

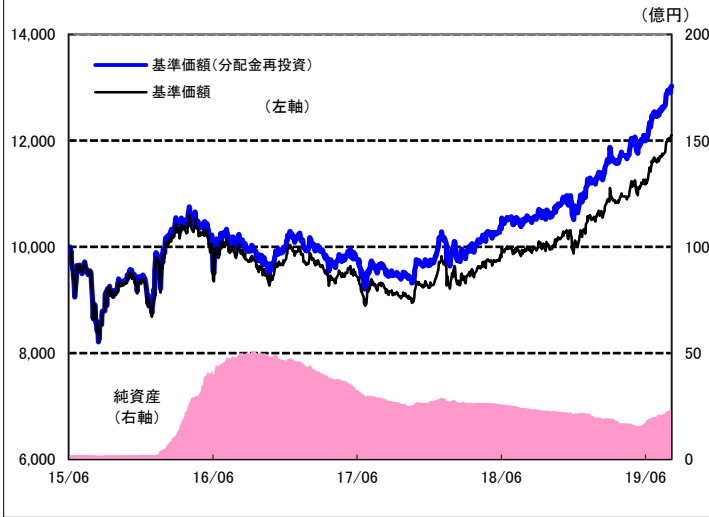


毎月分配型 運用実績

2019年8月30日 現在

運用実績の推移

(設定日前日=10,000として指数化:日次)



・上記の指数化した基準価額(分配金再投資)の推移および右記の騰落率は、当該ファンドの信託報酬控除後の価額を用い、分配金を非課税で再投資したものと計算しております。従って、実際のファンドにおいては、課税条件によって受益者ごとに指数、騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮しておりません。

基準価額※	12,105 円
前月末比	+402 円
※分配金控除後	
純資産総額	23.9億円

- 信託設定日 : 2015年6月26日
- 信託期間 : 2025年6月18日まで
- 決算日 : 原則、毎月18日  
(同日が休業日の場合は翌営業日)

騰落率

期間	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	3.6%	9.5%	14.7%	23.4%	28.6%	30.3%

・騰落率の各計算期間は、作成基準日から過去に遡った期間としております。

分配金(1万口当たり、課税前)の推移

2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	設定来累計
15 円	15 円	15 円	15 円	15 円	720 円

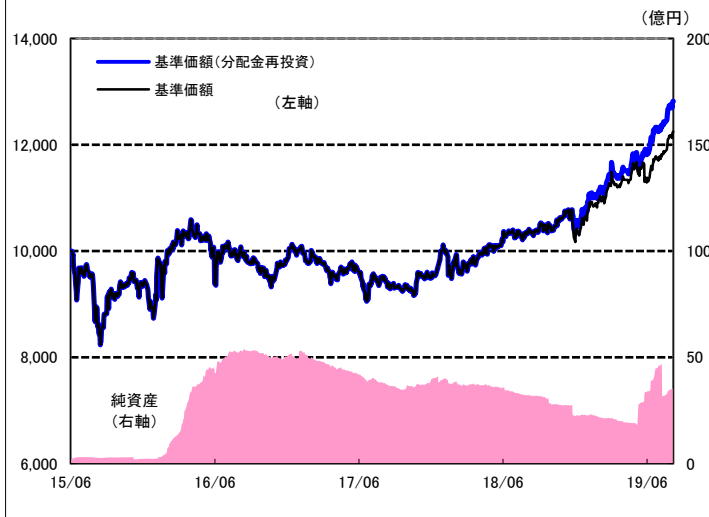
※分配金実績は、将来の分配金の水準を示唆あるいは保証するものではありません。  
※ファンドの分配金は最新の投資信託説明書(交付目論見書)記載の「分配の方針」に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。

年2回決算型 運用実績

2019年8月30日 現在

運用実績の推移

(設定日前日=10,000として指数化:日次)



・上記の指数化した基準価額(分配金再投資)の推移および右記の騰落率は、当該ファンドの信託報酬控除後の価額を用い、分配金を非課税で再投資したものと計算しております。従って、実際のファンドにおいては、課税条件によって受益者ごとに指数、騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮しておりません。

基準価額※	12,247 円
前月末比	+428 円
※分配金控除後	
純資産総額	36.0億円

- 信託設定日 : 2015年6月26日
- 信託期間 : 2025年6月18日まで
- 決算日 : 原則6月、12月の各18日  
(同日が休業日の場合は翌営業日)

騰落率

期間	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	3.6%	9.7%	14.9%	23.4%	28.6%	28.2%

・騰落率の各計算期間は、作成基準日から過去に遡った期間としております。

分配金(1万口当たり、課税前)の推移

2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	設定来累計
0 円	0 円	0 円	160 円	350 円	510 円

※分配金実績は、将来の分配金の水準を示唆あるいは保証するものではありません。  
※ファンドの分配金は最新の投資信託説明書(交付目論見書)記載の「分配の方針」に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)、ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
一般社団法人投資信託協会会員/一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



### 野村J-REITバリュー マザーファンドの運用状況

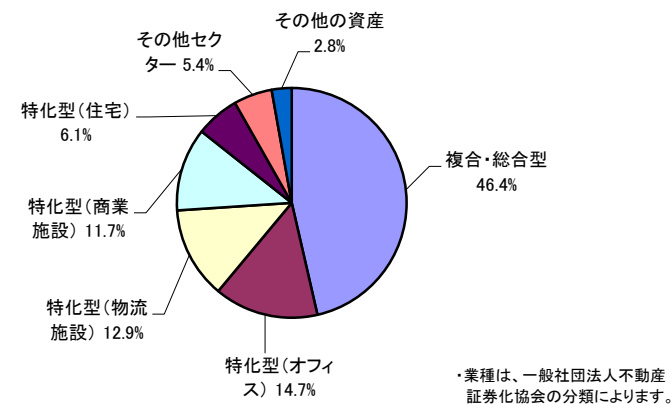
2019年8月30日 現在

#### 資産内容

REIT組入・特性値	
REIT組入比率	97.2%
予想配当利回り	4.1%
組入銘柄数	45 銘柄

・予想配当利回りは、(株)QUICKが公表する各銘柄の予想配当利回りをマザーファンドの純資産比で加重平均したものです。  
 予想配当利回りは、税金等を控除しておりません。従って、実際に各ファンドが受け取ることができる金額とは異なります。

#### 業種別配分



#### 組入上位10銘柄

順位	銘柄名	業種	純資産比	東証REIT指数 時価総額比
1	インヴェンシブル	複合・総合型(オフィス+住宅+ホテル・旅館+商業施設+その他)	5.9%	2.6%
2	野村不動産マスターファンド	複合・総合型(オフィス+住宅+物流施設+商業施設+その他)	5.4%	5.5%
3	日本リテールファンド	特化型(商業施設)	4.9%	3.8%
4	イオンリート	特化型(商業施設)	4.8%	1.4%
5	日本ビルファンド	特化型(オフィス)	4.5%	7.2%
6	タカラレーベン不動産	複合・総合型(オフィス+住宅+ホテル・旅館+商業施設+その他)	4.4%	0.2%
7	大和ハウスリート	複合・総合型(オフィス+住宅+ホテル・旅館+物流施設+商業施設+ヘルスケア・病院+その他)	4.0%	3.6%
8	プレミア	複合・総合型(オフィス+住宅)	3.8%	1.3%
9	日本ロジスティクスファンド	特化型(物流施設)	3.8%	1.7%
10	ジャパンリアルエステイト	特化型(オフィス)	3.8%	6.7%
合計			45.1%	34.1%

・業種は、一般社団法人不動産証券化協会の分類によります。

#### 東証REIT指数(配当込み)の推移

2019年8月30日 現在



ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様へ帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡りする投資信託説明書(交付目録見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**  
 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
 一般社団法人投資信託協会会員/一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
 一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



注)野村不動産投資顧問によるコメント

**先月の投資環境**

○8月のJ-REIT市場(東証REIT指数(配当込み)、以下、参考指数)の騰落率は3.78%の上昇となりました。トランプ米大統領による対中追加関税の発動表明に端を発し、その後の米中報復関税の応酬などを背景に株式市場が下落し、投資家のリスク回避姿勢が強まるなか、国内の長期金利はマイナス圏での推移が続きましました。また、三鬼商事発表のオフィスビル市況データも引き続き堅調な推移を示したことなどから、参考指数は月間で上昇しました。

○三鬼商事発表のオフィスビル市況では、7月末の東京都心5区のオフィスビル空室率は1.71%で前年同月比0.87ポイント低下、平均賃料は1坪あたり21,665円で前年同月比7.24%上昇しました。

○個別では、サンケイリアルエステート投資法人、フロンティア不動産投資法人、タカラレーベン不動産投資法人、イオンリート投資法人が公募増資を公表しました。また、物件の取得や譲渡の動向としては、イオンリート投資法人が商業施設2物件を、サンケイリアルエステート投資法人がオフィスビルなど4物件をそれぞれ取得することを発表したほか、大和ハウスリート投資法人は物流施設6物件を譲渡するなど、ポートフォリオ全体の収益力の拡充を図る動きが見られました。

○M&A(企業の合併・買収)関連の動きとしては、さくら総合リート投資法人とスターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結が投資主総会で承認可決された一方、投資法人みらいとさくら総合リート投資法人の吸収合併契約は定足数が満たされず上程されなかったことから、スターアジア不動産投資法人がさくら総合リート投資法人を吸収合併する方向で前進しました。

**先月の運用経過**

(運用実績、分配金は、課税前の数値で表示しております。)

○月間の基準価額(分配金再投資)騰落率は、毎月分配型が3.56%、年2回決算型が3.62%の上昇となり、参考指数の騰落率+3.78%を下回りました。

○銘柄選択において、株価騰落率が参考指数を下回った特化型(物流施設)セクターの日本ロジスティクスファンド投資法人をオーバーウェイト(参考指数と比べ高めの投資比率)としたことなどがマイナスの影響となりました。

○先月の主な投資行動としては、投資価値と比較し相対的に割安感が高まったと判断した特化型(ホテル・旅館)セクターや複合・総合セクターのウェイト引き上げを行なった一方、特化型(オフィス)セクターや特化型(物流施設)セクターのウェイトを引き下げました。

**今後の運用方針 (2019年8月30日 現在)**

(以下の内容は当資料作成日時点のものであり、予告なく変更する場合があります。)

○複合・総合型セクターのインヴィンシブル投資法人や特化型(商業施設)セクターのイオンリート投資法人の投資口価格は、投資価値と比べ割安な水準にあるとみて、引き続きオーバーウェイトとしています。

○一方、特化型(オフィス)セクターについては、投資価値に比べ依然として割高な水準にあるとみており、引き続きアンダーウェイト(参考指数と比べ低めの投資比率)としています。短期的には、韓国からの訪日客減少による宿泊施設の稼働状況や平均客室単価などへの影響などを注視しています。

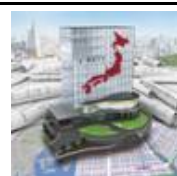
○今後につきましては、割安感が増した銘柄のウェイトを引き上げ、割高感が増した銘柄のウェイトを引き下げる方針です。

○当ファンドは各J-REITが保有する不動産の価値に基づき算出した割安・割高等の結果を踏まえてポートフォリオを構築します。また、公募増資などによる投資口の追加発行や合併に伴う時価総額の増加などには適宜対応する方針です。

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様にご帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書(交付目録見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
一般社団法人投資信託協会会員/一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



## ファンドの特色

- 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。
- 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)〔「J-REIT」といいます。〕※1を実質的な主要投資対象※2とします。
  - ※1 一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。
  - ※2 「実質的な主要投資対象」とは、「野村J-REITバリュー マザーファンド」を通じて投資する、主要な投資対象という意味です。
- 「J-REITバリューファンド」は、毎月決算を行なう「毎月分配型」と年2回決算を行なう「年2回決算型」の2本のファンドから構成されています。
- 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。
  - ※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ないません。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。
  - \* 野村不動産投資顧問株式会社が運用を行なう「野村不動産マスターファンド投資法人」の、マザーファンドにおけるポートフォリオ内の時価総額比率は、J-REITの代表的な指数である東証REIT指数における当該銘柄が占める比率と原則として概ね同じ比率となるよう投資を行なうことを基本とします。
- J-REITの実質組入比率は原則として高位を維持することを基本とします。
- ファンドは「野村J-REITバリュー マザーファンド」を通じて投資するファミリーファンド方式で運用します。
- 「毎月分配型」「年2回決算型」間でスイッチングができます。  
(販売会社によっては、スイッチングのお取扱いを行なわない場合があります。)
- 分配の方針
  - ◆ 毎月分配型
    - 原則、毎月18日(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。
    - 分配金額は、分配対象額の範囲内で、委託会社が決定するものとし、原則として、配当等収益等を中心に分配を行なうことを基本とします。ただし、基準価額水準等によっては、売買益等が中心となる場合があります。なお、市況動向や基準価額水準等によっては分配金額が大きく変動する場合があります。
  - ◆ 年2回決算型
    - 原則、毎年6月および12月の18日(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。
    - 分配金額は、分配対象額の範囲内で基準価額水準等を勘案して委託会社が決定します。
    - \* 委託会社の判断により分配を行なわない場合もあります。また、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

資金動向、市況動向等によっては上記のような運用ができない場合があります。

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
一般社団法人投資信託協会会員/一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



投資リスク

各ファンドは、REIT(不動産投資信託証券)等を実質的な投資対象としますので、組入REITの価格下落や、組入REITの倒産や財務状況の悪化等の影響により、基準価額が下落することがあります。したがって、投資家の皆様の投資元金は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失が生じることがあります。なお、投資信託は預貯金と異なります。  
※詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)の「投資リスク」をご覧ください。

【お申込メモ】

- 信託期間 2025年6月18日まで(2015年6月26日設定)
- 決算日および【毎月分配型】年12回の決算時(原則、毎月18日。休業日の場合は翌営業日)に分配の方針に基づき分配します。  
【年2回決算型】年2回の決算時(原則、毎年6月および12月の18日(休業日の場合は翌営業日)に分配の方針に基づき分配します。
- ご購入価額 ご購入申込日の基準価額
- ご購入単位 1万口以上1口単位(当初元本1口=1円)  
または1万円以上1円単位  
※ご購入単位は販売会社によって異なる場合があります。
- ご換金価額 ご換金申込日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額
- スイッチング 「毎月分配型」「年2回決算型」間でスイッチングが可能です。  
※販売会社によっては、スイッチングのお取扱いを行わない場合があります。
- 課税関係 個人の場合、原則として分配時の普通分配金ならびに換金時(スイッチングを含む)および償還時の譲渡益に対して課税されます。ただし、少額投資非課税制度などを利用した場合には課税されません。  
なお、税法が改正された場合などには、内容が変更に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。

【当ファンドに係る費用】

◆ご購入時手数料	ご購入価額に3.24%*(税抜3.0%)以内で販売会社が独自に定める率を乗じて得た額 ※2019年10月1日以降消費税率が10%となった場合は、3.3%となります。 *詳しくは販売会社にご確認ください。
◆運用管理費用(信託報酬)	ファンドの純資産総額に年1.134%*(税抜年1.05%)の率を乗じて得た額が、お客様の保有期間に応じてかかります。 ※2019年10月1日以降消費税率が10%となった場合は、年1.155%となります。 *ファンドが実質的な投資対象とするREITは市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示しておりません。
◆その他の費用・手数料	組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用、ファンドに関する租税等がお客様の保有期間中、その都度かかります。 ※これらの費用等は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことができません。
◆信託財産留保額 (ご換金時・スイッチングを含む)	1万口につき基準価額に0.3%の率を乗じて得た額

上記の費用の合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される期間等に応じて異なりますので、表示することができません。  
※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

【ご留意事項】

- ・投資信託は金融機関の預金と異なり、元本は保証されていません。
- ・投資信託は預金保険の対象ではありません。
- ・登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金制度が適用されません。

ファンドの販売会社、基準価額等については、下記の照会先までお問い合わせください。

**野村アセットマネジメント株式会社**  
★サポートダイヤル★ 0120-753104(フリーダイヤル)  
＜受付時間＞営業日の午前9時～午後5時  
★インターネットホームページ★ <http://www.nomura-am.co.jp/>

＜委託会社＞ **野村アセットマネジメント株式会社**  
[ファンドの運用の指図を行なう者]

＜受託会社＞ **野村信託銀行株式会社**  
[ファンドの財産の保管および管理を行なう者]

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

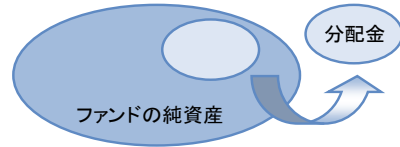
◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
一般社団法人投資信託協会会員/一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



分配金に関する留意点

●分配金は、預貯金の利息とは異なりファンドの純資産から支払われますので、分配金支払い後の純資産はその相当額が減少することとなり、基準価額が下落する要因となります。



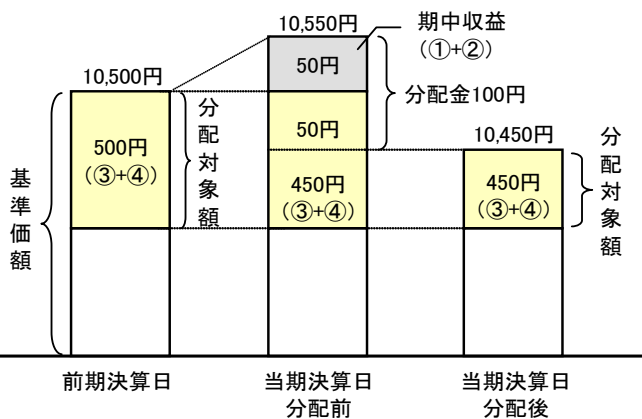
●ファンドは、計算期間中に発生した運用収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて分配を行なう場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

・計算期間中に運用収益があった場合においても、当該運用収益を超えて分配を行なった場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べて下落することになります。

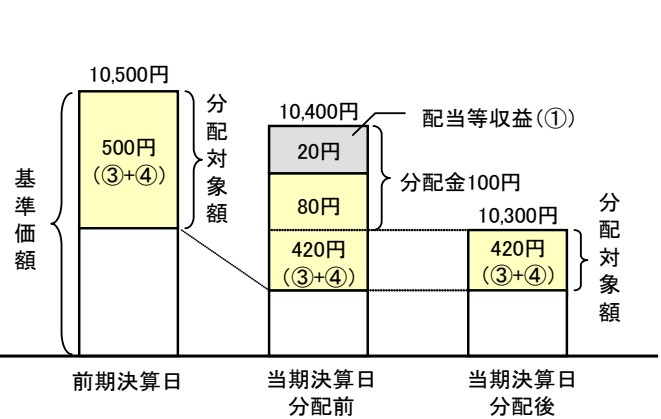
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、①経費控除後の配当等収益②経費控除後の評価益を含む売買益③分配準備積立金④収益調整金です。

前期決算から基準価額が上昇した場合

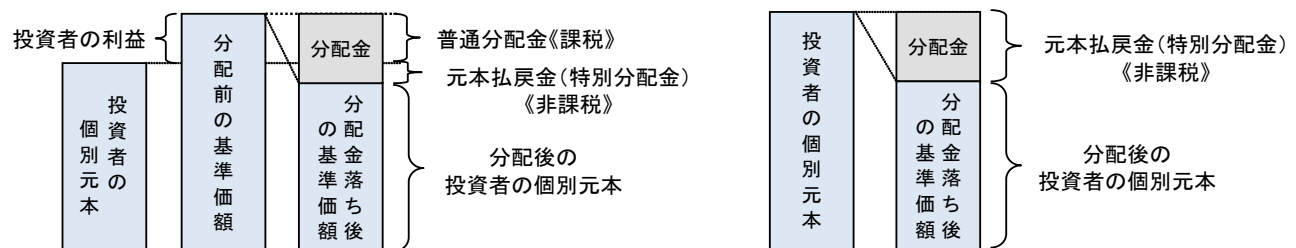


前期決算から基準価額が下落した場合



●投資者の個別元本(追加型投資信託を保有する投資者毎の取得元本)の状況によっては、分配金額の一部または全部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

- ◇普通分配金 … 分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本と同額の場合または投資者の個別元本を上回っている場合には分配金の全額が普通分配金となります。
- ◇元本払戻金 … 分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本を下回っている場合には、その下回る部分の額が元本払戻金(特別分配金)となります。



※投資者が元本払戻金(特別分配金)を受け取った場合、分配金発生時にその個別元本から元本払戻金(特別分配金)を控除した額が、その後の投資者の個別元本となります。

(注)普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額について示唆、保証するものではありません。

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)、ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込みいただくにあたっては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
一般社団法人投資信託協会会員/一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員

# J-REITバリューファンド

## 毎月分配型／年2回決算型

### お申込みは

金融商品取引業者等の名称		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 日本投資 顧問業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 第二種金融商品 取引業協会
株式会社東北銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第8号	○			
八十二証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第21号	○	○		
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6号	○			
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○		○	○
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
野村證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142号	○	○	○	○

※上記販売会社情報は、作成時点の情報に基づいて作成しております。

※販売会社によっては取扱いを中止している場合がございます。