

第79期末（2015年5月12日）

基準価額	6,477円
純資産総額	3,167億円
第74期～第79期 (2014年11月13日～2015年5月12日)	
騰落率	8.0%
分配金合計	300円

(注) 謄落率は分配金（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－R E I T ファンド (毎月決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

交付運用報告書

作成対象期間：2014年11月13日～2015年5月12日

第74期(決算日2014年12月12日) 第77期(決算日2015年3月12日)
第75期(決算日2015年1月13日) 第78期(決算日2015年4月13日)
第76期(決算日2015年2月12日) 第79期(決算日2015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－R E I T ファンド（毎月決算型）」は、このたび第79期の決算を行いました。

当ファンドは、主に「ニッセイ J－R E I T マザーファンド」受益証券への投資を通じて、国内の証券取引所に上場（これに準ずるものを含む）している不動産投資信託証券（J－R E I T）に実質的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た運用を行いました。ここに運用状況をご報告申し上げます。

今後とも是非ご継続頂き、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

 0120-762-506(コールセンター)

受付時間は営業日の午前9時から午後5時までです。

 <http://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います。上記ホームページの「基準価額一覧」等から当ファンドのファンド名称を選択することにより、「商品ページ」において、運用報告書（全体版）をダウンロードすることができます。

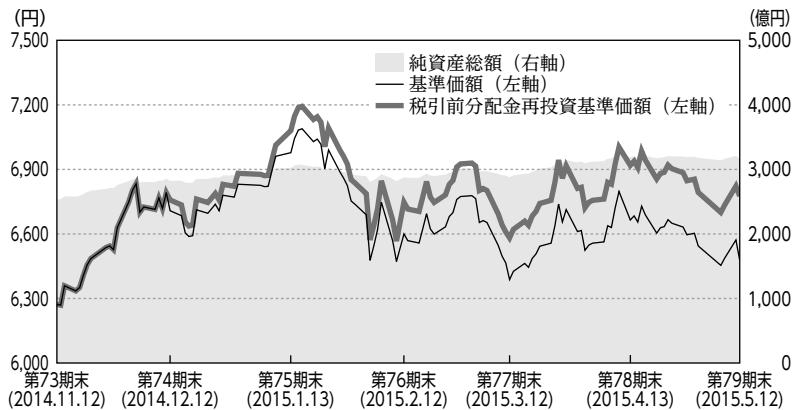
○運用報告書（全体版）は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

ニッセイJ－REITファンド（毎月決算型）

運用経過

(2014年11月13日から2015年5月12日まで)

基準価額等の推移



第74期首	6,273円
第79期末	6,477円
既払分配金	300円
騰落率 (分配金再投資ベース)	8.0%

(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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、お客様の損益の状況を示すものではありません。

■基準価額の主な変動要因

当作成期の基準価額は、公募増資（PO）・新規上場（IPO）に伴う需給悪化に加えて、一時的な国内長期金利の上昇等を背景に国内不動産投資信託（J-REIT）市場が下落したことにより下落する場面もありましたが、オフィス市況の改善や米国の利上げ観測後退、銀行からの継続的な資金流入等がJ-REIT市場の上昇要因となり、前作成期末と比較すると上昇して当作成期末を迎きました。

ニッセイJ－REITファンド（毎月決算型）

1万口当たりの費用明細

項目	第74期～第79期		項目の概要	
	2014年11月13日～2015年5月12日			
	金額	比率		
信託報酬	36円	0.534%	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（月末値の平均値）は6,666円です。	
(投信会社)	(18)	(0.267)	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)	(16)	(0.240)	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	
(受託銀行)	(2)	(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 (投資信託証券)	2 (2)	0.029 (0.029)	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	0	0.001	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)	(0.001)	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	38	0.564		

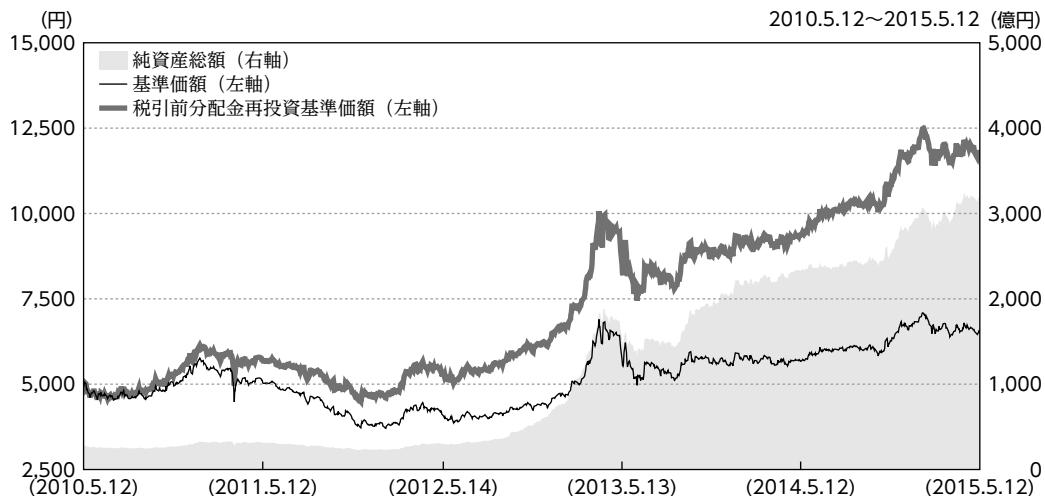
(注1) 作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(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を乗じたものです。

ニッセイJ－REITファンド（毎月決算型）

最近5年間の基準価額等の推移



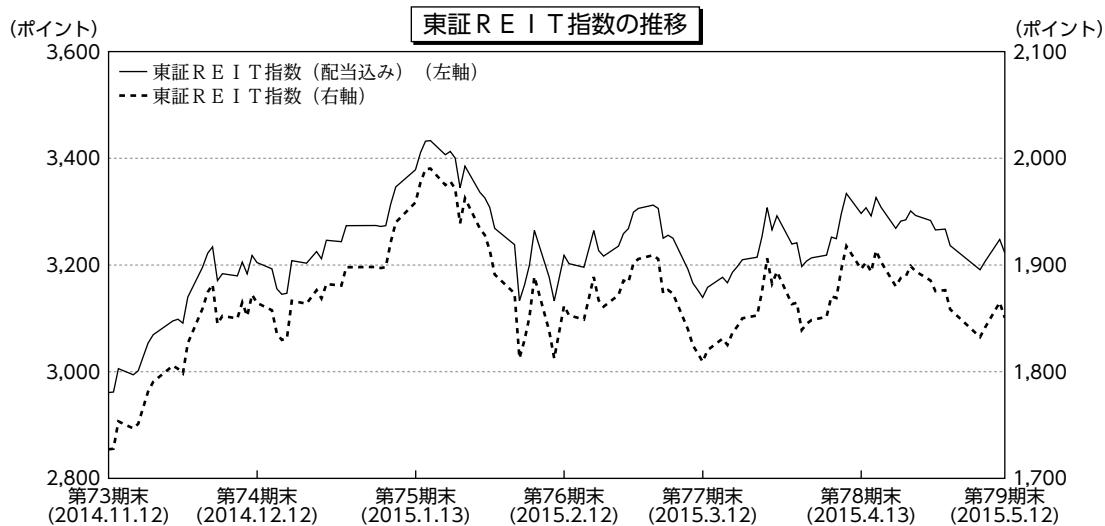
(注) 税引前分配金再投資基準価額は、2010年5月12日の基準価額にあわせて再指数化したものです。

決算日	2010年5月12日	2011年5月12日	2012年5月14日	2013年5月13日	2014年5月12日	2015年5月12日
基準価額（分配落） (円)	4,896	5,037	4,074	5,740	5,669	6,477
期間分配金合計（税引前） (円)	—	600	600	600	600	600
税引前分配金再投資基準価額の騰落率 (%)	—	16.2	△6.7	60.5	10.0	25.6
参考指標騰落率 (%)	—	17.6	△6.4	59.7	9.5	27.2
純資産総額 (百万円)	27,079	31,274	29,747	153,860	232,584	316,754

(注) 参考指標は東証REIT指数（配当込み）です。以下同じです。

ニッセイJ－REITファンド（毎月決算型）

国内不動産投資信託（J－REIT）市況



前作成期末以降のJ－REIT市場は、期初から1月中旬にかけては、日銀の追加金融緩和を受けて国内長期金利（10年国債金利）が0.5%台から0.2%台まで急低下したことや、銀行や海外投資家からの資金流入等を背景に大きく上昇し、東証REIT指数（配当込み）は、2007年5月末のリーマンショック前に付けた高値（3,047.85ポイント）を上回り、2015年1月16日には最高値（3,433.34ポイント）を更新しました。

その後2月中旬にかけては、国内長期金利が上昇に転じたことや投資信託からの資金流出、PO・IPOに伴う需給悪化等を背景に反落しました。

2月下旬から当作成期末にかけては、国内長期金利の動向に左右される中、PO・IPOに伴う需給悪化が下落要因となったものの、オフィス市況の改善や米国の利上げ観測後退等が上昇要因となり、レンジ圏での推移となりましたが、結局、前作成期末と比較すると上昇して当作成期末を迎えるました。

ニッセイ J – R E I T ファンド（毎月決算型）

ポートフォリオ

■当ファンド

主にニッセイ J – R E I T マザーファンド受益証券への投資を通じて、国内の証券取引所に上場（これに準ずるものを含む）している不動産投資信託証券（J – R E I T）に実質的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した。

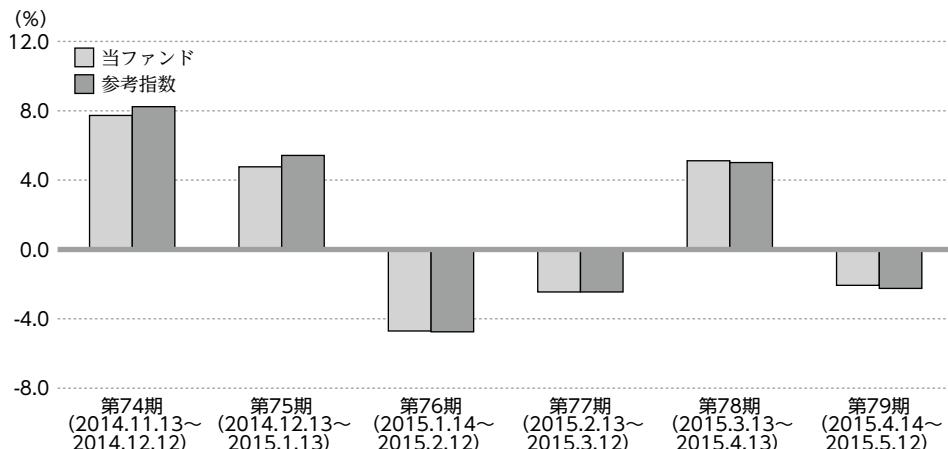
当成期も、マザーファンド受益証券の組入比率を、設定・解約などに伴う一時的な変動を除き、おおむね高位に保った運用を行いました（ただし、当ファンドから信託報酬等の費用を控除する関係などから、当ファンドの収益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

■マザーファンド

組入銘柄の選択については、「不動産としての J – R E I T」と「有価証券としての J – R E I T」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・運用を行いました。

組入上位10銘柄は、物件の質、外部成長余力、分配金の安定性、割安感の高さなどに注目して組み入れています。

参考指標との差異



当成期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+8.0%となり、参考指数騰落率 (+8.8%) を下回りました。

これはマザーファンドにおける個別銘柄選択において、プレミア投資法人やコンフォリア・レジデンシャル投資法人を参考指数構成比より少なめに保有していたことなどによるものです。

ニッセイJ－REITファンド（毎月決算型）

分配金

当成期の分配金は、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74期 2014年11月13日 ～2014年12月12日	第75期 2014年12月13日 ～2015年1月13日	第76期 2015年1月14日 ～2015年2月12日	第77期 2015年2月13日 ～2015年3月12日	第78期 2015年3月13日 ～2015年4月13日	第79期 2015年4月14日 ～2015年5月12日
当期分配金（税引前）	50円	50円	50円	50円	50円	50円
対基準価額比率	0.74%	0.71%	0.75%	0.78%	0.74%	0.77%
当期の収益	50円	50円	10円	19円	9円	6円
当期の収益以外	—	—	39円	30円	40円	43円
翌期繰越分配対象額	4,251円	4,521円	4,481円	4,451円	4,412円	4,368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、ファンドの收益率とは異なります。

<課税上の取り扱いについて>

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、「普通分配金」と「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となり、分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、下回る部分が元本払戻金（特別分配金）、残りの部分が普通分配金となります。
- ・受益者は普通分配金に対し課税されます。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合、個別元本から元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の新しい個別元本となります。

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の組み入れを高位に保ち、マザーファンド受益証券への投資を通じて、国内の証券取引所に上場（これに準ずるものも含む）している不動産投資信託証券（J－REIT）に実質的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。

■マザーファンド

東証REIT指数（配当込み）は、1月に最高値を更新した後、利益確定の売りに押されて下落し、その後はレンジ圏で推移しています。現状の水準であれば、今後も増資による物件取得が継続されると考えています。

ただし、不動産価格は上昇しており、物件の高値での取得や、相対的に質の低い物件への投資等も散見されるようになっており、不動産の良し悪しの見極めがいっそう重要になっていると認識しています。

このような環境の下、引き続き「不動産としてのJ－REIT」と「有価証券としてのJ－REIT」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。

ニッセイJ－REITファンド（毎月決算型）

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79期末
	2015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。

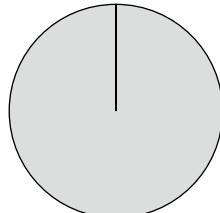
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

項目	第74期末	第75期末	第76期末	第77期末	第78期末	第79期末
	2014年12月12日	2015年1月13日	2015年2月12日	2015年3月12日	2015年4月13日	2015年5月12日
純資産総額	282,248,344,165円	302,306,312,326円	287,597,117,568円	287,717,124,563円	318,547,793,998円	316,754,067,164円
受益権総口数	420,788,926,652口	433,217,519,396口	435,754,353,152口	450,401,228,872口	477,963,895,930口	489,071,834,679口
1万口当たり基準価額	6,708円	6,978円	6,600円	6,388円	6,665円	6,477円

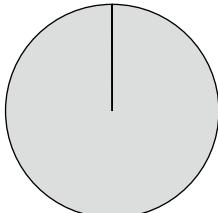
(注) 当作成期間（第74期～第79期）中における追加設定元本額は190,967,643,257円、同解約元本額は105,733,298,926円です。

■資産別配分



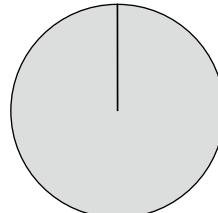
親投資信託受益証券
100.0%

■国別配分



日本
100.0%

■通貨別配分



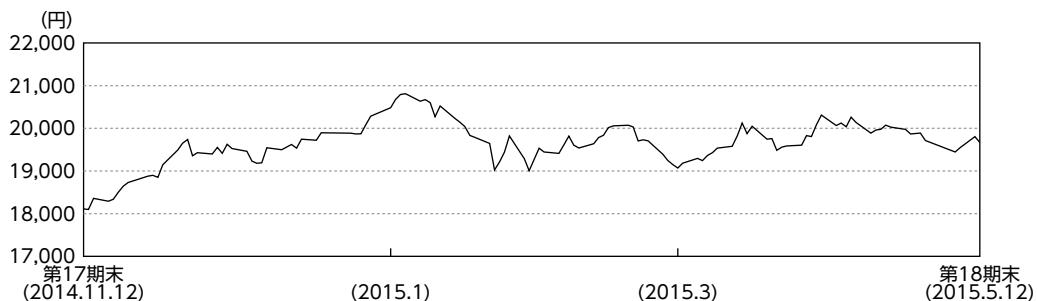
円
100.0%

(注) 資産別・国別・通貨別配分の比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。

ニッセイJ-REITファンド（毎月決算型）

ニッセイJ-REITマザーファンドの概要

■基準価額の推移



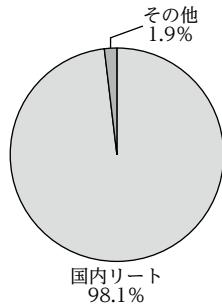
■上位銘柄

銘柄名	通貨	比率
日本リテールファンド投資法人	円	6.1%
日本ビルファンド投資法人	円	5.3
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	4.3
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	4.2
アドバンス・レジデンス投資法人	円	4.0
オリックス不動産投資法人	円	4.0
フロンティア不動産投資法人	円	3.8
産業ファンド投資法人	円	3.6
森ヒルズリート投資法人	円	3.5
日本プロジスリート投資法人	円	3.4
組入銘柄数		45

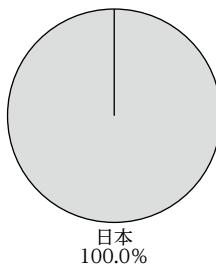
■1万口当たりの費用明細

(2014.11.13～2015.5.12)	
項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	6円 (6)
合計	6

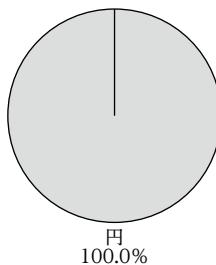
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分

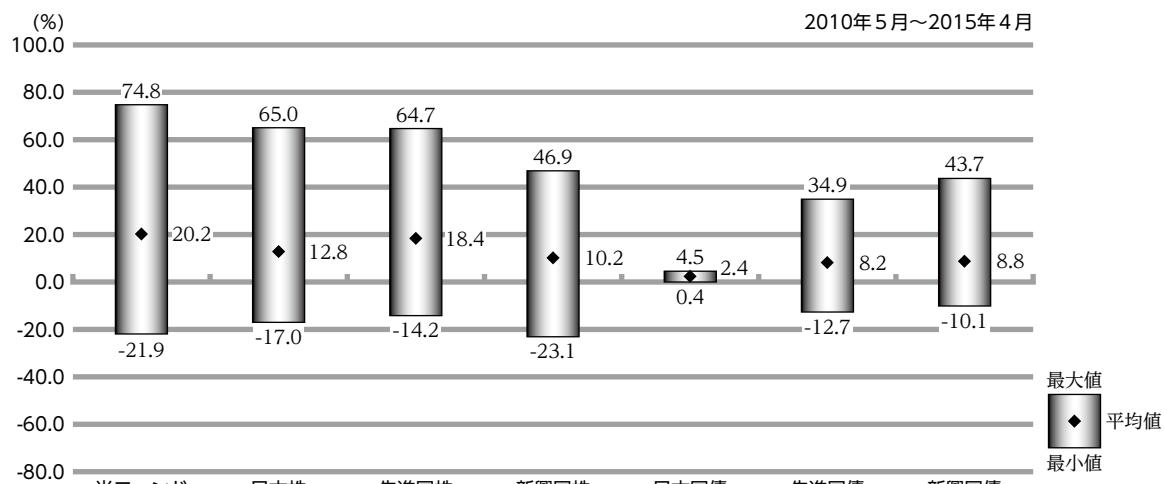


- (注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものです。費用項目については2ページの注記をご参照ください。
- (注2) 上位銘柄・資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日（2015年5月12日現在）のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。
- (注3) 全銘柄に関する詳細な情報につきましては、運用報告書（全体版）の組入有価証券明細表をご参照ください。

ニッセイJ-REITファンド（毎月決算型）

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) 2010年5月～2015年4月の5年間における1年リターンの平均・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標>

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・・・シティ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。

・TOPIX（東証株価指数）は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、指標の算出、指標値の公表、利用など同指標に関するすべての権利は、株式会社東京証券取引所が有しています。

・MSCIコクサイ・インデックスは、MSCI Inc.が公表している指標です。同指標に関する著作権、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.は同指標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.が公表している指標です。同指標に関する著作権、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.は同指標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、野村證券株式会社が公表している指標で、その知的財産は野村證券株式会社に帰属します。なお、野村證券株式会社は、当ファンドの運用成果等に関し、一切責任を負いません。

・シティ世界国債インデックスは、Citigroup Index LLCが開発した債券指標で、著作権、商標権、知的財産権、その他一切の権利は、Citigroup Index LLCに帰属します。

・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。

ニッセイJ－REITファンド（毎月決算型）

お知らせ

2014年12月1日以降に作成基準日を迎える運用報告書は、「交付運用報告書」と「運用報告書（全体版）」の2段階で発行することが義務付けられました。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（当社ホームページに掲載する方法）によりご提供する旨を定めていますので、受益者様には「交付運用報告書」のみを交付させていただきます。

「運用報告書（全体版）」の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。

■運用体制の変更について

運用部門の担当役員2名（取締役執行役員CO-CIO、執行役員CO-CIO）のうち1名（取締役執行役員CO-CIO）が担当をはずれました。

なお、残る1名については同日付で執行役員CO-CIOから取締役執行役員CIOに昇任しています。
(2015年3月25日)

■約款変更

- ・「投資信託及び投資法人に関する法律」ならびに一般社団法人投資信託協会規則の改正に伴い、関連条項に所要の変更を行いました。
(2014年12月1日)
- ・信託金の限度額を3,000億円から4,000億円とするため、関連条項に所要の変更を行いました。
(2015年2月13日)

■関連会社の実質保有比率

2015年4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、委託会社の主要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1.5%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。

ニッセイJ－REITファンド（毎月決算型）

当ファンドの概要

商 品 分 類	追加型投信／国内／不動産投信	
信 託 期 間	無期限	
運 用 方 針	主にニッセイJ－REITマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に国内の証券取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含む）している不動産投資信託証券（不動産投資法人の投資証券または不動産投資信託の受益証券）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。	
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	国内の証券取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含む）している不動産投資信託証券（不動産投資法人の投資証券または不動産投資信託の受益証券）
運 用 方 法	ニッセイJ－REIT ファンド（毎月決算型）	<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"> ・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	<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。	