

# 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13期（決算日2021年12月20日）

作成対象期間（2021年6月19日～2021年12月20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な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。外貨建資産への直接投資は行ないません。 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。外貨建資産への投資は行ないません。
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ないます。	

## 野村アセットマネジメント

東京都江東区豊洲二丁目2番1号



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 込 込)	期 中 騰 落 率		
	円	円	%		%	%	百万円
9期(2019年12月18日)	12,016	500	10.7	4,354.36	10.6	98.7	4,598
10期(2020年6月18日)	9,539	0	△20.6	3,629.66	△16.6	98.3	4,444
11期(2020年12月18日)	9,734	0	2.0	3,695.22	1.8	98.2	3,615
12期(2021年6月18日)	11,848	450	26.3	4,637.57	25.5	97.7	4,252
13期(2021年12月20日)	10,940	250	△5.6	4,511.75	△2.7	96.6	3,348

\*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

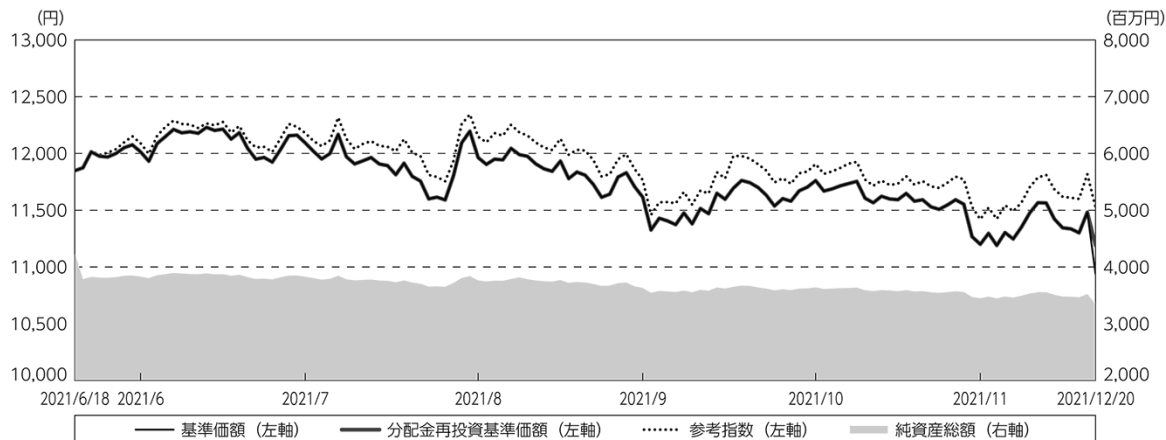
年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 組 入 比 率
		騰 落 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込 込 込)	騰 落 率	
(期 首) 2021年6月18日	円 11,848	% —	4,637.57	% —	% 97.7
6月末	12,014	1.4	4,732.24	2.0	98.1
7月末	12,093	2.1	4,767.40	2.8	97.6
8月末	11,964	1.0	4,755.00	2.5	97.4
9月末	11,615	△2.0	4,605.71	△0.7	98.0
10月末	11,761	△0.7	4,660.54	0.5	97.7
11月末	11,200	△5.5	4,470.13	△3.6	97.8
(期 末) 2021年12月20日	円 11,190	% △5.6	4,511.75	% △2.7	% 96.6

\*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



期首：11,848円

期末：10,940円 (既払分配金(税込み)：250円)

騰落率：△ 5.6% (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。作成期首(2021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(2021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11,848円から期末10,940円(分配後)となりました。なお、今期は250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下がり額は658円となりました。

- (下落) 新型コロナウイルスのデルタ株の感染拡大により緊急事態宣言が発令されたこと、公募増資の発表が相次ぎ需給面で懸念が強まったこと、米国が量的金融緩和を年内に縮小することを示唆したこと
- (上昇) 東証が発表する投資部門別売買動向において、投資信託部門が2020年12月以来J-REITを買い越したこと、国内で緊急事態宣言が解除され徐々に経済活動が正常化していくと期待されたこと
- (下落) 米国でインフレ観測を背景に利上げ時期が早まるとの見方が強まったこと、新型コロナウイルスの変異型であるオミクロン株の感染拡大が懸念されたこと

## ○投資環境

当作成期首より、新型コロナウイルス向けのワクチン接種の進展による景気回復期待が強まったことやJ-REIT企業が不動産売却益を活用しながらコロナ渦でも投資主価値向上へのアクションを継続する動きを見せたことなどが評価され、上昇基調となりました。その後、新型コロナウイルスのデルタ株の感染拡大により投資家心理を冷やしたことや、公募増資の増加などにより需給が緩み下落に転じました。2021年10月に入り、緊急事態宣言が解除され徐々に経済活動が正常化していくとの期待などから反発しましたが、11月末に新型コロナウイルスの変異型であるオミクロン株の感染拡大が懸念され再度下落に転じました。その後、新型コロナウイルスの感染者が急減し景気回復期待が強まったことなどから反発する場面も見られましたが、当作成期末にかけてはオミクロン株の感染拡大懸念が強まり下落しました。

## ○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) 当期中においては、日本プロロジスリート投資法人、大和証券リビング投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、大和ハウスリート投資法人、投資法人みらいなどの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、ユナイテッド・アーバン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。一方、投資価値に対して割高であると判断した産業ファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人、アクティブ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、特化型（ホテル・旅館）セクターや複合・総合型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（物流施設）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2.7%下落したのに対し、基準価額の騰落率は5.6%の下落となりました。

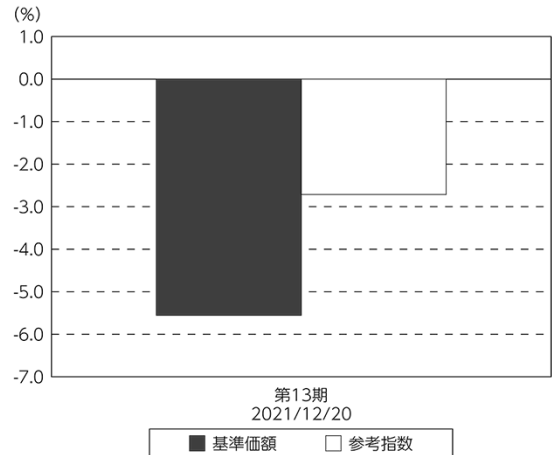
### （主なプラス要因）

- ・個別で、株価騰落率が参考指数を上回ったイオンリート投資法人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都市ファンド投資法人をアンダーウェイトとしたこと

### （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インヴィンシブル投資法人、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上回った星野リゾート・リート投資法人をアンダーウェイトとしたこと
- ・セクター配分で、株価騰落率が参考指数を下回った特化型（ホテル・旅館）や特化型（商業施設）を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、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250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せん。

## ○分配原資の内訳

(単位：円、1万口当たり・税込み)

項 目	第13期
	2021年6月19日～ 2021年12月20日
当期分配金	250
(対基準価額比率)	2.234%
当期の収益	121
当期の収益以外	128
翌期繰越分配対象額	1,582

(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バリュートラック 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2020年から上昇基調であったものの、2021年11月には下落に転じるなど、変化の兆しが出始めています。ただし、新型コロナウイルスの不動産賃貸市場における影響はまだ予断を許すことができず、テナントの動きなどについて引き続き注視が必要と考えます。

#### ・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) 投資口価格が投資価値と比べ割安な水準にあるとみて、インヴィンシブル投資法人やジャパン・ホテル・リート投資法人を引き続きオーバーウェイトとする考えです。一方、複合・総合型セクターについては、セクター全体としては投資価値と比べ割高な水準にあるとみてアンダーウェイトとします。
- (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

(2021年6月19日～2021年12月20日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	69	0.585	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(33)	(0.279)	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 ）	(33)	(0.279)	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 )	(0.028)	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	0.000	(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 )	(0.000)	
(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	69	0.587	
期中の平均基準価額は、11,774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。

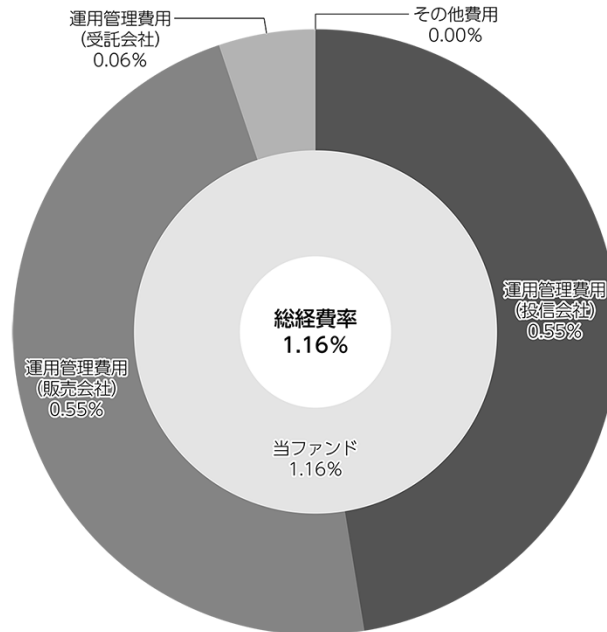
\* 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。



## (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1.16%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

(2021年6月19日～2021年12月20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 187,003	千円 379,180	千口 541,003	千円 1,096,025

\*単位未満は切り捨て。

## ○利害関係人との取引状況等

(2021年6月19日～2021年12月20日)

## 利害関係人との取引状況

&lt;J-REITバリューファンド 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 マザーファンド&gt;

区分	買付額等 A			うち利害関係人 との取引状況B	B A	売付額等 C			うち利害関係人 との取引状況D	D C
	百万円	百万円	%			百万円	百万円	%		
投資信託証券	6,434	1,127	17.5			7,206	1,062	14.7		

平均保有割合 61.4%

※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。

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

(2021年12月20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 2,071,611	千口 1,717,610	千円 3,335,427

\*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

(2021年12月20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 3,335,427	% 96.5
コール・ローン等、その他	119,625	3.5
投資信託財産総額	3,455,052	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 (2021年12月20日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	3,455,052,086
コール・ローン等	119,624,692
野村J-REITバリュー マザーファンド(評価額)	3,335,427,394
(B) 負債	106,125,505
未払収益分配金	76,526,851
未払解約金	7,891,037
未払信託報酬	21,645,754
未払利息	80
その他未払費用	61,783
(C) 純資産総額(A-B)	3,348,926,581
元本	3,061,074,063
次期繰越損益金	287,852,518
(D) 受益権総口数	3,061,074,063口
1万口当たり基準価額(C/D)	10,940円

(注) 期首元本額は3,589,217,164円、期中追加設定元本額は154,069,187円、期中一部解約元本額は682,212,288円、1口当たり純資産額は1.0940円です。

## ○損益の状況 (2021年6月19日～2021年12月20日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 4,369
支払利息	△ 4,369
(B) 有価証券売買損益	△182,417,451
売買益	3,442,799
売買損	△185,860,250
(C) 信託報酬等	△ 21,707,537
(D) 当期損益金(A+B+C)	△204,129,357
(E) 前期繰越損益金	201,513,051
(F) 追加信託差損益金	366,995,675
(配当等相当額)	( 321,815,870)
(売買損益相当額)	( 45,179,805)
(G) 計(D+E+F)	364,379,369
(H) 収益分配金	△ 76,526,851
次期繰越損益金(G+H)	287,852,518
追加信託差損益金	366,995,675
(配当等相当額)	( 322,064,135)
(売買損益相当額)	( 44,931,540)
分配準備積立金	162,232,288
繰越損益金	△241,375,445

\*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 (2021年6月19日～2021年12月20日) は以下の通りです。

項 目	当 期
	2021年6月19日～ 2021年12月20日
a. 配当等収益(経費控除後)	37,246,088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	322,064,135円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	201,513,051円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	560,823,274円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	1,832円
g. 分配金	76,526,851円
h. 分配金(1万口当たり)	250円

## ○分配金のお知らせ

1万口当たり分配金(税込み)	250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8期（決算日2021年12月20日）

作成対象期間（2020年12月19日～2021年12月20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な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

東京都江東区豊洲二丁目2番1号

<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
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
7期(2020年12月18日)	16,079	△17.6	3,695.22	△15.1	98.3	5,633
8期(2021年12月20日)	19,419	20.8	4,511.75	22.1	97.0	5,408

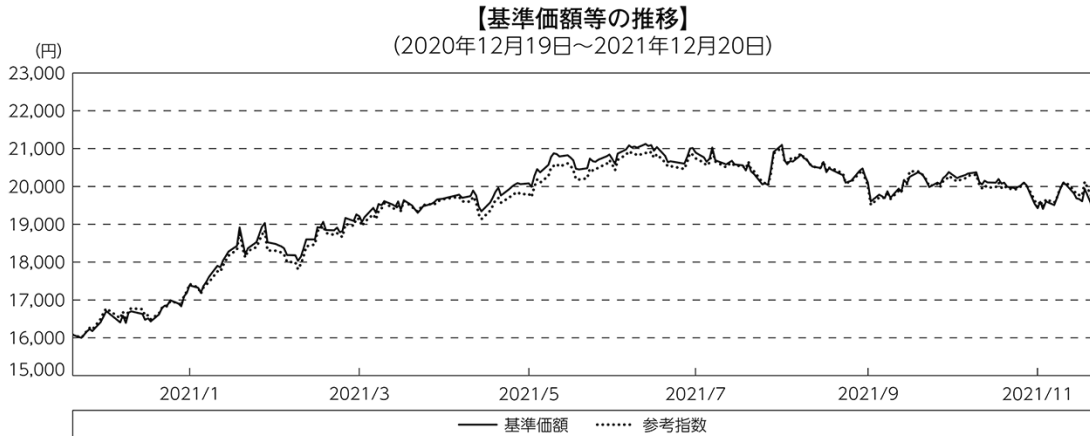
## ○当期中の基準価額と市況等の推移

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) 2020年12月18日	円	%		%	%
	16,079	—	3,695.22	—	98.3
12月末	16,703	3.9	3,854.76	4.3	98.1
2021年1月末	17,384	8.1	4,004.00	8.4	97.9
2月末	18,524	15.2	4,207.24	13.9	97.5
3月末	19,213	19.5	4,399.26	19.1	97.8
4月末	19,671	22.3	4,518.99	22.3	98.4
5月末	20,082	24.9	4,551.00	23.2	98.4
6月末	20,738	29.0	4,732.24	28.1	98.6
7月末	20,895	30.0	4,767.40	29.0	98.0
8月末	20,693	28.7	4,755.00	28.7	97.7
9月末	20,108	25.1	4,605.71	24.6	98.5
10月末	20,378	26.7	4,660.54	26.1	98.2
11月末	19,423	20.8	4,470.13	21.0	98.3
(期末) 2021年12月20日	円	%		%	%
	19,419	20.8	4,511.75	22.1	97.0

\*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16,079円から期末19,419円となりました。

- (上昇) 新型コロナウイルス向けワクチン普及が早期に実現するとの期待を背景に、オフィスビルや商業施設系REIT銘柄を中心に上昇したこと、世界的な株式指数へJ-REITが段階的に組み入れられる点に着目した海外投資家が買い増しに動いたこと
- (下落) 米国で財政拡大に伴うインフレ懸念が一時高まり、金利が上昇したこと、国内でJ-REITの公募増資の発表が相次いだことを受け、投資口需給の悪化が懸念されたこと
- (上昇) 米国の追加経済対策法案が成立したこと、新型コロナウイルス向けワクチン接種の進展による景気回復期待などから株式相場が反発したこと、新年度入りに伴い地方金融機関によるJ-REITの買いの動きが強まったこと
- (下落) 新型コロナウイルスのデルタ株の感染拡大により緊急事態宣言が発令されたこと、公募増資の発表が相次ぎ需給面で懸念が強まったこと、米国が量的金融緩和を年内に縮小することを示唆したこと
- (上昇) 東証が発表する投資部門別売買動向において、投資信託部門が2020年12月以来J-REITを買い越したこと、国内で緊急事態宣言が解除され徐々に経済活動が正常化していくと期待されたこと
- (下落) 米国でインフレ観測を背景に利上げ時期が早まるとの見方が強まったこと、新型コロナウイルスの変異型であるオミクロン株の感染拡大が懸念されたこと

## ○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<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バリュエーター 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) 当期中においては、日本プロロジスリート投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、ケネディクス商業リート投資法人、大和証券リビング投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、大和ハウスリート投資法人、投資法人みらいなどのPO（投資口の追加発行）や、東海道リート投資法人のIPO（投資口の新規発行）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、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。一方、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、産業ファンド投資法人、GLP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（ホテル・旅館）セクターや複合・総合型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（物流施設）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

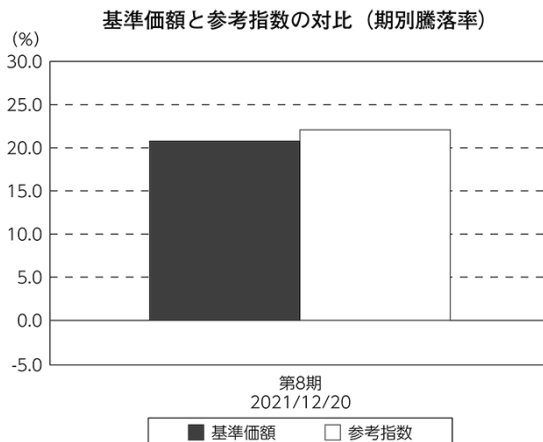
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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22.1%上昇したのに対し、基準価額の騰落率は20.8%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やフロンティア不動産投資法人などをオーバーウェイトとした



(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。



- 一方、株価騰落率が参考指数を下回った日本都市ファンド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、株価騰落率が参考指数を下回った特化型（物流施設）をアンダーウェイトとしたこと

### (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インヴィンシブル投資法人やジャパン・ホテル・リート投資法人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上回った星野リゾート・リート投資法人を非保有としたこと
- ・セクター配分で、株価騰落率が参考指数を下回った特化型（ホテル・旅館）をオーバーウェイトとしたこと

## ◎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の平均空室率は2020年から上昇基調であったものの、2021年11月には下落に転じるなど、変化の兆しが出始めています。ただし、新型コロナウイルスの不動産賃貸市場における影響はまだ予断を許すことができず、テナントの動きなどについて引き続き注視が必要と考えます。

### ・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) 投資口価格が投資価値と比べ割安な水準にあるとみて、インヴィンシブル投資法人やジャパン・ホテル・リート投資法人を引き続きオーバーウェイトとする考えです。一方、複合・総合型セクターについては、セクター全体としては投資価値と比べ割高な水準にあるとみてアンダーウェイトとします。
- (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

(2020年12月19日～2021年12月20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)	% 0.000 (0.000)	(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	0.000	
期中の平均基準価額は、19,484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

(2020年12月19日～2021年12月20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
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	828	105,142	713	87,659
東海道リート投資法人 投資証券	395	41,052	395	44,330
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	331	211,404	357	225,945
森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,117	162,582	1,377	206,601
産業ファンド投資法人 投資証券	589	110,681	959	185,272
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	604	214,639	402	142,970
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	1,677	341,927	1,276	273,383
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	583	266,192	583	264,984
GLP投資法人 投資証券	1,574	303,661	1,562	281,344
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	267	87,231	451	143,071
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,185	418,423	871	318,374
イオンリート投資法人 投資証券	738	111,133	2,366	359,014
ヒューリックリート投資法人 投資証券	769	136,474	769	133,357
日本リート投資法人 投資証券	690	284,489	946	399,444
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	1,505	31,575	1,505	32,880
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	2,470	214,620	3,481	310,956
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,210	151,010	1,210	161,794
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	373	104,477	223	66,502
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,744	208,978	1,744	206,105
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	330	56,811	697	119,538
ラサールロジポート投資法人 投資証券	1,169	204,617	2,676	489,759
スターアジア不動産投資法人 投資証券	2,364	134,948	2,364	139,198
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	60	7,270	60	7,429
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	277	156,387	521	286,262
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	2,543	200,379	2,543	210,642
投資法人みらい 投資証券	3,169	175,574	2,910	154,981
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	494	235,840	308	147,962
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,930	394,144	1,221	259,951
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	204	23,047	204	22,391
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,337	185,956	2,534	365,370
日本ビルファンド投資法人 投資証券	651	450,684	602	414,477
ジャパリアルエステイト投資法人 投資証券	405	270,397	589	384,798
日本都市ファンド投資法人 投資証券	5,209	568,613	4,096	459,998
	( 463)	( -)		
オリックス不動産投資法人 投資証券	1,928	384,175	2,468	478,000
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	598	254,123	793	304,779
NTT都市開発リート投資法人	1,003	147,967	1,528	210,794
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,281	237,370	1,920	353,561
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	286	35,498	286	35,888
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,368	639,501	5,307	796,119
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,156	175,791	1,209	188,636

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国             内	インヴィンシブル投資法人 投資証券	6,928	275,368	7,741	326,176
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	569	270,661	741	360,606
	平和不動産リート投資法人 投資証券	1,442	237,009	715	120,831
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	839	272,298	581	191,791
	福岡リート投資法人 投資証券	1,980	339,152	1,277	225,297
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	363	263,442	452	343,662
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	2,710	248,044	2,453	224,616
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	412	306,781	358	265,598
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	124	18,733	124	18,969
	スタートアップリート投資法人 投資証券	770	163,025	891	199,404
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,411	436,153	1,438	442,045
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	3,540	215,109	4,149	268,190
	大和証券リビング投資法人 投資証券	7,000	786,078	7,034	775,691
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,992	275,324	2,657	373,226
合 計	79,491 ( 463)	12,551,985 ( -)	86,637	13,810,645	

\*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

(2020年12月19日～2021年12月20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 1,949	百万円 15.5	%	百万円 2,073	百万円 15.0	%

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

(2021年12月20日現在)

## 国内投資信託証券

銘	柄	期首(前期末)		当 期 末		評 価 額	比 率
		口 数	口 数	口 数	口 数		
						千円	%
サンケイリアルエステート投資法人	投資証券	—	—	115	—	13,167	0.2
日本アコモデーションファンド投資法人	投資証券	149	—	123	—	78,843	1.5
森ヒルズリート投資法人	投資証券	260	—	—	—	—	—
産業ファンド投資法人	投資証券	370	—	—	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	277	—	479	—	173,877	3.2
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	398	—	799	—	173,622	3.2
GLP投資法人	投資証券	1,205	—	1,217	—	236,463	4.4
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	184	—	—	—	—	—
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	352	—	666	—	260,073	4.8
イオンリート投資法人	投資証券	2,536	—	908	—	139,650	2.6
日本リート投資法人	投資証券	413	—	157	—	66,411	1.2
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	1,313	—	302	—	25,398	0.5
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	—	—	150	—	41,145	0.8
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	1,993	—	1,626	—	260,647	4.8
ラサールロジポート投資法人	投資証券	1,680	—	173	—	33,959	0.6
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	投資証券	374	—	130	—	80,340	1.5
投資法人みらい	投資証券	—	—	259	—	12,548	0.2
三菱地所物流リート投資法人	投資証券	—	—	186	—	94,116	1.7
CREロジスティクスファンド投資法人	投資証券	—	—	709	—	148,464	2.7
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	投資証券	1,197	—	—	—	—	—
日本ビルファンド投資法人	投資証券	449	—	498	—	337,644	6.2
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	688	—	504	—	325,584	6.0
日本都市ファンド投資法人	投資証券	641	—	2,217	—	215,492	4.0
オリックス不動産投資法人	投資証券	1,289	—	749	—	135,943	2.5
日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	652	—	457	—	182,571	3.4
NTT都市開発リート投資法人	投資証券	931	—	406	—	60,453	1.1
東急リアル・エステート投資法人	投資証券	639	—	—	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人	投資証券	2,479	—	1,540	—	210,210	3.9
森トラスト総合リート投資法人	投資証券	53	—	—	—	—	—
インヴィンシブル投資法人	投資証券	9,104	—	8,291	—	288,526	5.3
フロンティア不動産投資法人	投資証券	341	—	169	—	83,739	1.5
平和不動産リート投資法人	投資証券	—	—	727	—	110,867	2.1
日本ロジスティクスファンド投資法人	投資証券	163	—	421	—	144,613	2.7
福岡リート投資法人	投資証券	—	—	703	—	115,081	2.1
ケネディクス・オフィス投資法人	投資証券	168	—	79	—	54,747	1.0
いちごオフィスリート投資法人	投資証券	235	—	492	—	39,212	0.7
大和証券オフィス投資法人	投資証券	51	—	105	—	72,765	1.3
スタートアップシード投資法人	投資証券	121	—	—	—	—	—
大和ハウスリート投資法人	投資証券	1,113	—	1,086	—	363,810	6.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人	投資証券	6,122	—	5,513	—	290,535	5.4
大和証券リビング投資法人	投資証券	2,280	—	2,446	—	256,268	4.7
ジャパンエクセレント投資法人	投資証券	1,560	—	895	—	119,214	2.2
合 計	銘 柄	口 数	金 額	口 数	金 額	5,246,007	<97.0%>
		35	41,780	35	35	<97.0%>	

\*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

(2021年12月20日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 5,246,007	% 97.0
コール・ローン等、その他	162,065	3.0
投資信託財産総額	5,408,072	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 (2021年12月20日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	5,408,072,896
コール・ローン等	136,934,306
投資証券(評価額)	5,246,007,050
未収配当金	25,131,540
(B) 負債	92
未払利息	92
(C) 純資産総額(A-B)	5,408,072,804
元本	2,784,977,646
次期繰越損益金	2,623,095,158
(D) 受益権総口数	2,784,977,646口
1万口当たり基準価額(C/D)	19,419円

(注) 期首元本額は3,503,576,332円、期中追加設定元本額は798,792,704円、期中一部解約元本額は1,517,391,390円、1口当たり純資産額は1.9419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 1,717,610,276円  
 ・J-REITバリュアーファンド 毎月分配型 1,067,367,370円

## ○損益の状況 (2020年12月19日～2021年12月20日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	205,652,446
受取配当金	205,670,740
その他収益金	203
支払利息	△ 18,497
(B) 有価証券売買損益	967,305,541
売買益	1,191,424,981
売買損	△ 224,119,440
(C) 当期損益金(A+B)	1,172,957,987
(D) 前期繰越損益金	2,129,684,424
(E) 追加信託差損益金	740,394,066
(F) 解約差損益金	△1,419,941,319
(G) 計(C+D+E+F)	2,623,095,158
次期繰越損益金(G)	2,623,095,158

\*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。