

第2期末（2023年11月20日）

基準価額	10,275円
純資産総額	30億円
騰落率	4.4%
分配金	0円

ニッセイ海外リートインデックス （為替ヘッジなし）（ラップ専用）

追加型投信／海外／不動産投信／インデックス型

交付運用報告書

作成対象期間:2022年11月22日～2023年11月20日

第2期(決算日 2023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「ニッセイ海外リートインデックス（為替ヘッジなし）（ラップ専用）」は、このたび第2期の決算を行いました。

当ファンドは、「ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド」受益証券への投資を通じて、実質的に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）している日本を除く先進国のリート（不動産投資信託）に投資することにより、S & P先進国REIT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。

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。



NISSAY
ASSET MANAGEMENT

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

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）

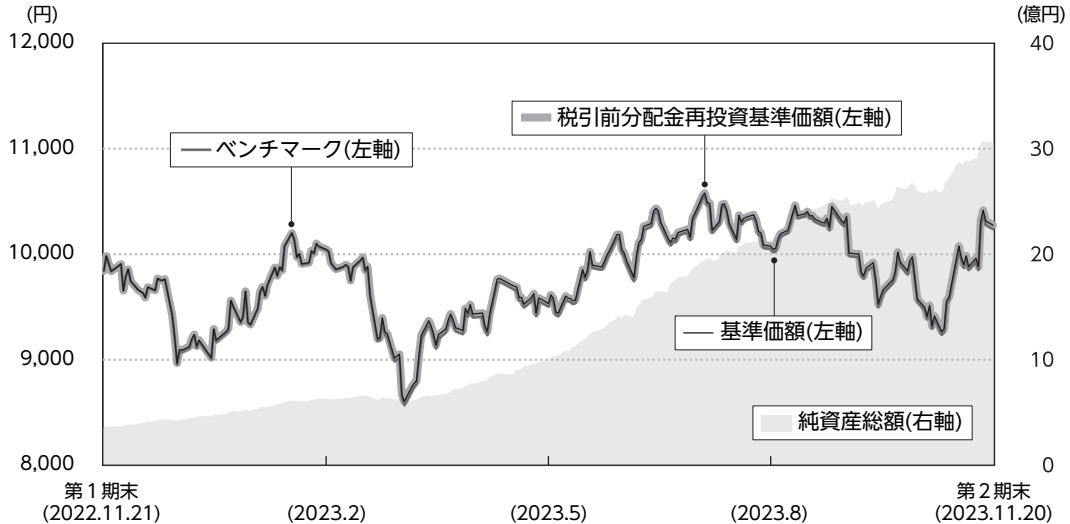
UD FONT

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11月22日～2023年11月20日

基準価額等の推移



第2期首	9,841円	既払分配金	0円
第2期末	10,275円	騰落率（分配金再投資ベース）	4.4%

（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）ベンチマークはS & P先進国REIT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

<上昇要因>

- ・2023年1月から2月にかけて、米連邦準備制度理事会（FRB）高官から利上げ幅の縮小を支持する発言が相次いだことが好感されリート市場が上昇したこと
- ・4月から7月にかけて、為替が円安基調で推移する中、米オフィスリート大手による物件売却のニュースが好感されたことや、米国やイギリスで発表された消費者物価指数（CPI）が市場予想を下回ったことなどから金融引き締め長期化への過度な警戒感が後退しリート市場が上昇したこと
- ・11月に入り発表された米経済指標がインフレ鈍化を示し、長期金利が大きく低下したことなどが好感されリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・期初から2022年12月にかけて、各国における金利上昇懸念の高まりや中国におけるコロナウイルス感染再拡大の報道等が嫌気されリート市場が下落したこと
- ・2023年3月に米シリコンバレーバンクの経営破綻等を受けて欧米の金融システム不安が高まり融資基準の厳格化等、不動産市況への悪影響が懸念されリート市場が下落したこと
- ・9月から10月にかけて、米経済の底堅さを示す経済指標の発表が続いたため、FRBによる金融引き締めの長期化観測が強まったことが嫌気され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2期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	13円	0.128%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ <p>期中の平均基準価額は9,795円です。</p>
(投信会社)	(9)	(0.095)	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)	(1)	(0.011)	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)	(0.022)	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	5	0.047	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$ <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)	(0.010)	
(投資信託証券)	(4)	(0.036)	
有価証券取引税	2	0.018	$\text{有価証券取引税} = \text{期中の有価証券取引税} / \text{期中の平均受益権口数}$ <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)	(2)	(0.018)	
その他費用	16	0.162	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$ <p>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</p> <p>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</p> <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
(保管費用)	(15)	(0.152)	
(監査費用)	(0)	(0.001)	
(その他)	(1)	(0.009)	
合計	35	0.354	

(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。

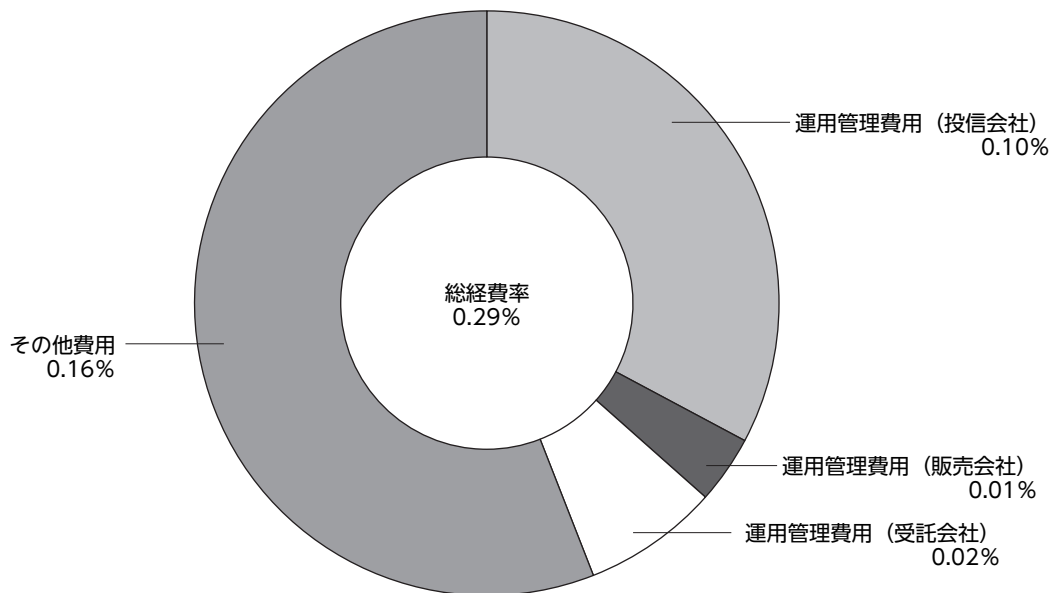
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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0.29%**です。



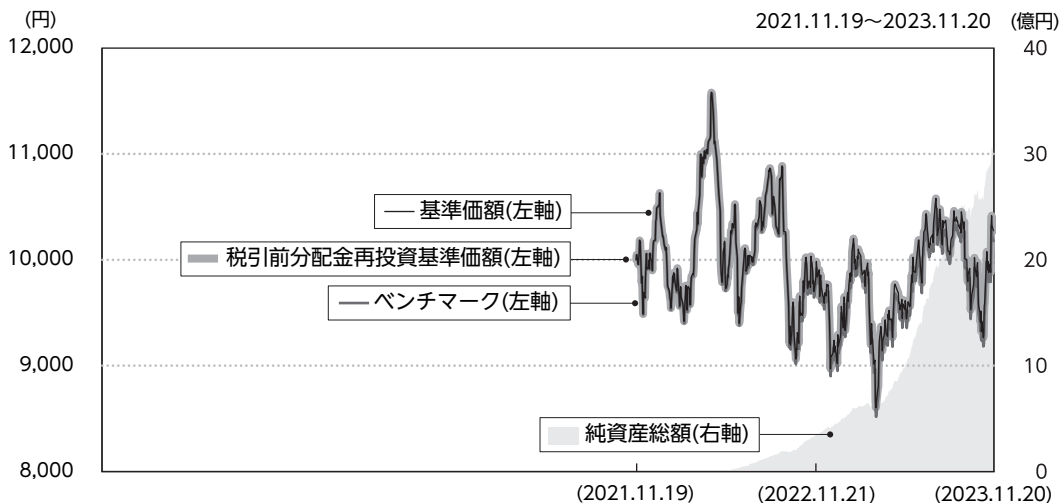
（注1）1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

（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) 当ファンドの設定日は2021年11月19日です。

(注2) 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、設定時の基準価額にあわせて指数化しています。

(注3) 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4) ベンチマークは設定時を10,000として指数化しています。

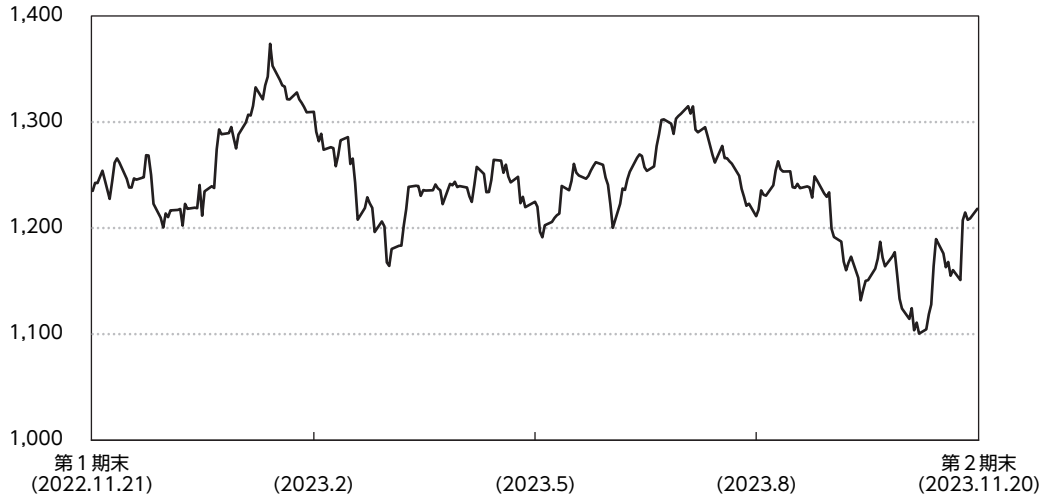
決算日		2021年11月19日	2022年11月21日	2023年11月20日
基準価額（分配落）	(円)	10,000	9,841	10,275
期間分配金合計（税引前）	(円)	—	0	0
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	△1.6	4.4
ベンチマーク騰落率	(%)	—	△2.2	4.0
純資産総額	(百万円)	1	344	3,046

(注) 設定日の基準価額は当初設定価額を、純資産総額は当初設定元本を記載しています。

投資環境

■先進国リート市況

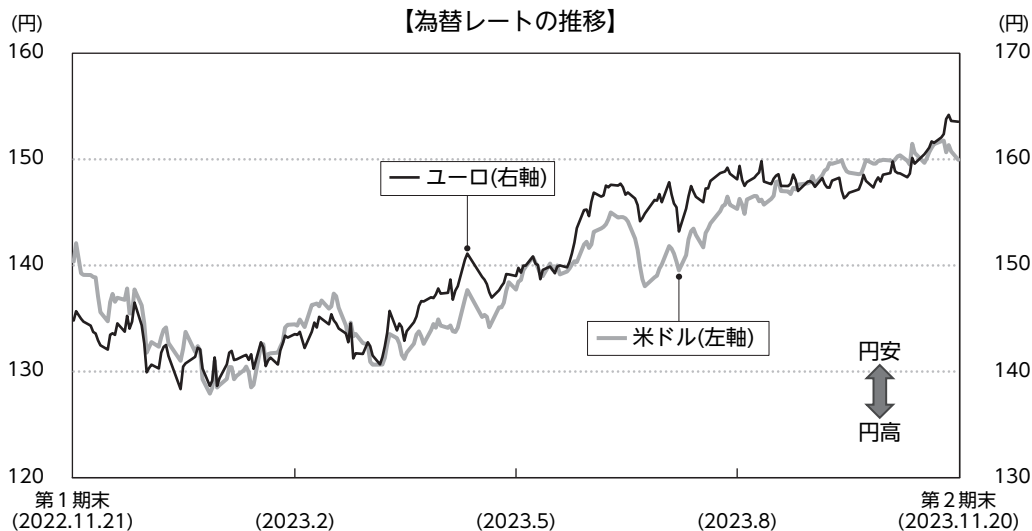
【S & P 先進国 REIT インデックス（配当込み、米ドルベース）の推移】



(注) 指数はブルームバークのデータを使用しています。

当期の先進国リート市場は、期初以降、各国における金利上昇懸念の高まりや中国におけるコロナウイルス感染再拡大の報道等が嫌気され下落して始まりまし。その後、FRB高官から利上げ幅の縮小を支持する発言が相次いだことで反発したものの、2023年3月には米シリコンバレーバンクの経営破綻等を受けて欧米の金融システム不安が高まり融資基準の厳格化等、不動産市況への悪影響が懸念されたことからリート市場は下落しました。その後、7月にかけては米オフィスリート大手のSLグリーン・リアルティによる物件売却のニュースが好感されたことや、米国やイギリスで発表されたCPIが市場予想を下回ったことなどから金融引き締め長期化への過度な警戒感が後退し、リート市場は上昇基調で推移しました。10月にかけては米経済の底堅さを示す経済指標の発表が続いたため、FRBによる金融引き締めの長期化観測が強まり、高金利のもとで不動産市況の回復にも遅れが出るとの懸念からリート市場は再び軟調な推移となりましたが、11月に入り発表された経済指標がインフレ鈍化を示し、長期金利が大きく低下したことなどが好感され当期末にかけて反発しました。

■為替市況



（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。

当期の米ドル／円レートは、期初から2023年1月中旬にかけて日銀によるイールドカーブ・コントロール（長短金利操作、YCC）の修正などから米ドル安円高基調で推移しましたが、その後は堅調な米経済指標や植田日銀新総裁が金融緩和を継続するとの見方が強まったことから米ドル高円安基調に転じました。7月には日銀の金融政策が修正されるとの見方を受けて大きく円高に振れる場面があったものの、その後は米国が利上げ方向である一方で日本が金融緩和方向であったことから日米金利差が拡大し、大幅な米ドル高円安基調となりました。11月には米国の将来の利下げ観測が意識される一方で日本の金融政策正常化観測が高まったことでやや米ドル安円高となりましたが、結局、期を通じて見ると米ドル高円安で当期末を迎えました。

当期のユーロ／円レートは、期初から2023年1月中旬にかけて日銀によるYCCの修正などからユーロ安円高基調で推移しましたが、その後は欧州中央銀行（ECB）が継続的に物価上昇リスクを警戒していたことや米金利の上昇に連れて欧州金利が上昇したことなどからユーロ高円安基調に転じました。7月には日銀の金融政策が修正されるとの見方を受けてユーロ安円高に転じましたが、その後は日・欧中央銀行の金融政策の影響を受けて上下に振れつつも横ばい圏での推移となりました。11月には大手格付け機関によるイタリア国債の格下げが回避されたことなどを受けてユーロに対する懸念が後退したことや日銀の金融緩和政策継続への見方が強まったことなどからユーロ高円安となり、結局、期を通じて見るとユーロ高円安で当期末を迎えました。

ポートフォリオ

■当ファンド

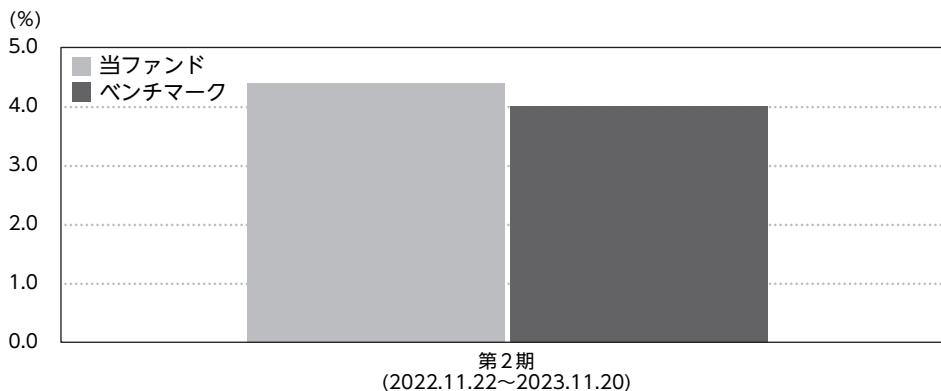
マザーファンド受益証券の組入比率を高位に保った運用を行いました（ただし、当ファンドから信託報酬等の費用を控除する関係などから、当ファンドの収益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

■マザーファンド

各国の金融商品取引所に上場している日本を除く先進国の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した。

*ベンチマークはS & P先進国REIT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+4.4%となり、ベンチマーク騰落率（+4.0%）におおむね連動しました。

（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 2022年11月22日～2023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	359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、実質的に各国の金融商品取引所に上場している日本を除く先進国の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

各国の金融商品取引所に上場している日本を除く先進国の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。

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2期末 2023年11月20日
ニッセイ先進国リートインデックス 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。

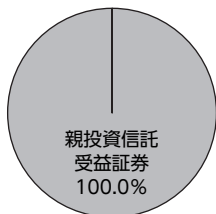
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

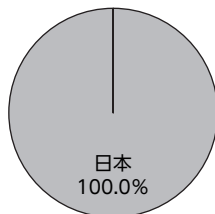
項目	第2期末 2023年11月20日
純資産総額	3,046,115,819円
受益権総口数	2,964,539,238口
1万口当たり基準価額	10,275円

(注) 当期間中における追加設定元本額は2,689,019,584円、同解約元本額は74,078,635円です。

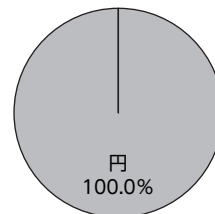
■資産別配分



■国別配分



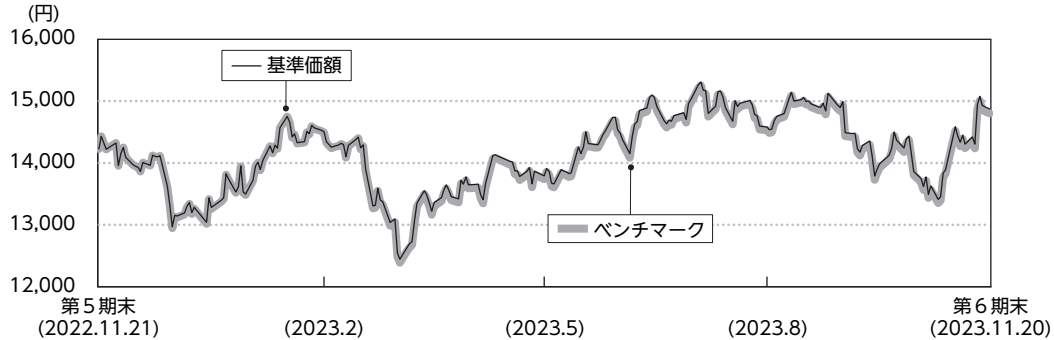
■通貨別配分



(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。

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンドの概要

■ 基準価額の推移



■ 上位銘柄

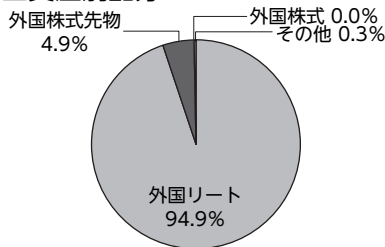
銘柄名	通貨	比率
PROLOGIS INC	米ドル	7.9%
EQUINIX INC	米ドル	5.6
DOW JONES U.S. REAL ESTATE INDEX FUTURES 202312 買	米ドル	4.3
WELLTOWER INC	米ドル	3.5
DIGITAL REALTY TRUST INC	米ドル	3.2
PUBLIC STORAGE	米ドル	3.2
SIMON PROPERTY GROUP INC	米ドル	3.1
REALTY INCOME CORP	米ドル	2.9
VICI PROPERTIES INC	米ドル	2.3
EXTRA SPACE STORAGE INC	米ドル	2.1
組入銘柄数		300

■ 1万口当たりの費用明細

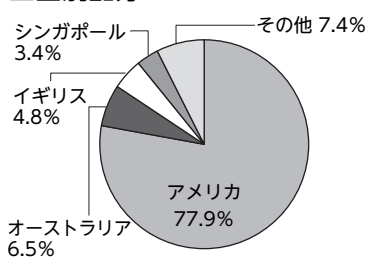
2022.11.22~2023.11.20

項目	金額
売買委託手数料 (先物・オプション)	5円 (1)
(投資信託証券)	(4)
有価証券取引税 (投資信託証券)	2 (2)
その他費用 (保管費用)	19 (18)
(その他)	(1)
合計	27

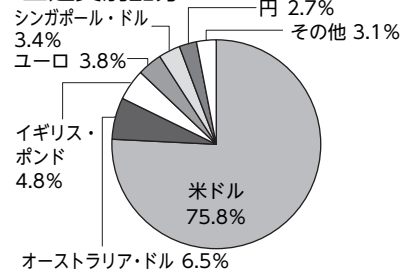
■ 資産別配分



■ 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。

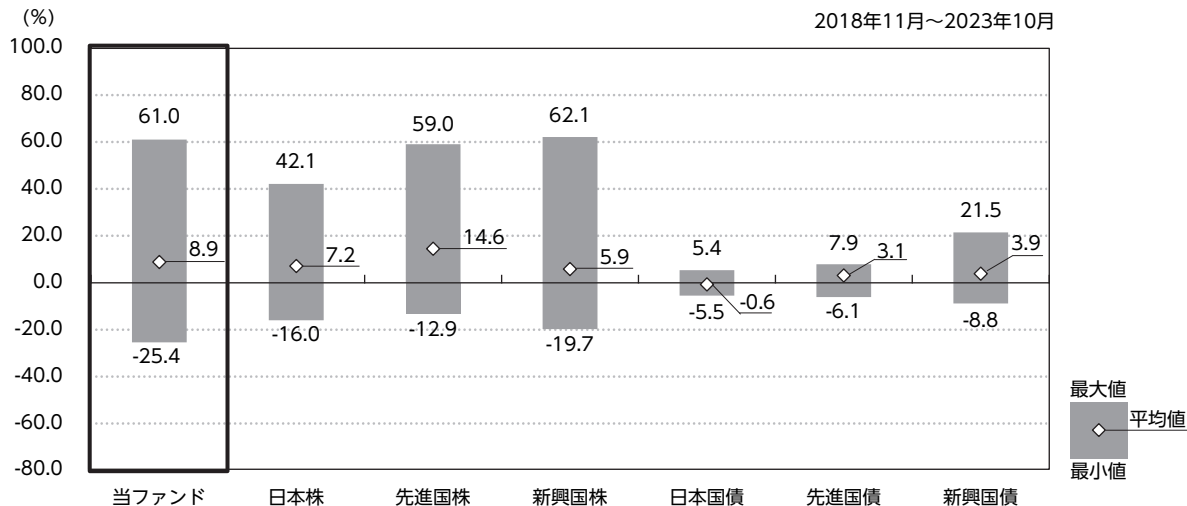
(注2) 上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日（2023年11月20日現在）のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

(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。

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。

(注3) 当ファンドについては設定日以降のデータが5年分に満たないため、設定日以前のデータはファンドのベンチマークを用いて騰落率を算出しています。したがって、すべてがファンドの実績ではありません。

< 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

■ ファンドのベンチマーク等について

- ・ S & P 先進国 R E I T インデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）
S & P 先進国 R E I T 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。

■ 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。

お知らせ

■ 自社による当ファンドの設定解約状況

前期末 残高 (元本)	当期 設定元本	当期 解約元本	当期末残高			取引の理由
			元本	評価額	比率	
百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	%	
1	-	1	-	-	-	当初設定時における取得分の処分

(注) 元本の単位未満は切り捨てています。

■ 関連会社の実質保有比率

2023年10月末現在、当ファンドの主要投資対象であるマザーファンドの信託財産において、委託会社の株主である日本生命保険相互会社は、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28.1%保有しています。当該実質保有分は、日本生命保険相互会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。

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	ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に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）している日本を除く先進国のリート（不動産投資信託）に投資することにより、S & P先進国REIT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	ニッセイ海外リートインデックス （為替ヘッジなし）（ラップ専用）	ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド受益証券
	ニッセイ先進国リート インデックス マザーファンド	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）している日本を除く先進国のリート
運用方法	ニッセイ海外リートインデックス （為替ヘッジなし）（ラップ専用）	<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（マザーファンドおよび上場投資信託証券等を除きます）への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以下とします。 ・株式、新株引受権証券および新株予約権証券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。 ・外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。
	ニッセイ先進国リート インデックス 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"> ・投資信託証券（上場投資信託証券等を除きます）への投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以下とします。 ・株式、新株引受権証券および新株予約権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割合には、制限を設けません。
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、市況動向等を勘案して決定します。	