

受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「SBI・J-REIT(分配)ファンド(年4回決算型)(愛称:SBI日本シリーズーJ-REIT(分配))」は、2025年11月7日に第6期決算を行いました。

当ファンドはSBI・J-REITマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に日本の不動産投資信託証券(J-REIT)に投資し、中長期的に信託財産の成長を目指して運用を行いました。

ここに作成期中の運用状況をご報告申し上げます。

今後とも引き続きお引き立て賜りますようお願い申し上げます。

第6期末(2025年11月7日)

基 準 価 額	11,065円
純 資 産 総 額	8,176百万円
第5期～第6期	
騰 落 率	15.1%
分配金(税込み)合計	245円

(注1) 騰落率は分配金(税込み)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。

(注2) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しています。

(注3) 当報告書における比率は、表示桁未満を四捨五入しています。

○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、右記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>
右記URLにアクセス⇒「ファンド情報」⇒「当該ファンド」を選択⇒「目論見書・定期レポート等」を選択⇒「運用報告書(全体版)」より該当の決算期を選択ください。

SBI・J-REIT(分配) ファンド(年4回決算型) (愛称:SBI日本シリーズー J-REIT(分配))

追加型投信／国内／不動産投信

交付運用報告書

第3作成期

第5期(決算日 2025年8月7日) 第6期(決算日 2025年11月7日)

作成対象期間(2025年5月8日～2025年11月7日)



SBIアセットマネジメント株式会社

東京都港区六本木1-6-1

お問い合わせ先

電話番号 03-6229-0097

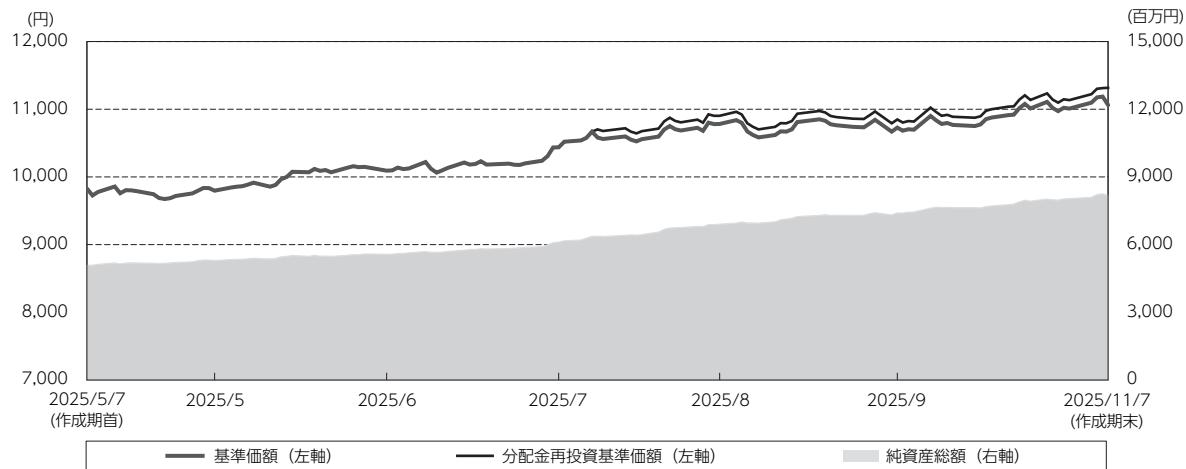
受付時間：営業日の9:00～17:00

ホームページから、ファンドの商品概要、
レポート等をご覧いただけます。
<https://www.sbiasset.com/>

運用経過

基準価額等の推移

(2025年5月8日～2025年11月7日)



第5期首： 9,828円

第6期末： 11,065円 (既払分配金(税込み)：245円)

騰落率： 15.1% (収益分配金再投資ベース)

(注1) 当ファンドはマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的にJ-REITに投資し、中長期的に信託財産の成長を目指して運用を行うため、ベンチマークはありません。また適切な参考指数もないことから、参考指数等も記載していません。

(注2) 分配金再投資基準価額は、分配金(税込み)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3) 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4) 分配金再投資基準価額は、作成期首(2025年5月7日)の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

○基準価額の主な変動要因

上昇要因

- ・堅調な不動産市況による分配金の上昇期待
- ・金利低下や利上げ観測の後退による分配金の上昇期待
- ・新たな少額投資非課税制度(NISA)の開始

下落要因

- ・不動産市況の悪化による分配金の下落観測
- ・金利上昇や早期利上げ観測による分配金の下落観測
- ・世界的な不況懸念によるリスクオフ

1万口当たりの費用明細

(2025年5月8日～2025年11月7日)

項目	第5期～第6期		項目の概要
	金額	比率	
(a) 信託報酬 (投信会社)	円 5 (2)	% 0.050 (0.021)	(a)信託報酬＝作成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
(販売会社)			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
(受託会社)			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)	24 (24)	0.224 (0.224)	(b)売買委託手数料＝作成期中の売買委託手数料÷作成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) その他の費用 (監査費用)	1 (1)	0.014 (0.005)	(c)その他費用＝作成期中のその他費用÷作成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
(印 刷)			開示資料等の作成・印刷費用等
合計	30	0.288	
作成期中の平均基準価額は、10,474円です。			

(注1) 作成期中の費用(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2) 消費税は報告日の税率を採用しています。

(注3) 項目ごとに円未満は四捨五入しています。

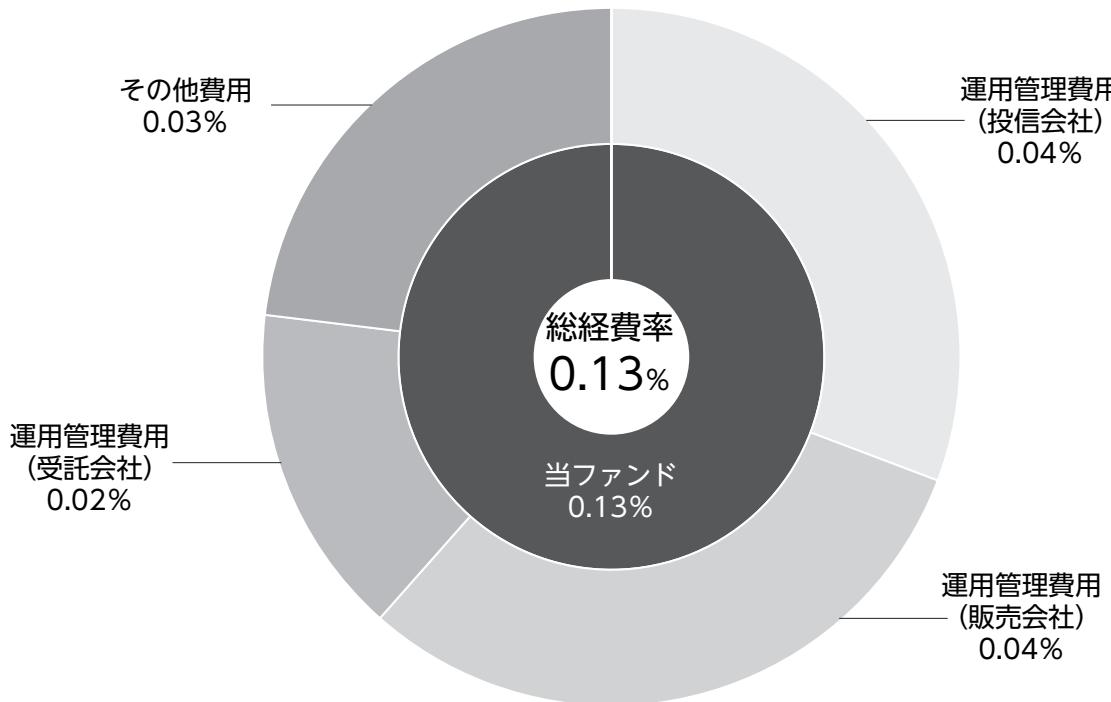
(注4) 売買委託手数料及びその他費用は、当ファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(注5) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額を作成期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

(参考情報)

○総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及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0.13%です。



(注1) 上記費用は、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。

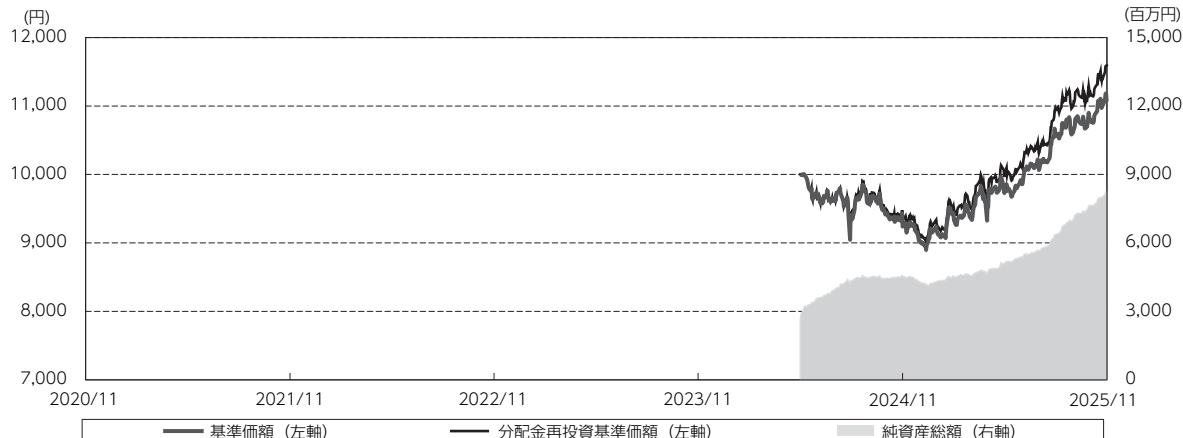
(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は、年率換算した値です。なお、四捨五入の関係により、合計が一致しない場合があります。

(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。

最近5年間の基準価額等の推移

(2020年11月7日～2025年11月7日)



- (注1) 当ファンドはマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的にJ-REITに投資し、中長期的に信託財産の成長を目指して運用を行うため、ベンチマークはありません。また適当な参考指標もないことから、参考指標等も記載していません。
- (注2) 当ファンドについては設定日以降のデータが5年に満たないため、実在するデータ(2024年5月8日から2025年11月7日)のみの記載となっています。
- (注3) 分配金再投資基準価額は、分配金(税込み)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4) 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5) 分配金再投資基準価額は、設定日(2024年5月8日)の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

	2024年5月8日 設定日	2024年11月7日 決算日	2025年11月7日 決算日
基準価額 (円)	10,000	9,238	11,065
期間分配金合計(税込み) (円)	—	100	375
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	△6.6	24.2
純資産総額 (百万円)	2,659	4,508	8,176

- (注1) 当ファンドはマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的にJ-REITに投資し、中長期的に信託財産の成長を目指して運用を行うため、ベンチマークはありません。また適当な参考指標もないことから、参考指標等も記載していません。
- (注2) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しています。
- (注3) 講評率は1年前の決算応当日との比較です。ただし、設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しており、2024年11月7日の講評率は設定当初との比較です。

投資環境

(2025年5月8日～2025年11月7日)

当作成期のJ-REIT市場は、騰落を繰り返しながら概ね右肩上がりに値を上げる展開となりました。作成期当初の2025年5月は、J-REIT指数は1,720ポイント台でスタートしましたが、米国の関税政策の影響を見極めたいとする日銀が利上げに慎重な姿勢となったことから、J-REIT市場には追い風となりました。その後も日銀の利上げは当作成期の間は実施されず、この間にJ-REIT指数は7月には1,800ポイントまで上昇、8月には1,900ポイント台まで上昇し、更に11月上旬には2,000ポイント直前まで上昇して当作成期末を迎えることとなりました。この間、利益確定売りや日銀の次回の政策が利上げであることが意識された売り等が入りましたが、それを上回る買いが入る底堅さが見られました。

当ファンドのポートフォリオ

(2025年5月8日～2025年11月7日)

<当ファンド>

主要投資対象であるSBI・J-REITマザーファンド受益証券を高位に組入れて運用を行いました。

<SBI・J-REITマザーファンド>

主として日本のJ-REITに投資し、中長期的に信託財産の着実な成長を目指して運用を行ってまいりました。

また、J-REITへの投資にあたっては、分配金利回りに着目し、高水準のインカムゲインと中長期的な値上がり益の獲得によるトータル・リターンの追求を目指して運用を行ってまいりました。

当作成期の主な投資行動は、割高銘柄の利益確定と割安銘柄の購入を実施したほか、分配金上方修正期待銘柄の購入も合わせて実施しました。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2025年5月8日～2025年11月7日)

当ファンドはマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的にJ-REITに投資し、中長期的に信託財産の成長を目指して運用を行うため、ベンチマークはありません。また適当な参考指標もないことから、参考指標等も記載していません。

分配金

(2025年5月8日～2025年11月7日)

当作成期の分配金は、当ファンドの分配方針に基づき、基準価額水準や市況動向などを勘案し、下表の通りといたします。

なお、分配にあてずに信託財産内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

(単位:円、1万口当たり、税込み)

項目	第5期	第6期
	2025年5月8日～ 2025年8月7日	2025年8月8日～ 2025年11月7日
当期分配金 (対基準価額比率)	120 1.121%	125 1.117%
当期の収益	120	112
当期の収益以外	－	12
翌期継越分配対象額	1,001	1,442

(注1) 対基準価額比率は当期分配金(税込み)の期末基準価額(分配金込み)に対する比率であり、ファンドの收益率とは異なります。

(注2) 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

<当ファンド>

引き続き、SBI・J-REITマザーファンド受益証券への投資を通じて日本のJ-REITに投資し、中長期的に信託財産の着実な成長を目指して運用を行ってまいります。

<SBI・J-REITマザーファンド>

引き続き、J-REITを主要投資対象とし、中長期的に信託財産の着実な成長を目指して運用を行う方針です。

市場環境に目を向けてみると、日米の経済指標においては比較的良好なものが相次いでおり、日銀の追加利上げには追い風が吹き、米連邦準備制度理事会(FRB)の利下げペースは想定よりも緩やかになる観測が継続していることから、国内の金利上昇圧力は今後もしばらく継続しそうです。このため、J-REIT市場には逆風となり、今後も価格下落圧力がかかる可能性が継続しております。一方で、J-REIT全体の時価総額加重平均利回りは当作成期初の5%近辺から当作成期末は4.5%を割れる水準まで低下してきましたが、それでも決算内容が良好な銘柄や、賃料上昇が期待される銘柄等に押し目買いが入る展開が継続しております。このため、今後もJ-REIT市場は売り買いが交錯する可能性が高まってきております。以上の環境から、より慎重に銘柄選定を実施し、投資比率を決定していく方針です。

なお、国内の不動産市場に目を転じますと、引き続き、オフィス空室率の低下や賃料の上昇、都内住宅の緩やかな賃料の上昇、ホテルの稼働率の上昇が確認されるなど、J-REITを取り巻くファンダメンタルズは、足元では良好な環境が続いております。ポートフォリオに含まれる銘柄においても、決算発表内容は概ね堅調であり、また、分配金の上方修正を発表する銘柄も散見されるため、引き続き、配当利回りと高い流動性に注目しつつ、分配金の上方修正によるキャピタルゲインも考慮しながら、ポートフォリオを運営していく方針です。

投資口価格の動向、業績動向、市場動向等をモニタリングしつつ、適宜、銘柄入替、投資比率の調整等を検討・実施させていただきます。

お知らせ

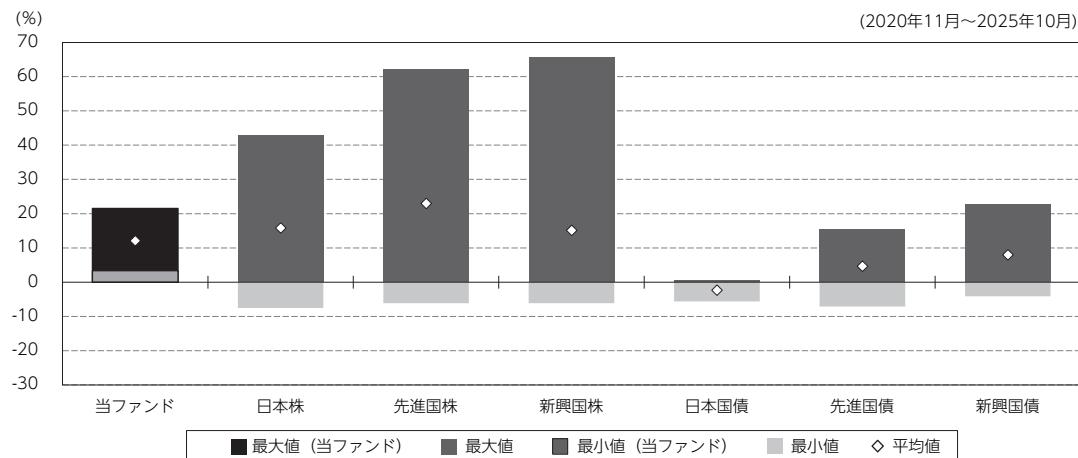
該当事項はありません。

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	無期限(設定日:2024年5月8日)	
運用方針	SBI・J-REITマザーファンド受益証券への投資を通じて、実質的に日本の不動産投資信託証券(以下、「J-REIT」といいます。)に投資し、中長期的に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 (ベビーファンド)	SBI・J-REITマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。なお、J-REITに直接投資することができます。
	マザーファンド	J-REITを主要投資対象とします。
運用方法	当ファンド (ベビーファンド)	SBI・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J-REITに投資し、中長期的に信託財産の成長を目指して運用を行います。
	マザーファンド	主としてJ-REITに投資し、中長期的に信託財産の着実な成長を目指して運用を行います。
分配方針	年4回(2月、5月、8月ならびに11月の各7日)。ただし、休業日の場合は翌営業日)決算を行い、原則として以下の方針に基づいて収益の分配を行います。分配対象額の範囲は、繰越分も含めた経費控除後の配当等収益(マザーファンドの信託財産に属する配当等収益のうち、信託財産に属するとみなした額(以下「みなし配当等収益」といいます。)を含みます。)および売買益(評価益を含み、みなし配当等収益を控除して得た額とします。)等の全額とします。収益分配金額は、委託者が基準価額水準、市況動向等を勘案して分配金額を決定します。ただし、分配対象額が少額の場合等には分配を行わないことがあります。留保益の運用については、特に制限を定めず、運用の基本方針に基づき元本部分と同一の運用を行います。	

(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	21.5	42.8	62.2	65.6	0.6	15.3	22.7
最小値	3.4	△ 7.5	△ 6.1	△ 6.1	△ 5.6	△ 7.1	△ 4.1
平均値	12.1	15.8	23.0	15.1	△ 2.3	4.6	8.0

(注1) 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2) 2020年11月から2025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3) 当ファンドについては設定日以降のデータが5年に満たないため、2025年5月から2025年10月のデータを基に算出しています。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。

(注4) 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5) 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

《代表的な各資産クラスの指標》

日本株…Morningstar 日本株式指數

先進国株…Morningstar 先進国株式指數(除く日本)

新興国株…Morningstar 新興国株式指數

日本国債…Morningstar 日本国債指數

先進国債…Morningstar グローバル国債指數(除く日本)

新興国債…Morningstar 新興国ソブリン債指數

※海外の指標は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。各指標は、全て税引前利子・配当込み指標です。

*各指標についての説明は、P12の「代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指標について」をご参照ください。

当ファンドのデータ

組入資産の内容

(2025年11月7日現在)

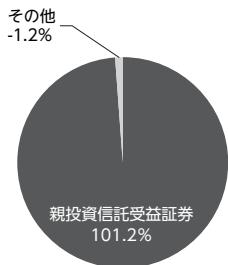
○組入上位ファンド

銘柄名	第6期末
	%
SBI・J-REITマザーファンド	101.2
組入銘柄数	1銘柄

(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)に記載されています。

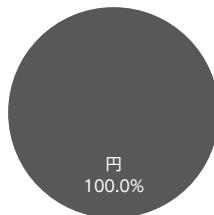
○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分



(注1) 資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する割合です。

(注2) 国別配分につきましては発行国もしくは投資国を表示しています。

(注3) 国別配分の比率はマザーファンドの評価額に対する割合です。

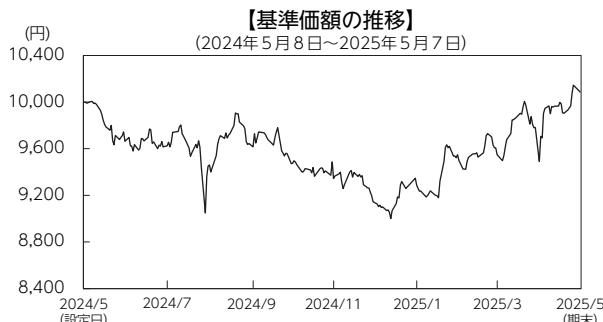
純資産等

項目	第5期末	第6期末
	2025年8月7日	2025年11月7日
純資産総額	6,363,135,463円	8,176,572,959円
受益権総口数	6,013,404,989口	7,389,348,818口
1万口当たり基準価額	10,582円	11,065円

(注) 作成期中における追加設定元本額は3,387,141,352円、同解約元本額は1,160,568,589円です。

組入上位ファンドの概要

SBI・J-REITマザーファンド



【1万口当たりの費用明細】

(2024年5月8日～2025年5月7日)

項目	当期	
	金額	比率
(a) 売買委託手数料 (株式)	27円 (27)	0.277% (0.277)
合計	27	0.277

期中の平均基準価額は、9,626円です。

(注) 上記項目の概要につきましては、P2をご参照ください。

【組入上位10銘柄】

(2025年5月7日現在)

銘柄名	業種/種別等	通貨	国(地域)	比率(%)	%
1 G LP投資法人	投資証券	円	日本	11.3	
2 グローバル・ワン不動産投資法人	投資証券	円	日本	9.8	
3 ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	円	日本	9.4	
4 日本ロジスティクスファンド投資法人	投資証券	円	日本	8.7	
5 日本プロロジスリート投資法人	投資証券	円	日本	6.5	
6 平和不動産リート投資法人	投資証券	円	日本	6.3	
7 オリックス不動産投資法人	投資証券	円	日本	5.7	
8 産業ファンド投資法人	投資証券	円	日本	5.6	
9 ジャパン・ホテル・リート投資法人	投資証券	円	日本	5.5	
10 ラサールロジポート投資法人	投資証券	円	日本	5.0	
組入銘柄数			17銘柄		

(注1) 比率は、純資産総額に対する割合です。

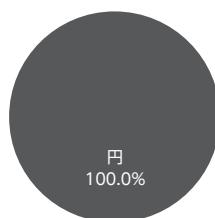
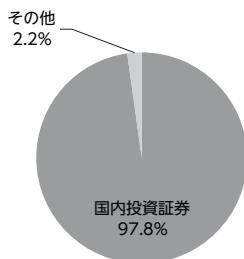
(注2) 組入銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書(全体版)に記載しています。

(注3) 国(地域)につきましては発行国もしくは投資国を表示しています。

【資産別配分】

【国別配分】

【通貨別配分】



(注1) 基準価額の推移、組入上位10銘柄、資産別・国別・通貨別配分のデータは2025年5月7日現在のものです。

(注2) 資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する割合です。

(注3) 国別配分につきましては発行国もしくは投資国を表示しています。

<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>

〈各指数の概要〉

日本 株 : Morningstar 日本株式指数は、Morningstar, Inc.が発表している株価指数で、日本に上場する株式で構成されています。

先進国株 : Morningstar 先進国株式指数 (除く日本) は、Morningstar, Inc.が発表している株価指数で、日本を除く世界の先進国に上場する株式で構成されています。

新興国株 : Morningstar 新興国株式指数は、Morningstar, Inc.が発表している株価指数で、世界の新興国に上場する株式で構成されています。

日本国債 : Morningstar 日本国債指数は、Morningstar, Inc.が発表している債券指数で、日本の国債で構成されています。

先進国債 : Morningstar グローバル国債指数 (除く日本) は、Morningstar, Inc.が発表している債券指数で、日本を除く主要先進国の政府や政府系機関により発行された債券で構成されています。

新興国債 : Morningstar 新興国ソブリン債指数は、Morningstar, Inc.が発表している債券指数で、エマージング諸国の政府や政府系機関により発行された米ドル建て債券で構成されています。

〈重要事項〉

本ファンドは、Morningstar, Inc.、又はモーニングスター・ジャパン株式会社を含むMorningstar, Inc.が支配する会社（これらの法人全てを総称して「Morningstarグループ」と言います）が組成、推薦、販売または宣伝するものではありません。Morningstarグループは、投資信託への一般的な投資の当否、特に本ファンドに投資することの当否、または本ファンドが投資対象とする市場の一般的な騰落率と連動するMorningstarのインデックス（以下「Morningstarインデックス」と言います）の能力について、本ファンドの受益者又は公衆に対し、明示又は黙示を問わず、いかなる表明保証も行いません。本ファンドとの関連においては、委託会社とMorningstarグループとの唯一の関係は、Morningstarのサービスマーク及びサービス名並びに特定のMorningstarインデックスの使用の許諾であり、Morningstarインデックスは、Morningstarグループが委託会社又は本ファンドとは無関係に判断、構成、算定しています。Morningstarグループは、Morningstarインデックスの判断、構成又は算定を行うにあたり、委託会社又は本ファンドの受益者のニーズを考慮する義務を負いません。Morningstarグループは、本ファンドの基準価額及び設定金額あるいは本ファンドの設定あるいは販売の時期の決定、または本ファンドの解約時の基準価額算出式の決定あるいは計算について責任を負わず、また関与しておりません。Morningstarグループは、本ファンドの運営管理、マーケティング又は売買取引に関連していかなる義務も責任も負いません。

Morningstarグループは、Morningstarインデックス又はそれに含まれるデータの正確性及び／又は完全性を保証せず、また、Morningstarグループは、その誤謬、脱漏、中断についていかなる責任も負いません。Morningstarグループは、委託会社、本ファンドの受益者又はユーザー、またはその他の人又は法人が、Morningstarインデックス又はそれに含まれるデータを使用して得る結果について、明示又は黙示を問わず、いかなる保証も行いません。Morningstarグループは、Morningstarインデックス又はそれに含まれるデータについて明示又は黙示の保証を行わず、また商品性あるいは特定目的又は使用への適合性に関する一切の保証を明確に否認します。上記のいずれも制限することなく、いかなる場合であれ、Morningstarグループは、特別損害、懲罰的損害、間接損害または結果損害（逸失利益を含む）について、例えこれらの損害の可能性を告知されていたとしても責任を負いません。