

第3期末 (2016年5月12日)	
基準価額	15,569円
純資産総額	82億円
騰落率	6.3%
分配金	0円

<購入・換金手数料なし> ニッセイJリート インデックスファンド

追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

交付運用報告書

作成対象期間：2015年5月13日～2016年5月12日

第3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「<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド」は、このたび第3期の決算を行いました。

当ファンドは、主に「ニッセイJ-REITインデックスマザーファンド」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みます）している不動産投資信託証券を主要投資対象とし、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する成果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。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

運用経過

(2015年5月13日から2016年5月12日まで)

基準価額等の推移



第3期首	14,643円
第3期末	15,569円
既払分配金	0円
騰落率 (分配金再投資ベース)	6.3%

- (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) ベンチマークは東証REIT指数(配当込み)で、前期末の基準価額にあわせて再指数化しています。東証REIT指数の指数値および商標は東京証券取引所の知的財産であり、東証REIT指数およびその商標に関するすべての権利は東京証券取引所に帰属します。東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出・公表の方法の変更・停止等を行うことができます。また、東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の正確性、完全性を保証するものではなく、その算出・公表の誤謬・遅延等に関して責任を負いません。東京証券取引所は、当商品に関する義務を持たず、当商品の運用成績に関して一切責任を有しません。以下同じです。

■基準価額の主な変動要因

当期の基準価額は、期初から9月前半にかけては、相次ぐ公募増資(P〇)に伴う需給悪化懸念や、世界経済の先行きに対する不透明感が高まり、投資家のリスク回避姿勢が強まったことを受けてJ-REIT市場が下落したことから、大きく下落しました。その後は、エクイティファイナンス(新株(投資証券)発行を伴う資金調達)が落ち着いたことによる需給面の改善や、国内長期金利が低水準での推移となったことからJ-REIT市場が反発したため、基準価額も上昇しました。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の導入を決定したことを受けて、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るとの期待からさらに上げ幅を広げ、基準価額は前期末と比較すると上昇して当期末を迎えました。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

1万口当たりの費用明細

項目	第3期		項目の概要
	2015年5月13日~2016年5月12日		
	金額	比率	
信託報酬	51円	0.362%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は14,231円です。
(投信会社)	(23)	(0.162)	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、運用報告書等各种書類の送付、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)	(23)	(0.162)	
(受託銀行)	(5)	(0.038)	
売買委託手数料	0	0.000	$\text{売買委託手数料} = \text{期中の売買委託手数料} / \text{期中の平均受益権口数}$ 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
(投資信託証券)	(0)	(0.000)	
その他費用	1	0.005	$\text{その他費用} = \text{期中のその他費用} / \text{期中の平均受益権口数}$ 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
(監査費用)	(1)	(0.005)	・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
(その他)	(0)	(0.000)	
合計	52	0.367	

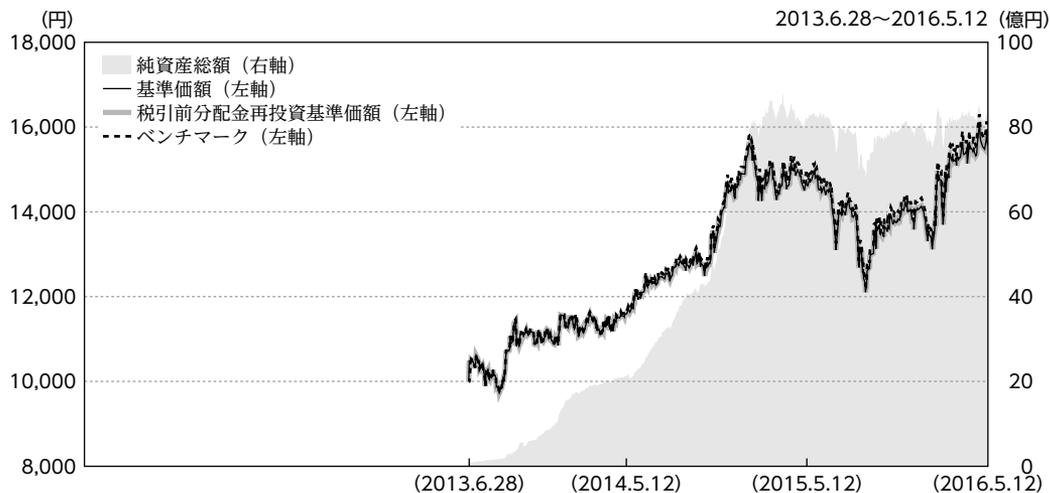
(注1) 期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(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。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

最近5年間の基準価額等の推移



(注) ベンチマークは、設定時を10,000として指数化しています。

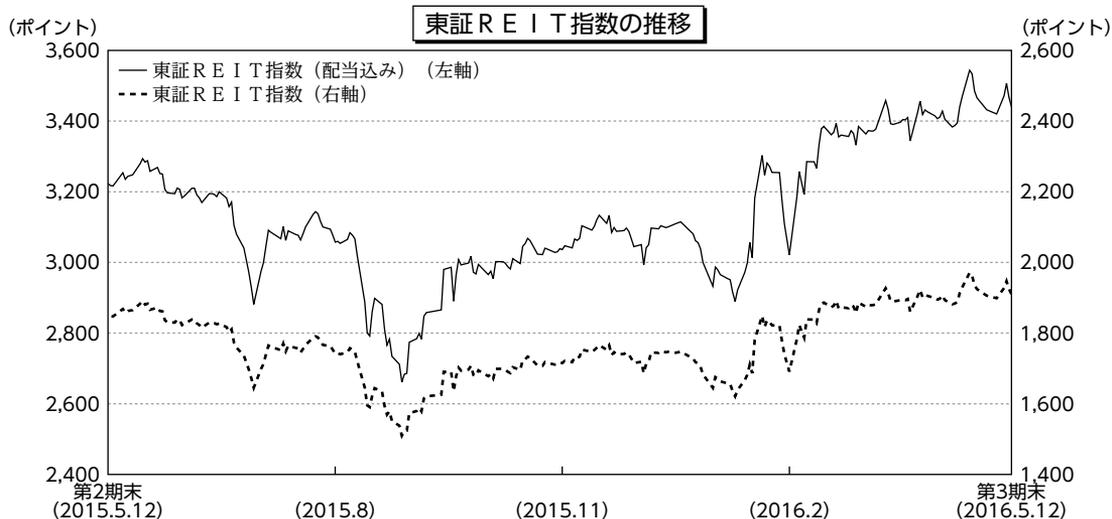
決算日		2013年6月28日	2014年5月12日	2015年5月12日	2016年5月12日
基準価額 (分配前)	(円)	10,000	11,592	14,643	15,569
期間分配金合計 (税引前)	(円)	—	0	0	0
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	15.9	26.3	6.3
ベンチマーク騰落率	(%)	—	16.5	27.2	6.8
純資産総額	(百万円)	74	2,125	8,184	8,253

(注1) 当ファンドの設定日は2013年6月28日です。

(注2) 設定日の基準価額は当初設定価額を、純資産総額は当初設定元本を記載しています。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

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、期初から9月前半にかけては、相次ぐPOに伴う需給悪化懸念の高まりに加えて、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を受けて大きく下落しました。その後は、オフィス環境の改善をはじめとする良好な不動産ファンダメンタルズ（基礎的条件）に加えて、国内長期金利が低水準で推移したことなどが好感され、反発上昇しました。

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の導入を決定したことを受けて、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るとの期待などから、J-REIT市場はさらに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、日銀短観の景況感が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、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。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

ポートフォリオ

■当ファンド

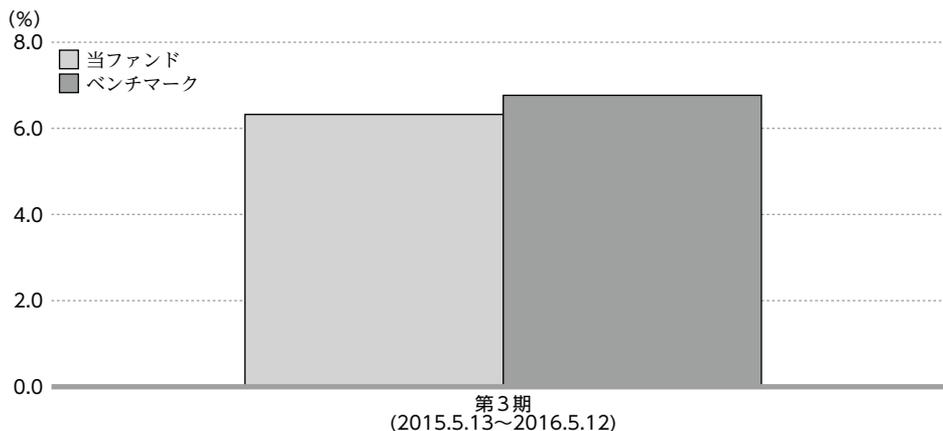
マザーファンド受益証券の組入比率を高位に保った運用を行いました（ただし、当ファンドから信託報酬等の費用を控除する関係などから、当ファンドの収益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

■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みます）している不動産投資信託証券を主要投資対象とし、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する投資成果を目標に運用を行いました。

ポートフォリオの構築・運用は、東証REIT指数採用全銘柄を投資対象とし、市場での時価総額比率をベースに完全法を用いて行いました。

ベンチマークとの差異



当期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+6.3%となり、ベンチマーク騰落率（+6.8%）を下回りました。

これは、市場が上昇する場面で解約等に備え現金を保有していたことや、信託報酬等の費用を控除した影響等によるものです。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

分配金

当期の分配金は、基準価額水準、市況動向等を勘案した結果、見送らせていただきました。
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	当期
	2015年5月13日 ～2016年5月12日
当期分配金（税引前）	—
対基準価額比率	—
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	5,569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

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みます）している不動産投資信託証券を主要投資対象とし、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する成果を目標として運用を行います。

■マザーファンド

東証REIT指数採用全銘柄について完全法にて投資を行い、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する成果を目標として運用を行います。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

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3期末
	2016年5月12日
ニッセイJ-REIT インデックスマザーファンド	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。

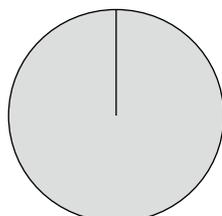
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■純資産等

項目	第3期末
	2016年5月12日
純資産総額	8,253,581,911円
受益権総口数	5,301,192,711口
1万口当たり基準価額	15,569円

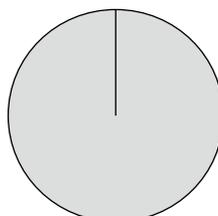
(注) 当期間中における追加設定元本額は5,275,152,506円、同解約元本額は5,563,168,623円です。

■資産別配分



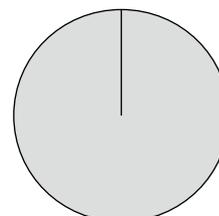
親投資信託受益証券
100.0%

■国別配分



日本
100.0%

■通貨別配分



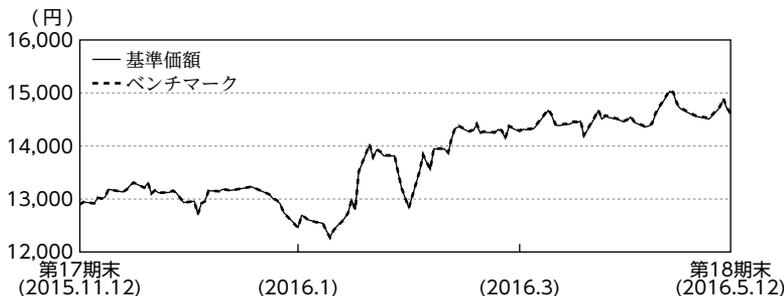
円
100.0%

(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。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

ニッセイJ-REITインデックスマザーファンドの概要

■基準価額の推移



(注) ベンチマークは東証REIT指数(配当込み)で、前期末の基準価額にあわせて再指数化しています。東証REIT指数の指数値および商標は東京証券取引所の知的財産であり、東証REIT指数およびその商標に関するすべての権利は東京証券取引所に帰属します。東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出・公表の方法の変更・停止等を行うことができます。また、東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の正確性、完全性を保証するものではなく、その算出・公表の誤謬・遅延等に関して責任を負いません。東京証券取引所は、当商品に関する義務を持たず、当商品の運用成績に関して一切責任を有しません。

■上位銘柄

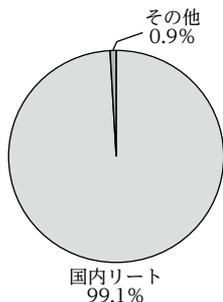
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	7.8%
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	7.3
日本リテールファンド投資法人	円	5.6
野村不動産マスターファンド投資法人	円	5.3
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	4.2
日本プロロジスリート投資法人	円	3.8
オリックス不動産投資法人	円	3.7
日本プライムリアルティ投資法人	円	3.4
アドバンス・レジデンス投資法人	円	3.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人	円	2.9
組入銘柄数		53

■1万口当たりの費用明細

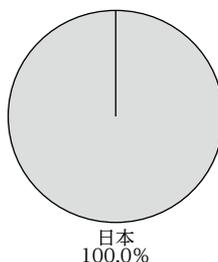
(2015.11.13~2016.5.12)

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

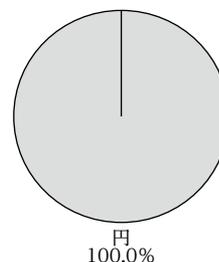
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分

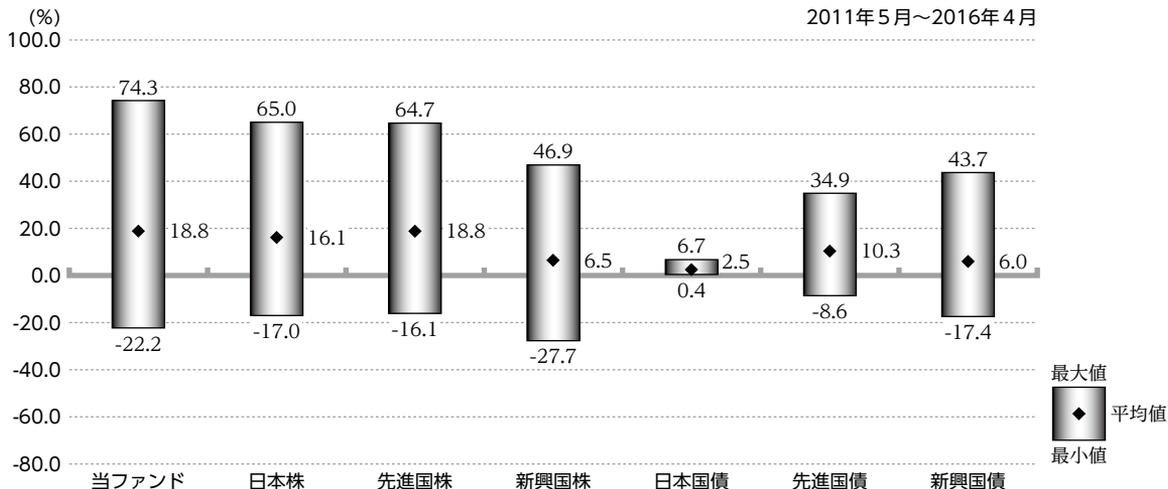


- (注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものです。費用項目の概要については2ページをご参照ください。
- (注2) 上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日(2016年5月12日現在)のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。
- (注3) 全銘柄に関する詳細な情報につきましては、運用報告書(全体版)の組入有価証券明細表をご参照ください。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

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。
- (注3) 当ファンドについては設定日以降のデータが5年分に満たないため、設定日以前のデータはファンドのベンチマークを用いて騰落率を算出しています。したがって、すべてがファンドの実績ではありません。

<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7.0%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。

<購入・換金手数料なし>ニッセイJリートインデックスファンド

当ファンドの概要

商 品 分 類	追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型	
信 託 期 間	無期限	
運 用 方 針	主にニッセイJ-REITインデックス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、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する投資成果を目標とします。	
主要運用対象	<購入・換金手数料なし> ニッセイJリート インデックスファンド	ニッセイJ-REITインデックスマザーファンド受益証券
	ニッセイJ-REIT インデックスマザーファンド	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	<購入・換金手数料なし> ニッセイJリート インデックスファンド	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 インデックスマザーファンド	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。	