

第12期末（2025年11月12日）

基準価額	19,083円
純資産総額	47億円
騰落率	22.7%
分配金	0円

ニッセイ Ｊ－ＲＥＩＴ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：2024年11月13日～2025年11月12日

第12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－ＲＥＩＴファンド（年１回決算型）」は、このたび第12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。



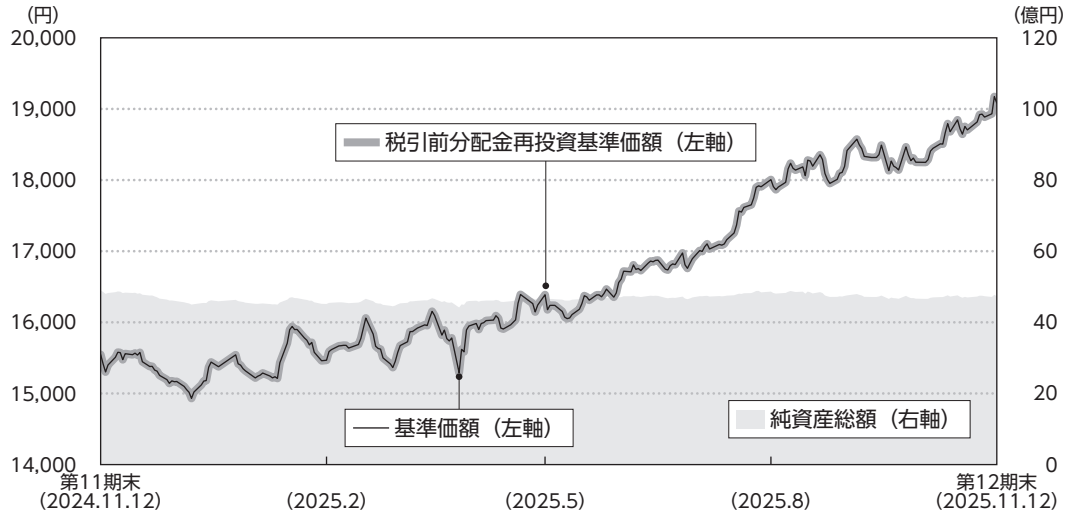
ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

運用経過

2024年11月13日～2025年11月12日

基準価額等の推移



第12期首	15,547円	既払分配金	0円
第12期末	19,083円	騰落率 (分配金再投資ベース)	22.7%

(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>

- ・2025年1月下旬の日銀金融政策決定会合の追加利上げを受けて、上値を抑えていた一つの悪材料を消化したことからＪリート市場が上昇したこと
- ・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>

- ・期初から2024年12月中旬にかけて、日銀による追加利上げ観測などからＪリート市場が下落したこと
- ・3月下旬から4月上旬にかけて、トランプ米政権の関税政策を巡る投資家のリスク回避姿勢の高まりを受けて、Ｊリート市場が下落したこと
- ・9月上旬に、5月下旬から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

1 万口当たりの費用明細

項目	第12期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	183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16,634円です。
（投信会社）	（ 91）	（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）	（ 82）	（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）	（ 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	28	0.167	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$
（投資信託証券）	（ 28）	（0.167）	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	212	1.273	

（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。

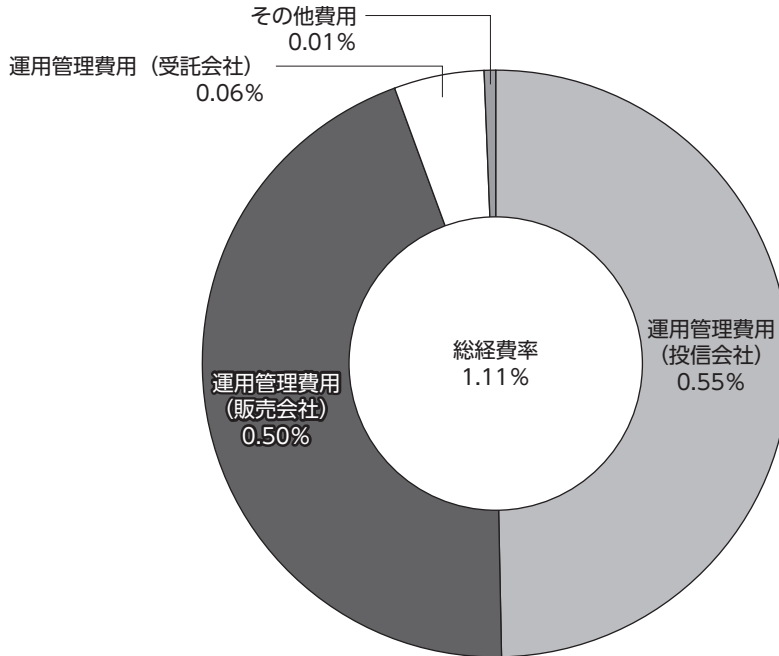
（注２）金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

（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上昇しました。

期初から2025年1月下旬にかけて、日銀金融政策決定会合における追加利上げ観測などから上値は重く推移しましたが、追加利上げ後は上値を抑えていた一つの悪材料を消化し上昇しました。3月下旬から4月上旬にかけては、トランプ米政権の関税政策を巡る投資家のリスク回避姿勢の高まりを受けて下落しました。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たことにより上昇し、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）。

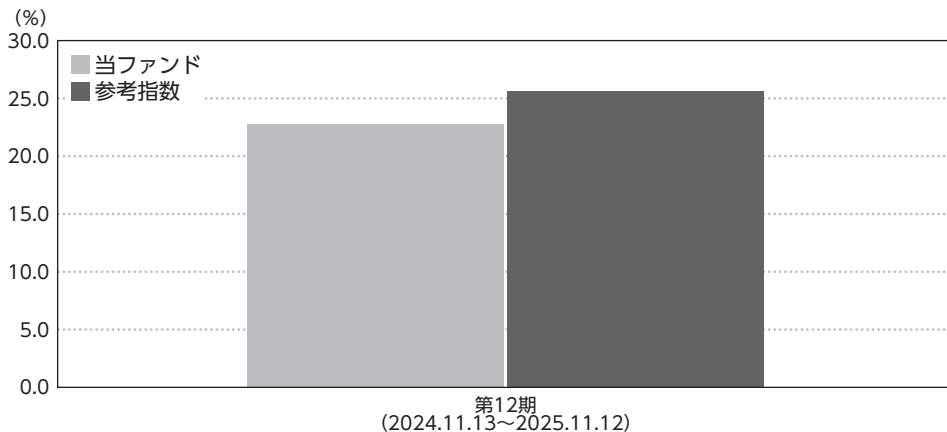
■マザーファンド

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22.7%となり、参考指数騰落率（25.6%）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、対参考指数比でラサールロジポート投資法人やＧＬＰ投資法人を多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 2024年11月13日～2025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	9,083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、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ＥＳＧ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12期末 2025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。

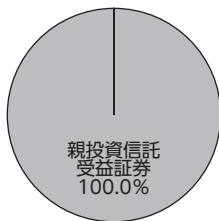
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

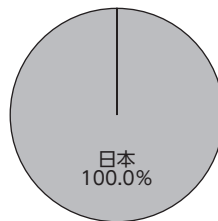
項目	第12期末 2025年11月12日
純資産総額	4,734,880,829円
受益権総口数	2,481,196,380口
1万口当たり基準価額	19,083円

(注) 当期間中における追加設定元本額は209,694,431円、同解約元本額は881,188,769円です。

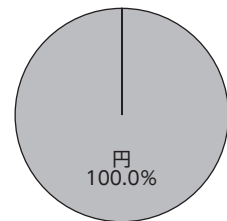
■資産別配分



■国別配分



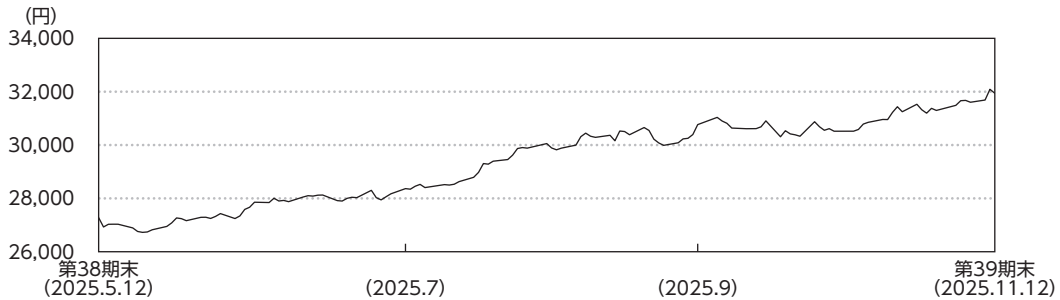
■通貨別配分



(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

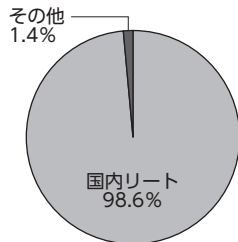
銘柄名	通貨	比率
日本都市ファンド投資法人	円	9.2%
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	8.1
ＧＬＰ投資法人	円	7.8
オリックス不動産投資法人	円	7.5
大和ハウスリート投資法人	円	7.4
アドバンス・レジデンス投資法人	円	6.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人	円	6.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	5.9
インヴィンシブル投資法人	円	5.2
日本ビルファンド投資法人	円	5.0
組入銘柄数		37

■１万口当たりの費用明細

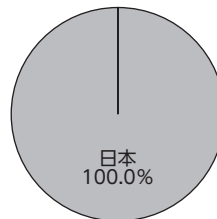
2025.5.13～2025.11.12

項目	金額
売買委託手数料	28円
(投資信託証券)	(28)
合計	28

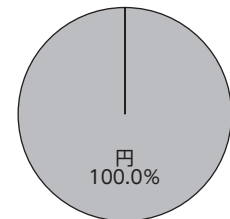
■資産別配分



■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。

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
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
12期（2025年11月12日）	19,083	0	22.7	19,083	21,961	25.6	98.6	4,734

（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）2024年11月12日	15,547	－	17,479	－	98.2
11月末	15,446	△ 0.6	17,353	△ 0.7	97.7
12月末	15,376	△ 1.1	17,359	△ 0.7	98.4
2025年 1 月末	15,900	2.3	17,971	2.8	97.9
2 月末	16,060	3.3	18,075	3.4	98.0
3 月末	15,820	1.8	18,016	3.1	98.3
4 月末	16,035	3.1	18,294	4.7	98.2
5 月末	16,311	4.9	18,614	6.5	98.8
6 月末	16,747	7.7	19,143	9.5	98.6
7 月末	17,550	12.9	20,093	15.0	98.2
8 月末	18,195	17.0	20,881	19.5	98.1
9 月末	18,267	17.5	20,953	19.9	98.2
10月末	18,705	20.3	21,462	22.8	98.5
（期末）2025年11月12日	19,083	22.7	21,961	25.6	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。

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2024年11月13日～2025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	125,983	348,932	548,118	1,528,820

(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

2024年11月13日～2025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

2025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	1,904,560	1,482,425	4,735,016

(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	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	4,735,016	98.4
コール・ローン等、その他	76,276	1.6
投資信託財産総額	4,811,293	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

(2025年11月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	4,811,293,759円
コール・ローン等	25,539,188
ニッセイＪ－ＲＥＩＴ マザーファンド(評価額)	4,735,016,800
未収入金	50,737,771
(B) 負債	76,412,930
未払解約金	50,020,266
未払信託報酬	26,233,865
その他未払費用	158,799
(C) 純資産総額(A－B)	4,734,880,829
元本	2,481,196,380
次期繰越損益金	2,253,684,449
(D) 受益権総口数	2,481,196,380口
1万口当たり基準価額(C／D)	19,083円
(注) 期首元本額	3,152,690,718円
期中追加設定元本額	209,694,431円
期中一部解約元本額	881,188,769円

損益の状況

当期（2024年11月13日～2025年11月12日）

項目	当期
(A) 配当等収益	50,033円
受取利息	50,033
(B) 有価証券売買損益	908,191,917
売買益	1,021,433,848
売買損	△ 113,241,931
(C) 信託報酬等	△ 51,715,542
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	856,526,408
(E) 前期繰越損益金	△ 27,834,308
(分配準備積立金)	(569,525,960)
(繰越欠損金)	(△ 597,360,268)
(F) 追加信託差損益金*	1,424,992,349
(配当等相当額)	(1,210,436,544)
(売買損益相当額)	(214,555,805)
(G) 合計(D＋E＋F)	2,253,684,449
次期繰越損益金(G)	2,253,684,449
追加信託差損益金	1,424,992,349
(配当等相当額)	(1,211,373,679)
(売買損益相当額)	(213,618,670)
分配準備積立金	828,692,100

(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	182,094,492円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	77,071,648円
(c) 信託約款に定める収益調整金	1,424,992,349円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	569,525,960円
(e) 分配対象額(a＋b＋c＋d)	2,253,684,449円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	9,083.06円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金(1万口当たり)	0円

お知らせ

■運用報告書の電子交付について

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更され、書面交付またはデジタル交付いずれかを選択できるようになりました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献につながるものと捉えています。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供も進めていきます。

（2025年4月1日）

■約款変更

運用報告書に関する記載の変更を行うため関連条項に所要の変更を行いました。

（2025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－ＲＥＩＴファンド（年１回決算型）



<https://www.nam.co.jp/fundinfo/njrf1/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。 ・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 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。	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

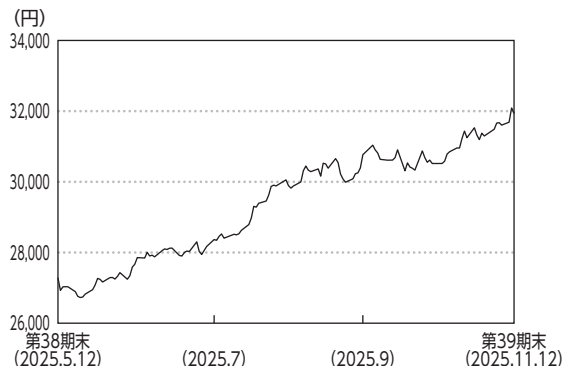


(注) FactSetのデータを使用しています。

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たことにより上昇し、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>

- ・ 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+17.1％となり、参考指数騰落率（+17.6％）を下回りました。

これは個別銘柄選択において、対参考指数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ＥＳＧ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
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
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 5 月12日	27,278	—	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) 騰落率は期首比です。

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	28円	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)	(28)	(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
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
		千口	千円	千口	千円
国内	サンケイリアルエステート投資法人	—	—	5	509,098
	ＳＯＳＩＬＡ物流リート投資法人	—	—	5	600,078
	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	1	127,098	3	490,727
	産業ファンド投資法人	—	—	0.396	47,805
	アドバンス・レジデンス投資法人	14	2,358,380	1	193,747
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	—	—	12	1,613,843
	(14)				
	ＧＬＰ投資法人	—	—	12	1,591,320
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	7	2,362,426	0.220	67,249
	日本プロロジスリート投資法人	1	179,325	76	6,260,299
	(53)				
	星野リゾート・リート投資法人	—	—	0.401	103,143
	Ｏｎｅリート投資法人	—	—	1	324,027
	(0.168)				
	イオンリート投資法人	—	—	0.732	91,288
	ヒューリックリート投資法人	—	—	7	1,214,580
	日本リート投資法人	—	—	15	1,557,935
	積水ハウス・リート投資法人	0.381	30,611	4	371,435
	サムティ・レジデンシャル投資法人	—	—	0.262	27,212
	野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	16	2,334,939
	ラサールロジポート投資法人	0.209	30,430	24	3,491,160
	スターアジア不動産投資法人	—	—	13	803,512
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.463	50,768	29	3,108,771
	三菱地所物流リート投資法人	—	—	1	121,680
	ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人	—	—	6	914,301
	ザイマックス・リート投資法人	—	—	1	162,484
	タカラレーベン不動産投資法人	—	—	0.807	70,561
	霞ヶ関ホテルリート投資法人	1	122,000	0.028	2,972
	日本ビルファンド投資法人	—	—	5	762,419
	(0.321)				
	日本ビルファンド投資法人 新	0.321	41,209	—	—
	(△0.321)				
	ジャパンリアルエステイト投資法人	35	4,487,417	2	275,635

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
	日本都市ファンド投資法人	34	3,826,487	2	288,309
	オリックス不動産投資法人	25	4,721,243	1	155,387
		(36)			
	日本プライムリアルティ投資法人	26	2,651,821	0.750	116,473
		(15)			
	ＮＴＴ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
	KDX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	—	—	3	784,515
		(28)			
	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
	千口	千口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	6	1	113,172
ＳＯＳＩＬＡ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
ＧＬＰ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
ＣＲＥ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イト投資法人	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
ＮＴＴ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
	千口	千口	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	口数・金額	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
	千円	%
投資信託証券	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。

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) 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。