

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6期(決算日2018年6月18日)

作成対象期間(2017年12月19日～2018年6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 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/>

○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		
	円	円	%		%	%	百万円
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
6期(2018年6月18日)	10,120	0	5.9	3,400.09	6.4	99.0	3,570

*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

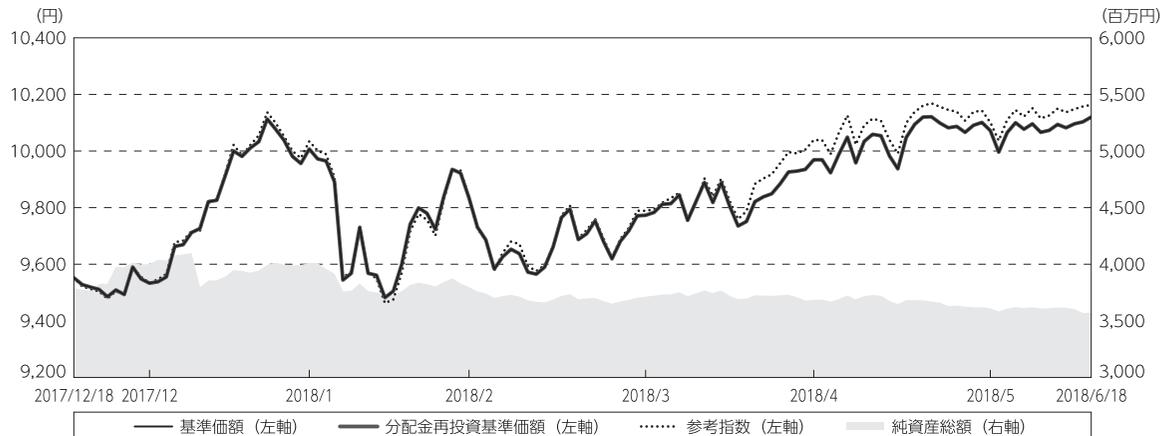
年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
		騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首)	円	%		%	%
2017年12月18日	9,552	—	3,195.71	—	97.8
12月末	9,533	△0.2	3,189.59	△0.2	97.8
2018年1月末	10,007	4.8	3,357.09	5.0	97.6
2月末	9,834	3.0	3,291.44	3.0	96.7
3月末	9,773	2.3	3,274.92	2.5	97.8
4月末	9,969	4.4	3,358.59	5.1	96.5
5月末	10,072	5.4	3,379.45	5.7	97.7
(期末)					
2018年6月18日	10,120	5.9	3,400.09	6.4	99.0

*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12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（2017年12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、期首9,552円から期末10,120円と568円の値上がりとなりました。

- (上 昇) 日本の長期金利が安定推移するなか、オフィス市況等の賃貸市場も堅調に推移し、2018年1月以降は特に海外投資家を中心にJ-REIT市場に投資する動きが強まったこと
- (下 落) 2月に入り、堅調な米雇用統計を受けて米国の利上げペースが速まるとの見方が広がったことや米財政悪化への懸念から米長期金利が上昇したこと、国内外の株式市場が下落し、J-REIT市場もリスク回避の売りが広がったこと
- (上 昇) 2月中旬以降、黒田日銀総裁が続投するとの見方から日本の長期金利が低下したこと、地域金融機関等がREIT-ETF経由でJ-REITへの投資する動きが続いたこと、日本株の上昇に連れJ-REIT市場にも買いの動きが強まったこと

○投資環境

期首より、日本の長期金利が低水準で安定推移する中、割安感などからJ-REIT市場は堅調に推移しました。2018年2月に入り、米長期金利の上昇を警戒し国内外の株価が急落したことなどからリスク回避の動きが強まり、同市場は下落しました。2月中旬以降は、日本の金融緩和政策が継続するとの見方から、リスク回避の動きが収まり、J-REIT市場の割安感や堅調なオフィス賃貸市場が意識され、同市場は反発に転じました。

○当ファンドのポートフォリオ

[野村J-REITバリュースhare 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hare 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、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、GLP投資法人、産業ファンド投資法人、大和ハウスリート投資法人などのPO（投資口の追加発行）や、ザイマックス・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、日本賃貸住宅投資法人、ジャパンエクセレン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ア・プロパティーズ投資法人、アドバンスレジデンス投資法人、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) 期末時点では、特化型（商業施設）セクターや特化型（オフィス）セクターなどをオーバーウェイトとする一方、特化型（物流施設）セクターや特化型（住宅）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hare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hare 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6.4%上昇したのに対し、基準価額の騰落率は5.9%の上昇となりました。

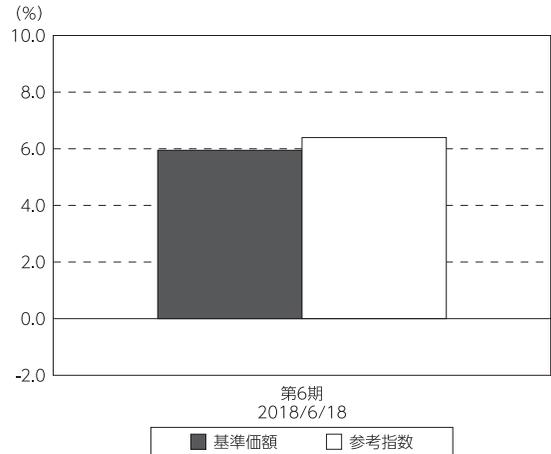
（主なプラス要因）

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、株価騰落率が参考指数を下回った日本プロロジスリート投資法人、GLP投資法人などをアンダ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特化型（オフィス）の騰落率が参考指数を上回ったこと

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6期
	2017年12月19日～ 2018年6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	760

(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) 特化型（商業施設）セクターについては、投資価値に比べて投資口価格が相対的に割安と考えており、引き続き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の方針です。
- (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12月19日～2018年6月18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)	(27)	(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)	(27)	(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	56	0.571	
期中の平均基準価額は、9,864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

(2017年12月19日～2018年6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 マザーファンド	千口 617,258	千円 876,207	千口 921,931	千円 1,315,136

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2017年12月19日～2018年6月18日)

利害関係人との取引状況

<J-REITバリューファンド 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 マザーファンド>

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 5,537	百万円 1,859	% 33.6	百万円 5,975	百万円 1,716	% 28.7

平均保有割合 58.2%

※平均保有割合とは、マザーファンドの残存口数の合計に対する当該子ファンドのマザーファンド所有口数の割合。

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)	153千円
うち利害関係人への支払額 (B)	8千円
(B) / (A)	5.4%

*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

(2018年6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 2,722,569	千口 2,417,896	千円 3,568,815

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2018年6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 3,568,815	% 97.8
コール・ローン等、その他	80,415	2.2
投資信託財産総額	3,649,230	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 (2018年6月18日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	3,649,230,026
コール・ローン等	27,714,899
野村J-REITバリュー マザーファンド(評価額)	3,568,815,127
未収入金	52,700,000
(B) 負債	78,963,943
未払解約金	57,588,175
未払信託報酬	21,314,879
未払利息	49
その他未払費用	60,840
(C) 純資産総額(A-B)	3,570,266,083
元本	3,528,014,927
次期繰越損益金	42,251,156
(D) 受益権総口数	3,528,014,927口
1万口当たり基準価額(C/D)	10,120円

(注) 期首元本額は3,965,805,850円、期中追加設定元本額は639,914,485円、期中一部解約元本額は1,077,705,408円、1口当たり純資産額は1.0120円です。

○損益の状況 (2017年12月19日～2018年6月18日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 5,387
支払利息	△ 5,387
(B) 有価証券売買損益	209,883,145
売買益	239,159,440
売買損	△ 29,276,295
(C) 信託報酬等	△ 21,375,719
(D) 当期損益金(A+B+C)	188,502,039
(E) 前期繰越損益金	△ 137,390,160
(F) 追加信託差損益金	△ 8,860,723
(配当等相当額)	(72,876,489)
(売買損益相当額)	(△ 81,737,212)
(G) 計(D+E+F)	42,251,156
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	42,251,156
追加信託差損益金	△ 8,860,723
(配当等相当額)	(75,053,221)
(売買損益相当額)	(△ 83,913,944)
分配準備積立金	193,422,806
繰越損益金	△ 142,310,927

*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12月19日～2018年6月18日) は以下の通りです。

項 目	当 期
	2017年12月19日～ 2018年6月18日
a. 配当等収益(経費控除後)	75,403,870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	75,053,221円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	118,018,936円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	268,476,027円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	760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。

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

(2018年6月18日現在)

<野村J-REITバリュウ マザーファンド>

下記は、野村J-REITバリュウ マザーファンド全体(4,186,980千口)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	395	58	28,536	0.5
MCUBS Mid City投資法人 投資証券	234	147	12,171	0.2
産業ファンド投資法人 投資証券	119	95	11,476	0.2
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	424	157	44,117	0.7
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	12	1,300	210,080	3.4
GLP投資法人 投資証券	870	892	106,148	1.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	672	—	—	—
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	893	317	73,258	1.2
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	5	35	19,880	0.3
Oneリート投資法人 投資証券	355	821	206,809	3.3
イオンリート投資法人 投資証券	2,700	2,204	271,092	4.4
日本リート投資法人 投資証券	817	514	167,821	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	342	9,138	133,871	2.2
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	—	4,867	351,884	5.7
トーセイ・リート投資法人 投資証券	271	—	—	—
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	380	129	12,358	0.2
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	2,380	2,256	352,838	5.7
ラサールロジポート投資法人 投資証券	40	—	—	—
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	452	—	—	—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	—	34	11,543	0.2
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	299	409	35,623	0.6
さくら総合リート投資法人 投資証券	897	463	42,596	0.7
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	—	142	16,216	0.3
日本ビルファンド投資法人 投資証券	473	621	385,020	6.2
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	441	770	438,900	7.1
日本リテールファンド投資法人 投資証券	1,720	1,689	337,293	5.5
オリックス不動産投資法人 投資証券	1,703	1,066	186,230	3.0
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	373	124	50,220	0.8
プレミア投資法人 投資証券	1,792	1,783	188,106	3.0
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	662	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,521	1,394	240,186	3.9
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	634	551	87,609	1.4
インヴィンシブル投資法人 投資証券	2,639	4,676	236,605	3.8
フロンティア不動産投資法人 投資証券	506	468	210,600	3.4
平和不動産リート投資法人 投資証券	1,774	464	50,344	0.8
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,310	672	150,998	2.4
福岡リート投資法人 投資証券	475	—	—	—
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	168	72	48,744	0.8
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,537	—	—	—
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	546	1,552	128,195	2.1
大和証券オフィス投資法人 投資証券	—	241	153,276	2.5
スターツプロシード投資法人 投資証券	—	309	50,212	0.8
大和ハウスリート投資法人 投資証券	939	934	243,120	3.9

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	3,743	3,340	274,214	4.4	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	3,678	2,756	239,496	3.9	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,038	2,153	310,247	5.0	
合 計	口 数 ・ 金 額	40,229	49,613	6,117,940	
	銘 柄 数 < 比 率 >	41	39	< 99.0% >	

* 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		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
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		投資信託 組入比率
	騰落	率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落	
(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	円 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。

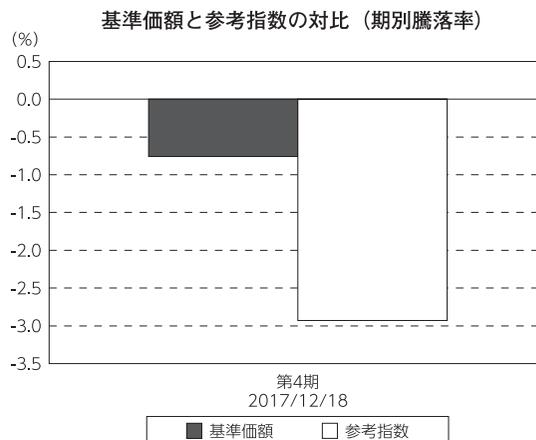
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が2.9%下落したのに対し、基準価額の騰落率は0.8%の下落となりました。

（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)	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・レジデンシャル投資法人 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
	アクティブア・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
	One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

(2017年12月18日現在)

○組入資産の明細

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		比 率
	口 数	口 数	口 数	評 価 額	
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	
アクティブ・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
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	64,146	40,229	6,303,348	
	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	44	41	< 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)

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バリュアーファンド 年2回決算型 2,722,569,909円
 ・J-REITバリュアーファンド 毎月分配型 1,909,327,960円

○損益の状況 (2016年12月20日～2017年12月18日)

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>