

One J-REITオープン（2カ月決算コース）

<愛称：オーナーズ・インカム2M>

（旧ファンド名称：DIAM J-REITオープン（2カ月決算コース））

追加型投信／国内／不動産投信

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。

当ファンドは、マザーファンドを通じて日本の不動産投資信託証券（J-REIT）に投資を行い、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。

当作成対象期間につきましても、これに沿った運用を行いました。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。

作成対象期間 2026年1月17日～2026年7月16日

第131期	決算日：2026年3月16日	
第132期	決算日：2026年5月18日	
第133期	決算日：2026年7月16日	
第133期末 (2026年7月16日)	基準価額	2,685円
	純資産総額	4,487百万円
第131期～ 第133期	騰落率	△10.1%
	分配金合計	120円

（注1）騰落率は分配金再投資基準価額の騰落率を表示しています。

（注2）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

当ファンドは投資信託約款において、運用報告書（全体版）を電磁的方法によりご提供する旨を定めております。運用報告書（全体版）は、下記のホームページにアクセスし、「基準価額一覧」等から当ファンドの名称を選択いただき、ファンドの詳細ページから閲覧、ダウンロードすることができます。また、運用報告書（全体版）は受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

■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）

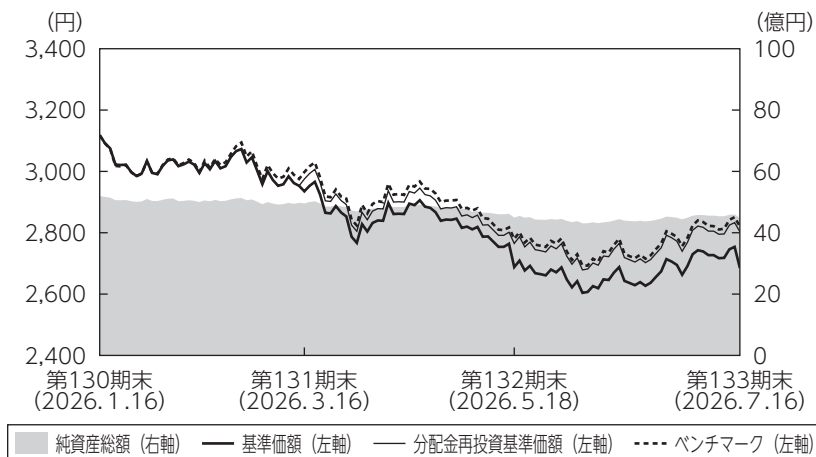
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

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/>

運用経過の説明

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（東証REIT指数（配当込み））は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。なお、ベンチマークについては後掲の＜当ファンドのベンチマークについて＞をご参照ください。

基準価額の主な変動要因

作成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。

1 万口当たりの費用明細

項目	第131期～第133期 (2026年1月17日 ～2026年7月16日)		項目の概要
	金額	比率	
(a) 信託報酬	15円	0.543%	(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2,842円です。
(投信会社)	(7)	(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)	(8)	(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)	(0.026)	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
(投資証券)	(1)	(0.033)	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	0.576	

(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。

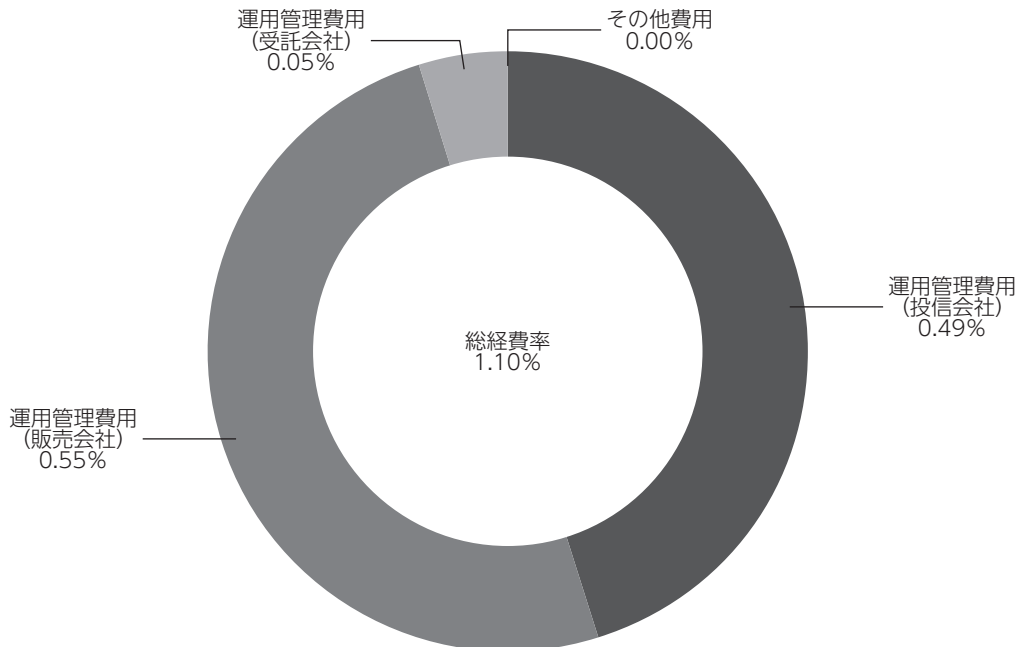
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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。



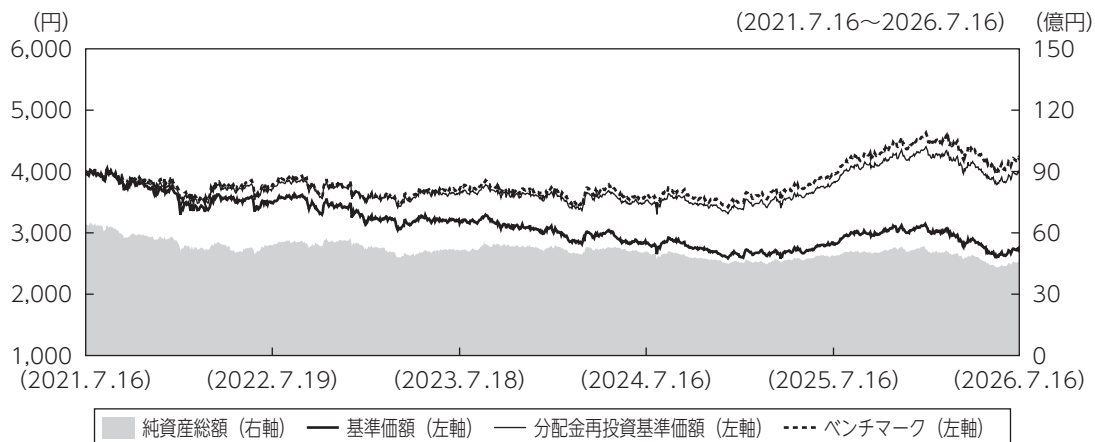
（注1）1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

（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。

最近5年間の基準価額等の推移



- (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（東証REIT指数（配当込み））は、2021年7月16日の基準価額に合わせて指数化しています。

	2021年7月16日 期首	2022年7月19日 決算日	2023年7月18日 決算日	2024年7月16日 決算日	2025年7月16日 決算日	2026年7月16日 決算日
基準価額（分配落） (円)	4,015	3,485	3,156	2,829	2,815	2,685
期間分配金合計（税引前） (円)	—	240	240	240	240	240
分配金再投資基準価額の騰落率 (%)	—	△7.2	△2.6	△2.9	8.6	3.5
ベンチマークの騰落率 (%)	—	△5.9	△2.0	△2.4	9.7	5.6
純資産総額 (百万円)	6,470	5,398	5,090	5,041	4,858	4,487

投資環境

作成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

●当ファンド

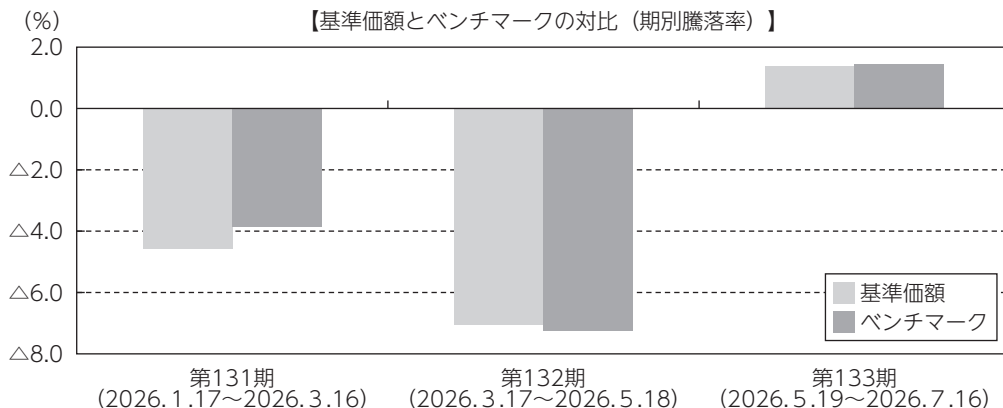
DIAM J-REITオープン・マザーファンドの組入比率が高位となるよう運用を行いました。

●DIAM 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131期	第132期	第133期
	2026年1月17日 ～2026年3月16日	2026年3月17日 ～2026年5月18日	2026年5月19日 ～2026年7月16日
当期分配金（税引前）	40円	40円	40円
対基準価額比率	1.34%	1.47%	1.47%
当期の収益	23円	8円	18円
当期の収益以外	16円	31円	21円
翌期繰越分配対象額	1,526円	1,494円	1,473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

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。

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「DIAM J-REIT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)

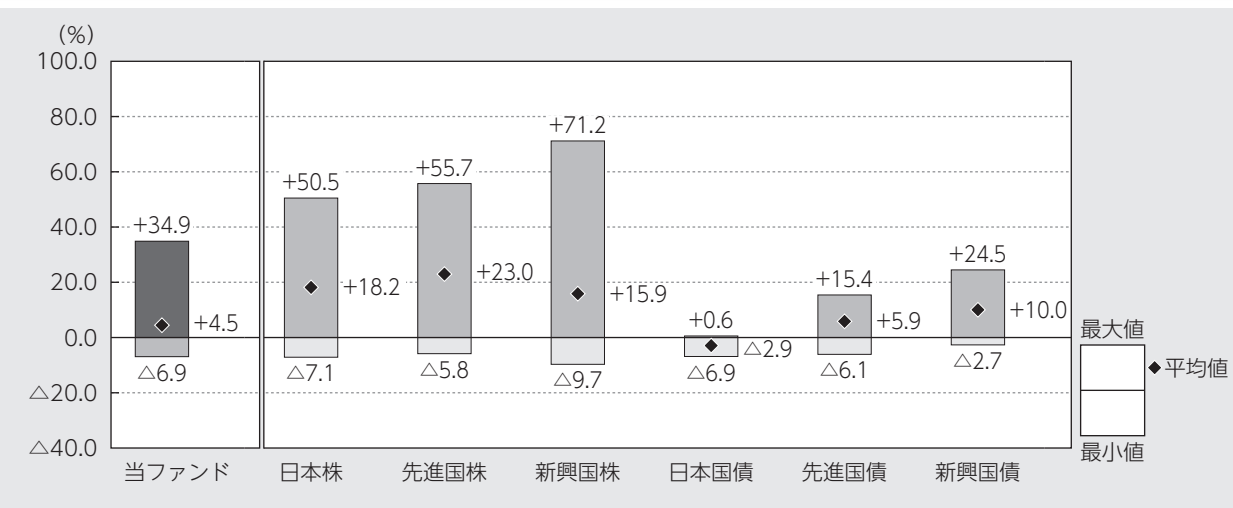
■ファンド名称を「DIAM J-REITオープン（2カ月決算コース）」から「One J-REITオープン（2カ月決算コース）」に変更しました。

(2026年4月17日)

当ファンドの概要

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	One 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。	
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。	

代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2021年7月～2026年6月

(注1) すべての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注2) 上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を、ファンドおよび代表的な資産クラスについて表示し、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。なお、上記の騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。

(注3) 当ファンドの騰落率は、税引前の分配金を再投資したものと計算しています。

*各資産クラスの指数

日本株……東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

先進国株…MSCIコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）

新興国株…MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）

日本国債…NOMURA-BPI国債

先進国債…FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

新興国債…JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースファイド（円ベース）

（注）海外の指数は為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

※各指数については後掲の＜代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について＞をご参照ください。

当ファンドのデータ

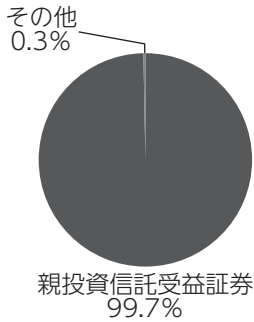
当ファンドの組入資産の内容（2026年7月16日現在）

◆組入ファンド等 (組入ファンド数：1ファンド)

	第133期末
	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	99.7%
その他	0.3

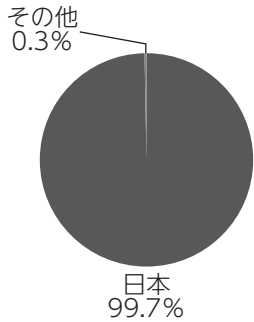
(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。
(注2) 現金等はその他として表示しています。なお、その他は未払金等の発生によりマイナスになることがあります。

◆資産別配分

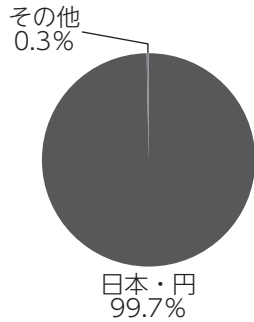


(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。
(注2) 現金等はその他として表示しています。

◆国別配分



◆通貨別配分



純資産等

項目	第131期末	第132期末	第133期末
	2026年3月16日	2026年5月18日	2026年7月16日
純資産総額	4,955,250,118円	4,493,015,909円	4,487,806,053円
受益権総口数	16,881,591,008口	16,714,417,121口	16,711,638,670口
1万口当たり基準価額	2,935円	2,688円	2,685円

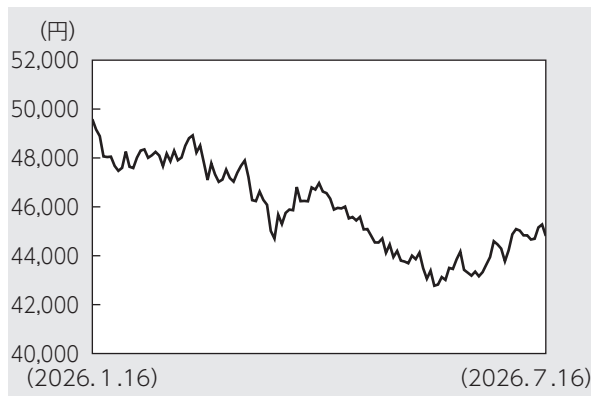
(注) 当作成期間（第131期～第133期）中における追加設定元本額は1,482,586,336円、同解約元本額は1,434,325,838円です。

組入ファンドの概要

【D I A M J - R E I T オープン・マザーファンド】

(計算期間 2026年1月17日～2026年7月16日)

◆基準価額の推移



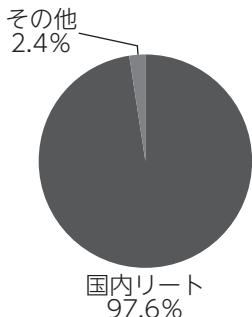
◆組入上位10銘柄

銘柄名	通貨	比率
大和ハウスリート投資法人	日本・円	8.4%
日本都市ファンド投資法人	日本・円	7.2
日本ビルファンド投資法人	日本・円	7.2
G L P 投資法人	日本・円	6.4
アドバンス・レジデンス投資法人	日本・円	6.0
K D X 不動産投資法人	日本・円	6.0
大和証券オフィス投資法人	日本・円	4.9
日本リート投資法人	日本・円	4.2
ジャパン・ホテル・リート投資法人	日本・円	3.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	日本・円	3.7
組入銘柄数	44銘柄	

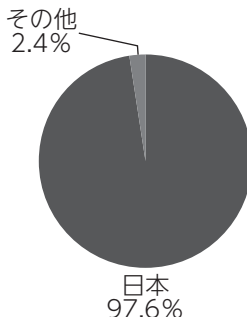
◆1万口当たりの費用明細

項目	当期	
	金額	比率
(a) 売買委託手数料 (投資証券)	16円 (16)	0.034% (0.034)
合計	16	0.034
期中の平均基準価額は45,877円です。		

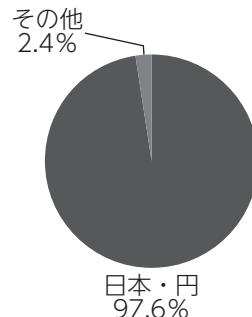
◆資産別配分



◆国別配分



◆通貨別配分



(注1) 基準価額の推移、1万口当たりの費用明細は組入ファンドの直近の計算期間のものです。

(注2) 「1万口当たりの費用明細」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。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で除して100を乗じたものです。なお、項目の概要につきましては運用報告書(全体版)をご参照ください。

(注3) 組入上位銘柄、資産別配分・国別配分・通貨別配分のデータは組入ファンドの直近の決算日現在のものです。

(注4) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注5) 現金等はその他として表示しています。

(注6) 計算期間中の運用経過や組入全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書(全体版)に記載されています。

<当ファンドのベンチマークについて>

●東証REIT指数（配当込み）

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。

<代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について>

- 「東証株価指数（TOPIX）」は、日本の株式市場を広範に網羅し、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークです。同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、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。
- 「MSCIコクサイ・インデックス」は、MSCI Inc. が開発した株価指数で、日本を除く世界の主要先進国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- 「MSCIエマージング・マーケット・インデックス」は、MSCI Inc. が開発した株価指数で、新興国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- 「NOMURA-BPI国債」は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表すために開発した投資収益指数です。同指数の知的財産権その他一切の権利は野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。なお、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。
- 「FTSE世界国債インデックス（除く日本）」は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。
- 「JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースファイド」は、J. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが公表している新興国の現地通貨建ての国債で構成されている時価総額加重平均指数です。同指数に関する著作権等の知的財産その他一切の権利はJ. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。また、同社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。