第４期末（2025年11月20日）	
基準価額	13,285円
純資産総額	126億円
騰落率	0.5%
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

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）

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:2024年11月21日～2025年11月20日

第４期(決算日 2025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。

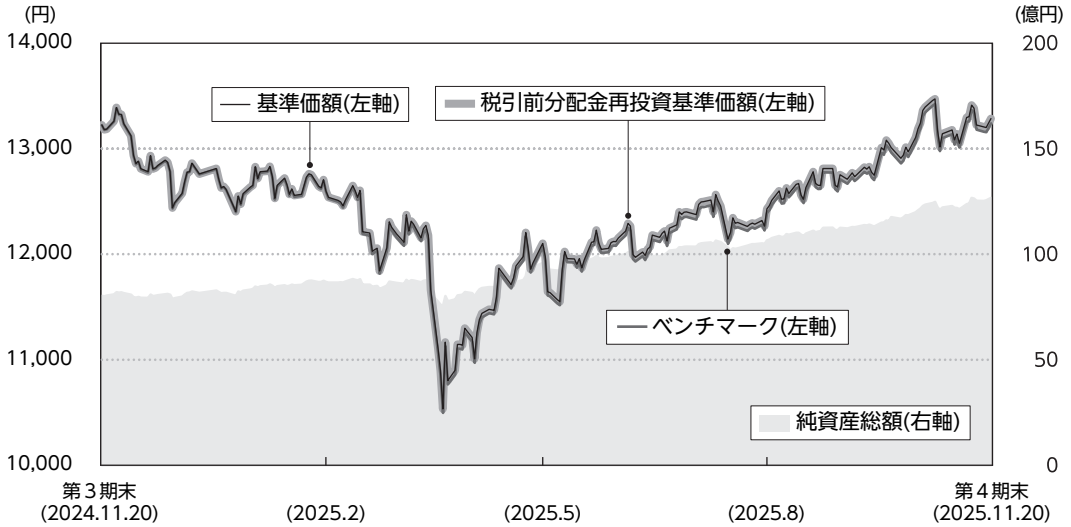
さて「ニッセイ海外リートインデックス（為替ヘッジなし）（ラップ専用）」は、このたび第４期の決算を行いました。

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 2024年11月21日～2025年11月20日

基準価額等の推移



第４期首	13,224円	既払分配金	0円
第４期末	13,285円	騰落率（分配金再投資ベース）	0.5%

（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

＜上昇要因＞

・2025年４月中旬から５月にかけて、トランプ米大統領による欧州連合（ＥＵ）への関税措置の発動先送りや米中間の追加関税引き下げ合意、米国における金利上昇の一服によりリート市場が上昇したこと
・８月から９月にかけて、ジャクソンホール会議でのパウエル米連邦準備制度理事会（ＦＲＢ）議長の発言を受けて利下げへの期待感が高まったことなどが好感されリート市場が上昇したこと

＜下落要因＞

・期初から2024年12月中旬にかけて、トランプ次期政権（当時）の政策への不透明感や米連邦公開市場委員会（ＦＯＭＣ）において利下げペース減速が示唆されたことが嫌気されリート市場が下落したこと
・2025年３月から４月上旬にかけて、トランプ米政権による関税政策の不透明感や景気減速懸念が高まり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４期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	16円	0.129%	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12,439円です。
（投信会社）	(12)	(0.096)	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）	(1)	(0.011)	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	2	0.014	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 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
（先物・オプション）	(1)	(0.012)	
（投資信託証券）	(0)	(0.002)	
有価証券取引税	1	0.009	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 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
（投資信託証券）	(1)	(0.009)	
その他費用	7	0.056	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）	(5)	(0.037)	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)	(0.001)	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
（その他）	(2)	(0.018)	・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	26	0.207	

（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。

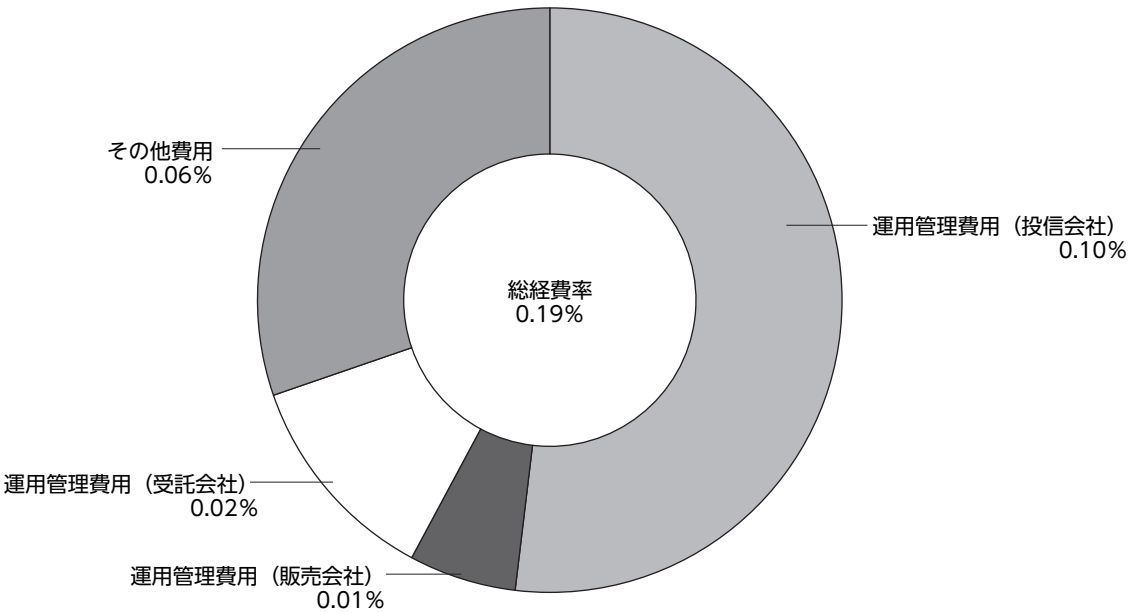
（注２）金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

（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。

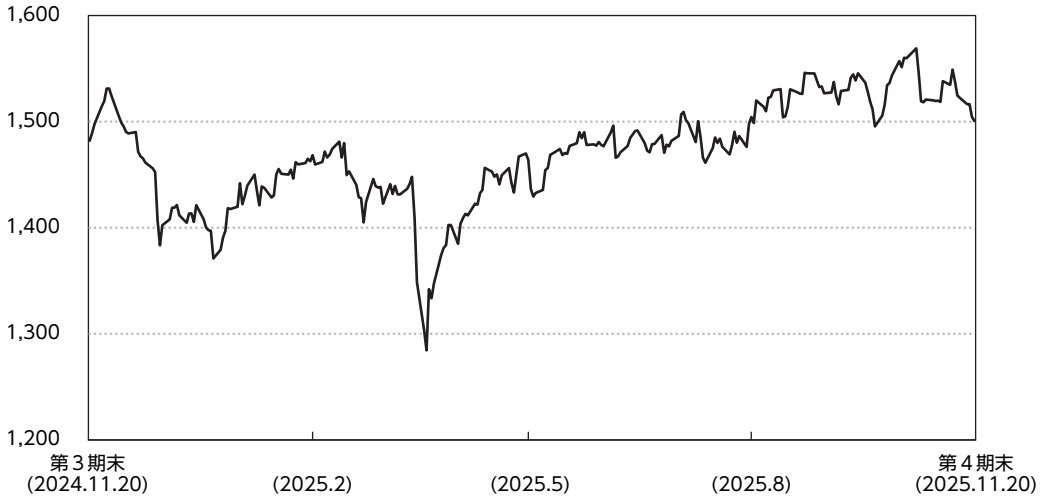


（注１）１万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。
（注２）各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。
（注３）各比率は年率換算した値です。
（注４）上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

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】

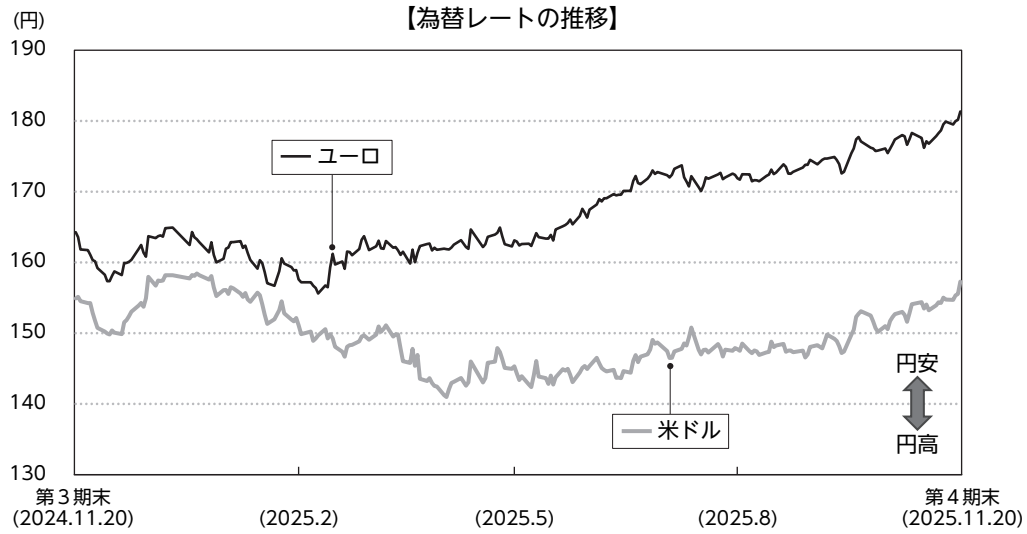


（注）ブルームバーグのデータを使用しています。

先進国リート市場は期を通じて見ると上昇しました。

期初以降、ＦＯＭＣにおける利下げ実施観測が高まりリート市場は上昇して始まったものの、トランプ次期政権（当時）の政策への不透明感や米長期金利の上昇が重荷となり下落しました。さらに、2024年12月中旬のＦＯＭＣにおいて利下げが決定されたものの2025年の利下げペース減速が示唆されたことが嫌気され、リート市場は軟調な展開となりました。2025年１月以降は米長期金利の低下やリートの底堅い決算が好感されリート市場は上昇したものの、３月に入るとトランプ米政権による関税政策の不透明感や景気減速懸念が影響し弱含みで推移しました。４月上旬には米中の激しい報復関税の応酬が展開されたことで、貿易戦争の激化が世界経済を冷やすとの警戒感が広がり、リート市場は一時大きく下落しましたが、その後はトランプ米大統領によるＥＵへの関税措置の発動先送りや米中間の追加関税引き下げ合意などを好材料に上昇に転じました。８月以降はジャクソンホール会議でのパウエルＦＲＢ議長の発言を受けて利下げへの期待感が高まったことなどが好感され、リート市場は上昇基調となりましたが、当期末にかけてはパウエルＦＲＢ議長が今後の利下げに慎重な姿勢を示したことで金利が上昇し、もみ合う展開となりました。

■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、期初から植田日銀総裁が追加利上げを示唆したとの報道などを受け、米ドル安円高となりましたが、2024年12月には米国で追加利下げに慎重な姿勢が見られ、米ドル高円安となりました。その後は日銀の利上げ期待が高まったことやトランプ米大統領の就任を控え投資家のリスク回避姿勢が高まったことなどから、米ドル安円高で推移しました。2025年４月にはトランプ米政権による関税政策をめぐる不透明感が高まり、さらに米ドル安円高となりました。その後は上下しつつ横ばいで推移しましたが、10月には自民党総裁選で高市氏が勝利したことで、財政拡張的な政策が示されるとの思惑から、当期末にかけて米ドル高円安基調が継続し、結局、期を通じて見ると米ドル高円安となりました。

当期のユーロ／円レートは、期初から米国の関税が欧州景気の下押し圧力となることが意識され、ユーロ安円高となりましたが、2024年12月には米国で追加利下げに慎重な姿勢が見られ、米ドル円主導でユーロ高円安となりました。その後は日銀の利上げ期待が高まったことやトランプ米大統領の就任を控え投資家のリスク回避姿勢が高まったことなどから、ユーロ安円高で推移しました。2025年３月にはドイツ首相が大規模な財政拡大案について合意したことが報じられ、欧州金利が大幅に上昇したことから、ユーロ高円安となりました。その後は横ばいに推移しましたが、６月から７月にかけては追加利下げに慎重な欧州中央銀行（ＥＣＢ）と、利上げに慎重な日銀という金融政策の方向性が鮮明となり、ユーロ高円安で推移しました。10月には自民党総裁選で高市氏が勝利したことで、財政拡張的な政策が示されるとの思惑から、当期末にかけてユーロ高円安基調が継続し、結局、期を通じて見るとユーロ高円安となりました。

ポートフォリオ

■当ファンド

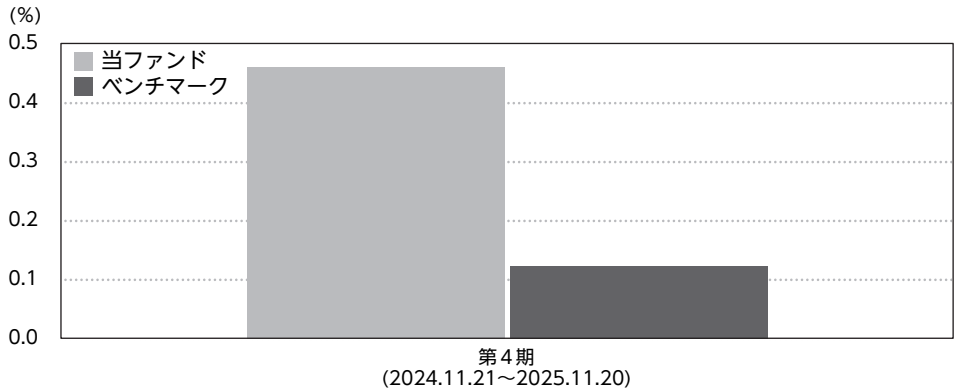
マザーファンド受益証券の組入比率を高位に保った運用を行いました（ただし、当ファンドから信託報酬等の費用を控除する関係などから、当ファンドの収益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

■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＋0.5％となり、ベンチマーク騰落率（＋0.1％）におおむね連動しました。

（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 2024年11月21日～2025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	3,285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４期末 2025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。

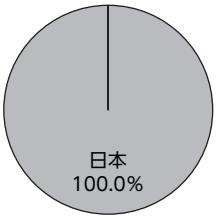
■純資産等

項目	第４期末 2025年11月20日
純資産総額	12,668,954,033円
受益権総口数	9,536,195,361口
１万口当たり基準価額	13,285円

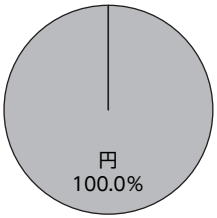
（注）当期間中における追加設定元本額は4,870,562,459円、同解約元本額は1,402,210,242円です。

■資産別配分

■国別配分



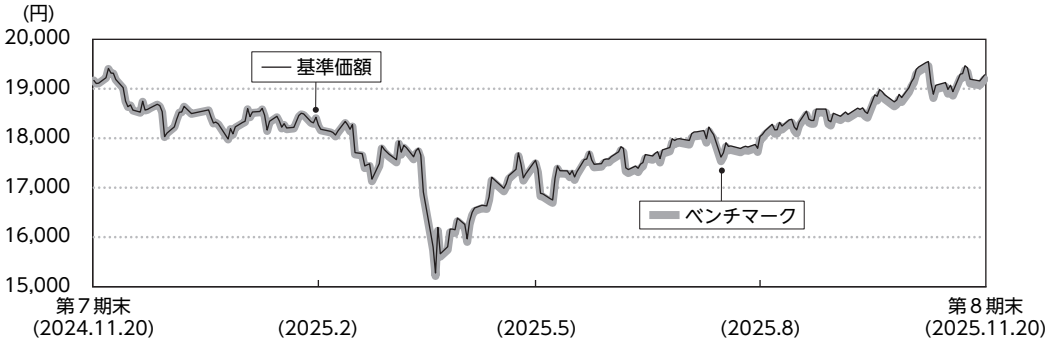
■通貨別配分



（注）資産別・国別・通貨別配分は、2025年11月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

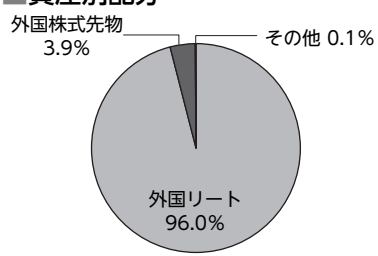
銘柄名	通貨	比率
WELLTOWER INC	米ドル	8.4%
PROLOGIS INC	米ドル	7.3
EQUINIX INC	米ドル	4.8
SIMON PROPERTY GROUP INC	米ドル	3.8
DOW JONES U.S. REAL ESTATE INDEX FUTURES 202512 買	米ドル	3.4
REALTY INCOME CORP	米ドル	3.3
DIGITAL REALTY TRUST INC	米ドル	3.3
PUBLIC STORAGE	米ドル	2.7
GOODMAN GROUP	オーストラリア・ドル	2.5
VENTAS INC	米ドル	2.3
組入銘柄数	286	

■１万口当たりの費用明細

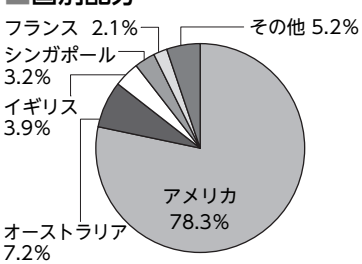
2024.11.21～2025.11.20

項目	金額
売買委託手数料	2円
（先物・オプション）	(2)
（投資信託証券）	(0)
有価証券取引税	2
（投資信託証券）	(2)
その他費用	10
（保管費用）	(7)
（その他）	(3)
合計	14

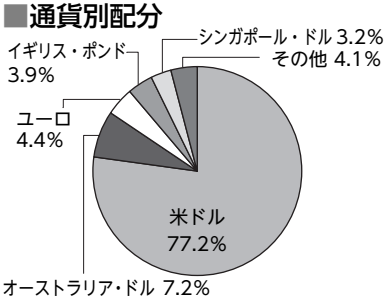
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分



（注１）基準価額の推移および１万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

（注２）上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日（2025年11月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。

設定以来の運用実績

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
(設定日)	円	円	%	円		%	%	%	%	百万円
2021年11月19日	10,000	－	－	10,000	10,000	－	－	－	－	1
1期(2022年11月21日)	9,841	0	△ 1.6	9,841	9,784	△ 2.2	－	－	99.3	344
2期(2023年11月20日)	10,275	0	4.4	10,275	10,178	4.0	0.0	4.9	94.9	3,046
3期(2024年11月20日)	13,224	0	28.7	13,224	13,063	28.3	－	5.2	94.5	8,024
4期(2025年11月20日)	13,285	0	0.5	13,285	13,079	0.1	－	3.9	96.0	12,668

（注１）設定日の基準価額は当初設定価額を記載しています。
（注２）基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。
（注３）「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４）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５）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６）先物比率は買建比率－売建比率です。以下同じです。
（注７）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。
（注８）設定日の純資産総額は当初設定元本を記載しています。

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	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) 2024年11月20日	13,224	－	13,063	－	－	5.2	94.5
11月末	13,237	0.1	13,072	0.1	－	3.2	96.6
12月末	12,760	△ 3.5	12,602	△ 3.5	－	6.6	93.9
2025年 1 月末	12,652	△ 4.3	12,487	△ 4.4	－	5.2	94.7
2 月末	12,513	△ 5.4	12,344	△ 5.5	－	4.1	95.7
3 月末	12,154	△ 8.1	11,976	△ 8.3	－	4.2	95.7
4 月末	11,468	△13.3	11,292	△13.6	－	3.8	96.2
5 月末	11,957	△ 9.6	11,780	△ 9.8	－	5.2	94.5
6 月末	12,020	△ 9.1	11,836	△ 9.4	－	4.7	95.0
7 月末	12,505	△ 5.4	12,309	△ 5.8	－	7.0	92.9
8 月末	12,575	△ 4.9	12,387	△ 5.2	－	5.0	94.9
9 月末	12,806	△ 3.2	12,608	△ 3.5	－	3.0	96.8
10月末	13,141	△ 0.6	12,941	△ 0.9	－	6.4	93.6
(期末) 2025年11月20日	13,285	0.5	13,079	0.1	－	3.9	96.0

（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21日～2025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	3,357,944	6,042,615	973,581	1,740,587

（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21日～2025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　2025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	4,186,353	6,570,716	12,668,998

（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10,919,924千口です。

投資信託財産の構成

2025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	12,668,998	99.9
コール・ローン等、その他	11,668	0.1
投資信託財産総額	12,680,667	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157.29円、１カナダ・ドル111.96円、１オーストラリア・ドル101.96円、１香港ドル20.19円、１シンガポール・ドル120.36円、１ニュージーランド・ドル88.22円、１イギリス・ポンド205.31円、１イスラエル・シュケル48.131円、100韓国ウォン10.74円、１ユーロ181.34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（20,767,615千円）の投資信託財産総額（21,152,384千円）に対する比率は98.2％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

(2025年11月20日現在)

項目	当期末
(A)資産	**12,680,667,717円**
コール・ローン等	6,809,241
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)	12,668,998,882
未収入金	4,859,594
(B)負債	**11,713,684**
未払解約金	4,636,754
未払信託報酬	7,017,047
その他未払費用	59,883
(C)純資産総額(A－B)	**12,668,954,033**
元本	9,536,195,361
次期繰越損益金	3,132,758,672
(D)受益権総口数	**9,536,195,361口**
1万口当たり基準価額(C／D)	**13,285円**

(注) 期首元本額 6,067,843,144円
期中追加設定元本額 4,870,562,459円
期中一部解約元本額 1,402,210,242円

損益の状況

当期（2024年11月21日～2025年11月20日）

項目	当期
(A)配当等収益	**11,955円**
受取利息	11,955
(B)有価証券売買損益	**429,998,286**
売買益	515,952,491
売買損	△ 85,954,205
(C)信託報酬等	**△ 12,478,153**
(D)当期損益金(A＋B＋C)	**417,532,088**
(E)前期繰越損益金	**1,127,194,385**
(分配準備積立金)	(1,127,194,385)
(F)追加信託差損益金＊	**1,588,032,199**
(配当等相当額)	(1,190,095,924)
(売買損益相当額)	(397,936,275)
(G)合計(D＋E＋F)	**3,132,758,672**
次期繰越損益金(G)	**3,132,758,672**
追加信託差損益金	1,588,032,199
(配当等相当額)	(1,190,095,924)
(売買損益相当額)	(397,936,275)
分配準備積立金	1,544,726,473

（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	11,955円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	417,520,133円
(c) 信託約款に定める収益調整金	1,588,032,199円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	1,127,194,385円
(e) 分配対象額（a＋b＋c＋d）	3,132,758,672円
(f) 分配対象額（1万口当たり）	3,285.12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とらえています。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）

■関連会社の実質保有比率

2025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7.5％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。

運用者情報

■当社運用担当者情報について

・当社の運用担当者情報はHP上よりご確認いただけます。

■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）

https://www.nam.co.jp/fundinfo/nkri_b_w/main.html

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	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）	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みます）している日本を除く先進国のリート
運用方法	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）	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。 ・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。 ・外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。
	ニッセイ先進国リート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。 ・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。
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 8 期

（計算期間：2024年11月21日～2025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。

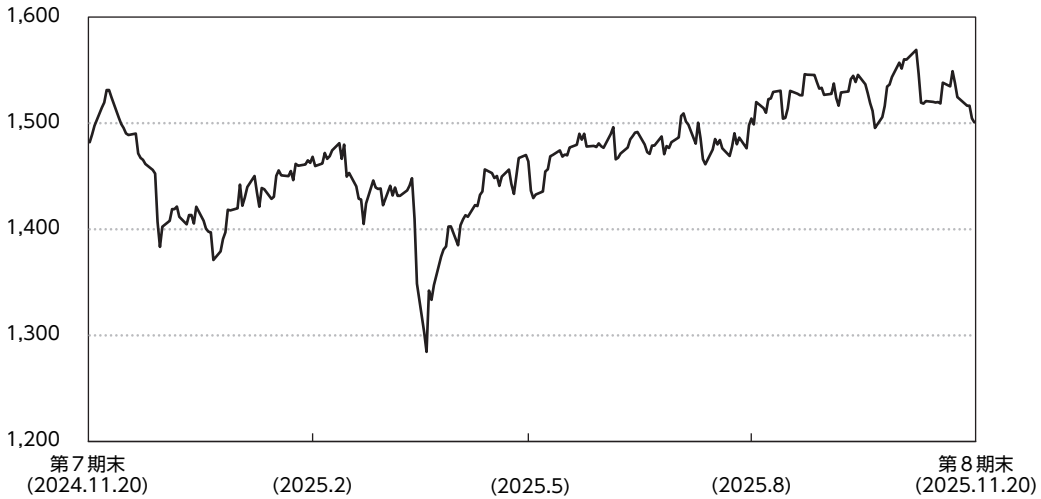
ニッセイアセットマネジメント株式会社
NISSAY ASSET MANAGEMENT
東京都千代田区丸の内1-6-6

運用経過 2024年11月21日～2025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】

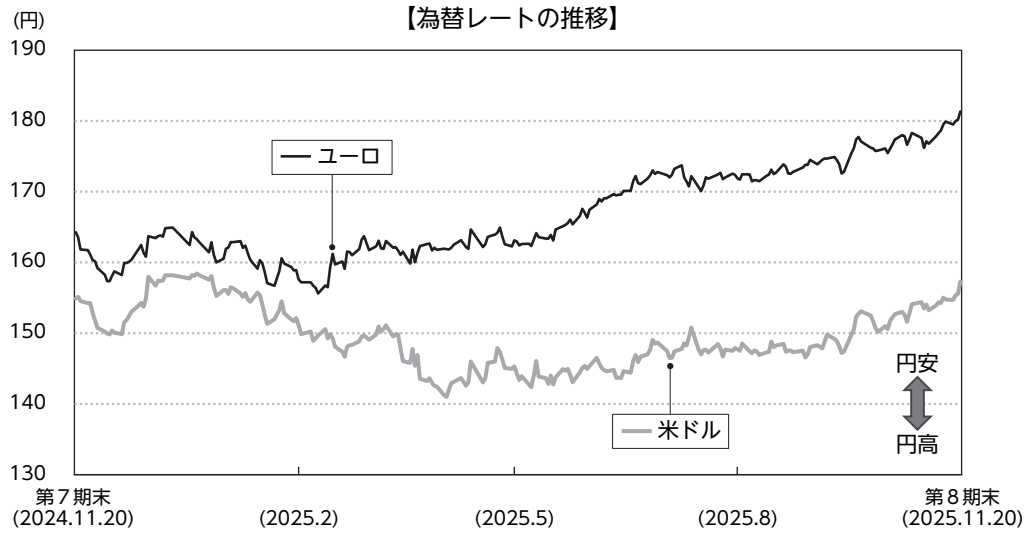


（注）ブルームバーグのデータを使用しています。

先進国リート市場は期を通じて見ると上昇しました。

期初以降、ＦＯＭＣにおける利下げ実施観測が高まりリート市場は上昇して始まったものの、トランプ次期政権（当時）の政策への不透明感や米長期金利の上昇が重荷となり下落しました。さらに、2024年12月中旬のＦＯＭＣにおいて利下げが決定されたものの2025年の利下げペース減速が示唆されたことが嫌気され、リート市場は軟調な展開となりました。2025年１月以降は米長期金利の低下やリートの底堅い決算が好感されリート市場は上昇したものの、３月に入るとトランプ米政権による関税政策の不透明感や景気減速懸念が影響し弱含みで推移しました。４月上旬には米中の激しい報復関税の応酬が展開されたことで、貿易戦争の激化が世界経済を冷やすとの警戒感が広がり、リート市場は一時大きく下落しましたが、その後はトランプ米大統領によるＥＵへの関税措置の発動先送りや米中間の追加関税引き下げ合意などを好材料に上昇に転じました。８月以降はジャクソンホール会議でのパウエルＦＲＢ議長の発言を受けて利下げへの期待感が高まったことなどが好感され、リート市場は上昇基調となりましたが、当期末にかけてはパウエルＦＲＢ議長が今後の利下げに慎重な姿勢を示したことで金利が上昇し、もみ合う展開となりました。

■為替市況

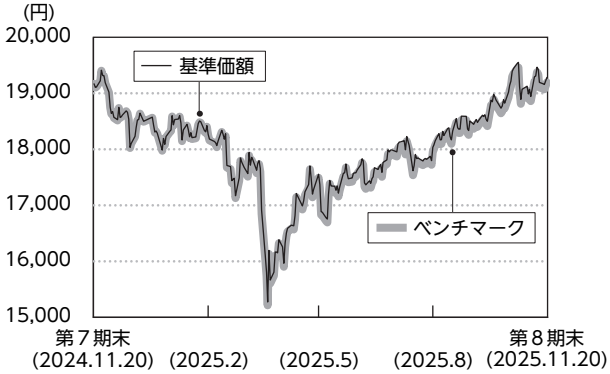


（注）対顧客電信売買相場仲値のデータを使用しています。

当期の米ドル／円レートは、期初から植田日銀総裁が追加利上げを示唆したとの報道などを受け、米ドル安円高となりましたが、2024年12月には米国で追加利下げに慎重な姿勢が見られ、米ドル高円安となりました。その後は日銀の利上げ期待が高まったことやトランプ米大統領の就任を控え投資家のリスク回避姿勢が高まったことなどから、米ドル安円高で推移しました。2025年４月にはトランプ米政権による関税政策をめぐる不透明感が高まり、さらに米ドル安円高となりました。その後は上下しつつ横ばいで推移しましたが、10月には自民党総裁選で高市氏が勝利したことで、財政拡張的な政策が示されるとの思惑から、当期末にかけて米ドル高円安基調が継続し、結局、期を通じて見ると米ドル高円安となりました。

当期のユーロ／円レートは、期初から米国の関税が欧州景気の下押し圧力となることが意識され、ユーロ安円高となりましたが、2024年12月には米国で追加利下げに慎重な姿勢が見られ、米ドル円主導でユーロ高円安となりました。その後は日銀の利上げ期待が高まったことやトランプ米大統領の就任を控え投資家のリスク回避姿勢が高まったことなどから、ユーロ安円高で推移しました。2025年３月にはドイツ首相が大規模な財政拡大案について合意したことが報じられ、欧州金利が大幅に上昇したことから、ユーロ高円安となりました。その後は横ばいに推移しましたが、６月から７月にかけては追加利下げに慎重な欧州中央銀行（ＥＣＢ）と、利上げに慎重な日銀という金融政策の方向性が鮮明となり、ユーロ高円安で推移しました。10月には自民党総裁選で高市氏が勝利したことで、財政拡張的な政策が示されるとの思惑から、当期末にかけてユーロ高円安基調が継続し、結局、期を通じて見るとユーロ高円安となりました。

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＞

・2025年４月中旬から５月にかけて、トランプ米大統領による欧州連合（ＥＵ）への関税措置の発動先送りや米中間の追加関税引き下げ合意、米国における金利上昇の一服によりリート市場が上昇したこと

・８月から９月にかけて、ジャクソンホール会議でのパウエル米連邦準備制度理事会（ＦＲＢ）議長の発言を受けて利下げへの期待感が高まったことなどが好感されリート市場が上昇したこと

＜下落要因＞

・期初から2024年12月中旬にかけて、トランプ次期政権（当時）の政策への不透明感や米連邦公開市場委員会（ＦＯＭＣ）において利下げペース減速が示唆されたことが嫌気されリート市場が下落したこと

・2025年３月から４月上旬にかけて、トランプ米政権による関税政策の不透明感や景気減速懸念が高まりリート市場が下落したこと

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＋0.6％となり、ベンチマーク騰落率（＋0.1％）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。

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	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	%		%	%	%	%	百万円
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
８期(2025年11月20日)	19,281	0.6	18,469	0.1	－	3.9	96.0	21,054

（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) 2024年11月20日	19,168	－	18,446	－	－	5.2	94.5
11月末	19,187	0.1	18,459	0.1	－	3.2	96.6
12月末	18,498	△ 3.5	17,795	△ 3.5	－	6.6	93.9
2025年 1 月末	18,343	△ 4.3	17,633	△ 4.4	－	5.2	94.7
2 月末	18,144	△ 5.3	17,430	△ 5.5	－	4.1	95.7
3 月末	17,625	△ 8.0	16,910	△ 8.3	－	4.2	95.7
4 月末	16,632	△13.2	15,945	△13.6	－	3.8	96.2
5 月末	17,343	△ 9.5	16,634	△ 9.8	－	5.2	94.5
6 月末	17,436	△ 9.0	16,713	△ 9.4	－	4.7	95.0
7 月末	18,141	△ 5.4	17,381	△ 5.8	－	7.0	92.9
8 月末	18,245	△ 4.8	17,491	△ 5.2	－	5.0	94.9
9 月末	18,583	△ 3.1	17,804	△ 3.5	－	3.0	96.8
10月末	19,071	△ 0.5	18,273	△ 0.9	－	6.4	93.6
(期末) 2025年11月20日	19,281	0.6	18,469	0.1	－	3.9	96.0

（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21日～2025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	2円	0.013%	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 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
（先物・オプション）	(2)	(0.011)	
（投資信託証券）	(0)	(0.002)	
有価証券取引税	2	0.009	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 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
（投資信託証券）	(2)	(0.009)	
その他費用	10	0.056	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）	(7)	(0.038)	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）	(3)	(0.018)	・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	14	0.078	

（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（18,042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21日～2025年11月20日

（１）投資信託証券

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外国	**(アメリカ)**	千口	千米ドル	千口	千米ドル
	BOSTON PROPERTIES INC	3	212	0.247	16
	ACADIA REALTY TRUST	4	94	－	－
	AGREE REALTY CORP	2	178	－	－
	ALEXANDER'S INC	0.051	10	－	－
	ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	3	261	0.597	55
	PROLOGIS INC	19	2,157	3	370
	APARTMENT INVT & MGMT CO -A	2	23	1	12
	AVALONBAY COMMUNITIES INC	2	605	0.524	107
	BRANDYWINE REALTY TRUST	3	17	－	－
	CAMDEN PROPERTY TRUST	2	253	0.468	52

	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
外国	NNN REIT INC	3	159	0.325	13
	COPT DEFENSE PROPERTIES	2	66	–	–
	COUSINS PROPERTIES INC	3	111	–	–
	SITE CENTERS CORP	0.848	10	–	–
	EASTGROUP PROPERTIES	1	213	–	–
	EPR PROPERTIES	1	76	–	–
	EQUITY RESIDENTIAL	7	484	0.696	48
	ESSEX PROPERTY TRUST INC	1	374	0.225	63
	FEDERAL REALTY INVS TRUST	1	158	–	–
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	2	142	0.624	32
	GETTY REALTY CORP	1	30	–	–
	GLADSTONE COMMERCIAL CORP	0.922	13	–	–
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	14	272	3	71
	WELLTOWER INC	17	2,669	–	–
	HIGHWOODS PROPERTIES INC	2	67	–	–
	SERVICE PROPERTIES TRUST	2	5	–	–
	HOST HOTELS AND RESORTS INC	14	233	8	146
	EQUITY COMMONWEALTH	0.867	5	8	13
	CENTERSPACE	0.350	22	–	–
	SAFEHOLD INC	1	16	–	–
	KILROY REALTY CORP	2	80	0.368	14
	KIMCO REALTY CORP	13	300	2	49
	LXP INDUSTRIAL TRUST	5	52	–	0.019
		(△ 20)			
	LTC PROPERTIES INC	0.894	31	–	–
	MACERICH CO/THE	6	115	–	–
	VERIS RESIDENTIAL INC	1	25	–	–
	MID-AMERICA APARTMENT COMM	2	368	0.444	66
	NATL HEALTH INVESTORS INC	0.902	66	–	–
	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	7	280	–	–
	ONE LIBERTY PROPERTIES INC	0.246	6	–	–
	PUBLIC STORAGE	3	965	0.589	169
	REGENCY CENTERS CORP	3	239	0.579	40
	SAUL CENTERS INC	0.221	7	–	–
	DIVERSIFIED HEALTHCARE TRUST	3	9	–	–
	SIMON PROPERTY GROUP INC	7	1,309	0.713	117
	SL GREEN REALTY CORP	1	112	–	–
	SUN COMMUNITIES INC	2	304	0.470	59

	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
外国	TANGER FACTORY OUTLET CENTER	2	75	–	–
	UDR INC	6	254	1	43
	UMH PROPERTIES INC	2	37	–	–
	UNIVERSAL HEALTH RLTY INCOME	0.263	10	–	–
	VENTAS INC	10	718	0.385	25
	VORNADO REALTY TRUST	3	133	0.959	39
	WP CAREY INC	4	273	0.878	56
	ELME COMMUNITIES	1	29	–	–
	REALTY INCOME CORP	19	1,103	1	84
	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	3	253	0.323	20
	KITE REALTY GROUP TRUST	4	105	0.630	15
	EXTRA SPACE STORAGE INC	4	644	0.814	116
	CUBESMART	4	194	0.928	38
	DIGITAL REALTY TRUST INC	6	1,100	0.360	62
	DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	4	37	–	–
	MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	12	59	12	66
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	4	41	1	12
	FRANKLIN STREET PROPERTIES C	0.655	1	–	–
	DOUGLAS EMMETT INC	3	55	0.909	13
	IRON MOUNTAIN INC	6	590	0.997	98
	PIEDMONT REALTY TRUST INC	2	22	–	–
	HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	23	64	–	–
	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	2	27	–	–
	TERRENO REALTY CORP	2	125	–	–
	RLJ LODGING TRUST	3	27	–	–
	AMERICAN ASSETS TRUST INC	0.898	19	–	–
	RETAIL OPPORTUNITY INVESTMEN	0.688	11	9	173
	CHATHAM LODGING TRUST	0.720	5	–	–
	STAG INDUSTRIAL INC	3	134	0.500	16
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC	1	10	–	–
	OFFICE PROPERTIES INCOME TRUST	0.238	0.158	2	0.549
	EQUINIX INC	2	1,759	0.179	146
	HEALTHCARE REALTY TRUST INCORPORATED-A	7	120	2	33
	SABRA HEALTH CARE REIT INC	4	87	0.948	16
	WHITESTONE REIT	1	14	–	–
	RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	1	123	0.193	20
	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	6	235	0.563	20
	ARMADA HOFFLER PROPERTIES IN	1	9	–	–

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外国	(アメリカ)	千口	千米ドル	千口	千米ドル
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	5	209	–	–
	EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	2	24	–	–
	GAMING AND LEISURE PROPERTIE	5	268	0.531	25
	BRAEMAR HOTELS AND RESORTS INC	0.430	1	–	–
	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	6	166	0.445	12
	CARETRUST REIT INC	8	247	–	–
	INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	4	91	–	–
	PARAMOUNT GROUP INC	3	18	–	–
	URBAN EDGE PROPERTIES	3	66	–	–
	EASTERLY GOVERNMENT PROPERTI	1	22	–	–
		(△ 5)			
	XENIA HOTELS & RESORTS INC	2	29	1	18
	NATIONAL STORAGE AFFILIATES	1	53	–	–
	NEXPOINT RESIDENTIAL	0.487	18	–	–
	APPLE HOSPITALITY REIT INC	4	62	–	–
	CITY OFFICE REIT INC	0.321	1	–	–
	GLOBAL NET LEASE INC	4	31	–	–
	FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	2	64	–	–
	COMMUNITY HEALTHCARE TRUST I	0.462	7	–	–
	FARMLAND PARTNERS INC	0.655	7	–	–
	PARK HOTELS & RESORTS INC-WI	4	52	1	15
	INVITATION HOMES INC	11	375	2	84
	OUTFRONT MEDIA INC	2	52	–	0.009
		(△0.059)	(3)		
	JBG SMITH PROPERTIES	1	28	2	52
	ALEXANDER & BALDWIN INC	1	27	–	–
	GLADSTONE LAND CORP	0.635	6	–	–
	GLOBAL MEDICAL REIT INC	0.838	7	–	0.023
		(△ 4)			
	VICI PROPERTIES INC	21	674	2	84
	AMERICOLD REALTY TRUST	5	102	–	–
	INDUSTRIAL LOGISTICS PROPERT	0.389	1	–	–
	BRT APARTMENTS CORP	0.198	3	–	–
	INNOVATIVE INDUSTRIAL PROPER	0.611	39	–	–
	ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	4	157	–	–
	PLYMOUTH INDUSTRIAL REIT INC	0.772	13	–	–
	NETSTREIT CORP	1	25	–	–
	CTO REALTY GROWTH INC	0.335	6	–	–

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外国	(アメリカ)	千口	千米ドル	千口	千米ドル
	BROADSTONE NET LEASE INC-A	3	64	0.890	16
	ALPINE INCOME PROPERTY TRUST	0.221	3	–	–
	POSTAL REALTY TRUST INC- A	0.323	4	–	–
	ORION OFFICE REIT INC	0.441	1	–	–
	PHILLIPS EDISON & COMPANY IN	2	92	–	–
	CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	0.240	7	0.473	13
	INVENTRUST PROPERTIES CORP	2	65	–	–
	NEXPOINT DIVERSIFIED REAL ES	0.762	3	–	0.004
		(0.388)	(1)		
	PEAKSTONE REALTY TRUST	0.498	6	–	–
	UNITI GROUP INC	4	22	13	87
		(△ 8)			
	NET LEASE OFFICE PROPERT-W/I	0.179	5	–	–
	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	5	177	–	–
	LINEAGE INC	1	62	0.404	16
	LAMAR ADVERTISING CO-A	1	220	0.424	52
	MODIV INDUSTRIAL INC	0.136	1	–	–
	CURBLINE PROPERTIES CORP	1	44	–	–
	SILA REALTY TRUST INC	4	122	–	–
	MILLROSE PROPERTIES-W/I	10	271	–	–
	FRONTVIEW REIT INC	1	15	–	–
	SMARTSTOP SELF STORAGE REIT	2	97	–	–
	(カナダ)		千カナダ・ドル		千カナダ・ドル
	BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	0.529	34	–	–
	SMARTCENTRES REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	1	39	–	–
	CAN APARTMENT PROP REAL ESTA	1	70	0.610	26
	DREAM OFFICE REAL ESTATE INVESTMENT	0.087	1	–	–
	H&R REAL ESTATE INVSTMNT-UTS	2	27	–	–
	RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	3	57	1	24
	ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT	1	21	–	–
	ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	1	9	–	–
	CROMBIE REAL ESTATE INVESTME	1	14	–	–
	NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT	1	8	–	–
	INTERRENT REAL ESTATE INVEST	1	12	–	–
	CHOICE PROPERTIES REIT	3	48	1	25
	MORGUARD NORTH AMERICAN RESI	0.367	6	–	–
	CT REAL ESTATE INVESTMENT TR	1	28	–	–
	DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	2	33	–	–

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
	(カナダ)	千口	千カナダ・ドル	千口	千カナダ・ドル
	SLATE GROCERY REIT	0.441	6	－	－
	KILLAM APARTMENT REAL ESTATE	1	23	－	－
	MINTO APARTMENT REAL ESTATE	0.238	3	－	－
	FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN	2	39	1	19
	NEXUS INDUSTRIAL REIT	0.651	4	－	－
	PRIMARIS REIT	1	15	－	－
	(オーストラリア)		千オーストラリア・ドル		千オーストラリア・ドル
	GPT GROUP	39	189	12	62
	GOODMAN GROUP	58	1,927	4	151
	STOCKLAND	49	265	10	56
	BWP TRUST	11	40	－	－
	MIRVAC GROUP	81	178	27	58
	CHARTER HALL RETAIL REIT	10	40	－	－
	ABACUS GROUP	6	7	－	－
	VICINITY CENTRES	80	186	12	27
	CHARTER HALL GROUP	9	174	1	27
	CROMWELL PROPERTY GROUP	27	11	－	－
外国	REGION RE LTD	23	53	11	25
	GROWTHPOINT PROPERTIES AUSTR	5	13	－	－
	INGENIA COMMUNITIES GROUP	7	42	－	－
	DEXUS INDUSTRIA REIT	2	7	－	－
	NATIONAL STORAGE REIT	27	64	－	－
	SCENTRE GROUP	106	393	20	74
	ARENA REIT	8	32	－	－
	CHARTER HALL SOCIAL INFRASTRUCTURE	5	16	－	－
	HOTEL PROPERTY INVESTMENTS L	0.865	3	12	46
	WAYPOINT REIT LTD	13	35	8	20
	CHARTER HALL LONG WALE REIT	14	57	5	22
	RURAL FUNDS TRUST	6	11	－	－
	CENTURIA OFFICE REIT	3	3	－	－
	CENTURIA INDUSTRIAL REIT	10	33	－	－
	CENTURIA CAPITAL GROUP	17	33	－	－
	HOMECO DAILY NEEDS REIT	38	47	21	25
	DEXUS/AU	22	161	3	28
	HEALTHCO REIT	4	4	－	－
	ABACUS STORAGE KING	7	10	－	－
	DIGICO INFRASTRUCTURE REIT	34	127	－	－

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
	(香港)	千口	千香港ドル	千口	千香港ドル
	CHAMPION REIT	43	84	–	–
	LINK REIT	53	1,993	7	263
	PROSPERITY REIT	76	105	–	–
	YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	54	47	–	–
	SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST	11	22	–	–
	FORTUNE REIT	30	131	28	109
	(シンガポール)		千シンガポール・ドル		千シンガポール・ドル
	CAPITALAND ASCENDAS REIT	89	238	13	32
			(△ 5)		
	CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	115	239	–	–
			(△ 1)		
	KEPPEL REIT	51	45	–	–
	SUNTEC REIT	47	57	18	23
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	71	86	17	22
			(△ 7)		
	STARHILL GLOBAL REIT	23	12	–	–
	CAPITALAND ASCOTT TRUST	53	47	20	18
外国			(△ 4)		
	FRASERS CENTREPOINT TRUST	37	82	–	–
			(△0.191)		
	ESR-REIT	87	34	14	39
		(△507)	(△0.762)		
	CDL HOSPITALITY TRUSTS	12	9	–	–
			(△0.472)		
	CAPITALAND CHINA TRUST	27	20	–	–
	AIMS APAC REIT	14	18	–	–
			(△0.680)		
	PARKWAY LIFE REAL ESTATE	7	30	–	–
			(△0.905)		
	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	43	89	11	25
			(△ 2)		
	MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TRUST	49	62	20	29
			(△0.611)		
	FAR EAST HOSPITALITY TRUST	17	10	–	–
			(△0.607)		
	OUE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	49	14	–	–
			(△0.390)		

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外国	(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
	KEPPEL DC REIT	58	127	–	–
			(△ 2)		
	FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL TRUST	62	54	18	17
			(△ 3)		
	SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	11	7	–	–
			(△0.236)		
	LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	42	22	–	–
	(ニュージーランド)		千ニュージーランド・ドル		千ニュージーランド・ドル
	GOODMAN PROPERTY TRUST	22	45	–	–
	VITAL HEALTHCARE PROPERTY TR	40	91	–	–
	(イギリス)		千イギリス・ポンド		千イギリス・ポンド
	BRITISH LAND CO PLC	24	90	–	–
	LAND SECURITIES GROUP PLC	15	91	2	14
	SEGRO PLC	27	195	4	32
	WORKSPACE GROUP PLC	2	12	–	–
	PRIMARY HEALTH PROPERTIES	120	109	12	12
	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	8	26	–	–
	BIG YELLOW GROUP PLC	4	41	1	9
	DERWENT LONDON PLC	2	45	0.626	11
	SHAFTESBURY CAPITAL PLC	41	56	10	16
	INVISTA FOUNDATION PROPERTY	7	3	–	–
	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	43	81	7	13
		(23)	(△ 18)		
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	51	73	7	11
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	4	30	2	12
	ASSURA PLC	53	23	265	124
	EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	12	10	–	–
	NEWRIVER REIT PLC	22	16	–	–
	UNITE GROUP PLC	8	65	–	–
	CARE REIT PLC	3	3	29	32
	SOCIAL HOUSING REIT PLC	15	10	–	–
	PICTON PROPERTY INCOME LTD	11	8	–	–
	AEW UK REIT PLC	2	2	–	–
	SUPERMARKET INCOME REIT PLC	26	19	14	10
	CUSTODIAN PROPERTY INCOME REIT PLC	6	5	–	–
	ABRDN PROPERTY INCOME TRUST LIMITED	2	0.165	24	1
			(△ 11)		
	PRS REIT PLC/THE	12	13	8	9

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外国	**(イギリス)**	千口	千イギリス・ポンド	千口	千イギリス・ポンド
	URBAN LOGISTICS REIT PLC	8	11	－	－
		(△ 42)			
	WAREHOUSE REIT PLC	14	14	32	37
	CLS HOLDINGS PLC	1	1	－	－
	HELICAL PLC	0.970	1	－	－
	TARGET HEALTHCARE REIT PLC	13	12	－	－
	LIFE SCIENCE REIT PLC	3	1	－	－
	HAMMERSON PLC	16	47	3	9
	(イスラエル)		千イスラエル・シュケル		千イスラエル・シュケル
	REIT 1 LTD	4	92	－	－
	SELLA CAPITAL REAL ESTATE LT	2	26	－	－
	MENIVIM- THE NEW REIT LTD	15	31	－	－
	(韓国)		千韓国ウォン		千韓国ウォン
	SHINHAN ALPHA REIT CO LTD	9	52,090	－	－
	LOTTE REIT CO LTD	12	39,990	－	－
	IGIS VALUE PLUS REIT CO LTD	4	21,479	－	－
	JR REIT XXVII	16	46,700	－	－
	KORAMCO ENERGY PLUS REIT	4	21,183	－	－
	ESR KENDALL SQUARE REIT CO L	14	61,385	－	－
	SK REITS CO LTD	12	54,783	－	－
	ESR KENDALL SQUARE RE-RIGHTS	－	－	2	－
		(2)			
	HANWHA REIT CO LTD	11	48,378	－	－
	IGIS VALUE PLUS REIT -RIGHTS	－	－	1	253
		(1)			
	(ユーロ／アイルランド)		千ユーロ		千ユーロ
	IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	12	12	－	－
	(ユーロ／オランダ)				
	WERELDHAVE NV	1	20	－	－
	NSI NV	0.289	6	－	－
	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	0.916	22	－	－
	(ユーロ／ベルギー)				
	COFINIMMO	0.800	52	0.208	12
	RETAIL ESTATES	0.270	16	－	－
	WAREHOUSES DE PAUW SCA	3	77	－	－
	AEDIFICA	0.995	62	－	－
	XIOR STUDENT HOUSING NV	0.692	19	－	－
	MONTEA NV	0.390	25	－	－
	CARE PROPERTY INVEST	0.837	10	－	－
	SHURGARD SELF STORAGE LTD	0.683	23	－	－
	VASTNED NV	0.671	19	－	－
	ASCENCIO	0.428	22	－	－

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外国	**(ユーロ／フランス)**	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
	KLEPIERRE	4	142	0.396	13
	GECINA SA	1	95	0.144	12
	COVIVIO	1	54	－	－
			(△ 4)		
	MERCIALYS	1	19	1	11
	ICADE	0.666	14	－	－
			(△ 8)		
	ALTAREA	0.116	11	－	－
			(△ 2)		
	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	3	305	0.230	16
			(△ 27)		
	CARMILA	1	21	－	－
			(△ 6)		
	(ユーロ／ドイツ)				
	HAMBORNER REIT AG	1	7	－	－
			(△ 1)		
	(ユーロ／スペイン)				
	LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	0.125	1	4	33
	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	8	89	1	12
			(△ 6)		
	INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	7	39	－	－
	(ユーロ／イタリア)				
	IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ	0.199	0.585	－	－
	(ユーロ／その他)				
	STONEWEG EUROPE STAPLED TRUS	31	49	－	－

(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。また、その他には国際機関等を含みます。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。

(２) 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
外国		百万円	百万円	百万円	百万円
	株式先物取引	9,919	9,920	－	－

(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。

組入有価証券明細表

2025年11月20日現在

（1）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	10	12	888	139,803
ACADIA REALTY TRUST	7	11	223	35,081
AGREE REALTY CORP	6	9	686	107,956
ALEXANDER'S INC	0.183	0.234	48	7,687
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	10	13	661	103,985
PROLOGIS INC	64	79	9,755	1,534,446
APARTMENT INVT & MGMT CO -A	9	11	63	10,004
AVALONBAY COMMUNITIES INC	9	12	2,154	338,926
BRANDYWINE REALTY TRUST	13	16	57	9,048
CAMDEN PROPERTY TRUST	7	9	932	146,627
NNN REIT INC	12	16	661	104,065
COPT DEFENSE PROPERTIES	7	10	297	46,779
COUSINS PROPERTIES INC	10	14	369	58,103
SITE CENTERS CORP	3	3	27	4,288
EASTGROUP PROPERTIES	3	4	807	127,049
EPR PROPERTIES	5	6	337	53,043
EQUITY RESIDENTIAL	23	29	1,757	276,451
ESSEX PROPERTY TRUST INC	4	5	1,404	220,960
FEDERAL REALTY INVS TRUST	5	6	648	101,953
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	9	11	622	97,971
GETTY REALTY CORP	3	4	126	19,878
GLADSTONE COMMERCIAL CORP	3	3	42	6,689
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	48	59	1,045	164,480
WELLTOWER INC	40	57	11,308	1,778,723
HIGHWOODS PROPERTIES INC	7	9	266	41,996
SERVICE PROPERTIES TRUST	10	12	19	3,117
HOST HOTELS AND RESORTS INC	49	55	936	147,272
EQUITY COMMONWEALTH	7	–	–	–
CENTERSPACE	1	1	100	15,851
SAFEHOLD INC	3	4	56	8,940
KILROY REALTY CORP	7	9	389	61,282
KIMCO REALTY CORP	46	58	1,161	182,613
LXP INDUSTRIAL TRUST	20	5	243	38,280
LTC PROPERTIES INC	2	3	137	21,618
MACERICH CO/THE	15	21	352	55,407
VERIS RESIDENTIAL INC	5	6	102	16,094

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
MID-AMERICA APARTMENT COMM	8	10	1,299	204,372
NATL HEALTH INVESTORS INC	2	3	301	47,431
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	17	25	1,125	176,989
ONE LIBERTY PROPERTIES INC	1	1	25	4,066
PUBLIC STORAGE	10	13	3,602	566,675
REGENCY CENTERS CORP	11	13	960	151,010
SAUL CENTERS INC	0.924	1	34	5,487
DIVERSIFIED HEALTHCARE TRUST	13	16	73	11,542
SIMON PROPERTY GROUP INC	21	28	5,048	794,050
SL GREEN REALTY CORP	4	6	275	43,259
SUN COMMUNITIES INC	8	10	1,265	199,108
TANGER FACTORY OUTLET CENTER	7	9	321	50,533
UDR INC	20	25	889	139,918
UMH PROPERTIES INC	4	6	99	15,623
UNIVERSAL HEALTH RLTY INCOME	0.956	1	47	7,523
VENTAS INC	28	38	3,115	489,977
VORNADO REALTY TRUST	11	13	472	74,250
WP CAREY INC	15	18	1,238	194,745
ELME COMMUNITIES	6	7	132	20,839
REALTY INCOME CORP	60	78	4,445	699,267
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	12	16	1,018	160,221
KITE REALTY GROUP TRUST	15	19	430	67,733
EXTRA SPACE STORAGE INC	14	18	2,358	370,955
CUBESMART	15	19	697	109,689
DIGITAL REALTY TRUST INC	21	27	4,385	689,799
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	14	19	167	26,285
MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	42	42	213	33,580
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	14	17	161	25,369
FRANKLIN STREET PROPERTIES C	3	4	4	672
DOUGLAS EMMETT INC	11	14	170	26,787
IRON MOUNTAIN INC	20	25	2,199	345,930
PIEDMONT REALTY TRUST INC	9	12	97	15,305
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	9	32	56	8,811
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	7	10	109	17,252
TERRENO REALTY CORP	6	8	526	82,848
RLJ LODGING TRUST	10	14	103	16,296
AMERICAN ASSETS TRUST INC	2	3	72	11,333
RETAIL OPPORTUNITY INVESTMEN	9	–	–	–
CHATHAM LODGING TRUST	3	3	24	3,802
STAG INDUSTRIAL INC	12	16	614	96,711
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC	7	9	45	7,159

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
OFFICE PROPERTIES INCOME TRUST	1	–	–	–
EQUINIX INC	6	8	6,428	1,011,212
HEALTHCARE REALTY TRUST INCORPOR	25	30	545	85,860
SABRA HEALTH CARE REIT INC	16	20	385	60,606
WHITESTONE REIT	3	4	59	9,340
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	4	5	482	75,905
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	21	27	875	137,629
ARMADA HOFFLER PROPERTIES IN	4	5	35	5,579
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	15	20	829	130,463
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	9	12	82	13,024
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	18	24	1,030	162,150
BRAEMAR HOTELS AND RESORTS INC	2	2	8	1,294
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	20	26	690	108,639
CARETRUST REIT INC	10	18	689	108,481
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	15	20	337	53,045
PARAMOUNT GROUP INC	11	15	101	15,905
URBAN EDGE PROPERTIES	7	10	203	31,976
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTI	7	3	82	12,921
XENIA HOTELS & RESORTS INC	7	8	115	18,233
NATIONAL STORAGE AFFILIATES	4	6	183	28,819
NEXPOINT RESIDENTIAL	1	2	63	10,049
APPLE HOSPITALITY REIT INC	15	20	232	36,494
CITY OFFICE REIT INC	1	2	15	2,417
GLOBAL NET LEASE INC	13	17	138	21,752
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	6	8	204	32,112
COMMUNITY HEALTHCARE TRUST I	1	2	35	5,523
FARMLAND PARTNERS INC	2	3	31	5,019
PARK HOTELS & RESORTS INC-WI	14	17	176	27,821
INVITATION HOMES INC	39	48	1,323	208,130
OUTFRONT MEDIA INC	9	12	275	43,395
JBG SMITH PROPERTIES	6	5	96	15,139
ALEXANDER & BALDWIN INC	5	6	105	16,662
GLADSTONE LAND CORP	2	3	29	4,675
GLOBAL MEDICAL REIT INC	4	1	32	5,152
VICI PROPERTIES INC	72	91	2,663	418,936
AMERICOLD REALTY TRUST	18	23	246	38,755
INDUSTRIAL LOGISTICS PROPERT	2	2	14	2,220
BRT APARTMENTS CORP	0.970	1	16	2,595
INNOVATIVE INDUSTRIAL PROPER	2	2	120	18,911
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	12	17	525	82,700
PLYMOUTH INDUSTRIAL REIT INC	2	3	73	11,540

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
EAGLE HOSPITALITY TRUST		20	20	0.020	3
NETSTREIT CORP		5	6	124	19,629
CTO REALTY GROWTH INC		1	1	29	4,655
BROADSTONE NET LEASE INC-A		12	15	289	45,470
ALPINE INCOME PROPERTY TRUST		1	1	20	3,293
POSTAL REALTY TRUST INC- A		1	1	25	4,053
ORION OFFICE REIT INC		2	3	7	1,138
PHILLIPS EDISON & COMPANY IN		8	11	379	59,754
CBL & ASSOCIATES PROPERTIES		1	1	37	5,885
INVENTRUST PROPERTIES CORP		4	6	190	29,980
NEXPOINT DIVERSIFIED REAL ES		3	4	13	2,071
PEAKSTONE REALTY TRUST		2	2	35	5,582
UNITI GROUP INC		17	–	–	–
NET LEASE OFFICE PROPERT-W/I		0.752	0.931	27	4,277
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC		9	14	717	112,778
LINEAGE INC		4	4	163	25,663
LAMAR ADVERTISING CO-A		6	7	949	149,273
MODIV INDUSTRIAL INC		0.808	0.944	13	2,124
CURBLINE PROPERTIES CORP		6	8	188	29,627
SILA REALTY TRUST INC		–	4	118	18,686
MILLROSE PROPERTIES-W/I		–	10	308	48,450
FRONTVIEW REIT INC		–	1	16	2,580
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT		–	2	82	12,965
小計	口数・金額	1,582	1,967	100,252	15,768,746
	銘柄数<比率>	137	137	–	<74.9%>
(カナダ)				千カナダ・ドル	
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST		1	2	144	16,225
SMARTCENTRES REAL ESTATE INVESTM		5	6	175	19,680
CAN APARTMENT PROP REAL ESTA		5	7	268	30,057
DREAM OFFICE REAL ESTATE INVESTM		0.525	0.612	10	1,153
H&R REAL ESTATE INVSTMNT-UTS		8	11	113	12,730
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR		10	12	235	26,411
ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT		4	5	75	8,416
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT		5	6	42	4,813
CROMBIE REAL ESTATE INVESTME		3	4	75	8,426
NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT		7	8	46	5,185
INTERRENT REAL ESTATE INVEST		4	5	74	8,305
CHOICE PROPERTIES REIT		12	14	218	24,462
MORGUARD NORTH AMERICAN RESI		1	1	31	3,572
CT REAL ESTATE INVESTMENT TR		3	5	82	9,281
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE		9	12	150	16,891

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
(カナダ)		千口	千口	千カナダ・ドル	千円
SLATE GROCERY REIT		1	2	34	3,808
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE		4	5	94	10,615
MINTO APARTMENT REAL ESTATE		1	1	22	2,482
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN		8	9	180	20,253
NEXUS INDUSTRIAL REIT		3	3	28	3,232
PRIMARIS REIT		3	4	71	8,051
小計	口数・金額	108	133	2,179	244,060
	銘柄数<比率>	21	21	－	<1.2%>
(オーストラリア)				千オーストラリア・ドル	
GPT GROUP		136	163	904	92,253
GOODMAN GROUP		120	174	5,085	518,551
STOCKLAND		166	205	1,269	129,445
BWP TRUST		36	48	181	18,555
MIRVAC GROUP		283	337	766	78,169
CHARTER HALL RETAIL REIT		36	46	192	19,591
ABACUS GROUP		27	34	39	4,062
VICINITY CENTRES		270	338	855	87,259
CHARTER HALL GROUP		32	41	914	93,233
CROMWELL PROPERTY GROUP		113	140	63	6,437
REGION RE LTD		88	100	240	24,522
GROWTHPOINT PROPERTIES AUSTR		22	27	68	6,968
INGENIA COMMUNITIES GROUP		25	33	169	17,253
DEXUS INDUSTRIA REIT		11	14	39	4,066
NATIONAL STORAGE REIT		91	119	270	27,572
SCENTRE GROUP		359	446	1,821	185,757
ARENA REIT		27	36	132	13,528
CHARTER HALL SOCIAL INFRASTRUCTU		20	26	80	8,221
HOTEL PROPERTY INVESTMENTS L		11	－	－	－
WAYPOINT REIT LTD		53	58	154	15,728
CHARTER HALL LONG WALE REIT		47	56	235	23,979
RURAL FUNDS TRUST		26	32	61	6,320
CENTURIA OFFICE REIT		19	22	26	2,703
CENTURIA INDUSTRIAL REIT		35	46	159	16,277
CENTURIA CAPITAL GROUP		58	76	178	18,240
HOMECO DAILY NEEDS REIT		137	154	204	20,851
DEXUS/AU		76	94	681	69,522
HEALTHCO REIT		23	28	19	2,017
ABACUS STORAGE KING		31	39	53	5,490
DIGICO INFRASTRUCTURE REIT		－	34	82	8,411
小計	口数・金額	2,395	2,979	14,956	1,524,996
	銘柄数<比率>	29	29	－	<7.2%>

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
(香港)		千口	千口	千香港ドル	千円
CHAMPION REIT		160	203	460	9,303
LINK REIT		179	225	9,328	188,342
PROSPERITY REIT		－	76	113	2,286
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TR		230	284	258	5,217
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST		63	74	175	3,540
FORTUNE REIT		121	123	623	12,590
小計	口数・金額	753	985	10,959	221,281
	銘柄数<比率>	5	6	－	<1.1%>
(シンガポール)				千シンガポール・ドル	
CAPITALAND ASCENDAS REIT		250	326	915	110,167
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL		379	494	1,156	139,195
KEPPEL REIT		171	222	233	28,157
SUNTEC REIT		159	189	259	31,263
MAPLETREE LOGISTICS TRUST		243	297	383	46,191
STARHILL GLOBAL REIT		98	122	70	8,450
CAPITALAND ASCOTT TRUST		187	220	204	24,663
FRASERS CENTREPOINT TRUST		79	116	261	31,516
ESR-REIT		482	48	132	15,919
CDL HOSPITALITY TRUSTS		50	62	52	6,273
CAPITALAND CHINA TRUST		91	119	95	11,444
AIMS APAC REIT		48	62	89	10,716
PARKWAY LIFE REAL ESTATE		26	34	134	16,205
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST		152	183	373	44,981
MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TR		166	196	282	33,987
FAR EAST HOSPITALITY TRUST		71	88	53	6,458
OUE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST		181	230	80	9,722
KEPPEL DC REIT		100	158	368	44,342
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL T		215	258	241	29,069
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME		47	59	40	4,828
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL		138	180	108	13,049
EC WORLD REIT		17	17	0.002	0.214
小計	口数・金額	3,359	3,691	5,538	666,607
	銘柄数<比率>	22	22	－	<3.2%>
(ニュージーランド)				千ニュージーランド・ドル	
GOODMAN PROPERTY TRUST		74	97	198	17,510
VITAL HEALTHCARE PROPERTY TR		－	40	78	6,967
小計	口数・金額	74	138	277	24,478
	銘柄数<比率>	1	2	－	<0.1%>
(イギリス)				千イギリス・ポンド	
BRITISH LAND CO PLC		63	87	330	67,887
LAND SECURITIES GROUP PLC		51	64	383	78,761

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
(イギリス)		千口	千口	千イギリス・ポンド	千円
SEGRO PLC		92	115	806	165,487
WORKSPACE GROUP PLC		9	11	45	9,376
INTU PROPERTIES PLC		19	19	0.020	4
PRIMARY HEALTH PROPERTIES		99	206	196	40,255
GREAT PORTLAND ESTATES PLC		28	36	113	23,207
BIG YELLOW GROUP PLC		14	17	188	38,741
DERWENT LONDON PLC		8	9	163	33,611
SHAFTESBURY CAPITAL PLC		138	169	238	48,955
INVISTA FOUNDATION PROPERTY		31	39	20	4,309
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		144	204	385	79,076
TRITAX BIG BOX REIT PLC		170	214	315	64,728
SAFESTORE HOLDINGS PLC		15	18	130	26,803
ASSURA PLC		211	–	–	–
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC		39	51	39	8,094
NEWRIVER REIT PLC		15	37	25	5,192
UNITE GROUP PLC		27	35	193	39,655
CARE REIT PLC		26	–	–	–
SOCIAL HOUSING REIT PLC		12	28	18	3,859
PICTON PROPERTY INCOME LTD		42	54	40	8,257
AEW UK REIT PLC		11	13	14	2,981
SUPERMARKET INCOME REIT PLC		98	110	85	17,583
CUSTODIAN PROPERTY INCOME REIT P		26	33	26	5,365
ABRDN PROPERTY INCOME TRUST LIMI		21	–	–	–
HOME REIT PLC		24	24	0.002	0.503
PRS REIT PLC/THE		41	45	51	10,474
URBAN LOGISTICS REIT PLC		33	–	–	–
WAREHOUSE REIT PLC		18	–	–	–
CLS HOLDINGS PLC		9	10	6	1,255
HELICAL PLC		5	6	13	2,736
TARGET HEALTHCARE REIT PLC		43	57	53	11,011
LIFE SCIENCE REIT PLC		23	27	10	2,086
HAMMERSON PLC		31	45	132	27,200
小計	口数・金額	1,654	1,796	4,027	826,960
	銘柄数<比率>	34	29	–	<3.9%>
(イスラエル)				千イスラエル・シュケル	
REIT 1 LTD		14	19	508	24,453
SELLA CAPITAL REAL ESTATE LT		11	14	161	7,788
MENIVIM- THE NEW REIT LTD		63	78	184	8,903
小計	口数・金額	89	111	854	41,145
	銘柄数<比率>	3	3	–	<0.2%>

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
(韓国)		千口	千口	千韓国ウォン	千円
SHINHAN ALPHA REIT CO LTD		－	9	51,277	5,507
LOTTE REIT CO LTD		－	12	49,291	5,293
IGIS VALUE PLUS REIT CO LTD		－	4	21,518	2,311
JR REIT XXVII		－	16	48,065	5,162
KORAMCO ENERGY PLUS REIT		－	4	22,221	2,386
ESR KENDALL SQUARE REIT CO L		－	14	63,434	6,812
SK REITS CO LTD		－	12	64,631	6,941
HANWHA REIT CO LTD		－	11	47,405	5,091
小計	口数・金額	－	86	367,845	39,506
	銘柄数<比率>	－	8	－	<0.2%>
(ユーロ／アイルランド)				千ユーロ	
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES		41	54	49	8,905
小計	口数・金額	41	54	49	8,905
	銘柄数<比率>	1	1	－	<0.0%>
(ユーロ／オランダ)					
WERELDHAVE NV		1	3	60	10,910
NSI NV		1	1	30	5,465
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV		3	3	101	18,386
小計	口数・金額	6	8	191	34,762
	銘柄数<比率>	3	3	－	<0.2%>
(ユーロ／ベルギー)					
COFINIMMO		2	3	260	47,149
RETAIL ESTATES		0.887	1	72	13,113
WAREHOUSES DE PAUW SCA		12	15	356	64,685
AEDIFICA		3	4	283	51,378
XIOR STUDENT HOUSING NV		2	2	83	15,193
MONTEA NV		1	1	121	21,982
CARE PROPERTY INVEST		3	3	46	8,346
SHURGARD SELF STORAGE LTD		2	2	90	16,397
VASTNED NV		－	0.671	20	3,650
ASCENCIO		－	0.428	21	3,896
小計	口数・金額	27	37	1,355	245,792
	銘柄数<比率>	8	10	－	<1.2%>
(ユーロ／フランス)					
KLEPIERRE		15	19	636	115,485
GECINA SA		3	4	362	65,698
COVIVIO		3	4	252	45,769
MERCIALYS		6	7	80	14,553
ICADE		2	2	59	10,795
ALTAREA		0.386	0.502	50	9,121
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD		7	10	940	170,489
CARMILA		4	5	87	15,875
小計	口数・金額	42	55	2,469	447,786
	銘柄数<比率>	8	8	－	<2.1%>

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
(ユーロ／ドイツ)		千口	千口	千ユーロ	千円
HAMBORNER REIT AG		5	6	28	5,087
小計	口数・金額	5	6	28	5,087
	銘柄数<比率>	1	1	－	<0.0%>
(ユーロ／スペイン)					
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM		3	－	－	－
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA		27	34	431	78,272
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI		23	30	156	28,414
小計	口数・金額	54	64	588	106,687
	銘柄数<比率>	3	2	－	<0.5%>
(ユーロ／イタリア)					
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ		1	1	4	860
小計	口数・金額	1	1	4	860
	銘柄数<比率>	1	1	－	<0.0%>
(ユーロ／その他)					
STONEWEG EUROPE STAPLED TRUS		－	31	48	8,880
小計	口数・金額	－	31	48	8,880
	銘柄数<比率>	－	1	－	<0.0%>
ユーロ計	口数・金額	179	259	4,735	858,762
	銘柄数<比率>	25	27	－	<4.1%>
合計	口数・金額	10,196	12,149	－	20,216,545
	銘柄数<比率>	277	284	－	<96.0%>

(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) 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。

(２) 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	717	－
	THE STOXX 600 REAL ESTATE INDEX	97	－

(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

2025年11月20日現在

項目	当期末 評価額	当期末 比率
	千円	%
投資信託証券	20,216,545	95.6
コール・ローン等、その他	935,839	4.4
投資信託財産総額	21,152,384	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157.29円、１カナダ・ドル111.96円、１オーストラリア・ドル101.96円、１香港ドル20.19円、１シンガポール・ドル120.36円、１ニュージーランド・ドル88.22円、１イギリス・ポンド205.31円、１イスラエル・シュケル48.131円、100韓国ウォン10.74円、１ユーロ181.34円です。

（注２）外貨建純資産（20,767,615千円）の投資信託財産総額（21,152,384千円）に対する比率は98.2％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

(2025年11月20日現在)

項目	当期末
(A)資産	**22,838,671,948円**
コール・ローン等	437,326,253
投資信託証券(評価額)	20,216,545,201
未収入金	1,705,233,641
未収配当金	22,949,061
差入委託証拠金	456,617,792
(B)負債	**1,783,862,724**
未払金	1,718,288,006
未払解約金	65,574,718
(C)純資産総額(A－B)	**21,054,809,224**
元本	10,919,924,661
次期繰越損益金	10,134,884,563
(D)受益権総口数	**10,919,924,661口**
1万口当たり基準価額(C／D)	**19,281円**

（注１）期首元本額 8,905,400,978円
期中追加設定元本額 4,541,791,465円
期中一部解約元本額 2,527,267,782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) 793,868,455円
ニッセイ・インデックスバランスファンド（６資産均等型）
＜購入・換金手数料なし＞ 258,773,732円
ニッセイ・インデックスパッケージ（内外・株式／リート）
36,535,610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)
10,900,156円
ニッセイ・インデックスバランスファンド（８資産均等型）
＜購入・換金手数料なし＞ 62,024,313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) 50,900,960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) 6,570,716,707円
ＦＷニッセイ先進国リートインデックス 36,482,030円
ＤＣニッセイ先進国リートインデックス 3,099,722,698円

損益の状況

当期（2024年11月21日～2025年11月20日）

項目	当期
(A)配当等収益	**728,852,854円**
受取配当金	707,055,027
受取利息	5,756,975
その他収益金	16,040,852
(B)有価証券売買損益	**△ 286,457,100**
売買益	1,938,215,115
売買損	△ 2,224,672,215
(C)先物取引等損益	**△ 77,345,033**
取引益	86,196,417
取引損	△ 163,541,450
(D)信託報酬等	**△ 10,368,326**
(E)当期損益金(A＋B＋C＋D)	**354,682,395**
(F)前期繰越損益金	**8,164,351,601**
(G)追加信託差損益金	**3,636,994,726**
(H)解約差損益金	**△ 2,021,144,159**
(I)合計(E＋F＋G＋H)	**10,134,884,563**
次期繰越損益金(I)	**10,134,884,563**

（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。

指数に関して

■ファンドのベンチマーク等について

・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）

Ｓ＆Ｐ先進国ＲＥＩＴインデックス（除く日本）はS&P Dow Jones Indices LLC（「ＳＰＤＪＩ」）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®およびS&P®はStandard & Poor's Financial Services LLC（「Ｓ＆Ｐ」）の登録商標で、Dow Jones®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ＳＰＤＪＩ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、ＳＰＤＪＩ、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。