

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 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

運用報告書 (全体版)

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

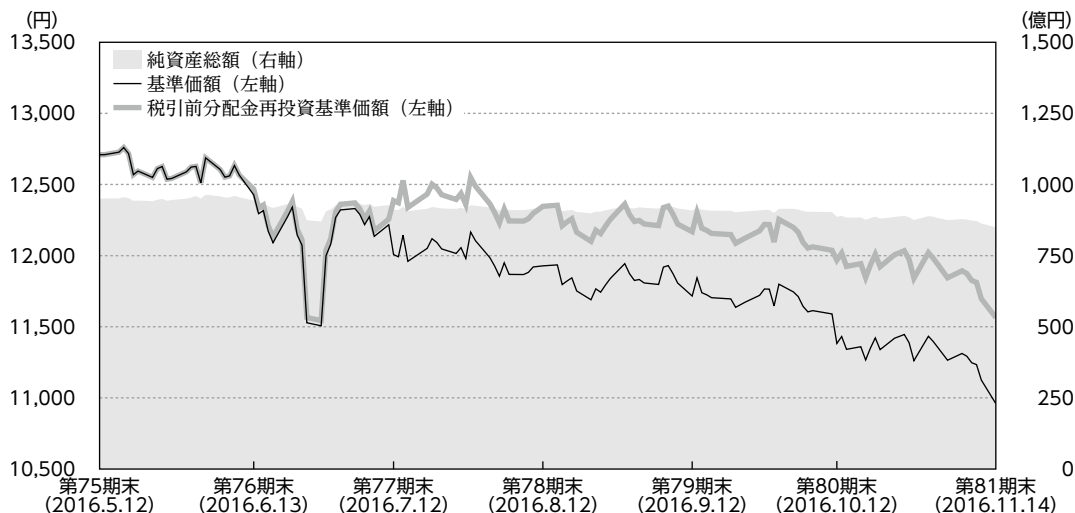
東京都千代田区丸の内1-6-6

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 | |

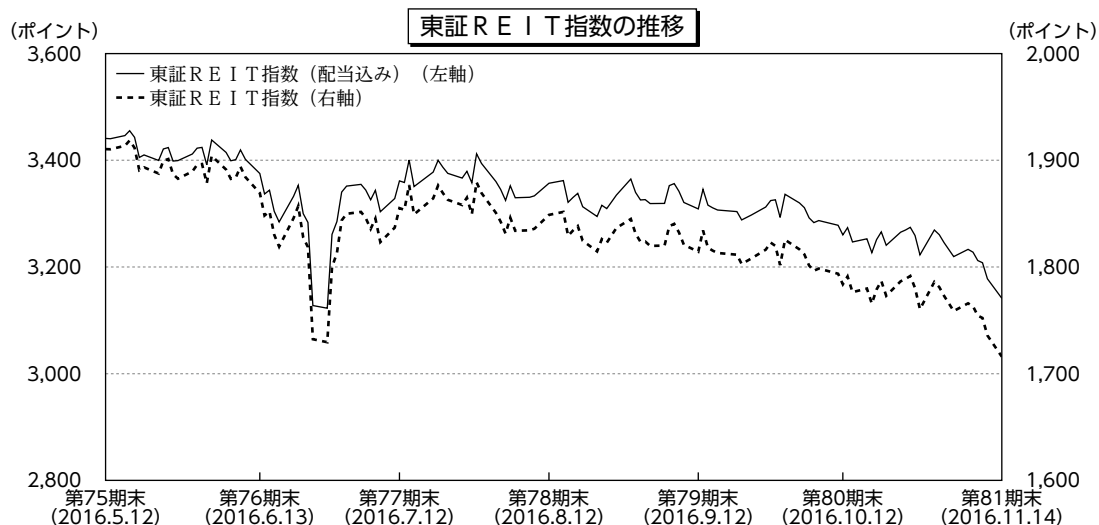
(注1) 作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(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）

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）。

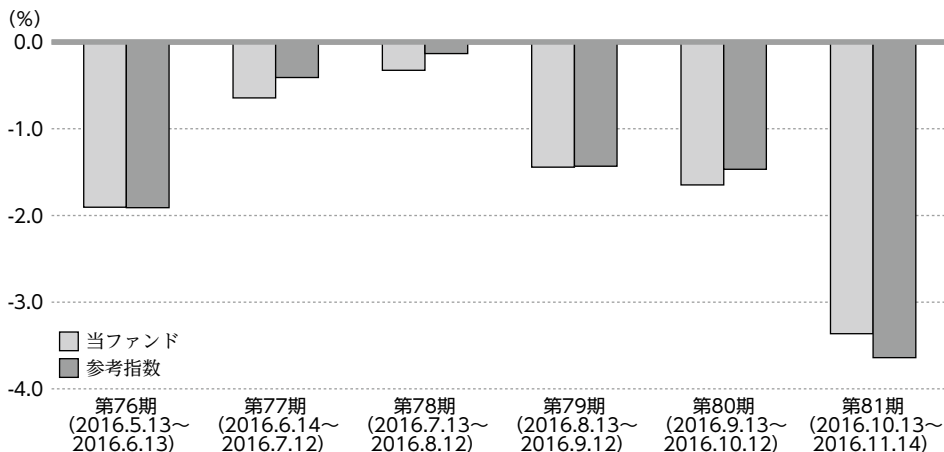
マザーファンド

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。

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）

◆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 | 期 中 | | 投資信託 証券 組入比率 | 純 資 産 額 |
|------------------|---------------|-----|--------------|-------------------------|--------|-------|-------|--------------------|---------|
| | | 分配金 | 期 中 騰 落 率 | | | 騰 落 率 | 騰 落 率 | | |
| | 円 | 円 | % | 円 | | % | % | 百万円 | |
| 52期(2014年6月12日) | 13,457 | 40 | 4.2 | 19,057 | 21,435 | 3.9 | 98.7 | 48,987 | |
| 53期(2014年7月14日) | 13,140 | 640 | 2.4 | 19,380 | 21,950 | 2.4 | 98.7 | 53,285 | |
| 54期(2014年8月12日) | 13,275 | 40 | 1.3 | 19,555 | 22,276 | 1.5 | 98.0 | 58,240 | |
| 55期(2014年9月12日) | 13,456 | 40 | 1.7 | 19,776 | 22,762 | 2.2 | 98.0 | 62,419 | |
| 56期(2014年10月14日) | 12,765 | 640 | △ 0.4 | 19,725 | 22,719 | △ 0.2 | 98.8 | 61,852 | |
| 57期(2014年11月12日) | 13,527 | 40 | 6.3 | 20,527 | 24,113 | 6.1 | 98.8 | 67,895 | |
| 58期(2014年12月12日) | 14,531 | 40 | 7.7 | 21,571 | 26,099 | 8.2 | 98.6 | 76,342 | |
| 59期(2015年1月13日) | 14,570 | 640 | 4.7 | 22,250 | 27,515 | 5.4 | 98.4 | 79,324 | |
| 60期(2015年2月12日) | 13,844 | 40 | △ 4.7 | 21,564 | 26,207 | △ 4.8 | 98.4 | 76,114 | |
| 61期(2015年3月12日) | 13,463 | 40 | △ 2.5 | 21,223 | 25,565 | △ 2.4 | 97.3 | 75,991 | |
| 62期(2015年4月13日) | 13,504 | 640 | 5.1 | 21,904 | 26,847 | 5.0 | 98.2 | 80,030 | |
| 63期(2015年5月12日) | 13,185 | 40 | △ 2.1 | 21,625 | 26,245 | △ 2.2 | 98.1 | 82,606 | |
| 64期(2015年6月12日) | 12,963 | 40 | △ 1.4 | 21,443 | 25,966 | △ 1.1 | 97.1 | 84,634 | |
| 65期(2015年7月13日) | 11,981 | 140 | △ 6.5 | 20,601 | 24,228 | △ 6.7 | 95.3 | 80,131 | |
| 66期(2015年8月12日) | 12,277 | 40 | 2.8 | 20,937 | 24,899 | 2.8 | 95.3 | 82,420 | |
| 67期(2015年9月14日) | 11,167 | 40 | △ 8.7 | 19,867 | 22,676 | △ 8.9 | 94.7 | 74,400 | |
| 68期(2015年10月13日) | 11,721 | 140 | 6.2 | 20,561 | 24,150 | 6.5 | 95.1 | 79,627 | |
| 69期(2015年11月12日) | 11,949 | 40 | 2.3 | 20,829 | 24,727 | 2.4 | 95.1 | 81,846 | |
| 70期(2015年12月14日) | 11,967 | 40 | 0.5 | 20,887 | 24,844 | 0.5 | 94.8 | 81,516 | |
| 71期(2016年1月12日) | 11,408 | 140 | △ 3.5 | 20,468 | 23,884 | △ 3.9 | 93.5 | 77,762 | |
| 72期(2016年2月12日) | 11,698 | 40 | 2.9 | 20,798 | 24,606 | 3.0 | 94.6 | 79,707 | |
| 73期(2016年3月14日) | 12,848 | 40 | 10.2 | 21,988 | 27,394 | 11.3 | 94.8 | 90,328 | |
| 74期(2016年4月12日) | 12,632 | 340 | 1.0 | 22,112 | 27,745 | 1.3 | 93.5 | 90,823 | |
| 75期(2016年5月12日) | 12,709 | 40 | 0.9 | 22,229 | 28,022 | 1.0 | 96.7 | 94,972 | |
| 76期(2016年6月13日) | 12,427 | 40 | △ 1.9 | 21,987 | 27,486 | △ 1.9 | 96.8 | 94,371 | |
| 77期(2016年7月12日) | 12,007 | 340 | △ 0.6 | 21,907 | 27,374 | △ 0.4 | 96.4 | 91,102 | |
| 78期(2016年8月12日) | 11,928 | 40 | △ 0.3 | 21,868 | 27,338 | △ 0.1 | 96.6 | 91,542 | |
| 79期(2016年9月12日) | 11,716 | 40 | △ 1.4 | 21,696 | 26,947 | △ 1.4 | 96.4 | 90,868 | |
| 80期(2016年10月12日) | 11,383 | 140 | △ 1.6 | 21,503 | 26,551 | △ 1.5 | 97.3 | 88,629 | |
| 81期(2016年11月14日) | 10,960 | 40 | △ 3.4 | 21,120 | 25,583 | △ 3.6 | 96.8 | 84,980 | |

(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リートオープン（毎月分配型）

◆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 | 投資信託証券組入比率 | |
|------|------|-------------|-------------|--------|--------|--------|------------|--|
| | | | | | | | | |
| 第76期 | (期首) | 2016年5月12日 | 円 12,709 | % - | 28,022 | % - | % 96.7 | |
| | | 5月末 | 12,622 | △0.7 | 27,874 | △0.5 | 96.1 | |
| | (期末) | 2016年6月13日 | 12,467 | △1.9 | 27,486 | △1.9 | 96.8 | |
| 第77期 | (期首) | 2016年6月13日 | 12,427 | - | 27,486 | - | 96.8 | |
| | | 6月末 | 12,268 | △1.3 | 27,204 | △1.0 | 95.8 | |
| | (期末) | 2016年7月12日 | 12,347 | △0.6 | 27,374 | △0.4 | 96.4 | |
| 第78期 | (期首) | 2016年7月12日 | 12,007 | - | 27,374 | - | 96.4 | |
| | | 7月末 | 12,105 | 0.8 | 27,641 | 1.0 | 95.9 | |
| | (期末) | 2016年8月12日 | 11,968 | △0.3 | 27,338 | △0.1 | 96.6 | |
| 第79期 | (期首) | 2016年8月12日 | 11,928 | - | 27,338 | - | 96.6 | |
| | | 8月末 | 11,825 | △0.9 | 27,084 | △0.9 | 95.9 | |
| | (期末) | 2016年9月12日 | 11,756 | △1.4 | 26,947 | △1.4 | 96.4 | |
| 第80期 | (期首) | 2016年9月12日 | 11,716 | - | 26,947 | - | 96.4 | |
| | | 9月末 | 11,799 | 0.7 | 27,171 | 0.8 | 96.7 | |
| | (期末) | 2016年10月12日 | 11,523 | △1.6 | 26,551 | △1.5 | 97.3 | |
| 第81期 | (期首) | 2016年10月12日 | 11,383 | - | 26,551 | - | 97.3 | |
| | | 10月末 | 11,433 | 0.4 | 26,626 | 0.3 | 96.2 | |
| | (期末) | 2016年11月14日 | 11,000 | △3.4 | 25,583 | △3.6 | 96.8 | |

(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リートオープン（毎月分配型）

◆親投資信託受益証券の設定、解約状況 （2016年5月13日～2016年11月14日）

| | 第 76 期 ～ 第 81 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-REITマザーファンド | 7,465,789 | 15,178,144 | 8,465,728 | 17,097,192 |

(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 （2016年5月13日～2016年11月14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11月14日現在）

| 種 類 | 第 75 期 末 | 第 81 期 末 | |
|-------------------|------------|------------|------------|
| | 口 数 | 口 数 | 評 価 額 |
| | 千口 | 千口 | 千円 |
| ニッセイJ-REITマザーファンド | 45,442,466 | 44,442,527 | 84,987,444 |

(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-REITマザーファンド全体の口数は183,285,685千口です。

◆投資信託財産の構成 （2016年11月14日現在）

| 項 目 | 第 81 期 末 | |
|-------------------------|------------|-------|
| | 評 価 額 | 比 率 |
| | 千円 | % |
| ニッセイJ-REITマザーファンド | 84,987,444 | 99.4 |
| コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他 | 554,748 | 0.6 |
| 投 資 信 託 財 産 総 額 | 85,542,193 | 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リートオープン（毎月分配型）

◆資産、負債、元本および基準価額の状況

| 項 目 | (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)現在 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 第76期末 | 第77期末 | 第78期末 | 第79期末 | 第80期末 | 第81期末 |
| (A) 資産 | 94,912,335,457円 | 93,985,191,447円 | 92,097,990,532円 | 91,356,587,100円 | 89,929,906,830円 | 85,542,193,246円 |
| コール・ローン等 | 73,322,701 | 62,608,914 | 65,206,601 | 67,641,721 | 62,037,885 | 70,643,237 |
| ニッセイJリート マザーファンド(評価額) | 94,379,684,287 | 91,103,855,206 | 91,548,493,208 | 90,876,181,764 | 88,631,478,320 | 84,987,444,974 |
| 未収入金 | 459,328,469 | 2,818,727,327 | 484,290,723 | 412,763,615 | 1,236,390,625 | 484,105,035 |
| (B) 負債 | 540,920,001 | 2,883,051,557 | 555,215,001 | 488,445,635 | 1,300,832,164 | 562,017,482 |
| 未払収益分配金 | 303,756,806 | 2,579,792,380 | 306,977,669 | 310,226,700 | 1,090,020,891 | 310,152,639 |
| 未払解約金 | 146,864,276 | 224,213,371 | 164,131,629 | 94,239,273 | 130,027,764 | 165,796,584 |
| 未払信託報酬 | 90,094,917 | 78,866,529 | 83,914,706 | 83,788,922 | 80,600,003 | 85,871,964 |
| その他未払費用 | 204,002 | 179,277 | 190,997 | 190,740 | 183,506 | 196,295 |
| (C) 純資産総額(A-B) | 94,371,415,456 | 91,102,139,890 | 91,542,775,531 | 90,868,141,465 | 88,629,074,666 | 84,980,175,764 |
| 元本 | 75,939,201,648 | 75,876,246,488 | 76,744,417,293 | 77,556,675,143 | 77,858,635,073 | 77,538,159,999 |
| 次期繰越損益金 | 18,432,213,808 | 15,225,893,402 | 14,798,358,238 | 13,311,466,322 | 10,770,439,593 | 7,442,015,765 |
| (D) 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(C/D) | 12,427円 | 12,007円 | 11,928円 | 11,716円 | 11,383円 | 10,960円 |

| | |
|--------------|-----------------|
| (注) 当作成期首元本額 | 74,726,715,821円 |
| 当作成期中追加設定元本額 | 12,581,040,368円 |
| 当作成期中一部解約元本額 | 9,769,596,190円 |

◆損益の状況

| 項 目 | (第76期 2016年5月13日～2016年6月13日) | (第77期 2016年6月14日～2016年7月12日) | (第78期 2016年7月13日～2016年8月12日) | (第79期 2016年8月13日～2016年9月12日) | (第80期 2016年9月13日～2016年10月12日) | (第81期 2016年10月13日～2016年11月14日) |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 第76期 | 第77期 | 第78期 | 第79期 | 第80期 | 第81期 |
| (A) 配当等収益 | △ 2,055円 | △ 1,603円 | △ 1,369円 | △ 1,948円 | △ 896円 | △ 1,743円 |
| 受取利息 | 113 | 59 | 88 | 9 | 159 | 4 |
| 支払利息 | △ 2,168 | △ 1,662 | △ 1,457 | △ 1,957 | △ 1,055 | △ 1,747 |
| (B) 有価証券売買損益 | △ 1,719,704,321 | △ 482,582,507 | △ 218,229,202 | △ 1,229,604,897 | △ 1,422,605,896 | △ 2,886,383,195 |
| 売買利益 | 18,435,974 | 74,062,590 | 13,088,962 | 13,048,453 | 6,754,332 | 8,791,366 |
| 売買損益 | △ 1,738,140,295 | △ 556,645,097 | △ 231,318,164 | △ 1,242,653,350 | △ 1,429,360,228 | △ 2,895,174,561 |
| (C) 信託報酬等 | △ 90,298,823 | △ 79,045,774 | △ 84,105,646 | △ 83,979,483 | △ 80,783,479 | △ 86,068,187 |
| (D) 当期損益金(A+B+C) | △ 1,810,005,199 | △ 561,629,884 | △ 302,336,217 | △ 1,313,586,328 | △ 1,503,390,271 | △ 2,972,453,125 |
| (E) 前期繰越損益金(繰越欠損金) | △ 43,437,238 | △ 1,932,403,629 | △ 2,705,953,589 | △ 3,019,625,560 | △ 4,550,343,912 | △ 6,013,261,363 |
| (F) 追加信託差損益金*(配当等相当額) | (20,589,413,051) | (20,299,719,295) | (18,116,625,713) | (17,954,904,910) | (17,914,194,667) | (16,737,882,892) |
| (売買損益相当額) | (41,751,980,725) | (41,545,927,290) | (39,691,465,608) | (39,864,525,939) | (40,022,858,920) | (38,846,610,580) |
| (G) 合計(D+E+F) | (△21,162,567,674) | (△21,246,207,995) | (△21,577,839,895) | (△21,909,621,029) | (△22,108,664,253) | (△22,108,727,688) |
| (H) 収益分配金 | 18,735,970,614 | 17,805,685,782 | 15,105,335,907 | 13,621,693,022 | 11,860,460,484 | 7,752,168,404 |
| 次期繰越損益金(G+H) | 18,432,213,808 | 15,225,893,402 | 14,798,358,238 | 13,311,466,322 | 10,770,439,593 | 7,442,015,765 |
| 追加信託差損益金(配当等相当額) | 20,413,306,695 | 17,992,307,815 | 17,866,838,240 | 17,952,394,499 | 16,896,782,165 | 16,482,247,947 |
| (売買損益相当額) | (41,580,405,929) | (39,242,456,893) | (39,447,015,778) | (39,867,633,263) | (39,007,170,026) | (38,592,024,982) |
| 繰越欠損金 | △ 1,981,092,887 | △ 2,766,414,413 | △ 3,068,480,002 | △ 4,640,928,177 | △ 6,126,342,572 | △ 9,040,232,182 |

(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リートオープン（毎月分配型）

◆分配金の計算過程

| 項 目 | 第76期 | 第77期 | 第78期 | 第79期 | 第80期 | 第81期 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| (a) 経費控除後の配当等収益 | 127,650,450円 | 272,380,900円 | 60,190,196円 | 307,716,289円 | 72,608,389円 | 54,517,694円 |
| (b) 経費控除後の有価証券売買等損益 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 |
| (c) 信託約款に定める収益調整金 | 41,756,512,285円 | 41,549,868,373円 | 39,693,803,251円 | 39,870,143,674円 | 40,024,582,528円 | 38,847,659,927円 |
| (d) 信託約款に定める分配準備積立金 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 | 0円 |
| (e) 分配対象額(a + b + c + d) | 41,884,162,735円 | 41,822,249,273円 | 39,753,993,447円 | 40,177,859,963円 | 40,097,190,917円 | 38,902,177,621円 |
| (f) 分配対象額(1万口当たり) | 5,515.49円 | 5,511.90円 | 5,180.05円 | 5,180.45円 | 5,150.00円 | 5,017.17円 |
| (g) 分配金 | 303,756,806円 | 2,579,792,380円 | 306,977,669円 | 310,226,700円 | 1,090,020,891円 | 310,152,639円 |
| (h) 分配金(1万口当たり) | 40円 | 340円 | 40円 | 40円 | 140円 | 40円 |

<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。

ニッセイJリートオープン（毎月分配型）

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。

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） | 以下の様な投資制限のもと運用を行います。 <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 | 以下の様な投資制限のもと運用を行います。 <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。 | |

ニッセイ J-R E I T マザーファンド

運 用 報 告 書



第21期

(計算期間：2016年5月13日～2016年11月14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-R E I T」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-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-R E I T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。 |



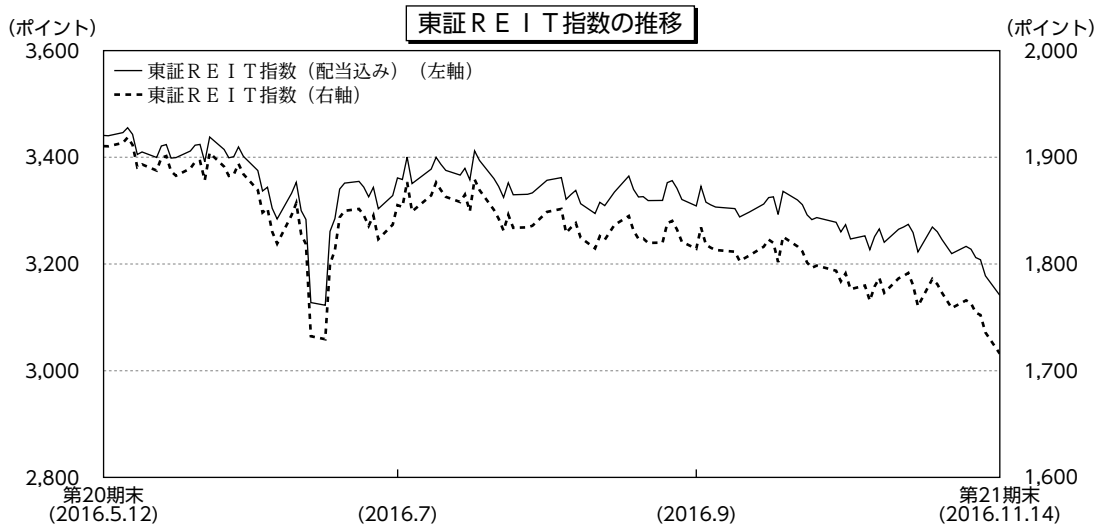
ニッセイアセットマネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内1-6-6

運用経過

2016年5月13日～2016年11月14日

国内不動産投資信託証券（Ｊ－ＲＥＩＴ）市況

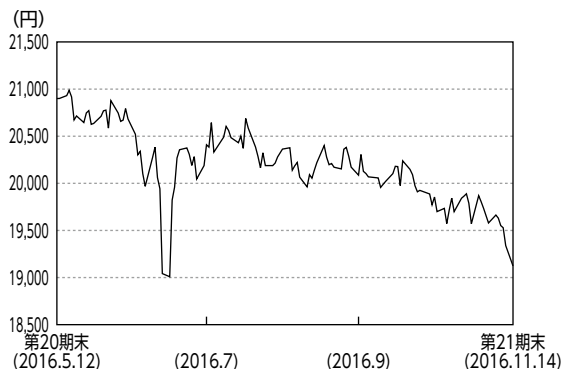


(注) 各指数は、ブルームバーグのデータを使用しています。

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欧州連合（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かかったことなどから、Ｊ－ＲＥＩＴ市場はさらに下落幅を広げ、前期末と比較すると下落して当期末を迎えました。

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、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-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加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、前期末と比較すると下落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-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-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

当期の基準価額騰落率は-8.5%となり、参考指数騰落率（-8.7%）を上回りました。

これは個別銘柄選択において、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やアドバンス・レジデンス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、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。

お知らせ

約款変更

信用リスク分散規制にかかる投資制限条項を追加するため、関連条項に所要の変更を行いました。
(2016年7月11日)

ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド

◆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 | 純資産総額 |
|-------------------|--------|-------|--------|-------|------------|---------|
| | | | | | | |
| | 円 | % | | % | % | 百万円 |
| 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 |
| 21期 (2016年11月14日) | 19,123 | △ 8.5 | 18,131 | △ 8.7 | 96.8 | 350,501 |

(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) 2016年5月12日 | 円 20,900 | % - | | % - | % 96.7 |
| 5月末 | 20,769 | △0.6 | 19,754 | △0.5 | 96.1 |
| 6月末 | 20,269 | △3.0 | 19,279 | △2.9 | 95.8 |
| 7月末 | 20,587 | △1.5 | 19,589 | △1.4 | 95.9 |
| 8月末 | 20,198 | △3.4 | 19,194 | △3.3 | 95.9 |
| 9月末 | 20,239 | △3.2 | 19,256 | △3.0 | 96.7 |
| 10月末 | 19,869 | △4.9 | 18,869 | △5.0 | 96.2 |
| (期末) 2016年11月14日 | 19,123 | △8.5 | 18,131 | △8.7 | 96.8 |

(注) 騰落率は期首比です。

ニッセイ J-R E I T マザーファンド

◆ 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 | 当期 | | 項目の概要 |
|---------------------|-----------|-------------------|--|
| | 金額 | 比率 | |
| 売買委託手数料 (投資信託証券) | 5円 (5) | 0.024% (0.024) | 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 (その他) | 0 (0) | 0.000 (0.000) | その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数 ・ 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 | 5 | 0.024 | |

(注1) 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。

(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（20,195円）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－ＲＥＩＴマザーファンド

◆売買および取引の状況

(2016年5月13日～2016年11月14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 | 10 | 5,059,136 | 0.990 | 442,729 |
| | MCUBS MidCity投資法人 | 1 | 582,313 | 0.164 | 54,940 |
| | 森ヒルズリート投資法人 | - | - | 2 | 380,171 |
| | 産業ファンド投資法人 | - | - | 12 | 6,781,604 |
| | 大和ハウスリート投資法人 | 0.682 | 395,753 | 0.061 | 36,953 |
| | | (△ 14) | | | |
| | アドバンス・レジデンス投資法人 | 15 | 4,282,836 | 7 | 2,093,176 |
| | | (2) | | | |
| | アドバンス・レジデンス新株 | 2 | 758,721 | - | - |
| | | (△ 2) | | | |
| 国 | ケネディクス・レジデンシャル投資法人 | - | - | 0.718 | 206,052 |
| | アクティブ・プロパティーズ投資法人 | - | - | 2 | 1,321,835 |
| | GLP投資法人 | - | - | 3 | 390,621 |
| | | (5) | | | |
| | GLP投資法人新 | 5 | 709,338 | - | - |
| | | (△ 5) | | | |
| | コンフォリア・レジデンシャル投資法人 | - | - | 0.594 | 140,458 |
| | 日本プロロジスリート投資法人 | - | - | 6 | 1,494,070 |
| | 星野リゾート・リート投資法人 | - | - | 0.342 | 435,341 |
| | | (1) | | | |
| | イオンリート投資法人 | 14 | 1,977,037 | 1 | 198,389 |
| | ヒューリックリート投資法人 | - | - | 18 | 3,260,604 |
| | | (1) | | | |
| | ヒューリックリート投資法新 | 1 | 245,017 | - | - |
| | | (△ 1) | | | |
| | 日本リート投資法人 | - | - | 6 | 1,815,454 |
| | インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 | - | - | 1 | 166,457 |
| | | (8) | | | |
| | インバスコ・オフィス・Jリート 新 | 8 | 811,149 | - | - |
| | | (△ 8) | | | |
| | 日本ヘルスケア投資法人 | - | - | 0.203 | 36,099 |
| | 積水ハウス・リート投資法人 | 5 | 831,641 | 0.552 | 80,058 |
| | | (3) | | | |
| 内 | 積水ハウス・リート投資 新 | 3 | 498,897 | - | - |
| | | (△ 3) | | | |
| | ケネディクス商業リート投資法人 | 1 | 431,861 | 6 | 1,664,381 |
| | 野村不動産マスターファンド投資法人 | 3 | 650,270 | 4 | 730,378 |
| | | (7) | | | |
| | いちごホテルリート投資法人 | 1 | 204,543 | 0.542 | 69,850 |
| | | (6) | | | |
| | いちごホテルリート投資 新 | 6 | 954,729 | - | - |
| | | (△ 6) | | | |
| | ラサールロジポート投資法人 | - | - | 0.986 | 104,813 |
| | 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 | 9 | 2,925,790 | 0.099 | 31,770 |
| | 日本ビルファンド投資法人 | 2 | 1,634,049 | 1 | 669,961 |

ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド

| 国 | 銘 柄 | 買 付 | | 売 付 | |
|---|----------------------|--------|-----------|-------|-----------|
| | | 口 数 | 金 額 | 口 数 | 金 額 |
| | | 千口 | 千円 | 千口 | 千円 |
| | ジャパンリアルエステイト投資法人 | 0.645 | 431,297 | 2 | 1,384,258 |
| | 日本リートファンド投資法人 | - | - | 16 | 3,961,513 |
| | オリックス不動産投資法人 | 8 | 1,525,814 | 2 | 499,140 |
| | オリックス不動産投資 新 | (1) | - | - | - |
| | | (△ 1) | 249,310 | - | - |
| | 日本プライムリアルティ投資法人 | 7 | 3,213,557 | 0.539 | 242,402 |
| | プレミア投資法人 | - | - | 1 | 179,813 |
| | 東急リアル・エステート投資法人 | - | - | 12 | 1,779,921 |
| | グローバル・ワン不動産投資法人 | - | - | 1 | 774,754 |
| | ユナイテッド・アーバン投資法人 | 27 | 5,164,025 | 1 | 328,263 |
| | 森トラスト総合リート投資法人 | - | - | 5 | 1,148,807 |
| | インヴィンシブル投資法人 | - | - | 20 | 1,235,042 |
| | フロンティア不動産投資法人 | - | - | 2 | 1,525,579 |
| | 平和不動産リート投資法人 | - | - | 8 | 769,106 |
| | 日本ロジスティクスファンド投資法人 | - | - | 5 | 1,363,679 |
| | 福岡リート投資法人 | - | - | 1 | 307,371 |
| | ケネディクス・オフィス投資法人 | 0.838 | 536,590 | 0.711 | 438,943 |
| | 積水ハウス・ＳＩ レジデンシャル投資法人 | - | - | 1 | 125,238 |
| | | (1) | - | - | - |
| | 積水ハウス・ＳＩ レジデ新 | 1 | 184,916 | - | - |
| | | (△ 1) | - | - | - |
| | いちごオフィスリート投資法人 | - | - | 1 | 112,400 |
| | | (4) | - | - | - |
| | いちご不動産投資 新 | 4 | 346,983 | - | - |
| | | (△ 4) | - | - | - |
| | 大和証券オフィス投資法人 | - | - | 2 | 1,396,244 |
| | 阪急リート投資法人 | - | - | 4 | 648,993 |
| | トップリート投資法人 | - | - | 1 | 714,459 |
| | | (△ 2) | - | - | - |
| | 大和ハウスリート投資法人 | 1 | 375,657 | 1 | 308,924 |
| | | (31) | - | - | - |
| | ジャパン・ホテル・リート投資法人 | - | - | 31 | 2,694,698 |
| | | (7) | - | - | - |
| | ジャパン・ホテル・リート新 | 7 | 575,888 | - | - |
| | | (△ 7) | - | - | - |
| | 日本賃貸住宅投資法人 | - | - | 9 | 831,757 |
| | ジャパンエクセレント投資法人 | 1 | 282,028 | 0.957 | 137,029 |
| | | (2) | - | - | - |
| | ジャパンエクセレント投資新 | 2 | 352,127 | - | - |
| | | (△ 2) | - | - | - |

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) ()内は分割、合併などによる増減分で、上段の数字には含まれていません。

(注3) 口数および金額の単位未満は切り捨てています。ただし、口数および金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

◆組入有価証券明細表

(2016年11月14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 | | 13 | 23 | 10,800,729 |
| MCUBS MidCity投資法人 | | 9 | 10 | 3,455,886 |
| 森ヒルズリート投資法人 | | 42 | 40 | 5,738,739 |
| 産業ファンド投資法人 | | 25 | 12 | 6,447,384 |
| 大和ハウスリート投資法人 | | 13 | — | — |
| アドバンス・レジデンス投資法人 | | 48 | 59 | 16,788,189 |
| ケネディクス・レジデンシャル投資法人 | | 14 | 13 | 4,051,438 |
| アクティビア・プロパティーズ投資法人 | | 21 | 19 | 9,428,936 |
| GLP投資法人 | | 70 | 73 | 9,189,251 |
| コンフォリア・レジデンシャル投資法人 | | 5 | 5 | 1,188,483 |
| 日本プロロジスリート投資法人 | | 42 | 36 | 8,540,966 |
| 星野リゾート・リート投資法人 | | 1 | 2 | 1,575,848 |
| イオンリート投資法人 | | 12 | 25 | 3,172,905 |
| ヒューリックリート投資法人 | | 55 | 38 | 6,734,322 |
| 日本リート投資法人 | | 7 | 0.743 | 194,517 |
| インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 | | 2 | 9 | 759,704 |
| 日本ヘルスケア投資法人 | | 3 | 3 | 566,997 |
| 積水ハウス・リート投資法人 | | 0.349 | 9 | 1,347,322 |
| ケネディクス商業リート投資法人 | | 14 | 8 | 2,083,872 |
| 野村不動産マスターファンド投資法人 | | 110 | 117 | 18,931,424 |
| いちごホテルリート投資法人 | | 1 | 8 | 1,097,376 |
| ラサールロジポート投資法人 | | 1 | 0.130 | 13,663 |
| 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 | | — | 9 | 2,958,195 |
| 日本ビルファンド投資法人 | | 44 | 46 | 27,205,503 |
| ジャパンリアルエステイト投資法人 | | 42 | 41 | 23,417,764 |
| 日本リテールファンド投資法人 | | 77 | 61 | 13,781,798 |
| オリックス不動産投資法人 | | 93 | 100 | 16,871,095 |
| 日本プライムリアルティ投資法人 | | 31 | 37 | 16,397,571 |
| プレミア投資法人 | | 48 | 47 | 6,245,153 |
| 東急リアル・エステート投資法人 | | 18 | 6 | 882,485 |

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 | | 8 | 6 | 2,482,598 |
| ユナイテッド・アーバン投資法人 | | 95 | 121 | 20,536,828 |
| 森トラスト総合リート投資法人 | | 20 | 14 | 2,318,097 |
| インヴィンシブル投資法人 | | 151 | 130 | 6,999,084 |
| フロンティア不動産投資法人 | | 20 | 17 | 8,549,271 |
| 平和不動産リート投資法人 | | 21 | 12 | 953,807 |
| 日本ロジスティクスファンド投資法人 | | 31 | 26 | 5,713,086 |
| 福岡リート投資法人 | | 10 | 9 | 1,547,702 |
| ケネディクス・オフィス投資法人 | | 21 | 21 | 12,714,973 |
| 積水ハウス・ＳＩ レジデンシャル投資法人 | | 18 | 19 | 2,200,016 |
| いちごオフィスリート投資法人 | | 51 | 54 | 3,932,524 |
| 大和証券オフィス投資法人 | | 21 | 19 | 11,043,140 |
| 阪急リート投資法人 | | 18 | 13 | 1,995,413 |
| トップリート投資法人 | | 4 | － | － |
| 大和ハウスリート投資法人 | | 24 | 56 | 15,872,146 |
| ジャパン・ホテル・リート投資法人 | | 168 | 144 | 10,384,490 |
| 日本賃貸住宅投資法人 | | 62 | 52 | 3,969,138 |
| ジャパンエクセレント投資法人 | | 56 | 59 | 8,221,046 |
| 合 計 | 口 数 ・ 金 額 | 1,683 | 1,649 | 339,300,886 |
| | 銘 柄 数<比 率> | 47 | 46 | <96.8%> |

(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11月14日現在)

| 項 目 | 当 期 末 | |
|-------------------------|-------------|-------|
| | 評 価 額 | 比 率 |
| | 千円 | % |
| 投 資 信 託 証 券 | 339,300,886 | 96.0 |
| コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他 | 14,319,232 | 4.0 |
| 投 資 信 託 財 産 総 額 | 353,620,119 | 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11月14日現在)

| 項 目 | 当 期 末 |
|-----------------------|------------------|
| (A) 資 産 | 353,620,119,419円 |
| コ ー ル ・ ロ ー ン 等 | 12,060,396,902 |
| 投 資 信 託 証 券 (評 価 額) | 339,300,886,860 |
| 未 収 配 当 金 | 2,258,835,657 |
| (B) 負 債 | 3,118,915,150 |
| 未 払 解 約 金 | 3,118,867,644 |
| そ の 他 未 払 費 用 | 47,506 |
| (C) 純 資 産 総 額 (A - B) | 350,501,204,269 |
| 元 本 | 183,285,685,538 |
| 次 期 繰 越 損 益 金 | 167,215,518,731 |
| (D) 受 益 権 総 口 数 | 183,285,685,538口 |
| 1万口当たり基準価額(C/D) | 19,123円 |

| | |
|---|------------------|
| (注1) 期首元本額 | 191,789,114,086円 |
| 期中追加設定元本額 | 25,773,350,075円 |
| 期中一部解約元本額 | 34,276,778,623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) | 125,453,941,889円 |
| ニッセイセカンドライフ応援ファンド (毎月分配型) | 19,805,623円 |
| ニッセイセカンドライフ応援ファンド (成長重視型) | 5,272,021円 |
| ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (適格機関投資家限定) | 6,963,380,201円 |
| ニッセイＪリートオープン (毎月分配型) | 44,442,527,310円 |
| ニッセイＪリートオープン (年1回決算型) | 2,360,323,930円 |
| ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド (年1回決算型) | 2,616,304,637円 |
| ニッセイＪリートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型) | 1,233,969,149円 |
| ニッセイＪリートオープン 米ドル投資型 (年1回決算型) | 190,160,778円 |

◆損益の状況

当期 (2016年5月13日~2016年11月14日)

| 項 目 | 当 期 |
|---------------------------|------------------|
| (A) 配 当 等 収 益 | 5,789,778,352円 |
| 受 取 配 当 金 | 5,794,130,763 |
| 受 取 利 息 | 131,243 |
| そ の 他 収 益 金 | 28 |
| 支 払 利 息 | △ 4,483,682 |
| (B) 有 価 証 券 売 買 損 益 | △ 39,023,482,036 |
| 売 買 損 益 | 1,435,455,845 |
| 売 買 損 益 | △ 40,458,937,881 |
| (C) 信 託 報 酬 等 | △ 253,520 |
| (D) 当 期 損 益 金 (A + B + C) | △ 33,233,957,204 |
| (E) 前 期 繰 越 損 益 金 | 209,056,479,968 |
| (F) 追 加 信 託 差 損 益 金 | 26,431,087,778 |
| (G) 解 約 差 損 益 金 | △ 35,038,091,811 |
| (H) 合 計 (D + E + F + G) | 167,215,518,731 |
| 次 期 繰 越 損 益 金 (H) | 167,215,518,731 |

- (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。