

第9期末（2025年5月12日）

基準価額 13,688円

純資産総額 40億円

騰落率 0.8%

分配金 0円

DCニッセイ

J-R E I T

インデックスファンドB

追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

## 運用報告書（全体版）

作成対象期間：2024年5月14日～2025年5月12日

第9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「DCニッセイJ-R E I TインデックスファンドB」は、このたび第9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インデックスマザーファンド」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、東証R E I T指数（配当込み）の動きに連動する成果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。



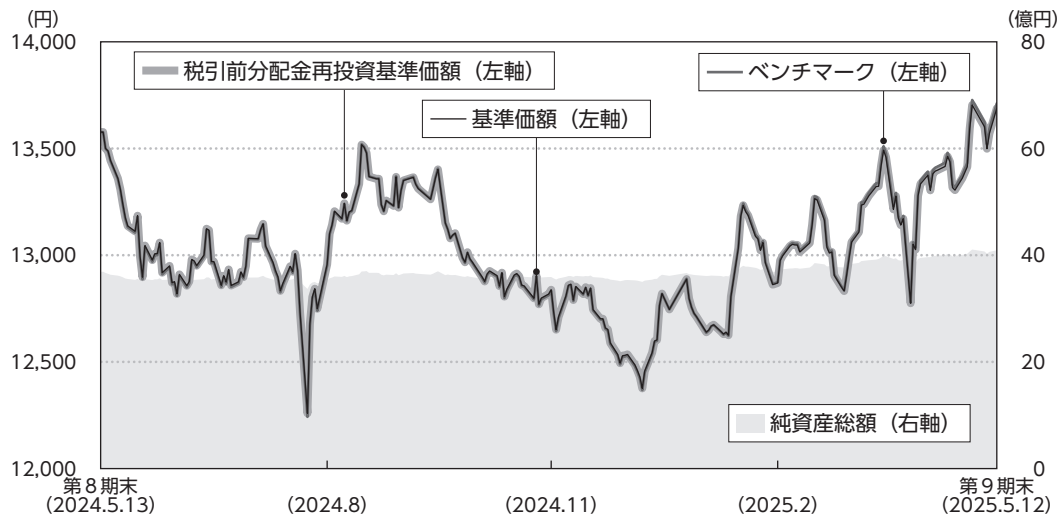
ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

# 運用経過

2024年5月14日～2025年5月12日

## 基準価額等の推移



|      |         |                |      |
|------|---------|----------------|------|
| 第9期首 | 13,577円 | 既払分配金          | 0円   |
| 第9期末 | 13,688円 | 騰落率（分配金再投資ベース） | 0.8% |

（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）ベンチマークは東証REIT指数（配当込み）で、前期末の基準価額にあわせて再指数化しています。なおベンチマークの詳細につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

## 基準価額の主な変動要因

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リートを主要投資対象とし、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目標に運用を行った結果、当期の基準価額は上昇しました。詳しくは後掲の「Jリート市況」をご参照ください。

## 1 万口当たりの費用明細

| 項目       | 第 9 期 |         | 項目の概要                                                                                                              |
|----------|-------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | 金額    | 比率      |                                                                                                                    |
| 信託報酬     | 24円   | 0.186%  | $\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は13,020円です。 |
| (投信会社)   | (11)  | (0.082) | 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)   | (11)  | (0.082) | 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)  | (0.022) | 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  | 0     | 0.000   | $\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$                                                           |
| (投資信託証券) | ( 0)  | (0.000) | 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     | 0.001   | $\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$                                                               |
| (監査費用)   | ( 0)  | (0.001) | 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       | 24    | 0.187   |                                                                                                                    |

(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。

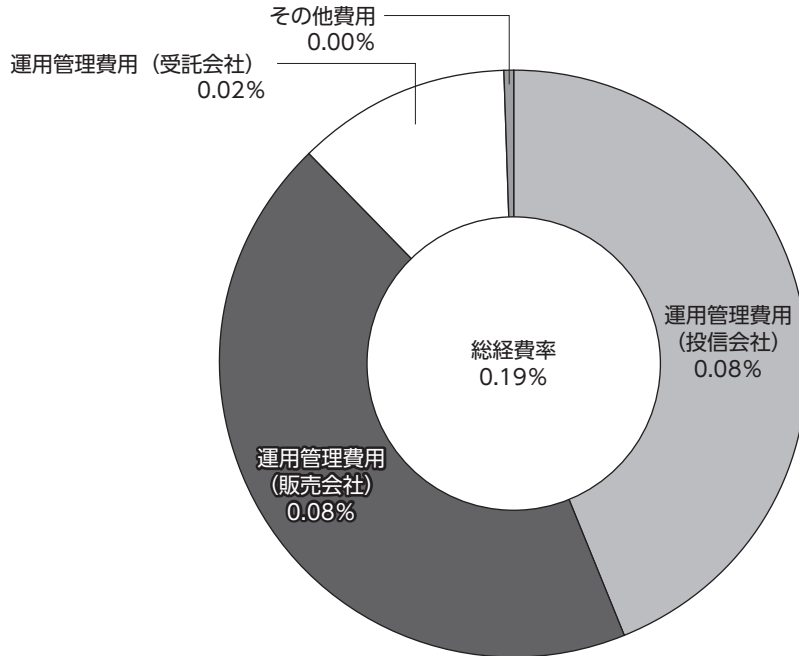
(注 2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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0.19%**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。

期初から2024年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（景気動向に左右されにくい）性が着目されたことでその後は急上昇しました。年末にかけては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から軟調な展開となりましたが、年明け以降の追加利上げ後は上値を抑えていた1つの悪材料が消化されて大きく反発しました。3月下旬には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、関税政策への過度な懸念が和らいだことに加えて、好調な不動産売買市況を背景にした物件売却による分配金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、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）。

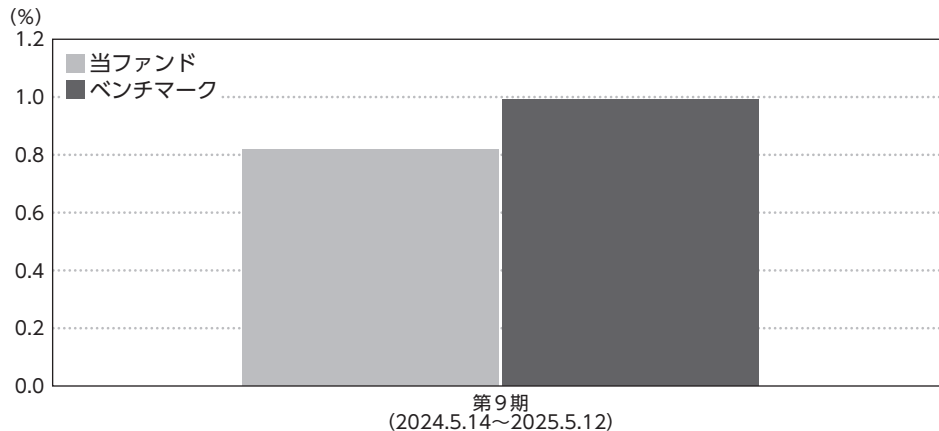
### ■マザーファンド

国内の金融商品取引所に上場しているＪリートを主要投資対象とし、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目標に運用を行いました。

ポートフォリオの構築・運用は、東証ＲＥＩＴ指数採用全銘柄を投資対象とし、市場での時価総額比率をベースに完全法を用いて行いました。

\*ベンチマークは東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）です。ベンチマークの詳細につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

## ベンチマークとの差異



当期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+0.8%となり、ベンチマーク騰落率（+1.0%）を下回りました。これはマザーファンドではベンチマークとほぼ連動したものの、当ファンドにおいて信託報酬などの費用を控除した影響などによるものです。

（注）基準価額の騰落率は分配金込みです。

## 分配金

当期の分配金は、基準価額水準、市況動向等を勘案した結果、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<br>2024年5月14日～2025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  | 3,687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、ベンチマークの動きに連動する成果を目標に運用を行います。

### ■マザーファンド

東証ＲＥＩＴ指数採用全銘柄について完全法にて投資を行い、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目標に運用を行います。

# 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9期末<br>2025年5月12日 |
|-----------------------------|--------------------|
| ニッセイＪ－ＲＥＩＴ<br>インデックスマザーファンド | 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。

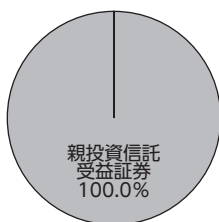
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### ■純資産等

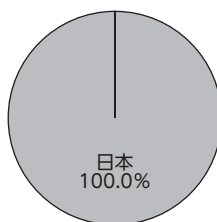
| 項目         | 第9期末<br>2025年5月12日 |
|------------|--------------------|
| 純資産総額      | 4,091,933,255円     |
| 受益権総口数     | 2,989,473,522口     |
| 1万口当たり基準価額 | 13,688円            |

(注) 当期間中における追加設定元本額は1,166,423,323円、同解約元本額は893,440,571円です。

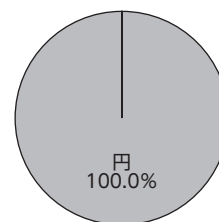
### ■資産別配分



### ■国別配分



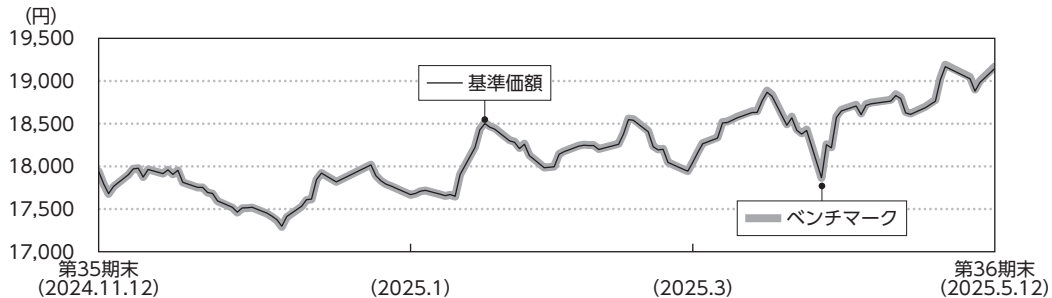
### ■通貨別配分



(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インデックスマザーファンドの概要

## ■基準価額の推移



(注) ベンチマークは前期末の基準価額にあわせて再指数化しています。

## ■上位銘柄

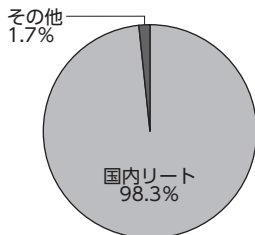
| 銘柄名               | 通貨 | 比率   |
|-------------------|----|------|
| 日本ビルファンド投資法人      | 円  | 7.7% |
| ジャパンリアルエステイト投資法人  | 円  | 5.7  |
| 日本都市ファンド投資法人      | 円  | 4.9  |
| 野村不動産マスターファンド投資法人 | 円  | 4.5  |
| G L P 投資法人        | 円  | 4.1  |
| K D X 不動産投資法人     | 円  | 4.1  |
| 日本プロロジスリート投資法人    | 円  | 4.1  |
| 大和ハウスリート投資法人      | 円  | 3.5  |
| オリックス不動産投資法人      | 円  | 3.5  |
| ユナイテッド・アーバン投資法人   | 円  | 3.3  |
| 組入銘柄数             | 57 |      |

## ■1万口当たりの費用明細

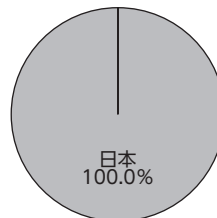
2024.11.13～2025.5.12

| 項目       | 金額  |
|----------|-----|
| 売買委託手数料  | 0円  |
| (投資信託証券) | (0) |
| 合計       | 0   |

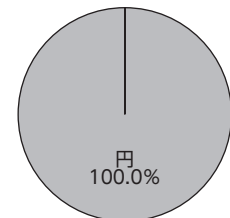
## ■資産別配分



## ■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５期の運用実績

| 決算期            | 基準価額<br>(分配落) | 税引前<br>分配金 | 期中<br>騰落率 | (ご参考)<br>基準価額＋<br>累計分配金 | ベンチマーク | 期中<br>騰落率 | 投資信託証券<br>組入比率 | 純資産<br>総額 |
|----------------|---------------|------------|-----------|-------------------------|--------|-----------|----------------|-----------|
|                | 円             | 円          | %         | 円                       |        | %         | %              | 百万円       |
| ５期(2021年５月12日) | 13,733        | 0          | 29.4      | 13,733                  | 13,968 | 30.3      | 98.6           | 2,297     |
| ６期(2022年５月12日) | 13,415        | 0          | △ 2.3     | 13,415                  | 13,679 | △ 2.1     | 98.1           | 2,697     |
| ７期(2023年５月12日) | 13,295        | 0          | △ 0.9     | 13,295                  | 13,593 | △ 0.6     | 98.4           | 3,152     |
| ８期(2024年５月13日) | 13,577        | 0          | 2.1       | 13,577                  | 13,901 | 2.3       | 98.5           | 3,688     |
| ９期(2025年５月12日) | 13,688        | 0          | 0.8       | 13,688                  | 14,039 | 1.0       | 98.3           | 4,091     |

(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) ベンチマークは設定時を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  | ベンチマーク | 騰落率  | 投資信託証券<br>組入比率 |
|----------------|--------|------|--------|------|----------------|
|                | 円      | %    |        | %    | %              |
| (期首)2024年５月13日 | 13,577 | —    | 13,901 | —    | 98.5           |
| ５月末            | 13,045 | △3.9 | 13,349 | △4.0 | 98.4           |
| ６月末            | 12,970 | △4.5 | 13,273 | △4.5 | 98.5           |
| ７月末            | 13,007 | △4.2 | 13,314 | △4.2 | 98.1           |
| ８月末            | 13,368 | △1.5 | 13,689 | △1.5 | 98.3           |
| ９月末            | 13,151 | △3.1 | 13,465 | △3.1 | 98.1           |
| 10月末           | 12,860 | △5.3 | 13,162 | △5.3 | 98.1           |
| 11月末           | 12,745 | △6.1 | 13,046 | △6.2 | 98.8           |
| 12月末           | 12,746 | △6.1 | 13,050 | △6.1 | 98.1           |
| 2025年１月末       | 13,186 | △2.9 | 13,510 | △2.8 | 98.2           |
| ２月末            | 13,259 | △2.3 | 13,588 | △2.3 | 97.8           |
| ３月末            | 13,215 | △2.7 | 13,544 | △2.6 | 97.8           |
| ４月末            | 13,414 | △1.2 | 13,753 | △1.1 | 98.2           |
| (期末)2025年５月12日 | 13,688 | 0.8  | 14,039 | 1.0  | 98.3           |

(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5月14日～2025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インデックスマザーファンド | 834,607 | 1,521,855 | 643,098 | 1,169,392 |

(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

2024年5月14日～2025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

2025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インデックスマザーファンド | 1,945,637 | 2,137,147 | 4,091,996 |

(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インデックスマザーファンド全体の口数は17,299,378千口です。

## 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        | %     |
| ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド | 4,091,996 | 99.3  |
| コール・ローン等、その他            | 27,347    | 0.7   |
| 投資信託財産総額                | 4,119,343 | 100.0 |

(注) 評価額の単位未满是切り捨てています。

## 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                           | 4,119,343,340円 |
| コール・ローン等                         | 3,292,843      |
| ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックス<br>マザーファンド(評価額) | 4,091,996,063  |
| 未収入金                             | 24,054,434     |
| (B) 負債                           | 27,410,085     |
| 未払解約金                            | 23,906,911     |
| 未払信託報酬                           | 3,482,779      |
| その他未払費用                          | 20,395         |
| (C) 純資産総額(A－B)                   | 4,091,933,255  |
| 元本                               | 2,989,473,522  |
| 次期繰越損益金                          | 1,102,459,733  |
| (D) 受益権総口数                       | 2,989,473,522口 |
| 1万口当たり基準価額(C／D)                  | 13,688円        |
| (注) 期首元本額                        | 2,716,490,770円 |
| 期中追加設定元本額                        | 1,166,423,323円 |
| 期中一部解約元本額                        | 893,440,571円   |

## 損益の状況

当期 (2024年5月14日～2025年5月12日)

| 項目               | 当期             |
|------------------|----------------|
| (A) 配当等収益        | 4,476円         |
| 受取利息             | 4,476          |
| (B) 有価証券売買損益     | 93,252,844     |
| 売買益              | 129,164,424    |
| 売買損              | △ 35,911,580   |
| (C) 信託報酬等        | △ 6,879,478    |
| (D) 当期損益金(A＋B＋C) | 86,377,842     |
| (E) 前期繰越損益金      | 85,309,608     |
| (分配準備積立金)        | ( 85,309,683)  |
| (繰越欠損金)          | (△ 75)         |
| (F) 追加信託差損益金*    | 930,772,283    |
| (配当等相当額)         | ( 796,914,541) |
| (売買損益相当額)        | ( 133,857,742) |
| (G) 合計(D＋E＋F)    | 1,102,459,733  |
| 次期繰越損益金(G)       | 1,102,459,733  |
| 追加信託差損益金         | 930,772,283    |
| (配当等相当額)         | ( 796,914,541) |
| (売買損益相当額)        | ( 133,857,742) |
| 分配準備積立金          | 171,687,450    |

(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     | 4,476円         |
| (b) 経費控除後の有価証券売買等損益 | 86,373,291円    |
| (c) 信託約款に定める収益調整金   | 930,772,283円   |
| (d) 信託約款に定める分配準備積立金 | 85,309,683円    |
| (e) 分配対象額(a＋b＋c＋d)  | 1,102,459,733円 |
| (f) 分配対象額(1万口当たり)   | 3,687.81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

・ 以下の変更に伴い、関連条項に所要の変更を行いました。

①不動産投信指数先物取引を利用可能とするため

(2025年2月13日)

②運用報告書に関する記載の変更

(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／インデックス型                                                                                                |                                                                                                                                       |  |
| 信 託 期 間 | 無期限                                                                                                                   |                                                                                                                                       |  |
| 運 用 方 針 | ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックス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、東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）の動きに連動する成果を目標に運用を行います。 |                                                                                                                                       |  |
| 主要運用対象  | DCニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンドＢ                                                                                               | ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド受益証券                                                                                                           |  |
|         | ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド                                                                                               | 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 | DCニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンドＢ                                                                                               | 以下の様な投資制限のもと運用を行います。<br>・投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。<br>・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。<br>・外貨建資産への投資は行いません。 |  |
|         | ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド                                                                                               | 以下の様な投資制限のもと運用を行います。<br>・投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。<br>・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。<br>・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、市況動向等を勘案して決定します。                                                        |                                                                                                                                       |  |

# ニッセイＪ－ＲＥＩＴ インデックスマザーファンド

## 運用報告書

第 36 期

(計算期間：2024年11月13日～2025年5月12日)

|        |                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 運用方針   | <p>①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）を主要投資対象とし、東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）の動きに連動する投資成果を目標とします。</p> <p>②Ｊリートへの投資にあたっては、東証ＲＥＩＴ指数採用銘柄（採用予定を含みます）に投資を行うものとします。なお、東証ＲＥＩＴ指数の採用銘柄の追加・変更があった場合は、適宜追加・見直しを行います。</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 | <p>以下の様な投資制限のもと運用を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。</li><li>・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。ただし、東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）における時価の構成割合が30％を超える投資信託証券がある場合には、当該投資信託証券を東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）における構成割合の範囲で投資することができるものとします。</li><li>・外貨建資産への投資は行いません。</li></ul> |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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

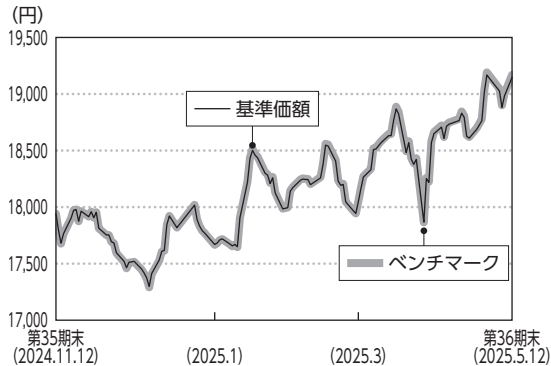


(注) FactSetのデータを使用しています。

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) ベンチマークは前期末の基準価額にあわせて再指数化しています。

### ■基準価額の主な変動要因

国内の金融商品取引所に上場しているＪリートを主要投資対象とし、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目標に運用を行った結果、当期の基準価額は上昇しました。詳しくは前掲の「Ｊリート市況」をご参照ください。

## 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リートを主要投資対象とし、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目標に運用を行いました。

ポートフォリオの構築・運用は、東証ＲＥＩＴ指数採用全銘柄を投資対象とし、市場での時価総額比率をベースに完全法を用いて行いました。

## ベンチマークとの差異

当期の基準価額騰落率は+6.7%となり、ベンチマーク騰落率(+6.8%)にほぼ連動しました。

## 今後の運用方針

東証ＲＥＩＴ指数採用全銘柄について完全法にて投資を行い、ベンチマークの動きに連動する成果を目標に運用を行います。

# お知らせ

## ■約款変更

・ 以下の変更に伴い、関連条項に所要の変更を行いました。

①不動産投信指数先物取引を利用可能とするため

(2025年2月13日)

②運用報告書に関する記載の変更

(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 | ベンチマーク | 期中騰落率 | 投資信託証券組入比率 | 純資産総額  |
|--------------------|--------|-------|--------|-------|------------|--------|
|                    | 円      | %     |        | %     | %          | 百万円    |
| 32期 (2023年 5 月12日) | 18,527 | △2.8  | 18,108 | △2.8  | 98.4       | 31,880 |
| 33期 (2023年11月13日)  | 18,433 | △0.5  | 17,993 | △0.6  | 98.3       | 30,812 |
| 34期 (2024年 5 月13日) | 18,956 | 2.8   | 18,519 | 2.9   | 98.5       | 31,981 |
| 35期 (2024年11月12日)  | 17,942 | △5.3  | 17,505 | △5.5  | 98.2       | 30,644 |
| 36期 (2025年 5 月12日) | 19,147 | 6.7   | 18,702 | 6.8   | 98.3       | 33,122 |

(注) ベンチマークは設定時を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  | ベンチマーク | 騰落率  | 投資信託証券組入比率 |
|-------------------|--------|------|--------|------|------------|
|                   | 円      | %    |        | %    | %          |
| (期首) 2024年11月12日  | 17,942 | －    | 17,505 | －    | 98.2       |
| 11月末              | 17,813 | △0.7 | 17,379 | △0.7 | 98.8       |
| 12月末              | 17,818 | △0.7 | 17,385 | △0.7 | 98.1       |
| 2025年 1 月末        | 18,436 | 2.8  | 17,998 | 2.8  | 98.2       |
| 2 月末              | 18,540 | 3.3  | 18,102 | 3.4  | 97.8       |
| 3 月末              | 18,482 | 3.0  | 18,043 | 3.1  | 97.8       |
| 4 月末              | 18,763 | 4.6  | 18,322 | 4.7  | 98.2       |
| (期末) 2025年 5 月12日 | 19,147 | 6.7  | 18,702 | 6.8  | 98.3       |

(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<br>(投資信託証券) | 0円<br>(0) | 0.000%<br>(0.000) | 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<br>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                  | 0         | 0.000             |                                                                   |

(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（18,157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     |
|    | エスコンジャパンリート投資法人     | 0.029         | 3,241  | —     | —      |
|    | サンケイリアルエステート投資法人    | 0.042         | 3,298  | —     | —      |
|    | ＳＯＳＩＬＡ物流リート投資法人     | 0.065         | 6,981  | —     | —      |
|    | 東海道リート投資法人          | 0.098         | 10,173 | —     | —      |
|    | 日本アコモデーションファンド投資法人  | 0.078<br>( 4) | 26,037 | —     | —      |
|    | 森ヒルズリート投資法人         | 0.154         | 19,432 | —     | —      |
|    | 産業ファンド投資法人          | 0.239         | 27,399 | —     | —      |
|    | アドバンス・レジデンス投資法人     | 0.170<br>( 3) | 37,424 | —     | —      |
|    | アクティビア・プロパティーズ投資法人  | 0.064         | 20,944 | —     | —      |
|    | ＧＬＰ投資法人             | 0.354         | 44,299 | 0.137 | 16,456 |
|    | コンフォリア・レジデンシャル投資法人  | 0.066         | 18,332 | —     | —      |
|    | 日本プロロジスリート投資法人      | 0.227         | 53,446 | —     | —      |
|    | 星野リゾート・リート投資法人      | 0.055         | 11,944 | —     | —      |
| 国内 | Ｏｎｅリート投資法人          | 0.023         | 5,362  | —     | —      |
|    | イオンリート投資法人          | 0.129         | 16,169 | 0.009 | 1,103  |
|    | ヒューリックリート投資法人       | 0.115         | 15,749 | —     | —      |
|    | 日本リート投資法人           | 0.074<br>( 3) | 11,544 | 0.050 | 4,075  |
|    | 積水ハウス・リート投資法人       | 0.393         | 29,607 | —     | —      |
|    | トーセイ・リート投資法人        | 0.028         | 3,503  | —     | —      |
|    | ヘルスケア&メディカル投資法人     | 0.032         | 3,387  | —     | —      |
|    | サムティ・レジデンシャル投資法人    | 0.036         | 3,309  | —     | —      |
|    | 野村不動産マスターファンド投資法人   | 0.371         | 52,188 | —     | —      |
|    | いちごホテルリート投資法人       | 0.022         | 3,012  | —     | —      |
|    | ラサールロジポート投資法人       | 0.135         | 19,123 | 0.092 | 12,370 |
|    | スターアジア不動産投資法人       | 0.241         | 12,337 | —     | —      |
|    | マリモ地方創生リート投資法人      | 0.024         | 2,567  | —     | —      |
|    | 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 | 0.285         | 28,524 | —     | —      |
|    | 日本ホテル&レジデンシャル投資法人   | 0.180         | 11,537 | —     | —      |
|    | 投資法人みらい             | 0.179         | 7,252  | —     | —      |

ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド

| 銘柄 |                    | 買付             |        | 売付    |       |
|----|--------------------|----------------|--------|-------|-------|
|    |                    | 口数             | 金額     | 口数    | 金額    |
| 国内 |                    | 千口             | 千円     | 千口    | 千円    |
|    | 三菱地所物流リート投資法人      | 0.062<br>( 2)  | 15,630 | —     | —     |
|    | ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人 | 0.049          | 6,911  | —     | —     |
|    | ザイマックス・リート投資法人     | 0.022          | 2,449  | —     | —     |
|    | タカラレーベン不動産投資法人     | 0.086          | 7,343  | —     | —     |
|    | 日本ビルファンド投資法人       | 0.762          | 96,069 | —     | —     |
|    | ジャパンリアルエステイト投資法人   | 0.369<br>( 13) | 73,482 | —     | —     |
|    | 日本都市ファンド投資法人       | 0.677          | 61,613 | —     | —     |
|    | オリックス不動産投資法人       | 0.260          | 43,749 | —     | —     |
|    | 日本プライムリアルティ投資法人    | 0.090          | 29,841 | —     | —     |
|    | ＮＴＴ都市開発リート投資法人     | 0.133          | 16,029 | —     | —     |
|    | 東急リアル・エステート投資法人    | 0.088          | 14,193 | —     | —     |
|    | グローバル・ワン不動産投資法人    | 0.095          | 9,828  | —     | —     |
|    | ユナイテッド・アーバン投資法人    | 0.226          | 32,035 | 0.018 | 2,587 |
|    | 森トラストリート投資法人       | 0.252          | 15,482 | —     | —     |
|    | インヴィンシブル投資法人       | 0.719          | 45,695 | —     | —     |
|    | フロンティア不動産投資法人      | 0.132<br>( 4)  | 18,928 | —     | —     |
|    | 平和不動産リート投資法人       | 0.096          | 11,687 | —     | —     |
|    | 日本ロジスティクスファンド投資法人  | 0.094<br>( 4)  | 18,844 | 0.019 | 1,742 |
|    | 福岡リート投資法人          | 0.073          | 10,521 | —     | —     |
|    | KDX不動産投資法人         | 0.365          | 53,959 | —     | —     |
|    | いちごオフィスリート投資法人     | 0.095          | 7,652  | —     | —     |
|    | 大和証券オフィス投資法人       | 0.048          | 14,263 | 0.008 | 2,281 |
|    | 阪急阪神リート投資法人        | 0.063          | 8,098  | —     | —     |
|    | スターツプロシード投資法人      | 0.022          | 3,780  | —     | —     |
|    | 大和ハウスリート投資法人       | 0.173          | 40,423 | 0.005 | 1,141 |
|    | ジャパン・ホテル・リート投資法人   | 0.480          | 33,160 | —     | —     |
|    | 大和証券リビング投資法人       | 0.193          | 17,264 | —     | —     |
|    | ジャパンエクセレント投資法人     | 0.112          | 13,483 | —     | —     |

(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        |
| エスコンジャパンリート投資法人     | 0.684   | 0.713 | 82,208    |
| サンケイリアルエステート投資法人    | 0.990   | 1     | 92,054    |
| ＳＯＳＩＬＡ物流リート投資法人     | 1       | 1     | 184,483   |
| 東海道リート投資法人          | 0.528   | 0.626 | 66,418    |
| 日本アコモデーションファンド投資法人  | 1       | 5     | 659,534   |
| 森ヒルズリート投資法人         | 3       | 3     | 508,349   |
| 産業ファンド投資法人          | 5       | 5     | 694,666   |
| アドバンス・レジデンス投資法人     | 3       | 6     | 955,347   |
| アクティビア・プロパティーズ投資法人  | 1       | 1     | 555,147   |
| ＧＬＰ投資法人             | 10      | 10    | 1,356,544 |
| コンフォリア・レジデンシャル投資法人  | 1       | 1     | 464,508   |
| 日本プロロジスリート投資法人      | 5       | 5     | 1,349,445 |
| 星野リゾート・リート投資法人      | 1       | 1     | 324,700   |
| Ｏｎｅリート投資法人          | 0.539   | 0.562 | 139,151   |
| イオンリート投資法人          | 3       | 3     | 492,394   |
| ヒューリックリート投資法人       | 2       | 2     | 426,900   |
| 日本リート投資法人           | 1       | 4     | 356,099   |
| 積水ハウス・リート投資法人       | 9       | 9     | 756,897   |
| トーセイ・リート投資法人        | 0.672   | 0.700 | 89,670    |
| ヘルスケア&メディカル投資法人     | 0.762   | 0.794 | 88,531    |
| サムティ・レジデンシャル投資法人    | 0.842   | 0.878 | 82,444    |
| 野村不動産マスターファンド投資法人   | 9       | 10    | 1,492,385 |
| いちごホテルリート投資法人       | 0.511   | 0.533 | 65,932    |
| ラサールロジポート投資法人       | 3       | 4     | 555,600   |
| スターアジア不動産投資法人       | 5       | 5     | 328,260   |
| マリモ地方創生リート投資法人      | 0.561   | 0.585 | 60,781    |
| 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 | 6       | 7     | 725,269   |
| 日本ホテル&レジデンシャル投資法人   | 0.499   | 0.679 | 47,190    |
| 投資法人みらい             | 4       | 4     | 186,713   |
| 三菱地所物流リート投資法人       | 1       | 3     | 397,770   |
| ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人  | 1       | 1     | 203,540   |
| ザイマックス・リート投資法人      | 0.529   | 0.551 | 61,601    |
| タカラレーベン不動産投資法人      | 2       | 2     | 182,627   |
| 日本ビルファンド投資法人        | 18      | 18    | 2,536,380 |
| ジャパンリアルエステイト投資法人    | 3       | 16    | 1,900,790 |

# ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド

| 銘柄                | 期首(前期末)          | 当期末       |                             |
|-------------------|------------------|-----------|-----------------------------|
|                   | 口数               | 口数        | 評価額                         |
|                   | 千口               | 千口        | 千円                          |
| 日本都市ファンド投資法人      | 16               | 16        | 1,638,466                   |
| オリックス不動産投資法人      | 6                | 6         | 1,156,523                   |
| 日本プライムリアルティ投資法人   | 2                | 2         | 791,978                     |
| ＮＴＴ都市開発リート投資法人    | 3                | 3         | 438,061                     |
| 東急リアル・エステート投資法人   | 2                | 2         | 393,768                     |
| グローバル・ワン不動産投資法人   | 2                | 2         | 280,893                     |
| ユナイテッド・アーバン投資法人   | 6                | 7         | 1,100,906                   |
| 森トラストリート投資法人      | 5                | 6         | 403,585                     |
| インヴィンシブル投資法人      | 17               | 17        | 1,064,760                   |
| フロンティア不動産投資法人     | 1                | 5         | 489,352                     |
| 平和不動産リート投資法人      | 2                | 2         | 315,090                     |
| 日本ロジスティクスファンド投資法人 | 2                | 6         | 606,331                     |
| 福岡リート投資法人         | 1                | 1         | 294,354                     |
| KDX不動産投資法人        | 8                | 9         | 1,356,155                   |
| いちごオフィスリート投資法人    | 2                | 2         | 201,395                     |
| 大和証券オフィス投資法人      | 1                | 1         | 405,240                     |
| 阪急阪神リート投資法人       | 1                | 1         | 227,788                     |
| スタートアップロシード投資法人   | 0.536            | 0.558     | 98,375                      |
| 大和ハウスリート投資法人      | 4                | 4         | 1,167,609                   |
| ジャパン・ホテル・リート投資法人  | 11               | 11        | 863,809                     |
| 大和証券リビング投資法人      | 4                | 4         | 439,071                     |
| ジャパンエクセレント投資法人    | 2                | 2         | 364,558                     |
| 合計                | 口数・金額<br>銘柄数<比率> | 221<br>57 | 32,568,416<br>57<br><98.3%> |

(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       | 32,568,416 | 97.6  |
| コール・ローン等、その他 | 809,612    | 2.4   |
| 投資信託財産総額     | 33,378,028 | 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          | 33,378,028,504円 |
| コール・ローン等        | 427,482,087     |
| 投資信託証券(評価額)     | 32,568,416,100  |
| 未収配当金           | 382,130,317     |
| (B) 負債          | 255,286,832     |
| 未払解約金           | 255,286,832     |
| (C) 純資産総額(A-B)  | 33,122,741,672  |
| 元本              | 17,299,378,065  |
| 次期繰越損益金         | 15,823,363,607  |
| (D) 受益権総口数      | 17,299,378,065口 |
| 1万口当たり基準価額(C/D) | 19,147円         |

- (注1) 期首元本額 17,080,129,684円  
 期中追加設定元本額 3,250,423,750円  
 期中一部解約元本額 3,031,175,369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インデックスファンド(適格機関投資家限定) 53,719,129円  
 DCニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンド 827,744,690円  
 <購入・換金手数料なし>ニッセイＪリートインデックスファンド 8,943,958,173円  
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンド2013-02(適格機関投資家限定) 1,544,110,903円  
 DCニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンドA 3,443,903,053円  
 DCニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンドB 2,137,147,367円  
 <購入・換金手数料なし>ニッセイ・インデックスバランスファンド(6資産均等型) 217,397,520円  
 ニッセイ・インデックスパッケージ(内外・株式/リート) 28,220,111円  
 ニッセイ・インデックスパッケージ(内外・株式/リート/債券) 9,148,587円  
 ニッセイ・インデックスパッケージ(国内・株式/リート/債券) 20,960,386円  
 <購入・換金手数料なし>ニッセイ・インデックスバランスファンド(8資産均等型) 52,057,323円  
 FWニッセイ国内リートインデックス 21,010,823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       | 816,421,211円    |
| 受取配当金           | 815,805,273     |
| 受取利息            | 615,938         |
| (B) 有価証券売買損益    | 1,287,072,414   |
| 売買益             | 1,457,398,587   |
| 売買損             | △ 170,326,173   |
| (C) 当期損益金(A+B)  | 2,103,493,625   |
| (D) 前期繰越損益金     | 13,564,523,446  |
| (E) 追加信託差損益金    | 2,642,091,973   |
| (F) 解約差損益金      | △ 2,486,745,437 |
| (G) 合計(C+D+E+F) | 15,823,363,607  |
| 次期繰越損益金(G)      | 15,823,363,607  |

- (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。

## 指数に関して

### ■ファンドのベンチマーク等について

#### ・東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）

東証ＲＥＩＴ指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社ＪＰＸ総研または株式会社ＪＰＸ総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」といいます）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はＪＰＸが有します。ＪＰＸは、同指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、同指数の指数値の算出もしくは公表の停止または同指数にかかる標章もしくは商標の変更もしくは使用の停止を行うことができます。ＪＰＸは、同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の同指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。ＪＰＸは、同指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、ＪＰＸは、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。当ファンドは、ＪＰＸにより提供、保証または販売されるものではありません。ＪＰＸは、当ファンドの購入者または公衆に対し、当ファンドの説明または投資のアドバイスをする義務を負いません。ＪＰＸは、ニッセイアセットマネジメント株式会社または当ファンドの購入者のニーズを同指数の指数値を算出する銘柄構成および計算に考慮するものではありません。以上の項目に限らず、ＪＰＸは当ファンドの設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても責任を有しません。