

J-REITオープン (毎月決算型)

運用報告書(全体版)

第5期(決算日2014年8月25日) 第6期(決算日2014年9月24日) 第7期(決算日2014年10月23日)
第8期(決算日2014年11月25日) 第9期(決算日2014年12月24日) 第10期(決算日2015年1月23日)

作成対象期間(2014年7月24日～2015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	2014年1月27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。	
主な投資対象	J-REITオープン (毎月決算型)	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 (毎月決算型)	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、原則として配当等収益等を中心に安定分配を行います。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います。 「原則として配当等収益等を中心に安定分配を行う」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

東京都中央区日本橋1-12-1



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/>

○設定以来の運用実績

決 算 期	基 準 (分配落)	価 額			参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 額
		税 分	込 配	期 騰 落 中 率			
(設定日)	円		円	%		%	百万円
2014年1月27日	10,000		—	—	2,476.19	—	38
1期(2014年4月23日)	10,200		20	2.2	2,510.18	99.0	359
2期(2014年5月23日)	10,412		20	2.3	2,569.13	99.2	473
3期(2014年6月23日)	10,813		20	4.0	2,680.64	98.5	723
4期(2014年7月23日)	10,991		20	1.8	2,730.38	98.2	1,041
5期(2014年8月25日)	11,202		20	2.1	2,788.77	98.6	1,435
6期(2014年9月24日)	11,201		20	0.2	2,790.72	99.0	1,651
7期(2014年10月23日)	11,302		20	1.1	2,809.57	99.3	1,967
8期(2014年11月25日)	12,391		20	9.8	3,095.17	99.6	2,621
9期(2014年12月24日)	12,983		20	4.9	3,225.25	99.6	4,078
10期(2015年1月23日)	13,672		40	5.6	3,385.36	99.1	5,368

* 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

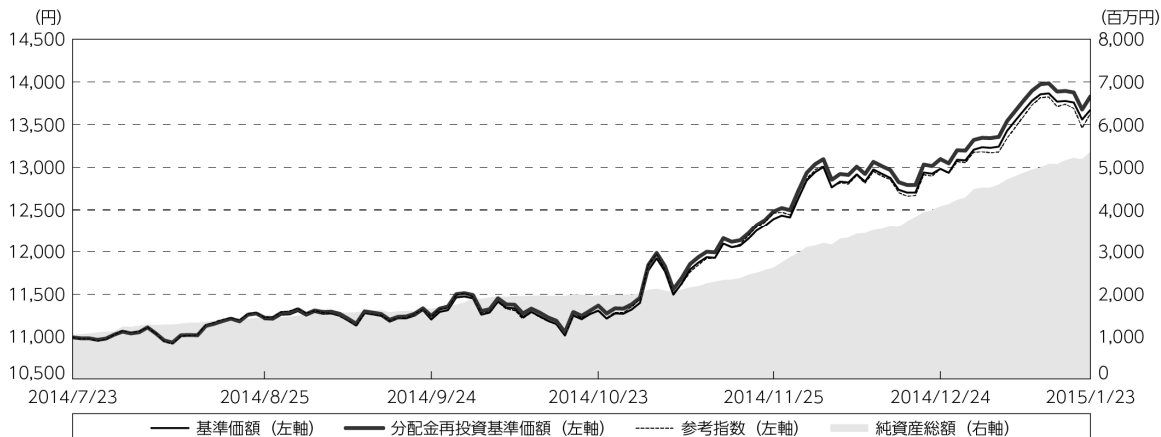
決 算 期	年 月 日	基 準 価 額	騰 落 率	参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
第5期	(期 首) 2014年7月23日	円 10,991	% —	2,730.38	% —	% 98.2
	7月末	11,058	0.6	2,749.06	0.7	98.2
	(期 末) 2014年8月25日	11,222	2.1	2,788.77	2.1	98.6
第6期	(期 首) 2014年8月25日	11,202	—	2,788.77	—	98.6
	8月末	11,299	0.9	2,815.18	0.9	98.4
	(期 末) 2014年9月24日	11,221	0.2	2,790.72	0.1	99.0
第7期	(期 首) 2014年9月24日	11,201	—	2,790.72	—	99.0
	9月末	11,470	2.4	2,859.23	2.5	98.8
	(期 末) 2014年10月23日	11,322	1.1	2,809.57	0.7	99.3
第8期	(期 首) 2014年10月23日	11,302	—	2,809.57	—	99.3
	10月末	11,778	4.2	2,942.29	4.7	99.1
	(期 末) 2014年11月25日	12,411	9.8	3,095.17	10.2	99.6
第9期	(期 首) 2014年11月25日	12,391	—	3,095.17	—	99.6
	11月末	12,635	2.0	3,139.72	1.4	99.1
	(期 末) 2014年12月24日	13,003	4.9	3,225.25	4.2	99.6
第10期	(期 首) 2014年12月24日	12,983	—	3,225.25	—	99.6
	12月末	13,206	1.7	3,273.60	1.5	98.9
	(期 末) 2015年1月23日	13,712	5.6	3,385.36	5.0	99.1

* 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 5 期首：10,991円

第10期末：13,672円 (既払分配金(税込み)：140円)

騰 落 率： 25.8% (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(2014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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、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。作成期首(2014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5期期首10,991円から第10期期末13,672円(分配後)となりました。この間に、合計140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2,821円となりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・ 主要都市におけるオフィスビル空室率の低下が継続して見られるなど、国内不動産市況の回復への期待感が高まったこと
- ・ 日本銀行が「量的・質的金融緩和」の拡大を発表し、J-REIT買入れも拡大することが決定され、需給改善への期待感が高まったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・ ウクライナやイラク情勢などの地政学リスクの拡大を警戒した売りが強まったこと
- ・ 原油価格の下落などから、リスク回避的な動きが広がったこと

○投資環境

日本銀行が10月31日に「量的・質的金融緩和」の拡大を発表した中で、J-REIT買入れも拡大し、J-REITの保有残高は年間約900億円に相当するペースで増加するよう買入れを行なうことが決定されたことなどから、需給改善への期待感が高まり、J-REIT市場は上昇しました。ウクライナやイラク情勢などの地政学リスクの拡大が懸念された局面や、香港の民主化デモなどを材料に株式相場が下落する局面などでは弱含む場面も見られましたが、主要都市におけるオフィスビル空室率の低下などを背景とした国内不動産市況の回復への期待感や、日本銀行がJ-REITの買い入れを行なったことなどが下支え材料となり、J-REIT市場は堅調に推移しました。

○当ファンドのポートフォリオ

[J-REITオープン（毎月決算型）]

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、期末におけるREITの実質組入比率は99.1%としております。

[J-REITオープン マザーファンド]

コンフォリア・レジデンシャル投資法人及びユナイテッド・アーバン投資法人は、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。

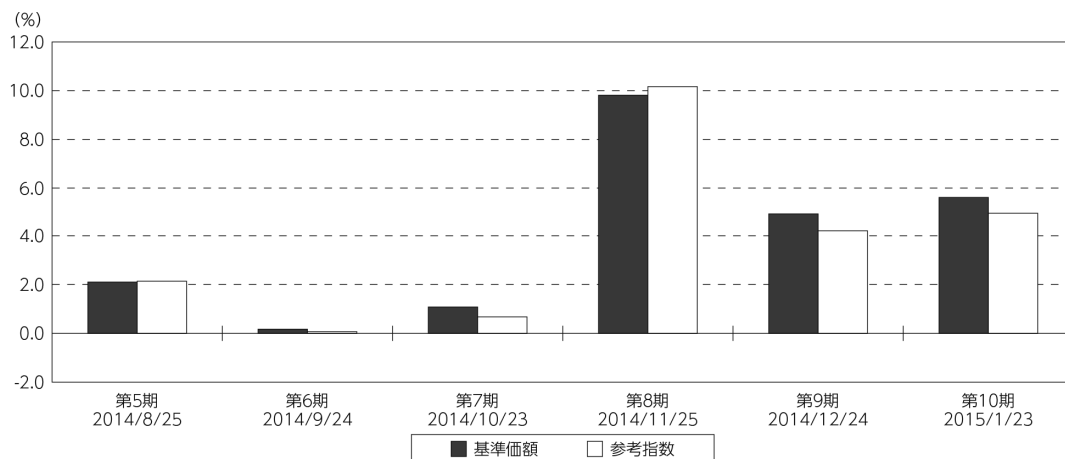
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の24.0%の上昇に対し、基準価額の騰落率※は25.8%の上昇となりました。

※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)

個別銘柄比率の変更、またコンフォリア・レジデンシャル投資法人、フロンティア不動産投資法人において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5期～第9期は各20円、第10期は40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5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	2014年7月24日～ 2014年8月25日	2014年8月26日～ 2014年9月24日	2014年9月25日～ 2014年10月23日	2014年10月24日～ 2014年11月25日	2014年11月26日～ 2014年12月24日	2014年12月25日～ 2015年1月23日
当期分配金	20	20	20	20	20	40
(対基準価額比率)	0.178%	0.178%	0.177%	0.161%	0.154%	0.292%
当期の収益	20	20	20	20	20	40
当期の収益以外	—	—	—	—	—	—
翌期繰越分配対象額	1,201	1,201	1,302	2,391	2,982	3,671

(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(毎月決算型)】

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

日本経済は個人消費などに弱さが見られますが、緩やかな回復基調が続いています。不動産市況のファンダメンタルズ(基礎的条件)では、主要都市におけるオフィスビル空室率の低下傾向が継続して見られており、東京都心5区のオフィスビル賃料相場は小幅な上昇傾向が続いています。

・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おり、今後も同様です。

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

(2014年 7 月24日～2015年 1 月23日)

項 目	第 5 期～第10期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 65	% 0.544	(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)	(31)	(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)	(31)	(0.260)	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	4	0.037	(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)	(4)	(0.037)	
(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	69	0.583	
作成期間の平均基準価額は、11,907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。

○売買及び取引の状況

(2014年 7 月24日～2015年 1 月23日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第 5 期～第10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 2,979,192	千円 3,773,400	千口 111,790	千円 127,900

* 単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2014年 7 月24日～2015年 1 月23日)

利害関係人との取引状況

<J-REITオープン(毎月決算型)>

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 5 期～第10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 10,886	百万円 249	% 2.3	百万円 5,019	百万円 136	% 2.7

平均保有割合 10.2%

※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。

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

(2015年 1 月23日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第 4 期末	第10期末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 936,036	千口 3,803,439	千円 5,366,272

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2015年 1 月23日現在)

項 目	第10期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 5,366,272	% 99.5
コール・ローン等、その他	24,439	0.5
投資信託財産総額	5,390,711	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5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末
	2014年8月25日現在	2014年9月24日現在	2014年10月23日現在	2014年11月25日現在	2014年12月24日現在	2015年1月23日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	1,439,172,413	1,655,844,104	2,048,373,441	2,627,736,025	4,091,415,089	5,390,711,915
コール・ローン等	4,530,429	873,797	32,151,483	7,018,580	13,459,238	24,439,351
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	1,434,641,976	1,650,470,306	1,966,821,900	2,620,717,432	4,077,955,826	5,366,272,516
未収入金	—	4,500,000	49,400,000	—	—	—
未収利息	8	1	58	13	25	48
(B) 負債	3,801,828	4,340,887	80,942,778	6,501,239	12,552,780	21,772,681
未払収益分配金	2,562,716	2,948,843	3,481,492	4,230,793	6,283,571	15,707,939
未払解約金	—	—	75,833,387	116,620	3,343,821	1,900,000
未払信託報酬	1,235,417	1,387,889	1,623,041	2,147,393	2,916,648	4,152,294
その他未払費用	3,695	4,155	4,858	6,433	8,740	12,448
(C) 純資産総額(A－B)	1,435,370,585	1,651,503,217	1,967,430,663	2,621,234,786	4,078,862,309	5,368,939,234
元本	1,281,358,168	1,474,421,636	1,740,746,249	2,115,396,506	3,141,785,961	3,926,984,939
次期繰越損益金	154,012,417	177,081,581	226,684,414	505,838,280	937,076,348	1,441,954,295
(D) 受益権総口数	1,281,358,168口	1,474,421,636口	1,740,746,249口	2,115,396,506口	3,141,785,961口	3,926,984,939口
1万口当たり基準価額(C／D)	11,202円	11,201円	11,302円	12,391円	12,983円	13,672円

(注) 第5期首元本額947百万円、第5～第10期中追加設定元本額3,358百万円、第5～第10期中一部解約元本額379百万円、第10期末計算口数当たり純資産額13,672円。

○損益の状況

項 目	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第10期
	2014年 7 月24日～ 2014年 8 月25日	2014年 8 月26日～ 2014年 9 月24日	2014年 9 月25日～ 2014年10月23日	2014年10月24日～ 2014年11月25日	2014年11月26日～ 2014年12月24日	2014年12月25日～ 2015年 1 月23日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	87	130	325	375	1,167	646
受取利息	87	130	325	375	1,167	646
(B) 有価証券売買損益	28,877,704	2,947,645	17,704,518	211,593,460	155,927,262	253,510,625
売買益	28,936,139	3,426,290	18,010,383	213,702,496	160,838,392	256,517,924
売買損	△ 58,435	△ 478,645	△ 305,865	△ 2,109,036	△ 4,911,130	△ 3,007,299
(C) 信託報酬等	△ 1,239,112	△ 1,392,044	△ 1,627,899	△ 2,153,826	△ 2,925,388	△ 4,164,742
(D) 当期損益金(A+B+C)	27,638,679	1,555,731	16,076,944	209,440,009	153,003,041	249,346,529
(E) 前期繰越損益金	49,745,368	72,210,487	67,698,100	77,874,640	270,397,770	410,533,806
(F) 追加信託差損益金	79,191,086	106,264,206	146,390,862	222,754,424	519,959,108	797,781,899
(配当等相当額)	(61,894,574)	(87,267,708)	(121,381,162)	(168,011,633)	(400,936,527)	(614,549,169)
(売買損益相当額)	(17,296,512)	(18,996,498)	(25,009,700)	(54,742,791)	(119,022,581)	(183,232,730)
(G) 計(D+E+F)	156,575,133	180,030,424	230,165,906	510,069,073	943,359,919	1,457,662,234
(H) 収益分配金	△ 2,562,716	△ 2,948,843	△ 3,481,492	△ 4,230,793	△ 6,283,571	△ 15,707,939
次期繰越損益金(G+H)	154,012,417	177,081,581	226,684,414	505,838,280	937,076,348	1,441,954,295
追加信託差損益金	79,191,086	106,264,206	146,390,862	222,754,424	519,959,108	797,781,899
(配当等相当額)	(63,625,377)	(88,354,883)	(121,923,923)	(168,665,920)	(402,858,033)	(619,048,409)
(売買損益相当額)	(15,565,709)	(17,909,323)	(24,466,939)	(54,088,504)	(117,101,075)	(178,733,490)
分配準備積立金	74,821,331	74,700,132	80,293,552	283,083,856	417,117,240	644,172,396
繰越損益金	—	△ 3,882,757	—	—	—	—

* 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(2014年 7 月24日～2015年 1 月23日)は以下の通りです。

項 目	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期	第10期
	2014年 7 月24日～ 2014年 8 月25日	2014年 8 月26日～ 2014年 9 月24日	2014年 9 月25日～ 2014年10月23日	2014年10月24日～ 2014年11月25日	2014年11月26日～ 2014年12月24日	2014年12月25日～ 2015年 1 月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	4,499,649円	5,438,488円	2,537,292円	3,684,281円	7,255,094円	12,886,136円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	23,139,030円	0円	9,842,521円	205,755,728円	145,747,947円	236,460,393円
c. 信託約款に定める収益調整金	79,191,086円	102,381,449円	146,390,862円	222,754,424円	519,959,108円	797,781,899円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	49,745,368円	72,210,487円	71,395,231円	77,874,640円	270,397,770円	410,533,806円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	156,575,133円	180,030,424円	230,165,906円	510,069,073円	943,359,919円	1,457,662,234円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	1,221円	1,221円	1,322円	2,411円	3,002円	3,711円
g. 分配金	2,562,716円	2,948,843円	3,481,492円	4,230,793円	6,283,571円	15,707,939円
h. 分配金(1万口当たり)	20円	20円	20円	20円	20円	40円

○分配金のお知らせ

	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
1 万口当たり分配金（税込み）	20円	20円	20円	20円	20円	40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

- ①運用報告書（全体版）について電磁的方法により提供する所要の約款変更を行いました。
 ＜変更適用日：2014年12月1日＞
- ②書面決議の要件緩和等に関する所要の約款変更を行いました。
 ＜変更適用日：2014年12月1日＞
- ③書面決議に反対した受益者が受託者に対して行う受益権の買取請求を不適用とする所要の約款変更を行いました。
 ＜変更適用日：2014年12月1日＞

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

(2015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(23,608,054千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘柄	第4期末		第10期末	
	口数	口数	評価額	比率
	口	口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	250	265	131,440	0.4
M I Dリート投資法人 投資証券	227	197	62,646	0.2
森ヒルズリート投資法人 投資証券	4,578	6,824	1,213,989	3.6
野村不動産レジデンシャル投資法人 投資証券	3	14	9,856	0.0
産業ファンド投資法人 投資証券	1,164	2,373	1,428,546	4.3
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,025	550	321,200	1.0
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	3,212	3,212	1,031,052	3.1
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	546	1,151	428,172	1.3
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	766	1,306	1,411,786	4.2
G L P投資法人 投資証券	6,412	5,602	777,557	2.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,000	7,980	2,223,207	6.7
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,095	6,585	1,826,679	5.5
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	4,406	7,160	1,129,132	3.4
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	139	162	216,918	0.7
イオンリート投資法人 投資証券	3,658	1,723	303,248	0.9
ヒューリックリート投資法人 投資証券	4,017	2,843	514,583	1.5
日本リート投資法人 投資証券	163	163	62,999	0.2
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	—	1	271	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	—	1,810	265,346	0.8
トーセイ・リート投資法人 投資証券	—	865	121,446	0.4
日本ビルファンド投資法人 投資証券	3,586	3,696	2,258,256	6.8
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,717	2,879	1,764,827	5.3
日本リテールファンド投資法人 投資証券	7,290	6,675	1,752,187	5.3
オリックス不動産投資法人 投資証券	9,068	10,729	1,952,678	5.9
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	724	1,188	505,494	1.5
プレミア投資法人 投資証券	881	1,321	867,897	2.6
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	3,512	217	36,260	0.1
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	207	524	266,192	0.8
野村不動産オフィスファンド投資法人 投資証券	1,041	859	522,272	1.6
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,129	12,777	2,490,237	7.5
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	2,360	2,602	661,948	2.0
インヴィンシブル投資法人 投資証券	—	5,246	284,857	0.9
フロンティア不動産投資法人 投資証券	66	1,209	681,876	2.0
平和不動産リート投資法人 投資証券	834	4,363	449,389	1.3
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,068	2,053	555,336	1.7
福岡リート投資法人 投資証券	1,899	1,179	286,379	0.9
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	189	191	133,891	0.4
積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 投資証券	555	1,652	228,636	0.7
大和証券オフィス投資法人 投資証券	1,322	1,364	924,792	2.8
阪急リート投資法人 投資証券	32	482	78,807	0.2
スターツプロシード投資法人 投資証券	545	937	209,794	0.6
トップリート投資法人 投資証券	1,811	1,783	943,207	2.8

銘 柄		第 4 期 末	第10期末		
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		口	口	千円	%
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券		31	10	5,870	0.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券		8,992	14,355	1,135,480	3.4
日本賃貸住宅投資法人 投資証券		1,735	2,571	253,243	0.8
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券		665	1,938	311,049	0.9
合 計	口 数 ・ 金 額	89,920	133,586	33,040,935	
	銘 柄 数 < 比 率 >	42	46	< 99.2% >	

* 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投資信託証券評価額の比率。

* 評価額の単位未満は切り捨て。

* ー印は組み入れなし。

* 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

第1期(2014年7月23日決算)
(計算期間：2014年1月14日～2014年7月23日)

《運用報告書》

受益者のみなさまへ

J-REITオープン マザーファンドの第1期の運用状況をご報告申し上げます。

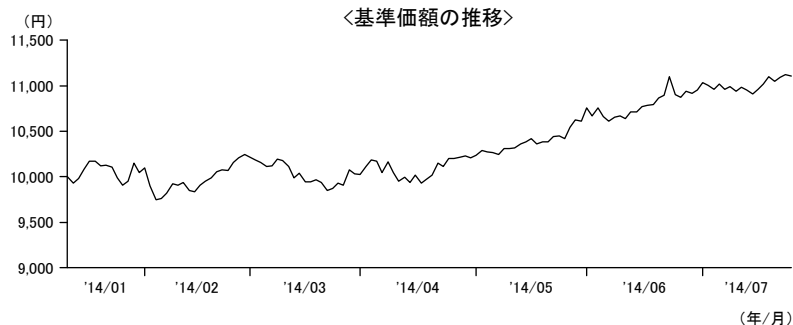
●当ファンドの仕組みは次の通りです。

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

東京都中央区日本橋 1-12-1
<http://www.nomura-am.co.jp/>

◎運用実績(2014年1月14日～2014年7月23日)



＜設定時と第1期期末の比較＞

基準価額は、設定時10,000円から第1期期末11,111円に1,111円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)がJ-REITへの投資開始を発表したことで、需給改善への期待感が高まったこと
- 主要都市におけるオフィスビル空室率の低下が継続して見られ、賃料にも底入れ感が強まるなど、国内不動産市況の回復への期待感が高まったこと

(基準価額の主な下落要因)

- 複数の公募増資や新規上場が行なわれ、需給悪化懸念が生じたこと

＜参考指数との対比＞

参考指数としている東証REIT指数(配当込み)の10.5%の上昇に対し、基準価額の騰落率は11.1%の上昇となりました。

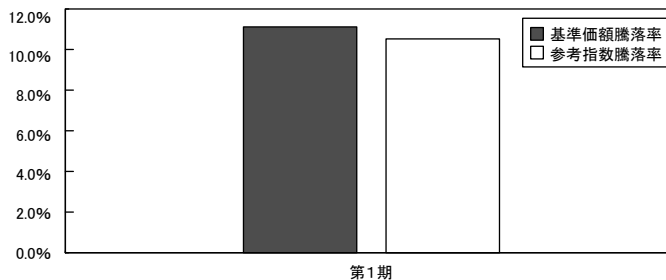
(主なプラス要因)

- ①東急リアル・エステート投資法人を市場平均に比べ多めとしたこと
- ②森ヒルズリート投資法人を市場平均に比べ多めとしたこと

(主なマイナス要因)

- ①トップリート投資法人を市場平均に比べ多めとしたこと
- ②日本プロロジスリート投資法人を市場平均に比べ少なめとしたこと

＜基準価額と参考指数の対比(期中騰落率)＞



◎運用経過

<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>

コンフォリア・レジデンシャル投資法人及び産業ファンド投資法人は、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。

◎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

日本経済は緩やかな回復基調が続いていますが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられています。不動産市況のファンダメンタルズ(基礎的条件)では、主要都市におけるオフィスビル空室率の低下傾向が続いており、賃料相場にも底入れ感が強まっています。

●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の明細

項 目	当 期
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	3円 (3)
合 計	3

* (a) 売買委託手数料は、期中の金額を各月末現在の受益権口数の単純平均で除したものです。

* 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

◎期中の売買及び取引の状況(自 2014年1月14日 至 2014年7月23日)

●投資信託証券(銘柄別)

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
国内	口	千円	口	千円
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	— (487)	— (231,240)	237	144,850
M I Dリート投資法人 投資証券	— (227)	— (52,981)	—	—
森ヒルズリート投資法人 投資証券	242 (4,755)	31,590 (646,680)	419	63,162
野村不動産レジデンシャル投資法人 投資証券	— (177)	— (96,996)	174	94,996
産業ファンド投資法人 投資証券	594 (1,161)	510,908 (992,655)	591	525,212
大和ハウスリート投資法人 投資証券	365 (1,004)	155,446 (497,600)	344	247,800
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	394 (2,847)	84,676 (643,422)	29	6,524
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	221 (815)	46,665 (183,375)	490	117,862
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	145 (621)	119,137 (507,978)	—	—
G L P投資法人 投資証券	— (6,412)	— (643,123)	—	—
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,243 (903)	896,981 (633,705)	146	107,932
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	— (1,123)	— (251,446)	28	28,902
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	431 (3,975)	45,398 (428,107)	—	—
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	131 (8)	99,430 (5,272)	—	—
イオンリート投資法人 投資証券	2,691 (2,887)	337,448 (375,021)	1,920	260,686
ビューリックリート投資法人 投資証券	4,017	527,213	—	—
日本リート投資法人 投資証券	203	51,877	40	10,539
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,083 (2,526)	612,753 (1,465,080)	23	13,454
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	165 (3,277)	85,913 (1,799,073)	725	403,147
日本リテールファンド投資法人 投資証券	430 (7,065)	86,756 (1,481,530)	205	43,370
オリックス不動産投資法人 投資証券	8,091 (977)	1,019,730 (126,033)	—	—
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	476 (344)	169,947 (115,240)	96	33,880
プレミア投資法人 投資証券	225 (656)	87,473 (262,072)	—	—
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,082 (5,168)	133,233 (712,028)	2,738	440,166
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	— (212)	— (73,882)	5	1,637

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	口	千円	口	千円
野村不動産オフィスファンド投資法人 投資証券	874 (167)	387,869 (77,655)	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	634 (3,516)	95,373 (518,961)	21	3,181
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	— (2,537)	— (519,060)	177	133,748
フロンティア不動産投資法人 投資証券	— (707)	— (354,914)	641	334,818
平和不動産リート投資法人 投資証券	— (1,536)	— (121,804)	702	57,217
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	556 (1,907)	123,801 (569,862)	395	243,905
福岡リート投資法人 投資証券	473 (1,625)	80,470 (318,897)	199	81,318
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	47 (161)	22,500 (79,695)	19	10,089
積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人 投資証券	517 (255)	50,992 (93,513)	217	92,910
大和証券オフィス投資法人 投資証券	715 (677)	342,558 (323,267)	70	35,777
阪急リート投資法人 投資証券	— (405)	— (222,345)	373	201,559
スタートアッププロシード投資法人 投資証券	— (864)	— (150,508)	319	55,576
トップリート投資法人 投資証券	505 (1,366)	231,181 (656,363)	60	27,835
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	— (391)	— (162,265)	360	151,674
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	1,668 (7,324)	76,674 (359,242)	—	—
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	170 (1,565)	10,875 (100,003)	—	—
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,142 (4,150)	136,514 (482,645)	4,627	611,420
合 計	29,530 (76,780)	6,661,393 (17,365,544)	16,390	4,585,159

*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、J-REITオープン(年4回決算型)からの移管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。

◎組入資産の明細
 ●国内投資信託証券

銘 柄	当 期 末		
	口 数	評 価 額	組入比率
	口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	250	98,750	0.5
M I Dリート投資法人 投資証券	227	54,775	0.3
森ヒルズリート投資法人 投資証券	4,578	695,398	3.2
野村不動産レジデンシャル投資法人 投資証券	3	1,632	0.0
産業ファンド投資法人 投資証券	1,164	1,053,420	4.9
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,025	468,425	2.2
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	3,212	793,364	3.7
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	546	132,022	0.6
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	766	717,742	3.3
G L P投資法人 投資証券	6,412	745,715	3.4
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,000	1,532,000	7.1
日本プロジスリート投資法人 投資証券	1,095	258,201	1.2
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	4,406	544,581	2.5
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	139	128,853	0.6
イオンリート投資法人 投資証券	3,658	505,169	2.3
ヒューリックリート投資法人 投資証券	4,017	688,112	3.2
日本リート投資法人 投資証券	163	42,820	0.2
日本ビルファンド投資法人 投資証券	3,586	2,065,536	9.5
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,717	1,573,143	7.3
日本リテールファンド投資法人 投資証券	7,290	1,648,269	7.6
オリックス不動産投資法人 投資証券	9,068	1,271,333	5.9
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	724	263,536	1.2
プレミアム投資法人 投資証券	881	366,936	1.7
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	3,512	506,781	2.3
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	207	63,756	0.3
野村不動産オフィスファンド投資法人 投資証券	1,041	512,172	2.4
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,129	688,304	3.2
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	2,360	410,876	1.9
フロンティア不動産投資法人 投資証券	66	37,422	0.2
平和不動産リート投資法人 投資証券	834	70,723	0.3
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,068	501,696	2.3
福岡リート投資法人 投資証券	1,899	344,288	1.6
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	189	106,029	0.5
積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人 投資証券	555	57,442	0.3
大和証券オフィス投資法人 投資証券	1,322	641,831	3.0
阪急リート投資法人 投資証券	32	18,176	0.1
スターツプロシード投資法人 投資証券	545	97,119	0.4
トップリート投資法人 投資証券	1,811	823,099	3.8
大和ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	31	14,740	0.1
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	8,992	506,249	2.3
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	1,735	127,175	0.6
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	665	91,770	0.4
合 計	口 数	金 額	
	銘 柄 数	< 比 率 >	
	42	<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投資信託証券評価額の比率。

*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

(2014年7月23日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	21,269,389	97.1
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	633,139	2.9
投 資 信 託 財 産 総 額	21,902,528	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

(2014年7月23日)現在

項 目	当 期 末
	円
(A) 資 産	21,902,528,016
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	284,726,131
投 資 証 券 (評 価 額)	21,269,389,600
未 収 入 金	263,620,845
未 収 配 当 金	84,790,896
未 収 利 息	544
(B) 負 債	261,826,277
未 払 金	58,826,277
未 払 解 約 金	203,000,000
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	21,640,701,739
元 本	19,476,733,939
次 期 繰 越 損 益 金	2,163,967,800
(D) 受 益 権 総 口 数	19,476,733,939口
1万口当たり基準価額 (C/D)	11,111円

◎損益の状況

(自 2014年1月14日 至 2014年7月23日)

項 目	当 期
	円
(A) 配 当 等 収 益	301,056,874
受 取 配 当 金	300,976,395
受 取 利 息	80,479
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	1,827,610,765
売 買 益	1,885,265,962
売 買 損	△ 57,655,197
(C) 当 期 損 益 金 (A + B)	2,128,667,639
(D) 追 加 信 託 差 損 益 金	104,389,537
(E) 解 約 差 損 益 金	△ 69,089,376
(F) 計 (C + D + E)	2,163,967,800
次 期 繰 越 損 益 金 (F)	2,163,967,800

*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(D)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(E)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。

(注)期首元本額17,402百万円、期中追加設定元本額3,480百万円、期中一部解約元本額1,406百万円、計算口数当たり純資産額11,111円。

(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)16,955百万円、J-REITオープン(毎月決算型)936百万円、J-REITオープン(資産成長型)1,585百万円。