

## 第9期

# 運用報告書(全体版)

## 日本Jリートオープン (1年決算型)

【2022年11月21日決算】

### 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（1年決算型）」は、2022年11月21日に第9期決算を迎えましたので、期中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。



〒104-0031 東京都中央区京橋2-2-1

お問い合わせは弊社営業部 セールスサポートグループへ  
フリーダイヤル ☎ 0120-048-214 (営業日の9:00~17:00)

[ホームページ]

<https://www.okasan-am.jp>

※アクセスにかかる通信料はお客様のご負担となります。

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11月21日から、原則として無期限です。	
運用方針	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。 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。	
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。
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	毎年11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。 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。 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。 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。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。	

## ○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 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
	(分配落)	税 込 分 配 金	期 騰 落 中 率	(参考指数)	期 騰 落 中 率		
5期(2018年11月20日)	円 14,526	円 0	% 10.5	ポイント 3,557.98	% 12.1	% 96.5	百万円 185
6期(2019年11月20日)	18,155	0	25.0	4,592.90	29.1	97.4	344
7期(2020年11月20日)	14,198	0	△21.8	3,608.53	△21.4	97.3	735
8期(2021年11月22日)	17,789	0	25.3	4,578.29	26.9	98.1	825
9期(2022年11月21日)	17,707	0	△0.5	4,547.04	△0.7	97.1	1,042

(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数であり、ベンチマークではありません。

(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。

## ○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 証 券 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	
(期 首) 2021年11月22日	円 17,789	% —	ポイント 4,578.29	% —	% 98.1
11月末	17,392	△2.2	4,470.13	△2.4	97.2
12月末	17,941	0.9	4,624.94	1.0	97.9
2022年1月末	17,002	△4.4	4,372.24	△4.5	96.9
2月末	16,517	△7.2	4,243.65	△7.3	96.4
3月末	17,612	△1.0	4,536.64	△0.9	96.5
4月末	17,410	△2.1	4,483.12	△2.1	96.5
5月末	17,652	△0.8	4,563.32	△0.3	96.7
6月末	17,391	△2.2	4,487.40	△2.0	96.9
7月末	17,930	0.8	4,628.79	1.1	96.4
8月末	18,169	2.1	4,683.62	2.3	94.8
9月末	17,496	△1.6	4,488.86	△2.0	96.1
10月末	17,776	△0.1	4,564.72	△0.3	97.1
(期 末) 2022年11月21日	17,707	△0.5	4,547.04	△0.7	97.1

(注) 騰落率は期首比。

## 運用経過

## 期中の基準価額等の推移

(2021年11月23日～2022年11月21日)



期首：17,789円

期末：17,707円（既払分配金（税引前）：0円）

騰落率：△0.5%（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) 参考指数は、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数は、期首（2021年11月22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、ユナイテッド・アーバン投資法人、オリックス不動産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)

- ・GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、日本ビルファンド投資法人などがマイナスに影響しました。

## 投資環境

(2021年11月23日～2022年11月21日)

Jリート市場は、2021年内はもみ合う展開となったものの、2022年に入ると米国を中心にインフレ高進を背景とする早期利上げ観測の強まりから大きく下落しました。その後もロシアによるウクライナ侵攻を受けた投資家のリスク回避の動きから上値の重い展開が3月中旬まで続きました。しかし3月下旬には、日銀が指値オペなどを通じて長期金利の上昇を抑え込む姿勢を示したことから急反発しました。その後は6月中旬や10月中旬など米国の物価指標などを受けて世界的に金利が上昇する場面ではJリートも一時大きく下落しましたが、金利上昇に一服感が見られた場面や株式市場のボラティリティ（変動率）が低下する場面では利回りを求める資金の流入などから戻りを試し、レンジ内での推移となりました。

## 当ファンドのポートフォリオ

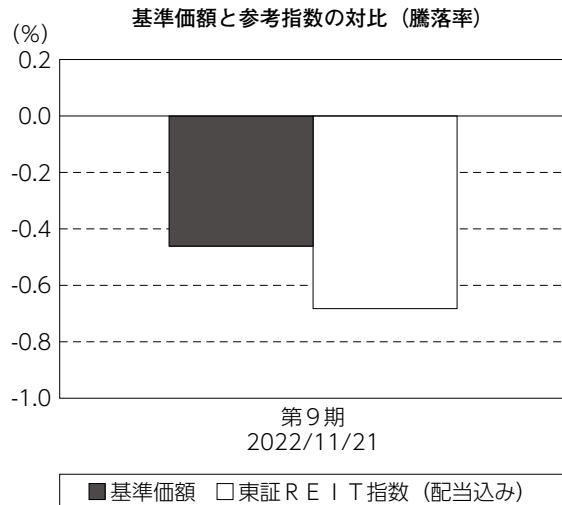
(2021年11月23日～2022年11月21日)

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。セクターにつきましては、当初は割安感や稼働回復期待からオフィス特化型を東証の時価総額の構成比に対してオーバーウェイトとする一方、内部成長力が低下したと判断した住宅特化型などをアンダーウェイトとしました。その後、オフィス特化型の比率を引き下げ、割安感が増したと判断した複合型・総合型をオーバーウェイトとしました。期末にかけては、セクター間のバリュエーション調整が進んだと判断し、セクターウェイトは東証の時価総額の構成比に近づけ、セクター内で割高な銘柄から割安な銘柄へのシフトを進めました。

## 当ファンドのベンチマークとの差異

(2021年11月23日～2022年11月21日)

当ファンドは特定のベンチマークを設けておりませんが、当ファンドの基準価額の騰落率は、参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の騰落率を0.2%上回りました。詳細につきましては前掲の「基準価額の主な変動要因」をご参照ください。



(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

(2021年11月23日～2022年11月21日)

分配金額は、投資信託約款の規定に基づき、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。

当期につきましては、安定した収益の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指す観点から、分配を見送らせていただきました。なお、収益分配に充てなかっ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ってまいります。

(単位：円、1万口当たり・税引前)

項 目	第9期
	2021年11月23日～ 2022年11月21日
当期分配金	—
(対基準価額比率)	—%
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	7,706

(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、ファンドの収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、レンジ内での推移が続くと予想します。Jリートの業績は、物流や住宅は比較的安定しており、ホテルや商業施設では人流回復による改善が期待できるものの、オフィスの業績回復には時間がかかると見られ、全体では小幅な改善にとどまると考えます。一方、世界的な金利上昇懸念がJリートの上値を抑える場面もあると考えます。ただ株式などリスク資産と比較して業績悪化幅は限定的と見られるため下落時には利回りを求める資金の流入が期待され、下落余地も限定的と考えます。

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J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、投資口価格の割安感が強いと考えられる銘柄や、物件取得などを通じて成長が期待できる銘柄などを東証の時価総額の構成比に対してオーバーウェイトとする方針です。一方、投資口価格の割安感が乏しいと考えられる銘柄などは、アンダーウェイトとする方針です。

## ○1万口当たりの費用明細

(2021年11月23日～2022年11月21日)

項 目	当 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)	183 ( 87) ( 87) ( 10)	1.042 (0.494) (0.494) (0.055)	(a) 信託報酬＝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)	30 ( 30)	0.169 (0.169)	(b) 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
(c) その他費用 (監査費用) (その他)	2 ( 2) ( 0)	0.011 (0.011) (0.000)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷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 その他は、金銭信託支払手数料
合 計	215	1.222	
期中の平均基準価額は、17,524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。

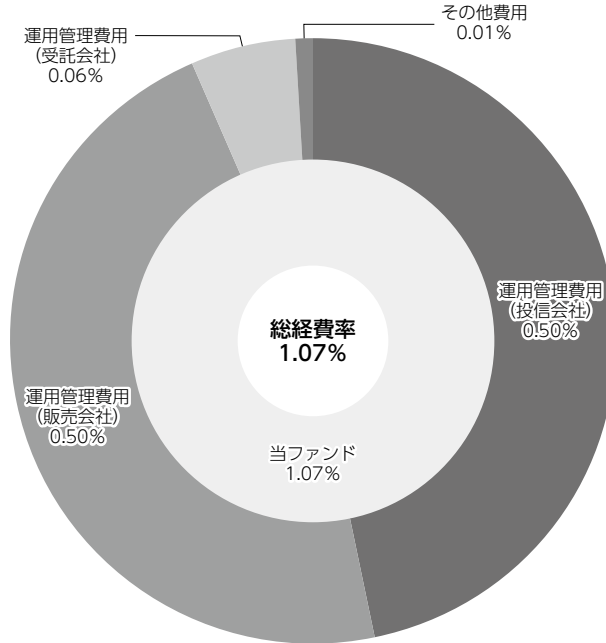
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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。

（参考情報）

○総経費率

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、売買委託手数料およ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

(2021年11月23日～2022年11月21日)

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	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		千円		千口		千円
			128,015		445,107		69,392		238,402

(注) 単位未満は切捨て。

## ○利害関係人との取引状況等

(2021年11月23日～2022年11月21日)

## 利害関係人との取引状況

&lt;日本Jリートオープン（1年決算型）&gt;

該当事項はございません。

&lt;Jリート・マザーファンド&gt;

区	分	買付額等			売付額等		
		A	うち利害関係人との取引状況B	$\frac{B}{A}$	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 17,432	百万円 2,114	% 12.1	百万円 15,069	百万円 1,526	% 10.1

平均保有割合5.4%

※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	当	期
売	買委託手数料総額(A)		1,530千円
う	ち利害関係人への支払額(B)		175千円
	(B)／(A)		11.5%

(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岡三証券です。

## ○組入資産の明細

(2022年11月21日現在)

## 親投資信託残高

銘	柄	期首(前期末)		当期		末
		口	数	口	数	評価額
Jリート・マザーファンド			千口		千口	千円
			234,426		293,049	1,031,914

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。



## ○投資信託財産の構成

(2022年11月21日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
J リート・マザーファンド	1,031,914	98.5
コール・ローン等、その他	15,644	1.5
投資信託財産総額	1,047,558	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 (2022年11月21日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	1,047,558,462
コール・ローン等	15,644,286
Jリート・マザーファンド(評価額)	1,031,914,176
(B) 負債	5,340,438
未払解約金	234
未払信託報酬	5,284,557
未払利息	20
その他未払費用	55,627
(C) 純資産総額(A - B)	1,042,218,024
元本	588,605,117
次期繰越損益金	453,612,907
(D) 受益権総口数	588,605,117口
1万口当たり基準価額(C / D)	17,707円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、1,7707円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は463,799,999円、期中追加設定元本額は323,215,482円、期中一部解約元本額は198,410,364円です。

## ○損益の状況 (2021年11月23日～2022年11月21日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	△ 3,395
受取利息	81
支払利息	△ 3,476
(B) 有価証券売買損益	11,337,482
売買益	16,832,735
売買損	△ 5,495,253
(C) 信託報酬等	△ 9,503,532
(D) 当期損益金(A + B + C)	1,830,555
(E) 前期繰越損益金	47,484,118
(F) 追加信託差損益金	404,298,234
(配当等相当額)	( 339,488,968)
(売買損益相当額)	( 64,809,266)
(G) 計(D + E + F)	453,612,907
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G + H)	453,612,907
追加信託差損益金	404,298,234
(配当等相当額)	( 339,901,675)
(売買損益相当額)	( 64,396,559)
分配準備積立金	67,763,066
繰越損益金	△ 18,448,393

(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9期
(a) 配当等収益(費用控除後)	20,278,948円
(b) 有価証券等損益額(費用控除後、繰越欠損金補填後)	0円
(c) 信託約款に規定する収益調整金	385,849,841円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	47,484,118円
分配対象収益(a + b + c + d)	453,612,907円
分配対象収益(1万口当たり)	7,706円
分配金額	0円
分配金額(1万口当たり)	0円

## &lt;お知らせ&gt;

該当事項はございません。

## 用語解説

○資産、負債、元本及び基準価額の状況は、期末における資産、負債、元本及び基準価額の計算過程を表しています。主な項目の説明は次の通りです。

項目	説明
<b>資産</b>	ファンドが保有する財産の合計です。
コール・ローン等	金融機関向けの安全性の高い短期貸付運用などの残高です。
各種有価証券等(評価額)	組入れた株式・債券・ファンドなどの評価金額です。
未収入金	入金が予定されている有価証券の売却代金などです。
未取配当金	入金が予定されている株式の配当金等です。
未取利息	入金が予定されているコール・ローン等の利息や債券の利息の合計です。
<b>負債</b>	支払いが予定されている金額の合計です。
未払収益分配金	期末時点で支払いが予定されている収益分配金です。
未払解約金	支払いが予定されている解約金です。
未払信託報酬	支払いが予定されている信託報酬の額です。
その他未払費用	支払いが予定されている監査費用、その他の費用です。
<b>純資産総額(資産－負債)</b>	ファンドが保有する財産の合計から支払いが予定されている金額の合計を差し引いたものです。
元本	ファンド全体の元本残高です。
次期繰越損益金	純資産総額と元本の差額（翌期に繰り越す損益金の合計額）です。
<b>受益権総口数</b>	受益者が保有する受益権口数の合計です。
<b>1(万)口当たり基準価額</b>	1(万)口当たりのファンドの時価です。

## 用語解説

○損益の状況は、期中にファンドがどのような収益や損失を計上したかを表しています。主な項目の説明は次の通りです。

項目	説明
<b>配当等収益</b>	ファンドが受取った配当金・利息等の合計です。
受取配当金	保有する株式等の配当金等です。
受取利息	債券、コール・ローン等の利息等です。
<b>有価証券売買損益</b>	有価証券の売買損益と期末の評価損益の合計額です。
売買益	売買益と期末評価益の合計です。
売買損	売買損と期末評価損の合計です。
<b>信託報酬等</b>	信託報酬のほか保管費用、監査費用、その他の費用と、それらに掛かる消費税等相当額です。
<b>当期損益金</b>	当期における収支合計です。
<b>前期繰越損益金</b>	前期分の分配準備積立金と繰越損益金の合計額から当期中の解約に対する持分を控除した金額です。
<b>追加信託差損益金</b>	受益者がファンドに払い込んだ金額と元本との差額です。
(配当等相当額)	配当等に相当する額です。
(売買損益相当額)	売買損益に相当する額です。
<b>計</b>	収益分配前の期中の収支の総合計です。
<b>収益分配金</b>	期中の分配可能額から受益者に支払われる分配金です。
<b>次期繰越損益金</b>	翌期に繰り越す損益金の合計です。
追加信託差損益金	翌期に繰り越す追加信託差損益金です。
(配当等相当額)	配当等に相当する額です。
(売買損益相当額)	売買損益に相当する額です。
分配準備積立金	翌期に繰り越す分配準備積立金の額です。
繰越損益金	翌期に繰り越す損益金の額です。

Jリート・マザーファンド  
第18期 運用状況のご報告  
決算日：2022年11月21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。
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)		投資信託証券 組入比率	純 資 産 額
	円	騰落率	(参考指数)	騰落率		
14期 (2018年11月20日)	27,445	11.8	ポイント 3,557.98	% 12.1	% 98.2	百万円 16,902
15期 (2019年11月20日)	34,887	27.1	4,592.90	29.1	98.3	18,730
16期 (2020年11月20日)	27,607	△20.9	3,608.53	△21.4	98.3	15,859
17期 (2021年11月22日)	35,012	26.8	4,578.29	26.9	98.6	16,402
18期 (2022年11月21日)	35,213	0.6	4,547.04	△0.7	98.1	18,427

(注) 基準価額は1万円当たり。

(注) 東証REIT指数（配当込み）は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。

○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)		投資信託証券 組入比率
		騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	
(期 首) 2021年11月22日	円 35,012	% -	ポイント 4,578.29	% -	% 98.6
11月末	34,226	△2.2	4,470.13	△2.4	98.2
12月末	35,337	0.9	4,624.94	1.0	99.0
2022年1月末	33,506	△4.3	4,372.24	△4.5	97.6
2月末	32,569	△7.0	4,243.65	△7.3	97.4
3月末	34,781	△0.7	4,536.64	△0.9	97.5
4月末	34,410	△1.7	4,483.12	△2.1	97.8
5月末	34,928	△0.2	4,563.32	△0.3	97.9
6月末	34,434	△1.7	4,487.40	△2.0	97.9
7月末	35,539	1.5	4,628.79	1.1	97.6
8月末	36,050	3.0	4,683.62	2.3	95.7
9月末	34,721	△0.8	4,488.86	△2.0	97.0
10月末	35,330	0.9	4,564.72	△0.3	98.0
(期 末) 2022年11月21日	35,213	0.6	4,547.04	△0.7	98.1

(注) 騰落率は期首比。

## 運用経過

### 期中の基準価額等の推移

(2021年11月23日～2022年11月21日)



(注) 参考指数は、東証REIT指数 (配当込み) です。

(注) 参考指数は、期首 (2021年11月22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、ユナイテッド・アーバン投資法人、オリックス不動産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)

- ・GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、日本ビルファンド投資法人などがマイナスに影響しました。

**投資環境**

(2021年11月23日～2022年11月21日)

Jリート市場は、2021年内はもみ合う展開となったものの、2022年に入ると米国を中心にインフレ高進を背景とする早期利上げ観測の強まりから大きく下落しました。その後もロシアによるウクライナ侵攻を受けた投資家のリスク回避の動きから上値の重い展開が3月中旬まで続きました。しかし3月下旬には、日銀が指値オペなどを通じて長期金利の上昇を抑え込む姿勢を示したことから急反発しました。その後は6月中旬や10月中旬など米国の物価指標などを受けて世界的に金利が上昇する場面ではJリートも一時大きく下落しましたが、金利上昇に一服感が見られた場面や株式市場のボラティリティ（変動率）が低下する場面では利回りを求める資金の流入などから戻りを試し、レンジ内での推移となりました。

**当ファンドのポートフォリオ**

(2021年11月23日～2022年11月21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、当初は割安感や稼働回復期待からオフィス特化型を東証の時価総額の構成比に対してオーバーウェイトとする一方、内部成長力が低下したと判断した住宅特化型などをアンダーウェイトとしました。その後、オフィス特化型の比率を引き下げ、割安感が増したと判断した複合型・総合型をオーバーウェイトとしました。期末にかけては、セクター間のバリュエーション調整が進んだと判断し、セクターウェイトは東証の時価総額の構成比に近づけ、セクター内で割高な銘柄から割安な銘柄へのシフトを進めました。

**当ファンドのベンチマークとの差異**

(2021年11月23日～2022年11月21日)

当ファンドは特定のベンチマークを設けておりませんが、当ファンドの基準価額の騰落率は、参考指数としている東証REIT指数（配当込み）の騰落率を1.3%上回りました。詳細につきましては前掲の「基準価額の主な変動要因」をご参照ください。

**今後の運用方針**

Jリート市場は、レンジ内での推移が続くと予想します。Jリートの業績は、物流や住宅は比較的安定しており、ホテルや商業施設では人流回復による改善が期待できるものの、オフィスの業績回復には時間がかかると見られ、全体では小幅な改善にとどまると考えます。一方、世界的な金利上昇懸念がJリートの上値を抑える場面もあると考えます。ただ株式などリスク資産と比較して業績悪化幅は限定的と見られるため下落時には利回りを求める資金の流入が期待され、下落余地も限定的と考えます。

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J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、投資口価格の割安感が強いと考えられる銘柄や、物件取得などを通じて成長が期待できる銘柄などを東証の時価総額の構成比に対してオーバーウェイトとする方針です。一方、投資口価格の割安感が乏しいと考えられる銘柄などは、アンダーウェイトとする方針です。

○1万口当たりの費用明細

(2021年11月23日～2022年11月21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)	58 (58)	0.167 (0.167)	(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
(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 その他は、金銭信託支払手数料
合 計	58	0.167	
期中の平均基準価額は、34,652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

(2021年11月23日～2022年11月21日)

投資信託証券

銘 柄	買 付		売 付		
	口 数	金 額 千円	口 数	金 額 千円	
国	サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	—	—	1,084	110,586
	SOSiLA物流リート投資法人 投資証券	2,752	425,258	1,994	312,301
	東海道リート投資法人 投資証券	111	12,159	170	18,689
	日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	453	302,055	753	483,965
	森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,864	282,513	2,066	314,305
	産業ファンド投資法人 投資証券	2,313	408,358	2,931	532,456
	アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,164	405,865	445	159,204
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	1,953	419,470	1,633	351,947
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	725	309,468	685	290,029
	GLP投資法人 投資証券	4,101	692,127	3,467	604,583
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	1,851	613,132	1,031	338,294
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	1,348	459,253	886	309,697
	星野リゾート・リート投資法人 投資証券	51	33,639	182	121,964
	Oneリート投資法人 投資証券	905	236,242	781	227,446
	イオンリート投資法人 投資証券	1,732	262,029	1,300	205,106
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	2,422	401,469	2,216	369,270
	日本リート投資法人 投資証券	760	294,581	590	222,254
	積水ハウス・リート投資法人 投資証券	5,119	411,734	3,946	324,559
	トーセイ・リート投資法人 投資証券	2,399	321,877	2,059	273,474
	内	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	1,279	357,775	297
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券		42	6,982	—	—
サムティ・レジデンシャル投資法人 投資証券		423	52,276	423	50,191
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券		2,950	486,002	2,843	473,835
いちごホテルリート投資法人 投資証券		1,327	121,591	1,057	103,893
ラサールロジポート投資法人 投資証券		1,685	284,025	1,455	250,692

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	スターアジア不動産投資法人 投資証券	7,265	419,927	4,475	270,528
	マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	205	27,505	773	103,635
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	723 ( 13)	393,094 ( 7,087)	479	250,974
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	13 (△ 13)	7,087 (△ 7,087)	—	—
	大江戸温泉リート投資法人 投資証券	1,068	72,023	1,133	77,795
	投資法人みらい 投資証券	5,952	296,942	2,310	112,876
	森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	528	69,088	492	63,927
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	760 ( 72)	337,572 ( 29,301)	427	194,764
	三菱地所物流リート投資法人 投資証券	72 (△ 72)	29,301 (△ 29,301)	—	—
	CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	1,904	381,063	2,241	456,842
	ザイマックス・リート投資法人 投資証券	601	74,657	657	82,721
	タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	1,616	170,279	1,350	150,800
	アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券	1,866	304,496	1,231	192,668
	日本ビルファンド投資法人 投資証券	709	473,076	767	523,420
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	768	474,722	805	509,008
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	2,665	279,793	3,624	377,281
	オリックス不動産投資法人 投資証券	3,878	675,467	4,010	742,595
	日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	696	274,580	678	271,233
	NTT都市開発リート投資法人 投資証券	1,592	234,351	2,064	317,755
	東急リアル・エステート投資法人 投資証券	1,073	208,063	1,010	198,575
	グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,853	209,959	1,352	150,123
	ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	2,702	386,851	2,075	309,638
	インヴェンシブル投資法人 投資証券	3,859	160,263	1,000	41,836
	フロンティア不動産投資法人 投資証券	91	43,430	625	318,183
	平和不動産リート投資法人 投資証券	1,142	165,053	1,001	152,547
	日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	966	309,004	189	60,614
	福岡リート投資法人 投資証券	750	125,938	1,238	208,157
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	727 ( 936)	502,314 ( —)	309	176,014	
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	6,737	583,609	5,002	425,342	
大和証券オフィス投資法人 投資証券	630	437,284	601	420,592	
阪急阪神リート投資法人 投資証券	2,020	308,525	292	43,176	
スターツプロシード投資法人 投資証券	572	135,173	1,001	244,662	
大和ハウスリート投資法人 投資証券	1,759	542,914	1,313	427,361	
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	4,588	302,685	1,759	118,242	
大和証券リビング投資法人 投資証券	3,385	389,956	3,181	378,484	
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	200	26,183	1,316	168,473	
合 計	105,664 ( 936)	17,432,136 ( —)	85,074	15,069,807	

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。

(注) ( ) 内は分割・償還による増減分で、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

(2021年11月23日～2022年11月21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 17,432	百万円 2,114	% 12.1	百万円 15,069	百万円 1,526	% 10.1

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)	27,812千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	3,203千円
(B)／(A)	11.5%

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岡三証券です。

## ○組入資産の明細

(2022年11月21日現在)

## 国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当期		期末	
	口	数	口	数	評価額	比率
サンケイリアルエステート投資法人 投資証券	1,084	—	—	—	千円	%
SOS i LA物流リート投資法人 投資証券	263	1,021	143,348	0.8		
東海道リート投資法人 投資証券	292	233	28,356	0.2		
日本アコモデーションファンド投資法人 投資証券	550	250	158,500	0.9		
森ヒルズリート投資法人 投資証券	1,677	1,475	236,737	1.3		
産業ファンド投資法人 投資証券	1,740	1,122	178,398	1.0		
アドバンス・レジデンス投資法人 投資証券	1,117	1,836	634,338	3.4		
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 投資証券	1,136	1,456	314,496	1.7		
アクティブア・プロパティーズ投資法人 投資証券	695	735	316,785	1.7		
GLP投資法人 投資証券	5,171	5,805	898,033	4.9		
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 投資証券	348	1,168	373,176	2.0		
日本プロロジスリート投資法人 投資証券	2,094	2,556	846,036	4.6		
星野リゾート・リート投資法人 投資証券	277	146	100,740	0.5		
Oneリート投資法人 投資証券	375	499	124,500	0.7		
イオンリート投資法人 投資証券	2,119	2,551	408,415	2.2		
ヒューリックリート投資法人 投資証券	1,330	1,536	264,038	1.4		
日本リート投資法人 投資証券	162	332	122,342	0.7		
積水ハウス・リート投資法人 投資証券	4,266	5,439	437,839	2.4		
トーセイ・リート投資法人 投資証券	556	896	120,780	0.7		
ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	576	1,558	415,674	2.3		
ヘルスケア&メディカル投資法人 投資証券	344	386	74,575	0.4		
野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	4,882	4,989	854,615	4.6		
いちごホテルリート投資法人 投資証券	—	270	27,540	0.1		
ラサールロジポート投資法人 投資証券	2,077	2,307	386,191	2.1		
スターアジア不動産投資法人 投資証券	1,478	4,268	237,727	1.3		
マリモ地方創生リート投資法人 投資証券	568	—	—	—		
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	573	830	419,150	2.3		
大江戸温泉リート投資法人 投資証券	855	790	52,772	0.3		
投資法人みらい 投資証券	1,578	5,220	249,255	1.4		
森トラスト・ホテルリート投資法人 投資証券	349	385	53,592	0.3		
三菱地所物流リート投資法人 投資証券	483	888	408,036	2.2		
CREロジスティクスファンド投資法人 投資証券	581	244	50,190	0.3		
ザイマックス・リート投資法人 投資証券	670	614	74,109	0.4		
タカラレーベン不動産投資法人 投資証券	899	1,165	116,966	0.6		

Ｊリート・マザーファンド

銘 柄	期 首(前期末)		当 期		末	
	口	数	口	数	評 価 額	比 率
アドバンス・ロジスティクス投資法人 投資証券		口	口		千円	%
		—	635		94,043	0.5
日本ビルファンド投資法人 投資証券	1,538		1,480		938,320	5.1
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	1,441		1,404		853,632	4.6
日本都市ファンド投資法人 投資証券	8,004		7,045		763,678	4.1
オリックス不動産投資法人 投資証券	3,219		3,087		576,034	3.1
日本プライムリアルティ投資法人 投資証券	767		785		306,542	1.7
N T T都市開発リート投資法人 投資証券	926		454		65,920	0.4
東急リアル・エステート投資法人 投資証券	614		677		140,951	0.8
グローバル・ワン不動産投資法人 投資証券	1,702		2,203		239,686	1.3
ユナイテッド・アーバン投資法人 投資証券	3,937		4,564		701,030	3.8
インヴィンシブル投資法人 投資証券	7,080		9,939		463,654	2.5
フロンティア不動産投資法人 投資証券	534		—		—	—
平和不動産リート投資法人 投資証券	187		328		52,119	0.3
日本ロジスティクスファンド投資法人 投資証券	796		1,573		520,663	2.8
福岡リート投資法人 投資証券	1,337		849		146,112	0.8
ケネディクス・オフィス投資法人 投資証券	399		1,753		590,761	3.2
いちごオフィスリート投資法人 投資証券	1,379		3,114		269,983	1.5
大和証券オフィス投資法人 投資証券	392		421		286,280	1.6
阪急阪神リート投資法人 投資証券	249		1,977		303,667	1.6
スターツプロシード投資法人 投資証券	429		—		—	—
大和ハウスリート投資法人 投資証券	2,164		2,610		806,490	4.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	2,464		5,293		394,328	2.1
大和証券リビング投資法人 投資証券	2,385		2,589		309,644	1.7
ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	2,059		943		128,248	0.7
合 計	口数・金額	85,167	106,693		18,079,048	
	銘柄数<比率>	56	54		<98.1%>	

(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

(2022年11月21日現在)

項 目	当 期		末	
	評 価 額	比 率	評 価 額	比 率
投 資 証 券	千円	%		
	18,079,048	98.1		
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	348,898	1.9		
投 資 信 託 財 産 総 額	18,427,946	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 (2022年11月21日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	18,427,946,585
コール・ローン等	222,181,069
投資証券(評価額)	18,079,048,650
未収配当金	126,716,866
(B) 負債	2,326
未払利息	286
その他未払費用	2,040
(C) 純資産総額(A-B)	18,427,944,259
元本	5,233,251,516
次期繰越損益金	13,194,692,743
(D) 受益権総口数	5,233,251,516口
1万口当たり基準価額(C/D)	35,213円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、3,5213円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は4,684,759,999円、期中追加設定元本額は1,008,306,763円、期中一部解約元本額は459,815,246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）	4,274,178,382円
日本Ｊリートオープン（1年決算型）	293,049,208円
香川県応援ファンド	145,220,028円
くまもと未来応援ファンド（愛称 復興投信）	142,056,867円
福井県応援ファンド	130,562,040円
三重県応援ファンド	123,202,200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）	88,050,039円
ラップ・アプローチ（成長コース）	16,800,813円
ラップ・アプローチ（安定成長コース）	9,336,041円
ラップ・アプローチ（安定コース）	5,444,512円
DC日本Ｊリートオープン	5,351,386円

○損益の状況 (2021年11月23日～2022年11月21日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	562,283,106
受取配当金	562,382,825
受取利息	2,244
その他収益金	40
支払利息	△ 102,003
(B) 有価証券売買損益	△ 459,181,414
売買益	577,296,865
売買損	△ 1,036,478,279
(C) その他費用等	△ 45,235
(D) 当期損益金(A+B+C)	103,056,457
(E) 前期繰越損益金	11,717,301,258
(F) 追加信託差損益金	2,472,792,434
(G) 解約差損益金	△ 1,098,457,406
(H) 計(D+E+F+G)	13,194,692,743
次期繰越損益金(H)	13,194,692,743

(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(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) 損益の状況の中で(G)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>

該当事項はございません。