

第171期末 (2024年5月13日)

基準価額 9,947円

純資産総額 250億円

第166期～第171期
(2023年11月14日～2024年5月13日)

騰落率 3.6%

分配金合計 150円

(注) 騰落率は分配金(税引前)を分配時に再投資したものとみなして計算したものです。

商品内容、運用状況などについてのお問い合わせ先

コールセンター **0120-762-506**

(9:00～17:00 土日祝日・年末年始を除く)

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>

お客様の口座内容に関するご照会は、
お申し込みされた販売会社にお問い合わせください。



ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

ニッセイ Jリートオープン (毎月分配型)

追加型投信／国内／不動産投信 **特化型**

運用報告書 (全体版)

作成対象期間：2023年11月14日～2024年5月13日

第166期 (決算日2023年12月12日) 第169期 (決算日2024年3月12日)

第167期 (決算日2024年1月12日) 第170期 (決算日2024年4月12日)

第168期 (決算日2024年2月13日) 第171期 (決算日2024年5月13日)

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

さて「ニッセイJリートオープン(毎月分配型)」は、このたび第171期の決算を行いました。

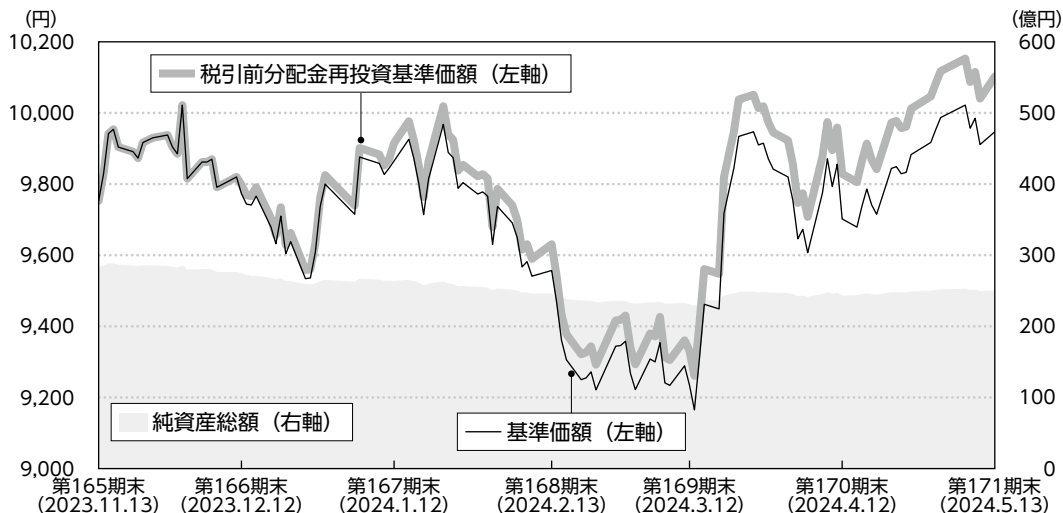
当ファンドは、「ニッセイJ-REITマザーファンド」受益証券への投資を通じて、実質的に国内の金融商品取引所に上場しているJリート(不動産投資信託)に投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行いました。ここに運用状況をご報告申し上げます。

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14日～2024年5月13日

基準価額等の推移



| | | | |
|--------|--------|----------------|------|
| 第166期首 | 9,753円 | 既払分配金 | 150円 |
| 第171期末 | 9,947円 | 騰落率（分配金再投資ベース） | 3.6% |

(注1) 税引前分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものであり、前作成期末の基準価額にあわせて再指数化しています。

(注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。

(注3) 当ファンドはベンチマークを設けていません。

■ 基準価額の主な変動要因

<上昇要因>

- ・ 3月中旬から下旬にかけて、日銀の金融政策決定会合においてマイナス金利政策やイールドカーブ・コントロール（長短金利操作、YCC）が撤廃されたことで、金利上昇に対する一つの悪材料が消化されたことによりJリート市場が上昇したこと
- ・ 4月から当作成期末にかけて、相対的に賃料上昇の恩恵が大きいホテル、住宅セクターが堅調に推移し、Jリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・ 1月上旬から3月中旬にかけて、日銀の金融政策決定会合において、マイナス金利政策やYCCの撤廃観測による金利上昇リスクが意識され、Jリート市場が下落したこと
- ・ 当作成期を通じて、新少額投資非課税制度（NISA）に向けて、Jリートに投資する投資信託のうち毎月分配型ファンドの資金流出からJリート市場が下落したこと

ニッセイJリートオープン（毎月分配型）

1万口当たりの費用明細

| 項目 | 第166期～第171期 | | 項目の概要 |
|----------|-------------|---------|---|
| | 金額 | 比率 | |
| 信託報酬 | 53円 | 0.547% | $\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は9,705円です。 |
| （投信会社） | (27) | (0.274) | 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） | (24) | (0.246) | 購入後の情報提供、運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価 |
| （受託会社） | (3) | (0.027) | ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価 |
| 売買委託手数料 | 5 | 0.047 | $\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$ |
| （投資信託証券） | (5) | (0.047) | 売買委託手数料：有価証券等の売買・取引の際に仲介人に支払う手数料 |
| その他費用 | 0 | 0.001 | $\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$ |
| （監査費用） | (0) | (0.001) | 公募投資信託は、外部の監査法人等によるファンドの会計監査が義務付けられているため、当該監査にかかる監査法人等に支払う費用 |
| （その他） | (0) | (0.000) | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 | 58 | 0.596 | |

(注1) 作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

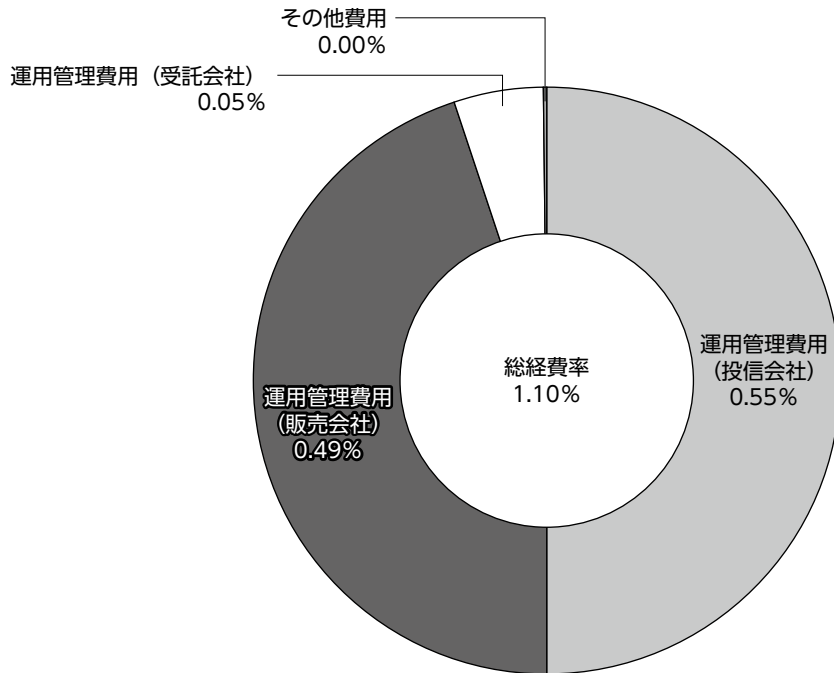
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入しています。

（参考情報）

■ 総経費率

作成期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は1.10%**です。



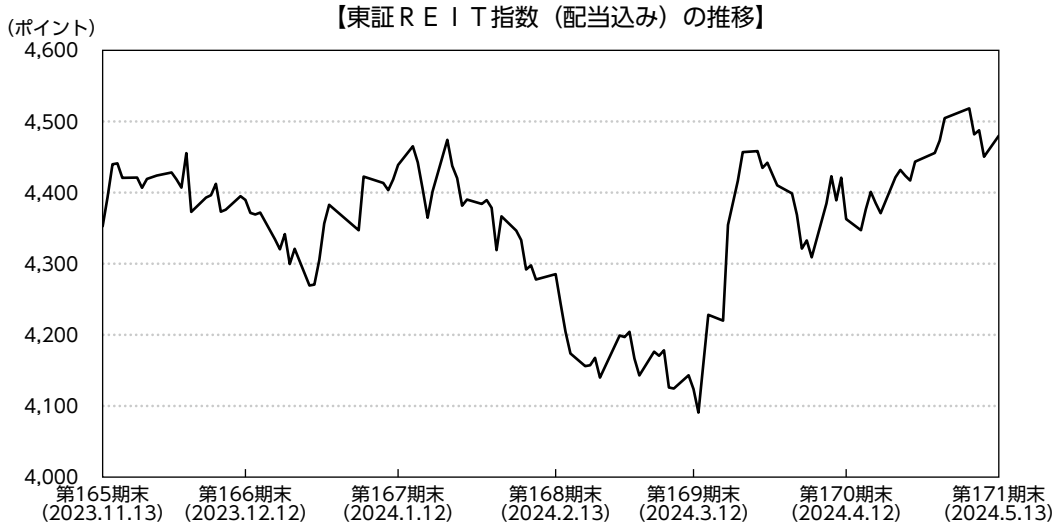
（注1）1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

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

（注3）各比率は年率換算した値です。

（注4）上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

Jリート市況



(注) FactSetのデータを使用しています。

Jリート市場は当作成期を通じて見ると上昇しました。

当作成期初から1月中旬にかけて、主に国内金融機関の買いが下値を支える一方、日銀の金融政策への不透明感などを受けて上値が抑えられる展開となり、狭いレンジで安定的に推移しました。1月下旬以降は日銀の金融政策決定会合におけるマイナス金利解除観測から、金利上昇に対する過度な懸念が進行し下落しました。その後、3月中旬以降は日銀の金融政策決定会合においてマイナス金利政策やYCCの撤廃が発表され、金利上昇に対する一つの悪材料が消化されたことにより上昇しました。4月以降は相対的に賃料上昇の恩恵が大きいホテル、住宅セクターが堅調に推移し、ファンダメンタルズ（リートの営業収益や利益といった業績や資産、負債などの財務状況を表す指標）の改善傾向が確認されたことを受けて上昇し、前作成期末と比較すると上昇して当作成期末を迎えました。

ポートフォリオ

■当ファンド

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

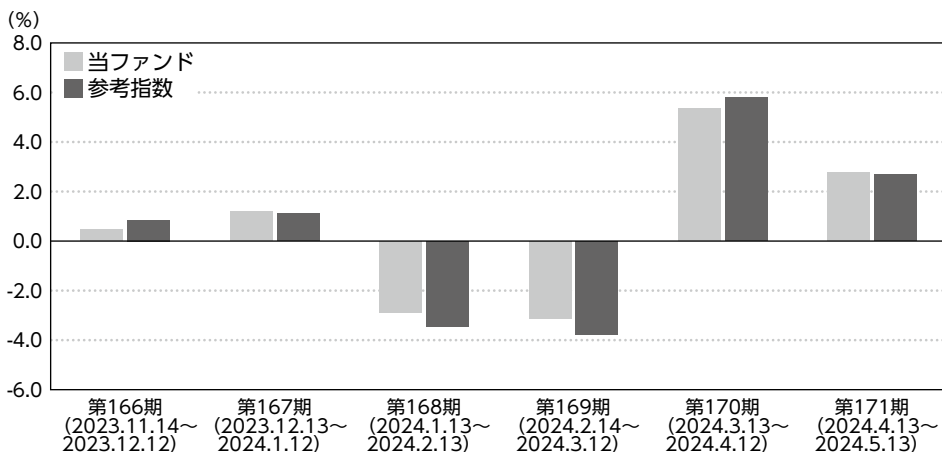
■マザーファンド

国内の金融商品取引所に上場しているJリートに投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行いました。

運用にあたっては、「不動産としてのJリート」と「有価証券としてのJリート」の2つの側面から相対評価を行ったうえで、信用度・流動性・個別材料・リスクファクター等を勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行いました。

組入上位10銘柄は、物件の質、公募増資に依存しない外部成長（物件取得等の資産規模拡大を通じての収益拡大）余力や内部成長（稼働率の改善や賃料上昇を通じての収益拡大）、分配金の安定性、割安感の高さ等に注目して組み入れています。

参考指数との差異



当ファンドはベンチマークを設けていません。参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

当作成期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+3.6%となり、参考指数騰落率（+2.9%）を上回りました。

これは当ファンドにおいて信託報酬等の費用を控除した影響などがマイナスに寄与したものの、マザーファンドの個別銘柄選択において、対参考指数比でジャパン・ホテル・リート投資法人を多めに、野村不動産マスターファンド投資法人を少なめに保有していたことがプラスに寄与したことによるものです。

（注1）基準価額の騰落率は分配金込みです。

（注2）マザーファンドの参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

分配金

当作成期の分配金は、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を考慮の上、下表の通りとさせていただきます。

なお、分配に充てずに信託財産に留保した収益につきましては、元本部分と同一の運用を行います。

【分配原資の内訳（1万口当たり）】

| 項目 | 第166期 2023年11月14日 ～ 2023年12月12日 | 第167期 2023年12月13日 ～ 2024年1月12日 | 第168期 2024年1月13日 ～ 2024年2月13日 | 第169期 2024年2月14日 ～ 2024年3月12日 | 第170期 2024年3月13日 ～ 2024年4月12日 | 第171期 2024年4月13日 ～ 2024年5月13日 |
|-----------|--|---|--|--|--|--|
| | 当期分配金（税引前） | 25円 | 25円 | 25円 | 25円 | 25円 |
| 対基準価額比率 | 0.26% | 0.25% | 0.26% | 0.27% | 0.26% | 0.25% |
| 当期の収益 | 21円 | 25円 | 25円 | 25円 | 14円 | 25円 |
| 当期の収益以外 | 3円 | - | - | - | 10円 | - |
| 翌期繰越分配対象額 | 5,224円 | 5,242円 | 5,244円 | 5,278円 | 5,268円 | 5,278円 |

（注1）当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切り捨てで算出しているため、合計が当期分配金と一致しない場合があります。

（注2）当期分配金の対基準価額比率は当期分配金（税引前）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。

今後の運用方針

■当ファンド

引き続き、マザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に国内の金融商品取引所に上場しているJリートに投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行います。

■マザーファンド

不動産賃貸市況や金融政策などのリートを取り巻く外部環境に不透明感が残りますが、リート各社は物件入れ替えによって生じる売却益の活用や内部成長等で、配当金の下支えや底上げを実施する姿勢を示しています。当面のJリート市場は、日米の金融政策が不動産価格や借入金利に与える影響、金利上昇・インフレ高進局面でのコスト上昇への対応、公募増資に依存しない成長戦略、キャッシュマネジメントを中心とした資本政策に注目が集まることが想定されます。中長期的には、在宅勤務の定着によるオフィス需要の構造的な変化や大量供給を控える都心オフィスの需給バランス、継続的なインフレ高進下での賃料上昇への姿勢、リート各社のESG（環境・社会・企業統治）に対する取り組みがリート各社の収益に及ぼす影響に投資家の注目が集まると予想されます。

リート各社の取り組みとしては、保有物件の質的向上や資産価値顕在化を目的とした物件入れ替え、賃料ギャップの解消やバリューアップによる内部成長、中長期的な事業の継続性に着目したESGへの積極的な対応の実行が増加しています。不動産賃貸市況の先行きが不透明な中で、各リートの不動産を運営する能力や配当金成長を維持する取り組みの差が顕在化する可能性があり、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が期待されます。

景気や不動産賃貸市況の先行きはいまだ不透明感が残るものの、相対的に業績の安定性や財務の健全性が高く、魅力的な利回り水準にあることに加えて、投資主価値向上に対する意識が高まっているリートには長期的な資金流入が期待できると考えます。

このような環境の下、引き続き「不動産としてのJリート」と「有価証券としてのJリート」の2つの側面から相対評価を行った上で、信用度・流動性・個別材料・リスクファクターなどを勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行います。特に足元では、保有物件の運用状況や経営陣の運用方針等を考慮し、中長期的に分配金の維持向上を安定的に実現できる銘柄に注目しています。

ファンドデータ

当ファンドの組入資産の内容

組入ファンド

| | 第171期末 2024年5月13日 |
|----------------------|----------------------|
| ニッセイJ-R E I T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。

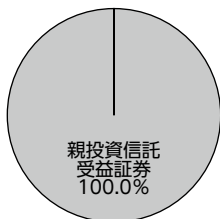
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

純資産等

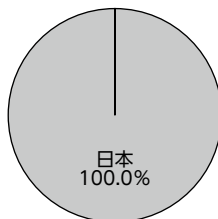
| 項目 | 第166期末 2023年12月12日 | 第167期末 2024年1月12日 | 第168期末 2024年2月13日 | 第169期末 2024年3月12日 | 第170期末 2024年4月12日 | 第171期末 2024年5月13日 |
|------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 純資産総額 | 27,460,713,837円 | 26,397,696,419円 | 24,596,899,148円 | 23,106,009,345円 | 24,304,962,335円 | 25,043,455,074円 |
| 受益権総口数 | 28,097,167,438口 | 26,759,250,361口 | 25,736,922,500口 | 25,022,782,981口 | 25,052,244,853口 | 25,177,518,791口 |
| 1万口当たり基準価額 | 9,773円 | 9,865円 | 9,557円 | 9,234円 | 9,702円 | 9,947円 |

(注) 当作成期間（第166期～第171期）中における追加設定元本額は759,663,268円、同解約元本額は4,696,746,837円です。

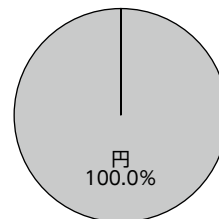
資産別配分



国別配分



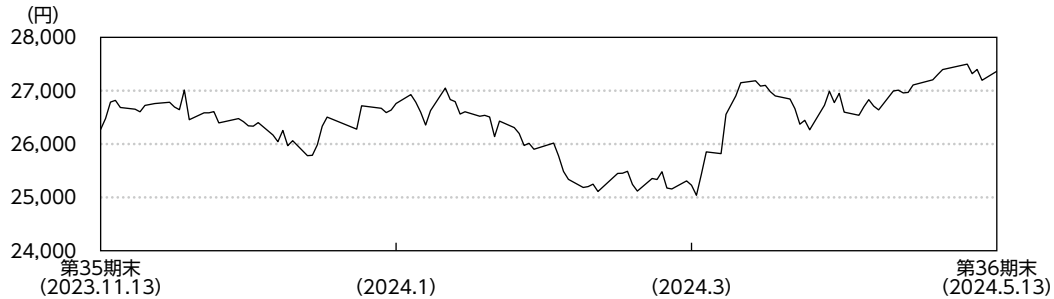
通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2024年5月13日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

ニッセイJ-REITマザーファンドの概要

■ 基準価額の推移



■ 上位銘柄

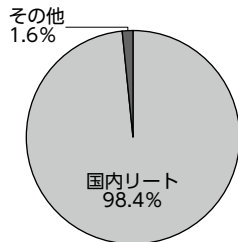
| 銘柄名 | 通貨 | 比率 |
|--------------------|----|------|
| KDX不動産投資法人 | 円 | 8.6% |
| ラサールロジポート投資法人 | 円 | 7.6 |
| 日本都市ファンド投資法人 | 円 | 6.2 |
| 大和証券リビング投資法人 | 円 | 6.1 |
| GLP投資法人 | 円 | 5.7 |
| ジャパン・ホテル・リート投資法人 | 円 | 5.6 |
| イオンリート投資法人 | 円 | 5.0 |
| CREロジスティクスファンド投資法人 | 円 | 4.0 |
| インヴィンシブル投資法人 | 円 | 3.9 |
| 積水ハウス・リート投資法人 | 円 | 3.6 |
| 組入銘柄数 | | 46 |

■ 1万口当たりの費用明細

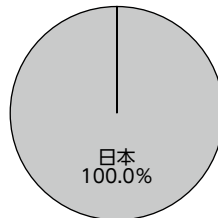
2023.11.14～2024.5.13

| 項目 | 金額 |
|---------------------|-------------|
| 売買委託手数料 (投資信託証券) | 13円 (13) |
| その他費用 (その他) | 0 (0) |
| 合計 | 13 |

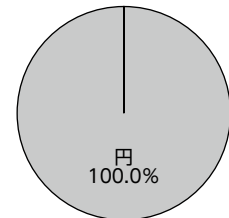
■ 資産別配分



■ 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5月13日現在）のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

(注3) 全銘柄に関する詳細な情報につきましては、運用報告書（全体版）の組入有価証券明細表をご参照ください。

ニッセイJリートオープン（毎月分配型）

最近30期の運用実績

| 決算期 | 基準価額 (分配落) | 税引前 分配金 | 期中 騰落率 | (ご参考) 基準価額+ 累計分配金 | 参考指数 | 期中 騰落率 | 投資信託証券 組入比率 | 純資産 総額 |
|-------------------|---------------|------------|-----------|-------------------------|--------|-----------|----------------|-----------|
| | 円 | 円 | % | 円 | | % | | |
| 142期(2021年12月13日) | 10,977 | 25 | △0.5 | 24,592 | 37,248 | △0.3 | 99.1 | 60,834 |
| 143期(2022年1月12日) | 10,768 | 25 | △1.7 | 24,408 | 36,708 | △1.4 | 97.6 | 57,727 |
| 144期(2022年2月14日) | 10,108 | 25 | △5.9 | 23,773 | 34,635 | △5.6 | 98.7 | 52,580 |
| 145期(2022年3月14日) | 10,004 | 25 | △0.8 | 23,694 | 34,359 | △0.8 | 98.1 | 51,277 |
| 146期(2022年4月12日) | 10,611 | 25 | 6.3 | 24,326 | 36,521 | 6.3 | 97.8 | 53,384 |
| 147期(2022年5月12日) | 10,385 | 25 | △1.9 | 24,125 | 35,900 | △1.7 | 97.9 | 51,000 |
| 148期(2022年6月13日) | 10,621 | 25 | 2.5 | 24,386 | 36,871 | 2.7 | 98.6 | 50,265 |
| 149期(2022年7月12日) | 10,498 | 25 | △0.9 | 24,288 | 36,533 | △0.9 | 98.6 | 48,268 |
| 150期(2022年8月12日) | 10,748 | 25 | 2.6 | 24,563 | 37,514 | 2.7 | 98.2 | 47,966 |
| 151期(2022年9月12日) | 10,904 | 25 | 1.7 | 24,744 | 38,140 | 1.7 | 98.0 | 47,461 |
| 152期(2022年10月12日) | 10,368 | 25 | △4.7 | 24,233 | 36,285 | △4.9 | 97.7 | 43,858 |
| 153期(2022年11月14日) | 10,473 | 25 | 1.3 | 24,363 | 36,703 | 1.2 | 98.2 | 43,034 |
| 154期(2022年12月12日) | 10,395 | 25 | △0.5 | 24,310 | 36,532 | △0.5 | 98.8 | 41,554 |
| 155期(2023年1月12日) | 9,939 | 25 | △4.1 | 23,879 | 35,025 | △4.1 | 98.6 | 38,523 |
| 156期(2023年2月13日) | 9,785 | 25 | △1.3 | 23,750 | 34,553 | △1.3 | 98.2 | 36,630 |
| 157期(2023年3月13日) | 9,835 | 25 | 0.8 | 23,825 | 34,742 | 0.5 | 98.1 | 35,928 |
| 158期(2023年4月12日) | 9,769 | 25 | △0.4 | 23,784 | 34,467 | △0.8 | 98.0 | 34,755 |
| 159期(2023年5月12日) | 10,052 | 25 | 3.2 | 24,092 | 35,675 | 3.5 | 98.5 | 34,598 |
| 160期(2023年6月12日) | 10,074 | 25 | 0.5 | 24,139 | 35,963 | 0.8 | 98.9 | 33,707 |
| 161期(2023年7月12日) | 10,082 | 25 | 0.3 | 24,172 | 35,925 | △0.1 | 98.9 | 32,725 |
| 162期(2023年8月14日) | 10,057 | 25 | 0.0 | 24,172 | 36,419 | 1.4 | 98.5 | 31,554 |
| 163期(2023年9月12日) | 10,183 | 25 | 1.5 | 24,323 | 36,845 | 1.2 | 98.2 | 31,250 |
| 164期(2023年10月12日) | 9,988 | 25 | △1.7 | 24,153 | 36,208 | △1.7 | 98.5 | 29,928 |
| 165期(2023年11月13日) | 9,753 | 25 | △2.1 | 23,943 | 35,448 | △2.1 | 98.8 | 28,395 |
| 166期(2023年12月12日) | 9,773 | 25 | 0.5 | 23,988 | 35,749 | 0.9 | 98.7 | 27,460 |
| 167期(2024年1月12日) | 9,865 | 25 | 1.2 | 24,105 | 36,150 | 1.1 | 98.4 | 26,397 |
| 168期(2024年2月13日) | 9,557 | 25 | △2.9 | 23,822 | 34,900 | △3.5 | 98.5 | 24,596 |
| 169期(2024年3月12日) | 9,234 | 25 | △3.1 | 23,524 | 33,583 | △3.8 | 98.0 | 23,106 |
| 170期(2024年4月12日) | 9,702 | 25 | 5.3 | 24,017 | 35,530 | 5.8 | 98.5 | 24,304 |
| 171期(2024年5月13日) | 9,947 | 25 | 2.8 | 24,287 | 36,485 | 2.7 | 98.4 | 25,043 |

(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) 参考指数は設定時を10,000として指数化しています。

(注4) 当ファンドはマザーファンドを組み入れるため、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。以下同じです。

(注5) 作成期とは運用報告書を作成する期間をいい、上表の網掛け部分が当作成期です。以下同じです。

当作成期中の基準価額と市況等の推移

| | 年月日 | 基準価額 | | 参考指数 | | 投資信託証券 組入比率 |
|---------------|---------------------|------------|--------|--------|--------|----------------|
| | | | 騰落率 | | 騰落率 | |
| 第 166 期 | (期首) 2023年11月13日 | 円 9,753 | % - | 35,448 | % - | % 98.8 |
| | 11月末 | 10,022 | 2.8 | 36,285 | 2.4 | 97.3 |
| | (期末) 2023年12月12日 | 9,798 | 0.5 | 35,749 | 0.9 | 98.7 |
| 第 167 期 | (期首) 2023年12月12日 | 9,773 | - | 35,749 | - | 98.7 |
| | 12月末 | 9,800 | 0.3 | 35,694 | △0.2 | 97.4 |
| | (期末) 2024年1月12日 | 9,890 | 1.2 | 36,150 | 1.1 | 98.4 |
| 第 168 期 | (期首) 2024年1月12日 | 9,865 | - | 36,150 | - | 98.4 |
| | 1月末 | 9,766 | △1.0 | 35,659 | △1.4 | 98.4 |
| | (期末) 2024年2月13日 | 9,582 | △2.9 | 34,900 | △3.5 | 98.5 |
| 第 169 期 | (期首) 2024年2月13日 | 9,557 | - | 34,900 | - | 98.5 |
| | 2月末 | 9,268 | △3.0 | 33,934 | △2.8 | 97.9 |
| | (期末) 2024年3月12日 | 9,259 | △3.1 | 33,583 | △3.8 | 98.0 |
| 第 170 期 | (期首) 2024年3月12日 | 9,234 | - | 33,583 | - | 98.0 |
| | 3月末 | 9,842 | 6.6 | 35,916 | 6.9 | 98.5 |
| | (期末) 2024年4月12日 | 9,727 | 5.3 | 35,530 | 5.8 | 98.5 |
| 第 171 期 | (期首) 2024年4月12日 | 9,702 | - | 35,530 | - | 98.5 |
| | 4月末 | 9,917 | 2.2 | 36,287 | 2.1 | 98.4 |
| | (期末) 2024年5月13日 | 9,972 | 2.8 | 36,485 | 2.7 | 98.4 |

(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。

ニッセイJリートオープン（毎月分配型）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2023年11月14日～2024年5月13日

| | 第166期～第171期 | | | |
|-------------------|-------------|---------|-----------|-----------|
| | 設定 | | 解約 | |
| | 口数 | 金額 | 口数 | 金額 |
| | 千口 | 千円 | 千口 | 千円 |
| ニッセイJ-REITマザーファンド | 278,467 | 739,491 | 1,933,911 | 5,088,057 |

(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

2023年11月14日～2024年5月13日

当作成期における利害関係人との取引はありません。

親投資信託残高

2024年5月13日現在

| 種類 | 第165期末 | 第171期末 | |
|-------------------|------------|-----------|------------|
| | 口数 | 口数 | 評価額 |
| | 千口 | 千口 | 千円 |
| ニッセイJ-REITマザーファンド | 10,808,200 | 9,152,756 | 25,045,603 |

(注1) 単位未満は切り捨てています。

(注2) 当作成期末におけるニッセイJ-REITマザーファンド全体の口数は44,818,153千口です。

投資信託財産の構成

2024年5月13日現在

| 項目 | 第171期末 | |
|-------------------|------------|-------|
| | 評価額 | 比率 |
| | 千円 | % |
| ニッセイJ-REITマザーファンド | 25,045,603 | 99.4 |
| コール・ローン等、その他 | 142,262 | 0.6 |
| 投資信託財産総額 | 25,187,866 | 100.0 |

(注) 評価額の単位未満は切り捨てています。

ニッセイリートオープン（毎月分配型）

資産、負債、元本および基準価額の状況

| 項目 | (2023年12月12日) | (2024年1月12日) | (2024年2月13日) | (2024年3月12日) | (2024年4月12日) | (2024年5月13日) 現在 |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 第166期末 | 第167期末 | 第168期末 | 第169期末 | 第170期末 | 第171期末 |
| (A) 資産 | 27,711,007,175円 | 26,656,810,790円 | 24,810,275,622円 | 23,274,829,114円 | 24,451,075,185円 | 25,187,866,624円 |
| コール・ローン等 | 19,745,537 | 19,267,297 | 19,488,639 | 15,667,603 | 19,839,552 | 18,743,447 |
| ニッセイJ-REIT マザーファンド(評価額) | 27,461,133,978 | 26,398,057,598 | 24,599,512,741 | 23,106,514,637 | 24,305,528,104 | 25,045,603,885 |
| 未収入金 | 230,127,660 | 239,485,895 | 191,274,242 | 152,646,874 | 125,707,529 | 123,519,292 |
| (B) 負債 | 250,293,338 | 259,114,371 | 213,376,474 | 168,819,769 | 146,112,850 | 144,411,550 |
| 未払収益分配金 | 70,242,918 | 66,898,125 | 64,342,306 | 62,556,957 | 62,630,612 | 62,943,796 |
| 未払解約金 | 155,324,873 | 167,367,294 | 124,361,526 | 86,418,557 | 60,689,282 | 58,204,840 |
| 未払信託報酬 | 24,654,451 | 24,776,109 | 24,599,401 | 19,783,647 | 22,724,157 | 23,193,189 |
| その他未払費用 | 71,096 | 72,843 | 73,241 | 60,608 | 68,799 | 69,725 |
| (C) 純資産総額(A-B) | 27,460,713,837 | 26,397,696,419 | 24,596,899,148 | 23,106,009,345 | 24,304,962,335 | 25,043,455,074 |
| 元本 | 28,097,167,438 | 26,759,250,361 | 25,736,922,500 | 25,022,782,981 | 25,052,244,853 | 25,177,518,791 |
| 次期繰越損益金△ | 636,453,601 | 361,553,942 | 1,140,023,352 | 1,916,773,636 | 747,282,518 | 134,063,717 |
| (D) 受益権総口数 | 28,097,167,438口 | 26,759,250,361口 | 25,736,922,500口 | 25,022,782,981口 | 25,052,244,853口 | 25,177,518,791口 |
| 1万口当たり基準価額(C/D) | 9,773円 | 9,865円 | 9,557円 | 9,234円 | 9,702円 | 9,947円 |

- (注1) 当作成期首元本額 29,114,602,360円
 当作成期中追加設定元本額 759,663,268円
 当作成期中一部解約元本額 4,696,746,837円
- (注2) 元本の欠損
 当作成期末の純資産総額は元本額を下回っており、その差額は134,063,717円です。

損益の状況

| 項目 | (第166期 第167期 第168期) | (2023年11月14日～2023年12月12日) (2023年12月13日～2024年1月12日) (2024年1月13日～2024年2月13日) | (第169期 第170期 第171期) | (2024年2月14日～2024年3月12日) (2024年3月13日～2024年4月12日) (2024年4月13日～2024年5月13日) |
|-------------------------|---------------------------|--|---------------------------|---|
| | 第166期 | 第167期 | 第168期 | 第170期 |
| (A) 配当等収益 | 97円 | 271円 | 26円 | 38円 |
| 受取利息 | 10 | 3 | 27 | 1 |
| 支払利息 | 107 | 274 | 53 | 39 |
| (B) 有価証券売買損益 | 152,636,202 | 336,543,541 | 703,220,162 | 724,685,409 |
| 売買益 | 165,483,114 | 348,748,975 | 10,978,633 | 17,527,848 |
| 売買損 | 12,846,912 | 12,205,434 | 714,198,795 | 742,213,257 |
| (C) 信託報酬等 | 24,725,544 | 24,848,946 | 24,672,638 | 19,844,252 |
| (D) 当期損益金(A+B+C) | 127,910,561 | 311,694,324 | 727,892,826 | 744,529,699 |
| (E) 前期繰越損益金 | 4,915,207,246 | 4,621,163,419 | 4,207,578,863 | 4,851,235,250 |
| (分派準備積立金) | (831,485,587) | (781,013,247) | (798,732,508) | (779,163,630) |
| (繰越欠損金) | (5,746,692,833) | (4,402,176,666) | (5,006,311,371) | (5,630,398,880) |
| (F) 追加信託差損益金* | 4,221,086,002 | 4,014,813,278 | 3,859,790,643 | 3,741,548,270 |
| (配当等相当額) | (13,857,467,903) | (13,198,501,550) | (12,694,648,871) | (12,344,009,794) |
| (売買損益相当額) | (9,636,381,901) | (9,183,688,272) | (8,834,858,228) | (8,602,461,524) |
| (G) 合計(D+E+F) | 566,210,683 | 294,655,817 | 1,075,681,046 | 1,854,216,679 |
| (H) 収益分配金 | 70,242,918 | 66,898,125 | 64,342,306 | 62,556,957 |
| 次期繰越損益金(G+H) | 636,453,601 | 361,553,942 | 1,140,023,352 | 1,916,773,636 |
| 追加信託差損益金 | 4,221,086,002 | 4,014,813,278 | 3,859,790,643 | 3,741,548,270 |
| (配当等相当額) | (13,857,496,248) | (13,198,595,696) | (12,694,673,396) | (12,344,129,590) |
| (売買損益相当額) | (9,636,410,246) | (9,183,782,418) | (8,834,882,753) | (8,602,581,320) |
| 分派準備積立金 | 820,962,693 | 803,773,917 | 803,027,072 | 863,497,456 |
| 繰越欠損金 | 5,678,502,296 | 5,207,141,137 | 5,802,841,067 | 6,521,819,362 |

- (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、分派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、配当等相当額と売買損益相当額に区分します。前期末の金額に、期中追加設定および一部解約により変動した金額を調整して算出しています。

分配金の計算過程

| 項目 | 第166期 | 第167期 | 第168期 | 第169期 | 第170期 | 第171期 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| (a) 経費控除後の配当等収益 | 59,720,024円 | 116,658,795円 | 68,636,870円 | 146,890,783円 | 36,739,864円 | 89,354,422円 |
| (b) 経費控除後の有価証券売買等損益 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 |
| (c) 信託約款に定める収益調整金 | 13,857,496,248円 | 13,198,595,696円 | 12,694,673,396円 | 12,344,129,590円 | 12,369,351,786円 | 12,443,047,930円 |
| (d) 信託約款に定める分配準備積立金 | 831,485,587円 | 781,013,247円 | 798,732,508円 | 779,163,630円 | 854,068,071円 | 820,942,942円 |
| (e) 分配対象額(a + b + c + d) | 14,748,701,859円 | 14,096,267,738円 | 13,562,042,774円 | 13,270,184,003円 | 13,260,159,721円 | 13,353,345,294円 |
| (f) 分配対象額(1万口当たり) | 5,249.18円 | 5,267.81円 | 5,269.49円 | 5,303.24円 | 5,293.00円 | 5,303.68円 |
| (g) 分配金 | 70,242,918円 | 66,898,125円 | 64,342,306円 | 62,556,957円 | 62,630,612円 | 62,943,796円 |
| (h) 分配金(1万口当たり) | 25円 | 25円 | 25円 | 25円 | 25円 | 25円 |

<課税上の取り扱いについて>

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、「普通分配金」と「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となり、分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、下回る部分が元本払戻金（特別分配金）、残りの部分が普通分配金となります。
- ・受益者は普通分配金に対し課税されます。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合、個別元本から元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の新しい個別元本となります。

当ファンドの概要

| | | |
|---------|--|---|
| 商 品 分 類 | 追加型投信／国内／不動産投信 特化型 | |
| 信 託 期 間 | 2010年2月22日～2028年11月13日 | |
| 運 用 方 針 | ニッセイJ-REITマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に国内の金融商品取引所に上場しているJリート（不動産投資信託）に投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行います。 | |
| 主要運用対象 | ニッセイJリートオープン（毎月分配型） | ニッセイJ-REITマザーファンド受益証券 |
| | ニッセイJ-REITマザーファンド | 国内の金融商品取引所に上場しているJリート |
| 運用方法 | ニッセイJリートオープン（毎月分配型） | 以下の様な投資制限のもと運用を行います。 <ul style="list-style-type: none"> ・投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。 ・同一銘柄の投資信託証券（マザーファンドは除きます）への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。 ・外貨建資産への投資は行いません。 |
| | ニッセイJ-REITマザーファンド | 以下の様な投資制限のもと運用を行います。 <ul style="list-style-type: none"> ・投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。 ・同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。 ・外貨建資産への投資は行いません。 |
| 分 配 方 針 | 毎決算時に、原則として経費控除後の配当等収益および売買益等の全額を対象として、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないこともあります。 | |

ニッセイ J-R E I Tマザーファンド

運用報告書

第 36 期

(計算期間：2023年11月14日～2024年5月13日)

| | | | |
|------|---|--|-----------------------|
| 運用方針 | <p>①主に国内の金融商品取引所に上場しているJリート（不動産投資信託）に投資することにより、信託財産の中長期的な成長をめざします。</p> <p>②「不動産としてのJリート」と「有価証券としてのJリート」の2つの側面から相対評価を行い、信用度・流動性等を勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行います。</p> <p>③運用にあたっては、ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびJリート市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。</p> | 主要運用対象 | 国内の金融商品取引所に上場しているJリート |
| | 運用方法 | 以下の様な投資制限のもと運用を行います。 <ul style="list-style-type: none">・投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。・同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。・外貨建資産への投資は行いません。 | |



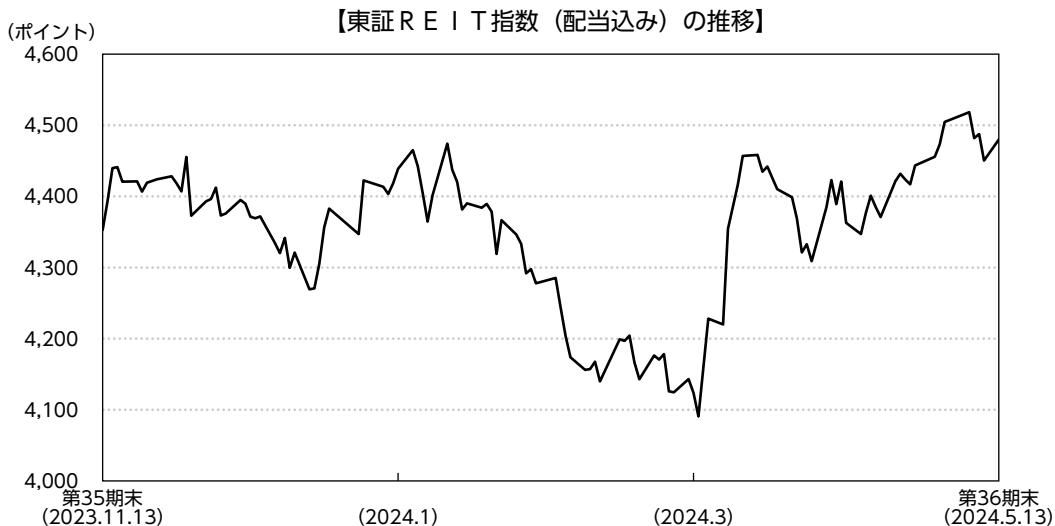
ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

運用経過

2023年11月14日～2024年5月13日

Jリート市況

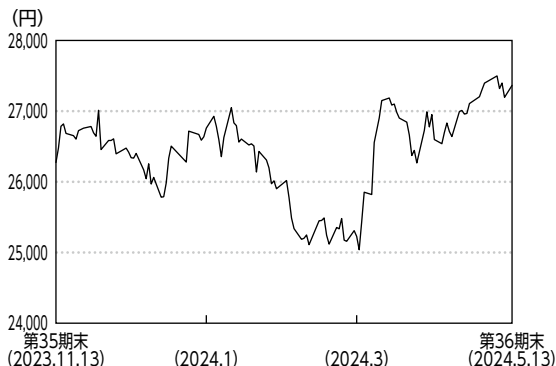


(注) FactSetのデータを使用しています。

Jリート市場は期を通じて見ると上昇しました。

期初から1月中旬にかけて、主に国内金融機関の買いが下値を支える一方、日銀の金融政策への不透明感などを受けて上値が抑えられる展開となり、狭いレンジで安定的に推移しました。1月下旬以降は日銀の金融政策決定会合におけるマイナス金利解除観測から、金利上昇に対する過度な懸念が進行し下落しました。その後、3月中旬以降は日銀の金融政策決定会合においてマイナス金利政策やYCCの撤廃が発表され、金利上昇に対する一つの悪材料が消化されたことにより上昇しました。4月以降は相対的に賃料上昇の恩恵が大きいホテル、住宅セクターが堅調に推移し、ファンダメンタルズ（リートの営業収益や利益といった業績や資産、負債などの財務状況を表す指標）の改善傾向が確認されたことを受けて上昇し、前期末と比較すると上昇して当期末を迎えました。

基準価額等の推移



(注) 当マザーファンドはベンチマークを設けていません。

■基準価額の主な変動要因

<上昇要因>

- ・3月中旬から下旬にかけて、日銀の金融政策決定会合においてマイナス金利政策やイールドカーブ・コントロール（長短金利操作、YCC）が撤廃されたことで、金利上昇に対する一つの悪材料が消化されたことによりＪリート市場が上昇したこと
- ・4月から当期末にかけて、相対的に賃料上昇の恩恵が大きいホテル、住宅セクターが堅調に推移し、Ｊリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・1月上旬から3月中旬にかけて、日銀の金融政策決定会合において、マイナス金利政策やYCCの撤廃観測による金利上昇リスクが意識され、Ｊリート市場が下落したこと
- ・期を通じて、新少額投資非課税制度（NISA）に向けて、Ｊリートに投資する投資信託のうち毎月分配型ファンドの資金流出からＪリート市場が下落したこと

ポートフォリオ

国内の金融商品取引所に上場しているＪリートに投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行いました。

運用にあたっては、「不動産としてのＪリート」と「有価証券としてのＪリート」の2つの側面から相対評価を行ったうえで、信用度・流動性・個別材料・リスクファクター等を勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行いました。

組入上位10銘柄は、物件の質、公募増資に依存しない外部成長（物件取得等の資産規模拡大を通じての収益拡大）余力や内部成長（稼働率の改善や賃料上昇を通じての収益拡大）、分配金の安定性、割安感の高さ等に注目して組み入れています。

参考指数との差異

当マザーファンドはベンチマークを設けていません。参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

当期の基準価額騰落率は+4.1%となり、参考指数騰落率（+2.9%）を上回りました。

これは個別銘柄選択において、対参考指数比でジャパン・ホテル・リート投資法人を多めに、野村不動産マスターファンド投資法人を少なめに保有していたことがプラスに寄与したことによるものです。

今後の運用方針

不動産賃貸市況や金融政策などのリートを取り巻く外部環境に不透明感が残りますが、リート各社は物件入れ替えによって生じる売却益の活用や内部成長等で、配当金の下支えや底上げを実施する姿勢を示しています。当面の J リート市場は、日米の金融政策が不動産価格や借入金利に与える影響、金利上昇・インフレ高進局面でのコスト上昇への対応、公募増資に依存しない成長戦略、キャッシュマネジメントを中心とした資本政策に注目が集まることが想定されます。中長期的には、在宅勤務の定着によるオフィス需要の構造的な変化や大量供給を控える都心オフィスの需給バランス、継続的なインフレ高進下での賃料上昇への姿勢、リート各社の E S G（環境・社会・企業統治）に対する取り組みがリート各社の収益に及ぼす影響に投資家の注目が集まると予想されます。

リート各社の取り組みとしては、保有物件の質的向上や資産価値顕在化を目的とした物件入れ替え、賃料ギャップの解消やバリューアップによる内部成長、中長期的な事業の継続性に着目した E S G への積極的な対応の実行が増加しています。不動産賃貸市況の先行きが不透明な中で、各リーートの不動産を運営する能力や配当金成長を維持する取り組みの差が顕在化する可能性があり、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が期待されます。

景気や不動産賃貸市況の先行きはいまだ不透明感が残るものの、相対的に業績の安定性や財務の健全性が高く、魅力的な利回り水準にあることに加えて、投資主価値向上に対する意識が高まっているリートには長期的な資金流入が期待できると考えます。

このような環境の下、引き続き「不動産としての J リート」と「有価証券としての J リート」の2つの側面から相対評価を行った上で、信用度・流動性・個別材料・リスクファクターなどを勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行います。特に足元では、保有物件の運用状況や経営陣の運用方針等を考慮し、中長期的に分配金の維持向上を安定的に実現できる銘柄に注目しています。

最近５期の運用実績

| 決算期 | 基準価額 | 期中騰落率 | 参考指数 | 期中騰落率 | 投資信託証券組入比率 | 純資産総額 |
|--------------------|--------|-------|--------|-------|------------|---------|
| | | | | | | |
| | 円 | % | | % | % | 百万円 |
| 32期 (2022年 5 月12日) | 26,332 | △4.2 | 25,442 | △3.9 | 97.9 | 172,867 |
| 33期 (2022年11月14日) | 27,081 | 2.8 | 26,011 | 2.2 | 98.2 | 166,451 |
| 34期 (2023年 5 月12日) | 26,530 | △2.0 | 25,282 | △2.8 | 98.5 | 149,411 |
| 35期 (2023年11月13日) | 26,274 | △1.0 | 25,122 | △0.6 | 98.7 | 134,758 |
| 36期 (2024年 5 月13日) | 27,364 | 4.1 | 25,856 | 2.9 | 98.4 | 122,638 |

(注) 参考指数は設定時を10,000として指数化しています。

当期中の基準価額と市況等の推移

| 年月日 | 基準価額 | 騰落率 | 参考指数 | 騰落率 | 投資信託証券組入比率 |
|-------------------|-------------|--------|--------|--------|------------|
| | | | | | |
| (期首) 2023年11月13日 | 円 26,274 | % - | 25,122 | % - | % 98.7 |
| 11月末 | 27,012 | 2.8 | 25,715 | 2.4 | 97.3 |
| 12月末 | 26,505 | 0.9 | 25,296 | 0.7 | 97.4 |
| 2024年 1 月末 | 26,507 | 0.9 | 25,271 | 0.6 | 98.4 |
| 2 月末 | 25,244 | △3.9 | 24,049 | △4.3 | 97.9 |
| 3 月末 | 26,902 | 2.4 | 25,453 | 1.3 | 98.5 |
| 4 月末 | 27,204 | 3.5 | 25,716 | 2.4 | 98.4 |
| (期末) 2024年 5 月13日 | 27,364 | 4.1 | 25,856 | 2.9 | 98.4 |

(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14日～2024年5月13日

| 項目 | 当期 | | 項目の概要 |
|---------------------|-------------|-------------------|--|
| | 金額 | 比率 | |
| 売買委託手数料 (投資信託証券) | 13円 (13) | 0.048% (0.048) | 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 |
| その他費用 (その他) | 0 (0) | 0.000 (0.000) | その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数 ・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 | 13 | 0.048 | |

(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（26,393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14日～2024年5月13日

投資信託証券

| 銘柄 | 買付 | | 売付 | |
|---------------------|-------|-----------|-------|-----------|
| | 口数 | 金額 | 口数 | 金額 |
| | 千口 | 千円 | 千口 | 千円 |
| サンケイリアルエステート投資法人 | － | － | 0.535 | 47,964 |
| ＳＯＳＩＬＡ物流リート投資法人 | 0.470 | 57,227 | 0.722 | 85,528 |
| 日本アコモデーションファンド投資法人 | － | － | 0.579 | 353,416 |
| 森ヒルズリート投資法人 | － | － | 14 | 2,037,421 |
| 産業ファンド投資法人 | － | － | 2 | 312,840 |
| | (3) | | | |
| 産業ファンド投資法人 新 | 3 | 373,569 | － | － |
| | (△ 3) | | | |
| アドバンス・レジデンス投資法人 | － | － | 1 | 527,914 |
| アクティビア・プロパティーズ投資法人 | － | － | 5 | 2,183,670 |
| ＧＬＰ投資法人 | 14 | 1,900,272 | 4 | 585,022 |
| コンフォリア・レジデンシャル投資法人 | 0.304 | 97,520 | 0.756 | 237,681 |
| 日本プロロジスリート投資法人 | － | － | 2 | 770,202 |
| 星野リゾート・リート投資法人 | 2 | 1,176,755 | 0.230 | 131,570 |
| Oneリート投資法人 | － | － | 0.291 | 76,934 |
| イオンリート投資法人 | － | － | 13 | 1,905,033 |
| ヒューリックリート投資法人 | 1 | 296,422 | 1 | 159,910 |
| 日本リート投資法人 | － | － | 0.543 | 184,625 |
| 積水ハウス・リート投資法人 | － | － | 5 | 392,144 |
| トーセイ・リート投資法人 | － | － | 0.349 | 48,178 |
| ヘルスケア&メディカル投資法人 | － | － | 2 | 272,937 |
| サムティ・レジデンシャル投資法人 | － | － | 0.456 | 49,080 |
| 野村不動産マスターファンド投資法人 | 27 | 4,009,476 | 6 | 1,025,225 |
| ラサールロジポート投資法人 | － | － | 3 | 503,806 |
| スターアジア不動産投資法人 | 18 | 1,152,872 | 1 | 95,288 |
| 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 | － | － | 0.694 | 308,948 |
| 投資法人みらい | － | － | 2 | 101,423 |
| 三菱地所物流リート投資法人 | 1 | 503,021 | 1 | 748,759 |
| ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人 | 5 | 861,090 | 0.604 | 92,119 |
| ザイマックス・リート投資法人 | － | － | 0.272 | 32,038 |
| タカラレーベン不動産投資法人 | － | － | 0.820 | 82,301 |
| アドバンス・ロジスティクス投資法人 | 0.656 | 84,250 | 0.399 | 48,839 |

国内

ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド

| 銘柄 | 買付 | | 売付 | |
|-------------------|-------|-----------|-------|-----------|
| | 口数 | 金額 | 口数 | 金額 |
| | 千口 | 千円 | 千口 | 千円 |
| 日本ビルファンド投資法人 | － | － | 3 | 1,883,517 |
| ジャパンリアルエステイト投資法人 | － | － | 3 | 2,112,091 |
| 日本都市ファンド投資法人 | 4 | 439,601 | 38 | 3,742,660 |
| オリックス不動産投資法人 | 9 | 1,525,276 | 1 | 326,638 |
| 日本プライムリアルティ投資法人 | 1 | 521,548 | 2 | 991,023 |
| N T T 都市開発リート投資法人 | － | － | 1 | 208,638 |
| 東急リアル・エステート投資法人 | － | － | 1 | 186,721 |
| グローバル・ワン不動産投資法人 | － | － | 7 | 811,765 |
| ユナイテッド・アーバン投資法人 | 7 | 1,161,220 | 5 | 839,166 |
| 森トラストリート投資法人 | － | － | 3 | 232,390 |
| インヴィンシブル投資法人 | － | － | 25 | 1,599,319 |
| フロンティア不動産投資法人 | － | － | 0.014 | 6,207 |
| 平和不動産リート投資法人 | － | － | 5 | 760,237 |
| 日本ロジスティクスファンド投資法人 | － | － | 1 | 452,072 |
| K D X 不動産投資法人 | 0.777 | 122,359 | 11 | 1,782,650 |
| いちごオフィスリート投資法人 | － | － | 1 | 111,557 |
| 大和証券オフィス投資法人 | － | － | 0.347 | 215,930 |
| 大和ハウスリート投資法人 | 2 | 653,228 | 2 | 554,317 |
| ジャパン・ホテル・リート投資法人 | 29 | 2,010,307 | 7 | 544,163 |
| 大和証券リビング投資法人 | 0.494 | 53,520 | 2 | 256,807 |
| ジャパンエクセレント投資法人 | － | － | 2 | 352,122 |

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) () 内は分割、合併などによる増減分で、上段の数字には含まれていません。

(注3) 口数および金額の単位未満は切り捨てています。ただし、口数および金額が単位未満の場合は、小数で記載しています。

組入有価証券明細表

2024年5月13日現在

国内投資信託証券

| 銘柄 | 期首(前期末) | | 当期末 | |
|-----------------------|---------|-------|-----------|-----|
| | □数 | □数 | □数 | 評価額 |
| | 千口 | 千口 | 千口 | 千円 |
| サンケイリアルエステート投資法人 | 15 | 14 | 1,351,441 | |
| S O S I L A 物流リート投資法人 | 6 | 6 | 774,625 | |
| 日本アコモデーションファンド投資法人 | 1 | 0.899 | 601,431 | |
| 森ヒルズリート投資法人 | 27 | 12 | 1,689,210 | |
| 産業ファンド投資法人 | 16 | 17 | 2,254,830 | |
| アドバンス・レジデンス投資法人 | 4 | 3 | 1,046,150 | |
| アクティブ・プロパティーズ投資法人 | 8 | 3 | 1,266,415 | |
| G L P 投資法人 | 42 | 52 | 7,051,002 | |
| コンフォリア・レジデンシャル投資法人 | 1 | 0.570 | 196,080 | |
| 日本プロロジスリート投資法人 | 10 | 8 | 2,126,384 | |
| 星野リゾート・リート投資法人 | 3 | 5 | 3,075,720 | |
| O n e リート投資法人 | 1 | 1 | 467,918 | |
| イオンリート投資法人 | 58 | 45 | 6,173,637 | |
| ヒューリックリート投資法人 | 8 | 9 | 1,467,141 | |
| 日本リート投資法人 | 6 | 6 | 2,228,125 | |
| 積水ハウス・リート投資法人 | 59 | 54 | 4,471,106 | |
| トーセイ・リート投資法人 | 0.551 | 0.202 | 28,724 | |
| ヘルスケア&メディカル投資法人 | 2 | — | — | |
| サムティ・レジデンシャル投資法人 | 1 | 0.850 | 94,010 | |
| 野村不動産マスターファンド投資法人 | 5 | 26 | 4,101,157 | |
| ラサールロジポート投資法人 | 62 | 59 | 9,322,172 | |
| スターアジア不動産投資法人 | 1 | 18 | 1,157,812 | |
| 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 | 1 | 0.932 | 423,594 | |
| 投資法人みらい | 3 | 1 | 76,987 | |
| 三菱地所物流リート投資法人 | 3 | 2 | 1,200,485 | |
| C R E ロジスティクスファンド投資法人 | 27 | 32 | 4,957,243 | |
| ザイマックス・リート投資法人 | 3 | 3 | 429,510 | |
| タカラレーベン不動産投資法人 | 2 | 2 | 219,912 | |
| アドバンス・ロジスティクス投資法人 | 5 | 5 | 730,742 | |
| 日本ビルファンド投資法人 | 4 | 1 | 844,200 | |
| ジャパンリアルエステイト投資法人 | 3 | — | — | |
| 日本都市ファンド投資法人 | 114 | 80 | 7,568,086 | |

ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド

| 銘柄 | 期首(前期末) | | 当期末 | |
|-------------------|---------|----|------------|---------|
| | □数 | □数 | □数 | 評価額 |
| | 千□ | 千□ | 千円 | |
| オリックス不動産投資法人 | 9 | 16 | 2,798,471 | |
| 日本プライムリアルティ投資法人 | 3 | 2 | 785,804 | |
| ＮＴＴ都市開発リート投資法人 | 8 | 6 | 833,245 | |
| 東急リアル・エステート投資法人 | 5 | 4 | 750,508 | |
| グローバル・ワン不動産投資法人 | 7 | － | － | |
| ユナイテッド・アーバン投資法人 | 9 | 11 | 1,778,458 | |
| 森トラストリート投資法人 | 6 | 3 | 250,233 | |
| インヴィンシブル投資法人 | 92 | 67 | 4,797,651 | |
| フロンティア不動産投資法人 | 0.014 | － | － | |
| 平和不動産リート投資法人 | 31 | 26 | 3,752,942 | |
| 日本ロジスティクスファンド投資法人 | 16 | 15 | 4,290,218 | |
| KDX不動産投資法人 | 76 | 66 | 10,547,464 | |
| いちごオフィスリート投資法人 | 8 | 6 | 571,552 | |
| 大和証券オフィス投資法人 | 5 | 4 | 2,770,999 | |
| 大和ハウスリート投資法人 | 11 | 11 | 3,080,717 | |
| ジャパン・ホテル・リート投資法人 | 58 | 80 | 6,842,810 | |
| 大和証券リビング投資法人 | 71 | 69 | 7,442,325 | |
| ジャパンエクセレント投資法人 | 18 | 15 | 1,967,375 | |
| 合計 | □数・金額 | | 961 | 888 |
| | 銘柄数<比率> | | 50 | 46 |
| | | | | <98.4%> |

(注1) 合計欄の< >内は、当期末の純資産総額に対する評価額の比率です。

(注2) □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。

投資信託財産の構成

2024年5月13日現在

| 項目 | 当期末 | |
|--------------|-------------------|-----------|
| | 評価額 | 比率 |
| 投資信託証券 | 千円 120,656,629 | % 96.8 |
| コール・ローン等、その他 | 4,036,853 | 3.2 |
| 投資信託財産総額 | 124,693,483 | 100.0 |

(注) 評価額の単位未満は切り捨てています。

ニッセイ J-R E I T マザーファンド

資産、負債、元本および基準価額の状況

(2024年5月13日現在)

| 項目 | 当期末 |
|-----------------------|-------------------------|
| (A) 資産 | 124,693,483,653円 |
| コール・ローン等 | 1,985,188,904 |
| 投資信託証券(評価額) | 120,656,629,800 |
| 未収入金 | 652,333,617 |
| 未収配当金 | 1,399,331,332 |
| (B) 負債 | 2,054,762,994 |
| 未払金 | 675,292,977 |
| 未払解約金 | 1,379,470,017 |
| (C) 純資産総額(A-B) | 122,638,720,659 |
| 元本 | 44,818,153,786 |
| 次期繰越損益金 | 77,820,566,873 |
| (D) 受益権総口数 | 44,818,153,786口 |
| 1万口当たり基準価額(C/D) | 27,364円 |

| | |
|---|-----------------|
| (注1) 期首元本額 | 51,289,319,669円 |
| 期中追加設定元本額 | 3,322,188,254円 |
| 期中一部解約元本額 | 9,793,354,137円 |
| (注2) 当マザーファンドの当期末元本額におけるベビーファンド別内訳は、次の通りです。 | |
| ニッセイ J-R E I T ファンド (毎月決算型) | 30,222,867,592円 |
| ニッセイ J-R E I T ファンド (適格機関投資家限定) | 1,099,430,758円 |
| ニッセイ J リートオープン (毎月分配型) | 9,152,756,865円 |
| ニッセイ J リートオープン (年1回決算型) | 1,683,787,142円 |
| ニッセイ J-R E I T ファンド (年1回決算型) | 2,101,755,615円 |
| ニッセイ J リートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型) | 391,602,083円 |
| ニッセイ J リートオープン 米ドル投資型 (年1回決算型) | 105,346,414円 |
| ダイナミック・コントロール・ジャパン (適格機関投資家専用) | 60,607,317円 |

損益の状況

当期 (2023年11月14日~2024年5月13日)

| 項目 | 当期 |
|-------------------------|-------------------------|
| (A) 配当等収益 | 2,919,105,873円 |
| 受取配当金 | 2,918,862,273 |
| 受取利息 | 88,058 |
| その他収益金 | 266,387 |
| 支払利息 | △ 110,845 |
| (B) 有価証券売買損益 | 1,964,174,411 |
| 売買益 | 4,141,338,176 |
| 売買損 | △ 2,177,163,765 |
| (C) 信託報酬等 | △ 10,299 |
| (D) 当期損益金(A+B+C) | 4,883,269,985 |
| (E) 前期繰越損益金 | 83,469,194,869 |
| (F) 追加信託差損益金 | 5,469,172,934 |
| (G) 解約差損益金 | △ 16,001,070,915 |
| (H) 合計(D+E+F+G) | 77,820,566,873 |
| 次期繰越損益金(H) | 77,820,566,873 |

- (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) (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、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) (G)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。