投資者の皆さまへ

Monthly Fund Report

ダイワJ－REITオープン（年1回決算型）

追加型投信／国内／不動産投信（リート）／インデックス型

信託期間　：2013年12月9日　から　無期限　　基　準　日　：　2025年5月30日

決算日　　：毎年9月15日（休業日の場合翌営業日）　　回次コード　：　3196

※過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

≪基準価額・純資産の推移≫

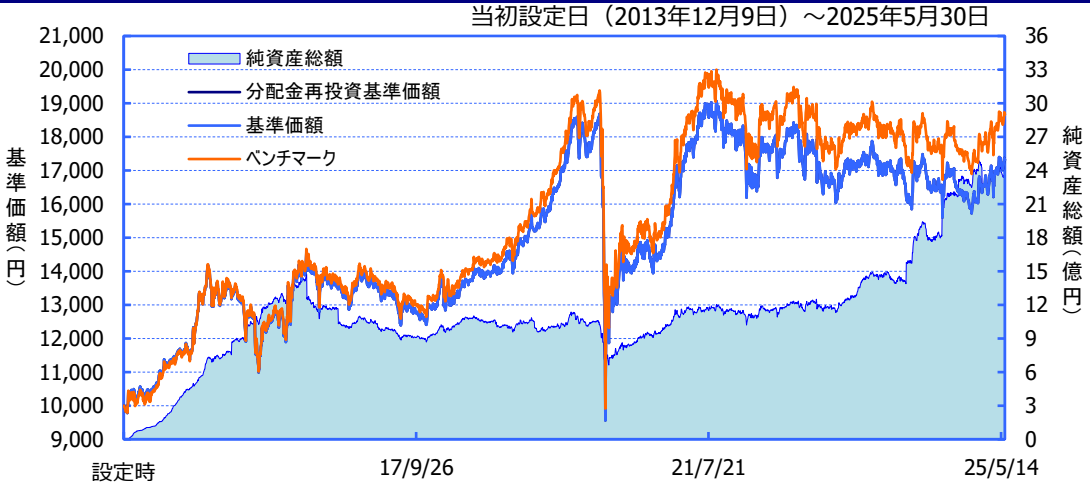
2025年5月30日現在

基準価額	17,309 円
純資産総額	23億円
ベンチマーク	4,509.55

期間別騰落率

期間	ファンド	ベンチマーク
1カ月間	+1.7 %	+1.7 %
3カ月間	+2.8 %	+3.0 %
6カ月間	+6.9 %	+7.3 %
1年間	+4.1 %	+4.8 %
3年間	-3.3 %	-1.2 %
5年間	+21.2 %	+25.7 %
年初来	+6.9 %	+7.2 %
設定来	+73.1 %	+86.6 %

当初設定日（2013年12月9日）～2025年5月30日



※「分配金再投資基準価額」は、分配金実績があった場合に、当該分配金（税引前）を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算したものです。
※基準価額の計算において、運用管理費用（信託報酬）は控除しています（後述のファンドの費用をご覧ください）。
※「期間別騰落率」の各計算期間は、基準日から過去に遡った期間とし、当該ファンドの「分配金再投資基準価額」を用いた騰落率を表しています。
※当ファンドは東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとしておりますが、同指数を上回る運用成果を保証するものではありません。
※グラフ上のベンチマークは、グラフの起点時の分配金再投資基準価額に基づき指数化しています。
※実際のファンドでは、課税条件によって投資者ごとの騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

≪主要な資産の状況≫

※比率は、純資産総額に対するものです。

資産別構成

資産	銘柄数	比率
国内リート	57	96.2%
国内リート 先物	1	3.8%
コール・ローン、その他		3.8%
合計	58	---

種別構成　合計96.2%

種別名	比率
各種不動産投資信託	29.7%
オフィス不動産投資信託	24.8%
工業用不動産投資信託	17.7%
店舗用不動産投資信託	8.7%
集合住宅用不動産投資信託	7.9%
ホテル・リゾート不動産投資信託	7.2%
ヘルスケア不動産投資信託	0.3%

組入上位10銘柄　合計45.0%

投資法人名	種別名	比率
日本ビルファンド	オフィス不動産投資信託	7.4%
ジャパンリアルエステイト	オフィス不動産投資信託	5.8%
日本都市ファンド投資法人	店舗用不動産投資信託	4.9%
野村不動産マスターF	各種不動産投資信託	4.4%
KDX不動産投資法人	各種不動産投資信託	4.0%
GLP投資法人	工業用不動産投資信託	4.0%
日本プロロジスリート	工業用不動産投資信託	3.9%
TREIT　先物 0706月		3.8%
大和ハウスリート投資法人	各種不動産投資信託	3.4%
オリックス不動産投資	オフィス不動産投資信託	3.4%

≪分配の推移≫

（1万口当たり、税引前）

決算期（年/月）		分配金
第1期	(14/09)	0円
第2期	(15/09)	0円
第3期	(16/09)	0円
第4期	(17/09)	0円
第5期	(18/09)	0円
第6期	(19/09)	0円
第7期	(20/09)	0円
第8期	(21/09)	0円
第9期	(22/09)	0円
第10期	(23/09)	0円
第11期	(24/09)	0円

分配金合計額　　設定来：　0円

※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。

※先物の建玉がある場合は、資産別構成の比率合計欄を表示していません。
※種別名は、原則としてS&PとMSCI Inc.が共同で作成した世界産業分類基準(GICS)によるものです。
■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。したがって投資元本が保証されているものではありません。当ファンドの取得をご希望の場合には投資信託説明書（交付目論見書）を販売会社よりお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上ご自身でご判断ください。後述の当資料のお取り扱いにおけるご注意をよくお読みください。

設定・運用：　大和アセットマネジメント Daiwa Asset Management

商号等　大和アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第352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
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

≪ファンドマネージャーのコメント≫　※現時点での投資判断を示したものであり、将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。

＜リート市況＞

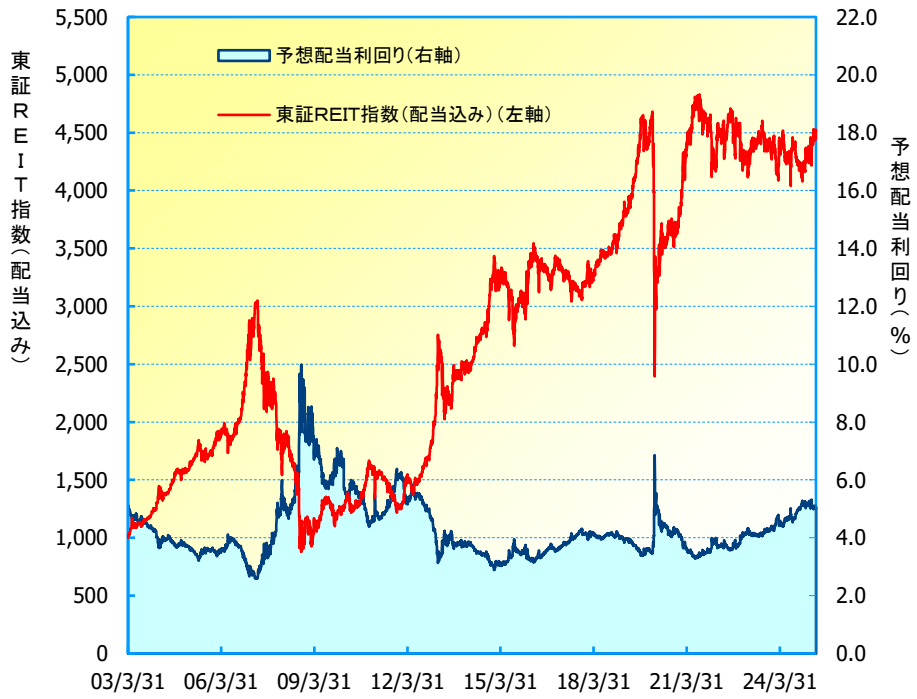
J-REIT市場は上昇しました。5月初にJ-REIT市場は上昇しましたが、中旬にかけて国内長期金利が再び1.5%台後半まで上昇するなか、下落しました。下旬に国内長期金利が低下に転じると、J-REIT市場は再び上昇しました。月間ベースでは国内長期金利が上昇するなか、J-REIT市場は底堅い推移となりました。米国関税政策の影響について、不透明感は引き続き残っていますが、市場はやや楽観的になっています。

＜今後の見通し＞

賃貸市況は全般的に良好で、ホテルやオフィス、住宅などを中心に賃料増額が続くことが期待されます。賃料増額に加えて、自己投資口取得（バイバック）や保有物件売却による売却益の計上などにより、金利上昇による借入コストの増加を乗り越えて、増配が続くと見通しています。関税政策への不透明感が残るなかでは、その直接の影響を受けにくい投資対象としてJ-REITは魅力的で、緩やかな上昇を想定しています。

※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～2025年5月30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
2025年5月末	4,509.55	5.0

※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	2,400	131,600	3.64%	11,193
2	8952	ジャパンリアルエステイト投資法人	2,511	117,000	4.29%	8,324
3	8953	日本都市ファンド投資法人	2,770	98,600	5.61%	7,092
4	8954	オリックス不動産投資法人	4,540	179,000	5.07%	4,940
5	8955	日本プライムリアルティ投資法人	7,950	359,500	4.42%	3,585
6	8956	NTT都市開発リート投資法人	3,010	131,300	4.58%	1,928
7	8957	東急リアル・エステート投資法人	4,000	185,000	4.32%	1,809
8	8958	グローバル・ワン不動産投資法人	4,126	124,400	6.63%	1,242
9	8960	ユナイテッド・アーバン投資法人	4,000	151,200	5.29%	4,631
10	8961	森トラストリート投資法人	1,766	66,300	5.32%	2,360
11	8963	インヴィンシブル投資法人	1,895	61,300	6.18%	4,687
12	8964	フロンティア不動産投資法人	2,200	82,400	5.33%	2,229
13	8966	平和不動産リート投資法人	3,850	127,700	6.02%	1,526
14	8967	日本ロジスティクスファンド投資法人	2,150	91,600	4.69%	2,530
15	8968	福岡リート投資法人	4,100	164,300	4.99%	1,433
16	8972	KDX不動産投資法人	3,930	151,700	5.18%	6,127
17	8975	いちごオフィスリート投資法人	3,312	86,100	7.69%	1,339
18	8976	大和証券オフィス投資法人	6,920	301,500	4.59%	2,844
19	8977	阪急阪神リート投資法人	3,280	148,000	4.43%	1,029
20	8979	スターツプロシード投資法人	5,164	173,700	5.94%	473
21	8984	大和ハウスリート投資法人	6,200	239,900	5.16%	5,506
22	8985	ジャパン・ホテル・リート投資法人	4,461	74,700	5.97%	3,807
23	8986	大和証券リビング投資法人	2,670	94,100	5.67%	2,265
24	8987	ジャパンエクセレント投資法人	3,000	130,800	4.58%	1,729
25	3226	日本アコモデーションファンド投資法人	2,234	114,900	3.88%	2,892
26	3234	森ヒルズリート投資法人	3,090	130,600	4.73%	2,503
27	3249	産業ファンド投資法人	3,450	118,000	5.84%	2,993
28	3269	アドバンス・レジデンス投資法人	3,005	148,100	4.05%	4,245
29	3279	アクティビア・プロパティーズ投資法人	2,900	115,100	5.03%	2,735
30	3281	ＧＬＰ投資法人	3,583	127,100	5.63%	6,098
31	3282	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	5,750	283,500	4.05%	2,212
32	3283	日本プロロジスリート投資法人	1,867	77,000	4.84%	6,460
33	3287	星野リゾート・リート投資法人	4,610	237,200	3.88%	1,390
34	3290	Oneリート投資法人	8,060	246,300	6.54%	661
35	3292	イオンリート投資法人	3,400	125,100	5.43%	2,630
36	3295	ヒューリックリート投資法人	4,000	151,300	5.28%	2,179
37	3296	日本リート投資法人	2,288	86,700	5.27%	1,533
38	3309	積水ハウス・リート投資法人	2,320	77,100	6.01%	3,358
39	3451	トーセイ・リート投資法人	3,710	129,300	5.73%	487
40	3455	ヘルスケア＆メディカル投資法人	3,140	112,400	5.58%	404
41	3459	サムティ・レジデンシャル投資法人	2,796	92,100	6.07%	785
42	3462	野村不動産マスターファンド投資法人	3,555	144,700	4.91%	6,723
43	3463	いちごホテルリート投資法人	3,613	122,500	5.89%	401
44	3466	ラサールロジポート投資法人	3,829	134,300	5.70%	2,432
45	3468	スターアジア不動産投資法人	1,790	56,300	6.35%	1,513
46	3470	マリモ地方創生リート投資法人	3,542	108,000	6.55%	304
47	3471	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3,629	101,600	4.77%	3,271
48	3472	日本ホテル＆レジデンシャル投資法人	1,932	66,500	5.81%	207
49	3476	投資法人みらい	1,300	42,800	6.07%	816
50	3481	三菱地所物流リート投資法人	2,764	116,900	4.72%	1,766
51	3487	CREロジスティクスファンド投資法人	3,782	147,900	5.11%	923
52	3488	ザイマックス・リート投資法人	3,160	113,300	5.57%	283
53	3492	タカラレーベン不動産投資法人	2,700	87,100	6.19%	793
54	2971	エスコンジャパンリート投資法人	3,486	115,900	6.01%	418
55	2972	サンケイリアルエステート投資法人	2,330	88,400	5.27%	413
56	2979	SOSiLA物流リート投資法人	2,971	110,000	5.40%	800
57	2989	東海道リート投資法人	3,299	106,800	6.17%	338

※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。
3279アクティビア・プロパティーズ投資法人、3283日本プロロジスリート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（不動産投資信託）に投資し、「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。

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ＪＰＸ総研または株式会社ＪＰＸ総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」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ＪＰＸが有します。

② ＪＰＸ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 ＪＰＸ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 ＪＰＸ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、ＪＰＸ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、ＪＰＸ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 ＪＰＸ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 ＪＰＸ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、ＪＰＸ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け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〉2.2%(税抜2.0%)	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)		年率0.737% (税抜0.67%)	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%	ファンドの運用と調査、受託会社への運用指図、基準価額の計算、目論見書・運用報告書の作成等の対価です。
	販売会社	年率0.35%	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、購入後の情報提供等の対価です。
	受託会社	年率0.03%	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。
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、毎計算期間の最初の6か月終了日(休業日の場合翌営業日)および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、換金の申込みの受付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」が改廃された場合 ・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 1 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。

≪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。
- 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/

取扱い販売会社

2025年6月11日　現在

ダイワＪ－ＲＥＩＴオープン（年1回決算型）

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	○	○		
株式会社沖縄銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第1号	○			
湘南信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第192号	○			
株式会社千葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第39号	○	○		
株式会社福岡中央銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第14号	○			
株式会社宮崎太陽銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第10号	○			
株式会社武蔵野銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第38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	○	○		○
おきぎん証券株式会社	金融商品取引業者	沖縄総合事務局長(金商)第1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	○	○	○	○
内藤証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第24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	○	○		
松阪証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第19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	○	○	○	○
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第181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	○	○	○	○
リテラ・クレア証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第199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。