

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15期（決算日2022年12月19日）

作成対象期間（2022年6月21日～2022年12月19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の割合・割合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 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 騰 落 中 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込 み)	期 騰 落 中 率		
	円	円	%		%	%	百万円
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
14期(2022年6月20日)	10,653	100	△ 1.7	4,336.44	△ 3.9	97.4	3,217
15期(2022年12月19日)	11,013	200	5.3	4,499.32	3.8	98.6	2,860

* 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

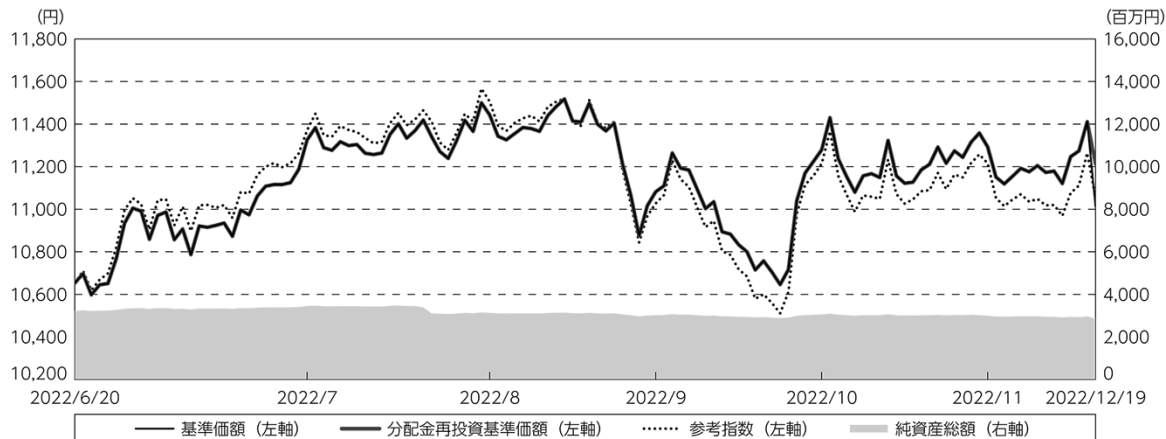
年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 組 入 比 率
		騰 落 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込 み)	騰 落 率	
(期 首) 2022年6月20日	円 10,653	% —	4,336.44	% —	% 97.4
6月末	10,991	3.2	4,487.40	3.5	97.3
7月末	11,326	6.3	4,628.79	6.7	97.8
8月末	11,443	7.4	4,683.62	8.0	97.4
9月末	11,082	4.0	4,488.86	3.5	97.1
10月末	11,279	5.9	4,564.72	5.3	97.8
11月末	11,293	6.0	4,565.38	5.3	98.1
(期 末) 2022年12月19日	円 11,213	% 5.3	4,499.32	% 3.8	% 98.6

* 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



- (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(2022年6月20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(2022年6月20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10,653円から期末11,013円(分配後)となりました。なお、今期は200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560円となりました。

- (上昇) 米国の景気減速懸念や米国の利上げペースが鈍化するとの見方などから、長期金利が4ヵ月ぶりの低水準となったこと
- (下落) FRB(米連邦準備制度理事会)が3回連続となる0.75%の利上げを決定し、更なる金融引き締めが続くとの見方が強まったこと、英国債相場の急落で英国の財政が悪化し、国内の財政についても悪化懸念が強まったこと
- (上昇) 米国の10月CPI(消費者物価指数)が市場予想を下回る伸びとなり、インフレ懸念が一旦後退したこと、米国が年内にも利上げペースを緩めるとの見方が強まったこと、英政権が大型減税を含む経済対策を撤回し、財政悪化懸念が後退したこと

(下落) 11月初めにFRBが0.75%の利上げを発表し、金融引き締めが長期化するとの見通しが強まったこと、米国の11月雇用統計も市場予想を上回る強い内容となったこと、12月開催のFOMC（米連邦公開市場委員会）では利上げの長期化が示されたこと

○投資環境

当作成期首より、国内のREIT市場はオフィスを中心とした不動産賃貸市場で不透明感が高い状態が続く中、好調な株式相場を背景に、9月にかけては米国の利上げペースが鈍化するとの見方などから上昇基調となりました。しかし、その後はFRBによる金融引き締めが長期化するとの見通しが強まったことや、国内REIT各社によるPO（投資口の追加発行）が相次いだことなどから反落しました。11月に入り、米CPIが市場予想を下回ったことなどから、年内にも利上げペースを緩めるとの見方が強まり再度反発しましたが、12月に開催されたFOMCでは利上げの長期化が示されるなど、方向感に欠ける展開となりました。

○当ファンドのポートフォリオ

[野村J-REITバリュート 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。

・当作成期中の主な動き

- (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バリュート マザーファンド」に対して投資助言を行ないます。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・代理業の登録を行なっています。
- (2) 当作成期中においては、大和ハウスリート投資法人、スターアジア不動産投資法人、大和証券リビング投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート投資法人などのPO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、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（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都市ファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人、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、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（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バリュートファンズ 年2回決算型]

主要投資対象である[野村J-REITバリュート 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。

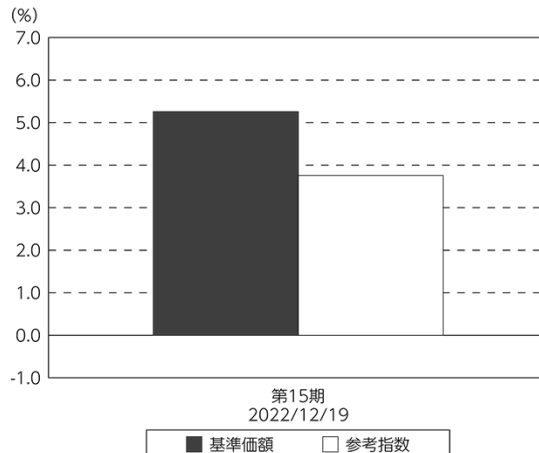
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が3.8%上昇したのに対し、基準価額の騰落率は5.3%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ンヴィンシブル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産業ファンド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上回った特化型（ホテル・旅館）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特化型（住宅）をアンダ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200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15期
	2022年6月21日～ 2022年12月19日
当期分配金	200
(対基準価額比率)	1.784%
当期の収益	159
当期の収益以外	40
翌期繰越分配対象額	1,548

(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四捨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 マザーファンズ]

・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、2022年6月以降は一進一退の状況が続いています。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、引き続き、テナントの動きなどについて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ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人などを引き続きオーバーウェイトとする考えです。一方、ジャパンリアルエステイト投資法人やアドバンス・レジデンス投資法人などについては、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バリュートファンズ 年2回決算型]

主要投資対象である[野村J-REITバリュート マザーファンズ] 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

(2022年6月21日～2022年12月19日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	65	0.576	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(31)	(0.274)	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 ）	(31)	(0.274)	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	0.000	(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	65	0.578	
期中の平均基準価額は、11,235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。

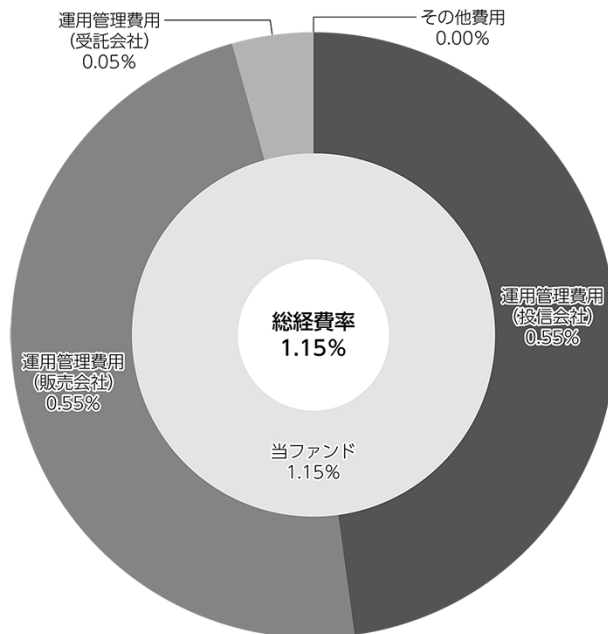
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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

(2022年6月21日～2022年12月19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 125,524	千円 252,136	千口 391,712	千円 797,845

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2022年6月21日～2022年12月19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 3,427	百万円 77	% 2.2	百万円 3,948	百万円 153	% 3.9

平均保有割合 61.2%

※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)	4千円
うち利害関係人への支払額 (B)	3千円
(B) / (A)	80.3%

*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

(2022年12月19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 1,666,669	千口 1,400,481	千円 2,847,039

*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

(2022年12月19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 2,847,039	% 96.6
コール・ローン等、その他	100,878	3.4
投資信託財産総額	2,947,917	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 (2022年12月19日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	2,947,917,156
コール・ローン等	48,878,075
野村J-REITバリュー マザーファンド(評価額)	2,847,039,081
未収入金	52,000,000
(B) 負債	87,166,892
未払収益分配金	51,950,581
未払解約金	17,045,795
未払信託報酬	18,118,732
未払利息	77
その他未払費用	51,707
(C) 純資産総額(A-B)	2,860,750,264
元本	2,597,529,058
次期繰越損益金	263,221,206
(D) 受益権総口数	2,597,529,058口
1万口当たり基準価額(C/D)	11,013円

(注) 期首元本額は3,019,960,065円、期中追加設定元本額は57,494,193円、期中一部解約元本額は479,925,200円、1口当たり純資産額は1.1013円です。

○損益の状況 (2022年6月21日～2022年12月19日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 4,814
支払利息	△ 4,814
(B) 有価証券売買損益	161,703,162
売買益	191,912,340
売買損	△ 30,209,178
(C) 信託報酬等	△ 18,170,439
(D) 当期損益金(A+B+C)	143,527,909
(E) 前期繰越損益金	△ 137,121,027
(F) 追加信託差損益金	308,764,905
(配当等相当額)	(282,048,492)
(売買損益相当額)	(26,716,413)
(G) 計(D+E+F)	315,171,717
(H) 収益分配金	△ 51,950,581
次期繰越損益金(G+H)	263,221,206
追加信託差損益金	308,764,905
(配当等相当額)	(282,165,982)
(売買損益相当額)	(26,598,923)
分配準備積立金	119,963,825
繰越損益金	△ 165,507,524

*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(2022年6月21日～2022年12月19日)は以下の通りです。

項 目	当 期
	2022年6月21日～ 2022年12月19日
a. 配当等収益(経費控除後)	41,309,480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	282,165,982円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	130,604,926円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	454,080,388円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	1,748円
g. 分配金	51,950,581円
h. 分配金(1万口当たり)	200円

○分配金のお知らせ

1万口当たり分配金（税込み）	200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9期（決算日2022年12月19日）

作成対象期間（2021年12月21日～2022年12月19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
	円	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率		
5期(2018年12月18日)	15,717	13.5%	3,587.37	12.3%	90.0%	4,875 百万円
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
9期(2022年12月19日)	20,329	4.7%	4,499.32	△0.3%	99.0%	4,749

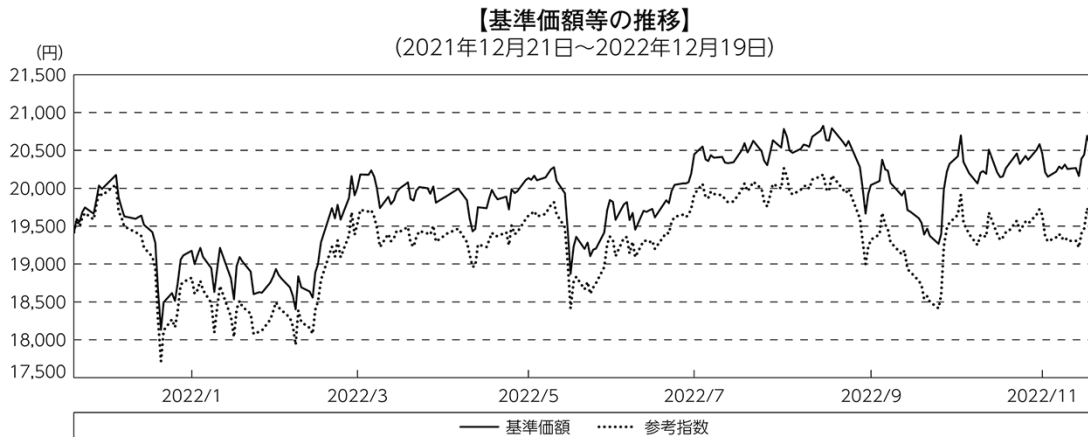
○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
	円	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首) 2021年12月20日	19,419	—	4,511.75	—	97.0%
12月末	19,990	2.9%	4,624.94	2.5%	97.6%
2022年1月末	19,174	△1.3%	4,372.24	△3.1%	96.2%
2月末	18,756	△3.4%	4,243.65	△5.9%	98.0%
3月末	20,003	3.0%	4,536.64	0.6%	98.2%
4月末	19,809	2.0%	4,483.12	△0.6%	96.7%
5月末	20,135	3.7%	4,563.32	1.1%	98.7%
6月末	19,821	2.1%	4,487.40	△0.5%	97.8%
7月末	20,448	5.3%	4,628.79	2.6%	98.4%
8月末	20,680	6.5%	4,683.62	3.8%	97.9%
9月末	20,043	3.2%	4,488.86	△0.5%	97.6%
10月末	20,422	5.2%	4,564.72	1.2%	98.2%
11月末	20,466	5.4%	4,565.38	1.2%	97.2%
(期末) 2022年12月19日	20,329	4.7%	4,499.32	△0.3%	99.0%

*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19,419円から期末20,329円となりました。

- (下落) 国内で新型コロナウイルスのオミクロン株感染拡大により一部地域で蔓延防止措置が発令されたこと、国内でREIT企業による増資の発表が相次いだこと、米国のFOMC（米連邦公開市場委員会）開催を前に金融引き締め懸念が一段と高まったこと
- (下落) ロシアによるウクライナへの軍事侵攻が世界経済へ与える影響が懸念されたこと
- (上昇) ロシアとウクライナの停戦交渉進展期待が高まったこと、日米の金利差拡大に伴い円安が進み、株式市場が上昇したこと、日銀が金融緩和を継続する姿勢を強く示したこと
- (下落) 米国の2022年5月CPI（消費者物価指数）が市場予想を上回る伸びを示し、FRB（米連邦準備制度理事会）による金融引き締め策の先行きが懸念されたこと
- (上昇) 米国の景気減速懸念や米国の利上げペースが鈍化するとの見方などから、長期金利が4ヵ月ぶりの低水準となったこと
- (下落) FRBが3回連続となる0.75%の利上げを決定し、更なる金融引き締めが続くとの見方が強まったこと、英国債相場の急落で英国の財政が悪化し、国内の財政についても悪化懸念が強まったこと
- (上昇) 米国の10月CPIが市場予想を下回る伸びとなり、インフレ懸念が一旦後退したこと、米国が年内にも利上げペースを緩めるとの見方が強まったこと、英政権が大型減税を含む経済対策を撤回し、財政悪化懸念が後退したこと
- (下落) 11月初めにFRBが0.75%の利上げを発表し、金融引き締めが長期化するとの見通しが強まったこと、米国の11月雇用統計も市場予想を上回る強い内容となったこと、12月開催のFOMCでは利上げの長期化が示されたこと

○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バリュースターファンド」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) 当作成期中においては、日本プライムリアルティ投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、日本ビルファンド投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、大和ハウスリート投資法人、スターアジア不動産投資法人、大和証券リビング投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSiLA物流リート投資法人などのPO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、ジャパン・ホテル・リート投資法人、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都市ファンド投資法人、GLP投資法人、産業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、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（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。

○当ファンドのベンチマークとの差異

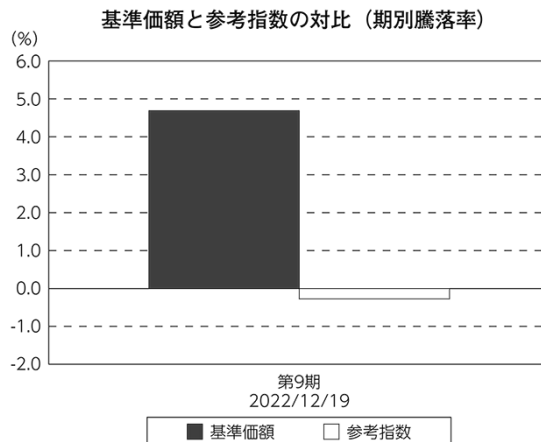
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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0.3%下落したのに対し、基準価額の騰落率は4.7%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・リート投資法人などをオーバーウェイトとし



(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

た一方、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星野リゾート・リート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上回った特化型（ホテル・旅館）や複合・総合型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特化型（物流施設）をアンダ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、2022年6月以降は一進一退の状況が続いています。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、引き続き、テナントの動きなどについて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ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人などを引き続きオーバーウェイトとする考えです。一方、ジャパンリアルエステイト投資法人やアドバンス・レジデンス投資法人などについては、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

(2021年12月21日～2022年12月19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、19,978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

(2021年12月21日～2022年12月19日)

投資信託証券

銘柄	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	2,567	286,478	2,682	279,672
	S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	476	67,675	139	20,273
	東海道リート投資法人 投資証券	584	69,705	58	7,116
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	126	78,732	246	156,632
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	317	105,218	718	256,264
	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	1,554	319,794	1,273	265,314
	アクティブピア・プロパティーズ投資法人 投資証券	181	70,536	181	70,862
	G L P投資法人 投資証券	1,043	181,495	1,601	280,947
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	393	126,397	360	116,013
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	367	133,214	652	224,356
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	3	1,977	3	1,953
	O n e リート投資法人 投資証券	999	266,998	716	189,938
	イオンリート投資法人 投資証券	1,472	224,132	880	136,218
国	ヒューリックリート投資法人 投資証券	286	46,815	267	42,955
	日本リート投資法人 投資証券	694	256,583	440	171,060
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	2,823	227,872	2,135	168,174
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,498	195,930	534	72,460
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	542	146,640	519	140,418
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	43	7,054	43	7,680
	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,437	186,418	435	53,441
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	217	35,036	397	64,686
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	1,566	271,703	1,205	207,537
	スターアジア不動産投資法人 投資証券	5,107	307,829	3,721	219,627
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	951	127,010	409	53,617
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	482	259,684	328	179,148
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券	742	48,470	742	47,622
内	投資法人みらい 投資証券	6,871	335,708	5,893	287,877
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	383	173,699	540	256,230
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	686	139,912	1,395	279,545
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	595	69,813	595	67,003
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	1,046	161,980	749	112,611
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	264	174,757	408	273,963
	ジャパニリアルエステイト投資法人 投資証券	74	46,191	360	228,032
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	1,543	164,558	2,665	267,845
	オリックス不動産投資法人 投資証券	1,024	187,049	937	170,634
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	368	143,200	672	265,876
	N T T都市開発リート投資法人	1,655	254,115	1,779	267,873
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	58	10,763	58	10,438
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	908	100,603	901	99,824
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	2,984	409,759	3,306	463,734
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	3,934	153,515	6,005	250,987

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国 内	フロンティア不動産投資法人 投資証券	108	54,085	277	140,407
	平和不動産リート投資法人 投資証券	259	36,583	986	141,833
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,043	326,432	1,092	358,410
	福岡リート投資法人 投資証券	1,237	204,156	1,269	214,438
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	613 (241)	347,127 (-)	334	202,022
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	2,443	204,632	2,935	247,475
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	405	278,270	346	248,530
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,405	211,648	1,363	198,984
	スタートアップリート投資法人 投資証券	826	194,043	809	199,288
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	716 (△ 18)	233,794 (△ 5,422)	1,084	355,388
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,559	160,558	5,758	390,720
	大和証券リビング投資法人 投資証券	1,734	199,755	2,486	287,487
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,817	375,579	2,269	294,668	
合 計	65,028 (223)	9,401,705 (△ 5,422)	67,955	10,016,133	

*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

(2021年12月21日～2022年12月19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	$\frac{B}{A}$	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 9,401	百万円 122	% 1.3	百万円 10,016	百万円 188	% 1.9

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)	7千円
うち利害関係人への支払額 (B)	5千円
(B) / (A)	80.3%

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証券株式会社です。

○組入資産の明細

(2022年12月19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	%
サンケイリアルエステート投資法人	投資証券	115	—	—	—
S O S i L A物流リート投資法人	投資証券	—	337	46,910	1.0
東海道リート投資法人	投資証券	—	526	64,172	1.4
日本アコモデーションファンド投資法人	投資証券	123	3	1,836	0.0
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	479	78	26,637	0.6
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	799	1,080	227,232	4.8
GLP投資法人	投資証券	1,217	659	101,947	2.1
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	—	33	10,065	0.2
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	666	381	125,349	2.6
Oneリート投資法人	投資証券	—	283	70,806	1.5
イオンリート投資法人	投資証券	908	1,500	236,250	5.0
ヒューリックリート投資法人	投資証券	—	19	3,247	0.1
日本リート投資法人	投資証券	157	411	149,193	3.1
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	302	990	77,814	1.6
トーセイ・リート投資法人	投資証券	—	964	129,272	2.7
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	150	173	45,066	0.9
サムティ・レジデンシャル投資法人	投資証券	—	1,002	119,739	2.5
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	1,626	1,446	241,048	5.1
ラサールロジポート投資法人	投資証券	173	534	87,042	1.8
スターアジア不動産投資法人	投資証券	—	1,386	76,091	1.6
マリモ地方創生リート投資法人	投資証券	—	542	74,308	1.6
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	投資証券	130	284	142,000	3.0
投資法人みらい	投資証券	259	1,237	57,396	1.2
三菱地所物流リート投資法人	投資証券	186	29	12,513	0.3
CREロジスティクスファンド投資法人	投資証券	709	—	—	—
アドバンス・ロジスティクス投資法人	投資証券	—	297	42,946	0.9
日本ビルファンド投資法人	投資証券	498	354	219,480	4.6
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	504	218	131,018	2.8
日本都市ファンド投資法人	投資証券	2,217	1,095	116,289	2.4
オリックス不動産投資法人	投資証券	749	836	157,836	3.3
日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	457	153	58,293	1.2
NTT都市開発リート投資法人	投資証券	406	282	39,733	0.8
グローバル・ワン不動産投資法人	投資証券	—	7	750	0.0
ユナイテッド・アーバン投資法人	投資証券	1,540	1,218	184,770	3.9
インヴィンシブル投資法人	投資証券	8,291	6,220	318,464	6.7
フロンティア不動産投資法人	投資証券	169	—	—	—
平和不動産リート投資法人	投資証券	727	—	—	—
日本ロジスティクスファンド投資法人	投資証券	421	372	120,156	2.5
福岡リート投資法人	投資証券	703	671	116,485	2.5
ケネディクス・オフィス投資法人	投資証券	79	599	195,274	4.1
いちごオフィスリート投資法人	投資証券	492	—	—	—
大和証券オフィス投資法人	投資証券	105	164	107,420	2.3
阪急阪神リート投資法人	投資証券	—	42	6,426	0.1
スターツプロシード投資法人	投資証券	—	17	3,955	0.1
大和ハウスリート投資法人	投資証券	1,086	700	207,200	4.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人	投資証券	5,513	2,314	182,111	3.8
大和証券リビング投資法人	投資証券	2,246	1,494	172,855	3.6
ジャパンエクセレント投資法人	投資証券	895	1,443	195,815	4.1
合 計	口 数 ・ 金 額	35,097	32,393	4,703,219	<99.0%>
	銘 柄 数 < 比 率 >	35	43	< 99.0% >	

* 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

(2022年12月19日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 4,703,219	% 97.9
コール・ローン等、その他	100,622	2.1
投資信託財産総額	4,803,841	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 (2022年12月19日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	4,803,841,548
コール・ローン等	81,074,492
投資証券(評価額)	4,703,219,400
未収配当金	19,547,656
(B) 負債	54,500,129
未払解約金	54,500,000
未払利息	129
(C) 純資産総額(A-B)	4,749,341,419
元本	2,336,193,997
次期繰越損益金	2,413,147,422
(D) 受益権総口数	2,336,193,997口
1万口当たり基準価額(C/D)	20,329円

(注) 期首元本額は2,784,977,646円、期中追加設定元本額は458,803,202円、期中一部解約元本額は907,586,851円、1口当たり純資産額は2.0329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 1,400,481,618円
 ・J-REITバリュアーファンド 毎月分配型 935,712,379円

○損益の状況 (2021年12月21日～2022年12月19日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	162,010,990
受取配当金	162,024,787
その他収益金	1
支払利息	△ 13,798
(B) 有価証券売買損益	77,062,625
売買益	428,779,117
売買損	△ 351,716,492
(C) 当期損益金(A+B)	239,073,615
(D) 前期繰越損益金	2,623,095,158
(E) 追加信託差損益金	446,984,298
(F) 解約差損益金	△ 896,005,649
(G) 計(C+D+E+F)	2,413,147,422
次期繰越損益金(G)	2,413,147,422

*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。