

第10期

運用報告書(全体版)

日本Jリートオープン (1年決算型)

【2023年11月20日決算】

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚くお礼申し上げます。
皆様の「日本Jリートオープン（1年決算型）」は、2023年11月20日に第10期決算を迎えましたので、期中の運用状況ならびに決算のご報告を申し上げます。

今後とも、一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

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。

当ファンドの仕組みは次の通りです。

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。 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。	
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。
投資制限	当ファンド	マザーファンド受益証券への投資割合には制限を設けません。
	Jリート・マザーファンド	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。
分配方針	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。 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。 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。 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。	

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			東証REIT指数（配当込み）		投 資 信 託 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
	（分配落）	税 込 分 配 金	期 騰 落 中 率	（参考指数）	期 騰 落 中 率		
6期(2019年11月20日)	円 18,155	円 0	% 25.0	ポイント 4,592.90	% 29.1	% 97.4	百万円 344
7期(2020年11月20日)	14,198	0	△21.8	3,608.53	△21.4	97.3	735
8期(2021年11月22日)	17,789	0	25.3	4,578.29	26.9	98.1	825
9期(2022年11月21日)	17,707	0	△0.5	4,547.04	△0.7	97.1	1,042
10期(2023年11月20日)	17,294	0	△2.3	4,421.12	△2.8	97.1	870

(注) 基準価額および分配金（税引前）は1万口当たり、基準価額の騰落率は分配金（税引前）込み。

(注) 東証REIT指数（配当込み）は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。

(注) 当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、投資信託証券組入比率は実質比率を記載しております。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		東証REIT指数（配当込み）		投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	（参考指数）	騰 落 率	
（期 首） 2022年11月21日	円 17,707	% —	ポイント 4,547.04	% —	% 97.1
11月末	17,736	0.2	4,565.38	0.4	96.9
12月末	17,154	△3.1	4,403.82	△3.1	97.5
2023年1月末	16,608	△6.2	4,263.06	△6.2	96.0
2月末	16,850	△4.8	4,331.37	△4.7	94.2
3月末	16,409	△7.3	4,204.73	△7.5	95.6
4月末	17,229	△2.7	4,420.34	△2.8	95.9
5月末	17,352	△2.0	4,448.91	△2.2	95.5
6月末	17,309	△2.2	4,421.28	△2.8	96.0
7月末	17,465	△1.4	4,472.88	△1.6	96.3
8月末	17,710	0.0	4,539.20	△0.2	96.6
9月末	17,453	△1.4	4,468.30	△1.7	96.3
10月末	17,128	△3.3	4,372.14	△3.8	97.4
（期 末） 2023年11月20日	17,294	△2.3	4,421.12	△2.8	97.1

(注) 騰落率は期首比。

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) 参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。
- (注) 分配金再投資基準価額および参考指数は、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、GLP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。

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

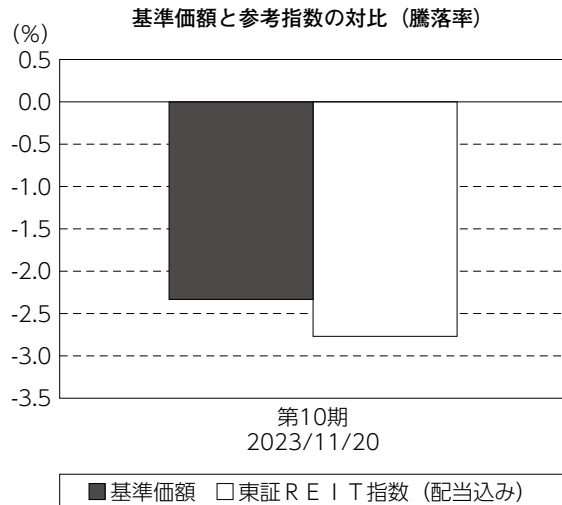
(2022年11月22日～2023年11月20日)

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)

当ファンドは特定のベンチマークを設けておりませんが、当ファンドの基準価額の騰落率は、参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の騰落率を0.5%上回りました。詳細につきましては前掲の「基準価額の主な変動要因」をご参照ください。



(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えています。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。

○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	
	円	%	
(a) 信託報酬 (投 信 会 社) (販 売 会 社) (受 託 会 社)	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。

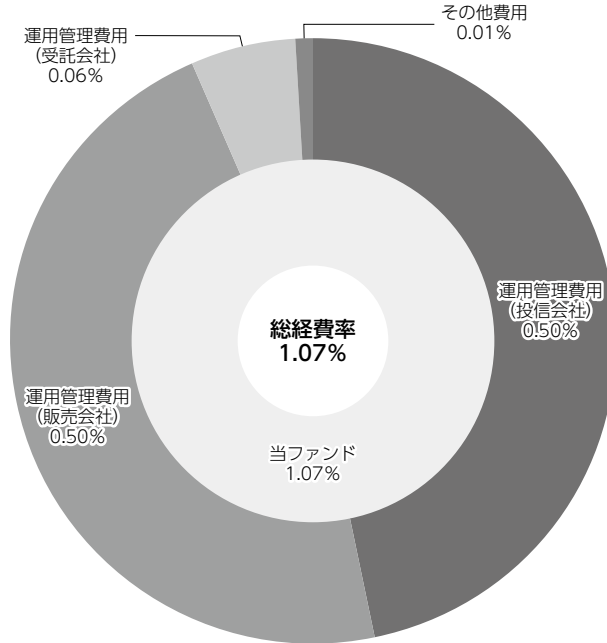
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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。

○売買及び取引の状況

(2022年11月22日～2023年11月20日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
Jリート・マザーファンド	千口 34,949	千円 121,205	千口 79,642	千円 273,395

(注) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2022年11月22日～2023年11月20日)

利害関係人との取引状況

<日本Jリートオープン（1年決算型）>

該当事項はございません。

<Jリート・マザーファンド>

区 分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$		うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$	
投資信託証券	百万円 1,873	% 11.1		百万円 2,369	% 14.6	

平均保有割合4.9%

※平均保有割合とは、マザーファンドの残存口数の合計に対する当該ベビーファンドのマザーファンド所有口数の割合。

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額(A)	1,347千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	137千円
(B)／(A)	10.2%

(注) 売買委託手数料総額は、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です。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とは株式会社SBI証券です。

○組入資産の明細

(2023年11月20日現在)

親投資信託残高

銘柄	期 首(前期末)		当 期 末	
	口 数		口 数	評 価 額
Jリート・マザーファンド	千口 293,049		千口 248,356	千円 863,212

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2023年11月20日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
J リート・マザーファンド	千円 863,212	98.6%
コール・ローン等、その他	12,064	1.4
投資信託財産総額	875,276	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2023年11月20日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	875,276,607 円
コール・ローン等	12,063,861
Jリート・マザーファンド(評価額)	863,212,746
(B) 負債	5,085,558
未払解約金	317,796
未払信託報酬	4,718,092
未払利息	12
その他未払費用	49,658
(C) 純資産総額(A - B)	870,191,049
元本	503,186,151
次期繰越損益金	367,004,898
(D) 受益権総口数	503,186,151口
1万口当たり基準価額(C / D)	17,294円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、1,7294円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は588,605,117円、期中追加設定元本額は105,371,514円、期中一部解約元本額は190,790,480円です。

○損益の状況 (2022年11月22日～2023年11月20日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	△ 4,068
受取利息	35
支払利息	△ 4,103
(B) 有価証券売買損益	△ 7,290,042
売買益	6,469,500
売買損	△ 13,759,542
(C) 信託報酬等	△ 9,733,019
(D) 当期損益金(A + B + C)	△ 17,027,129
(E) 前期繰越損益金	34,802,742
(F) 追加信託差損益金	349,229,285
(配当等相当額)	(301,047,827)
(売買損益相当額)	(48,181,458)
(G) 計(D + E + F)	367,004,898
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G + H)	367,004,898
追加信託差損益金	349,229,285
(配当等相当額)	(301,339,425)
(売買損益相当額)	(47,889,860)
分配準備積立金	69,901,272
繰越損益金	△ 52,125,659

(注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによるものを含みます。

(注) 損益の状況の中で(C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

(注) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) 収益分配金

決算期	第10期
(a) 配当等収益(費用控除後)	22,170,926円
(b) 有価証券等損益額(費用控除後、繰越欠損金補填後)	0円
(c) 信託約款に規定する収益調整金	301,339,425円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	47,730,346円
分配対象収益(a + b + c + d)	371,240,697円
分配対象収益(1万口当たり)	7,377円
分配金額	0円
分配金額(1万口当たり)	0円

<お知らせ>

・SBI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)

用語解説

○資産、負債、元本及び基準価額の状況は、期末における資産、負債、元本及び基準価額の計算過程を表しています。主な項目の説明は次の通りです。

項目	説明
資産	ファンドが保有する財産の合計です。
コール・ローン等	金融機関向けの安全性の高い短期貸付運用などの残高です。
各種有価証券等(評価額)	組入れた株式・債券・ファンドなどの評価金額です。
未収入金	入金が予定されている有価証券の売却代金などです。
未取配当金	入金が予定されている株式の配当金等です。
未取利息	入金が予定されているコール・ローン等の利息や債券の利息の合計です。
負債	支払いが予定されている金額の合計です。
未払収益分配金	期末時点で支払いが予定されている収益分配金です。
未払解約金	支払いが予定されている解約金です。
未払信託報酬	支払いが予定されている信託報酬の額です。
その他未払費用	支払いが予定されている監査費用、その他の費用です。
純資産総額(資産－負債)	ファンドが保有する財産の合計から支払いが予定されている金額の合計を差し引いたものです。
元本	ファンド全体の元本残高です。
次期繰越損益金	純資産総額と元本の差額（翌期に繰り越す損益金の合計額）です。
受益権総口数	受益者が保有する受益権口数の合計です。
1(万)口当たり基準価額	1(万)口当たりのファンドの時価です。

用語解説

○損益の状況は、期中にファンドがどのような収益や損失を計上したかを表しています。主な項目の説明は次の通りです。

項目	説明
配当等収益	ファンドが受取った配当金・利息等の合計です。
受取配当金	保有する株式等の配当金等です。
受取利息	債券、コール・ローン等の利息等です。
有価証券売買損益	有価証券の売買損益と期末の評価損益の合計額です。
売買益	売買益と期末評価益の合計です。
売買損	売買損と期末評価損の合計です。
信託報酬等	信託報酬のほか保管費用、監査費用、その他の費用と、それらに掛かる消費税等相当額です。
当期損益金	当期における収支合計です。
前期繰越損益金	前期分の分配準備積立金と繰越損益金の合計額から当期中の解約に対する持分を控除した金額です。
追加信託差損益金	受益者がファンドに払い込んだ金額と元本との差額です。
(配当等相当額)	配当等に相当する額です。
(売買損益相当額)	売買損益に相当する額です。
計	収益分配前の期中の収支の総合計です。
収益分配金	期中の分配可能額から受益者に支払われる分配金です。
次期繰越損益金	翌期に繰り越す損益金の合計です。
追加信託差損益金	翌期に繰り越す追加信託差損益金です。
(配当等相当額)	配当等に相当する額です。
(売買損益相当額)	売買損益に相当する額です。
分配準備積立金	翌期に繰り越す分配準備積立金の額です。
繰越損益金	翌期に繰り越す損益金の額です。

Jリート・マザーファンド
第19期 運用状況のご報告
決算日：2023年11月20日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	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成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	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。
投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		東証REIT指数(配当込み)		投資信託証券組入比率	純資産総額
	円	騰落率	(参考指数)	騰落率		
15期（2019年11月20日）	34,887	27.1	ポイント 4,592.90	% 29.1	% 98.3	百万円 18,730
16期（2020年11月20日）	27,607	△20.9	3,608.53	△21.4	98.3	15,859
17期（2021年11月22日）	35,012	26.8	4,578.29	26.9	98.6	16,402
18期（2022年11月21日）	35,213	0.6	4,547.04	△0.7	98.1	18,427
19期（2023年11月20日）	34,757	△1.3	4,421.12	△2.8	97.9	18,235

(注) 基準価額は1万円当たり。

(注) 東証REIT指数（配当込み）は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		東証REIT指数(配当込み)		投資信託証券 組入比率
		騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	
(期 首) 2022年11月21日	円 35,213	% —	ポイント 4,547.04	% —	% 98.1
11月末	35,282	0.2	4,565.38	0.4	97.9
12月末	34,148	△3.0	4,403.82	△3.1	98.6
2023年1月末	33,083	△6.0	4,263.06	△6.2	96.9
2月末	33,595	△4.6	4,331.37	△4.7	95.0
3月末	32,737	△7.0	4,204.73	△7.5	96.4
4月末	34,418	△2.3	4,420.34	△2.8	96.9
5月末	34,692	△1.5	4,448.91	△2.2	96.0
6月末	34,640	△1.6	4,421.28	△2.8	97.0
7月末	34,989	△0.6	4,472.88	△1.6	97.3
8月末	35,517	0.9	4,539.20	△0.2	97.8
9月末	35,026	△0.5	4,468.30	△1.7	96.9
10月末	34,402	△2.3	4,372.14	△3.8	98.1
(期 末) 2023年11月20日	34,757	△1.3	4,421.12	△2.8	97.9

(注) 騰落率は期首比。

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)



(注) 参考指数は、東証REIT指数 (配当込み) です。

(注) 参考指数は、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。

○基準価額の主な変動要因

当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、GLP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。

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)

当ファンドは特定のベンチマークを設けておりませんが、当ファンドの基準価額の騰落率は、参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の騰落率を1.5%上回りました。詳細につきましては前掲の「基準価額の主な変動要因」をご参照ください。

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。

○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) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	51 (51)	0.147 (0.147)	(a) 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
(b) そ の 他 費 用 (そ の 他)	0 (0)	0.000 (0.000)	(b) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 その他は、金銭信託支払手数料
合 計	51	0.147	
期中の平均基準価額は、34,377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) 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。

○売買及び取引の状況

(2022年11月22日～2023年11月20日)

投資信託証券

銘 柄	買 付		売 付		
	口 数	金 額	口 数	金 額	
		千円		千円	
国	エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	348	38,744	348	38,392
	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	582	53,159	—	—
	SOSiLA物流リート投資法人 投資証券	2,853	378,100	2,014	261,605
	東海道リート投資法人 投資証券	—	—	—	—
	東海道リート投資法人 投資証券	(86)	(9,793)	—	—
	東海道リート投資法人 投資証券	86	9,793	—	—
	東海道リート投資法人 投資証券	(△ 86)	(△ 9,793)	—	—
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	493	302,386	190	121,780
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,332	199,402	2,086	306,211
	産業ファンド投資法人 投資証券	2,455	358,746	1,503	218,339
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	957	318,527	1,248	421,385
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	1,170	239,786	1,331	288,240
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	(△ 1,295)	(△ 272,775)	—	—
	アクティブア・プロパティーズ投資法人 投資証券	449	182,633	758	307,135
	GLP投資法人 投資証券	1,881	280,138	1,033	144,942
	内	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	342	112,448	579
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券		(123)	(34,382)	—	—
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券		123	34,382	—	—
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券		(△ 123)	(△ 34,382)	—	—
日本プロロジスリート投資法人 投資証券		1,767	512,363	1,384	434,067
星野リゾート・リート投資法人 投資証券		260	178,165	261	184,425
Oneリート投資法人 投資証券		716	180,657	1,215	305,952
イオンリート投資法人 投資証券		1,590	231,129	2,072	312,368
ヒューリックリート投資法人 投資証券		3,522	553,419	2,411	385,339
日本リート投資法人 投資証券		886	304,567	224	77,144
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	789	56,300	3,125	252,037	
トーセイ・リート投資法人 投資証券	1,353	177,157	2,249	300,655	

Ｊリート・マザーファンド

銘 柄	買 付		売 付		
	口 数	金 額	口 数	金 額	
国	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	748 (△ 781)	188,456 (△ 202,980)	1,525	396,909
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	79	13,086	—	—
	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,341	153,455	1,341	150,533
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	2,091	324,102	2,532	415,620
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,368	149,296	1,638	175,213
	ラサールレジポート投資法人 投資証券	2,090	316,934	1,837	279,344
	スターアジア不動産投資法人 投資証券	5,650	314,786	9,918	563,202
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	897	113,994	897	113,322
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	840	399,505	986	476,508
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券	2,284	148,241	1,413	89,060
	投資法人みらい 投資証券	5,687	261,310	8,750	400,615
	森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	—	—	385	51,001
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	1,254	511,991	1,475	587,692
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	2,750	473,625	1,182	216,484
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	—	—	350	40,730
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	2,109	199,750	2,276	223,418
	アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,693	239,037	1,187	157,255
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	873	509,051	692	404,975
	ジャパリアルエステイト投資法人 投資証券	1,292	728,600	1,325	755,623
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	4,582	448,108	4,725	467,394
	オリックス不動産投資法人 投資証券	2,402	424,427	1,976	352,699
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	880	314,819	575	206,859
	NTT都市開発リート投資法人 投資証券	2,963	386,943	1,795	245,574
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	2,746	509,605	1,653	324,417
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,069	115,128	1,928	214,063
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	2,273	334,575	2,808	429,309
	森トラストリート投資法人 投資証券	3,565 (398)	344,303 (—)	2,233	216,663
	インヴァンシブル投資法人 投資証券	2,794	158,182	3,372	179,848
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	536	254,627	209	99,551
	平和不動産リート投資法人 投資証券	761	108,127	328	50,906
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,010	299,664	1,674	517,723
	福岡リート投資法人 投資証券	2,075	341,578	885	145,324
KDX不動産投資法人 投資証券	1,644 (4,068)	335,278 (475,756)	1,178	389,997	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	3,013	269,333	4,216	370,732	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	727	437,261	478	309,103	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	2,018	291,102	3,191	458,010	
スターツプロシード投資法人 投資証券	985	223,730	308	70,484	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,273	618,616	1,885	539,610	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	4,010	308,904	2,422	179,599	
大和証券リビング投資法人 投資証券	2,389	267,737	2,168	243,957	
ジャパソエクセレント投資法人 投資証券	2,921	369,454	1,640	215,514	
合 計	104,636 (2,390)	16,908,753 (—)	105,387	16,265,248	

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。

(注) () 内は分割・償還による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

○利害関係人との取引状況等

(2022年11月22日～2023年11月20日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
投 資 信 託 証 券	百万円 16,908	百万円 1,873	% 11.1	百万円 16,265	百万円 2,369	% 14.6

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額(A)	27,867千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	2,800千円
(B)／(A)	10.0%

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とは株式会社SBI証券です。

○組入資産の明細

(2023年11月20日現在)

国内投資信託証券

銘	柄	期首(前期末)		当期		期末	
		口	数	口	数	評価額	比率
			口	口	千円	%	
サンケイリアルエステート投資法人	投資証券	—	—	582	52,205	0.3	
SOS i LA物流リート投資法人	投資証券	1,021	—	1,860	223,944	1.2	
東海道リート投資法人	投資証券	233	—	319	40,194	0.2	
日本アコモデーションファンド投資法人	投資証券	250	—	553	336,777	1.8	
森ヒルズリート投資法人	投資証券	1,475	—	721	100,723	0.6	
産業ファンド投資法人	投資証券	1,122	—	2,074	283,515	1.6	
アドバンス・レジデンス投資法人	投資証券	1,836	—	1,545	509,077	2.8	
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	投資証券	1,456	—	—	—	—	
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	735	—	426	175,086	1.0	
GLP投資法人	投資証券	5,805	—	6,653	925,432	5.1	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	投資証券	1,168	—	1,054	330,956	1.8	
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	2,556	—	2,939	804,110	4.4	
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	146	—	145	89,900	0.5	
Oneリート投資法人	投資証券	499	—	—	—	—	
イオンリート投資法人	投資証券	2,551	—	2,069	294,418	1.6	
ヒューリックリート投資法人	投資証券	1,536	—	2,647	398,638	2.2	
日本リート投資法人	投資証券	332	—	994	347,900	1.9	
積水ハウス・リート投資法人	投資証券	5,439	—	3,103	248,240	1.4	
トーセイ・リート投資法人	投資証券	896	—	—	—	—	
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	1,558	—	—	—	—	
ヘルスケア&メディカル投資法人	投資証券	386	—	465	65,937	0.4	
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	4,989	—	4,548	777,253	4.3	
いちごホテルリート投資法人	投資証券	270	—	—	—	—	
ラサールロジポート投資法人	投資証券	2,307	—	2,560	380,416	2.1	
スターアジア不動産投資法人	投資証券	4,268	—	—	—	—	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	投資証券	830	—	684	324,216	1.8	
大江戸温泉リート投資法人	投資証券	790	—	1,661	107,798	0.6	
投資法人みらい	投資証券	5,220	—	2,157	94,800	0.5	
森トラスト・ホテルリート投資法人	投資証券	385	—	—	—	—	
三菱地所物流リート投資法人	投資証券	888	—	667	254,794	1.4	
CREロジスティクスファンド投資法人	投資証券	244	—	1,812	293,181	1.6	
ザイマックス・リート投資法人	投資証券	614	—	264	30,940	0.2	
タカラレーベン不動産投資法人	投資証券	1,165	—	998	97,504	0.5	
アドバンス・ロジスティクス投資法人	投資証券	635	—	1,141	142,853	0.8	

Ｊリート・マザーファンド

銘 柄	期 首(前期末)		当 期		末	
	口	数	口	数	評 価 額	比 率
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,480	1,661	1,024,837	5.6		
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,404	1,371	786,954	4.3		
日本都市ファンド投資法人 投資証券	7,045	6,902	685,368	3.8		
オリックス不動産投資法人 投資証券	3,087	3,513	601,425	3.3		
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	785	1,090	379,865	2.1		
N T T都市開発リート投資法人 投資証券	454	1,622	207,453	1.1		
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	677	1,770	315,414	1.7		
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	2,203	1,344	149,587	0.8		
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	4,564	4,029	619,257	3.4		
森トラストリート投資法人 投資証券	—	1,730	127,674	0.7		
インヴィンシブル投資法人 投資証券	9,939	9,361	561,660	3.1		
フロンティア不動産投資法人 投資証券	—	327	147,967	0.8		
平和不動産リート投資法人 投資証券	328	761	107,148	0.6		
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,573	909	259,701	1.4		
福岡リート投資法人 投資証券	849	2,039	336,435	1.8		
K D X不動産投資法人 投資証券	1,753	6,287	1,036,097	5.7		
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	3,114	1,911	160,906	0.9		
大和証券オフィス投資法人 投資証券	421	670	450,910	2.5		
阪急阪神リート投資法人 投資証券	1,977	804	115,374	0.6		
スターツプロシード投資法人 投資証券	—	677	138,785	0.8		
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,610	2,998	824,450	4.5		
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	5,293	6,881	485,798	2.7		
大和証券リビング投資法人 投資証券	2,589	2,810	303,199	1.7		
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	943	2,224	290,454	1.6		
合 計	口数・金額	106,693	108,332	17,847,538		
	銘柄数<比率>	54	51	<97.9%>		

(注) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2023年11月20日現在)

項 目	当 期		末	
	評 価 額	比 率	評 価 額	比 率
投 資 証 券	17,847,538	97.8		
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	402,677	2.2		
投 資 信 託 財 産 総 額	18,250,215	100.0		

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2023年11月20日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	18,250,215,208
コール・ローン等	255,031,608
投資証券(評価額)	17,847,538,350
未収入金	8,663,110
未収配当金	138,982,140
(B) 負債	15,003,448
未払解約金	15,000,000
未払利息	273
その他未払費用	3,175
(C) 純資産総額(A-B)	18,235,211,760
元本	5,246,436,083
次期繰越損益金	12,988,775,677
(D) 受益権総口数	5,246,436,083口
1万口当たり基準価額(C/D)	34,757円

- (注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、3,4757円です。
- (注) 当ファンドの期首元本額は5,233,251,516円、期中追加設定元本額は877,899,373円、期中一部解約元本額は864,714,806円です。
- (注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。
- | | |
|----------------------------------|----------------|
| 日本Ｊリートオープン（毎月分配型） | 3,684,658,222円 |
| 北陸みらい応援ファンド（愛称 北陸のかがやき） | 603,186,376円 |
| 日本Ｊリートオープン（1年決算型） | 248,356,517円 |
| くまもと未来応援ファンド（愛称 復興投信） | 166,146,240円 |
| 福井県応援ファンド | 137,272,326円 |
| 香川県応援ファンド | 134,614,074円 |
| 三重県応援ファンド | 128,105,575円 |
| リスク抑制型・4資産バランスファンド（愛称 にいがた創業応援団） | 115,580,718円 |
| ラップ・アプローチ（成長コース） | 14,052,189円 |
| DC日本Ｊリートオープン | 5,994,753円 |
| ラップ・アプローチ（安定成長コース） | 5,117,909円 |
| ラップ・アプローチ（安定コース） | 3,351,184円 |

○損益の状況 (2022年11月22日～2023年11月20日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	692,355,549
受取配当金	683,858,428
受取利息	1,943
その他収益金	8,663,110
支払利息	△ 167,932
(B) 有価証券売買損益	△ 875,015,314
売買益	411,981,646
売買損	△ 1,286,996,960
(C) その他費用等	△ 58,365
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 182,718,130
(E) 前期繰越損益金	13,194,692,743
(F) 追加信託差損益金	2,082,309,971
(G) 解約差損益金	△ 2,105,508,907
(H) 計(D+E+F+G)	12,988,775,677
次期繰越損益金(H)	12,988,775,677

- (注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによるものを含みます。
- (注) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。
- (注) 損益の状況の中で(G)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

<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）
- ・ファンド借入れを可能にする目的で受託者の自己または利害関係人等との取引に係る条文を投資信託約款に追加し、有価証券の保管を削除しました。また、本文の一部の記載について所要の整備を行いました。（実施日：2023年8月19日）