

## 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

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

## 運用報告書(全体版)

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。

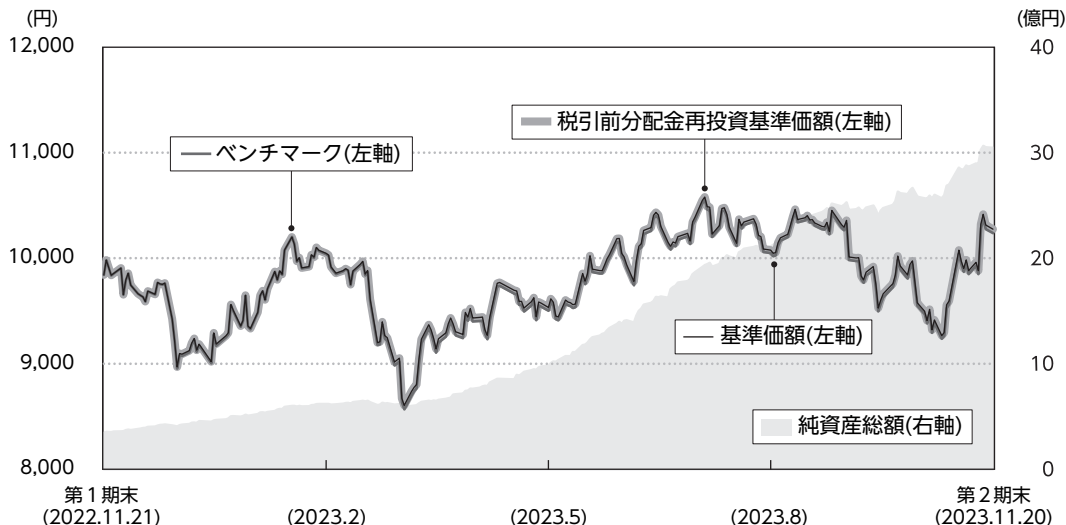
当ファンドは、「ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド」受益証券への投資を通じて、実質的に各国の金融商品取引所に上場(これに準ずる市場で取引されているものを含みます)している日本を除く先進国のリート(不動産投資信託)に投資することにより、S&P先進国REITインデックス(除く日本、配当込み、円換算ベース)の動きに連動する投資成果を目標に運用を行いました。ここに運用状況をご報告申し上げます。

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。

# 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> <p>・ 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</p> <p>・ 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</p>
(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。

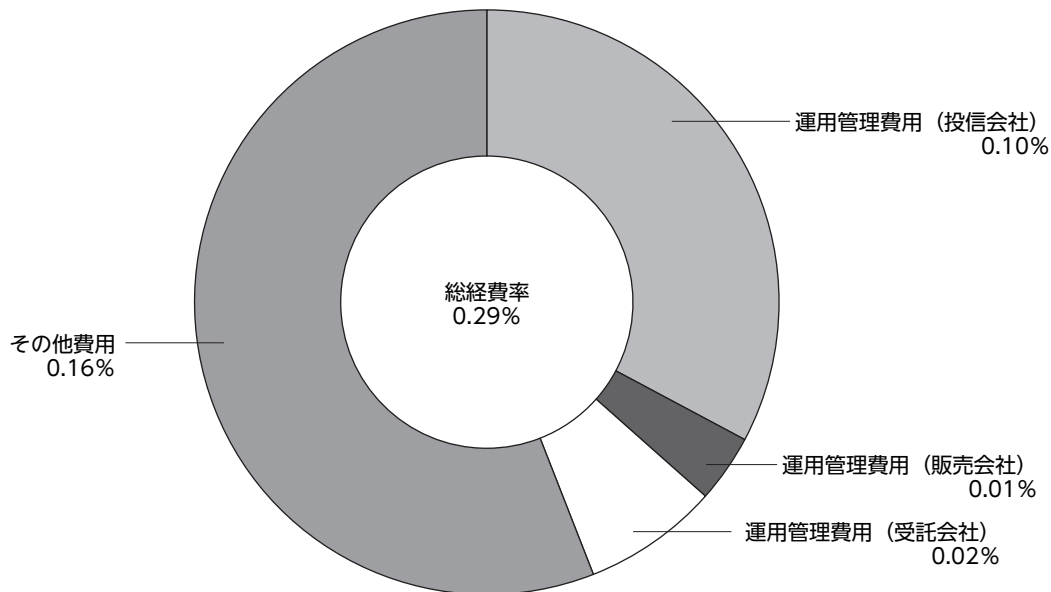
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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。

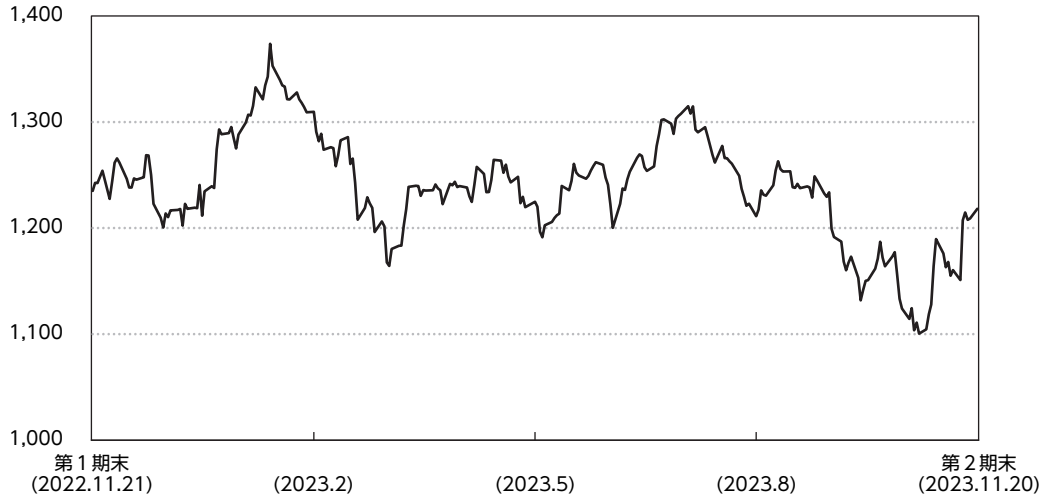
（注3）各比率は年率換算した値です。

（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。

## 投資環境

## ■先進国リート市況

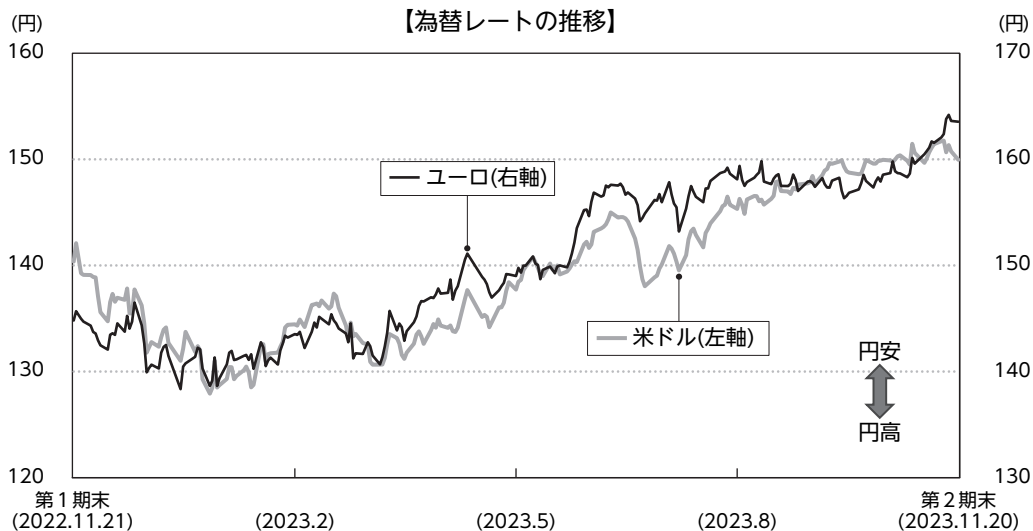
【S &amp; P 先進国REITインデックス（配当込み、米ドルベース）の推移】



(注) 指数はブルームバーグ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しました。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

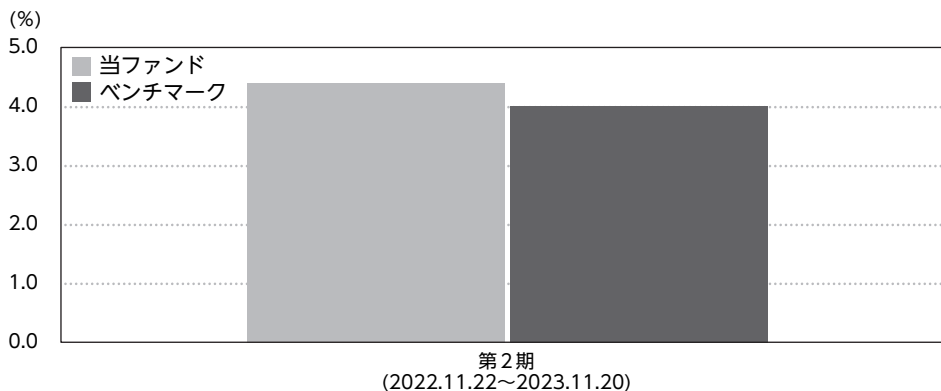
マザーファンド受益証券の組入比率を高位に保った運用を行いました（ただし、当ファンドから信託報酬等の費用を控除する関係などから、当ファンドの収益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

### ■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。

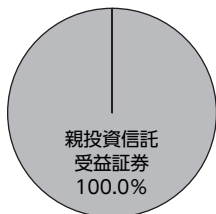
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### ■純資産等

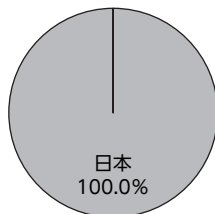
項目	第2期末 2023年11月20日
純資産総額	3,046,115,819円
受益権総口数	2,964,539,238口
1万口当たり基準価額	10,275円

(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。

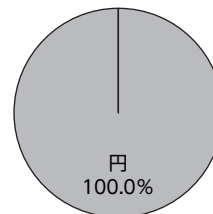
### ■資産別配分



### ■国別配分



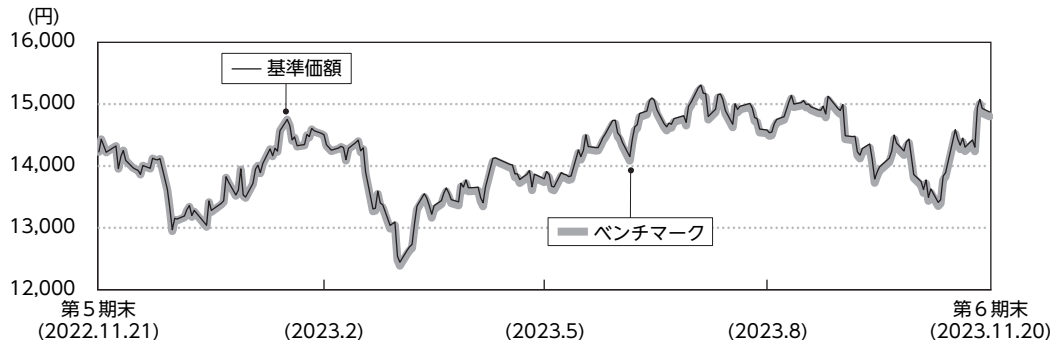
### ■通貨別配分



(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



(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

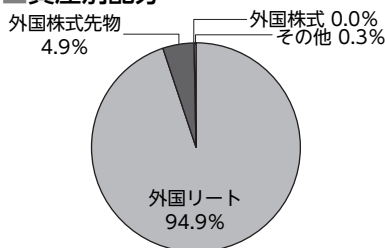
銘柄名	通貨	比率
PROLOGIS INC	米ドル	7.9%
EQUINIX INC	米ドル	5.6
DOW JONES U.S. REAL ESTATE INDEX FUTURES 202312 買	米ドル	4.3
WELLTOWER INC	米ドル	3.5
DIGITAL REALTY TRUST INC	米ドル	3.2
PUBLIC STORAGE	米ドル	3.2
SIMON PROPERTY GROUP INC	米ドル	3.1
REALTY INCOME CORP	米ドル	2.9
VICI PROPERTIES INC	米ドル	2.3
EXTRA SPACE STORAGE INC	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

### ■ 1万口当たりの費用明細

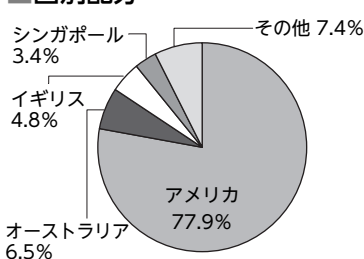
2022.11.22~2023.11.20

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

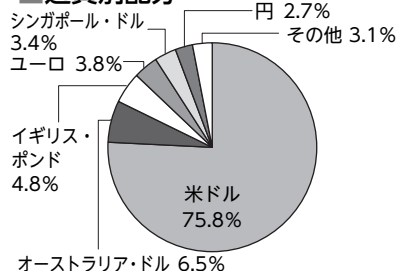
### ■ 資産別配分



### ■ 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。

## 設定以来の運用実績

決算期	基準価額 (分配落)	税引前 分配金	期中 騰落率	(ご参考)	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
				基準価額+ 累計分配金						
(設定日)	円	円	%	円		%	%	%	%	百万円
2021年11月19日	10,000	-	-	10,000	10,000	-	-	-	-	1
1期(2022年11月21日)	9,841	0	△1.6	9,841	9,784	△2.2	-	-	99.3	344
2期(2023年11月20日)	10,275	0	4.4	10,275	10,178	4.0	0.0	4.9	94.9	3,046

(注1) 設定日の基準価額は当初設定価額を記載しています。

(注2) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

(注3) 「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。

(注5) 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6) 先物比率は買建比率-売建比率です。以下同じです。

(注7) 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。

(注8) 設定日の純資産総額は当初設定元本を記載しています。

## 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	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
(期首)2022年11月21日	9,841	-	9,784	-	-	-	99.3
11月末	9,792	△0.5	9,735	△0.5	-	-	98.8
12月末	9,186	△6.7	9,119	△6.8	-	-	98.7
2023年1月末	9,795	△0.5	9,735	△0.5	-	-	98.9
2月末	9,900	0.6	9,838	0.6	-	-	98.4
3月末	9,231	△6.2	9,142	△6.6	-	-	97.9
4月末	9,443	△4.0	9,354	△4.4	0.0	-	98.0
5月末	9,577	△2.7	9,491	△3.0	0.0	-	98.4
6月末	10,262	4.3	10,171	4.0	0.0	-	97.9
7月末	10,310	4.8	10,225	4.5	0.0	3.3	97.2
8月末	10,462	6.3	10,378	6.1	0.0	2.4	97.5
9月末	9,867	0.3	9,780	△0.0	0.0	5.1	95.0
10月末	9,294	△5.6	9,211	△5.9	0.0	2.9	96.9
(期末)2023年11月20日	10,275	4.4	10,178	4.0	0.0	4.9	94.9

(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11月22日～2023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
ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド	1,858,527	2,663,900	52,377	75,184

(注) 単位未満は切り捨てています。

株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項目	当期
	ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド
(a) 期中の株式売買金額	0千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	1,006千円
(c) 売買高比率 (a)／(b)	0.00

(注1) (b)は各月末現在の組入株式時価総額の平均です。

(注2) 外国株式の(a)は各月末（決算日の属する月については決算日）、(b)は各月末の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3) 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11月22日～2023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

2023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
ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド	241,819	2,047,968	3,046,148

(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先進国リートインデックスマザーファンド全体の口数は6,248,675千口です。

投資信託財産の構成

2023年11月20日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド	3,046,148	99.9
コール・ローン等、その他	3,549	0.1
投資信託財産総額	3,049,697	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相場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149.95円、1カナダ・ドル109.25円、1オーストラリア・ドル97.57円、1香港ドル19.23円、1シンガポール・ドル111.57円、1ニュージーランド・ドル89.96円、1イギリス・ポンド186.69円、1イスラエル・シェケル40.328円、1ユーロ163.54円です。

(注2) ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（9,045,847千円）の投資信託財産総額（9,381,771千円）に対する比率は96.4%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

(2023年11月20日現在)

項目	当期末
<b>(A) 資産</b>	<b>3,049,697,713円</b>
コール・ローン等	1,276,882
ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド（評価額）	3,046,148,363
未収入金	2,272,468
<b>(B) 負債</b>	<b>3,581,894</b>
未払解約金	2,240,534
未払信託報酬	1,330,082
その他未払費用	11,278
<b>(C) 純資産総額 (A - B)</b>	<b>3,046,115,819</b>
元本	2,964,539,238
次期繰越損益金	81,576,581
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>2,964,539,238口</b>
1万口当たり基準価額 (C / D)	10,275円

(注) 期首元本額 349,598,289円  
 期中追加設定元本額 2,689,019,584円  
 期中一部解約元本額 74,078,635円

損益の状況

当期 (2022年11月22日～2023年11月20日)

項目	当期
<b>(A) 配当等収益</b>	<b>51円</b>
受取利息	5
支払利息	△ 56
<b>(B) 有価証券売買損益</b>	<b>112,622,939</b>
売買益	115,504,779
売買損	△ 2,881,840
<b>(C) 信託報酬等</b>	<b>△ 1,726,723</b>
<b>(D) 当期損益金 (A + B + C)</b>	<b>110,896,165</b>
<b>(E) 前期繰越損益金</b>	<b>△ 4,300,173</b>
(繰越欠損金)	(△ 4,300,173)
<b>(F) 追加信託差損益金*</b>	<b>△ 25,019,411</b>
(配当等相当額)	(△ 4)
(売買損益相当額)	(△ 25,019,407)
<b>(G) 合計 (D + E + F)</b>	<b>81,576,581</b>
<b>次期繰越損益金 (G)</b>	<b>81,576,581</b>
追加信託差損益金	△ 25,019,411
(配当等相当額)	(△ 4)
(売買損益相当額)	(△ 25,019,407)
分配準備積立金	106,596,043
繰越欠損金	△ 51

(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	0円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	106,596,043円
(c) 信託約款に定める収益調整金	0円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	0円
(e) 分配対象額（a + b + c + d）	106,596,043円
(f) 分配対象額（1万口当たり）	359.57円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金（1万口当たり）	0円

# 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"> <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>・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。</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"> <li>・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。</li> <li>・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。</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	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。	



# ニッセイ先進国リートインデックス マザーファンド

## 運用報告書

### 第 6 期

(計算期間：2022年11月22日～2023年11月20日)

#### 運用方針

主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

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

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（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。



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

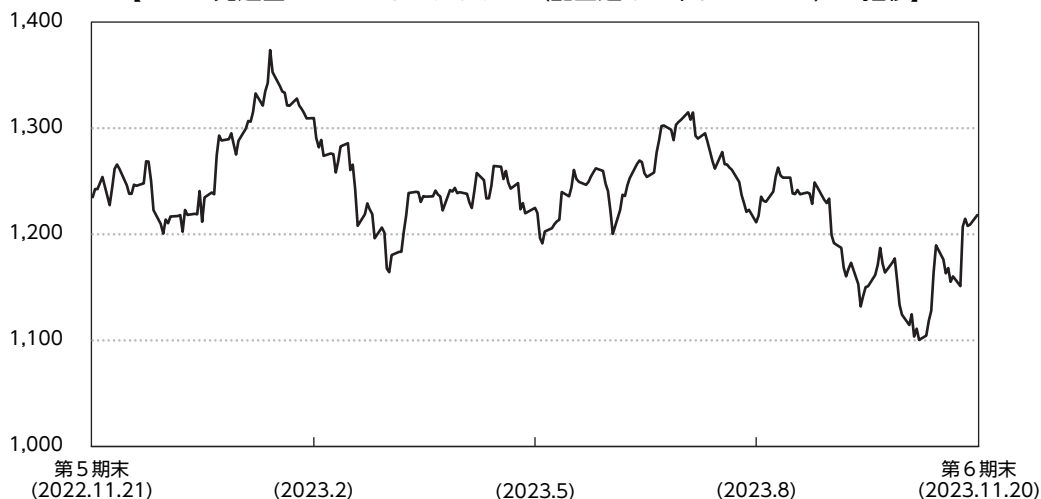
## 運用経過

2022年11月22日～2023年11月20日

## 投資環境

## ■先進国リート市況

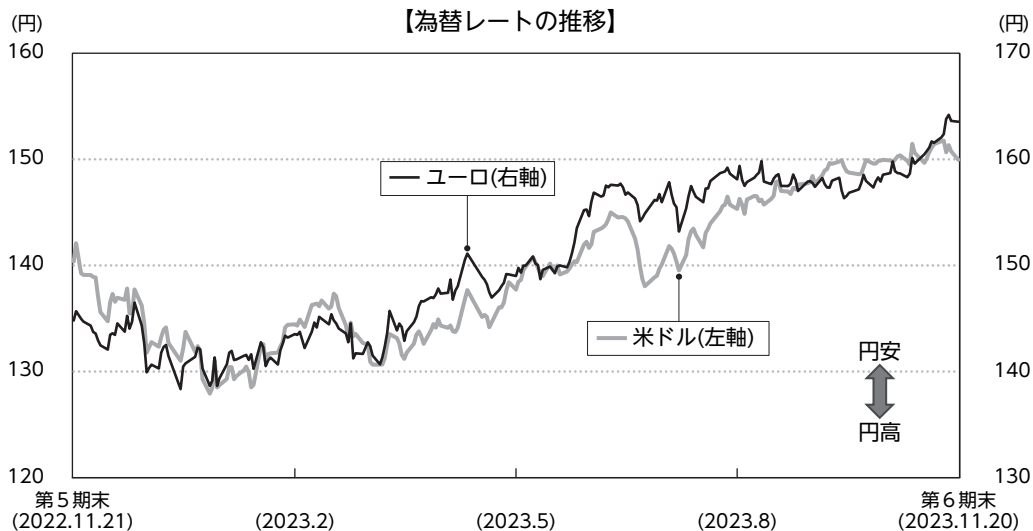
【S &amp; P先進国REITインデックス（配当込み、米ドルベース）の推移】



(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た。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

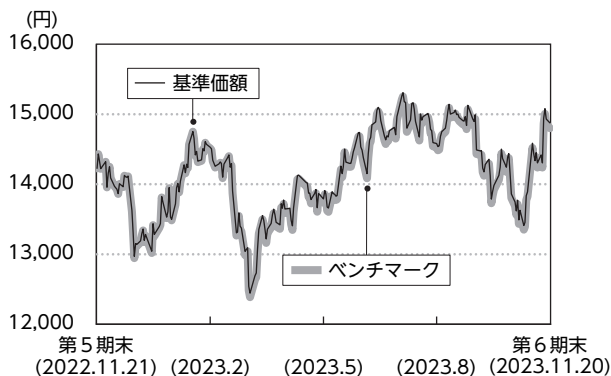


(注) 為替レートは対顧客電信売買相場仲値のデータを使用しています。

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。

## 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

#### <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（F R B）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（C P I）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、F R B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

## ポートフォリオ

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。

## ベンチマークとの差異

当期の基準価額騰落率は+4.5%となり、ベンチマーク騰落率（+4.0%）を上回りました。これはキャッシュフローに伴うタイミング効果等によるものです。

## 今後の運用方針

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。

## 最近5期の運用実績

決算期	基準価額	期中	ベンチ マーク	期中	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
		騰落率		騰落率				
	円	%		%	%	%	%	百万円
2期(2019年11月20日)	11,556	12.2	11,458	11.8	—	—	97.7	2,470
3期(2020年11月20日)	9,969	△13.7	9,745	△14.9	—	—	98.4	2,497
4期(2021年11月22日)	14,373	44.2	14,056	44.2	—	—	98.9	4,519
5期(2022年11月21日)	14,227	△ 1.0	13,816	△ 1.7	—	—	99.3	5,896
6期(2023年11月20日)	14,874	4.5	14,372	4.0	0.0	4.9	94.9	9,294

(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)2022年11月21日	14,227	—	13,816	—	—	—	99.3
11月末	14,157	△0.5	13,746	△0.5	—	—	98.8
12月末	13,282	△6.6	12,877	△6.8	—	—	98.7
2023年 1 月末	14,164	△0.4	13,746	△0.5	—	—	98.9
2 月末	14,317	0.6	13,892	0.6	—	—	98.4
3 月末	13,352	△6.2	12,909	△6.6	—	—	97.9
4 月末	13,659	△4.0	13,208	△4.4	0.0	—	98.0
5 月末	13,855	△2.6	13,402	△3.0	0.0	—	98.4
6 月末	14,847	4.4	14,362	4.0	0.0	—	97.9
7 月末	14,918	4.9	14,439	4.5	0.0	3.3	97.2
8 月末	15,140	6.4	14,655	6.1	0.0	2.4	97.5
9 月末	14,281	0.4	13,810	△0.0	0.0	5.1	95.0
10月末	13,453	△5.4	13,006	△5.9	0.0	2.9	96.9
(期末)2023年11月20日	14,874	4.5	14,372	4.0	0.0	4.9	94.9

(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22日～2023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)	5円 (1)	0.037% (0.006)	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
(投資信託証券)	(4)	(0.031)	
有価証券取引税	2	0.015	
(投資信託証券)	(2)	(0.015)	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	19	0.137	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数
(保管費用)	(18)	(0.129)	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)	(1)	(0.009)	・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	27	0.190	

(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。

(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（14,169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22日～2023年11月20日

## (1) 株式

		買付		売付	
		株数	金額	株数	金額
外国	アメリカ	百株	千米ドル	百株	千米ドル
		—	—	—	0.003
		(4)	(9)		

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) ( )内は株式分割、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) 株数および金額の単位未満は切り捨てています。ただし、株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。

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

(2) 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	2	151	0.436	23
ACADIA REALTY TRUST	0.539	7	—	—
AGREE REALTY CORP	2	132	—	—
ALEXANDER'S INC	0.103	19	—	—
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	2	356	0.334	41
PROLOGIS INC	16	1,952	2	279
APARTMENT INVT & MGMT CO -A	2	16	—	—
AVALONBAY COMMUNITIES INC	2	438	0.256	43
BRANDYWINE REALTY TRUST	4	20	—	—
CAMDEN PROPERTY TRUST	1	201	0.264	29
NNN REIT INC	3	133	0.428	19
COPT DEFENSE PROPERTIES	1	45	—	—
COUSINS PROPERTIES INC	2	57	—	—
SITE CENTERS CORP	2	35	—	—
EASTGROUP PROPERTIES	0.791	132	—	—
EPR PROPERTIES	1	48	—	—
EQUITY RESIDENTIAL	6	388	0.766	48
外国 ESSEX PROPERTY TRUST INC	1	251	0.222	49
FEDERAL REALTY INVS TRUST	1	125	0.198	20
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	2	120	0.322	16
GETTY REALTY CORP	0.949	28	—	—
GLADSTONE COMMERCIAL CORP	0.150	1	—	—
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	9	204	0.621	15
WELLTOWER INC	9	782	0.286	19
HIGHWOODS PROPERTIES INC	1	39	—	—
SERVICE PROPERTIES TRUST	1	8	—	—
HOST HOTELS AND RESORTS INC	12	209	2	34
EQUITY COMMONWEALTH	2	66	—	—
CENTERSPACE	0.314	19	—	—
SAFEHOLD INC	0.471	10	—	0.033
	(△ 1)	(△ 9)		
KILROY REALTY CORP	1	54	—	—
KIMCO REALTY CORP	10	210	1	30
LXP INDUSTRIAL TRUST	6	62	—	—
LTC PROPERTIES INC	0.763	25	—	—
MACERICH CO/THE	3	34	—	—
VERIS RESIDENTIAL INC	1	25	—	—

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
MID-AMERICA APARTMENT COMM	2	303	0.147	21
NATL HEALTH INVESTORS INC	0.714	38	—	—
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	4	144	0.711	22
PUBLIC STORAGE	2	781	0.400	115
RPT REALTY	0.580	6	—	—
REGENCY CENTERS CORP	2	169	0.236	14
	( 0.367)			
SAUL CENTERS INC	0.387	14	—	—
DIVERSIFIED HEALTHCARE TRUST	4	12	—	—
SIMON PROPERTY GROUP INC	5	646	0.985	111
SL GREEN REALTY CORP	0.816	25	—	—
LIFE STORAGE INC	0.954	118	0.205	26
	(△ 3)			
SUN COMMUNITIES INC	2	284	0.333	45
TANGER FACTORY OUTLET CENTER	1	38	—	—
UDR INC	5	217	1	40
UMH PROPERTIES INC	1	18	—	—
UNIVERSAL HEALTH RLTY INCOME	0.325	15	—	—
VENTAS INC	6	316	1	51
VORNADO REALTY TRUST	2	42	—	—
WP CAREY INC	3	261	0.279	17
ELME COMMUNITIES	1	24	—	—
REALTY INCOME CORP	14	837	0.433	26
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	3	245	0.462	31
KITE REALTY GROUP TRUST	3	80	—	—
EXTRA SPACE STORAGE INC	2	394	0.332	48
	( 3)			
CUBESMART	3	169	0.604	26
DIGITAL REALTY TRUST INC	5	633	0.672	69
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	3	25	—	—
MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	10	93	1	18
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	3	35	—	—
URSTADT BIDDLE - CL A	0.029	0.659	—	0.031
	(△ 1)			
FRANKLIN STREET PROPERTIES C	2	2	—	—
DOUGLAS EMMETT INC	3	36	—	—
IRON MOUNTAIN INC	5	287	0.657	35
PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	3	21	—	—

外国



ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	2	16	—	—
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	0.888	12	—	—
TERRENO REALTY CORP	2	122	—	—
RLJ LODGING TRUST	2	25	—	—
AMERICAN ASSETS TRUST INC	0.279	5	—	—
RETAIL OPPORTUNITY INVESTMEN	2	29	—	—
CHATHAM LODGING TRUST	0.053	0.498	—	—
STAG INDUSTRIAL INC	3	110	—	—
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC	0.509	2	—	—
EQUINIX INC	1	1,204	0.162	118
HEALTHCARE REALTY TRUST INCORPORATED-A	6	124	1	21
SABRA HEALTH CARE REIT INC	3	47	—	—
WHITESTONE REIT	0.118	1	—	—
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	1	103	0.166	14
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	5	182	—	—
ARMADA HOFFLER PROPERTIES IN	1	20	—	—
PHYSICIANS REALTY TRUST	5	72	—	—
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	4	230	—	—
SPIRIT REALTY CAPITAL INC	2	92	0.448	18
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	0.630	5	—	—
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	4	223	0.477	23
BRAEMAR HOTELS AND RESORTS INC	1	4	—	—
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	5	110	1	24
CARETRUST REIT INC	1	35	—	—
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	3	56	—	—
STORE CAPITAL CORP	0.716	22	9	319
PARAMOUNT GROUP INC	0.710	3	—	—
URBAN EDGE PROPERTIES	0.860	13	—	—
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTI	2	29	—	—
XENIA HOTELS & RESORTS INC	1	18	—	—
NATIONAL STORAGE AFFILIATES	1	35	—	—
NEXPOINT RESIDENTIAL	0.354	15	—	—
APPLE HOSPITALITY REIT INC	3	51	—	—
CITY OFFICE REIT INC	0.789	4	—	—
GLOBAL NET LEASE INC	0.901	8	—	—
	( 3)			
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	1	40	—	—
COMMUNITY HEALTHCARE TRUST I	0.613	21	—	—

外国

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
FARMLAND PARTNERS INC	0.983	11	—	—
MANULIFE US REAL ESTATE INV	17	3	—	—
PARK HOTELS & RESORTS INC-WI	2	29	—	—
INVITATION HOMES INC	10	333	1	50
JBG SMITH PROPERTIES	1	27	—	—
ALEXANDER & BALDWIN INC	1	26	—	—
GLADSTONE LAND CORP	0.675	11	—	—
GLOBAL MEDICAL REIT INC	0.214	1	—	—
VICI PROPERTIES INC	18	589	1	62
AMERICOLD REALTY TRUST	4	141	0.908	29
INNOVATIVE INDUSTRIAL PROPER SAFEHOLD INC	0.490	36	—	—
	—	—	—	—
	(△0.586)			
THE NECESSITY RETAIL REIT INC	2	15	—	—
	(△ 5)			
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	1	46	—	—
PLYMOUTH INDUSTRIAL REIT INC	0.151	3	—	—
PRIME US REIT	22	4	—	—
		(△0.284)		
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	24	7	—	—
		(△0.549)		
APARTMENT INCOME REIT CO	2	90	0.411	14
NETSTREIT CORP	1	25	—	—
CTO REALTY GROWTH INC	0.836	14	—	—
BROADSTONE NET LEASE INC-A	4	64	—	—
ASHFORD HOSPITALITY TRUST	0.750	3	—	—
INDUS REALTY TRUST INC	—	—	0.103	6
POSTAL REALTY TRUST INC- A	0.882	12	—	—
ORION OFFICE REIT INC	1	7	—	—
PHILLIPS EDISON & COMPANY IN	2	73	—	—
CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	0.592	13	—	—
INVENTRUST PROPERTIES CORP	1	25	—	—
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	25	14	—	—
		(△0.272)		
BLUEROCK HOMES TRUST INC	—	—	0.147	1
NEXPOINT DIVERSIFIED REAL ES	1	17	—	0.003
	( 0.016)	( 0.147)		
PEAKSTONE REALTY TRUST	1	34	—	—

外国

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
UNITI GROUP INC	12	63	—	—
NET LEASE OFFICE PROPERT-W/I	—	—	—	—
	(0.688)			
<b>(カナダ)</b>		千カナダ・ドル		千カナダ・ドル
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	0.137	9	—	—
SMARTCENTRES REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	1	29	—	—
CAN APARTMENT PROP REAL ESTA	1	66	—	—
H&R REAL ESTATE INVSTMNT-UTS	0.611	5	—	—
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	2	46	—	—
ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT	1	23	—	—
CROMBIE REAL ESTATE INVESTME	1	18	—	—
NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT	4	34	—	—
INTERRENT REAL ESTATE INVEST	2	25	—	—
GRANITE REAL ESTATE INVESTME	0.465	35	—	—
CHOICE PROPERTIES REIT	3	48	—	—
MORGUARD NORTH AMERICAN RESI	1	20	—	—
CT REAL ESTATE INVESTMENT TR	1	24	—	—
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	2	31	—	—
SLATE GROCERY REIT	0.057	0.567	—	—
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE	0.254	4	—	—
SLATE OFFICE REIT	—	—	2	3
SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REI	—	—	2	63
MINTO APARTMENT REAL ESTATE	0.044	0.566	—	—
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN	0.626	8	—	—
AUTOMOTIVE PROPERTIES REAL E	—	—	0.800	8
BTB REAL ESTATE INVESTMENT T	7	22	—	—
EUROPEAN RESIDENTIAL REAL ES	—	—	2	5
INOVALIS REAL ESTATE INVESTM	—	—	2	8
PRIMARIS REIT	0.125	1	—	—
<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
GPT GROUP	31	133	7	31
GOODMAN GROUP	29	596	4	90
STOCKLAND	39	161	8	31
BWP TRUST	11	39	—	—
MIRVAC GROUP	70	156	11	25
CHARTER HALL RETAIL REIT	10	36	—	—
VICINITY CENTRES	69	131	10	18
CHARTER HALL GROUP	6	77	—	—

外国

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
<b>(オーストラリア)</b>	千口	千オーストラリア・ドル	千口	千オーストラリア・ドル
CROMWELL PROPERTY GROUP	60	25	—	—
REGION RE LTD	20	43	—	—
GROWTHPOINT PROPERTIES AUSTR	0.369	0.768	—	—
INGENIA COMMUNITIES GROUP	6	25	—	—
DEXUS INDUSTRIA REIT	0.685	1	—	—
NATIONAL STORAGE REIT	24	57	—	—
SCENTRE GROUP	91	249	9	28
ARENA REIT	7	29	—	—
CHARTER HALL SOCIAL INFRASTRUCTURE	1	2	—	—
HOTEL PROPERTY INVESTMENTS L	5	17	—	—
WAYPOINT REIT LTD	11	28	—	—
CHARTER HALL LONG WALE REIT	12	42	—	—
RURAL FUNDS GROUP	0.486	0.927	—	—
CENTURIA OFFICE REIT	0.599	0.668	—	—
CENTURIA INDUSTRIAL REIT	3	10	—	—
CENTURIA CAPITAL GROUP	3	5	—	—
HOMECO DAILY NEEDS REIT	36	45	—	—
外国 DEXUS/AU	19	152	2	18
HMC CAPITAL LTD	4	24	—	—
RAM ESSENTIAL SERVICES PROPE	33	24	33	24
HEALTHCO REIT	9	13	—	—
ABACUS STORAGE KING	—	—	—	—
	( 14)			
<b>(香港)</b>		千香港ドル		千香港ドル
CHAMPION REIT	39	107	—	—
LINK REIT	56	2,682	2	120
PROSPERITY REIT	98	184	—	—
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	75	123	—	—
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST	45	145	—	—
FORTUNE REIT	42	242	—	—
LINK REIT-RIGHTS	—	—	15	50
	( 15)			
<b>(シンガポール)</b>		千シンガポール・ドル		千シンガポール・ドル
CAPITALAND ASCENDAS REIT	67	186	—	—
		(△ 2)		
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	92	180	14	27
		(△0.764)		

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
(シンガポール)	千口	千シンガポール・ドル	千口	千シンガポール・ドル
KEPPEL REIT	37	32 (△0.345)	—	—
SUNTEC REIT	36	47 (△0.714)	—	—
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	57	95 (△ 5)	—	—
STARHILL GLOBAL REIT	40	19	—	—
CAPITALAND ASCOTT TRUST	49	52 (△ 1)	—	—
FRASERS CENTREPOINT TRUST	16	35	—	—
ESR-LOGOS REIT	110	34 (△ 1)	—	—
CDL HOSPITALITY TRUSTS	4	4 (△0.257)	—	—
CAPITALAND CHINA TRUST	6	5 (△ 2)	—	—
AIMS APAC REIT	15	19 (△0.729)	—	—
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST	48	12 (△0.448)	78	17
PARKWAY LIFE REAL ESTATE	11	42 (△0.582)	—	—
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	34	78 (△0.316)	—	—
MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TRUST	43	69 (△0.801)	—	—
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	33	21 (△0.108)	—	—
OUE COMMERCIAL REAL ESTATE I	88	28 (△0.194)	140	29
PARAGON REIT	43	39	—	—
KEPPEL DC REIT	30	61 (△ 1)	—	—
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL TRUST	48	59 (△ 1)	—	—
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME	38	29 (△0.053)	—	—
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	7	4	—	—

外国

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
<b>(シンガポール)</b>	千口	千シンガポール・ドル	千口	千シンガポール・ドル
EC WORLD REIT	17	5	—	—
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	—	—	32	17
		(△ 1)		
<b>(ニュージーランド)</b>		千ニュージーランド・ドル		千ニュージーランド・ドル
KIWI PROPERTY GROUP LTD	40	36	—	—
PRECINCT PROPERTIES NEW ZEAL	34	45	—	—
GOODMAN PROPERTY TRUST	26	54	—	—
VITAL HEALTHCARE PROPERTY TR	—	—	14	29
ARGOSY PROPERTY LTD	4	5	—	—
STRIDE PROPERTY GROUP	13	18	29	37
<b>(イギリス)</b>		千イギリス・ポンド		千イギリス・ポンド
BRITISH LAND CO PLC	14	51	—	—
HAMMERSON PLC	47	12	—	—
LAND SECURITIES GROUP PLC	13	83	2	16
SEGRO PLC	21	165	2	17
WORKSPACE GROUP PLC	0.615	3	—	—
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	27	27	—	—
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	3	17	—	—
SHAFTESBURY PLC	—	—	—	—
	(△ 8)			
BIG YELLOW GROUP PLC	2	28	—	—
DERWENT LONDON PLC	1	25	—	—
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	30	35	—	—
	( 28)			
INVISTA FOUNDATION PROPERTY	23	10	—	—
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	15	27	—	—
TRITAX BIG BOX REIT PLC	30	41	—	—
SAFESTORE HOLDINGS PLC	3	27	—	—
ASSURA PLC	53	25	—	—
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	14	13	—	—
REGIONAL REIT LTD	7	3	—	—
NEWRIVER REIT PLC	7	6	—	—
UNITE GROUP PLC	7	66	1	16
CIVITAS SOCIAL HOUSING PLC	11	9	26	20
LXI REIT PLC	27	25	—	—
UK COMMERCIAL PROPERTY REIT	1	0.966	—	—
PICTON PROPERTY INCOME LTD	13	10	—	—
AEW UK REIT PLC	8	8	—	—

外国

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
<b>(イギリス)</b>	千口	千イギリス・ポンド	千口	千イギリス・ポンド
BALANCED COMMERCIAL PROPERTY TRUST LTD	2	1	—	—
SUPERMARKET INCOME REIT PLC	33	28	—	—
CUSTODIAN PROPERTY INCOME REIT PLC	17	15	—	—
ABRDN PROPERTY INCOME TRUST LIMITED	10	5	—	—
PRS REIT PLC/THE	2	1	—	—
EDISTON PROPERTY INVESTMENT	21	14	21	14
URBAN LOGISTICS REIT PLC	2	2	—	—
WAREHOUSE REIT PLC	0.572	0.401	—	—
CLS HOLDINGS PLC	8	12	—	—
HELICAL PLC	5	15	—	—
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	34	26	—	—
LIFE SCIENCE REIT PLC	22	15	—	—
<b>(イスラエル)</b>		千イスラエル・シケル		千イスラエル・シケル
REIT 1 LTD	3	58	—	—
SELLA CAPITAL REAL ESTATE LT	5	41	—	—
MENIVIM- THE NEW REIT LTD	8	14	—	—
<b>(ユーロ/アイルランド)</b>		千ユーロ		千ユーロ
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	15	16	—	—
<b>(ユーロ/オランダ)</b>				
WERELDHAVE NV	0.190	2	—	—
NSI NV	0.811	17	—	—
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	0.250	5	—	—
<b>(ユーロ/ベルギー)</b>				
COFINIMMO	0.754	54	—	—
RETAIL ESTATES	0.288	18	—	—
INTERVEST OFFICES AND WAREHOUSES	0.026	0.525	—	—
WAREHOUSES DE PAUW SCA	3	90	—	—
AEDIFICA	1	69	—	—
XIOR STUDENT HOUSING NV	1	31	—	—
MONTEA NV	0.520	35	—	—
CARE PROPERTY INVEST	1	25	—	—
CARE PROPERTY INVEST NV-RTS	—	—	1	1
	( 1)			
AEDIFICA SA-RIGHTS	—	—	1	0.648
	( 1)			
<b>(ユーロ/フランス)</b>				
KLEPIERRE	3	73	—	—
		(△ 6)		

## ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
(ユーロ/フランス)	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
GECINA SA	0.973	95	0.319	31
COVIVIO	0.892	38	–	–
MERCIALYS	1	14	–	–
ICADE	0.584	22	–	–
ALTAREA	0.013	(△ 2)	–	–
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	1	(△0.031)	0.424	20
CARMILA	0.972	13	–	–
		(△ 2)		
(ユーロ/ドイツ)				
ALSTRIA OFFICE REIT-AG	–	–	0.508	2
HAMBORNER REIT AG	4	( 0.656)	–	–
(ユーロ/スペイン)				
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	2	11	–	–
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5	(△0.548)	–	–
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	4	26	–	–
		(△0.598)		

(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。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。

### (3) 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	百万円	百万円	百万円
	2,106	1,654	–	–

(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。



## 主要な売買銘柄

2022年11月22日～2023年11月20日

## 株式

買付				売付			
銘柄	株数	金額	平均単価	銘柄	株数	金額	平均単価
	千株	千円	円		千株	千円	円
—	—	—	—	STAR HOLDINGS	—	0.437	—

(注1) 金額は受渡代金で、外国株式は各月末（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) 株数および金額の単位未満は切り捨てています。ただし、株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11月20日現在

## (1) 外国株式

銘柄	期首(前期末)	当期末			業種等
		株数	株数	評価額	
				外貨建金額	
(アメリカ)	百株	百株	千米ドル	千円	
STARHOLDINGS	—	4	5	898	エクイティ不動産投資信託 (REIT)
合計	株数・金額	—	4	—	898
	銘柄数<比率>	—	1	—	<0.0%>

(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株式評価額の比率です。

(注3) 株数および評価額の単位未満は切り捨てています。ただし、株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。

(注4) 業種はGICS分類（産業グループ）によるものです。なお、GICSに関する知的財産所有権はS & PおよびMSCI Inc.に帰属します。

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

(2) 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	4	6	377	56,633
ACADIA REALTY TRUST	3	4	60	9,120
AGREE REALTY CORP	2	4	265	39,786
ALEXANDER'S INC	0.045	0.148	28	4,287
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	4	7	782	117,299
PROLOGIS INC	30	44	4,903	735,347
APARTMENT INVT & MGMT CO -A	4	6	44	6,675
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4	6	1,157	173,503
BRANDYWINE REALTY TRUST	5	9	39	5,928
CAMDEN PROPERTY TRUST	3	5	446	66,879
NNN REIT INC	6	8	347	52,111
COPT DEFENSE PROPERTIES	3	5	125	18,816
COUSINS PROPERTIES INC	4	7	145	21,795
SITE CENTERS CORP	6	8	118	17,758
EASTGROUP PROPERTIES	1	2	377	56,616
EPR PROPERTIES	2	3	168	25,231
EQUITY RESIDENTIAL	11	16	921	138,224
ESSEX PROPERTY TRUST INC	2	3	647	97,110
FEDERAL REALTY INVS TRUST	2	3	336	50,385
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	4	6	287	43,091
GETTY REALTY CORP	1	2	65	9,892
GLADSTONE COMMERCIAL CORP	1	1	21	3,152
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	18	27	445	66,743
WELLTOWER INC	15	25	2,189	328,358
HERSHA HOSPITALITY TRUST	0.962	0.962	9	1,430
HIGHWOODS PROPERTIES INC	3	5	99	14,956
SERVICE PROPERTIES TRUST	6	7	52	7,889
HOST HOTELS AND RESORTS INC	23	34	590	88,496
EQUITY COMMONWEALTH	2	5	99	14,960
CENTERSPACE	0.486	0.800	42	6,372
SAFEHOLD INC	3	1	33	5,084
KILROY REALTY CORP	3	5	156	23,495
KIMCO REALTY CORP	20	30	565	84,766
LXP INDUSTRIAL TRUST	8	14	119	17,854
LTC PROPERTIES INC	1	1	64	9,671
MACERICH CO/THE	7	10	117	17,551
VERIS RESIDENTIAL INC	2	3	49	7,363
MID-AMERICA APARTMENT COMM	3	5	694	104,089
NATL HEALTH INVESTORS INC	1	2	112	16,852
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	7	11	374	56,185

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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□	千□	千米ドル	千円
ONE LIBERTY PROPERTIES INC	0.420	0.420	8	1,238
PUBLIC STORAGE	5	7	1,956	293,448
RPT REALTY	3	4	49	7,422
REGENCY CENTERS CORP	5	8	498	74,783
SAUL CENTERS INC	0.390	0.777	27	4,189
DIVERSIFIED HEALTHCARE TRUST	5	10	22	3,376
SIMON PROPERTY GROUP INC	10	15	1,910	286,515
SL GREEN REALTY CORP	2	2	102	15,297
LIFE STORAGE INC	2	—	—	—
SUN COMMUNITIES INC	4	5	731	109,620
TANGER FACTORY OUTLET CENTER	3	5	129	19,420
UDR INC	10	14	480	72,024
UMH PROPERTIES INC	1	3	45	6,784
UNIVERSAL HEALTH RLTY INCOME	0.291	0.616	24	3,703
VENTAS INC	13	19	853	127,958
VORNADO REALTY TRUST	5	7	172	25,909
WP CAREY INC	6	10	583	87,520
ELME COMMUNITIES	2	4	53	8,012
REALTY INCOME CORP	20	34	1,806	270,956
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	5	8	624	93,712
KITE REALTY GROUP TRUST	7	10	223	33,511
EXTRA SPACE STORAGE INC	4	10	1,300	195,076
CUBESMART	7	10	420	63,122
DIGITAL REALTY TRUST INC	9	14	1,965	294,744
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	6	9	82	12,374
MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	20	28	132	19,906
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	6	9	97	14,589
URSTADT BIDDLE - CL A	1	—	—	—
FRANKLIN STREET PROPERTIES C	1	3	8	1,339
DOUGLAS EMMETT INC	5	8	101	15,212
IRON MOUNTAIN INC	9	14	873	130,947
PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	3	6	40	6,128
HUDSON PACIFIC PROPERTIES INC	4	6	36	5,519
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	4	5	67	10,066
TERRENO REALTY CORP	2	4	226	33,980
RLJ LODGING TRUST	5	8	83	12,528
AMERICAN ASSETS TRUST INC	1	2	40	6,084
RETAIL OPPORTUNITY INVESTMEN	4	6	75	11,318
CHATHAM LODGING TRUST	1	1	16	2,519
STAG INDUSTRIAL INC	5	8	319	47,954
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC	4	4	28	4,263

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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□	千□	千米ドル	千円
OFFICE PROPERTIES INCOME TRUST	1	1	9	1,486
EQUINIX INC	3	4	3,497	524,450
HEALTHCARE REALTY TRUST INCORPOR	12	18	260	39,022
SABRA HEALTH CARE REIT INC	7	11	160	24,061
WHITESTONE REIT	1	1	21	3,155
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	1	2	283	42,484
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	9	15	547	82,066
ARMADA HOFFLER PROPERTIES IN	1	3	38	5,755
PHYSICIANS REALTY TRUST	6	11	130	19,583
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	5	10	469	70,475
SPIRIT REALTY CAPITAL INC	4	6	276	41,485
EMPIRE STATE REALTY TRUST IN	4	5	48	7,330
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	8	12	575	86,347
BRAEMAR HOTELS AND RESORTS INC	1	2	5	838
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	10	14	312	46,896
CARETRUST REIT INC	3	4	109	16,432
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	7	11	144	21,702
STORE CAPITAL CORP	9	-	-	-
PARAMOUNT GROUP INC	5	6	29	4,432
URBAN EDGE PROPERTIES	4	5	86	12,951
EASTERLY GOVERNMENT PROPERTI	2	4	50	7,630
XENIA HOTELS & RESORTS INC	3	5	63	9,562
NATIONAL STORAGE AFFILIATES	3	4	134	20,216
NEXPOINT RESIDENTIAL	0.720	1	32	4,894
APPLE HOSPITALITY REIT INC	7	10	172	25,861
CITY OFFICE REIT INC	1	1	8	1,253
GLOBAL NET LEASE INC	4	9	80	12,067
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	2	4	94	14,137
COMMUNITY HEALTHCARE TRUST I	0.490	1	29	4,406
FARMLAND PARTNERS INC	1	2	28	4,264
MANULIFE US REAL ESTATE INV	59	76	7	1,095
PARK HOTELS & RESORTS INC-WI	7	9	140	21,142
INVITATION HOMES INC	19	27	934	140,055
JBG SMITH PROPERTIES	3	4	66	9,977
ALEXANDER & BALDWIN INC	2	3	58	8,771
CLIPPER REALTY INC	0.093	0.093	0.451	67
GLADSTONE LAND CORP	0.938	1	23	3,485
GLOBAL MEDICAL REIT INC	2	2	23	3,539
VICI PROPERTIES INC	32	48	1,397	209,555
AMERICOLD REALTY TRUST	8	12	338	50,743
INDUSTRIAL LOGISTICS PROPERT	2	2	6	968

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
<b>(アメリカ)</b>	千□	千□	千米ドル	千円
BRT APARTMENTS CORP	0.345	0.345	5	897
INNOVATIVE INDUSTRIAL PROPER	0.857	1	106	15,898
SAFEHOLD INC	0.586	—	—	—
THE NECESSITY RETAIL REIT INC	3	—	—	—
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	5	7	165	24,886
PLYMOUTH INDUSTRIAL REIT INC	1	1	28	4,238
EAGLE HOSPITALITY TRUST	20	20	0.020	3
PRIME US REIT	11	33	5	806
KEPPEL PACIFIC OAK US REIT	15	39	11	1,658
APARTMENT INCOME REIT CO	5	7	223	33,448
NETSTREIT CORP	1	3	48	7,213
CTO REALTY GROWTH INC	0.453	1	21	3,212
BROADSTONE NET LEASE INC-A	5	9	141	21,214
ALPINE INCOME PROPERTY TRUST	0.337	0.337	5	809
ASHFORD HOSPITALITY TRUST	0.629	1	3	485
INDUS REALTY TRUST INC	0.103	—	—	—
POSTAL REALTY TRUST INC- A	0.399	1	18	2,700
ORION OFFICE REIT INC	1	2	12	1,926
PHILLIPS EDISON & COMPANY IN	3	5	199	29,847
CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	0.610	1	27	4,093
INVENTRUST PROPERTIES CORP	2	3	78	11,713
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	14	39	22	3,359
BLUEROCK HOMES TRUST INC	0.147	—	—	—
NEXPOINT DIVERSIFIED REAL ES	—	1	12	1,840
PEAKSTONE REALTY TRUST	—	1	31	4,674
UNITI GROUP INC	—	12	66	9,972
NET LEASE OFFICE PROPERT-W/I	—	0.688	10	1,632
<b>小計</b>	□数・金額	839	1,278	45,655
	銘柄数<比率>	145	142	—
				<73.7%>
<b>(カナダ)</b>			千カナダ・ドル	
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	0.900	1	68	7,507
SMARTCENTRES REAL ESTATE INVESTM	2	3	79	8,644
CAN APARTMENT PROP REAL ESTA	2	4	181	19,774
DREAM OFFICE REAL ESTATE INVESTM	1	1	9	993
H&R REAL ESTATE INVESTMNT-UTS	4	5	49	5,391
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	4	7	124	13,591
ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT	2	3	56	6,136
ARTIS REAL ESTATE INVESTMENT	2	2	13	1,459
CROMBIE REAL ESTATE INVESTME	1	3	41	4,492
NORTHWEST HEALTHCARE PROPERT	2	6	28	3,074
INTERRENT REAL ESTATE INVEST	1	3	44	4,829

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
<b>(カナダ)</b>	千□	千□	千カナダ・ドル	千円
GRANITE REAL ESTATE INVESTME	1	1	108	11,889
CHOICE PROPERTIES REIT	3	6	90	9,908
MORGUARD NORTH AMERICAN RESI	0.200	1	19	2,156
CT REAL ESTATE INVESTMENT TR	1	2	37	4,141
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	4	6	78	8,610
SLATE GROCERY REIT	1	1	18	1,996
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE	2	2	38	4,242
SLATE OFFICE REIT	2	—	—	—
SUMMIT INDUSTRIAL INCOME REI	2	—	—	—
TRUE NORTH COMMERCIAL REAL E	0.900	0.900	1	130
MINTO APARTMENT REAL ESTATE	1	1	19	2,107
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN	4	4	65	7,135
AUTOMOTIVE PROPERTIES REAL E	0.800	—	—	—
BTB REAL ESTATE INVESTMENT T	—	7	20	2,200
EUROPEAN RESIDENTIAL REAL ES	2	—	—	—
INOVALIS REAL ESTATE INVESTM	2	—	—	—
NEXUS INDUSTRIAL REIT	0.800	0.800	5	650
PRIMARIS REIT	1	2	27	2,968
PRO REAL ESTATE INVESTMENT T	2	2	11	1,306
小計	□数・金額	61	82	1,238
	銘柄数<比率>	29	25	—
<b>(オーストラリア)</b>			千オーストラリア・ドル	
GPT GROUP	67	91	381	37,238
GOODMAN GROUP	57	82	1,902	185,605
STOCKLAND	83	115	458	44,777
BWP TRUST	13	24	86	8,432
MIRVAC GROUP	131	190	390	38,077
CHARTER HALL RETAIL REIT	17	28	92	9,019
ABACUS GROUP	14	14	15	1,476
VICINITY CENTRES	131	190	351	34,319
CHARTER HALL GROUP	16	23	247	24,168
CROMWELL PROPERTY GROUP	40	100	43	4,210
REGION RE LTD	39	59	128	12,491
GROWTHPOINT PROPERTIES AUSTR	10	11	26	2,549
INGENIA COMMUNITIES GROUP	11	17	76	7,425
GDI PROPERTY GROUP	14	14	8	780
DEXUS INDUSTRIA REIT	10	11	29	2,871
NATIONAL STORAGE REIT	36	61	134	13,092
SCENTRE GROUP	175	256	681	66,535
ARENA REIT	9	17	58	5,664
CHARTER HALL SOCIAL INFRASTRUCTU	11	12	32	3,207

ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
<b>(オーストラリア)</b>		千□	千□	千オーストラリア・ドル	千円
HOTEL PROPERTY INVESTMENTS L		5	10	28	2,770
WAYPOINT REIT LTD		24	35	85	8,298
CHARTER HALL LONG WALE REIT		23	35	121	11,818
RURAL FUNDS GROUP		14	14	27	2,709
CENTURIA OFFICE REIT		17	18	23	2,271
CENTURIA INDUSTRIAL REIT		21	24	76	7,480
CENTURIA CAPITAL GROUP		28	31	44	4,366
HOMECO DAILY NEEDS REIT		56	92	105	10,330
DEXUS/AU		35	52	378	36,965
HMC CAPITAL LTD		7	12	62	6,084
HEALTHCO REIT		12	22	31	3,031
ABACUS STORAGE KING		—	14	16	1,567
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	1,137	1,687	6,145	599,635
<b>(香港)</b>				千香港ドル	
CHAMPION REIT		50	89	223	4,295
LINK REIT		68	122	4,885	93,950
PROSPERITY REIT		—	98	131	2,525
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TR		38	113	132	2,542
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST		15	60	127	2,446
FORTUNE REIT		30	72	345	6,645
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	201	554	5,845	112,405
<b>(シンガポール)</b>				千シンガポール・ドル	
CAPITALAND ASCENDAS REIT		106	174	487	54,356
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL		169	247	460	51,367
KEPPEL REIT		63	100	85	9,511
SUNTEC REIT		70	107	119	13,383
MAPLETREE LOGISTICS TRUST		106	163	258	28,821
STARHILL GLOBAL REIT		42	82	40	4,526
CAPITALAND ASCOTT TRUST		63	112	102	11,437
FRASERS CENTREPOINT TRUST		37	53	116	13,047
ESR-LOGOS REIT		213	323	96	10,815
CDL HOSPITALITY TRUSTS		37	42	43	4,800
CAPITALAND CHINA TRUST		50	56	46	5,155
AIMS APAC REIT		22	37	48	5,398
FIRST REAL ESTATE INVT TRUST		29	—	—	—
PARKWAY LIFE REAL ESTATE		7	18	66	7,427
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST		61	96	218	24,363
MAPLETREE PAN ASIA COMMERCIAL TR		64	107	148	16,582
FAR EAST HOSPITALITY TRUST		26	60	38	4,298

## ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
<b>(シンガポール)</b>		千□	千□	千シンガポール・ドル	千円
OUE COMMERCIAL REAL ESTATE I		52	—	—	—
PARAGON REIT		16	60	50	5,651
KEPPEL DC REIT		36	67	125	13,978
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL T		95	144	155	17,388
SASSEUR REAL ESTATE INVESTME		5	43	30	3,396
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL		59	67	38	4,330
EC WORLD REIT		—	17	4	556
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST		32	—	—	—
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	1,470	2,184	2,783	310,596
		24	22	—	<3.3%>
<b>(ニュージーランド)</b>				千ニュージーランド・ドル	
KIWI PROPERTY GROUP LTD		33	74	61	5,538
PRECINCT PROPERTIES NEW ZEAL		27	61	71	6,451
GOODMAN PROPERTY TRUST		23	50	104	9,431
VITAL HEALTHCARE PROPERTY TR		14	—	—	—
ARGOSY PROPERTY LTD		34	39	44	3,976
STRIDE PROPERTY GROUP		15	—	—	—
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	149	225	282	25,398
		6	4	—	<0.3%>
<b>(イギリス)</b>				千イギリス・ポンド	
BRITISH LAND CO PLC		29	44	163	30,477
HAMMERSON PLC		134	182	49	9,226
LAND SECURITIES GROUP PLC		25	36	237	44,275
SEGRO PLC		41	60	498	93,101
WORKSPACE GROUP PLC		4	5	31	5,973
INTU PROPERTIES PLC		19	19	0.020	3
PRIMARY HEALTH PROPERTIES		39	66	65	12,262
GREAT PORTLAND ESTATES PLC		7	11	48	9,075
SHAFTESBURY PLC		8	—	—	—
BIG YELLOW GROUP PLC		5	8	89	16,688
DERWENT LONDON PLC		3	4	110	20,600
SHAFTESBURY CAPITAL PLC		27	86	106	19,919
INVISTA FOUNDATION PROPERTY		6	30	13	2,427
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		32	48	88	16,517
TRITAX BIG BOX REIT PLC		60	90	138	25,850
SAFESTORE HOLDINGS PLC		7	10	82	15,419
ASSURA PLC		88	142	64	12,064
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC		16	31	29	5,451
REGIONAL REIT LTD		15	23	7	1,337
NEWRIVER REIT PLC		6	14	12	2,325



ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
<b>(イギリス)</b>		千□	千□	千イギリス・ポンド	千円
UNITE GROUP PLC		13	19	189	35,336
CIVITAS SOCIAL HOUSING PLC		14	—	—	—
LXI REIT PLC		60	87	85	15,990
IMPACT HEALTHCARE REIT PLC		10	10	8	1,627
UK COMMERCIAL PROPERTY REIT		28	30	17	3,252
TRIPLE POINT SOCIAL HOUSING		11	11	7	1,417
PICTON PROPERTY INCOME LTD		13	26	17	3,347
AEW UK REIT PLC		3	11	11	2,133
BALANCED COMMERCIAL PROPERTY TRU		25	28	19	3,592
SUPERMARKET INCOME REIT PLC		32	66	54	10,262
CUSTODIAN PROPERTY INCOME REIT P		5	23	21	3,974
ABRDN PROPERTY INCOME TRUST LIM		9	20	9	1,855
HOME REIT PLC		24	24	0.002	0.457
PRS REIT PLC/THE		21	24	20	3,841
URBAN LOGISTICS REIT PLC		15	18	21	3,979
WAREHOUSE REIT PLC		17	17	14	2,729
CLS HOLDINGS PLC		—	8	8	1,575
HELICAL PLC		—	5	12	2,379
TARGET HEALTHCARE REIT PLC		—	34	29	5,498
LIFE SCIENCE REIT PLC		—	22	14	2,737
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	892	1,408	2,402	448,531
<b>(イスラエル)</b>				千イスラエル・シケル	
REIT 1 LTD		5	9	139	5,626
SELLA CAPITAL REAL ESTATE LT		5	10	83	3,356
MENIVIM- THE NEW REIT LTD		23	32	48	1,969
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	34	51	271	10,952
<b>(ユーロ/アイルランド)</b>				千ユーロ	
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES		6	21	21	3,471
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	6	21	21	3,471
<b>(ユーロ/オランダ)</b>				千ユーロ	
WERELDHAVE NV		1	1	25	4,155
VASTNED RETAIL NV		0.513	0.513	9	1,610
NSI NV		0.299	1	19	3,158
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV		1	1	40	6,559
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	3	5	94	15,483
		4	4	—	<0.2%>

## ニッセイ先進国リートインデックスマザーファンド

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
<b>(ユーロ/ベルギー)</b>		千□	千□	千ユーロ	千円
COFINIMMO		0.914	1	108	17,703
RETAIL ESTATES		0.211	0.499	31	5,230
INTERVEST OFFICES AND WAREHOUSES		0.773	0.799	16	2,678
WAREHOUSES DE PAUW SCA		4	7	197	32,245
AEDIFICA		1	2	136	22,281
XIOR STUDENT HOUSING NV		0.383	1	47	7,784
MONTEA NV		0.231	0.751	53	8,732
CARE PROPERTY INVEST		—	1	22	3,722
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	7	17	613	100,378
		7	8	—	<1.1%>
<b>(ユーロ/フランス)</b>					
KLEPIERRE		6	9	221	36,250
GECINA SA		1	2	244	40,012
COVIVIO		1	2	105	17,182
MERCIALYS		2	4	39	6,539
ICADE		0.966	1	50	8,289
ALTAREA		0.195	0.208	14	2,394
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD		3	5	281	46,077
CARMILA		1	2	41	6,753
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	19	28	999	163,499
		8	8	—	<1.8%>
<b>(ユーロ/ドイツ)</b>					
ALSTRIA OFFICE REIT-AG		0.508	—	—	—
HAMBORNER REIT AG		—	4	28	4,673
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	0.508	4	28	4,673
		1	1	—	<0.1%>
<b>(ユーロ/スペイン)</b>					
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM		1	3	19	3,268
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA		10	16	147	24,125
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI		8	13	78	12,806
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	20	33	245	40,199
		3	3	—	<0.4%>
<b>(ユーロ/イタリア)</b>					
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZ		1	1	2	400
小計	□数・金額 銘柄数<比率>	1	1	2	400
		1	1	—	<0.0%>
ユーロ計	□数・金額 銘柄数<比率>	59	111	2,006	328,108
		25	26	—	<3.5%>
合計	□数・金額 銘柄数<比率>	4,847	7,584	—	8,817,010
		303	297	—	<94.9%>

(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。

(3) 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	397	—
	THE STOXX 600 REAL ESTATE INDEX	53	—

(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

2023年11月20日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
株式	898	0.0
投資信託証券	8,817,010	94.0
コール・ローン等、その他	563,862	6.0
投資信託財産総額	9,381,771	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149.95円、1カナダ・ドル109.25円、1オーストラリア・ドル97.57円、1香港ドル19.23円、1シンガポール・ドル111.57円、1ニュージーランド・ドル89.96円、1イギリス・ポンド186.69円、1イスラエル・シェケル40.328円、1ユーロ163.54円です。

(注2) 外貨建純資産 (9,045,847千円) の投資信託財産総額 (9,381,771千円) に対する比率は96.4%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

(2023年11月20日現在)

項目	当期末
(A)資産	9,728,737,025円
コール・ローン等	357,301,076
株式(評価額)	898,341
投資信託証券(評価額)	8,817,010,783
未収入金	379,118,898
未収配当金	12,866,575
差入委託証拠金	161,541,352
(B)負債	434,459,848
未払金	352,836,280
未払解約金	81,623,291
その他未払費用	277
(C)純資産総額(A-B)	9,294,277,177
元本	6,248,675,491
次期繰越損益金	3,045,601,686
(D)受益権総口数	6,248,675,491口
1万口当たり基準価額(C/D)	14,874円

(注1) 期首元本額 4,144,508,902円  
期中追加設定元本額 2,938,566,020円  
期中一部解約元本額 834,399,431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。  
ニッセイ先進国リートインデックスファンド  
(適格機関投資家限定) 1,674,789,330円  
<購入・換金手数料なし>ニッセイ・インデックスバランス  
ファンド(6資産均等型) 239,219,115円  
ニッセイ・インデックスパッケージ(内外・株式/リート)  
25,900,702円  
ニッセイ・インデックスパッケージ(内外・株式/リート/債券)  
9,414,551円  
<購入・換金手数料なし>ニッセイ・インデックスバランス  
ファンド(8資産均等型) 53,976,772円  
ニッセイ海外リートインデックス(為替ヘッジあり)  
(ラップ専用) 53,464,777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) 2,047,968,511円  
FWニッセイ先進国リートインデックス 10,622,530円  
DCニッセイ先進国リートインデックス 2,133,319,203円

損益の状況

当期(2022年11月22日~2023年11月20日)

項目	当期
(A)配当等収益	292,302,853円
受取配当金	289,084,682
受取利息	1,262,567
受取の他収益	2,015,027
受取の他利益	59,423
(B)有価証券売買損益	132,255,436
売却益	967,466,655
買入損	835,211,219
(C)先物取引等損益	△ 16,186,065
取引利益	34,744,055
取引損失	△ 50,930,120
(D)信託報酬等	△ 9,690,975
(E)当期損益金(A+B+C+D)	398,681,249
(F)前期繰越損益金	1,752,061,386
(G)追加信託差損益金	1,249,986,926
(H)解約差損益金	△ 355,127,875
(I)合計(E+F+G+H)	3,045,601,686
次期繰越損益金(I)	3,045,601,686

(注1) (B)有価証券売買損益および(C)先物取引等損益は、期末の時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。

### ■ 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<sup>®</sup>および S & P<sup>®</sup>は Standard & Poor's Financial Services LLC（「S & P」）の登録商標で、Dow Jones<sup>®</sup>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。