

## 第6期末（2024年11月20日）

基準価額	18,850円
純資産総額	51億円
騰落率	28.5%
分配金	0円

### 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

NISSAY  
ASSET MANAGEMENT

東京都千代田区丸の内1-6-6

# DCニッセイ 先進国リートインデックス

追加型投信／海外／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:2023年11月21日～2024年11月20日

第6期(決算日 2024年11月20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ニッセイ先進国リートインデックス」は、このたび第6期の決算を行いました。

当ファンドは、「ニッセイ先進国リート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、実質的に各国の金融商品取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含みます）している日本を除く先進国のリート（不動産投資信託）に投資することにより、S & P先進国REITインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）の動きに連動する投資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。

## 運用経過

2023年11月21日～2024年11月20日

## 基準価額等の推移



第6期首	14,671円	既払分配金	0円
第6期末	18,850円	騰落率 (分配金再投資ベース)	28.5%

(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S & P先進国REITインデックス(除く日本、配当込み、円換算ベース)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

## &lt;上昇要因&gt;

- ・ 期初から2023年12月中旬にかけて、米長期金利が低下したことで借り入れコストの低減により業績回復の恩恵を受けるとの見方が広がったことなどからリート市場が上昇したこと
- ・ 2024年5月から7月中旬にかけて、発表された軟調な米経済指標等を背景に米連邦準備制度理事会(FRB)の利下げ観測が高まりリート市場が上昇したこと
- ・ 8月中旬から当期末にかけて、インフレ鈍化を示す米経済指標が続き再びFRBによる利下げ観測が投資家心理を下支えたことや、日銀の追加利上げのタイミングが遅れるとの見方が広がったことなどから米ドル高円安が進行したこと

## &lt;下落要因&gt;

- ・ 2024年4月中旬に米国のインフレ懸念や中東における地政学リスクの高まりなどが嫌気されリート市場が下落したこと
- ・ 7月下旬から8月上旬にかけて、日銀金融政策決定会合において追加利上げと国債買入れ減額が決定されたことや、米景気減速懸念が高まり急速に米ドル高円安が進行したこと

## 1万口当たりの費用明細

項目	第6期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	50円	0.297%	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16,787円です。
(投信会社)	(23)	(0.137)	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)	(23)	(0.137)	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)	(4)	(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	3	0.019	
(株式)	(0)	(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
(先物・オプション)	(2)	(0.011)	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
(投資信託証券)	(1)	(0.008)	
有価証券取引税	2	0.014	
(株式)	(0)	(0.000)	有価証券取引税 = 期中の有価証券取引税 / 期中の平均受益権口数
(投資信託証券)	(2)	(0.014)	有価証券取引税：有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
その他費用	21	0.127	その他費用 = 期中のその他費用 / 期中の平均受益権口数
(保管費用)	(15)	(0.086)	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)	(0)	(0.003)	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)	(6)	(0.038)	・ 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	77	0.457	

(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、有価証券取引税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まず。

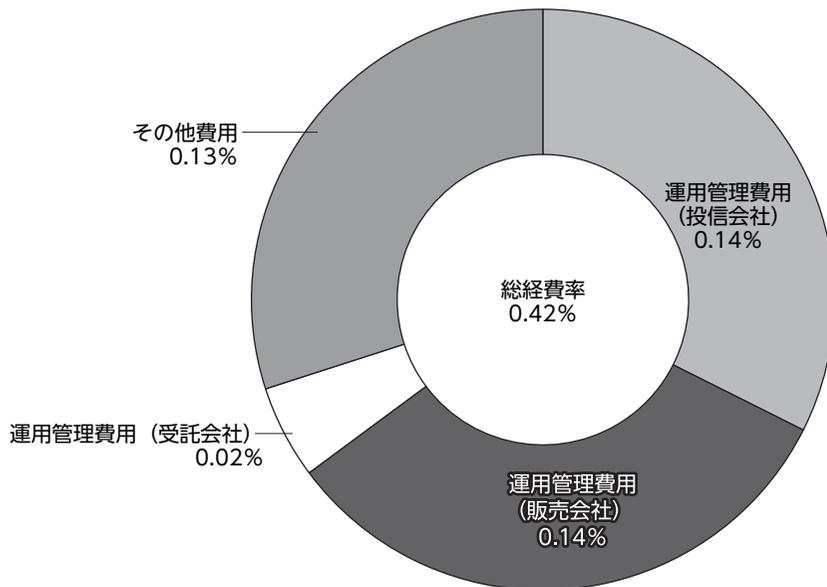
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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0.42%**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。

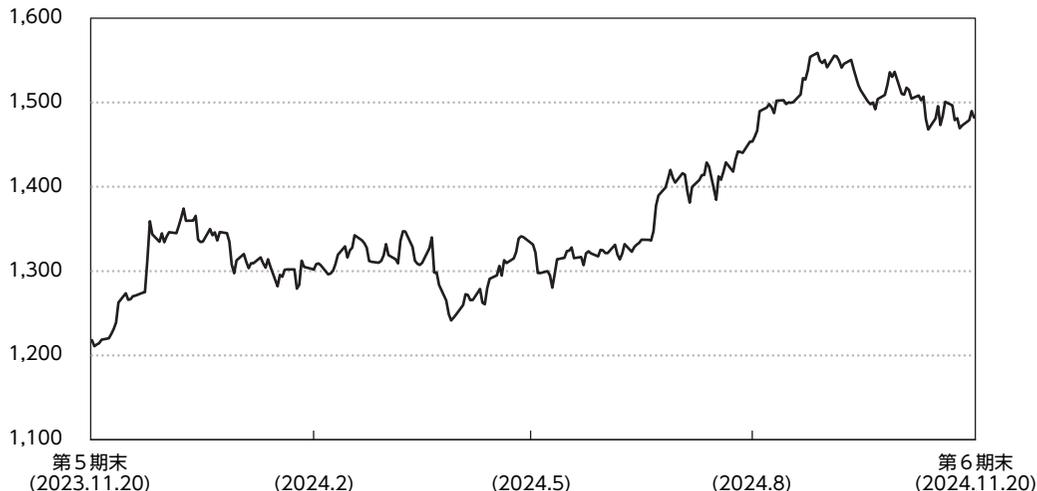
(注3) 各比率は年率換算した値です。

(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

## ■先進国リート市況

【S &amp; P 先進国REITインデックス（配当込み、米ドルベース）の推移】

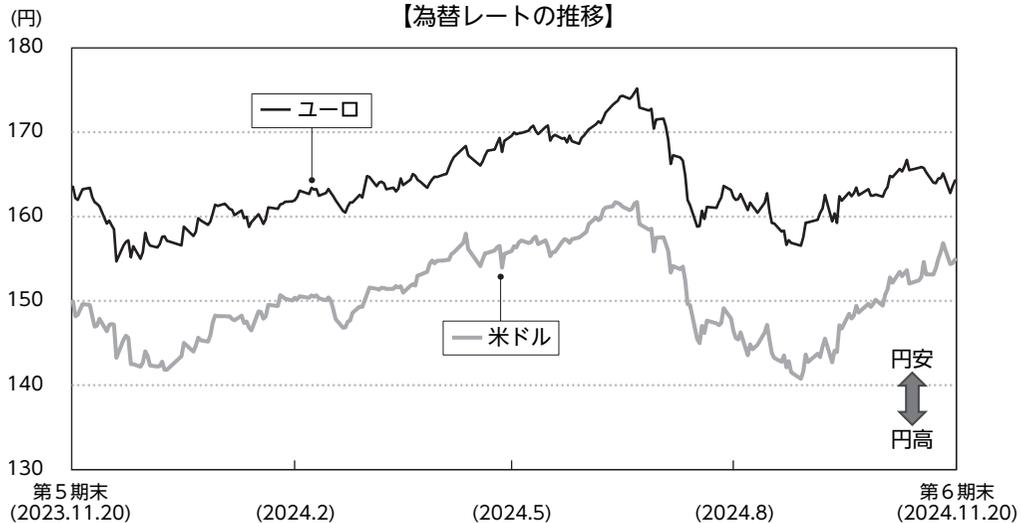


(注) ブルームバーグのデータを使用しています。

先進国リート市場は期を通じて見ると大きく上昇しました。

期初以降、米長期金利が低下したことで借り入れコストの低減により業績回復の恩恵を受けるとの見方が広がったことなどからリート市場は上昇して始まったものの、年明けから2024年4月中旬にかけては米地銀ニューヨーク・コミュニティ・バンコプ（NYCB）の損失懸念が表面化し地銀の経営不安が報じられたことや、中東における地政学リスクの高まりなどが嫌気され下落しました。しかし、9月中旬にかけては発表された米雇用統計が労働需給の緩和を示したことや米消費者物価指数（CPI）が市場予想以上に減速したことなどからFRBの利下げ観測が高まりリート市場は大きく上昇しました。当期末にかけては米大統領選を控え財政リスクの高まりが意識された結果、米長期金利の上昇が続いたことからリート市場は軟調な展開となりました。

## ■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。

当期の米ドル／円レートは、期初から2023年12月末にかけて日本の財務省による為替介入への警戒感や日銀のマイナス金利解除期待が高まったことで下落しましたが、年明け以降は能登半島地震により日銀のマイナス金利解除期待が後退したことや堅調な米経済指標を背景にF R Bの早期利下げ観測が後退したことを受けて米ドル高円安に転じました。2024年5月には日本の財務省による為替介入とみられる動きにより米ドル安円高に振れる場面があったものの、堅調な米経済指標が続いたことや日銀の利上げ観測・F R Bの利下げ観測がそれぞれ後退したことなどから米ドル高円安基調となりました。7月中旬には日本の財務省による円買いの為替介入とみられる動きがあったことや米経済指標が弱含んだことなどから、大きく米ドル安円高に転じました。9月下旬以降は自民党総裁選で石破氏が勝利し10月の衆院選で連立与党が過半数の議席数を確保できなかったことで政治の不透明感が高まったこと、さらに米大統領選でトランプ氏優位との見方が強まったことから財政拡張や関税引き上げに伴う物価上昇への懸念が高まったことから再び米ドル高円安となり、結局、期を通じて見ると米ドル高円安で当期末を迎えました。

当期のユーロ／円レートは、期初から2023年12月末にかけて日銀のマイナス金利解除期待が高まったことで下落しましたが、年明け以降は能登半島地震により日銀のマイナス金利解除期待が後退したことやユーロ圏主要国の購買担当者景気指数(PMI)が市場予想を上回ったことからユーロ高円安に転じました。その後も日銀の追加利上げ観測が後退する一方で欧州域内の経済指標が堅調であったことからユーロ高円安基調が続きましたが、7月中旬には日本の財務省による円買いの為替介入とみられる動きがあったことや米経済指標が弱含んだことなどから大きくユーロ安円高となりました。9月下旬以降は自民党総裁選で石破氏が勝利し10月の衆院選で連立与党が過半数の議席数を確保できなかったことで政治の不透明感が高まったこと、さらにユーロ圏実質域内総生産(GDP)が市場予想を上回るなど欧州域内の経済指標が堅調であったことなどから再びユーロ高円安推移となり、結局、期を通じて見ると期初と同程度の水準で当期末を迎えました。

## ポートフォリオ

### ■当ファンド

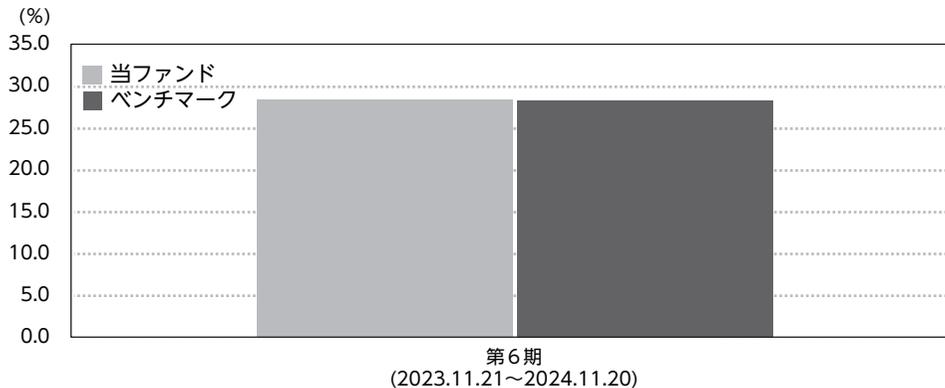
マザーファンド受益証券の組入比率を高位に保った運用を行いました（ただし、当ファンドから信託報酬等の費用を控除する関係などから、当ファンドの収益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

### ■マザーファンド

各国の金融商品取引所に上場している日本を除く先進国の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投資成果を目標に運用を行いました。

\*ベンチマークはS & P先進国REITインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）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+28.5%となり、ベンチマーク騰落率（+28.3%）にほぼ連動しました。

(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 2023年11月21日～2024年11月20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	8,850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

マザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に各国の金融商品取引所に上場している日本を除く先進国の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投資成果を目標に運用を行います。

### ■マザーファンド

各国の金融商品取引所に上場している日本を除く先進国の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6期末 2024年11月20日
ニッセイ先進国リートインデックス 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

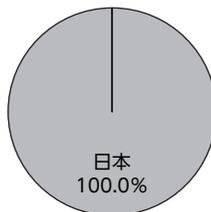
項目	第6期末 2024年11月20日
純資産総額	5,178,569,953円
受益権総口数	2,747,187,814口
1万口当たり基準価額	18,850円

(注) 当期間中における追加設定元本額は1,278,426,759円、同解約元本額は693,960,544円です。

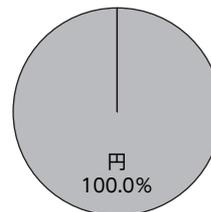
### ■資産別配分



### ■国別配分



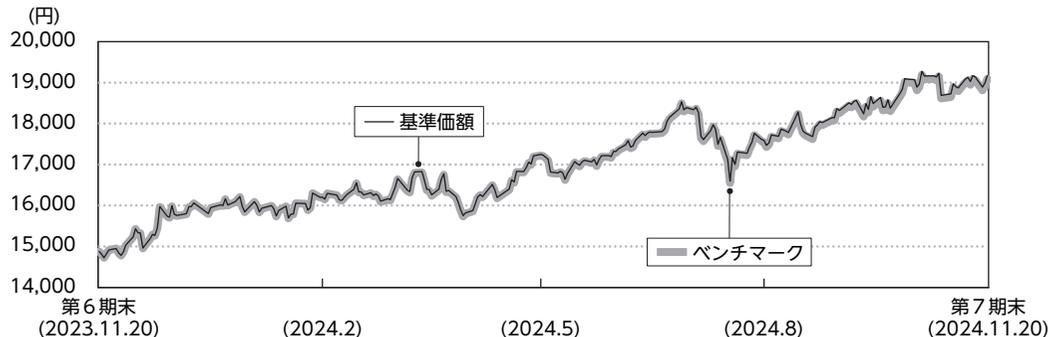
### ■通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2024年11月20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。

## ニッセイ先進国リート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

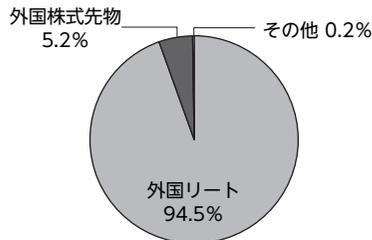
銘柄名	通貨	比率
PROLOGIS INC	米ドル	6.7%
EQUINIX INC	米ドル	5.5
WELLTOWER INC	米ドル	5.0
DOW JONES U.S. REAL ESTATE INDEX FUTURES 202412 買	米ドル	4.6
DIGITAL REALTY TRUST INC	米ドル	3.6
SIMON PROPERTY GROUP INC	米ドル	3.5
PUBLIC STORAGE	米ドル	3.3
REALTY INCOME CORP	米ドル	3.1
GOODMAN GROUP	オーストラリア・ドル	2.7
EXTRA SPACE STORAGE INC	米ドル	2.2
組入銘柄数		279

## ■ 1万口当たりの費用明細

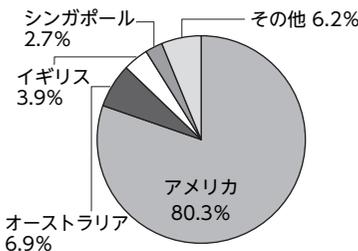
2023.11.21～2024.11.20

項目	金額
売買委託手数料 (株式)	3円 ( 0)
(先物・オプション)	( 2)
(投資信託証券)	( 1)
有価証券取引税 (株式)	2 ( 0)
(投資信託証券)	( 2)
その他費用 (保管費用)	21 (15)
(その他)	( 7)
合計	27

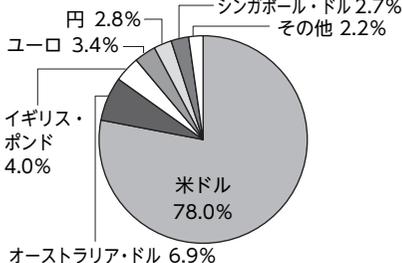
## ■ 資産別配分



## ■ 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20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) 国別配分における海外先物は上場取引所の国・地域に基づき開示しています。

(注4) 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	ベンチ マーク	期中 騰落率	株式 組入比率	株式 先物比率	投資信託 証券 組入比率	純資産 総額
	円	円	%	円		%	%	%	%	百万円
2期 (2020年11月20日)	9,924	0	△14.0	9,924	9,812	△14.9	-	-	98.4	528
3期 (2021年11月22日)	14,264	0	43.7	14,264	14,151	44.2	-	-	98.9	1,592
4期 (2022年11月21日)	14,076	0	△1.3	14,076	13,910	△1.7	-	-	99.3	2,645
5期 (2023年11月20日)	14,671	0	4.2	14,671	14,469	4.0	0.0	4.9	94.9	3,173
6期 (2024年11月20日)	18,850	0	28.5	18,850	18,571	28.3	-	5.2	94.5	5,178

(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) 株式組入比率には新株予約権証券を含みます。以下同じです。

(注5) 先物比率は買建比率-売建比率です。以下同じです。

(注6) 当ファンドはマザーファンドを組み入れるため、「株式組入比率」、「株式先物比率」、「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	株式 組入比率	株式 先物比率	投資信託 証券 組入比率
	円	%		%	%	%	%
(期首)2023年11月20日	14,671	-	14,469	-	0.0	4.9	94.9
11月末	14,661	△0.1	14,455	△0.1	0.0	3.0	96.8
12月末	15,836	7.9	15,612	7.9	-	4.5	95.2
2024年1月末	15,689	6.9	15,474	6.9	-	4.5	95.3
2月末	15,960	8.8	15,744	8.8	-	2.6	97.2
3月末	16,572	13.0	16,338	12.9	-	4.9	94.8
4月末	16,265	10.9	16,044	10.9	-	5.7	94.7
5月末	16,526	12.6	16,304	12.7	-	4.3	95.6
6月末	17,316	18.0	17,080	18.0	-	3.5	96.2
7月末	17,579	19.8	17,333	19.8	-	3.0	97.2
8月末	17,494	19.2	17,249	19.2	-	5.0	94.6
9月末	17,941	22.3	17,674	22.2	-	4.4	95.5
10月末	18,909	28.9	18,629	28.7	-	3.9	95.9
(期末)2024年11月20日	18,850	28.5	18,571	28.3	-	5.2	94.5

(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

2023年11月21日～2024年11月20日

	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド	1,259,086	2,152,014	690,708	1,156,920

(注) 単位未満は切り捨てています。

## 株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項目	当期
	ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド
(a) 期中の株式売買金額	1,005千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	900千円
(c) 売買高比率 (a)／(b)	1.11

(注1) (b)は各月末現在の組入株式時価総額の平均です。

(注2) 外国株式の(a)は各月末(決算日の属する月については決算日)、(b)は各月末の国内の対顧客電信売買相場の仲値で換算した邦貨金額の合計です。

(注3) 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

2023年11月21日～2024年11月20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20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
ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド	2,133,319	2,701,696	5,178,611

(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先進国リートインデックスマザーファンド全体の口数は8,905,400千口です。

## 投資信託財産の構成

2024年11月20日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド	5,178,611	99.7
コール・ローン等、その他	15,863	0.3
投資信託財産総額	5,194,475	100.0

- (注1) 外貨建資産は、当期末の時価を国内の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお11月20日における邦貨換算レートは、1米ドル154.91円、1カナダ・ドル110.98円、1オーストラリア・ドル101.30円、1香港ドル19.90円、1シンガポール・ドル115.86円、1ニュージーランド・ドル91.69円、1イギリス・ポンド196.60円、1イスラエル・シェケル41.387円、1ユーロ164.27円です。
- (注2) ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（16,592,508千円）の投資信託財産総額（17,188,322千円）に対する比率は96.5%です。
- (注3) 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11月20日現在)

項目	当期末
<b>(A) 資産</b>	<b>5,194,475,324円</b>
コール・ローン等	6,497,828
ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド(評価額)	5,178,611,703
未収入金	9,365,793
<b>(B) 負債</b>	<b>15,905,371</b>
未払解約金	9,156,561
未払信託報酬	6,723,996
その他未払費用	24,814
<b>(C) 純資産総額(A-B)</b>	<b>5,178,569,953</b>
元本	2,747,187,814
次期繰越損益金	2,431,382,139
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>2,747,187,814口</b>
1万口当たり基準価額(C/D)	18,850円

- (注) 期首元本額 2,162,721,599円  
 期中追加設定元本額 1,278,426,759円  
 期中一部解約元本額 693,960,544円

## 損益の状況

当期(2023年11月21日~2024年11月20日)

項目	当期
<b>(A) 配当等収益</b>	<b>2,976円</b>
受取利息	3,006
支払利息	△ 30
<b>(B) 有価証券売買損益</b>	<b>904,154,635</b>
売買益	1,002,043,014
売買損	△ 97,888,379
<b>(C) 信託報酬等</b>	<b>△ 12,078,174</b>
<b>(D) 当期損益金(A+B+C)</b>	<b>892,079,437</b>
<b>(E) 前期繰越損益金</b>	<b>156,097,937</b>
(分配準備積立金)	(156,098,414)
(繰越欠損金)	(△ 477)
<b>(F) 追加信託差損益金*</b>	<b>1,383,204,765</b>
(配当等相当額)	(768,772,350)
(売買損益相当額)	(614,432,415)
<b>(G) 合計(D+E+F)</b>	<b>2,431,382,139</b>
<b>次期繰越損益金(G)</b>	<b>2,431,382,139</b>
追加信託差損益金	1,383,204,765
(配当等相当額)	(768,772,350)
(売買損益相当額)	(614,432,415)
分配準備積立金	1,048,177,374

- (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	2,976円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	892,075,984円
(c) 信託約款に定める収益調整金	1,383,204,765円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	156,098,414円
(e) 分配対象額 (a + b + c + d)	2,431,382,139円
(f) 分配対象額 (1万口当たり)	8,850.44円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金 (1万口当たり)	0円

# お知らせ

## ■関連会社の実質保有比率

2024年10月末現在、当ファンドの主要投資対象であるマザーファンドの信託財産において、委託会社の株主である日本生命保険相互会社は、当該マザーファンド受益証券を他のベビーファンドを通じて実質的に19.0%保有しています。当該実質保有分は、日本生命保険相互会社により他のベビーファンドを通じて解約されることがあります。

# 当ファンドの概要

商 品 分 類	追加型投信／海外／不動産投信／インデックス型	
信 託 期 間	無期限	
運 用 方 針	ニッセイ先進国リート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、実質的に各国の金融商品取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含まず）している日本を除く先進国のリート（不動産投資信託）に投資することにより、S & P先進国REITインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）の動きに連動する投資成果を目標に運用を行います。	
主要運用対象	DCニッセイ先進国リートインデックス	ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド受益証券
	ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド	各国の金融商品取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含まず）している日本を除く先進国のリート
運用方法	DCニッセイ先進国リートインデックス	<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（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。</li> <li>・株式、新株引受権証券および新株予約権証券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。</li> <li>・外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。</li> </ul>
	ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド	<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（上場投資信託証券等を除きます）への投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以下とします。</li> <li>・株式、新株引受権証券および新株予約権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。</li> <li>・外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。</li> </ul>
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金額を対象として、基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。	

# ニッセイ先進国リートインデックス マザーファンド

## 運用報告書

### 第 7 期

(計算期間：2023年11月21日～2024年11月20日)

#### 運用方針

主に各国の金融商品取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含みます）している日本を除く先進国のリート（不動産投資信託）に投資することにより、S & P先進国REITインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）の動きに連動する投資成果を目標に運用を行います。

#### 主要運用 対象

各国の金融商品取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含みます）している日本を除く先進国のリート

#### 運用方法

以下の様な投資制限のもと運用を行います。

- ・投資信託証券（上場投資信託証券等を除きます）への投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以下とします。
- ・株式、新株引受権証券および新株予約権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割合には、制限を設けません。



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

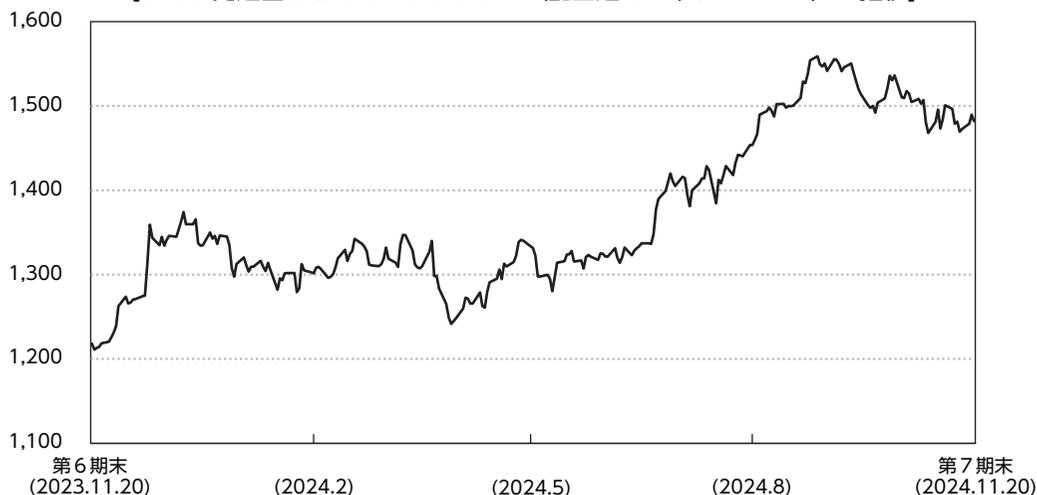
# 運用経過

2023年11月21日～2024年11月20日

## 投資環境

### ■先進国リート市況

【S & P 先進国 REIT インデックス（配当込み、米ドルベース）の推移】

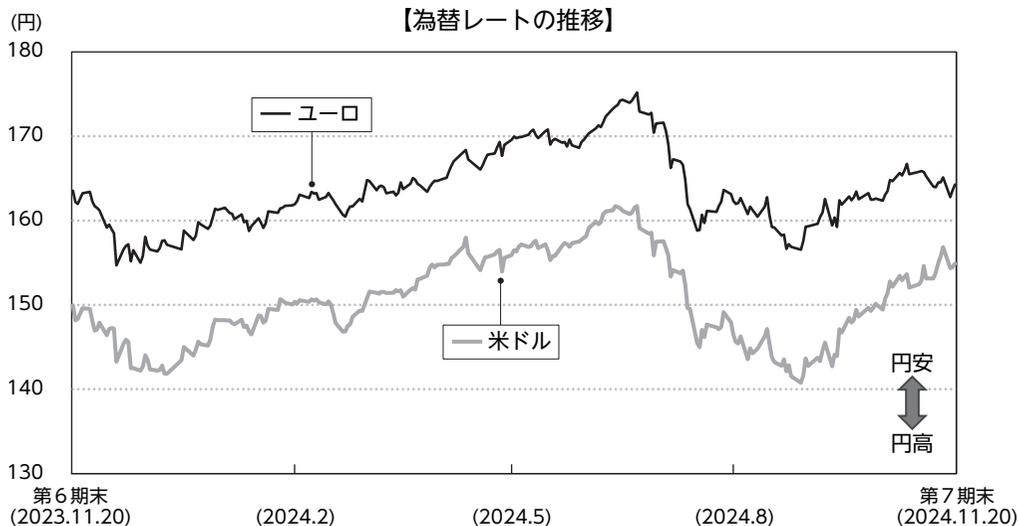


(注) ブルームバーグのデータを使用しています。

先進国リート市場は期を通じて見ると大きく上昇しました。

期初以降、米長期金利が低下したことで借り入れコストの低減により業績回復の恩恵を受けるとの見方が広がったことなどからリート市場は上昇して始まったものの、年明けから2024年4月中旬にかけては米地銀ニューヨーク・コミュニティ・バンコプ（NYCB）の損失懸念が表面化し地銀の経営不安が報じられたことや、中東における地政学リスクの高まりなどが嫌気され下落しました。しかし、9月中旬にかけては発表された米雇用統計が労働需給の緩和を示したことや米消費者物価指数（CPI）が市場予想以上に減速したことなどからFRBの利下げ観測が高まりリート市場は大きく上昇しました。当期末にかけては米大統領選を控え財政リスクの高まりが意識された結果、米長期金利の上昇が続いたことからリート市場は軟調な展開となりました。

## ■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。

当期の米ドル／円レートは、期初から2023年12月末にかけて日本の財務省による為替介入への警戒感や日銀のマイナス金利解除期待が高まったことで下落しましたが、年明け以降は能登半島地震により日銀のマイナス金利解除期待が後退したことや堅調な米経済指標を背景にF R Bの早期利下げ観測が後退したことを受けて米ドル高円安に転じました。2024年5月には日本の財務省による為替介入とみられる動きにより米ドル安円高に振れる場面があったものの、堅調な米経済指標が続いたことや日銀の利上げ観測・F R Bの利下げ観測がそれぞれ後退したことなどから米ドル高円安基調となりました。7月中旬には日本の財務省による円買いの為替介入とみられる動きがあったことや米経済指標が弱含んだことなどから、大きく米ドル安円高に転じました。9月下旬以降は自民党総裁選で石破氏が勝利し10月の衆院選で連立与党が過半数の議席数を確保できなかったことで政治の不透明感が高まったこと、さらに米大統領選でトランプ氏優位との見方が強まったことから財政拡張や関税引き上げに伴う物価上昇への懸念が高まったことから再び米ドル高円安となり、結局、期を通じて見ると米ドル高円安で当期末を迎えました。

当期のユーロ／円レートは、期初から2023年12月末にかけて日銀のマイナス金利解除期待が高まったことで下落しましたが、年明け以降は能登半島地震により日銀のマイナス金利解除期待が後退したことやユーロ圏主要国の購買担当者景気指数 (PMI) が市場予想を上回ったことからユーロ高円安に転じました。その後も日銀の追加利上げ観測が後退する一方で欧州域内の経済指標が堅調であったことからユーロ高円安基調が続きましたが、7月中旬には日本の財務省による円買いの為替介入とみられる動きがあったことや米経済指標が弱含んだことなどから大きくユーロ安円高となりました。9月下旬以降は自民党総裁選で石破氏が勝利し10月の衆院選で連立与党が過半数の議席数を確保できなかったことで政治の不透明感が高まったこと、さらにユーロ圏実質域内総生産 (GDP) が市場予想を上回るなど欧州域内の経済指標が堅調であったことなどから再びユーロ高円安推移となり、結局、期を通じて見ると期初と同程度の水準で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

#### <上昇要因>

- ・ 期初から2023年12月中旬にかけて、米長期金利が低下したことで借り入れコストの低減により業績回復の恩恵を受けるとの見方が広がったことなどからリート市場が上昇したこと
- ・ 2024年5月から7月中旬にかけて、発表された軟調な米経済指標等を背景に米連邦準備制度理事会（F R B）の利下げ観測が高まりリート市場が上昇したこと
- ・ 8月中旬から当期末にかけて、インフレ鈍化を示す米経済指標が続き再びF R Bによる利下げ観測が投資家心理を下支えしたことや、日銀の追加利上げのタイミングが遅れるとの見方が広がったことなどから米ドル高円安が進行したこと

#### <下落要因>

- ・ 2024年4月中旬に米国のインフレ懸念や中東における地政学リスクの高まりなどが嫌気されリート市場が下落したこと

- ・ 7月下旬から8月上旬にかけて、日銀金融政策決定会合において追加利上げと国債買入れ減額が決定されたことや、米景気減速懸念が高まり急速に米ドル安円高が進行したこと

## ポートフォリオ

各国の金融商品取引所に上場している日本を除く先進国の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投資成果を目標に運用を行いました。

## ベンチマークとの差異

当期の基準価額騰落率は+28.9%となり、ベンチマーク騰落率（+28.3%）を上回りました。これは配当課税要因等によるものです。

## 今後の運用方針

各国の金融商品取引所に上場している日本を除く先進国の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投資成果を目標に運用を行います。

## 最近5期の運用実績

決算期	基準価額	期中	ベンチ マーク	期中	株式 組入比率	株式 先物比率	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
		騰落率		騰落率				
	円	%		%	%	%	%	百万円
3期(2020年11月20日)	9,969	△13.7	9,745	△14.9	—	—	98.4	2,497
4期(2021年11月22日)	14,373	44.2	14,056	44.2	—	—	98.9	4,519
5期(2022年11月21日)	14,227	△ 1.0	13,816	△ 1.7	—	—	99.3	5,896
6期(2023年11月20日)	14,874	4.5	14,372	4.0	0.0	4.9	94.9	9,294
7期(2024年11月20日)	19,168	28.9	18,446	28.3	—	5.2	94.5	17,069

(注1) 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2) 株式組入比率には新株予約権証券を含みます。以下同じです。

(注3) 先物比率は買建比率-売建比率です。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	株式 組入比率	株式 先物比率	投資信託証券 組入比率
		%		%			
	円	%		%	%	%	%
(期首)2023年11月20日	14,874	—	14,372	—	0.0	4.9	94.9
11月末	14,865	△ 0.1	14,358	△ 0.1	0.0	3.0	96.8
12月末	16,060	8.0	15,506	7.9	—	4.5	95.2
2024年 1月末	15,915	7.0	15,370	6.9	—	4.5	95.3
2月末	16,194	8.9	15,637	8.8	—	2.6	97.2
3月末	16,819	13.1	16,227	12.9	—	4.9	94.8
4月末	16,512	11.0	15,936	10.9	—	5.7	94.7
5月末	16,781	12.8	16,194	12.7	—	4.3	95.6
6月末	17,587	18.2	16,965	18.0	—	3.5	96.2
7月末	17,859	20.1	17,216	19.8	—	3.0	97.2
8月末	17,777	19.5	17,133	19.2	—	5.0	94.6
9月末	18,236	22.6	17,555	22.2	—	4.4	95.5
10月末	19,224	29.2	18,503	28.7	—	3.9	95.9
(期末)2024年11月20日	19,168	28.9	18,446	28.3	—	5.2	94.5

(注) 騰落率は期首比です。

## 1万口当たりの費用明細

2023年11月21日～2024年11月20日

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
売買委託手数料	3円	0.019%	
(株式)	(0)	(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
(先物・オプション)	(2)	(0.011)	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
(投資信託証券)	(1)	(0.008)	
有価証券取引税	2	0.014	
(株式)	(0)	(0.000)	有価証券取引税＝期中の有価証券取引税／期中の平均受益権口数
(投資信託証券)	(2)	(0.014)	有価証券取引税：有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
その他費用	21	0.124	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数
(保管費用)	(15)	(0.086)	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
(その他)	(7)	(0.038)	・ 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	27	0.157	

(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（17,045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

2023年11月21日～2024年11月20日

## (1) 株式

		買付		売付	
		株数	金額	株数	金額
外国		百株	千米ドル	百株	千米ドル
	アメリカ	—	—	4	7

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) 株数および金額の単位未満は切り捨てています。ただし、株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。

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

(2) 投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
(アメリカ)	千口	千米ドル	千口	千米ドル
BOSTON PROPERTIES INC	3	225	0.172	13
ACADIA REALTY TRUST	2	53	—	—
AGREE REALTY CORP	2	160	0.183	13
ALEXANDER'S INC	0.035	7	—	—
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	3	438	0.433	51
PROLOGIS INC	21	2,569	1	239
APARTMENT INVT & MGMT CO -A	2	24	—	—
AVALONBAY COMMUNITIES INC	3	650	0.347	71
BRANDYWINE REALTY TRUST	3	16	—	—
CAMDEN PROPERTY TRUST	2	261	0.188	20
NNN REIT INC	4	182	0.407	17
COPT DEFENSE PROPERTIES	2	65	—	—
COUSINS PROPERTIES INC	3	87	—	—
SITE CENTERS CORP	3	55	0.611	8
	(△ 8)			
EASTGROUP PROPERTIES	1	191	—	—
EPR PROPERTIES	1	78	0.398	19
外国 EQUITY RESIDENTIAL	7	530	1	79
ESSEX PROPERTY TRUST INC	1	391	0.140	40
FEDERAL REALTY INVS TRUST	1	177	0.170	17
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	3	157	0.273	12
GETTY REALTY CORP	1	32	—	—
GLADSTONE COMMERCIAL CORP	1	20	—	—
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	15	303	2	45
	( 8)			
WELLTOWER INC	16	1,715	1	216
HERSHA HOSPITALITY TRUST	—	—	0.962	9
HIGHWOODS PROPERTIES INC	2	66	0.385	9
SERVICE PROPERTIES TRUST	3	18	—	—
HOST HOTELS AND RESORTS INC	16	304	1	26
EQUITY COMMONWEALTH	2	49	—	—
CENTERSPACE	0.349	22	—	—
SAFEHOLD INC	1	33	—	—
KILROY REALTY CORP	2	88	—	—
KIMCO REALTY CORP	15	312	1	33
	( 2)			
LXP INDUSTRIAL TRUST	7	65	1	12

ニッセイ先進国リート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
(アメリカ)	千口	千米ドル	千口	千米ドル
LTC PROPERTIES INC	0.970	32	–	–
MACERICH CO/THE	5	79	–	–
VERIS RESIDENTIAL INC	1	24	–	–
MID-AMERICA APARTMENT COMM	2	376	0.382	54
NATL HEALTH INVESTORS INC	1	67	0.148	12
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	6	215	0.314	10
ONE LIBERTY PROPERTIES INC	0.612	13	–	–
PUBLIC STORAGE	3	1,085	0.377	119
RPT REALTY	0.096	1	–	0.019
	(△ 4)			
REGENCY CENTERS CORP	3	241	0.714	47
SAUL CENTERS INC	0.147	5	–	–
DIVERSIFIED HEALTHCARE TRUST	2	7	–	–
SIMON PROPERTY GROUP INC	7	1,124	2	329
SL GREEN REALTY CORP	1	80	–	–
SUN COMMUNITIES INC	2	365	0.730	99
TANGER FACTORY OUTLET CENTER	2	70	–	–
UDR INC	7	278	1	42
UMH PROPERTIES INC	1	21	–	–
UNIVERSAL HEALTH RLTY INCOME	0.340	15	–	–
VENTAS INC	9	497	0.337	16
VORNADO REALTY TRUST	3	106	–	–
WP CAREY INC	5	299	0.289	17
ELME COMMUNITIES	1	30	–	–
REALTY INCOME CORP	21	1,183	0.871	50
	( 5)			
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	4	289	0.321	21
KITE REALTY GROUP TRUST	5	117	0.420	8
EXTRA SPACE STORAGE INC	4	750	0.382	61
CUBESMART	5	237	0.312	14
DIGITAL REALTY TRUST INC	8	1,205	1	241
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	4	42	–	–
MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	14	63	–	–
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	4	50	–	–
FRANKLIN STREET PROPERTIES C	0.186	0.290	–	–
DOUGLAS EMMETT INC	4	57	0.676	8
IRON MOUNTAIN INC	6	586	0.515	48
PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	2	20	–	–

外国

ニッセイ先進国リート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
(アメリカ)	千口	千米ドル	千口	千米ドル
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	2	14	—	—
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	2	37	—	—
TERRENO REALTY CORP	2	164	—	—
RLJ LODGING TRUST	3	38	0.830	9
AMERICAN ASSETS TRUST INC	0.843	19	—	—
RETAIL OPPORTUNITY INVESTMEN	3	40	—	—
CHATHAM LODGING TRUST	1	13	—	—
STAG INDUSTRIAL INC	4	157	0.350	13
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC	2	16	—	—
OFFICE PROPERTIES INCOME TRUST	0.094	0.198	—	—
EQUINIX INC	2	1,740	0.139	116
HEALTHCARE REALTY TRUST INCORPORATED-A	8	145	1	34
SABRA HEALTH CARE REIT INC	5	84	—	—
WHITESTONE REIT	1	20	—	—
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	1	149	0.097	11
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	7	271	0.880	34
ARMADA HOFFLER PROPERTIES IN	1	13	—	—
PHYSICIANS REALTY TRUST	1	20	—	0.002
	(△ 13)			
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	5	249	—	—
SPIRIT REALTY CAPITAL INC	0.686	29	—	0.003
	(△ 7)			
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	3	37	—	—
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	6	291	—	—
BRAEMAR HOTELS AND RESORTS INC	0.122	0.306	—	—
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	6	164	0.489	10
CARETRUST REIT INC	5	149	—	—
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	5	90	0.668	12
PARAMOUNT GROUP INC	5	28	—	—
URBAN EDGE PROPERTIES	2	46	—	—
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTI	3	40	—	—
XENIA HOTELS & RESORTS INC	2	34	—	—
NATIONAL STORAGE AFFILIATES	1	69	0.900	37
NEXPOINT RESIDENTIAL	0.525	22	—	—
APPLE HOSPITALITY REIT INC	5	78	—	—
CITY OFFICE REIT INC	0.092	0.443	—	—
GLOBAL NET LEASE INC	4	35	—	—
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	2	51	—	—

外国

ニッセイ先進国リート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
(アメリカ)	千口	千米ドル	千口	千米ドル
COMMUNITY HEALTHCARE TRUST I	0.837	19	–	–
FARMLAND PARTNERS INC	0.364	4	–	–
MANULIFE US REAL ESTATE INV	–	–	76	6
PARK HOTELS & RESORTS INC-WI	4	74	–	–
INVITATION HOMES INC	13	462	1	68
OUTFRONT MEDIA INC	9	175	–	–
JBG SMITH PROPERTIES	2	34	0.883	14
ALEXANDER & BALDWIN INC	1	30	–	–
CLIPPER REALTY INC	0.005	0.018	0.098	0.517
GLADSTONE LAND CORP	1	14	–	–
GLOBAL MEDICAL REIT INC	1	15	–	–
VICI PROPERTIES INC	24	740	1	31
AMERICOLD REALTY TRUST	6	182	0.938	26
INDUSTRIAL LOGISTICS PROPERT	0.111	0.401	–	–
BRT APARTMENTS CORP	0.625	10	–	–
INNOVATIVE INDUSTRIAL PROPER	0.662	71	–	–
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	5	139	–	–
PLYMOUTH INDUSTRIAL REIT INC	1	27	–	–
PRIME US REIT	–	–	33	6
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	–	–	39	13
APARTMENT INCOME REIT CO	1	64	9	359
NETSTREIT CORP	2	38	–	–
CTO REALTY GROWTH INC	0.108	1	–	–
BROADSTONE NET LEASE INC-A	4	73	0.784	14
ALPINE INCOME PROPERTY TRUST	0.741	11	–	–
ASHFORD HOSPITALITY TRUST	0.069	0.061	1	1
POSTAL REALTY TRUST INC- A	0.064	0.839	–	–
ORION OFFICE REIT INC	0.126	0.426	–	–
PHILLIPS EDISON & COMPANY IN	2	96	–	–
CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	0.197	4	–	–
INVENTRUST PROPERTIES CORP	1	39	–	–
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	–	–	39	24
NEXPOINT DIVERSIFIED REAL ES	2	12	–	0.015
	(0.107)	(0.661)		
PEAKSTONE REALTY TRUST	0.278	3	–	–
UNITI GROUP INC	5	25	–	–
NET LEASE OFFICE PROPERT-W/I	0.058	1	–	0.023
	(0.006)	(0.166)		

外国

ニッセイ先進国リート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
<b>(アメリカ)</b>	千口	千米ドル	千口	千米ドル
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	9	187	—	—
LINEAGE INC	4	331	—	—
LAMAR ADVERTISING CO-A	6	812	—	—
MODIV INDUSTRIAL INC	0.808	12	—	—
CURBLINE PROPERTIES CORP	0.191	4	—	—
	( 6)			
<b>(カナダ)</b>		千カナダ・ドル		千カナダ・ドル
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	0.707	53	—	—
SMARTCENTRES REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	1	39	—	—
CAN APARTMENT PROP REAL ESTA	1	93	—	—
DREAM OFFICE REAL ESTATE INVESTMENT	0.025	0.447	—	—
	(△0.500)			
H&R REAL ESTATE INVSTMNT-UTS	3	31	—	—
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	3	63	—	—
ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT	1	21	—	—
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	3	25	—	—
CROMBIE REAL ESTATE INVESTME	0.731	9	—	—
NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT	0.822	4	—	—
INTERRENT REAL ESTATE INVEST	0.862	10	—	—
GRANITE REAL ESTATE INVESTME	0.058	4	1	124
CHOICE PROPERTIES REIT	6	82	—	—
MORGUARD NORTH AMERICAN RESI	0.073	1	—	—
CT REAL ESTATE INVESTMENT TR	0.523	7	—	—
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	3	40	—	—
SLATE GROCERY REIT	0.088	0.962	—	—
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE	2	38	—	—
TRUE NORTH COMMERCIAL REAL E	0.008	0.068	0.164	2
	(△0.744)			
MINTO APARTMENT REAL ESTATE	0.068	0.993	—	—
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN	3	54	—	—
BTB REAL ESTATE INVESTMENT T	0.353	1	7	26
NEXUS INDUSTRIAL REIT	2	18	—	—
PRIMARIS REIT	1	23	—	—
PRO REAL ESTATE INVESTMENT T	0.131	0.626	2	15
<b>(オーストラリア)</b>		千オーストラリア・ドル		千オーストラリア・ドル
GPT GROUP	45	198	—	—
GOODMAN GROUP	40	1,275	1	58
STOCKLAND	55	252	3	18

外  
国

ニッセイ先進国リート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
<b>(オーストラリア)</b>	千口	千オーストラリア・ドル	千口	千オーストラリア・ドル
BWP TRUST	12	43	—	—
MIRVAC GROUP	93	194	—	—
CHARTER HALL RETAIL REIT	12	44	4	16
ABACUS GROUP	13	16	—	—
VICINITY CENTRES	90	180	9	20
CHARTER HALL GROUP	11	139	1	18
CROMWELL PROPERTY GROUP	12	5	—	—
REGION RE LTD	29	64	—	—
GROWTHPOINT PROPERTIES AUSTR	10	29	—	—
INGENIA COMMUNITIES GROUP	7	37	—	—
GDI PROPERTY GROUP	22	13	36	22
DEXUS INDUSTRIA REIT	0.558	1	—	—
NATIONAL STORAGE REIT	30	69	—	—
SCENTRE GROUP	120	384	17	56
ARENA REIT	10	42	—	—
CHARTER HALL SOCIAL INFRASTRUCTURE	8	23	—	—
HOTEL PROPERTY INVESTMENTS L	1	4	—	—
WAYPOINT REIT LTD	17	42	—	—
CHARTER HALL LONG WALE REIT	17	61	4	19
RURAL FUNDS TRUST	11	24	—	—
CENTURIA OFFICE REIT	0.928	1	—	—
CENTURIA INDUSTRIAL REIT	10	35	—	—
CENTURIA CAPITAL GROUP	26	45	—	—
HOMECO DAILY NEEDS REIT	45	55	—	—
DEXUS/AU	25	180	2	17
HMC CAPITAL LTD	4	34	17	138
HEALTHCO REIT	1	1	—	—
ABACUS STORAGE KING	17	19	—	—
<b>(香港)</b>		千香港ドル		千香港ドル
CHAMPION REIT	71	115	—	—
LINK REIT	59	2,132	3	95
PROSPERITY REIT	5	6	103	131
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	117	114	—	—
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST	3	5	—	—
FORTUNE REIT	49	197	—	—
<b>(シンガポール)</b>		千シンガポール・ドル		千シンガポール・ドル
CAPITALAND ASCENDAS REIT	84	228	7	19
		(△ 4)		

外国

ニッセイ先進国リート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
(シンガポール)	千口	千シンガポール・ドル	千口	千シンガポール・ドル
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	131	262 (△0.894)	—	—
KEPPEL REIT	70	63	—	—
SUNTEC REIT	52	60 (△0.233)	—	—
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	80	114 (△ 7)	—	—
STARHILL GLOBAL REIT	15	7	—	—
CAPITALAND ASCOTT TRUST	75	70 (△ 3)	—	—
FRASERS CENTREPOINT TRUST	26	57	—	—
ESR-LOGOS REIT	159	46 (△ 1)	—	—
CDL HOSPITALITY TRUSTS	8	7 (△0.547)	—	—
CAPITALAND CHINA TRUST	35	26 (△0.737)	—	—
AIMS APAC REIT	10	13 (△0.883)	—	—
PARKWAY LIFE REAL ESTATE	7	27 (△ 1)	—	—
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	55	129 (△0.735)	—	—
MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TRUST	70	96 (△ 2)	11	16
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	11	7 (△0.344)	—	—
OUE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	181	58	—	—
PARAGON REIT	37	32 (△ 1)	98	85
KEPPEL DC REIT	33	62 (△ 1)	—	—
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL TRUST	70	73 (△ 4)	—	—
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	3	2 (△0.654)	—	—
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	71	43	—	—

ニッセイ先進国リート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
(ニュージーランド)	千口	千ニュージーランド・ドル	千口	千ニュージーランド・ドル
KIWI PROPERTY GROUP LTD	17	14	92	83
PRECINCT PROPERTIES NEW ZEAL	44	53	106	131
GOODMAN PROPERTY TRUST	24	52	—	—
ARGOSY PROPERTY LTD	23	25	62	65
(イギリス)		千イギリス・ポンド		千イギリス・ポンド
BRITISH LAND CO PLC	21	87	2	10
HAMMERSON PLC	126	37	—	—
	(△ 309)			
LAND SECURITIES GROUP PLC	17	113	2	16
SEGRO PLC	35	310	3	29
WORKSPACE GROUP PLC	3	20	—	—
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	32	31	—	—
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	16	58	—	—
BIG YELLOW GROUP PLC	5	67	—	—
DERWENT LONDON PLC	3	70	—	—
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	52	72	—	—
INVISTA FOUNDATION PROPERTY	1	0.674	—	—
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	40	80	—	—
	( 55)			
TRITAX BIG BOX REIT PLC	58	92	—	—
	( 21)			
SAFESTORE HOLDINGS PLC	5	42	—	—
ASSURA PLC	69	29	—	—
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	8	7	—	—
REGIONAL REIT LTD	—	—	23	7
NEWRIVER REIT PLC	0.720	0.543	—	—
UNITE GROUP PLC	9	87	0.889	8
LXI REIT PLC	12	12	—	—
	(△ 100)			
CARE REIT PLC	16	14	—	—
UK COMMERCIAL PROPERTY REIT	18	11	—	—
	(△ 48)			
TRIPLE POINT SOCIAL HOUSING	0.600	0.347	—	—
PICTON PROPERTY INCOME LTD	16	12	—	—
AEW UK REIT PLC	0.573	0.487	—	—
BALANCED COMMERCIAL PROPERTY TRUST LTD	18	14	46	44
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	32	24	—	—
CUSTODIAN PROPERTY INCOME REIT PLC	3	2	—	—

外国

ニッセイ先進国リート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
<b>(イギリス)</b>	千口	千イギリス・ポンド	千口	千イギリス・ポンド
ABRDN PROPERTY INCOME TRUST LIMITED	1	0.530	—	—
PRS REIT PLC/THE	17	16	—	—
URBAN LOGISTICS REIT PLC	15	19	—	—
WAREHOUSE REIT PLC	0.885	0.720	—	—
CLS HOLDINGS PLC	0.440	0.405	—	—
HELICAL PLC	0.276	0.659	—	—
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	9	7	—	—
LIFE SCIENCE REIT PLC	1	0.375	—	—
GREAT PORTLAND ESTATES -NIL	—	—	8	9
	( 8)			
HAMMERSON PLC	0.982	3	—	—
	( 30)			
<b>(イスラエル)</b>		千イスラエル・シケル		千イスラエル・シケル
REIT 1 LTD	5	80	—	—
SELLA CAPITAL REAL ESTATE LT	0.881	6	—	—
MENIVIM- THE NEW REIT LTD	31	48	—	—
<b>(ユーロ/アイルランド)</b>		千ユーロ		千ユーロ
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	19	17	—	—
<b>(ユーロ/オランダ)</b>				
WERELDHAVE NV	0.217	3	—	—
VASTNED RETAIL NV	0.612	12	1	26
NSI NV	0.093	1	—	—
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	1	26	—	—
<b>(ユーロ/ベルギー)</b>				
COFINIMMO	1	69	—	—
RETAIL ESTATES	0.388	24	—	—
INTERVEST OFFICES AND WAREHOUSES	0.928	19	1	35
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4	113	—	—
AEDIFICA	1	68	0.203	12
XIOR STUDENT HOUSING NV	0.751	22	—	—
MONTEA NV	0.531	41	—	—
CARE PROPERTY INVEST	1	18	—	—
SHURGARD SELF STORAGE LTD	2	89	—	—
MONTEA NV-RTS	—	—	1	1
	( 1)			
<b>(ユーロ/フランス)</b>				
KLEPIERRE	5	157	0.537	12
		(△ 1)		

外国

## ニッセイ先進国リート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
<b>(ユーロ/フランス)</b>	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
GECINA SA	1	117	–	–
COVIVIO	1	55	–	–
MERCIALYS	2	22	–	–
ICADE	0.646	17	–	–
ALTAREA	0.178	18	–	–
		(△ 1)		
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	2	170	0.500	34
		(△ 14)		
CARMILA	1	20	–	–
		(△ 3)		
<b>(ユーロ/ドイツ)</b>				
HAMBORNER REIT AG	0.811	5	–	–
		(△ 1)		
<b>(ユーロ/スペイン)</b>				
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	0.564	4	–	–
		(△0.180)		
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	11	127	1	11
		(△ 4)		
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	10	59	–	–
<b>(ユーロ/イタリア)</b>				
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	0.057	0.099	–	–

(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) 地域は発行通貨によって区分しています。以下同じです。

(注4) 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。

### (3) 先物取引の種類別取引状況

種類別	買建		売建	
	新規買付額	決済額	新規売付額	決済額
<b>外国 株式先物取引</b>	百万円	百万円	百万円	百万円
	6,983	6,652	–	–

(注1) 外貨建取引の金額は、各月末（決算日の属する月については決算日）における国内の対顧客電信売買相場の仲値で換算した邦貨金額の合計です。

(注2) 単位未満は切り捨てています。

## 主要な売買銘柄

2023年11月21日～2024年11月20日

## 株式

買付				売付			
銘柄	株数	金額	平均単価	銘柄	株数	金額	平均単価
	千株	千円	円		千株	千円	円
—	—	—	—	STAR HOLDINGS	0.498	1,005	2,019

(注1) 金額は受渡代金で、外国株式は各月末（決算日の属する月については決算日）における国内の対顧客電信売買相場の仲値で換算した邦貨金額の合計です。

(注2) 株数および金額の単位未満は切り捨てています。ただし、株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20日現在

## (1) 外国株式

銘柄	期首(前期末)	当期末			業種等
		株数	株数	評価額	
				外貨建金額	
(アメリカ)	百株	百株	千米ドル	千円	
STAR HOLDINGS	4	—	—	—	エクイティ不動産投資信託 (REIT)
合計	株数・金額 銘柄数<比率>	4	—	—	—
		1	—	—	<—>

(注1) 邦貨換算金額は、当期末の時価を国内の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注2) 邦貨換算金額の< >内は、当期末の純資産総額に対する株式評価額の比率です。

(注3) 株数および評価額の単位未満は切り捨てています。ただし、株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。

(注4) 業種はGICS分類（産業グループ）によるものです。なお、GICSに関する知的財産所有権はS & PおよびMSCI Inc.に帰属します。

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

(2) 外国（外貨建）投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当期末	
	口数	口数	評価額	
			外貨建金額	邦貨換算金額
(アメリカ)	千口	千口	千米ドル	千円
BOSTON PROPERTIES INC	6	10	798	123,620
ACADIA REALTY TRUST	4	7	175	27,137
AGREE REALTY CORP	4	6	538	83,483
ALEXANDER'S INC	0.148	0.183	40	6,267
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	7	10	1,125	174,329
PROLOGIS INC	44	64	7,375	1,142,567
APARTMENT INVT & MGMT CO -A	6	9	86	13,436
AVALONBAY COMMUNITIES INC	6	9	2,244	347,763
BRANDYWINE REALTY TRUST	9	13	69	10,767
CAMDEN PROPERTY TRUST	5	7	896	138,926
NNN REIT INC	8	12	553	85,798
COPT DEFENSE PROPERTIES	5	7	233	36,160
COUSINS PROPERTIES INC	7	10	335	51,981
SITE CENTERS CORP	8	3	50	7,782
EASTGROUP PROPERTIES	2	3	576	89,329
EPR PROPERTIES	3	5	225	34,970
EQUITY RESIDENTIAL	16	23	1,750	271,093
ESSEX PROPERTY TRUST INC	3	4	1,334	206,676
FEDERAL REALTY INVS TRUST	3	5	585	90,709
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	6	9	489	75,766
GETTY REALTY CORP	2	3	112	17,372
GLADSTONE COMMERCIAL CORP	1	3	52	8,080
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	27	48	1,045	162,004
WELLTOWER INC	25	40	5,534	857,395
HERSHA HOSPITALITY TRUST	0.962	—	—	—
HIGHWOODS PROPERTIES INC	5	7	234	36,292
SERVICE PROPERTIES TRUST	7	10	26	4,114
HOST HOTELS AND RESORTS INC	34	49	854	132,363
EQUITY COMMONWEALTH	5	7	156	24,318
CENTERSPACE	0.800	1	84	13,069
SAFEHOLD INC	1	3	68	10,674
KILROY REALTY CORP	5	7	290	45,023
KIMCO REALTY CORP	30	46	1,163	180,241
LXP INDUSTRIAL TRUST	14	20	186	28,839
LTC PROPERTIES INC	1	2	113	17,584
MACERICH CO/THE	10	15	301	46,767
VERIS RESIDENTIAL INC	3	5	95	14,752
MID-AMERICA APARTMENT COMM	5	8	1,272	197,192

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄	期首(前期末)		当期末	
	□数	□数	評価額	
			外貨建金額	邦貨換算金額
(アメリカ)	千□	千□	千米ドル	千円
NATL HEALTH INVESTORS INC	2	2	231	35,846
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	11	17	716	110,927
ONE LIBERTY PROPERTIES INC	0.420	1	29	4,612
PUBLIC STORAGE	7	10	3,641	564,051
RPT REALTY	4	—	—	—
REGENCY CENTERS CORP	8	11	827	128,144
SAUL CENTERS INC	0.777	0.924	37	5,735
DIVERSIFIED HEALTHCARE TRUST	10	13	32	5,004
SIMON PROPERTY GROUP INC	15	21	3,837	594,520
SL GREEN REALTY CORP	2	4	345	53,457
SUN COMMUNITIES INC	5	8	1,026	159,062
TANGER FACTORY OUTLET CENTER	5	7	275	42,706
UDR INC	14	20	919	142,371
UMH PROPERTIES INC	3	4	87	13,620
UNIVERSAL HEALTH RLTY INCOME	0.616	0.956	38	5,999
VENTAS INC	19	28	1,830	283,629
VORNADO REALTY TRUST	7	11	468	72,542
WP CAREY INC	10	15	852	132,079
ELME COMMUNITIES	4	6	95	14,806
REALTY INCOME CORP	34	60	3,444	533,617
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	8	12	920	142,581
KITE REALTY GROUP TRUST	10	15	426	66,020
EXTRA SPACE STORAGE INC	10	14	2,429	376,357
CUBESMART	10	15	769	119,207
DIGITAL REALTY TRUST INC	14	21	3,987	617,709
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	9	14	130	20,261
MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	28	42	185	28,804
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	9	14	146	22,768
FRANKLIN STREET PROPERTIES C	3	3	7	1,115
DOUGLAS EMMETT INC	8	11	220	34,168
IRON MOUNTAIN INC	14	20	2,367	366,800
PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	6	9	87	13,512
HUDSON PACIFIC PROPERTIES INC	6	9	30	4,725
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	5	7	98	15,204
TERRENO REALTY CORP	4	6	410	63,610
RLJ LODGING TRUST	8	10	104	16,192
AMERICAN ASSETS TRUST INC	2	2	82	12,735
RETAIL OPPORTUNITY INVESTMEN	6	9	160	24,817
CHATHAM LODGING TRUST	1	3	26	4,064
STAG INDUSTRIAL INC	8	12	466	72,208
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC	4	7	43	6,778

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄	期首(前期末)		当期末	
	□数	□数	評価額	
			外貨建金額	邦貨換算金額
(アメリカ)	千□	千□	千米ドル	千円
OFFICE PROPERTIES INCOME TRUST	1	1	2	351
EQUINIX INC	4	6	6,061	938,962
HEALTHCARE REALTY TRUST INCORPOR	18	25	446	69,145
SABRA HEALTH CARE REIT INC	11	16	310	48,135
WHITESTONE REIT	1	3	50	7,844
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	2	4	473	73,405
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	15	21	815	126,257
ARMADA HOFFLER PROPERTIES IN	3	4	52	8,120
PHYSICIANS REALTY TRUST	11	—	—	—
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	10	15	651	100,971
SPIRIT REALTY CAPITAL INC	6	—	—	—
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	5	9	102	15,863
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	12	18	950	147,199
BRAEMAR HOTELS AND RESORTS INC	2	2	8	1,324
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	14	20	620	96,097
CARETRUST REIT INC	4	10	331	51,338
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	11	15	334	51,873
PARAMOUNT GROUP INC	6	11	56	8,717
URBAN EDGE PROPERTIES	5	7	179	27,846
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTI	4	7	91	14,189
XENIA HOTELS & RESORTS INC	5	7	111	17,310
NATIONAL STORAGE AFFILIATES	4	4	217	33,649
NEXPOINT RESIDENTIAL	1	1	73	11,423
APPLE HOSPITALITY REIT INC	10	15	240	37,307
CITY OFFICE REIT INC	1	1	9	1,458
GLOBAL NET LEASE INC	9	13	98	15,322
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	4	6	180	28,030
COMMUNITY HEALTHCARE TRUST I	1	1	36	5,616
FARMLAND PARTNERS INC	2	2	34	5,292
MANULIFE US REAL ESTATE INV	76	—	—	—
PARK HOTELS & RESORTS INC-WI	9	14	210	32,594
INVITATION HOMES INC	27	39	1,335	206,941
OUTFRONT MEDIA INC	—	9	180	27,935
JBG SMITH PROPERTIES	4	6	93	14,411
ALEXANDER & BALDWIN INC	3	5	102	15,852
CLIPPER REALTY INC	0.093	—	—	—
GLADSTONE LAND CORP	1	2	31	4,926
GLOBAL MEDICAL REIT INC	2	4	36	5,657
VICI PROPERTIES INC	48	72	2,333	361,497
AMERICOLD REALTY TRUST	12	18	402	62,352
INDUSTRIAL LOGISTICS PROPERT	2	2	8	1,374

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄	期首(前期末)	当期末		
	□数	□数	評価額	
			外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(アメリカ)</b>	千□	千□	千米ドル	千円
BRT APARTMENTS CORP	0.345	0,970	19	2,961
INNOVATIVE INDUSTRIAL PROPER	1	2	213	33,050
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	7	12	415	64,381
PLYMOUTH INDUSTRIAL REIT INC	1	2	47	7,303
EAGLE HOSPITALITY TRUST	20	20	0.020	3
PRIME US REIT	33	—	—	—
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	39	—	—	—
APARTMENT INCOME REIT CO	7	—	—	—
NETSTREIT CORP	3	5	84	13,015
CTO REALTY GROWTH INC	1	1	27	4,250
BROADSTONE NET LEASE INC-A	9	12	221	34,288
ALPINE INCOME PROPERTY TRUST	0.337	1	19	2,955
ASHFORD HOSPITALITY TRUST	1	—	—	—
POSTAL REALTY TRUST INC- A	1	1	18	2,900
ORION OFFICE REIT INC	2	2	10	1,589
PHILLIPS EDISON & COMPANY IN	5	8	331	51,304
CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	1	1	39	6,117
INVENTRUST PROPERTIES CORP	3	4	143	22,301
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	39	—	—	—
NEXPOINT DIVERSIFIED REAL ES	1	3	18	2,890
PEAKSTONE REALTY TRUST	1	2	27	4,205
UNITI GROUP INC	12	17	101	15,698
NET LEASE OFFICE PROPERT-W/I	0.688	0.752	23	3,608
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	—	9	259	40,182
LINEAGE INC	—	4	260	40,285
LAMAR ADVERTISING CO-A	—	6	775	120,176
MODIV INDUSTRIAL INC	—	0.808	13	2,028
CURBLINE PROPERTIES CORP	—	6	149	23,113
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	1,278 142	1,582 137	83,417 — <75.7%>
<b>(カナダ)</b>			千カナダ・ドル	
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	1	1	122	13,581
SMARTCENTRES REAL ESTATE INVESTM	3	5	129	14,316
CAN APARTMENT PROP REAL ESTA	4	5	267	29,707
DREAM OFFICE REAL ESTATE INVESTM	1	0.525	10	1,132
H&R REAL ESTATE INVSTMNT-UTS	5	8	87	9,668
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	7	10	200	22,255
ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT	3	4	80	8,965
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	2	5	42	4,718
CROMBIE REAL ESTATE INVESTME	3	3	54	6,092
NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT	6	7	35	3,932

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄	期首(前期末)		当期末	
	□数	□数	評価額	
			外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(カナダ)</b>	千□	千□	千カナダ・ドル	千円
INTERRENT REAL ESTATE INVEST	3	4	48	5,424
GRANITE REAL ESTATE INVESTME	1	—	—	—
CHOICE PROPERTIES REIT	6	12	179	19,939
MORGUARD NORTH AMERICAN RESI	1	1	28	3,120
CT REAL ESTATE INVESTMENT TR	2	3	49	5,525
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	6	9	120	13,408
SLATE GROCERY REIT	1	1	26	2,964
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE	2	4	80	8,911
TRUE NORTH COMMERCIAL REAL E	0.900	—	—	—
MINTO APARTMENT REAL ESTATE	1	1	19	2,215
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN	4	8	146	16,241
BTB REAL ESTATE INVESTMENT T	7	—	—	—
NEXUS INDUSTRIAL REIT	0.800	3	25	2,857
PRIMARIS REIT	2	3	60	6,695
PRO REAL ESTATE INVESTMENT T	2	—	—	—
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	82 25	108 21	1,817 — <1.2%>
<b>(オーストラリア)</b>			千オーストラリア・ドル	
GPT GROUP	91	136	638	64,723
GOODMAN GROUP	82	120	4,530	458,902
STOCKLAND	115	166	857	86,868
BWP TRUST	24	36	128	12,980
MIRVAC GROUP	190	283	604	61,254
CHARTER HALL RETAIL REIT	28	36	124	12,629
ABACUS GROUP	14	27	33	3,383
VICINITY CENTRES	190	270	582	59,017
CHARTER HALL GROUP	23	32	514	52,075
CROMWELL PROPERTY GROUP	100	113	45	4,588
REGION RE LTD	59	88	192	19,519
GROWTHPOINT PROPERTIES AUSTR	11	22	56	5,722
INGENIA COMMUNITIES GROUP	17	25	127	12,916
GDI PROPERTY GROUP	14	—	—	—
DEXUS INDUSTRIA REIT	11	11	31	3,166
NATIONAL STORAGE REIT	61	91	228	23,140
SCENTRE GROUP	256	359	1,273	128,970
ARENA REIT	17	27	114	11,580
CHARTER HALL SOCIAL INFRASTRUCTU	12	20	55	5,623
HOTEL PROPERTY INVESTMENTS L	10	11	41	4,253
WAYPOINT REIT LTD	35	53	134	13,661
CHARTER HALL LONG WALE REIT	35	47	188	19,145
RURAL FUNDS TRUST	14	26	50	5,095

## ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄		期首(前期末)		当期末	
		□数	□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(オーストラリア)</b>		千□	千□	千オーストラリア・ドル	千円
CENTURIA OFFICE REIT		18	19	23	2,348
CENTURIA INDUSTRIAL REIT		24	35	108	11,021
CENTURIA CAPITAL GROUP		31	58	110	11,197
HOMECO DAILY NEEDS REIT		92	137	173	17,531
DEXUS/AU		52	76	531	53,850
HMC CAPITAL LTD		12	—	—	—
HEALTHCO REIT		22	23	26	2,679
ABACUS STORAGE KING		14	31	38	3,892
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	1,687	2,395	11,567	1,171,740
<b>(香港)</b>		31	29	—	<6.9%>
				千香港ドル	
CHAMPION REIT		89	160	270	5,380
LINK REIT		122	179	5,994	119,285
PROSPERITY REIT		98	—	—	—
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TR		113	230	230	4,577
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST		60	63	115	2,294
FORTUNE REIT		72	121	481	9,583
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	554	753	7,091	141,121
		6	5	—	<0.8%>
<b>(シンガポール)</b>				千シンガポール・ドル	
CAPITALAND ASCENDAS REIT		174	250	641	74,298
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL		247	379	739	85,655
KEPPEL REIT		100	171	147	17,038
SUNTEC REIT		107	159	182	21,106
MAPLETREE LOGISTICS TRUST		163	243	307	35,590
STARHILL GLOBAL REIT		82	98	48	5,643
CAPITALAND ASCOTT TRUST		112	187	165	19,141
FRASERS CENTREPOINT TRUST		53	79	168	19,527
ESR-LOGOS REIT		323	482	125	14,523
CDL HOSPITALITY TRUSTS		42	50	44	5,110
CAPITALAND CHINA TRUST		56	91	67	7,808
AIMS APAC REIT		37	48	60	6,966
PARKWAY LIFE REAL ESTATE		18	26	94	10,988
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST		96	152	345	39,976
MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TR		107	166	205	23,784
FAR EAST HOSPITALITY TRUST		60	71	44	5,101
OUE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST		—	181	50	5,878
PARAGON REIT		60	—	—	—
KEPPEL DC REIT		67	100	219	25,373
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL T		144	215	204	23,676
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME		43	47	32	3,742

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄		期首(前期末)		当期末	
		□数	□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(シンガポール)</b>		千□	千□	千シンガポール・ドル	千円
LENLEASE GLOBAL COMMERCIAL		67	138	76	8,918
EC WORLD REIT		17	17	0.002	0.206
小計	□数・金額	2,184	3,359	3,969	459,851
	銘柄数<比率>	22	22	—	<2.7%>
<b>(ニュージーランド)</b>				千ニュージーランド・ドル	
KIWI PROPERTY GROUP LTD		74	—	—	—
PRECINCT PROPERTIES NEW ZEAL		61	—	—	—
GOODMAN PROPERTY TRUST		50	74	159	14,643
ARGOSY PROPERTY LTD		39	—	—	—
小計	□数・金額	225	74	159	14,643
	銘柄数<比率>	4	1	—	<0.1%>
<b>(イギリス)</b>				千イギリス・ポンド	
BRITISH LAND CO PLC		44	63	245	48,314
HAMMERSON PLC		182	—	—	—
LAND SECURITIES GROUP PLC		36	51	305	59,983
SEGRO PLC		60	92	708	139,235
WORKSPACE GROUP PLC		5	9	49	9,796
INTU PROPERTIES PLC		19	19	0.020	3
PRIMARY HEALTH PROPERTIES		66	99	92	18,264
GREAT PORTLAND ESTATES PLC		11	28	84	16,516
BIG YELLOW GROUP PLC		8	14	155	30,646
DERWENT LONDON PLC		4	8	170	33,429
SHAFTESBURY CAPITAL PLC		86	138	180	35,416
INVISTA FOUNDATION PROPERTY		30	31	15	3,094
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		48	144	271	53,430
TRITAX BIG BOX REIT PLC		90	170	229	45,126
SAFESTORE HOLDINGS PLC		10	15	120	23,687
ASSURA PLC		142	211	81	16,114
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC		31	39	34	6,779
REGIONAL REIT LTD		23	—	—	—
NEWRIVER REIT PLC		14	15	11	2,232
UNITE GROUP PLC		19	27	233	45,910
LXI REIT PLC		87	—	—	—
CARE REIT PLC		10	26	21	4,236
UK COMMERCIAL PROPERTY REIT		30	—	—	—
TRIPLE POINT SOCIAL HOUSING		11	12	7	1,518
PICTON PROPERTY INCOME LTD		26	42	29	5,741
AEW UK REIT PLC		11	11	11	2,239
BALANCED COMMERCIAL PROPERTY TRU		28	—	—	—
SUPERMARKET INCOME REIT PLC		66	98	67	13,296
CUSTODIAN PROPERTY INCOME REIT P		23	26	21	4,146

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄		期首(前期末)		当期末	
		□数	□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(イギリス)</b>		千口	千口	千イギリス・ポンド	千円
ABRDN PROPERTY INCOME TRUST LIM1		20	21	13	2,590
HOME REIT PLC		24	24	0.002	0.481
PRS REIT PLC/THE		24	41	42	8,325
URBAN LOGISTICS REIT PLC		18	33	36	7,248
WAREHOUSE REIT PLC		17	18	15	3,070
CLS HOLDINGS PLC		8	9	7	1,517
HELICAL PLC		5	5	10	2,127
TARGET HEALTHCARE REIT PLC		34	43	37	7,302
LIFE SCIENCE REIT PLC		22	23	9	1,810
HAMMERSON PLC		—	31	90	17,731
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	1,408	1,654	3,412	670,888
<b>(イスラエル)</b>		38	34	—	<3.9%>
				千イスラエル・シケル	
REIT 1 LTD		9	14	267	11,064
SELLA CAPITAL REAL ESTATE LT		10	11	97	4,031
MENIVIM- THE NEW REIT LTD		32	63	124	5,158
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	51	89	489	20,254
		3	3	—	<0.1%>
<b>(ユーロ/アイルランド)</b>				千ユーロ	
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES		21	41	34	5,737
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	21	41	34	5,737
		1	1	—	<0.0%>
<b>(ユーロ/オランダ)</b>					
WERELDHAVE NV		1	1	26	4,388
VASTNED RETAIL NV		0.513	—	—	—
NSI NV		1	1	23	3,893
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV		1	3	68	11,288
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	5	6	119	19,570
		4	3	—	<0.1%>
<b>(ユーロ/ベルギー)</b>					
COFINIMMO		1	2	154	25,410
RETAIL ESTATES		0.499	0.887	51	8,523
INTERVEST OFFICES AND WAREHOUSES		0.799	—	—	—
WAREHOUSES DE PAUW SCA		7	12	249	41,019
AEDIFICA		2	3	186	30,610
XIOR STUDENT HOUSING NV		1	2	68	11,306
MONTEA NV		0.751	1	82	13,604
CARE PROPERTY INVEST		1	3	37	6,162
SHURGARD SELF STORAGE LTD		—	2	90	14,808
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	17	27	921	151,445
		8	8	—	<0.9%>

## ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄		期首(前期末)		当期末	
		□数	□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
		千□	千□	千ユーロ	千円
<b>(ユーロ/フランス)</b>					
KLEPIERRE		9	15	435	71,546
GECINA SA		2	3	345	56,770
COVIVIO		2	3	180	29,700
MERCIALYS		4	6	71	11,727
ICADE		1	2	49	8,210
ALTAREA		0.208	0.386	38	6,302
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD		5	7	521	85,592
CARMILA		2	4	67	11,150
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	28 8	42 8	1,710 -	281,001 <1.6%>
<b>(ユーロ/ドイツ)</b>					
HAMBORNER REIT AG		4	5	32	5,277
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	4 1	5 1	32 -	5,277 <0.0%>
<b>(ユーロ/スペイン)</b>					
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM		3	3	32	5,345
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA		16	27	274	45,089
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI		13	23	127	21,007
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	33 3	54 3	434 -	71,443 <0.4%>
<b>(ユーロ/イタリア)</b>					
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ		1	1	2	422
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	1 1	1 1	2 -	422 <0.0%>
ユーロ計	□数・金額 銘柄数<比率>	111 26	179 25	3,256 -	534,898 <3.1%>
合計	□数・金額 銘柄数<比率>	7,584 297	10,196 277	-	16,137,324 <94.5%>

(注1) 邦貨換算金額は、当期末の時価を国内の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注2) 邦貨換算金額の< >内は、当期末の純資産総額に対する投資信託証券評価額の比率です。

(注3) □数および評価額の単位未満は切り捨てています。ただし、□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。

### (3) 先物取引の銘柄別期末残高

銘柄別		当期末	
		買建額	売建額
		百万円	百万円
外国	DOW JONES U.S. REAL ESTATE INDEX	788	-
	THE STOXX 600 REAL ESTATE INDEX	105	-

(注1) 外貨建ての評価額は、当期末の時価を国内の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注2) 単位未満は切り捨てています。

## 投資信託財産の構成

2024年11月20日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資信託証券	16,137,324	93.9
コール・ローン等、その他	1,050,997	6.1
投資信託財産総額	17,188,322	100.0

(注1) 外貨建資産は、当期末の時価を国内の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお11月20日における邦貨換算レートは、1米ドル154.91円、1カナダ・ドル110.98円、1オーストラリア・ドル101.30円、1香港ドル19.90円、1シンガポール・ドル115.86円、1ニュージーランド・ドル91.69円、1イギリス・ポンド196.60円、1イスラエル・シケル41.387円、1ユーロ164.27円です。

(注2) 外貨建純資産（16,592,508千円）の投資信託財産総額（17,188,322千円）に対する比率は96.5%です。

(注3) 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11月20日現在)

項目	当期末
(A)資産	17,646,293,565円
コール・ローン等	622,333,019
投資信託証券(評価額)	16,137,324,279
未収入金	493,643,894
未収配当金	21,051,631
差入委託証拠金	371,940,742
(B)負債	576,540,986
未払金	491,923,494
未払解約金	84,617,492
(C)純資産総額(A-B)	17,069,752,579
元本	8,905,400,978
次期繰越損益金	8,164,351,601
(D)受益権総口数	8,905,400,978口
1万口当たり基準価額(C/D)	19,168円

(注1) 期首元本額 6,248,675,491円

期中追加設定元本額 4,041,339,553円

期中一部解約元本額 1,384,614,066円

(注2) 当マザーファンドの当期末元本額におけるペビーフンド別内訳は、次の通りです。

ニッセイ先進国リートインデックスファンド

(適格機関投資家限定) 1,631,116,444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) 221,947,014円

ニッセイ・インデックスパッケージ(内外・株式/リート)

26,978,986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)

8,914,026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) 51,284,509円

ニッセイ海外リートインデックス(為替ヘッジあり)

(ラップ専用) 52,075,369円

ニッセイ海外リートインデックス(為替ヘッジなし)

(ラップ専用) 4,186,353,050円

FWニッセイ先進国リートインデックス 25,035,157円

DCニッセイ先進国リートインデックス 2,701,696,423円

## 損益の状況

当期(2023年11月21日~2024年11月20日)

項目	当期
(A)配当等収益	489,138,252円
受取配当金	474,888,886
受取の他利益	2,557,108
支払の利息	11,705,275
△	13,017
(B)有価証券売買損益	2,701,351,887
売買益	3,034,336,981
△	332,985,094
(C)先物取引等損益	74,748,956
取引利益	171,559,684
△	96,810,728
(D)信託報酬等	△ 16,040,168
(E)当期損益金(A+B+C+D)	3,249,198,927
(F)前期繰越損益金	3,045,601,686
(G)追加信託差損益金	2,844,461,932
(H)解約差損益金	△ 974,910,944
(I)合計(E+F+G+H)	8,164,351,601
次期繰越損益金(I)	8,164,351,601

(注1) (B)有価証券売買損益および(C)先物取引等損益は、期末の評価換えによる損益を含みます。

(注2) (G)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) (H)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。

### ■ ファンドのベンチマーク等について

- ・ S & P 先進国 R E I T インデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）

S & P 先進国 R E I T インデックス（除く日本）は S & P Dow Jones Indices LLC（「S P D J I」）の商品であり、これを利用するライセンスがニッセイアセットマネジメント株式会社に付与されています。Standard & Poor's<sup>®</sup>および S & P<sup>®</sup>は Standard & Poor's Financial Services LLC（「S & P」）の登録商標で、Dow Jones<sup>®</sup>は Dow Jones Trademark Holdings LLC（「Dow Jones」）の登録商標であり、これらの商標を利用するライセンスが S P D J I に、特定目的での利用を許諾するサブライセンスがニッセイアセットマネジメント株式会社にそれぞれ付与されています。当ファンドは、S P D J I、Dow Jones、S & P またはそれぞれの関連会社によってスポンサー、保証、販売、または販売促進されているものではなく、これら関係者のいずれも、かかる商品への投資の妥当性に関するいかなる表明も行わず、同インデックスの誤り、欠落、または中断に対して一切の責任も負いません。なお、「円換算ベース」とは同インデックスをもとに、委託会社が独自に円換算したものです。