

野村日本不動産投信 (毎月分配型)

運用報告書(全体版)

第218期（決算日2025年5月15日） 第219期（決算日2025年6月16日） 第220期（決算日2025年7月15日）
第221期（決算日2025年8月15日） 第222期（決算日2025年9月16日） 第223期（決算日2025年10月15日）

作成対象期間（2025年4月16日～2025年10月15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。
なお、当ファンドは、2025年9月12日に信託期間を延長する約款変更を行ない、信託期間終了日は2031年10月15日となりましたので、ご留意下さい。
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	2006年12月18日から2031年10月15日までです。	
運用方針	野村日本不動産投信マザーファンド（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、主としてわが国の不動産投資信託証券（「J-REIT」といいます。）に投資し、J-REIT市場全体の中長期的な動きを概ね捉える投資成果を目指して運用を行なうことを基本とします。	
主な投資対象	野村日本不動産投信マザーファンド	マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	マザーファンド	J-REITを主要投資対象とします。
主な投資制限	野村日本不動産投信マザーファンド	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。
分配方針	毎決算時に原則として配当等収益等を中心に安定分配を行なうことを基本とします。ただし、基準価額水準等を勘案し、安定分配相当額のほか、分配原資の範囲内で委託者が決定する額を付加して分配を行なう場合があります。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30期の運用実績

決 算 期	基 準 (分配落)	価 額			参 考 指 数 東証REIT指数 (配当込み)	投 資 信 託 証 入 比 率	純 資 産 額
		税 分	達 配	期 騰 落 中 率			
	円	円	%		%	%	百万円
194期(2023年5月15日)	6,781	20	3.7	4,448.03	3.9	97.6	29,947
195期(2023年6月15日)	6,726	20	△0.5	4,424.14	△0.5	97.5	29,524
196期(2023年7月18日)	6,698	20	△0.1	4,419.59	△0.1	97.4	29,149
197期(2023年8月15日)	6,708	20	0.4	4,444.11	0.6	97.6	29,010
198期(2023年9月15日)	6,773	20	1.3	4,505.79	1.4	97.4	31,138
199期(2023年10月16日)	6,520	20	△3.4	4,354.70	△3.4	97.2	29,851
200期(2023年11月15日)	6,631	20	2.0	4,439.81	2.0	97.8	30,138
201期(2023年12月15日)	6,501	20	△1.7	4,371.88	△1.5	97.6	28,314
202期(2024年1月15日)	6,622	20	2.2	4,465.10	2.1	97.6	27,812
203期(2024年2月15日)	6,208	20	△5.9	4,204.47	△5.8	97.4	25,923
204期(2024年3月15日)	6,217	20	0.5	4,228.19	0.6	97.2	25,749
205期(2024年4月15日)	6,373	20	2.8	4,347.12	2.8	96.8	26,606
206期(2024年5月15日)	6,501	20	2.3	4,454.21	2.5	96.6	26,040
207期(2024年6月17日)	6,154	20	△5.0	4,239.82	△4.8	97.0	24,618
208期(2024年7月16日)	6,237	20	1.7	4,314.16	1.8	97.0	24,764
209期(2024年8月15日)	6,239	20	0.4	4,335.58	0.5	97.4	24,418
210期(2024年9月17日)	6,305	20	1.4	4,410.92	1.7	97.3	24,335
211期(2024年10月15日)	6,054	20	△3.7	4,254.11	△3.6	97.4	23,277
212期(2024年11月15日)	5,939	20	△1.6	4,192.19	△1.5	97.3	22,433
213期(2024年12月16日)	5,807	20	△1.9	4,117.88	△1.8	97.0	21,712
214期(2025年1月15日)	5,873	20	1.5	4,173.07	1.3	97.0	21,266
215期(2025年2月17日)	6,038	20	3.2	4,305.94	3.2	97.6	21,533
216期(2025年3月17日)	6,038	20	0.3	4,328.38	0.5	97.2	21,436
217期(2025年4月15日)	6,108	20	1.5	4,394.68	1.5	97.8	21,372
218期(2025年5月15日)	6,215	20	2.1	4,486.35	2.1	97.5	21,756
219期(2025年6月16日)	6,376	20	2.9	4,627.82	3.2	97.7	22,553
220期(2025年7月15日)	6,464	20	1.7	4,712.99	1.8	98.0	23,095
221期(2025年8月15日)	6,785	20	5.3	4,970.04	5.5	97.9	25,984
222期(2025年9月16日)	7,000	20	3.5	5,146.10	3.5	98.2	30,281
223期(2025年10月15日)	6,893	20	△1.2	5,089.80	△1.1	98.0	29,987

* 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。

○当作成期中の基準価額と市況等の推移

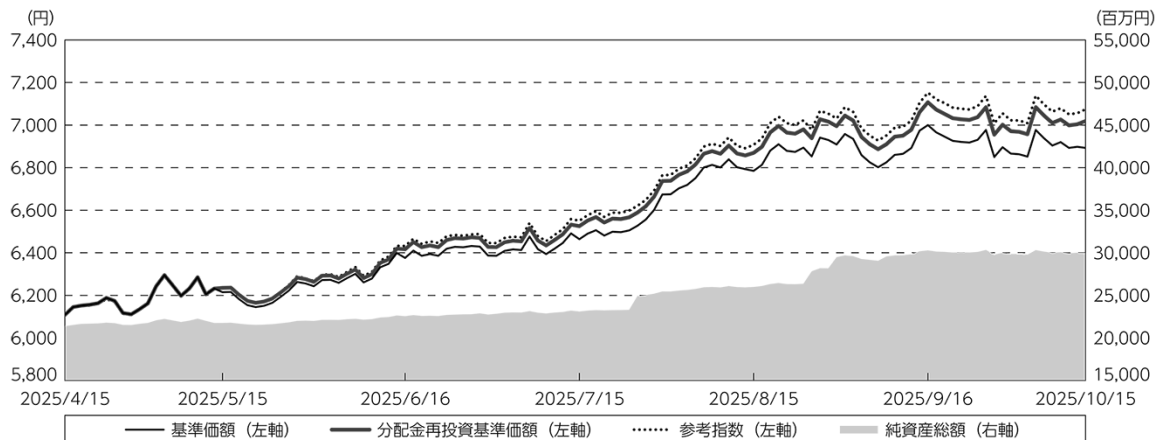
決 算 期	年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		投 資 信 託 証 入 比 率
			騰 落 率	東証REIT指数 (配当込み)	騰 落 率	
第218期	(期 首) 2025年 4 月15日	円 6,108	% —	4,394.68	% —	% 97.8
	4 月末	6,162	0.9	4,432.20	0.9	98.0
	(期 末) 2025年 5 月15日	6,235	2.1	4,486.35	2.1	97.5
第219期	(期 首) 2025年 5 月15日	6,215	—	4,486.35	—	97.5
	5 月末	6,243	0.5	4,509.55	0.5	97.8
	(期 末) 2025年 6 月16日	6,396	2.9	4,627.82	3.2	97.7
第220期	(期 首) 2025年 6 月16日	6,376	—	4,627.82	—	97.7
	6 月末	6,387	0.2	4,637.86	0.2	98.0
	(期 末) 2025年 7 月15日	6,484	1.7	4,712.99	1.8	98.0
第221期	(期 首) 2025年 7 月15日	6,464	—	4,712.99	—	98.0
	7 月末	6,675	3.3	4,868.04	3.3	97.9
	(期 末) 2025年 8 月15日	6,805	5.3	4,970.04	5.5	97.9
第222期	(期 首) 2025年 8 月15日	6,785	—	4,970.04	—	97.9
	8 月末	6,909	1.8	5,058.84	1.8	98.0
	(期 末) 2025年 9 月16日	7,020	3.5	5,146.10	3.5	98.2
第223期	(期 首) 2025年 9 月16日	7,000	—	5,146.10	—	98.2
	9 月末	6,896	△1.5	5,076.28	△1.4	97.6
	(期 末) 2025年10月15日	6,913	△1.2	5,089.80	△1.1	98.0

* 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

○作成期間中の基準価額等の推移



第218期首：6,108円

第223期末：6,893円（既払分配金（税込み）：120円）

騰落率：14.9%（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4月15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4月15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）

- ・ J-REITの価格の上昇
- ・ J-REITからの分配金

○投資環境

J-REIT市場は、当作成期を通じて上昇しました。当作成期首から7月中旬にかけては上昇しました。日銀の早期利上げ観測の後退や米長期金利の低下などが上昇要因となりました。7月下旬から8月下旬にかけては上昇しました。米国との相互関税交渉合意による投資家心理の改善やJ-REIT銘柄の好決算の発表、新規J-REIT銘柄の上場などが上昇要因となりました。9月上旬から当作成期末にかけては横ばいの推移となりました。米国での利下げ観測などが好材料となった一方で、日銀のETF（上場投資信託）とREIT（不動産投資信託）の市場売却発表や、国内長期金利の上昇などが悪材料となりました。

○当ファンドのポートフォリオ

当ファンド

当作成期を通じて、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

野村日本不動産投信マザーファンド

主要投資対象であるJ-REITを高位に組み入れ、J-REIT市場における時価総額構成比を基本としながらも、流動性やバリュエーション（投資価値評価）、株価動向などを勘案したポートフォリオ構築を行ないました。

○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）の騰落率が+15.8%となったのに対して、基準価額は+14.9%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。

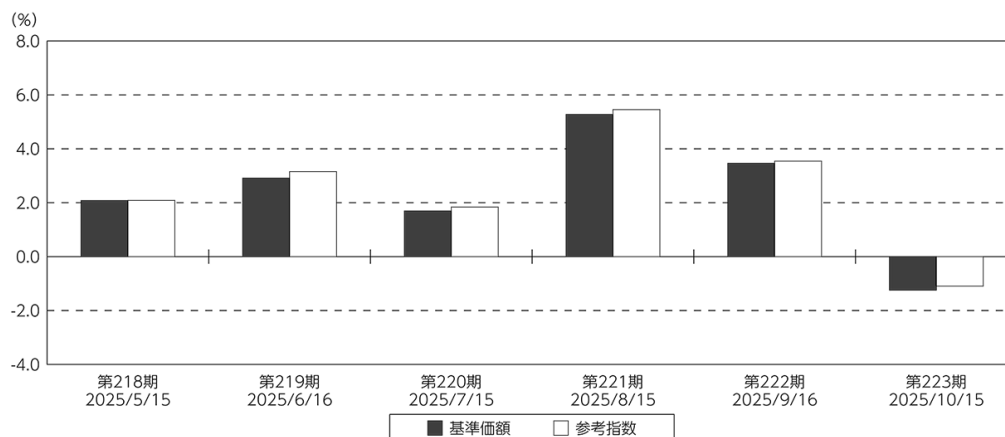
（主なプラス要因）

- ・ 参考指数と比較して保有比率が高い「ホテル・旅館に特化して投資するREIT」の騰落率が参考指数を上回ったこと。

（主なマイナス要因）

- ・ 参考指数と比較して保有比率が高い「物流施設に主に投資するREIT」の騰落率が参考指数を下回ったこと。

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218期	第219期	第220期	第221期	第222期	第223期
	2025年4月16日～ 2025年5月15日	2025年5月16日～ 2025年6月16日	2025年6月17日～ 2025年7月15日	2025年7月16日～ 2025年8月15日	2025年8月16日～ 2025年9月16日	2025年9月17日～ 2025年10月15日
当期分配金 (対基準価額比率)	20 0.321%	20 0.313%	20 0.308%	20 0.294%	20 0.285%	20 0.289%
当期の収益	18	18	20	20	20	7
当期の収益以外	1	1	—	—	—	12
翌期繰越分配対象額	6,126	6,125	6,127	6,133	6,167	6,155

(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ます。

マザーファンド

主要投資対象であるJ-REITを高位に組み入れ、J-REIT市場における時価総額構成比を基本としながらも、流動性やバリュエーション(投資価値評価)、株価動向などを勘案したポートフォリオ構築を行ないます。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2025 年 4 月16日～2025年10月15日)

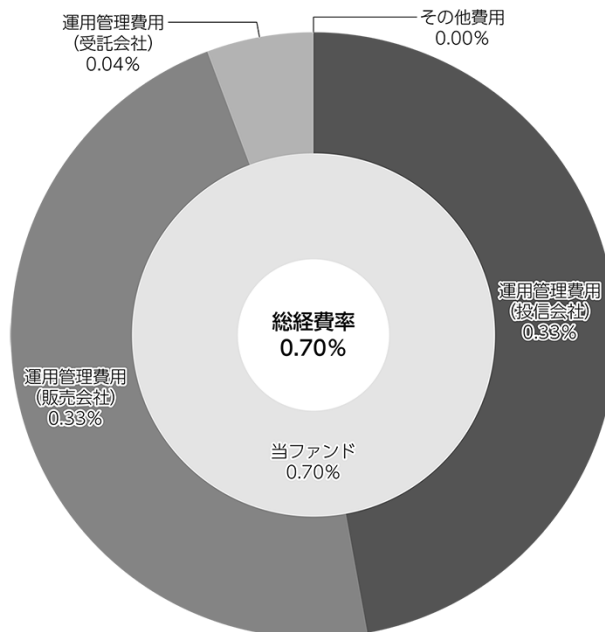
項 目	第218期～第223期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 23	% 0.353	(a)信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率
(投 信 会 社)	(11)	(0.165)	ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、法定書面等の作成、基準価額の算出等
(販 売 会 社)	(11)	(0.165)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等
(受 託 会 社)	(1)	(0.022)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等
(b) 売 買 委 託 手 数 料	2	0.038	(b)売買委託手数料＝作成期間の売買委託手数料÷作成期間の平均受益権口数 ※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)	(2)	(0.038)	
(先 物 ・ オ プ シ ョ ン)	(0)	(0.000)	
(c) そ の 他 費 用	0	0.002	(c)その他費用＝作成期間のその他費用÷作成期間の平均受益権口数
(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	25	0.393	
作成期間の平均基準価額は、6,545円です。			

- * 作成期間の費用（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）を作成期間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

当作成期中の運用・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。）を作成期中の平均受益権口数に作成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0.70%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 4 月16日～2025年10月15日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第218期～第223期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
野村日本不動産投信マザーファンド	3, 138, 880	6, 433, 300	637, 759	1, 266, 600

* 単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2025年 4 月16日～2025年10月15日)

利害関係人との取引状況

＜野村日本不動産投信＞
該当事項はございません。

＜野村日本不動産投信マザーファンド＞

区 分	第218期～第223期					
	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 19, 135	百万円 4, 264	% 22. 3	百万円 12, 200	百万円 4, 031	% 33. 0

平均保有割合 94. 7%

※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	第218期～第223期
売買委託手数料総額 (A)	9, 579千円
うち利害関係人への支払額 (B)	3, 796千円
(B) / (A)	39. 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10月15日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第217期末	第223期末	
		口数	口数	評価額
野村日本不動産投信マザーファンド		千口 11,541,428	千口 14,042,549	千円 29,927,482

*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10月15日現在)

項 目	第223期末	
	評 価 額	比 率
野村日本不動産投信マザーファンド	千円 29,927,482	% 99.4
コール・ローン等、その他	182,107	0.6
投資信託財産総額	30,109,589	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

項	目	第218期末	第219期末	第220期末	第221期末	第222期末	第223期末
		2025年5月15日現在	2025年6月16日現在	2025年7月15日現在	2025年8月15日現在	2025年9月16日現在	2025年10月15日現在
		円	円	円	円	円	円
(A)	資産	22,254,065,760	22,641,769,716	23,234,317,557	26,105,769,551	30,416,041,464	30,109,589,166
	コール・ローン等	200,079,918	133,127,860	139,425,253	172,740,735	171,339,535	173,004,507
	野村日本不動産投信マザーファンド(評価額)	21,713,283,166	22,507,840,076	23,063,890,440	25,933,026,500	30,230,199,639	29,927,482,346
	未収入金	340,700,000	800,000	31,000,000	－	14,500,000	9,100,000
	未収利息	2,676	1,780	1,864	2,316	2,290	2,313
(B)	負債	497,452,021	88,730,887	138,873,562	121,071,404	134,961,411	122,290,080
	未払収益分配金	70,009,394	70,740,183	71,456,561	76,591,011	86,520,406	87,002,798
	未払解約金	414,747,169	4,345,326	54,579,470	29,560,842	30,895,146	18,409,804
	未払信託報酬	12,636,233	13,581,722	12,777,644	14,849,950	17,464,008	16,798,742
	その他未払費用	59,225	63,656	59,887	69,601	81,851	78,736
(C)	純資産総額(A－B)	21,756,613,739	22,553,038,829	23,095,443,995	25,984,698,147	30,281,080,053	29,987,299,086
	元本	35,004,697,228	35,370,091,852	35,728,280,779	38,295,505,858	43,260,203,445	43,501,399,098
	次期繰越損益金	△13,248,083,489	△12,817,053,023	△12,632,836,784	△12,310,807,711	△12,979,123,392	△13,514,100,012
(D)	受益権総口数	35,004,697,228口	35,370,091,852口	35,728,280,779口	38,295,505,858口	43,260,203,445口	43,501,399,098口
	1万口当たり基準価額(C／D)	6,215円	6,376円	6,464円	6,785円	7,000円	6,893円

(注) 第218期首元本額は34,991,118,096円、第218～223期中追加設定元本額は10,913,042,631円、第218～223期中一部解約元本額は2,402,761,629円、1口当たり純資産額は、第218期0.6215円、第219期0.6376円、第220期0.6464円、第221期0.6785円、第222期0.7000円、第223期0.6893円です。

○損益の状況

項 目	第218期	第219期	第220期	第221期	第222期	第223期
	2025年4月16日～ 2025年5月15日	2025年5月16日～ 2025年6月16日	2025年6月17日～ 2025年7月15日	2025年7月16日～ 2025年8月15日	2025年8月16日～ 2025年9月16日	2025年9月17日～ 2025年10月15日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	28,153	28,938	29,603	29,709	42,789	33,515
受取利息	28,153	28,938	29,603	29,709	42,789	33,515
(B) 有価証券売買損益	450,781,290	651,512,848	394,632,828	1,301,141,993	971,205,267	△ 355,613,776
売買益	460,096,863	654,447,393	396,979,969	1,306,769,105	975,972,024	2,143,384
売買損	△ 9,315,573	△ 2,934,545	△ 2,347,141	△ 5,627,112	△ 4,766,757	△ 357,757,160
(C) 信託報酬等	△ 12,695,458	△ 13,645,378	△ 12,837,531	△ 14,919,551	△ 17,545,859	△ 16,877,478
(D) 当期損益金(A+B+C)	438,113,985	637,896,408	381,824,900	1,286,252,151	953,702,197	△ 372,457,739
(E) 前期繰越損益金	△ 385,715,612	△ 17,259,331	544,125,219	848,446,016	2,036,776,484	2,888,375,186
(F) 追加信託差損益金	△13,230,472,468	△13,366,949,917	△13,487,330,342	△14,368,914,867	△15,883,081,667	△15,943,014,661
(配当等相当額)	(16,725,301,011)	(16,970,901,045)	(17,246,833,718)	(18,856,181,190)	(21,957,734,796)	(22,155,622,650)
(売買損益相当額)	(△29,955,773,479)	(△30,337,850,962)	(△30,734,164,060)	(△33,225,096,057)	(△37,840,816,463)	(△38,098,637,311)
(G) 計(D+E+F)	△13,178,074,095	△12,746,312,840	△12,561,380,223	△12,234,216,700	△12,892,602,986	△13,427,097,214
(H) 収益分配金	△ 70,009,394	△ 70,740,183	△ 71,456,561	△ 76,591,011	△ 86,520,406	△ 87,002,798
次期繰越損益金(G+H)	△13,248,083,489	△12,817,053,023	△12,632,836,784	△12,310,807,711	△12,979,123,392	△13,514,100,012
追加信託差損益金	△13,230,472,468	△13,366,949,917	△13,487,330,342	△14,368,914,867	△15,883,081,667	△15,943,014,661
(配当等相当額)	(16,726,072,210)	(16,971,448,609)	(17,247,629,085)	(18,862,665,730)	(21,980,865,924)	(22,155,954,155)
(売買損益相当額)	(△29,956,544,678)	(△30,338,398,526)	(△30,734,959,427)	(△33,231,580,597)	(△37,863,947,591)	(△38,098,968,816)
分配準備積立金	4,720,166,537	4,694,595,889	4,643,904,572	4,626,975,306	4,699,607,144	4,619,980,236
繰越損益金	△ 4,737,777,558	△ 4,144,698,995	△ 3,789,411,014	△ 2,568,868,150	△ 1,795,648,869	△ 2,191,065,587

* 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は各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4月16日～2025年10月15日)は以下の通りです。

項 目	第218期	第219期	第220期	第221期	第222期	第223期
	2025年4月16日～ 2025年5月15日	2025年5月16日～ 2025年6月16日	2025年6月17日～ 2025年7月15日	2025年7月16日～ 2025年8月15日	2025年8月16日～ 2025年9月16日	2025年9月17日～ 2025年10月15日
a. 配当等収益(経費控除後)	65,992,079円	65,858,637円	75,951,300円	94,710,445円	208,111,373円	32,892,730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	0円	0円	0円	0円	0円
c. 信託約款に定める収益調整金	16,726,072,210円	16,971,448,609円	17,247,629,085円	18,862,665,730円	21,980,865,924円	22,155,954,155円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	4,724,183,852円	4,699,477,435円	4,639,409,833円	4,608,855,872円	4,578,016,177円	4,674,090,304円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	21,516,248,141円	21,736,784,681円	21,962,990,218円	23,566,232,047円	26,766,993,474円	26,862,937,189円
f. 分配対象収益(1万円当たり)	6,146円	6,145円	6,147円	6,153円	6,187円	6,175円
g. 分配金	70,009,394円	70,740,183円	71,456,561円	76,591,011円	86,520,406円	87,002,798円
h. 分配金(1万円当たり)	20円	20円	20円	20円	20円	20円

○分配金のお知らせ

	第218期	第219期	第220期	第221期	第222期	第223期
1 万口当たり分配金（税込み）	20円	20円	20円	20円	20円	20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

信託期間を 5 年更新し、信託期間終了日を2031年10月15日とする所要の約款変更を行ないました。
＜変更適用日：2025年 9 月12日＞

野村日本不動産投信マザーファンド

運用報告書

第19期（決算日2025年10月15日）

作成対象期間（2024年10月16日～2025年10月15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	主として、わが国の不動産投資信託証券（「J-REIT」といいます。）に投資し、J-REIT市場全体の中長期的な動きを概ね捉える投資成果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、J-REIT市場における時価総額構成比を基本にしながらも、流動性などを勘案して各銘柄に対する投資比率を適宜調整します。
主な投資対象	J-REIT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。 外貨建資産への直接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 券 率 組 入 比	純 資 産 額 総 額
	期 騰 落	中 率	東 証 REIT 指 数 (配当込み)	期 騰 落		
	円	%		%	%	百万円
15期(2021年10月15日)	19,606	27.1	4,657.18	27.2	97.9	36,935
16期(2022年10月17日)	18,368	△ 6.3	4,362.79	△ 6.3	97.8	30,986
17期(2023年10月16日)	18,404	0.2	4,354.70	△ 0.2	97.4	29,790
18期(2024年10月15日)	17,894	△ 2.8	4,254.11	△ 2.3	97.5	23,251
19期(2025年10月15日)	21,312	19.1	5,089.80	19.6	98.2	31,962

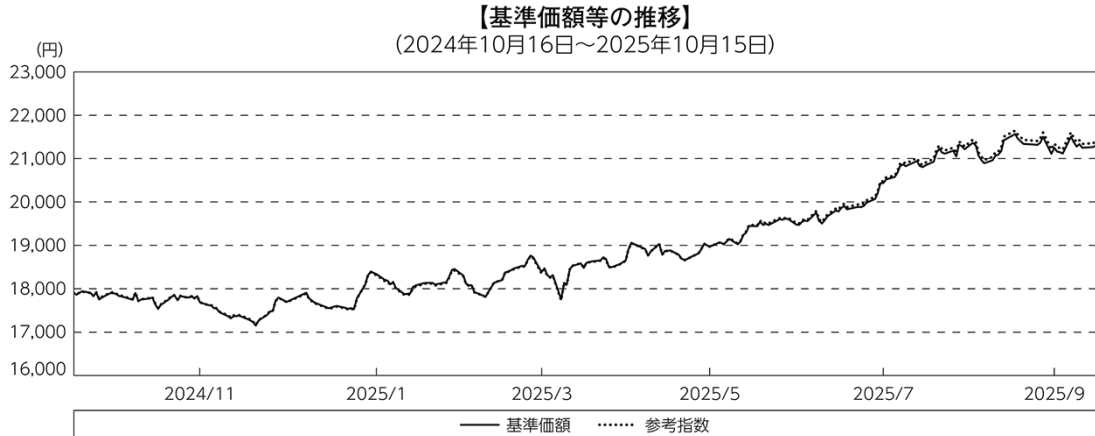
○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準	価 額	参 考	指 数	投 資 信 託 組 入 比 券 率
		騰 落 率	東 証 REIT 指 数 (配 当 込 み)	騰 落 率	
(期 首)	円	%		%	%
2024年10月15日	17,894	—	4,254.11	—	97.5
10月末	17,832	△ 0.3	4,241.80	△ 0.3	97.4
11月末	17,684	△ 1.2	4,204.17	△ 1.2	97.0
12月末	17,694	△ 1.1	4,205.64	△ 1.1	97.4
2025年 1 月末	18,334	2.5	4,353.85	2.3	97.5
2 月末	18,453	3.1	4,379.01	2.9	97.4
3 月末	18,385	2.7	4,364.91	2.6	97.8
4 月末	18,652	4.2	4,432.20	4.2	98.2
5 月末	18,967	6.0	4,509.55	6.0	98.0
6 月末	19,477	8.8	4,637.86	9.0	98.2
7 月末	20,438	14.2	4,868.04	14.4	98.0
8 月末	21,218	18.6	5,058.84	18.9	98.2
9 月末	21,252	18.8	5,076.28	19.3	97.8
(期 末)					
2025年10月15日	21,312	19.1	5,089.80	19.6	98.2

*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)

- ・ J-REITの価格の上昇
- ・ J-REITからの分配金

○当ファンドのポートフォリオ

主要投資対象であるJ-REITを高位に組み入れ、J-REIT市場における時価総額構成比を基本としながらも、流動性やバリュエーション（投資価値評価）、株価動向などを勘案したポートフォリオ構築を行ないました。

○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）の騰落率が+19.6%となったのに対して、基準価額は+19.1%となりました。

（主なプラス要因）

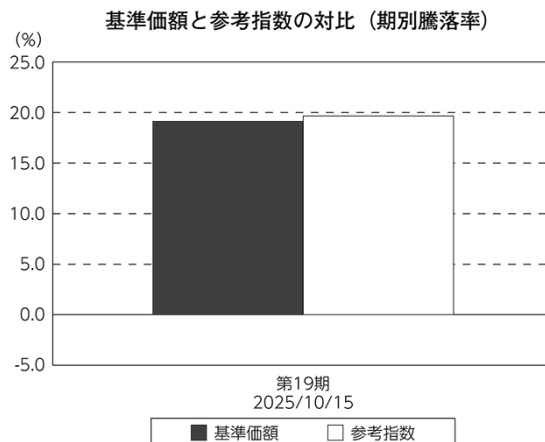
- ・ 上期は、参考指数と比較して保有比率が低い「住宅に投資するREIT」の騰落率が参考指数を下回ったこと。
- ・ 下期は、参考指数と比較して保有比率が高い「ホテル・旅館に特化して投資するREIT」の騰落率が参考指数を上回ったこと。

（主なマイナス要因）

- ・ 上期は、参考指数と比較して保有比率が高い「リゾートホテルに投資するREIT」の騰落率が参考指数を下回ったこと。
- ・ 下期は、参考指数と比較して保有比率が高い「物流施設に主に投資するREIT」の騰落率が参考指数を下回ったこと。
- ・ 銘柄入替に伴う売買コスト

◎今後の運用方針

主要投資対象であるJ-REITを高位に組み入れ、J-REIT市場における時価総額構成比を基本としながらも、流動性やバリュエーション（投資価値評価）、株価動向などを勘案したポートフォリオ構築を行ないます。



（注）参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 売 買 委 託 手 数 料	14	0.075	(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
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(14)	(0.074)	
（ 先 物 ・ オ プ シ ョ ン ）	(0)	(0.001)	
合 計	14	0.075	
期中の平均基準価額は、19,032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10月16日～2025年10月15日)

投資信託証券

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	1,181	136,965	526	57,766
	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	1,335 (2,444)	198,287 (—)	565	131,508
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	4,261	586,860	2,177	301,799
	産業ファンド投資法人 投資証券	7,984	982,128	5,828	694,607
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,964 (1,998)	337,621 (—)	2,374	386,555
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	3,130 (2,860)	468,300 (—)	656	157,870
	G L P投資法人 投資証券	10,598	1,432,947	7,582	997,917
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	2,845	816,098	2,761	783,269
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	21,066 (6,340)	1,839,343 (—)	14,419	1,333,804
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	912 (707)	226,622 (—)	547	125,263
	O n e リート投資法人 投資証券	741 (1,196)	98,350 (—)	145	34,748
	イオンリート投資法人 投資証券	2,679	338,965	2,455	306,440
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,382	214,725	1,294	197,204
	日本リート投資法人 投資証券	6,339 (2,859)	676,008 (—)	4,886	448,300
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	13,834	1,065,382	7,687	596,504
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	19,005	2,829,863	20,539	3,038,017
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	4,886	690,113	2,414	333,144
	スターアジア不動産投資法人 投資証券	2,847	159,680	2,272	123,876
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	6,520 (5,870)	690,835 (171,815)	4,320	434,921
	投資法人みらい 投資証券	3,048	138,915	1,128	46,627
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	1,744 (2,284)	245,510 (—)	832	137,112
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	745	112,194	479	68,978
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1,902	174,933	618	53,826
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	— (△ 1,466)	— (△ 171,815)	7	825
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	6,638	900,175	3,514	455,338
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	5,103 (7,232)	649,749 (—)	4,111	574,248
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	32,426	3,289,388	29,960	3,062,728
	オリックス不動産投資法人 投資証券	2,625 (4,269)	410,851 (—)	4,205	508,740

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	口 1,604 (3,819)	千円 233,467 (-)	口 853	千円 157,692
	N T T都市開発リート投資法人	3,783	499,205	2,563	335,096
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	615	115,237	700	128,361
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	912	118,540	1,402	162,417
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	3,848	591,206	7,492	1,110,985
	森トラストリート投資法人 投資証券	3,721	262,683	1,618	101,724
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	5,142	339,060	5,061	325,031
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	8,672 (4,504)	856,544 (-)	9,815	830,468
	平和不動産リート投資法人 投資証券	3,428	472,259	3,626	492,600
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,861 (2,424)	279,462 (-)	1,079	132,550
	福岡リート投資法人 投資証券	1,096	169,565	1,940	288,816
	K D X不動産投資法人 投資証券	8,646	1,365,949	5,593	837,237
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	2,528	228,033	1,867	163,352
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	1,421	447,815	1,039	320,309
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,721	267,932	2,286	348,023
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	6,179 (5,554)	1,358,139 (-)	3,001	672,965
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	6,714	497,484	8,406	639,432
	大和証券リビング投資法人 投資証券	3,451	346,731	1,532	140,194
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,230	294,713	1,983	253,423
合 計		236,312 (52,894)	28,454,853 (-)	190,157	22,832,629

*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。

先物取引の種類別取引状況

種 類 別		買 建		売 建	
		新規買付額	決 済 額	新規売付額	決 済 額
国 内	REIT先物取引	百万円 1,778	百万円 1,872	百万円 —	百万円 —

*単位未満は切り捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2024年10月16日～2025年10月15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	$\frac{D}{C}$
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
投資信託証券	28,454	5,828	20.5	22,832	5,646	24.7
REIT先物取引	1,778	465	26.2	1,872	948	50.6

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)	18,239千円
うち利害関係人への支払額 (B)	5,690千円
(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。

○組入資産の明細

(2025年10月15日現在)

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)	当 期 末		
		口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	1,677	2,332	279,140	0.9
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	665	3,879	503,106	1.6
森ビルズリート投資法人 投資証券	2,177	4,261	609,749	1.9
産業ファンド投資法人 投資証券	3,693	5,849	828,803	2.6
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,893	3,481	571,928	1.8
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,516	6,850	925,435	2.9
G L P投資法人 投資証券	6,727	9,743	1,335,765	4.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,625	1,709	549,443	1.7
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	3,459	16,446	1,430,802	4.5
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	710	1,782	465,280	1.5
O n e リート投資法人 投資証券	541	2,333	205,070	0.6
イオンリート投資法人 投資証券	4,116	4,340	560,728	1.8
ヒューリックリート投資法人 投資証券	2,776	2,864	481,152	1.5
日本リート投資法人 投資証券	611	4,923	476,546	1.5
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	5,597	11,744	934,822	2.9
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	9,977	8,443	1,370,298	4.3
ラサールロジポート投資法人 投資証券	2,563	5,035	727,557	2.3
スターアジア不動産投資法人 投資証券	5,725	6,300	379,260	1.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	1,393	9,463	1,027,681	3.2
投資法人みらい 投資証券	4,326	6,246	301,057	0.9
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	1,155	4,351	528,646	1.7
C R E ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,447	1,713	263,630	0.8
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	2,051	3,335	316,825	1.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	1,473	—	—	—
日本ビルファンド投資法人 投資証券	10,826	13,950	1,930,680	6.0
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,922	10,146	1,268,250	4.0
日本都市ファンド投資法人 投資証券	10,483	12,949	1,500,789	4.7
オリックス不動産投資法人 投資証券	3,706	6,395	639,500	2.0
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,281	5,851	597,387	1.9
N T T 都市開発リート投資法人	1,916	3,136	428,691	1.3
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,264	1,179	227,193	0.7
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,320	1,830	254,736	0.8
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	7,423	3,779	684,754	2.1
森トラストリート投資法人 投資証券	6,056	8,159	628,243	2.0
インヴィンシブル投資法人 投資証券	11,070	11,151	757,152	2.4
フロンティア不動産投資法人 投資証券	748	4,109	366,522	1.1
平和不動産リート投資法人 投資証券	2,354	2,156	328,358	1.0
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,355	5,561	544,421	1.7
福岡リート投資法人 投資証券	1,897	1,053	202,281	0.6
K D X 不動産投資法人 投資証券	8,741	11,794	2,000,262	6.3
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,366	2,027	190,335	0.6
大和証券オフィス投資法人 投資証券	770	1,152	415,872	1.3
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,603	1,038	181,442	0.6
大和ハウスリート投資法人 投資証券	3,008	11,740	1,502,720	4.7

銘柄		期首(前期末)	当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		口	口	千円	%
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券		7,410	5,718	508,330	1.6
大和証券リビング投資法人 投資証券		4,740	6,659	723,167	2.3
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券		2,672	2,919	420,919	1.3
合 計	口 数 ・ 金 額	162,824	261,873	31,374,742	
	銘 柄 数<比 率>	47	46	<98.2%>	

*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。

先物取引の銘柄別期末残高

銘 柄 別			当 期 末
			買 建 額 売 建 額
国内	REIT先物取引	東証REIT指数	百万円
			450 百万円 —

*単位未満は切り捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年10月15日現在)

項 目	当 期 末
	評 価 額 比 率
投資証券	千円 % 31,374,742 98.1
コール・ローン等、その他	596,493 1.9
投資信託財産総額	31,971,235 100.0

*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10月15日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	31,971,235,051
コール・ローン等	248,462,270
投資証券(評価額)	31,374,742,200
未収入金	3,856,653
未収配当金	329,003,469
未収利息	3,321
差入委託証拠金	15,167,138
(B) 負債	9,100,000
未払解約金	9,100,000
(C) 純資産総額(A－B)	31,962,135,051
元本	14,996,917,417
次期繰越損益金	16,965,217,634
(D) 受益権総口数	14,996,917,417口
1万口当たり基準価額(C／D)	21,312円

(注) 期首元本額は12,993,705,109円、期中追加設定元本額は4,307,072,035円、期中一部解約元本額は2,303,859,727円、1口当たり純資産額は2.1312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

- ・野村日本不動産投信 14,042,549,900円
- ・野村ターゲットインカムファンド(年3%目標分配型) 850,643,529円
- ・野村ターゲットインカムファンド(資産成長型) 81,616,093円
- ・野村ターゲットインカムファンド(年6%目標払出型) 22,107,895円

○損益の状況 (2024年10月16日～2025年10月15日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,158,281,186
受取配当金	1,155,330,360
受取利息	1,572,786
その他収益金	1,378,040
(B) 有価証券売買損益	3,082,795,774
売買益	3,277,822,869
売買損	△ 195,027,095
(C) 先物取引等取引損益	56,499,152
取引益	72,368,753
取引損	△ 15,869,601
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	4,297,576,112
(E) 前期繰越損益金	10,257,853,830
(F) 追加信託差損益金	4,366,127,965
(G) 解約差損益金	△ 1,956,340,273
(H) 計(D＋E＋F＋G)	16,965,217,634
次期繰越損益金(H)	16,965,217,634

*損益の状況の中で(B)有価証券売買損益および(C)先物取引等取引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(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。

*損益の状況の中で(G)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＞