

第7期末 (2023年5月12日)

基準価額	17,637円
純資産総額	357百万円
騰落率	7.1%
分配金	0円

ニッセイ

Jリートオープン

米ドル投資型 (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：2022年5月13日～2023年5月12日

第7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 米ドル投資型 (年1回決算型)」は、このたび第7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、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) を実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の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。



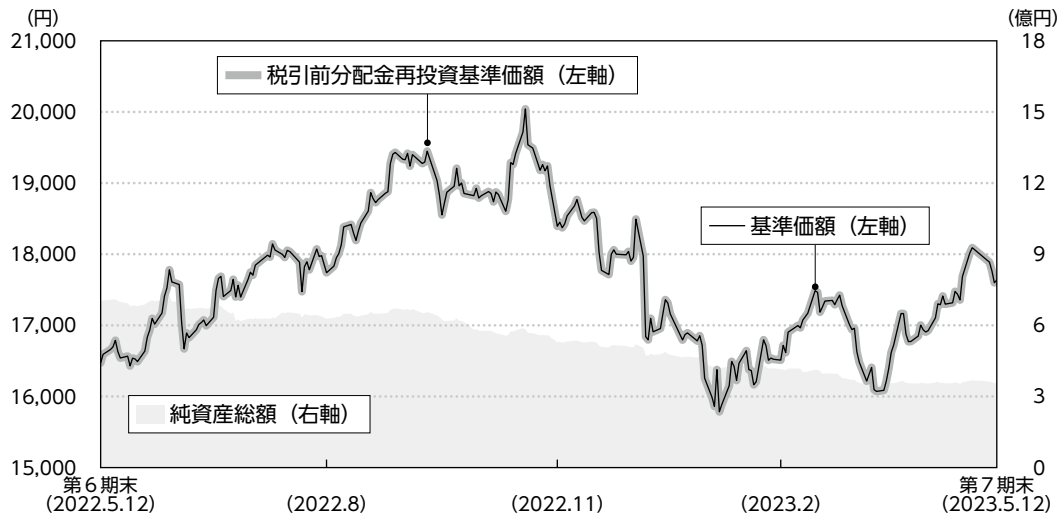
ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

## 運用経過

2022年5月13日～2023年5月12日

## 基準価額等の推移



第7期首	16,472円	既払分配金	0円
第7期末	17,637円	騰落率 (分配金再投資ベース)	7.1%

(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) 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

## &lt;上昇要因&gt;

- ・ 期初から2022年10月中旬にかけて、インフレを抑制するために政策金利を急激に引き上げる米国と、物価目標達成に向けて金融緩和政策を継続する日本の金融政策に対する方向性の違いを背景に米ドル高円安が進行したこと
- ・ 政府が2023年1月下旬に新型コロナウイルスの感染症法上の分類を5月8日より季節性インフルエンザと同じ「5類」に移行することを決定し、経済活動の再開に対する期待感が高まったことから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

## &lt;下落要因&gt;

- ・ 2022年11月上旬から2023年1月末にかけて、日本の為替介入や日銀による金融緩和政策の一部修正を受けて米ドル安円高が進行したこと
- ・ 2022年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Jリート市場が下落したこと
- ・ 2023年3月中旬に欧米で金融システムに対する懸念が高まったことから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7期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	194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17,656円です。
(投信会社)	( 97)	(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)	( 87)	(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	14	0.077	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)	( 14)	(0.077)	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	2	0.012	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)	( 2)	(0.011)	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)	(0.001)	・ 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	210	1.190	

(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。

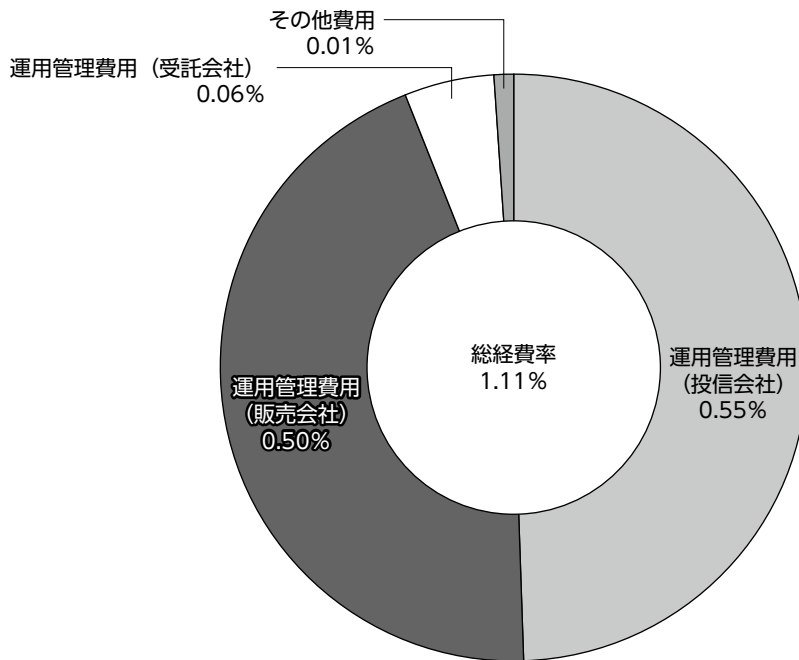
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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。

## 投資環境

### ■ 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。

### ■ 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。

為替市場は期を通じて見ると米ドル高円安となりました。期初から2022年10月中旬にかけては、インフレを抑制するために政策金利を急激に引き上げる米国と、物価目標達成に向けて金融緩和政策を継続する日本の金融政策に対する方向性の違いを背景に米ドル高円安が進行しました。その後、2023年1月末にかけて日本の為替介入や日銀による金融緩和政策の一部修正を受けて米ドル安円高が進行しました。2月から当期末にかけては、欧米における金融システムに対する懸念の高まりや日本の金融政策に対する思惑が入り交じり上下動の激しい展開となりましたが、前期末と比較すると米ドル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への投資を通じて、国内の金融商品取引所に上場しているJリートを実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の成長を図ることを目標に運用を行いました。

### ■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。

## ベンチマークとの差異

当ファンドは、マザーファンド受益証券への投資を通じて、国内の金融商品取引所に上場しているJリートを実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の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

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	7,637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、国内の金融商品取引所に上場しているJリートを実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の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、リオープニング（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7期末 2023年5月12日
ニッセイJ-REITマザーファンド	98.3%

(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

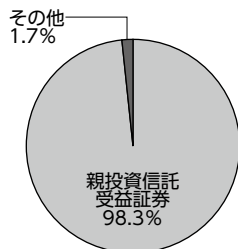
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### 純資産等

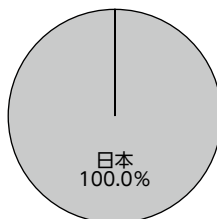
項目	第7期末 2023年5月12日
純資産総額	357,328,956円
受益権総口数	202,597,625口
1万口当たり基準価額	17,637円

(注) 当期間中における追加設定元本額は20,318,848円、同解約元本額は242,635,869円です。

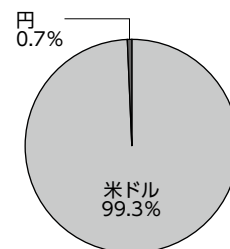
### 資産別配分



### 国別配分



### 通貨別配分



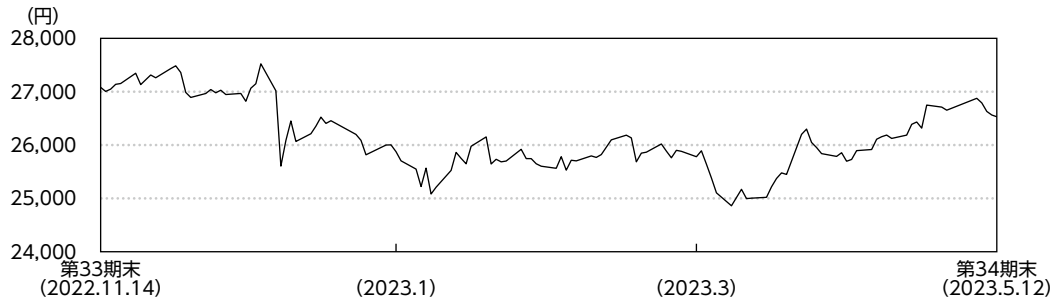
(注1) 資産別・国別・通貨別配分は、2023年5月12日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

(注2) 通貨別配分については、実質組入比率を記載しています。



## 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

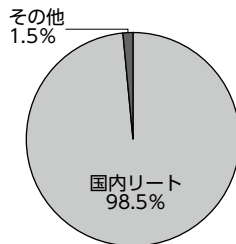
銘柄名	通貨	比率
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	円	6.8%
イオンリート投資法人	円	6.7
ラサールロジポート投資法人	円	6.3
大和証券リビング投資法人	円	5.7
ケネディクス商業リート投資法人	円	4.7
日本ビルファンド投資法人	円	4.1
日本ロジスティクスファンド投資法人	円	3.7
平和不動産リート投資法人	円	3.6
日本プロロジスリート投資法人	円	3.4
インヴェンシブル投資法人	円	3.3
組入銘柄数		52

### ■ 1万口当たりの費用明細

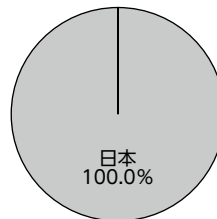
2022.11.15～2023.5.12

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

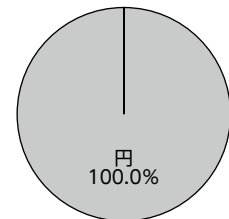
### ■ 資産別配分



### ■ 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。

## 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)	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
				基準価額+ 累計分配金		
	円	円	%	円	%	百万円
3期(2019年5月13日)	12,647	0	15.8	12,647	99.5	324
4期(2020年5月12日)	11,107	0	△12.2	11,107	97.8	1,408
5期(2021年5月12日)	14,475	0	30.3	14,475	99.3	1,489
6期(2022年5月12日)	16,472	0	13.8	16,472	94.3	699
7期(2023年5月12日)	17,637	0	7.1	17,637	96.8	357

(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) 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		投資信託証券 組入比率
		円	%	
(期首)2022年5月12日	16,472		—	94.3
5月末	16,833		2.2	98.5
6月末	17,688		7.4	96.4
7月末	18,002		9.3	100.1
8月末	18,779		14.0	94.3
9月末	18,871		14.6	96.1
10月末	19,717		19.7	96.9
11月末	18,503		12.3	96.2
12月末	17,160		4.2	99.1
2023年1月末	16,377		△0.6	94.4
2月末	17,464		6.0	94.8
3月末	16,724		1.5	95.8
4月末	17,686		7.4	95.0
(期末)2023年5月12日	17,637		7.1	96.8

(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

2022年5月13日～2023年5月12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	90,680	242,160	214,348	570,159

(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

2022年5月13日～2023年5月12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

2023年5月12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	256,117	132,449	351,388

(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J-REITマザーファンド全体の口数は56,318,904千口です。

投資信託財産の構成

2023年5月12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	351,388	97.7
コール・ローン等、その他	8,419	2.3
投資信託財産総額	359,807	100.0

(注) 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

(2023年5月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	708,786,757円
コール・ローン等	2,822,590
ニッセイJ-REIT マザーファンド(評価額)	351,388,022
未収入金	354,576,145
(B) 負債	351,457,801
未払金	348,979,000
未払解約金	164,033
未払信託報酬	2,291,917
その他未払費用	22,851
(C) 純資産総額(A-B)	357,328,956
元本	202,597,625
次期繰越損益金	154,731,331
(D) 受益権総口数	202,597,625口
1万口当たり基準価額(C/D)	17,637円
(注) 期首元本額	424,914,646円
期中追加設定元本額	20,318,848円
期中一部解約元本額	242,635,869円

損益の状況

当期 (2022年5月13日~2023年5月12日)

項目	当期
(A) 配当等収益	△ 2,786円
受取利息	1,138
支払利息	△ 3,924
(B) 有価証券売買損益	27,679,478
売買益	152,099,315
売買損	△124,419,837
(C) 信託報酬等	△ 5,953,715
(D) 当期損益金(A+B+C)	21,722,977
(E) 前期繰越損益金 (分配準備積立金)	61,599,827 ( 61,599,827)
(F) 追加信託差損益金*	71,408,527
(配当等相当額)	( 44,547,210)
(売買損益相当額)	( 26,861,317)
(G) 合計(D+E+F)	154,731,331
次期繰越損益金(G)	154,731,331
追加信託差損益金	71,408,527
(配当等相当額)	( 44,667,620)
(売買損益相当額)	( 26,740,907)
分配準備積立金	83,322,804

(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	10,592,970円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	11,130,007円
(c) 信託約款に定める収益調整金	71,408,527円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	61,599,827円
(e) 分配対象額(a+b+c+d)	154,731,331円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	7,637.37円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金(1万口当たり)	0円

# お知らせ

## ■約款変更

信託期間を延長し、信託終了日を2023年5月12日から2028年5月12日に変更するため、関連条項に所要の変更を行いました。

(2023年2月11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	2016年7月11日～2028年5月12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、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）を実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の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 米ドル投資型 (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 米ドル投資型 (年1回決算型)	<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（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。</li> <li>・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。</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>
	ニッセイJ-REIT 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。</li> <li>・外貨建資産への投資は行いません。</li> </ul>
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 34 期

(計算期間：2022年11月15日～2023年5月12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



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11月15日～2023年5月12日

## Jリート市況



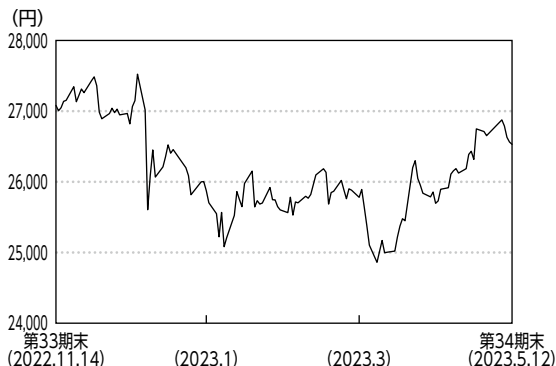
(注) 指数はブルームバーグのデータを使用しています。

Jリート市場は期を通じて見ると下落しました。

期初以降、Jリート市場はおおむね横ばいで推移しましたが、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、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。



## 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>

- ・ 政府が1月下旬に新型コロナウイルスの感染症法上の分類を5月8日より季節性インフルエンザと同じ「5類」に移行することを決定し、経済活動の再開に対する期待感が高まったことから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>

- ・ 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Jリート市場が下落したこと
- ・ 3月中旬に欧米で金融システムに対する懸念が高まったことから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-2.0%となり、参考指数騰落率（-2.8%）を上回りました。

これは個別銘柄選択において、対参考指数比でケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人やイオンリート投資法人を多めに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

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、リオープンング（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
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
34期 (2023年 5月12日)	26,530	△ 2.0	25,282	△ 2.8	98.5	149,411

(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
(期首) 2022年11月14日	円 27,081	% -	26,011	% -	98.2
11月末	27,360	1.0	26,349	1.3	98.9
12月末	26,456	△2.3	25,417	△2.3	98.8
2023年 1月末	25,645	△5.3	24,604	△5.4	98.5
2月末	26,134	△3.5	24,999	△3.9	98.0
3月末	25,449	△6.0	24,268	△6.7	97.8
4月末	26,749	△1.2	25,512	△1.9	98.6
(期末) 2023年 5月12日	26,530	△2.0	25,282	△2.8	98.5

(注) 騰落率は期首比です。

1万口当たりの費用明細

2022年11月15日～2023年5月12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)	10円 (10)	0.037% (0.037)	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	10	0.037	

(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（26,132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11月15日～2023年5月12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
サンケイリアルエステート投資法人	－	－	0.236	20,296
S O S I L A 物流リート投資法人	4	654,876	0.307	40,967
日本アコモデーションファンド投資法人	－	－	0.450	277,274
森ヒルズリート投資法人	－	－	0.866	131,716
産業ファンド投資法人	－	－	1	165,184
アドバンス・レジデンス投資法人	－	－	6	2,001,991
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	8	1,826,998	0.369	75,567
( 0.760)				
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 新	0.760	153,238	－	－
(△0.760)				
アクティビア・プロパティーズ投資法人	－	－	0.389	153,817
G L P 投資法人	－	－	13	1,947,667
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	－	－	0.349	107,904
( 0.220)				
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 新	0.220	61,497	－	－
(△0.220)				
国内 日本プロロジスリート投資法人	－	－	2	857,293
星野リゾート・リート投資法人	1	934,662	0.107	76,159
One リート投資法人	－	－	0.128	30,616
イオンリート投資法人	14	2,189,688	0.429	64,915
( 2)				
イオンリート投資法人 新	2	404,200	－	－
(△ 2)				
ヒューリックリート投資法人	－	－	0.690	107,780
日本リート投資法人	－	－	0.239	78,919
積水ハウス・リート投資法人	6	510,204	7	573,223
トーセイ・リート投資法人	－	－	0.164	21,436
ケネディクス商業リート投資法人	4	1,202,157	0.271	65,639
ヘルスケア&メディカル投資法人	－	－	2	437,633
サムティ・レジデンシャル投資法人	－	－	0.191	21,687
野村不動産マスターファンド投資法人	－	－	12	2,079,326
ラサールロジポート投資法人	11	1,908,271	0.607	95,453
スターアジア不動産投資法人	－	－	0.920	50,268
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	－	－	1	767,334

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
投資法人みらい	－	－	0.894	40,241
森トラスト・ホテルリート投資法人	0.925 (△ 4)	128,677	0.085	11,180
三菱地所物流リート投資法人	2	1,109,095	0.211	86,935
ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人	11 ( 0.470)	2,122,022	0.137	25,141
ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人 新	0.470 (△0.470)	77,398	－	－
ザイマックス・リート投資法人	－	－	0.120	13,605
タカラレーベン不動産投資法人	－	－	0.334	31,312
アドバンス・ロジスティクス投資法人	－	－	0.321	44,238
日本ビルファンド投資法人	－	－	3	1,814,702
ジャパンリアルエステイト投資法人	－	－	2	1,584,199
日本都市ファンド投資法人	－	－	15	1,605,562
オリックス不動産投資法人	－	－	15	2,796,440
日本プライムリアルティ投資法人	－	－	1	666,738
NTT都市開発リート投資法人	－	－	0.708	94,660
東急リアル・エステート投資法人	－	－	1	408,031
グローバル・ワン不動産投資法人	－	－	0.542	57,303
ユナイテッド・アーバン投資法人	－	－	20	2,923,604
森トラストリート投資法人	－ ( 9)	－	0.696	48,988
インヴィンシブル投資法人	－	－	3	172,719
フロンティア不動産投資法人	－	－	0.700	352,357
平和不動産リート投資法人	10	1,679,235	0.415	64,429
日本ロジスティクスファンド投資法人	10	3,135,732	0.333	103,420
ケネディクス・オフィス投資法人	－	－	0.429	133,993
いちごオフィスリート投資法人	－	－	0.605	52,899
大和証券オフィス投資法人	－	－	0.152	93,058
大和ハウスリート投資法人	－	－	12	3,678,636
ジャパン・ホテル・リート投資法人	－	－	10	798,790
大和証券リビング投資法人	4	577,460	1	114,586
ジャパンエクセレント投資法人	－	－	0.676	83,301

(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

2023年5月12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	口数	評価額
	千口	千口	千口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	6	6	6	543,152
S O S I L A 物流リート投資法人	2	6	6	933,334
日本アコモデーションファンド投資法人	2	1	1	1,156,350
森ヒルズリート投資法人	29	28	28	4,252,944
産業ファンド投資法人	18	17	17	2,723,279
アドバンス・レジデンス投資法人	13	7	7	2,529,394
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	38	47	47	10,109,854
アクティビア・プロパティーズ投資法人	5	5	5	2,220,400
G L P 投資法人	43	29	29	4,519,309
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	3	3	3	1,048,059
日本プロロジスリート投資法人	19	16	16	5,119,115
星野リゾート・リート投資法人	3	4	4	3,519,856
O n e リート投資法人	2	2	2	508,602
イオンリート投資法人	47	64	64	10,035,176
ヒューリックリート投資法人	10	9	9	1,457,576
日本リート投資法人	4	4	4	1,522,416
積水ハウス・リート投資法人	39	38	38	2,996,267
トーセイ・リート投資法人	0.902	0.738	0.738	96,013
ケネディクス商業リート投資法人	24	28	28	6,960,031
ヘルスケア&メディカル投資法人	4	2	2	384,739
サムティ・レジデンシャル投資法人	1	1	1	180,142
野村不動産マスターファンド投資法人	37	24	24	3,906,238
ラサールロジポート投資法人	46	57	57	9,398,882
スターアジア不動産投資法人	1	0.516	0.516	29,050
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3	1	1	818,040
投資法人みらい	5	5	5	230,644
森トラスト・ホテルリート投資法人	4	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人	3	6	6	2,643,683
C R E ロジスティクスファンド投資法人	13	25	25	4,798,794
ザイマックス・リート投資法人	4	3	3	422,345
タカラレーベン不動産投資法人	3	3	3	306,979
アドバンス・ロジスティクス投資法人	6	5	5	835,366

ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド

銘柄	期首(前期末)	当期末	
	□数	□数	評価額
	千□	千□	千円
日本ビルファンド投資法人	14	11	6,147,733
ジャパンリアルエステイト投資法人	11	9	4,772,109
日本都市ファンド投資法人	60	44	4,385,064
オリックス不動産投資法人	27	11	1,988,472
日本プライムリアルティ投資法人	5	4	1,422,060
ＮＴＴ都市開発リート投資法人	9	8	1,148,533
東急リアル・エステート投資法人	8	6	1,139,316
グローバル・ワン不動産投資法人	8	8	851,908
ユナイテッド・アーバン投資法人	32	11	1,784,871
森トラストリート投資法人	－	8	586,912
インヴィンシブル投資法人	89	86	4,915,833
フロンティア不動産投資法人	0.972	0.272	131,784
平和不動産リート投資法人	23	33	5,332,726
日本ロジスティクスファンド投資法人	7	17	5,587,096
ケネディクス・オフィス投資法人	8	8	2,553,705
いちごオフィスリート投資法人	12	11	1,020,250
大和証券オフィス投資法人	2	2	1,597,320
大和ハウスリート投資法人	23	10	3,115,296
ジャパン・ホテル・リート投資法人	41	31	2,411,108
大和証券リビング投資法人	70	74	8,446,443
ジャパンエクセレント投資法人	14	13	1,609,196
合計	□数・金額 銘柄数<比率>	927 52	878 52 147,153,778 <98.5%>

(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) □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。

投資信託財産の構成

2023年5月12日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資信託証券	147,153,778	97.2
コール・ローン等、その他	4,241,007	2.8
投資信託財産総額	151,394,785	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

(2023年5月12日現在)

項目	当期末
<b>(A) 資産</b>	<b>151,394,785,776円</b>
コール・ローン等	1,853,366,202
投資信託証券(評価額)	147,153,778,000
未収入金	834,074,435
未収配当金	1,553,567,139
<b>(B) 負債</b>	<b>1,983,326,202</b>
未払金	379,461,447
未払解約金	1,603,862,116
その他未払費用	2,639
<b>(C) 純資産総額(A-B)</b>	<b>149,411,459,574</b>
元本	56,318,904,452
次期繰越損益金	93,092,555,122
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>56,318,904,452口</b>
1万口当たり基準価額(C/D)	<b>26,530円</b>

(注1) 期首元本額	61,463,340,726円
期中追加設定元本額	3,638,195,508円
期中一部解約元本額	8,782,631,782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)	36,928,106,299円
ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (適格機関投資家限定)	1,474,244,273円
ニッセイＪリートオープン (毎月分配型)	13,041,636,356円
ニッセイＪリートオープン (年1回決算型)	1,833,563,797円
ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (年1回決算型)	2,298,349,877円
ニッセイＪリートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型)	547,428,029円
ニッセイＪリートオープン 米ドル投資型 (年1回決算型)	132,449,311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)	63,126,510円

### 損益の状況

当期 (2022年11月15日～2023年5月12日)

項目	当期
<b>(A) 配当等収益</b>	<b>3,131,162,604円</b>
受取配当金	3,131,495,554
受取利息	13,285
その他収益金	42
支払利息	△ 346,277
<b>(B) 有価証券売買損益</b>	<b>△ 6,768,429,743</b>
売買益	1,969,382,133
売買損	△ 8,737,811,876
<b>(C) 信託報酬等</b>	<b>△ 13,494</b>
<b>(D) 当期損益金(A+B+C)</b>	<b>△ 3,637,280,633</b>
<b>(E) 前期繰越損益金</b>	<b>104,987,727,316</b>
<b>(F) 追加信託差損益金</b>	<b>5,895,697,053</b>
<b>(G) 解約差損益金</b>	<b>△ 14,153,588,614</b>
<b>(H) 合計(D+E+F+G)</b>	<b>93,092,555,122</b>
次期繰越損益金(H)	<b>93,092,555,122</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。