

運用報告書 (全体版)

DIAM J-REITアクティブファンド(毎月決算型)

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	2006年12月22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アクティブファンド（毎月決算型）	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）を運用にあたっての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（原則として毎月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、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、また四半期毎（毎年1月、4月、7月、10月）には、売買益等を加えた収益分配を行うことをめざします。分配金額は、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：ハッピー・オーナー

第152期	<決算日	2019年8月16日>
第153期	<決算日	2019年9月17日>
第154期	<決算日	2019年10月16日>
第155期	<決算日	2019年11月18日>
第156期	<決算日	2019年12月16日>
第157期	<決算日	2020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アクティブファンド（毎月決算型）」は、2020年1月16日に第157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

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

DIAM J-REITアクティブファンド (毎月決算型)

■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23作成期	128期(2017年8月16日)	円 6,629	円 20	% 3.4	ポイント 3,166.22	% 3.6	% 98.0	百万円 8,820
	129期(2017年9月19日)	6,593	20	△0.2	3,165.48	△0.0	98.0	8,600
	130期(2017年10月16日)	6,450	20	△1.9	3,099.54	△2.1	98.1	8,304
	131期(2017年11月16日)	6,407	20	△0.4	3,093.45	△0.2	98.1	8,150
	132期(2017年12月18日)	6,601	20	3.3	3,195.71	3.3	98.0	8,407
	133期(2018年1月16日)	6,781	20	3.0	3,287.00	2.9	98.1	8,554
第24作成期	134期(2018年2月16日)	6,597	20	△2.4	3,201.64	△2.6	98.2	8,230
	135期(2018年3月16日)	6,717	20	2.1	3,281.10	2.5	98.4	8,267
	136期(2018年4月16日)	6,649	20	△0.7	3,265.06	△0.5	98.2	8,246
	137期(2018年5月16日)	6,774	20	2.2	3,342.57	2.4	98.0	8,345
	138期(2018年6月18日)	6,862	20	1.6	3,400.09	1.7	98.0	8,361
	139期(2018年7月17日)	6,997	20	2.3	3,477.46	2.3	98.7	8,439
第25作成期	140期(2018年8月16日)	6,946	20	△0.4	3,451.00	△0.8	98.4	8,291
	141期(2018年9月18日)	6,988	20	0.9	3,467.41	0.5	98.2	8,246
	142期(2018年10月16日)	6,984	20	0.2	3,477.78	0.3	98.1	8,156
	143期(2018年11月16日)	7,126	20	2.3	3,541.95	1.8	97.3	8,258
	144期(2018年12月17日)	7,249	20	2.0	3,615.41	2.1	97.8	8,392
	145期(2019年1月16日)	7,168	20	△0.8	3,596.21	△0.5	97.8	8,362
第26作成期	146期(2019年2月18日)	7,271	20	1.7	3,665.79	1.9	98.0	8,426
	147期(2019年3月18日)	7,528	20	3.8	3,794.72	3.5	98.0	8,680
	148期(2019年4月16日)	7,505	20	△0.0	3,796.90	0.1	97.8	8,435
	149期(2019年5月16日)	7,624	20	1.9	3,874.67	2.0	97.9	8,486
	150期(2019年6月17日)	7,710	20	1.4	3,934.65	1.5	97.7	8,500
	151期(2019年7月16日)	7,998	20	4.0	4,101.28	4.2	98.0	8,739
第27作成期	152期(2019年8月16日)	8,289	20	3.9	4,241.38	3.4	97.6	8,852
	153期(2019年9月17日)	8,444	20	2.1	4,334.17	2.2	98.3	8,923
	154期(2019年10月16日)	8,944	20	6.2	4,616.60	6.5	98.3	9,393
	155期(2019年11月18日)	8,616	20	△3.4	4,458.81	△3.4	98.3	8,937
	156期(2019年12月16日)	8,423	20	△2.0	4,360.66	△2.2	97.6	8,634
	157期(2020年1月16日)	8,561	20	1.9	4,448.47	2.0	98.4	8,599

(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指数は、株式会社東京証券取引所(株東京証券取引所)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・ノウハウおよび東証REIT指数の商標に関するすべての権利は、(株東京証券取引所)が有しています。なお、本商品は、(株東京証券取引所)により提供、保証または販売されるものではなく、(株東京証券取引所)は、ファンドの発行または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません(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

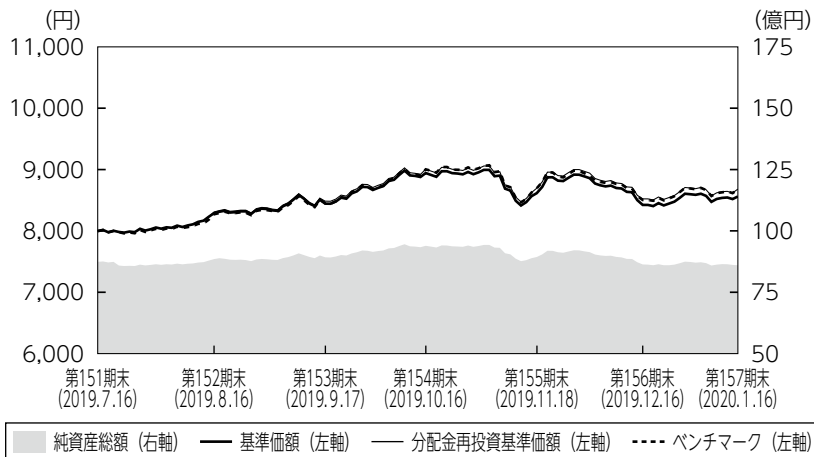
決算期	年 月 日	基 準 価 額		東 証 R E I T 指 数 (ベンチマーク)	(配当込み)		投 資 証 券 組 入 比 率
			騰 落 率		騰 落 率		
第152期	(期 首) 2019年 7 月 16 日	円 7,998	% -	ポイント 4,101.28	% -	% 98.0	
	7 月 末	8,055	0.7	4,120.33	0.5	97.4	
	(期 末) 2019年 8 月 16 日	8,309	3.9	4,241.38	3.4	97.6	
第153期	(期 首) 2019年 8 月 16 日	8,289	-	4,241.38	-	97.6	
	8 月 末	8,357	0.8	4,275.94	0.8	96.9	
	(期 末) 2019年 9 月 17 日	8,464	2.1	4,334.17	2.2	98.3	
第154期	(期 首) 2019年 9 月 17 日	8,444	-	4,334.17	-	98.3	
	9 月 末	8,714	3.2	4,477.77	3.3	97.7	
	(期 末) 2019年 10 月 16 日	8,964	6.2	4,616.60	6.5	98.3	
第155期	(期 首) 2019年 10 月 16 日	8,944	-	4,616.60	-	98.3	
	10 月 末	8,954	0.1	4,625.77	0.2	97.7	
	(期 末) 2019年 11 月 18 日	8,636	△3.4	4,458.81	△3.4	98.3	
第156期	(期 首) 2019年 11 月 18 日	8,616	-	4,458.81	-	98.3	
	11 月 末	8,888	3.2	4,584.30	2.8	97.5	
	(期 末) 2019年 12 月 16 日	8,443	△2.0	4,360.66	△2.2	97.6	
第157期	(期 首) 2019年 12 月 16 日	8,423	-	4,360.66	-	97.6	
	12 月 末	8,588	2.0	4,450.34	2.1	97.3	
	(期 末) 2020年 1 月 16 日	8,581	1.9	4,448.47	2.0	98.4	

(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152期～第157期の運用経過（2019年7月17日から2020年1月16日まで）

基準価額等の推移



第152期首： 7,998円
第157期末： 8,561円
（既払分配金120円）
騰落率： 8.6%
（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

欧米の金融緩和期待拡大から世界的に長期金利が期初から2019年8月にかけて大きく低下したことなどを背景に、利回りを求める投資家からの資金流入によりJ-R E I T市場が上昇し、基準価額は上昇しました。

投資環境

J-R E I T市場は、欧米の金融緩和期待拡大により世界的に長期金利が大きく低下したことや、世界的な株式指数への組入れが決定したことなどの好材料から当作成期の前半に大きく上昇しました。2019年11月以降は、米国長期金利の変動や米中貿易交渉の状況に左右されながら、世界的に株式市場が高値を更新するリスクオンの相場展開に伴い利益確定売りが膨らむ局面もありましたが、利回りを求める投資家からの資金流入を支えにして、一進一退の展開となりました。

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。

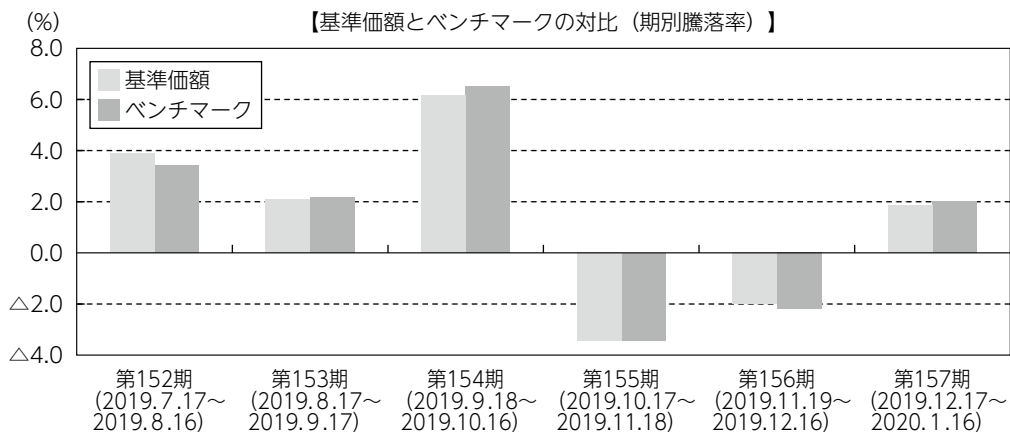
●D I A M J-R E I Tオープン・マザーファンド

純資産価値に対する割安感の有無、良好な不動産賃貸市況および売買環境を捉えた積極的な運営により純資産価値をより増加させられるかや、より投資家を向いた経営への変化が見られるかなどを考慮しつつウェイト格差をつける方針で運用を行いました。その結果、アクティブ・プロパティーズ投資法人などを中心に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8.5%上昇しました。

当ファンドはベンチマークを0.1%上回りました。主に、ラサールロジポート投資法人やオリックス不動産投資法人のオーバーウェイトがプラスに寄与するなど銘柄選択効果によってベンチマークを上回りました。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

分配金

当作成期の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152期	第153期	第154期	第155期	第156期	第157期
	2019年7月17日 ~2019年8月16日	2019年8月17日 ~2019年9月17日	2019年9月18日 ~2019年10月16日	2019年10月17日 ~2019年11月18日	2019年11月19日 ~2019年12月16日	2019年12月17日 ~2020年1月16日
当期分配金（税引前）	20円	20円	20円	20円	20円	20円
対基準価額比率	0.24%	0.24%	0.22%	0.23%	0.24%	0.23%
当期の収益	20円	20円	20円	6円	20円	20円
当期の収益以外	-円	-円	-円	13円	-円	-円
翌期繰越分配対象額	5,162円	5,316円	5,814円	5,801円	5,802円	5,812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、DIAM J-REIT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。

●DIAM J-REITオープン・マザーファンド

米中貿易交渉の進捗状況、日米長期金利の動向などに対する投資家のリスク許容度の変化に左右される展開を予想しています。個別銘柄では、1口当たりのキャッシュフローの成長性を考慮した純資産価値から判断される割安感の有無に加えて、良好な不動産市況を捉えた積極的な経営によって他リート以上に純資産価値の向上が見込まれる銘柄や、これまでの経営からの変化が期待される銘柄については、強気で臨む方針です。

■ 1万口当たりの費用明細

項目	第152期～第157期 (2019年7月17日 ～2020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)	47円 (21) (23) (2)	
(b) 売買委託手数料 (投資証券)	2 (2)	0.020 (0.020)	(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) 合計	0 (0) 49	0.001 (0.001) 0.569	(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

(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みません。

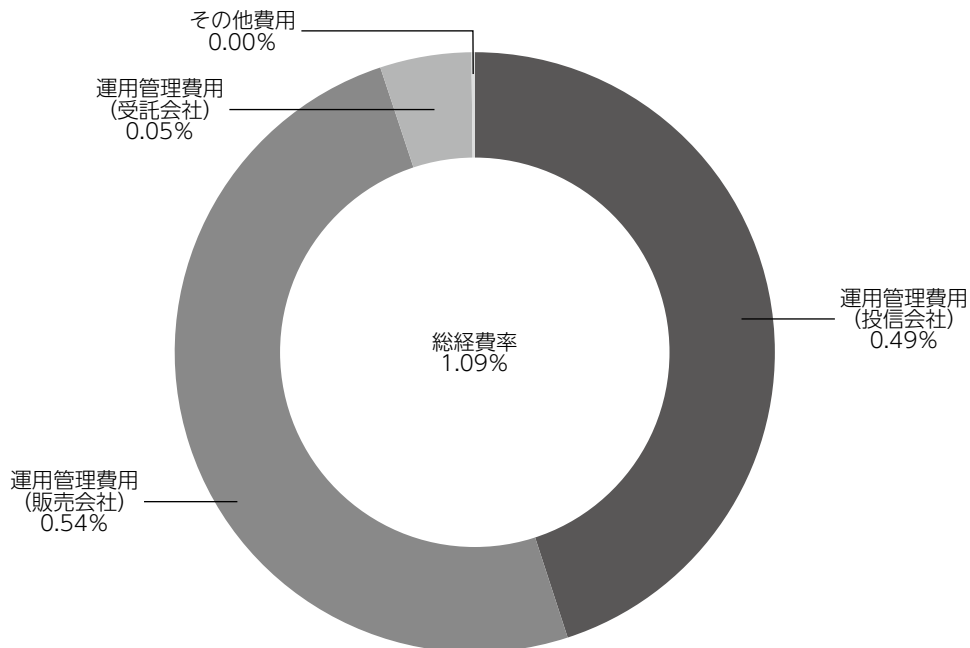
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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1.09%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（2019年7月17日から2020年1月16日まで）

	第 152 期 ~ 第 157 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	千口 12,726	千円 48,900	千口 240,847	千円 912,700

■利害関係人との取引状況等（2019年7月17日から2020年1月16日まで）

【DIAM J-REITアクティブファンド（毎月決算型）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 152 期 ~ 第 157 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額 (A)	1,847千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	584千円
(B) / (A)	31.7%

(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 152 期 ~ 第 157 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 19,530	百万円 5,301	% 27.1	百万円 26,712	百万円 8,710	% 32.6

平均保有割合 7.7%

(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 152 期 ~ 第 157 期	
	買	付 額
投 資 証 券		百万円 1,026

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26作成期末	第 27 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	2,454,197	2,226,076	8,651,202

■投資信託財産の構成

2020年1月16日現在

項 目	第 27 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	8,651,202	99.5
コール・ローン等、その他	46,062	0.5
投資信託財産総額	8,697,265	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

(2019年8月16日)、(2019年9月17日)、(2019年10月16日)、(2019年11月18日)、(2019年12月16日)、(2020年1月16日)現在

項 目	第152期末	第153期末	第154期末	第155期末	第156期末	第157期末
(A) 資 産	8,893,061,075円	8,968,199,505円	9,444,401,611円	9,008,739,294円	8,671,842,831円	8,697,265,219円
コール・ローン等	14,381,292	17,798,985	14,930,480	30,536,372	10,114,642	20,062,994
DIAM J-REITオープン・マザーファンド(評価額)	8,851,679,783	8,923,400,520	9,403,471,131	8,933,202,922	8,638,728,189	8,651,202,225
未 収 入 金	27,000,000	27,000,000	26,000,000	45,000,000	23,000,000	26,000,000
(B) 負 債	40,777,142	45,089,641	51,217,104	71,566,921	37,316,089	97,594,982
未 払 収 益 分 配 金	21,358,157	21,135,197	21,005,034	20,746,518	20,501,132	20,090,964
未 払 解 約 金	11,483,189	15,543,086	22,253,226	41,637,175	9,205,336	69,420,445
未 払 信 託 報 酬	7,923,768	8,398,608	7,946,780	9,169,310	7,598,086	8,071,528
その他未払費用	12,028	12,750	12,064	13,918	11,535	12,045
(C) 純資産総額(A-B)	8,852,283,933	8,923,109,864	9,393,184,507	8,937,172,373	8,634,526,742	8,599,670,237
元 本	10,679,078,984	10,567,598,749	10,502,517,010	10,373,259,105	10,250,566,358	10,045,482,136
次期繰越損益金	△1,826,795,051	△1,644,488,885	△1,109,332,503	△1,436,086,732	△1,616,039,616	△1,445,811,899
(D) 受 益 権 総 口 数	10,679,078,984□	10,567,598,749□	10,502,517,010□	10,373,259,105□	10,250,566,358□	10,045,482,136□
1万口当たり基準価額(C/D)	8,289円	8,444円	8,944円	8,616円	8,423円	8,561円

(注) 第151期末における元本額は10,927,243,888円、当作成期間(第152期~第157期)中における追加設定元本額は259,159,406円、同解約元本額は1,140,921,158円です。

■損益の状況

〔自 2019年7月17日 至 2019年8月16日〕〔自 2019年8月17日 至 2019年9月17日〕〔自 2019年9月18日 至 2019年10月16日〕〔自 2019年10月17日 至 2019年11月18日〕〔自 2019年11月19日 至 2019年12月16日〕〔自 2019年12月17日 至 2020年1月16日〕

項 目	第 152 期	第 153 期	第 154 期	第 155 期	第 156 期	第 157 期
(A) 配 当 等 収 益	△894円	△849円	△577円	△777円	△563円	△747円
受 取 利 息	3	1	2	4	3	8
支 払 利 息	△897	△850	△579	△781	△566	△755
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	340,093,669	192,120,383	552,506,461	△310,285,456	△169,620,064	165,923,290
売 買 益	341,087,858	193,227,853	555,970,623	4,147,890	2,270,900	167,543,609
売 買 損	△994,189	△1,107,470	△3,464,162	△314,433,346	△171,890,964	△1,620,319
(C) 信 託 報 酬 等	△7,935,796	△8,411,358	△7,958,844	△9,183,228	△7,609,621	△8,083,573
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	332,156,979	183,708,176	544,547,040	△319,469,461	△177,230,248	157,838,970
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	1,939,491,038	2,213,338,033	2,346,836,736	2,820,776,209	2,443,092,529	2,196,078,932
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△4,077,084,911	△4,020,399,897	△3,979,711,245	△3,916,646,962	△3,861,400,765	△3,779,638,837
(配 当 等 相 当 額)	(3,262,475,345)	(3,241,902,175)	(3,236,467,575)	(3,210,948,906)	(3,182,230,923)	(3,123,996,505)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△7,339,560,256)	(△7,262,302,072)	(△7,216,178,820)	(△7,127,595,868)	(△7,043,631,688)	(△6,903,635,342)
(G) 合 計 (D + E + F)	△1,805,436,894	△1,623,353,688	△1,088,327,469	△1,415,340,214	△1,595,538,484	△1,425,720,935
(H) 収 益 分 配 金	△21,358,157	△21,135,197	△21,005,034	△20,746,518	△20,501,132	△20,090,964
次 期 繰 越 損 益 金 (G + H)	△1,826,795,051	△1,644,488,885	△1,109,332,503	△1,436,086,732	△1,616,039,616	△1,445,811,899
追 加 信 託 差 損 益 金	△4,077,084,911	△4,020,399,897	△3,979,711,245	△3,916,646,962	△3,861,400,765	△3,779,638,837
(配 当 等 相 当 額)	(3,262,500,131)	(3,241,991,808)	(3,236,503,975)	(3,211,012,433)	(3,182,298,923)	(3,124,052,714)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△7,339,585,042)	(△7,262,391,705)	(△7,216,215,220)	(△7,127,659,395)	(△7,043,699,688)	(△6,903,691,551)
分 配 準 備 積 立 金	2,250,289,860	2,375,911,012	2,870,378,742	2,807,031,265	2,765,784,384	2,715,184,631
繰 越 損 益 金	-	-	-	△326,471,035	△520,423,235	△381,357,693

(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 152 期	第 153 期	第 154 期	第 155 期	第 156 期	第 157 期
(a) 経費控除後の配当等収益	22,879,293円	45,805,105円	15,332,915円	7,001,574円	21,653,144円	30,195,916円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	309,277,686	137,903,071	529,214,125	0	0	0
(c) 収 益 調 整 金	3,262,500,131	3,241,991,808	3,236,503,975	3,211,012,433	3,182,298,923	3,124,052,714
(d) 分 配 準 備 積 立 金	1,939,491,038	2,213,338,033	2,346,836,736	2,820,776,209	2,764,632,372	2,705,079,679
(e) 当 期 分 配 対 象 額 (a+b+c+d)	5,534,148,148	5,639,038,017	6,127,887,751	6,038,790,216	5,968,584,439	5,859,328,309
(f) 1万口当たり当期分配対象額	5,182.23	5,336.16	5,834.68	5,821.50	5,822.69	5,832.80
(g) 分 配 金	21,358,157	21,135,197	21,005,034	20,746,518	20,501,132	20,090,964
(h) 1万口当たり分配金	20	20	20	20	20	20

■分配金のお知らせ

決算期	第 152 期	第 153 期	第 154 期	第 155 期	第 156 期	第 157 期
1万口当たり分配金	20円	20円	20円	20円	20円	20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32期（決算日 2020年1月16日）

（計算期間 2019年7月17日から2020年1月16日）

DIAM J-REITオープン・マザーファンドの第32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	中率	（ベンチマーク）	期騰落		
28期（2018年1月16日）	円		%	ポイント	%	%	百万円
28期（2018年1月16日）	28,235		8.0	3,287.00	7.6	98.1	119,357
29期（2018年7月17日）	29,820		5.6	3,477.46	5.8	98.7	111,888
30期（2019年1月16日）	31,243		4.8	3,596.21	3.4	97.8	104,205
31期（2019年7月16日）	35,608		14.0	4,101.28	14.0	98.0	112,688
32期（2020年1月16日）	38,863		9.1	4,448.47	8.5	97.8	113,792

（注1）東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（㈩東京証券取引所）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・ノウハウおよび東証REIT指数の商標に関するすべての権利は、㈩東京証券取引所が有しています。なお、本商品は、㈩東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではなく、㈩東京証券取引所は、ファンドの発行または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません（以下同じ）。

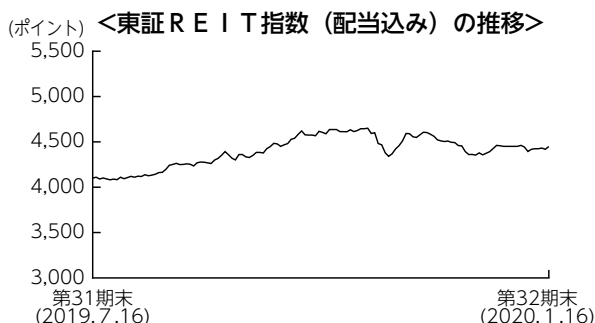
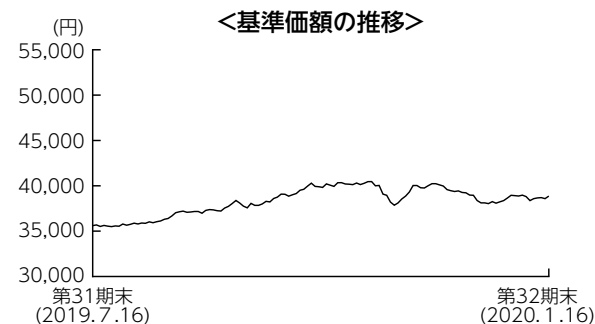
（注2）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

■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) 2019年 7 月 16 日	円	%	ポイント	%	%
7 月 末	35,608	-	4,101.28	-	98.0
8 月 末	35,878	0.8	4,120.33	0.5	97.4
9 月 末	37,346	4.9	4,275.94	4.3	96.9
10 月 末	39,068	9.7	4,477.77	9.2	97.6
11 月 末	40,270	13.1	4,625.77	12.8	97.7
12 月 末	40,105	12.6	4,584.30	11.8	97.4
(期 末) 2020年 1 月 16 日	38,876	9.2	4,450.34	8.5	97.0
	38,863	9.1	4,448.47	8.5	97.8

(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過 (2019年7月17日から2020年1月16日まで)



基準価額の推移

当ファンドの基準価額は38,863円となり、前期末比で9.1%上昇しました。

基準価額の主な変動要因

欧米の金融緩和期待拡大から世界的に長期金利が期初から2019年8月にかけて大きく低下したことなどを背景に、利回りを求める投資家からの資金流入によりJ-REIT市場が上昇し、基準価額は上昇しました。

投資環境

J-REIT市場は、欧米の金融緩和期待拡大により世界的に長期金利が大きく低下したことや、世界的な株式指数への組入れが決定したことなどの好材料から当期の前半に大きく上昇しました。2019年11月以降は、米国長期金利の変動や米中貿易交渉の状況に左右されながら、世界的に株式市場が高値を更新するリスクオンの相場展開に伴い利益確定売りが膨らむ局面もありましたが、利回りを求める投資家からの資金流入を支えにして、一進一退の展開となりました。

ポートフォリオについて

純資産価値に対する割安感の有無、良好な不動産賃貸市況および売買環境を捉えた積極的な運営により純資産価値をより増加させられるかや、より投資家を向いた経営への変化が見られるかなどを考慮しつつウェイト格差をつける方針で運用を行いました。その結果、アクティビア・プロパティーズ投資法人などを中心に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

ベンチマークは前期末比で8.5%上昇しました。

当ファンドはベンチマークを0.7%上回りました。主に、ラサールロジポート投資法人やオリックス不動産投資法人のオーバーウェイトがプラスに寄与するなど銘柄選択効果によってベンチマークを上回りました。

今後の運用方針

米中貿易交渉の進捗状況、日米長期金利の動向などに対する投資家のリスク許容度の変化に左右される展開を予想しています。個別銘柄では、1口当たりのキャッシュフローの成長性を考慮した純資産価値から判断される割安感の有無に加えて、良好な不動産市況を捉えた積極的な経営によって他リート以上に純資産価値の向上が見込まれる銘柄や、これまでの経営からの変化が期待される銘柄については、強気で臨む方針です。

■ 1万口当たりの費用明細

項 目	当 期	
	金 額	比 率
(a) 売買委託手数料 (投資証券)	8円 (8)	0.021% (0.021)
合 計	8	0.021

(注) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。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(38,333円)で除して100を乗じたものです。なお、費用項目の概要及び注記については6ページ(1万口当たりの費用明細)をご参照ください。

■売買及び取引の状況 (2019年7月17日から2020年1月16日まで)
投資証券

	買		付		売		付	
	□	数	金	額	□	数	金	額
		千□		千円		千□		千円
国内								
サンケイリアルエステート投資法人		1.060		128,559		—		—
		(0.626)		(74,327)		(—)		(—)
サンケイリアルエステート投資法人 新		0.626		74,327		—		—
		(△0.626)		(△74,327)		(—)		(—)
S O S I L A物流リート投資法人		—		—		—		—
		(0.422)		(43,466)		(—)		(—)
MCUBS MidCity投資法人		—		—		4.48		532,687
		(—)		(—)		(—)		(—)
森ヒルズリート投資法人		0.21		36,667		2.072		352,281
		(—)		(—)		(—)		(—)
産業ファンド投資法人		—		—		11.325		1,838,162
		(—)		(—)		(—)		(—)
アドバンス・レジデンス投資法人		1.51		524,243		—		—
		(—)		(—)		(—)		(—)
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		—		—		2.685		545,008
		(—)		(—)		(—)		(—)
アクティビア・プロパティーズ投資法人		4.103		2,121,029		—		—
		(—)		(—)		(—)		(—)
GLP投資法人		23.365		3,151,243		0.595		82,342
		(—)		(—)		(—)		(—)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		0.41		137,131		0.85		290,512
		(—)		(—)		(—)		(—)
日本プロロジスリート投資法人		0.63		170,994		1.61		458,183
		(—)		(—)		(—)		(—)
星野リゾート・リート投資法人		—		—		0.667		378,343
		(—)		(—)		(—)		(—)
Oneリート投資法人		—		—		0.782		268,839
		(—)		(—)		(—)		(—)
イオンリート投資法人		8.935		1,332,760		—		—
		(0.142)		(18,953)		(—)		(—)
イオンリート投資法人 新		0.142		18,953		—		—
		(△0.142)		(△18,953)		(—)		(—)
ヒューリックリート投資法人		3.97		797,536		1.33		254,294
		(—)		(—)		(—)		(—)
日本リート投資法人		—		—		1.762		811,877
		(—)		(—)		(—)		(—)
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人		—		—		4.515		93,403
		(—)		(—)		(—)		(—)
積水ハウス・リート投資法人		7.49		675,346		6.845		666,453
		(—)		(—)		(—)		(—)
ヘルスケア&メディカル投資法人		—		—		2.665		360,898
		(—)		(—)		(—)		(—)
野村不動産マスターファンド投資法人		3.505		647,218		7.6		1,408,061
		(—)		(—)		(—)		(—)
いちごホテルリート投資法人		0.18		24,297		0.35		46,284
		(—)		(—)		(—)		(—)
ラサールロジポート投資法人		3.96		607,106		6.252		971,057
		(0.151)		(22,348)		(—)		(—)
ラサールロジポート投資法人 新		0.151		22,348		—		—
		(△0.151)		(△22,348)		(—)		(—)
スターアジア不動産投資法人		—		—		0.1		11,864
		(—)		(—)		(—)		(—)
大江戸温泉リート投資法人		5.505		530,858		—		—
		(—)		(—)		(—)		(—)
さくら総合リート投資法人		—		—		0.42		40,466
		(—)		(—)		(—)		(—)
投資法人みらい		2.6		146,847		11.843		706,038
		(—)		(—)		(—)		(—)
森トラスト・ホテルリート投資法人		0.48		68,530		0.08		11,776
		(—)		(—)		(—)		(—)

	買 付 額		売 付 額	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
三菱地所物流リート投資法人	0.86 (0.408)	296,113 (137,041)	- (-)	- (-)
三菱地所物流リート投資法人 新	0.408 (△0.408)	137,041 (△137,041)	- (-)	- (-)
CREロジスティクスファンド投資法人	0.235 (-)	34,263 (-)	0.445 (-)	57,426 (-)
ザイマックス・リート投資法人	- (-)	- (-)	3.955 (-)	534,952 (-)
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	- (-)	- (-)	1.072 (-)	110,725 (-)
日本ビルファンド投資法人	- (-)	- (-)	1.54 (-)	1,224,981 (-)
ジャパンリアルエステイト投資法人	1.185 (-)	867,192 (-)	1.366 (-)	961,079 (-)
日本リテールファンド投資法人	- (-)	- (-)	7.62 (-)	1,749,295 (-)
オリックス不動産投資法人	- (-)	- (-)	10.481 (-)	2,425,289 (-)
日本プライムリアルティ投資法人	- (-)	- (-)	3.28 (-)	1,606,291 (-)
プレミア投資法人	- (-)	- (-)	10.91 (-)	1,682,568 (-)
東急リアル・エステート投資法人	- (-)	- (-)	6.71 (-)	1,356,110 (-)
グローバル・ワン不動産投資法人	1.305 (-)	184,299 (-)	4.21 (-)	596,481 (-)
ユナイテッド・アーバン投資法人	1.505 (-)	286,134 (-)	4.025 (-)	836,639 (-)
森トラスト総合リート投資法人	2.115 (-)	410,884 (-)	0.685 (-)	130,299 (-)
インヴェンシブル投資法人	7.61 (0.249)	474,091 (-)	4.58 (-)	285,720 (-)
インヴェンシブル投資法人 新	- (△0.249)	- (-)	- (-)	- (-)
平和不動産リート投資法人	- (-)	- (-)	0.515 (-)	69,025 (-)
日本ロジスティクスファンド投資法人	1.355 (-)	366,989 (-)	1.405 (-)	374,268 (-)
福岡リート投資法人	4.4 (-)	812,143 (-)	0.385 (-)	70,244 (-)
ケネディクス・オフィス投資法人	- (-)	- (-)	0.074 (-)	59,995 (-)
いちごオフィスリート投資法人	7.81 (-)	872,805 (-)	1.53 (-)	161,504 (-)
大和証券オフィス投資法人	0.615 (-)	506,009 (-)	0.36 (-)	299,191 (-)
阪急阪神リート投資法人	- (-)	- (-)	1.47 (-)	249,008 (-)
スターツプロシード投資法人	1.16 (-)	216,044 (-)	- (-)	- (-)
大和ハウスリート投資法人	1.005 (-)	273,266 (-)	1.33 (-)	385,364 (-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	12.685 (-)	1,107,527 (-)	4.27 (-)	355,067 (-)
日本賃貸住宅投資法人	- (-)	- (-)	9.755 (-)	979,449 (-)
ジャパンエクセレント投資法人	7.935 (-)	1,425,780 (-)	0.13 (-)	22,923 (-)

(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（2019年7月17日から2020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 19,530	百万円 5,301	% 27.1	百万円 26,712	百万円 8,710	% 32.6

(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 1,026

(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)	24,083千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	7,624千円
(B) / (A)	31.7%

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
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	%
サンケイリアルエステート投資法人			－		1.686	215,133	0.2
S O S I L A物流リート投資法人			－		0.422	51,315	0.0
MCUBS MidCity投資法人			12.714		8.234	978,199	0.9
森ヒルズリート投資法人			13.586		11.724	2,088,044	1.8
産業ファンド投資法人			13.335		2.01	329,640	0.3
アドバンス・レジデンス投資法人			6.475		7.985	2,702,922	2.4
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人			6.237		3.552	733,488	0.6
アクティビア・プロパティーズ投資法人			9.31		13.413	7,122,303	6.3
GLP投資法人			27.486		50.256	6,784,560	6.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人			5.059		4.619	1,595,864	1.4
日本プロロジスリート投資法人			21.716		20.736	5,820,595	5.1
星野リゾート・リート投資法人			0.667		－	－	－
Oneリート投資法人			1.068		0.286	98,813	0.1
イオンリート投資法人			6.282		15.359	2,313,065	2.0
ヒューリックリート投資法人			6.984		9.624	1,881,492	1.7
日本リート投資法人			2.719		0.957	449,311	0.4
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人			71.132		66.617	1,468,238	1.3
積水ハウス・リート投資法人			42.549		43.194	3,891,779	3.4
ヘルスケア&メディカル投資法人			4.93		2.265	310,984	0.3
野村不動産マスターファンド投資法人			20.889		16.794	3,096,813	2.7
いちごホテルリート投資法人			2.018		1.848	251,697	0.2
ラサールロジポート投資法人			31.795		29.654	4,717,951	4.1
スターアジア不動産投資法人			3.52		3.42	393,642	0.3
大江戸温泉リート投資法人			－		5.505	516,369	0.5
さくら総合リート投資法人			2.56		2.14	204,156	0.2
投資法人みらい			9.243		－	－	－
森トラスト・ホテルリート投資法人			2.085		2.485	379,211	0.3
三菱地所物流リート投資法人			1.19		2.458	868,903	0.8
CREロジスティクスファンド投資法人			1.905		1.695	244,758	0.2
ザイマックス・リート投資法人			6.754		2.799	391,020	0.3
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人			2.67		1.598	197,512	0.2
日本ビルファンド投資法人			9.929		8.389	6,853,813	6.0

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率	
	千□	千□	千円	%	
ジャパンリアルエステイト投資法人	10.137	9.956	7,327,616	6.4	
日本リテールファンド投資法人	27.685	20.065	4,709,255	4.1	
オリックス不動産投資法人	47.148	36.667	8,561,744	7.5	
日本プライムリアルティ投資法人	4.074	0.794	380,723	0.3	
プレミア投資法人	19.192	8.282	1,266,317	1.1	
東急リアル・エステート投資法人	17.859	11.149	2,286,659	2.0	
グローバル・ワン不動産投資法人	27.09	24.185	3,347,204	2.9	
ユナイテッド・アーバン投資法人	16.706	14.186	2,896,781	2.5	
森トラスト総合リート投資法人	2.27	3.7	712,990	0.6	
インヴィンシブル投資法人	39.644	42.923	2,618,303	2.3	
インヴィンシブル投資法人 新	0.249	—	—	—	
平和不動産リート投資法人	6.992	6.477	865,327	0.8	
日本ロジスティクスファンド投資法人	7.512	7.462	2,061,750	1.8	
福岡リート投資法人	4.22	8.235	1,522,651	1.3	
ケネディクス・オフィス投資法人	0.074	—	—	—	
いちごオフィスリート投資法人	9.153	15.433	1,726,952	1.5	
大和証券オフィス投資法人	5.328	5.583	4,633,890	4.1	
阪急阪神リート投資法人	1.47	—	—	—	
スターツプロシード投資法人	5.396	6.556	1,323,000	1.2	
大和ハウスリート投資法人	3.267	2.942	823,171	0.7	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	35.296	43.711	3,601,786	3.2	
日本賃貸住宅投資法人	22.412	12.657	1,308,733	1.2	
ジャパンエクセレント投資法人	5.284	13.089	2,392,669	2.1	
合 計	□ 数 ・ 金 額	665.265	635.776	111,319,126	—
	銘 柄 数<比 率>	52銘柄<98.0%>	50銘柄<97.8%>	—	97.8

(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) MCUBS MidCity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、ラサールロジポート投資法人、森トラスト総合リート投資法人、福岡リート投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、イオンリート投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、ヒューリックリート投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人、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、日本賃貸住宅投資法人、平和不動産リート投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、ザイマックス・リート投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、サンケイリアルエステート投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、One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、みずほリートマネジメント)が運用会社または一般事務受託会社となっています。(当該投資法人の直近の資産運用報告書より記載)

■投資信託財産の構成

2020年1月16日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	111,319,126	96.7
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	3,857,319	3.3
投 資 信 託 財 産 総 額	115,176,445	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

(2020年1月16日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	115,176,445,959円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	2,591,537,128
投 資 証 券(評価額)	111,319,126,480
未 収 入 金	273,486,051
未 収 配 当 金	992,296,300
(B) 負 債	1,383,507,106
未 払 金	274,707,106
未 払 解 約 金	1,108,800,000
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	113,792,938,853
元 本	29,280,669,501
次 期 繰 越 損 益 金	84,512,269,352
(D) 受 益 権 総 口 数	29,280,669,501口
1 万 口 当 たり 基 準 価 額(C/D)	38,863円

(注1) 期首元本額 31,646,524,007円
追加設定元本額 1,667,655,780円
一部解約元本額 4,033,510,286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) 23,848,762,591円
D I A M J - R E I T オープン (2カ月決算コース) 2,089,941,423円
D I A M J - R E I T アクティブファンド (毎月決算型) 2,226,076,789円
D I A M J - R E I T アクティブファンド (1年決算型) 32,440,857円
D I A M J - R E I T オープン (1年決算コース) 898,491,487円
D I A M J - R E I T ファンドVA<適格機関投資家限定> 184,956,354円
期末元本合計 29,280,669,501円

■損益の状況

当期 自2019年7月17日 至2020年1月16日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	2,151,299,714円
受 取 配 当 金	2,151,905,455
そ の 他 収 益 金	3
支 払 利 息	△605,744
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	8,012,437,813
売 買 益	8,633,646,722
売 買 損	△621,208,909
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	10,163,737,527
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	81,041,887,319
(E) 解 約 差 損 益 金	△11,400,289,714
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	4,706,934,220
(G) 合 計(C+D+E+F)	84,512,269,352
次 期 繰 越 損 益 金(G)	84,512,269,352

(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。