

## SMT ETF国内リート厳選投資アクティブ

追加型投信／国内／不動産投信／ETF

商品分類				属性区分		
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)	独立区分	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域
追加型投信	国内	不動産投信	ETF	不動産投信	年2回	日本

※商品分類及び属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<https://www.toushin.or.jp/>)をご覧ください。

ESG分類
ESG投信ではありません

この目論見書により行うSMT ETF国内リート厳選投資アクティブの募集については、委託会社は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第5条の規定により有価証券届出書を2025年10月10日に関東財務局長に提出しており、2025年10月11日にその届出の効力が生じております。

ファンドの商品内容に関して重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき事前に受益者の意向を確認いたします。

ファンドの信託財産は、信託法に基づき受託会社において分別管理されています。

投資信託説明書(請求目論見書)については、販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。その際、投資者は自ら請求したことを記録しておいてください。

- 本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。
- 本書にはファンドの約款の主な内容が含まれておりますが、約款の全文は投資信託説明書(請求目論見書)に掲載されております。
- ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできます。

## ■委託会社(ファンドの運用の指図を行う者)

## 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者:関東財務局長(金商)第347号  
設立年月日:1986年11月1日  
資本金:20億円  
運用する投資信託財産の合計純資産総額:17兆153億円  
(資本金、運用純資産総額は2025年8月29日現在)

## ■受託会社(ファンドの財産の保管及び管理を行う者)

## 三井住友信託銀行株式会社

## ■照会先

 三井住友トラスト・アセットマネジメント ホームページ: <https://www.smtam.jp/> フリーダイヤル: 0120-668001  
(受付時間:営業日の午前9時～午後5時)

## 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。

# ✓ ファンドの目的・特色

## ファンドの目的

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。

## ファンドの特色

1. 主としてわが国の金融商品取引所等に上場(上場予定を含みます。)している不動産投資信託証券(以下「国内リート」)に投資します。
2. 国内リートへの投資にあたっては、各銘柄の投資適格性等を考慮したうえで、投資環境調査、各銘柄の保有不動産分析、収益並びに配当の予想等に基づき、銘柄選択を行います。

●国内リートへの投資割合は、原則として高位を維持します。

### 国内リートとは――

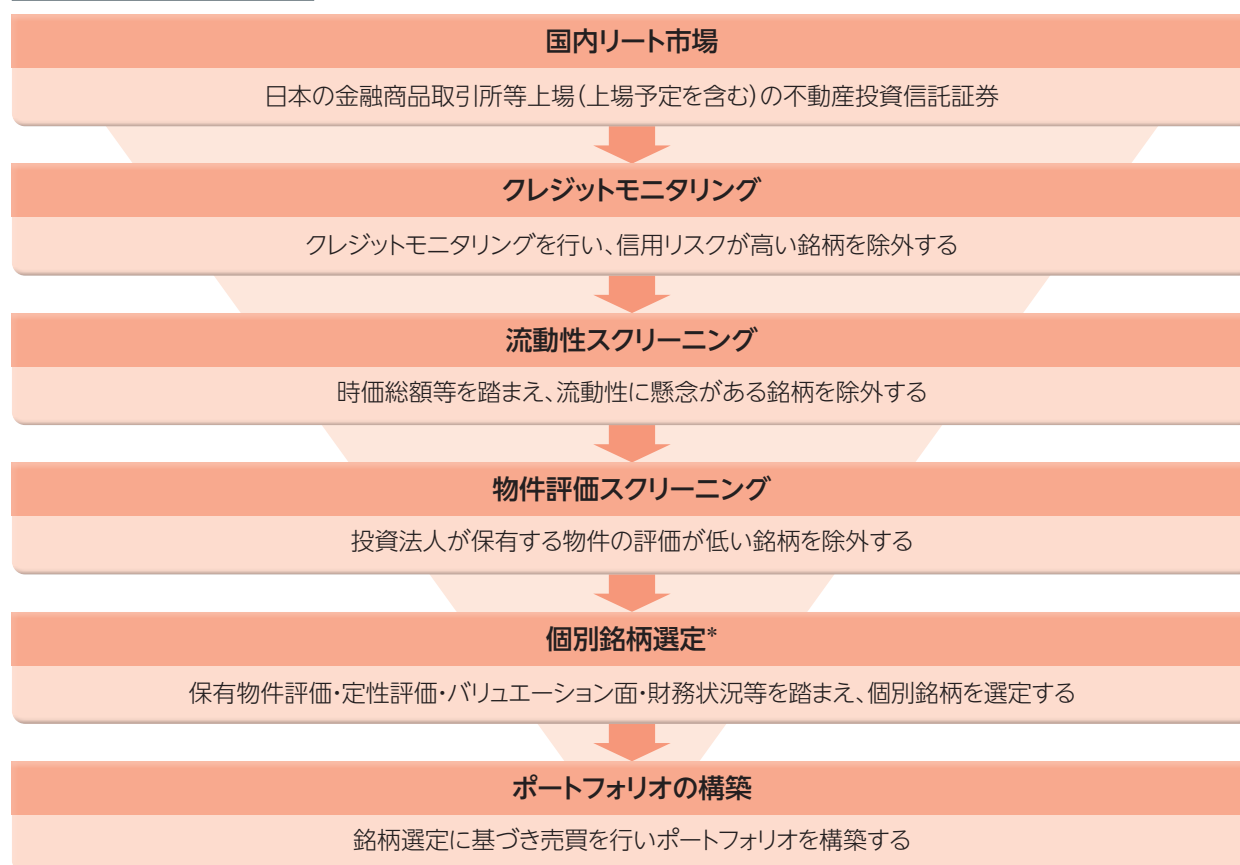
- ・国内リートは、投資者から資金を集め、賃貸料収入が得られる不動産等(主に日本国内のオフィス等)に投資し、そこから得られる賃貸料収入や不動産の売買益を原資として投資者に配当する商品です。
- ・国内リートは、利益の90%超を配当すること等で法人税が免除(配当金額が損金算入)されるため、通常、利益の大部分(90%超)を投資者に配当します。
- ・日本の金融商品取引所等に上場している国内リートは、株式と同様、金融商品取引所等を通じて売買が行われます。
- ・国内リートはわが国の法律に基づく不動産投資信託ですが、国内不動産に限らず、海外不動産を組み入れることも可能です。このため、海外不動産を組み入れた場合には、その部分については間接的に為替変動の影響を受けることになります。

## ファンドの特色

### 3. 受益権を東京証券取引所に上場する、上場投資信託(ETF)です。

- 受益権は東京証券取引所に上場しており、株式と同様に売買可能です。
  - ・売買単位は、1口単位です。
  - ・取引方法は、原則として株式と同様です。

#### 投資プロセス



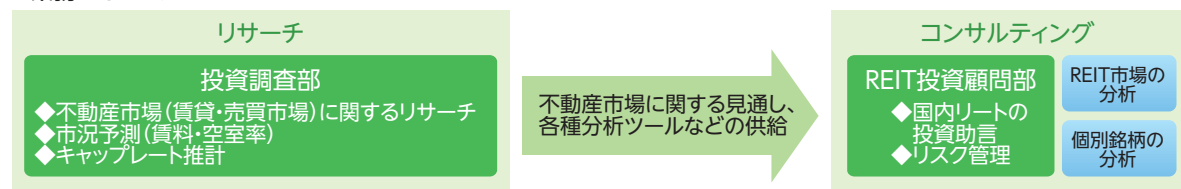
\*個別銘柄選定にあたり三井住友トラスト基礎研究所(委託会社の親会社である三井住友トラストグループ株式会社の連結子会社)の投資助言を活用します。

※上記プロセスは、今後変更となる場合があります。

#### 三井住友トラスト基礎研究所

(株)三井住友トラスト基礎研究所は、不動産に関する専門の調査・研究機関として1988年に設立されました。長年の不動産関連リサーチの蓄積を基礎に、不動産投資の評価分析に関する研究を行うとともに、不動産市場・不動産金融分野に特化した独自のコンサルティングも展開しております。

##### <業務のイメージ>

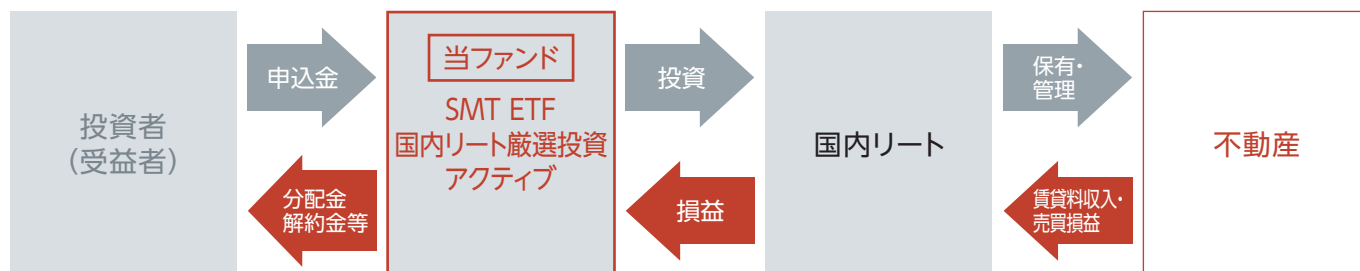


## ✓ ファンドの目的・特色

### ファンドの特色

#### ファンドのしくみ

ファンドは、国内リートに直接投資します。



#### 分配方針

- 年2回、毎決算時に分配方針に基づき分配を行います。
  - 経費等控除後の配当等収益の全額を分配することを原則とします。ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります。
  - 売買益(評価益を含みます。)が生じても、分配は行いません。
- ※将来の分配金の支払い及びその金額について保証するものではありません。

#### 主な投資制限

- 株式への投資割合には制限を設けません。
- 外貨建資産への投資は行いません。
- デリバティブ取引は、価格変動リスクを回避するため、並びに投資対象資産を保有した場合と同様の損益を実現するため以外には活用しません。

資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、前記の運用ができない場合があります。

## 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。

リート価格変動 リスク	リーツの価格は、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、リート及びリーツの運用会社の業績、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。
有価証券の貸付等 に係るリスク	有価証券の貸付等においては、取引相手先の倒産などにより決済が不履行となるリスクがあります。貸付契約が不履行となった場合、担保金による有価証券の買戻しの際、時価変動の影響から損失を被り、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

- 市場価格と基準価額の乖離について  
ファンドの市場価格は、金融商品取引所における競争売買を通じ、需給を反映して決まります。したがって、市場価格は基準価額と必ずしも一致するものではありません。
- アクティブ運用型ETFに関する留意点  
ファンドはアクティブ運用型ETFであり、特定の指標に連動する投資成果を目指すものではありません。委託会社は、毎営業日にポートフォリオ情報（PCF）を開示しますが、前営業日の基準価額算出の基礎となった保有銘柄に関する情報であり、当日の売買は反映していません。そのため、当該ポートフォリオ情報を基に公表される立会時間中の1口当たり推定純資産額（インディカティブNAV）は、当該時点におけるファンドの適正な純資産価値と常に一致するわけではありません。
- 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ある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。

### リスクの管理体制

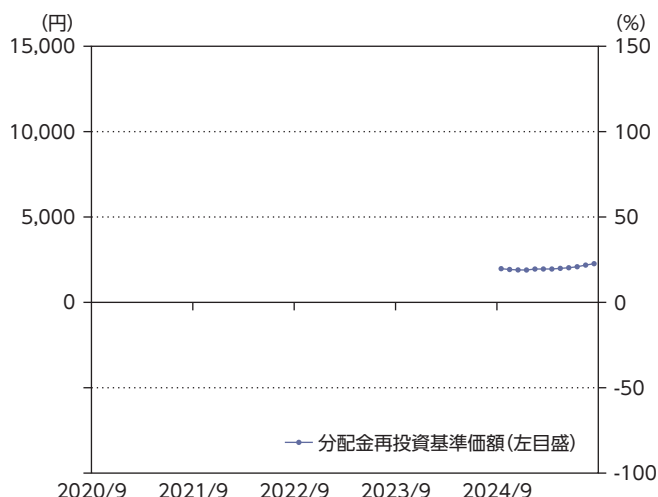
#### 委託会社におけるリスク管理体制

- 運用部門から独立した運用監理部が、運用に関するリスク管理（流動性リスク管理等を含む）と法令等遵守状況のモニタリングを担当し、毎月開催される運用・リスク委員会等に報告します。



## 【参考情報】

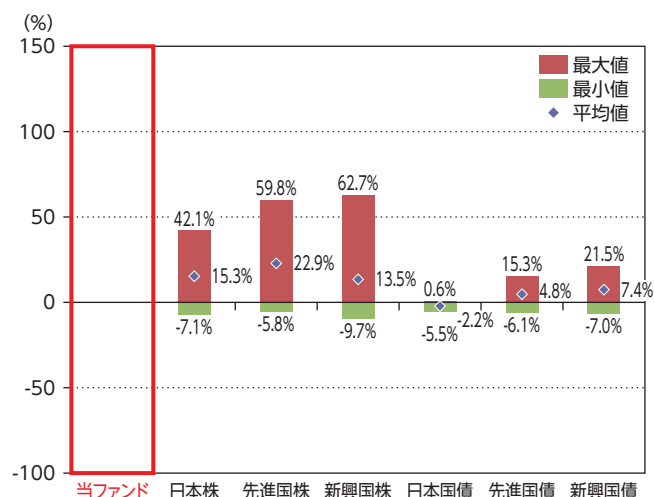
### 当ファンドの年間騰落率及び分配金再投資基準価額の推移



\*当ファンドは設定から基準日まで1年経過していないため、表示に必要とする年間騰落率のデータが不足しております。従って、当ファンドの年間騰落率は記載していません。

\*当ファンドの分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した基準価額が記載されていますので、実際の基準価額とは異なる場合があります。

### 当ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較



\*2020年9月～2025年8月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小を、当ファンド及び他の代表的な資産クラスについて表示し、当ファンドと他の代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。他の代表的な資産クラス全てが当ファンドの投資対象とは限りません。

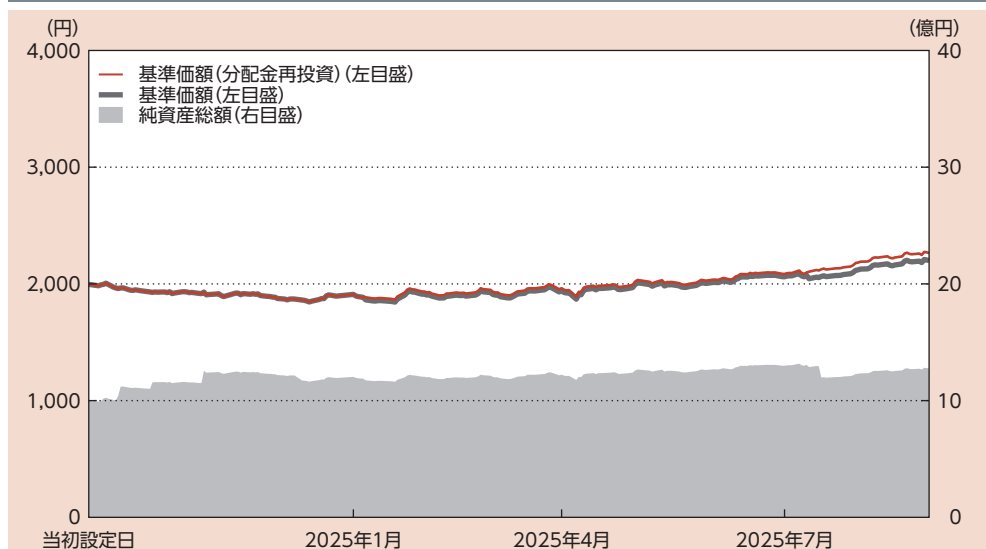
\*当ファンドは設定から基準日まで1年経過していないため、表示に必要とする年間騰落率のデータが不足しております。従って、当ファンドの年間騰落率は記載していません。

## 各資産クラスの指数について

<b>日本株</b> TOPIX (東証株価指数) (配当込み)	TOPIX (東証株価指数)とは、株式会社JPX総研が算出、公表する指数で、日本の株式市場を広く網羅するとともに、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークで、浮動株ベースの時価総額加重方式により算出されます。[配当込み]指数は、配当収益を考慮して算出した株価指数です。同指数の指数値及び同指数に係る標準又は商標は、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準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。
<b>先進国株</b> MSCIコクサイ・インデックス (配当込み、円ベース)	MSCIコクサイ・インデックスとは、MSCI Inc.が開発した日本を除く世界の主要国の株式市場の動きを表す株価指数で、株式時価総額をベースに算出されます。また「配当込み」指数は、配当収益を考慮して算出した株価指数です。同指数に関する著作権等の知的財産権及びその他の一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利及び公表を停止する権利を有しています。
<b>新興国株</b> MSCIエマージング・マーケット・インデックス (配当込み、円ベース)	MSCIエマージング・マーケット・インデックスとは、MSCI Inc.が開発した世界の新興国株式市場の動きを表す株価指数で、株式時価総額をベースに算出されます。また「配当込み」指数は、配当収益を考慮して算出した株価指数です。同指数に関する著作権等の知的財産権及びその他の一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利及び公表を停止する権利を有しています。
<b>日本国債</b> NOMURA-BPI国債	NOMURA-BPI国債とは、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が公表する、国内で発行された公募固定利付国債の市場全体の動向を表す投資収益指数で、一定の組入れ基準に基づいて構成された国債ポートフォリオのパフォーマンスを基に計算されます。同指数の知的財産権は野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。なお、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、同指数を用いて行われる当社の事業活動・サービスに関し一切責任を負いません。
<b>先進国債</b> FTSE世界国債インデックス (除く日本、円ベース)	FTSE世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。FTSE Fixed Income LLCは、本ファンドのスポンサーではなく、本ファンドの推奨、販売あるいは販売促進を行っておりません。このインデックスのデータは、情報提供のみを目的としており、FTSE Fixed Income LLCは、当該データの正確性及び完全性を保証せず、またデータの誤謬、脱漏又は遅延につき何ら責任を負いません。このインデックスに対する著作権等の知的財産その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。
<b>新興国債</b> JPMorgan・ガバメント・ボンド・インデックス・エマージング・マーケット・グローバル・ディバースファイド(円ベース)	本指数は、信頼性が高いとみなす情報に基づき作成していますが、J.P. Morganはその完全性・正確性を保証するものではありません。本指数は許諾を受けて使用しています。J.P. Morganからの書面による事前承認なしに本指数を複製・使用・頒布することは認められていません。Copyright 2014, J.P. Morgan Chase & Co. All rights reserved.

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円ベース指数を使用しております。

## 基準価額・純資産の推移



※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おります。  
※上記グラフは当初設定日から作成基準日までを表示しております。

基準価額	2,200円
純資産総額	12.76億円

## 分配の推移 (1口当たり、税引前)

決算期	分配金
2025年 1 月	22円
2025年 7 月	36円
—	—
—	—
—	—
設定来 分配金合計額	58円

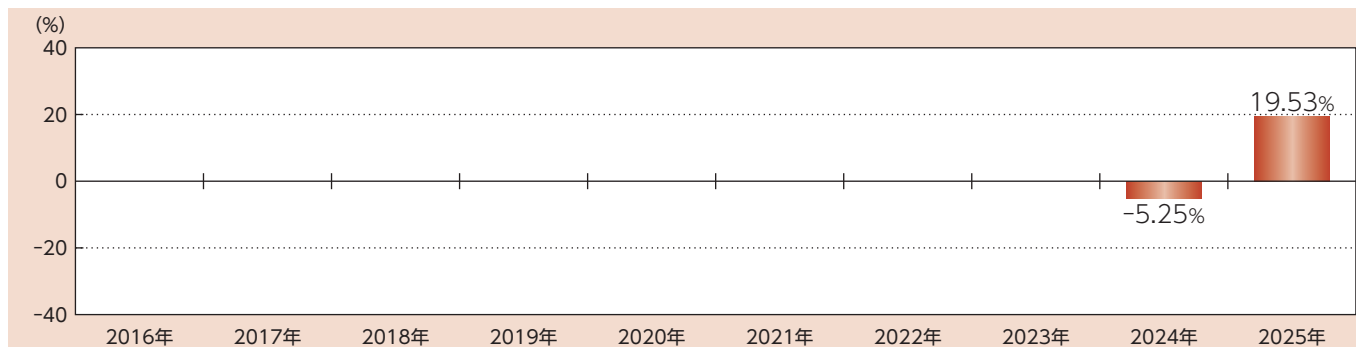
※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

## 主要な資産の状況

銘柄名	国／地域	種類	投資比率
日本ビルファンド投資法人	日本	投資証券	8.3%
日本都市ファンド投資法人	日本	投資証券	8.0%
ジャパンリアルエステイト投資法人	日本	投資証券	7.9%
KDX不動産投資法人	日本	投資証券	7.2%
GLP投資法人	日本	投資証券	6.7%
オリックス不動産投資法人	日本	投資証券	6.1%
インヴィンシブル投資法人	日本	投資証券	6.0%
日本アコモデーションファンド投資法人	日本	投資証券	4.4%
ジャパン・ホテル・リゾート投資法人	日本	投資証券	4.3%
フロンティア不動産投資法人	日本	投資証券	4.1%

※投資比率は純資産総額に対する比率です。

## 年間収益率の推移(暦年ベース)



※収益率は分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。  
※2024年は当初設定日から年末までの収益率です。また、2025年は年初から作成基準日までの収益率です。  
※ファンドには、ベンチマークはありません。

記載された運用実績は過去のものであり、将来の運用成果を約束するものではありません。

運用の内容等は、表紙に記載されている委託会社のホームページ等でご確認いただけます。



## 手続・手数料等

### お申込みメモ

購入単位	10,000口以上10,000口単位とします。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額*とします。 ※ファンドでは1口当たりの価額で表示します。
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。
換金単位	10,000口以上10,000口単位とします。
換金価額	換金申込受付日の翌営業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。
購入の申込期間	2025年10月11日から2026年4月10日までとします。 ※上記期間満了前に有価証券届出書を提出することにより更新されます。
購入・換金申込受付不可日	申込日当日が次のいずれかの場合は購入・換金を受け付けません。ただし、委託会社の判断により、購入・換金の受付を行うことがあります。 ①計算期間終了日の3営業日前から起算して3営業日間(ただし、計算期間終了日が休業日の場合、当該計算期間終了日の4営業日前から起算して4営業日以内) ②信託が終了することとなる場合において、信託終了日の直前5営業日間 ③上記のほか、委託会社が運用の基本方針に沿った運用に支障をきたすおそれのあるやむを得ない事情が生じたものと認めたとき
購入制限	運用上の支障をきたさないようにするため、購入の一日当たりの申込上限口数をファンド全体で100万口とします。(2025年10月10日現在)
換金制限	運用上の支障をきたさないようにするため、換金の一日当たりの申込上限口数をファンド全体で100万口とします。(2025年10月10日現在)
受益権の買取り	販売会社は、受益権を上場した全ての金融商品取引所において上場廃止となった場合で、信託終了日の2営業日前までに受益者の請求があるときは、買取請求受付日の翌営業日の基準価額で受益権を買取ります。 金融商品取引所等における取引の停止、決済機能の停止その他やむを得ない事情があるときは、受益権の買取りを停止すること及びすでに受け付けた受益権の買取りを取り消すことがあります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、決済機能の停止、運用の基本方針に沿った運用に支障をきたすおそれがあると認めたとき、又は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・換金のお申込みを取消すことがあります。
信託期間	無期限(2024年9月20日設定)



繰上償還	<p>次に該当する場合には、委託会社は受託会社と合意の上、信託契約を解約し、信託を終了（繰上償還）させます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●受益権を上場した全ての金融商品取引所において上場廃止となった場合</li> </ul> <p>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、受託会社と合意の上、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●2027年9月24日以降に受益権の口数が150万口を下回ることとなった場合</li> <li>●信託契約を解約することが受益者のため有利であると認める場合</li> <li>●やむを得ない事情が発生した場合</li> </ul>
決算日	毎年1月、7月の各11日です。
収益分配	<p>年2回決算を行い、分配方針に基づき分配を行います。</p> <p>※分配金は、原則として、毎計算期間終了後40日以内の委託会社の指定する日に、名義登録受益者があらかじめ指定する預金口座等に当該分配金を振り込む方式により支払われます。</p>
信託金の限度額	2,000億円
公告	日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	作成、交付は行いません。
課税関係	<p>課税上は上場証券投資信託として取り扱われます。</p> <p>上場証券投資信託は税法上、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。</p> <p>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。</p> <p>※上記は、2025年8月29日現在のものです。税法が改正された場合等には、変更される場合があります。</p> <p>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。</p>



## 手続・手数料等

### ファンドの費用・税金

#### 〈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	販売会社が定めるものとします。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 購入時手数料は、販売会社によるファンドの募集・販売に係る費用等の対価として、販売会社にお支払いいただくものです。		
信託財産留保額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額に0.2%以内(2025年10月10日現在:0.1%)の率を乗じて得た額を、換金時にご負担いただきます。		
換金(買取り)時手数料	販売会社が定めるものとします。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 換金(買取り)時手数料は、販売会社によるファンドの受益権の換金又は買取りに係る費用等の対価として、販売会社にお支払いいただくものです。		
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)	以下の①及び②を合計した額とします。信託期間を通じて毎日計上され、ファンドの基準価額に反映されます。毎計算期末又は信託終了のとき、信託財産から支払われます。 ①純資産総額に年率0.605%(税抜0.55%)以内※を乗じて得た額 ※2025年10月10日現在、①の率及びその支払先毎の配分は以下の通りです。		
	合計		年率0.605%(税抜0.55%)
	配 分	委託会社	年率0.55%(税抜0.5%)
		受託会社	年率0.055%(税抜0.05%)
			主な役務
		委託した資金の運用、基準価額の計算、開示資料作成等の対価 運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価	
その他の費用・ 手数料	②有価証券の貸付の指図を行った場合は、その品賃料に55%(税抜50%)未満の率※を乗じて得た額 ※2025年10月10日現在、②の率は合計で49.5%(税抜45%)以内とし、その配分は委託会社24.75%(税抜22.5%)、受託会社24.75%(税抜22.5%)です。(品賃料はファンドの収益として計上され、その一部を委託会社と受託会社が信託報酬として受け取るものです。)		
	①ファンドの上場に係る費用(2025年10月10日現在)		
	・追加上場料:追加上場時の増加額(毎年末の純資産総額について、新規上場時及び新規上場した年から前年までの各年末の純資産総額のうち最大のものからの増加額)に対して、0.00825%(税抜0.0075%)を乗じた額		
	・年間上場料:毎年末の純資産総額に対して、最大0.00825%(税抜0.0075%)を乗じた額 上記の費用は、受益者の負担としてファンドから支払うことができます。		
	②その他の費用・手数料 以下の費用等(消費税等に相当する金額を含みます。))については、受益者の負担とし、その都度(監査費用は日々)ファンドから支払われます。 ・有価証券の売買・保管に係る費用:有価証券の売買・保管にあたり、売買仲介人・保管機関に支払う手数料 ・信託事務に係る諸費用:投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用及び受託会社の立替えた立替金の利息等 ・監査費用:監査法人に支払うファンドの監査に係る費用 等 上記の費用等は、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いません。

## 〈税金〉

●税金は表に記載の時期に適用されます。

●以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税及び地方税	配当所得として課税 分配金に対して20.315%
売却時、換金(解約)時 及び償還時	所得税及び地方税	譲渡所得として課税 売却時、換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して 20.315%

※少額投資非課税制度[愛称:NISA(ニーサ)]をご利用の場合

少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」は、少額上場株式等に関する非課税制度であり、一定の額を上限として、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得及び譲渡所得が無期限で非課税となります。

ご利用になれるのは、販売会社で非課税口座を開設し、税法上の要件を満たした商品を購入するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。

なお、分配金の受取方法については、販売会社の口座で受領する「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

詳しくは販売会社にお問い合わせ下さい。

※外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。

※法人の場合は上記とは異なります。

※税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

※上記は2025年8月29日現在のものです。

