



＜リート市況＞

J-REIT市場は上昇しました。衆議院選挙で自民党が大勝したことで、野党の要求に配慮する必要性が低下し、バラマキ的な財政政策を実施せずに済むとの期待から、長期金利は低下しました。衆議院解散・総選挙を通じた政治の安定と、経済政策への期待から国内株式が上昇したことも追い風となり、J-REIT市場も上昇しました。J-REIT市場では3件の公募増資が発表されましたが、需給への悪影響は限定的でした。

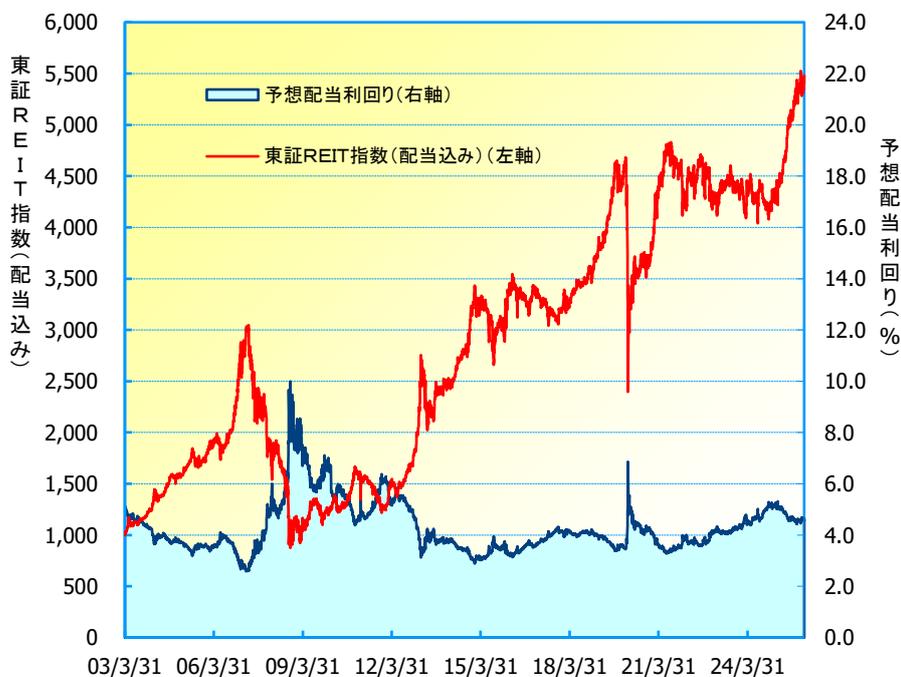
＜今後の見通し＞

様々な用途での賃料増額が続いており、良好な事業環境が続いています。特にオフィス賃料の上昇は一段と加速し、賃貸事業利益のさらなる上振れが期待されます。インフレ環境下で、今後の中長期的な利益成長期待が高まっており、J-REIT市場の緩やかな上昇を見込んでいます。衆議院選挙を受けて、長期金利は低下しましたが、引き続き2%を超える水準で今後の推移と、J-REIT各社の借入コストの増加には注目しています。

※当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

《参考》東証REIT指数と予想配当利回りの推移

2003年3月31日～2026年2月27日



	東証REIT指数 (配当込み)	予想配当利回り (%)
2003年3月末	1,000.00	5.1
2004年3月末	1,445.32	3.7
2005年3月末	1,636.21	3.6
2006年3月末	1,924.96	3.6
2007年3月末	2,882.57	2.7
2008年3月末	1,762.35	5.3
2009年3月末	1,092.50	7.2
2010年3月末	1,313.39	5.5
2011年3月末	1,541.07	4.8
2012年3月末	1,526.15	5.2
2013年3月末	2,660.75	3.2
2014年3月末	2,464.98	3.8
2015年3月末	3,241.62	3.1
2016年3月末	3,409.88	3.2
2017年3月末	3,307.66	3.7
2018年3月末	3,274.92	4.1
2019年3月末	3,851.10	3.9
2020年3月末	3,343.59	4.9
2021年3月末	4,399.26	3.6
2022年3月末	4,536.64	3.7
2023年3月末	4,204.73	4.2
2024年3月末	4,410.17	4.5
2025年3月末	4,364.91	5.1
2026年2月末	5,400.52	4.6

※東証REIT指数は、東証に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数で、現在、株式会社JPX総研(以下「JPX」といいます。)が算出しているTOPIX(東証株価指数)に準じた方法により算出し、ホームページを通じて終値ベースの指数値(配当込みの指数値を含む)を公表しています。東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数の商標は、JPXの知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利及び東証REIT指数の商標に関するすべての権利はJPXが有します。

コード	投資法人名	一口予想 配当金 (円)	市場価格 (円)	予想配当 利回り (税引前)	時価総額 (億円)	
1	8951	日本ビルファンド投資法人	2,460	145,300	3.38%	12,808
2	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	2,536	130,100	3.89%	9,256
3	8953	日本都市ファンド投資法人	2,952	121,700	4.85%	8,754
4	8954	オリックス不動産投資法人	2,380	104,100	4.57%	5,746
5	8955	日本プライムリアルティ投資法人	2,139	106,600	4.01%	4,315
6	8956	NTT都市開発リート投資法人	3,140	144,900	4.33%	2,127
7	8957	東急リアル・エステート投資法人	4,000	210,500	3.80%	2,024
8	8958	グローバル・ワン不動産投資法人	3,585	140,300	5.11%	1,364
9	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	4,550	185,400	4.90%	5,933
10	8961	森トラストリート投資法人	1,791	77,700	4.61%	2,766
11	8963	インヴァンシブル投資法人	1,895	66,300	5.71%	5,070
12	8964	フロンティア不動産投資法人	2,200	89,500	4.91%	2,421
13	8966	平和不動産リート投資法人	3,990	156,500	5.09%	1,959
14	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	2,300	103,800	4.43%	2,851
15	8968	福岡リート投資法人	4,000	186,000	4.30%	1,616
16	8972	KDX不動産投資法人	4,166	170,000	4.90%	6,867
17	8975	いちごオフィスリート投資法人	2,274	98,900	4.59%	1,521
18	8976	大和証券オフィス投資法人	7,250	365,000	3.97%	3,412
19	8977	阪急阪神リート投資法人	3,270	158,700	4.12%	1,103
20	8979	スターツプロシード投資法人	4,650	211,100	4.40%	575
21	8984	大和ハウスリート投資法人	3,400	133,000	5.11%	6,038
22	8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	5,177	84,800	6.10%	4,322
23	8986	大和証券リビング投資法人	2,600	115,900	4.48%	2,765
24	8987	ジャパンエクセレント投資法人	3,050	152,600	3.99%	1,969
25	3226	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	2,371	137,900	3.43%	3,471
26	3234	森ヒルズリート投資法人	3,100	147,000	4.21%	2,773
27	3249	産業ファンド投資法人	4,310	152,000	5.67%	3,843
28	3269	アドバンス・レジデンス投資法人	3,170	172,000	3.68%	4,906
29	3279	アクティブ・プロパティーズ投資法人	3,169	149,400	4.24%	3,550
30	3281	G L P投資法人	3,339	140,000	4.76%	6,717
31	3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2,035	112,300	3.62%	2,619
32	3283	日本プロロジスリート投資法人	1,920	91,600	4.19%	7,684
33	3287	星野リゾート・リート投資法人	6,500	271,100	4.79%	1,588
34	3290	Oneリート投資法人	2,255	90,000	5.01%	725
35	3292	イオンリート投資法人	3,400	136,700	4.97%	2,874
36	3295	ヒューリックリート投資法人	4,000	172,000	4.65%	2,477
37	3296	日本リート投資法人	2,423	93,300	5.19%	1,650
38	3309	積水ハウス・リート投資法人	3,384	94,100	7.19%	4,050
39	3451	トーセイ・リート投資法人	3,800	148,900	5.10%	561
40	3455	ヘルスケア&メディカル投資法人	3,250	129,300	5.02%	465
41	3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	3,495	115,100	6.07%	981
42	3462	野村不動産マスターファンド投資法人	3,624	166,900	4.34%	7,755
43	3463	いちごホテルリート投資法人	3,797	122,300	6.20%	401
44	3466	ラサールロジポート投資法人	3,552	154,000	4.61%	2,675
45	3468	スターアジア不動産投資法人	1,745	60,800	5.74%	1,634
46	3470	マリモ地方創生リート投資法人	3,189	107,800	5.91%	303
47	3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3,220	117,700	5.47%	3,790
48	3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	2,039	75,200	5.42%	325
49	3476	投資法人みらい	1,300	50,600	5.13%	965
50	3481	三菱地所物流リート投資法人	2,832	130,000	4.35%	1,931
51	3487	CREロジスティクスファンド投資法人	3,843	164,300	4.67%	1,008
52	3488	セントラル・リート投資法人	3,171	114,200	5.55%	285
53	3492	MIRARTH不動産投資法人	2,800	89,300	6.27%	813
54	2971	エスコンジャパンリート投資法人	3,510	124,300	5.64%	448
55	2972	サンケイリアルエステート投資法人	2,773	126,400	4.38%	590
56	2979	SOSiLA物流リート投資法人	2,680	129,500	4.13%	942
57	2989	東海道リート投資法人	3,311	112,700	5.87%	435
58	401A	霞ヶ関ホテルリート投資法人	2,925	105,200	5.56%	302

※J-REIT一覧の予想配当利回り(税引前)は、各投資法人の決算期間に応じて、年率換算をしております。

※2025年8月13日付上場の401A 霞ヶ関ホテルリート投資法人の一口予想配当金は2026年7月期(第2期)の予想を記載しています。

3282コンフォリア・レジデンシャル投資法人は株価との比較のため、予想分配金を分割比率に応じて調整しております。

## 《ファンドの目的・特色》

### ファンドの目的

- ・わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、「東証 REIT 指数」（配当込み、以下同じ。）に連動する投資成果をめざします。

### ファンドの特色

- ・わが国のリートに投資します。
- ・「東証 REIT 指数」に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。
- ・毎年 3、6、9、12 月の各 15 日（休業日の場合翌営業日）に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

- ① 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 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」といいます。）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 が有します。
- ② J P X は、同指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、同指数の指数値の算出もしくは公表の停止または同指数にかかる標章もしくは商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。
- ③ J P X は、同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の同指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
- ④ J P X は、同指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、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。
- ⑤ 本件商品は、J P X により提供、保証または販売されるものではありません。
- ⑥ J P X は、本件商品の購入者または公衆に対し、本件商品の説明または投資のアドバイスをする義務を負いません。
- ⑦ J P X は、当社または本件商品の購入者のニーズを同指数の指数値を算出する銘柄構成および計算に考慮するものではありません。
- ⑧ 以上の項目に限らず、J P X は本件商品の設定、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責任を有しません。

## 《投資リスク》

- 当ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、**投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。**基準価額の主な変動要因は、以下のとおりです。

リートの価格変動 （価格変動リスク・信用リスク）	リートの価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法律制度の変更等の影響を受けます。組入リートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。
その他	解約資金を手当てするため組入証券を売却する際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

### その他の留意点

- 当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第 37 条の 6 の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

## 《ファンドの費用》

投資者が直接的に負担する費用		
	料率等	費用の内容
購入時手数料	販売会社が別に定める率 (上限) <u>2.2%(税抜2.0%)</u>	購入時の商品説明または商品情報の提供、投資情報の提供、取引執行等の対価です。
信託財産留保額	ありません。	—
投資者が信託財産で間接的に負担する費用		
	料率等	費用の内容
運用管理費用 (信託報酬)	<u>年率0.792%</u> ( <u>税抜0.72%</u> )	運用管理費用の総額は、日々の信託財産の純資産総額に対して左記の率を乗じて得た額とします。運用管理費用は、毎日計上され日々の基準価額に反映されます。
配分 (税抜) (注1)	委託会社	年率0.29%
	販売会社	年率0.35%
	受託会社	年率0.08%
その他の費用・ 手数料	(注2)	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。

(注1)「運用管理費用の配分」には、別途消費税率を乗じた額がかかります。

(注2)「その他の費用・手数料」については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※購入時手数料について、くわしくは販売会社にお問合わせ下さい。

※運用管理費用の信託財産からの支払いは、毎計算期末または信託終了時に行なわれます。

※手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。また、上場不動産投資信託は市場価格により取引されており、費用を表示することができません。

## 《お申込みメモ》

購入単位	最低単位を 1 円単位または 1 口単位として販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の基準価額（1 万口当たり）
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払い下さい。
換金単位	最低単位を 1 口単位として販売会社が定める単位
換金価額	換金申込受付日の基準価額（1 万口当たり）
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して 5 営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として、午後 3 時 30 分まで（販売会社所定の事務手続きが完了したもの） なお、販売会社によっては異なる場合がありますので、くわしくは販売会社にお問合わせ下さい。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の換金申込には制限があります。
購入・換金申込受付 の中止および取消し	金融商品取引所における取引の停止その他やむを得ない事情があるときは、換金の申込みの受けを中止することがあります。
繰上償還	次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、 信託契約を解約し、信託を終了させること（繰上償還）ができます。 ・受益権の口数が 30 億口を下ることとなった場合 ・「東証 REIT 指数」が改廃されたとき ・信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
収益分配	年 4 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。 （注）当ファンドには、「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」があります。なお、お取扱い可能なコースおよびコース名については異なる場合がありますので、販売会社にお問合わせ下さい。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に NISA（少額投資非課税制度）の適用対象となります。 当ファンドは、NISA の「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。 ※税法が改正された場合等には変更される場合があります。

## 《収益分配金に関する留意事項》

- ◆ 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

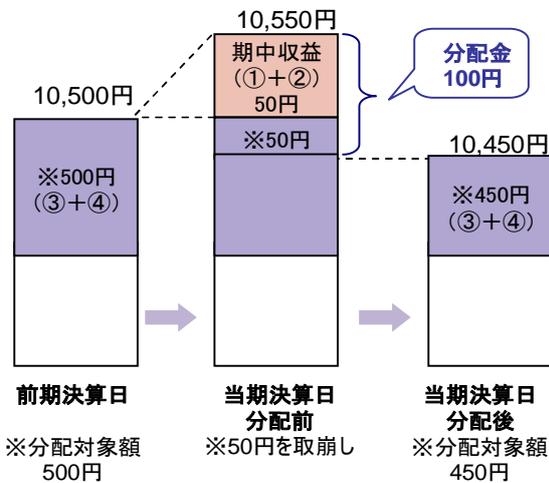
投資信託で分配金が支払われるイメージ



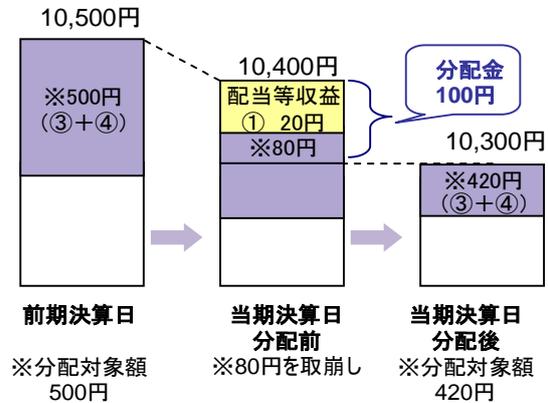
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

#### 前期決算日から基準価額が上昇した場合



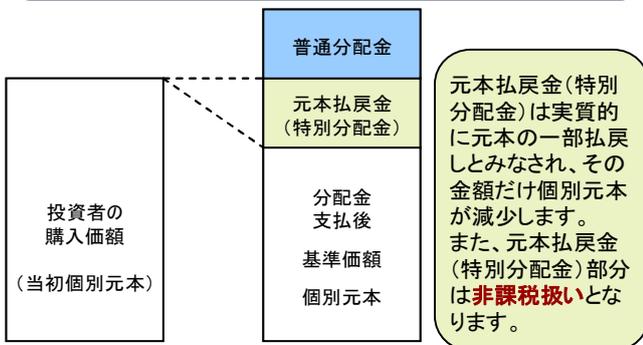
#### 前期決算日から基準価額が下落した場合



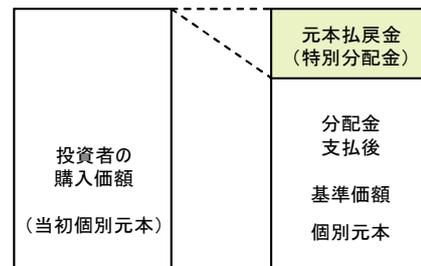
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

#### 分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



#### 分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金：個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の(特別分配金)額だけ減少します。

※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

## 《当資料のお取り扱いにおけるご注意》

- 当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和アセットマネジメントにより作成されたものです。
- 当ファンドのお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を必ずご確認くださいのうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資者のみなさまの投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。
- 投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。証券会社以外でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。また、税金、手数料等を考慮していませんので、投資者のみなさまの実質的な投資成果を示すものではありません。
- 当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は資料作成時点のものであり、今後予告なく変更されることがあります。
- 同じ銘柄名が複数表示される場合、同一銘柄名であっても市場や通貨等が異なる場合があります。また、銘柄名称が長い場合、名称の一部が表記されない場合があります。
- 分配金は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

販売会社等についてのお問い合わせ

▶ **大和アセットマネジメント** フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00~17:00)

当社ホームページ

▶ <https://www.daiwa-am.co.jp/>

ダイワJ-R E I Tオープン

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 日本投資 顧問業協会	一般社団法人 第二種金融商 品取引業協会
株式会社あいち銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第12号	○	○		
株式会社あおぞら銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第8号	○	○		
株式会社イオン銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社愛媛銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第6号	○			
株式会社関西みらい銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7号	○	○		
岐阜信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第35号	○			
九州労働金庫	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第39号				
近畿労働金庫	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第90号				
四国労働金庫	登録金融機関	四国財務局長(登金)第26号				
静岡県労働金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第72号				
株式会社但馬銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第14号	○			
中央労働金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第259号				
中国労働金庫	登録金融機関	中国財務局長(登金)第53号				
東海労働金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第70号				
東北労働金庫	登録金融機関	東北財務局長(登金)第68号				
株式会社東北銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第8号	○			
株式会社トマト銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第11号	○			
長野県労働金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第268号				
新潟県労働金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第267号				
株式会社東日本銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第52号	○			
株式会社福島銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第18号	○			
株式会社豊和銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第7号	○			
北陸労働金庫	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第36号				
北海道労働金庫	登録金融機関	北海道財務局長(登金)第38号				
株式会社南日本銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第8号	○			
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○	○		○
十六TT証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第188号	○			
大和証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第108号	○	○	○	○
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○	○	○	○
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	○	○		
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	○
丸八証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第20号	○			
三菱UFJ eスマート証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○
moomoo証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3335号	○		○	
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。