NISSAY ASSET MANAGEMENT

ニッセイＪリートオープン　米ドル投資型（毎月分配型）

追加型投信／国内／不動産投信　特化型

【特別レポート】第122期決算 分配金のお知らせ

平素は格別のご高配をたまわり、厚く御礼申し上げます。

当ファンドは2026年10月13日に第122期決算を迎えました。長期金利の上昇や日銀による追加利上げ観測を背景に、今期のJリート市場は上値の重い展開となりました。足元の基準価額水準や市況動向等を勘案し、今期の分配金を125円（1万口当り、税引前）と、前期より引き上げましたので、お知らせ申し上げます。

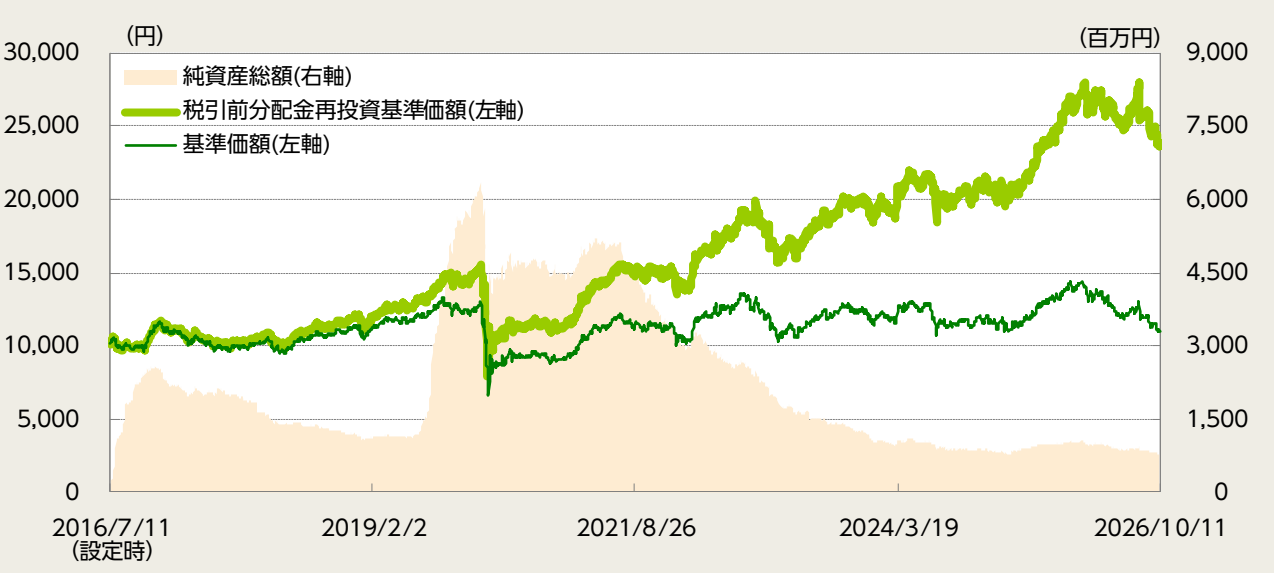
今後も国内の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券（Ｊ－ＲＥＩＴ）を実質的な主要投資対象とするとともに、為替取引を活用し米ドルへの投資効果の享受をめざすことにより、信託財産の成長を図ることを目標に運用を行ってまいりますので、引き続きご愛顧たまわりますよう、よろしくお願い申し上げます。

分配の推移（1万口当り、税引前）

決算	第116期 (2026/04)	第117期 (2026/05)	第118期 (2026/06)	第119期 (2026/07)	第120期 (2026/08)	第121期 (2026/09)	第122期 (2026/10)	設定来累計額
分配金	625円	25円	25円	325円	25円	25円	125円	9,420円
基準価額	12,743円	12,172円	12,157円	12,208円	12,036円	11,311円	10,955円	

基準価額・純資産の推移

当初設定日（2016/7/11）～2026/10/13



※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。
※基準価額は信託報酬控除後のものです。税引前分配金再投資基準価額は分配金（税引前）を再投資したものとして計算しております。なお、信託報酬率は「手続・手数料等」の「ファンドの費用」をご覧ください。
※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります（個人受益者の場合）。
※分配金に関しては、Ｐ4の「分配金に関する留意事項」も併せてご確認ください。

●当資料に記載されている投資リスク、ファンドの費用等を必ずご覧ください。
<26-TD-S98>

ファンドの特色

①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む）している不動産投資信託証券（Ｊ－ＲＥＩＴ）を実質的な主要投資対象とします。

ファンドは、特化型運用を行います。特化型運用ファンドとは、投資対象に一般社団法人資産運用業協会規則に定める寄与度が10％を超える支配的な銘柄が存在、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。
ファンドが主要投資対象とするＪ-ＲＥＩＴには、寄与度が10％を超える、または超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

②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つの側面に着目します。
③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。
④「円売り／米ドル買い」の為替取引を行うことで、米ドルへの投資効果の享受をめざします。
⑤毎月、分配金をお支払いすることをめざします。
※分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して決定します。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。
※将来の分配金の支払いおよび水準について、保証するものではありません。

投資リスク

※ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

基準価額の変動要因

●ファンド（マザーファンドを含みます）は、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本を割込むことがあります。

●**ファンドは、預貯金とは異なり、投資元本および利回りの保証はありません。運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなりますので、ファンドのリスクを十分にご認識ください。**

主な変動要因

不動産投資信託（リート）投資リスク	保有不動産に関するリスク	リートの価格は、リートが保有する不動産の価値および賃貸料収入の増減等、また不動産市況や景気動向等の影響を受け変動します。 リートが保有する不動産の賃貸料や稼働率の低下、また自然災害等によって保有する不動産に損害等が生じた場合、リートの価格が下落することがあります。
	金利変動リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の債券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。 また、金融機関等から借入れを行うリートは、金利上昇時には金利負担の増加により収益性が悪化し、リートの価格が下落することがあります。
	信用リスク	リートは一般の法人と同様に倒産のリスクがあり、リートの経営や財務状況が悪化した場合、リートの価格が下落することがあります。
	Ｊ－ＲＥＩＴの税制に関するリスク	一般に、Ｊ－ＲＥＩＴの発行者には課税の実質免除措置が適用されますが、税法上の一定の要件を満たさない場合、当該措置は適用されず発行者の税負担が増大し、Ｊ－ＲＥＩＴの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
	リートおよび不動産等の法制度に関するリスク	リートおよび不動産等に関する法制度（税制・建築規制等）の変更により不動産の価値および収益性が低下する場合、リートの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
為替変動リスク		ファンドは、組入円建て資産に対して、原則として「円売り／米ドル買い」の為替取引を行うため、米ドルに対する円高局面では、ファンドの資産価値が減少します。また、為替取引を行う米ドルの金利が円の金利より低い場合などには、コスト（金利差相当分の費用）が発生することがあります。
流動性リスク		市場規模が小さいまたは取引量が少ない場合、市場実勢から予期される時期または価格で取引が行えず、損失を被る可能性があります。

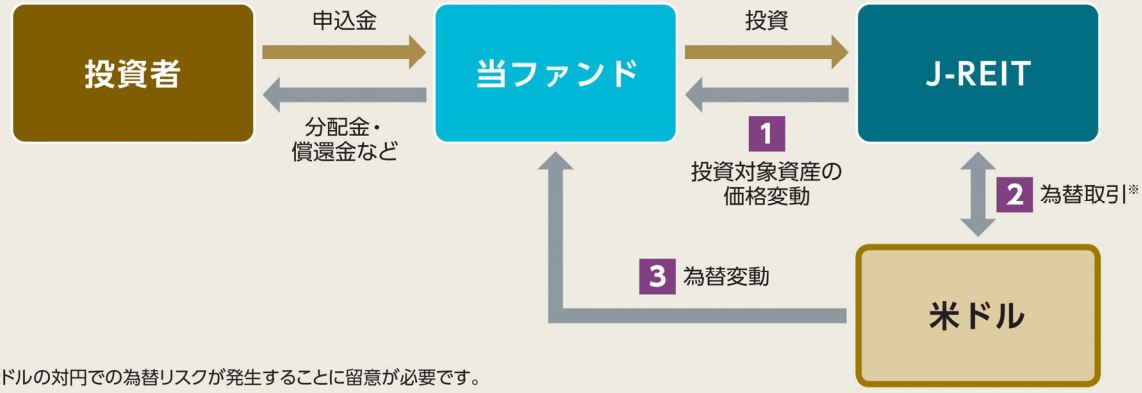
! 基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

●当資料に記載されている投資リスク、ファンドの費用等を必ずご覧ください。

ファンドの収益イメージ

●当ファンドは不動産投資信託証券（J-REIT）への投資に加えて、為替取引を活用して運用を行うよう設計された投資信託です。
●当ファンドの収益源としては、以下の3つの要素が挙げられます。これらの収益源に相応してリスクが内在していることに留意が必要です。

当ファンドにおけるイメージ図



※米ドルの対円での為替リスクが発生することに留意が必要です。

収益の源泉	収益を得られるケース	損失やコストが発生するケース
1 J-REITの配当収入、値上がり／値下がり	J-REIT価格の上昇 J-REITの配当収入	J-REIT価格の下落
＋		
2 為替取引によるプレミアム／コスト	為替取引によるプレミアム（金利差相当分の収益）の発生 米ドルの短期金利 ＞ 円の短期金利	為替取引によるコスト（金利差相当分の費用）の発生 米ドルの短期金利 ＜ 円の短期金利
＋		
3 為替差益／差損	為替差益の発生 円に対して米ドル高	為替差損の発生 円に対して米ドル安

❗上記はイメージ図であり、実際の投資成果等を示唆、保証するものではありません。

その他の留意点

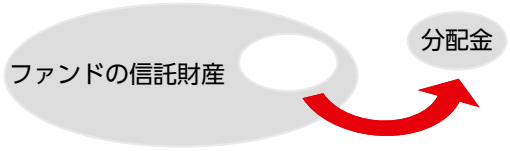
●有価証券への投資等のファンドにかかる取引においては、その取引相手の業績悪化（倒産に至る場合も含む）等の影響により、あらかじめ定められた条件で取引が履行されないこと（債務不履行）が生じる可能性があります。
●ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等には、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。
これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受付けを中止する、また既に受付けた換金の申込みの受付けを取消しする可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性などがあります。

●当資料に記載されている投資リスク、ファンドの費用等を必ずご覧ください。

分配金に関する留意事項

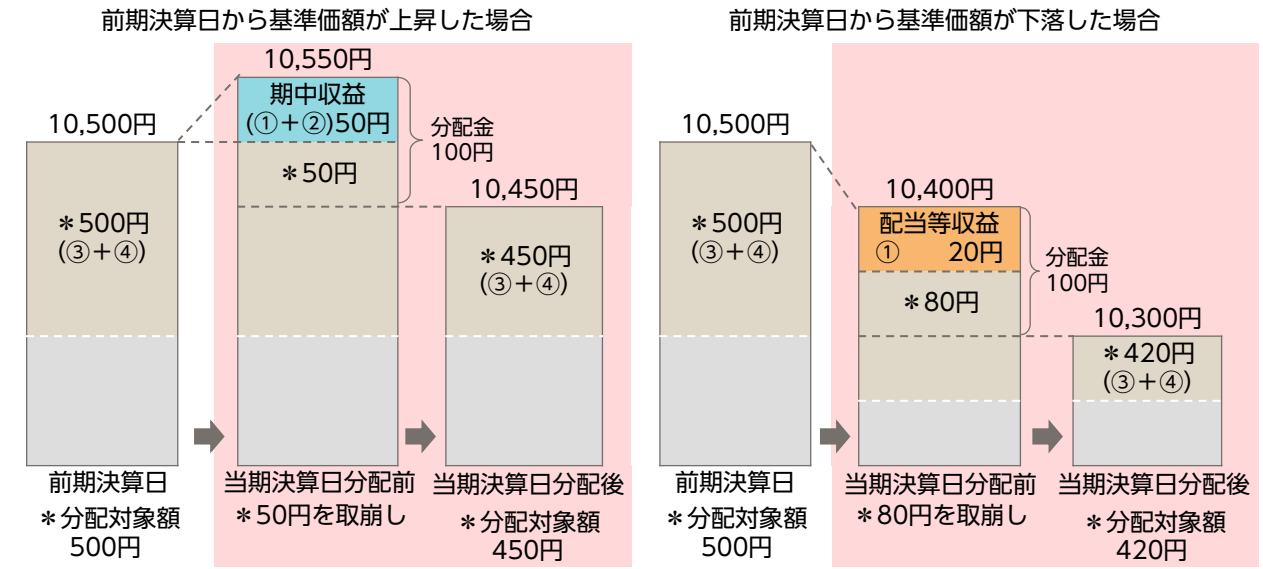
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの信託財産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

ファンドで分配金が支払われるイメージ



- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

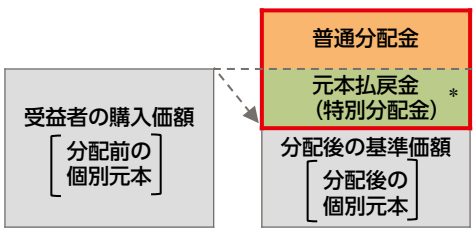


※分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
分配準備積立金：期中収益（①および②）のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。
収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

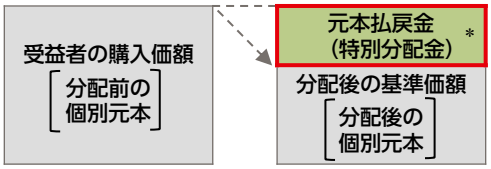
❗上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご留意ください。

- 受益者のファンドの購入価額によっては、支払われる分配金の一部または全部が実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



＊実質的に元本の一部払戻しに相当する元本払戻金（特別分配金）が支払われると、その金額だけ個別元本が減少します。
また、元本払戻金（特別分配金）部分は非課税扱いとなります。

普通分配金：個別元本（受益者のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。
元本払戻金（特別分配金）：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の受益者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。
※普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

●当資料に記載されている投資リスク、ファンドの費用等を必ずご覧ください。
ニッセイアセットマネジメント

手続・手数料等

※基準価額は便宜上1万口当りに換算した価額で表示されます。

お申込みメモ

購入時	購入単位	販売会社が定める単位とします。
	購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。
換金時	換金価額	換金申込受付日の基準価額とします。
	換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込について	申込締切時間	原則として毎営業日の午後３時30分までに販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。ただし、申込締切時間は販売会社によって異なる場合がありますので、詳しくは販売会社にご確認ください。
決算・分配	決算日	毎月12日（該当日が休業日の場合は翌営業日）
	収益分配	年12回の毎決算日に、収益分配方針に基づき収益分配を行います。
その他	信託期間	2028年5月12日まで（設定日：2016年7月11日）
	繰上償還	委託会社はあらかじめ受益者に書面により通知する等の手続きを経て、ファンドを繰上償還させることがあります。
	課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合にＮＩＳＡ（少額投資非課税制度）の対象となりますが、当ファンドは、ＮＩＳＡの対象ではありません。

ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

●当資料に記載されている投資リスク、ファンドの費用等を必ずご覧ください。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
購入時	購入時手数料	購入申込受付日の基準価額に**2.2%（税抜2.0%）を上限**として販売会社が独自に定める率をかけた額とします。 ※ 料率は変更となる場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。
換金時	信託財産留保額	ありません。
投資者が信託財産で間接的に負担する費用		
毎　日	運用管理費用 （信 託 報 酬）	ファンドの純資産総額に**年率1.1%（税抜1.0%）**をかけた額とし、ファンドからご負担いただきます。 ○ファンドが実質的な投資対象とする不動産投資信託証券（Ｊ－ＲＥＩＴ）は、市場の需給により価格形成されるため、不動産投資信託証券の費用は表示しておりません。
	監 査 費 用	ファンドの純資産総額に年率0.011%（税抜0.01%）をかけた額を上限とし、ファンドからご負担いただきます。
随　時	その他の費用・ 手数料	組入有価証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用および借入金の利息等はファンドからご負担いただきます。これらの費用は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。

- 当該費用の合計額、その上限額および計算方法は、運用状況および受益者の保有期間等により異なるため、事前に記載することはできません。
- 詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

税金

分配時の普通分配金、換金（解約）時および償還時の差益（譲渡益）に対して、所得税および地方税がかかります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

・外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が投資信託説明書（交付目論見書）の記載と異なる場合があります。
・法人の場合は上記とは異なります。
・税金の取扱いの詳細につきましては、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

委託会社【ファンドの運用の指図を行います】	ファンドに関するお問合せ先
ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者登録番号　関東財務局長（金商）第369号 加入協会：一般社団法人資産運用業協会	ニッセイアセットマネジメント株式会社 コールセンター　0120-762-506 9:00～17:00（土日祝日・年末年始を除く） ホームページ　https://www.nam.co.jp/
受託会社【ファンドの財産の保管および管理を行います】	
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	

●当資料に記載されている投資リスク、ファンドの費用等を必ずご覧ください。

ご留意いただきたい事項

①投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動し、運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなります。投資元本および利回りが保証された商品ではありません。
②当資料はニッセイアセットマネジメントが作成したものです。ご購入に際しては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等（目論見書補完書面を含む）の内容を十分にお読みになり、ご自身でご判断ください。
③投資信託は、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金による支払いの対象にはなりません。
④投資信託のお取引に関しては、クーリング・オフ（金融商品取引法第37条の6の規定）の適用はありません。
⑤当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
⑥当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
⑦当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
⑧当資料の内容は原則作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

取扱販売会社一覧

※販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申込みを停止している場合もあります。
詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問合せください。

取扱販売会社名	金融商品取引業者	登録金融機関	登録番号	日本証券業協会	一般社団法人資産運用業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会	一般社団法人日本STO協会
株式会社ＳＢＩ証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○	○	○	○	○
岡三証券株式会社(※1)	○		関東財務局長(金商)第53号	○	○	○	○	
丸三証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第167号	○	○			
株式会社ＳＢＩ新生銀行（委託金融商品取引業者 株式会社ＳＢＩ証券）		○	関東財務局長(登金)第10号	○		○		

(※1)現在、新規申込の取り扱いを行っておりません。

●当資料に記載されている投資リスク、ファンドの費用等を必ずご覧ください。
ニッセイアセットマネジメント