



J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

当ファンドは、特化型運用を行います。

当初設定日 : 2013年11月22日

作成基準日 : 2024年9月30日

基準価額の推移



- ※ データは、当初設定日から作成基準日までを表示しています。
- ※ 基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。
- ※ 基準価額は、信託報酬控除後です。
- ※ 参考指数は、東証REIT指数(配当込み)です。当初設定日を10,000として指数化しています。

基準価額、純資産総額

	当月末	前月末比
基準価額	17,929 円	- 433 円
純資産総額	593.77 億円	- 16.17 億円

期間別騰落率

	ファンド	参考指数
1カ月	-2.36%	-1.63%
3カ月	-0.91%	1.44%
6カ月	-3.64%	-1.61%
1年	-5.91%	-2.89%
3年	-9.22%	-5.78%
設定来	79.29%	81.35%

※ ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

東証REIT指数とは、株式会社JPX総研が算出、公表する指数で、東京証券取引所に上場しているREIT(不動産投資信託証券)全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数です。「配当込み」指数は、配当収益を考慮して算出した指数です。同指数の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウ及び同指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、同指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。本商品は、JPXにより提供、保証又は販売されるものではなく、本商品の設定、販売及び販売促進活動に起因するいかなる損害に対してもJPXは責任を負いません。

分配の推移(1万口当たり、税引前)

設定来分配金合計額 0 円

決算期	2023年6月	2023年12月	2024年6月
分配金	0 円	0 円	0 円

※ 運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、将来の市場環境の変動等により運用方針等が変更される場合があります。



J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

当ファンドは、特化型運用を行います。

当初設定日 : 2013年11月22日

作成基準日 : 2024年9月30日

資産の状況

※ 当ページの数値はマザーファンドベースです。

資産内容

J-REIT	96.97%
J-REIT先物取引	0.00%
短期金融資産等	3.03%
合計	100.00%

※ 対純資産総額比です。

特性値

予想配当利回り	4.81%
銘柄数	48

※ 予想配当利回り(税引前)は、各種情報を基に組入銘柄の予想配当利回りを加重平均して算出した値(対純資産総額比)です。また、ファンドの運用利回り等を示唆するものではありません。

用途別組入状況

	用途	比率
1	総合型	68.90%
2	物流特化型	12.24%
3	オフィス特化型	10.39%
4	住居特化型	4.63%
5	商業施設特化型	1.61%
6	ヘルスケア施設特化型	1.34%
7	ホテル特化型	0.90%

※ 対現物REIT構成比です。

※ 用途は、当社が独自に分類したものです。

組入上位10銘柄

	銘柄	比率	予想配当利回り
1	KDX不動産投資法人	8.86%	5.19%
2	平和不動産リート投資法人	6.97%	5.31%
3	積水ハウス・リート投資法人	6.37%	4.66%
4	ヒューリックリート投資法人	5.91%	5.15%
5	日本プライムリアルティ投資法人	5.67%	4.42%
6	NTT都市開発リート投資法人	4.34%	4.90%
7	森ヒルズリート投資法人	3.72%	4.84%
8	アクティブア・プロパティーズ投資法人	3.33%	5.69%
9	大和証券リビング投資法人	3.16%	4.94%
10	大和ハウスリート投資法人	3.08%	4.88%

※ 対純資産総額比です。

※ 予想配当利回り(税引前)は、各種情報を基に当社が算出したものです。

※ 新規上場、合併等により、予想配当利回りが推定できない場合は、「-」で表示しています。

ファンドマネージャーのコメント

【市場動向】

J-REIT市場は下落しました。

月前半は、引き続きオフィス市況の回復が確認されたものの、中旬に日銀金融政策決定会合を控える中、様子見姿勢が強まったことなどから横ばいで推移しました。月後半は、FRB(米連邦準備理事会)が大幅な利下げに踏み切ったことや自民党総裁選を巡る思惑を織り込み株式市場が先行して上昇したこと、追加利上げ観測の後退もあり上昇する場面もありましたが、自民党総裁選の結果が市場の想定外だったことに伴う反動から、株式市場が急反落したことに連れ安しました。

【運用実績】

売買実績は、約52億円の売り越しとなりました。

銘柄選択としては、大和ハウスリート投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人などを売却しました。(マザーファンドベース)

【市場の見通し】

J-REITの業績を示す一つの指標である配当金は、J-REIT保有オフィスの埋め戻しも一段と進み、今後は市況の改善を受けて賃料増加が見込まれること、また、良好な不動産売買市場を背景に物件の譲渡が行われていることや内部留保の活用による配当安定化の取り組みも依然継続していることから、引き続き借入金利の上昇の影響を吸収しつつ緩やかな増加が見込まれます。

今後についても、緩やかな景気拡大が見込まれる中、賃貸オフィス市況の改善、賃貸住宅の収益増加が期待されること、多額の含み益を物件譲渡により実現し譲渡益を分配する取り組みも続くことが見込まれることから、引き続きJ-REIT全体でみた場合の配当金は緩やかな増加が期待できると考えています。なお、現時点では新政権発足により、日銀の金融政策正常化が左右される可能性は限定的とみています。

J-REIT市場は、短期的には日米の金融政策、政治動向等に振られつつも、J-REITの相対的な収益の安定性や利回り面でみた魅力の高さ、堅調に推移する不動産価格を背景とした資産価値面での割安感を見直す動きから、緩やかに上昇する展開を予想します。

【今後の運用方針】

不動産賃貸市場動向に留意しつつ、引き続き、高位の組み入れを行っていく方針です。

銘柄選択では、決算期や保有不動産の状況にも留意しつつ、基本的に配当利回りと負債比率などの銘柄評価を踏まえて、ポートフォリオを組成する方針です。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。



J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

当ファンドは、特化型運用を行います。

当初設定日 : 2013年11月22日

作成基準日 : 2024年9月30日



ファンドの特色

1. わが国の取引所等に上場等しているJ-REITを主要投資対象とし、ファミリーファンド方式で運用を行います。
2. 投資信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。
3. 原則として、年2回決算を行います。

※ 当ファンドは特化型運用を行います。

当ファンドの実質投資対象であるわが国の取引所に上場しているJ-REITには、一般社団法人投資信託協会規則で定める寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあります。当該銘柄のエクスポージャーが投資信託財産の純資産総額の35%を超えないように運用を行いますが、当該J-REIT及びJ-REITの運用会社に財政難、経営不振等が生じた場合又はそれが予想される場合には、大きな損失が発生することがあります。

投資リスク

《基準価額の変動要因》

- 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。
従って、**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、投資元本を割り込むことがあります。**
- **信託財産に生じた利益及び損失は、全て投資者の皆様にご帰属します。**
- **投資信託は預貯金と異なります。**

【リートの価格変動リスク】

リートの価格は、不動産市況(不動産稼働率、賃貸料、不動産価格等)、金利変動、社会情勢の変化、関係法令・各種規制等の変更、災害等の要因により変動します。また、リート及びリートの運用会社の業績、財務状況の変化等により価格が変動し、基準価額の変動要因となります。

【信用リスク】

有価証券の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、又はそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。

【流動性リスク】

時価総額が小さい、取引量が少ない等流動性が低い市場、あるいは取引規制等の理由から流動性が低下している市場で有価証券等を売買する場合、市場の実勢と大きく乖離した水準で取引されることがあり、その結果、基準価額の下落要因となる可能性があります。

※ 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》

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。
分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益及び評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。
投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部又は全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。
- 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。
- ファンドは、大量の換金申込が発生し短期間で換金代金を手当てする必要が生じた場合や組入資産の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、市場実勢から期待でき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、取り消しとなる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。



J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

当ファンドは、特化型運用を行います。

当初設定日 : 2013年11月22日

作成基準日 : 2024年9月30日

お申込みメモ

- 購入単位 … 販売会社が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とします。
(基準価額は1万口当たりで表示しています。)
- 換金単位 … 販売会社が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から信託財産留保額を差し引いた価額とします。
- 換金代金 … 原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
- 申込締切時間 … 原則として、販売会社の営業日の午後3時までとします。
- 換金制限 … ファンドの規模及び商品性格などに基づき、運用上の支障をきたさないようにするため、大口の換金には受付時間及び金額の制限を行う場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
- 購入・換金申込受付の中止及び取消し … 取引所における取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、及びすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消す場合があります。
- 信託期間 … 無期限(2013年11月22日設定)
- 繰上償還 … 次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了(繰上償還)させることができます。
・受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合
・ファンドを償還することが受益者のために有利であると認める場合
・やむを得ない事情が発生した場合
- 決算日 … 毎年6月、12月の各17日(休業日の場合は翌営業日)です。
- 収益分配 … 年2回、毎決算時に委託会社が基準価額水準、市況動向などを勘案して分配金額を決定します。
- 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。
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。
なお、配当控除あるいは益金不算入制度の適用はありません。

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

購入申込受付日の基準価額に**3.3%(税抜3.0%)を上限**として販売会社が定める率を乗じて得た額とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

■ 信託財産留保額

換金申込受付日の基準価額に**0.3%**の率を乗じて得た額を、換金時にご負担いただきます。

《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)

運用管理費用(信託報酬)の総額は、以下の通りです。
純資産総額に対して**年率1.1%(税抜1.0%)**を乗じて得た額

■ その他の費用・手数料

有価証券の売買・保管、信託事務に係る諸費用等をその都度、監査費用等を日々、ファンドが負担します。これらの費用は、運用状況等により変動するなどの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※ 上記の手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、上限額等を事前に示すことができません。また、上場投資信託証券は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託証券の費用は表示しておりません。

※ 詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)の「お申込みメモ」、「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。



J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

当ファンドは、特化型運用を行います。

当初設定日 : 2013年11月22日

作成基準日 : 2024年9月30日

委託会社・その他の関係法人の概要

- 委託会社 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社(ファンドの運用の指図を行う者)
 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第347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
 ホームページ : <https://www.smtam.jp/>
 フリーダイヤル : 0120-668001 受付時間 9:00~17:00 [土日・祝日等は除く]
- 受託会社 三井住友信託銀行株式会社(ファンドの財産の保管及び管理を行う者)



SMTAM投信関連情報サービス
 お客様が指定されたファンドに関する情報(基準価額、レポート)や投資に関するコラム等をLINEでお知らせします。
※LINEご利用設定は、お客様のご判断をお願いします。
 ※サービスのご利用にあたっては、あらかじめ「SMTAM投信関連情報サービス利用規約」をご確認ください。

販売会社

商号等	登録番号	加入協会			
		日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会
株式会社イオン銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第633号	○		
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)※	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○		○
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)※	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○		○
株式会社熊本銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第6号	○		
株式会社清水銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第6号	○		
株式会社十八親和銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第3号	○		
株式会社東京スター銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第579号	○		○
株式会社福岡銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第7号	○		○
PayPay銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第624号	○		○
三井住友信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第649号	○	○	○
アイザワ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3283号	○	○	○
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67号	○	○	○
池田泉州TT証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第370号	○		
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○	○
SMBC日興証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2251号	○	○	○
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○		○
ぐんぎん証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2938号	○		
十六TT証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第188号	○		
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○	○	○
東洋証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第121号	○		○
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75号	○		
日産証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○		○
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第1977号	○		
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152号	○	○	
PayPay証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2883号	○		
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	○		○
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第181号	○	○	
むさし証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第105号	○		○
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○

※ ネット専用のお取り扱いとなります。

- ・ お申込み、投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は、販売会社へお申し出ください。
- ・ 販売会社は今後変更となる場合があります。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。