日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

日興ファンドラップ
Nikko Fund Wrap

セレクト アクティブ・シリーズ

当マンスリーレポートは、「日興ファンドラップ セレクト アクティブ・シリーズ」のうち、以下のファンドに関するものです。【】内はファンドの投資対象資産を示しています。

- 日興FWS・日本株クオリティ
- 日興FWS・日本株市場型アクティブ
- 日興FWS・先進国株クオリティ（為替ヘッジあり）
- 日興FWS・先進国株クオリティ（為替ヘッジなし）
- 日興FWS・先進国株市場型アクティブ（為替ヘッジあり）
- 日興FWS・先進国株市場型アクティブ（為替ヘッジなし）
- 日興FWS・新興国株アクティブ（為替ヘッジあり）
- 日興FWS・新興国株アクティブ（為替ヘッジなし）
- 日興FWS・日本債アクティブ
- 日興FWS・先進国債アクティブ（為替ヘッジあり）
- 日興FWS・先進国債アクティブ（為替ヘッジなし）
- 日興FWS・新興国債アクティブ（為替ヘッジあり）
- 日興FWS・新興国債アクティブ（為替ヘッジなし）
- **日興FWS・Ｊリートアクティブ　【日本のリート等】**
- 日興FWS・Gリートアクティブ（為替ヘッジあり）
- 日興FWS・Gリートアクティブ（為替ヘッジなし）
- 日興FWS・ヘッジファンドマルチ戦略
- 日興FWS・ヘッジファンドアクティブ戦略

SMBC 三井住友DSアセットマネジメント

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

＜日興ファンドラップ セレクト アクティブ・シリーズ＞

ファンドの目的

各ファンドは投資対象とする各投資信託証券への投資を通じて、実質的に投資対象とする資産へ投資し、信託財産の中長期的な成長を目指します。

ファンドの特色

1 「日興ファンドラップ セレクト アクティブ・シリーズ」は、投資者と販売会社が締結する投資一任契約に基づいて、資産管理を行う口座の資金を運用するための専用ファンドです。

※「日興ファンドラップ セレクト アクティブ・シリーズ」のご購入のお申込みには、販売会社のラップ口座の開設が必要です。

2 「日興ファンドラップ セレクト アクティブ・シリーズ」は、複数ファンドで構成されており、各ファンドは投資対象とする各投資信託証券（以下「指定投資信託証券」ということがあります。）への投資を通じて、実質的に投資対象とする資産に投資します。

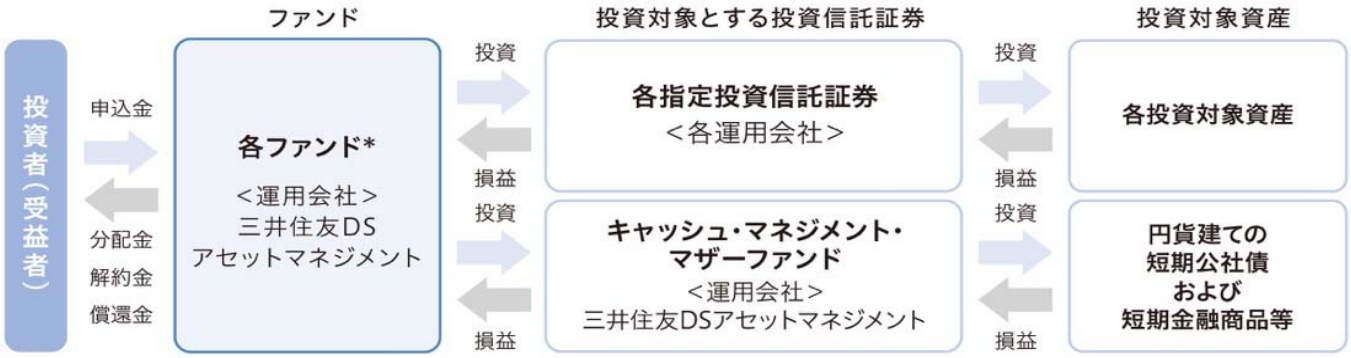
■指定投資信託証券の選定については、ＳＭＢＣグローバル・インベストメント＆コンサルティング株式会社からの助言を受けます。なお、指定投資信託証券は継続的にモニタリングを行い必要な場合は入替えも行います。

※指定投資信託証券および投資対象とする資産については後掲の「ファンドのしくみ」をご参照ください。

※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。

ファンドのしくみ

■ファンド・オブ・ファンズ方式で運用を行います。



＊指定投資信託証券の選定について助言を行うSMBCグローバル・インベストメント＆コンサルティングは、委託会社の親会社である三井住友フィナンシャルグループの子会社（100%出資）であり、委託会社の信託報酬の中から、投資助言にかかる報酬を受領します。

※各指定投資信託証券の組入比率を原則として高位に保ちます。

※上記における各ファンド、各指定投資信託証券、各運用会社等は次ページのとおりになります。

詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

参考資料

下記は「日興FWS・Jリートアクティブ」が投資対象とする投資信託証券（指定投資信託証券）の運用戦略（以下、当戦略）の概要であり、当戦略の運用会社である三井住友トラスト・アセットマネジメントから提供された情報をもとに記載しています。実際の当戦略の運用は「J-REIT・リサーチ マザーファンド」を通じて行います。詳細は「日興ファンドラップ　セレクト　アクティブ・シリーズ」の投資信託説明書（交付目論見書）および販売用資料をご覧ください。

指定投資信託証券　SMTAM・FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン（適格機関投資家専用）

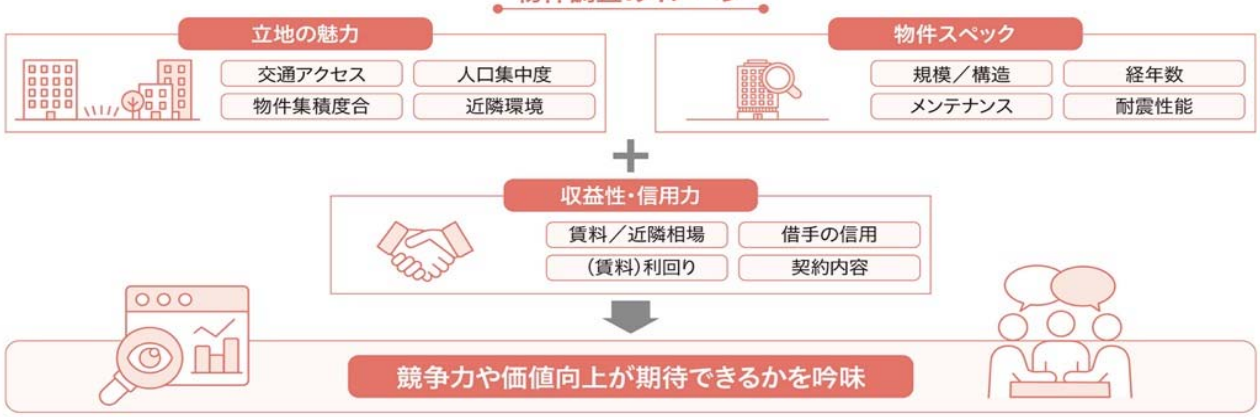
このファンドを一言でいうと

実地調査を重視した実物不動産の緻密な分析や、不動産に特化したシンクタンク*の知見を活かしたJ-REITファンド

ここが、ポイント

1. REIT投資法人への取材に加え、ファンドマネージャー自身が物件の実地調査を行うなど、各J-REITが保有する実物不動産をきめ細かく分析。
2. 各REITの決算内容や保有不動産の状況に留意しつつ、配当利回りや負債比率などの評価を踏まえて、相対的に割安な銘柄に投資。
3. 三井住友トラストグループの不動産に特化した調査・研究機関（シンクタンク）の投資助言を活用し、アジア最大級の運用会社である三井住友トラスト・アセットマネジメントが運用を担当。

物件調査のイメージ



＊三井住友トラスト基礎研究所：
不動産に関する専門の調査・研究機関（シンクタンク）として1988年に設立。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。また、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。

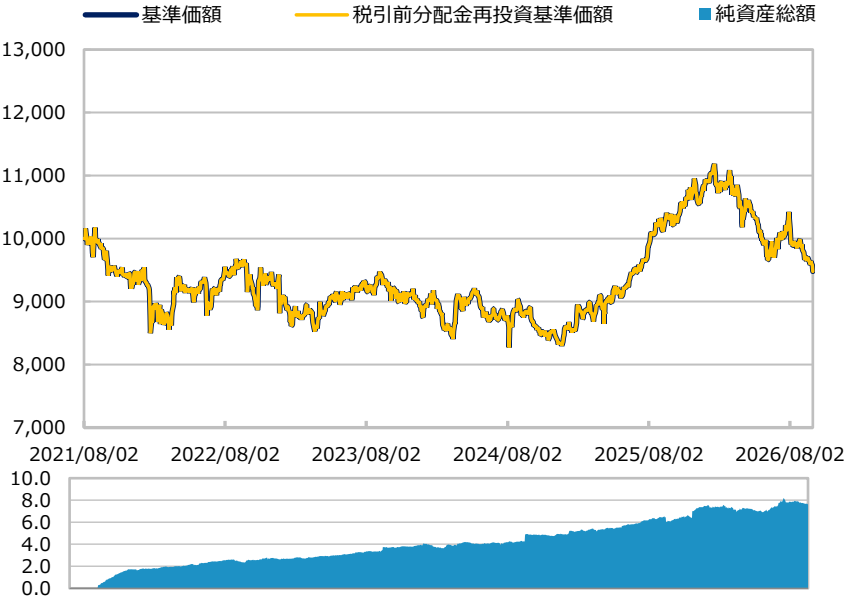
（出所）三井住友トラスト・アセットマネジメント
※資金動向、市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。上記の運用アプローチは、今後変更される可能性があります。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

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：2021年08月03日　　日経新聞掲載名：ＮＳＪリア

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）	9,479
純資産総額（百万円）	758.3

■ 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	-4.08
3ヵ月	2026/06/30	-4.97
6ヵ月	2026/03/31	-7.56
1年	2025/09/30	-7.11
3年	2023/09/29	3.46
5年	2021/09/30	-2.62
設定来	2021/08/03	-5.21

■ 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1期	2022/08/01	0
第2期	2023/07/31	0
第3期	2024/07/31	0
第4期	2025/07/31	0
第5期	2026/07/31	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7月31日（休業日の場合は、翌営業日）です。

資産構成比率（%）

	当月末
組入投資信託	97.7
現金等	2.3
合計	100.0

※ 組入投資信託の正式名称は「SMTAM・FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン（適格機関投資家専用）」です。

※ 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。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

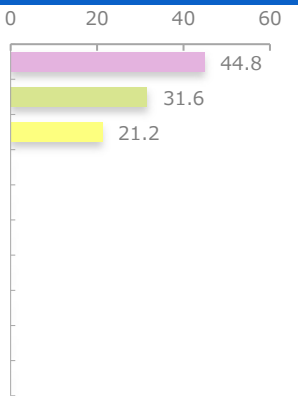
※ このページは「J-REIT・リサーチ　マザーファンド」の情報を記載しています。

資産構成比率（%）

	当月末
リート	97.6
先物等	1.5
現金等	0.9
合計	100.0

用途区分構成比率（%）

	当月末
オフィス	44.8
商業・物流等	31.6
住宅	21.2



※ 業種は東証REIT用途区分に基づく分類です。

組入上位10銘柄（%）　（組入銘柄数　47）

	銘柄	用途区分	比率
1	平和不動産リート投資法人	住宅	7.9
2	ヒューリックリート投資法人	オフィス	7.9
3	日本プライムリアルティ投資法人	オフィス	6.5
4	ＫＤＸ不動産投資法人	オフィス	5.9
5	積水ハウス・リート投資法人	住宅	4.6
6	ＮＴＴ都市開発リート投資法人	オフィス	4.0
7	ユナイテッド・アーバン投資法人	商業・物流等	3.9
8	日本都市ファンド投資法人	商業・物流等	3.8
9	大和証券リビング投資法人	住宅	3.7
10	日本ビルファンド投資法人	オフィス	3.2

※　このページ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「J-REIT・リサーチ　マザーファンド」の純資産総額を100%として計算した値です。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

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「J-REIT・リサーチ　マザーファンド」の情報を記載しています。

ファンドマネージャーコメント

＜市場動向＞

J-REIT（不動産投資信託）市場は下落しました。

月前半は、中東情勢の緊迫化に伴う原油価格の上昇を受けたインフレ再加速への警戒感を背景として、世界的に長期金利が上昇するなか、追加利上げが見込まれる日銀金融政策決定会合を控えて投資家の慎重姿勢が強まり、J-REIT市場は軟調に推移しました。

月後半は、大型連休や中間期末を控えて様子見姿勢が強いなか、世界的な長期金利の上昇が一段と進んだことが重石となり、下落する展開となりました。

＜運用状況＞

主として日本の取引所に上場している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。

＜見通しと方針＞

足元では9月の追加利上げに加え、世界的なインフレ長期化への警戒感を背景に、更なる利上げや高金利環境の長期化が意識される状況にあると考えています。しかしながら、J-REITの業績を示す代表的な指標である分配金については、オフィスや賃貸住宅を中心とした賃料上昇に加え、良好な不動産売買市場を背景とした物件売却益の計上や内部留保の活用などにより、引き続き緩やかな増加基調が続くと見込んでいます。

バリュエーション（投資価値評価）の観点では、J-REITの分配金利回りや資産価値からみて依然として割安な水準にあり、業績悪化や不動産価格下落といったリスクについても一定程度織り込まれているとみております。

今後、物価見通しに対する過度な警戒感が和らぎ、金利環境が落ち着けば、現在の割安なバリュエーションの修正が進む展開が期待されます。また、インフレ環境下における賃料成長や資産価値の維持・向上といった不動産の特性が改めて評価されることで、中長期的には各銘柄の資産価値や収益成長力を反映した水準への見直しが進むものとみております。

不動産賃貸市場動向に留意をしつつ、高位の組み入れを行っていく方針です。

銘柄選択では、決算期や保有不動産の状況にも留意しつつ、基本的に配当利回りと負債比率などの銘柄評価を踏まえて、ポートフォリオを組成する方針です。

※ 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。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

追加型投信／国内／不動産投信　　作成基準日：2026年09月30日

ファンドの特色

○ 指定投資信託証券への投資を通じて、主として日本の取引所に上場している不動産投資信託証券（リート）に投資し、アクティブ運用を行います。

当ファンドは特化型運用を行います。
当ファンドの実質的な主要投資対象である日本の取引所に上場している不動産投資信託（リート）には、一般社団法人資産運用業協会規則に定めるファンドの純資産総額に対する比率（10%）を超える支配的な銘柄が存在することとなる可能性があります。当該支配的な銘柄に経営破たんや経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生し、ファンドの基準価額が下落することがあります。
特化型運用とは
一般社団法人資産運用業協会規則の「信用リスク集中回避のための投資制限」に定められた、ファンドの純資産総額に対する比率（10%）を超えて、特定の発行体の発行する銘柄に集中して投資する運用のことをいいます。

※ 指定投資信託証券の選定については、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。
なお、指定投資信託証券は継続的にモニタリングを行い必要な場合は入替えも行います。
※ 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、以下の通りです。

■ 不動産投資信託（リート）に関するリスク
リートの価格は、不動産市況や金利・景気動向、関連法制度の変更等の影響を受け変動します。また、リートに組み入れられている個々の不動産等の市場価値や賃貸収入、個々のリートの事業活動や財務状況等によっても価格が変動します。これらにより、ファンドが組み入れているリートの価格が下落した場合、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

■ 信用リスク
ファンドが投資している有価証券や金融商品に債務不履行が発生あるいは懸念される場合に、当該有価証券や金融商品の価格が下がったり、投資資金を回収できなくなったりすることがあります。これらはファンドの基準価額が下落する要因となります。

■ 流動性リスク
有価証券等を大量に売買しなければならない場合、あるいは市場を取り巻く外部環境に急激な変化があり、市場規模の縮小や市場の混乱が生じた場合等には、十分な数量の売買ができなかったり、通常よりも不利な価格での取引を余儀なくされることがあります。
これらはファンドの基準価額が下落する要因となります。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

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

その他の留意点

〔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。

〔特化型運用に関する留意事項〕

○ Jリートアクティブは、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、当該銘柄に経営破たんや経営・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。

● 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。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

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。
申込不可日
ありません。
信託期間
無期限（2021年8月3日設定）
決算日
毎年7月31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
当ファンドは日興ファンドラップ専用ファンドです。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

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		
Jリート アクティブ	年0.2255% (税抜き0.205%)	年0.15%	年0.03%	年0.025%	年0.363% 程度	年0.5885% (税抜き0.535%) 程度

※ 上記の配分には別途消費税等相当額がかかります。
※ 各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。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

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%

※ 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。
※ 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等を行います。 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及び解約お申込の受付等を行います。

日興ＦＷＳ・Ｊリートアクティブ

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。