

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	信託期間は2007年10月19日から無期限です。	
運 用 方 針	信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。	
主要運用対象	J リ ー ト アクティブファンド (1 年 決 算 型)	下記のマザーファンド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(M)	わが国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を主要投資対象とします。
組 入 制 限	J リ ー ト アクティブファンド (1 年 決 算 型)	株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。
	J リ ー ト マザーファンド(M)	株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。
分 配 方 針	年1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。ただし、分配を行わないことがあります。 分配対象額は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益及び売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。	

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。

# Jリートアクティブファンド (1年決算型)

## 運用報告書(全体版)

第18期（決算日 2025年9月24日）

### 受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り、厚くお礼申しあげます。  
さて、当ファンドはこのたび上記の決算を行いましたので、ここに期中の運用状況をご報告申しあげます。  
今後とも一層のご愛顧を賜りますよう、お願い申しあげます。

### 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社

〒105-0011 東京都港区芝公園一丁目1番1号

ホームページ <https://www.smtam.jp/>

- 口座残高など、お客さまのお取引内容についてのお問い合わせ  
お取引のある販売会社へお問い合わせください。
- 当運用報告書についてのお問い合わせ  
フリーダイヤル:0120-668001  
(受付時間は営業日の午前9時～午後5時です。)

**【本運用報告書の記載について】**

- ・基準価額および税込分配金は1万口当たりで表記しています。
- ・原則として、数量、額面、金額の表記未満は切捨て、比率は四捨五入で表記しています。
- ・一印は、組入、異動等の該当がないことを示します。
- ・指数に関する著作権等の知的財産権およびその他の一切の権利は指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			ベンチマーク		投資信託 証券組 入率	純 資 産 額
	(分配落)	税 分 配 金	期 騰 落 率		期 騰 落 率		
	円	円	%		%	%	百万円
第14期(2021年9月24日)	20,021	0	25.4	4,625.71	26.7	98.9	5,668
第15期(2022年9月26日)	19,727	0	△1.5	4,553.78	△1.6	98.4	5,599
第16期(2023年9月25日)	19,447	0	△1.4	4,458.19	△2.1	98.4	5,533
第17期(2024年9月24日)	19,275	0	△0.9	4,376.43	△1.8	98.2	5,168
第18期(2025年9月24日)	22,232	0	15.3	5,089.27	16.3	98.4	6,122

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注2) 当ファンドは親投資信託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の推移

年 月 日	基 準 価 額		ベンチマーク		投資信託 証券組 入率
		騰 落 率		騰 落 率	
(当 期 首)	円	%		%	%
2024年 9月24日	19,275	—	4,376.43	—	98.2
9月末	19,138	△0.7	4,339.32	△0.8	98.1
10月末	18,724	△2.9	4,241.80	△3.1	98.1
11月末	18,533	△3.8	4,204.17	△3.9	98.5
12月末	18,515	△3.9	4,205.64	△3.9	97.8
2025年 1月末	19,083	△1.0	4,353.85	△0.5	98.2
2月末	19,113	△0.8	4,379.01	0.1	97.4
3月末	19,079	△1.0	4,364.91	△0.3	97.9
4月末	19,437	0.8	4,432.20	1.3	98.0
5月末	19,769	2.6	4,509.55	3.0	98.7
6月末	20,324	5.4	4,637.86	6.0	98.4
7月末	21,266	10.3	4,868.04	11.2	98.5
8月末	22,102	14.7	5,058.84	15.6	98.2
(当 期 末)					
2025年 9月24日	22,232	15.3	5,089.27	16.3	98.4

(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。

ベンチマークは、東証REIT指数(配当込み)です。

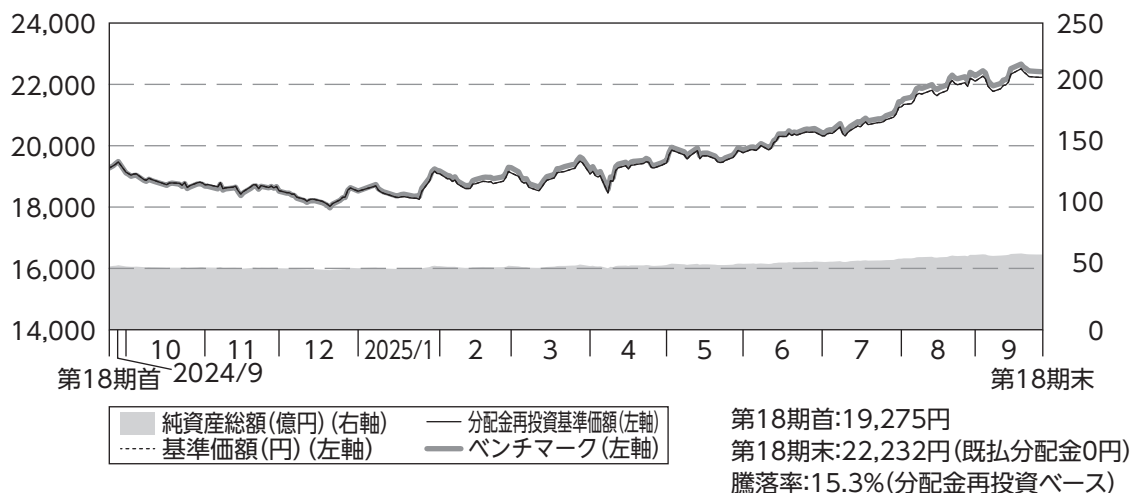
【「東証REIT指数」】とは、株式会社 J P X 総研が算出、公表する指数で、東京証券取引所に上場しているREIT（不動産投資信託証券）全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数です。

「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 J P X 総研又は株式会社 J P X 総研の関連会社（以下「J P X」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 J P X が有します。 J P X 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、 J P X 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 J P X は責任を負いません。

## 当期中の運用経過と今後の運用方針

### 基準価額等の推移

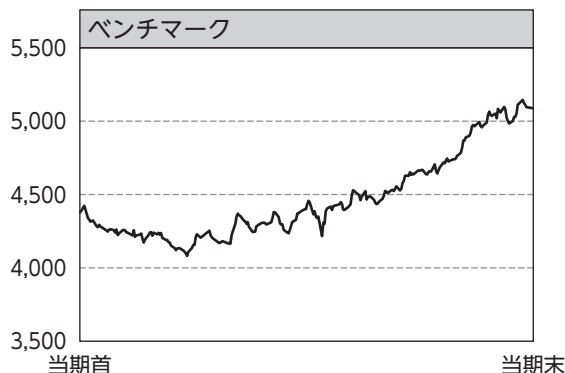


- (注1) 分配金再投資基準価額は、分配金(税引前)を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入金額により課税条件も異なります。従って、各個人のお客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額及びベンチマークは、2024年9月24日の値を基準価額に合わせて指数化しています。

### 基準価額の主な変動要因

当期の基準価額は前期末対比で上昇しました。

当期初から年末にかけては、世界の注目を集める米大統領選挙の投開票を控えるなか、リスクイベントに備えたポジションを圧縮する動きに押されたことや、グローバル株価指数からJ-REITの大型銘柄が除外となったことなどから、基準価額は軟調に推移しました。年初から3月末にかけては、日銀金融政策決定会合での追加利上げ観測が高まり下落する場面もありましたが、J-REIT銘柄の割安感などに着目したシンガポール系投資ファンドによるTOB(公開買付け)が発表されたことなどから基準価額は上昇しました。4月から当期末にかけては、トランプ米政権の関税政策を背景とした景気悪化懸念などから下落する場面もありましたが、J-REITの業績に対する関税政策の影響は株式市場と比較して軽微であることなどから基準価額は上昇しました。



当期のJ-REIT市場は前期末対比で上昇しました。当期初から年末にかけては、世界の注目を集める米大統領選挙の投開票を抑えるなか、リスクイベントに備えたポジションを圧縮する動きに押されたことや、グローバル株価指数からJ-REITの大型銘柄が除外となったことなどから、J-REIT市場は軟調に推移しました。年初から3月末にかけては、日銀金融政策決定会合での追加利上げ観測が高まり下落する場面もありましたが、J-REIT銘柄の割安感などに着目したシンガポール系投資ファンドによるTOB(公開買付け)が発表されたことなどからJ-REIT市場は上昇しました。4月から当期末にかけては、トランプ米政権の関税政策を背景とした景気悪化懸念などから下落する場面もありましたが、J-REITの業績に対する関税政策の影響は株式市場と比較して軽微であることなどからJ-REIT市場は上昇しました。

## 当ファンドのポートフォリオ

「Jリートマザーファンド(M)」受益証券を高位に組み入れ運用しました。

### 【「Jリートマザーファンド(M)」の運用経過】

主としてわが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託(J-REIT)に投資し、J-REITへの投資比率は、高位を維持しました。

銘柄選定においては個別銘柄の保有物件の質や不動産運用能力を重視し、バリュエーション面も踏まえた運用を行いました。ポートフォリオにおいては、保有物件の質や不動産運用能力が高いと評価した銘柄や、安定配当や配当の成長性が期待できる銘柄の組入比率を高める一方、保有物件の質や不動産運用能力等における優位性が乏しいと判断した銘柄や流動性の低い銘柄等は非保有、または組入比率を低く抑える運用を行いました。

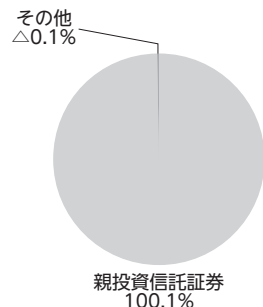
## 当ファンドの組入資産の内容

### ○組入ファンド

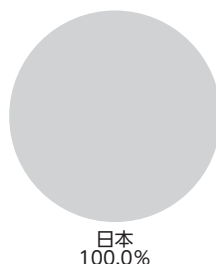
	当期末
	2025年9月24日
Jリートマザーファンド(M)	100.1%
その他	△0.1%
組入ファンド数	1

(注)組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

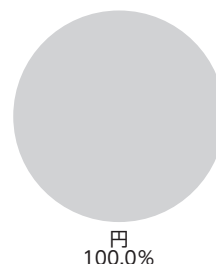
### ○資産別配分



### ○国別配分



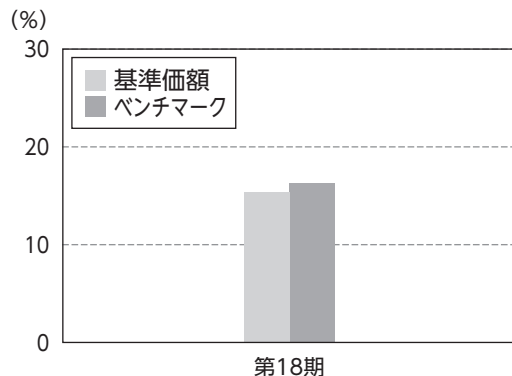
### ○通貨別配分



(注)資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する評価額の割合、国別配分の比率は組入証券評価額に対する評価額の割合です。その他は未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

## 当ファンドのベンチマークとの差異

以下のグラフは、当ファンドの基準価額(分配金込み)とベンチマークの騰落率の対比です。



当ファンドの基準価額騰落率は、ベンチマーク騰落率を下回りました。マザーファンドにおいて、ホテル収益改善期待などからオーバーウェイトとしたホテル関連銘柄(いちごホテルリート投資法人等)などのパフォーマンスがベンチマークをアウトパフォームし、個別銘柄要因がプラスに寄与したものの、ベビーファンドにおける信託報酬要因などがマイナスに影響しました。

## 分配金

基準価額水準、市況動向等を考慮して、収益分配は見送りとさせていただきます。  
なお、収益分配に充てず信託財産内に留保した利益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

(1万口当たり・税引前)

項目	第18期	
	2024年9月25日～2025年9月24日	
当期分配金 (円)	—	
(対基準価額比率) (%)	(—)	
当期の収益 (円)	—	
当期の収益以外 (円)	—	
翌期繰越分配対象額 (円)	14,810	

(注1)「当期の収益」及び「当期の収益以外」は、円未満を切り捨てて表示していることから、合計した額が「当期分配金」と一致しない場合があります。

(注2)当期分配金の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3)—印は該当がないことを示します。

## 今後の運用方針

Jリートマザーファンド(M)受益証券への投資を通じて、わが国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に投資します。

東証REIT指数(配当込み)を上回る投資成果を目標として運用を行い、信託財産の中長期的な成長を目指します。

# 1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	(2024年9月25日～2025年9月24日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	151円	0.770%	(a) 信託報酬＝〔期中の平均基準価額〕×信託報酬率 期中の平均基準価額は19,590円です。 信託報酬に係る消費税は当(作成)期末の税率を採用しています。 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 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
(投信会社)	(75)	(0.385)	
(販売会社)	(65)	(0.330)	
(受託会社)	(11)	(0.055)	
(b) 売買委託手数料	4	0.021	(b) 売買委託手数料＝ $\frac{〔期中の売買委託手数料〕}{〔期中の平均受益権口数〕} \times 10,000$ 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
(株式)	(－)	(－)	
(新株予約権証券)	(－)	(－)	
(オプション証券等)	(－)	(－)	
(新株予約権付社債(転換社債))	(－)	(－)	
(投資信託証券)	(4)	(0.021)	
(商品)	(－)	(－)	
(先物・オプション)	(－)	(－)	
(c) 有価証券取引税	－	－	(c) 有価証券取引税＝ $\frac{〔期中の有価証券取引税〕}{〔期中の平均受益権口数〕} \times 10,000$ 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株式)	(－)	(－)	
(新株予約権証券)	(－)	(－)	
(オプション証券等)	(－)	(－)	
(新株予約権付社債(転換社債))	(－)	(－)	
(公社債)	(－)	(－)	
(投資信託証券)	(－)	(－)	
(d) その他費用	1	0.005	(d) その他費用＝ $\frac{〔期中のその他費用〕}{〔期中の平均受益権口数〕} \times 10,000$ 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用 監査費用は、監査法人に支払うファンドの監査に係る費用 その他は、信託事務の処理等に要するその他諸費用
(保管費用)	(－)	(－)	
(監査費用)	(1)	(0.005)	
(その他)	(－)	(－)	
合計	156	0.796	

(注1) 期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は追加、解約によって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。  
なお、売買委託手数料、有価証券取引税及びその他費用は、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2) 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

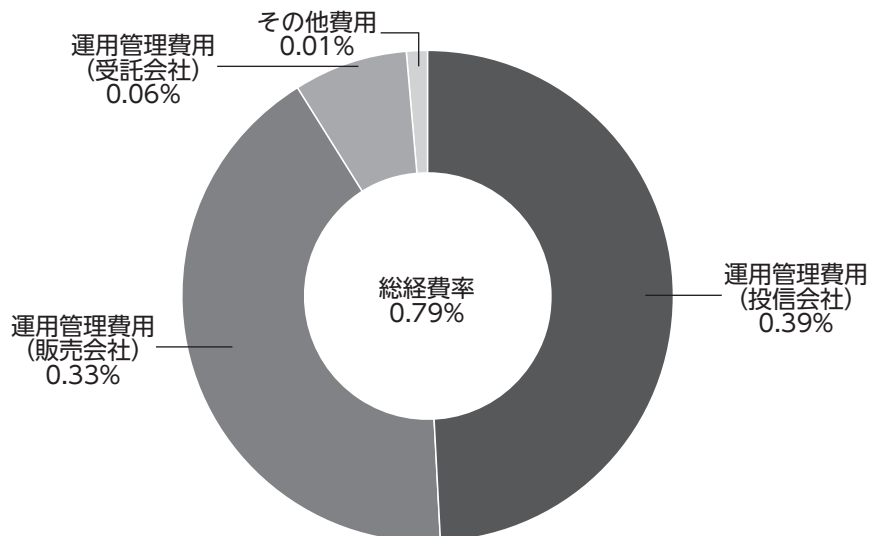
(注3) 「比率」欄は、1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。



## <参考情報>

### 総経費率

当期中の運用・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0.79%です。



(注1)各費用は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)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。

# 売買および取引の状況

## <親投資信託受益証券の設定、解約状況>

	当 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
J リートマザーファンド (M)	千口 160,980	千円 600,681	千口 132,419	千円 483,057

# 利害関係人※との取引状況等

## ■利害関係人との取引状況

区 分	当			期		
	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	$\frac{D}{C}$
金 銭 信 託	百万円 0.016951	百万円 0.016951	% 100.0	百万円 0.016951	百万円 0.016951	% 100.0
コール・ローン	3,917	500	12.8	3,915	503	12.8

(注)当該取引に係る利害関係人は、三井住友信託銀行株式会社です。

## <Jリートマザーファンド (M)>

区 分	当			期		
	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	$\frac{D}{C}$
金 銭 信 託	百万円 0.304972	百万円 0.304972	% 100.0	百万円 0.304972	百万円 0.304972	% 100.0
コール・ローン	61,941	8,810	14.2	61,942	8,834	14.3

<平均保有割合 15.1%>

(注1)平均保有割合とは、親投資信託の残存口数の合計に対する当ファンドの親投資信託所有口数の割合です。

(注2)当該取引に係る利害関係人は、三井住友信託銀行株式会社です。

# 組入資産の明細

## <親投資信託残高>

種 類	当期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
J リートマザーファンド (M)	千口 1,443,502	千口 1,472,062	千円 6,128,344

(注)親投資信託の当期末現在の受益権総口数は、8,929,672千口です。

※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す。

# 投資信託財産の構成

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
J リートマザーファンド (M)	千円 6,128,344	% 99.5
コール・ローン等、その他	30,431	0.5
投資信託財産総額	6,158,775	100.0

## 資産、負債、元本および基準価額の状況ならびに損益の状況

### ■資産、負債、元本および基準価額の状況

項 目	当 期 末 2025年9月24日現在
(A) 資 産	6,158,775,968円
コール・ローン等	28,892,746
Jリートマザーファンド (M) (評価額)	6,128,344,651
未 収 入 金	1,538,203
未 収 利 息	368
(B) 負 債	36,627,249
未 払 解 約 金	14,836,801
未 払 信 託 報 酬	21,635,966
そ の 他 未 払 費 用	154,482
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	6,122,148,719
元 本	2,753,808,286
次 期 繰 越 損 益 金	3,368,340,433
(D) 受 益 権 総 口 数	2,753,808,286口
1 万 口 当 たり 基 準 価 額 (C/D)	22.232円

### ■損益の状況

項 目	当 期 自 2024年9月25日 至 2025年9月24日
(A) 配 当 等 収 益	65,059円
受 取 利 息	65,059
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	825,018,855
売 買 益	860,898,135
売 買 損	△35,879,280
(C) 信 託 報 酬 等	△41,209,898
(D) 当 期 損 益 金 (A+B+C)	783,874,016
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	555,012,816
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	2,029,453,601
(配 当 等 相 当 額)	(2,736,962,498)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△707,508,897)
(G) 計 (D+E+F)	3,368,340,433
(H) 収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金 (G+H)	3,368,340,433
追 加 信 託 差 損 益 金	2,029,453,601
(配 当 等 相 当 額)	(2,739,603,198)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△710,149,597)
分 配 準 備 積 立 金	1,338,886,832

(注1) (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) (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3) (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。

<注記事項>  
※当ファンドの期首元本額は2,681,361,890円、期中追加設定元本額は460,457,673円、期中一部解約元本額は388,011,277円です。  
※分配金の計算過程

項 目	当 期
(A) 配当等収益額(費用控除後)	242,646,059円
(B) 有価証券売買等損益額 (費用控除後・繰越欠損金補填後)	64,325,347円
(C) 収益調整金額	2,739,603,198円
(D) 分配準備積立金額	1,031,915,426円
(E) 分配対象収益額(A+B+C+D)	4,078,490,030円
(F) 期末残存口数	2,753,808,286口
(G) 収益分配対象額(1万口当たり) (E/F×10,000)	14,810円
(H) 分配金額(1万口当たり)	－円
(I) 収益分配金金額(F×H/10,000)	－円

## お知らせ

「投資信託及び投資法人に関する法律」第14条の改正に伴い、投資信託約款に所要の変更を行いました。

(変更日：2025年4月1日)

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。

本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。

今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。

# Jリートマザーファンド（M）

## 運用報告書

第21期（決算日 2025年8月15日）

当親投資信託の仕組みは次の通りです。

信託期間	信託期間は2004年8月31日から無期限です。
運用方針	中長期的な信託財産の成長を目指して運用を行います。
主要運用対象	わが国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を主要投資対象とします。
組入制限	株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。

当親投資信託はこのたび上記の決算を行いましたので、期中の運用状況をご報告申し上げます。

三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社

【本運用報告書の記載について】

- ・基準価額は1万口当たりで表記しています。
- ・原則として、数量、額面、金額の表記未満は切捨て、比率は四捨五入で表記しています。
- ・一印は、組入、異動等の該当がないことを示します。
- ・指数に関する著作権等の知的財産権およびその他の一切の権利は指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額		ベンチマーク		投 資 信 託 入 率 証 券 組 入 率	純 資 産 額 総 額
		期 中 騰 落 率		期 中 騰 落 率		
	円	%		%	%	百万円
第17期(2021年8月16日)	36,926	29.3	4,719.98	31.6	98.9	53,921
第18期(2022年8月15日)	36,628	△0.8	4,642.62	△1.6	98.9	49,946
第19期(2023年8月15日)	35,737	△2.4	4,444.11	△4.3	98.9	46,585
第20期(2024年8月15日)	35,210	△1.5	4,335.58	△2.4	98.6	38,212
第21期(2025年8月15日)	40,603	15.3	4,970.04	14.6	98.8	36,425

当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 価 額		ベンチマーク		投 資 信 託 入 率 証 券 組 入 率
		騰 落 率		騰 落 率	
(当 期 首)	円	%		%	%
2024年 8月15日	35,210	—	4,335.58	—	98.6
8月末	35,946	2.1	4,411.38	1.7	97.7
9月末	35,557	1.0	4,339.32	0.1	98.1
10月末	34,810	△1.1	4,241.80	△2.2	98.1
11月末	34,476	△2.1	4,204.17	△3.0	98.5
12月末	34,467	△2.1	4,205.64	△3.0	97.8
2025年 1月末	35,550	1.0	4,353.85	0.4	98.2
2月末	35,628	1.2	4,379.01	1.0	97.5
3月末	35,587	1.1	4,364.91	0.7	98.0
4月末	36,279	3.0	4,432.20	2.2	98.1
5月末	36,924	4.9	4,509.55	4.0	98.7
6月末	37,985	7.9	4,637.86	7.0	98.5
7月末	39,772	13.0	4,868.04	12.3	98.6
(当 期 末)					
2025年 8月15日	40,603	15.3	4,970.04	14.6	98.8

(注)騰落率は期首比です。

ベンチマークは、東証REIT指数(配当込み)です。

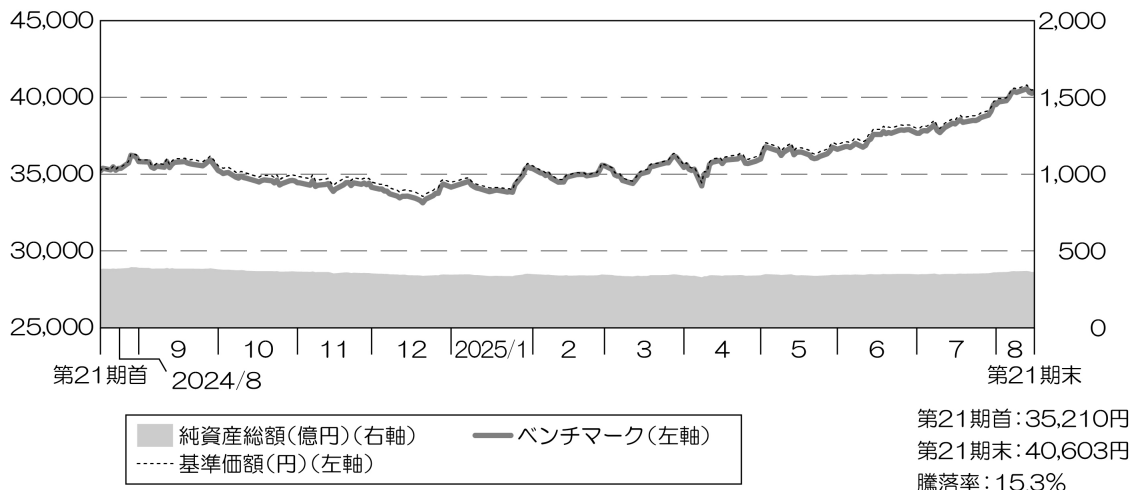
【「東証REIT指数」】とは、株式会社J P X総研が算出、公表する指数で、東京証券取引所に上場しているREIT（不動産投資信託証券）全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数です。

「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J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」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J P Xが有します。J P X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、J P X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J P Xは責任を負いません。

## 当期中の運用経過と今後の運用方針

### 基準価額等の推移

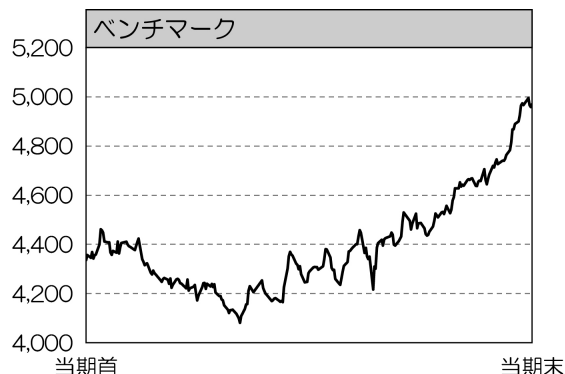


(注) ベンチマークは、2024年8月15日の値を基準価額に合わせて指数化しています。

### 基準価額の主な変動要因

当期初から年末にかけては、世界の注目を集める米大統領選挙の投開票を控えるなか、リスクイベントに備えたポジションを圧縮する動きに押されたことや、グローバル株価指数からJ-REITの大型銘柄が除外となったことなどから、基準価額は軟調に推移しました。年初から3月末にかけては、日銀金融政策決定会合での追加利上げ観測が高まり下落する場面もありましたが、J-REIT銘柄の割安感などに着目したシンガポール系投資ファンドによるTOB（公開買付け）が発表されたことなどから基準価額は上昇しました。4月から当期末にかけては、トランプ米政権の関税政策を背景とした景気悪化懸念などから下落する場面もありましたが、J-REITの業績に対する関税政策の影響は株式市場と比較して軽微であることなどから基準価額は上昇しました。

## 投資環境



当期初から年末にかけては、世界の注目を集める米大統領選挙の投開票を控えるなか、リスクイベントに備えたポジションを圧縮する動きに押されたことや、グローバル株価指数からJ-REITの大型銘柄が除外となったことなどから、J-REIT市場は軟調に推移しました。年初から3月末にかけては、日銀金融政策決定会合での追加利上げ観測が高まり下落する場面もありましたが、J-REIT銘柄の割安感などに着目したシンガポール系投資ファンドによるTOB(公開買付け)が発表されたことなどからJ-REIT市場は上昇しました。4月から当期末にかけては、トランプ米政権の関税政策を背景とした景気悪化懸念などから下落する場面もありましたが、J-REITの業績に対する関税政策の影響は株式市場と比較して軽微であることなどからJ-REIT市場は上昇しました。

## 当ファンドのポートフォリオ

主としてわが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託(J-REIT)に投資し、J-REITへの投資比率は、高位を維持しました。銘柄選定においては個別銘柄の保有物件の質や不動産運用能力を重視し、バリュエーション面も踏まえた運用を行いました。ポートフォリオにおいては、保有物件の質や不動産運用能力が高いと評価した銘柄や、安定配当や配当の成長性が期待できる銘柄の組入比率を高める一方、保有物件の質や不動産運用能力等における優位性が乏しいと判断した銘柄や流動性の低い銘柄等については非保有、または組入比率を低く抑える運用を行いました。



## 当ファンドの組入資産の内容

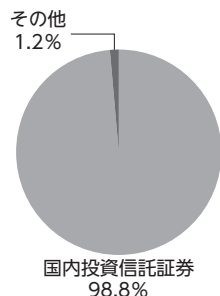
## ○上位10銘柄

順位	銘柄名	国・地域	組入比率
1	日本ビルファンド投資法人	日本	9.3%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	日本	7.7%
3	日本都市ファンド投資法人	日本	7.0%
4	G L P 投資法人	日本	5.4%
5	日本プロロジスリート投資法人	日本	5.0%
6	オリックス不動産投資法人	日本	4.9%

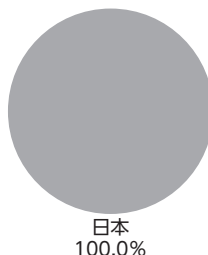
順位	銘柄名	国・地域	組入比率
7	ユナイテッド・アーバン投資法人	日本	4.8%
8	インヴィンシブル投資法人	日本	4.3%
9	ジャパン・ホテル・リート投資法人	日本	3.5%
10	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	日本	3.5%
組入銘柄数			44

(注)組入比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。

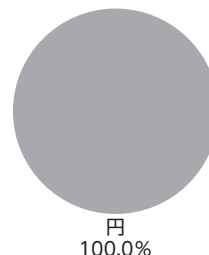
## ○資産別配分



## ○国別配分



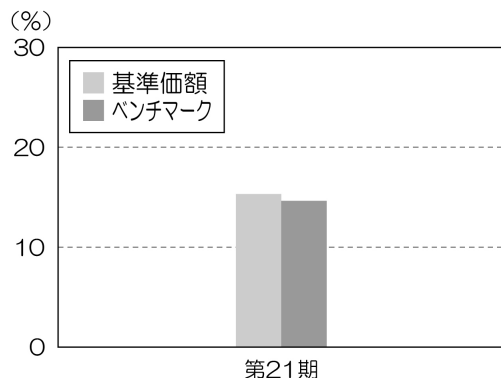
## ○通貨別配分



(注)資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する評価額の割合、国別配分の比率は組入証券評価額に対する評価額の割合です。その他は未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

## 当ファンドのベンチマークとの差異

以下のグラフは、当ファンドの基準価額とベンチマークの騰落率の対比です。



当ファンドの基準価額騰落率は、ベンチマーク騰落率を上回りました。マザーファンドにおいて、相対的な配当金成長にかかる魅力度が低いことなどからアンダーウェイトとした銘柄(アドバンス・レジデンス投資法人等)などのパフォーマンスがベンチマークをアンダーパフォーマンスし、個別銘柄要因がプラスに寄与しました。

## 今後の運用方針

主として、わが国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に投資します。

東証REIT指数(配当込み)を上回る投資成果を目標として運用を行い、安定した収益の確保と信託財産の中長期的な成長を目指します。

# 1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	(2024年8月16日～2025年8月15日)		
	金額	比率	
(a) 売買委託手数料	8円	0.022%	(a) 売買委託手数料＝ $\frac{\text{〔期中の売買委託手数料〕}}{\text{〔期中の平均受益権口数〕}} \times 10,000$ 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
（株式）	（－）	（－）	
（新株予約権証券）	（－）	（－）	
（オプション証券等）	（－）	（－）	
（新株予約権付社債（転換社債））	（－）	（－）	
（投資信託証券）	（8）	（0.022）	
（商品）	（－）	（－）	
（先物・オプション）	（－）	（－）	
(b) 有価証券取引税	－	－	(b) 有価証券取引税＝ $\frac{\text{〔期中の有価証券取引税〕}}{\text{〔期中の平均受益権口数〕}} \times 10,000$ 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
（株式）	（－）	（－）	
（新株予約権証券）	（－）	（－）	
（オプション証券等）	（－）	（－）	
（新株予約権付社債（転換社債））	（－）	（－）	
（公社債）	（－）	（－）	
（投資信託証券）	（－）	（－）	
(c) その他費用	－	－	(c) その他費用＝ $\frac{\text{〔期中のその他費用〕}}{\text{〔期中の平均受益権口数〕}} \times 10,000$ 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用 監査費用は、監査法人に支払うファンドの監査に係る費用 その他は、信託事務の処理等に要するその他諸費用
（保管費用）	（－）	（－）	
（監査費用）	（－）	（－）	
（その他）	（－）	（－）	
合計	8	0.022	

(注1) 期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は追加、解約によって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) 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 「比率」欄は、1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額(36,081円)で除して100を乗じたものです。

# 売買および取引の状況

## <投資信託受益証券、投資証券>

		当 期			
		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
		口	千円	口	千円
	サンケイリアルエステート投資法人	—	—	390	32,226
	S O S i L A物流リート投資法人	—	—	100	11,068
	日本アコモデーションファンド投資法人	—	—	950	188,998
		(8,440)	(—)		
	産業ファンド投資法人	—	—	4,850	558,313
	アドバンス・レジデンス投資法人	—	—	—	—
		(1,200)	(—)		
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	3,810	834,406	550	186,022
		(4,240)	(—)		
	G L P 投資法人	—	—	2,500	324,672
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	—	—	492	138,650
	日本プロロジスリート投資法人	3,110	769,683	200	16,814
		(14,600)	(—)		
	星野リゾート・リート投資法人	350	72,545	800	189,031
		(1,785)	(—)		
国	野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	2,400	340,549
	いちごホテルリート投資法人	—	—	4,800	652,611
	ラサールロジポート投資法人	—	—	131	18,215
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	2,586	278,542
		(11,636)	(259,000)		
	投資法人みらい	—	—	3,100	128,793
	三菱地所物流リート投資法人	—	—	1,170	365,483
		(4,260)	(—)		
	C R E ロジスティクスファンド投資法人	1,100	163,332	950	133,709
内	ザイマックス・リート投資法人	—	—	570	63,094
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	—	—	—	—
		(△2,000)	(△259,000)		
	日本ビルファンド投資法人	—	—	3,469	527,769
		(22,069)	(8,858)		
	日本ビルファンド投資法人	69	8,858	—	—
		(△69)	(△8,858)		
	ジャパンリアルエステイト投資法人	—	—	2,150	500,304
		(19,000)	(—)		
	日本都市ファンド投資法人	100	9,565	3,900	357,546
	オリックス不動産投資法人	400	64,112	900	137,043
	日本ブライムリアルティ投資法人	350	112,874	50	16,953
		(1,500)	(—)		
	N T T 都市開発リート投資法人	6,150	689,877	4,250	537,818
	東急リアル・エステート投資法人	3,050	480,977	480	84,812
	ユナイテッド・アーバン投資法人	500	79,053	2,200	307,620
	森トラストリート投資法人	—	—	11,500	726,212

		当 期			
		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国          内	インヴィンシブル投資法人	1,400	87,684	5,500	339,010
	フロンティア不動産投資法人	—	—	2,290	211,857
		(9,640)	(—)		
	日本ロジスティクスファンド投資法人	3,050	808,305	750	113,857
		(7,200)	(—)		
	福岡リート投資法人	—	—	2,450	348,243
	KDX不動産投資法人	2,200	323,037	2,150	319,178
	大和証券オフィス投資法人	100	31,986	1,100	327,310
	大和ハウスリート投資法人	50	12,002	2,200	525,522
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	—	—	3,800	271,533
	ジャパンエクセレント投資法人	—	—	900	105,784

(注1)金額は受渡代金です。

(注2) ( )内は合併・分割・減資・償還等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

(注3)銘柄コードの変更等、管理の都合上により同一銘柄であっても別銘柄として記載されている場合があります。

## 利害関係人※との取引状況等

### ■利害関係人との取引状況

区 分	当			期		
	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	$\frac{D}{C}$
金 銭 信 託	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
	0.296603	0.296603	100.0	0.296603	0.296603	100.0
コ ー ル ・ ロ ー ン	63,464	9,897	15.6	63,575	9,970	15.7

(注)当該取引に係る利害関係人は、三井住友信託銀行株式会社です。

※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す。

## 組入資産の明細

## ＜国内投資信託受益証券、投資証券＞

フ ァ ン ド 名	当期首(前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
サンケイリアルエステート投資法人	4,500	4,110	394,560	1.1
S O S i L A 物流リート投資法人	200	100	11,760	0.0
日本アコモデーションファンド投資法人	2,280	9,770	1,183,147	3.2
森ヒルズリート投資法人	50	50	6,995	0.0
産業ファンド投資法人	5,050	200	25,400	0.1
アドバンス・レジデンス投資法人	1,200	2,400	384,240	1.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人	1,000	8,500	1,122,000	3.1
G L P 投資法人	16,800	14,300	1,951,950	5.4
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	3,862	3,370	1,026,165	2.8
日本プロロジスリート投資法人	4,190	21,700	1,805,440	5.0
星野リゾート・リート投資法人	1,785	3,120	831,480	2.3
イオンリート投資法人	100	100	12,960	0.0
ヒューリックリート投資法人	100	100	16,540	0.0
積水ハウス・リート投資法人	100	100	8,030	0.0
ヘルスケア&メディカル投資法人	50	50	5,850	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人	5,800	3,400	552,160	1.5
いちごホテルリート投資法人	4,900	100	13,780	0.0
ラサールロジポート投資法人	531	400	58,680	0.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3,150	12,200	1,281,000	3.5
投資法人みらい	13,050	9,950	466,157	1.3
三菱地所物流リート投資法人	3,110	6,200	759,500	2.1
C R E ロジスティクスファンド投資法人	3,550	3,700	567,580	1.6
ザイマックス・リート投資法人	3,550	2,980	356,408	1.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	2,000	—	—	—
日本ビルファンド投資法人	5,650	24,250	3,399,850	9.3
ジャパンリアルエステイト投資法人	5,300	22,150	2,799,760	7.7
日本都市ファンド投資法人	26,300	22,500	2,535,750	7.0
オリックス不動産投資法人	9,400	8,900	1,771,990	4.9
日本ブライムリアルティ投資法人	200	2,000	202,200	0.6
N T T 都市開発リート投資法人	100	2,000	266,600	0.7
東急リアル・エステート投資法人	1,000	3,570	705,075	1.9
グローバル・ワン不動産投資法人	4,300	4,300	619,630	1.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	11,800	10,100	1,761,440	4.8
森トラストリート投資法人	11,600	100	7,490	0.0
インヴィンシブル投資法人	27,000	22,900	1,580,100	4.3
フロンティア不動産投資法人	2,500	9,850	871,725	2.4
平和不動産リート投資法人	100	100	14,790	0.0
日本ロジスティクスファンド投資法人	800	10,300	971,290	2.7
福岡リート投資法人	5,150	2,700	500,040	1.4
K D X 不動産投資法人	5,050	5,100	842,520	2.3
大和証券オフィス投資法人	3,750	2,750	969,375	2.7
阪急阪神リート投資法人	16	16	2,657	0.0
大和ハウスリート投資法人	6,800	4,650	1,202,025	3.3
ジャパン・ホテル・リート投資法人	19,200	15,400	1,290,520	3.5

フ   ア   ン   ド   名		当期首(前期末)	当   期   末	
		口   数	口   数	評   価   額   比   率
ジャパンエクセレント投資法人		口 6,600	口 5,700	千円 824,220 %
合   計		233,524	286,236	35,980,830
口   数   ・   金   額		45	44	<98.8%>
銘   柄   数   <比   率>				

(注1)比率は、純資産総額に対する評価額の比率です。

(注2)合計欄の〈 〉内は、純資産総額に対する評価額の比率です。

(注3)銘柄コードの変更等、管理の都合上により同一銘柄であっても別銘柄として記載されている場合があります。

※当期末現在の保有銘柄のうち、当社または当社の利害関係人が資産運用会社または一般事務受託会社である投資法人

①資産運用会社

日本ロジスティクスファンド投資法人については、当社の利害関係人である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社が資産運用会社となっております。

②一般事務受託会社

以下の投資法人については、当社の利害関係人である三井住友信託銀行株式会社が一般事務受託会社となっております。

投資法人名	
S O S i L A物流リート投資法人	日本ビルファンド投資法人
日本アコモデーションファンド投資法人	オリックス不動産投資法人
森ヒルズリート投資法人	N T T都市開発リート投資法人
産業ファンド投資法人	東急リアル・エステート投資法人
アドバンス・レジデンス投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人
アクティビア・プロパティーズ投資法人	森トラストリート投資法人
G L P投資法人	インヴィンシブル投資法人
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	フロンティア不動産投資法人
日本プロロジスリート投資法人	日本ロジスティクスファンド投資法人
イオンリート投資法人	福岡リート投資法人
ヘルスケア&メディカル投資法人	K D X不動産投資法人
ラサールロジポート投資法人	大和証券オフィス投資法人
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	阪急阪神リート投資法人
投資法人みらい	大和ハウスリート投資法人
C R Eロジスティクスファンド投資法人	ジャパン・ホテル・リート投資法人

投資信託財産の構成

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	35,980,830	97.7
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	831,094	2.3
投 資 信 託 財 産 総 額	36,811,924	100.0

資産、負債、元本および基準価額の状況ならびに損益の状況

■資産、負債、元本および基準価額の状況

項 目	当 期 末 2025年8月15日現在
(A) 資 産	36,811,924,969円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	388,463,534
投 資 証 券(評価額)	35,980,830,100
未 収 入 金	93,828,033
未 収 配 当 金	348,798,324
未 収 利 息	4,978
(B) 負 債	386,486,849
未 払 解 約 金	386,486,849
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	36,425,438,120
元 本	8,971,121,337
次 期 繰 越 損 益 金	27,454,316,783
(D) 受 益 権 総 口 数	8,971,121,337口
1万口当たり基準価額 (C/D)	40,603円

■損益の状況

項 目	当 期 自 2024年8月16日 至 2025年8月15日
(A) 配 当 等 収 益	1,737,769,366円
受 取 配 当 金	1,736,865,160
受 取 利 息	904,204
そ の 他 収 益 金	2
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	3,156,295,271
売 買 益	3,892,355,459
売 買 損	△736,060,188
(C) 当 期 損 益 金 (A+B)	4,894,064,637
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	27,359,632,323
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金	1,331,778,669
(F) 解 約 差 損 益 金	△6,131,158,846
(G) 計 (C+D+E+F)	27,454,316,783
次 期 繰 越 損 益 金 (G)	27,454,316,783

(注1) (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) (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3) (F) 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。

<注記事項>

※当ファンドの期首元本額は10,852,630,207円、期中追加設定元本額は515,093,380円、期中一部解約元本額は2,396,602,250円です。

※当ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は次の通りです。

Jリートファンド	7,300,585,172円
Jリートアクティブファンド（1年決算型）	1,451,946,016円
3資産バランスオープン	182,891,431円
3資産バランスオープンアルファ	35,698,718円



## お知らせ

---

「投資信託及び投資法人に関する法律」第14条の改正に伴い、投資信託約款に所要の変更を行いました。

（変更日：2025年4月1日）

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。

本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。

今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。