

# J-REITオープン (年4回決算型)

## 運用報告書(全体版)

第74期（決算日2023年10月23日） 第75期（決算日2024年1月23日）

作成対象期間（2023年7月25日～2024年1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

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/>

## ○最近10期の運用実績

決算期	基準価額			参考指数		投資信託証券組入比率	純資産総額
	(分配落)	税込配分	期末騰落率	東証REIT指数(配当込み)	期騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
66期(2021年10月25日)	20,751	120	△2.2	4,611.81	△1.9	98.8	10,634
67期(2022年1月24日)	18,860	120	△8.5	4,244.39	△8.0	99.3	9,452
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

\*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

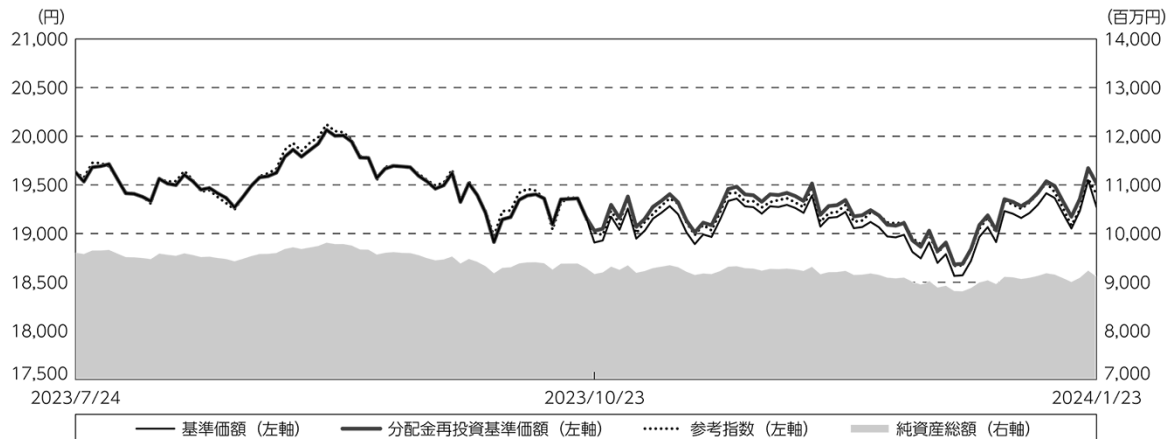
決算期	年 月 日	基準価額		参考指数		投資信託証券組入比率
		騰落率	騰落率	東証REIT指数(配当込み)	騰落率	
第74期	(期首) 2023年7月24日	円	%		%	%
	7月末	19,630	—	4,489.39	—	99.0
	8月末	19,562	△0.3	4,472.88	△0.4	98.9
	9月末	19,790	0.8	4,539.20	1.1	98.5
	(期末) 2023年10月23日	19,516	△0.6	4,468.30	△0.5	97.5
第75期	(期首) 2023年10月23日	円	%		%	%
	10月末	19,028	△3.1	4,347.22	△3.2	98.8
	10月末	18,908	—	4,347.22	—	98.8
	11月末	19,027	0.6	4,372.14	0.6	98.9
	11月末	19,391	2.6	4,455.46	2.5	99.1
第75期	12月末	19,066	0.8	4,382.85	0.8	99.0
	(期末) 2024年1月23日	19,393	2.6	4,437.55	2.1	99.7

\*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74期首：19,630円

第75期末：19,273円（既払分配金（税込み）：240円）

騰落率：△ 0.6%（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（2023年7月24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7月24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74期期首19,630円から第75期期末19,273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117円となりました。

#### (基準価額の主な上昇要因)

- ・日銀が金融政策を修正したものの、その後の国内長期金利の上昇が懸念されたほど大きなものとならなかったことを受け、REITの相対的な利回りに着目した買いがあったこと
- ・国内株式市場の上昇を受け投資家心理が改善したこと

### （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
- ・日銀の将来的な金融政策の変更に伴う金利上昇が、REITの業績に悪影響を及ぼすことへの警戒感が広がったこと

### ○投資環境

当作成期首のJ-REIT市場は、日銀が7月の金融政策決定会合において金融政策を修正したことを受け国内長期金利が上昇したことや、先行きの金利上昇に対する不透明感などから軟調となったものの、その後は国内長期金利の上昇が懸念されたほど大きなものとならなかったことなどを背景に、値を戻す展開となりました。9月以降は、国内外の金利上昇による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ほか、中東情勢の緊迫化を受けたリスク回避の動き、日銀の将来的な金融政策の変更に伴う金利上昇への警戒感などを背景に、軟調な推移となりました。年明けには国内株式市場の上昇を受けた投資家心理の改善などを受け、持ち直しの動きが見られたものの、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99.7%としております。

#### [J-REITオープン マザーファンド]

三菱地所物流リート投資法人及びCREロジスティクスファンド投資法人などを、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。

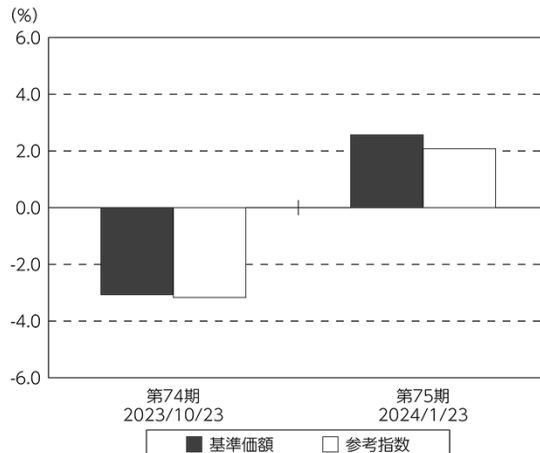
参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の1.2%の下落に対し、基準価額の騰落率※は0.6%の下落となりました。

※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）

個別銘柄比率の変更、またいちごホテルリート投資法人やインヴィンシブル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74期は120円、第75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74期	第75期
	2023年7月25日～ 2023年10月23日	2023年10月24日～ 2024年1月23日
当期分配金 (対基準価額比率)	120 0.631%	120 0.619%
当期の収益	120	120
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	13,360	13,432

(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-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が続いていたものの、2023年12月には41ヵ月ぶりに前月比で上昇に転じたほか、地方主要都市の同賃料は多くの地区で上昇がみられています。

#### ・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1月23日）

項 目	第74期～第75期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	107	0.550	(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 ）	（ 51 ）	（ 0.264 ）	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 ）	（ 51 ）	（ 0.264 ）	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	0.039	(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 ）	（ 0.039 ）	
(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	114	0.591	
作成期間の平均基準価額は、19,392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。

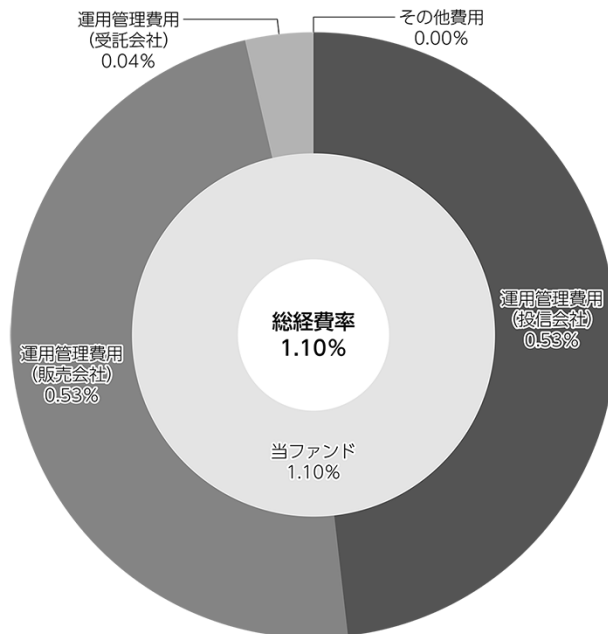
\* 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

\* 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

(2023年7月25日～2024年1月23日)

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第74期～第75期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
J-REITオープン マザーファンド	千口 38,584	千円 85,116	千口 229,545	千円 504,413

\*単位未満は切り捨て。

## ○利害関係人との取引状況等

(2023年7月25日～2024年1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。

## &lt;J-REITオープン マザーファンド&gt;

区分	第74期～第75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 5,980	百万円 1,509	% 25.2	百万円 6,569	百万円 1,744	% 26.5

平均保有割合 46.1%

※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	第74期～第75期
売買委託手数料総額 (A)	3,616千円
うち利害関係人への支払額 (B)	894千円
(B) / (A)	24.7%

\*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

(2024年1月23日現在)

## 親投資信託残高

銘 柄	第73期末	第75期末	
	口 数	口 数	評 価 額
J-REITオープン マザーファンド	千口 4,285,534	千口 4,094,573	千円 9,168,568

\*口数・評価額の単位未満は切り捨て。

## ○投資信託財産の構成

(2024年1月23日現在)

項 目	第75期末	
	評 価 額	比 率
J-REITオープン マザーファンド	千円 9,168,568	% 99.6
コール・ローン等、その他	35,898	0.4
投資信託財産総額	9,204,466	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74期末	第75期末
	2023年10月23日現在	2024年1月23日現在
	円	円
(A) 資産	9,260,001,445	9,204,466,241
コール・ローン等	9,184,723	12,787,910
J-REITオープン マザーファンド(評価額)	9,157,606,722	9,168,568,331
未収入金	93,210,000	23,110,000
(B) 負債	93,451,349	94,364,750
未払収益分配金	58,175,628	56,722,803
未払解約金	9,137,230	12,252,763
未払信託報酬	26,060,337	25,313,272
未払利息	3	4
その他未払費用	78,151	75,908
(C) 純資産総額(A-B)	9,166,550,096	9,110,101,491
元本	4,847,969,017	4,726,900,255
次期繰越損益金	4,318,581,079	4,383,201,236
(D) 受益権総口数	4,847,969,017口	4,726,900,255口
1万口当たり基準価額(C/D)	18,908円	19,273円

(注) 第74期首元本額は4,893,634,278円、第74～75期中追加設定元本額は73,609,793円、第74～75期中一部解約元本額は240,343,816円、1口当たり純資産額は、第74期1.8908円、第75期1.9273円です。

## ○損益の状況

項 目	第74期	第75期
	2023年7月25日～ 2023年10月23日	2023年10月24日～ 2024年1月23日
	円	円
(A) 配当等収益	△ 126	△ 78
支払利息	△ 126	△ 78
(B) 有価証券売買損益	△ 265,658,286	252,654,832
売買益	826,481	256,175,941
売買損	△ 266,484,767	△ 3,521,109
(C) 信託報酬等	△ 26,138,488	△ 25,389,180
(D) 当期繰越損益金(A+B+C)	△ 291,796,900	227,265,574
(E) 前期繰越損益金	2,406,177,782	1,986,970,620
(F) 追加信託差損益金	2,262,375,825	2,225,687,845
(配当等相当額)	( 3,166,610,334)	( 3,117,970,774)
(売買損益相当額)	(△ 904,234,509)	(△ 892,282,929)
(G) 計(D+E+F)	4,376,756,707	4,439,924,039
(H) 収益分配金	△ 58,175,628	△ 56,722,803
次期繰越損益金(G+H)	4,318,581,079	4,383,201,236
追加信託差損益金	2,262,375,825	2,225,687,845
(配当等相当額)	( 3,166,809,603)	( 3,118,166,321)
(売買損益相当額)	(△ 904,433,778)	(△ 892,478,476)
分配準備積立金	3,310,260,343	3,231,374,880
繰越損益金	△1,254,055,089	△1,073,861,489

\* 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(2023年7月25日～2024年1月23日)は以下の通りです。

項 目	第74期	第75期
	2023年7月25日～ 2023年10月23日	2023年10月24日～ 2024年1月23日
a. 配当等収益(経費控除後)	86,442,913円	89,846,300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	3,166,809,603円	3,118,166,321円
d. 信託約款に定める分配準備積立金	3,281,993,058円	3,198,251,383円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	6,535,245,574円	6,406,264,004円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	13,480円	13,552円
g. 分配金	58,175,628円	56,722,803円
h. 分配金(1万口当たり)	120円	120円

## ○分配金のお知らせ

---

	第74期	第75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

---

該当事項はございません。

## ○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2024年1月23日現在）

## ＜J-REITオープン マザーファンド＞

下記は、J-REITオープン マザーファンド全体(8,812,092千口)の内容です。

## 国内投資信託証券

銘柄	第73期末		第75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	122	0.0
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	804	2,630	242,223	1.2
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	3,892	3,508	423,064	2.1
東海道リート投資法人 投資証券	1	1	129	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	292	177,244	0.9
森ヒルズリート投資法人 投資証券	2,083	2,200	309,100	1.6
産業ファンド投資法人 投資証券	2,028	1,868	263,388	1.3
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	501	1,792	591,360	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	1,204	491,232	2.5
GLP投資法人 投資証券	3,258	1	137	0.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,165	715	228,800	1.2
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	246	1,943	544,622	2.8
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	504	406	218,834	1.1
Oneリート投資法人 投資証券	386	338	91,699	0.5
イオンリート投資法人 投資証券	2,711	4,027	570,625	2.9
ヒューリックリート投資法人 投資証券	64	39	6,091	0.0
日本リート投資法人 投資証券	322	322	110,124	0.6
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1	3,299	257,981	1.3
トーセイ・リート投資法人 投資証券	740	627	87,905	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	138	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	2,997	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	4,549	742,396	3.8
いちごホテルリート投資法人 投資証券	4,708	1,457	176,734	0.9
ラサールロジポート投資法人 投資証券	6,207	1,362	206,887	1.0
スターアジア不動産投資法人 投資証券	85	2,954	177,240	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	693	323,284	1.6
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1	454	33,051	0.2
投資法人みらい 投資証券	3,359	4,021	182,553	0.9
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	4,759	1,711	657,879	3.3
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	6,609	6,912	1,075,507	5.5
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	380	380	45,714	0.2
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1	1	104	0.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	3,082	2,737	355,810	1.8
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,365	1,949	1,183,043	6.0
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	50	1,255	720,370	3.7
日本都市ファンド投資法人 投資証券	4,067	5,692	573,753	2.9
オリックス不動産投資法人 投資証券	4,365	4,459	758,030	3.8
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	2,050	1,933	689,114	3.5
NTT都市開発リート投資法人	1	1,932	244,591	1.2
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1	1	175	0.0

銘 柄	第73期末		第75期末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,290	1,290	142,674	0.7
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	3,906	5,076	770,536	3.9
森トラストリート投資法人 投資証券	1,505	1,535	113,743	0.6
インヴィンシブル投資法人 投資証券	11,992	17,330	1,069,261	5.4
フロンティア不動産投資法人 投資証券	659	659	289,630	1.5
平和不動産リート投資法人 投資証券	383	383	53,160	0.3
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	287	0.0
福岡リート投資法人 投資証券	670	607	105,193	0.5
KDX不動産投資法人 投資証券	16	7,922	1,318,220	6.7
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1	1	83	0.0
大和証券オフィス投資法人 投資証券	209	469	296,408	1.5
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1	1	141	0.0
スターツプロシード投資法人 投資証券	35	35	7,056	0.0
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,798	4,118	1,064,503	5.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	8,235	13,046	970,622	4.9
大和証券リビング投資法人 投資証券	4,407	5,140	545,868	2.8
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	558	256	31,692	0.2
合 計	117,403	127,562	19,543,145	
銘 柄 数<比 率>	59	57	<99.0%>	

\* 評価額の単位未満は切り捨て。

\* 比率は、このファンドが組み入れているマザーファンドの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。

# J-REITオープン マザーファンド

## 運用報告書

第10期（決算日2023年7月24日）

作成対象期間（2022年7月26日～2023年7月24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

東京都江東区豊洲二丁目2番1号

<http://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
	期騰落	中率	東証REIT指数 (配当込み)	期騰落		
6期(2019年7月23日)	円 18,816	% 20.6	4,081.82	% 18.4	% 99.3	百万円 25,155
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

## ○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	
(期首) 2022年7月25日	円 22,321	% —	4,565.97	% —	% 99.1
7月末	22,601	1.3	4,628.79	1.4	98.7
8月末	22,902	2.6	4,683.62	2.6	97.0
9月末	22,119	△0.9	4,488.86	△1.7	97.6
10月末	22,452	0.6	4,564.72	△0.0	99.1
11月末	22,334	0.1	4,565.38	△0.0	99.0
12月末	21,747	△2.6	4,403.82	△3.6	98.4
2023年1月末	21,252	△4.8	4,263.06	△6.6	98.0
2月末	21,598	△3.2	4,331.37	△5.1	96.6
3月末	20,991	△6.0	4,204.73	△7.9	98.4
4月末	22,079	△1.1	4,420.34	△3.2	98.8
5月末	22,376	0.2	4,448.91	△2.6	99.6
6月末	22,231	△0.4	4,421.28	△3.2	99.1
(期末) 2023年7月24日	22,400	0.4	4,489.39	△1.7	99.1

\*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22,321円から期末22,400円に79円の値上がりとなりました。

#### (基準価額の主な上昇要因)

- ・ 国内外の株式市場が上昇した局面において、投資家心理が改善したこと
- ・ 2023年の年明け以降、日銀が金融緩和を継続する姿勢を示したこと

#### (基準価額の主な下落要因)

- ・ 米国の金融引き締めに伴う景気減速への警戒感が高まった局面があったこと
- ・ 2022年の年末に、日銀が金融緩和策を修正したことで国内の長期金利が上昇し、REITの業績や不動産市況の先行きに対する警戒感が広がったこと
- ・ 米金融機関の経営破綻を契機とした金融システム不安を背景に、運用リスクを回避する動きがあったこと

## ○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、期末には99.1%としました。

### <主な銘柄>

三菱地所物流リート投資法人及びケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人などを、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

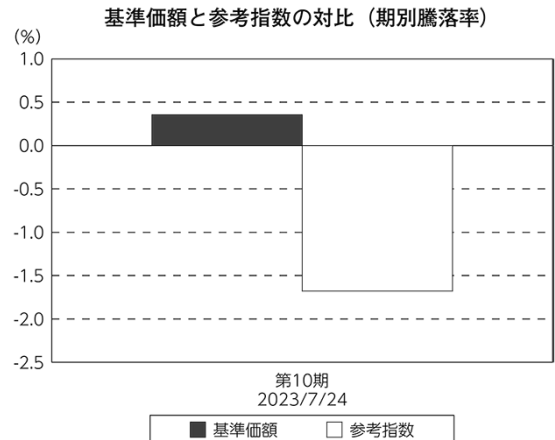
当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

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1.7%の下落に対し、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)

個別銘柄比率の変更、またインヴィンシブル投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクス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



(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が続いている一方、地方主要都市の同賃料は複数の地区で上昇がみられています。

### ・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、よろしく願いいたします。

## ○1万口当たりの費用明細

(2022年7月26日～2023年7月24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 9 (9)	% 0.040 (0.040)	(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	9	0.040	
期中の平均基準価額は、22,056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

(2022年7月26日～2023年7月24日)

## 投資信託証券

銘柄		買付		売付		
		口数	金額	口数	金額	
国	エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	—	—	1,269	152,470	
	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	—	—	379	35,632	
	S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	2,601	369,510	529	72,414	
	東海道リート投資法人 投資証券	—	—	85	10,655	
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	—	—	35	5,685	
	産業ファンド投資法人 投資証券	—	—	834	153,565	
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	496	175,020	—	—	
	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	2,838	603,041	2,335	529,949	
	アクティブピア・プロパティーズ投資法人 投資証券	—	—	329	142,925	
	GLP投資法人 投資証券	1,334	194,831	1,296	190,672	
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	672	216,006	672	235,299	
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	541	176,517	2,488	766,817	
	イオンリート投資法人 投資証券	1,926	279,707	1,036	159,546	
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	—	—	1,450	244,884	
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	349	48,139	300	41,032	
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,607	457,782	307	85,865	
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	—	—	361	64,574	
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	2,119	320,501	—	—	
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	2,728	281,161	—	—	
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	1,073	163,840	2,408	389,285	
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	3	1,459	—	—	
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券	—	—	1,242	82,777	
	投資法人みらい 投資証券	253	12,688	—	—	
	森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	158	21,230	—	—	
		(△ 817)	(△ 105,121)			
	内	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	1,622	682,816	803	384,650
		CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,731	495,427	1,391	279,539
		アドバンス・ロジスティクス投資法人	3,081	448,625	—	—
日本ビルファンド投資法人 投資証券		410	284,006	359	220,750	
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券		—	—	610	387,039	
日本都市ファンド投資法人 投資証券		—	—	1,692	185,155	
オリックス不動産投資法人 投資証券		—	—	220	40,338	
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券		25	9,991	1,060	427,435	
N T T都市開発リート投資法人		282	42,272	787	112,374	
東急リアル・エステート投資法人 投資証券		—	—	137	27,357	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券		17	2,391	786	117,767	
森トラストリート投資法人 投資証券		—	—	64	9,203	
		( 1,504)	( 105,121)			
インヴェンシブル投資法人 投資証券		819	35,116	7,815	426,182	
平和不動産リート投資法人 投資証券		82	12,155	—	—	
福岡リート投資法人 投資証券	—	—	135	23,126		

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	—	—	162	51,006
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	4	2,665	2	1,413
	スターツプロシード投資法人 投資証券	30	6,328	—	—
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,191 (△ 90)	642,599 (△ 27,112)	—	—
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,985	207,300	3,349	269,715
	大和証券リビング投資法人 投資証券	4,406	500,037	—	—
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	—	—	2,713	354,700
合計		37,383 ( 686)	6,693,174 (△ 27,112)	39,440	6,681,814

\*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

(2022年7月26日～2023年7月24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	$\frac{D}{C}$

### 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)	8,401千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,701千円
(B) / (A)	20.3%

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

(2023年7月24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
	口	口	千円	%
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	1,270	1	120	0.0
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	1,183	804	76,701	0.4
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	1,820	3,892	503,624	2.4
東海道リート投資法人 投資証券	86	1	125	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	75	50,025	0.2
森ヒルズリート投資法人 投資証券	2,118	2,083	306,409	1.5
産業ファンド投資法人 投資証券	2,862	2,028	309,067	1.5
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	5	501	176,101	0.8
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	7,116	7,619	1,722,655	8.3
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,227	898	374,915	1.8
G L P投資法人 投資証券	3,220	3,258	457,423	2.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,165	1,165	410,662	2.0
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	2,193	246	72,791	0.3
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	504	504	325,584	1.6
O n e リート投資法人 投資証券	386	386	100,746	0.5
イオンリート投資法人 投資証券	1,821	2,711	415,867	2.0
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,514	64	10,598	0.1
日本リート投資法人 投資証券	322	322	110,929	0.5
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1	1	86	0.0
トーセイ・リート投資法人 投資証券	691	740	100,862	0.5
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	2,820	4,120	1,163,900	5.6
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	362	1	159	0.0
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	27	27	3,283	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	5,002	7,121	1,169,268	5.6
いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,980	4,708	515,055	2.5
ラサールロジポート投資法人 投資証券	7,542	6,207	949,050	4.6
スターアジア不動産投資法人 投資証券	85	85	5,015	0.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	76	79	40,053	0.2
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,243	1	65	0.0
投資法人みらい 投資証券	3,106	3,359	156,529	0.8
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	659	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	3,940	4,759	1,936,913	9.3
C R E ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	5,269	6,609	1,183,011	5.7
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	380	380	43,928	0.2
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1	1	97	0.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	1	3,082	411,138	2.0
日本ビルファンド投資法人 投資証券	2,314	2,365	1,454,475	7.0
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	660	50	28,450	0.1
日本都市ファンド投資法人 投資証券	5,759	4,067	391,652	1.9
オリックス不動産投資法人 投資証券	4,585	4,365	785,263	3.8
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	3,085	2,050	729,800	3.5
N T T都市開発リート投資法人	506	1	137	0.0
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	138	1	193	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,290	1,290	151,575	0.7

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	口	口	千円	%	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,675	3,906	615,585	3.0	
森トラストリート投資法人 投資証券	65	1,505	107,908	0.5	
インヴェンシブル投資法人 投資証券	18,988	11,992	679,946	3.3	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	659	659	313,354	1.5	
平和不動産リート投資法人 投資証券	301	383	55,726	0.3	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1	1	304	0.0	
福岡リート投資法人 投資証券	805	670	112,225	0.5	
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	89	16	5,432	0.0	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1	1	89	0.0	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	207	209	134,178	0.6	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1	1	145	0.0	
スターツプロシード投資法人 投資証券	5	35	7,801	0.0	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	697	2,798	786,517	3.8	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	8,599	8,235	576,450	2.8	
大和証券リビング投資法人 投資証券	1	4,407	511,652	2.5	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	3,271	558	75,274	0.4	
合 計	口 数 ・ 金 額	118,774	117,403	20,626,902	
	銘 柄 数 < 比 率 >	60	59	< 99.1% >	

\*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

(2023年7月24日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	20,626,902	98.2
コール・ローン等、その他	367,862	1.8
投資信託財産総額	20,994,764	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 (2023年7月24日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	20,994,764,736
コール・ローン等	6,787,494
投資証券(評価額)	20,626,902,500
未収入金	222,554,802
未収配当金	138,519,940
(B) 負債	178,885,580
未払金	24,257,568
未払解約金	154,628,000
未払利息	12
(C) 純資産総額(A-B)	20,815,879,156
元本	9,292,608,824
次期繰越損益金	11,523,270,332
(D) 受益権総口数	9,292,608,824口
1万口当たり基準価額(C/D)	22,400円

(注) 期首元本額は9,664,002,114円、期中追加設定元本額は574,851,777円、期中一部解約元本額は946,245,067円、1口当たり純資産額は2,2400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) 4,285,534,319円
- ・ J-REITオープン (資産成長型) 2,552,616,490円
- ・ J-REITオープン (毎月決算型) 2,454,458,015円

## ○損益の状況 (2022年7月26日～2023年7月24日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	789,904,080
受取配当金	788,802,421
受取利息	9
その他収益金	1,159,324
支払利息	△ 57,674
(B) 有価証券売買損益	△ 739,687,379
売買益	754,130,368
売買損	△ 1,493,817,747
(C) 当期損益金(A+B)	50,216,701
(D) 前期繰越損益金	11,907,460,841
(E) 追加信託差損益金	676,724,223
(F) 解約差損益金	△ 1,111,131,433
(G) 計(C+D+E+F)	11,523,270,332
次期繰越損益金(G)	11,523,270,332

\* 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

該当事項はございません。