

第11期末 (2024年11月12日)

基準価額	15,547円
純資産総額	49億円
騰落率	△3.1%
分配金	0円

ニッセイ J-R E I Tファンド (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：2023年11月14日～2024年11月12日

第11期 (決算日 2024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-R E I Tファンド (年1回決算型)」は、このたび第11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

東京都千代田区丸の内1-6-6

運用経過

2023年11月14日～2024年11月12日

基準価額等の推移



第11期首	16,048円	既払分配金	0円
第11期末	15,547円	騰落率(分配金再投資ベース)	△3.1%

(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>

- ・3月中旬から下旬にかけて、日銀金融政策決定会合においてマイナス金利政策が解除され、イールドカーブ・コントロール（長短金利操作、YCC）が撤廃されたことで、金利上昇に対する悪材料の一つが消化されたことによりJリート市場が上昇したこと
- ・8月上旬から下旬にかけて、円高などを背景に投資家のリスク回避姿勢の高まりを受け株式市場が下落する中、Jリートの相対的な割安感やディフェンシブ（景気動向に左右されにくい）性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

<下落要因>

- ・1月下旬から3月中旬にかけて、日銀金融政策決定会合において、マイナス金利政策の解除やYCCの撤廃観測の高まりによる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
- ・5月上旬から下旬にかけて、国内長期金利が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ことや公募増資の発表が相次いだことによる需給悪化を受けJリート市場が下落したこと
- ・9月下旬から当期末にかけて、国内外の政治イベント等に対する警戒感や日銀の追加利上げへの警戒感の高まりを受けて国内長期金利が上昇すると懸念されたことにより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11期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	175円	1.097%	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15,979円です。
(投信会社)	(88)	(0.548)	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)	(79)	(0.494)	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)	(9)	(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	18	0.112	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)	(18)	(0.112)	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	0.006	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)	(1)	(0.006)	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)	・ 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	194	1.215	

(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。

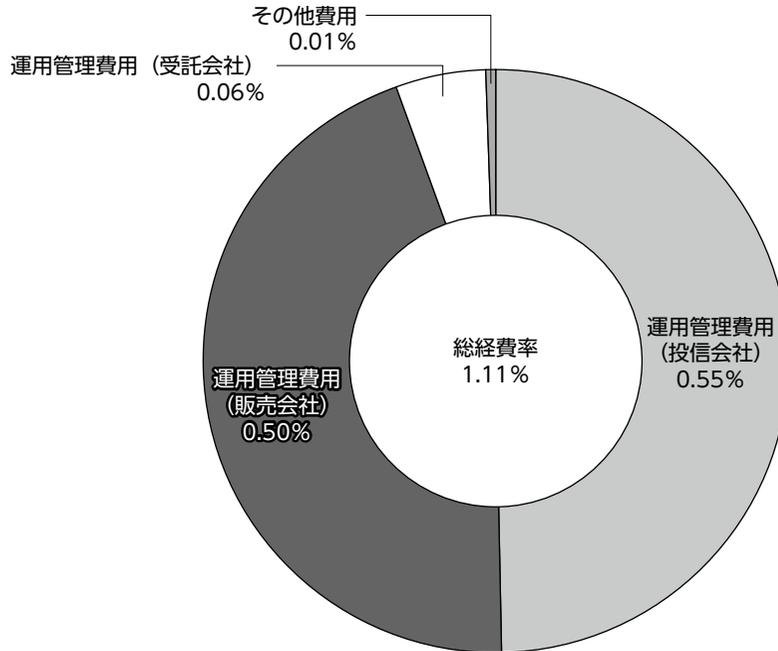
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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。

当期のＪリート市場は期を通じて見ると下落しました。

1月下旬以降、日銀金融政策決定会合におけるマイナス金利解除観測の高まりから、金利上昇が過度に懸念されＪリート市場は大幅に下落しました。その後、3月中旬以降は日銀金融政策決定会合においてマイナス金利政策の解除やＹＣＣの撤廃が発表され、金利上昇に対する悪材料の一つが消化されたことにより上昇しました。5月中旬から下旬にかけて、国内長期金利の上昇や公募増資の発表が頻発したことによる需給悪化を受けて下落しましたが、その後は横ばい推移しました。8月上旬には円高に伴う投資家のリスク回避姿勢の高まりを受けて、Ｊリート市場も一時下落しましたが、株式市場と比較して相対的な割安感やディフェンシブ性が着目されたことでその後は急上昇しました。しかし、当期末にかけて日銀の追加利上げへの警戒感の高まりを受けた金利上昇リスクが意識されたことで、前期末と比較すると下落して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）。

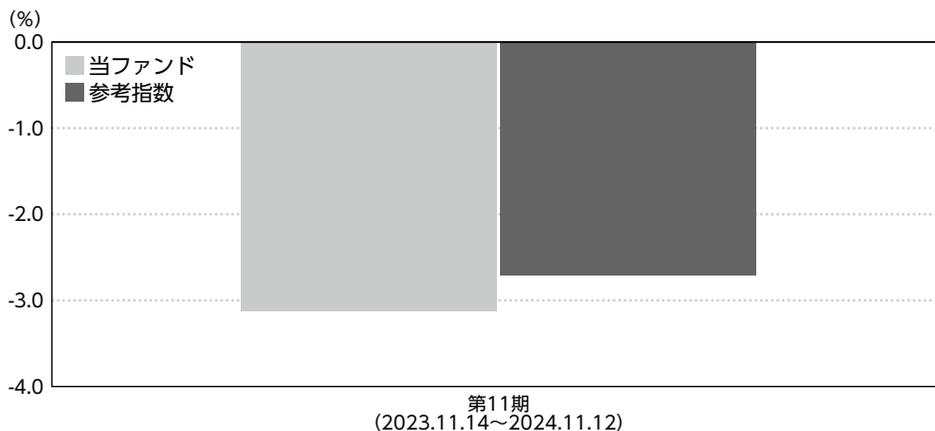
■マザーファンド

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、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-3.1%となり、参考指数騰落率（-2.7%）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、対参考指数比でジャパン・ホテル・リート投資法人を多めに、野村不動産マスターファンド投資法人を少なめに保有していたことがプラスに寄与したものの、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がマイナスに寄与したことによるものです。

（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 2023年11月14日～2024年11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	7,173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りますが、収益性の低い物件売却や賃料交渉、稼働率上昇などによるポートフォリオの質改善や自己投資口の取得などにより分配金の下支えや底上げを実施する姿勢をリート各社は示しています。また、積極的な物件取得が困難な状況下において、外部成長戦略に違いが出てきているほか、資本コストを意識した経営方針を打ち出すリートが一部出てきています。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、キャッシュマネジメントを中心とした資本政策に加え、資本コストを意識した経営の実現に向けた戦略に注目が集まることが想定されます。中長期的には、オフィス需要の構造的な変化や都心オフィスの需給バランス、継続的なインフレ高進下での賃料上昇への姿勢、リート各社の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分配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、資本コストを意識した経営の実現に向け、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11期末 2024年11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。

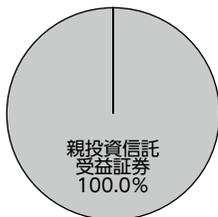
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

純資産等

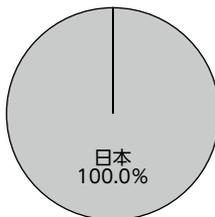
項目	第11期末 2024年11月12日
純資産総額	4,901,438,737円
受益権総口数	3,152,690,718口
1万口当たり基準価額	15,547円

(注) 当期間中における追加設定元本額は369,829,606円、同解約元本額は987,446,560円です。

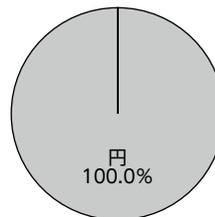
資産別配分



国別配分



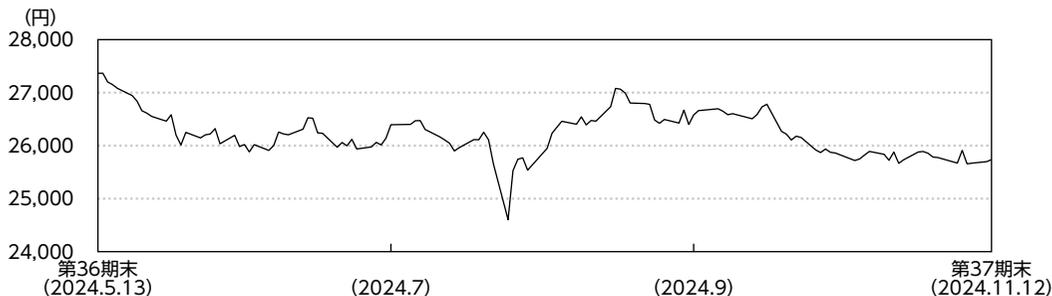
通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2024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

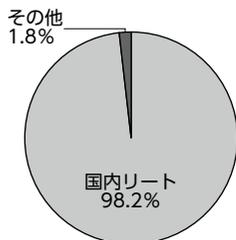
銘柄名	通貨	比率
GLP投資法人	円	8.7%
ラサールロジポート投資法人	円	7.1
KDX不動産投資法人	円	5.8
大和ハウスリート投資法人	円	5.2
大和証券リビング投資法人	円	4.9
日本プロロジスリート投資法人	円	4.9
日本都市ファンド投資法人	円	4.7
オリックス不動産投資法人	円	4.4
星野リゾート・リート投資法人	円	3.9
インヴェンシブル投資法人	円	3.7
組入銘柄数		45

■ 1万口当たりの費用明細

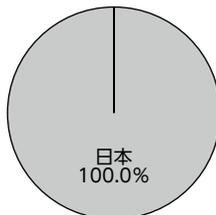
2024.5.14~2024.11.12

項目	金額
売買委託手数料	17円
(投資信託証券)	(17)
合計	17

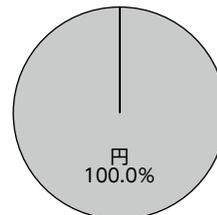
■ 資産別配分



■ 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（2024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。

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
7期(2020年11月12日)	14,096	0	△15.3	14,096	15,215	△15.8	98.2	6,717
8期(2021年11月12日)	17,171	0	21.8	17,171	18,938	24.5	98.5	6,050
9期(2022年11月14日)	16,724	0	△2.6	16,724	18,602	△1.8	98.2	6,087
10期(2023年11月13日)	16,048	0	△4.0	16,048	17,966	△3.4	98.8	6,050
11期(2024年11月12日)	15,547	0	△3.1	15,547	17,479	△2.7	98.2	4,901

(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) 2023年11月13日	16,048	—	17,966	—	98.8
11月末	16,490	2.8	18,390	2.4	97.3
12月末	16,167	0.7	18,091	0.7	97.4
2024年1月末	16,152	0.6	18,073	0.6	98.4
2月末	15,369	△4.2	17,199	△4.3	97.9
3月末	16,364	2.0	18,203	1.3	98.5
4月末	16,531	3.0	18,391	2.4	98.4
5月末	15,937	△0.7	17,757	△1.2	97.9
6月末	15,913	△0.8	17,656	△1.7	98.4
7月末	15,909	△0.9	17,710	△1.4	98.0
8月末	16,228	1.1	18,208	1.3	97.7
9月末	15,889	△1.0	17,911	△0.3	98.0
10月末	15,582	△2.9	17,508	△2.5	98.0
(期末) 2024年11月12日	15,547	△3.1	17,479	△2.7	98.2

(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－ＲＥＩＴファンド（年１回決算型）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2023年11月14日～2024年11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	224,848	592,386	623,377	1,638,201

(注) 単位未满是切り捨てています。

利害関係人との取引状況等

2023年11月14日～2024年11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

2024年11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	2,303,090	1,904,560	4,901,578

(注1) 単位未满是切り捨てています。

(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40,091,807千口です。

投資信託財産の構成

2024年11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	4,901,578	99.1
コール・ローン等、その他	45,945	0.9
投資信託財産総額	4,947,523	100.0

(注) 評価額の単位未满是切り捨てています。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド（年１回決算型）

資産、負債、元本および基準価額の状況

(2024年11月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	4,947,523,914円
コール・ローン等	28,032,006
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド(評価額)	4,901,578,089
未収入金	17,913,819
(B) 負債	46,085,177
未払解約金	17,171,095
未払信託報酬	28,745,523
その他未払費用	168,559
(C) 純資産総額(A-B)	4,901,438,737
元本	3,152,690,718
次期繰越損益金	1,748,748,019
(D) 受益権総口数	3,152,690,718口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,547円

(注) 期首元本額	3,770,307,672円
期中追加設定元本額	369,829,606円
期中一部解約元本額	987,446,560円

損益の状況

当期 (2023年11月14日～2024年11月12日)

項目	当期
(A) 配当等収益	14,173円
受取利息	14,625
支払利息	△ 452
(B) 有価証券売買損益	△ 96,392,781
売買益	27,554,156
売買損	△ 123,946,937
(C) 信託報酬等	△ 60,550,077
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 156,928,685
(E) 前期繰越損益金	118,824,936
(分配準備積立金)	(612,100,023)
(繰越欠損金)	(△ 493,275,087)
(F) 追加信託差損益金*	1,786,851,768
(配当等相当額)	(1,480,631,684)
(売買損益相当額)	(306,220,084)
(G) 合計(D+E+F)	1,748,748,019
次期繰越損益金(G)	1,748,748,019
追加信託差損益金	1,786,851,768
(配当等相当額)	(1,482,026,043)
(売買損益相当額)	(304,825,725)
分配準備積立金	779,652,013
繰越欠損金	△ 817,755,762

(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	167,551,990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	1,482,026,043円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	612,100,023円
(e) 分配対象額(a+b+c+d)	2,261,678,056円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	7,173.80円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金(1万口当たり)	0円

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10月21日～2044年11月14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－ＲＥＩＴ ファンド（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－ＲＥＩＴ ファンド（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。 <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。	

ニッセイ J-R E I Tマザーファンド

運用報告書

第 37 期

(計算期間：2024年5月14日～2024年11月12日)

運用方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	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。 <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。	



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

2024年5月14日～2024年11月12日

Jリート市況

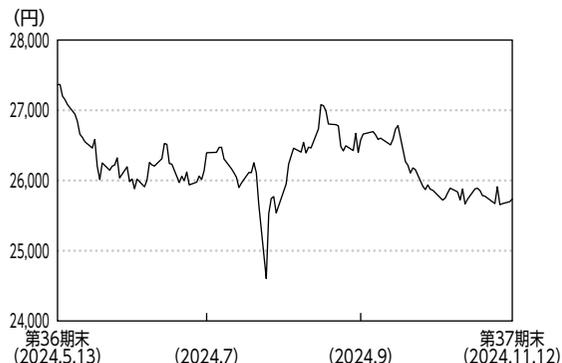


(注) FactSetのデータを使用しています。

Jリート市場は期を通じて見ると下落しました。

期初から5月下旬にかけて、国内長期金利の上昇や公募増資の発表が頻発したことによる需給悪化を受けて下落しましたが、その後は横ばい推移しました。8月上旬には円高に伴う投資家のリスク回避姿勢の高まりを受けてJリート市場は一時下落しましたが、Jリートの相対的な割安感やディフェンシブ性が着目されたことでその後は急上昇しました。しかし、当期末にかけて日銀の追加利上げへの警戒感の高まりを受けて金利上昇リスクが意識されたことで、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>

- ・ 8月上旬から下旬にかけて、円高などを背景に投資家のリスク回避姿勢の高まりを受け株式市場が下落する中、Ｊリーートの相対的な割安感やディフェンシブ（景気動向に左右されにくい）性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

<下落要因>

- ・ 期初から5月下旬にかけて、国内長期金利が上昇したことを背景にＪリーートの財務状況等への悪影響が懸念されたほか公募増資の発表が相次いだことによる需給悪化を受け、Ｊリート市場が下落したこと
- ・ 9月下旬から当期末にかけて、国内外の政治イベント等に対する警戒感や日銀の追加利上げへの警戒感の高まりを受けて国内長期金利が上昇すると懸念されたことにより、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リーート」と「有価証券としてのＪリーート」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、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−5.9%となり、参考指数騰落率（−5.5%）を下回りました。

これは個別銘柄選択において、対参考指数比で日本ビルファンド投資法人やジャパンリアルエステイト投資法人を少な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りますが、収益性の低い物件売却や賃料交渉、稼働率上昇などによるポートフォリオの質改善や自己投資口の取得などにより分配金の下支えや底上げを実施する姿勢をリート各社は示しています。また、積極的な物件取得が困難な状況下において、外部成長戦略に違いが出てきているほか、資本コストを意識した経営方針を打ち出すリートが一部出てきています。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、キャッシュマネジメントを中心とした資本政策に加え、資本コストを意識した経営の実現に向けた戦略に注目が集まることが想定されます。中長期的には、オフィス需要の構造的な変化や都心オフィスの需給バランス、継続的なインフレ高進下での賃料上昇への姿勢、リート各社の E S G（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 E S G 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分配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、資本コストを意識した経営の実現に向け、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。

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
33期 (2022年11月14日)	27,081	2.8	26,011	2.2	98.2	166,451
34期 (2023年 5月12日)	26,530	△2.0	25,282	△2.8	98.5	149,411
35期 (2023年11月13日)	26,274	△1.0	25,122	△0.6	98.7	134,758
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

(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) 2024年 5月13日	27,364	－	25,856	－	98.4
5月末	26,250	△4.1	24,830	△4.0	97.9
6月末	26,233	△4.1	24,688	△4.5	98.4
7月末	26,253	△4.1	24,764	△4.2	98.0
8月末	26,804	△2.0	25,460	△1.5	97.7
9月末	26,269	△4.0	25,045	△3.1	98.0
10月末	25,785	△5.8	24,482	△5.3	98.0
(期末) 2024年11月12日	25,736	△5.9	24,441	△5.5	98.2

(注) 騰落率は期首比です。

1 万口当たりの費用明細

2024年5月14日～2024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	17円	0.065%	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)	(17)	(0.065)	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	17	0.065	

(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（26,224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

2024年5月14日～2024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
	千口	千円	千口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	0.059	5,228	0.789	63,172
S O S I L A物流リート投資法人	0.027	3,318	0.525	59,504
日本アコモデーションファンド投資法人	0.004	2,662	0.364	229,921
森ヒルズリート投資法人	—	—	10	1,424,797
産業ファンド投資法人	0.072	9,223	6	765,548
アドバンス・レジデンス投資法人	0.013	4,399	1	330,496
アクティビア・プロパティーズ投資法人	2	904,546	0.456	159,395
G L P投資法人	22	3,014,940	6	805,357
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	—	—	0.487	150,485
(0.252)				
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 新	0.252	75,021	—	—
(△0.252)				
日本プロロジスリート投資法人	13	3,588,546	1	394,676
星野リゾート・リート投資法人	4	2,154,577	1	740,057
(9)				
星野リゾート・リート投資法人 新	0.723	362,331	—	—
(△0.723)				
国内 Oneリート投資法人	0.007	1,865	0.184	45,605
イオンリート投資法人	—	—	19	2,537,344
ヒューリックリート投資法人	0.041	6,124	0.954	133,367
日本リート投資法人	0.025	8,710	0.342	110,879
積水ハウス・リート投資法人	0.220	17,778	30	2,349,617
トーセイ・リート投資法人	—	—	0.202	27,350
サムティ・レジデンシャル投資法人	—	—	0.287	28,801
野村不動産マスターファンド投資法人	2	310,275	10	1,522,357
ラサールロジポート投資法人	—	—	8	1,303,895
スターアジア不動産投資法人	0.073	4,479	1	97,412
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.005	2,225	0.703	192,419
(8)				
投資法人みらい	—	—	1	62,561
三菱地所物流リート投資法人	—	—	0.629	239,230
C R Eロジスティクスファンド投資法人	0.129	19,266	9	1,379,320
ザイマックス・リート投資法人	0.013	1,601	0.176	20,239

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
	千口	千円	千口	千円
タカラレーベン不動産投資法人	－	－	0.606	56,094
アドバンス・ロジスティクス投資法人	0.024 (△ 5)	2,956	0.396	47,944
日本ビルファンド投資法人	5 (16)	2,283,008	2	647,351
ジャパンリアルエステイト投資法人	6	3,428,135	0.281	162,815
日本都市ファンド投資法人	0.327 (1)	30,644	28	2,641,602
日本都市ファンド投資法人 新	1 (△ 1)	141,055	－	－
オリックス不動産投資法人	13	2,072,661	1	243,070
日本プライムリアルティ投資法人	5	2,109,962	0.633	207,798
NTT都市開発リート投資法人	0.029	3,515	1	121,398
東急リアル・エステート投資法人	0.019	3,037	0.705	107,536
ユナイテッド・アーバン投資法人	2	301,867	7	1,045,695
森トラストリート投資法人	0.015	1,078	2	134,567
インヴィンシブル投資法人	16 (5)	1,039,489	29	1,935,993
インヴィンシブル投資法人 新	5 (△ 5)	343,005	－	－
平和不動産リート投資法人	0.105	14,242	10	1,346,105
日本ロジスティクスファンド投資法人	－	－	2	575,916
KDX不動産投資法人	1	226,430	26	4,126,806
いちごオフィスリート投資法人	0.031	2,593	0.813	66,057
大和証券オフィス投資法人	0.019 (4)	11,230	0.436	128,703
大和ハウスリート投資法人	12	2,959,733	0.950	230,503
ジャパン・ホテル・リート投資法人	0.326 (1)	26,901	56	4,364,164
ジャパン・ホテル・リート投資法人 新	1 (△ 1)	94,523	－	－
大和証券リビング投資法人	0.280	29,563	14	1,480,104
ジャパンエクセレント投資法人	－	－	4	501,636

(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

2024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	口数	評価額
	千口	千口	千口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	14	14	14	1,108,498
S O S I L A 物流リート投資法人	6	5	5	617,771
日本アコモデーションファンド投資法人	0.899	0.539	0.539	318,549
森ヒルズリート投資法人	12	1	1	185,002
産業ファンド投資法人	17	10	10	1,232,455
アドバンス・レジデンス投資法人	3	2	2	614,075
アクティブ・プロパティーズ投資法人	3	5	5	1,788,150
G L P 投資法人	52	69	69	8,970,134
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.570	0.335	0.335	98,255
日本プロロジスリート投資法人	8	20	20	5,035,882
星野リゾート・リート投資法人	5	17	17	3,998,374
O n e リート投資法人	1	1	1	346,781
イオンリート投資法人	45	25	25	3,239,680
ヒューリックリート投資法人	9	8	8	1,150,348
日本リート投資法人	6	5	5	1,874,828
積水ハウス・リート投資法人	54	24	24	1,817,409
トーセイ・リート投資法人	0.202	—	—	—
サムティ・レジデンシャル投資法人	0.850	0.563	0.563	51,964
野村不動産マスターファンド投資法人	26	18	18	2,599,719
ラサールロジポート投資法人	59	50	50	7,335,831
スターアジア不動産投資法人	18	16	16	848,484
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.932	8	8	834,265
投資法人みらい	1	0.221	0.221	8,840
三菱地所物流リート投資法人	2	2	2	835,794
C R E ロジスティクスファンド投資法人	32	23	23	3,243,315
ザイマックス・リート投資法人	3	3	3	360,345
タカラレーベン不動産投資法人	2	1	1	130,863
アドバンス・ロジスティクス投資法人	5	—	—	—
日本ビルファンド投資法人	1	20	20	2,689,588
ジャパンリアルエステイト投資法人	—	6	6	3,579,950
日本都市ファンド投資法人	80	53	53	4,898,631
オリックス不動産投資法人	16	28	28	4,562,939

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
	千口	千口	千円
日本プライムリアルティ投資法人	2	7	2,557,055
NTT都市開発リート投資法人	6	5	632,667
東急リアル・エステート投資法人	4	3	611,359
ユナイテッド・アーバン投資法人	11	6	881,955
森トラストリート投資法人	3	1	87,883
インヴィンシブル投資法人	67	59	3,792,592
平和不動産リート投資法人	26	15	1,914,383
日本ロジスティクスファンド投資法人	15	13	3,599,208
KDX不動産投資法人	66	41	6,034,189
いちごオフィスリート投資法人	6	5	466,511
大和証券オフィス投資法人	4	9	2,773,386
大和ハウスリート投資法人	11	23	5,398,417
ジャパン・ホテル・リート投資法人	80	25	1,764,834
大和証券リビング投資法人	69	55	5,087,216
ジャパンエクセレント投資法人	15	11	1,348,077
合計	口数・金額	888	733 101,326,466
	銘柄数<比率>	46	45 <98.2%>

(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

2024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 101,326,466	% 96.5
コール・ローン等、その他	3,713,741	3.5
投資信託財産総額	105,040,208	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

(2024年11月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	105,040,208,357円
コール・ローン等	1,913,053,544
投資信託証券(評価額)	101,326,466,700
未収入金	432,241,552
未収配当金	1,368,446,561
(B) 負債	1,858,233,300
未払金	433,287,858
未払解約金	1,424,945,442
(C) 純資産総額(A-B)	103,181,975,057
元本	40,091,807,891
次期繰越損益金	63,090,167,166
(D) 受益権総口数	40,091,807,891口
1万口当たり基準価額(C/D)	25,736円

(注1) 期首元本額 44,818,153,786円
 期中追加設定元本額 2,173,507,276円
 期中一部解約元本額 6,899,853,171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) 26,812,521,824円
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (適格機関投資家限定) 1,079,211,398円
 ニッセイＪリートオープン (毎月分配型) 8,243,077,844円
 ニッセイＪリートオープン (年1回決算型) 1,568,026,738円
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (年1回決算型) 1,904,560,961円
 ニッセイＪリートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型) 328,046,556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) 99,685,159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) 56,677,411円

損益の状況

当期 (2024年5月14日～2024年11月12日)

項目	当期
(A) 配当等収益	2,451,393,350円
受取配当金	2,450,562,620
受取利息	830,730
(B) 有価証券売買損益	△ 9,607,245,945
売買益	672,375,129
売買損	△10,279,621,074
(C) 当期損益金(A+B)	△ 7,155,852,595
(D) 前期繰越損益金	77,820,566,873
(E) 追加信託差損益金	3,556,709,034
(F) 解約差損益金	△11,131,256,146
(G) 合計(C+D+E+F)	63,090,167,166
次期繰越損益金(G)	63,090,167,166

(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。