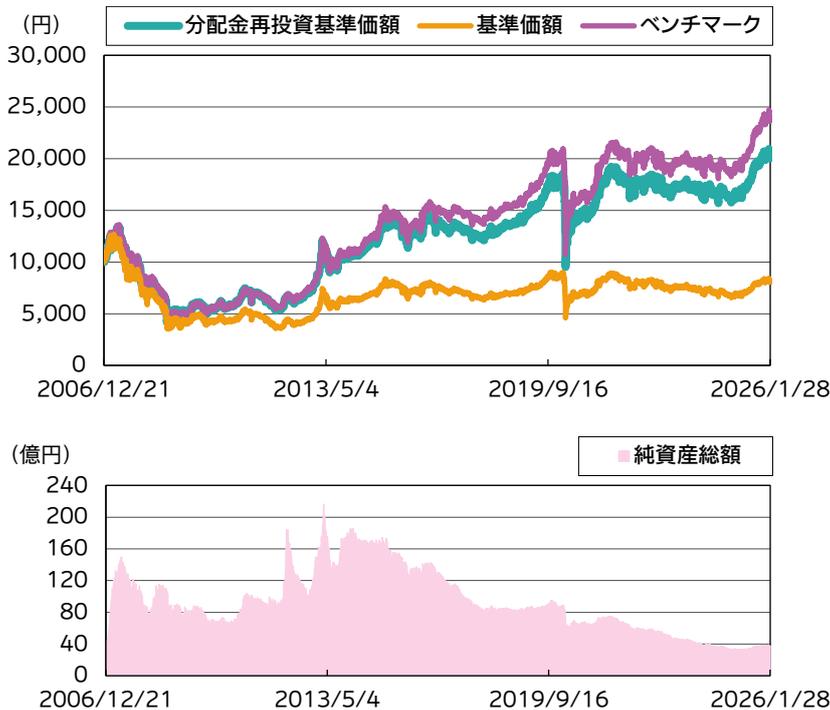


## 運用実績

## 運用実績の推移

(設定日:2006年12月22日)



※基準価額は、信託報酬控除後の価額です。設定前営業日を10,000円として指数化しています。なお、信託報酬率は「ファンドの費用」をご覧ください。

※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あり、実際の基準価額とは異なります。

※ベンチマークは、東証REIT指数(配当込み)です。設定日を10,000円として指数化しています。指数についての詳細は後掲の「指数の著作権などについて」をご参照ください。

## 分配金の実績(税引前)(直近1年分)

期	決算日	分配金(円)	期	決算日	分配金(円)
第218期	2025/02/17	20	第224期	2025/08/18	20
第219期	2025/03/17	20	第225期	2025/09/16	20
第220期	2025/04/16	20	第226期	2025/10/16	20
第221期	2025/05/16	20	第227期	2025/11/17	20
第222期	2025/06/16	20	第228期	2025/12/16	20
第223期	2025/07/16	20	第229期	2026/01/16	20
設定来累計分配金					6,075

※分配金は、1万口当たりの金額です。

※分配金は過去の実績であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

## 基準価額・純資産総額

	当月末	前月末
基準価額(円)	8,089	8,247
純資産総額(百万円)	3,687	3,809

※基準価額は、1万口当たり。

	基準価額(円)	基準日
設定来高値	12,691	2007/04/02
設定来安値	3,523	2008/10/28

※同一の基準価額が複数ある場合、直近の日付を表示しています。

## 騰落率(税引前分配金再投資)(%)

	ファンド	ベンチマーク	差
1ヵ月	-1.7	-1.3	-0.3
3ヵ月	1.2	2.0	-0.8
6ヵ月	7.4	9.0	-1.5
1年	19.6	21.9	-2.2
3年	18.8	24.5	-5.7
5年	25.3	32.5	-7.2
10年	49.0	66.7	-17.7
設定来	101.2	137.3	-36.1

※騰落率は、税引前の分配金を再投資したものととして算出していますので、実際の投資家利回りとは異なります。

※各期間は、基準日から過去に遡っています。また、設定来の騰落率については、設定当初の投資元本を基に計算しています。

## ポートフォリオ構成 (%)

不動産投信現物	97.3
現金等	2.7
合計	100.0
不動産投信先物	-
不動産投信実質組入(現物+先物)	97.3

※組入比率は、純資産総額に対する実質的な割合です。

※現金等の中には未払金等が含まれるため、比率が一時的にマイナスとなる場合があります。

## ポートフォリオの状況

配当利回り(%)	4.43
----------	------

※配当利回りは、原則として各種データベース等の予想配当利回りを基に組入銘柄の純資産総額に対する実質的な組入比率で加重平均したものです。  
※当ファンドの運用利回りとは異なり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

## 規模別組入比率 (%)

規模	組入比率
超大型	65.5
大型	24.2
中型	7.5
小型	0.1

※組入比率は、純資産総額に対する実質的な割合です。  
※分類は、時価総額に応じ3,000億円以上を超大型、1,000億円以上～3,000億円未満を大型、500億円以上～1,000億円未満を中型、500億円未満を小型としています。

## 業種別組入比率 (%)

業種	組入比率
複合	29.0
オフィス	24.6
産業	18.0
商業	9.7
住宅	8.6
ホテル	7.3

※組入比率は、純資産総額に対する実質的な割合です。  
※業種は、世界産業分類基準(GICS)によるものです。

## 組入上位10銘柄 (%) (組入銘柄数 40)

	銘柄	組入比率
1	大和ハウスリート投資法人	7.4
2	GLP投資法人	7.3
3	日本都市ファンド投資法人	7.1
4	大和証券オフィス投資法人	6.5
5	アドバンス・レジデンス投資法人	5.6
6	日本ビルファンド投資法人	5.4
7	日本リート投資法人	5.3
8	KDX不動産投資法人	4.3
9	日本プライムリアルティ投資法人	4.3
10	ジャパンエクセレント投資法人	3.3

※組入比率は、純資産総額に対する実質的な割合です。  
※当該個別銘柄の揭示は、銘柄推奨を目的としたものではありません。

## マーケット動向とファンドの動き

1月のJ-REIT市場は下落しました。上旬は、TOB(株式公開買付)の発表や賃料引き上げに伴う分配金増加期待から上昇し、月央には東証REIT指数が約4年ぶりの高値に達しました。その後、衆院選実施が決まると財政拡張懸念から長期金利が急騰し、J-REITは下落しました。月末にかけて長期金利の上昇が一服したものの、J-REITは軟調に推移しました。用途別には物流関連リートが下落した一方で、住宅リートが相対的に堅調でした。

組入比率は90%台後半で推移させました。資金流入に合わせ、バリュエーションなどを軸に銘柄間のウェイト調整を行いました。

当ファンドの基準価額は前月末比で下落しました。大和ハウスリート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、東証REIT指数(配当込み)を下回りました。

## 今後のマーケット見通しと今後の運用方針

J-REIT市場は、日米の経済指標の変化と日米金融政策の先行きに対する市場期待に左右される展開を想定しています。不動産ファンダメンタルズについては、オフィスおよび住宅を中心とした賃貸市況の改善が加速するかどうか、物流不動産の賃貸市況が回復するかどうかに注目が集まると考えています。また、ホテルおよび都市型商業施設における日中対立による売上の変化が見られるかについても注視しています。個別銘柄では、金利上昇の中でもコストを上回る内部成長の実現可能性や、投資主利益の向上に資するような外部成長を実現できるかどうか、各社の運用戦略に注目が集まる展開を想定しています。中長期的には、相対的な収益の安定性や高い分配金利回り、また堅調に推移する不動産価格を背景とした資産価値面での割安さに魅力を感じる投資家からの資金流入を支えにして、J-REIT市場は変動が緩やかな上昇基調に回帰していくと予想しています。

1月に発表されたホテル関連リートの2025年12月のホテル運用実績を見ると、一部のホテルでは対前年比の売上が大きく減少しているものの、全体としては前年を上回る売上が達成したことが確認されました。この背景には、中国による渡航自

粛制限の影響で中国からの旅行者減少というマイナス要因がある一方で、その他の国からの観光客の増加や国内旅行者の取り込みといったプラス要因が寄与したと考えられます。今後についても同様の傾向が続くかどうか、注視する必要があると考えています。

当ファンドは、創出するキャッシュフローをベースにした純資産価値を判断材料とし、相対的に割安感の強い銘柄を中心に保有する方針です。また、セクターを問わず、物価や金利情勢の変化に対応し、有効な資産入替や積極的な物件運営、財務戦略などを従前以上に機動的に実施していけると考えられる銘柄を選好する方針です。

※マーケット動向とファンドの動きは、過去の実績であり将来の運用成果等をお約束するものではありません。また、見通しと運用方針は、作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等により変更される場合があります。

※当資料中の各数値については、表示桁未満の数値がある場合、原則、四捨五入して表示しています。

※当資料中の各数値等は過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。  
「投資信託に関する留意点」、「当資料のお取扱いについてのご注意」をよくお読みください。

## ファンドの特色

DIAM J-REITオープン・マザーファンドを通じて、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(J-REIT<sup>※</sup>)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。

※J-REITとはJapan Real Estate Investment Trustの頭文字をとったもので、「日本の不動産投資信託証券」のことです。

## 1. 日本の不動産投資信託証券(J-REIT)に投資します。

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、中長期的に、これを上回る投資成果をめざします。

## 2. 原則として毎月決算を行い、安定的な分配をめざします。

- 原則として毎月16日(休業日の場合は翌営業日。)に決算を行い、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。
- 四半期毎(毎年1月、4月、7月、10月)に売買益(評価益を含みます。)等を上乗せする分配をめざします。
- 将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。
- 分配金額は、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。

- 当ファンドは、特化型運用ファンドです。特化型運用ファンドとは、投資対象に一般社団法人投資信託協会規則に定める寄与度<sup>※</sup>10%を超える支配的な銘柄が存在し、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。
- 当ファンドが実質的な主要投資対象とするJ-REITには、寄与度が10%を超えるまたは超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、投資先について特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。  
※寄与度とは、投資対象候補銘柄の時価総額に占める一発行体当たりの時価総額の割合、または運用管理等に用いる指数における一発行体当たりの構成割合をいいます。

資金動向、市況動向等によっては、上記の運用ができない場合があります。

## 主な投資リスク

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、ファンドの基準価額は変動します。これらの運用による損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。したがって、投資者のみなさまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

また、投資信託は預貯金と異なります。

なお、基準価額の変動要因は、下記に限定されるものではありません。

### ● J-REITの価格変動リスク

J-REITの価格は、J-REITが投資対象とする不動産等の価値、当該不動産等による賃貸収入の増減、不動産市況の変動、景気や株式市況等の動向などによって変動します。当ファンドは、実質的にJ-REITに投資をしますので、これらの影響を受け、基準価額が上下します。

### ● 金利リスク

一般的に金利が上昇するとJ-REITの価格は下落します。当ファンドは、実質的にJ-REITに投資をしますので、金利変動により基準価額が上下します。

### ● 信用リスク

当ファンドが実質的に投資するJ-REITが、収益性の悪化や資金繰り悪化等により清算される場合、またこうした状況に陥ると予想される場合等には、J-REITの価格が下落したりその価値がなくなることがあり、基準価額が下がる要因となります。

### ● 流動性リスク

当ファンドにおいて有価証券等を実質的に売却または取得する際に、市場規模、取引量、取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合には、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないことや、値動きが大きくなることがあり、基準価額に影響をおよぼす可能性があります。

## お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位(当初元本1口=1円)	信託期間	無期限(2006年12月22日設定)
購入価額	購入申込受付日の基準価額(基準価額は1万口当たりで表示しています。)	繰上償還	次のいずれかに該当する場合には、受託会社と合意の上、信託契約を解約し、当該信託を終了(繰上償還)することがあります。 ・受益権口数が10億口を下回ることとなった場合。 ・東証REIT指数が改廃されたとき。 ・受益者のために有利であると認める場合。 ・やむを得ない事情が発生した場合。
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。		
換金単位	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	決算日	毎月16日(休業日の場合は翌営業日)
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。	収益分配	年12回の毎決算日に、収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 ※お申込コースには、「分配金受取コース」と「分配金自動けいぞく投資コース」があります。ただし、販売会社によっては、どちらか一方のみの取扱いとなる場合があります。詳細は販売会社までお問い合わせください。
申込締切時間	原則として営業日の午後3時30分までに販売会社が受付けたものを当日分のお申込みとします。 なお、販売会社によっては異なる場合がありますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。		
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求に制限を設ける場合があります。	課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時の値上がり益および償還時の償還差益に対して課税されます。 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少額投資非課税制度(NISA)の適用対象となります。 当ファンドは、NISAの対象ではありません。 ※税法が改正された場合等には、上記内容が変更となる場合があります。
購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所等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、購入・換金のお申込みの受付を中止することおよびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消す場合があります。		

## ファンドの費用

以下の手数料等の合計額、その上限額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することができません。  
※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

### ● 投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入価額に、 <b>2.2%(税抜2.0%)</b> を上限として、販売会社が別に定める手数料率を乗じて得た額となります。
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

運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの日々の純資産総額に対して <b>年率1.1%(税抜1.0%)</b>
その他の費用・ 手数料	<p>その他の費用・手数料として、お客様の保有期間中、以下の費用等を信託財産からご負担いただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料</li> <li>・信託事務の処理に要する諸費用</li> <li>・監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用等</li> </ul> <p>※これらの費用等は、定期的に見直されるものや売買条件等により異なるものがあるため、事前に料率・上限額等を示すことができません。</p>

※上場不動産投資信託(J-REIT)は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託(J-REIT)の費用は表示していません。

## 投資信託に関する留意点

投資信託は、

●預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象にもなりません。

●購入金額については元本保証および利回り保証のいずれもありません。

●投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

## 当資料のお取扱いについてのご注意

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成した販売用資料です。

●お申込みに際しては、販売会社から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。ご自身でご判断ください。

●投資信託は、株式や債券等の値動きのある有価証券(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資をします。市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者のみなさまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益は全て投資者のみなさまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、当社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

## 委託会社およびファンドの関係法人

<委託会社>アセットマネジメントOne株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第324号  
加入協会:一般社団法人投資信託協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会

<受託会社>三井住友信託銀行株式会社

<販売会社>販売会社一覧をご覧ください。

## 委託会社の照会先

アセットマネジメントOne株式会社  
コールセンター 0120-104-694  
(受付時間:営業日の午前9時~午後5時)  
ホームページ URL <https://www.am-one.co.jp/>

## 販売会社一覧

○印は協会への加入を意味します。

2026年2月10日現在

商号	登録番号等	日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会	備考
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	○	○	○		
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	○		○	○	
極東証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第65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	○	○	○	○	
第四北越証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第128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	○		○		
丸三証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第167号	○	○			
株式会社広島銀行	登録金融機関 中国財務局長(登金)第5号	○		○		※1
岡三証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第53号	○	○	○	○	※1
野村證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第142号	○	○	○	○	※1

●その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。

また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。

●販売会社によってお申込みの条件、制限等が異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

&lt;備考欄について&gt;

※1 新規募集の取扱いおよび販売業務を行っておりません。

※2 備考欄に記載されている日付からのお取扱いとなりますのでご注意ください。

※3 備考欄に記載されている日付からお取扱いを行いませんのでご注意ください。

(原則、金融機関コード順)

## 販売会社一覧

以下は取次販売会社または金融商品仲介による販売会社です。

○印は協会への加入を意味します。

2026年2月10日現在

商号	登録番号等	日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会	備考
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	○		○		

●その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。

また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。

●販売会社によってお申込みの条件、制限等が異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

<備考欄について>

※1 新規募集の取扱いおよび販売業務を行っておりません。

※2 備考欄に記載されている日付からのお取扱いとなりますのでご注意ください。

※3 備考欄に記載されている日付からお取扱いを行いませんのでご注意ください。

(原則、金融機関コード順)

## 指数の著作権などについて

東証REIT指数の指数値および東証REIT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、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT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、東証REIT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。

世界産業分類基準(GICS)は、MSCI Inc.(MSCI)およびStandard & Poor's Financial Services LLC(S&P)により開発された、MSCIおよびS&Pの独占的権利およびサービスマークであり、アセットマネジメントOne株式会社に対し、その使用が許諾されたものです。MSCI、S&P、およびGICSまたはGICSによる分類の作成または編纂に関与した第三者のいずれも、かかる基準および分類(並びにこれらの使用から得られる結果)に関し、明示黙示を問わず、一切の表明保証をなせず、これらの当事者は、かかる基準および分類に関し、その新規性、正確性、完全性、商品性および特定目的への適合性についての一切の保証を、ここに明示的に排除します。上記のいずれをも制限することなく、MSCI、S&P、それらの関係会社、およびGICSまたはGICSによる分類の作成または編纂に関与した第三者は、いかなる場合においても、直接、間接、特別、懲罰的、派生的損害その他一切の損害(逸失利益を含みます。)につき、かかる損害の可能性を通知されていた場合であっても、一切の責任を負うものではありません。

## 収益分配金に関する留意事項

投資信託の分配金は、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。なお、分配金の有無や金額は確定したものではありません。

投資信託から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。

## 分配金額と基準価額の関係(イメージ)

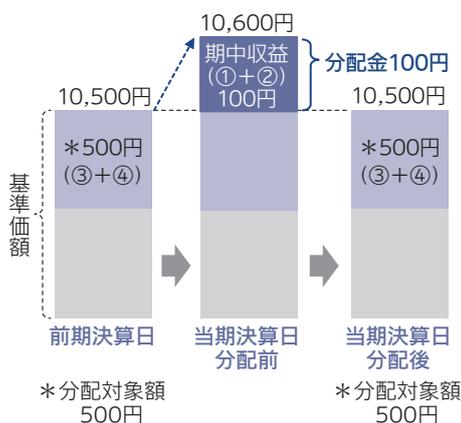
分配金は、分配方針に基づき、以下の分配対象額から支払われます。

①配当等収益(経費控除後) ②有価証券売買益・評価益(経費控除後) ③分配準備積立金 ④収益調整金

計算期間中に発生した収益の中から支払われる場合

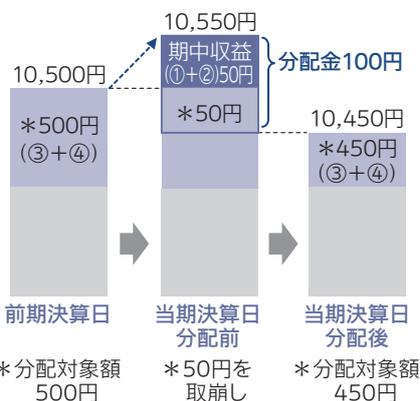
計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

ケースA



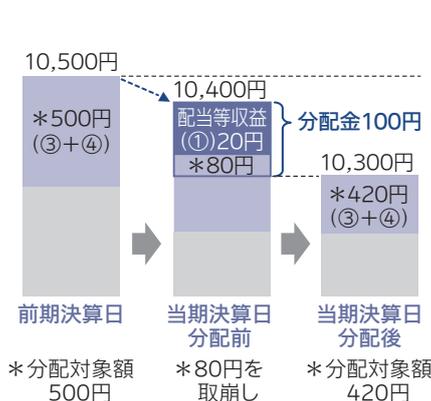
ケースB

<前期決算日から基準価額が上昇した場合>



ケースC

<前期決算日から基準価額が下落した場合>



上図のそれぞれのケースにおいて、前期決算日から当期決算日まで保有した場合の損益を見ると、次の通りとなります。

ケースA	分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差	0円 = 100円
ケースB	分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差	▲50円 = 50円
ケースC	分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差	▲200円 = ▲100円

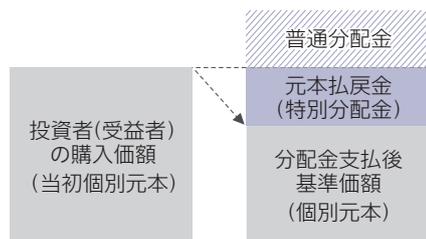
★A、B、Cのケースにおいては、分配金受取額はすべて同額ですが、基準価額の増減により、投資信託の損益状況はそれぞれ異なった結果となっています。このように、投資信託の収益については、分配金だけに注目するのではなく、「分配金の受取額」と「投資信託の基準価額の増減額」の合計額でご判断ください。

※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ないのでご注意ください。

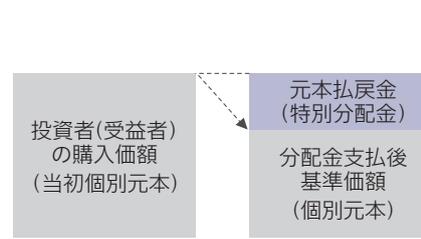
投資者(受益者)のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないし全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

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



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は、非課税扱いとなります。



普通分配金: 個別元本(投資者(受益者)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(特別分配金): 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(受益者)の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注) 普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご確認ください。