

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。	

<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。

愛称：オーナーズ・インカム2M

第116期 <決算日 2023年9月19日>
 第117期 <決算日 2023年11月16日>
 第118期 <決算日 2024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、2024年1月16日に第118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。

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36作成期	104期(2021年9月16日)	円 3,878	円 40	% △2.4	ポイント 4,709.79	% △1.7	% 97.6	百万円 6,113
	105期(2021年11月16日)	3,749	40	△2.3	4,618.69	△1.9	97.8	5,832
	106期(2022年1月17日)	3,543	40	△4.4	4,437.46	△3.9	97.7	5,469
第37作成期	107期(2022年3月16日)	3,394	40	△3.1	4,274.67	△3.7	97.5	5,184
	108期(2022年5月16日)	3,498	40	4.2	4,467.01	4.5	97.8	5,031
	109期(2022年7月19日)	3,485	40	0.8	4,510.64	1.0	97.4	5,398
第38作成期	110期(2022年9月16日)	3,584	40	4.0	4,686.00	3.9	97.6	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

(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

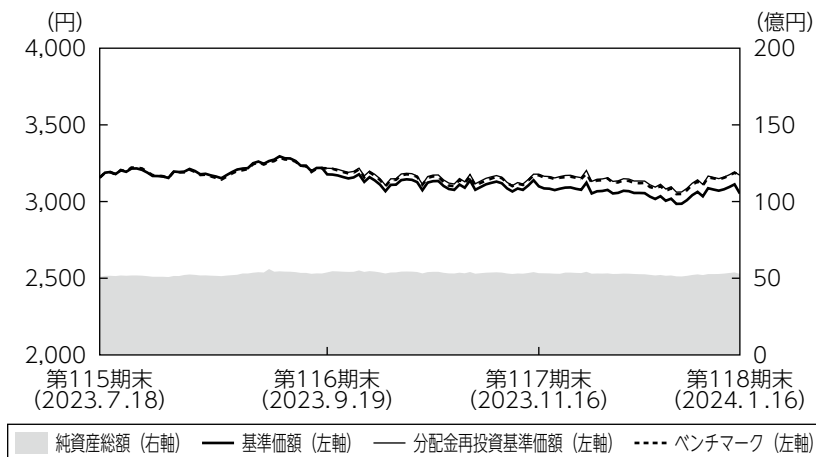
決算期	年 月 日	基 準 価 額		東証REIT指数 (配当込み) (ベンチマーク)		投 資 証 券 組 入 比 率
		騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
第116期	(期 首) 2023年7月18日	円 3,156	% -	ポイント 4,419.59	% -	% 97.5
	7 月 末	3,189	1.0	4,472.88	1.2	97.4
	8 月 末	3,246	2.9	4,539.20	2.7	97.4
	(期 末) 2023年9月19日	3,217	1.9	4,504.04	1.9	97.4
第117期	(期 首) 2023年9月19日	3,177	-	4,504.04	-	97.4
	9 月 末	3,159	△0.6	4,468.30	△0.8	97.5
	10 月 末	3,095	△2.6	4,372.14	△2.9	97.5
	(期 末) 2023年11月16日	3,139	△1.2	4,441.08	△1.4	98.0
第118期	(期 首) 2023年11月16日	3,099	-	4,441.08	-	98.0
	11 月 末	3,123	0.8	4,455.46	0.3	97.2
	12 月 末	3,063	△1.2	4,382.85	△1.3	97.0
	(期 末) 2024年1月16日	3,092	△0.2	4,442.42	0.0	97.8

(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116期～第118期の運用経過（2023年7月19日から2024年1月16日まで）

基準価額等の推移



第116期首： 3,156円
第118期末： 3,052円
(既払分配金120円)
騰落率： 0.5%
(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

長期金利の変動に左右されながらも、2024年に入って新N I S A開始に伴う需給環境改善期待などから反発した結果、J-R E I T市場がやや上昇したことや銘柄選択効果がプラスに寄与したことから、基準価額はやや上昇しました。

投資環境

J-R E I T市場は2023年中は、長期金利の変動に左右されながら横ばい圏内の推移となりました。なお、米国で大型オフィスの売買が成立したことやオフィス空室率の低下などが好感されてオフィス関連リートの買い戻しが支えとなって上昇する局面や、日銀によるマイナス金利政策の解除懸念などが嫌気されて下落する局面も見られました。2024年に入り、新N I S A開始に伴う需給環境改善期待などから反発した結果、J-R E I T市場はやや上昇しました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

D I A M J-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。

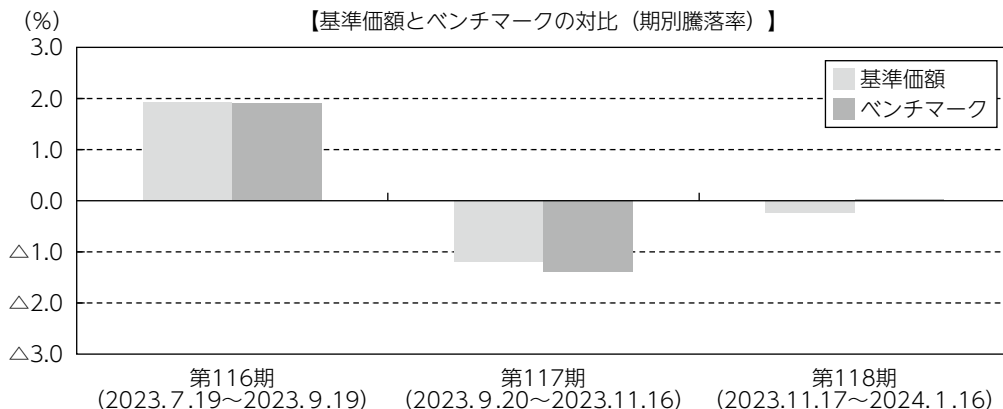
●D I A M J-R E I Tオープン・マザーファンド

バリュエーション格差の縮小・拡大に合わせて、ウェイトを変更しました。相対的に割安な水準にあり、現状の投資口価格水準やインフレ環境などを考慮しながら物件入替や賃貸戦略、財務運営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

ベンチマークは前作成期末比で0.5%上昇しました。

当ファンドはベンチマークをやや下回りました。主に、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影響したことなどから銘柄選択効果がプラスとなりましたが、諸費用（信託報酬等）がマイナスに影響した結果、ベンチマークをやや下回りました。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

分配金

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116期	第117期	第118期
	2023年7月19日 ～2023年9月19日	2023年9月20日 ～2023年11月16日	2023年11月17日 ～2024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	1.24%	1.27%	1.29%
当期の収益	28円	5円	16円
当期の収益以外	11円	34円	23円
翌期繰越分配対象額	1,795円	1,762円	1,738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

J-REIT市場は、引き続き日米の経済指標と金融政策に対する市場の見方、市場金利の状況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、現状の投資口価格水準に合わせながら、物件入替や賃貸戦略、財務運営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116期～第118期 (2023年7月19日 ～2024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)	17円 (8) (9) (1)	
(b) 売買委託手数料 (投資証券)	1 (1)	0.028 (0.028)	(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	18	0.574	

(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。

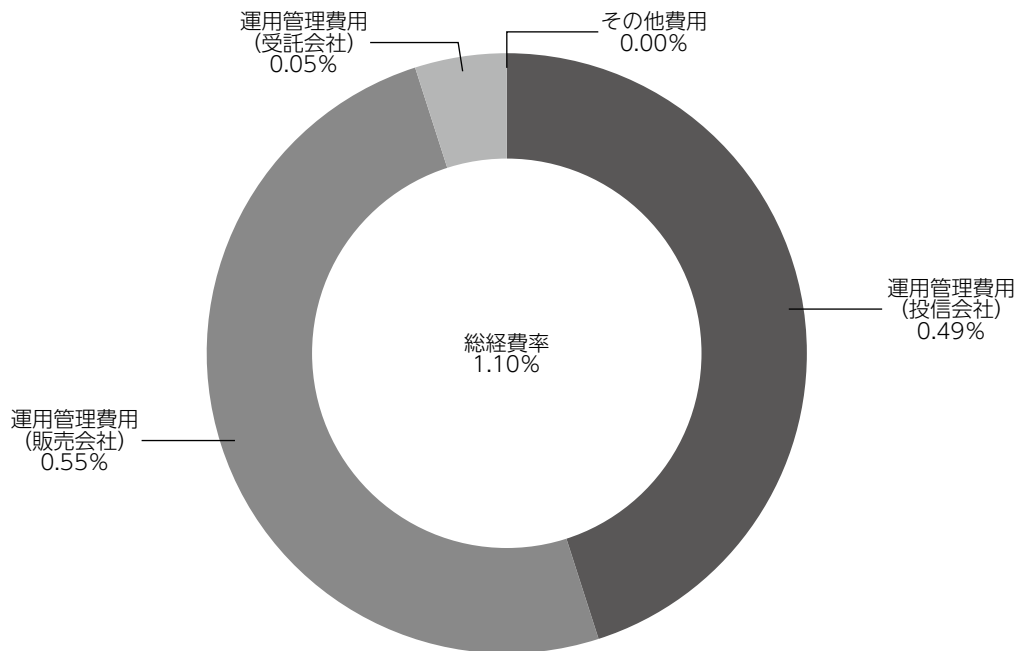
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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（2023年7月19日から2024年1月16日まで）

	第 116 期 ~ 第 118 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□ 189,710	千円 769,550	千□ 154,677	千円 625,880

■利害関係人との取引状況等（2023年7月19日から2024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 116 期 ~ 第 118 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額 (A)	1,510千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	200千円
(B) / (A)	13.3%

(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 116 期 ~ 第 118 期					
区 分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人との取引状況 B	B / A	うち利害関係人との取引状況 D	D / C		
投 資 証 券	百万円 16,141	百万円 2,151	% 13.3	百万円 20,364	百万円 2,688	% 13.2

平均保有割合 7.6%

(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 116 期 ~ 第 118 期
	買 付 額
投 資 証 券	百万円 1,253

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39作成期末	第 40 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	1,279,854	1,314,886	5,274,931

■投資信託財産の構成

2024年1月16日現在

項 目	第 40 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	5,274,931	98.2
コール・ローン等、その他	94,748	1.8
投資信託財産総額	5,369,680	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

(2023年9月19日)、 (2023年11月16日)、 (2024年1月16日)現在

項 目	第 116 期 末	第 117 期 末	第 118 期 末
(A) 資 産	5,478,899,846円	5,413,449,100円	5,369,680,720円
コール・ローン等	31,636,748	20,948,083	32,878,783
DIAM J-REITオープン・マザーファンド(評価額)	5,371,723,098	5,323,581,017	5,274,931,937
未 収 入 金	75,540,000	68,920,000	61,870,000
(B) 負 債	97,035,200	86,233,176	84,264,844
未 払 収 益 分 配 金	67,769,095	68,757,735	69,276,304
未 払 解 約 金	19,309,886	8,078,382	5,298,182
未 払 信 託 報 酬	9,942,136	9,383,765	9,676,636
そ の 他 未 払 費 用	14,083	13,294	13,722
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	5,381,864,646	5,327,215,924	5,285,415,876
元 本	16,942,273,888	17,189,433,951	17,319,076,028
次 期 繰 越 損 益 金	△11,560,409,242	△11,862,218,027	△12,033,660,152
(D) 受 益 権 総 □ 数	16,942,273,888□	17,189,433,951□	17,319,076,028□
1 万 □ 当 た り 基 準 価 額 (C/D)	3,177円	3,099円	3,052円

(注) 第115期末における元本額は16,129,077,961円、当作成期間(第116期~第118期)中における追加設定元本額は3,017,917,650円、同解約元本額は1,827,919,583円です。

■損益の状況

〔自 2023年7月19日〕
〔至 2023年9月19日〕

〔自 2023年9月20日〕
〔至 2023年11月16日〕

〔自 2023年11月17日〕
〔至 2024年1月16日〕

項 目	第 116 期	第 117 期	第 118 期
(A) 配 当 等 収 益	△2,154円	△490円	△447円
受 取 利 息	75	3	3
支 払 利 息	△2,229	△493	△450
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	99,802,564	△54,481,194	△1,190,037
売 買 益	109,007,964	825,584	3,195,901
売 買 損	△9,205,400	△55,306,778	△4,385,938
(C) 信 託 報 酬 等	△9,956,219	△9,397,059	△9,690,358
(D) 当 期 損 益 金(A+B+C)	89,844,191	△63,878,743	△10,880,842
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	△667,795,595	△619,411,728	△670,175,100
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△10,914,688,743	△11,110,169,821	△11,283,327,906
(配 当 等 相 当 額)	(3,060,761,392)	(3,087,212,940)	(3,051,672,380)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△13,975,450,135)	(△14,197,382,761)	(△14,335,000,286)
(G) 合 計(D+E+F)	△11,492,640,147	△11,793,460,292	△11,964,383,848
(H) 収 益 分 配 金	△67,769,095	△68,757,735	△69,276,304
次 期 繰 越 損 益 金(G+H)	△11,560,409,242	△11,862,218,027	△12,033,660,152
追 加 信 託 差 損 益 金	△10,933,344,283	△11,168,723,724	△11,323,813,458
(配 当 等 相 当 額)	(3,042,819,271)	(3,028,829,775)	(3,011,582,342)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△13,976,163,554)	(△14,197,553,499)	(△14,335,395,800)
繰 越 損 益 金	△627,064,959	△693,494,303	△709,846,694

(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 116 期	第 117 期	第 118 期
(a) 経費控除後の配当等収益	49,113,555円	10,203,832円	28,790,752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	3,061,474,811	3,087,383,678	3,052,067,894
(d) 分 配 準 備 積 立 金	0	0	0
(e) 当 期 分 配 対 象 額(a+b+c+d)	3,110,588,366	3,097,587,510	3,080,858,646
(f) 1 万 口 当 た り 当 期 分 配 対 象 額	1,835.99	1,802.03	1,778.88
(g) 分 配 金	67,769,095	68,757,735	69,276,304
(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 116 期	第 117 期	第 118 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。

《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 - R E I T オープン・マザーファンド」において、新N I S A制度の成長投資枠の要件に沿った表記に改めるため、デリバティブの使用目的を明確化しました。
(2023年10月19日)

DIAM J-REITオープン・マザーファンド

運用報告書

第40期（決算日 2024年1月16日）

（計算期間 2023年7月19日から2024年1月16日）

DIAM J-REITオープン・マザーファンドの第40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	基準額	東証REIT指数（配当込み） （ベンチマーク）		投資証券比率	純資産額
		期騰落率	期騰落率		
36期（2022年1月17日）	円 39,389	% △8.4	ポイント 4,437.46	% 97.9	百万円 77,910
37期（2022年7月19日）	40,352	2.4	4,510.64	97.6	80,099
38期（2023年1月16日）	38,598	△4.3	4,241.98	97.4	73,987
39期（2023年7月18日）	39,706	2.9	4,419.59	97.7	71,533
40期（2024年1月16日）	40,117	1.0	4,442.42	98.0	66,264

（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）。

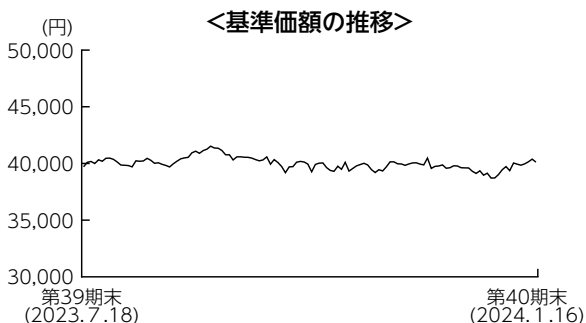
（注2）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

■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） （ベンチマーク）		投 資 証 券 率 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
(期 首) 2023年 7 月 18 日	円	%	ポイント	%	%
	39,706	—	4,419.59	—	97.7
7 月 末	40,131	1.1	4,472.88	1.2	97.5
8 月 末	40,898	3.0	4,539.20	2.7	97.6
9 月 末	40,345	1.6	4,468.30	1.1	97.7
10 月 末	39,555	△0.4	4,372.14	△1.1	97.6
11 月 末	40,469	1.9	4,455.46	0.8	97.4
12 月 末	39,723	0.0	4,382.85	△0.8	97.3
(期 末) 2024年 1 月 16 日	40,117	1.0	4,442.42	0.5	98.0

(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過（2023年7月19日から2024年1月16日まで）

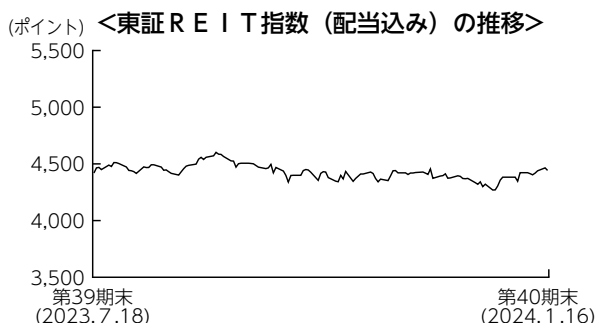


基準価額の推移

当期末の基準価額は40,117円となり、前期末比1.0%上昇しました。

基準価額の主な変動要因

長期金利の変動に左右されながらも、2024年に入って新NISA開始に伴う需給環境改善期待などから反発した結果、J-REIT市場がやや上昇したことや銘柄選択効果がプラスに寄与したことから、基準価額はやや上昇しました。



投資環境

J-REIT市場は2023年中は、長期金利の変動に左右されながら横ばい圏内の推移となりました。なお、米国で大型オフィスの売買が成立したことやオフィス空室率の低下などが好感されてオフィス関連リートへの買い戻しが支えとなって上昇する局面や、日銀によるマイナス金利政策の解除懸念などが嫌気されて下落する局面も見られました。2024年に入り、新NISA開始に伴う需給環境改善期待などから反発した結果、J-REIT市場はやや上昇しました。

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、ウェイトを変更しました。相対的に割安な水準にあり、現状の投資口価格水準やインフレ環境などを考慮しながら物件入替や賃貸戦略、財務運営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0.5%上昇しました。

当ファンドはベンチマークを0.5%上回りました。主に、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影響したことなどから銘柄選択効果がプラスとなった結果、ベンチマークを上回りました。

今後の運用方針

J-R E I T市場は、引き続き日米の経済指標と金融政策に対する市場の見方、市場金利の状況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、現状の投資口価格水準に合わせながら、物件入替や賃貸戦略、財務運営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)	11円 (11)	0.028% (0.028)	(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	11	0.028	
期中の平均基準価額は40,005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 (2023年7月19日から2024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
サンケイリアルエステート投資法人		1.519		143,848		4.604		420,198
		(-)		(-)		(-)		(-)
東海道リート投資法人		2.002		252,199		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本アコモデーションファンド投資法人		0.325		212,308		1.51		947,627
		(-)		(-)		(-)		(-)
森ヒルズリート投資法人		0.1		14,533		1.4		197,479
		(-)		(-)		(-)		(-)
アドバンス・レジデンス投資法人		1.985		662,560		1.42		481,445
		(-)		(-)		(-)		(-)
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		-		-		0.11		24,544
	(△4.771)			(-)		(-)		(-)
アクティビア・プロパティーズ投資法人		1.405		574,604		0.105		41,653
		(-)		(-)		(-)		(-)
GLP投資法人		2.025		284,394		4.82		661,740
		(-)		(-)		(-)		(-)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		0.31		105,256		1.432		465,564
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本プロロジスリート投資法人		0.375		103,451		1.325		375,068
		(-)		(-)		(-)		(-)
星野リゾート・リート投資法人		0.045		29,075		0.455		275,990
		(-)		(-)		(-)		(-)
Oneリート投資法人		0.03		7,660		0.74		190,218
		(-)		(-)		(-)		(-)
イオンリート投資法人		-		-		7.643		1,092,857
		(-)		(-)		(-)		(-)
ヒューリックリート投資法人		0.133		21,771		2.005		314,183
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本リート投資法人		1.503		521,472		2.095		726,905
		(-)		(-)		(-)		(-)
積水ハウス・リート投資法人		2.495		199,481		13.675		1,140,198
		(-)		(-)		(-)		(-)
トーセイ・リート投資法人		-		-		1.53		208,037
		(-)		(-)		(-)		(-)
ケネディクス商業リート投資法人		0.95		270,245		0.075		21,192
	(△2.845)		(△797,813)		(-)			(-)
野村不動産マスターファンド投資法人		1.015		173,382		4.501		748,016
		(-)		(-)		(-)		(-)
いちごホテルリート投資法人		2.625		300,444		0.125		13,355
		(-)		(-)		(-)		(-)
ラサールロジポート投資法人		5.641		826,070		1.029		155,743
		(-)		(-)		(-)		(-)
スターアジア不動産投資法人		10.495		596,483		0.71		40,755
	(1.853)		(98,644)		(-)			(-)
スターアジア不動産投資法人 新		1.853		98,644		-		-
	(△1.853)		(△98,644)		(-)			(-)
マリモ地方創生リート投資法人		-		-		1.414		180,080
		(-)		(-)		(-)		(-)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		0.340		168,219		0.577		278,735
	(0.237)		(113,226)		(-)			(-)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 新		0.237		113,226		-		-
	(△0.237)		(△113,226)		(-)			(-)
投資法人みらい		0.31		14,428		12.198		535,819
		(-)		(-)		(-)		(-)
三菱地所物流リート投資法人		0.315		119,837		0.43		165,509
		(-)		(-)		(-)		(-)

	買		付		売		付	
	□	数	金	額	□	数	金	額
		千□		千円		千□		千円
CREロジスティクスファンド投資法人		1.88		316,637		1.057		179,583
		(-)		(-)		(-)		(-)
ザイマックス・リート投資法人		0.91		106,555		0.286		33,934
		(-)		(-)		(-)		(-)
アドバンス・ロジスティクス投資法人		-		-		1.435		179,640
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本ビルファンド投資法人		1.17		718,792		0.799		479,956
		(-)		(-)		(-)		(-)
ジャパンリアルエステイト投資法人		-		-		2.586		1,501,733
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本都市ファンド投資法人		7.755		767,144		4.031		393,888
		(-)		(-)		(-)		(-)
オリックス不動産投資法人		4.88		868,115		5.502		960,057
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本プライムリアルティ投資法人		0.7		253,455		0.7		246,112
		(-)		(-)		(-)		(-)
NTT都市開発リート投資法人		1.375		177,449		0.16		19,944
		(-)		(-)		(-)		(-)
東急リアル・エステート投資法人		-		-		6.652		1,203,366
		(-)		(-)		(-)		(-)
グローバル・ワン不動産投資法人		1.985		218,986		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
ユナイテッド・アーバン投資法人		4.69		717,178		6.36		968,146
		(-)		(-)		(-)		(-)
インヴェンシブル投資法人		13,080		789,441		2.89		170,689
		(2,028)		(112,687)		(-)		(-)
インヴェンシブル投資法人 新		2,028		112,687		-		-
		(△2,028)		(△112,687)		(-)		(-)
平和不動産リート投資法人		2.42		333,305		0.585		83,044
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本ロジスティクスファンド投資法人		0.22		63,803		2.313		674,121
		(-)		(-)		(-)		(-)
福岡リート投資法人		2.092		350,391		0.355		57,466
		(-)		(-)		(-)		(-)
KDX不動産投資法人		1.015		187,206		1.22		361,908
		(15,03474)		(1,853,635)		(-)		(-)
いちごオフィスリート投資法人		3.375		301,283		0.241		20,183
		(-)		(-)		(-)		(-)
大和証券オフィス投資法人		0.195		126,078		1.48		986,542
		(-)		(-)		(-)		(-)
阪急阪神リート投資法人		5.05		715,883		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
スターツプロシード投資法人		1.95		421,029		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
大和ハウスリート投資法人		0.810		218,898		0.94		248,745
		(0.218)		(55,994)		(-)		(-)
大和ハウスリート投資法人 新		0.218		55,994		-		-
		(△0.218)		(△55,994)		(-)		(-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人		1.03		78,328		22.744		1,631,908
		(-)		(-)		(-)		(-)
大和証券リビング投資法人		7.890		881,729		0.507		53,458
		(0.236)		(23,976)		(-)		(-)
大和証券リビング投資法人 新		0.236		23,976		-		-
		(△0.236)		(△23,976)		(-)		(-)
ジャパンエクセレント投資法人		11.436		1,523,048		1.618		206,711
		(-)		(-)		(-)		(-)

(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（2023年7月19日から2024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 16,141	百万円 2,151	% 13.3	百万円 20,364	百万円 2,688	% 13.2

(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 1,253

(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)	19,687千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	2,581千円
(B) / (A)	13.1%

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		8.827	5.742	520,799	0.8
東海道リート投資法人		—	2.002	256,656	0.4
日本アコモデーションファンド投資法人		1.72	0.535	324,745	0.5
森ヒルズリート投資法人		7.939	6.639	937,426	1.4
アドバンス・レジデンス投資法人		7.174	7.739	2,542,261	3.8
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		4.881	—	—	—
アクティビア・プロパティーズ投資法人		2.643	3.943	1,547,627	2.3
G L P 投資法人		29.665	26.87	3,748,365	5.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		4.219	3.097	972,458	1.5
日本プロロジスリート投資法人		10.448	9.498	2,695,532	4.1
星野リゾート・リート投資法人		1.445	1.035	574,425	0.9
Oneリート投資法人		0.71	—	—	—
イオンリート投資法人		9.537	1.894	268,379	0.4
ヒューリックリート投資法人		6.34	4.468	688,518	1.0
日本リート投資法人		5.465	4.873	1,669,002	2.5
積水ハウス・リート投資法人		41.09	29.91	2,359,899	3.6
トーセイ・リート投資法人		2.85	1.32	183,612	0.3
ケネディクス商業リート投資法人		1.97	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人		19.663	16.177	2,619,056	4.0
いちごホテルリート投資法人		—	2.5	290,000	0.4
ラサールロジポート投資法人		24.8	29.412	4,444,153	6.7
スターアジア不動産投資法人		2.339	13.977	830,233	1.3
マリモ地方創生リート投資法人		1.414	—	—	—
投資法人みらい		11.888	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人		0.576	0.461	175,871	0.3
C R E ロジスティクスファンド投資法人		0.882	1.705	269,390	0.4
ザイマックス・リート投資法人		0.74	1.364	162,316	0.2
アドバンス・ロジスティクス投資法人		4.209	2.774	357,846	0.5
日本ビルファンド投資法人		4.058	4.429	2,732,693	4.1
ジャパンリアルエステイト投資法人		8.479	5.893	3,429,726	5.2
日本都市ファンド投資法人		48.285	52.009	5,336,123	8.1
オリックス不動産投資法人		18.026	17.404	2,976,084	4.5

銘	柄	期首(前期末)		当 期		末	
		□ 数	□ 数	評 価 額	比 率	□ 数	評 価 額
		千□	千□	千円			%
NTT都市開発リート投資法人		-	1.215	152,847			0.2
東急リアル・エステート投資法人		9.344	2.692	473,253			0.7
グローバル・ワン不動産投資法人		-	1.985	221,526			0.3
ユナイテッド・アーバン投資法人		22.263	20.593	3,080,712			4.6
インヴィンシブル投資法人		20.428	32.646	1,939,172			2.9
平和不動産リート投資法人		0.585	2.42	325,248			0.5
日本ロジスティクスファンド投資法人		11.155	9.062	2,605,325			3.9
福岡リート投資法人		2.434	4.171	718,663			1.1
KDX不動産投資法人		4.672	19.50174	3,233,388			4.9
いちごオフィスリート投資法人		-	3.134	259,495			0.4
大和証券オフィス投資法人		4.827	3.542	2,366,056			3.6
阪急阪神リート投資法人		1.371	6.421	907,287			1.4
スターツプロシード投資法人		-	1.95	392,340			0.6
大和ハウスリート投資法人		1.104	1.192	318,502			0.5
ジャパン・ホテル・リート投資法人		40.597	18.883	1,344,469			2.0
大和証券リビング投資法人		4.56	12.179	1,276,359			1.9
ジャパンエクセレント投資法人		9.416	19.234	2,388,862			3.6
合 計		□ 数 ・ 金 額	425.038	418.49074	64,916,711		-
		銘 柄 数<比 率>	43銘柄<97.7%>	44銘柄<98.0%>	-		98.0

(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) 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、スターツプロシード投資法人、トーセイ・リート投資法人、福岡リート投資法人、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、イオンリート投資法人、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、ヒューリックリート投資法人、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、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、平和不動産リート投資法人、ザイマックス・リート投資法人、サンケイリアルエステート投資法人、東海道リート投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、KDX不動産投資法人、ジャパンリアルエステイ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

2024年1月16日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	64,916,711	97.1
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,909,423	2.9
投 資 信 託 財 産 総 額	66,826,135	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1月16日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	66,826,135,155円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	897,304,055
投 資 証 券(評価額)	64,916,711,392
未 収 入 金	385,125,687
未 収 配 当 金	626,994,021
(B) 負 債	561,291,989
未 払 金	66,141,989
未 払 解 約 金	495,150,000
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	66,264,843,166
元 本	16,517,950,861
次 期 繰 越 損 益 金	49,746,892,305
(D) 受 益 権 総 口 数	16,517,950,861口
1 万 口 当 たり 基 準 価 額(C/D)	40,117円

(注1) 期首元本額 18,015,687,235円
追加設定元本額 420,385,870円
一部解約元本額 1,918,122,244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) 12,250,807,407円
D I A M J - R E I T オープン (2カ月決算コース) 1,314,886,940円
D I A M J - R E I T アクティブファンド (毎月決算型) 1,023,657,469円
D I A M J - R E I T オープン (1年決算コース) 1,855,583,699円
D I A M J - R E I T ファンドVA<適格機関投資家限定> 73,015,346円
期末元本合計 16,517,950,861円

■損益の状況

当期 自2023年7月19日 至2024年1月16日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,488,027,898円
受 取 配 当 金	1,488,202,700
そ の 他 収 益 金	2
支 払 利 息	△174,804
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△760,022,141
売 買 益	1,216,922,841
売 買 損	△1,976,944,982
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	728,005,757
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	53,517,780,174
(E) 解 約 差 損 益 金	△5,765,897,756
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	1,267,004,130
(G) 合 計(C+D+E+F)	49,746,892,305
次 期 繰 越 損 益 金(G)	49,746,892,305

(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

- 新NISA制度の成長投資枠の要件に沿った表記に改めるため、デリバティブの使用目的を明確化しました。
(2023年10月19日)