

野村Jリートファンド

運用報告書(全体版)

第12期（決算日2019年7月8日）

作成対象期間（2019年1月8日～2019年7月8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	2013年3月29日から2028年1月6日までです。	
運用方針	J-REIT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。J-REITの実質組入比率は原則として高位を維持することを基本とします。	
主な投資対象	野村Jリート 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。
	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。
主な投資制限	野村Jリート ファンド	投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。
	マザーファンド	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資は行いません。
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います。	

野村アセットマネジメント

東京都中央区日本橋1-12-1



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 (分配落)	基準価額		参考指数		投資信託 証券組入比	純資産額
		税込み 分配金	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
8期(2017年7月6日)	12,854	0	△ 7.3	3,157.31	△ 8.1	98.9	6,482
9期(2018年1月9日)	13,212	0	2.8	3,237.79	2.5	98.6	6,072
10期(2018年7月6日)	14,176	0	7.3	3,460.98	6.9	98.6	7,156
11期(2019年1月7日)	14,528	0	2.5	3,541.38	2.3	98.5	7,063
12期(2019年7月8日)	16,589	0	14.2	4,015.10	13.4	98.8	7,388

*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

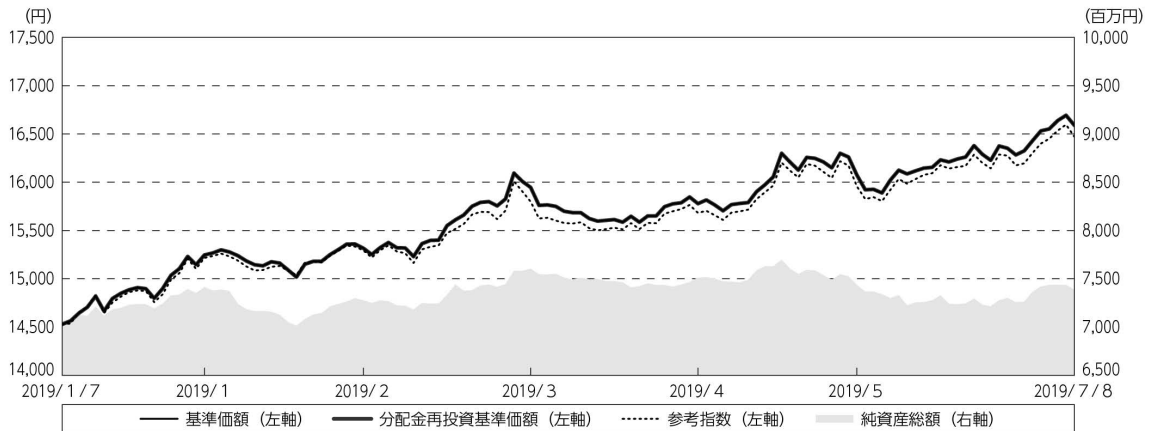
年月日	基準価額		参考指数		投資信託 証券組入比
	騰落率	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率	
(期首) 2019年1月7日	円	%		%	%
	14,528	—	3,541.38	—	98.5
1月末	15,246	4.9	3,709.11	4.7	98.8
2月末	15,316	5.4	3,728.00	5.3	97.7
3月末	15,946	9.8	3,851.10	8.7	98.5
4月末	15,778	8.6	3,822.76	7.9	98.6
5月末	16,074	10.6	3,889.57	9.8	99.7
6月末	16,325	12.4	3,947.76	11.5	99.0
(期末) 2019年7月8日	16,589	14.2	4,015.10	13.4	98.8

*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：14,528円

期末：16,589円（既払分配金（税込み）：0円）

騰落率：14.2%（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（2019年1月7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（2019年1月7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14,528円から期末16,589円に2,061円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長が利上げに慎重な姿勢を示したことを受け投資家心理が改善したこと
- ・世界的に金利低下傾向が続く中、J-REITの分配金利回りの高さに着目する動きがあったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・国内外の長期金利が上昇する局面があったこと
- ・米国を発端とした通商問題への警戒感からリスク回避的な動きがあったこと

○投資環境

期首のJ-REIT市場は、パウエルFRB議長が利上げに慎重な姿勢を示したことを受け投資家心理が改善したことなどを背景に、堅調な動きとなりました。国内外の金利が低下基調で推移する中、分配金利回りに着目した一部投資家の買いがあったことなどから、3月下旬にかけて一段と上昇幅を広げる動きとなりました。その後は国内外の長期金利の上昇や、一部投資家による利益確定の動きがあったとの見方などを背景に上値が重くなる場面も見られましたが、米中貿易問題を巡る不透明感を背景に国内外の長期金利が再び低下傾向となると、J-REIT市場は再び上昇基調の動きとなりました。トランプ米大統領がメキシコに対する追加関税措置を発表し投資家心理が悪化した局面では上げ幅を縮小する場面も見られましたが、期末にかけてはECB（欧州中央銀行）やFRBによる追加的な金融緩和への期待が広がったことなどを受け堅調な推移となり、J-REIT市場は通期で上昇しました。

○当ファンドのポートフォリオ

[野村Jリートファンド]

親投資信託である[J-REITマザーファンド] 受益証券を高位に組み入れ、期末におけるREITの実質組入比率は98.8%としております。

[J-REITマザーファンド]

グローバル・ワン不動産投資法人及びOne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

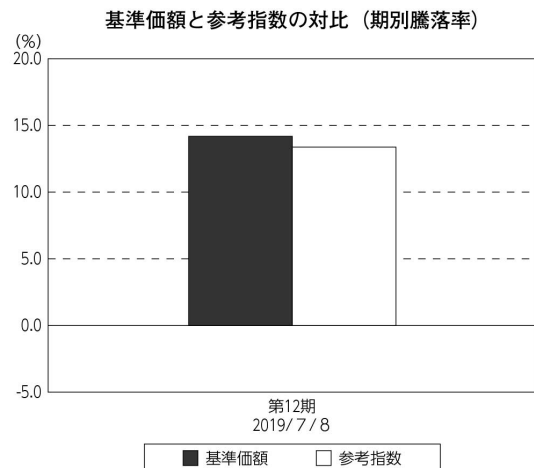
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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13.4%の上昇に対し、基準価額の騰落率は14.2%の上昇となりました。

(主なプラス要因)

個別銘柄比率の変更、またザイマックス・リート投資法人、日本リテールファンド投資法人において銘柄選択効果が得られたこと



(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、今期の基準価額の水準等を勘案し、1万口当たり0円とさせていただきます。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12期
	2019年1月8日～ 2019年7月8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	6,916

(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リートファンド]

主要投資対象である [J-REIT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区ではオフィスビルの不足感を背景に賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においてもオフィスビル空室率の低下と賃料相場の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。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2019年 1 月 8 日～2019年 7 月 8 日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	85	0.539	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
(投 信 会 社)	(41)	(0.258)	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)	(41)	(0.258)	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)	(0.022)	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	4	0.024	(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)	(4)	(0.024)	
(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	89	0.565	
期中の平均基準価額は、15,780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。

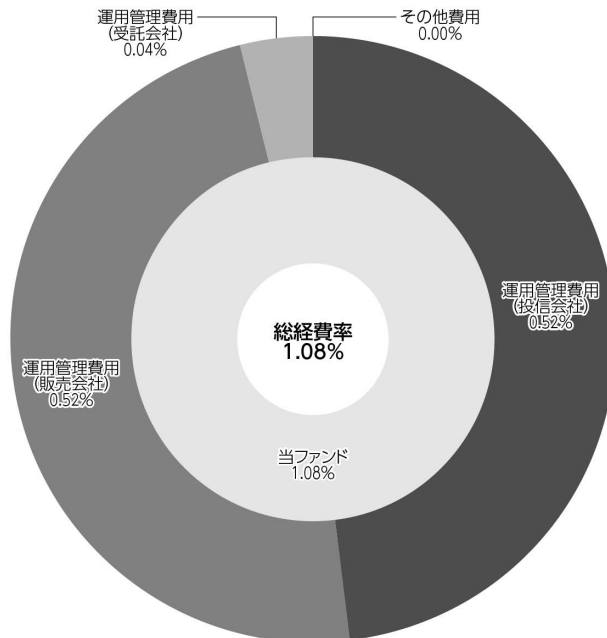
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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1.08%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

(2019年1月8日～2019年7月8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
J-REITマザーファンド	千口 206,466	千円 971,779	千口 348,068	千円 1,646,722

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2019年1月8日～2019年7月8日)

利害関係人との取引状況

<野村Jリートファンド>
該当事項はございません。

<J-REIT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 2,214	% 11.6		百万円 1,282	% 11.7	

平均保有割合 12.4%

※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。

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)	1,811千円
うち利害関係人への支払額 (B)	242千円
(B) / (A)	13.4%

*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。

(2019年7月8日現在)

○組入資産の明細

親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITマザーファンド	千口 1,622,084	千口 1,480,481	千円 7,385,677

*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2019年7月8日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
J-REITマザーファンド	千円 7,385,677	% 98.2
コール・ローン等、その他	137,980	1.8
投資信託財産総額	7,523,657	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 (2019年7月8日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	7,523,657,808
コール・ローン等	31,680,099
J-REITマザーファンド(評価額)	7,385,677,709
未収入金	106,300,000
(B) 負債	135,594,475
未払解約金	95,827,094
未払信託報酬	39,648,432
未払利息	67
その他未払費用	118,882
(C) 純資産総額(A-B)	7,388,063,333
元本	4,453,695,654
次期繰越損益金	2,934,367,679
(D) 受益権総口数	4,453,695,654口
1万口当たり基準価額(C/D)	16,589円

(注) 期首元本額は4,862,344,552円、期中追加設定元本額は1,483,123,207円、期中一部解約元本額は1,891,772,105円、1口当たり純資産額は1,6589円です。

○損益の状況 (2019年1月8日～2019年7月8日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 9,008
支払利息	△ 9,008
(B) 有価証券売買損益	806,509,103
売買益	991,553,678
売買損	△ 185,044,575
(C) 信託報酬等	△ 39,767,314
(D) 当期損益金(A+B+C)	766,732,781
(E) 前期繰越損益金	438,121,764
(F) 追加信託差損益金	1,729,513,134
(配当等相当額)	(1,868,541,185)
(売買損益相当額)	(△ 139,028,051)
(G) 計(D+E+F)	2,934,367,679
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	2,934,367,679
追加信託差損益金	1,729,513,134
(配当等相当額)	(1,875,446,687)
(売買損益相当額)	(△ 145,933,553)
分配準備積立金	1,204,854,545

* 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(2019年1月8日～2019年7月8日)は以下の通りです。

項 目	当 期
	2019年1月8日～ 2019年7月8日
a. 配当等収益(経費控除後)	123,269,892円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	643,462,889円
c. 信託約款に定める収益調整金	1,875,446,687円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	438,121,764円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	3,080,301,232円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	6,916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

該当事項はございません。

(2019年7月8日現在)

○ (参考情報) 親投資信託の組入資産の明細

<J-REITマザーファンド>

下記は、J-REITマザーファンド全体 (13,284,564千口) 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	%
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	—	8,458	998,889	1.5
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	731	1,372	856,128	1.3
MCUBS Mid City投資法人 投資証券	3,113	13,734	1,424,215	2.1
森ヒルズリート投資法人 投資証券	7,891	7,891	1,242,043	1.9
産業ファンド投資法人 投資証券	7,809	7,835	1,099,250	1.7
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	7,862	7,555	2,534,702	3.8
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	3,009	5,605	1,085,128	1.6
アクティブピア・プロパティーズ投資法人 投資証券	3,799	3,012	1,391,544	2.1
GLP投資法人 投資証券	14,376	2,471	309,369	0.5
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,628	6,095	1,932,115	2.9
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	3,492	154	38,731	0.1
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	4,419	4,065	2,252,010	3.4
Oneリート投資法人 投資証券	10,409	14,671	4,313,274	6.5
イオンリート投資法人 投資証券	7,629	9,675	1,352,565	2.0
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,302	3,660	692,106	1.0
日本リート投資法人 投資証券	2,810	3,727	1,598,883	2.4
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	69,580	72,011	1,324,282	2.0
日本ヘルスケア投資法人 投資証券	1	1	177	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	18,562	16,400	1,339,880	2.0
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,110	1,110	133,977	0.2
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,795	1,910	517,037	0.8
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	815	1,383	186,151	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	32	32	3,721	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	17,394	19,895	3,304,559	5.0
いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,012	1,012	131,863	0.2
ラサールロジポート投資法人 投資証券	480	1	130	0.0
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	119	0.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	4,614	1	379	0.0
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,263	1,263	108,618	0.2
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	1	94	0.0
投資法人みらい 投資証券	3,265	6,310	348,943	0.5
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	141	0.0
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	4,189	4,189	1,216,904	1.8
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	121	0.0
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	17,165	14,227	1,904,995	2.9
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,130	1,130	116,051	0.2
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,714	6,782	5,045,808	7.6
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	4,712	5,861	3,915,148	5.9
日本リテールファンド投資法人 投資証券	3,244	8,024	1,751,639	2.6
オリックス不動産投資法人 投資証券	20,649	19,947	3,975,437	6.0
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	448	627	296,571	0.4

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
プレミア投資法人 投資証券	5,005	6,934	991,562	1.5	
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	32	1	192	0.0	
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	12,028	33,753	4,590,408	6.9	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	1,200	100	18,130	0.0	
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,504	1,504	268,313	0.4	
インヴィンシブル投資法人 投資証券	9,846	9,846	590,760	0.9	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	2,092	1,273	584,307	0.9	
平和不動産リート投資法人 投資証券	8,284	10,567	1,361,029	2.1	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	255	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	149	3,207	567,318	0.9	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	4,620	3,554	2,740,134	4.1	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	—	2,293	234,115	0.4	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	2,216	1,660	1,283,180	1.9	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	2,675	3,571	541,363	0.8	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,426	1,426	255,967	0.4	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,456	1,120	304,640	0.5	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	17,697	17,176	1,501,182	2.3	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	2,379	2,379	205,069	0.3	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,666	4,602	734,479	1.1	
合 計	口 数 ・ 金 額	330,733	387,067	65,516,115	
	銘 柄 数<比 率>	58	60	<98.9%>	

*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。

*評価額の単位未満は切り捨て。

*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。

J-REITマザーファンド

運用報告書

第15期（決算日2019年1月7日）

作成対象期間（2018年1月10日～2019年1月7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	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。 J-REITの組入比率は原則として高位に維持することを基本とします。
主な投資対象	わが国の金融商品取引所に上場されているREIT（不動産投資信託）を主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建て資産への投資は行いません。

野村アセットマネジメント

東京都中央区日本橋1-12-1

<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 産額
	期騰落	中率	東証REIT指数 (配当込み)	期騰落中率		
	円	%		%	%	百万円
11期(2015年1月6日)	36,888	33.3	3,272.13	29.9	99.0	43,752
12期(2016年1月6日)	35,960	△ 2.5	3,056.17	△ 6.6	98.8	43,035
13期(2017年1月6日)	40,799	13.5	3,435.69	12.4	98.2	49,781
14期(2018年1月9日)	39,243	△ 3.8	3,237.79	△ 5.8	98.6	42,891
15期(2019年1月7日)	43,527	10.9	3,541.38	9.4	98.5	51,366

○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) 2018年1月9日	円	%		%	%
	39,243	—	3,237.79	—	98.6
1月末	40,724	3.8	3,357.09	3.7	98.8
2月末	39,977	1.9	3,291.44	1.7	97.9
3月末	39,946	1.8	3,274.92	1.1	98.2
4月末	41,040	4.6	3,358.59	3.7	98.0
5月末	41,463	5.7	3,379.45	4.4	98.6
6月末	42,294	7.8	3,450.92	6.6	99.2
7月末	42,397	8.0	3,468.88	7.1	98.2
8月末	42,259	7.7	3,457.71	6.8	98.3
9月末	42,929	9.4	3,513.39	8.5	98.4
10月末	42,456	8.2	3,459.73	6.9	97.5
11月末	44,160	12.5	3,610.49	11.5	99.2
12月末	43,499	10.8	3,543.83	9.5	98.5
(期末) 2019年1月7日	43,527	10.9	3,541.38	9.4	98.5

*騰落率は期首比です。

◎運用経過

○期中の基準価額等の推移

【基準価額等の推移】
(2018年1月10日～2019年1月7日)



(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39,243円から期末43,527円に4,284円の値上がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・国内REIT指数に連動するETFを通じた継続的な資金流入があったこと
- ・分配金利回りなどに着目した一部投資家から買いがあったこと

(基準価額の主な下落要因)

- ・複数の公募増資が発表された局面において、需給環境悪化への懸念が高まったこと
- ・国内外の株式市場が下落した局面において、リスク回避的な動きがあったこと

○投資環境

期首のJ-REIT市場は、国内不動産株が上昇しJ-REITにも買いが波及したことなどを背景に、上昇して始まりました。2月に入り米国株式市場の急落を機にリスク回避的な動きが見られたことや、複数の公募増資が発表され需給環境の悪化への懸念が高まったことなどを受け下落に転じる場面も見られましたが、その後は国内REIT指数に連動するETFを通じた継続的な資金流入があったこと、都心オフィスビル空室率の低下や賃料の上昇など良好な不動産市況が確認されたことや国内長期金利が低位で安定的に推移したことを背景に割安感を意識した買いがあったことなどから、上昇基調で推移しました。7月の中旬以降、日銀の金融政策引き締めへの警戒感を背景に国内長期金利が上昇した局面や、トルコリラの急落を受けリスク回避の動きがあった局面では上げ幅を縮小したものの、ETFを通じた資金流入などが下支えとなったことや、国内長期金利の上昇が一服したことなどから値を戻し、その後は小幅な値動きで推移しました。9月末にかけては国内外の株式市場の堅調な推移を背景に上昇する場面も見られましたが、その後米中貿易問題への警戒感の高まりなどから世界的な株安となったことを受け、上げ幅を消す動きとなりました。11月以降は国内長期金利が低下傾向で推移したことや、海外株式指数の定期見直しに関連した一部REIT銘柄への資金流入などを背景に、堅調な値動きとなりました。12月下旬にかけては米中貿易問題の激化やFOMC（米連邦公開市場委員会）の利上げ決定を受けた景気減速への警戒感などから国内外の株式市場が急落し、J-REIT市場も上げ幅を縮小する動きとなりましたが、期末にかけては分配金利回りなどに着目した一部投資家から買いがあったことから、通期では上昇しました。

○当ファンドのポートフォリオ

<REIT組入比率>

J-REITの組入比率は、原則として高位を維持し、期末には98.5%としました。

<主な銘柄>

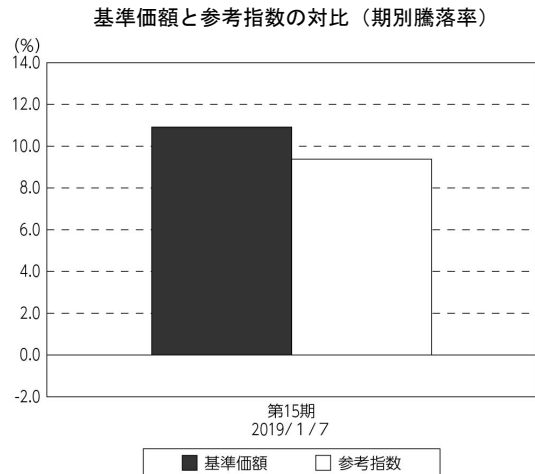
オリックス不動産投資法人及び星野リゾート・リート投資法人は、配当利回り等バリュエーション（投資価値評価）の観点から、割安と判断し、東証REIT指数の時価総額比率より多めに組み入れました。

○当ファンドのベンチマークとの差異

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9.4%の上昇に対し、基準価額の騰落率は10.9%の上昇となりました。



（注）参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

（主なプラス要因）

個別銘柄比率の変更、またオリックス不動産投資法人、大和ハウスリート投資法人において銘柄選択効果が得られたこと

◎今後の運用方針

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、緩やかな回復基調が続いています。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区ではオフィスビルの不足感を背景に賃料相場の上昇が続いており、地方主要都市においてもオフィスビル空室率の低下と賃料相場の上昇傾向が見られています。

・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せん。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。

○1万口当たりの費用明細

(2018年1月10日～2019年1月7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 30 (30)	% 0.072 (0.072)	(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	30	0.072	
期中の平均基準価額は、41,928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

(2018年1月10日～2019年1月7日)

投資信託証券

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	730	385,153	874	423,643
	MCUBS MidCity投資法人 投資証券	656	49,573	6,158	538,856
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,822	252,817	8,718	1,233,127
	産業ファンド投資法人 投資証券	2,953 (3,642)	349,681 (-)	-	-
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	5,190	1,467,798	1,436	438,541
	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	3,008 (351)	497,487 (-)	701	110,499
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	947	446,216	244	119,580
	GLP投資法人 投資証券	12,804	1,452,008	4,185	496,016
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,143	289,127	1,122	289,045
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	6,016	1,370,294	4,420	1,039,378
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	2,527	1,393,476	401	227,900
	Oneリート投資法人 投資証券	9,080	2,262,887	-	-
	イオンリート投資法人 投資証券	2,850	339,992	1,500	188,785
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,956	326,027	5,615	937,691
日本リート投資法人 投資証券	3,109	1,079,957	532	191,348	
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券	104,572 (105)	1,554,683 (-)	35,112	570,565	

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	6,817 (6,672)	千円 578,282 (17,968)	15	千円 1,106
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,109	120,824	—	—
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	—	—	15	3,699
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	—	—	100	11,368
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	4,836	699,414	5,039	766,273
	ラサールレジポート投資法人 投資証券	997	115,688	17,845	1,915,077
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	5,837	1,958,377	1,233	406,792
	投資法人みらい 投資証券	3,265	618,784	—	—
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	3,597	917,562	—	—
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,196	129,247	1,195	135,313
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	17,173	1,893,841	8	931
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	6,985	657,476	5,855	560,019
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,928	1,173,605	4,156	2,853,981
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,813	1,724,072	1,098	608,702
	日本リテールファンド投資法人 投資証券	1,355	268,210	4,646	1,012,634
	オリックス不動産投資法人 投資証券	11,037	1,897,595	6,154	1,074,313
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	502	199,522	5,934	2,401,735
	プレミアム投資法人 投資証券	—	—	1,746	201,197
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	8,352 (2,757)	960,277 (—)	1,435	587,736
	ユニテッド・アーバン投資法人 投資証券	—	—	7,739	1,309,821
	森トラスト総合リート投資法人 投資証券	—	—	453	73,306
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	1,174	53,741	—	—
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	265	114,897	211	95,973
	平和不動産リート投資法人 投資証券	3,915	418,038	85	9,392
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	—	—	578	122,965
	福岡リート投資法人 投資証券	148	23,478	531	95,910
	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	3,212	2,174,031	579	397,213
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	148 (△ 149)	17,854 (△ 17,968)	—	—
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	1,934	1,281,443	625	423,131
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	706	95,951	214	30,708
大和ハウスリート投資法人 投資証券	408	100,210	4,006	1,073,310	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	17,323	1,376,985	10,104	803,056	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	2,153	184,256	47,172	4,084,966	
ジャパンエッセレント投資法人 投資証券	2,665	390,067	2,490	342,054	
合 計	271,213 (13,378)	33,660,925 (—)	202,279	28,207,675	

*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

(2018年1月10日～2019年1月7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	33,660	4,766	14.2	28,207	3,605	12.8

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)	34,127千円
うち利害関係人への支払額 (B)	5,244千円
(B) / (A)	15.4%

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

(2019年1月7日現在)

国内投資信託証券

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		比 率
	口 数	口	口 数	評 価 額	
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券		875	731	384,506	0.7
MCUBS Midcity投資法人 投資証券		8,615	3,113	271,764	0.5
森ヒルズリート投資法人 投資証券		14,787	7,891	1,086,590	2.1
産業ファンド投資法人 投資証券		1,214	7,809	887,102	1.7
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券		4,108	7,862	2,366,462	4.6
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		351	3,009	495,582	1.0
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券		3,096	3,799	1,660,163	3.2
GLP投資法人 投資証券		5,757	14,376	1,601,486	3.1
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券		2,607	2,628	721,386	1.4
日本プロジスリート投資法人 投資証券		1,896	3,492	813,636	1.6
星野リゾート・リート投資法人 投資証券		2,293	4,419	2,297,880	4.5
One リート投資法人 投資証券		1,329	10,409	2,747,976	5.3
イオンリート投資法人 投資証券		6,279	7,629	961,254	1.9
ヒューリックリート投資法人 投資証券		4,961	1,302	219,517	0.4
日本リート投資法人 投資証券		233	2,810	1,017,220	2.0
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資証券		15	69,580	1,065,965	2.1
日本ヘルスケア投資法人 投資証券		1	1	166	0.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券		5,088	18,562	1,306,764	2.5
トーセイ・リート投資法人 投資証券		1	1,110	124,431	0.2

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,810	1,795	437,082	0.9	
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	915	815	91,443	0.2	
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	32	32	2,780	0.0	
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	17,597	17,394	2,530,827	4.9	
いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,012	1,012	138,239	0.3	
ラサールレジポート投資法人 投資証券	17,328	480	50,640	0.1	
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1	1	105	0.0	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	10	4,614	1,439,568	2.8	
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,263	1,263	100,155	0.2	
さくら総合リート投資法人 投資証券	1	1	80	0.0	
投資法人みらい 投資証券	—	3,265	609,902	1.2	
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	1	1	128	0.0	
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	592	4,189	1,018,764	2.0	
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	—	1	100	0.0	
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	—	17,165	1,932,779	3.8	
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	—	1,130	95,824	0.2	
日本ビルファンド投資法人 投資証券	4,942	2,714	1,891,658	3.7	
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	2,997	4,712	2,930,864	5.7	
日本リテールファンド投資法人 投資証券	6,535	3,244	702,326	1.4	
オリックス不動産投資法人 投資証券	15,766	20,649	3,801,480	7.4	
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	5,880	448	187,264	0.4	
プレミア投資法人 投資証券	6,751	5,005	621,621	1.2	
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	32	32	5,225	0.0	
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,354	12,028	1,460,199	2.8	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	8,939	1,200	204,480	0.4	
森トラスト総合リート投資法人 投資証券	1,957	1,504	241,993	0.5	
インヴィンシブル投資法人 投資証券	8,672	9,846	444,054	0.9	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	2,038	2,092	900,606	1.8	
平和不動産リート投資法人 投資証券	4,454	8,284	997,393	1.9	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	579	1	224	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	532	149	24,734	0.0	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	1,987	4,620	3,247,860	6.3	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 投資証券	1	—	—	—	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	907	2,216	1,517,960	3.0	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	2,183	2,675	381,455	0.7	
スターツプロシード投資法人 投資証券	1,426	1,426	239,425	0.5	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	5,054	1,456	356,865	0.7	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	10,478	17,697	1,378,596	2.7	
日本賃貸住宅投資法人 投資証券	47,398	2,379	193,412	0.4	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,491	2,666	398,033	0.8	
計	口 数 ・ 金 額	248,421	330,733	50,606,010	
	銘 柄 数 < 比 率 >	55	58	< 98.5% >	

*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。

(2019年1月7日現在)

○投資信託財産の構成

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 50,606,010	% 97.3
コール・ローン等、その他	1,392,697	2.7
投資信託財産総額	51,998,707	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 (2019年1月7日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	51,998,707,322
コール・ローン等	522,612,713
投資証券(評価額)	50,606,010,000
未収入金	395,272,666
未収配当金	474,811,943
(B) 負債	631,763,818
未払金	426,772,973
未払解約金	204,990,000
未払利息	845
(C) 純資産総額(A-B)	51,366,943,504
元本	11,801,227,446
次期繰越損益金	39,565,716,058
(D) 受益権総口数	11,801,227,446口
1万口当たり基準価額(C/D)	43,527円

(注) 期首元本額は10,929,510,205円、期中追加設定元本額は2,630,538,669円、期中一部解約元本額は1,758,821,428円、1口当たり純資産額は4,3527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ファンド(確定拠出年金向け) 7,059,466,966円
- ・ノムラ日米REITファンド 2,163,523,342円
- ・野村Jリートファンド 1,622,084,152円
- ・野村J-REITファンド(非課税適格機関投資家専用) 631,573,967円
- ・野村J-REITファンド(野村SMA向け) 257,759,515円
- ・野村アジアREITファンド(毎月分配型) 66,819,504円

○損益の状況 (2018年1月10日～2019年1月7日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,883,757,674
受取配当金	1,883,584,929
その他収益金	411,872
支払利息	△ 239,127
(B) 有価証券売買損益	2,862,691,023
売買益	3,836,126,459
売買損	△ 973,435,436
(C) 当期損益金(A+B)	4,746,448,697
(D) 前期繰越損益金	31,961,536,306
(E) 追加信託差損益金	8,447,857,854
(F) 解約差損益金	△ 5,590,126,799
(G) 計(C+D+E+F)	39,565,716,058
次期繰越損益金(G)	39,565,716,058

*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。