

第6期末 (2019年5月13日)

基準価額	17,137円
純資産総額	99億円
騰落率	12.6%
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：2018年5月15日～2019年5月13日

第6期 (決算日 2019年5月13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6期の決算を行いました。

当ファンドは、「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）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。

 <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**

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）

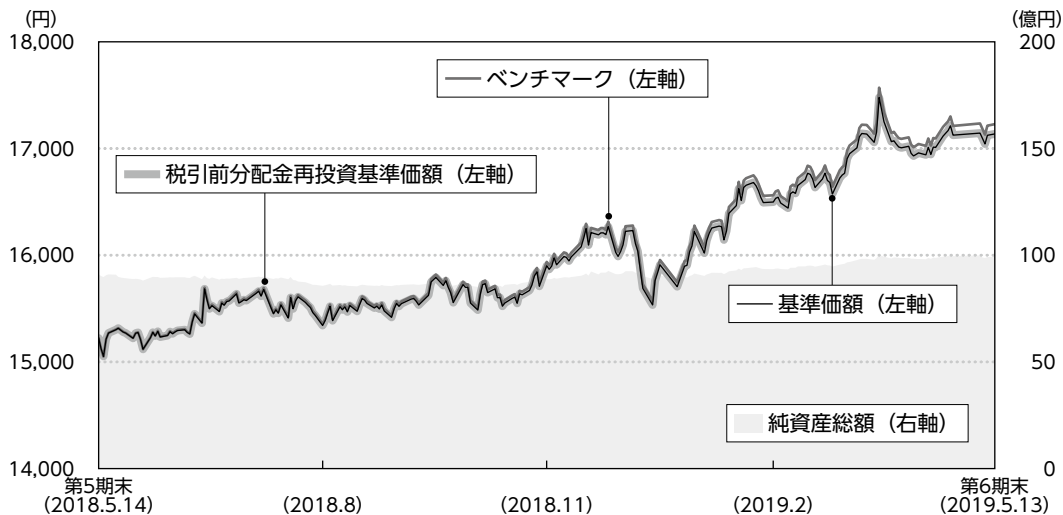
**UD FONT**

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

2018年5月15日～2019年5月13日

## 基準価額等の推移



第6期首	15,223円	既払分配金	0円
第6期末	17,137円	騰落率(分配金再投資ベース)	12.6%

- (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す。また、ファンドの購入金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) 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・ノウハウおよび東証REIT指数の商標または標章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。また、株式会社東京証券取引所は、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。株式会社東京証券取引所は、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、Jリート市場が上昇したことを受けて上昇しました。

当期のJリート市場は、都心部を中心とした賃貸不動産への強い需要や引き続き低い水準にある長期金利等の良好な外部環境と、自己投資口取得や資産入れ替えといったJリート各社の投資主価値向上につながる自動努力が評価されたことで期を通じて上昇基調が続き、基準価額もこれを受けて同様に推移しました。

## 1万口当たりの費用明細

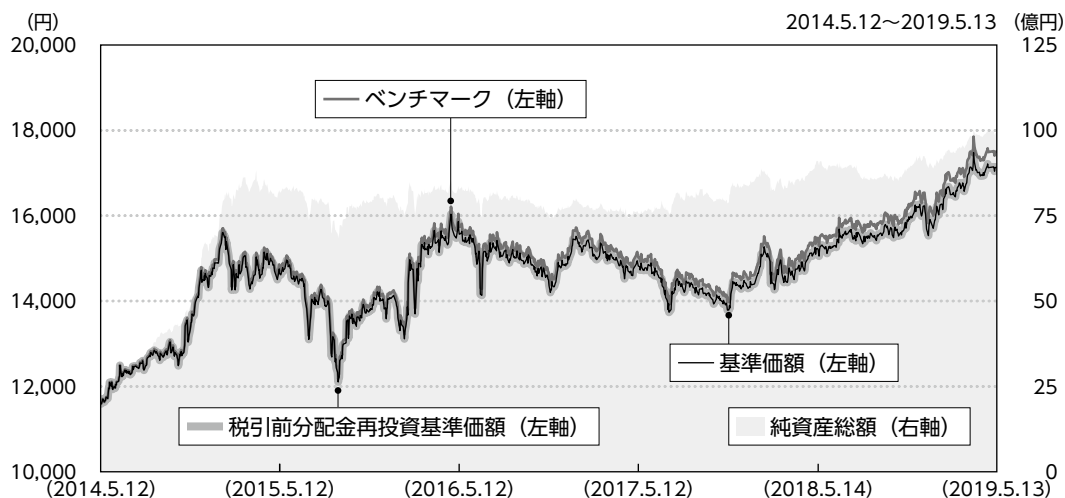
項目	第6期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	43円	0.269%	$\text{信託報酬} = \text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times \frac{\text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は15,995円です。
(投信会社)	(22)	(0.140)	ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(17)	(0.108)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価
(受託会社)	( 3)	(0.022)	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価
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	44	0.274	

(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、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。

## 最近5年間の基準価額等の推移



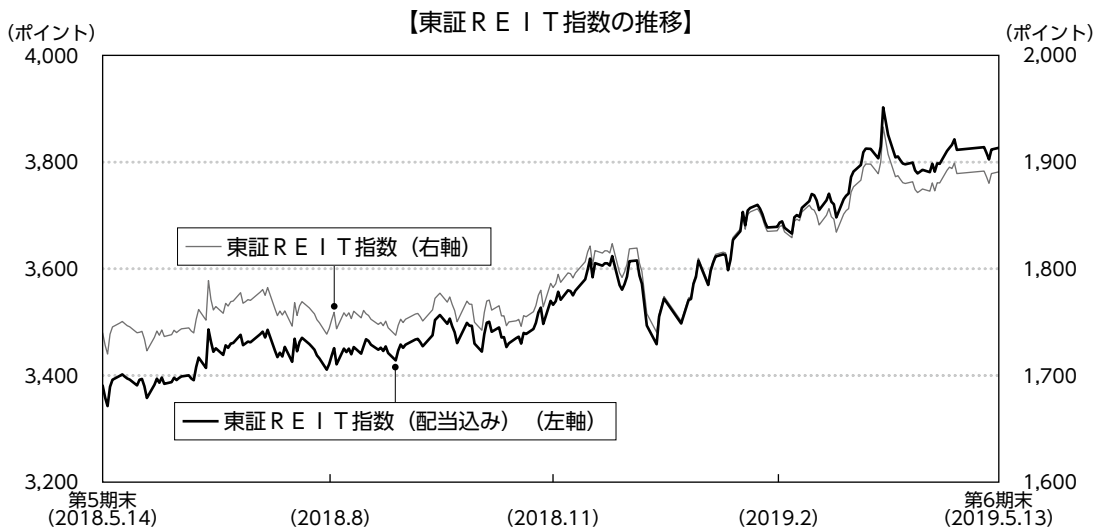
(注1) 税引前分配金再投資基準価額は、分配金(税引前)を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものであり、2014年5月12日の基準価額にあわせて再指数化しています。

(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、ファンドの購入金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) ベンチマークは2014年5月12日の基準価額にあわせて再指数化しています。

決算日		2014年 5月12日	2015年 5月12日	2016年 5月12日	2017年 5月12日	2018年 5月14日	2019年 5月13日
基準価額 (分配前)	(円)	11,592	14,643	15,569	14,821	15,223	17,137
期間分配金合計 (税引前)	(円)	—	0	0	0	0	0
税引前分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	26.3	6.3	△4.8	2.7	12.6
ベンチマーク騰落率	(%)	—	27.2	6.8	△4.6	3.0	13.2
純資産総額	(百万円)	2,125	8,184	8,253	7,568	9,096	9,923

## Jリート市況



(注) 各指数はブルームバークのデータを使用しています。

当期のJリート市場は上昇しました。

当期のJリート市場は、都心部を中心とした賃貸不動産への強い需要や引き続き低い水準にある長期金利等の良好な外部環境と、自己投資口取得や資産入れ替えによる収益性改善などのJリート各社の投資主価値向上につながる自助努力が評価されたことで、期を通じて上昇基調が続きました。大規模な増資が頻発した場面や年末の米中貿易摩擦を発端として世界的に景気後退懸念が高まる場面においては、Jリート市場も一時的に調整しましたが、魅力的な分配金利回り水準にあることや良好な不動産賃貸市況を背景とした着実な分配金成長を実現していることを材料に、一時的な下落分を上回る反発を示し続けました。また、Jリートが物件入れ替えを進める中で売却価格が鑑定価格を上回る事象が常態化したことで、Jリートの実質的な資産価値を裏付けとしたバリュエーション（企業の利益・資産など、本来の企業価値と比較して割高・割安を判断する指標）の割安感が増したことも市場が上昇した一因であると考えます。

## 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）。

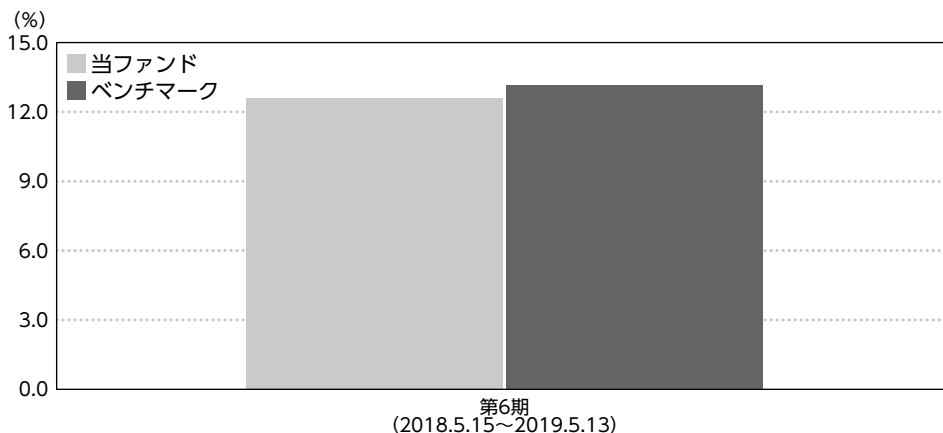
### ■マザーファンド

国内の金融商品取引所に上場しているJリートを主要投資対象とし、ベンチマーク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。

\*ベンチマークの詳細につきましては、後掲のマザーファンドの概要をご参照ください。

## ベンチマークとの差異



(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

当期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+12.6%となり、ベンチマーク騰落率（+13.2%）を下回りました。

これは未収配当も含めたキャッシュの保有や当ファンドにおいて信託報酬等の費用を控除した影響などによるものです。

## 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
	2018年5月15日～2019年5月13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	7,136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、実質的に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、ベンチマークの動きに連動する成果を目標に運用を行います。

### ■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、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目標に運用を行います。

# 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6期末 2019年5月13日
ニッセイJ-R E I T 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。

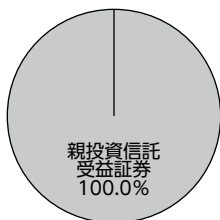
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### ■ 純資産等

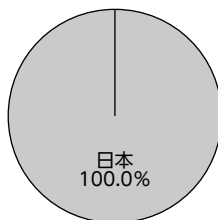
項目	第6期末 2019年5月13日
純資産総額	9,923,819,475円
受益権総口数	5,790,910,077口
1万口当たり基準価額	17,137円

(注) 当期間中における追加設定元本額は2,896,191,855円、同解約元本額は3,080,999,203円です。

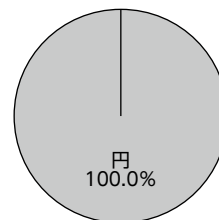
### ■ 資産別配分



### ■ 国別配分



### ■ 通貨別配分

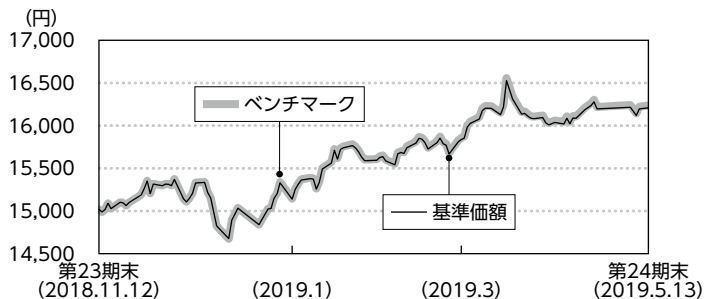


(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2019年5月13日現在のものであり、比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。



## ニッセイJリート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・ノウハウおよび東証REIT指数の商標または標章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。また、株式会社東京証券取引所は、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。株式会社東京証券取引所は、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

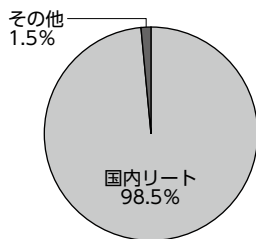
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	7.3%
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	6.5
野村不動産マスターファンド投資法人	円	5.4
日本リテールファンド投資法人	円	4.2
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	4.1
オリックス不動産投資法人	円	4.1
大和ハウスリート投資法人	円	3.5
日本プロロジスリート投資法人	円	3.4
GLP投資法人	円	3.2
アドバンス・レジデンス投資法人	円	3.2
組入銘柄数		63

### ■ 1万口当たりの費用明細

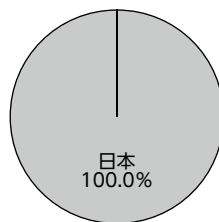
2018.11.13~2019.5.13

項目	金額
その他費用 (その他)	0円 (0)
合計	0

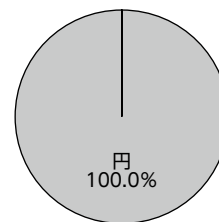
### ■ 資産別配分



### ■ 国別配分



### ■ 通貨別配分



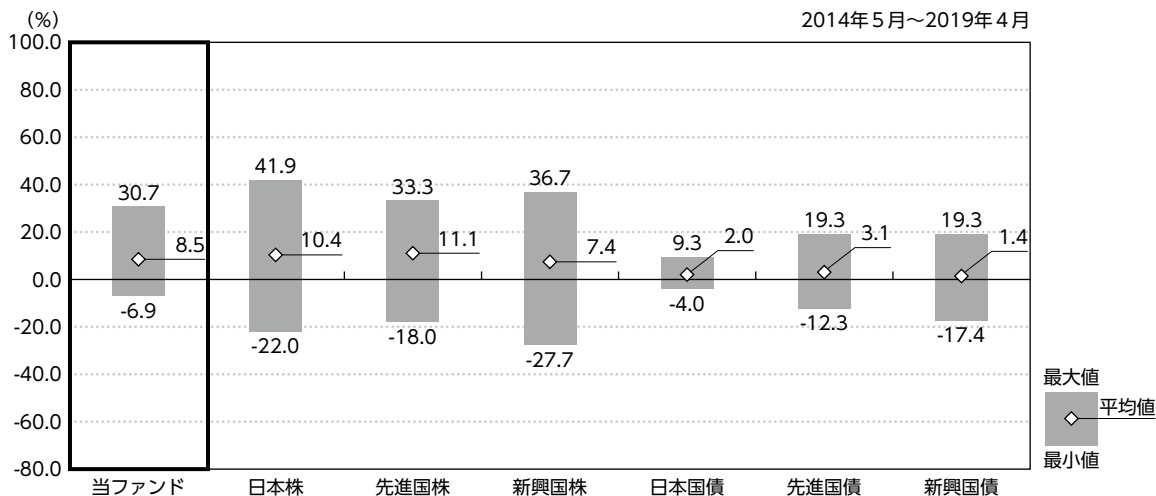
(注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

(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（2019年5月13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。

(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・・・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・ノウハウおよびTOPIX (東証株価指数) の商標または標準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。
- ・FTSE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。
- ・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

## ■約款変更

信用リスク分散規制にかかる投資制限条項の追加および変更に伴い、関連条項に所要の変更を行いました。  
(2019年2月13日)

# 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	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）に投資することにより、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する成果を目標に運用を行います。
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
運用方法	ニッセイJ-REIT インデックスマザーファンド
	ニッセイJ-REIT インデックスマザーファンド
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。