

Jリート・アジアミックス・オープン(毎月決算型)

追加型投信／内外／不動産投信

日経新聞掲載名：Jアジア毎月

第26作成期 2025年9月18日から2026年3月17日まで

第151期 決算日
2025年10月17日

第152期 決算日
2025年11月17日

第153期 決算日
2025年12月17日

第154期 決算日
2026年1月19日

第155期 決算日
2026年2月17日

第156期 決算日
2026年3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。当作成期についても、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>

当作成期の状況

基準価額(作成期末)	8,990円
純資産総額(作成期末)	4,958百万円
騰落率(当作成期)	+1.6%
分配金合計(当作成期)	360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(2025年9月18日から2026年3月17日まで)

基準価額等の推移



※分配金再投資基準価額は、作成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。

作成期首	9,200円
作成期末	8,990円 (当作成期既払分配金360円(税引前))
騰落率	+1.6% (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(2025年9月18日から2026年3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

- オフィスを中心とする不動産市況の改善と賃料増額への期待や、高市政権の積極財政による景気浮揚への期待で、長期金利が上昇するなかでも、Jリートが上昇したこと
- 日本と海外の実質金利差を背景に、アジア・オセアニア通貨が上昇したこと

下落要因

- オーストラリアの金融政策が利上げに転じた影響で、オーストラリアリートが下落したこと
- アメリカとイスラエルによるイランへの軍事攻撃を契機にエネルギー価格が急騰し、インフレの不透明感と金利の上昇が影響して、リートが下落したこと

1万口当たりの費用明細(2025年9月18日から2026年3月17日まで)

項目	金額	比率	項目の概要
(a) 信託報酬	74円	0.796%	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9,269円です。
(投信会社)	(35)	(0.382)	投信会社:ファンド運用の指図等の対価
(販売会社)	(35)	(0.382)	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)	(3)	(0.032)	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	16	0.176	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)	(16)	(0.176)	
(c) 有価証券取引税	1	0.013	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)	(1)	(0.013)	
(d) その他費用	7	0.076	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)	(6)	(0.063)	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)	(0.002)	監査費用:監査法人に支払うファンドの監査費用
(その他)	(1)	(0.010)	その他:信託事務の処理等に要するその他費用
合計	98	1.060	

※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。

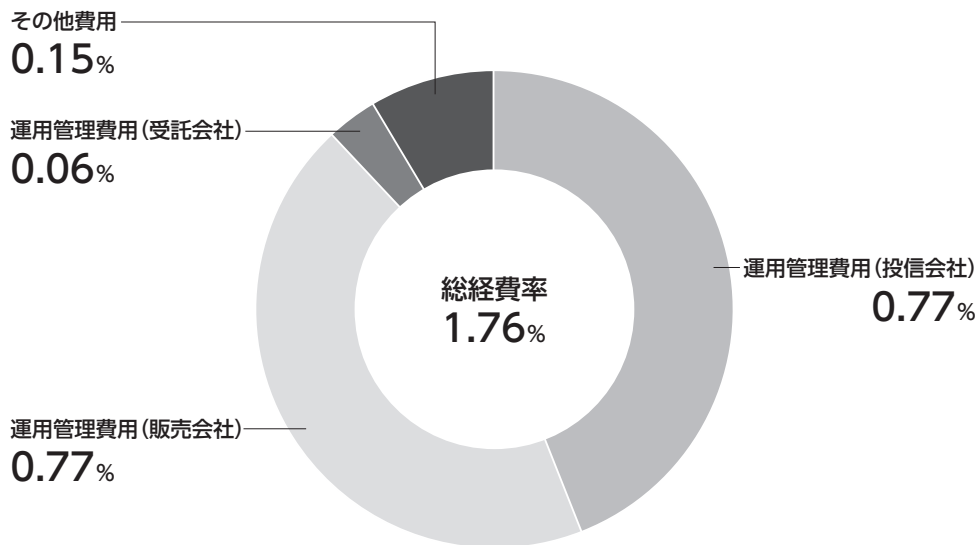
※比率欄は1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

※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1.76%です。

最近5年間の基準価額等の推移について(2021年3月17日から2026年3月17日まで)

最近5年間の推移



※分配金再投資基準価額は、2021年3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。

		2021.3.17 決算日	2022.3.17 決算日	2023.3.17 決算日	2024.3.18 決算日	2025.3.17 決算日	2026.3.17 決算日
基準価額	(円)	11,624	10,883	9,314	8,996	8,169	8,990
期間分配金合計(税引前)	(円)	—	1,080	1,080	900	720	720
分配金再投資基準価額騰落率	(%)	—	2.7	-5.2	6.4	-1.4	19.3
純資産総額	(百万円)	11,413	10,059	13,974	10,123	5,945	4,958

※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(2025年9月18日から2026年3月17日まで)

リート市場では、日本が上昇した一方、香港、シンガポール、オーストラリア市場が下落しました。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が上昇しました。

Jリート市場

Jリートは、金利先高観のなかでも堅調に推移しました。主力セクターであるオフィスの高稼働と賃料改定が加速しており、内部留保や物件売却益の還元を含めた中長期での増配姿勢が支持されました。高市首相の衆議院解散表明や消費税減税議論の浮上による財政拡大懸念や、イラン情勢の緊迫化によるインフレ懸念が高まる局面では、Jリート市場にも下押し圧力がかけられましたが、良好な不動産ファンダメンタルズが支えとなりました。

アジア・オセアニアリート市場

香港リートは、大手商業施設リートの低調な業績が嫌気されて大幅に下落しましたが、その後は香港の金融政策に連動する米国の利下げ期待から下落幅が縮小しました。

シンガポールリートは、インフレの鈍化と長期金利の低下を好感して堅調な動きでしたが、イラン情勢の緊迫化に伴う長期金利の上昇から、期末に弱含みました。

オーストラリアリートは、国内インフレの高止まりを受けてRBA(オーストラリア準備銀行)が利上げに転じたことに加え、イラン情勢の緊迫化に伴うエネルギー価格の上昇で、追加利上げ回数が増える見通しが嫌気されて、下押し圧力が強まりました。

為替市場

アジア・オセアニア通貨は、日銀が慎重に利上げを進めるなかで、日本と海外の実質金利差から上昇方向で推移しました。特にオーストラリアでは利上げ観測が高まっており、オーストラリアドルの対円での上昇ペースが加速しました。

ポートフォリオについて(2025年9月18日から2026年3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

都心のオフィス市況回復で賃料増額が期待できるオフィス系リートを中心に、セクター内で割安感のあるリートを選好しました。投資口価格が全般に上昇したことで、今後公募増資が意識される銘柄のウェイトを減らしました。業界再編期待で中小型リートを保有し、海外政府系投資ファンドによるTOB(投資口公開買い付け)が発表されて投資口価格が上昇したオフィス系リートは、利益確定で全部売却しました。

●アジア・オセアニア

香港では、厳しい事業環境のなかで大手商業施設リートは低めのウェイトを維持していましたが、決算で下落したところで買い増しを行いました。

シンガポールでは、安定業績の大型銘柄のウェイトを減らし、中小型リートで内部成長期待が高い銘柄や、安定成長で割安感がある銘柄のウェイトを増やしました。

オーストラリアでは、金利上昇がネガティブに働く住宅販売を主力とするリートのウェイトを減らし、底堅い消費動向が見込まれる商業施設リートのウェイトを増やしました。また、高齢者向け住宅事業を手掛ける中小型リート等を新規に組み入れました。

ベンチマークとの差異について(2025年9月18日から2026年3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(2025年9月18日から2026年3月17日まで)

期間の1万口当たりの分配金(税引前)は、基準価額水準等を勘案し、以下の通りといたしました。

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：円、1万口当たり、税引前)

項目	第151期	第152期	第153期	第154期	第155期	第156期
当期分配金	60	60	60	60	60	60
(対基準価額比率)	(0.65%)	(0.64%)	(0.65%)	(0.63%)	(0.64%)	(0.66%)
当期の収益	9	60	26	60	34	30
当期の収益以外	50	—	33	—	25	29
翌期繰越分配対象額	1,121	1,198	1,165	1,381	1,356	1,326

※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。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

該当事項はございません。

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。

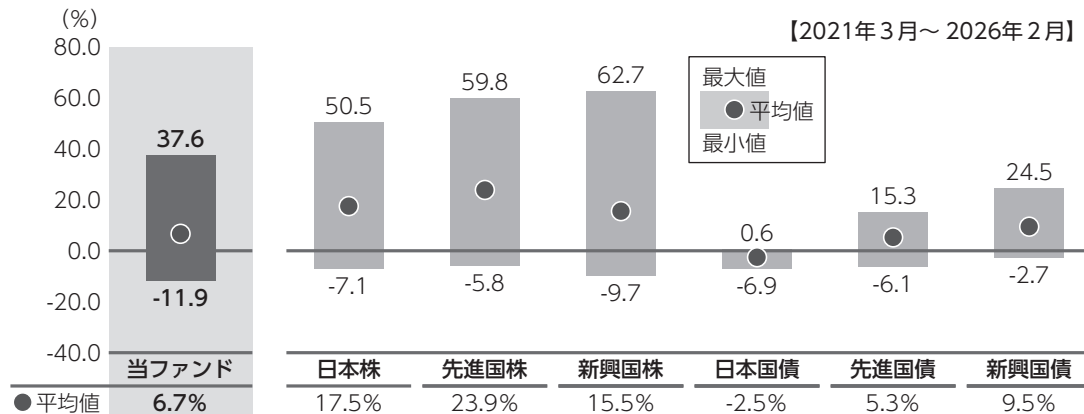
交付運用報告書を電磁的方法で提供することにより、書面の印刷および配送にかかる期間が短縮され、受益者の皆さまが、より早期に交付運用報告書をご覧いただくことや、時間や場所を問わずにご覧になることが可能になると考えられます。また、ペーパーレス化が推進されることにより、森林資源の保護や印刷・配送に伴う二酸化炭素の排出量の削減につながることを期待されます。

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／内外／不動産投信
信 託 期 間	2013年3月22日から2028年9月19日まで
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"> ■毎月17日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、分配を行います。 ■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>

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

配当込みTOPIX(TOPIX(東証株価指数、配当込み))

日本株

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・ベンチマークです。同指数の指数値および同指数にかかる標準または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」といいます。)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・ノウハウおよび同指数にかかる標準または商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。

MSCIコクサイ・インデックス(グロス配当込み、円ベース)

先進国株

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。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。同社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

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)

新興国株

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。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。同社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

NOMURA-BPI(国債)

日本国債

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。NOMURA-BPIに関する一切の知的財産権その他一切の権利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ております。また、同社は、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。

FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)

先進国債

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。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。同社は、当ファンドのスポンサーではなく、当ファンドの推奨、販売あるいは販売促進活動を行っておりません。このインデックスのデータは、情報定提供のみを目的としており、同社は、当該データの正確性および完全性を保証せず、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。

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)

新興国債

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。同指数に関する著作権等の知的財産権およびその他一切の権利はJ.P. Morganに帰属します。

※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

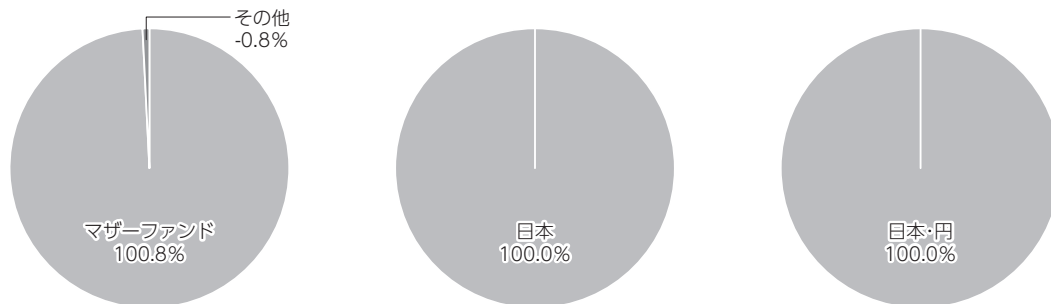
当ファンドの組入資産の内容(2026年3月17日)

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	100.8%
コールローン等、その他	-0.8%

※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151期末 2025年10月17日	第152期末 2025年11月17日	第153期末 2025年12月17日	第154期末 2026年1月19日	第155期末 2026年2月17日	第156期末 2026年3月17日
純資産総額 (円)	5,584,228,271	5,396,666,190	5,201,185,253	5,361,759,410	5,131,021,970	4,958,914,782
受益権総口数 (口)	6,099,042,348	5,809,029,219	5,689,318,340	5,660,208,574	5,546,144,295	5,515,815,479
1万口当たり基準価額(円)	9,156	9,290	9,142	9,473	9,252	8,990

※当作成期における、追加設定元本額は16,649,427円、解約元本額は770,938,864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9月18日から2026年3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)	50	(50)
有価証券取引税	(投資信託証券)	4	(4)
その他費用	(保管費用)	21	(18)
	(その他)		(3)
合計		74	

※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

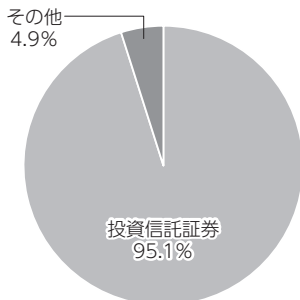
(基準日：2026年3月17日)

	銘柄名	組入比率
1	GOODMAN GROUP	6.8%
2	LINK REIT	6.6%
3	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	4.8%
4	アクティビア・プロパティーズ投資法人	3.7%
5	アドバンス・レジデンス投資法人	3.4%
6	野村不動産マスターファンド投資法人	3.2%
7	日本ビルファンド投資法人	3.1%
8	SCENTRE GROUP	3.1%
9	CAPITALAND ASCENDAS REIT	2.8%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	2.8%
	全銘柄数	54銘柄

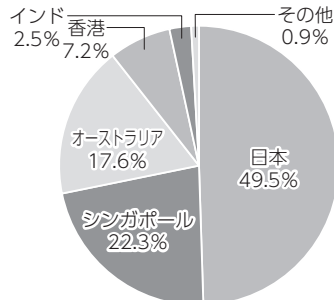
※比率は、純資産総額に対する割合です。

※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。

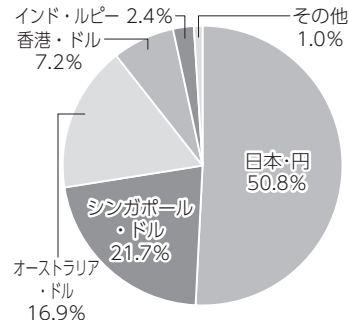
資産別配分(純資産総額比)



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2026年3月17日現在です。