

J-REITオープン (年4回決算型)

運用報告書(全体版)

第84期（決算日2026年4月23日） 第85期（決算日2026年7月23日）

作成対象期間（2026年1月24日～2026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 東証REIT指数 (配当込み)	期 騰 落 中 率	投 資 信 託 券 組 入 比 率	純 資 産 額
		税 込 分	配 金	期 騰 落 中 率				
	円	円	%			%		百万円
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
82期(2025年10月23日)	21,902	120	10.3	5,227.72	10.3	98.7		12,340
83期(2026年1月23日)	22,311	120	2.4	5,350.67	2.4	98.7		12,563
84期(2026年4月23日)	21,273	120	△ 4.1	5,145.83	△ 3.8	98.7		11,651
85期(2026年7月23日)	20,846	120	△ 1.4	5,063.01	△ 1.6	99.2		11,029

* 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。

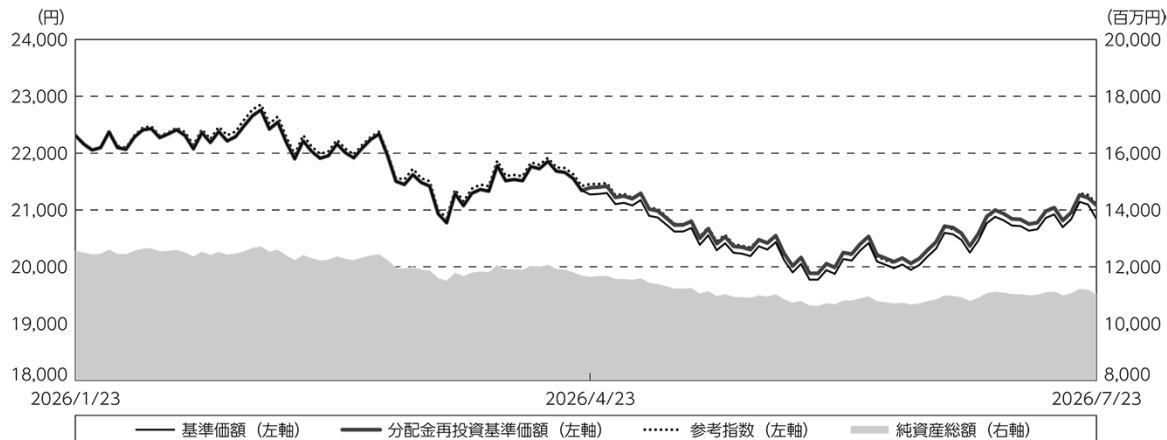
○当作成期中の基準価額と市況等の推移

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84期	(期 首)	円	%		%	%	
	2026年1月23日	22,311	—	5,350.67	—	98.7	
	1月末	22,098	△1.0	5,305.81	△0.8	98.2	
	2月末	22,424	0.5	5,400.52	0.9	98.2	
	3月末	20,775	△6.9	5,002.08	△6.5	98.5	
第85期	(期 末)						
	2026年4月23日	21,393	△4.1	5,145.83	△3.8	98.7	
	(期 首)						
	2026年4月23日	21,273	—	5,145.83	—	98.7	
	4月末	21,126	△0.7	5,103.88	△0.8	98.5	
第85期	5月末	20,432	△4.0	4,927.93	△4.2	98.2	
	6月末	20,475	△3.8	4,935.71	△4.1	98.6	
	(期 末)						
	2026年7月23日	20,966	△1.4	5,063.01	△1.6	99.2	

* 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84期首：22,311円

第85期末：20,846円（既払分配金（税込み）：240円）

騰 落 率：△ 5.5%（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（2026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（2026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

（上昇要因）

- ・ 日経平均株価が上昇するなか、投資家心理のリスク許容度が高まり、同じくリスク資産とされるJ-REITにも買いが波及する局面があったこと

（下落要因）

- ・ 日本の財政悪化懸念などを背景に国内長期金利が上昇するなか、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る局面があったこと
- ・ 中東情勢の緊迫化を懸念するなか、リスク資産に位置づけられるJ-REITの投資妙味が薄れるとの見方が強まる局面があったこと

○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、日本の財政悪化懸念などを背景に国内長期金利が上昇するなか、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る局面があったことなどを背景に下落しました。2月に関しては、国内長期金利が低下するなか、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強まる局面があったことなどを背景に上昇しました。3月に関しては、中東情勢の緊迫化を懸念するなか、リスク資産に位置づけられるJ-REITの投資妙味が薄れるとの見方が強まる局面があったことなどを背景に下落しました。4月に関しては、日経平均株価が上昇するなか、投資家心理のリスク許容度が高まり、同じくリスク資産とされるJ-REITにも買いが波及したことなどを背景に上昇しました。5月に関しては、国内長期金利が上昇するなか、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る局面があったことなどを背景に下落しました。6月以降に関しては、日経平均株価が上昇するなか、投資家心理のリスク許容度が高まり、同じくリスク資産とされるJ-REITにも買いが波及したことなどを背景に上昇しましたが、通期ではJ-REIT市場は下落しました。

○当ファンドのポートフォリオ

当ファンド

当作成期を通じて、マザーファンドであるJ-REITオープン マザーファンドを高位に組み入れました。

マザーファンド

J-REITの組入比率は、原則として高位を維持しました。

<主な銘柄>

日本プロロジスリート投資法人及びKDX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5.4%の下落に対し、基準価額の騰落率※は5.5%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。

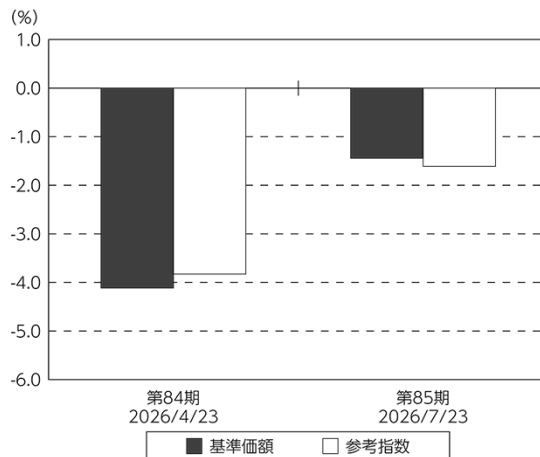
（主なプラス要因）

個別銘柄比率において、日本プロロジスリート投資法人を時価総額比率よりも多めの組入比率としたことや、アドバンス・レジデンス投資法人を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

（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、G L P投資法人やラサールロジポート投資法人を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、銘柄選択効果が不芳だったこと

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

収益分配金は、当ファンドの分配方針に基づき、次表の通りとさせていただきます。

○分配原資の内訳

（単位：円、1万口当たり・税込み）

項 目	第84期	第85期
	2026年1月24日～ 2026年4月23日	2026年4月24日～ 2026年7月23日
当期分配金	120	120
（対基準価額比率）	0.561%	0.572%
当期の収益	120	120
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	14,900	14,956

（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

当ファンド

マザーファンドを高位に組み入れ、基準価額の向上に努めます。

マザーファンド

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が、中東情勢の影響を注視する必要があります。不動産市況のファンダメンタルズ（基礎的条件）では、オフィスビル賃料は東京都心5区で上昇が継続し、地方主要都市で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

（2026年 1 月24日～2026年 7 月23日）

項 目	第84期～第85期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 116	% 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 ）	（ 56）	（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 ）	（ 56）	（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 ）	（ 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	9	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 ）	（ 9）	（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	125	0.588	
作成期間の平均基準価額は、21,221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。

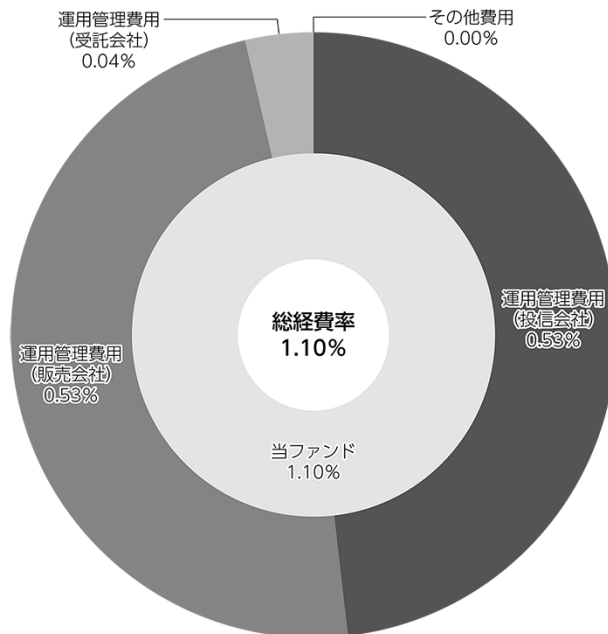
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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

(2026年 1月24日～2026年 7月23日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第84期～第85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 53,634	千円 143,900	千口 382,549	千円 1,013,200

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2026年 1月24日～2026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84期～第85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 6,858	百万円 2,125	% 31.0	百万円 7,437	百万円 1,680	% 22.6

平均保有割合 47.1%

※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84期～第85期
売買委託手数料総額 (A)	4,794千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,311千円
(B) / (A)	27.3%

*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

(2026年7月23日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第83期末	第85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, 507, 448	千口 4, 178, 534	千円 11, 055, 147

*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

(2026年7月23日現在)

項 目	第85期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 11, 055, 147	% 99.0
コール・ローン等、その他	113, 656	1.0
投資信託財産総額	11, 168, 803	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84期末	第85期末
	2026年4月23日現在	2026年7月23日現在
	円	円
(A) 資産	11, 793, 686, 257	11, 168, 803, 411
コール・ローン等	114, 587, 237	106, 852, 621
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	11, 640, 296, 700	11, 055, 147, 893
未収入金	38, 800, 000	6, 800, 000
未収利息	2, 320	2, 897
(B) 負債	141, 861, 297	139, 099, 367
未払収益分配金	65, 727, 635	63, 493, 125
未払解約金	42, 822, 206	45, 132, 540
未払信託報酬	33, 211, 853	30, 382, 585
その他未払費用	99, 603	91, 117
(C) 純資産総額(A－B)	11, 651, 824, 960	11, 029, 704, 044
元本	5, 477, 302, 958	5, 291, 093, 806
次期繰越損益金	6, 174, 522, 002	5, 738, 610, 238
(D) 受益権総口数	5, 477, 302, 958口	5, 291, 093, 806口
1万口当たり基準価額(C／D)	21, 273円	20, 846円

(注) 第84期首元本額は5,630,898,851円、第84～85期中追加設定元本額は190,988,318円、第84～85期中一部解約元本額は530,793,363円、1口当たり純資産額は、第84期2.1273円、第85期2.0846円です。

○損益の状況

項 目	第84期	第85期
	2026年 1 月24日～ 2026年 4 月23日	2026年 4 月24日～ 2026年 7 月23日
	円	円
(A) 配当等収益	66,785	69,167
受取利息	66,785	69,167
(B) 有価証券売買損益	△ 469,794,059	△ 126,111,465
売買益	7,748,996	20,953,606
売買損	△ 477,543,055	△ 147,065,071
(C) 信託報酬等	△ 33,311,456	△ 30,473,702
(D) 当期損益金 (A + B + C)	△ 503,038,730	△ 156,516,000
(E) 前期繰越損益金	3,173,500,104	2,471,053,708
(F) 追加信託差損益金	3,569,788,263	3,487,565,655
(配当等相当額)	(4,943,669,008)	(4,834,465,345)
(売買損益相当額)	(△1,373,880,745)	(△1,346,899,690)
(G) 計 (D + E + F)	6,240,249,637	5,802,103,363
(H) 収益分配金	△ 65,727,635	△ 63,493,125
次期繰越損益金 (G + H)	6,174,522,002	5,738,610,238
追加信託差損益金	3,569,788,263	3,487,565,655
(配当等相当額)	(4,944,719,497)	(4,835,241,119)
(売買損益相当額)	(△1,374,931,234)	(△1,347,675,464)
分配準備積立金	3,216,790,371	3,078,280,693
繰越損益金	△ 612,056,632	△ 827,236,110

* 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 (2026年 1 月24日～2026年 7 月23日) は以下の通りです。

項 目	第84期	第85期
	2026年 1 月24日～ 2026年 4 月23日	2026年 4 月24日～ 2026年 7 月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	109,017,902円	90,475,571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	4,944,719,497円	4,835,241,119円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	3,173,500,104円	3,051,298,247円
e. 分配対象収益 (a + b + c + d)	8,227,237,503円	7,977,014,937円
f. 分配対象収益 (1 万口当たり)	15,020円	15,076円
g. 分配金	65,727,635円	63,493,125円
h. 分配金 (1 万口当たり)	120円	120円

○分配金のお知らせ

	第84期	第85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

「一般社団法人投資信託協会」と「一般社団法人日本投資顧問業協会」が2026年4月1日で合併し、「一般社団法人資産運用業協会」に名称変更されたことに伴い、投資信託約款に記載された「一般社団法人投資信託協会」を、「一般社団法人資産運用業協会」に改める所要の約款変更を行ないました。

＜変更適用日：2026年4月1日＞

J-REITオープン マザーファンド

運用報告書

第13期（決算日2026年7月23日）

作成対象期間（2025年7月24日～2026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 東証REIT指数 (配当込み)	期 騰 落 中 率	投 資 信 託 証 組 入 比 率	純 資 産 総 額
		期 騰 落 中 率				
	円	%		%	%	百万円
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
13期(2026年 7 月23日)	26,457	7.9	5,063.01	6.8	98.9	23,526

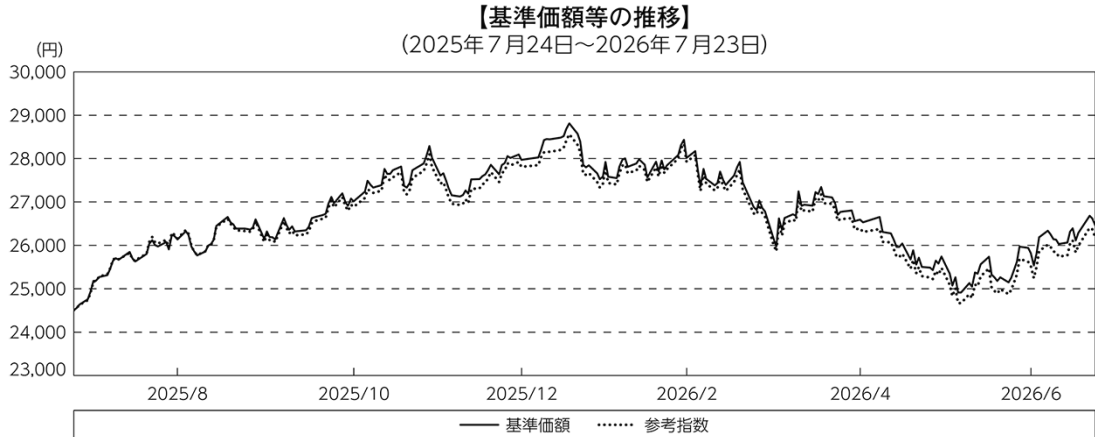
○当期中の基準価額と市況等の推移

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 証 組 入 比 率
		騰 落 率			
(期 首) 2025年 7 月23日	円	%		%	%
	24,509	—	4,739.90	—	98.5
7 月末	25,186	2.8	4,868.04	2.7	98.6
8 月末	26,137	6.6	5,058.84	6.7	98.0
9 月末	26,319	7.4	5,076.28	7.1	98.7
10月末	27,017	10.2	5,199.57	9.7	98.8
11月末	28,014	14.3	5,377.31	13.4	98.9
12月末	27,973	14.1	5,378.09	13.5	98.8
2026年 1 月末	27,583	12.5	5,305.81	11.9	98.3
2 月末	28,015	14.3	5,400.52	13.9	98.3
3 月末	25,977	6.0	5,002.08	5.5	98.6
4 月末	26,590	8.5	5,103.88	7.7	98.4
5 月末	25,740	5.0	4,927.93	4.0	98.3
6 月末	25,817	5.3	4,935.71	4.1	98.7
(期 末) 2026年 7 月23日	26,457	7.9	5,063.01	6.8	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

(上昇要因)

- ・ 日経平均株価が上昇するなか、投資家心理のリスク許容度が高まり、同じくリスク資産とされるJ-REITにも買いが波及する局面があったこと
- ・ オフィス市況の需給が引き締まるなかで、オフィス賃料の上昇期待があったこと

(下落要因)

- ・ 日銀による利上げ観測や日本の財政悪化懸念などを背景に国内長期金利が上昇するなか、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る局面があったこと
- ・ 中東情勢の緊迫化を懸念するなか、リスク資産に位置づけられるJ-REITの投資妙味が薄れるとの見方が強まる局面があったこと

○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ました。

<主な銘柄>

日本プロロジスリート投資法人及びKDX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。

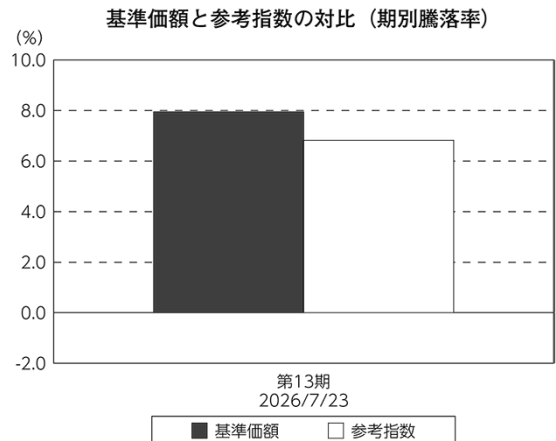
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の6.8%の上昇に対し、基準価額の騰落率は7.9%の上昇となりました。

(主なプラス要因)

個別銘柄比率において、日本プロロジスリート投資法人を時価総額比率よりも多めの組入比率としたことや、グローバル・ワン不動産投資法人を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

(主なマイナス要因)

個別銘柄比率において、GLP投資法人やラサールロジポート投資法人を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、銘柄選択効果が不芳だったこと



(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が、中東情勢の影響を注視する必要があります。不動産市況のファンダメンタルズ（基礎的条件）では、オフィスビル賃料は東京都心5区で上昇が継続し、地方主要都市で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

(2025年7月24日～2026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	円 24	% 0.090	(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
(投 資 信 託 証 券)	(24)	(0.090)	
合 計	24	0.090	
期中の平均基準価額は、26,697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

– 17 –

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	インヴィンシブル投資法人 投資証券	6,815	454,988	10,113	665,681
	三井不動産商業ファンド投資法人 投資証券	2,529	223,352	7,349	605,378
	平和不動産リート投資法人 投資証券	104	14,409	—	—
	KDX不動産投資法人 投資証券	5,859	1,006,365	2,699	442,188
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	2,356	227,491	422	40,285
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	309	108,849	791	296,796
	スターツプロシード投資法人 投資証券	59	10,992	—	—
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	776 (3,885)	98,382 (—)	1,549	384,663
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	435	36,500	3,723	302,061
	大和証券リビング投資法人 投資証券	7,612	831,578	286	28,453
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	970	138,116	1,303	196,617
	霞ヶ関ホテルリート投資法人 投資証券	899	93,050	840	85,092
合 計		142,510 (7,689)	16,246,284 (—)	114,560	14,274,284

*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

(2025年7月24日～2026年7月23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	
		うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$			$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 16,246	百万円 4,899	% 30.2	百万円 14,274	百万円 3,591	% 25.2

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)	22,181千円
うち利害関係人への支払額 (B)	6,448千円
(B) / (A)	29.1%

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

(2026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	116	0.0
サンケイリアルエステート投資法人	投資証券	3,961	1,871	204,126	0.9
S O S i L A物流リート投資法人	投資証券	1,354	2,458	266,447	1.1
東海道リート投資法人	投資証券	16	21	2,154	0.0
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	投資証券	4,441	3,137	381,145	1.6
森ヒルズリート投資法人	投資証券	1	1,976	258,856	1.1
産業ファンド投資法人	投資証券	5,119	4,446	651,339	2.8
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	2,002	12	1,813	0.0
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	6,751	288	40,809	0.2
G L P投資法人	投資証券	4,611	1	143	0.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	901	10	1,025	0.0
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	21,404	20,854	1,885,201	8.0
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	886	7	1,699	0.0
O n e リート投資法人	投資証券	1	2,902	226,356	1.0
イオンリート投資法人	投資証券	512	7,352	924,881	3.9
ヒューリックリート投資法人	投資証券	3,416	3,191	506,411	2.2
日本リート投資法人	投資証券	2,626	6,877	577,668	2.5
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	1	5,206	397,217	1.7
トーセイ・リート投資法人	投資証券	557	1,034	137,315	0.6
ヘルスケア&メディカル投資法人	投資証券	1	1	109	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人	投資証券	1	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	8,088	7,208	1,107,869	4.7
いちごホテルリート投資法人	投資証券	832	79	9,740	0.0
ラサールロジポート投資法人	投資証券	282	4	606	0.0
スターアジア不動産投資法人	投資証券	763	7,840	437,472	1.9
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	投資証券	6,761	4,002	443,021	1.9
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	投資証券	1	12	770	0.0
投資法人みらい	投資証券	1,035	1,035	43,107	0.2
三菱地所物流リート投資法人	投資証券	3	4,175	516,865	2.2
C R Eロジスティクスファンド投資法人	投資証券	1,493	1,287	183,011	0.8
セントラル・リート投資法人	投資証券	31	47	4,935	0.0
M I R A R T H不動産投資法人	投資証券	21	65	5,349	0.0
日本ビルファンド投資法人	投資証券	9,391	13,873	1,838,172	7.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	10,729	15,014	1,819,696	7.7
日本都市ファンド投資法人	投資証券	15,522	4,213	493,342	2.1
オリックス不動産投資法人	投資証券	2,975	16,469	1,655,134	7.0
日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	3,061	3,197	308,510	1.3
N T T都市開発リート投資法人		311	10	1,360	0.0
東急リアル・エステート投資法人	投資証券	22	1	193	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人	投資証券	1	11	1,221	0.0
ユナイテッド・アーバン投資法人	投資証券	1	3,646	595,027	2.5
森トラストリート投資法人	投資証券	3,711	11,869	910,352	3.9
インヴィンシブル投資法人	投資証券	17,369	14,071	868,180	3.7
三井不動産商業ファンド投資法人	投資証券	10,249	5,429	445,178	1.9

銘 柄		期首(前期末)	当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		口	口	千円	%
平和不動産リート投資法人 投資証券		1	105	14,112	0.1
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券		1	1	99	0.0
福岡リート投資法人 投資証券		1	1	179	0.0
KDX不動産投資法人 投資証券		8,052	11,212	1,761,405	7.5
いちごオフィスリート投資法人 投資証券		1,812	3,746	358,117	1.5
大和証券オフィス投資法人 投資証券		2,221	1,739	581,695	2.5
阪急阪神リート投資法人 投資証券		14	14	1,936	0.0
スターツプロシード投資法人 投資証券		529	588	110,073	0.5
大和ハウスリート投資法人 投資証券		5,350	8,462	1,045,057	4.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券		8,839	5,551	449,631	1.9
大和証券リビング投資法人 投資証券		374	7,700	756,140	3.2
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券		608	275	39,077	0.2
霞ヶ関ホテルリート投資法人 投資証券		—	59	5,793	0.0
合 計	口 数 ・ 金 額	179,017	214,656	23,277,368	
	銘 柄 数<比 率>	56	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

(2026年7月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	23,277,368	98.6
コール・ローン等、その他	332,236	1.4
投資信託財産総額	23,609,604	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 (2026年7月23日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	23,609,604,001
コール・ローン等	100,965,348
投資証券(評価額)	23,277,368,068
未収入金	38,408,299
未収配当金	192,859,549
未収利息	2,737
(B) 負債	83,545,161
未払金	75,345,161
未払解約金	8,200,000
(C) 純資産総額(A－B)	23,526,058,840
元本	8,892,083,675
次期繰越損益金	14,633,975,165
(D) 受益権総口数	8,892,083,675口
1万口当たり基準価額(C／D)	26,457円

(注) 期首元本額は8,608,258,408円、期中追加設定元本額は1,593,298,825円、期中一部解約元本額は1,309,473,558円、1口当たり純資産額は2.6457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） 4,178,534,185円
 ・J-REITオープン（資産成長型） 3,084,191,014円
 ・J-REITオープン（毎月決算型） 1,629,358,476円

○損益の状況 (2025年7月24日～2026年7月23日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,128,472,152
受取配当金	1,127,562,143
受取利息	909,979
その他収益金	30
(B) 有価証券売買損益	513,938,725
売買益	1,336,092,149
売買損	△ 822,153,424
(C) 当期損益金(A＋B)	1,642,410,877
(D) 前期繰越損益金	12,489,589,555
(E) 追加信託差損益金	2,667,501,175
(F) 解約差損益金	△ 2,165,526,442
(G) 計(C＋D＋E＋F)	14,633,975,165
次期繰越損益金(G)	14,633,975,165

* 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

「一般社団法人投資信託協会」と「一般社団法人日本投資顧問業協会」が2026年4月1日で合併し、「一般社団法人資産運用業協会」に名称変更されたことに伴い、投資信託約款に記載された「一般社団法人投資信託協会」を、「一般社団法人資産運用業協会」に改める必要の約款変更を行ないました。

＜変更適用日：2026年4月1日＞