

第9期末 (2022年5月12日)

基準価額	18,822円
純資産総額	71億円
騰落率	△4.5%
分配金	0円

ニッセイ Jリートオープン (年1回決算型)

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：2021年5月13日～2022年5月12日

第9期 (決算日 2022年5月12日)

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

さて「ニッセイJリートオープン (年1回決算型)」は、このたび第9期の決算を行いました。

当ファンドは、「ニッセイJ-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。

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

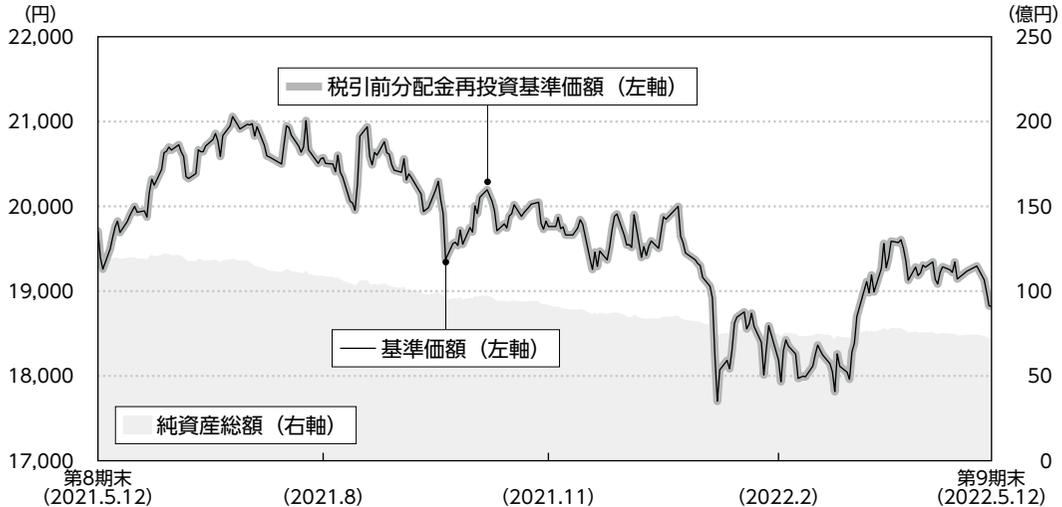
NISSAY
ASSET MANAGEMENT

東京都千代田区丸の内1-6-6

運用経過

2021年5月13日～2022年5月12日

基準価額等の推移



第9期首	19,706円	既払分配金	0円
第9期末	18,822円	騰落率 (分配金再投資ベース)	△4.5%

(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) 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>

- ・ 期初以降、新型コロナウイルスワクチンの接種進展に伴う経済活動正常化への期待感が高まり、Jリート市場が上昇したこと
- ・ 期初から8月初旬にかけて、世界的に長期金利が低下する中、相対的に高い分配金利回りが期待できるJリートへの資金流入が生じたこと
- ・ 3月中旬以降、円安の進行に伴い海外投資家からの資金流入が進んだことや、市場の調整が進行し割安となったバリュエーション（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）に注目が集まったことを受けてJリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・ 9月に中国不動産大手の中国恒大集団の債務問題に対する懸念が高まったことや米連邦公開市場委員会（FOMC）後の世界的な長期金利の上昇を受けて、投資家のリスク回避姿勢が強まったこと
- ・ 年明け以降、世界的に金融引き締めが意識されたことによる長期金利の上昇や、ロシア・ウクライナ情勢の緊迫化を受けてJ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9期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	217円	1.100%	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19,684円です。
（投信会社）	(108)	(0.550)	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）	(97)	(0.495)	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）	(11)	(0.055)	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	17	0.087	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
（投資信託証券）	(17)	(0.087)	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	1	0.005	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数
（監査費用）	(1)	(0.005)	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)	・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	235	1.192	

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

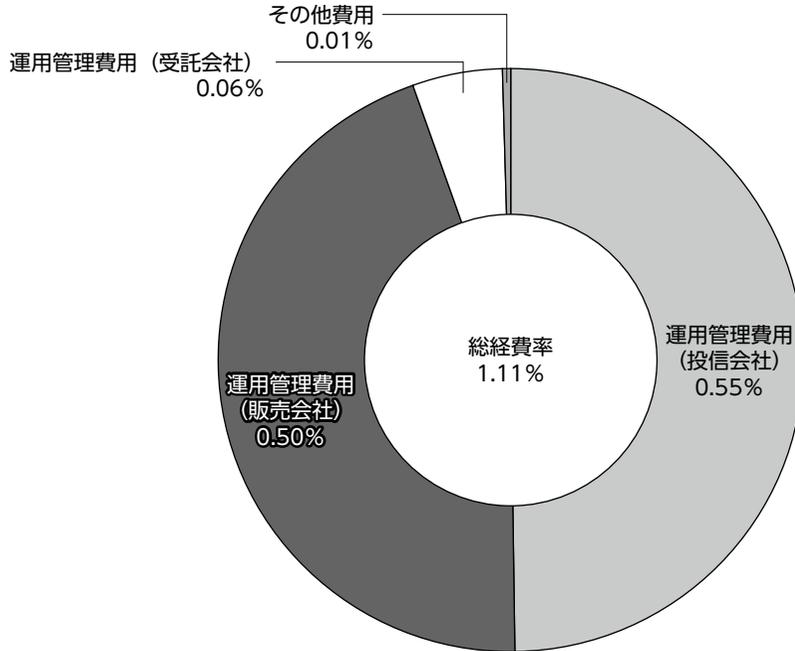
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

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

（参考情報）

■ 総経費率

期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は1.11%**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) 指数はブルームバーグのデータを使用しています。

当期のJリート市場は期を通じて見ると下落しました。

期初から2021年7月末にかけては、新型コロナウイルスワクチンの接種進展に伴う経済活動正常化への期待感が高まったほか、長期金利が低下する中、相対的に高い分配金利回りが期待できるJリートへの資金流入が生じ大きく上昇しました。しかし、12月末にかけては決算発表を迎え、複数のリートから不透明なオフィス市況の見通しが示されたことや、中国不動産大手の中国恒大集団を巡り信用不安が高まったことなどが悪材料となり、Jリート市場は下落基調で推移しました。年明け以降は公募増資による需給環境悪化の懸念が重荷となる中、新型コロナウイルスの感染者数が再び急増し投資家心理が悪化したことや、2月にはロシア・ウクライナ情勢の緊迫化などを受けてJリート市場は下落幅を広げました。3月にはロシアとウクライナによる停戦協議に対し、楽観的な見方が広がったことなどから投資家のリスク選好姿勢が強まり、Jリート市場は大きく買い戻されたものの、それまでの下げ幅を打ち消すには至らず当期末を迎えました。

ポートフォリオ

■当ファンド

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

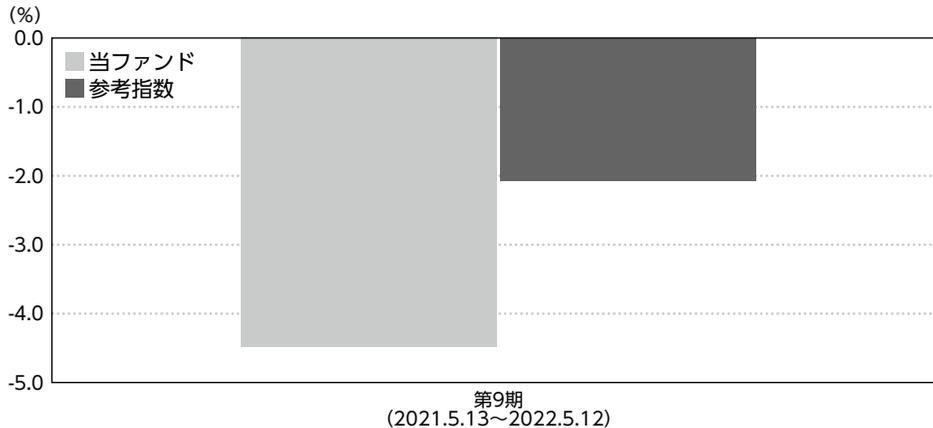
■マザーファンド

国内の金融商品取引所に上場しているJリート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、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。

当期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は-4.5%となり、参考指数騰落率（-2.1%）を下回りました。

これはマザーファンドの個別銘柄選択において、対参考指数比でユナイテッド・アーバン投資法人を多めに保有していたことや日本プロロジリート投資法人を少なめに保有していたこと、当ベビー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

当期の分配金は、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案した結果、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
	2021年5月13日～2022年5月12日
当期分配金（税引前）	—
対基準価額比率	—
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	8,821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

足元のJリート市場は世界的な金融政策の動向やウクライナを巡る地政学リスクに一喜一憂する展開が続いています。外部環境に不透明感がありますが、リート各社は物件の入れ替え、内部留保の活用、自己投資口取得などによる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リート市場は世界的な金融政策の先行き、ウクライナを巡る情勢、新型コロナウイルスの感染動向に注目が集まることが想定されます。中長期的にはリモートワークの浸透を契機とした企業のオフィス利用に関する意思決定の変化やコロナ後の観光および外出に対する需要の回復、世界的に進行している物価の上昇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の入れ替え、資本調達コストを意識した増資や自己投資口取得などの資本政策、中長期的な事業の継続性に着目したESG（環境・社会・企業統治）への積極的な対応を実行するリートが増加しています。不動産賃貸市況の先行きが不透明な中、各リーートの不動産を運営する能力や配当可能な利益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ます。新型コロナウイルスの影響により事業環境が変化する中ではありますが、今後も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、魅力的な配当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9期末 2022年5月12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

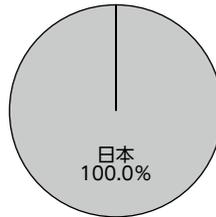
項目	第9期末 2022年5月12日
純資産総額	7,191,664,525円
受益権総口数	3,820,947,493口
1万口当たり基準価額	18,822円

(注) 当期間中における追加設定元本額は114,405,365円、同解約元本額は2,397,631,621円です。

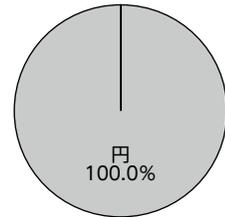
■ 資産別配分



■ 国別配分



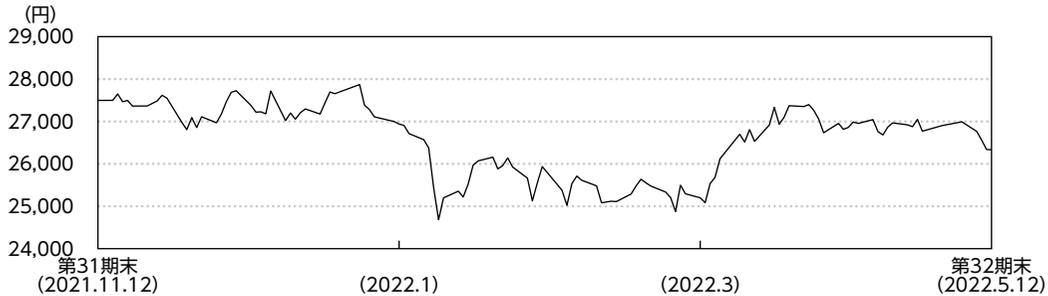
■ 通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2022年5月12日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

ニッセイJ-REITマザーファンドの概要

■ 基準価額の推移



■ 上位銘柄

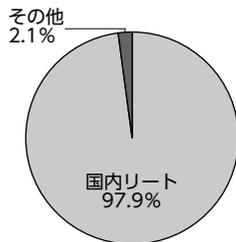
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	5.7%
日本都市ファンド投資法人	円	5.2
GLP投資法人	円	5.0
大和ハウスリート投資法人	円	4.7
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	4.3
野村不動産マスターファンド投資法人	円	4.2
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	4.0
オリックス不動産投資法人	円	4.0
日本プロロジスリート投資法人	円	3.8
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	円	3.0
組入銘柄数		54

■ 1万口当たりの費用明細

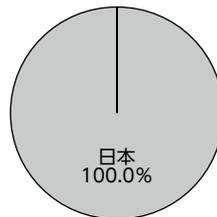
2021.11.13～2022.5.12

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	16円 (16)
その他費用 (その他)	0 (0)
合計	16

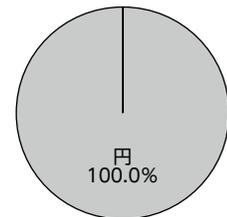
■ 資産別配分



■ 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（2022年5月12日現在）のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

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

ニッセイJリートオープン（年1回決算型）

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)	参考指数	期中 騰落率	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
				基準価額＋ 累計分配金				
	円	円	%	円		%	%	百万円
5期(2018年5月14日)	15,207	0	1.3	15,207	16,073	3.0	97.6	4,045
6期(2019年5月13日)	17,068	0	12.2	17,068	18,191	13.2	97.6	7,485
7期(2020年5月12日)	15,265	0	△10.6	15,265	16,427	△9.7	97.3	9,888
8期(2021年5月12日)	19,706	0	29.1	19,706	21,399	30.3	98.8	12,028
9期(2022年5月12日)	18,822	0	△4.5	18,822	20,956	△2.1	97.9	7,191

(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。

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)2021年5月12日	円 19,706	% -	21,399	% -	% 98.8
5月末	19,946	1.2	21,634	1.1	99.2
6月末	20,769	5.4	22,496	5.1	99.2
7月末	20,838	5.7	22,663	5.9	99.0
8月末	20,589	4.5	22,604	5.6	98.6
9月末	19,918	1.1	21,894	2.3	98.5
10月末	20,019	1.6	22,155	3.5	98.5
11月末	19,256	△2.3	21,250	△0.7	98.4
12月末	19,847	0.7	21,986	2.7	98.8
2022年1月末	18,755	△4.8	20,785	△2.9	98.7
2月末	18,116	△8.1	20,173	△5.7	97.7
3月末	19,397	△1.6	21,566	0.8	97.9
4月末	19,143	△2.9	21,312	△0.4	97.8
(期末)2022年5月12日	18,822	△4.5	20,956	△2.1	97.9

(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（年1回決算型）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2021年5月13日～2022年5月12日

	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
ニッセイJ-REITマザーファンド	82,088	220,891	1,762,744	4,884,830

(注) 単位未满是切り捨てています。

利害関係人との取引状況等

2021年5月13日～2022年5月12日

当期における利害関係人との取引はありません。

親投資信託残高

2022年5月12日現在

種類	期首（前期末）	当期末	
	口数	口数	評価額
	千口	千口	千円
ニッセイJ-REITマザーファンド	4,411,884	2,731,228	7,191,871

(注1) 単位未满是切り捨てています。

(注2) 当期末におけるニッセイJ-REITマザーファンド全体の口数は65,650,174千口です。

投資信託財産の構成

2022年5月12日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
ニッセイJ-REITマザーファンド	7,191,871	98.8
コール・ローン等、その他	86,394	1.2
投資信託財産総額	7,278,265	100.0

(注) 評価額の単位未满是切り捨てています。

ニッセイJリートオープン（年1回決算型）

資産、負債、元本および基準価額の状況

(2022年5月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	7,278,265,527円
コール・ローン等	42,126,098
ニッセイJ-R E I T マザーファンド(評価額)	7,191,871,462
未収入金	44,267,967
(B) 負債	86,601,002
未払解約金	43,148,205
未払信託報酬	43,241,198
その他未払費用	211,599
(C) 純資産総額(A-B)	7,191,664,525
元本	3,820,947,493
次期繰越損益金	3,370,717,032
(D) 受益権総口数	3,820,947,493口
1万口当たり基準価額(C/D)	18,822円
(注) 期首元本額	6,104,173,749円
期中追加設定元本額	114,405,365円
期中一部解約元本額	2,397,631,621円

損益の状況

当期 (2021年5月13日~2022年5月12日)

項目	当期
(A) 配当等収益	△ 11,153円
受取利息	3,338
支払利息	△ 14,491
(B) 有価証券売買損益	△ 229,269,323
売買益	153,692,141
売買損	△ 382,961,464
(C) 信託報酬等	△ 103,713,751
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 332,994,227
(E) 前期繰越損益金	1,089,159,793
(分配準備積立金)	(1,089,159,793)
(F) 追加信託差損益金*	2,614,551,466
(配当等相当額)	(1,539,235,172)
(売買損益相当額)	(1,075,316,294)
(G) 合計(D+E+F)	3,370,717,032
次期繰越損益金(G)	3,370,717,032
追加信託差損益金	2,614,551,466
(配当等相当額)	(1,539,580,137)
(売買損益相当額)	(1,074,971,329)
分配準備積立金	1,258,358,258
繰越欠損金	△ 502,192,692

(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	169,198,465円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0円
(c) 信託約款に定める収益調整金	2,112,358,774円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	1,089,159,793円
(e) 分配対象額(a+b+c+d)	3,370,717,032円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	8,821.68円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金(1万口当たり)	0円

お知らせ

■運用体制の変更について

運用部門については、CO-CIO（取締役執行役員、統括部長）の2名体制からCIO（取締役執行役員）1名とCO-CIO（統括部長）1名の体制に変更しました。

新たにCIOが就任し、従来のCO-CIOのうちの1名（統括部長）が、引き続きCO-CIOを務めています。

(2022年3月25日)

当ファンドの概要

商 品 分 類	追加型投信／国内／不動産投信 特化型	
信 託 期 間	2013年6月24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（年1回決算型）	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（年1回決算型）	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。	

ニッセイ J-R E I Tマザーファンド

運用報告書

第 32 期

(計算期間：2021年11月13日～2022年5月12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

2021年11月13日～2022年5月12日

Jリート市況



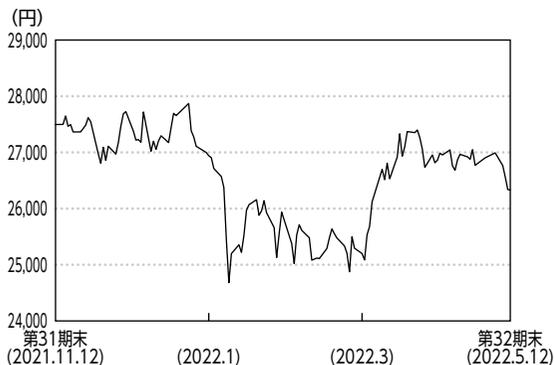
(注) 指数はブルームバーグのデータを使用しています。

当期のJリート市場は期を通じて見ると下落しました。

期初はオミクロン型の感染が拡大し景況感悪化への懸念が生じたものの、死亡率が相対的に低水準にとどまったため押し目買いの動きが広がったことからJリート市場は横ばいでの推移となりました。

年明け以降は世界的に金融引き締めが意識されたことによる長期金利の上昇や、ロシア・ウクライナ情勢の緊迫化を受けてJリート市場は下落しました。3月中旬以降は円安の進行に伴い海外投資家からの資金流入が進んだことや、市場の調整が進行し割安となったバリュエーションに注目が集まったことを受けてJリート市場は反発しましたが、前期末と比較すると下落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月中旬以降、円安の進行に伴い海外投資家からの資金流入が進んだことや、市場の調整が進行し割安となったバリュエーション（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）に注目が集まったことを受けてＪリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・ 期初以降、新型コロナウイルスの新たな変異型（オミクロン型）の感染が拡大しＪリート市場が下落したこと
- ・ 年明け以降、世界的に金融引き締めが意識されたことによる長期金利の上昇や、ロシア・ウクライナ情勢の緊迫化を受けて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、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－4.2%となり、参考指数騰落率（－3.9%）を下回りました。

これは個別銘柄選択において、対参考指数比で産業ファンド投資法人を多めに保有していたことやコンフォリア・レジデンシャル投資法人を少なめに保有していたことなどがマイナスに寄与したことによるものです。

今後の運用方針

足元の J リート市場は世界的な金融政策の動向やウクライナを巡る地政学リスクに一喜一憂する展開が続いています。外部環境に不透明感がありますが、リート各社は物件の入れ替え、内部留保の活用、自己投資口取得などによる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 リート市場は世界的な金融政策の先行き、ウクライナを巡る情勢、新型コロナウイルスの感染動向に注目が集まることが想定されます。中長期的にはリモートワークの浸透を契機とした企業のオフィス利用に関する意思決定の変化やコロナ後の観光および外出に対する需要の回復、世界的に進行している物価の上昇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の入れ替え、資本調達コストを意識した増資や自己投資口取得などの資本政策、中長期的な事業の継続性に着目した E S G（環境・社会・企業統治）への積極的な対応を実行するリートが増加しています。不動産賃貸市況の先行きが不透明な中、各リーートの不動産を運営する能力や配当可能な利益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ます。新型コロナウイルスの影響により事業環境が変化する中ではありますが、今後も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、魅力的な配当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、中長期的に配当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
28期 (2020年5月12日)	20,889	△19.8	19,944	△21.1	97.3	204,515
29期 (2020年11月12日)	22,324	6.9	21,275	6.7	98.2	210,115
30期 (2021年5月12日)	27,265	22.1	25,980	22.1	98.8	235,594
31期 (2021年11月12日)	27,496	0.8	26,481	1.9	98.5	201,231
32期 (2022年5月12日)	26,332	△4.2	25,442	△3.9	97.9	172,867

(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) 2021年11月12日	円 27,496	% -	26,481	% -	% 98.5
11月末	26,807	△2.5	25,800	△2.6	98.4
12月末	27,655	0.6	26,693	0.8	98.7
2022年1月末	26,158	△4.9	25,235	△4.7	98.7
2月末	25,289	△8.0	24,492	△7.5	97.7
3月末	27,102	△1.4	26,183	△1.1	97.9
4月末	26,770	△2.6	25,875	△2.3	97.7
(期末) 2022年5月12日	26,332	△4.2	25,442	△3.9	97.9

(注) 騰落率は期首比です。

1万口当たりの費用明細

2021年11月13日～2022年5月12日

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
売買委託手数料 (投資信託証券)	16円 (16)	0.060% (0.060)	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	16	0.060	

(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（26,538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

2021年11月13日～2022年5月12日

投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
エスコンジャパンリート投資法人	1	263,262	0.160	21,337
サンケイリアルエステート投資法人	3	464,123	0.430	48,097
S O S I L A 物流リート投資法人	3	464,490	0.547	87,054
	(1)			
S O S I L A 物流リート投資法人新	1	261,747	—	—
	(△ 1)			
日本アコモデーションファンド投資法人	1	1,166,623	0.425	267,011
森ヒルズリート投資法人	2	437,406	1	234,998
産業ファンド投資法人	—	—	16	3,076,417
アドバンス・レジデンス投資法人	11	3,783,057	0.780	279,098
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	1	401,456	0.727	153,929
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.732	285,974	0.840	353,445
G L P 投資法人	8	1,620,476	18	3,359,791
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	3	1,005,186	0.315	101,422
日本プロロジスリート投資法人	15	5,475,505	1	398,860
	(1)			
日本プロロジスリート投資法人新	1	441,176	—	—
	(△ 1)			
星野リゾート・リート投資法人	1	953,303	0.149	98,744
	(0.724)			
星野リゾート・リート投資法人新	0.724	484,953	—	—
	(△0.724)			
Oneリート投資法人	1	533,408	0.138	39,152
イオンリート投資法人	—	—	5	756,220
ヒューリックリート投資法人	—	—	8	1,331,595
日本リート投資法人	0.481	188,606	0.486	190,916
積水ハウス・リート投資法人	2	178,788	4	399,261
トーセイ・リート投資法人	1	170,062	0.203	26,699
ケネディクス商業リート投資法人	—	—	2	721,767
ヘルスケア&メディカル投資法人	4	592,448	0.157	24,910
サムティ・レジデンシャル投資法人	2	271,840	0.128	15,417
野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	29	4,685,139
ラサールロジポート投資法人	—	—	22	4,151,169
スターアジア不動産投資法人	2	136,403	1	60,104
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	7	4,372,952
投資法人みらい	3	153,735	1	93,363

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
森トラスト・ホテルリート投資法人	0.306	37,802	0.370	46,697
三菱地所物流リート投資法人	1	678,058	3	1,694,104
ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人	3	589,432	0.527	109,608
ザイマックス・リート投資法人	0.613	72,812	0.238	28,469
(0.582)				
ザイマックス・リート投資法人新	0.582	65,779	—	—
(△0.582)				
タカラレーベン不動産投資法人	4	521,420	0.315	37,629
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	5	852,691	0.373	60,978
日本ビルファンド投資法人	6	4,398,191	1	913,754
(0.589)				
日本ビルファンド投資法人新	0.589	388,469	—	—
(△0.589)				
ジャパンリアルエステイト投資法人	3	2,282,536	1	788,509
日本都市ファンド投資法人	—	—	40	4,057,303
オリックス不動産投資法人	0.852	157,695	10	1,783,042
日本プライムリアルティ投資法人	—	—	9	3,684,777
ＮＴＴ都市開発リート投資法人	5	786,543	1	223,132
東急リアル・エステート投資法人	2	514,473	3	705,783
グローバル・ワン不動産投資法人	—	—	1	139,419
ユナイテッド・アーバン投資法人	—	—	37	5,142,339
インヴィンシブル投資法人	—	—	39	1,504,956
フロンティア不動産投資法人	—	—	2	1,020,796
平和不動産リート投資法人	3	568,494	0.963	141,825
日本ロジスティクスファンド投資法人	3	1,128,566	0.808	262,717
(0.597)				
日本ロジスティクスファンド投資法人新	0.597	177,565	—	—
(△0.597)				
福岡リート投資法人	—	—	0.909	148,899
ケネディクス・オフィス投資法人	—	—	1	1,220,833
いちごオフィスリート投資法人	1	149,843	1	109,653
大和証券オフィス投資法人	0.443	325,640	2	1,773,166
大和ハウスリート投資法人	5	1,762,214	7	2,248,362
ジャパン・ホテル・リート投資法人	—	—	5	328,601
大和証券リビング投資法人	10	1,195,094	1	164,095
ジャパンエクセレント投資法人	1	214,374	1	187,036

(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

2022年5月12日現在

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)	当期末	
	口数	口数	評価額
	千口	千口	千円
エスコンジャパンリート投資法人	－	1	229,886
サンケイリアルエステート投資法人	3	7	660,004
S O S I L A 物流リート投資法人	0.808	4	752,046
日本アコモデーションファンド投資法人	1	2	1,595,088
森ヒルズリート投資法人	16	17	2,565,929
産業ファンド投資法人	38	22	4,047,694
アドバンス・レジデンス投資法人	2	13	4,491,535
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	23	25	5,206,754
アクティブア・プロパティーズ投資法人	9	9	3,871,179
G L P 投資法人	61	51	8,691,984
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	－	2	923,851
日本プロロジスリート投資法人	3	18	6,513,117
星野リゾート・リート投資法人	－	2	1,367,536
O n e リート投資法人	－	1	446,488
イオンリート投資法人	39	34	5,023,249
ヒューリックリート投資法人	28	20	3,140,937
日本リート投資法人	8	8	2,980,837
積水ハウス・リート投資法人	67	64	4,919,762
トーセイ・リート投資法人	－	1	144,292
ケネディクス商業リート投資法人	19	17	4,622,667
ヘルスケア&メディカル投資法人	－	4	639,848
サムティ・レジデンシャル投資法人	－	1	257,611
野村不動産マスターファンド投資法人	73	44	7,273,731
ラサールロジポート投資法人	50	27	4,838,765
スターアジア不動産投資法人	－	1	62,887
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	13	6	3,313,296
投資法人みらい	5	7	349,915
森トラスト・ホテルリート投資法人	3	3	388,662
三菱地所物流リート投資法人	6	4	2,029,480
C R E ロジスティクスファンド投資法人	4	6	1,266,820
ザイマックス・リート投資法人	3	4	506,566
タカラレーベン不動産投資法人	－	4	491,017

ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド

銘柄	期首(前期末)		当期末	
	口数	口数	口数	評価額
	千口	千口	千口	千円
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	1	6	6	945,984
日本ビルファンド投資法人	8	14	14	9,869,382
ジャパンリアルエステイト投資法人	9	11	11	7,504,599
日本都市ファンド投資法人	129	88	88	8,993,515
オリックス不動産投資法人	47	37	37	6,907,800
日本プライムリアルティ投資法人	20	10	10	4,105,728
NTT都市開発リート投資法人	6	10	10	1,533,313
東急リアル・エステート投資法人	12	11	11	2,017,569
グローバル・ワン不動産投資法人	15	13	13	1,519,299
ユナイテッド・アーバン投資法人	87	49	49	6,962,016
インヴィンシブル投資法人	115	75	75	3,152,166
フロンティア不動産投資法人	7	5	5	2,933,791
平和不動産リート投資法人	12	15	15	2,235,171
日本ロジスティクスファンド投資法人	2	6	6	1,958,206
福岡リート投資法人	1	0.093	0.093	14,805
ケネディクス・オフィス投資法人	6	5	5	3,393,964
いちごオフィスリート投資法人	15	16	16	1,366,067
大和証券オフィス投資法人	4	2	2	1,604,963
大和ハウスリート投資法人	27	26	26	8,091,646
ジャパン・ホテル・リート投資法人	58	52	52	3,429,858
大和証券リビング投資法人	36	45	45	5,200,878
ジャパンエクセレント投資法人	15	15	15	1,878,354
合計	口数・金額 銘柄数<比率>	1,129 45	963 54	169,232,525 <97.9%>

(注1) 合計欄の< >内は、当期末の純資産総額に対する評価額の比率です。

(注2) 口数および評価額の単位未満は切り捨てています。ただし、口数および評価額が単位未満の場合は、小数で記載しています。

投資信託財産の構成

2022年5月12日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資信託証券	169,232,525	96.1
コール・ローン等、その他	6,858,784	3.9
投資信託財産総額	176,091,309	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

(2022年5月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	176,091,309,240円
コール・ローン等	3,424,255,716
投資信託証券(評価額)	169,232,525,050
未収入金	1,542,858,572
未収配当金	1,891,669,902
(B) 負債	3,223,813,221
未払金	1,849,674,439
未払解約金	1,374,132,486
その他未払費用	6,296
(C) 純資産総額(A-B)	172,867,496,019
元本	65,650,174,558
次期繰越損益金	107,217,321,461
(D) 受益権総口数	65,650,174,558口
1万口当たり基準価額(C/D)	26,332円

(注1) 期首元本額 73,186,980,050円
 期中追加設定元本額 3,027,903,588円
 期中一部解約元本額 10,564,709,080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) 38,229,236,675円
 ニッセイ J-R E I T ファンド (適格機関投資家限定) 1,829,455,584円
 ニッセイ J リートオープン (毎月分配型) 19,368,692,766円
 ニッセイ J リートオープン (年1回決算型) 2,731,228,719円
 ニッセイ J-R E I T ファンド (年1回決算型) 2,089,599,454円
 ニッセイ J リートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型) 1,083,759,978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) 256,117,486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) 62,083,896円

損益の状況

当期 (2021年11月13日~2022年5月12日)

項目	当期
(A) 配当等収益	3,412,325,291円
受取配当金	3,412,782,183
受取利息	17,421
その他収益金	34
支払利息	△ 474,347
(B) 有価証券売買損益	△ 11,645,140,870
売買益	391,488,038
売買損	△ 12,036,628,908
(C) 信託報酬等	△ 20,689
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 8,232,836,268
(E) 前期繰越損益金	128,044,457,709
(F) 追加信託差損益金	4,999,622,822
(G) 解約差損益金	△ 17,593,922,802
(H) 合計(D+E+F+G)	107,217,321,461
次期繰越損益金(H)	107,217,321,461

(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。