

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19期（決算日2024年12月18日）

作成対象期間（2024年6月19日～2024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。
なお、当ファンドは、運用開始以来永らくご愛顧いただきましたが、2025年6月18日に信託期間満了となります。
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	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。
	マザーファンド	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。
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株式会社

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

<https://www.nomura-am.co.jp/>

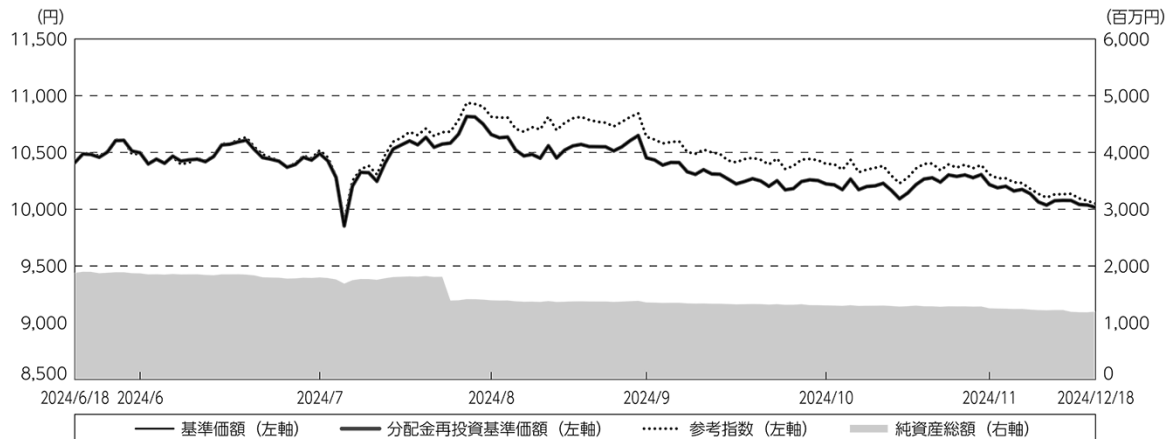
*当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

○当期中の基準価額と市況等の推移

*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：10,410円

期 末：10,016円 (既払分配金(税込み)：0円)

騰落率：△ 3.8% (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(2024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(2024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

- (上昇) 2024年6月中旬に日銀の金融政策決定会合で国債買い入れ減額が先送りされるなど、国内長期金利上昇への警戒感が和らいだこと、国内株式市場が上昇したこと。
- (下落) 7月下旬、日銀の金融政策決定会合で政策金利が0.25%へ引き上げられたことや、米国の景気後退懸念などから8月初旬に国内株式相場が大幅に下落したこと。
- (上昇) 8月中旬、日銀の内田副総裁の市場が不安定な状態で利上げを行わない旨の発言などから、金利上昇懸念が薄らいだこと。
- (下落) 10月上旬、堅調な9月の米雇用統計を受け、世界経済成長への懸念が緩和したことで、米長期金利が上昇する中、日本の長期金利も上昇したことなどが重しとなったこと。
- (下落) 11月、不動産市場は引き続き堅調な状態であるものの、日銀による利上げ観測などを背景に国内長期金利が上昇し、利回りの面で投資妙味が薄れるとの見方が強まったこと。

○投資環境

当作成期は、前半は不安定な国内株式市場を受け不安定な値動きとなる局面もありましたが、J-REIT市場はおおむね横ばいで推移しました。7月下旬、日銀の金融政策決定会合で政策金利が0.25%へ引き上げられたことや、米国の景気後退懸念などから8月初旬に国内株式相場が大幅に下落したことなどから、J-REIT市場は下落しました。その後、市場が落ち着きを取り戻したことや、8月中旬、日銀の内田副総裁の市場が不安定な状態で利上げを行なわない旨の発言などから、金利上昇懸念が薄らいだことから、J-REIT市場は上昇に転じました。

後半はJ-REIT市場は緩やかな下落基調となりました。10月上旬、堅調な9月の米雇用統計を受け、世界経済成長への懸念が緩和したことで、米長期金利が上昇する中、日本の長期金利も上昇したことなどが重しとなったことや、11月、不動産市場は引き続き堅調な状態であるものの、日銀による利上げ観測などを背景に国内長期金利が上昇し、利回りの面で投資妙味が薄れるとの見方が強まったことなどがJ-REIT市場の下押し要因となりました。

○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) 投資価値に対して割安度が大きいと判断した日本リート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（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や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。
- (3) 当作成期末時点では、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（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バリュートファンド 年2回決算型〕

主要投資対象である〔野村J-REITバリュート 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。

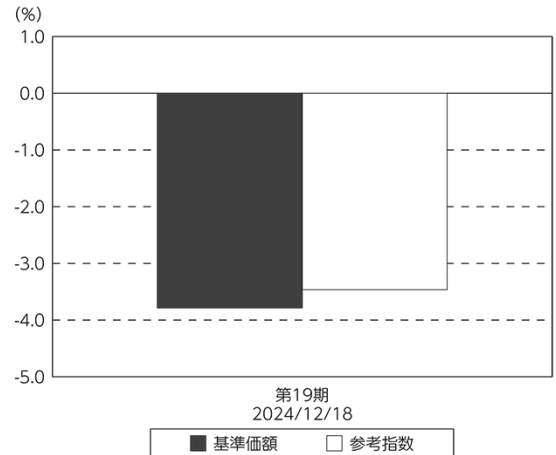
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が3.5%下落したのに対し、基準価額の騰落率は3.8%の下落となりました。

（主なマイナス要因）

- ・個別で、株価騰落率が参考指数を上回った日本ビルファンド投資法人などをアンダ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ジャパンエクセレント投資法人、タカラレーベン不動産投資法人、福岡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特化型（オフィス）などをアンダ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複合・総合型など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、見送り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19期
	2024年6月19日～ 2024年12月18日
当期分配金	—
（対基準価額比率）	— %
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	1,849

（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バリュートラッキング 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、低下の傾向が続いています。新規大型オフィスビルの供給増などの不動産賃貸市場の不安要因はありますが、オフィス賃貸市況は回復基調にあり、その他のセクターも含め不動産賃貸市況は堅調と考えています。

・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、日本リート投資法人、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する考えです。一方、GLP投資法人や日本ビル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。

〔J-REITバリュートラッキングファンド 年2回決算型〕

主要投資対象である〔野村J-REITバリュートラッキング 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

(2024年 6 月19日～2024年12月18日)

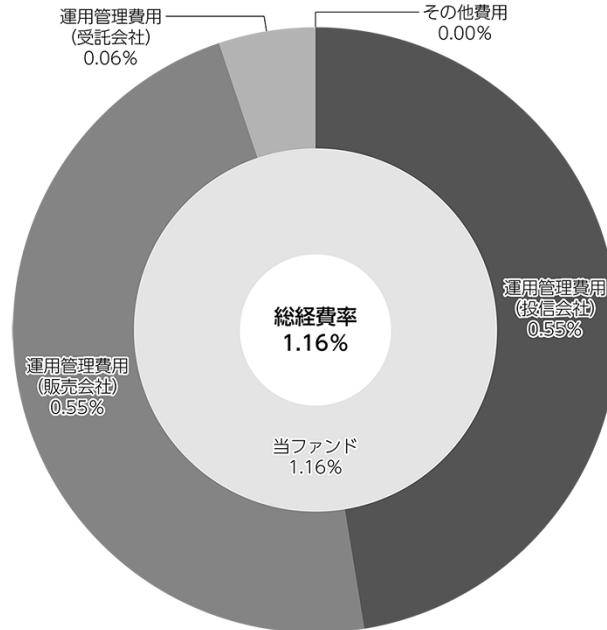
項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 60	% 0.579	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
(投 信 会 社)	(29)	(0.276)	ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、法定書面等の作成、基準価額の算出等
(販 売 会 社)	(29)	(0.276)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等
(受 託 会 社)	(3)	(0.028)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等
(b) そ の 他 費 用	0	0.002	(b)その他費用＝期中のその他費用÷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	60	0.581	
期中の平均基準価額は、10,423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1.16%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、売買委託手数料およ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) 当ファンドのその他費用には、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用が含まれます。

(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

(2024年6月19日～2024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
	千口	千円	千口	千円
野村J-REITバリュー マザーファンド	37,443	75,495	356,482	727,591

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2024年6月19日～2024年12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	$\frac{B}{A}$			$\frac{D}{C}$
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
投資信託証券	4,739	1,206	25.4	5,470	1,216	22.2

平均保有割合 13.0%

※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

(2024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
	千口		千口	千円
野村J-REITバリュー マザーファンド	921,761		602,721	1,183,745

*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

(2024年12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 マザーファンド	1,183,745	98.0
コール・ローン等、その他	23,669	2.0
投資信託財産総額	1,207,414	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 (2024年12月18日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	1,207,414,923
コール・ローン等	12,628,890
野村J-REITバリュー マザーファンド(評価額)	1,183,745,951
未収入金	11,040,000
未収利息	82
(B) 負債	11,680,093
未払解約金	2,980,233
未払信託報酬	8,675,137
その他未払費用	24,723
(C) 純資産総額(A－B)	1,195,734,830
元本	1,193,878,897
次期繰越損益金	1,855,933
(D) 受益権総口数	1,193,878,897口
1万口当たり基準価額(C／D)	10,016円

(注) 期首元本額は1,804,239,199円、期中追加設定元本額は29,726,499円、期中一部解約元本額は640,086,801円、1口当たり純資産額は1.0016円です。

○損益の状況 (2024年6月19日～2024年12月18日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	13,045
受取利息	13,045
(B) 有価証券売買損益	△ 39,189,176
売買益	8,933,150
売買損	△ 48,122,326
(C) 信託報酬等	△ 8,699,860
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	△ 47,875,991
(E) 前期繰越損益金	△ 84,874,744
(F) 追加信託差損益金	134,606,668
(配当等相当額)	(139,204,338)
(売買損益相当額)	(△ 4,597,670)
(G) 計(D＋E＋F)	1,855,933
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G＋H)	1,855,933
追加信託差損益金	134,606,668
(配当等相当額)	(139,252,335)
(売買損益相当額)	(△ 4,645,667)
分配準備積立金	81,593,344
繰越損益金	△214,344,079

*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 (2024年 6 月19日～2024年12月18日) は以下の通りです。

項 目	当 期
	2024年 6 月19日～ 2024年12月18日
a. 配当等収益(経費控除後)	22,020,881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	139,252,335円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	59,572,463円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	220,845,679円
f. 分配対象収益(1 万口当たり)	1,849円
g. 分配金	0円
h. 分配金(1 万口当たり)	0円

○分配金のお知らせ

1 万口当たり分配金 (税込み)	0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

投資信託約款に規定している委託者が行なう公告を掲載する当社ホームページのアドレスを「<http://www.nomura-am.co.jp/>」から「<https://www.nomura-am.co.jp/>」に変更する必要の約款変更を行ないました。
＜変更適用日：2024年 7 月 4 日＞

野村J-REITバリュー マザーファンド

運用報告書

第11期（決算日2024年12月18日）

作成対象期間（2023年12月19日～2024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株式会社

東京都江東区豊洲二丁目2番1号

<https://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 東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 中 率	投 資 信 託 証 組 入 比 率	純 資 産 総 額
		期 騰 落 中 率				
	円	%		%	%	百万円
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
10期(2023年12月18日)	20, 464	0. 7	4, 334. 29	△ 3. 7	98. 5	5, 348
11期(2024年12月18日)	19, 640	△ 4. 0	4, 099. 09	△ 5. 4	98. 6	10, 427

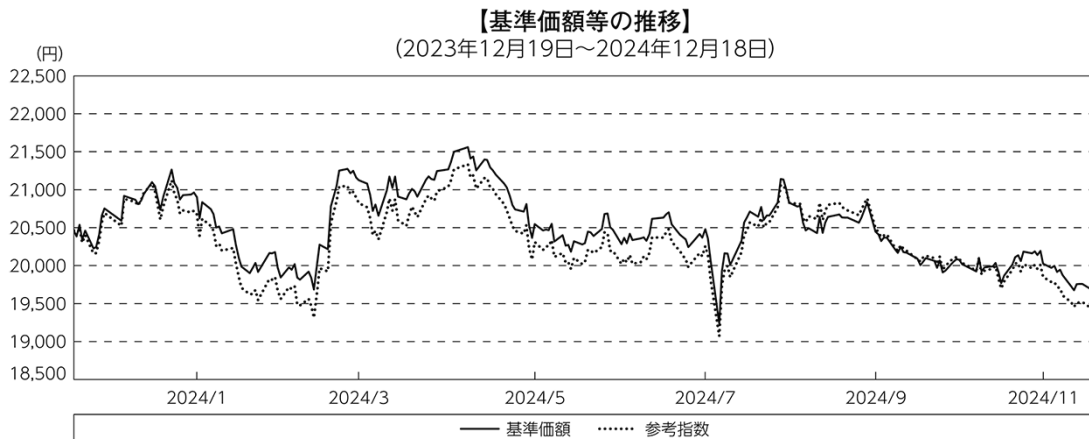
○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準	価 額	参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 中 率	投 資 信 託 証 組 入 比 率
		騰 落 率			
(期 首) 2023年12月18日	円	%		%	%
	20, 464	—	4, 334. 29	—	98. 5
12月末	20, 752	1. 4	4, 382. 85	1. 1	98. 5
2024年 1 月末	20, 902	2. 1	4, 378. 56	1. 0	98. 7
2 月末	19, 974	△2. 4	4, 166. 74	△3. 9	98. 6
3 月末	21, 126	3. 2	4, 410. 17	1. 8	98. 0
4 月末	21, 268	3. 9	4, 455. 74	2. 8	98. 7
5 月末	20, 547	0. 4	4, 302. 09	△0. 7	98. 9
6 月末	20, 473	0. 0	4, 277. 59	△1. 3	98. 7
7 月末	20, 481	0. 1	4, 290. 75	△1. 0	98. 7
8 月末	20, 829	1. 8	4, 411. 38	1. 8	98. 1
9 月末	20, 449	△0. 1	4, 339. 32	0. 1	98. 3
10月末	20, 016	△2. 2	4, 241. 80	△2. 1	98. 4
11月末	20, 024	△2. 2	4, 204. 17	△3. 0	98. 5
(期 末) 2024年12月18日					
	19, 640	△4. 0	4, 099. 09	△5. 4	98. 6

*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20,464円から期末19,640円となりました。

- (上昇) 2023年12月中旬に日銀が金融緩和を維持するとの発表を背景に、月末にかけ日米の株式市場が上昇したこと、ホテルや商業施設の変動賃料の増加期待から、ホテルや商業施設を保有するREITが上昇したこと。
- (下落) 2024年3月、米国の利下げ観測の後退や日銀の金融政策が正常化に向かうとの見方から、日米の金利上昇圧力が高まったこと、金利先高感を背景に外国人投資家のREIT売り圧力が高まったこと、年度末を控えた国内機関投資家も損益を確定するためREITを売り越したこと。
- (上昇) 3月下旬に日銀がマイナス金利の解除を発表する一方、緩和継続の姿勢を示したことで金利の大幅上昇懸念が後退したこと、投資部門別売買動向で、2023年7月から8ヵ月連続でREITを売り越してきた投資信託が9ヵ月ぶりの買越しに転じたこと。
- (下落) 3月末の年度末にかけ機関投資家によるリバランス売りの影響が出たこと、4月に入りFRB（米連邦準備制度理事会）の利下げ期待が後退し米長期金利が上昇したこと、日銀の追加利上げ観測が強まったこと。
- (上昇) 米長期金利の上昇が一服する中、バリュエーション（投資価値評価）の割安感などから買戻しの動きが入ったこと。

- (下落) 5月に入り日銀が国債買い入れ減額を発表したこと、日銀関係者による金融政策変更を示唆する発言が相次いだこと、6月の日銀決定会合では、国債買入は次回会合まで「これまでとおおむね同程度の金額」という方針が継続され、それ以降は減額する方針が発表されたこと、欧州政治情勢や米景気減速への懸念を背景に運用リスクを回避する動きが強まったこと。
- (上昇) 6月中旬に日銀の金融政策決定会合で国債買い入れ減額が先送りされるなど、国内長期金利上昇への警戒感が和らいだこと、国内株式市場が上昇したこと。
- (下落) 7月下旬、日銀の金融政策決定会合で政策金利が0.25%へ引き上げられたことや、米国の景気後退懸念などから8月初旬に国内株式相場が大幅に下落したこと。
- (上昇) 8月中旬、日銀の内田副総裁の市場が不安定な状態で利上げを行なわない旨の発言などから、金利上昇懸念が薄らいだこと。
- (下落) 10月上旬、堅調な9月の米雇用統計を受け、世界経済成長への懸念が緩和したことで、米長期金利が上昇する中、日本の長期金利も上昇したことなどが重しとなったこと。
- (下落) 11月、不動産市場は引き続き堅調な状態であるものの、日銀による利上げ観測などを背景に国内長期金利が上昇し、利回りの面で投資妙味が薄れるとの見方が強まったこと。

○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バリュアー 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) 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や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。
- (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（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

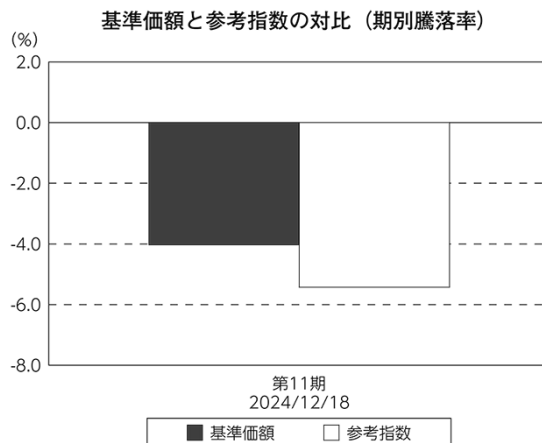
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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5.4%下落したのに対し、基準価額の騰落率は4.0%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ィンシブル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アクティビア・プロパティーズ投資法人や産業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）や特化型（住宅）などをアンダ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、低下の傾向が続いています。新規大型オフィスビルの供給増などの不動産賃貸市場の不安要因はありますが、オフィス賃貸市況は回復基調にあり、その他のセクターも含め不動産賃貸市況は堅調と考えています。

・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、日本リート投資法人、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する考えです。一方、GLP投資法人や日本ビル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。

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

（2023年12月19日～2024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)	% 0.000 (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、20,570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

(2023年12月19日～2024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
	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券		2,031		181,911		2,775		234,236
	S O S i L A物流リート投資法人 投資証券		2,102		246,721		1,475		167,663
	東海道リート投資法人 投資証券		1,292		166,526		1,073		131,913
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券		31		18,889		31		17,637
	産業ファンド投資法人 投資証券		1,320		155,550		219		25,111
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券		140		45,227		278		90,985
	G L P投資法人 投資証券		1,749		225,242		1,937		255,035
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券		61		18,756		61		17,513
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券		2,216		572,259		986		250,679
	O n e リート投資法人 投資証券		1,175		303,176		649		168,891
	イオンリート投資法人 投資証券		4,656		633,810		3,337		440,386
	ヒューリックリート投資法人 投資証券		1,317		187,281		995		150,197
	日本リート投資法人 投資証券		1,380		465,316		347		111,988
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券		1,252		94,134		2,164		172,842
	トーセイ・リート投資法人 投資証券		1,134		157,261		1,040		143,215
	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券		2,869		308,652		2,411		252,219
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券		2,450		368,512		567		83,157
	いちごホテルリート投資法人 投資証券		1,703		199,717		1,703		205,744
	ラサールロジポート投資法人 投資証券		8		1,204		186		28,234
	スターアジア不動産投資法人 投資証券		7,664		437,818		3,062		173,773
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券		1,895		233,090		1,884		237,746
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券		3,072		502,806		1,404		288,624
		(	2,558)	(	137,306)				
	日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券		1,085		81,316		831		63,056
	投資法人みらい 投資証券		6,446		277,965		6,685		294,070
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券		222		78,965		156		56,551
	C R E ロジスティクスファンド投資法人 投資証券		1,384		203,329		1,135		168,759
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券		684		79,351		605		71,774
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券		4,505		428,751		1,477		149,615
	アドバンス・ロジスティクス投資法人		1,922		234,208		1,760		220,211
		(△	1,114)	(△	137,306)				
	日本ビルファンド投資法人 投資証券		1,786		521,637		623		302,759
		(	1,552)	(	—)				
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券		879		479,207		549		308,050
	日本都市ファンド投資法人 投資証券		5,311		494,384		3,486		333,411
	オリックス不動産投資法人 投資証券		3,407		550,809		1,659		267,145
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券		943		313,592		574		195,942
	N T T 都市開発リート投資法人		3,811		453,005		1,773		206,509
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券		2,360		246,937		3,091		316,303
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券		4,300		616,999		1,710		252,871
	インヴィンシブル投資法人 投資証券		10,193		637,237		6,231		401,554

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	505	214,556	234	105,395
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,280	339,735	825	224,744
	福岡リート投資法人 投資証券	2,445	407,229	1,513	235,061
	KDX不動産投資法人 投資証券	4,463	692,278	2,462	380,513
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	4,477	366,183	3,333	273,991
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	674	358,860	1,194	358,117
		(520)	(ー)		
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	677	88,890	623	75,630
	スターツプロシード投資法人 投資証券	929	186,419	513	100,225
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,854	708,823	1,423	341,080
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	10,781	784,441	4,390	320,384
	大和証券リビング投資法人 投資証券	2,599	266,500	2,724	263,403
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	4,080	499,245	1,978	245,184
合計		126,519	16,134,736	82,141	10,180,122
		(3,516)	(ー)		

*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

(2023年12月19日～2024年12月18日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等		売付額等	うち利害関係人との取引状況	
	A	$\frac{B}{A}$		D	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 16,134	百万円 2,592 16.1	百万円 10,180	百万円 1,602	% 15.7

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)	13千円
うち利害関係人への支払額 (B)	6千円
(B) / (A)	52.9%

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

(2024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
				%
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	744	口	千円	—
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	577	1, 204	123, 650	1. 2
東海道リート投資法人 投資証券	721	940	96, 444	0. 9
産業ファンド投資法人 投資証券		1, 101	123, 091	1. 2
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	138	—	—	—
G L P投資法人 投資証券	273	85	10, 302	0. 1
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	626	1, 856	410, 547	3. 9
O n e リート投資法人 投資証券	434	960	213, 792	2. 1
イオンリート投資法人 投資証券	1, 917	3, 236	398, 028	3. 8
ヒューリックリート投資法人 投資証券	262	584	75, 511	0. 7
日本リート投資法人 投資証券	515	1, 548	469, 044	4. 5
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	912	—	—	—
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1, 091	1, 185	144, 333	1. 4
サムディ・レジデンシャル投資法人 投資証券	1, 073	1, 531	136, 259	1. 3
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	1, 688	3, 571	484, 941	4. 7
ラサールロジポート投資法人 投資証券	178	—	—	—
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1, 536	6, 138	309, 355	3. 0
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	145	156	16, 395	0. 2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	313	4, 539	450, 268	4. 3
日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	656	910	56, 693	0. 5
投資法人みらい 投資証券	3, 330	3, 091	121, 012	1. 2
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	123	189	63, 693	0. 6
C R E ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	166	415	57, 394	0. 6
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	187	266	29, 233	0. 3
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	494	3, 522	292, 678	2. 8
アドバンス・ロジスティクス投資法人	952	—	—	—
日本ビルファンド投資法人 投資証券	283	2, 998	368, 154	3. 5
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	273	603	325, 017	3. 1
日本都市ファンド投資法人 投資証券	857	2, 682	231, 456	2. 2
オリックス不動産投資法人 投資証券	1, 238	2, 986	481, 343	4. 6
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	19	388	123, 966	1. 2
N T T 都市開発リート投資法人	678	2, 716	315, 599	3. 0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1, 002	271	25, 880	0. 2
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1, 543	4, 133	560, 021	5. 4
インヴィンシブル投資法人 投資証券	4, 989	8, 951	583, 605	5. 6
フロンティア不動産投資法人 投資証券	37	308	119, 966	1. 2
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	265	720	186, 192	1. 8
福岡リート投資法人 投資証券	1, 371	2, 303	323, 341	3. 1
K D X 不動産投資法人 投資証券	1, 090	3, 091	446, 958	4. 3
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1, 524	2, 668	205, 169	2. 0
阪急阪神リート投資法人 投資証券		54	6, 382	0. 1
スターツプロシード投資法人 投資証券	559	975	166, 725	1. 6
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1, 215	2, 646	596, 937	5. 7
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	1, 825	8, 216	581, 692	5. 6
大和証券リビング投資法人 投資証券	1, 669	1, 544	134, 173	1. 3
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1, 511	3, 613	414, 049	4. 0
計	口 数	金 額		
合 計	40, 999	88, 893	10, 279, 301	
銘 柄 数 < 比 率 >	44	41	< 98. 6% >	

*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

(2024年12月18日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 10,279,301	% 98.3
コール・ローン等、その他	177,505	1.7
投資信託財産総額	10,456,806	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 (2024年12月18日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	10,456,806,395
コール・ローン等	100,242,957
投資証券(評価額)	10,279,301,350
未収入金	1,033,792
未収配当金	76,227,644
未収利息	652
(B) 負債	29,380,000
未払解約金	29,380,000
(C) 純資産総額(A－B)	10,427,426,395
元本	5,309,161,234
次期繰越損益金	5,118,265,161
(D) 受益権総口数	5,309,161,234口
1万口当たり基準価額(C／D)	19,640円

(注) 期首元本額は2,613,544,807円、期中追加設定元本額は3,652,382,693円、期中一部解約元本額は956,766,266円、1口当たり純資産額は1.9640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
・野村J-REITバリュース投信2310(適格機関投資家専用) 2,335,976,270円
・野村J-REITバリュース投信2403(適格機関投資家専用) 1,892,436,576円
・J-REITバリュースファンド 年2回決算型 602,721,971円
・J-REITバリュースファンド 毎月分配型 478,026,417円

○損益の状況 (2023年12月19日～2024年12月18日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	456,698,374
受取配当金	455,598,397
受取利息	69,497
その他収益金	1,033,792
支払利息	△ 3,312
(B) 有価証券売買損益	△ 943,142,107
売買益	196,102,339
売買損	△1,139,244,446
(C) 当期損益金(A＋B)	△ 486,443,733
(D) 前期繰越損益金	2,734,769,832
(E) 追加信託差損益金	3,870,728,307
(F) 解約差損益金	△1,000,789,245
(G) 計(C＋D＋E＋F)	5,118,265,161
次期繰越損益金(G)	5,118,265,161

*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

投資信託約款に規定している委託者が行なう公告を掲載する当社ホームページのアドレスを「<http://www.nomura-am.co.jp/>」から「<https://www.nomura-am.co.jp/>」に変更する必要の約款変更を行ないました。
＜変更適用日：2024年7月4日＞