

J-REITバリュウファンド 毎月分配型

運用報告書(全体版)

第59期(決算日2020年7月20日) 第60期(決算日2020年8月18日) 第61期(決算日2020年9月18日)
第62期(決算日2020年10月19日) 第63期(決算日2020年11月18日) 第64期(決算日2020年12月18日)

作成対象期間(2020年6月19日～2020年12月18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30期の運用実績

決算期	基準価額			参考指数		投資信託証券組入比率	純資産総額
	(分配落)	税金分配	み騰落率	東証REIT指数(配当込み)	期騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
35期(2018年7月18日)	9,982	15	2.5	3,482.12	2.4	97.7	2,544
36期(2018年8月20日)	9,928	15	△0.4	3,450.16	△0.9	94.8	2,422
37期(2018年9月18日)	9,976	15	0.6	3,467.41	0.5	98.1	2,364
38期(2018年10月18日)	10,076	15	1.2	3,500.70	1.0	97.9	2,301
39期(2018年11月19日)	10,164	15	1.0	3,559.51	1.7	98.4	2,248
40期(2018年12月18日)	10,227	15	0.8	3,587.37	0.8	89.9	2,190
41期(2019年1月18日)	10,322	15	1.1	3,622.85	1.0	97.9	2,195
42期(2019年2月18日)	10,476	15	1.6	3,665.79	1.2	97.3	1,969
43期(2019年3月18日)	10,811	15	3.3	3,818.59	4.2	97.9	1,942
44期(2019年4月18日)	10,864	15	0.6	3,797.50	△0.6	100.5	1,702
45期(2019年5月20日)	11,235	15	3.6	3,949.64	4.0	96.9	1,690
46期(2019年6月18日)	11,189	15	△0.3	3,938.48	△0.3	97.8	1,624
47期(2019年7月18日)	11,613	15	3.9	4,090.44	3.9	95.2	1,997
48期(2019年8月19日)	11,978	15	3.3	4,251.39	3.9	98.0	2,264
49期(2019年9月18日)	12,185	15	1.9	4,328.62	1.8	97.1	2,398
50期(2019年10月18日)	12,975	15	6.6	4,588.97	6.0	98.0	2,851
51期(2019年11月18日)	12,566	15	△3.0	4,458.81	△2.8	98.4	3,023
52期(2019年12月18日)	12,317	15	△1.9	4,354.36	△2.3	98.7	3,092
53期(2020年1月20日)	12,705	15	3.3	4,500.43	3.4	98.4	3,134
54期(2020年2月18日)	12,803	15	0.9	4,663.34	3.6	98.6	2,838
55期(2020年3月18日)	7,816	15	△38.8	2,939.23	△37.0	96.4	1,712
56期(2020年4月20日)	8,950	15	14.7	3,336.43	13.5	96.1	2,003
57期(2020年5月18日)	8,681	15	△2.8	3,292.58	△1.3	96.2	1,948
58期(2020年6月18日)	9,765	15	12.7	3,629.66	10.2	98.3	2,176
59期(2020年7月20日)	9,160	15	△6.0	3,507.59	△3.4	97.9	2,017
60期(2020年8月18日)	9,464	15	3.5	3,629.06	3.5	98.0	2,035
61期(2020年9月18日)	9,576	15	1.3	3,620.77	△0.2	97.4	2,025
62期(2020年10月19日)	9,756	15	2.0	3,636.45	0.4	97.4	2,032
63期(2020年11月18日)	9,637	15	△1.1	3,619.40	△0.5	97.8	2,018
64期(2020年12月18日)	9,874	15	2.6	3,695.22	2.1	98.2	2,022

*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

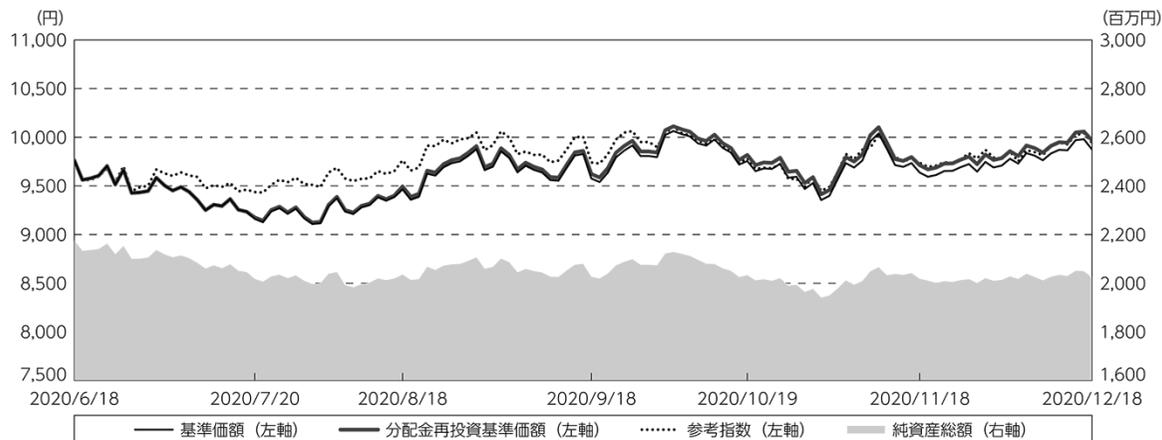
決算期	年 月 日	基準 価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 組 入 比 率
		騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率		
第59期	(期首) 2020年6月18日	円 9,765	% -	3,629.66	% -	% 98.3
	6月末	9,433	△3.4	3,525.99	△2.9	98.0
	(期末) 2020年7月20日	9,175	△6.0	3,507.59	△3.4	97.9
第60期	(期首) 2020年7月20日	9,160	-	3,507.59	-	97.9
	7月末	9,108	△0.6	3,535.10	0.8	96.8
	(期末) 2020年8月18日	9,479	3.5	3,629.06	3.5	98.0
第61期	(期首) 2020年8月18日	9,464	-	3,629.06	-	98.0
	8月末	9,877	4.4	3,735.15	2.9	98.0
	(期末) 2020年9月18日	9,591	1.3	3,620.77	△0.2	97.4
第62期	(期首) 2020年9月18日	9,576	-	3,620.77	-	97.4
	9月末	9,807	2.4	3,698.94	2.2	97.2
	(期末) 2020年10月19日	9,771	2.0	3,636.45	0.4	97.4
第63期	(期首) 2020年10月19日	9,756	-	3,636.45	-	97.4
	10月末	9,355	△4.1	3,512.43	△3.4	97.7
	(期末) 2020年11月18日	9,652	△1.1	3,619.40	△0.5	97.8
第64期	(期首) 2020年11月18日	9,637	-	3,619.40	-	97.8
	11月末	9,647	0.1	3,635.82	0.5	98.0
	(期末) 2020年12月18日	9,889	2.6	3,695.22	2.1	98.2

*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59期首：9,765円

第64期末：9,874円 (既払分配金(税込み)：90円)

騰落率：2.1% (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6月18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(2020年6月18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9,765円から当作成期末9,874円(分配後)となりました。なお、第59期から第64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上がり額は199円となりました。

- (下落) 新型コロナウイルスの感染再拡大が懸念されたこと、2020年6月の都心5区オフィスの空室率データが悪化を示したこと
- (上昇) REIT各社による6月期決算発表時の業績見通しを受け、足元の不透明要因に伴う懸念が後退したこと、世界的な株価指数にJ-REITが9月から組み入れ開始となるのを前に期待感が高まったこと、東京都もGo To トラベル・キャンペーンの対象となり、ホテルREITや商業施設REIT中心に上昇したこと

- (下落) 都心5区のオフィス空室率データが引き続き悪化したこと、日本ビルファンド投資法人による大型増資が需給懸念を強めたこと、新型コロナウイルスの感染者数が再び増加傾向を強めたこと
- (上昇) 米国大統領選終了で景気回復期待が強まったほか、新型コロナウイルスワクチンの開発進展期待も高まり米国REITの上昇に連れ高となったこと、日本株の上昇を背景に投資家のリスク選好度が高まったこと

○投資環境

当作成期首より、新型コロナウイルスの感染再拡大懸念から株式市場が下落する中、J-REIT市場も下落して始まりましたが、東京都もGo To トラベル・キャンペーンの対象となり旅行需要の高まりへの期待が強まったことなどから、ホテルREITや商業施設REIT中心に反発しました。しかし、その後は東京都心のオフィス市況が悪化し始めたこと、REIT各社による公募増資実施で需給懸念が強まったこと、新型コロナウイルスの感染が再拡大し始めたことなどから、当作成期末にかけ上値の重い展開となりました。

○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。

・当作成期中の主な動き

- (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) 当作成期中においては、ラサールロジポート投資法人、森ヒルズリート投資法人、産業ファンド投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、日本ビルファンド投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人などの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ジャパン・ホテル・リート投資法人、インヴィンシブル投資法人、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プロロジスリート投資法人、産業ファンド投資法人、日本ビルファンド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、特化型（商業施設）セクター、特化型（ホテル・旅館）セクター、複合・総合型セクターなどをオーバーウェイトとする一方、特化型（住宅）セクターや特化型（オフィス）セクター、特化型（物流施設）セクターなどをアンダーウェイトとしております。

[J-REITバリュートラック 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] 受益証券を期を通じておおむね高位に組み入れました。

○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）が1.8%上昇したのに対し、基準価額の騰落率[※]は2.1%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。

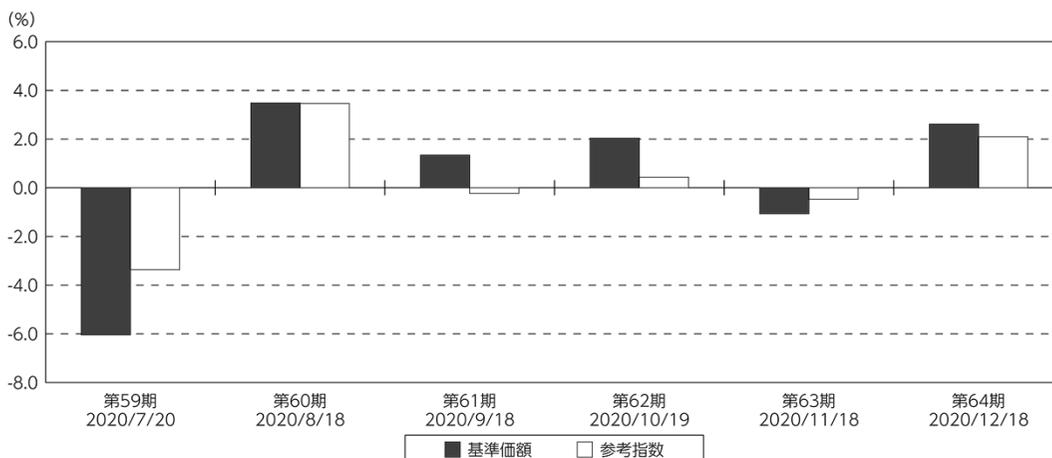
(主なプラス要因)

- ・個別で、株価騰落率が参考指数を上回ったインヴィンシブル投資法人をオーバーウェイトとしたことや、株価騰落率が参考指数を下回った日本ビルファンド投資法人をアンダーウェイトとしたこと
- ・セクター配分で、株価騰落率が参考指数を下回った特化型（住宅）をアンダーウェイトとした一方、株価騰落率が参考指数を上回った特化型（商業施設）や特化型（ホテル・旅館）をオーバーウェイトとしたこと

(主なマイナス要因)

- ・個別で、株価騰落率が参考指数を下回ったイオンリート投資法人やサムティ・レジデンシャル投資法人をオーバーウェイトとしたこと
- ・セクター配分で、株価騰落率が参考指数を上回った特化型（物流施設）をアンダ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59期から第64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59期	第60期	第61期	第62期	第63期	第64期
	2020年6月19日～ 2020年7月20日	2020年7月21日～ 2020年8月18日	2020年8月19日～ 2020年9月18日	2020年9月19日～ 2020年10月19日	2020年10月20日～ 2020年11月18日	2020年11月19日～ 2020年12月18日
当期分配金	15	15	15	15	15	15
(対基準価額比率)	0.163%	0.158%	0.156%	0.154%	0.155%	0.152%
当期の収益	15	15	15	15	2	15
当期の収益以外	—	—	—	—	12	—
翌期繰越分配対象額	3,386	3,404	3,441	3,443	3,432	3,439

(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上昇に転じていることが示されており、また、新型コロナウイルスの不動産賃貸市場における影響は今後更に広がる可能性があり、テナントの動きについては注視が必要と考えます。

・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) 投資口価格が投資価値と比べ割安な水準にあるとみて、複合・総合型のインヴィンシブル投資法人や特化型（ホテル・旅館）セクターのジャパン・ホテル・リート投資法人を引き続きオーバーウェイトとする考えです。一方、特化型（オフィス）セクターについては、セクター全体としては投資価値と比べ割高な水準にあるとみてアンダーウェイトとします。
- (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] 受益証券を高位に組み入れる方針です。

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

(2020年6月19日～2020年12月18日)

項 目	第59期～第64期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 55	% 0.579	(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)	(26)	(0.276)	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)	(26)	(0.276)	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)	(0.028)	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	0	0.000	(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)	(0)	(0.000)	
(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	55	0.581	
作成期間の平均基準価額は、9,537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。

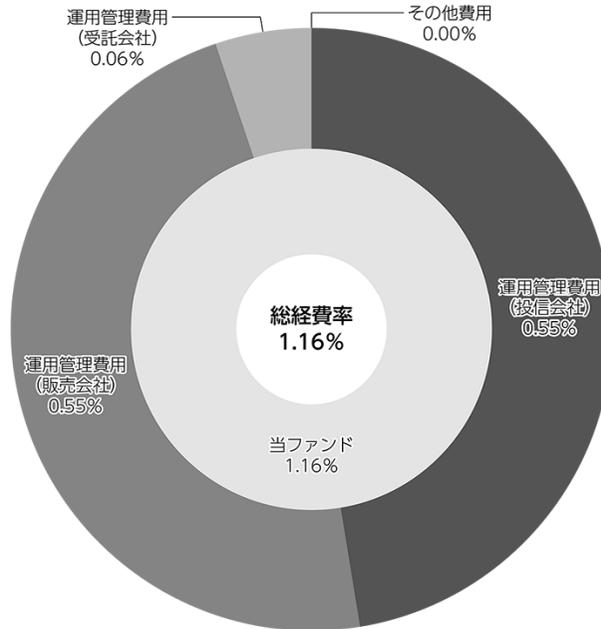
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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1.16%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6月19日～2020年12月18日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第59期～第64期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
野村J-REITバリュウ マザーファンド	千口 150,882	千円 234,515	千口 276,730	千円 426,910

* 単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2020年6月19日～2020年12月18日)

利害関係人との取引状況

<J-REITバリュウファンド 毎月分配型>
該当事項はございません。

<野村J-REITバリュウ マザーファンド>

区分	第59期～第64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 5,261	百万円 167	% 3.2	百万円 6,253	百万円 125	% 2.0

平均保有割合 35.5%

※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。

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

(2020年12月18日現在)

親投資信託残高

銘柄	第58期末		第64期末	
	口数	評価額	口数	評価額
野村J-REITバリュウ マザーファンド	千口 1,382,787	千円 2,021,033	千口 1,256,939	千円 2,021,033

* 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

(2020年12月18日現在)

項 目	第64期末	
	評 価 額	比 率
野村J-REITバリュー マザーファンド	千円 2,021,033	% 99.2
コール・ローン等、その他	15,386	0.8
投資信託財産総額	2,036,419	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59期末	第60期末	第61期末	第62期末	第63期末	第64期末
	2020年7月20日現在	2020年8月18日現在	2020年9月18日現在	2020年10月19日現在	2020年11月18日現在	2020年12月18日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	2,038,189,498	2,042,548,115	2,034,929,761	2,037,806,965	2,027,044,320	2,036,419,374
コール・ローン等	21,855,551	11,934,147	14,216,776	5,838,027	12,918,319	15,385,857
野村J-REITバリュー マザーファンド(評価額)	2,016,333,947	2,025,613,968	2,020,712,985	2,025,668,938	2,014,126,001	2,021,033,517
未収入金	—	5,000,000	—	6,300,000	—	—
(B) 負債	20,651,891	7,063,845	9,007,001	5,159,051	8,868,927	13,831,320
未払収益分配金	3,303,653	3,226,038	3,173,393	3,125,250	3,141,259	3,072,658
未払解約金	15,215,918	1,991,723	3,810,460	244	3,820,732	8,836,492
未払信託報酬	2,126,233	1,840,817	2,017,373	2,027,769	1,901,503	1,916,695
未払利息	23	14	22	5	13	10
その他未払費用	6,064	5,253	5,753	5,783	5,420	5,465
(C) 純資産総額(A-B)	2,017,537,607	2,035,484,270	2,025,922,760	2,032,647,914	2,018,175,393	2,022,588,054
元本	2,202,435,749	2,150,692,381	2,115,595,350	2,083,500,196	2,094,173,321	2,048,438,787
次期繰越損益金	△ 184,898,142	△ 115,208,111	△ 89,672,590	△ 50,852,282	△ 75,997,928	△ 25,850,733
(D) 受益権総口数	2,202,435,749口	2,150,692,381口	2,115,595,350口	2,083,500,196口	2,094,173,321口	2,048,438,787口
1万口当たり基準価額(C/D)	9,160円	9,464円	9,576円	9,756円	9,637円	9,874円

(注) 第59期首元本額は2,229,104,590円、第59～64期中追加設定元本額は72,679,355円、第59～64期中一部解約元本額は253,345,158円、1口当たり純資産額は、第59期0.9160円、第60期0.9464円、第61期0.9576円、第62期0.9756円、第63期0.9637円、第64期0.9874円です。

○損益の状況

項 目	第59期	第60期	第61期	第62期	第63期	第64期
	2020年6月19日～ 2020年7月20日	2020年7月21日～ 2020年8月18日	2020年8月19日～ 2020年9月18日	2020年9月19日～ 2020年10月19日	2020年10月20日～ 2020年11月18日	2020年11月19日～ 2020年12月18日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	△ 313	△ 431	△ 519	△ 265	△ 258	△ 415
支払利息	△ 313	△ 431	△ 519	△ 265	△ 258	△ 415
(B) 有価証券売買損益	△127,533,185	70,271,311	28,711,035	42,511,195	△ 20,543,993	53,320,616
売買益	1,391,189	71,119,105	29,695,831	43,933,086	444,272	54,249,483
売買損	△128,924,374	△ 847,794	△ 984,796	△ 1,421,891	△ 20,988,265	△ 928,867
(C) 信託報酬等	△ 2,132,297	△ 1,846,070	△ 2,023,126	△ 2,033,552	△ 1,906,923	△ 1,922,160
(D) 当期損益金(A+B+C)	△129,665,795	68,424,810	26,687,390	40,477,378	△ 22,451,174	51,398,041
(E) 前期繰越損益金	△307,597,766	△428,833,848	△357,081,899	△328,098,686	△284,996,344	△303,179,383
(F) 追加信託差損益金	255,669,072	248,426,965	243,895,312	239,894,276	234,590,849	229,003,267
(配当等相当額)	(367,186,429)	(359,631,025)	(354,302,832)	(349,305,320)	(360,123,147)	(352,835,673)
(売買損益相当額)	(△111,517,357)	(△111,204,060)	(△110,407,520)	(△109,411,044)	(△125,532,298)	(△123,832,406)
(G) 計(D+E+F)	△181,594,489	△111,982,073	△ 86,499,197	△ 47,727,032	△ 72,856,669	△ 22,778,075
(H) 収益分配金	△ 3,303,653	△ 3,226,038	△ 3,173,393	△ 3,125,250	△ 3,141,259	△ 3,072,658
次期繰越損益金(G+H)	△184,898,142	△115,208,111	△ 89,672,590	△ 50,852,282	△ 75,997,928	△ 25,850,733
追加信託差損益金	255,669,072	248,426,965	243,895,312	239,894,276	234,590,849	229,003,267
(配当等相当額)	(367,194,588)	(359,636,053)	(354,314,192)	(349,307,511)	(360,125,956)	(352,838,557)
(売買損益相当額)	(△111,525,516)	(△111,209,088)	(△110,418,880)	(△109,413,235)	(△125,535,107)	(△123,835,290)
分配準備積立金	378,628,098	372,636,673	373,834,334	368,186,168	358,609,945	351,737,062
繰越損益金	△819,195,312	△736,271,749	△707,402,236	△658,932,726	△669,198,722	△606,591,062

* 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(2020年6月19日～2020年12月18日)は以下の通りです。

項 目	第59期	第60期	第61期	第62期	第63期	第64期
	2020年6月19日～ 2020年7月20日	2020年7月21日～ 2020年8月18日	2020年8月19日～ 2020年9月18日	2020年9月19日～ 2020年10月19日	2020年10月20日～ 2020年11月18日	2020年11月19日～ 2020年12月18日
a. 配当等収益(経費控除後)	4,198,250円	7,047,188円	10,891,328円	3,432,835円	589,851円	4,476,836円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金相抵後)	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	367,194,588円	359,636,053円	354,314,192円	349,307,511円	360,125,956円	352,838,557円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	377,733,501円	368,815,523円	366,116,399円	367,878,583円	361,161,353円	350,332,884円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	749,126,339円	735,498,764円	731,321,919円	720,618,929円	721,877,160円	707,648,277円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	3,401円	3,419円	3,456円	3,458円	3,447円	3,454円
g. 分配金	3,303,653円	3,226,038円	3,173,393円	3,125,250円	3,141,259円	3,072,658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59期	第60期	第61期	第62期	第63期	第64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7期（決算日2020年12月18日）

作成対象期間（2019年12月19日～2020年12月18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

東京都江東区豊洲二丁目2番1号

<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		
3期(2016年12月19日)	円 13,953	% 5.1	3,292.14	% 6.3	% 98.5	百万円 9,686
4期(2017年12月18日)	13,847	△ 0.8	3,195.71	△ 2.9	98.3	6,413
5期(2018年12月18日)	15,717	13.5	3,587.37	12.3	90.0	4,875
6期(2019年12月18日)	19,504	24.1	4,354.36	21.4	99.2	7,657
7期(2020年12月18日)	16,079	△17.6	3,695.22	△15.1	98.3	5,633

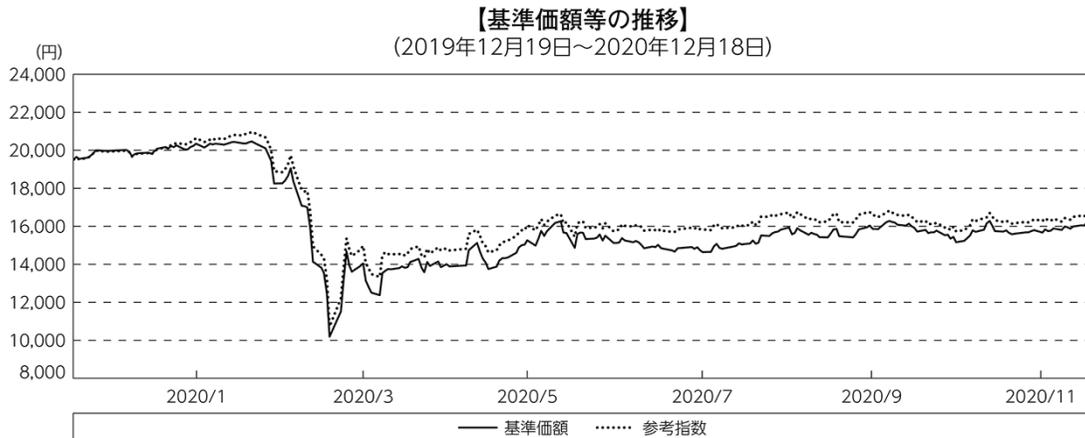
○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
	騰落	率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落	
(期首) 2019年12月18日	円 19,504	% -	4,354.36	% -	% 99.2
12月末	19,969	2.4	4,450.34	2.2	98.7
2020年1月末	20,348	4.3	4,608.85	5.8	97.7
2月末	18,256	△ 6.4	4,218.40	△ 3.1	98.1
3月末	14,044	△28.0	3,343.59	△23.2	97.9
4月末	14,010	△28.2	3,313.25	△23.9	97.9
5月末	15,259	△21.8	3,586.37	△17.6	98.3
6月末	15,128	△22.4	3,525.99	△19.0	98.3
7月末	14,645	△24.9	3,535.10	△18.8	97.3
8月末	15,932	△18.3	3,735.15	△14.2	98.3
9月末	15,860	△18.7	3,698.94	△15.1	97.7
10月末	15,163	△22.3	3,512.43	△19.3	98.0
11月末	15,675	△19.6	3,635.82	△16.5	98.3
(期末) 2020年12月18日	16,079	△17.6	3,695.22	△15.1	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19,504円から期末16,079円となりました。

- (上昇) 米中関係の進展期待などを受け国内株式が上昇したこと、新型コロナウイルス感染拡大に対する警戒感から世界的にリスク回避の姿勢が強まるなか、堅調なREITのファンダメンタルズ（経済の基礎的条件）を背景に逃避資金が流入したこと
- (下落) 新型コロナウイルスの国内感染が一段と拡がり、経済活動の自粛による実体経済への懸念が強まったこと、地方金融機関によるロスカット（損失覚悟の売り）や減損ラインに抵触したものと思われる狼狽売りが加速したこと、REIT先物取引のサーキットブレーカーが発動し、主要銘柄でストップ安が続出する等の異常事態となったこと
- (上昇) 米国の経済再開や国内における緊急事態宣言の解除期待が高まったこと、首都圏の緊急事態宣言が解除され、ホテルREITや商業REITを中心に大幅反発したこと
- (下落) 新型コロナウイルスの感染再拡大が懸念されたこと、2020年6月の都心5区オフィスの空室率データが悪化を示したこと
- (上昇) REIT各社による6月期決算発表時の業績見通しを受け、足元の不透明要因に伴う懸念が後退したこと、世界的な株価指数にJ-REITが9月から組み入れ開始となるのを前に期待感が高まったこと、東京都もGo To トラベル・キャンペーンの対象となり、ホテルREITや商業施設REIT中心に上昇したこと

- (下落) 都心5区のオフィス空室率データが引き続き悪化したこと、日本ビルファンド投資法人による大型増資が需給懸念を強めたこと、新型コロナウイルスの感染者数が再び増加傾向を強めたこと
- (上昇) 米国大統領選終了で景気回復期待が強まったほか、新型コロナウイルスワクチンの開発進展期待も高まり米国REITの上昇に連れ高となったこと、日本株の上昇を背景に投資家のリスク選好度が高まったこと

○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バリュアー 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) 日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、森ヒルズリート投資法人、産業ファンド投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、日本ビルファンド投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人などの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、日本アコモデーションファンド投資法人、森ヒルズリート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、特化型（商業施設）セクター、特化型（ホテル・旅館）セクター、複合・総合型セクターなどをオーバーウェイトとする一方、特化型（住宅）セクターや特化型（オフィス）セクター、特化型（物流施設）セクターなどをアンダ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。

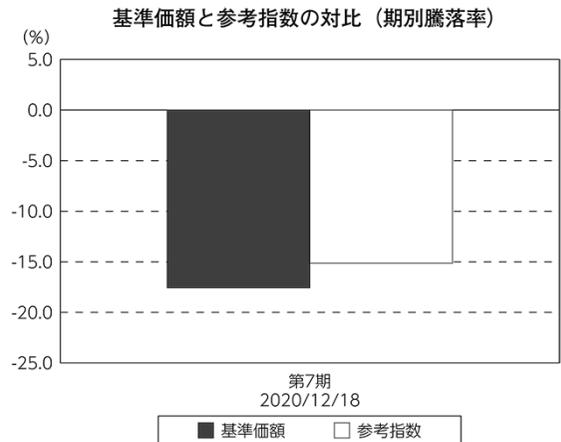
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が15.1%下落したのに対し、基準価額の騰落率は17.6%の下落となりました。

(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イオンリート投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人などをオーバーウェイトとした一方、株価騰落率が参考指数を下回った日本リテールファンド投資法人などをアンダーウェイトとしたこと
- ・セクター配分で、株価騰落率が参考指数を上回った特化型（ホテル・旅館）や特化型（商業施設）をオーバーウェイトとしたこと

(主なマイナス要因)

- ・個別で、株価騰落率が参考指数を下回ったサムティ・レジデンシャル投資法人をオーバーウェイトとしたこと
- ・セクター配分で、株価騰落率が参考指数を上回った特化型（物流施設）をアンダ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上昇に転じていることが示されており、また、新型コロナウイルスの不動産賃貸市場における影響は今後更に広がる可能性があり、テナントの動きについては注視が必要と考えます。

・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) 投資口価格が投資価値と比べ割安な水準にあるとみて、複合・総合型のインヴィンシブル投資法人や特化型（ホテル・旅館）セクターのジャパン・ホテル・リート投資法人を引き続きオーバーウェイトとする考えです。一方、特化型（オフィス）セクターについては、セクター全体としては投資価値と比べ割高な水準にあるとみてアンダーウェイトとします。
- (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、よろしくお願い申し上げます。

○1万口当たりの費用明細

(2019年12月19日～2020年12月18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 1 (1)	% 0.005 (0.005)	(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	1	0.005	
期中の平均基準価額は、16,190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12月19日～2020年12月18日)

投資信託証券

銘柄	柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
		口	千円	口	千円
	SOSiLA物流リート投資法人 投資証券	—	—	39	4,659
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	302	180,934	160	102,508
	MCUBS MidCity投資法人 投資証券	2,064	180,419	3,749	360,947
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,394	189,007	1,134	155,029
	産業ファンド投資法人 投資証券	1,653	283,719	2,528	416,291
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,110	361,504	1,346	426,677
	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	1,084	206,525	1,299	227,455
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	822	327,304	964	389,976
	GLP投資法人 投資証券	3,349	464,658	3,530	527,862
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	504	160,142	320	98,695
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,172	350,231	1,921	607,326
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	205	110,598	332	116,030
	イオンリート投資法人 投資証券	2,828	333,524	2,998	346,330
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,282	159,492	1,282	175,930
	日本リート投資法人 投資証券	1,235	435,874	1,154	433,952
	インバスコ・オフィス・ジェリート投資法人 投資証券	18,444	331,733	20,472	329,586
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	4,418	340,028	4,423	342,271
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	185	24,604	1,692	195,903
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	944	230,772	1,610	348,986
	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,436	251,080	3,036	283,623
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	597	92,029	885	133,272
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	2,016	353,665	1,710	271,220
	スターアジア不動産投資法人 投資証券	1,094	67,752	1,094	64,462
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	217	24,777	217	18,421
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	716	372,541	342	164,434
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券	15	1,379	695	64,580
	投資法人みらい 投資証券	4,891	238,512	7,874	317,189
	森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1,407	164,451	1,591	140,761
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	11	5,027	11	4,786
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	—	—	197	26,271
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	806	77,218	806	68,611
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1,632	157,129	3,538	311,381
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,197	159,874	—	—
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	725	465,960	607	391,499
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	821	515,725	525	336,983
	日本リテールファンド投資法人 投資証券	3,102	470,082	3,194	459,403
	オリックス不動産投資法人 投資証券	2,415	393,509	2,042	327,599
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,693	549,969	1,145	371,316
	プレミアム投資法人 投資証券	2,451	312,156	2,448	317,006
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,713	237,693	1,074	153,833
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,787	596,275	3,675	479,688

○組入資産の明細

(2020年12月18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
				千円	%
S O S i L A	物流リート投資法人 投資証券	39	—	—	—
日本アコモデーション	ファンド投資法人 投資証券	7	149	81,801	1.5
MCUBS	MidCity投資法人 投資証券	1,685	—	—	—
森ヒルズ	リート投資法人 投資証券	—	260	35,464	0.6
産業ファンド	投資法人 投資証券	1,245	370	66,267	1.2
アドバンス・レジデンス	投資法人 投資証券	513	277	82,407	1.5
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	613	398	69,888	1.2
アクティブ・プロパティーズ	投資法人 投資証券	142	—	—	—
GLP	投資法人 投資証券	1,386	1,205	189,185	3.4
コンフォリア・レジデンシャル	投資法人 投資証券	—	184	51,888	0.9
日本プロロジス	リート投資法人 投資証券	1,101	352	110,880	2.0
星野リゾート・リート	投資法人 投資証券	127	—	—	—
イオン	リート投資法人 投資証券	2,706	2,536	318,775	5.7
日本リート	投資法人 投資証券	332	413	150,951	2.7
インバスコ・オフィス・ジェイ	リート投資法人 投資証券	2,028	—	—	—
積水ハウス・リート	投資法人 投資証券	1,318	1,313	97,162	1.7
トーセイ・リート	投資法人 投資証券	1,507	—	—	—
ケネディクス商業	リート投資法人 投資証券	666	—	—	—
サムティ・レジデンシャル	投資法人 投資証券	600	—	—	—
野村不動産マスター	ファンド投資法人 投資証券	2,281	1,993	278,621	4.9
ラサール	ロジポート投資法人 投資証券	1,374	1,680	259,728	4.6
三井不動産	ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	—	374	188,496	3.3
大江戸温泉	リート投資法人 投資証券	680	—	—	—
投資法人みらい	投資証券	2,983	—	—	—
森トラスト・ホテル	リート投資法人 投資証券	184	—	—	—
CRE	ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	197	—	—	—
タカラレーベン	不動産投資法人 投資証券	1,906	—	—	—
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス	投資法人 投資証券	—	1,197	154,293	2.7
日本ビル	ファンド投資法人 投資証券	331	449	260,869	4.6
ジャパンリアル	エステイト投資法人 投資証券	392	688	385,968	6.9
日本リテール	ファンド投資法人 投資証券	733	641	115,380	2.0
オリックス	不動産投資法人 投資証券	916	1,289	209,720	3.7
日本プライムリアル	ティ投資法人 投資証券	104	652	217,442	3.9
プレミアム	投資法人 投資証券	928	931	113,209	2.0
東急リアル・エステート	投資法人 投資証券	—	639	99,236	1.8
ユナイテッド・アーバン	投資法人 投資証券	1,367	2,479	309,875	5.5
森トラスト	総合リート投資法人 投資証券	763	53	6,699	0.1
インヴィンシブル	投資法人 投資証券	7,548	9,104	307,260	5.5
フロンティア	不動産投資法人 投資証券	335	341	134,695	2.4
平和	不動産リート投資法人 投資証券	815	—	—	—
日本ロジスティクス	ファンド投資法人 投資証券	810	163	49,226	0.9
福岡	リート投資法人 投資証券	1,388	—	—	—
ケネディクス・オフィス	投資法人 投資証券	128	168	111,552	2.0
いちご	オフィスリート投資法人 投資証券	—	235	16,473	0.3
大和証券	オフィス投資法人 投資証券	134	51	31,620	0.6
阪急	阪神リート投資法人 投資証券	572	—	—	—
スターツ	プロシード投資法人 投資証券	594	121	23,764	0.4
大和ハウス	リート投資法人 投資証券	896	1,113	278,027	4.9
ジャパン・ホテル・	リート投資法人 投資証券	3,387	6,122	328,751	5.8
大和証券	リビング投資法人 投資証券	1,762	2,280	213,180	3.8
ジャパン	エクセレント投資法人 投資証券	541	1,560	188,604	3.3
合 計	口 数 ・ 金 額	50,064	41,780	5,537,362	
	銘 柄 数 < 比 率 >	45	35	< 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12月18日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 5,537,362	% 98.3
コール・ローン等、その他	95,898	1.7
投資信託財産総額	5,633,260	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12月18日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	5,633,260,808
コール・ローン等	76,177,801
投資証券(評価額)	5,537,362,200
未収配当金	19,720,807
(B) 負債	52
未払利息	52
(C) 純資産総額(A-B)	5,633,260,756
元本	3,503,576,332
次期繰越損益金	2,129,684,424
(D) 受益権総口数	3,503,576,332口
1万口当たり基準価額(C/D)	16,079円

(注) 期首元本額は3,926,209,959円、期中追加設定元本額は1,847,174,186円、期中一部解約元本額は2,269,807,813円、1口当たり純資産額は1.6079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 2,246,636,524円
 ・J-REITバリュアーファンド 毎月分配型 1,256,939,808円

○損益の状況 (2019年12月19日～2020年12月18日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	266,454,325
受取配当金	266,482,234
その他収益金	286
支払利息	△ 28,195
(B) 有価証券売買損益	△1,548,201,345
売買益	405,521,399
売買損	△1,953,722,744
(C) 当期損益金(A+B)	△1,281,747,020
(D) 前期繰越損益金	3,731,279,217
(E) 追加信託差損益金	1,283,652,914
(F) 解約差損益金	△1,603,500,687
(G) 計(C+D+E+F)	2,129,684,424
次期繰越損益金(G)	2,129,684,424

*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。