

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1作成期

第1期（決算日 2024年8月7日）

第2期（決算日 2024年11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））

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、2024年11月7日に第2期決算を行いました。

ここに第1期～第2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

 SBI Asset Management

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

(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1期	(設定日) 2024年5月8日	円 10,000	% —	% —
	5月末	9,712	△2.9	91.3
	6月末	9,656	△3.4	85.1
	7月末	9,665	△3.4	96.1
	(期末) 2024年8月7日	9,445	△5.6	88.8
第2期	(期首) 2024年8月7日	9,395	—	88.8
	8月末	9,771	4.0	94.3
	9月末	9,525	1.4	95.8
	10月末	9,336	△0.6	97.2
	(期末) 2024年11月7日	9,288	△1.1	96.5

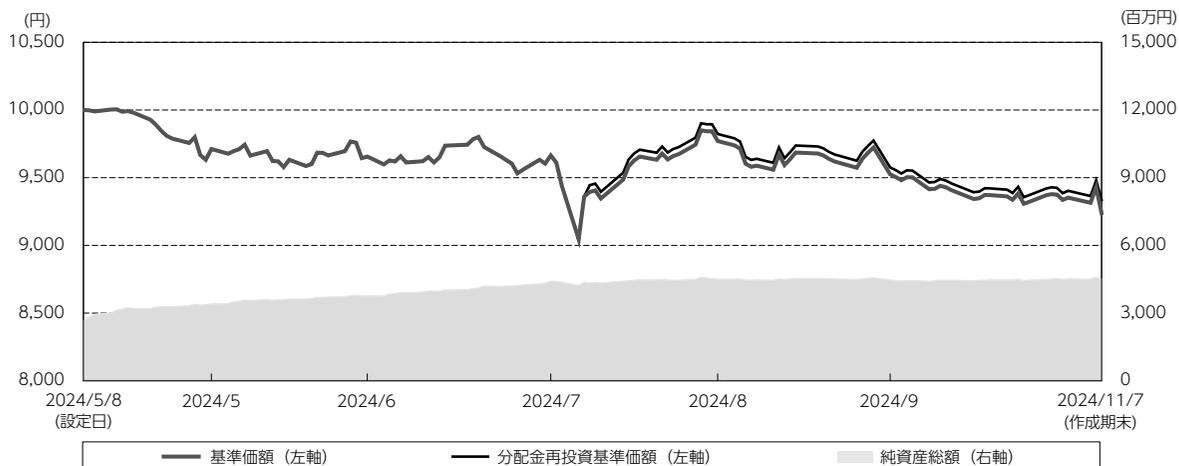
(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は第1期が設定日比、第2期は期首比です。

(注2) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(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（2024年5月8日から2024年11月7日まで）

○ 基準価額等の推移



設定日：10,000円

第2期末：9,238円（既払分配金（税込み）：100円）

騰落率：△6.6%

(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、設定日（2024年5月8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-R E I T 市場は、騰落を繰り返しながら徐々に値を下げる展開となりました。

設定当初の 2024 年 5 月は、J-R E I T 指数は 1,800 ポイント台半ばでスタートしましたが、直前までに 3 月の日銀決定会合の結果が市場観測よりも金融緩和的な結果になったことを受けて、2 か月弱で約 180 ポイントも上昇していたため、5 月は利益確定の売りに押され、月を通じてほぼ一貫して下落する展開となりました。6 月と 7 月は、日銀の利上げ観測と米連邦準備制度理事会 (FRB) の利下げ観測で金利が上下に変動する中、J-R E I T 指数は概ね 1,700 ポイントから 1,750 ポイントのレンジ内で推移しました。8 月は、月初の米国雇用統計が悪化してリスクオフの市場環境となり、J-R E I T 指数は一旦 1,620 ポイント前後まで下げましたが、株式市場と同様にすぐにリスクオンの市場環境に転換し、月末近くには 1,800 ポイントに肉薄する水準までほぼ一貫して上昇しました。9 月は大きな材料はなく 1,750 ポイントを挟んでもみ合いとなりました。10 月は日銀の利上げ観測の再燃と FRB の利下げペースが市場の織り込みよりも後退するとの観測から日米ともに長期金利が上昇したことが J-R E I T の売り圧力となり、月初の 1,750 ポイント近くから月末の 1,680 ポイント前後まで、ほぼ一貫して下落する展開となりました。11 月もじり安の展開となり、1,670 ポイント近辺で作成期末を迎えました。

○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日本高配当株式マザーファンド>

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・リターンを追求を目指して運用を行ってまいりました。

5月の設定当初は、J-REIT市場が高値圏にあったため、徐々にポートフォリオを構築することで、5月の中旬以降の下落局面の影響を一部回避することができました。6月および7月はJ-REIT指数は狭いレンジ内での推移となりましたが、割安感が薄れた銘柄をポートフォリオから一旦外し、割安感が強まった銘柄を新たに追加したりして、パフォーマンスの向上に努めました。8月はJ-REIT指数が大きく上下に変動しましたが、ポートフォリオのリバランスや割安感が薄れた銘柄の売却などにより、パフォーマンスの向上に努めました。9月は相対的にパフォーマンスが他のセクターよりも悪化してきたホテル銘柄をいったん売却し、パフォーマンスの向上が期待できるオフィス・物流・住宅銘柄への入替を実施しました。10月は、6月以降に割安で購入した銘柄が相対的な割安感が薄れたためこれを一部売却し、自己投資口の購入・償却を発表した銘柄や、物件売却による分配金上方修正を発表した銘柄など、パフォーマンスの向上が期待できる銘柄を購入しました。

○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 1 期	第 2 期
	2024年 5 月 8 日～ 2024年 8 月 7 日	2024年 8 月 8 日～ 2024年11月 7 日
当期分配金 (対基準価額比率)	50 0.529%	50 0.538%
当期の収益	50	50
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	71	97

(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、日米の経済指標においては比較的良好なものが相次いでおり、日銀の追加利上げには追い風が吹き、FRBの利下げペースは想定よりも緩やかになる観測が継続していることから、日米の金利上昇圧力は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%近辺まで上昇してきており、決算内容が良好な銘柄等に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。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年 5 月 8 日～2024年11月 7 日)

項 目	第 1 期～第 2 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬 (投 信 会 社) (販 売 会 社) (受 託 会 社)	5 (2) (2) (1)	0.050 (0.021) (0.021) (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)	6 (6)	0.066 (0.066)	(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)	2 (1) (2)	0.024 (0.008) (0.016)	(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	13	0.140	
作成期中の平均基準価額は、9,610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。

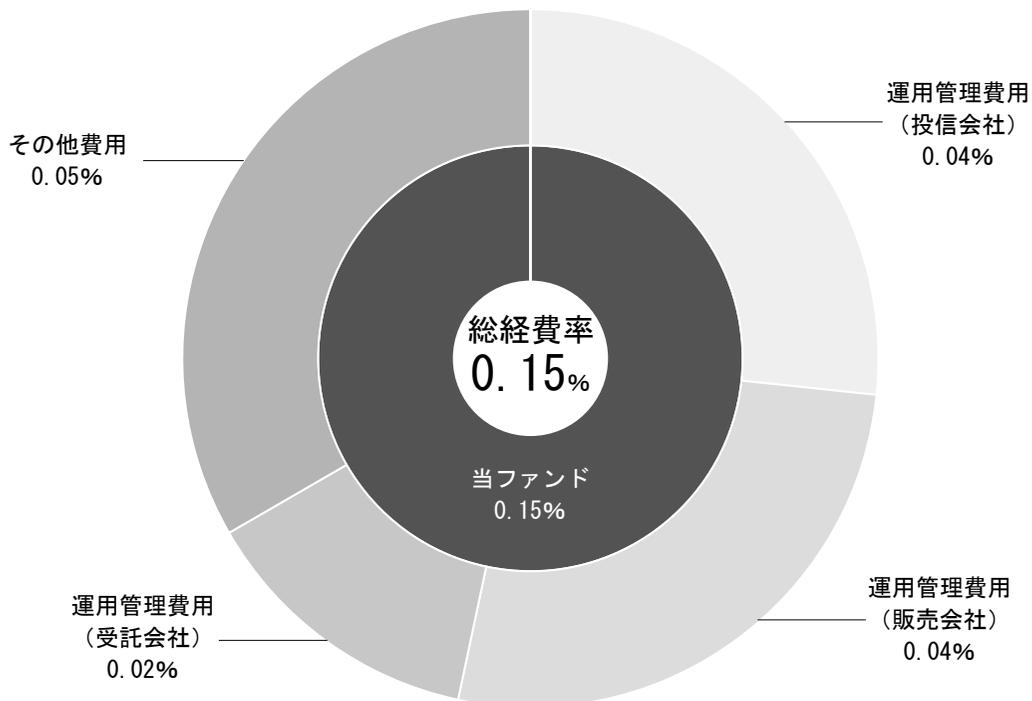
(注 4) 売買委託手数料及びその他費用は、当ファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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0.15%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

(2024年5月8日～2024年11月7日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第1期～第2期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
SBI・J-REITマザーファンド	千口 6,598,340	千円 6,484,410	千口 1,745,327	千円 1,685,290

(注) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2024年5月8日～2024年11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 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	$\frac{D}{C}$

平均保有割合 100.0%

※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。

(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1期～第2期
売買委託手数料総額 (A)	2,767千円
うち利害関係人への支払額 (B)	620千円
(B) / (A)	22.4%

(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

(2024年11月7日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第1作成期末	
		口数	評価額
SBI・J-REITマザーファンド		千口 4,853,013	千円 4,534,655

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2024年11月7日現在)

項	目	第1作成期末	
		評価額	比率
SBI・J-REITマザーファンド		千円 4,534,655	% 99.6
コール・ローン等、その他		19,123	0.4
投資信託財産総額		4,553,778	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1期末	第2期末
	2024年8月7日現在	2024年11月7日現在
	円	円
(A) 資産	4,488,489,463	4,553,778,405
コール・ローン等	21,530	12,790
SBI・J-REITマザーファンド(評価額)	4,352,957,933	4,534,655,615
未収入金	135,510,000	19,110,000
(B) 負債	159,934,826	45,610,152
未払収益分配金	23,035,577	24,401,432
未払解約金	135,488,915	19,096,199
未払信託報酬	915,021	1,116,361
その他未払費用	495,313	996,160
(C) 純資産総額(A-B)	4,328,554,637	4,508,168,253
元本	4,607,115,541	4,880,286,542
次期繰越損益金	△ 278,560,904	△ 372,118,289
(D) 受益権総口数	4,607,115,541口	4,880,286,542口
1万口当たり基準価額(C/D)	9,395円	9,238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 2,659,639,412円

第1～2期中追加設定元本額 3,969,464,868円

第1～2期中一部解約元本額 1,748,817,738円

（注）当作成期末の純資産総額が元本額を下回っており、その差額は372,118,289円です。

○損益の状況

項 目	第1期	第2期
	2024年5月8日～2024年8月7日	2024年8月8日～2024年11月7日
	円	円
(A) 有価証券売買損益	△ 185,383,481	△ 61,220,377
売買益	24,279,702	6,746,912
売買損	△ 209,663,183	△ 67,967,289
(B) 信託報酬等	△ 1,410,334	△ 1,617,208
(C) 当期損益金(A+B)	△ 186,793,815	△ 62,837,585
(D) 前期繰越損益金	—	△ 181,536,953
(E) 追加信託差損益金	△ 68,731,512	△ 103,342,319
(配当等相当額)	(—)	(15,800,927)
(売買損益相当額)	(△ 68,731,512)	(△ 119,143,246)
(F) 計(C+D+E)	△ 255,525,327	△ 347,716,857
(G) 収益分配金	△ 23,035,577	△ 24,401,432
次期繰越損益金(F+G)	△ 278,560,904	△ 372,118,289
追加信託差損益金	△ 68,731,512	△ 103,342,319
(配当等相当額)	(10,900,042)	(18,007,691)
(売買損益相当額)	(△ 79,631,554)	(△ 121,350,010)
分配準備積立金	21,916,430	29,734,489
繰越損益金	△ 231,745,822	△ 298,510,459

(注1) 損益の状況の中で(A)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(B)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(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4) 第1期計算期間末における費用控除後の配当等収益(44,952,007円)、費用控除後の有価証券等損益額(0円)、および信託約款に規定する収益調整金(10,900,042円)より分配対象収益は55,852,049円(10,000口当たり121円)であり、うち23,035,577円(10,000口当たり50円)を分配金額としております。

(注5) 第2期計算期間末における費用控除後の配当等収益(35,174,603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(18,007,691円)および分配準備積立金(18,961,318円)より分配対象収益は72,143,612円(10,000口当たり147円)であり、うち24,401,432円(10,000口当たり50円)を分配金額としております。

○ (参考情報) 親投資信託の組入資産の明細

(2024年11月7日現在)

<SBI・J-REITマザーファンド>

下記は、SBI・J-REITマザーファンド全体(4,853,013千円)の内容です。

国内投資信託証券

銘柄名	第1作成期末		
	口数	評価額	比率
	口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人投資証券	237	138,882	3.1
森ヒルズリート投資法人	3,205	404,791	8.9
産業ファンド投資法人投資証券	3,080	349,580	7.7
アドバンス・レジデンス投資法人投資証券	350	105,350	2.3
GLP投資法人投資証券	2,176	283,097	6.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人投資証券	206	59,534	1.3
日本プロロジスリート投資法人投資証券	1,402	339,003	7.5
ラサールロジポート投資法人投資証券	510	73,695	1.6
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人投資証券	2,120	210,940	4.7
三菱地所物流リート投資法人投資証券	601	213,054	4.7
日本ビルファンド投資法人	2,470	318,630	7.0
ジャパンリアルエステイト投資法人	750	422,250	9.3
オリックス不動産投資法人	1,659	262,619	5.8
NTT都市開発リート投資法人	2,190	236,739	5.2
グローバル・ワン不動産投資法人	3,100	308,450	6.8
ユナイテッド・アーバン投資法人	233	32,154	0.7
フロンティア不動産投資法人	450	180,900	4.0
平和不動産リート投資法人	236	28,461	0.6
日本ロジスティクスファンド投資法人投資証券	1,052	291,719	6.4
ジャパンエクセレント投資法人	755	89,467	2.0
合計	26,782	4,349,319	
	口数・金額 銘柄数<比率>	20 <95.9%>	

(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。