

## 運用実績

基準価額

11,315円

前月末比

+12円

純資産総額

90.96億円

※基準価額は信託報酬控除後の値です。

ファンド設定日：2024年5月8日

## 基準価額等の推移



※基準価額及び税引前分配金再投資基準価額は、信託報酬控除後の値です。

※税引前分配金再投資基準価額は、本ファンドに分配金実績があった場合に、当該分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

※当ファンドの設定時を10,000として指数化しています。

## 資産構成（単位：百万円）

ファンド	金額	比率
マザーファンド	9,097	100.0%
現金等	-1	0.0%
マザーファンド	金額	比率
J-REIT	8,071	88.7%
現金等	1,026	11.3%

※比率は純資産総額に対する割合です。

※本ファンドは、SBI・J-REITマザーファンドを通じて実質的にJ-REITに投資しています。

※現金等には未収・未払項目などが含まれるため、マイナスとなる場合があります。

## 期間収益率

	設定来	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	3年	5年
ファンド	18.56%	0.11%	6.66%	14.67%	28.17%	—	—

※ファンドの期間収益率は税引前分配金を再投資したものとして算出した税引前分配金再投資基準価額により計算しています。

## 収益分配金（税引前）推移

決算期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	設定来累計
決算日	2024/11/7	2025/2/7	2025/5/7	2025/8/7	2025/11/7	
分配金	50円	50円	80円	120円	125円	475円

※収益分配金は1万口当たりの金額です。

※分配金は過去の実績であり、将来の分配金の水準を示唆・保証するものではありません。

## マザーファンドの状況

## ポートフォリオの状況

J-REIT組入比率	88.72%	分配金利回り	4.16%
------------	--------	--------	-------

※分配金利回りは、マザーファンドのリートの評価額の合計に対する比率で加重平均しています。

## 組入銘柄

組入銘柄数：15

証券コード	銘柄名	比率	分配金利回り
1 3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	13.29%	3.69%
2 8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	12.70%	3.85%
3 8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	11.72%	4.34%
4 3249	産業ファンド投資法人	11.16%	4.54%
5 8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	7.54%	3.82%
6 3281	G L P 投資法人	4.90%	4.35%
7 3466	ラサールロジポート投資法人	4.47%	4.51%
8 8951	日本ビルファンド投資法人	4.16%	3.47%
9 8954	オリックス不動産投資法人	3.95%	4.01%
10 3481	三菱地所物流リート投資法人	3.56%	4.32%
11 8966	平和不動産リート投資法人	3.42%	4.76%
12 8958	グローバル・ワン不動産投資法人	3.09%	5.88%
13 8956	N T T 都市開発リート投資法人	1.76%	4.45%
14 3234	森ヒルズリート投資法人	1.50%	4.14%
15 3283	日本プロロジスリート投資法人	1.50%	3.57%
16 -	-	-	-
17 -	-	-	-
18 -	-	-	-
19 -	-	-	-
20 -	-	-	-
21 -	-	-	-
22 -	-	-	-
23 -	-	-	-
24 -	-	-	-
25 -	-	-	-
26 -	-	-	-
27 -	-	-	-
28 -	-	-	-
29 -	-	-	-
30 -	-	-	-

※組入比率はマザーファンドの純資産総額比です。本ファンドはファミリーファンド方式で運用を行っているため、マザーファンドの運用状況を表示しています。

※四捨五入の関係で合計が100%にならない場合があります。

※LSEG等のデータを基に当社作成

## 市場動向及び今後の展望と運用方針

### 当月の市場動向

12月のJ-REIT指数は、約10ポイントの低下となりました。月初に日銀の植田総裁から利上げに向けた発言があったことや、昨年末から350ポイント以上も上昇していたことから、売りが先行する展開となりました。一時は前月比60ポイント以上下げる局面もありましたが、その後は押し目買いが入り、再び上昇に転じました。月の後半に入ると売り買いが交錯する展開となり、2,000ポイントを挟んでのもみ合いとなりました。J-REIT指数は月次で約10ポイントの低下となりました。

### ファンドの運用状況

12月は、保有銘柄のうち、産業ファンド投資法人および日本ロジスティクスファンド投資法人が保有不動産の入替と分配金の上方修正を発表しました。当該銘柄については、いずれも12月中に買い増しを実施しております。

なお、12月はNTT都市開発リート投資法人の投資を再開し、星野リゾート・リート投資法人およびジャパン・ホテル・リート投資法人のポジションをゼロにしました。NTT都市開発リート投資法人については、1月に発表されたTOB以降J-REITの中で相対的な割高感が継続していましたが、年後半は他の大半の銘柄よりも上昇率が低く、相対的な割安感が生じてきたため、投資を再開いたしました。一方で、星野リゾート・リート投資法人およびジャパン・ホテル・リート投資法人につきましては、中国による日本への渡航制限が長期化してきたことを受け、一旦ポジションをゼロにしました。

12月末現在では、投資対象銘柄は26銘柄、うち投資比率がゼロの11銘柄を除く15銘柄に投資を実施しております。

### 今後の運用方針

12月のJ-REIT指数は、年初から11月までほぼ一貫して右肩上がりに上昇してきたことから、上旬は売りが先行する展開となりました。しかし、引き続き先行きの上昇期待が継続していることから、下げたところでは押し目買いが入り、月の後半は売り買いが交錯する展開となりました。なお、今後につきましては、日銀の追加利上げが控えていると考えられることで上値が抑えられる可能性があるものの、J-REIT全体の利回りがまだ4.5%前後で推移していることや、海外から日本の不動産への投資が活発化していることもあり、J-REIT市場は引き続き堅調に推移する可能性が高まっています。一方で、J-REITの個別銘柄においては、物件売却や投資口購入・償却などの投資主に目を向けたオペレーションを実施する銘柄が徐々に増えてきています。また、NAV倍率が改善してきたことを受け、公募増資による物件取得を実施する銘柄も散見されるようになりました。以上の環境から、銘柄選定においては、より投資家に目を向けたオペレーションの期待が高い銘柄や、分配金の上方修正が期待できる銘柄を中心に選定し、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傾向や賃料の上昇傾向、都内住宅の緩やかな賃料の上昇傾向など、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。

## 愛称：SBI日本シリーズ - J-REIT（分配）

追加型投信／国内／不動産投信

## 投資リスク

## 基準価額の変動要因

本ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資者の皆様の投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割込むことがあります。信託財産に生じた利益及び損失は、すべて投資者の皆様に帰属します。また、投資信託は預貯金と異なります。本ファンドの基準価額の主な変動要因としては以下のものがあります。なお、基準価額の変動要因は以下に限定されるものではありません。

## 主な変動要因

R E I T (不動産投資信託) の 価格変動リスク	一般にR E I T（不動産投資信託）が投資対象とする不動産の価値及び当該不動産から得る収入は、当該国または国際的な景気、経済、社会情勢等の変化等により変動します。R E I T（不動産投資信託）の価格及び分配金がその影響を受け下落した場合、本ファンドの基準価額は影響を受け、損失を被ることがあります。
信用リスク	組入れる金融商品等の発行体が経営不安や倒産等に陥った場合に資金回収ができなくなるリスクや、それが予想される場合にその金融商品等の価格下落で損失を被る可能性があります。また、金融商品等の取引相手方にデフォルト（債務不履行）が生じた場合等、本ファンドの基準価額は影響を受け、損失を被ることがあります。
流動性リスク	組入れる金融商品等の市場規模が小さく取引量が限られる場合などには、機動的に売買できない可能性があります。また、保有する金融商品等が期待された価格で処分できず、本ファンドの基準価額は影響を受け、損失を被ることがあります。

※基準価額の変動要因は上記に限定されるものではありません。

## その他の留意点

- ・本ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- ・本ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てる必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待される価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。
- ・有価証券の貸付取引を行う場合は、取引先リスク（取引の相手方（レンディング・エージェントを含みます。）の倒産等により契約が不履行になること）が生じる可能性があります。
- ・投資信託は預金や保険契約と異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。
- ・銀行など登録金融機関でご購入いただく投資信託は投資者保護基金の支払対象ではありません。
- ・収益分配金の水準は、必ずしも計算期間における本ファンドの収益の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。
- ・投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な元本の一部払戻しに相当する場合があります。
- ・収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。
- ・本ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。当該運用方式には運用の効率性等の利点がありますが、投資対象とするマザーファンドにおいて、他のベビーファンドの資金変動等に伴う売買等が生じ、マザーファンドの組入れ有価証券に売買等が生じた場合等には、本ファンドの基準価額は影響を受けることがあります。

## リスクの管理体制

委託会社では、ファンドのパフォーマンスの分析及び運用リスクの管理をリスク管理関連の各種委員会を設けて行っています。

流動性リスクの管理においては、委託会社が規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行います。取締役会等は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

## 愛称：SBI日本シリーズ - J-REIT（分配）

追加型投信／国内／不動産投信

## お申込みメモ

購入単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の基準価額（ファンドの基準価額は1万口当たりで表示しています。）
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金価額	換金申込受付日の基準価額とします。
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目以降のお支払いとなります。
購入・換金申込受付不可日	ありません。
申込締切時間	原則として、午後3時30分までとします。なお、受付時間を過ぎてからの申込みは翌営業日の受付分として取扱います。 ※申込締切時間は販売会社によって異なる場合がありますのでご注意ください。
換金制限	ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口解約には制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金（解約）の申込の受付を中止すること及び既に受けた購入・換金（解約）の申込の受付を取消す場合があります。
信託期間	無期限（設定日：2024年5月8日）
繰上償還	次の場合等には、信託期間を繰り上げて償還となる場合があります。 ・信託財産の純資産総額が10億円を下回ることとなった場合 ・ファンドを償還させることが受益者のために有利であると認めるとき ・その他やむを得ない事情が発生したとき
決算日	原則として毎年2月、5月、8月ならびに11月の各7日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年4回決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。 ※販売会社によっては、分配金の再投資コースを設けています。詳しくは販売会社までお問い合わせください。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合にNISA（少額投資非課税制度）の適用対象となります。 当ファンドは、NISAの「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 ※ 税制が改正された場合には、変更となる場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家にご確認されることをお勧めします。

## 愛称：SBI日本シリーズ - J-REIT（分配）

追加型投信／国内／不動産投信

## ファンドの費用

## 投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	ありません。
信託財産留保額	ありません。

## 投資者が信託財産で間接的に負担する費用

ファンドの日々の純資産総額に年0.099%（税抜：年0.090%）を乗じて得た額とします。信託報酬は毎日計上され、毎計算期末または信託終了のときファンドから支払われます。

信託報酬 = 運用期間中の基準価額×信託報酬率

※本ファンドが実質的な投資対象とするJ-REITは市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示しておりません。

運用管理費用  
(信託報酬)

(有価証券の貸付の指図を行った場合)

有価証券の貸付の指図を行った場合には品貸料がファンドの収益として計上されます。

その収益の一部を委託会社と受託会社が受け取ります。

この場合、ファンドの品貸料およびマザーファンドの品貸料のうちファンドに属するとみなした額の55.0%（税抜50.0%）以内の額が上記の運用管理費用（信託報酬）に追加されます。

※上記各支払先への配分には、別途消費税等相当額がかかります。

その他の費用  
及び手数料

信託財産にかかる監査報酬、信託事務の処理に要する諸費用、法定書類（目論見書、運用報告書等）の作成・印刷・交付にかかる費用、組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料等の費用は、原則として受益者の負担とし、信託財産中から支払われます。

投資者の皆様にご負担いただく手数料等の合計額については、ファンドを保有される期間等に応じて異なりますので、表示することができません。  
上記の費用等については、本書作成日現在の情報であり、今後変更される場合があります。

## 委託会社、その他関係法人

委託会社	SBIアセットマネジメント株式会社（信託財産の運用指図、投資信託説明書（目論見書）及び運用報告書の作成等を行います。） 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第311号 加入協会/一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会
受託会社	株式会社りそな銀行（ファンド財産の保管・管理等を行います。）
販売会社	※最終頁をご参照ください。（受益権の募集・販売の取扱い、及びこれらに付随する業務を行います。）

## 愛称：SBI日本シリーズ - J-REIT (分配)

## 追加型投信／国内／不動産投信

## 販売会社一覧

金融商品取引業者名	登録番号	加入協会				
		日本証券業 協会	一般社団法人 金融先物取引業 協会	一般社団法人 日本投資顧問業 協会	一般社団法人 第二種金融商品 取引業協会	一般社団法人 日本STO協会
株式会社 S B I 証券	金融商品取引業者	関東財務局長 (金商) 第44号	○	○	○	○

■販売会社では、受益権の募集・販売の取扱い、及びこれらに付随する業務を行います。

※ 株式会社SBI証券は上記協会のほか、日本商品先物取引協会および一般社団法人日本暗号資産等取引業協会にも加入しております。

## 本資料のご留意点

- 本資料は、SBIアセットマネジメントが作成した販売用資料で、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。
  - 本資料は、SBIアセットマネジメント株式会社が信頼できると判断したデータに基づき作成されておりますが、その正確性、完全性について保証するものではありません。また、将来予告なく変更されることがあります。
  - 本資料中のグラフ、数値等は過去のものであり、将来の傾向、数値等を予測するものではありません。
  - 投資信託は値動きのある証券に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本保証はありません。
  - 投資信託の運用による損益はすべて受益者の皆様に帰属します。
  - お申込みの際には必ず投資信託説明書（交付目論見書）の内容をご確認の上、お客様自身でご判断ください。