

運用報告書 (全体版)

DIAM J-REITオープン(2カ月決算コース)

当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信／国内／不動産投信	
信託期間	2004年2月27日から無期限です。	
運用方針	中長期的に東証REIT指数（配当込み）を上回る投資成果をめざします。	
主要投資対象	DIAM J-REITオープン (2カ月決算コース)	DIAM J-REITオープン・マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	DIAM J-REITオープン・マザーファンド	東京証券取引所に上場し、東証REIT指数に採用されている（または採用予定の）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
運用方法	東証REIT指数（配当込み）を運用にあたるベンチマークとします。不動産投資信託証券への実質組入比率は、原則として高位を維持することをめざします。	
組入制限	投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。	
分配方針	決算日（原則として奇数月の各16日。休業日の場合は翌営業日。）に、経費控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等のうち、原則として配当等収益を中心に安定した収益分配を継続的に行うことをめざします。また、毎年1月および7月の決算時には、原則として配当等収益に売買益（評価益を含みます。）等を加えた額から分配を行います。分配金額については、基準価額の水準、市場動向等を勘案して決定するものとします。ただし、分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。	

愛称：オーナーズ・インカム2M

第122期 <決算日 2024年9月17日>
第123期 <決算日 2024年11月18日>
第124期 <決算日 2025年1月16日>

受益者の皆さまへ

毎々格別のお引立てに預かり厚くお礼申し上げます。

さて、「DIAM J-REITオープン（2カ月決算コース）」は、2025年1月16日に第124期の決算を行いました。ここに、運用経過等をご報告申し上げます。

今後とも一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

<運用報告書に関するお問い合わせ先>

コールセンター：0120-104-694

受付時間：営業日の午前9時から午後5時まで

お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

アセットマネジメントOne株式会社

東京都千代田区丸の内1-8-2

<https://www.am-one.co.jp/>

DIAM J-REITオープン（2カ月決算コース）

■最近5作成期の運用実績

作成期	決算期	基準価額			東証REIT指数（配当込み）		投資証券 組入比率	純資産 総額
		（分配落）	税込み 分配金	期中 騰落率	（ベンチマーク）	期中 騰落率		
第38作成期	110期(2022年9月16日)	円 3,584	円 40	% 4.0	ポイント 4,686.00	% 3.9	% 97.6	百万円 5,580
	111期(2022年11月16日)	3,410	40	△3.7	4,496.54	△4.0	97.6	5,518
	112期(2023年1月16日)	3,201	40	△5.0	4,241.98	△5.7	97.2	5,246
第39作成期	113期(2023年3月16日)	3,118	40	△1.3	4,195.72	△1.1	96.7	4,867
	114期(2023年5月16日)	3,253	40	5.6	4,456.07	6.2	97.6	5,120
	115期(2023年7月18日)	3,156	40	△1.8	4,419.59	△0.8	97.5	5,090
第40作成期	116期(2023年9月19日)	3,177	40	1.9	4,504.04	1.9	97.4	5,381
	117期(2023年11月16日)	3,099	40	△1.2	4,441.08	△1.4	98.0	5,327
	118期(2024年1月16日)	3,052	40	△0.2	4,442.42	0.0	97.8	5,285
第41作成期	119期(2024年3月18日)	2,863	40	△4.9	4,219.98	△5.0	97.7	5,017
	120期(2024年5月16日)	2,961	40	4.8	4,450.28	5.5	97.6	5,312
	121期(2024年7月16日)	2,829	40	△3.1	4,314.16	△3.1	98.3	5,041
第42作成期	122期(2024年9月17日)	2,857	40	2.4	4,410.92	2.2	97.2	4,947
	123期(2024年11月18日)	2,687	40	△4.6	4,225.17	△4.2	97.5	4,663
	124期(2025年1月16日)	2,611	40	△1.3	4,179.57	△1.1	97.3	4,536

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注3) 東証REIT指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、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（以下「J P X」という。）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章または商標に関するすべての権利はJ P Xが有しています。J P X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。本商品は、J P Xにより提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対してもJ P Xは責任を負いません（以下同じ）。

(注4) △（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

■過去6ヶ月間の基準価額と市況の推移

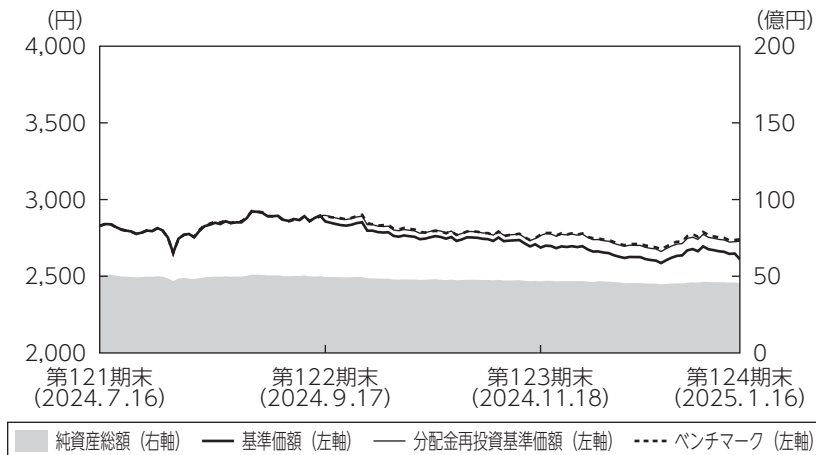
決算期	年 月 日	基 準 価 額		東証REIT指数 (配当込み) (ベンチマーク)		投 資 証 券 組 入 比 率
			騰 落 率		騰 落 率	
第122期	(期 首) 2024年7月16日	円 2,829	% -	ポイント 4,314.16	% -	% 98.3
	7 月 末	2,814	△0.5	4,290.75	△0.5	97.4
	8 月 末	2,891	2.2	4,411.38	2.3	96.8
	(期 末) 2024年9月17日	2,897	2.4	4,410.92	2.2	97.2
第123期	(期 首) 2024年9月17日	2,857	-	4,410.92	-	97.2
	9 月 末	2,797	△2.1	4,339.32	△1.6	97.1
	10 月 末	2,744	△4.0	4,241.80	△3.8	97.1
	(期 末) 2024年11月18日	2,727	△4.6	4,225.17	△4.2	97.5
第124期	(期 首) 2024年11月18日	2,687	-	4,225.17	-	97.5
	11 月 末	2,675	△0.4	4,204.17	△0.5	97.5
	12 月 末	2,663	△0.9	4,205.64	△0.5	97.0
	(期 末) 2025年1月16日	2,651	△1.3	4,179.57	△1.1	97.3

(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

■第122期～第124期の運用経過（2024年7月17日から2025年1月16日まで）

基準価額等の推移



第122期首： 2,829円
第124期末： 2,611円
(既払分配金120円)
騰落率： Δ 3.6%
(分配金再投資ベース)

- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみな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すものです。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客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により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額およびベンチマークは、期首の基準価額に合わせて指数化しています。

基準価額の主な変動要因

2024年10月以降、世界的な金利上昇があったことや日銀による追加利上げ懸念が悪材料視されて、J-R E I T市場が下落したことから、基準価額は下落しました。

投資環境

J-R E I T市場は2024年7月に日銀が利上げを発表、その後の株式市場の混乱により乱高下する局面が見られたものの、長期金利の低下を好感し、9月まではやや戻し基調で推移しました。しかしながら10月以降、世界的な長期金利の上昇や日銀の追加利上げ懸念が台頭する中で、J-R E I T市場は下落基調で推移しました。個別銘柄では、投資口価格低迷に対していくつかの銘柄が自己投資口買いや投資家還元の拡充などの資本政策の策定等、新たな動きが見られました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

D I A M J-R E I Tオープン・マザーファンドの組入比率が高位となるよう運用を行いました。

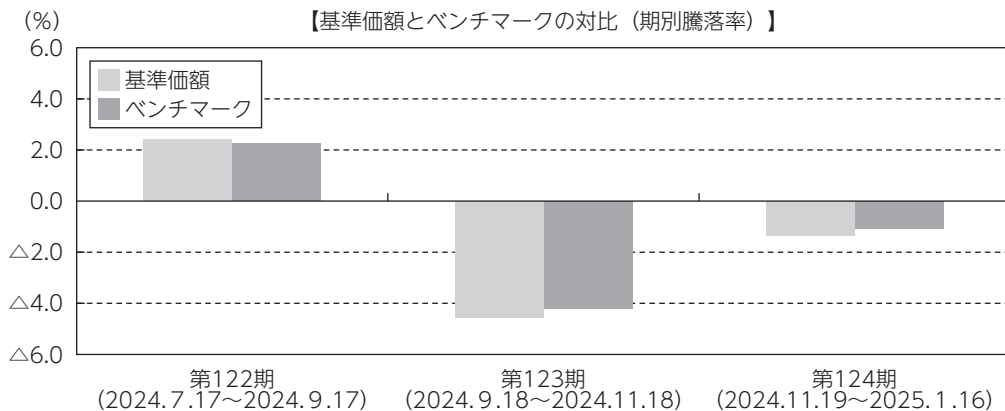
●D I A M J-R E I Tオープン・マザーファンド

バリュエーション格差の縮小・拡大に合わせて、個別銘柄のウェイトを変更しました。キャッシュフローに基づく純資産価値に対して相対的に割安な水準にある銘柄を中心に保有しました。また、インフレの定着や金利上昇を踏まえて、資産入替や物件の運営、資本政策において有効な戦略を打てると思われる銘柄のウェイトを引き上げました。

ベンチマークとの差異について

ベンチマークは前作成期末比で3.1%下落しました。

当ファンドはベンチマークを0.4%下回りました。ジャパンリアルエステイト投資法人のアンダーウェイトがマイナスに影響したものの、大和証券オフィス投資法人のオーバーウェイトがプラスに寄与したことから銘柄選択効果はややプラスとなりました。しかしながら、諸費用（信託報酬等）がマイナスに影響した結果、ベンチマークを下回りました。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

分配金

収益分配金につきましては運用実績等を勘案し、以下の表の通りとさせていただきます。なお、収益分配金に充てなかった利益は信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

■分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第122期	第123期	第124期
	2024年7月17日 ～2024年9月17日	2024年9月18日 ～2024年11月18日	2024年11月19日 ～2025年1月16日
当期分配金（税引前）	40円	40円	40円
対基準価額比率	1.38%	1.47%	1.51%
当期の収益	28円	6円	16円
当期の収益以外	11円	33円	23円
翌期繰越分配対象額	1,662円	1,629円	1,605円

（注1）「当期の収益」および「当期の収益以外」は、小数点以下切捨てで算出しているためこれらを合計した額と「当期分配金（税引前）」の額が一致しない場合があります。

（注2）当期分配金の「対基準価額比率」は「当期分配金（税引前）」の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。また、小数点第3位を四捨五入しています。

（注3）「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後・繰越欠損補填後の売買益（含、評価益）」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「分配準備積立金」および「収益調整金」から分配に充当した金額です。

今後の運用方針

●当ファンド

引き続き、D I A M J - R E I T オープン・マザーファンドを高位に組入れることにより、実質的な運用を当該マザーファンドにて行います。

●D I A M J - R E I T オープン・マザーファンド

J - R E I T 市場は、引き続き日米の金融政策に対する市場の見方や金利情勢に左右される展開を想定しています。個別銘柄選択では、キャッシュフローに基づく純資産価値から判断される相対的な割安感の有無に加えて、インフレ情勢や金利状況に合わせながら、物件入替や賃貸戦略、資本政策において有効な戦略を打てると考えられる銘柄について、相対的に強気で臨む方針です。

■ 1 万口当たりの費用明細

項目	第122期～第124期 (2024年7月17日 ～2025年1月16日)		項目の概要
	金額	比率	
	(a) 信託報酬 (投信会社) (販売会社) (受託会社)	15円 (7) (8) (1)	
(b) 売買委託手数料 (投資証券)	1 (1)	0.036 (0.036)	(b) 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 売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(c) その他費用 (監査費用)	0 (0)	0.000 (0.000)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用
合計	16	0.589	

(注1) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）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、売買委託手数料は、このファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含まず。

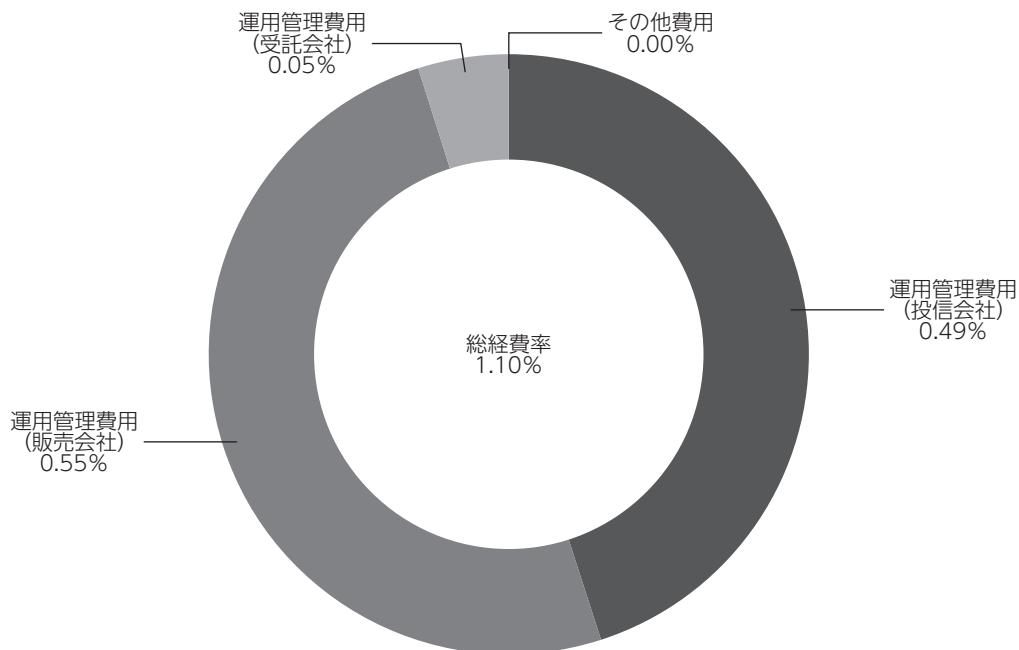
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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。

(参考情報)

◆総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額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）は1.10%です。



(注1) 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す。

(注2) 各費用は、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。

(注3) 各比率は、年率換算した値です。

(注4) 上記の前提条件で算出したものです。このため、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異なります。

■親投資信託受益証券の設定、解約状況（2024年7月17日から2025年1月16日まで）

	第 122 期 ~ 第 124 期			
	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
DIAM J-REITオープン・マザーファンド	千□ 53,211	千円 204,970	千□ 146,249	千円 561,640

■利害関係人との取引状況等（2024年7月17日から2025年1月16日まで）

【DIAM J-REITオープン（2カ月決算コース）における利害関係人との取引状況等】

(1) 期中の利害関係人との取引状況

期中の利害関係人との取引はありません。

(2) 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	第 122 期 ~ 第 124 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額 (A)	1,780千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	118千円
(B) / (A)	6.6%

(注) 売買委託手数料総額は、このファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうちこのファンドに対応するものを含みます。

【DIAM J-REITオープン・マザーファンドにおける利害関係人との取引状況等】

(1) 期中の利害関係人との取引状況

決 算 期	第 122 期 ~ 第 124 期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	B / A	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	D / C
投 資 証 券	百万円 21,446	百万円 1,630	% 7.6	百万円 22,864	百万円 1,382	% 6.0

平均保有割合 7.4%

(注) 平均保有割合とは、マザーファンドの残存口数の合計に対する当該ベビーファンドのマザーファンド所有口数の割合。

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	第 122 期 ~ 第 124 期
	買 付 額
投 資 証 券	百万円 1,279

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当作成期における当ファンドにかかる利害関係人とは、みずほ証券です。

■組入資産の明細

親投資信託残高

	第41作成期末	第 42 作 成 期 末	
	□ 数	□ 数	評 価 額
	千□	千□	千円
DIAM J-REITオープン・マザーファンド	1,290,888	1,197,849	4,527,391

■投資信託財産の構成

2025年1月16日現在

項 目	第 42 作 成 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
DIAM J-REITオープン・マザーファンド	4,527,391	98.1
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	88,417	1.9
投 資 信 託 財 産 総 額	4,615,808	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨ててあります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2024年9月17日)、 (2024年11月18日)、 (2025年1月16日)現在

項 目	第 122 期 末	第 123 期 末	第 124 期 末
(A) 資 産	5,081,561,049円	4,743,331,176円	4,615,808,819円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	78,706,883	21,773,101	22,317,280
DIAM J-REITオープン・マザーファンド(評価額)	4,933,514,166	4,655,388,075	4,527,391,539
未 収 入 金	69,340,000	66,170,000	66,100,000
(B) 負 債	133,962,434	79,912,507	79,487,662
未 払 収 益 分 配 金	69,281,220	69,411,998	69,503,456
未 払 解 約 金	55,223,444	1,508,311	1,789,292
未 払 信 託 報 酬	9,444,387	8,979,479	8,183,327
そ の 他 未 払 費 用	13,383	12,719	11,587
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	4,947,598,615	4,663,418,669	4,536,321,157
元 本	17,320,305,135	17,352,999,745	17,375,864,144
次 期 繰 越 損 益 金	△12,372,706,520	△12,689,581,076	△12,839,542,987
(D) 受 益 権 総 □ 数	17,320,305,135□	17,352,999,745□	17,375,864,144□
1 万 □ 当 たり 基 準 価 額 (C/D)	2,857円	2,687円	2,611円

(注) 第121期末における元本額は17,818,368,517円、当作成期間(第122期~第124期)中における追加設定元本額は1,285,415,385円、同解約元本額は1,727,919,758円です。

■損益の状況

[自 2024年7月17日] [自 2024年9月18日] [自 2024年11月19日]
 [至 2024年9月17日] [至 2024年11月18日] [至 2025年1月16日]

項 目	第 122 期	第 123 期	第 124 期
(A) 配 当 等 収 益	6,537円	6,823円	6,837円
受 取 利 息	6,537	6,823	6,837
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	125,939,144	△212,330,788	△54,154,844
売 買 益	128,850,642	2,668,040	2,927,296
売 買 損	△2,911,498	△214,998,828	△57,082,140
(C) 信 託 報 酬 等	△9,457,770	△8,992,198	△8,194,914
(D) 当 期 損 益 金(A+B+C)	116,487,911	△221,316,163	△62,342,921
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	△863,539,208	△782,274,855	△981,598,598
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△11,556,374,003	△11,616,578,060	△11,726,098,012
(配 当 等 相 当 額)	(2,898,615,797)	(2,884,540,965)	(2,831,008,559)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△14,454,989,800)	(△14,501,119,025)	(△14,557,106,571)
(G) 合 計(D+E+F)	△12,303,425,300	△12,620,169,078	△12,770,039,531
(H) 収 益 分 配 金	△69,281,220	△69,411,998	△69,503,456
次 期 繰 越 損 益 金(G+H)	△12,372,706,520	△12,689,581,076	△12,839,542,987
追 加 信 託 差 損 益 金	△11,576,088,635	△11,673,975,161	△11,766,909,769
(配 当 等 相 当 額)	(2,879,106,987)	(2,827,287,329)	(2,790,377,500)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△14,455,195,622)	(△14,501,262,490)	(△14,557,287,269)
繰 越 損 益 金	△796,617,885	△1,015,605,915	△1,072,633,218

(注1) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注2) (C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

(注3) (F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注4) 分配金の計算過程

項 目	第 122 期	第 123 期	第 124 期
(a) 経費控除後の配当等収益	49,566,588円	12,014,897円	28,691,699円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0	0	0
(c) 収 益 調 整 金	2,898,821,619	2,884,684,430	2,831,189,257
(d) 分 配 準 備 積 立 金	0	0	0
(e) 当 期 分 配 対 象 額(a+b+c+d)	2,948,388,207	2,896,699,327	2,859,880,956
(f) 1 万 口 当 た り 当 期 分 配 対 象 額	1,702.27	1,669.28	1,645.89
(g) 分 配 金	69,281,220	69,411,998	69,503,456
(h) 1 万 口 当 た り 分 配 金	40	40	40

■分配金のお知らせ

決 算 期	第 122 期	第 123 期	第 124 期
1 万口当たり分配金	40円	40円	40円

※分配金を再投資する場合、分配金は税引後自動的に無手数料で再投資されます。

分配金の課税上の取扱いについて

- ・追加型株式投資信託の分配金には、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」があります。
 - 分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または個別元本を上回る場合には、分配金の全額が普通分配金となります。
 - 分配落ち後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）、分配金から元本払戻金（特別分配金）を控除した額が普通分配金となります。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時における受益者毎の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の受益者毎の個別元本となります。

DIAM J-REITオープン・マザーファンド

運用報告書

第42期（決算日 2025年1月16日）

（計算期間 2024年7月17日から2025年1月16日）

DIAM J-REITオープン・マザーファンドの第42期の運用状況をご報告申し上げます。

当ファンドの仕組みは次の通りです。

信託期間	2003年12月17日から無期限です。
運用方針	中長期的に東証REIT指数（配当込み）を上回る投資成果をめざします。
主要投資対象	東京証券取引所に上場し、東証REIT指数に採用されている（または採用予定の）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な組入制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。

■最近5期の運用実績

決算期	基準	価額		東証REIT指数（配当込み）		投資証券比率	純資産額
		期騰落率	期騰落率	（ベンチマーク）	期騰落率		
38期（2023年1月16日）	円	%	ポイント	%	%	百万円	
	38,598	△4.3	4,241.98	△6.0	97.4	73,987	
39期（2023年7月18日）	39,706	2.9	4,419.59	4.2	97.7	71,533	
40期（2024年1月16日）	40,117	1.0	4,442.42	0.5	98.0	66,264	
41期（2024年7月16日）	38,980	△2.8	4,314.16	△2.9	98.5	66,155	
42期（2025年1月16日）	37,796	△3.0	4,179.57	△3.1	97.5	61,712	

（注1）東証REIT指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、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（以下「J P X」という。）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章または商標に関するすべての権利はJ P Xが有しています。J P X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。本商品は、J P Xにより提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対してもJ P Xは責任を負いません（以下同じ）。

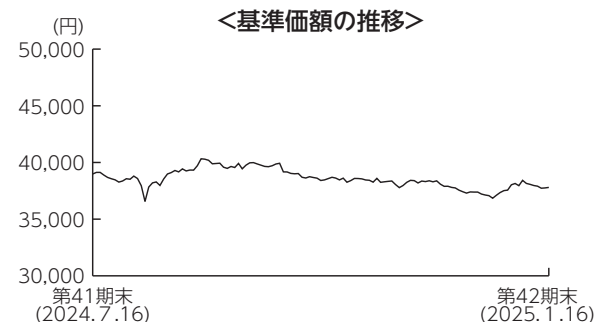
（注2）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

■当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 価 額		東証REIT指数 (配当込み)		投 資 証 券 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	(ベンチマーク)	騰 落 率	
(期 首) 2024 年 7 月 16 日	円	%	ポイント	%	%
	38,980	-	4,314.16	-	98.5
7 月 末	38,793	△0.5	4,290.75	△0.5	97.6
8 月 末	39,885	2.3	4,411.38	2.3	97.0
9 月 末	39,166	0.5	4,339.32	0.6	97.3
10 月 末	38,455	△1.3	4,241.80	△1.7	97.2
11 月 末	38,084	△2.3	4,204.17	△2.5	97.6
12 月 末	37,951	△2.6	4,205.64	△2.5	97.3
(期 末) 2025 年 1 月 16 日	37,796	△3.0	4,179.57	△3.1	97.5

(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過 (2024年7月17日から2025年1月16日まで)

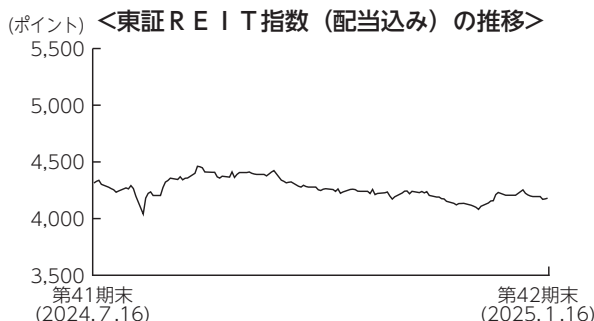


基準価額の推移

当期末の基準価額は37,796円となり、前期末比3.0%下落しました。

基準価額の主な変動要因

2024年10月以降、世界的な金利上昇があったことや日銀による追加利上げ懸念が悪材料視されて、J-REIT市場が下落したことから、基準価額は下落しました。



投資環境

J-REIT市場は2024年7月に日銀が利上げを発表、その後の株式市場の混乱により乱高下する局面が見られたものの、長期金利の低下を好感し、9月まではやや戻し基調で推移しました。しかしながら10月以降、世界的な長期金利の上昇や日銀の追加利上げ懸念が台頭する中で、J-REIT市場は下落基調で推移しました。個別銘柄では、投資口価格低迷に対していくつかの銘柄が自己投資口買いや投資家還元の拡充などの資本政策の策定等、新たな動きが見られました。

ポートフォリオについて

バリュエーション格差の縮小・拡大に合わせて、個別銘柄のウェイトを変更しました。キャッシュフローに基づく純資産価値に対して相対的に割安な水準にある銘柄を中心に保有しました。また、インフレの定着や金利上昇を踏まえて、資産入替や物件の運営、資本政策において有効な戦略を打てると考えられる銘柄のウェイトを引き上げました。

ベンチマークとの差異について

ベンチマークは3.1%下落しました。

ジャパンリアルエステイト投資法人のアンダーウェイトがマイナスに影響したものの、大和証券オフィス投資法人のオーバーウェイトがプラスに寄与したことなどから、当ファンドはベンチマークをやや上回りました。

今後の運用方針

J-R E I T市場は、引き続き日米の金融政策に対する市場の見方や金利情勢に左右される展開を想定しています。個別銘柄選択では、キャッシュフローに基づく純資産価値から判断される相対的な割安感の有無に加えて、インフレ情勢や金利状況に合わせながら、物件入替や賃貸戦略、資本政策において有効な戦略を打てると考えられる銘柄について、相対的に強気で臨む方針です。

■ 1万口当たりの費用明細

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売買委託手数料 (投資証券)	14円 (14)	0.037% (0.037)	(a) 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 売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
合 計	14	0.037	
期中の平均基準価額は38,569円です。			

(注1) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注2) 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。

■売買及び取引の状況 (2024年7月17日から2025年1月16日まで)
投資証券

	買		付		売		付	
	口	数	金	額	口	数	金	額
国内		千口		千円		千口		千円
東海道リート投資法人		0.111		13,187		3.725		400,353
		(-)		(-)		(-)		(-)
森ヒルズリート投資法人		-		-		5.244		665,438
		(-)		(-)		(-)		(-)
アドバンス・レジデンス投資法人		1.812		581,750		0.353		112,052
		(-)		(-)		(-)		(-)
アクティビア・プロパティーズ投資法人		3.325		1,090,096		2.226		751,161
		(-)		(-)		(-)		(-)
G L P 投資法人		0.655		81,855		4.685		618,350
		(-)		(-)		(-)		(-)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		0.65		205,480		1.825		546,785
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本プロロジスリート投資法人		1.342		331,813		6.219		1,550,219
		(-)		(-)		(-)		(-)
星野リゾート・リート投資法人		0.574		124,323		0.952		483,965
		(-)		(-)		(-)		(-)
ヒューリックリート投資法人		0.097		13,631		4.1		547,419
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本リート投資法人		0.2		62,871		2.172		659,120
		(3.846)		(-)		(-)		(-)
積水ハウス・リート投資法人		0.266		19,712		23.777		1,845,992
		(-)		(-)		(-)		(-)
野村不動産マスターファンド投資法人		37.668		5,608,913		2.434		343,544
		(-)		(-)		(-)		(-)
ラサールロジポート投資法人		1.249		180,496		5.968		856,769
		(-)		(-)		(-)		(-)
スターアジア不動産投資法人		9.151		503,573		2.013		103,320
		(1.016)		(53,789)		(-)		(-)
スターアジア不動産投資法人 新		1.016		53,789		-		-
		(△1.016)		(△53,789)		(-)		(-)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		2.107		438,461		4.197		474,107
		(3.66496)		(237,153)		(-)		(-)
三菱地所物流リート投資法人		-		-		0.528		188,474
		(-)		(-)		(-)		(-)
C R E ロジスティクスファンド投資法人		0.09		12,493		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
アドバンス・ロジスティクス投資法人		1.963		251,566		0.112		13,170
		(△1.851)		(△237,153)		(-)		(-)
日本ビルファンド投資法人		0.75		496,229		11.576		1,670,078
		(19.328)		(-)		(-)		(-)
ジャパンリアルエステイト投資法人		3.244		1,570,093		0.339		188,936
		(24.176)		(-)		(-)		(-)
日本都市ファンド投資法人		6.320		585,541		2.853		264,497
		(0.423)		(40,044)		(-)		(-)
日本都市ファンド投資法人 新		0.423		40,044		-		-
		(△0.423)		(△40,044)		(-)		(-)
オリックス不動産投資法人		3.552		544,364		12.276		1,989,013
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本プライムリアルティ投資法人		4.041		1,336,014		0.621		199,200
		(-)		(-)		(-)		(-)
N T T 都市開発リート投資法人		4.601		530,389		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)

	買 付 額		売 付 額	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
東急リアル・エステート投資法人	1.315 (-)	205,099 (-)	1.44 (-)	219,244 (-)
グローバル・ワン不動産投資法人	3.975 (-)	396,917 (-)	0.135 (-)	13,699 (-)
ユナイテッド・アーバン投資法人	14.473 (-)	2,013,870 (-)	14.418 (-)	2,025,993 (-)
インヴェンシブル投資法人	9.696 (1.382)	618,361 (87,897)	3.677 (-)	240,273 (-)
インヴェンシブル投資法人 新	1.382 (△1.382)	87,897 (△87,897)	- (-)	- (-)
フロンティア不動産投資法人	0.292 (10.692)	126,284 (-)	3.032 (-)	463,907 (-)
平和不動産リート投資法人	1.011 (-)	130,169 (-)	2.79 (-)	346,964 (-)
日本ロジスティクスファンド投資法人	3.633 (-)	973,588 (-)	0.096 (-)	24,902 (-)
福岡リート投資法人	1.412 (-)	202,836 (-)	2.146 (-)	333,390 (-)
KDX不動産投資法人	3.037 (-)	455,709 (-)	9.806 (-)	1,520,095 (-)
いちごオフィスリート投資法人	1.656 (-)	137,174 (-)	0.251 (-)	19,581 (-)
大和証券オフィス投資法人	1.893 (-)	570,880 (-)	0.903 (-)	271,535 (-)
阪急阪神リート投資法人	1.221 (-)	149,617 (-)	0.897 (-)	115,839 (-)
スターツプロシード投資法人	0.105 (-)	20,232 (-)	2.602 (-)	453,074 (-)
大和ハウスリート投資法人	- (-)	- (-)	3.86 (-)	929,606 (-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	2.87 (-)	209,977 (-)	8.486 (-)	602,579 (-)
大和証券リビング投資法人	2.478 (-)	236,172 (-)	3.404 (-)	338,623 (-)
ジャパンエクセレント投資法人	1.936 (-)	235,432 (-)	3.959 (-)	473,362 (-)

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) () 内は、合併、分割等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

■利害関係人との取引状況等（2024年7月17日から2025年1月16日まで）

(1) 期中の利害関係人との取引状況

決 算 期 区 分	当			期		
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	B/A	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	D/C
投 資 証 券	百万円 21,446	百万円 1,630	% 7.6	百万円 22,864	百万円 1,382	% 6.0

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	当	期
	買	付 額
投 資 証 券		百万円 1,279

(3) 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額 (A)	24,107千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	1,608千円
(B) / (A)	6.7%

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当期における当ファンドにかかる利害関係人とは、みずほ証券です。

■組入資産の明細

(1) 国内投資証券

銘	柄	期首(前期末)	当 期		末
		□ 数	□ 数	評 価 額	比 率
不動産ファンド		千□	千□	千円	%
東海道リート投資法人		5.797	2.183	232,271	0.4
森ヒルズリート投資法人		5.244	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人		11.386	12.845	3,716,058	6.0
アクティビア・プロパティーズ投資法人		2.482	3.581	1,203,216	1.9
G L P 投資法人		31.857	27.827	3,378,197	5.5
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		5.411	4.236	1,169,559	1.9
日本プロロジスリート投資法人		9.423	4.546	1,039,670	1.7
星野リゾート・リート投資法人		0.952	0.574	119,334	0.2
ヒューリックリート投資法人		4.003	—	—	—
日本リート投資法人		3.094	4.968	384,523	0.6
積水ハウス・リート投資法人		51.647	28.136	2,155,217	3.5
野村不動産マスターファンド投資法人		9.459	44.693	6,248,081	10.1
ラサールロジポート投資法人		38.498	33.779	4,789,862	7.8
スターアジア不動産投資法人		15.566	23.72	1,226,324	2.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		—	1.57496	156,393	0.3
三菱地所物流リート投資法人		0.528	—	—	—
C R E ロジスティクスファンド投資法人		—	0.09	12,492	0.0
日本ビルファンド投資法人		4.494	12.996	1,563,418	2.5
ジャパンリアルエステイト投資法人		3.669	30.75	3,213,375	5.2
日本都市ファンド投資法人		43.902	47.792	4,243,929	6.9
オリックス不動産投資法人		12.918	4.194	680,686	1.1
日本プライムリアルティ投資法人		0.633	4.053	1,303,039	2.1
N T T 都市開発リート投資法人		—	4.601	548,439	0.9
東急リアル・エステート投資法人		2.267	2.142	331,795	0.5
グローバル・ワン不動産投資法人		1.972	5.812	579,456	0.9
ユナイテッド・アーバン投資法人		14.418	14.473	2,072,533	3.4
インヴィンシブル投資法人		33.233	40.634	2,694,034	4.4
フロンティア不動産投資法人		3.082	11.034	859,548	1.4
平和不動産リート投資法人		3.676	1.897	233,520	0.4
日本ロジスティクスファンド投資法人		6.579	10.116	2,618,020	4.2
福岡リート投資法人		3.275	2.541	368,953	0.6
K D X 不動産投資法人		40.339	33.57	4,894,506	7.9

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		
	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率	
	千□	千□	千円	%	
いちごオフィスリート投資法人	-	1.405	112,259	0.2	
大和証券オフィス投資法人	10.862	11.852	3,401,524	5.5	
阪急阪神リート投資法人	0.897	1.221	150,671	0.2	
スタートアップリート投資法人	2.766	0.269	46,456	0.1	
大和ハウスリート投資法人	3.86	-	-	-	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	26.653	21.037	1,481,004	2.4	
大和証券リビング投資法人	8.548	7.622	673,022	1.1	
ジャパンエクセレント投資法人	21.54	19.517	2,293,247	3.7	
合 計	□ 数 ・ 金 額	444.93	482.28096	60,194,645	-
	銘柄 数<比率>	36銘柄<98.5%>	36銘柄<97.5%>	-	97.5

(注1) < >内は期末の純資産総額に対する投資証券評価額の比率です。

(注2) 評価額の単位未満は切捨ててあります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

(注3) ユナイテッド・アーバン投資法人、積水ハウス・リート投資法人、平和不動産リート投資法人、東海道リート投資法人、KDX不動産投資法人、インヴィンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、スタートアップリート投資法人、日本都市ファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、いちごオフィスリート投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、ラサールロジポート投資法人、福岡リート投資法人につきましては、委託会社の利害関係人(みずほ銀行、みずほ信託銀行、みずほ証券)が一般事務受託会社となっております。(当該投資法人の直近の資産運用報告書より記載)

(2) 純資産総額の10%を超える不動産ファンドに関する組入投資証券の内容

■野村不動産マスターファンド投資法人(2025年1月16日現在組入比率:10.1%)

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、資産を主として不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針として設立された法人です。

② 開示されている直近決算期における投資口1口当たりの資産運用報酬等

項目	
(a)資産運用報酬	790円
(b)資産保管手数料	12円
(c)一般事務委託手数料	36円
(d)役員報酬	2円
(e)のれん償却額	557円
(f)その他営業費用	119円

※対象決算期:自2024年3月1日 至2024年8月31日

(注1) 円未満は四捨五入

(注2) 1口当たりの資産運用報酬等は、下記の簡便法により算出した数値です。

対象決算期の各費用の額
対象決算期中の平均投資口数

■投資信託財産の構成

2025年1月16日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	60,194,645	96.5
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	2,214,638	3.5
投 資 信 託 財 産 総 額	62,409,283	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨ててあります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2025年1月16日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	62,409,283,624円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	834,778,699
投 資 証 券(評価額)	60,194,645,528
未 収 入 金	668,947,745
未 収 配 当 金	710,911,652
(B) 負 債	697,030,183
未 払 金	230,230,183
未 払 解 約 金	466,800,000
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	61,712,253,441
元 本	16,327,609,146
次 期 繰 越 損 益 金	45,384,644,295
(D) 受 益 権 総 口 数	16,327,609,146口
1 万 口 当 たり 基 準 価 額(C/D)	37,796円

(注1) 期首元本額 16,971,710,981円
追加設定元本額 1,003,374,434円
一部解約元本額 1,647,476,269円

(注2) 期末における元本の内訳
D I A M J - R E I T オープン (毎月決算コース) 11,116,901,667円
D I A M J - R E I T オープン (2カ月決算コース) 1,197,849,386円
D I A M J - R E I T アクティブファンド (毎月決算型) 872,021,046円
D I A M J - R E I T オープン (1年決算コース) 3,076,030,120円
D I A M J - R E I T ファンドVA<適格機関投資家限定> 64,806,927円
期末元本合計 16,327,609,146円

■損益の状況

当期 自2024年7月17日 至2025年1月16日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,512,465,600円
受 取 配 当 金	1,511,370,260
受 取 利 息	1,095,340
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△3,564,079,983
売 買 益	416,396,621
売 買 損	△3,980,476,604
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	△2,051,614,383
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	49,183,636,843
(E) 解 約 差 損 益 金	△4,666,063,731
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	2,918,685,566
(G) 合 計(C+D+E+F)	45,384,644,295
次 期 繰 越 損 益 金(G)	45,384,644,295

(注1) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。
(注2) (E)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。
(注3) (F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。