

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

運用報告書（全体版）

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ー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。



NISSAI
ASSET MANAGEMENT

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

<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などを受けて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%	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
(販売会社)	(23)	(0.162)	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
(受託銀行)	(5)	(0.038)	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	0	0.000	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)	(0)	(0.000)	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	1	0.005	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)	(1)	(0.005)	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	52	0.367	

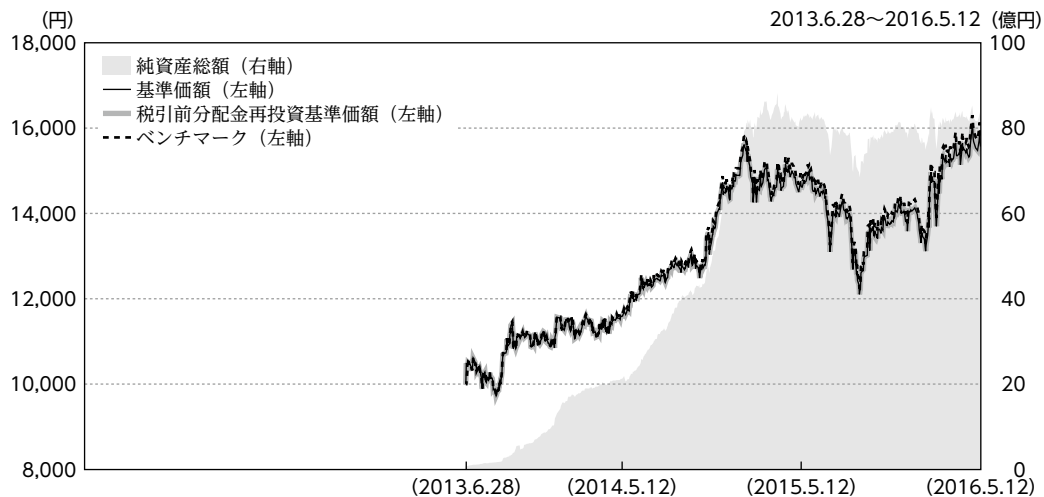
(注1) 期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(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。

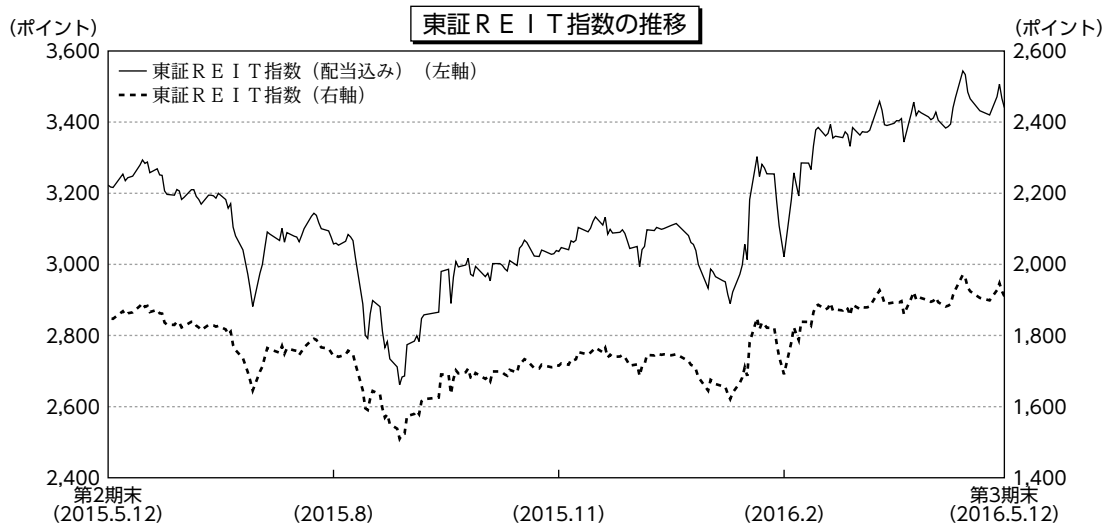
決算日	2013年6月28日	2014年5月12日	2015年5月12日	2016年5月12日
基準価額 (分配前) (円)	10,000	11,592	14,643	15,569
期間分配金合計 (税引前) (円)	—	0	0	0
税引前分配金再投資基準価額の騰落率 (%)	—	15.9	26.3	6.3
ベンチマーク騰落率 (%)	—	16.5	27.2	6.8
純資産総額 (百万円)	74	2,125	8,184	8,253

(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－R E I T）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－R E I T市場（東証R E I T指数（配当込み））は、期初から9月前半にかけては、相次ぐP O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－R E I Tの相対的な分配金利回りの魅力が高まるとの期待などから、J－R E I T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－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

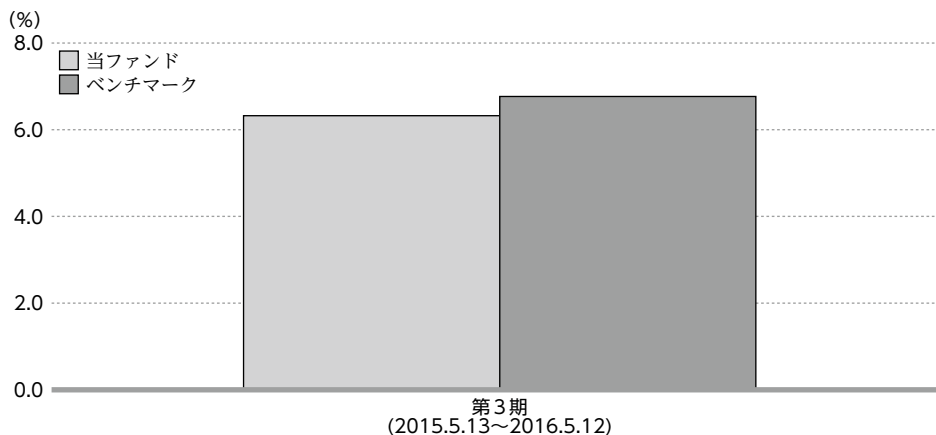
マザーファンド受益証券の組入比率を高位に保った運用を行いました（ただし、当ファンドから信託報酬等の費用を控除する関係などから、当ファンドの収益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

■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。

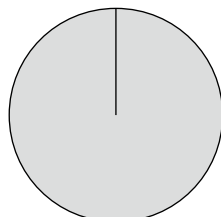
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

■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

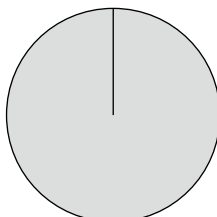
(注) 当期間中における追加設定元本額は5,275,152,506円、同解約元本額は5,563,168,623円です。

■資産別配分



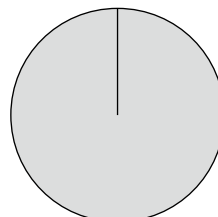
親投資信託受益証券
100.0%

■国別配分



日本
100.0%

■通貨別配分



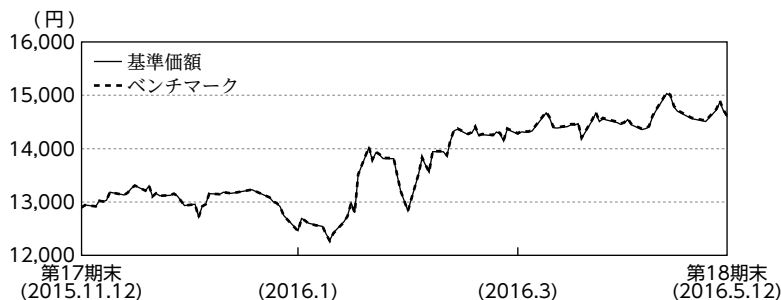
円
100.0%

(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ー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

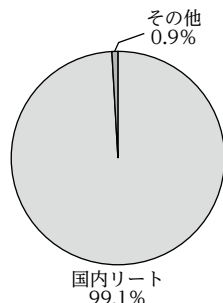
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	7.8%
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	7.3
日本リテールファンド投資法人	円	5.6
野村不動産マスターファンド投資法人	円	5.3
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	4.2
日本プロロジスリート投資法人	円	3.8
オリックス不動産投資法人	円	3.7
日本プライムリアルティ投資法人	円	3.4
アドバンス・レジデンス投資法人	円	3.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人	円	2.9
組入銘柄数	53	

■1万口当たりの費用明細

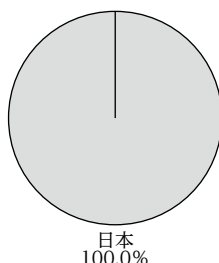
(2015.11.13~2016.5.12)

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

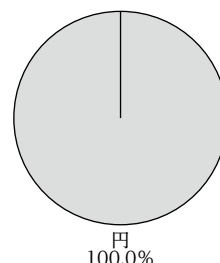
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分

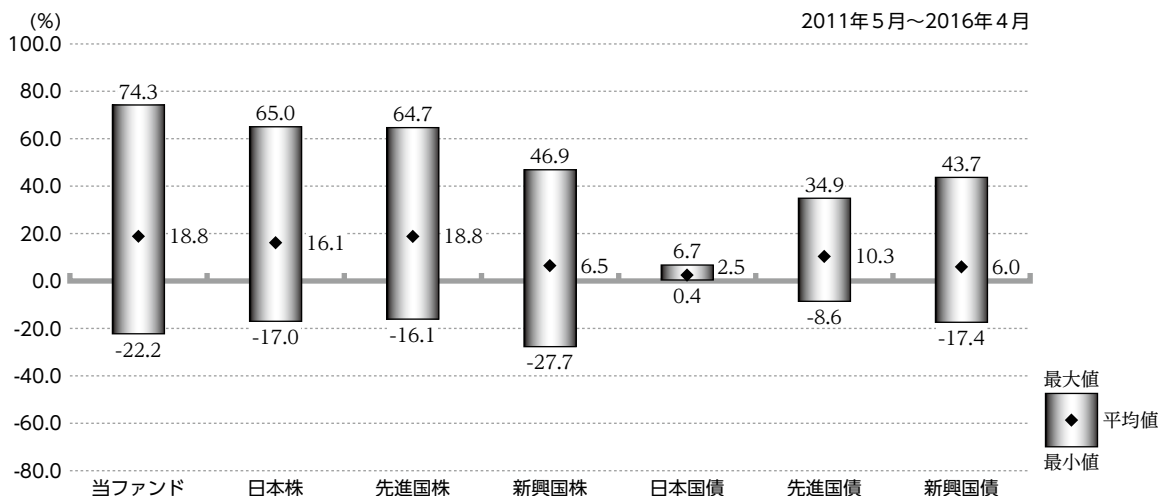


- (注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものです。費用項目の概要については2ページをご参照ください。
- (注2) 上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は、マザーファンド決算日(2016年5月12日現在)のものであり、比率はマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。
- (注3) 全銘柄に関する詳細な情報につきましては、運用報告書(全体版)の組入有価証券明細表をご参照ください。

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

＜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

◆設定以来の運用実績

決 算 期	基準価額 (分配落)	税引前 分配金	期 中 騰 落 率	(ご参考) 基準価額＋ 累計分配金	ベンチマーク	期 中 騰 落 率	投資信託 証券 組入比率	純 資 産 額
(設 定 日) 2013年 6 月 28 日	円 10,000	円 －	% －	円 10,000	10,000	% －	% －	百万円 74
1 期 (2014年 5 月 12 日)	11,592	0	15.9	11,592	11,654	16.5	98.9	2,125
2 期 (2015年 5 月 12 日)	14,643	0	26.3	14,643	14,823	27.2	98.7	8,184
3 期 (2016年 5 月 12 日)	15,569	0	6.3	15,569	15,827	6.8	99.1	8,253

(注1) 設定日の基準価額は当初設定価額を記載しています。

(注2) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

(注3) 「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4) ベンチマークは東証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。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。

(注5) 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6) 設定日の純資産総額は当初設定元本を記載しています。

◆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	ベンチマーク	騰 落 率	投資信託証券 組入比率
(期 首) 2015年 5 月 12 日	円 14,643	% －	14,823	% －	% 98.7
5 月末	14,801	1.1	14,986	1.1	99.1
6 月末	14,345	△ 2.0	14,525	△ 2.0	99.0
7 月末	14,083	△ 3.8	14,261	△ 3.8	99.0
8 月末	13,087	△ 10.6	13,252	△ 10.6	98.0
9 月末	13,461	△ 8.1	13,636	△ 8.0	98.5
10 月末	13,893	△ 5.1	14,083	△ 5.0	98.9
11 月末	14,113	△ 3.6	14,308	△ 3.5	99.1
12 月末	14,130	△ 3.5	14,328	△ 3.3	98.9
2016年 1 月末	14,426	△ 1.5	14,637	△ 1.3	98.8
2 月末	15,224	4.0	15,460	4.3	98.7
3 月末	15,437	5.4	15,685	5.8	98.5
4 月末	15,683	7.1	15,941	7.5	98.9
(期 末) 2016年 5 月 12 日	15,569	6.3	15,827	6.8	99.1

(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。

＜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

◆親投資信託受益証券の設定、解約状況

(2015年5月13日～2016年5月12日)

	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド	千口 5,637,809	千円 7,476,878	千口 5,966,897	千円 7,956,897

(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5月13日～2016年5月12日)

当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	期 首 (前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価	額
ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド	千口 5,983,054	千口 5,653,966		千円 8,253,660

(注1) 単位未満は切り捨てています。

(注2) 当期末におけるニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド全体の口数は15,634,495千口です。

◆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
ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド	千円 8,253,660	% 99.5
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	41,721	0.5
投 資 信 託 財 産 総 額	8,295,381	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨てています。

＜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

◆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	8,295,381,926円
コール・ローン等	14,246,847
ニッセイＪ-REITインデックス マザーファンド(詳価額)	8,253,660,537
未 収 入 金	27,474,542
(B) 負 債	41,800,015
未 払 解 約 金	27,062,261
未 払 信 託 報 酬	14,527,066
そ の 他 未 払 費 用	210,688
(C) 純 資 産 総 額(A－B)	8,253,581,911
元 本	5,301,192,711
次 期 繰 越 損 益 金	2,952,389,200
(D) 受 益 権 総 口 数	5,301,192,711口
1万口当たり基準価額(C／D)	15,569円

(注) 期首元本額 5,589,208,828円
期中追加設定元本額 5,275,152,506円
期中一部解約元本額 5,563,168,623円

◆損益の状況

当期 (2015年5月13日～2016年5月12日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,836円
受 取 利 息	2,478
支 払 利 息	△ 642
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	634,896,565
売 買 益	966,100,170
売 買 損	△ 331,203,605
(C) 信 託 報 酬 等	△ 29,191,685
(D) 当 期 損 益 金(A＋B＋C)	605,706,716
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	114,760,425
(分 配 準 備 積 立 金)	(114,760,425)
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金 *	2,231,922,059
(配 当 等 相 当 額)	(430,405,481)
(売 買 損 益 相 当 額)	(1,801,516,578)
(G) 合 計(D＋E＋F)	2,952,389,200
次 期 繰 越 損 益 金(G)	2,952,389,200
追 加 信 託 差 損 益 金	2,231,922,059
(配 当 等 相 当 額)	(449,076,213)
(売 買 損 益 相 当 額)	(1,782,845,846)
分 配 準 備 積 立 金	720,467,141

(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。

◆分配金の計算過程

計算期間末における信託報酬等控除後の配当等収益(243,341,701円)、信託報酬等控除後の有価証券売買等損益(362,365,015円)、追加信託差損益金(2,231,922,059円)、および分配準備積立金(114,760,425円)より、分配対象収益は2,952,389,200円(1万口当たり5,569.29円)ですが、当期の収益分配は見送らせていただきました。

※当ファンドは、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おり、上記の計算過程はこの方式による調整後の金額を記載しています。

<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

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。

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。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド

運 用 報 告 書

.....

第18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	①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とします。 ②不動産投資信託証券への投資にあたっては、東証ＲＥＩＴ指数採用銘柄（採用予定を含みます。）に投資を行うものとします。なお、東証ＲＥＩＴ指数の採用銘柄の追加・変更があった場合は、適宜不動産投資信託証券の追加・見直しを行います。
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。ただし、東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）における時価の構成割合が30%を超える投資信託証券がある場合には、当該投資信託証券を東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）における構成割合の範囲で投資することができるものとします。 ・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

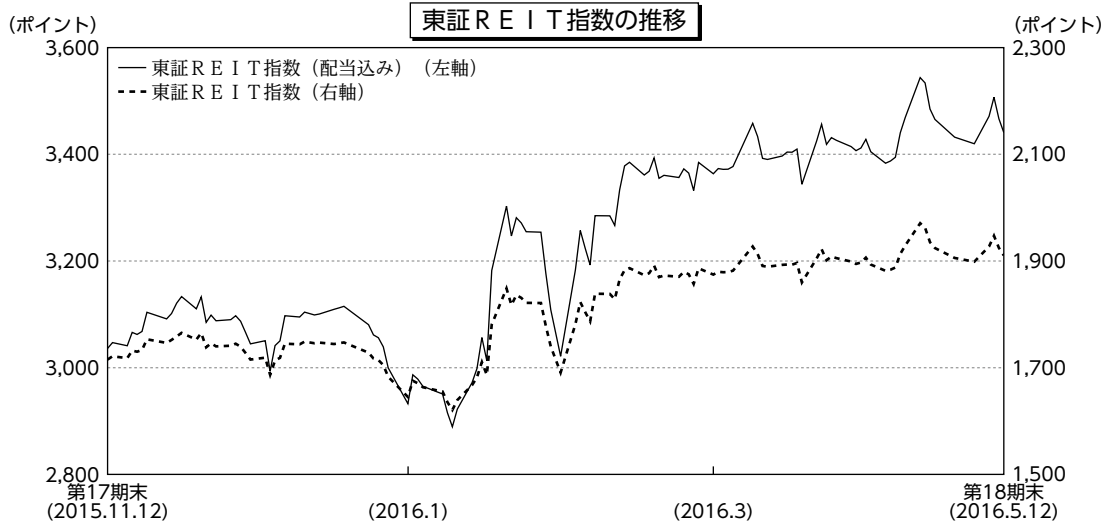
NISSAY
ASSET MANAGEMENT

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インデックスマザーファンド

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。

(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。以下同じです。

ポートフォリオ

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

当期の基準価額騰落率は＋13.2%となり、ベンチマーク騰落率（＋13.3%）を下回りました。これは、市場が上昇する局面で解約等に備え現金を保有していたことなどによるものです。

今後の運用方針

引き続き、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。

◆最近５期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額	期 騰 落 率	ベンチマーク	期 騰 落 率	投資信託証券組入比率	純 資 産 額
	円	%		%	%	百万円
14期（2014年５月12日）	10,789	6.2	10,474	6.3	98.9	14,111
15期（2014年11月12日）	12,586	16.7	12,240	16.9	99.0	21,045
16期（2015年５月12日）	13,679	8.7	13,322	8.8	98.6	24,362
17期（2015年11月12日）	12,897	△ 5.7	12,551	△ 5.8	99.1	21,803
18期（2016年５月12日）	14,598	13.2	14,223	13.3	99.1	22,822

（注）ベンチマークは東証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。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。

◆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	ベンチマーク	騰 落 率	投資信託証券組入比率
(期 首)	円	%		%	%
2015年11月12日	12,897	—	12,551	—	99.1
11月末	13,211	2.4	12,858	2.4	99.1
12月末	13,231	2.6	12,877	2.6	99.0
2016年１月末	13,512	4.8	13,154	4.8	98.8
２月末	14,264	10.6	13,894	10.7	98.7
３月末	14,468	12.2	14,096	12.3	98.5
４月末	14,703	14.0	14,326	14.1	98.9
(期 末)					
2016年５月12日	14,598	13.2	14,223	13.3	99.1

（注）騰落率は期首比です。

ニッセイ J-REIT インデックス 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
国	日本アコモデーションファンド投資法人	千口	千円	千口	千円
	MCUBS MidCity投資法人	0.026	11,100	0.120	52,153
	森ヒルズリート投資法人	0.012	4,244	0.064	21,968
	産業ファンド投資法人	0.447	72,078	0.409	65,875
	大和ハウスリート投資法人	0.018	9,672	0.087	47,133
	アドバンス・レジデンス投資法人	0.020	9,834	0.088	42,364
	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	0.071	19,258	0.324	89,365
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.019	5,673	0.087	25,829
	GLP投資法人	0.125	65,630	0.147	82,610
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.140	16,978	0.645	78,433
	日本プロロジスリート投資法人	0.103	23,073	0.120	26,844
	星野リゾート・リート投資法人	0.301	74,419	0.426	100,418
	SIA不動産投資法人	0.012	15,273	0.018	22,977
	イオンリート投資法人	0.005	2,260	0.019	8,423
	ヒューリックリート投資法人	0.491	66,008	0.287	38,642
	日本リート投資法人	0.380	69,129	0.198	35,026
	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	0.022	6,253	0.098	27,835
	日本ヘルスケア投資法人	0.031	3,141	0.136	13,904
	積水ハウス・リート投資法人	0.033	6,054	0.018	3,208
	内	トーセイ・リート投資法人	0.044	5,615	0.199
ケネディクス商業リート投資法人		0.144	16,461	0.039	4,496
ヘルスケア&メディカル投資法人		0.140	37,876	0.088	23,006
サムティ・レジデンシャル投資法人		0.006	647	0.030	3,121
ジャパン・シニアリビング投資法人		0.010	910	0.041	3,653
野村不動産マスターファンド投資法人		0.005	764	0.022	3,196
いちごホテルリート投資法人		0.204	32,037	0.928	144,548
ラサールロジポート投資法人		0.295	39,361	0.032	4,650
日本ビルファンド投資法人		2	230,403	0.044	4,600
ジャパンリアルエステイト投資法人		0.075	46,507	0.350	219,589
日本リテールファンド投資法人		0.073	45,341	0.328	208,783
オリックス不動産投資法人		0.138	34,153	0.635	162,631
日本プライムリアルティ投資法人		0.309	52,119	0.570	97,151
プレミア投資法人		0.048	20,937	0.218	96,395
東急リアル・エステート投資法人		0.074	9,574	0.330	43,988
		0.054	8,224	0.244	37,051

ニッセイ J-REIT インデックス マザーファンド

	銘柄	買付		売付		
		口数	金額	口数	金額	
国		千口	千円	千口	千円	
	グローバル・ワン不動産投資法人	0.011	4,794	0.049	21,362	
	ユナイテッド・アーバン投資法人	0.150	25,697	0.685	117,903	
	森トラスト総合リート投資法人	0.071	14,294	0.328	65,530	
	インヴィンシブル投資法人	1	84,514	0.730	54,291	
	フロンティア不動産投資法人	0.028	14,093	0.124	62,459	
	平和不動産リート投資法人	0.182	15,191	0.246	21,414	
	日本ロジスティクスファンド投資法人	0.048	11,104	0.219	52,856	
	福岡リート投資法人	0.041	8,181	0.186	36,702	
	ケネディクス・オフィス投資法人	0.020	11,867	0.099	61,536	
	積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	0.056	6,180	0.254	28,096	
	いちごオフィスリート投資法人	0.080	6,794	0.355	30,234	
	大和証券オフィス投資法人	0.025	16,557	0.119	80,275	
	阪急リート投資法人	0.033	4,332	0.149	19,693	
	内	スターツプロシード投資法人	0.010	1,714	0.044	7,431
		トップリート投資法人	0.009	3,947	0.043	18,658
大和ハウス・レジデンシャル投資法人		0.042	10,217	0.187	45,504	
ジャパン・ホテル・リート投資法人		0.532	46,092	0.806	76,066	
日本賃貸住宅投資法人		0.088	7,298	0.407	33,914	
	ジャパンエクセレント投資法人	0.069	9,731	0.315	44,765	

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) 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。

◆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		1	0.921	425,502
MCUBS MidCity投資法人		0.558	0.506	188,232
森ヒルズリート投資法人		3	3	548,121
産業ファンド投資法人		0.739	0.670	362,470
大和ハウスリート投資法人		0.735	0.667	381,524
アドバンス・レジデンス投資法人		2	2	711,400
ケネディクス・レジデンシャル投資法人		0.732	0.664	201,192
アクティビア・プロパティーズ投資法人		1	1	665,760
GLP投資法人		5	4	632,154
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		0.993	0.976	235,606
日本プロロジスリート投資法人		3	3	868,846
星野リゾート・リート投資法人		0.161	0.155	199,795
SIA不動産投資法人		0.157	0.143	60,417
イオンリート投資法人		2	2	348,211
ヒューリックリート投資法人		1	1	347,792
日本リート投資法人		0.821	0.745	208,153
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人		1	1	102,584
日本ヘルスケア投資法人		0.127	0.142	26,355
積水ハウス・リート投資法人		1	1	196,170
トーセイ・リート投資法人		0.201	0.306	34,425
ケネディクス商業リート投資法人		0.745	0.797	231,767
ヘルスケア&メディカル投資法人		0.253	0.229	25,029
サムティ・レジデンシャル投資法人		0.342	0.311	29,856
ジャパン・シニアリビング投資法人		0.178	0.161	25,357
野村不動産マスターファンド投資法人		7	7	1,202,920
いちごホテルリート投資法人		—	0.263	45,919
ラサールロジポート投資法人		—	2	207,845
日本ビルファンド投資法人		2	2	1,790,228
ジャパンリアルエステイト投資法人		2	2	1,662,652
日本リテールファンド投資法人		5	4	1,279,472

ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスマザーファンド

銘	柄	期首(前期末)	当 期 末	
		口 数	口 数	評 価 額
		千口	千口	千円
オリックス不動産投資法人		4	4	836,365
日本プライムリアルティ投資法人		1	1	783,520
プレミアム投資法人		2	2	348,807
東急リアル・エステート投資法人		2	1	289,260
グローバル・ワン不動産投資法人		0.406	0.368	159,712
ユナイテッド・アーバン投資法人		5	5	956,226
森トラスト総合リート投資法人		2	2	523,126
インヴィンシブル投資法人		6	6	554,847
フロンティア不動産投資法人		1	0.943	519,593
平和不動産リート投資法人		1	1	173,031
日本ロジスティクスファンド投資法人		1	1	402,523
福岡リート投資法人		1	1	285,704
ケネディクス・オフィス投資法人		0.849	0.770	489,720
積水ハウス・ＳＩ レジデンシャル投資法人		2	1	227,092
いちごオフィスリート投資法人		2	2	227,019
大和証券オフィス投資法人		1	0.920	622,840
阪急リート投資法人		1	1	154,836
スターツプロシード投資法人		0.364	0.330	57,354
トップリート投資法人		0.369	0.335	138,020
大和ハウス・レジデンシャル投資法人		1	1	374,697
ジャパン・ホテル・リート投資法人		6	6	611,923
日本賃貸住宅投資法人		3	3	267,212
ジャパンエクセレント投資法人		2	2	366,850
合 計	口 数 ・ 金 額	106	102	22,616,046
	銘 柄 数<比 率>	51	53	<99.1%>

(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インデックスマザーファンド

◆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
	千円	%
投 資 信 託 証 券	22,616,046	98.3
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	398,734	1.7
投 資 信 託 財 産 総 額	23,014,780	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	23,014,780,523円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	242,429,515
投 資 信 託 証 券(評価額)	22,616,046,100
未 収 配 当 金	156,304,908
(B) 負 債	192,076,374
未 払 金	100,071,500
未 払 解 約 金	92,002,639
そ の 他 未 払 費 用	2,235
(C) 純 資 産 総 額(A－B)	22,822,704,149
元 本	15,634,495,191
次 期 繰 越 損 益 金	7,188,208,958
(D) 受 益 権 総 口 数	15,634,495,191口
1 万 口 当 ち 基 準 価 額 (C/D)	14,598円

- (注1) 期首元本額 16,906,061,219円
 期中追加設定元本額 2,643,823,782円
 期中一部解約元本額 3,915,389,810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インデックスファンド(適格機関投資家限定) 3,742,649,121円
 DCニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンド 750,934,841円
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンド2012-11(適格機関投資家限定) 1,220,517,764円
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンド2012-12(適格機関投資家限定) 1,785,083,442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 5,653,966,665円
 ニッセイＪ－ＲＥＩＴインデックスファンド2013-02(適格機関投資家限定) 2,481,343,358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	383,656,286円
受 取 配 当 金	383,640,275
受 取 利 息	26,805
そ の 他 収 益 金	4
支 払 利 息	△ 10,798
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	2,394,313,789
売 買 益	2,481,310,846
売 買 損	△ 86,997,057
(C) 信 託 報 酬 等	△ 2,235
(D) 当 期 損 益 金(A+B+C)	2,777,967,840
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	4,897,839,873
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	996,754,929
(G) 解 約 差 損 益 金	△1,484,353,684
(H) 合 計(D+E+F+G)	7,188,208,958
次 期 繰 越 損 益 金(H)	7,188,208,958

- (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。