

# ラップ専用・J-REITアクティブ

## 運用報告書(全体版)

第3期(決算日2026年1月6日)

作成対象期間(2025年1月7日～2026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 分 配	み 金 騰 落	中 率	東証REIT指数 (配当込み)		
(設定日) 2023年6月30日	円 10,000	円 —	% —		4,421.28	% —	百万円 1
1期(2024年1月9日)	9,948	0	△ 0.5		4,413.51	△ 0.2	186
2期(2025年1月6日)	9,769	0	△ 1.8		4,253.17	△ 3.6	443
3期(2026年1月6日)	12,564	5	28.7		5,421.69	27.5	529

\*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
	騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率			
(期首) 2025年1月6日	円 9,769	% —	4,253.17	% —	98.5	
1月末	10,022	2.6	4,353.85	2.4	98.5	
2月末	10,095	3.3	4,379.01	3.0	98.0	
3月末	10,023	2.6	4,364.91	2.6	98.4	
4月末	10,170	4.1	4,432.20	4.2	98.2	
5月末	10,366	6.1	4,509.55	6.0	98.8	
6月末	10,689	9.4	4,637.86	9.0	98.9	
7月末	11,228	14.9	4,868.04	14.5	98.5	
8月末	11,674	19.5	5,058.84	18.9	98.3	
9月末	11,752	20.3	5,076.28	19.4	98.7	
10月末	12,057	23.4	5,199.57	22.3	98.7	
11月末	12,496	27.9	5,377.31	26.4	98.9	
12月末	12,470	27.6	5,378.09	26.4	98.6	
(期末) 2026年1月6日	12,569	28.7	5,421.69	27.5	98.5	

\*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



期首：9,769円  
 期末：12,564円(既払分配金(税込み)：5円)  
 騰落率：28.7%(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(2025年1月6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(2025年1月6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

#### (上昇要因)

- ・一部のJ-REITに対して海外投資家による投資口のTOB(公開買付)が発表され、投資家心理が改善したこと
- ・日銀が金融政策決定会合で政策金利の据え置きを決定し、追加利上げの時期が遠のくとの思惑から、利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が増すとの見方が広がる局面があったこと
- ・日経平均株価が最高値を更新するなかで、投資家心理のリスク許容度が高まり、同じくリスク性資産とされるJ-REITにも買いが波及する局面があったこと
- ・オフィス市況の需給が引き締まるなかで、オフィス賃料の上昇期待があったこと

**(下落要因)**

- ・国内長期金利が上昇し利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が薄れるとの見方が強まったこと
- ・米通商政策等の影響による世界的な景気後退リスクの高まりを背景に、リスク資産であるJ-REITを売る動きがあったこと
- ・日銀による利上げ観測が広がる中で国内長期金利が上昇し、利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が薄れるとの見方が強まる局面があったこと

**○投資環境**

当作成期前半のJ-REIT市場は、日銀が金融政策決定会合で追加利上げを行ないましたが、その後、一部のJ-REITに対して海外投資家による投資口のTOBが発表され、投資家心理が改善したことなどを背景に、上昇しました。2月に関しても、引き続き一部のJ-REITに対して海外投資家による投資口のTOBが発表され、投資家心理が改善したことを受け、底堅く推移しました。3月については、国内長期金利が上昇するなかで、利回り商品の側面があるJ-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弱含みとなる場面が見られました。4月以降は、国内長期金利が低下する局面があったことや、5月の金融政策決定会合で政策金利が据え置きとなったこと、6月の金融政策決定会合では政策金利の据え置きを決定したほか、国債買い入れの減額ペースを緩めることを決めたことなどを背景にJ-REITの投資妙味が増すとの見方が強まったことから堅調な動きとなり、上昇しました。7月上旬にかけては、株式市場が軟調に推移するなか、相対的な利回りの高さに着目しJ-REITを買う動きが見られたことで堅調な推移が続きました。

当作成期後半のJ-REIT市場は、米関税政策の影響が相対的に小さいとの見方からJ-REITの投資妙味が増すとの思惑が広がったことなどを背景に上昇しました。8月に関しては、日銀の植田総裁が7月31日の金融政策決定会合後の記者会見で追加利上げを急がない姿勢を示し、金利上昇が逆風になりやすいJ-REITの投資妙味が増すとの思惑が広がったことなどを背景に上昇しました。9月から10月にかけては、日経平均株価が最高値を更新するなかで、投資家心理のリスク許容度が高まり、同じくリスク性資産とされるJ-REITにも買いが波及したことなどを背景に上昇しました。11月以降に関しては、オフィス市況の需給が引き締まるなかで、オフィス賃料の上昇期待などを背景に堅調な推移が続き、通期ではJ-REIT市場は上昇しました。

**○当ファンドのポートフォリオ****当ファンド**

期を通じて、マザーファンドであるJ-REITマザーファンドを高位に組み入れました。

**マザーファンド**

J-REITの組入比率は、原則として高位を維持しました。

## ＜主な銘柄＞

日本プロロジスリート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27.5%の上昇に対し、基準価額の騰落率は28.7%の上昇となりました。

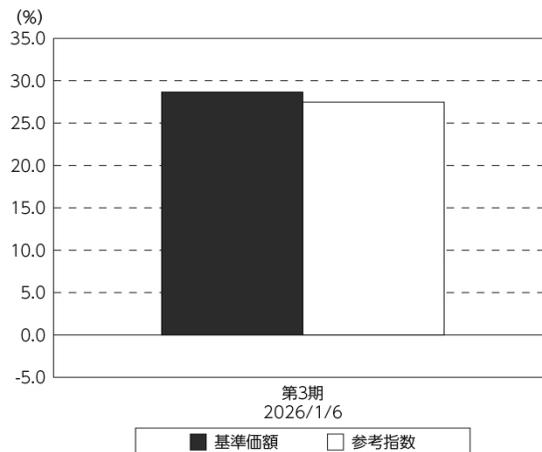
### （主なプラス要因）

個別銘柄比率において、日本都市ファンド投資法人やサンケイリアルエステート投資法人を時価総額比率よりも多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

### （主なマイナス要因）

ファンドでは信託報酬等のコストが日々生じることに加えて、個別銘柄比率において、インヴィンシブル投資法人を時価総額比率よりも多めの組入比率としたことや、ユナイテッド・アーバン投資法人を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、銘柄選択効果が不芳だったこと

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

収益分配金は、当ファンドの分配方針に基づき、次表の通りとさせていただきます。

## ○分配原資の内訳

(単位：円、1万口当たり・税込み)

項 目	第3期
	2025年1月7日～ 2026年1月6日
当期分配金	5
(対基準価額比率)	0.040%
当期の収益	5
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	2,563

(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

### 当ファンド

マザーファンドを高位に組み入れ、基準価額の向上に努めます。

### マザーファンド

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、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられるものの、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、オフィスビル賃料は東京都心5区で上昇が継続し、地方主要都市でも多くの地区で上昇しています。

#### ・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

(2025年1月7日～2026年1月6日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 62	% 0.561	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
( 投 信 会 社 )	(52)	(0.473)	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 )	( 6 )	(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 )	( 4 )	(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	9	0.083	(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
( 投 資 信 託 証 券 )	( 9 )	(0.083)	※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
(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	71	0.647	
期中の平均基準価額は、11,086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。

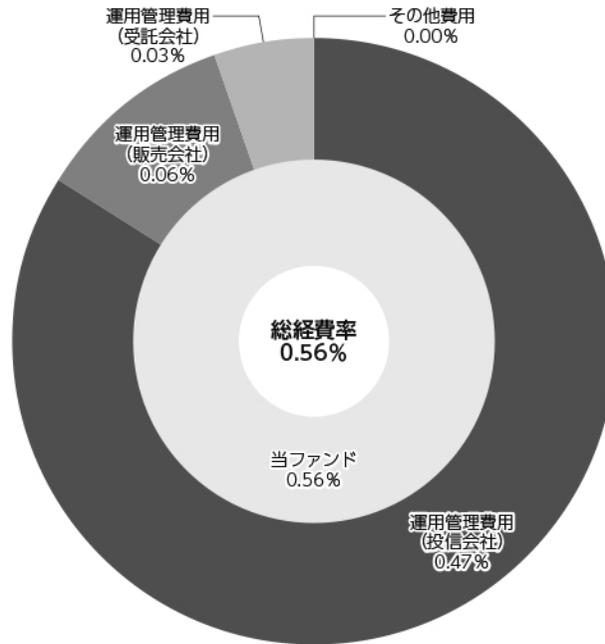
\* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

\* 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

(2025年1月7日～2026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 40,073	千円 264,700	千口 45,742	千円 296,000

\*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2025年1月7日～2026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 75,098	百万円 21,981	% 29.3	百万円 54,618	百万円 17,046	% 31.2

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)	385千円
うち利害関係人への支払額 (B)	123千円
(B) / (A)	31.9%

\*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。

## ○組入資産の明細

(2026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 75,770	千口 70,100	千円 528,966

\*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

(2026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 528,966	% 99.1
コール・ローン等、その他	4,890	0.9
投資信託財産総額	533,856	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 (2026年1月6日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	533,856,576
コール・ローン等	4,789,735
J-REITマザーファンド(評価額)	528,966,744
未収入金	100,000
未収利息	97
(B) 負債	4,341,444
未払収益分配金	210,728
未払解約金	2,787,341
未払信託報酬	1,335,582
その他未払費用	7,793
(C) 純資産総額(A-B)	529,515,132
元本	421,456,039
次期繰越損益金	108,059,093
(D) 受益権総口数	421,456,039口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,564円

(注) 期首元本額は453,813,678円、期中追加設定元本額は361,070,719円、期中一部解約元本額は393,428,358円、1口当たり純資産額は1.2564円です。

○損益の状況 (2025年1月7日～2026年1月6日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	11,066
受取利息	11,066
(B) 有価証券売買損益	83,843,383
売買益	112,765,637
売買損	△ 28,922,254
(C) 信託報酬等	△ 2,563,931
(D) 当期損益金(A+B+C)	81,290,518
(E) 前期繰越損益金	△ 635,131
(F) 追加信託差損益金	27,614,434
(配当等相当額)	( 17,295,676)
(売買損益相当額)	( 10,318,758)
(G) 計(D+E+F)	108,269,821
(H) 収益分配金	△ 210,728
次期繰越損益金(G+H)	108,059,093
追加信託差損益金	27,614,434
(配当等相当額)	( 18,776,405)
(売買損益相当額)	( 8,838,029)
分配準備積立金	80,444,659

\*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(2025年1月7日～2026年1月6日)は以下の通りです。

項 目	当 期
	2025年1月7日～ 2026年1月6日
a. 配当等収益(経費控除後)	20,883,990円
b. 有価証券売買等損益(経費控除後・繰越欠損金補填後)	53,258,359円
c. 信託約款に定める収益調整金	27,614,434円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	6,513,038円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	108,269,821円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	2,568円
g. 分配金	210,728円
h. 分配金(1万口当たり)	5円

## ○分配金のお知らせ

---

1万口当たり分配金（税込み）	5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

---

「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正に伴い、運用報告書の電子交付に関する  
条文を変更する所要の約款変更を行ないました。 <変更適用日：2025年4月1日>

# J-REITマザーファンド

## 運用報告書

第22期（決算日2026年1月6日）

作成対象期間（2025年1月7日～2026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 産額
	期騰落	中率	東証REIT指数 (配当込み)	期騰落中率		
18期(2022年1月6日)	円 58,794	% 21.5	4,555.19	% 20.4	% 99.1	百万円 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
22期(2026年1月6日)	75,458	29.0	5,421.69	27.5	98.6	145,162

## ○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) 2025年1月6日	円 58,484	% —	4,253.17	% —	% 98.6
1月末	60,019	2.6	4,353.85	2.4	98.6
2月末	60,468	3.4	4,379.01	3.0	98.1
3月末	60,057	2.7	4,364.91	2.6	98.5
4月末	60,959	4.2	4,432.20	4.2	98.3
5月末	62,167	6.3	4,509.55	6.0	98.9
6月末	64,072	9.6	4,637.86	9.0	98.5
7月末	67,396	15.2	4,868.04	14.5	98.6
8月末	69,938	19.6	5,058.84	18.9	98.5
9月末	70,428	20.4	5,076.28	19.4	98.8
10月末	72,296	23.6	5,199.57	22.3	98.8
11月末	74,968	28.2	5,377.31	26.4	99.1
12月末	74,858	28.0	5,378.09	26.4	98.7
(期末) 2026年1月6日	75,458	29.0	5,421.69	27.5	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

#### (上昇要因)

- ・一部のJ-REITに対して海外投資家による投資口のTOB（公開買付）が発表され、投資家心理が改善したこと
- ・日銀が金融政策決定会合で政策金利の据え置きを決定し、追加利上げの時期が遠のくとの思惑から、利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が増すとの見方が広がる局面があったこと
- ・日経平均株価が最高値を更新するなかで、投資家心理のリスク許容度が高まり、同じくリスク性資産とされるJ-REITにも買いが波及する局面があったこと
- ・オフィス市況の需給が引き締まるなかで、オフィス賃料の上昇期待があったこと

#### (下落要因)

- ・国内長期金利が上昇し利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が薄れるとの見方が強まったこと
- ・米通商政策等の影響による世界的な景気後退リスクの高まりを背景に、リスク資産であるJ-REITを売る動きがあったこと
- ・日銀による利上げ観測が広がる中で国内長期金利が上昇し、利回り商品の側面があるJ-REITの投資妙味が薄れるとの見方が強まる局面があったこと

## ○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ました。

### <主な銘柄>

日本プロロジスリート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。

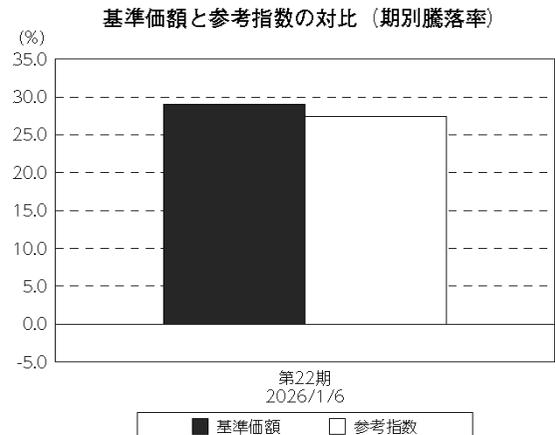
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の27.5%の上昇に対し、基準価額の騰落率は29.0%の上昇となりました。

### (主なプラス要因)

個別銘柄比率において、日本都市ファンド投資法人やサンケイリアルエステート投資法人を時価総額比率よりも多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

### (主なマイナス要因)

個別銘柄比率において、インヴィンシブル投資法人を時価総額比率よりも多めの組入比率としたことや、ユナイテッド・アーバン投資法人を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、銘柄選択効果が不芳だったこと



(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、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられるものの、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、オフィスビル賃料は東京都心5区で上昇が継続し、地方主要都市でも多くの地区で上昇しています。

### ・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

(2025年1月7日～2026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 56 (56)	% 0.085 (0.085)	(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	56	0.085	
期中の平均基準価額は、66,468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

(2025年1月7日～2026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 内	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	5,007	481,930	—	—
	SOS i LA物流リート投資法人 投資証券	17,040	1,992,810	890	112,508
	東海道リート投資法人 投資証券	86	8,608	168	17,810
	三井不動産アコモデーションファンド投資法人 投資証券	21,556 ( 23,336)	2,671,874 ( — )	18,108	2,287,025
	産業ファンド投資法人 投資証券	39,047	4,747,735	1,972	300,121
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	— ( 8,874)	— ( — )	16,433	2,598,102
	アクティブア・プロパティーズ投資法人 投資証券	6,295 ( 23,688)	1,219,065 ( — )	32,287	4,528,589
	GLP投資法人 投資証券	19,168	2,755,378	22,778	2,982,246
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	3,288	984,897	12,677	3,844,694
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	16,115 ( 77,714)	1,694,553 ( — )	1,139	242,400
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	—	—	4,063	1,026,739
	One リート投資法人 投資証券	— ( 2)	— ( — )	—	—
イオンリート投資法人 投資証券	22,265	2,961,321	—	—	
ヒューリックリート投資法人 投資証券	6,126	935,604	1,350	218,231	



銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	大和証券リビング投資法人 投資証券	8,360	915,508	—	—
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	5,076	694,456	7,371	1,112,232
	霞ヶ関ホテルリート投資法人 投資証券	5,005	517,883	—	—
合計		661,725 (194,492)	75,098,728 ( — )	435,268	54,618,295

\*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

(2025年1月7日～2026年1月6日)

### 利害関係人との取引状況

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 75,098	百万円 21,981	29.3	百万円 54,618	百万円 17,046	31.2

### 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)	101,127千円
うち利害関係人への支払額 (B)	31,565千円
(B) / (A)	31.2%

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。

(2026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	130	0.0
サンケイリアルエステート投資法人	投資証券	20,972	25,979	2,686,228	1.9
S O S i L A物流リート投資法人	投資証券	1	16,151	2,067,328	1.4
東海道リート投資法人	投資証券	169	87	10,057	0.0
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	投資証券	5,834	32,618	4,442,571	3.1
森ヒルズリート投資法人	投資証券	1	1	150	0.0
産業ファンド投資法人	投資証券	1	37,076	5,783,856	4.0
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	8,874	1,315	229,336	0.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	9,843	7,539	1,069,784	0.7
G L P投資法人	投資証券	41,808	38,198	5,737,339	4.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	9,673	284	95,850	0.1
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	37,874	130,564	12,299,128	8.5
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	4,738	675	175,027	0.1
O n e リート投資法人	投資証券	1	3	274	0.0
イオンリート投資法人	投資証券	1	22,266	3,090,520	2.1
ヒューリックリート投資法人	投資証券	13,480	18,256	3,247,742	2.2
日本リート投資法人	投資証券	12,165	17,859	1,768,041	1.2
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	77	1	89	0.0
トーセイ・リート投資法人	投資証券	2,427	3,320	484,388	0.3
ヘルスケア&メディカル投資法人	投資証券	1	1	119	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人	投資証券	1	1	117	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	35,921	42,923	7,421,386	5.1
いちごホテルリート投資法人	投資証券	1,994	7,333	924,691	0.6
ラサールロジポート投資法人	投資証券	250	1,754	279,938	0.2
スターアジア不動産投資法人	投資証券	42,798	21,053	1,330,549	0.9
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	投資証券	43,030	33,385	4,119,709	2.8
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	投資証券	6,355	64	4,896	0.0
投資法人みらい	投資証券	15,027	5,887	300,237	0.2
三菱地所物流リート投資法人	投資証券	1	18,497	2,493,395	1.7
C R Eロジスティクスファンド投資法人	投資証券	9,590	9,592	1,631,599	1.1
セントラル・リート投資法人	投資証券	19	3,923	458,598	0.3
M I R A R T H不動産投資法人	投資証券	112	112	10,539	0.0
日本ビルファンド投資法人	投資証券	29,002	77,535	11,118,519	7.7
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	31,083	56,510	7,374,555	5.1
日本都市ファンド投資法人	投資証券	74,463	74,139	9,326,686	6.4
オリックス不動産投資法人	投資証券	27,257	58,812	6,322,290	4.4
日本プライムリアルティ投資法人	投資証券	14,867	10,511	1,111,012	0.8
N T T都市開発リート投資法人	投資証券	791	3,045	427,822	0.3
東急リアル・エステート投資法人	投資証券	9,792	2,208	456,393	0.3
グローバル・ワン不動産投資法人	投資証券	15,283	1	140	0.0
ユナイテッド・アーバン投資法人	投資証券	1	11,497	2,143,040	1.5
森トラストリート投資法人	投資証券	6,769	33,450	2,649,240	1.8
インヴェンシブル投資法人	投資証券	109,891	90,790	5,910,429	4.1
フロンティア不動産投資法人	投資証券	50	67,920	6,377,688	4.4

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末			
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
平和不動産リート投資法人 投資証券	1	438	69,773	0.0	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	299	1	105	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	1,147	1	190	0.0	
KDX不動産投資法人 投資証券	19,901	60,158	10,605,855	7.3	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,130	16,461	1,586,840	1.1	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	11,542	7,878	2,985,762	2.1	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	8,649	37	6,223	0.0	
スターツプロシード投資法人 投資証券	99	3,259	669,398	0.5	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	30,782	47,119	6,780,424	4.7	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	34,175	41,404	3,469,655	2.4	
大和証券リビング投資法人 投資証券	1,153	9,513	1,106,361	0.8	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,300	5	747	0.0	
霞ヶ関ホテルリート投資法人 投資証券	—	5,005	531,531	0.4	
合 計	口 数 ・ 金 額	753,466	1,174,415	143,194,305	
	銘 柄 数 < 比 率 >	56	57	< 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

(2026年1月6日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	143,194,305	98.0
コール・ローン等、その他	2,851,827	2.0
投資信託財産総額	146,046,132	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 (2026年1月6日現在)

項目	当期末
(A) 資産	146,046,132,834円
コール・ローン等	303,261,961
投資証券(評価額)	143,194,305,500
未収入金	971,107,353
未収配当金	1,577,451,878
未収利息	6,142
(B) 負債	883,826,588
未払金	883,226,588
未払解約金	600,000
(C) 純資産総額(A-B)	145,162,306,246
元本	19,237,580,979
次期繰越損益金	125,924,725,267
(D) 受益権総口数	19,237,580,979口
1万口当たり基準価額(C/D)	75,458円

(注) 期首元本額は16,965,029,008円、期中追加設定元本額は3,759,223,726円、期中一部解約元本額は1,486,671,755円、1口当たり純資産額は7,5458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) 12,761,729,528円
- ・野村Jリートファンド 4,818,512,843円
- ・ノムラ日米REITファンド 964,973,245円
- ・野村J-REITファンド(非課税適格機関投資家専用) 602,015,286円
- ・ラップ専用・J-REITアクティブ 70,100,817円
- ・野村J-REITファンド(野村SMA向け) 20,249,260円

## ○損益の状況 (2025年1月7日～2026年1月6日)

項目	当期
(A) 配当等収益	5,607,315,747円
受取配当金	5,604,182,661
受取利息	3,133,086
(B) 有価証券売買損益	24,896,291,284
売買益	25,180,785,668
売買損	△ 284,494,384
(C) 当期損益金(A+B)	30,503,607,031
(D) 前期繰越損益金	82,253,070,207
(E) 追加信託差損益金	21,316,576,274
(F) 解約差損益金	△ 8,148,528,245
(G) 計(C+D+E+F)	125,924,725,267
次期繰越損益金(G)	125,924,725,267

\* 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

「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正に伴い、運用報告書の電子交付に関する条文を変更する所要の約款変更を行ないました。  
 <変更適用日：2025年4月1日>