

# ダイワ国内REITインデックス (投資一任専用)

## 運用報告書 (全体版) 第4期

(決算日 2025年11月20日)  
(作成対象期間 2024年11月21日~2025年11月20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、投資成果を東証REIT指数（配当込み）の動きに連動させることをめざしております。当作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：2022年2月18日）	
運用方針	投資成果を東証REIT指数（配当込み）の動きに連動させること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	
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、信託財産の成長に資することを目的に、配当等収益の中から基準価額の水準等を勘案して分配金額を決定します。ただし、配当等収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。	

◇TUZ0395020251120◇

<3950>

設定以来の運用実績

決算期	基準価額			東証REIT指数(配当込み)		投資証券 組入比率	不動産投信 指数先物 比率	純資産 総額
	(分配落)	税込み 分配金	期中 騰落率	(ベンチマーク)	期中 騰落率			
1期末(2022年11月21日)	円 10,550	円 0	% 5.5	4,547.04	% 5.7	% 97.7	% 2.2	百万円 2
2期末(2023年11月20日)	10,250	0	△ 2.8	4,421.12	△ 2.8	97.5	2.4	10
3期末(2024年11月20日)	9,819	0	△ 4.2	4,243.40	△ 4.0	96.6	3.3	17
4期末(2025年11月20日)	12,184	0	24.1	5,275.61	24.3	95.6	4.3	1,007

(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数先物の組入比率は、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) 不動産投信指数先物比率は買建比率－売建比率です。

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、同指数の指数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。



## 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、当作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

期首：9,819円

期末：12,184円（分配金0円）

騰落率：24.1%（分配金込み）

### ■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、好調な賃貸市況や含み益の顕在化等を背景に、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。

ドイツ国内REITインデックス (投資一任専用)

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 率
	騰 落 率	騰 落 率	(ベンチマーク)	騰 落 率		
(期首) 2024年11月20日	円 9,819	% -	4,243.40	% -	% 96.6	% 3.3
11月末	9,727	△ 0.9	4,204.17	△ 0.9	96.6	3.4
12月末	9,729	△ 0.9	4,205.64	△ 0.9	96.5	3.4
2025年 1 月末	10,071	2.6	4,353.85	2.6	96.4	3.5
2 月末	10,127	3.1	4,379.01	3.2	96.4	3.6
3 月末	10,093	2.8	4,364.91	2.9	96.3	3.6
4 月末	10,247	4.4	4,432.20	4.4	96.2	3.7
5 月末	10,423	6.2	4,509.55	6.3	96.1	3.8
6 月末	10,718	9.2	4,637.86	9.3	96.1	3.9
7 月末	11,249	14.6	4,868.04	14.7	95.9	4.0
8 月末	11,688	19.0	5,058.84	19.2	95.8	4.1
9 月末	11,726	19.4	5,076.28	19.6	95.8	4.2
10月末	12,009	22.3	5,199.57	22.5	95.7	4.3
(期末) 2025年11月20日	12,184	24.1	5,275.61	24.3	95.6	4.3

(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

(2024.11.21~2025.11.20)

## ■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、当作成期首から2024年12月中旬にかけて、国内金融政策の不透明感などを背景に下落しましたが、12月下旬には、日銀の利上げへの慎重姿勢などを受けて反発しました。2025年に入り、日銀が政策金利の引き上げを決定すると上昇に転じ、さらに、海外ファンドによるTOB（公開買付け）実施の発表が追い風となり、続伸しました。2月前半には、国内長期金利の上昇継続などから下落しましたが、海外の投資ファンドが2度目のTOBの実施を発表すると、上昇に転じました。3月上旬は国内長期金利の急騰などにより下落しましたが、中旬にかけては、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。月末にはトランプ米国大統領の関税政策への不安から国内リート市況は下落に転じ、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、国内リートは米国の関税政策による業績への影響が限定的であると期待されたため、上昇に転じました。その後も、好調な賃貸市場を背景とした保有物件の稼働率の改善および賃料増額、また物件売却による含み益の顕在化を通じ、一口当たり利益や配当の具体的な成長目標を掲げる銘柄が増えてきたことなどを背景に、国内リート市況は上昇が続きました。9月には、日銀が金融政策決定会合で保有するETF（上場投資信託証券）およびJ-REITの処分方針を初めて公表しましたが、J-REITの売却は簿価ベースで年間50億円と小規模で、影響は限定的でした。10月以降は、高市新政権が責任ある積極財政を掲げており、利上げに慎重な姿勢とみられることを受けて、国内株式市況が大きく上昇したことも、国内リート市況の上昇要因となりました。

## 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-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。

## ポートフォリオについて

(2024.11.21~2025.11.20)

### ■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

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。

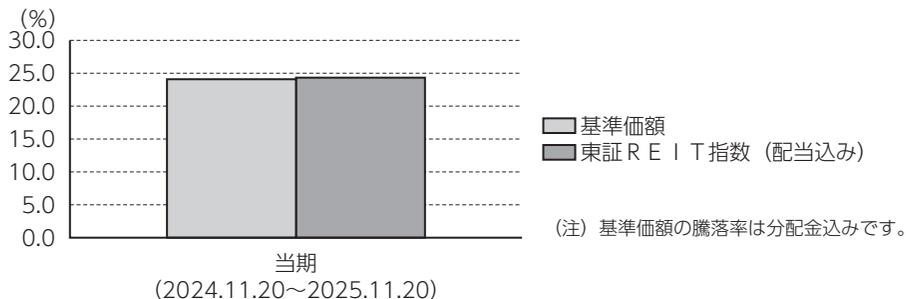
組入ファンド	ベンチマーク
ダイワJ-REITマザーファンド	東証REIT指数（配当込み）

## 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24.3%、当ファンドの基準価額の騰落率は24.1%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

当作成期は、信託財産の成長に資することを目的に、収益分配を見送らせていただきました。  
 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（1万口当り）

項 目	当 期	
	2024年11月21日 ～2025年11月20日	
当期分配金（税込み）	（円）	—
対基準価額比率	（％）	—
当期の収益	（円）	—
当期の収益以外	（円）	—
翌期繰越分配対象額	（円）	2,183

（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却等損益」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

「ダイワJー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ー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	当期 (2024.11.21~2025.11.20)		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	20円	0.187%	信託報酬＝当作成期中の平均基準価額×信託報酬率 当作成期中の平均基準価額は10,677円です。
（投信会社）	(16)	(0.154)	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）	(1)	(0.011)	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）	(2)	(0.022)	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	0.001	売買委託手数料＝当作成期中の売買委託手数料／当作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)	(0.001)	
有価証券取引税	－	－	有価証券取引税＝当作成期中の有価証券取引税／当作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	1	0.006	その他費用＝当作成期中のその他費用／当作成期中の平均受益権口数
（監査費用）	(1)	(0.006)	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	21	0.193	

（注1）当作成期中の費用（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。

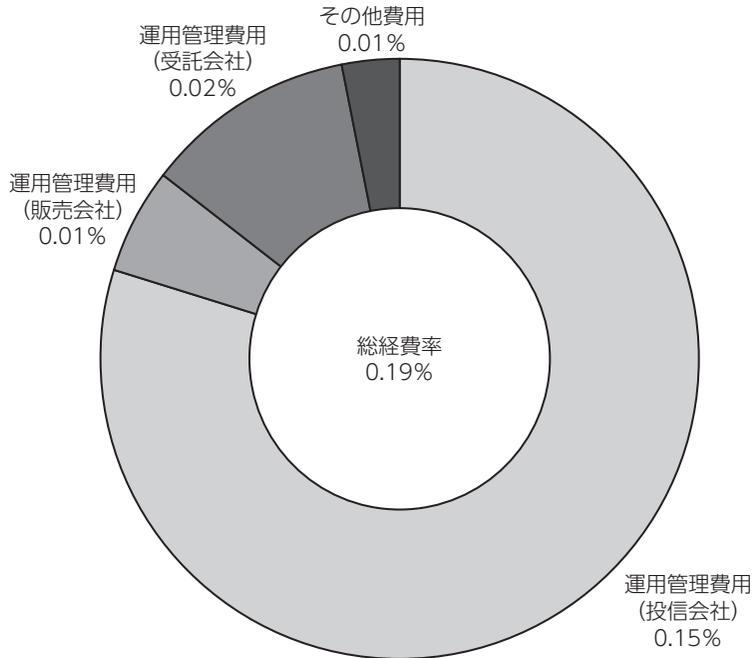
（注3）各比率は1万口当りのそれぞれの費用金額を当作成期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、小数点第3位未満を四捨五入してあります。

（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口当り）を乗じた数で除した総経費率（年率）は0.19%です。



(注1) 1万口当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。

■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

(2024年11月21日から2025年11月20日まで)

	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
ダイワJ-REIT マザーファンド	253,361	983,134	1,616	5,422

(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作成期中の利害関係人との取引状況

当作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作成期中の利害関係人との取引状況

(2024年11月21日から2025年11月20日まで)

決 算 期	期					
	当			期		
区 分	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 13,856	百万円 783	% 5.7	百万円 79,840	百万円 -	% -
不動産投信 指数先物取引	38,502	-	-	38,895	-	-
コール・ローン	1,709,332	-	-	-	-	-

(注) 平均保有割合0.0%

※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

(2024年11月21日から2025年11月20日まで)

種 類	当 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 335	百万円 2,353	百万円 7,563

(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

(2024年11月21日から2025年11月20日まで)

種 類	当 期
	ダイワJ-REITマザーファンド 買 付 額
投資証券	百万円 505

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) 単位未満は切捨て。

(5) 当作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

当作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、当作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。

■投信会社（自社）による当ファンドの設定・解約および保有状況

当作成期首保有額	当作成期中設定額	当作成期中解約額	当作成期末保有額	取 引 の 理 由
百万円 1	百万円 -	百万円 1	百万円 -	当初設定時における取得とその処分

(注1) 金額は元本ベース。

(注2) 単位未満は切捨て。

■組入資産明細表

親投資信託残高

種 類	期 首	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
ダイワJ-REITマザーファンド	千口 5,607	千口 257,351	千円 1,007,120

(注) 単位未満は切捨て。

■投資信託財産の構成

2025年11月20日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
ダイワJ-REITマザーファンド	千円 1,007,120	% 99.9
コール・ローン等、その他	686	0.1
投資信託財産総額	1,007,807	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11月20日現在

項 目	当 期 末
<b>(A) 資産</b>	<b>1,007,807,022円</b>
コール・ローン等	686,207
ダイワJ-REITマザーファンド(評価額)	1,007,120,815
<b>(B) 負債</b>	<b>184,773</b>
未払解約金	69,615
未払信託報酬	111,952
その他未払費用	3,206
<b>(C) 純資産総額(A - B)</b>	<b>1,007,622,249</b>
元本	827,035,655
次期繰越損益金	180,586,594
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>827,035,655口</b>
<b>1万口当り基準価額(C/D)</b>	<b>12,184円</b>

\* 期首における元本額は17,983,712円、当作成期間中における追加設定元本額は818,724,454円、同解約元本額は9,672,511円です。

\* 当期末の計算口数当りの純資産額は12,184円です。

■収益分配金の計算過程（総額）

項 目	当 期
(a) 経費控除後の配当等収益	425円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	10,613,687
(c) 収益調整金	169,953,414
(d) 分配準備積立金	19,068
(e) 当期分配対象額(a + b + c + d)	180,586,594
(f) 分配金	0
(g) 翌期繰越分配対象額(e - f)	180,586,594
(h) 受益権総口数	827,035,655口

■損益の状況

当期 自2024年11月21日 至2025年11月20日

項 目	当 期
<b>(A) 配当等収益</b>	<b>425円</b>
受取利息	425
<b>(B) 有価証券売買損益</b>	<b>11,216,990</b>
売買益	11,740,506
売買損	△ 523,516
<b>(C) 信託報酬等</b>	<b>△ 133,264</b>
<b>(D) 当期損益金(A + B + C)</b>	<b>11,084,151</b>
<b>(E) 前期繰越損益金</b>	<b>△ 450,971</b>
<b>(F) 追加信託差損益金</b>	<b>169,953,414</b>
(配当等相当額)	( 10,596,807)
(売買損益相当額)	( 159,356,607)
<b>(G) 合計(D + E + F)</b>	<b>180,586,594</b>
<b>次期繰越損益金(G)</b>	<b>180,586,594</b>
追加信託差損益金	169,953,414
(配当等相当額)	( 10,596,807)
(売買損益相当額)	( 159,356,607)
分配準備積立金	10,633,180

(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。

《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。

<補足情報>

当ファンド（ダイワ国内ＲＥＩＴインデックス（投資一任専用））が投資対象としている「ダイワＪ－ＲＥＩＴマザーファンド」の決算日（2025年9月16日）と、当ファンドの決算日が異なっておりますので、当ファンドの決算日（2025年11月20日）現在におけるダイワＪ－ＲＥＩＴマザーファンドの組入資産の内容等を掲載いたしました。

■ダイワＪ－ＲＥＩＴマザーファンドの主要な売買銘柄  
投資証券

(2024年11月21日から2025年11月20日まで)

買				売			
銘柄	口数	金額	平均単価	銘柄	口数	金額	平均単価
	千口	千円	円		千口	千円	円
日本ビルファンド	8.474	1,125,596	132,829	日本ビルファンド	44.703	5,872,313	131,362
KDX不動産投資法人	5.992	962,856	160,690	ジャパンリアルエステイト	34.186	4,566,695	133,583
大和ハウスリート投資法人	3.505	831,213	237,150	日本都市ファンド投資法人	39.651	3,961,107	99,899
ジャパンリアルエステイト	4.835	661,198	136,752	野村不動産マスターF	24.867	3,678,854	147,941
アドバンス・レジデンス	3.742	622,615	166,385	GLP投資法人	27.202	3,474,912	127,744
日本都市ファンド投資法人	5.718	576,988	100,907	KDX不動産投資法人	21.867	3,377,297	154,447
野村不動産マスターF	3.516	528,193	150,225	日本プロロジスリート	27.096	3,324,500	122,693
GLP投資法人	3.662	473,078	129,185	大和ハウスリート投資法人	13.455	2,801,620	208,221
日本プロロジスリート	3.394	458,464	135,081	オリックス不動産投資	17.654	2,780,710	157,511
API投資法人	2.71	421,105	155,389	ユナイテッド・アーバン投資法人	17.701	2,750,298	155,375

(注1) 金額は受渡し代金。  
(注2) 金額の単位未満は切捨て。

■組入資産明細表

下記は、2025年11月20日現在におけるダイワＪ－ＲＥＩＴマザーファンド（65,850,492千口）の内容です。

(1) 国内投資証券

銘柄	柄	2025年11月20日現在				銘柄	柄	2025年11月20日現在			
		口数	評価	金額	口数			評価	金額		
		千口		千円			千口		千円		
エスコンジャパンリート		4.708		590,383	日本リート投資法人		27.158		2,742,958		
サンケイリアルエステイト		6.815		686,952	積水ハウス・リート投資		63.544		5,032,684		
S O S I L A物流リート投		10.614		1,310,829	トーセイ・リート投資法人		4.625		684,037		
東海道リート投資法		4.38		507,642	ヘルスケア&メディカル投資		5.521		653,686		
三井不動産アコモーションファンド投資法人		36.727		4,844,291	サムティ・レジデンシャル		5.893		695,374		
森ヒルズリート		24.623		3,624,505	野村不動産マスターF		67.788		11,374,826		
産業ファンド		38.95		5,752,915	いちごホテルリート投資		3.521		449,983		
アドバンス・レジデンス		43.804		7,359,072	ラサールロジポート投資		27.579		4,214,071		
API投資法人		32.845		4,686,981	スターアジア不動産投		39.202		2,426,603		
GLP投資法人		69.997		10,044,569	マリモ地方創生リート		3.891		441,628		
コンフォリア・レジデンシャル		10.786		3,559,380	三井不ロジパーク		46.974		5,542,932		
日本プロロジスリート		109.51		10,195,381	日本ホテル&レジデンシャル投資法人		4.538		365,762		
星野リゾート・リート		8.547		2,126,493	投資法人みらい		29.293		1,458,791		
Oneリート投資法人		10.514		950,465	三菱地所物流REIT		21.666		2,779,747		
イオンリート投資		25.832		3,466,654	CREロジスティクスファンド		9.025		1,453,927		
ヒューリックリート投資法		18.797		3,253,760	ザイマックス・リート		3.451		403,767		

# ダイワJ-REITマザーファンド

銘 柄	2025年11月20日現在	
	口 数	評 価 額
	千口	千円
タカラレーベン不動産投	13.988	1,313,473
霞ヶ関ホテルリート	2.647	273,964
日本ビルファンド	126.199	18,437,673
ジャパンリアルエステイト	109.257	14,531,181
日本都市ファンド投資法人	110.463	13,310,791
オリックス不動産投資	84.773	8,918,119
日本プライムリアルティ	57.53	6,006,132
N T T都市開発リート投資法人	21.421	2,968,950
東急リアル・エステート	14.026	2,826,239
グローバル・ワン不動産投資法人	14.933	2,056,274
ユナイテッド・アーバン投資法人	47.034	8,593,111
森トラストリート投資法人	41.004	3,198,312
インヴィンシブル投資法人	117.43	7,585,978
フロンティア不動産投資	37.388	3,447,173
平和不動産リート	16.337	2,573,077
日本ロジスティクスファンド投資法人	42.174	4,318,617
福岡リート投資法人	12.009	2,273,303
KDX不動産投資法人	62.032	10,911,428
いちごオフィスリート投資法人	15.522	1,518,051
大和証券オフィス投資法人	8.691	3,311,271
阪急阪神リート投資法人	10.143	1,769,953
スターツプロシード投資法人	3.556	726,135
大和ハウスリート投資法人	66.973	9,222,182
ジャパン・ホテル・リート投資法人	78.277	6,606,578
大和証券リビング投資法人	31.147	3,556,987
ジャパンエクセレント投資法人	17.837	2,639,876
合 計	口 数、金 額 銘 柄 数<比率>	1,983,909 246,575,897 58銘柄 <95.7%>

(注1) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注2) 評価額の単位未満は切捨て。

## (2) 先物取引の銘柄別残高 (評価額)

銘 柄 別	2025年11月20日現在	
	買 建 額	売 建 額
国 内	百万円	百万円
東証REIT	11,121	-

(注) 単位未満は切捨て。

# 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。

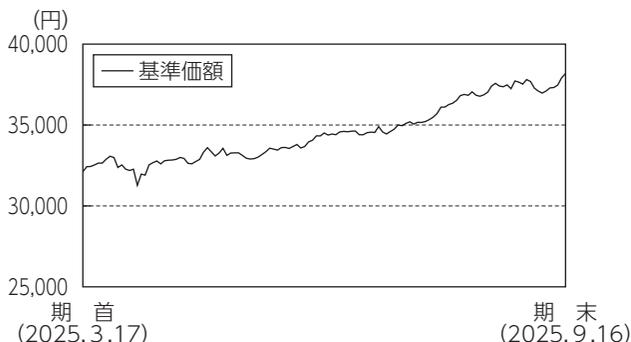
運用方針	「東証ＲＥＩＴ指数」（配当込み）に連動する投資成果をめざして運用を行いません。
主要投資対象	わが国の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託の受益証券および不動産投資法人の投資証券
投資信託証券組入制限	無制限

## 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)		投資証券 組入比率	不動産投信 指数先物 比率
	円	騰落率	騰落率	騰落率		
(期首)2025年3月17日	32,108	%	4,328.38	%	%	%
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) 騰落率は期首比。  
 (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) 不動産投信指数先物比率は買建比率－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・騰落率】

期首：32,108円 期末：38,174円 騰落率：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、当作成期首より、良好な賃貸市場や複数の自己投資口取得（パイバック）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、統落しました。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。

◆ 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18.9%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あります。

■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	買		付		売		付	
		□	数	金	額	□	数	金	額
			千口		千円		千口		千円
国内	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
	ＳＯＳＩＬＡ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
	ＡＰＩ投資法人		25.921		315,940		4.312		693,699
	ＧＬＰ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
	One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ＲＥＩＴ		0.51		61,353		4.13		488,248
	ＣＲＥ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
	ＮＴＴ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

# ダイワJ-REITマザーファンド

銘柄	柄	買付		売付	
		□ 数	金 額	□ 数	金 額
		千口	千円	千口	千円
	森トラストリート投資法人	0.948	66,419	7.684	529,442
	インヴィンシブル投資法人	2.713	174,459	21.736	1,379,215
	フロンティア不動産投資	0.898	75,421	9.532	796,822
	平和不動産リート	1.131	148,543	2.928	399,435
	日本ロジスティクスファンド投資法人	0.984	93,401	8.207	769,854
	福岡リート投資法人	0.276	47,644	2.242	381,010
	KDX不動産投資法人	4.271	695,543	11.441	1,778,921
	いちごオフィスリート投資法人	0.361	33,384	2.911	263,230
	大和証券オフィス投資法人	0.198	65,955	1.662	538,018
	阪急阪神リート投資法人	0.235	37,406	1.901	294,892
	スタートアップリート投資法人	0.083	15,268	0.825	147,738
	大和ハウスリート投資法人	37.557	606,455	6.261	1,411,884
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	1.808	142,182	14.516	1,120,511
	大和証券リビング投資法人	0.727	71,791	5.888	572,416
	ジャパンエクセレント投資法人	0.419	57,782	3.865	524,532

(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		売 建	
	新規買付額	決 済 額	新規売付額	決 済 額
国内	百万円	百万円	百万円	百万円
不動産投信指数先物取引	20,295	20,489	-	-

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) 単位未満は切捨て。

■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	評価額
	千口	千口	千円	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	
森ビルリート	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	
三井不動産パーク	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	評価額
	千口	千口	千円	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	
スターアップロード投資法人	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	口数、金額 銘柄数<比率>	2,107.984 57銘柄	2,053.32 57銘柄	250,095,797 <95.5%>

(注1) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注2) 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	百万円 10,866	百万円 -
東証 R E I T		

(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
	千円	%
投資証券	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
<b>(A) 資産</b>	<b>263,335,882,191円</b>
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>(B) 負債</b>	<b>1,326,164,000</b>
未払解約金	623,364,000
差入委託証拠金代用有価証券	702,800,000
<b>(C) 純資産総額(A－B)</b>	<b>262,009,718,191</b>
元本	68,635,721,106
次期繰越損益金	193,373,997,085
<b>(D) 受益権総口数</b>	<b>68,635,721,106口</b>
<b>1万口当り基準価額(C/D)</b>	<b>38,174円</b>

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

(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、同指数の指数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）

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。