

第9期末（2022年11月14日）

基準価額	16,724円
純資産総額	60億円
騰落率	△2.6%
分配金	0円

# ニッセイ J-R E I T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**

## 運用報告書（全体版）

作成対象期間：2021年11月13日～2022年11月14日

第9期（決算日 2022年11月14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-R E I Tファンド（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-R E I T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。



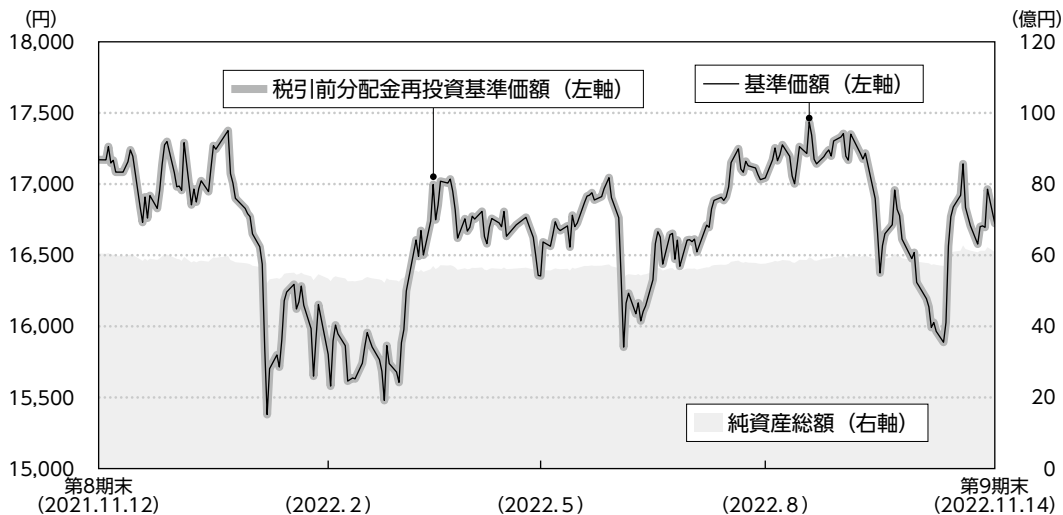
ニッセイアセットマネジメント株式会社

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11月14日

## 基準価額等の推移



第9期首	17,171円	既払分配金	0円
第9期末	16,724円	騰落率(分配金再投資ベース)	△2.6%

(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
- ・7月と10月下旬に米国の過度な金融引き締め見通しが後退し米長期金利が低下したことから、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、世界的な金融引き締めが意識されて米長期金利が上昇し、Jリート市場が下落したこと
- ・9月から10月下旬にかけて、連続したJリートの公募増資を受けて需給環境の悪化が懸念され、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	184円	1.106%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は16,657円です。
(投信会社)	( 92)	(0.553)	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)	( 83)	(0.498)	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)	( 9)	(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	18	0.105	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$
(投資信託証券)	( 18)	(0.105)	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	0.006	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$
(監査費用)	( 1)	(0.006)	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"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
合計	203	1.217	

(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。

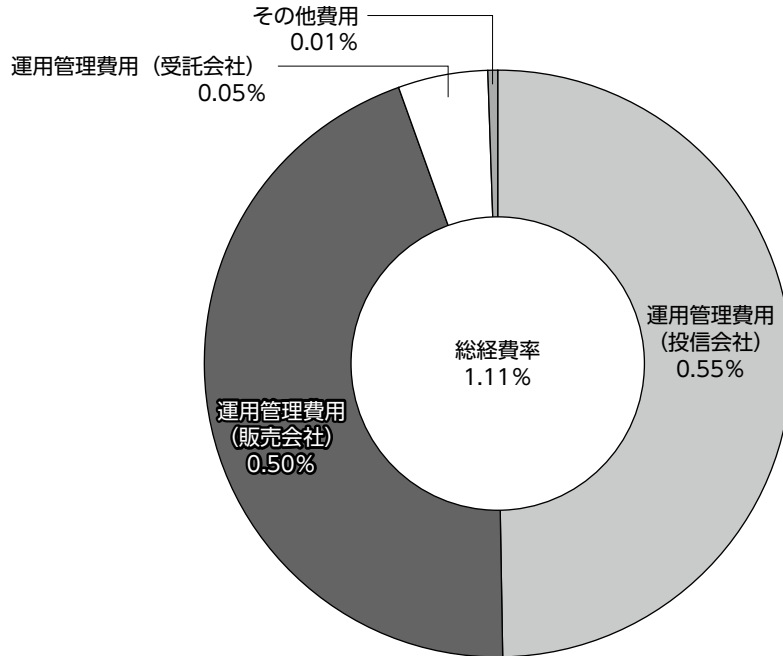
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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リート市場



(注) 指数はブルームバーグ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下落しました。

期初以降、オミクロン型の感染拡大や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リート市場は上昇しました。その後は世界的な金融引き締めに対する悲観と楽観を繰り返す中でＪリート市場は上下に振れる推移となりましたが、前期末と比較すると下落して当期末を迎えました。

## 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）。

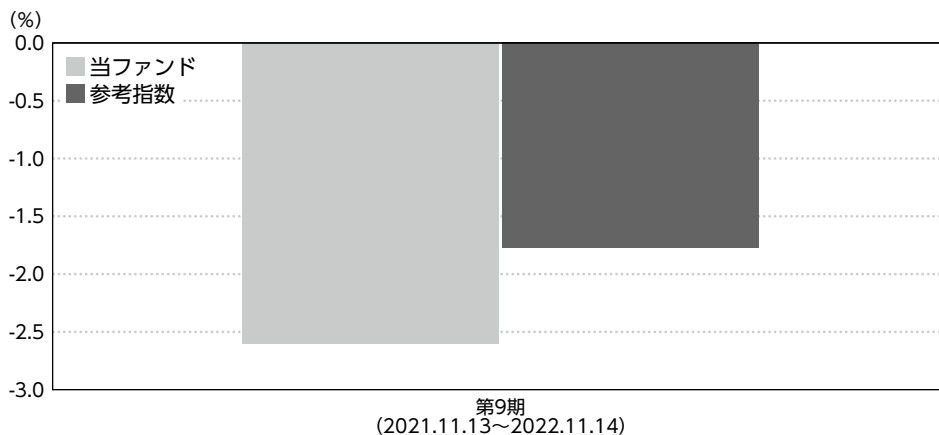
### ■マザーファンド

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-2.6%となり、参考指数騰落率（-1.8%）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、対参考指数比でイオンリート投資法人や大和証券リビング投資法人を多く保有していたことがプラスに寄与したものの、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11月13日～2022年11月14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	6,724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リート市場は国内外の金利動向に影響される展開が続いています。また、2023年4月の黒田日銀総裁の任期満了が意識される中、現行の金融政策が続いている間に公募増資を実施するリートが増加しているため需給環境の悪化が懸念される状況にあります。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によって生じる売却益の分配、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景気、物価および金融政策の先行き、リオープン（経済活動の再開）による観光や消費需要の回復、資源価格の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、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予想されます。

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11月14日
ニッセイJ-REIT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。

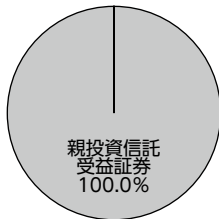
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### ■ 純資産等

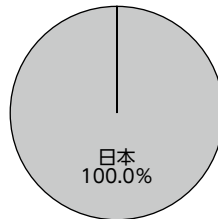
項目	第9期末 2022年11月14日
純資産総額	6,087,442,101円
受益権総口数	3,639,872,372口
1万口当たり基準価額	16,724円

(注) 当期間中における追加設定元本額は664,354,115円、同解約元本額は548,216,959円です。

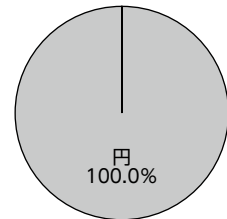
### ■ 資産別配分



### ■ 国別配分



### ■ 通貨別配分

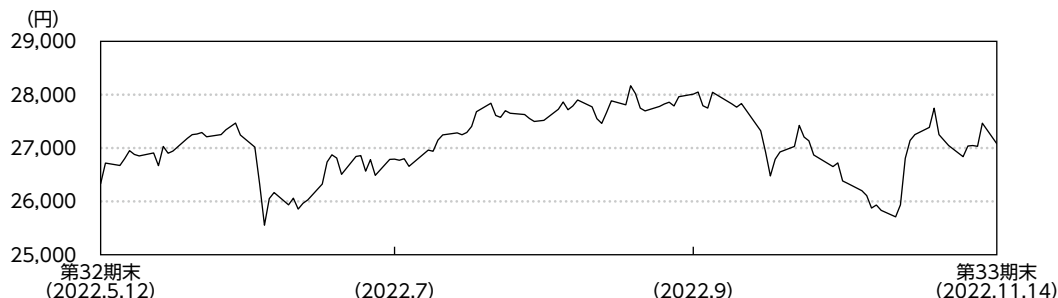


(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2022年11月14日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。



## 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

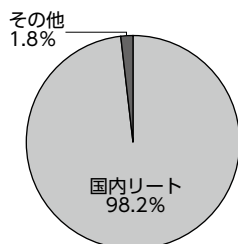
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	5.6%
大和証券リビング投資法人	円	5.0
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	円	5.0
ラサールロジポート投資法人	円	4.6
イオンリート投資法人	円	4.5
大和ハウスリート投資法人	円	4.4
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	4.3
GLP投資法人	円	4.0
ケネディクス商業リート投資法人	円	3.9
日本都市ファンド投資法人	円	3.8
組入銘柄数		52

### ■ 1万口当たりの費用明細

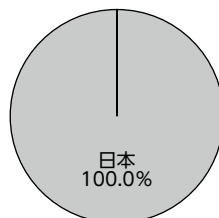
2022.5.13~2022.11.14

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	12円 (12)
その他費用 (その他)	0 ( 0)
合計	12

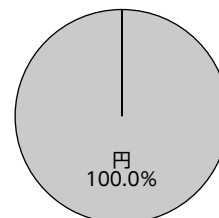
### ■ 資産別配分



### ■ 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11月14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－ＲＥＩＴファンド（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) 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		%	%	百万円
５期（2018年11月12日）	13,804	0	14.7	13,804	14,611	15.8	97.4	5,318
６期（2019年11月12日）	16,634	0	20.5	16,634	18,080	23.7	97.0	5,816
７期（2020年11月12日）	14,096	0	△15.3	14,096	15,215	△15.8	98.2	6,717
８期（2021年11月12日）	17,171	0	21.8	17,171	18,938	24.5	98.5	6,050
９期（2022年11月14日）	16,724	0	△ 2.6	16,724	18,602	△ 1.8	98.2	6,087

(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
	円	%		%	%
(期首) 2021年11月12日	17,171	－	18,938	－	98.5
11月末	16,731	△2.6	18,451	△2.6	98.4
12月末	17,245	0.4	19,090	0.8	98.8
2022年 1 月末	16,295	△5.1	18,047	△4.7	98.7
2 月末	15,741	△8.3	17,516	△7.5	97.7
3 月末	16,853	△1.9	18,725	△1.1	97.9
4 月末	16,633	△3.1	18,504	△2.3	97.8
5 月末	16,915	△1.5	18,835	△0.5	98.4
6 月末	16,627	△3.2	18,522	△2.2	98.4
7 月末	17,151	△0.1	19,106	0.9	98.3
8 月末	17,344	1.0	19,332	2.1	98.2
9 月末	16,651	△3.0	18,528	△2.2	97.9
10月末	16,921	△1.5	18,841	△0.5	98.2
(期末) 2022年11月14日	16,724	△2.6	18,602	△1.8	98.2

(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－ＲＥＩＴファンド（年１回決算型）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2021年11月13日～2022年11月14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	411,860	1,111,819	364,346	978,598

(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11月13日～2022年11月14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11月14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	2,200,556	2,248,070	6,087,999

(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61,463,340千口です。

投資信託財産の構成

2022年11月14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	6,087,999	98.6
コール・ローン等、その他	85,531	1.4
投資信託財産総額	6,173,530	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-REITファンド(年1回決算型)

資産、負債、元本および基準価額の状況

(2022年11月14日現在)

項目	当期末
(A) 資産	6,173,530,989円
コール・ローン等	31,488,634
ニッセイJ-REIT マザーファンド(評価額)	6,087,999,190
未収入金	54,043,165
(B) 負債	86,088,888
未払解約金	53,486,356
未払信託報酬	32,421,225
その他未払費用	181,307
(C) 純資産総額(A-B)	6,087,442,101
元本	3,639,872,372
次期繰越損益金	2,447,569,729
(D) 受益権総口数	3,639,872,372口
1万口当たり基準価額(C/D)	16,724円
(注) 期首元本額	3,523,735,216円
期中追加設定元本額	664,354,115円
期中一部解約元本額	548,216,959円

損益の状況

当期(2021年11月13日~2022年11月14日)

項目	当期
(A) 配当等収益	△ 6,735円
受取利息	615
支払利息	△ 7,350
(B) 有価証券売買損益	△ 71,322,741
売買益	23,236,208
売買損	△ 94,558,949
(C) 信託報酬等	△ 63,543,322
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 134,872,798
(E) 前期繰越損益金 (分配準備積立金)	575,370,323 ( 575,370,323)
(F) 追加信託差損益金* (配当等相当額) (売買損益相当額)	2,007,072,204 ( 1,519,485,654) ( 487,586,550)
(G) 合計(D+E+F)	2,447,569,729
次期繰越損益金(G)	2,447,569,729
追加信託差損益金 (配当等相当額) (売買損益相当額)	2,007,072,204 ( 1,521,175,925) ( 485,896,279)
分配準備積立金	722,514,633
繰越欠損金	△ 282,017,108

(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	147,144,310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	1,725,055,096円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	575,370,323円
(e) 分配対象額(a+b+c+d)	2,447,569,729円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	6,724.33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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">特化型</span>	
信 託 期 間	2013年10月21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－ＲＥＩＴ ファンド（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－ＲＥＩＴ ファンド（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。 ・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。 ・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 33 期

(計算期間：2022年5月13日～2022年11月14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"><li>・投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。</li><li>・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。</li><li>・外貨建資産への投資は行いません。</li></ul>	



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

2022年5月13日～2022年11月14日

## Jリート市況

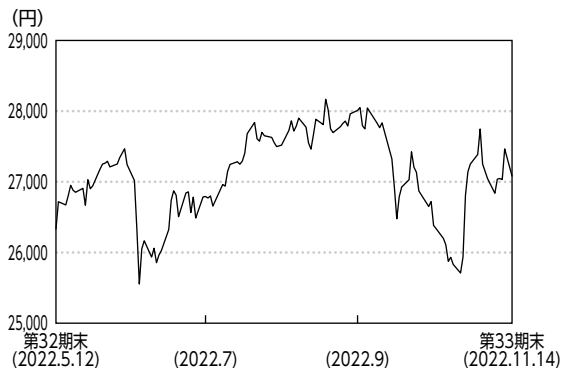


(注) 指数はブルームバーグのデータを使用しています。

Jリート市場は期を通じて見ると上昇しました。

期初は米長期金利の上昇が一服する中、相対的に利回りが高く業績の安定性が高いJリートへの資金流入が生じたことを受けて上昇しましたが、6月中旬以降は米連邦準備制度理事会（FRB）による積極的な利上げ観測が高まったことを背景に国内外で長期金利が上昇したため下落しました。その後、米国の過度な金融引き締め見通しが後退したことを受けて世界的に金利が低下したことからJリート市場は上昇基調となりました。9月以降は世界的に金融引き締めが意識されて長期金利が上昇したことや連続したJリートの公募増資を受けて需給環境の悪化が懸念されたことで下落しましたが、10月下旬以降は米国におけるインフレ見通しが鈍化したことを背景とした金利の低下を受けて上昇し、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>

- ・日銀の金融緩和政策の継続が好感され、Ｊリート市場が上昇したこと
- ・７月と１０月下旬に米国の過度な金融引き締め見通しが後退し米長期金利が低下したことから、Ｊリート市場が上昇したこと

#### <下落要因>

- ・世界的な金融引き締めが意識されて米長期金利が上昇し、Ｊリート市場が下落したこと
- ・９月から１０月下旬にかけて、連続したＪリートの公募増資を受けて需給環境の悪化が懸念され、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＋２．８％となり、参考指数騰落率（＋２．２％）を上回りました。

これは個別銘柄選択において、対参考指数比でイオンリート投資法人や大和証券リビング投資法人を多く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

足元の J リート市場は国内外の金利動向に影響される展開が続いています。また、2023年4月の黒田日銀総裁の任期満了が意識される中、現行の金融政策が続いている間に公募増資を実施するリートが増加しているため需給環境の悪化が懸念される状況にあります。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によって生じる売却益の分配、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景気、物価および金融政策の先行き、リオープン（経済活動の再開）による観光や消費需要の回復、資源価格の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、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 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予想されます。

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
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
33期 (2022年11月14日)	27,081	2.8	26,011	2.2	98.2	166,451

(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
	円	%		%	%
(期首) 2022年 5月12日	26,332	－	25,442	－	97.9
5月末	27,251	3.5	26,337	3.5	98.4
6月末	26,812	1.8	25,899	1.8	98.4
7月末	27,681	5.1	26,715	5.0	98.3
8月末	28,021	6.4	27,032	6.2	98.2
9月末	26,926	2.3	25,908	1.8	97.9
10月末	27,387	4.0	26,345	3.6	98.2
(期末) 2022年11月14日	27,081	2.8	26,011	2.2	98.2

(注) 騰落率は期首比です。

## 1万口当たりの費用明細

2022年5月13日～2022年11月14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)	12円 (12)	0.043% (0.043)	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	12	0.043	

(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（27,092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

2022年5月13日～2022年11月14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	207,275
サンケイリアルエステート投資法人	—	—	0.294	28,459
S O S I L A 物流リート投資法人	—	—	2	385,249
日本アコモデーションファンド投資法人	0.563	371,529	0.842	536,314
森ヒルズリート投資法人	12	1,975,525	0.783	121,072
産業ファンド投資法人	—	—	3	600,335
アドバンス・レジデンス投資法人	1	380,310	0.921	327,891
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	13	2,969,136	0.369	81,289
アクティビア・プロパティーズ投資法人	—	—	3	1,516,996
G L P 投資法人	—	—	8	1,429,176
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.787	257,515	0.427	140,417
日本プロロジスリート投資法人	1	421,370	1	364,770
星野リゾート・リート投資法人	1	961,609	0.136	90,649
	( 0.403)			
星野リゾート・リート投資法人 新	0.403	245,971	—	—
	(△0.403)			
Oneリート投資法人	0.746	184,174	0.138	37,238
イオンリート投資法人	13	2,133,952	0.720	112,360
ヒューリックリート投資法人	—	—	10	1,636,811
日本リート投資法人	—	—	3	1,207,955
積水ハウス・リート投資法人	—	—	25	2,038,081
トーセイ・リート投資法人	—	—	0.202	27,631
ケネディクス商業リート投資法人	7	2,007,606	0.228	63,682
ヘルスケア&メディカル投資法人	2	424,842	1	318,315
サムティ・レジデンシャル投資法人	—	—	0.233	29,487
野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	6	1,133,186
ラサールロジポート投資法人	23	3,918,461	4	862,412
スターアジア不動産投資法人	—	—	0.962	55,815
	( 1)			
スターアジア不動産投資法人 新	1	72,493	—	—
	(△ 1)			
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	2	1,496,148
投資法人みらい	—	—	1	55,380
森トラスト・ホテルリート投資法人	1	166,571	0.184	23,933
三菱地所物流リート投資法人	—	—	0.813	363,412
C R E ロジスティクスファンド投資法人	7	1,499,474	0.261	53,905

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
ザイマックス・リート投資法人	—	—	0.150	18,855
タカラレーベン不動産投資法人	—	—	0.385	41,940
アドバンス・ロジスティクス投資法人	—	—	0.365	55,464
	( 0.479)			
アドバンス・ロジスティクス投資法人 新	0.479	66,877	—	—
	(△0.479)			
日本ビルファンド投資法人	0.717	492,454	0.908	614,121
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.727	458,062	0.778	488,686
日本都市ファンド投資法人	—	—	28	3,017,317
オリックス不動産投資法人	—	—	10	1,926,599
日本プライムリアルティ投資法人	—	—	4	1,896,249
ＮＴＴ都市開発リート投資法人	—	—	0.885	130,834
東急リアル・エステート投資法人	—	—	2	535,639
グローバル・ワン不動産投資法人	—	—	5	583,238
ユナイテッド・アーバン投資法人	—	—	17	2,428,705
インヴィンシブル投資法人	17	817,264	3	145,447
フロンティア不動産投資法人	—	—	4	2,543,948
平和不動産リート投資法人	7	1,206,980	0.466	70,110
	( 0.503)			
平和不動産リート投資法人 新	0.503	69,370	—	—
	(△0.503)			
日本ロジスティクスファンド投資法人	1	515,449	0.621	199,254
福岡リート投資法人	—	—	0.093	15,923
ケネディクス・オフィス投資法人	1	640,317	1	1,167,119
	( 3)			
いちごオフィスリート投資法人	—	—	4	338,829
大和証券オフィス投資法人	0.944	641,806	0.289	202,795
大和ハウスリート投資法人	—	—	2	745,550
ジャパン・ホテル・リート投資法人	—	—	11	813,700
大和証券リビング投資法人	25	2,875,922	0.749	90,531
	( 0.591)			
大和証券リビング投資法人 新	0.591	67,602	—	—
	(△0.591)			
ジャパンエクセレント投資法人	—	—	0.844	109,688

(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11月14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	—	—
サンケイリアルエステート投資法人	7	6	628,506
S O S I L A 物流リート投資法人	4	2	309,706
日本アコモデーションファンド投資法人	2	2	1,390,896
森ヒルズリート投資法人	17	29	4,601,658
産業ファンド投資法人	22	18	2,971,498
アドバンス・レジデンス投資法人	13	13	4,560,875
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	25	38	8,244,126
アクティブア・プロパティーズ投資法人	9	5	2,542,330
G L P 投資法人	51	43	6,701,225
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2	3	1,008,601
日本プロロジスリート投資法人	18	19	6,363,847
星野リゾート・リート投資法人	2	3	2,562,948
O n e リート投資法人	1	2	557,357
イオンリート投資法人	34	47	7,445,647
ヒューリックリート投資法人	20	10	1,731,620
日本リート投資法人	8	4	1,803,021
積水ハウス・リート投資法人	64	39	3,125,450
トーセイ・リート投資法人	1	0.902	120,417
ケネディクス商業リート投資法人	17	24	6,501,115
ヘルスケア&メディカル投資法人	4	4	925,455
サムティ・レジデンシャル投資法人	1	1	203,510
野村不動産マスターファンド投資法人	44	37	6,282,354
ラサールロジポート投資法人	27	46	7,720,020
スターアジア不動産投資法人	1	1	79,410
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	6	3	1,649,840
投資法人みらい	7	5	279,446
森トラスト・ホテルリート投資法人	3	4	565,975
三菱地所物流リート投資法人	4	3	1,701,513
C R E ロジスティクスファンド投資法人	6	13	2,765,490
ザイマックス・リート投資法人	4	4	479,075
タカラレーベン不動産投資法人	4	3	368,520

## ニッセイ J-R E I T マザーファンド

銘柄	期首(前期末)	当期末	
	口数	口数	評価額
	千口	千口	千円
アドバンス・ロジスティクス投資法人	6	6	913,594
日本ビルファンド投資法人	14	14	9,350,444
ジャパンリアルエステイト投資法人	11	11	7,163,640
日本都市ファンド投資法人	88	60	6,403,773
オリックス不動産投資法人	37	27	5,105,871
日本プライムリアルティ投資法人	10	5	2,274,939
N T T 都市開発リート投資法人	10	9	1,387,094
東急リアル・エステート投資法人	11	8	1,709,409
グローバル・ワン不動産投資法人	13	8	973,803
ユナイテッド・アーバン投資法人	49	32	4,915,728
インヴィンシブル投資法人	75	89	4,065,288
フロンティア不動産投資法人	5	0.972	499,608
平和不動産リート投資法人	15	23	3,570,038
日本ロジスティクスファンド投資法人	6	7	2,405,605
福岡リート投資法人	0.093	—	—
ケネディクス・オフィス投資法人	5	8	2,976,715
いちごオフィスリート投資法人	16	12	1,056,016
大和証券オフィス投資法人	2	2	1,944,114
大和ハウスリート投資法人	26	23	7,244,968
ジャパン・ホテル・リート投資法人	52	41	3,009,053
大和証券リビング投資法人	45	70	8,289,625
ジャパンエクセレント投資法人	15	14	1,947,156
合計	口数・金額 銘柄数<比率>	963 54	927 52 163,397,948 <98.2%>

(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11月14日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資信託証券	163,397,948	95.8
コール・ローン等、その他	7,137,125	4.2
投資信託財産総額	170,535,073	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－ＲＥＩＴ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11月14日現在)

項目	当期末
<b>(A) 資産</b>	<b>170,535,073,932円</b>
コール・ローン等	3,424,286,689
投資信託証券(評価額)	163,397,948,100
未収入金	2,398,121,547
未収配当金	1,314,717,596
<b>(B) 負債</b>	<b>4,084,005,890</b>
未払金	2,518,727,683
未払解約金	1,565,273,473
その他未払費用	4,734
<b>(C) 純資産総額(A-B)</b>	<b>166,451,068,042</b>
元本	61,463,340,726
次期繰越損益金	104,987,727,316
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>61,463,340,726口</b>
1万口当たり基準価額(C/D)	<b>27,081円</b>

(注1) 期首元本額 65,650,174,558円

    期中追加設定元本額 4,924,722,084円

    期中一部解約元本額 9,111,555,916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－ＲＥＩＴファンド (毎月決算型)

        38,296,788,848円

    ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (適格機関投資家限定)

        1,618,275,606円

    ニッセイリートオープン (毎月分配型)

        15,892,236,616円

    ニッセイリートオープン (年1回決算型)

        2,274,947,034円

    ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (年1回決算型)

        2,248,070,304円

    ニッセイリートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型)

        868,596,502円

    ニッセイリートオープン 米ドル投資型 (年1回決算型)

        204,222,663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)

        60,203,153円

### 損益の状況

当期 (2022年5月13日～2022年11月14日)

項目	当期
<b>(A) 配当等収益</b>	<b>3,150,478,451円</b>
受取配当金	3,150,994,623
受取利息	19,432
その他収益金	22
支払利息	△ 535,626
<b>(B) 有価証券売買損益</b>	<b>1,848,981,194</b>
売買益	4,912,674,520
売買損	△ 3,063,693,326
<b>(C) 信託報酬等</b>	<b>△ 31,099</b>
<b>(D) 当期損益金(A+B+C)</b>	<b>4,999,428,546</b>
<b>(E) 前期繰越損益金</b>	<b>107,217,321,461</b>
<b>(F) 追加信託差損益金</b>	<b>8,395,509,639</b>
<b>(G) 解約差損益金</b>	<b>△ 15,624,532,330</b>
<b>(H) 合計(D+E+F+G)</b>	<b>104,987,727,316</b>
次期繰越損益金(H)	<b>104,987,727,316</b>

(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。