

# J-REIT オープン (年4回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

## 交付運用報告書

第78期(決算日2024年10月23日)

第79期(決算日2025年1月23日)

作成対象期間(2024年7月24日～2025年1月23日)

第79期末(2025年1月23日)	
基準価額	17,766円
純資産総額	8,317百万円
第78期～第79期	
騰落率	△ 1.9%
分配金(税込み)合計	240円

(注) 騰落率は分配金(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、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

(注) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。

- 交付運用報告書は、運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面です。その他の内容については、運用報告書(全体版)に記載しております。
- 当ファンドは、投資信託約款において運用報告書(全体版)に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供することができる旨を定めております。運用報告書(全体版)は、野村アセットマネジメントのホームページで閲覧・ダウンロードしていただけます。
- 運用報告書(全体版)は、受益者の方からのご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

<運用報告書(全体版)の閲覧・ダウンロード方法>

右記ホームページを開く

⇒「ファンド検索」にファンド名を入力しファンドを選択

⇒ファンド詳細ページから「運用報告書(全体版)」を選択

### 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。

当ファンドは、J-REITオープン マザーファンド受益証券への投資を通じて、主としてわが国の不動産投資信託証券(J-REIT)に実質的に投資を行ない、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行なうことを基本とします。

ここに、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。

### 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

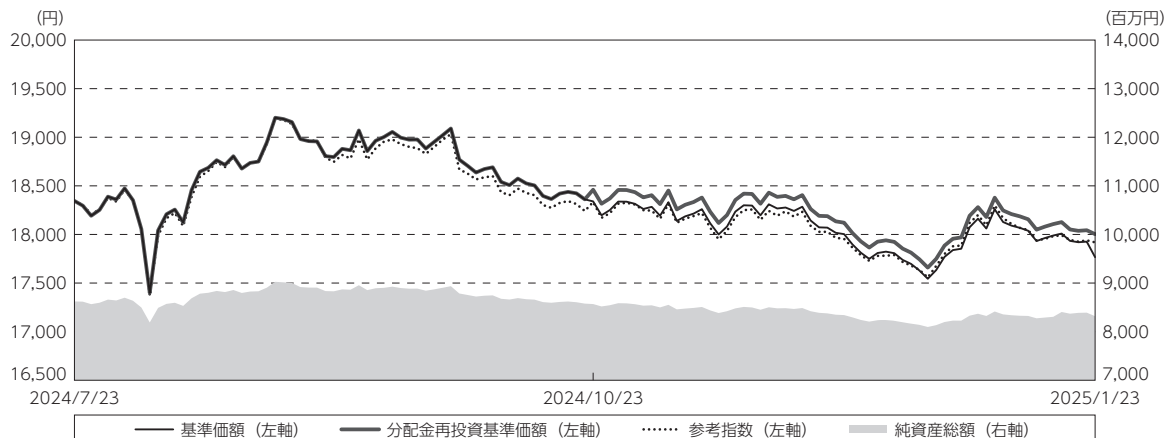
●ホームページ

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

## 運用経過

## 作成期間中の基準価額等の推移

(2024年7月24日～2025年1月23日)



第78期首：18,345円

第79期末：17,766円（既払分配金（税込み）：240円）

騰落率：△ 1.9%（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7月23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7月23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、第78期期首18,345円から第79期期末17,766円（分配後）となりました。この間に、合計240円の分配金をお支払いしましたので、分配金を考慮した値下がり額は339円となりました。

## (基準価額の主な上昇要因)

- ・国内株式市場が大幅に反発した局面において投資家心理が改善したこと
- ・日銀が12月の金融政策決定会合で追加利上げを見送ったことなどをきっかけに、J-REITを買う動きがあったこと

## (基準価額の主な下落要因)

- ・自民党総裁選で石破氏が勝利し、経済政策への不透明感が嫌気されたこと
- ・国内長期金利が上昇し、利回り商品の側面があるREITの投資妙味が薄れるとの見方が強まったこと

## 1万口当たりの費用明細

（2024年7月24日～2025年1月23日）

項 目	第78期～第79期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信託報酬	円 102	% 0.555	(a) 信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率
(投信会社)	( 49)	(0.266)	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)	( 49)	(0.266)	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)	( 4)	(0.022)	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	7	0.039	(b) 売買委託手数料＝作成期間の売買委託手数料÷作成期間の平均受益権口数 ※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)	( 7)	(0.039)	
(c) その他費用	0	0.002	(c) その他費用＝作成期間のその他費用÷作成期間の平均受益権口数
(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	109	0.596	
作成期間の平均基準価額は、18,448円です。			

(注) 作成期間の費用（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。

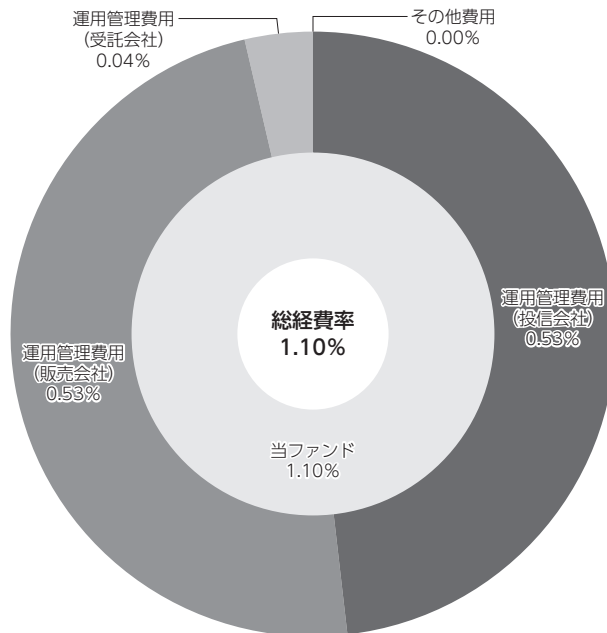
(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注) 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。

(注) 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）を作成期間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**

当作成期中の運用・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。）を作成期中の平均受益権口数に作成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1.10%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。

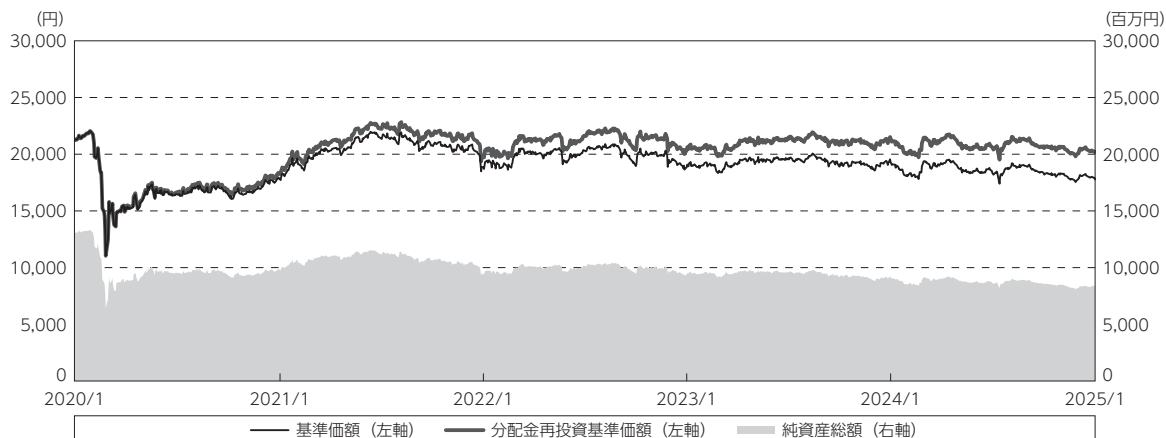
(注) 当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

(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。

## 最近5年間の基準価額等の推移

(2020年1月23日～2025年1月23日)



(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。2020年1月23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。

	2020年1月23日 決算日	2021年1月25日 決算日	2022年1月24日 決算日	2023年1月23日 決算日	2024年1月23日 決算日	2025年1月23日 決算日
基準価額 (円)	21,226	17,786	18,860	18,846	19,273	17,766
期間分配金合計(税込み) (円)	—	480	480	480	480	480
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	△ 13.7	8.6	2.4	4.8	△ 5.4
参考指数騰落率 (%)	—	△ 14.2	9.2	△ 0.2	4.7	△ 6.1
純資産総額 (百万円)	13,034	9,774	9,452	9,387	9,110	8,317

(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。

(注) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。

(注) 騰落率は1年前の決算応当日との比較です。

(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

**投資環境**

(2024年7月24日～2025年1月23日)

当作成期首のJ-REIT市場は、日銀が7月31日の金融政策決定会合において追加利上げを決定した一方、結果発表後の国内長期金利の上昇が限られたことなどを受け、上昇しました。8月に入ると、米国の景気減速懸念や円高進行を受け国内株式市場が下落する中、リスク回避目的の売りが膨らみJ-REIT市場も下落したものの、その後、国内株式市場が大幅に反発する中で投資家心理が改善したことや、日米の長期金利低下などを受け、上昇に転じました。9月以降は、自民党総裁選で石破氏が勝利し、経済政策への不透明感が嫌気されたことや、国内長期金利が上昇し利回り商品の側面があるREITの投資妙味が薄れるとの見方が強まったことなどを背景に軟調な動きとなり、下落に転じました。日銀が12月19日の金融政策決定会合で追加利上げを見送ったことなどをきっかけに、年末にかけてはJ-REITを買う動きが見られ下げ幅を縮小したものの、2025年に入ると日銀が1月の金融政策決定会合において追加利上げを行なうとの観測が相場の重石となり、軟調な推移となりました。当作成期を通じてはJ-REIT市場は下落しました。

**当ファンドのポートフォリオ**

(2024年7月24日～2025年1月23日)

**[J-REITオープン（年4回決算型）]**

主要投資対象である [J-REITオープン マザーファンド] 受益証券を高位に組み入れ、当作成期末におけるREITの実質組入比率は98.6%としております。

**[J-REITオープン マザーファンド]**

GLP投資法人及び大和ハウスリート投資法人などを、配当利回り等バリュエーション（投資価値評価）の観点から、割安と判断し、東証REIT指数の時価総額比率より多めに組み入れました。

## 当ファンドのベンチマークとの差異

（2024年7月24日～2025年1月23日）

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。

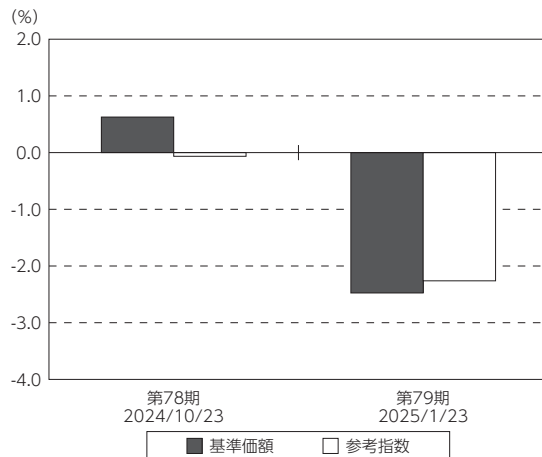
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の2.3%の下落に対し、基準価額の騰落率\*は1.9%の下落となりました。

\*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）

個別銘柄比率において、インヴィンシブル投資法人を市場の時価総額比率よりも多めの組入比率としたことや、大和証券リビング投資法人を市場の時価総額比率よりも少なめの組入比率としたことなどにより、銘柄選択効果が得られたこと

### 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

（2024年7月24日～2025年1月23日）

収益分配金につきましては、配当等収益等を中心とした安定分配に、基準価額水準等を勘案し、1万口当たり第78期は120円、第79期は120円といたしました。

なお、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せん。

### ○分配原資の内訳

（単位：円、1万口当たり・税込み）

項目	第78期	第79期
	2024年7月24日～2024年10月23日	2024年10月24日～2025年1月23日
当期分配金	120	120
（対基準価額比率）	0.650%	0.671%
当期の収益	120	120
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	13,540	13,594

（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

### [J-REITオープン（年4回決算型）]

主要投資対象である [J-REITオープン マザーファンド] 受益証券を高位に組み入れ、基準価額の向上に努めます。

### [J-REITオープン マザーファンド]

当ファンドでは、個別銘柄の流動性、収益性・成長性などを勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ない、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。

#### ・投資環境

日本経済は、緩やかに回復しています。不動産市況のファンダメンタルズ（基礎的条件）では、東京都心5区のオフィスビル賃料は上昇が継続しており、地方主要都市の同賃料も多くの地区で上昇が見られています。

#### ・運用戦略

個別銘柄の流動性、収益性・成長性などを勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ないます。当面は、保有不動産の空室率の推移や配当利回りの水準などを特に考慮し、銘柄選択を行なってまいります。

今後ともご愛顧賜りますよう、よろしくお願いいたします。



## お知らせ

一般口での販売に関する条件を明確化する所要の約款変更を行ないました。

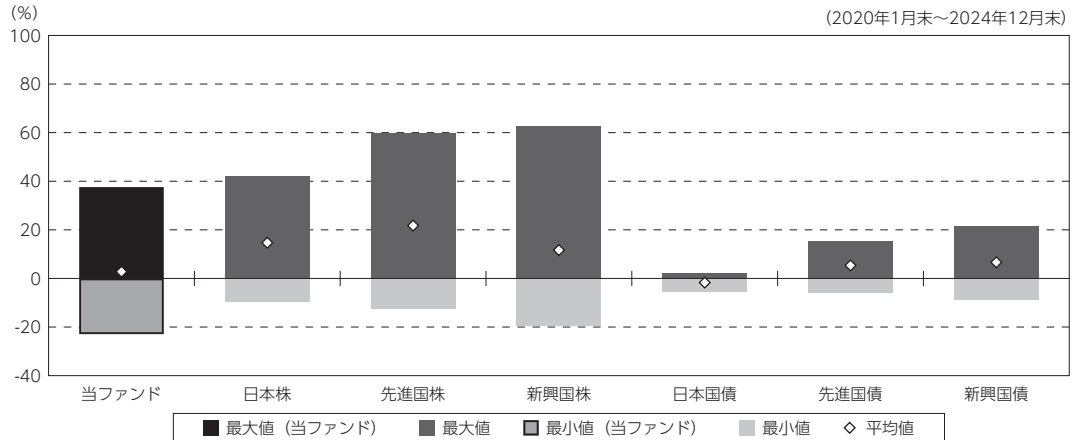
<変更適用日：2024年10月22日>

## 当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／国内／不動産投信	
信託期間	2005年2月21日から無期限です。	
運用方針	J-REITオープン マザーファンド（以下「マザーファンド」といいます。）受益証券を主要投資対象とし、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な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、個別銘柄の流動性、収益性・成長性等を勘案して選定したJ-REITに分散投資を行ない、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。	
主要投資対象	J-REITオープン （年4回決算型）	マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	マザーファンド	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を主要投資対象とします。
運用方法	マザーファンド受益証券への投資を通じて、主としてわが国の不動産投資信託証券（J-REIT）に実質的に投資を行ない、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行なうことを基本とします。	
分配方針	年4回の毎決算時に、原則として配当等収益等を中心に安定分配を行ないます。ただし、基準価額水準等によっては売買益等が中心となる場合があります。 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。 「原則として配当等収益等を中心に安定分配を行なう」方針としていますが、これは、運用による収益が安定したものになることや基準価額が安定的に推移すること等を示唆するものではありません。	

## (参考情報)

## ○当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(単位:%)

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	37.6	42.1	59.8	62.7	2.3	15.3	21.5
最小値	△ 22.9	△ 9.5	△ 12.4	△ 19.4	△ 5.5	△ 6.1	△ 8.8
平均値	2.8	14.7	21.7	11.7	△ 1.7	5.3	6.6

(注) 全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注) 2020年1月から2024年12月の5年間の各月末における1年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものです。

(注) 決算日に対応した数値とは異なります。

(注) 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

## 《代表的な資産クラスの指数》

日本株：東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

先進国株：MSCI-KOKUSAI 指数（配当込み、円ベース）

新興国株：MSCI エマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）

日本国債：NOMURA-BPI 国債

先進国債：FTSE 世界国債インデックス（除く日本、ヘッジなし・円ベース）

新興国債：JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックスーエマージング・マーケット・グローバル・ダイバーシファイド(円ベース)

※各指数についての説明は、後述の「代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について」をご参照ください。

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

## 当ファンドのデータ

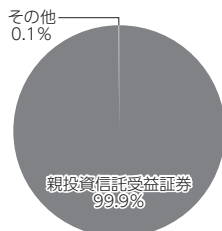
## 組入資産の内容

（2025年1月23日現在）

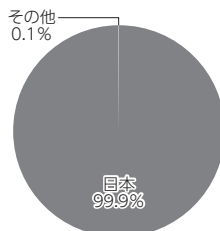
## ○組入上位ファンド

銘柄名	第79期末
J-REITオープン マザーファンド	99.9%
組入銘柄数	1銘柄

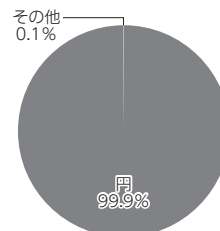
## ○資産別配分



## ○国別配分



## ○通貨別配分



(注) 比率は純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては合計が100%とならない場合があります。

(注) 国別配分は、原則として発行国（地域）もしくは投資国（地域）を表示しております。

(注) 組入銘柄に関する詳細な情報等は、運用報告書（全体版）に記載しております。

(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

## 純資産等

項目	第78期末	第79期末
	2024年10月23日	2025年1月23日
純資産総額	8,567,707,409円	8,317,782,400円
受益権総口数	4,671,475,551口	4,681,738,630口
1万口当たり基準価額	18,340円	17,766円

(注) 当作成期間中（第78期～第79期）における追加設定元本額は161,914,139円、同解約元本額は179,813,718円です。

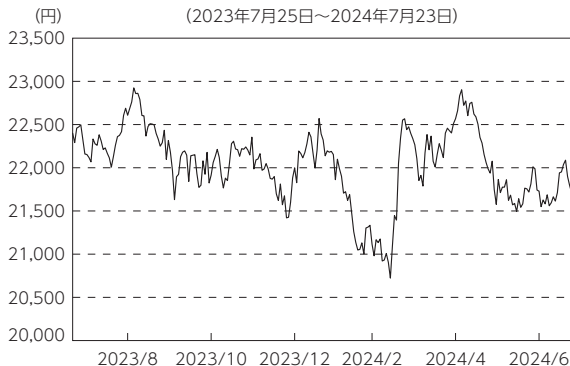
## 組入上位ファンドの概要

## J-REIT オープン マザーファンド

運用経過等に関する詳細な内容につきましては、運用報告書(全体版)に記載しております。

## 【基準価額の推移】

(2023年7月25日～2024年7月23日)



## 【1万口当たりの費用明細】

(2023年7月25日～2024年7月23日)

項目	当期	
	金額	比率
	円	%
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	16 (16)	0.074 (0.074)
合計	16	0.074

期中の平均基準価額は、22,107円です。

(注) 上記項目の概要につきましては運用報告書(全体版)をご参照ください。

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

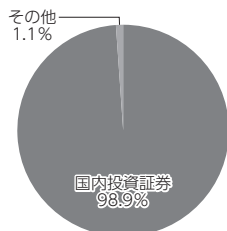
(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額(円未満の端数を含む)を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

## 【組入上位10銘柄】

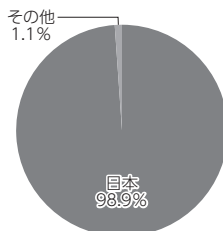
(2024年7月23日現在)

銘柄名	業種/種別等	通貨	国(地域)	比率
1 GLP投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	7.8%
2 日本ビルファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	6.8
3 日本プロロジスリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	6.4
4 日本都市ファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	6.3
5 ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	6.2
6 大和ハウスリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.2
7 KDX不動産投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.8
8 野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.7
9 インヴィンシブル投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.6
10 ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.0
組入銘柄数		57銘柄		

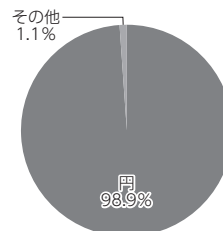
## 【資産別配分】



## 【国別配分】



## 【通貨別配分】



(注) 比率は純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては合計が100%とならない場合があります。

(注) 国(地域) および国別配分は、原則として発行国(地域)もしくは投資国(地域)を表示しております。

(注) 組入銘柄に関する詳細な情報等は、運用報告書(全体版)に記載しております。

(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

## <代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について>

### ○東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

配当込みTOPIX（「東証株価指数（TOPIX）（配当込み）」といいます。）の指数値及び東証株価指数（TOPIX）（配当込み）に係る標準又は商標は、株式会社J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証株価指数（TOPIX）（配当込み）に関するすべての権利・ノウハウ及び東証株価指数（TOPIX）（配当込み）に係る標準又は商標に関するすべての権利はJ P Xが有します。J P Xは、東証株価指数（TOPIX）（配当込み）の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。本商品は、J P Xにより提供、保証又は販売されるものではなく、本商品の設定、販売及び販売促進活動に起因するいかなる損害に対してもJ P Xは責任を負いません。

### ○MSCI-KOKUSAI指数（配当込み、円ベース）

#### ○MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）

MSCI-KOKUSAI指数（配当込み、円ベース）、MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）は、MSCIが開発した指数です。同指数に対する著作権、知的所有権その他一切の権利はMSCIに帰属します。またMSCIは、同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

### ○NOMURA-BPI国債

NOMURA-BPI国債の知的財産権は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。なお、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社は、NOMURA-BPI国債の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、NOMURA-BPI国債を用いて行なわれる野村アセットマネジメント株式会社の事業活動、サービスに関し一切責任を負いません。

### ○FTSE世界国債インデックス（除く日本、ヘッジなし・円ベース）

FTSE世界国債インデックス（除く日本、ヘッジなし・円ベース）は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。

### ○JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス－エマージング・マーケット・グローバル・ディバーシファイド（円ベース）

「JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス－エマージング・マーケット・グローバル・ディバーシファイド（円ベース）」（ここでは「指数」とよびます）についてここに提供された情報は、指数のレベルも含め、但しそれに限定することなく、情報としてのみ使用されるものであり、金融商品の売買を勧誘、何らかの売買の公式なコンファメーション、或いは指数に関連する何らかの商品の価値や値段を決めるものでもありません。また、投資戦略や税金における会計アドバイスを法的に推奨するものでもありません。ここに含まれる市場価格、データ、その他の情報は確かなものと考えられますが、JPMorgan Chase & Co. 及びその子会社（以下、JPM）がその完全性や正確性を保証するものではありません。含まれる情報は通知なしに変更されることがあります。過去のパフォーマンスは将来のリターンを示唆するものではありません。本資料に含まれる発行体の金融商品について、JPMやその従業員がロング・ショート両方を含めてポジションを持ったり、売買を行ったり、またはマーケットメイクを行ったりすることがあり、また、発行体の引受人、プレースメント・エージェンシー、アドバイザー、または貸主になっている可能性もあります。米国のJ.P. Morgan Securities LLC（ここでは「JPMSLLC」と呼びます）（「指数スポンサー」）は、指数に関する証券、金融商品または取引（ここでは「プロダクト」と呼びます）についての援助、保障または販売促進を行いません。証券或いは金融商品全般、或いは特にプロダクトへの投資の推奨について、また金融市場における投資機会を指数に連動させる或いはそれを目的とする推奨の可否について、指数スポンサーは一切の表明または保証、或いは伝達または示唆を行なうものではありません。指数スポンサーはプロダクトについての管理、マーケティング、トレーディングに関する義務または法的責任を負いません。指数は信用できると考えられる情報によって算出されていますが、その完全性や正確性、また指数に付随する情報について保証するものではありません。指数は指数スポンサーが保有する財産であり、その財産権はすべて指数スポンサーに帰属します。

JPMSLLCはNASD, NYSE, SIPCの会員です。JPMorganはJP Morgan Chase Bank, NA, JPSI, J.P. Morgan Securities PLC., またはその関係会社が投資銀行業務を行なう際に使用する名称です。

（出所：株式会社野村総合研究所、FTSE Fixed Income LLC 他）