第199期末（2025年５月12日）	
基準価額	2,652円
純資産総額	631億円
第194期～第199期（2024年11月13日～2025年５月12日）	
騰落率	5.4%
分配金合計	240円

（注）騰落率は分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したものです。

ニッセイ Ｊ－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）

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：2024年11月13日～2025年５月12日

第194期（決算日2024年12月12日）
第195期（決算日2025年１月14日）
第196期（決算日2025年２月12日）
第197期（決算日2025年３月12日）
第198期（決算日2025年４月14日）
第199期（決算日2025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－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）」は、このたび第199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
NISSAY ASSET MANAGEMENT
東京都千代田区丸の内1-6-6

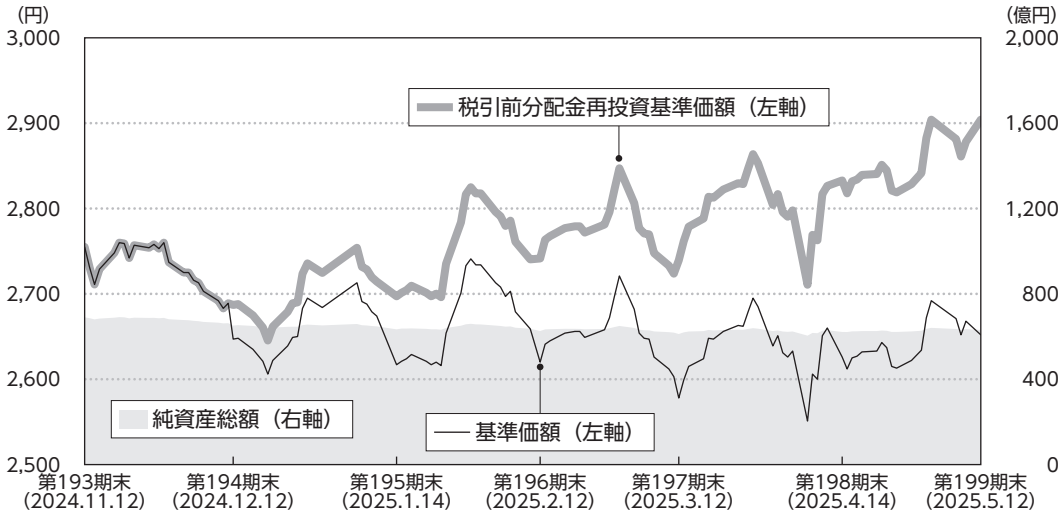
当ファンドは、投資信託約款において、運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、下記の手順で運用報告書（全体版）をダウンロードすることができます。また、運用報告書（全体版）は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

【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 2024年11月13日～2025年５月12日

基準価額等の推移



第194期首	2,755円	既払分配金	240円
第199期末	2,652円	騰落率（分配金再投資ベース）	5.4%

（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、前作成期末の基準価額にあわせて再指数化しています。

（注２）分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。

（注３）当ファンドはベンチマークを設けていません。

■基準価額の主な変動要因

＜上昇要因＞

・１月下旬の日銀金融政策決定会合の利上げを受けて、上値を抑えていた一つの悪材料を消化したことからＪリート市場が上昇したこと

・４月中旬から当作成期末にかけて、好調な不動産売買市況を背景に物件売却による分配金の増額や自己投資口の取得などの資本施策の強化を決算とともに公表した銘柄が多く見られたことからＪリート市場が上昇したこと

＜下落要因＞

・当作成期初から12月中旬にかけて、日銀による追加利上げへの観測などからＪリート市場が下落したこと

・３月下旬から４月上旬にかけて、トランプ米政権の関税政策を巡る投資家のリスク回避姿勢の高まりを受けて、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194期～第199期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	14円	0.543%	信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率×期中の日数／年間の日数 期中の平均基準価額は2,664円です。
（投信会社）	（ 7）	(0.272)	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）	（ 7）	(0.244)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価
（受託会社）	（ 1）	(0.027)	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	2	0.071	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）	（ 2）	(0.071)	
その他費用	0	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
（監査費用）	（ 0）	(0.000)	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
合計	16	0.613	

（注１）作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、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。

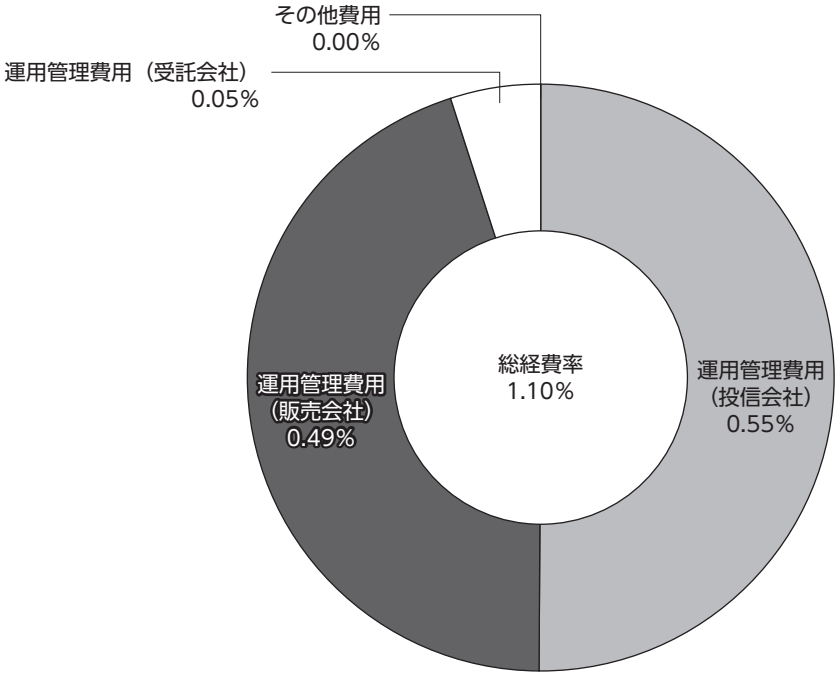
（注２）金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

（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）

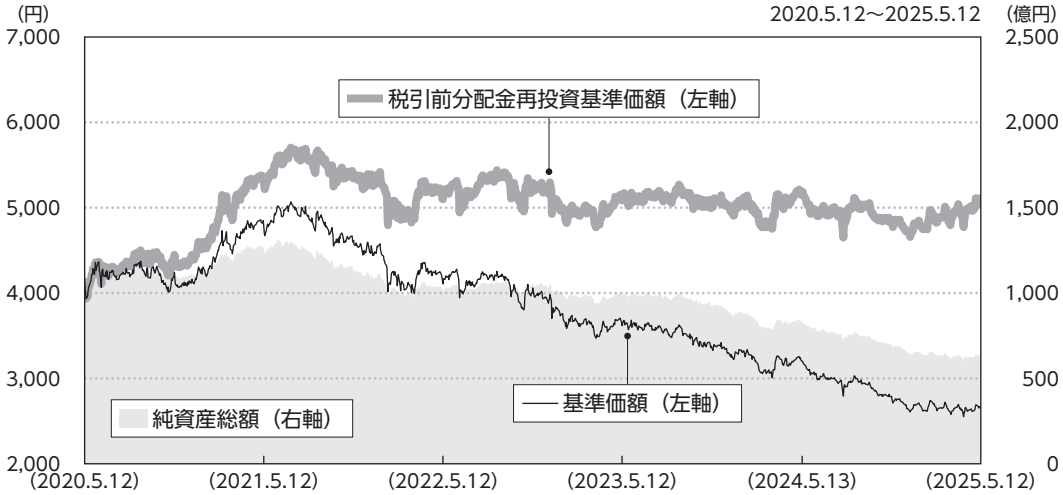
■総経費率

作成期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（１口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は1.10%**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



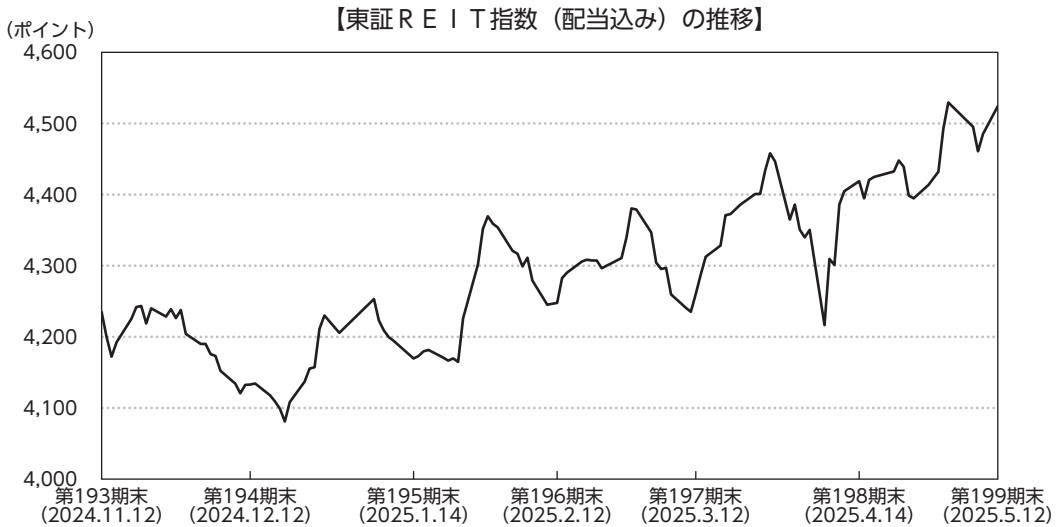
（注１）税引前分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものであり、2020年５月12日の基準価額にあわせて再指数化しています。

（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		2020年5月12日	2021年5月12日	2022年5月12日	2023年5月12日	2024年5月13日	2025年5月12日
基準価額（分配落）	(円)	4,136	4,781	4,107	3,618	3,199	2,652
期間分配金合計（税引前）	(円)	－	480	480	480	480	480
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	－	29.0	△4.4	△0.3	2.0	△1.4
参考指数騰落率	(%)	－	30.3	△2.1	△0.6	2.3	1.0
純資産総額	(百万円)	109,147	125,609	100,661	97,966	82,694	63,105

（注）参考指数は東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）です。

Ｊリート市況



（注）FactSetのデータを使用しています。

Ｊリート市場は当作成期を通じて見ると上昇しました。

当作成期初から１月下旬にかけて、日銀金融政策決定会合における追加利上げの観測などから上値は重く推移しましたが、追加利上げの後は上値を抑えていた一つの悪材料を消化し上昇しました。３月下旬にはトランプ米政権の関税政策を巡る投資家のリスク回避姿勢の高まりを受けて下落しましたが、４月上旬から当作成期末にかけては関税政策に対する過度な懸念が和らいだことに加え、多くの銘柄の物件売却による分配金増額や自己投資口の取得などが好感されたことにより、前作成期末と比較すると上昇して当作成期末を迎えました。

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）。

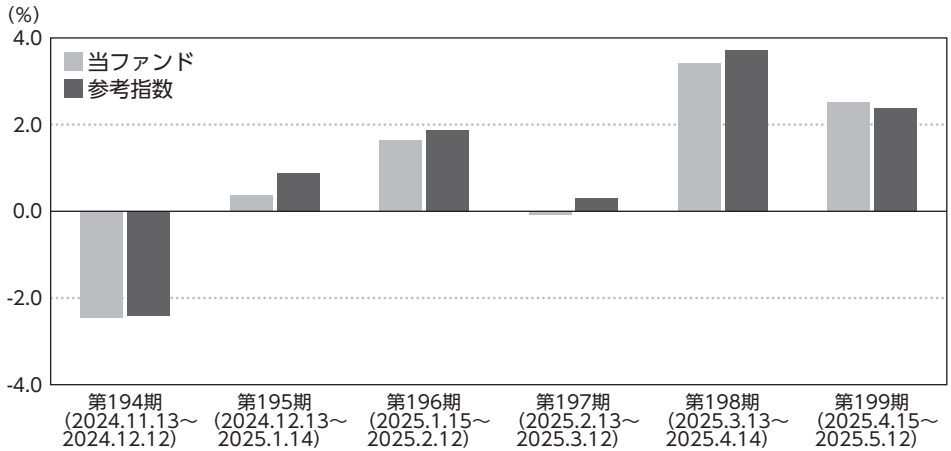
■マザーファンド

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。

組入上位銘柄は、物件の質、公募増資に依存しない外部成長（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、資本コストを意識した経営戦略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。

当作成期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は＋5.4％となり、参考指数騰落率（＋6.8％）を下回りました。

これはマザーファンドの個別銘柄選択において、対参考指数比でラサールロジポート投資法人やＧＬＰ投資法人を多めに保有していたことや信託報酬等の費用を控除した影響などによるものです。

（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

当作成期の分配金は、基準価額水準、市況動向等を考慮の上、下表の通りとさ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	第194期 2024年11月13日 ～ 2024年12月12日	第195期 2024年12月13日 ～ 2025年１月14日	第196期 2025年１月15日 ～ 2025年２月12日	第197期 2025年２月13日 ～ 2025年３月12日	第198期 2025年３月13日 ～ 2025年４月14日	第199期 2025年４月15日 ～ 2025年５月12日
当期分配金（税引前）	40円	40円	40円	40円	40円	40円
対基準価額比率	1.49%	1.51%	1.50%	1.53%	1.50%	1.49%
当期の収益	6円	9円	5円	24円	4円	6円
当期の収益以外	33円	30円	34円	15円	35円	33円
翌期繰越分配対象額	1,964円	1,934円	1,900円	1,884円	1,848円	1,815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

不動産賃貸市況や資本市場環境といったリートを取り巻く外部環境には不透明感が残りますが、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入替、インフレを背景とした賃料増額交渉やバリューアップによる内部成長、自己投資口取得による資本政策、中長期的な事業の継続性に着目したＥＳＧ（環境・社会・企業統治）への積極的な対応を実行するリートが増加しています。厳しい資本市場環境により、リート各社の資金調達手段は限られており、各リートの不動産を運営する能力や配当金成長を維持する経営戦略の差が顕在化してきています。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に加え、資本コストを意識した経営が期待されます。

当面のＪリート市場は、資本コストを意識した経営戦略に加え、コスト増加を上回る内部成長戦略によって、インフレ以上の成長性を示せるかにより注目が集まることが想定されます。中長期的には、リート各社が保有する物件における賃料引き上げ機運の高まり、リート各社のＥＳＧへの取り組みなどに投資家の注目が集まると予想されます。

引き続き、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、資産価値の観点で割安水準にあること、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199期末 2025年５月12日
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	100.0%

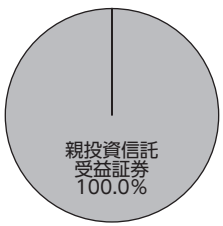
（注１）組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。
（注２）組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

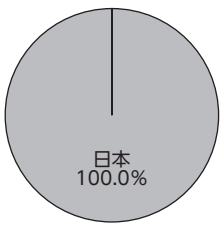
項目	第194期末 2024年12月12日	第195期末 2025年１月14日	第196期末 2025年２月12日	第197期末 2025年３月12日	第198期末 2025年４月14日	第199期末 2025年５月12日
純資産総額	65,149,583,478円	63,373,700,344円	62,593,372,032円	61,184,218,076円	62,153,007,134円	63,105,363,240円
受益権総口数	246,131,404,553口	242,183,419,828口	238,882,039,180口	237,345,557,630口	236,725,467,976口	237,990,950,777口
１万口当たり基準価額	2,647円	2,617円	2,620円	2,578円	2,626円	2,652円

（注）当作成期間（第194期～第199期）中における追加設定元本額は13,773,522,666円、同解約元本額は26,295,285,787円です。

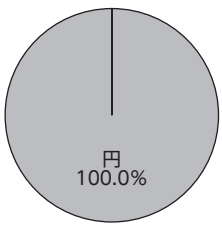
■資産別配分



■国別配分



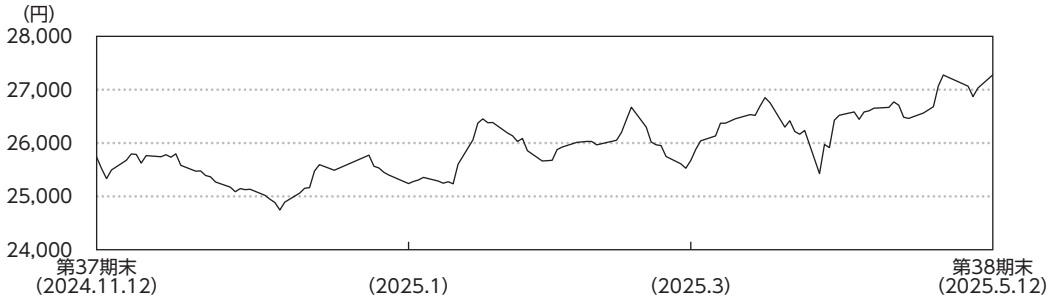
■通貨別配分



（注）資産別・国別・通貨別配分は、2025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－ＲＥＩＴマザーファンドの概要

■基準価額の推移



■上位銘柄

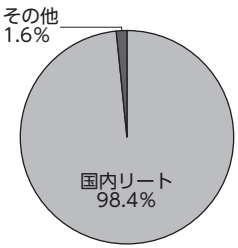
銘柄名	通貨	比率
ＧＬＰ投資法人	円	9.1%
大和ハウスリート投資法人	円	7.9
日本プロロジスリート投資法人	円	6.6
ＫＤＸ不動産投資法人	円	6.1
日本ビルファンド投資法人	円	5.7
日本都市ファンド投資法人	円	4.9
アドバンス・レジデンス投資法人	円	4.4
ラサールロジポート投資法人	円	3.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	3.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人	円	3.6
組入銘柄数	45	

■１万口当たりの費用明細

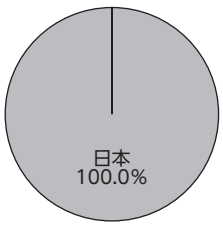
2024.11.13～2025.5.12

項目	金額
売買委託手数料	19円
(投資信託証券)	(19)
合計	19

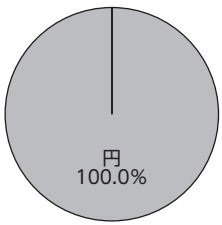
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分



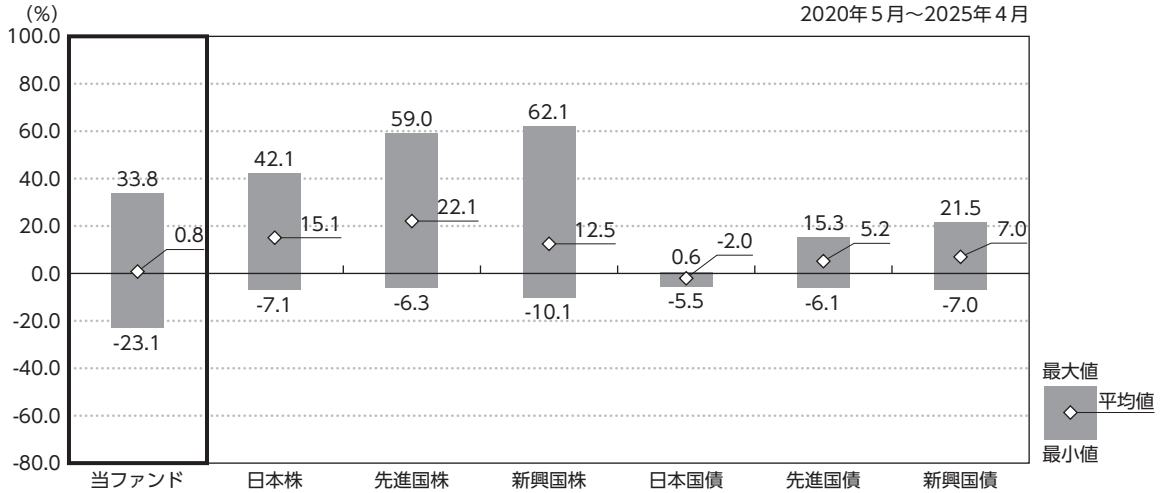
（注１）基準価額の推移および１万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

（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（2025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

・ＴＯＰＩＸ（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ＪＰＸ総研または株式会社ＪＰＸ総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」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ＪＰＸが有します。ＪＰＸ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。

・ＭＳＣＩ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。

・ＭＳＣＩ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。

・ＮＯＭＵＲＡ－ＢＰＩ 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。

・ＦＴＳＥ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。

・ＪＰモルガンＧＢＩ－ＥＭグローバル・ディバーシファイドは、ＪＰ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

■運用報告書の電子交付について

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更され、書面交付またはデジタル交付いずれかを選択できるようになりました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献につながるものととらえています。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供も進めていきます。

（2025年４月１日）

■約款変更

運用報告書に関する記載の変更を行うため関連条項に所要の変更を行いました。

（2025年４月１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 特化型
信託期間		無期限
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－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）	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－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）	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。 ・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、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないこともあります。