

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

## 運用報告書 (全体版)

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**

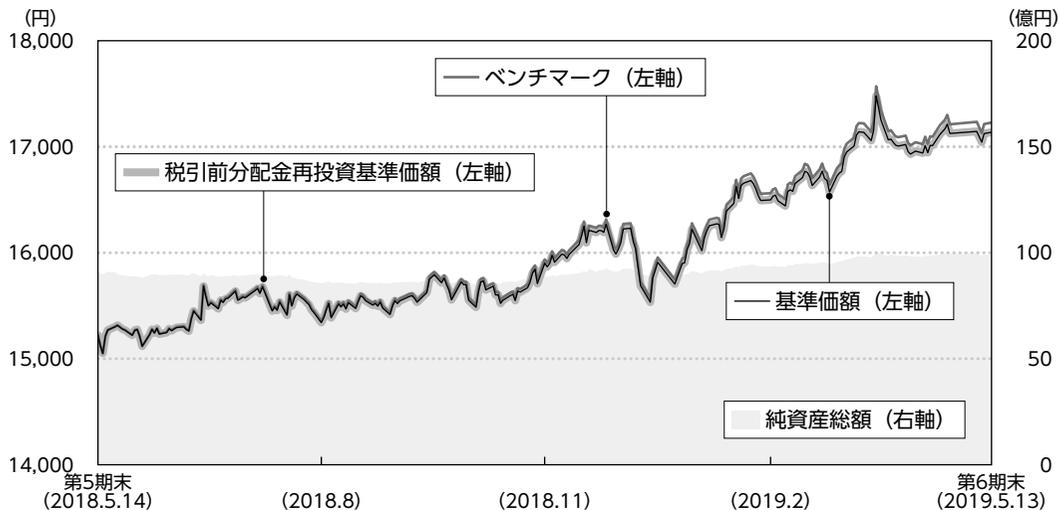
NISSAI  
ASSET MANAGEMENT

東京都千代田区丸の内1-6-6

# 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
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。

## 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）。

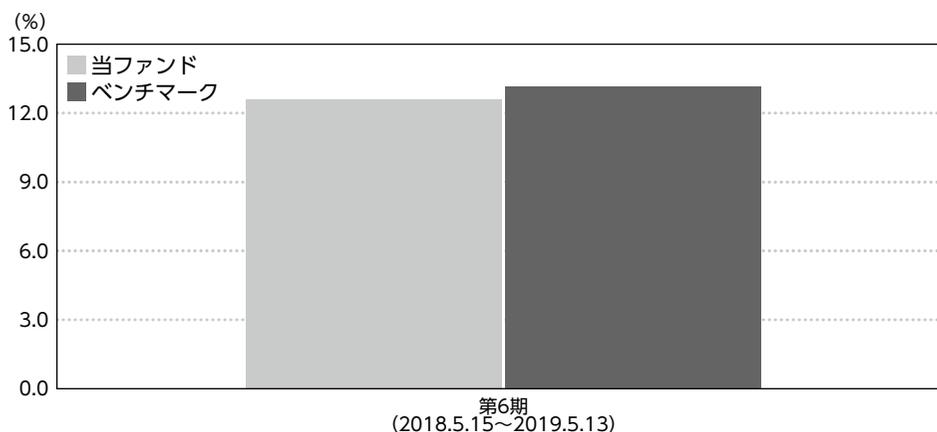
### ■マザーファンド

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。

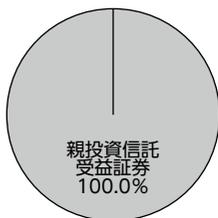
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

### ■ 純資産等

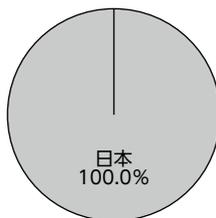
項目	第6期末 2019年5月13日
純資産総額	9,923,819,475円
受益権総口数	5,790,910,077口
1万口当たり基準価額	17,137円

(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。

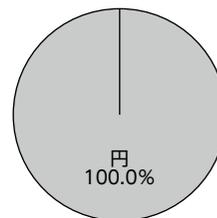
### ■ 資産別配分



### ■ 国別配分



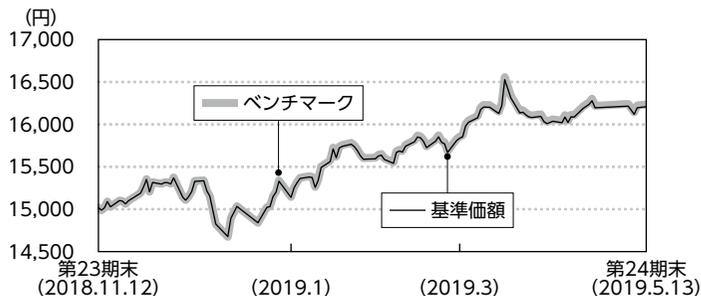
### ■ 通貨別配分



(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-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

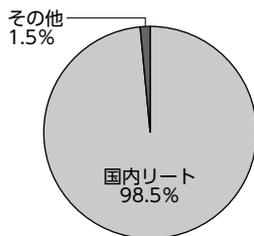
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	7.3%
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	6.5
野村不動産マスターファンド投資法人	円	5.4
日本リートールファンド投資法人	円	4.2
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	4.1
オリックス不動産投資法人	円	4.1
大和ハウスリート投資法人	円	3.5
日本プロロジスリート投資法人	円	3.4
GLP投資法人	円	3.2
アドバンス・レジデンス投資法人	円	3.2
組入銘柄数		63

### ■ 1万口当たりの費用明細

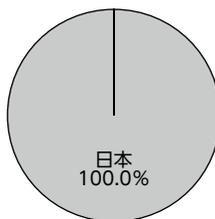
2018.11.13~2019.5.13

項目	金額
その他費用 (その他)	0円 (0)
合計	0

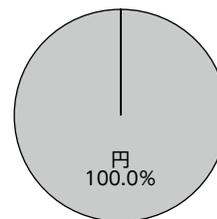
### ■ 資産別配分



### ■ 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。

## 最近5期の運用実績

決算期	基準価額 (分配落)	税引前 分配金	期中 騰落率	(ご参考)	ベンチマーク	期中 騰落率	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
				基準価額+ 累計分配金				
	円	円	%	円		%	%	百万円
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
4期(2017年5月12日)	14,821	0	△ 4.8	14,821	15,105	△ 4.6	98.7	7,568
5期(2018年5月14日)	15,223	0	2.7	15,223	15,552	3.0	98.4	9,096
6期(2019年5月13日)	17,137	0	12.6	17,137	17,602	13.2	98.5	9,923

(注1) 基準価額の騰落率は分配金(税引前)込みです。

(注2) 「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3) 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。

(注4) 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。

## 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
					%
	円	%		%	%
(期首)2018年5月14日	15,223	—	15,552	—	98.4
5月末	15,213	△ 0.1	15,545	△ 0.1	98.7
6月末	15,527	2.0	15,873	2.1	98.6
7月末	15,603	2.5	15,956	2.6	98.4
8月末	15,548	2.1	15,905	2.3	97.8
9月末	15,792	3.7	16,161	3.9	98.4
10月末	15,549	2.1	15,914	2.3	98.4
11月末	16,212	6.5	16,607	6.8	98.7
12月末	15,910	4.5	16,301	4.8	98.3
2019年1月末	16,635	9.3	17,061	9.7	98.2
2月末	16,714	9.8	17,148	10.3	98.1
3月末	17,252	13.3	17,714	13.9	98.4
4月末	17,125	12.5	17,584	13.1	98.3
(期末)2019年5月13日	17,137	12.6	17,602	13.2	98.5

(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**

2018年5月15日～2019年5月13日

	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
ニッセイJ-R E I Tインデックスマザーファンド	3,065,971	4,656,839	3,278,722	4,941,596

(注) 単位未满是切り捨てています。

**利害関係人との取引状況等**

2018年5月15日～2019年5月13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**

2019年5月13日現在

種類	期首 (前期末)	当期末	
	口数	口数	評価額
	千口	千口	千円
ニッセイJ-R E I Tインデックスマザーファンド	6,335,299	6,122,548	9,924,038

(注1) 単位未满是切り捨てています。

(注2) 当期末におけるニッセイJ-R E I Tインデックスマザーファンド全体の口数は12,733,396千口です。

**投資信託財産の構成**

2019年5月13日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
ニッセイJ-R E I Tインデックスマザーファンド	9,924,038	99.5
コール・ローン等、その他	48,349	0.5
投資信託財産総額	9,972,388	100.0

(注) 評価額の単位未满是切り捨てています。

### 資産、負債、元本および基準価額の状況

(2019年5月13日現在)

項目	当期末
<b>(A) 資産</b>	<b>9,972,388,018円</b>
コール・ローン等	12,484,086
ニッセイ-REITインデックス マザーファンド(評価額)	9,924,038,881
未収入金	35,865,051
<b>(B) 負債</b>	<b>48,568,543</b>
未払解約金	35,640,996
未払信託報酬	12,694,337
その他未払費用	233,210
<b>(C) 純資産総額(A-B)</b>	<b>9,923,819,475</b>
元本	5,790,910,077
次期繰越損益金	4,132,909,398
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>5,790,910,077口</b>
1万口当たり基準価額(C/D)	<b>17,137円</b>

(注) 期首元本額	5,975,717,425円
期中追加設定元本額	2,896,191,855円
期中一部解約元本額	3,080,999,203円

### 損益の状況

当期 (2018年5月15日~2019年5月13日)

項目	当期
<b>(A) 配当等収益</b>	<b>△ 3,690円</b>
受取利息	862
支払利息	△ 4,552
<b>(B) 有価証券売買損益</b>	<b>915,600,257</b>
売買益	1,089,795,986
売買損	△ 174,195,729
<b>(C) 信託報酬等</b>	<b>△ 24,956,334</b>
<b>(D) 当期損益金(A+B+C)</b>	<b>890,640,233</b>
<b>(E) 前期繰越損益金</b>	<b>251,725,740</b>
(分配準備積立金)	( 363,096,103)
(繰越欠損金)	(△ 111,370,363)
<b>(F) 追加信託差損益金*</b>	<b>2,990,543,425</b>
(配当等相当額)	( 1,525,908,535)
(売買損益相当額)	( 1,464,634,890)
<b>(G) 合計(D+E+F)</b>	<b>4,132,909,398</b>
<b>次期繰越損益金(G)</b>	<b>4,132,909,398</b>
追加信託差損益金	2,990,543,425
(配当等相当額)	( 1,537,416,953)
(売買損益相当額)	( 1,453,126,472)
分配準備積立金	1,142,365,973

(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

項目	当期
(a) 経費控除後の配当等収益	351,740,251円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	427,529,619円
(c) 信託約款に定める収益調整金	2,990,543,425円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	363,096,103円
(e) 分配対象額(a+b+c+d)	4,132,909,398円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	7,136.89円
(g) 分配金	0円
(h) 分配金(1万口当たり)	0円

# 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	国内の金融商品取引所に上場しているJリート
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（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。 ・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 24 期

(計算期間：2018年11月13日～2019年5月13日)

<b>運用方針</b>	<p>①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。</p> <p>②Jリート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、適宜追加・見直しを行います。</p>	<b>運用方法</b>	<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。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。</li><li>・外貨建資産への投資は行いません。</li></ul>
<b>主要運用対象</b>	国内の金融商品取引所に上場しているJリート		



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

# 運用経過

2018年11月13日～2019年5月13日

## Jリート市況

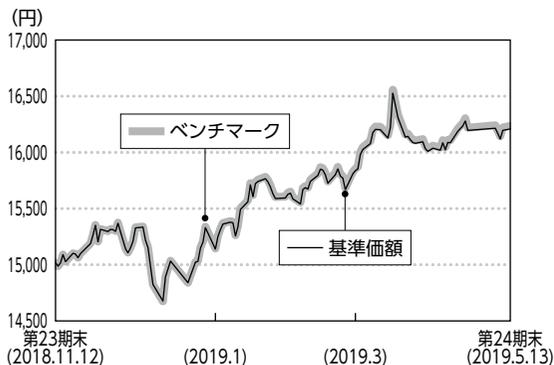


(注) 各指数はブルームバークのデータを使用しています。

当期のJリート市場は上昇しました。

期初より、米中貿易摩擦を発端とした世界的な景気後退懸念の高まりを受けてJリート市場は軟調に推移しましたが、その後は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が好感され、反発上昇しました。当期末にかけても、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など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Jリート市場は上昇基調が続き、前期末と比較すると上昇して当期末を迎えました。

## 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、Jリート市場が上昇したことを受けて上昇しました。

期初より、米中貿易摩擦を発端とした世界的な景気後退懸念の高まりを受けてJリート市場は軟調に推移しましたが、その後は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が好感され、反発上昇しました。期末にかけても、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など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Jリート市場は上昇基調が続き、基準価額もこれを受けて同様に推移しました。

(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。以下同じです。

## ポートフォリオ

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。

## ベンチマークとの差異

当期の基準価額騰落率は+7.9%となり、ベンチマーク騰落率(+8.1%)にほぼ連動しました。

## 今後の運用方針

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成果を目標に運用を行います。

最近５期の運用実績

決算期	基準価額	ベンチマーク		投資信託証券 組入比率	純資産 総額
		期中 騰落率	期中 騰落率		
	円	%	%	%	百万円
20期 (2017年 5 月12日)	13,941	4.5	13,574 4.5	98.7	14,573
21期 (2017年11月13日)	12,990	△ 6.8	12,633 △ 6.9	98.3	14,369
22期 (2018年 5 月14日)	14,359	10.5	13,977 10.6	98.4	16,412
23期 (2018年11月12日)	15,019	4.6	14,633 4.7	98.4	17,161
24期 (2019年 5 月13日)	16,209	7.9	15,818 8.1	98.5	20,640

(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。

当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額	ベンチマーク		投資信託証券 組入比率
		騰落率	騰落率	
	円	%	%	%
(期首) 2018年11月12日	15,019	－	14,633 ー	98.4
11月末	15,315	2.0	14,925 2.0	98.7
12月末	15,033	0.1	14,649 0.1	98.3
2019年 1 月末	15,722	4.7	15,333 4.8	98.2
2 月末	15,800	5.2	15,411 5.3	98.1
3 月末	16,312	8.6	15,919 8.8	98.4
4 月末	16,196	7.8	15,802 8.0	98.3
(期末) 2019年 5 月13日	16,209	7.9	15,818 8.1	98.5

(注) 騰落率は期首比です。

## 1 万口当たりの費用明細

2018年11月13日～2019年5月13日

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
その他費用	0円	0.000%	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数
(その他)	(0)	(0.000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
合計	0	0.000	

(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。

(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（15,627円）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。

## 売買および取引の状況

2018年11月13日～2019年5月13日

## 投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
エスコンジャパンリート投資法人	0.224	23,677	0.002	204
サンケイリアルエステート投資法人	0.215	24,068	0.001	110
日本アコモデーションファンド投資法人	0.100	55,596	0.025	13,803
MCUBS MidCity投資法人	0.335	31,719	0.080	7,420
森ヒルズリート投資法人	0.341	48,781	0.082	11,616
産業ファンド投資法人	0.347	40,856	0.083	9,676
アドバンス・レジデンス投資法人	0.290	89,751	0.070	21,654
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	0.229	40,611	0.041	7,141
アクティブア・プロパティーズ投資法人	0.243	111,949	0.035	16,149
GLP投資法人	0.739	85,906	0.178	20,459
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.184	53,118	0.026	7,493
日本プロロジスリート投資法人	0.402	94,882	0.098	22,864
星野リゾート・リート投資法人	0.047	25,163	0.012	6,306
Oneリート投資法人	0.045	12,110	0.012	3,183
イオンリート投資法人	0.304	39,267	0.071	9,041
ヒューリックリート投資法人	0.240	42,090	0.057	9,880
国内 日本リート投資法人	0.096	37,894	0.023	8,871
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	1	29,039	0.424	6,854
日本ヘルスケア投資法人	0.012	2,058	0.002	333
積水ハウス・リート投資法人	0.766	58,555	0.183	13,534
トーセイ・リート投資法人	0.059	6,680	0.015	1,685
ケネディクス商業リート投資法人	0.111	28,768	0.028	7,128
ヘルスケア&メディカル投資法人	0.206	24,374	0.009	1,009
サムティ・レジデンシャル投資法人	0.060	5,653	0.014	1,288
野村不動産マスターファンド投資法人	1	180,126	0.184	27,967
いちごホテルリート投資法人	0.053	7,105	0.013	1,721
ラサールロジポート投資法人	0.221	23,976	0.051	5,528
スターアジア不動産投資法人	0.093	9,923	0.023	2,423
マリモ地方創生リート投資法人	0.026	2,840	0.007	762
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.207	71,570	0.012	3,977
大江戸温泉リート投資法人	0.050	4,211	0.013	1,074
さくら総合リート投資法人	0.063	5,398	0.014	1,175

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
	千口	千円	千口	千円
投資法人みらい	0.094 ( 1)	14,934	0.029	3,334
森トラスト・ホテルリート投資法人	0.071	9,527	0.018	2,373
三菱地所物流リート投資法人	0.034	8,510	0.010	2,482
ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人	0.029	3,103	0.006	632
ザイマックス・リート投資法人	0.026	3,026	0.005	570
タカラレーベン不動産投資法人	0.044	3,989	0.010	883
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	0.045	4,118	0.010	891
日本ビルファンド投資法人	0.289	206,158	0.070	49,266
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.298	188,064	0.072	44,906
日本リテールファンド投資法人	0.561	124,047	0.134	29,228
オリックス不動産投資法人	0.595	111,016	0.145	26,885
日本プライムリアルティ投資法人	0.187	82,203	0.044	19,181
プレミア投資法人	0.284	37,146	0.070	9,046
東急リアル・エステート投資法人	0.197	33,147	0.046	7,687
グローバル・ワン不動産投資法人	0.305	37,882	0.047	5,775
ユナイテッド・アーバン投資法人	0.657	115,107	0.159	27,482
森トラスト総合リート投資法人	0.213	35,874	0.052	8,585
インヴィンシブル投資法人	1	51,587	0.349	16,823
フロンティア不動産投資法人	0.100	45,202	0.023	10,201
平和不動産リート投資法人	0.184	22,374	0.043	5,190
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.186	42,784	0.051	11,569
福岡リート投資法人	0.155	26,206	0.038	6,366
ケネディクス・オフィス投資法人	0.090	67,093	0.020	14,640
いちごオフィスリート投資法人	0.245	24,347	0.058	5,689
大和証券オフィス投資法人	0.070	51,865	0.018	12,965
阪急阪神リート投資法人	0.202	29,445	0.032	4,602
スターツプロシード投資法人	0.046	7,892	0.011	1,859
大和ハウスリート投資法人	0.554	138,140	0.077	19,239
ジャパン・ホテル・リート投資法人	1	127,316	0.201	16,734
日本賃貸住宅投資法人	0.336	29,233	0.082	7,002
ジャパンエクセレント投資法人	0.266	41,492	0.063	9,680

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) ( )内は分割、合併などによる増減分で、上段の数字には含まれていません。

(注3) 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

2019年5月13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	口数	評価額
	千口	千口	千口	千円
エスコンジャパンリート投資法人	－	0.222	0.222	22,755
サンケイリアルエステート投資法人	－	0.214	0.214	23,475
日本アコモデーションファンド投資法人	0.645	0.720	0.720	413,280
MCUBS MidCity投資法人	2	2	2	244,832
森ヒルズリート投資法人	2	2	2	370,116
産業ファンド投資法人	2	2	2	326,605
アドバンス・レジデンス投資法人	1	2	2	650,188
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	1	1	1	242,492
アクティブア・プロパティーズ投資法人	0.930	1	1	525,187
GLP投資法人	4	5	5	659,727
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.740	0.898	0.898	266,975
日本プロロジスリート投資法人	2	2	2	694,824
星野リゾート・リート投資法人	0.295	0.330	0.330	176,220
Oneリート投資法人	0.283	0.316	0.316	87,152
イオンリート投資法人	1	2	2	297,571
ヒューリックリート投資法人	1	1	1	316,230
日本リート投資法人	0.626	0.699	0.699	291,483
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	11	12	12	213,529
日本ヘルスケア投資法人	0.089	0.099	0.099	16,879
積水ハウス・リート投資法人	5	5	5	458,298
トーセイ・リート投資法人	0.373	0.417	0.417	48,497
ケネディクス商業リート投資法人	0.711	0.794	0.794	215,015
ヘルスケア&メディカル投資法人	0.257	0.454	0.454	51,665
サムティ・レジデンシャル投資法人	0.388	0.434	0.434	43,877
野村不動産マスターファンド投資法人	5	6	6	1,108,056
いちごホテルリート投資法人	0.339	0.379	0.379	48,019
ラサールロジポート投資法人	1	1	1	197,387
スターアジア不動産投資法人	0.602	0.672	0.672	74,457
マリモ地方創生リート投資法人	0.167	0.186	0.186	21,073
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.331	0.526	0.526	186,204
大江戸温泉リート投資法人	0.313	0.350	0.350	30,485
さくら総合リート投資法人	0.420	0.469	0.469	42,163

## 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
投資法人みらい	0.523	2	114,366
森トラスト・ホテルリート投資法人	0.455	0.508	68,630
三菱地所物流リート投資法人	0.205	0.229	59,219
C R E ロジスティクスファンド投資法人	0.194	0.217	24,933
ザイマックス・リート投資法人	0.179	0.200	23,860
タカラレーベン不動産投資法人	0.290	0.324	30,196
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	0.300	0.335	33,198
日本ビルファンド投資法人	1	2	1,502,168
ジャパンリアルエステイト投資法人	1	2	1,336,422
日本リテールファンド投資法人	3	4	863,834
オリックス不動産投資法人	3	4	837,735
日本プライムリアルティ投資法人	1	1	612,837
プレミア投資法人	1	2	284,553
東急リアル・エステート投資法人	1	1	261,650
グローバル・ワン不動産投資法人	1	1	193,841
ユナイテッド・アーバン投資法人	4	4	855,083
森トラスト総合リート投資法人	1	1	261,612
インヴィンシブル投資法人	6	7	406,531
フロンティア不動産投資法人	0.660	0.737	340,125
平和不動産リート投資法人	1	1	171,457
日本ロジスティクスファンド投資法人	1	1	347,665
福岡リート投資法人	1	1	191,744
ケネディクス・オフィス投資法人	0.600	0.670	502,500
いちごオフィスリート投資法人	1	1	184,192
大和証券オフィス投資法人	0.448	0.500	382,000
阪急阪神リート投資法人	0.805	0.975	145,957
スターツプロシード投資法人	0.306	0.341	59,231
大和ハウスリート投資法人	2	2	732,602
ジャパン・ホテル・リート投資法人	5	6	619,899
日本賃貸住宅投資法人	2	2	209,739
ジャパンエクセレント投資法人	1	1	307,684
合計	口数・金額 銘柄数<比率>	103 61	119 63 <98.5%>

(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。

投資信託財産の構成

2019年5月13日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
投資信託証券	20,330,198	97.6%
コール・ローン等、その他	497,717	2.4%
投資信託財産総額	20,827,916	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

(2019年5月13日現在)

項目	当期末
(A) 資産	20,827,916,438円
コール・ローン等	324,316,111
投資信託証券(評価額)	20,330,198,500
未収配当金	173,401,827
(B) 負債	187,793,322
未払金	91,095,600
未払解約金	96,692,521
その他未払費用	5,201
(C) 純資産総額(A-B)	20,640,123,116
元本	12,733,396,683
次期繰越損益金	7,906,726,433
(D) 受益権総口数	12,733,396,683口
1万口当たり基準価額(C/D)	16,209円

- (注1) 期首元本額 11,426,849,852円  
 期中追加設定元本額 3,483,948,162円  
 期中一部解約元本額 2,177,401,331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) 1,675,588,546円  
 DCニッセイJ-REITインデックスファンド 1,359,408,681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 6,122,548,511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) 1,884,651,565円  
 DCニッセイJ-REITインデックスファンドA 1,255,247,725円  
 DCニッセイJ-REITインデックスファンドB 385,794,632円  
 <購入・換金手数料なし>ニッセイ・インデックスバランスファンド(6資産均等型) 29,753,275円  
 ニッセイ・インデックスパッケージ(内外・株式/リート) 2,702,899円  
 ニッセイ・インデックスパッケージ(内外・株式/リート/債券) 825,284円  
 ニッセイ・インデックスパッケージ(国内・株式/リート/債券) 1,799,970円  
 <購入・換金手数料なし>ニッセイ・インデックスバランスファンド(8資産均等型) 15,075,595円

損益の状況

当期(2018年11月13日~2019年5月13日)

項目	当期
(A) 配当等収益	385,048,311円
受取配当金	385,153,787
受取利息	1,904
その他収益	59
支払利息	△ 107,439
(B) 有価証券売買損益	1,040,942,728
売買損益	1,103,246,524
売買損益	△ 62,303,796
(C) 信託報酬等	25,737
(D) 当期損益金(A+B+C)	1,425,965,302
(E) 前期繰越損益金	5,734,951,875
(F) 追加信託差損益金	1,965,975,867
(G) 解約差損益金	△ 1,220,166,611
(H) 合計(D+E+F+G)	7,906,726,433
次期繰越損益金(H)	7,906,726,433

- (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。