ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド(年1回決算型)

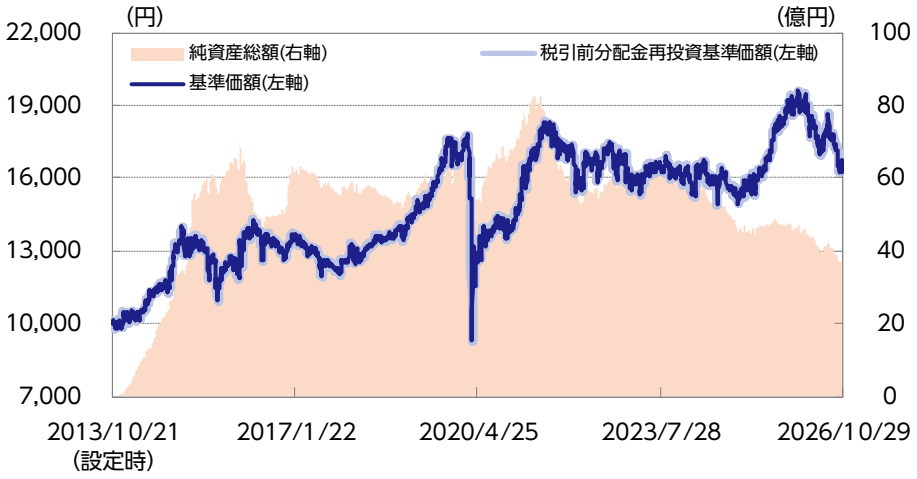
追加型投信／国内／不動産投信 特化型

マンスリーレポート
2026 年 10 月 末 現 在



運　用　実　績

基準価額・純資産の推移



基準価額の騰落率（税引前分配金再投資）

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	－ 2.6%	－ 9.5%	－ 9.4%	－ 12.3%	1.9%	64.1%

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。
※基準価額は信託報酬控除後のものです。税引前分配金再投資基準価額は分配金（税引前）を再投資したものとして計算しております。なお、信託報酬率は「手続・手数料等」の「ファンドの費用」をご覧ください。
※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります（個人受益者の場合）。
※ファンド騰落率は分配金（税引前）を再投資したものとして計算しており、実際の投資家利回りとは異なります。
※基準価額の前月末比は、決算日到来月に分配金支払実績がある場合、分配金込みで算出しています。

基準価額および純資産総額

基準価額		16,409円
	前月末比	－ 435円
純資産総額		36億円

実質組入比率

投資対象	比率
不動産投資信託証券	99.1%
短期金融資産等	0.9%

※対純資産総額比

分配の推移（１万口当り、税引前）

第6期	2019年11月	0円
第7期	2020年11月	0円
第8期	2021年11月	0円
第9期	2022年11月	0円
第10期	2023年11月	0円
第11期	2024年11月	0円
第12期	2025年11月	0円
直近1年間累計		0円
設定来累計額		0円

ファンドの状況

月間の売買としては、日本ビルファンド投資法人を購入した一方、いちごオフィスリート投資法人などを売却しました。

月末の基準価額はＪ－ＲＥＩＴ市場の動向を受けて、前月末比－435円（税引前分配金込み）となりました。

銘柄選択では、オリックス不動産投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人などがマイナスに寄与しました。

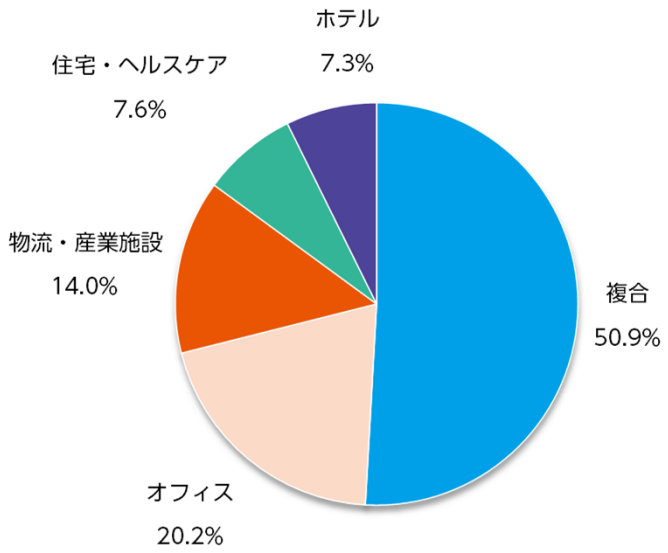
マザーファンドの状況

ポートフォリオ情報

予想配当利回り	5.69%
組入銘柄数	27
純資産総額	757億円

※予想配当利回りは、組入銘柄が公表している予想配当利回りを加重平均したもので、当ファンドの予想配当利回りではありません。
※各投資法人のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

セクター別構成比率



※対組入投資信託証券評価額比
※セクターはニッセイ基礎研究所のデータをもとに当社が分類したものです。以下同じです。

組入上位10銘柄

	銘柄	セクター	比率
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス	9.2%
2	日本都市ファンド投資法人	複合	8.7%
3	ＫＤＸ不動産投資法人	複合	7.2%
4	オリックス不動産投資法人	複合	6.8%
5	日本プロロジスリート投資法人	物流・産業施設	6.5%
6	ユナイテッド・アーバン投資法人	複合	6.2%
7	ジャパン・ホテル・リート投資法人	ホテル	6.2%
8	アドバンス・レジデンス投資法人	住宅・ヘルスケア	5.8%
9	産業ファンド投資法人	物流・産業施設	5.5%
10	日本ビルファンド投資法人	オフィス	5.2%

※対組入投資信託証券評価額比

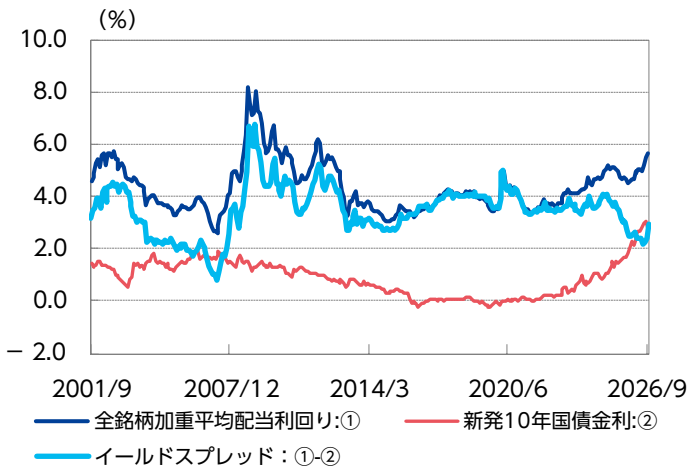
マーケットの状況

東証ＲＥＩＴ指数（配当込み、配当除き）の推移



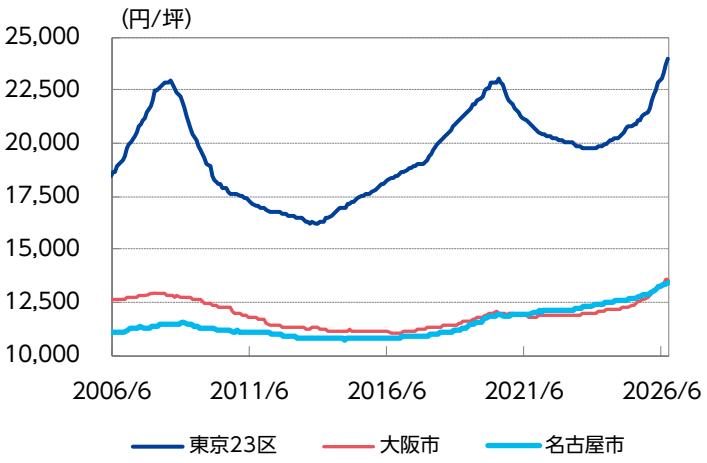
※ブルームバーグのデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

Ｊ－ＲＥＩＴ配当利回りと長期金利の推移

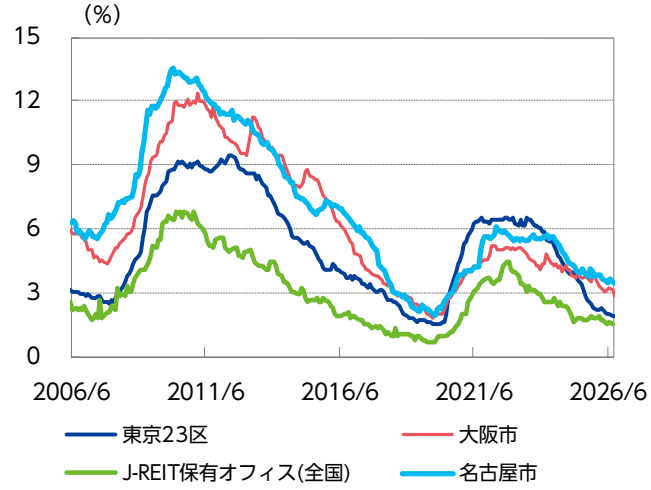


※ＱＵＩＣＫ、日本相互証券のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

募集賃料の推移



空室率の推移



※ブルームバーグのデータ、投資信託協会のデータおよび三鬼商事のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。
※マンスリーレポート作成時点で取得可能なデータを使用しています。

当月の市況動向

当月のＪ－ＲＥＩＴ市場（東証ＲＥＩＴ指数（配当込み））の騰落率は－3.08％となりました。

当月末時点のＪ－ＲＥＩＴの予想配当金利回りは＋5.68％（時価総額加重平均）、10年国債金利（長期金利）は＋2.77％となり、イールドスプレッド（配当金利回りと10年国債金利の差）は約＋2.91％です。

当月のＪ－ＲＥＩＴ市場は下落しました。国内金利は低下基調となったものの、日銀による継続的な利上げ見通しから国内金利の先高観が根強く、Ｊ－ＲＥＩＴに対する要求利回りや借り入れコストの上昇懸念が相場の重荷となり、軟調な推移が続きました。一方で、当月の決算発表においては、積極的な賃料増額や配当金成長目標の上方修正など良好な動きが見られ、イールドスプレッドも拡大するなどバリュエーション（企業の利益・資産など、本来の企業価値と比較して、相対的な株価の割高・割安を判断する指標）面での割安感は一段と強まっているものと考えられます。

当月のセクター別の動きとしては、ホテルセクターが相対的に堅調な推移となった一方、住宅・ヘルスケアセクターが相対的に弱い動きとなりました。

◆最新のマーケット情報は、ニッセイアセットのホームページ「マーケット情報」をご覧ください。
https://www.nam.co.jp/market/forecast/jreit/index.html

マーケット環境

三鬼商事が発表した9月時点における都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の平均空室率は1.85％となり前月比0.02ポイント改善しました。

東証が毎月発表している投資部門別の売買状況によると、9月における主な買い越し主体は証券自己部門、主な売り越し主体は投資信託部門でした。

今後の見通し

不動産賃貸市況や資本市場環境といったＲＥＩＴを取り巻く外部環境には不透明感が残るものの、ＲＥＩＴ各社はさまざまな施策を積極的に展開しています。具体的には、保有物件の質的向上や資産価値の顕在化を目的とした戦略的な物件入れ替え、インフレ環境をとらえた賃料増額交渉やバリューアップ（不動産の価値向上）による内部成長の推進、自己投資口取得による資本効率の向上、さらには中長期的な事業継続性を高める環境・社会・企業統治（ＥＳＧ）施策の強化などが挙げられます。

厳しい資本市場環境により資金調達手段が限られる中、ＲＥＩＴ各社の不動産運営能力や安定的な配当成長を実現するための経営戦略の違いが一層明確になってきています。投資主価値向上に寄与する各社の自発的な取り組みの強化に加え、資本コストを意識した規律ある経営がこれまで以上に重要になっています。

当面のＪ－ＲＥＩＴ市場においては、コストの増加を上回る内部成長戦略によってインフレ率を超える配当成長を実現できるかどうかに加え、資本コストを意識し、将来の配当成長を企図した物件取得の実現可能性にも注目が集まると想定しています。また、中長期的には賃料上昇トレンドの持続性やＲＥＩＴ各社のＥＳＧの実効性のある取り組みに投資家の注目が集まると予想されます。

今後は、業績の成長性と財務健全性に優れ、魅力的な利回り水準を維持し、資産価値の観点で割安な水準にあり、投資主価値向上への意識が高いＲＥＩＴには、長期的な資金流入が期待できると考えられます。

運用体制

原則作成基準日時点で入手しうる情報に基づきます。

2026年9月30日時点

運用責任者	大島 正久
経験年数	21年
運用担当部	株式運用部

ファンドの特色

①国内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む）している不動産投資信託証券（Ｊ－ＲＥＩＴ）を実質的な主要投資対象とします。

ファンドは、特化型運用を行います。特化型運用ファンドとは、投資対象に一般社団法人資産運用業協会規則に定める寄与度が10%を超える支配的な銘柄が存在、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。
ファンドが主要投資対象とするＪ-ＲＥＩＴには、寄与度が10%を超える、または超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

②運用にあたっては、「不動産としてのＪ－ＲＥＩＴ」と「有価証券としてのＪ－ＲＥＩＴ」の２つの側面に着目します。
③ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびＪ－ＲＥＩＴ市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。
④年１回決算を行います。

投資リスク

※ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

基準価額の変動要因

●ファンド（マザーファンドを含みます）は、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本を割込むことがあります。

●**ファンドは、預貯金とは異なり、投資元本および利回りの保証はありません。運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなりますので、ファンドのリスクを十分にご認識ください。**

主な変動要因

不動産投資信託（リート）投資リスク	保有不動産に関するリスク	リートの価格は、リートが保有する不動産の価値および賃貸料収入の増減等、また不動産市況や景気動向等の影響を受け変動します。リートが保有する不動産の賃貸料や稼働率の低下、また自然災害等によって保有する不動産に損害等が生じた場合、リートの価格が下落することがあります。
	金利変動リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の債券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また、金融機関等から借入れを行うリートは、金利上昇時には金利負担の増加により収益性が悪化し、リートの価格が下落することがあります。
	信用リスク	リートは一般の法人と同様に倒産のリスクがあり、リートの経営や財務状況が悪化した場合、リートの価格が下落することがあります。
	J-REITの税制に関するリスク	一般に、Ｊ－ＲＥＩＴの発行者には課税の実質免除措置が適用されますが、税法上の一定の要件を満たさない場合、当該措置は適用されず発行者の税負担が増大し、Ｊ－ＲＥＩＴの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
	リートおよび不動産等の法制度に関するリスク	リートおよび不動産等に関する法制度（税制・建築規制等）の変更により不動産の価値および収益性が低下する場合、リートの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
流動性リスク		市場規模が小さいまたは取引量が少ない場合、市場実勢から予期される時期または価格で取引が行えず、損失を被る可能性があります。

! 基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

その他の留意点

分配金に関する留意事項

●分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの信託財産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。
●分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。
●受益者のファンドの購入価額によっては、支払われる分配金の一部または全部が実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

●ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等には、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。
これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受付けを中止する、また既に受付けた換金の申込みの受付けを取消しする可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性などがあります。

手続・手数料等

※基準価額は便宜上1万口当りに換算した価額で表示されます。

お申込みメモ

購入時	購入単位	販売会社が定める単位とします。
	購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。
換金時	換金価額	換金申込受付日の基準価額とします。
	換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込について	申込締切時間	原則として毎営業日の午後３時30分までに販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。ただし、申込締切時間は販売会社によって異なる場合がありますので、詳しくは販売会社にご確認ください。
決算・分配	決算日	11月12日（該当日が休業日の場合は翌営業日）
	収益分配	年1回の毎決算日に、収益分配方針に基づき収益分配を行います。
その他	信託期間	2044年11月14日まで（設定日：2013年10月21日）
	繰上償還	委託会社はあらかじめ受益者に書面により通知する等の手続きを経て、ファンドを繰上償還させることがあります。
	課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合にＮＩＳＡ（少額投資非課税制度）の対象となり、当ファンドは、ＮＩＳＡの「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象となります。ただし、販売会社により取扱いが異なる場合があります。 詳しくは、販売会社にお問合せください。

ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
購入時	購入時手数料	購入申込受付日の基準価額に**2.2%（税抜2.0%）を上限**として販売会社が独自に定める率をかけた額とします。 ※ 料率は変更となる場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。
換金時	信託財産留保額	ありません。
投資者が信託財産で間接的に負担する費用		
毎　日	運用管理費用 (信 託 報 酬)	ファンドの純資産総額に**年率1.1%（税抜1.0%）**をかけた額とし、ファンドからご負担いただきます。 ○ファンドが実質的な投資対象とする不動産投資信託証券（Ｊ-ＲＥＩＴ）は、市場の需給により価格形成されるため、不動産投資信託証券の費用は表示しておりません。
	監 査 費 用	ファンドの純資産総額に年率0.011%（税抜0.01%）をかけた額を上限とし、ファンドからご負担いただきます。
随　時	その他の費用・ 手数料	組入有価証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用および借入金の利息等はファンドからご負担いただきます。これらの費用は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。

- 当該費用の合計額、その上限額および計算方法は、運用状況および受益者の保有期間等により異なるため、事前に記載することはできません。
- 詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

税金

分配時の普通分配金、換金（解約）時および償還時の差益（譲渡益）に対して、所得税および地方税がかかります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

・少額投資非課税制度「愛称：ＮＩＳＡ（ニーサ）」は少額上場株式等に関する非課税制度であり、ＮＩＳＡをご利用の場合、一定の額を上限として、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が無期限で非課税となります。ご利用になれるのは、販売会社で非課税口座を開設し、税法上の要件を満たしたファンドを購入するなど、一定の条件に該当する方となります。
詳しくは、販売会社にお問合せください。
・外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が投資信託説明書（交付目論見書）の記載と異なる場合があります。
・法人の場合は上記とは異なります。
・税金の取扱いの詳細につきましては、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

委託会社【ファンドの運用の指図を行います】	ファンドに関するお問合せ先
ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者登録番号　関東財務局長（金商）第369号 加入協会：一般社団法人資産運用業協会	ニッセイアセットマネジメント株式会社 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/
受託会社【ファンドの財産の保管および管理を行います】	
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	

ご留意いただきたい事項

①投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動し、運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなります。投資元本および利回りが保証された商品ではありません。
②当資料はニッセイアセットマネジメントが作成したものです。ご購入に際しては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等（目論見書補完書面を含む）の内容を十分にお読みになり、ご自身でご判断ください。
③投資信託は、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金による支払いの対象にはなりません。
④投資信託のお取引に関しては、クーリング・オフ（金融商品取引法第37条の6の規定）の適用はありません。
⑤当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
⑥当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
⑦当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
⑧当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
⑨当資料の内容は原則作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

取扱販売会社一覧

※販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申込みを停止している場合もあります。
詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問合せください。

取扱販売会社名	金融商品取引業者	登録金融機関	登録番号	日本証券業協会	一般社団法人資産運用業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会	一般社団法人日本STO協会
株式会社ＳＢＩ証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○	○	○	○	○
東海東京証券株式会社	○		東海財務局長(金商)第140号	○	○	○	○	○
南都まほろば証券株式会社	○		近畿財務局長(金商)第25号	○				
松井証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第164号	○		○		
マネックス証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	○	○
三菱UFJ eスマート証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○	○
ｍｏｏｍｏｏ証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第3335号	○	○			
楽天証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○	○
株式会社イオン銀行（委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社）		○	関東財務局長(登金)第633号	○				
株式会社ＳＢＩ新生銀行（委託金融商品取引業者 株式会社ＳＢＩ証券）		○	関東財務局長(登金)第10号	○		○		
株式会社ＳＢＩ新生銀行（委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社）		○	関東財務局長(登金)第10号	○		○		
株式会社香川銀行		○	四国財務局長(登金)第7号	○				
株式会社紀陽銀行		○	近畿財務局長(登金)第8号	○				
株式会社常陽銀行		○	関東財務局長(登金)第45号	○		○		
株式会社千葉銀行		○	関東財務局長(登金)第39号	○		○		
株式会社南都銀行		○	近畿財務局長(登金)第15号	○				
株式会社山形銀行		○	東北財務局長(登金)第12号	○				
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		○	関東財務局長(登金)第33号	○	○	○		○