

<毎月決算型・為替ヘッジあり>

第81期末 (2023年9月15日)	
基準価額	8,384円
純資産総額	361百万円
第76期～第81期 (2023年3月16日～2023年9月15日)	
騰落率	△2.6%
分配金合計	90円

<毎月決算型・為替ヘッジなし>

第81期末 (2023年9月15日)	
基準価額	12,062円
純資産総額	232百万円
第76期～第81期 (2023年3月16日～2023年9月15日)	
騰落率	9.5%
分配金合計	120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

ニッセイ米国不動産 投資法人債ファンド (毎月決算型・為替ヘッジあり) (毎月決算型・為替ヘッジなし)

【愛称】 リートボンド (毎月・為替ヘッジあり)
(毎月・為替ヘッジなし)

追加型投信／海外／債券

交付運用報告書

作成対象期間:2023年3月16日～2023年9月15日

第76期 (決算日2023年4月17日) 第79期 (決算日2023年7月18日)
第77期 (決算日2023年5月15日) 第80期 (決算日2023年8月15日)
第78期 (決算日2023年6月15日) 第81期 (決算日2023年9月15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「ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド(毎月決算型・為替ヘッジあり) / (毎月決算型・為替ヘッジなし)」は、このたび第81期の決算を行いました。

各ファンドは、「A Bリート債ファンド(為替ヘッジあり) / (為替ヘッジなし)(適格機関投資家専用)」への投資を通じて、米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と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。

各ファンドは、投資信託約款において、運用報告書(全体版)に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、下記の手順で運用報告書(全体版)をダウンロードすることができます。また、運用報告書(全体版)は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

【ダウンロード方法】上記ホームページ→ファンド検索→ファンド名入力→ファンド詳細ページ→運用レポート→運用報告書(全体版)

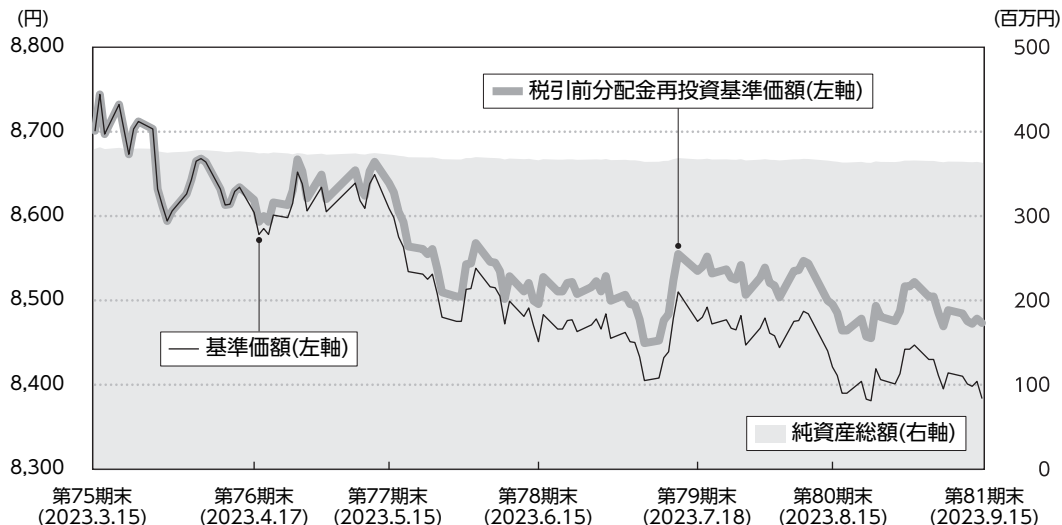
UD FONT

ユニバーサルデザイン(UD)の考えに基づいた見やすいついデザインの文字を採用しています。

運用経過

2023年3月16日～2023年9月15日

基準価額等の推移



第76期首	8,701円	既払分配金	90円
第81期末	8,384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月末から4月上旬にかけて、米シリコンバレーバンク（SVB）の経営破綻を受けた金融不安が和らいだことなどから信用スプレッド（国債に対する上乗せ金利）が縮小したこと

<下落要因>

- ・ 5月中旬から当作成期末にかけて、根強いインフレ懸念や雇用の底堅さなどから米連邦準備制度理事会（FRB）による利上げ継続観測が強まり、米長期金利が上昇（債券価格は下落）基調で推移したこと

1万口当たりの費用明細

項目	第76期～第81期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	41円	0.483%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は8,520円です。
(投信会社)	(14)	(0.165)	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)	(26)	(0.304)	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)	(1)	(0.013)	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
その他費用	0	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)	(0)	(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	42	0.488	

(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、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。

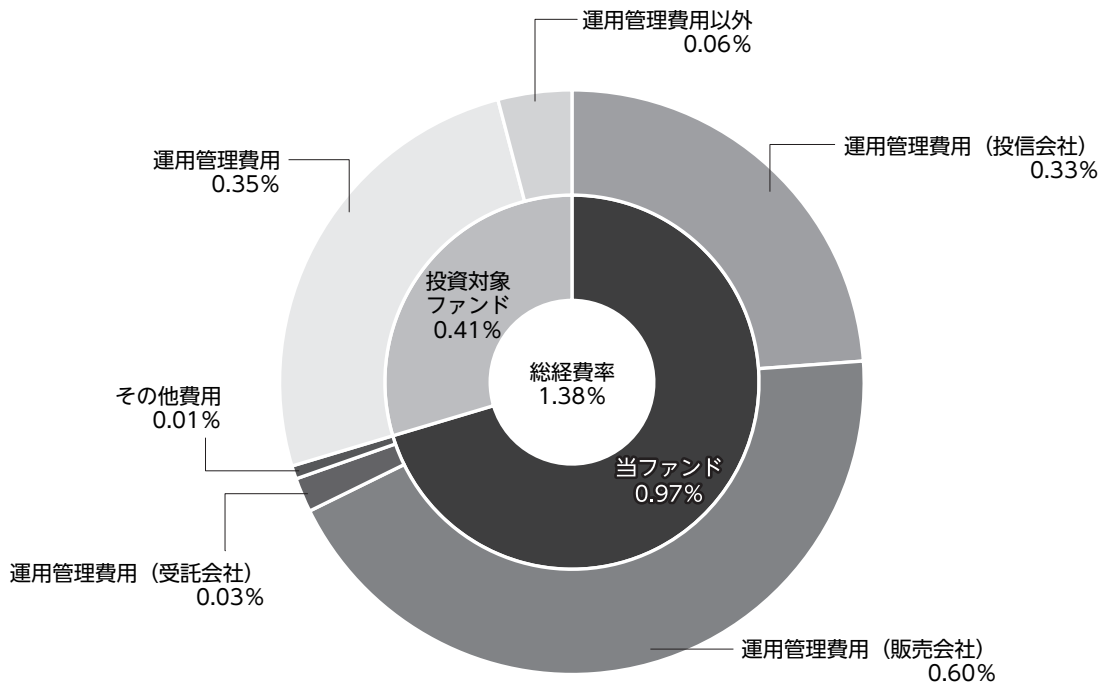
(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入しています。

(注4) 各項目の費用は、当ファンドが組み入れている投資信託証券が支払った費用を含みません（マザーファンドを除く）。当該投資信託証券の直近の計算期末時点における「1万口当たりの費用明細」が取得できるものについては、投資信託証券の概要に表示しています。

（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1.38%**です。



総経費率 (①+②+③)	1.38%
①当ファンドの費用の比率	0.97%
②投資対象ファンドの運用管理費用の比率	0.35%
③投資対象ファンドの運用管理費用以外の比率	0.06%

(注1) ①の費用は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。

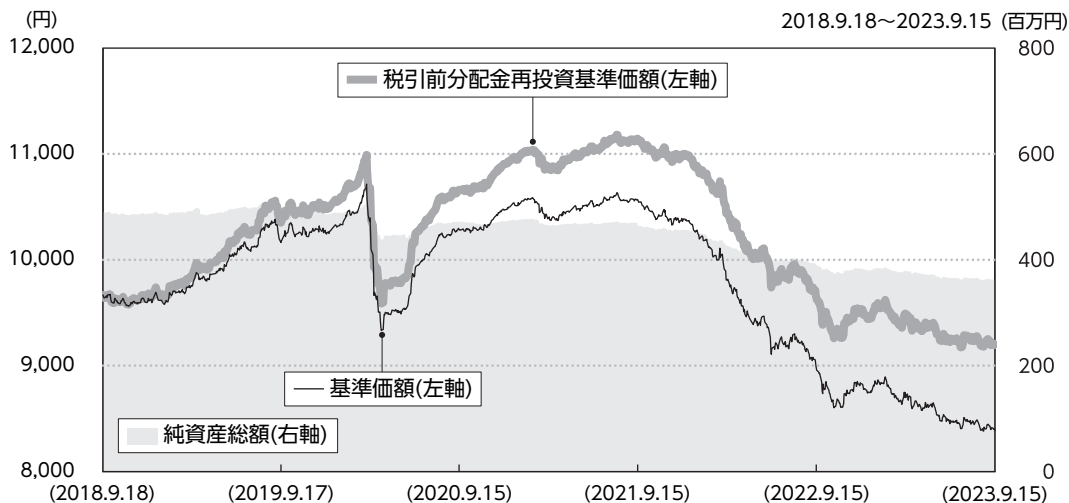
(注4) 投資対象ファンドとは、当ファンドが組み入れている投資信託証券（マザーファンドを除く）です。

(注5) ①の費用は、マザーファンドが支払った費用を含み、投資対象ファンドが支払った費用を含みません。

(注6) ①の費用と②③の費用は、計上された期間が異なる場合があります。

(注7) 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。

最近5年間の基準価額等の推移



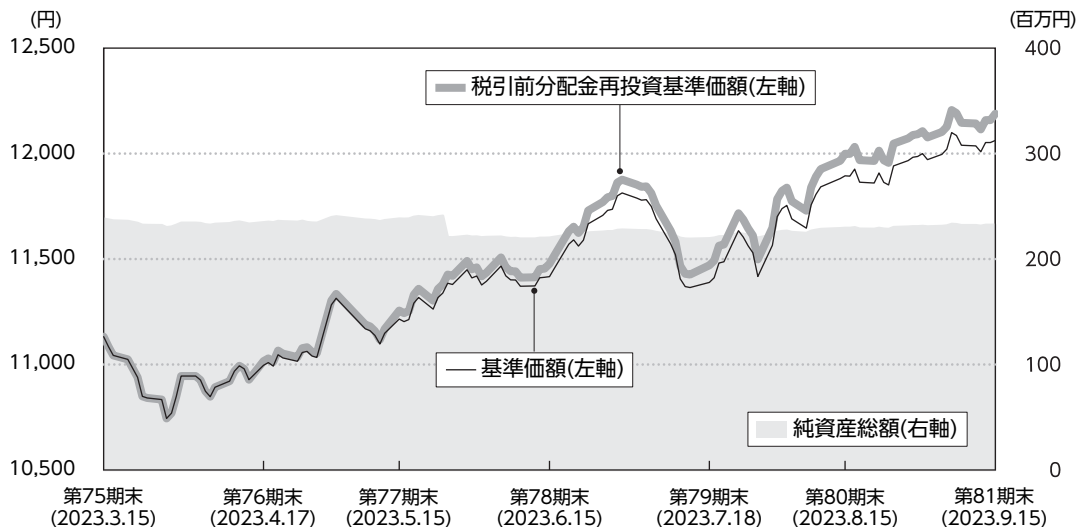
(注1) 税引前分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものであり、2018年9月18日の基準価額にあわせて再指数化しています。

(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。

決算日	2018年 9月18日	2019年 9月17日	2020年 9月15日	2021年 9月15日	2022年 9月15日	2023年 9月15日
基準価額（分配落）	(円) 9,668	10,162	10,282	10,566	8,979	8,384
期間分配金合計（税引前）	(円) -	180	180	180	180	180
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%) -	7.0	3.0	4.5	△13.4	△4.7
純資産総額	(百万円) 490	490	471	464	389	361

(注) 当ファンドはコンセプトに適った指数が存在しないことから、ベンチマークなどを設けていません。

基準価額等の推移



第76期首	11,132円	既払分配金	120円
第81期末	12,062円	騰落率 (分配金再投資ベース)	9.5%

(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>

- ・ 5月中旬から6月末にかけて、米長期金利の上昇と日銀による緩和政策維持を背景とした日米金利差の拡大から米ドル高円安が進行したこと

<下落要因>

- ・ 7月上旬から中旬にかけて、日銀による為替介入への警戒感やインフレ鈍化観測を背景とした米長期金利の低下を受けて米ドル安円高となったこと

1万口当たりの費用明細

項目	第76期～第81期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	55円	0.483%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ <p>期中の平均基準価額は11,440円です。</p>
(投信会社)	(19)	(0.166)	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)	(35)	(0.304)	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)	(2)	(0.014)	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
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)	<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	56	0.488	

(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、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。

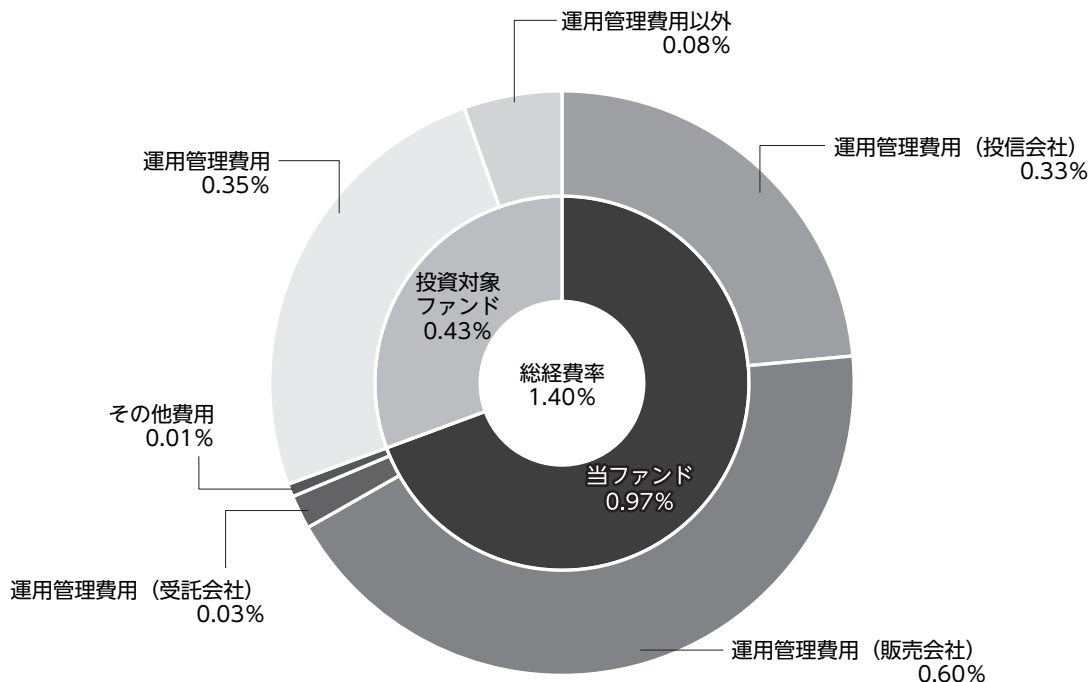
(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入しています。

(注4) 各項目の費用は、当ファンドが組み入れている投資信託証券が支払った費用を含みません（マザーファンドを除く）。当該投資信託証券の直近の計算期末時点における「1万口当たりの費用明細」が取得できるものについては、投資信託証券の概要に表示しています。

（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1.40%**です。



総経費率 (①+②+③)	1.40%
①当ファンドの費用の比率	0.97%
②投資対象ファンドの運用管理費用の比率	0.35%
③投資対象ファンドの運用管理費用以外の比率	0.08%

(注1) ①の費用は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。

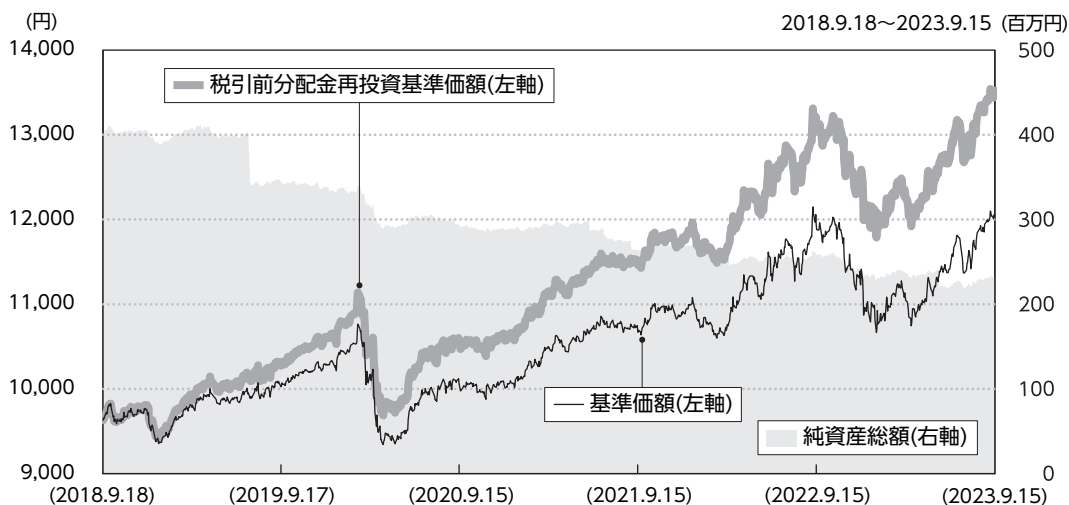
(注4) 投資対象ファンドとは、当ファンドが組み入れている投資信託証券（マザーファンドを除く）です。

(注5) ①の費用は、マザーファンドが支払った費用を含み、投資対象ファンドが支払った費用を含みません。

(注6) ①の費用と②③の費用は、計上された期間が異なる場合があります。

(注7) 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。

最近5年間の基準価額等の推移



(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、2018年9月18日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。

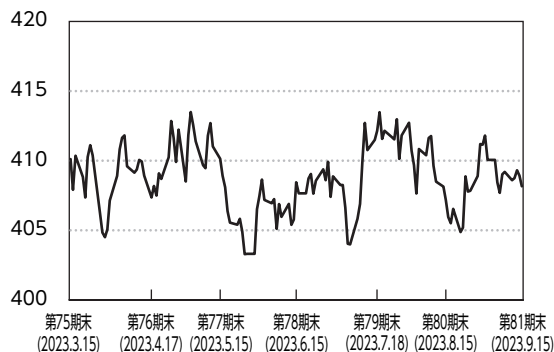
決算日	2018年 9月18日	2019年 9月17日	2020年 9月15日	2021年 9月15日	2022年 9月15日	2023年 9月15日
基準価額（分配落）	(円) 9,628	10,024	10,059	10,697	11,926	12,062
期間分配金合計（税引前）	(円) -	240	240	240	240	240
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%) -	6.7	2.8	8.8	13.9	3.3
純資産総額	(百万円) 401	345	292	263	258	232

(注) 当ファンドはコンセプトに適った指数が存在しないことから、ベンチマークなどを設けていません。

投資環境

■ 米国不動産投資法人債市況

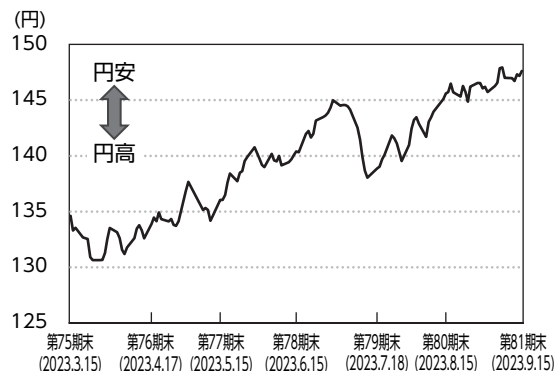
【ブルームバーグ米国社債 リートセクター・インデックスの推移】



(注) 指数はブルームバーグ・インデックスのデータを使用しています。ブルームバーグ米国社債リートセクター・インデックスはブルームバーグが公表しているインデックスです。ブルームバーグは、ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーの商標およびサービスマークです。ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーおよびその関係会社（以下「ブルームバーグ」と総称します）またはブルームバーグのライセンス사는、ブルームバーグ・インデックスに対する一切の独占的権利を有しています。

■ 為替市況

【米ドル／円レートの推移】



(注) 為替レートは対顧客電信売買相場仲値のデータを使用しています。

米国リート債市場は当作成期を通じて見ると下落しました。

米長期金利については、当作成期初から4月上旬にかけて、3月にSVBが経営破綻したことを受けて金融不安が高まったことから低下しました。その後、当作成期末にかけては根強いインフレ懸念や雇用の底堅さなどからFRBによる利上げ継続観測が強まり、金利は上昇基調で推移しました。

米国リート債の信用スプレッドについては、当作成期初から3月下旬にかけては、SVBの経営破綻を受けて投資家のリスク回避姿勢が強まったことから急速に拡大したものの、3月末に金融不安が和らぐと縮小しました。その後、当作成期末にかけては米連邦政府の債務上限問題などが嫌気され信用スプレッドは拡大する場面がありましたが、堅調な経済指標や企業決算を背景とした投資家のリスク選好姿勢の強まりから縮小基調となりました。

為替市場は当作成期を通じて見ると米ドル高円安となりました。

当作成期初は世界的な金融不安から円が買われましたが、その後、6月末にかけては米長期金利の上昇と日銀による緩和政策維持を背景とした日米金利差の拡大から米ドル高円安が進行しました。その後は日銀による為替介入への警戒感やインフレ鈍化観測を背景とした米長期金利の低下を受けて米ドル高円高に転じたものの、当作成期末にかけては再び米ドル高円安基調となりました。

ポートフォリオ

■ 毎月決算型・為替ヘッジあり

「ABリート債ファンド（為替ヘッジあり）（適格機関投資家専用）」への投資を通じて、米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と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。

■ 毎月決算型・為替ヘッジなし

「ABリート債ファンド（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）」への投資を通じて、米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と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。

■ ABリート債ファンド（為替ヘッジあり）／（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）

* 主な投資対象となる「ABリート債ファンド（為替ヘッジあり）／（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）」のマザーファンドについての説明であり、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーの資料（現地における当作成期末の前営業日基準）に基づき、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

マザーファンドへの投資を通じて、米国の金融商品取引所に上場している不動産投資法人または不動産投資信託等が発行する米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と信託財産の着実な成長をめざして運用を行いました。

当作成期末のセクター別組入比率については、組入比率の高い順にショッピングセンター（29.3%）、単一テナント（21.4%）、ヘルスケア（16.4%）としています。

また原則として、取得時においてBBB格相当以上の格付を得ている不動産投資法人債に投資し、当作成期末の組入債券の平均格付はBBB格となりました。

（注1）比率は対組入債券評価額比です。

（注2）セクターはアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーの分類によるものです。

（注3）格付はムーディーズ社、S&P社のうち、上位の格付を採用しています。

平均格付とは、マザーファンドが組み入れている債券にかかる格付を加重平均したものであり、各ファンドにかかる格付ではありません。

■ ニッセイマネーマーケットマザーファンド

円建ての短期公社債および短期金融商品に投資を行い、安定した収益と流動性の確保をめざしました。

ベンチマークとの差異

■毎月決算型・為替ヘッジあり

当ファンドは、投資対象とする投資信託証券への投資を通じて、米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と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。このため、コンセプトに適った指数が存在しないことから、ベンチマークなどを設けていません。

■毎月決算型・為替ヘッジなし

当ファンドは、投資対象とする投資信託証券への投資を通じて、米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と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。このため、コンセプトに適った指数が存在しないことから、ベンチマークなどを設けていません。

分配金

■ 毎月決算型・為替ヘッジあり

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76期	第77期	第78期	第79期	第80期	第81期
	2023年3月16日 ～ 2023年4月17日	2023年4月18日 ～ 2023年5月15日	2023年5月16日 ～ 2023年6月15日	2023年6月16日 ～ 2023年7月18日	2023年7月19日 ～ 2023年8月15日	2023年8月16日 ～ 2023年9月15日
当期分配金（税引前）	15円	15円	15円	15円	15円	15円
対基準価額比率	0.17%	0.17%	0.18%	0.18%	0.18%	0.18%
当期の収益	15円	15円	15円	15円	15円	15円
当期の収益以外	－	－	－	－	－	－
翌期繰越分配対象額	949円	959円	969円	981円	991円	1,001円

■ 毎月決算型・為替ヘッジなし

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76期	第77期	第78期	第79期	第80期	第81期
	2023年3月16日 ～ 2023年4月17日	2023年4月18日 ～ 2023年5月15日	2023年5月16日 ～ 2023年6月15日	2023年6月16日 ～ 2023年7月18日	2023年7月19日 ～ 2023年8月15日	2023年8月16日 ～ 2023年9月15日
当期分配金（税引前）	20円	20円	20円	20円	20円	20円
対基準価額比率	0.18%	0.18%	0.17%	0.18%	0.17%	0.17%
当期の収益	20円	20円	20円	19円	20円	20円
当期の収益以外	－	－	－	0円	－	－
翌期繰越分配対象額	2,048円	2,057円	2,066円	2,066円	2,075円	2,141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

■毎月決算型・為替ヘッジあり

「ABリート債ファンド（為替ヘッジあり）（適格機関投資家専用）」への投資を通じて、米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と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。

■毎月決算型・為替ヘッジなし

「ABリート債ファンド（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）」への投資を通じて、米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と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。

■ABリート債ファンド（為替ヘッジあり）／（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）

米国経済はインフレが多少落ち着きはじめ、利上げペースが鈍化しているものの、金融不安の影響により金融機関への規制が強化される中、景気減速が長引く懸念があり、2023年はプラス成長を予想していますが小幅にとどまるとみています。

米国のリート債券市場については、信用力が回復し、足もとは安定したキャッシュフローや健全なバランスシートを有しています。米国の商業用不動産市場の主な貸し手である地銀は、今後、与信基準を強化する可能性が高いものの、リートは大手銀行との取引が中心であり直接的な影響は限定的であるとみています。リートセクターは不動産価格の下落など間接的な影響を受ける可能性が高いものの、デフォルト（債務不履行）の発生など、大きな信用不安には発展しないとみています。運用については、安定したテナント需要が期待できるショッピングセンター（リテール）系の発行体を中心に分散したポートフォリオを構築しています。稼働率の低下が目立つオフィスセクターについては、割安感から一定の組み入れを維持していますが、組み入れの中心はファンダメンタルズ（基礎的条件）が安定する研究開発施設を多く保有する銘柄となります。

今後も引き続き、発行体の信用リスクに十分に配慮しながら魅力度の高い銘柄に投資することにより、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う方針です。

■ニッセイマネーマーケットマザーファンド

円建ての短期公社債および短期金融商品に投資を行い、安定した収益と流動性の確保をめざします。

ファンドデータ

ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド（毎月決算型・為替ヘッジあり）の組入資産の内容

■組入ファンド

	第81期末 2023年9月15日
A Bリート債ファンド（為替ヘッジあり）（適格機関投資家専用）	98.5%
ニッセイマネーマーケットマザーファンド	0.0

(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

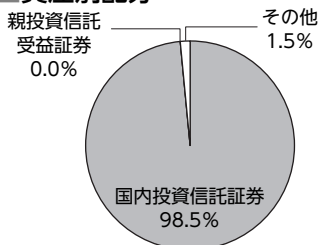
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

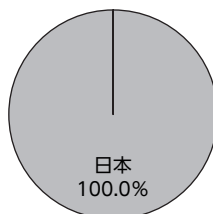
項目	第76期末 2023年4月17日	第77期末 2023年5月15日	第78期末 2023年6月15日	第79期末 2023年7月18日	第80期末 2023年8月15日	第81期末 2023年9月15日
純資産総額	373,783,012円	371,228,248円	364,494,107円	365,540,908円	363,224,205円	361,649,002円
受益権総口数	434,420,038口	431,203,156口	431,296,471口	431,308,001口	431,331,107口	431,344,654口
1万口当たり基準価額	8,604円	8,609円	8,451円	8,475円	8,421円	8,384円

(注) 当作成期間（第76期～第81期）中における追加設定元本額は184,764円、同解約元本額は3,243,500円です。

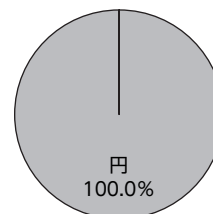
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2023年9月15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。

ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド（毎月決算型・為替ヘッジなし）の組入資産の内容

■組入ファンド

	第81期末 2023年9月15日
A Bリート債ファンド（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）	98.5%
ニッセイマネーマーケットマザーファンド	0.0

（注1）組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

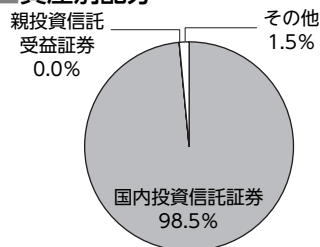
（注2）組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

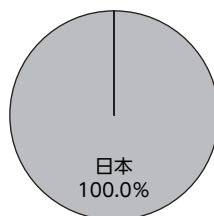
項目	第76期末 2023年4月17日	第77期末 2023年5月15日	第78期末 2023年6月15日	第79期末 2023年7月18日	第80期末 2023年8月15日	第81期末 2023年9月15日
純資産総額	234,802,268円	238,222,036円	220,135,405円	219,640,696円	229,398,295円	232,544,060円
受益権総口数	213,537,571口	212,404,620口	192,826,267口	192,859,866口	192,867,554口	192,793,216口
1万口当たり基準価額	10,996円	11,215円	11,416円	11,389円	11,894円	12,062円

（注）当作成期間（第76期～第81期）中における追加設定元本額は468,920円、同解約元本額は21,744,836円です。

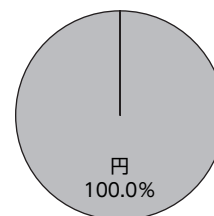
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分

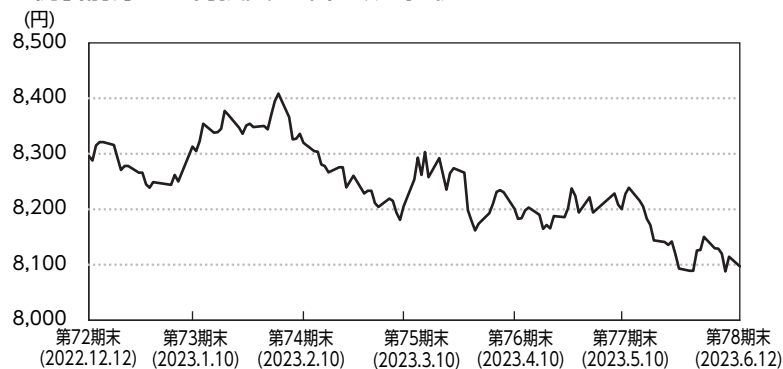


（注）資産別・国別・通貨別配分は、2023年9月15日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

ABリート債ファンド（為替ヘッジあり）／（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）の概要

< ABリート債ファンド（為替ヘッジあり）（適格機関投資家専用） >

■ 税引前分配金再投資基準価額の推移



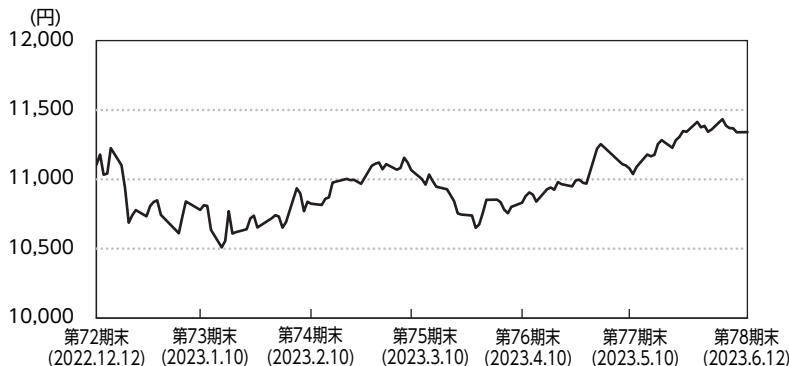
■ 1万口当たりの費用明細

2022.12.13～2023.6.12

項目	金額
信託報酬	15円
（投信会社）	(13)
（販売会社）	(0)
（受託会社）	(1)
その他費用	2
（保管費用）	(0)
（監査費用）	(2)
（その他）	(0)
合計	17

< ABリート債ファンド（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用） >

■ 税引前分配金再投資基準価額の推移



■ 1万口当たりの費用明細

2022.12.13～2023.6.12

項目	金額
信託報酬	19円
（投信会社）	(18)
（販売会社）	(0)
（受託会社）	(1)
その他費用	4
（保管費用）	(0)
（監査費用）	(4)
（その他）	(0)
合計	23

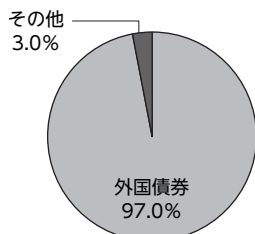
(注1) 税引前分配金再投資基準価額の推移は、投資信託証券の直近の作成期のものであり、前作成期末の基準価額にあわせて再指数化しています。

(注2) 1万口当たりの費用明細は、投資信託証券の直近の作成期のものです。費用項目の概要については運用報告書（全体版）の1万口当たりの費用明細をご参照ください。

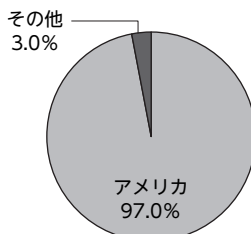
■上位銘柄

銘柄名	通貨	比率
HOST HOTELS & RESORTS LP	米ドル	5.9%
CARE CAPITAL PROPERTIES	米ドル	5.8
OMEGA HLTHCARE INVESTORS	米ドル	5.4
SPIRIT REALTY LP	米ドル	5.3
KITE REALTY GROUP TRUST	米ドル	5.0
REGENCY CENTERS LP	米ドル	4.7
WP CAREY INC	米ドル	4.7
DDR	米ドル	4.4
BRANDYWINE OPER PARTNERS	米ドル	4.3
AMERICAN HOMES 4 RENT	米ドル	4.0
組入銘柄数		36

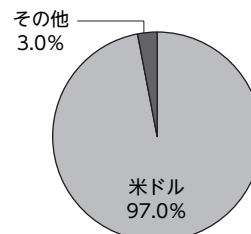
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分



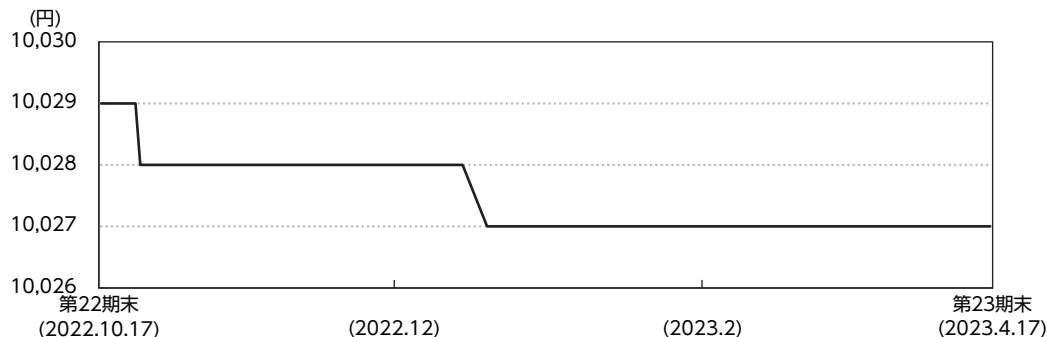
(注1) 組み入れているのは「A Bリート債ファンド（為替ヘッジあり）／（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）」ですが、上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は投資信託証券が投資しているマザーファンドの投資資産を表示しています。

(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12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、国別配分については発行国を表示しています。

(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）の親投資信託の組入資産の明細をご参照ください。

ニッセイマネーマーケットマザーファンドの概要

■ 基準価額の推移



■ 上位銘柄

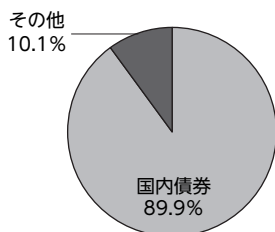
銘柄名	通貨	比率
第132回 共同発行市場公募地方債	円	22.1%
平成30年度第2回 北海道公募公債 (5年)	円	21.9
第202回 政保日本高速道路保有・債務返済機構債券	円	14.2
第26回 政保日本政策金融公庫債券	円	14.2
第49回 政保地方公共団体金融機構債券	円	14.2
第1121回 国庫短期証券	円	2.0
第374回 大阪府公募公債	円	1.4
組入銘柄数		7

■ 1万口当たりの費用明細

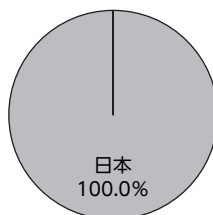
2022.10.18~2023.4.17

項目	金額
その他費用 (その他)	0円 (0)
合計	0

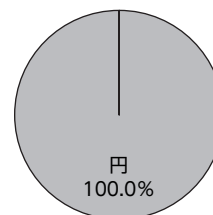
■ 資産別配分



■ 国別配分



■ 通貨別配分

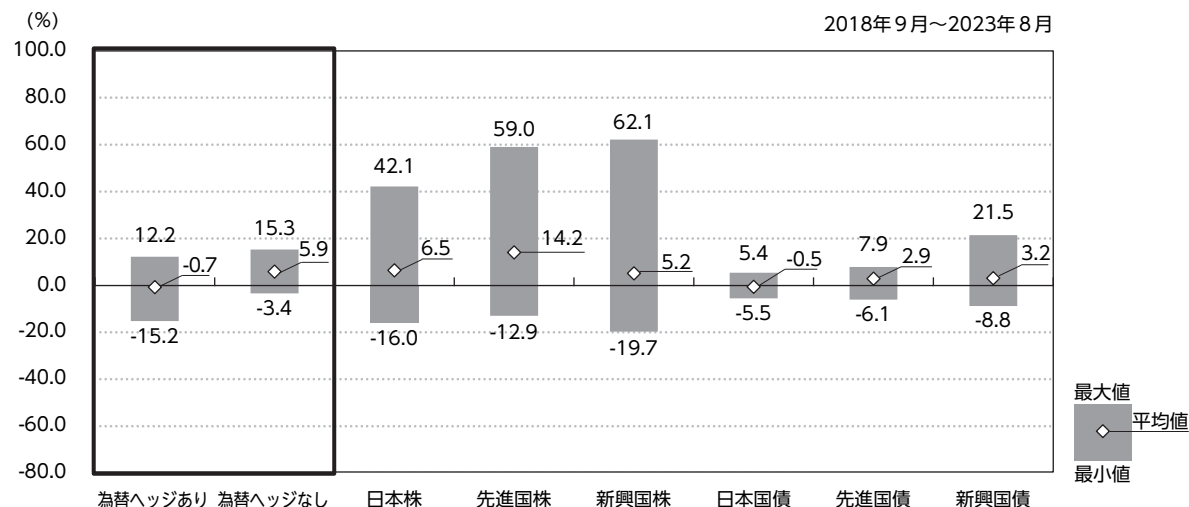


(注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

(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(2023年4月17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。

■ 代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(注1) 上記は、各ファンドの騰落率（税引前分配金再投資基準価額騰落率）と代表的な資産クラスの騰落率を比較したものであり、各資産クラスは各ファンドの投資対象を表しているものではありません。

(注2) 上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小を、各ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示したものであり、決算日に対応した数値とは異なります。

< 代表的な資産クラスにおける各資産クラスの指数 >

- 日本株・・・TOPIX（東証株価指数）（配当込み）
- 先進国株・・・MSCIコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）
- 新興国株・・・MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）
- 日本国債・・・NOMURA-BPI 国債
- 先進国債・・・FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）
- 新興国債・・・JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースィファイド（円ベース）

- ・すべての資産クラスが各ファンドの投資対象とは限りません。
- ・海外の指数は、「為替ヘッジなし（対円）」の指数を採用しています。

*各資産クラスの指数につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

指数に関して

■ 代表的な資産クラスにおける各資産クラスの指数について

- ・ T O P I X（東証株価指数）の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社（以下「J P X」といいます）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利は J P X が有します。J P X は、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- ・ M S C I コクサイ・インデックスは、MSCI Inc. が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利は MSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- ・ M S C I エマージング・マーケット・インデックスは、MSCI Inc. が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利は MSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- ・ N O M U R A - B P I 国債とは、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が公表している指数で、その知的財産は同社に帰属します。なお、同社は、各ファンドの運用成果等に関し、一切責任を負いません。
- ・ F T S E 世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLC により運営されている債券インデックスです。同指数は FTSE Fixed Income LLC の知的財産であり、指数に関するすべての権利は FTSE Fixed Income LLC が有しています。
- ・ J P モルガン G B I - E M グローバル・ディバーシファイドは、J P モルガン社が算出する債券インデックスであり、その著作権および知的所有権は同社に帰属します。

お知らせ

■ 自社による「毎月決算型・為替ヘッジあり」の設定解約状況

当作成期における自社による当ファンドの設定解約はありません。なお当作成期末現在、自社による当ファンドの保有残高は335百万円（元本400百万円、ファンド全体の92.7%）です。当社は当該保有分を解約することがあります。

■ 自社による「毎月決算型・為替ヘッジなし」の設定解約状況

当作成期における自社による当ファンドの設定解約はありません。なお当作成期末現在、自社による当ファンドの保有残高は120百万円（元本100百万円、ファンド全体の51.9%）です。当社は当該保有分を解約することがあります。

■ 「毎月決算型・為替ヘッジあり」の自社の実質保有比率

2023年8月末現在、当ファンドの主要投資対象であるニッセイマネーマーケットマザーファンドの信託財産において、当社は、当該マザーファンド受益証券を他のベビーファンドを通じて実質的に6.9%保有しています。当該実質保有分は、当社により他のベビーファンドを通じて解約されることがあります。

■ 「毎月決算型・為替ヘッジなし」の自社の実質保有比率

2023年8月末現在、当ファンドの主要投資対象であるニッセイマネーマーケットマザーファンドの信託財産において、当社は、当該マザーファンド受益証券を他のベビーファンドを通じて実質的に6.9%保有しています。当該実質保有分は、当社により他のベビーファンドを通じて解約されることがあります。

各ファンドの概要

		毎月決算型・為替ヘッジあり	毎月決算型・為替ヘッジなし
商 品 分 類	追加型投信／海外／債券		
信 託 期 間	2016年12月8日～2026年9月15日		
運 用 方 針	投資信託証券への投資を通じて、米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と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。		
	実質的な組入外貨建資産について、原則として対円での為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図ります。	実質的な組入外貨建資産について、原則として対円での為替ヘッジを行いません。	
主要運用対象	ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド	「A Bリート債ファンド（為替ヘッジあり）（適格機関投資家専用）」および「ニッセイマネーマーケットマザーファンド」	「A Bリート債ファンド（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）」および「ニッセイマネーマーケットマザーファンド」
	A Bリート債ファンド（為替ヘッジあり）／（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）	A B米国リート債マザーファンド	
	A B米国リート債マザーファンド	米国の金融商品取引所に上場している不動産投資法人または不動産投資信託等が発行する米国の不動産投資法人債	
	ニッセイマネーマーケットマザーファンド	円建ての短期公社債および短期金融商品	
運 用 方 法	<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"> ・投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 ・外貨建資産への直接投資は行いません。 ・株式への直接投資は行いません。 		
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。		