

第81期末 (2016年11月14日)	
基準価額	10,960円
純資産総額	849億円
第76期～第81期 (2016年5月13日～2016年11月14日)	
騰落率	△9.0%
分配金合計	640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リートオープン (毎月分配型)

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：2016年5月13日～2016年11月14日

第76期(決算日2016年6月13日) 第79期(決算日2016年9月12日)
第77期(決算日2016年7月12日) 第80期(決算日2016年10月12日)
第78期(決算日2016年8月12日) 第81期(決算日2016年11月14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リートオープン(毎月分配型)」は、このたび第81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(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)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

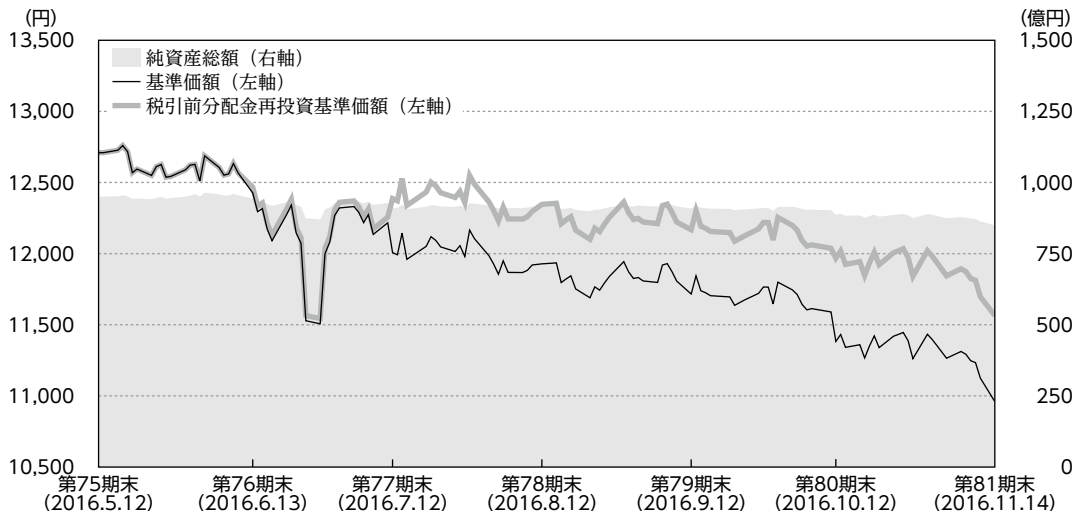
- 当ファンドは、投資信託約款において、運用報告書(全体版)に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めています。上記ホームページの「基準価額一覧」等から当ファンドのファンド名称を選択することにより、「商品ページ」において、運用報告書(全体版)をダウンロードすることができます。
- 運用報告書(全体版)は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

ニッセイJリートオープン（毎月分配型）

運用経過

2016年5月13日～2016年11月14日

基準価額等の推移



第76期首	12,709円	既払分配金	640円
第81期末	10,960円	騰落率 (分配金再投資ベース)	△9.0%

(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。

(注3) 当ファンドはベンチマークを設けていません。以下同じです。

基準価額の主な変動要因

当作成期の基準価額は、相次ぐ増資発表による需給環境やイギリスの欧州連合（EU）離脱への懸念などを背景に、J-R E I T市場が軟調な展開となったことから下落基調で始まりまし。その後、6月24日にイギリスの国民投票においてEU離脱が決定すると、投資家のリスク回避姿勢が強まり大幅に下落しましたが、国内長期金利の一段の低下や日銀の追加金融緩和への期待などを背景に反発しました。しかし7月下旬に、日銀が金融政策決定会合においてマイナス金利を据え置いたことや、日銀の金融政策への不透明感の高まりなどを背景とした国内長期金利の上昇を受けて、J-R E I T市場が下落したことから基準価額も下落基調に転じました。

その後も、米国の利上げ観測の高まりや、11月の米大統領選挙におけるトランプ氏勝利を受けて、米国で大規模な財政政策が行われるとの見方から米長期金利が上昇し、国内長期金利にも上昇圧力がかかったことなどを背景に、J-R E I T市場が下落幅を広げたことから基準価額も同様の推移となり、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リートオープン（毎月分配型）

1 万口当たりの費用明細

2016年5月13日～2016年11月14日

項目	第76期～第81期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	66円	0.550%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は11,928円です。
（投信会社）	(33)	(0.275)	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）	(30)	(0.247)	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）	(3)	(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	3	0.024	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$
（投資信託証券）	(3)	(0.024)	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)	・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	68	0.574	

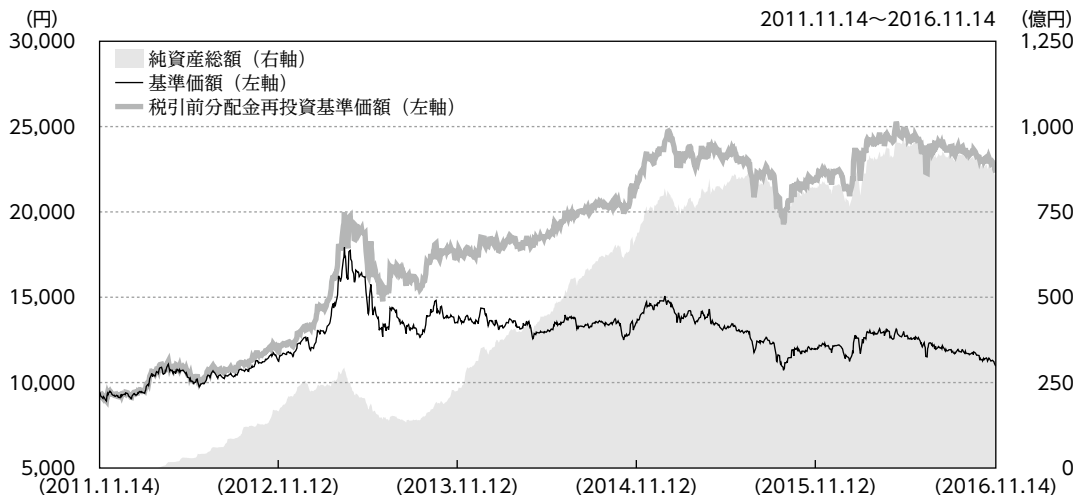
(注1) 作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(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。

ニッセイJリートオープン（毎月分配型）

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、2011年11月14日の基準価額にあわせて再指数化しています。

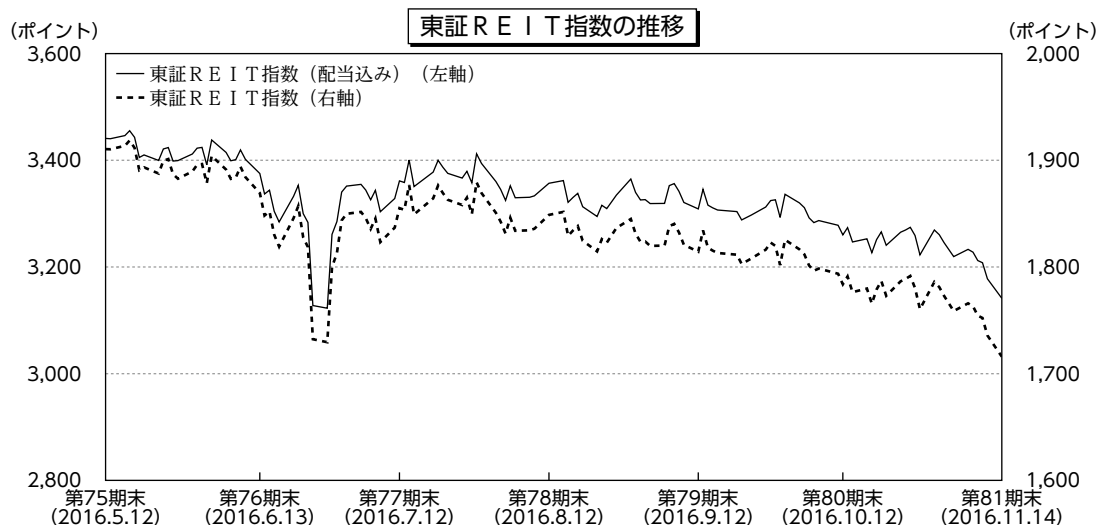
(注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なり、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、お客様の損益の状況を示すものではありません。

決算日		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	2016年11月14日
基準価額（分配前）	（円）	9,445	11,271	13,542	13,527	11,949	10,960
期間分配金合計（税引前）	（円）	—	480	2,880	2,880	1,880	1,280
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	（％）	—	25.1	47.4	24.0	1.4	1.9
参考指数騰落率	（％）	—	26.5	46.3	24.2	2.5	3.5
純資産総額	（百万円）	4	16,579	22,574	67,895	81,846	84,980

(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リートオープン（毎月分配型）

国内不動産投資信託証券（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、相次ぐ増資発表による需給環境やイギリスのEU離脱への懸念などから軟調な展開で始まりました。その後、6月24日にイギリスの国民投票においてEU離脱が決定すると、投資家のリスク回避姿勢が強まり大幅に下落しましたが、国内長期金利の一段の低下や日銀の追加金融緩和への期待などを背景に反発しました。しかし7月下旬に、日銀が金融政策決定会合においてマイナス金利を据え置いたことや、日銀の金融政策への不透明感の高まりなどを背景とした国内長期金利の上昇を受けて、J-REIT市場は再び下落基調に転じました。

その後も、米国の利上げ観測の高まりに伴うグローバルREIT市場の下落などを背景に弱含みで推移し、11月の米大統領選挙におけるトランプ氏勝利を受けて、米国で大規模な財政政策が行われるとの見方から米長期金利が上昇し、国内長期金利にも上昇圧力が加かったことなどから、J-REIT市場はさらに下落幅を広げ、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リートオープン（毎月分配型）

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）。

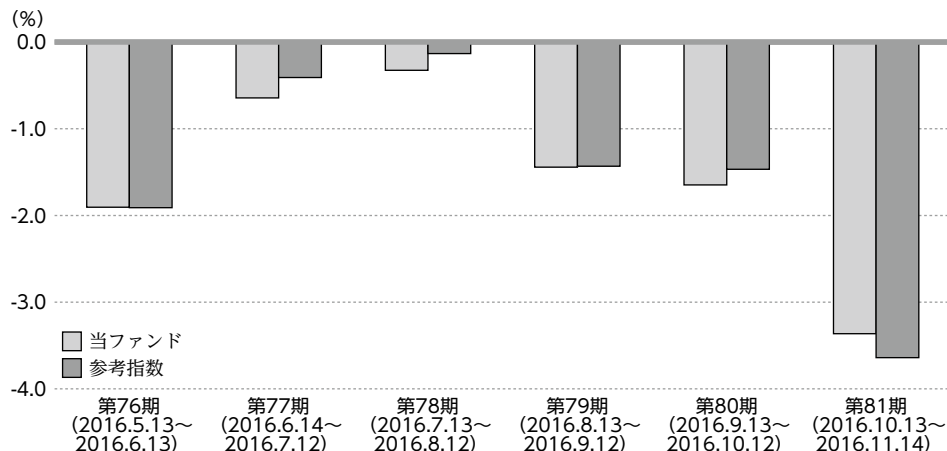
マザーファンド

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（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-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、割安感の高さなどに注目して組み入れています。

参考指数との差異



(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

当作成期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は-9.0%となり、参考指数騰落率（-8.7%）を下回りました。

これは、マザーファンドで森トラスト総合リート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からマザーファンドの基準価額騰落率が-8.5%となり、参考指数騰落率（-8.7%）を上回った一方で、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。

ニッセイJリートオープン（毎月分配型）

分配金

当作成期の分配金は、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を考慮の上、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76期	第77期	第78期	第79期	第80期	第81期
	2016年5月13日 ~2016年6月13日	2016年6月14日 ~2016年7月12日	2016年7月13日 ~2016年8月12日	2016年8月13日 ~2016年9月12日	2016年9月13日 ~2016年10月12日	2016年10月13日 ~2016年11月14日
当期分配金（税引前）	40円	340円	40円	40円	140円	40円
対基準価額比率	0.32%	2.75%	0.33%	0.34%	1.21%	0.36%
当期の収益	16円	35円	7円	39円	9円	7円
当期の収益以外	23円	304円	32円	0円	130円	32円
翌期繰越分配対象額	5,475円	5,171円	5,140円	5,140円	5,010円	4,977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（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（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図ることを目標に運用を行います。

マザーファンド

J-REIT市場は、米大統領選挙におけるトランプ氏勝利を受けて、米国で大規模な財政政策が行われるとの見方から米長期金利が上昇し、国内長期金利にも上昇圧力がかかっていることなどが嫌気され、軟調な展開となっています。しかし、足元で重荷となっている国内長期金利の上昇は、日銀が「イールドカーブ・コントロール（長期金利と短期金利の操作）」の実施を継続することで今後弱まってくると考えています。加えて、J-REIT市場の分配金利回りと国内長期金利の差であるイールドスプレッドは拡大しており、相対的に利回りの魅力が高まっていることから、今後も利回りに着目した資金流入は継続することが見込まれます。また、不動産ファンダメンタルズ（基礎的条件）も、空室率や賃料の緩やかな改善は継続しており、引き続き良好であると考えています。こうした材料を背景に、短期的には金利動向やトランプ次期大統領の政策に対する思惑に左右される展開も想定されますが、中長期的には緩やかなファンダメンタルズの改善に沿って上昇基調に戻ると考えています。

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リートオープン（毎月分配型）

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81期末
	2016年11月14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。

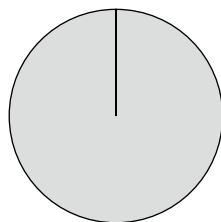
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

純資産等

項目	第76期末	第77期末	第78期末	第79期末	第80期末	第81期末
	2016年6月13日	2016年7月12日	2016年8月12日	2016年9月12日	2016年10月12日	2016年11月14日
純資産総額	94,371,415,456円	91,102,139,890円	91,542,775,531円	90,868,141,465円	88,629,074,666円	84,980,175,764円
受益権総口数	75,939,201,648口	75,876,246,488口	76,744,417,293口	77,556,675,143口	77,858,635,073口	77,538,159,999口
1万口当たり基準価額	12,427円	12,007円	11,928円	11,716円	11,383円	10,960円

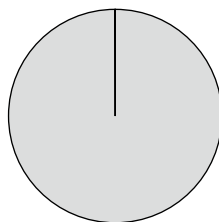
(注) 当作成期間（第76期～第81期）中における追加設定元本額は12,581,040,368円、同解約元本額は9,769,596,190円です。

資産別配分



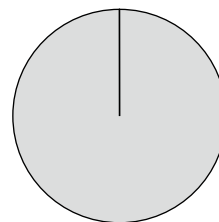
親投資信託受益証券
100.0%

国別配分



日本
100.0%

通貨別配分



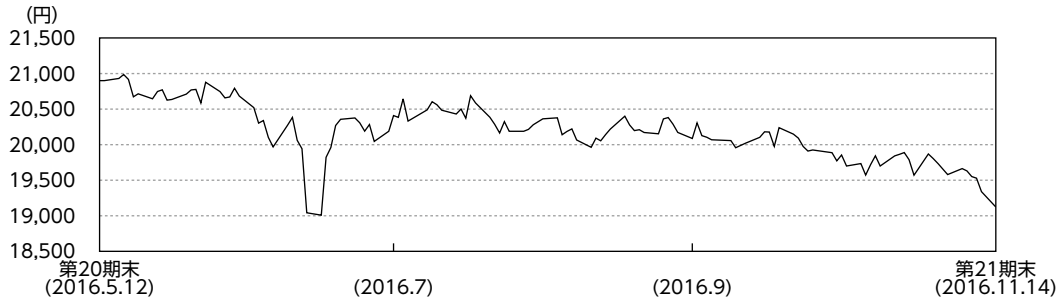
円
100.0%

(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2016年11月14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リートオープン（毎月分配型）

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

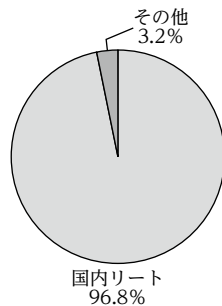
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	7.8%
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	6.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	5.9
野村不動産マスターファンド投資法人	円	5.4
オリックス不動産投資法人	円	4.8
アドバンス・レジデンス投資法人	円	4.8
日本プライムリアルティ投資法人	円	4.7
大和ハウスリート投資法人	円	4.5
日本リートファンド投資法人	円	3.9
ケネディクス・オフィス投資法人	円	3.6
組入銘柄数		46

1万口当たりの費用明細

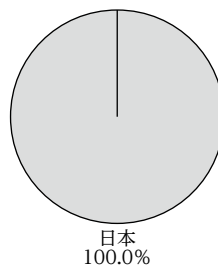
2016.5.13~2016.11.14

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	5円 (5)
その他費用 (その他)	0 (0)
合計	5

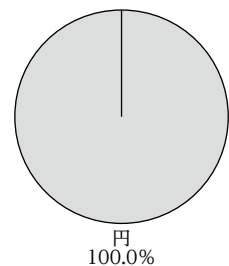
資産別配分



国別配分



通貨別配分

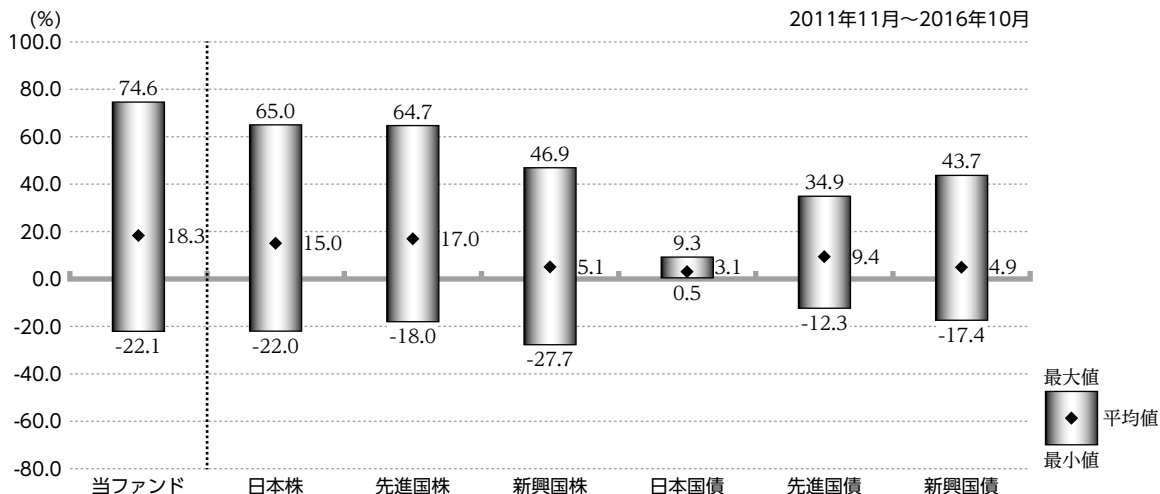


- (注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。費用項目の概要については2ページをご参照ください。
- (注2) 上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日（2016年11月14日現在）のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。
- (注3) 全銘柄に関する詳細な情報につきましては、運用報告書（全体版）の組入有価証券明細表をご参照ください。

ニッセイJリートオープン（毎月分配型）

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・ディバースィファイド（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・ディバースィファイドは、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

関連会社の実質保有比率

2016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1.7%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リートオープン（毎月分配型）

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	2010年2月22日～2020年5月12日	
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（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）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リートオープン（毎月分配型）	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	ニッセイJリートオープン（毎月分配型）	<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、残存信託期間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。	