

# D I A MストラテジックJ-R E I Tファンド

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、主として国内金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券に投資し、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行います。

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 2019年6月18日～2019年12月16日

第24期	決算日：2019年12月16日	
第24期末 (2019年12月16日)	基準価額	16,637円
	純資産総額	12,496百万円
第24期	騰落率	10.8%
	分配金合計	290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)

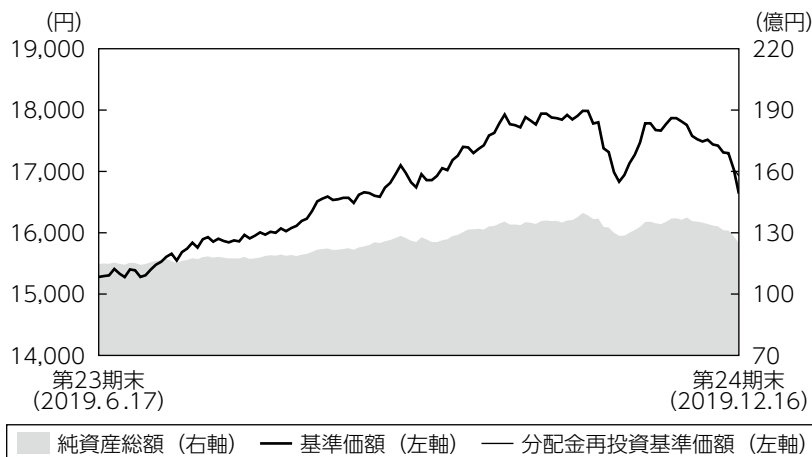
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

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

## 運用経過の説明

### 基準価額等の推移



第24期首： 15,279円  
 第24期末： 16,637円  
 (既払分配金290円)  
 騰落率： 10.8%  
 (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はありません。
- (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は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。
- (注4) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。

### 基準価額の主な変動要因

世界的に長期金利が大きく低下する中で、利回りを求める投資家からの積極的な資金流入や世界的な株式指数へのJ-R E I Tの組入れ期待という好材料が支えとなりJ-R E I T市場が上昇したことから、基準価額は上昇しました。

## 1 万口当たりの費用明細

項目	第24期		項目の概要
	(2019年6月18日 ～2019年12月16日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	86円	0.514%	(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16,794円です。 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
(投信会社)	(41)	(0.244)	
(販売会社)	(41)	(0.244)	
(受託会社)	( 5)	(0.027)	
(b) 売買委託手数料	5	0.027	(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)	( 5)	(0.027)	
(c) その他費用 (監査費用)	0 ( 0)	0.001 (0.001)	(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	91	0.542	

(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。

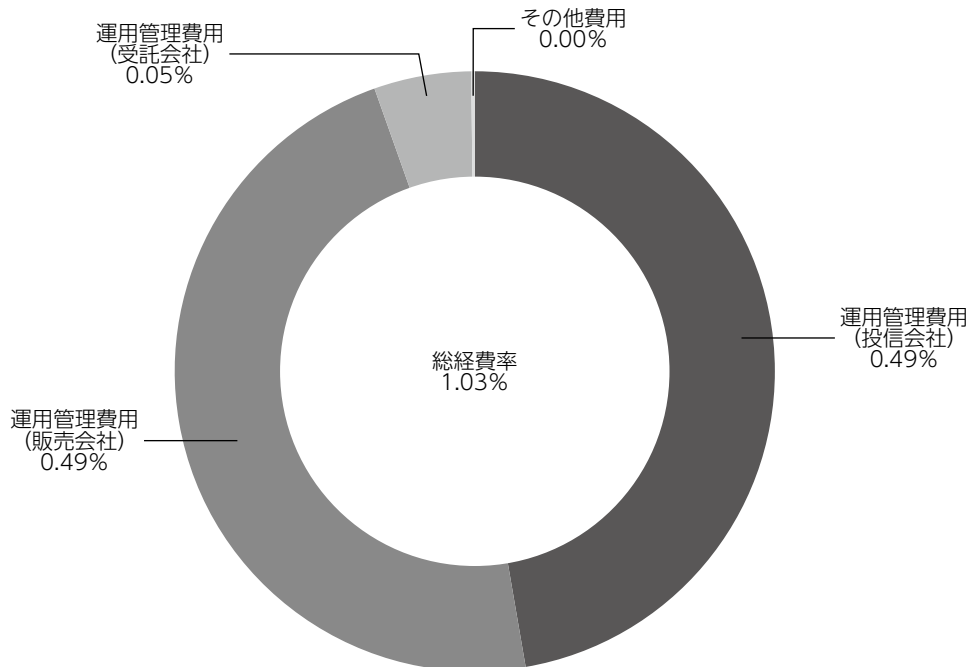
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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1.03%です。



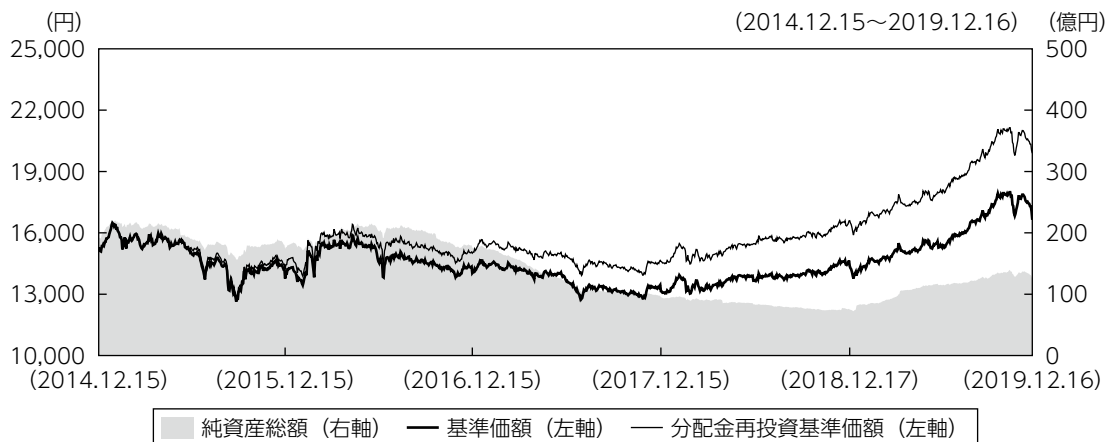
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(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は、2014年12月15日の基準価額に合わせて指数化しています。

	2014年12月15日 期首	2015年12月15日 決算日	2016年12月15日 決算日	2017年12月15日 決算日	2018年12月17日 決算日	2019年12月16日 決算日
基準価額 (分配前)	(円) 15,298	13,768	14,034	13,147	14,377	16,637
期間分配金合計 (税引前)	(円) —	470	500	520	540	570
分配金再投資基準価額の騰落率	(%) —	△7.0	5.5	△2.7	13.6	19.9
参考指数の騰落率	(%) —	△6.2	9.6	△2.4	12.8	20.6
純資産総額	(百万円) 19,259	17,397	17,550	9,487	7,480	12,496

(注) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。参考指数は東証REIT指数 (配当込み) です。参考指数については後掲の<当ファンドの参考指数について>をご参照ください。

## 投資環境

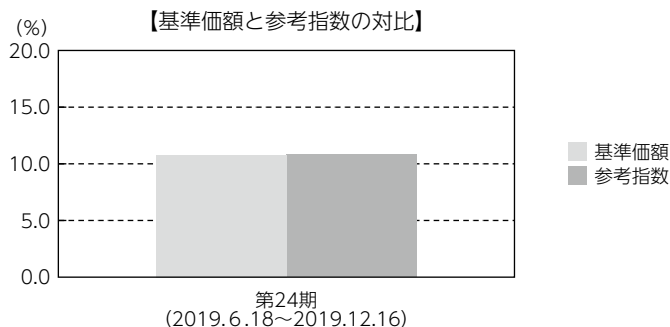
期初から2019年8月末にかけて、世界景気減速懸念の高まりや、米国の追加金融緩和期待を背景にして長期金利が大きく低下する中で、世界的にリート市場が選好される展開となりました。その後は、長期金利が反転し、上昇基調で推移したことや、世界的に株式市場が年初来高値を更新する中で株式市場への資金の逆流が起きたことなどを背景に、やや調整する展開となりました。結果、前期末比でJ-R E I T市場は上昇しました。

## ポートフォリオについて

スポンサーからの物件取得が市場で評価されずガバナンス懸念につながった結果として大きく下落していた一部リートの中で、より投資家を向いた経営への変化の兆しが見られ始めた銘柄を中心にウェイトを引き上げました。一方で、投資口価格上昇からバリュエーションの割安感が薄れたと判断した複合・総合関連リートを中心にウェイトを引き下げました。

## 参考指数との差異

当ファンドはベンチマークを定めておりません。以下のグラフは、当ファンドの基準価額と参考指数である東証R E I T指数（配当込み）の騰落率の対比です。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

## 分配金

当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	当期
	2019年6月18日 ～2019年12月16日
当期分配金（税引前）	290円
対基準価額比率	1.71%
当期の収益	290円
当期の収益以外	－円
翌期繰越分配対象額	6,636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

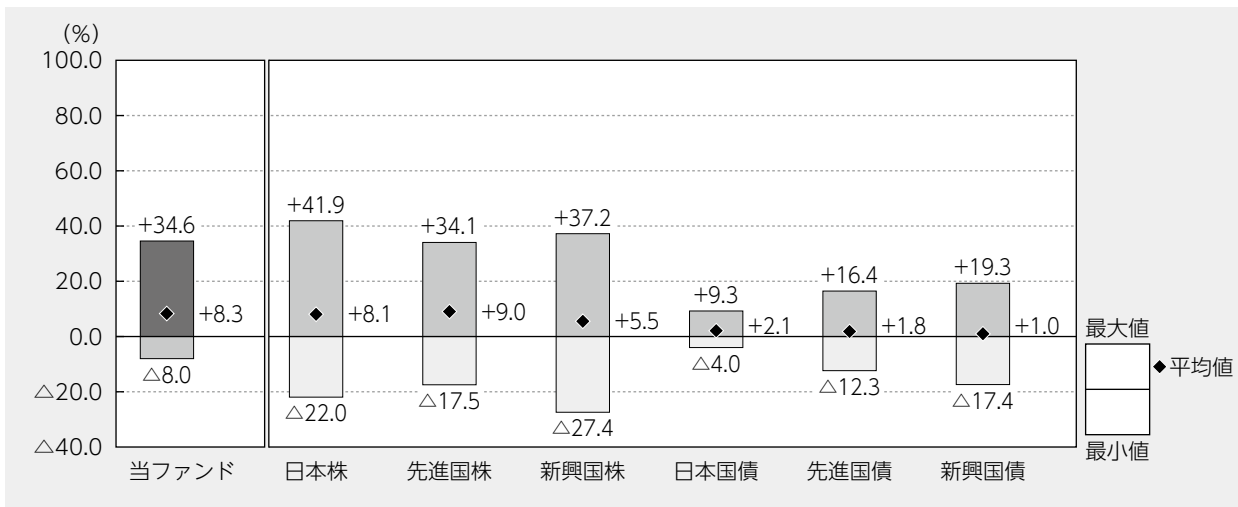
今後のJ－R E I T市場は、引き続き米中貿易交渉の状況や長期金利の変動、マクロ経済指標の変化などに伴った投資家のリスク許容度の変化に左右される展開が想定されます。個別銘柄では、1口当たりのキャッシュフローの成長性を織り込んだ純資産価値から判断される割安感の有無に加えて、良好な不動産売買市況を捉えた積極的な経営やより投資家を向いた経営への変化が期待されるかを考慮して、ウェイト格差をつけていく方針です。

## 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	2008年2月20日から2023年2月20日までです。
運用方針	主として国内金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券（以下「J-REIT」といいます。）に投資し、信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行うことを基本とします。
主要投資対象	国内金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券および短期金融資産を主要投資対象とします。
運用方法	J-REITの個別銘柄の組入れにあたっては、銘柄毎の割安度を勘案した上で、ボトムアップリサーチに基づく定性判断により銘柄を選定します。 ポートフォリオの構築にあたっては、ファンド全体のリスク調整を行い、流動性を勘案した上で組入銘柄数と個別銘柄の組入比率を決定します。 J-REITの組入比率は、高位を維持すること（フルインベストメント）を基本とします。ただし、相場全体がフェアバリューから著しく乖離している局面などフルインベストメントが適当でないと判断される場合には、純資産総額の100%～70%の範囲内で組入比率を引き下げる場合があります。
分配方針	年2回の決算時（原則として6月15日および12月15日。休業日の場合は翌営業日。）に、経費控除後の利子配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等のうち、基準価額水準、市況動向等を勘案して分配金額を決定します。ただし、分配対象額が少額の場合は分配を行わない場合があります。



## 代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2014年12月～2019年11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・ディバースィファイド (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（2019年12月16日現在）

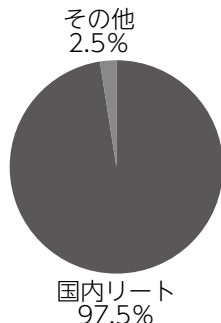
#### ◆組入上位10銘柄

銘柄名	通貨	比率
オリックス不動産投資法人	日本・円	7.4%
ジャパンリアルエステイト投資法人	日本・円	6.3
アクティビア・プロパティーズ投資法人	日本・円	6.3
GLP投資法人	日本・円	6.1
日本ビルファンド投資法人	日本・円	6.0
日本プロロジスリート投資法人	日本・円	5.4
日本リテールファンド投資法人	日本・円	4.4
ラサールロジポート投資法人	日本・円	3.7
大和証券オフィス投資法人	日本・円	3.6
ジャパン・ホテル・リート投資法人	日本・円	3.4
組入銘柄数	50銘柄	

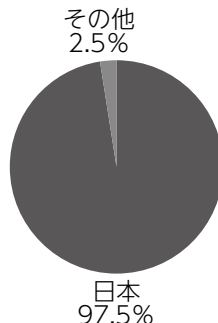
(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載されています。

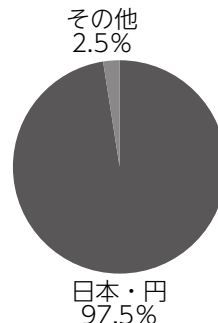
#### ◆資産別配分



#### ◆国別配分



#### ◆通貨別配分



(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。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。

### 純資産等

項目	当期末
	2019年12月16日
純資産総額	12,496,131,766円
受益権総口数	7,511,262,027口
1万口当たり基準価額	16,637円

(注) 当期中における追加設定元本額は1,781,514,767円、同解約元本額は1,775,351,515円です。

## <当ファンドの参考指数について>

### ●東証REIT指数（配当込み）

東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（㈱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。

## <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、東京証券取引所第一部に上場されているすべての株式の時価総額を指数化したものです。同指数は、株式会社東京証券取引所（㈱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は、(株)東京証券取引所が有しています。
- 「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、野村證券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證券株式会社に帰属します。なお、野村證券株式会社は、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。

