

SMB Cファンドラップ・J-R E I T

追加型投信／国内／不動産投信

日経新聞掲載名：FWJ R

当ファンドは、特化型運用を行います。

2023年9月26日から2024年9月25日まで

第18期 決算日：2024年9月25日

受益者の皆さまへ

平素は格別のお引立てに預かり、厚くお礼申し上げます。

当ファンドは投資信託証券への投資を通じて、主としてわが国の不動産投資信託証券(J-R E I T)へ投資します。当期についても、運用方針に沿った運用を行いました。

今後ともご愛顧のほどお願い申し上げます。

当期の状況

基 準 価 額(期末)	16,837円
純資産総額(期末)	26,776百万円
騰 落 率(当期)	-2.2%
分配金合計(当期)	0円

※騰落率は、分配金(税引前)を分配時に再投資したと仮定して計算したものです。



三井住友DSアセットマネジメント

〒105-6426 東京都港区虎ノ門1-17-1
<https://www.smd-am.co.jp>

■口座残高など、お取引状況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

コールセンター 0120-88-2976
受付時間：午前9時～午後5時(土、日、祝・休日を除く)

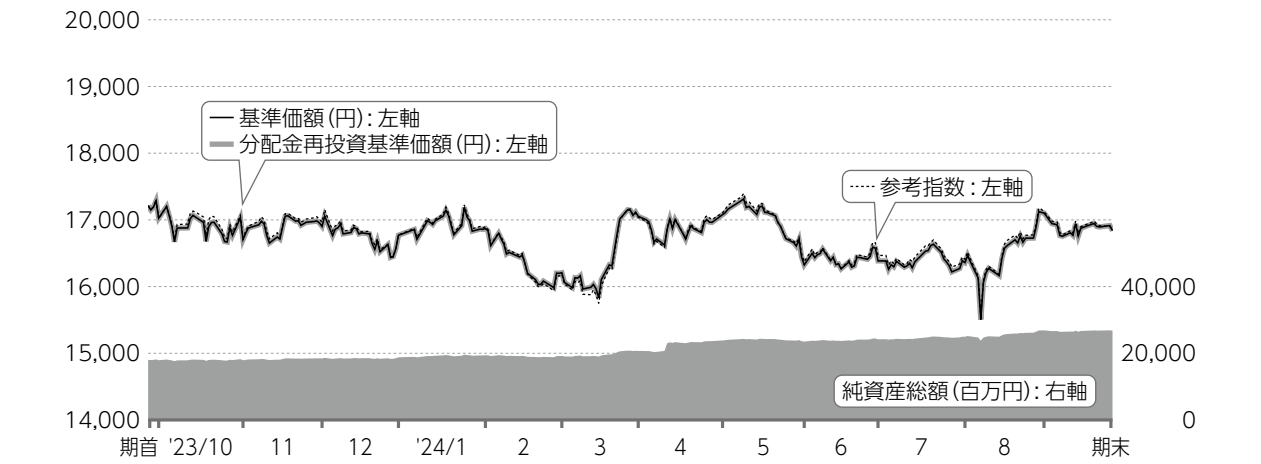
当ファンドは、信託約款において「運用報告書(全体版)」に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、次の手順でご覧いただけます。なお、印刷した「運用報告書(全体版)」はご請求により交付させていただきますので、販売会社までお問い合わせください。

【閲覧方法】<https://www.smd-am.co.jp/fund/unpo/>にアクセス→ファンド名を入力→検索結果からファンドを選択

1 運用経過

基準価額等の推移について (2023年9月26日から2024年9月25日まで)

基準価額等の推移



※分配金再投資基準価額および参考指数は、期首の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

期 首	17,213円
期 末	16,837円 (既払分配金0円(税引前))
騰 落 率	-2.2% (分配金再投資ベース)

分配金再投資基準価額について

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と仮定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します。

※分配金を再投資するかどうかについては、受益者の皆さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額などによって課税条件も異なります。したがって、受益者の皆さまの損益の状況を示すものではありません。(以下、同じ)

※当ファンドの参考指数は、東証REIT指数(配当込み)です。
※参考指数は、基準価額への反映を考慮して、前営業日の終値を採用しています。
※指数の著作権、知的所有権、その他一切の権利は発行者、許諾者が有しています。これら発行者、許諾者は当ファンドの運営に何ら関与するものではなく、当ファンドの運用成果に対して一切の責任を負うものではありません。

基準価額の主な変動要因 (2023年9月26日から2024年9月25日まで)

当ファンドは、投資信託証券への投資を通じて、わが国の不動産投資信託証券(J-REIT)へ投資しました。

- 上昇要因
- 2024年3月に日銀が異次元緩和終了を決定したものの、当面緩和的な金融環境を維持する姿勢を示したこと等から先行き不透明感が後退し、J-REIT市場が急反発したこと
 - 4月は、長期金利(10年国債利回り)が一定水準で安定推移したことや、複数銘柄の自己投資口の取得公表等からJ-REIT市場が堅調に推移したこと
 - 期末にかけて、決算の堅調な銘柄が物色されたことや、9月の米利下げ観測が高まったことなどからJ-REIT市場が騰勢を強めたこと

- 下落要因
- 年末から年明け以降、日銀の金融緩和縮小観測等からJ-REIT市場が軟調に推移したこと
 - 5月から7月にかけて、日銀の国債買入れ減額や利上げ観測など、今後の更なる金融政策修正観測や国内長期金利の動向などが重石となり、J-REIT市場が軟調に推移したこと
 - 8月初めにおいて、7月末の日銀会合後の総裁会見がタカ派的内容だったことや、急速な円高進行に伴う株式市場の急落等から、J-REIT市場も大幅下落したこと

当ファンドは特化型運用を行います。
特化型運用ファンドとは、投資対象に一般社団法人投資信託協会規則に定める寄与度が10%を超える支配的な銘柄が存在し、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。
当ファンドが実質的な主要投資対象とするわが国の不動産投資信託証券(J-REIT)には、寄与度が10%を超えるまたは超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄へ投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

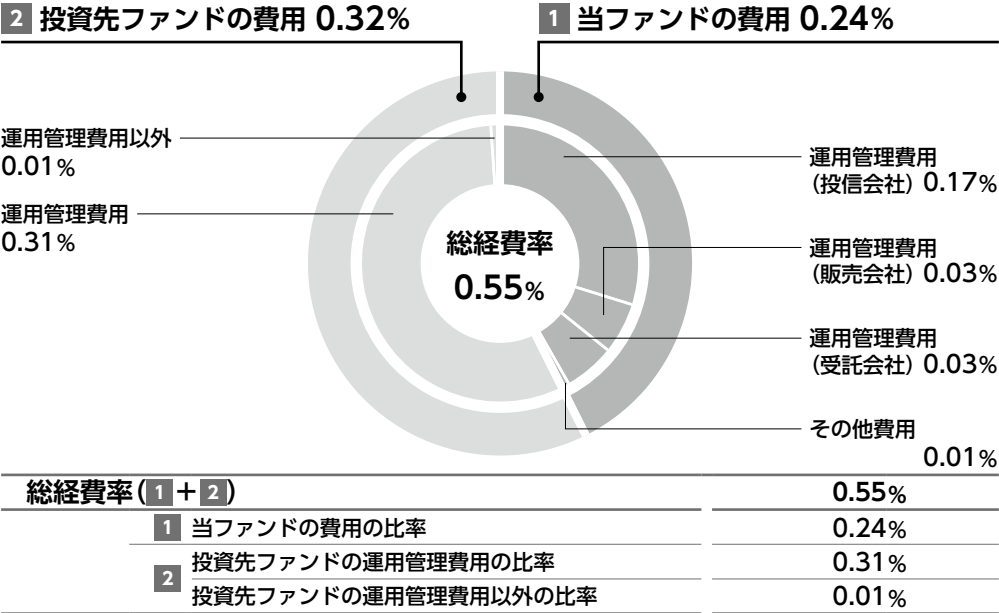
1 万口当たりの費用明細 (2023年 9 月 26 日から 2024 年 9 月 25 日まで)

項 目	金額	比率	項目の概要
(a) 信 託 報 酬	39円	0.231%	信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率×(経過日数／年日数) 期中の平均基準価額は16,697円です。
(投 信 会 社)	(28)	(0.165)	投信会社:ファンド運用の指図等の対価
(販 売 会 社)	(6)	(0.033)	販売会社:交付運用報告書等各種資料の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
(受 託 会 社)	(6)	(0.033)	受託会社:ファンド財産の保管および管理、投信会社からの指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	－	－	売買委託手数料＝期中の売買委託手数料／期中の平均受益権口数 売買委託手数料:有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(株 式)	(－)	(－)	
(先物・オプション)	(－)	(－)	
(投資信託証券)	(－)	(－)	
(c) 有価証券取引税	－	－	有価証券取引税＝期中の有価証券取引税／期中の平均受益権口数 有価証券取引税:有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株 式)	(－)	(－)	
(公 社 債)	(－)	(－)	
(投資信託証券)	(－)	(－)	
(d) そ の 他 費 用	1	0.005	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数 保管費用:海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用 監査費用:監査法人に支払うファンドの監査費用 そ の 他:信託事務の処理等に要するその他費用
(保 管 費 用)	(－)	(－)	
(監 査 費 用)	(1)	(0.005)	
(そ の 他)	(0)	(0.000)	
合 計	39	0.236	

※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ています。
※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。
※各項目毎に円未満は四捨五入しています。
※売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、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。
※各項目の費用は、当ファンドが組み入れている投資信託証券が支払った費用を含みません。



参考情報 総経費率(年率換算)

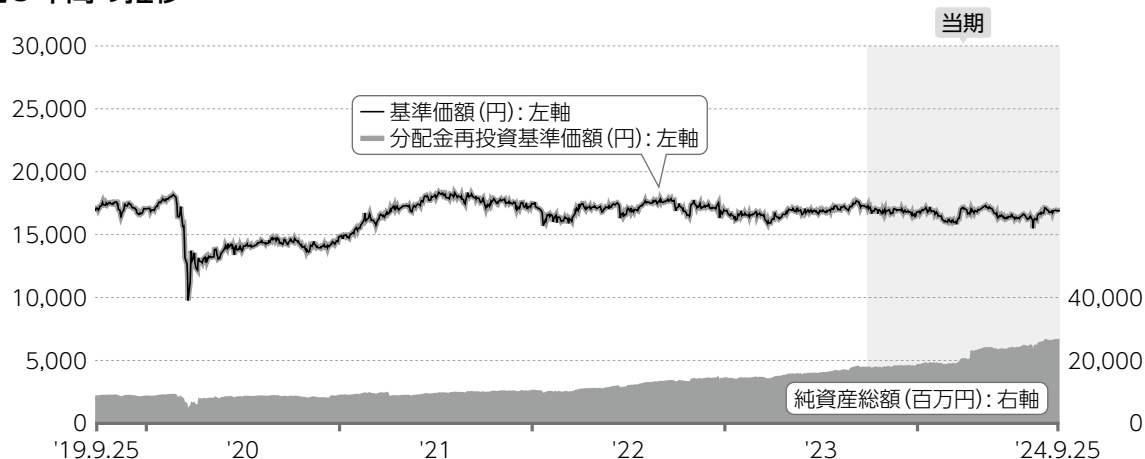


※1の各費用は、前掲「1万口当たりの費用明細」において用いた簡便法により算出したもので、各比率は、年率換算した値(小数点以下第2位未満を四捨五入)です。「1万口当たりの費用明細」の各比率とは、値が異なる場合があります。
※2の投資先ファンド(当ファンドが組み入れている投資信託証券(マザーファンドを除く))の費用は、「1万口当たりの費用明細」をもとに、投資先ファンドへの平均投資比率を勘案して、実質的な費用を計算しています。
※1と2の費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。また、計上された期間が異なる場合があります。
※上記の前提条件で算出している参考値であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

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、売買委託手数料およ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比率に、投資先ファンドの経費率を加えた総経費率(年率)は0.55%です。

最近5年間の基準価額等の推移について(2019年9月25日から2024年9月25日まで)

最近5年間の推移



※分配金再投資基準価額は、2019年9月25日の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

	2019.9.25 決算日	2020.9.25 決算日	2021.9.27 決算日	2022.9.26 決算日	2023.9.25 決算日	2024.9.25 決算日
基準価額 (円)	16,875	14,345	17,630	17,717	17,213	16,837
期間分配金合計(税引前) (円)	—	0	0	0	0	0
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	−15.0	22.9	0.5	−2.8	−2.2
参考指数騰落率 (%)	—	−17.5	26.7	0.4	−3.7	−2.1
純資産総額 (百万円)	8,829	8,690	10,085	13,778	18,010	26,776

参考指数について

※当ファンドは、2020年6月24日に東証REIT指数(配当込み)をベンチマークから参考指数に変更しました。

※参考指数は、基準価額への反映を考慮して、設定日から2020年6月23日までは当日の指数値で算出し、2020年6月24日以降は前営業日の指数値で算出しています。

※参考指数は投資対象資産の市場動向を説明する代表的な指数として記載しています。

投資環境について(2023年9月26日から2024年9月25日まで)

J－R E I T市場は、下落しました。

期初より、日米の長期金利が上昇したことや、10月末に日銀がイールドカーブ・コントロール(長短金利操作)の更なる柔軟化を決定したこと等を受け、リート市場は軟調に推移し、年末から年明け以降も日銀の金融緩和縮小観測等から一段と調整しました。

3月には、日銀が異次元緩和を終了(マイナス金利解除、長短金利操作の撤廃、ETF(上場投資信託)およびJ－R E I Tの新規買入れ終了等)すると、一時的に急反発しました。しかし、その

後は日銀の国債買入れ減額や利上げ観測などから軟調に推移しました。

7月末の日銀追加利上げ決定以降は、急速な円高進行や米景気後退懸念等から株式市場が一時急落する中、J－R E I T市場も一時的に大幅に下落しました。しかし、日銀が追加利上げに慎重な姿勢を示したことや、FRB(米連邦準備制度理事会)による9月利下げ観測が高まったこと等を受けて反発し、期末にかけて堅調な推移となりました。

ポートフォリオについて (2023年9月26日から2024年9月25日まで)

当ファンド

主要投資対象である「SMDAM／FOF s 用 J－R E I T (適格機関投資家限定)」を期間を通じて高位に組み入れました。

SMDAM／FOF s 用 J－R E I T (適格機関投資家限定)

主要投資対象である「J－R E I T マザーファンド」を高位に組み入れました。

(J－R E I T マザーファンド)

当ファンドは各銘柄の保有物件を独自の評点基準で評価し、J－R E I T の分配の源泉となる保有物件の質、運用会社の信用力・運用能力を重視

した運用を行いました。また、賃料の増額や物件の入れ替えにより分配金向上が期待できる銘柄や割安感の強い銘柄が優位性を発揮すると判断し、銘柄を選別しました。

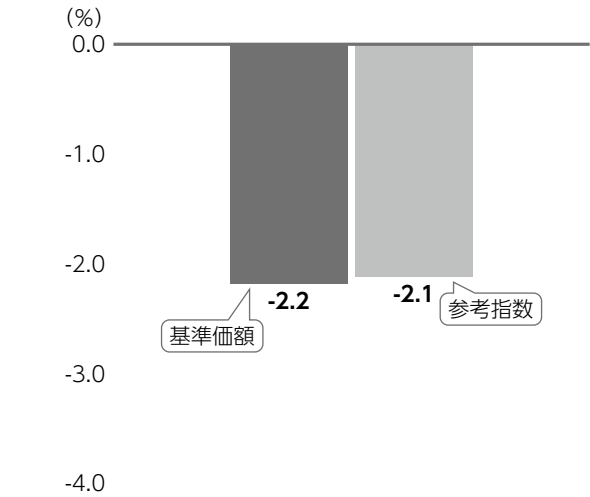
一方、流動性が低い銘柄、保有物件の質や運用会社の信用力・運用能力が低いと評価した銘柄、分配金の成長が期待できない銘柄は、非保有または組入比率を低めに維持する対応を行いました。

キャッシュ・マネジメント・マザーファンド

安全性と流動性を考慮し、短期の政府保証債を中心とした運用を行いました。年限に関しては、残存6ヵ月以内の政府保証債を中心とした運用を継続しました。

ベンチマークとの差異について (2023年9月26日から2024年9月25日まで)

基準価額と参考指数の騰落率対比



※基準価額は分配金再投資ベース

当ファンドは運用の指標となるベンチマークはありませんが、参考指数として東証 R E I T 指数 (配当込み) を設けています。

記載のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

分配金について (2023年9月26日から2024年9月25日まで)

(単位：円、1万口当たり、税引前)	
項 目	第18期
当期分配金	0
(対基準価額比率)	(0.00%)
当期の収益	－
当期の収益以外	－
翌期繰越分配対象額	10,532

※単位未満を切り捨てているため、「当期の収益」と「当期の収益以外」の合計が「当期分配金」と一致しない場合があります。
※「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(税引前)込み)に対する比率で、当ファンドの収益率とは異なります。

期間の分配は、複利効果による信託財産の成長を優先するため、見送りいたしました。

なお、留保益につきましては、運用の基本方針に基づき運用いたします。

2 今後の運用方針

当ファンド

引き続き、運用の基本方針に従い、指定投資信託証券への投資を通じて、わが国の不動産投資信託証券(J-R E I T)へ投資することにより、信託財産の中長期的な成長を図ることを目標として運用を行います。

SMDAM/FOFs用J-R E I T (適格機関投資家限定)

引き続き、運用の基本方針に従い、マザーファンドへの投資を通じて、わが国の不動産投資信託証券(J-R E I T)へ投資することにより、信託財産の成長を目指して運用を行います。

(J-R E I Tマザーファンド)

今後の当ファンドの運用においては、引き続きJ

-R E I Tの収益源泉であるキャッシュフロー獲得能力に着目し、保有物件の質と運用会社の運用能力を重視した運用を継続していきます。

銘柄選定においては、賃料上昇の期待ができる質の高い物件を保有する銘柄の選別、物件の取得環境が厳しくなる中、スポンサーのサポートにより収益性を高める物件取得が可能な銘柄の選別等により、東証R E I T指数(配当込み)を中長期的に上回る投資成果を目指します。

キャッシュ・マネジメント・マザーファンド

引き続き安全性と流動性をもっとも重視したスタンスでの運用を継続し、短期の国債・政府保証債を中心とした運用を行っていきます。ファンドの平均残存年限については、2～4ヵ月程度を目安に短めを基本とする方針です。

3 お知らせ

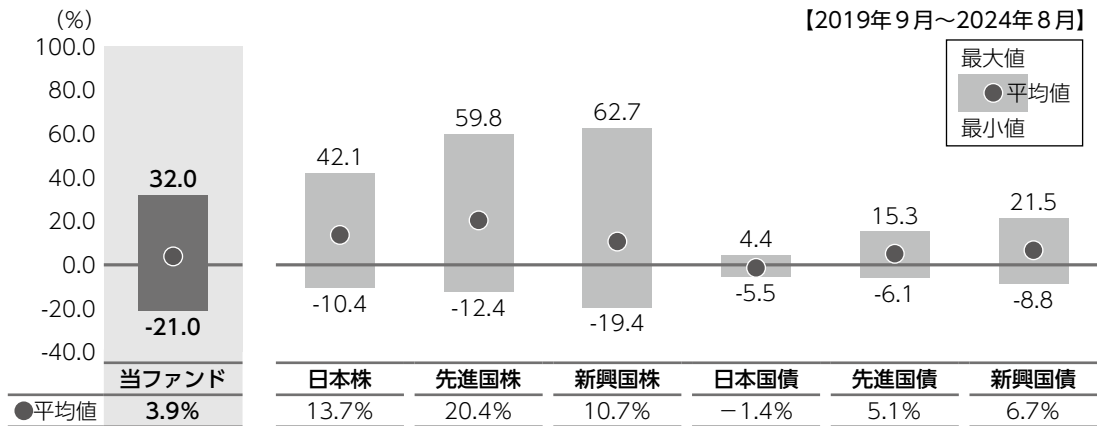
約款変更について

- 2,000億円としていた信託金限度額を5,000億円へ引き上げる信託約款の変更を行いました。(適用日：2023年12月22日)
- 信託報酬率の引き下げに伴い、信託約款に所要の変更を行いました。(適用日：2023年12月22日)

4 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	無期限(設定日：2007年2月20日)
運 用 方 針	投資信託証券への投資を通じて、主としてわが国の不動産投資信託証券(J-R E I T)へ投資します。 当ファンドは以下の投資信託証券を主要投資対象とします。
主 要 投 資 対 象	SMDAM/FOFs用J-R E I T (適格機関投資家限定) J-R E I Tマザーファンド キャッシュ・マネジメント・マザーファンド 本邦貸建て公社債および短期金融商品等
当 フ ァ ン ド の 運 用 方 法	■投資する投資信託証券は、J-R E I Tを主要投資対象とし、アクティブ運用を行うことを基本とするものとします。 ■指定投資信託証券の選定、追加または入替えについては、SMB C日興証券株式会社からの助言を受けます。
組 入 制 限	■外貨建資産への直接投資は行いません。
分 配 方 針	■年1回(原則として毎年9月25日。休業日の場合は翌営業日)決算を行い、分配金額を決定します。 ■分配対象額は、経費控除後の利子、配当等収益と売買益(評価損益を含みます。)等の範囲内とします。 ■分配金額は、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。 ※委託会社の判断により分配を行わない場合もあるため、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
	ファンドは複利効果による信託財産の成長を優先するため、分配を極力抑制します。 (基準価額水準、市況動向等によっては変更する場合があります。)

5 代表的な資産クラスとの騰落率の比較



※上記期間の月末ごとに、それぞれ直近1年間の騰落率を算出し、最大・平均・最小を表示しています。よって、決算日に対応した数値とは異なります。
※当ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を分配時に再投資したと仮定して計算したものです。
※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。

各資産クラスの指数

日本株	TOPIX (東証株価指数、配当込み) 株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社が算出、公表する指数で、日本の株式を対象としています。
先進国株	MSCI コクサイ・インデックス (グロス配当込み、円ベース) MSCI Inc. が開発した指数で、日本を除く世界の主要先進国の株式を対象としています。
新興国株	MSCI エマージング・マーケット・インデックス (グロス配当込み、円ベース) MSCI Inc. が開発した指数で、新興国の株式を対象としています。
日本国債	NOMURA-BPI (国債) 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指数で、国内で発行された公募固定利付国債を対象としています。
先進国国債	FTSE 世界国債インデックス (除く日本、円ベース) FTSE Fixed Income LLC により運営されている指数で、日本を除く世界の主要国の国債を対象としています。
新興国国債	J P 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・ダイバーシファイド (円ベース) J.P. Morgan が算出、公表する指数で、新興国が発行する現地通貨建て国債を対象としています。

※海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円ベースとしています。
※上記各指数に関する知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。また、上記各指数の発行者および許諾者は、当ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

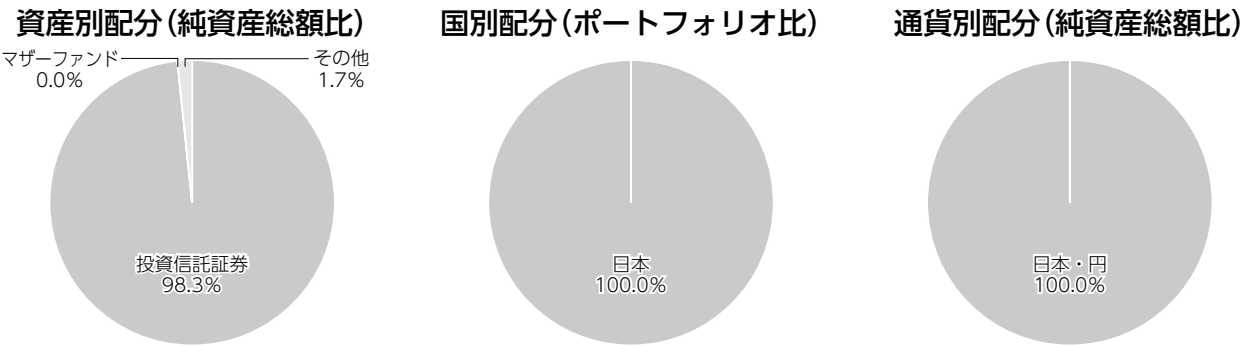
6 当ファンドのデータ

当ファンドの組入資産の内容(2024年9月25日)

組入れファンド等

銘柄名	組入比率
SMDAM／FOFs用J-R E I T (適格機関投資家限定)	98.3%
キャッシュ・マネジメント・マザーファンド	0.0%
コールローン等、その他	1.7%

※比率は、純資産総額に対する割合です。



※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。

純資産等

項目		第18期末 2024年9月25日
純資産総額	(円)	26,776,837,942
受益権総口数	(口)	15,903,184,131
1万口当たり基準価額	(円)	16,837

※当期における、追加設定元本額は6,249,841,568円、解約元本額は809,801,151円です。

組入上位ファンドの概要

SMDAM／FOFs用J-R E I T (適格機関投資家限定)
(2023年7月26日から2024年7月25日まで)

基準価額等の推移について(2023年7月26日から2024年7月25日まで)

基準価額等の推移



※分配金再投資基準価額およびベンチマークは、期首の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

期 首	12,514円
期 末	11,905円 (既払分配金0円(税引前))
騰 落 率	-4.9% (分配金再投資ベース)

分配金再投資基準価額について

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と仮定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します。

※分配金を再投資するかどうかについては、受益者の皆さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額などによって課税条件も異なります。したがって、受益者の皆さまの損益の状況を示すものではありません。(以下、同じ)

※当ファンドのベンチマークは、東証REIT指数(配当込み)です。

※指数の著作権、知的所有権、その他一切の権利は発行者、許諾者が有しています。これら発行者、許諾者は当ファンドの運営に何ら関与するものではなく、当ファンドの運用成果に対して一切の責任を負うものではありません。

1 万口当たりの費用明細 (2023年 7 月 26 日から 2024 年 7 月 25 日まで)

項 目	金額	比率	項目の概要
(a) 信 託 報 酬	39円	0.319%	信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率×(経過日数／年日数) 期中の平均基準価額は12,301円です。
(投 信 会 社)	(37)	(0.297)	投信会社:ファンド運用の指図等の対価
(販 売 会 社)	(1)	(0.005)	販売会社:交付運用報告書等各種資料の送付、口座内でのファンドの 管理、購入後の情報提供等の対価
(受 託 会 社)	(2)	(0.016)	受託会社:ファンド財産の保管および管理、投信会社からの指図の実 行等の対価
(b) 売買委託手数料	6	0.052	売買委託手数料＝期中の売買委託手数料／期中の平均受益権口数 売買委託手数料:有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(株 式)	(－)	(－)	
(先物・オプション)	(－)	(－)	
(投資信託証券)	(6)	(0.052)	
(c) 有価証券取引税	－	－	有価証券取引税＝期中の有価証券取引税／期中の平均受益権口数 有価証券取引税:有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株 式)	(－)	(－)	
(公 社 債)	(－)	(－)	
(投資信託証券)	(－)	(－)	
(d) そ の 他 費 用	1	0.006	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数
(保 管 費 用)	(－)	(－)	保管費用:海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および 資金の送回数・資産の移転等に要する費用
(監 査 費 用)	(1)	(0.006)	監査費用:監査法人に支払うファンドの監査費用
(そ の 他)	(0)	(0.000)	そ の 他:信託事務の処理等に要するその他費用
合 計	46	0.376	

※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ています。

※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。

※各項目毎に円未満は四捨五入しています。

※売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、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。

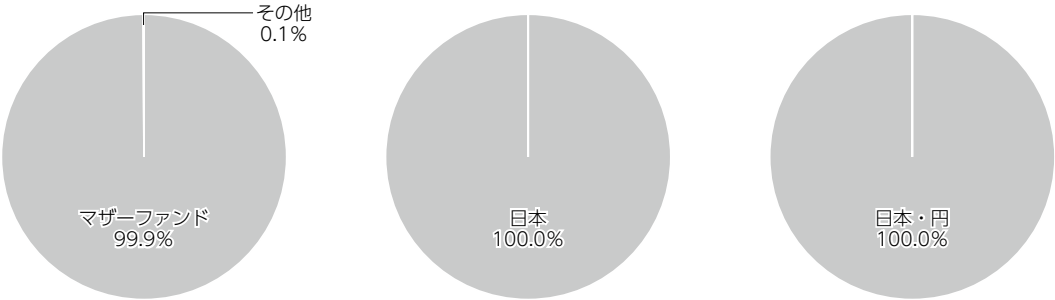
組入資産の内容 (2024 年 7 月 25 日)

組入れファンド等

銘柄名	組入比率
J－R E I Tマザーファンド	99.9%
コールローン等、その他	0.1%

※比率は、純資産総額に対する割合です。

資産別配分(純資産総額比) 国別配分(ポートフォリオ比) 通貨別配分(純資産総額比)



※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。

以下は、SMDAM／FOF s用JーREIT (適格機関投資家限定) が組み入れているファンドです。

JーREITマザーファンド(2023年7月26日から2024年7月25日まで)

基準価額の推移



1万口当たりの費用明細

(単位：円)

項 目	(内訳)	金額	(内訳)
売買委託手数料	(投資信託証券)	10	(10)
そ の 他 費 用	(その他)	0	(0)
合計		10	

※項目の概要については、前記「費用明細」をご参照ください。

組入上位銘柄

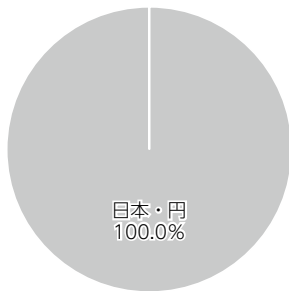
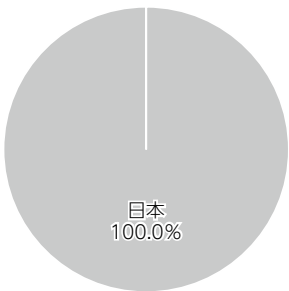
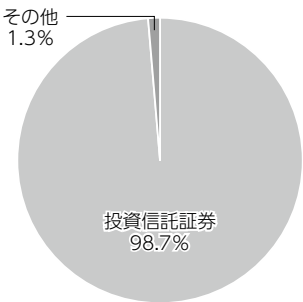
(基準日：2024年7月25日)

	銘柄名	組入比率
1	日本ビルファンド投資法人	8.0%
2	日本都市ファンド投資法人	6.2%
3	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.1%
4	G L P 投資法人	6.0%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	5.0%
6	インヴィンシブル投資法人	4.9%
7	大和ハウスリート投資法人	4.8%
8	ジャパン・ホテル・リート投資法人	4.3%
9	オリックス不動産投資法人	3.7%
10	日本アコモデーションファンド投資法人	3.6%
全銘柄数(新投資口発行銘柄を含む)		41銘柄

※比率は、純資産総額に対する割合です。

※全組入銘柄につきましては、運用報告書(全体版)に記載されています。

資産別配分(純資産総額比) 国別配分(ポートフォリオ比) 通貨別配分(純資産総額比)



※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。

※基準日は2024年7月25日現在です。