投資信託説明書（交付目論見書）

使用開始日
2026年11月18日

Jリートインデックス・オープン（SMA専用）

追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

商品分類				属性区分				
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産（収益の源泉）	補足分類	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	対象インデックス
追加型投信	国内	不動産投信	インデックス型	その他資産（（注））	年1回	日本	ファミリーファンド	その他（東証REIT指数（配当込み））

（注）投資信託証券（不動産投信）

※商品分類及び属性区分の定義については、一般社団法人資産運用業協会のホームページ（https://www.imaj.or.jp/）をご覧ください。

ESG分類
ESG投信ではありません

この目論見書により行うJリートインデックス・オープン（SMA専用）の募集については、委託会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第5条の規定により有価証券届出書を2026年11月17日に関東財務局長に提出しており、2026年11月18日にその届出の効力が生じております。

ファンドの約款内容の重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）に基づき事前に受益者の意向を確認いたします。

ファンドの信託財産は、信託法に基づき受託会社において分別管理されています。

投資信託説明書（請求目論見書）については、販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。その際、投資者は自ら請求したことを記録しておいてください。

●本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。
●本書にはファンドの約款の主な内容が含まれておりますが、約款の全文は投資信託説明書（請求目論見書）に掲載されております。
●ファンドに関する投資信託説明書（請求目論見書）は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできます。

■**委託会社**（ファンドの運用の指図を行う者）

三井住友トラスト・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347号
設立年月日:1986年11月1日
資本金:20億円
運用する投資信託財産の合計純資産総額:18兆7,568億円
（資本金、運用純資産総額は2026年9月30日現在）

■**受託会社**（ファンドの財産の保管及び管理を行う者）

三井住友信託銀行株式会社

■**照会先**

三井住友トラスト・アセットマネジメント

ホームページ：https://www.smtam.jp/

フリーダイヤル：0120-668001
（受付時間:営業日の午前9時～午後5時）

SMTAM投信関連情報サービス
お客様が指定されたファンドに関する情報（基準価額、レポート）や投資に関するコラム等をLINEでお知らせします。
※LINEご利用設定は、お客様のご判断でお願いします。
※サービスのご利用にあたっては、あらかじめ「SMTAM投信関連情報サービス利用規約」をご確認ください。

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

わが国の取引所に上場している(上場予定を含みます。以下同じ。)不動産投資信託証券(以下「J-REIT」ということがあります。)に投資し、東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する投資成果を目指します。

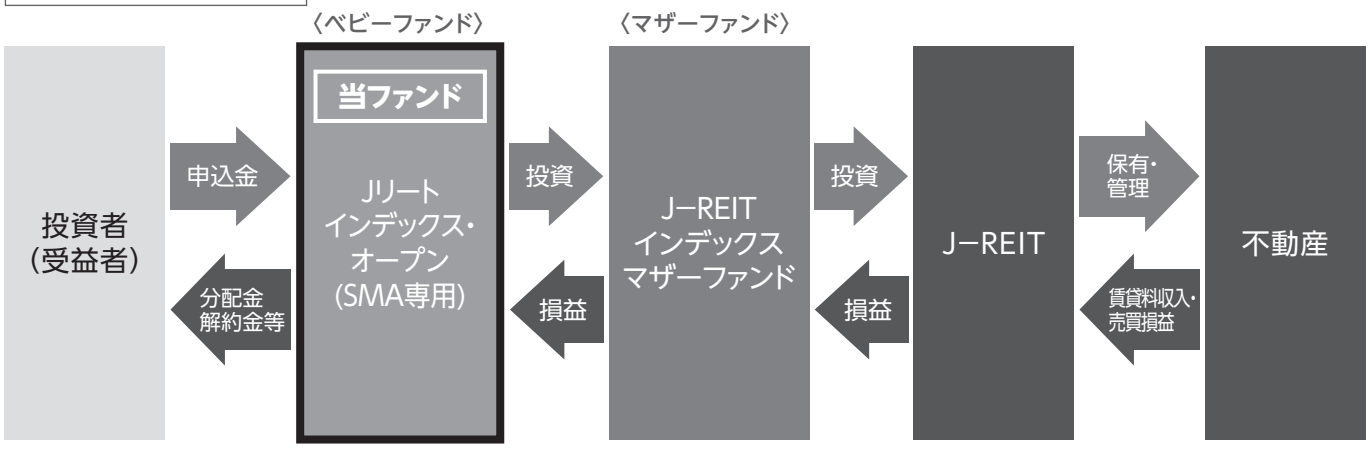
ファンドの特色

1. 東京証券取引所に上場しているJ-REITを主要投資対象とし、ファミリーファンド方式で運用を行います。

Jリートとは

- Jリート※(J−REIT)とは、日本(Japan)の不動産投資信託証券(Real Estate Investment Trust)の頭文字をとったものです。
  ※米国の不動産投資信託証券がREIT(リート)という略称で呼ばれていることから、その日本版という意味で一般的にJリートと呼ばれています。
- Jリートは、投資者から資金を集め、賃貸料収入が得られる不動産等(主に日本国内のオフィス等)に投資し、そこから得られる賃貸料収入や不動産の売買益を原資として投資者に配当する商品です。
- Jリートは、利益の90%超を配当すること等で法人税が免除(配当金額が損金算入)されるため、通常、利益の大部分(90%超)を投資者に配当します。
- 日本の金融商品取引所に上場しているJリートは、株式と同様、金融商品取引所を通じて売買が行われます。
- Jリートはわが国の法律に基づく不動産投資信託ですが、国内不動産に限らず、海外不動産を組み入れることも可能です。このため、海外不動産を組み入れた場合には、その部分については間接的に為替変動の影響を受けることになります。

ファンドのしくみ



? ファミリーファンド方式とは

投資者の皆様からお預かりした資金をまとめてベビーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資して、その実質的な運用はマザーファンドで行う仕組みです。

〈マザーファンドの概要〉

マザーファンド	主な投資対象・投資地域	運用の基本方針
J-REITインデックス マザーファンド	わが国の取引所に上場している(上場予定を含みます。)不動産投資信託証券	この投資信託は、わが国の取引所に上場している不動産投資信託証券に投資し、東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する投資成果を目標として運用を行います。

ファンドの特色

マザーファンドの投資プロセス

投資ユニバース
わが国の取引所に上場している（上場予定を含みます）不動産投資信託証券

↓

ベンチマーク分析
ベンチマークを構成する個別銘柄ウェイトの推計

↓

ポートフォリオ分析
ポートフォリオとベンチマークの乖離状況等を把握

↓

売買銘柄・口数の算出
取引コスト等を勘案しつつ個別銘柄ウェイトのベンチマークからの乖離を極小化すべく、売買口数を算出

↓

**ポートフォリオ構築
キャッシュマネジメント**
売買を行い、ポートフォリオを構築
不動産投信指数先物取引を活用し、先物を含むJ-REITエクスポージャー比率を調整

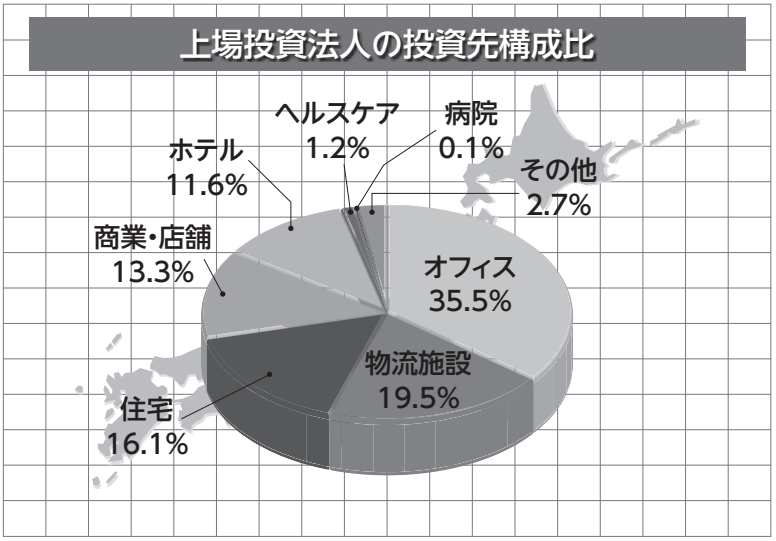
※上記プロセスは、今後変更となる場合があります。

2. 東証REIT指数（配当込み）に連動する投資成果を目指します。

? 東証REIT指数（配当込み）とは

インデックスの概要
（2026年7月末現在）

構成国	1ヵ国（日本）
構成銘柄数	58銘柄
時価総額	約15兆円



（出所）株式会社東京証券取引所及び一般社団法人資産運用業協会のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※投資先構成比は端数処理の関係で合計値が100%とならない場合があります。
※「東証REIT指数」とは、株式会社JPX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。同指数の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社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JPXが有します。JPXは、同指数の指数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、JPX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JPXは責任を負いません。

ファンドの目的・特色

ファンドの特色

分配方針

●原則として、毎年8月17日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益の分配を行います。
●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等の全額とします。
●分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります。
※将来の分配金の支払い及びその金額について保証するものではありません。

主な投資制限

●マザーファンド受益証券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。

資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、前記の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。
  従って、**投資者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。**
- **信託財産に生じた利益及び損失は、全て投資者の皆様に帰属します。**
- **投資信託は預貯金と異なります。**

リートの価格変動リスク	リートの価格は、不動産市況（不動産稼働率、賃貸料、不動産価格等）、金利変動、社会情勢の変化、関係法令・各種規制等の変更、災害等の要因により変動します。また、リート及びリートの運用会社の業績、財務状況の変化等により価格が変動し、基準価額の変動要因となります。
信用リスク	有価証券の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、又はそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。
流動性リスク	時価総額が小さい、取引量が少ない等流動性が低い市場、あるいは取引規制等の理由から流動性が低下している市場で有価証券等を売買する場合、市場の実勢と大きく乖離した水準で取引されることがあり、その結果、基準価額の下落要因となる可能性があります。

※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。

その他の留意点

●ファンドは、東証REIT指数（配当込み）と連動する投資成果を目標として運用を行いますが、ファンドへの入出金、個別銘柄の実質組入比率の違い、売買コストや信託報酬等の影響等から、ファンドの基準価額騰落率と上記インデックスの騰落率は必ずしも一致しません。

●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及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、分配金の一部又は全部が、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。

●ファンドは、大量の換金申込が発生し短期間で換金代金を手当てする必要が生じた場合や組入資産の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、取り消しとなる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

リスクの管理体制

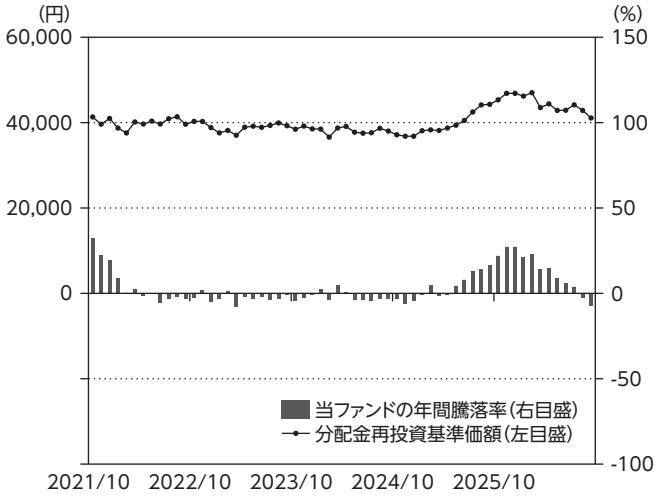
委託会社におけるリスク管理体制

●運用部門から独立した運用監理部が、運用に関するリスク管理（流動性リスク管理等を含む）と法令等遵守状況のモニタリングを担当し、毎月開催される運用・リスク委員会等に報告します。

投資リスク

〔参考情報〕

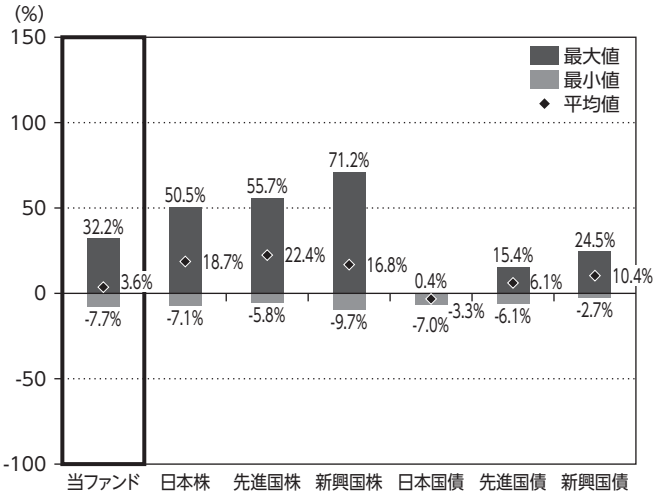
当ファンドの年間騰落率及び分配金再投資基準価額の推移



*当ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が記載されていますので、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

*当ファンドの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基準価額が記載されていますので、実際の基準価額とは異なる場合があります。

当ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較



*2021年10月～2026年9月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小を、当ファンド及び他の代表的な資産クラスについて表示し、当ファンドと他の代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。他の代表的な資産クラス全てが当ファンドの投資対象とは限りません。

*当ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が記載されていますので、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

各資産クラスの指数について

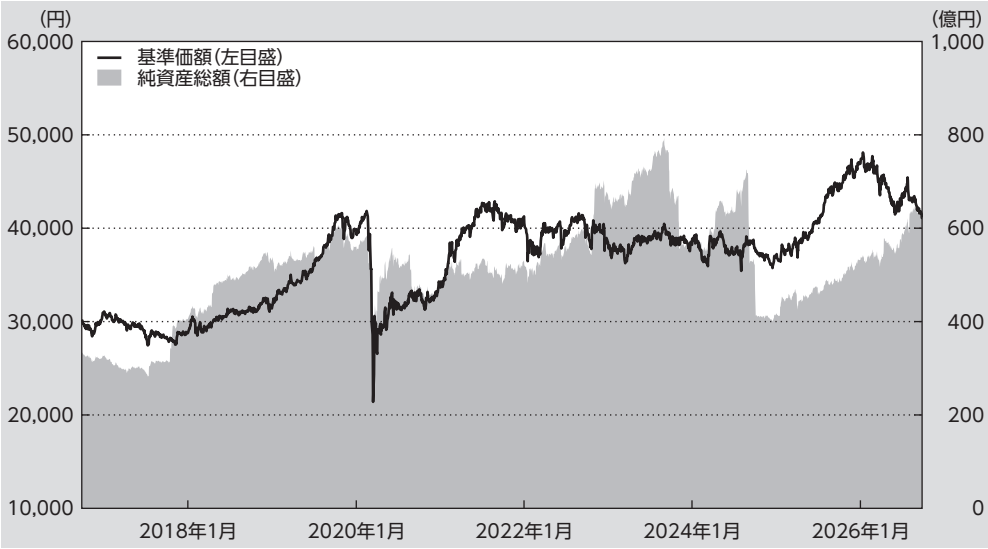
日本株 TOPIX(東証株価指数)(配当込み)	TOPIX(東証株価指数)とは、株式会社JPX総研が算出、公表する指数で、日本の株式市場を広範に網羅するとともに、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークで、浮動株ベースの時価総額加重方式により算出されます。「配当込み」指数は、配当収益を考慮して算出した株価指数です。同指数の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウ及び同指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、同指数の指数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、JPX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JPXは責任を負いません。
先進国株 MSCIコクサイ・インデックス (配当込み、円ベース)	MSCIコクサイ・インデックスとは、MSCI Inc.が開発した日本を除く世界の主要国の株式市場の動きを表す株価指数で、株式時価総額をベースに算出されます。また「配当込み」指数は、配当収益を考慮して算出した株価指数です。同指数に関する著作権等の知的財産権及びその他の一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利及び公表を停止する権利を有しています。
新興国株 MSCIエマージング・マーケット・ インデックス(配当込み、円ベース)	MSCIエマージング・マーケット・インデックスとは、MSCI Inc.が開発した世界の新興国株式市場の動きを表す株価指数で、株式時価総額をベースに算出されます。また「配当込み」指数は、配当収益を考慮して算出した株価指数です。同指数に関する著作権等の知的財産権及びその他の一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利及び公表を停止する権利を有しています。
日本国債 NOMURA-BPI国債	NOMURA-BPI国債とは、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が公表する、国内で発行された公募固定利付国債の市場全体の動向を表す投資収益指数で、一定の組入れ基準に基づいて構成された国債ポートフォリオのパフォーマンスを基に計算されます。同指数の知的財産権は野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。なお、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、同指数を用いて行われる当社の事業活動・サービスに関し一切責任を負いません。
先進国債 FTSE世界国債インデックス (除く日本、円ベース)	FTSE世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。FTSE Fixed Income LLCは、本ファンドのスポンサーではなく、本ファンドの推奨、販売あるいは販売促進を行っておりません。このインデックスのデータは、情報提供のみを目的としており、FTSE Fixed Income LLCは、当該データの正確性及び完全性を保証せず、またデータの誤謬、脱漏又は遅延につき何ら責任を負いません。このインデックスに対する著作権等の知的財産その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。
新興国債 JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス-エマージング・マーケッツ・グローバル・ディバーシファイド(円ベース)	本指数は、信頼性が高いとみなす情報に基づき作成していますが、J.P. Morganはその完全性・正確性を保証するものではありません。本指数は許諾を受けて使用しています。J.P. Morganからの書面による事前承認なしに本指数を複製・使用・頒布することは認められていません。Copyright 2014, J.P. Morgan Chase & Co. All rights reserved.

(注)海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円ベース指数を使用しております。

運用実績

当初設定日：2009年1月14日
作成基準日：2026年9月30日

基準価額・純資産の推移



※上記グラフは作成基準日以前の直近10年間を表示しております。

基準価額	41,096円
純資産総額	624.41億円

分配の推移

(1万口当たり、税引前)

決算期	分配金
2022年8月	0円
2023年8月	0円
2024年8月	0円
2025年8月	0円
2026年8月	0円
設定来分配金合計額	0円

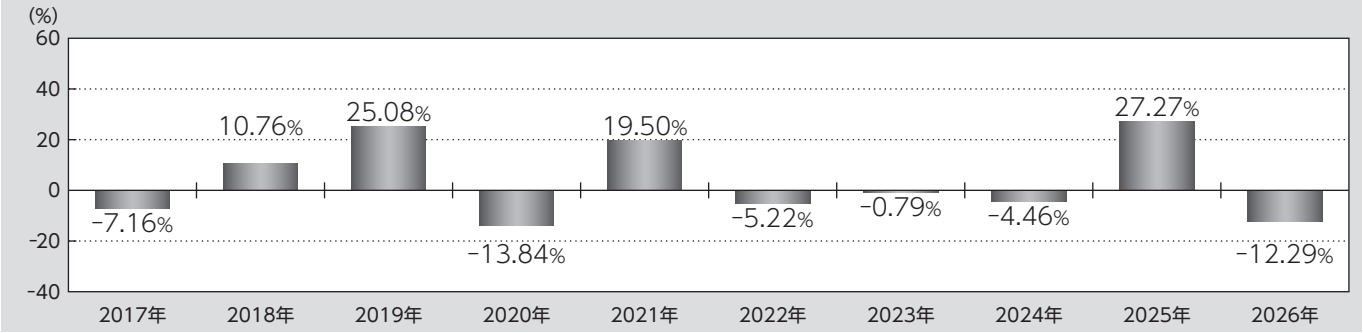
※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

主要な資産の状況

銘柄名	国／地域	種類	実質投資比率
日本ビルファンド投資法人	日本	投資証券	6.9%
ジャパンリアルエステイト投資法人	日本	投資証券	5.5%
日本都市ファンド投資法人	日本	投資証券	5.4%
GLP投資法人	日本	投資証券	4.4%
野村不動産マスターファンド投資法人	日本	投資証券	4.3%
日本プロロジスリート投資法人	日本	投資証券	4.1%
KDX不動産投資法人	日本	投資証券	4.0%
オリックス不動産投資法人	日本	投資証券	3.6%
ジャパン・ホテル・リート投資法人	日本	投資証券	3.3%
大和ハウスリート投資法人	日本	投資証券	3.3%

※実質投資比率は純資産総額に対する比率です。

年間収益率の推移(暦年ベース)



※2026年は年初から作成基準日までの収益率です。

記載された運用実績は過去のものであり、将来の運用成果を約束するものではありません。

運用の内容等は、表紙に記載されている委託会社のホームページ等でご確認いただけます。

手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	1円以上1円単位とします。
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。 (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。
購入の申込者の制限	販売会社と投資一任契約を締結されている投資者等に限るものとします。
換金単位	1口単位とします。
換金価額	換金申込受付日の基準価額とします。(信託財産留保額の控除はありません。)
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として、販売会社の営業日の午後3時半までにお申込みが行われ、販売会社所定の事務手続きが完了したものを当日のお申込受付分とします。なお、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お問い合わせください。
購入の申込期間	2026年11月18日から2027年5月17日までとします。 ※上記期間満了前に有価証券届出書を提出することにより更新されます。
換金制限	ファンドの規模及び商品性格などに基づき、運用上の支障をきたさないようにするため、大口の換金には受付時間及び金額の制限を行う場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	取引所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、及びすでに受け付けた購入・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	無期限(2009年1月14日設定)
繰上償還	次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了(繰上償還)させることができます。 ●受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合 ●ファンドを償還することが受益者のために有利であると認める場合 ●やむを得ない事情が発生した場合
決算日	毎年8月17日(休業日の場合は翌営業日)です。
収益分配	年1回、毎決算時に原則として収益分配を行う方針です。 収益分配金の受取方法により、「分配金受取りコース」と「分配金再投資コース」の2つの申込方法があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
信託金の限度額	1,000億円
公告	日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	毎決算時及び償還時に交付運用報告書及び運用報告書(全体版)を作成し、交付運用報告書を販売会社を通じて知れている受益者に対して交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 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NISA(少額投資非課税制度)の適用対象となります。 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。 ※上記は、2026年9月30日現在のものです。税法が改正された場合等には、変更される場合があります。 なお、配当控除あるいは益金不算入制度の適用はありません。

ファンドの費用・税金

〈ファンドの費用〉

<table>
<tr><th colspan="2">投資者が直接的に負担する費用</th></tr>
<tr><td>購入時手数料</td><td><u>ありません。</u></td></tr>
<tr><td>信託財産留保額</td><td><u>ありません。</u></td></tr>
<tr><th colspan="2">投資者が信託財産で間接的に負担する費用</th></tr>
<tr><td>運用管理費用（信託報酬）</td><td>運用管理費用（信託報酬）の総額は、以下の通りです。
信託期間を通じて毎日計上され、ファンドの基準価額に反映されます。毎計算期間の最初の6ヶ月終了日及び毎計算期末又は信託終了のとき、信託財産から支払われます。
純資産総額に対して<u>年率0.44%（税抜0.4%）</u>を乗じて得た額
信託報酬＝運用期間中の基準価額×信託報酬率
支払先毎の配分は以下の通りです。
<table>
<tr><th>支払先</th><th>内訳</th><th>主な役務</th></tr>
<tr><td>委託会社</td><td>年率0.165%
（税抜0.15%）</td><td>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</td></tr>
<tr><td>販売会社</td><td>年率0.22%
（税抜0.2%）</td><td>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</td></tr>
<tr><td>受託会社</td><td>年率0.055%
（税抜0.05%）</td><td>運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>その他の費用・手数料</td><td>有価証券の売買・保管、信託事務に係る諸費用等をその都度、監査費用等を日々、ファンドが負担します。これらの費用は、運用状況等により変動するなどの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。
・有価証券の売買・保管に係る費用：有価証券の売買・保管にあたり、売買仲介人・保管機関に支払う手数料
・信託事務に係る諸費用：投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用及び受託会社の立替えた立替金の利息等
・監査費用：監査法人に支払うファンドの監査に係る費用</td></tr>
</table>

※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、上限額等を事前に示すことができません。
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。

手続・手数料等

ファンドの費用・税金

〈税金〉

●税金は表に記載の時期に適用されます。

●以下の表は、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。

時期	項目	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%

※少額投資非課税制度「愛称:NISA(ニーサ)」をご利用の場合
少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」は、少額上場株式等に関する非課税制度であり、一定の額を上限として、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得及び譲渡所得が無期限で非課税となります。
ご利用になれるのは、販売会社で非課税口座を開設し、税法上の要件を満たした商品を購入するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

※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。

※上記は2026年9月30日現在のものです。

(参考情報)ファンドの総経費率

直近の運用報告書作成対象期間におけるファンドの総経費率は以下の通りです。

総経費率(①+②)	運用管理費用の比率①	その他費用の比率②
0.45%	0.45%	0.00%

※対象期間は2025年8月19日～2026年8月17日です。

※対象期間中の運用・管理にかかった費用の総額(原則として、購入時手数料、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値(年率)です。

※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。

※詳細につきましては、対象期間の運用報告書(全体版)をご覧ください。

<メ モ>

（本ページは目論見書の内容ではございません。）

三井住友トラスト・アセットマネジメント

UD FONT
ユニバーサルデザイン（UD）の
考えに基づいた見やすいデザイン
の文字を採用しています。