

J-REITバリュースファンド 年2回決算型

運用報告書(全体版)

第5期（決算日2017年12月18日）

作成対象期間（2017年6月20日～2017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バリュース 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バリュースファンド 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バリュースファンド 年2回決算型	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。
	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 (分配落)	価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 券 率 組 入 比	純 資 産 額 総
		税 込 分	期 騰 落 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込 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
5期(2017年12月18日)	9,552	0	△1.5	3,195.71	△1.9	97.8	3,788

*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

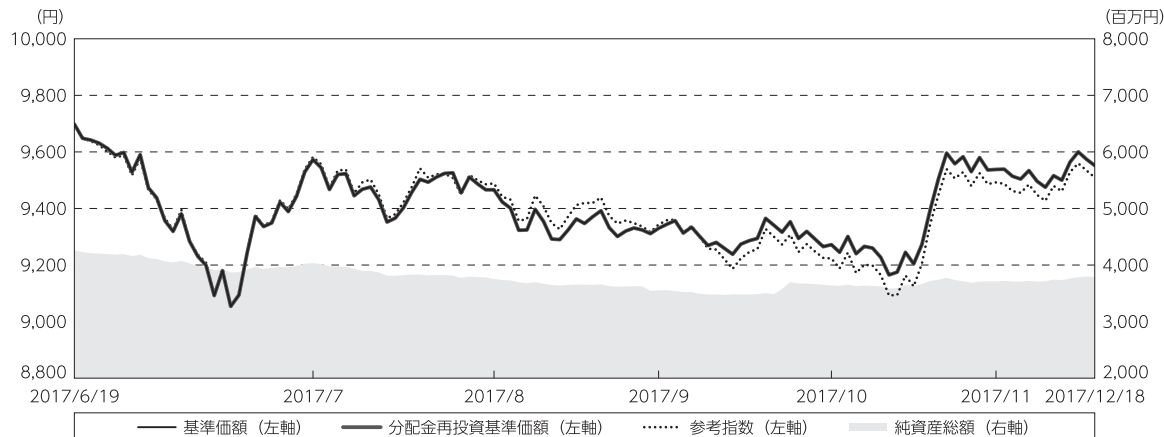
年 月 日	基 準	価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 券 率 組 入 比
		騰 落 率	率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込 込 み)	騰 落 率	
(期 首) 2017年6月19日	円 9,698	% —		3,259.03	% —	% 98.6
6月末	9,473	△2.3		3,180.48	△2.4	97.7
7月末	9,573	△1.3		3,220.02	△1.2	96.3
8月末	9,466	△2.4		3,188.63	△2.2	97.4
9月末	9,330	△3.8		3,139.87	△3.7	97.0
10月末	9,272	△4.4		3,099.44	△4.9	97.8
11月末	9,538	△1.6		3,189.89	△2.1	97.6
(期 末) 2017年12月18日	9,552	△1.5		3,195.71	△1.9	97.8

*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(2017年6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(2017年6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9,698円から期末9,552円と146円の値下がりとなりました。

- (上 昇) 安定した長期金利環境の下、割安感が意識されたことなどから、国内金融機関がJ-REITに投資する動きが続いたこと、2017年7月に入りJ-REIT特化型投資信託からの資金流出が減少傾向となったこと
- (下 落) 8月以降、J-REIT特化型投資信託を解約する動きが再び顕著となったこと、長期金利が9月中旬から上昇傾向となったこと
- (上 昇) 9月以降、海外投資家によるJ-REIT投資の動きが続いたこと、10月以降は複数銘柄の自己投資口取得実施や合併などが発表されたこと

○投資環境

期首より、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市場の需給も影響を受け、同市場は下落基調となりました。その後、長期金利が低水準で安定推移する中、自己投資口の取得や合併などの動きが相次いだこと、オフィス市況が引き続き堅調な動きとなったこと、また、J-REIT各銘柄の堅調な業績内容も確認されたことなどから、同市場は11月に入り反発に転じました。

○当ファンドのポートフォリオ

〔野村J-REITバリュース 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バリュース 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、日本ロジスティクスファンド投資法人、イオンリート投資法人、大江戸温泉リート投資法人などのPO（投資口の追加発行）や、三菱地所物流リート投資法人の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イオンリート投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、日本賃貸住宅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、ジャパンリアルエステイト投資法人、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、住居特化型や商業施設特化型セクターなどをオーバーウェイトとする一方、オフィスビル特化型セクターなどをアンダーウェイトとしております。

〔J-REITバリュースファンド 年2回決算型〕

主要投資対象である〔野村J-REITバリュース 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1.9%下落したのに対し、基準価額の騰落率は1.5%の下落となりました。

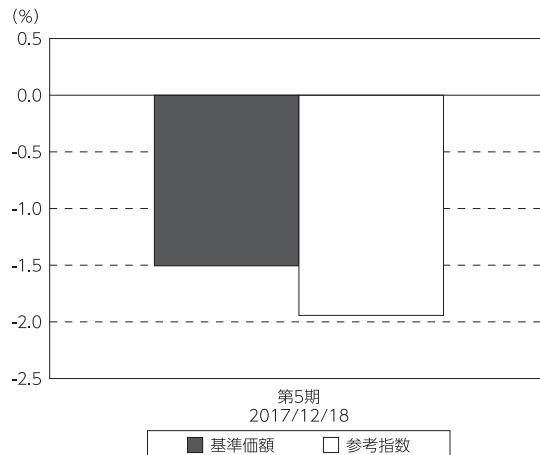
（主なプラス要因）

個別で、株価騰落率が参考指数を上回ったOneリート投資法人や平和不動産リート投資法人などをオーバーウェイトとしたこと、セクター配分で、オーバーウェイトとしていた住居特化型の騰落率が参考指数を上回ったこと

（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日本ロジスティクスファンド投資法人などをオーバーウェイトとしたこと、セクター配分で、オーバーウェイトとしていた商業施設特化型の騰落率が参考指数を下回ったこと

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 5 期
	2017年6月20日～ 2017年12月18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	536

(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) 商業施設特化型セクターについては、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する考えです。個別では、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バリュースファンド 年2回決算型]

主要投資対象である[野村J-REITバリュース 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

(2017年6月20日～2017年12月18日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 53	% 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)	(25)	(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)	(25)	(0.269)	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)	(0.027)	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	0	0.004	(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)	(0)	(0.004)	
(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	53	0.571	
期中の平均基準価額は、9,442円です。			

* 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税を含む）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

(2017年6月20日～2017年12月18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バリュースhare マザーファンド	千口 730,922	千円 990,870	千口 1,052,594	千円 1,422,800

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2017年6月20日～2017年12月18日)

利害関係人との取引状況

<J-REITバリュースhare 年2回決算型>

該当事項はございません。

<野村J-REITバリュースhare マザーファンド>

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D	
		うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$ %			$\frac{D}{C}$ %
投資信託証券	百万円 5,606	百万円 1,904	34.0	百万円 6,599	百万円 2,521	38.2

平均保有割合 57.6%

※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	当 期
売買委託手数料総額 (A)	164千円
うち利害関係人への支払額 (B)	8千円
(B) / (A)	5.2%

*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12月18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 マザーファンド	千口 3,044,241	千口 2,722,569	千円 3,769,942

*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

(2017年12月18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 3,769,942	% 98.5
コール・ローン等、その他	55,561	1.5
投資信託財産総額	3,825,503	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12月18日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	3,825,503,118
コール・ローン等	55,560,566
野村J-REITバリュー マザーファンド(評価額)	3,769,942,552
(B) 負債	37,275,221
未払解約金	15,890,843
未払信託報酬	21,323,452
未払利息	59
その他未払費用	60,867
(C) 純資産総額(A－B)	3,788,227,897
元本	3,965,805,850
次期繰越損益金	△ 177,577,953
(D) 受益権総口数	3,965,805,850口
1万口当たり基準価額(C／D)	9,552円

(注) 期首元本額は4,388,493,082円、期中追加設定元本額は568,688,785円、期中一部解約元本額は991,376,017円、1口当たり純資産額は0.9552円です。

○損益の状況 (2017年6月20日～2017年12月18日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 4,283
支払利息	△ 4,283
(B) 有価証券売買損益	△ 21,740,914
売買益	22,171,037
売買損	△ 43,911,951
(C) 信託報酬等	△ 21,384,319
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	△ 43,129,516
(E) 前期繰越損益金	△ 140,399,089
(F) 追加信託差損益金	5,950,652
(配当等相当額)	(58,071,544)
(売買損益相当額)	(△ 52,120,892)
(G) 計(D＋E＋F)	△ 177,577,953
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G＋H)	△ 177,577,953
追加信託差損益金	5,950,652
(配当等相当額)	(58,918,861)
(売買損益相当額)	(△ 52,968,209)
分配準備積立金	153,813,255
繰越損益金	△ 337,341,860

* 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 (2017年6月20日～2017年12月18日) は以下の通りです。

項 目	当 期
	2017年6月20日～ 2017年12月18日
a. 配当等収益(経費控除後)	65,412,919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	58,918,861円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	88,400,336円
e. 分配対象収益(a＋b＋c＋d)	212,732,116円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	536円
g. 分配金	0円
h. 分配金(1万口当たり)	0円

○分配金のお知らせ

1 万口当たり分配金（税込み）	0円
-----------------	----

※分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合、分配金は全額普通分配金となります。

※分配前の基準価額が個別元本を上回り、分配後の基準価額が個別元本を下回る場合、分配金は個別元本を上回る部分が普通分配金、下回る部分が元本払戻金（特別分配金）となります。

※分配前の基準価額が個別元本と同額または下回る場合、分配金は全額元本払戻金（特別分配金）となります。

○お知らせ

該当事項はございません。

野村J-REITバリュー マザーファンド

運用報告書

第4期（決算日2017年12月18日）

作成対象期間（2016年12月20日～2017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 東証REIT指数 (配当込み)	期 騰 落 中 率	投 資 信 託 券 率 組 入 比	純 資 産 額 総
		期 騰 落 中 率				
(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
4 期(2017年12月18日)	13,847	△ 0.8	3,195.71	△ 2.9	98.3	6,413

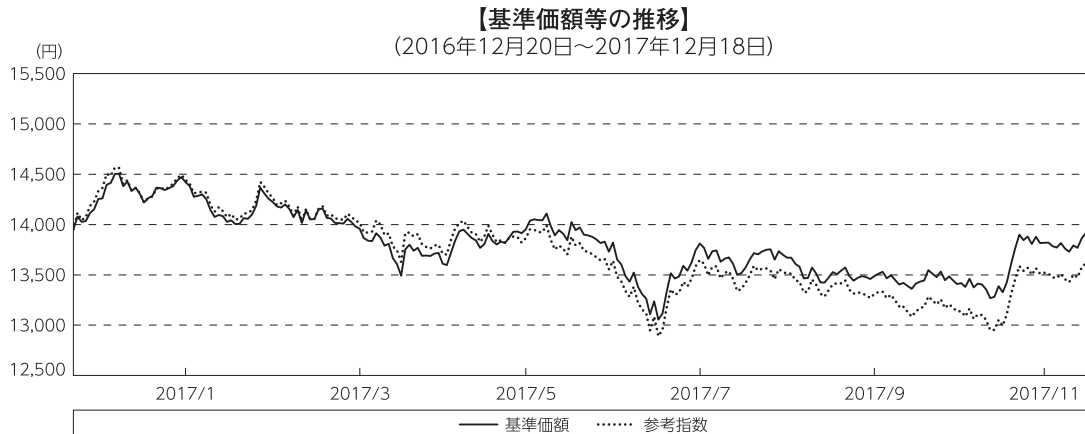
○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準	価 額	参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	期 騰 落 中 率	投 資 信 託 券 率 組 入 比
		騰 落 率			
(期 首) 2016年12月19日	円 13,953	% —	3,292.14	% —	% 98.5
12月末	14,396	3.2	3,422.06	3.9	98.2
2017年1月末	14,422	3.4	3,407.69	3.5	98.0
2月末	14,258	2.2	3,376.46	2.6	96.9
3月末	13,960	0.1	3,307.66	0.5	97.6
4月末	13,611	△2.5	3,234.60	△1.7	97.5
5月末	13,951	△0.0	3,271.22	△0.6	97.4
6月末	13,652	△2.2	3,180.48	△3.4	97.5
7月末	13,811	△1.0	3,220.02	△2.2	96.4
8月末	13,671	△2.0	3,188.63	△3.1	96.9
9月末	13,488	△3.3	3,139.87	△4.6	97.4
10月末	13,419	△3.8	3,099.44	△5.9	98.0
11月末	13,818	△1.0	3,189.89	△3.1	98.0
(期 末) 2017年12月18日	13,847	△0.8	3,195.71	△2.9	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13,953円から期末13,847円となりました。

- (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
- (上昇) 安定した長期金利環境の下、割安感が意識されたことなどから、国内金融機関がJ-REITに投資する動きが続いたこと、2017年7月に入りJ-REIT特化型投資信託からの資金流出が減少傾向となったこと
- (下落) 8月以降、J-REIT特化型投資信託を解約する動きが再び顕著となったこと、長期金利が9月中旬から上昇傾向となったこと
- (上昇) 9月以降、海外投資家によるJ-REIT投資の動きが続いたこと、10月以降は複数銘柄の自己投資口取得実施や合併などが発表されたこと

○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 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、日本リテールファンド投資法人、大和ハウスリート投資法人、日本プロロジスリート投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、大江戸温泉リート投資法人などのPOや、三菱地所物流リート投資法人のIPO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、日本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、ジャパンリアルエステイト投資法人、アクティビア・プロパティーズ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、住居特化型や商業施設特化型セクターなどをオーバーウェイトとする一方、オフィスビル特化型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。

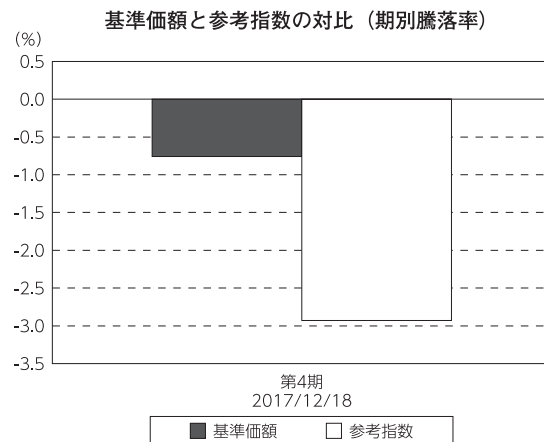
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が2.9%下落したのに対し、基準価額の騰落率は0.8%の下落となりました。

（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Oneリート投資法人や日本リート投資法人などをオーバーウェイトとしたこと、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日本ロジスティクスファンド投資法人などをオーバーウェイトとしたこと、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



（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）商業施設特化型セクターについては、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する考えです。個別では、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 2 (2)	% 0.015 (0.015)	(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	2	0.015	
期中の平均基準価額は、13,871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

(2016年12月20日～2017年12月18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	521	245,099	342	161,656
	MCUBS Mid City 投資法人 投資証券	775	275,987	1,260	434,561
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	632	92,975	2,286	338,812
	産業ファンド投資法人 投資証券	265	132,988	146	73,321
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	633	177,588	1,140	325,015
	ケネディクス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,224	365,065	1,528	442,268
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	109	52,454	346	171,976
	GLP投資法人 投資証券	1,163	141,570	3,633	449,312
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,289	314,438	1,128	270,716
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	978	229,111	1,160	277,534
国	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	139	83,204	422	243,381
	Onエリート投資法人 投資証券	1,995	412,751	1,640	358,347
	イオンリート投資法人 投資証券	3,752	454,923	2,500	307,729
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	220	40,930	1,044	198,812
	日本リート投資法人 投資証券	1,088	329,341	957	283,146
	インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	941	100,640	599	63,267
	日本ヘルスケア投資法人 投資証券	243	42,569	243	41,998
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	264	40,199	735	106,012
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,891	203,061	3,098	330,289
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	473	115,129	1,237	305,333
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	42	4,452	1,042	106,749
	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	454	40,435	2,324	192,060
	ジャパン・シニアリビング投資法人 投資証券	30	4,371	758	104,242
内	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	565	82,828	1,619	251,893
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	2,681	325,423	2,756	308,779
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	1,413	154,702	2,467	265,936
	スターアジア不動産投資法人 投資証券	365	35,245	3,073	300,746
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	110	10,548	378	35,130
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券	427	36,884	1,503	132,884
	さくら総合リート投資法人 投資証券	1,116	100,143	2,945	232,908
	投資法人みらい 投資証券	1,678	285,853	2,146	367,018
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	398	237,860	690	412,733
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	351	206,451	671	391,519
	日本リテールファンド投資法人 投資証券	1,570	342,919	1,726	379,533
	オリックス不動産投資法人 投資証券	1,283	219,991	1,053	176,500

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	624	262,160	536	220,228
	プレミアム投資法人 投資証券	4,120	457,272	3,685	425,214
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,091	147,872	429	57,778
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	556	216,064	556	210,344
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,535	256,384	3,465	588,095
	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	717	125,388	308	56,227
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	3,215	157,874	10,511	506,035
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	813	391,961	363	176,320
	平和不動産リート投資法人 投資証券	3,642	321,107	1,868	170,368
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,408	541,239	1,098	248,770
	福岡リート投資法人 投資証券	940	158,391	465	78,390
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	488	305,414	598	376,720
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,932	223,676	2,043	242,751
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	2,414	178,942	1,868	143,647
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	274	154,086	563	318,262
	阪急リート投資法人 投資証券	506	73,496	506	67,708
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	950	264,250	611	170,585
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	1,890	147,280	6,067	472,013
	日本賃貸住宅投資法人 投資証券	4,389	358,752	1,537	124,709
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,585	342,007	2,412	318,087
合 計		66,167	11,021,768	90,084	13,814,395

*金額は受け渡し代金。

*金額の単位未満は切り捨て。

*銘柄コード等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しております。

○利害関係人との取引状況等

(2016年12月20日～2017年12月18日)

利害関係人との取引状況

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D	
		うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$			$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 11,021	百万円 4,059	% 36.8	百万円 13,814	百万円 5,058	% 36.6

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)	1,193千円
うち利害関係人への支払額 (B)	53千円
(B) / (A)	4.5%

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

(2017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
		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	395	182,687	2.8
MCUBS MidCity投資法人	投資証券	719	234	88,920	1.4
森ヒルズリート投資法人	投資証券	1,654	—	—	—
産業ファンド投資法人	投資証券	—	119	57,953	0.9
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	931	424	117,236	1.8
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	投資証券	316	12	3,894	0.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	237	—	—	—
GLP投資法人	投資証券	3,340	870	107,967	1.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	511	672	163,699	2.6
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	1,075	893	215,302	3.4
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	288	5	2,760	0.0
One リート投資法人	投資証券	—	355	88,430	1.4
イオンリート投資法人	投資証券	1,448	2,700	317,790	5.0
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	817	273,695	4.3
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	投資証券	—	342	37,859	0.6
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	471	—	—	—
トーセイ・リート投資法人	投資証券	1,478	271	29,024	0.5
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	764	—	—	—
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	380	34,276	0.5
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	2,380	340,340	5.3
いちごホテルリート投資法人	投資証券	75	—	—	—
ラサールロジポート投資法人	投資証券	1,094	40	4,608	0.1
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	452	52,612	0.8
大江戸温泉リート投資法人	投資証券	1,375	299	25,803	0.4
さくら総合リート投資法人	投資証券	2,726	897	83,510	1.3
投資法人みらい	投資証券	468	—	—	—
日本ビルファンド投資法人	投資証券	765	473	262,042	4.1
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	761	441	236,817	3.7
日本リテールファンド投資法人	投資証券	1,876	1,720	350,192	5.5
オリックス不動産投資法人	投資証券	1,473	1,703	264,816	4.1
日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	285	373	137,823	2.1
プレミアム投資法人	投資証券	1,357	1,792	190,131	3.0
東急リアル・エステート投資法人	投資証券	—	662	93,077	1.5
ユナイテッド・アーバン投資法人	投資証券	3,451	1,521	248,531	3.9
森トラスト総合リート投資法人	投資証券	225	634	100,932	1.6
インヴィンシブル投資法人	投資証券	9,935	2,639	129,970	2.0
フロンティア不動産投資法人	投資証券	56	506	227,953	3.6
平和不動産リート投資法人	投資証券	—	1,774	167,997	2.6
日本ロジスティクスファンド投資法人	投資証券	—	1,310	273,659	4.3
福岡リート投資法人	投資証券	—	475	80,465	1.3
ケネディクス・オフィス投資法人	投資証券	278	168	107,352	1.7
積水ハウス・レジデンシャル投資法人	投資証券	1,648	1,537	173,988	2.7
いちごオフィスリート投資法人	投資証券	—	546	43,079	0.7
大和証券オフィス投資法人	投資証券	289	—	—	—
大和ハウスリート投資法人	投資証券	600	939	251,276	3.9
ジャパン・ホテル・リート投資法人	投資証券	7,920	3,743	297,194	4.6
日本賃貸住宅投資法人	投資証券	826	3,678	297,550	4.6

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	865	1,038	千円 140,130	% 2.2
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	64,146 44	40,229 41	6,303,348 < 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

(2017年12月18日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 6,303,348	% 98.0
コール・ローン等、その他	126,577	2.0
投資信託財産総額	6,429,925	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12月18日現在)

○損益の状況

(2016年12月20日～2017年12月18日)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	6,429,925,250
コール・ローン等	95,270,962
投資証券(評価額)	6,303,348,950
未収配当金	31,305,338
(B) 負債	16,000,101
未払解約金	16,000,000
未払利息	101
(C) 純資産総額(A－B)	6,413,925,149
元本	4,631,897,869
次期繰越損益金	1,782,027,280
(D) 受益権総口数	4,631,897,869口
1万円当たり基準価額(C／D)	13,847円

(注) 期首元本額は6,941,961,576円、期中追加設定元本額は2,311,514,653円、期中一部解約元本額は4,621,578,360円、1口当たり純資産額は1.3847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バリュースファンド 年2回決算型 2,722,569,909円
・ J-REITバリュースファンド 毎月分配型 1,909,327,960円

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	348,958,295
受取配当金	348,998,856
その他収益金	7
支払利息	△ 40,568
(B) 有価証券売買損益	△ 442,727,892
売買益	275,132,206
売買損	△ 717,860,098
(C) 当期損益金(A＋B)	△ 93,769,597
(D) 前期繰越損益金	2,744,288,790
(E) 追加信託差損益金	893,319,727
(F) 解約差損益金	△1,761,811,640
(G) 計(C＋D＋E＋F)	1,782,027,280
次期繰越損益金(G)	1,782,027,280

* 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

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>