OneストラテジックJ－REITファンド

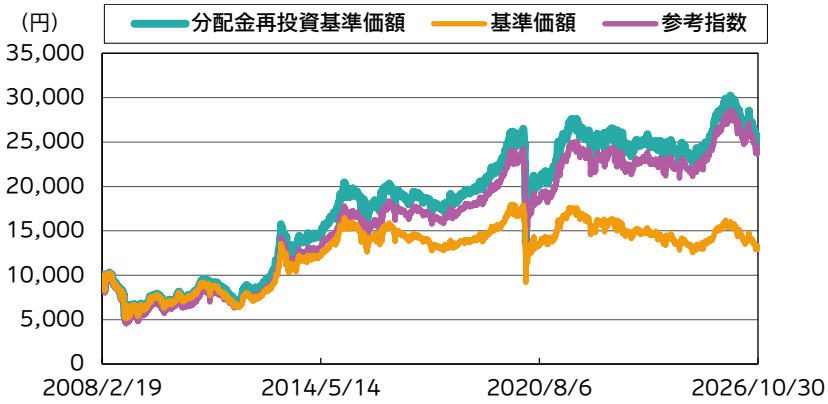
マンスリーレポート
2026年10月30日基準

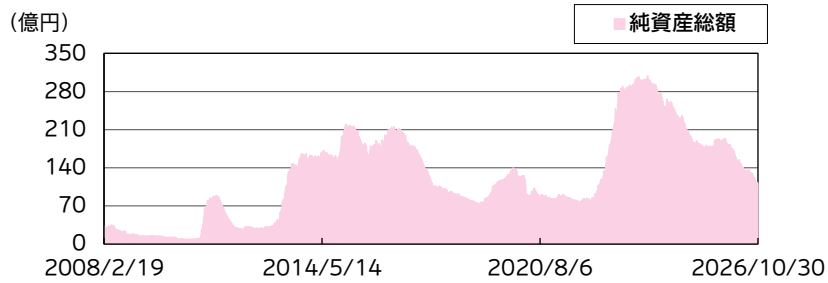
追加型投信／国内／不動産投信

運用実績

運用実績の推移

（設定日：2008年2月20日）





※基準価額は、信託報酬控除後の価額です。参考指数を含め、設定前営業日を10,000円として指数化しています。なお、信託報酬率は「ファンドの費用」をご覧ください。
※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ものであり、実際の基準価額とは異なります。
※参考指数は、東証REIT指数(配当込み)です。指数についての詳細は後掲の「指数の著作権などについて」をご参照ください。

分配金の実績(税引前)(直近3年分)

期	決算日	分配金(円)
第32期	2023/12/15	300
第33期	2024/06/17	310
第34期	2024/12/16	310
第35期	2025/06/16	330
第36期	2025/12/15	340
第37期	2026/06/15	340
設定来累計分配金		8,480

※分配金は、1万口当たりの金額です。
※分配金は過去の実績であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

基準価額・純資産総額

	当月末	前月末
基準価額(円)	12,996	13,354
純資産総額(百万円)	11,009	11,876

※基準価額は、1万口当たり。

	基準価額(円)	基準日
設定来高値	17,987	2019/11/01
設定来安値	5,109	2008/10/28

※同一の基準価額が複数ある場合、直近の日付を表示しています。

騰落率(税引前分配金再投資)(%)

	ファンド	参考指数
1ヵ月	-2.7	-3.1
3ヵ月	-9.4	-9.7
6ヵ月	-9.4	-10.1
1年	-12.4	-11.8
3年	2.0	4.9
5年	-5.0	-1.6
10年	34.6	40.3
設定来	151.2	137.9

※騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとして算出していますので、実際の投資家利回りとは異なります。
※各期間は、基準日から過去に遡っています。また、設定来の騰落率については、設定当初の投資元本を基に計算しています。

ポートフォリオ構成（%）

不動産投信現物	97.6
現金等	2.4
合計	100.0
不動産投信先物	-
不動産投信実質組入(現物＋先物)	97.6

※組入比率は、純資産総額に対する割合です。
※現金等の中には未払金等が含まれるため、比率が一時的にマイナスとなる場合があります。

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

アセットマネジメントOne

ポートフォリオの状況

配当利回り(%)	5.50

※配当利回りは、原則として各種データベース等の予想配当利回りを基に組入銘柄の純資産総額に対する組入比率で加重平均したものです。
※当ファンドの運用利回りとは異なり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

組入上位10銘柄（%）（組入銘柄数 44）

	銘柄	組入比率
1	日本都市ファンド投資法人	8.2
2	GLP投資法人	8.0
3	日本ビルファンド投資法人	7.6
4	大和ハウスリート投資法人	6.7
5	KDX不動産投資法人	6.1
6	アドバンス・レジデンス投資法人	5.8
7	ジャパン・ホテル・リート投資法人	4.5
8	ジャパンリアルエステイト投資法人	4.2
9	日本ロジスティクスファンド投資法人	4.2
10	大和証券オフィス投資法人	3.8

※組入比率は、純資産総額に対する割合です。
※当該個別銘柄の掲示は、銘柄推奨を目的としたものではありません。

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書（交付目論見書）ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

Asset Management One アセットマネジメントOne

マーケット動向とファンドの動き

10月のJ-REIT市場は下落しました。国内長期金利は低下に転じたものの、日銀の追加利上げ観測などが重石となり、月間を通じて、J-REITは年初来安値圏で軟調に推移しました。10月に決算を発表したいくつかのJ-REIT銘柄においては、賃料増額や物件入替による分配金成長に注力する姿勢がみられました。用途別には、ホテルリートやオフィスリートが堅調だった一方で、住宅リートの下落率が大きくなりました。

当ファンドの組入比率は90%台後半で推移させました。資金流出入に応じて、バリュエーションなどを軸に銘柄間のウェイト調整を行いました。

当ファンドの基準価額は前月末比で下落しました。野村不動産マスターファンド投資法人のアンダーウェイトがプラスに寄与したことなどから、東証REIT指数(配当込み)を上回りました。

今後のマーケット見通しと今後の運用方針

J-REIT市場は、日米金融政策の先行きや日米長期金利の動向、株式市場の物色動向に影響を受ける展開を想定しています。不動産賃貸市況については、オフィス等を中心に賃料単価の改善が進んでいます。また、足元の金利上昇などを踏まえ、実物不動産の売買市場に変化がないかを注視しています。個別銘柄については、コスト上昇を上回る内部成長力や資本政策、投資主還元の積極化など、各社の戦略の違いが注目される展開を想定しています。金利が落ち着いた後には、インフレ環境下における賃料成長を背景に資産価値の向上が見込まれ、相対的な収益の安定性も再評価されることで、市場での評価が本来の価値に近づいていくと考えます。

10月は物流リートや複合リートの決算発表が多い月でした。直近数カ月の金利上昇や賃貸市況の良化を反映し、中期目標の内訳である内部成長と財務戦略の各項目において、成長率前提の修正が多く見られました。また、資産売却の加速とともに顕在化した含み益をどのように投資主に還元していくかも注目される展開となりました。今後は、資産売却の具体化と回収した資金の使途について焦点が当たる展開が想定されます。

当ファンドは、創出するキャッシュフローに基づく純資産価値を判断材料として、相対的に割安感が強い銘柄を中心に保有する方針です。また、用途を問わず、物価や金利情勢の変化に対応してインフレ率以上の内部成長を狙った施策を積極的に実施できるかどうか、成長性を引き上げるとともに投資家還元の充実などを企図した資産入替を実行できると考えられる銘柄を選好する方針です。

※マーケット動向とファンドの動きは、過去の実績であり将来の運用成果等をお約束するものではありません。また、見通しと運用方針は、作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等により変更される場合があります。

※当資料中の各数値については、表示桁未満の数値がある場合、原則、四捨五入して表示しています。
※当資料中の各数値等は過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

ファンドの特色

主として国内金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券に投資し、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。

1．国内金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券（以下「J－REIT」といいます。）を主要投資対象とします。

- J－REIT（ジェイ・リート）とは、Japan Real Estate Investment Trustの頭文字をとったものです。

※短期金融資産に投資を行う場合もあります。

2．トップダウンアプローチ*を用い、相場環境等に応じてJ－REITの組入比率を変化させます。

- J－REITの組入比率は、高位を維持することを基本とします。
- ただし、相場全体がフェアバリューから著しく乖離している局面などには、ファンドマネジャーの判断で70%まで組入比率を引き下げることがあります。

＊経済、金利等のマクロ経済分析に基づき、資産の組入比率等を決定します。

3．ボトムアップリサーチ*による銘柄選択を行います。

- 銘柄の組入れに当たっては、ファンドマネジャーが割安度を勘案したうえで、ボトムアップリサーチに基づき銘柄選択を行うことを基本とします。
- ポートフォリオの構築に当たっては、ファンド全体のリスク調整を行い、流動性を勘案したうえで組入銘柄数と配分比率を決定します。

＊アナリストが個別銘柄の調査・分析を行います。

J－REITとは

◆J－REITは、多数の投資家から集めた資金を複数の不動産等に投資し、その賃貸収入や不動産売却益を投資家に分配する仕組みの商品です。

◆不動産への直接投資と比べ、少額から投資が可能です。

◆J－REITは、利益の90%超を分配することによって実質的に法人税が免除される仕組みとなっているため、経費等を差し引いた利益のほとんどを投資家に配当します。

- 当ファンドは、特化型運用ファンドです。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。
- 当ファンドが主要投資対象とする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、投資先について特定の銘柄への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・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

※寄与度とは、投資対象候補銘柄の時価総額に占める一発行体当たりの時価総額の割合、または運用管理等に用いる指数における一発行体当たりの構成割合をいいます。

（分配方針）

年2回の決算時（6月15日および12月15日（休業日の場合は翌営業日））に、経費控除後の利子配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額の範囲とし、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して分配金額を決定します。

- 将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
- 分配金額は、分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

資金動向、市況動向等によっては、上記の運用ができない場合があります。

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、
投資信託説明書（交付目論見書）ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

Asset Management One アセットマネジメントOne

主な投資リスク

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、ファンドの基準価額は変動します。**これらの運用による損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。したがって、投資者のみなさま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。**
また、投資信託は預貯金と異なります。
なお、基準価額の変動要因は、下記に限定されるものではありません。

● J－REITの価格変動リスク

J-REITの価格は、J-REITが投資対象とする不動産等の価値、当該不動産等による賃貸収入の増減、不動産市況の変動、景気や株式市況等の動向などによって変動します。
当ファンドは、J-REITに投資をしますので、これらの影響を受け、基準価額が上下します。

● 金利リスク

一般的に金利が上昇するとJ-REITの価格は下落します。当ファンドは、J-REITに投資をしますので、金利変動により基準価額が上下します。

● 信用リスク

当ファンドが投資するJ-REITが、収益性の悪化や資金繰り悪化等により清算される場合、またこうした状況に陥ると予想される場合等には、J-REITの価格が下落したりその価値がなくなることがあり、基準価額が下がる要因となります。

● 流動性リスク

当ファンドにおいて有価証券等を売却または取得する際に、市場規模、取引量、取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合には、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないことや、値動きが大きくなることがあり、基準価額に影響をおよぼす可能性があります。

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、
投資信託説明書（交付目論見書）ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位（当初元本1口＝1円）
購入価額	購入申込受付日の基準価額（基準価額は1万口当たりで表示しています。）
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	販売会社が定める単位
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控除した価額
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。
申込締切時間	原則として営業日の午後3時30分までに販売会社が受付けたものを当日分のお申込みとします。 なお、販売会社によっては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	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求に制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所等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、購入・換金のお申込みの受付を中止することおよびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消す場合があります。

信託期間	2048年6月15日まで（2008年2月20日設定）
繰上償還	次のいずれかに該当する場合には、受託会社と合意の上、信託契約を解約し、当該信託を終了（繰上償還）することがあります。 ・受益権口数が10億口を下回ることとなった場合。 ・受益者のために有利であると認めるとき。 ・やむを得ない事情が発生したとき。
決算日	毎年6月および12月の各15日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年2回の毎決算日に、収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 ※お申込コースには、「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」があります。ただし、販売会社によっては、どちらか一方のみの取扱いとなる場合があります。詳細は販売会社までお問い合わせください。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時の値上がり益および償還時の償還差益に対して課税されます。 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少額投資非課税制度（NISA）の適用対象となります。 当ファンドは、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。 ※税法が改正された場合等には、上記内容が変更となることがあります。

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書（交付目論見書）ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

ファンドの費用

以下の手数料等の合計額、その上限額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することができません。
※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

● 投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入価額に、**3.3%（税抜3.0%）**を上限として、販売会社が別に定める手数料率を乗じて得た額となります。
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）	ファンドの日々の純資産総額に対して**年率1.045%（税抜0.95%）**
その他の費用・手数料	その他の費用・手数料として、お客様の保有期間中、以下の費用等を信託財産からご負担いただきます。 ・組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料 ・信託事務の処理に要する諸費用 ・監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用　等 ※これらの費用等は、定期的に見直されるものや売買条件等により異なるものがあるため、事前に料率・上限額等を示すことができません。

※上場不動産投資信託（J-REIT）は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託（J-REIT）の費用は表示しておりません。

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書（交付目論見書）ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

Asset Management One　アセットマネジメントOne

投資信託に関する留意点

投資信託は、

●預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象にもなりません。

●購入金額については元本保証および利回り保証のいずれもありません。

●投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

当資料のお取扱いについてのご注意

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成した販売用資料です。

●お申込みに際しては、販売会社からお渡しする投資信託説明書（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、株式や債券等の値動きのある有価証券（外貨建資産には為替リスクもあります）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者のみなさま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。ファンドの運用による損益は全て投資者のみなさまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

◆収益分配金に関する留意事項◆

●収益分配は、計算期間中に発生した運用収益（経費控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。））を超えて行われる場合があります。したがって、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。

●受益者の個別元本の状況によっては、分配金の全額または一部が、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。個別元本とは、追加型投資信託を保有する受益者毎の取得元本のことで、受益者毎に異なります。

●分配金は純資産総額から支払われます。このため、分配金支払い後の純資産総額は減少することとなり、基準価額が下落する要因となります。計算期間中の運用収益以上に分配金の支払いを行う場合、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。

委託会社およびファンドの関係法人

＜委託会社＞アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
加入協会：一般社団法人資産運用業協会
＜受託会社＞みずほ信託銀行株式会社
＜販売会社＞販売会社一覧をご覧ください。

委託会社の照会先

アセットマネジメントOne株式会社
コールセンター　0120-104-694
（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）
ホームページ　URL https://www.am-one.co.jp/

販売会社一覧（お申込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください）

○印は協会への加入を意味します。

2026年11月11日現在

商号	登録番号等	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	備考
三菱UFJ eスマート証券株式会社 ※4	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第61号	○	○	○	○	
株式会社SBI証券 ※4	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第44号	○	○	○	○	
みずほ証券株式会社 ※4	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第94号	○	○	○	○	
楽天証券株式会社 ※4	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第195号	○	○	○	○	
東海東京証券株式会社 ※4	金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第140号	○	○	○	○	
moomoo証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第3335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	○	○	○	○	
マネックス証券株式会社 ※4	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第165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	○		○		
PayPay証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2883号	○				

●その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。
また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。
●販売会社によってお申込みの条件、制限等が異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
＜備考欄について＞
※1 新規募集の取扱いおよび販売業務を行っておりません。
※2 備考欄に記載されている日付からのお取扱いとなりますのでご注意ください。
※3 備考欄に記載されている日付からお取扱いを行いませんのでご注意ください。
※4 一般社団法人日本STO協会にも加入しています。

（原則、金融機関コード順）

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、
投資信託説明書（交付目論見書）ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

Asset Management One アセットマネジメントOne

販売会社一覧（お申込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください）

以下は取次販売会社または金融商品仲介による販売会社です。
○印は協会への加入を意味します。

2026年11月11日現在

商号	登録番号等	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	備考
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）	登録金融機関　関東財務局長（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	○		○	○	
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　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10号	○		○		

●その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。
また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。
●販売会社によってお申込みの条件、制限等が異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
＜備考欄について＞
※1 新規募集の取扱いおよび販売業務を行っておりません。
※2 備考欄に記載されている日付からのお取扱いとなりますのでご注意ください。
※3 備考欄に記載されている日付からお取扱いを行いませんのでご注意ください。
※4 一般社団法人日本STO協会にも加入しています。

（原則、金融機関コード順）

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、
投資信託説明書（交付目論見書）ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

指数の著作権などについて

東証REIT指数の指数値および東証REIT指数にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社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、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。JPXは、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。本商品は、JPXにより提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、販売およ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。

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、
投資信託説明書（交付目論見書）ではありません。
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

Asset Management One
アセットマネジメントOne