

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16期（決算日2023年6月19日）

作成対象期間（2022年12月20日～2023年6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



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
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
16期(2023年6月19日)	10,750	170	△ 0.8	4,406.55	△ 2.1	98.2	2,372

* 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

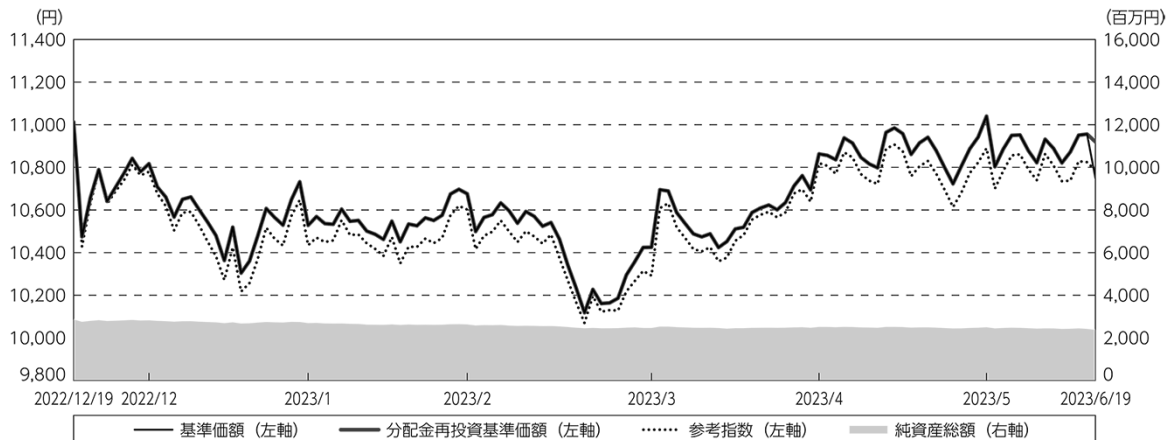
年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 組 入 比 率
		騰 落 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込 み)	騰 落 率	
(期 首) 2022年12月19日	円 11,013	% —	4,499.32	% —	% 98.6
12月末	10,817	△1.8	4,403.82	△2.1	97.7
2023年1月末	10,528	△4.4	4,263.06	△5.3	97.2
2月末	10,676	△3.1	4,331.37	△3.7	97.0
3月末	10,425	△5.3	4,204.73	△6.5	97.3
4月末	10,863	△1.4	4,420.34	△1.8	97.7
5月末	11,040	0.2	4,448.91	△1.1	97.8
(期 末) 2023年6月19日	10,920	△0.8	4,406.55	△2.1	98.2

* 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12月19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12月19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11,013円から期末10,750円(分配後)となりました。なお、今期は170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93円となりました。

- (下落) 2022年12月20日に日銀が長期金利の上限を0.25%から0.5%とする金融緩和の修正を発表し、長期金利が上昇基調となったこと、外国人投資家がJ-REITの売り越しを続けていたこと
- (上昇) 2023年4月、米国の金融不安が後退したこと、日銀の新総裁が就任し、金融緩和を継続する姿勢を示したこと、REIT企業の決算発表も全般的に底堅い内容となったこと
- (横ばい) 米国の金融引き締めが長期化するとの見方や米国金融の融資基準の厳格化によって不動産市況が悪化するとの見方などから、J-REITの見通しに不透明感が残ったこと

○投資環境

当作成期首より、国内のREIT市場は日銀が長期金利の誘導範囲を広めたことを契機に急落して始まった後、2023年1月以降も、金融政策修正や金利上昇懸念を背景として軟調な展開となりました。更に、3月に入り米国で地銀破綻、欧州でクレディ・スイス経営不安などもあり、REIT市場は下落基調が継続しました。その後は、金融市場の緊張が徐々に鎮静化に向かう展開となったことや、4月のREIT企業の決算発表も全般的に底堅い内容となったことなどから反発しましたが、米国の金融引き締めが長期化するとの見方や米国金融の融資基準の厳格化によって不動産市況が悪化するとの見方などから、当作成期末にかけては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) 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、ケネディクス・オフィス投資法人、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GLP投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本都市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。
- (3) 期末時点では、複合・総合型セクターや特化型（ホテル・旅館）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。

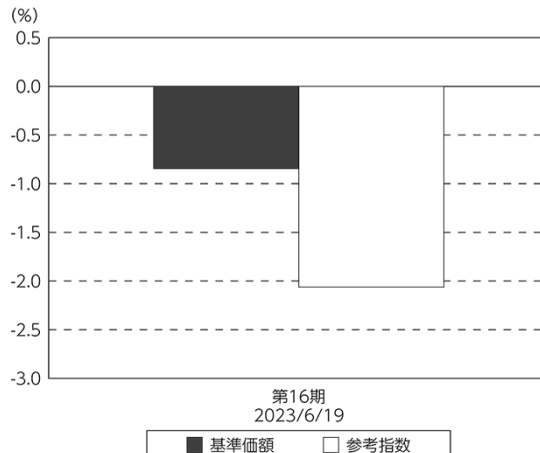
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が2.1%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インヴェンシブル投資法人や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、株価騰落率が参考指数を上回った複合・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

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170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ないます。

○分配原資の内訳

(単位：円、1万口当たり・税込み)

項目	第16期
	2022年12月20日～ 2023年6月19日
当期分配金	170
(対基準価額比率)	1.557%
当期の収益	156
当期の収益以外	13
翌期繰越分配対象額	1,540

(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、2022年6月以降は一進一退の状況が続いています。新規大型オフィスビルの供給増などから不動産賃貸市場の不透明感は払拭できず、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、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人やインヴィンシブル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産業ファンド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

(2022年12月20日～2023年6月19日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	62	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 ）	(29)	(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 ）	(29)	(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) そ の 他 費 用	0	0.002	(b) 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	62	0.578	
期中の平均基準価額は、10,724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。

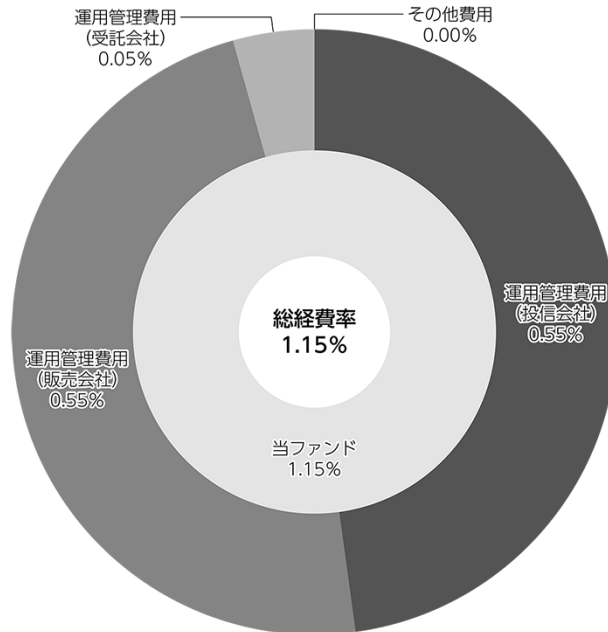
* その他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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12月20日～2023年6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 170,751	千円 337,698	千口 403,460	千円 795,062

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2022年12月20日～2023年6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	B A	%	うち利害関係人 との取引状況D	D C	%
投資信託証券	百万円 945	百万円 2,573	36.7	百万円 1,311	百万円 3,450	38.0

平均保有割合 62.6%

※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

(2023年6月19日現在)

親投資信託残高

銘柄	期首(前期末)		当期末	
	口数	評価額	口数	評価額
野村J-REITバリュー マザーファンド	千口 1,400,481	千円 2,365,790	千口 1,167,772	千円 2,365,790

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2023年6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 2,365,790	% 96.5
コール・ローン等、その他	85,080	3.5
投資信託財産総額	2,450,870	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 (2023年6月19日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	2,450,870,808
コール・ローン等	24,310,219
野村J-REITバリュー マザーファンド(評価額)	2,365,790,589
未収入金	60,770,000
(B) 負債	78,153,200
未払収益分配金	37,520,854
未払解約金	25,762,562
未払信託報酬	14,827,445
未払利息	39
その他未払費用	42,300
(C) 純資産総額(A-B)	2,372,717,608
元本	2,207,109,067
次期繰越損益金	165,608,541
(D) 受益権総口数	2,207,109,067口
1万口当たり基準価額(C/D)	10,750円

(注) 期首元本額は2,597,529,058円、期中追加設定元本額は63,529,537円、期中一部解約元本額は453,949,528円、1口当たり純資産額は1.0750円です。

○損益の状況 (2022年12月20日～2023年6月19日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 3,051
受取利息	2
支払利息	△ 3,053
(B) 有価証券売買損益	△ 5,716,902
売買益	15,523,395
売買損	△ 21,240,297
(C) 信託報酬等	△ 14,869,745
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 20,589,698
(E) 前期繰越損益金	△ 36,522,219
(F) 追加信託差損益金	260,241,312
(配当等相当額)	(242,351,329)
(売買損益相当額)	(17,889,983)
(G) 計(D+E+F)	203,129,395
(H) 収益分配金	△ 37,520,854
次期繰越損益金(G+H)	165,608,541
追加信託差損益金	260,241,312
(配当等相当額)	(242,512,462)
(売買損益相当額)	(17,728,850)
分配準備積立金	97,507,216
繰越損益金	△192,139,987

*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12月20日～2023年6月19日) は以下の通りです。

項 目	当 期
	2022年12月20日～ 2023年6月19日
a. 配当等収益(経費控除後)	34,486,490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	242,512,462円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	100,541,580円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	377,540,532円
f. 分配対象収益(1万円当たり)	1,710円
g. 分配金	37,520,854円
h. 分配金(1万円当たり)	170円

○分配金のお知らせ

1万円当たり分配金(税込み)	170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

(2023年6月19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(1,852,277千口)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	%
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	337	216	28,857	0.8
東海道リート投資法人 投資証券	526	730	89,279	2.4
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	3	28	18,620	0.5
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	78	166	59,428	1.6
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	1,080	734	156,855	4.2
G L P投資法人 投資証券	659	831	121,409	3.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	33	58	20,503	0.5
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	381	449	132,230	3.5
O n eリート投資法人 投資証券	283	426	102,793	2.7
イオンリート投資法人 投資証券	1,500	921	142,662	3.8
ヒューリックリート投資法人 投資証券	19	—	—	—
日本リート投資法人 投資証券	411	350	117,075	3.1
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	990	1,004	80,420	2.1
トーセイ・リート投資法人 投資証券	964	779	102,438	2.7
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	173	133	35,630	0.9
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,002	534	63,118	1.7
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	1,446	1,181	190,259	5.1
ラサールロジポート投資法人 投資証券	534	86	13,897	0.4
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1,386	311	18,286	0.5
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	542	—	—	—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	284	180	92,880	2.5
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	—	564	36,378	1.0
投資法人みらい 投資証券	1,237	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	29	—	—	—
アドバンス・ロジスティクス投資法人	297	728	99,444	2.7
日本ビルファンド投資法人 投資証券	354	260	145,860	3.9
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	218	98	52,626	1.4
日本都市ファンド投資法人 投資証券	1,095	976	94,574	2.5
オリックス不動産投資法人 投資証券	836	595	107,219	2.9
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	153	87	30,493	0.8
N T T都市開発リート投資法人	282	119	15,577	0.4
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	7	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,218	1,012	149,573	4.0
インヴェンシブル投資法人 投資証券	6,220	3,888	222,393	5.9
フロンティア不動産投資法人 投資証券	—	69	33,810	0.9
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	372	248	79,608	2.1
福岡リート投資法人 投資証券	671	612	99,388	2.6
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	599	712	227,128	6.1
大和証券オフィス投資法人 投資証券	164	107	65,056	1.7
阪急阪神リート投資法人 投資証券	42	—	—	—
スターツプロシード投資法人 投資証券	17	144	33,825	0.9
大和ハウスリート投資法人 投資証券	700	636	179,161	4.8
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,314	2,122	154,693	4.1

銘	柄	期首(前期末)	当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		口	口	千円	%
大和証券リビング投資法人	投資証券	1,494	1,372	157,780	4.2
ジャパンエクセレント投資法人	投資証券	1,443	1,023	123,987	3.3
合 計	口 数 ・ 金 額	32,393	24,489	3,695,225	
	銘 柄 数 < 比 率 >	43	39	< 98.5% >	

*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

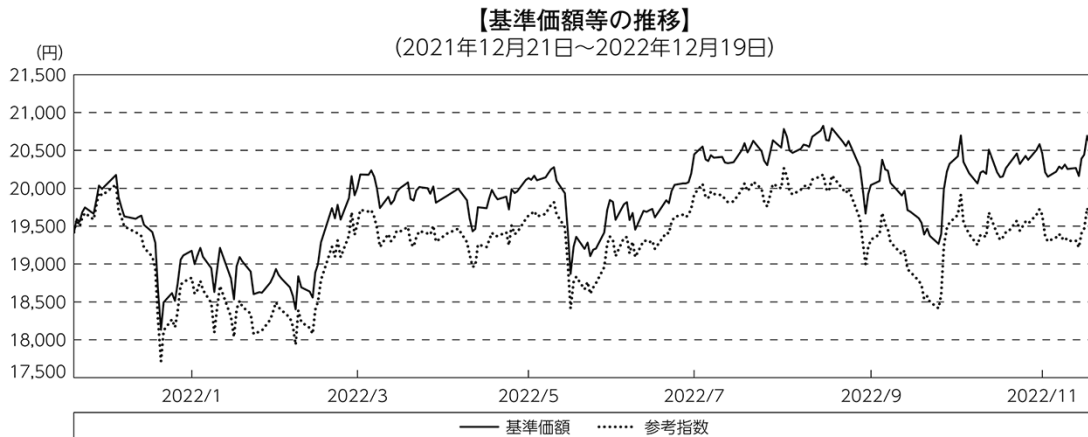
○当期中の基準価額と市況等の推移

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

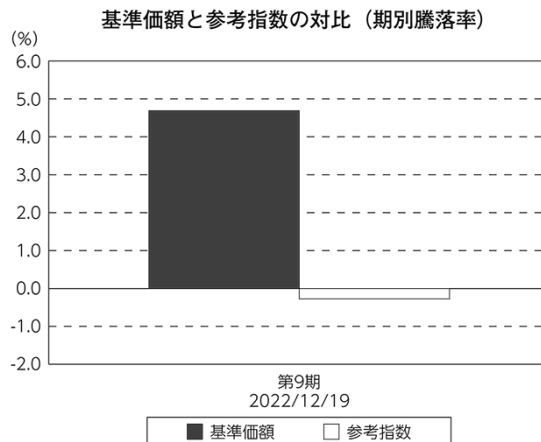
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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	$\frac{D}{C}$

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
				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		—	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		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	
	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。