楽天J-REIT・オルタナティブデータ・ファンド

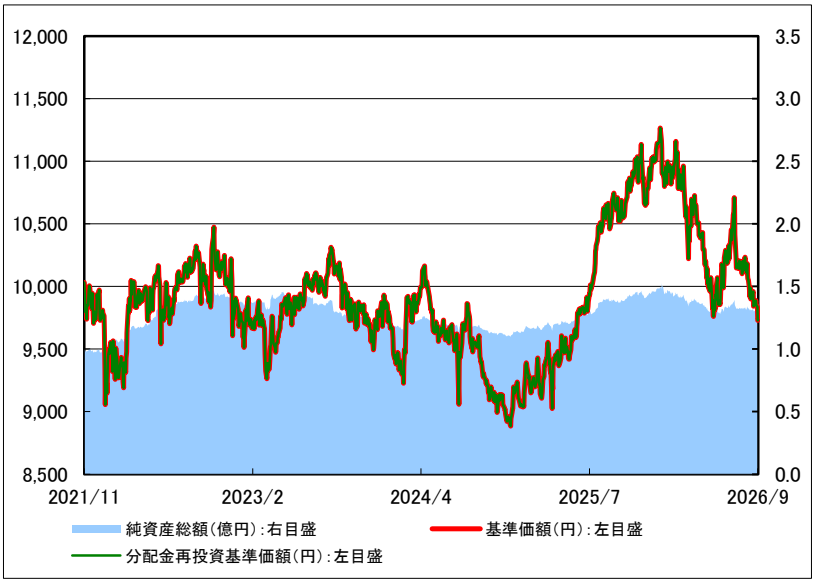
≪愛称：アクティブJ-REIT≫

追加型投信/国内/不動産投信

当初設定日 ： 2021年11月26日

作成基準日 ： 2026年9月30日

基準価額と純資産総額の推移



※ 基準価額および分配金再投資基準価額は、信託報酬控除後の値です。また、分配金再投資基準価額は税引前分配金を再投資したものとして計算しています。

※ 信託報酬は、後述の「ファンドの費用」および投資信託説明書（交付目論見書）でご確認ください。

基準価額・純資産総額

	当月末	前月末比
基準価額	9,734 円	△378 円
純資産総額	1.28 億円	△0.03 億円

設定来高値	11,266 円	（ 2026/1/16 ）
設定来安値	8,885 円	（ 2024/12/19 ）
当月中高値	10,184 円	（ 2026/9/1 ）
当月中安値	9,729 円	（ 2026/9/29 ）

ファンドの騰落率

	騰落率
1ヵ月	△3.7%
3ヵ月	△3.6%
6ヵ月	△4.8%
1年	△8.2%
3年	△4.0%
設定来	△2.7%

※ 分配金再投資基準価額を基に算出しております。

※ 騰落率は小数点第2位を四捨五入しております。年率換算しておりません。

分配金（税引前、1万口当たり）

設定来分配金合計額 0 円

決算期	2025年5月	2025年11月	2026年5月
分配金	0 円	0 円	0 円

※ 分配金実績は、将来の分配金の水準を示唆・保証するものではありません。

※ ファンドの分配金は投資信託説明書（交付目論見書）記載の「分配方針」に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。

投資状況

組入資産	比率
楽天J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド	99.6%
短期金融資産等	0.4%
合 計	100.0%

※ 比率は、ファンドの純資産総額に対する各資産の評価額の比率です。

※ 追加設定の計上タイミングと主要投資対象の購入処理のタイミングのずれ等により、主要投資対象の比率が100%超となり、「短期金融資産等」の比率がマイナスになることがあります。

資産の状況

※ 当ページの数値はマザーファンドベースです。

投資状況

組入資産	比率
不動産投資信託証券(J-REIT)	95.7%
短期金融資産等	4.3%
合計	100.0%

特性値

投資銘柄数	26
(参考)予想配当利回り	5.1%

※ 予想配当利回りは、各種情報を基に組入銘柄の予想配当利回りをマザーファンドの純資産総額比で加重平均して算出した参考値(税金等控除前)です。ファンドの将来の分配金の支払いおよび運用成果等を示唆するものではありません。

業種別構成比

業種	比率
複合・総合	50.0%
特化型(物流施設)	17.9%
特化型(オフィス)	15.6%
特化型(ホテル・旅館)	5.4%
特化型(住宅)	5.1%
特化型(物流施設+その他)	1.7%

組入上位10銘柄

銘柄	業種	比率
日本ビルファンド投資法人	特化型(オフィス)	7.3%
ジャパンリアルエステイト投資法人	特化型(オフィス)	7.3%
日本都市ファンド投資法人	複合・総合	7.2%
GLP投資法人	特化型(物流施設)	6.0%
日本プロロジスリート投資法人	特化型(物流施設)	5.8%
オリックス不動産投資法人	複合・総合	5.8%
ジャパン・ホテル・リート投資法人	特化型(ホテル・旅館)	5.4%
インヴィンシブル投資法人	複合・総合	4.1%
日本プライムリアルティ投資法人	複合・総合	3.9%
ユナイテッド・アーバン投資法人	複合・総合	3.8%

※ 業種は、一般社団法人不動産証券化協会による分類です。
※ 比率は、マザーファンドの純資産総額に対する各資産の評価額の比率です。

運用概況

※ 当ページの内容はマザーファンドベースです。

当月の基準価額は、前月末比で△3.68%となりました。
当月は、人流データの変化やファンダメンタルズの動向を考慮し、大和証券オフィス投資法人を一部売却した一方、ジャパン・ホテル・リート投資法人やインヴィンシブル投資法人などのホテル型リートを追加購入しました。
オフィス型が軟調に推移したことがマイナスに寄与した一方、ホテル型は相対的に堅調に推移したことがプラスに寄与しました。

＜主な寄与度上位銘柄＞
◯(2972)サンケイリアルエステート投資法人
スポンサーであるサンケイビルグループの強みを活かしながら、都心のオフィスを中心に投資する投資法人。投資法人が賛同する公開買付けの発表により、買付価格への収れんを期待した買いが入ったことで、上昇しました。
◯(3468)スターアジア不動産投資法人
東京圏を中心に、ホテル、オフィス、住居、商業施設および物流施設など幅広く保有する総合型の投資法人。物件の取得と譲渡を伴う資産入替が公表されたことに加え、今期の分配金予想の上方修正により収益改善への期待が高まり、利回り面の割安感も意識されて買いが入り、上昇しました。

＜主な寄与度下位銘柄＞
◯(8952)ジャパンリアルエステイト投資法人
三菱地所がスポンサーで、東京都心の優良オフィスビルを中心に投資を行うオフィス特化型の投資法人。日米の長期金利が上昇し、利回り面での割安感が薄れたことで、時価総額の大きい銘柄中心に下落したことで、当銘柄も下落しました。
◯(8954)オリックス不動産投資法人
オリックスグループをスポンサーとし、オフィス、商業施設、物流施設、ホテルなど多様なアセットタイプへ分散投資する、総合型の投資法人。日米の長期金利が上昇し、利回り面での割安感が薄れたことで、時価総額の大きい銘柄中心に下落したことで、当銘柄も下落しました。

市況動向

9月の国内REIT市場は、長期金利の上昇基調や日本銀行による追加利上げ、さらに先行きの利上げペース加速への警戒感が重しとなり、下落しました。用途別では、ホテル型が相対的に堅調だった一方、オフィス型が軟調でした。サイズ別では、時価総額が大きい銘柄が相対的に軟調に推移しました。賃料の増額効果が金利コストの増加を上回るなど事業環境は良好ながら、利回り面や純資産価値(NAV)に対する割安感があっても、金利上昇懸念が重しとなりました。

月上旬は、下落基調となりました。下落要因としては、前月から続く調整色の強い地合いに加え、長期金利の上昇基調が続いたことで、利回り面の魅力が相対的に低下したとの見方が広がり、国内REIT市場は水準を切り下げました。

月中旬は、下落基調となりました。下落要因としては、日本銀行が政策金利の引き上げを決定したものの、今後も利上げペースの加速が見込まれていることから、悪材料出尽くしからの反発には至らなかったことが挙げられます。加えて、決算発表全体では、投資主還元や資本効率の改善に課題が残る内容や、新規投資の収益性が資本コストを十分に踏まえていない事例も散見され、市場の重しとなりました。

月下旬は、下落基調となりました。下落要因としては、長期金利が高い水準で定着し、金利上昇への警戒感が一段と強まったことが挙げられます。一方、上昇要因としては、公開買付け(TOB)の実施が発表された銘柄が大幅に上昇しました。

今後の運用方針について

引き続き、日本の金融商品取引所等に上場(上場予定銘柄を含みます。)している不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とし、オルタナティブデータ(人流データ等)を活用して、高い収益成長が見込める銘柄へ厳選投資します。

※ 上記内容は、当資料作成日時点のものであり、予告なく変更する場合があります。

ファンドの特色

- わが国の金融商品取引所等に上場（上場予定銘柄を含みます。）している不動産投資信託証券（J-REIT）を主要投資対象とし、今後高い収益成長が期待できる15-20銘柄程度※に厳選投資します。
  - 主にマザーファンド受益証券への投資を通じて、わが国の金融商品取引所等に上場（上場予定銘柄を含みます。）している不動産投資信託証券（J-REIT）に投資します。
  - 安定したインカムゲイン（J-REITから得られる配当等の収益）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、今後高い収益成長が期待できる15-20銘柄程度に厳選投資します。

  ※ 組入銘柄数は、今後の市況動向や純資産総額等の状況によって、委託会社の裁量により変更される場合があります。
- 銘柄選定にあたっては、オルタナティブデータ（人流データ等）を活用します。
  - 銘柄選定にあたっては、オルタナティブデータ（人流データ等）を活用し、徹底した銘柄調査と市場分析に基づいて行います。

※ 資金動向、市況動向等に急激な変化が生じたとき等、ならびに投資信託財産の規模によっては、また、やむを得ない事情が発生した場合には、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》

ファンドがマザーファンドを通じて実質的に投資する有価証券等の値動きにより、基準価額は変動します。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。投資家の皆様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。
投資家の皆様には、ファンドが有するリスクについてご理解のうえ投資判断をしていただくようお願いいたします。

【リートの価格変動リスク】
当ファンドが実質的に投資するリートの価格は、保有不動産の収益や財務内容の変動、市場金利の変動、不動産市況の動向、関係法令・各種規制の変更等の影響を受けます。これらの影響によりリート価格が下落した場合は、基準価額が下落する要因となります。

【流動性リスク】
当ファンドが実質的に投資するリートは、上場株式同様、市場で取引が行われます。リートの流動性は、需給環境や市場に対する相場見通し、経済・金融情勢等の変化や、当該リートの時価総額の大きさや売買される市場の規模や厚み、市場参加者の差異等の影響を受けます。当該リートの流動性が低下した場合、市場実勢から期待できる価格で売買が実行できず、不利な条件での売買を強いられる可能性があり、その場合は、基準価額が下落する要因となります。
また、これらにより、換金の申込みの受付が中止となる可能性や換金代金の支払いが遅延する可能性があります。

【信用リスク】
当ファンドが実質的に投資するリートの発行体等の倒産、財務状況または信用状況の悪化等の影響により、当該リートの価格が下落した場合は、基準価額が下落する要因となります。

※ 基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

《その他留意点》

- 投資対象とするマザーファンドにおいて、他のベビーファンドの資金移動等に伴う売買等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。
- 当ファンドの取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリングオフ）の適用はありません。
- 当ファンドは、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や、換金の申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。
- 当ファンドに関連する法令・税制・会計等は、今後、変更される可能性があります。これに伴い、当ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。
- 市況動向や資金動向等によっては、投資方針に沿った運用ができない可能性があります。
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託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。

お申込みメモ

購　入　単　位・・・販売会社またはお申込みコースにより異なります。詳しくは、販売会社にご確認ください。

購　入　価　額・・・購入申込受付日の基準価額
※ファンドの基準価額は1万口当たりで表示されます。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。

換　金　単　位・・・販売会社が定める単位とします。詳しくは、販売会社にご確認ください。

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額

換　金　代　金・・・原則として、換金申込受付日から起算して4営業日目以降に受益者にお支払いします。

申込締切時間・・・原則として、営業日の午後3時30分までに、販売会社所定の事務手続きが完了したものを当日の受付分とします。
※販売会社によっては対応が異なる場合がありますので、詳しくは、販売会社にご確認ください。

換　金　制　限・・・投資信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金申込には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・・・金融商品取引所における取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、委託会社の判断により、購入・換金申込の受付を中止することおよびすでに受付けた購入・換金申込の受付を取消すことができます。

信　託　期　間・・・無期限（2021年11月26日設定）
※ただし、一定の条件により繰上償還する場合があります。

繰　上　償　還・・・委託会社は、受益権の口数が10億口を下回ることとなったとき、この投資信託契約を解約することが受益者のため有利であると認められるとき、やむを得ない事情が発生したときは、受託会社と合意のうえ、この投資信託契約を解約し、信託を終了させることができます。

決　算　日・・・原則として、毎年5月25日および11月25日（ただし、休業日の場合は翌営業日）

収　益　分　配・・・毎決算時に、原則として収益分配方針に基づき分配を行います。ただし、必ず分配を行うものではありません。

課　税　関　係・・・課税上は株式投資信託として取り扱われます。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。配当控除の適用はありません。

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
3.3%（税抜3%）を上限として、販売会社が定める料率とします。詳しくは販売会社にお問合わせください。

■ 信託財産留保額
換金申込受付日の基準価額に対して0.2%を乗じて得た額

《投資者が投資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）
運用管理費用（信託報酬）の総額は、(1)基本報酬額に(2)成功報酬額を加算して得た額とします。

(1)基本報酬額
計算期間を通じて毎日、投資信託財産の純資産総額に年0.9075%（税抜0.825%）の率を乗じて得た額とします。

(2)成功報酬額
ハイ・ウォーターマークを超えた場合に、その超過額に17.6%（税抜16.0%）を乗じて得た額とします。

■ その他の費用・手数料
信託事務費用、監査報酬、印刷費用、売買委託手数料等が支払われます。
※ 委託会社は、投資信託財産の規模等を考慮して、当該費用・手数料等の一部もしくは全てを負担する場合があります。
※ これらの費用・手数料等については、運用状況により変動するものであり、事前に料率や上限額を表示することができません。

*費用・手数料等の合計額は、保有期間や運用の状況などに応じて異なり、あらかじめ見積もることができないため表示することができません。また、上場投資信託証券は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託証券の費用は表示しておりません。

※ 詳しくは投資信託説明書（交付目論見書）の「お申込みメモ」、「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

委託会社・その他の関係法人の概要

■ 委託会社　楽天投信投資顧問株式会社（ファンドの運用の指図を行う者）
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第1724号
加　入　協　会　：　一般社団法人資産運用業協会

■ 受託会社　三井住友信託銀行株式会社（ファンドの財産の保管および管理を行う者）

販売会社

商号等		登録番号	加入協会			
			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
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証券	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第44号	○	○	○	○
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	○		○	
PayPay銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長（登金）第624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	○		○	
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第165号	○	○	○	○
三菱UFJ eスマート証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第61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	○	○		
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第195号	○	○	○	○

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

・販売会社は今後変更となる場合があります。

＜当資料のお取扱いにおけるご留意点＞
●当資料は楽天投信投資顧問が作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
●ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書（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。
●投資信託は値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクを伴います。）に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。
●投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
●当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
●当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。