

日興FWS・Jリートアクティブ

追加型投信／国内／不動産投信

日経新聞掲載名：NS Jリア

当ファンドは、特化型運用を行います。

2024年8月1日から2025年7月31日まで

第 4 期 決算日：2025年7月31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、主として日本の取引所に上場している不動産投資信託証券(リート)に投資し、アクティブ運用を行います。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。

当期の状況

基準価額(期末)	9,880円
純資産総額(期末)	604百万円
騰落率(当期)	+13.3%
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)

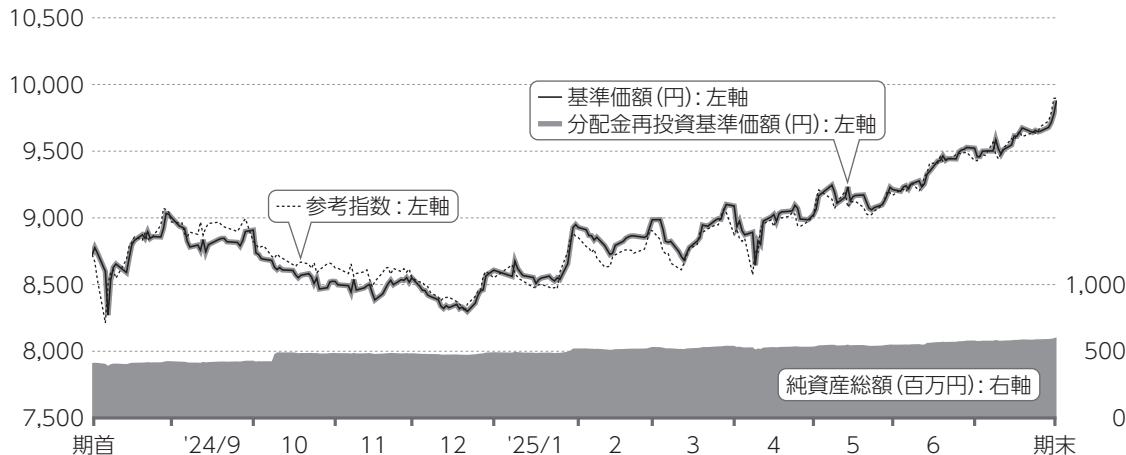
当ファンドは、信託約款において「運用報告書(全体版)」に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、次の手順でご覧いただけます。なお、印刷した「運用報告書(全体版)」はご請求により交付させていただきますので、販売会社までお問い合わせください。

【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(2024年8月1日から2025年7月31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	8,724円
期末	9,880円 (既払分配金0円(税引前))
騰落率	+13.3% (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。

※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(2024年8月1日から2025年7月31日まで)

当ファンドは、投資信託証券への投資を通じて、主として日本の取引所に上場している不動産投資信託証券(リート)に投資し、市場環境に応じたアクティブ運用を行いました。

上昇要因

- 2025年1月に、日銀が追加利上げを決定したものの、事前報道等により概ね織り込み済みでなく抜け感から反発するなか、海外投資ファンドによるTOB(株式公開買付)発表も追い風となったこと
- 6月に、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、中東における地政学リスクが低下したこと
- 7月に、日米関税交渉が想定より早期かつ低税率で合意されたこと

当ファンドは特化型運用を行います。

当ファンドの実質的な主要投資対象である日本の取引所に上場している不動産投資信託(リート)には、一般社団法人投資信託協会規則に定めるファンドの純資産総額に対する比率(10%)を超える支配的な銘柄が存在することとなる可能性があります。当該支配的な銘柄に経営破たんや経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生し、ファンドの基準価額が下落することがあります。

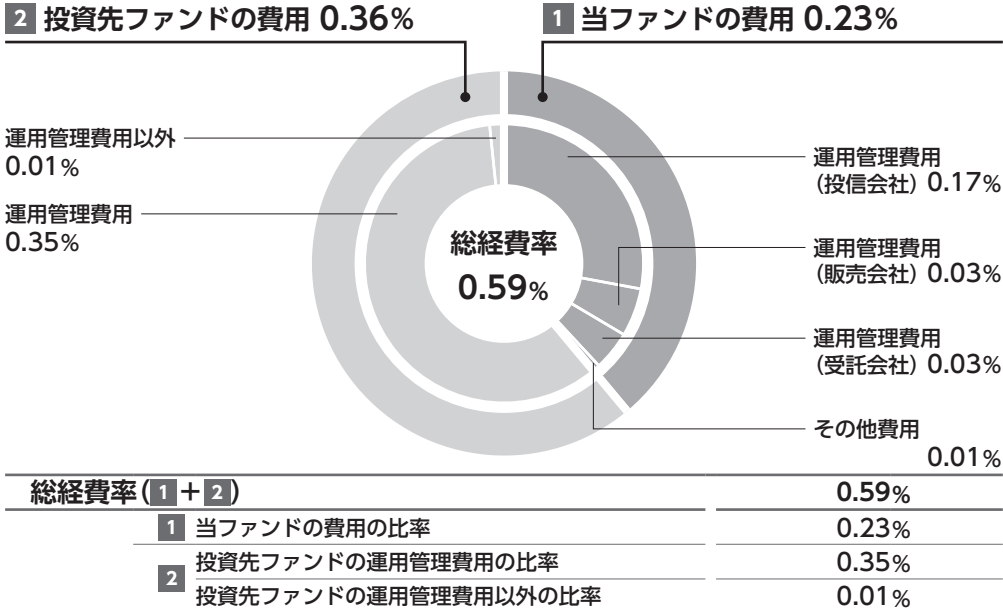
1万口当たりの費用明細 (2024年8月1日から2025年7月31日まで)

項目	金額	比率	項目の概要
(a) 信託報酬	20円	0.225%	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8,885円です。]
(投 信 会 社)	(15)	(0.165)	投信会社:ファンド運用の指図等の対価
(販 売 会 社)	(3)	(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)	(2)	(0.027)	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
(株 式)	(-)	(-)	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
(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
(株 式)	(-)	(-)	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
(公 社 債)	(-)	(-)	
(投資信託証券)	(-)	(-)	
(d) その他費用	0	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)	(-)	(-)	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)	(0)	(0.005)	監査費用:監査法人に支払うファンドの監査費用
(そ の 他)	(-)	(-)	そ の 他:信託事務の処理等に要するその他費用
合 計	20	0.230	

※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。
 ※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)



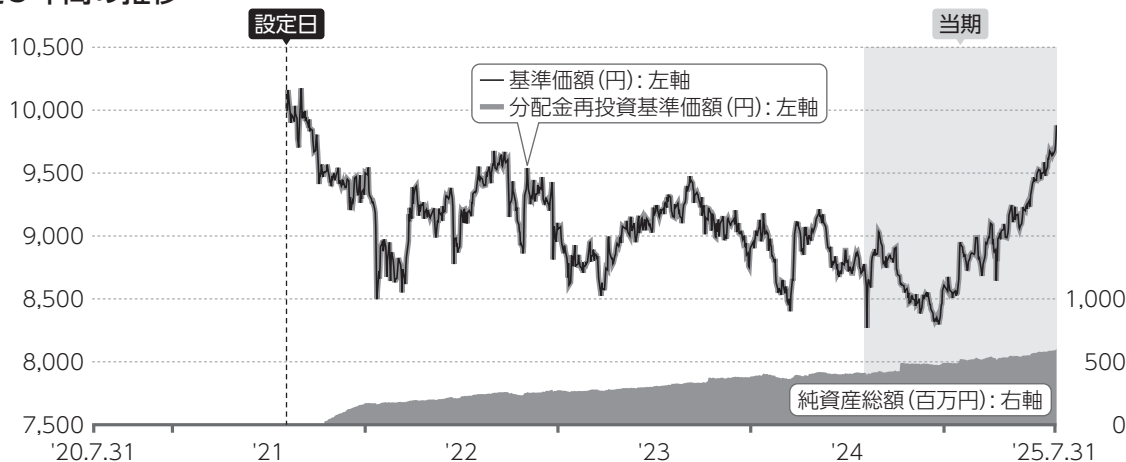
※1の各費用は、前掲「1万口当たりの費用明細」において用いた簡便法により算出したもので、各比率は、年率換算した値(小数点以下第2位未満を四捨五入)です。「1万口当たりの費用明細」の各比率とは、値が異なる場合があります。
 ※2の投資先ファンド(当ファンドが組み入れている投資信託証券(マザーファンドを除く))の費用は、「1万口当たりの費用明細」をもとに、投資先ファンドへの平均投資比率を勘案して、実質的な費用を計算しています。
 ※1と2の費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。また、計上された期間が異なる場合があります。
 ※上記の前提条件で算出している参考値であり、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0.59%です。

最近5年間の基準価額等の推移について(2020年7月31日から2025年7月31日まで)

当ファンドは、ファンド設定後5年間を経過していないため、設定日(2021年8月3日)以降の情報を記載しています。

最近5年間の推移



		2021.8.3 設定日	2022.8.1 決算日	2023.7.31 決算日	2024.7.31 決算日	2025.7.31 決算日
基準価額	(円)	10,000	9,491	9,310	8,724	9,880
期間分配金合計(税引前)	(円)	-	0	0	0	0
分配金再投資基準価額騰落率	(%)	-	-5.1	-1.9	-6.3	13.3
参考指数騰落率	(%)	-	-1.7	-4.0	-4.1	13.5
純資産総額	(百万円)	1	243	317	411	604

参考指数について

※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(2024年8月1日から2025年7月31日まで)

J-REIT(不動産投資信託)市場は上昇しました。

期初は、7月末の日銀金融政策決定会合後の会見で植田総裁の姿勢がタカ派(インフレ抑制を重視する立場)的と受け止められたことなどが嫌気され急落する場面もありましたが、配当利回りが見た割安感に着目したJ-REIT市場への資金流入が見られたことなどから切り返しました。

その後は世界の注目を集める米大統領選挙の投票を控えるなか、リスクイベントに備えたポジションを圧縮する動きに押されたことや、グローバル株価指数からJ-REITの大型銘柄が除外

となったことなどから、年末にかけてJ-REIT市場は軟調に推移しました。

年初から期末にかけては、トランプ米政権の関税政策を背景とした景気悪化懸念などから下落する場面もありましたが、J-REIT銘柄の割安感などに着目した海外投資ファンドによるTOB(公開買付)が発表されたことや、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などが好感され上昇しました。

ポートフォリオについて(2024年8月1日から2025年7月31日まで)

当ファンド

「SMTAM・FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン(適格機関投資家専用)」の組入比率を高位に保ちました。

SMTAM・FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン(適格機関投資家専用)

「J-REIT・リサーチ マザーファンド」の組入比率を高位に保ちました。

(J-REIT・リサーチ マザーファンド)

主として日本の取引所に上場しているJ-RE

IT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。

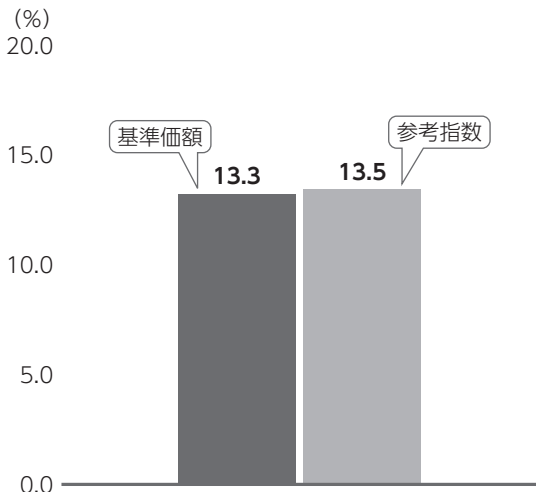
期を通じて、KDX不動産投資法人や平和不動産リート投資法人などを配当利回り等の観点から割安と判断し、高位の組み入れを維持しました。

キャッシュ・マネジメント・マザーファンド

主として、円貨建ての短期公社債および短期金融商品に投資し、安定した収益の確保を目指した運用を行いました。

ベンチマークとの差異について(2024年8月1日から2025年7月31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REIT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(2024年8月1日から2025年7月31日まで)

(単位:円、1万口当たり、税引前)

項目	第4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	927

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。

※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

「SMTAM・FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン(適格機関投資家専用)」の組入比率を高位に保ちます。

不動産賃貸市場動向に留意しつつ、高位の組み入れを行っていく方針です。銘柄選択では、決算期や保有不動産の状況にも留意しつつ、基本的に配当利回りと負債比率などの銘柄評価を踏まえて、ポートフォリオを組成する方針です。

SMTAM・FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン(適格機関投資家専用)

「J-REIT・リサーチ マザーファンド」の組入比率を高位に保ちます。

キャッシュ・マネジメント・マザーファンド

円貨建ての短期公社債および短期金融商品に投資し、安定した収益の確保を目指します。

(J-REIT・リサーチ マザーファンド)

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見込まれるのに加え、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、トランプ政権の政策運営、経済への影響が意識されるなか、J-REITの強みである相対的な収益の安定性、利回り面で見た魅力の高さ、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、リスクマネーの逃避資金を集めることが期待され緩やかに上昇する展開を予想します。

3 お知らせ

約款変更について

- 投資助言会社を「S M B C日興証券株式会社」から「S M B Cグローバル・インベストメント&コンサルティング株式会社」へ変更することに伴い、信託約款に所要の変更を行いました。
(適用日：2024年10月29日)
- 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。

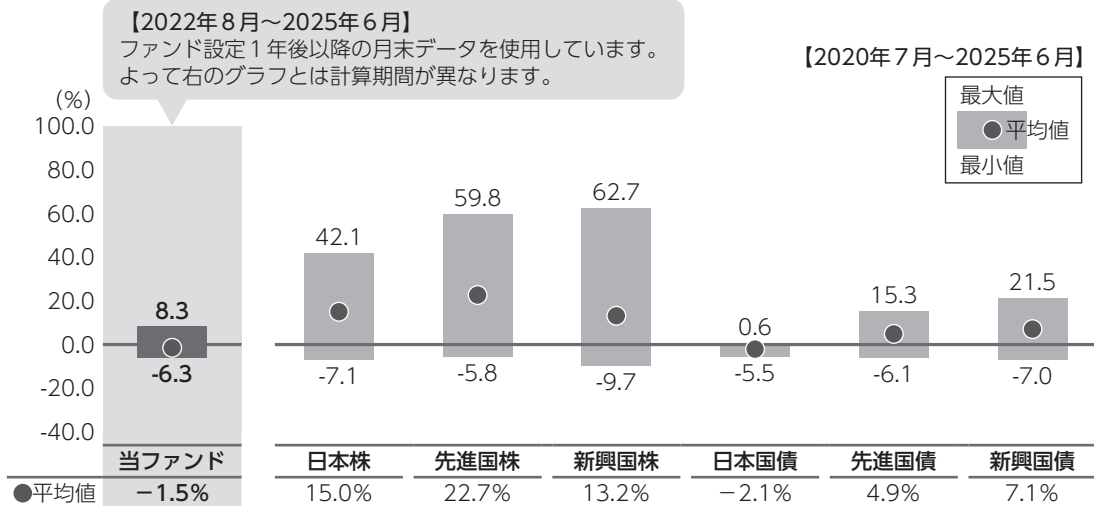
交付運用報告書を電磁的方法で提供することにより、書面の印刷および配送にかかる期間が短縮され、受益者の皆さまが、より早期に交付運用報告書をご覧いただくことや、時間や場所を問わずにご覧になることが可能になると考えられます。また、ペーパーレス化が推進されることにより、森林資源の保護や印刷・配送に伴う二酸化炭素の排出量の削減につながることを期待されます。

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/国内/不動産投信
信 託 期 間	無期限(設定日：2021年8月3日)
運 用 方 針	投資信託証券への投資を通じて、主として日本の取引所に上場している不動産投資信託証券(リート)に投資し、アクティブ運用を行います。
主 要 投 資 対 象	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。 SMTAM・FOF s用J-REIT・リサーチ・オープン(適格機関投資家専用) J-REIT・リサーチ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 投資信託証券への投資を通じて、主として日本の取引所に上場している不動産投資信託証券(リート)に投資し、アクティブ運用を行います。 ■ 指定投資信託証券の選定については、S M B Cグローバル・インベストメント&コンサルティング株式会社からの助言を受けます。なお、指定投資信託証券は、継続的にモニタリングを行い必要な場合は入替えも行います。
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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 年1回(原則として毎年7月31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	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

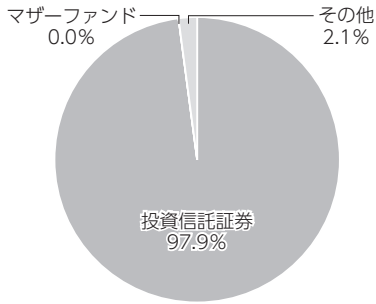
当ファンドの組入資産の内容(2025年7月31日)

組入れファンド等

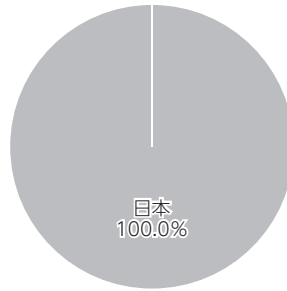
銘柄名	組入比率
SMTAM・FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン(適格機関投資家専用)	97.9%
キャッシュ・マネジメント・マザーファンド	0.0%
コールローン等、その他	2.1%

※比率は、純資産総額に対する割合です。

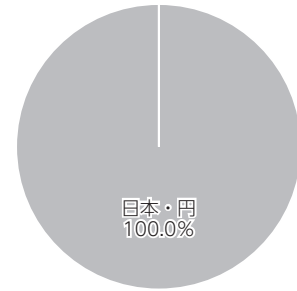
資産別配分(純資産総額比)



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。

純資産等

項目		第4期末 2025年7月31日
純資産総額	(円)	604,273,787
受益権総口数	(口)	611,586,143
1万口当たり基準価額	(円)	9,880

※当期における、追加設定元本額は193,860,173円、解約元本額は54,104,728円です。

組入上位ファンドの概要

SMTAM・FOFs用J-REIT・リサーチ・オープン(適格機関投資家専用)
(2024年5月16日から2025年5月15日まで)

基準価額の推移



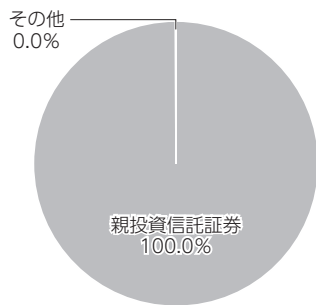
組入ファンド等

(基準日：2025年5月15日)

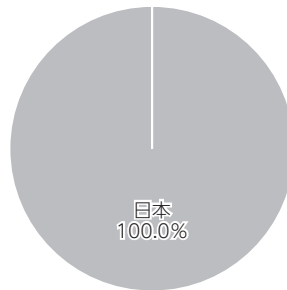
銘柄名	組入比率
J-REIT・リサーチ マザーファンド	100.0%
その他	0.0%

(注) 組入比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

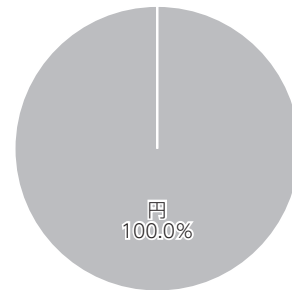
資産別配分



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。

1万口当たりの費用明細(2024年5月16日から2025年5月15日まで)

項目	金額	比率	項目の概要
(a) 信託報酬	32円	0.363%	(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8,879円です。
(投 信 会 社)	(28)	(0.319)	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。
(販 売 会 社)	(1)	(0.011)	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
(受 託 会 社)	(3)	(0.033)	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
(b) 売買委託手数料	1	0.016	運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(株 式)	(-)	(-)	(b) 売買委託手数料 = $\frac{\text{期中の売買委託手数料}}{\text{期中の平均受益権口数}} \times 10,000$
(新株予約権証券)	(-)	(-)	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
(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)	(0.016)	
(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 = $\frac{\text{期中の有価証券取引税}}{\text{期中の平均受益権口数}} \times 10,000$
(株 式)	(-)	(-)	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
(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	0.005	(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)	(-)	(-)	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)	(0)	(0.005)	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)	(-)	(-)	その他は、金銭信託預入に係る手数料等
合 計	33	0.384	

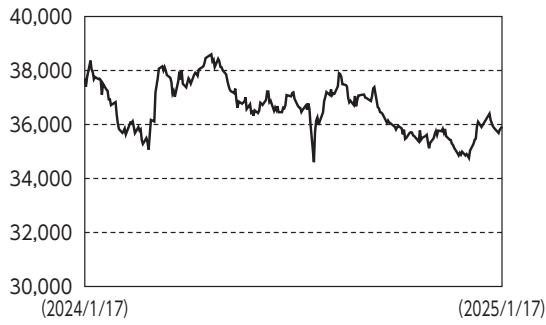
(注1) 期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料、有価証券取引税及びその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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。

(J-REIT・リサーチ マザーファンド(2024年1月18日から2025年1月17日まで))

○基準価額の推移
(円)



○1万口当たりの費用明細

(2024年1月18日~2025年1月17日)

項目	
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	6円 (6)
合計	6

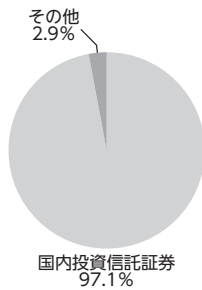
○上位10銘柄

順位	銘柄名	国・地域	組入比率
1	KDX不動産投資法人	日本	8.8%
2	平和不動産リート投資法人	日本	7.5%
3	積水ハウス・リート投資法人	日本	6.9%
4	ヒューリックリート投資法人	日本	6.2%
5	日本プライムリアルティ投資法人	日本	5.5%
6	NTT都市開発リート投資法人	日本	4.7%

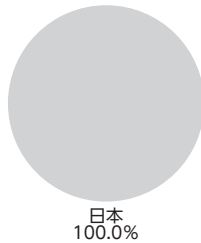
順位	銘柄名	国・地域	組入比率
7	森ヒルズリート投資法人	日本	3.5%
8	アクティバ・プロパティーズ投資法人	日本	3.3%
9	大和ハウスリート投資法人	日本	3.2%
10	大和証券リビング投資法人	日本	2.9%
組入銘柄数			47

(注) 組入比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。

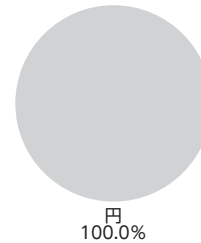
○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分



(注1) 上位10銘柄、資産別・国別・通貨別配分のデータは2025年1月17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、前ページ「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。