

Jリート・アジアミックス・オープン(資産成長型)

追加型投信／内外／不動産投信

日経新聞掲載名：Jアジア成長

2024年9月18日から2025年9月17日まで

第 **12** 期 決算日：2025年9月17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。

当ファンドはマザーファンドへの投資を通じて、日本を含むアジア・オセアニア各国・地域に上場している不動産投資信託(リート)に投資し、信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。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。



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>

当期の状況

基準価額(期末)	24,086円
純資産総額(期末)	1,001百万円
騰落率(当期)	+11.8%
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。

■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)

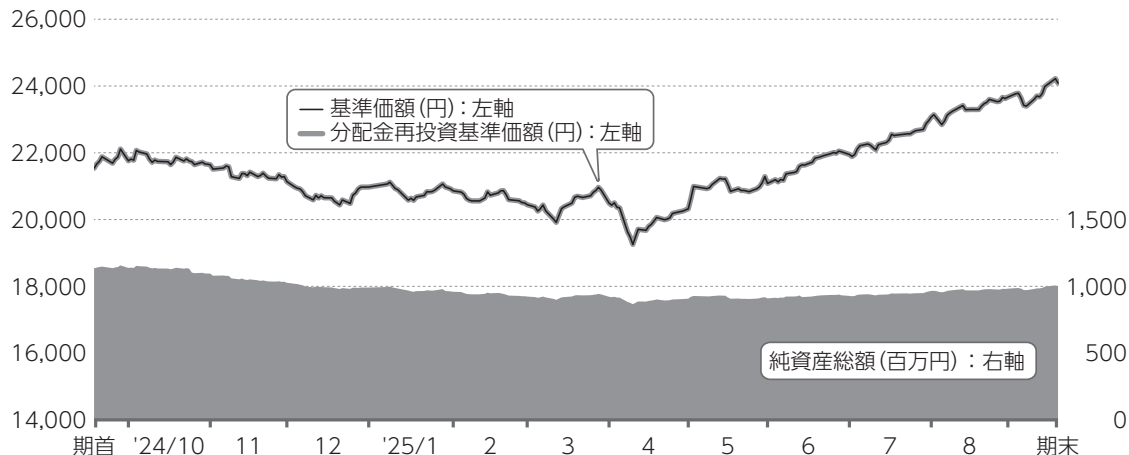
当ファンドは、信託約款において「運用報告書(全体版)」に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、次の手順でご覧いただけます。なお、印刷した「運用報告書(全体版)」はご請求により交付させていただきますので、販売会社までお問い合わせください。

【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(2024年9月18日から2025年9月17日まで)

基準価額等の推移



※分配金再投資基準価額は、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	21,535円
期末	24,086円 (既払分配金0円(税引前))
騰落率	+11.8% (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)

※当ファンドの運用方針に対し適切に比較できる指数がないため、ベンチマークおよび参考指数はありません。

基準価額の主な変動要因(2024年9月18日から2025年9月17日まで)

当ファンドはマザーファンドへの投資を通じて、主として、日本を含むアジア・オセアニア各国・地域に上場している不動産投資信託(リート)に投資し、信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行いました。個別銘柄の選択にあたっては、収益の成長性に加え、配当利回り等のバリュエーション(投資価値評価)に着目した運用を行いました。また、各国・地域への投資配分比率は、市場規模、流動性、市場見通し等を総合的に勘案し決定しました。

なお、実質組入外貨建資産については、原則として対円での為替ヘッジを行いませんでした。

上昇要因

- 米国の相互関税を巡る各国との交渉が進展するにつれて、投資家心理の改善がアジア・オセアニアリートにも波及して上昇したこと
- 海外では金融政策が緩和方向に進みましたが、利上げに慎重な日本との金利差を背景に、香港ドル、シンガポールドル、オーストラリアドルが対円で上昇したこと

下落要因

- 米国でトランプ政権が誕生し、相互関税発表で世界経済の先行き不透明感が高まり、アジア・オセアニアリート、およびアジア・オセアニア通貨が下落したこと

1万口当たりの費用明細(2024年9月18日から2025年9月17日まで)

項目	金額	比率	項目の概要
(a) 信託報酬	344円	1.606%	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21,450円です。
(投信会社)	(165)	(0.770)	投信会社:ファンド運用の指図等の対価
(販売会社)	(165)	(0.770)	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)	(14)	(0.066)	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	88	0.410	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)	(88)	(0.410)	
(c) 有価証券取引税	7	0.034	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)	(7)	(0.034)	
(d) その他費用	36	0.168	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)	(25)	(0.119)	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)	(1)	(0.004)	監査費用:監査法人に支払うファンドの監査費用
(その他)	(10)	(0.045)	その他:信託事務の処理等に要するその他費用
合計	476	2.218	

※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。

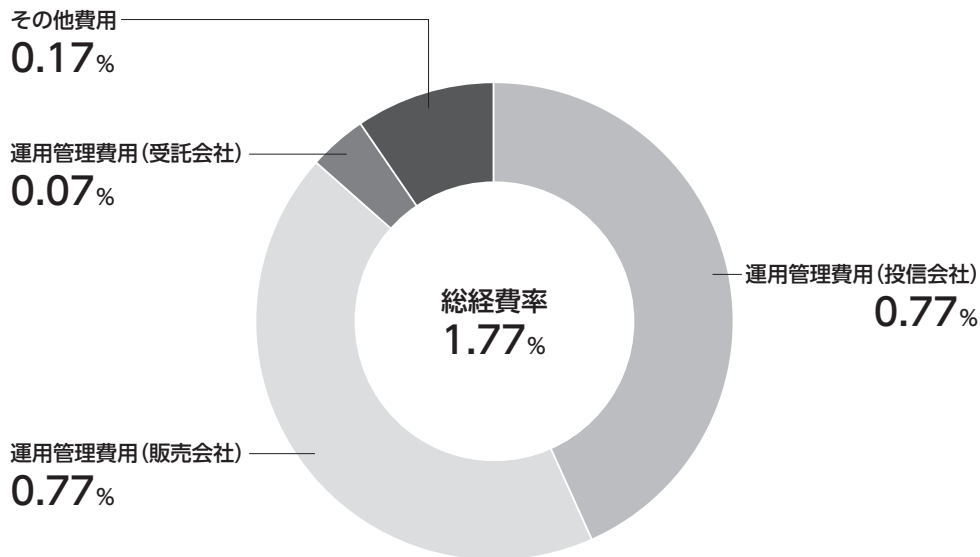
※比率欄は1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

※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まず。



参考情報 総経費率(年率換算)



※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、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。

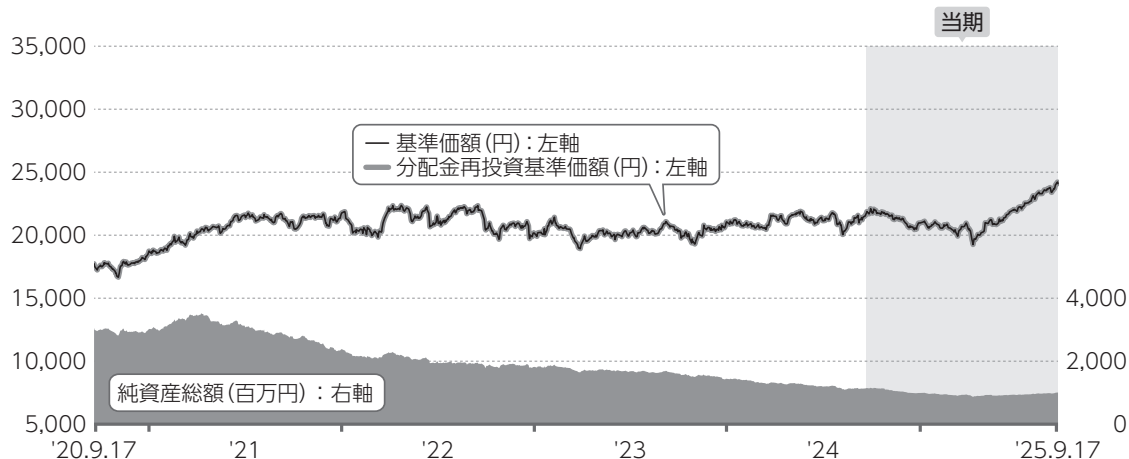
※各比率は、年率換算した値(小数点以下第2位未満を四捨五入)です。

※上記の前提条件で算出しているため、「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。なお、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。

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総経費率(年率換算)は1.77%です。

最近5年間の基準価額等の推移について(2020年9月17日から2025年9月17日まで)

最近5年間の推移



※分配金再投資基準価額は、2020年9月17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。

		2020.9.17 決算日	2021.9.17 決算日	2022.9.20 決算日	2023.9.19 決算日	2024.9.17 決算日	2025.9.17 決算日
基準価額	(円)	17,735	21,145	21,959	20,680	21,535	24,086
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	(%)	—	19.2	3.8	-5.8	4.1	11.8
純資産総額	(百万円)	3,056	2,821	1,915	1,632	1,135	1,001

※当ファンドの運用方針に対し適切に比較できる指数がないため、ベンチマークおよび参考指数はありません。

投資環境について(2024年9月18日から2025年9月17日まで)

リート市場では、日本、香港、シンガポール、オーストラリアすべての市場が上昇しましたが、特に香港リートとJリートの上昇が顕著でした。為替市場では対円で、香港ドル、シンガポールドル、オーストラリアドルすべての通貨が上昇しました。

Jリート市場

Jリートは、期の前半は日銀が金融政策の正常化を進めるなかで一進一退の推移でした。相互関税を巡る先行き不透明感からの下押しは軽微にとどまり、期の後半は上昇基調が強まりました。主力セクターであるオフィスの空室率低下、インバウンドや大阪・関西万博等での宿泊需要の活況等の堅調な事業環境、賃料増額期待の高まりと並行した投資信託の需給の好転が支えとなりました。日銀が金融政策の据え置きを続け、Jリートの金利コスト上昇への過度な警戒が落ち着き、金利先高観に対するJリート市場の影響は限定的でした。

アジア・オセアニアリート市場

香港リートは、停滞する中国の景気動向や不動産市況を巡る不透明感から期の前半は軟調な推移でした。期の後半は相互関税を巡る米国と中国の対立激化が落ち着いたことや、HIBOR(香港銀行間貸出金利)が低下したことを受けて、上昇基調が強まりました。

シンガポールリートは、相互関税を巡る不透明感が、世界景気に敏感なシンガポール経済への下押し圧力となる懸念で、期の前半は軟調でした。相互関税交渉が進展してきた期の後半は、長期金利低下の支えもあり堅調に推移しました。

オーストラリアリートは、期の前半はRBA(オーストラリア準備銀行)が金融政策を維持し、関税問題の不透明感を受けて弱含みましたが、期の後半はRBAがインフレの落ち着きを受けて継続的に利下げを実施したことが好感されて、上昇基調となりました。

為替市場

アジア・オセアニア通貨は、米国の利下げペース鈍化を背景に、期の前半は円安方向でした。日銀の追加利上げ実施や関税問題を巡るリスク回避姿勢の高まりから、期の半ばに円高が進みましたが、期の後半は関税交渉の進展とともに円安基調となりました。

ポートフォリオについて(2024年9月18日から2025年9月17日まで)

当ファンド

期を通じて、「Jリート・アジアミックス・マザーファンド」を高位に組み入れました。

Jリート・アジアミックス・マザーファンド

市場動向を注視しながら、Jリートのウェイトを高水準で維持しました。

期末の組入銘柄数は54銘柄で、分散効果によるパフォーマンスの安定を図りつつ、個別銘柄を総合的に勘案したウェイト付けで、比較的高いパフォーマンスの享受を狙いました。

●日本

日銀の金融政策正常化への警戒が落ち着いたなかで、期の前半はアクティビストのJリート市場参入を通じて、割安な価格への注目や、投資主価値を高める動きが出てくる見通しのもと、銘柄数を拡大しながらウェイトを引き上げました。期の後半は市況の回復から賃料増額が期待できるオフィスを主力とし割安感のあるリートを中心に組み入れる一方、評価が向上した大手オフィス系リートや、円安や大阪・関西万博の反動等を考慮してホテル系リートは利益確定の売却を行いました。

●アジア・オセアニア

香港では、厳しい事業環境のなかで関税問題が発生した期の半ばに中小型リートを組み入れて、上昇後に売却しましたが、香港の消費が中国本土に流出する事態は継続すると判断し、大手商業施設リートは低めのウェイトを維持しました。

シンガポールでは、相互関税を巡る動向に注視しながらウェイトを期の前半に引き下げ、期の後半に引き上げました。データセンターや国外アセットに投資するリートのウェイトを減らし、堅調な国内景気や長期金利低下の恩恵を受けるリートを増やしました。

オーストラリアでは、利下げ継続のなかで高めのウェイトを維持しました。金利低下を期待して上昇してきた住宅開発を主力とするリートのウェイトを減らしました。一方、ファンドマネジメント事業の拡大が期待される複合型リートのウェイトを増やしました。

ベンチマークとの差異について(2024年9月18日から2025年9月17日まで)

ベンチマークおよび参考指数を設けていませんので、この項目に記載する事項はありません。

分配金について(2024年9月18日から2025年9月17日まで)

(単位：円、1万口当たり、税引前)

項目	第12期
当期分配金 (対基準価額比率)	0 (0.00%)
当期の収益	-
当期の収益以外	-
翌期繰越分配対象額	14,086

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、見送りとしたしました。

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。

※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。

2 今後の運用方針

当ファンド

引き続き、「Jリート・アジアミックス・マザーファンド」を高位に組み入れ、信託財産の中長期的な成長を目指した運用を行う方針です。

Jリート・アジアミックス・マザーファンド

今後もファンドの基本コンセプトである、「収益の成長性に加え、配当利回りなどのバリュエーションに着目した運用」を行ってまいります。アジア・オセアニアリートにはJ

リート投資だけでは得られない際立った魅力(高水準の利益成長の実現、Jリートよりも高い配当利回りなど)を持った銘柄があります。外部環境にも留意しながら、引き続き個別銘柄選択を重視し、ファンドを特徴づける魅力的な銘柄群に投資する方針です。

また、我々はアジア・オセアニアリートにおいてESGリサーチを行っていますが、コロナ禍を経てESGの重要性がさらに高まっています。ESGリサーチを活用したリートとの対話を通じて、ファンドのパフォーマンスの向上、リート市場のサステナビリティ向上を図っていく所存です。

3 お知らせ

約款変更について

- 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、記載変更を行うため、信託約款に所要の変更を行いました。(適用日：2025年4月1日)

交付運用報告書の電磁的方法による提供(電子交付)の推進について

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ました。受益者の皆さまへの交付運用報告書の提供に関する規定について、従来は書面交付を原則としていましたが、書面交付または電磁的方法(電子メールへのファイルの添付、販売会社等のホームページにアクセスして閲覧等)による提供のいずれかに変更されました。

交付運用報告書を電磁的方法で提供することにより、書面の印刷および配送にかかる期間が短縮され、受益者の皆さまが、より早期に交付運用報告書をご覧いただくことや、時間や場所を問わずにご覧になることが可能になると考えられます。また、ペーパーレス化が推進されることにより、森林資源の保護や印刷・配送に伴う二酸化炭素の排出量の削減につながることが期待されます。

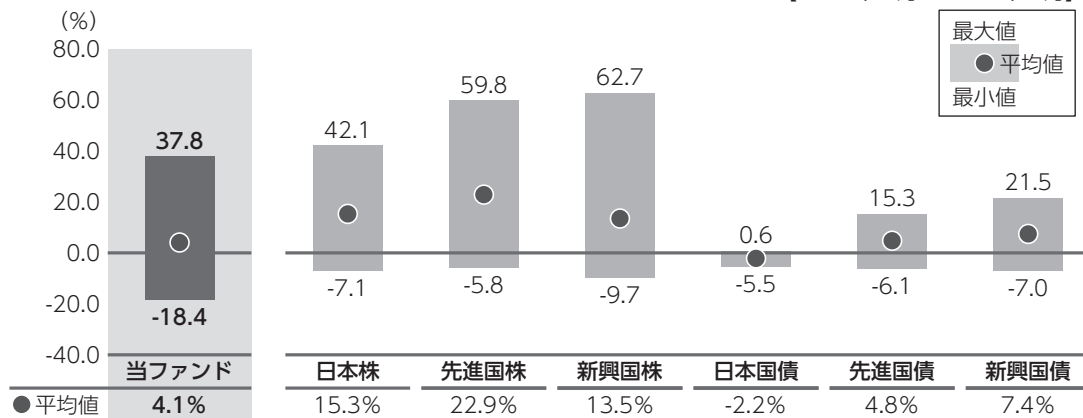
今後、電磁的方法による提供を実施することに関し、受益者の皆さまに事前告知等が行われますが、希望される場合には引き続き書面交付をすることも可能です。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法による交付運用報告書の提供を進めてまいりますので、ご理解、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

4 当ファンドの概要

商 品 分 類	追加型投信／内外／不動産投信
信 託 期 間	無期限(設定日：2013年10月25日)
運 用 方 針	マザーファンドへの投資を通じて、日本を含むアジア・オセアニア各国・地域に上場している不動産投資信託(リート)に投資し、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	当ファンドは以下のマザーファンドを主要投資対象とします。 Jリート・アジアミックス・マザーファンド 日本を含むアジア・オセアニア各国・地域に上場している不動産投資信託(リート)
当 フ ァ ン ド の 運 用 方 法	<ul style="list-style-type: none"> ■日本を含むアジア・オセアニア各国・地域の不動産投資信託(リート)に投資します。 ■リートの銘柄選択にあたっては、収益の成長性に加え、配当利回り等のバリュエーションに着目した運用を行います。各国・地域への投資配分比率は、市場規模、流動性、市場見通し等を総合的に勘案し決定します。 ■実質組入外貨建資産については、原則として対円での為替ヘッジを行いません。
組 入 制 限	<p>当ファンド</p> <ul style="list-style-type: none"> ■外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。 <p>Jリート・アジアミックス・マザーファンド</p> <ul style="list-style-type: none"> ■外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。
分 配 方 針	<ul style="list-style-type: none"> ■年1回(原則として9月17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。 <p>※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。</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>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。)</p> </div>

5 代表的な資産クラスとの騰落率の比較

【2020年9月～2025年8月】



※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JPX総研または株式会社JPX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・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

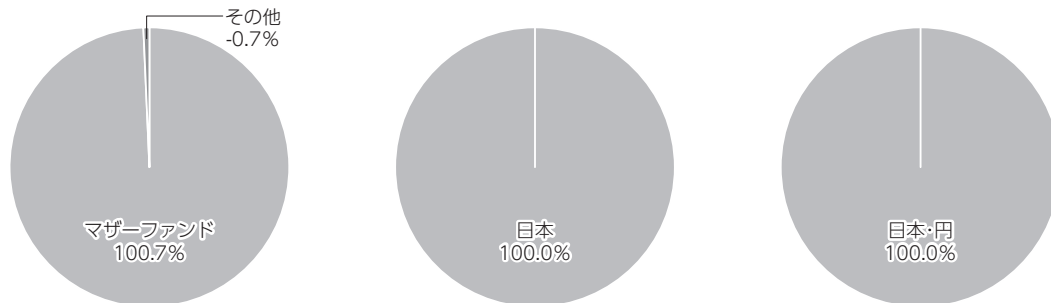
当ファンドの組入資産の内容(2025年9月17日)

組入れファンド等

銘柄名	組入比率
Jリート・アジアミックス・マザーファンド	100.7%
コールローン等、その他	-0.7%

※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。

純資産等

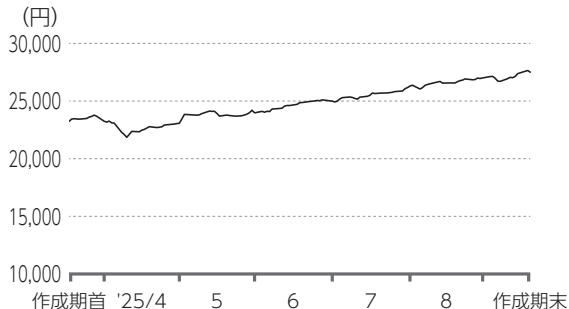
項目	第12期末 2025年9月17日
純資産総額 (円)	1,001,125,119
受益権総口数 (口)	415,642,725
1万口当たり基準価額 (円)	24,086

※当期における、追加設定元本額は24,257,246円、解約元本額は135,702,919円です。

組入上位ファンドの概要

Jリート・アジアミックス・マザーファンド(2025年3月18日から2025年9月17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)	58	(58)
有価証券取引税	(投資信託証券)	5	(5)
その他費用	(保管費用)	29	(18)
	(その他)		(11)
合計		92	

※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

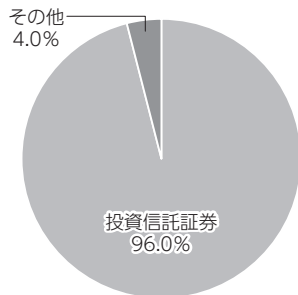
(基準日:2025年9月17日)

	銘柄名	組入比率
1	GOODMAN GROUP	7.7%
2	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	5.8%
3	LINK REIT	5.7%
4	CAPITALAND ASCENDAS REIT	4.3%
5	G L P 投資法人	3.8%
6	日本都市ファンド投資法人	3.0%
7	アドバンス・レジデンス投資法人	2.9%
8	野村不動産マスターファンド投資法人	2.8%
9	K D X 不動産投資法人	2.8%
10	SCENTRE GROUP	2.6%
	全銘柄数	54銘柄

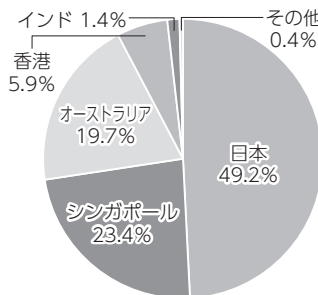
※比率は、純資産総額に対する割合です。

※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。

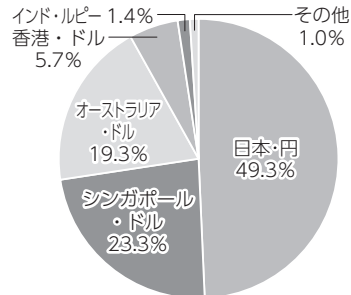
資産別配分(純資産総額比)



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2025年9月17日現在です。