

第111期末 (2025年11月12日)

基準価額 13,936円

純資産総額 10億円

第106期～第111期  
(2025年5月13日～2025年11月12日)

騰落率 25.1%

分配金合計 550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

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

## 交付運用報告書

作成対象期間：2025年5月13日～2025年11月12日

第106期 (決算日2025年6月12日) 第109期 (決算日2025年9月12日)

第107期 (決算日2025年7月14日) 第110期 (決算日2025年10月14日)

第108期 (決算日2025年8月12日) 第111期 (決算日2025年11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「ニッセイJリートオープン 米ドル投資型(毎月分配型)」は、このたび第111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、国内の金融商品取引所に上場しているJリート(不動産投資信託)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

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/>

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おり、下記の手順で運用報告書(全体版)をダウンロードすることができます。また、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。

【ダウンロード方法】上記ホームページ→ファンド検索→ファンド名入力→ファンド詳細ページ→運用レポート→運用報告書(全体版)

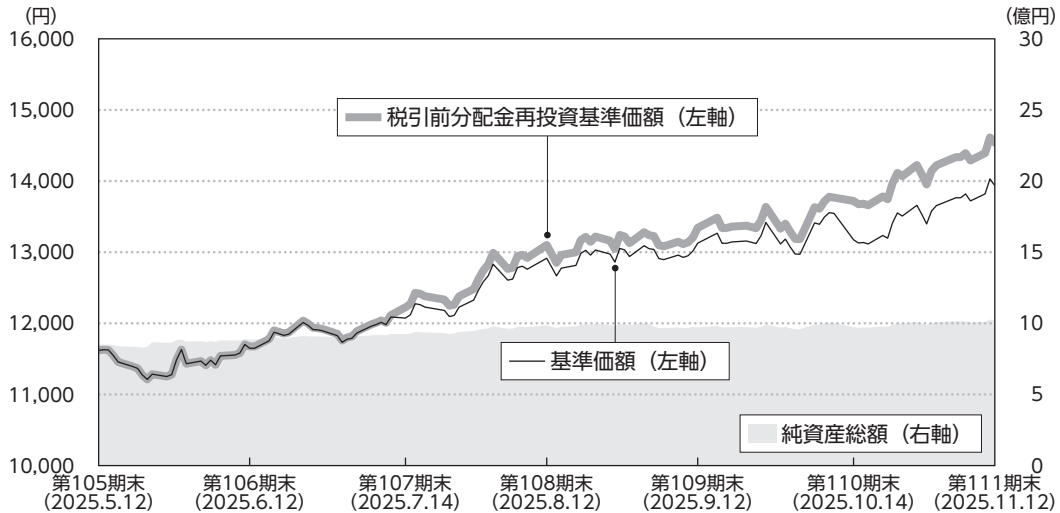
UD FONT

ユニバーサルデザイン(UD)の考えに基づいた見やすいデザインの文字を採用しています。

## 運用経過

2025年5月13日～2025年11月12日

## 基準価額等の推移



|        |         |                 |       |
|--------|---------|-----------------|-------|
| 第106期首 | 11,620円 | 既払分配金           | 550円  |
| 第111期末 | 13,936円 | 騰落率 (分配金再投資ベース) | 25.1% |

(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す。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、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。

## ■基準価額の主な変動要因

## &lt;上昇要因&gt;

- ・5月下旬から8月末にかけて、長期金利が緩やかに上昇したもののオフィスを中心に賃料が上昇基調となったことなど、良好な不動産ファンダメンタルズ(賃料や稼働率等、不動産市場の基礎的条件)を背景に持続的な成長が着目されたことを受けてJリート市場が上昇したこと
- ・10月中旬から当作成期末にかけて、良好な不動産ファンダメンタルズが継続する中、堅調に推移する株式との比較においてJリートの割安感が着目されたことを受けて上昇したこと

## &lt;下落要因&gt;

- ・9月上旬に、当作成期初からJリート市場が持続的に上昇したことによる利益確定売りを受けてJリート市場が下落したこと

## 1万口当たりの費用明細

| 項目       | 第106期～第111期 |         | 項目の概要   |
|----------|-------------|---------|---|
|          | 金額          | 比率      |   |
| 信託報酬     | 70円         | 0.553%  | 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率× $\frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$<br>期中の平均基準価額は12,593円です。   |
| (投信会社)   | (35)        | (0.277) | 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)   | (31)        | (0.249) | 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  | 12          | 0.094   | 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) | (12)        | (0.094) | 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    | 2           | 0.014   | その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数   |
| (保管費用)   | ( 1)        | (0.008) | 海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用  |
| (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)        | (0.001) | ・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<br>・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       | 83          | 0.661   |   |

(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。

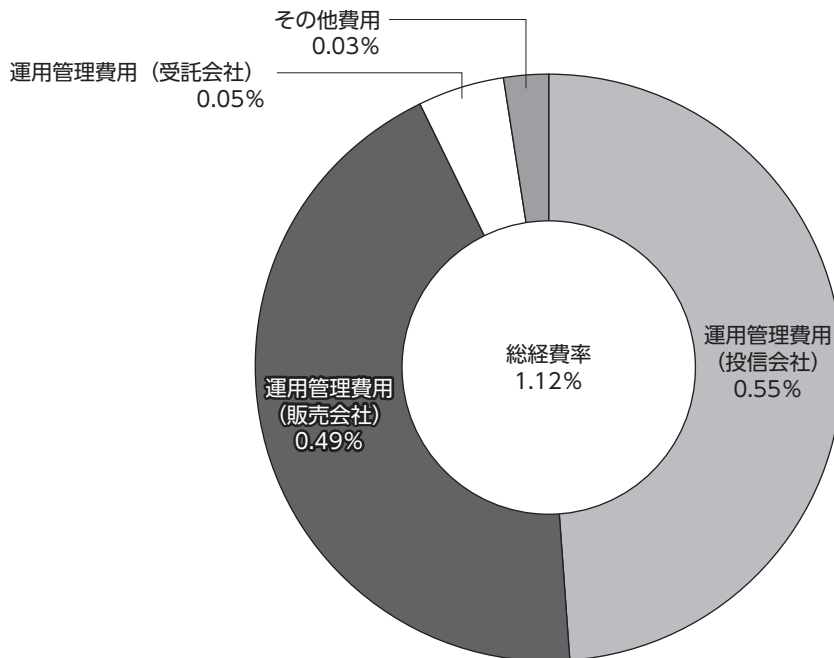
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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。

## （参考情報）

## ■ 総経費率

作成期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は1.12%**です。



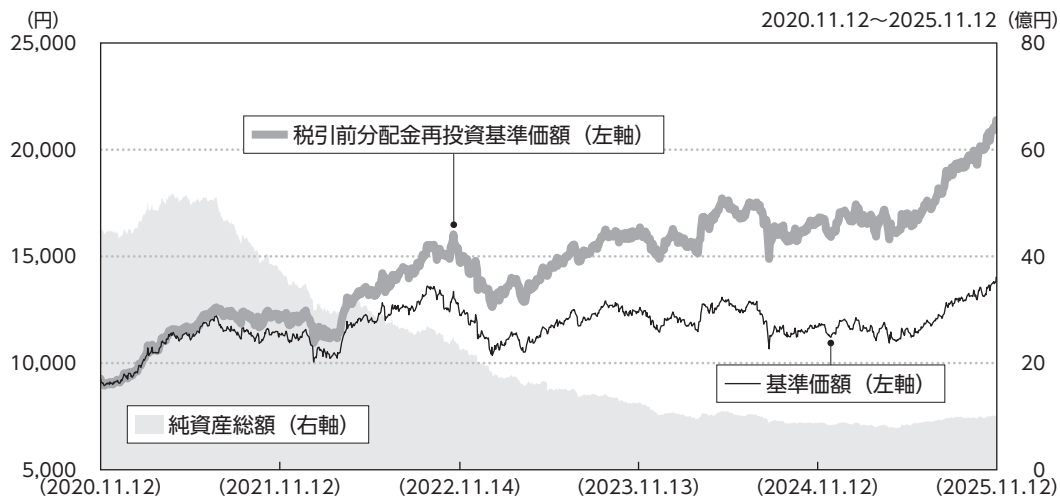
（注1）1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

（注2）各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

（注3）各比率は年率換算した値です。

（注4）上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

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、2020年11月12日の基準価額にあわせて再指数化しています。

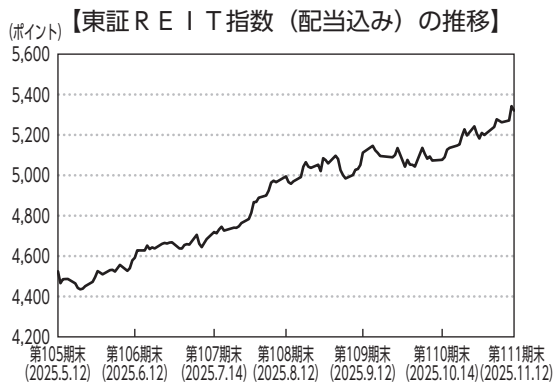
(注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。

| 決算日               |       | 2020年<br>11月12日 | 2021年<br>11月12日 | 2022年<br>11月14日 | 2023年<br>11月13日 | 2024年<br>11月12日 | 2025年<br>11月12日 |
|-------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 基準価額 (分配落)        | (円)   | 9,271           | 11,346          | 12,234          | 12,378          | 11,734          | 13,936          |
| 期間分配金合計 (税引前)     | (円)   | -               | 810             | 1,400           | 900             | 1,100           | 900             |
| 税引前分配金再投資基準価額の騰落率 | (%)   | -               | 31.5            | 20.7            | 9.2             | 3.7             | 27.8            |
| 純資産総額             | (百万円) | 4,592           | 3,752           | 2,250           | 1,247           | 877             | 1,019           |

(注) 当ファンドはコンセプトに適った指数が存在しないことから、ベンチマークなどを設けていません。

## 投資環境

## ■ Jリート市況

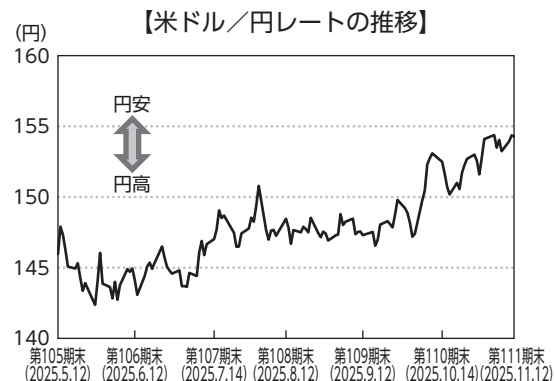


(注) FactSetのデータを使用しています。

Jリート市場は当作成期を通じて見ると上昇しました。

5月下旬から8月末にかけて、長期金利が緩やかに上昇し金利コストの増加が懸念されましたが、オフィスを中心に各セクターでの賃料上昇基調など良好な不動産ファンダメンタルズを背景にJリートの持続的な成長が着目されたことを受けて上昇しました。9月上旬には、良好な不動産ファンダメンタルズによって持続的に上昇したことによる利益確定売りにより一時的に下落しましたが、10月中旬から当作成期末にかけては、良好な不動産ファンダメンタルズが継続する中、堅調に推移する株式との比較においてJリートの割安感が着目されたことにより上昇し、前作成期末と比較すると上昇して当作成期末を迎えました。

## ■ 為替市況



(注) 対顧客電信売買相場仲値のデータを使用しています。

為替市場は当作成期を通じて見ると米ドル高円安となりました。

当作成期初から10月上旬までは、緩やかな米ドル高円安基調で推移しました。10月中旬以降は、高市新政権下において拡張的な財政政策観測の思惑が広がったことや日銀の早期利上げへの期待感が大きく後退したことを受けて、米ドル高円安の動きが加速し、前作成期末と比較すると米ドル高円安で当作成期末を迎えました。

## ポートフォリオ

### ■当ファンド

マザーファンド受益証券への投資を通じて、国内の金融商品取引所に上場しているJリート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いました。

### ■マザーファンド

国内の金融商品取引所に上場しているJリート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リート」と「有価証券としてのJリート」の2つの側面から相対評価を行ったうえで、信用度・流動性・個別材料・リスクファクター等を勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行いました。

組入上位銘柄は、物件の質、公募増資に依存しない外部成長（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、資本コストを意識した経営戦略等に注目して組み入れています。

## ベンチマークとの差異

当ファンドは、マザーファンド受益証券への投資を通じて、国内の金融商品取引所に上場しているJリート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います。このため、コンセプトに適った指数が存在しないことから、ベンチマークなどを設けていません。

## 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106期                         | 第107期                         | 第108期                         | 第109期                         | 第110期                          | 第111期                           |
|------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
|            | 2025年5月13日<br>～<br>2025年6月12日 | 2025年6月13日<br>～<br>2025年7月14日 | 2025年7月15日<br>～<br>2025年8月12日 | 2025年8月13日<br>～<br>2025年9月12日 | 2025年9月13日<br>～<br>2025年10月14日 | 2025年10月15日<br>～<br>2025年11月12日 |
| 当期分配金（税引前） | 25円                           | 125円                          | 25円                           | 25円                           | 325円                           | 25円                             |
| 対基準価額比率    | 0.21%                         | 1.02%                         | 0.19%                         | 0.19%                         | 2.41%                          | 0.18%                           |
| 当期の収益      | 25円                           | 45円                           | 25円                           | 25円                           | 325円                           | 25円                             |
| 当期の収益以外    | -                             | 79円                           | -                             | -                             | -                              | -                               |
| 翌期繰越分配対象額  | 2,902円                        | 2,822円                        | 3,404円                        | 3,616円                        | 3,663円                         | 4,425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、国内の金融商品取引所に上場しているJリート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います。

## ■マザーファンド

不動産賃貸市況や資本市場環境といったリートを取り巻く外部環境には不透明感が残りますが、リート各社はさまざまな施策を積極的に展開しています。保有物件の質的向上や資産価値の顕在化を目的とした戦略的な物件入れ替え、インフレ環境をとらえた賃料増額交渉やバリューアップによる内部成長の推進、自己投資口取得による資本効率の向上、さらには中長期的な事業継続性を高めるESG（環境・社会・企業統治）施策の強化などが挙げられます。厳しい資本市場環境により、リート各社の資金調達手段が限られており、各リートの不動産を運営する能力や安定的な配当成長を実現する経営戦略の差が一層顕在化してきています。投資主価値向上に寄与する各社の自発的な取り組みの強化に加え、資本コストを意識した規律ある経営がこれまで以上に重要になっています。

当面のリート市場においては、コスト増加を上回る内部成長戦略によってインフレ率を超える配当成長を実現できるかどうかに加え、資本コストを意識し、将来の配当成長を企図した物件取得の実現可能性にも注目が集まると想定しています。また、中長期的には、賃料上昇トレンドの持続性やリート各社のESGへの実効性ある取り組みに投資家の注目が集まると予想されます。

引き続き、相対的に業績の成長性と財務健全性に優れ、魅力的な利回り水準を維持し、資産価値の観点で割安な水準にあり、投資主価値向上に対する意識が高いリートには長期的な資金流入が期待できると考えます。

このような環境の下、引き続き「不動産としてのJリート」と「有価証券としてのJリート」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。

# 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111期末<br>2025年11月12日 |
|----------------------|-----------------------|
| ニッセイJ-R E I Tマザーファンド | 98.9%                 |

(注1) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

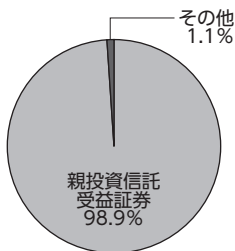
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### 純資産等

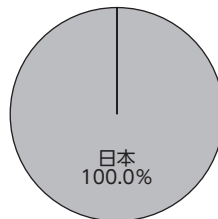
| 項目         | 第106期末<br>2025年6月12日 | 第107期末<br>2025年7月14日 | 第108期末<br>2025年8月12日 | 第109期末<br>2025年9月12日 | 第110期末<br>2025年10月14日 | 第111期末<br>2025年11月12日 |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 純資産総額      | 885,441,989円         | 923,828,462円         | 985,348,674円         | 971,693,625円         | 973,732,288円          | 1,019,271,127円        |
| 受益権総口数     | 760,039,430口         | 765,113,143口         | 762,978,431口         | 740,248,144口         | 739,145,001口          | 731,396,225口          |
| 1万口当たり基準価額 | 11,650円              | 12,074円              | 12,915円              | 13,127円              | 13,174円               | 13,936円               |

(注) 当作成期間 (第106期～第111期) 中における追加設定元本額は51,556,321円、同解約元本額は51,841,473円です。

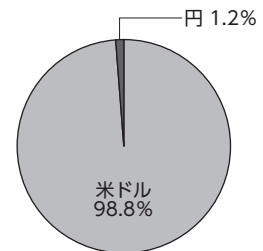
### 資産別配分



### 国別配分



### 通貨別配分

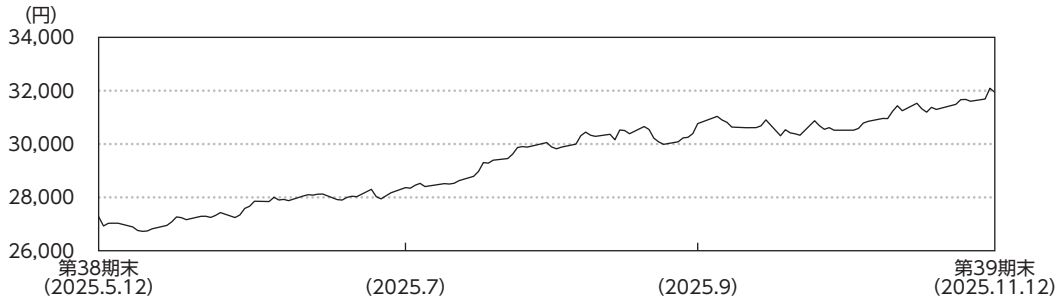


(注1) 資産別・国別・通貨別配分は、2025年11月12日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

(注2) 通貨別配分については、実質組入比率を記載しています。

## 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

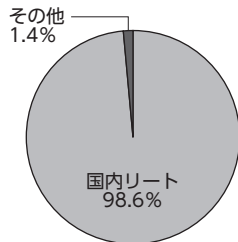
| 銘柄名              | 通貨 | 比率   |
|------------------|----|------|
| 日本都市ファンド投資法人     | 円  | 9.2% |
| ジャパンリアルエステイト投資法人 | 円  | 8.1  |
| GLP投資法人          | 円  | 7.8  |
| オリックス不動産投資法人     | 円  | 7.5  |
| 大和ハウスリート投資法人     | 円  | 7.4  |
| アドバンス・レジデンス投資法人  | 円  | 6.7  |
| ジャパン・ホテル・リート投資法人 | 円  | 6.7  |
| ユナイテッド・アーバン投資法人  | 円  | 5.9  |
| インヴィンシブル投資法人     | 円  | 5.2  |
| 日本ビルファンド投資法人     | 円  | 5.0  |
| 組入銘柄数            |    | 37   |

### ■ 1万口当たりの費用明細

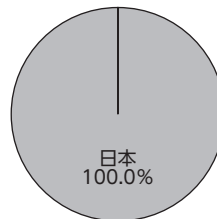
2025.5.13~2025.11.12

| 項目       | 金額   |
|----------|------|
| 売買委託手数料  | 28円  |
| (投資信託証券) | (28) |
| 合計       | 28   |

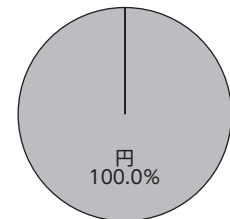
### ■ 資産別配分



### ■ 国別配分



### ■ 通貨別配分



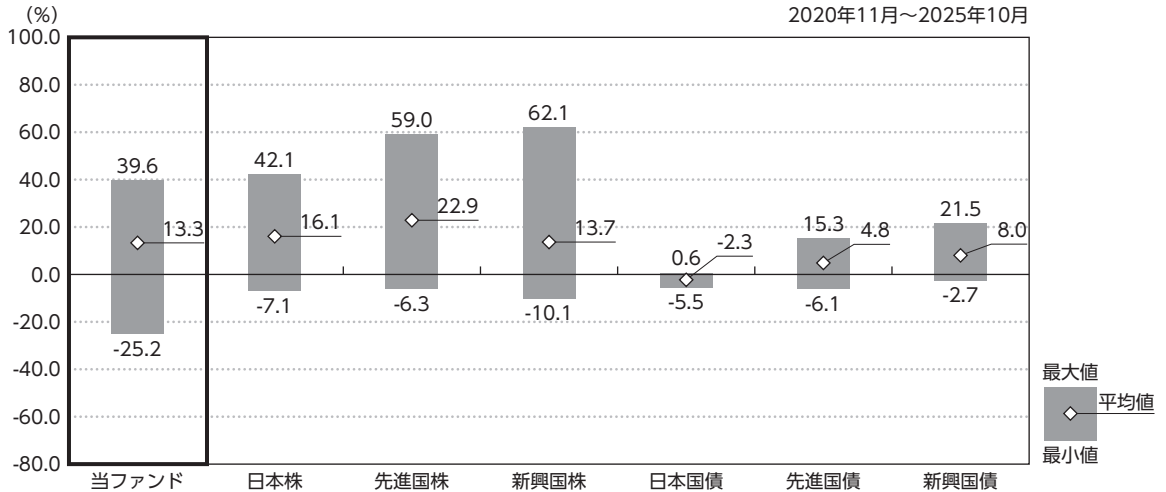
(注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

(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(2025年11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。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。

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・・・FTSE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・ディバーシファイド（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。

\*各資産クラスの指数につきましては、後掲の「指数に関して」をご参照ください。

## 指数に関して

### ■代表的な資産クラスにおける各資産クラスの指数について

- ・ T O P I X（東証株価指数）の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社（以下「J P X」といいます）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・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利は J P X が有します。J P X は、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- ・ M S C I 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。
- ・ M S C I 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。
- ・ N O M U R A - B P I 国債とは、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が公表している指数で、その知的財産は同社に帰属します。なお、同社は、当ファンドの運用成果等に関し、一切責任を負いません。
- ・ F T S E 世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLC により運営されている債券インデックスです。同指数は FTSE Fixed Income LLC の知的財産であり、指数に関するすべての権利は FTSE Fixed Income LLC が有しています。
- ・ J P モルガン G B I - E M グローバル・ディバーシファイドは、J P 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。

## 運用者情報

### ■当社運用担当者情報について

・当社の運用担当者情報はHP上よりご確認いただけます。

### ■ニッセイJリートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型)



<https://www.nam.co.jp/fundinfo/njrobtm/main.html>

# 当ファンドの概要

|         |  |  |
|---------|--|--|
| 商 品 分 類 | 追加型投信／国内／不動産投信 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">特化型</span>   |  |
| 信 託 期 間 | 2016年7月11日～2028年5月12日  |  |
| 運 用 方 針 | ニッセイJ-R E I Tマザーファンド受益証券への投資を通じて、国内の金融商品取引所に上場しているJリート（不動産投資信託）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います。 |  |
| 主要運用対象  | ニッセイJリートオープン<br>米ドル投資型<br>（毎月分配型）  | ニッセイJ-R E I Tマザーファンド受益証券   |
|         | ニッセイJ-R E I T<br>マザーファンド   | 国内の金融商品取引所に上場しているJリート  |
| 運用方法    | ニッセイJリートオープン<br>米ドル投資型<br>（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"> <li>・投資信託証券（マザーファンドおよび上場投資信託証券等を除きます）への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以下とします。</li> <li>・同一銘柄の投資信託証券（マザーファンドは除きます）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。</li> <li>・外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。</li> </ul> |
|         | ニッセイJ-R E I T<br>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"> <li>・投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。</li> <li>・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。</li> <li>・外貨建資産への投資は行いません。</li> </ul>  |
| 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。                                   |  |