

第165期末（2023年11月13日）

基準価額 9,753円

純資産総額 283億円

第160期～第165期
(2023年5月13日～2023年11月13日)

騰落率 Δ 1.5%

分配金合計 150円

(注) 騰落率は分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したものです。

商品内容、運用状況などについてのお問い合わせ先

コールセンター 0120-762-506

(9:00～17:00 土日祝日・年末年始を除く)

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>

お客様の口座内容に関するご照会は、
お申し込みされた販売会社にお問い合わせください。



ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

ニッセイ Jリートオープン (毎月分配型)

追加型投信／国内／不動産投信 **特化型**

交付運用報告書

作成対象期間：2023年5月13日～2023年11月13日

第160期 (決算日2023年6月12日) 第163期 (決算日2023年9月12日)

第161期 (決算日2023年7月12日) 第164期 (決算日2023年10月12日)

第162期 (決算日2023年8月14日) 第165期 (決算日2023年11月13日)

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

さて「ニッセイJリートオープン（毎月分配型）」は、このたび第165期の決算を行いました。

当ファンドは、「ニッセイJ-REITマザーファンド」受益証券への投資を通じて、実質的に国内の金融商品取引所に上場しているJリート（不動産投資信託）に投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行いました。ここに運用状況をご報告申し上げます。

今後ともいっそうのご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

当ファンドは、投資信託約款において、運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、下記の手順で運用報告書（全体版）をダウンロードすることができます。また、運用報告書（全体版）は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

【ダウンロード方法】上記ホームページ→ファンド検索→ファンド名入力→ファンド詳細ページ→運用レポート→運用報告書（全体版）

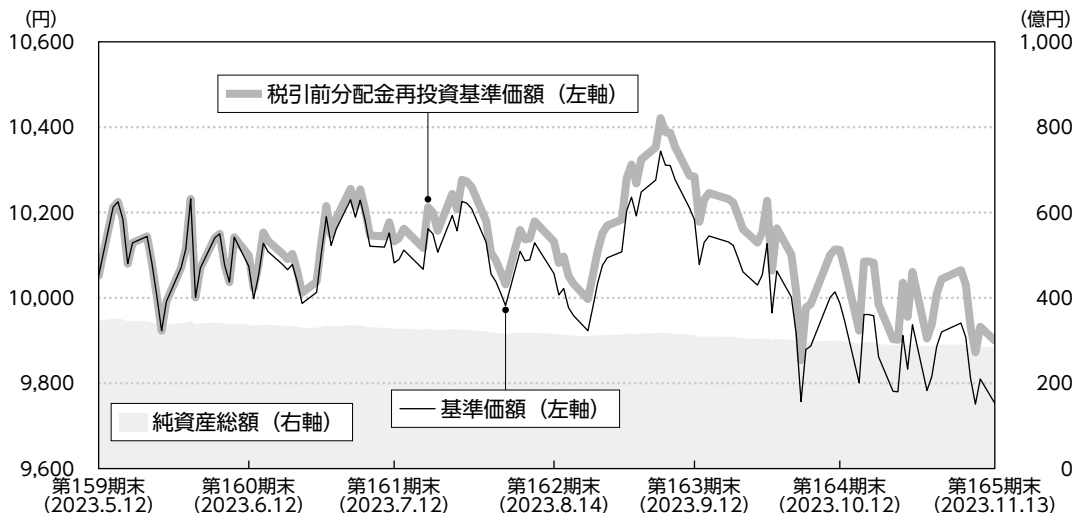


ユニバーサルデザイン（UD）の考えに基づいた見やすいデザインの文字を採用しています。

運用経過

2023年5月13日～2023年11月13日

基準価額等の推移



第160期首	10,052円	既払分配金	150円
第165期末	9,753円	騰落率（分配金再投資ベース）	△1.5%

(注1) 税引前分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）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あり、前作成期末の基準価額にあわせて再指数化しています。

(注2) 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、お客様の損益の状況を示すものではありません。

(注3) 当ファンドはベンチマークを設けていません。

■基準価額の主な変動要因

<上昇要因>

- ・7月末に開催された日銀の金融政策決定会合において、長期金利の変動幅が据え置かれるとの見通しが高まり、金利上昇に対する過度な警戒感が後退したことを背景に、7月上旬から下旬にかけてJリート市場が上昇したこと
- ・8月下旬から9月上旬にかけて、金利上昇に対する過度な懸念が後退したことやオフィス型リーートの決算からオフィス需要の底堅さが確認され、Jリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・9月中旬以降、長期金利が0.7%を超過したことから金利上昇リスクが意識され、Jリート市場が下落したこと
- ・10月に米金融引き締め長期化懸念による米金利上昇に呼応するかたちで国内金利が上昇し、Jリート市場が下落したこと

ニッセイJリートオープン（毎月分配型）

1万口当たりの費用明細

項目	第160期～第165期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	56円	0.555%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は10,058円です。
（投信会社）	(28)	(0.278)	ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価
（販売会社）	(25)	(0.250)	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の対価
（受託会社）	(3)	(0.028)	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の対価
売買委託手数料	4	0.044	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$
（投資信託証券）	(4)	(0.044)	売買委託手数料：有価証券等の売買・取引の際に仲介人に支払う手数料
その他費用	0	0.001	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$
（監査費用）	(0)	(0.001)	公募投資信託は、外部の監査法人等によるファンドの会計監査が義務付けられているため、当該監査にかかる監査法人等に支払う費用
（その他）	(0)	(0.000)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託事務の諸費用：信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用 ・ 借入金の利息：受託会社等から一時的に資金を借り入れた場合（立替金も含む）に発生する利息
合計	60	0.600	

(注1) 作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、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、このファンドに対応するものを含みます。

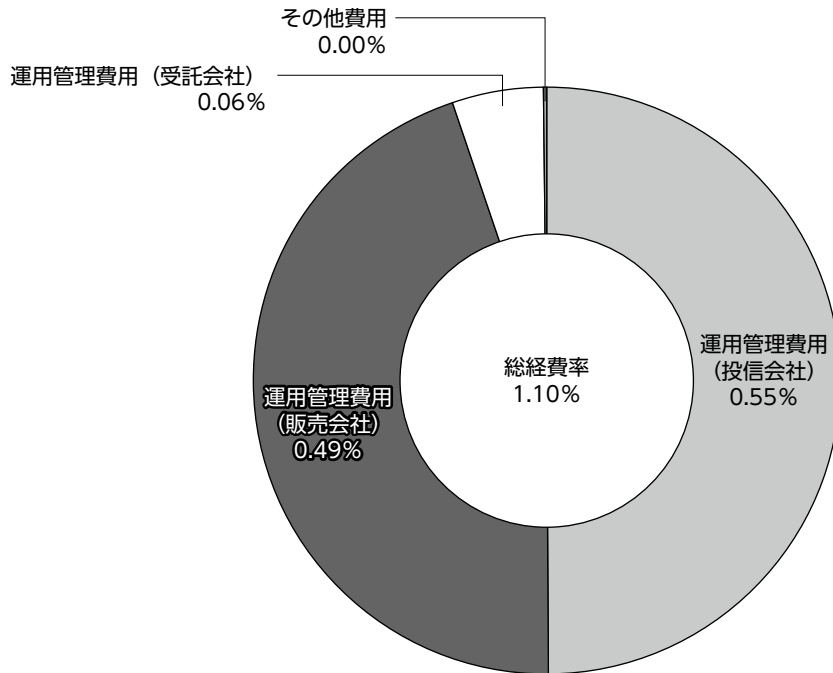
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」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います。

（参考情報）

■ 総経費率

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、売買委託手数料および有価証券取引税を除く）を期中の平均受益権口数に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。



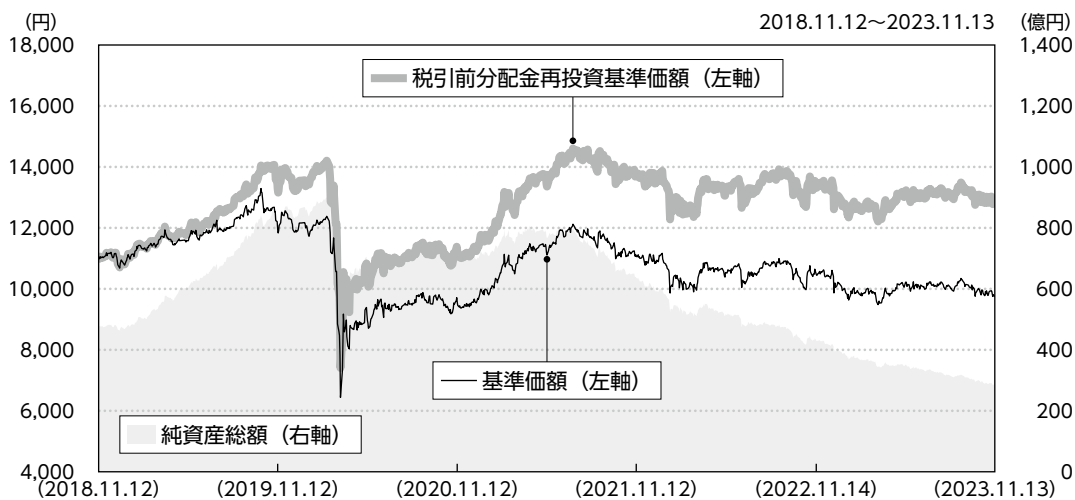
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 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3) 各比率は年率換算した値です。

(注4) 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。

最近5年間の基準価額等の推移



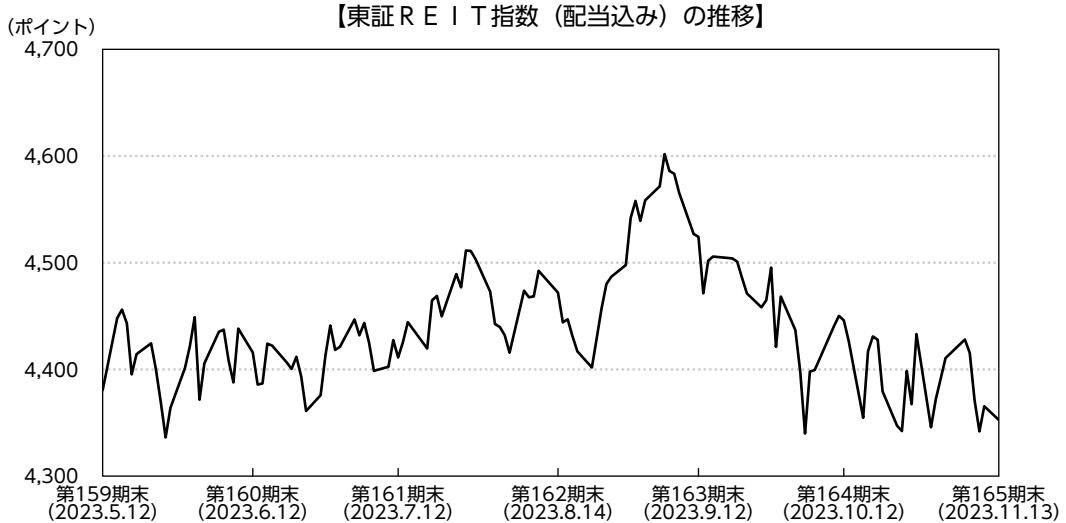
(注1) 税引前分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものであり、2018年11月12日の基準価額にあわせて再指数化しています。

(注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様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、お客様の損益の状況を示すものではありません。

決算日		2018年 11月12日	2019年 11月12日	2020年 11月12日	2021年 11月12日	2022年 11月14日	2023年 11月13日
基準価額（分配前）	(円)	11,012	11,944	9,577	11,060	10,473	9,753
期間分配金合計（税引前）	(円)	—	1,300	600	600	300	300
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	20.6	△15.3	21.8	△2.6	△4.0
参考指数騰落率	(%)	—	23.7	△15.8	24.5	△1.8	△3.4
純資産総額	(百万円)	47,885	80,848	70,962	63,593	43,034	28,395

(注) 参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

Jリート市況



(注) 指数はブルームバーグのデータを使用しています。

Jリート市場は当作成期を通じて見ると下落しました。

当作成期初から6月にかけて、主に国内金融機関の買いが下値を支える一方で、日銀の金融政策の不透明感などを受けて上値が抑えられる展開となり、狭いレンジで安定的に推移しました。7月上旬から下旬にかけて、7月末に開催された日銀の金融政策決定会合において、長期金利の変動幅が据え置かれるとの見通しが高まり、金利上昇に対する過度な警戒感が後退したことを背景に上昇しました。8月上旬以降は株式市場の動向や金利見通しにつれて上下しながらやや下落したものの、下旬以降は金利上昇に対する過度な懸念が後退したことやオフィス型リートの決算からオフィス需要の底堅さが確認されたことで上昇しました。その後は、ファンダメンタルズ（リートの営業収益や利益といった業績や資産、負債などの財務状況を表す指標）の改善傾向が確認されたものの、日米の金利上昇がJリート市場の下押し材料となり、前作成期末と比較すると下落して当作成期末を迎えました。

ポートフォリオ

■当ファンド

マザーファンド受益証券の組入比率をおおむね高位に保った運用を行いました（ただし、当ファンドから信託報酬等の費用を控除する関係などから、当ファンドの収益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

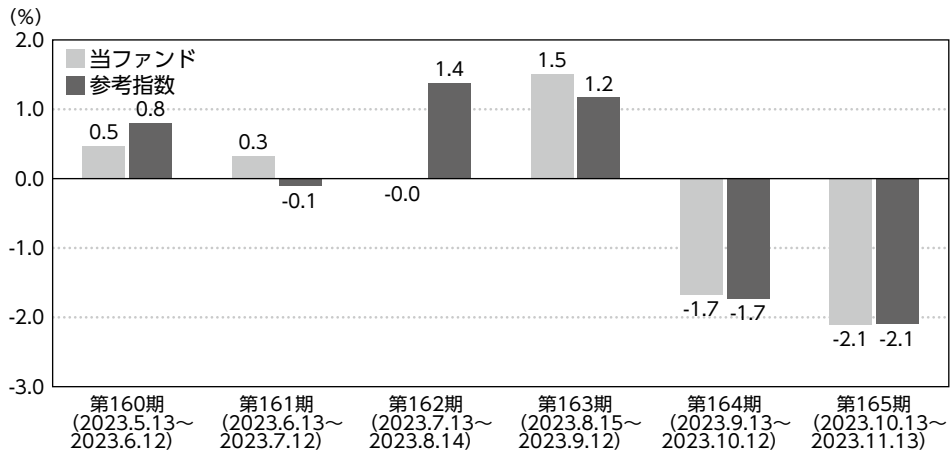
■マザーファンド

国内の金融商品取引所に上場しているJリートに投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行いました。

運用にあたっては、「不動産としてのJリート」と「有価証券としてのJリート」の2つの側面から相対評価を行ったうえで、信用度・流動性・個別材料・リスクファクター等を勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行いました。

組入上位10銘柄は、物件の質、公募増資に依存しない外部成長（物件取得等の資産規模拡大を通じての収益拡大）余力や内部成長（稼働率の改善や賃料上昇を通じての収益拡大）、分配金の安定性、割安感の高さ等に注目して組み入れています。

参考指数との差異



当ファンドはベンチマークを設けていません。参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

当作成期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は-1.5%となり、参考指数騰落率（-0.6%）を下回りました。

これはマザーファンドにおいて、対参考指数比で日本ビルファンド投資法人を少なめに保有していたことやCREロジスティクスファンド投資法人を多めに保有していたことがマイナス寄与したことに加え、当ファンドにおいて信託報酬等の費用を控除した影響によるものです。

（注1）基準価額の騰落率は分配金込みです。

（注2）マザーファンドの参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

分配金

当作成期の分配金は、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を考慮の上、下表の通りとさせていただきます。

なお、分配に充てずに信託財産に留保した収益につきましては、元本部分と同一の運用を行います。

【分配原資の内訳（1万口当たり）】

項目	第160期	第161期	第162期	第163期	第164期	第165期
	2023年5月13日 ～ 2023年6月12日	2023年6月13日 ～ 2023年7月12日	2023年7月13日 ～ 2023年8月14日	2023年8月15日 ～ 2023年9月12日	2023年9月13日 ～ 2023年10月12日	2023年10月13日 ～ 2023年11月13日
当期分配金（税引前）	25円	25円	25円	25円	25円	25円
対基準価額比率	0.25%	0.25%	0.25%	0.24%	0.25%	0.26%
当期の収益	18円	24円	25円	25円	7円	21円
当期の収益以外	6円	0円	-	-	17円	3円
翌期繰越分配対象額	5,215円	5,214円	5,228円	5,249円	5,231円	5,227円

（注1）当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切り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。

（注2）当期分配金の対基準価額比率は当期分配金（税引前）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。

今後の運用方針

■当ファンド

引き続き、マザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に国内の金融商品取引所に上場しているJリートに投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行います。

■マザーファンド

不動産賃貸市況や金融政策などのリートを取り巻く外部環境に不透明感が残りますが、リート各社は物件入れ替えによって生じる売却益の活用や内部成長等で、配当金の下支えや底上げを実施する姿勢を示しています。当面のJリート市場は、日米の金融政策が不動産価格や借入金利に与える影響、金利上昇・インフレ高進局面でのコスト上昇への対応、公募増資に依存しない成長戦略に注目が集まることが想定されます。中長期的には、在宅勤務の定着によるオフィス需要の構造的な変化や大量供給を控える都心オフィスの需給バランス、ESG（環境・社会・企業統治）に対する取り組みがリート各社の収益に及ぼす影響に投資家の注目が集まると予想されます。

リート各社の取り組みとしては、保有物件の質的向上や資産価値顕在化を目的とした物件入れ替え、賃料ギャップの解消やバリューアップによる内部成長、中長期的な事業の継続性に着目したESGへの積極的な対応の実行が増加しています。不動産賃貸市況の先行きが不透明な中で、各リートの不動産を運営する能力や配当金成長を維持する取り組みの差が顕在化する可能性があり、投資主価値向上に寄与する各社の自発的な取り組みの強化が期待されます。

景気や不動産賃貸市況の先行きはいまだ不透明感が残るものの、相対的に業績の安定性や財務の健全性が高く、魅力的な利回り水準にあることに加えて、投資主価値向上に対する意識が高まっているリートには長期的な資金流入が期待できると考えます。

このような環境の下、引き続き「不動産としてのJリート」と「有価証券としてのJリート」の2つの側面から相対評価を行った上で、信用度・流動性・個別材料・リスクファクターなどを勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行います。特に足元では、保有物件の運用状況や経営陣の運用方針等を考慮し、中長期的に分配金の維持向上を安定的に実現できる銘柄に注目しています。

ファンドデータ

当ファンドの組入資産の内容

組入ファンド

	第165期末 2023年11月13日
ニッセイJ-R E I Tマザーファンド	100.0%

(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

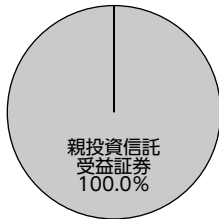
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

純資産等

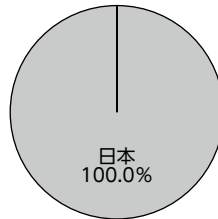
項目	第160期末 2023年6月12日	第161期末 2023年7月12日	第162期末 2023年8月14日	第163期末 2023年9月12日	第164期末 2023年10月12日	第165期末 2023年11月13日
純資産総額	33,707,810,268円	32,725,110,803円	31,554,020,744円	31,250,544,428円	29,928,259,217円	28,395,141,786円
受益権総口数	33,460,778,813口	32,460,165,685口	31,375,970,975口	30,688,350,095口	29,962,905,547口	29,114,602,360口
1万口当たり基準価額	10,074円	10,082円	10,057円	10,183円	9,988円	9,753円

(注) 当作成期間（第160期～第165期）中における追加設定元本額は425,539,259円、同解約元本額は5,729,885,411円です。

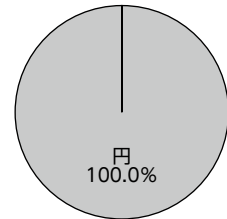
資産別配分



国別配分



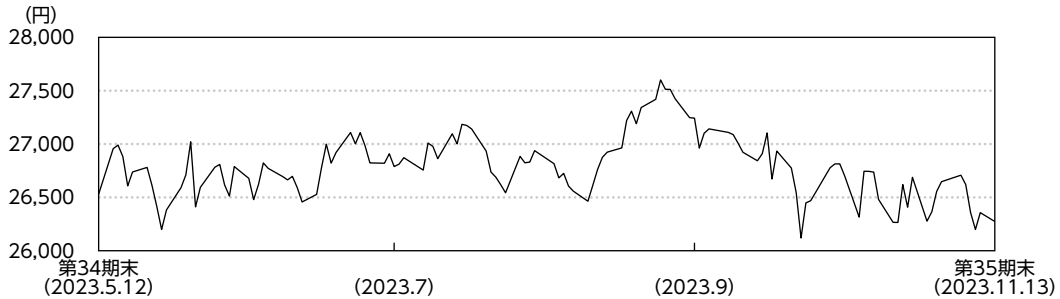
通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2023年11月13日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

ニッセイJ-REITマザーファンドの概要

■ 基準価額の推移



■ 上位銘柄

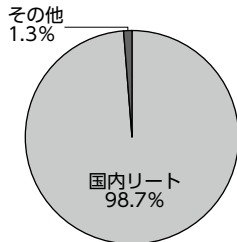
銘柄名	通貨	比率
KDX不動産投資法人	円	9.1%
日本都市ファンド投資法人	円	8.3
ラサールロジポート投資法人	円	7.0
イオンリート投資法人	円	6.2
大和証券リビング投資法人	円	5.7
GLP投資法人	円	4.3
インヴェンシブル投資法人	円	3.9
日本ロジスティクスファンド投資法人	円	3.6
積水ハウス・リート投資法人	円	3.4
平和不動産リート投資法人	円	3.3
組入銘柄数		50

■ 1万口当たりの費用明細

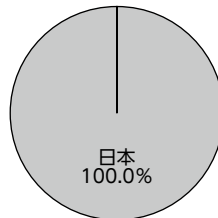
2023.5.13~2023.11.13

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	12円 (12)
その他費用 (その他)	0 (0)
合計	12

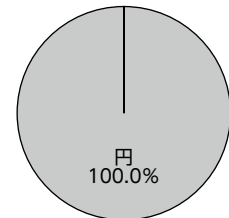
■ 資産別配分



■ 国別配分



■ 通貨別配分



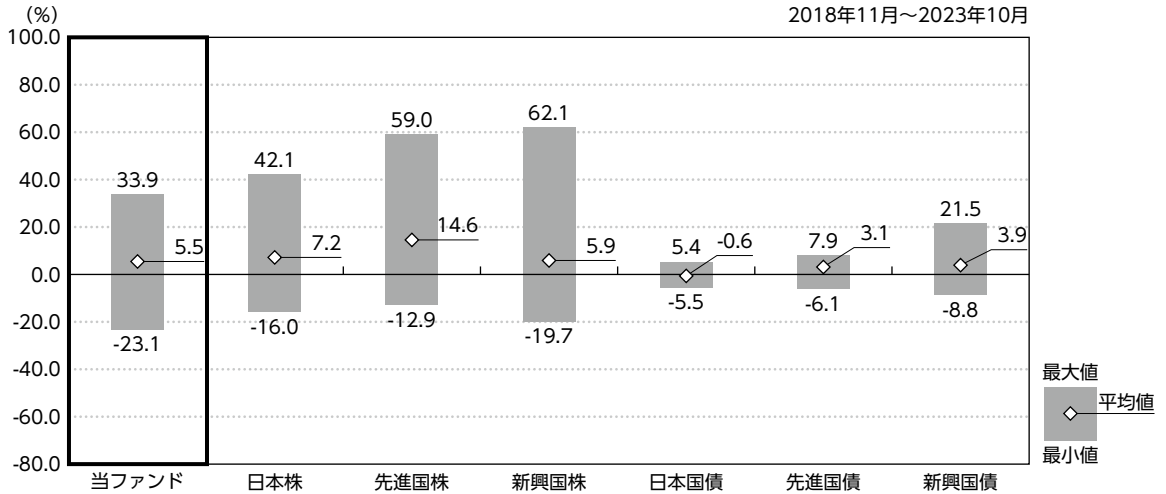
(注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

(注2) 上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日（2023年11月13日現在）のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

(注3) 全銘柄に関する詳細な情報につきましては、運用報告書（全体版）の組入有価証券明細表をご参照ください。

参考情報

■ 代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(注1) 上記は、当ファンドの騰落率（税引前分配金再投資基準価額騰落率）と代表的な資産クラスの騰落率を比較したものであり、各資産クラスは当ファンドの投資対象を表しているものではありません。

(注2) 上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小を、当ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示したものであり、決算日に対応した数値とは異なります。

< 代表的な資産クラスにおける各資産クラスの指数 >

- 日本株・・・TOPIX（東証株価指数）（配当込み）
- 先進国株・・・MSCIコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）
- 新興国株・・・MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）
- 日本国債・・・NOMURA-BPI 国債
- 先進国債・・・FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）
- 新興国債・・・JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースィファイド（円ベース）

- ・すべての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。
- ・海外の指数は、「為替ヘッジなし（対円）」の指数を採用しています。

*各資産クラスの指数につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

指数に関して

■代表的な資産クラスにおける各資産クラスの指数について

- ・T O P I X（東証株価指数）の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社J P X総研または株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」といいます）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJ P Xが有します。J P Xは、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- ・M S C I コクサイ・インデックスは、MSCI Inc.が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- ・M S C I エマージング・マーケット・インデックスは、MSCI Inc.が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- ・N O M U R A - B P I 国債とは、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が公表している指数で、その知的財産は同社に帰属します。なお、同社は、当ファンドの運用成果等に関し、一切責任を負いません。
- ・F T S E 世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。
- ・J P モルガンG B I - E M グローバル・ディバーシファイドは、J P モルガン社が算出する債券インデックスであり、その著作権および知的所有権は同社に帰属します。

当ファンドの概要

商 品 分 類	追加型投信／国内／不動産投信 特化型	
信 託 期 間	2010年2月22日～2028年11月13日	
運 用 方 針	ニッセイJ-REITマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に国内の金融商品取引所に上場しているJリート（不動産投資信託）に投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行います。	
主要運用対象	ニッセイJリートオープン（毎月分配型）	ニッセイJ-REITマザーファンド受益証券
	ニッセイJ-REITマザーファンド	国内の金融商品取引所に上場しているJリート
運用方法	ニッセイJリートオープン（毎月分配型）	以下の様な投資制限のもと運用を行います。 <ul style="list-style-type: none">・投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。・同一銘柄の投資信託証券（マザーファンドは除きます）への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。・外貨建資産への投資は行いません。
	ニッセイJ-REITマザーファンド	以下の様な投資制限のもと運用を行います。 <ul style="list-style-type: none">・投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。・同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。・外貨建資産への投資は行いません。
分 配 方 針	毎決算時に、原則として経費控除後の配当等収益および売買益等の全額を対象として、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないこともあります。	