

# ダイワJ-REITオープン (毎月分配型)

## 運用報告書 (全体版)

第248期 (決算日 2025年4月15日)  
第249期 (決算日 2025年5月15日)  
第250期 (決算日 2025年6月16日)  
第251期 (決算日 2025年7月15日)  
第252期 (決算日 2025年8月15日)  
第253期 (決算日 2025年9月16日)

(作成対象期間 2025年3月18日～2025年9月16日)

### 受益者のみなさまへ

毎々、格別のご愛顧にあずかり厚くお礼申し上げます。

当ファンドは、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）に連動する投資成果をめざしてあります。当成期につきましてもそれに沿った運用を行ないました。ここに、運用状況をご報告申し上げます。

今後とも一層のお引立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

### 大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

大和アセットマネジメント株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目9番1号  
お問い合わせ先（コールセンター）  
TEL 0120-106212  
(営業日の9:00～17:00)  
<https://www.daiwa-am.co.jp/>

### ★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（リート）／インデックス型	
信託期間	無期限（設定日：2004年5月18日）	
運用方針	「東証REIT指数」（配当込み）に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。	
主要投資対象	ベビーファンド	ダイワJ-REITマザーファンドの受益証券
	ダイワJ-REITマザーファンド	わが国の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託の受益証券および不動産投資法人の投資証券
組入制限	ベビーファンドのマザーファンド組入上限比率	無制限
	マザーファンドの投資信託証券組入上限比率	無制限
分配方針	分配対象額は、経費控除後の配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等とし、原則として、安定した分配を継続的に行なうことを目標に分配金額を決定します。	

## 最近30期の運用実績

決算期	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	不動産投信指數先物比	純資産額	
	(分配落)	税込み分配金	期中騰落率					
224期末(2023年4月17日)	円 2,071	円 50	% 1.0	4,282.50	% 1.0	% 98.4	% 2.2	百万円 403,821
225期末(2023年5月15日)	2,119	30	3.8	4,448.03	3.9	98.2	2.2	422,104
226期末(2023年6月15日)	2,076	30	△0.6	4,424.14	△0.5	98.0	2.2	409,902
227期末(2023年7月18日)	2,042	30	△0.2	4,419.59	△0.1	98.1	2.3	400,831
228期末(2023年8月15日)	2,022	30	0.5	4,444.11	0.6	98.1	2.3	395,623
229期末(2023年9月15日)	2,019	30	1.3	4,505.79	1.4	98.0	2.3	391,765
230期末(2023年10月16日)	1,920	30	△3.4	4,354.70	△3.4	98.1	2.4	371,802
231期末(2023年11月15日)	1,929	30	2.0	4,439.81	2.0	98.0	2.4	369,138
232期末(2023年12月15日)	1,868	30	△1.6	4,371.88	△1.5	98.0	2.4	350,676
233期末(2024年1月15日)	1,876	30	2.0	4,465.10	2.1	97.9	2.5	343,549
234期末(2024年2月15日)	1,736	30	△5.9	4,204.47	△5.8	97.9	2.6	310,609
235期末(2024年3月15日)	1,714	30	0.5	4,228.19	0.6	97.7	2.7	296,513
236期末(2024年4月15日)	1,731	30	2.7	4,347.12	2.8	97.7	2.8	296,226
237期末(2024年5月15日)	1,752	20	2.4	4,454.21	2.5	97.5	2.8	296,722
238期末(2024年6月17日)	1,647	20	△4.9	4,239.82	△4.8	97.4	2.9	263,151
239期末(2024年7月16日)	1,655	20	1.7	4,314.16	1.8	97.3	3.1	252,382
240期末(2024年8月15日)	1,642	20	0.4	4,335.58	0.5	97.2	3.2	244,101
241期末(2024年9月17日)	1,649	20	1.6	4,410.92	1.7	97.1	3.2	241,272
242期末(2024年10月15日)	1,569	20	△3.6	4,254.11	△3.6	97.1	3.3	227,063
243期末(2024年11月15日)	1,526	20	△1.5	4,192.19	△1.5	97.0	3.3	215,867
244期末(2024年12月16日)	1,478	20	△1.8	4,117.88	△1.8	97.0	3.4	201,155
245期末(2025年1月15日)	1,476	20	1.2	4,173.07	1.3	96.9	3.5	195,644
246期末(2025年2月17日)	1,502	20	3.1	4,305.94	3.2	96.8	3.6	194,690
247期末(2025年3月17日)	1,489	20	0.5	4,328.38	0.5	96.7	3.6	190,922
248期末(2025年4月15日)	1,491	20	1.5	4,394.68	1.5	96.7	3.7	189,228
249期末(2025年5月15日)	1,511	10	2.0	4,486.35	2.1	96.5	3.7	191,198
250期末(2025年6月16日)	1,548	10	3.1	4,627.82	3.2	96.3	3.9	183,475
251期末(2025年7月15日)	1,565	10	1.7	4,712.99	1.8	96.3	4.0	180,009
252期末(2025年8月15日)	1,639	10	5.4	4,970.04	5.5	96.2	4.1	182,088
253期末(2025年9月16日)	1,686	10	3.5	5,146.10	3.5	96.1	4.2	182,194

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(注2) 指数値は、指数提供会社により過去に遡って修正される場合があります。上記の指数は直近で知り得るデータを使用しております。

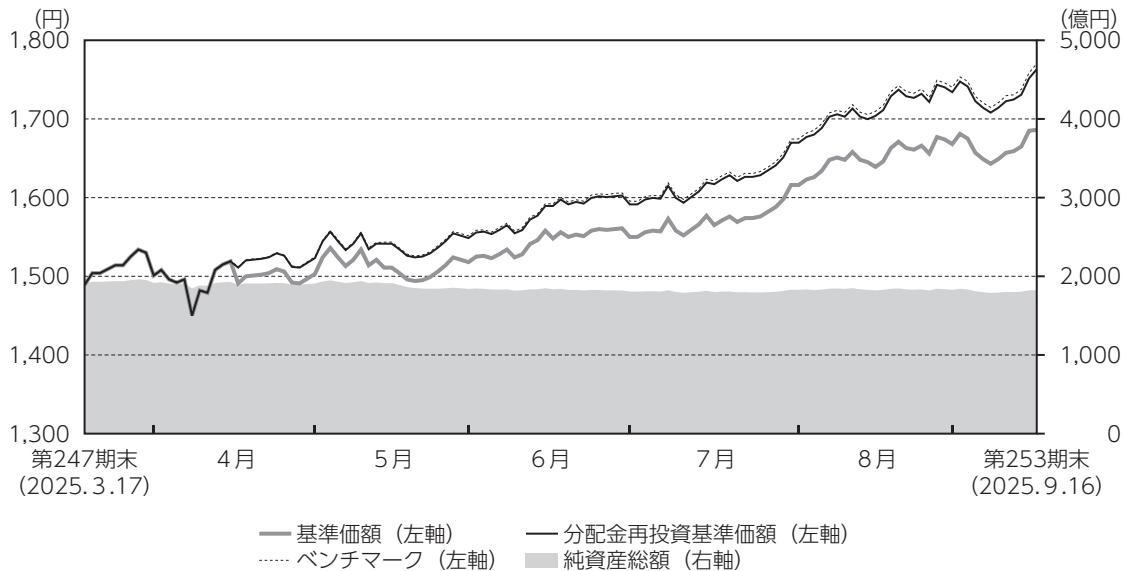
(注3) 投資証券および不動産投信指數先物の組入比率は、マザーファンドの組入比率を当ファンドベースに換算したものを含みます。

(注4) 不動産投信指數先物比率は賃建比率－売建比率です。



# 運用経過

## 基準価額等の推移について



(注) 分配金再投資基準価額およびベンチマークは、当成期首の基準価額をもとに指数化したものです。

\*分配金再投資基準価額は、分配金（税込み）を分配時に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。

\*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（分配金を自動的に再投資するコースがないファンドもあります）。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客さまの損益の状況を示すものではありません。

\*ベンチマークは東証REIT指数（配当込み）です。

## ■基準価額・騰落率

第248期首：1,489円

第253期末：1,686円（既払分配金70円）

騰 落 率：18.4%（分配金再投資ベース）

## ■基準価額の主な変動要因

わが国のリートに投資し、ベンチマークの動きに連動した投資成果をめざした運用を行った結果、良好な不動産賃貸市場や国内リート各社の資本効率改善に向けたさまざまな取り組み、国内リートの需給改善などを背景に、国内リート市況が上昇したことにより、基準価額も上昇しました。くわしくは「投資環境について」をご参照ください。

ダイワJ－REITオープン（毎月分配型）

	年 月 日	基 準 価 額	東証REIT指数(配当込み)		投 資 証 券 組 入 比 率	不動産投信 指 数 先 物 比
			騰 落 率	(ベンチマーク)		
第248期	(期首) 2025年3月17日	円 1,489	% −	4,328.38	% −	% 96.7
	3月末	1,501	0.8	4,364.91	0.8	3.6
	(期末) 2025年4月15日	1,511	1.5	4,394.68	1.5	96.7
第249期	(期首) 2025年4月15日	1,491	−	4,394.68	−	3.7
	4月末	1,503	0.8	4,432.20	0.9	96.2
	(期末) 2025年5月15日	1,521	2.0	4,486.35	2.1	3.7
第250期	(期首) 2025年5月15日	1,511	−	4,486.35	−	96.5
	5月末	1,518	0.5	4,509.55	0.5	3.8
	(期末) 2025年6月16日	1,558	3.1	4,627.82	3.2	96.3
第251期	(期首) 2025年6月16日	1,548	−	4,627.82	−	3.9
	6月末	1,550	0.1	4,637.86	0.2	96.1
	(期末) 2025年7月15日	1,575	1.7	4,712.99	1.8	4.0
第252期	(期首) 2025年7月15日	1,565	−	4,712.99	−	4.0
	7月末	1,616	3.3	4,868.04	3.3	95.9
	(期末) 2025年8月15日	1,649	5.4	4,970.04	5.5	4.1
第253期	(期首) 2025年8月15日	1,639	−	4,970.04	−	4.1
	8月末	1,668	1.8	5,058.84	1.8	95.8
	(期末) 2025年9月16日	1,696	3.5	5,146.10	3.5	4.2

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

## 投資環境について

(2025.3.18～2025.9.16)

### ■国内リート市況

国内リート市況は上昇しました。

国内リート市況は、当作成期首より、良好な賃貸市場や複数の自己投資口取得（バイバック）の発表などを背景に、上昇しました。しかし2025年3月末には、トランプ米国政権の関税政策への懸念から国内リート市況は下落に転じ、さらに4月初旬に発表された相互関税が想定を大きく超える税率となると、続落しました。しかしその後は、米国の関税政策による国内リートの業績への影響は限定的であると期待されたため、上昇しました。

5月から当作成期末にかけては、好調な賃貸市場を背景とした保有物件の稼働率の改善・賃料増額による分配金成長への期待や、物件売却による含み益の顕在化を継続的に行うことを表明する銘柄が増えてきたこと、資本効率改善を目的とした自己投資口取得や国内リートへ投資を行う投資信託への資金流入などによる需給改善等を背景に、上昇しました。

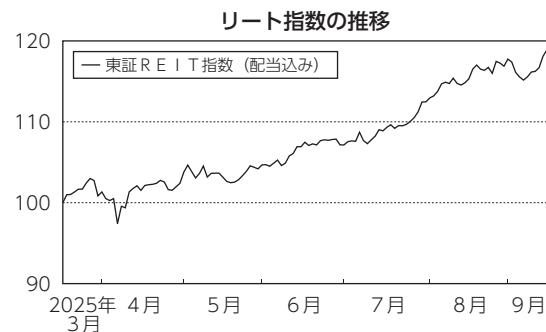
## 前作成期末における「今後の運用方針」

### ■当ファンド

「ダイワJ－R E I T マザーファンド」の受益証券組入比率を高位に維持します。

### ■ダイワJ－R E I T マザーファンド

当ファンドの運用の基本方針に基づき、ベンチマークの動きに連動した投資成果をめざした運用を継続してまいります。



## ポートフォリオについて

(2025.3.18～2025.9.16)

### ■当ファンド

国内リートへの投資は、「ダイワJ－REITマザーファンド」の受益証券を組み入れることによって行いました。

### ■ダイワJ－REITマザーファンド

わが国のリートに投資し、ベンチマークの動きを反映した投資成果をめざして、おむね時価総額構成比に基づいたポートフォリオを構築しました。リート実質組入比率（不動産投信指数先物を含む。）については、当作成期を通じて99～100%程度としました。

\*マザーファンドのベンチマークは以下の通りです。

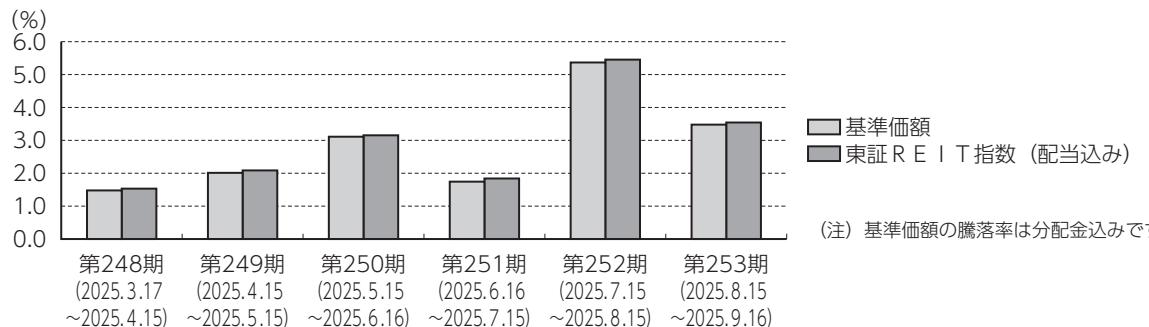
組入ファンド	ベンチマーク
ダイワJ－REITマザーファンド	東証REIT指数（配当込み）

### ベンチマークとの差異について

当作成期のベンチマークの騰落率は18.9%、当ファンドの基準価額の騰落率は18.4%となりました。

ポートフォリオの騰落率とベンチマークの騰落率との違い、先物取引の影響、運用管理費用、売買等のコストが控除されたことが差異の要因となりました。

以下のグラフは、当ファンドの基準価額とベンチマークとの騰落率の対比です。



\*ベンチマークは東証REIT指数（配当込み）です。

## 分配金について

当成期の1万口当たり分配金（税込み）は下記「分配原資の内訳（1万口当たり）」の「当期分配金（税込み）」欄をご参照ください。

収益分配金の決定根拠は下記「収益分配金の計算過程（1万口当たり）」をご参照ください。

なお、留保益につきましては、運用方針に基づき運用させていただきます。

### ■分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第248期	第249期	第250期	第251期	第252期	第253期
	2025年3月18日 ～2025年4月15日	2025年4月16日 ～2025年5月15日	2025年5月16日 ～2025年6月16日	2025年6月17日 ～2025年7月15日	2025年7月16日 ～2025年8月15日	2025年8月16日 ～2025年9月16日
<b>当期分配金（税込み）（円）</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
対基準価額比率（%）	1.32	0.66	0.64	0.63	0.61	0.59
当期の収益（円）	2	4	4	5	6	10
当期の収益以外（円）	17	5	5	4	3	—
翌期継越分配対象額（円）	4,150	4,145	4,139	4,135	4,132	4,134

(注1) 「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後の有価証券売買等損益」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「収益調整金」および「分配準備積立金」から分配に充当した金額です。

(注2) 円未満は切捨てており、当期の収益と当期の収益以外の合計が当期分配金（税込み）に合致しない場合があります。

(注3) 当期分配金の対基準価額比率は当期分配金（税込み）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。

(注4) 投資信託の計理上、「翌期継越分配対象額」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をお支払いすることはございません。

### ■収益分配金の計算過程（1万口当たり）

項目	第248期	第249期	第250期	第251期	第252期	第253期
(a) 経費控除後の配当等収益	✓ 2.85円	✓ 4.23円	✓ 4.71円	✓ 5.96円	✓ 6.57円	✓ 11.79円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(c) 収益調整金	✓ 4,168.01	✓ 4,150.90	✓ 4,145.15	✓ 4,139.88	✓ 4,135.88	4,132.50
(d) 分配準備積立金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(e) 当期分配対象額(a+b+c+d)	4,170.87	4,155.14	4,149.86	4,145.85	4,142.45	4,144.30
(f) 分配金	20.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
(g) 翌期継越分配対象額(e-f)	4,150.87	4,145.14	4,139.86	4,135.85	4,132.45	4,134.30

(注) ✓ を付した該当項目から分配金を計上しています。



## 今後の運用方針

### ■当ファンド

「ダイワJ－REITマザーファンド」の受益証券組入比率を高位に維持します。

### ■ダイワJ－REITマザーファンド

当ファンドの運用の基本方針に基づき、ベンチマークの動きに連動した投資成果をめざした運用を継続してまいります。

## 1万口当りの費用の明細

項目	第248期～第253期 (2025.3.18～2025.9.16)		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	6円	0.391%	信託報酬＝当成期中の平均基準価額×信託報酬率 当成期中の平均基準価額は1,562円です。
(投信会社)	(2)	(0.158)	投信会社分は、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、法定書面等の作成等の対価
(販売会社)	(3)	(0.191)	販売会社分は、運用報告書等各種書類の送付、口座内での各ファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
(受託会社)	(1)	(0.042)	受託会社分は、運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
売買委託手数料	0	0.000	売買委託手数料＝当成期中の売買委託手数料／当成期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(先物・オプション)	(0)	(0.000)	
有価証券取引税	—	—	有価証券取引税＝当成期中の有価証券取引税／当成期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
その他費用	0	0.000	その他費用＝当成期中のその他費用／当成期中の平均受益権口数
(監査費用)	(0)	(0.000)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
合計	6	0.391	

(注1) 当成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。

(注2) 各金額は項目ごとに円未満を四捨五入してあります。

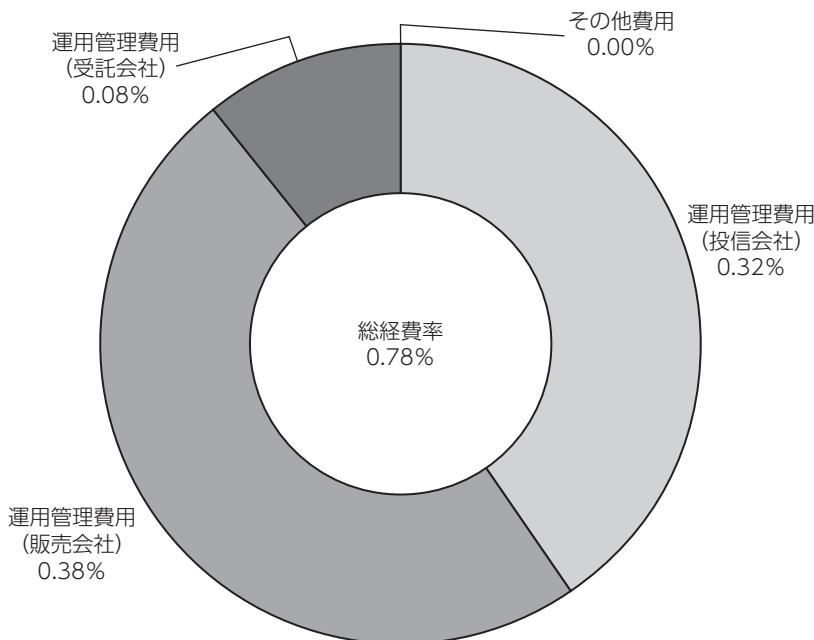
(注3) 各比率は1万口当りのそれぞれの費用金額を当成期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、小数点第3位未満を四捨五入してあります。

(注4) 組み入れているマザーファンドがある場合、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当該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。組み入れている投資信託証券（マザーファンドを除く。）がある場合、各項目の費用は、当該投資信託証券が支払った費用を含みません。なお、当該投資信託証券の直近の計算期末時点における「1万口当りの費用の明細」が取得できるものについては「組入上位ファンドの概要」に表示することとしております。

## 参考情報

### ■総経費率

当座成期中の運用・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0.78%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。

# ダイワJ－REITオープン（毎月分配型）

## ■売買および取引の状況

### 親投資信託受益証券の設定・解約状況

(2025年3月18日から2025年9月16日まで)

決算期	第248期～第253期					
	設定		解約		千円	千円
	口数	金額	口数	金額		
ダイワJ－REIT マザーファンド	296,488	965,500	12,216,935	41,913,200		

(注) 単位未満は切捨て。

## ■利害関係人との取引状況等

### (1) ベビーファンドにおける当成期中の利害関係人との取引状況

当成期中における利害関係人との取引はありません。

### (2) マザーファンドにおける当成期中の利害関係人との取引状況

(2025年3月18日から2025年9月16日まで)

決算期	第248期～第253期					
	区分	買付額等 A	うち利害 関係人との 取引状況 B	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 7,239	百万円 743	% 10.3	百万円 42,325	百万円 —	% —
不動産投信 指数先物取引	20,295	—	—	20,489	—	—
コール・ローン	882,606	—	—	—	—	—

(注) 平均保有割合72.3%

\*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。

### (3) 利害関係人の発行する有価証券等

(2025年3月18日から2025年9月16日まで)

種類	第248期～第253期					
	ダイワJ－REITマザーファンド					
	買付額	売付額	作成期末保有額			
投資証券	百万円 157	百万円 1,212	百万円 7,662			

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) 単位未満は切捨て。

## (4) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となつて発行される有価証券

(2025年3月18日から2025年9月16日まで)

種類	第248期～第253期		
	ダイワJ－REITマザーファンド		
	買付	額	百万円
投資証券	439		

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) 単位未満は切捨て。

## (5) 当成期中の売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

当成期中における売買委託手数料の利害関係人への支払いはありません。

※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、当成期における当ファンドに係る利害関係人とは、大和証券株式会社、大和証券オフィス投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、大和証券リビング投資法人です。

## ■組入資産明細表 親投資信託残高

種類	期末	第247期末		第253期末	
		口数	評価額	口数	評価額
ダイワJ－REITマザーファンド	59,960,164	千円 48,039,716	千円 183,386,814		

(注) 単位未満は切捨て。

## ■投資信託財産の構成

2025年9月16日現在

項目	第253期末		
	評価額	比率	%
ダイワJ－REITマザーファンド	千円 183,386,814		99.5
コール・ローン等、その他	925,403		0.5
投資信託財産総額	184,312,218		100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

## ■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2025年4月15日)、(2025年5月15日)、(2025年6月16日)、(2025年7月15日)、(2025年8月15日)、(2025年9月16日)現在

項目	第248期末	第249期末	第250期末	第251期末	第252期末	第253期末
(A) 資産	192,362,634,194円	192,917,676,500円	185,988,022,682円	182,035,816,558円	184,375,148,366円	184,312,218,740円
コール・ローン等	434,001,352	658,186,190	670,788,436	530,208,505	513,281,431	344,203,786
ダイワJ-REIT マザーファンド(評価額)	190,723,082,842	192,099,560,310	184,768,714,246	181,282,608,053	183,178,956,935	183,386,814,954
未収入金	1,205,550,000	159,930,000	548,520,000	223,000,000	682,910,000	581,200,000
(B) 負債	3,134,473,848	1,719,371,289	2,512,578,047	2,025,838,125	2,286,307,196	2,117,752,142
未払収益分配金	2,538,090,320	1,265,283,323	1,185,524,241	1,150,173,659	1,110,716,709	1,080,435,700
未払解約金	475,252,250	328,923,040	1,197,975,105	760,754,650	1,052,359,605	909,783,937
未払信託報酬	120,963,286	124,823,587	128,549,426	114,197,924	122,315,143	126,406,105
その他未払費用	167,992	341,339	529,275	711,892	915,739	1,126,400
(C) 純資産総額(A-B)	189,228,160,346	191,198,305,211	183,475,444,635	180,009,978,433	182,088,841,170	182,194,466,598
元本	1,269,045,160,490	1,265,283,323,674	1,185,524,241,726	1,150,173,659,552	1,110,716,709,401	1,080,435,700,709
次期繰越損益金	△1,079,817,000,144	△1,074,085,018,463	△1,002,048,797,091	△970,163,681,119	△928,627,868,231	△898,241,234,111
(D) 受益権総口数	1,269,045,160,490□	1,265,283,323,674□	1,185,524,241,726□	1,150,173,659,552□	1,110,716,709,401□	1,080,435,700,709□
1万口当たり基準価額(C/D)	1,491円	1,511円	1,548円	1,565円	1,639円	1,686円

\*当作成期における元本額は1,282,020,101,608円、当作成期間(第248期～第253期)中における追加設定元本額は65,089,374,487円、同解約元本額は266,673,775,386円です。

\*第253期末の計算口数当りの純資産額は1,686円です。

\*第253期末の純資産総額が元本額を下回っており、その差額は898,241,234,111円です。

## ■損益の状況

第248期	自2025年3月18日	至2025年4月15日	第251期	自2025年6月17日	至2025年7月15日
第249期	自2025年4月16日	至2025年5月15日	第252期	自2025年7月16日	至2025年8月15日
第250期	自2025年5月16日	至2025年6月16日	第253期	自2025年8月16日	至2025年9月16日

項目	第248期	第249期	第250期	第251期	第252期	第253期
(A) 配当等収益	154,463円	122,505円	145,162円	144,931円	145,579円	145,508円
受取利息	154,463	122,505	145,162	144,931	145,579	145,508
(B) 有価証券売買損益	2,887,710,556	3,905,378,224	5,624,181,296	3,257,666,933	9,443,058,013	6,261,754,975
売買益	2,937,208,888	3,940,526,097	5,738,034,281	3,300,150,298	9,654,810,635	6,341,418,163
売買損	△49,498,332	△35,147,873	△113,852,985	△42,483,365	△211,752,622	△79,663,188
(C) 信託報酬等	△121,131,278	△124,996,934	△128,737,362	△114,380,541	△122,518,990	△126,616,766
(D) 当期損益(A+B+C)	2,766,733,741	3,780,503,795	5,495,589,096	3,143,431,323	9,320,684,602	6,135,283,717
(E) 前期繰越損益金	△46,286,689,860	△43,287,072,285	△37,162,830,068	△30,977,628,141	△27,319,040,864	△18,087,650,246
(F) 追加信託差損益金	△1,033,758,953,705	△1,033,313,166,650	△969,196,031,878	△941,179,310,642	△909,518,795,260	△885,208,431,882
(配当等相当額)	(528,939,919,009)	(525,207,029,841)	(491,417,929,359)	(476,158,756,473)	(459,379,113,273)	(446,490,876,837)
(売買損益相当額)	(△1,562,698,872,714)	(△1,558,520,196,491)	(△1,460,613,961,237)	(△1,417,338,067,115)	(△1,368,897,908,533)	(△1,331,699,308,719)
(G) 合計(D+E+F)	△1,077,278,909,824	△1,072,819,735,140	△1,000,863,272,850	△969,013,507,460	△927,517,151,522	△897,160,798,411
(H) 収益分配金	△2,538,090,320	△1,265,283,323	△1,185,524,241	△1,150,173,659	△1,110,716,709	△1,080,435,700
次期繰越損益金(G+H)	△1,079,817,000,144	△1,074,085,018,463	△1,002,048,797,091	△970,163,681,119	△928,627,868,231	△898,241,234,111
追加信託差損益金	△1,035,934,196,804	△1,034,042,331,055	△969,823,171,905	△941,642,913,168	△909,899,502,970	△885,208,431,882
(配当等相当額)	(526,764,675,910)	(524,477,865,436)	(490,790,789,332)	(475,695,153,947)	(458,998,405,563)	(446,490,876,837)
(売買損益相当額)	(△1,562,698,872,714)	(△1,558,520,196,491)	(△1,460,613,961,237)	(△1,417,338,067,115)	(△1,368,897,908,533)	(△1,331,699,308,719)
分配準備積立金	-	-	-	-	-	194,339,426
繰越損益金	△43,882,803,340	△40,042,687,408	△32,225,625,186	△28,520,767,951	△18,728,365,261	△13,227,141,655

(注1) 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おります。

(注2) 追加信託差損益金とは、追加信託金と元本との差額をいい、元本を下回る場合は損失として、上回る場合は利益として処理されます。

(注3) 収益分配金の計算過程は下記「収益分配金の計算過程(総額)」をご参照ください。

## ■収益分配金の計算過程（総額）

項目	第 248 期	第 249 期	第 250 期	第 251 期	第 252 期	第 253 期
(a) 経費控除後の配当等収益	362,847,221円	536,118,918円	558,384,214円	686,571,133円	730,008,999円	1,274,775,126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	528,939,919,009	525,207,029,841	491,417,929,359	476,158,756,473	459,379,113,273	446,490,876,837
(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)	529,302,766,230	525,743,148,759	491,976,313,573	476,845,327,606	460,109,122,272	447,765,651,963
(f) 分配金	2,538,090,320	1,265,283,323	1,185,524,241	1,150,173,659	1,110,716,709	1,080,435,700
(g) 翌期繰越分配対象額(e - f)	526,764,675,910	524,477,865,436	490,790,789,332	475,695,153,947	458,998,405,563	446,685,216,263
(h) 受益権総口数	1,269,045,160,490□	1,265,283,323,674□	1,185,524,241,726□	1,150,173,659,552□	1,110,716,709,401□	1,080,435,700,709□

収 益 分 配 金 の お 知 ら せ						
	第 248 期	第 249 期	第 250 期	第 251 期	第 252 期	第 253 期
1万口当り分配金（税込み）	20円	10円	10円	10円	10円	10円

●<分配金再投資コース>をご利用の方の税引き分配金は、決算日現在の基準価額に基づいて自動的に再投資いたしました。

- ・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）、残りの額が普通分配金です。
- ・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個々の受益者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、その後の個々の受益者の個別元本となります。

配当込み東証 R E I T 指数（本書類における「東証 R E I T 指数（配当込み）」をいう。）の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社 J P X 総研又は株式会社 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、指數値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウ及び同指数に係る標章又は商標に関するすべての権利は J P X が有する。J P X は、同指数の指數値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負わない。当ファンドは、J P X により提供、保証又は販売されるものではなく、当ファンドの設定、販売及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 は責任を負わない。

## 《お知らせ》

### ■運用報告書にかかる信託約款の条文変更について

2025年4月1日付の投資信託及び投資法人に関する法律の改正により、運用報告書にかかる規定が変更されたため、運用報告書にかかる信託約款の条文を以下のとおり変更しました。（下線部を変更）

<変更前>

(運用報告書に記載すべき事項の提供)

- ①委託者は、投資信託及び投資法人に関する法律第14条第1項に定める運用報告書の交付に代えて、運用報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供します。
- ②前項の規定にかかわらず、委託者は、受益者から運用報告書の交付の請求があった場合には、これを交付します。

<変更後>

(運用状況にかかる情報の提供)

- ①委託者は、投資信託及び投資法人に関する法律第14条第1項に定める事項にかかる情報を電磁的方法により提供します。
- ②前項の規定にかかわらず、委託者は、受益者から前項に定める情報の提供について、書面の交付の方法による提供の請求があった場合には、当該方法により行なうものとします。

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。

# ダイワJ－REITマザーファンド

運用報告書 第43期（決算日 2025年9月16日）

(作成対象期間 2025年3月18日～2025年9月16日)

ダイワJ－REITマザーファンド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。

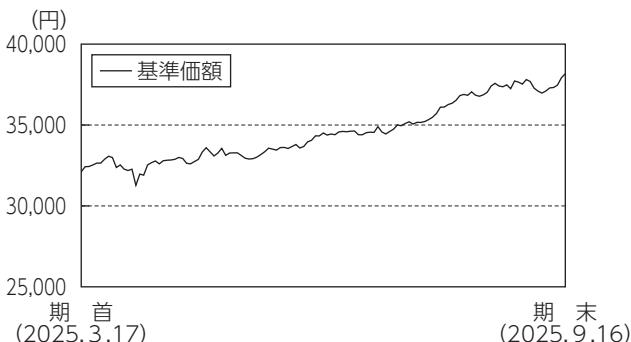
運用方針	「東証REIT指数」（配当込み）に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。
主要投資対象	わが国の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託の受益証券および不動産投資法人の投資証券
投資信託証券組入制限	無制限

## 大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

大和アセットマネジメント株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目9番1号  
<https://www.daiwa-am.co.jp/>

## ■当作成期中の基準価額と市況等の推移



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	不動産投信指數先物比率
	基 準 価 額	騰 落 率	東証REIT指数(配当込み) (ベンチマーク)	騰 落 率		
(期首)2025年3月17日	32,108	% —	4,328.38	% —	95.9	3.6
3月末	32,377	0.8	4,364.91	0.8	96.3	3.6
4月末	32,876	2.4	4,432.20	2.4	96.3	3.7
5月末	33,448	4.2	4,509.55	4.2	96.2	3.8
6月末	34,401	7.1	4,637.86	7.2	96.1	3.9
7月末	36,110	12.5	4,868.04	12.5	96.0	4.0
8月末	37,528	16.9	5,058.84	16.9	95.9	4.1
(期末)2025年9月16日	38,174	18.9	5,146.10	18.9	95.5	4.1

(注1) 謄落率は期首比。

(注2) 指数値は、指数提供会社により過去に遡って修正される場合があります。

上記の指数は直近で知り得るデータを使用しております。

(注3) 不動産投信指數先物比率は貢建比率－売建比率です。

## 《運用経過》

### ◆基準価額等の推移について

#### 【基準価額・謄落率】

期首：32,108円 期末：38,174円 謄落率：18.9%

#### 【基準価額の主な変動要因】

わが国のリートに投資し、ベンチマークの動きに連動した投資成果をめざした運用を行った結果、良好な不動産賃貸市場や国内リート各社の資本効率改善に向けたさまざまな取り組み、国内リートの需給改善などを背景に、国内リート市況が上昇したことにより、基準価額も上昇しました。くわしくは「投資環境について」をご参照ください。

### ◆投資環境について

#### ○国内リート市況

国内リート市況は上昇しました。

国内リート市況は、当作成期より、良好な賃貸市場や複数の自己投資口取得（バイバック）の発表などを背景に、上昇しました。しかし2025年3月末には、トランプ米国政権の関税政策への懸念から国内リート市況は下落に転じ、さらに4月初旬に発表された相互関税が想定を大きく超える税率となると、続落しました。しかしその後は、米国の関税政策による国内リートの業績への影響は限定的であると期待されたため、上昇しました。5月から当作成期末にかけては、好調な賃貸市場を背景とした保有物件の稼働率の改善・賃料増額による分配金成長への期待や、物件売却による含み益の顕在化を継続的に行うことを表明する銘柄が増えたこと、資本効

率改善を目的とした自己投資口取得や国内リートへ投資を行う投資信託への資金流入などによる需給改善等を背景に、上昇しました。

#### ◆前作成期末における「今後の運用方針」

当ファンドの運用の基本方針に基づき、ベンチマークの動きに連動した投資成果をめざした運用を継続してまいります。

#### ◆ポートフォリオについて

わが国のリートに投資し、ベンチマークの動きを反映した投資成果をめざして、おおむね時価総額構成比に基づいたポートフォリオを構築しました。リート実質組入比率（不動産投信指數先物を含む。）については、当作成期を通じて99～100%程度としました。

#### ◆ベンチマークとの差異について

当作成期のベンチマークの謄落率は18.9%、当ファンドの基準価額の謄落率は18.9%となりました。

ポートフォリオの謄落率とベンチマークの謄落率の違い、先物取引の影響、売買等のコストが控除されたことが差異の要因となりました。

\*ベンチマークは東証REIT指数（配当込み）です。

## 《今後の運用方針》

当ファンドの運用の基本方針に基づき、ベンチマークの動きに連動した投資成果をめざした運用を継続してまいります。

## ■1万口当りの費用の明細

項 目	当 期
売買委託手数料 (先物・オプション)	0円 (0)
有価証券取引税	—
その他費用	—
合 計	0

(注1) 費用の項目および算出法については前掲しております項目の概要をご参照ください。

(注2) 項目ごとに円未満を四捨五入しております。

# ダイワJ－R E I Tマザーファンド

## ■売買および取引の状況

### (1) 投資証券

(2025年3月18日から2025年9月16日まで)

銘柄	付	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内		千口	千円	千口	千円
エスコンジャパンリート	0.108	13,138	0.882	105,465	
サンケイリアルエステート	0.158	14,681	1.278	116,450	
S O S I L A物流リート投	0.248	28,642	1.991	226,834	
東海道リート投資法	0.324	35,756	0.752	81,421	
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	0.848	100,564	6.881	811,153	
森ヒルズリート	0.579	79,627	5.095	690,401	
産業ファンド	0.902	110,981	7.301	883,846	
アドバンス・レジデンス	2.799	439,916	7.607	1,157,040	
A P I 投資法人	25.921	315,940	4.312	693,699	
G L P 投資法人	1.621	212,347	14.87	1,907,499	
コンフォリア・レジデンシャル	0.249	72,935	2.003	580,076	
日本プロロジスリート	86.627	205,764	17.676	1,801,141	
星野リゾート・リート	0.205	50,453	2.149	531,231	
O n e リート投資法人	7.445	22,025	1.009	233,277	
イオンリート投資	0.598	76,843	4.842	616,019	
ヒューリックリート投資法	0.435	68,776	3.523	549,165	
日本リート投資法人	0.626	57,336	5.088	457,453	
積水ハウス・リート投資	1.426	112,829	12.32	958,634	
トーセイ・リート投資法人	0.108	14,881	0.868	117,059	
ヘルスケア&メディカル投資	0.38	44,154	0.956	108,506	
サムティ・レジデンシャル	0.196	19,426	1.048	101,953	
野村不動産マスターF	1.567	240,665	12.703	1,905,605	
いちごホテルリート投資	0.082	10,765	0.661	84,163	
ラサールロジポート投資	1.915	274,897	5.798	807,036	
スターアジア不動産投	0.908	52,549	7.348	418,696	
マリモ地方創生リート	0.089	9,788	0.694	74,933	
三井不ロジパーク	1.372	143,378	8.365	863,122	
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	0.126	9,324	0.809	57,761	
投資法人みらい	0.678	30,488	5.49	242,618	
三菱地所物流R E I T	0.51	61,353	4.13	488,248	
C R E ロジスティクスファンド	0.21	31,563	1.79	267,406	
ザイマックス・リート	0.079	9,152	0.876	99,987	
タカラレーベン不動産投	0.322	29,405	2.506	225,230	
日本ビルファンド	4.903	665,873	23.095	3,108,102	
ジャパンリアルエステイト	2.529	304,704	20.477	2,434,467	
日本都市ファンド投資法人	2.555	267,454	20.516	2,114,485	
オリックス不動産投資	45.486	186,776	8.549	1,490,492	
日本プライムリアルティ	49.077	129,382	6.951	1,093,916	
N T T 都市開発リート投資法人	0.497	66,290	4.257	558,891	
東急リアル・エステート	0.329	63,658	2.917	558,757	
グローバル・ワン不動産投資法人	0.345	46,587	2.947	389,990	
ユナイテッド・アーバン投資法人	1.088	176,785	8.814	1,405,121	

銘 柄	買 付			売 付		
	口 数	金 額	千円	口 数	金 額	千円
森トラストリート投資法人	0.948	66,419	千円	7.684	529,442	千円
インヴィンシブル投資法人	2.713	174,459	千円	21.736	1,379,215	千円
フロンティア不動産投資	0.898	75,421	千円	9.532	796,822	千円
平和不動産リート	1.131	148,543	千円	2.928	399,435	千円
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.984	93,401	千円	8.207	769,854	千円
福岡リート投資法人	0.276	47,644	千円	2.242	381,010	千円
KDX不動産投資法人	4.271	695,543	千円	11.441	1,778,921	千円
いちごオフィスリート投資法人	0.361	33,384	千円	2.911	263,230	千円
大和証券オフィス投資法人	0.198	65,955	千円	1.662	538,018	千円
阪急阪神リート投資法人	0.235	37,406	千円	1.901	294,892	千円
スターツプロシード投資法人	0.083	15,268	千円	0.825	147,738	千円
大和ハウスリート投資法人	37.557	606,455	千円	6.261	1,411,884	千円
ジャパン・ホテル・リート投資法人	1.808	142,182	千円	14.516	1,120,511	千円
大和証券リビング投資法人	0.727	71,791	千円	5.888	572,416	千円
ジャパンエクセレント投資法人	0.419	57,782	千円	3.865	524,532	千円

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) 金額の単位未満は切捨て。

**(2) 先物取引の種類別取引状況**

(2025年3月18日から2025年9月16日まで)

種 類 別	買 建		賣 建	
	新規買付額	決済額	新規売付額	決済額
国内 不動産投信指数先物取引	百万円 20,295	百万円 20,489	百万円 -	百万円 -

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) 単位未満は切捨て。

# ダイワJ－R E I Tマザーファンド

## ■組入資産明細表

### (1) 国内投資証券

銘柄	期首		当期末	
	口数	口数	評価額	千円
エスコンジャパンリート	5,65	4,876	610,962	
サンケイリアルエステート	8,178	7,058	722,033	
S O S I L A物流リート投	12,736	10,993	1,309,266	
東海道リート投資法	4,964	4,536	511,207	
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	44,072	38,039	4,941,266	
森ヒルズリート	30,018	25,502	3,605,982	
産業ファンド	46,739	40,34	5,244,200	
アドバンス・レジデンス	50,176	45,368	7,621,824	
A P I 投資法人	12,408	34,017	4,697,747	
G L P 投資法人	85,745	72,496	9,902,953	
コンフォリア・レジデンシャル	12,925	11,171	3,630,575	
日本プロロジスリート	44,469	113,42	9,754,120	
星野リゾート・リート	10,796	8,852	2,445,807	
O n e リート投資法人	4,453	10,889	983,276	
イオンリート投資	30,998	26,754	3,601,088	
ヒューリックリート投資法	22,557	19,469	3,282,473	
日本リート投資法人	32,589	28,127	2,815,512	
積水ハウス・リート投資	76,707	65,813	5,370,340	
トーセイ・リート投資法人	5,55	4,79	712,752	
ヘルスケア&メディカル投資	6,294	5,718	679,298	
サムティ・レジデンシャル	6,955	6,103	694,521	
野村不動産マスターF	81,345	70,209	11,584,485	
いちごホテルリート投資	4,225	3,646	495,491	
ラサールロジポート投資	32,682	28,799	4,092,337	
スター・ア・ジア不動産投	47,042	40,602	2,476,722	
マリモ地方創生リート	4,635	4,03	453,375	
三井不ロジパーク	55,644	48,651	5,346,744	
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	5,383	4,7	378,820	
投資法人みらい	35,151	30,339	1,471,441	
三菱地所物流R E I T	26,444	22,824	2,807,352	
C R E ロジスティクスファンド	10,927	9,347	1,434,764	
ザイマックス・リート	4,371	3,574	430,667	
タカラレーベン不動産投	16,671	14,487	1,370,470	
日本ビルファンド	148,898	130,706	18,808,593	
ジャパンリアルエステイト	131,107	113,159	14,857,776	
日本都市ファンド投資法人	132,368	114,407	13,339,856	
オリックス不動産投資	50,863	87,8	8,894,140	
日本プライムリアルティ	17,458	59,584	6,327,820	
N T T 都市開発リート投資法人	25,946	22,186	3,050,575	
東急リアル・エステート	17,115	14,527	2,917,021	
グローバル・ワン不動産投資法人	18,486	15,884	2,350,832	
ユナイテッド・アーバン投資法人	56,439	48,713	8,894,993	
森トラストリート投資法人	49,204	42,468	3,244,555	

銘柄	期首		当期末	
	口数	口数	評価額	千円
インヴィンシブル投資法人	140,646	121,623	8,197,390	
フロンティア不動産投資	47,357	38,723	3,504,431	
平和不動産リート	18,718	16,921	2,575,376	
日本ロジスティクスファンド投資法人	50,903	43,68	4,280,640	
福岡リート投資法人	14,403	12,437	2,308,307	
K D X 不動産投資法人	71,417	64,247	11,037,634	
いちごオフィスリート投資法人	18,626	16,076	1,580,270	
大和証券オフィス投資法人	10,465	9,001	3,388,876	
阪急阪神リート投資法人	12,171	10,505	1,816,314	
スタートプロシード投資法人	4,425	3,683	738,073	
大和ハウスリート投資法人	38,068	69,364	8,954,892	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	93,78	81,072	7,215,408	
大和証券リビング投資法人	37,702	32,541	3,579,510	
ジャパンエクセレント投資法人	21,92	18,474	2,752,626	
合計	□ 数 銘柄数	金額 <比率>	2,107,984 57銘柄	2,053,32 57銘柄 250,095,797 <95.5%>

(注) 合計欄の<>内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

### (2) 先物取引の銘柄別期末残高 (評価額)

銘柄	別	当期末	
		買建額	売建額
国内 東証R E I T		百万円 10,866	百万円 -

(注) 単位未満は切捨て。

## ■投資信託財産の構成

2025年9月16日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
投資証券	千円 250,095,797	% 95.2
コール・ローン等、その他	12,713,124	4.8
投資信託財産総額	262,808,922	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

## ■資産、負債、元本および基準価額の状況

2025年9月16日現在

項目	当期末
(A) 資産	263,335,882,191円
コール・ローン等	7,030,218,560
投資証券(評価額)	250,095,797,500
未収入金	1,595,958,349
未収配当金	3,651,462,797
差入委託証拠金	962,444,985
(B) 負債	1,326,164,000
未払解約金	623,364,000
差入委託証拠金代用有価証券	702,800,000
(C) 純資産総額(A-B)	262,009,718,191
元本	68,635,721,106
次期繰越損益金	193,373,997,085
(D) 受益権総口数	68,635,721,106口
1万口当たり基準価額(C/D)	38,174円

\*期首における元本額は80,677,269,580円、当作成期間中における追加設定元本額は1,894,711,472円、同解約元本額は13,936,259,946円です。

\*当期末における当マザーファンドを投資対象とする投資信託の元本額：

ダイワJ-REITオープン	2,818,791,521円
ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）	48,039,716,811円
ダイワJ-REITオープン（年1回決算型）	780,169,436円
DCダイワ・ターゲットイヤー2050	27,932,029円
iFree J-REITインデックス	502,019,750円
iFreee 8資産バランス	3,382,075,391円
ダイワJ-REITオープン（奇数月決算型）	102,055,135円
DCダイワ・ターゲットイヤー2060	454,268円
DC・ダイワJ-REITオープン	5,392,813,040円
DCダイワ・ターゲットイヤー2030	8,533,477円
DCダイワ・ターゲットイヤー2040	9,916,337円
ダイワ内国REITインデックス（投資一任専用）	8,113,614円
ダイワ・ノーロード J-REITファンド	65,991,530円
ダイワファンドラップ J-REITインデックス	5,097,261,824円
ダイワJ-REITインデックス（ダイワSMA専用）	1,128,909,802円
ダイワファンドラップオンライン J-REITインデックス	670,968,164円
スタイル9（6資産分散・保守型）	57,205円
スタイル9（6資産分散・バランス型）	3,360,159円
スタイル9（6資産分散・積極型）	1,751,202円
スタイル9（8資産分散・保守型）	62,687円
スタイル9（8資産分散・バランス型）	2,543,948円
スタイル9（8資産分散・積極型）	3,821,073円
ダイワ・インデックスセレクト J-REIT	588,402,703円

\*当期末の計算口数当たりの純資産額は38,174円です。

## ■損益の状況

当期 自2025年3月18日 至2025年9月16日

項目	当期
(A) 配当等収益	5,971,457,840円
受取配当金	5,954,104,441
受取利息	17,353,398
その他収益金	1
(B) 有価証券売買損益	36,647,808,779
売買益	36,720,291,742
売買損	△ 72,482,963
(C) 先物取引等損益	1,705,648,000
取引益	1,705,648,000
(D) 当期損益金(A+B+C)	44,324,914,619
(E) 前期繰越損益金	178,357,499,492
(F) 解約差損益金	△ 33,899,268,754
(G) 追加信託差損益金	4,590,851,728
(H) 合計(D+E+F+G)	193,373,997,085
次期繰越損益金(H)	193,373,997,085

(注1) 解約差損益金とは、一部解約時の解約価額と元本との差額をいい、元本を下回る場合は利益として、上回る場合は損失として処理されます。

(注2) 追加信託差損益金とは、追加信託金と元本との差額をいい、元本を下回る場合は損失として、上回る場合は利益として処理されます。

配当込み東証REIT指数（本書類における「東証REIT指数（配当込み）」をいう。）の指標値及び同指標に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」という。）の知的財産であり、指標の算出、指標値の公表、利用など同指標に関するすべての権利・ノウハウ及び同指標に係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有する。JPXは、同指標の指標値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負わない。当ファンドは、JPXにより提供、保証又は販売されるものではなく、当ファンドの設定、販売及び販売促進活動に起因するいかなる損害に対してもJPXは責任を負わない。

《お知らせ》

■運用報告書にかかる信託約款の条文変更について

2025年4月1日付の投資信託及び投資法人に関する法律の改正により、運用報告書にかかる規定が変更されたため、運用報告書にかかる信託約款の条文を以下のとおり変更しました。（下線部を変更）

<変更前>

(運用報告書)

委託者は、投資信託及び投資法人に関する法律第14条に定める運用報告書を交付しません。

<変更後>

(運用状況にかかる情報)

委託者は、投資信託及び投資法人に関する法律第14条に定める事項にかかる情報を提供しません。