

# J-REITバリュウファンド 年2回決算型

## 運用報告書(全体版)

第4期(決算日2017年6月19日)

作成対象期間(2016年12月20日～2017年6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 年2回決算型 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。
主な投資制限	J-REITバリュウファンド 年2回決算型 マザーファンド	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。 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益(評価益を含みます。)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 証券組入比率	純資産額
	(分配落)	税込 分配 金	期 騰落 率	東証REIT指数 (配当込み)	期 騰落 率		
(設定日) 2015年6月26日	円 10,000	円 —	% —	3,199.70	% —	% —	百万円 207
1期(2015年12月18日)	9,405	0	△6.0	3,097.38	△3.2	98.8	223
2期(2016年6月20日)	10,012	0	6.5	3,332.30	7.6	99.0	4,514
3期(2016年12月19日)	9,746	0	△2.7	3,292.14	△1.2	98.5	5,013
4期(2017年6月19日)	9,698	0	△0.5	3,259.03	△1.0	98.6	4,256

\*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

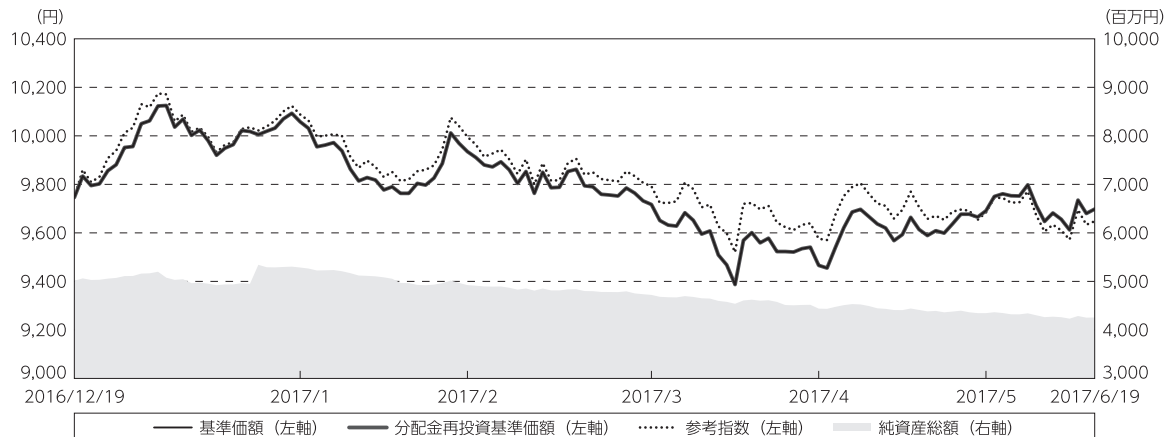
年月日	基準価額		参考指数		投資信託 証券組入比率
	騰落率	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首) 2016年12月19日	円 9,746	% —	3,292.14	% —	% 98.5
12月末	10,050	3.1	3,422.06	3.9	98.0
2017年1月末	10,058	3.2	3,407.69	3.5	97.8
2月末	9,935	1.9	3,376.46	2.6	96.9
3月末	9,717	△0.3	3,307.66	0.5	97.6
4月末	9,466	△2.9	3,234.60	△1.7	98.4
5月末	9,691	△0.6	3,271.22	△0.6	98.1
(期末) 2017年6月19日	9,698	△0.5	3,259.03	△1.0	98.6

\*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



- (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12月19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12月19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9,746円から期末9,698円と48円の値下がりとなりました。

- (上 昇) 2016年12月以降、株式市場が上昇したことや国内長期金利が低下基調となったこと
- (下 落) 米国トランプ政権の政策運営能力への懸念などを背景にリスク回避的な動きが強まったこと、国内長期金利が上昇基調となったこと
- (下 落) PO(投資口の追加発行)やIPO(株式新規公開)により、J-REIT市場の需給が一時的に影響を受けたこと、国内株式市場が下落し投資家心理が悪化したこと
- (上 昇) 東京都心を中心としたオフィス賃貸市況が好調に推移したことにより、J-REIT市場の増配基調が好感されたこと
- (下 落) 個人投資家などが毎月分配型の投資信託を解約する動きが顕著となり、J-REIT市場の需給が一時的に影響を受けたこと

## ○投資環境

2016年11月に日銀が初の「指し値オペ」を実施し、長期金利が低下基調となるなか、J-REIT市場は比較的安定的に推移しましたが、2017年2月以降、長期金利が上昇基調となり、0.1%前後で高止まりしたため、同市場は下落基調となりました。

その後、長期金利が再び低下に転じ、ゼロ%近辺で安定的に推移するなか、東京都心を中心としたオフィス市況の好調も確認され、同市場は堅調に推移しました。しかし、期末にかけ、個人投資家などが毎月分配型の投資信託を解約する動きが顕著となり、J-REIT市場の需給も一時的に影響を受け、同市場は下落基調となりました。

## ○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。

#### ・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<sup>※</sup>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) 日本プライムリアルティ投資法人、産業ファンド投資法人、イオンリート投資法人、オリックス不動産投資法人、日本リートファンド投資法人、大和ハウスリート投資法人などの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アクティビタ・プロパティーズ投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、森トラスト総合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) 当作成期末時点では、ホテル特化型や商業施設特化型セクターをオーバーウェイトとする一方、オフィスビル特化型などをアンダーウェイトとしております。

### [J-REITバリュウファンド 年2回決算型]

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1.0%下落したのに対し、基準価額の騰落率は0.5%の下落となりました。

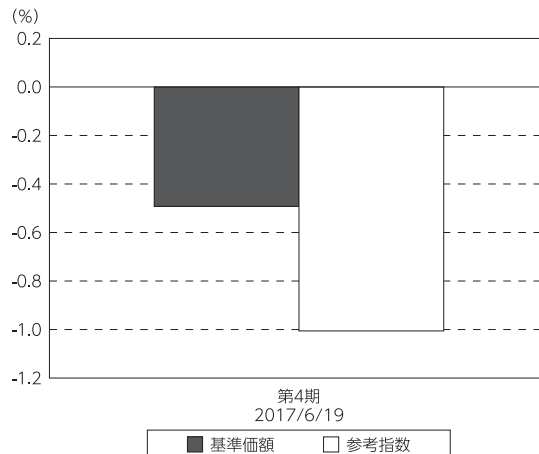
### （主なプラス要因）

セクター配分で、アンダーウェイトとしていたオフィスビル特化型の騰落率が参考指数を下回った一方、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上回ったこと、個別で、総合型セクターにおいて株価騰落率が参考指数を上回った日本リート投資法人や投資法人みらい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、アンダーウェイトとしていた物流施設特化型の騰落率が参考指数を上回ったこと、個別で、株価騰落率が参考指数を下回った住居特化型セクターのケネディクス・レジデンシャル投資法人や、物流施設特化型セクターのGLP投資法人などをそれぞれ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、基準価額水準等を勘案し、大変遺憾ながら今期の収益分配は見送らせて頂きました。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4期
	2016年12月20日～ 2017年6月19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	363

(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バリュー 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 年2回決算型]

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12月20日～2017年6月19日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 56	% 0.565	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（投 信 会 社）	(26)	(0.269)	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)	(0.269)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口屋内でのファンドの管理および事務手続き等
（受 託 会 社）	( 3)	(0.027)	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	1	0.010	(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）	( 1)	(0.010)	
(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	57	0.577	
期中の平均基準価額は、9,819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。

## ○売買及び取引の状況

(2016年12月20日～2017年6月19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
野村J-REITバリュートラック マザーファンド	千口 860,362	千円 1,216,400	千口 1,408,596	千円 1,974,200

\*単位未満は切り捨て。

## ○利害関係人との取引状況等

(2016年12月20日～2017年6月19日)

## 利害関係人との取引状況

&lt;J-REITバリュートラック 年2回決算型&gt;

該当事項はございません。

&lt;野村J-REITバリュートラック マザーファンド&gt;

区分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人との取引状況B	$\frac{B}{A}$		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 2,155	% 39.8	百万円 7,215	百万円 2,536	% 35.1	

平均保有割合 53.8%

※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)	487千円
うち利害関係人への支払額 (B)	20千円
(B) / (A)	4.2%

\*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証券株式会社です。

## ○組入資産の明細

(2017年6月19日現在)

## 親投資信託残高

銘柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口数	口数	評価額
野村J-REITバリュートラック マザーファンド	千口 3,592,475	千口 3,044,241	千円 4,253,414

\*口数・評価額の単位未満は切り捨て。



## ○投資信託財産の構成

(2017年6月19日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
野村J-REITバリュー マザーファンド	千円 4,253,414	% 99.0
コール・ローン等、その他	43,582	1.0
投資信託財産総額	4,296,996	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 (2017年6月19日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	4,296,996,401
コール・ローン等	34,281,893
野村J-REITバリュー マザーファンド(評価額)	4,253,414,508
未収入金	9,300,000
(B) 負債	40,985,727
未払解約金	13,939,158
未払信託報酬	26,969,530
未払利息	52
その他未払費用	76,987
(C) 純資産総額(A-B)	4,256,010,674
元本	4,388,493,082
次期繰越損益金	△ 132,482,408
(D) 受益権総口数	4,388,493,082口
1万口当たり基準価額(C/D)	9,698円

(注) 期首元本額は5,143,756,643円、期中追加設定元本額は433,955,613円、期中一部解約元本額は1,189,219,174円、1口当たり純資産額は0.9698円です。

## ○損益の状況 (2016年12月20日～2017年6月19日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 3,900
支払利息	△ 3,900
(B) 有価証券売買損益	△ 4,950,804
売買益	20,111,256
売買損	△ 25,062,060
(C) 信託報酬等	△ 27,046,517
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 32,001,221
(E) 前期繰越損益金	△ 150,469,982
(F) 追加信託差損益金	49,988,795
(配当等相当額)	( 47,472,684)
(売買損益相当額)	( 2,516,111)
(G) 計(D+E+F)	△ 132,482,408
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	△ 132,482,408
追加信託差損益金	49,988,795
(配当等相当額)	( 49,008,893)
(売買損益相当額)	( 979,902)
分配準備積立金	110,417,868
繰越損益金	△ 292,889,071

\*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 (2016年12月20日～2017年6月19日) は以下の通りです。

項 目	当 期
	2016年12月20日～ 2017年6月19日
a. 配当等収益(経費控除後)	67,463,639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	49,008,893円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	42,954,229円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	159,426,761円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	363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

スワップ取引に係る評価の方法につき、法令および一般社団法人投資信託協会規則に従って評価する汎用的な記載に変更する所要の約款変更を行いました。

<変更適用日：2017年3月31日>

## ○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

(2017年6月19日現在)

## &lt;野村J-REITバリュウ マザーファンド&gt;

下記は、野村J-REITバリュウ マザーファンド全体(5,478,292千口)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	%
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	216	224	107,184	1.4
MCUBS Mid City投資法人 投資証券	719	84	29,022	0.4
森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,654	451	63,545	0.8
産業ファンド投資法人 投資証券	—	137	71,788	0.9
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	931	534	153,311	2.0
ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	316	416	118,476	1.5
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	237	98	49,294	0.6
GLP投資法人 投資証券	3,340	1,930	241,057	3.1
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	511	483	116,644	1.5
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,075	758	184,118	2.4
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	288	—	—	—
Oneリート投資法人 投資証券	—	972	201,884	2.6
イオンリート投資法人 投資証券	1,448	2,326	290,517	3.8
ヒューリックリート投資法人 投資証券	824	—	—	—
日本リート投資法人 投資証券	686	814	242,897	3.2
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	471	160	22,464	0.3
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,478	—	—	—
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	764	131	32,121	0.4
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	1,000	—	—	—
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,250	—	—	—
ジャパン・シニアリビング投資法人 投資証券	728	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	3,434	2,779	450,198	5.9
いちごホテルリート投資法人 投資証券	75	1,507	179,333	2.3
ラサールロジポート投資法人 投資証券	1,094	—	—	—
スターアジア不動産投資法人 投資証券	2,708	—	—	—
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	720	525	50,085	0.7
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,375	—	—	—
さくら総合リート投資法人 投資証券	2,726	—	—	—
投資法人みらい 投資証券	468	1,122	195,115	2.5
日本ビルファンド投資法人 投資証券	765	732	430,416	5.6
ジャパニリアルエステイト投資法人 投資証券	761	677	387,244	5.1
日本リアルファンド投資法人 投資証券	1,876	2,117	459,600	6.0
オリックス不動産投資法人 投資証券	1,473	1,835	318,189	4.2
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	285	339	140,176	1.8
プレミア投資法人 投資証券	1,357	473	54,773	0.7
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	—	132	51,084	0.7
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	3,451	2,470	407,550	5.3
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	225	—	—	—
インヴィンシブル投資法人 投資証券	9,935	6,997	364,543	4.8
フロンティア不動産投資法人 投資証券	56	461	226,812	3.0
平和不動産リート投資法人 投資証券	—	1,614	138,965	1.8
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	—	1,113	266,897	3.5
福岡リート投資法人 投資証券	—	355	61,699	0.8

銘	柄	期首(前期末)	当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		口	口	千円	%
ケネディクス・オフィス投資法人	投資証券	278	412	252,968	3.3
積水ハウス・レジデンシャル投資法人	投資証券	1,648	1,061	125,834	1.6
いちごオフィスリート投資法人	投資証券	—	342	23,461	0.3
大和証券オフィス投資法人	投資証券	289	—	—	—
阪急リート投資法人	投資証券	—	348	48,546	0.6
大和ハウスリート投資法人	投資証券	600	770	212,905	2.8
ジャパン・ホテル・リート投資法人	投資証券	7,920	5,541	449,929	5.9
日本賃貸住宅投資法人	投資証券	826	2,387	197,404	2.6
ジャパンエクセレント投資法人	投資証券	865	993	130,083	1.7
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	64,146	46,620	7,548,141	
		44	40	<98.6%>	

\*評価額の単位未満は切り捨て。

\*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。

\*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。

# 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

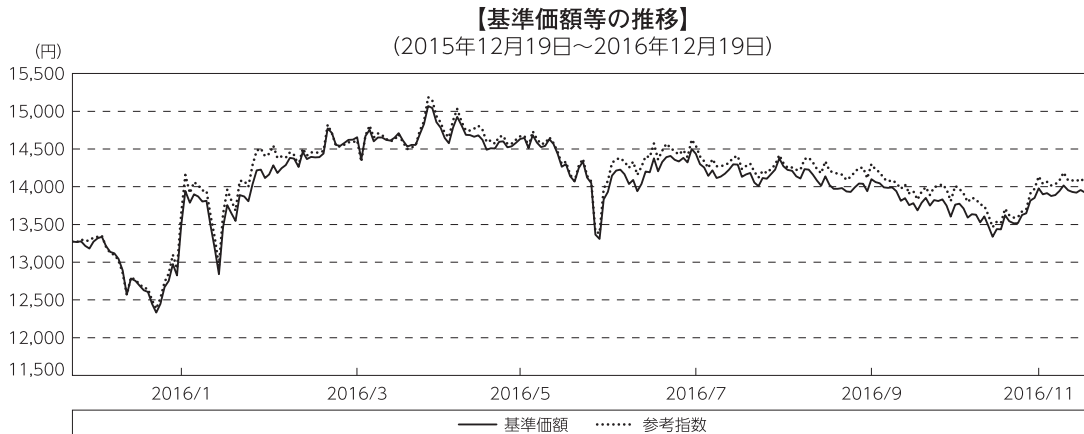
## ○当期中の基準価額と市況等の推移

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	
12月末	13,336	0.5	3,115.04	0.6	98.4	
2016年1月末	13,484	1.6	3,182.12	2.7	98.2	
2月末	14,117	6.3	3,361.11	8.5	98.7	
3月末	14,656	10.4	3,409.88	10.1	99.1	
4月末	14,784	11.4	3,465.54	11.9	98.8	
5月末	14,633	10.2	3,422.69	10.5	98.8	
6月末	14,149	6.6	3,340.35	7.8	99.0	
7月末	14,438	8.8	3,394.01	9.6	97.7	
8月末	14,224	7.1	3,325.60	7.4	98.2	
9月末	14,100	6.2	3,336.34	7.7	98.3	
10月末	13,764	3.7	3,269.40	5.6	98.1	
11月末	13,980	5.3	3,298.65	6.5	96.8	
(期末) 2016年12月19日	円 13,953	% 5.1	3,292.14	% 6.3	% 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バリュアー マザーファンド」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。

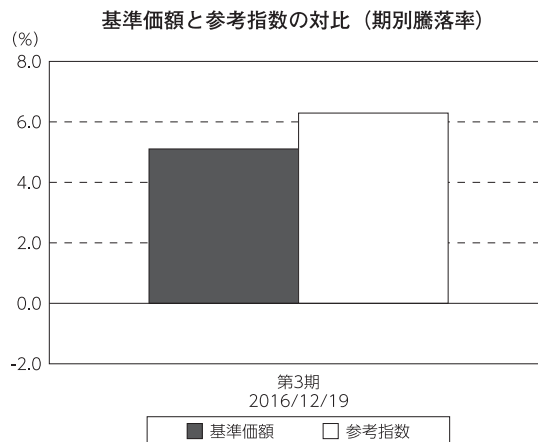
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が6.3%上昇したのに対し、基準価額の騰落率は5.1%の上昇となりました。

### （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
	日本リートリア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
	森トラスト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	( $\Delta$ 149)	( $\Delta$ 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。

## 〇組入資産の明細

(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	
日本リートファンド投資法人 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。