

運用報告書(全体版)

日本Jリートオープン
(1年決算型)

【2024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、2024年11月20日に第11期決算を迎えたので、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。



〒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。

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－R E I T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 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		
	円	円	%	ポイント	%	%	百万円
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
11期(2024年11月20日)	16,446	0	△ 4.9	4,243.40	△ 4.0	95.5	828

（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	（参考指数）	騰 落 率	
（期 首） 2023年11月20日	円 17,294	% －	ポイント 4,421.12	% －	% 97.1
11月末	17,441	0.9	4,455.46	0.8	98.2
12月末	17,142	△0.9	4,382.85	△0.9	96.4
2024年１月末	17,134	△0.9	4,378.56	△1.0	96.3
２月末	16,324	△5.6	4,166.74	△5.8	95.1
３月末	17,251	△0.2	4,410.17	△0.2	97.5
４月末	17,398	0.6	4,455.74	0.8	97.0
５月末	16,789	△2.9	4,302.09	△2.7	97.6
６月末	16,693	△3.5	4,277.59	△3.2	97.7
７月末	16,712	△3.4	4,290.75	△2.9	97.8
８月末	17,090	△1.2	4,411.38	△0.2	98.4
９月末	16,839	△2.6	4,339.32	△1.9	97.6
10月末	16,460	△4.8	4,241.80	△4.1	95.5
（期 末） 2024年11月20日	16,446	△4.9	4,243.40	△4.0	95.5

（注）騰落率は期首比。

配当込み東証ＲＥＩＴ指数（以下、「東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）」といいます。）の指数値及び東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）に係る商標又は商標は、株式会社ＪＰＸ総研又は株式会社ＪＰＸ総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）に関するすべての権利・ノウハウ及び東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）に係る商標又は商標に関するすべての権利はＪＰＸが有します。ＪＰＸは、東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2023年11月21日～2024年11月20日)



期 首：17,294円

期 末：16,446円（既払分配金（税引前）：0円）

騰落率：△4.9%（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（2023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。
- (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)

- ・日本ビルファンド投資法人、インヴィンシブル投資法人、いちごホテルリート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)

- ・野村不動産マスターファンド投資法人、大和ハウスリート投資法人、アクティビア・プロパティーズ投資法人などがマイナスに影響しました。

投資環境

(2023年11月21日～2024年11月20日)

Jリート市場は、Jリート特化型の国内公募投資信託からの資金流出などから下落して始まりました。年明けには戻りを試す動きも見られましたが、日銀の金融政策修正観測や複数の公募増資などから2024年3月中旬にかけて大きく下落しました。3月下旬にはマイナス金利政策が解除されたものの、緩和的な金融政策継続の姿勢が示されると急反発しました。4月以降も上昇基調が続きましたが、日銀の国債買い入れオペ減額で国内長期金利が上昇すると6月中旬にかけて下落しました。8月上旬には急落しましたが、早期の追加利上げを日銀副総裁が否定したことや決算が好感され反発しました。しかし9月に入ると再び下落し、長期金利上昇で下げ幅を拡大しました。

当ファンドのポートフォリオ

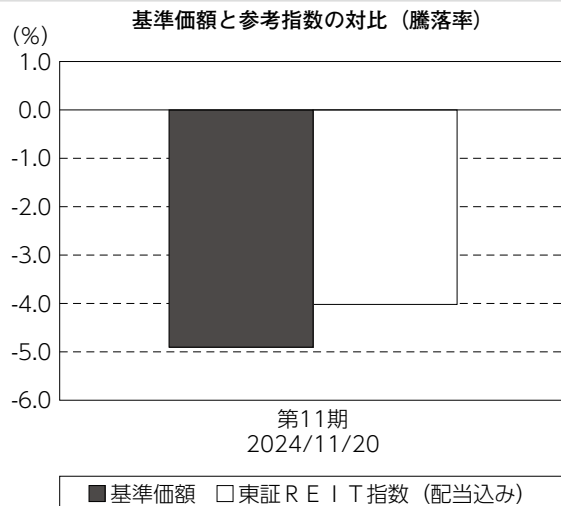
(2023年11月21日～2024年11月20日)

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、当初は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参考指数の構成比に対してオーバーウェイトとする一方、成長が限定的と判断した商業特化型などをアンダーウェイトとしました。2024年6月にかけては、Jリート市場が下落する中で新規物件取得の資金調達への影響が懸念された物流・インフラ施設特化型の比率を引き下げるとともに、物件入れ替え余地があると判断した複合型・総合型の比率を引き上げました。その後はオフィス市況の改善とともにバリュエーションが拡大したオフィス銘柄や一定の回復が見られた複合型・総合型の比率を引き下げ、投資主価値向上施策を発表した物流・インフラ施設特化型の比率を引き上げました。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2023年11月21日～2024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0.9%下回りました。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

(2023年11月21日～2024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11期 2023年11月21日～ 2024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	7,948

(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、短期的には調整色の強い展開が想定されるものの、徐々に底堅い動きになると予想します。国内の金融政策は利上げ方向にあり、米国は利下げに転じたものの、経済の底堅さやトランプ政権でのインフレ拡大懸念などから利下げペースに不透明感があるため、当面は上値が抑えられると考えます。しかし、Jリートの業績面では、オフィス市況の改善が続き、住宅や物流は賃料上昇、ホテルは宿泊単価上昇の恩恵を受けるなど堅調であり、分配金の増加が見込まれています。そのため、中長期的には業績に沿って底堅い推移になると見ています。

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入替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

(2023年11月21日～2024年11月20日)

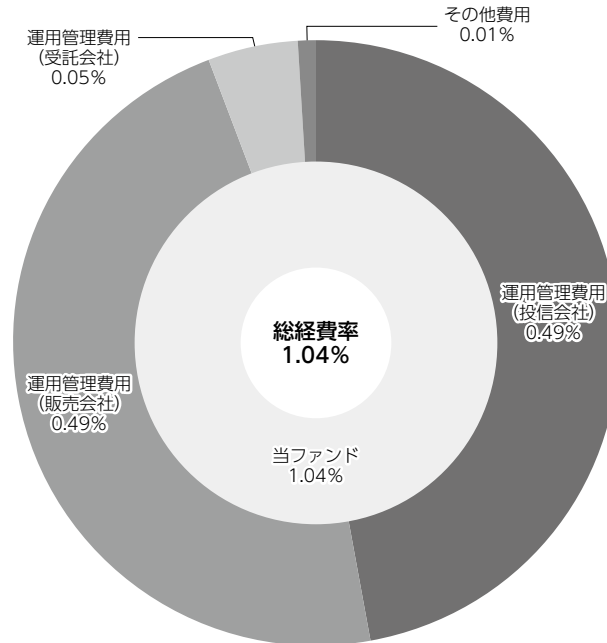
項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 信 託 報 酬 (投 信 会 社) (販 売 会 社) (受 託 会 社)	177 (84) (84) (9)	1.045 (0.495) (0.495) (0.055)	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 委託した資金の運用の対価 交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の 情報提供等の対価 運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	21 (21)	0.124 (0.124)	(b) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷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	200	1.180	
期中の平均基準価額は、16,939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1.04%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

(2023年11月21日～2024年11月20日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	設		解		約			
		口	数	金	額	口	数	金	額
Ｊ	リ	ー	ト	・	マ	ザ	ー	フ	ァ
61,870	212,342	64,579	220,175						

(注) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2023年11月21日～2024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			売付額等		
		A	うち利害関係人との取引状況B	$\frac{B}{A}$	C	うち利害関係人との取引状況D	$\frac{D}{C}$
投	資	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
		12, 558	1, 251	10. 0	13, 188	2, 339	17. 7

平均保有割合5.1%

※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	1, 106千円	
委	託	122千円	
手	数	11.1%	
料	総		
額	(A)		
う	ち		
利	害		
関	係		
人	へ		
の	支		
払	額		
(B)	／		
(A)			

(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

(2024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・マザーファンド		千口 248,356	千口 245,647	千円 820,904	

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2024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	820,904千円	98.5%
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	12,902	1.5
投 資 信 託 財 産 総 額	833,806	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 (2024年11月20日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	833,806,209
コール・ローン等	12,901,514
Ｊリート・マザーファンド(評価額)	820,904,631
未收利息	64
(B) 負債	5,399,084
未払解約金	558,517
未払信託報酬	4,790,206
その他未払費用	50,361
(C) 純資産総額(A－B)	828,407,125
元本	503,705,222
次期繰越損益金	324,701,903
(D) 受益権総口数	503,705,222口
1万口当たり基準価額(C／D)	16,446円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、1,6446円です。
(注) 当ファンドの期首元本額は503,186,151円、期中追加設定元本額は160,950,829円、期中一部解約元本額は160,431,758円です。

○損益の状況 (2023年11月21日～2024年11月20日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	9,952
受取利息	10,678
支払利息	△ 726
(B) 有価証券売買損益	△ 28,549,230
売買益	4,333,903
売買損	△ 32,883,133
(C) 信託報酬等	△ 9,396,334
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	△ 37,935,612
(E) 前期繰越損益金	13,337,476
(F) 追加信託差損益金	349,300,039
(配当等相当額)	(320,060,186)
(売買損益相当額)	(29,239,853)
(G) 計(D＋E＋F)	324,701,903
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G＋H)	324,701,903
追加信託差損益金	349,300,039
(配当等相当額)	(320,226,921)
(売買損益相当額)	(29,073,118)
分配準備積立金	80,124,922
繰越損益金	△104,723,058

(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11期
(a) 配当等収益(費用控除後)	28,319,243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	320,226,921円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	51,805,679円
分配対象収益(a＋b＋c＋d)	400,351,843円
分配対象収益(1万口当たり)	7,948円
分配金額	0円
分配金額(1万口当たり)	0円

<お知らせ>

該当事項はございません。

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。
未収配当金	入金が予定されている株式の配当金等です。
未収利息	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20期 運用状況のご報告
決算日：2024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 額	
		期 騰 落 中 率 (参考指数)	期 騰 落 中 率			
16期 (2020年11月20日)	円 27,607	% △20.9	ポイント 3,608.53	% △21.4	98.3	百万円 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
20期 (2024年11月20日)	33,418	△ 3.9	4,243.40	△ 4.0	96.3	16,377

（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。

配当込み東証REIT指数（以下、「東証REIT指数（配当込み）」といいます。）の指数値及び東証REIT指数（配当込み）に係る商標又は商標は、株式会社J PX総研又は株式会社J PX総研の関連会社（以下「J PX」といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数（配当込み）に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数（配当込み）に係る商標又は商標に関するすべての権利はJ PXが有します。J PXは、東証REIT指数（配当込み）の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。

○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) 2023年11月20日	円 34,757	% —	ポイント 4,421.12	% —	% 97.9
11月末	35,065	0.9	4,455.46	0.8	99.0
12月末	34,492	△0.8	4,382.85	△0.9	97.3
2024年1月末	34,514	△0.7	4,378.56	△1.0	97.4
2月末	32,890	△5.4	4,166.74	△5.8	96.4
3月末	34,802	0.1	4,410.17	△0.2	98.7
4月末	35,147	1.1	4,455.74	0.8	98.2
5月末	33,945	△2.3	4,302.09	△2.7	98.2
6月末	33,777	△2.8	4,277.59	△3.2	98.6
7月末	33,857	△2.6	4,290.75	△2.9	98.9
8月末	34,667	△0.3	4,411.38	△0.2	98.3
9月末	34,183	△1.7	4,339.32	△1.9	98.5
10月末	33,427	△3.8	4,241.80	△4.1	96.5
(期 末) 2024年11月20日	33,418	△3.9	4,243.40	△4.0	96.3

(注) 騰落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2023年11月21日～2024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 (2023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。

○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)

- ・日本ビルファンド投資法人、インヴィンシブル投資法人、いちごホテルリート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)

- ・野村不動産マスターファンド投資法人、大和ハウスリート投資法人、アクティビア・プロパティーズ投資法人などがマイナスに影響しました。

投資環境

(2023年11月21日～2024年11月20日)

Jリート市場は、Jリート特化型の国内公募投資信託からの資金流出などから下落して始まりました。年明けには戻りを試す動きも見られましたが、日銀の金融政策修正観測や複数の公募増資などから2024年3月中旬にかけて大きく下落しました。3月下旬にはマイナス金利政策が解除されたものの、緩和的な金融政策継続の姿勢が示されると急反発しました。4月以降も上昇基調が続きましたが、日銀の国債買い入れオペ減額で国内長期金利が上昇すると6月中旬にかけて下落しました。8月上旬には急落しましたが、早期の追加利上げを日銀副総裁が否定したことや決算が好感され反発しました。しかし9月に入ると再び下落し、長期金利上昇で下げ幅を拡大しました。

当ファンドのポートフォリオ

(2023年11月21日～2024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、当初は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参考指数の構成比に対してオーバーウェイトとする一方、成長が限定的と判断した商業特化型などをアンダーウェイトとしました。2024年6月にかけては、Jリート市場が下落する中で新規物件取得の資金調達への影響が懸念された物流・インフラ施設特化型の比率を引き下げる一方、物件入れ替え余地があると判断した複合型・総合型の比率を引き上げました。その後はオフィス市況の改善とともにバリュエーションが拡大したオフィス銘柄や一定の回復が見られた複合型・総合型の比率を引き下げ、投資主価値向上施策を発表した物流・インフラ施設特化型の比率を引き上げました。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2023年11月21日～2024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0.1%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、短期的には調整色の強い展開が想定されるものの、徐々に底堅い動きになると予想します。国内の金融政策は利上げ方向にあり、米国は利下げに転じたものの、経済の底堅さやトランプ政権でのインフレ拡大懸念などから利下げペースに不透明感があるため、当面は上値が抑えられると考えます。しかし、Jリーートの業績面では、オフィス市況の改善が続き、住宅や物流は賃料上昇、ホテルは宿泊単価上昇の恩恵を受けるなど堅調であり、分配金の増加が見込まれています。そのため、中長期的には業績に沿って底堅い推移になると見ています。

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入替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

(2023年11月21日～2024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	円 43	% 0.124	(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
(投資信託証券)	(43)	(0.124)	
(b) そ の 他 費 用	0	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)	(0)	(0.000)	その他は、金銭信託支払手数料
合 計	43	0.124	
期中の平均基準価額は、34,230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

(2023年11月21日～2024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
国	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	1,141	99,970	—	—
	S O S i L A 物流リート投資法人 投資証券	244	28,813	1,303	152,009
	東海道リート投資法人 投資証券	—	—	—	—
		(37)	(4,497)		
	東海道リート投資法人 投資証券	37	4,497	—	—
		(△ 37)	(△ 4,497)		
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	472	313,466	544	329,254
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,412	184,674	850	110,646
	産業ファンド投資法人 投資証券	5,365	666,281	4,217	547,124
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	558	176,582	568	192,242
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	1,135	437,854	774	266,509
	G L P 投資法人 投資証券	1,662	221,648	2,163	281,512
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	597	178,116	625	202,895
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,638	412,985	1,875	490,354
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	465	205,286	135	71,546
		(347)	(—)		
内	O n e リート投資法人 投資証券	496	122,271	87	23,318
	イオンリート投資法人 投資証券	—	—	2,069	283,388
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	708	104,371	1,455	211,796
	日本リート投資法人 投資証券	271	91,877	739	244,453
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	2,120	167,101	2,914	234,053
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	790	106,618	543	75,431
	ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	—	—	55	7,739
	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,162	115,598	551	54,874

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		口	千円	口	千円
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	3,398	519,467	2,762	401,759
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	1,319	145,583	1,051	127,712
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	2,083	306,275	1,912	280,973
	スターアジア不動産投資法人 投資証券	3,834	216,220	81	4,530
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	363	39,638	—	—
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	295 (3,771)	132,212 (189,319)	491	153,976
	日本ホテル＆レジデンシャル投資法人 投資証券	782	57,272	1,706	129,203
	投資法人みらい 投資証券	7,361	321,817	4,913	218,636
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	398	148,273	729	283,399
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,313	193,098	1,911	287,970
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	2,226	205,767	1,752	176,642
	アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,398 (△ 1,511)	175,675 (△ 189,319)	1,028	126,457
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	973 (5,672)	407,781 (—)	1,495	593,988
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	918	507,982	873	469,469
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	7,300	669,585	5,403	512,792
	オリックス不動産投資法人 投資証券	1,463	241,151	1,749	275,724
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,023	343,829	1,011	344,967
	NTT都市開発リート投資法人 投資証券	732	89,671	2,354	267,015
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	999	160,582	2,526	403,321
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,075	109,602	895	90,776
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	2,171	308,471	2,325	330,772
	森トラストリート投資法人 投資証券	2,882	193,133	3,366	235,200
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	2,571	160,270	2,937	185,642
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	658	294,997	346	153,992
	平和不動産リート投資法人 投資証券	1,585	210,093	1,670	221,914
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,366	356,254	897	242,832
	福岡リート投資法人 投資証券	1,853	291,386	2,037	330,544
	KDX不動産投資法人 投資証券	2,150	333,056	3,907	618,026
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,766	146,089	1,987	156,715
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	408 (690)	160,652 (—)	991	331,549
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	637	88,241	643	86,533
	スターツプロシード投資法人 投資証券	864	174,737	1,260	235,000
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,671	422,340	1,780	441,464
内	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,518	183,679	2,324	173,619
	大和証券リビング投資法人 投資証券	3,127	319,720	2,681	281,745
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,299	285,513	1,885	234,572
合 計		88,052 (8,969)	12,558,145 (—)	87,145	13,188,594

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。

(注) () 内は分割・合併・償還等による増減分で、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

(2023年11月21日～2024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 12,558	百万円 1,251	% 10.0	百万円 13,188	百万円 2,339	% 17.7

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)	21,516千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	2,370千円
(B)／(A)	11.0%

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

(2024年11月20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	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	1,723	131,637	0.8	
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	1,860	801	87,629	0.5	
東海道リート投資法人 投資証券	319	356	37,807	0.2	
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	553	481	285,233	1.	
森ヒルズリート投資法人 投資証券	721	1,283	161,529	1.0	
産業ファンド投資法人 投資証券	2,074	3,222	372,141	2.3	
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,545	1,535	460,500	2.8	
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	426	787	258,136	1.6	
G L P投資法人 投資証券	6,653	6,152	794,223	4.8	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,054	1,026	305,542	1.9	
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	2,939	2,702	672,527	4.1	
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	145	822	187,498	1.1	
O n e リート投資法人 投資証券	－	409	94,397	0.6	
イオンリート投資法人 投資証券	2,069	－	－	－	
ヒューリックリート投資法人 投資証券	2,647	1,900	252,510	1.5	
日本リート投資法人 投資証券	994	526	166,742	1.0	
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	3,103	2,309	169,942	1.0	
トーセイ・リート投資法人 投資証券	－	247	30,825	0.2	
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	465	410	43,665	0.3	
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	－	611	55,662	0.3	
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	4,548	5,184	737,164	4.5	
いちごホテルリート投資法人 投資証券	－	268	38,056	0.2	
ラサールロジポート投資法人 投資証券	2,560	2,731	395,995	2.4	
スターアジア不動産投資法人 投資証券	－	3,753	188,775	1.2	
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	－	363	40,401	0.2	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	684	4,259	429,733	2.6	
日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	1,661	737	50,337	0.3	
投資法人みらい 投資証券	2,157	4,605	186,963	1.1	
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	667	336	117,264	0.7	
C R Eロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,812	1,214	169,960	1.0	
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	264	264	29,330	0.2	
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	998	1,472	125,856	0.8	
アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,141	－	－	－	
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,661	6,811	886,111	5.4	

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	
		口	口	千円	%	
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券		1,371	1,416	795,792	4.9	
日本都市ファンド投資法人 投資証券		6,902	8,799	797,189	4.9	
オリックス不動産投資法人 投資証券		3,513	3,227	533,100	3.3	
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券		1,090	1,102	368,068	2.2	
N T T都市開発リート投資法人 投資証券		1,622	—	—	—	
東急リアル・エステート投資法人 投資証券		1,770	243	38,564	0.2	
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券		1,344	1,524	154,533	0.9	
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券		4,029	3,875	544,437	3.3	
森トラストリート投資法人 投資証券		1,730	1,246	77,002	0.5	
インヴィンシブル投資法人 投資証券		9,361	8,995	578,378	3.5	
フロンティア不動産投資法人 投資証券		327	639	255,600	1.6	
平和不動産リート投資法人 投資証券		761	676	81,390	0.5	
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券		909	1,378	370,544	2.3	
福岡リート投資法人 投資証券		2,039	1,855	264,523	1.6	
K D X不動産投資法人 投資証券		6,287	4,530	672,705	4.1	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券		1,911	1,690	134,693	0.8	
大和証券オフィス投資法人 投資証券		670	777	236,208	1.4	
阪急阪神リート投資法人 投資証券		804	798	96,797	0.6	
スターツプロシード投資法人 投資証券		677	281	48,528	0.3	
大和ハウスリート投資法人 投資証券		2,998	2,889	673,425	4.1	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券		6,881	7,075	478,270	2.9	
大和証券リビング投資法人 投資証券		2,810	3,256	300,528	1.8	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券		2,224	2,638	314,713	1.9	
合 計	口 数 ・ 金 額	108,332	118,208	15,779,092		
	銘 柄 数<比 率>	51	54	<96.3%>		

(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

(2024年11月20日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	15,779,092	96.3
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	598,095	3.7
投 資 信 託 財 産 総 額	16,377,187	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 (2024年11月20日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	16,377,187,632
コール・ローン等	483,744,175
投資証券(評価額)	15,779,092,200
未収入金	1,402,208
未収配当金	112,946,616
未収利息	2,433
(B) 純資産総額(A)	16,377,187,632
元本	4,900,760,179
次期繰越損益金	11,476,427,453
(C) 受益権総口数	4,900,760,179口
1万口当たり基準価額(B÷C)	33,418円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、3,3418円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は5,246,436,083円、期中追加設定元本額は794,250,382円、期中一部解約元本額は1,139,926,286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）	3,200,196,776円
北陸みらい応援ファンド（愛称 北陸のかがやき）	672,568,628円
日本Ｊリートオープン（1年決算型）	245,647,445円
くまもと未来応援ファンド（愛称 復興投信）	205,441,575円
三重県応援ファンド	167,917,441円
香川県応援ファンド	133,511,769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）	131,132,871円
福井県応援ファンド	112,730,351円
ラップ・アプローチ（成長コース）	15,586,695円
DC日本Ｊリートオープン	7,344,853円
ラップ・アプローチ（安定成長コース）	5,253,877円
ラップ・アプローチ（安定コース）	3,427,898円

○損益の状況 (2023年11月21日～2024年11月20日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	767,631,564
受取配当金	766,025,355
受取利息	128,030
その他収益金	1,508,593
支払利息	△ 30,414
(B) 有価証券売買損益	△ 1,437,997,030
売買益	226,074,090
売買損	△ 1,664,071,120
(C) その他費用等	△ 17,065
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 670,382,531
(E) 前期繰越損益金	12,988,775,677
(F) 追加信託差損益金	1,906,377,335
(G) 解約差損益金	△ 2,748,343,028
(H) 計(D+E+F+G)	11,476,427,453
次期繰越損益金(H)	11,476,427,453

(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>

該当事項はございません。