

第62期末（2018年11月20日）

基準価額 14,365円

純資産総額 215百万円


第57期～第62期
(2018年5月22日～2018年11月20日)

騰落率 3.2%

分配金合計 0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リート・ インカム・アンド・ストラテジー (毎月決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

交付運用報告書

作成対象期間：2018年5月22日～2018年11月20日

第57期（決算日2018年6月20日） 第60期（決算日2018年9月20日）

第58期（決算日2018年7月20日） 第61期（決算日2018年10月22日）

第59期（決算日2018年8月20日） 第62期（決算日2018年11月20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・インカム・アンド・ストラテジー（毎月決算型）」は、このたび第62期の決算を行いました。

当ファンドは、「ニッセイJリート・インカム・アンド・ストラテジーマザーファンド」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。

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）

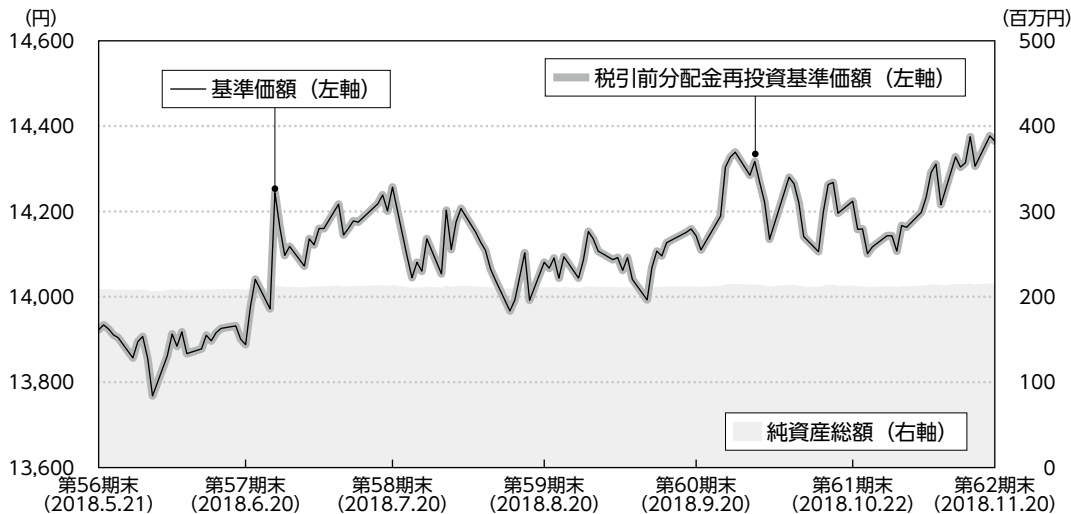
UD FONT

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22日～2018年11月20日

基準価額等の推移



第57期首	13,923円	既払分配金	0円
第62期末	14,365円	騰落率 (分配金再投資ベース)	3.2%

(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。以下同じです。

基準価額の主な変動要因

当作成期の基準価額は、Jリート市場が上昇したことを受けて上昇しました。

当作成期初のJリート市場は、長期金利が引き続き低水準で推移したことに加え、東京都心部におけるオフィス空室率の低下や賃料上昇が続く良好な外部環境を背景に上昇しました。その後、日銀の黒田総裁が長期金利の上昇を容認する発言をしたことや、相次ぐエクイティファイナンス（新株発行を伴う資金調達）による需給環境の悪化懸念を受け、Jリート市場は上値が重くなる場面もありました。しかし、引き続き堅調な不動産市況を背景としたJリート各社の着実な分配金成長や、Jリートによる自己投資口の取得、資産入れ替えなどの投資主価値の向上に資する取り組みが評価されたことでJリート市場は再び上昇基調に転じ、基準価額も同様に推移しました。

なお、当作成期間中はJリート市場の値動きが大きくなると判断された場面において、Jリートの組入比率を引き下げました。

1万口当たりの費用明細

項目	第57期～第62期		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	76円	0.535%	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14,114円です。
(投信会社)	(38)	(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)	(34)	(0.243)	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)	(0.021)	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	32	0.229	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)	(32)	(0.229)	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	1	0.006	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)	(0.001)	・ 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 ・ 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	109	0.770	

(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。

最近5年間の基準価額等の推移



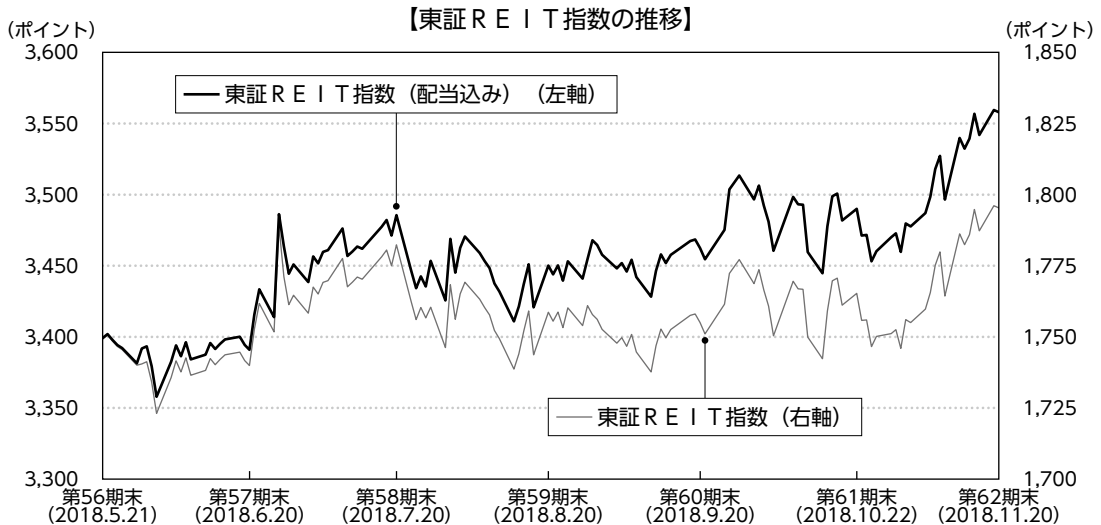
(注1) 税引前分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものであり、2013年11月20日の基準価額にあわせて再指数化しています。

(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。

決算日		2013年 11月20日	2014年 11月20日	2015年 11月20日	2016年 11月21日	2017年 11月20日	2018年 11月20日
基準価額（分配落）	(円)	10,152	12,906	13,080	13,349	13,219	14,365
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	(%)	－	27.1	1.3	2.1	△1.0	8.7
参考指数騰落率	(%)	－	27.3	1.6	2.2	0.1	12.1
純資産総額	(百万円)	152	193	196	200	198	215

(注) 参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。以下同じです。

Jリート市況



(注) 各指数は、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。

当作成期初のJリート市場は、長期金利が引き続き低水準で推移したことに加え、東京都心部におけるオフィス空室率の低下や賃料上昇が続く良好な外部環境を背景に上昇しました。その後、日銀の黒田総裁が長期金利の上昇を容認する発言をしたことや、相次ぐエクイティファイナンスによる需給環境の悪化懸念を受け、Jリート市場は上値が重くなる場面もありました。しかし、引き続き堅調な不動産市況を背景としたJリート各社の着実な分配金成長や、Jリートによる自己投資口の取得、資産入れ替えなどの投資主価値の向上に資する取り組みが評価されたことでJリート市場は再び上昇基調に転じ、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

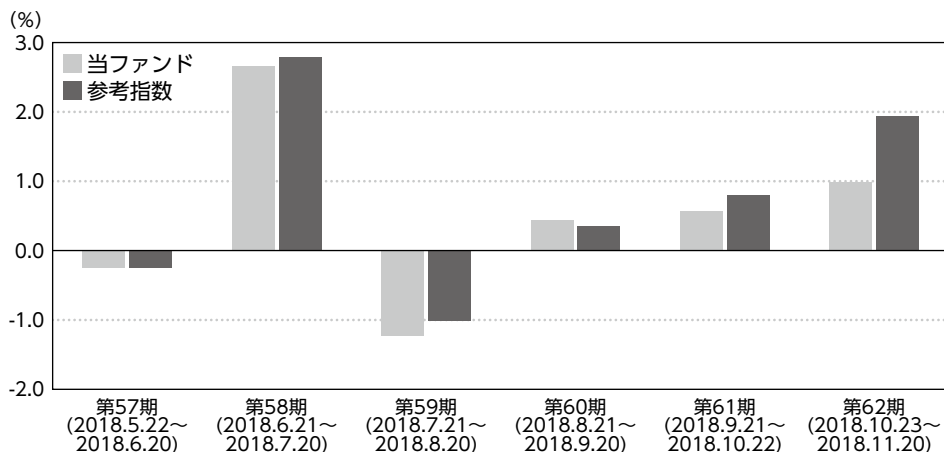
マザーファンド受益証券の組入比率をおおむね高位に保った運用を行いました（ただし、当ファンドから信託報酬等の費用を控除する関係などから、当ファンドの収益率はマザーファンドとは必ずしも一致しません）。

■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、信託財産の成長を図ることを目標に運用を行いました。

組入銘柄の選択については、相対的に安定したインカム収入が期待できるJリートを重視し、信用度・流動性等を勘案したポートフォリオの構築を行いました。

参考指数との差異



(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

当作成期の税引前分配金再投資基準価額騰落率は+3.2%となり、参考指数騰落率（+4.7%）を下回りました。これはマザーファンドで、Jリート市場の値動きが大きくなると判断された場面において、Jリートの組入比率を引き下げたことや、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	第57期	第58期	第59期	第60期	第61期	第62期
	2018年5月22日 ～ 2018年6月20日	2018年6月21日 ～ 2018年7月20日	2018年7月21日 ～ 2018年8月20日	2018年8月21日 ～ 2018年9月20日	2018年9月21日 ～ 2018年10月22日	2018年10月23日 ～ 2018年11月20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	5,525円	5,559円	5,584円	5,658円	5,687円	5,710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

足元のJリート市場は、金利水準や米中貿易摩擦の動向に影響を受ける場面もありましたが、良好な不動産市況を背景とした賃料上昇や物件入れ替え、自己投資口の取得といったJリート各社の取り組みが評価され、堅調に推移しています。引き続き魅力的な利回り水準にあることに加え、都心部を中心とした賃貸不動産への強い需要やJリート各社の自助努力を下支えとして、Jリート市場は堅調に推移すると考えています。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）については、オフィスビルの稼働率が依然として高水準で推移しており、既存テナントの契約更改時に賃料の引き上げを実施しやすい状態が継続していることから、当面は堅調なオフィス市況が維持されると考えます。

また、自己投資口の取得や合併などの資本政策、活発な不動産売買市場を活用した物件の入れ替え、収益性に連動した資産運用報酬の導入といった投資主価値の向上を目的とする施策を実行するJリートが増加しており、今後も投資主に配慮した取り組みの強化が期待されます。

こうした材料を背景に、Jリート市場は中長期的に緩やかな上昇基調で推移すると考えています。一方で、欧米金融当局の金融引き締めを背景とした世界的な金利上昇リスクやトランプ米大統領の政策リスク、新興国景気の後退を発端とする世界的な景気後退リスクの高まりは、Jリート市場が弱含む要因であると捉えています。

このような環境の下、引き続き、相対的に安定したインカム収入が期待できるJリートを重視した銘柄選択を行い、信用度・流動性等を勘案してポートフォリオの構築を行います。また、Jリートの価格変動リスクが高まると判断される場面では、組入比率を調整することでリスクの軽減を図ります。

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62期末 2018年11月20日
ニッセイリート・インカム・アンド・ストラテジーマザーファンド	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。

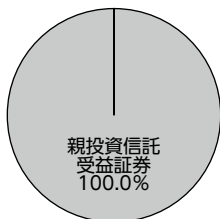
(注2) 組入全ファンドを記載しています。

純資産等

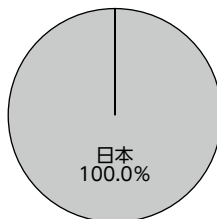
項目	第57期末 2018年6月20日	第58期末 2018年7月20日	第59期末 2018年8月20日	第60期末 2018年9月20日	第61期末 2018年10月22日	第62期末 2018年11月20日
純資産総額	208,324,986円	213,851,583円	211,221,962円	212,151,375円	213,356,988円	215,473,194円
受益権総口数	150,000,000口	150,000,000口	150,000,000口	150,000,000口	150,000,000口	150,000,000口
1万口当たり基準価額	13,888円	14,257円	14,081円	14,143円	14,224円	14,365円

(注) 当作成期間（第57期～第62期）中における追加設定元本額および同解約元本額は0円です。

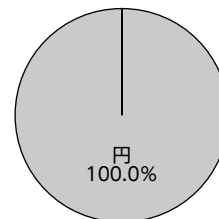
資産別配分



国別配分



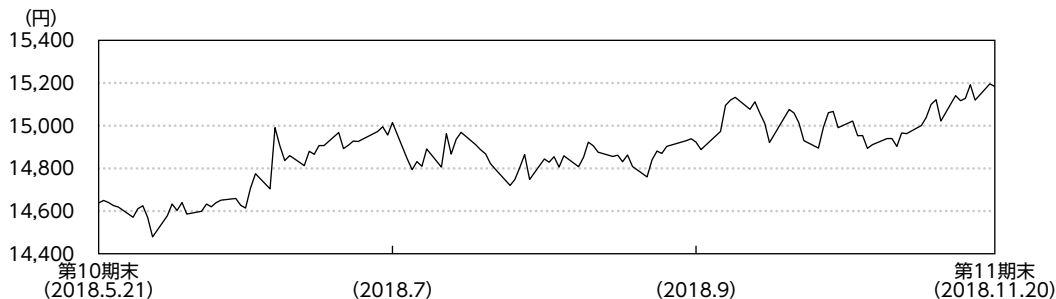
通貨別配分



(注) 資産別・国別・通貨別配分は、2018年11月20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。

ニッセイリート・インカム・アンド・ストラテジーマザーファンドの概要

■ 基準価額の推移



■ 上位銘柄

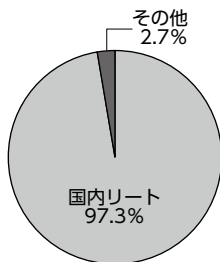
銘柄名	通貨	比率
日本ビルファンド投資法人	円	5.7%
ユナイテッド・アーバン投資法人	円	5.6
ジャパンリアルエステイト投資法人	円	5.2
大和ハウスリート投資法人	円	5.1
オリックス不動産投資法人	円	4.9
GLP投資法人	円	4.7
日本プロロジスリート投資法人	円	4.7
日本リテールファンド投資法人	円	4.1
ケネディクス・オフィス投資法人	円	3.4
日本賃貸住宅投資法人	円	3.3
組入銘柄数		40

■ 1万口当たりの費用明細

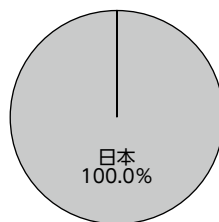
2018.5.22~2018.11.20

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	34円 (34)
その他費用 (その他)	0 (0)
合計	34

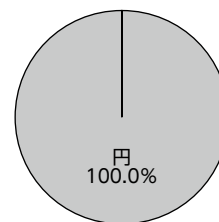
■ 資産別配分



■ 国別配分



■ 通貨別配分



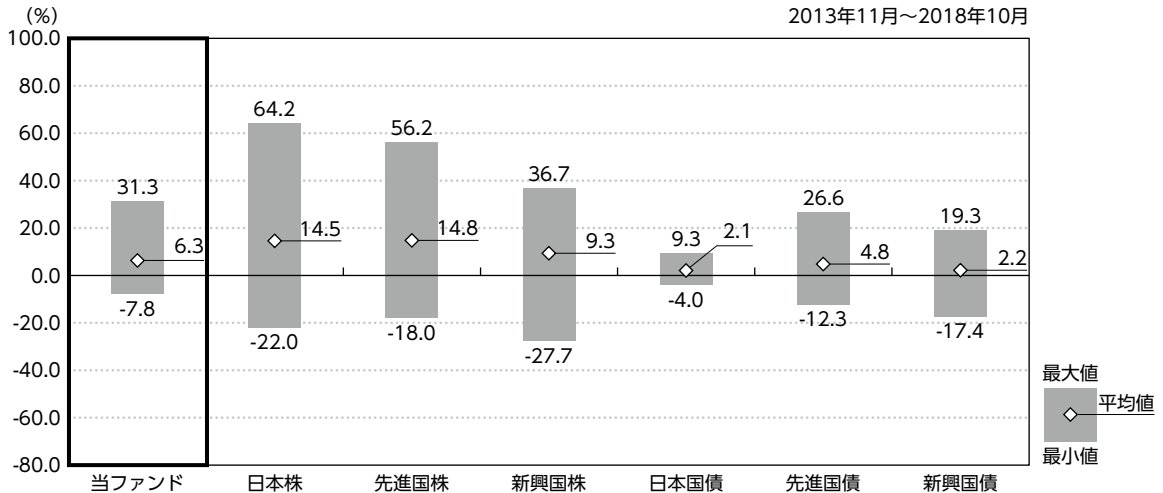
(注1) 基準価額の推移および1万口当たりの費用明細は、マザーファンドの直近の決算期のものであり、費用項目の金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しています。項目の詳細につきましては、前掲の費用項目の概要をご参照ください。

(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（2018年11月20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、実在するデータのみの記載となっています。したがって、代表的な資産クラスとの比較対象期間が異なります。

< 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。

・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

■ 自社による当ファンドの設定解約状況

当作成期における自社による当ファンドの設定解約はありません。なお当作成期末現在、自社による当ファンドの保有残高は215百万円（元本150百万円、ファンド全体の100.0%）です。当社は当該保有分を解約することがあります。

■ 約款変更

以下の変更に伴い、関連条項に所要の変更を行いました。

- ①信託期間の延長
- ②信用リスク分散規制にかかる投資制限条項の追加

（2018年11月17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	
信 託 期 間	2013年10月8日～2021年11月22日	
運 用 方 針	ニッセイリート・インカム・アンド・ストラテジーマザーファンド 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	ニッセイリート・インカム・アンド・ストラテジー（毎月決算型）	ニッセイリート・インカム・アンド・ストラテジーマザーファンド 受益証券
	ニッセイリート・インカム・アンド・ストラテジーマザーファンド	国内の金融商品取引所に上場しているリート
運用方法	ニッセイリート・インカム・アンド・ストラテジー（毎月決算型）	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（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。 ・外貨建資産への投資は行いません。
	ニッセイリート・インカム・アンド・ストラテジーマザーファンド	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（上場投資信託証券等を除きます）への投資割合は、信託財産の純資産総額の5%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、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。	