

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-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

運用報告書 (全体版)

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-R E I T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-R E I T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-R E I T)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。



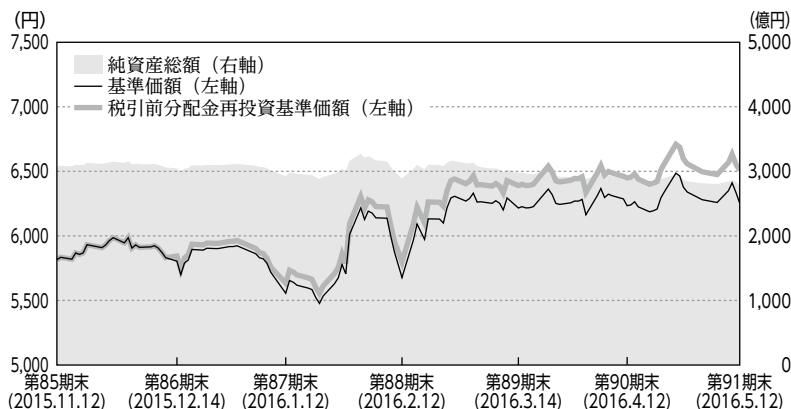
ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

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-REIT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-REIT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-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%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 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	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$
(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	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$
(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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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	

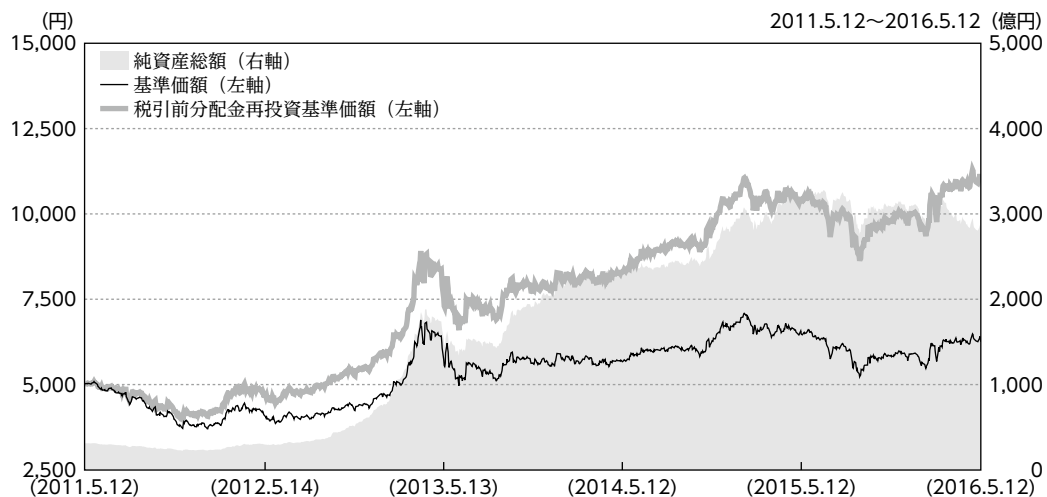
(注1) 作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(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

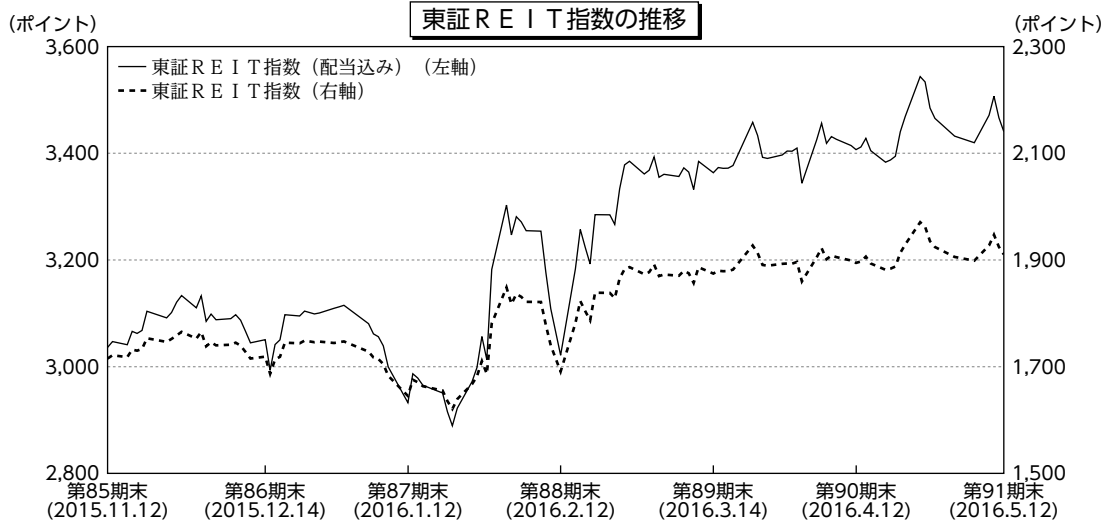


(注) 税引前分配金再投資基準価額は、2011年5月12日の基準価額にあわせて再指数化しています。

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）。

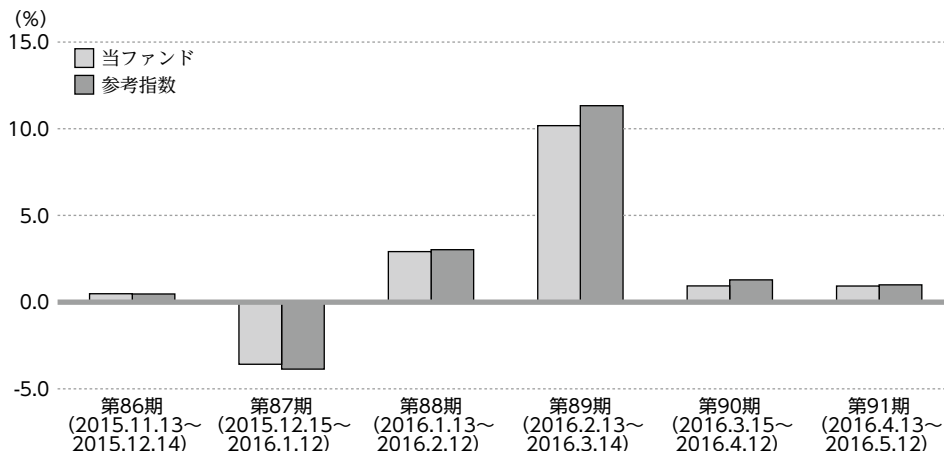
■マザーファンド

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。

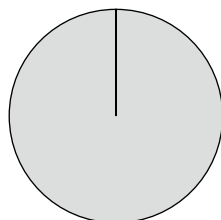
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■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

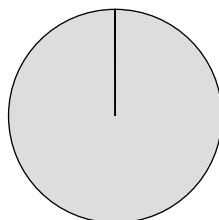
(注) 当作成期間（第86期～第91期）中における追加設定元本額は53,270,555,004円、同解約元本額は135,489,523,917円です。

■資産別配分



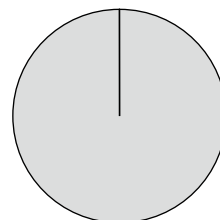
親投資信託受益証券
100.0%

■国別配分



日本
100.0%

■通貨別配分



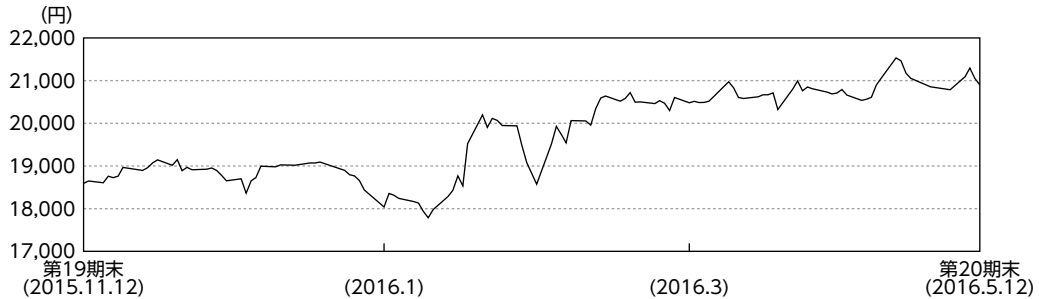
円
100.0%

(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

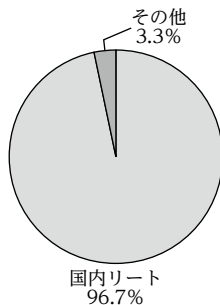
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	7.4%
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	7.1
日本リテールファンド投資法人	円	5.1
野村不動産マスターファンド投資法人	円	4.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	4.4
オリックス不動産投資法人	円	4.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人	円	4.1
日本プライムリアルティ投資法人	円	3.7
大和証券オフィス投資法人	円	3.6
アドバンス・レジデンス投資法人	円	3.5
組入銘柄数		47

■1万口当たりの費用明細

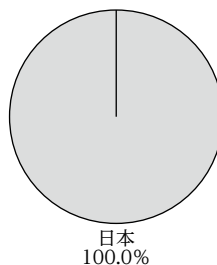
(2015.11.13~2016.5.12)

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

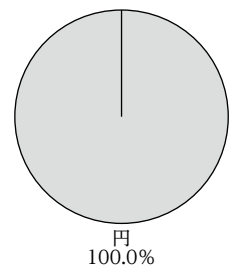
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分

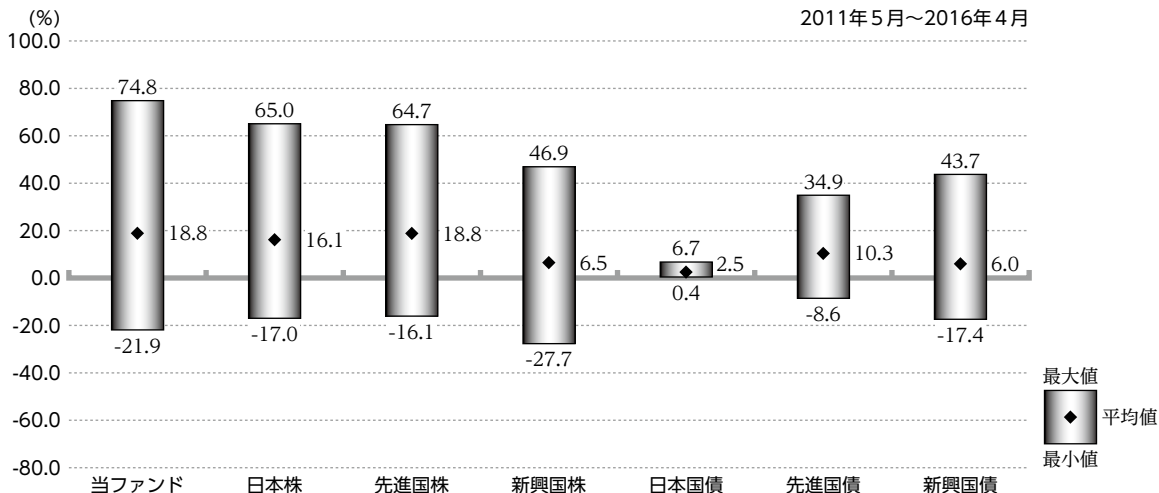


- (注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものです。費用項目の概要については2ページをご参照ください。
- (注2) 上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日（2016年5月12日現在）のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。
- (注3) 全銘柄に関する詳細な情報につきましては、運用報告書（全体版）の組入有価証券明細表をご参照ください。

ニッセイ J-R E I T フア 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) 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。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）

◆最近30期の運用実績

決 算 期	基準価額 (分配落)	税引前		（ご参考） 基準価額＋ 累計分配金	参考指数	投資信託		純 資 産 額
		分配金	期 中 騰 落 率			証 券 組 入 比 率	純 資 産 額	
	円	円	%	円		%	%	百万円
62期(2013年12月12日)	5,586	50	0.5	11,456	13,787	0.2	99.1	203,802
63期(2014年1月14日)	5,700	50	2.9	11,620	14,176	2.8	98.3	215,080
64期(2014年2月12日)	5,674	50	0.4	11,644	14,189	0.1	98.2	220,450
65期(2014年3月12日)	5,616	50	△ 0.1	11,636	14,168	△ 0.1	98.2	219,305
66期(2014年4月14日)	5,582	50	0.3	11,652	14,233	0.5	98.8	224,980
67期(2014年5月12日)	5,669	50	2.5	11,789	14,623	2.7	98.6	232,584
68期(2014年6月12日)	5,857	50	4.2	12,027	15,191	3.9	98.7	234,839
69期(2014年7月14日)	5,947	50	2.4	12,167	15,556	2.4	98.7	234,360
70期(2014年8月12日)	5,976	50	1.3	12,246	15,787	1.5	98.0	237,710
71期(2014年9月12日)	6,025	50	1.7	12,345	16,131	2.2	98.0	240,968
72期(2014年10月14日)	5,950	50	△ 0.4	12,320	16,101	△ 0.2	98.8	242,533
73期(2014年11月12日)	6,273	50	6.3	12,693	17,089	6.1	98.7	253,342
74期(2014年12月12日)	6,708	50	7.7	13,178	18,496	8.2	98.6	282,248
75期(2015年1月13日)	6,978	50	4.8	13,498	19,500	5.4	98.4	302,306
76期(2015年2月12日)	6,600	50	△ 4.7	13,170	18,573	△ 4.8	98.4	287,597
77期(2015年3月12日)	6,388	50	△ 2.5	13,008	18,118	△ 2.4	97.3	287,717
78期(2015年4月13日)	6,665	50	5.1	13,335	19,026	5.0	98.2	318,547
79期(2015年5月12日)	6,477	50	△ 2.1	13,197	18,600	△ 2.2	98.1	316,754
80期(2015年6月12日)	6,337	50	△ 1.4	13,107	18,402	△ 1.1	97.1	322,183
81期(2015年7月13日)	5,876	50	△ 6.5	12,696	17,170	△ 6.7	96.9	303,785
82期(2015年8月12日)	5,991	50	2.8	12,861	17,646	2.8	95.3	314,170
83期(2015年9月14日)	5,428	40	△ 8.7	12,338	16,070	△ 8.9	94.7	287,159
84期(2015年10月13日)	5,725	40	6.2	12,675	17,115	6.5	95.1	302,580
85期(2015年11月12日)	5,816	40	2.3	12,806	17,524	2.4	95.1	307,216
86期(2015年12月14日)	5,804	40	0.5	12,834	17,607	0.5	94.8	304,572
87期(2016年1月12日)	5,556	40	△ 3.6	12,626	16,926	△ 3.9	95.2	292,515
88期(2016年2月12日)	5,678	40	2.9	12,788	17,438	3.0	94.6	289,140
89期(2016年3月14日)	6,216	40	10.2	13,366	19,413	11.3	94.8	297,829
90期(2016年4月12日)	6,234	40	0.9	13,424	19,662	1.3	95.7	287,614
91期(2016年5月12日)	6,252	40	0.9	13,482	19,859	1.0	96.7	278,853

(注1) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

(注2) 「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3) 参考指数は東証REIT指数（配当込み）で、設定時を10,000として指数化しています。以下同じです。

(注4) 当ファンドはマザーファンドを組み入れるため、「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5) 作成期とは運用報告書を作成する期間をいい、上表の網掛け部分が当作成期です。以下同じです。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）

◆当作成期中の基準価額と市況等の推移

年	月	日	基準価額	騰落率	参考指数	騰落率	投資信託証券 組入比率
				%		%	
第 86 期	(期首)	2015年11月12日	円 5,816	% —	17,524	% —	% 95.1
		11月末	5,946	2.2	17,953	2.4	93.7
	(期末)	2015年12月14日	5,844	0.5	17,607	0.5	94.8
第 87 期	(期首)	2015年12月14日	5,804	—	17,607	—	94.8
		12月末	5,924	2.1	17,979	2.1	94.3
	(期末)	2016年1月12日	5,596	△ 3.6	16,926	△ 3.9	95.2
第 88 期	(期首)	2016年1月12日	5,556	—	16,926	—	95.2
		1月末	6,010	8.2	18,366	8.5	95.3
	(期末)	2016年2月12日	5,718	2.9	17,438	3.0	94.6
第 89 期	(期首)	2016年2月12日	5,678	—	17,438	—	94.6
		2月末	6,270	10.4	19,399	11.2	95.1
	(期末)	2016年3月14日	6,256	10.2	19,413	11.3	94.8
第 90 期	(期首)	2016年3月14日	6,216	—	19,413	—	94.8
		3月末	6,283	1.1	19,680	1.4	94.7
	(期末)	2016年4月12日	6,274	0.9	19,662	1.3	95.7
第 91 期	(期首)	2016年4月12日	6,234	—	19,662	—	95.7
		4月末	6,340	1.7	20,002	1.7	96.6
	(期末)	2016年5月12日	6,292	0.9	19,859	1.0	96.7

(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。

ニッセイ J-R E I T フア ン ド (毎 月 決 算 型)

◆ 親投資信託受益証券の設定、解約状況

(2015年11月13日～2016年5月12日)

	第 86 期 ～		第 91 期	
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
ニッセイ J-R E I T マザーファンド	16,378,703	32,329,392	48,200,854	97,021,836

(注) 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

(2015年11月13日～2016年5月12日)

当作成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

(2016年5月12日現在)

種 類	第 85 期 末	第 91 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
	千口	千口	千円
ニッセイ J-R E I T マザーファンド	165,245,239	133,423,088	278,854,254

(注1) 単位未満は切り捨てています。

(注2) 当作成期末におけるニッセイ J-R E I T マザーファンド全体の口数は191,789,114千口です。

◆ 投資信託財産の構成

(2016年5月12日現在)

項 目	第 91 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
ニッセイ J-R E I T マザーファンド	278,854,254	98.6
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	3,842,389	1.4
投 資 信 託 財 産 総 額	282,696,643	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨てています。

ニッセイ J-REIT ファンド (毎月決算型)

◆資産、負債、元本および基準価額の状況

	(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日現在)
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
(A) 資 産	307,977,922,430円	295,403,940,743円	294,681,914,524円	303,580,335,999円	292,199,913,780円	282,696,643,749円
コール・ローン等	239,679,113	201,097,321	214,784,708	227,437,872	200,664,588	203,801,643
ニッセイ J-REIT マザーファンド(評価額)	304,597,040,590	292,550,880,112	289,140,068,072	297,838,848,715	287,609,689,270	278,854,254,317
未 収 入 金	3,141,202,727	2,651,963,310	5,327,061,744	5,514,049,412	4,389,559,922	3,638,587,789
(B) 負 債	3,405,213,063	2,888,100,936	5,541,552,459	5,750,805,219	4,585,614,646	3,843,253,521
未払収益分配金	2,098,965,499	2,105,786,322	2,036,766,030	1,916,541,064	1,845,446,483	1,784,069,576
未払解約金	1,012,042,920	518,573,085	3,225,876,450	3,553,359,069	2,487,587,236	1,805,223,143
未払信託報酬	293,593,869	263,193,758	278,330,466	280,321,588	252,055,382	253,431,449
その他未払費用	610,775	547,771	579,513	583,498	525,545	529,353
(C) 純資産総額(A-B)	304,572,709,367	292,515,839,807	289,140,362,065	297,829,530,780	287,614,299,134	278,853,390,228
元 本	524,741,374,885	526,446,580,718	509,191,507,692	479,135,266,243	461,361,620,831	446,017,394,162
次期繰越損益金	△220,168,665,518	△233,930,740,911	△220,051,145,627	△181,305,735,463	△173,747,321,697	△167,164,003,934
(D) 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
1万口当たり基準価額(C/D)	5,804円	5,556円	5,678円	6,216円	6,234円	6,252円

- (注1) 当作成期首元本額 528,236,363,075円
 当作成期中追加設定元本額 53,270,555,004円
 当作成期中一部解約元本額 135,489,523,917円
- (注2) 元本の欠損
 当作成期末の純資産総額は元本額を下回っており、その差額は167,164,003,934円です。

◆損益の状況

	(第86期 2015年12月15日～2016年1月12日) (第87期 2015年11月13日～2015年12月14日) (第88期 2016年1月13日～2016年2月12日)	(第89期 2016年2月13日～2016年3月14日) (第90期 2016年3月15日～2016年4月12日) (第91期 2016年4月13日～2016年5月12日)				
項 目	第 86 期	第 87 期	第 88 期	第 89 期	第 90 期	第 91 期
(A) 配 当 等 取 息	5,357円	3,606円	4,424円	1,111円	-円	△ 4,474円
受 取 利 息	5,357	3,606	4,424	1,111	-	41
支 払 利 息	-	-	-	-	-	△ 4,515
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	1,696,432,880	△ 10,720,595,278	8,346,563,669	27,478,476,330	2,878,734,187	2,793,135,671
売 買 益	1,817,913,826	51,555,521	9,502,705,441	29,564,265,472	3,052,174,941	3,037,055,379
売 買 損	△ 121,480,946	△ 10,772,150,799	△ 1,156,141,772	△ 2,085,789,142	△ 173,440,754	△ 243,919,708
(C) 信 託 報 酬 等	△ 294,204,644	△ 263,741,529	△ 278,909,979	△ 280,905,086	△ 252,580,927	△ 253,960,802
(D) 当 期 損 益 金 (A+B+C)	△ 1,402,233,593	△ 10,984,333,201	△ 8,067,658,114	△ 27,197,572,355	△ 2,626,153,260	△ 2,539,170,395
(E) 前 期 繰 越 損 益 金 (分配準備積立金) (繰越欠損金)	△ 12,596,290,283 (20,993,582,846) (△ 33,589,873,129)	△ 13,132,553,724 (19,312,205,465) (△ 32,444,759,189)	△ 25,202,175,683 (17,538,964,100) (△ 42,559,139,783)	△ 17,500,063,921 (14,883,440,254) (△ 32,383,504,175)	△ 7,319,555,936 (13,312,278,616) (△ 5,992,722,680)	△ 7,115,980,168 (11,371,725,078) (△ 3,655,744,910)
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金 * (配当等相当額) (売買損益相当額)	△ 206,875,643,329 (198,075,333,489) (△ 404,950,976,818)	△ 207,708,067,664 (199,022,879,891) (△ 406,730,947,555)	△ 201,061,862,028 (192,749,393,441) (△ 393,811,255,469)	△ 189,086,702,833 (181,687,311,434) (△ 370,774,014,267)	△ 181,847,584,410 (175,267,860,117) (△ 357,115,444,527)	△ 175,635,084,921 (169,614,137,427) (△ 345,249,222,348)
(G) 合 計 (D+E+F)	△ 218,069,700,019	△ 231,824,954,589	△ 218,014,379,597	△ 179,389,194,399	△ 171,901,875,214	△ 165,379,934,358
(H) 収 益 分 配 金 (売買損益相当額) (配当等相当額) (売買損益相当額)	△ 2,098,965,499 (△ 404,955,323,216) (198,079,679,887)	△ 2,105,786,322 (△ 406,740,569,290) (199,032,501,626)	△ 2,036,766,030 (△ 393,813,629,234) (192,751,767,206)	△ 1,916,541,064 (△ 370,780,244,553) (181,693,541,720)	△ 1,845,446,483 (△ 357,121,687,452) (175,274,103,402)	△ 1,784,069,576 (△ 345,251,266,250) (169,616,181,329)
次期繰越損益金 (G+H)	△ 220,168,665,518	△ 233,930,740,911	△ 220,051,145,627	△ 181,305,735,463	△ 173,747,321,697	△ 167,164,003,934
追加信託差損益金 (配当等相当額) (売買損益相当額)	△ 206,875,643,329 (198,079,679,887) (△ 404,955,323,216)	△ 207,708,067,664 (199,032,501,626) (△ 406,740,569,290)	△ 201,061,862,028 (192,751,767,206) (△ 393,813,629,234)	△ 189,086,702,833 (181,693,541,720) (△ 370,780,244,553)	△ 181,847,584,410 (175,274,103,402) (△ 357,121,687,452)	△ 175,635,084,921 (169,616,181,329) (△ 345,251,266,250)
分配準備積立金	19,548,183,936	18,381,906,290	16,149,990,601	14,151,460,337	11,938,076,382	9,949,272,489
繰越欠損金	△ 32,841,206,125	△ 44,604,579,537	△ 35,139,274,200	△ 6,370,492,967	△ 3,837,813,669	△ 1,478,191,502

- (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。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）

◆分配金の計算過程

	第 86 期	第 87 期	第 88 期	第 89 期	第 90 期	第 91 期
当ファンドの配当等収益①	5,357円	3,606円	4,424円	1,111円	-円	△ 4,474円
ファミリーファンド方式による調整②	790,690,017円	1,439,225,070円	670,184,578円	1,196,807,498円	516,557,267円	397,785,479円
信託報酬等③	△ 137,128,785円	△ 263,741,529円	△ 22,396,471円	△ 12,247,462円	△ 45,313,018円	△ 36,164,018円
I 分配対象配当等収益 （1万口当たり）	653,566,589円 （12.46円）	1,175,487,147円 （22.33円）	647,792,531円 （12.72円）	1,184,561,147円 （24.73円）	471,244,249円 （10.22円）	361,616,987円 （8.10円）
当ファンドの有価証券売買損益④	1,696,432,880円	△ 10,720,595,278円	8,346,563,669円	27,478,476,330円	2,878,734,187円	2,793,135,671円
ファミリーファンド方式による調整②	△ 790,690,017円	△ 1,439,225,070円	△ 670,184,578円	△ 1,196,807,498円	△ 516,557,267円	△ 397,785,479円
信託報酬等③	△ 157,075,859円	-円	△ 256,513,508円	△ 268,657,624円	△ 207,267,909円	△ 217,796,784円
繰越欠損金⑤	△ 33,589,873,129円	△ 32,444,759,189円	△ 42,559,139,783円	△ 32,383,504,175円	△ 5,992,722,680円	△ 3,655,744,910円
II 分配対象有価証券売買損益⑥ （1万口当たり）	-円 （-円）	-円 （-円）	-円 （-円）	-円 （-円）	-円 （-円）	-円 （-円）
III 収益調整金⑦ （1万口当たり）	198,079,679,887円 （3,774.81円）	199,032,501,626円 （3,780.68円）	192,751,767,206円 （3,785.45円）	181,693,541,720円 （3,792.11円）	175,274,103,042円 （3,799.06円）	169,616,181,329円 （3,802.91円）
IV 分配準備積立金⑧ （1万口当たり）	20,993,582,846円 （400.07円）	19,312,205,465円 （366.84円）	17,538,964,100円 （344.45円）	14,883,440,254円 （310.63円）	13,312,278,616円 （288.54円）	11,371,725,078円 （254.96円）
分配対象収益（I+II+III+IV） （1万口当たり）	219,726,829,322円 （4,187.34円）	219,520,194,238円 （4,169.85円）	210,938,523,837円 （4,142.62円）	197,761,543,121円 （4,127.47円）	189,057,625,907円 （4,097.82円）	181,349,523,394円 （4,065.97円）
収益分配金⑨ （1万口当たり）	2,098,965,499円 （40円）	2,105,786,322円 （40円）	2,036,766,030円 （40円）	1,916,541,064円 （40円）	1,845,446,483円 （40円）	1,784,069,576円 （40円）

①「◆損益の状況」の「配当等収益」の金額です。

②マザーファンドの配当等収益および追加信託差損益金相当額を分配対象収益に充当する方式を適用している場合、この方式による調整金額です。

③「◆損益の状況」の「信託報酬等」を、期末残高に応じて配当等収益と有価証券売買損益で負担します。

④「◆損益の状況」の「有価証券売買損益」の金額です。

⑤「◆損益の状況」の「前期繰越損益金」のうち、繰越欠損金の金額です。

⑥合計金額がマイナスの場合は、分配対象額は0円となります。

⑦追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。「◆損益の状況」の「追加信託差損益金*」の配当等相当額および繰越欠損金調整後の売買損益相当額です。なお②の方式を適用している場合、配当等相当額と売買損益相当額との内訳金額は調整されています。

⑧期中収益（「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後の評価益を含む売買益」）のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。「◆損益の状況」の「前期繰越損益金」のうち、分配準備積立金の金額です。

⑨信託財産から受益者の皆様にお支払いする分配金で、「◆損益の状況」の「収益分配金」の金額です。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）

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。

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。	

ニッセイ J-REIT マザーファンド

運用報告書

第20期

(計算期間：2015年11月13日～2016年5月12日)

●受益者の皆様へ

法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの当期運用状況をご報告申し上げます。

運用方針	<p>①主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みます。）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をいいます。）（以下「J-REIT」といいます。）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。</p> <p>②「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を行います。</p> <p>③運用にあたっては、ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびJ-REIT市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。</p>
主要運用対象	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みます。）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をいいます。）
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。



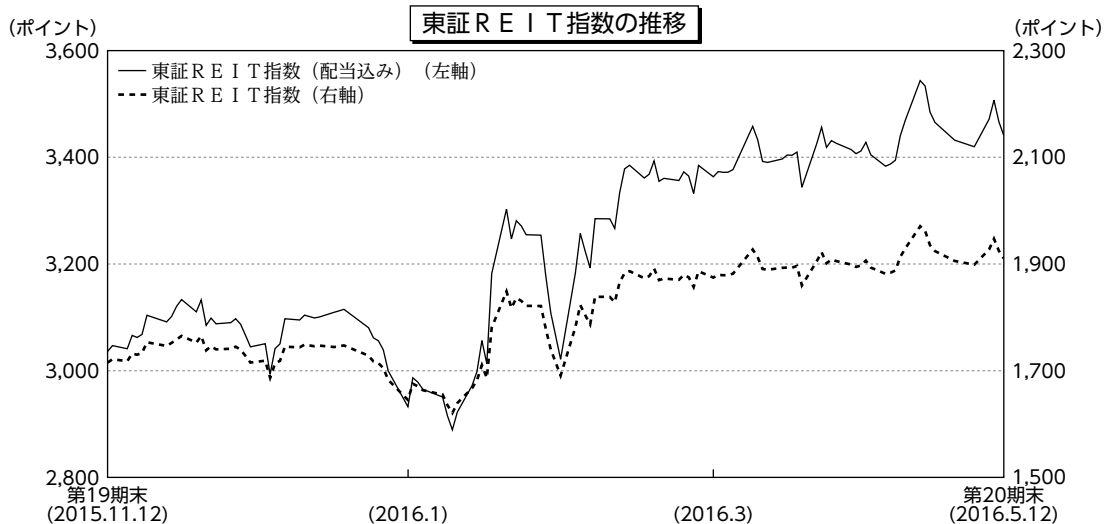
ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

運用経過

(2015年11月13日から2016年5月12日まで)

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。

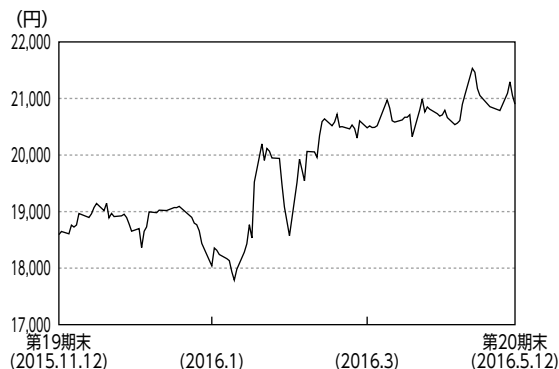
当期のＪ－ＲＥＩＴ市場（東証REIT指数（配当込み））は、オフィス環境改善等の良好な不動産ファンダメンタルズに加えて、低水準（0.2～0.3%程度）で推移していた国内長期金利などが好感される一方で、原油価格下落などを背景とした資源国経済不安をはじめとする外部環境への懸念や、公募増資（PO）・新規株式公開（IPO）の発表等を受けた需給悪化懸念などが嫌気される場面もあり、期初から1月末までは、上下しつつもほぼ横ばいとなりました。

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の相対的な配当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、前期末と比較すると上昇して当期末を迎えました。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド

基準価額等の推移



■基準価額の主な変動要因

当期の基準価額は、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の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、期初から1月末までは、Ｊ－ＲＥＩＴ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－ＲＥＩＴ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－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に基準価額は堅調に推移し、前期末と比較すると上昇して当期末を迎えました。

ポートフォリオ

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

当期の基準価額騰落率は+12.4%となり、参考指数騰落率（+13.3%）を下回りました。

これは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などによるものです。

（注）当マザーファンドの参考指数につきましては、後掲の運用実績をご参照ください。

今後の運用方針

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。

◆最近5期の運用実績

決算期	基準価額	期騰落率	参考指数	期騰落率	投資信託証券組入比率	純資産額
16期 (2014年5月12日)	円 15,482	% 7.1	14,623	% 6.3	% 98.6	百万円 298,024
17期 (2014年11月12日)	18,111	17.0	17,089	16.9	98.7	346,300
18期 (2015年5月12日)	19,668	8.6	18,600	8.8	98.1	428,991
19期 (2015年11月12日)	18,592	△ 5.5	17,524	△ 5.8	95.1	417,411
20期 (2016年5月12日)	20,900	12.4	19,859	13.3	96.7	400,845

(注) 参考指数は東証REIT指数(配当込み)で、設定時を10,000として指数化しています。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	参考指数	騰落率	投資信託証券組入比率
(期首) 2015年11月12日	円 18,592	% —	17,524	% —	% 95.1
11月末	19,018	2.3	17,953	2.4	93.7
12月末	19,093	2.7	17,979	2.6	94.3
2016年1月末	19,524	5.0	18,366	4.8	95.3
2月末	20,518	10.4	19,399	10.7	95.0
3月末	20,713	11.4	19,680	12.3	94.7
4月末	21,053	13.2	20,002	14.1	96.6
(期末) 2016年5月12日	20,900	12.4	19,859	13.3	96.7

(注) 騰落率は期首比です。

ニッセイ J-REIT マザーファンド

◆売買および取引の状況

(2015年11月13日～2016年5月12日)

投資信託証券

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
		千口	千円	千口	千円
	日本アコモデーションファンド投資法人	—	—	2	1,150,141
	MCUBS Mid City 投資法人	6	2,289,421	0.689	235,449
	森ヒルズリート投資法人	— (5)	—	8	1,338,196
	森ヒルズリート新	—	— (728,296)	—	—
	産業ファンド投資法人	—	—	6	3,266,067
	大和ハウスリート投資法人	—	—	1	790,782
	アドバンス・レジデンス投資法人	—	—	10	2,785,050
	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	—	—	1	484,468
国	アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.075 (1)	36,827	6	3,633,364
	A P I 投資法人新	—	— (479,917)	—	—
	GLP 投資法人	—	—	12	1,523,040
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	—	—	2	538,440
	日本プロロジスリート投資法人	— (0.786)	—	9	2,384,869
	日本プロロジスリート 新	—	— (182,017)	—	—
	星野リゾート・リート投資法人	—	—	0.818	1,078,153
	イオンリート投資法人	5	691,249	35	4,627,744
	ヒューリックリート投資法人	— (3)	—	3	604,644
	ヒューリックリート投資法新	—	— (711,891)	—	—
	日本リート投資法人	3	1,007,625	3	968,406
	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	—	—	2	261,549
内	日本ヘルスケア投資法人	—	—	0.348	64,366
	積水ハウス・リート投資法人	—	—	20	2,641,098
	ケネディクス商業リート投資法人	— (1)	1,342,129	1	392,777
	ケネディクス商業リート投資法人 新	—	— (393,033)	—	—
	野村不動産マスターファンド投資法人	32	5,345,453	42	6,577,188
	いちごホテルリート投資法人	— (1)	— (197,417) (130,486)	0.601	89,090
	ラサールロジポート投資法人	— (4)	— (471,200)	3	379,838

◆組入有価証券明細表

(2016年5月12日現在)

国内投資信託証券

銘	柄	期首(前期末)	当 期 末	
		口 数	口 数	評 価 額
		千口	千口	千円
日本アコモデーションファンド投資法人		16	13	6,309,996
MCUBS MidCity投資法人		3	9	3,489,360
森ヒルズリート投資法人		45	42	7,003,702
産業ファンド投資法人		31	25	13,736,531
大和ハウスリート投資法人		15	13	7,930,780
アドバンス・レジデンス投資法人		58	48	14,027,063
ケネディクス・レジデンシャル投資法人		15	14	4,355,019
アクティビア・プロパティーズ投資法人		26	21	12,578,776
GLP投資法人		82	70	9,028,869
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		8	5	1,366,324
日本プロロジスリート投資法人		51	42	10,620,664
星野リゾート・リート投資法人		2	1	2,248,016
イオンリート投資法人		42	12	1,708,738
ヒューリックリート投資法人		54	55	10,578,522
日本リート投資法人		7	7	2,114,499
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人		5	2	249,148
日本ヘルスケア投資法人		3	3	641,433
積水ハウス・リート投資法人		21	0.349	45,370
ケネディクス商業リート投資法人		8	14	4,080,214
野村不動産マスターファンド投資法人		120	110	18,703,910
いちごホテルリート投資法人		—	1	308,692
ラサールロジポート投資法人		—	1	110,930
日本ビルファンド投資法人		40	44	29,749,534
ジャパンリアルエステイト投資法人		39	42	28,579,044
日本リテールファンド投資法人		105	77	20,472,876
オリックス不動産投資法人		99	93	17,000,215
日本プライムリアルティ投資法人		34	31	14,765,104
プレミア投資法人		43	48	6,809,680
東急リアル・エステート投資法人		27	18	2,907,697

ニッセイ J-REIT マザーファンド

銘	柄	期首(前期末)	当 期 末	
		口 数	口 数	評 価 額
		千口	千口	千円
グローバル・ワン不動産投資法人		15	8	3,576,160
ユナイテッド・アーバン投資法人		89	95	17,493,960
森トラスト総合リート投資法人		46	20	4,174,795
インヴィンシブル投資法人		128	151	12,053,634
フロンティア不動産投資法人		27	20	11,486,697
平和不動産リート投資法人		37	21	1,900,743
日本ロジスティクスファンド投資法人		52	31	7,657,816
福岡リート投資法人		16	10	2,158,473
ケネディクス・オフィス投資法人		22	21	13,419,600
積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人		28	18	2,224,711
いちごオフィスリート投資法人		57	51	4,323,915
大和証券オフィス投資法人		22	21	14,535,190
阪急リート投資法人		31	18	2,500,832
トップリート投資法人		11	4	1,884,900
大和ハウス・レジデンシャル投資法人		27	24	6,448,372
ジャパン・ホテル・リート投資法人		182	168	16,356,332
日本賃貸住宅投資法人		75	62	5,358,906
ジャパンエクセレント投資法人		35	56	8,571,847
合 計	口 数 ・ 金 額	1,922	1,683	387,647,603
	銘 柄 数<比 率>	45	47	<96.7%>

(注1) 合計欄の< >内は、当期末の純資産総額に対する評価額の比率です。

(注2) 口数および評価額の単位未満は切り捨てています。ただし、口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。

ニッセイ J-REIT マザーファンド

◆投資信託財産の構成

(2016年5月12日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 信 託 証 券	387,647,603	95.4
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	18,604,310	4.6
投 資 信 託 財 産 総 額	406,251,913	100.0

(注) 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

(2016年5月12日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資 産	406,251,913,763円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	12,416,765,584
投 資 信 託 証 券 (評 価 額)	387,647,603,400
未 収 入 金	3,652,559,478
未 収 配 当 金	2,534,985,301
(B) 負 債	5,406,319,709
未 払 金	887,733,587
未 払 解 約 金	4,518,398,614
そ の 他 未 払 費 用	187,508
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	400,845,594,054
元 本	191,789,114,086
次 期 繰 越 損 益 金	209,056,479,968
(D) 受 益 権 総 口 数	191,789,114,086口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額 (C / D)	20,900円

- (注1) 期首元本額 224,516,382,246円
 期中追加設定元本額 30,621,898,081円
 期中一部解約元本額 63,349,166,241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 J-REIT ファンド (毎月決算型) 133,423,088,190円
 ニッセイセカンドライフ応援ファンド (毎月分配型) 20,505,483円
 ニッセイセカンドライフ応援ファンド (成長重視型) 6,065,136円
 ニッセイ J-REIT ファンド (適格機関投資家限定) 7,906,734,247円
 ニッセイ J リートオープン (毎月分配型) 45,442,466,567円
 ニッセイ J リートオープン (年1回決算型) 2,583,089,512円
 ニッセイ J-REIT ファンド (年1回決算型) 2,407,164,951円

◆損益の状況

当期 (2015年11月13日～2016年5月12日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	6,979,707,517円
受 取 配 当 金	6,977,422,556
受 取 利 息	3,080,238
そ の 他 収 益 金	117
支 払 利 息	△ 795,394
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	42,719,169,122
売 買 損 益	44,358,512,992
売 買 損 益	△ 1,639,343,870
(C) 信 託 報 酬 等	△ 187,508
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	49,698,689,131
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	192,894,844,544
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	30,345,751,023
(G) 解 約 差 損 益 金	△ 63,882,804,730
(H) 合 計 (D + E + F + G)	209,056,479,968
次 期 繰 越 損 益 金 (H)	209,056,479,968

- (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) (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、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) (G) 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。