

野村Jリートファンド

運用報告書(全体版)

第14期（決算日2020年7月6日）

作成対象期間（2020年1月7日～2020年7月6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	2013年3月29日から2028年1月6日までです。	
運用方針	J-REIT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。J-REITの実質組入比率は原則として高位を維持することを基本とします。	
主な投資対象	野村Jリート ファンド	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	野村Jリート ファンド	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	毎決算時に、原則として経費控除後の繰越分を含めた配当等収益と売買益等から、基準価額水準等を勘案して分配します。 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。	

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5期の運用実績

決算期	基準 (分配落)	価額		参考指数		投資信託 組入比率	純資産 総額
		税 分 配	み 金 騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率		
	円	円	%		%	%	百万円
10期(2018年7月6日)	14,176	0	7.3	3,460.98	6.9	98.6	7,156
11期(2019年1月7日)	14,528	0	2.5	3,541.38	2.3	98.5	7,063
12期(2019年7月8日)	16,589	0	14.2	4,015.10	13.4	98.8	7,388
13期(2020年1月6日)	18,618	0	12.2	4,461.73	11.1	98.3	8,428
14期(2020年7月6日)	15,001	0	△19.4	3,569.27	△20.0	98.7	9,165

*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。

○当期中の基準価額と市況等の推移

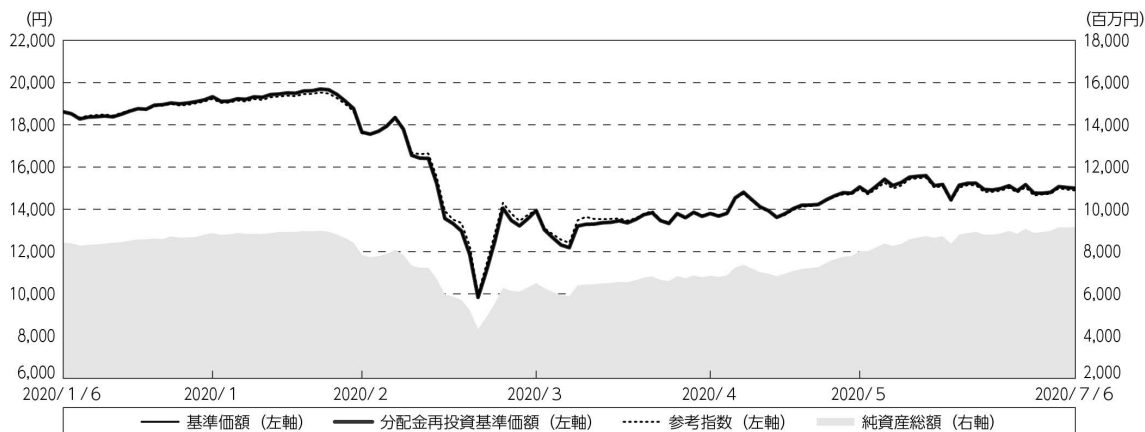
年 月 日	基準 騰 落 率	参考指数		投資信託 組入比率	
		東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率		
(期首) 2020年1月6日	円 18,618	% -	4,461.73	% -	98.3
1月末	19,332	3.8	4,608.85	3.3	98.4
2月末	17,658	△5.2	4,218.40	△5.5	99.1
3月末	13,943	△25.1	3,343.59	△25.1	97.5
4月末	13,802	△25.9	3,313.25	△25.7	98.5
5月末	15,058	△19.1	3,586.37	△19.6	98.6
6月末	14,762	△20.7	3,525.99	△21.0	99.3
(期末) 2020年7月6日	15,001	△19.4	3,569.27	△20.0	98.7

*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

○期中の基準価額等の推移



期首：18,618円

期末：15,001円（既払分配金（税込み）：0円）

騰落率：△19.4%（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（2020年1月6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（2020年1月6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、期首18,618円から期末15,001円に3,617円の値下がりとなりました。

(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
- ・ 新型コロナウイルスについての緊急事態宣言解除により、国内の経済活動が再開に向かうとの期待が高まる局面があったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・ 新型コロナウイルスの世界的な感染拡大による景気減速が懸念されたこと
- ・ 原油価格の急落等が投資家心理の重荷となったこと

○投資環境

期首のJ-REIT市場は、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堅調に推移しました。しかし、2月下旬から3月中旬にかけては、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大による景気減速懸念や原油価格の急落等が投資家心理の重荷となったことなどを背景に、大幅な下落に転じました。その後は、割安感からの買いがあったことなどを背景に下げ幅を縮小する局面が見られるとともに、4月中ごろからは比較的安定した値動きとなりました。5月になると、新型コロナウイルスについての緊急事態宣言解除により国内の経済活動が再開に向かうとの期待から、投資家心理が上向いたことなどを背景に、下げ幅を縮小しました。期末にかけては、新型コロナウイルスの新規感染者数が再び増加していることを受けて、保有施設の利用低迷が懸念されたことなどを背景に下げ幅を拡大し、J-REIT市場は通期で下落しました。

○当ファンドのポートフォリオ

[野村Jリートファンド]

親投資信託である[J-REITマザーファンド] 受益証券を高位に組み入れ、期末におけるREITの実質組入比率は98.7%としております。

[J-REITマザーファンド]

Oneリート投資法人及びケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人などを、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

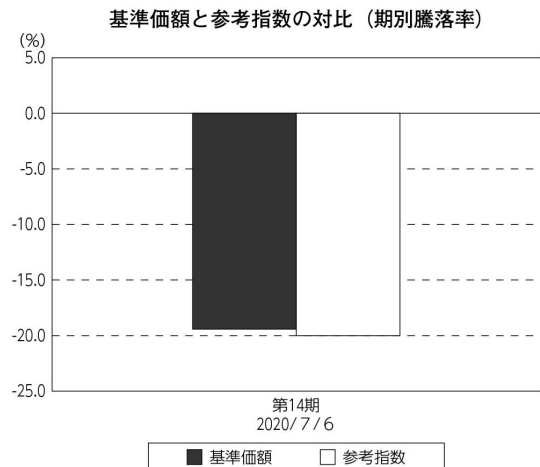
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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20.0%の下落に対し、基準価額の騰落率は19.4%の下落となりました。

(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、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



(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、今期の基準価額の水準等を勘案し、1万口当たり0円とさせていただきます。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いません。

○分配原資の内訳

(単位：円、1万口当たり・税込み)

項 目	第14期
	2020年1月7日～ 2020年7月6日
当期分配金 (対基準価額比率)	— —%
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	8,635

(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

[野村Jリートファンド]

主要投資対象である [J-REIT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、極めて厳しい状況にあるものの、下げ止まりつつあります。不動産市況のファンダメンタルズ（基礎的条件）では、東京都心5区、地方主要都市いずれにおいても、オフィスビル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

(2020年1月7日～2020年7月6日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	86	0.547	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
(投 信 会 社)	(41)	(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)	(41)	(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)	(3)	(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	0.042	(b) 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)	(7)	(0.042)	
(c) そ の 他 費 用	0	0.002	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
(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	93	0.591	
期中の平均基準価額は、15,759円です。			

* 期中の費用（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。

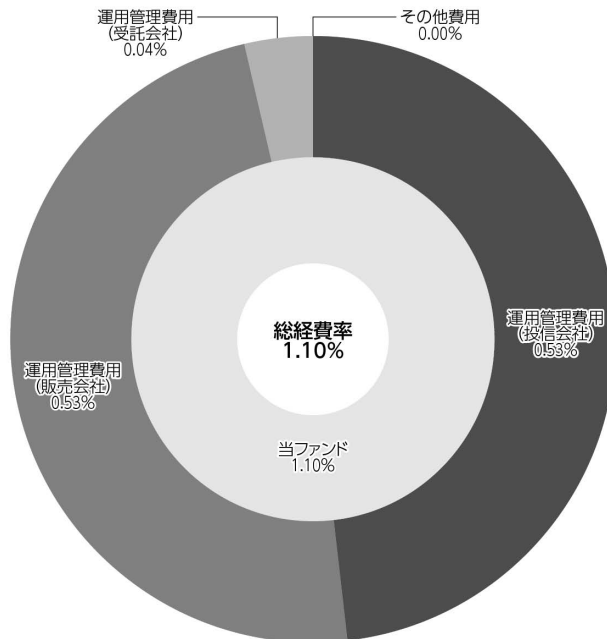
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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。

(参考情報)

○総経費率

当期中の運用・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。）を期中の平均受益権口数に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

(2020年1月7日～2020年7月6日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
J-REITマザーファンド	千口 648,984	千円 2,918,439	千口 132,944	千円 728,730

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2020年1月7日～2020年7月6日)

利害関係人との取引状況

<野村Jリートファンド>

該当事項はございません。

<J-REITマザーファンド>

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B		売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	
		百万円	B A		百万円	D C
投資信託証券	百万円 30,361	百万円 6,787	% 22.4	百万円 24,553	百万円 5,693	% 23.2

平均保有割合 11.5%

※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	当 期
売買委託手数料総額 (A)	3,287千円
うち利害関係人への支払額 (B)	788千円
(B) / (A)	24.0%

*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證券株式会社です。

(2020年7月6日現在)

○組入資産の明細

親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITマザーファンド	千口 1,498,669	千口 2,014,709	千円 9,161,086

*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7月6日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
J-REITマザーファンド	千円 9,161,086	% 99.4
コール・ローン等、その他	52,520	0.6
投資信託財産総額	9,213,606	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 (2020年7月6日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	9,213,606,533
コール・ローン等	18,939,788
J-REITマザーファンド(評価額)	9,161,086,745
未収入金	33,580,000
(B) 負債	48,009,651
未払解約金	5,814,577
未払信託報酬	42,068,915
未払利息	17
その他未払費用	126,142
(C) 純資産総額(A-B)	9,165,596,882
元本	6,110,176,172
次期繰越損益金	3,055,420,710
(D) 受益権総口数	6,110,176,172口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,001円

(注) 期首元本額は4,527,213,035円、期中追加設定元本額は2,735,692,689円、期中一部解約元本額は1,152,729,552円、1口当たり純資産額は1,5001円です。

○損益の状況 (2020年1月7日～2020年7月6日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 5,096
受取利息	6
支払利息	△ 5,102
(B) 有価証券売買損益	△1,297,852,721
売買益	191,908,449
売買損	△1,489,761,170
(C) 信託報酬等	△ 42,195,057
(D) 当期損益金(A+B+C)	△1,340,052,874
(E) 前期繰越損益金	1,147,447,942
(F) 追加信託差損益金	3,248,025,642
(配当等相当額)	(4,006,812,769)
(売買損益相当額)	(△ 758,787,127)
(G) 計(D+E+F)	3,055,420,710
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	3,055,420,710
追加信託差損益金	3,248,025,642
(配当等相当額)	(4,018,557,731)
(売買損益相当額)	(△ 770,532,089)
分配準備積立金	1,257,661,737
繰越損益金	△1,450,266,669

* 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(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(2020年1月7日～2020年7月6日)は以下の通りです。

項 目	当 期
	2020年1月7日～ 2020年7月6日
a. 配当等収益(経費控除後)	110,213,795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
c. 信託約款に定める収益調整金	4,018,557,731円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	1,147,447,942円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	5,276,219,468円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	8,635円
g. 分配金	0円
h. 分配金(1万口当たり)	0円

○分配金のお知らせ

1 万口当たり分配金 (税込み)	0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。

(2020年7月6日現在)

○ (参考情報) 親投資信託の組入資産の明細

<J-REITマザーファンド>

下記は、J-REITマザーファンド全体 (15,660,988千口) の内容です。

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	—	3,671	411,519	0.6
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	23,793	24,501	2,455,000	3.4
S O S i L A 物流リート投資法人 投資証券	1,810	1,785	239,547	0.3
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	1,316	2,668	1,768,884	2.5
MCUBS M i d C i t y 投資法人 投資証券	13,424	11,325	848,242	1.2
森ヒルズリート投資法人 投資証券	6,238	6,445	915,834	1.3
産業ファンド投資法人 投資証券	8,961	13,223	2,436,998	3.4
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	7,348	4,658	1,593,036	2.2
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	7,652	21,908	4,234,816	5.9
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	3,832	4,495	1,600,220	2.2
GLP投資法人 投資証券	6,661	8,620	1,342,996	1.9
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	6,076	3,700	1,248,750	1.8
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	292	412	132,870	0.2
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	4,127	17	7,454	0.0
O n e リート投資法人 投資証券	14,146	14,694	3,791,052	5.3
イオンリート投資法人 投資証券	12,147	19,207	2,247,219	3.2
ヒューリックリート投資法人 投資証券	11,525	11,675	1,567,952	2.2
日本リート投資法人 投資証券	2,784	3,162	1,046,622	1.5
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	110,796	40,138	553,904	0.8
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	141	—	—	—
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	21,514	21,420	1,525,104	2.1
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,184	19	1,989	0.0
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	481	481	96,200	0.1
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	1,383	86	10,122	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	32	32	3,379	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	19,424	28,505	3,802,567	5.3
いちごホテルリート投資法人 投資証券	564	564	36,885	0.1
ラサールロジポート投資法人 投資証券	1	9,602	1,609,295	2.3
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	92	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	368	7,252	3,618,748	5.1
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,263	824	52,159	0.1
投資法人みらい 投資証券	8,123	14,238	531,789	0.7
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	96	0.0
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	6,131	1,789	737,068	1.0
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	2,273	348,450	0.5
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	6,925	7,070	646,905	0.9
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	2,492	10,868	1,519,346	2.1
日本ビルファンド投資法人 投資証券	7,158	4,721	2,993,114	4.2
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	4,196	4,919	2,818,587	4.0
日本リテールファンド投資法人 投資証券	15,228	16,597	2,272,129	3.2
オリックス不動産投資法人 投資証券	6,188	19,197	2,718,295	3.8

銘 柄	期首(前期末)		当 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	627	6,827	2,130,024	3.0	
プレミア投資法人 投資証券	23,528	20,599	2,412,142	3.4	
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	8,516	2,990	437,437	0.6	
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	24,940	14,253	1,399,644	2.0	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	100	2,520	291,312	0.4	
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,344	1,344	176,736	0.2	
インヴィンシブル投資法人 投資証券	12,206	27,804	711,782	1.0	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	1,481	1,425	478,087	0.7	
平和不動産リート投資法人 投資証券	11,696	3,493	358,731	0.5	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	309	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	3,971	62	8,109	0.0	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	5,908	3,911	2,397,443	3.4	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	10,012	14,910	1,115,268	1.6	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	2,265	3,195	1,913,805	2.7	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	2,230	255	31,059	0.0	
スターツプロシード投資法人 投資証券	2,827	1,279	258,869	0.4	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,592	4,681	1,228,294	1.7	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,474	8,375	362,218	0.5	
大和証券リビング投資法人 投資証券	2,379	8,145	818,572	1.1	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,726	33	4,092	0.0	
計	口 数 ・ 金 額	467,550	472,865	70,319,181	
	銘 柄 数<比率>	60	60	<98.7%>	

*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。

*評価額の単位未満は切り捨て。

*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マザーファンド

運用報告書

第16期（決算日2020年1月6日）

作成対象期間（2019年1月8日～2020年1月6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されているREIT（不動産投資信託）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 組入比率	純資産 総額
	期騰落	中率	東証REIT指数 (配当込み)	期騰落中率		
	円	%		%	%	百万円
12期(2016年1月6日)	35,960	△ 2.5	3,056.17	△ 6.6	98.8	43,035
13期(2017年1月6日)	40,799	13.5	3,435.69	12.4	98.2	49,781
14期(2018年1月9日)	39,243	△ 3.8	3,237.79	△ 5.8	98.6	42,891
15期(2019年1月7日)	43,527	10.9	3,541.38	9.4	98.5	51,366
16期(2020年1月6日)	56,211	29.1	4,461.73	26.0	98.3	82,386

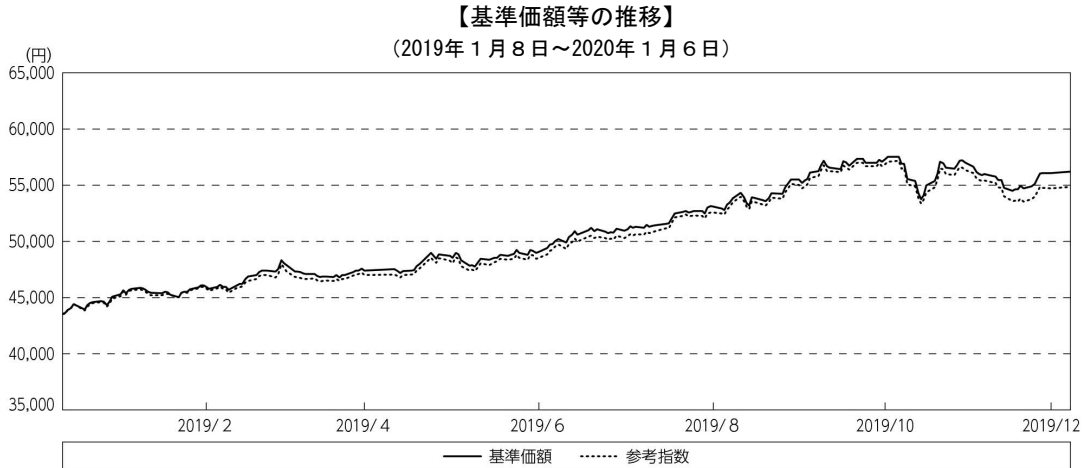
○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
	騰落率	率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首) 2019年1月7日	円	%		%	%
	43,527	—	3,541.38	—	98.5
1月末	45,712	5.0	3,709.11	4.7	98.8
2月末	45,954	5.6	3,728.00	5.3	97.5
3月末	47,871	10.0	3,851.10	8.7	98.3
4月末	47,387	8.9	3,822.76	7.9	98.3
5月末	48,312	11.0	3,889.57	9.8	99.3
6月末	49,085	12.8	3,947.76	11.5	98.3
7月末	51,337	17.9	4,120.33	16.3	98.9
8月末	53,103	22.0	4,275.94	20.7	99.0
9月末	55,493	27.5	4,477.77	26.4	98.9
10月末	57,324	31.7	4,625.77	30.6	99.0
11月末	56,990	30.9	4,584.30	29.4	99.2
12月末	56,065	28.8	4,450.34	25.7	98.3
(期末) 2020年1月6日	56,211	29.1	4,461.73	26.0	98.3

*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43,527円から期末56,211円に12,684円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長が利上げに慎重な姿勢を示したことを受け投資家心理が改善したこと
- ・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

(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
- ・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

○投資環境

当作成期前半のJ-REIT市場は、パウエルFRB議長が利上げに慎重な姿勢を示したことを受け投資家心理が改善したことなどを背景に、堅調な動きとなりました。国内外の金利が低下基調で推移する中、分配金利回りに着目した一部投資家の買いがあったことなどから、3月下旬にかけて一段と上昇幅を広げる動きとなりました。その後は国内外の長期金利の上昇や、一部投資家による利益確定の動きがあったとの見方などを背景に上値が重くなる場面も見られましたが、米中貿易問題を巡る不透明感を背景に国内外の長期金利が再び低下傾向となると、J-REIT市場は再び上昇基調の動きとなりました。トランプ米大統領がメキシコに対する追加関税措置を発表し投資家心理が悪化した局面では上げ幅を縮小する場面も見られましたが、ECB（欧州中央銀行）やFRBによる追加的な金融緩和への期待が広がったことなどを受け再び堅調な推移となりました。

当作成期後半の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。期末にかけて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、当作成期を通じては、J-REIT市場は上昇しました。

○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98.3%としました。

<主な銘柄>

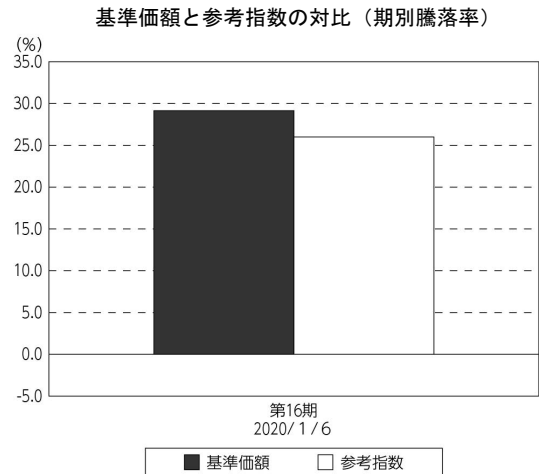
グローバル・ワン不動産投資法人及びOneリート投資法人などを、配当利回り等バリュエーション（投資価値評価）の観点から、割安と判断し、東証REIT指数の時価総額比率より多めに組み入れました。

○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26.0%の上昇に対し、基準価額の騰落率は29.1%の上昇となりました。



（注）参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

（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、三菱地所物流リート投資法人において銘柄選択効果が得られたこと

◎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

(2019年1月8日～2020年1月6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 28 (28)	% 0.054 (0.054)	(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	28	0.054	
期中の平均基準価額は、51,219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

(2019年1月8日～2020年1月6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	23,908	2,756,696	115	13,098
	SOS i LA物流リート投資法人 投資証券	1,810	186,430	—	—
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	641	356,820	56	38,368
	MCUBS MidCity投資法人 投資証券	20,071	2,125,440	9,760	1,175,201
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	—	—	1,653	291,673
	産業ファンド投資法人 投資証券	1,152	184,145	—	—
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,059	327,148	1,573	508,216
	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	4,713	869,037	70	12,635
	アクティブピア・プロパティーズ投資法人 投資証券	995	536,158	962	472,706
	GLP投資法人 投資証券	4,190	508,746	11,905	1,437,605
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	4,027	1,189,102	579	197,336
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	256	65,070	3,456	812,040
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	676	374,718	968	539,105
	Oneリート投資法人 投資証券	7,238	2,061,117	3,501	1,149,578
イオンリート投資法人 投資証券	4,906	666,171	388	54,108	

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	ヒューリックリート投資法人 投資証券	10,223	1,999,557	—	—
	日本リート投資法人 投資証券	2,258	914,708	2,284	1,065,300
	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	83,571	1,618,536	42,355	840,253
	日本ヘルスケア投資法人 投資証券	140	29,804	—	—
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	5,231	460,193	2,279	183,406
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	74	10,160	—	—
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	115	30,493	1,429	407,692
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	568	63,719	—	—
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	5,478	920,861	3,448	647,535
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	—	—	448	57,763
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	—	—	479	51,925
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	367	160,912	4,613	1,577,022
	さくら総合リート投資法人 投資証券	—	—	1	96
	投資法人みらい 投資証券	2,527 (5,490)	159,118 (—)	3,159	376,584
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	2,974	1,042,465	1,032	323,087
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	316	41,736	10,556	1,393,934
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,362	159,718	—	—
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	5,525	4,078,865	1,081	869,560
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,631	1,064,967	2,147	1,517,521
	日本リテールファンド投資法人 投資証券	13,468	3,077,925	1,484	330,865
	オリックス不動産投資法人 投資証券	1,238	230,559	15,699	3,619,621
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	179	77,689	—	—
	プレミアム投資法人 投資証券	18,681	2,781,248	158	26,485
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	10,017	2,020,417	1,533	277,821
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	25,219	3,237,077	12,307	1,845,780
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	415	69,309	1,515	267,904
	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	—	—	160	32,019
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	2,648	163,356	288	17,973
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	208	93,924	819	384,225
	平和不動産リート投資法人 投資証券	3,412	447,720	—	—
	福岡リート投資法人 投資証券	3,822	666,794	—	—
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	3,303	2,637,973	2,015	1,538,861
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	10,012	1,047,212	—	—
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	1,252	945,773	1,203	930,198
阪急阪神リート投資法人 投資証券	896	127,035	1,341	208,034	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,401	294,820	—	—	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,487	418,965	351	90,251	

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内		口	千円	口	千円
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	195	14,886	15,418	1,324,537
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	5,068	801,220	5,008	897,663
合計		300,923 (5,490)	44,116,534 (-)	169,596	27,805,605

*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

(2019年1月8日～2020年1月6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	$\frac{D}{C}$ %

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)	37,059千円
うち利害関係人への支払額 (B)	6,172千円
(B) / (A)	16.7%

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

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	—	23,793	3,059,779	3.7
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	—	1,810	217,019	0.3
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	731	1,316	902,776	1.1
MCUBS M i d C i t y投資法人 投資証券	3,113	13,424	1,578,662	1.9
森ヒルズリート投資法人 投資証券	7,891	6,238	1,123,463	1.4
産業ファンド投資法人 投資証券	7,809	8,961	1,481,253	1.8
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	7,862	7,348	2,527,712	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	3,009	7,652	1,571,720	1.9
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	3,799	3,832	2,084,608	2.5
GLP投資法人 投資証券	14,376	6,661	901,233	1.1
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,628	6,076	2,087,106	2.5
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	3,492	292	81,059	0.1
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	4,419	4,127	2,335,882	2.8
One リート投資法人 投資証券	10,409	14,146	5,092,560	6.2
イオンリート投資法人 投資証券	7,629	12,147	1,812,332	2.2
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,302	11,525	2,281,950	2.8
日本リート投資法人 投資証券	2,810	2,784	1,322,400	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	69,580	110,796	2,495,125	3.0
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	141	30,822	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	18,562	21,514	1,951,319	2.4
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,110	1,184	158,300	0.2
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,795	481	133,140	0.2
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	815	1,383	189,194	0.2
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	32	32	3,715	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	17,394	19,424	3,601,209	4.4
いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,012	564	78,790	0.1
ラサールロジポート投資法人 投資証券	480	1	161	0.0
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	117	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	4,614	368	177,008	0.2
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,263	1,263	118,974	0.1
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	3,265	8,123	499,564	0.6
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	4,189	6,131	2,213,291	2.7
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	134	0.0
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	17,165	6,925	967,422	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	1,130	2,492	296,298	0.4
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,714	7,158	5,740,716	7.0
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	4,712	4,196	3,037,904	3.7
日本リテールファンド投資法人 投資証券	3,244	15,228	3,563,352	4.3
オリックス不動産投資法人 投資証券	20,649	6,188	1,459,749	1.8
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	448	627	300,646	0.4
プレミア投資法人 投資証券	5,005	23,528	3,623,312	4.4
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	32	8,516	1,750,889	2.1

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
		口	千円	%	
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	12,028	24,940	3,506,564	4.3	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,200	100	20,490	0.0	
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,504	1,344	262,348	0.3	
インヴィンシブル投資法人 投資証券	9,846	12,206	756,772	0.9	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	2,092	1,481	679,038	0.8	
平和不動産リート投資法人 投資証券	8,284	11,696	1,584,808	1.9	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	277	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	149	3,971	738,208	0.9	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	4,620	5,908	4,962,720	6.0	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	—	10,012	1,121,344	1.4	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	2,216	2,265	1,886,745	2.3	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	2,675	2,230	382,222	0.5	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,426	2,827	578,121	0.7	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,456	2,592	738,201	0.9	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	17,697	2,474	201,878	0.2	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	2,379	2,379	253,601	0.3	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,666	2,726	480,593	0.6	
合 計	口 数 ・ 金 額	330,733	467,550	81,006,768	
	銘 柄 数 < 比 率 >	58	60	< 98.3% >	

*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

(2020年1月6日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	81,006,768	97.5
コール・ローン等、その他	2,089,154	2.5
投資信託財産総額	83,095,922	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 (2020年1月6日現在)

項目	当期末
(A) 資産	83,095,922,020 円
コール・ローン等	1,073,202,718
投資証券(評価額)	81,006,768,520
未収入金	429,500,220
未収配当金	586,450,562
(B) 負債	709,891,984
未払金	350,661,243
未払解約金	359,229,200
未払利息	1,541
(C) 純資産総額(A-B)	82,386,030,036
元本	14,656,671,562
次期繰越損益金	67,729,358,474
(D) 受益権総口数	14,656,671,562口
1万口当たり基準価額(C/D)	56,211円

(注) 期首元本額は11,801,227,446円、期中追加設定元本額は4,920,680,395円、期中一部解約元本額は2,065,236,279円、1口当たり純資産額は5,621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

- ・野村J-REITファンド(確定拠出年金向け) 10,583,880,053円
- ・ノムラ日米REITファンド 1,618,201,895円
- ・野村Jリートファンド 1,498,669,794円
- ・野村J-REITファンド(非課税適格機関投資家専用) 627,525,982円
- ・野村J-REITファンド(野村SMA向け) 239,506,803円
- ・野村アジアREITファンド(毎月分配型) 88,887,035円

○損益の状況 (2019年1月8日～2020年1月6日)

項目	当期
(A) 配当等収益	2,371,403,186 円
受取配当金	2,371,746,784
受取利息	176
その他収益金	147
支払利息	△ 343,921
(B) 有価証券売買損益	14,089,829,058
売買益	14,108,199,321
売買損	△ 18,370,263
(C) 当期損益金(A+B)	16,461,232,244
(D) 前期繰越損益金	39,565,716,058
(E) 追加信託差損益金	20,279,694,693
(F) 解約差損益金	△ 8,577,284,521
(G) 計(C+D+E+F)	67,729,358,474
次期繰越損益金(G)	67,729,358,474

*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

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9月24日>