

第91期末 (2016年5月12日)	
基準価額	6,252円
純資産総額	2,788億円
第86期～第91期 (2015年11月13日～2016年5月12日)	
騰落率	11.9%
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

## 交付運用報告書

作成対象期間：2015年11月13日～2016年5月12日

第86期(決算日2015年12月14日) 第89期(決算日2016年3月14日)  
第87期(決算日2016年1月12日) 第90期(決算日2016年4月12日)  
第88期(決算日2016年2月12日) 第91期(決算日2016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91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、実質的に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

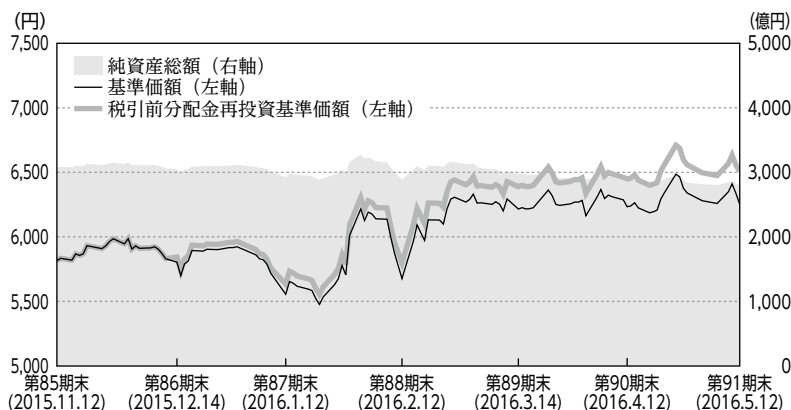
東京都千代田区丸の内1-6-6

- 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。

## 運用経過

(2015年11月13日から2016年5月12日まで)

## 基準価額等の推移



第86期首	5,816円
第91期末	6,252円
既払分配金	240円
騰落率 (分配金再投資ベース)	11.9%

- (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。

## ■基準価額の変動要因

当作成期の基準価額は、良好な不動産ファンダメンタルズ（基礎的条件）や低水準で推移していた国内長期金利などが好感される一方で、資源国の経済不安をはじめとする外部環境への懸念などが嫌気される場面もあり、当作成期初から1月末までは、J－R E I T市場が上下しつつもほぼ横ばいとなったことから、同様の動きとなりました。1月29日の日銀によるマイナス金利の導入決定を受けて金利が一段と低下すると、相対的な分配金利回りの魅力が高まったことなどからJ－R E I Tが選好され、基準価額も大きく上昇しました。

その後も、金利がマイナス圏でとどまる中、J－R E I Tの利回りに着目した買いや良好な不動産ファンダメンタルズなどを背景に基準価額は堅調に推移し、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。

# 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86期～第91期		項目の概要
	2015年11月13日～2016年5月12日		
	金額	比率	
信託報酬	32円	0.536%	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6,054円です。
（投信会社）	(16)	(0.268)	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 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 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
（販売会社）	(15)	(0.241)	
（受託銀行）	( 2)	(0.026)	
売買委託手数料	2	0.036	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）	( 2)	(0.036)	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
（その他）	( 0)	(0.000)	・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	35	0.573	

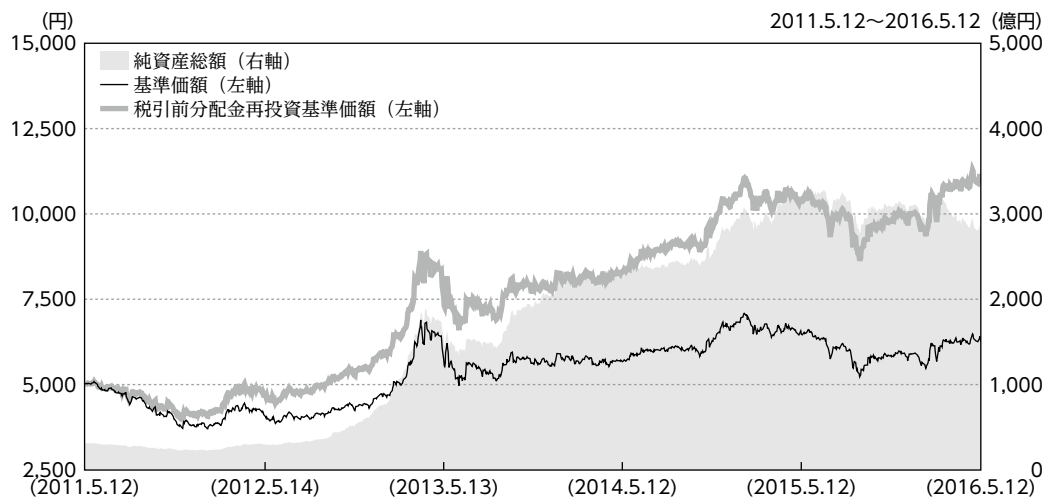
(注1) 作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(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

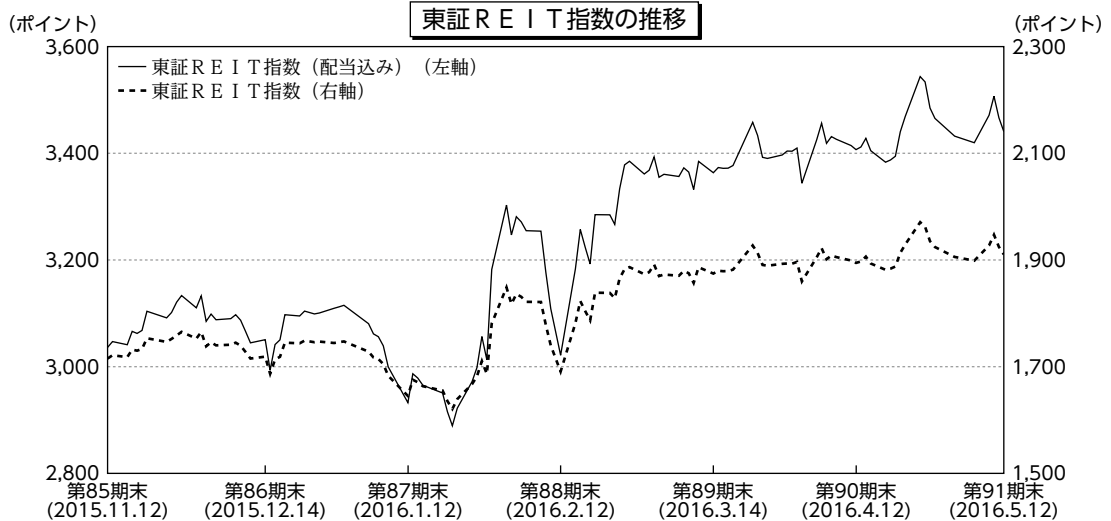


(注) 税引前分配金再投資基準価額は、2011年5月12日の基準価額にあわせて再指数化しています。

決算日		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	2016年5月12日
基準価額 (分配前)	(円)	5,037	4,074	5,740	5,669	6,477	6,252
期間分配金合計 (税引前)	(円)	—	600	600	600	600	510
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	△6.7	60.5	10.0	25.6	5.2
参考指数騰落率	(%)	—	△6.4	59.7	9.5	27.2	6.8
純資産総額	(百万円)	31,274	29,747	153,860	232,584	316,754	278,853

(注) 参考指数は東証REIT指数 (配当込み) です。以下同じです。

## 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。

当作成期のＪ－ＲＥＩＴ市場（東証ＲＥＩＴ指数（配当込み））は、オフィス環境改善等の良好な不動産ファンダメンタルズに加えて、低水準（0.2～0.3％程度）で推移していた国内長期金利などが好感される一方で、原油価格下落などを背景とした資源国経済不安をはじめとする外部環境への懸念や、公募増資（ＰＯ）・新規株式公開（ＩＰＯ）の発表等を受けた需給悪化懸念などが嫌気される場面もあり、当作成期初から１月末までは、上下しつつもほぼ横ばいとなりました。

１月29日の金融政策決定会合において、日銀が初のマイナス金利導入を決定したことを背景に金利が一段と低下する中、Ｊ－ＲＥＩＴの相対的な分配金利回りの魅力が高まり、Ｊ－ＲＥＩＴ市場は大きく上昇しました。

その後も、日銀短観の景況感が市場予想を下回ったことを背景とした日本経済に対する先行き懸念や、熊本地震による経済への影響などから下落する場面もありましたが、金利がマイナス圏でとどまる中、Ｊ－ＲＥＩＴの利回りに着目した買いや良好な不動産ファンダメンタルズなどを背景として堅調に推移し、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。

# 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）。

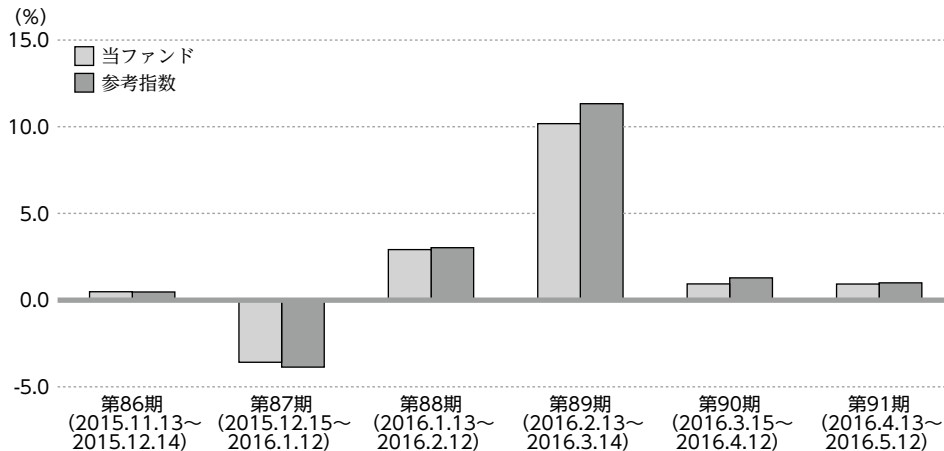
### ■マザーファンド

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+11.9%となり、参考指数騰落率（+13.3%）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、産業ファンド投資法人を対参考指数構成比で多めに保有していたことや、ジャパンリアルエステイト投資法人を対参考指数構成比で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86期	第87期	第88期	第89期	第90期	第91期
	2015年11月13日 ～2015年12月14日	2015年12月15日 ～2016年1月12日	2016年1月13日 ～2016年2月12日	2016年2月13日 ～2016年3月14日	2016年3月15日 ～2016年4月12日	2016年4月13日 ～2016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	0.68%	0.71%	0.70%	0.64%	0.64%	0.64%
当期の収益	12円	22円	12円	24円	10円	8円
当期の収益以外	27円	17円	27円	15円	29円	31円
翌期繰越分配対象額	4,147円	4,129円	4,102円	4,087円	4,057円	4,025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。

#### <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、実質的に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い水準が続いており、賃料も小幅ながら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は引き続き良好であると考えています。また、国内長期金利もマイナス圏で推移していることから、日銀の金融政策が維持されれば、Ｊ－ＲＥＩＴの相対的な利回りの魅力が高い状況が続くと見込まれるため、利回りに着目した資金流入は今後も継続する可能性が高いと考えており、日銀によるＪ－ＲＥＩＴへの買い入れサポートと併せて、市場が中期的に緩やかに上昇する一因になると考えています。一方で、複数のＰＯ・ＩＰＯの発表に伴う需給悪化懸念やグローバルなマクロ環境の動向などは、引き続き市場の下落要因になると考えています。

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91期末
	2016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。

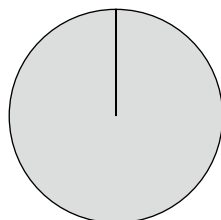
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

#### ■純資産等

項目	第86期末	第87期末	第88期末	第89期末	第90期末	第91期末
	2015年12月14日	2016年1月12日	2016年2月12日	2016年3月14日	2016年4月12日	2016年5月12日
純資産総額	304,572,709,367円	292,515,839,807円	289,140,362,065円	297,829,530,780円	287,614,299,134円	278,853,390,228円
受益権総口数	524,741,374,885口	526,446,580,718口	509,191,507,692口	479,135,266,243口	461,361,620,831口	446,017,394,162口
1万円当たり基準価額	5,804円	5,556円	5,678円	6,216円	6,234円	6,252円

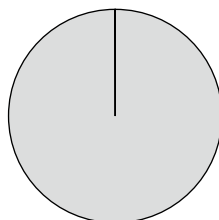
(注) 当作成期間（第86期～第91期）中における追加設定元本額は53,270,555,004円、同解約元本額は135,489,523,917円です。

#### ■資産別配分



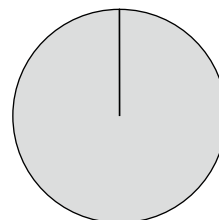
親投資信託受益証券  
100.0%

#### ■国別配分



日本  
100.0%

#### ■通貨別配分



円  
100.0%

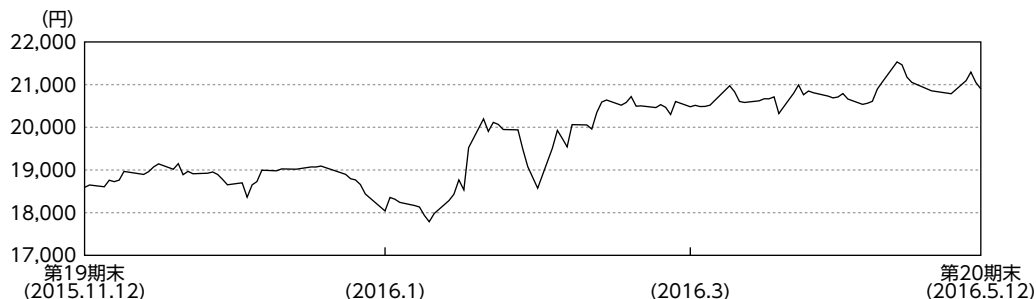
(注) 資産別・国別・通貨別配分の比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。



# 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

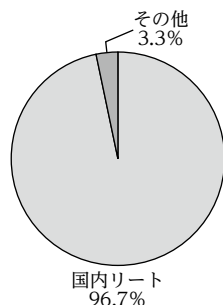
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	7.4%
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	7.1
日本リテールファンド投資法人	円	5.1
野村不動産マスターファンド投資法人	円	4.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	4.4
オリックス不動産投資法人	円	4.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人	円	4.1
日本プライムリアルティ投資法人	円	3.7
大和証券オフィス投資法人	円	3.6
アドバンス・レジデンス投資法人	円	3.5
組入銘柄数		47

### ■1万口当たりの費用明細

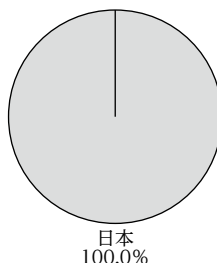
(2015.11.13~2016.5.12)

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	7円 (7)
その他費用 (その他)	0 (0)
合計	7

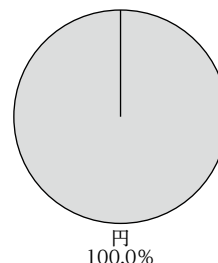
### ■資産別配分



### ■国別配分



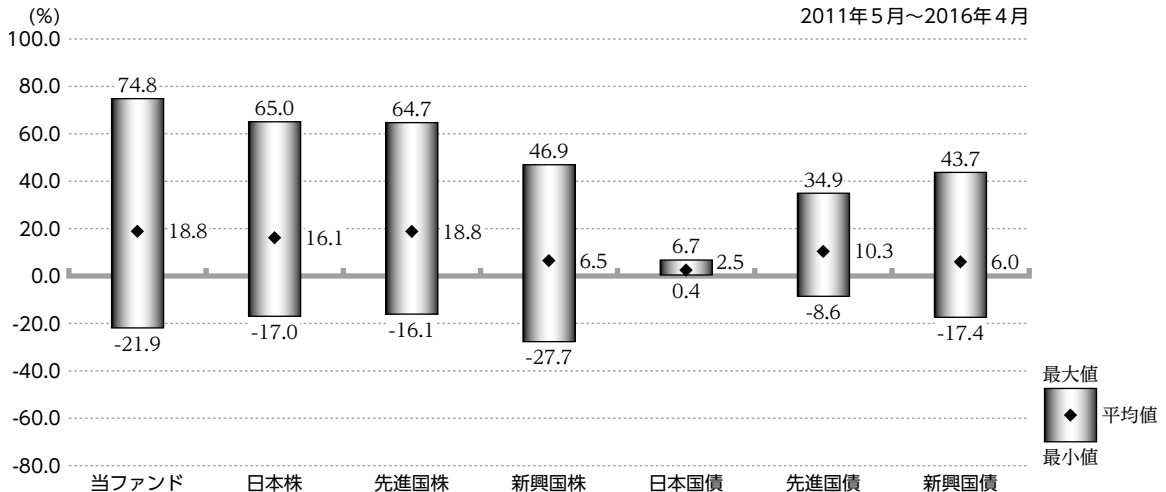
### ■通貨別配分



- (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ます。費用項目の概要については2ページをご参照ください。
- (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（2016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。

## 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・・・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、野村証券株式会社が公表している指数で、その知的財産は野村証券株式会社に帰属します。なお、野村証券株式会社は、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。
- JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースファイドは、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

### ■運用体制の変更について

代表取締役社長に赤林富二が就任し、前代表取締役社長 宇治原潔は代表取締役会長に就任しました。  
(2016年4月1日)

### ■関連会社の実質保有比率

2016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1.7%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。	