

ラップ専用・J-REITアクティブ

運用報告書(全体版)

第2期(決算日2025年1月6日)

作成対象期間(2024年1月10日～2025年1月6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	2023年6月30日以降、無期限とします。	
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。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	ラップ専用・J-REITアクティブ	マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。なお、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)に直接投資する場合があります。
	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	ラップ専用・J-REITアクティブ	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/>

○設定以来の運用実績

決算期	基準価額			参考指数		投資信託 組入比率	純資産 総額
	(分配落)	税込 分	み 期 騰 落	中 率	東証REIT指数 (配当込み)		
(設定日)	円	円	%			%	百万円
2023年6月30日	10,000	—	—	4,421.28	—	—	1
1期(2024年1月9日)	9,948	0	△0.5	4,413.51	△0.2	98.7	186
2期(2025年1月6日)	9,769	0	△1.8	4,253.17	△3.6	98.5	443

*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	騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率	
(期首)	円	%		%	%
2024年1月9日	9,948	—	4,413.51	—	98.7
1月末	9,941	△0.1	4,378.56	△0.8	98.7
2月末	9,478	△4.7	4,166.74	△5.6	98.1
3月末	10,012	0.6	4,410.17	△0.1	98.8
4月末	10,112	1.6	4,455.74	1.0	98.8
5月末	9,800	△1.5	4,302.09	△2.5	98.9
6月末	9,732	△2.2	4,277.59	△3.1	98.7
7月末	9,787	△1.6	4,290.75	△2.8	98.6
8月末	10,062	1.1	4,411.38	△0.0	98.2
9月末	9,957	0.1	4,339.32	△1.7	98.7
10月末	9,761	△1.9	4,241.80	△3.9	98.6
11月末	9,700	△2.5	4,204.17	△4.7	98.9
12月末	9,661	△2.9	4,205.64	△4.7	98.6
(期末)					
2025年1月6日	9,769	△1.8	4,253.17	△3.6	98.5

*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(2024年1月9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1月9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9,948円から期末9,769円に179円の値下がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・日銀が3月の金融政策決定会合において、マイナス金利政策の解除やREITの新規買入終了などを決定したものの、低金利環境は当面続くとの見方が強まり、目先の悪材料が出尽くしたと市場に受け止められた局面があったこと
- ・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)

- ・日銀が金融政策正常化に向けた動きを進めるとの観測を受け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広がったこと

- ・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

○投資環境

当作成期前半のJ-REIT市場は、日銀による早期の金融政策正常化が意識され、国内長期金利が上昇する中、不動産調達費用の増加に伴う業績悪化への懸念が高まったことなどを背景に、軟調な推移となりました。3月の金融政策決定会合では、マイナス金利政策の解除やREITの新規買入終了などが決定されたものの、低金利環境は当面続くとの見方が強まり、目先の悪材料が出尽くしたと市場に受け止められたことなどを背景に、持ち直しの動きが見られました。その後は、日銀が金融政策正常化に向けた動きを進めるとの観測を受けた国内長期金利の上昇が相場の重石となったほか、日銀が6月の金融政策決定会合で国債買い入れの減額方針を決めた一方、具体策を先送りしたことで、今後の国債買い入れの減額や追加利上げへの思惑が強まり、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広がったことなどから弱含みの動きとなりました。

当作成期後半のJ-REIT市場は、国内株式市場の下落を背景に軟調となる場面も見られたものの、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、底堅く推移しました。8月に入ると、米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、持ち直しの動きが見られました。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、マイナス圏で推移しました。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、当作成期末にかけてはJ-REITを買う動きが見られ下げ幅を縮小する展開となりました。

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

[ラップ専用・J-REITアクティブ]

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98.5%としております。

[J-REIT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

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。

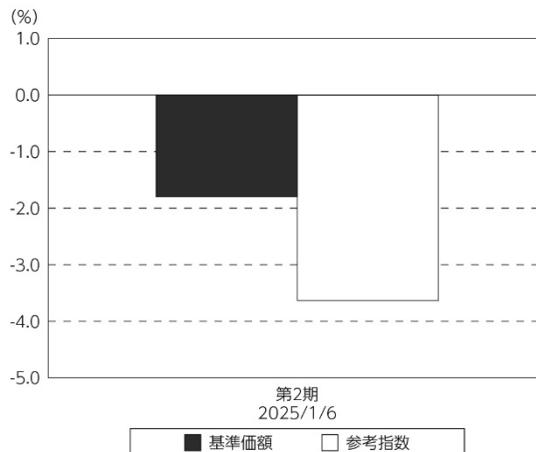
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の3.6%の下落に対し、基準価額の騰落率は1.8%の下落となりました。

(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、産業ファンド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

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 2 期
	2024年1月10日～ 2025年1月6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	554

(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

[ラップ専用・J-REITアクティブ]

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

(2024年 1月10日～2025年 1月 6日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 55	% 0.556	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(46)	(0.469)	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 ）	(5)	(0.055)	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)	(0.033)	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	8	0.077	(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 ）	(8)	(0.077)	
(c) そ の 他 費 用	0	0.003	(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)	(0.003)	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	63	0.636	
期中の平均基準価額は、9,833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。

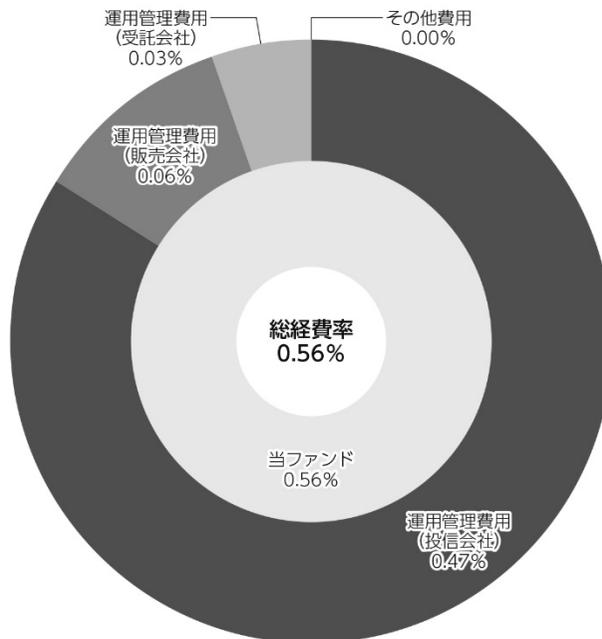
* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

* 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0.56%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1月10日～2025年1月6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 57,309	千円 333,868	千口 13,034	千円 76,363

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2024年1月10日～2025年1月6日)

利害関係人との取引状況

<ラップ専用・J-REITアクティブ>

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	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 69,892	百万円 22,161	% 31.7	百万円 59,638	百万円 20,150	% 33.8

平均保有割合 0.4%

※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)	275千円
うち利害関係人への支払額 (B)	97千円
(B) / (A)	35.2%

*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證券株式会社です。

○自社による当ファンドの設定、解約状況

(2024年1月10日～2025年1月6日)

期首残高 (元 本)	当期設定 元 本	当期解約 元 本	期末残高 (元 本)	取引の理由
百万円 1	百万円 -	百万円 1	百万円 -	当初設定時における取得とその処分

○組入資産の明細

(2025年1月6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
J-REITマザーファンド	千口 31,494	千口 75,770	千円 443,135

*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

(2025年1月6日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
J-REITマザーファンド	千円 443,135	% 99.2
コール・ローン等、その他	3,495	0.8
投資信託財産総額	446,630	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 (2025年1月6日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	446,630,755
コール・ローン等	3,095,298
J-REITマザーファンド(評価額)	443,135,437
未収入金	400,000
未収利息	20
(B) 負債	3,315,668
未払解約金	2,158,762
未払信託報酬	1,150,195
その他未払費用	6,711
(C) 純資産総額(A-B)	443,315,087
元本	453,813,678
次期繰越損益金	△ 10,498,591
(D) 受益権総口数	453,813,678口
1万口当たり基準価額(C/D)	9,769円

(注) 期首元本額は187,797,222円、期中追加設定元本額は477,989,497円、期中一部解約元本額は211,973,041円、1口当たり純資産額は0.9769円です。

○損益の状況 (2024年1月10日～2025年1月6日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	3,572
受取利息	3,577
支払利息	△ 5
(B) 有価証券売買損益	△ 196,695
売買益	2,544,774
売買損	△ 2,741,469
(C) 信託報酬等	△ 1,956,627
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 2,149,750
(E) 前期繰越損益金	△ 48,998
(F) 追加信託差損益金	△ 8,299,843
(配当等相当額)	(7,311,707)
(売買損益相当額)	(△15,611,550)
(G) 計(D+E+F)	△10,498,591
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	△10,498,591
追加信託差損益金	△ 8,299,843
(配当等相当額)	(8,989,428)
(売買損益相当額)	(△17,289,271)
分配準備積立金	16,197,794
繰越損益金	△18,396,542

*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1月10日～2025年1月6日)は以下の通りです。

項 目	当 期
	2024年1月10日～ 2025年1月6日
a. 配当等収益(経費控除後)	14,408,059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	8,989,428円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	1,789,735円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	25,187,222円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	554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＞

2024年11月5日より、ファンドの設定解約の申込締切時間を以下の記載のとおり変更いたしました。

原則、午後3時30分までに、販売会社が受付けた分を当日のお申込み分とします。

（販売会社によっては上記と異なる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。）

J-REITマザーファンド

運用報告書

第21期（決算日2025年1月6日）

作成対象期間（2024年1月10日～2025年1月6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。 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。 外貨建資産への投資は行ないません。

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		投資信託 組入比率	純資産額
	円	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率		
17期(2021年1月6日)	48,382	△13.9	3,782.47	△15.2	99.2	百万円 76,185
18期(2022年1月6日)	58,794	21.5	4,555.19	20.4	99.1	89,734
19期(2023年1月6日)	56,722	△3.5	4,291.68	△5.8	98.1	92,593
20期(2024年1月9日)	59,302	4.5	4,413.51	2.8	98.7	94,590
21期(2025年1月6日)	58,484	△1.4	4,253.17	△3.6	98.6	99,218

○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) 2024年1月9日	59,302	—	4,413.51	—	98.7
1月末	59,274	△0.0	4,378.56	△0.8	98.7
2月末	56,479	△4.8	4,166.74	△5.6	98.2
3月末	59,742	0.7	4,410.17	△0.1	98.9
4月末	60,349	1.8	4,455.74	1.0	98.9
5月末	58,478	△1.4	4,302.09	△2.5	99.0
6月末	58,117	△2.0	4,277.59	△3.1	98.8
7月末	58,485	△1.4	4,290.75	△2.8	98.7
8月末	60,164	1.5	4,411.38	△0.0	98.3
9月末	59,546	0.4	4,339.32	△1.7	98.6
10月末	58,369	△1.6	4,241.80	△3.9	98.7
11月末	58,045	△2.1	4,204.17	△4.7	99.0
12月末	57,835	△2.5	4,205.64	△4.7	98.6
(期末) 2025年1月6日	58,484	△1.4	4,253.17	△3.6	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59,302円から期末58,484円に818円の値下がりとなりました。

(基準価額の主な上昇要因)

- ・ 日銀が3月の金融政策決定会合において、マイナス金利政策の解除やREITの新規買入終了などを決定したものの、低金利環境は当面続くとの見方が強まり、目先の悪材料が出尽くしたと市場に受け止められた局面があったこと
- ・ 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)

- ・ 日銀が金融政策正常化に向けた動きを進めるとの観測を受け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広がったこと
- ・ 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

○投資環境

当作成期前半のJ-REIT市場は、日銀による早期の金融政策正常化が意識され、国内長期金利が上昇する中、不動産調達費用の増加に伴う業績悪化への懸念が高まったことなどを背景に、軟調な推移となりました。3月の金融政策決定会合では、マイナス金利政策の解除やREITの新規買入終了などが決定されたものの、低金利環境は当面続くとの見方が強まり、目先の悪材料が出尽くしたと市場に受け止められたことなどを背景に、持ち直しの動きが見られました。その後は、日銀が金融政策正常化に向けた動きを進めるとの観測を受けた国内長期金利の上昇が相場の重石となったほか、日銀が6月の金融政策決定会合で国債買い入れの減額方針を決めた一方、具体策を先送りしたことで、今後の国債買い入れの減額や追加利上げへの思惑が強まり、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広がったことなどから弱含みの動きとなりました。

当作成期後半のJ-REIT市場は、国内株式市場の下落を背景に軟調となる場面も見られたものの、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に限られたことなどを受け、底堅く推移しました。8月に入ると、米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、持ち直しの動きが見られました。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、マイナス圏で推移しました。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、当作成期末にかけてはJ-REITを買う動きが見られ下げ幅を縮小する展開となりました。

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

<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98.6%としました。

<主な銘柄>

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

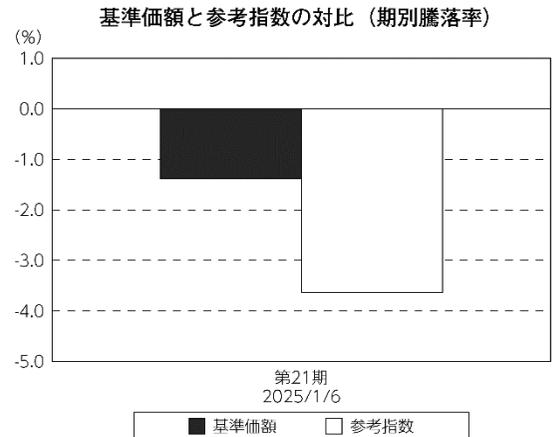
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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3.6%の下落に対し、基準価額の騰落率は1.4%の下落となりました。

(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、産業ファンド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



(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

◎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。

○1万口当たりの費用明細

(2024年1月10日～2025年1月6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 45 (45)	% 0.077 (0.077)	(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	45	0.077	
期中の平均基準価額は、58,740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

(2024年1月10日～2025年1月6日)

投資信託証券

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	10,414	930,159	—	—
	S O S i L A 物 流 リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	—	—	18,634	2,164,915
	東 海 道 リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	168	20,419	—	—
	日 本 ア コ モ デ ー シ ョ ン フ ァ ン ド 投 資 法 人 投 資 証 券	4,445	2,788,620	—	—
	森 ヒ ル ズ リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	—	—	10,296	1,378,923
	産 業 フ ァ ン ド 投 資 法 人 投 資 証 券	3,063	381,327	12,187	1,542,953
	ア ド バ ン ス ・ レ ジ デ ン シ ョ ン 投 資 法 人 投 資 証 券	1,039	344,447	689	212,682
	ア ク テ ィ ビ ア ・ プ ロ パ テ ィ ー ズ 投 資 法 人 投 資 証 券	6,039	2,094,781	1,591	627,452
	G L P 投 資 法 人 投 資 証 券	60,535	7,510,852	18,728	2,482,064
	コ ン フ ォ リ ア ・ レ ジ デ ン シ ョ ン 投 資 法 人 投 資 証 券	8,490	2,651,347	2,171	642,727
	日 本 プ ロ ロ ジ ャ ー リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	28,904	7,292,187	22	6,019
	星 野 リ ゴ ー ト ・ リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	444 (2,369)	232,228 (—)	—	—
	One リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	—	—	1,587	408,017
	イ オ ン リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	—	—	18,860	2,537,357
内	ヒ ュ ー リ ッ ク リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	12,913	1,705,025	—	—
	日 本 リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	3,687 (9,723)	1,246,986 (—)	2,636	646,663
	積 水 ハ ウ ス ・ リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	12,783	948,645	27,367	2,166,544
	ト ー セ イ ・ リ ー ト 投 資 法 人 投 資 証 券	—	—	410	59,561
	サ ム テ ィ ・ レ ジ デ ン シ ョ ン 投 資 法 人 投 資 証 券	—	—	31	3,069

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	31,303	4,591,714	17,804	2,684,543
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	—	—	7,105	807,063
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	1,811	259,895	9,561	1,394,998
	スターアジア不動産投資法人 投資証券	28,302	1,473,309	5,583	329,751
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	9,235 (36,039)	2,919,070 (2,695,552)	3,724	1,574,698
	日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	12,332	929,745	7,464	497,537
	投資法人みらい 投資証券	—	—	4,352	191,540
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	—	—	11,945	4,404,873
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	—	—	23,492	3,455,405
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	—	—	1,369	152,245
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	263	23,791	152	15,336
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	19,904 (△ 21,627)	2,476,042 (△ 2,695,552)	12,086	1,439,773
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	7,853 (33,036)	2,151,461 (—)	21,060	4,529,249
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	7,203 (24,868)	3,913,123 (—)	5,708	3,190,465
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	47,427	4,415,471	1,453	141,614
	オリックス不動産投資法人 投資証券	5,413	834,504	400	65,398
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	5,630	1,874,711	—	—
	N T T都市開発リート投資法人	333	42,170	8,607	1,020,630
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	13,597	2,122,167	3,806	593,127
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	15,282	1,542,519	5,577	592,460
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	—	—	25,047	3,593,378
	インヴェンシブル投資法人 投資証券	59,846	3,756,318	31,140	1,972,737
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	— (40)	— (—)	2,849	1,288,608
	平和不動産リート投資法人 投資証券	261	33,478	1,931	270,573
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	298	80,562	—	—
	福岡リート投資法人 投資証券	363	50,965	1,982	298,985
	KDX不動産投資法人 投資証券	1,841	278,057	27,331	4,291,229
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,129	88,687	—	—
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	5,116 (6,000)	2,923,512 (—)	991	309,234
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	8,648	1,033,924	—	—
	スタートアッププロシード投資法人 投資証券	—	—	52	9,865
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	12,930	3,016,319	1,617	419,974
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	9,299	715,231	37,688	2,769,023	
大和証券リビング投資法人 投資証券	—	—	23,487	2,423,605	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	1,714	198,492	260	31,854	
合 計	460,257 (90,448)	69,892,278 (—)	420,832	59,638,740	

*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

(2024年1月10日～2025年1月6日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等			売付額等		
	A	うち利害関係人との取引状況B	$\frac{B}{A}$	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 69,892	百万円 22,161	% 31.7	百万円 59,638	百万円 20,150	% 33.8

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)	75,610千円
うち利害関係人への支払額 (B)	26,367千円
(B) / (A)	34.9%

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証券株式会社です。

(2025年1月6日現在)

○組入資産の明細

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	%
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	1	1	113	0.0
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	10,558	20,972	1,608,552	1.6
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	18,635	1	107	0.0
東海道リート投資法人 投資証券	1	169	18,404	0.0
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	1,389	5,834	3,430,392	3.5
森ヒルズリート投資法人 投資証券	10,297	1	125	0.0
産業ファンド投資法人 投資証券	9,125	1	116	0.0
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	8,524	8,874	2,615,167	2.6
アクティブ・プロパティーズ投資法人 投資証券	5,395	9,843	3,272,797	3.3
G L P投資法人 投資証券	1	41,808	5,192,553	5.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	3,354	9,673	2,716,178	2.7
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	8,992	37,874	8,525,437	8.6
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	1,925	4,738	1,045,202	1.1
O n e リート投資法人 投資証券	1,588	1	234	0.0
イオンリート投資法人 投資証券	18,861	1	127	0.0
ヒューリックリート投資法人 投資証券	567	13,480	1,887,200	1.9
日本リート投資法人 投資証券	1,391	12,165	942,787	1.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	14,661	77	6,044	0.0
トーセイ・リート投資法人 投資証券	2,837	2,427	308,957	0.3
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	1	1	107	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	32	1	96	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	22,422	35,921	5,057,676	5.1
いちごホテルリート投資法人 投資証券	9,099	1,994	307,474	0.3
ラサールロジポート投資法人 投資証券	8,000	250	35,825	0.0
スターアジア不動産投資法人 投資証券	20,079	42,798	2,238,335	2.3
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	1,480	43,030	4,384,757	4.4
日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	1,487	6,355	420,065	0.4
投資法人みらい 投資証券	19,379	15,027	624,371	0.6
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	11,946	1	349	0.0
C R E ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	33,082	9,590	1,347,395	1.4
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	1,388	19	2,166	0.0
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1	112	9,800	0.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	13,809	—	—	—
日本ビルファンド投資法人 投資証券	9,173	29,002	3,610,749	3.6
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	4,720	31,083	3,369,397	3.4
日本都市ファンド投資法人 投資証券	28,489	74,463	6,820,810	6.9
オリックス不動産投資法人 投資証券	22,244	27,257	4,513,759	4.5
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	9,237	14,867	4,764,873	4.8
N T T 都市開発リート投資法人	9,065	791	95,236	0.1
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1	9,792	1,554,969	1.6
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	5,578	15,283	1,545,111	1.6
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	25,048	1	142	0.0
森トラストリート投資法人 投資証券	6,769	6,769	422,385	0.4
インヴェンシブル投資法人 投資証券	81,185	109,891	7,263,795	7.3

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
フロンティア不動産投資法人 投資証券	2,859	50	3,905	0.0
平和不動産リート投資法人 投資証券	1,671	1	122	0.0
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	299	79,414	0.1
福岡リート投資法人 投資証券	2,766	1,147	168,609	0.2
KDX不動産投資法人 投資証券	45,391	19,901	3,032,912	3.1
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1	1,130	91,869	0.1
大和証券オフィス投資法人 投資証券	1,417	11,542	3,361,030	3.4
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1	8,649	1,074,205	1.1
スターツプロシード投資法人 投資証券	151	99	17,285	0.0
大和ハウスリート投資法人 投資証券	19,469	30,782	7,255,317	7.3
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	62,564	34,175	2,395,667	2.4
大和証券リビング投資法人 投資証券	24,640	1,153	103,885	0.1
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	846	2,300	273,240	0.3
合 計	口 数 ・ 金 額	753,466	97,817,613	
	銘 柄 数 < 比 率 >	56	< 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

(2025年1月6日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	97,817,613	98.2
コール・ローン等、その他	1,751,535	1.8
投資信託財産総額	99,569,148	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 (2025年1月6日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	99,569,148,673
コール・ローン等	353,238,043
投資証券(評価額)	97,817,613,950
未収入金	223,363,096
未収配当金	1,174,931,287
未収利息	2,297
(B) 負債	351,049,458
未払金	349,149,458
未払解約金	1,900,000
(C) 純資産総額(A-B)	99,218,099,215
元本	16,965,029,008
次期繰越損益金	82,253,070,207
(D) 受益権総口数	16,965,029,008口
1万口当たり基準価額(C/D)	58,484円

(注) 期首元本額は15,950,712,798円、期中追加設定元本額は2,802,645,330円、期中一部解約元本額は1,788,329,120円、1口当たり純資産額は5,8484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) 11,798,530,367円
- ・野村Jリートファンド 3,176,034,850円
- ・ノムラ日米REITファンド 1,155,381,408円
- ・野村J-REITファンド(非課税適格機関投資家専用) 606,292,878円
- ・野村J-REITファンド(野村SMA向け) 153,019,134円
- ・ラップ専用・J-REITアクティブ 75,770,371円

○損益の状況 (2024年1月10日～2025年1月6日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	4,426,230,751
受取配当金	4,405,472,763
受取利息	433,589
その他収益金	20,329,380
支払利息	△ 4,981
(B) 有価証券売買損益	△ 5,799,658,804
売買益	1,835,781,709
売買損	△ 7,635,440,513
(C) 当期損益金(A+B)	△ 1,373,428,053
(D) 前期繰越損益金	78,639,468,470
(E) 追加信託差損益金	13,662,450,670
(F) 解約差損益金	△ 8,675,420,880
(G) 計(C+D+E+F)	82,253,070,207
次期繰越損益金(G)	82,253,070,207

* 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/>」に変更する所要の約款変更を行ないました。

<変更適用日：2024年7月4日>