

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	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あります。
	マザーファンド	J-REITを主要投資対象とします。
組 入 制 限	当ファンド（ベビーファンド）	投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。外貨建て資産への直接投資は行いません。
	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。外貨建て資産への直接投資は行いません。
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。	



運用報告書（全体版）

第4作成期

第7期（決算日 2026年2月9日）

第8期（決算日 2026年5月7日）

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

追加型投信／国内／不動産投信

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J-REIT（分配）」は、2026年5月7日に第8期決算を行いました。
ここに第7期～第8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。

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.co.jp/>

○設定以来の運用実績

作成期	決算期	基準価額			投資信託証券組入比率	純資産総額
		(分配落)	税込分配金	期中騰落率		
第1作成期	(設定日) 2024年5月8日	円 10,000	円 —	% —	% —	百万円 2,659
	1期(2024年8月7日)	9,395	50	△5.6	88.8	4,328
	2期(2024年11月7日)	9,238	50	△1.1	96.5	4,508
第2作成期	3期(2025年2月7日)	9,335	50	1.6	92.1	4,515
	4期(2025年5月7日)	9,828	80	6.1	98.6	5,074
第3作成期	5期(2025年8月7日)	10,582	120	8.9	98.2	6,363
	6期(2025年11月7日)	11,065	125	5.7	98.0	8,176
第4作成期	7期(2026年2月9日)	11,080	130	1.3	92.5	9,655
	8期(2026年5月7日)	10,515	130	△3.9	94.7	10,002

(注1) 設定日の基準価額は、設定時の価額です。
(注2) 設定日の純資産は、設定元本を表示しています。
(注3) 基準価額の騰落率は分配金込みです。
(注4) 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。
(注5) 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。また適当な参考指数もないことから、参考指数等も記載していません。

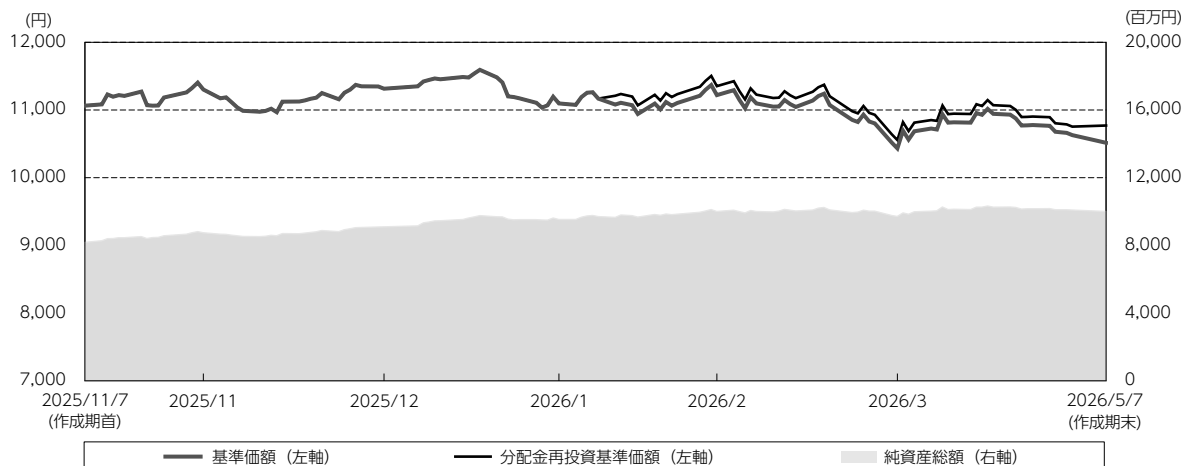
○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	年 月 日	基準価額		投資信託証券組入比率
			騰落率	
第7期	(期首) 2025年11月7日	円 11,065	% —	% 98.0
	11月末	11,303	2.2	93.8
	12月末	11,315	2.3	88.7
	2026年1月末	11,096	0.3	98.5
	(期末) 2026年2月9日	11,210	1.3	92.5
第8期	(期首) 2026年2月9日	11,080	—	92.5
	2月末	11,221	1.3	94.9
	3月末	10,433	△5.8	97.7
	4月末	10,663	△3.8	98.6
	(期末) 2026年5月7日	10,645	△3.9	94.7

(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。
(注2) 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。
(注3) 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。また適当な参考指数もないことから、参考指数等も記載していません。

■ 当作成期の運用状況と今後の運用方針（2025年11月8日から2026年5月7日まで）

○ 基準価額等の推移



（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11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

○投資環境

当作成期のＪ－ＲＥＩＴ市場は、東証ＲＥＩＴ指数で前半は2,000ポイントを挟んでのレンジ内取引、後半は概ね右肩下がりに値を下げる展開となりました。

作成期当初の2025年11月は、東証ＲＥＩＴ指数は1,980ポイント台でスタートしましたが、2025年の1年間で約360ポイント上昇したこともあり、2026年2月末までは2,000ポイントを挟んでレンジ内での取引となりました。2月末以降は、米国がイランに攻撃を仕掛けたことが発端となり、原油価格の上昇からインフレ懸念、世界的な金利上昇圧力へと繋がったことで、Ｊ－ＲＥＩＴ市場は次第に売り優勢へと転換し、当作成期末に向けてはほぼ一貫して右肩下がりの展開となりました。東証ＲＥＩＴ指数は2026年5月の作成期末には1,850ポイント台まで下落しました。

○当ファンドのポートフォリオ

<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

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。また適当な参考指数もないことから、参考指数等も記載していません。

○分配金

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した。

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7期	第8期
	2025年11月8日～ 2026年2月9日	2026年2月10日～ 2026年5月7日
当期分配金	130	130
(対基準価額比率)	1.160%	1.221%
当期の収益	130	103
当期の収益以外	—	26
翌期繰越分配対象額	1,504	1,483

(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、ファンドの収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ますと、新たに発生した米国とイランの戦争により、原油価格の上昇、インフレ懸念、世界的な長期金利の上昇といった現象が起きていることに加え、引き続き日銀の追加利上げが検討されていることから、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が当作成期初の4.5%近辺から当作成期末は5%の水準まで上昇したことや、国内景気や不動産市況が底堅い状況であることから、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います。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、ホテルの稼働率が堅調に推移していることが確認されるなど、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。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2025年11月 8 日～2026年 5 月 7 日)

項 目	第 7 期～第 8 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)	5 (2) (2) (1)	0. 049 (0. 020) (0. 020) (0. 008)	(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 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)	20 (20)	0. 181 (0. 181)	(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 費 用 (監 査 費 用) (印 刷)	1 (0) (1)	0. 009 (0. 003) (0. 006)	(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 開示資料等の作成・印刷費用等
合 計	26	0. 239	
作成期中の平均基準価額は、11,005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。

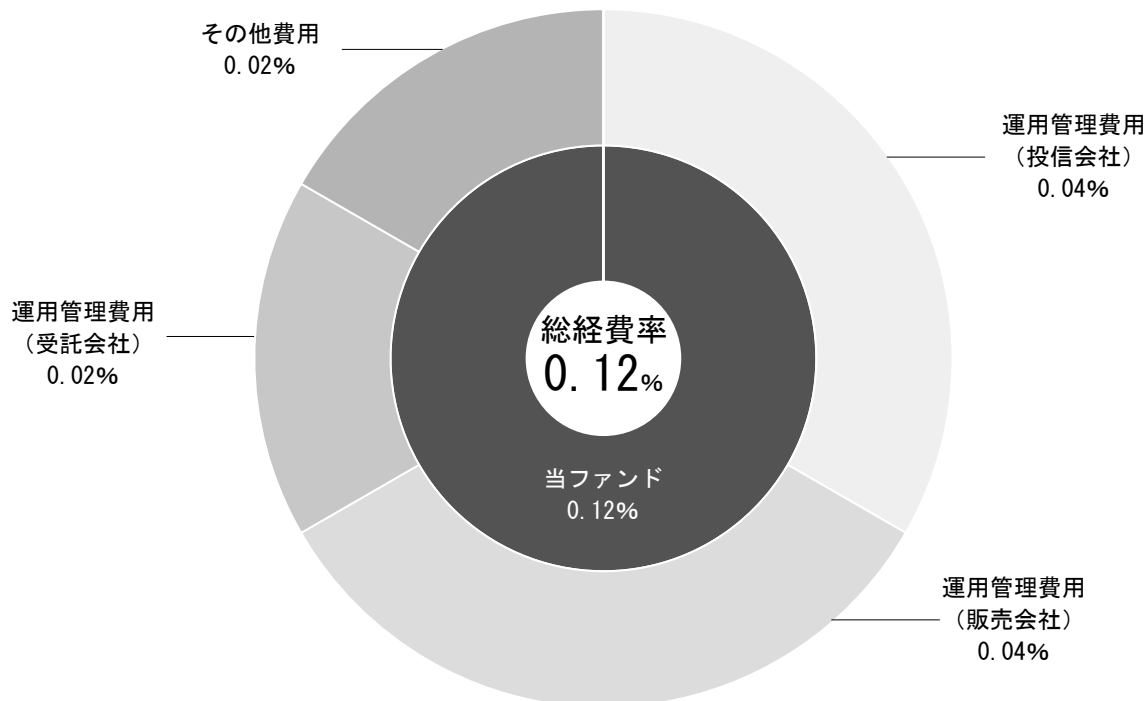
(注 4) 売買委託手数料及びその他費用は、当ファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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**0.12%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。

○売買及び取引の状況

(2025年11月8日～2026年5月7日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第7期～第8期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
SBI・J-REITマザーファンド	3,771,020	4,424,970	1,938,265	2,265,420

(注) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2025年11月8日～2026年5月7日)

<当ファンド>

該当事項はありません。

<SBI・J-REITマザーファンド>

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等			売付額等	うち利害関係人	
	A	との取引状況B	$\frac{B}{A}$		との取引状況D	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 8,836	百万円 642	% 7.3	百万円 5,882	百万円 657	% 11.2

平均保有割合 97.1%

※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。

(注) 金額の単位未満は切捨て。

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	第7期～第8期
売買委託手数料総額 (A)	17,261千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,401千円
(B) / (A)	8.1%

(注) 売買委託手数料総額は、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、当作成期における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

(2026年5月7日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第3作成期末	第4作成期末	
	口数	口数	評価額
SBI・J-REITマザーファンド	千口 7,119,666	千口 8,952,421	千円 10,129,665

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

マザーファンドにおける組入資産の明細につきましては、後述のマザーファンドの「運用報告書」をご参照ください。

○投資信託財産の構成

(2026年5月7日現在)

項 目	第4作成期末	
	評価額	比率
SBI・J-REITマザーファンド	千円 10,129,665	% 99.4
コール・ローン等、その他	65,205	0.6
投資信託財産総額	10,194,870	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

○特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第 7 期 末 2026年 2 月 9 日現在	第 8 期 末 2026年 5 月 7 日現在
	円	円
(A) 資産	9,805,428,853	10,194,870,853
コール・ローン等	15,480	15,732
SBI・J-REITマザーファンド(評価額)	9,771,613,373	10,129,665,121
未収入金	33,800,000	65,190,000
(B) 負債	150,042,742	192,092,178
未払収益分配金	113,282,821	123,661,934
未払解約金	33,776,385	65,175,642
未払信託報酬	2,298,088	2,365,384
その他未払費用	685,448	889,218
(C) 純資産総額(A－B)	9,655,386,111	10,002,778,675
元本	8,714,063,173	9,512,456,469
次期繰越損益金	941,322,938	490,322,206
(D) 受益権総口数	8,714,063,173口	9,512,456,469口
1万口当たり基準価額(C／D)	11,080円	10,515円

<注記事項（運用報告書作成時には監査未了）>
(貸借対照表関係)

作成期首元本額	7,389,348,818円
第7～8期中追加設定元本額	4,160,969,067円
第7～8期中一部解約元本額	2,037,861,416円

○損益の状況

項 目	第 7 期	第 8 期
	2025年11月 8 日～2026年 2 月 9 日	2026年 2 月10日～2026年 5 月 7 日
	円	円
(A) 配当等収益	1	2
受取利息	1	2
(B) 有価証券売買損益	91,269,897	△388,733,234
売買益	117,890,335	15,729,789
売買損	△ 26,620,438	△404,463,023
(C) 信託報酬等	△ 2,983,536	△ 2,569,154
(D) 当期損益金 (A + B + C)	88,286,362	△391,302,386
(E) 前期繰越損益金	696,369,131	597,177,121
(F) 追加信託差損益金	269,950,266	408,109,405
(配当等相当額)	(560,508,281)	(776,404,480)
(売買損益相当額)	(△ 290,558,015)	(△368,295,075)
(G) 計 (D + E + F)	1,054,605,759	613,984,140
(H) 収益分配金	△ 113,282,821	△123,661,934
次期繰越損益金 (G + H)	941,322,938	490,322,206
追加信託差損益金	269,950,266	408,109,405
(配当等相当額)	(575,002,085)	(782,676,371)
(売買損益相当額)	(△ 305,051,819)	(△374,566,966)
分配準備積立金	735,747,903	628,808,302
繰越損益金	△ 64,375,231	△546,595,501

(注 1) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は各期末の評価換えによるものを含みます。

(注 2) 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 3) 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、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注 4) 第 7 期計算期間末における費用控除後の配当等収益 (152,661,593円)、費用控除後の有価証券等損益額 (0円)、信託約款に規定する収益調整金 (575,002,085円) および分配準備積立金 (696,369,131円) より分配対象収益は1,424,032,809円 (10,000口当たり1,634円) であり、うち113,282,821円 (10,000口当たり130円) を分配金額としております。

(注 5) 第 8 期計算期間末における費用控除後の配当等収益 (98,032,198円)、費用控除後の有価証券等損益額 (0円)、信託約款に規定する収益調整金 (782,676,371円) および分配準備積立金 (654,438,038円) より分配対象収益は1,535,146,607円 (10,000口当たり1,613円) であり、うち123,661,934円 (10,000口当たり130円) を分配金額としております。

第2期 運用報告書

(決算日：2026年5月7日)

SBI・J-REITマザーファンド

受益者のみなさまへ

SBI・J-REITマザーファンドの第2期（2025年5月8日から2026年5月7日まで）の運用状況をご報告申し上げます。

当マザーファンドの仕組みは、次の通りです。

運用方針	主として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着実な成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	日本の不動産投資信託証券（J-REIT）を主要投資対象とします。
組入制限	株式への直接投資は行いません。 外貨建て資産への直接投資は行いません。 投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以内とします。 不動産投信指数先物取引は、信託約款第19条の範囲内で行います。

○設定以来の運用実績

決 算 期	基 準 価 額		投資信託証券 組 入 比 率	純資産 総 額
		期 中 騰落率		
(設 定 日)	円	%	%	百万円
2024年 5 月 8 日	10,000	—	—	2,659
1 期(2025年 5 月 7 日)	10,083	0.8	97.8	5,117
2 期(2026年 5 月 7 日)	11,315	12.2	93.5	11,117

(注 1) 設定日の基準価額は、設定時の価額です。
(注 2) 設定日の純資産は、設定元本を表示しています。
(注 3) 当ファンドは J－R E I T 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、適当な参考指数もないことから、参考指数等も記載していません。

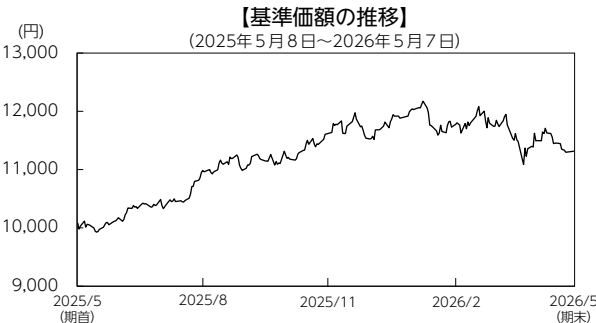
○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		投資信託証券 組 入 比 率
		騰 落 率	
(期 首)	円	%	%
2025年 5 月 7 日	10,083	—	97.8
5 月末	10,053	△ 0.3	82.0
6 月末	10,356	2.7	92.7
7 月末	10,712	6.2	97.5
8 月末	11,192	11.0	89.8
9 月末	11,137	10.5	97.2
10 月末	11,430	13.4	96.4
11 月末	11,868	17.7	93.8
12 月末	11,882	17.8	88.7
2026年 1 月末	11,654	15.6	98.4
2 月末	11,924	18.3	94.9
3 月末	11,088	10.0	97.6
4 月末	11,333	12.4	98.5
(期 末)			
2026年 5 月 7 日	11,315	12.2	93.5

(注 1) 騰落率は期首比です。
(注 2) 当ファンドは J－R E I T 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、適当な参考指数もないことから、参考指数等も記載していません。

■当期の運用状況と今後の運用方針（2025年5月8日から2026年5月7日まで）

○基準価額等の推移



当マザーファンドの基準価額は期首10,083円から始まったあと、期末には11,315円となりました。期を通じて騰落率は+12.2%となりました。

	期首	期中高値	期中安値	期末
日付	2025/5/7	2026/1/16	2025/5/21	2026/5/7
基準価額 (円)	10,083	12,175	9,927	11,315

○投資環境

当期の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たものの、期末にかけては上値が重くなり下落しました。

2025年5月、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。

その後、2026年2月末までは2,000ポイントを挟んでレンジ内での取引となりました。2月末以降、米国がイランに攻撃を仕掛けたことが発端となり、原油価格の上昇からインフレ懸念、世界的な金利上昇圧力へと繋がったことで、J－REIT市場は次第に売り優勢へと転換し、ほぼ一貫して右肩下がりの展開となりました。J－REIT指数は期末の2026年5月には1,850ポイント台まで下落しました。

○当ファンドのポートフォリオ

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

当ファンドは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。また適当な参考指数もないことから、参考指数等も記載していません。

○今後の運用方針

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ますと、新たに発生した米国とイランの戦争により、原油価格の上昇、インフレ懸念、世界的な長期金利の上昇といった現象が起きていることに加え、引き続き日銀の追加利上げが検討されていることから、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が当作成期初の4.5%近辺から当作成期末は5%の水準まで上昇したことや、国内景気や不動産市況が底堅い状況であることから、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います。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、ホテルの稼働率が堅調に推移していることが確認されるなど、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、配当利回りが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。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2025年 5 月 8 日～2026年 5 月 7 日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	45 (45)	0.399 (0.399)	(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
合 計	45	0.399	
期中の平均基準価額は、11,219円です。			

(注1) 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) 項目ごとに円未満は四捨五入しております。

(注3) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

○売買及び取引の状況

(2025年 5 月 8 日～2026年 5 月 7 日)

投資信託証券					
銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国内		口	千円	口	千円
	森ヒルズリート投資法人	1,440	201,927	1,638	234,805
	産業ファンド投資法人投資証券	7,505	1,104,740	2,270	340,811
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	—	—	450	55,710
		(300)	(—)		
	G L P 投資法人投資証券	5,170	716,441	3,756	526,265
	日本プロロジスリート投資法人投資証券	1,708	152,791	3,889	325,879
		(2,824)	(—)		
	星野リゾート・リート投資法人	496	133,184	496	125,788
	ラサールロジポート投資法人投資証券	3,256	492,235	558	86,651
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人投資証券	18,220	1,991,546	12,247	1,369,797
	三菱地所物流リート投資法人投資証券	2,603	328,941	406	53,719
	日本ビルファンド投資法人	6,332	859,398	5,052	707,124
	ジャパンリアルエステイト投資法人	6,996	877,490	3,421	408,913
	日本都市ファンド投資法人	7,543	913,041	810	99,486

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国内		口	千円	口	千円
	オリックス不動産投資法人	11,870	1,299,364	4,465	479,321
		(2,154)	(—)		
	N T T都市開発リート投資法人	7,155	990,019	2,123	274,617
	東急リアル・エステート投資法人	1,160	231,495	1,160	231,848
	グローバル・ワン不動産投資法人	4,939	701,691	9,134	1,208,604
	ユナイテッド・アーバン投資法人	11,474	2,043,564	5,753	1,041,237
	インヴィンシブル投資法人	10,140	661,187	14,190	884,087
	平和不動産リート投資法人	4,428	650,980	3,540	513,760
	平和不動産リート投資法人	112	13,775	112	13,775
		8,633	844,516	7,497	751,523
		9,085	757,407	13,038	1,021,314
合 計		130,265	15,965,742	96,005	10,755,045
		(5,278)	(—)		

(注1) 金額は受け渡し代金。

(注2) 単位未満は切り捨て。

(注3) ()内は分割・合併等による増減分で、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

(2025年5月8日～2026年5月7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 15,965	百万円 1,003	% 6.3	百万円 10,755	百万円 1,314	% 12.2

(注) 金額の単位未満は切捨て。

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)	32,223千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,550千円
(B) / (A)	7.9%

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、当期における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

(2026年5月7日現在)

国内投資信託証券

銘 柄 名	期 首 (前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
森ヒルズリート投資法人	1,755	1,557	205,368	1.8
産業ファンド投資法人投資証券	2,420	7,655	1,110,740	10.0
アクティビア・プロパティーズ投資法人	150	—	—	—
G L P 投資法人投資証券	4,466	5,880	805,560	7.2
日本プロロジスリート投資法人投資証券	1,412	2,055	192,142	1.7
ラサールロジポート投資法人投資証券	1,834	4,532	684,332	6.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人投資証券	1,500	7,473	828,755	7.5
三菱地所物流リート投資法人投資証券	1,817	4,014	490,510	4.4
日本ビルファンド投資法人	920	2,200	285,560	2.6
ジャパンリアルエステイト投資法人	4,215	7,790	926,231	8.3

銘 柄 名	期 首 (前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
日本都市ファンド投資法人	—	6,733	787,087	7.1
オリックス不動産投資法人	1,614	11,173	1,113,948	10.0
N T T都市開発リート投資法人	—	5,032	687,874	6.2
グローバル・ワン不動産投資法人	4,195	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人	1,323	7,044	1,227,064	11.0
インヴィンシブル投資法人	4,050	—	—	—
平和不動産リート投資法人	2,430	3,318	495,045	4.5
日本ロジスティクスファンド投資法人投資証券	4,725	5,861	552,692	5.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人	3,953	—	—	—
合 計	42,779	82,317	10,392,913	93.5

(注1) 比率欄は、純資産総額に対する評価額の比率です。

(注2) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

■純資産総額の10%を超える不動産ファンドに関する組入投資証券の内容

ユナイテッド・アーバン投資法人投資証券（2026年5月7日現在組入比率：11.0%）

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標としています。そのため、投資対象不動産の用途及び投資地域の双方において、その時々を経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。

② 開示されている直近決算期における投資口1口当たりの資産運用報酬等

項 目	金 額
	円
賃貸事業費用	3,868
資産運用報酬	727
資産保管手数料	6
一般事務委託手数料	23
役員報酬	3
その他営業費用	95

※対象決算期：自2025年6月1日 至2025年11月30日

(注1) 円未満は四捨五入

(注2) 1口当たりの資産運用報酬等は、下記の簡便法により算出した数値です。

$$\frac{\text{対象決算期の各費用の額}}{\text{対象決算期中の平均投資口数}}$$

オリックス不動産投資法人投資証券（2026年5月7日現在組入比率：10.0%）

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所（オフィス）を用途とする不動産関連資産に投資するとともに、ホテル・商業施設・住宅・物流施設を用途とする不動産関連資産に投資する総合型の不動産投資法人（REIT）です。

② 開示されている直近決算期における投資口1口当たりの資産運用報酬等

項 目	金 額
	円
賃貸事業費用	2,243
資産運用報酬	282
資産保管及び一般事務委託手数料	17
役員報酬	2
会計監査人報酬	2
その他営業費用	39

※対象決算期：自2025年3月1日 至2025年8月31日

（注1） 円未満は四捨五入

（注2） 1口当たりの資産運用報酬等は、下記の簡便法により算出した数値です。

$$\frac{\text{対象決算期の各費用の額}}{\text{対象決算期中の平均投資口数}}$$

産業ファンド投資法人投資証券（2026年5月7日現在組入比率：10.0%）

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、日本で唯一の産業用不動産REIT（リート）として、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設に投資し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指して運用を行います。

② 開示されている直近決算期における投資口1口当たりの資産運用報酬等

項 目	金 額
	円
賃貸事業費用	3,779
資産運用報酬	654
役員報酬	3
資産保管手数料	5
一般事務委託手数料	21
その他営業費用	97

※対象決算期：自2025年8月1日 至2026年1月31日

（注1） 円未満は四捨五入

（注2） 1口当たりの資産運用報酬等は、下記の簡便法により算出した数値です。

$$\frac{\text{対象決算期の各費用の額}}{\text{対象決算期中の平均投資口数}}$$

○投資信託財産の構成

(2026年 5 月 7 日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	10,392,913	90.9
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,040,071	9.1
投 資 信 託 財 産 総 額	11,432,984	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

○特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2026年 5 月 7 日現在)

項 目	当 期 末
(A)資 産	11,432,984,786円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	169,062,627
投 資 証 券 (評価額)	10,392,913,700
未 収 入 金	771,479,158
未 収 配 当 金	99,526,522
未 収 利 息	2,779
(B)負 債	315,541,018
未 払 金	250,351,018
未 払 解 約 金	65,190,000
(C)純 資 産 総 額 (A－B)	11,117,443,768
元 本	9,825,402,903
次 期 繰 越 損 益 金	1,292,040,865
(D)受 益 権 総 口 数	9,825,402,903口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額 (C／D)	11,315円

< 注記事項 (運用報告書作成時には監査未了) >
(貸借対照表関係)

期首元本額	5,075,348,537円
期中追加設定元本額	7,826,474,690円
期中一部解約元本額	3,076,420,324円
期末における元本の内訳	
S B I ・ J - R E I T (分配) ファンド (年 4 回決算型)	8,952,421,672円
J リートファンド 2 0 2 6 - 0 4 (適格機関投資家専用)	872,981,231円

○損益の状況 (2025年 5 月 8 日～2026年 5 月 7 日)

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	434,985,602円
受 取 配 当 金	433,848,543
受 取 利 息	1,137,059
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	177,182,406
売 買 益	454,434,294
売 買 損	△ 277,251,888
(C)当 期 損 益 金 (A + B)	612,168,008
(D)前 期 繰 越 損 益 金	42,117,223
(E)追 加 信 託 差 損 益 金	1,055,255,310
(F)解 約 差 損 益 金	△ 417,499,676
(G) 計 (C + D + E + F)	1,292,040,865
次 期 繰 越 損 益 金 (G)	1,292,040,865

- (注 1) 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 2) 損益の状況の中で(E)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。
- (注 3) 損益の状況の中で(F)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。