

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	2004年12月16日から原則として無期限です。	
運用方針	<p>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。</p> <p>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。</p>	
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。
主な投資制限	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	<p>毎月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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>収益分配は、主として配当等収益等から行います。ただし、6月と12月の決算時の分配方針は、それぞれの決算日に売買益（評価益を含みます。）が存在するときは、配当等収益に売買益（評価益を含みます。）等を加えた額を分配対象収益として分配を行います。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

運用報告書(全体版)

日本Jリートオープン (毎月分配型)

第246期（決算日 2025年6月20日） 第249期（決算日 2025年9月22日）
第247期（決算日 2025年7月22日） 第250期（決算日 2025年10月20日）
第248期（決算日 2025年8月20日） 第251期（決算日 2025年11月20日）

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（毎月分配型）」は、2025年11月20日に第251期決算を迎えたので、過去6ヶ月間（第246期～第251期）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

ホームページ <https://www.sbiokasan-am.co.jp>

■口座残高など、お客さまのお取引内容についてのお問い合わせ
お取引のある販売会社へお問い合わせください。

■当運用報告書についてのお問い合わせ

03-3516-1300 (受付時間：営業日の9:00～17:00)

○最近30期の運用実績

決算期	基準価額 (分配額)	基準価額			東証REIT指数(配当込み) (参考指數)		投資信託券組入比率	純資産額
		税分	込配	み金	期騰落率	中率		
222期(2023年6月20日)	円 5,850		円 30	% △0.4	ポイント 4,400.44	% △0.5	% 94.7	百万円 14,194
223期(2023年7月20日)	5,912		30	1.6	4,468.87	1.6	96.9	14,198
224期(2023年8月21日)	5,794		30	△1.5	4,401.81	△1.5	97.7	13,726
225期(2023年9月20日)	5,893		30	2.2	4,500.96	2.3	96.2	13,811
226期(2023年10月20日)	5,711		30	△2.6	4,379.49	△2.7	97.4	13,133
227期(2023年11月20日)	5,739		30	1.0	4,421.12	1.0	97.0	12,928
228期(2023年12月20日)	5,607		30	△1.8	4,341.67	△1.8	96.3	12,278
229期(2024年1月22日)	5,745		30	3.0	4,474.19	3.1	96.8	12,439
230期(2024年2月20日)	5,315		30	△7.0	4,157.27	△7.1	96.0	11,450
231期(2024年3月21日)	5,604		30	6.0	4,416.57	6.2	97.5	11,959
232期(2024年4月22日)	5,577		30	0.1	4,421.43	0.1	97.0	12,158
233期(2024年5月20日)	5,529		30	△0.3	4,407.39	△0.3	97.7	12,018
234期(2024年6月20日)	5,336		30	△2.9	4,278.33	△2.9	98.5	11,527
235期(2024年7月22日)	5,293		30	△0.2	4,276.48	△0.0	97.5	11,370
236期(2024年8月20日)	5,363		30	1.9	4,368.91	2.2	97.8	11,381
237期(2024年9月20日)	5,353		30	0.4	4,389.83	0.5	97.4	11,623
238期(2024年10月21日)	5,161		30	△3.0	4,256.47	△3.0	97.8	10,980
239期(2024年11月20日)	5,107		30	△0.5	4,243.40	△0.3	95.4	10,795
240期(2024年12月20日)	4,907		30	△3.3	4,108.28	△3.2	97.3	10,309
241期(2025年1月20日)	4,955		30	1.6	4,170.79	1.5	97.5	10,329
242期(2025年2月20日)	5,071		30	2.9	4,307.29	3.3	98.3	10,519
243期(2025年3月21日)	5,129		30	1.7	4,385.86	1.8	97.0	10,533
244期(2025年4月21日)	5,147		30	0.9	4,432.48	1.1	97.0	10,450
245期(2025年5月20日)	5,139		20	0.2	4,442.18	0.2	96.2	10,535
246期(2025年6月20日)	5,338		20	4.3	4,637.73	4.4	95.8	11,189
247期(2025年7月22日)	5,431		20	2.1	4,740.73	2.2	93.8	11,365
248期(2025年8月20日)	5,764		20	6.5	5,064.89	6.8	97.0	11,778
249期(2025年9月22日)	5,768		20	0.4	5,091.74	0.5	97.0	11,620
250期(2025年10月20日)	5,808		20	1.0	5,147.06	1.1	96.9	11,624
251期(2025年11月20日)	5,919		20	2.3	5,275.61	2.5	96.9	11,639

(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標であり、ベンチマークではありません。(以下同じ。)

(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。

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。)の指標値及び東証REIT指数(配当込み)に係る標章又は商標は、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、指標の算出、指標値の公表、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)に係る標章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)の指標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。

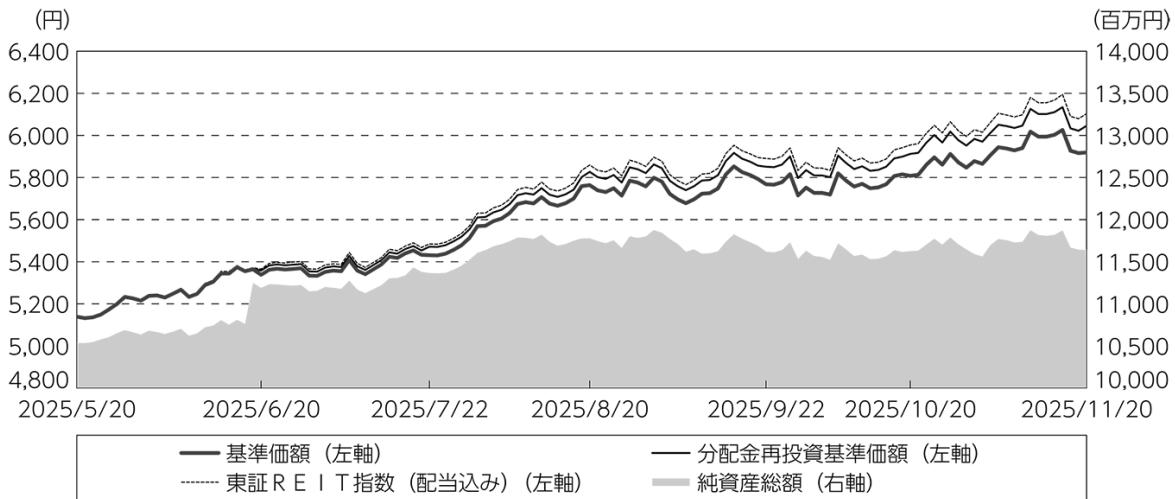
○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	年月日	基 準 価 額		東証REIT指数(配当込み)		投 資 信 託 證 組 入 比 率
		騰 落 率	(参考指數)	騰 落 率	(参考指數)	
第246期	(期首) 2025年5月20日	円 5,139	% —	ポイント 4,442.18	% —	% 96.2
	5月末	5,215	1.5	4,509.55	1.5	96.3
	(期末) 2025年6月20日	5,358	4.3	4,637.73	4.4	95.8
	(期首) 2025年6月20日	5,338	—	4,637.73	—	95.8
第247期	6月末	5,334	△0.1	4,637.86	0.0	95.9
	(期末) 2025年7月22日	5,451	2.1	4,740.73	2.2	93.8
	(期首) 2025年7月22日	5,431	—	4,740.73	—	93.8
第248期	7月末	5,571	2.6	4,868.04	2.7	94.7
	(期末) 2025年8月20日	5,784	6.5	5,064.89	6.8	97.0
	(期首) 2025年8月20日	5,764	—	5,064.89	—	97.0
第249期	8月末	5,758	△0.1	5,058.84	△0.1	95.9
	(期末) 2025年9月22日	5,788	0.4	5,091.74	0.5	97.0
	(期首) 2025年9月22日	5,768	—	5,091.74	—	97.0
第250期	9月末	5,752	△0.3	5,076.28	△0.3	96.1
	(期末) 2025年10月20日	5,828	1.0	5,147.06	1.1	96.9
	(期首) 2025年10月20日	5,808	—	5,147.06	—	96.9
第251期	10月末	5,865	1.0	5,199.57	1.0	97.3
	(期末) 2025年11月20日	5,939	2.3	5,275.61	2.5	96.9
	(注) 期末基準価額は1万口当たり分配金(税引前)込み、騰落率は期首比。					

運用経過

作成期間中の基準価額等の推移

(2025年5月21日～2025年11月20日)



第246期首：5,139円

第251期末：5,919円 (既払分配金(税引前)：120円)

騰落率：17.6% (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) 参考指標は、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標は、作成期首(2025年5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)

- ・日本都市ファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、野村不動産マスターファンド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)

- ・マイナスに影響した銘柄はありませんでした。

投資環境

(2025年5月21日～2025年11月20日)

Jリート市場は、大きく上昇しました。オフィスの空室率低下や住宅賃料の上昇を背景とする不動産市況の堅調さに加えて、資産価値に対する投資口価格の割安感が評価され、投資家の投資意欲が高まる展開となりました。また、自社投資口の取得や分配金の引き上げなどの積極的な株主還元への姿勢や日本銀行の早期利上げへの警戒感が後退したことなども追い風となりました。2025年9月には相場への過熱感から短期的に調整する局面もありましたが、国内株式市場に対する出遅れ感などから、10月以降は再び上昇基調に転じています。

当ファンドのポートフォリオ

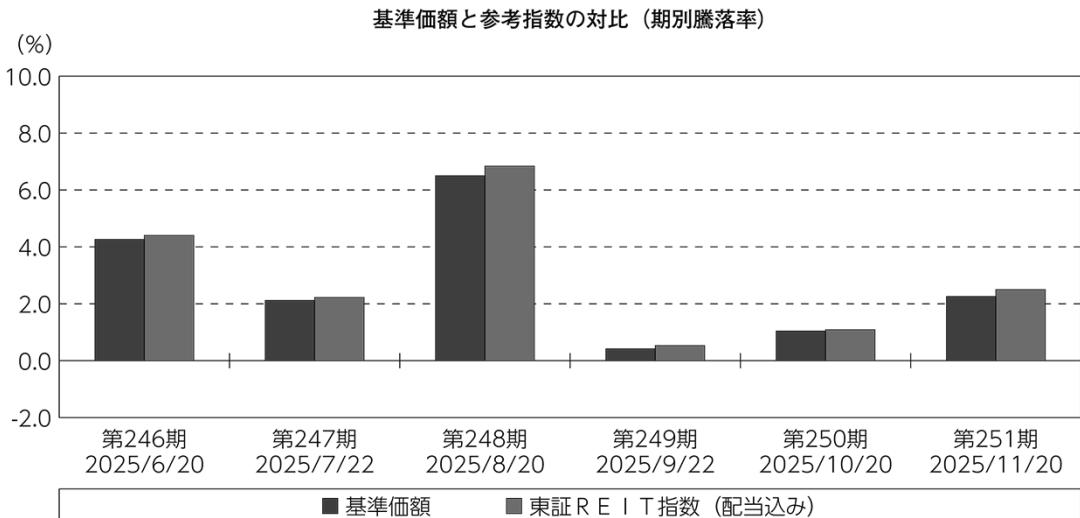
(2025年5月21日～2025年11月20日)

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。セクター別では、オフィス賃料の上昇や宿泊単価の上昇を背景に高い内部成長が期待されるオフィス特化型リートやホテル特化型リートを、市場全体の構成比と比較して高めの比率で組み入れました。一方、賃料の増額幅が限定的になる可能性が高いと判断した複合型・総合型リートや商業特化型リートについては、市場構成比に対して低めの組入比率とし、慎重な運用を行いました。物流・インフラ施設特化型リートについては、物件の供給過剰への懸念から2025年10月頃までは市場構成比に対して低めの組入比率で運用していましたが、出遅れ感が強まっていたことや供給量がピークアウトする見通しが強まつたことから、作成期末にかけてアンダーウエイト幅を縮小いたしました。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2025年5月21日～2025年11月20日)

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。下記のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



(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

(2025年5月21日～2025年11月20日)

当成期の分配金につきましては、分配方針に則り、分配可能額、基準価額水準等を勘案して、以下のとおりといたします。なお、収益分配に充てなかつ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つてまいります。

(単位：円、1万口当たり・税引前)

項目	第246期	第247期	第248期	第249期	第250期	第251期
	2025年5月21日～ 2025年6月20日	2025年6月21日～ 2025年7月22日	2025年7月23日～ 2025年8月20日	2025年8月21日～ 2025年9月22日	2025年9月23日～ 2025年10月20日	2025年10月21日～ 2025年11月20日
当期分配金 (対基準価額比率)	20 0.373%	20 0.367%	20 0.346%	20 0.346%	20 0.343%	20 0.337%
当期の収益	16	19	20	20	10	13
当期の収益以外	3	0	—	—	9	6
翌期繰越分配対象額	3,231	3,230	3,231	3,249	3,240	3,233

(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、ファンドの收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、これまでの上昇基調から徐々に上値の重い展開へ移行すると予想されます。賃料の積極的な引き上げや物件の入れ替えを通じてファンダメンタルズは引き続き改善傾向にありますが、日本の長期金利の上昇により、Jリートの相対的な利回りの魅力は低下しています。相場の支援材料となっていた自己投資口の取得も、投資口価格の上昇に伴い減少傾向に転じる可能性があり、還元面での魅力低下も上値を抑える要因となると見込まれます。

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、内部成長が期待できるオフィス特化型リートやホテル特化型リートへの積極的な投資を継続する方針です。また、出遅れ感が強く、供給過剰への懸念が後退しつつある物流・インフラ施設特化型リートへの組入比率の引き上げを継続する方針です。

○ 1万口当たりの費用明細

(2025年5月21日～2025年11月20日)

項目	第246期～第251期		項目の概要
	金額	比率	
(a) 信託報酬	円 29	% 0.527	(a)信託報酬＝作成期間中の平均基準価額×信託報酬率
(投信会社)	(14)	(0.250)	委託した資金の運用の対価
(販売会社)	(14)	(0.250)	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)	(2)	(0.028)	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	1	0.012	(b)売買委託手数料＝作成期間中の売買委託手数料÷作成期間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)	(1)	(0.012)	
(c) その他の費用	0	0.006	(c)その他費用＝作成期間中のその他費用÷作成期間中の平均受益権口数
(監査費用)	(0)	(0.006)	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
合計	30	0.545	
作成期間中の平均基準価額は、5,582円です。			

(注) 作成期間中の費用（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。

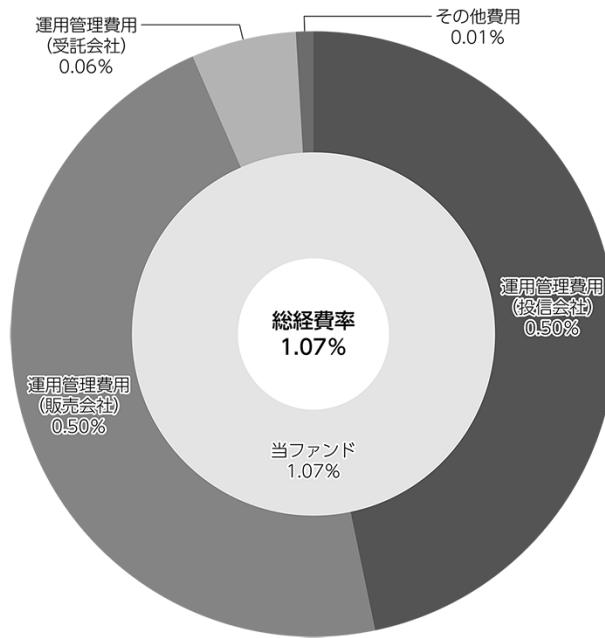
(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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）を作成期間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**

作成期間中の運用・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。）を作成期間中の平均受益権口数に作成期間中の平均基準価額（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

(2025年5月21日～2025年11月20日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第246期～第251期			
	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 127,812	千円 471,891	千口 305,898	千円 1,195,693

(注) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2025年5月21日～2025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（毎月分配型）>

該当事項はございません。

<Jリート・マザーファンド>

区 分	第246期～第251期					
	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 1,096	百万円 528	% 48.2	百万円 1,654	百万円 143	% 8.6

平均保有割合 64.0%

※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	第246期～第251期
売買委託手数料総額 (A)	1,344千円
うち利害関係人への支払額 (B)	283千円
(B) / (A)	21.1%

(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。

(2025年11月20日現在)

○組入資産の明細

親投資信託残高

銘 柄	第245期末		第251期末	
	口 数	口 数	評 価 額	
Jリート・マザーファンド	千口 2,975,195	千口 2,797,109	千円 11,576,396	

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年11月20日現在)

項 目	第251期末	
	評 価 額	比 率
Jリート・マザーファンド	千円 11,576,396	% 98.9
コール・ローン等、その他	132,890	1.1
投資信託財産総額	11,709,286	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

項 目	第246期末	第247期末	第248期末	第249期末	第250期末	第251期末
	2025年 6月20日現在	2025年 7月22日現在	2025年 8月20日現在	2025年 9月22日現在	2025年10月20日現在	2025年11月20日現在
(A) 資産	円 11,269,662,034	円 11,438,145,425	円 11,938,280,535	円 11,711,775,827	円 11,718,422,094	円 11,709,286,882
コール・ローン等	188,371,455	167,367,582	121,846,919	184,659,800	192,474,281	132,888,517
Jリート・マザーファンド(評価額)	11,081,288,380	11,270,775,931	11,669,444,911	11,527,113,897	11,525,945,630	11,576,396,872
未収入金	—	—	146,987,399	—	—	—
未収利息	2,199	1,912	1,306	2,130	2,183	1,493
(B) 負債	80,468,252	72,408,176	160,091,705	91,473,922	93,650,838	70,197,120
未払収益分配金	41,925,469	41,857,491	40,870,395	40,292,944	40,027,627	39,330,646
未払解約金	28,956,305	20,144,866	109,454,305	39,985,505	44,227,435	20,361,271
未払信託報酬	9,486,628	10,297,433	9,665,273	11,078,865	9,297,911	10,395,783
その他未払費用	99,850	108,386	101,732	116,608	97,865	109,420
(C) 純資産額(A-B)	11,189,193,782	11,365,737,249	11,778,188,830	11,620,301,905	11,624,771,256	11,639,089,762
元本	20,962,734,811	20,928,745,703	20,435,197,754	20,146,472,023	20,013,813,710	19,665,323,231
次期繰越損益金	△ 9,773,541,029	△ 9,563,008,454	△ 8,657,008,924	△ 8,526,170,118	△ 8,389,042,454	△ 8,026,233,469
(D) 受益権総口数	20,962,734,811口	20,928,745,703口	20,435,197,754口	20,146,472,023口	20,013,813,710口	19,665,323,231口
1万口当たり基準価額(C/D)	5,338円	5,431円	5,764円	5,768円	5,808円	5,919円

(注) 純資産額が元本総額を下回っており、その差額は第246期9,773,541,029円、第247期9,563,008,454円、第248期8,657,008,924円、第249期8,526,170,118円、第250期8,389,042,454円、第251期8,026,233,469円です。

(注) 計算期間末における1口当たり純資産額は、第246期0.5338円、第247期0.5431円、第248期0.5764円、第249期0.5768円、第250期0.5808円、第251期0.5919円です。

(注) 当ファンドの第246期首元本額は20,501,567,449円、第246～251期中追加設定元本額は2,344,725,295円、第246～251期中一部解約元本額は3,180,969,513円です。

○損益の状況

項目	第246期	第247期	第248期	第249期	第250期	第251期
	2025年5月21日～ 2025年6月20日	2025年6月21日～ 2025年7月22日	2025年7月23日～ 2025年8月20日	2025年8月21日～ 2025年9月22日	2025年9月23日～ 2025年10月20日	2025年10月21日～ 2025年11月20日
(A) 配当等収益	円 48,608	円 44,829	円 43,581	円 59,375	円 42,039	円 42,999
受取利息	48,608	44,829	43,581	59,375	42,039	42,999
(B) 有価証券売買損益	円 447,613,053	円 245,150,163	円 728,575,631	円 58,893,026	円 130,177,991	円 264,926,046
売買益	454,758,282	246,097,529	741,714,109	61,303,311	130,577,949	268,984,525
売買損	△ 7,145,229	△ 947,366	△ 13,138,478	△ 2,410,285	△ 399,958	△ 4,058,479
(C) 信託報酬等	△ 9,586,478	△ 10,405,819	△ 9,767,005	△ 11,195,473	△ 9,395,776	△ 10,505,203
(D) 当期損益金(A+B+C)	438,075,183	234,789,173	718,852,207	47,756,928	120,824,254	254,463,842
(E) 前期繰越損益金	△ 1,656,240,744	△ 1,234,187,509	△ 1,008,387,161	△ 317,419,767	△ 304,987,558	△ 218,537,108
(F) 追加信託差損益金	△ 8,513,449,999	△ 8,521,752,627	△ 8,326,603,575	△ 8,216,214,335	△ 8,164,851,523	△ 8,022,829,557
(配当等相当額)	(6,781,174,337)	(6,762,141,402)	(6,601,297,526)	(6,508,244,226)	(6,466,574,838)	(6,354,244,437)
(売買損益相当額)	(△15,294,624,336)	(△15,283,894,029)	(△14,927,901,101)	(△14,724,458,561)	(△14,631,426,361)	(△14,377,073,994)
(G) 計(D+E+F)	△ 9,731,615,560	△ 9,521,150,963	△ 8,616,138,529	△ 8,485,877,174	△ 8,349,014,827	△ 7,986,902,823
(H) 収益分配金	△ 41,925,469	△ 41,857,491	△ 40,870,395	△ 40,292,944	△ 40,027,627	△ 39,330,646
次期繰越損益金(G+H)	△ 9,773,541,029	△ 9,563,008,454	△ 8,657,008,924	△ 8,526,170,118	△ 8,389,042,454	△ 8,026,233,469
追加信託差損益金	△ 8,521,737,253	△ 8,523,172,155	△ 8,326,603,575	△ 8,216,214,335	△ 8,164,851,523	△ 8,022,829,557
(配当等相当額)	(6,773,124,431)	(6,760,736,277)	(6,601,462,988)	(6,509,091,488)	(6,466,710,162)	(6,354,244,874)
(売買損益相当額)	(△15,294,861,684)	(△15,283,908,432)	(△14,928,066,563)	(△14,725,305,823)	(△14,631,561,685)	(△14,377,074,431)
分配準備積立金	—	—	1,903,556	37,807,593	17,861,120	5,001,678
繰越損益金	△ 1,251,803,776	△ 1,039,836,299	△ 332,308,905	△ 347,763,376	△ 242,052,051	△ 8,405,590

(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246期	第247期	第248期	第249期	第250期	第251期
(a) 配当等収益(費用控除後)	33,638,215円	40,437,963円	42,773,951円	76,065,927円	20,560,454円	26,876,226円
(b) 有価証券等損益額(費用控除後、繰戻し損金補填後)	0円	0円	0円	0円	0円	0円
(c) 信託約款に規定する収益調整金	6,781,411,685円	6,762,155,805円	6,601,462,988円	6,509,091,488円	6,466,710,162円	6,354,244,874円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	—円	—円	—円	2,034,610円	37,328,293円	17,456,098円
分配対象収益(a+b+c+d)	6,815,049,900円	6,802,593,768円	6,644,236,939円	6,587,192,025円	6,524,598,909円	6,398,577,198円
分配対象収益(1万口当たり)	3,251円	3,250円	3,251円	3,269円	3,260円	3,253円
分配金額	41,925,469円	41,857,491円	40,870,395円	40,292,944円	40,027,627円	39,330,646円
分配金額(1万口当たり)	20円	20円	20円	20円	20円	20円

○分配金のお知らせ

	第246期	第247期	第248期	第249期	第250期	第251期
1万口当たり分配金(税引前)	20円	20円	20円	20円	20円	20円
支払開始日	各決算日から起算して5営業日までの間に支払いを開始します。					
お支払場所	取得申込みを取扱った販売会社の本支店					

〈お知らせ〉

該当事項はございません。

Jリート・マザーファンド
第21期 運用状況のご報告
決算日：2025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。
主な投資制限	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)		投資信託券率	純資産額
		期騰落率	(参考指數)		
17期(2021年11月22日)	円 35,012	% 26.8	ポイント 4,578.29	% 26.9	% 98.6 百万円 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
21期(2025年11月20日)	41,387	23.8	5,275.61	24.3	97.4 18,174

(注) 基準価額は1万口当たり。

(注) 東証REIT指数(配当込み)は当ファンドの参考指數であり、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。)の指數値及び東証REIT指数(配当込み)に係る標章又は商標は、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、指數の算出、指數値の公表、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)に係る標章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)の指數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 券 組 入 比 率
		騰 落 率	(参考指數)	騰 落 率	
(期首) 2024年11月20日	円 33,418	% —	ポイント 4,243.40	% —	% 96.3
11月末	33,138	△ 0.8	4,204.17	△ 0.9	95.9
12月末	33,112	△ 0.9	4,205.64	△ 0.9	98.0
2025年1月末	34,256	2.5	4,353.85	2.6	98.4
2月末	34,487	3.2	4,379.01	3.2	98.0
3月末	34,345	2.8	4,364.91	2.9	97.3
4月末	34,859	4.3	4,432.20	4.4	97.4
5月末	35,495	6.2	4,509.55	6.3	97.0
6月末	36,487	9.2	4,637.86	9.3	96.5
7月末	38,291	14.6	4,868.04	14.7	95.9
8月末	39,755	19.0	5,058.84	19.2	97.0
9月末	39,885	19.4	5,076.28	19.6	97.2
10月末	40,845	22.2	5,199.57	22.5	97.9
(期末) 2025年11月20日	41,387	23.8	5,275.61	24.3	97.4

(注) 謄落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2024年11月21日～2025年11月20日)



(注) 参考指標は、東証REIT指数（配当込み）です。

(注) 参考指標は、期首（2024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)

- 日本都市ファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本ビルファンド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)

- いちごホテルリート投資法人、マリモ地方創生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

(2024年11月21日～2025年11月20日)

Jリート市場は大きく上昇しました。2024年中は日本銀行の利上げに対する懸念や、国内公募投資信託からの資金流出が継続したことから軟調な展開となりました。2025年に入ってからは保有物件の価値を比較した場合の割安感が強まっていたことや、不動産賃料の増加期待が高まったことを背景に、市場は大幅な上昇を記録しました。さらに、国内公募投資信託からの資金流出が一巡したことと加えて、分配金の積極的な引き上げや自己投資口の取得など、需給面および資本政策面で追い風となる要素が揃ったことも、2025年の上昇に寄与したとみています。

当ファンドのポートフォリオ

(2024年11月21日～2025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、期を通じて、保有物件の賃料増額に伴う内部成長が期待できるオフィス特化型リートやホテル特化型リートへの積極的な投資を継続しました。一方で、内部成長期待の低い複合型・総合型、商業特化型や、供給過剰への懸念が強い物流・インフラ施設特化型リートについては東証の時価総額構成比に対して抑制的な組入比率での運用を行いました。期末にかけては、供給過剰懸念が和らいだことで物流・インフラ施設特化型リートの買い付けを実施しました。

今後の運用方針

Jリート市場は、これまでの上昇基調から徐々に上値の重い展開へ移行すると予想されます。賃料の積極的な引き上げや物件の入れ替えを通じてファンダメンタルズは引き続き改善傾向にありますが、日本の長期金利の上昇により、Jリートの相対的な利回りの魅力は低下しています。相場の支援材料となっていた自己投資口の取得も、投資口価格の上昇に伴い減少傾向に転じる可能性があり、還元面での魅力低下も上値を抑える要因となると見込まれます。

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エイト付けを行います。

当面は、内部成長が期待できるオフィス特化型リートやホテル特化型リートへの積極的な投資を継続する方針です。また、出遅れ感が強く、供給過剰への懸念が後退しつつある物流・インフラ施設特化型リートへの組入比率の引き上げを継続する方針です。

○ 1万口当たりの費用明細

(2024年11月21日～2025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)	円 21 (21)	% 0.057 (0.057)	(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	21	0.057	
期中の平均基準価額は、36,246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

(2024年11月21日～2025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
国内	エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	357	40,801	—
	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	—	—	1,331 114,418
	S O S i L A 物流リート投資法人 投資証券	677	73,388	515 56,500
	三井不動産アコモデーションファンド投資法人 投資証券	1,378 (1,748)	184,951 (—)	847 131,734
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	993	132,771	381 50,199
	産業ファンド投資法人 投資証券	522	61,597	512 59,574
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	570 (1,567)	89,654 (—)	1,097 165,832
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	88 (1,538)	29,058 (—)	106 36,043
	G L P 投資法人 投資証券	167	21,588	886 113,115
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	434	119,506	519 139,761
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,784 (5,802)	272,482 (—)	3,585 379,404
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	606	146,376	238 53,630
	O n e リート投資法人 投資証券	497 (838)	118,284 (—)	487 115,073
	イオンリート投資法人 投資証券	1,348	166,652	38 4,760
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	759	106,706	833 120,730
	日本リート投資法人 投資証券	357 (2,199)	77,302 (—)	1,220 98,488
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	1,242	91,042	490 38,430
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	262	33,661	247 31,966
	サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	—	—	611 56,846
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	2,549	365,270	2,659 400,423
	いちごホテルリート投資法人 投資証券	—	—	268 32,189
	ラサールロジポート投資法人 投資証券	72	9,855	718 103,320
	スター・アジア不動産投資法人 投資証券	2,639	144,014	1,847 95,482
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	—	—	363 37,534
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	1,178	119,154	1,925 199,163
	日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	218	14,383	193 13,347
	投資法人みらい 投資証券	450	18,939	2,461 100,976
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	810	92,967	685 158,426
	C R E ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	844	122,967	752 107,083
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	—	—	876 74,924
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	3,177	412,663	863 110,028
	ジャパンリアルエステート投資法人 投資証券	2,807 (6,128)	374,253 (—)	1,351 156,083
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	2,233	207,234	3,358 364,355

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	
国内	オリックス不動産投資法人 投資証券	口 1,115 (3,034)	千円 199,559 (—)	口 1,308	千円 235,270
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	360 (2,649)	120,271 (—)	579	203,842
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	—	—	243	38,216
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	571	68,523	1,074	129,559
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	955	146,193	1,582	219,414
	森トラストリート投資法人 投資証券	2,276	142,732	800	49,221
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	534	34,474	574	35,403
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	— (2,556)	— (—)	1,940	153,777
	平和不動産リート投資法人 投資証券	561	69,189	697	92,840
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	133 (2,486)	21,597 (—)	1,286	150,534
	福岡リート投資法人 投資証券	137	20,832	616	98,767
	KDX不動産投資法人 投資証券	1,284	190,398	1,510	239,050
	いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,181	99,932	1,596	128,338
	大和証券オフィス投資法人 投資証券	983	298,438	486	141,804
	阪急阪神リート投資法人 投資証券	249	31,012	438	63,347
	スターツプロシード投資法人 投資証券	275	48,287	97	16,810
	大和ハウスクリート投資法人 投資証券	178 (2,414)	42,398 (—)	653	155,722
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	1,189	86,152	2,288	187,469
	大和証券リビング投資法人 投資証券	373	33,604	1,293	115,765
	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	925	119,040	1,540	195,202
合計		42,297 (32,959)	5,420,172 (—)	52,862	6,370,213

(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

(2024年11月21日～2025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		売付額等 C		うち利害関係人 との取引状況D D/C
		B/A	%	C	うち利害関係人 との取引状況D D/C	
投資信託証券	百万円 5,420	百万円 862	% 15.9	百万円 6,370	百万円 994	% 15.6

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)	9,619千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,225千円
(B) / (A)	12.7%

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。

(2025年11月20日現在)

○組入資産の明細

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
エスコンジャパンリート投資法人 投資証券	—	357	44,767	0.2
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	1,723	392	39,513	0.2
S O S i L A物流リート投資法人 投資証券	801	963	118,930	0.7
東海道リート投資法人 投資証券	356	356	41,260	0.2
三井不動産アコモデーションファンド投資法人 投資証券	481	2,760	364,044	2.0
森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,283	1,895	278,944	1.5
産業ファンド投資法人 投資証券	3,222	3,232	477,366	2.6
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,535	2,575	432,600	2.4
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	787	2,307	329,208	1.8
G L P投資法人 投資証券	6,152	5,433	779,635	4.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,026	941	310,530	1.7
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	2,702	6,703	624,049	3.4
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	822	1,190	296,072	1.6
O n eリート投資法人 投資証券	409	1,257	113,632	0.6
イオンリート投資法人 投資証券	—	1,310	175,802	1.0
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,900	1,826	316,080	1.7
日本リート投資法人 投資証券	526	1,862	188,062	1.0
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	2,309	3,061	242,431	1.3
トーセイ・リート投資法人 投資証券	247	262	38,749	0.2
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	410	410	48,544	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券	611	—	—	—
野村不動産マスタークアンド投資法人 投資証券	5,184	5,074	851,417	4.7
いちごホテルリート投資法人 投資証券	268	—	—	—
ラサールロジポート投資法人 投資証券	2,731	2,085	318,588	1.8
スターアジア不動産投資法人 投資証券	3,753	4,545	281,335	1.5
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	363	—	—	—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	4,259	3,512	414,416	2.3
日本ホテル&レジデンシャル投資法人 投資証券	737	762	61,417	0.3
投資法人みらい 投資証券	4,605	2,594	129,181	0.7
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	336	461	59,146	0.3
C R Eロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,214	1,306	210,396	1.2
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	264	264	30,888	0.2
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1,472	596	55,964	0.3
日本ビルファンド投資法人 投資証券	6,811	9,125	1,333,162	7.3
ジャパンリアルエステート投資法人 投資証券	1,416	9,000	1,197,000	6.6
日本都市ファンド投資法人 投資証券	8,799	7,674	924,717	5.1
オリックス不動産投資法人 投資証券	3,227	6,068	638,353	3.5
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	1,102	3,532	368,740	2.0
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	243	—	—	—
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,524	1,021	140,591	0.8
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	3,875	3,248	593,409	3.3
森トラストリート投資法人 投資証券	1,246	2,722	212,316	1.2
インヴィンシブル投資法人 投資証券	8,995	8,955	578,493	3.2

Jリート・マザーファンド

銘柄	期首(前期末)		当期末		比率
	口数	口数	評価額	千円	
フロンティア不動産投資法人 投資証券	639	1,255	115,711	115,711	0.6
平和不動産リート投資法人 投資証券	676	540	85,050	85,050	0.5
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,378	2,711	277,606	277,606	1.5
福岡リート投資法人 投資証券	1,855	1,376	260,476	260,476	1.4
KDX不動産投資法人 投資証券	4,530	4,304	757,073	757,073	4.2
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,690	1,275	124,695	124,695	0.7
大和証券オフィス投資法人 投資証券	777	1,274	485,394	485,394	2.7
阪急阪神リート投資法人 投資証券	798	609	106,270	106,270	0.6
スタートプロシード投資法人 投資証券	281	459	93,727	93,727	0.5
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,889	4,828	664,815	664,815	3.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	7,075	5,976	504,374	504,374	2.8
大和証券リビング投資法人 投資証券	3,256	2,336	266,771	266,771	1.5
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,638	2,023	299,404	299,404	1.6
合計	118,208	140,602	17,701,129	17,701,129	
銘柄数<比率>	54	52	<97.4%>	<97.4%>	

(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

(2025年11月20日現在)

項目	当期末		比率
	評価額	千円	
投資証券	17,701,129	17,701,129	97.3
コール・ローン等、その他	486,690	486,690	2.7
投資信託財産総額	18,187,819	18,187,819	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 (2025年11月20日現在)

項目	当期末
(A) 資産	円
コレ・ローン等	18,187,819,252
投資証券(評価額)	233,777,717
未収入金	17,701,129,700
未収配当金	108,885,308
未利利息	144,023,900
	2,627
(B) 負債	12,859,065
未払解約金	12,859,065
(C) 純資産総額(A-B)	18,174,960,187
元本	4,391,478,349
次期繰越損益金	13,783,481,838
(D) 受益権総口数	4,391,478,349口
1万口当たり基準価額(C/D)	41,387円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、4,1387円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は4,900,760,179円、期中追加設定元本額は621,287,037円、期中一部解約元本額は1,130,568,867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）

2,797,109,448円

北陸みらい応援ファンド（愛称 北陸のかがやき）

738,407,490円

日本Jリートオープン（1年決算型）

202,868,220円

くまもと未来応援ファンド（愛称 復興投信）

163,352,651円

三重県応援ファンド

156,178,048円

香川県応援ファンド

126,836,396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）

117,912,001円

福井県応援ファンド

80,709,797円

DC日本Jリートオープン

8,104,298円

○損益の状況 (2024年11月21日～2025年11月20日)

項目	当期
(A) 配当等収益	円
受取配当金	823,122,991
受取利息	821,994,257
その他収益金	1,026,550
	102,184
(B) 有価証券売買損益	2,872,078,834
売買益	2,940,867,027
売買損	△ 68,788,193
(C) 当期損益金(A+B)	3,695,201,825
(D) 前期繰越損益金	11,476,427,453
(E) 追加信託差損益金	1,596,347,508
(F) 解約差損益金	△ 2,984,494,948
(G) 計(C+D+E+F)	13,783,481,838
次期繰越損益金(G)	13,783,481,838

(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(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(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。

<お知らせ>

投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款の記載変更を行いました。(実施日：2025年4月1日)