

第189期末 (2025年11月12日)

基準価額	10,892円
純資産総額	210億円
第184期～第189期 (2025年5月13日～2025年11月12日)	
騰落率	16.4%
分配金合計	150円

(注) 謄落率は分配金（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。

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**

運用報告書 (全体版)

作成対象期間：2025年5月13日～2025年11月12日

第184期 (決算日2025年6月12日) 第187期 (決算日2025年9月12日)

第185期 (決算日2025年7月14日) 第188期 (決算日2025年10月14日)

第186期 (決算日2025年8月12日) 第189期 (決算日2025年11月12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189期の決算を行いました。

当ファンドは、「ニッセイ J-R E I T 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。

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

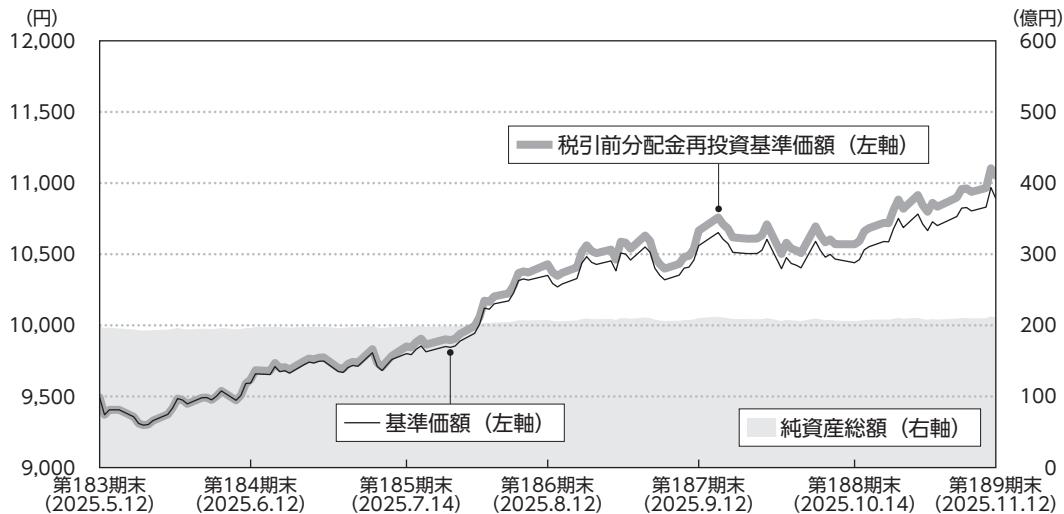
NISSAY
ASSET MANAGEMENT

東京都千代田区丸の内1-6-6

運用経過

2025年5月13日～2025年11月12日

基準価額等の推移



第184期末	9,493円	既払分配金	150円
第189期末	10,892円	騰落率（分配金再投資ベース）	16.4%

(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標化しています。

(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＞

- 5月下旬から8月末にかけて、長期金利が緩やかに上昇したもののオフィスを中心に賃料が上昇基調となしたことなど、良好な不動産ファンダメンタルズ（賃料や稼働率等、不動産市場の基礎的条件）を背景に持続的な成長が着目されたことを受けてJリート市場が上昇したこと
- 10月中旬から当作成期末にかけて、良好な不動産ファンダメンタルズが継続する中、堅調に推移する株式との比較においてJリートの割安感が着目されたことを受けて上昇したこと

＜下落要因＞

- 9月上旬に、当作成期初からJリート市場が持続的に上昇したことによる利益確定売りを受けて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184期～第189期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	56円	0.553%	信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率× $\frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は10,139円です。
(投信会社)	(28)	(0.277)	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)	(0.249)	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)	(0.027)	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	10	0.095	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
(投資信託証券)	(10)	(0.095)	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	0.002	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数
(監査費用)	(0)	(0.002)	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
合計	66	0.650	

(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。

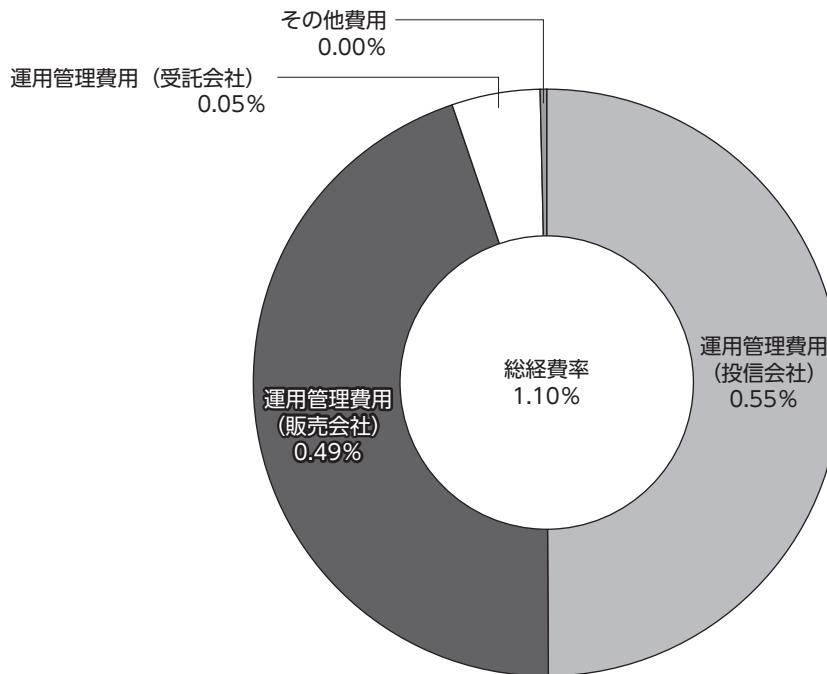
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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。

Jリート市況



(注) FactSet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上昇しました。

5月下旬から8月末にかけて、長期金利が緩やかに上昇し金利コストの増加が懸念されましたが、オフィスを中心に各セクターでの賃料上昇基調など良好な不動産ファンダメンタルズを背景にJリートの持続的な成長が着目されたことを受けて上昇しました。9月上旬には、良好な不動産ファンダメンタルズによって持続的に上昇したことによる利益確定売りにより一時的に下落しましたが、10月中旬から当作成期末にかけては、良好な不動産ファンダメンタルズが継続する中、堅調に推移する株式との比較においてJリートの割安感が着目されたことにより上昇し、前作成期末と比較すると上昇して当作成期末を迎えるました。

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、当ファンドの收益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

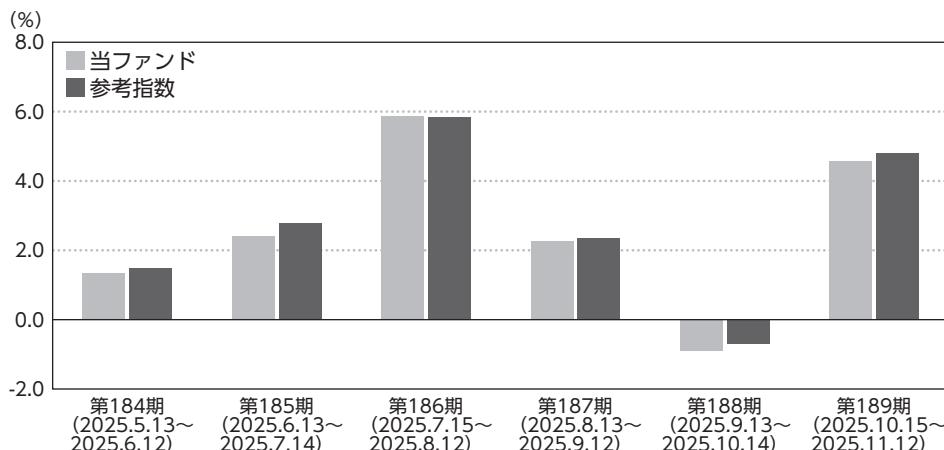
■マザーファンド

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、資本コストを意識した経営戦略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。参考指標は東証REIT指数（配当込み）です。

当分成期の税引前分配金再投資基準額騰落率は+16.4%となり、参考指標騰落率（+17.6%）を下回りました。

これはマザーファンドの個別銘柄選択において、対参考指標比で産業ファンド投資法人や日本プロロジスリート投資法人を少なめに保有していたことや市場上昇局面でキャッシュを保有していたこと、当ファンドにおいて信託報酬等の費用を控除した影響などによるものです。

（注1）基準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標は東証REIT指数（配当込み）です。

分配金

当成期の分配金は、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した。

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184期 2025年5月13日 ～ 2025年6月12日	第185期 2025年6月13日 ～ 2025年7月14日	第186期 2025年7月15日 ～ 2025年8月12日	第187期 2025年8月13日 ～ 2025年9月12日	第188期 2025年9月13日 ～ 2025年10月14日	第189期 2025年10月15日 ～ 2025年11月12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	0.26%	0.25%	0.24%	0.24%	0.24%	0.23%
当期の収益	25円	25円	25円	25円	17円	11円
当期の収益以外	—	—	—	—	7円	13円
翌期繰越分配対象額	5,346円	5,359円	5,362円	5,424円	5,416円	5,402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、ファンドの收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

不動産賃貸市況や資本市場環境といったリートを取り巻く外部環境には不透明感が残りますが、リート各社はさまざまな施策を積極的に展開しています。保有物件の質的向上や資産価値の顕在化を目的とした戦略的な物件入れ替え、インフレ環境をとらえた賃料増額交渉やバリューアップによる内部成長の推進、自己投資口取得による資本効率の向上、さらには中長期的な事業継続性を高めるE S G（環境・社会・企業統治）施策の強化などが挙げられます。厳しい資本市場環境により、リート各社の資金調達手段が限られており、各リートの不動産を運営する能力や安定的な配当成長を実現する経営戦略の差が一層顕在化してきています。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に加え、資本コストを意識した規律ある経営がこれまで以上に重要になっています。

当面のリート市場においては、コスト増加を上回る内部成長戦略によってインフレ率を超える配当成長を実現できるかどうかに加え、資本コストを意識し、将来の配当成長を企図した物件取得の実現可能性にも注目が集まる想定であります。また、中長期的には、賃料上昇トレンドの持続性やリート各社のE S Gへの実効性ある取り組みに投資家の注目が集まる予想されます。

引き続き、相対的に業績の成長性と財務健全性に優れ、魅力的な利回り水準を維持し、資産価値の観点で割安な水準にあり、投資主価値向上に対する意識が高い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189期末 2025年11月12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

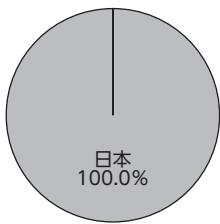
項目	第184期末 2025年6月12日	第185期末 2025年7月14日	第186期末 2025年8月12日	第187期末 2025年9月12日	第188期末 2025年10月14日	第189期末 2025年11月12日
純資産総額	19,625,121,974円	19,827,576,245円	20,750,138,404円	21,024,111,118円	20,600,527,979円	21,086,834,571円
受益権総口数	20,455,114,971口	20,229,339,802口	20,046,957,689口	19,908,677,680口	19,731,562,778口	19,359,880,410口
1万口当たり基準価額	9,594円	9,801円	10,351円	10,560円	10,440円	10,892円

(注) 当作成期間（第184期～第189期）中における追加設定元本額は615,187,644円、同解約元本額は2,196,373,875円です。

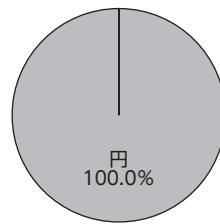
■資産別配分



■国別配分



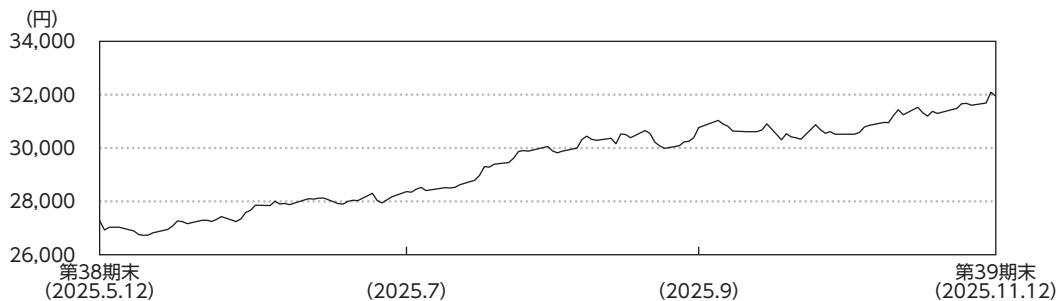
■通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2025年11月12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



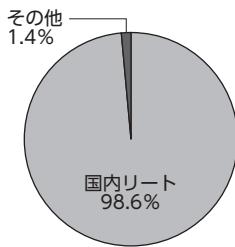
■上位銘柄

銘柄名	通貨	比率
日本都市ファンド投資法人	円	9.2%
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	8.1
G L P 投資法人	円	7.8
オリックス不動産投資法人	円	7.5
大和ハウスリート投資法人	円	7.4
アドバンス・レジデンス投資法人	円	6.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人	円	6.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	5.9
インヴィンシブル投資法人	円	5.2
日本ビルファンド投資法人	円	5.0
組入銘柄数		37

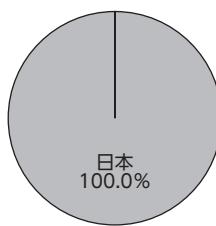
■1万口当たりの費用明細

項目	金額
売買委託手数料	28円
(投資信託証券)	(28)
合計	28

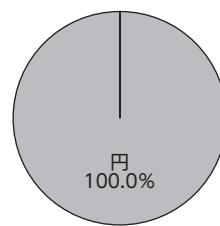
■資産別配分



■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（2025年11月12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。

ニッセイ・リートオープン（毎月分配型）

最近30期の運用実績

決算期	基準価額 (分配落)			(ご参考) 基準価額+ 累計分配金	参考指数	期中 騰落率	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
		税引前 分配金	期中 騰落率					
160期(2023年6月12日)	10,074	25	0.5	24,139	35,963	0.8	98.9	33,707
161期(2023年7月12日)	10,082	25	0.3	24,172	35,925	△0.1	98.9	32,725
162期(2023年8月14日)	10,057	25	0.0	24,172	36,419	1.4	98.5	31,554
163期(2023年9月12日)	10,183	25	1.5	24,323	36,845	1.2	98.2	31,250
164期(2023年10月12日)	9,988	25	△1.7	24,153	36,208	△1.7	98.5	29,928
165期(2023年11月13日)	9,753	25	△2.1	23,943	35,448	△2.1	98.8	28,395
166期(2023年12月12日)	9,773	25	0.5	23,988	35,749	0.9	98.7	27,460
167期(2024年1月12日)	9,865	25	1.2	24,105	36,150	1.1	98.4	26,397
168期(2024年2月13日)	9,557	25	△2.9	23,822	34,900	△3.5	98.5	24,596
169期(2024年3月12日)	9,234	25	△3.1	23,524	33,583	△3.8	98.0	23,106
170期(2024年4月12日)	9,702	25	5.3	24,017	35,530	5.8	98.5	24,304
171期(2024年5月13日)	9,947	25	2.8	24,287	36,485	2.7	98.4	25,043
172期(2024年6月12日)	9,425	25	△5.0	23,790	34,579	△5.2	98.5	23,561
173期(2024年7月12日)	9,526	25	1.3	23,916	35,138	1.6	98.2	23,343
174期(2024年8月13日)	9,332	25	△1.8	23,747	34,805	△0.9	98.3	22,554
175期(2024年9月12日)	9,524	25	2.3	23,964	35,748	2.7	98.0	22,761
176期(2024年10月15日)	9,182	25	△3.3	23,647	34,645	△3.1	98.3	21,581
177期(2024年11月12日)	9,155	25	△0.0	23,645	34,488	△0.5	98.2	21,214
178期(2024年12月12日)	8,905	25	△2.5	23,420	33,659	△2.4	98.4	20,044
179期(2025年1月14日)	8,912	25	0.4	23,452	33,957	0.9	98.0	19,757
180期(2025年2月12日)	9,033	25	1.6	23,598	34,594	1.9	98.4	19,684
181期(2025年3月12日)	8,999	25	△0.1	23,589	34,696	0.3	98.0	19,417
182期(2025年4月14日)	9,283	25	3.4	23,898	35,987	3.7	98.5	19,641
183期(2025年5月12日)	9,493	25	2.5	24,133	36,846	2.4	98.4	19,879
184期(2025年6月12日)	9,594	25	1.3	24,259	37,394	1.5	98.2	19,625
185期(2025年7月14日)	9,801	25	2.4	24,491	38,432	2.8	98.3	19,827
186期(2025年8月12日)	10,351	25	5.9	25,066	40,676	5.8	98.3	20,750
187期(2025年9月12日)	10,560	25	2.3	25,300	41,632	2.4	98.1	21,024
188期(2025年10月14日)	10,440	25	△0.9	25,205	41,344	△0.7	98.3	20,600
189期(2025年11月12日)	10,892	25	4.6	25,682	43,330	4.8	98.6	21,086

(注1) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

(注2) 「基準価額+累計分配金」は、当該決算期の基準価額（分配落）に当該決算期以前の税引前分配金の累計額を加えたものです。

(注3) 参考指数は設定時を10,000として指数化しています。

(注4) 当ファンドはマザーファンドを組み入れるため、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。以下同じです。

(注5) 作成期とは運用報告書を作成する期間をいい、上表の網掛け部分が当作成期です。以下同じです。

ニッセイ J リートオープン (毎月分配型)

当成期中の基準価額と市況等の推移

年月日		基準価額	騰落率	参考指数	騰落率	投資信託証券組入比率
第184期	(期首) 2025年5月12日	円 9,493	% −	36,846	% −	% 98.4
	5月末	9,448	△0.5	36,726	△0.3	98.8
	(期末) 2025年6月12日	9,619	1.3	37,394	1.5	98.2
第185期	(期首) 2025年6月12日	9,594	−	37,394	−	98.2
	6月末	9,675	0.8	37,771	1.0	98.6
	(期末) 2025年7月14日	9,826	2.4	38,432	2.8	98.3
第186期	(期首) 2025年7月14日	9,801	−	38,432	−	98.3
	7月末	10,113	3.2	39,645	3.2	98.2
	(期末) 2025年8月12日	10,376	5.9	40,676	5.8	98.3
第187期	(期首) 2025年8月12日	10,351	−	40,676	−	98.3
	8月末	10,459	1.0	41,199	1.3	98.1
	(期末) 2025年9月12日	10,585	2.3	41,632	2.4	98.1
第188期	(期首) 2025年9月12日	10,560	−	41,632	−	98.1
	9月末	10,476	△0.8	41,341	△0.7	98.2
	(期末) 2025年10月14日	10,465	△0.9	41,344	△0.7	98.3
第189期	(期首) 2025年10月14日	10,440	−	41,344	−	98.3
	10月末	10,701	2.5	42,345	2.4	98.5
	(期末) 2025年11月12日	10,917	4.6	43,330	4.8	98.6

(注) 期末基準価額は分配金（税引前）込み、騰落率は期首比です。

ニッセイ J リートオープン (毎月分配型)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2025年5月13日～2025年11月12日

	第184期～第189期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
ニッセイ J－R E I T マザーファンド	千口 212,883	千円 613,968	千口 899,202	千円 2,614,920

(注) 単位未満は切り捨てています。

利害関係人との取引状況等

2025年5月13日～2025年11月12日

当作成期における利害関係人との取引はありません。

親投資信託残高

2025年11月12日現在

種類	第183期末		第189期末	
	口数	千円	口数	千円
ニッセイ J－R E I T マザーファンド	7,288,192	6,601,873	21,087,044	千円

(注1) 単位未満は切り捨てています。

(注2) 当作成期末におけるニッセイ J－R E I T マザーファンド全体の口数は32,583,068千口です。

投資信託財産の構成

2025年11月12日現在

項目	第189期末	
	評価額	比率
ニッセイ J－R E I T マザーファンド	千円 21,087,044	% 99.4
コール・ローン等、その他	120,674	0.6
投資信託財産総額	21,207,718	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨てています。

ニッセイ・リートオープン（毎月分配型）

資産、負債、元本および基準価額の状況

項目	(2025年6月12日)	(2025年7月14日)	(2025年8月12日)	(2025年9月12日)	(2025年10月14日)	(2025年11月12日) 現在
	第184期末	第185期末	第186期末	第187期末	第188期末	第189期末
(A) 資産	19,776,377,040円	19,941,626,036円	20,856,766,264円	21,127,681,720円	20,713,705,085円	21,207,718,697円
コール・ローン等	14,962,303	15,748,705	13,550,420	17,214,202	16,022,895	14,730,847
ニッセイ・リートマザーファンド(評価額)	19,625,178,112	19,829,016,592	20,752,292,832	21,024,399,418	20,602,637,842	21,087,044,357
未収入金	136,236,625	96,860,739	90,923,012	86,068,100	95,044,348	105,943,493
(B) 負債	151,255,066	114,049,791	106,627,860	103,570,602	113,177,106	120,884,126
未払収益分配金	51,137,787	50,573,349	50,117,394	49,771,694	49,328,906	48,399,701
未払解約金	81,840,127	44,389,110	38,820,565	34,312,590	43,679,017	54,173,734
未払信託報酬	18,217,374	19,025,184	17,632,800	19,424,129	20,104,877	18,252,350
その他の未払費用	59,778	62,148	57,101	62,189	64,306	58,341
(C) 純資産総額(A-B)	19,625,121,974	19,827,576,245	20,750,138,404	21,024,111,118	20,600,527,979	21,208,834,571
元本	20,455,114,971	20,229,339,802	20,046,957,689	19,908,677,680	19,731,562,778	19,359,880,410
次期継越損益金	△ 829,992,997	△ 401,763,557	△ 703,180,715	△ 1,115,433,438	△ 868,965,201	△ 1,726,954,161
(D) 受益権総口数	20,455,114,971口	20,229,339,802口	20,046,957,689口	19,908,677,680口	19,731,562,778口	19,359,880,410口
1万口当たり基準価額(C/D)	9,594円	9,801円	10,351円	10,560円	10,440円	10,892円

(注) 当作成期首先本額 20,941,066,641円

当作成期中追加設定元本額 615,187,644円

当作成期中一部解約元本額 2,196,373,875円

損益の状況

項目	(第184期 2025年5月13日～2025年6月12日)	(第185期 2025年6月13日～2025年7月14日)	(第186期 2025年7月15日～2025年8月12日)	(第187期 2025年8月13日～2025年9月12日)	(第188期 2025年9月13日～2025年10月14日)	(第189期 2025年10月15日～2025年11月12日)
	第184期	第185期	第186期	第187期	第188期	第189期
	2,467円	2,715円	2,101円	2,598円	3,344円	2,175円
(A) 配当等収益	2,467円	2,715	2,101円	2,598円	3,344円	2,175円
受取利息	2,467	2,715	2,101	2,598	3,344	2,175
(B) 有価証券売買損益	277,406,177	487,648,604	1,167,674,615	485,598,948	△ 166,581,503	940,242,333
売買益	280,864,499	491,117,574	1,172,600,193	487,333,277	1,616,660	950,250,909
売買損	△ 3,458,322	△ 3,468,970	△ 4,925,578	△ 1,734,329	△ 168,198,163	△ 10,008,576
(C) 信託報酬等	18,277,152	△ 19,087,332	△ 17,689,901	△ 19,486,318	△ 20,169,183	△ 18,310,691
(D) 当期損益金(A+B+C)	259,131,492	468,563,987	1,149,986,815	466,115,228	△ 186,747,342	921,933,817
(E) 前期継越損益金	△ 3,824,869,802	△ 3,557,622,556	△ 3,093,657,957	△ 1,968,136,807	△ 1,532,011,516	△ 1,731,935,273
(分配準備積立金)	(782,292,382)	(779,768,726)	(793,280,981)	(789,985,111)	(900,212,566)	(866,894,313)
(継越欠損金)	(4,607,162,184)	(4,337,391,282)	(△ 3,886,938,938)	(△ 2,758,121,918)	(△ 2,432,224,082)	(△ 2,598,829,586)
(F) 追加信託差損益金*	2,786,883,100	2,737,868,361	2,696,969,251	2,667,226,711	2,637,052,965	2,585,355,318
(配当等相当額)	(10,143,460,386)	(10,036,039,575)	(9,950,306,184)	(9,886,668,669)	(9,802,883,906)	(9,619,841,552)
(売買損益相当額)	(7,356,577,286)	(7,298,171,214)	(△ 7,253,336,933)	(△ 7,219,441,958)	(△ 7,165,830,941)	(△ 7,034,486,234)
(G) 合計(D+E+F)	△ 778,855,210	△ 351,190,208	753,298,109	1,165,205,132	918,294,107	1,775,353,862
(H) 収益分配金	△ 51,137,787	△ 50,573,349	△ 50,117,394	△ 49,771,694	△ 49,328,906	△ 48,399,701
次期継越損益金(G+H)	△ 829,992,997	△ 401,763,557	△ 703,180,715	△ 1,115,433,438	△ 868,965,201	△ 1,726,954,161
追加信託差損益金	2,786,883,100	2,737,868,361	2,696,969,251	2,667,226,711	2,637,052,965	2,585,355,318
(配当等相当額)	(10,143,765,812)	(10,036,259,661)	(9,950,530,148)	(9,887,333,982)	(9,803,075,728)	(9,619,855,809)
(売買損益相当額)	(7,356,882,712)	(7,298,391,300)	(△ 7,253,560,897)	(△ 7,220,107,271)	(△ 7,166,022,763)	(△ 7,034,500,491)
分配準備積立金	792,756,063	805,069,705	800,281,390	911,836,363	884,989,899	839,905,507
継越欠損金	△ 4,409,632,160	△ 3,944,701,623	△ 2,794,069,926	△ 2,463,629,636	△ 2,653,077,663	△ 1,698,306,664

(注1) (B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによる損益を含みます。

(注2) (C)信託報酬等は、信託報酬に対する消費税等相当額を含みます。

(注3) (E)前期継越損益金とは、分配準備積立金と継越欠損金の合計で、前期末の金額に、期中一部解約により変動した金額を調整して算出しています。

(注4) (F)追加信託差損益金*とは、追加設定をした価額と元本との差額をいい、配当等相当額と売買損益相当額に区分します。前期末の金額に、期中追加設定および一部解約により変動した金額を調整して算出しています。

分配金の計算過程

項目	第184期	第185期	第186期	第187期	第188期	第189期
(a) 経費控除後の配当等収益	61,601,468円	75,874,328円	57,117,803円	171,622,946円	34,106,239円	21,410,895円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0円	0円	0円	0円	0円	0円
(c) 信託約款に定める収益調整金	10,143,765,812円	10,036,259,661円	9,950,530,148円	9,887,333,982円	9,803,075,728円	9,619,855,809円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	782,292,382円	779,768,726円	793,280,981円	789,985,111円	900,212,566円	866,894,313円
(e) 分配対象額(a + b + c + d)	10,987,659,662円	10,891,902,715円	10,800,928,932円	10,848,942,039円	10,737,394,533円	10,508,161,017円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	5,371.60円	5,384.21円	5,387.81円	5,449.35円	5,441.74円	5,427.80円
(g) 分配金	51,137,787円	50,573,349円	50,117,394円	49,771,694円	49,328,906円	48,399,701円
(h) 分配金(1万口当たり)	25円	25円	25円	25円	25円	25円

<課税上の取り扱いについて>

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、「普通分配金」と「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となり、分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、下回る部分が元本払戻金（特別分配金）、残りの部分が普通分配金となります。
- ・受益者は普通分配金に対し課税されます。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合、個別元本から元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の新しい個別元本となります。

■ 運用者情報

■当社運用担当者情報について

- ・当社の運用担当者情報はHP上よりご確認いただけます。

■ニッセイ Jリートオープン（毎月分配型）



<https://www.nam.co.jp/fundinfo/njro/main.html>

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。 ・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。 ・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。

【受益者の皆様へ】 法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの当期運用状況をご報告申し上げます。

ニッセイ J-REITマザーファンド

運用報告書

第 39 期

(計算期間：2025年5月13日～2025年11月12日)

運用方針

- ①主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めざします。
- ②「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い、信用度・流動性等を勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行います。
- ③運用にあたっては、ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびJリート市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。

主要運用 対象

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

以下の様な投資制限のもと運用を行います。

- ・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。



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

運用経過

2025年5月13日～2025年11月12日

Jリート市況

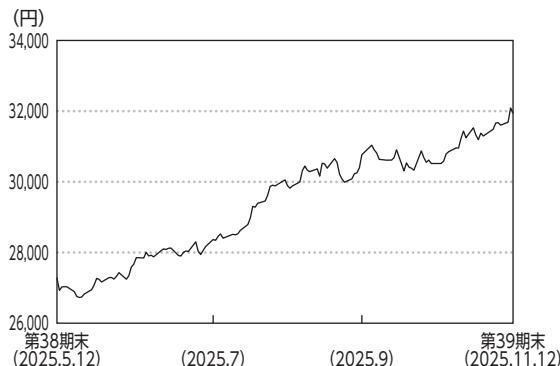


(注) FactSetのデータを使用しています。

Jリート市場は期を通じて見ると上昇しました。

5月下旬から8月末にかけて、長期金利が緩やかに上昇し金利コストの増加が懸念されましたが、オフィスを中心に各セクターでの賃料上昇基調など良好な不動産ファンダメンタルズを背景にJリートの持続的な成長が着目されたことを受けて上昇しました。9月上旬には、良好な不動産ファンダメンタルズによって持続的に上昇したことによる利益確定売りにより一時的に下落しましたが、10月中旬から当期末にかけては、良好な不動産ファンダメンタルズが継続する中、堅調に推移する株式との比較においてJリートの割安感が着目されることにより上昇し、前期末と比較すると上昇して当期末を迎きました。

基準価額等の推移



■基準価額の主な変動要因

<上昇要因>

- 5月下旬から8月末にかけて、長期金利が緩やかに上昇したもののオフィスを中心に賃料が上昇基調となったことなど、良好な不動産ファンダメンタルズ（賃料や稼働率等、不動産市場の基礎的条件）を背景に持続的な成長が着目されたことを受けてJリート市場が上昇したこと
- 10月中旬から当期末にかけて、良好な不動産ファンダメンタルズが継続する中、堅調に推移する株式との比較においてJリートの割安感が着目されたことを受けて上昇したこと

<下落要因>

- 9月上旬に、期初からJリート市場が持続的に上昇したことによる利益確定売りを受けてJリート市場が下落したこと

ポートフォリオ

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、資本コストを意識した経営戦略等に注目して組み入れています。

参考指標との差異

当マザーファンドはベンチマークを設けていません。参考指標は東証REIT指数（配当込み）です。

当期の基準価額騰落率は+17.1%となり、参考指標騰落率（+17.6%）を下回りました。

これは個別銘柄選択において、対参考指標比で産業ファンド投資法人や日本プロジェクト投資法人を少なめに保有していたことや市場上昇局面でキャッシュを保有していたことがマイナスに寄与したことによるものです。

今後の運用方針

不動産賃貸市況や資本市場環境といったリートを取り巻く外部環境には不透明感が残りますが、リート各社はさまざまな施策を積極的に展開しています。保有物件の質的向上や資産価値の顕在化を目的とした戦略的な物件入れ替え、インフレ環境をとらえた賃料増額交渉やバリューアップによる内部成長の推進、自己投資口取得による資本効率の向上、さらには中長期的な事業継続性を高めるE S G（環境・社会・企業統治）施策の強化などが挙げられます。厳しい資本市場環境により、リート各社の資金調達手段が限られており、各リートの不動産を運営する能力や安定的な配当成長を実現する経営戦略の差が一層顕在化してきています。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に加え、資本コストを意識した規律ある経営がこれまで以上に重要になっています。

当面のリート市場においては、コスト増加を上回る内部成長戦略によってインフレ率を超える配当成長を実現できるかどうかに加え、資本コストを意識し、将来の配当成長を企図した物件取得の実現可能性にも注目が集まると想定しています。また、中長期的には、賃料上昇トレンドの持続性やリート各社のE S Gへの実効性ある取り組みに投資家の注目が集まると予想されます。

引き続き、相対的に業績の成長性と財務健全性に優れ、魅力的な利回り水準を維持し、資産価値の観点で割安な水準にあり、投資主価値向上に対する意識が高い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。

最近5期の運用実績

決算期	基準価額	期中 騰落率	参考指數	期中 騰落率	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
35期 (2023年11月13日)	26,274 円	△ 1.0 %	25,122	△ 0.6 %	98.7	134,758 百万円
36期 (2024年5月13日)	27,364	4.1	25,856	2.9	98.4	122,638
37期 (2024年11月12日)	25,736	△ 5.9	24,441	△ 5.5	98.2	103,181
38期 (2025年5月12日)	27,278	6.0	26,112	6.8	98.4	95,671
39期 (2025年11月12日)	31,941	17.1	30,708	17.6	98.6	104,074

(注) 参考指數は設定時を10,000として指数化しています。

当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額	騰落率	参考指數	騰落率	投資信託証券 組入比率
(期首) 2025年5月12日	27,278 円	— %	26,112	— %	98.4
5月末	27,164	△ 0.4	26,027	△ 0.3	98.8
6月末	27,916	2.3	26,768	2.5	98.6
7月末	29,283	7.4	28,096	7.6	98.2
8月末	30,386	11.4	29,197	11.8	98.1
9月末	30,536	11.9	29,298	12.2	98.2
10月末	31,297	14.7	30,010	14.9	98.5
(期末) 2025年11月12日	31,941	17.1	30,708	17.6	98.6

(注) 謄落率は期首比です。

1万口当たりの費用明細

2025年5月13日～2025年11月12日

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
売買委託手数料 (投資信託証券)	28円 (28)	0.095% (0.095)	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：有価証券等の売買・取引の際に仲介人に支払う手数料
合計	28	0.095	

(注1) 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。

(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（29,351円）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。

売買および取引の状況

2025年5月13日～2025年11月12日

投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
サンケイリアルエステート投資法人	千口	千円	千口	千円
S O S I L A 物流リート投資法人	—	—	5	509,098
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	—	—	5	600,078
産業ファンド投資法人	1	127,098	3	490,727
アドバンス・レジデンス投資法人	—	—	0.396	47,805
アクティビア・プロパティーズ投資法人	14	2,358,380	1	193,747
G L P 投資法人	(14)	—	12	1,613,843
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	—	—	12	1,591,320
日本プロロジスリート投資法人	7	2,362,426	0.220	67,249
星野リゾート・リート投資法人	1	179,325	76	6,260,299
On e リート投資法人	(53)	—	—	—
イオンリート投資法人	—	—	0.401	103,143
ヒューリックリート投資法人	—	—	1	324,027
日本リート投資法人	(0.168)	—	—	—
積水ハウス・リート投資法人	—	—	0.732	91,288
サムティ・レジデンシャル投資法人	—	—	7	1,214,580
野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	15	1,557,935
ラサールロジポート投資法人	0.381	30,611	4	371,435
スターアジア不動産投資法人	—	—	0.262	27,212
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	16	2,334,939
三菱地所物流リート投資法人	0.209	30,430	24	3,491,160
ザイマックス・リート投資法人	—	—	13	803,512
タカラレーベン不動産投資法人	0.463	50,768	29	3,108,771
霞ヶ関ホテルリート投資法人	—	—	1	121,680
日本ビルファンド投資法人	—	—	6	914,301
日本ビルファンド投資法人 新	—	—	1	162,484
ジャパンリアルエステート投資法人	(0.321)	—	0.807	70,561
日本ビルファンド投資法人 新	0.321	41,209	0.028	2,972
ジャパンリアルエステート投資法人	(△0.321)	—	5	762,419
日本ビルファンド投資法人 新	35	4,487,417	2	275,635

ニッセイJ－R E I Tマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
日本都市ファンド投資法人	千口 34	千円 3,826,487	千口 2	千円 288,309
オリックス不動産投資法人	25 (36)	4,721,243	1	155,387
日本プライムリアルティ投資法人	26 (15)	2,651,821	0.750	116,473
N T T都市開発リート投資法人	—	—	0.985	130,822
東急リアル・エステート投資法人	—	—	6	1,201,087
グローバル・ワン不動産投資法人	—	—	0.702	98,476
ユナイテッド・アーバン投資法人	24	4,124,196	0.965	164,789
森トラストリート投資法人	24	1,860,400	0.842	61,281
インヴィンシブル投資法人	28	1,809,530	3	221,245
フロンティア不動産投資法人	—	—	5	461,597
日本ロジスティクスファンド投資法人	—	—	26	2,512,994
福岡リート投資法人	—	—	5	995,764
K D X不動産投資法人	—	—	38	6,348,207
いちごオフィスリート投資法人	12	1,135,367	0.163	15,523
大和証券オフィス投資法人	2	977,931	0.419	138,282
大和ハウスリート投資法人	— (28)	—	3	784,515
ジャパン・ホテル・リート投資法人	31	2,593,887	2	184,342
大和証券リビング投資法人	13	1,366,501	0.642	66,150
ジャパンエクセレント投資法人	8	1,255,705	0.509	71,803

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) () 内は分割、合併などによる増減分で、上段の数字には含まれていません。

(注3) 口数および金額の単位未満は切り捨てています。ただし、口数および金額が単位未満の場合は、小数で記載しています。

組入有価証券明細表

2025年11月12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
サンケイリアルエステート投資法人	千口 6	千口 1	千円 113,172
S O S I L A 物流リート投資法人	5	—	—
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	5	2	280,237
産業ファンド投資法人	0.396	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人	27	41	7,000,398
アクティビア・プロパティーズ投資法人	7	9	1,303,075
G L P 投資法人	68	56	8,095,826
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	4	11	3,884,430
日本プロロジスリート投資法人	26	4	437,460
星野リゾート・リート投資法人	7	7	1,978,030
Oneリート投資法人	1	0.061	5,563
イオンリート投資法人	0.732	—	—
ヒューリックリート投資法人	7	0.262	45,509
日本リート投資法人	22	6	635,719
積水ハウス・リート投資法人	5	1	114,089
サムティ・レジデンシャル投資法人	0.262	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人	16	—	—
ラサールロジポート投資法人	26	2	323,060
スター・アジア不動産投資法人	14	1	69,169
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	30	1	183,573
三菱地所物流リート投資法人	1	0.512	65,587
C R E ロジスティクスファンド投資法人	6	—	—
ザイマックス・リート投資法人	3	1	196,019
タカラレーベン不動産投資法人	0.807	—	—
霞ヶ関ホテルリート投資法人	—	1	128,497
日本ビルファンド投資法人	40	35	5,187,134
ジャパンリアルエステート投資法人	30	64	8,386,376
日本都市ファンド投資法人	47	79	9,626,125
オリックス不動産投資法人	12	73	7,837,018
日本プライムリアルティ投資法人	5	46	4,936,345
N T T 都市開発リート投資法人	1	0.709	98,763
東急リアル・エステート投資法人	6	—	—

ニッセイJ-REITマザーファンド

銘柄	期首(前期末)		当期末	
	口数	口数	評価額	千円
グローバル・ワン不動産投資法人	2	1	246,089	
ユナイテッド・アーバン投資法人	9	32	6,173,821	
森トラストリート投資法人	6	30	2,424,988	
インヴィンシブル投資法人	53	78	5,413,685	
フロンティア不動産投資法人	5	—	—	
日本ロジスティクスファンド投資法人	27	1	130,913	
福岡リート投資法人	5	0.405	77,962	
KDX不動産投資法人	38	0.320	55,488	
いちごオフィスリート投資法人	5	17	1,666,514	
大和証券オフィス投資法人	7	10	3,913,981	
大和ハウスリート投資法人	31	56	7,743,732	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	47	76	6,961,726	
大和証券リビング投資法人	22	35	4,012,245	
ジャパンエクセレント投資法人	10	18	2,816,156	
合計	716	809	102,568,486	
	銘柄数<比率>	45	37	<98.6%>

(注1) 合計欄の< >内は、当期末の純資産総額に対する評価額の比率です。

(注2) 口数および評価額の単位未満は切り捨てています。ただし、口数および評価額が単位未満の場合は、小数で記載しています。

投資信託財産の構成

2025年11月12日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
投資信託証券	千円 102,568,486	% 97.2
コール・ローン等、その他	2,906,967	2.8
投資信託財産総額	105,475,453	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨てています。

ニッセイJ－REITマザーファンド

資産、負債、元本および基準価額の状況

(2025年11月12日現在)

項目	当期末
(A) 資 産	105,475,453,656円
コール・ローン等	1,854,554,716
投資信託証券(評価額)	102,568,486,600
未 収 配 当 金	1,052,412,340
(B) 負 債	1,401,407,756
未 払 解 約 金	1,401,407,756
(C) 純 資 産 総 額(A－B)	104,074,045,900
元 本	32,583,068,794
次 期 繰 越 損 益 金	71,490,977,106
(D) 受 益 権 総 口 数	32,583,068,794口
1万口当たり基準価額(C/D)	31,941円

(注1) 期首元本額 35,072,359,729円
 期中追加設定元本額 3,426,096,695円
 期中一部解約元本額 5,915,387,630円

(注2) 当マザーファンドの当期末元本額におけるペビーファンド別内訳は、次の通りです。

ニッセイJ－REITファンド (毎月決算型)
 21,648,804,455円

ニッセイJ－REITファンド (適格機関投資家限定)
 1,040,231,100円

ニッセイJリートオープン (毎月分配型)
 6,601,873,566円

ニッセイJリートオープン (年1回決算型)
 1,373,405,172円

ニッセイJ－REITファンド (年1回決算型)
 1,482,425,973円

ニッセイJリートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型)
 315,741,306円

ニッセイJリートオープン 米ドル投資型 (年1回決算型)
 96,756,098円

ダイナミック・コントロール・ジャパン (適格機関投資家専用)
 23,831,124円

損益の状況

当期 (2025年5月13日～2025年11月12日)

項目	当期
(A) 配 当 等 収 益	2,248,498,753円
受 取 配 当 金	2,246,506,235
受 取 利 息	1,992,518
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	13,451,977,860
売 買 益	13,560,938,048
売 買 損	△ 108,960,188
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	15,700,476,613
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	60,598,655,386
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金	6,627,204,839
(F) 解 約 差 損 益 金	△11,435,359,732
(G) 合 計(C+D+E+F)	71,490,977,106
次 期 繰 越 損 益 金(G)	71,490,977,106

(注1) (B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによる損益を含みます。

(注2) (E)追加信託差損益金とは、追加設定をした価額と元本との差額をいい、元本を上回る場合は利益として、下回る場合は損失として処理されます。

(注3) (F)解約差損益金とは、一部解約をした価額と元本との差額をいい、元本を下回る場合は利益として、上回る場合は損失として処理されます。