

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。
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43期(決算日:2023年11月15日)

第44期(決算日:2024年2月15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、2024年2月15日に第44期の決算を迎えましたことから、第43期から第44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
35期(2021年11月15日)	10,150	50	△2.6	2,062.65	△3.6	90.8	8,400
36期(2022年2月15日)	9,262	50	△8.3	1,865.88	△9.5	95.1	7,721
37期(2022年5月16日)	9,553	70	3.9	1,968.65	5.5	90.4	7,773
38期(2022年8月15日)	9,880	50	3.9	2,028.04	3.0	93.2	7,905
39期(2022年11月15日)	9,544	50	△2.9	1,941.69	△4.3	92.0	7,487
40期(2023年2月15日)	9,099	50	△4.1	1,811.90	△6.7	80.7	6,976
41期(2023年5月15日)	9,282	50	2.6	1,885.19	4.0	79.8	7,111
42期(2023年8月15日)	9,273	50	0.4	1,865.11	△1.1	97.1	7,630
43期(2023年11月15日)	9,135	50	△0.9	1,844.22	△1.1	94.9	7,394
44期(2024年2月15日)	8,697	50	△4.2	1,727.20	△6.3	93.9	7,429

(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合わせますので、「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	騰落率	東証REIT指数	騰落率	
第43期	(期首)	円	%		%	%
	2023年8月15日	9,273	—	1,865.11	—	97.1
	8月末	9,422	1.6	1,892.25	1.5	96.9
	9月末	9,357	0.9	1,859.59	△0.3	97.6
	10月末	9,086	△2.0	1,816.11	△2.6	97.3
	(期末)	2023年11月15日	9,185	△0.9	1,844.22	△1.1
第44期	(期首)					
	2023年11月15日	9,135	—	1,844.22	—	94.9
	11月末	9,155	0.2	1,845.45	0.1	96.6
	12月末	9,015	△1.3	1,806.96	△2.0	96.6
	2024年1月末	9,092	△0.5	1,798.71	△2.5	95.2
(期末)	2024年2月15日	8,747	△4.2	1,727.20	△6.3	93.9

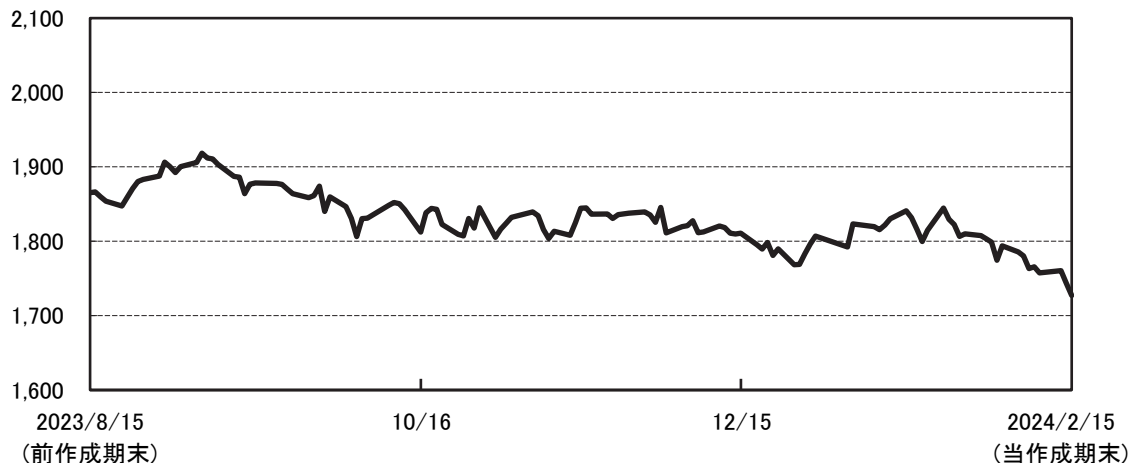
(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(注2) 当ファンドは親投資信託を組み合わせますので、「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(2023年8月16日から2024年2月15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 >

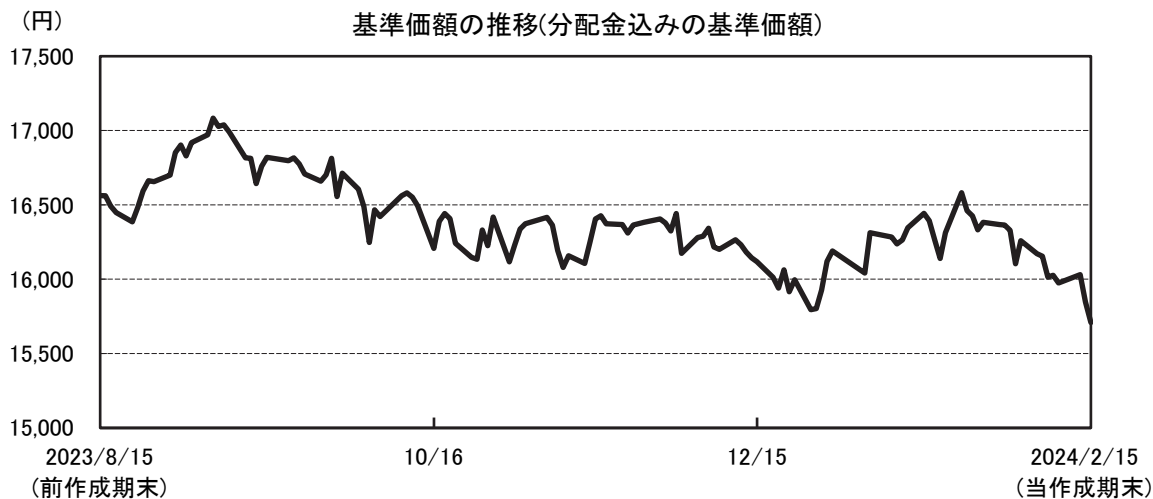
第43期、第44期(2023年8月16日から2024年2月15日)のJリート市場につきまして、8月下旬から9月上旬にかけては米国で金融引締め政策に対する懸念が後退したことを受けて、Jリートは上昇しましたが、9月後半に米長期金利が上昇するとJリートは反落しました。その後、10月から12月上旬にかけてJリートは日米の金融政策を見定める展開となり、ボックス圏での推移が続きました。12月の後半には新NISA制度を見据えた個人投資家の売りや、地域金融機関のポジション調整を背景に一時下落する局面も見られましたが、1月になると堅調な日本株につれて小反発しました。2月は、米商業用不動産価格の下落が意識されたことや、日銀がマイナス金利を解除するとの思惑が広がったことを背景にJリートは下落基調となりました。

第44期末の東証 REIT 指数は 1,727.20 ポイントで第42期末の 1,865.11 ポイントから 7.4% 下落しました。

用途別では、国内外からの旅行客増に伴う業績回復が好感されたホテル関連の銘柄がアウトパフォーマンスしました。

<運用状況と今後の運用方針>

・運用状況



第 43 期、第 44 期を通じて、国内株式に対して J リートが大幅に出遅れていることを踏まえ、組入比率は 90% 超を維持しました。

東京圏への人口流入が回復していることから、賃貸住宅の需給が引き締まり、今後の賃料収入が増加することに期待して住宅関連銘柄の組入比率を徐々に高めました。また、インバウンドの回復につれてホテルの業績が回復基調にあることを踏まえまして、ホテル関連銘柄は引き続きオーバーウェイトしています。

・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43期	第44期
	(2023年8月16日～2023年11月15日)	(2023年11月16日～2024年2月15日)
当期分配金	50	50
(対基準価額比率)	0.544	0.572
当期の収益	50	50
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	1,507	1,532

(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 (2023年8月16日～2024年2月15日)		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
平均基準価額	9,187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)	0.744% (0.304) (0.415) (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)	4 (4)	0.044 (0.044)	(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) (そ の 他 2)	3 (0) (1) (1) (0)	0.030 (0.001) (0.014) (0.014) (0.002)	(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、有価証券報告書等の作成、印刷、交付および提出に係る費用 ・ 証券投資信託管理事務の委託に係る手数料 ・ 金銭信託に係る手数料
合 計	75円	0.818%	

(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。

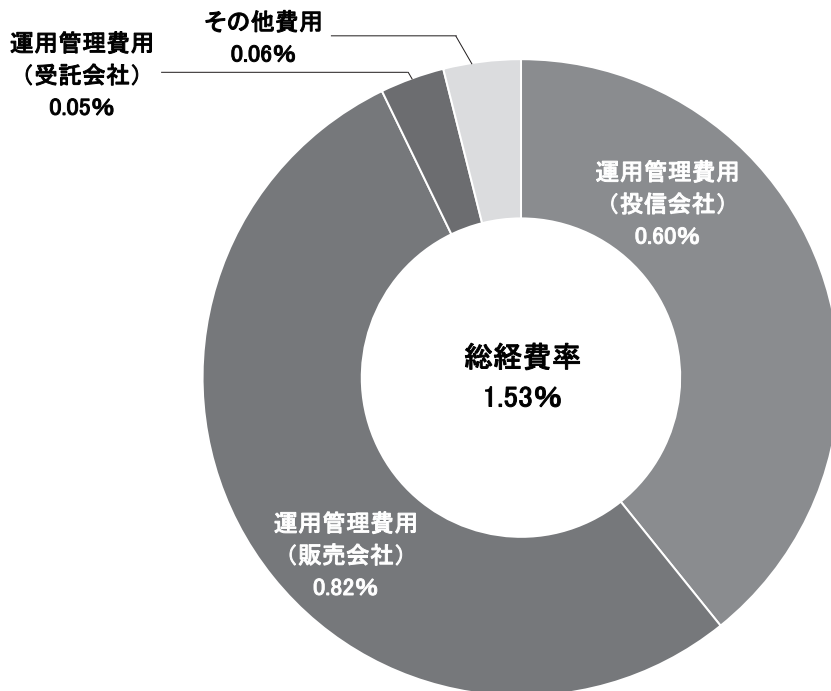
(注3) 売買委託手数料およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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(2023年8月16日から2024年2月15日まで)

決 算 期	第 43 期 ~ 第 44 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
カレラ Jリートマザーファンド	千口 212,693	千円 400,000	千口 173,439	千円 330,000

(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(2023年8月16日から2024年2月15日まで)
投資信託証券

第 43 期 ~ 第 44 期			第 43 期 ~ 第 44 期		
買 付			売 付		
銘 柄	口 数	金 額	銘 柄	口 数	金 額
	口	千円		口	千円
KDX不動産投資法人	1,805	272,542	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	1,250	252,023
アドバンス・レジデンス投資法人	650	210,553	大和ハウスリート投資法人	650	164,285
日本アコモデーションファンド投資法人	180	110,372	日本ビルファンド投資法人	200	121,289
日本ロジスティクスファンド投資法人	350	99,649	KDX不動産投資法人	605	98,338
星野リゾート・リート投資法人	165	97,330	ジャパンリアルエステイト投資法人	170	95,663
日本プロロジスリート投資法人	353	95,869	野村不動産マスターファンド投資法人	550	92,211
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	250	80,661	積水ハウス・リート投資法人	1,000	78,640
産業ファンド投資法人	550	75,404	Oneリート投資法人	300	78,028
スタートアッププロシード投資法人	315	64,952	アクティブア・プロパティーズ投資法人	180	72,681
平和不動産リート投資法人	255	36,370	ジャパンエクセレント投資法人	500	66,476

(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(2023年8月16日から2024年2月15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(2024年2月15日現在)

親投資信託残高

種 類	前作成期末 (第42期末)	当 作 成 期 末 (第 44 期 末)	
	口 数	口 数	評 価 額
カレラ Jリートマザーファンド	千口 3,908,331	千口 3,947,585	千円 7,292,375

(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(3,947,585千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘柄	前作成期末(第42期末)		当 作 成 期 末 (第 44 期 末)		
	口 数	口 数	口 数	評 価 額	組 入 比 率
	口	口	千円		%
日本アコモデーションファンド投資法人	360	540	318,600	4.4	
森ヒルズリート投資法人	450	450	59,040	0.8	
産業ファンド投資法人	50	600	79,020	1.1	
アドバンス・レジデンス投資法人	—	650	200,200	2.7	
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	1,250	—	—	—	
アクティビア・プロパティーズ投資法人	820	690	265,650	3.6	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	750	1,000	297,400	4.1	
日本プロロジスリート投資法人	357	710	184,103	2.5	
星野リゾート・リート投資法人	225	390	208,650	2.9	
One リート投資法人	650	350	93,030	1.3	
ヒューリックリート投資法人	1,100	1,230	185,484	2.5	
日本リート投資法人	90	—	—	—	
積水ハウス・リート投資法人	2,700	1,970	147,356	2.0	
野村不動産マスターファンド投資法人	1,750	1,330	202,559	2.8	
投資法人みらい	3,800	3,600	158,220	2.2	
タカラレーベン不動産投資法人	127	—	—	—	
日本ビルファンド投資法人	980	780	450,840	6.2	
ジャパンリアルエステイト投資法人	750	580	312,620	4.3	
日本都市ファンド投資法人	1,800	1,650	156,585	2.1	
オリックス不動産投資法人	1,850	1,980	321,750	4.4	
日本プライムリアリティ投資法人	600	550	183,700	2.5	
NTT 都市開発リート投資法人	600	600	72,600	1.0	
ユナイテッド・アーバン投資法人	1,600	1,600	226,880	3.1	
インヴィンシブル投資法人	2,735	2,600	159,380	2.2	
フロンティア不動産投資法人	295	295	123,752	1.7	
平和不動産リート投資法人	2,495	2,750	367,675	5.0	
日本ロジスティクスファンド投資法人	650	1,000	267,000	3.7	
福岡リート投資法人	2,010	1,980	333,828	4.6	
KDX 不動産投資法人	965	3,130	461,675	6.3	
阪急阪神リート投資法人	2,450	2,400	332,640	4.6	
スタートアップリート投資法人	1,525	1,840	358,432	4.9	
大和ハウスリート投資法人	675	110	26,851	0.4	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	5,400	5,800	420,500	5.8	
ジャパンエクセレント投資法人	500	—	—	—	
合 計	口 数 ・ 金 額	42,359	43,155	6,976,020	
	銘柄数 < 比率 >	33	30	<95.7%>	

(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

(2024年2月15日現在)

項 目	当 作 成 期 末 (第 44 期 末)	
	評 価 額	比 率
カレラ J リートマザーファンド	千円 7,292,375	% 96.9
預 金、金 銭 信 託 等、そ の 他	236,919	3.1
投 資 信 託 財 産 総 額	7,529,294	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

(2023年11月15日) (2024年2月15日)現在

項 目	第 43 期末	第 44 期末
(A) 資 産	7,468,474,474円	7,529,294,367円
預金、金銭信託等	182,414,185	236,919,084
カレラ J リート マザーファンド(評価額)	7,286,060,289	7,292,375,283
(B) 負 債	74,130,962	100,035,554
未払収益分配金	40,473,986	42,713,430
未払解約金	3,864,840	28,517,404
未払信託報酬	28,176,826	28,217,921
その他未払費用	1,615,310	586,799
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	7,394,343,512	7,429,258,813
元 本	8,094,797,346	8,542,686,106
次期繰越損益金	△ 700,453,834	△1,113,427,293
(D) 受 益 権 総 口 数	8,094,797,346口	8,542,686,106口
1万口当たり基準価額(C/D)	9,135円	8,697円

(注1) 当ファンドの第43期首元本額は8,228,304,904円、第43~44期中追加設定元本額は629,726,625円、第43~44期中一部解約元本額は315,345,423円です。

(注2) 1口当たり純資産額は、第43期末0.9135円、第44期末0.8697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1,113,427,293円です。

◆損益の状況

第43期(自2023年8月16日至2023年11月15日)

第44期(自2023年11月16日至2024年2月15日)

項 目	第 43 期	第 44 期
(A) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 42,425,200円	△ 291,956,335円
売 買 益	1,851,023	1,513,309
売 買 損	△ 44,276,223	△ 293,469,644
(B) 信 託 報 酬 等	△ 29,809,456	△ 28,839,305
(C) 当 期 損 益 金 (A+B)	△ 72,234,656	△ 320,795,640
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	△ 296,479,254	△ 402,068,965
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金	△ 291,265,938	△ 347,849,258
(配当等相当額)	(560,139,517)	(638,687,011)
(売買損益相当額)	(△ 851,405,455)	(△ 986,536,269)
(F) 計 (C+D+E)	△ 659,979,848	△1,070,713,863
(G) 収 益 分 配 金	△ 40,473,986	△ 42,713,430
次期繰越損益金(F+G)	△ 700,453,834	△1,113,427,293
追 加 信 託 差 損 益 金	△ 291,265,938	△ 347,849,258
(配当等相当額)	(560,251,709)	(641,114,498)
(売買損益相当額)	(△ 851,517,647)	(△ 988,963,756)
分 配 準 備 積 立 金	660,273,960	667,754,426
繰 越 損 益 金	△1,069,461,856	△1,433,332,461

(注1) 損益の状況の中で(A)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(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43期計算期間末における費用控除後の配当等収益(50,022,841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(560,251,709円)および分配準備積立金(650,725,105円)より分配対象収益は1,260,999,655円(10,000口当たり1,557円)であり、うち40,473,986円(10,000口当たり50円)を分配金額としております。

(注5) 第44期計算期間末における費用控除後の配当等収益(60,723,990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(641,114,498円)および分配準備積立金(649,743,866円)より分配対象収益は1,351,582,354円(10,000口当たり1,582円)であり、うち42,713,430円(10,000口当たり50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 43 期	第 44 期
1 万口当たり分配金 (税引前)	50 円	50 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 J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を、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支援し、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 11 期（決算日：2024 年 2 月 15 日）

（計算期間：2023 年 2 月 16 日～2024 年 2 月 15 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 11 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	<ol style="list-style-type: none">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
	円	期中 騰落率	東証REIT指数	期中 騰落率		
7期(2020年2月17日)	20,208	25.9	2,230.58	21.6	96.4	8,279
8期(2021年2月15日)	17,954	△11.2	1,942.04	△12.9	95.7	8,179
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

(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
	円	騰落率	東証REIT指数	騰落率	
(期首) 2023年2月15日	18,612	—	1,811.90	—	81.2
2月末	18,880	1.4	1,843.21	1.7	74.3
3月末	18,460	△0.8	1,785.77	△1.4	73.1
4月末	19,060	2.4	1,873.45	3.4	80.5
5月末	19,221	3.3	1,880.45	3.8	88.2
6月末	19,226	3.3	1,862.30	2.8	95.6
7月末	19,388	4.2	1,877.19	3.6	98.1
8月末	19,665	5.7	1,892.25	4.4	97.6
9月末	19,554	5.1	1,859.59	2.6	98.5
10月末	19,008	2.1	1,816.11	0.2	98.0
11月末	19,289	3.6	1,845.45	1.9	98.0
12月末	19,012	2.1	1,806.96	△0.3	98.3
2024年1月末	19,204	3.2	1,798.71	△0.7	96.7
(期末) 2024年2月15日	18,473	△0.7	1,727.20	△4.7	95.7

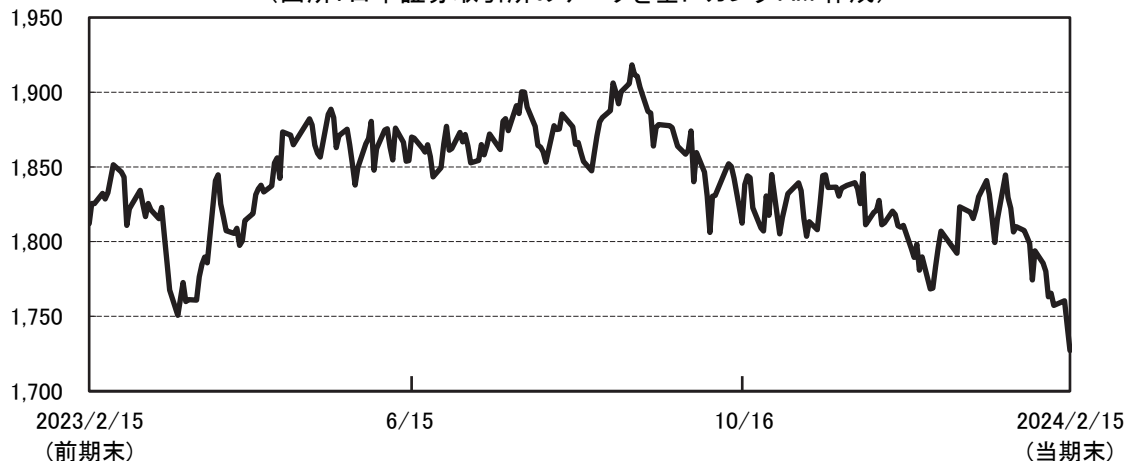
(注1) 騰落率は期首比です。

(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(2023年2月16日から2024年2月15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11期上半期(2023年2月16日から2023年8月15日)のＪリート市場につきまして、国内に金利上昇懸念がくすぶる中、3月に米シリコンバレー銀行と米シグネチャー銀行が相次いで破綻したことや、クレディ・スイス銀行の経営問題が明らかになったことで金融システム不安が広がり、Ｊリートは大幅に調整しました。まもなく、米当局や主要中央銀行の対応を受けて市場に安心感が戻り、4月にかけてＪリートは反発しました。その後、5月から6月にかけて国内株式市場が大幅に上昇する展開を横目に、Ｊリートは米国の不動産市況の減速リスクなどが意識され、国内株式に対して大きく出遅れる展開となりました。7月、大型オフィスビルの大量供給による需給悪化リスクが意識され弱んでいたオフィス関連銘柄が買い戻される展開となり、東証 REIT 指数は一時2022年12月以来の水準まで回復しました。しかし、日銀が市場予想に反し、長期金利誘導目標の見直しを行うと発表し金利上昇懸念が高まり、反落しました。その後、第42期末にかけてＪリートは動意に乏しく横ばい推移となりました。結局、5月から8月にかけて東証 REIT 指数は小幅なレンジでの推移が続きました。

用途別では、大型オフィスビルの大量供給による需給の悪化に伴うオフィス市況の悪化は一定程度織り込まれたと見られ、見直し買いの動きが強まったことを受けて、オフィス関連の銘柄がアウトパフォームしました。

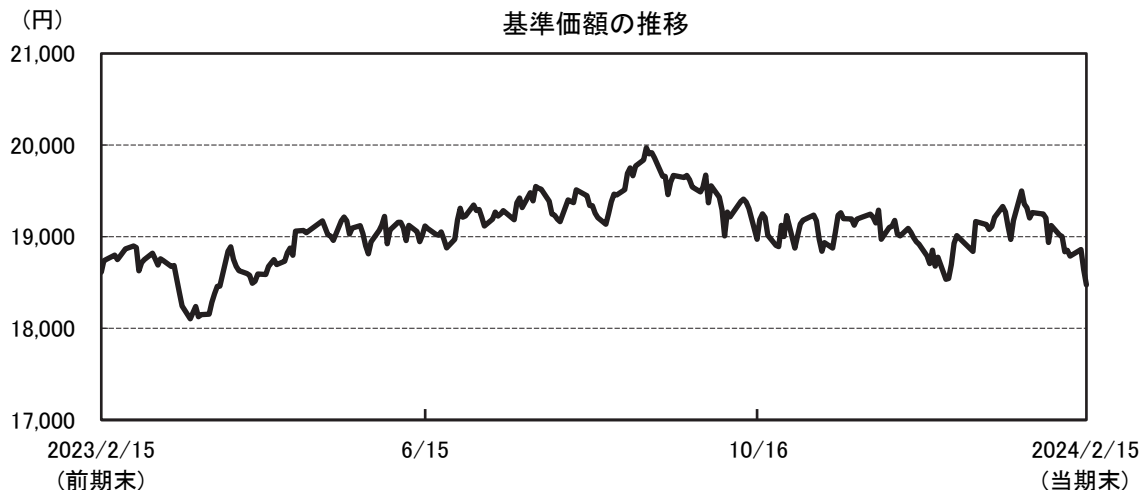
第11期下半期(2023年8月16日から2024年2月15日)のＪリート市場につきまして、8月下旬から9月上旬にかけては米国で金融引締め政策に対する懸念が後退したことを受けて、Ｊリートは上昇しましたが、9月後半に米長期金利が上昇するとＪリートは反落しました。その後、10月から12月上旬にかけてＪリートは日米の金融政策を見定める展開となり、ボックス圏での推移が続きました。12月の後半には新 NISA 制度を見据えた個人投資家の売りや、地域金融機関のポジション調整を背景に一時下落する局面も見られましたが、1月になると堅調な日本株につれて小反発しました。2月は、米商業用不動産価格の下落が意識されたことや、日銀がマイナス金利を解除するとの思惑が広がったことを背景にＪリートは下落基調となりました。

用途別では、国内外からの旅行者増に伴う業績回復が好感されたホテル関連の銘柄がアウトパフォームしました。

第11期末の東証 REIT 指数は1,727.20ポイントで第10期末の1,811.90ポイントから4.7%下落しました。

<運用状況と今後の運用方針>

・運用状況



第11期(2023年2月16日から2024年2月15日)の上半期は国内外の長期金利上昇や、年度末の地域金融機関動向、海外銀行を発端とする金融システム不安を意識し、一時70%程度まで低下させましたが、その後、国内株式に対してJリートが大幅に出遅れていることを踏まえ、組入比率を徐々に高めました。下半期の組入比率は概ね95%前後を維持しました。

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11期第1四半期50円、第2四半期50円、第3四半期50円、第4四半期50円、年間計200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 (2023年2月16日～2024年2月15日)		項目の概要
	金額	比率	
平均基準価額	19,163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)	26円 (26)	0.133% (0.133)	(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)	2 (2)	0.009 (0.009)	(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	28円	0.142%	

(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(2023年2月16日から2024年2月15日まで)

投資信託証券

買 銘柄	付		売 銘柄	付	
	口数	金額		口数	金額
	口	千円		口	千円
KDX不動産投資法人	2,220	401,705	ジャパンリアルエステイト投資法人	570	320,014
日本ビルファンド投資法人	515	294,016	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	1,350	273,442
日本アコモデーションファンド投資法人	465	287,928	日本ビルファンド投資法人	460	267,919
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	875	280,428	大和ハウスリート投資法人	900	233,473
ジャパンリアルエステイト投資法人	450	245,708	KDX不動産投資法人	805	162,616
アドバンス・レジデンス投資法人	650	210,553	アクティビア・プロパティーズ投資法人	390	153,374
日本プロロジスリート投資法人	710	203,794	野村不動産マスターファンド投資法人	775	126,346
野村不動産マスターファンド投資法人	1,155	187,474	積水ハウス・リート投資法人	1,450	110,288
オリックス不動産投資法人	980	172,060	ジャパンエクセレント投資法人	750	96,919
積水ハウス・リート投資法人	1,920	153,134	インヴェンシブル投資法人	1,735	96,727

(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(2023年2月16日から2024年2月15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 4,263	百万円 —	% —	百万円 2,565	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)	9,773千円
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(2024年2月15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	口 数	評 価 額	組入比率
				千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人	75	540	318,600	4.4	
森ヒルズリート投資法人	350	450	59,040	0.8	
産業ファンド投資法人	550	600	79,020	1.1	
アドバンス・レジデンス投資法人	—	650	200,200	2.7	
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	974	—	—	—	
アクティビア・プロパティーズ投資法人	975	690	265,650	3.6	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	125	1,000	297,400	4.1	
日本プロロジスリート投資法人	—	710	184,103	2.5	
星野リゾート・リート投資法人	150	390	208,650	2.9	
One リート投資法人	650	350	93,030	1.3	
ヒューリックリート投資法人	1,250	1,230	185,484	2.5	
積水ハウス・リート投資法人	1,500	1,970	147,356	2.0	
野村不動産マスターファンド投資法人	950	1,330	202,559	2.8	
投資法人みらい	4,300	3,600	158,220	2.2	
日本ビルファンド投資法人	725	780	450,840	6.2	
ジャパンリアルエステイト投資法人	700	580	312,620	4.3	
日本都市ファンド投資法人	850	1,650	156,585	2.1	
オリックス不動産投資法人	1,050	1,980	321,750	4.4	
日本プライムリアリティ投資法人	600	550	183,700	2.5	
NTT 都市開発リート投資法人	—	600	72,600	1.0	
ユナイテッド・アーバン投資法人	1,150	1,600	226,880	3.1	
インヴィンシブル投資法人	1,800	2,600	159,380	2.2	
フロンティア不動産投資法人	250	295	123,752	1.7	
平和不動産リート投資法人	2,100	2,750	367,675	5.0	
日本ロジスティクスファンド投資法人	650	1,000	267,000	3.7	
福岡リート投資法人	1,800	1,980	333,828	4.6	
KDX 不動産投資法人	750	3,130	461,675	6.3	
阪急阪神リート投資法人	2,400	2,400	332,640	4.6	
スターツプロシード投資法人	1,300	1,840	358,432	4.9	
大和ハウスリート投資法人	575	110	26,851	0.4	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	5,200	5,800	420,500	5.8	
ジャパンエクセレント投資法人	250	—	—	—	
合 計	口 数 ・ 金 額	33,999	43,155	6,976,020	—
	銘 柄 数 < 比 率 >	29	30	<95.7%>	—

(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

(2024年2月15日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	千円 6,976,020	% 95.7
預 金、金 銭 信 託 等、そ の 他	316,450	4.3
投 資 信 託 財 産 総 額	7,292,470	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

(2024年2月15日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資 産	7,292,470,976円
預 金、金 銭 信 託 等	72,094,050
投 資 証 券(評価額)	6,976,020,500
未 収 入 金	164,587,731
未 収 配 当 金	79,768,695
(B) 負 債	6,516
そ の 他 未 払 費 用	6,516
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	7,292,464,460
元 本	3,947,585,819
次 期 繰 越 損 益 金	3,344,878,641
(D) 受 益 権 総 口 数	3,947,585,819口
1 万口当たり基準価額 (C / D)	18,473円

- (注 1) 期首元本額 3,727,391,760 円
 期中追加設定元本額 447,362,218 円
 期中一部解約元本額 227,168,159 円
 (注 2) 1口当たり純資産額 1,8473 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 3,947,585,819 円

◆損益の状況

当期(自 2023年2月16日 至 2024年2月15日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	289,223,729円
受 取 配 当 金	289,223,728
そ の 他 収 益 金	1
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 353,633,833
売 買 益	102,309,984
売 買 損	△ 455,943,817
(C) そ の 他 費 用	△ 628,690
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	△ 65,038,794
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	3,210,111,494
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	402,637,782
(G) 解 約 差 損 益 金	△ 202,831,841
(H) 計 (D + E + F + G)	3,344,878,641
次 期 繰 越 損 益 金 (H)	3,344,878,641

- (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 (C) その他費用にはその他費用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) 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。