

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2013年11月22日から無期限です。	
運用方針	J-REIT・リサーチ マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)の受益証券への投資を通じて、わが国の取引所に上場(上場予定並びにわが国の取引所に準ずる市場で取引されている場合を含みます。以下同じ。)している不動産投資信託証券(以下「J-REIT」といいます。)に投資し、投資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-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)	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-REIT・リサーチマザーファンド	J-REITを主要投資対象とします。
組入制限	J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)	マザーファンド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。
	J-REIT・リサーチマザーファンド	投資信託証券への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。
分配方針	年2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取引所に上場しているJ-REITには、一般社団法人資産運用業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が、当該J-REIT及びJ-REIT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-REIT・リサーチ・オープン (年2回決算型)

運用報告書(全体版)

第25期(決算日 2026年6月17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1万口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。
- ・－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			参 考 指 数		R E I T 先 物 率	投 信 託 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
	(分配落)	税 込 分 配 金	期 中 騰 落 率		期 中 騰 落 率			
	円	円	%		%	%	%	百万円
第21期(2024年 6月17日)	17,875	0	△2.7	17,719	△2.2	—	97.3	60,923
第22期(2024年12月17日)	17,043	0	△4.7	17,173	△3.1	—	97.5	54,810
第23期(2025年 6月17日)	19,384	0	13.7	19,442	13.2	—	97.0	87,654
第24期(2025年12月17日)	22,043	0	13.7	22,176	14.1	—	98.6	103,446
第25期(2026年 6月17日)	19,906	0	△9.7	20,162	△9.1	1.2	98.1	69,890

(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、「REIT先物比率」、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。
(注3) REIT先物比率は「買建比率－売建比率」です。

当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 価 額		参 考 指 数		R E I T 先 物 率	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
		騰 落 率		騰 落 率		
(当 期 首)	円	%		%	%	%
2025年12月17日	22,043	—	22,176	—	—	98.6
12月末	22,346	1.4	22,476	1.4	—	97.9
2026年 1月末	22,047	0.0	22,174	△0.0	—	97.7
2月末	22,416	1.7	22,569	1.8	—	98.3
3月末	20,825	△5.5	20,904	△5.7	—	98.1
4月末	21,170	△4.0	21,330	△3.8	—	97.9
5月末	20,387	△7.5	20,594	△7.1	0.6	97.5
(当 期 末)						
2026年 6月17日	19,906	△9.7	20,162	△9.1	1.2	98.1

(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、「REIT先物比率」、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。
(注3) REIT先物比率は「買建比率－売建比率」です。

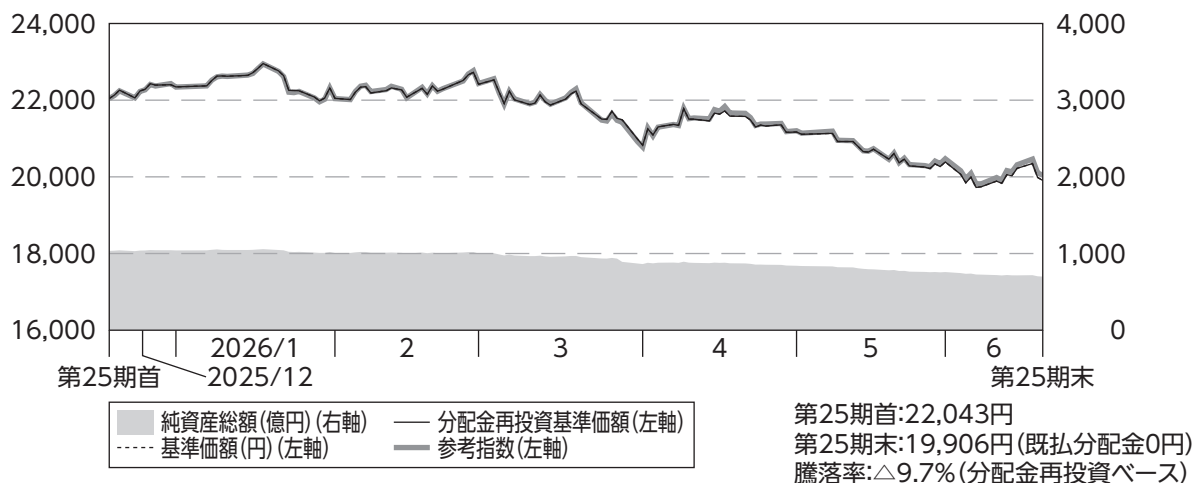
参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。

【「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。設定日を10,000として指数化したものを掲載しています。

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参考指数は、2025年12月17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

期初から2026年3月末にかけては、高市首相が衆議院を解散するとの観測報道を受けた株式市場の上昇がJ-REIT市場にも波及し、基準価額は上昇する場面もあったものの、中東紛争の緊迫化による株式市場のリスク回避の流れがJ-REIT市場にも波及し、下落しました。期末にかけては、米国とイランの一時停戦合意を受けて株式市場が上昇した流れがJ-REIT市場にも波及し上昇する場面もありましたが、原油価格上昇によるインフレ圧力の強まりや金利上昇に対する懸念などから、基準価額は下落しました。

投資環境

当期のJ-REIT市場は下落しました。

期初から2026年3月末にかけては、高市首相が衆議院を解散するとの観測報道を受けた株式市場の上昇がJ-REIT市場にも波及し上昇する場面もあったものの、中東紛争の緊迫化による株式市場のリスク回避の流れが広がったことなどから、J-REIT市場は下落しました。期末にかけては、米国とイランの一時停戦合意を受けて株式市場が上昇した流れがJ-REIT市場にも波及し上昇する場面もありましたが、原油価格上昇によるインフレ圧力の強まりや金利上昇に対する懸念などから、J-REIT市場は下落しました。

当ファンドのポートフォリオ

「J-REIT・リサーチ マザーファンド」受益証券を高位に組み入れ運用しました。

【「J-REIT・リサーチ マザーファンド」の運用経過】

主としてわが国の取引所に上場している不動産投資信託証券(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。当期を通じて、平和不動産リート投資法人やヒューリックリート投資法人などを配当利回り等の観点から割安と判断し、高位の組み入れを維持しました。

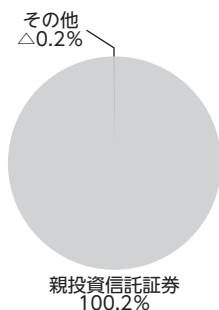
当ファンドの組入資産の内容

○組入ファンド

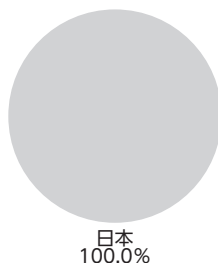
	当期末
	2026年6月17日
J-REIT・リサーチ マザーファンド	100.2%
その他	△0.2%
組入ファンド数	1

(注) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

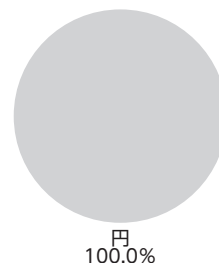
○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分

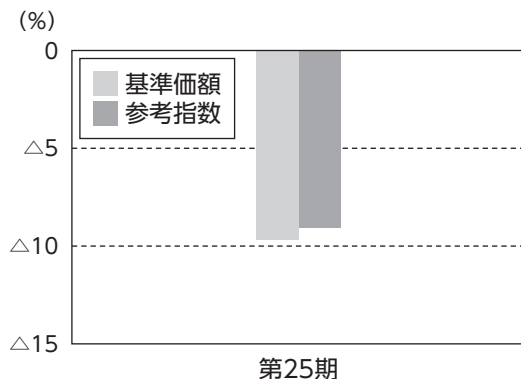


(注) 資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する評価額の割合、国別配分の比率は組入証券評価額に対する評価額の割合です。
 その他は未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

当ファンドのベンチマークとの差異

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

以下のグラフは、当ファンドの基準価額(分配金込み)と参考指数の騰落率の対比です。



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25期
		2025年12月18日~2026年6月17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)	14,300

(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

わが国の金融商品取引所等に上場（上場予定並びにわが国の金融商品取引所等に準ずる市場で取引されている場合を含みます。）している不動産投資信託証券への投資にあたっては、各銘柄の投資適格性等を考慮したうえで、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に基づき、銘柄選択を行います。現時点では、中東紛争の動向が国内の不動産賃貸、売買市況に及ぼす影響は特段みられておらず、市場は全体として好調さを維持しています。したがって、J-REITの収益の基盤である賃貸収入への影響も限定的であると考えられます。

また、J-REITの業績を示す指標の一つである配当金については、オフィス市場や賃貸住宅市場の改善に加え、良好な不動産売買環境を背景とした物件売却益の計上や内部留保の還元によって、緩やかな増加基調が続くと見込まれます。

バリュエーションの観点では、現在のJ-REITは利回り水準や資産価値からみて割安感があり、すでに一定程度、業績悪化や不動産価格下落といったリスクが織り込まれた水準まで調整が進んでいます。

このため、外部環境の不安定さが続く局面においても、徐々に市場の底堅さが意識されてくると考えられます。

今後は中東紛争の行方や世界的なインフレ動向が引き続き注視される展開が想定されますが、中長期的には堅調な不動産賃貸市況の持続性とバリュエーション面での投資魅力の高さを背景に、J-REIT市場は緩やかな上昇基調へ回復していくと予想されます。

当ファンドとしては物件実査を通じた保有物件の見極めにより、良好な運用状況が期待される割に、相対的に高利回りにある割安銘柄の投資比率を高位に維持する方針です。

1万口当たりの費用明細

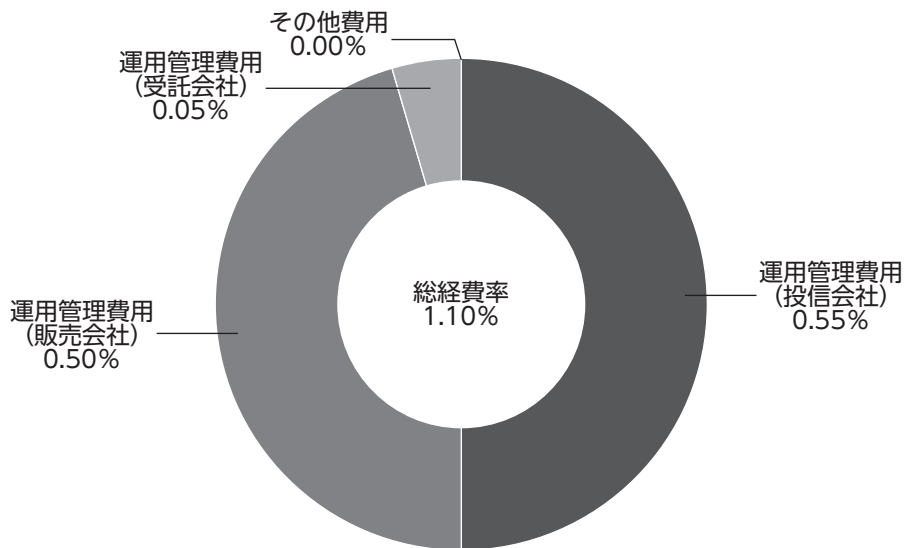
項目	当期		項目の概要
	(2025年12月18日~2026年6月17日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	118円	0.548%	(a) 信託報酬＝〔期中の平均基準価額〕×信託報酬率 期中の平均基準価額は21,531円です。 信託報酬に係る消費税は当(作成)期末の税率を採用しています 委託した資金の運用、基準価額の計算、開示資料作成等の対価 交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、 購入後の情報提供等の対価 運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(投信会社)	(59)	(0.274)	
(販売会社)	(53)	(0.247)	
(受託会社)	(6)	(0.027)	
(b) 売買委託手数料	2	0.011	(b) 売買委託手数料＝ $\frac{〔期中の売買委託手数料〕}{〔期中の平均受益権口数〕} \times 10,000$ 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)	(0.011)	
(商品)	(－)	(－)	
(先物・オプション)	(0)	(0.000)	
(c) 有価証券取引税	－	－	(c) 有価証券取引税＝ $\frac{〔期中の有価証券取引税〕}{〔期中の平均受益権口数〕} \times 10,000$ 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	0	0.001	(d) その他費用＝ $\frac{〔期中のその他費用〕}{〔期中の平均受益権口数〕} \times 10,000$ 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)	(0)	(0.001)	
(その他)	(－)	(－)	
合計	120	0.560	

- (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1.10%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-REIT・リサーチ マザーファンド	千口 236, 074	千円 1, 090, 207	千口 6, 073, 413	千円 26, 903, 222

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	$\frac{D}{C}$
コ ー ル ・ ロ ー ン	百万円 50, 259	百万円 4, 218	% 8. 4	百万円 50, 467	百万円 4, 237	% 8. 4

(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-REIT・リサーチ マザーファンド>

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	$\frac{D}{C}$
コ ー ル ・ ロ ー ン	百万円 495, 169	百万円 41, 415	% 8. 4	百万円 495, 222	百万円 41, 447	% 8. 4

<平均保有割合 23.9%>

(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-REIT・リサーチ マザーファンド	千口 22, 748, 731	千口 16, 911, 392	千円 70, 011, 473	

(注) 親投資信託の当期末現在の受益権総口数は、76, 293, 496千口です。

※ 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-REIT・リサーチ マザーファンド	千円 70,011,473	% 98.7
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	905,765	1.3
投 資 信 託 財 産 総 額	70,917,238	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 2026年6月17日現在
(A)資 産	70,917,238,627円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	540,217,116
J-REIT・リサーチ マザーファンド(評価額)	70,011,473,649
未 収 入 金	365,533,570
未 収 利 息	14,292
(B)負 債	1,027,160,339
未 払 解 約 金	520,752,618
未 払 信 託 報 酬	505,414,674
そ の 他 未 払 費 用	993,047
(C)純 資 産 総 額(A-B)	69,890,078,288
元 本	35,109,802,911
次 期 繰 越 損 益 金	34,780,275,377
(D)受 益 権 総 口 数	35,109,802,911口
1万口当たり基準価額(C/D)	19,906円

■損益の状況

項 目	当 期 自 2025年12月18日 至 2026年 6月17日
(A)配 当 等 収 益	1,493,181円
受 取 利 息	1,493,181
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	△7,056,337,302
売 買 益	1,053,569,120
売 買 損	△8,109,906,422
(C)信 託 報 酬 等	△506,407,721
(D)当 期 損 益 金(A+B+C)	△7,561,251,842
(E)前 期 繰 越 損 益 金	11,932,174,919
(F)追 加 信 託 差 損 益 金	30,409,352,300
(配 当 等 相 当 額)	(36,850,887,708)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△6,441,535,408)
(G) 計 (D+E+F)	34,780,275,377
(H)収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金(G+H)	34,780,275,377
追 加 信 託 差 損 益 金	30,409,352,300
(配 当 等 相 当 額)	(36,860,969,253)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△6,451,616,953)
分 配 準 備 積 立 金	13,346,755,414
繰 越 損 益 金	△8,975,832,337

(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46,930,115,460円、期中追加設定元本額は2,518,889,181円、期中一部解約元本額は14,339,201,730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)		1,414,580,495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		36,860,969,253円
(D)	分配準備積立金額		11,932,174,919円
(E)	分配対象収益額(A+B+C+D)		50,207,724,667円
(F)	期末残存口数		35,109,802,911口
(G)	収益分配対象額(1万口当たり)(E/F×10,000)		14,300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

不動産投信指数先物取引を利用可能とするべく、投資信託約款に所要の変更を行いました。
(変更日:2026年3月18日)

「一般社団法人投資信託協会」を、「一般社団法人資産運用業協会」に変更するため、投資信託約款に
所要の変更を行いました。
(変更日:2026年4月1日)

J-REIT・リサーチ マザーファンド

運用報告書

第21期（決算日 2026年1月19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2005年1月17日から無期限です。
運用方針	わが国の取引所に上場（上場予定ならびにわが国の取引所に準ずる市場で取引されている場合を含みます。以下同じ。）している不動産投資信託証券（以下「J-REIT」といいます。）を主な投資対象として、安定したインカムゲイン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ます。
主要運用対象	わが国の取引所に上場しているJ-REITを主要投資対象とします。
組入制限	投資信託証券への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。

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1万口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 円	価 額	参 考	指 数	投 資 信 託 証 組 入 比	純 資 産 総 額
		騰 落 率 %		騰 落 率 %		
第17期(2022年1月17日)	37,935	18.4	28,510	16.0	98.0	425,731
第18期(2023年1月17日)	35,939	△5.3	26,962	△5.4	97.6	480,722
第19期(2024年1月17日)	37,706	4.9	28,299	5.0	97.5	448,545
第20期(2025年1月17日)	35,923	△4.7	26,866	△5.1	97.1	318,978
第21期(2026年1月19日)	47,171	31.3	35,186	31.0	98.0	418,117

当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 円	価 額	参 考	指 数	投 資 信 託 証 組 入 比
		騰 落 率 %		騰 落 率 %	
(当 期 首) 2025年 1月17日	35,923	—	26,866	—	97.1
1月末	37,443	4.2	27,973	4.1	96.5
2月末	37,793	5.2	28,134	4.7	96.5
3月末	37,587	4.6	28,044	4.4	97.1
4月末	38,156	6.2	28,476	6.0	96.6
5月末	38,757	7.9	28,973	7.8	96.2
6月末	39,901	11.1	29,797	10.9	96.2
7月末	41,753	16.2	31,276	16.4	96.6
8月末	43,401	20.8	32,502	21.0	97.1
9月末	43,513	21.1	32,614	21.4	97.4
10月末	44,561	24.0	33,406	24.3	97.6
11月末	46,043	28.2	34,548	28.6	97.7
12月末	46,278	28.8	34,553	28.6	98.0
(当 期 末) 2026年 1月19日	47,171	31.3	35,186	31.0	98.0

(注) 騰落率は期首比です。

参考指数は、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。

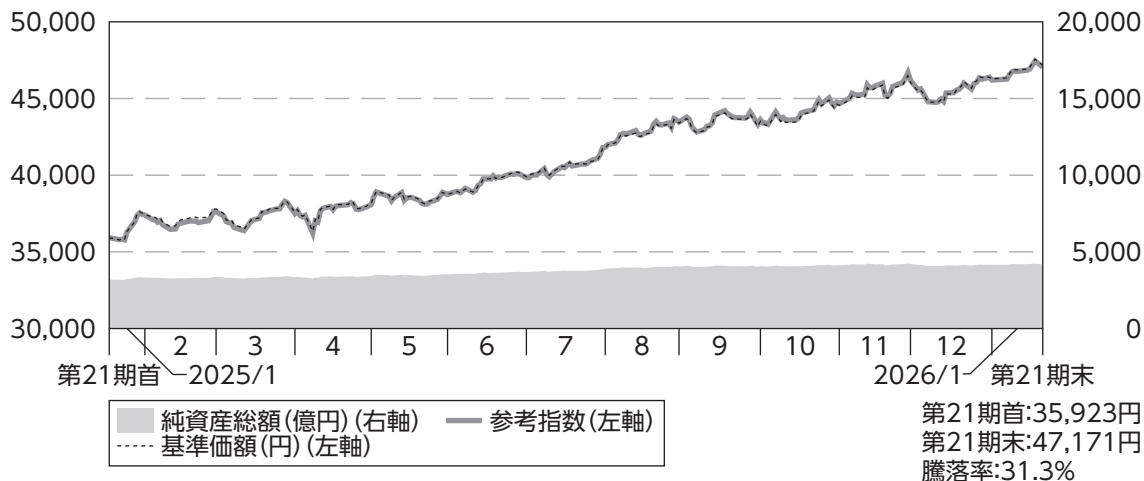
「配当込み」指数は、配当収益を考慮して算出した指数です。

【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。設定日を10,000として指数化したものを掲載しています。

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)参考指数は、2025年1月17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

当期の基準価額は上昇しました。

当期初から8月末にかけては、トランプ米政権の関税政策を受けた景気悪化懸念などから4月には下落する場面もありましたが、6月の日銀金融政策決定会合後の会見で植田日銀総裁が利上げに慎重な姿勢を示したことや、J-REITの業績に対する関税政策の影響は株式市場と比較して軽微であることなどから、基準価額は上昇しました。9月から当期末にかけては、9月頃には一時もみ合う場面もありましたが、10月に高市自民党総裁が首相に選出されたことで政局を巡る不透明感が後退したことや、J-REITの収益の安定性や高い配当利回りを選好する資金流入が見られたことなどから、基準価額は上昇しました。

投資環境

当期のJ-REIT市場は上昇しました。

当期初から8月末にかけては、トランプ米政権の関税政策を受けた景気悪化懸念などから4月には下落する場面もありましたが、6月の日銀金融政策決定会合後の会見で植田日銀総裁が利上げに慎重な姿勢を示したことや、J-REITの業績に対する関税政策の影響は株式市場と比較して軽微であることなどから、J-REIT市場は上昇しました。9月から当期末にかけては、9月頃には一時もみ合う場面もありましたが、10月に高市自民党総裁が首相に選出されたことで政局を巡る不透明感が後退したことや、J-REITの収益の安定性や高い配当利回りを選好する資金流入が見られたことなどから、J-REIT市場は上昇しました。

当ファンドのポートフォリオ

主としてわが国の取引所に上場している不動産投資信託証券(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。当期を通じて、KDX不動産投資法人や平和不動産リート投資法人などを配当利回り等の観点から割安と判断し、高位の組み入れを維持しました。

当ファンドの組入資産の内容

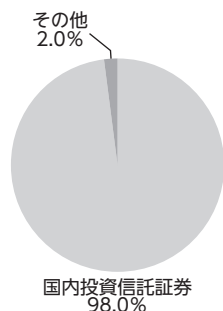
○上位10銘柄

順位	銘柄名	国・地域	組入比率
1	平和不動産リート投資法人	日本	7.4%
2	KDX不動産投資法人	日本	7.1%
3	ヒューリックリート投資法人	日本	7.0%
4	日本プライムリアルティ投資法人	日本	5.7%
5	積水ハウス・リート投資法人	日本	5.2%
6	ユナイテッド・アーバン投資法人	日本	4.2%

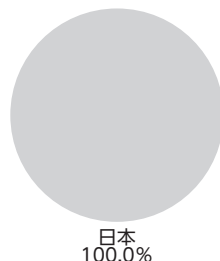
順位	銘柄名	国・地域	組入比率
7	日本都市ファンド投資法人	日本	3.7%
8	大和証券リビング投資法人	日本	3.7%
9	NTT都市開発リート投資法人	日本	3.6%
10	森ヒルズリート投資法人	日本	3.0%
組入銘柄数			48

(注)組入比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。

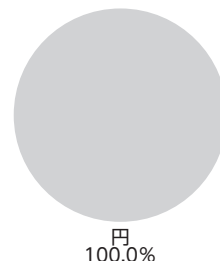
○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分

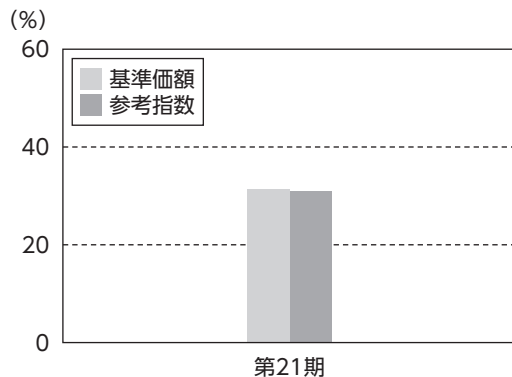


(注)資産別・通貨別配分の比率は純資産総額に対する評価額の割合、国別配分の比率は組入証券評価額に対する評価額の割合です。
 その他は未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

当ファンドのベンチマークとの差異

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。

以下のグラフは、当ファンドの基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



今後の運用方針

わが国の金融商品取引所等に上場(上場予定並びにわが国の金融商品取引所等に準ずる市場で取引されている場合を含みます。)している不動産投資信託証券への投資にあたっては、各銘柄の投資適格性等を考慮したうえで、投資環境調査、各銘柄の保有不動産分析、収益並びに配当の予想等に基づき、銘柄選択を行います。

足元、J-REITの業績を示す一つの指標である配当金は、オフィス、賃貸住宅市況の改善を受けて賃料増加が強まることが期待され、また、良好な不動産売買市場を背景とした物件譲渡益の計上、内部留保の還元等により、緩やかな増加を見込んでいます。

今後も、J-REITの強みである相対的な収益の安定性、利回り面でみた魅力の高さ、また堅調に推移する不動産価格を背景とした資産価値面での割安感から、緩やかに上昇する展開を予想しています。

当ファンドとしては物件実査を通じた保有物件の見極めにより、良好な運用状況が期待される割に、相対的に高利回りにある割安銘柄の投資比率を高位に維持する方針です。

1万口当たりの費用明細

項目	当期 (2025年1月18日~2026年1月19日)		項目の概要
	金額	比率	
(a) 売買委託手数料 (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) (商品) (先物・オプション)	6円 (-) (-) (-) (-) (6) (-) (-)	0.015% (-) (-) (-) (-) (0.015) (-) (-)	(a) 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
(b) 有価証券取引税 (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)	- (-) (-) (-) (-) (-)	- (-) (-) (-) (-) (-)	(b) 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
(c) その他費用 (保管費用) (監査費用) (その他)	- (-) (-) (-)	- (-) (-) (-)	(c) 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
合計	6	0.015	

(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(41,265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
国	サンケイリアルエステート投資法人	口	千円	口	千円
	S O S i L A物流リート投資法人	—	—	5,166	623,897
	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	4,550	510,539	30	3,660
	森ヒルズリート投資法人	3,550	417,399	—	—
	産業ファンド投資法人	(920)	(—)	—	—
	アドバンス・レジデンス投資法人	4,550	619,182	10,970	1,535,964
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	8,200	1,135,208	—	—
	G L P投資法人	7,080	1,134,860	680	119,377
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	(22,078)	(—)	—	—
	日本プロロジスリート投資法人	—	—	19,670	3,549,740
	星野リゾート・リート投資法人	(53,274)	(—)	3,030	432,853
	One リート投資法人	16,300	2,069,768	—	—
	イオンリート投資法人	10,120	2,862,449	—	—
	ヒューリックリート投資法人	29,430	3,700,086	11,900	1,114,341
	日本リート投資法人	(41,202)	(—)	—	—
	積水ハウス・リート投資法人	870	178,244	1,100	258,602
	ヘルスケア&メディカル投資法人	1,160	234,948	4,070	583,977
	野村不動産マスターファンド投資法人	(56,358)	(—)	680	89,173
	ラサールロジポート投資法人	—	—	3,820	607,673
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	22,870	3,613,387	3,840	336,071
	投資法人みらい	—	—	48,392	3,894,008
	三菱地所物流リート投資法人	1,180	94,935	9,060	1,066,279
	CREロジスティクスファンド投資法人	—	—	7,770	1,306,519
	霞ヶ関ホテルリート投資法人	9,450	1,464,641	9,430	1,411,015
	日本ビルファンド投資法人	1,100	158,703	3,680	447,472
	日本ビルファンド投資法人	19,560	1,993,248	—	—
	ジャパンリアルエステイト投資法人	6,850	335,128	600	72,876
	日本都市ファンド投資法人	7,900	942,958	275	43,197
	オリックス不動産投資法人	(32,136)	(—)	—	—
	NTT都市開発リート投資法人	2,050	307,712	15,930	2,270,875
		3,490	368,896	—	—
		24,047	3,322,112	—	—
		(2,063)	(264,847)	—	—
		2,063	264,847	—	—
		(△2,063)	(△264,847)	—	—
		26,450	3,155,432	13,850	1,775,552
		52,950	5,781,408	500	57,208
		12,310	2,122,469	16,800	1,748,667
		(39,560)	(—)	—	—
		13,099	1,790,750	9,250	1,204,315
		(164,571)	(—)	—	—
		300	39,020	23,009	3,083,652

		当 期			
		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国	東急リアル・エステート投資法人	6,220	1,037,473	3,655	732,996
	グローバル・ワン不動産投資法人	1,400	163,807	11,415	1,442,162
	ユナイテッド・アーバン投資法人	34,640 (631)	5,491,447 (110,442)	2,220	408,508
	ユナイテッド・アーバン投資法人	631 (△631)	110,442 (△110,442)	—	—
	森トラストリート投資法人	13,800	1,052,208	17,250	1,073,670
	インヴィンシブル投資法人	5,950	366,946	38,675	2,572,995
	フロンティア不動産投資法人	17,300	1,487,761	170	15,504
	平和不動産リート投資法人	6,910 (692)	972,168 (85,113)	7,180	1,039,450
	平和不動産リート投資法人	692 (△692)	85,113 (△85,113)	—	—
	日本ロジスティクスファンド投資法人	12,570 (2,312)	1,229,851 (—)	—	—
	福岡リート投資法人	7,300	1,196,530	5,550	1,049,428
	KDX不動産投資法人	500	80,121	28,075	4,616,675
	いちごオフィスリート投資法人	100	9,366	5,485	479,440
	大和証券オフィス投資法人	4,350	1,440,844	350	124,279
	阪急阪神リート投資法人	—	—	3,400	531,373
	大和ハウスリート投資法人	3,500 (47,058)	823,093 (—)	14,075	2,023,166
内	ジャパン・ホテル・リート投資法人	31,900	2,715,542	900	61,500
	大和証券リビング投資法人	32,140	3,154,812	4,925	506,940
	ジャパンエクセレント投資法人	100	13,510	600	77,773

(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	百万円 0.933382	百万円 0.933382	% 100.0	百万円 0.933382	百万円 0.933382	% 100.0
コ ー ル ・ ロ ー ン	1,756,576	172,670	9.8	1,758,134	173,391	9.9

(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＞

銘	柄	当期首(前期末)	当 期			末
		口 数 (口)	口 数 (口)	評 価 額 (千円)	比 率 (%)	
サンケイリアルエステート投資法人		12,451	7,285	910,625	0.2	
S O S i L A 物流リート投資法人		17,440	21,960	2,933,856	0.7	
三井不動産アコモデーションファンド投資法人		230	4,700	657,060	0.2	
森ヒルズリート投資法人		90,220	83,800	12,528,100	3.0	
産業ファンド投資法人		21,522	29,722	4,672,298	1.1	
アドバンス・レジデンス投資法人		22,128	50,606	8,790,262	2.1	
アクティブ・プロパティーズ投資法人		30,912	64,516	9,490,303	2.3	
G L P 投資法人		44,862	58,132	8,731,426	2.1	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		11,545	21,665	7,387,765	1.8	
日本プロロジスリート投資法人		12,321	71,053	6,778,456	1.6	
星野リゾート・リート投資法人		1,876	1,646	431,581	0.1	
O n e リート投資法人		28,629	82,077	7,559,291	1.8	
イオンリート投資法人		9,294	8,614	1,201,653	0.3	
ヒューリックリート投資法人		144,995	164,045	29,380,459	7.0	
日本リート投資法人		77,808	73,968	7,315,435	1.7	
積水ハウス・リート投資法人		285,330	238,118	21,859,232	5.2	
ヘルスケア&メディカル投資法人		38,150	29,090	3,624,614	0.9	
野村不動産マスターファンド投資法人		40,854	42,534	7,413,676	1.8	
ラサールロジポート投資法人		53,337	45,007	7,228,124	1.7	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		71,207	87,087	10,755,244	2.6	
投資法人みらい		1,278	8,128	416,966	0.1	
三菱地所物流リート投資法人		16,068	55,504	7,559,644	1.8	
C R E ロジスティクスファンド投資法人		41,500	43,275	7,516,867	1.8	
霞ヶ関ホテルリート投資法人		—	3,490	376,571	0.1	
日本ビルファンド投資法人		62,930	73,110	10,886,079	2.6	
ジャパンリアルエステイト投資法人		21,775	34,375	4,458,437	1.1	
日本都市ファンド投資法人		71,539	123,989	15,548,220	3.7	
オリックス不動産投資法人		28,500	63,570	6,852,846	1.6	
日本プライムリアルティ投資法人		53,917	222,337	23,967,928	5.7	
N T T 都市開発リート投資法人		126,127	103,418	15,181,762	3.6	
東急リアル・エステート投資法人		20,045	22,610	4,732,273	1.1	
グローバル・ワン不動産投資法人		36,207	26,192	3,653,784	0.9	
ユナイテッド・アーバン投資法人		60,400	93,451	17,652,893	4.2	
森トラストリート投資法人		102,476	99,026	7,991,398	1.9	
インヴィンシブル投資法人		94,515	61,790	4,078,140	1.0	
フロンティア不動産投資法人		35,805	52,935	4,960,009	1.2	

銘 柄	当期首(前期末)		当 期 末	
	口 数 (口)	口 数 (口)	評 価 額 (千円)	比 率 (%)
平和不動産リート投資法人	192,895	193,317	31,008,046	7.4
日本ロジスティクスファンド投資法人	766	15,648	1,638,345	0.4
福岡リート投資法人	7,662	9,412	1,798,633	0.4
KDX不動産投資法人	193,699	166,124	29,503,622	7.1
いちごオフィスリート投資法人	68,540	63,155	6,208,136	1.5
大和証券オフィス投資法人	17,580	21,580	8,275,930	2.0
阪急阪神リート投資法人	6,850	3,450	578,565	0.1
スタートアップリート投資法人	10,182	10,182	2,148,402	0.5
大和ハウスリート投資法人	44,308	80,791	11,448,084	2.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人	35,555	66,555	5,630,553	1.3
大和証券リビング投資法人	104,865	132,080	15,453,360	3.7
ジャパンエクセレント投資法人	3,214	2,714	414,156	0.1
合 計	口 数 ・ 金 額	2,474,309	3,037,833	409,589,122
	銘 柄 数 < 比 率 >	47	48	<98.0%>

(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	オリックス不動産投資法人
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	N T T都市開発リート投資法人
森ヒルズリート投資法人	東急リアル・エステート投資法人
産業ファンド投資法人	ユナイテッド・アーバン投資法人
アドバンス・レジデンス投資法人	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
G L P 投資法人	フロンティア不動産投資法人
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	日本ロジスティクスファンド投資法人
日本プロロジスリート投資法人	福岡リート投資法人
イオンリート投資法人	K D X不動産投資法人
ヘルスケア&メディカル投資法人	いちごオフィスリート投資法人
ラサールロジポート投資法人	大和証券オフィス投資法人
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	阪急阪神リート投資法人
投資法人みらい	スターツプロシード投資法人
C R Eロジスティクスファンド投資法人	大和ハウスリート投資法人
霞ヶ関ホテルリート投資法人	ジャパン・ホテル・リート投資法人
日本ビルファンド投資法人	

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		409,589,122		97.0
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他		12,780,815		3.0
投 資 信 託 財 産 総 額		422,369,937		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 2026年1月19日現在
(A)資 産	422,369,937,224円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	6,338,197,137
投 資 証 券(評価額)	409,589,122,700
未 収 入 金	1,199,596,218
未 収 配 当 金	5,242,897,055
未 収 利 息	124,114
(B)負 債	4,252,523,354
未 払 金	376,163,083
未 払 解 約 金	3,876,360,271
(C)純 資 産 総 額(A-B)	418,117,413,870
元 本	88,639,034,072
次 期 繰 越 損 益 金	329,478,379,798
(D)受 益 権 総 口 数	88,639,034,072口
1万口当たり基準価額(C/D)	47,171円

■損益の状況

項 目	当 期 自 2025年1月18日 至 2026年1月19日
(A)配 当 等 収 益	18,292,270,955円
受 取 配 当 金	18,258,082,470
受 取 利 息	34,130,563
そ の 他 収 益 金	57,922
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	84,350,856,985
売 買 益	84,411,387,940
売 買 損	△60,530,955
(C)当 期 損 益 金(A+B)	102,643,127,940
(D)前 期 繰 越 損 益 金	230,182,551,318
(E)追 加 信 託 差 損 益 金	42,838,906,535
(F)解 約 差 損 益 金	△46,186,205,995
(G) 計 (C+D+E+F)	329,478,379,798
次 期 繰 越 損 益 金(G)	329,478,379,798

(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88,795,843,128円、期中追加設定元本額は14,363,900,362円、期中一部解約元本額は14,520,709,418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-REIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)	65,389,426,192円
J-REIT・リサーチ・オープン(年2回決算型)	22,211,171,975円
J-REIT・リサーチ・オープン(奇数月決算型)	588,092,471円
財産四分法ファンド(毎月決算型)	263,035,395円
SMTAM・FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン(適格機関投資家専用)	155,615,963円
私募J-REIT・リサーチファンド(適格機関投資家専用)	31,692,076円

お知らせ

「投資信託及び投資法人に関する法律」第14条の改正に伴い、投資信託約款に所要の変更を行いました。

(変更日:2025年4月1日)

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。

本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。

今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。