

第10期末（2023年5月12日）

基準価額	18,754円
純資産総額	48億円
騰落率	△0.4%
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**

交付運用報告書

作成対象期間：2022年5月13日～2023年5月12日

第10期（決算日 2023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10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

NISSAI
ASSET MANAGEMENT

東京都千代田区丸の内1-6-6

当ファンドは、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）

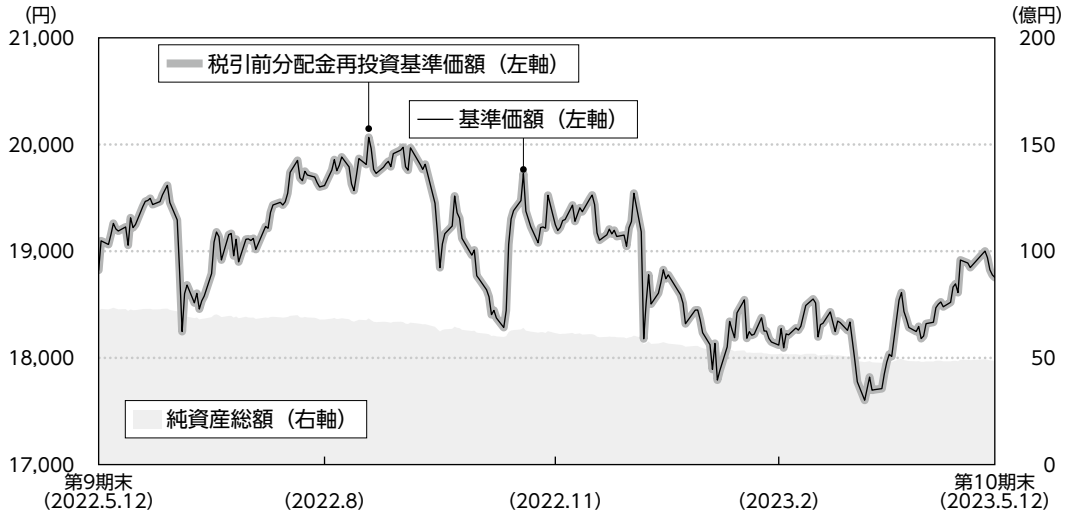
UD FONT

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

運用経過

2022年5月13日～2023年5月12日

基準価額等の推移



第10期首	18,822円	既払分配金	0円
第10期末	18,754円	騰落率(分配金再投資ベース)	△0.4%

(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>

- ・ 6月下旬から8月上旬にかけて、世界的に長期金利が低下基調で推移したことでJリート市場が上昇したこと
- ・ 3月下旬以降、日銀総裁就任前の植田氏が金融緩和政策を継続する意向を示したことでJリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・ 6月上旬に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受けて、一時的に長期金利が上昇したことからJリート市場が下落したこと
- ・ 8月下旬から10月下旬にかけて、世界的に長期金利が上昇したことからJリート市場が下落したこと
- ・ 12月中旬に日銀が金融政策決定会合において金融緩和政策の一部を修正したことを受けて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10期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	208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18,927円です。
(投信会社)	(104)	(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)	(94)	(0.495)	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)	(10)	(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	15	0.080	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)	(15)	(0.080)	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	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)	(0.006)	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)	・ 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	224	1.186	

(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まず。

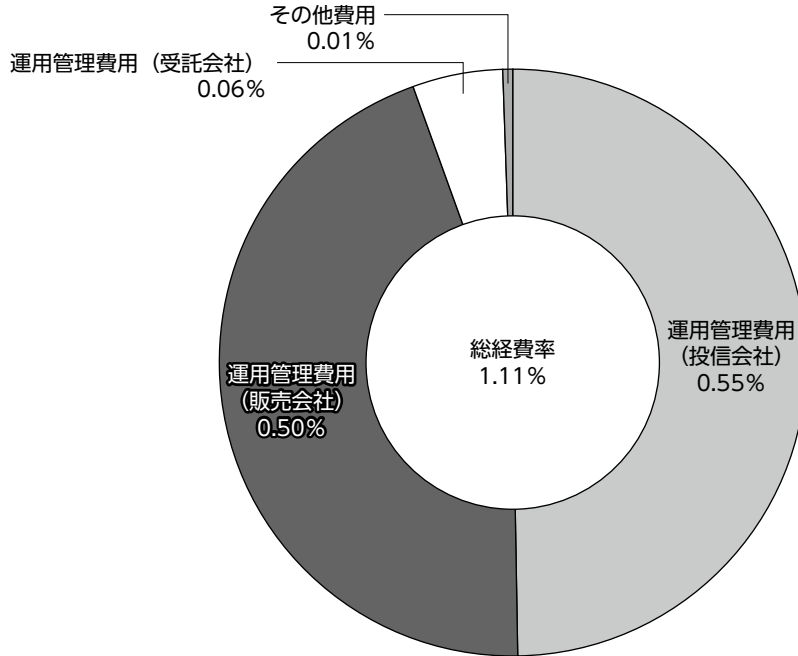
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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。



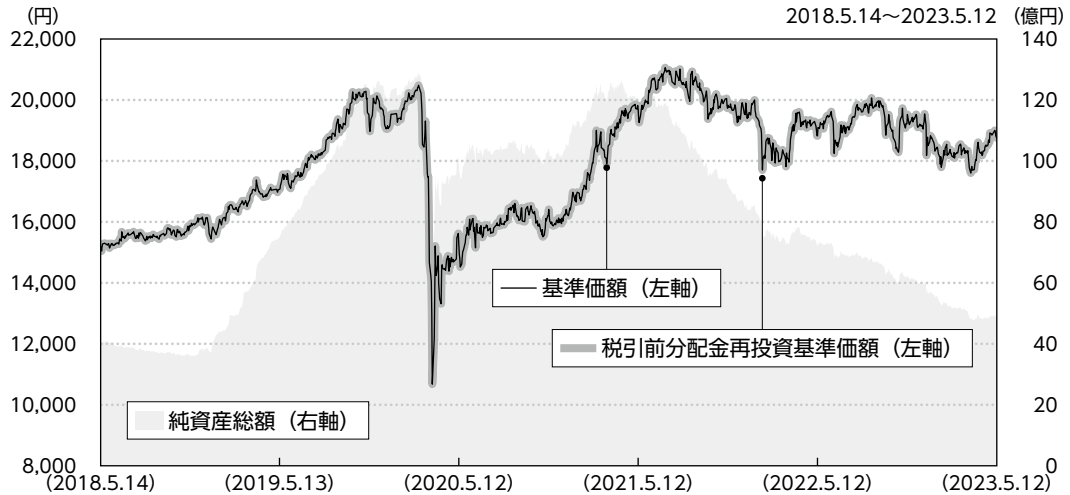
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(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。

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5月14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 5月14日	2019年 5月13日	2020年 5月12日	2021年 5月12日	2022年 5月12日	2023年 5月12日
基準価額（分配前）	(円)	15,207	17,068	15,265	19,706	18,822	18,754
期間分配金合計（税引前）	(円)	—	0	0	0	0	0
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	12.2	△10.6	29.1	△4.5	△0.4
参考指数騰落率	(%)	—	13.2	△ 9.7	30.3	△2.1	△0.6
純資産総額	(百万円)	4,045	7,485	9,888	12,028	7,191	4,864

(注) 参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

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。

Jリート市場は期を通じて見ると下落しました。

上昇して始まったJリート市場は、2022年6月中旬になると米連邦準備制度理事会（FRB）による利上げ観測が高まったことなどを受けて国内外で長期金利が上昇したため下落しました。その後、米国における過度な金融引き締め見通しが後退したことを受けてJリート市場は上昇基調に転じましたが、9月に入ると再び世界的に金融引き締めが意識されたことや、Jリートの公募増資に伴う需給環境の悪化等が懸念されて下落しました。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Jリート市場は上昇しましたが、12月中旬に日銀が金融政策決定会合において金融緩和政策を一部修正したことを受けて大幅に下落しました。その後は日銀の金融政策に対する思惑が交錯する中で割安なバリュエーション（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）が下支えとなりJリート市場は横ばいで推移しましたが、2023年3月中旬には欧米で金融システムに対する懸念が高まったことから下落しました。当期末にかけてはホテル市況をはじめとした経済活動の再開に対する期待感が高まったことや日銀総裁就任前の植田氏が金融緩和政策を維持する意向を示したことでJリート市場は上昇しましたが、前期末と比較すると下落して当期末を迎えました。

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）。

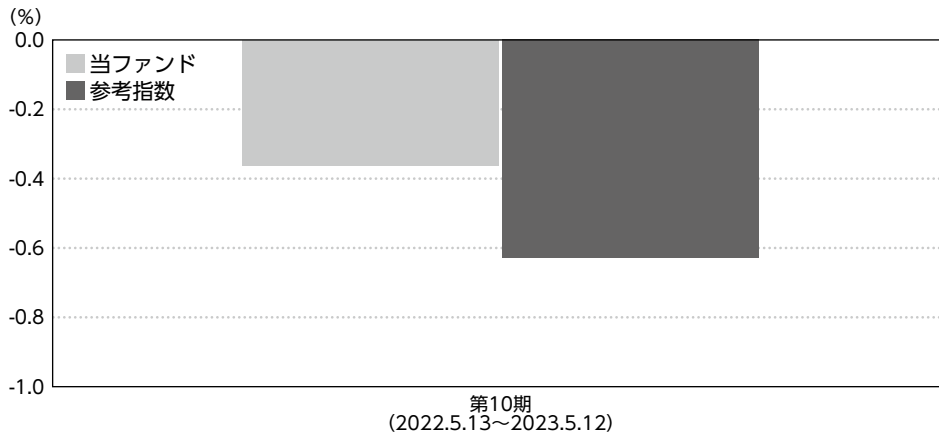
■マザーファンド

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-0.4%となり、参考指数騰落率（-0.6%）を上回りました。

これは当ファンドにおいて信託報酬等の費用を控除した影響などがマイナスに寄与したものの、マザーファンドの個別銘柄選択において、対参考指数比でイオンリート投資法人やケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人を多めに保有していたことなどがプラスに寄与したことによるものです。

（注1）基準価額の騰落率は分配金込みです。

（注2）マザーファンドの参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

分配金

当期の分配金は、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
	2022年5月13日～2023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	8,754円

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

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

今後の運用方針

■当ファンド

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

■マザーファンド

不動産賃貸市況や金融政策といったリートを取り巻く外部環境に不透明感が残りますが、リート各社は物件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、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、先行きが不透明な環境の中での成長戦略に注目が集まることが想定されます。中長期的には大量供給が予定されている都心オフィスの賃貸市況、金融緩和政策の修正が不動産価格や借入金利に与える影響、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の入れ替え、内部留保の活用や自己投資口取得をはじめとした資本政策、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。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10期末 2023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。

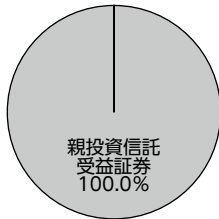
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

純資産等

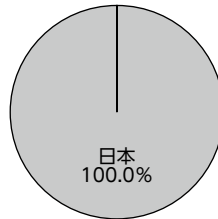
項目	第10期末 2023年5月12日
純資産総額	4,864,308,680円
受益権総口数	2,593,694,373口
1万口当たり基準価額	18,754円

(注) 当期間中における追加設定元本額は142,680,698円、同解約元本額は1,369,933,818円です。

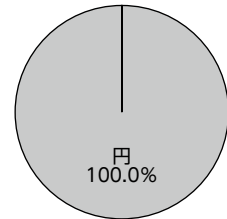
資産別配分



国別配分



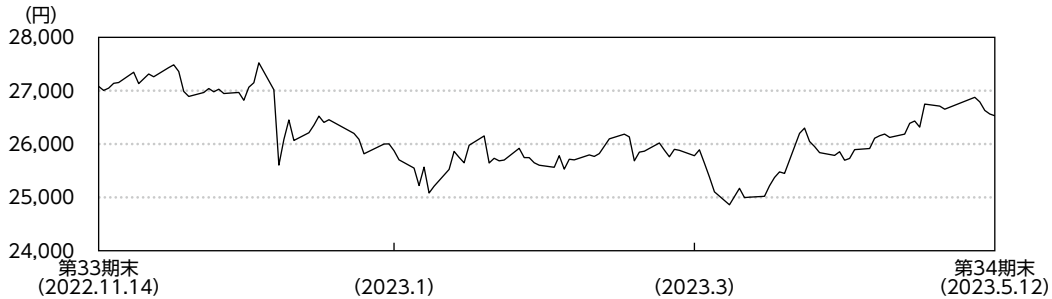
通貨別配分



(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-R E I Tマザーファンドの概要

■ 基準価額の推移



■ 上位銘柄

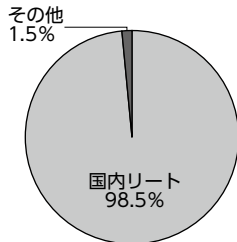
銘柄名	通貨	比率
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	円	6.8%
イオンリート投資法人	円	6.7
ラサールロジポート投資法人	円	6.3
大和証券リビング投資法人	円	5.7
ケネディクス商業リート投資法人	円	4.7
日本ビルファンド投資法人	円	4.1
日本ロジスティクスファンド投資法人	円	3.7
平和不動産リート投資法人	円	3.6
日本プロロジスリート投資法人	円	3.4
インヴェンシブル投資法人	円	3.3
組入銘柄数		52

■ 1万口当たりの費用明細

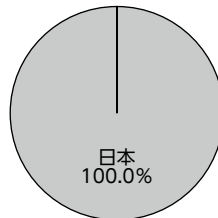
2022.11.15～2023.5.12

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	10円 (10)
その他費用 (その他)	0 (0)
合計	10

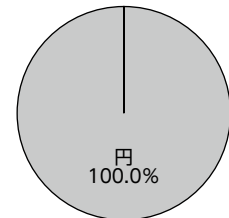
■ 資産別配分



■ 国別配分



■ 通貨別配分



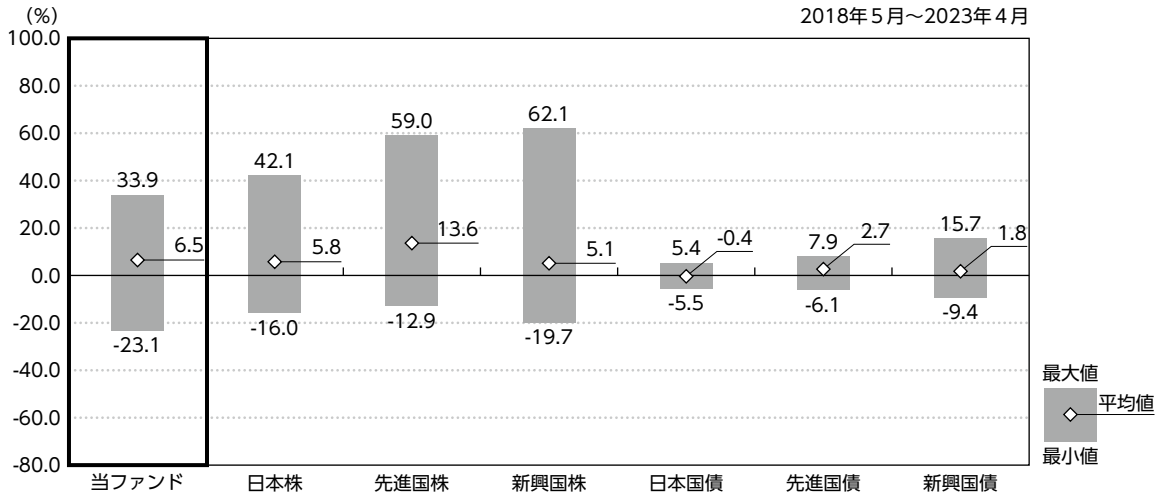
(注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

(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。

参考情報

■ 代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(注1) 上記は、当ファンドの騰落率（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、各資産クラスは当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、当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・ディバーシファイド（円ベース）

- ・すべての資産クラスが当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、当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。

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。	