

第13期末（2026年5月12日）

基準価額	20,430円
純資産総額	35億円
騰落率	8.3%
分配金	0円

ニッセイ Jリートオープン (年1回決算型)

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～2026年5月12日

第13期（決算日 2026年5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（年1回決算型）」は、このたび第13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。

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。



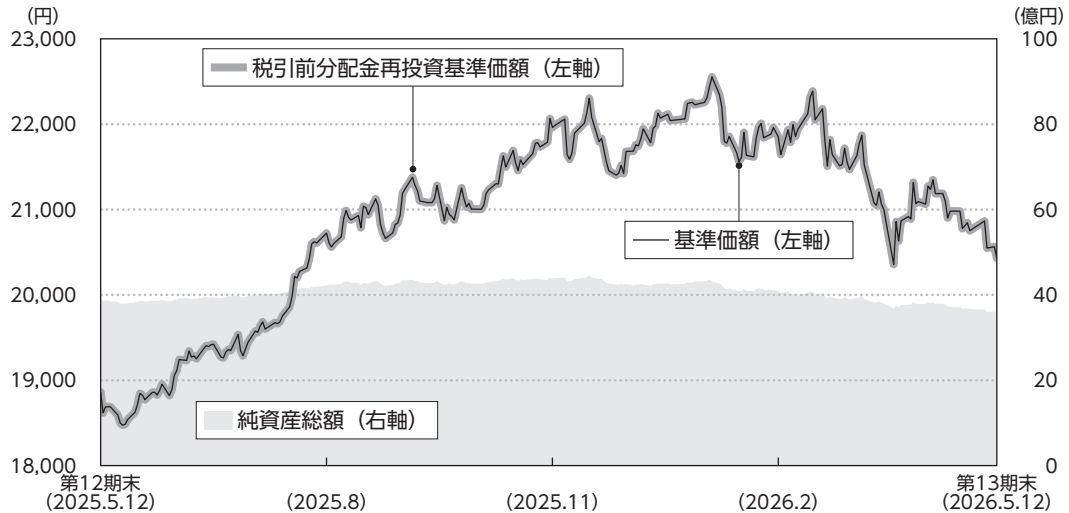
ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

運用経過

2025年5月13日～2026年5月12日

基準価額等の推移



第13期首	18,861円 既払分配金	0円
第13期末	20,430円 騰落率（分配金再投資ベース）	8.3%

（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>

- ・ 期初から2025年8月下旬にかけて、国内長期金利が緩やかに上昇する中でも、オフィスを中心とした賃料の上昇が金利コスト等の増加懸念を上回り、持続的な成長への期待が強まったことでＪリート市場が上昇したこと
- ・ 10月中旬から11月下旬にかけて、9月の日銀金融政策決定会合で決定された日銀が保有するＪリートの売却の影響は軽微との見方が広がったことに加え、オフィス等を中心とした持続的な賃料増額期待が金利上昇懸念を上回り、Ｊリート市場が上昇したこと
- ・ 2026年4月上旬から中旬にかけて、国内長期金利が比較的安定して推移したことに加え、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）による賃料増額モメンタム（勢い）が継続していたことからＪリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・ 2026年1月中旬から下旬にかけて、国内長期金利が急上昇したことを背景に、Ｊリートの財務状況等への悪影響が懸念されたほか、イールドスプレッド（配当金利回りと10年国債金利の差）の縮小による相対的な割安感が後退したことで、Ｊリート市場が下落したこと
- ・ 2月下旬から3月下旬にかけて、中東情勢の先行き不透明感に伴う長期金利の上昇や、それに伴うリスク回避的な動きが強く意識されたことに加え、複数の銘柄が公募増資を発表したことによる需給的な要因も相場の重荷となりＪリート市場が下落したこと
- ・ 4月中旬から当期末にかけて、国内長期金利が上昇し、金利上昇に伴う資金調達コストの増加が賃料増額のプラス効果を打ち消すとの懸念が市場で強まったことでＪリート市場が下落したこと

1 万口当たりの費用明細

項目	第13期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	230円	1.100%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は20,899円です。
（投信会社）	(115)	(0.550)	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）	(103)	(0.495)	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）	(11)	(0.055)	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	40	0.193	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$
（投資信託証券）	(40)	(0.193)	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	1	0.007	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$
（監査費用）	(1)	(0.007)	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	272	1.300	

（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。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。

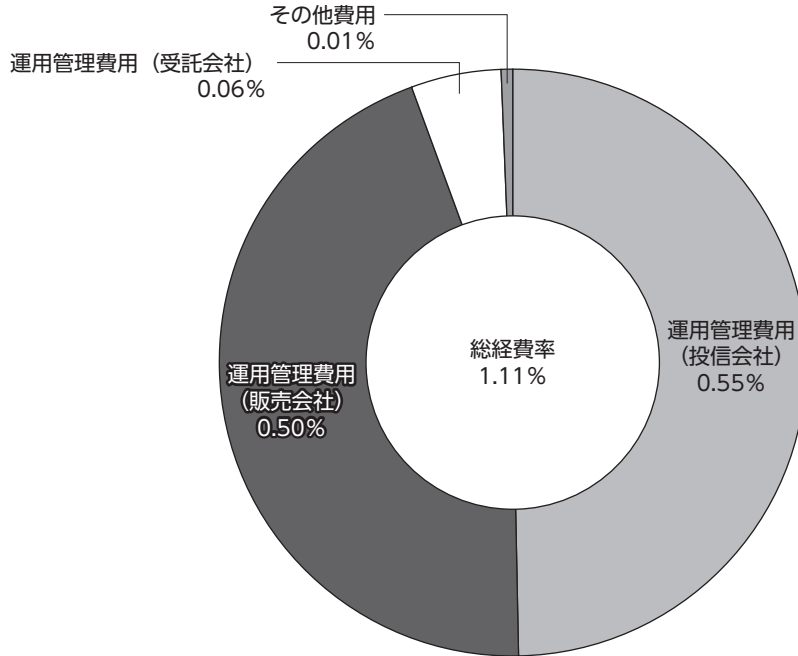
（注2）金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

（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

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1.11%**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リート市場は期を通じて見ると上昇しました。

期初以降、国内長期金利が低下する場面で買いが入りやすく、良好な不動産ファンダメンタルズを背景に上昇しました。2025年12月以降は、日銀の利上げ決定後も賃料増額期待などが支えとなり底堅く推移しましたが、2026年1月には金利が急騰したことを受けて下落に転じました。2月以降は、長期金利の上昇が一服して反発したものの、2月下旬から3月下旬にかけて中東情勢の先行き不透明感や複数の銘柄が公募増資を発表したことが相場の重荷となり、再び下落しました。4月から当期末にかけても、良好な賃料動向が支えとなる一方で金利上昇が嫌気され下落基調となりましたが、期初を上回る水準で当期末を迎えました。

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）。

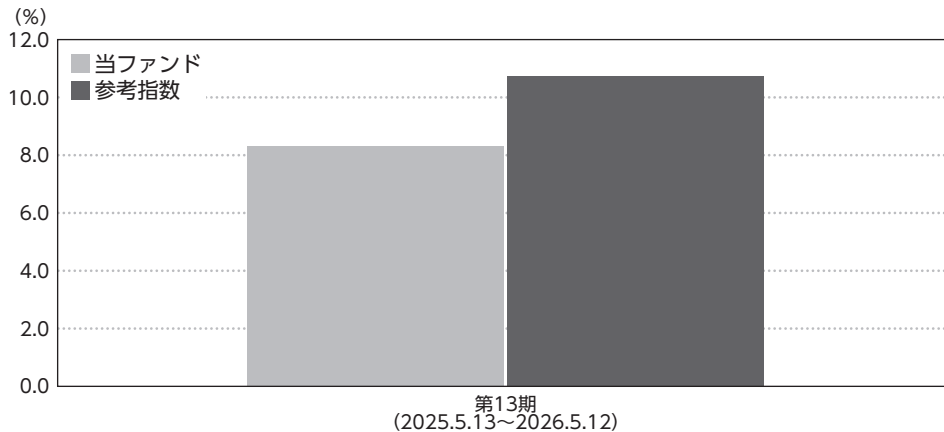
■マザーファンド

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。参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

当期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+8.3%となり、参考指数騰落率（+10.7%）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、対参考指数比でG L P投資法人を多めに保有していたことや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

当期の分配金は、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案した結果、見送ら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	当期 2025年5月13日～2026年5月12日
当期分配金（税引前）	—
対基準価額比率	—
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	10,430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るものの、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。具体的には、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ESG（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る中、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ESGに対する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。

今後は、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、投資主価値向上への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られます。

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13期末 2026年5月12日
ニッセイJ-REIT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。

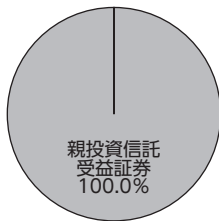
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

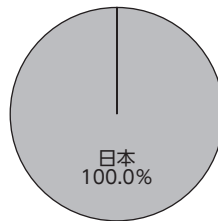
項目	第13期末 2026年5月12日
純資産総額	3,570,517,806円
受益権総口数	1,747,675,768口
1万口当たり基準価額	20,430円

(注) 当期間中における追加設定元本額は242,302,919円、同解約元本額は574,462,558円です。

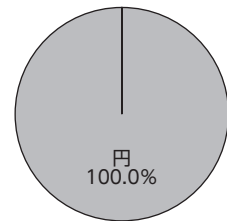
■資産別配分



■国別配分



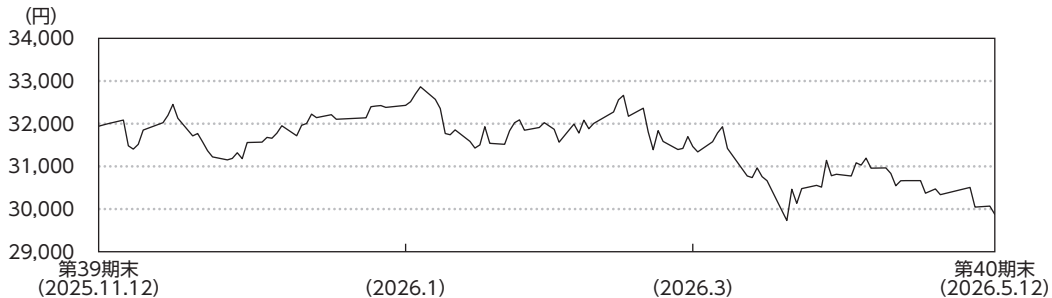
■通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2026年5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

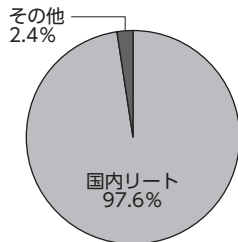
銘柄名	通貨	比率
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	8.7%
日本都市ファンド投資法人	円	7.8
KDX不動産投資法人	円	7.3
日本プロロジスリート投資法人	円	6.8
オリックス不動産投資法人	円	6.6
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	6.6
アドバンス・レジデンス投資法人	円	6.1
産業ファンド投資法人	円	5.4
アクティビア・プロパティーズ投資法人	円	5.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人	円	4.9
組入銘柄数		33

■1万口当たりの費用明細

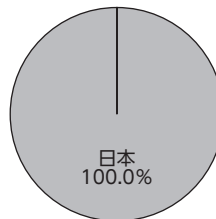
2025.11.13～2026.5.12

項目	金額
売買委託手数料	31円
(投資信託証券)	(31)
合計	31

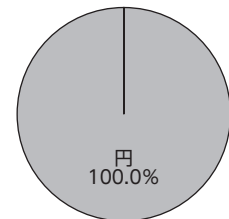
■資産別配分



■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（2026年5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。

最近5期の運用実績

決算期	基準価額 (分配落)	税引前 分配金	期中 騰落率	(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
	円	円	%	円		%	%	百万円
9期(2022年5月12日)	18,822	0	△4.5	18,822	20,956	△ 2.1	97.9	7,191
10期(2023年5月12日)	18,754	0	△0.4	18,754	20,824	△ 0.6	98.5	4,864
11期(2024年5月13日)	19,130	0	2.0	19,130	21,297	2.3	98.4	4,607
12期(2025年5月12日)	18,861	0	△1.4	18,861	21,508	1.0	98.4	3,922
13期(2026年5月12日)	20,430	0	8.3	20,430	23,814	10.7	97.6	3,570

(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。

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	参考指数	騰落率	投資信託証券 組入比率
	円	%		%	%
(期首)2025年 5月12日	18,861	－	21,508	－	98.4
5月末	18,772	△ 0.5	21,437	△ 0.3	98.8
6月末	19,273	2.2	22,047	2.5	98.6
7月末	20,198	7.1	23,141	7.6	98.2
8月末	20,941	11.0	24,048	11.8	98.1
9月末	21,024	11.5	24,131	12.2	98.2
10月末	21,527	14.1	24,717	14.9	98.5
11月末	22,080	17.1	25,562	18.9	98.1
12月末	22,042	16.9	25,566	18.9	98.6
2026年 1月末	21,635	14.7	25,223	17.3	98.7
2月末	22,051	16.9	25,673	19.4	96.1
3月末	20,357	7.9	23,779	10.6	96.1
4月末	20,845	10.5	24,263	12.8	97.7
(期末)2026年 5月12日	20,430	8.3	23,814	10.7	97.6

(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（年１回決算型）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2025年5月13日～2026年5月12日

	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	166,983	497,225	410,028	1,250,047

(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～2026年5月12日

当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

2026年5月12日現在

種類	期首（前期末）	当期末	
	口数	口数	評価額
	千口	千口	千円
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	1,438,189	1,195,145	3,570,615

(注1) 単位未満は切り捨てています。

(注2) 当期末におけるニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド全体の口数は30,485,978千口です。

投資信託財産の構成

2026年5月12日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	3,570,615	99.0
コール・ローン等、その他	35,416	1.0
投資信託財産総額	3,606,032	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リートオープン（年1回決算型）

資産、負債、元本および基準価額の状況

(2026年5月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	3,606,032,540円
コール・ローン等	21,048,171
ニッセイJーREIT マザーファンド(評価額)	3,570,615,551
未収入金	14,368,818
(B) 負債	35,514,734
未払解約金	13,262,407
未払信託報酬	22,114,578
その他未払費用	137,749
(C) 純資産総額(A-B)	3,570,517,806
元本	1,747,675,768
次期繰越損益金	1,822,842,038
(D) 受益権総口数	1,747,675,768口
1万口当たり基準価額(C/D)	20,430円
(注) 期首元本額	2,079,835,407円
期中追加設定元本額	242,302,919円
期中一部解約元本額	574,462,558円

損益の状況

当期（2025年5月13日～2026年5月12日）

項目	当期
(A) 配当等収益	56,211円
受取利息	56,211
(B) 有価証券売買損益	285,731,077
売買益	393,981,625
売買損	△ 108,250,548
(C) 信託報酬等	△ 45,278,589
(D) 当期損益金(A+B+C)	240,508,699
(E) 前期繰越損益金	205,335,436
(分配準備積立金)	(538,800,725)
(繰越欠損金)	(△ 333,465,289)
(F) 追加信託差損益金*	1,376,997,903
(配当等相当額)	(1,030,802,641)
(売買損益相当額)	(346,195,262)
(G) 合計(D+E+F)	1,822,842,038
次期繰越損益金(G)	1,822,842,038
追加信託差損益金	1,376,997,903
(配当等相当額)	(1,031,681,138)
(売買損益相当額)	(345,316,765)
分配準備積立金	684,176,145
繰越欠損金	△ 238,332,010

(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)前期繰越損益金とは、分配準備積立金と繰越欠損金の合計で、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	当期
(a) 経費控除後の配当等収益	145,375,420円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0円
(c) 信託約款に定める収益調整金	1,138,665,893円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	538,800,725円
(e) 分配対象額(a+b+c+d)	1,822,842,038円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	10,430.09円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金(1万口当たり)	0円

お知らせ

■約款変更

「一般社団法人投資信託協会」と「一般社団法人日本投資顧問業協会」の合併に伴い関連条項に所要の変更を行いました。

（2026年4月1日）

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上よりご確認ください。

■ニッセイJリートオープン（年1回決算型）



<https://www.nam.co.jp/fundinfo/njro1/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	2013年6月24日～2044年5月12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（年１回決算型）	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（年１回決算型）	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。	

ニッセイ Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド

運用報告書

第 40 期

(計算期間：2025年11月13日～2026年5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。	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
	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。	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。
	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。		



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11月13日～2026年5月12日

Jリート市況

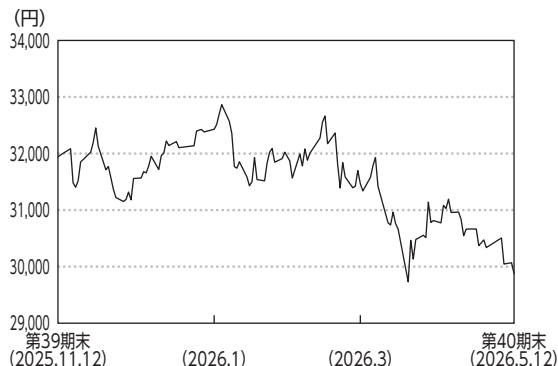


(注) FactSetのデータを使用しています。

Jリート市場は期を通じて見ると下落しました。

2025年12月上旬から2026年1月中旬にかけては、オフィス等を中心とした持続的な賃料増額期待が金利上昇懸念を上回ったほか、資産入れ替えなど、リート各社の増配に向けた前向きな姿勢への評価が持続し上昇しました。しかし、1月中旬から下旬には国内長期金利の急上昇による財務への悪影響が懸念されたほか相対的な割安感の後退により下落に転じました。2月下旬から3月下旬にかけても中東情勢の先行き不透明感に伴う金利上昇や、複数の銘柄が公募増資を発表したことによる需給悪化が相場の重荷となり下落しました。4月上旬から中旬には長期金利の安定や賃料増額モメンタムの継続により一時上昇したものの、4月中旬から当期末にかけては金利上昇に伴う資金調達コストの増加が賃料増額のプラス効果を打ち消すとの懸念が強まって下落しました。結局、前期末と比較すると下落して当期末を迎えました。

基準価額等の推移



(注) 当マザー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>

- ・2025年12月上旬から2026年1月中旬にかけて、オフィス等を中心とした持続的な賃料増額期待が金利上昇懸念を上回ったほか、好調な不動産売買市況を背景とした資産入れ替えなど、リート各社の増配に向けた前向きな姿勢への評価が持続していたことでＪリート市場が上昇したこと
- ・4月上旬から中旬にかけて、国内長期金利が比較的安定して推移したことに加え、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）による賃料増額モメンタム（勢い）が継続していたことでＪリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・1月中旬から下旬にかけて、国内長期金利が急上昇したことを背景に、Ｊリートの財務状況等への悪影響が懸念されたほか、イールドスプレッド（配当金利回りと10年国債金利の差）の縮小による相対的な割安感が後退したことでＪリート市場が下落したこと
- ・2月下旬から3月下旬にかけて、中東情勢の先行き不透明感に伴う長期金利の上昇や、それに伴うリスク回避的な動きが強く意識されたことに加え、複数の銘柄が公募増資を発表したことによる需給的な要因も重荷となりＪリート市場が下落したこと
- ・4月中旬から当期末にかけて、国内長期金利が上昇し、金利上昇に伴う資金調達コストの増加が賃料増額のプラス効果を打ち消すとの懸念が市場で強まったことで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。

参考指数との差異

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

当期の基準価額騰落率は－6.5%となり、参考指数騰落率（－5.8%）を下回りました。

これは個別銘柄選択において、対参考指数比でＧＬＰ投資法人や大和証券オフィス投資法人を多めに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るものの、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。具体的には、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ＥＳＧ（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る中、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ＥＳＧに対する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。

今後は、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、投資主価値向上への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られます。

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。

お知らせ

■約款変更

「一般社団法人投資信託協会」と「一般社団法人日本投資顧問業協会」の合併に伴い関連条項に所要の変更を行いました。

(2026年4月1日)

最近５期の運用実績

決算期	基準価額	期中騰落率	参考指数	期中騰落率	投資信託証券組入比率	純資産総額
	円	%		%	%	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
40期 (2026年 5 月12日)	29,876	△ 6.5	28,912	△ 5.8	97.6	91,078

(注) 参考指数は設定時を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	参考指数	騰落率	投資信託証券組入比率
	円	%		%	%
(期首) 2025年11月12日	31,941	－	30,708	－	98.6
11月末	32,127	0.6	31,035	1.1	98.1
12月末	32,104	0.5	31,040	1.1	98.6
2026年 1 月末	31,540	△1.3	30,623	△0.3	98.7
2 月末	32,174	0.7	31,169	1.5	96.1
3 月末	29,731	△6.9	28,870	△6.0	96.1
4 月末	30,472	△4.6	29,457	△4.1	97.7
(期末) 2026年 5 月12日	29,876	△6.5	28,912	△5.8	97.6

(注) 騰落率は期首比です。

1 万口当たりの費用明細

2025年11月13日～2026年5月12日

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
売買委託手数料	31円	0.099%	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)	(31)	(0.099)	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	31	0.099	

(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（31,516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11月13日～2026年5月12日

投資信託証券

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
		千口	千円	千口	千円
	サンケイリアルエステート投資法人	0.041	4,188	1	144,411
	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	0.092	12,199	1	168,336
	産業ファンド投資法人	34	5,112,830	—	—
	アドバンス・レジデンス投資法人	1	239,028	8	1,371,521
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	24	3,595,357	0.577	82,441
	G L P 投資法人	1	290,290	48	6,548,058
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.377 (18)	125,536	12	2,039,554
	日本プロロジスリート投資法人	67	6,442,674	2	200,893
	星野リゾート・リート投資法人	—	—	7	1,946,317
	One リート投資法人	0.005	458	0.066	5,919
	ヒューリックリート投資法人	0.019	3,357	0.281	49,161
	日本リート投資法人	0.230	23,497	4	464,914
	積水ハウス・リート投資法人	11	871,666	3	324,076
	サムティ・レジデンシャル投資法人	0.001	118	0.001	116
国内	野村不動産マスターファンド投資法人	13	2,182,178	—	—
	ラサールロジポート投資法人	0.090	13,905	2	338,120
	スターアジア不動産投資法人	1	62,310	0.609	35,200
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.084	10,049	1	195,593
	投資法人みらい	21	1,049,134	—	—
	三菱地所物流リート投資法人	0.028	3,652	0.188	24,105
	C R E ロジスティクスファンド投資法人	0.002	328	0.002	334
	セントラル・リート投資法人	0.060	7,050	1	194,370
	霞ヶ関ホテルリート投資法人	0.239	25,353	0.130	12,960
	日本ビルファンド投資法人	1	192,291	3	462,659
	ジャパンリアルエステイト投資法人	15	2,037,588	12	1,574,184
	日本都市ファンド投資法人	—	—	16	2,066,366
	オリックス不動産投資法人	2	278,522	13	1,438,480
	日本プライムリアルティ投資法人	1 (0.362)	170,362	22	2,315,588
	日本プライムリアルティ投資法人 新	0.362 (△0.362)	37,036	—	—

ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内		千口	千円	千口	千円
	ＮＴＴ都市開発リート投資法人	0.035	4,890	0.629	87,205
	東急リアル・エステート投資法人	9	1,909,798	－	－
	グローバル・ワン不動産投資法人	0.449	63,521	0.164	21,728
	ユナイテッド・アーバン投資法人	8	1,649,405	6	1,166,456
	森トラストリート投資法人	25	1,911,909	0.202	15,804
	インヴィンシブル投資法人	－	－	61	3,993,730
	日本ロジスティクスファンド投資法人	0.062	6,414	1	135,510
	福岡リート投資法人	0.256	48,448	0.144	26,192
	KDX不動産投資法人	41	6,950,719	0.305	51,282
	いちごオフィスリート投資法人	7	723,599	0.320	30,774
	大和証券オフィス投資法人	0.362	139,197	9	3,238,431
	大和ハウスリート投資法人	1	279,101	50	6,848,928
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	－	－	22	1,949,588
	(5)				
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 新	5	397,960	－	－
	(△ 5)				
	大和証券リビング投資法人	1	129,021	27	3,094,013
	ジャパンエクセレント投資法人	6	922,106	0.196	29,052

(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

2026年5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
	千口	千口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	1	—	—
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	2	1	129,229
産業ファンド投資法人	—	34	4,917,617
アドバンス・レジデンス投資法人	41	34	5,545,732
アクティビア・プロパティーズ投資法人	9	32	4,532,963
G L P 投資法人	56	9	1,339,591
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	11	17	1,926,106
日本プロロジスリート投資法人	4	69	6,213,843
星野リゾート・リート投資法人	7	—	—
Oneリート投資法人	0.061	—	—
ヒューリックリート投資法人	0.262	—	—
日本リート投資法人	6	1	157,150
積水ハウス・リート投資法人	1	8	749,295
野村不動産マスターファンド投資法人	—	13	2,061,259
ラサールロジポート投資法人	2	—	—
スターアジア不動産投資法人	1	1	83,250
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	1	—	—
投資法人みらい	—	21	977,123
三菱地所物流リート投資法人	0.512	0.352	42,556
セントラル・リート投資法人	1	—	—
霞ヶ関ホテルリート投資法人	1	1	128,018
日本ビルファンド投資法人	35	33	4,263,658
ジャパンリアルエステイト投資法人	64	67	7,906,063
日本都市ファンド投資法人	79	62	7,129,919
オリックス不動産投資法人	73	62	6,041,659
日本プライムリアルティ投資法人	46	26	2,590,672
N T T 都市開発リート投資法人	0.709	0.115	15,502
東急リアル・エステート投資法人	—	9	1,785,482
グローバル・ワン不動産投資法人	1	1	233,361
ユナイテッド・アーバン投資法人	32	35	6,030,414
森トラストリート投資法人	30	55	4,063,864
インヴィンシブル投資法人	78	16	981,249

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
日本ロジスティクスファンド投資法人	千口 1	千口 －	千円 －
福岡リート投資法人	0.405	0.517	90,630
KDX不動産投資法人	0.320	41	6,645,915
いちごオフィスリート投資法人	17	24	2,123,800
大和証券オフィス投資法人	10	1	354,296
大和ハウスリート投資法人	56	7	911,672
ジャパン・ホテル・リート投資法人	76	58	4,501,858
大和証券リビング投資法人	35	8	894,390
ジャパンエクセレント投資法人	18	24	3,515,998
合計	口数・金額 銘柄数<比率>	809 37	787 33 88,884,146 <97.6%>

(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

2026年5月12日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
投資信託証券	千円 88,884,146	% 95.9
コール・ローン等、その他	3,762,807	4.1
投資信託財産総額	92,646,953	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨てています。

資産、負債、元本および基準価額の状況

(2026年5月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	92,646,953,816円
コール・ローン等	2,153,991,134
投資信託証券(評価額)	88,884,146,100
未収入金	413,133,756
未収配当金	1,195,682,826
(B) 負債	1,568,080,581
未払金	152,756,989
未払解約金	1,415,323,592
(C) 純資産総額(A-B)	91,078,873,235
元本	30,485,978,119
次期繰越損益金	60,592,895,116
(D) 受益権総口数	30,485,978,119口
1万口当たり基準価額(C/D)	29,876円

- (注1) 期首元本額 32,583,068,794円
 期中追加設定元本額 3,091,849,486円
 期中一部解約元本額 5,188,940,161円
- (注2) 当マザーファンドの当期末元本額におけるベ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) 20,538,091,300円
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (適格機関投資家限定) 1,018,292,384円
 ニッセイＪリートオープン (毎月分配型) 5,946,874,126円
 ニッセイＪリートオープン (年1回決算型) 1,195,145,117円
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (年1回決算型) 1,402,722,549円
 ニッセイＪリートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型) 299,281,336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) 85,571,307円

損益の状況

当期 (2025年11月13日～2026年5月12日)

項目	当期
(A) 配当等収益	2,495,771,626円
受取配当金	2,490,512,014
受取利息	5,259,294
その他収益金	318
(B) 有価証券売買損益	△ 8,919,017,282
売買益	302,321,220
売買損	△ 9,221,338,502
(C) 当期損益金(A+B)	△ 6,423,245,656
(D) 前期繰越損益金	71,490,977,106
(E) 追加信託差損益金	6,688,287,215
(F) 解約差損益金	△ 11,163,123,549
(G) 合計(C+D+E+F)	60,592,895,116
次期繰越損益金(G)	60,592,895,116

- (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。