,899
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,823	421,271	358	85,974
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	5,547	392,624	5,885	421,805
	大和証券リビング投資法人 投資証券	299	27,379	—	—
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	482	56,674	—	—
合 計		93,182 (42,706)	10,775,669 (—)	71,790	9,511,141

*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

(2024年7月24日～2025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 10,775	百万円 4,113	% 38.2	百万円 9,511	百万円 3,737	% 39.3

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)	14,846千円
うち利害関係人への支払額 (B)	5,711千円
(B) / (A)	38.5%

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証券株式会社です。

○組入資産の明細

(2025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	127	0.0
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	4,244	3,961	366,788	1.7
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	1	1,354	155,574	0.7
東海道リート投資法人 投資証券	37	16	1,779	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	4,441	518,264	2.5
森ヒルズリート投資法人 投資証券	1	1	134	0.0
産業ファンド投資法人 投資証券	76	5,119	627,077	3.0
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,742	2,002	309,309	1.5
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,235	6,751	860,077	4.1
G L P投資法人 投資証券	10,744	4,611	598,046	2.8
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,604	901	263,632	1.2
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	4,735	21,404	1,701,618	8.1
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	443	886	225,221	1.1
O n e リート投資法人 投資証券	1	1	259	0.0
イオンリート投資法人 投資証券	1	512	65,587	0.3
ヒューリックリート投資法人 投資証券	39	3,416	549,634	2.6
日本リート投資法人 投資証券	967	2,626	240,279	1.1
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1,730	1	76	0.0
トーセイ・リート投資法人 投資証券	547	557	76,754	0.4
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	1	1	115	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	1	97	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	8,088	1,230,993	5.8
いちごホテルリート投資法人 投資証券	329	832	108,992	0.5
ラサールロジポート投資法人 投資証券	748	282	39,141	0.2
スターアジア不動産投資法人 投資証券	2,954	763	44,635	0.2
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	6,761	690,298	3.3
日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	2,512	1	76	0.0
投資法人みらい 投資証券	3,646	1,035	46,005	0.2
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	1	3	353	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	1,493	218,575	1.0
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	228	31	3,574	0.0
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1	21	1,923	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	9,391	1,283,749	6.1
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,179	10,729	1,279,969	6.1
日本都市ファンド投資法人 投資証券	12,904	15,522	1,673,271	7.9
オリックス不動産投資法人 投資証券	4,373	2,975	572,092	2.7
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,856	3,061	294,468	1.4
N T T都市開発リート投資法人	991	311	40,025	0.2
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,685	22	4,378	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	826	1	138	0.0
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	2,048	1	162	0.0
森トラストリート投資法人 投資証券	1,282	3,711	264,223	1.3
インヴェンシブル投資法人 投資証券	12,781	17,369	1,144,617	5.4

銘 柄		期首(前期末)	当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		口	口	千円	%
フロンティア不動産投資法人 投資証券		1	10,249	860,916	4.1
平和不動産リート投資法人 投資証券		52	1	139	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	93	0.0
福岡リート投資法人 投資証券		607	1	175	0.0
KDX不動産投資法人 投資証券		5,740	8,052	1,278,657	6.1
いちごオフィスリート投資法人 投資証券		1	1,812	169,965	0.8
大和証券オフィス投資法人 投資証券		2,248	2,221	765,134	3.6
阪急阪神リート投資法人 投資証券		1	14	2,233	0.0
スターツプロシード投資法人 投資証券		35	529	96,542	0.5
大和ハウスリート投資法人 投資証券		3,885	5,350	1,286,675	6.1
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券		9,177	8,839	708,887	3.4
大和証券リビング投資法人 投資証券		75	374	37,138	0.2
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券		126	608	82,748	0.4
合 計	口 数 ・ 金 額	114,919	179,017	20,791,430	
	銘 柄 数<比 率>	57	56	<98.5%>	

*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

(2025年7月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	20,791,430	97.8
コール・ローン等、その他	470,466	2.2
投資信託財産総額	21,261,896	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 (2025年7月23日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	21,261,896,256
コール・ローン等	236,622,901
投資証券(評価額)	20,791,430,150
未収入金	59,379,780
未収配当金	174,460,262
未収利息	3,163
(B) 負債	164,048,293
未払金	149,648,293
未払解約金	14,400,000
(C) 純資産総額(A－B)	21,097,847,963
元本	8,608,258,408
次期繰越損益金	12,489,589,555
(D) 受益権総口数	8,608,258,408口
1万口当たり基準価額(C／D)	24,509円

(注) 期首元本額は8,422,443,225円、期中追加設定元本額は1,049,872,423円、期中一部解約元本額は864,057,240円、1口当たり純資産額は2,4509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） 4,278,513,583円
 ・J-REITオープン（資産成長型） 2,506,120,471円
 ・J-REITオープン（毎月決算型） 1,823,624,354円

○損益の状況 (2024年7月24日～2025年7月23日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	898,148,585
受取配当金	894,130,359
受取利息	360,686
その他収益金	3,657,540
(B) 有価証券売買損益	1,436,547,908
売買益	1,765,674,029
売買損	△ 329,126,121
(C) 当期損益金(A＋B)	2,334,696,493
(D) 前期繰越損益金	9,860,708,245
(E) 追加信託差損益金	1,350,227,577
(F) 解約差損益金	△ 1,056,042,760
(G) 計(C＋D＋E＋F)	12,489,589,555
次期繰越損益金(G)	12,489,589,555

* 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

「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正に伴い、運用報告書の電子交付に関する条文を変更する所要の約款変更を行ないました。
 ＜変更適用日：2025年4月1日＞