

運用実績

基準価額

9,563円

前月末比

+57円

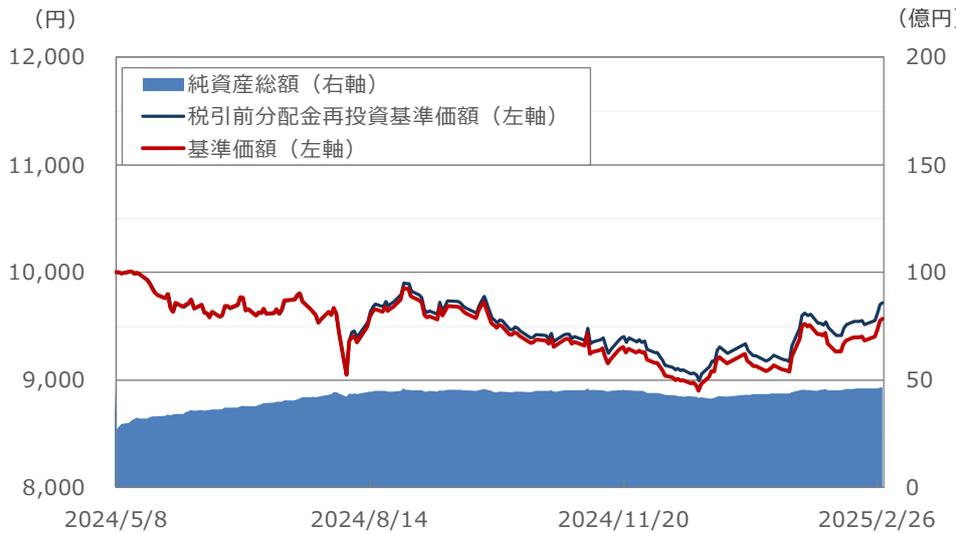
純資産総額

46.43億円

※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	4,645	100.0%
現金等	-1	0.0%

マザーファンド	金額	比率
J-REIT	3,998	86.1%
現金等	646	13.9%

※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カ月	3カ月	6カ月	1年	3年	5年
ファンド	-2.82%	1.14%	4.67%	-1.07%	-	-	-

※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1期	第2期	第3期	-	-	設定来累計
決算日	2024/8/7	2024/11/7	2025/2/7	-	-	
分配金	50円	50円	50円	-	-	150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	86.08%	分配金利回り	4.87%
------------	--------	--------	-------

※分配金利回りは、マザーファンドのREIT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：17

	証券コード	銘柄名	比率	分配金利回り
1	3283	日本プロロジスリート投資法人	8.65%	4.20%
2	3249	産業ファンド投資法人	8.45%	5.85%
3	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	8.38%	4.55%
4	8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	8.32%	5.66%
5	3234	森ヒルズリート投資法人	8.09%	4.87%
6	8951	日本ビルファンド投資法人	7.55%	4.08%
7	3281	G L P 投資法人	6.80%	5.05%
8	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	6.16%	4.04%
9	8958	グローバル・ワン不動産投資法人	5.99%	5.15%
10	8963	インヴィンシブル投資法人	3.75%	6.09%
11	3481	三菱地所物流リート投資法人	3.44%	5.51%
12	3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3.33%	3.36%
13	3466	ラサルロジポート投資法人	2.76%	5.14%
14	8966	平和不動産リート投資法人	1.63%	5.55%
15	3226	日本アコモデーションファンド投資法人	1.24%	3.89%
16	8987	ジャパンエクセレント投資法人	0.87%	4.38%
17	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	0.68%	5.10%
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。

※分配金利回りは過去12か月間の分配落ち後の1口当たり分配金額の合計を基準日のREIT価格で割った値です。

市場動向及び今後の展望と運用方針

当月の市場動向

2月のJ-REIT市場は、日米の長期金利が上昇した中旬までは価格が下落しましたが、金利が低下傾向になるにつれ、反転して上昇基調となりました。月の前半は日米の堅調な経済指標を材料に日米の長期金利が上昇し、J-REIT市場には売り圧力がかかり、徐々に値を下げる展開となりました。一方で、月の後半に入ると日米の長期金利が低下に転じたこともあり、J-REIT市場は買い優勢の展開となりました。月を通じてはJ-REIT指数は前月末比で4ポイント程度の低下となりました。

ファンドの運用状況

2月は、3銘柄のポジションをいったんゼロにして、1銘柄のポジションを再開しました。12月に物件入替と分配金の上方修正を発表し、1月にTOBの実施が発表されたNTT都市開発リート投資法人につきましては、これ以上の材料がでて投資口価格がさらに上昇する可能性が相対的に薄れたことから、いったんポジションをゼロにしました。なお、今後も堅実な運用が期待できる銘柄であることから、投資口価格が下がってくれば、投資を再開する予定です。他方、アクティビア・プロパティーズ投資法人と大和証券オフィス投資法人につきましては、決算発表で大きな材料が出なかったことや、割安で購入していたためいったん利益を確定し、ポジションをゼロにしました。再度、割安で購入可能な状態になったときには、投資を再開する予定です。また、12月に分配金の上方修正を発表した後に堅調な値動きだったインヴィンシブル投資法人につきましては、2月上旬から中旬にかけて値を下げ、投資利回りが上昇した時点で投資を再開しました。

また、2月は保有銘柄のうちジャパンエクセレント投資法人とグローバル・ワン不動産投資法人が分配金の上方修正を発表しました。ジャパンエクセレント投資法人は発表前から投資口価格が上昇していたため、一部利益確定を実施しております。グローバル・ワン不動産投資法人は物件売却に伴う情報修正であることや、月末の発表だったこともあり、慎重に今後の投資方針を決定したいと考えております。

2月末現在では、投資対象銘柄は25銘柄、うち投資比率がゼロの8銘柄を除く17銘柄に投資を実施しております。

今後の運用方針

米の政策金利の方向性や、強弱入り混じる経済指標、年明け以降の米国トランプ政権の動きに左右され、株式市場を中心にややボラタイルな市場環境となっております。J-REIT市場においても、引き続き、日銀の利上げ姿勢からくる金利上昇圧力により、今後も価格下落圧力がかかる可能性は継続しております。一方で、J-REIT全体の時価総額加重平均利回りは5%を超えてきており、決算内容が良好な銘柄等に押し目買いが入ったり、TOBにより大幅に価格が上昇する銘柄が出てきたりしています。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ると、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。

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、投資者の皆様は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へ帰属します。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

REIT（不動産投資信託）の価格変動リスク	一般にREIT（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。REIT（不動産投資信託）の価格及び分配金は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す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付けた購入・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。 <ul style="list-style-type: none">・信託財産の純資産総額が10億円を下回るようになった場合・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

運用管理費用 （信託報酬）	<p>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にファンドから支払われます。</p> <p>信託報酬 = 運用期間中の基準価額 × 信託報酬率</p> <p>※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。</p> <p>（有価証券の貸付の指図を行った場合）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>※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。</p>
その他の費用 及び手数料	<p>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。</p>

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。）

