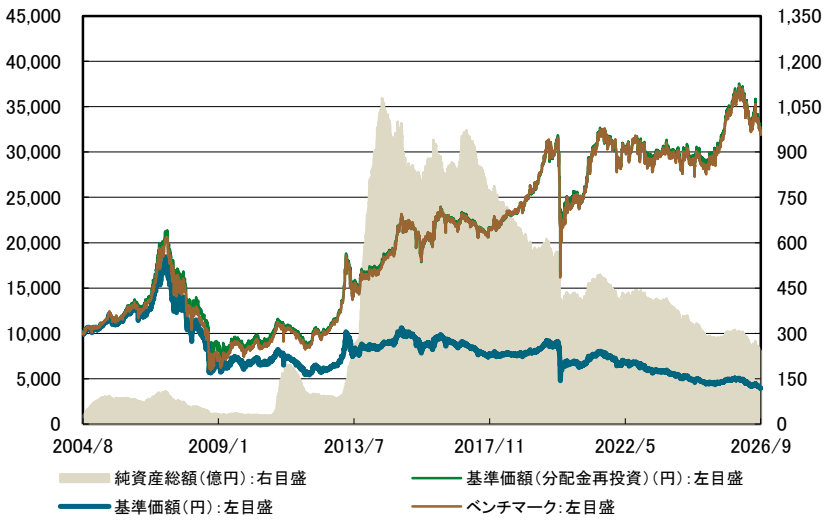
Jリートファンド

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　：　2004年8月31日
作成基準日　：　2026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して計算しています。
※ 基準価額は、信託報酬控除後です。
※ ベンチマークは、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	3,927円	−230円
純資産総額	239.01億円	−14.20億円

期間別騰落率

	ファンド	ベンチマーク	差
1ヵ月	−4.24%	−4.09%	−0.15%
3ヵ月	−4.33%	−4.09%	−0.24%
6ヵ月	−5.07%	−5.36%	0.29%
1年	−6.88%	−6.74%	−0.14%
3年	5.70%	5.95%	−0.24%
設定来	222.48%	219.49%	2.99%

※ ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を再投資したものとして計算しています。

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　15,780 円

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2025年	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円
2026年	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 円	55 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のうえ、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に帰属します。
●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。

三井住友トラスト・アセットマネジメント

Jリートファンド

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 : 2004年8月31日
作成基準日 : 2026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	97.96%
J-REIT先物取引	0.00%
短期金融資産等	2.04%
合 計	100.00%

※ 対純資産総額比です。

特性値

予想配当利回り	5.23%

※ 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	36.27%
2	物流特化型	27.54%
3	オフィス特化型	20.62%
4	ホテル特化型	8.48%
5	住居特化型	5.97%
6	ヘルスケア施設特化型	1.02%
7	商業施設特化型	0.09%

※ 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

	銘柄名	比率	予想配当利回り
1	日本ビルファンド投資法人	9.63%	4.15%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	8.14%	4.70%
3	日本都市ファンド投資法人	7.38%	5.57%
4	GLP投資法人	6.12%	5.53%
5	大和ハウスリート投資法人	5.50%	5.53%
6	ジャパン・ホテル・リート投資法人	5.16%	7.15%
7	日本プロロジスリート投資法人	5.09%	4.76%
8	オリックス不動産投資法人	4.60%	5.28%
9	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.27%	6.10%
10	インヴィンシブル投資法人	4.15%	7.31%

組入銘柄数: 43

※ 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、中東情勢の緊迫化に伴う原油価格上昇を受けたインフレ再加速への警戒感を背景として、世界的に長期金利が上昇するなか、追加利上げが見込まれる日銀金融政策決定会合を控えて投資家の慎重姿勢が強まり、J-REIT市場は軟調に推移しました。
月後半は、大型連休や中間期末を控えて様子見姿勢が強いなか、世界的な長期金利の上昇が一段と進んだことが重石となり、下落する展開となりました。

【運用実績】
売買実績は、約2.4億円の売り越しとなりました。

【市場の見通し】
足元では9月の追加利上げに加え、世界的なインフレ長期化への警戒感を背景に、更なる利上げや高金利環境の長期化が意識される状況にあります。
しかしながら、J-REITの業績を示す代表的な指標である分配金については、オフィスや賃貸住宅を中心とした賃料上昇に加え、良好な不動産売買市場を背景とした物件売却益の計上や内部留保の活用などにより、引き続き緩やかな増加基調が続くと見込んでいます。
また、バリュエーション面では、J-REITの分配金利回りや資産価値から見て依然として割安な水準にあり、業績悪化や不動産価格下落といったリスクについても一定程度織り込まれていると考えられます。
今後、物価見通しに対する過度な警戒感が和らぎ、金利環境が落ち着けば、現在の割安なバリュエーションの修正が進む展開が期待されます。
また、インフレ環境下における賃料成長や資産価値の維持・向上といった不動産の特性が改めて評価されることで、中長期的には各銘柄の資産価値や収益成長力を反映した水準への見直しが進むものと考えています。

【今後の運用方針】
不動産投資マーケット(賃貸市場・売買市場)や金利動向等に留意しつつ、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、J-REITの配当源泉である組み入れ物件のキャッシュフロー獲得能力に主眼を置き、あわせてJ-REIT運用会社のファンド運営能力に留意し、投資口価格のバリュエーションを踏まえて、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。

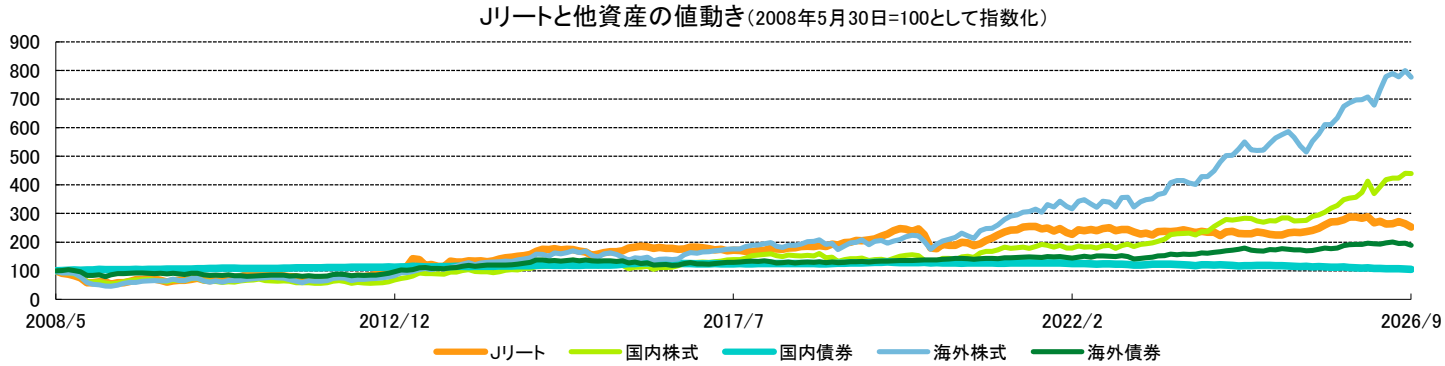
Jリートファンド

追加型投信／国内／不動産投信

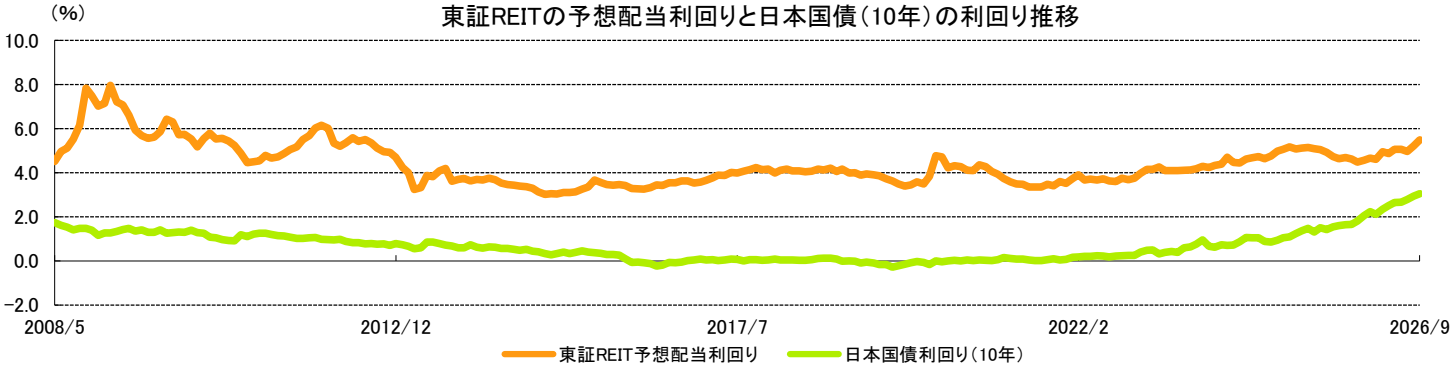
当ファンドは、特化型運用を行います。

当初設定日　：　2004年8月31日
作成基準日　：　2026年9月30日

ご参考



指数説明：Jリート／東証REIT指数（配当込み）、国内株式／東証株価指数（配当込み）、国内債券／NOMURA-BPI総合、海外株式／MSCIコクサイ・インデックス（円ベース）、海外債券／FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）
出所：Jリート、国内株式、海外債券、国内債券・・・Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成。
海外株式・・・MSCI Inc.
＊2008年5月末～作成基準日現在までの月末値を使用し作成。



出所：東証REIT予想配当利回り・・・QUICKのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成。
日本国債利回り　　・・・Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成。
＊2008年5月末～作成基準日現在までの月末値を使用し作成。

◇各指数に対する著作権・知的財産権その他一切の権利は、その指数を作成・公表しているそれぞれの主体に属します。

Jリートファンド

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　：　2004年8月31日
作成基準日　：　2026年9月30日

ファンドの特色

1. 日本の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託証券（Jリート）に投資を行い、東証REIT指数（配当込み）を上回る投資成果を目標とします。
2. 銘柄選定の方針
Jリートマザーファンド(M)で投資を行うJリートの銘柄選定に当たっては、Jリートの配当源泉である組入れ物件のキャッシュフロー獲得能力に主眼を置き、あわせてJリート運用会社のファンド運営（物件取得・管理・資金調達等）能力に留意します。

※ 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金融商品取引所に上場しているJリートには、一般社団法人資産運用業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リート及びJリート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、**投資者の皆様の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》

- 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。

Jリートファンド

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 ： 2004年8月31日
作成基準日 ： 2026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時半までにお申込みが行われ、販売会社所定の事務手続きが完了したものを当日のお申込受付分とします。なお、販売会社によっては対応が異なる場合がありますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。
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	金融商品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、委託会社は購入・換金のお申込みの受付けを中止すること、及びすでに受付けた購入のお申込みの取消しを行うことがあります。
信託期間	無期限（2004年8月31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	毎月15日（休業日の場合は翌営業日）です。
収益分配	年12回、毎決算時に原則として収益分配を行う方針です。
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の対象ではありません。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0.825%（税抜0.75%）**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、マザーファンドの解約に伴う信託財産留保額等をその都度、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リートファンド

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　：　2004年8月31日
作成基準日　：　2026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　：　一般社団法人資産運用業協会
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]

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、お客様のご判断でお願いします。
※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。

■ 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）

販売会社

商号等		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人資産運用業協会	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）※1	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）※1	登録金融機関	関東財務局長（登金）第10号	○		○	
株式会社荘内銀行	登録金融機関	東北財務局長（登金）第6号	○			
株式会社北都銀行	登録金融機関	東北財務局長（登金）第10号	○			
株式会社三井住友銀行（委託金融商品取引業者 SMBC日興証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第54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	○	○	○	
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	○	○		
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	○	○	○	○
東海東京証券株式会社（加入協会：一般社団法人日本STO協会）	金融商品取引業者	東海財務局長（金商）第140号	○	○	○	○
とちぎんTT証券株式会社 ※2	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第32号	○			
ニュース証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第138号	○	○		
野村證券株式会社（加入協会：一般社団法人日本STO協会）※2	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第142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	○	○	○	○
みずほ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第94号	○	○	○	○
三菱UFJ eスマート証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第61号	○	○	○	○
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	○	○	○	○

※1　ネット専用のお取り扱いとなります。
※2　換金のみの受付となります。
・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。

Jリートファンド

追加型投信／国内／不動産投信

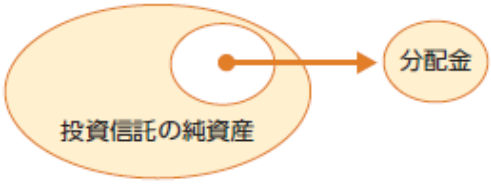
当ファンドは、特化型運用を行います。

当初設定日　：　2004年8月31日
作成基準日　：　2026年9月30日

収益分配金に関する留意事項

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。

投資信託で分配金が支払われるイメージ

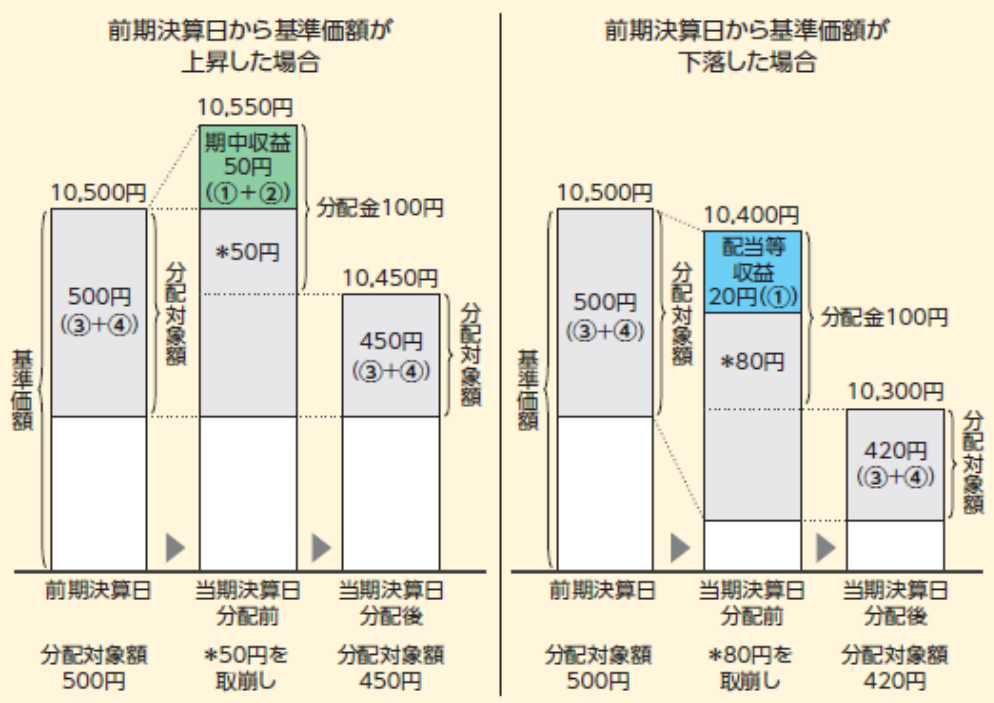


分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益及び評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。
また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

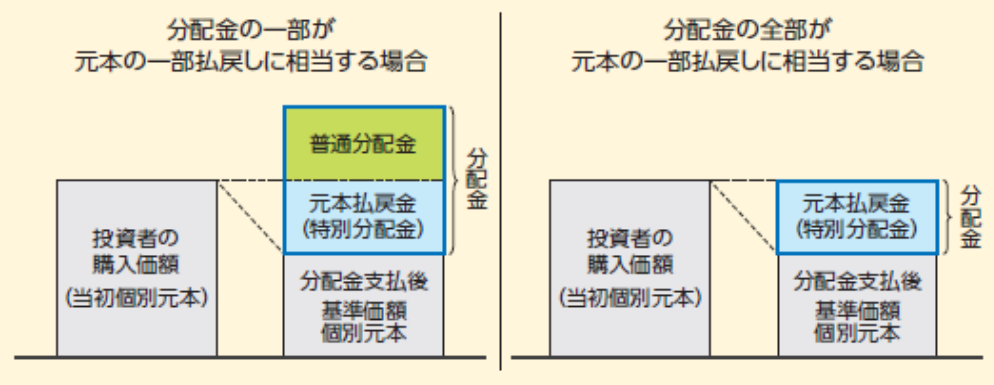
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
分配対象額とは、
① 経費控除後の配当等収益
② 経費控除後の評価益を含む売買益
③ 分配準備積立金
④ 収益調整金
です。

※右記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆あるいは保証するものではありませんのでご留意ください。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



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が小さかった場合も同様です。



普通分配金	個別元本（投資者のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。 ※普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。
元本払戻金（特別分配金）	個別元本を下回る部分からの分配金です。元本払戻金（特別分配金）は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、分配後はその金額だけ個別元本が減少します。 ※元本払戻金（特別分配金）部分は非課税扱いとなります。