NOMURA

販売用資料｜2024年3月

当ファンドは特化型運用を行ないます。

野村Jリートファンド

追加型投信／国内／不動産投信

R&I ファンド大賞 2023
投資信託部門
優秀ファンド賞
R&I Fund Award 2023

R&Iファンド大賞 2023
『優秀ファンド賞』受賞
（投資信託／国内REIT部門）

お申込み･投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は

中国銀行

商　　号：株式会社中国銀行
登録金融機関　中国財務局長（登金）第2号
加入協会：日本証券業協会／一般社団法人金融先物取引業協会

設定･運用は

NOMURA
野村アセットマネジメント

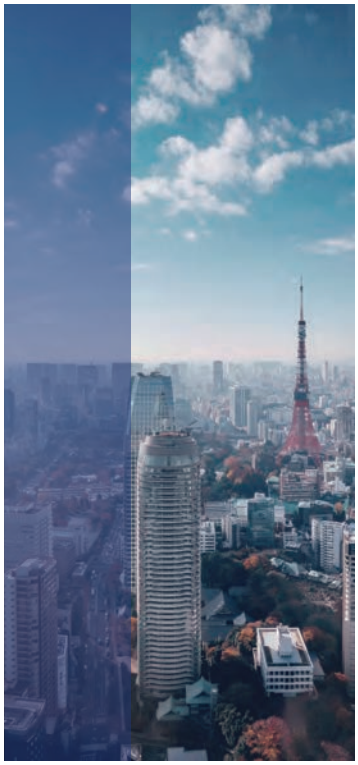
商　　号：野村アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第373号
加入協会：一般社団法人投資信託協会／
一般社団法人日本投資顧問業協会／
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

ファンドのポイント

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。以下「Jリート※1」といいます。）を実質的な主要投資対象※2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。

※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。「J-REIT」と称することが一般的ですが、当資料内ではファンド名に鑑み、原則「Jリート」と記載します。

※2 ファンドは「J-REITマザーファンド」をマザーファンドとするファミリーファンド方式で運用します。「実質的な主要投資対象」とは、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リート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リートに分散投資を行ないます。

◆原則、毎年1月および7月の6日（休業日の場合は翌営業日）に、分配対象額の範囲内で基準価額水準等を勘案して分配を行ないます。

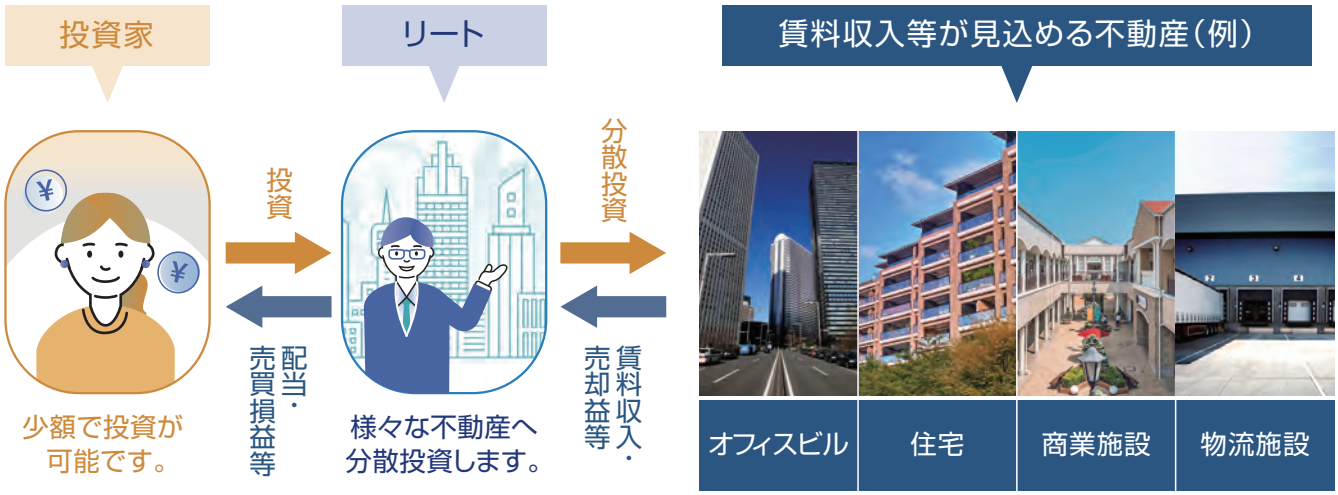
分配金は投資信託説明書（交付目論見書）記載の「分配の方針」に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配を行なわない場合もあります。また、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

当ファンドは、一般社団法人投資信託協会が定める「信用リスク集中回避のための投資制限」に定められている「特化型運用」を行なうファンドに該当します。当ファンドが実質的に投資対象とするJ-REIT市場の中には、寄与度（市場の時価総額に占める割合）が10%を超える、もしくは超える可能性が高い銘柄（支配的な銘柄）が存在すると考えられます。実質的な投資が支配的な銘柄に集中することが想定されますので、当該支配的な銘柄の発行体に経営破綻や経営・財務状況の悪化等が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

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。

リートとは

リートは不動産投資信託（Real Estate Investment Trust）の頭文字を合わせたものです。
投資家にとっては、リートを通じて、様々な不動産の間接的なオーナーとなることができ、その賃料収入等を配当という形で受け取ることができます。またリートは、不動産運用の専門家が物件を選び、管理・運営することで、個人レベルでは難しい規模の不動産への投資が可能になります。



上記はリートの一般的な仕組みや特徴を示したものであり、すべてを網羅したものではありません。
また、写真はあくまで物件タイプの例でありイメージです。

リート投資の魅力

リートの特徴を活かした投資が可能

不動産への直接投資の場合	多額の資金が必要	分散投資が困難	物件の選定が困難	換金性・流動性が低い
	通常数千万円以上	さらに大きな投資資金が必要	不動産に関する専門知識が必要	購入・売却に時間がかかる等

REITへの投資の場合	少額から可能	分散投資	不動産のプロ	高い換金性・流動性
	少額から不動産投資	様々な不動産に分散投資が可能	専門家である運用会社が選定	上場しているリートは換金性・流動性に優れる

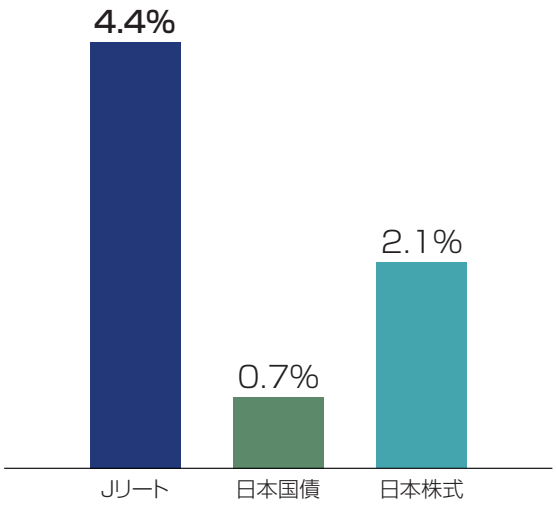
上記は不動産への直接投資やリートへの投資について簡易的に説明したものであり、すべてを網羅したものではありません。

他資産と比較して高い利回り水準

Jリートの配当利回りは、日本国債や日本株式と比較して、国内資産の中で高い水準にあります。
また、2003年3月末からの長期でみても、Jリートの配当収益は、投資先の不動産から得られる賃料収入を背景に安定的に推移し、トータル・リターンにプラスに寄与しました。

国内資産の利回り比較

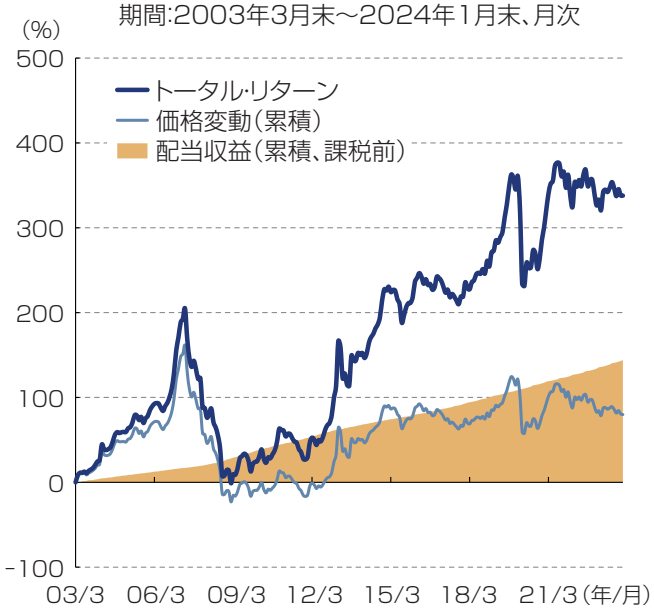
2024年1月末現在（課税前）



Jリート：QUICKが公表する各銘柄の予想配当利回りを基に野村アセットが独自に計算、日本国債：10年国債（ブルームバーグ・ジェネリック）、日本株式：東証株価指数（TOPIX）

Jリートのトータル・リターンと内訳の推移

期間：2003年3月末～2024年1月末、月次



Jリート：東証REIT指数

（出所）QUICK、ブルームバーグのデータを基に野村アセットマネジメント作成

「トータル・リターン」の内訳は「配当収益（累積、課税前）」と「価格変動（累積）」からなり、「トータル・リターン」の変動要因を示したものです。各内訳は、東証REIT指数の月間変化率を同指数の算出が開始された2003年3月末を起点に、配当収益と価格変動に分解し、それぞれを月次ベースで累積したものです。複数期間の各内訳を累積する過程で差異が生じる為、「配当収益（累積、課税前）」と「価格変動（累積）」を足し合わせたものは、「トータル・リターン」にはなりません。

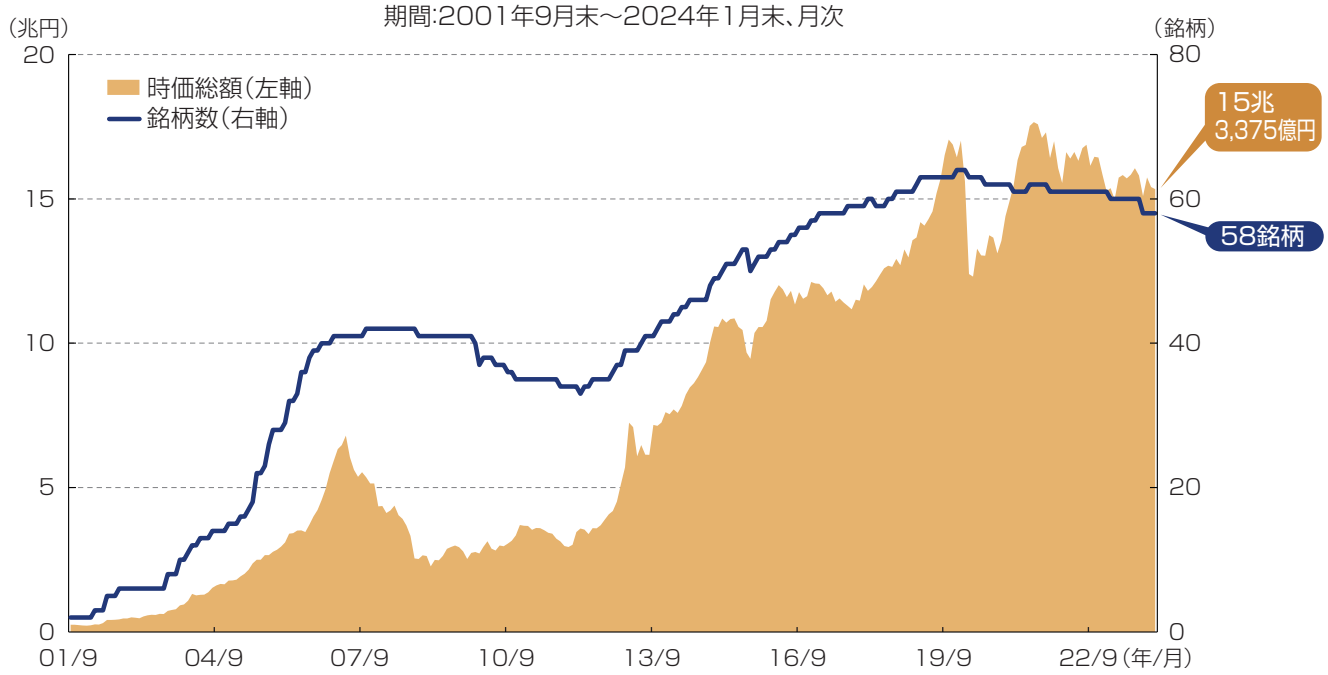
上記は過去のデータであり、将来の投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、ファンドの運用実績ではありません。

Jリートの市場環境

Jリート市場の時価総額は、2024年1月末現在で15兆3,375億円となり、銘柄数は58銘柄となりました。Jリートの投資物件は、東京23区を中心に、関東や近畿などにも幅広く投資されています。また、複数の物件タイプに投資する複合・総合型のほか、オフィスビルや物流施設、住宅など個別の用途に特化した様々なタイプが存在します。

Jリート市場規模の推移

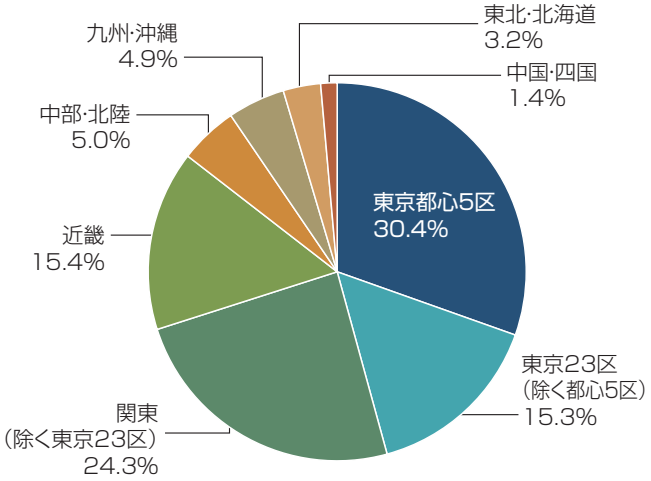
期間:2001年9月末～2024年1月末、月次



(出所)東京証券取引所等のデータを基に野村アセットマネジメント作成

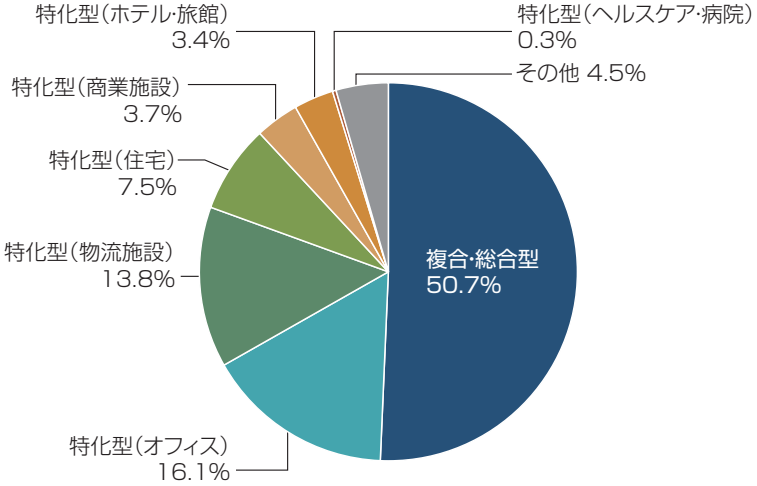
物件地域構成

2024年1月末現在



物件タイプ構成

2024年1月末現在



四捨五入の関係で合計が100%とならないことがあります。

東京都心5区 ： 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
(注)比率は取得価格ベース(総額:約22.7兆円)
(出所)不動産証券化協会のデータを基に野村アセットマネジメント作成

(注)比率は時価総額ベース(総額:15兆3,375億円)
(出所)不動産証券化協会の分類を基に野村アセットマネジメント作成

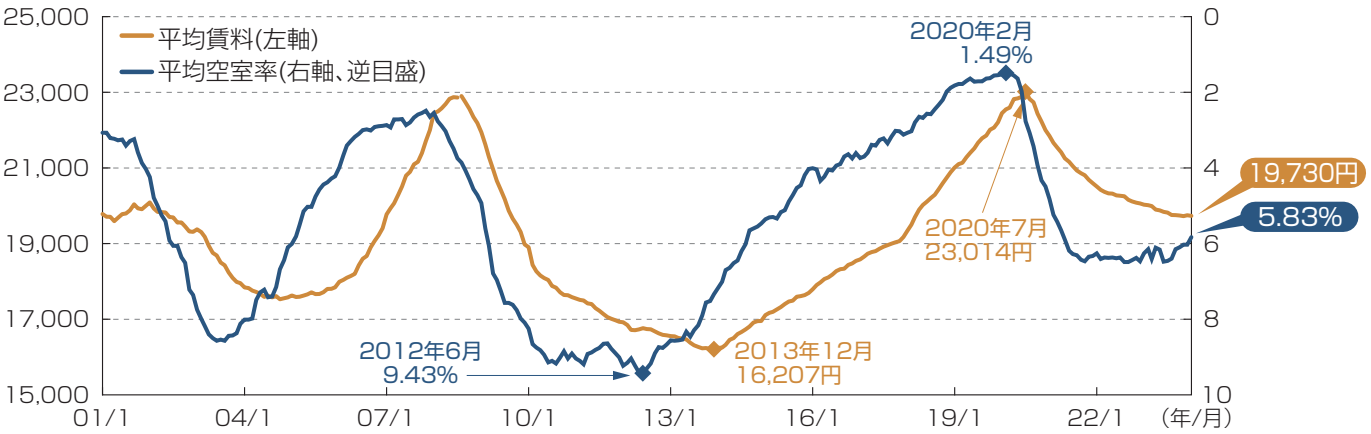
上記は過去のデータであり、将来の投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。

東京のオフィスビルの平均空室率と平均賃料について

コロナ禍の影響を受けて上昇した東京ビジネス地区のオフィスビルの平均空室率は、横ばいの動きから足元では僅かながら低下の兆しが見られました。平均空室率の上昇に遅れて下落に転じた平均賃料も下落幅が鈍化してきました。

東京ビジネス地区のオフィスビルの平均空室率と平均賃料の推移

期間:2001年1月～2024年1月、月次



*東京ビジネス地区:都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)
(出所)三鬼商事のデータを基に野村アセットマネジメント作成

上記は過去のデータであり、将来の投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。

ファンドの運用実績

ファンドは、金利動向、株式市場動向、不動産市場動向などの投資環境分析、個別銘柄の流動性・収益性・成長性の分析に加え、Jリート市場の投資家動向などを勘案して、選定したJリートに分散投資を行ないます。

基準価額の推移

期間：2013年3月29日（設定日）～2024年1月31日、日次

期間騰落率

	6ヵ月	1年	3年	設定来
①基準価額	-1.2%	3.1%	12.3%	88.8%
②(ご参考)東証REIT指数(配当込み)	-2.1%	2.7%	9.4%	64.4%
超過収益(①－②)	0.9%	0.4%	3.0%	24.5%

期間騰落率の各計算期間は、2024年1月31日から過去に遡った期間としています。小数第2位を四捨五入しています。

(出所)ブルームバーグのデータ等を基に野村アセットマネジメント作成

上記は過去の運用実績であり、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。

J-REITマザーファンドの運用状況 <2024年1月31日現在>

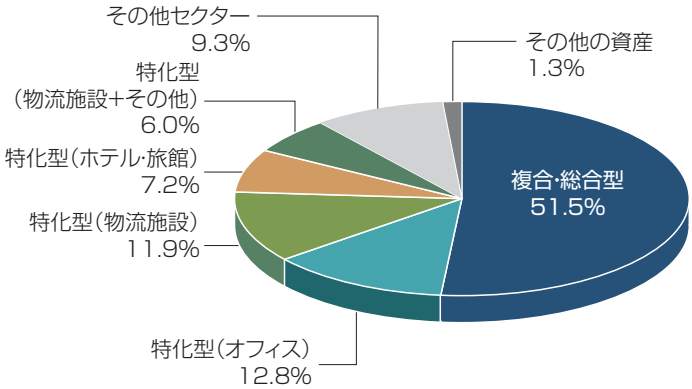
特性値

予想配当利回り
4.4%

組入銘柄数
57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。

業種別構成比(純資産比)



＊業種別構成比は、一般社団法人不動産証券化協会による個別銘柄分類を野村アセットマネジメントが集計したものです。
また、四捨五入の関係で合計が100%とならないことがあります。

組入上位10銘柄

	銘柄名	業種	純資産比
1	KDX不動産	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)	6.3%
2	日本ビルファンド	特化型(オフィス)	5.8%
3	CREロジスティクスファンド	特化型(物流施設)	5.4%
4	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)	5.3%
5	インヴィンシブル	複合･総合型(オフィス+住宅+ホテル･旅館+商業施設+その他)	5.3%
6	ジャパン･ホテル･リート	特化型(ホテル･旅館)	5.1%
7	オリックス不動産	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%
8	ジャパンリアルエステイト	特化型(オフィス)	4.0%
9	ユナイテッド･アーバン	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%
10	野村不動産マスターファンド	複合･総合型(オフィス+住宅+ホテル･旅館+物流施設+商業施設+その他)	3.8%

＊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。

組入上位2銘柄と投資物件のご紹介

組入1位銘柄

KDX不動産
複合・総合型
(上場日:2005年7月21日)

オフィスビル、居住用施設、商業施設を中心に投資を行ない、新たな成長機会の獲得を企図して投資対象を拡大。保有物件は350物件(2024年1月31日現在)。

≪代表的な投資物件≫

KDX浜松町プレイス
(東京都港区)

リバーシティ21イーストタワーズII
(東京都中央区)

組入2位銘柄

日本ビルファンド
特化型(オフィス)
(上場日:2001年9月10日)

日本初のJリート。東京都心部のオフィスビルを中心に東京周辺都市部および地方都市部にも分散投資。保有物件は67物件(2024年1月31日現在)。

≪代表的な投資物件≫

新宿三井ビルディング
(東京都新宿区)

飯田橋グラン･ブルーム
(東京都千代田区)

(出所)各社ホームページ等を基に野村アセットマネジメント作成

上記は過去の運用実績であり、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。また、2024年1月31日現在のマザーファンドの組入上位2銘柄をご紹介しており、特定銘柄の推奨や価格動向の上昇または下落を示唆するものではありません。

R&Iファンド大賞 2023『優秀ファンド賞』を受賞

『野村Jリートファンド』は、株式会社格付投資情報センター（R&I）が選定する「R&Iファンド大賞 2023」において、『優秀ファンド賞』（投資信託／国内REIT部門）を受賞しました。

R&I ファンド大賞 2023　投資信託部門　優秀ファンド賞 R&I Fund Award 2023

「R&Iファンド大賞」は、R&Iが信頼し得ると判断した過去のデータに基づく参考情報（ただし、その正確性及び完全性につきR&Iが保証するものではありません）の提供を目的としており、特定商品の購入、売却、保有を推奨、又は将来のパフォーマンスを保証するものではありません。当大賞は、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定されるその他業務（信用格付業以外の業務であり、かつ、関連業務以外の業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置が法令上要請されています。当大賞に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はR&Iに帰属しており、無断複製・転載等を禁じます。

上記は過去の一定期間の実績が評価されたものであり、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。

当ファンドの投資リスク　ファンドのリスクは下記に限定されません。

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。

≪基準価額の変動要因≫　基準価額の変動要因は下記に限定されるものではありません。

REITの価格変動リスク：REITは、保有不動産の状況、市場金利の変動、不動産市況や株式市場の動向等により、価格が変動します。ファンドは実質的にREITに投資を行ないますので、これらの影響を受けます。

≪その他の留意点≫

◆ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。

- ●ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付けが中止等となる可能性、換金代金の支払いが遅延する可能性等があります。
- ●資金動向、市況動向等によっては、また、不慮の出来事等が起きた場合には、投資方針に沿った運用ができない場合があります。
- ●ファンドが実質的に組み入れる有価証券の発行体において、利払いや償還金の支払いが滞る可能性があります。
- ●有価証券への投資等ファンドにかかる取引にあたっては、取引の相手方の倒産等により契約が不履行になる可能性があります。
- ●投資対象とするマザーファンドにおいて、他のベビーファンドの資金変動等に伴なう売買等が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。
- ●ファンドが実質的な投資対象とするJ-REITの中には、流動性の低いものもあり、こうしたJ-REITへの投資は、流動性の高い株式等に比べて制約を受けることが想定されます。
- ●REITに関する法律（税制度、会計制度等）、不動産を取り巻く規制が変更となった場合、REITの価格や配当に影響が及ぶことが想定されます。
- ●ファンドの実質的な投資対象候補銘柄には、寄与度が高い銘柄、または寄与度が高くなる可能性のある銘柄が存在すると考えられます。そのため、当ファンドは信用リスクを適正に管理する目的で一般社団法人投資信託協会が定める「信用リスク集中回避のための投資制限」における「特化型運用」を行なうファンドに該当します。当該制限に従って「特化型運用」を行なうにあたり、特定の発行体が発行する銘柄に集中して実質的に投資することがありますので、個別の投資対象銘柄の発行体の経営破綻や経営・財務状況の悪化等による影響を大きく受ける可能性があります。
- ●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。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。
  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。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。

お申込みメモ

●信託期間		無期限（2013年3月29日設定）
●決算日および収益分配		年2回の毎決算時（原則、毎年1月および7月の6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。
ご購入時	●ご購入価額	ご購入申込日の基準価額
	●ご購入代金	販売会社の定める期日までにお支払いください。
	●ご購入単位	ご購入単位は販売会社によって異なります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
ご換金時	●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
	●ご換金代金	原則、ご換金申込日から起算して5営業日目から販売会社でお支払いします。
	●ご換金制限	大口換金には制限を設ける場合があります。

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および償還時の譲渡益に対して課税されます。ただし、NISA（少額投資非課税制度）の適用対象ファンドにおいてNISAを利用した場合には課税されません。ファンドはNISAの「成長投資枠」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。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。

※お申込みの際には投資信託説明書（交付目論見書）でご確認ください。

当ファンドに係る費用

（2024年3月現在）

●ご購入時手数料

ご購入価額に3.3%（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
詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

●運用管理費用（信託報酬）　ファンドの保有期間中に、期間に応じてかかります。

純資産総額に年1.1%（税抜年1.00%）の率を乗じて得た額
＊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　ファンドの保有期間中に、その都度かかります。
（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。）

・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

●信託財産留保額（ご換金時）

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。

＜当資料について＞当資料は、ファンドのご紹介を目的として野村アセットマネジメントが作成した販売用資料です。当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料中の記載内容、数値、図表等は、当資料作成時のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。なお当資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。

＜お申込みに際してのご留意事項＞●ファンドは、元金が保証されているものではありません。●ファンドに生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。●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。また、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。**●お申込みにあたっては、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。**

≪当資料で使用した指数について≫東証株価指数（TOPIX）、東証REIT指数の指数値及び東証株価指数（TOPIX）、東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社ＪＰＸ総研又は株式会社ＪＰＸ総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」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）、東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証株価指数（TOPIX）、東証REIT指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はＪＰＸが有します。ＪＰＸは、東証株価指数（TOPIX）、東証REIT指数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。

＜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＞三菱UFJ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］

ファンドの基準価額等についてのお問い合わせ先：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　＜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/