

第105期末（2025年5月12日）

基準価額 11,620円

純資産総額 850百万円

第100期～第105期
(2024年11月13日～2025年5月12日)

騰落率 2.1%

分配金合計 350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 米ドル投資型（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：2024年11月13日～2025年5月12日

第100期（決算日2024年12月12日） 第103期（決算日2025年3月12日）

第101期（決算日2025年1月14日） 第104期（決算日2025年4月14日）

第102期（決算日2025年2月12日） 第105期（決算日2025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 米ドル投資型（毎月分配型）」は、このたび第105期の決算を行いました。

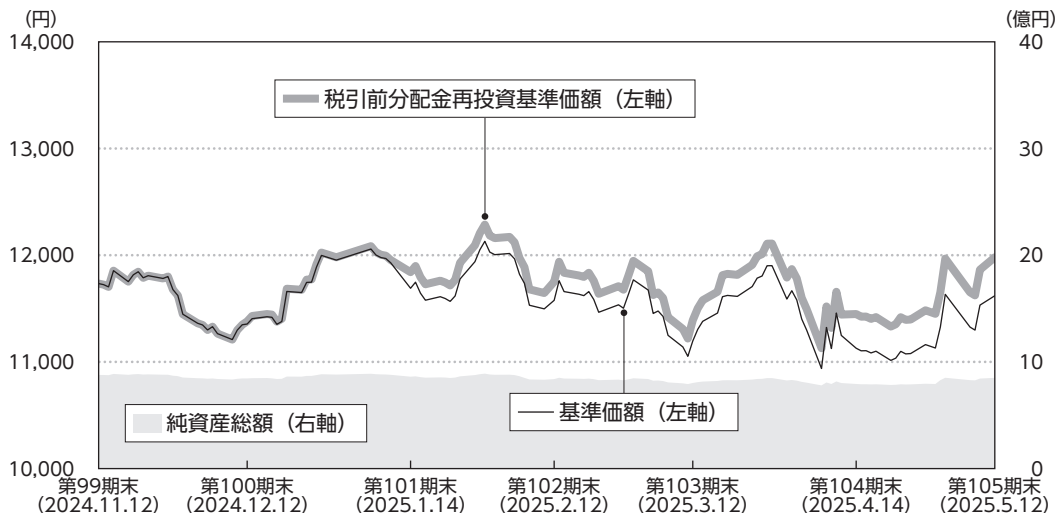
当ファンドは、「ニッセイJ-REITマザーファンド」受益証券への投資を通じて、国内の金融商品取引所に上場しているJリート（不動産投資信託）を実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の成長を図ることを目標に運用を行いました。ここに運用状況をご報告申し上げます。

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。

運用経過

2024年11月13日～2025年5月12日

基準価額等の推移



第100期首	11,734円	既払分配金	350円
第105期末	11,620円	騰落率（分配金再投資ベース）	2.1%

(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>

- ・ 1月下旬の日銀金融政策決定会合において利上げが発表されたことから、上値を抑えていた一つの悪材料が消化され、Ｊリート市場が上昇したこと
- ・ 4月中旬から当作成期末にかけて、好調な不動産売買市況を背景に物件売却による分配金の増額や自己投資口の取得などの資本施策の強化を決算とともに公表した銘柄が多く見られたことで、Ｊリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・ 当作成期初から12月中旬にかけて、日銀による追加利上げへの懸念などから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、トランプ米政権による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

1 万口当たりの費用明細

項目	第100期～第105期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	63円	0.545%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ <p>期中の平均基準価額は11,547円です。</p>
（投信会社）	(31)	(0.273)	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）	(28)	(0.245)	購入後の情報提供、運用報告書等各种書類の送付、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	8	0.071	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$
（投資信託証券）	(8)	(0.071)	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	0.012	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$
（保管費用）	(1)	(0.007)	海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用
（監査費用）	(1)	(0.005)	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	73	0.628	

（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。

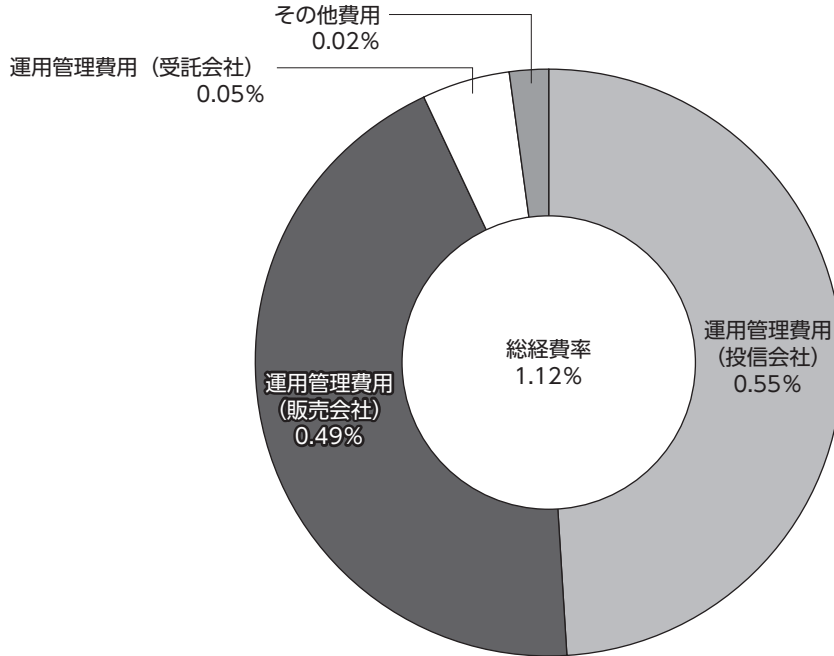
（注 2）金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

（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1.12%**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。

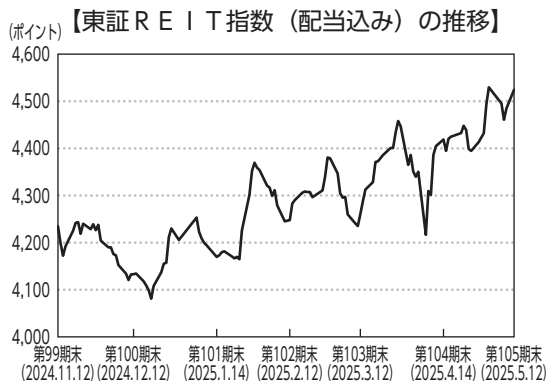
（注2）各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

（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。

投資環境

■ Jリート市況

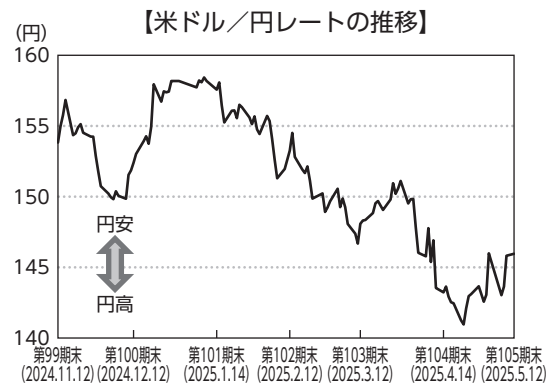


(注) FactSetのデータを使用しています。

Jリート市場は当作成期を通じて見ると上昇しました。

当作成期初から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の観測などから上値は重く推移しましたが、追加利上げの後に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月下旬に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が、4月上旬から当作成期末にかけては関税政策に対する過度な懸念が和らいだことに加え、多くの銘柄の物件売却による分配金増額や自己投資口の取得などが好感されたことにより、前作成期末と比較すると上昇して当作成期末を迎えました。

■ 為替市況



(注) 対顧客電信売買相場仲値のデータを使用しています。

為替市場は当作成期を通じて見ると米ドル安円高となりました。

当作成期初以降、米ドル安円高で推移していましたが、12月上旬から1月中旬までは米金利の上昇を背景として米ドル高円安基調に転じました。その後、1月中旬以降は日銀の追加利上げ期待の進展やトランプ米政権による関税政策を背景とした米経済のスタグフレーション（インフレと景気後退の同時進行）懸念から米ドル安円高基調となり、前作成期末と比較すると米ドル安円高で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への投資を通じて、国内の金融商品取引所に上場しているＪリートを実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の成長を図ることを目標に運用を行いました。

■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。

ベンチマークとの差異

当ファンドは、マザーファンド受益証券への投資を通じて、国内の金融商品取引所に上場しているＪリートを実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の成長を図ることを目標に運用を行います。このため、コンセプトに適った指数が存在しないことから、ベンチマークなどを設けていません。

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100期 2024年11月13日 ～ 2024年12月12日	第101期 2024年12月13日 ～ 2025年1月14日	第102期 2025年1月15日 ～ 2025年2月12日	第103期 2025年2月13日 ～ 2025年3月12日	第104期 2025年3月13日 ～ 2025年4月14日	第105期 2025年4月15日 ～ 2025年5月12日
当期分配金（税引前）	25円	125円	25円	25円	125円	25円
対基準価額比率	0.22%	1.06%	0.22%	0.22%	1.11%	0.21%
当期の収益	25円	51円	17円	25円	14円	25円
当期の収益以外	—	73円	7円	—	110円	—
翌期繰越分配対象額	3,001円	2,928円	2,920円	2,999円	2,888円	2,891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、国内の金融商品取引所に上場しているＪリートを実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の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替、インフレを背景とした賃料増額交渉やバリューアップによる内部成長、自己投資口取得による資本政策、中長期的な事業の継続性に着目したＥＳＧ（環境・社会・企業統治）への積極的な対応を実行するリートが増加しています。厳しい資本市場環境により、リート各社の資金調達手段は限られており、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経営戦略の差が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経営が期待されます。

当面のＪリート市場は、資本コストを意識した経営戦略に加え、コスト増加を上回る内部成長戦略によって、インフレ以上の成長性を示せるかにより注目が集まることが想定されます。中長期的には、リート各社が保有する物件における賃料引き上げ機運の高まり、リート各社のＥＳＧへの取り組みなど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、資産価値の観点で割安水準にあること、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105期末 2025年5月12日
ニッセイJ-R E I Tマザーファンド	95.1%

(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

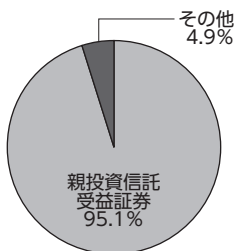
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

純資産等

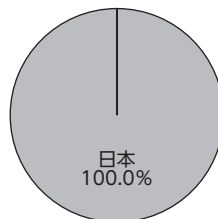
項目	第100期末 2024年12月12日	第101期末 2025年1月14日	第102期末 2025年2月12日	第103期末 2025年3月12日	第104期末 2025年4月14日	第105期末 2025年5月12日
純資産総額	844,974,200円	861,241,119円	838,575,031円	802,288,905円	793,091,552円	850,232,533円
受益権総口数	744,141,301口	736,731,216口	724,357,558口	716,566,884口	712,723,015口	731,681,377口
1万口当たり基準価額	11,355円	11,690円	11,577円	11,196円	11,128円	11,620円

(注) 当作成期間（第100期～第105期）中における追加設定元本額は23,944,780円、同解約元本額は40,435,913円です。

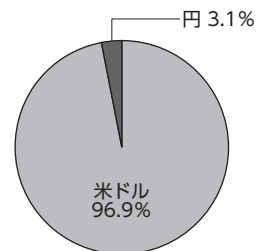
資産別配分



国別配分



通貨別配分

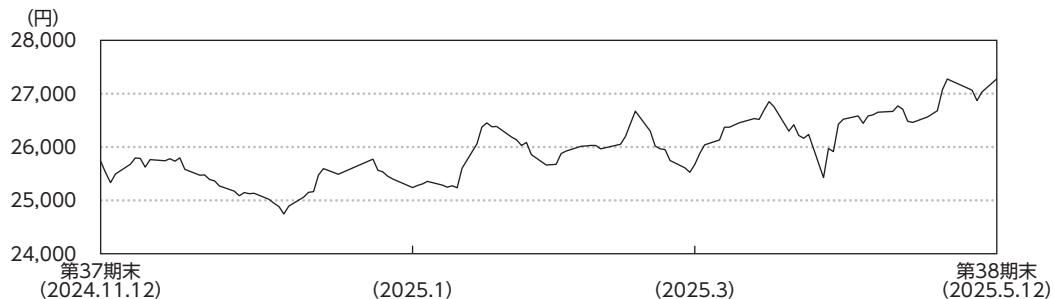


(注1) 資産別・国別・通貨別配分は、2025年5月12日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

(注2) 通貨別配分については、実質組入比率を記載しています。

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

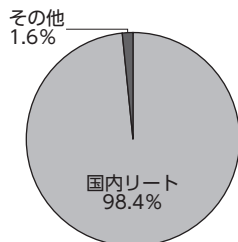
銘柄名	通貨	比率
GLP投資法人	円	9.1%
大和ハウスリート投資法人	円	7.9
日本プロロジスリート投資法人	円	6.6
KDX不動産投資法人	円	6.1
日本ビルファンド投資法人	円	5.7
日本都市ファンド投資法人	円	4.9
アドバンス・レジデンス投資法人	円	4.4
ラサールロジポート投資法人	円	3.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	3.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人	円	3.6
組入銘柄数		45

■1万口当たりの費用明細

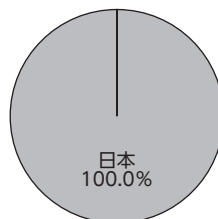
2024.11.13～2025.5.12

項目	金額
売買委託手数料	19円
(投資信託証券)	(19)
合計	19

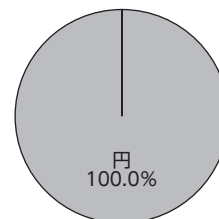
■資産別配分



■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30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	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
	円	円	%	円	%	百万円
76期 (2022年12月12日)	11,938	25	△ 2.2	16,608	97.6	2,148
77期 (2023年 1 月12日)	10,966	125	△ 7.1	15,761	99.3	1,914
78期 (2023年 2 月13日)	10,817	25	△ 1.1	15,637	95.8	1,710
79期 (2023年 3 月13日)	11,122	25	3.1	15,967	96.0	1,691
80期 (2023年 4 月12日)	10,953	125	△ 0.4	15,923	95.6	1,606
81期 (2023年 5 月12日)	11,372	25	4.1	16,367	96.7	1,478
82期 (2023年 6 月12日)	11,850	25	4.4	16,870	95.8	1,507
83期 (2023年 7 月12日)	11,852	125	1.1	16,997	96.3	1,383
84期 (2023年 8 月14日)	12,316	25	4.1	17,486	94.7	1,420
85期 (2023年 9 月12日)	12,668	25	3.1	17,863	96.5	1,377
86期 (2023年10月12日)	12,404	325	0.5	17,924	96.2	1,278
87期 (2023年11月13日)	12,378	25	△ 0.0	17,923	97.0	1,247
88期 (2023年12月12日)	11,995	25	△ 2.9	17,565	97.1	1,126
89期 (2024年 1 月12日)	12,017	125	1.2	17,712	92.7	1,056
90期 (2024年 2 月13日)	12,037	25	0.4	17,757	94.9	1,035
91期 (2024年 3 月12日)	11,502	25	△ 4.2	17,247	98.9	946
92期 (2024年 4 月12日)	12,344	325	10.1	18,414	94.3	1,009
93期 (2024年 5 月13日)	12,955	25	5.2	19,050	96.1	1,096
94期 (2024年 6 月12日)	12,441	25	△ 3.8	18,561	96.9	1,009
95期 (2024年 7 月12日)	12,483	325	2.9	18,928	96.1	1,009
96期 (2024年 8 月13日)	11,390	25	△ 8.6	17,860	97.0	917
97期 (2024年 9 月12日)	11,330	25	△ 0.3	17,825	97.9	873
98期 (2024年10月15日)	11,409	125	1.8	18,029	93.2	872
99期 (2024年11月12日)	11,734	25	3.1	18,379	94.4	877
100期 (2024年12月12日)	11,355	25	△ 3.0	18,025	97.2	844
101期 (2025年 1 月14日)	11,690	125	4.1	18,485	94.6	861
102期 (2025年 2 月12日)	11,577	25	△ 0.8	18,397	98.0	838
103期 (2025年 3 月12日)	11,196	25	△ 3.1	18,041	98.8	802
104期 (2025年 4 月14日)	11,128	125	0.5	18,098	98.5	793
105期 (2025年 5 月12日)	11,620	25	4.6	18,615	93.6	850

(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) 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4) 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。

当作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	投資信託証券 組入比率
第100期	(期首) 2024年11月12日	円 11,734	% －	% 94.4
	11月末	11,447	△2.4	100.0
	(期末) 2024年12月12日	11,380	△3.0	97.2
第101期	(期首) 2024年12月12日	11,355	－	97.2
	12月末	11,954	5.3	94.9
	(期末) 2025年 1 月14日	11,815	4.1	94.6
第102期	(期首) 2025年 1 月14日	11,690	－	94.6
	1 月末	12,005	2.7	99.4
	(期末) 2025年 2 月12日	11,602	△0.8	98.0
第103期	(期首) 2025年 2 月12日	11,577	－	98.0
	2 月末	11,769	1.7	98.0
	(期末) 2025年 3 月12日	11,221	△3.1	98.8
第104期	(期首) 2025年 3 月12日	11,196	－	98.8
	3 月末	11,589	3.5	94.6
	(期末) 2025年 4 月14日	11,253	0.5	98.5
第105期	(期首) 2025年 4 月14日	11,128	－	98.5
	4 月末	11,130	0.0	95.6
	(期末) 2025年 5 月12日	11,645	4.6	93.6

(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5月12日

	第100期～第105期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	千口 45,361	千円 117,061	千口 76,845	千円 198,757

(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5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5月12日現在

種類	第99期末	第105期末	
	口数	口数	評価額
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	千口 328,046	千口 296,561	千円 808,961

(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－ＲＥＩＴマザーファンド全体の口数は35,072,359千口です。

投資信託財産の構成

2025年5月12日現在

項目	第105期末	
	評価額	比率
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	千円 808,961	% 94.8
コール・ローン等、その他	44,552	5.2
投資信託財産総額	853,514	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

	(2024年12月12日)	(2025年1月14日)	(2025年2月12日)	(2025年3月12日)	(2025年4月14日)	(2025年5月12日) 現在
項目	第100期末	第101期末	第102期末	第103期末	第104期末	第105期末
(A) 資産	1,735,616,470円	1,733,319,544円	1,784,067,049円	1,627,542,855円	1,614,134,161円	1,739,567,309円
コール・ローン等	21,653,166	1,884,221	1,778,787	24,457,732	24,573,941	24,330,969
ニッセイJ-REIT マザーファンド(評価額)	834,414,851	831,125,971	834,685,421	809,150,487	793,586,488	808,961,444
未収入金	879,548,453	900,309,352	947,602,841	793,934,636	795,973,732	906,274,896
(B) 負債	890,642,270	872,078,425	945,492,018	825,253,950	821,042,609	889,334,776
未払金	887,492,224	861,645,827	942,921,532	821,160,000	811,309,837	886,814,595
未払収益分配金	1,860,353	9,209,140	1,810,893	1,791,417	8,909,037	1,829,203
未払解約金	499,999	349,999	-	1,594,629	-	-
未払信託報酬	781,886	864,830	752,089	700,907	815,597	684,149
その他未払費用	7,808	8,629	7,504	6,997	8,138	6,829
(C) 純資産総額(A-B)	844,974,200	861,241,119	838,575,031	802,288,905	793,091,552	850,232,533
元本	744,141,301	736,731,216	724,357,558	716,566,884	712,723,015	731,681,377
次期繰越損益金	100,832,899	124,509,903	114,217,473	85,722,021	80,368,537	118,551,156
(D) 受益権総口数	744,141,301口	736,731,216口	724,357,558口	716,566,884口	712,723,015口	731,681,377口
1万口当たり基準価額(C/D)	11,355円	11,690円	11,577円	11,196円	11,128円	11,620円
(注) 当作成期首元本額		748,172,510円				
当作成期中追加設定元本額		23,944,780円				
当作成期中一部解約元本額		40,435,913円				

損益の状況

	(第100期 第101期 第102期)	2024年11月13日～2024年12月12日) 2024年12月13日～2025年1月14日) 2025年1月15日～2025年2月12日)	(第103期 第104期 第105期)	2025年2月13日～2025年3月12日) 2025年3月13日～2025年4月14日) 2025年4月15日～2025年5月12日)		
項目	第100期	第101期	第102期	第103期	第104期	第105期
(A) 配 当 等 収 益	916円	1,897円	390円	7,615円	9,642円	8,308円
受 取 利 息	916	1,897	390	7,615	9,642	8,308
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 25,551,664	34,767,315	△ 5,618,097	△ 24,762,262	4,739,976	38,569,387
売 買 益	39,915,988	43,408,618	15,791,757	21,409,088	60,455,819	39,469,571
売 買 損	△ 65,467,652	△ 8,641,303	△ 21,409,854	△ 46,171,350	△ 55,715,843	△ 900,184
(C) 信 託 報 酬 等	△ 802,734	△ 878,995	△ 772,612	△ 720,928	△ 831,755	△ 698,954
(D) 当期損益金(A + B + C)	△ 26,353,482	33,890,217	△ 6,390,319	△ 25,475,575	3,917,863	37,878,741
(E) 前期繰越損益金	5,280,312	△ 22,705,153	1,942,738	△ 6,188,946	△ 33,158,134	△ 38,034,249
(分配準備積立金)	(71,439,354)	(70,928,426)	(64,423,319)	(63,159,262)	(68,189,991)	(60,140,589)
(繰越欠損金)	(△ 66,159,042)	(△ 93,633,579)	(△ 62,480,581)	(△ 69,348,208)	(△ 101,348,125)	(△ 98,174,838)
(F) 追加信託差損益金*	123,766,422	122,533,979	120,475,947	119,177,959	118,517,845	120,535,867
(配当等相当額)	(151,722,216)	(150,211,396)	(147,688,506)	(146,122,668)	(145,582,266)	(151,241,254)
(売買損益相当額)	(△ 27,955,794)	(△ 27,677,417)	(△ 27,212,559)	(△ 26,944,709)	(△ 27,064,421)	(△ 30,705,387)
(G) 合 計(D + E + F)	102,693,252	133,719,043	116,028,366	87,513,438	89,277,574	120,380,359
(H) 収 益 分 配 金	△ 1,860,353	△ 9,209,140	△ 1,810,893	△ 1,791,417	△ 8,909,037	△ 1,829,203
次期繰越損益金(G + H)	100,832,899	124,509,903	114,217,473	85,722,021	80,368,537	118,551,156
追加信託差損益金	123,766,422	122,533,979	120,475,947	119,177,959	118,517,845	120,535,867
(配当等相当額)	(151,722,216)	(150,211,396)	(147,688,506)	(146,122,668)	(145,582,267)	(151,246,099)
(売買損益相当額)	(△ 27,955,794)	(△ 27,677,417)	(△ 27,212,559)	(△ 26,944,709)	(△ 27,064,422)	(△ 30,710,232)
分 配 準 備 積 立 金	71,641,820	65,523,830	63,868,822	68,802,427	60,322,523	60,303,225
繰越欠損金	△ 94,575,343	△ 63,547,906	△ 70,127,296	△ 102,258,365	△ 98,471,831	△ 62,287,936

(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、分標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	第100期	第101期	第102期	第103期	第104期	第105期
(a) 経費控除後の配当等収益	2,062,819円	3,804,544円	1,256,396円	7,434,582円	1,041,569円	1,991,839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	151,722,216円	150,211,396円	147,688,506円	146,122,668円	145,582,267円	151,246,099円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	71,439,354円	70,928,426円	64,423,319円	63,159,262円	68,189,991円	60,140,589円
(e) 分配対象額(a + b + c + d)	225,224,389円	224,944,366円	213,368,221円	216,716,512円	214,813,827円	213,378,527円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	3,026.63円	3,053.28円	2,945.62円	3,024.37円	3,013.99円	2,916.28円
(g) 分配金	1,860,353円	9,209,140円	1,810,893円	1,791,417円	8,909,037円	1,829,203円
(h) 分配金(1万口当たり)	25円	125円	25円	25円	125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。

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）

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	2016年7月11日～2028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、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）を実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の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 米ドル投資型 （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 米ドル投資型 （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（マザーファンドおよび上場投資信託証券等を除きます）への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の5％以下とします。 ・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割合には、制限を設けません。	
	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。		

ニッセイ Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド

運用報告書

第 38 期

(計算期間：2024年11月13日～2025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。 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。	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

2024年11月13日～2025年5月12日

Jリート市況

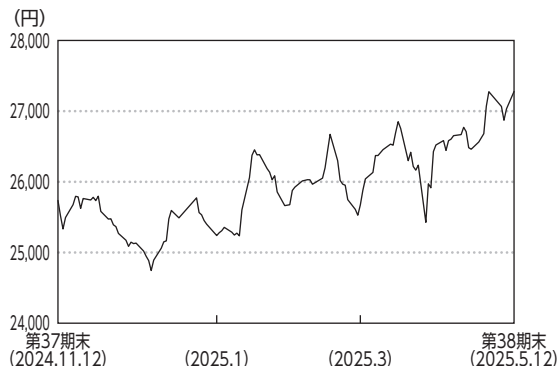


(注) FactSetのデータを使用しています。

Jリート市場は期を通じて見ると上昇しました。

期初から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の観測などから上値は重く推移しましたが、追加利上げの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月下旬に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が、4月上旬から当期末にかけては関税政策に対する過度な懸念が和らいだことに加え、多くの銘柄の物件売却による分配金増額や自己投資口の取得などが好感されたことにより、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>

- ・ 1月下旬の日銀金融政策決定会合の利上げを受けて、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
- ・ 4月中旬から当期末にかけて、好調な不動産売買市況を背景に物件売却による分配金の増額や自己投資口の取得などの資本施策の強化を決算とともに公表した銘柄が多く見られたことからＪリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・ 期初から12月中旬にかけて、日銀による追加利上げへの観測などから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

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+6.0%となり、参考指数騰落率（+6.8%）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替、インフレを背景とした賃料増額交渉やバリューアップによる内部成長、自己投資口取得による資本政策、中長期的な事業の継続性に着目したＥＳＧ（環境・社会・企業統治）への積極的な対応を実行するリートが増加しています。厳しい資本市場環境により、リート各社の資金調達手段は限られており、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経営戦略の差が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経営が期待されます。

当面のＪリート市場は、資本コストを意識した経営戦略に加え、コスト増加を上回る内部成長戦略によって、インフレ以上の成長性を示せるかにより注目が集まることが想定されます。中長期的には、リート各社が保有する物件における賃料引き上げ機運の高まり、リート各社のＥＳＧへの取り組みなど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、資産価値の観点で割安水準にあること、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。

お知らせ

■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)

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
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
38期 (2025年 5 月12日)	27,278	6.0	26,112	6.8	98.4	95,671

(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11月12日	25,736	—	24,441	—	98.2
11月末	25,582	△0.6	24,265	△0.7	97.7
12月末	25,490	△1.0	24,273	△0.7	98.4
2025年 1 月末	26,385	2.5	25,128	2.8	97.9
2 月末	26,672	3.6	25,274	3.4	98.0
3 月末	26,299	2.2	25,192	3.1	98.3
4 月末	26,681	3.7	25,581	4.7	98.2
(期末) 2025年 5 月12日	27,278	6.0	26,112	6.8	98.4

(注) 騰落率は期首比です。

1 万口当たりの費用明細

2024年11月13日～2025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	19円	0.072%	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)	(19)	(0.072)	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	19	0.072	

- (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（25,928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11月13日～2025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	—	—	7	582,665
	ＳＯＳＩＬＡ物流リート投資法人	—	—	0.551	58,731
	日本アコモデーションファンド投資法人	3 (1)	423,981	0.481	154,849
	森ヒルズリート投資法人	—	—	1	181,392
	産業ファンド投資法人	—	—	10	1,186,141
	アドバンス・レジデンス投資法人	23 (3)	3,561,616	0.601	130,048
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	1	622,017	0.320	106,378
	ＧＬＰ投資法人	3	404,714	4	535,959
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	4	1,137,997	0.304	82,370
	日本プロロジスリート投資法人	6	1,535,330	0.730	166,409
	星野リゾート・リート投資法人	—	—	9	2,013,642
	Ｏｎｅリート投資法人	—	—	0.193	45,028
	イオンリート投資法人	—	—	24	3,109,075
	ヒューリックリート投資法人	—	—	0.976	135,072
国内	日本リート投資法人	— (17)	—	1	113,050
	積水ハウス・リート投資法人	0.649	50,006	19	1,529,808
	サムティ・レジデンシャル投資法人	—	—	0.301	27,565
	野村不動産マスターファンド投資法人	5	753,524	7	1,046,621
	ラサールロジポート投資法人	—	—	24	3,461,269
	スターアジア不動産投資法人	—	—	2	104,731
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	23	2,381,116	0.987	99,262
	投資法人みらい	—	—	0.221	8,604
	三菱地所物流リート投資法人	0.374 (1)	43,790	2	673,042
	ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人	—	—	17	2,402,222
	ザイマックス・リート投資法人	—	—	0.190	21,102
	タカラレーベン不動産投資法人	—	—	0.720	61,088
	日本ビルファンド投資法人	24	3,040,264	4	558,140
	ジャパンリアルエステイト投資法人	3 (24)	421,505	3	501,753

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
国内	日本都市ファンド投資法人	－	－	5	523,278
	オリックス不動産投資法人	－	－	15	2,665,685
	日本プライムリアルティ投資法人	1	357,204	3	1,121,362
	ＮＴＴ都市開発リート投資法人	－	－	4	487,725
	東急リアル・エステート投資法人	3	527,377	0.649	105,265
	グローバル・ワン不動産投資法人	2	291,336	0.337	38,751
	ユナイテッド・アーバン投資法人	5	809,255	2	351,066
	森トラストリート投資法人	6	408,319	1	106,556
	インヴィンシブル投資法人	－	－	6	385,804
	フロンティア不動産投資法人	6	503,765	1	87,628
	平和不動産リート投資法人	－	－	15	2,003,437
	日本ロジスティクスファンド投資法人	－	－	11	1,025,304
	(25)				
	福岡リート投資法人	6	887,347	0.147	22,136
	KDX不動産投資法人	0.706	103,819	2	428,577
	いちごオフィスリート投資法人	－	－	0.806	65,213
	大和証券オフィス投資法人	－	－	1	370,623
	阪急阪神リート投資法人	2	300,977	2	303,836
	大和ハウスリート投資法人	9	2,168,054	1	348,903
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	24	1,793,736	3	232,713
	大和証券リビング投資法人	－	－	32	2,902,084
	ジャパンエクセレント投資法人	－	－	0.948	114,932

(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	14	6	602,635
ＳＯＳＩＬＡ物流リート投資法人	5	5	590,990
日本アコモデーションファンド投資法人	0.539	5	597,981
森ヒルズリート投資法人	1	－	－
産業ファンド投資法人	10	0.396	46,648
アドバンス・レジデンス投資法人	2	27	4,200,905
アクティビア・プロパティーズ投資法人	5	7	2,513,050
ＧＬＰ投資法人	69	68	8,731,648
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.335	4	1,181,920
日本プロロジスリート投資法人	20	26	6,327,314
星野リゾート・リート投資法人	17	7	1,869,056
Ｏｎｅリート投資法人	1	1	330,298
イオンリート投資法人	25	0.732	92,158
ヒューリックリート投資法人	8	7	1,157,850
日本リート投資法人	5	22	1,932,219
積水ハウス・リート投資法人	24	5	446,913
サムティ・レジデンシャル投資法人	0.563	0.262	24,601
野村不動産マスターファンド投資法人	18	16	2,362,895
ラサールロジポート投資法人	50	26	3,636,818
スターアジア不動産投資法人	16	14	818,495
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	8	30	3,186,391
投資法人みらい	0.221	－	－
三菱地所物流リート投資法人	2	1	181,303
ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人	23	6	893,570
ザイマックス・リート投資法人	3	3	349,039
タカラレーベン不動産投資法人	1	0.807	70,047
日本ビルファンド投資法人	20	40	5,500,035
ジャパンリアルエステイト投資法人	6	30	3,550,180
日本都市ファンド投資法人	53	47	4,673,189
オリックス不動産投資法人	28	12	2,296,829
日本プライムリアルティ投資法人	7	5	1,955,680
ＮＴＴ都市開発リート投資法人	5	1	226,657

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
東急リアル・エステート投資法人	3	6	1,173,465
グローバル・ワン不動産投資法人	－	2	288,719
ユナイテッド・アーバン投資法人	6	9	1,489,261
森トラストリート投資法人	1	6	414,830
インヴィンシブル投資法人	59	53	3,196,200
フロンティア不動産投資法人	－	5	436,445
平和不動産リート投資法人	15	－	－
日本ロジスティクスファンド投資法人	13	27	2,623,376
福岡リート投資法人	－	5	961,956
KDX不動産投資法人	41	38	5,840,152
いちごオフィスリート投資法人	5	5	441,526
大和証券オフィス投資法人	9	7	2,404,117
大和ハウスリート投資法人	23	31	7,567,946
ジャパン・ホテル・リート投資法人	25	47	3,455,090
大和証券リビング投資法人	55	22	2,105,455
ジャパンエクセレント投資法人	11	10	1,387,195
合計	733	716	94,133,059
	口数・金額 銘柄数<比率>	45	45 <98.4%>

(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5月12日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資信託証券	94,133,059	96.5
コール・ローン等、その他	3,400,778	3.5
投資信託財産総額	97,533,838	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5月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	97,533,838,249円
コール・ローン等	1,580,248,201
投資信託証券(評価額)	94,133,059,700
未収入金	716,257,547
未収配当金	1,104,272,801
(B) 負債	1,862,823,134
未払金	686,491,102
未払解約金	1,176,332,032
(C) 純資産総額(A-B)	95,671,015,115
元本	35,072,359,729
次期繰越損益金	60,598,655,386
(D) 受益権総口数	35,072,359,729口
1万口当たり基準価額(C/D)	27,278円

- (注1) 期首元本額 40,091,807,891円
 期中追加設定元本額 1,722,520,981円
 期中一部解約元本額 6,741,969,143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) 23,135,923,776円
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (適格機関投資家限定) 1,059,000,210円
 ニッセイＪリートオープン (毎月分配型) 7,288,192,982円
 ニッセイＪリートオープン (年1回決算型) 1,438,189,782円
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (年1回決算型) 1,727,558,098円
 ニッセイＪリートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型) 296,561,861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) 80,962,588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) 45,970,432円

損益の状況

当期 (2024年11月13日～2025年5月12日)

項目	当期
(A) 配当等収益	2,354,168,605円
受取配当金	2,352,764,478
受取利息	1,306,661
その他収益金	97,466
(B) 有価証券売買損益	3,066,450,344
売買益	4,237,782,433
売買損	△ 1,171,332,089
(C) 当期損益金(A+B)	5,420,618,949
(D) 前期繰越損益金	63,090,167,166
(E) 追加信託差損益金	2,731,591,820
(F) 解約差損益金	△ 10,643,722,549
(G) 合計(C+D+E+F)	60,598,655,386
次期繰越損益金(G)	60,598,655,386

- (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。