

第85期末（2015年11月12日）	
基準価額	5,816円
純資産総額	3,072億円
第80期～第85期 （2015年5月13日～2015年11月12日）	
騰落率	△6.0%
分配金合計	270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

交付運用報告書

作成対象期間：2015年5月13日～2015年11月12日

第80期(決算日2015年6月12日) 第83期(決算日2015年9月14日)
第81期(決算日2015年7月13日) 第84期(決算日2015年10月13日)
第82期(決算日2015年8月12日) 第85期(決算日2015年11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85期の決算を行いました。

当ファンドは、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、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－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。



NISSAY
ASSET MANAGEMENT

ニッセイアセットマネジメント株式会社

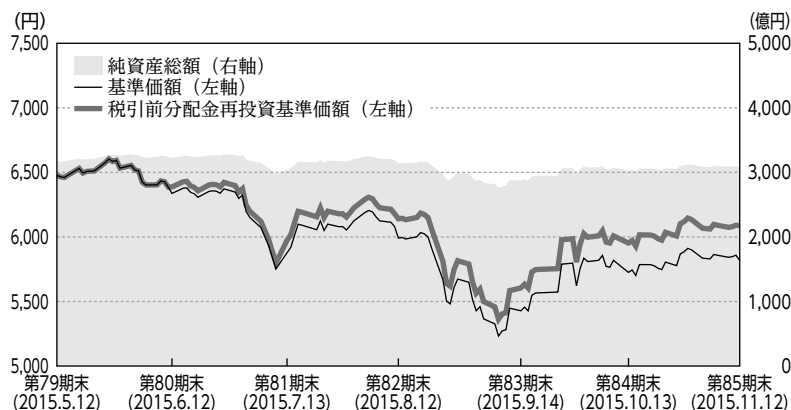
東京都千代田区丸の内1-6-6

- 当ファンドは、投資信託約款において、運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めています。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。

運用経過

（2015年5月13日から2015年11月12日まで）

基準価額等の推移



第80期首	6,477円
第85期末	5,816円
既払分配金	270円
騰落率 (分配金再投資ベース)	△6.0%

（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、9月前半にかけては、相次ぐ公募増資（PO）に伴う需給悪化懸念に加えて、ギリシャの債務不履行（デフォルト）懸念や中国経済の減速懸念等を背景に、世界経済の先行き不透明感が高まり投資家のリスク回避姿勢が強まったことなどから、Ｊ－ＲＥＩＴ市場が下落したことにより大きく下落しました。9月中旬から当作成期末にかけては、国内長期金利の緩やかな低下や過剰流動性（通貨等の流動性の量が、正常な経済活動に必要な適正水準を上回る状態）相場の継続期待等を受けてＪ－ＲＥＩＴ市場は反発し基準価額も上昇しましたが、結局、前作成期末と比較すると下落して当作成期末を迎えました。

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80期～第85期		項目の概要
	2015年5月13日～2015年11月12日		
	金額	比率	
信託報酬	32円	0.541 %	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5,988円です。
(投信会社)	(16)	(0.271)	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)	(15)	(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	1	0.011	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)	(1)	(0.011)	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	33	0.553	

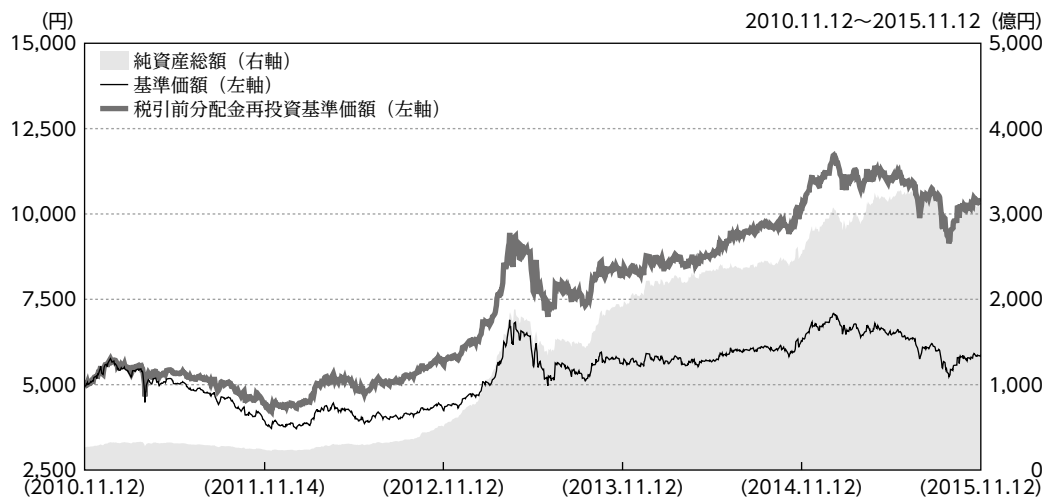
(注1) 作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(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



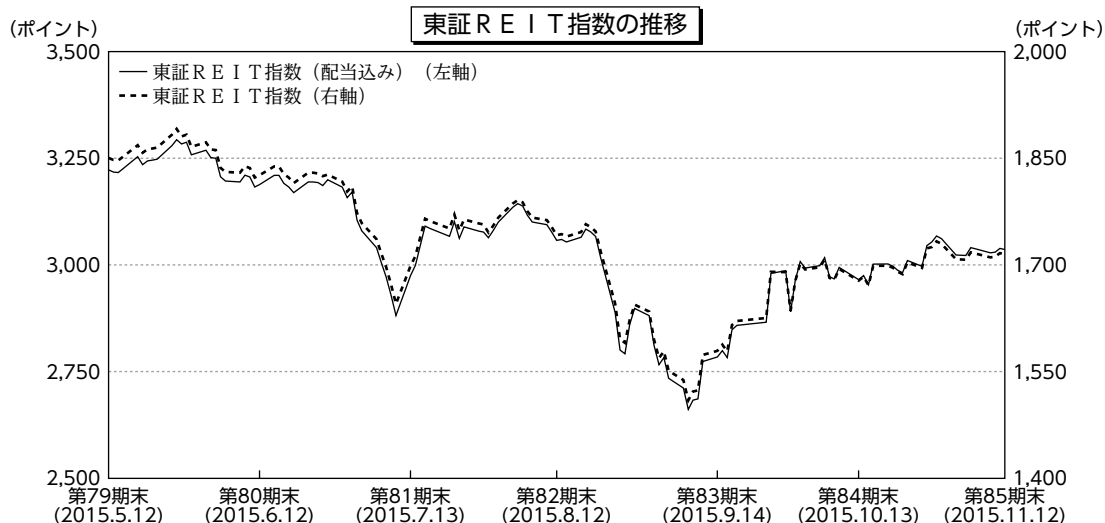
(注) 税引前分配金再投資基準価額は、2010年11月12日の基準価額にあわせて再指数化しています。

決算日	2010年11月12日	2011年11月14日	2012年11月12日	2013年11月12日	2014年11月12日	2015年11月12日
基準価額（分配前）（円）	4,947	3,934	4,245	5,607	6,273	5,816
期間分配金合計（税引前）（円）	—	600	600	600	600	570
税引前分配金再投資基準価額の騰落率（％）	—	△9.8	25.1	47.7	24.0	1.5
参考指数騰落率（％）	—	△9.4	26.5	46.3	24.2	2.5
純資産総額（百万円）	26,568	23,782	50,994	191,371	253,342	307,216

(注) 参考指数は東証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



（注）各指数は、ブルームバーグのデータを使用しています。

前作成期末以降のＪ－ＲＥＩＴ市場（東証ＲＥＩＴ指数（配当込み））は、６月末にかけては、相次ぐＰＯに伴い需給悪化懸念が高まったことや、国内長期金利（１０年国債金利）が上昇したことなどを背景に下落基調となりました。

その後、９月前半にかけては、ギリシャのデフォルト懸念や中国経済の減速懸念等を背景に、世界経済の先行き不透明感が高まり投資家のリスク回避姿勢が強まったことから、国内外株式市場とともに大きく下落し、一時、日銀が金融緩和拡大の決定を行う前の水準を下回りました。

９月中旬から当作成期末にかけては、投資家の世界経済に対する過度な懸念が後退したことに加えて、米連邦準備制度理事会（ＦＲＢ）の利上げ先送り観測や欧州中央銀行（ＥＣＢ）の追加金融緩和観測等を背景に、過剰流動性相場が継続するとの見方が強まったこと、さらに国内長期金利が０.３％程度まで低下したことなどを受けて反発しましたが、結局、前作成期末と比較すると下落して当作成期末を迎えました。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）

ポートフォリオ

■当ファンド

当作成期も、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）。

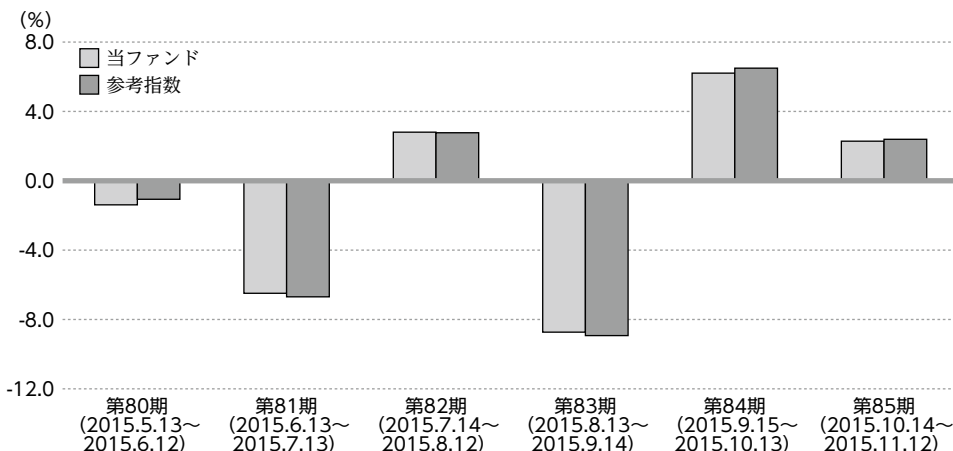
■マザーファンド

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－ＲＥＩＴ）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。

組入銘柄の選択については、「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（物件取得等の資産規模拡大を通じての収益拡大）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。

参考指数との差異



当作成期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は－6.0％となり、参考指数騰落率（－5.8％）を下回りました。

これは、マザーファンドでジャパン・ホテル・リート投資法人を参考指数構成比より多めに保有していたことなどから基準価額騰落率が－5.5％となり、参考指数騰落率（－5.8％）を上回ったものの、当ファンドにおいて信託報酬が控除されたことなどによるものです。

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す。
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80期 2015年5月13日 ～2015年6月12日	第81期 2015年6月13日 ～2015年7月13日	第82期 2015年7月14日 ～2015年8月12日	第83期 2015年8月13日 ～2015年9月14日	第84期 2015年9月15日 ～2015年10月13日	第85期 2015年10月14日 ～2015年11月12日
当期分配金（税引前）	50円	50円	50円	40円	40円	40円
対基準価額比率	0.78%	0.84%	0.83%	0.73%	0.69%	0.68%
当期の収益	8円	12円	12円	17円	14円	8円
当期の収益以外	41円	37円	37円	22円	25円	31円
翌期繰越分配対象額	4,327円	4,290円	4,253円	4,231円	4,205円	4,174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て算出しているため、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。

<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－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

Ｊ－ＲＥＩＴ市場は、都心のオフィスを中心に空室率は低下しており、賃料も小幅ながらも上昇基調となっていることから、不動産市況のファンダメンタルズ（基礎的条件）は引き続き良好であると考えています。ただし、中国をはじめとした世界景気への不透明感はいまだに強く、このような海外情勢や金融政策の影響等を受けて、しばらくは変動の大きい相場が継続すると見えています。

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85期末
	2015年11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。

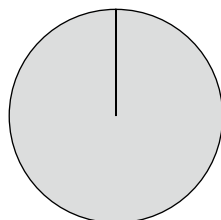
（注２）組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

項目	第80期末	第81期末	第82期末	第83期末	第84期末	第85期末
	2015年6月12日	2015年7月13日	2015年8月12日	2015年9月14日	2015年10月13日	2015年11月12日
純資産総額	322,183,999,318円	303,785,397,547円	314,170,835,017円	287,159,446,452円	302,580,467,727円	307,216,774,182円
受益権総口数	508,401,844,962口	517,015,925,296口	524,445,304,674口	529,030,721,990口	528,524,191,041口	528,236,363,075口
1万口当たり基準価額	6,337円	5,876円	5,991円	5,428円	5,725円	5,816円

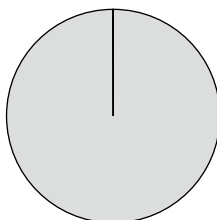
（注）当作成期間（第80期～第85期）中における追加設定元本額は96,533,505,316円、同解約元本額は57,368,976,920円です。

■資産別配分



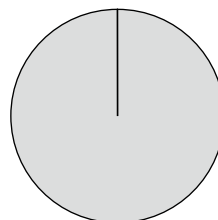
親投資信託受益証券
100.0%

■国別配分



日本
100.0%

■通貨別配分



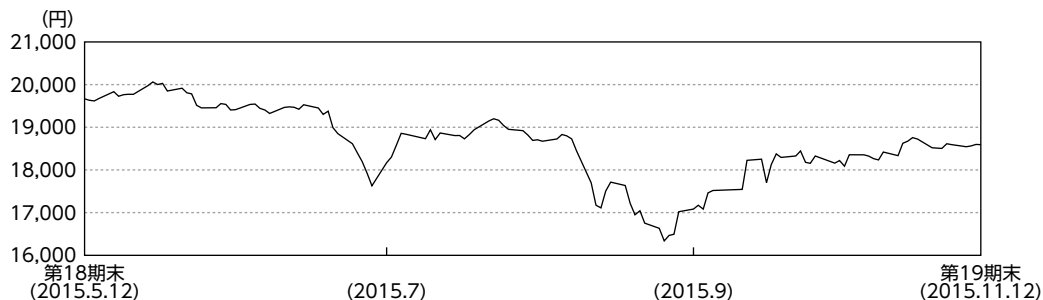
円
100.0%

（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

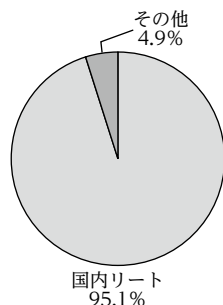
銘柄名	通貨	比率
日本リテールファンド投資法人	円	5.8%
日本ビルファンド投資法人	円	5.4
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	5.1
野村不動産マスターファンド投資法人	円	4.6
産業ファンド投資法人	円	4.1
ジャパン・ホテル・リート投資法人	円	3.8
アドバンス・レジデンス投資法人	円	3.8
オリックス不動産投資法人	円	3.8
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	3.5
大和証券オフィス投資法人	円	3.4
組入銘柄数	45	

■1万口当たりの費用明細

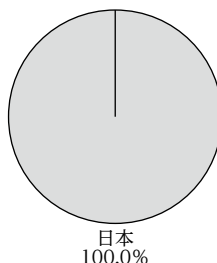
(2015.5.13～2015.11.12)

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	2円 (2)
合計	2

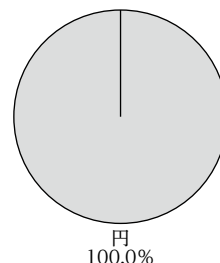
■資産別配分



■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。

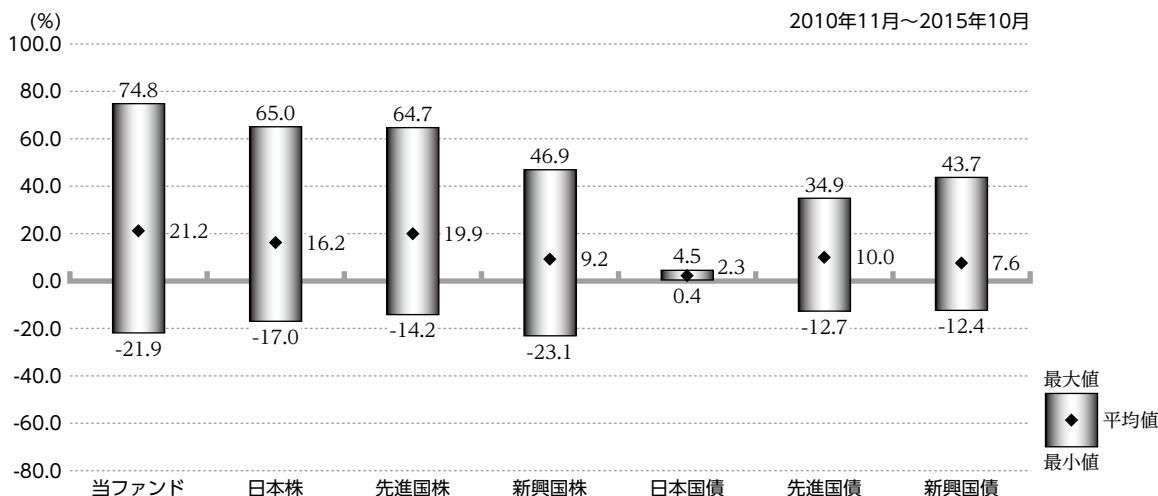
(注2) 上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日（2015年11月12日現在）のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。

(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11月～2015年10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・・・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・・・JPMorganGBI-EMグローバル・ディバースファイド（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、野村證券株式会社が公表している指数で、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が開発した債券指数で、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。

・JPMorganGBI-EMグローバル・ディバースファイドは、JPMorgan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

■関連会社の実質保有比率

2015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1.4%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）	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。	