

運用報告書 (全体版)

DIAM J-REITオープン(毎月決算コース)

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	2003年12月25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(毎月決算コース)	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。	
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(原則として毎月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、基準価額の水準、市場動向等を勘案して分配金額を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。	

愛称：オーナーズ・インカム

第236期	<決算日	2024年2月16日>
第237期	<決算日	2024年3月18日>
第238期	<決算日	2024年4月16日>
第239期	<決算日	2024年5月16日>
第240期	<決算日	2024年6月17日>
第241期	<決算日	2024年7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(毎月決算コース)」は、2024年7月16日に第241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。

<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/>

DIAM J-REITオープン (毎月決算コース)

■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 分 配 金	期 騰 落 率	(ベンチマーク)	期 騰 落 率		
第37作成期	212期 (2022年2月16日)	円 4,176	円 25	% △3.3	ポイント 4,276.19	% △3.6	% 97.4	百万円 59,139
	213期 (2022年3月16日)	4,159	25	0.2	4,274.67	△0.0	97.5	58,631
	214期 (2022年4月18日)	4,365	25	5.6	4,527.76	5.9	97.7	61,623
	215期 (2022年5月16日)	4,286	25	△1.2	4,467.01	△1.3	97.8	60,836
	216期 (2022年6月16日)	4,152	25	△2.5	4,358.98	△2.4	97.5	60,250
	217期 (2022年7月19日)	4,268	25	3.4	4,510.64	3.5	97.5	62,351
第38作成期	218期 (2022年8月16日)	4,391	25	3.5	4,661.86	3.4	97.3	63,747
	219期 (2022年9月16日)	4,390	25	0.5	4,686.00	0.5	97.6	63,385
	220期 (2022年10月17日)	4,083	25	△6.4	4,362.79	△6.9	97.4	59,549
	221期 (2022年11月16日)	4,174	25	2.8	4,496.54	3.1	97.7	60,874
	222期 (2022年12月16日)	4,247	25	2.3	4,585.25	2.0	97.4	61,879
	223期 (2023年1月16日)	3,918	25	△7.2	4,241.98	△7.5	97.3	56,831
第39作成期	224期 (2023年2月16日)	3,921	25	0.7	4,260.11	0.4	97.3	55,995
	225期 (2023年3月16日)	3,815	25	△2.1	4,195.72	△1.5	96.8	54,320
	226期 (2023年4月17日)	3,842	25	1.4	4,282.50	2.1	97.3	54,403
	227期 (2023年5月16日)	3,977	25	4.2	4,456.07	4.1	97.6	55,990
	228期 (2023年6月16日)	3,903	25	△1.2	4,422.28	△0.8	97.3	54,890
	229期 (2023年7月18日)	3,857	25	△0.5	4,419.59	△0.1	97.6	54,290
第40作成期	230期 (2023年8月16日)	3,863	25	0.8	4,446.95	0.6	97.3	54,015
	231期 (2023年9月19日)	3,882	25	1.1	4,504.04	1.3	97.7	53,298
	232期 (2023年10月16日)	3,732	25	△3.2	4,354.70	△3.3	97.5	50,900
	233期 (2023年11月16日)	3,786	25	2.1	4,441.08	2.0	97.9	51,137
	234期 (2023年12月18日)	3,679	25	△2.2	4,334.29	△2.4	97.8	48,867
	235期 (2024年1月16日)	3,726	25	2.0	4,442.42	2.5	97.9	49,200
第41作成期	236期 (2024年2月16日)	3,476	25	△6.0	4,173.83	△6.0	98.1	45,782
	237期 (2024年3月18日)	3,494	25	1.2	4,219.98	1.1	97.7	46,621
	238期 (2024年4月16日)	3,591	25	3.5	4,376.70	3.7	97.7	48,751
	239期 (2024年5月16日)	3,612	25	1.3	4,450.28	1.7	97.7	49,282
	240期 (2024年6月17日)	3,423	25	△4.5	4,239.82	△4.7	97.6	46,652
	241期 (2024年7月16日)	3,450	25	1.5	4,314.16	1.8	98.4	47,338

(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指数の数値および同指数にかかる標準または商標は、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準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

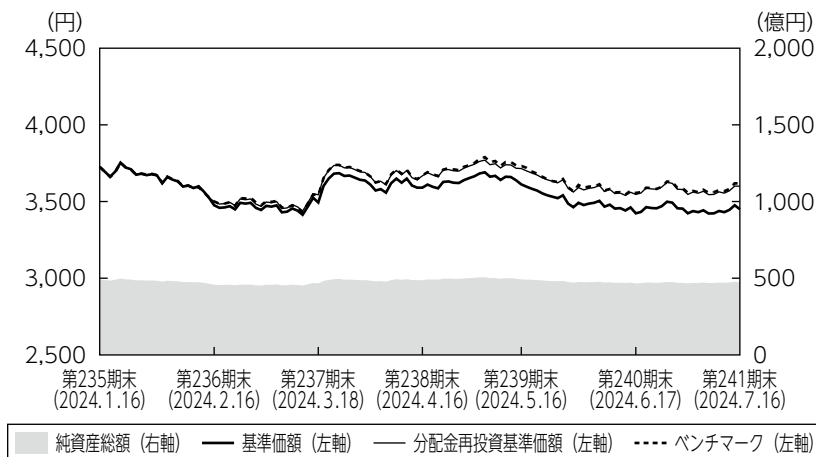
決算期	年 月 日	基 準 価 額		東証REIT指数 (配当込み) (ベンチマーク)		投 資 証 券 組 入 比 率
		騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
第236期	(期首) 2024年1月16日	円 3,726	% -	ポイント 4,442.42	% -	% 97.9
	1 月 末	3,671	△1.5	4,378.56	△1.4	97.5
	(期末) 2024年2月16日	3,501	△6.0	4,173.83	△6.0	98.1
第237期	(期首) 2024年2月16日	3,476	-	4,173.83	-	98.1
	2 月 末	3,459	△0.5	4,166.74	△0.2	97.2
	(期末) 2024年3月18日	3,519	1.2	4,219.98	1.1	97.7
第238期	(期首) 2024年3月18日	3,494	-	4,219.98	-	97.7
	3 月 末	3,642	4.2	4,410.17	4.5	97.5
	(期末) 2024年4月16日	3,616	3.5	4,376.70	3.7	97.7
第239期	(期首) 2024年4月16日	3,591	-	4,376.70	-	97.7
	4 月 末	3,653	1.7	4,455.74	1.8	97.4
	(期末) 2024年5月16日	3,637	1.3	4,450.28	1.7	97.7
第240期	(期首) 2024年5月16日	3,612	-	4,450.28	-	97.7
	5 月 末	3,492	△3.3	4,302.09	△3.3	97.2
	(期末) 2024年6月17日	3,448	△4.5	4,239.82	△4.7	97.6
第241期	(期首) 2024年6月17日	3,423	-	4,239.82	-	97.6
	6 月 末	3,454	0.9	4,277.59	0.9	97.1
	(期末) 2024年7月16日	3,475	1.5	4,314.16	1.8	98.4

(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236期～第241期の運用経過（2024年1月17日から2024年7月16日まで）

基準価額等の推移



第236期首： 3,726円
第241期末： 3,450円
（既払分配金150円）
騰落率： Δ 3.4%
（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

日銀によるマイナス金利の解除や追加利上げ懸念の台頭などを背景に長期金利が上昇したことを嫌気してJ-REIT市場が下落したことから、基準価額は下落しました。

投資環境

J-R E I T市場は作成期初から2024年3月半ばにかけては、日銀によるマイナス金利解除懸念が拡大する中、投資信託からの資金流出などの需給要因も重なり下落しました。その後、実際にマイナス金利解除が決定された後は、悪材料の出尽くしとの見方から反発する局面があったものの、円安進行が止まらない中で追加利上げ懸念が台頭し長期金利が上昇したことが嫌気されて、再び軟調な展開となりました。

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。

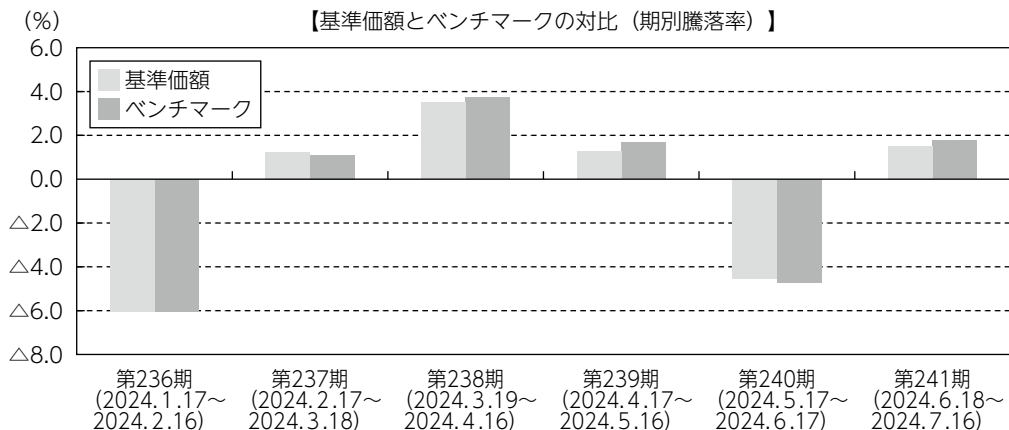
●D I A M J-R E I Tオープン・マザーファンド

バリュエーション格差の縮小・拡大に合わせて、個別銘柄の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を考慮して有効な資本政策を打ち出せると考えられる銘柄や、インフレの定着や金利上昇を踏まえて、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思わ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2.9%下落しました。

当ファンドはベンチマークを0.5%下回りました。ラサールロジポート投資法人のオーバーウェイトがプラスに寄与したものの日本都市ファンド投資法人のオーバーウェイトがマイナスに影響し銘柄選択効果はベンチマーク並みになりましたが、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236期	第237期	第238期	第239期	第240期	第241期
	2024年1月17日 ～2024年2月16日	2024年2月17日 ～2024年3月18日	2024年3月19日 ～2024年4月16日	2024年4月17日 ～2024年5月16日	2024年5月17日 ～2024年6月17日	2024年6月18日 ～2024年7月16日
当期分配金（税引前）	25円	25円	25円	25円	25円	25円
対基準価額比率	0.71%	0.71%	0.69%	0.69%	0.73%	0.72%
当期の収益	7円	25円	5円	12円	7円	12円
当期の収益以外	17円	-円	19円	12円	17円	12円
翌期繰越分配対象額	7,200円	7,200円	7,181円	7,168円	7,150円	7,138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。
- (注4) 投資信託の計理上、「翌期繰越分配対象額」は当該決算期末時点の基準価額を上回る場合がありますが、実際には基準価額を超える額の分配金をお支払いすることはありません。

今後の運用方針

●当ファンド

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、引き続き日米の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、現状の金融市場やインフレ情勢に合わせながら、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思われる銘柄について、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236期～第241期 (2024年1月17日 ～2024年7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)	19円 (9) (10) (1)	
(b) 売買委託手数料 (投資証券)	1 (1)	0.039 (0.039)	(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	21	0.584	

(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まず。

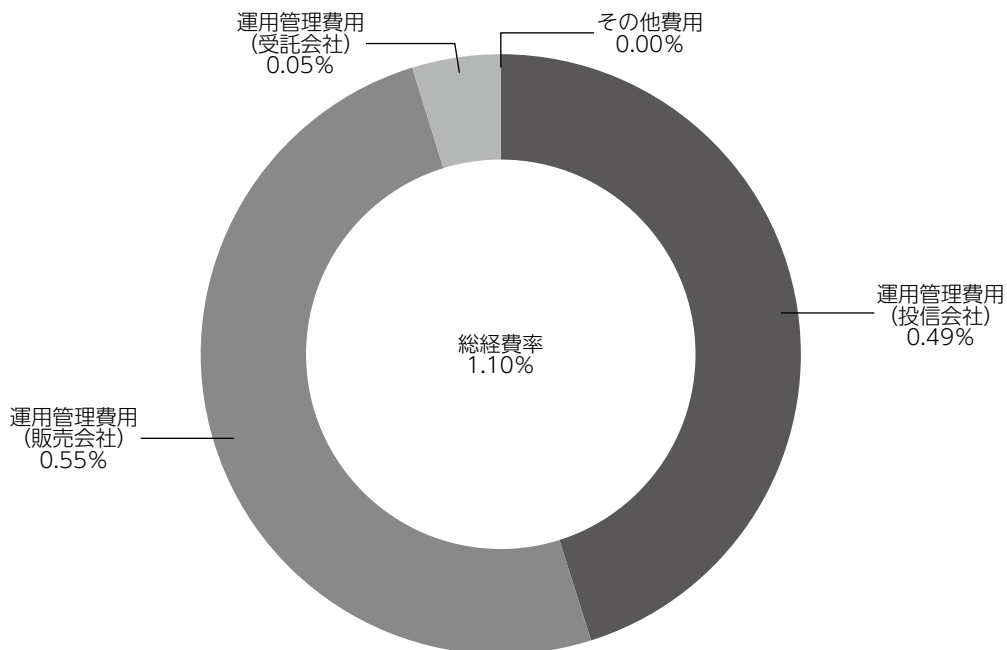
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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（2024年1月17日から2024年7月16日まで）

	第 236 期 ~ 第 241 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□ 763,144	千円 2,978,850	千□ 884,922	千円 3,458,480

■利害関係人との取引状況等（2024年1月17日から2024年7月16日まで）

【DIAM J-REITオープン（毎月決算コース）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 236 期 ~ 第 241 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額 (A)	19,170千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	2,696千円
(B) / (A)	14.1%

(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 236 期 ~ 第 241 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 26,613	百万円 3,488	% 13.1	百万円 22,998	百万円 3,316	% 14.4

平均保有割合 72.4%

(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 236 期 ~ 第 241 期
	買 付 額
投 資 証 券	百万円 2,779

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40作成期末	第 41 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	12,250,807	12,129,029	47,278,957

■投資信託財産の構成

2024年7月16日現在

項 目	第 41 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	47,278,957	98.9
コール・ローン等、その他	511,178	1.1
投資信託財産総額	47,790,135	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2月16日)、(2024年3月18日)、(2024年4月16日)、(2024年5月16日)、(2024年6月17日)、(2024年7月16日)現在

項 目	第 236 期 末	第 237 期 末	第 238 期 末	第 239 期 末	第 240 期 末	第 241 期 末
(A) 資 産	46,286,127,769円	47,107,009,068円	49,198,477,345円	49,904,027,922円	47,087,730,009円	47,790,135,849円
コール・ローン等	173,698,875	362,046,957	302,857,129	301,428,577	165,869,979	200,708,835
DIAM J-REITオープン・マザーファンド (評価額)	45,719,498,894	46,555,422,111	48,680,240,216	49,257,209,345	46,586,140,030	47,278,957,014
未 収 入 金	392,930,000	189,540,000	215,380,000	345,390,000	335,720,000	310,470,000
(B) 負 債	503,240,725	485,763,788	447,062,962	621,964,299	435,597,746	451,917,670
未 払 収 益 分 配 金	329,263,454	333,593,305	339,428,753	341,075,060	340,720,348	343,023,424
未 払 解 約 金	128,967,071	109,512,388	65,049,763	235,776,928	48,679,972	67,661,925
未 払 信 託 報 酬	44,965,059	42,614,622	42,541,845	45,067,492	46,150,979	41,190,677
その他未払費用	45,141	43,473	42,601	44,819	46,447	41,644
(C) 純資産総額(A-B)	45,782,887,044	46,621,245,280	48,751,414,383	49,282,063,623	46,652,132,263	47,338,218,179
元 本	131,705,381,602	133,437,322,064	135,771,501,444	136,430,024,104	136,288,139,487	137,209,369,671
次 期 繰 越 損 益 金	△85,922,494,558	△86,816,076,784	△87,020,087,061	△87,147,960,481	△89,636,007,224	△89,871,151,492
(D) 受 益 権 総 口 数	131,705,381,602□	133,437,322,064□	135,771,501,444□	136,430,024,104□	136,288,139,487□	137,209,369,671□
1万口当たり基準価額(C/D)	3,476円	3,494円	3,591円	3,612円	3,423円	3,450円

(注) 第235期末における元本額は132,039,942,636円、当作成期間(第236期~第241期)中における追加設定元本額は19,518,211,263円、同解約元本額は14,348,784,228円です。

■損益の状況

〔自 2024年1月17日 至 2024年2月16日〕〔自 2024年2月17日 至 2024年3月18日〕〔自 2024年3月19日 至 2024年4月16日〕〔自 2024年4月17日 至 2024年5月16日〕〔自 2024年5月17日 至 2024年6月17日〕〔自 2024年6月18日 至 2024年7月16日〕

項 目	第 236 期	第 237 期	第 238 期	第 239 期	第 240 期	第 241 期
(A) 配 当 等 収 益	△1,443円	△788円	9,024円	11,508円	11,540円	9,810円
受 取 利 息	19	3	9,044	11,508	11,540	9,810
支 払 利 息	△1,462	△791	△20	-	-	-
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△2,903,022,522	617,982,795	1,643,124,953	670,609,086	△2,174,588,457	749,989,815
売 買 益	20,804,281	619,371,652	1,675,622,846	685,327,470	19,439,510	754,531,116
売 買 損	△2,923,826,803	△1,388,857	△32,497,893	△14,718,384	△2,194,027,967	△4,541,301
(C) 信 託 報 酬 等	△45,010,200	△42,658,095	△42,584,446	△45,112,311	△46,197,426	△41,232,321
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	△2,948,034,165	575,323,912	1,600,549,531	625,508,283	△2,220,774,343	708,767,304
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	△7,880,484,713	△10,695,852,407	△10,287,078,636	△8,608,711,539	△8,024,739,323	△10,211,180,355
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△74,764,712,226	△76,361,954,984	△77,994,129,203	△78,823,682,165	△79,049,773,210	△80,025,715,017
(配 当 等 相 当 額)	(95,072,033,416)	(96,084,400,898)	(97,768,443,373)	(97,974,000,167)	(97,700,677,080)	(98,117,634,131)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△169,836,745,642)	(△172,446,355,882)	(△175,762,572,576)	(△176,797,682,332)	(△176,750,450,290)	(△178,143,349,148)
(G) 合 計 (D + E + F)	△85,593,231,104	△86,482,483,479	△86,680,658,308	△86,806,885,421	△89,295,286,876	△89,528,128,068
(H) 収 益 分 配 金	△329,263,454	△333,593,305	△339,428,753	△341,075,060	△340,720,348	△343,023,424
次 期 繰 越 損 益 金 (G + H)	△85,922,494,558	△86,816,076,784	△87,020,087,061	△87,147,960,481	△89,636,007,224	△89,871,151,492
追 加 信 託 差 損 益 金	△75,001,404,284	△76,362,007,143	△78,262,521,274	△78,997,934,185	△79,292,697,381	△80,199,850,701
(配 当 等 相 当 額)	(94,837,316,194)	(96,087,637,561)	(97,501,082,034)	(97,802,426,799)	(97,458,883,643)	(97,944,568,144)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△169,838,720,478)	(△172,449,644,704)	(△175,763,603,308)	(△176,800,360,984)	(△176,751,581,024)	(△178,144,418,845)
繰 越 損 益 金	△10,921,090,274	△10,454,069,641	△8,757,565,787	△8,150,026,296	△10,343,309,843	△9,671,300,791

(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 236 期	第 237 期	第 238 期	第 239 期	第 240 期	第 241 期
(a) 経費控除後の配当等収益	92,571,396円	333,541,146円	71,036,682円	166,823,040円	97,796,177円	168,887,740円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0	0	0	0	0	0
(c) 収 益 調 整 金	95,074,008,252	96,087,689,720	97,769,474,105	97,976,678,819	97,701,807,814	98,118,703,828
(d) 分 配 準 備 積 立 金	0	0	0	0	0	0
(e) 当 期 分 配 対 象 額 (a+b+c+d)	95,166,579,648	96,421,230,866	97,840,510,787	98,143,501,859	97,799,603,991	98,287,591,568
(f) 1万口当たり当期分配対象額	7,225.72	7,225.96	7,206.26	7,193.69	7,175.94	7,163.33
(g) 分 配 金	329,263,454	333,593,305	339,428,753	341,075,060	340,720,348	343,023,424
(h) 1万口当たり分配金	25	25	25	25	25	25

■分配金のお知らせ

決算期	第 236 期	第 237 期	第 238 期	第 239 期	第 240 期	第 241 期
1 万口当たり分配金	25円	25円	25円	25円	25円	25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。

DIAM J-REITオープン・マザーファンド

運用報告書

第41期（決算日 2024年7月16日）

（計算期間 2024年1月17日から2024年7月16日）

DIAM J-REITオープン・マザーファンドの第41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）		投資証券比率	純資産額
		期騰落率	（ベンチマーク）期騰落率		
37期（2022年7月19日）	円 40,352	% 2.4	ポイント 4,510.64	% 1.6	百万円 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
41期（2024年7月16日）	38,980	△2.8	4,314.16	98.5	66,155

（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）。

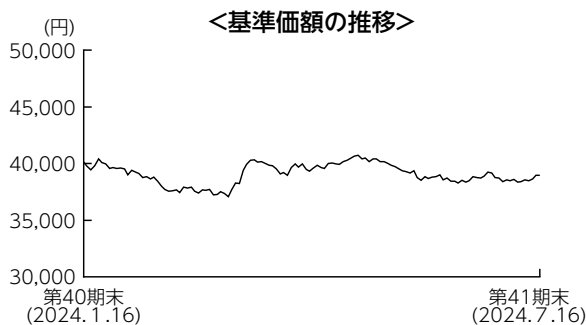
（注2）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

■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)		投 資 証 券 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	(ベンチマーク)	騰 落 率	
(期 首) 2024年 1 月 16 日	円	%	ポイント	%	%
	40,117	-	4,442.42	-	98.0
1 月 末	39,534	△1.5	4,378.56	△1.4	97.6
2 月 末	37,548	△6.4	4,166.74	△6.2	97.3
3 月 末	39,863	△0.6	4,410.17	△0.7	97.6
4 月 末	40,304	0.5	4,455.74	0.3	97.5
5 月 末	38,831	△3.2	4,302.09	△3.2	97.3
6 月 末	38,723	△3.5	4,277.59	△3.7	97.3
(期 末) 2024年 7 月 16 日	38,980	△2.8	4,314.16	△2.9	98.5

(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過 (2024年1月17日から2024年7月16日まで)



基準価額の推移

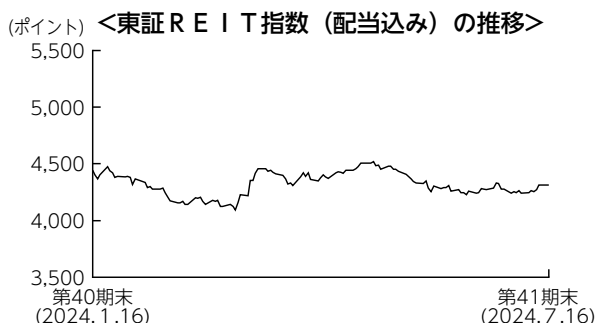
当期末の基準価額は38,980円となり、前期末比2.8%下落しました。

基準価額の主な変動要因

日銀によるマイナス金利の解除や追加利上げ懸念の台頭などを背景に長期金利が上昇したことを嫌気してJ-REIT市場が下落したことから、基準価額は下落しました。

投資環境

J-REIT市場は期初から2024年3月半ばにかけては、日銀によるマイナス金利解除懸念が拡大する中、投資信託からの資金流出などの需給要因も重なり下落しました。その後、実際にマイナス金利解除が決定された後は、悪材料の出尽くしとの見方から反発する局面があったものの、円安進行が止まらない中で追加利上げ懸念が台頭し長期金利が上昇したことが嫌気されて、再び軟調な展開となりました。



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、個別銘柄の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を考慮して有効な資本政策を打ち出せると考えられる銘柄や、インフレの定着や金利上昇を踏まえて、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2.9%下落しました。

当ファンドはベンチマークをやや上回りました。ラサールロジポート投資法人のオーバーウェイトがプラスに寄与したものの日本都市ファンド投資法人のオーバーウェイトがマイナスに影響し銘柄選択効果は概ねベンチマーク並みとなりましたが、組入比率効果がプラスに影響した結果、ベンチマークを小幅に上回りました。

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、現状の金融市場やインフレ情勢に合わせながら、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)	16円 (16)	0.040% (0.040)	(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	16	0.040	
期中の平均基準価額は39,063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 (2024年1月17日から2024年7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	-	-	-	-	5.742	-	508,349	-
	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
東海道リート投資法人	3.702	463,082	0.155	19,874				
	(0.248)	(30,143)	(-)	(-)				
東海道リート投資法人 新	0.248	30,143	-	-				
	(△0.248)	(△30,143)	(-)	(-)				
日本アコモデーションファンド投資法人	-	-	0.535	314,856				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
森ヒルズリート投資法人	0.295	39,539	1.69	229,394				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
産業ファンド投資法人	16.09	2,103,514	16.782	2,137,799				
	(0.692)	(82,380)	(-)	(-)				
産業ファンド投資法人 新	0.692	82,380	-	-				
	(△0.692)	(△82,380)	(-)	(-)				
アドバンス・レジデンス投資法人	4.209	1,356,381	0.562	187,779				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.942	350,574	2.403	935,719				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
G L P 投資法人	9.804	1,285,404	4.817	599,594				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	4.798	1,548,130	2.484	762,910				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
日本プロロジスリート投資法人	0.556	144,965	0.631	161,061				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
星野リゾート・リート投資法人	0.695	383,689	0.778	426,433				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
イオンリート投資法人	-	-	1.894	267,001				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
ヒューリックリート投資法人	-	-	0.465	71,548				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
日本リート投資法人	-	-	1.779	600,104				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
積水ハウス・リート投資法人	23.89	1,898,240	2.153	172,844				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
トーセイ・リート投資法人	-	-	1.32	181,750				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
野村不動産マスターファンド投資法人	6.547	973,686	13.265	1,964,736				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
いちごホテルリート投資法人	-	-	2.5	273,260				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
ラサールロジポート投資法人	10.074	1,512,721	0.988	152,738				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
スターアジア不動産投資法人	2.034	118,637	0.445	26,866				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.483	212,868	0.483	215,431				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
三菱地所物流リート投資法人	0.683	266,096	0.616	235,324				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
C R E ロジスティクスファンド投資法人	-	-	1.705	244,498				
	(-)	(-)	(-)	(-)				
ザイマックス・リート投資法人	-	-	1.364	158,852				
	(-)	(-)	(-)	(-)				

	買 付 額		売 付 額	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
アドバンス・ロジスティクス投資法人	-	-	2,774	330,415
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本ビルファンド投資法人	1,019	606,767	0,954	555,908
	(-)	(-)	(-)	(-)
ジャパンリアルエステイト投資法人	0,754	396,800	2,978	1,595,181
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本都市ファンド投資法人	3,505	326,483	11,612	1,070,543
	(-)	(-)	(-)	(-)
オリックス不動産投資法人	2,381	397,409	6,867	1,095,277
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本プライムリアルティ投資法人	0,633	205,342	-	-
	(-)	(-)	(-)	(-)
NTT都市開発リート投資法人	-	-	1,215	141,846
	(-)	(-)	(-)	(-)
東急リアル・エステート投資法人	0,6	97,340	1,025	164,836
	(-)	(-)	(-)	(-)
グローバル・ワン不動産投資法人	0,365	38,276	0,378	40,235
	(-)	(-)	(-)	(-)
ユナイテッド・アーバン投資法人	2,539	374,089	8,714	1,287,308
	(-)	(-)	(-)	(-)
インヴィンシブル投資法人	2,475	163,849	1,888	123,252
	(-)	(-)	(-)	(-)
フロンティア不動産投資法人	3,127	1,414,409	0,045	19,501
	(-)	(-)	(-)	(-)
平和不動産リート投資法人	1,406	186,117	0,15	19,965
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本ロジスティクスファンド投資法人	1,96	546,711	4,443	1,173,949
	(-)	(-)	(-)	(-)
福岡リート投資法人	2,897	489,556	3,793	632,864
	(-)	(-)	(-)	(-)
KDX不動産投資法人	21,18	3,263,167	0,34274	54,565
	(-)	(-)	(-)	(-)
いちごオフィスリート投資法人	-	-	3,134	250,790
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和証券オフィス投資法人	3,266	1,428,005	0,574	333,569
	(4,628)	(-)	(-)	(-)
阪急阪神リート投資法人	-	-	5,524	764,099
	(-)	(-)	(-)	(-)
スターツプロシード投資法人	0,95	190,193	0,134	27,395
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和ハウスリート投資法人	7,621	1,897,690	4,953	1,221,714
	(-)	(-)	(-)	(-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	9,207	745,464	1,437	111,671
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和証券リビング投資法人	1,625	168,689	5,256	551,518
	(-)	(-)	(-)	(-)
ジャパンエクセレント投資法人	7,134	907,559	4,828	583,683
	(-)	(-)	(-)	(-)

(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（2024年1月17日から2024年7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 26,613	百万円 3,488	% 13.1	百万円 22,998	百万円 3,316	% 14.4

(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 2,779

(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)	26,545千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	3,734千円
(B) / (A)	14.1%

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			5.742		—	—	—
東海道リート投資法人			2.002		5.797	717,668	1.1
日本アコモデーションファンド投資法人			0.535		—	—	—
森ヒルズリート投資法人			6.639		5.244	690,634	1.0
アドバンス・レジデンス投資法人			7.739		11.386	3,637,827	5.5
アクティビア・プロパティーズ投資法人			3.943		2.482	918,340	1.4
G L P 投資法人			26.87		31.857	4,198,752	6.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人			3.097		5.411	1,650,355	2.5
日本プロロジスリート投資法人			9.498		9.423	2,396,268	3.6
星野リゾート・リート投資法人			1.035		0.952	505,512	0.8
イオンリート投資法人			1.894		—	—	—
ヒューリックリート投資法人			4.468		4.003	582,836	0.9
日本リート投資法人			4.873		3.094	1,028,755	1.6
積水ハウス・リート投資法人			29.91		51.647	4,152,418	6.3
トーセイ・リート投資法人			1.32		—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人			16.177		9.459	1,417,904	2.1
いちごホテルリート投資法人			2.5		—	—	—
ラサールロジポート投資法人			29.412		38.498	5,720,802	8.6
スターアジア不動産投資法人			13.977		15.566	932,403	1.4
三菱地所物流リート投資法人			0.461		0.528	201,432	0.3
C R E ロジスティクスファンド投資法人			1.705		—	—	—
ザイマックス・リート投資法人			1.364		—	—	—
アドバンス・ロジスティクス投資法人			2.774		—	—	—
日本ビルファンド投資法人			4.429		4.494	2,588,544	3.9
ジャパンリアルエステイト投資法人			5.893		3.669	1,904,211	2.9
日本都市ファンド投資法人			52.009		43.902	3,999,472	6.0
オリックス不動産投資法人			17.404		12.918	2,048,794	3.1
日本プライムリアルティ投資法人			—		0.633	206,358	0.3
N T T 都市開発リート投資法人			1.215		—	—	—
東急リアル・エステート投資法人			2.692		2.267	357,959	0.5
グローバル・ワン不動産投資法人			1.985		1.972	200,749	0.3
ユナイテッド・アーバン投資法人			20.593		14.418	2,090,610	3.2

銘	柄	期首(前期末)	当 期		末
		□ 数	□ 数	評 価 額	比 率
		千□	千□	千円	%
インヴィンシブル投資法人		32.646	33.233	2,256,520	3.4
フロンティア不動産投資法人		-	3.082	1,351,457	2.0
平和不動産リート投資法人		2.42	3.676	490,378	0.7
日本ロジスティクスファンド投資法人		9.062	6.579	1,750,014	2.6
福岡リート投資法人		4.171	3.275	522,690	0.8
KDX不動産投資法人		19.50174	40.339	6,288,850	9.5
いちごオフィスリート投資法人		3.134	-	-	-
大和証券オフィス投資法人		3.542	10.862	3,196,686	4.8
阪急阪神リート投資法人		6.421	0.897	119,839	0.2
スターツプロシード投資法人		1.95	2.766	544,072	0.8
大和ハウスリート投資法人		1.192	3.86	944,542	1.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人		18.883	26.653	2,108,252	3.2
大和証券リビング投資法人		12.179	8.548	871,896	1.3
ジャパンエクセレント投資法人		19.234	21.54	2,582,646	3.9
合 計	□ 数 ・ 金 額	418,49074	444.93	65,176,455	-
	銘 柄 数<比 率>	44銘柄<98.0%>	36銘柄<98.5%>	-	98.5

(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) 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、KDX不動産投資法人、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、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、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、日本プライムリアルティ投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、東海道リー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7月16日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	65,176,455	97.0
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	2,038,911	3.0
投 資 信 託 財 産 総 額	67,215,366	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7月16日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	67,215,366,650円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	845,844,845
投 資 証 券(評価額)	65,176,455,200
未 収 入 金	497,082,669
未 収 配 当 金	695,983,936
(B) 負 債	1,060,018,826
未 払 金	673,838,826
未 払 解 約 金	386,180,000
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	66,155,347,824
元 本	16,971,710,981
次 期 繰 越 損 益 金	49,183,636,843
(D) 受 益 権 総 口 数	16,971,710,981口
1 万 口 当 たり 基 準 価 額(C/D)	38,980円

(注1) 期首元本額 16,517,950,861円
追加設定元本額 1,647,950,567円
一部解約元本額 1,194,190,447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) 12,129,029,506円
D I A M J - R E I T オープン (2カ月決算コース) 1,290,888,217円
D I A M J - R E I T アクティブファンド (毎月決算型) 933,972,514円
D I A M J - R E I T オープン (1年決算コース) 2,547,377,453円
D I A M J - R E I T ファンドVA<適格機関投資家限定> 70,443,291円
期末元本合計 16,971,710,981円

■損益の状況

当期 自2024年1月17日 至2024年7月16日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,475,371,931円
受 取 配 当 金	1,475,144,466
受 取 利 息	236,968
そ の 他 収 益 金	1
支 払 利 息	△9,504
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△3,355,407,273
売 買 益	542,554,197
売 買 損	△3,897,961,470
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	△1,880,035,342
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	49,746,892,305
(E) 解 約 差 損 益 金	△3,468,739,553
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	4,785,519,433
(G) 合 計(C+D+E+F)	49,183,636,843
次 期 繰 越 損 益 金(G)	49,183,636,843

(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。