販売用資料

2026.3

J-REIT・リサーチ・オープン

（毎月決算型）／（年2回決算型）

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。

ご購入の際は、必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

◆投資信託説明書（交付目論見書）のご請求、お申込みは

SMBC日興証券

商号	SMBC日興証券株式会社
金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第2251号
加入協会	日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会 一般社団法人金融先物取引業協会 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

◆設定・運用は

三井住友トラスト・アセットマネジメント

商号	三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第347号
加入協会	一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会

当ファンドをご検討されるにあたって

（当ページはSMBC日興証券からのご留意事項となります）

当ファンドが想定するお客さま

- 当ファンドは、J-REITを主な投資対象として、徹底した銘柄調査と市場分析に基づいて運用を行い、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ます。
- 一方で、J-REITは不動産市況の影響を受けるため、株式市場全体の値動きとファンドの基準価額の動きは大きく異なることがあります。
- 当ファンドは、J-REIT特有のリスクを許容した上で、J-REITへの投資を行いたいとお考えの方を想定した商品設計となっております。

当ファンドにおいて想定されるリスク特性

- 当ファンドは、J-REITを主な投資対象とするため、J-REITの信用リスクや、J-REITが組み入れる不動産の稼働率、賃貸料・不動産価格等の変動の影響を受けます。
- また、不動産の立地によっては地震等の災害が発生した場合において影響を受ける可能性があります。
- 当ファンドのご購入にあたっては、上記のようなリスクをご理解いただき、お客さまご自身の投資目的やリスク許容度等と照らし合わせた上で、中長期的な観点からご検討いただきますようお願い申し上げます。

東証REIT指数（配当込み）の推移

※東証REIT指数（配当込み）は当ファンドの参考指数です。
※グラフの期間は2003年3月末～2025年12月末（月次）、グラフの起点を100として指数化。
（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

下落イベント

下落のきっかけ	局面の期間	下落率
①米国サブプライムローン問題に端を発したリーマンショック	2007年5月末～2009年2月末	-68%
②東日本大震災	2011年2月末～2011年12月末	-21%
③コロナショック	2020年1月末～2020年4月末	-28%

当ファンドをご検討のお客様へのご留意事項

（当ページはSMBC日興証券からのご留意事項となります）

- 毎月決算型の分配金は、基準価額の推移等により収益（普通分配金）もしくは元本の取り崩しとなる元本払戻金（特別分配金）によって支払われます。
- いずれの場合も分配金が支払われるたびに資産が取り崩されることになるほか、普通分配金については支払われるたびに税金が発生することから、中長期的な相場上昇を想定される場合、毎月決算型は年2回決算型に比べて、複利効果が小さくなり、運用が非効率となります。
- 分配金による取り崩しニーズの無いお客さまは、分配を極力抑制する年2回決算型（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）を選択することで、複利効果を伴う長期的な資産形成がより期待できます。

※相場が下がり続けるようなケースでは、複利効果が逆に作用し、損失が拡大する可能性があります。

- また分配金は、固定での支払いが約束されるものではなく、将来大きく変更される可能性があります。

J-REIT・リサーチ・オープン（毎月決算型）／（年2回決算型）パフォーマンス推移

年2回決算型（基準価額）

毎月決算型（基準価額+分配金累計）

＋ 分配金累計 9,245

毎月決算型（基準価額）

（ご注意）過去実績の例

年2回決算型と比較した場合、分配金を受け取り続けた場合のパフォーマンスは、複利効果を取り逃したことにより劣後しています。

毎月決算型の基準価額は、分配金を支払うことに加え、複利効果も弱まることから、年2回決算型と比較してパフォーマンスは劣後します。

※基準価額は、信託報酬控除後です。分配金は1万口当たり、税引前の値です。

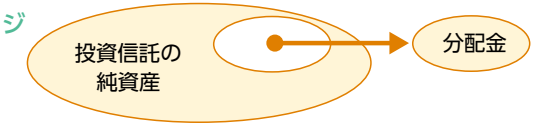
※分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配を行わないことがあります。

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

収益分配金に関する留意事項

■ 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

投資信託で分配金が支払われるイメージ



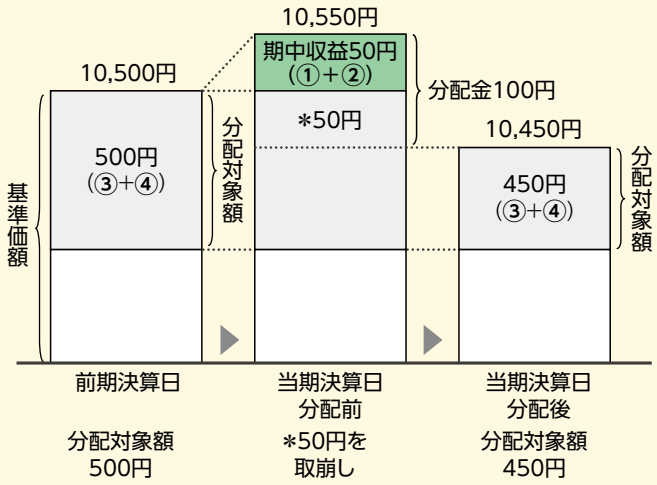
■ 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。
また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
分配対象額とは、
① 経費控除後の配当等収益
② 経費控除後の評価益を含む売買益
③ 分配準備積立金
④ 収益調整金
です。

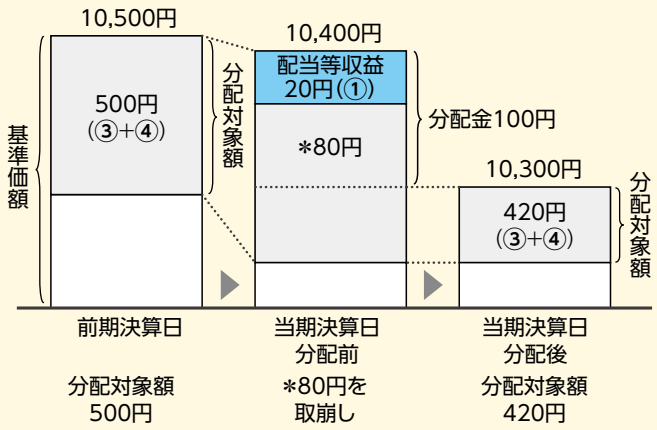
※右記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆あるいは保証するものではありませんのでご留意ください。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合

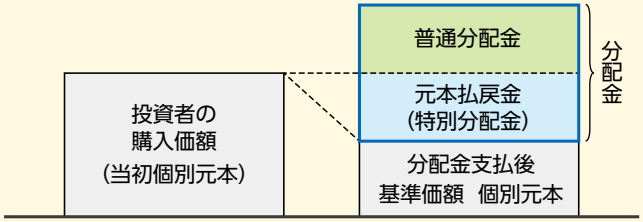


前期決算日から基準価額が下落した場合

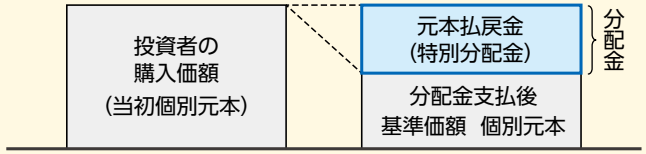


■ 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。
ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金

個別元本（投資者のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。
※普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

元本払戻金（特別分配金）

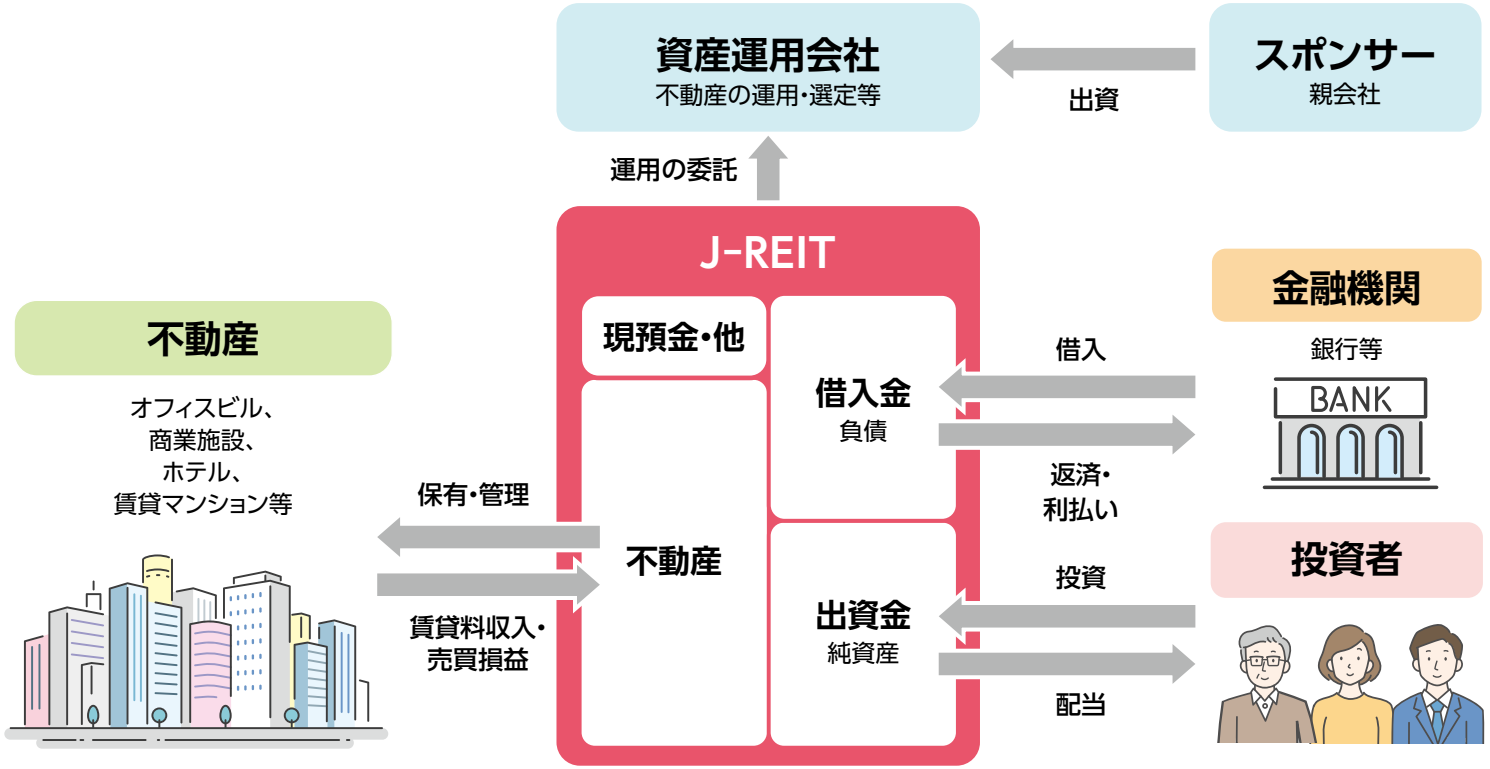
個別元本を下回る部分からの分配金です。元本払戻金（特別分配金）は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、分配後はその金額だけ個別元本が減少します。
※元本払戻金（特別分配金）部分は非課税扱いとなります。

J-REITとは

■ J-REITとは、Japan Real Estate Investment Trustの略で、投資者から集めた資金で複数の不動産に投資し、そこから得られる賃貸料収入や不動産の売買益を原資として投資者に配当（正確には分配）する金融商品です。

■ 2025年12月末現在で58銘柄*が取引所に上場しており、一般の株式と同様に売買可能です。

J-REITのしくみ



ポイント

投資者は、J-REITを通じて間接的に様々な不動産のオーナーになり、不動産のプロによる運用の成果を享受することができます。

*銘柄数は上場日ベース。（出所:東京証券取引所）
※J-REITは、法律に基づき「不動産投資法人」と呼ばれる形態をとっています。
※上記は一般的なイメージ図であり、実際のしくみ（運用）が必ずしも上記の通りになるとは限りません。

J-REITの魅力

1 比較的安定した配当が期待できる

- 配当原資は不動産の賃貸料などで、比較的安定した配当が期待できます。
- J-REITは円建資産で、直接的には為替変動の影響を受けません。
- 利益の90%超を配当する等の一定の条件を満たせば実質的に法人税がかからず、効率よく配当できます。

2 比較的流動性が高く換金が容易

- 取引所で売買できるので比較的流動性が高く、換金性に優れています。

3 専門知識を活用した分散投資が可能

- REITの運用は不動産運用のプロが担うため、運用の手間が不要です。
- REITを通じて、様々な用途の不動産への分散投資が可能です。

不動産への直接投資とREIT投資の違い

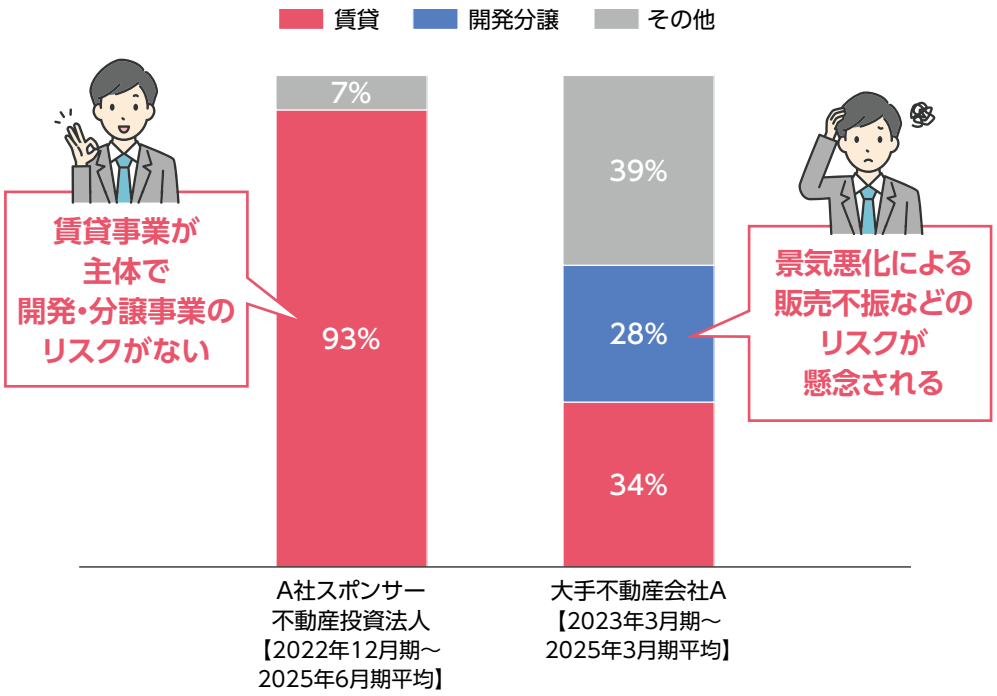
	不動産への直接投資	REITを通じた不動産投資
投資対象	主に住居向け不動産 (マンション、アパート等)	多様な物件に投資可能 (オフィス、ホテル、倉庫等)
必要資金	多 額 (数千万円超の資金が必要)	少額から投資可能 (数万円程度から可能)
物件選定の際の情報入手	困 難 (専門知識が必要)	不 要 (REITが良質な情報を提供)
分散投資	困 難 (多額の資金がないと不可能)	可 能 (複数物件の分散投資が可能)
物件の維持・管理・運営	投資者自身が管理 (または外部委託)	不 要 (管理者としてREITが管理)
流動性・換金性	低 い (不動産市場で売買)	高 い (証券市場で売買)

※J-REITはわが国の法律に基づく不動産投資信託ですが、国内不動産に限らず、海外不動産を組み入れることも可能です。このため、海外不動産を組み入れた場合には、その部分については間接的に為替変動の影響を受けることになります。
※上記は一般的な内容を示したものであり、これに限定されるものではありません。

国内株式との違い

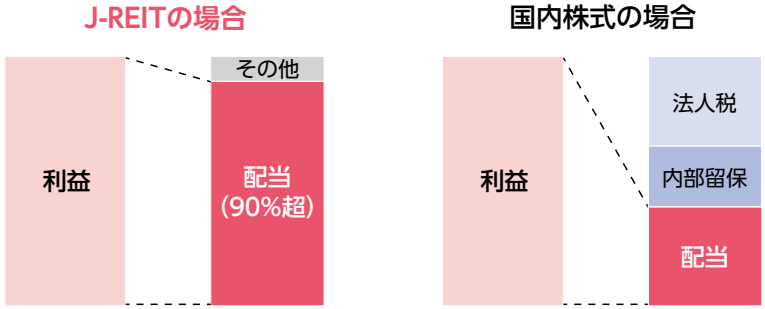
■ REITの配当原資となる収益は、賃貸事業（賃貸料収入）が主体であるため、比較的安定しています。
■ また、利益の90%超を配当する等の条件を満たすことで法人税が実質的にかからず、高い配当が期待できます。
■ 国内の投資対象資産の中で比較すると、J-REITの配当利回りは相対的に高く、投資魅力が高いといえます。

REITと不動産事業会社の売上高構成比



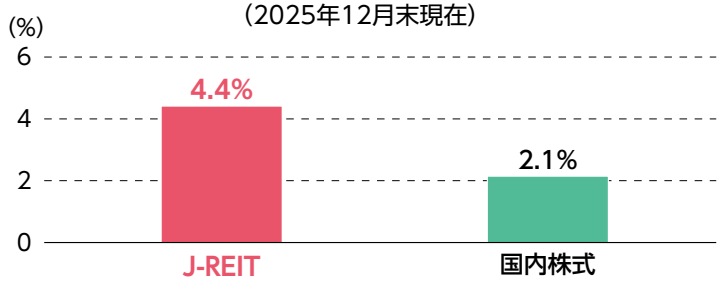
※REITと不動産事業会社の一例であり、全てのREITと不動産株式に該当するものではありません。
※構成比は端数処理の関係で100%とならない場合があります。
（出所）各社決算資料のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REITと国内株式の配当のしくみ（イメージ図）



※上記はイメージ図であり、実際のしくみ（運用）が必ずしも上記の通りになるとは限りません。
また、J-REITと国内株式の配当のしくみの全てを表したものではありません。

国内資産別の利回り比較



※J-REITの配当利回りは東証REIT指数、国内株式の配当利回りはTOPIX（東証株価指数）の実績配当利回りを使用。
※データは小数点以下第2位を四捨五入しています。
（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

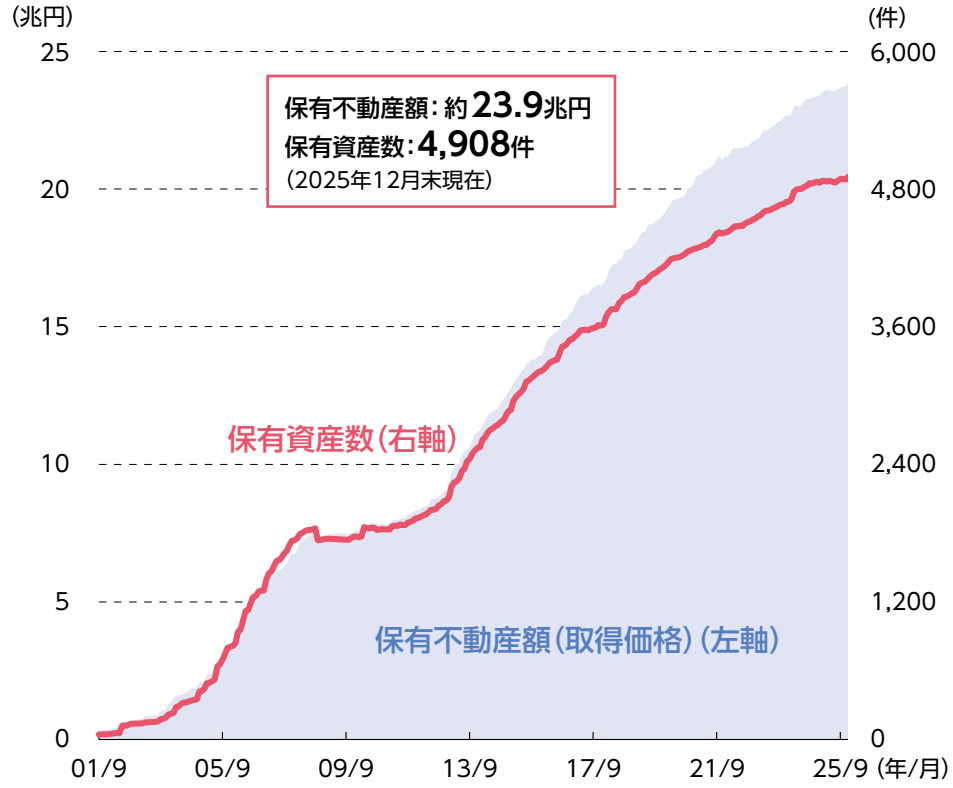
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

J-REITの保有不動産

■ J-REITの保有不動産額は順調に増加を続けており、2025年12月末現在では約23.9兆円となっています。
■ 保有不動産の用途別ではオフィス、物流、住居の順、所在地別では首都圏を中心に投資しています。

J-REITの保有不動産額と保有資産数の推移

（2001年9月末～2025年12月末、月次）

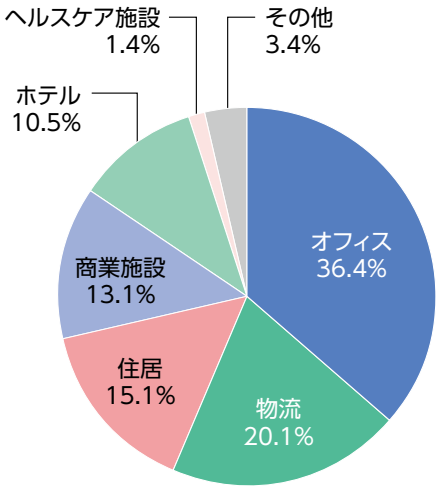


※東証上場銘柄のデータを使用しています。
※匿名組合出資持分や優先出資証券による取得、海外資産は含みません。
（出所）三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

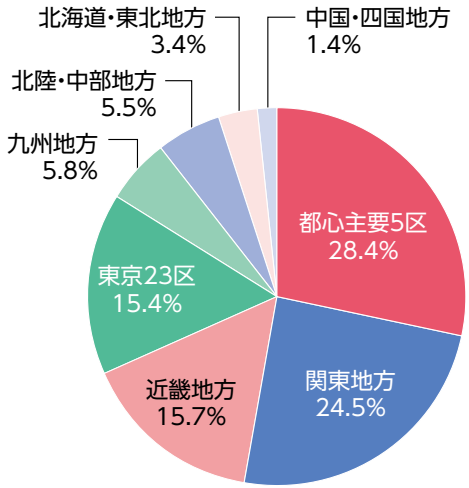
J-REIT保有不動産の用途別・地域別構成比

（2025年12月末現在）

J-REIT保有不動産の用途別構成比



J-REIT保有不動産の地域別構成比



※都心主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
※東京23区：都心主要5区以外
※各構成比は取得価格ベース。また、端数処理の関係で100%とならない場合があります。
（出所）三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REIT保有不動産の例

（2025年12月末現在）

※区分所有・(準)共有不動産を含みます。なお、上記は不動産情報の一部であり、全てを網羅したものではありません。
(出所)各社資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。また、今後当ファンドが当該有価証券に投資することを保証するものではありません。

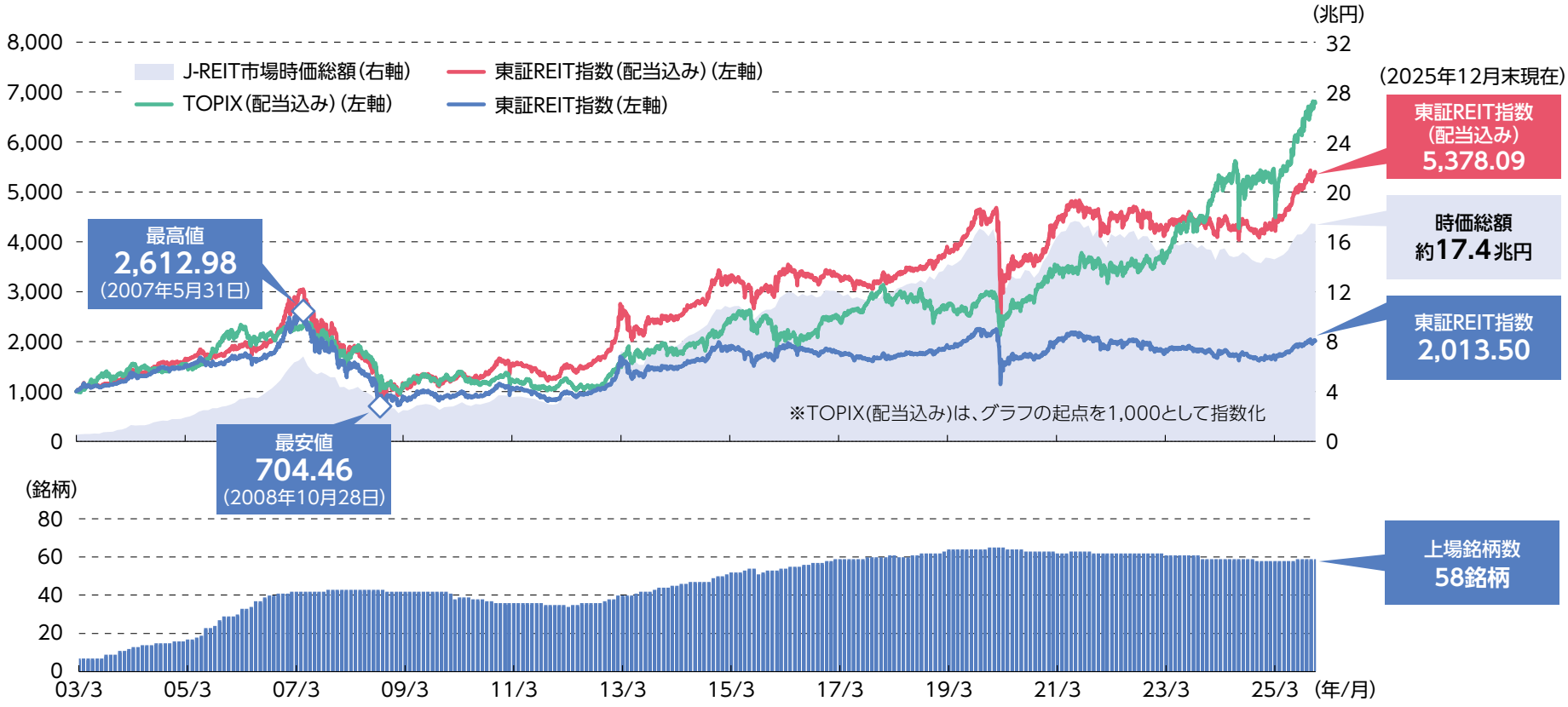
J-REIT市場

■ J-REIT市場は時価総額で米国、オーストラリアに次ぐ世界第3位*の市場になっています。
■ 東証REIT指数は算出開始から約2.0倍に、配当込みの指数は約5.4倍に上昇しています。

*2025年12月末現在、米ドルベース

東証REIT指数、TOPIX、J-REIT市場時価総額および上場銘柄数の推移

（東証REIT指数、TOPIX：2003年3月末～2025年12月末、日次）（時価総額、上場銘柄数：2003年3月末～2025年12月末、月次）



※銘柄数は上場日ベース。
（出所）ARES（不動産証券化協会）、東京証券取引所、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

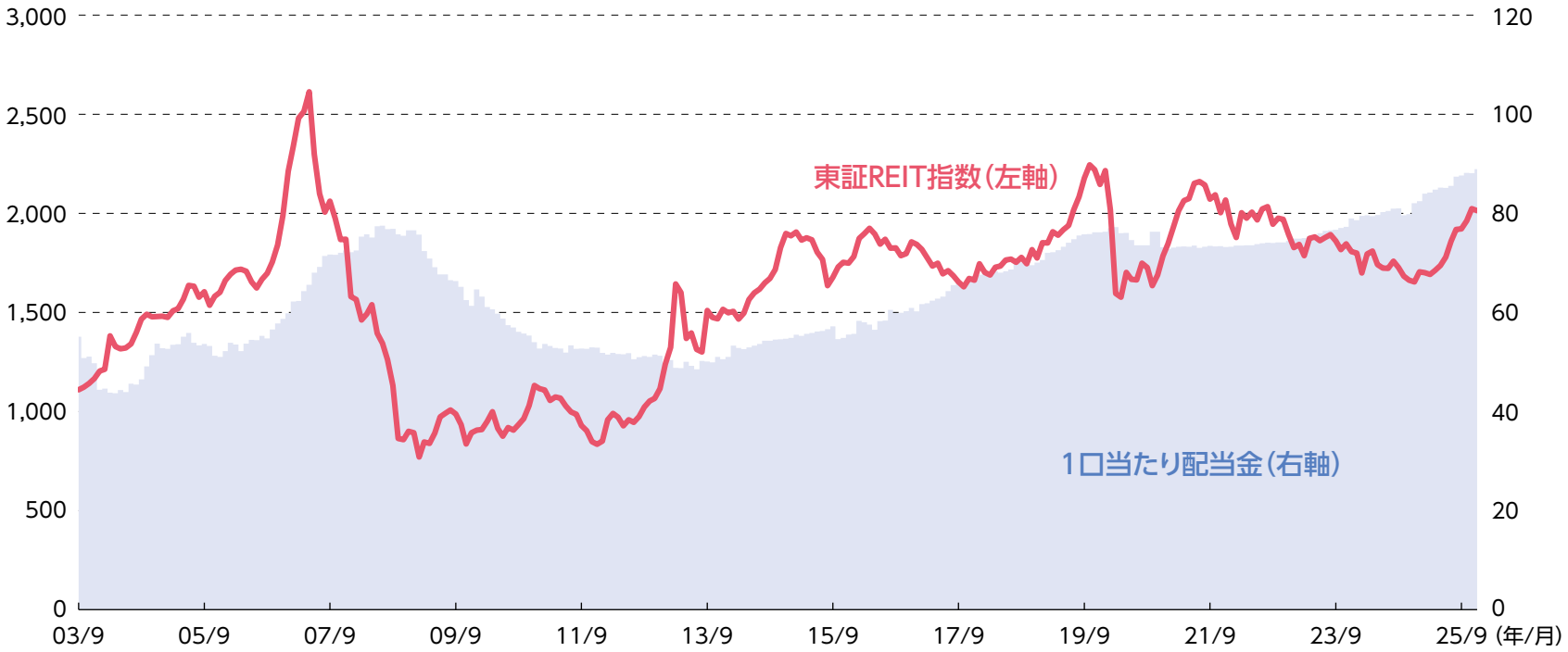
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

J-REITの業績動向

■ J-REITの業績を示す指標の一つである配当金は、J-REIT市場設立以来の最高水準を更新しました。

東証REIT指数と1口当たり配当金の推移

（2003年9月末～2025年12月末、月次）



※1口当たり配当金は東証REIT指数の1口当たり実績配当金の直近12カ月合計を使用。
（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

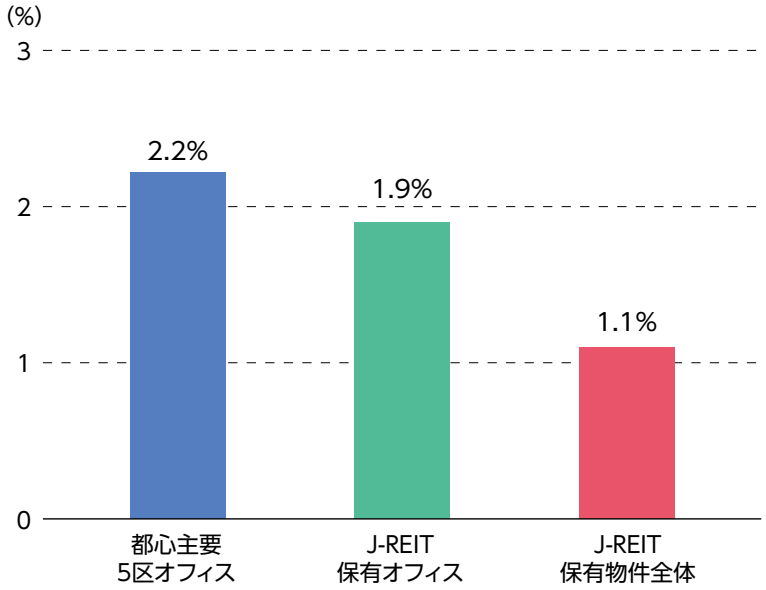
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

東京の賃貸オフィス動向

- J-REIT保有物件は、市場全体と比べ立地に優れ、競争力のある物件を保有していることや、良好な売買市場を背景に稼働率低下物件を売却してきたことなどから、空室率は都心主要5区オフィスと比べ抑えられています。
- J-REIT保有物件全体の空室率は、物件の用途が、オフィス、物流、住居、商業施設、ホテル等に分散していることから1.1%と低水準になっています。
- 2025年は旺盛なオフィス需要に加え、オフィス回帰の動きの強まりも影響し、オフィス賃貸市況の需給バランスはタイト化しており、今後はさらなるオフィス賃貸市況の回復、賃料の引き上げによる賃貸料収入の増加が期待されます。

都心主要5区オフィスとJ-REIT保有物件の空室率比較

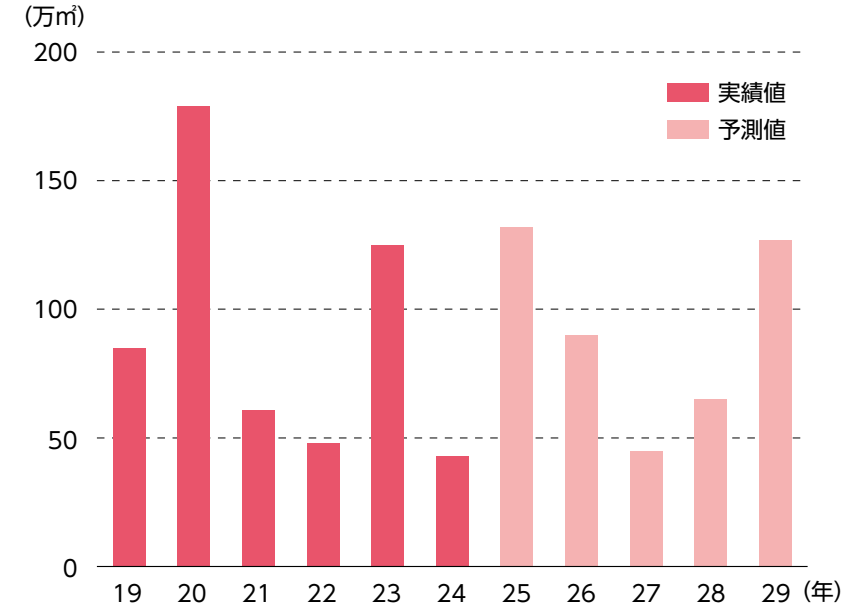
(都心主要5区オフィス：2025年12月現在)
(J-REIT保有オフィス、J-REIT保有物件全体：2025年11月現在)



※都心主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
(出所)一般社団法人投資信託協会およびBloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移

(2019年～2029年、年次)

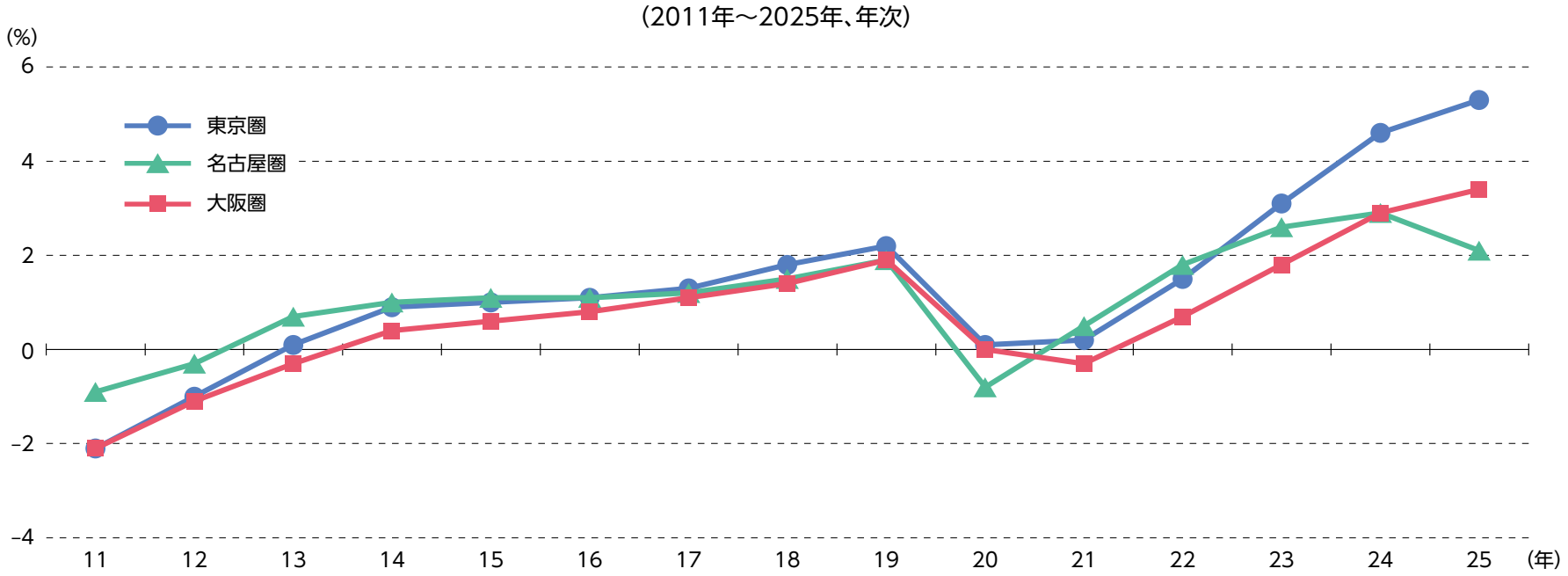


(出所)森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2025」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

基準地価の動向

■ 2022年以降、J-REITの主要投資地域である東京、大阪、名古屋の三大都市圏における全用途平均の基準地価は、いずれの都市圏でも上昇しています。

三大都市圏全用途平均の基準地価変動率（前年比）の推移



（出所）国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

都道府県地価調査（基準地価）とは

国土利用計画法施工令第9条に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における標準価格を判定するものです。土地取引規制に際しての価格審査や地方公共団体等による買収価格の算定の規準となることにより、適正な地価の形成を図ることを目的としています。

金融政策について

日銀の2025年12月の金融政策決定会合における決定事項

■ 金融市場調節方針について

政策金利である「無担保コールレート」を0.75%程度で推移するよう促す。(従来は0.5%程度)

■ 現状認識

・政策金利の変更後も、実質金利は大幅なマイナスが続き、緩和的な金融環境は維持
・経済・物価の見通しが実現していくとすれば、経済・物価情勢の改善に応じて、引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整

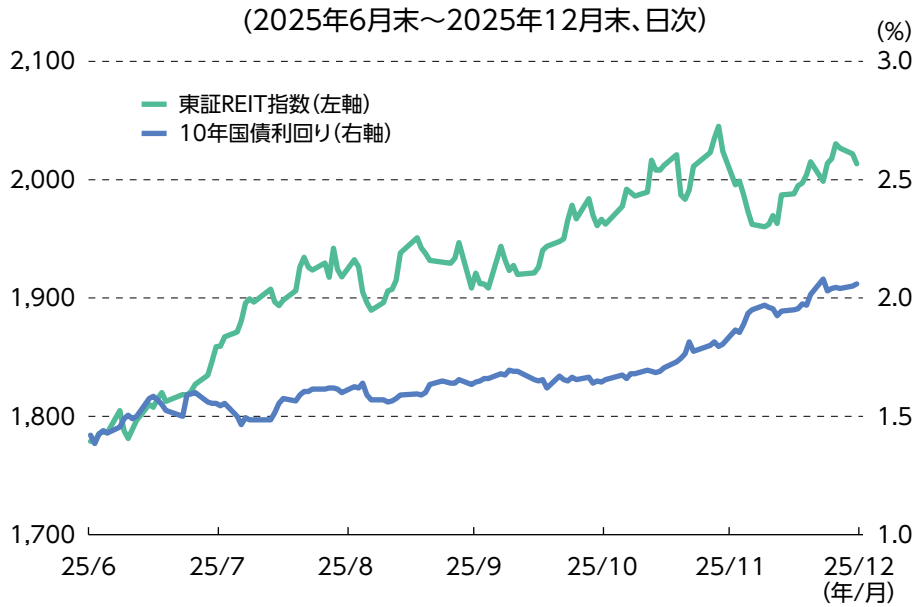
長期国債の買入れの減額計画

◆ 2026年3月まで：原則、毎四半期4,000億円程度ずつ減額(従来の減額計画を維持)

◆ 2026年4月～2027年3月まで：原則、毎四半期2,000億円程度ずつ減額

なお、2026年6月の金融政策決定会合で中間評価を実施すること、長期金利が急激に上昇する場合には、機動的に、買入れ額の増額等を実施すること、必要な場合には、金融政策決定会合において、減額計画を見直す等の対応方針も示しています。

東証REIT指数と10年国債利回りの推移



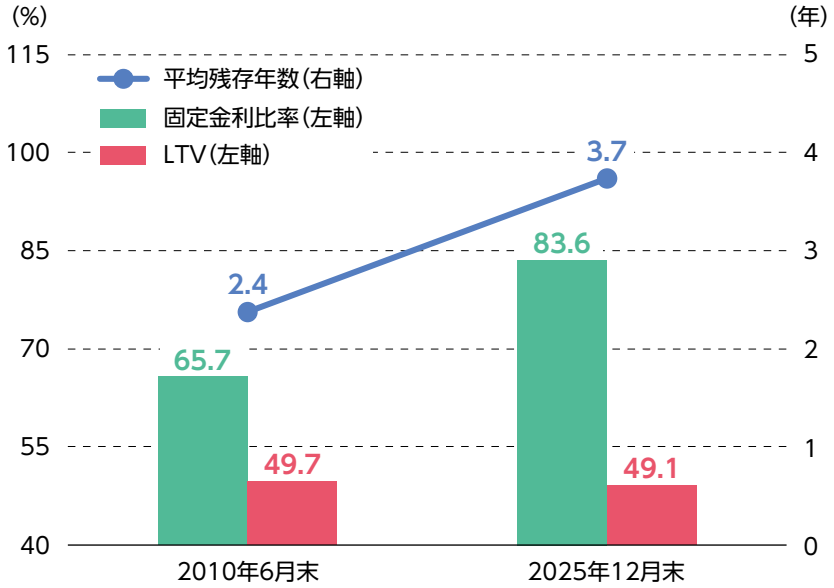
(出所)Bloombergのデータおよび各種資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

借入金の状況

■ J-REITは借入金の平均残存年数の長期化や固定金利比率の引き上げにより、金利上昇への抵抗力を高めています。

■ J-REITの格付は向上しており、J-REIT上場銘柄の格付は時価総額ベースで約9割がAA格以上と信用力の面での評価は高い状況です。

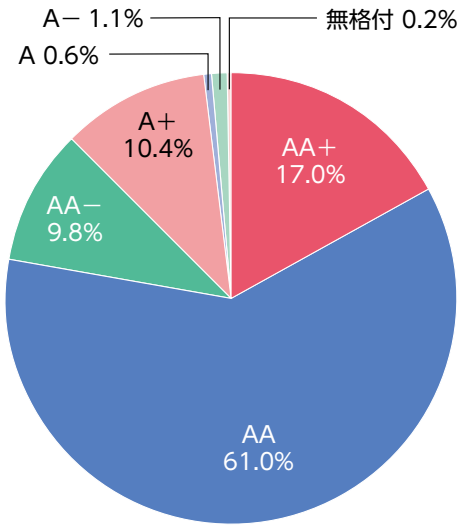
J-REITの財務指標の変化



※各データは全銘柄加重平均で算出。
※LTVは有利子負債/(有利子負債+出資総額+出資剰余金)×100で算出。
(出所)三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REITの格付構成比(時価総額ベース)

(2025年12月末現在)



※格付はムーディーズ、S&P、R&I、JCR等により付与された格付のうち、最上位の格付を採用しています。また表記はS&Pのものを採用しています。
※上記は端数処理の関係で合計値が100%とならない場合があります。
(出所)三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

LTV(有利子負債比率)とは

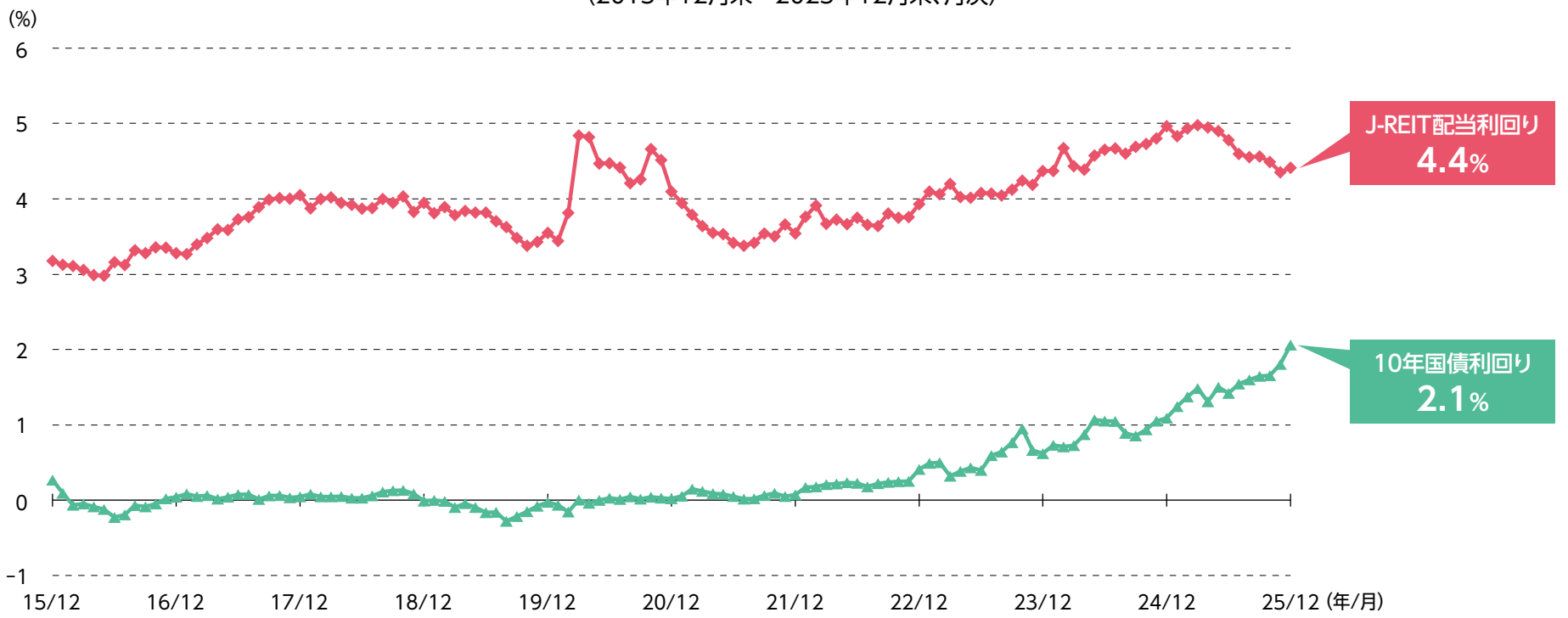
Loan to Valueの略で、不動産価格に対する借入金の割合(資産価値に対する負債比率)。不動産投資信託の投資尺度として利用され、LTVが大きいほど金利変動に対するリスクが高いことになります。負債には有利子負債の残高、投資法人が発行した債券の発行残高、敷金や保証金が含まれます。

J-REIT配当利回りの推移

■ 2025年12月末現在のJ-REIT配当利回りは4.4%で、足元上昇傾向にある10年国債利回りとの差は縮まっていますが、依然として相対的に高い配当利回りを維持しています。

J-REIT配当利回りと10年国債利回りの推移

(2015年12月末～2025年12月末、月次)



※J-REIT配当利回り：東証REIT指数の実績配当利回り。
※データは小数点以下第2位を四捨五入しています。
(出所)Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

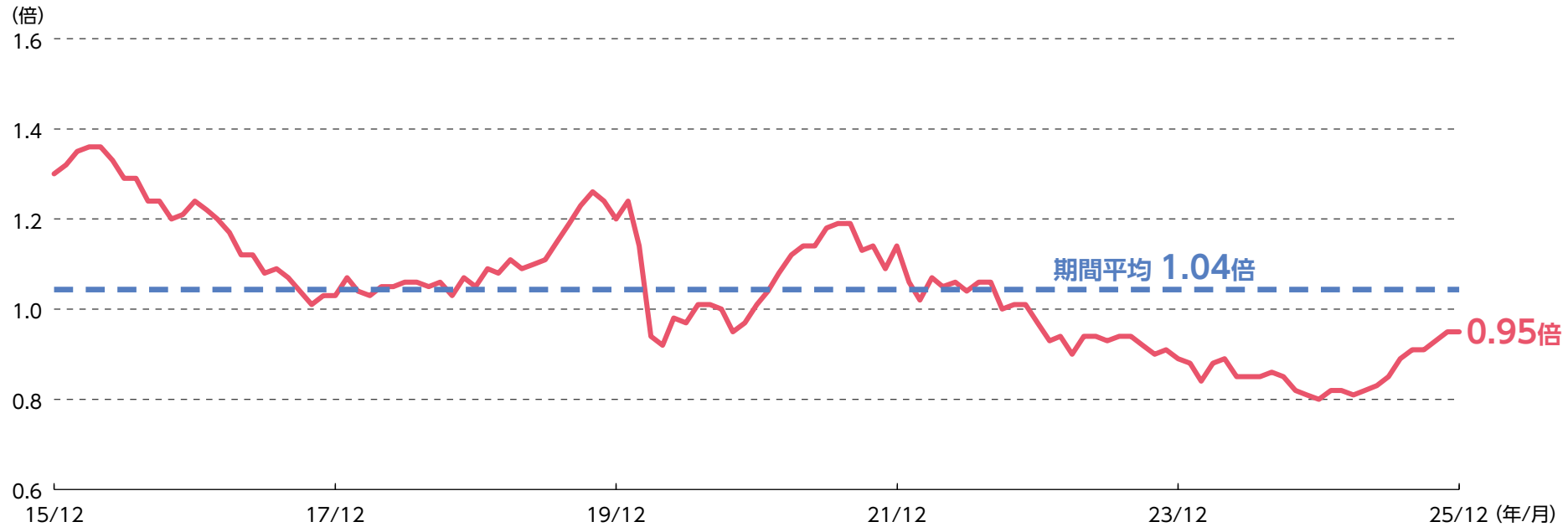
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

NAV倍率の状況

■ 2025年12月末現在のNAV倍率は、0.95倍と期間平均の1.04倍と比べ割安な水準にあります。
■ 今後は、NAV倍率でみた割安感を見直す動きが期待されます。

NAV倍率の推移

（2015年12月末～2025年12月末、月次）



（出所）ARESのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

NAV倍率とは

NAVとは、保有不動産の時価ベースの純資産で「Net Asset Value = 純資産価値」の略です。
NAV倍率は、1口当たりのNAVの何倍までREITが買われているかをみる指標です。

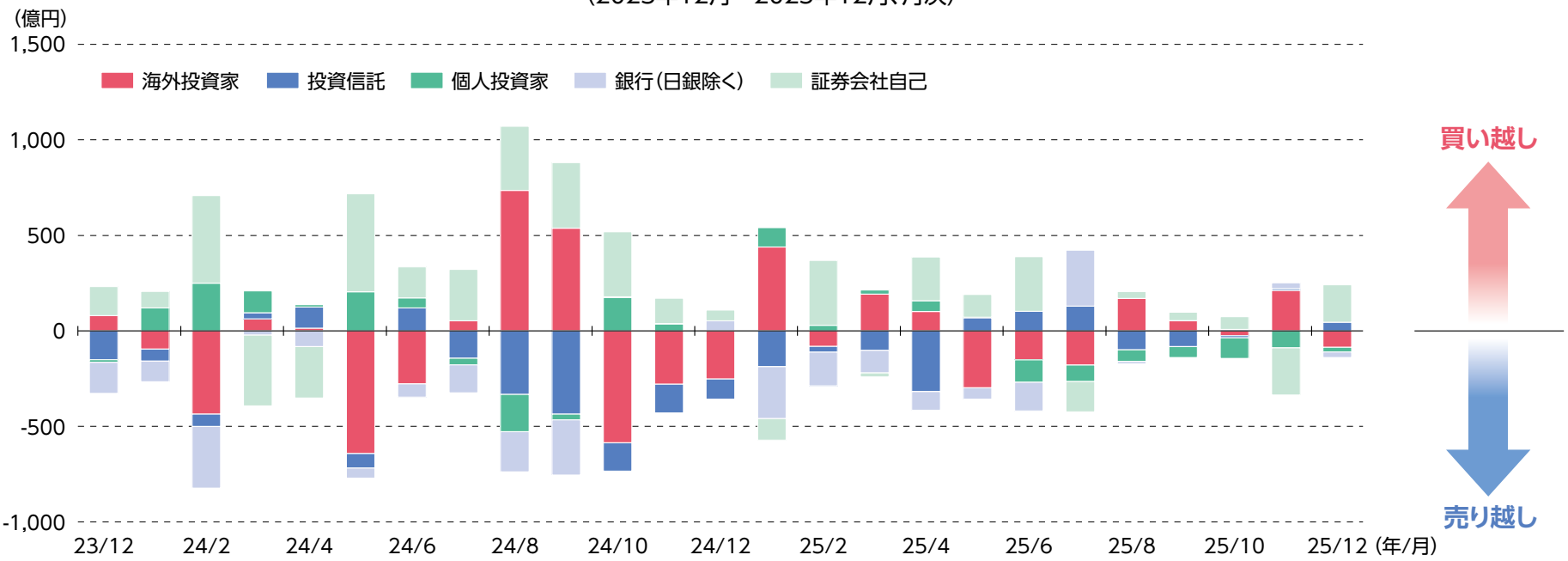
投資家動向

■ 2025年は海外投資家からの資金が流入に転じました。2024年はグローバル株式指数から複数のJ-REIT大型銘柄が組入除外となった影響などにより、多額の売り主体となっていましたが、2025年はこの影響がなくなったことが、足元の底堅い動きに影響しているとみています。

■ 地方銀行等によるJ-REITを組み入れたETFの買いが背景とみられる、証券会社自己の買い越しも続いています。インフレを意識した分散投資を考えるなか、不動産を裏付けとする商品への投資ニーズは強まっているとみています。依然、相対的な割安感が強いJ-REITについて、地銀等の金融機関による前向きなスタンスに変化はないとみています。

J-REITの主な投資部門別の売買動向の推移

（2023年12月～2025年12月、月次）



※銀行の定義：銀行法により免許を受けた国内普通銀行ならびに一般社団法人信託協会に加盟している信託銀行。
(出所)東京証券取引所、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

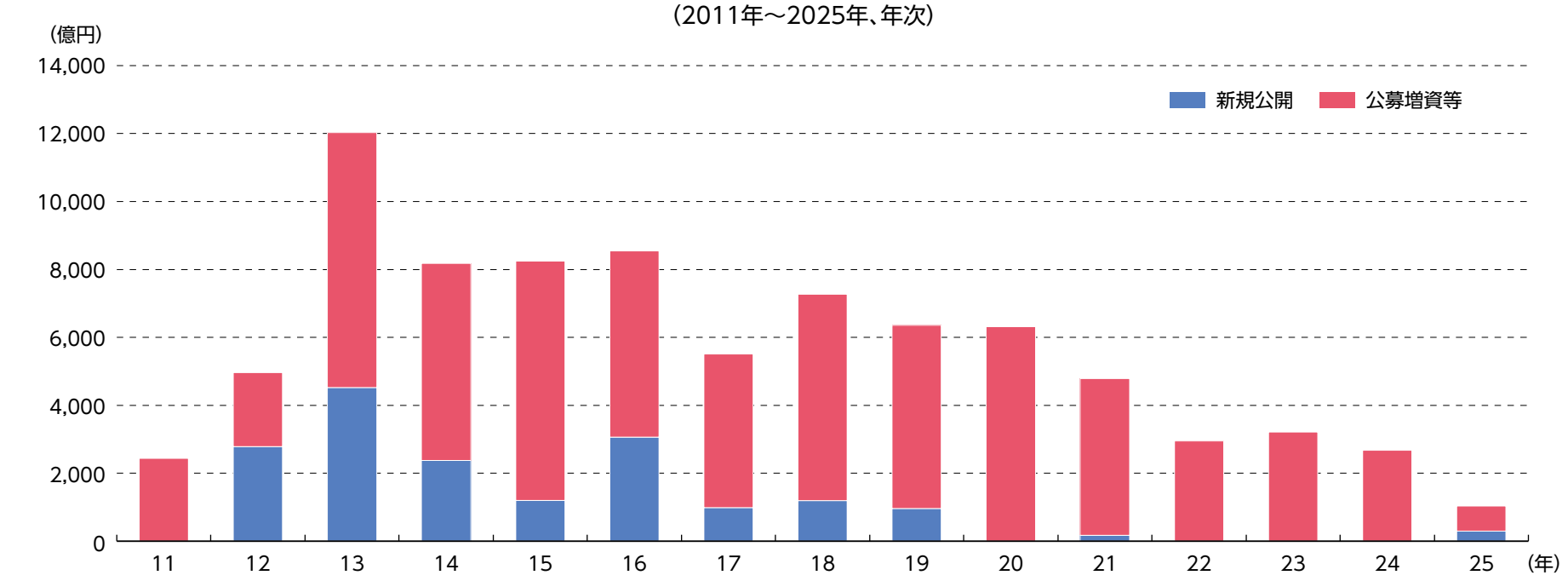
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

需給動向

■ 2022年以降の東証REIT指数の低迷により公募増資は低調で、過去との比較で資金調達額は減少しています。

■ J-REITは長らく投資口価格が低迷しNAV倍率1倍を下回る銘柄が多くなっていたことで、市場から投資口を買い戻す自己投資口取得がトレンドとなっていました。2025年の東証REIT指数は堅調に推移し、NAV倍率1倍を回復する銘柄が増えてきていることから、今後は公募増資で資金調達を行い、物件を取得することで資産規模拡大による成長を目指すJ-REITの増加が期待されます。

新規公開・公募増資等による資金調達額の推移



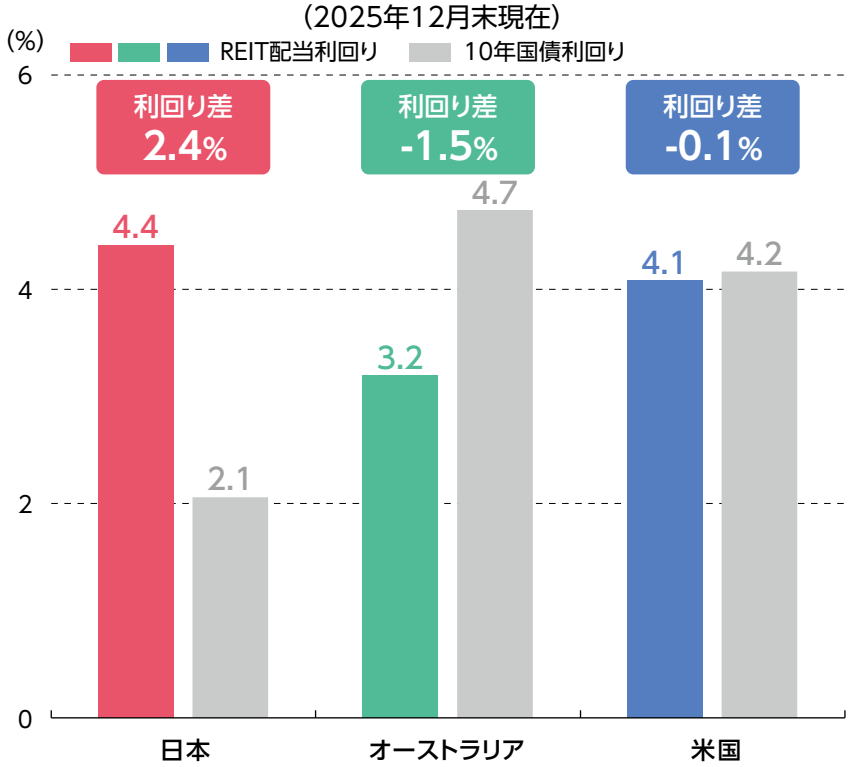
(出所)ARESのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

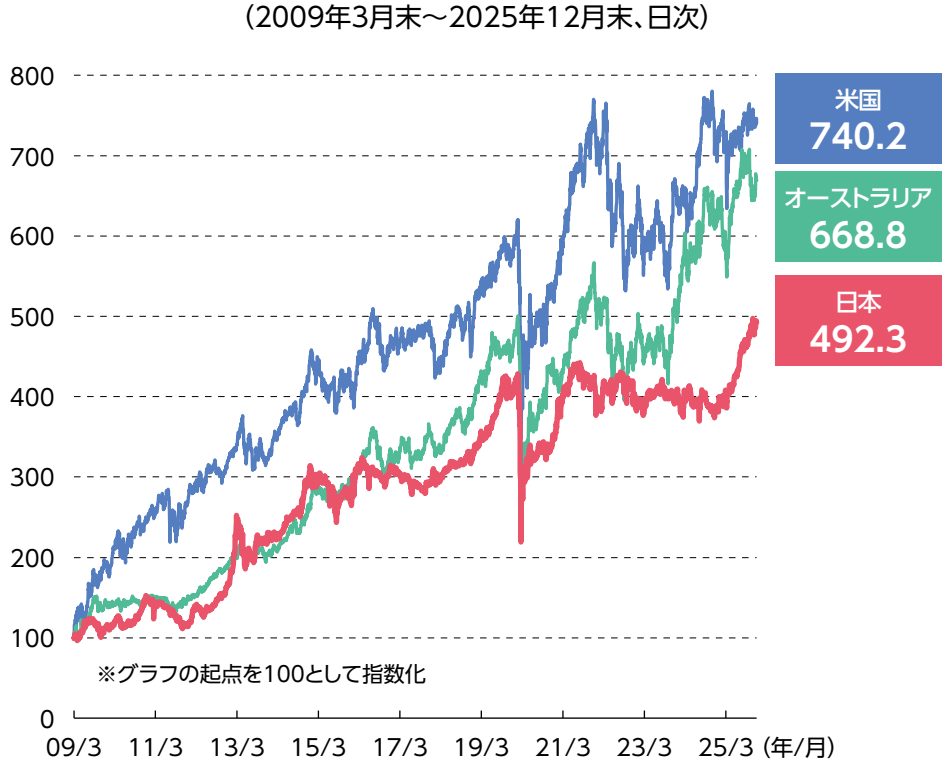
海外REITと比較したJ-REIT

■ REITと国債の利回り差を主要3カ国で比較すると、J-REITは最も魅力的な水準にあります。
■ J-REITと海外REITの価格指数を比較すると、足元では他国に対して出遅れている状況です。

主要国のREITと国債の利回り差



主要国のREIT指数の推移

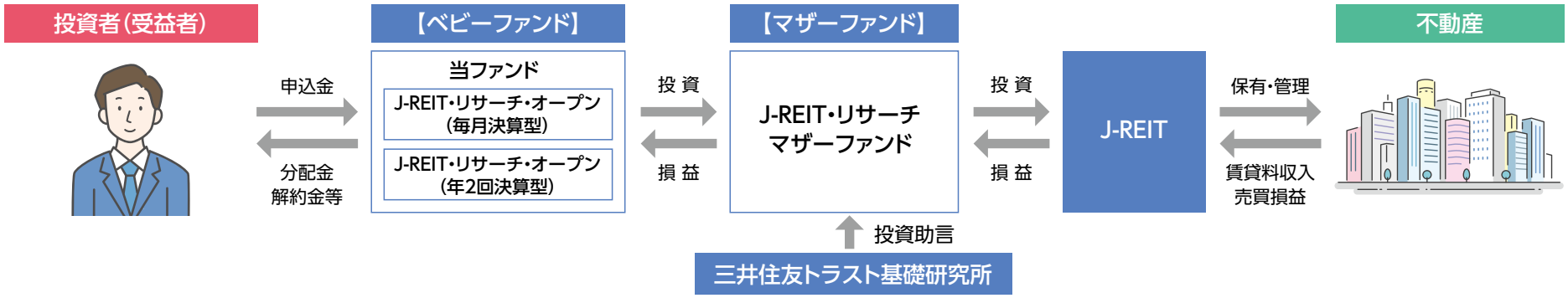


※左図について、日本のREIT配当利回りは東証REIT指数、その他のREIT配当利回りはS&PグローバルREIT指数の各国インデックスの実績配当利回りを使用。
※右図について、使用インデックスは日本：東証REIT指数（配当込み）、その他：S&PグローバルREIT指数の各国インデックス（現地通貨ベース、配当込み）。
※データは小数点以下第2位を四捨五入しています。
（出所）S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

ファンドの特色

1 J-REITを主要投資対象とし、ファミリーファンド方式で運用を行います。

<ファンドのしくみ>



2 安定したインカムゲイン（J-REITから得られる配当等の収益）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。

●J-REITへの投資は、徹底した銘柄調査と市場分析に基づいて行います。マザーファンドは、不動産研究に特化した三井住友トラスト基礎研究所から投資助言を受けます。

※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、一般社団法人投資信託協会規則で定める寄与度が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およびJ-REITの運用会社に財政難、経営不振等が生じた場合また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。

3 分配方針が異なる2つのファンドからお選びいただけます。

J-REIT・リサーチ・オープン（毎月決算型）　●毎月17日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、収益の分配を行います。
J-REIT・リサーチ・オープン（年2回決算型）　●毎年6月17日および12月17日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、分配金額を決定します。

●分配対象額は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益等の全額とします。
※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、分配を行わないことがあります（毎月決算型は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）。
※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。

※資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、上記の運用ができない場合があります。

運用プロセス

■ 不動産分野の研究に特化したシンクタンクで、卓越したリサーチ力に定評のある『三井住友トラスト基礎研究所』と、J-REITの運用経験が豊富なファンドマネジャーによる実地調査等の強みが融合した運用体制です。

マザーファンドの投資プロセス

投資ユニバース
わが国の金融商品取引所に上場（上場予定銘柄を含む）している不動産投資信託証券（J-REIT）

価格査定
個別J-REITが保有する不動産の資産価値を査定する

収益予想
個別J-REITの収益成長性を独自に分析し、収益予想を行う

個別銘柄評価
財務リスクチェックを行い、個別銘柄の評価を行う

個別銘柄選定
配当利回りや流動性、時価総額を勘案し、マネジメント評価、定性判断を加味して個別銘柄を選定

ポートフォリオの構築
個別銘柄選定に基づき売買を行い、ポートフォリオを構築

三井住友トラスト基礎研究所 → 投資助言 → 三井住友トラスト・アセットマネジメント

※上記プロセスは、今後変更となる場合があります。

※実際の運用は「J-REIT・リサーチマザーファンド」を通じて行います（ファミリーファンド方式）。
※資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、上記の運用ができない場合があります。

投資助言 三井住友トラスト基礎研究所

卓越したリサーチ力に定評がある不動産に特化したシンクタンク

●長年の不動産関連リサーチの蓄積を基礎に、不動産投資の評価分析に関する研究を行っています。また、不動産市場・不動産金融分野に特化した独自のコンサルティングも展開しています。

〈業務のイメージ〉

リサーチ
投資調査部
◆不動産市場（賃貸・売買市場）に関するリサーチ
◆市況予測（賃料・空室率）
◆キャップレート推計

不動産市場に関する見通し、各種分析ツールなどの供給

コンサルティング
REIT投資顧問部
◆J-REITの投資助言
◆リスク管理
REIT市場の分析
個別銘柄の分析

運用 三井住友トラスト・アセットマネジメント

実物不動産の詳細な評価をはじめとする不動産ファンダメンタルズ重視の運用

●ボトムアップ・アプローチによる運用で、ファンドマネジャー自身が保有物件の実地調査を多く行いながら、J-REITの個別の運営状況を確認します。そのため、ファンドマネジャーが不動産の競争力や価値について独自の判断力を持っていることが強みです。

●個別銘柄の決算内容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や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し、パフォーマンスの向上に努める方針です。

組入資産の状況

マザーファンドの組入上位10銘柄

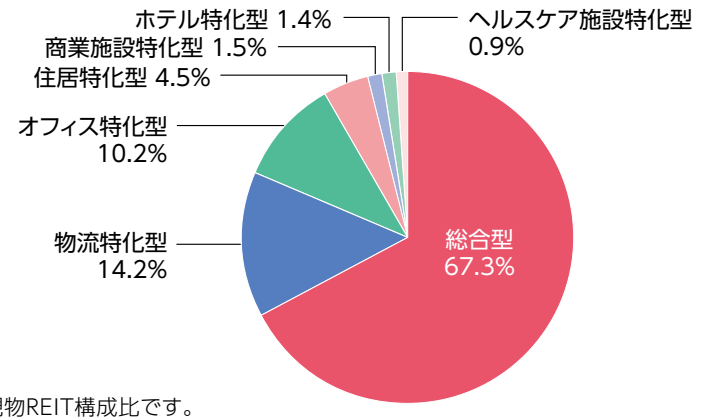
（2025年12月末現在）

	銘柄名	組入比率	予想配当利回り
1	平和不動産リート投資法人	7.38%	5.03%
2	KDX不動産投資法人	7.14%	4.74%
3	ヒューリックリート投資法人	7.01%	4.53%
4	日本プライムリアルティ投資法人	5.70%	3.95%
5	積水ハウス・リート投資法人	5.23%	7.52%
6	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.14%	4.48%
7	大和証券リビング投資法人	3.65%	4.56%
8	日本都市ファンド投資法人	3.61%	4.76%
9	NTT都市開発リート投資法人	3.53%	4.47%
10	森ヒルズリート投資法人	3.04%	4.16%
	組入銘柄数 48銘柄		予想平均配当利回り 4.61%

※組入比率は対純資産総額比です。
※予想配当利回り（税引前）は、各種情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが算出したものです。
※予想平均配当利回り（税引前）は、各種情報を基に組入銘柄の予想配当利回りを加重平均して算出した値（対純資産総額比）です。

マザーファンドの用途別組入状況

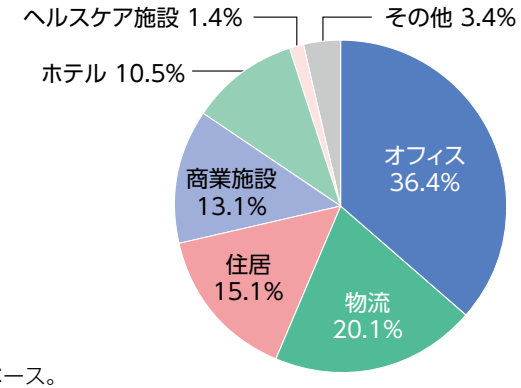
（2025年12月末現在）



※対現物REIT構成比です。
※用途は、三井住友トラスト・アセットマネジメントが独自に分類したものです。

ご参考 J-REIT保有不動産の用途別構成比

（2025年12月末現在）



※取得価格ベース。
※上記は端数処理の関係で合計値が100%とならない場合があります。
（出所）三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

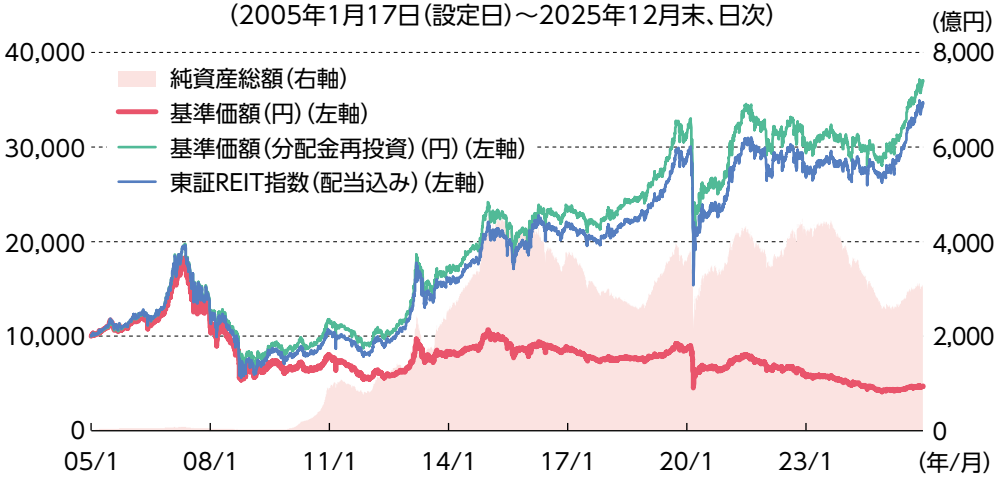
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。
※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。また、今後当ファンドが当該有価証券に投資することを保証するものではありません。

運用実績

設定来の基準価額、純資産総額の推移および分配金実績

毎月決算型

（2005年1月17日（設定日）～2025年12月末、日次）



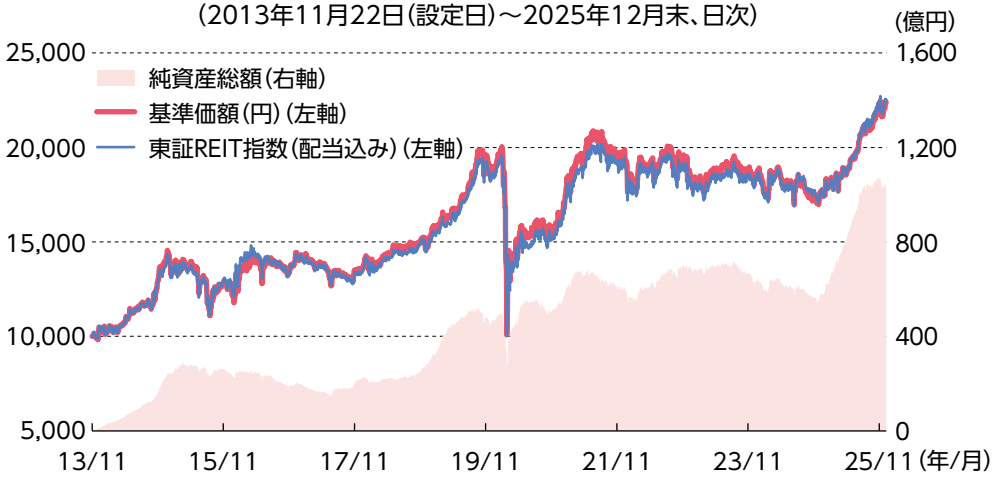
設定来分配金合計額	純資産総額	基準価額
14,890円	3,062億円	4,677円

基準価額（分配金再投資）	東証REIT指数（配当込み）
36,920円 +269.20%（設定来）	34,553 +245.53%（設定来）

期間別騰落率	毎月決算型	東証REIT指数（配当込み）
1カ月	0.42%	0.01%
3カ月	6.04%	5.95%
6カ月	15.30%	15.96%
1年	27.43%	27.88%
3年	19.06%	22.12%
設定来	269.20%	245.53%

年2回決算型

（2013年11月22日（設定日）～2025年12月末、日次）



設定来分配金合計額	純資産総額
0円	1,040億円

基準価額	東証REIT指数（配当込み）
22,346円 +123.46%（設定来）	22,476 +124.76%（設定来）

期間別騰落率	年2回決算型	東証REIT指数（配当込み）
1カ月	0.43%	0.01%
3カ月	6.10%	5.95%
6カ月	15.39%	15.96%
1年	27.51%	27.88%
3年	19.12%	22.12%
設定来	123.46%	124.76%

※基準価額、基準価額（分配金再投資）、東証REIT指数（配当込み）、純資産総額および設定来分配金合計額は2025年12月末現在。
※基準価額および基準価額（分配金再投資）は、信託報酬控除後です。分配金は1万口当たり、税引前の値です。基準価額（分配金再投資）および各ファンドの騰落率は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。
※東証REIT指数（配当込み）は各ファンドの参考指数です。各ファンドの設定日を10,000として指数化しています。
※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、分配を行わないことがあります。
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

ファンドの投資リスク

ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資者の皆様の投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、全て投資者の皆様に帰属します。投資信託は預貯金と異なります。

リートの価格変動リスク

リートの価格は、不動産市況（不動産稼働率、賃貸料、不動産価格等）、金利変動、社会情勢の変化、関係法令・各種規制等の変更、災害等の要因により変動します。また、リートおよびリートの運用会社の業績、財務状況の変化等により価格が変動し、基準価額の変動要因となります。

信用リスク

有価証券の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、またはそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。

流動性リスク

時価総額が小さい、取引量が少ない等流動性が低い市場、あるいは取引規制等の理由から流動性が低下している市場で有価証券等を売買する場合、市場の実勢と大きく乖離した水準で取引されることがあり、その結果、基準価額の下落要因となる可能性があります。

※基準価額の変動要因は上記に限定されるものではありません。

その他の留意点

- ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- ファンドは、大量の換金申込が発生し短期間で換金代金を手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止、取り消しとなる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

お申込みメモ（SMBC日興証券でお申し込みの場合）

ファンド名	J-REIT・リサーチ・オープン（毎月決算型）	J-REIT・リサーチ・オープン（年2回決算型）
信託期間	無期限（2005年1月17日設定）	無期限（2013年11月22日設定）
決算日	毎月17日（休業日の場合は翌営業日）	毎年6月17日および12月17日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年12回、毎決算時に収益分配を行う方針です。	年2回、毎決算時に分配金額を決定します。
	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、分配を行わないことがあります。 ※分配金再投資コースの場合、収益分配金は税引き後、自動的に無手数料で再投資されます。 ※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。	
購入単位	【分配金受取りコース】（新規申込）10万口以上1万口単位（追加申込）1万口単位 【分配金再投資コース】（新規申込）10万円以上1円単位（追加申込）1万円以上1円単位 スイッチングの場合：1万円以上1円単位（全額スイッチングを行う場合：1円以上1円単位） ※別に定める場合はこの限りではありません。	
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。	
スイッチング	分配金再投資コースのみ、毎月決算型と年2回決算型の間で、スイッチングをすることができます。	
換金単位	【分配金受取りコース】1万口以上1万口単位 【分配金再投資コース】1万円以上1円単位または1口単位 ※別に定める場合はこの限りではありません。	
換金価額	換金申込受付日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額とします。	
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。	
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合にNISA（少額投資非課税制度）の適用対象となります。 年2回決算型は、NISAの「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。毎月決算型は、NISAの対象ではありません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ※上記は、2026年1月30日現在のものです。税法が改正された場合等には、変更される場合があります。	

※ご購入の際は、必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」および「目論見書補完書面」をご覧ください。

ファンドの費用（SMBC日興証券でお申し込みの場合）

お客様が直接的にご負担いただく費用

購入時手数料

購入時手数料は、お申込代金／金額に応じて、以下のように変わります。
【分配金受取りコース】（*）お申込代金に応じて下記の料率を適用
【分配金再投資コース】（**）お申込金額に応じて下記の料率を適用

お申込代金／金額	手数料率
1億円未満	3.30%（税抜3.0%）
1億円以上5億円未満	1.65%（税抜1.5%）
5億円以上10億円未満	0.825%（税抜0.75%）
10億円以上	0.55%（税抜0.5%）

※別に定める場合はこの限りではありません。

【ご注意ください】

（*）ご購入時手数料は、お申込代金（お申込価額×ご購入口数）に、ご購入手数料率を乗じて次のように計算されます。
ご購入時手数料＝お申込価額×ご購入口数×ご購入手数料率（税込み）
例えば、お申込価額10,000円（1万口当たり）の時に100万口をご購入いただく場合は、ご購入時手数料＝100万口×10,000円/10,000口×3.3%＝33,000円となり、合計1,033,000円をお支払いいただくことになります。

（**）ご購入時手数料は、お申込金額に応じて、次のように計算されます。
お申込金額＝（お申込価額×ご購入口数）＋ご購入時手数料（税込み）
例えば、お申込金額100万円でご購入いただく場合、100万円の中からご購入時手数料（税込み）をご負担いただきますので、100万円全額が当該投資信託のご購入金額となるものではありません。

信託財産留保額

換金申込受付日の基準価額に0.3%の率を乗じて得た額とします。

お客様が間接的にご負担いただく費用

運用管理費用（信託報酬）

純資産総額に対して年率1.1%（税抜1.0%）

<運用管理費用の配分と主な役務>

委託会社　年率0.55%（税抜0.5%）
◇ 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

販売会社　年率0.495%（税抜0.45%）
◇ 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

受託会社　年率0.055%（税抜0.05%）
◇ 運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価

その他の費用・手数料

有価証券の売買・保管、信託事務に係る諸費用等をその都度、監査費用等を日々、ファンドが負担します。これらの費用は、運用状況等により変動するなどの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※上記の手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、上限額等を事前に示すことができません。また、上場投資信託証券は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託証券の費用は表示しておりません。

委託会社およびファンドの関係法人／ご留意事項

委託会社

三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社 [ファンドの運用の指図]

ホームページアドレス **https://www.smtam.jp/**

フリーダイヤル **0120-668001**（受付時間:営業日の午前9時～午後5時）

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。

受託会社

三井住友信託銀行株式会社 [ファンドの財産の保管および管理]

販売会社

SMBC日興証券株式会社 [募集・販売の取扱い、目論見書・運用報告書の交付等]

ご留意事項

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクを伴います。）に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、将来の市場環境の変動等により運用方針等が変更される場合があります。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

UD FONT