

第133期末 (2019年11月12日)

基準価額 5,452円

純資産総額 1,508億円


第128期～第133期
(2019年5月14日～2019年11月12日)

騰落率 12.2%

分配金合計 240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。

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

ニッセイ J-R E I Tファンド (毎月決算型)

追加型投信／国内／不動産投信 **特化型**

運用報告書 (全体版)

作成対象期間：2019年5月14日～2019年11月12日

第128期 (決算日2019年6月12日) 第131期 (決算日2019年9月12日)

第129期 (決算日2019年7月12日) 第132期 (決算日2019年10月15日)

第130期 (決算日2019年8月13日) 第133期 (決算日2019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-R E I Tファンド(毎月決算型)」は、このたび第133期の決算を行いました。

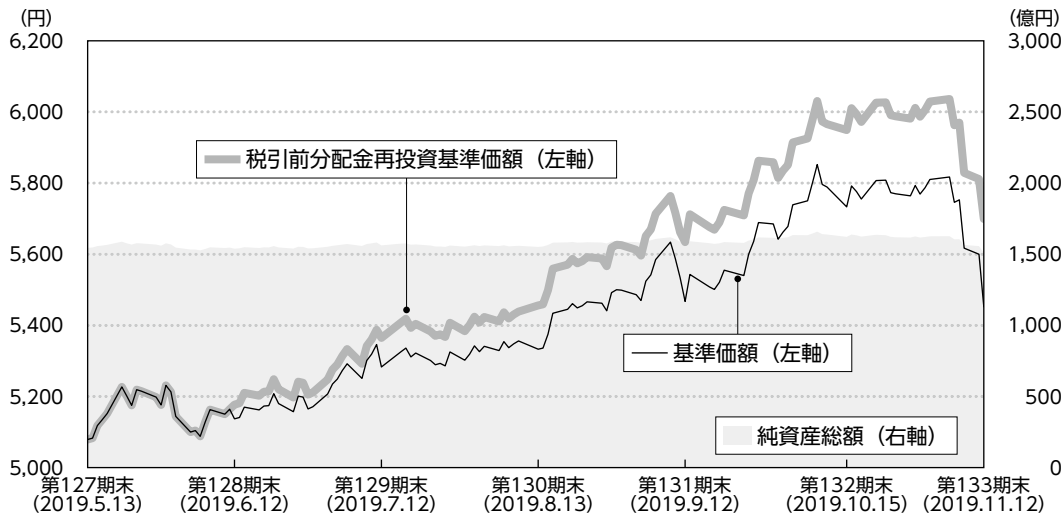
当ファンドは、「ニッセイJ-R E I Tマザーファンド」受益証券への投資を通じて、実質的に国内の金融商品取引所に上場しているJリート(不動産投資信託)に投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行いました。ここに運用状況をご報告申し上げます。

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。

運用経過

2019年5月14日～2019年11月12日

基準価額等の推移



第128期首	5,079円	既払分配金	240円
第133期末	5,452円	騰落率 (分配金再投資ベース)	12.2%

(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) 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

<上昇要因>

- ・当作成期初から2019年10月にかけて、魅力的な配当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配当金成長を実現していることに加えて、Jリート各社による投資主価値向上を目的とした取り組みが評価されJリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・2019年11月から当作成期末にかけて、米中貿易協議の進展に対する期待の高まりを受けて金利が上昇するとともに株式市場で投資家のリスク選好姿勢が強まったことを背景に、Jリート市場から株式市場へ資金移動が生じたため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128期～第133期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	29円	0.541%	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5,432円です。
（投信会社）	(15)	(0.271)	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）	(13)	(0.244)	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）	(1)	(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	3	0.053	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）	(3)	(0.053)	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	0	0.001	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）	(0)	(0.001)	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	32	0.594	

(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。

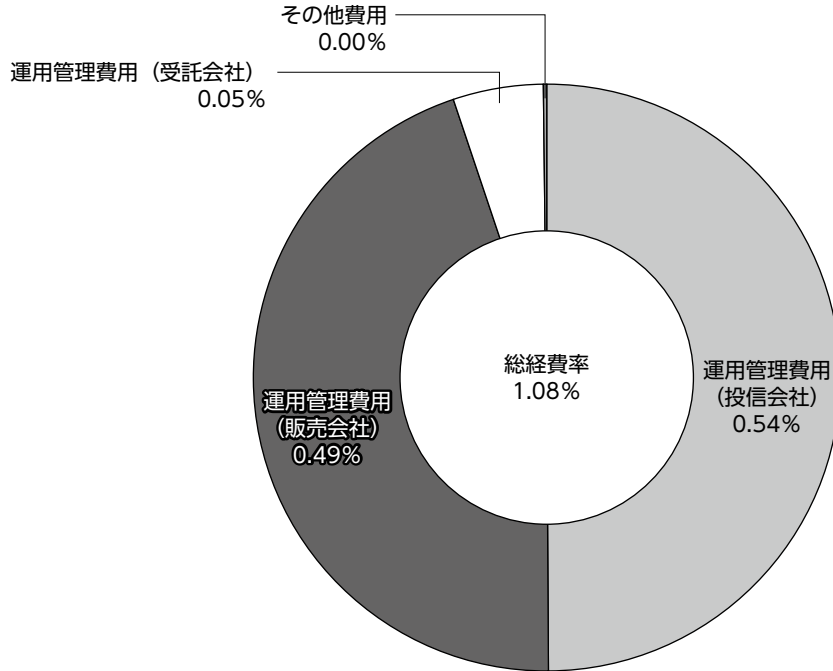
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。

(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1.08%**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。

Jリート市況



(注) 指数はブルームバーグのデータを使用しています。

当作成期のJリート市場は上昇しました。

当作成期初以降のJリート市場は、魅力的な配当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配当金成長を実現していることに加えて、活発な不動産売買市場を活用した物件入れ替えによる資産価値の顕在化やこれまで以上に収益性に連動した運用報酬体系への移行といったJリート各社による投資主価値向上を目的とした取り組みが評価され上昇基調で推移しました。当作成期末には米中貿易協議の進展に対する期待の高まりを受けて金利が上昇するとともに株式市場で投資家のリスク選好姿勢が強まったことを背景に、これまで相対的に高い配当利回りと業績の安定的な成長が評価されていたJリート市場から株式市場へ資金移動が生じたためJリート市場は急落しましたが、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。

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）。

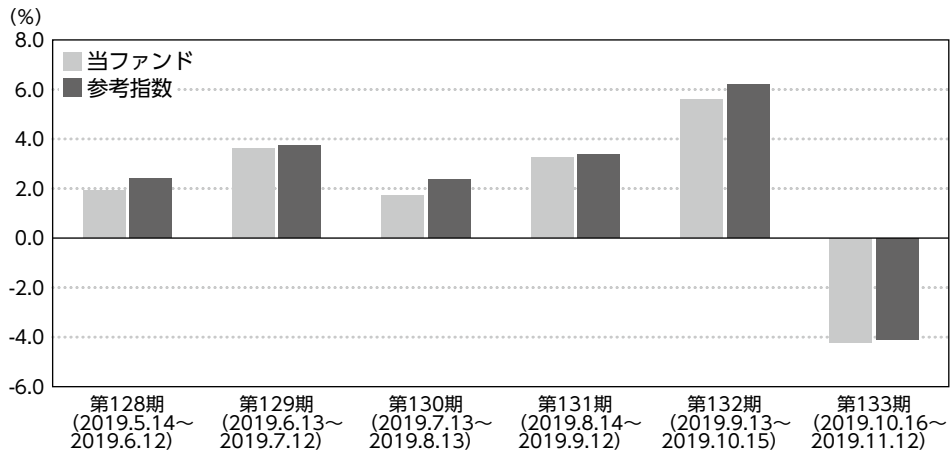
■マザーファンド

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10銘柄は、物件の質、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、割安感の高さ等に注目して組み入れています。

参考指数との差異



当ファンドはベンチマークを設けていません。参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

当作成期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+12.2%となり、参考指数騰落率（+14.5%）を下回りました。

これはマザーファンドの個別銘柄選択において、産業ファンド投資法人やいちごオフィスリート投資法人などがマイナス寄与したことに加えて、未収配当を含めたキャッシュの保有や当ペビー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。

（注）基準価額の騰落率は分配金込みです。

分配金

当作成期の分配金は、基準価額水準、市況動向等を考慮の上、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128期	第129期	第130期	第131期	第132期	第133期
	2019年5月14日 ～ 2019年6月12日	2019年6月13日 ～ 2019年7月12日	2019年7月13日 ～ 2019年8月13日	2019年8月14日 ～ 2019年9月12日	2019年9月13日 ～ 2019年10月15日	2019年10月16日 ～ 2019年11月12日
当期分配金（税引前）	40円	40円	40円	40円	40円	40円
対基準価額比率	0.77%	0.75%	0.74%	0.73%	0.69%	0.73%
当期の収益	40円	40円	40円	40円	40円	7円
当期の収益以外	－	－	－	－	－	32円
翌期繰越分配対象額	3,113円	3,258円	3,308円	3,440円	3,704円	3,671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、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す。

■マザーファンド

今後のＪリート市場については堅調な推移を想定しています。Ｊリートは引き続き、低金利の環境下においては為替リスクを負わずに相対的に高い利回りを安定して享受できる資産であることが評価されると考えます。また、Ｊリート市場は低金利環境と良好な不動産賃貸市況を背景とした配当金の持続的な成長が見込まれます。さらに、足元のＪリート市場は投資口価格上昇によって資本調達コストが低下しているため、公募増資を伴う物件取得によって配当金成長を加速できる局面に入っています。配当金成長を加速する公募増資によって投資口価格が上昇し、さらに有利な条件で公募増資を行うことで一段と投資口価格が上昇する好循環にＪリート市場が差し掛かる可能性があります。一方で、世界的な政治リスク、消費税増税に伴う景気後退リスク、自然災害リスクはＪリート市場が弱含むリスクであると捉えています。

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133期末 2019年11月12日
ニッセイJ-REIT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。

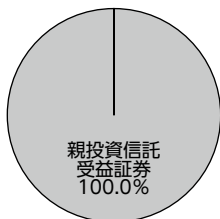
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

純資産等

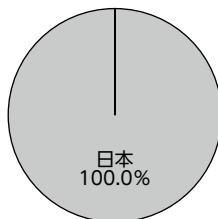
項目	第128期末 2019年6月12日	第129期末 2019年7月12日	第130期末 2019年8月13日	第131期末 2019年9月12日	第132期末 2019年10月15日	第133期末 2019年11月12日
純資産総額	153,808,433,404円	156,174,005,994円	155,079,762,598円	156,856,119,132円	162,186,030,069円	150,862,248,784円
受益権総口数	299,418,050,577口	295,620,236,856口	290,788,685,392口	286,917,522,692口	282,879,029,184口	276,696,283,012口
1万口当たり基準価額	5,137円	5,283円	5,333円	5,467円	5,733円	5,452円

(注) 当作成期間 (第128期～第133期) 中における追加設定元本額は22,849,494,338円、同解約元本額は50,201,205,587円です。

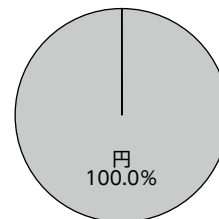
資産別配分



国別配分



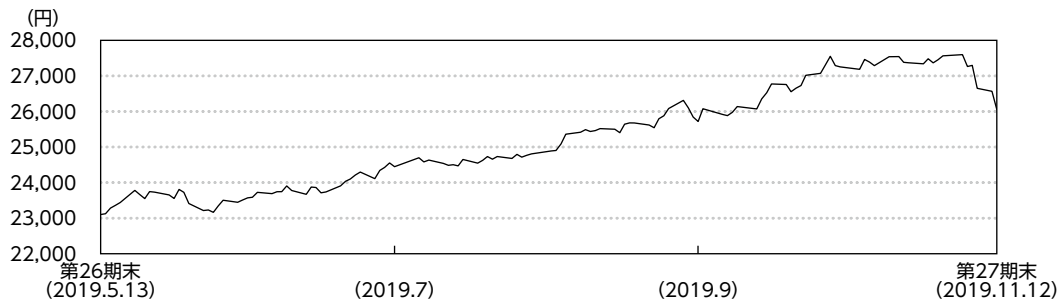
通貨別配分



(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。

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

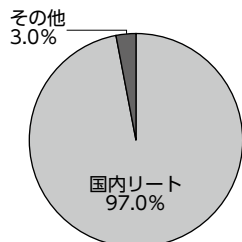
銘柄名	通貨	比率
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	5.6%
日本ビルファンド投資法人	円	5.5
アドバンス・レジデンス投資法人	円	5.1
ケネディクス・オフィス投資法人	円	4.9
大和証券オフィス投資法人	円	4.3
イオンリート投資法人	円	4.3
野村不動産マスターファンド投資法人	円	4.2
日本リート投資法人	円	3.8
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	3.8
ラサールロジポート投資法人	円	3.8
組入銘柄数		44

■ 1万口当たりの費用明細

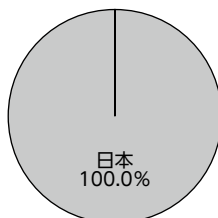
2019.5.14~2019.11.12

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	13円 (13)
その他費用 (その他)	0 (0)
合計	13

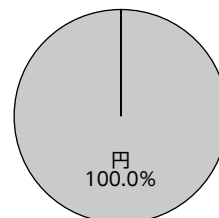
■ 資産別配分



■ 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。

ニッセイJ-REITファンド (毎月決算型)

最近30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) 基準価額+ 累計分配金	参考指数	期中 騰落率	投資信託証券 組入比率	純資産 総額
	円	円	%	円		%		
104期(2017年6月12日)	5,303	40	△1.3	13,053	18,781	△0.9	98.6	229,499
105期(2017年7月12日)	4,910	40	△6.7	12,700	17,632	△6.1	98.0	206,009
106期(2017年8月14日)	5,010	40	2.9	12,840	18,164	3.0	98.1	206,183
107期(2017年9月12日)	4,955	40	△0.3	12,825	18,090	△0.4	97.8	200,931
108期(2017年10月12日)	4,870	40	△0.9	12,780	17,883	△1.1	98.2	194,027
109期(2017年11月13日)	4,761	40	△1.4	12,711	17,639	△1.4	98.6	184,517
110期(2017年12月12日)	4,909	40	3.9	12,899	18,350	4.0	97.3	186,128
111期(2018年1月12日)	4,979	40	2.2	13,009	18,765	2.3	97.3	185,706
112期(2018年2月13日)	4,864	40	△1.5	12,934	18,438	△1.7	96.8	178,039
113期(2018年3月12日)	4,812	40	△0.2	12,922	18,491	0.3	97.0	174,470
114期(2018年4月12日)	4,917	40	3.0	13,067	19,122	3.4	97.8	176,690
115期(2018年5月14日)	4,980	40	2.1	13,170	19,514	2.1	97.6	176,987
116期(2018年6月12日)	4,961	40	0.4	13,191	19,598	0.4	97.6	174,118
117期(2018年7月12日)	5,021	40	2.0	13,291	19,990	2.0	97.3	172,662
118期(2018年8月13日)	4,916	40	△1.3	13,226	19,686	△1.5	97.7	166,505
119期(2018年9月12日)	4,934	40	1.2	13,284	19,958	1.4	97.3	166,312
120期(2018年10月12日)	4,897	40	0.1	13,287	19,968	0.1	97.6	162,626
121期(2018年11月12日)	4,958	40	2.1	13,388	20,430	2.3	97.4	163,283
122期(2018年12月12日)	4,935	40	0.3	13,405	20,611	0.9	96.8	159,210
123期(2019年1月15日)	4,884	40	△0.2	13,394	20,601	△0.0	97.1	157,387
124期(2019年2月12日)	5,002	40	3.2	13,552	21,231	3.1	97.0	157,635
125期(2019年3月12日)	5,044	40	1.6	13,634	21,568	1.6	97.8	156,624
126期(2019年4月12日)	5,054	40	1.0	13,684	21,847	1.3	97.2	154,726
127期(2019年5月13日)	5,079	40	1.3	13,749	22,085	1.1	97.6	154,411
128期(2019年6月12日)	5,137	40	1.9	13,847	22,617	2.4	96.4	153,808
129期(2019年7月12日)	5,283	40	3.6	14,033	23,463	3.7	97.2	156,174
130期(2019年8月13日)	5,333	40	1.7	14,123	24,020	2.4	97.2	155,079
131期(2019年9月12日)	5,467	40	3.3	14,297	24,827	3.4	97.0	156,856
132期(2019年10月15日)	5,733	40	5.6	14,603	26,365	6.2	98.5	162,186
133期(2019年11月12日)	5,452	40	△4.2	14,362	25,281	△4.1	97.0	150,862

(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) 参考指数は設定時を10,000として指数化しています。

(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。

(注5) 作成期とは運用報告書を作成する期間をいい、上表の網掛け部分が当作成期です。以下同じです。

当作成期中の基準価額と市況等の推移

	年月日	基準価額		参考指数		投資信託証券 組入比率
			騰落率		騰落率	
第128期	(期首)	円	%		%	%
	2019年5月13日	5,079	-	22,085	-	97.6
	5月末	5,144	1.3	22,449	1.6	97.1
第129期	(期首)					
	2019年6月12日	5,177	1.9	22,617	2.4	96.4
	6月末	5,137	-	22,617	-	96.4
第130期	(期首)					
	2019年7月12日	5,323	3.6	23,463	3.7	97.2
	7月末	5,283	-	23,463	-	97.2
第131期	(期首)					
	2019年8月13日	5,373	1.7	24,020	2.4	97.2
	8月末	5,333	-	24,020	-	97.2
第132期	(期首)					
	2019年9月12日	5,507	3.3	24,827	3.4	97.0
	9月末	5,467	-	24,827	-	97.0
第133期	(期首)					
	2019年10月15日	5,773	5.6	26,365	6.2	98.5
	10月末	5,733	-	26,365	-	98.5
第133期	(期首)					
	2019年11月12日	5,492	△4.2	25,281	△4.1	97.0

(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。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

2019年5月14日～2019年11月12日

	第128期～第133期			
	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－ＲＥＩＴマザーファンド	4,916,695	12,435,033	13,861,224	35,156,986

(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

2019年5月14日～2019年11月12日

当作成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11月12日現在

種類	第127期末	第133期末	
	口数	口数	評価額
	千口	千口	千円
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	66,844,215	57,899,686	150,857,634

(注1) 単位未満は切り捨てています。

(注2) 当作成期末におけるニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド全体の口数は101,283,391千口です。

投資信託財産の構成

2019年11月12日現在

項目	第133期末	
	評価額	比率
	千円	%
ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド	150,857,634	98.3
コール・ローン等、その他	2,667,691	1.7
投資信託財産総額	153,525,325	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨てています。

ニッセイＪ－ＲＥＩＴファンド（毎月決算型）

資産、負債、元本および基準価額の状況

項目	(2019年6月12日)	(2019年7月12日)	(2019年8月13日)	(2019年9月12日)	(2019年10月15日)	(2019年11月12日) 現在
	第128期末	第129期末	第130期末	第131期末	第132期末	第133期末
(A) 資産						
産	155,504,748,358円	158,210,967,351円	156,912,003,214円	158,762,933,496円	164,059,679,488円	153,525,325,861円
コール・ローン等	110,852,003	119,380,658	115,578,810	112,354,633	123,939,808	107,833,529
ニッセイＪ－ＲＥＩＴ マザーファンド(評価額)	153,811,420,368	156,175,098,014	155,095,681,745	156,858,781,402	162,203,673,345	150,857,634,236
未収入金	1,582,475,987	1,916,488,679	1,700,742,659	1,791,797,461	1,732,066,335	2,559,858,096
(B) 負債						
債	1,696,314,954	2,036,961,357	1,832,240,616	1,906,814,364	1,873,649,419	2,663,077,077
未払収益分配金	1,197,672,202	1,182,480,947	1,163,154,741	1,147,670,090	1,131,516,116	1,106,785,132
未払解約金	360,504,492	716,635,169	521,374,880	618,429,821	583,694,803	1,420,094,583
未払信託報酬	137,840,004	137,547,499	147,391,726	140,411,372	158,097,687	135,903,937
その他未払費用	298,256	297,742	319,269	303,081	340,813	293,425
(C) 純資産総額(A-B)	153,808,433,404	156,174,005,994	155,079,762,598	156,856,119,132	162,186,030,069	150,862,248,784
元本	299,418,050,577	295,620,236,856	290,788,685,392	286,917,522,692	282,879,029,184	276,696,283,012
次期繰越損益金	△145,609,617,173	△139,446,230,862	△135,708,922,794	△130,061,403,560	△120,692,999,115	△125,834,034,228
(D) 受益権総口数	299,418,050,577口	295,620,236,856口	290,788,685,392口	286,917,522,692口	282,879,029,184口	276,696,283,012口
1万口当たり基準価額(C/D)	5,137円	5,283円	5,333円	5,467円	5,733円	5,452円

- (注1) 当作成期首元本額 304,047,994,261円
 当作成期中追加設定元本額 22,849,494,338円
 当作成期中一部解約元本額 50,201,205,587円
- (注2) 元本の欠損
 当作成期末の純資産総額は元本額を下回っており、その差額は125,834,034,228円です。

損益の状況

項目	(第128期 2019年5月14日～2019年6月12日)	(第129期 2019年6月13日～2019年7月12日)	(第130期 2019年7月13日～2019年8月13日)	(第131期 2019年8月14日～2019年9月12日)	(第132期 2019年9月13日～2019年10月15日)	(第133期 2019年10月16日～2019年11月12日)
	第128期	第129期	第130期	第131期	第132期	第133期
(A) 配当等収益	△ 2,572円	△ 3,264円	△ 3,393円	△ 2,992円	△ 1,338円	△ 1,513円
受取利息	200	155	42	185	311	74
支払利息	△ 2,772	△ 3,419	△ 3,435	△ 3,177	△ 1,649	△ 1,587
(B) 有価証券売買損益	3,064,471,050	5,614,874,841	2,757,009,470	5,078,878,213	8,741,205,172	△ 6,545,884,077
売	3,131,788,129	5,678,879,719	2,788,557,465	5,196,985,299	8,896,724,873	65,396,399
買	△ 67,317,079	△ 64,004,878	△ 31,547,995	△ 118,107,086	△ 155,519,701	△ 6,611,280,476
(C) 信託報酬等	△ 138,137,909	△ 137,845,148	△ 147,710,565	△ 140,714,392	△ 158,438,538	△ 136,197,274
(D) 当期損益金(A+B+C)	2,926,330,569	5,477,026,429	2,609,295,512	4,938,160,829	8,582,765,296	△ 6,682,082,864
(E) 前期繰越損益金	△ 554,041,517	△ 1,145,916,931	△ 5,280,691,184	△ 6,552,484,324	△ 10,010,195,151	△ 16,880,854,029
(分配準備積立金)	(-)	(1,145,916,931)	(5,280,691,184)	(6,552,484,324)	(10,010,195,151)	(16,880,854,029)
(繰越欠損金)	(△ 554,041,517)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
(F) 追加信託差損益金*	△146,784,234,023	△144,886,693,275	△142,435,754,749	△140,404,378,623	△138,154,443,446	△134,926,020,261
(配当等相当額)	(92,042,046,652)	(90,890,368,293)	(89,478,551,000)	(88,376,171,855)	(87,322,272,934)	(85,614,230,483)
(売買損益相当額)	(△238,826,280,675)	(△235,777,061,568)	(△231,914,305,749)	(△228,780,550,478)	(△225,476,716,380)	(△220,540,250,744)
(G) 合計(D+E+F)	△144,411,944,971	△138,263,749,915	△134,545,768,053	△128,913,733,470	△119,561,482,999	△124,727,249,096
(H) 収益分配金	△ 1,197,672,202	△ 1,182,480,947	△ 1,163,154,741	△ 1,147,670,090	△ 1,131,516,116	△ 1,106,785,132
次期繰越損益金(G+H)	△145,609,617,173	△139,446,230,862	△135,708,922,794	△130,061,403,560	△120,692,999,115	△125,834,034,228
追加信託差損益金	△146,784,234,023	△144,886,693,275	△142,435,754,749	△140,404,378,623	△138,154,443,446	△134,926,020,261
(配当等相当額)	(92,044,024,095)	(90,893,214,999)	(89,482,670,470)	(88,379,057,457)	(87,323,919,273)	(85,617,182,371)
(売買損益相当額)	(△238,828,258,118)	(△235,779,908,274)	(△231,918,425,219)	(△228,783,436,080)	(△225,478,362,719)	(△220,543,202,632)
分配準備積立金	1,174,616,850	5,440,462,413	6,726,831,955	10,342,975,063	17,461,444,331	15,970,300,502
繰越欠損金	-	-	-	-	-	△ 6,878,314,469

- (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	第128期	第129期	第130期	第131期	第132期	第133期
(a) 経費控除後の配当等収益	401,271,183円	532,310,595円	503,729,167円	571,458,777円	251,183,345円	196,231,605円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	1,971,017,869円	4,944,715,834円	2,105,566,345円	4,366,702,052円	8,331,581,951円	0円
(c) 信託約款に定める収益調整金	92,044,024,095円	90,893,214,999円	89,482,670,470円	88,379,057,457円	87,323,919,273円	85,617,182,371円
(d) 信託約款に定める分配準備積立金	0円	1,145,916,931円	5,280,691,184円	6,552,484,324円	10,010,195,151円	16,880,854,029円
(e) 分配対象額(a + b + c + d)	94,416,313,147円	97,516,158,359円	97,372,657,166円	99,869,702,610円	105,916,879,720円	102,694,268,005円
(f) 分配対象額(1万口当たり)	3,153.33円	3,298.70円	3,348.57円	3,480.78円	3,744.25円	3,711.44円
(g) 分配金	1,197,672,202円	1,182,480,947円	1,163,154,741円	1,147,670,090円	1,131,516,116円	1,106,785,132円
(h) 分配金(1万口当たり)	40円	40円	40円	40円	40円	40円

<課税上の取り扱いについて>

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、「普通分配金」と「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となり、分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、下回る部分が元本払戻金（特別分配金）、残りの部分が普通分配金となります。
- ・受益者は普通分配金に対し課税されます。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合、個別元本から元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の新しい個別元本となります。

当ファンドの概要

商 品 分 類	追加型投信／国内／不動産投信 特化型	
信 託 期 間	無期限	
運 用 方 針	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、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、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す。	
主要運用対象	ニッセイＪ－ＲＥＩＴ ファンド（毎月決算型）	ニッセイＪ－ＲＥＩＴマザーファンド受益証券
	ニッセイＪ－ＲＥＩＴ 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－ＲＥＩＴ ファンド（毎月決算型）	<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"> ・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 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"> ・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-R E I Tマザーファンド

運用報告書

第 27 期

(計算期間：2019年5月14日～2019年11月12日)

運用方針	<p>①主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、信託財産の中長期的な成長をめざします。</p> <p>②「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い、信用度・流動性等を勘案し、銘柄選択およびポートフォリオの構築を行います。</p> <p>③運用にあたっては、ニッセイ基礎研究所から不動産市場およびJリート市場に関する調査・分析等の助言を受け、ファンドの運用に活用します。</p>	主要運用対象	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	以下の様な投資制限のもと運用を行います。 <ul style="list-style-type: none">・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。	



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

2019年5月14日～2019年11月12日

Jリート市況

【東証REIT指数（配当込み）の推移】

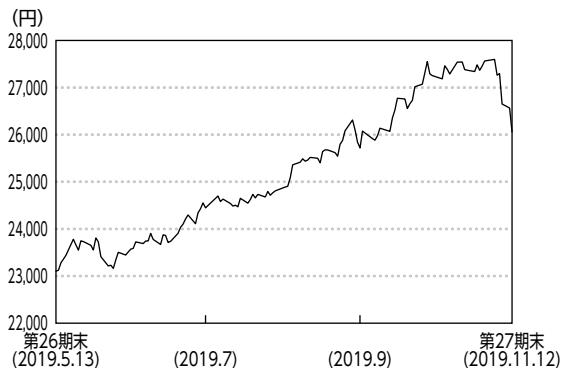


(注) 指数はブルームバーグのデータを使用しています。

当期のJリート市場は上昇しました。

期初以降のJリート市場は、魅力的な配当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配当金成長を実現していることに加えて、活発な不動産売買市場を活用した物件入れ替えによる資産価値の顕在化やこれまで以上に収益性に連動した運用報酬体系への移行といったJリート各社による投資主価値向上を目的とした取り組みが評価され上昇基調で推移しました。当期末には米中貿易協議の進展に対する期待の高まりを受けて金利が上昇するとともに株式市場で投資家のリスク選好姿勢が強まったことを背景に、これまで相対的に高い配当利回りと業績の安定的な成長が評価されていたJリート市場から株式市場へ資金移動が生じたためJリート市場は急落しましたが、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



(注) 当マザー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

<上昇要因>

- ・ 期初から2019年10月にかけて、魅力的な配当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配当金成長を実現していることに加えて、Ｊリート各社による投資主価値向上を目的とした取り組みが評価されＪリート市場が上昇したこと

<下落要因>

- ・ 2019年11月から期末にかけて、米中貿易協議の進展に対する期待の高まりを受けて金利が上昇するとともに株式市場で投資家のリスク選好姿勢が強まったことを背景に、Ｊリート市場から株式市場へ資金移動が生じたためＪリート市場が下落したこと

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10銘柄は、物件の質、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、割安感の高さ等に注目して組み入れています。

参考指数との差異

当マザーファンドはベンチマークを設けていません。参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

当期の基準価額騰落率は+12.8%となり、参考指数騰落率（+14.5%）を下回りました。

これは個別銘柄選択において、産業ファンド投資法人やいちごオフィスリート投資法人などがマイナス寄与したことに加えて、未取配当を含めたキャッシュ保有の影響によるものです。

今後の運用方針

今後の J リート市場については堅調な推移を想定しています。J リートは引き続き、低金利の環境下においては為替リスクを負わずに相対的に高い利回りを安定して享受できる資産であることが評価されると考えます。また、J リート市場は低金利環境と良好な不動産賃貸市況を背景とした配当金の持続的な成長が見込まれます。さらに、足元の J リート市場は投資口価格上昇によって資本調達コストが低下しているため、公募増資を伴う物件取得によって配当金成長を加速できる局面に入っています。配当金成長を加速する公募増資によって投資口価格が上昇し、さらに有利な条件で公募増資を行うことで一段と投資口価格が上昇する好循環に J リート市場が差し掛かる可能性があります。一方で、世界的な政治リスク、消費税増税に伴う景気後退リスク、自然災害リスクは J リート市場が弱含むリスクであると捉えています。

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。

最近５期の運用実績

決算期	基準価額	期中騰落率	参考指数	期中騰落率	投資信託証券組入比率	純資産総額
	円	%		%	%	百万円
23期 (2017年11月13日)	18,438	△ 7.2	17,639	△ 6.9	98.6	263,052
24期 (2018年 5月14日)	20,362	10.4	19,514	10.6	97.6	252,688
25期 (2018年11月12日)	21,387	5.0	20,430	4.7	97.4	232,980
26期 (2019年 5月13日)	23,102	8.0	22,085	8.1	97.6	236,486
27期 (2019年11月12日)	26,055	12.8	25,281	14.5	97.0	263,893

(注) 参考指数は設定時を10,000として指数化しています。

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	参考指数	騰落率	投資信託証券組入比率
(期首) 2019年 5月13日	円 23,102	% -	22,085	% -	% 97.6
5月末	23,412	1.3	22,449	1.6	97.1
6月末	23,738	2.8	22,785	3.2	95.7
7月末	24,733	7.1	23,781	7.7	96.5
8月末	25,677	11.1	24,679	11.7	96.4
9月末	26,758	15.8	25,844	17.0	97.0
10月末	27,453	18.8	26,698	20.9	97.3
(期末) 2019年11月12日	26,055	12.8	25,281	14.5	97.0

(注) 騰落率は期首比です。

1万口当たりの費用明細

2019年5月14日～2019年11月12日

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
売買委託手数料 (投資信託証券)	13円 (13)	0.053% (0.053)	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 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 (その他)	0 (0)	0.000 (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 ・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	13	0.053	

(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（25,198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

2019年5月14日～2019年11月12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
サンケイリアルエステート投資法人	0.042	5,072	0.134	16,115
日本アコモデーションファンド投資法人	7	4,643,879	0.160	109,710
MCUBS MidCity投資法人	0.223	26,340	10	1,126,685
森ヒルズリート投資法人	0.027	4,602	8	1,288,382
産業ファンド投資法人	0.068	10,528	21	2,886,171
アドバンス・レジデンス投資法人	24	8,218,281	0.458	163,637
	(1)			
アドバンス・レジデンス投資法人新	1	422,713	—	—
	(△ 1)			
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	8	1,706,140	0.654	136,299
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.114	62,834	4	2,056,185
GLP投資法人	0.588	83,216	22	2,833,656
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	13	4,383,644	1	560,187
日本プロロジスリート投資法人	0.145	43,264	9	2,234,440
星野リゾート・リート投資法人	0.027	16,348	2	1,415,059
Oneリート投資法人	0.007	2,210	4	1,254,189
イオンリート投資法人	24	3,409,998	0.741	104,560
	(1)			
イオンリート投資法人新	1	182,329	—	—
	(△ 1)			
ヒューリックリート投資法人	0.017	3,379	4	916,149
日本リート投資法人	3	1,551,170	0.341	154,467
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	1	27,232	39	687,872
積水ハウス・リート投資法人	0.799	75,676	11	957,499
	(5)			
積水ハウス・リート投資法人新	5	430,444	—	—
	(△ 5)			
ケネディクス商業リート投資法人	0.080	21,843	12	3,291,816
	(0.274)			
ケネディクス商業リート投資法人新	0.274	77,500	—	—
	(△0.274)			
サムティ・レジデンシャル投資法人	—	—	5	579,031
野村不動産マスターファンド投資法人	0.847	166,176	3	605,333
ラサールロジポート投資法人	3	458,720	0.785	115,889
	(3)			
ラサールロジポート投資法人新	3	525,113	—	—
	(△ 3)			
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	12	4,890,532	0.160	70,905

ニッセイＪ－ＲＥＩＴ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	0.218	13,759	5	265,633
森トラスト・ホテルリート投資法人	—	—	1	247,820
三菱地所物流リート投資法人	—	—	2	704,320
ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人	0.032	4,282	9	1,100,689
ザイマックス・リート投資法人	0.034	4,458	5	649,248
日本ビルファンド投資法人	0.271	224,360	1	801,984
ジャパンリアルエステイト投資法人	2	1,717,923	1	737,164
日本リテールファンド投資法人	13	3,429,268	20	4,508,569
オリックス不動産投資法人	3	632,654	4	1,068,703
日本プライムリアルティ投資法人	8	3,882,699	0.412	207,816
プレミア投資法人	0.103	16,260	6	930,986
東急リアル・エステート投資法人	9	1,911,819	0.436	88,920
グローバル・ワン不動産投資法人	19	2,624,380	0.732	104,044
ユナイテッド・アーバン投資法人	0.697	144,712	2	472,689
ユナイテッド・アーバン投資法人新	(0.525)			
	0.525	92,198	—	—
	(△0.525)			
森トラスト総合リート投資法人	—	—	0.296	52,972
インヴィンシブル投資法人	20	1,132,089	2	190,550
	(4)			
インヴィンシブル投資法人新	4	257,148	—	—
	(△ 4)			
フロンティア不動産投資法人	—	—	3	1,733,688
平和不動産リート投資法人	0.869	121,251	19	2,841,601
日本ロジスティクスファンド投資法人	—	—	10	2,603,703
福岡リート投資法人	—	—	7	1,382,930
ケネディクス・オフィス投資法人	3	3,000,031	2	1,671,861
いちごオフィスリート投資法人	5	591,345	8	946,295
大和証券オフィス投資法人	3	2,850,677	0.244	196,955
阪急阪神リート投資法人	—	—	4	659,661
スタートアップリート投資法人	0.019	3,853	2	361,884
大和ハウスリート投資法人	7	2,130,636	9	2,511,732
ジャパン・ホテル・リート投資法人	0.753	61,865	14	1,256,065
日本賃貸住宅投資法人	0.224	22,574	48	4,188,447
ジャパンエクセレント投資法人	0.201	35,457	6	1,069,462

(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11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	口数	評価額
	千口	千口	千口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	2	2	2	277,413
日本アコモデーションファンド投資法人	6	13	13	8,783,940
MCUBS MidCity投資法人	25	14	14	1,680,975
森ヒルズリート投資法人	9	1	1	173,423
産業ファンド投資法人	24	3	3	578,612
アドバンス・レジデンス投資法人	14	39	39	13,361,701
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	38	46	46	9,587,760
アクティビア・プロパティーズ投資法人	11	7	7	4,135,450
GLP投資法人	61	39	39	5,135,821
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	9	20	20	7,055,048
日本プロロジスリート投資法人	17	8	8	2,569,130
星野リゾート・リート投資法人	4	1	1	844,649
Oneリート投資法人	4	0.452	0.452	145,092
イオンリート投資法人	53	78	78	11,243,133
ヒューリックリート投資法人	4	—	—	—
日本リート投資法人	18	21	21	10,084,226
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	124	86	86	1,720,022
積水ハウス・リート投資法人	58	53	53	4,941,596
ケネディクス商業リート投資法人	17	5	5	1,602,743
サムティ・レジデンシャル投資法人	5	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人	60	57	57	11,065,585
ラサールロジポート投資法人	57	63	63	10,001,324
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	6	18	18	8,001,084
投資法人みらい	19	14	14	827,533
森トラスト・ホテルリート投資法人	1	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人	2	—	—	—
CREロジスティクスファンド投資法人	11	2	2	285,309
ザイマックス・リート投資法人	6	1	1	198,918
日本ビルファンド投資法人	19	18	18	14,438,520
ジャパンリアルエステイト投資法人	19	20	20	14,673,332
日本リテールファンド投資法人	44	37	37	8,965,785
オリックス不動産投資法人	41	39	39	9,303,302

ニッセイＪ－ＲＥＩＴ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
日本プライムリアルティ投資法人	8	16	8,151,192
プレミア投資法人	13	6	1,017,175
東急リアル・エステート投資法人	19	29	5,687,763
グローバル・ワン不動産投資法人	43	62	8,404,830
ユナイテッド・アーバン投資法人	49	47	10,072,363
森トラスト総合リート投資法人	0.296	－	－
インヴィンシブル投資法人	103	125	7,783,832
フロンティア不動産投資法人	3	－	－
平和不動産リート投資法人	61	42	5,764,752
日本ロジスティクスファンド投資法人	14	4	1,115,591
福岡リート投資法人	7	－	－
ケネディクス・オフィス投資法人	14	15	12,807,340
いちごオフィスリート投資法人	78	75	8,065,915
大和証券オフィス投資法人	10	13	11,247,500
阪急阪神リート投資法人	4	－	－
スタートアップロシード投資法人	3	1	294,019
大和ハウスリート投資法人	21	18	5,592,315
ジャパン・ホテル・リート投資法人	65	51	4,413,540
日本賃貸住宅投資法人	63	15	1,490,340
ジャパンエクセレント投資法人	19	13	2,361,075
合計	口数・金額 銘柄数<比率>	1,407 52	1,260 44 255,950,979 <97.0%>

(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11月12日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資信託証券	255,950,979	95.9
コール・ローン等、その他	10,987,889	4.1
投資信託財産総額	266,938,869	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨てています。

ニッセイ J-R E I T マザーファンド

資産、負債、元本および基準価額の状況

(2019年11月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	266,938,869,040円
コール・ローン等	9,088,741,732
投資信託証券(評価額)	255,950,979,550
未収配当金	1,899,147,758
(B) 負債	3,044,957,940
未払解約金	3,044,904,728
その他未払費用	53,212
(C) 純資産総額(A-B)	263,893,911,100
元本	101,283,391,978
次期繰越損益金	162,610,519,122
(D) 受益権総口数	101,283,391,978口
1万口当たり基準価額(C/D)	26,055円

(注1) 期首元本額 102,367,601,861円
 期中追加設定元本額 19,101,066,521円
 期中一部解約元本額 20,185,276,404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-R E I T ファンド (毎月決算型) 57,899,686,907円
 ニッセイ J-R E I T ファンド (適格機関投資家限定) 2,991,064,024円
 ニッセイ リートオープン (毎月分配型) 31,031,020,094円
 ニッセイ リートオープン (年1回決算型) 4,558,210,688円
 ニッセイ J-R E I T ファンド (年1回決算型) 2,232,464,340円
 ニッセイ リートオープン 米ドル投資型 (毎月分配型) 1,842,541,023円
 ニッセイ リートオープン 米ドル投資型 (年1回決算型) 617,667,838円
 ダイナミック・コントロール・ジャパン (適格機関投資家専用) 110,737,064円

損益の状況

当期 (2019年5月14日~2019年11月12日)

項目	当期
(A) 配当等収益	4,374,380,116円
受取配当金	4,376,759,922
受取利息	94,876
その他収益金	61
支払利息	△ 2,474,743
(B) 有価証券売買損益	25,866,315,681
売買益	26,287,947,643
売買損	△ 421,631,962
(C) 信託報酬等	△ 149,150
(D) 当期損益金(A+B+C)	30,240,546,647
(E) 前期繰越損益金	134,118,699,879
(F) 追加信託差損益金	29,431,989,763
(G) 解約差損益金	△ 31,180,717,167
(H) 合計(D+E+F+G)	162,610,519,122
次期繰越損益金(H)	162,610,519,122

(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。