

受益者の皆様へ

毎々、格別のご愛顧にあずかり厚くお礼申し上げます。
さて、「日本Jリートオープン（1年決算型）」は、
このたび、第10期の決算を行いました。

当ファンドは、Jリート・マザーファンドの受益証券
への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場して
いる（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券に投
資を行い、安定した収益の確保と投資信託財産の成長を
目指して運用を行いました。

ここに、当作成対象期間の運用経過等についてご報告
申し上げます。

今後とも一層のお引立てを賜りますよう、お願い申し
上げます。

第10期末(2023年11月20日)

基準価額	17,294円
純資産総額	870百万円
第10期	
騰落率	△ 2.3%
分配金(税引前)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、小数点以下第2位を四捨五入して表示
しております。

(注) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。

○交付運用報告書は、運用報告書に記載すべき事項の
うち重要なものを記載した書面です。その他の内容
については、運用報告書（全体版）に記載しており
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ます。運用報告書（全体
版）は、SBI岡三アセットマネジメントのホーム
ページにて閲覧・ダウンロードいただけます。

○運用報告書（全体版）は、受益者の方からのご請求
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。

<運用報告書（全体版）の閲覧・ダウンロード方法>
ホームページのファンド情報から当ファンドのファン
ド名称を検索することにより、運用報告書（全体版）
を閲覧およびダウンロードすることができます。

日本Jリートオープン （1年決算型）

追加型投信／国内／不動産投信

作成対象期間：2022年11月22日～2023年11月20日

交付運用報告書

第10期（決算日 2023年11月20日）

SBI 岡三アセットマネジメント

〒104-0031 東京都中央区京橋2-2-1

お問い合わせは弊社投信営業部へ

フリーダイヤル ☎ 0120-048-214（営業日の9:00～17:00）

お取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

[ホームページ]

<https://www.sbiokasan-am.co.jp>

※アクセスにかかる通信料はお客様のご負担となります。

※岡三アセットマネジメント株式会社は2023年7月1日をもってSBI岡
三アセットマネジメント株式会社へ商号を変更いたしました。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2022年11月22日～2023年11月20日)



期 首：17,707円

期 末：17,294円（既払分配金（税引前）：0円）

騰落率：△2.3%（分配金再投資ベース）

- (注) 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す。
- (注) 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) 分配金再投資基準価額は、期首（2022年11月21日）の値が基準価額と同一となるように指数化しております。
- (注) 上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドの主な投資対象である「Jリート・マザーファンド」における主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・インヴィンシブル投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、大和証券オフィス投資法人などがプラスに寄与しました。

(主なマイナス要因)

- ・日本プロロジスリート投資法人、G L P投資法人、三菱地所物流リート投資法人などがマイナスに影響しました。

1万口当たりの費用明細

(2022年11月22日～2023年11月20日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬 (投 信 会 社) (販 売 会 社) (受 託 会 社)	円 179 (85) (85) (9)	% 1.042 (0.494) (0.494) (0.055)	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 委託した資金の運用の対価 交付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、購入後の情報提供等の対価 運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	25 (25)	0.144 (0.144)	(b)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 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(c) そ の 他 費 用 (監 査 費 用) (そ の 他)	2 (2) (0)	0.011 (0.011) (0.000)	(c)その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用 その他は、金銭信託支払手数料
合 計	206	1.197	
期中の平均基準価額は、17,200円です。			

(注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

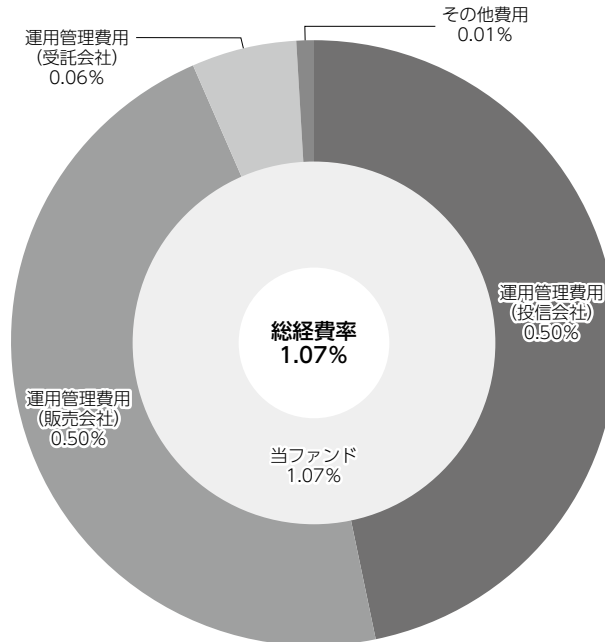
(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注) 売買委託手数料およびその他費用は、当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、当ファンドに対応するものを含みます。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）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あります。

（参考情報）**○総経費率**

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1.07%です。



(注) 当ファンドの費用は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) 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。

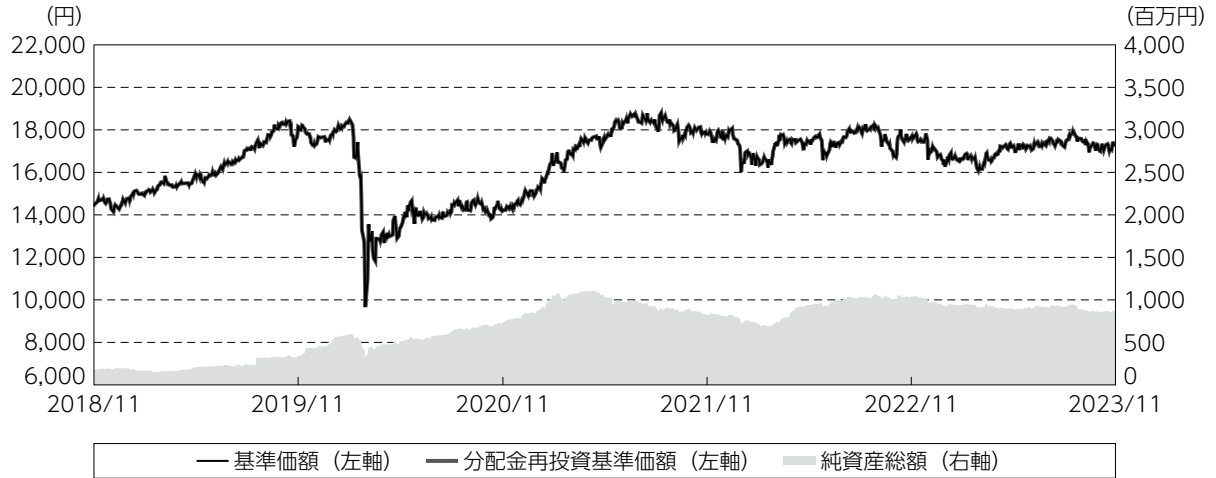
(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

(注) 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

（2018年11月20日～2023年11月20日）



- (注) 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す。
- (注) 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) 分配金再投資基準価額は、2018年11月20日の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

	2018年11月20日 期初	2019年11月20日 決算日	2020年11月20日 決算日	2021年11月22日 決算日	2022年11月21日 決算日	2023年11月20日 決算日
基準価額 (円)	14,526	18,155	14,198	17,789	17,707	17,294
期間分配金合計 (税引前) (円)	—	0	0	0	0	0
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	25.0	△ 21.8	25.3	△ 0.5	△ 2.3
東証REIT指数 (配当込み) 騰落率 (%)	—	29.1	△ 21.4	26.9	△ 0.7	△ 2.8
純資産総額 (百万円)	185	344	735	825	1,042	870

(注) 上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

(注) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。

(注) 騰落率は1年前の決算応当日との比較です。

(注) 東証REIT指数（配当込み）は当ファンドの参考指数です。参考指数は投資対象資産の市場動向を説明する指数として記載しているものです。

投資環境

（2022年11月22日～2023年11月20日）

Jリート市場は、2022年12月の日銀金融政策決定会合で金融政策が一部修正されたことから国内長期金利が急上昇し、急落して始まりました。その後も上値の重い動きが続き、2023年3月に米国で複数の銀行が経営破綻し金融不安が高まると、下げ幅を拡大しました。4月にはバリュエーション面での割安さなどから持ち直す動きとなりましたが、5月以降は、国内の長期金利が安定的に推移したことや、Jリーートの決算も概ね市場予想通りとなるなど目立った売買材料に乏しい中、小幅なレンジでの推移が続きました。しかし、日銀のマイナス金利解除の思惑や米国での金融引き締め長期化懸念などから10月上旬にかけて長期金利が再び上昇すると、Jリートは下落し、期末にかけてはもみ合う動きとなりました。

当ファンドのポートフォリオ

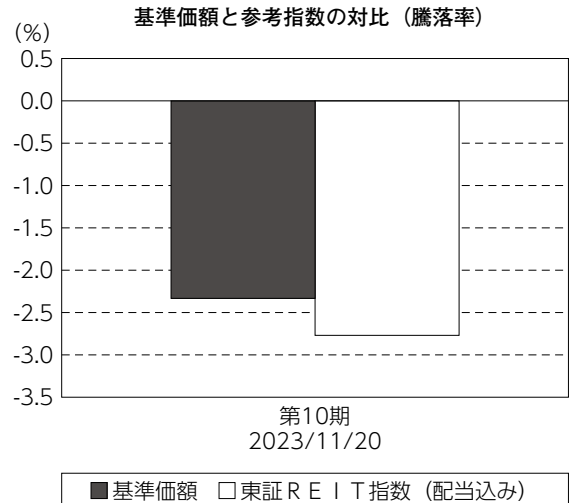
（2022年11月22日～2023年11月20日）

当ファンドの運用は、Jリート・マザーファンドを通じて行いました。Jリート・マザーファンドの運用につきましては、高位の組入比率を概ね維持しました。セクターにつきましては、多くの期間で堅調な業績と比較して割安と判断した物流・インフラ施設特化型を東証の時価総額の構成比に対してオーバーウェイトとしました。一方、さらなる成長が限定的と判断した商業特化型や割安感の薄い複合型・総合型などをアンダーウェイトとしました。また長期金利の上昇懸念が高まる場面やリスク回避志向が強まる場面ではキャッシュの比率を高めました。

当ファンドのベンチマークとの差異

（2022年11月22日～2023年11月20日）

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。右記のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



（注）基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

（注）参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

分配金

（2022年11月22日～2023年11月20日）

分配金額は、投資信託約款の規定に基づき、委託会社が分配可能額、基準価額水準等を勘案して決定します。

当期につきましては、安定した収益の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指す観点から、分配を見送らせていただきました。なお、収益分配に充てなかった留保益につきましては、運用の基本方針と同一の運用を行ってまいります。

（単位：円、1万口当たり・税引前）

項 目	第10期
	2022年11月22日～ 2023年11月20日
当期分配金	—
（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	7,377

（注）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）に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

（注）当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切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。

今後の運用方針

Jリート市場は、当面上値の重い展開が続くものの、下落余地は限定的になると予想します。日銀による金融政策の正常化懸念が根強く、金利上昇の悪影響が意識されやすいJリートは、短期的に上値を追いにくい展開が続くと見ています。ただ不動産価格は高値圏で推移していることや、下落時には利回りを求める資金の流入が期待されるため、下落余地も限定的だと考えます。

当ファンドの運用は、マザーファンドを通じて行います。マザーファンドの運用につきましては、株式会社三井住友トラスト基礎研究所から提供される不動産市場全体とJリートに関する調査・分析情報等の助言を参考に個別銘柄の資産内容や信用力、バリュエーションなどを勘案し、個別銘柄の選定やウェイト付けを行います。

当面は、投資口価格の割安感が強いと考えられる銘柄や、物件取得などを通じて成長が期待できる銘柄などを東証の時価総額の構成比に対してオーバーウェイトとする方針です。一方、投資口価格の割安感が乏しいと考えられる銘柄などは、アンダーウェイトとする方針です。

お知らせ

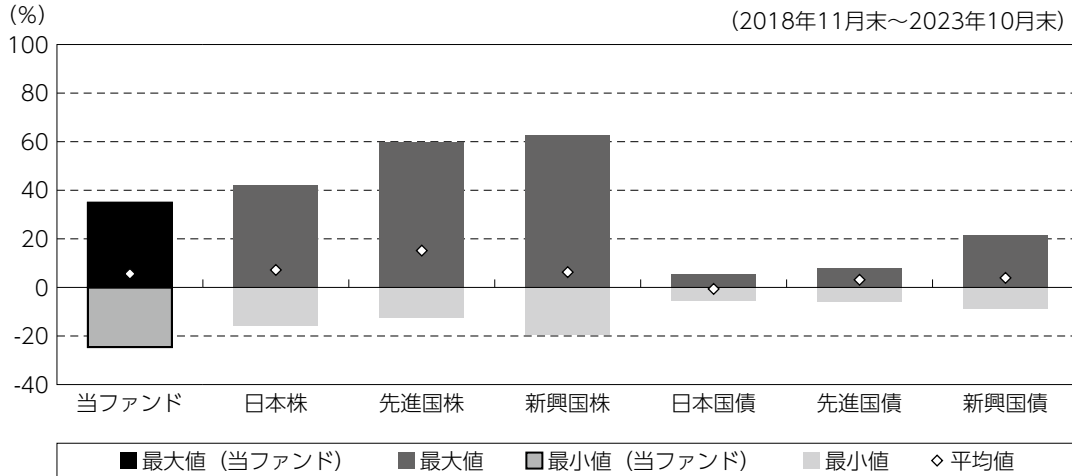
- ・ S B I 岡三アセットマネジメント株式会社への商号変更等に伴い、投資信託約款に所要の変更を行いました。（実施日：2023年7月1日）

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11月21日から、原則として無期限です。	
運用方針	Jリート・マザーファンド（以下、「マザーファンド」といいます。）の受益証券への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と投資信託財産の成長を目指して運用を行います。	
主要投資対象	当ファンド	マザーファンドの受益証券を主要投資対象とします。
	Jリート・マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
運用方法	当ファンド	マザーファンドの受益証券を主要投資対象とするファミリーファンド方式で運用を行います。
	Jリート・マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。 株式会社三井住友トラスト基礎研究所から不動産市場全体とJ-REITにかかる調査・分析情報等の助言を受けます。
分配方針	<p>毎年11月20日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、原則として、以下の方針に基づき収益分配を行います。</p> <p>分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。</p> <p>繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益には、マザーファンドの利子・配当等収益のうち、この信託に帰属すべき利子・配当等収益を含むものとします。</p> <p>分配金額は、委託会社が分配可能額、基準価額水準等を勘案して決定します。分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益分配を行わないことがあります。</p>	

（参考情報）

○当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(単位：%)

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	34.8	42.1	59.8	62.7	5.4	7.9	21.5
最小値	△ 24.6	△ 16.0	△ 12.4	△ 19.4	△ 5.5	△ 6.1	△ 8.8
平均値	5.6	7.2	15.2	6.3	△ 0.6	3.1	3.9

(注) 全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。

(注) 2018年11月から2023年10月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものです。

(注) 上記の騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。

(注) 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

《各資産クラスの指数》

日本株：東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

先進国株：MSCI - KOKUSAI 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・ガバメント・ボンド・インデックス - エマージング・マーケット・グローバル・ディバーシファイド（円ベース）

※各指数についての説明は、最終ページの「代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について」をご参照ください。

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

当ファンドのデータ

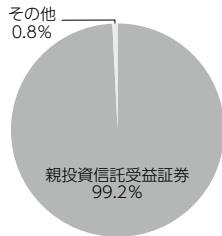
組入資産の内容

(2023年11月20日現在)

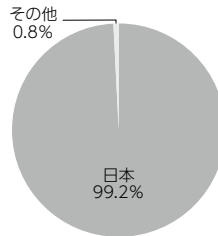
○組入上位ファンド

銘柄名	第10期末
Jリート・マザーファンド	99.2%
組入銘柄数	1銘柄

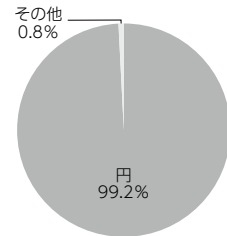
○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分



(注) 比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては100%超となる場合があります。

(注) 国別配分につきましては発行国を表示しております。

(注) 組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載しております。

(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

純資産等

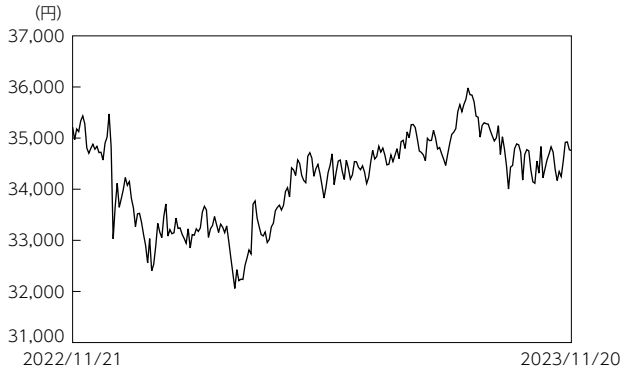
項目	第10期末
	2023年11月20日
純資産総額	870,191,049円
受益権総口数	503,186,151口
1万口当たり基準価額	17,294円

(注) 期中における追加設定元本額は105,371,514円、同解約元本額は190,790,480円です。

組入上位ファンドの概要

Jリート・マザーファンド

【基準価額の推移】



【1万口当たりの費用明細】

(2022年11月22日～2023年11月20日)

項 目	当 期	
	金 額	比 率
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	51 (51)	0.147 (0.147)
(b) そ の 他 費 用 (そ の 他)	0 (0)	0.000 (0.000)
合 計	51	0.147

期中の平均基準価額は、34,377円です。

(注) 上記項目の概要につきましては、運用報告書（全体版）をご参照ください。

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

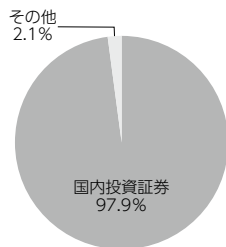
(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

【組入上位10銘柄】

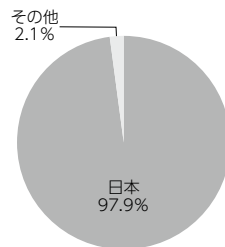
(2023年11月20日現在)

	銘 柄 名	業 種 / 種 別 等	通 貨	国 (地 域)	比 率
1	KDX不動産投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.7%
2	日本ビルファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.6%
3	GLP投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.1%
4	大和ハウスリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.5%
5	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.4%
6	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.3%
7	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	4.3%
8	日本都市ファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.8%
9	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.4%
10	オリックス不動産投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	3.3%
	組入銘柄数		51銘柄		

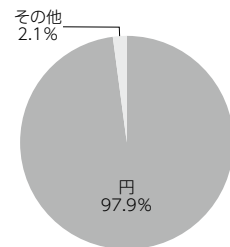
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



(注) 比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては100%超となる場合があります。

(注) 国（地域）および国別配分につきましては発行国を表示しております。

(注) 組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載しております。

(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

当マザーファンドの計算期間における運用経過の説明は、運用報告書（全体版）をご覧ください。

＜代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について＞

騰落率は、データソースが提供する各指数をもとに株式会社野村総合研究所が計算しており、その内容について、信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性を含む一切の保証を行いません。また、当該騰落率に関連して資産運用または投資判断をした結果生じた損害等、当該騰落率の利用に起因する損害及び一切の問題について、何らの責任も負いません。

○東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

東証株価指数（TOPIX）（配当込み）は、日本の株式市場を広範に網羅するとともに、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークで、配当を考慮したものです。なお、TOPIXに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社に帰属します。

○MSCI – KOKUSAI インデックス（配当込み、円ベース）

MSCI – KOKUSAI インデックス（配当込み、円ベース）は、MSCI Inc.が開発した、日本を除く世界の先進国の株式を対象として算出した指数で、配当を考慮したものです。なお、MSCI Index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。

○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）

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）は、MSCI Inc.が開発した、世界の新興国の株式を対象として算出した指数で、配当を考慮したものです。なお、MSCI Index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。

○NOMURA – BPI国債

NOMURA – BPI国債は、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発表している日本の国債市場の動向を的確に表すために開発された投資収益指数です。なお、NOMURA – BPI国債に関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、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に帰属します。

○FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した指数です。なお、FTSE世界国債インデックスに関する著作権等の知的財産その他一切の権利は、FTSE Fixed Income LLCに帰属します。

○JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス – エマージング・マーケット・グローバル・ディバースファイド（円ベース）

JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス – エマージング・マーケット・グローバル・ディバースファイド（円ベース）は、J.P. Morgan Securities LLCが算出、公表している、新興国が発行する現地通貨建て国債を対象にした指数です。なお、JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス – エマージング・マーケット・グローバル・ディバースファイドに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、J.P. Morgan Securities LLCに帰属します。