

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 2 月 27 日から 2053 年 2 月 17 日まで
基 本 方 針	この投資信託は、ファミリーファンド方式により、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。
投 資 対 象	カレラ 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。)受益証券を主要投資対象とします。なお、わが国の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている REIT(不動産投資信託)に直接投資する場合があります。
投 資 態 度	1. マザーファンド受益証券への投資を通じて、主としてわが国の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている REIT(不動産投資信託)に投資します。 2. マザーファンド受益証券の組入比率は、原則として高位を維持することを基本とします。 3. 資金動向、市況動向、残存信託期間等によっては、上記のような運用ができない場合があります。
主 な 投 資 制 限	1. 投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。 2. 外貨建資産への直接投資は行いません。 3. 株式への直接投資は行いません。 4. 不動産投信指数先物取引は約款第 21 条の範囲で行います。 5. 同一銘柄の投資信託証券への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の 10% 以下とします。 6. 一般社団法人資産運用業協会規則に定める一の者に対する株式等エクスポージャー、債券等エクスポージャーおよびデリバティブ取引等エクスポージャーの信託財産の純資産総額に対する比率は、原則として、それぞれ 10%、合計で 20% を超えないものとし、当該比率を超えることとなった場合には、委託者は、一般社団法人資産運用業協会規則に従い当該比率以内となるよう調整を行います。
分 配 方 針	年 4 回(原則として毎年 2 月 15 日、5 月 15 日、8 月 15 日、11 月 15 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き収益分配を行います。 ① 分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた利子、配当等収益と売買益(評価損益を含みます。)等の全額とします。 ② 委託者が毎決算時に、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して、分配金額を決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。 ③ 留保益の運用については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

カレラ Jリートファンド

運用報告書(全体版)

第 53 期(決算日：2026 年 5 月 15 日)

第 54 期(決算日：2026 年 8 月 17 日)

受益者のみなさまへ

平素よりご愛顧頂き、厚く御礼申し上げます。
このたび、「カレラ Jリートファンド」が、2026 年 8 月 17 日に第 54 期の決算を迎えましたことから、第 53 期から第 54 期までの運用状況につきましてご報告申し上げます。
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。

カレラアセットマネジメント株式会社

〒107-6012 東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
アーク森ビル 12 階

<https://www.carrera-am.co.jp/>

お問い合わせ先：管理部

電話番号：03-6691-2017

受付時間：営業日の午前 9 時から午後 5 時

◆最近 10 期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			参 考 指 数		投資信託証券 組 入 比 率	純 資 産
	(分配落)	税込み 分配金	期 中 騰落率	東証REIT指数	期 中 騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
45 期(2024 年 5 月 15 日)	9,113	50	5.4	1,808.11	4.7	95.2	7,693
46 期(2024 年 8 月 15 日)	8,726	50	△ 3.7	1,740.57	△3.7	91.6	7,218
47 期(2024 年 11 月 15 日)	8,315	50	△ 4.1	1,662.68	△4.5	96.4	7,018
48 期(2025 年 2 月 17 日)	8,459	50	2.3	1,686.08	1.4	90.2	7,277
49 期(2025 年 5 月 15 日)	8,658	50	2.9	1,733.36	2.8	93.4	7,194
50 期(2025 年 8 月 15 日)	9,516	70	10.7	1,898.15	9.5	90.0	7,705
51 期(2025 年 11 月 17 日)	9,980	50	5.4	2,021.01	6.5	92.8	7,865
52 期(2026 年 2 月 16 日)	9,781	75	△ 1.2	2,004.62	△0.8	93.7	7,803
53 期(2026 年 5 月 15 日)	8,987	50	△ 7.6	1,838.71	△8.3	93.7	7,106
54 期(2026 年 8 月 17 日)	9,009	70	1.0	1,810.78	△1.5	95.1	7,096

- (注 1) 基準価額の騰落率は分配金込み。
(注 2) 当ファンドは親投資信託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、特定のベンチマークとの連動またはそれを上回ることを目指して運用するものではありません。したがって、当ファンドはベンチマークを設定しておりません。運用報告書は参考指数として東証 REIT 指数を表示しております。

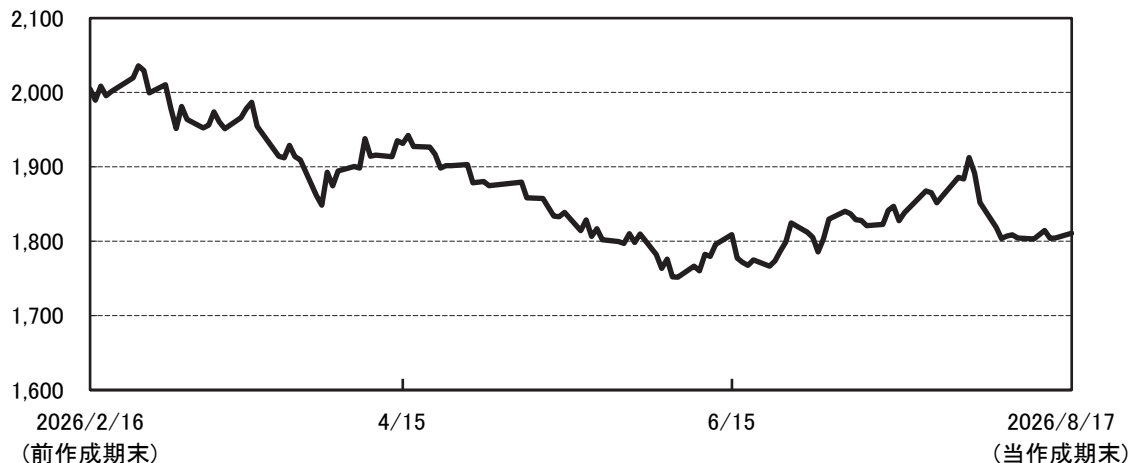
◆当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		投資信託証券 組 入 比 率
			騰 落 率	東証 REIT 指数	騰 落 率	
第 53 期	(期 首)	円	%		%	%
	2026 年 2 月 16 日	9,781	—	2004.62	—	93.7
	2 月末	9,804	0.2	1999.33	△0.3	93.8
	3 月末	9,044	△7.5	1848.45	△7.8	93.6
	4 月末	9,243	△5.5	1880.28	△6.2	92.7
	(期 末)					
	2026 年 5 月 15 日	9,037	△7.6	1838.71	△8.3	93.7
第 54 期	(期 首)					
	2026 年 5 月 15 日	8,987	—	1838.71	—	93.7
	5 月末	8,903	△0.9	1809.65	△1.6	95.5
	6 月末	8,991	0.0	1805.16	△1.8	95.6
	7 月末	9,315	3.6	1851.77	0.7	95.7
	(期 末)					
	2026 年 8 月 17 日	9,079	1.0	1810.78	△1.5	95.1

- (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) 当ファンドは親投資信託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、特定のベンチマークとの連動またはそれを上回ることを目指して運用するものではありません。したがって、当ファンドはベンチマークを設定しておりません。運用報告書は参考指数として東証 REIT 指数を表示しております。

◆当作成期の運用状況と今後の運用方針(2026年2月17日から2026年8月17日まで)

東証 REIT 指数
(出所: 日本証券取引所のデータを基にカレラ AM 作成)

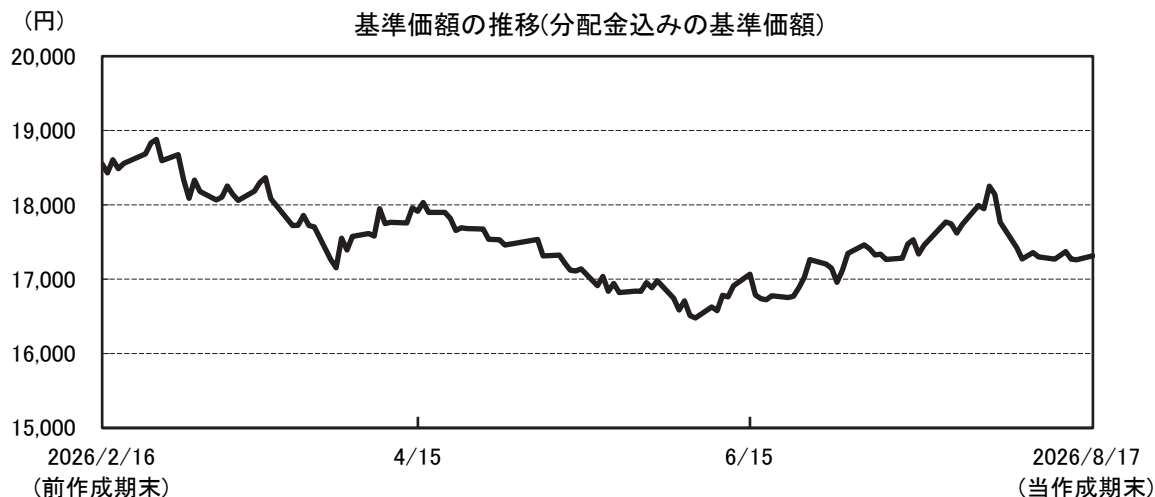


＜経済・Jリート市場の動向＞

第53期、第54期(2026年2月17日から2026年8月17日まで)のJリート市場につきまして、2月から5月にかけては軟調に推移しました。中東情勢の悪化に伴うコスト高や、日銀の追加利上げ警戒感などを背景に長期金利が上昇傾向となったことが主な要因です。6月後半以降は、長期金利が高水準で推移したものの、オフィスセクターを中心に良好なファンダメンタルズが再評価されたことで下値が支えられ、東証 REIT 指数は一進一退の展開となりました。

<運用状況と今後の運用方針>

・運用状況



組入比率は概ね 95%程度で運用しました。

引き続きインフレ率を上回る賃料増額がＪリートの成長のポイントになると予想しています。さらに、長らく低迷していたＪリート市況が反転したことを受けて、今後増資を伴う物件取得による外部成長にも期待しています。

他方で、インフレが継続していることを背景に日銀が利上げを行い、Ｊリートの金利コストが増加することが懸念されます。かかる状況下、金利上昇の影響が相対的に軽微と予想されるスポンサーの信用度の高い銘柄や時価総額の大きい銘柄に注目しています。

・ 今後の運用方針

今後の運用方針として、Jリートの保有不動産、成長性、収益性、財務健全性、流動性などを勘案して分配金利回り、用途別配分を考慮しながら、ポートフォリオを構築する方針です。

・ 分配金の決定根拠及び留保金の今後の運用方針

分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた利子、分配金等収益と売買益等(評価損益を含みます。)の金額とし、決算時に、基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して、分配金額を決定しております。

留保益の運用については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

<分配原資の内訳>

(単位：円・％、1万口当たり・税引前)

決 算 期		第53期 (2026年2月17日～2026年5月15日)	第54期 (2026年5月16日～2026年8月17日)
当期分配金 (対基準価額比率)		50	70
		0.553	0.771
	当期の収益	47	65
	当期の収益以外	2	4
翌期繰越分配対象額		1,716	1,713

(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。

◆1 万口 (元本 10,000 円) 当たりの費用の明細

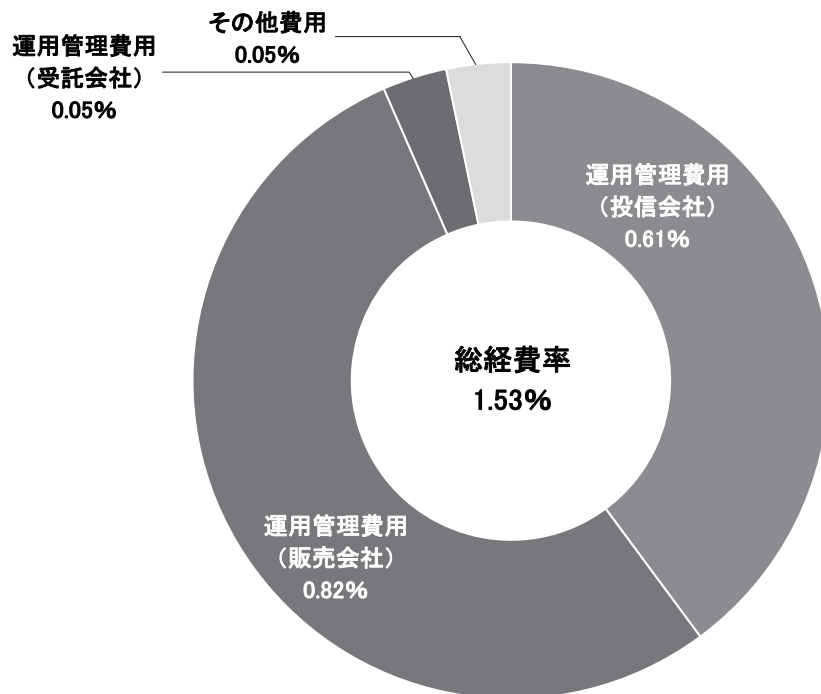
項 目	当 作 成 期 (2026年2月17日～2026年8月17日)		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
平均基準価額	9,216円	—	作成期中の平均基準価額です。
(a) 信 託 報 酬 (投 信 会 社) (販 売 会 社) (受 託 会 社)	68円 (28) (38) (2)	0.738% (0.302) (0.411) (0.025)	(a) 信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率 資金の運用指図等の対価 購入後の情報提供等の対価、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理 運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b) 売買委託手数料 (投資信託証券)	19 (19)	0.209 (0.209)	(b) 売買委託手数料＝作成期間の売買委託手数料÷作成期間の平均受益権口数 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) (そ の 他 1)	2 (0) (1) (1)	0.027 (0.001) (0.014) (0.011)	(c) その他費用＝作成期間のその他費用÷作成期間の平均受益権口数 ・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 ・法定目論見書、有価証券届出書、有価証券報告書、運用報告書等の作成、印刷、交付および提供等または提出に係る費用 ・証券投資信託管理事務の委託に係る手数料
合 計	89円	0.974%	

- (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みます。)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) 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。
- (注 3) 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 4) 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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。)を作成期中の平均受益権口数に作成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1.53%です。



(注1) 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。

(注4) 前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。

◆親投資信託受益証券の設定、解約状況(2026年2月17日から2026年8月17日まで)

決 算 期	第 53 期 ～ 第 54 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
カ レ ラ J リ ー ト マ ザ ー フ ァ ン ド	—	—	96,846	208,000

(注) 単位未満は切り捨て。

◆親投資信託における主要な売買銘柄(2026年2月17日から2026年8月17日まで)

第 53 期 ～ 第 54 期					
買 付			売 付		
銘 柄	口 数	金 額	銘 柄	口 数	金 額
	口	千円		口	千円
日本プロロジスリート投資法人	6,730	607,001	産業ファンド投資法人	3,840	552,985
野村不動産マスターファンド投資法人	3,160	485,301	KDX不動産投資法人	2,715	436,013
アクティビア・プロパティーズ投資法人	2,610	357,398	インヴィンシブル投資法人	7,150	431,680
インヴィンシブル投資法人	5,250	340,494	平和不動産リート投資法人	2,560	341,972
NTT 都市開発リート投資法人	2,340	336,208	阪急阪神リート投資法人	2,000	304,807
日本プライムリアリティ投資法人	3,380	324,492	アドバンス・レジデンス投資法人	1,690	280,078
ジャパンリアルエステイト投資法人	2,700	314,945	ユナイテッド・アーバン投資法人	1,720	278,175
産業ファンド投資法人	1,840	276,673	日本プライムリアリティ投資法人	2,853	273,171
オリックス不動産投資法人	2,460	235,732	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	2,100	267,475
KDX不動産投資法人	1,270	199,053	東急リアル・エステート投資法人	1,110	232,292

(注) 金額は受け渡し代金。(償還分は含まれておりません。)

◆利害関係人との取引状況等(2026年2月17日から2026年8月17日まで)

当作成期中における利害関係人との取引はありません。

(注) 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す。

◆組入資産の明細(2026年8月17日現在)

種 類	前作成期末 (第52期末)			当 作 成 期 末 (第54期末)	
	口 数			口 数	評 価 額
	千口			千口	千円
カ レ ラ J リ ー ト マ ザ ー フ ァ ン ド	3,427,065			3,330,219	7,047,077

(注) 口数・評価額の単位未満は切り捨て。

〈参考情報〉

下記は、当ファンドが組入れているカレラ J リートマザーファンド全体(3,330,219千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘 柄	前作成期末(第52期末)	当 作 成 期 末 (第 54 期 末)		
	口 数	口 数	評 価 額	組入比率
	口	口	千円	%
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	1,400	—	—	—
産業ファンド投資法人	2,000	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人	1,470	—	—	—
アクティビア・プロパティーズ投資法人	1,950	3,030	421,776	6.0
GLP 投資法人	2,590	3,640	507,780	7.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1,050	—	—	—
日本プロロジスリート投資法人	—	6,730	590,894	8.4
星野リゾート・リート投資法人	140	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人	1,160	3,630	546,315	7.8
日本ビルファンド投資法人	4,760	4,660	601,606	8.5
ジャパンリアルエステイト投資法人	4,010	5,350	633,440	9.0
日本都市ファンド投資法人	5,250	5,250	607,950	8.6
オリックス不動産投資法人	3,430	5,540	551,230	7.8
日本プライムリアリティ投資法人	5,003	5,530	535,304	7.6
NTT 都市開発リート投資法人	1,440	3,250	424,775	6.0
東急リアル・エステート投資法人	1,110	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人	2,500	1,650	267,300	3.8
インヴィンシブル投資法人	1,900	—	—	—
平和不動産リート投資法人	2,310	—	—	—
日本ロジスティクスファンド投資法人	1,420	2,840	270,652	3.8
KDX 不動産投資法人	1,645	200	30,280	0.4
大和証券オフィス投資法人	100	—	—	—
阪急阪神リート投資法人	2,000	—	—	—
ジャパン・ホテル・リート投資法人	5,160	6,570	538,083	7.6
ジャパンエクセレント投資法人	1,300	1,570	221,998	3.2
合 計	口 数 ・ 金 額	55,098	59,440	6,749,383
	銘 柄 数 < 比 率 >	24	15	<95.8%>

(注1) 合計欄のく>内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注2) 単位未満は切り捨て。

(注3) —印は組み入れなし。

◆投資信託財産の構成

(2026年8月17日現在)

項 目	当 作 成 期 末 (第 54 期 末)	
	評 価 額	比 率
	千円	%
カレラ J リートマザーファンド	7,047,077	98.0
預 金 、 金 銭 信 託 等 、 そ の 他	145,336	2.0
投 資 信 託 財 産 総 額	7,192,413	100.0

(注) 金額の単位未満は切り捨て。

◆資産、負債、元本および基準価額の状況

(2026年5月15日) (2026年8月17日)現在

項 目	第 53 期末	第 54 期末
(A) 資 産	7,178,338,902円	7,192,413,120円
預金、金銭信託等	173,246,598	145,333,084
カレラ J リート マザーファンド(評価額)	7,005,089,931	7,047,077,050
未 収 利 息	2,373	2,986
(B) 負 債	71,669,208	95,698,903
未払収益分配金	39,538,798	55,139,251
未払解約金	3,900,059	12,929,969
未払信託報酬	26,727,754	27,170,689
その他未払費用	1,502,597	458,994
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	7,106,669,694	7,096,714,217
元 本	7,907,759,791	7,877,035,940
次期繰越損益金	△ 801,090,097	△ 780,321,723
(D) 受 益 権 総 口 数	7,907,759,791口	7,877,035,940口
1万口当たり基準価額(C/D)	8,987円	9,009円

(注1) 当ファンドの第53期首元本額は7,977,863,207円、第53～54期中追加設定元本額は151,865,933円、第53～54期中一部解約元本額は252,693,200円です。

(注2) 1口当たり純資産額は、第53期末0.8987円、第54期末0.9009円です。

(注3) 元本の欠損
当作成期末において貸借対照表上の純資産額が元本総額を下回っており、その差額は780,321,723円です。

◆損益の状況

第53期(自2026年2月17日 至2026年5月15日)

第54期(自2026年5月16日 至2026年8月17日)

項 目	第 53 期	第 54 期
(A) 配 当 等 収 益	144,226円	216,106円
受 取 利 息	144,226	216,106
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 559,809,186	101,469,258
売 買 益	2,891,854	102,612,566
売 買 損	△ 562,701,040	△ 1,143,308
(C) 信 託 報 酬 等	△ 28,230,351	△ 27,629,683
(D) 当 期 損 益 金 (A+B+C)	△ 587,895,311	74,055,681
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	235,364,674	△ 384,123,852
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△ 409,020,662	△ 415,114,301
(配当等相当額)	(704,325,667)	(711,757,428)
(売買損益相当額)	(△1,113,346,329)	(△1,126,871,729)
(G) 計 (D+E+F)	△ 761,551,299	△ 725,182,472
(H) 収 益 分 配 金	△ 39,538,798	△ 55,139,251
次期繰越損益金(G+H)	△ 801,090,097	△ 780,321,723
追 加 信 託 差 損 益 金	△ 409,020,662	△ 415,114,301
(配当等相当額)	(704,404,983)	(712,197,346)
(売買損益相当額)	(△1,113,425,645)	(△1,127,311,647)
分 配 準 備 積 立 金	653,327,844	637,165,311
繰 越 損 益 金	△1,045,397,279	△1,002,372,733

(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53期計算期間末における費用控除後の配当等収益(37,876,018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(704,404,983円)および分配準備積立金(654,990,624円)より分配対象収益は1,397,271,625円(10,000口当たり1,766円)であり、うち39,538,798円(10,000口当たり50円)を分配金額としております。

(注5) 第54期計算期間末における費用控除後の配当等収益(51,234,110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(712,197,346円)および分配準備積立金(641,070,452円)より分配対象収益は1,404,501,908円(10,000口当たり1,783円)であり、うち55,139,251円(10,000口当たり70円)を分配金額としております。

◆分配金のお知らせ

決算期	第 53 期	第 54 期
1 万口当たり分配金 (税引前)	50 円	70 円

注記事項(当運用報告書作成時点では監査未了です。)

販売会社および委託会社からのお知らせ

カレラ ユリートファンド

(愛称：ナショナル テニス サポーターファンドについて)

販売会社および委託会社は、私たちに共通で身近な文化であるスポーツの振興や発展を応援し、社会に貢献できることを願います。そのために、販売会社および委託会社は、当ファンドの取扱いにより得られた信託報酬の一部を、プロテニスプレイヤーの強化、同コーチやトレーナーのサポート、さらには将来日本のテニス競技を担う子供たちの育成を目的として、直接にまたは関連する法人、団体、協会などを通して支援いたします。

※支援の金額、方法等については販売会社および委託会社が決定することとし、状況に応じて変更される場合もあります。

※支援の対象となる選手、コーチ等や関連する法人、団体、協会などは、当ファンドの販売または運用等には関与いたしません。

安藤証券は、当ファンドの取扱いにより得られた信託報酬の一部について、公益財団法人日本テニス協会に対して強化育成プロジェクト（特別強化活動全般）を目的とした特定寄附を行うとともに、複数のテニスプレイヤーの強化と同コーチをサポートするために所属や契約をとおして、また、一般社団法人東京都テニス協会が主催する「ITF 女子ワールドテニスツアー」の特別協賛をとおして支援を行いました。（安藤証券が行った支援の例です。）

カレラ Jリートマザーファンド

運用報告書（全体版）

第 13 期（決算日：2026 年 2 月 16 日）

（計算期間：2025 年 2 月 18 日～2026 年 2 月 16 日）

受益者のみなさまへ

「カレラ Jリートマザーファンド」は、「カレラ Jリートファンド」が投資対象とするマザーファンドで、信託財産の実質的な運用を行っております。

以下、法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第 13 期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。

主な運用方針	この投資信託は、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。
主要投資対象	わが国の金融商品取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されている R E I T（不動産投資信託）を主要投資対象とします。
主な投資制限	1. 投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 2. 外貨建資産への投資は行いません。 3. 株式への直接投資は行いません。 4. 不動産投信指数先物取引は約款第 18 条の範囲で行います。 5. 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 10%以下とします。 6. 一般社団法人投資信託協会規則に定める一の者に対する株式等エクスポージャー、債券等エクスポージャーおよびデリバティブ取引等エクスポージャーの信託財産の純資産総額に対する比率は、原則として、それぞれ 10%、合計で 20%を超えないものとし、当該比率を超えることとなった場合には、委託者は、一般社団法人投資信託協会規則に従い当該比率以内となるよう調整を行います。

◆最近 5 期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額		参 考 指 数		投資信託証券 組 入 比 率	純 資 産
		期 中 騰 落 率	東証 REIT 指数	期 中 騰 落 率		
	円	%		%	%	百万円
9 期(2022 年 2 月 15 日)	18,234	1.6	1,865.88	△ 3.9	96.6	7,600
10 期(2023 年 2 月 15 日)	18,612	2.1	1,811.90	△ 2.9	81.2	6,937
11 期(2024 年 2 月 15 日)	18,473	△ 0.7	1,727.20	△ 4.7	95.7	7,292
12 期(2025 年 2 月 17 日)	18,654	1.0	1,686.08	△ 2.4	91.8	7,151
13 期(2026 年 2 月 16 日)	22,514	20.7	2,004.62	18.9	94.8	7,715

(注) 当ファンドは、特定のベンチマークとの連動またはそれを上回ることを目指して運用するものではありません。したがって、当ファンドはベンチマークを設定しておりません。運用報告書は参考指数として東証 REIT 指数を表示しております。

◆当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		投資信託証券 組 入 比 率
		騰 落 率	東証 REIT 指数	騰 落 率	
(期 首)	円	%		%	%
2025 年 2 月 17 日	18,654	—	1,686.08	—	91.8
2 月末	18,792	0.7	1,700.49	0.9	91.5
3 月末	18,755	0.5	1,691.63	0.3	92.0
4 月末	19,020	2.0	1,712.43	1.6	93.0
5 月末	19,448	4.3	1,736.74	3.0	95.0
6 月末	20,000	7.2	1,778.87	5.5	93.0
7 月末	21,005	12.6	1,859.19	10.3	90.2
8 月末	21,776	16.7	1,917.89	13.7	88.7
9 月末	21,933	17.6	1,921.07	13.9	88.8
10 月末	22,313	19.6	1,962.44	16.4	91.1
11 月末	22,739	21.9	2,023.80	20.0	93.8
12 月末	22,590	21.1	2,013.50	19.4	93.3
2026 年 1 月末	22,235	19.2	1,978.31	17.3	94.7
(期 末)					
2026 年 2 月 16 日	22,514	20.7	2,004.62	18.9	94.8

(注 1) 騰落率は期首比です。

(注 2) 当ファンドは、特定のベンチマークとの連動またはそれを上回ることを目指して運用するものではありません。したがって、当ファンドはベンチマークを設定しておりません。運用報告書は参考指数として東証 REIT 指数を表示しております。

◆当期の運用状況と今後の運用方針(2025年2月18日から2026年2月16日まで)

東証 REIT 指数
(出所: 日本証券取引所のデータを基にカレラ AM 作成)



＜経済・Ｊリート市場の動向＞

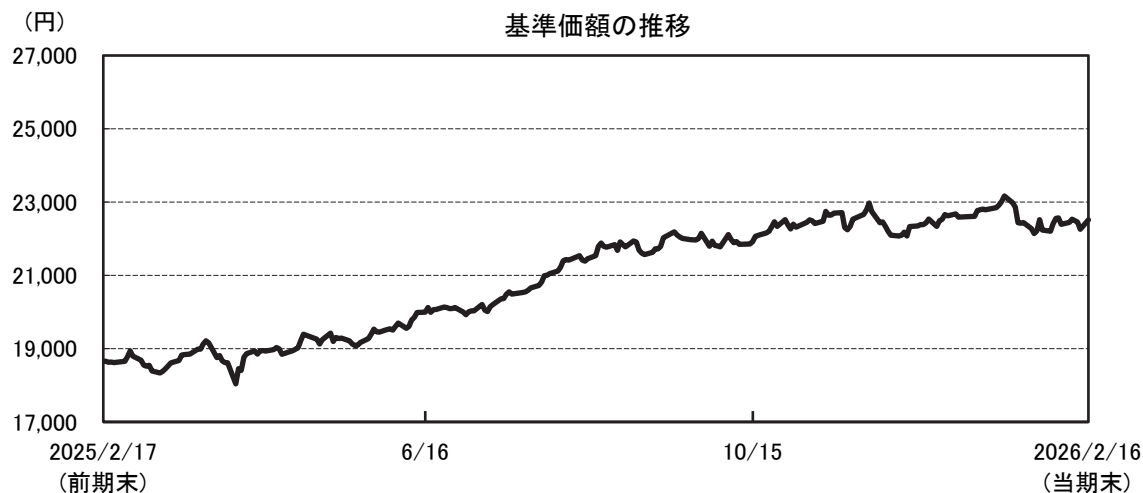
第13期上半期(2025年2月18日から2025年8月15日)のＪリート市場につきまして、期初の2月下旬から3月上旬にかけて日銀の利上げ懸念から下落する局面も見られましたが、3月下旬になるとＪリートによる自己投資口取得やスポンサー等による投資口取得が好感され、Ｊリートは反発しました。4月初旬、米国の関税政策を受けたグローバルな株価下落に連動してＪリートも下落しましたが、Ｊリートは関税による影響を直接受けないとの見方から、下落幅は国内株式に比べて小幅に留まり、すぐに反発しました。その後の4月中旬から8月にかけて、不動産市況が好調であるにも関わらず、Ｊリートが割安なままであるとの見方から、地域金融機関や投資信託の買い越しが強まり、Ｊリートは大幅に上昇しました。

下半期(2025年8月16日から2026年2月16日)につきまして、期初の8月から11月にかけては、東京都心のオフィスビルの空室率の低下や平均賃料の上昇などの不動産市況の好調さを背景に引き続き堅調に推移しました。また、10月には高市政権による景気刺激策への期待感が高まったことも後押しとなりました。一方で、12月以降は日銀の利上げを意識した利益確定の動きや長期金利の上昇、日中関係の悪化などを受けて、東証 REIT 指数は2,000ポイントを挟んでもみ合いの動きとなりました。

第13期末の東証 REIT 指数は2,004.62ポイントで、第12期末の1,686.08ポイントから18.9%上昇しました。

<運用状況と今後の運用方針>

・運用状況



第13期(2025年2月18日から2026年2月16日)は概ね90%程度の組入比率で運用しました。

ベビーファンドの分配金は、インカムゲイン中心に1万口につき第13期第1四半期50円、第2四半期70円、第3四半期50円、第4四半期75円、年間計245円の分配を実施いたしました。

・今後の運用方針

今後の運用方針として、Jリートの保有不動産、成長性、収益性、財務健全性、流動性などを勘案して分配金利回り、用途別配分を考慮しながら、ポートフォリオを構築する方針です。

◆1 万口 (元本 10,000 円) 当たりの費用の明細

項 目	当 期 (2025年2月18日～2026年2月16日)		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
平 均 基 準 価 額	20,883円	—	期中の平均基準価額です。
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	41円 (41)	0.196% (0.196)	(a) 売買委託手数料＝各期中の売買委託手数料÷各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
(b) そ の 他 費 用 (そ の 他)	0 (0)	0.000 (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 ・ 金銭信託に係る手数料
合 計	41円	0.196%	

- (注 1) 期中の費用(消費税等のかかるものは消費税等を含みます。)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) 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。
- (注 3) 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

◆主要な売買銘柄 (2025 年 2 月 18 日から 2026 年 2 月 16 日まで)

投資信託証券

買 付			売 付		
銘 柄	口 数	金 額	銘 柄	口 数	金 額
	口	千円		口	千円
日本都市ファンド投資法人	5,250	640,454	インヴィンシブル投資法人	10,200	676,000
GLP 投資法人	3,130	455,945	ジャパン・ホテル・リート投資法人	5,250	432,781
オリックス不動産投資法人	3,430	364,791	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1,250	390,058
野村不動産マスターファンド投資法人	2,300	361,371	スターツプロシード投資法人	1,900	379,472
産業ファンド投資法人	2,000	309,923	KDX 不動産投資法人	2,055	344,784
平和不動産リート投資法人	1,610	253,760	野村不動産マスターファンド投資法人	1,840	309,159
東急リアル・エステート投資法人	1,110	234,715	アドバンス・レジデンス投資法人	1,330	210,811
NTT 都市開発リート投資法人	1,440	206,517	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	1,600	199,001
ジャパンエクセレント投資法人	1,500	190,049	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,550	198,527
インヴィンシブル投資法人	2,800	184,141	福岡リート投資法人	1,000	181,435

(注) 金額は受け渡し代金。(償還分は含まれておりません。)

◆利害関係人との取引状況等(2025年2月18日から2026年2月16日まで)

○当期中の利害関係人との取引状況

区 分	買付額等A			売付額等C		
		うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$		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 4,339	百万円 —	% —	百万円 4,680	百万円 —	% —

○当期中の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)	14,668千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	—千円
(B)／(A)	—%

(注) 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安藤証券株式会社です。

◆組入資産の明細(2026年2月16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	組入比率
		口	口	千円	%
三井不動産アコモデーションファンド投資法人		600	1,400	194,180	2.5
産業ファンド投資法人		—	2,000	299,400	3.9
アドバンス・レジデンス投資法人		2,800	1,470	250,341	3.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人		600	1,950	285,870	3.7
GLP 投資法人		—	2,590	369,593	4.8
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		1,600	1,050	117,285	1.5
星野リゾート・リート投資法人		660	140	37,408	0.5
One リート投資法人		350	—	—	—
ヒューリックリート投資法人		500	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人		700	1,160	196,272	2.5
投資法人みらい		2,600	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人		260	—	—	—
日本ビルファンド投資法人		5,000	4,760	694,484	9.0
ジャパンリアルエステイト投資法人		5,250	4,010	510,473	6.6
日本都市ファンド投資法人		—	5,250	652,575	8.5
オリックス不動産投資法人		600	3,430	360,836	4.7
日本プライムリアリティ投資法人		970	5,003	533,319	6.9
NTT 都市開発リート投資法人		—	1,440	205,200	2.7
東急リアル・エステート投資法人		—	1,110	235,431	3.1
ユナイテッド・アーバン投資法人		2,200	2,500	457,000	5.9
インヴィンシブル投資法人		9,300	1,900	127,490	1.7
平和不動産リート投資法人		700	2,310	357,588	4.6
日本ロジスティクスファンド投資法人		900	1,420	144,272	1.9
福岡リート投資法人		800	—	—	—
KDX 不動産投資法人		3,600	1,645	278,992	3.6
大和証券オフィス投資法人		—	100	36,800	0.5
阪急阪神リート投資法人		2,000	2,000	326,600	4.2
スターツプロシード投資法人		1,900	—	—	—
ジャパン・ホテル・リート投資法人		8,600	5,160	446,856	5.8
ジャパンエクセレント投資法人		—	1,300	196,560	2.5
合 計	口 数 ・ 金 額	52,490	55,098	7,314,825	—
	銘 柄 数 < 比 率 >	23	24	<94.8%>	—

(注1) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注2) 単位未満は切り捨て。

(注3) —印は組み入れなし。

◆投資信託財産の構成

(2026年2月16日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	千円 7,314,825	% 92.5
預 金、金 銭 信 託 等、そ の 他	592,871	7.5
投 資 信 託 財 産 総 額	7,907,696	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨て。

◆資産、負債、元本および基準価額の状況

(2026年2月16日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資 産	7,907,696,015円
預 金、金 銭 信 託 等	319,182,186
投 資 証 券 (評価額)	7,314,825,800
未 収 入 金	189,030,487
未 収 配 当 金	84,653,170
未 収 利 息	4,372
(B) 負 債	191,867,442
未 払 金	191,867,442
(C) 純 資 産 総 額 (A－B)	7,715,828,573
元 本	3,427,065,330
次 期 繰 越 損 益 金	4,288,763,243
(C) 受 益 権 総 口 数	3,427,065,330口
1 万口当たり基準価額 (B／C)	22,514円

(注 1) 期首元本額 3,833,688,773 円
期中追加設定元本額 0 円
期中一部解約元本額 406,623,443 円
(注 2) 1 口当たり純資産額 2,2514 円
(注 3) 期末における元本の内訳
カレラ J リートファンド 3,427,065,330 円

◆損益の状況

当期(自 2025 年 2 月 18 日 至 2026 年 2 月 16 日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	301,200,107円
受 取 配 当 金	299,787,260
受 取 利 息	1,412,847
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	1,093,153,657
売 買 益	1,130,731,981
売 買 損	△ 37,578,324
(C) 当 期 損 益 金 (A＋B)	1,394,353,764
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	3,317,786,036
(E) 解 約 差 損 益 金	△ 423,376,557
(F) 計 (C＋D＋E)	4,288,763,243
次 期 繰 越 損 益 金 (F)	4,288,763,243

(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) 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。