

第12期末（2025年11月20日）

基準価額	27,374円
純資産総額	150億円
騰落率	1.1%
分配金	0円

# ニッセイグローバルリート インデックスファンド ＜購入・換金手数料なし＞

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12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「ニッセイグローバルリートインデックスファンド＜購入・換金手数料なし＞」は、このたび第12期の決算を行いました。

当ファンドは、「ニッセイグローバルリートマザーファンド」受益証券への投資を通じて、実質的に日本を除く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）しているリート（不動産投資信託）に投資することにより、S & Pグローバルリートインデックス（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。

2025年6月21日に約款変更を行い、ファンド名称を「＜購入・換金手数料なし＞ニッセイグローバルリートインデックスファンド」から「ニッセイグローバルリートインデックスファンド＜購入・換金手数料なし＞」に変更しました。

### 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。



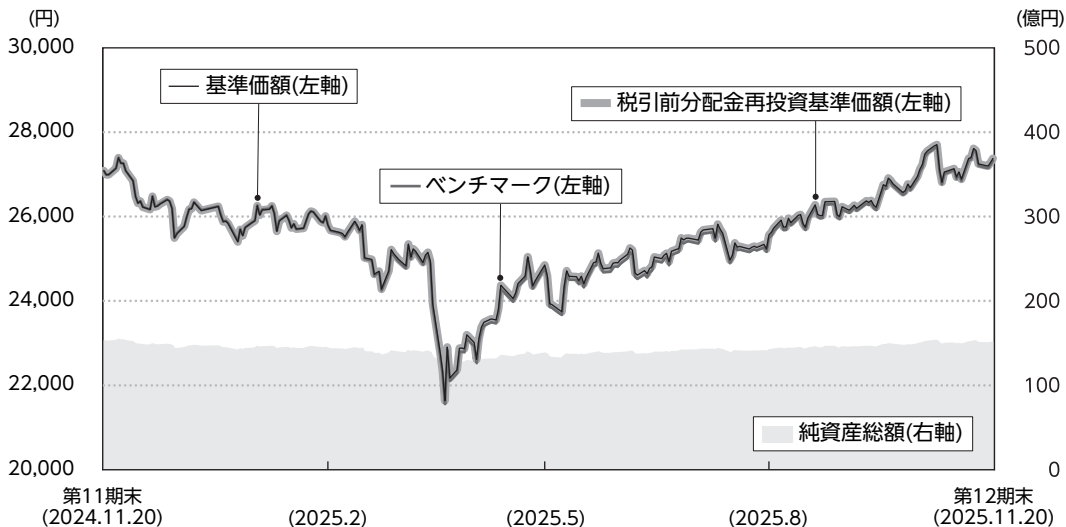
ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

# 運用経過

2024年11月21日～2025年11月20日

## 基準価額等の推移



第12期首	27,083円	既払分配金	0円
第12期末	27,374円	騰落率 (分配金再投資ベース)	1.1%

- (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 グローバルリートインデックス (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

ベンチマークであるS & P グローバルリートインデックス (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った結果、当期の基準価額は上昇しました。詳しくは後掲の「グローバルリート市況」をご参照ください。

# 1万口当たりの費用明細

項目	第12期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	76円	0.297%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ <p>期中の平均基準価額は25,537円です。</p>
(投信会社)	(39)	(0.154)	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)	(31)	(0.121)	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)	( 6)	(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	1	0.005	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$ <p>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</p>
(先物・オプション)	( 1)	(0.003)	
(投資信託証券)	( 1)	(0.002)	
有価証券取引税	1	0.003	$\text{有価証券取引税} = \text{期中の有価証券取引税} / \text{期中の平均受益権口数}$ <p>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</p>
(投資信託証券)	( 1)	(0.003)	
その他費用	12	0.048	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$
(保管費用)	( 8)	(0.032)	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)	( 4)	(0.015)	<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	90	0.353	

(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。

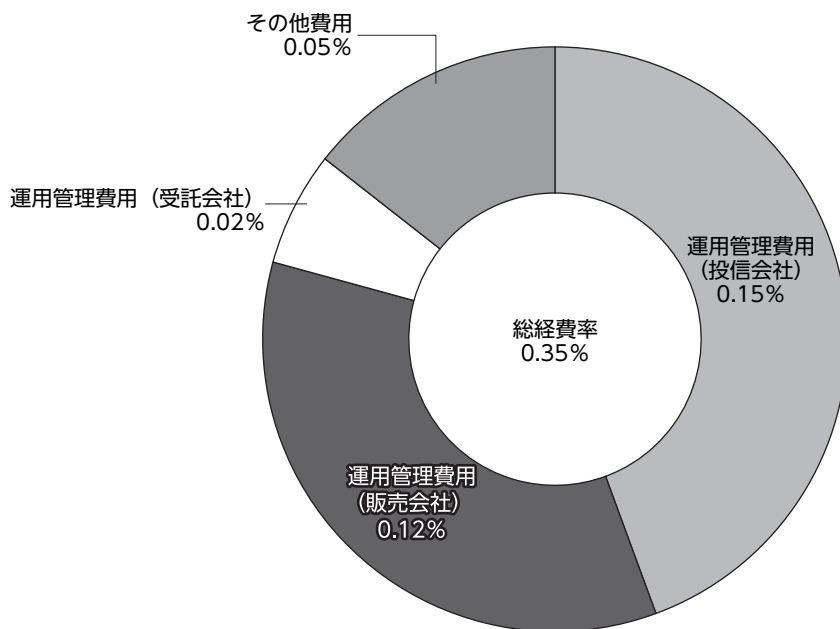
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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0.35%**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。

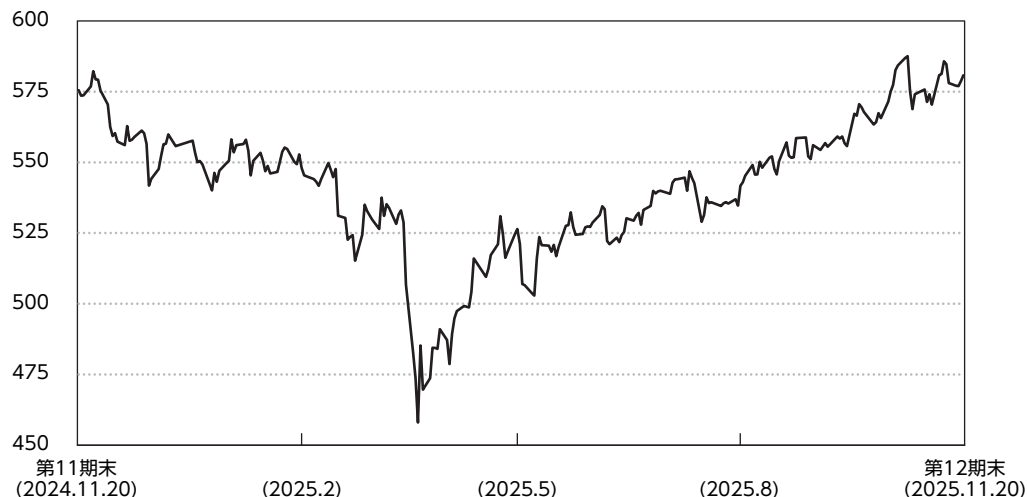
(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(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。

## グローバルリート市況

【S &amp; Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）の推移】



(注) ブルームバーグのデータを使用しています。

グローバルリート市場は期を通じて見ると上昇しました。

期初以降、米連邦公開市場委員会（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。

## 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）。

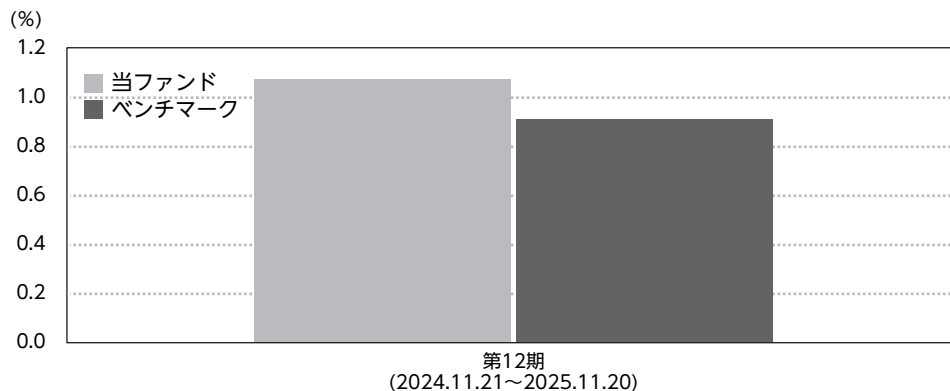
### ■マザーファンド

日本を除く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）しているリートを主要投資対象とし、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。

当期も連動性を維持するため、適宜売買を行い調整しました。

\* ベンチマークはS & Pグローバルリートインデックス（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+1.1%となり、ベンチマーク騰落率（+0.9%）にほぼ連動しました。

（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	17,376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、実質的に日本を除く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

日本を除く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）しているリートを主要投資対象とし、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12期末 2025年11月20日
ニッセイグローバルリート 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。

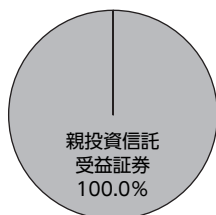
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### ■純資産等

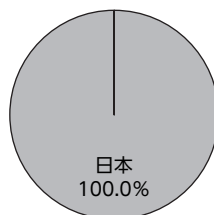
項目	第12期末 2025年11月20日
純資産総額	15,045,536,934円
受益権総口数	5,496,285,674口
1万口当たり基準価額	27,374円

(注) 当期間中における追加設定元本額は702,875,272円、同解約元本額は822,528,572円です。

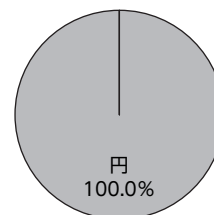
### ■資産別配分



### ■国別配分



### ■通貨別配分

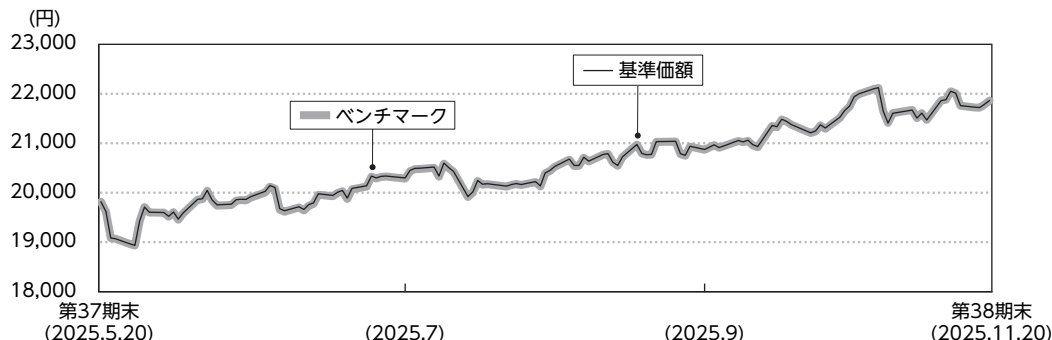


(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2025年11月20日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。



## ニッセイグローバルリート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

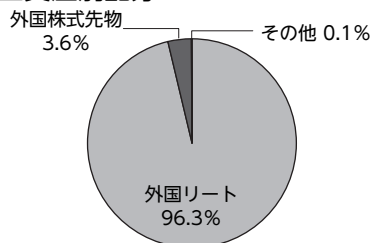
銘柄名	通貨	比率
WELLTOWER INC	米ドル	8.2%
PROLOGIS INC	米ドル	7.1
EQUINIX INC	米ドル	4.7
SIMON PROPERTY GROUP INC	米ドル	3.7
REALTY INCOME CORP	米ドル	3.3
DIGITAL REALTY TRUST INC	米ドル	3.2
DOW JONES U.S. REAL ESTATE INDEX FUTURES 202512 買	米ドル	3.2
PUBLIC STORAGE	米ドル	2.6
GOODMAN GROUP	オーストラリア・ドル	2.4
VENTAS INC	米ドル	2.3
組入銘柄数	302	

### ■ 1万口当たりの費用明細

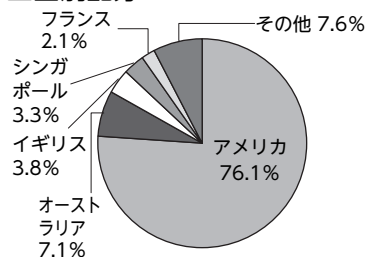
2025.5.21~2025.11.20

項目	金額
売買委託手数料	1円
(先物・オプション)	(0)
(投資信託証券)	(0)
有価証券取引税	0
(投資信託証券)	(0)
その他費用	5
(保管費用)	(3)
(その他)	(2)
合計	5

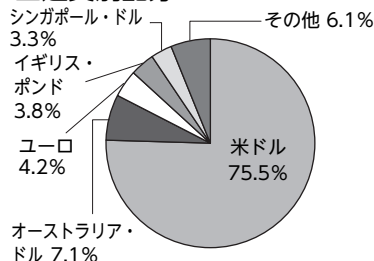
### ■ 資産別配分



### ■ 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。

## 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	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	円	%	円		%	%	%	%	百万円
8 期(2021年11月22日)	20,322	0	43.9	20,322	20,320	43.8	—	—	98.9	11,135
9 期(2022年11月21日)	20,153	0	△ 0.8	20,153	20,068	△ 1.2	—	—	98.2	11,596
10期(2023年11月20日)	21,084	0	4.6	21,084	20,906	4.2	—	—	98.1	12,378
11期(2024年11月20日)	27,083	0	28.5	27,083	26,760	28.0	—	2.3	97.5	15,209
12期(2025年11月20日)	27,374	0	1.1	27,374	27,004	0.9	—	3.6	96.3	15,045

(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) 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 4) 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 5) 先物比率は買建比率－売建比率です。以下同じです。

(注 6) 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。

## 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	27,083	—	26,760	—	—	2.3	97.5
11月末	27,083	0.0	26,757	△ 0.0	—	2.3	97.5
12月末	26,139	△ 3.5	25,840	△ 3.4	—	2.1	97.9
2025年 1 月末	25,893	△ 4.4	25,598	△ 4.3	—	2.3	97.6
2 月末	25,621	△ 5.4	25,296	△ 5.5	—	2.6	97.2
3 月末	24,912	△ 8.0	24,563	△ 8.2	—	3.3	96.6
4 月末	23,548	△ 13.1	23,188	△ 13.3	—	2.9	97.0
5 月末	24,580	△ 9.2	24,211	△ 9.5	—	3.0	96.8
6 月末	24,715	△ 8.7	24,336	△ 9.1	—	3.3	96.6
7 月末	25,702	△ 5.1	25,321	△ 5.4	—	3.7	96.2
8 月末	25,856	△ 4.5	25,486	△ 4.8	—	4.0	96.1
9 月末	26,334	△ 2.8	25,965	△ 3.0	—	3.5	96.4
10月末	27,053	△ 0.1	26,692	△ 0.3	—	3.6	96.3
(期末) 2025年11月20日	27,374	1.1	27,004	0.9	—	3.6	96.3

(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
ニッセイグローバルリートマザーファンド	881,407	1,801,118	1,052,194	2,148,913

(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
ニッセイグローバルリートマザーファンド	7,052,577	6,881,789	15,045,657

(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グローバルリートマザーファンド全体の口数は7,065,774千口です。

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	%
ニッセイグローバルリートマザーファンド	15,045,657	99.7
コール・ローン等、その他	49,757	0.3
投資信託財産総額	15,095,415	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・シェケル48.131円、1メキシコ・ペソ8.575円、1インド・ルピー1.79円、100韓国ウォン10.74円、1南アフリカ・ランド9.16円、1ユーロ181.34円です。

(注2) ニッセイグローバルリートマザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（15,299,027千円）の投資信託財産総額（15,500,215千円）に対する比率は98.7%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	15,095,415,121円
コール・ローン等	20,656,115
ニッセイグローバルリート マザーファンド(評価額)	15,045,657,253
未収入金	29,101,753
(B)負債	49,878,187
未払解約金	28,490,155
未払信託報酬	21,309,211
その他未払費用	78,821
(C)純資産総額(A-B)	15,045,536,934
元本	5,496,285,674
次期繰越損益金	9,549,251,260
(D)受益権総口数	5,496,285,674口
1万口当たり基準価額(C/D)	27,374円

(注) 期首元本額 5,615,938,974円  
 期中追加設定元本額 702,875,272円  
 期中一部解約元本額 822,528,572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	42,195円
受取利息	42,195
(B)有価証券売買損益	297,316,851
売買益	406,804,518
売買損	△ 109,487,667
(C)信託報酬等	△ 42,161,205
(D)当期損益金(A+B+C)	255,197,841
(E)前期繰越損益金 (分配準備積立金)	4,518,765,113 (4,518,765,113)
(F)追加信託差損益金*	4,775,288,306
(配当等相当額)	(4,513,411,888)
(売買損益相当額)	(261,876,418)
(G)合計(D+E+F)	9,549,251,260
次期繰越損益金(G)	9,549,251,260
追加信託差損益金	4,775,288,306
(配当等相当額)	(4,519,075,808)
(売買損益相当額)	(256,212,498)
分配準備積立金	5,031,420,014
繰越欠損金	△ 257,457,060

(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	512,654,901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	4,519,075,808円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	4,518,765,113円
(e) 分配対象額(a+b+c+d)	9,550,495,822円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	17,376.27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

以下の変更に伴い、関連条項に所要の変更を行いました。

- ① 運用報告書に関する記載の変更

(2025年4月1日)

- ② ファンド名称を「ニッセイグローバルリートインデックスファンド＜購入・換金手数料なし＞」に変更

(2025年6月21日)

# 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上よりご確認ください。

## ■ニッセイグローバルリートインデックスファンド＜購入・換金手数料なし＞



<https://www.nam.co.jp/fundinfo/ngrif/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	ニッセイグローバルリートマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に日本を除く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）しているリート（不動産投資信託）に投資することにより、S & P グローバルリートインデックス（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	ニッセイグローバルリートインデックスファンド＜購入・換金手数料なし＞	ニッセイグローバルリートマザーファンド受益証券
	ニッセイグローバルリートマザーファンド	日本を除く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）しているリート
運 用 方 法	ニッセイグローバルリートインデックスファンド＜購入・換金手数料なし＞	<p>以下の様な投資制限のもと運用を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。</li> <li>・外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。</li> </ul>
	ニッセイグローバルリートマザーファンド	<p>以下の様な投資制限のもと運用を行います。</p> <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。ただし、S &amp; P グローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）における時価の構成割合が30%を超えるリートがある場合には、当該リートを同インデックスにおける構成割合の範囲で投資することができるものとします。</li> <li>・外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。</li> </ul>
分 配 方 針	<p>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。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。</p>	

# ニッセイグローバルリート マザーファンド

## 運用報告書

### 第 38 期

(計算期間：2025年5月21日～2025年11月20日)

#### 運用方針

主に日本を除く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まず）しているリート（不動産投資信託）を主要投資対象とし、S & P グローバルリートインデックス（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

日本を除く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まず）しているリート

#### 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。ただし、S & P グローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）における時価の構成割合が30%を超えるリートがある場合には、当該リートを同インデックスにおける構成割合の範囲で投資することができるものとします。
- ・ 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

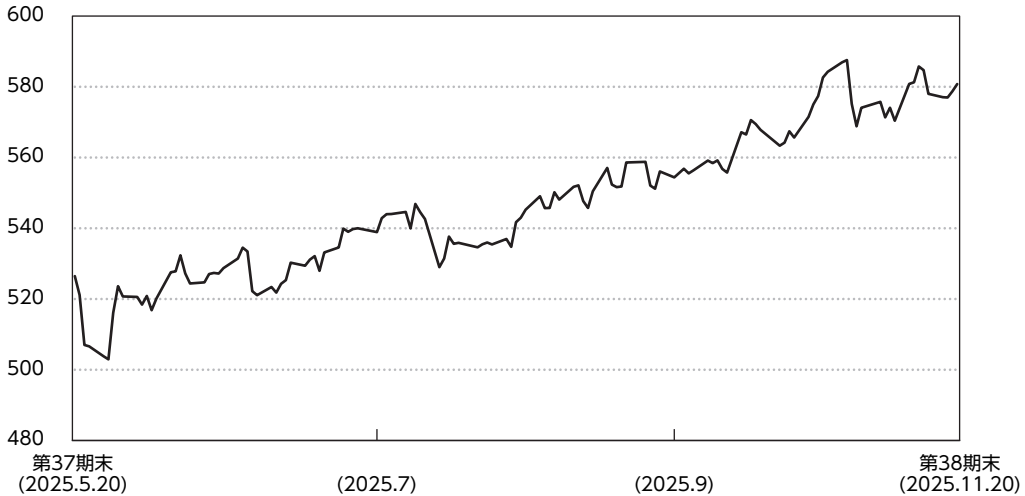
東京都千代田区丸の内1-6-6

# 運用経過

2025年5月21日～2025年11月20日

## グローバルリート市況

【S &amp; Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）の推移】



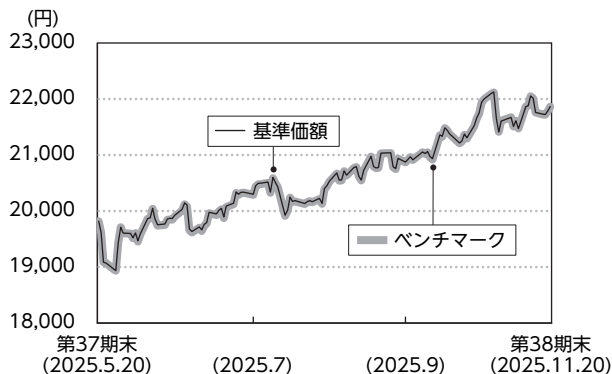
(注) プルームバークのデータを使用しています。

グローバルリート市場は期を通じて見ると上昇しました。

期初は米国の減税法案を巡る財政赤字拡大への懸念から米金利が上昇し、リート市場は下落する場面もありましたが、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国における金利上昇の一服を受けて上昇に転じました。6月以降は米国において中東情勢を巡る地政学リスクの高まりから投資家のリスク回避姿勢が強まったことや、米国の住宅関連指標の軟化を受けて住宅リートが下落したことがマイナス要因となりリート市場は軟調な推移となりましたが、その後は米雇用統計などの堅調な経済指標を背景に景気減速への懸念が和らぎ上昇しました。8月以降は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。



## 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

ベンチマークである S & P グローバルリートインデックス（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った結果、当期の基準価額は上昇しました。詳しくは前掲の「グローバルリート市況」をご参照ください。

## ポートフォリオ

日本を除く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）しているリートを主要投資対象とし、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。

当期も連動性を維持するため、適宜売買を行い調整しました。

## ベンチマークとの差異

当期の基準価額騰落率は+10.3%となり、ベンチマーク騰落率（+10.3%）に連動しました。

## 今後の運用方針

日本を除く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）しているリートを主要投資対象とし、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
34期(2023年11月20日)	16,739	8.2	15,492	7.9	—	—	98.1	12,378
35期(2024年5月20日)	19,416	16.0	17,914	15.6	—	2.0	97.8	13,839
36期(2024年11月20日)	21,566	11.1	19,831	10.7	—	2.3	97.5	15,209
37期(2025年5月20日)	19,816	△ 8.1	18,140	△ 8.5	—	3.0	96.7	14,049
38期(2025年11月20日)	21,863	10.3	20,011	10.3	—	3.6	96.3	15,448

(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) 2025年5月20日	19,816	—	18,140	—	—	3.0	96.7
5月末	19,604	△ 1.1	17,942	△ 1.1	—	3.0	96.8
6月末	19,716	△ 0.5	18,034	△ 0.6	—	3.3	96.6
7月末	20,509	3.5	18,764	3.4	—	3.7	96.2
8月末	20,637	4.1	18,886	4.1	—	4.0	96.1
9月末	21,024	6.1	19,241	6.1	—	3.5	96.4
10月末	21,603	9.0	19,780	9.0	—	3.6	96.3
(期末) 2025年11月20日	21,863	10.3	20,011	10.3	—	3.6	96.3

(注) 騰落率は期首比です。

1 万口当たりの費用明細

2025年5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 (先物・オプション) (投資信託証券)	1円 (0) (0)	0.003% (0.002) (0.001)	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
有価証券取引税 (投資信託証券)	0 (0)	0.001 (0.001)	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
その他費用 (保管費用)	5 (3)	0.022 (0.014)	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数 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)	(2)	(0.008)	・ 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	5	0.026	

(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（20,585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

2025年5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
(アメリカ)	千口	千米ドル	千口	千米ドル
BOSTON PROPERTIES INC	—	—	0.497	37
ACADIA REALTY TRUST	1	20	—	—
AGREE REALTY CORP	0.667	48	—	—
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	—	—	0.545	46
PROLOGIS INC	—	—	0.932	104
BRANDYWINE REALTY TRUST	—	—	5	24
COPT DEFENSE PROPERTIES	—	—	0.610	17
COUSINS PROPERTIES INC	—	—	1	30
GLADSTONE COMMERCIAL CORP	—	—	2	27
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	—	—	2	39

ニッセイグローバルリートマザーファンド

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
WELLTOWER INC	3	527	—	—
HOST HOTELS AND RESORTS INC	—	—	7	130
KIMCO REALTY CORP	—	—	1	25
LXP INDUSTRIAL TRUST	—	—	3	29
	(△ 13)			
NATL HEALTH INVESTORS INC	0.337	26	—	—
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	0.431	15	—	—
PUBLIC STORAGE	—	—	0.148	41
SAUL CENTERS INC	—	—	0.786	24
DIVERSIFIED HEALTHCARE TRUST	12	58	—	—
SIMON PROPERTY GROUP INC	0.849	153	—	—
SUN COMMUNITIES INC	—	—	0.194	24
VENTAS INC	0.770	48	—	—
VORNADO REALTY TRUST	—	—	1	48
REALTY INCOME CORP	2	129	—	—
KITE REALTY GROUP TRUST	—	—	0.781	17
EXTRA SPACE STORAGE INC	—	—	0.360	51
外 CUBESMART	—	—	0.595	23
国 DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	—	—	4	40
MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	28	145	—	—
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	—	—	4	43
DOUGLAS EMMETT INC	—	—	2	38
IRON MOUNTAIN INC	—	—	0.547	55
PIEDMONT REALTY TRUST INC	—	—	2	25
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	20	56	8	15
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	6	75	—	—
RLJ LODGING TRUST	7	55	—	—
AMERICAN ASSETS TRUST INC	—	—	1	29
CHATHAM LODGING TRUST	—	—	4	33
EQUINIX INC	—	—	0.074	58
HEALTHCARE REALTY TRUST INCORPORATED-A	—	—	1	20
SABRA HEALTH CARE REIT INC	—	—	1	22
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	3	383	—	—
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	0.853	31	0.608	25
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	—	—	3	23
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	0.721	33	—	—
CARETRUST REIT INC	2	88	—	—

ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
<b>(アメリカ)</b>	千口	千米ドル	千口	千米ドル
PARAMOUNT GROUP INC	—	—	3	19
XENIA HOTELS & RESORTS INC	5	82	—	—
NATIONAL STORAGE AFFILIATES	—	—	1	35
APPLE HOSPITALITY REIT INC	—	—	2	28
PARK HOTELS & RESORTS INC-WI	—	—	4	54
INVITATION HOMES INC	—	—	1	36
OUTFRONT MEDIA INC	8	159	—	—
JBG SMITH PROPERTIES	—	—	2	50
GLOBAL MEDICAL REIT INC	—	—	—	0.008
	(△ 3)			
BRT APARTMENTS CORP	—	—	1	23
NETSTREIT CORP	—	—	0.860	14
ALPINE INCOME PROPERTY TRUST	—	—	0.995	14
POSTAL REALTY TRUST INC- A	—	—	1	23
CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	0.875	26	—	—
NEXPOINT DIVERSIFIED REAL ES	—	—	—	0.004
	( 0.247)	(0.984)		
<b>外国</b> LINEAGE INC	—	—	0.650	26
LAMAR ADVERTISING CO-A	—	—	0.322	38
SILA REALTY TRUST INC	—	—	0.627	15
MILLROSE PROPERTIES-W/I	—	—	0.694	23
FRONTVIEW REIT INC	1	17	—	—
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT	1	62	—	—
<b>(カナダ)</b>		千カナダ・ドル		千カナダ・ドル
ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT	—	—	1	33
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	—	—	5	38
CROMBIE REAL ESTATE INVESTME	—	—	1	27
PRIMARIS REIT	—	—	2	34
<b>(オーストラリア)</b>		千オーストラリア・ドル		千オーストラリア・ドル
GOODMAN GROUP	—	—	2	75
MIRVAC GROUP	—	—	17	40
DEXUS INDUSTRIA REIT	9	26	—	—
SCENTRE GROUP	—	—	5	21
ARENA REIT	6	25	—	—
CHARTER HALL LONG WALE REIT	—	—	7	30
HOMECO DAILY NEEDS REIT	—	—	27	36
DIGICO INFRASTRUCTURE REIT	26	101	—	—

ニッセイグローバルリートマザーファンド

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	—	—	63	127
PROSPERITY REIT	132	183	—	—
(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	23	63 (△ 1)	—	—
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	—	— (△0.538)	—	—
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	—	— (△ 3)	—	—
CAPITALAND ASCOTT TRUST	—	— (△0.814)	—	—
FRASERS CENTREPOINT TRUST	14	32 (△0.151)	—	—
ESR-REIT	—	— (△0.558)	—	—
CDL HOSPITALITY TRUSTS	27	21 (△0.294)	—	—
AIMS APAC REIT	—	— (△0.239)	—	—
PARKWAY LIFE REAL ESTATE	—	— (△0.664)	—	—
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	—	— (△ 1)	—	—
MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TRUST	—	— (△0.314)	—	—
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	—	— (△0.306)	—	—
KEPPEL DC REIT	—	— (△ 1)	—	—
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL TRUST	—	— (△0.625)	—	—
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	—	— (△0.276)	—	—
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	—	—	61	37

外国

ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
(ニュージーランド)	千口	千ニュージーランド・ドル	千口	千ニュージーランド・ドル
VITAL HEALTHCARE PROPERTY TR	47	106	—	—
(イギリス)		千イギリス・ポンド		千イギリス・ポンド
SEGRO PLC	—	—	3	21
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	73	65	—	—
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	—	—	13	21
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	—	—	—	—
	( 14)	(△ 11)		
ASSURA PLC	—	—	200	94
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	18	18	—	—
UNITE GROUP PLC	1	12	—	—
ABRDN PROPERTY INCOME TRUST LIMITED	—	—	25	1
URBAN LOGISTICS REIT PLC	—	—	—	—
	(△ 26)			
WAREHOUSE REIT PLC	—	—	17	19
(イスラエル)		千イスラエル・シェケル		千イスラエル・シェケル
MENIVIM- THE NEW REIT LTD	—	—	33	66
(メキシコ)		千メキシコ・ペソ		千メキシコ・ペソ
FIBRA UNO ADMINISTRACION SA	—	—	14	427
FIBRA MTY SAPI DE CV	—	—	—	—
		(△ 85)		
(インド)		千インド・ルピー		千インド・ルピー
EMBASSY OFFICE PARKS REIT	—	—	—	—
		(△ 432)		
MINDSPACE BUSINESS PARKS REI	3	1,249	—	—
		(△ 112)		
BROOKFIELD INDIA REAL ESTATE	—	—	—	—
		(△ 183)		
NEXUS SELECT TRUST	21	3,468	—	—
		(△ 52)		
(韓国)		千韓国ウォン		千韓国ウォン
ESR KENDALL SQUARE RE-RIGHTS	—	—	2	—
	( 2)			
HANWHA REIT CO LTD	10	44,056	—	—
IGIS VALUE PLUS REIT -RIGHTS	—	—	3	532
	( 3)			

# ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
(南アフリカ)	千口	千南アフリカ・ランド	千口	千南アフリカ・ランド
SA CORPORATE REAL ESTATE FUND	—	—	78	235
STOR-AGE PROPERTY REIT LTD	—	—	16	269
(ユーロ／オランダ)		千ユーロ		千ユーロ
NSI NV	0.606	13	—	—
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	0.554	14	—	—
(ユーロ／ベルギー)				
RETAIL ESTATES	0.327	21	—	—
XIOR STUDENT HOUSING NV	—	—	0.694	21
VASTNED NV	0.964	28	—	—
ASCENCIO	0.604	31	—	—
(ユーロ／フランス)				
KLEPIERRE	0.817	27	—	—
ICADE	—	—	—	—
		(△ 5)		
ALTAREA	—	—	—	—
		(△ 2)		
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	0.865	76	—	—
(ユーロ／ドイツ)				
HAMBORNER REIT AG	—	—	—	—
		(△ 1)		
(ユーロ／スペイン)				
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	—	—	1	16
(ユーロ／その他)				
STONEWEG EUROPE STAPLED TRUS	28	43	—	—

(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 株式先物取引	百万円 1,366	百万円 1,260	百万円 —	百万円 —

(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	9	8	609	95,792
ACADIA REALTY TRUST	7	8	162	25,539
AGREE REALTY CORP	6	7	520	81,894
ALEXANDER'S INC	0.223	0.223	46	7,325
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	9	9	462	72,672
PROLOGIS INC	57	56	6,941	1,091,874
APARTMENT INVT & MGMT CO -A	7	7	42	6,731
AVALONBAY COMMUNITIES INC	8	8	1,556	244,786
BRANDYWINE REALTY TRUST	11	6	20	3,225
CAMDEN PROPERTY TRUST	6	6	669	105,282
NNN REIT INC	11	11	457	71,973
COPT DEFENSE PROPERTIES	7	7	208	32,862
COUSINS PROPERTIES INC	10	9	247	38,885
SITE CENTERS CORP	2	2	19	3,110
EASTGROUP PROPERTIES	3	3	585	92,065
EPR PROPERTIES	4	4	231	36,485
EQUITY RESIDENTIAL	21	21	1,245	195,852
ESSEX PROPERTY TRUST INC	3	3	1,015	159,762
FEDERAL REALTY INVS TRUST	4	4	458	72,108
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	8	8	460	72,369
GETTY REALTY CORP	2	2	76	12,111
GLADSTONE COMMERCIAL CORP	3	0.944	10	1,594
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	43	41	734	115,606
WELLTOWER INC	37	41	8,096	1,273,564
HIGHWOODS PROPERTIES INC	6	6	174	27,397
HOST HOTELS AND RESORTS INC	47	39	678	106,753
CENTERSPACE	0.985	0.985	66	10,415
SAFEHOLD INC	3	3	39	6,261
KILROY REALTY CORP	6	6	284	44,724
KIMCO REALTY CORP	42	41	830	130,562
LXP INDUSTRIAL TRUST	20	3	156	24,654

ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄	期首(前期末)	当期末		
	□数	□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
LTC PROPERTIES INC	3	3	112	17,713
MACERICH CO/THE	15	15	257	40,447
VERIS RESIDENTIAL INC	4	4	73	11,611
MID-AMERICA APARTMENT COMM	7	7	932	146,622
NATL HEALTH INVESTORS INC	2	3	237	37,428
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	17	18	808	127,097
ONE LIBERTY PROPERTIES INC	1	1	31	4,884
PUBLIC STORAGE	9	9	2,564	403,446
REGENCY CENTERS CORP	10	10	699	110,030
SAUL CENTERS INC	1	0.305	9	1,461
DIVERSIFIED HEALTHCARE TRUST	—	12	57	8,986
SIMON PROPERTY GROUP INC	19	19	3,596	565,632
SL GREEN REALTY CORP	4	4	193	30,402
SUN COMMUNITIES INC	7	7	910	143,196
TANGER FACTORY OUTLET CENTER	7	7	243	38,268
UDR INC	18	18	636	100,122
UMH PROPERTIES INC	4	4	61	9,655
UNIVERSAL HEALTH RLTY INCOME	0.947	0.947	37	5,844
VENTAS INC	27	27	2,223	349,775
VORNADO REALTY TRUST	10	9	325	51,266
WP CAREY INC	13	13	898	141,265
ELME COMMUNITIES	6	6	101	16,035
REALTY INCOME CORP	54	56	3,195	502,610
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	11	11	729	114,821
KITE REALTY GROUP TRUST	14	14	309	48,710
EXTRA SPACE STORAGE INC	13	12	1,682	264,613
CUBESMART	14	13	486	76,455
DIGITAL REALTY TRUST INC	19	19	3,131	492,606
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	17	12	109	17,144
MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	—	28	146	22,978
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	16	12	113	17,878
FRANKLIN STREET PROPERTIES C	8	8	8	1,277
DOUGLAS EMMETT INC	11	9	105	16,581
IRON MOUNTAIN INC	18	18	1,561	245,575
PIEDMONT REALTY TRUST INC	8	5	45	7,226
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	8	20	34	5,498
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	—	6	67	10,540

ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄	期首(前期末)	当期末		
	□数	□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
TERRENO REALTY CORP	6	6	385	60,572
RLJ LODGING TRUST	—	7	52	8,242
AMERICAN ASSETS TRUST INC	2	1	28	4,529
CHATHAM LODGING TRUST	6	2	13	2,076
STAG INDUSTRIAL INC	12	12	459	72,335
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC	8	8	44	6,935
EQUINIX INC	6	5	4,580	720,472
HEALTHCARE REALTY TRUST INCORPOR	22	21	386	60,842
SABRA HEALTH CARE REIT INC	15	14	272	42,795
WHITESTONE REIT	2	2	29	4,680
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	—	3	354	55,694
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	20	20	635	99,958
ARMADA HOFFLER PROPERTIES IN	4	4	29	4,713
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	14	14	581	91,494
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	9	6	46	7,256
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	16	17	760	119,634
BRAEMAR HOTELS AND RESORTS INC	6	6	19	2,989
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	18	18	490	77,164
CARETRUST REIT INC	11	14	523	82,267
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	13	13	230	36,297
PARAMOUNT GROUP INC	15	12	80	12,714
URBAN EDGE PROPERTIES	7	7	147	23,156
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTI	2	2	49	7,724
XENIA HOTELS & RESORTS INC	—	5	76	11,960
NATIONAL STORAGE AFFILIATES	4	3	94	14,823
NEXPOINT RESIDENTIAL	1	1	32	5,034
APPLE HOSPITALITY REIT INC	16	13	156	24,667
CITY OFFICE REIT INC	4	4	27	4,337
GLOBAL NET LEASE INC	13	13	102	16,137
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	5	5	135	21,352
COMMUNITY HEALTHCARE TRUST I	2	2	30	4,785
FARMLAND PARTNERS INC	4	4	41	6,582
PARK HOTELS & RESORTS INC-WI	15	11	113	17,836
INVITATION HOMES INC	35	34	942	148,206
OUTFRONT MEDIA INC	—	8	188	29,679
JBG SMITH PROPERTIES	5	3	60	9,500
ALEXANDER & BALDWIN INC	4	4	70	11,076

# ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄		期首(前期末)	当期末		
			□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(アメリカ)</b>		千口	千口	千米ドル	千円
GLADSTONE LAND CORP		2	2	18	2,930
GLOBAL MEDICAL REIT INC		4	0.891	27	4,401
VICI PROPERTIES INC		65	65	1,914	301,120
AMERICOLD REALTY TRUST		16	16	173	27,316
INDUSTRIAL LOGISTICS PROPERT		4	4	22	3,551
BRT APARTMENTS CORP		2	0.720	10	1,600
INNOVATIVE INDUSTRIAL PROPER		1	1	86	13,591
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY		12	12	368	58,022
PLYMOUTH INDUSTRIAL REIT INC		3	3	78	12,279
EAGLE HOSPITALITY TRUST		71	71	0.071	11
NETSTREIT CORP		5	4	89	14,136
CTO REALTY GROWTH INC		2	2	36	5,712
BROADSTONE NET LEASE INC-A		11	11	209	32,895
ALPINE INCOME PROPERTY TRUST		1	0.947	15	2,401
POSTAL REALTY TRUST INC- A		3	1	29	4,590
ORION OFFICE REIT INC		6	6	16	2,585
PHILLIPS EDISON & COMPANY IN		7	7	275	43,373
CBL & ASSOCIATES PROPERTIES		—	0.875	28	4,416
INVENTRUST PROPERTIES CORP		5	5	142	22,468
NEXPOINT DIVERSIFIED REAL ES		4	4	13	2,151
PEAKSTONE REALTY TRUST		2	2	33	5,340
NET LEASE OFFICE PROPERT-W/I		1	1	33	5,233
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC		9	9	492	77,531
LINEAGE INC		4	3	115	18,135
LAMAR ADVERTISING CO-A		5	5	712	112,090
MODIV INDUSTRIAL INC		1	1	21	3,308
CURBLINE PROPERTIES CORP		6	6	156	24,652
SILA REALTY TRUST INC		4	3	83	13,082
MILLROSE PROPERTIES-W/I		8	7	221	34,878
FRONTVIEW REIT INC		—	1	22	3,541
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT		—	1	53	8,358
小計	□数・金額	1,448	1,455	71,626	11,266,204
	銘柄数<比率>	126	136	—	<72.9%>
<b>(カナダ)</b>				千カナダ・ドル	
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST		1	1	105	11,857
SMARTCENTRES REAL ESTATE INVESTM		4	4	117	13,174
CAN APARTMENT PROP REAL ESTA		5	5	194	21,798
DREAM OFFICE REAL ESTATE INVESTM		0.208	0.208	3	392

# ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄		期首(前期末)	当期末		
			□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(カナダ)</b>		千口	千口	千カナダ・ドル	千円
H&R REAL ESTATE INVSTMNT-UTS		8	8	84	9,440
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR		8	8	163	18,254
ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT		4	2	37	4,177
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT		5	—	—	—
CROMBIE REAL ESTATE INVESTME		4	2	39	4,453
NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT		8	8	46	5,169
INTERRENT REAL ESTATE INVEST		5	5	72	8,134
CHOICE PROPERTIES REIT		9	9	146	16,451
MORGUARD NORTH AMERICAN RESI		2	2	41	4,625
CT REAL ESTATE INVESTMENT TR		4	4	72	8,101
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE		10	10	128	14,337
SLATE GROCERY REIT		2	2	35	3,988
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE		4	4	75	8,447
MINTO APARTMENT REAL ESTATE		1	1	20	2,257
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN		6	6	130	14,560
NEXUS INDUSTRIAL REIT		2	2	21	2,444
PRIMARIS REIT		5	3	51	5,710
小計	□数・金額	108	97	1,587	177,775
	銘柄数<比率>	21	20	—	<1.2%>
<b>(オーストラリア)</b>				千オーストラリア・ドル	
GPT GROUP		118	118	656	66,967
GOODMAN GROUP		126	124	3,626	369,710
STOCKLAND		146	146	906	92,382
BWP TRUST		28	28	107	10,981
MIRVAC GROUP		258	240	546	55,680
CHARTER HALL RETAIL REIT		29	29	121	12,402
ABACUS GROUP		45	45	52	5,346
VICINITY CENTRES		241	241	610	62,280
CHARTER HALL GROUP		29	29	653	66,660
CROMWELL PROPERTY GROUP		97	97	43	4,482
REGION RE LTD		75	75	181	18,506
GROWTHPOINT PROPERTIES AUSTR		21	21	54	5,520
INGENIA COMMUNITIES GROUP		24	24	125	12,844
DEXUS INDUSTRIA REIT		2	11	31	3,237
NATIONAL STORAGE REIT		79	79	181	18,488
SCENTRE GROUP		327	321	1,311	133,755
ARENA REIT		17	23	86	8,866
CHARTER HALL SOCIAL INFRASTRUCTU		18	18	56	5,774

# ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄		期首(前期末)	当期末		
			□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(オーストラリア)</b>		千口	千口	千オーストラリア・ドル	千円
WAYPOINT REIT LTD		44	44	115	11,765
CHARTER HALL LONG WALE REIT		45	37	156	15,991
RURAL FUNDS TRUST		26	26	49	5,016
CENTURIA OFFICE REIT		20	20	23	2,427
CENTURIA INDUSTRIAL REIT		35	35	121	12,371
CENTURIA CAPITAL GROUP		57	57	133	13,613
HOMECO DAILY NEEDS REIT		137	109	144	14,725
DEXUS/AU		68	68	490	50,061
HEALTHCO REIT		36	36	25	2,604
ABACUS STORAGE KING		39	39	54	5,599
DIGICO INFRASTRUCTURE REIT		—	26	64	6,562
小計	□数・金額	2,199	2,181	10,735	1,094,627
	銘柄数<比率>	28	29	—	<7.1%>
<b>(香港)</b>				千香港ドル	
CHAMPION REIT		224	161	365	7,378
LINK REIT		164	164	6,807	137,448
PROSPERITY REIT		—	132	196	3,970
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TR		272	272	247	5,004
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST		126	126	298	6,029
FORTUNE REIT		102	102	517	10,441
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR		44	44	123	2,487
小計	□数・金額	932	1,001	8,556	172,760
	銘柄数<比率>	6	7	—	<1.1%>
<b>(シンガポール)</b>				千シンガポール・ドル	
CAPITALAND ASCENDAS REIT		217	240	672	80,881
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL		358	358	839	101,043
KEPPEL REIT		168	168	176	21,244
SUNTEC REIT		141	141	193	23,282
MAPLETREE LOGISTICS TRUST		221	221	285	34,375
STARHILL GLOBAL REIT		71	71	41	4,975
CAPITALAND ASCOTT TRUST		167	167	155	18,710
FRASERS CENTREPOINT TRUST		74	88	198	23,941
ESR-REIT		44	44	121	14,572
CDL HOSPITALITY TRUSTS		39	66	55	6,683
CAPITALAND CHINA TRUST		87	87	69	8,410
AIMS APAC REIT		31	31	44	5,383
PARKWAY LIFE REAL ESTATE		29	29	116	14,060
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST		140	140	286	34,473
MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TR		157	157	226	27,210
FAR EAST HOSPITALITY TRUST		113	113	68	8,242
OUE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST		242	242	85	10,232

# ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄		期首(前期末)	当期末		
			□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(シンガポール)</b>		千口	千口	千シンガポール・ドル	千円
KEPPEL DC REIT		111	111	258	31,162
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL T		183	183	171	20,675
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME		66	66	45	5,418
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL		175	114	68	8,261
小計	□数・金額	2,843	2,846	4,181	503,243
	銘柄数<比率>	21	21	—	<3.3%>
<b>(ニュージーランド)</b>				千ニュージーランド・ドル	
GOODMAN PROPERTY TRUST		86	86	176	15,609
VITAL HEALTHCARE PROPERTY TR		—	47	91	8,069
小計	□数・金額	86	133	268	23,679
	銘柄数<比率>	1	2	—	<0.2%>
<b>(イギリス)</b>				千イギリス・ポンド	
BRITISH LAND CO PLC		62	62	234	48,165
LAND SECURITIES GROUP PLC		45	45	274	56,278
SEGRO PLC		84	81	566	116,242
WORKSPACE GROUP PLC		7	7	28	5,898
INTU PROPERTIES PLC		52	52	0.052	10
PRIMARY HEALTH PROPERTIES		73	146	139	28,597
GREAT PORTLAND ESTATES PLC		25	25	79	16,254
BIG YELLOW GROUP PLC		12	12	131	27,054
DERWENT LONDON PLC		6	6	106	21,951
SHAFTESBURY CAPITAL PLC		133	119	168	34,522
INVISTA FOUNDATION PROPERTY		45	45	24	4,960
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		122	137	259	53,309
TRITAX BIG BOX REIT PLC		153	153	225	46,390
SAFESTORE HOLDINGS PLC		13	13	93	19,183
ASSURA PLC		200	—	—	—
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC		20	38	29	6,031
NEWRIVER REIT PLC		23	23	16	3,289
UNITE GROUP PLC		23	24	134	27,709
SOCIAL HOUSING REIT PLC		24	24	16	3,340
PICTON PROPERTY INCOME LTD		37	37	27	5,635
AEW UK REIT PLC		13	13	13	2,794
SUPERMARKET INCOME REIT PLC		70	70	54	11,266
CUSTODIAN PROPERTY INCOME REIT P		38	38	30	6,196
ABRDN PROPERTY INCOME TRUST LIM		25	—	—	—
HOME REIT PLC		31	31	0.003	0.640
PRS REIT PLC/THE		34	34	38	7,956
URBAN LOGISTICS REIT PLC		26	—	—	—
WAREHOUSE REIT PLC		17	—	—	—
CLS HOLDINGS PLC		10	10	6	1,270

# ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄		期首(前期末)	当期末		
			□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(イギリス)</b>		千□	千□	千イギリス・ポンド	千円
HELICAL PLC		9	9	19	3,921
TARGET HEALTHCARE REIT PLC		38	38	35	7,365
LIFE SCIENCE REIT PLC		36	36	13	2,845
HAMMERSON PLC		29	29	85	17,576
小計	□数・金額	1,549	1,370	2,854	586,018
	銘柄数<比率>	33	29	—	<3.8%>
<b>(イスラエル)</b>				千イスラエル・シケル	
REIT 1 LTD		15	15	403	19,418
SELLA CAPITAL REAL ESTATE LT		18	18	209	10,089
MENIVIM- THE NEW REIT LTD		91	58	138	6,662
小計	□数・金額	125	92	751	36,170
	銘柄数<比率>	3	3	—	<0.2%>
<b>(メキシコ)</b>				千メキシコ・ペソ	
FIBRA UNO ADMINISTRACION SA		224	209	5,640	48,370
FIBRA MACQUARIE MEXICO		89	89	2,765	23,714
FIBRA MTY SAPI DE CV		203	203	2,828	24,252
小計	□数・金額	517	502	11,233	96,337
	銘柄数<比率>	3	3	—	<0.6%>
<b>(インド)</b>				千インド・ルピー	
EMBASSY OFFICE PARKS REIT		57	57	24,618	44,067
MINDSPACE BUSINESS PARKS REI		18	21	9,916	17,751
BROOKFIELD INDIA REAL ESTATE		35	35	11,515	20,613
NEXUS SELECT TRUST		72	94	15,493	27,733
小計	□数・金額	183	208	61,544	110,165
	銘柄数<比率>	4	4	—	<0.7%>
<b>(韓国)</b>				千韓国ウォン	
SHINHAN ALPHA REIT CO LTD		8	8	48,470	5,205
LOTTE REIT CO LTD		9	9	37,619	4,040
IGIS VALUE PLUS REIT CO LTD		10	10	43,909	4,715
JR REIT XXVII		19	19	57,607	6,187
KORAMCO ENERGY PLUS REIT		1	1	5,519	592
ESR KENDALL SQUARE REIT CO L		15	15	68,130	7,317
SK REITS CO LTD		11	11	60,863	6,536
HANWHA REIT CO LTD		—	10	43,122	4,631
小計	□数・金額	75	86	365,242	39,227
	銘柄数<比率>	7	8	—	<0.3%>
<b>(南アフリカ)</b>				千南アフリカ・ランド	
GROWTHPOINT PROPERTIES LTD		214	214	3,712	34,004
SA CORPORATE REAL ESTATE FUND		259	180	614	5,633
HYPROP INVESTMENTS LTD-UTS		22	22	1,198	10,980



# ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄		期首(前期末)	当期末		
			口数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
<b>(南アフリカ)</b>		千口	千口	千南アフリカ・ランド	千円
VUKILE PROPERTY FUND LTD		55	55	1,297	11,882
RESILIENT REIT LTD		19	19	1,473	13,492
REDEFINE PROPERTIES LTD		424	424	2,495	22,855
EQUITES PROPERTY FUND LTD		66	66	1,172	10,736
STOR-AGE PROPERTY REIT LTD		63	46	840	7,700
ATTACQ LTD		56	56	916	8,394
FAIRVEST LTD-B		133	133	894	8,190
BURSTONE GROUP LIMITED		77	77	738	6,763
小計	口数・金額	1,392	1,296	15,353	140,635
	銘柄数<比率>	11	11	—	<0.9%>
<b>(ユーロ／アイルランド)</b>				千ユーロ	
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES		48	48	43	7,957
小計	口数・金額	48	48	43	7,957
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.1%>
<b>(ユーロ／オランダ)</b>					
WERELDHAVE NV		1	1	36	6,656
NSI NV		0.594	1	24	4,395
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV		2	2	70	12,749
小計	口数・金額	4	5	131	23,801
	銘柄数<比率>	3	3	—	<0.2%>
<b>(ユーロ／ベルギー)</b>					
COFINIMMO		2	2	171	31,080
RETAIL ESTATES		0.629	0.956	59	10,835
WAREHOUSES DE PAUW SCA		11	11	248	45,025
AEDIFICA		3	3	200	36,303
XIOR STUDENT HOUSING NV		3	2	66	12,078
MONTEA NV		1	1	84	15,382
CARE PROPERTY INVEST		2	2	28	5,201
SHURGARD SELF STORAGE LTD		2	2	67	12,301
VASTNED NV		—	0.964	28	5,244
ASCENCIO		—	0.604	30	5,498
小計	口数・金額	25	26	986	178,952
	銘柄数<比率>	8	10	—	<1.2%>
<b>(ユーロ／フランス)</b>					
KLEPIERRE		13	14	466	84,575
GECINA SA		3	3	254	46,071
COVIVIO		3	3	193	35,027
MERCIALYS		5	5	59	10,822
ICADE		2	2	49	8,961
ALTAREA		0.467	0.467	46	8,485

# ニッセイグローバルリートマザーファンド

銘柄		期首(前期末)	当期末		
			□数	評価額	
		□数		外貨建金額	邦貨換算金額
(ユーロ／フランス)		千口	千口	千ユーロ	千円
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD		6	7	661	119,997
CARMILA		4	4	71	13,033
小計	□数・金額	39	40	1,803	326,976
	銘柄数<比率>	8	8	－	<2.1%>
(ユーロ／ドイツ)					
HAMBORNER REIT AG		4	4	19	3,547
小計	□数・金額	4	4	19	3,547
	銘柄数<比率>	1	1	－	<0.0%>
(ユーロ／スペイン)					
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA		26	24	310	56,273
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI		20	20	107	19,523
小計	□数・金額	47	45	417	75,796
	銘柄数<比率>	2	2	－	<0.5%>
(ユーロ／イタリア)					
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ		8	8	30	5,547
小計	□数・金額	8	8	30	5,547
	銘柄数<比率>	1	1	－	<0.0%>
(ユーロ／その他)					
STONEWEG EUROPE STAPLED TRUS		－	28	43	7,847
小計	□数・金額	－	28	43	7,847
	銘柄数<比率>	－	1	－	<0.1%>
ユーロ計	□数・金額	178	209	3,476	630,426
	銘柄数<比率>	24	27	－	<4.1%>
合計	□数・金額	11,641	11,482	－	14,877,271
	銘柄数<比率>	288	300	－	<96.3%>

(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) □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。

(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
外国		百万円	百万円
	DOW JONES U.S. REAL ESTATE INDEX	487	—
	THE STOXX 600 REAL ESTATE INDEX	71	—

(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	比率
	千円	%
投資信託証券	14,877,271	96.0
コール・ローン等、その他	622,944	4.0
投資信託財産総額	15,500,215	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・シェケル48.131円、1メキシコ・ペソ8.575円、1インド・ルピー1.79円、100韓国ウォン10.74円、1南アフリカ・ランド9.16円、1ユーロ181.34円です。

(注2) 外貨建純資産（15,299,027千円）の投資信託財産総額（15,500,215千円）に対する比率は98.7%です。

(注3) 評価額の単位未満は切り捨てています。

# ニッセイグローバルリートマザーファンド

## 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	15,500,215,738円
コール・ローン等	438,601,184
投資信託証券(評価額)	14,877,271,012
未収入金	388,606
未収配当金	18,450,872
差入委託証拠金	165,504,064
(B)負債	52,066,779
未払金	22,208,698
未払解約金	29,858,081
(C)純資産総額(A-B)	15,448,148,959
元本	7,065,774,853
次期繰越損益金	8,382,374,106
(D)受益権総口数	7,065,774,853口
1万口当たり基準価額(C/D)	21,863円

(注1) 期首元本額 7,090,322,752円  
 期中追加設定元本額 477,520,005円  
 期中一部解約元本額 502,067,904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。

ニッセイグローバルリートインデックスファンド  
 <購入・換金手数料なし> 6,881,789,898円  
 DCニッセイターゲットデートファンド2055 29,072,515円  
 DCニッセイターゲットデートファンド2045 32,265,096円  
 DCニッセイターゲットデートファンド2035 32,644,874円  
 DCニッセイターゲットデートファンド2060 23,993,428円  
 DCニッセイターゲットデートファンド2050 18,775,296円  
 DCニッセイターゲットデートファンド2040 30,614,176円  
 DCニッセイターゲットデートファンド2065 14,605,204円  
 DCニッセイターゲットデートファンド2070 2,014,366円

## 損益の状況

当期 (2025年5月21日～2025年11月20日)

項目	当期
(A)配当等収益	289,040,527円
受取配当金	282,186,913
受取利息	4,359,259
その他収益金	2,494,355
(B)有価証券売買損益	1,183,615,503
売買益	2,087,355,708
売買損	△ 903,740,205
(C)先物取引等損益	△ 18,124,027
取引益	12,367,915
取引損	△ 30,491,942
(D)信託報酬等	△ 3,322,694
(E)当期損益金(A+B+C+D)	1,451,209,309
(F)前期繰越損益金	6,959,647,870
(G)追加信託差損益金	508,109,869
(H)解約差損益金	△ 536,592,942
(I)合計(E+F+G+H)	8,382,374,106
次期繰越損益金(I)	8,382,374,106

(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 グローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）

S & P グローバルリートインデックス（除く日本）はS&P Dow Jones Indices LLC（「S P D J I」）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S P D J I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、S P D J I、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。