

J-REITバリューステート

年2回決算型

追加型投信／国内／不動産投信

交付運用報告書

第17期(決算日2023年12月18日)

作成対象期間(2023年6月20日～2023年12月18日)

第17期末(2023年12月18日)	
基準価額	10,642円
純資産総額	2,189百万円
第17期	
騰落率	0.4%
分配金(税込み)合計	150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、野村J-REITバリューステート 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)に実質的に投資を行ない、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。

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

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

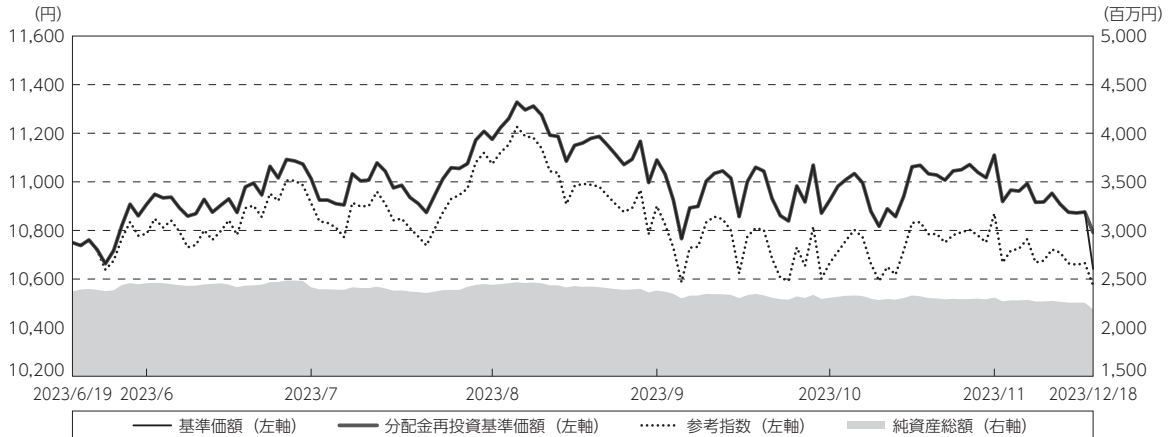


ホームページ <http://www.nomura-am.co.jp/>

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2023年6月20日～2023年12月18日)



期 首：10,750円

期 末：10,642円 (既払分配金(税込み)：150円)

騰落率： 0.4% (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(2023年6月19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(2023年6月19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10,750円から期末10,642円(分配後)となりました。なお、今期は150円の分配金をお支払いしましたので、分配金を加味した値上がり額は42円となりました。

(上 昇) 2023年7月～8月、米国の追加利上げ懸念が後退したこと、外国人投資家が3ヵ月ぶりにJ-REITを大幅買い越したことから、国内需要によるホテルの稼働回復により、変動賃料の収益寄与が明確化し、ホテル関連銘柄の業績上昇修正が相次いだこと

(下 落) 9月～10月、米長期金利の先高感や日銀のマイナス金利の早期解除の見方が強まったこと、米国長期金利が16年ぶりの高水準となったこと、中東情勢が緊迫化したこと、日銀が長短金利操作の許容幅を再修正するとの観測が高まったこと

(横ばい) 10月～期末、米国の金融引き締め政策の転換期待が高まる一方、日銀による本格的な金融政策の変更時期に対する不透明感などから、J-REITはボックス圏での推移となったこと

1 万口当たりの費用明細

(2023年6月20日～2023年12月18日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信託報酬	円 63	% 0.574	(a) 信託報酬 = 期中の平均基準価額 × 信託報酬率
(投信会社)	(30)	(0.273)	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)	(30)	(0.273)	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) その他費用	0	0.002	(b) 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	0.576	
期中の平均基準価額は、11,036円です。			

(注) 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。

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

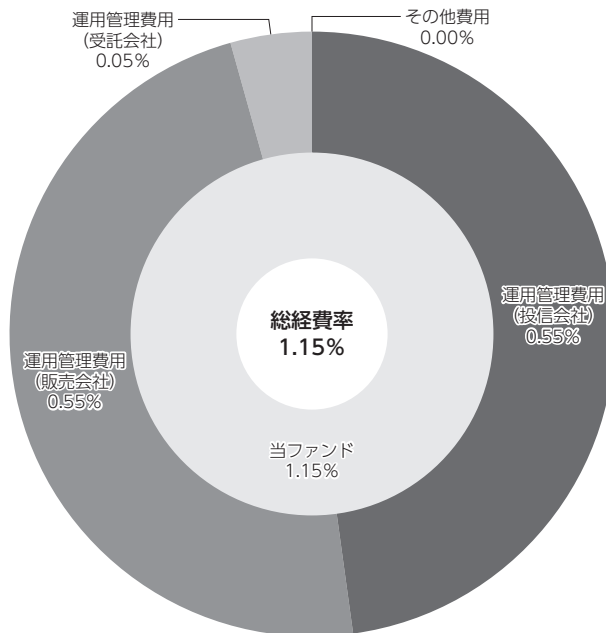
(注) その他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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。

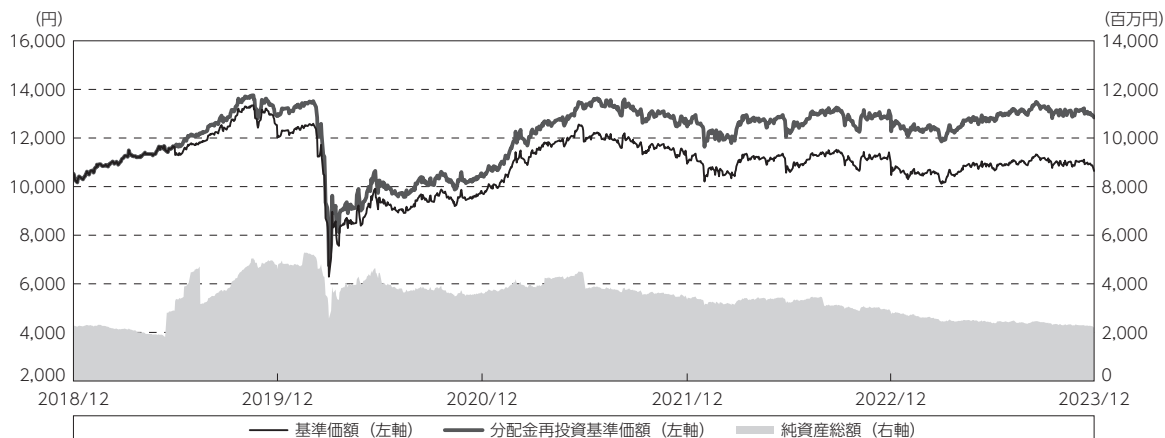
(注) 当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

(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。

最近5年間の基準価額等の推移

(2018年12月18日～2023年12月18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。2018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。

	2018年12月18日 決算日	2019年12月18日 決算日	2020年12月18日 決算日	2021年12月20日 決算日	2022年12月19日 決算日	2023年12月18日 決算日
基準価額 (円)	10,537	12,016	9,734	10,940	11,013	10,642
期間分配金合計(税込み) (円)	—	850	0	700	300	320
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	22.5	△ 19.0	19.3	3.5	△ 0.5
参考指数騰落率 (%)	—	21.4	△ 15.1	22.1	△ 0.3	△ 3.7
純資産総額 (百万円)	2,272	4,598	3,615	3,348	2,860	2,189

(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

(2023年6月20日～2023年12月18日)

当作成期は、株式市場は国内外から資金が流入し、バブル崩壊後の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継続しました。日銀の政策変更に対する根強い懸念やインフレ抑制のため欧米主要国で利上げ圧力が強まったことなどが、J-REIT市場の重石になった模様です。一方で、長期金利の上昇が一服した際や、値ごろ感に加え株式市場が上昇した際は、投資家心理が上向き東証REIT指数が年初来高値を更新する場面もありましたが、当作成期を通じては一進一退の動きを示し方向感に欠ける展開となりました。

当ファンドのポートフォリオ

(2023年6月20日～2023年12月18日)

[野村J-REITバリュー 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

- (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バリュー 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。
- (2) 投資価値に対して割安度大きいと判断したジャパンエクセレント投資法人、福岡リート投資法人、日本リー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ジャパンリアルエステイト投資法人、日本ビルファンド投資法人、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。

[J-REITバリュースコアファンド 年2回決算型]

主要投資対象である【野村J-REITバリュー 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。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2023年6月20日～2023年12月18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。

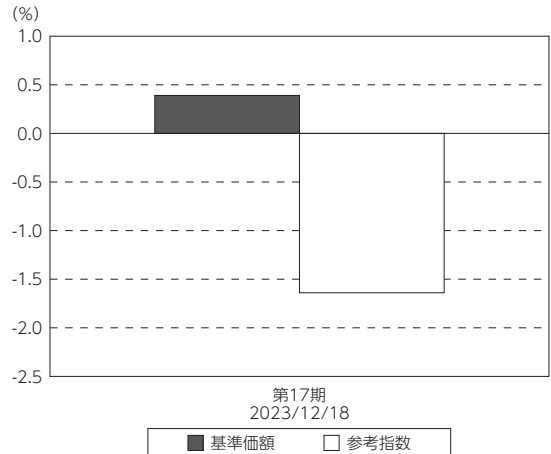
コメント・グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

参考指数としている東証REIT指数（配当込み）が1.6%下落したのに対し、基準価額の騰落率は0.4%の上昇となりました。

(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Oneリート投資法人や福岡リート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（住宅）や特化型（物流施設）などをアンダーウェイトとしたこと

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

(2023年6月20日～2023年12月18日)

収益分配金につきましては、配当等収益、売買益、基準価額水準等を勘案し、1万口当たり150円とさせていただきます。留保益の運用につきましては、特に制限を設けず、元本部分と同一の運用を行います。

○分配原資の内訳

(単位:円、1万口当たり・税込み)

項目	第17期 2023年6月20日～2023年12月18日	
	当期分配金 (対基準価額比率)	150
当期の収益	150	
当期の収益以外	—	
翌期繰越分配対象額	1,551	

(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-REITバリュースコア マザーファンド]

・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、2022年6月以降は一進一退の状況が続いています。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、各企業の出社率の回復に伴い中小ビルを中心に需要が増加するなど明るい兆しも出始めています。引き続き、テナントの動きなどについて注視が必要と考えます。

・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、福岡リート投資法人やイオンリー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、日本ビルファンド投資法人やGLP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。

[J-REITバリュースコアファンド 年2回決算型]

主要投資対象である[野村J-REITバリュースコア マザーファンド] 受益証券を高位に組み入れる方針です。

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。

お知らせ

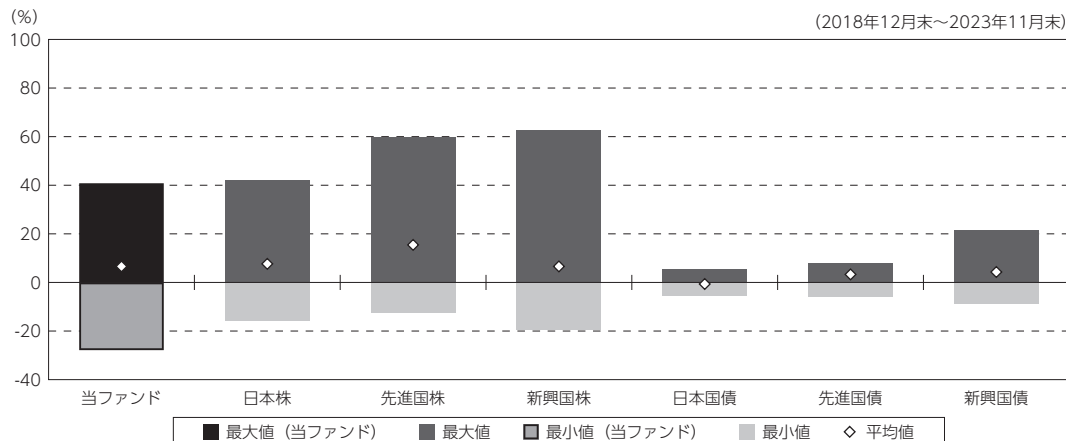
該当事項はございません。

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	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 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。	
主要投資対象	J-REITバリューファンド 年 2 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。なお、J-REITに直接投資する場合があります。
	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。
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J-REITに実質的に投資を行ない、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。	
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。	

(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	40.8	42.1	59.8	62.7	5.4	8.0	21.5
最小値	△ 27.9	△ 16.0	△ 12.4	△ 19.4	△ 5.5	△ 6.1	△ 8.8
平均値	6.6	7.6	15.4	6.6	△ 0.6	3.3	4.3

(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) 2018年12月から2023年11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・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)

※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

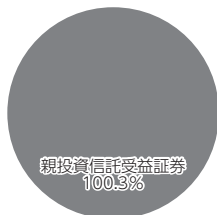
組入資産の内容

(2023年12月18日現在)

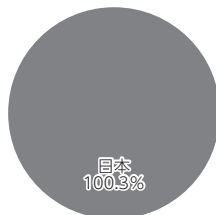
○組入上位ファンド

銘柄名	第17期末
野村J-REITバリュー マザーファンド	100.3%
組入銘柄数	1銘柄

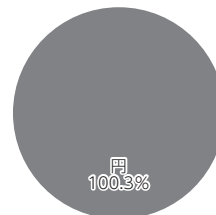
○資産別配分



○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17期末
	2023年12月18日
純資産総額	2,189,138,846円
受益権総口数	2,057,150,570口
1万口当たり基準価額	10,642円

(注) 期中における追加設定元本額は167,129,878円、同解約元本額は317,088,375円です。

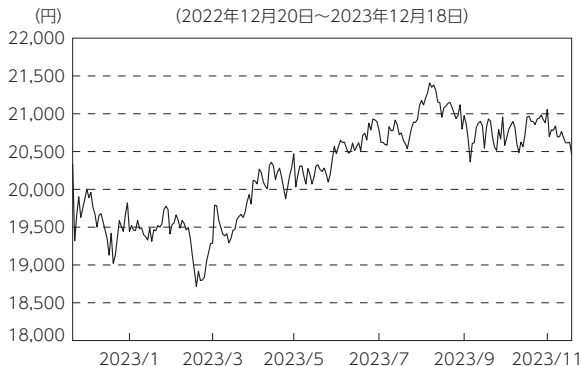
組入上位ファンドの概要

野村J-REITバリュー 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】

(2022年12月20日～2023年12月18日)



【1万口当たりの費用明細】

(2022年12月20日～2023年12月18日)

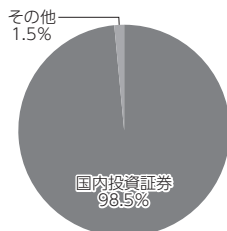
該当事項はございません。

【組入上位 10 銘柄】

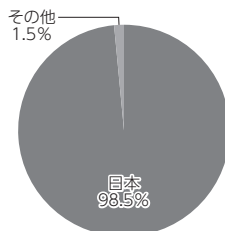
(2023年12月18日現在)

	銘柄名	業種 / 種別等	通貨	国 (地域)	比率 %
1	大和ハウスリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.8
2	インヴィンシブル投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.3
3	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	5.2
4	イオンリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.0
5	福岡リート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.3
6	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.1
7	オリックス不動産投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.9
8	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.6
9	大和証券リビング投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.3
10	日本リート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.3
	組入銘柄数		44銘柄		

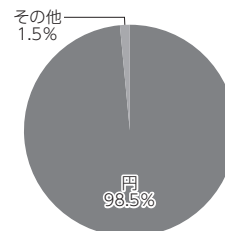
【資産別配分】



【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)

東証株価指数 (TOPIX) (配当込み) の指数値及び東証株価指数 (TOPIX) (配当込み) に係る標章又は商標は、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」という。) 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) に係る標章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は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)