

J-REITバリューフアンド 年2回決算型

運用報告書(全体版)

第8期(決算日2019年6月18日)

作成対象期間(2018年12月19日～2019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バリューフアンド 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バリューフアンド年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バリューフアンド年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

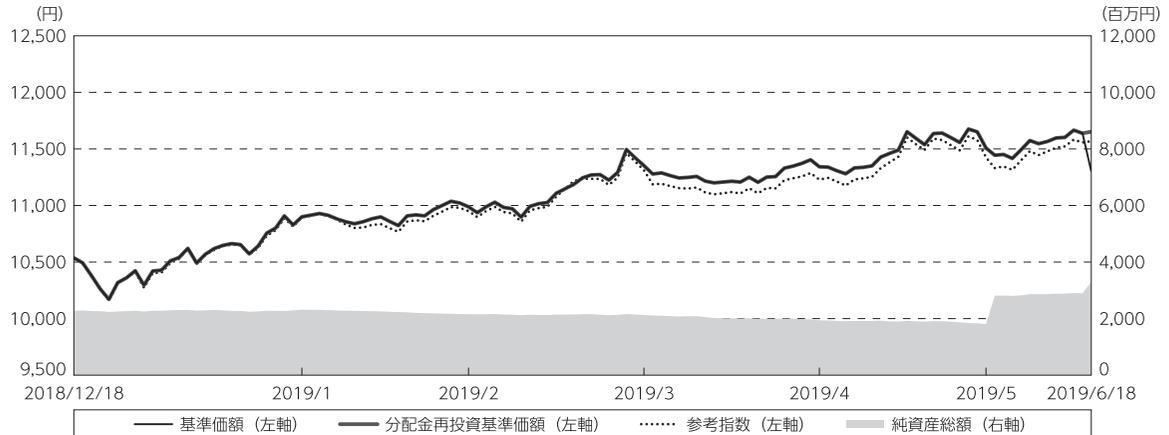


サポートダイヤル 0120-753104
(受付時間) 営業日の午前9時～午後5時

ホームページ <http://www.nomura-am.co.jp/>

◎運用経過

○期中の基準価額等の推移



期首：10,537円

期末：11,302円 (既払分配金(税込み)：350円)

騰落率：10.6% (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。作成年首(2018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、作成年首(2018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10,537円から期末11,302円(分配後)となりました。なお、今期は350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1,115円となりました。

- (下落) 2018年12月下旬以降、米トランプ政権の混乱などから世界的にリスク回避の動きが強まり、国内外の株式相場が大きく下落したこと
- (上昇) 2019年1月に入り日本の長期金利がゼロ金利付近からマイナス圏まで低下するなか、オフィス市況などの賃貸市場が堅調に推移し、外国人投資家がJ-REIT市場で買い越しを続けたこと、3月に開催されたFOMC(米連邦公開市場委員会)において政策金利の据え置きと、2019年は利上げが見送りとなる可能性が高いことが示唆され、日米の長期金利が低下したこと

- (下 落) 4月に入り、3月後半のJ-REIT市場の急上昇の反動から下落の動きが一時的に強まったこと、長期金利が上昇に転じたこと
- (上 昇) 5月に入り、長期金利の低下傾向が強まったこと、世界的に著名なグローバル株式指数がJ-REITの組み入れを検討するとの観測報道が出たこと

○投資環境

期首より、国内外の株式相場が大きく下落し、投資家心理が悪化したことなどによりJ-REIT市場は軟調に推移しました。しかし、2019年1月に入り、日本の長期金利がマイナス圏まで低下すると、オフィス市況などの賃貸市場も堅調に推移し、J-REIT市場は反発しました。4月に入り国内株式相場が堅調に推移するなか、J-REITから国内株式に資金をシフトする動きが一時みられましたが、5月に入り、米中貿易摩擦問題が再燃し、投資家のリスク回避姿勢から長期金利の低下傾向が強まりました。また、世界的に著名なグローバル株式指数がJ-REITの組み入れを検討するとの観測報道が出たことも好感され、J-REIT市場は期末にかけ上昇基調を強めました。

○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) ジャパン・ホテル・リート投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、大和ハウスリート投資法人、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人、産業ファンド投資法人などのPO（投資口の追加発行）や、エスコンジャパンリート投資法人の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、日本ロジスティクスファンド投資法人、フロンティア不動産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、日本プライムリアルティ投資法人、アドバンス・レジデンス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（物流施設）セクターや特化型（商業施設）セクターなどをオーバーウェイトとする一方、特化型（オフィス）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 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9.8%上昇したのに対し、基準価額の騰落率は10.6%の上昇となりました。

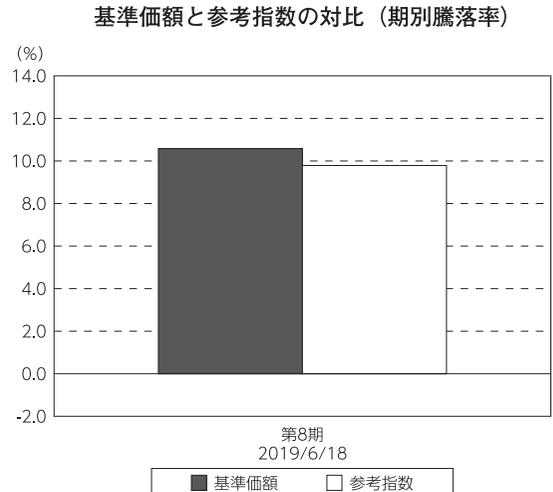
※基準価額の騰落率は分配金（税込み）を再投資して算出しております。

(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積水ハウス・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特化型（オフィス）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賃貸住宅投資法人や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特化型（商業施設）の騰落率が参考指数を下回ったこと



(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、売買益、基準価額水準等を勘案し、1万口当たり350円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8期
	2018年12月19日～ 2019年6月18日
当期分配金	350
(対基準価額比率)	3.004%
当期の収益	350
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	1,301

(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

(2018年12月19日～2019年6月18日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	63	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)	(30)	(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)	(30)	(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	0.001	(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
(投 資 信 託 証 券)	(0)	(0.001)	※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	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	63	0.568	
期中の平均基準価額は、11,085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

(2018年12月19日～2019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 1,326,032	千円 2,258,163	千口 1,147,684	千円 1,887,070

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2018年12月19日～2019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			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 4,650	百万円 57	% 1.2	百万円 4,569	百万円 245	% 5.4

平均保有割合 54.7%

※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

(2019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 1,709,667	千口 1,888,015	千円 3,293,831

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2019年6月18日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
野村J-REITバリュートラック マザーファンド	3,293,831	96.4
コール・ローン等、その他	121,618	3.6
投資信託財産総額	3,415,449	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 (2019年6月18日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	3,415,449,260
コール・ローン等	121,617,676
野村J-REITバリュートラック マザーファンド(評価額)	3,293,831,584
(B) 負債	121,160,932
未払収益分配金	102,017,330
未払解約金	6,754,921
未払信託報酬	12,353,226
未払利息	215
その他未払費用	35,240
(C) 純資産総額(A-B)	3,294,288,328
元本	2,914,780,873
次期繰越損益金	379,507,455
(D) 受益権総口数	2,914,780,873口
1万口当たり基準価額(C/D)	11,302円

(注) 期首元本額は2,156,549,186円、期中追加設定元本額は1,516,667,455円、期中一部解約元本額は758,435,768円、1口当たり純資産額は1,1302円です。

○損益の状況 (2018年12月19日～2019年6月18日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 4,148
支払利息	△ 4,148
(B) 有価証券売買損益	195,601,424
売買益	234,237,848
売買損	△ 38,636,424
(C) 信託報酬等	△ 12,388,466
(D) 当期損益金(A+B+C)	183,208,810
(E) 前期繰越損益金	80,518,224
(F) 追加信託差損益金	217,797,751
(配当等相当額)	(152,445,383)
(売買損益相当額)	(65,352,368)
(G) 計(D+E+F)	481,524,785
(H) 収益分配金	△102,017,330
次期繰越損益金(G+H)	379,507,455
追加信託差損益金	217,797,751
(配当等相当額)	(153,089,049)
(売買損益相当額)	(64,708,702)
分配準備積立金	161,709,704

*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 (2018年12月19日～2019年6月18日) は以下の通りです。

項 目	当 期
	2018年12月19日～ 2019年6月18日
a. 配当等収益(経費控除後)	44,759,019円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	133,246,145円
c. 信託約款に定める収益調整金	217,797,751円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	85,721,870円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	481,524,785円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	1,651円
g. 分配金	102,017,330円
h. 分配金(1万口当たり)	350円

○分配金のお知らせ

1万口当たり分配金(税込み)	350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

(2019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(2,818,869千口)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	%
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	—	488	51,728	1.1
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	18	81	48,033	1.0
森ヒルズリート投資法人 投資証券	399	295	44,869	0.9
産業ファンド投資法人 投資証券	1,028	923	124,143	2.5
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	27	207	65,205	1.3
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	649	312	58,219	1.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	38	—	—	—
GLP投資法人 投資証券	1,462	688	83,592	1.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	—	198	60,489	1.2
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	394	1,141	278,289	5.7
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	40	—	—	—
イオンリート投資法人 投資証券	1,689	1,679	232,709	4.7
日本リート投資法人 投資証券	159	226	97,519	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	5,033	1,548	27,507	0.6
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	3,395	827	66,573	1.4
トーセイ・リート投資法人 投資証券	606	941	109,814	2.2
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	—	120	31,812	0.6
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	—	446	54,545	1.1
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	1,648	1,548	256,039	5.2
ラサールロジポート投資法人 投資証券	—	263	33,532	0.7
スターアジア不動産投資法人 投資証券	128	61	7,069	0.1
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	—	12	4,344	0.1
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	458	—	—	—
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	801	746	74,898	1.5
日本ビルファンド投資法人 投資証券	375	270	204,120	4.2
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	448	296	194,472	4.0
日本リートリアルエステイト投資法人 投資証券	945	941	203,726	4.1
オリックス不動産投資法人 投資証券	885	1,073	212,454	4.3
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	57	—	—	—
プレミア投資法人 投資証券	867	1,189	161,822	3.3
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	105	169	31,586	0.6
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	724	1,038	187,255	3.8
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	464	280	49,224	1.0
インヴェンシブル投資法人 投資証券	3,606	4,135	246,446	5.0
フロンティア不動産投資法人 投資証券	465	357	169,932	3.5
平和不動産リート投資法人 投資証券	—	240	30,096	0.6
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	971	918	228,306	4.6
福岡リート投資法人 投資証券	275	1,175	205,742	4.2
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	29	129	99,975	2.0
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	325	—	—	—
大和証券オフィス投資法人 投資証券	81	—	—	—
阪急阪神リート投資法人 投資証券	—	147	21,888	0.4
スターツプロシード投資法人 投資証券	—	269	46,806	1.0

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	596	818	208,262	4.2	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,908	1,930	169,068	3.4	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	1,855	1,894	159,096	3.2	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,235	1,048	169,252	3.4	
合 計	口 数 ・ 金 額	35,188	31,066	4,810,467	
	銘 柄 数 < 比 率 >	38	41	< 97.8% >	

* 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5期（決算日2018年12月18日）

作成対象期間（2017年12月19日～2018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
5期(2018年12月18日)	15,717	13.5	3,587.37	12.3	90.0	4,875

○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) 2017年12月18日	円 13,847	% —	3,195.71	% —	% 98.3
12月末	13,825	△ 0.2	3,189.59	△ 0.2	98.0
2018年1月末	14,528	4.9	3,357.09	5.0	97.6
2月末	14,292	3.2	3,291.44	3.0	96.7
3月末	14,217	2.7	3,274.92	2.5	98.0
4月末	14,515	4.8	3,358.59	5.1	96.2
5月末	14,681	6.0	3,379.45	5.7	97.8
6月末	15,024	8.5	3,450.92	8.0	96.3
7月末	15,152	9.4	3,468.88	8.5	98.3
8月末	15,183	9.6	3,457.71	8.2	97.7
9月末	15,410	11.3	3,513.39	9.9	97.9
10月末	15,235	10.0	3,459.73	8.3	97.9
11月末	15,751	13.8	3,610.49	13.0	98.2
(期末) 2018年12月18日	15,717	13.5	3,587.37	12.3	90.0

*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13,847円から期末15,717円となりました。

- (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、外国人投資家の買越し姿勢が続いたこと、オフィス市況等の賃貸市場が堅調に推移し、地域金融機関等がETF経由でJ-REITへ投資する動きが続いたこと
- (下落) 7月に入り、日銀が金融緩和政策を修正との観測が強まり長期金利が5ヶ月ぶりの水準に急上昇したこと、7月末に日銀が長期金利の変動幅拡大を容認するとの発表を受け、金融政策の出口戦略を模索するとの見方が強まったこと、いわゆるトルコ・ショックが起り、世界の金融市場がリスク回避の姿勢を強めたこと
- (上昇) 米国株や原油相場の急落で世界的にリスク回避姿勢が強まる中、日米の長期金利が低下したこと、外国人投資家がJ-REITを大幅買い越したこと

○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 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、インヴィンシブル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、トーセイ・リート投資法人などのPO（投資口の追加発行）に応募したほか、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、ジャパンエクセレント投資法人、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、日本プライムリアルティ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（物流施設）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。

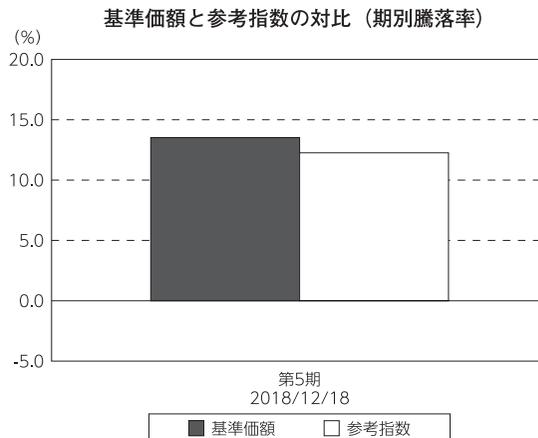
参考指数としている東証REIT指数(配当込み)が12.3%上昇したのに対し、基準価額の騰落率は13.5%の上昇となりました。

(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プレミア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産業ファンド投資法人やアクティビア・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特化型(物流施設)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賃貸住宅投資法人やスターツプロシード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) 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。

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

(2017年12月19日～2018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)	% 0.009 (0.009)	(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	0.009	
期中の平均基準価額は、14,817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

(2017年12月19日～2018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		130		62,630		507		242,044
	MCUBS MidCity投資法人 投資証券		1,502 (1,004)		128,495 (-)		2,740		221,627
	森ヒルズリート投資法人 投資証券		442		62,215		43		5,954
	産業ファンド投資法人 投資証券		1,969 (87)		229,035 (-)		1,147		172,537
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券		304		85,933		701		196,969
	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		1,851 (918)		449,689 (-)		2,132		355,758
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券		46		21,271		8		3,726
	GLP投資法人 投資証券		4,674		531,596		4,082		472,303
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券		118		28,876		790		189,227
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券		557		129,445		1,056		244,430
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券		270		149,899		235		131,820
	Oneリート投資法人 投資証券		838		206,863		1,193		294,165
	イオンリート投資法人 投資証券		905		106,787		1,916		232,510
	日本リート投資法人 投資証券		503		172,411		1,161		389,540
	インバスコ・オフィス・ジェリート投資法人 投資証券		22,735 (1,946)		418,191 (-)		19,990		390,124
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券		3,656 (2,574)		386,073 (58,464)		2,835		204,151
	トーセイ・リート投資法人 投資証券		744		82,741		409		45,233
	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券		1,091		100,573		1,471		134,449
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券		333		49,168		1,065		161,955
	いちごホテルリート投資法人 投資証券		37		4,942		37		5,044
	ラサールロジポート投資法人 投資証券		860		95,981		900		98,816
	スターアジア不動産投資法人 投資証券		425		44,542		297		31,201
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券		241		26,616		693		76,329
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券		353		120,914		353		120,990
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券		1,093		95,683		1,392		120,166
	さくら総合リート投資法人 投資証券		1,223		115,708		2,120		198,858
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券		1,219		137,748		761		86,101
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券		990		91,900		189		17,626
	日本ビルファンド投資法人 投資証券		537		319,890		635		399,771
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券		519		289,593		512		297,570
	日本リテールファンド投資法人 投資証券		1,412		293,247		2,187		451,482
	オリックス不動産投資法人 投資証券		1,522		257,150		2,340		399,926
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券		163		63,927		479		187,938
	プレミアム投資法人 投資証券		2,055		228,153		2,980		344,768
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券		570		85,814		1,127		165,170
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券		888		150,469		1,685		291,613

○組入資産の明細

(2018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
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	395	18	9,738	0.2
MCUBS Midcity投資法人 投資証券	234	—	—	—
森ヒルズリート投資法人 投資証券	—	399	55,261	1.1
産業ファンド投資法人 投資証券	119	1,028	115,547	2.4
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	424	27	8,343	0.2
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	649	109,356	2.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	—	38	17,556	0.4
GLP投資法人 投資証券	870	1,462	165,644	3.4
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	394	92,865	1.9
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	5	40	21,040	0.4
Oneリート投資法人 投資証券	355	—	—	—
イオンリート投資法人 投資証券	2,700	1,689	214,334	4.4
日本リート投資法人 投資証券	817	159	60,817	1.2
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	342	5,033	81,534	1.7
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	—	3,395	237,310	4.9
トーセイ・リート投資法人 投資証券	271	606	66,538	1.4
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	380	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	2,380	1,648	239,289	4.9
ラサールロジポート投資法人 投資証券	40	—	—	—
スターアジア不動産投資法人 投資証券	—	128	13,696	0.3
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	452	—	—	—
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	299	—	—	—
さくら総合リート投資法人 投資証券	897	—	—	—
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	—	458	51,983	1.1
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	—	801	68,165	1.4
日本ビルファンド投資法人 投資証券	473	375	259,125	5.3
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	441	448	279,552	5.7
日本リートリアルファンド投資法人 投資証券	1,720	945	210,546	4.3
オリックス不動産投資法人 投資証券	1,703	885	163,017	3.3
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	373	57	24,852	0.5
プレミア投資法人 投資証券	1,792	867	107,854	2.2
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	662	105	17,388	0.4
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,521	724	126,627	2.6
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	634	464	75,307	1.5
インヴィンシブル投資法人 投資証券	2,639	3,606	174,710	3.6
フロンティア不動産投資法人 投資証券	506	465	207,622	4.3
平和不動産リート投資法人 投資証券	1,774	—	—	—
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,310	971	220,902	4.5
福岡リート投資法人 投資証券	475	275	46,942	1.0
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	168	29	20,793	0.4
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	325	31,037	0.6
大和証券オフィス投資法人 投資証券	—	81	56,700	1.2
大和ハウスリート投資法人 投資証券	939	596	147,033	3.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	3,743	2,908	243,399	5.0
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	3,678	1,855	156,376	3.2
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,038	1,235	188,955	3.9
合 計	40,229	35,188	4,387,764	
銘 柄 数 < 比 率 >	41	38	< 90.0% >	

*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

(2018年12月18日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 4,387,764	% 89.3
コール・ローン等、その他	523,960	10.7
投資信託財産総額	4,911,724	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12月18日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	4,911,724,025
コール・ローン等	46,058,038
投資証券(評価額)	4,387,764,400
未収入金	449,413,647
未収配当金	28,487,940
(B) 負債	35,905,043
未払金	23,904,958
未払解約金	12,000,000
未払利息	85
(C) 純資産総額(A-B)	4,875,818,982
元本	3,102,228,025
次期繰越損益金	1,773,590,957
(D) 受益権総口数	3,102,228,025口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,717円

(注) 期首元本額は4,631,897,869円、期中追加設定元本額は1,447,821,522円、期中一部解約元本額は2,977,491,366円、1口当たり純資産額は1.5717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 1,709,667,300円
 ・J-REITバリュアーファンド 毎月分配型 1,392,560,725円

○損益の状況 (2017年12月19日～2018年12月18日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	273,431,952
受取配当金	272,047,860
その他収益金	1,426,252
支払利息	△ 42,160
(B) 有価証券売買損益	473,643,391
売買益	578,562,719
売買損	△ 104,919,328
(C) 当期損益金(A+B)	747,075,343
(D) 前期繰越損益金	1,782,027,280
(E) 追加信託差損益金	662,025,318
(F) 解約差損益金	△1,417,536,984
(G) 計(C+D+E+F)	1,773,590,957
次期繰越損益金(G)	1,773,590,957

*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。