

当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信/国内/不動産投信	
信託期間	信託期間は2007年10月19日から無期限です。	
運用方針	信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。	
主要運用対象	Jリートアクティブファンド(1年決算型)	下記のマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	Jリートマザーファンド(M)	わが国の金融商品取引所上場(上場予定を含みます。)の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
組入制限	Jリートアクティブファンド(1年決算型)	株式への投資は行いません。外貨建資産への投資は行いません。
	Jリートマザーファンド(M)	株式への投資は行いません。外貨建資産への投資は行いません。
分配方針	年1回、毎決算時に委託会社が基準価額水準、市況動向などを勘案して分配金額を決定します。ただし、分配を行わないことがあります。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(評価益を含みます。)等の全額とします。	

当ファンドは特化型運用を行います。

当ファンドの実質投資対象であるわが国の金融商品取引所に上場しているJリートには、一般社団法人投資信託協会規則で定める寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあります。

当該銘柄のエクスポージャーが投資信託財産の純資産総額の35%を超えないように運用を行います。当該Jリート及びJリートの運用会社に財政難、経営不振等が生じた場合又はそれが予想される場合には、大きな損失が発生することがあります。

Jリートアクティブファンド (1年決算型)

運用報告書(全体版)

第16期(決算日 2023年9月25日)

受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り、厚くお礼申しあげます。さて、当ファンドはこのたび上記の決算を行いましたので、ここに期中の運用状況をご報告申しあげます。今後とも一層のご愛顧を賜りますよう、お願い申しあげます。

三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社

〒105-0011 東京都港区芝公園一丁目1番1号

ホームページ <https://www.smtam.jp/>

- 口座残高など、お客さまのお取引内容についてのお問い合わせ
お取引のある販売会社へお問い合わせください。
- 当運用報告書についてのお問い合わせ
フリーダイヤル:0120-668001
(受付時間は営業日の午前9時~午後5時です。)

【本運用報告書の記載について】

- ・基準価額および税込分配金は1万円当たりで表記しています。
- ・原則として、数量、額面、金額の表記未满是切捨て、比率は四捨五入で表記しています。
- ・一印は、組入、異動等の該当がないことを示します。
- ・指数に関する著作権等の知的財産権およびその他の一切の権利は指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

最近5期の運用実績

決算期	基準価額			ベンチマーク		投資信託 証券組 入率	純資産 総額
	(分配落)	税金 分配金	期中 騰落率	期中 騰落率	騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
第12期(2019年9月24日)	18,813	0	26.1	4,377.46	26.0	98.7	5,407
第13期(2020年9月24日)	15,961	0	△15.2	3,651.58	△16.6	98.3	4,560
第14期(2021年9月24日)	20,021	0	25.4	4,625.71	26.7	98.9	5,668
第15期(2022年9月26日)	19,727	0	△1.5	4,553.78	△1.6	98.4	5,599
第16期(2023年9月25日)	19,447	0	△1.4	4,458.19	△2.1	98.4	5,533

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注2) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

当期中の基準価額と市況の推移

年月日	基準価額		ベンチマーク		投資信託 証券組 入率
	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率	
(当期首)	円	%		%	%
2022年 9月26日	19,727	—	4,553.78	—	98.4
9月末	19,473	△1.3	4,488.86	△1.4	98.3
10月末	19,886	0.8	4,564.72	0.2	98.6
11月末	19,715	△0.1	4,565.38	0.3	98.6
12月末	19,165	△2.8	4,403.82	△3.3	98.6
2023年 1月末	18,729	△5.1	4,263.06	△6.4	98.4
2月末	19,006	△3.7	4,331.37	△4.9	97.7
3月末	18,366	△6.9	4,204.73	△7.7	98.0
4月末	19,234	△2.5	4,420.34	△2.9	98.4
5月末	19,268	△2.3	4,448.91	△2.3	98.9
6月末	19,084	△3.3	4,421.28	△2.9	98.6
7月末	19,428	△1.5	4,472.88	△1.8	98.7
8月末	19,758	0.2	4,539.20	△0.3	98.1
(当期末)					
2023年 9月25日	19,447	△1.4	4,458.19	△2.1	98.4

(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(注2) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

ベンチマークは、東証REIT指数(配当込み)です。

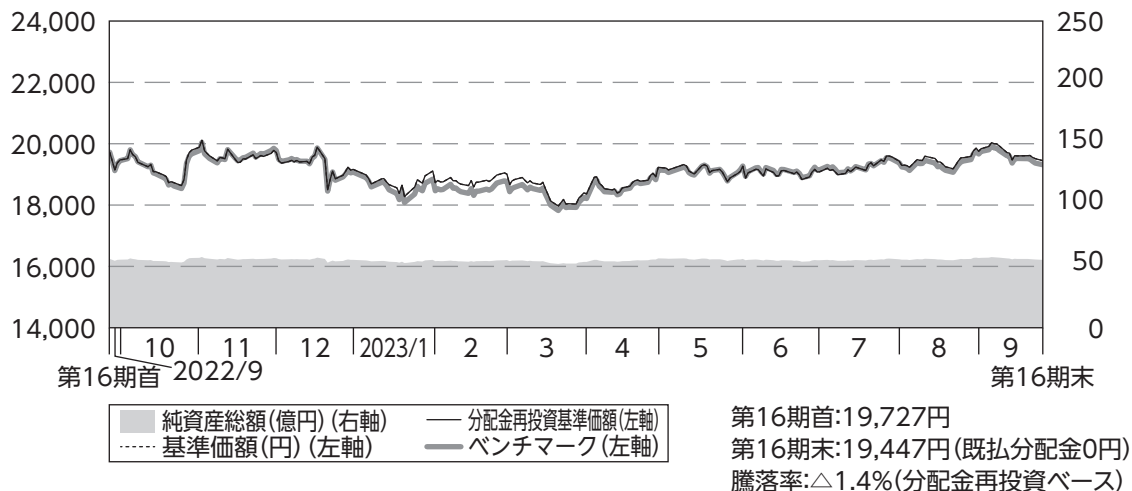
【「東証REIT指数」】とは、株式会社J P X総研が算出、公表する指数で、東京証券取引所に上場しているREIT（不動産投資信託証券）全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数です。

「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J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」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J P Xが有します。J P X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、J P X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J P Xは責任を負いません。

当期中の運用経過と今後の運用方針

基準価額等の推移



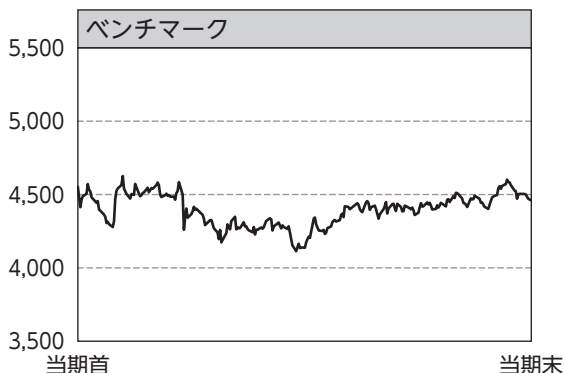
- (注1) 分配金再投資基準価額は、分配金(税引前)を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入金額により課税条件も異なります。従って、各個人のお客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額及びベンチマークは、2022年9月26日の値を基準価額に合わせて指数化しています。

基準価額の主な変動要因

当期の基準価額は前期末対比で下落しました。

当期初から2022年11月にかけては、米金利上昇や多数の公募増資による需給悪化懸念等から基準価額は下落した後、米国の利上げペース鈍化の観測を受けて反発しました。その後、欧米の金融引き締め長期化への警戒感が意識される中、日銀が金融政策決定会合で長短金利操作の運用の一部見直しを発表したことや、日銀の金融政策を巡る不透明感が意識されたことなどから、基準価額は下落しました。その後は欧米の金融不安が和らいだことや新総裁就任後初回の日銀金融政策決定会合において金融緩和姿勢が維持されたことなどから基準価額は反発しました。その後も、株式市場と比べたJ-REITの出遅れ感やオフィス関連銘柄等への見直し期待、中国からの団体旅行解禁などから基準価額は上昇した後、当期末に国内長期金利が上昇したことなどから反落し、当期末を迎えました。

投資環境



当期のJ-REIT市場は前期末対比で下落しました。当期初から2022年11月にかけては、米金利上昇や多数の公募増資による需給悪化懸念等からJ-REIT市場は下落した後、米国の利上げペース鈍化の観測を受けて反発しました。その後、欧米の金融引き締め長期化への警戒感が意識される中、日銀が金融政策決定会合で長短金利操作の運用の一部見直しを発表したことや、日銀の金融政策を巡る不透明感が意識されたことなどから、J-REIT市場は下落しました。その後は欧米の金融不安が和らいだことや新総裁就任後初回の日銀金融政策決定会合において金融緩和姿勢が維持されたことなどからJ-REIT市場は反発しました。その後も、株式市場と比べたJ-REITの出遅れ感やオフィス関連銘柄等への見直し期待、中国からの団体旅行解禁などからJ-REIT市場は上昇した後、当期末に国内長期金利が上昇したことなどから反落し、当期末を迎えました。

当ファンドのポートフォリオ

「Jリートマザーファンド(M)」受益証券を高位に組み入れ運用しました。

【「Jリートマザーファンド(M)」の運用経過】

主としてわが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託(J-REIT)に投資し、J-REITへの投資比率は、高位を維持しました。

銘柄選定においては個別銘柄の保有物件の質や不動産運用能力を重視し、バリュエーション面も踏まえた運用を行いました。ポートフォリオにおいては、保有物件の質や不動産運用能力が高いと評価した銘柄や、安定配当や配当の成長性が期待できる銘柄の組入比率を高める一方、保有物件の質や不動産運用能力等における優位性が乏しいと判断した銘柄や流動性の低い銘柄等は非保有、または組入比率を低く抑える運用を行いました。

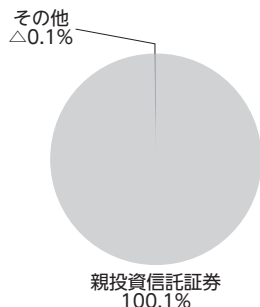
当ファンドの組入資産の内容

○組入ファンド

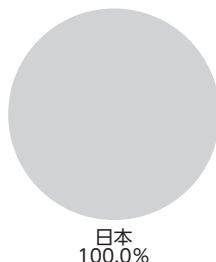
	当期末
	2023年9月25日
Jリートマザーファンド(M)	100.1%
その他	△0.1%
組入ファンド数	1

(注)組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

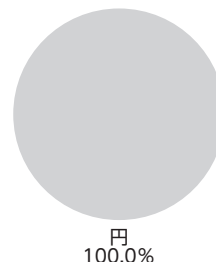
○資産別配分



○国別配分



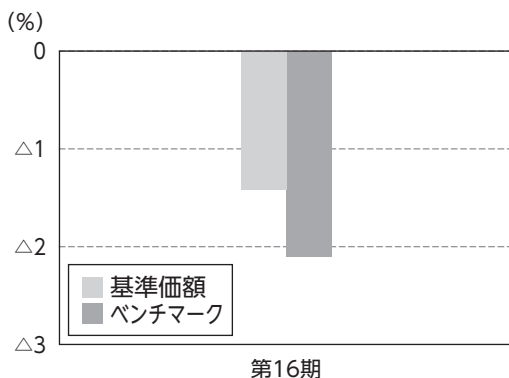
○通貨別配分



(注)資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する評価額の割合、国別配分の比率は組入証券評価額に対する評価額の割合です。その他は未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

当ファンドのベンチマークとの差異

以下のグラフは、当ファンドの基準価額(分配金込み)とベンチマークの騰落率の対比です。



当ファンドの基準価額騰落率は、ベンチマーク騰落率を上回りました。マザーファンドにおいて、新型コロナウイルス感染収束に向けたホテル収益の改善期待等からベンチマークを上回る組み入れを行ったホテル関連銘柄(インヴィンシブル投資法人やジャパン・ホテル・リート投資法人等)のパフォーマンスがベンチマークをアウトパフォーマンスしたことや、相対的な投資口価格の割高感等からベンチマークを下回る組み入れを行った銘柄(日本プロロジスリート投資法人等)のパフォーマンスが同アンダーパフォーマンスするなど個別銘柄要因がプラスに寄与しました。

分配金

基準価額水準、市況動向等を考慮して、収益分配は見送りとさせていただきます。
なお、収益分配に充てず信託財産内に留保した利益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

(1万口当たり・税引前)

項目	第16期	
	2022年9月27日～2023年9月25日	
当期分配金 (円)	—	
(対基準価額比率) (%)	(—)	
当期の収益 (円)	—	
当期の収益以外 (円)	—	
翌期繰越分配対象額 (円)	12,967	

(注1)「当期の収益」及び「当期の収益以外」は、円未満を切り捨てて表示していることから、合計した額が「当期分配金」と一致しない場合があります。

(注2)当期分配金の対基準価額比率は当期分配金(税引前)の期末基準価額(分配金込み)に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

(注3)—印は該当がないことを示します。

今後の運用方針

Jリートマザーファンド(M)受益証券への投資を通じて、わが国の金融商品取引所上場(上場予定を含みます。)の不動産投資信託証券に投資します。

東証REIT指数(配当込み)を上回る投資成果を目標として運用を行い、信託財産の中長期的な成長を目指します。

1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	(2022年9月27日～2023年9月25日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	148円	0.768%	(a) 信託報酬 = $\frac{\text{期中の平均基準価額}}{\text{期中の平均基準価額}} \times \text{信託報酬率}$ 期中の平均基準価額は19,259円です。 信託報酬に係る消費税は当(作成)期末の税率を採用しています。 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 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 運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(投信会社)	(74)	(0.384)	
(販売会社)	(63)	(0.329)	
(受託会社)	(11)	(0.055)	
(b) 売買委託手数料	2	0.010	(b) 売買委託手数料 = $\frac{\text{期中の売買委託手数料}}{\text{期中の平均受益権口数}} \times 10,000$ 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(株式)	(-)	(-)	
(新株予約権証券)	(-)	(-)	
(オプション証券等)	(-)	(-)	
(新株予約権付社債(転換社債))	(-)	(-)	
(投資信託証券)	(2)	(0.010)	
(商品)	(-)	(-)	
(先物・オプション)	(-)	(-)	
(c) 有価証券取引税	-	-	(c) 有価証券取引税 = $\frac{\text{期中の有価証券取引税}}{\text{期中の平均受益権口数}} \times 10,000$ 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株式)	(-)	(-)	
(新株予約権証券)	(-)	(-)	
(オプション証券等)	(-)	(-)	
(新株予約権付社債(転換社債))	(-)	(-)	
(公社債)	(-)	(-)	
(投資信託証券)	(-)	(-)	
(d) その他費用	1	0.005	(d) その他費用 = $\frac{\text{期中のその他費用}}{\text{期中の平均受益権口数}} \times 10,000$ 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用 監査費用は、監査法人に支払うファンドの監査に係る費用 その他は、信託事務の処理等に要するその他諸費用
(保管費用)	(-)	(-)	
(監査費用)	(1)	(0.005)	
(その他)	(-)	(-)	
合計	151	0.783	

(注1) 期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。
なお、売買委託手数料、有価証券取引税及びその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

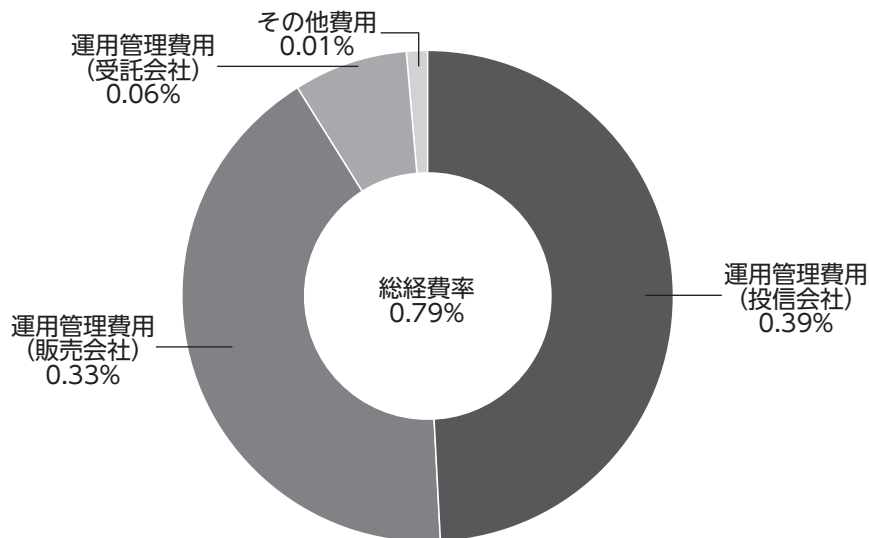
(注2) 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 「比率」欄は、1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

<参考情報>

総経費率

当期中の運用・管理にかかった費用の総額(原則として、募集手数料、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総経費率(年率)は0.79%です。



(注1)各費用は1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2)各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注3)各比率は、年率換算した値です。

(注4)上記の前提条件で算出したものです。このため、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。

売買および取引の状況

<親投資信託受益証券の設定、解約状況>

	当 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
J リートマザーファンド (M)	千口 143,757	千円 504,595	千口 149,291	千円 524,394

利害関係人※との取引状況等

■利害関係人との取引状況

区 分	当 期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況 B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況 D	$\frac{D}{C}$
金 銭 信 託	百万円 0.000672	百万円 0.000672	% 100.0	百万円 0.000672	百万円 0.000672	% 100.0
コール・ローン	3,964	438	11.0	3,964	441	11.1

(注)当該取引に係る利害関係人は、三井住友信託銀行株式会社です。

<Jリートマザーファンド (M) >

区 分	当 期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況 B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況 D	$\frac{D}{C}$
金 銭 信 託	百万円 0.025046	百万円 0.025046	% 100.0	百万円 0.025046	百万円 0.025046	% 100.0
コール・ローン	87,037	10,230	11.8	87,060	10,272	11.8

<平均保有割合 11.7%>

(注1)平均保有割合とは、親投資信託の残存口数の合計に対する当ファンドの親投資信託所有口数の割合です。

(注2)当該取引に係る利害関係人は、三井住友信託銀行株式会社です。

組入資産の明細

<親投資信託残高>

種 類	当期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
J リートマザーファンド (M)	千口 1,551,259	千口 1,545,724	千円 5,540,649

(注)親投資信託の当期末現在の受益権総口数は、12,912,213千口です。

※利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

投資信託財産の構成

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
Ｊリートマザーファンド (M)	千円 5,540,649	% 99.5
コール・ローン等、その他	28,456	0.5
投資信託財産総額	5,569,105	100.0

資産、負債、元本および基準価額の状況ならびに損益の状況

■資産、負債、元本および基準価額の状況

項 目	当 期 末 2023年9月25日現在
(A) 資 産	5,569,105,835円
コール・ローン等	26,706,571
Ｊリートマザーファンド (M) (評価額)	5,540,649,531
未 収 入 金	1,749,733
(B) 負 債	35,146,313
未 払 解 約 金	13,616,358
未 払 信 託 報 酬	21,377,272
未 払 利 息	49
そ の 他 未 払 費 用	152,634
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	5,533,959,522
元 本	2,845,693,376
次 期 繰 越 損 益 金	2,688,266,146
(D) 受 益 権 総 口 数	2,845,693,376口
1万口当たり基準価額 (C/D)	19,447円

■損益の状況

項 目	当 期 自 2022年9月27日 至 2023年9月25日
(A) 配 当 等 収 益	△8,426円
受 取 利 息	52
支 払 利 息	△8,478
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△15,694,110
売 買 益	17,283,434
売 買 損	△32,977,544
(C) 信 託 報 酬 等	△42,624,110
(D) 当 期 損 益 金 (A+B+C)	△58,326,646
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	880,646,577
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	1,865,946,215
(配 当 等 相 当 額)	(2,449,116,013)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△583,169,798)
(G) 計 (D+E+F)	2,688,266,146
(H) 収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金 (G+H)	2,688,266,146
追 加 信 託 差 損 益 金	1,865,946,215
(配 当 等 相 当 額)	(2,450,954,843)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△585,008,628)
分 配 準 備 積 立 金	1,239,172,984
繰 越 損 益 金	△416,853,053

(注1) (B) 有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注2) (C) 信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

(注3) (F) 追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

<注記事項>

※当ファンドの期首元本額は2,838,210,666円、期中追加設定元本額は404,808,786円、期中一部解約元本額は397,326,076円です。

※分配金の計算過程

項 目	当 期
(A) 配当等収益額(費用控除後)	170,924,789円
(B) 有価証券売買等損益額 (費用控除後・繰越欠損金補填後)	－円
(C) 収益調整金額	2,450,954,843円
(D) 分配準備積立金額	1,068,248,195円
(E) 分配対象収益額(A+B+C+D)	3,690,127,827円
(F) 期末残存口数	2,845,693,376口
(G) 収益分配対象額(1万口当たり) (E/F×10,000)	12,967円
(H) 分配金額(1万口当たり)	－円
(I) 収益分配金金額(F×H/10,000)	－円

お知らせ

該当事項はありません。

Jリートマザーファンド（M）

運用報告書

第19期（決算日 2023年8月15日）

当親投資信託の仕組みは次の通りです。

信託期間	信託期間は2004年8月31日から無期限です。
運用方針	中長期的な信託財産の成長を目指して運用を行います。
主要運用対象	わが国の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
組入制限	株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。

当親投資信託はこのたび上記の決算を行いましたので、期中の運用状況をご報告申し上げます。

三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社

【本運用報告書の記載について】

- ・基準価額は1万円当たりで表記しています。
- ・原則として、数量、額面、金額の表記未満は切捨て、比率は四捨五入で表記しています。
- ・一印は、組入、異動等の該当がないことを示します。
- ・指数に関する著作権等の知的財産権およびその他の一切の権利は指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

最近5期の運用実績

決算期	基準価額		ベンチマーク		投資信託 資産組 比率	純資産 総額
	円	騰落率	円	騰落率		
第15期(2019年8月15日)	32,200	23.2	4,197.13	22.1	98.7	百万円 64,015
第16期(2020年8月17日)	28,568	△11.3	3,587.71	△14.5	98.7	47,398
第17期(2021年8月16日)	36,926	29.3	4,719.98	31.6	98.9	53,921
第18期(2022年8月15日)	36,628	△0.8	4,642.62	△1.6	98.9	49,946
第19期(2023年8月15日)	35,737	△2.4	4,444.11	△4.3	98.9	46,585

当期中の基準価額と市況の推移

年月日	基準価額		ベンチマーク		投資信託 資産組 比率
	円	騰落率	円	騰落率	
(当期首) 2022年 8月15日	36,628	—	4,642.62	—	98.9
8月末	36,876	0.7	4,683.62	0.9	98.2
9月末	35,609	△2.8	4,488.86	△3.3	98.3
10月末	36,391	△0.6	4,564.72	△1.7	98.5
11月末	36,101	△1.4	4,565.38	△1.7	98.7
12月末	35,119	△4.1	4,403.82	△5.1	98.6
2023年 1月末	34,344	△6.2	4,263.06	△8.2	98.4
2月末	34,873	△4.8	4,331.37	△6.7	97.8
3月末	33,721	△7.9	4,204.73	△9.4	98.0
4月末	35,337	△3.5	4,420.34	△4.8	98.4
5月末	35,424	△3.3	4,448.91	△4.2	98.8
6月末	35,110	△4.1	4,421.28	△4.8	98.7
7月末	35,766	△2.4	4,472.88	△3.7	98.7
(当期末) 2023年 8月15日	35,737	△2.4	4,444.11	△4.3	98.9

(注)騰落率は期首比です。

ベンチマークは、東証REIT指数(配当込み)です。

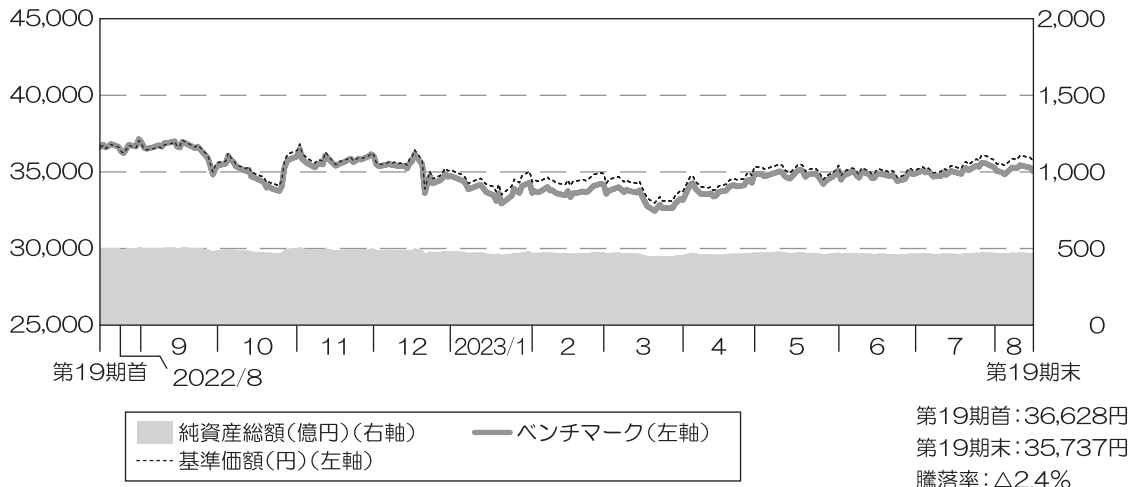
【「東証REIT指数」】とは、株式会社J P X総研が算出、公表する指数で、東京証券取引所に上場しているREIT（不動産投資信託証券）全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数です。

「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J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」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J P Xが有します。J P X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、J P X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J P Xは責任を負いません。

当期中の運用経過と今後の運用方針

基準価額等の推移

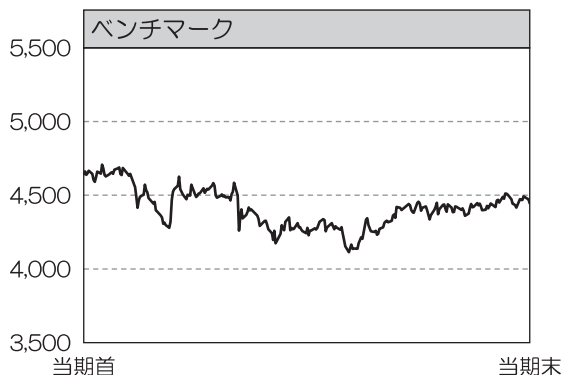


(注) ベンチマークは、2022年8月15日の値を基準価額に合わせて指数化しています。

基準価額の主な変動要因

当期初から米国の金融引き締めや欧米のインフレ悪化懸念の高まりなどから株式市場が下落する中、基準価額も下落しました。その後も米国の金利上昇や多数の公募増資による需給悪化懸念等から基準価額は下落した後、米国の利上げペース鈍化観測を受けて一時反発しました。2022年12月の日銀金融政策決定会合において長短金利操作の運用の一部見直しなどを受けて、基準価額は下落し、その後も次期日銀総裁候補の金融政策を巡る不透明感や米銀行の経営破綻、欧州金融機関の信用不安を受けたリスクオフの流れなどから軟調に推移しました。その後欧米の金融不安が和らいだことや新総裁就任後初回の日銀金融政策決定会合において金融緩和姿勢が維持されたことなどから基準価額は反発し、日経平均株価がバブル崩壊後の高値を更新する中、株式市場と比べたJ-REIT市場の出遅れ感やオフィス関連銘柄等への見直し期待などから基準価額は当期末にかけて下落幅を縮小しましたが、基準価額は前期末を下回りました。

投資環境



当期初から米国の金融引き締めや欧米のインフレ悪化懸念の高まりなどから株式市場が下落する中、J-REIT市場も下落しました。その後も米国の金利上昇や多数の公募増資による需給悪化懸念等からJ-REIT市場は下落した後、米国の利上げペース鈍化観測を受けて一時反発しました。2022年12月の日銀金融政策決定会合において長短金利操作の運用の一部見直しなどを受けて、J-REIT市場は下落し、その後も次期日銀総裁候補の金融政策を巡る不透明感や米銀行の経営破綻、欧州金融機関の信用不安を受けたリスクオフの流れなどから軟調に推移しました。その後欧米の金融不安が和らいだことや新総裁就任後初回の日銀金融政策決定会合において金融緩和姿勢が維持されたことなどからJ-REIT市場は反発し、日経平均株価がバブル崩壊後の高値を更新する中、株式市場と比べたJ-REIT市場の出遅れ感やオフィス関連銘柄等への見直し期待などからJ-REIT市場は当期末にかけて下落幅を縮小しましたが、J-REIT市場は前期末を下回りました。

当ファンドのポートフォリオ

主としてわが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託（J-REIT）に投資し、J-REITへの投資比率は、高位を維持しました。銘柄選定においては個別銘柄の保有物件の質や不動産運用能力を重視し、バリュエーション面も踏まえた運用を行いました。ポートフォリオにおいては、保有物件の質や不動産運用能力が高いと評価した銘柄や、安定配当や配当の成長性が期待できる銘柄の組入比率を高める一方、保有物件の質や不動産運用能力等における優位性が乏しいと判断した銘柄や流動性の低い銘柄等については非保有、または組入比率を低く抑える運用を行いました。

当ファンドの組入資産の内容

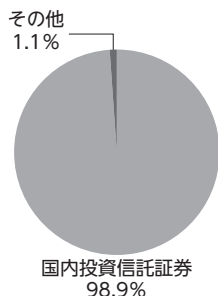
○上位10銘柄

順位	銘柄名	国・地域	組入比率
1	日本ビルファンド投資法人	日本	8.7%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	日本	7.6%
3	日本都市ファンド投資法人	日本	6.2%
4	オリックス不動産投資法人	日本	5.1%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	日本	4.9%
6	大和ハウスリート投資法人	日本	4.9%

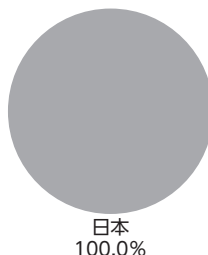
順位	銘柄名	国・地域	組入比率
7	日本プライムリアルティ投資法人	日本	3.9%
8	インヴィンシブル投資法人	日本	3.7%
9	ジャパン・ホテル・リート投資法人	日本	3.6%
10	アクティビア・プロパティーズ投資法人	日本	3.6%
組入銘柄数			47

(注)組入比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。

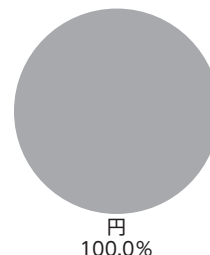
○資産別配分



○国別配分



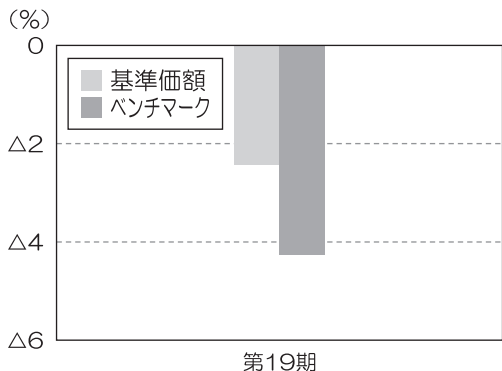
○通貨別配分



(注)資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する評価額の割合、国別配分の比率は組入証券評価額に対する評価額の割合です。その他は未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

当ファンドのベンチマークとの差異

以下のグラフは、当ファンドの基準価額とベンチマークの騰落率の対比です。



当ファンドの基準価額騰落率は、ベンチマーク騰落率を上回りました。マザーファンドにおいて、新型コロナウイルス収束に向けたホテル収益改善期待等からオーバーウェイトとしたホテル関連銘柄（インヴィンシブル投資法人等）などのパフォーマンスがベンチマークをアウトパフォームし、個別銘柄要因がプラスに寄与しました。

今後の運用方針

主として、わが国の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託証券に投資します。

東証REIT指数（配当込み）を上回る投資成果を目標として運用を行い、安定した収益の確保と信託財産の中長期的な成長を目指します。

1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	(2022年8月16日～2023年8月15日)		
	金額	比率	
(a) 売買委託手数料	4円	0.012%	$(a) \text{ 売買委託手数料} = \frac{\text{[期中の売買委託手数料]}}{\text{[期中の平均受益権口数]}} \times 10,000$ 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
（株式）	(-)	(-)	
（新株予約権証券）	(-)	(-)	
（オプション証券等）	(-)	(-)	
（新株予約権付社債（転換社債））	(-)	(-)	
（投資信託証券）	(4)	(0.012)	
（商品） （先物・オプション）	(-) (-)	(-) (-)	
(b) 有価証券取引税	-	-	$(b) \text{ 有価証券取引税} = \frac{\text{[期中の有価証券取引税]}}{\text{[期中の平均受益権口数]}} \times 10,000$ 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
（株式）	(-)	(-)	
（新株予約権証券）	(-)	(-)	
（オプション証券等）	(-)	(-)	
（新株予約権付社債（転換社債））	(-)	(-)	
（公社債） （投資信託証券）	(-) (-)	(-) (-)	
(c) その他費用	-	-	$(c) \text{ その他費用} = \frac{\text{[期中のその他費用]}}{\text{[期中の平均受益権口数]}} \times 10,000$ 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用 監査費用は、監査法人に支払うファンドの監査に係る費用 その他は、信託事務の処理等に要するその他諸費用
（保管費用）	(-)	(-)	
（監査費用）	(-)	(-)	
（その他）	(-)	(-)	
合計	4	0.012	

(注1) 期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注2) 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 「比率」欄は、1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額(35,389円)で除して100を乗じたものです。

売買および取引の状況

〈投資信託受益証券、投資証券〉

		当 期			
		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
		口	千円	口	千円
	サンケイリアルエステート投資法人	—	—	5,150	494,745
	SOSiLA物流リート投資法人	—	—	260	34,711
		(300)	(40,290)		
	SOSiLA物流リート投資法人	300	40,290	—	—
		(△300)	(△40,290)		
	日本アコモデーションファンド投資法人	228	141,129	110	72,278
	森ヒルズリート投資法人	—	—	67	10,650
	産業ファンド投資法人	99	13,689	1,193	190,998
	アドバンス・レジデンス投資法人	—	—	180	59,995
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	750	154,948	400	82,982
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	208	83,379	170	69,538
	GLP投資法人	1,659	241,514	6,584	925,297
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	827	268,458	460	156,300
		(45)	(12,578)		
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	45	12,578	—	—
		(△45)	(△12,578)		
国	日本プロロジスリート投資法人	950	283,883	42	14,527
		(40)	(11,606)		
	日本プロロジスリート投資法人	40	11,606	—	—
		(△40)	(△11,606)		
	星野リゾート・リート投資法人	80	52,897	285	209,201
	ヘルスケア&メディカル投資法人	—	—	3,147	569,457
	野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	550	92,650
	いちごホテルリート投資法人	500	51,472	—	—
	ラサールロジポート投資法人	281	42,027	150	23,575
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	790	410,971	120	60,006
	投資法人みらい	—	—	1,800	81,181
	森トラスト・ホテルリート投資法人	500	68,234	250	33,019
		(△5,000)	(△659,865)		
内	三菱地所物流リート投資法人	970	401,714	20	8,172
	CREロジスティクスファンド投資法人	146	24,042	496	94,910
	ザイマックス・リート投資法人	—	—	92	10,598
	タカラレーベン不動産投資法人	—	—	3,900	386,288
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	221	30,856	181	24,909
	日本ビルファンド投資法人	600	358,328	150	89,214
	ジャパンリアルエステイト投資法人	622	349,374	105	59,862
	日本都市ファンド投資法人	100	10,281	411	40,442
	オリックス不動産投資法人	450	83,518	200	35,993
	日本プライムリアルティ投資法人	221	83,595	50	17,267
	NIT都市開発リート投資法人	200	26,170	—	—
	東急リアル・エステート投資法人	1,139	227,140	50	8,848
	グローバル・ワン不動産投資法人	605	64,562	55	5,699
	ユナイテッド・アーバン投資法人	1,614	242,605	300	45,477
	森トラストリート投資法人	100	14,488	5,227	414,631
		(16,200)	(659,865)		
	インヴィンシブル投資法人	2,468	130,831	6,800	371,041
	フロンティア不動産投資法人	80	38,841	70	34,857

		当 期			
		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内	平和不動産リート投資法人	口 —	千円 —	口 42	千円 5,886
		(42)	(6,226)		
	平和不動産リート投資法人	42	6,226	—	—
		(△42)	(△6,226)		
	日本ロジスティクスファンド投資法人	247	78,586	130	38,089
	福岡リート投資法人	2,400	406,677	1,050	172,481
	ケネディクス・オフィス投資法人	—	—	—	—
		(200)	(—)		
大和証券オフィス投資法人	835	528,161	—	—	
大和ハウスリート投資法人	368	115,518	98	28,299	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	150	10,895	2,476	200,700	
ジャパンエクセレント投資法人	—	—	250	30,838	

(注1)金額は受渡代金です。

(注2) ()内は合併・分割・減資・償還等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

(注3)銘柄コードの変更等、管理の都合上により同一銘柄であっても別銘柄として記載されている場合があります。

利害関係人※との取引状況等

■利害関係人との取引状況

区 分	当 期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況 B	B A	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況 D	D C
金 銭 信 託	0.025046	0.025046	100.0	0.025046	0.025046	100.0
コ ー ル ・ ロ ー ン	89,306	10,523	11.8	89,281	10,523	11.8

(注)当該取引に係る利害関係人は、三井住友信託銀行株式会社です。

※利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

組入資産の明細

<国内投資信託受益証券、投資証券>

ファン ド 名	当期首(前期末)		当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千円	%
サンケイリアルエステート投資法人	5,250	100	9,450	0.0
SOS i LA物流リート投資法人	160	200	25,580	0.1
日本アコモデーションファンド投資法人	2,222	2,340	1,483,560	3.2
森ヒルズリート投資法人	117	50	7,240	0.0
産業ファンド投資法人	5,194	4,100	584,250	1.3
アドバンス・レジデンス投資法人	1,400	1,220	402,600	0.9
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	5,000	5,350	1,190,910	2.6
アクティビア・プロパティーズ投資法人	4,092	4,130	1,682,975	3.6
GLP投資法人	17,225	12,300	1,674,030	3.6
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	3,800	4,212	1,366,794	2.9
日本プロロジスリート投資法人	3,242	4,190	1,184,932	2.5
星野リゾート・リート投資法人	1,925	1,720	1,104,240	2.4
イオンリート投資法人	150	150	21,870	0.0
ヒューリックリート投資法人	150	150	24,810	0.1
積水ハウス・リート投資法人	100	100	8,250	0.0
ケネディクス商業リート投資法人	50	50	14,175	0.0
ヘルスケア&メディカル投資法人	3,247	100	14,540	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人	8,600	8,050	1,368,500	2.9
いちごホテルリート投資法人	5,400	5,900	659,030	1.4
ラサールロジポート投資法人	400	531	78,428	0.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	2,660	3,330	1,615,050	3.5
投資法人みらい	15,400	13,600	632,400	1.4
森トラスト・ホテルリート投資法人	4,750	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人	2,040	2,990	1,167,595	2.5
CREロジスティクスファンド投資法人	550	200	33,900	0.1
ザイマックス・リート投資法人	3,862	3,770	442,598	1.0
タカラレーベン不動産投資法人	3,900	—	—	—
アドバンス・ロジスティクス投資法人	60	100	12,970	0.0
日本ビルファンド投資法人	6,150	6,600	4,032,600	8.7
ジャパンリアルエステイト投資法人	5,523	6,040	3,521,320	7.6
日本都市ファンド投資法人	29,561	29,250	2,881,125	6.2
オリックス不動産投資法人	12,750	13,000	2,377,700	5.1
日本プライムリアルティ投資法人	4,779	4,950	1,796,850	3.9
NTT都市開発リート投資法人	100	300	40,800	0.1
東急リアル・エステート投資法人	11	1,100	202,400	0.4
グローバル・ワン不動産投資法人	6,350	6,900	803,850	1.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	13,786	15,100	2,301,240	4.9
森トラストリート投資法人	7,527	18,600	1,370,820	2.9
インヴィンシブル投資法人	34,100	29,768	1,729,520	3.7
フロンティア不動産投資法人	3,050	3,060	1,419,840	3.0
平和不動産リート投資法人	100	100	14,020	0.0
日本ロジスティクスファンド投資法人	383	500	147,900	0.3
福岡リート投資法人	4,800	6,150	1,017,825	2.2
ケネディクス・オフィス投資法人	200	400	135,200	0.3

フ ァ ン ド 名	当 期 首 (前 期 末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	口	口	千 円	%
大和証券オフィス投資法人	35	870	572,460	1.2
阪急阪神リート投資法人	16	16	2,254	0.0
大和ハウスリート投資法人	7,780	8,050	2,266,880	4.9
ジャパン・ホテル・リート投資法人	24,876	22,550	1,691,250	3.6
ジャパンエクセレント投資法人	7,150	6,900	921,840	2.0
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 <比 率>	269,973	46,058,372	
		259,137	<98.9%>	

(注1)比率は、純資産総額に対する評価額の比率です。

(注2)合計欄の<>内は、純資産総額に対する評価額の比率です。

(注3)銘柄コードの変更等、管理の都合上により同一銘柄であっても別銘柄として記載されている場合があります。

※当期末現在の保有銘柄のうち、当社または当社の利害関係人が資産運用会社または一般事務受託会社である投資法人

①資産運用会社

日本ロジスティクスファンド投資法人については、当社の利害関係人である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社が資産運用会社となっております。

②一般事務受託会社

以下の投資法人については、当社の利害関係人である三井住友信託銀行株式会社が一般事務受託会社となっております。

投資法人名	
SOS i L A物流リート投資法人	日本ビルファンド投資法人
日本アコモデーションファンド投資法人	オリックス不動産投資法人
森ヒルズリート投資法人	N T T都市開発リート投資法人
産業ファンド投資法人	東急リアル・エステート投資法人
アドバンス・レジデンス投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	森トラストリート投資法人
アクティビア・プロパティーズ投資法人	インヴィンシブル投資法人
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	フロンティア不動産投資法人
日本プロロジスリート投資法人	日本ロジスティクスファンド投資法人
イオンリート投資法人	福岡リート投資法人
ケネディクス商業リート投資法人	ケネディクス・オフィス投資法人
ヘルスケア&メディカル投資法人	大和証券オフィス投資法人
ラサールロジポート投資法人	阪急阪神リート投資法人
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	大和ハウスリート投資法人
投資法人みらい	ジャパン・ホテル・リート投資法人
アドバンス・ロジスティクス投資法人	

投資信託財産の構成

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	46,058,372	97.9
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	991,293	2.1
投 資 信 託 財 産 総 額	47,049,665	100.0

資産、負債、元本および基準価額の状況ならびに損益の状況

■資産、負債、元本および基準価額の状況

項 目	当 期 末 2023年8月15日現在
(A) 資 産	47,049,665,808円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	550,122,300
投 資 証 券(評価額)	46,058,372,900
未 収 配 当 金	441,170,608
(B) 負 債	463,838,511
未 払 解 約 金	463,837,621
未 払 利 息	890
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	46,585,827,297
元 本	13,035,806,742
次 期 繰 越 損 益 金	33,550,020,555
(D) 受 益 権 総 口 数	13,035,806,742口
1万口当たり基準価額(C/D)	35,737円

■損益の状況

項 目	当 期 自 2022年8月16日 至 2023年8月15日
(A) 配 当 等 収 益	1,865,156,699円
受 取 配 当 金	1,865,354,937
受 取 利 息	816
そ の 他 収 益 金	3
支 払 利 息	△199,057
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△3,163,888,253
売 買 損 益	1,046,488,418
売 買 損 益	△4,210,376,671
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	△1,298,731,554
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	36,310,465,432
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金	3,267,192,373
(F) 解 約 差 損 益 金	△4,728,905,696
(G) 計 (C+D+E+F)	33,550,020,555
次 期 繰 越 損 益 金(G)	33,550,020,555

(注1) (B) 有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注2) (E) 追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注3) (F) 解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

<注記事項>

※当ファンドの期首元本額は13,635,993,168円、期中追加設定元本額は1,290,647,167円、期中一部解約元本額は1,890,833,593円です。

※当ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は次の通りです。

Jリートマザーファンド	11,236,388,477円
Jリートアクティブファンド(1年決算型)	1,555,648,661円
3資産バランスオープン	203,814,049円
3資産バランスオープンアルファ	39,955,555円

お知らせ

該当事項はありません。