マンスリー・レポート

ＳＭＢＣファンドラップ・J-REIT

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

ファンド設定日：2007年02月20日　　日経新聞掲載名：FWJR

基準価額・純資産総額の推移（円・億円）



■ グラフは過去の実績を示したものであり将来の成果をお約束するものではありません。
■ 基準価額は信託報酬控除後です。信託報酬は後述の「ファンドの費用」をご覧ください。

基準価額・純資産総額

	当月末
基準価額（円）	18,058
純資産総額（百万円）	47,386

■ 基準価額は10,000口当たりの金額です。

騰落率（税引前分配金再投資）（%）

	基準日	ファンド
1ヵ月	2026/08/31	-4.6
3ヵ月	2026/06/30	-4.4
6ヵ月	2026/03/31	-5.4
1年	2025/09/30	-5.9
3年	2023/09/29	6.1
5年	2021/09/30	2.0
設定来	2007/02/20	80.6

■ ファンドの騰落率は税引前分配金を再投資した場合の数値です。
■ 換金時には税金等の費用がかかる場合があります。
■ 騰落率は実際の投資家利回りとは異なります。

最近の分配実績（税引前）（円）

期	決算日	分配金
第16期	2022/09/26	0
第17期	2023/09/25	0
第18期	2024/09/25	0
第19期	2025/09/25	0
第20期	2026/09/25	0
設定来		0

※ 分配金は10,000口当たりの金額です。過去の実績を示したものであり、将来の分配をお約束するものではありません。
※ 決算日は、毎年9月25日（休業日の場合は、翌営業日）です。

資産構成比率（%）

	当月末
国内REITファンド	98.6
現金等	1.4
合計	100.0

※ 国内REITファンドの正式名称は「ＳＭＤＡＭ／FOFs用Ｊ－ＲＥＩＴ（適格機関投資家限定）」です。
※ 現金等にはキャッシュ・マネジメント・マザーファンドを含みます。

※ この資料の各グラフ・表に記載されている数値は、表示桁未満がある場合は四捨五入して表示しています。
※ この資料に記載されている構成比を示す比率は、注記がある場合を除き全てファンドの純資産総額を100%として計算した値です。

最終ページの「当資料のご利用にあたっての注意事項」を必ずご覧ください。

SMBC 三井住友DSアセットマネジメント

ＳＭＢＣファンドラップ・J-REIT

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

※ このページは「ＳＭＤＡＭ／FOFｓ用Ｊ－ＲＥＩＴ（適格機関投資家限定）」の情報を記載しています。

基準価額騰落率（%）

期間	基準価額	ベンチマーク
1ヵ月	-4.3	-4.1
3ヵ月	-4.1	-4.1
6ヵ月	-4.6	-5.4
1年	-6.3	-6.7
3年	6.2	5.9
5年	4.5	2.8
設定来	33.6	33.2

※ 騰落率は実際の投資家利回りとは異なります。
※ 過去の実績は、将来の運用結果を約束するものではありません。
※ ベンチマークは東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）です 。
※ 設定日は2020年6月23日です。

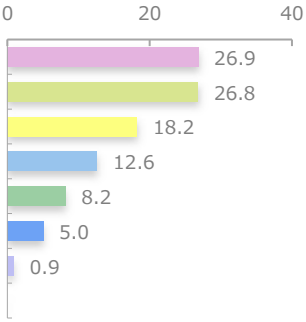
組入上位10銘柄（%）　（組入銘柄数 37 ）

	銘柄	比率
1	日本ビルファンド投資法人	9.8
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	8.3
3	日本都市ファンド投資法人	7.9
4	ＧＬＰ投資法人	6.6
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	5.7
6	大和ハウスリート投資法人	5.7
7	日本プロロジスリート投資法人	5.1
8	ジャパン・ホテル・リート投資法人	5.0
9	インヴィンシブル投資法人	4.7
10	オリックス不動産投資法人	4.5

※ 比率は当ファンドの投資するマザーファンドの純資産総額対比です。

セクター別組入構成（%）

		当月末
1	オフィス不動産投資信託	26.9
2	工業用不動産投資信託	26.8
3	各種不動産投資信託	18.2
4	ホテル・リゾート不動産投資信託	12.6
5	店舗用不動産投資信託	8.2
6	住宅用不動産投資信託	5.0
7	ヘルスケア不動産投資信託	0.9
8	-	-



※ セクターは原則として世界産業分類基準(GICS) です。
※ 比率は当ファンドの投資するマザーファンドの純資産総額対比です。

ＳＭＢＣファンドラップ・J-REIT

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

※ このページは「ＳＭＤＡＭ／FOFｓ用Ｊ－ＲＥＩＴ（適格機関投資家限定）」の情報を記載しています。

マーケットおよび運用状況コメント

＜市場動向＞

9月のJ－REIT市場は、複数の物件売買の動きがありました。J－REIT市場に関して、東証REIT指数（配当込み）は前月末比－4.1%（4,733.98ポイント）で取引を終えました。月前半は中東情勢悪化に伴う原油高等を背景に、日米早期利上げ観測の強まりなどから軟調に推移しました。月後半は日銀が1.25%程度への政策金利の引き上げを決定すると、将来の利払い負担増加等を警戒した売りが優勢となりました。月末にかけては、国内長期金利が3%を超える水準で推移したことなどが重石となった結果、前月末を下回る水準で終えました。国内株式市場に関して、TOPIX（配当込み）は前月末比－0.3%（7,396.93ポイント）で取引を終えました。月前半は、中東情勢悪化や、それに伴う原油高と日米早期利上げ観測、さらにAI開発ペース鈍化懸念等から軟調に推移しました。月後半は日米欧の中央銀行が市場予想通り利上げを決定する中、米ハイテク株高や中間配当の権利取り等もみられ底堅く推移しました。月末にかけては、国内長期金利が3%を超える水準で推移するなど株式の相対的な割高感が意識され、一進一退で推移した結果、前月末を若干下回る水準で終えました。

＜運用状況＞

本ファンドは、東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとし、中長期的にこれを上回る投資成果を目指しています。運用にあたっては、各REITの組入物件を独自基準でスコアリングし、物件のクオリティを重視して銘柄を組み入れています。

＜見通しと方針＞

J－REIT市場は、外部環境の変化などによる不安定な動きが想定されます。足元、中東情勢の先行き不透明感に絡む金利および為替の動向や日米金融政策などを巡り神経質な相場展開が続いています。日銀は6月に続き、9月の金融政策決定会合でも政策金利を引き上げ、同金利は1.25%程度となりました。今後も日銀の金融政策正常化に向けた動きが注目されます。このような中、都心部オフィス空室率や賃料の改善継続や、J－REIT保有の賃貸住宅、物流施設の賃料上昇なども続いており、不動産投資マーケットのファンダメンタルズ（基礎的条件）は概ね堅調です。今後も金利が一定水準の範囲内で推移し、外部環境の改善が確認されれば、J－REIT市場は底堅く推移するものと考えます。

※ 組入上位10銘柄に記載の組入銘柄数とマーケットおよび運用状況コメントに記載の組入銘柄数は、新投資口発行の有無により銘柄数が異なる場合があります。
※ 作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等をお約束するものではありません。

ＳＭＢＣファンドラップ・J-REIT

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

投資方針

○ 投資信託証券への投資を通じて、主としてわが国の不動産投資信託証券（J-REIT）へ投資します。
○ 投資する投資信託証券は、J-REITを主要投資対象とし、アクティブ運用を行うことを基本とするものとします。

当ファンドは特化型運用を行います。
特化型運用ファンドとは、投資対象に一般社団法人資産運用業協会規則に定める寄与度が10%を超える支配的な銘柄が存在し、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。
当ファンドが実質的な主要投資対象とするわが国の不動産投資信託証券（J-REIT）には、寄与度が10%を超えるまたは超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄へ投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

※ 指定投資信託証券の選定、追加または入替えについては、ＳＭＢＣグローバル・インベストメント＆コンサルティング株式会社からの助言を受けます。
※ 資金動向、市況動向等によっては、上記のような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

■ 当ファンドは、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。したがって、投資者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。
■ 運用の結果として信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。
■ 投資信託は預貯金と異なります。また、一定の投資成果を保証するものではありません。
■ 当ファンドの主要なリスクは、以下です。

■ 価格変動リスク

ＳＭＢＣファンドラップ・シリーズの各ファンドは、投資信託証券を通じて、実質的に株式、債券、ＲＥＩＴ、コモディティ等の値動きのある有価証券等に投資します。実質的な投資対象である有価証券等の価格が下落した場合には、ファンドの基準価額も下落するおそれがあります。

■ 流動性リスク

ＳＭＢＣファンドラップ・シリーズの各ファンドの実質的な投資対象となる有価証券等の需給、市場に対する相場見通し、経済・金融情勢等の変化や、当該有価証券等が売買される市場の規模や厚み、市場参加者の差異等は、当該有価証券等の流動性に大きく影響します。当該有価証券等の流動性が低下した場合、売買が実行できなくなったり、不利な条件での売買を強いられることとなったり、デリバティブ等の決済の場合に反対売買が困難になったりする可能性があります。その結果、ファンドの基準価額が下落するおそれがあります。

■ 不動産投資信託（ＲＥＩＴ）固有のリスク

＜価格変動リスク＞
不動産投資信託の価格は、以下のような要因により変動します。
・ 保有不動産等の評価額の変動
・ 組入資産（不動産）の入替え等による変動
・ 当該不動産投資信託が借入れを行っている場合の金利支払い等の負担の増減
・ 建築規制や税制などの変更に伴う市況の変化
・ 人災、自然災害等の偶発的な出来事による不動産の劣化や滅失、毀損
上記などにより、不動産価格が下落した場合、不動産投資信託の価格も下がり、ファンドの基準価額も下落するおそれがあります。
＜分配金の変動＞
不動産投資信託の分配金の原資は、不動産等から得られる賃貸収入が主なものです。賃貸収入は、賃貸料の下落や空室の発生等により減少する可能性があり、この場合、分配金はこれらの影響を受ける可能性があります。投資対象となる不動産の管理や修繕等にかかる費用が増えると、分配金に影響を及ぼします。

ＳＭＢＣファンドラップ・J-REIT

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

投資リスク

■ 不動産投資信託（ＲＥＩＴ）固有のリスク

＜信用リスク、その他＞

不動産投資信託の信用状態が悪化した結果、債務超過や支払不能となった場合、大きな損失が生じるおそれがあります。また、取引所の上場廃止基準に抵触した場合、当該不動産投資信託の上場が廃止される可能性があります。

■ その他のリスク

ＳＭＢＣファンドラップ・シリーズが投資対象とする国内籍の指定投資信託証券が投資対象とするマザーファンドで、当該マザーファンドに投資する他のベビーファンドで解約申込みがあった際に、当該マザーファンドに属する有価証券を売却しなければならない場合があります。この場合、市場規模、市場動向によっては当該売却により市場実勢が押し下げられ、当初期待されていた価格で売却できないこともあります。この際に、ファンドの基準価額が下落するおそれがあります。

また、ＳＭＢＣファンドラップ・シリーズが投資対象とする外国籍の指定投資信託証券や、当該投資信託証券を投資対象とする他のファンドで追加設定・解約等に伴う資金移動があり、当該投資信託証券において売買が生じた場合などには、当ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。

その他留意点

〔特化型運用に関する留意点〕

ＦWJ-REITは特化型運用を行います。したがって、特定の銘柄へ投資が集中することがあり、当該銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

〔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、ファンド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およ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、分配金の一部または全部が、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。

● ファンドのお申込みに関しては、クーリング・オフ制度の適用はありません。

● ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や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、換金申込みの受付けが中止となる可能性、既に受け付けた換金申込みが取り消しとなる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性等があります。

ＳＭＢＣファンドラップ・J-REIT

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

お申込みメモ
購入単位
お申込みの販売会社にお問い合わせください。
購入価額
購入申込受付日の翌営業日の基準価額
購入代金
販売会社の定める期日までにお支払いください。
換金単位
お申込みの販売会社にお問い合わせください。
換金価額
換金申込受付日の翌営業日の基準価額
換金代金
原則として、換金申込受付日から起算して６営業日目からお支払いします。
信託期間
無期限（2007年２月20日設定）
決算日
毎年９月25日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配
年１回決算を行い、分配方針に基づき分配金額を決定します。（委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。） 分配金受取りコース：原則として、分配金は税金を差し引いた後、決算日から起算して５営業日目までにお支払いいたします。 分配金自動再投資コース： 原則として、分配金は税金を差し引いた後、無手数料で再投資いたします。 ※販売会社によってはいずれか一方のみの取扱いとなる場合があります。
課税関係
課税上は株式投資信託として取り扱われます。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。
注記
当ファンドはSMBCファンドラップ専用ファンドです。

ＳＭＢＣファンドラップ・J-REIT

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

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
ありません。

○ 信託財産留保額
ありません。

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）
ファンドの純資産総額に以下の率を乗じた額とします。運用管理費用（信託報酬）は日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。
なお、毎計算期間の最初の6ヵ月終了日と毎計算期末または信託終了のときに、信託財産から支払われます。
＜信託報酬率およびその配分、実質的な負担＞
実質的な負担は、作成基準日時点における有効な投資信託説明書（交付目論見書）に記載のある以下ファンドの指定投資信託証券の運用管理費用（信託報酬）に基づき記載しています。指定投資信託証券、もしくはその運用管理費用（信託報酬）が変更となった場合には、実質的な負担も変更となる場合があります。

ファンド名	信託報酬率	配分（税抜き）			投資対象とする投資信託	実質的な負担
		委託会社	販売会社	受託会社		
F WJ-REIT	**年0.231％（税抜き0.21％）**	年0.15%	年0.03%	年0.03%	年0.319%程度	**年0.55％（税抜き0.5％）程度**

※ 上記の配分には別途消費税等相当額がかかります。
※ ファンドの指定投資信託証券の運用管理費用（信託報酬）は、料率が把握できる費用の合計であり、上記以外の費用がかかる場合があります。また、年間最低報酬額や取引ごとにかかる費用等が定められている場合があるため、純資産総額の規模や取引頻度等によっては、上記の料率を上回る場合があります。

支払先	役務の内容
委託会社	ファンドの運用およびそれに伴う調査、受託会社への指図、基準価額の算出、法定書面等の作成等の対価
販売会社	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
受託会社	ファンドの財産の保管および管理、委託会社からの指図の実行等の対価

○ その他の費用・手数料
以下のその他の費用・手数料について信託財産からご負担いただきます。
- 監査法人等に支払われるファンドの監査費用
- 有価証券の売買時に発生する売買委託手数料
- 資産を外国で保管する場合の費用　　等

※上記の費用等については、運用状況等により変動するため、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、表示することができません。

税金

分配時

所得税及び地方税　配当所得として課税　普通分配金に対して20.315%

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　換金（解約）時及び償還時の差益（譲渡益）に対して20.315%

※ 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。

委託会社・その他の関係法人等

委託会社	ファンドの運用の指図等を行います。 三井住友DS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399号 加入協会　：一般社団法人資産運用業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会 ホームページ　：　https://www.smd-am.co.jp コールセンター　：　0120－88－2976　［受付時間］午前9時～午後5時（土、日、祝・休日を除く）
受託会社	ファンドの財産の保管および管理を行います。 三井住友信託銀行株式会社
販売会社	ファンドの募集の取扱い、購入後の口座内での管理、解約等の事務を行います。

ＳＭＢＣファンドラップ・J-REIT

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

販売会社

販売会社名		登録番号	日本証券業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会	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	一般社団法人日本ＳＴＯ協会	備考
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	○	○	○	○	○	

当資料のご利用にあたっての注意事項

- 当資料は、三井住友DSアセットマネジメントが作成した販売用資料であり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- 当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。また、将来に関し述べられた運用方針・市場見通しも変更されることがあります。当資料は三井住友DSアセットマネジメントが信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 投資信託は、値動きのある証券（外国証券には為替変動リスクもあります。）に投資しますので、リスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動します。したがって元本や利回りが保証されているものではありません。
- 投資信託は、預貯金や保険契約と異なり、預金保険・貯金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また登録金融機関でご購入の場合、投資者保護基金の支払対象とはなりません。
- 当ファンドの取得のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書（交付目論見書）および契約締結前交付書面等の内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等は販売会社にご請求ください。また、当資料に投資信託説明書（交付目論見書）と異なる内容が存在した場合は、最新の投資信託説明書（交付目論見書）が優先します。