

J-REITバリュウファンド 毎月分配型

運用報告書(全体版)

第11期(決算日2016年7月19日) 第12期(決算日2016年8月18日) 第13期(決算日2016年9月20日)
第14期(決算日2016年10月18日) 第15期(決算日2016年11月18日) 第16期(決算日2016年12月19日)

作成対象期間(2016年6月21日～2016年12月19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	2015年6月26日から2025年6月18日までです。	
運用方針	野村J-REITバリュウ マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)受益証券への投資を通じて、主として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。以下「J-REIT」といいます。)に実質的に投資し、中長期的な信託財産の成長を目指して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、ファンドの投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築します。	
主な投資対象	J-REITバリュウファンド 毎月分配型 マザーファンド	マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。なお、J-REITに直接投資する場合があります。J-REITを主要投資対象とします。なお、株式等にも投資する場合があります。
主な投資制限	J-REITバリュウファンド 毎月分配型 マザーファンド	投資信託証券(上場投資信託証券を除きます。)への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以内とします。外貨建て資産への直接投資は行いません。投資信託証券(上場投資信託証券を除きます。)への投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以内とします。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取益(評価益を含みます。)等から、配当等収益等を中心に分配を行うことを基本とします。ただし、基準価額水準等によっては売買取益等が中心となる場合があります。なお、市況動向や基準価額水準等によっては、分配金額が大きく変動する場合があります。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。	

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	基準価額			参考指数		投資信託 組入比率	純資産 総額		
	(分配落)	税 分	込 配	み 金	期 騰			中 落	率
(設定日)	円		円		%		百万円		
2015年6月26日	10,000		—		—	3,199.70	—	207	
1期(2015年9月18日)	8,776		15		△12.1	2,858.26	△10.7	98.1	189
2期(2015年10月19日)	9,140		15		4.3	3,002.37	5.0	98.4	197
3期(2015年11月18日)	9,320		15		2.1	3,062.41	2.0	98.5	200
4期(2015年12月18日)	9,370		15		0.7	3,097.38	1.1	98.3	210
5期(2016年1月18日)	8,892		15		△4.9	2,954.25	△4.6	96.9	204
6期(2016年2月18日)	9,613		15		8.3	3,192.56	8.1	98.6	455
7期(2016年3月18日)	10,200		15		6.3	3,377.20	5.8	96.1	1,071
8期(2016年4月18日)	10,250		15		0.6	3,383.32	0.2	96.8	2,268
9期(2016年5月18日)	10,291		15		0.5	3,442.87	1.8	98.6	3,014
10期(2016年6月20日)	10,003		15		△2.7	3,332.30	△3.2	99.0	4,123
11期(2016年7月19日)	10,042		15		0.5	3,377.86	1.4	95.4	4,530
12期(2016年8月18日)	9,916		15		△1.1	3,337.85	△1.2	97.1	4,817
13期(2016年9月20日)	9,750		15		△1.5	3,303.88	△1.0	98.4	4,999
14期(2016年10月18日)	9,524		15		△2.2	3,226.91	△2.3	98.0	4,953
15期(2016年11月18日)	9,399		15		△1.2	3,178.60	△1.5	98.4	4,826
16期(2016年12月19日)	9,659		15		2.9	3,292.14	3.6	98.5	4,673

* 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

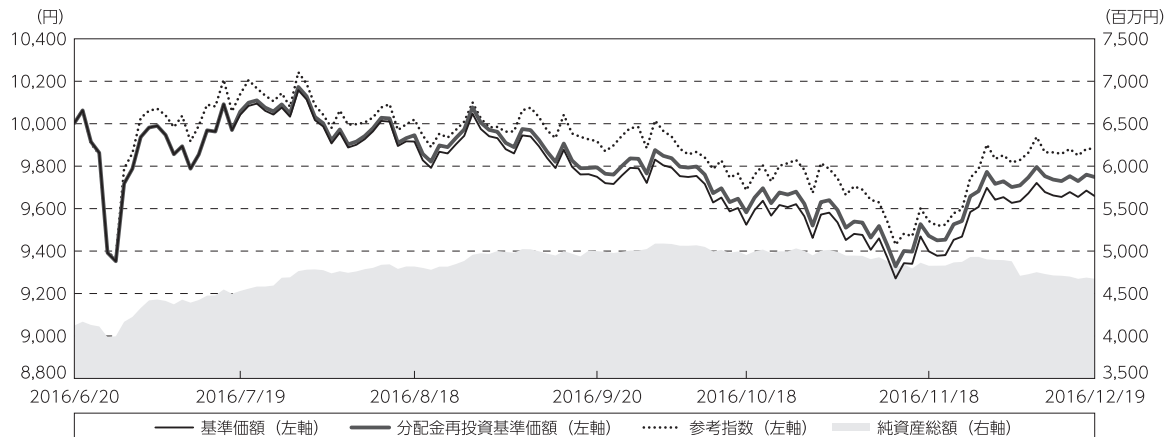
決算期	年 月 日	基準 価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 証 入 比 率
			騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率	
第11期	(期首) 2016年6月20日	円 10,003	% -	3,332.30	% -	% 99.0
	6月末	9,937	△0.7	3,340.35	0.2	98.9
	(期末) 2016年7月19日	10,057	0.5	3,377.86	1.4	95.4
第12期	(期首) 2016年7月19日	10,042	-	3,377.86	-	95.4
	7月末	10,114	0.7	3,394.01	0.5	97.6
	(期末) 2016年8月18日	9,931	△1.1	3,337.85	△1.2	97.1
第13期	(期首) 2016年8月18日	9,916	-	3,337.85	-	97.1
	8月末	9,941	0.3	3,325.60	△0.4	98.0
	(期末) 2016年9月20日	9,765	△1.5	3,303.88	△1.0	98.4
第14期	(期首) 2016年9月20日	9,750	-	3,303.88	-	98.4
	9月末	9,831	0.8	3,336.34	1.0	98.1
	(期末) 2016年10月18日	9,539	△2.2	3,226.91	△2.3	98.0
第15期	(期首) 2016年10月18日	9,524	-	3,226.91	-	98.0
	10月末	9,572	0.5	3,269.40	1.3	98.2
	(期末) 2016年11月18日	9,414	△1.2	3,178.60	△1.5	98.4
第16期	(期首) 2016年11月18日	9,399	-	3,178.60	-	98.4
	11月末	9,698	3.2	3,298.65	3.8	98.1
	(期末) 2016年12月19日	9,674	2.9	3,292.14	3.6	98.5

* 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



- (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（2016年6月20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（2016年6月20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、当作成期首10,003円から当作成期末9,659円（分配後）となりました。なお、第11期から第16期までの各期に15円の分配金をお支払いしましたので、分配金を加味した値下がり額は254円となりました。

- (下 落) 英国が国民投票によりEU（欧州連合）離脱を決め、世界的なリスク回避姿勢が強まったこと
- (上 昇) 日銀の追加金融緩和期待が強まったこと
- (下 落) 6月末の日銀金融政策決定会合においてREITの買入枠は現状維持となり、市場の失望を誘ったこと、PO（投資口の追加発行）やIPO（株式新規公開）が相次ぎ、市場の需給が一時的に影響を受けたこと

- (下 落) 国内長期金利が上昇基調となったこと、東証が東証REIT指数の算出方法を、従来の時価総額加重型から浮動株時価総額加重型へ移行すると発表し、スポンサー保有比率の高い銘柄が下落したこと
- (上 昇) 日銀が国債の指値オペを実施し、長期金利の上昇抑制を示唆したこと

○投資環境

2016年6月に英国の国民投票でEU離脱派の勝利が確定したことを受けて、世界的にリスク回避の動きが強まり、J-REIT市場は一時急落しました。しかし、リスク回避の動きが一服すると、長期金利がマイナス圏で推移する環境のもと、相対的に高い分配金利回りに対する魅力などを背景に、J-REIT市場は底堅い推移となりました。その後、8月以降は世界的な長期金利上昇を受けてJ-REIT市場は下落傾向となりましたが、11月半ばに日銀が初の「指し値オペ」を実施し、中短期金利の上昇に対して容認しないスタンスを明確にしたことなどから、J-REIT市場は当作成期末にかけて反転しました。

○当ファンドのポートフォリオ

[野村J-REITバリュウ マザーファンド]

・組入比率

REIT組入比率はおおむね高位を維持しました。

・期中の主な動き

- (1) J-REITへの投資にあたっては、投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社[※]が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築しました。
※野村不動産投資顧問株式会社は、「野村J-REITバリュウ マザーファンド」に対して投資助言を行います。なお、同社は金融商品取引法に基づき、投資運用業および投資助言・代理業の登録を行っています。
- (2) マリモ地方創生リート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、さくら総合リート投資法人、大江戸温泉リート投資法人、投資法人みらいなどのIPO（株式新規公開）や、ジャパンエクセレント投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、SIA不動産投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人などのPO（投資口の追加発行）に応募しました。
- (3) 投資価値に対して割安度が大きいと判断したインヴィンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、イオンリート投資法人などをオーバーウェイト（参考指数よりも高めの投資比率）としました。逆に、投資価値に対して割高であると判断した日本ビルファンド投資法人、アクティビア・プロパティーズ投資法人、フロンティア不動産投資法人などをアンダーウェイト（参考指数よりも低めの投資比率）としました。
- (4) 当作成期末時点では、総合型やホテル特化型セクターをオーバーウェイトとしております。

[J-REITバリュウファンド 毎月分配型]

主要投資対象である[野村J-REITバリュウ マザーファンド] 受益証券を期を通じておおむね高位に組みました。

○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）が1.2%下落したのに対し、基準価額の騰落率※は2.5%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。

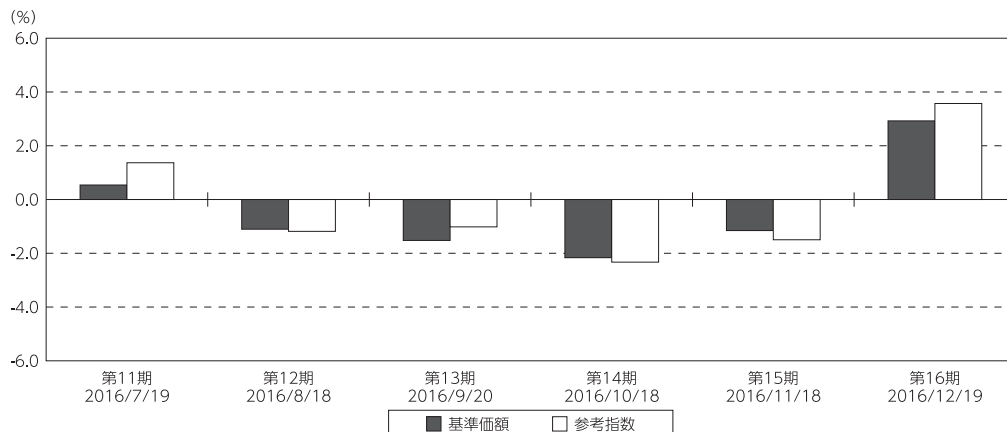
(主なプラス要因)

個別で、株価騰落率が参考指数を上回ったイオンリート投資法人や星野リゾート・リート投資法人などをオーバーウェイトとしたこと

(主なマイナス要因)

セクター配分で、オーバーウェイトとしていたホテル特化型の騰落率が参考指数を下回ったこと、個別で、株価騰落率が参考指数を下回ったインヴィンシブル投資法人やSIA不動産投資法人などをオーバーウェイトとしたこと

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、配当等収益を中心に、第11期から第16期までの各期それぞれ、1万口当たり15円ずつとさせていただきます。留保益の運用につきましては、特に制限を設けず、元本部分と同一の運用を行います。

◎分配原資の内訳

(単位：円、1万口当たり・税込み)

項 目	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	2016年6月21日～ 2016年7月19日	2016年7月20日～ 2016年8月18日	2016年8月19日～ 2016年9月20日	2016年9月21日～ 2016年10月18日	2016年10月19日～ 2016年11月18日	2016年11月19日～ 2016年12月19日
当期分配金 (対基準価額比率)	15 0.149%	15 0.151%	15 0.154%	15 0.157%	15 0.159%	15 0.155%
当期の収益	15	15	15	5	0	15
当期の収益以外	—	—	—	9	14	—
翌期繰越分配対象額	304	305	332	323	309	312

(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-REITバリュウ マザーファンド]

・投資環境

J-REITの主要な投資対象物件である東京のオフィスビルの動向を示すデータ(三鬼商事発表ベース)からは、東京ビジネス地区のオフィスビルの平均空室率は依然低水準にあり、平均賃料は緩やかながら上昇傾向が続いていることがわかります。景気の先行き不透明感は依然として残りますが、足元ではテナント需要が依然として堅調であることなどから、賃料上昇は当面の間、緩やかながら続くものと期待されます。

・投資方針

- (1) J-REITへの投資にあたっては、投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築します。
- (2) ホテル特化型セクターは、不動産価格に比べて投資口価格が相対的に割安と考えており、当面は同セクターのオーバーウェイトを維持しながら、割安感が増した銘柄のウェイトを引き上げ、割高感が増した銘柄のウェイトを引き下げる方針です。

(3) 公募増資などによる投資口の追加発行や合併に伴う時価総額の増加などには適宜対応する方針です。

[J-REITバリュートラックファンド 毎月分配型]

主要投資対象である[野村J-REITバリュートラックマザーファンド] 受益証券を高位に組入れる方針です。

今後とも引き続きご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

○ 1万口当たりの費用明細

(2016年6月21日～2016年12月19日)

項 目	第11期～第16期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 信 託 報 酬 (投 信 会 社) (販 売 会 社) (受 託 会 社)	56 (27) (27) (3)	0.565 (0.269) (0.269) (0.027)	(a) 信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率 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 購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口内でのファンドの管理および事務手続き等 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 (投 資 信 託 証 券)	2 (2)	0.023 (0.023)	(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
(c) そ の 他 費 用 (監 査 費 用)	0 (0)	0.002 (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 監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
合 計	58	0.590	
作成期間の平均基準価額は、9,848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

(2016年6月21日～2016年12月19日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第11期～第16期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
野村J-REITバリュー マザーファンド	千口 960,495	千円 1,349,690	千口 498,972	千円 687,950

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2016年6月21日～2016年12月19日)

利害関係人との取引状況

<J-REITバリューファンド 毎月分配型>
該当事項はございません。

<野村J-REITバリュー マザーファンド>

区分	第11期～第16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 8,590	百万円 2,698	% 31.4	百万円 7,245	百万円 2,568	% 35.4

平均保有割合 48.6%

※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11期～第16期
売買委託手数料総額 (A)	1,126千円
うち利害関係人への支払額 (B)	73千円
(B) / (A)	6.5%

*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

(2016年12月19日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第10期末	第16期末	
		口数	口数	評価額
野村J-REITバリュートラスト マザーファンド		2,887,963	3,349,485	4,673,537

*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

(2016年12月19日現在)

項目	第16期末	
	評価額	比率
野村J-REITバリュートラスト マザーファンド	4,673,537	99.4%
コール・ローン等、その他	29,075	0.6
投資信託財産総額	4,702,612	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11期末	第12期末	第13期末	第14期末	第15期末	第16期末
	2016年7月19日現在	2016年8月18日現在	2016年9月20日現在	2016年10月18日現在	2016年11月18日現在	2016年12月19日現在
(A) 資産	4,540,672,622	4,829,896,639	5,028,600,905	4,966,050,233	4,886,763,777	4,702,612,654
コール・ローン等	23,806,214	13,278,174	14,341,659	3,644,100	6,396,256	13,074,927
野村J-REITバリュートラスト マザーファンド(評価額)	4,516,866,408	4,816,618,465	4,997,609,246	4,946,606,133	4,824,367,521	4,673,537,727
未収入金	—	—	16,650,000	15,800,000	56,000,000	16,000,000
(B) 負債	10,657,649	11,915,739	29,256,481	12,188,304	60,249,549	28,750,973
未払収益分配金	6,766,860	7,287,858	7,690,922	7,802,565	7,703,112	7,258,361
未払解約金	584	218,777	16,507,002	—	47,770,566	16,853,201
未払信託報酬	3,879,100	4,396,536	5,044,132	4,373,249	4,762,268	4,626,186
未払利息	32	18	23	4	7	16
その他未払費用	11,073	12,550	14,402	12,486	13,596	13,209
(C) 純資産総額(A-B)	4,530,014,973	4,817,980,900	4,999,344,424	4,953,861,929	4,826,514,228	4,673,861,681
元本	4,511,240,263	4,858,572,066	5,127,281,957	5,201,710,390	5,135,408,152	4,838,907,927
次期繰越損益金	18,774,710	△ 40,591,166	△ 127,937,533	△ 247,848,461	△ 308,893,924	△ 165,046,246
(D) 受益権総口数	4,511,240,263口	4,858,572,066口	5,127,281,957口	5,201,710,390口	5,135,408,152口	4,838,907,927口
1万口当たり基準価額(C/D)	10,042円	9,916円	9,750円	9,524円	9,399円	9,659円

(注) 第11期首元本額は4,121,870,545円、第11～16期中追加設定元本額は1,276,565,817円、第11～16期中一部解約元本額は559,528,435円、1口当たり純資産額は、第11期1.0042円、第12期0.9916円、第13期0.9750円、第14期0.9524円、第15期0.9399円、第16期0.9659円です。

○損益の状況

項 目	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	2016年6月21日～ 2016年7月19日	2016年7月20日～ 2016年8月18日	2016年8月19日～ 2016年9月20日	2016年9月21日～ 2016年10月18日	2016年10月19日～ 2016年11月18日	2016年11月19日～ 2016年12月19日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	△ 607	△ 524	△ 614	△ 299	△ 244	△ 320
支払利息	△ 607	△ 524	△ 614	△ 299	△ 244	△ 320
(B) 有価証券売買損益	34,674,665	△ 49,303,990	△ 72,015,239	△106,089,643	△ 52,375,855	136,975,499
売買益	35,649,643	41,656	249,021	114,570	1,542,234	144,465,067
売買損	△ 974,978	△ 49,345,646	△ 72,264,260	△106,204,213	△ 53,918,089	△ 7,489,568
(C) 信託報酬等	△ 3,890,173	△ 4,409,086	△ 5,058,534	△ 4,385,735	△ 4,775,864	△ 4,639,395
(D) 当期繰越損益 (A+B+C)	30,783,885	△ 53,713,600	△ 77,074,387	△110,475,677	△ 57,151,963	132,335,784
(E) 前期繰越損益	△ 88,739,475	△ 64,635,813	△124,561,095	△207,543,250	△317,759,384	△357,461,751
(F) 追加信託差損益	83,497,160	85,046,105	81,388,871	77,973,031	73,720,535	67,338,082
(配当等相当額)	(118,136,487)	(129,294,090)	(138,191,542)	(141,710,292)	(140,304,137)	(132,391,104)
(売買損益相当額)	(△ 34,639,327)	(△ 44,247,985)	(△ 56,802,671)	(△ 63,737,261)	(△ 66,583,602)	(△ 65,053,022)
(G) 計 (D+E+F)	25,541,570	△ 33,303,308	△120,246,611	△240,045,896	△301,190,812	△157,787,885
(H) 収益分配金	△ 6,766,860	△ 7,287,858	△ 7,690,922	△ 7,802,565	△ 7,703,112	△ 7,258,361
次期繰越損益 (G+H)	18,774,710	△ 40,591,166	△127,937,533	△247,848,461	△308,893,924	△165,046,246
追加信託差損益	83,497,160	85,046,105	81,388,871	77,973,031	73,720,535	67,338,082
(配当等相当額)	(118,693,965)	(129,828,125)	(138,984,897)	(141,818,052)	(140,350,930)	(132,413,648)
(売買損益相当額)	(△ 35,196,805)	(△ 44,782,020)	(△ 57,596,026)	(△ 63,845,021)	(△ 66,630,395)	(△ 65,075,566)
分配準備積立金	18,710,951	18,711,358	31,398,805	26,566,807	18,681,581	18,798,844
繰越損益	△ 83,433,401	△144,348,629	△240,725,209	△352,388,299	△401,296,040	△251,183,172

* 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 (2016年6月21日～2016年12月19日) は以下の通りです。

項 目	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	2016年6月21日～ 2016年7月19日	2016年7月20日～ 2016年8月18日	2016年8月19日～ 2016年9月20日	2016年9月21日～ 2016年10月18日	2016年10月19日～ 2016年11月18日	2016年11月19日～ 2016年12月19日
a. 配当等収益(経費控除後)	8,895,116円	7,293,986円	20,423,337円	3,106,355円	139,886円	8,470,294円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金繰戻後)	0円	0円	0円	0円	0円	0円
c. 信託約款に定める収益調整金	118,693,965円	129,828,125円	138,984,897円	141,818,052円	140,350,930円	132,413,648円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	16,582,695円	18,705,230円	18,666,390円	31,263,017円	26,244,807円	17,586,911円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	144,171,776円	155,827,341円	178,074,624円	176,187,424円	166,735,623円	158,470,853円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	319円	320円	347円	338円	324円	327円
g. 分配金	6,766,860円	7,287,858円	7,690,922円	7,802,565円	7,703,112円	7,258,361円
h. 分配金(1万口当たり)	15円	15円	15円	15円	15円	15円

○分配金のお知らせ

	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
1 万口当たり分配金 (税込み)	15円	15円	15円	15円	15円	15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。

野村J-REITバリュー マザーファンド

運用報告書

第3期（決算日2016年12月19日）

作成対象期間（2015年12月19日～2016年12月19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	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。以下「J-REIT」といいます。）を主要投資対象とし、中長期的な信託財産の成長を目指して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、ファンドの投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築します。
主な投資対象	J-REITを主要投資対象とします。なお、株式等にも投資する場合があります。
主な投資制限	投資信託証券（上場投資信託証券を除きます。）への投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以内とします。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/>

○設定以来の運用実績

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		
(設定日) 2013年12月16日	円 10,000	% —	2,371.46	% —	% —	百万円 300
1期(2014年12月18日)	13,483	34.8	3,146.99	32.7	98.5	401
2期(2015年12月18日)	13,275	△ 1.5	3,097.38	△ 1.6	99.2	432
3期(2016年12月19日)	13,953	5.1	3,292.14	6.3	98.5	9,686

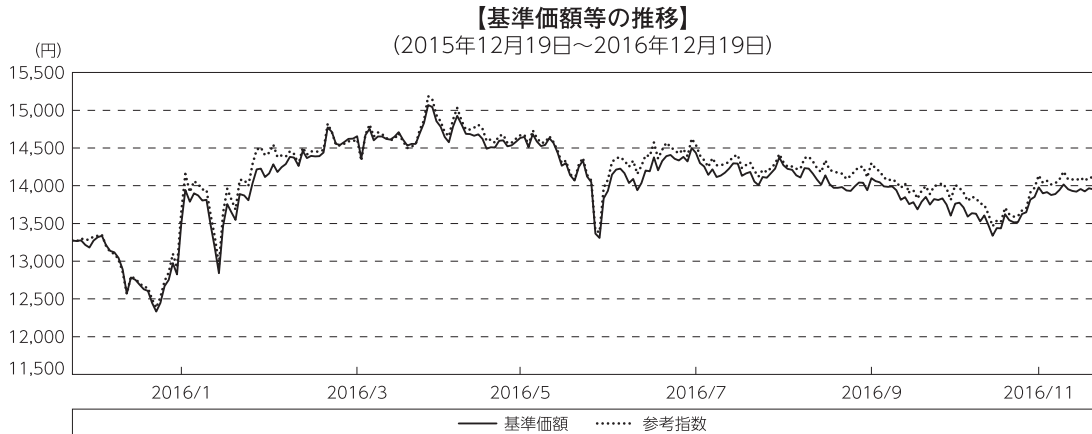
○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率	託券率
	騰落	率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落		
(期首) 2015年12月18日	円 13,275	% —	3,097.38	% —	% 99.2	% 99.2
12月末	13,336	0.5	3,115.04	0.6	98.4	98.4
2016年1月末	13,484	1.6	3,182.12	2.7	98.2	98.2
2月末	14,117	6.3	3,361.11	8.5	98.7	98.7
3月末	14,656	10.4	3,409.88	10.1	99.1	99.1
4月末	14,784	11.4	3,465.54	11.9	98.8	98.8
5月末	14,633	10.2	3,422.69	10.5	98.8	98.8
6月末	14,149	6.6	3,340.35	7.8	99.0	99.0
7月末	14,438	8.8	3,394.01	9.6	97.7	97.7
8月末	14,224	7.1	3,325.60	7.4	98.2	98.2
9月末	14,100	6.2	3,336.34	7.7	98.3	98.3
10月末	13,764	3.7	3,269.40	5.6	98.1	98.1
11月末	13,980	5.3	3,298.65	6.5	96.8	96.8
(期末) 2016年12月19日	円 13,953	% 5.1	3,292.14	% 6.3	% 98.5	% 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13,275円から期末13,953円となりました。

- (下 落) 中国の景気減速懸念や原油価格の下落などから、世界的なリスク回避の動きが強まったこと
- (上 昇) 2016年1月29日に日銀がマイナス金利の導入を発表したことで国内長期金利が0.1%を割り込み、相対的に高いJ-REITの分配金利回りが選好されたこと
- (下 落) 米国経済の先行き懸念などから世界的なリスク回避姿勢が再び強まったこと
- (上 昇) 国内長期金利が初めてマイナス圏まで低下し、J-REITの金利コスト低下による収益拡大期待が強まったことや相対的に高いJ-REITの分配金利回りが選好されたこと
- (横ばい) 国内長期金利がマイナス圏まで低下する中、相対的に高いJ-REITの分配金利回りが選好されたこと
- (下 落) 英国が国民投票によりEU（欧州連合）離脱を決め、世界的なリスク回避姿勢が強まったこと
- (上 昇) 日銀の追加金融緩和期待が強まったこと
- (下 落) 6月末の日銀金融政策決定会合においてREITの買入枠は現状維持となり、市場の失望を誘ったこと、PO（投資口の追加発行）やIPO（株式新規公開）が相次ぎ、市場の需給が一時的に影響を受けたこと

- (下 落) 国内長期金利が上昇基調となったこと、東証が東証REIT指数の算出方法を、従来の時価総額加重型から浮動株時価総額加重型へ移行すると発表し、スポンサー保有比率の高い銘柄が下落したこと
- (上 昇) 日銀が国債の指値オペを実施し、長期金利の上昇抑制を示唆したこと

○当ファンドのポートフォリオ

・組入比率

REIT組入比率はおおむね高位を維持しました。

・期中の主な動き

- (1) J-REITへの投資にあたっては、投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社※が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築しました。
- ※野村不動産投資顧問株式会社は、「野村J-REITバリュースターファンド」に対して投資助言を行いません。なお、同社は金融商品取引法に基づき、投資運用業および投資助言・代理業の登録を行なっています。
- (2) オリックス不動産投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、インヴィンシブル投資法人、星野リゾート・リート投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、SIA不動産投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人などのPO（投資口の追加発行）や、スターアジア不動産投資法人、マリモ地方創生リート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、さくら総合リート投資法人、大江戸温泉リート投資法人、投資法人みらいなどのIPO（株式新規公開）に応募しました。
- (3) 投資価値に対して割安度が大きいと判断したジャパン・ホテル・リート投資法人、イオンリート投資法人、インヴィンシブル投資法人などをオーバーウェイト（参考指数よりも高めの投資比率）としました。逆に、投資価値に対して割高であると判断したアクティビア・プロパティーズ投資法人、日本ビルファンド投資法人、フロンティア不動産投資法人などをアンダーウェイト（参考指数よりも低めの投資比率）としました。
- (4) 期末時点では、総合型やホテル特化型セクターをオーバーウェイトとしております。

○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。

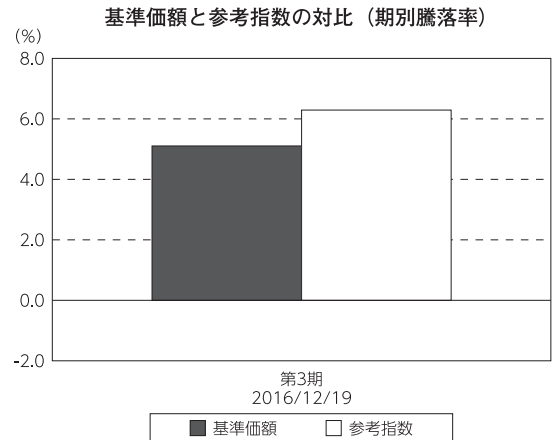
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が6.3%上昇したのに対し、基準価額の騰落率は5.1%の上昇となりました。

（主なプラス要因）

個別で、株価騰落率が参考指数を上回った大和ハウスリート投資法人やサムティ・レジデンシャル投資法人などをオーバーウェイトとしたこと

（主なマイナス要因）

セクター配分で、オーバーウェイトとしていたホテル特化型の騰落率が参考指数を下回ったこと、個別で、株価騰落率が参考指数を下回ったインヴィンシブル投資法人やSIA不動産投資法人などをオーバーウェイトとしたこと



（注）参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

◎今後の運用方針

・投資環境

J-REITの主要な投資対象物件である東京のオフィスビルの動向を示すデータ（三鬼商事発表ベース）からは、東京ビジネス地区のオフィスビルの平均空室率は依然低水準にあり、平均賃料は緩やかながら上昇傾向が続いていることがわかります。景気の先行き不透明感は依然として残りますが、足元ではテナント需要が依然として堅調であることなどから、賃料上昇は当面の間、緩やかながら続くものと期待されます。

・投資方針

- (1) J-REITへの投資にあたっては、投資助言会社である野村不動産投資顧問株式会社が独自に開発した不動産価値評価モデルを用いて算出した各J-REITの割安・割高等の結果を踏まえた助言をもとに、ポートフォリオを構築します。
- (2) ホテル特化型セクターは、不動産価格に比べて投資口価格が相対的に割安と考えており、当面は同セクターのオーバーウェイトを維持しながら、割安感が増した銘柄のウェイトを引き上げ、割高感が増した銘柄のウェイトを引き下げる方針です。
- (3) 公募増資などによる投資口の追加発行や合併に伴う時価総額の増加などには適宜対応する方針です。

今後とも引き続きご愛顧賜りますよう、よろしく願い申し上げます。

○1万口当たりの費用明細

(2015年12月19日～2016年12月19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 6 (6)	% 0.045 (0.045)	(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	6	0.045	
期中の平均基準価額は、14,138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

(2015年12月19日～2016年12月19日)

投資信託証券

銘	柄	買		付		売		付	
		口	数	金	額	口	数	金	額
			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		544		242,166		363		165,995
	MCUBS Mid City投資法人 投資証券		1,021		371,656		302		100,431
	森ヒルズリート投資法人 投資証券		2,099		334,076		491		78,326
	産業ファンド投資法人 投資証券		146		78,327		157		85,524
	大和ハウスリート投資法人 投資証券		514		270,340		299		175,612
			(△ 238)		(△ 128,074)				
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券		1,429		401,091		573		162,159
	ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券		1,134		330,379		868		246,341
	アクティブ・プロパティーズ投資法人 投資証券		407		215,532		170		87,391
	GLP投資法人 投資証券		5,759		732,753		2,528		329,362
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券		1,124		259,933		637		153,192
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券		1,746		430,468		704		169,104
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券		519		519,850		492		337,866
			(255)						
	SIA不動産投資法人 投資証券		1,120		458,393		1,135		419,136
	イオンリート投資法人 投資証券		6,055		788,486		4,682		597,277
	ヒューリックリート投資法人 投資証券		1,256		228,123		432		79,677
	日本リート投資法人 投資証券		1,545		416,251		888		236,812
	インベスコ・オフィス・ジェリート投資法人 投資証券		3,249		330,165		3,320		317,178
	日本ヘルスケア投資法人 投資証券		169		30,859		169		30,617
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券		1,054		145,836		583		83,296
	トーセイ・リート投資法人 投資証券		1,552		167,966		74		8,106
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券		1,356		361,082		594		156,166
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券		2,423		258,692		1,572		167,154
	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券		5,017		435,806		2,969		271,729
	ジャパン・シニアリビング投資法人 投資証券		2,175		331,226		1,564		242,310
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券		3,406		561,059		515		86,834
			(390)		(65,087)				
	いちごホテルリート投資法人 投資証券		1,595		197,908		1,538		195,570
	ラサールロジポート投資法人 投資証券		3,754		393,248		2,660		285,471
	スターアジア不動産投資法人 投資証券		4,396		426,807		1,688		160,349
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券		929		83,022		209		17,441
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券		187		52,996		187		60,505
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券		1,653		149,027		278		22,166
	さくら総合リート投資法人 投資証券		3,208		271,247		482		37,998
	投資法人みらい 投資証券		468		84,994		—		—
	日本ビルファンド投資法人 投資証券		1,257		819,041		530		335,892
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券		1,094		703,922		370		227,436
	日本リテールファンド投資法人 投資証券		2,946		755,184		1,212		292,003
	オリックス不動産投資法人 投資証券		2,391		419,730		1,013		179,112
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券		650		299,214		392		178,924

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国	プレミア投資法人 投資証券	1,973	269,030	751	102,359
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,029	720,417	660	118,781
	森トラス総合リート投資法人 投資証券	934	180,071	715	135,135
	インヴェンシブル投資法人 投資証券	15,763	1,086,648	5,903	366,606
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	117	59,177	68	35,057
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	230	54,929	232	53,289
	福岡リート投資法人 投資証券	351	69,202	383	75,709
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	424	260,210	154	94,973
	積水ハウス・S Iレジデンシャル投資法人 投資証券	3,257	378,913	1,692	198,348
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	626	401,729	350	218,639
	スターツプロシード投資法人 投資証券	4	678	4	666
	トップリート投資法人 投資証券	333	145,422	185	77,579
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,316	345,882	1,291	360,983
	内	(Δ 149)	(Δ 65,087)		
内	(523)	(128,074)			
内	10,476	932,681	2,715	220,916	
内	3,305	276,789	2,556	210,829	
内	1,795	259,993	980	140,066	
合 計	116,280	18,798,654	55,279	9,190,422	
	(781)	(-)			

*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

(2015年12月19日～2016年12月19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 18,798	百万円 6,465	% 34.4	百万円 9,190	百万円 2,744	% 29.9
預金	8,498	8,498	100.0	8,498	8,498	100.0

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)	2,976千円
うち利害関係人への支払額 (B)	151千円
(B) / (A)	5.1%

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、野村信託銀行です。

○組入資産の明細

(2016年12月19日現在)

国内投資信託証券

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		比 率
	口 数	口 数	評 価 額	千 円	
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	35	216	102,060	1.1	
MCUBS MidCity投資法人 投資証券	—	719	246,976	2.5	
森ヒルズリート投資法人 投資証券	46	1,654	252,235	2.6	
産業ファンド投資法人 投資証券	11	—	—	—	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	23	—	—	—	
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	75	931	267,383	2.8	
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	50	316	91,829	0.9	
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	—	237	124,425	1.3	
GLP投資法人 投資証券	109	3,340	425,850	4.4	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	24	511	123,610	1.3	
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	33	1,075	244,025	2.5	
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	6	288	168,480	1.7	
SIA不動産投資法人 投資証券	15	—	—	—	
イオンリート投資法人 投資証券	75	1,448	181,000	1.9	
ヒューリックリート投資法人 投資証券	—	824	150,874	1.6	
日本リート投資法人 投資証券	29	686	192,217	2.0	
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	71	—	—	—	
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	—	471	67,164	0.7	
トーセイ・リート投資法人 投資証券	—	1,478	159,771	1.6	
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	2	764	191,764	2.0	
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	149	1,000	103,900	1.1	
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	202	2,250	190,800	2.0	
ジャパン・シニアリビング投資法人 投資証券	117	728	103,084	1.1	
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	153	3,434	595,799	6.2	
いちごホテルリート投資法人 投資証券	18	75	9,622	0.1	
ラサールロジポート投資法人 投資証券	—	1,094	115,417	1.2	
スターアジア不動産投資法人 投資証券	—	2,708	255,364	2.6	
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	—	720	57,528	0.6	
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	—	1,375	114,675	1.2	
さくら総合リート投資法人 投資証券	—	2,726	212,900	2.2	
投資法人みらい 投資証券	—	468	79,653	0.8	
日本ビルファンド投資法人 投資証券	38	765	481,185	5.0	
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	37	761	479,430	4.9	
日本リテールファンド投資法人 投資証券	142	1,876	433,356	4.5	
オリックス不動産投資法人 投資証券	95	1,473	263,077	2.7	
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	27	285	133,095	1.4	
プレミア投資法人 投資証券	135	1,357	179,938	1.9	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	82	3,451	595,642	6.1	

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	口 数	評 価 額	比 率
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	6	225	225	40,432	0.4
インヴィンシブル投資法人 投資証券	75	9,935	9,935	549,405	5.7
フロンティア不動産投資法人 投資証券	7	56	56	28,112	0.3
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2	—	—	—	—
福岡リート投資法人 投資証券	32	—	—	—	—
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	8	278	278	175,974	1.8
積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 投資証券	83	1,648	1,648	198,089	2.0
大和証券オフィス投資法人 投資証券	13	289	289	163,285	1.7
トップリート投資法人 投資証券	1	—	—	—	—
大和ハウスリート投資法人 投資証券	52	600	600	168,240	1.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	159	7,920	7,920	635,976	6.6
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	77	826	826	63,519	0.7
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	50	865	865	121,532	1.3
合 計	2,364	64,146	64,146	9,538,703	
銘 柄 数 < 比 率 >	40	44	44	< 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

(2016年12月19日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	9,538,703	97.7
コール・ローン等、その他	227,645	2.3
投資信託財産総額	9,766,348	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 (2016年12月19日現在)

項 目	当 期 末	円
(A) 資産	9,766,348,156	
コール・ローン等	177,391,471	
投資証券(評価額)	9,538,703,200	
未収入金	22,260,678	
未収配当金	27,992,807	
(B) 負債	80,097,790	
未払金	64,097,566	
未払解約金	16,000,000	
未払利息	224	
(C) 純資産総額(A-B)	9,686,250,366	
元本	6,941,961,576	
次期繰越損益金	2,744,288,790	
(D) 受益権総口数	6,941,961,576口	
1万口当たり基準価額(C/D)	13,953円	

(注) 期首元本額は325,464,387円、期中追加設定元本額は7,880,451,678円、期中一部解約元本額は1,263,954,489円、1口当たり純資産額は1.3953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バリュアーファンド 年2回決算型 3,592,475,639円
 ・J-REITバリュアーファンド 毎月分配型 3,349,485,937円

○損益の状況 (2015年12月19日～2016年12月19日)

項 目	当 期	円
(A) 配当等収益	174,955,463	
受取配当金	171,974,137	
受取利息	3,572	
その他収益金	3,071,722	
支払利息	△ 93,968	
(B) 有価証券売買損益	△ 497,685,814	
売買益	247,094,014	
売買損	△ 744,779,828	
(C) 当期損益金(A+B)	△ 322,730,351	
(D) 前期繰越損益金	106,586,330	
(E) 追加信託差損益金	3,457,658,322	
(F) 解約差損益金	△ 497,225,511	
(G) 計(C+D+E+F)	2,744,288,790	
次期繰越損益金(G)	2,744,288,790	

*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

該当事項はございません。