

# Jリートファンド

追加型投信／国内／不動産投信

当ファンドは、特化型運用を行います。

## 交付運用報告書

(作成対象期間 2024年8月16日～2025年2月17日)

第237期(決算日 2024年 9月17日) 第240期(決算日 2024年12月16日)  
第238期(決算日 2024年10月15日) 第241期(決算日 2025年 1月15日)  
第239期(決算日 2024年11月15日) 第242期(決算日 2025年 2月17日)

### 当作成期末

基準価額	4,495円
純資産総額	28,088百万円
騰落率	△0.7%
分配金合計	330円

(注1)以下本書において、基準価額及び分配金は1万口当たりで表記しています。

(注2)騰落率は、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す。

- 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。)

#### 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。

### 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。

当ファンドは、わが国の金融商品取引所上場等の不動産投資信託証券に投資し、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ました。ここに期間中の運用状況について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

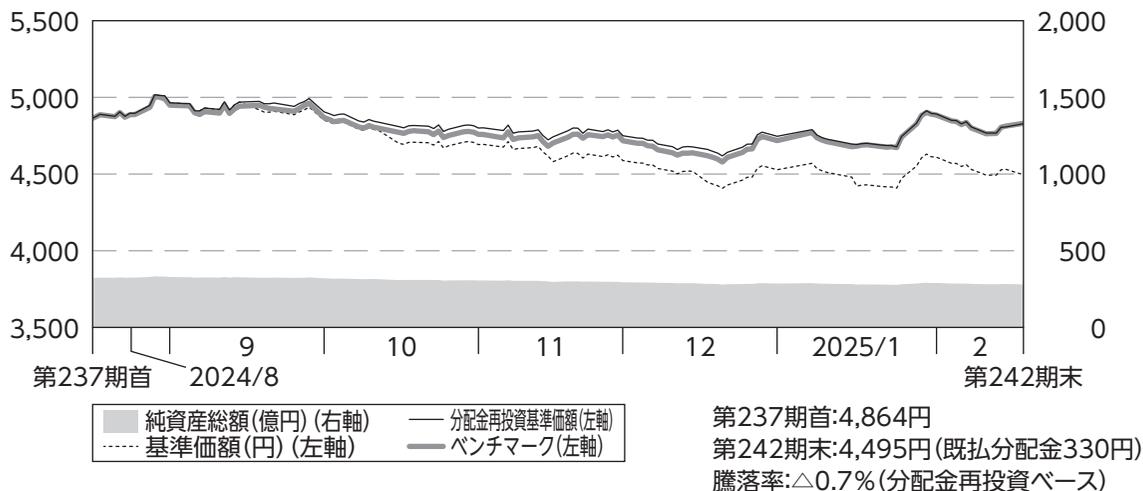
〒105-0011 東京都港区芝公園一丁目1番1号

ホームページ <https://www.smtam.jp/>

当ファンドは、投資信託約款において運用報告書(全体版)を電磁的方法によりご提供することを定めております。上記ホームページにアクセスし、「ファンド検索」等から、当ファンドのページを表示させることにより、運用報告書(全体版)を閲覧及びダウンロードすることができます。なお、ご請求いただいた場合には交付いたしますので、販売会社までお問い合わせください。

## 運用経過の説明

### 1 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、2024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。

ベンチマークは、東証REIT指数(配当込み)です。詳細につきましては後記をご覧ください。

### 2 基準価額の主な変動要因

当作成期初から8月末にかけては、米国の早期利下げ観測の高まりや、配当利回りでみた割安感に着目した資金流入がみられたことなどから、基準価額は上昇しました。12月半ばにかけては、東京オフィス市況の回復が確認されるなどの明るい材料はあったものの、衆議院選挙や米大統領選挙などリスクイベントに備えポジションを圧縮する動きに押されたことや、12月の日銀金融政策決定会合における利上げの可能性が徐々に意識されたことなどから、基準価額は軟調に推移しました。当作成期末にかけては、日銀の利上げ長期化懸念から下落する場面もありましたが、複数の銘柄が自己投資口取得を発表したことや、J-REIT銘柄の割安感等に着目したシンガポール系投資ファンドによるTOB(公開買付け)が発表されたことなどが好感され、基準価額は下落幅を縮小しました。

## 運用経過の説明

### 3 1万口当たりの費用明細

項目	当作成期		項目の概要
	(2024年8月16日~2025年2月17日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	20円	0.420%	(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4,705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)	(10)	(0.213)	
(販売会社)	(8)	(0.179)	
(受託会社)	(1)	(0.028)	
(b) 売買委託手数料	1	0.015	(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)	(1)	(0.015)	
(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	0	0.003	(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)	(0)	(0.003)	
(その他)	(-)	(-)	
合計	21	0.438	

(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。

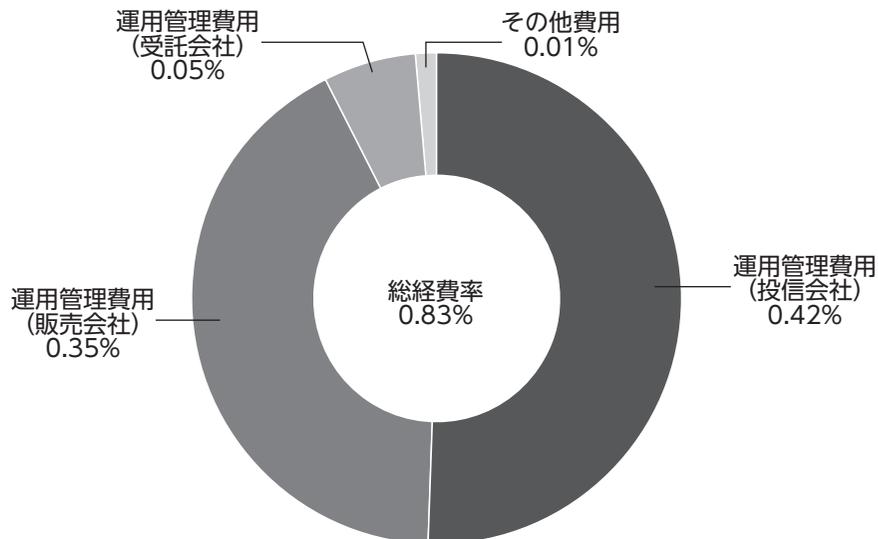
(注2) 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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

当作成期中の運用・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0.83%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。

## 運用経過の説明

### 4 最近5年間の基準価額等の推移



(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計算しております。

(注2) 分配金再投資基準価額及びベンチマークは、2020年2月17日の値を基準価額に合わせて指数化しています。

	2020年2月17日 決算日	2021年2月15日 決算日	2022年2月15日 決算日	2023年2月15日 決算日	2024年2月15日 決算日	2025年2月17日 決算日
基準価額 (円)	9,039	7,269	6,472	5,900	5,079	4,495
期間分配金合計(税引前) (円)	—	780	780	780	780	700
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	△9.5	△1.1	2.9	△1.2	2.3
ベンチマーク騰落率 (%)	—	△9.2	△0.5	0.9	△0.6	2.4
純資産総額 (百万円)	56,479	45,162	39,575	40,225	34,460	28,088

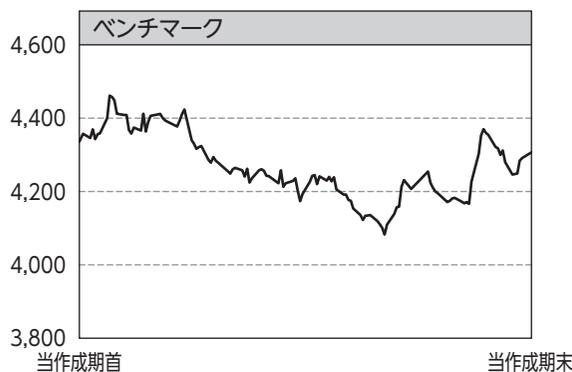
ベンチマークは、東証REIT指数(配当込み)です。

【「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。

## 5 投資環境



当作成期のJ-REIT市場は下落しました。当作成期初から8月末にかけては、米国の早期利下げ観測の高まりや、配当利回りでみた割安感に着目した資金流入がみられたことなどから、J-REIT市場は上昇しました。12月半ばにかけては、東京オフィス市況の回復が確認されるなどの明るい材料はあったものの、衆議院選挙や米大統領選挙などリスクイベントに備えポジションを圧縮する動きに押されたことや、12月の日銀金融政策決定会合における利上げの可能性が徐々に意識されたことなどから、J-REIT市場は軟調に推移しました。当作成期末にかけては、日銀の利上げ長期化懸念から下落する場面もありましたが、複数の銘柄が自己投資口取得を発表したことや、J-REIT銘柄の割安感等に着目したシンガポール系投資ファンドによるTOB(公開買付け)が発表されたことなどが好感され、J-REIT市場は下落幅を縮小しました。

## 6 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】

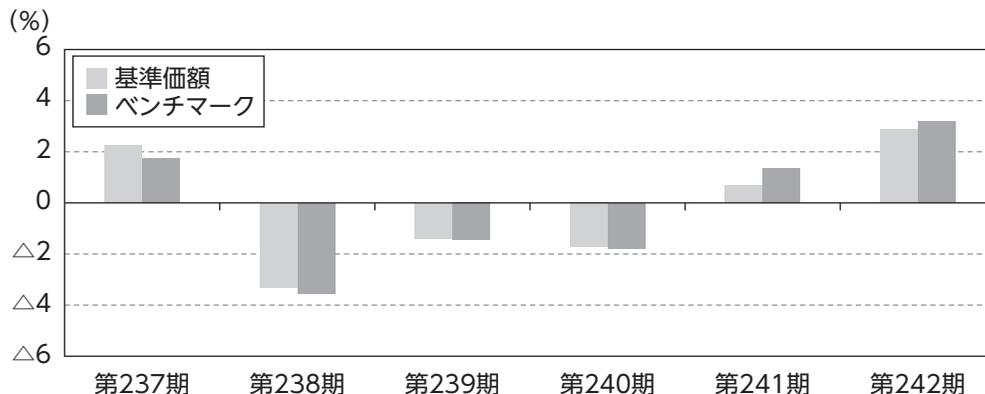
主としてわが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託(J-REIT)に投資し、J-REITへの投資比率は、高位を維持しました。銘柄選定においては個別銘柄の保有物件の質や不動産運用能力を重視し、バリエーション面も踏まえた運用を行いました。ポートフォリオにおいては、保有物件の質や不動産運用能力が高いと評価した銘柄や、安定配当や配当の成長性が期待できる銘柄の組入比率を高める一方、保有物件の質や不動産運用能力等における優位性が乏しいと判断した銘柄や流動性の低い銘柄等については非保有、または組入比率を低く抑える運用を行いました。

## 運用経過の説明

### 7 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下回りました。マザーファンドにおいて、相対的な配当金成長にかかる魅力度が低いことなどからアンダーウェイトとした銘柄(アドバンス・レジデンス投資法人等)などのパフォーマンスがベンチマークをアンダーパフォームし、個別銘柄要因がプラスに寄与したものの、ベビーファンドにおける信託報酬要因などがマイナスに影響しました。



### 8 分配金

分配金額は、各期ごとの経費控除後の利子・配当等収益、基準価額水準等を考慮して以下の通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237期	第238期	第239期	第240期	第241期	第242期
	2024年8月16日~ 2024年9月17日	2024年9月18日~ 2024年10月15日	2024年10月16日~ 2024年11月15日	2024年11月16日~ 2024年12月16日	2024年12月17日~ 2025年1月15日	2025年1月16日~ 2025年2月17日
当期分配金 (円)	55	55	55	55	55	55
(対基準価額比率) (%)	(1.106)	(1.156)	(1.186)	(1.222)	(1.229)	(1.209)
当期の収益 (円)	41	5	6	10	28	10
当期の収益以外 (円)	13	50	48	45	26	45
翌期繰越分配対象額 (円)	7,577	7,528	7,480	7,436	7,410	7,365

(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、毎決算時の安定した収益分配と信託財産の中長期的な成長を目指します。

## お知らせ

該当事項はありません。

## 当ファンドの概要

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2004年8月31日から無期限です。	
運用方針	毎決算時の安定した収益分配と信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。	
主要投資対象	Jリートファンド	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。
運用方法	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、毎決算時の安定した収益分配と信託財産の中長期的な成長を目指します。	
分配方針	毎月決算を行い、収益分配を目指します。 分配対象額は、経費控除後の利子・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。 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。	

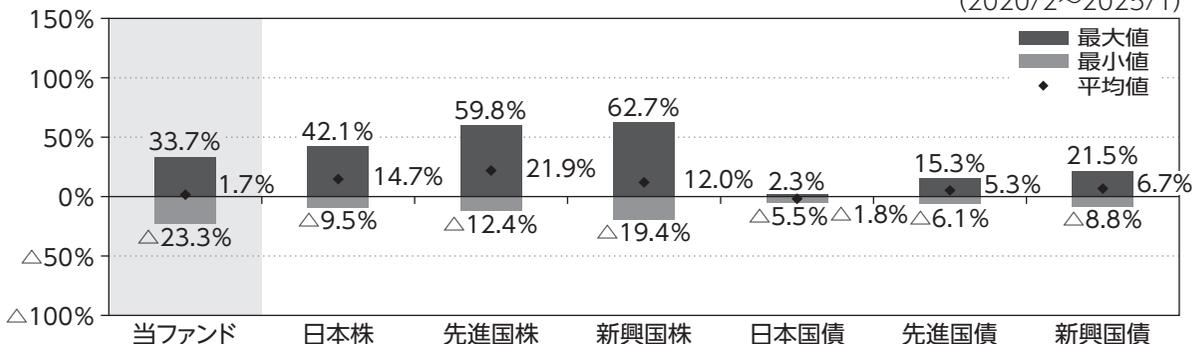
当ファンドは特化型運用を行います。

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。

## 代表的な資産クラスとの騰落率の比較

(2020/2~2025/1)



(注1)2020年2月~2025年1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たものであり、決算日に対応した数値とは異なります。

(注2)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。

(注3)各資産クラスの指数

日本株・・・TOPIX(東証株価指数)(配当込み)<sup>\*1</sup>

先進国株・・・MSCIコクサイ・インデックス(配当込み、円ベース)<sup>\*2</sup>

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)<sup>\*3</sup>

日本国債・・・NOMURA-BPI国債<sup>\*4</sup>

先進国債・・・FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)<sup>\*5</sup>

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・マーケット・グローバル・ディバースファイド(円ベース)<sup>\*6</sup>

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。

※全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

※1 TOPIX(東証株価指数)とは、株式会社 J P X 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 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。

※2 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。

※3 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。

※4 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。

※5 FTSE世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した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、脱漏また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。

※6 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.

## 当ファンドのデータ

### 1 当ファンドの組入資産の内容

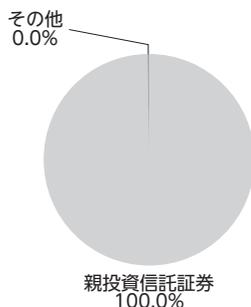
#### ○組入ファンド

	当作成期末
	2025年2月17日
Jリートマザーファンド(M)	100.0%
その他	0.0%
組入ファンド数	1

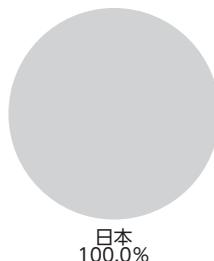
(注1)組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2)詳細な情報等につきましては、運用報告書(全体版)に記載されています。

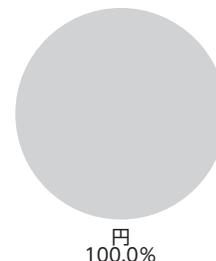
#### ○資産別配分



#### ○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。

### 2 純資産等

項目	第237期末	第238期末	第239期末	第240期末	第241期末	第242期末
	2024年9月17日	2024年10月15日	2024年11月15日	2024年12月16日	2025年1月15日	2025年2月17日
純資産総額	32,435,074,590円	30,907,753,061円	29,727,079,417円	28,364,947,736円	27,893,281,286円	28,088,640,747円
受益権総口数	65,938,695,367口	65,745,450,201口	64,885,532,024口	63,779,405,571口	63,073,196,505口	62,494,785,228口
1万口当たり基準価額	4,919円	4,701円	4,581円	4,447円	4,422円	4,495円

※当作成期間(第237期～第242期)中における追加設定元本額は2,630,954,350円、同解約元本額は6,404,772,606円です。

## 当ファンドのデータ

### 3 組入ファンドの概要

現時点で入手し得る下記ファンドの直近の決算日の情報を掲載しております。

#### Jリートマザーファンド(M)

##### ○基準価額の推移 (円)



##### ○1万口当たりの費用明細

(2023年8月16日～2024年8月15日)

項目	
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	6円 (6)
(b) その他費用 (その他)	0 (0)
合計	6

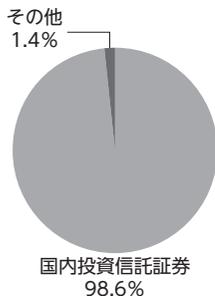
##### ○上位10銘柄

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	9.0%
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	6.4%
4	GLP投資法人	日本	5.8%
5	インヴィンシブル投資法人	日本	4.5%
6	ユナイテッド・アーバン投資法人	日本	4.4%

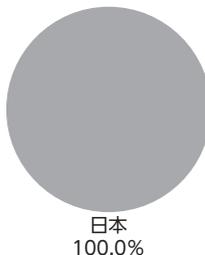
順位	銘柄名	国・地域	組入比率
7	大和ハウスリート投資法人	日本	4.3%
8	日本アコモデーションファンド投資法人	日本	4.0%
9	オリックス不動産投資法人	日本	3.8%
10	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	日本	3.7%
組入銘柄数			45

(注)組入比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。

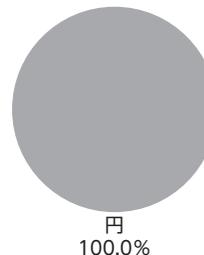
##### ○資産別配分



##### ○国別配分



##### ○通貨別配分



(注1) 上位10銘柄、資産別・国別・通貨別配分のデータは2024年8月15日現在のものです。

(注2) 1万口当たりの費用明細は組入ファンドの直近の決算期のものです。費用項目の概要等については「運用経過の説明 1万口当たりの費用明細」をご参照ください。

(注3) 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。