

## 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2013年11月22日から無期限です。	
運用方針	J-REIT・リサーチ マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)の受益証券への投資を通じて、わが国の取引所に上場(上場予定並びにわが国の取引所に準ずる市場で取引されている場合を含みます。以下同じ。)している不動産投資信託証券(以下「J-REIT」といいます。)に投資し、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。	
主要運用対象	J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)	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-REIT・リサーチ マザーファンド	J-REITを主要投資対象とします。
組入制限	J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)	マザーファンドへの投資割合及び投資信託証券への実質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。
	J-REIT・リサーチ マザーファンド	投資信託証券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。
分配方針	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。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。

当該銘柄のエクスボーナ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。

## J-REIT・リサーチ・オープン (年2回決算型)

### 運用報告書(全体版)

第24期(決算日 2025年12月17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、お客様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			参 考	指 数		投 信 託 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
	(分配落)	税 込 分 配 金	期 中 謄 落 率		期 中 謄 落 率	期 中 謄 落 率		
第20期(2023年12月18日)	円 18,380	円 0	% △2.0	18,114	% △1.6	% 99.6	百万円 63,469	
第21期(2024年 6月17日)	17,875	0	△2.7	17,719	△2.2	97.3	60,923	
第22期(2024年12月17日)	17,043	0	△4.7	17,173	△3.1	97.5	54,810	
第23期(2025年 6月17日)	19,384	0	13.7	19,442	13.2	97.0	87,654	
第24期(2025年12月17日)	22,043	0	13.7	22,176	14.1	98.6	103,446	

(注1) 基準価額の謄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		参 考	指 数		投資信託証券組入比率
		謄 落 率			謄 落 率	
(当 期 首) 2025年 6月17日	円 19,384	% —	19,442	% —	% —	% 97.0
6月末	19,366	△0.1	19,382	△0.3	96.2	
7月末	20,245	4.4	20,344	4.6	96.5	
8月末	21,026	8.5	21,142	8.7	97.0	
9月末	21,061	8.7	21,214	9.1	97.4	
10月末	21,551	11.2	21,730	11.8	97.5	
11月末	22,250	14.8	22,473	15.6	98.2	
(当 期 末) 2025年12月17日	22,043	13.7	22,176	14.1	98.6	

(注1) 期末基準価額は分配金込み、謄落率は期首比です。

(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。

参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

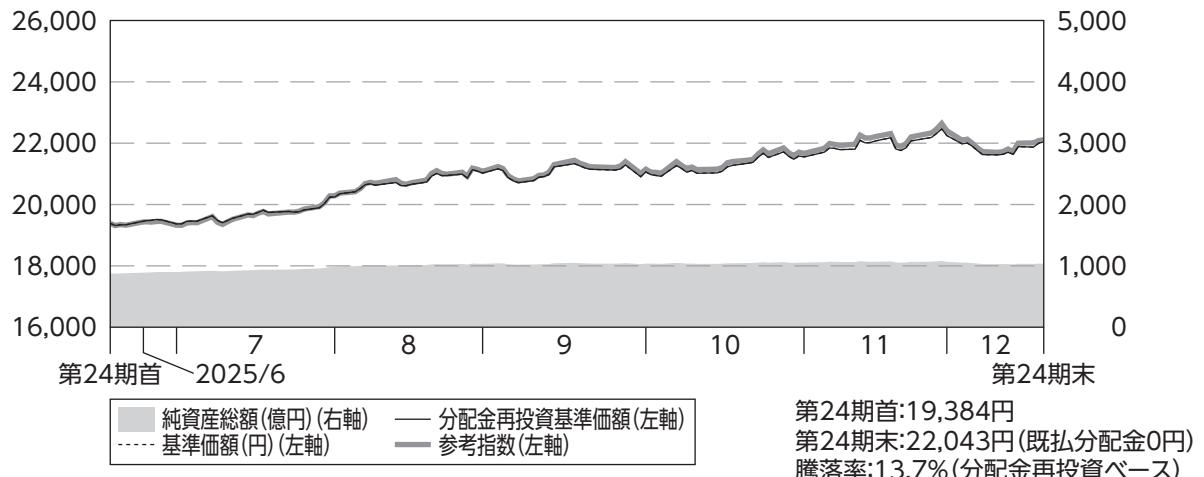
【「東証REIT指数】】とは、株式会社 J P X 総研が算出、公表する指数で、東京証券取引所に上場しているREIT（不動産投資信託証券）全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数です。

「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】の指数值及び【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、指數の算出、指數値の公表、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】の指数值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。設定日を10,000として指數化したものを掲載しています。

## 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参考指數は、2025年6月17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8月末にかけては、6月の日銀金融政策決定会合後の会見で植田日銀総裁が利上げに慎重な姿勢を示したことや、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。その後は高市自民党総裁が首相に選出されたことで政局を巡る不透明感が後退したことや、J-REITの収益の安定性や高い配当利回りを選好する資金流入が見られたことなどから基準価額は上昇しましたが、当期末にかけては、12月の日銀金融政策決定会合における利上げ観測の高まりなどが嫌気され上昇幅を縮小しました。

## 投資環境



当期のJ-REIT市場は上昇しました。

当期初から8月末にかけては、6月の日銀金融政策決定会合後の会見で植田日銀総裁が利上げに慎重な姿勢を示したことや、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。その後は高市自民党総裁が首相に選出されたことで政局を巡る不透明感が後退したことや、J-REITの収益の安定性や高い配当利回りを選好する資金流入が見られたことなどからJ-REIT市場は上昇しましたが、当期末にかけては、12月の日銀金融政策決定会合における利上げ観測の高まりなどが嫌気され上昇幅を縮小しました。

## 当ファンドのポートフォリオ

「J-REIT・リサーチ マザーファンド」受益証券を高位に組み入れ運用しました。

### 【「J-REIT・リサーチ マザーファンド」の運用経過】

主としてわが国の取引所に上場している不動産投資信託証券(J-REIT)に投資し、J-REITへの投資比率は、高位を維持しました。また、株式会社三井住友トラスト基礎研究所の投資助言をもとに、各銘柄の投資適格性等を考慮し、投資環境調査、各銘柄の保有不動産分析、収益ならびに配当の予想等を検討のうえ、銘柄選択を行いました。当期を通じて、KDX不動産投資法人や平和不動産リート投資法人などを配当利回り等の観点から割安と判断し、高位の組み入れを維持しました。

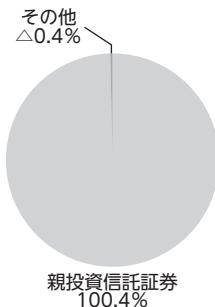
## 当ファンドの組入資産の内容

### ○組入ファンド

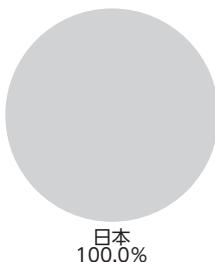
	当期末
	2025年12月17日
J-REIT・リサーチ マザーファンド	100.4%
その他	△0.4%
組入ファンド数	1

(注)組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

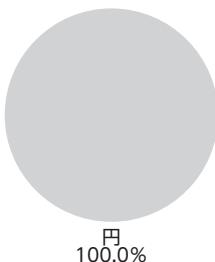
### ○資産別配分



### ○国別配分



### ○通貨別配分

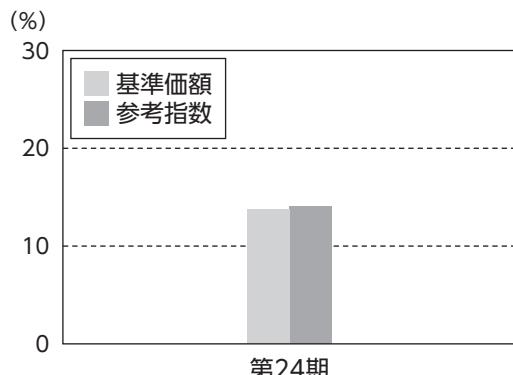


(注)資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する評価額の割合、国別配分の比率は組入証券評価額に対する評価額の割合です。  
その他は未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

## 当ファンドのベンチマークとの差異

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

以下のグラフは、当ファンドの基準価額(分配金込み)と参考指標の騰落率の対比です。



## ■ 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した。

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24期	
	2025年6月18日～2025年12月17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)	13,873	

(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、ファンドの收益率とは異なります。

(注3)ー印は該当がないことを示します。

## ■ 今後の運用方針

わが国の金融商品取引所等に上場(上場予定並びにわが国の金融商品取引所等に準ずる市場で取引されている場合を含みます。)している不動産投資信託証券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。

足元、J-REITの業績を示す一つの指標である配当金は、オフィス、賃貸住宅市況の改善を受けて賃料増加が強まることが期待され、また、良好な不動産売買市場を背景とした物件譲渡益の計上、内部留保の還元等により、緩やかな増加を見込んでいます。

今後も、J-REITの強みである相対的な収益の安定性、利回り面でみた魅力の高さ、また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から、緩やかに上昇する展開を予想しています。

当ファンドとしては物件実査を通じた保有物件の見極めにより、良好な運用状況が期待される割に、相対的に高利回りにある割安銘柄の投資比率を高位に維持する方針です。

## 1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要	
	(2025年6月18日~2025年12月17日)			
	金額	比率		
(a) 信託報酬	115円	0.552%	(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20,916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)	(58)	(0.276)		
(販売会社)	(52)	(0.248)		
(受託会社)	(6)	(0.028)		
(b) 売買委託手数料	2	0.007	(b)売買委託手数料=[期中の売買委託手数料]×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)	(2)	(0.007)		
(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=[期中の有価証券取引税]×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關する税金	
(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	0	0.001	(d)その他費用=[期中のその他費用]×10,000	
(保管費用)	(-)	(-)	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)	(0)	(0.001)	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)	(-)	(-)	その他は、信託事務の処理等に要するその他諸費用	
合計	117	0.560		

(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。  
なわ、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。

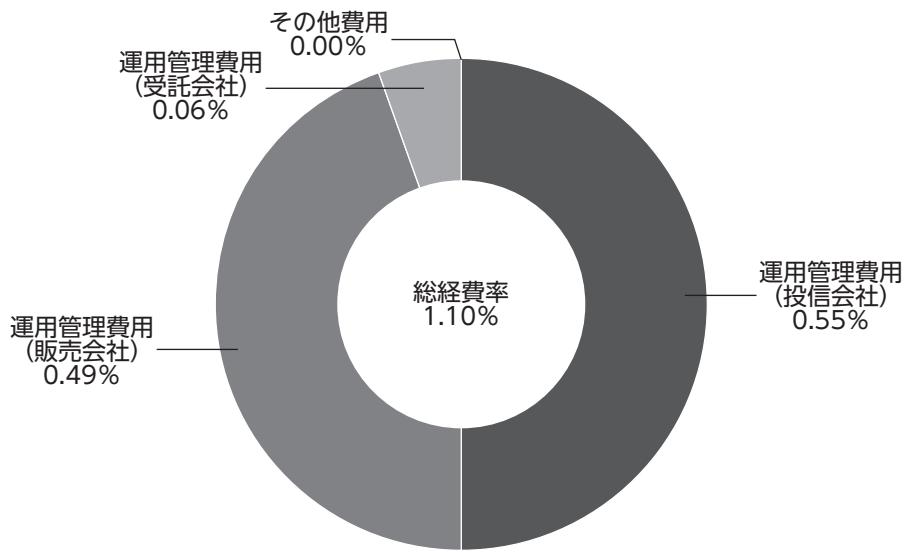
(注2)各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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1.10%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-REIT・リサーチ マザーファンド	千口 2,489,411	千円 10,319,738	千口 1,685,507	千円 7,494,836

### 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 錢 信 託	百万円 0.052580	百万円 0.052580	% 100.0	百万円 0.052580	百万円 0.052580	% 100.0
コール・ローン	74,167	6,653	9.0	74,127	6,661	9.0

(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-REIT・リサーチ マザーファンド＞

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 錢 信 託	百万円 0.842193	百万円 0.842193	% 100.0	百万円 0.842193	百万円 0.842193	% 100.0
コール・ローン	879,304	80,473	9.2	882,966	80,936	9.2

（平均保有割合 25.3%）

(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-REIT・リサーチ マザーファンド	千口 21,944,827	千口 22,748,731	千円 103,811,559

(注)親投資信託の当期末現在の受益権総口数は、90,086,477千口です。

※ 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 - R E I T ・ リ サ ーチ マ ザ ー フ ア ン ド	千円 103,811,559	% 99.0
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,014,055	1.0
投 資 信 託 財 産 総 額	104,825,614	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12月17日現在
(A)資 産	104,825,614,617円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	748,613,945
J-REIT・リサーチ マザーファンド(評価額)	103,811,559,679
未 収 入 金	265,431,444
未 収 利 息	9,549
(B)負 債	1,379,304,357
未 払 解 約 金	821,752,085
未 払 信 託 報 酬	556,529,607
そ の 他 未 払 費 用	1,022,665
(C)純 資 産 総 額(A-B)	103,446,310,260
元 本	46,930,115,460
次 期 繰 越 損 益 金	56,516,194,800
(D)受 益 権 総 口 数	46,930,115,460口
1万口当たり基準価額(C/D)	22,043円

### ■損益の状況

項 目	当 期 自 2025年 6月18日 至 2025年12月17日
(A)配 当 等 収 益 受 取 利 息	1,406,352円 1,406,352
(B)有 価 証 券 売 買 損 益 売 買 益 売 買 損	11,944,464,508 13,375,257,540 △1,430,793,032
(C)信 託 報 酉 等	△557,552,272
(D)当 期 損 益 金(A+B+C)	11,388,318,588
(E)前 期 繰 越 損 益 金	5,391,386,656
(F)追 加 信 託 差 損 益 金 (配 当 等 相 当 額) (売 買 損 益 相 当 額)	39,736,489,556 (48,283,066,528) (△8,546,576,972)
(G) 計 (D+E+F)	56,516,194,800
(H)收 益 分 配 金 次 期 繰 越 損 益 金(G+H)	0 56,516,194,800
追 加 信 託 差 損 益 金 (配 当 等 相 当 額) (売 買 損 益 相 当 額)	39,736,489,556 (48,327,138,980) (△8,590,649,424)
分 配 準 備 積 立 金	16,779,705,244

(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45,220,182,969円、期中追加設定元本額は10,882,975,658円、期中一部解約元本額は9,173,043,167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)	2,205,033,277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)	5,274,172,528円
(C) 収益調整金額	48,327,138,980円
(D) 分配準備積立金額	9,300,499,439円
(E) 分配対象収益額(A+B+C+D)	65,106,844,224円
(F) 期末残存口数	46,930,115,460口
(G) 収益分配対象額(1万口当たり)(E/F×10,000)	13,873円
(H) 分配金額(1万口当たり)	一円
(I) 収益分配金金額(F×H/10,000)	一円

## お知らせ

---

該当事項はありません。

# J-REIT・リサーチ マザーファンド

## 運用報告書

第20期（決算日 2025年1月17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2005年1月17日から無期限です。
運用方針	わが国の取引所に上場（上場予定ならびにわが国の取引所に準ずる市場で取引されている場合を含みます。以下同じ。）している不動産投資信託証券（以下「J-REIT」といいます。）を主な投資対象として、安定したインカムゲインの確保と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。
主要運用対象	わが国の取引所に上場しているJ-REITを主要投資対象とします。
組入制限	投資信託証券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。

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

### 【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	参 考		投 資 信 託 券 組 入 比 率	純 資 産 額
		期 謄	中 落 率		
第16期(2021年1月18日)	円 32,045	% △13.0	24,570	% △14.6	百万円 403,368
第17期(2022年1月17日)	37,935	18.4	28,510	16.0	98.1 425,731
第18期(2023年1月17日)	35,939	△5.3	26,962	△5.4	97.6 480,722
第19期(2024年1月17日)	37,706	4.9	28,299	5.0	97.5 448,545
第20期(2025年1月17日)	35,923	△4.7	26,866	△5.1	97.1 318,978

## 当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 価 額	参 考		投 資 信 託 券 組 入 比 率
		騰 落 率	指 数	
(当 期 首) 2024年 1月17日	円 37,706	% —	28,299	% —
1月末	37,638	△0.2	28,132	△0.6
2月末	35,910	△4.8	26,771	△5.4
3月末	37,832	0.3	28,335	0.1
4月末	38,151	1.2	28,627	1.2
5月末	36,852	△2.3	27,640	△2.3
6月末	36,881	△2.2	27,483	△2.9
7月末	36,782	△2.5	27,567	△2.6
8月末	37,493	△0.6	28,342	0.2
9月末	36,642	△2.8	27,879	△1.5
10月末	35,595	△5.6	27,253	△3.7
11月末	35,567	△5.7	27,011	△4.6
12月末	35,905	△4.8	27,021	△4.5
(当 期 末) 2025年 1月17日	35,923	△4.7	26,866	△5.1
				97.1

(注)騰落率は期首比です。

## 参考指標は、東証REIT指標（配当込み）です。

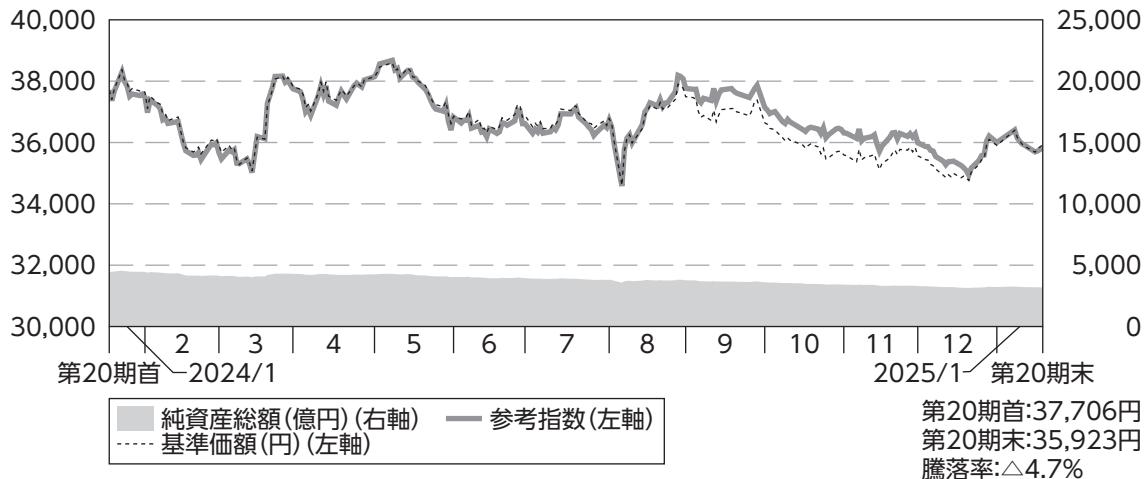
【「東証REIT指標】とは、株式会社 J P X 総研が算出、公表する指標で、東京証券取引所に上場しているREIT（不動産投資信託証券）全銘柄を対象とした時価総額加重型の指標です。

「配当込み」指標は、配当収益を考慮して算出した指標です。

【同指標】の指標値及び【同指標】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、指標の算出、指標値の公表、利用など【同指標】に関するすべての権利・ノウハウ及び【同指標】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、【同指標】の指標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。設定日を10,000として指標化したものを掲載しています。

## 当期中の運用経過と今後の運用方針

### 基準価額等の推移



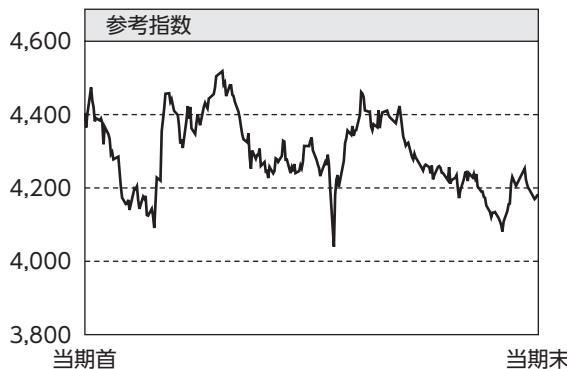
(注)参考指数は、2024年1月17日の値を基準価額に合わせて指数化しています。

### 基準価額の主な変動要因

当期の基準価額は下落しました。

当期初から2024年3月半ばにかけては、日銀金融政策決定会合を前に警戒的な見方が根強かったことなどから基準価額は軟調に推移しましたが、金融政策の見直しについての観測報道等により想定ほどの変化がないことが確認されると切り返し、4月末にかけて基準価額は上昇しました。5月以降はグローバル株価指数からのJ-REIT複数銘柄除外に伴う思惑等が影響したほか、7月末の日銀の利上げを受けた株式市場のリスクオフの流れが波及し大幅に下落しましたが、配当利回りでみた割安感に着目した資金流入がみられたことなどから切り返し、8月末にかけて基準価額は上昇しました。9月以降は東京オフィス市況の回復が確認されるなどの明るい材料はあったものの、衆議院選挙や米大統領選挙などリスクイベントに備えポジションを圧縮する動きに押されたことや、12月の日銀金融政策決定会合における利上げの可能性が徐々に意識されたことなどから、基準価額は軟調に推移しました。当期末にかけては、日銀金融政策決定会合後の植田日銀総裁の会見を受けて早期利上げ観測が後退したことなどから、基準価額は下落幅を縮小しました。

## 投資環境



当期のJ-REIT市場は下落しました。

当期初から2024年3月半ばにかけては、日銀金融政策決定会合を前に警戒的な見方が根強かったことなどからJ-REIT市場は軟調に推移しましたが、金融政策の見直しについての観測報道等により想定ほどの変化がないことが確認されると切り返し、4月末にかけてJ-REIT市場は上昇しました。5月以降はグローバル株価指数からのJ-REIT複数銘柄除外に伴う思惑等が影響したほか、7月末の日銀の利上げを受けた株式市場のリスクオフの流れが波及し大幅に下落しましたが、配当利回りでみた割安感に着目した資金流入がみられたことなどから切り返し、8月末にかけてJ-REIT市場は上昇しました。9月以降は東京オフィス市況の回復が確認されるなどの明るい材料はあったものの、衆議院選挙や米大統領選挙などリスクイベントに備えポジションを圧縮する動きに押されたことや、12月の日銀金融政策決定会合における利上げの可能性が徐々に意識されたことなどから、J-REIT市場は軟調に推移しました。当期末にかけては、日銀金融政策決定会合後の植田日銀総裁の会見を受けて早期利上げ観測が後退したことなどから、J-REIT市場は下落幅を縮小しました。

## 当ファンドのポートフォリオ

主としてわが国の取引所に上場している不動産投資信託証券(J-REIT)に投資し、J-REITへの投資比率は、高位を維持しました。また、株式会社三井住友トラスト基礎研究所の投資助言をもとに、各銘柄の投資適格性等を考慮し、投資環境調査、各銘柄の保有不動産分析、収益ならびに配当の予想等を検討のうえ、銘柄選択を行いました。当期を通じて、KDX不動産投資法人や平和不動産リート投資法人などを配当利回り等の観点から割安と判断し、高位の組み入れを維持しました。

## 当ファンドの組入資産の内容

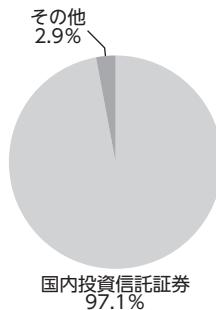
### ○上位10銘柄

順位	銘柄名	国・地域	組入比率
1	KDX不動産投資法人	日本	8.8%
2	平和不動産リート投資法人	日本	7.5%
3	積水ハウス・リート投資法人	日本	6.9%
4	ヒューリックリート投資法人	日本	6.2%
5	日本プライムリアルティ投資法人	日本	5.5%
6	NTT都市開発リート投資法人	日本	4.7%

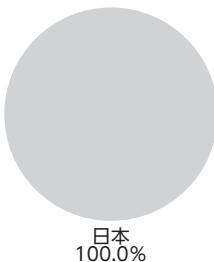
順位	銘柄名	国・地域	組入比率
7	森ヒルズリート投資法人	日本	3.5%
8	アクティビア・プロパティーズ投資法人	日本	3.3%
9	大和ハウスリート投資法人	日本	3.2%
10	大和証券リビング投資法人	日本	2.9%
組入銘柄数			47

(注)組入比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。

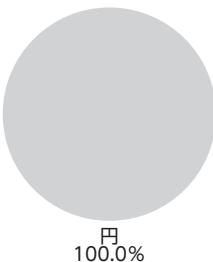
### ○資産別配分



### ○国別配分



### ○通貨別配分

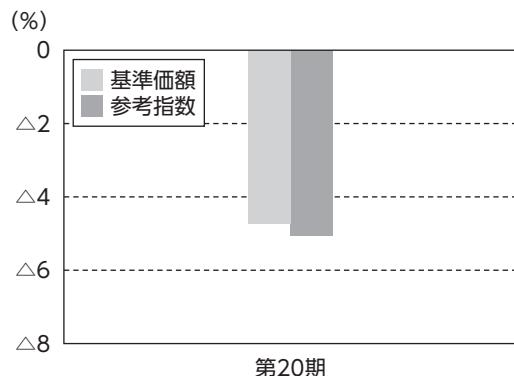


(注)資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する評価額の割合、国別配分の比率は組入証券評価額に対する評価額の割合です。  
その他は未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

## 当ファンドのベンチマークとの差異

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

以下のグラフは、当ファンドの基準価額と参考指標の騰落率の対比です。



## 今後の運用方針

わが国の取引所に上場(上場予定ならびにわが国の取引所に準ずる市場で取引されている場合を含みます。)している不動産投資信託証券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、収益ならびに配当の予想等にもとづき、銘柄選択を行います。

## 1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要	
	(2024年1月18日~2025年1月17日)			
	金額	比率		
(a) 売買委託手数料 (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) (商品) (先物・オプション)	6円 (-) (-) (-) (-) (6) (-) (-)	0.017% (-) (-) (-) (-) (0.017) (-) (-)	(a) 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	
(b) 有価証券取引税 (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)	- (-) (-) (-) (-) (-)	- (-) (-) (-) (-) (-)	(b) 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	
(c) その他費用 (保管費用) (監査費用) (その他)	- (-) (-) (-)	- (-) (-) (-)	(c) 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	
合計	6	0.017		

(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おります。

(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(36,770円)で除して100を乗じたものです。

## 売買および取引の状況

## &lt;投資信託受益証券、投資証券&gt;

		当 期					
		買 付		売 付			
		口 数	金 額	口 数	金 額		
国	サンケイリアルエステート投資法人	口 2,100	千円 184,607	口 220	千円 17,344		
	S O S i L A 物流リート投資法人	150	16,667	4,140	478,154		
	日本アコモデーションファンド投資法人	—	—	5	3,241		
	森ヒルズリート投資法人	—	—	36,236	4,660,409		
	産業ファンド投資法人	6,969	869,431	1,800	227,577		
	アドバンス・レジデンス投資法人	—	—	21,800	6,994,771		
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	—	—	14,455	5,075,324		
	G L P 投資法人	9,200	1,193,347	24,610	3,185,394		
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	(138)	(41,083)	18,580	5,810,591		
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	138	41,083	(△41,083)	—	—	
	(△138)						
	日本プロロジスリート投資法人	2,390	600,529	4,210	1,087,983		
	星野リゾート・リート投資法人	2,267	923,063	1,879	890,511		
	(718)	(—)					
	O n e リート投資法人	360	93,023	1,080	264,917		
	イオンリート投資法人	—	—	2,550	346,223		
	ヒューリックリート投資法人	2,200	331,973	24,015	3,403,568		
	日本リート投資法人	(58,956)	(—)	11,359	3,499,108		
	積水ハウス・リート投資法人	2,600	211,269	41,130	3,181,857		
内	ヘルスケア&メディカル投資法人	—	—	1,980	224,135		
	野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	22,800	3,380,815		
	ラサールロジポート投資法人	—	—	25,460	3,697,988		
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	6,045	1,171,395	2,600	907,329		
	(58,496)	(3,429,207)					
	三菱地所物流リート投資法人	1,890	713,680	3,785	1,388,825		
	C R E ロジスティクスファンド投資法人	4,330	639,737	680	96,796		
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	(△26,938)	(△3,429,207)	3,220	384,710		
	日本ビルファンド投資法人	600	357,024	8,031	4,281,793		
	(51,288)	(—)					
内	ジャパンリアルエステート投資法人	750	124,655	8,559	4,649,319		
	(16,900)	(—)					
	日本都市ファンド投資法人	20,549	1,945,262	2,250	203,760		
	オリックス不動産投資法人	1,250	203,222	5,080	815,630		
内	日本プライムリアルティ投資法人	1,150	385,050	12,825	4,232,464		

		当 期					
		買 付			売 付		
		口 数	金 額		口 数	金 額	
国	N T T都市開発リート投資法人	口	千円		口	千円	
	東急リアル・エステート投資法人	1,250	152,134		19,860	2,305,953	
	グローバル・ワン不動産投資法人	—	—		19,545	3,051,952	
	ユナイテッド・アーバン投資法人	—	—		35,590	3,599,457	
	森トラストリート投資法人	13,900	2,032,287		9,820	1,379,496	
	インヴィンシブル投資法人	—	—		50,610	3,337,947	
	フロンティア不動産投資法人	35,958	2,373,830		10,550	669,926	
	平和不動産リート投資法人	150	66,187		5,670	2,296,677	
	(28,764)	(—)					
	平和不動産リート投資法人	3,230	431,747		5,760	739,365	
	(655)	(84,017)					
	平和不動産リート投資法人	655	84,017		—	—	
	(△655)	(△84,017)					
	日本ロジスティクスファンド投資法人	—	—		310	85,357	
	福岡リート投資法人	6,887	989,296		1,050	148,590	
	K D X不動産投資法人	—	—		55,741	8,492,571	
	いちごオフィスリート投資法人	—	—		32,990	2,677,956	
内	大和証券オフィス投資法人	100	55,425		11,150	3,644,371	
	(13,765)	(—)					
	阪急阪神リート投資法人	—	—		900	117,214	
	スタートプロシード投資法人	—	—		400	70,212	
	大和ハウスリート投資法人	850	204,721		24,960	6,143,491	
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	3,701	281,390		10,100	736,119	
	大和証券リビング投資法人	1,350	142,283		27,610	2,677,987	
	ジャパンエクセレント投資法人	900	113,391		4,180	501,182	

(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<sup>※</sup>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	B A	売付額等C	うち利害関係人との取引状況D	D C
金 銭 信 託	百万円 67	百万円 67	% 100.0	百万円 67	百万円 67	% 100.0
コ ー ル・ロ ー ン	1,936,853	334,699	17.3	1,939,858	333,499	17.2

(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

## &lt;国内投資信託受益証券、投資証券&gt;

銘柄	当期首(前期末)	当期			末
	口数 (口)	口数 (口)	評価額 (千円)	比率 (%)	
サンケイリアルエステート投資法人	10,571	12,451	947,521	0.3	
S O S i L A 物流リート投資法人	21,430	17,440	1,864,336	0.6	
日本アコモデーションファンド投資法人	235	230	132,710	0.0	
森ヒルズリート投資法人	126,456	90,220	11,042,928	3.5	
産業ファンド投資法人	16,353	21,522	2,475,030	0.8	
アドバンス・レジデンス投資法人	43,928	22,128	6,370,651	2.0	
アクティビア・プロパティーズ投資法人	45,367	30,912	10,525,536	3.3	
G L P 投資法人	60,272	44,862	5,455,219	1.7	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	29,987	11,545	3,178,338	1.0	
日本プロロジスリート投資法人	14,141	12,321	2,860,936	0.9	
星野リゾート・リート投資法人	770	1,876	390,020	0.1	
O n e リート投資法人	29,349	28,629	6,727,815	2.1	
イオンリート投資法人	11,844	9,294	1,148,738	0.4	
ヒューリックリート投資法人	166,810	144,995	19,893,314	6.2	
日本リート投資法人	30,211	77,808	6,037,900	1.9	
積水ハウス・リート投資法人	323,860	285,330	22,027,476	6.9	
ヘルスケア&メディカル投資法人	40,130	38,150	4,051,530	1.3	
野村不動産マスターファンド投資法人	63,654	40,854	5,695,047	1.8	
ラサールロジポート投資法人	78,797	53,337	7,552,519	2.4	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	9,266	71,207	7,099,337	2.2	
投資法人みらい	1,278	1,278	51,567	0.0	
三菱地所物流リート投資法人	17,963	16,068	5,535,426	1.7	
C R E ロジスティクスファンド投資法人	37,850	41,500	5,814,150	1.8	
アドバンス・ロジスティクス投資法人	30,158	—	—	—	
日本ビルファンド投資法人	19,073	62,930	7,520,135	2.4	
ジャパンリアルエステート投資法人	12,684	21,775	2,258,067	0.7	
日本都市ファンド投資法人	53,240	71,539	6,302,585	2.0	
オリックス不動産投資法人	32,330	28,500	4,636,950	1.5	
日本プライムリアルティ投資法人	65,592	53,917	17,388,232	5.5	
N T T 都市開発リート投資法人	144,737	126,127	15,097,401	4.7	
東急リアル・エステート投資法人	39,590	20,045	3,096,952	1.0	
グローバル・ワン不動産投資法人	71,797	36,207	3,624,320	1.1	
ユナイテッド・アーバン投資法人	56,320	60,400	8,667,400	2.7	
森トラストリート投資法人	153,086	102,476	6,322,769	2.0	
インヴィンシブル投資法人	69,107	94,515	6,266,344	2.0	
フロンティア不動産投資法人	12,561	35,805	2,810,692	0.9	

銘柄	当期首(前期末)		当期			比率(%)
	口数 (口)	評価額 (千円)	口数 (口)	評価額 (千円)	比率(%)	
平和不動産リート投資法人	194,770	192,895		23,783,953		7.5
日本ロジスティクスファンド投資法人	1,076	766		202,453		0.1
福岡リート投資法人	1,825	7,662		1,101,029		0.3
KDX不動産投資法人	249,440	193,699		28,163,834		8.8
いちごオフィスリート投資法人	101,530	68,540		5,496,908		1.7
大和証券オフィス投資法人	14,865	17,580		5,029,638		1.6
阪急阪神リート投資法人	7,750	6,850		845,290		0.3
スタートプロシード投資法人	10,582	10,182		1,768,613		0.6
大和ハウスリート投資法人	68,418	44,308		10,177,547		3.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人	41,954	35,555		2,503,072		0.8
大和証券リビング投資法人	131,125	104,865		9,259,579		2.9
ジャパンエクセレント投資法人	6,494	3,214		379,894		0.1
合計	口数 銘柄数	・ <比率>	2,770,626 48	2,474,309 47	309,581,715 <97.1%>	

(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	オリックス不動産投資法人
日本アコモデーションファンド投資法人	N T T都市開発リート投資法人
森ヒルズリート投資法人	東急リアル・エステート投資法人
産業ファンド投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人
アドバンス・レジデンス投資法人	森トラストリート投資法人
アクティビア・プロパティーズ投資法人	インヴィンシブル投資法人
G L P 投資法人	フロンティア不動産投資法人
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	日本ロジスティクスファンド投資法人
日本プロロジスリート投資法人	福岡リート投資法人
イオンリート投資法人	K D X 不動産投資法人
ヘルスケア&メディカル投資法人	いちごオフィスリート投資法人
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	スタートプロシード投資法人
C R E ロジスティクスファンド投資法人	大和ハウスリート投資法人
日本ビルファンド投資法人	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
投 資 資 料 證 券	千円 309, 581, 715	% 95. 9
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	13, 230, 098	4. 1
投 資 信 託 財 产 總 額	322, 811, 813	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1月17日現在
(A) 資産	322,811,813,418円
コール・ローン等	7,895,591,769
投資証券(評価額)	309,581,715,600
未収入金	398,201,079
未収配当金	4,936,258,237
未収利息	46,733
(B) 負債	3,833,418,972
未払金	281,941,875
未払解約金	3,551,477,097
(C) 純資産総額(A-B)	318,978,394,446
元本	88,795,843,128
次期繰越損益金	230,182,551,318
(D) 受益権総口数	88,795,843,128口
1万口当たり基準価額(C/D)	35,923円

## ■損益の状況

項目	当期 自2024年1月18日 至2025年1月17日
(A)配当等収益	18,670,066,421円
受取配当金	18,660,743,058
受取利息	9,291,464
その他収益金	161,570
支払利息	△129,671
(B)有価証券売買損益	△38,605,820,220
売買益	1,059,533,705
売買損	△39,665,353,925
(C)当期損益金(A+B)	△19,935,753,799
(D)前期繰越損益金	329,585,263,192
(E)追加信託差損益金	7,996,920,537
(F)解約差損益金	△87,463,878,612
(G)計(C+D+E+F)	230,182,551,318
次期繰越損益金(G)	230,182,551,318

(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。

## &lt;注記事項&gt;

※当ファンドの期首元本額は118,960,008,263円、期中追加設定元本額は2,985,560,694円、期中一部解約元本額は33,149,725,829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-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)	71,714,178,224円
J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)	16,229,793,556円
J-REIT・リサーチ・オープン(奇数月決算型)	397,174,771円
財産四分法ファンド(毎月決算型)	287,565,384円
SMTAM-FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン(適格機関投資家専用)	133,109,343円
私募J-REIT・リサーチファンド(適格機関投資家専用)	34,021,850円

## お知らせ

該当事項はありません。