

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9期(決算日2019年12月18日)

作成対象期間(2019年6月19日～2019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 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	期中 騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	期中 騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
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
7期(2018年12月18日)	10,537	160	5.7	3,587.37	5.5	106.4	2,272
8期(2019年6月18日)	11,302	350	10.6	3,938.48	9.8	97.8	3,294
9期(2019年12月18日)	12,016	500	10.7	4,354.36	10.6	98.7	4,598

*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

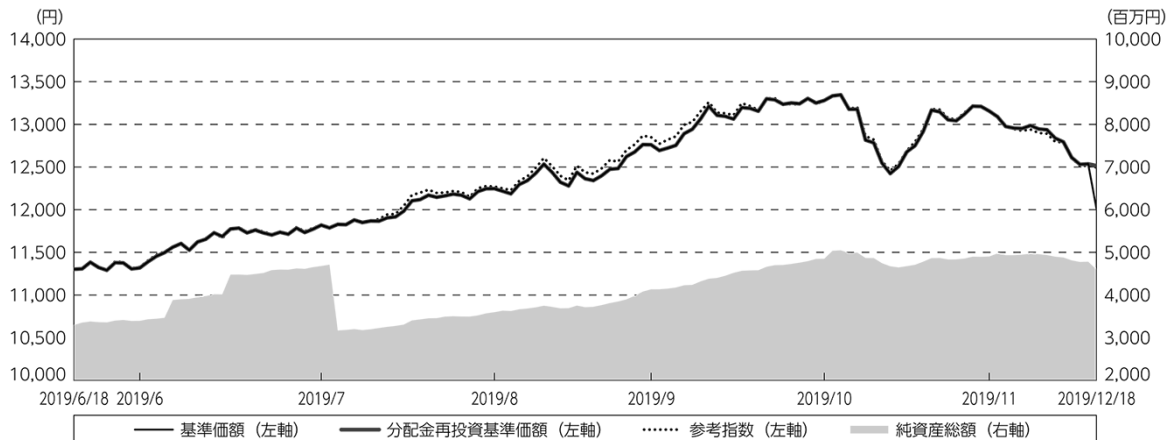
年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
		騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首) 2019年6月18日	円 11,302	% —	3,938.48	% —	% 97.8
6月末	11,318	0.1	3,947.76	0.2	96.4
7月末	11,819	4.6	4,120.33	4.6	98.3
8月末	12,247	8.4	4,275.94	8.6	97.2
9月末	12,761	12.9	4,477.77	13.7	96.8
10月末	13,280	17.5	4,625.77	17.5	98.4
11月末	13,156	16.4	4,584.30	16.4	98.5
(期末) 2019年12月18日	円 12,516	% 10.7	4,354.36	% 10.6	% 98.7

*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

○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(2019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(2019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、期首11,302円から期末12,016円(分配後)となりました。なお、今期は500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1,214円となりました。

- (上 昇) 米中貿易摩擦などの海外情勢や円高を背景に世界的にリスク回避姿勢が高まるなか、好調なファンダメンタルに加えて、日米の国内長期金利が低下基調となり、REITの分配金利回りの高さに着目した投資資金が流入したこと、日本の生命保険会社や損害保険会社が、相対的に利回りの高いREITを大幅買い越したこと
- (下 落) 米中貿易協議の進展を受け、リスク回避姿勢が後退し、長期金利が上昇に転じたこと
- (上 昇) J-REIT指数が一時2,100ポイント割れとなった水準で、地銀や国内機関投資家などが押し目買いの動きを強めたこと
- (下 落) 米中協議が進展し、日米の長期金利が急反発したこと

○投資環境

期首より、日本の長期金利がマイナス圏で推移する中、オフィス市況などの賃貸市場が堅調に推移したこと、FOMC（米連邦公開市場委員会）において利下げ観測が強まったこと、更には、世界的な株式指数がJ-REITを2020年9月から組み入れると正式発表したことなどを好感し、J-REIT指数は11月初めにかけ上昇基調を強めました。その後、米中通商協議の進展を背景に米国長期金利が上昇に転じ、また、国内の長期金利も0%近辺まで上昇したことなどから、J-REIT市場は期末にかけ調整が入りました。

○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^{*}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) CREロジスティクスファンド投資法人、インヴィンシブル投資法人、タカラレーベン不動産投資法人、イオンリート投資法人、ラサールロジポート投資法人などのPO（投資口の追加発行）や、SOSiLA物流リート投資法人のIPO（新規株式公開）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ンヴィンシブル投資法人、イオンリート投資法人、福岡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、複合・総合型セクター、特化型（商業施設）セクター、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（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10.6%上昇したのに対し、基準価額の騰落率※は10.7%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。

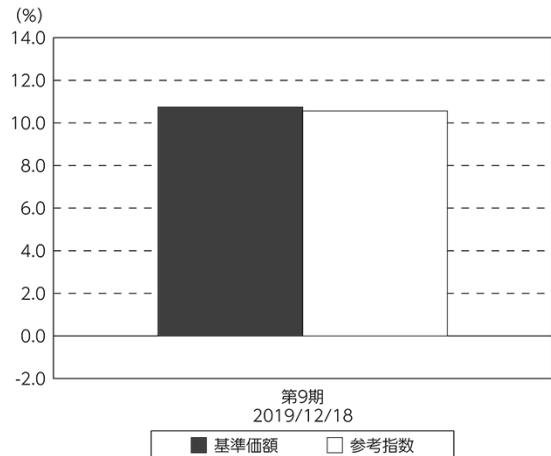
（主なプラス要因）

- ・個別で、株価騰落率が参考指数を上回ったケネディクス商業リート投資法人やインベスコ・オフィス・ジェイ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大和証券オフィス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、オーバ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上回った一方、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）

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＋その他）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、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500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9期
	2019年6月19日～ 2019年12月18日
当期分配金	500
(対基準価額比率)	3.995%
当期の収益	500
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	2,015

(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、平均賃料は緩やかながら上昇傾向が続いていることがわかります。一部経済指標に弱さが残りますが、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) 複合・総合型セクター、および特化型（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

(2019年6月19日～2019年12月18日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 72	% 0.577	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(34)	(0.275)	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 ）	(34)	(0.275)	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	0.002	(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)	(0.002)	
(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	72	0.581	
期中の平均基準価額は、12,430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。

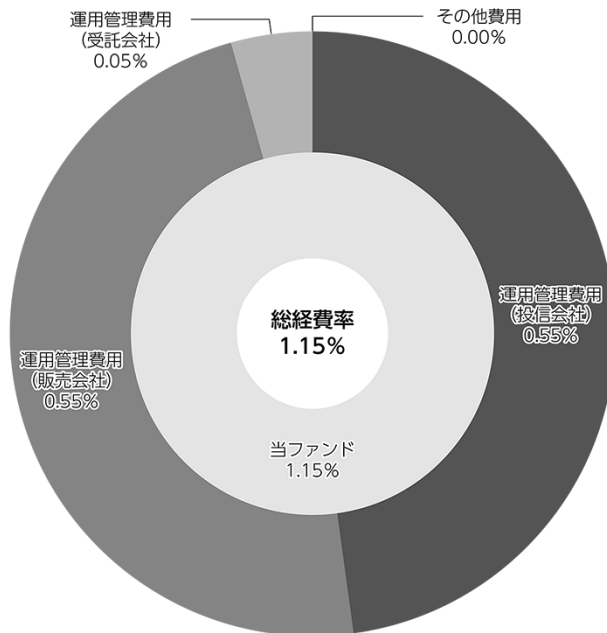
*売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

*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。

(参考情報)

○総経費率

当期中の運用・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。）を期中の平均受益権口数に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1.15%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

(2019年6月19日～2019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バリュウ マザーファンド	2,726,294 千口	5,172,062 千円	2,266,781 千口	4,229,138 千円

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2019年6月19日～2019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 年2回決算型>

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	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 10,266	百万円 1,858	18.1	百万円 7,929	百万円 812	10.2

平均保有割合 62.4%

※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)	72千円
うち利害関係人への支払額 (B)	20千円
(B) / (A)	28.8%

*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

(2019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バリュースhare マザーファンド	千口 1,888,015	千口 2,347,527	千円 4,578,618

*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

(2019年12月18日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
野村J-REITバリュースhare マザーファンド	千円 4,578,618	% 94.8
コール・ローン等、その他	253,031	5.2
投資信託財産総額	4,831,649	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12月18日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	4,831,649,581
コール・ローン等	22,030,994
野村J-REITバリュー マザーファンド(評価額)	4,578,618,587
未収入金	231,000,000
(B) 負債	233,215,945
未払収益分配金	191,349,663
未払解約金	17,886,645
未払信託報酬	23,911,348
未払利息	34
その他未払費用	68,255
(C) 純資産総額(A-B)	4,598,433,636
元本	3,826,993,275
次期繰越損益金	771,440,361
(D) 受益権総口数	3,826,993,275口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,016円

(注) 期首元本額は2,914,780,873円、期中追加設定元本額は2,838,802,574円、期中一部解約元本額は1,926,590,172円、1口当たり純資産額は1,2016円です。

○損益の状況 (2019年6月19日～2019年12月18日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 8,282
支払利息	△ 8,282
(B) 有価証券売買損益	243,797,868
売買益	326,430,853
売買損	△ 82,632,985
(C) 信託報酬等	△ 23,979,603
(D) 当期損益金(A+B+C)	219,809,983
(E) 前期繰越損益金	92,994,908
(F) 追加信託差損益金	649,985,133
(配当等相当額)	(324,366,975)
(売買損益相当額)	(325,618,158)
(G) 計(D+E+F)	962,790,024
(H) 収益分配金	△191,349,663
次期繰越損益金(G+H)	771,440,361
追加信託差損益金	649,985,133
(配当等相当額)	(327,481,295)
(売買損益相当額)	(322,503,838)
分配準備積立金	121,455,228

*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(2019年6月19日～2019年12月18日)は以下の通りです。

項 目	当 期
	2019年6月19日～ 2019年12月18日
a. 配当等収益(経費控除後)	56,611,227円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	163,198,756円
c. 信託約款に定める収益調整金	649,985,133円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	92,994,908円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	962,790,024円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	2,515円
g. 分配金	191,349,663円
h. 分配金(1万口当たり)	500円

○分配金のお知らせ

1万口当たり分配金（税込み）	500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6期（決算日2019年12月18日）

作成対象期間（2018年12月19日～2019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/>

○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		
	円	%		%	%	百万円
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
6期(2019年12月18日)	19,504	24.1	4,354.36	21.4	99.2	7,657

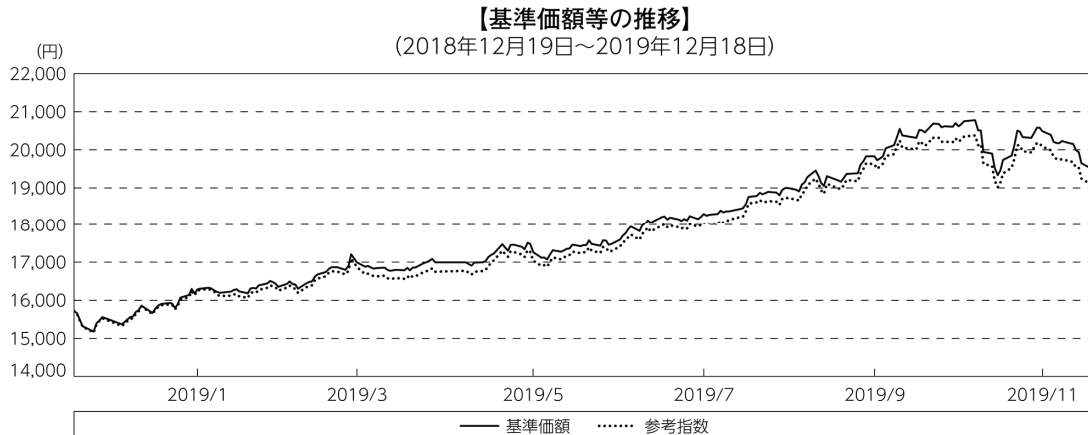
○当期中の基準価額と市況等の推移

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) 2018年12月18日	円	%		%	%
12月末	15,717	—	3,587.37	—	90.0
2019年1月末	15,557	△ 1.0	3,543.83	△ 1.2	98.0
2月末	16,285	3.6	3,709.11	3.4	97.8
3月末	16,431	4.5	3,728.00	3.9	97.3
4月末	16,993	8.1	3,851.10	7.4	97.9
5月末	16,996	8.1	3,822.76	6.6	97.2
6月末	17,264	9.8	3,889.57	8.4	98.2
7月末	17,479	11.2	3,947.76	10.0	96.4
8月末	18,313	16.5	4,120.33	14.9	98.3
9月末	19,001	20.9	4,275.94	19.2	97.2
10月末	19,833	26.2	4,477.77	24.8	97.3
11月末	20,667	31.5	4,625.77	28.9	98.4
(期末) 2019年12月18日	20,494	30.4	4,584.30	27.8	98.5
	19,504	24.1	4,354.36	21.4	99.2

*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15,717円から期末19,504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
- (上昇) 米中貿易摩擦などの海外情勢や円高を背景に世界的にリスク回避姿勢が高まるなか、好調なファンダメンタルに加えて、日米の国内長期金利が低下基調となり、REITの分配金利回りの高さに着目した投資資金が流入したこと、日本の生命保険会社や損害保険会社が、相対的に利回りの高いREITを大幅買い越ししたこと
- (下落) 米中貿易協議の進展を受け、リスク回避姿勢が後退し、長期金利が上昇に転じたこと
- (上昇) J-REIT指数が一時2,100ポイント割れとなった水準で、地銀や国内機関投資家などが押し目買いの動きを強めたこと
- (下落) 米中協議が進展し、日米の長期金利が急反発したこと

○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バリュエーターマザーファンド」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) 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、CREロジスティクスファンド投資法人、インヴィンシブル投資法人、タカラレーベン不動産投資法人、イオンリート投資法人、ラサールロジポート投資法人などの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やSOSiLA物流リート投資法人のIPO（新規株式公開）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、福岡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、日本プライムリアルティ投資法人、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、複合・総合型セクター、特化型（商業施設）セクター、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（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。

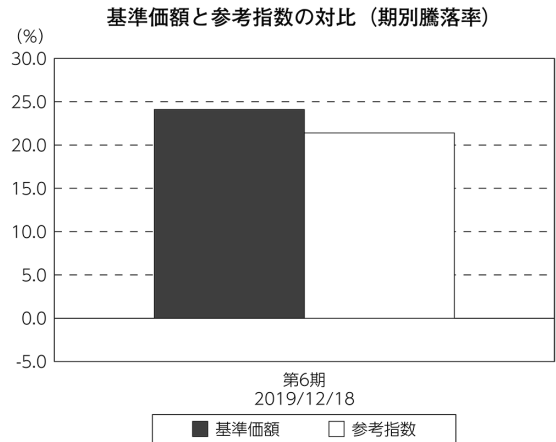
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が21.4%上昇したのに対し、基準価額の騰落率は24.1%の上昇となりました。

（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イオン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プライムリアルティ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（オフィス）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特化型（物流施設）の騰落率が参考指数を上回ったこと

（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特化型（商業施設）の騰落率が参考指数を下回ったこと



（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。一部経済指標に弱さが残りますが、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) 複合・総合型セクター、および特化型（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

(2018年12月19日～2019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 0 (0)	% 0.003 (0.003)	(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	0	0.003	
期中の平均基準価額は、17,942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

(2018年12月19日～2019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
	エスコンジャパンリート投資法人 投資証券		730		75,069		730		80,636
	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券		46		5,802		46		5,347
	S O S i L A 物流リート投資法人 投資証券		39		4,017		—		—
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券		244		152,880		255		163,831
	MCUBS M i d C i t y 投資法人 投資証券		2,162		246,016		477		52,249
	森ヒルズリート投資法人 投資証券		756		114,459		1,155		182,072
	産業ファンド投資法人 投資証券		3,070		443,284		2,853		392,062
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券		1,013		335,966		527		174,153
	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		1,553		302,399		1,589		301,713
	アクティブ・プロパティーズ投資法人 投資証券		241		126,137		137		64,185
	G L P 投資法人 投資証券		3,674		468,181		3,750		476,710
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券		589		176,364		589		186,893
国	日本プロロジスリート投資法人 投資証券		1,874		478,557		1,167		299,462
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券		395		223,604		308		176,853
	O n e リート投資法人 投資証券		199		63,470		199		68,314
	イオンリート投資法人 投資証券		2,455		346,508		1,438		195,996
	ヒューリックリート投資法人 投資証券		42		7,908		42		8,344
	日本リート投資法人 投資証券		1,002		432,661		829		366,743
	インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券		18,946		339,203		21,951		408,005
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券		2,254		196,782		4,331		356,242
	トーセイ・リート投資法人 投資証券		1,837		232,266		936		115,192
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券		2,159		593,378		1,493		429,956
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券		1,469		173,969		1,469		180,150
	サムディ・レジデンシャル投資法人 投資証券		1,081		131,675		481		55,980
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券		1,922		343,427		1,289		214,033
内	ラサールロジポート投資法人 投資証券		2,569		375,860		1,195		175,192
	スターアジア不動産投資法人 投資証券		411		47,945		539		60,946
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券		160		19,193		160		19,959
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券		186		66,486		186		71,710
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券		717		68,392		37		3,427
	投資法人みらい 投資証券		4,134		256,170		1,151		72,434
	森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券		1,102		162,994		918		133,947
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券		1,262		154,249		1,065		136,878
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券		—		—		458		53,118
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券		2,662		320,956		756		88,040
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券		775		79,592		1,576		164,583
	日本ビルファンド投資法人 投資証券		490		376,654		534		408,198
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券		413		281,477		469		311,439
	日本リテールファンド投資法人 投資証券		1,874		413,009		2,086		475,797
	オリックス不動産投資法人 投資証券		1,385		285,467		1,354		278,537

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	384	178,732	337	160,732
	プレミアム投資法人 投資証券	1,852	261,755	1,791	266,472
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	547	93,313	652	115,620
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	2,296	436,466	1,653	310,586
	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,563	285,509	1,264	230,044
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	10,196	611,664	6,254	347,221
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	935	433,416	1,065	493,989
	平和不動産リート投資法人 投資証券	1,757	234,688	942	123,800
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,093	277,664	1,254	317,798
	福岡リート投資法人 投資証券	2,510	445,836	1,397	250,626
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	458	352,454	359	281,912
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,388	153,714	1,713	189,273
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	302	246,174	249	199,292
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,192	189,508	620	95,074
	スターツプロシード投資法人 投資証券	1,463	278,941	869	163,331
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,362	363,984	1,062	284,455
	内	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	6,738	559,183	6,259
日本賃貸住宅投資法人 投資証券		4,054	376,879	4,147	394,059
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券		1,330	215,236	2,024	327,502
合 計		109,312	14,917,569	94,436	12,498,917

*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

(2018年12月19日～2019年12月18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		売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	
		百万円	$\frac{B}{A}$		百万円	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	14,917	1,916	12.8 %	12,498	1,058	8.5 %

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)	143千円
うち利害関係人への支払額 (B)	34千円
(B) / (A)	24.3%

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

(2019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	%
SOSiLA物流リート投資法人	投資証券	—	39	4,485	0.1
日本アコモデーションファンド投資法人	投資証券	18	7	4,697	0.1
MCUBS Mid City投資法人	投資証券	—	1,685	195,797	2.6
森ヒルズリート投資法人	投資証券	399	—	—	—
産業ファンド投資法人	投資証券	1,028	1,245	200,196	2.6
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	27	513	173,394	2.3
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	613	123,580	1.6
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	38	142	75,686	1.0
GLP投資法人	投資証券	1,462	1,386	185,862	2.4
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	394	1,101	307,179	4.0
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	40	127	71,501	0.9
イオンリート投資法人	投資証券	1,689	2,706	392,099	5.1
日本リート投資法人	投資証券	159	332	153,882	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	2,028	42,973	0.6
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	3,395	1,318	117,170	1.5
トーセイ・リート投資法人	投資証券	606	1,507	196,060	2.6
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	—	666	179,886	2.3
サムティ・レジデンシャル投資法人	投資証券	—	600	67,440	0.9
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	1,648	2,281	415,370	5.4
ラサールロジポート投資法人	投資証券	—	1,374	212,557	2.8
スターアジア不動産投資法人	投資証券	128	—	—	—
大江戸温泉リート投資法人	投資証券	—	680	62,560	0.8
投資法人みらい	投資証券	—	2,983	174,505	2.3
森トラスト・ホテルリート投資法人	投資証券	—	184	26,937	0.4
CREロジスティクスファンド投資法人	投資証券	—	197	25,925	0.3
ザイマックス・リート投資法人	投資証券	458	—	—	—
タカラレーベン不動産投資法人	投資証券	—	1,906	233,103	3.0
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	投資証券	801	—	—	—
日本ビルファンド投資法人	投資証券	375	331	261,490	3.4
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	448	392	277,928	3.6
日本リテールファンド投資法人	投資証券	945	733	169,982	2.2
オリックス不動産投資法人	投資証券	885	916	208,206	2.7
日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	57	104	50,024	0.7
プレミア投資法人	投資証券	867	928	141,612	1.8
東急リアル・エステート投資法人	投資証券	105	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人	投資証券	724	1,367	280,098	3.7
森トラスト総合リート投資法人	投資証券	464	763	143,978	1.9
インヴィンシブル投資法人	投資証券	3,606	7,548	461,182	6.0
フロンティア不動産投資法人	投資証券	465	335	154,770	2.0
平和不動産リート投資法人	投資証券	—	815	108,232	1.4
日本ロジスティクスファンド投資法人	投資証券	971	810	214,812	2.8
福岡リート投資法人	投資証券	275	1,388	252,060	3.3
ケネディクス・オフィス投資法人	投資証券	29	128	103,296	1.3
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	134	109,076	1.4
阪急阪神リート投資法人	投資証券	—	572	95,409	1.2
スターツプロシード投資法人	投資証券	—	594	116,602	1.5
大和ハウスリート投資法人	投資証券	596	896	250,432	3.3
ジャパン・ホテル・リート投資法人	投資証券	2,908	3,387	277,734	3.6
日本賃貸住宅投資法人	投資証券	1,855	1,762	179,900	2.3
ジャパンエクセレント投資法人	投資証券	1,235	541	94,729	1.2
合 計	口 数 ・ 金 額	35,188	50,064	7,594,408	
	銘 柄 数 < 比 率 >	38	45	< 99.2% >	

*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

(2019年12月18日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 7,594,408	% 96.2
コール・ローン等、その他	297,781	3.8
投資信託財産総額	7,892,189	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12月18日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	7,892,189,614
コール・ローン等	277,378,407
投資証券(評価額)	7,594,408,020
未収入金	187,663
未収配当金	20,215,524
(B) 負債	234,700,438
未払解約金	234,700,000
未払利息	438
(C) 純資産総額(A-B)	7,657,489,176
元本	3,926,209,959
次期繰越損益金	3,731,279,217
(D) 受益権総口数	3,926,209,959口
1万口当たり基準価額(C/D)	19,504円

(注) 期首元本額は3,102,228,025円、期中追加設定元本額は5,770,091,127円、期中一部解約元本額は4,946,109,193円、1口当たり純資産額は1.9504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 2,347,527,988円
 ・J-REITバリュアーファンド 毎月分配型 1,578,681,971円

○損益の状況 (2018年12月19日～2019年12月18日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	191,057,410
受取配当金	190,942,102
その他収益金	187,663
支払利息	△ 72,355
(B) 有価証券売買損益	787,991,584
売買益	899,243,992
売買損	△ 111,252,408
(C) 当期損益金(A+B)	979,048,994
(D) 前期繰越損益金	1,773,590,957
(E) 追加信託差損益金	4,882,849,873
(F) 解約差損益金	△3,904,210,607
(G) 計(C+D+E+F)	3,731,279,217
次期繰越損益金(G)	3,731,279,217

*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。