

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	DIAM J-REITオープン(毎月決算コース)	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。
	DIAM J-REITオープン・マザーファンド	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。
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、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254期	<決算日	2025年8月18日>
第255期	<決算日	2025年9月16日>
第256期	<決算日	2025年10月16日>
第257期	<決算日	2025年11月17日>
第258期	<決算日	2025年12月16日>
第259期	<決算日	2026年1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、2026年1月16日に第259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	純資産額
		(分配落)	税込み 分配金	期騰落 中率	(ベンチマーク)	期騰落 中率		
第40作成期	230期 (2023年8月16日)	円 3,863	円 25	% 0.8	ポイント 4,446.95	% 0.6	% 97.3	百万円 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
第42作成期	242期 (2024年8月16日)	3,449	25	0.7	4,356.69	1.0	97.7	47,212
	243期 (2024年9月17日)	3,482	25	1.7	4,410.92	1.2	97.4	47,691
	244期 (2024年10月16日)	3,321	25	△3.9	4,247.39	△3.7	97.8	45,420
	245期 (2024年11月18日)	3,275	25	△0.6	4,225.17	△0.5	97.6	44,319
	246期 (2024年12月16日)	3,158	25	△2.8	4,117.88	△2.5	98.1	42,183
	247期 (2025年1月16日)	3,180	25	1.5	4,179.57	1.5	97.6	42,008
第43作成期	248期 (2025年2月17日)	3,230	25	2.4	4,305.94	3.0	98.0	42,092
	249期 (2025年3月17日)	3,216	25	0.3	4,328.38	0.5	97.5	41,453
	250期 (2025年4月16日)	3,251	25	1.9	4,420.58	2.1	97.5	42,243
	251期 (2025年5月16日)	3,279	25	1.6	4,486.73	1.5	97.6	42,607
	252期 (2025年6月16日)	3,353	25	3.0	4,627.82	3.1	97.8	43,280
	253期 (2025年7月16日)	3,422	25	2.8	4,731.88	2.2	97.6	43,991
第44作成期	254期 (2025年8月18日)	3,577	25	5.3	4,991.11	5.5	97.6	45,772
	255期 (2025年9月16日)	3,665	25	3.2	5,146.10	3.1	97.8	46,544
	256期 (2025年10月16日)	3,612	25	△0.8	5,127.05	△0.4	97.7	45,703
	257期 (2025年11月17日)	3,738	25	4.2	5,354.75	4.4	97.7	47,456
	258期 (2025年12月16日)	3,672	25	△1.1	5,300.45	△1.0	98.0	45,655
	259期 (2026年1月16日)	3,783	25	3.7	5,523.48	4.2	97.8	47,420

(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指数の指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

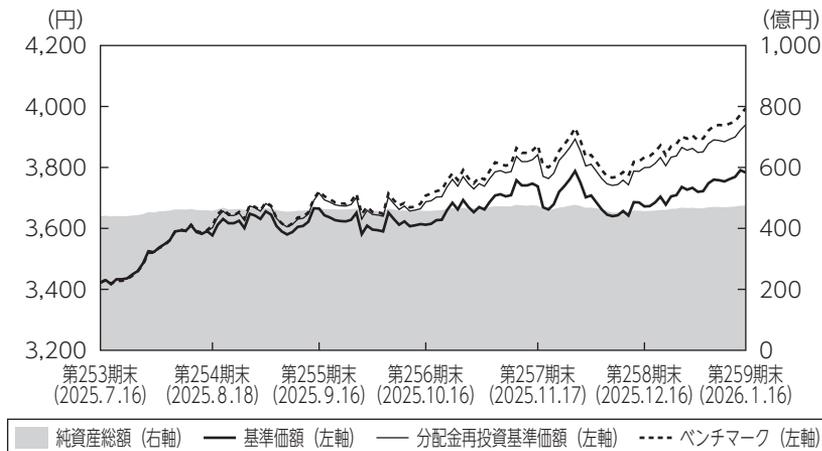
決算期	年 月 日	基 準 価 額		東証REIT指数 (配当込み) (ベンチマーク)		投 資 証 券 組 入 比 率
		円	騰 落 率	ポイント	騰 落 率	
第254期	(期首) 2025年7月16日	3,422	—	4,731.88	—	97.6
	7月 末	3,522	2.9	4,868.04	2.9	97.6
	(期末) 2025年8月18日	3,602	5.3	4,991.11	5.5	97.6
第255期	(期首) 2025年8月18日	3,577	—	4,991.11	—	97.6
	8月 末	3,631	1.5	5,058.84	1.4	97.4
	(期末) 2025年9月16日	3,690	3.2	5,146.10	3.1	97.8
第256期	(期首) 2025年9月16日	3,665	—	5,146.10	—	97.8
	9月 末	3,609	△1.5	5,076.28	△1.4	97.6
	(期末) 2025年10月16日	3,637	△0.8	5,127.05	△0.4	97.7
第257期	(期首) 2025年10月16日	3,612	—	5,127.05	—	97.7
	10月 末	3,662	1.4	5,199.57	1.4	97.5
	(期末) 2025年11月17日	3,763	4.2	5,354.75	4.4	97.7
第258期	(期首) 2025年11月17日	3,738	—	5,354.75	—	97.7
	11月 末	3,750	0.3	5,377.31	0.4	97.3
	(期末) 2025年12月16日	3,697	△1.1	5,300.45	△1.0	98.0
第259期	(期首) 2025年12月16日	3,672	—	5,300.45	—	98.0
	12月 末	3,720	1.3	5,378.09	1.5	97.4
	(期末) 2026年1月16日	3,808	3.7	5,523.48	4.2	97.8

(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254期～第259期の運用経過（2025年7月17日から2026年1月16日まで）

基準価額等の推移



第254期首： 3,422円
第259期末： 3,783円
（既払分配金150円）
騰落率： 15.1%
（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

相対的な業績の安定性を評価する投資家からの資金流入や増配基調の業績が評価され、J-R E I T市場は上昇しました。その結果、基準価額は上昇しました。

投資環境

J-R E I T市場は作成期初から2025年8月半ばまでは、日米関税合意による不透明感の後退やリート各社による成長戦略策定などが好感されて上昇基調で推移しました。その後は、日銀による追加利上げへの警戒が高まったことや保有するE T FおよびJ-R E I Tの売却開始を決定したことなどから上値が重い展開となりました。10月以降は、いくつかの銘柄による増資の再開や金利上昇が嫌気され下落する局面があったものの、株式市場の上昇や増配方針を示すリートが好感され上昇基調で推移しました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

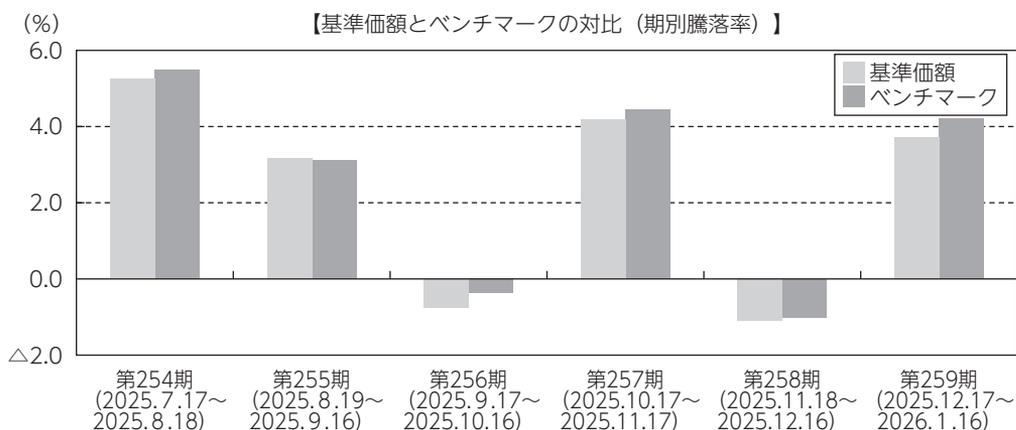
D I A M J-R E I Tオープン・マザーファンドの組入比率が高位となるよう運用を行いました。

●D I A M J-R E I Tオープン・マザーファンド

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、今後インフレや金利上昇への対応を強化していく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期待される銘柄など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16.7%上昇しました。当ファンドはベンチマークを1.6%下回りました。日本プロロジスリート投資法人のアンダ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はマイナスとなりました。加えて、J-R E I T市場が上昇する中で、組入比率要因や諸費用（信託報酬等）がなど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

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254期	第255期	第256期	第257期	第258期	第259期
	2025年7月17日 ~2025年8月18日	2025年8月19日 ~2025年9月16日	2025年9月17日 ~2025年10月16日	2025年10月17日 ~2025年11月17日	2025年11月18日 ~2025年12月16日	2025年12月17日 ~2026年1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	0.69%	0.68%	0.69%	0.66%	0.68%	0.66%
当期の収益	9円	25円	-円	11円	8円	22円
当期の収益以外	15円	-円	25円	13円	16円	2円
翌期繰越分配対象額	6,964円	6,969円	6,944円	6,931円	6,914円	6,912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、日米の金融政策への思惑や長期金利動向、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、物価や金利情勢の変化に対応し、資産入替や物件運営戦略、資本政策を含む財務戦略を通じて、利益成長の改善が期待される銘柄に積極的に投資する方針です。

■ 1万口当たりの費用明細

項目	第254期～第259期 (2025年7月17日 ～2026年1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)	20円 (9) (10) (1)	
(b) 売買委託手数料 (投資証券)	2 (2)	0.054 (0.054)	(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	22	0.606	

(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。

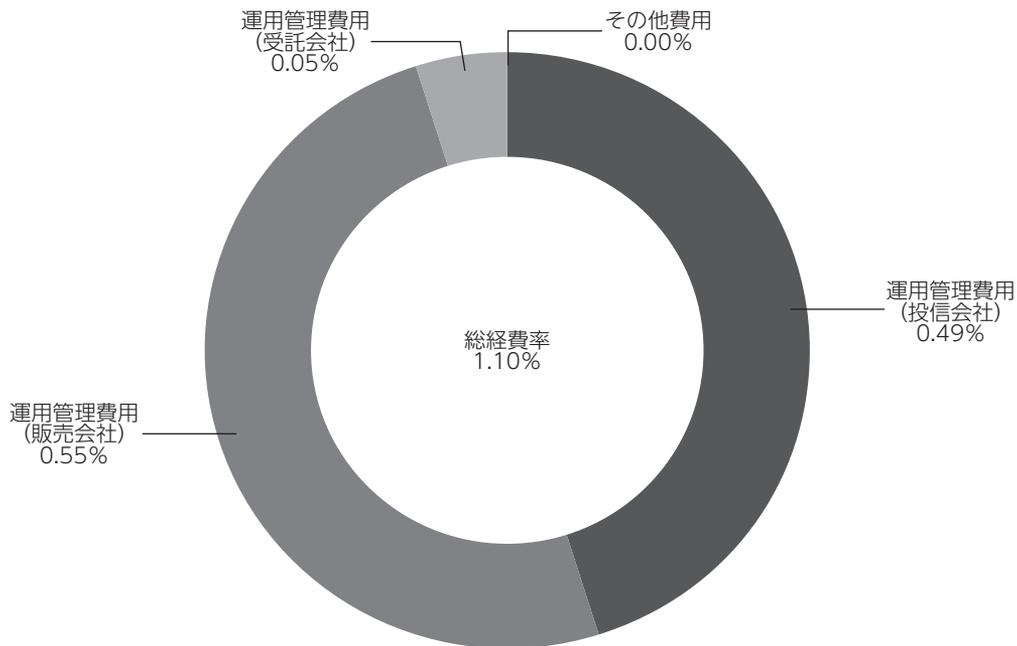
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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（2025年7月17日から2026年1月16日まで）

	第 254 期 ~ 第 259 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□ 584,725	千円 2,716,580	千□ 1,299,157	千円 6,041,500

■利害関係人との取引状況等（2025年7月17日から2026年1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 254 期 ~ 第 259 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額 (A)	25,315千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	1,933千円
(B) / (A)	7.6%

(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 区 分	第 254 期 ~ 第 259 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 33,528	百万円 2,464	% 7.4	百万円 36,690	百万円 2,790	% 7.6

平均保有割合 67.1%

(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 254 期 ~ 第 259 期	
	買	付 額
投 資 証 券		百万円 93

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43作成期末	第 44 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	10,263,814	9,549,382	47,350,614

■投資信託財産の構成

2026年1月16日現在

項 目	第 44 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	47,350,614	98.9
コール・ローン等、その他	514,610	1.1
投資信託財産総額	47,865,224	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

(2025年8月18日)、(2025年9月16日)、(2025年10月16日)、(2025年11月17日)、(2025年12月16日)、(2026年1月16日)現在

項 目	第 254 期 末	第 255 期 末	第 256 期 末	第 257 期 末	第 258 期 末	第 259 期 末
(A) 資 産	46,300,554,930円	47,051,120,565円	46,243,338,725円	48,066,255,677円	46,088,598,435円	47,865,224,785円
コール・ローン等	174,284,258	182,274,430	179,462,740	388,344,107	134,017,977	241,180,073
DIAM J-REITオープン・マザーファンド(評価額)	45,720,390,672	46,480,746,135	45,730,515,985	47,418,761,570	45,592,020,458	47,350,614,712
未 収 入 金	405,880,000	388,100,000	333,360,000	259,150,000	362,560,000	273,430,000
(B) 負 債	527,590,670	506,625,706	540,254,989	609,829,106	433,438,508	445,222,207
未 払 収 益 分 配 金	319,918,288	317,460,348	316,320,401	317,423,334	310,847,148	313,400,346
未 払 解 約 金	162,729,086	148,771,624	182,262,288	247,256,029	81,979,178	88,253,390
未 払 信 託 報 酬	44,897,312	40,352,686	41,629,922	45,104,039	40,570,986	43,524,321
その他未払費用	45,984	41,048	42,378	45,704	41,196	44,150
(C) 純資産総額(A-B)	45,772,964,260	46,544,494,859	45,703,083,736	47,456,426,571	45,655,159,927	47,420,002,578
元 本	127,967,315,310	126,984,139,568	126,528,160,650	126,969,333,847	124,338,859,536	125,360,138,664
次 期 繰 越 損 益 金	△82,194,351,050	△80,439,644,709	△80,825,076,914	△79,512,907,276	△78,683,699,609	△77,940,136,086
(D) 受 益 権 総 口 数	127,967,315,310□	126,984,139,568□	126,528,160,650□	126,969,333,847□	124,338,859,536□	125,360,138,664□
1万口当たり基準価額(C/D)	3,577円	3,665円	3,612円	3,738円	3,672円	3,783円

(注) 第253期末における元本額は128,539,123,250円、当作成期間(第254期～第259期)中における追加設定元本額は16,113,362,899円、同解約元本額は19,292,347,485円です。

■損益の状況

〔自 2025年7月17日 至 2025年8月18日〕〔自 2025年8月19日 至 2025年9月16日〕〔自 2025年9月17日 至 2025年10月16日〕〔自 2025年10月17日 至 2025年11月17日〕〔自 2025年11月18日 至 2025年12月16日〕〔自 2025年12月17日 至 2026年1月16日〕

項 目	第 254 期	第 255 期	第 256 期	第 257 期	第 258 期	第 259 期
(A) 配 当 等 収 益	62,891円	79,815円	76,672円	89,596円	78,307円	70,025円
受 取 利 息	62,891	79,815	76,672	89,596	78,307	70,025
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	2,328,797,713	1,468,371,825	△306,856,161	1,929,463,005	△458,638,226	1,735,065,742
売 買 益	2,351,801,047	1,486,297,873	11,656,551	1,957,416,128	29,113,062	1,742,399,376
売 買 損	△23,003,334	△17,926,048	△318,512,712	△27,953,123	△487,751,288	△7,333,634
(C) 信 託 報 酬 等	△44,943,296	△40,393,734	△41,672,300	△45,149,743	△40,612,182	△43,568,471
(D) 当 期 繰 越 益 金 (A + B + C)	2,283,917,308	1,428,057,906	△348,451,789	1,884,402,858	△499,172,101	1,691,567,296
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	△6,086,620,115	△3,806,809,004	△2,634,908,801	△2,961,003,610	△1,175,199,886	△1,757,009,300
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△78,071,729,955	△77,743,433,263	△77,525,395,923	△78,118,883,190	△76,698,480,474	△77,561,293,736
(配当等相当額)	(89,314,366,958)	(88,438,341,455)	(88,128,244,020)	(88,175,991,241)	(86,183,596,041)	(86,681,410,258)
(売買損益相当額)	(△167,386,096,913)	(△166,181,774,718)	(△165,653,639,943)	(△166,294,874,431)	(△162,882,076,515)	(△164,242,703,994)
(G) 合 計 (D + E + F)	△81,874,432,762	△80,122,184,361	△80,508,756,513	△79,195,483,942	△78,372,852,461	△77,626,735,740
(H) 収 益 分 配 金	△319,918,288	△317,460,348	△316,320,401	△317,423,334	△310,847,148	△313,400,346
次 期 繰 越 損 益 金 (G + H)	△82,194,351,050	△80,439,644,709	△80,825,076,914	△79,512,907,276	△78,683,699,609	△77,940,136,086
追 加 信 託 差 損 益 金	△78,264,397,331	△77,743,433,263	△77,784,393,861	△78,290,275,903	△76,908,305,175	△77,587,138,954
(配当等相当額)	(89,123,038,512)	(88,444,694,786)	(87,869,528,941)	(88,007,067,651)	(85,975,186,542)	(86,658,999,799)
(売買損益相当額)	(△167,387,435,843)	(△166,188,128,049)	(△165,653,922,802)	(△166,297,343,554)	(△162,883,491,717)	(△164,246,138,753)
分 配 準 備 積 立 金	-	58,656,104	-	-	-	-
繰 越 損 益 金	△3,929,953,719	△2,754,867,550	△3,040,683,053	△1,222,631,373	△1,775,394,434	△352,997,132

(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 254 期	第 255 期	第 256 期	第 257 期	第 258 期	第 259 期
(a) 経費控除後の配当等収益	127,250,912円	376,116,452円	0円	146,030,621円	101,022,447円	287,555,128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	89,315,705,888	88,444,694,786	88,128,526,879	88,178,460,364	86,185,011,243	86,684,845,017
(d) 分 配 準 備 積 立 金	0	0	57,322,463	0	0	0
(e) 当 期 分 配 対 象 額 (a+b+c+d)	89,442,956,800	88,820,811,238	88,185,849,342	88,324,490,985	86,286,033,690	86,972,400,145
(f) 1万口当たり当期分配対象額	6,989.52	6,994.64	6,969.66	6,956.36	6,939.59	6,937.80
(g) 分 配 金	319,918,288	317,460,348	316,320,401	317,423,334	310,847,148	313,400,346
(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 254 期	第 255 期	第 256 期	第 257 期	第 258 期	第 259 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44期（決算日 2026年1月16日）

（計算期間 2025年7月17日から2026年1月16日）

DIAM J-REITオープン・マザーファンドの第44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	価額		東証REIT指数（配当込み）		投資証券比率	純資産額
		期騰落率	期騰落率	（ベンチマーク）	期騰落率		
40期（2024年1月16日）	円	%	ポイント	%	%	百万円	
41期（2024年7月16日）	40,117	1.0	4,442.42	0.5	98.0	66,264	
42期（2025年1月16日）	38,980	△2.8	4,314.16	△2.9	98.5	66,155	
43期（2025年7月16日）	37,796	△3.0	4,179.57	△3.1	97.5	61,712	
44期（2026年1月16日）	42,815	13.3	4,731.88	13.2	97.7	65,638	
	49,585	15.8	5,523.48	16.7	97.9	70,780	

（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）。

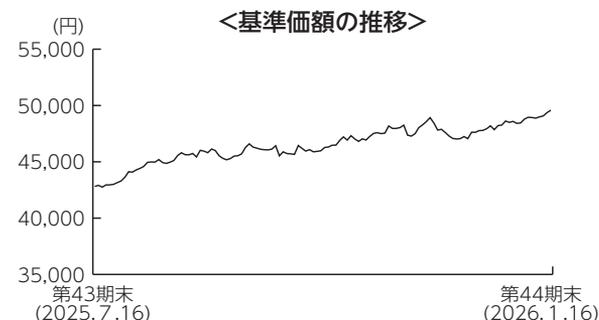
（注2）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

■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	(ベンチマーク)	騰 落 率	
(期 首) 2025 年 7 月 16 日	円 42,815	% -	ポイント 4,731.88	% -	% 97.7
7 月 末	44,083	3.0	4,868.04	2.9	97.6
8 月 末	45,807	7.0	5,058.84	6.9	97.3
9 月 末	45,886	7.2	5,076.28	7.3	97.7
10 月 末	46,931	9.6	5,199.57	9.9	97.7
11 月 末	48,431	13.1	5,377.31	13.6	97.5
12 月 末	48,411	13.1	5,378.09	13.7	97.5
(期 末) 2026 年 1 月 16 日	49,585	15.8	5,523.48	16.7	97.9

(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過（2025年7月17日から2026年1月16日まで）

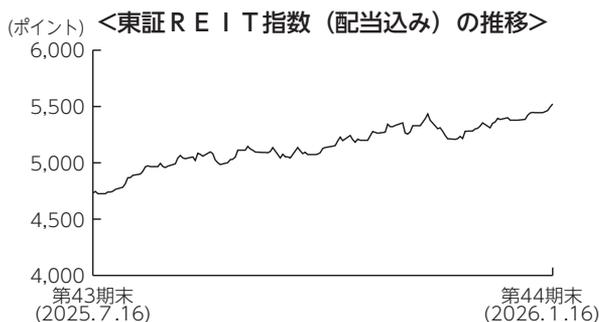


基準価額の推移

当ファンドの基準価額は49,585円となり、前期末比15.8%上昇しました。

基準価額の主な変動要因

相対的な業績の安定性を評価する投資家からの資金流入や増配基調の業績が評価され、J-R E I T市場は上昇しました。その結果、基準価額は上昇しました。



投資環境

期初から2025年8月半ばまでは、日米関税合意による不透明感の後退やリート各社による成長戦略策定などが好感されて上昇基調で推移しました。その後は、日銀による追加利上げへの警戒が高まったことや保有するETFおよびJ-R E I Tの売却開始を決定したことなどから上値が重い展開となりました。10月以降は、いくつかの銘柄による増資の再開や金利上昇が嫌気され下落する局面があったものの、株式市場の上昇や増配方針を示すリートが好感され上昇基調で推移しました。

ポートフォリオについて

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、今後インフレや金利上昇への対応を強化していく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期待される銘柄など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16.7%上昇しました。当ファンドはベンチマークを0.9%下回りました。日本プロロジスリート投資法人のアンダ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はマイナスとなりました。加えて、J-R E I T市場が上昇する中で組入比率要因がマイナスに影響したことなどから、ベンチマークを下回りました。

今後の運用方針

J-R E I T市場は、日米の金融政策への思惑や長期金利動向、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、物価や金利情勢の変化に対応し、資産入替や物件運営戦略、資本政策を含む財務戦略を通じて、利益成長の改善が期待される銘柄に積極的に投資する方針です。

■ 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)	25円 (25)	0.055% (0.055)	(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	25	0.055	
期中の平均基準価額は46,539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 (2025年7月17日から2026年1月16日まで)
投資証券

	買		付		売		付	
	□	数	金	額	□	数	金	額
国内		千□		千円		千□		千円
サンケイリアルエステート投資法人		0.827		83,540		2.333		273,563
		(-)		(-)		(-)		(-)
S O S I L A 物流リート投資法人		4.665		590,557		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
三井不動産アコモデーションファンド投資法人		4.18		548,851		4.18		549,999
		(-)		(-)		(-)		(-)
産業ファンド投資法人		14.168		1,853,053		6.138		927,186
		(-)		(-)		(-)		(-)
アドバンス・レジデンス投資法人		1.795		305,455		8.922		1,466,507
		(-)		(-)		(-)		(-)
アクティビア・プロパティーズ投資法人		1.64		229,089		6.763		905,750
		(-)		(-)		(-)		(-)
G L P 投資法人		3.369		474,327		6.585		945,091
		(-)		(-)		(-)		(-)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		2.134		675,430		2.134		689,196
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本プロロジスリート投資法人		8.565		802,458		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
星野リゾート・リート投資法人		1.543		405,600		2.457		632,608
		(-)		(-)		(-)		(-)
One リート投資法人		0.329		62,077		0.931		83,418
		(1.994)		(-)		(-)		(-)
ヒューリックリート投資法人		3.063		527,925		3.793		642,187
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本リート投資法人		20.26		1,964,543		3.848		385,348
		(-)		(-)		(-)		(-)
積水ハウス・リート投資法人		9.918		802,748		9.451		757,180
		(-)		(-)		(-)		(-)
トーセイ・リート投資法人		4.031		590,505		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
野村不動産マスターファンド投資法人		0.511		82,177		30.056		4,999,955
		(-)		(-)		(-)		(-)
ラサールロジポート投資法人		0.739		109,767		8.967		1,336,533
		(-)		(-)		(-)		(-)
スターアジア不動産投資法人		0.895		56,756		11.205		679,602
		(-)		(-)		(-)		(-)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		10.517		1,193,105		4.194		463,108
		(-)		(-)		(-)		(-)
投資法人みらい		29.782		1,463,423		0.296		13,708
		(-)		(-)		(-)		(-)
C R E ロジスティクスファンド投資法人		2.784		468,971		1.216		185,347
		(-)		(-)		(-)		(-)
セントラル・リート投資法人		-		-		1.326		155,613
		(-)		(-)		(-)		(-)
霞ヶ関ホテルリート投資法人		1.278		136,004		0.721		75,554
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本ビルファンド投資法人		7.561		1,039,757		12.291		1,748,593
		(0.281)		(40,040)		(-)		(-)
日本ビルファンド投資法人 新		△0.281		△40,040		-		-
		(0.281)		(40,040)		(-)		(-)
ジャパンリアルエステイト投資法人		7.799		1,004,925		8.461		1,021,037
		(-)		(-)		(-)		(-)

	買		付		売		付	
	□	数	金	額	□	数	金	額
		千□		千円		千□		千円
日本都市ファンド投資法人		2.246		262,921		9.84		1,168,075
		(-)		(-)		(-)		(-)
オリックス不動産投資法人		7.118		758,786		7.056		856,776
		(1.735)		(-)		(-)		(-)
日本プライムリアルティ投資法人		6.287		628,834		17.311		1,820,363
		(-)		(-)		(-)		(-)
NTT都市開発リート投資法人		6.107		843,940		1.523		201,235
		(-)		(-)		(-)		(-)
東急リアル・エステート投資法人		4.919		1,010,832		4.049		807,603
		(-)		(-)		(-)		(-)
グローバル・ワン不動産投資法人		-		-		4.279		615,876
		(-)		(-)		(-)		(-)
ユナイテッド・アーバン投資法人		11.031		1,940,729		15.218		2,782,144
		(-)		(-)		(-)		(-)
森トラストリート投資法人		2.247		175,352		7.471		576,199
		(-)		(-)		(-)		(-)
インヴィンシブル投資法人		11.831		798,441		18.92		1,257,990
		(-)		(-)		(-)		(-)
フロンティア不動産投資法人		11.644		1,092,886		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
日本ロジスティクスファンド投資法人		0.271		27,851		15.441		1,496,769
		(-)		(-)		(-)		(-)
福岡リート投資法人		0.929		171,431		5.303		999,688
		(-)		(-)		(-)		(-)
KDX不動産投資法人		1.019		180,232		15.002		2,519,023
		(-)		(-)		(-)		(-)
いちごオフィスリート投資法人		0.844		82,567		5.211		499,240
		(-)		(-)		(-)		(-)
大和証券オフィス投資法人		4.548		1,689,604		0.698		250,426
		(-)		(-)		(-)		(-)
阪急阪神リート投資法人		-		-		0.936		154,158
		(-)		(-)		(-)		(-)
スターツプロシード投資法人		4.313		862,681		-		-
		(-)		(-)		(-)		(-)
大和ハウスリート投資法人		34.562		5,035,807		-		-
		(2.49)		(-)		(-)		(-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人		13.125		1,132,798		6.019		519,431
		(-)		(-)		(-)		(-)
大和証券リビング投資法人		1.001		111,589		0.931		103,978
		(-)		(-)		(-)		(-)
ジャパンエクセレント投資法人		8.046		1,209,890		7.818		1,124,456
		(-)		(-)		(-)		(-)

(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（2025年7月17日から2026年1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 33,528	百万円 2,464	% 7.4	百万円 36,690	百万円 2,790	% 7.6

(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 93

(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)	37,736千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	2,876千円
(B)/(A)	7.6%

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
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			1.506		—		—		—
S O S I L A 物流リート投資法人			—		4.665		633,973		0.9
産業ファンド投資法人			2.498		10.528		1,665,529		2.4
アドバンス・レジデンス投資法人			30.289		23.162		4,060,298		5.7
アクティビア・プロパティーズ投資法人			14.047		8.924		1,324,321		1.9
G L P 投資法人			40.664		37.448		5,692,096		8.0
日本プロロジスリート投資法人			—		8.565		832,518		1.2
星野リゾート・リート投資法人			6.845		5.931		1,569,935		2.2
One リート投資法人			0.821		2.213		205,587		0.3
ヒューリックリート投資法人			2.694		1.964		354,894		0.5
日本リート投資法人			21.801		38.213		3,821,300		5.4
積水ハウス・リート投資法人			3.031		3.498		323,215		0.5
トーセイ・リート投資法人			2.081		6.112		914,966		1.3
野村不動産マスターファンド投資法人			36.197		6.652		1,168,756		1.7
ラサールロジポート投資法人			21.653		13.425		2,188,275		3.1
スターアジア不動産投資法人			11.205		0.895		57,011		0.1
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人			—		6.323		785,948		1.1
投資法人みらい			8.467		37.953		1,954,579		2.8
C R E ロジスティクスファンド投資法人			1.216		2.784		485,251		0.7
セントラル・リート投資法人			1.326		—		—		—
霞ヶ関ホテルリート投資法人			—		0.557		60,545		0.1
日本ビルファンド投資法人			29.567		25.118		3,750,117		5.3
ジャパンリアルエステイト投資法人			11.528		10.866		1,421,272		2.0
日本都市ファンド投資法人			49.355		41.761		5,295,294		7.5
オリックス不動産投資法人			3.207		5.004		542,934		0.8
日本プライムリアルティ投資法人			40.54		29.516		3,199,534		4.5
N T T 都市開発リート投資法人			1.225		5.809		853,342		1.2
東急リアル・エステート投資法人			4.049		4.919		1,031,022		1.5
グローバル・ワン不動産投資法人			4.279		—		—		—
ユナイテッド・アーバン投資法人			14.536		10.349		1,980,798		2.8
森トラストリート投資法人			6.162		0.938		76,259		0.1
インヴィンシブル投資法人			33.544		26.455		1,767,194		2.5

銘	柄	期首(前期末) 当 期 末			
		□ 数	□ 数	評 価 額	比 率
		千□	千□	千円	%
フロンティア不動産投資法人		－	11.644	1,096,864	1.5
日本ロジスティクスファンド投資法人		23.259	8.089	859,051	1.2
福岡リート投資法人		7.634	3.26	626,898	0.9
KDX不動産投資法人		31.329	17.346	3,096,261	4.4
いちごオフィスリート投資法人		6.107	1.74	172,782	0.2
大和証券オフィス投資法人		7.329	11.179	4,320,683	6.1
阪急阪神リート投資法人		0.936	－	－	－
スタートアップリート投資法人		2.393	6.706	1,434,413	2.0
大和ハウスリート投資法人		－	37.052	5,305,846	7.5
ジャパン・ホテル・リート投資法人		13.327	20.433	1,734,761	2.5
大和証券リビング投資法人		5.775	5.845	687,956	1.0
ジャパンエクセレント投資法人		12.657	12.885	1,975,270	2.8
合 計	□ 数 ・ 金 額	515.079	516.726	69,327,565	－
	銘 柄 数<比 率>	38銘柄<97.7%>	40銘柄<97.9%>	－	97.9

(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) S O S I L A 物流リート投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、Oneリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、トーセイ・リート投資法人、ラサールロジポート投資法人、投資法人みらい、CREロジスティクスファンド投資法人、霞ヶ関ホテルリート投資法人、日本都市ファンド投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、森トラストリート投資法人、インヴィンシブル投資法人、福岡リート投資法人、KDX不動産投資法人、いちごオフィスリート投資法人、スタートアップリート投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンエクセレン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、楽天証券、みずほリートマネジメント）が運用会社または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等より記載）

■投資信託財産の構成

2026年1月16日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	69,327,565	96.5
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	2,530,049	3.5
投 資 信 託 財 産 総 額	71,857,614	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

(2026年1月16日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	71,857,614,708円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	927,010,751
投 資 証 券(評価額)	69,327,565,000
未 収 入 金	750,257,360
未 収 配 当 金	852,781,597
(B) 負 債	1,076,989,795
未 払 金	556,789,795
未 払 解 約 金	520,200,000
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	70,780,624,913
元 本	14,274,601,614
次 期 繰 越 損 益 金	56,506,023,299
(D) 受 益 権 総 口 数	14,274,601,614口
1 万 口 当 たり 基 準 価 額(C/D)	49,585円

(注1) 期首元本額 15,330,587,937円
追加設定元本額 814,492,333円
一部解約元本額 1,870,478,656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) 9,549,382,820円
D I A M J - R E I T オープン (2カ月決算コース) 1,045,886,770円
D I A M J - R E I T アクティブファンド (毎月決算型) 781,845,898円
D I A M J - R E I T オープン (1年決算コース) 2,850,922,153円
D I A M J - R E I T ファンドVA<適格機関投資家限定> 46,563,973円
期末元本合計 14,274,601,614円

■損益の状況

当期 自2025年7月17日 至2026年1月16日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,682,697,635円
受 取 配 当 金	1,680,272,762
受 取 利 息	2,424,854
そ の 他 収 益 金	19
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	8,363,368,196
売 買 益	8,392,913,881
売 買 損	△29,545,685
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	10,046,065,831
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	50,307,771,145
(E) 解 約 差 損 益 金	△6,824,611,344
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	2,976,797,667
(G) 合 計(C+D+E+F)	56,506,023,299
次 期 繰 越 損 益 金(G)	56,506,023,299

(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。