

運用報告書 (全体版)

One J-REITオープン(毎月決算コース)

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	2003年12月25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	One J-REITオープン（毎月決算コース）	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	One J-REITオープン（毎月決算コース）	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。
	DIAM J-REITオープン・マザーファンド	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。
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、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、基準価額の水準、市場動向等を勘案して分配金額を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

(旧ファンド名称：DIAM J-REITオープン(毎月決算コース))

第260期	<決算日	2026年2月16日>
第261期	<決算日	2026年3月16日>
第262期	<決算日	2026年4月16日>
第263期	<決算日	2026年5月18日>
第264期	<決算日	2026年6月16日>
第265期	<決算日	2026年7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、「One J-REITオープン（毎月決算コース）」は、2026年7月16日に第265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/>

One J-REITオープン (毎月決算コース)

■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	純資産額
		(分配落)	税込み 分配金	期騰落 中率	(ベンチマーク)	期騰落 中率		
第41作成期	236期 (2024年 2 月16日)	円 3,476	円 25	% △6.0	ポイント 4,173.83	% △6.0	% 98.1	百万円 45,782
	237期 (2024年 3 月18日)	3,494	25	1.2	4,219.98	1.1	97.7	46,621
	238期 (2024年 4 月16日)	3,591	25	3.5	4,376.70	3.7	97.7	48,751
	239期 (2024年 5 月16日)	3,612	25	1.3	4,450.28	1.7	97.7	49,282
	240期 (2024年 6 月17日)	3,423	25	△4.5	4,239.82	△4.7	97.6	46,652
	241期 (2024年 7 月16日)	3,450	25	1.5	4,314.16	1.8	98.4	47,338
第42作成期	242期 (2024年 8 月16日)	3,449	25	0.7	4,356.69	1.0	97.7	47,212
	243期 (2024年 9 月17日)	3,482	25	1.7	4,410.92	1.2	97.4	47,691
	244期 (2024年10月16日)	3,321	25	△3.9	4,247.39	△3.7	97.8	45,420
	245期 (2024年11月18日)	3,275	25	△0.6	4,225.17	△0.5	97.6	44,319
	246期 (2024年12月16日)	3,158	25	△2.8	4,117.88	△2.5	98.1	42,183
	247期 (2025年 1 月16日)	3,180	25	1.5	4,179.57	1.5	97.6	42,008
第43作成期	248期 (2025年 2 月17日)	3,230	25	2.4	4,305.94	3.0	98.0	42,092
	249期 (2025年 3 月17日)	3,216	25	0.3	4,328.38	0.5	97.5	41,453
	250期 (2025年 4 月16日)	3,251	25	1.9	4,420.58	2.1	97.5	42,243
	251期 (2025年 5 月16日)	3,279	25	1.6	4,486.73	1.5	97.6	42,607
	252期 (2025年 6 月16日)	3,353	25	3.0	4,627.82	3.1	97.8	43,280
	253期 (2025年 7 月16日)	3,422	25	2.8	4,731.88	2.2	97.6	43,991
第44作成期	254期 (2025年 8 月18日)	3,577	25	5.3	4,991.11	5.5	97.6	45,772
	255期 (2025年 9 月16日)	3,665	25	3.2	5,146.10	3.1	97.8	46,544
	256期 (2025年10月16日)	3,612	25	△0.8	5,127.05	△0.4	97.7	45,703
	257期 (2025年11月17日)	3,738	25	4.2	5,354.75	4.4	97.7	47,456
	258期 (2025年12月16日)	3,672	25	△1.1	5,300.45	△1.0	98.0	45,655
	259期 (2026年 1 月16日)	3,783	25	3.7	5,523.48	4.2	97.8	47,420
第45作成期	260期 (2026年 2 月16日)	3,647	25	△2.9	5,376.37	△2.7	97.7	45,312
	261期 (2026年 3 月16日)	3,560	25	△1.7	5,310.50	△1.2	97.5	44,429
	262期 (2026年 4 月16日)	3,499	25	△1.0	5,255.96	△1.0	97.7	43,517
	263期 (2026年 5 月18日)	3,259	25	△6.1	4,924.49	△6.3	98.1	40,682
	264期 (2026年 6 月16日)	3,180	25	△1.7	4,839.36	△1.7	98.0	39,460
	265期 (2026年 7 月16日)	3,254	25	3.1	4,996.58	3.2	97.4	40,388

(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指数の数値および同指数にかかる標章または商標は、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JPXが有しています。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。本商品は、JPX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JPX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）。

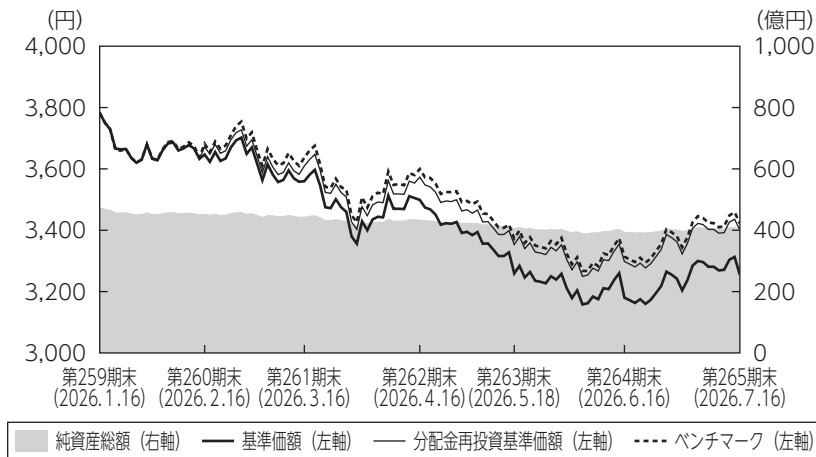
■過去 6 ヶ月間の基準価額と市況の推移

決算期	年 月 日	基 準 価 額		東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み)		投 組 資 入 証 比	券 率
			騰 落 率	(ベンチマーク)	騰 落 率		
第260期	(期 首) 2026 年 1 月 16 日	円 3,783	% －	ポイント 5,523.48	% －	% 97.8	
	1 月 末	3,633	△4.0	5,305.81	△3.9	97.4	
	(期 末) 2026 年 2 月 16 日	3,672	△2.9	5,376.37	△2.7	97.7	
第261期	(期 首) 2026 年 2 月 16 日	3,647	－	5,376.37	－	97.7	
	2 月 末	3,649	0.1	5,400.52	0.4	97.3	
	(期 末) 2026 年 3 月 16 日	3,585	△1.7	5,310.50	△1.2	97.5	
第262期	(期 首) 2026 年 3 月 16 日	3,560	－	5,310.50	－	97.5	
	3 月 末	3,356	△5.7	5,002.08	△5.8	97.4	
	(期 末) 2026 年 4 月 16 日	3,524	△1.0	5,255.96	△1.0	97.7	
第263期	(期 首) 2026 年 4 月 16 日	3,499	－	5,255.96	－	97.7	
	4 月 末	3,395	△3.0	5,103.88	△2.9	97.4	
	(期 末) 2026 年 5 月 18 日	3,284	△6.1	4,924.49	△6.3	98.1	
第264期	(期 首) 2026 年 5 月 18 日	3,259	－	4,924.49	－	98.1	
	5 月 末	3,258	△0.0	4,927.93	0.1	97.6	
	(期 末) 2026 年 6 月 16 日	3,205	△1.7	4,839.36	△1.7	98.0	
第265期	(期 首) 2026 年 6 月 16 日	3,180	－	4,839.36	－	98.0	
	6 月 末	3,242	1.9	4,935.71	2.0	97.5	
	(期 末) 2026 年 7 月 16 日	3,279	3.1	4,996.58	3.2	97.4	

(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260期～第265期の運用経過（2026年1月17日から2026年7月16日まで）

基準価額等の推移



- （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

期初から相次いだ公募増資による需給悪化に加え、2026年2月末に米・イラン戦争が開戦して以降、インフレの昂進懸念や財政悪化懸念の拡大を背景に長期金利が急ピッチで上昇したことが嫌気され、J-REIT市場は下落しました。その結果、基準価額は下落しました。

投資環境

期初から相次いだ公募増資による需給の悪化に加え、2月末に米・イラン戦争が開戦して以降、インフレの昂進懸念や財政悪化懸念の拡大を背景に長期金利が急ピッチで上昇したことが悪材料となり、J－REIT市場は下落基調で推移しました。その後、6月下旬以降に株式市場においてAI・半導体関連株を中心に変動の激しい展開となる中、相対的な業績安定性を評価する投資家からの資金流入や、長期金利上昇に一服感が見られたことなどを背景に反発基調となりましたが、期間全体では下落しました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

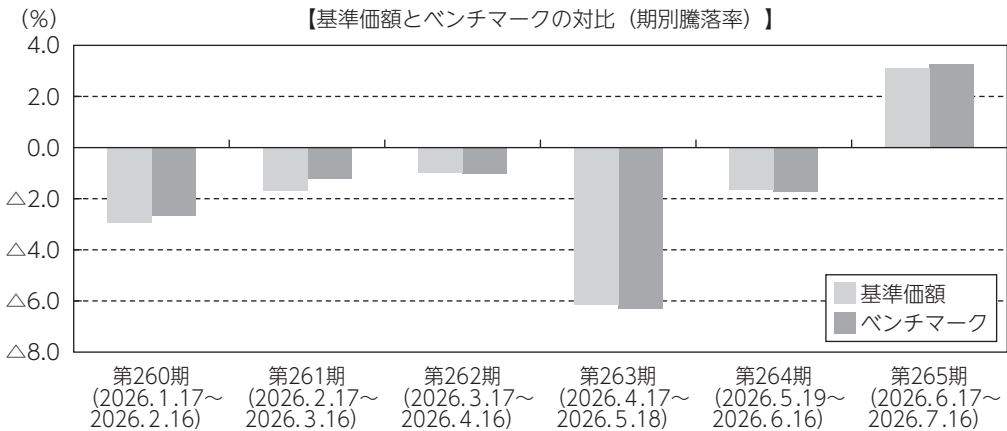
D I A M J－REITオープン・マザーファンドの組入比率が高位となるよう運用を行いました。

●D I A M J－REITオープン・マザーファンド

個別銘柄のバリュエーション格差の変化に合わせて、ウェイトを機動的に変動させました。バリュエーションが相対的に割安な銘柄の中で、インフレや金利上昇に対応し、資産入替や積極的な賃料引き上げ交渉などに取り組むと考えられる銘柄や保有不動産の含み益の投資主還元積極的に取り組むと考えられる銘柄などについて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9.5%下落しました。当ファンドはベンチマークを0.6%下回りました。大和証券オフィス投資法人のオーバーウェイトがマイナスに影響したことなどから銘柄選択効果がマイナスとなった結果、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260期	第261期	第262期	第263期	第264期	第265期
	2026年1月17日 ～2026年2月16日	2026年2月17日 ～2026年3月16日	2026年3月17日 ～2026年4月16日	2026年4月17日 ～2026年5月18日	2026年5月19日 ～2026年6月16日	2026年6月17日 ～2026年7月16日
当期分配金（税引前）	25円	25円	25円	25円	25円	25円
対基準価額比率	0.68%	0.70%	0.71%	0.76%	0.78%	0.76%
当期の収益	6円	22円	－円	10円	6円	15円
当期の収益以外	18円	2円	25円	14円	18円	9円
翌期繰越分配対象額	6,894円	6,891円	6,866円	6,852円	6,834円	6,824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。
- （注４）投資信託の計理上、「翌期繰越分配対象額」は当該決算期末時点の基準価額を上回る場合がありますが、実際には基準価額を超える額の分配金をお支払いすることはありません。

今後の運用方針

●当ファンド

当ファンドの運用方針については、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、物価指標の状況を踏まえた日米の金融政策への市場期待の変化や不動産ファンダメンタルズの動向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、物価や金利上昇に対応し、資産入替戦略や積極的な賃料引き上げ交渉、柔軟な資本政策・財務戦略を実行していくと考えられる銘柄などについて強気に臨む方針です。

■ 1 万口当たりの費用明細

項目	第260期～第265期		項目の概要
	(2026年1月17日 ～2026年7月16日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	19円	0.544%	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は3,433円です。
（投信会社）	（ 8）	(0.245)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価
（販売会社）	（ 9）	(0.272)	販売会社分は、購入後の情報提供、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等の対価
（受託会社）	（ 1）	(0.027)	受託会社分は、運用財産の保管・管理、投信会社からの運用指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	1	0.033	(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
（投資証券）	（ 1）	(0.033)	
(c) その他費用	0	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）	（ 0）	(0.000)	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	20	0.577	

(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、売買委託手数料およびその他費用は、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。

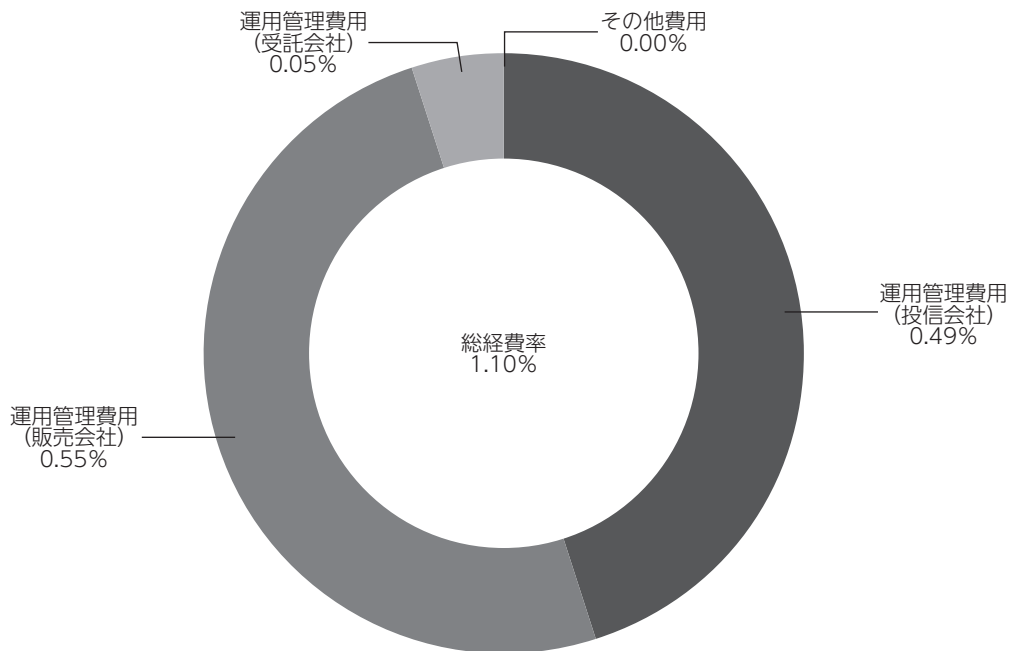
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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（2026年1月17日から2026年7月16日まで）

	第 260 期 ～ 第 265 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 312,607	千円 1,435,450	千口 861,187	千円 3,944,320

■利害関係人との取引状況等（2026年1月17日から2026年7月16日まで）

【One J-REITオープン（毎月決算コース）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 260 期 ～ 第 265 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額 (A)	14,447千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	1,375千円
(B)／(A)	9.5%

(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 区 分	第 260 期 ～			第 265 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 19,556	百万円 1,595	% 8.2	百万円 21,604	百万円 2,140	% 9.9

平均保有割合 66.9%

(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 260 期 ～ 第 265 期
	買 付 額
投 資 証 券	百万円 950

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44作成期末	第 45 作 成 期 末	
	□ 数	□ 数	評 価 額
	千□	千□	千円
D I A M J - R E I Tオープン・マザーファンド	9,549,382	9,000,802	40,331,695

■投資信託財産の構成 2026年7月16日現在

項 目	第 45 作 成 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
D I A M J - R E I Tオープン・マザーファンド	40,331,695	98.8
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	485,906	1.2
投 資 信 託 財 産 総 額	40,817,601	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

(2026年2月16日)、(2026年3月16日)、(2026年4月16日)、(2026年5月18日)、(2026年6月16日)、(2026年7月16日)現在

項 目	第 260 期 末	第 261 期 末	第 262 期 末	第 263 期 末	第 264 期 末	第 265 期 末
(A) 資 産	45,746,996,037円	44,944,570,986円	43,914,730,997円	41,229,315,865円	39,929,440,324円	40,817,601,846円
コール・ローン等	173,128,873	108,970,320	141,059,651	309,878,468	185,900,080	146,846,000
DIAM J-REITオープン・マザーファンド (評価額)	45,256,547,164	44,382,110,666	43,451,171,346	40,712,407,397	39,412,210,244	40,331,695,846
未 収 入 金	317,320,000	453,490,000	322,500,000	207,030,000	331,330,000	339,060,000
(B) 負 債	434,284,683	515,213,383	397,113,974	546,525,666	468,551,818	428,870,460
未 払 収 益 分 配 金	310,648,949	312,023,138	310,905,872	312,047,735	310,203,128	310,305,154
未 払 解 約 金	80,790,218	165,131,720	45,683,992	193,568,053	123,314,049	82,139,659
未 払 信 託 報 酬	42,801,880	38,019,561	40,482,116	40,867,186	34,997,401	36,386,989
そ の 他 未 払 費 用	43,636	38,964	41,994	42,692	37,240	38,658
(C) 純資産総額(A－B)	45,312,711,354	44,429,357,603	43,517,617,023	40,682,790,199	39,460,888,506	40,388,731,386
元 本	124,259,579,969	124,809,255,593	124,362,348,862	124,819,094,032	124,081,251,459	124,122,061,987
次 期 繰 越 損 益 金	△78,946,868,615	△80,379,897,990	△80,844,731,839	△84,136,303,833	△84,620,362,953	△83,733,330,601
(D) 受 益 権 総 口 数	124,259,579,969□	124,809,255,593□	124,362,348,862□	124,819,094,032□	124,081,251,459□	124,122,061,987□
1万□当たり基準価額(C/D)	3,647円	3,560円	3,499円	3,259円	3,180円	3,254円

(注) 第259期末における元本額は125,360,138,664円、当作成期間（第260期～第265期）中における追加設定元本額は9,439,699,787円、同解約元本額は10,677,776,464円です。

■損益の状況

〔自 2026年1月17日 至 2026年2月16日〕〔自 2026年2月17日 至 2026年3月16日〕〔自 2026年3月17日 至 2026年4月16日〕〔自 2026年4月17日 至 2026年5月18日〕〔自 2026年5月19日 至 2026年6月16日〕〔自 2026年6月17日 至 2026年7月16日〕

項 目	第 260 期	第 261 期	第 262 期	第 263 期	第 264 期	第 265 期
(A) 配 当 等 収 益	102,853円	68,623円	72,955円	87,210円	92,036円	104,270円
受 取 利 息	102,853	68,623	72,955	87,210	92,036	104,270
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△1,329,622,585	△731,126,439	△397,054,938	△2,623,223,883	△627,111,529	1,252,983,972
売 買 益	18,764,548	6,169,543	9,949,878	17,682,933	11,463,964	1,261,670,308
売 買 損	△1,348,387,133	△737,295,982	△407,004,816	△2,640,906,816	△638,575,493	△8,686,336
(C) 信 託 報 酬 等	△42,845,516	△38,058,525	△40,524,110	△40,909,878	△35,034,641	△36,425,647
(D) 当期繰越損益金(A+B+C)	△1,372,365,248	△769,116,341	△437,506,093	△2,664,046,551	△662,054,134	1,216,662,595
(E) 前期繰越損益金	△347,336,356	△1,785,863,980	△2,804,249,945	△3,202,845,622	△5,855,196,077	△6,511,041,337
(F) 追加信託差損益金	△76,916,518,062	△77,512,894,531	△77,292,069,929	△77,957,363,925	△77,792,909,614	△78,128,646,705
(配当等相当額)	(85,898,253,093)	(86,052,792,673)	(85,710,245,162)	(85,713,027,064)	(85,026,159,798)	(84,826,544,075)
(売買損益相当額)	(△162,814,771,155)	(△163,565,687,204)	(△163,002,315,091)	(△163,670,390,989)	(△162,819,069,412)	(△162,955,190,780)
(G) 合 計(D+E+F)	△78,636,219,666	△80,067,874,852	△80,533,825,967	△83,824,256,098	△84,310,159,825	△83,423,025,447
(H) 収 益 分 配 金	△310,648,949	△312,023,138	△310,905,872	△312,047,735	△310,203,128	△310,305,154
次期繰越損益金(G+H)	△78,946,868,615	△80,379,897,990	△80,844,731,839	△84,136,303,833	△84,620,362,953	△83,733,330,601
追加信託差損益金	△77,141,616,102	△77,548,848,992	△77,602,975,801	△78,140,388,724	△78,020,938,161	△78,249,995,610
(配当等相当額)	(85,673,782,285)	(86,018,259,468)	(85,399,436,411)	(85,531,744,741)	(84,798,677,120)	(84,706,910,236)
(売買損益相当額)	(△162,815,398,387)	(△163,567,108,460)	(△163,002,412,212)	(△163,672,133,465)	(△162,819,615,281)	(△162,956,905,846)
繰 越 損 益 金	△1,805,252,513	△2,831,048,998	△3,241,756,038	△5,995,915,109	△6,599,424,792	△5,483,334,991

(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 260 期	第 261 期	第 262 期	第 263 期	第 264 期	第 265 期
(a) 経費控除後の配当等収益	85,550,909円	276,068,677円	0円	129,022,936円	82,174,581円	188,956,249円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0	0	0	0	0	0
(c) 収 益 調 整 金	85,898,880,325	86,054,213,929	85,710,342,283	85,714,769,540	85,026,705,667	84,828,259,141
(d) 分 配 準 備 積 立 金	0	0	0	0	0	0
(e) 当期分配対象額(a+b+c+d)	85,984,431,234	86,330,282,606	85,710,342,283	85,843,792,476	85,108,880,248	85,017,215,390
(f) 1万口当たり当期分配対象額	6,919.74	6,916.98	6,891.98	6,877.46	6,859.12	6,849.48
(g) 分 配 金	310,648,949	312,023,138	310,905,872	312,047,735	310,203,128	310,305,154
(h) 1万口当たり分配金	25	25	25	25	25	25

■分配金のお知らせ

決 算 期	第 260 期	第 261 期	第 262 期	第 263 期	第 264 期	第 265 期
1 万口当たり分配金	25円	25円	25円	25円	25円	25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。

《お知らせ》

約款変更のお知らせ

■当ファンドおよび当ファンドが投資対象とする「D I A M J ー R E I T オープン・マザーファンド」において、「一般社団法人投資信託協会」の名称変更に伴い、約款における記載を「一般社団法人資産運用業協会」に変更しました。

(2026年4月1日)

■ファンド名称を「D I A M J ー R E I T オープン（毎月決算コース）」から「One J ー R E I T オープン（毎月決算コース）」に変更しました。

(2026年4月17日)

D I A M J - R E I T オープン・マザーファンド

運用報告書

第45期（決算日 2026年7月16日）

（計算期間 2026年1月17日から2026年7月16日）

D I A M J - R E I T オープン・マザーファンドの第45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 R E I T 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 R E I T 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 組 入 比 率	純 資 産 総 額	
		期 中 騰 落 率	(ベンチマーク) 期 中 騰 落 率			
	円	%	ポイント	%	百万円	
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
43期 (2025年7月16日)	42,815	13.3	4,731.88	13.2	97.7	65,638
44期 (2026年1月16日)	49,585	15.8	5,523.48	16.7	97.9	70,780
45期 (2026年7月16日)	44,809	△9.6	4,996.58	△9.5	97.6	60,587

（注1）東証 R E I T 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）。

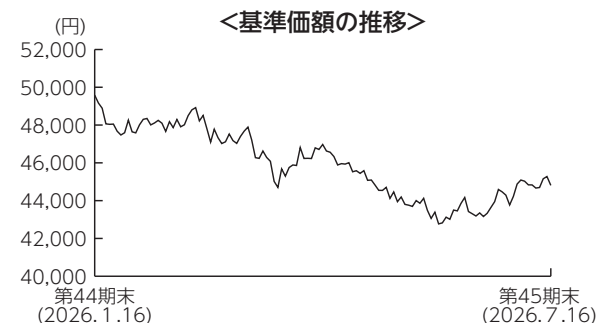
（注2）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

■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	（ベンチマーク）	騰 落 率	
(期 首) 2026 年 1 月 16 日	円	% －	ポイント 5,523.48	% －	% 97.9
1 月 末	47,640	△3.9	5,305.81	△3.9	97.5
2 月 末	48,222	△2.7	5,400.52	△2.2	97.5
3 月 末	44,702	△9.8	5,002.08	△9.4	97.5
4 月 末	45,584	△8.1	5,103.88	△7.6	97.5
5 月 末	44,123	△11.0	4,927.93	△10.8	97.7
6 月 末	44,291	△10.7	4,935.71	△10.6	97.6
(期 末) 2026 年 7 月 16 日	44,809	△9.6	4,996.58	△9.5	97.6

（注）騰落率は期首比です。

■当期の運用経過（2026年1月17日から2026年7月16日まで）

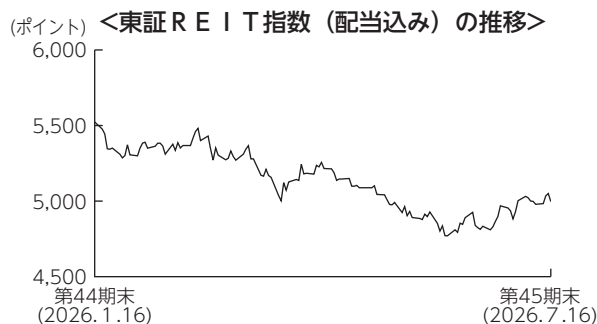


基準価額の推移

当ファンドの基準価額は44,809円となり、前期末比9.6%下落しました。

基準価額の主な変動要因

期初から相次いだ公募増資による需給悪化に加え、2026年2月末に米・イラン戦争が開戦して以降、インフレの昂進懸念や財政悪化懸念の拡大を背景に長期金利が急ピッチで上昇したことが嫌気され、Ｊ－ＲＥＩＴ市場は下落しました。その結果、基準価額は下落しました。



投資環境

期初から相次いだ公募増資による需給の悪化に加え、2026年2月末に米・イラン戦争が開戦して以降、インフレの昂進懸念や財政悪化懸念の拡大を背景に長期金利が急ピッチで上昇したことが悪材料となり、Ｊ－ＲＥＩＴ市場は下落基調で推移しました。その後、6月下旬以降に株式市場においてＡＩ・半導体関連株を中心に変動の激しい展開となる中、相対的な業績安定性を評価する投資家からの資金流入や、長期金利上昇に一服感が見られたことなどを背景に反発基調となりましたが、期間全体では下落しました。

ポートフォリオについて

個別銘柄のバリュエーション格差の変化に合わせて、ウェイトを機動的に変動させました。バリュエーションが相対的に割安な銘柄の中で、インフレや金利上昇に対応し、資産入替や積極的な賃料引き上げ交渉などに取り組むと考えられる銘柄や保有不動産の含み益の投資主還元積極的に取り組むと考えられる銘柄などについて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9.5%下落しました。当ファンドはベンチマークを0.1%下回りました。大和証券オフィス投資法人のオーバーウェイトがマイナスに影響したことなどから銘柄選択効果がマイナスとなった結果、ベンチマークを下回りました。

今後の運用方針

J－R E I T市場は、物価指標の状況を踏まえた日米の金融政策への市場期待の変化や不動産ファンドメンタルズの動向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、物価や金利上昇に対応し、資産入替戦略や積極的な賃料引き上げ交渉、柔軟な資本政策・財務戦略を実行していくと考えられる銘柄などについて強気に臨む方針です。

■ 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)	16円 (16)	0.034% (0.034)	(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	16	0.034	
期中の平均基準価額は45,877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 (2026年1月17日から2026年7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
S O S I L A物流リート投資法人		1.87		234,796		2.99		340,278
		(-)		(-)		(-)		(-)
三井不動産アコモデーションファンド投資法人		3.509		454,280		1.228		152,736
		(-)		(-)		(-)		(-)
産業ファンド投資法人		-		-		8.751		1,270,891
		(-)		(-)		(-)		(-)
アドバンス・レジデンス投資法人		3.745		570,917		2.736		457,738
		(-)		(-)		(-)		(-)
アクティビア・プロパティーズ投資法人		2.889		391,074		3.375		458,308
		(-)		(-)		(-)		(-)
G L P 投資法人		1.009		141,929		10.789		1,490,851
		(-)		(-)		(-)		(-)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		1.564		163,196		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本プロロジスリート投資法人		16.402		1,485,516		2.578		220,627
		(-)		(-)		(-)		(-)
星野リゾート・リート投資法人		0.184		42,488		2.778		692,990
		(-)		(-)		(-)		(-)
O n e リート投資法人		1.521		121,350		0.487		36,909
		(-)		(-)		(-)		(-)
ヒューリックリート投資法人		1.015		170,171		1.012		160,207
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本リート投資法人		0.779		68,925		8.716		787,035
		(-)		(-)		(-)		(-)
積水ハウス・リート投資法人		1.728		145,699		4.907		399,307
		(-)		(-)		(-)		(-)
トーセイ・リート投資法人		0.184		26,559		0.637		88,821
		(-)		(-)		(-)		(-)
野村不動産マスターファンド投資法人		1.608		260,407		6.656		1,054,585
		(-)		(-)		(-)		(-)
ラサールロジポート投資法人		-		-		4.563		690,125
		(-)		(-)		(-)		(-)
スターアジア不動産投資法人		12.011		711,961		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		5.308		599,762		3.521		403,606
		(-)		(-)		(-)		(-)
投資法人みらい		1.084		55,087		19.164		875,217
		(-)		(-)		(-)		(-)
C R E ロジスティクスファンド投資法人		0.552		89,467		1.694		248,856
		(-)		(-)		(-)		(-)
霞ヶ関ホテルリート投資法人		0.194		20,964		0.751		75,298
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本ビルファンド投資法人		10.574		1,356,559		2.531		341,456
		(-)		(-)		(-)		(-)
ジャパンリアルエステイト投資法人		9.118		1,121,331		1.352		167,278
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本都市ファンド投資法人		5.243		606,765		9.117		1,090,378
		(-)		(-)		(-)		(-)
オリックス不動産投資法人		8.4		834,871		3.416		351,408
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本プライムリアルティ投資法人		-		-		15.187		1,527,433
		(-)		(-)		(-)		(-)

	買		付		売		付	
	□	数	金	額	□	数	金	額
		千□		千円		千□		千円
NTT都市開発リート投資法人		0.093		13,404		5.864		797,614
		(-)		(-)		(-)		(-)
東急リアル・エステート投資法人		6.201		1,244,672		0.548		108,378
		(-)		(-)		(-)		(-)
グローバル・ワン不動産投資法人		0.434		49,623		0.877		95,731
		(0.635)		(74,728)		(-)		(-)
グローバル・ワン不動産投資法人 新		0.635		74,728		-		-
		(△0.635)		(△74,728)		(-)		(-)
ユナイテッド・アーバン投資法人		1.705		277,647		10.39		1,875,605
		(-)		(-)		(-)		(-)
森トラストリート投資法人		15.8		1,210,357		2.27		170,991
		(-)		(-)		(-)		(-)
インヴィンシブル投資法人		5.57		350,031		12.607		781,174
		(-)		(-)		(-)		(-)
三井不動産商業ファンド投資法人		2.002		180,934		11.654		961,536
		(-)		(-)		(-)		(-)
平和不動産リート投資法人		0.438		60,175		0.535		71,378
		(0.225)		(29,727)		(-)		(-)
平和不動産リート投資法人 新		0.225		29,727		-		-
		(△0.225)		(△29,727)		(-)		(-)
日本ロジスティクスファンド投資法人		10.062		978,416		0.531		51,815
		(-)		(-)		(-)		(-)
福岡リート投資法人		0.769		133,664		0.146		27,216
		(-)		(-)		(-)		(-)
KDX不動産投資法人		7.585		1,253,610		1.658		262,044
		(-)		(-)		(-)		(-)
いちごオフィスリート投資法人		5.385		503,553		0.328		30,608
		(-)		(-)		(-)		(-)
大和証券オフィス投資法人		1.035		384,435		3.143		1,038,741
		(-)		(-)		(-)		(-)
阪急阪神リート投資法人		3.75		557,824		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
スターツプロシード投資法人		0.162		34,461		1.62		317,735
		(-)		(-)		(-)		(-)
大和ハウスリート投資法人		7.256		945,312		2.77		345,015
		(-)		(-)		(-)		(-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人		10.789		851,510		2.046		165,628
		(-)		(-)		(-)		(-)
大和証券リビング投資法人		1.263		128,263		5.125		546,503
		(-)		(-)		(-)		(-)
ジャパンエクセレント投資法人		4.101		619,831		3.983		574,073
		(-)		(-)		(-)		(-)

(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（2026年 1 月17日から2026年 7 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 19,556	百万円 1,595	% 8.2	百万円 21,604	百万円 2,140	% 9.9

(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 950

(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)	21,618千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	2,055千円
(B) / (A)	9.5%

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		%
S O S I L A物流リート投資法人		4.665	3.545	390,304		0.6
三井不動産アコモデーションファンド投資法人		—	2.281	277,597		0.5
産業ファンド投資法人		10.528	1.777	255,532		0.4
アドバンス・レジデンス投資法人		23.162	24.171	3,628,067		6.0
アクティビア・プロパティーズ投資法人		8.924	8.438	1,159,381		1.9
G L P 投資法人		37.448	27.668	3,887,354		6.4
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		—	1.564	165,002		0.3
日本プロロジスリート投資法人		8.565	22.389	1,981,426		3.3
星野リゾート・リート投資法人		5.931	3.337	804,884		1.3
O n e リート投資法人		2.213	3.247	245,797		0.4
ヒューリックリート投資法人		1.964	1.967	309,212		0.5
日本リート投資法人		38.213	30.276	2,515,935		4.2
積水ハウス・リート投資法人		3.498	0.319	24,531		0.0
トーセイ・リート投資法人		6.112	5.659	758,306		1.3
野村不動産マスターファンド投資法人		6.652	1.604	245,251		0.4
ラサールロジポート投資法人		13.425	8.862	1,316,893		2.2
スターアジア不動産投資法人		0.895	12.906	714,992		1.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		6.323	8.11	889,667		1.5
投資法人みらい		37.953	19.873	831,685		1.4
C R E ロジスティクスファンド投資法人		2.784	1.642	231,029		0.4
霞ヶ関ホテルリート投資法人		0.557	—	—		—
日本ビルファンド投資法人		25.118	33.161	4,344,091		7.2
ジャパンリアルエステイト投資法人		10.866	18.632	2,220,934		3.7
日本都市ファンド投資法人		41.761	37.887	4,349,427		7.2
オリックス不動産投資法人		5.004	9.988	988,812		1.6
日本プライムリアルティ投資法人		29.516	14.329	1,362,687		2.2
N T T 都市開発リート投資法人		5.809	0.038	5,114		0.0
東急リアル・エステート投資法人		4.919	10.572	2,015,023		3.3
グローバル・ワン不動産投資法人		—	0.192	21,331		0.0
ユナイテッド・アーバン投資法人		10.349	1.664	267,238		0.4
森トラストリート投資法人		0.938	14.468	1,095,227		1.8
インヴィンシブル投資法人		26.455	19.418	1,161,196		1.9

銘	柄	期首(前期末)	当 期			末
		□ 数	□ 数	評 価	額	比 率
		千□	千□		千円	%
三井不動産商業ファンド投資法人		11.644	1.992	162,348		0.3
平和不動産リート投資法人		－	0.128	17,139		0.0
日本ロジスティクスファンド投資法人		8.089	17.62	1,723,236		2.8
福岡リート投資法人		3.26	3.883	687,679		1.1
KDX不動産投資法人		17.346	23.273	3,607,315		6.0
いちごオフィスリート投資法人		1.74	6.797	634,839		1.0
大和証券オフィス投資法人		11.179	9.071	2,957,146		4.9
阪急阪神リート投資法人		－	3.75	520,500		0.9
スターツプロシード投資法人		6.706	5.248	985,049		1.6
大和ハウスリート投資法人		37.052	41.538	5,059,328		8.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人		20.433	29.176	2,278,645		3.8
大和証券リビング投資法人		5.845	1.983	194,730		0.3
ジャパンエクセレント投資法人		12.885	13.003	1,825,621		3.0
合 計	□ 数 ・ 金 額	516.726	507.446	59,117,514		－
	銘 柄 数<比 率>	40銘柄<97.9%>	44銘柄<97.6%>	－		97.6

(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) S O S i L A物流リート投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、O n eリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、トーセイ・リート投資法人、ラサールロジポート投資法人、投資法人みらい、C R Eロジスティクスファンド投資法人、日本都市ファンド投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、森トラストリート投資法人、インヴィンシブル投資法人、平和不動産リート投資法人、福岡リート投資法人、KDX不動産投資法人、いちごオフィスリート投資法人、スターツプロシード投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンエクセレン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等より記載）

■投資信託財産の構成

2026年7月16日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	千円 59,117,514	% 96.4
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	2,181,622	3.6
投 資 信 託 財 産 総 額	61,299,137	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

(2026年7月16日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	61,299,137,768円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	696,701,135
投 資 証 券(評価額)	59,117,514,850
未 収 入 金	795,459,576
未 収 配 当 金	689,462,207
(B) 負 債	711,361,732
未 払 金	284,991,732
未 払 解 約 金	426,370,000
(C) 純 資 産 総 額(A－B)	60,587,776,036
元 本	13,521,478,091
次 期 繰 越 損 益 金	47,066,297,945
(D) 受 益 権 総 口 数	13,521,478,091口
1 万口当たり基準価額(C／D)	44,809円

(注1) 期首元本額 14,274,601,614円
追加設定元本額 516,842,295円
一部解約元本額 1,269,965,818円
(注2) 期末における元本の内訳
One J－REITオープン (毎月決算コース) 9,000,802,483円
One J－REITオープン (2カ月決算コース) 998,551,062円
One J－REITアクティブファンド (毎月決算型) 714,517,683円
One J－REITオープン (1年決算コース) 2,771,549,462円
DIAM J－REITファンドVA<適格機関投資家限定> 36,057,401円
期末元本合計 13,521,478,091円

■損益の状況

当期 自2026年1月17日 至2026年7月16日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,438,928,478円
受 取 配 当 金	1,435,912,734
受 取 利 息	3,015,727
そ の 他 収 益 金	17
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△8,162,177,355
売 買 益	2,385,401
売 買 損	△8,164,562,756
(C) 当 期 損 益 金(A＋B)	△6,723,248,877
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	56,506,023,299
(E) 解 約 差 損 益 金	△4,562,014,182
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	1,845,537,705
(G) 合 計(C＋D＋E＋F)	47,066,297,945
次 期 繰 越 損 益 金(G)	47,066,297,945

(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。

《お知らせ》

約款変更のお知らせ

■「一般社団法人投資信託協会」の名称変更に伴い、約款における記載を「一般社団法人資産運用業協会」に変更しました。

(2026年4月1日)