

J-REITバリュースファンド 年2回決算型

償還運用報告書(全体版)

第20期（償還日2025年6月18日）

作成対象期間（2024年12月19日～2025年6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。
このたび、約款の規定にもとづき償還決算を行ない、償還価額が決定いたしました。
ここに設定日から償還までの運用経過をご報告いたしますとともに、ご愛顧に対し厚く御礼申し上げます。

●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 マザーファンド	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。 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。 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/>

○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		
	(分配落)	税 分	込 配	み 金	期 騰			中 落	率
	円 銭		円		%		百万円		
16期(2023年6月19日)	10,750		170		△0.8	4,406.55	△ 2.1	98.2	2,372
17期(2023年12月18日)	10,642		150		0.4	4,334.29	△ 1.6	98.8	2,189
18期(2024年6月18日)	10,410		80		△1.4	4,246.17	△ 2.0	98.6	1,878
19期(2024年12月18日)	10,016		0		△3.8	4,099.09	△ 3.5	97.6	1,195
(償還時)	(償還価額)								
20期(2025年6月18日)	11,002.12		—		9.8	4,634.68	13.1	—	1,037

*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

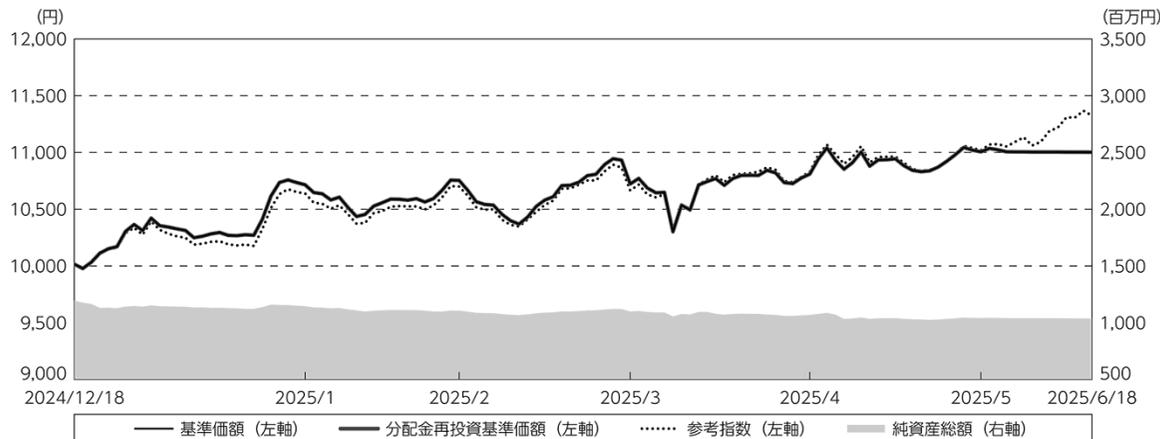
年 月 日	基準価額		参考指数		投資信託 組入比率
		騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率	
(期首)	円 銭	%		%	%
2024年12月18日	10,016	—	4,099.09	—	97.6
12月末	10,312	3.0	4,205.64	2.6	97.0
2025年1月末	10,715	7.0	4,353.85	6.2	97.7
2月末	10,754	7.4	4,379.01	6.8	96.8
3月末	10,723	7.1	4,364.91	6.5	97.3
4月末	10,810	7.9	4,432.20	8.1	97.5
5月末	11,006	9.9	4,509.55	10.0	96.8
(償還時)	(償還価額)				
2025年6月18日	11,002.12	9.8	4,634.68	13.1	—

*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： 10,016円

期末(償還日)：11,002円12銭 (既払分配金(税込み)：－円)

騰落率： 9.8% (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12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12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) 2025年1月に日銀の金融政策決定会合で政策金利を0.25%引き上げることが決定されるなど、当面の悪材料が消化されたことが意識されたこと。
- (下落) 2月、1月の上昇の反動による調整、国内株式相場が軟調に推移したこと、国内長期金利が上昇基調であったこと。
- (上昇) 政策金利の利上げが見送られたこと、国内長期金利の上昇ペースに一服感が見られたこと。
- (下落) 4月、米国の相互関税の発表と中国の報復措置の発表を受け、国内株式相場が下落したこと。
- (上昇) 貸付市況が好調であること、各投資法人が自己投資口取得をはじめとした柔軟な資本政策で増配を目指す姿勢を好感したこと。

○投資環境

当作成期は、米国の相互関税発表による国内外の株式市場の値動きを受け、不安定な局面もありましたが、概ね、緩やかな上昇基調となりました。長期金利の動きの影響を受ける状況が続いていますが、一方で、賃貸市況が好調であること、各投資法人が自己投資口取得をはじめとした柔軟な資本政策で増配を目指す姿勢を好感したこと、J-REIT市場の割安感などから、J-REIT市場は、当作成期を通じては緩やかに上昇する値動きとなりました。

○当ファンドのポートフォリオ

[野村J-REITバリュウ 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

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バリュウ マザーファンド」に対して投資助言を行いません。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。

[J-REITバリュウファンド 年2回決算型]

主要投資対象である[野村J-REITバリュウ 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。償還に向けて、6月に入り、[野村J-REITバリュウ マザーファンド] を全売却しました。

○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。

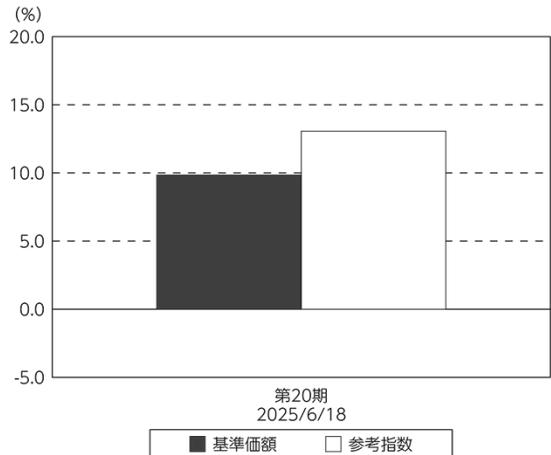
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が13.1%上昇したのに対し、基準価額の騰落率は9.8%の上昇となりました。

（主なマイナス要因）

- ・ 特化型（商業施設）セクターの銘柄選択がマイナスに影響したこと。
- ・ 6月に入り、償還に向け「野村J-REITバリュースhare マザーファンド」を全売却後、J-REIT市場が上昇したこと。

基準価額と参考指数の対比（期別騰落率）



(注) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

◎分配金

償還のため分配を行いませんでした。

◎設定来の運用経過

＜設定来の基準価額の推移＞



○基準価額の主な変動要因

基準価額は、設定時10,000円から償還時11,002.12円となりました。
 設定来お支払いした分配金は1万口当たり2,410円となりました。

・2015年6月～2019年12月

2015年12月18日に日銀が金融緩和の補完措置の導入を発表し、J-REITの買入限度額を引き上げるなど、J-REIT市場に追い風が吹く環境となりましたが、中国の景気減速懸念や原油価格の下落などから、世界の金融市場は2016年1月下旬にかけ急速にリスク回避の動きを強める展開となりました。

2016年6月に英国の国民投票でEU離脱派の勝利が確定したことを受けて、世界的にリスク回避の動きが強まり、J-REIT市場は一時急落しました。しかし、その後、リスク回避の動きが一服すると、長期金利がマイナス圏で推移する環境のもと、相対的に高い分配金利回りに対する魅力などを背景に、J-REIT市場は底堅い推移となりました。

2019年1月に入り、日本の長期金利がマイナス圏まで低下すると、オフィス市況などの賃貸市場も堅調に推移し、J-REIT市場は反発しました。4月に入り国内株式相場が堅調に推移するなか、J-REITから国内株式に資金をシフトする動きが一時みられましたが、5月に入り、米中貿易摩擦問題が再燃し、投資家のリスク回避姿勢から長期金利の低下傾向が強まりました。また、世界的に著名なグローバル株式指数がJ-REITの組み入れを検討するとの観測報道が出たことも好感され、J-REIT市場は上昇基調を強めました。

・ 2020年1月～2021年12月

2020年3月、新型コロナウイルスの感染が一段と拡大し、実体経済に与える影響が懸念されるに至り、J-REIT市場もパニック的な売りなどから急落しました。しかし、4月に入り世界各国で経済再開の動きが徐々に始まり、日本でも緊急事態宣言が解除されたことなどから、それまで大きく売り込まれてきたホテル系REITや商業系REITを中心に反発し、上昇に転じました。

2021年前半、新型コロナウイルス向けのワクチン普及が早期に実現するとの期待を背景に、J-REIT市場は上昇基調となりました。

・ 2022年1月～2025年6月

国内でREIT企業による増資の発表が相次いだこと、米国の金融引き締め懸念が一段と高まったこと、ロシアによるウクライナへの軍事侵攻などを受け、2022年3月にかけて下落しました。しかし、その後はロシアとウクライナの停戦交渉進展期待が一時的に高まったこと、日米の金利差拡大に伴い円安が進み、株式市場が上昇したことなどから反発しました。

2024年に入り、国内の株式市場は国内外から資金が流入し、史上最高値を更新しましたが、J-REIT市場は相対的に上値が重い状況が続きました。この背景としては、国内長期金利の上昇に歯止めがかかってないことや、日銀の政策変更に対する根強い懸念が重石になったものと考えられます。一方で、国内の低金利環境が継続するのでは、との見方が広がった際や値ごろ感などが強まった局面では投資家心理が上向き、東証REIT指数が上昇する場面もありましたが、一進一退の動きとなりました。

○参考指数との対比

設定来では、参考指数が+44.8%となったのに対し、基準価額の騰落率※は+35.9%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。

【主な差異要因】

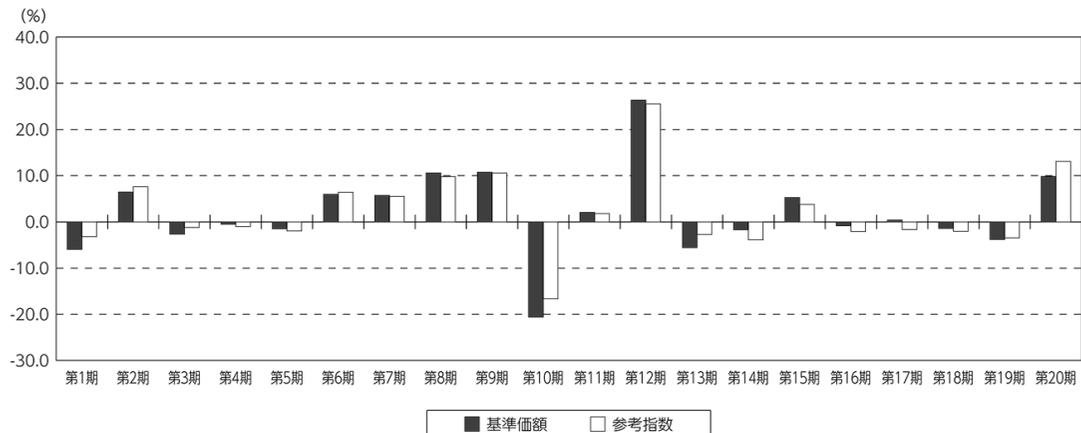
（プラス要因）

主要投資対象の[野村J-REITバリュー マザーファンド]の騰落率が参考指数を上回ったこと。

（マイナス要因）

信託報酬など。

<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。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年12月19日～2025年6月18日)

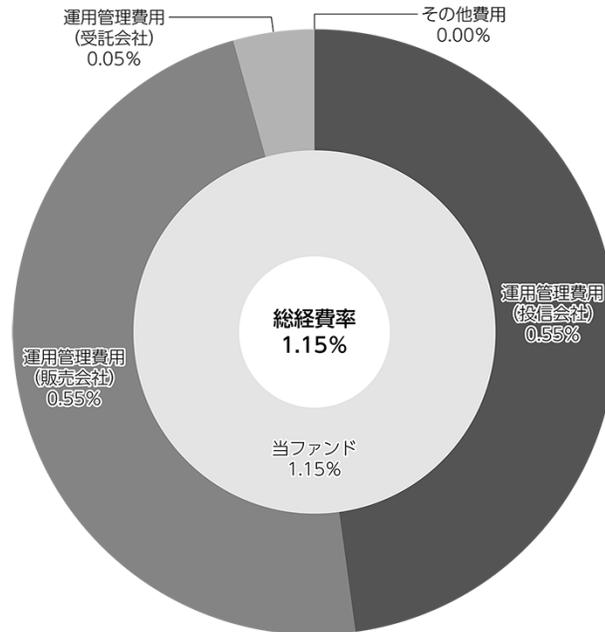
項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	62	0.576	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(29)	(0.274)	ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、法定書面等の作成、基準価額の算出等
（ 販 売 会 社 ）	(29)	(0.274)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等
（ 受 託 会 社 ）	(3)	(0.027)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等
(b) 売 買 委 託 手 数 料	1	0.007	(b) 売買委託手数料＝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 ）	(1)	(0.007)	
(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	63	0.585	
期中の平均基準価額は、10,720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1.15%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12月19日～2025年6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
野村J-REITバリュースhare マザーファンド	千口 186	千円 390	千口 602,908	千円 1,293,768

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2024年12月19日～2025年6月18日)

利害関係人との取引状況

<J-REITバリュースhare 年2回決算型>

該当事項はございません。

<野村J-REITバリュースhare 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 4,516	百万円 891	19.7	百万円 6,771	百万円 1,578	23.3

平均保有割合 10.1%

※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)	81千円
うち利害関係人への支払額 (B)	63千円
(B) / (A)	77.6%

*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。

○組入資産の明細

(2025年6月18日現在)

2025年6月18日現在、有価証券等の組入れはございません。

親投資信託残高

銘	柄	期首(前期末)	
		口	数
野村J-REITバリュー	マザーファンド		千口
			602,721

*単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年6月18日現在)

項	目	償 還 時	
		評 価 額	比 率
		千円	%
コール・ローン等、その他		1,045,286	100.0
投資信託財産総額		1,045,286	100.0

*金額の単位未満は切り捨て。

○資産、負債、元本及び償還価額の状況 (2025年6月18日現在)

○損益の状況 (2024年12月19日～2025年6月18日)

項	目	償 還 時
(A)	資産	1,045,286,325 円
	コール・ローン等	1,045,272,343
	未収利息	13,982
(B)	負債	7,316,981
	未払解約金	965,380
	未払信託報酬	6,333,567
	その他未払費用	18,034
(C)	純資産総額(A-B)	1,037,969,344
	元本	943,426,396
	償還差益金	94,542,948
(D)	受益権総口数	943,426,396口
	1万口当たり償還価額(C/D)	11,002円12銭

(注) 期首元本額は1,193,878,897円、期中追加設定元本額は5,492,664円、期中一部解約元本額は255,945,165円、1口当たり純資産額は1.100212円です。

項	目	当 期
(A)	配当等収益	187,893 円
	受取利息	187,893
(B)	有価証券売買損益	98,501,179
	売買益	109,377,074
	売買損	△ 10,875,895
(C)	信託報酬等	△ 6,351,601
(D)	当期損益金(A+B+C)	92,337,471
(E)	前期繰越損益金	△ 103,897,969
(F)	追加信託差損益金	106,103,446
	(配当等相当額)	(110,380,287)
	(売買損益相当額)	(△ 4,276,841)
	償還差益金(D+E+F)	94,542,948

*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。

○投資信託財産運用総括表

信託期間	投資信託契約締結日	2015年6月26日		投資信託契約終了時の状況	
	投資信託契約終了日	2025年6月18日		資産総額	1,045,286,325円
区分	投資信託契約締結当初	投資信託契約終了時	差引増減または追加信託	負債総額	7,316,981円
受益権口数	207,500,000口	943,426,396口	735,926,396口	純資産総額	1,037,969,344円
元本額	207,500,000円	943,426,396円	735,926,396円	受益権口数	943,426,396口
				1万円当たり償還金	11,002円12銭
毎計算期末の状況					
計算期	元本額	純資産総額	基準価額	1万円当たり分配金	
				金額	分配率
第1期	238,096,487円	223,928,353円	9,405円	0円	0.0%
第2期	4,509,563,567	4,514,911,306	10,012	0	0.0
第3期	5,143,756,643	5,013,016,325	9,746	0	0.0
第4期	4,388,493,082	4,256,010,674	9,698	0	0.0
第5期	3,965,805,850	3,788,227,897	9,552	0	0.0
第6期	3,528,014,927	3,570,266,083	10,120	0	0.0
第7期	2,156,549,186	2,272,276,166	10,537	160	1.6
第8期	2,914,780,873	3,294,288,328	11,302	350	3.5
第9期	3,826,993,275	4,598,433,636	12,016	500	5.0
第10期	4,658,863,494	4,444,127,113	9,539	0	0.0
第11期	3,713,848,401	3,615,138,964	9,734	0	0.0
第12期	3,589,217,164	4,252,386,749	11,848	450	4.5
第13期	3,061,074,063	3,348,926,581	10,940	250	2.5
第14期	3,019,960,065	3,217,038,885	10,653	100	1.0
第15期	2,597,529,058	2,860,750,264	11,013	200	2.0
第16期	2,207,109,067	2,372,717,608	10,750	170	1.7
第17期	2,057,150,570	2,189,138,846	10,642	150	1.5
第18期	1,804,239,199	1,878,132,623	10,410	80	0.8
第19期	1,193,878,897	1,195,734,830	10,016	0	0.0

○償還金のお知らせ

1万円当たり償還金(税込み)	11,002円12銭
----------------	------------

○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>

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		投資信託 組入比率	純資産 総額
	円	騰落率	東証REIT指数 (配当込み)	騰落率		
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

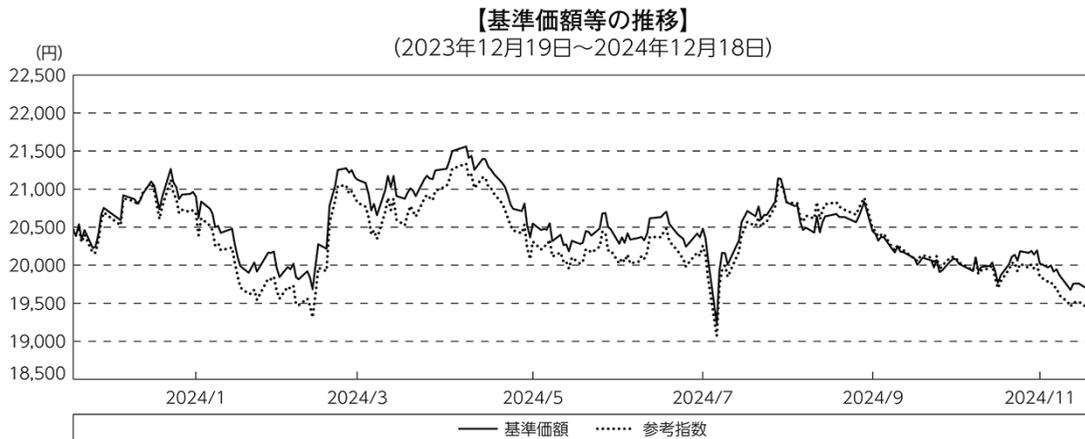
○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		参考指数		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) 2023年12月18日	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バリュウ 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

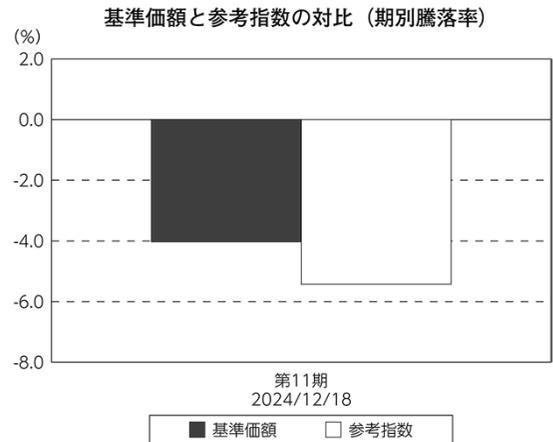
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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	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	
	ビ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	
国	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	
内	CRE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	
	インヴェンシブル投資法人 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)	(-)		
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	677	88,890	623	75,630
	スタートアップ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)	(-)			

*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 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 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
		口	口	千円	%
サンケイリアルエステート投資法人	投資証券	744	—	—	—
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	—	—	—
GLP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
On 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
サムティ・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
CRE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	投資証券	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
NTT都市開発リート投資法人	投資証券	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
KDX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
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バリュアー投信2310 (適格機関投資家専用) 2,335,976,270円
 ・野村J-REITバリュアー投信2403 (適格機関投資家専用) 1,892,436,576円
 ・J-REITバリュアーファンド 年2回決算型 602,721,971円
 ・J-REITバリュアーファンド 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>