J-REITオープン
（年4回決算型）

運用報告書(全体版)

第76期（決算日2024年４月23日）　第77期（決算日2024年７月23日）

作成対象期間（2024年１月24日～2024年７月23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	2005年２月21日から無期限です。	
運用方針	J-REITオープン　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。	
主な投資対象	J-REITオープン（年4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。
	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	J-REITオープン（年4回決算型）	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	年４回の毎決算時に、原則として配当等収益等を中心に安定分配を行ないます。ただし、基準価額水準等によっては売買益等が中心となる場合があります。 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。 「原則として配当等収益等を中心に安定分配を行なう」方針としていますが、これは、運用による収益が安定したものになることや基準価額が安定的に推移すること等を示唆するものではありません。	

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

●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10期の運用実績

決算期	基準価額（分配落）	税込み分配金	期中騰落率	参考指数 東証REIT指数（配当込み）	期中騰落率	投資信託証券組入比率	純資産総額
	円	円	%		%	%	百万円
68期(2022年４月25日)	20,087	120	7.1	4,508.01	6.2	99.0	10,065
69期(2022年７月25日)	20,291	120	1.6	4,565.97	1.3	99.0	10,125
70期(2022年10月24日)	18,952	120	△6.0	4,278.75	△6.3	99.1	9,467
71期(2023年１月23日)	18,846	120	0.1	4,237.39	△1.0	98.6	9,387
72期(2023年４月24日)	19,095	120	2.0	4,326.14	2.1	98.3	9,581
73期(2023年７月24日)	19,630	120	3.4	4,489.39	3.8	99.0	9,606
74期(2023年10月23日)	18,908	120	△3.1	4,347.22	△3.2	98.8	9,166
75期(2024年１月23日)	19,273	120	2.6	4,437.55	2.1	99.7	9,110
76期(2024年４月23日)	19,152	120	△0.0	4,431.89	△0.1	99.1	9,022
77期(2024年７月23日)	18,345	120	△3.6	4,263.92	△3.8	98.8	8,621

＊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。

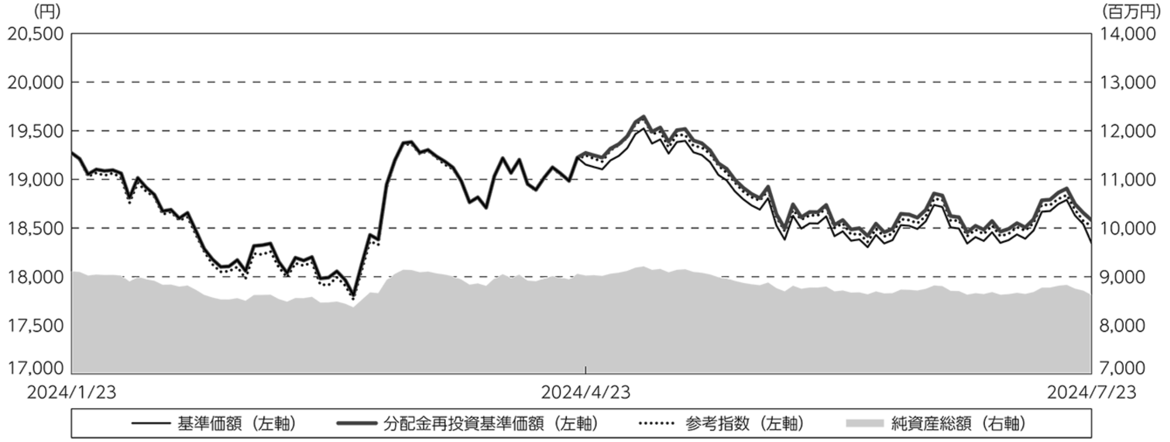
○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	年月日	基準価額	騰落率	参考指数 東証REIT指数（配当込み）	騰落率	投資信託証券組入比率
第76期	（期首）2024年１月23日	円 19,273	% －	4,437.55	% －	% 99.7
	１月末	19,062	△1.1	4,378.56	△1.3	98.6
	２月末	18,153	△5.8	4,166.74	△6.1	98.1
	３月末	19,185	△0.5	4,410.17	△0.6	98.8
	（期末）2024年４月23日	19,272	△0.0	4,431.89	△0.1	99.1
第77期	（期首）2024年４月23日	19,152	－	4,431.89	－	99.1
	４月末	19,242	0.5	4,455.74	0.5	98.8
	５月末	18,626	△2.7	4,302.09	△2.9	99.0
	６月末	18,495	△3.4	4,277.59	△3.5	98.7
	（期末）2024年７月23日	18,465	△3.6	4,263.92	△3.8	98.8

＊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76期首：19,273円
第77期末：18,345円（既払分配金（税込み）：240円）
騰 落 率：△ 3.6%（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１月23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23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、第76期期首19,273円から第77期期末18,345円（分配後）となりました。この間に、合計240円の分配金をお支払いしましたので、分配金を考慮した値下がり額は688円となりました。

（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

（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、利回り商品であるREITの投資妙味が薄れるとの見方が広がったこと

○投資環境

当作成期首の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、利回り商品である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、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

[J-REITオープン（年4回決算型）]

主要投資対象である［J-REITオープン　マザーファンド］受益証券を高位に組み入れ、当作成期末におけるREITの実質組入比率は98.8%としております。

[J-REITオープン　マザーファンド]

GLP投資法人及び大和証券オフィス投資法人などを、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。

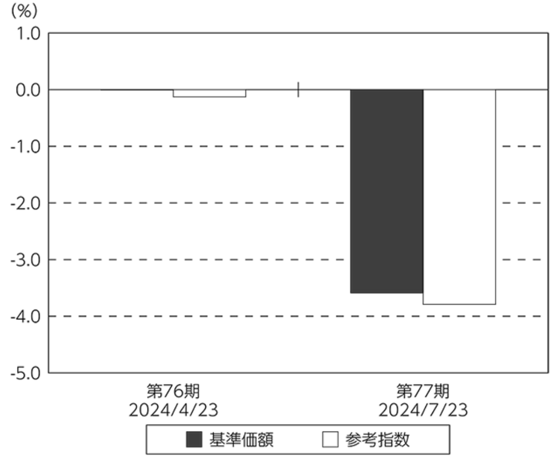
○当ファンドのベンチマークとの差異

　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3.9%の下落に対し、基準価額の騰落率※は3.6%の下落となりました。
※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）
　個別銘柄比率においてインヴィンシブル投資法人やジャパン・ホテル・リート投資法人など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

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、配当等収益等を中心とした安定分配に、基準価額水準等を勘案し、１万口当たり第76期は120円、第77期は120円といたしました。
　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ないます。

○分配原資の内訳

（単位：円、１万口当たり・税込み）

項　　　　目	第76期 2024年１月24日～ 2024年４月23日	第77期 2024年４月24日～ 2024年７月23日
当期分配金 （対基準価額比率）	120 0.623%	120 0.650%
当期の収益	120	120
当期の収益以外	－	－
翌期繰越分配対象額	13,458	13,480

（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

［J-REITオープン（年4回決算型）］
　主要投資対象である［J-REITオープン　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オープン　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ー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下落に一服感が見られており、地方主要都市の同賃料は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ー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24日～2024年７月23日）

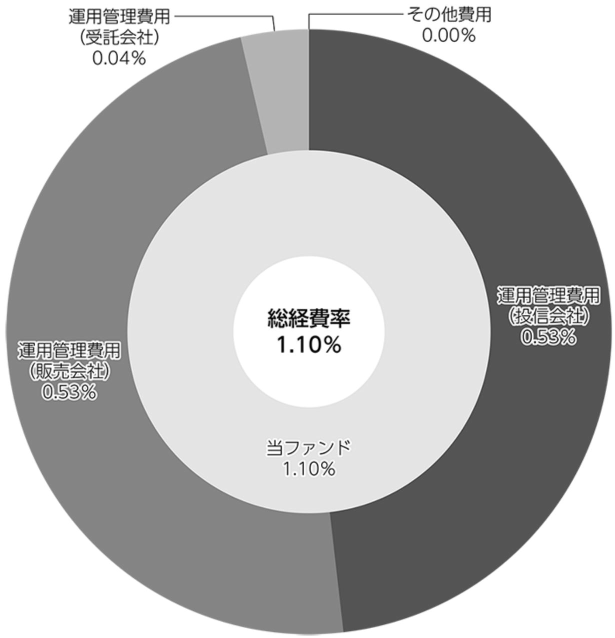
項目	第76期～第77期 金額	第76期～第77期 比率	項目の概要
	円	%	
(a) 信託報酬	103	0.547	(a)信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率
（投信会社）	(49)	(0.263)	ファンドの運用とそれに伴う調査、受託会社への指図、法定書面等の作成、基準価額の算出等
（販売会社）	(49)	(0.263)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等
（受託会社）	(4)	(0.022)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等
(b) 売買委託手数料	7	0.036	(b)売買委託手数料＝作成期間の売買委託手数料÷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）	(7)	(0.036)	
(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	110	0.585	
作成期間の平均基準価額は、18,793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1.10％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24日～2024年７月23日）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第76期～第77期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
J-REITオープン　マザーファンド	72,063	157,969	199,007	434,849

＊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24日～2024年７月23日）

利害関係人との取引状況

<J-REITオープン（年4回決算型）>
該当事項はございません。

<J-REITオープン　マザーファンド>

区分	第76期～第77期					
	買付額等 A	うち利害関係人との取引状況B	B/A	売付額等 C	うち利害関係人との取引状況D	D/C
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
投資信託証券	6,830	1,869	27.4	7,284	1,859	25.5

平均保有割合　46.8%

※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76期～第77期
売買委託手数料総額（A）	3,174千円
うち利害関係人への支払額（B）	902千円
（B）／（A）	28.4%

＊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

（2024年７月23日現在）

親投資信託残高

銘　　　柄	第75期末	第77期末	
	口　数	口　数	評　価　額
	千口	千口	千円
J-REITオープン　マザーファンド	4,094,573	3,967,629	8,612,930

＊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

（2024年７月23日現在）

項　　　目	第77期末	
	評　価　額	比　率
	千円	%
J-REITオープン　マザーファンド	8,612,930	98.9
コール・ローン等、その他	91,461	1.1
投資信託財産総額	8,704,391	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76期末	第77期末
	2024年４月23日現在	2024年７月23日現在
	円	円
(A)　資産	**9,111,540,421**	**8,704,391,566**
コール・ローン等	93,465,554	89,861,071
J-REITオープン　マザーファンド(評価額)	9,014,074,667	8,612,930,285
未収入金	4,000,000	1,600,000
未収利息	200	210
(B)　負債	**88,561,497**	**82,712,172**
未払収益分配金	56,534,727	56,395,658
未払解約金	7,848,272	2,035,885
未払信託報酬	24,106,210	24,208,035
その他未払費用	72,288	72,594
(C)　純資産総額(Ａ－Ｂ)	**9,022,978,924**	**8,621,679,394**
元本	4,711,227,303	4,699,638,209
次期繰越損益金	4,311,751,621	3,922,041,185
(D)　受益権総口数	**4,711,227,303口**	**4,699,638,209口**
１万口当たり基準価額(Ｃ／Ｄ)	**19,152円**	**18,345円**

(注)　第76期首元本額は4,726,900,255円、第76～77期中追加設定元本額は164,596,188円、第76～77期中一部解約元本額は191,858,234円、１口当たり純資産額は、第76期1.9152円、第77期1.8345円です。

○損益の状況

項　　　　目	第76期 2024年１月24日～ 2024年４月23日	第77期 2024年４月24日～ 2024年７月23日
	円	円
(A) 配当等収益	**2,269**	**4,896**
受取利息	2,408	4,896
支払利息	△　139	－
(B) 有価証券売買損益	**28,773,046**	**△ 297,787,370**
売買益	38,459,263	3,098,325
売買損	△　9,686,217	△ 300,885,695
(C) 信託報酬等	**△ 24,178,498**	**△ 24,280,629**
(D) 当期損益金(Ａ＋Ｂ＋Ｃ)	**4,596,817**	**△ 322,063,103**
(E) 前期繰越損益金	**2,105,223,269**	**2,021,410,802**
(F) 追加信託差損益金	**2,258,466,262**	**2,279,089,144**
(配当等相当額)	(　3,176,395,822)	(　3,211,058,165)
(売買損益相当額)	(△　917,929,560)	(△　931,969,021)
(G) 計(Ｄ＋Ｅ＋Ｆ)	**4,368,286,348**	**3,978,436,843**
(H) 収益分配金	**△ 56,534,727**	**△ 56,395,658**
次期繰越損益金(Ｇ＋Ｈ)	**4,311,751,621**	**3,922,041,185**
追加信託差損益金	2,258,466,262	2,279,089,144
(配当等相当額)	(　3,176,911,078)	(　3,211,493,144)
(売買損益相当額)	(△　918,444,816)	(△　932,404,000)
分配準備積立金	3,163,472,231	3,123,985,325
繰越損益金	△1,110,186,872	△1,481,033,284

＊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（2024年１月24日～2024年７月23日）は以下の通りです。

項　　　　目	第76期 2024年１月24日～ 2024年４月23日	第77期 2024年４月24日～ 2024年７月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	67,267,341円	66,239,795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
c. 信託約款に定める収益調整金	3,176,911,078円	3,211,493,144円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	3,152,739,617円	3,114,141,188円
e. 分配対象収益(a＋b＋c＋d)	6,396,918,036円	6,391,874,127円
f. 分配対象収益(１万口当たり)	13,578円	13,600円
g. 分配金	56,534,727円	56,395,658円
h. 分配金(１万口当たり)	120円	120円

○分配金のお知らせ

	第76期	第77期
１万口当たり分配金（税込み）	120円	120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＞

2024年11月５日より、ファンドの設定解約の申込締切時間は以下の記載のとおり変更となる予定です。

　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オープン　マザーファンド

運用報告書

第11期（決算日2024年７月23日）

作成対象期間（2023年７月25日～2024年７月23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（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）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	基準価額 期中騰落率	参考指数 東証REIT指数（配当込み）	参考指数 期中騰落率	投資信託証券組入比率	純資産総額
	円	%		%	%	百万円
７期(2020年７月27日)	16,833	△10.5	3,554.61	△12.9	99.5	20,631
８期(2021年７月26日)	22,662	34.6	4,702.38	32.3	99.3	24,294
９期(2022年７月25日)	22,321	△ 1.5	4,565.97	△ 2.9	99.1	21,571
10期(2023年７月24日)	22,400	0.4	4,489.39	△ 1.7	99.1	20,815
11期(2024年７月23日)	21,708	△ 3.1	4,263.92	△ 5.0	98.9	18,283

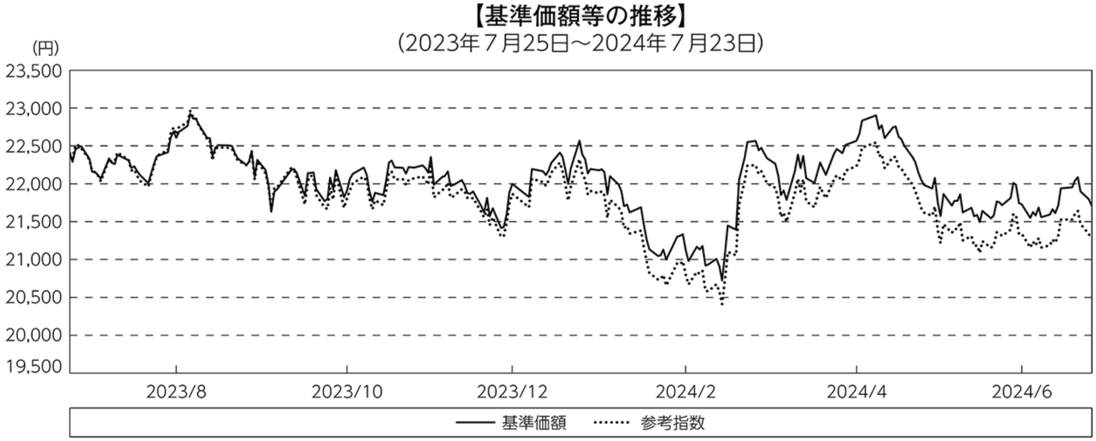
○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額	基準価額 騰落率	参考指数 東証REIT指数（配当込み）	参考指数 騰落率	投資信託証券組入比率
	円	%		%	%
(期　首) 2023年７月24日	22,400	―	4,489.39	―	99.1
７月末	22,327	△0.3	4,472.88	△0.4	98.8
８月末	22,608	0.9	4,539.20	1.1	98.4
９月末	22,315	△0.4	4,468.30	△0.5	97.3
10月末	21,915	△2.2	4,372.14	△2.6	98.8
11月末	22,354	△0.2	4,455.46	△0.8	99.0
12月末	21,999	△1.8	4,382.85	△2.4	98.7
2024年１月末	22,153	△1.1	4,378.56	△2.5	98.6
２月末	21,115	△5.7	4,166.74	△7.2	98.2
３月末	22,338	△0.3	4,410.17	△1.8	98.9
４月末	22,568	0.8	4,455.74	△0.7	98.9
５月末	21,864	△2.4	4,302.09	△4.2	99.1
６月末	21,729	△3.0	4,277.59	△4.7	98.8
(期　末) 2024年７月23日	21,708	△3.1	4,263.92	△5.0	98.9

＊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22,400円から期末21,708円に692円の値下がりとなりました。

（基準価額の主な上昇要因）
・国内株式市場の上昇を受け投資家心理が改善したこと
・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

（基準価額の主な下落要因）
・国内外の長期金利が上昇し、不動産調達費用の上昇が業績に影響を与えることへの懸念が投資家心理の重石となったこと
・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、利回り商品であるREITの投資妙味が薄れるとの見方が広がったこと

○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、期末には98.9%としました。

＜主な銘柄＞
　GLP投資法人及び大和証券オフィス投資法人などを、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。

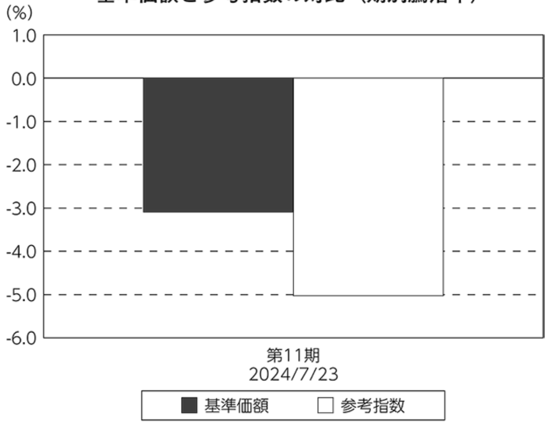
○当ファンドのベンチマークとの差異

　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5.0%の下落に対し、基準価額の騰落率は3.1%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やジャパン・ホテル・リート投資法人など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

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。

◎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下落に一服感が見られており、地方主要都市の同賃料は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

（2023年７月25日～2024年７月23日）

項　目	当期 金額	当期 比率	項目の概要
	円	%	
(a) 売買委託手数料	16	0.074	(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）	(16)	(0.074)	
合　計	16	0.074	
期中の平均基準価額は、22,107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７月25日～2024年７月23日）

投資信託証券

	銘柄	買付 口数	買付 金額	売付 口数	売付 金額
		口	千円	口	千円
国内	サンケイリアルエステート投資法人　投資証券	3,653	328,801	213	20,312
	ＳＯＳｉＬＡ物流リート投資法人　投資証券	－	－	3,891	451,041
	東海道リート投資法人　投資証券	36	4,375	－	－
	日本アコモデーションファンド投資法人　投資証券	636	399,356	9	6,021
	森ヒルズリート投資法人　投資証券	117	17,229	2,199	296,409
	産業ファンド投資法人　投資証券	665	82,909	2,617	333,067
	アドバンス・レジデンス投資法人　投資証券	1,315	432,309	74	24,750
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人　投資証券	175 (△ 3,608)	37,120 (△ 813,322)	4,186	945,908
	アクティビア・プロパティーズ投資法人　投資証券	727	276,978	390	153,373
	ＧＬＰ投資法人　投資証券	11,254	1,394,081	3,768	518,136
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人　投資証券	1,294	407,479	855	277,238
	日本プロロジスリート投資法人　投資証券	4,734	1,248,102	245	72,698
	星野リゾート・リート投資法人　投資証券	48	25,590	109	70,629
	Ｏｎｅリート投資法人　投資証券	－	－	385	99,836
	イオンリート投資法人　投資証券	1,316	193,926	4,026	541,746
	ヒューリックリート投資法人　投資証券	29	4,547	54	8,934
	日本リート投資法人　投資証券	645	217,549	－	－
	積水ハウス・リート投資法人　投資証券	5,094	391,628	3,365	271,039
	トーセイ・リート投資法人　投資証券	－	－	193	26,790
	ケネディクス商業リート投資法人　投資証券	428 (△ 2,973)	118,976 (△ 838,046)	1,575	455,350
	野村不動産マスターファンド投資法人　投資証券	3,161	473,085	4,367	707,551
	いちごホテルリート投資法人　投資証券	－	－	4,379	472,676
	ラサールロジポート投資法人　投資証券	373	56,782	5,832	875,705
	スターアジア不動産投資法人　投資証券	4,856	266,432	1,987	116,926
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人　投資証券	1,345	596,945	107	46,902
	日本ホテル＆レジデンシャル投資法人　投資証券	2,511	184,884	－	－
	投資法人みらい　投資証券	662	28,044	375	17,248
	三菱地所物流リート投資法人　投資証券	52	20,254	4,810	1,791,827
	ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人　投資証券	508	86,197	4,519	665,927
	ザイマックス・リート投資法人　投資証券	－	－	152	17,957
	タカラレーベン不動産投資法人　投資証券	31	2,881	31	3,128
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	476	58,284	2,817	338,426
	日本ビルファンド投資法人　投資証券	228	135,125	416	255,605
	ジャパンリアルエステイト投資法人　投資証券	2,129	1,185,783	－	－
	日本都市ファンド投資法人　投資証券	8,837	831,631	－	－
	オリックス不動産投資法人　投資証券	1,608	273,555	1,600	287,170
	日本プライムリアルティ投資法人　投資証券	31	10,563	225	78,388
	ＮＴＴ都市開発リート投資法人	1,931	239,087	941	112,604
	東急リアル・エステート投資法人　投資証券	1,684	266,826	－	－

銘柄		買付 口数	買付 金額	売付 口数	売付 金額
		口	千円	口	千円
国内	グローバル・ワン不動産投資法人　投資証券	825	83,282	1,289	137,497
	ユナイテッド・アーバン投資法人　投資証券	1,170	175,905	3,028	448,031
	森トラストリート投資法人　投資証券	30	2,166	253	18,082
	インヴィンシブル投資法人　投資証券	7,143	423,545	6,354	400,084
	フロンティア不動産投資法人　投資証券	－	－	658	296,549
	平和不動産リート投資法人　投資証券	51	6,541	382	54,267
	福岡リート投資法人　投資証券	－	－	63	10,524
	ＫＤＸ不動産投資法人　投資証券	368 (9,874)	63,606 (1,651,369)	4,518	722,414
	大和証券オフィス投資法人　投資証券	935 (1,132)	569,148 (－)	28	7,972
	大和ハウスリート投資法人　投資証券	2,423	623,799	1,336	351,748
	ジャパン・ホテル・リート投資法人　投資証券	6,424	442,618	5,482	422,007
	大和証券リビング投資法人　投資証券	1,162	122,811	5,494	567,827
	ジャパンエクセレント投資法人　投資証券	－	－	432	55,869
合計		83,120 (4,425)	12,810,757 (－)	90,029	13,854,208

＊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７月25日～2024年７月23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	B/A	売付額等 C	うち利害関係人との取引状況D	D/C
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
投資信託証券	12,810	3,379	26.4	13,854	3,604	26.0

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）	14,644千円
うち利害関係人への支払額（B）	3,874千円
（B）／（A）	26.5%

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７月23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	%
エスコンジャパンリート投資法人　投資証券	1	1	121	0.0
サンケイリアルエステート投資法人　投資証券	804	4,244	358,193	2.0
ＳＯＳｉＬＡ物流リート投資法人　投資証券	3,892	1	115	0.0
東海道リート投資法人　投資証券	1	37	4,547	0.0
日本アコモデーションファンド投資法人　投資証券	75	702	445,068	2.4
森ヒルズリート投資法人　投資証券	2,083	1	131	0.0
産業ファンド投資法人　投資証券	2,028	76	9,591	0.1
アドバンス・レジデンス投資法人　投資証券	501	1,742	548,730	3.0
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人　投資証券	7,619	―	―	―
アクティビア・プロパティーズ投資法人　投資証券	898	1,235	435,337	2.4
ＧＬＰ投資法人　投資証券	3,258	10,744	1,419,282	7.8
コンフォリア・レジデンシャル投資法人　投資証券	1,165	1,604	500,244	2.7
日本プロロジスリート投資法人　投資証券	246	4,735	1,170,492	6.4
星野リゾート・リート投資法人　投資証券	504	443	232,132	1.3
Ｏｎｅリート投資法人　投資証券	386	1	259	0.0
イオンリート投資法人　投資証券	2,711	1	132	0.0
ヒューリックリート投資法人　投資証券	64	39	5,596	0.0
日本リート投資法人　投資証券	322	967	317,659	1.7
積水ハウス・リート投資法人　投資証券	1	1,730	138,573	0.8
トーセイ・リート投資法人　投資証券	740	547	75,650	0.4
ケネディクス商業リート投資法人　投資証券	4,120	―	―	―
ヘルスケア＆メディカル投資法人　投資証券	1	1	126	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人　投資証券	27	27	2,835	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人　投資証券	7,121	5,915	862,998	4.7
いちごホテルリート投資法人　投資証券	4,708	329	35,992	0.2
ラサールロジポート投資法人　投資証券	6,207	748	109,656	0.6
スターアジア不動産投資法人　投資証券	85	2,954	172,513	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	79	1,317	563,017	3.1
日本ホテル＆レジデンシャル投資法人　投資証券	1	2,512	187,144	1.0
投資法人みらい　投資証券	3,359	3,646	162,247	0.9
三菱地所物流リート投資法人　投資証券	4,759	1	380	0.0
ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人　投資証券	6,609	2,598	370,994	2.0
ザイマックス・リート投資法人　投資証券	380	228	27,018	0.1
タカラレーベン不動産投資法人　投資証券	1	1	99	0.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	3,082	741	88,697	0.5
日本ビルファンド投資法人　投資証券	2,365	2,177	1,245,244	6.8
ジャパンリアルエステイト投資法人　投資証券	50	2,179	1,130,901	6.2
日本都市ファンド投資法人　投資証券	4,067	12,904	1,156,198	6.3
オリックス不動産投資法人　投資証券	4,365	4,373	683,062	3.7
日本プライムリアルティ投資法人　投資証券	2,050	1,856	601,344	3.3
ＮＴＴ都市開発リート投資法人	1	991	114,064	0.6
東急リアル・エステート投資法人　投資証券	1	1,685	260,164	1.4
グローバル・ワン不動産投資法人　投資証券	1,290	826	83,260	0.5
ユナイテッド・アーバン投資法人　投資証券	3,906	2,048	291,020	1.6

銘柄		期首(前期末)	当期末		
		口数	口数	評価額	比率
		口	口	千円	%
森トラストリート投資法人　投資証券		1,505	1,282	89,996	0.5
インヴィンシブル投資法人　投資証券		11,992	12,781	844,824	4.6
フロンティア不動産投資法人　投資証券		659	1	434	0.0
平和不動産リート投資法人　投資証券		383	52	6,812	0.0
日本ロジスティクスファンド投資法人　投資証券		1	1	262	0.0
福岡リート投資法人　投資証券		670	607	95,663	0.5
ＫＤＸ不動産投資法人　投資証券		16	5,740	886,256	4.8
いちごオフィスリート投資法人　投資証券		1	1	82	0.0
大和証券オフィス投資法人　投資証券		209	2,248	659,338	3.6
阪急阪神リート投資法人　投資証券		1	1	131	0.0
スターツプロシード投資法人　投資証券		35	35	6,853	0.0
大和ハウスリート投資法人　投資証券		2,798	3,885	943,278	5.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人　投資証券		8,235	9,177	723,147	4.0
大和証券リビング投資法人　投資証券		4,407	75	7,537	0.0
ジャパンエクセレント投資法人　投資証券		558	126	14,968	0.1
合計	口数・金額	117,403	114,919	18,090,422	
	銘柄数<比率>	59	57	＜98.9%＞	

＊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７月23日現在）

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資証券	18,090,422	98.2
コール・ローン等、その他	333,627	1.8
投資信託財産総額	18,424,049	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７月23日現在）

項　　　　　目	当 期 末
	円
(A) **資産**	**18,424,049,222**
コール・ローン等	47,859,940
投資証券(評価額)	18,090,422,440
未収入金	138,783,151
未収配当金	146,983,579
未収利息	112
(B) **負債**	**140,897,752**
未払金	132,297,752
未払解約金	8,600,000
(C) **純資産総額(Ａ－Ｂ)**	**18,283,151,470**
元本	8,422,443,225
次期繰越損益金	9,860,708,245
(D) **受益権総口数**	**8,422,443,225口**
１万口当たり基準価額(Ｃ／Ｄ)	**21,708円**

(注) 期首元本額は9,292,608,824円、期中追加設定元本額は420,967,904円、期中一部解約元本額は1,291,133,503円、１口当たり純資産額は2.1708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

- J-REITオープン（年4回決算型）　3,967,629,577円
- J-REITオープン（資産成長型）　2,400,332,842円
- J-REITオープン（毎月決算型）　2,054,480,806円

○損益の状況（2023年７月25日～2024年７月23日）

項　　　　　目	当　　期
	円
(A) **配当等収益**	**856,729,799**
受取配当金	826,333,798
受取利息	13,903
その他収益金	30,408,228
支払利息	△　26,130
(B) **有価証券売買損益**	**△ 1,492,806,485**
売買益	440,470,332
売買損	△ 1,933,276,817
(C) **当期損益金(Ａ＋Ｂ)**	**△　636,076,686**
(D) **前期繰越損益金**	**11,523,270,332**
(E) **追加信託差損益金**	**513,588,096**
(F) **解約差損益金**	**△ 1,540,073,497**
(G) **計(Ｃ＋Ｄ＋Ｅ＋Ｆ)**	**9,860,708,245**
次期繰越損益金(Ｇ)	**9,860,708,245**

＊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＞