



ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）

追加型投信／国内／不動産投信（リート）／インデックス型



ダイワJ-REITオープン

追加型投信／国内／不動産投信（リート）／インデックス型

NISA(成長投資枠)の対象ファンドです。
※販売会社によっては、お取扱いが異なる場合があります。



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

NISA(成長投資枠)の対象ファンドです。
※販売会社によっては、お取扱いが異なる場合があります。

「投資信託説明書（交付目論見書）」のご請求・お申込みは…

大和証券
Daiva Securities

〈販売会社〉

商号等 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
加入協会 日本証券業協会
一般社団法人日本投資顧問業協会
一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会
一般社団法人日本STO協会

設定・運用は…

大和アセットマネジメント
Daiva Asset Management

〈委託会社〉

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

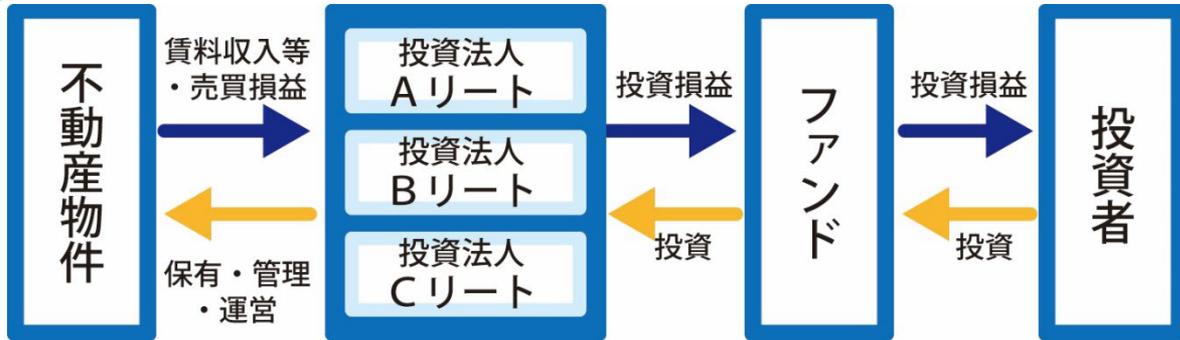
リート(不動産投資信託)への投資とは

- リートは、投資者から集めた資金を賃貸用不動産で運用しており、賃貸料が主な収益源です。
- Jリート (J-REIT) は、日本版の不動産投資信託のことです。
わが国に上場されている不動産投資信託は、日本版リートということで「J-REIT (ジェイ・リート) 」と呼ばれています。

不動産投資法人バランスシート・イメージ図



リートファンドの仕組み



リート価格の主な上昇要因

- ① 保有不動産の賃料収入の増加 (賃貸料の上昇) ⇒ 収益の拡大
- ② 保有不動産の価格上昇 ⇒ 資産価値の拡大
- ③ 調達資金等で新規物件の購入 (増資や借入金) ⇒ 事業の拡大

※上記は、一般的な特徴を述べたものであり、将来にわたって上記のような特徴が継続することを保証するものではありません。



なぜ、リートが注目されているのか？



- リートは手軽に始められる不動産投資です。
 - 不動産への投資は、株式・債券等への投資とは異なる特性があり、機関投資家の多くは何らかの形で不動産に投資し、運用しています。
 - リートは個人投資家の方々が不動産に投資するときのさまざまな問題を解消し、個人投資家の方々にも不動産での運用を可能にした商品です。
 - これにより、不動産の賃料収入等を原資として安定的な配当収入を得られるほか、株式や債券と違った資産運用・分散投資の機会が提供されます。
 - また、リート特有の税制上のメリットがあります。

リート投資の特徴



少額から不動産投資



さまざまな種類の不動産に分散が可能



専門家が不動産を選定



上場しているリートは換金性に優れる

リート投資における税制上のメリット

リートは、利益の大部分を分配金（配当金）として支払うことにより、法人税が免除され、その分多くの分配（配当）が投資者に還元されます。リートでは収益の90%超を分配すると、その分配した額に対して法人税が免除されます。

【リートの場合】



利益の大部分を投資者に還元

【一般事業会社の場合】



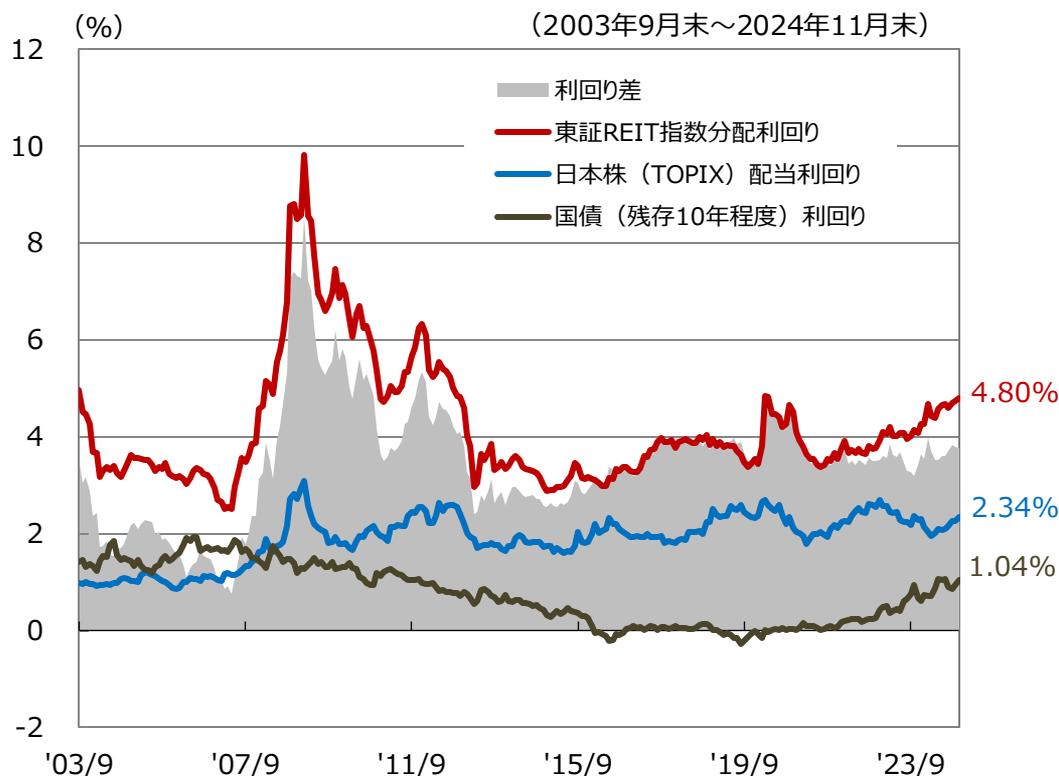
配当金額は企業が決定

※上記は、仕組みを分かりやすく説明するために示した一般的なイメージ図であり、必ずしも上記のようになるとは限りません。
 ※リートに関する法制度（税制、会計制度等）が変更となった場合、リートの価格や分配（配当）に影響を与えることが想定されます。



- リートの分配利回りは、株式の配当利回りや国債の利回りと比較すると高い水準で推移しています。
- また、リートは主要各国の中でリートと国債の利回り格差が相対的に大きいことも投資魅力のひとつといえます。

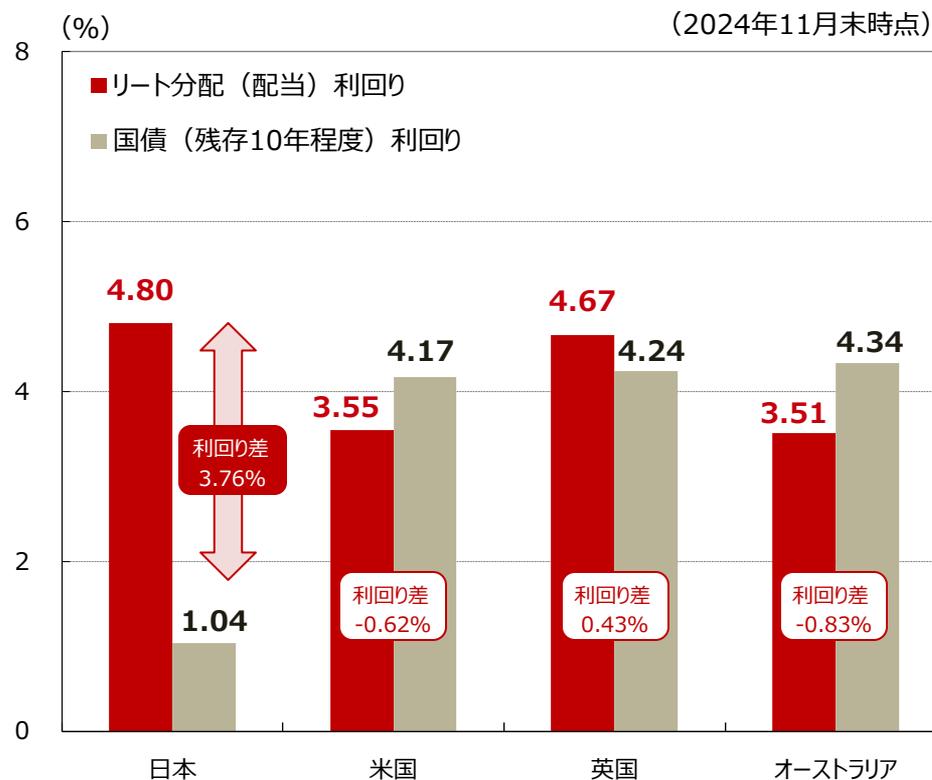
国内主要資産の利回り（実績値）の推移



※利回り差 = 東証REIT指数分配利回り - 国債 (残存10年程度) 利回り。
 ※上記資産は異なるリスク特性を持つものであり、利回りの比較はあくまでご参考です。
 ※税金等諸費用は考慮しておりません。

(出所) ブルームバーグ

主要各国のリート分配（配当）利回り（実績値）と国債利回り



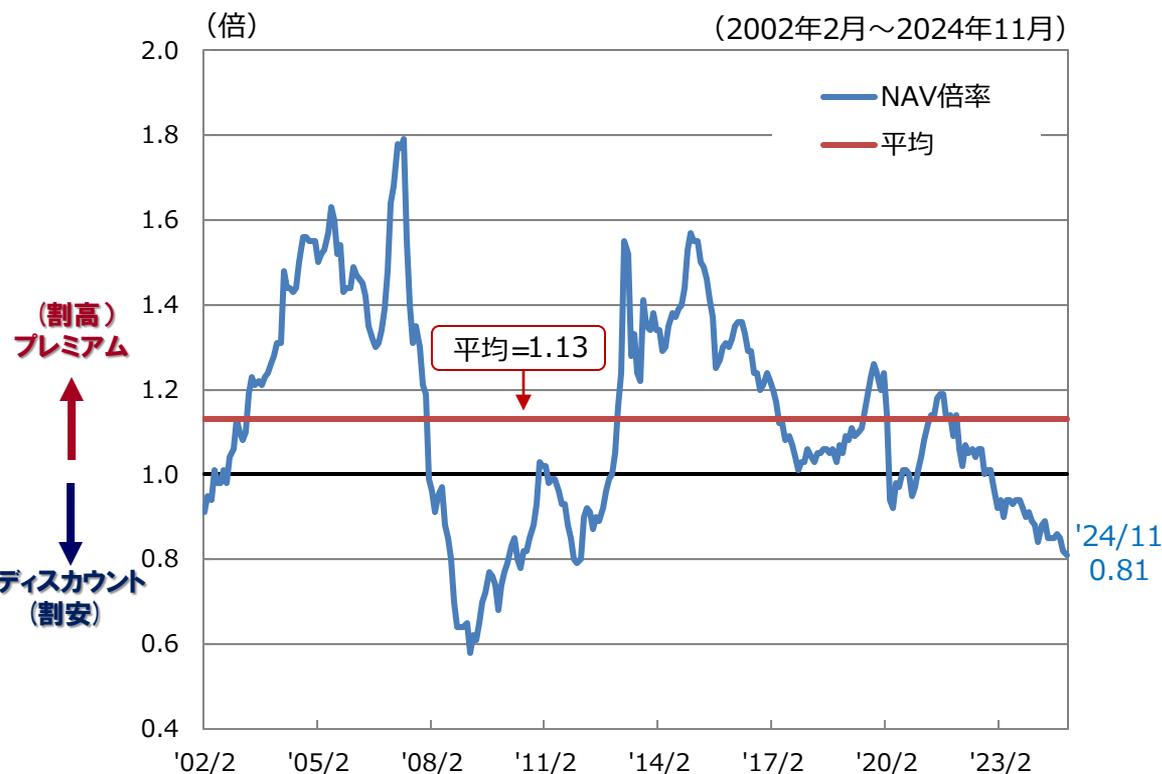
※リートの分配（配当）利回りは、日本：東証REIT指数。日本以外：S&P各国REIT指数。※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので利回りの比較はあくまでご参考です。
 ※四捨五入の関係で数値が一致しない場合があります。※税金等諸費用は考慮しておりません。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、ブルームバーグ



- Jリート価格のNAVに対するプレミアム/ディスカウントは、リークの投資評価に用いられる指標のひとつです。
- 現在どの程度のプレミアム/ディスカウントで評価されているか以外にも、足元のファンダメンタルズとの比較、過去との比較などを考慮することで、より広い視点からリークを評価することが可能になります。

JリークのNAV倍率の推移



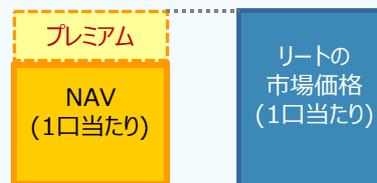
NAV (純資産価値) とは

Net Asset Valueの略語でリークが保有する資産の時価評価から負債を控除した純資産額を示しています。これを発行済投資口数で除したものを「1口当たりNAV」と呼びます。

$$1口当たりNAV = (リークの資産 - リークの負債) \div 発行済投資口数$$

リーク価格が「1口当たりNAV」を上回っていれば**プレミアム**、下回っていれば**ディスカウント**と呼ばれ、その比率はリークの投資評価によく用いられています。

①リークの価格がNAVを上回る場合 (プレミアム)



②リークの価格がNAVを下回る場合 (ディスカウント)



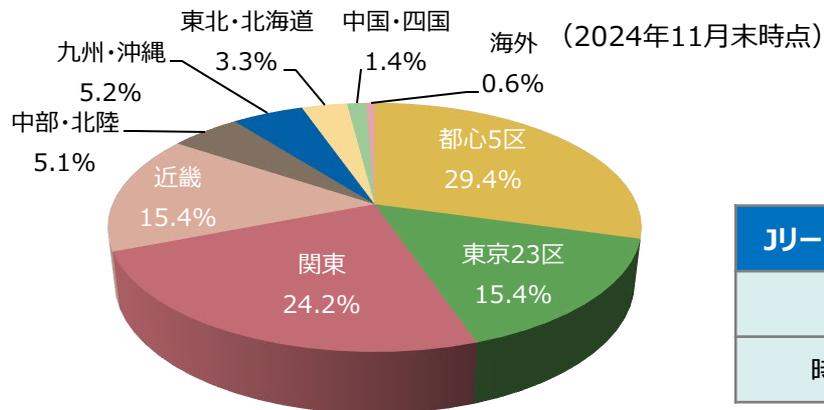
※NAV倍率 (投資口価格÷1口当たりNAV) はJ-REIT全銘柄の時価総額加重平均値。

(出所) 不動産証券化協会

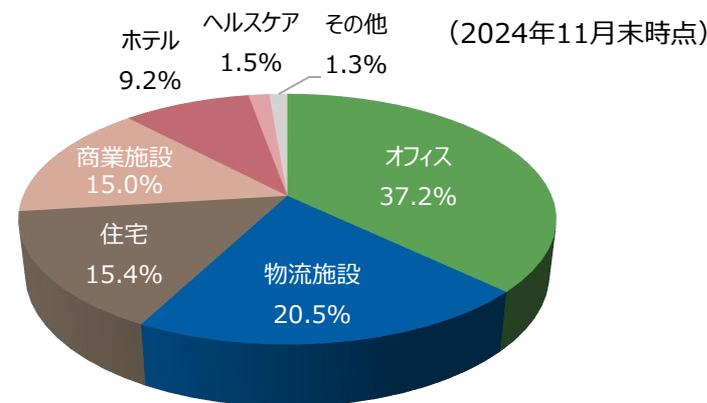


- Jリートが保有する主な物件は「東京圏」を中心としており、用途別としては「オフィス」、「物流施設」の比率が高くなっています。
- Jリートの各投資法人の多くはメインスポンサーがついていることも特徴のひとつです。

Jリートが保有する物件の所在地別比率（取得価格ベース）



Jリートが保有する物件の用途別比率（取得価格ベース）



Jリート市場*規模（2024年11月末）	
銘柄数	57銘柄
時価総額	14.4兆円

* 東証REIT指数の銘柄数および時価総額。

※都心5区・・・千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区
 ※東京23区・・・都心5区以外
 ※関東・・・東京23区除く

※構成比率の合計は、四捨五入の関係で100%にならないことがあります。

（出所）不動産証券化協会

代表的なJリート銘柄

投資法人名	種別名	メインスポンサー
日本ビルファンド	オフィス不動産投資信託	三井不動産株式会社
ジャパンリアルエステイト	オフィス不動産投資信託	三菱地所株式会社
野村不動産マスターファンド	各種不動産投資信託	野村不動産ホールディングス株式会社
大和ハウスリート	各種不動産投資信託	大和ハウス工業株式会社
アドバンス・レジデンス	住宅用不動産投資信託	伊藤忠商事株式会社

※上記の銘柄は、Jリートの代表的な銘柄であり、個別リートの推奨を目的とするものではありません。

※リートの種別名は、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。（出所）各社公表データを基に大和アセットマネジメント作成

Jリート各社が保有する物件例



オフィスビル



六本木ヒルズ 森タワー
東京都港区
森ヒルズリート投資法人

オフィスビル



新宿センタービル
東京都新宿区
日本プライムリアルティ投資法人

オフィスビル



アクア堂島NBFタワー
大阪府大阪市
日本ビルファンド投資法人

商業施設



QFRONT (キューフロント)
東京都渋谷区
東急リアル・エステート投資法人

商業施設



HEPファイブ (阪急ファイブビル)
大阪府大阪市
阪急阪神リート投資法人

アウトレットモール



三井アウトレットパーク入間 埼玉県入間市
フロンティア不動産投資法人

ホテル



星のや 軽井沢 長野県北佐久郡軽井沢町
星野リゾート・リート投資法人

物流施設



プロロジスパーク大阪5 大阪市住之江区南港東
日本プロロジスリート投資法人

※当ページに記載している銘柄は、Jリートの代表的な銘柄であり、個別リートの推奨を目的とするものではありません。

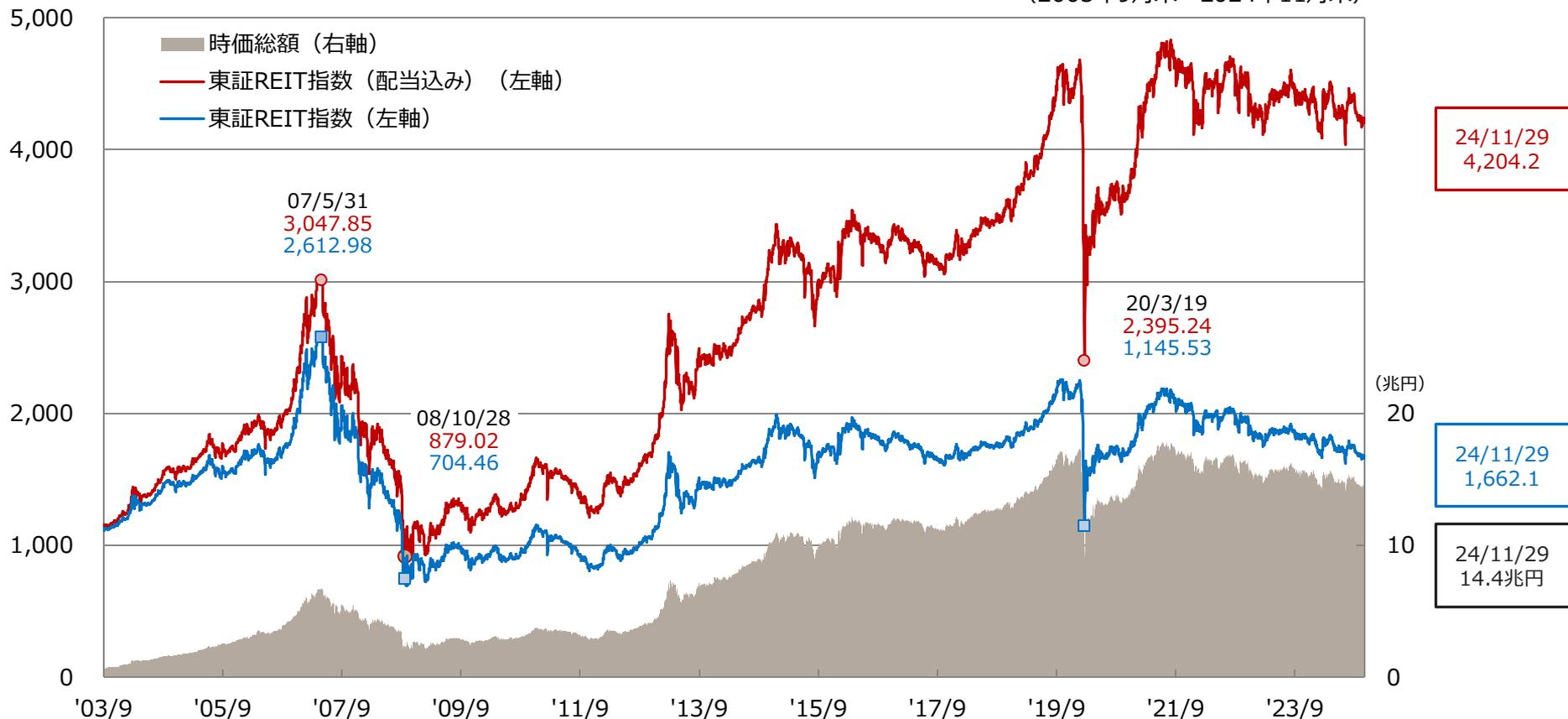
(出所) 投資法人各社



- Jリート市場は、2007年央以降の世界的な信用不安、2020年3月のコロナショックなどを乗り越え、おおむね順調に推移してきました。
- 当面は、日銀の金融政策や国内長期金利の動向などがJリート市場に与える影響に注意が必要ですが、相対的に高い利回りが期待できるJリート市場は底堅く推移することが見込まれます。

東証REIT指数と時価総額の推移

(2003年9月末～2024年11月末)

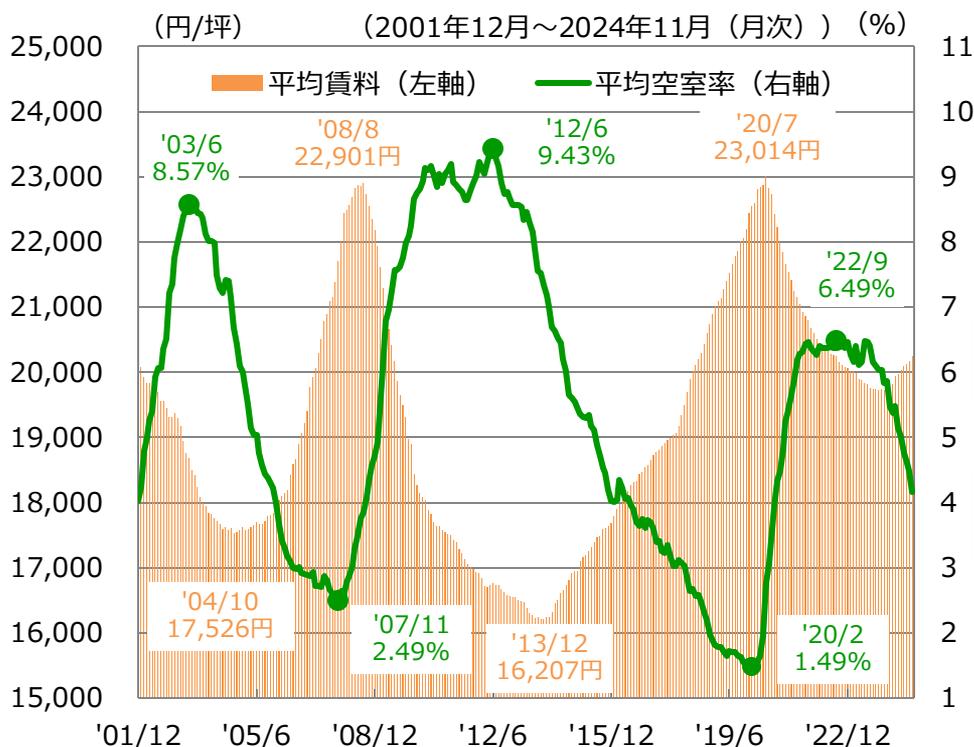


(出所) ブルームバーグ



- 都心5区のオフィス平均空室率は低下傾向が続いており、平均賃料についても10カ月連続で上昇するなど、オフィス市況は改善が進んでいます。
- 人手不足などによる工事の遅延もあり、2024年のオフィス供給量は2023年から大きく減少する見込みで、当面のオフィス市況は底堅く推移することが想定されます。また、大量供給が予想されていた2025年の見通しが下方修正され、今後5年間の平均供給量は過去平均を下回る見通しです。

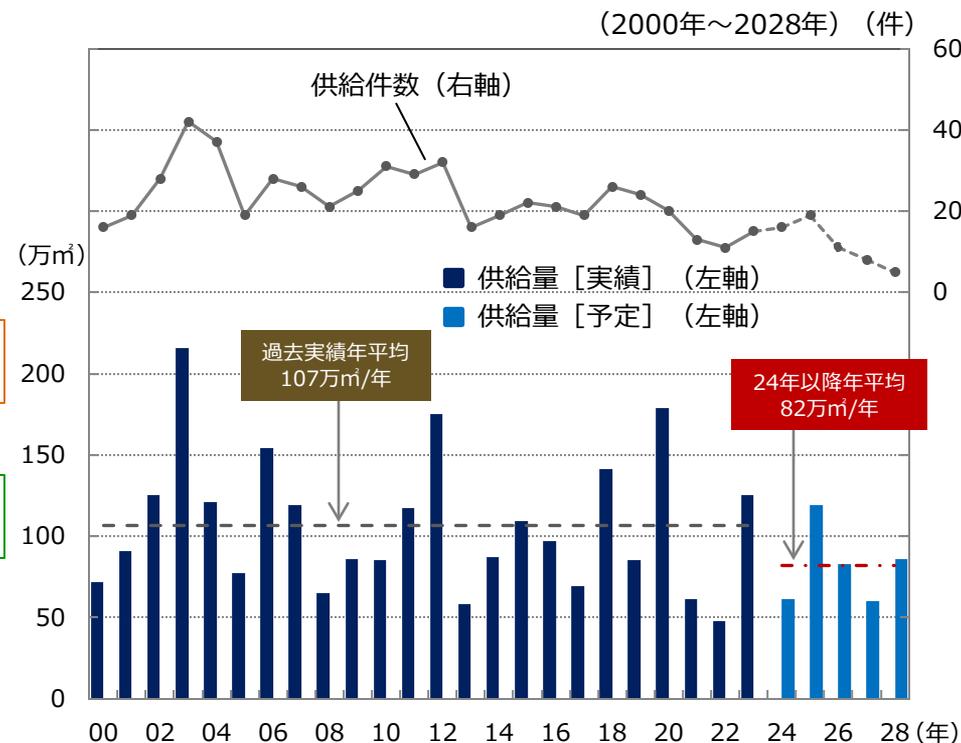
都心5区のオフィス賃料・空室率の推移



※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルおよび丸の内・大手町地区などの一部エリアでデータが公表されていない貸事務所ビルは、調査対象に含まれておりません。

(出所) 三鬼商事

東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



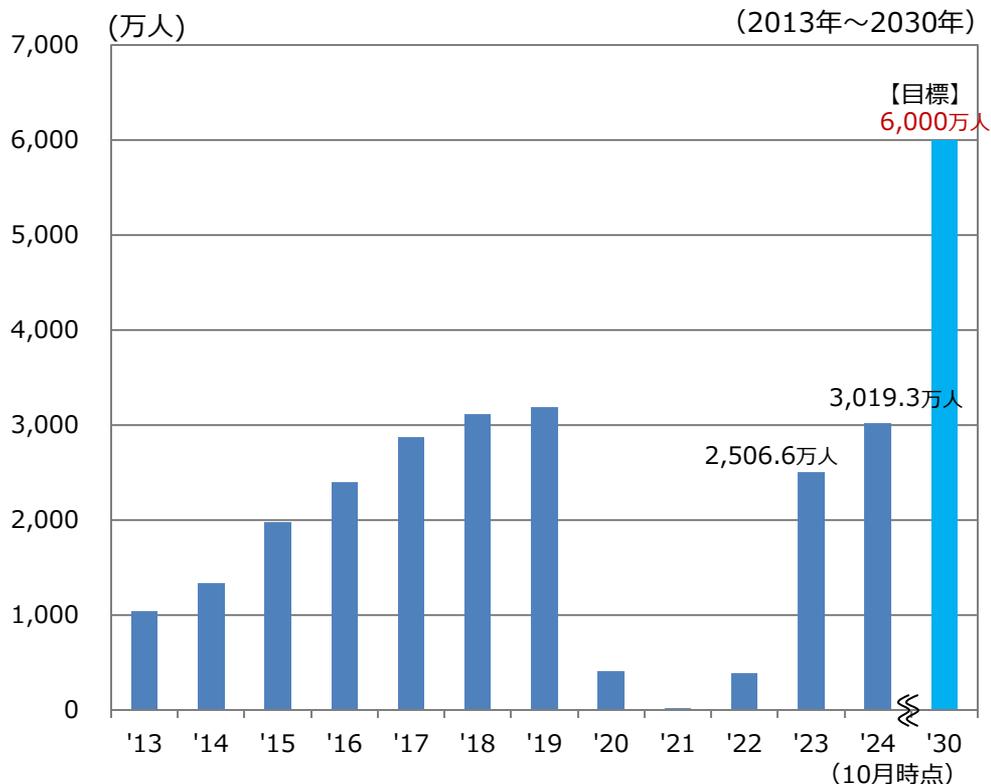
※1986年以降に竣工した事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル（自社ビルを含む）のうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた事務所部分の延床面積（グロス）を集計。

(出所) 森ビル株式会社「東京23区大規模オフィスビル市場動向調査 2024」



- 2023年の訪日外国人旅行者数は2,506.6万人となりました。2022年10月に入国者数の上限が撤廃されて以降、急回復をしてきました。2024年の1月から10月までの累計では、およそ3,019万人が訪れました。3,000万人を達成するペースは過去最速となっています。
- 政府は、2023年3月に閣議決定した「観光立国推進基本計画」で、2025年までに訪日外国人1人あたりの消費額や宿泊数を対2019年比から引き上げる目標を掲げました。2030年に訪日客6,000万人という目標を堅持するとともに、持続可能な観光地域の推進や国際会議の誘致等、観光立国の推進に向けた取り組みが期待されます。

訪日外国人旅行者数の推移



※訪日外国人旅行者数は観光以外の目的を含む。

(出所) 日本政府観光局 (JNTO)、観光庁

観光立国推進基本計画

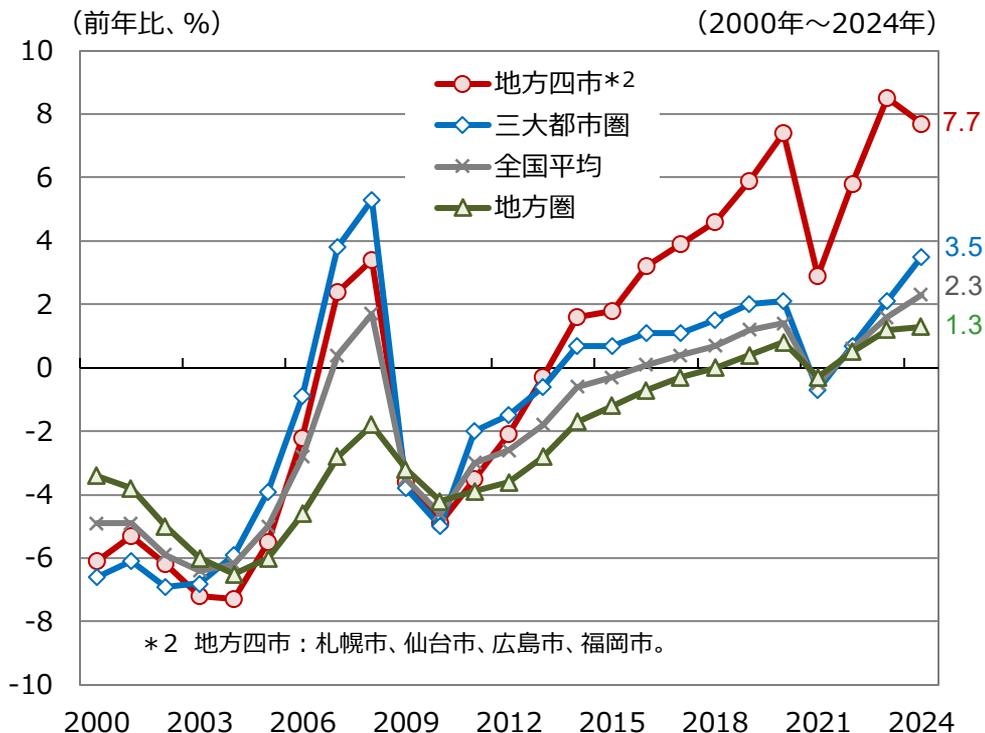
2025年に向けた訪日観光の主な目標		
	2019年	2025年目標
1人あたり消費額	15.9万円	20万円
1人あたり宿泊数	1.4泊	2泊
訪日外国人旅行者数	3,188万人	2019年水準超え
国際会議の開催件数割合	アジア2位	アジア最大・3割以上
持続可能な観光地域づくりに取り組む地域数	12地域 (2022年実績)	100地域

(出所) 観光庁



- 2024年1月1日時点の公示地価（全用途、三大都市圏*1）は、前年比+3.5%と3年連続での上昇となり、長い間続いていたデフレからの脱却へ期待が高まっています。
*1 三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。
- 「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOK～」においても、2024年第3四半期では3期連続、80地区すべての地区で上昇となり、全国的に地価の上昇傾向が続いています。

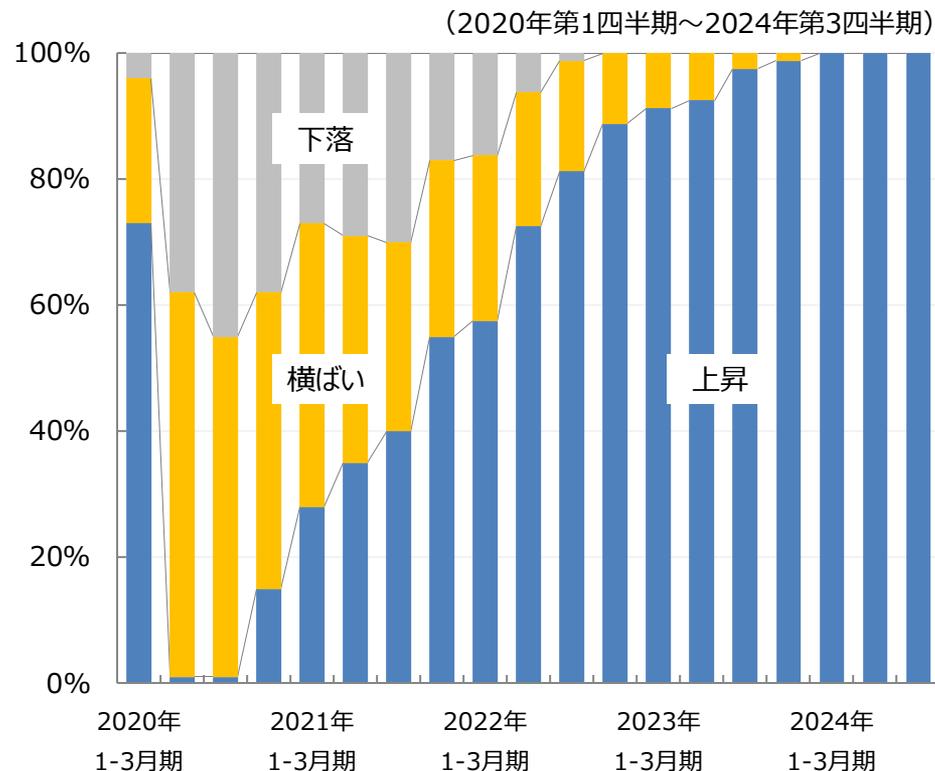
公示地価（全用途）の推移



「公示地価」とは地価公示法にもとづき土地鑑定委員会が毎年1月1日における標準地の正常な価格を公示するもの。一般的な土地取引の指標や公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

(出所) 国土交通省

主要都市の地価動向の推移



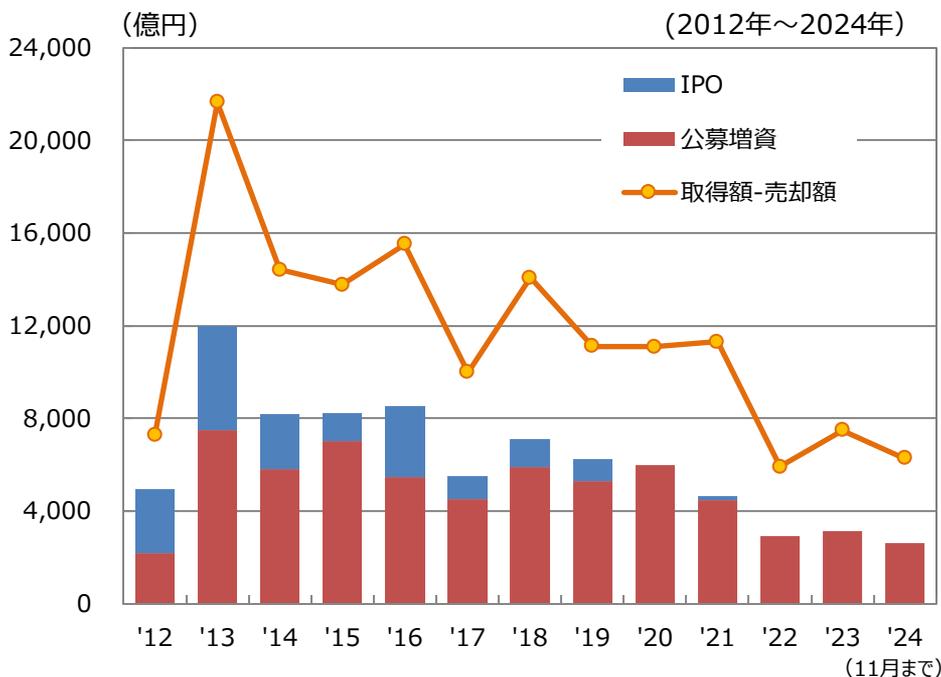
「主要都市の高度利用地地価動向報告」は、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等（三大都市圏、地方中心都市等）の地区についての地価動向（前四半期比の変動率）を国土交通省が四半期ごとに発表するものです。

(出所) 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」



- 2022年以降、Jリート市場では増資による資金調達は低水準での推移が続いています。
- 不動産価格の上昇が続く一方で、Jリート市場の回復がやや遅れていることが要因で、投資主（≒株主）にとって利益のある増資が難しくなっているためです。足元では物件売却や借入など資金調達を工夫した取得も増え、資本効率を意識した資金調達が行なわれています。

増資による資金調達額と資産純取得額の推移



※公募増資・IPOには売出を含む。各月中に払込みが完了したもの。増資または売出において、投資家が購入する発行価格と発行会社に払い込まれる発行価額に差がある場合には、発行価格を基にした数値を記載。なお、増資時に付加的に行われることがあるオーバーアロットメント売出については、売出日にて計上。

※取得額は、不動産または不動産信託受益権への投資に加え、匿名組合や特定目的会社への出資を含む。売却額は、不動産または不動産信託受益権の売却に加え、匿名組合や特定目的会社への出資金の償還を含む。ただし、リート間の合併による譲渡は、計上していない。

直近の主な物件取得事例（予定含む）

年月	投資法人名	事例
24年6月	星野リゾート・リート	大阪府大阪市のホテル「OMO7 大阪」を290億円で取得
24年7月	ジャパン・ホテル・リート	沖縄県那覇市のホテル「沖縄ハーバービューホテル」など4物件を約562億円で取得
24年7月	インヴィンシブル	大阪府大阪市のホテル「アートホテル大阪ベイタワー & 空庭温泉」など12物件を1,044億円で取得
24年8月	スターアジア不動産	東京都中央区のホテル「KOKO HOTEL 築地 銀座」など4物件を347億円で取得
24年9月	ユナイテッド・アーバン	大阪府大阪市のオフィス「大阪ベイタワー」の持分を211億円で取得
24年9月	タカラレーベン不動産	東京都大田区のホテル「アパホテル蒲田駅東」など10物件を240億円で取得
24年12月	日本ホテル&レジデンシャル	東京都台東区の「アパホテル(浅草橋駅前)」など、ホテル・住宅計8物件を131億円で取得
24年12月	日本プロロジスリート	千葉県八千代市の物流施設「プロロジスパーク八千代1」を390億円で取得
25年3月	福岡リート	熊本県の物流施設「御船物流センター(仮称)」など2物件を128億円で取得予定
25年3月、7月	日本リート	埼玉県さいたま市のオフィス「浦和ガーデンビル」など2物件を202億円で取得予定

※当ページに記載している銘柄は、個別リートの推奨を目的とするものではありません。

(出所) 不動産証券化協会、投資法人各社

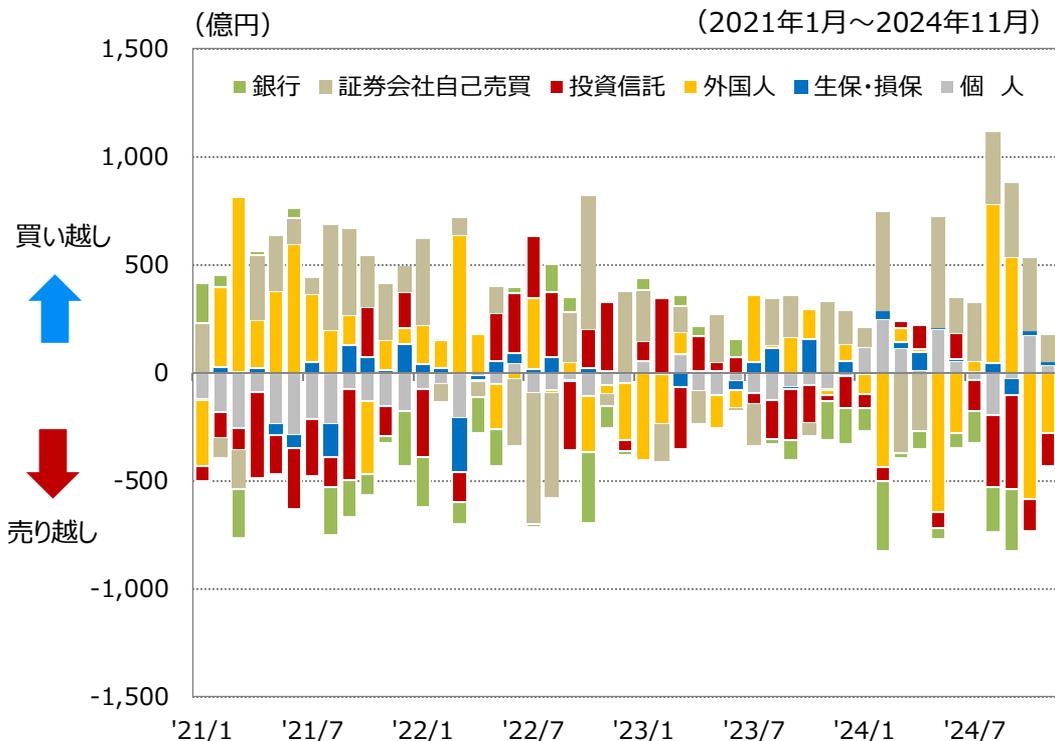


日銀によるJ-REITの買い入れ



- 2010年10月の金融政策決定会合において、日銀によるJ-REITの買い入れが決定されて以降、一時的とされていた買い入れは金融緩和強化のため2度増額されました。2020年のコロナショック時には、市場が混乱するなか、日銀によるJ-REITの買い入れはJ-REIT市場の下支え要因となりました。
- 2024年3月18日～19日に行なわれた同会合において、日銀はJ-REITの新規買い入れを終了することを決定しました。「当面、緩和的な金融環境が継続する」という前提を踏まえると、買い入れを行なったJ-REITを早期に売却することは考えにくいと見えています。

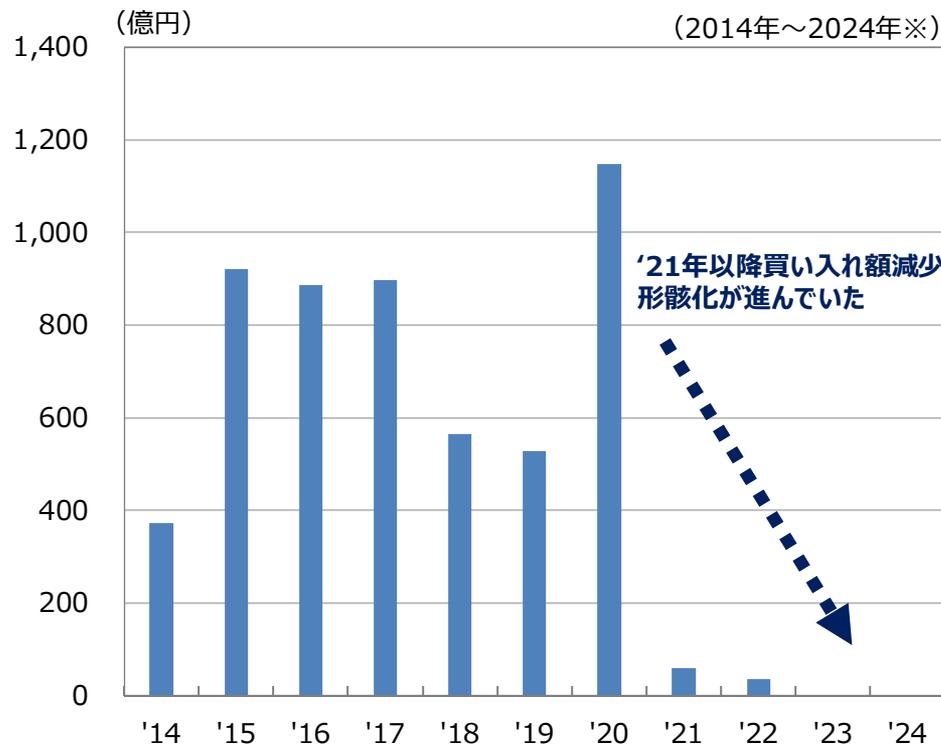
J-REITの主要投資部門別売買動向



※投資部門は上記以外にもあります。

(出所) 東京証券取引所

日銀によるJ-REIT買い入れ額の推移



※2024年3月19日以降、新規買入を終了。

(出所) 日銀より大和アセットマネジメント作成

(ご参考) 多様化するJ-REITの保有物件

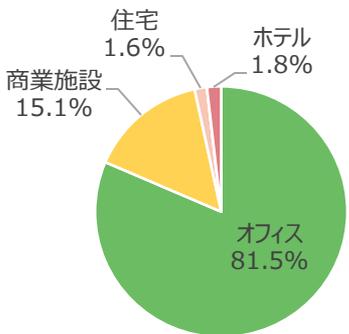


- J-REIT誕生以降、市場規模拡大に伴い、J-REITの保有物件の多様化が進みました。特に物流施設の保有比率はオフィスに次ぐ大きさとなっています。
- 物流施設の需要のけん引役としてeコマース需要の拡大があげられます。通信販売（eコマース）の市場規模拡大に伴い、個人顧客への配送の需要が増加し、それを支える物流施設への需要も増加しています。

J-REITが保有する物件の用途別比率*の比較

2003年3月

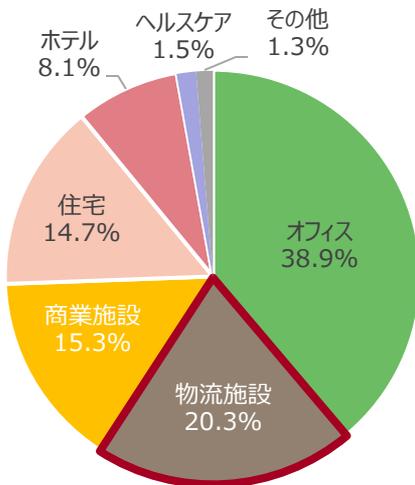
保有不動産総額*; 約**0.8**兆円
物件数; **148** 物件



保有物件の
多様化

2023年12月

保有不動産総額*; 約**22.8**兆円
物件数; **4,697** 物件

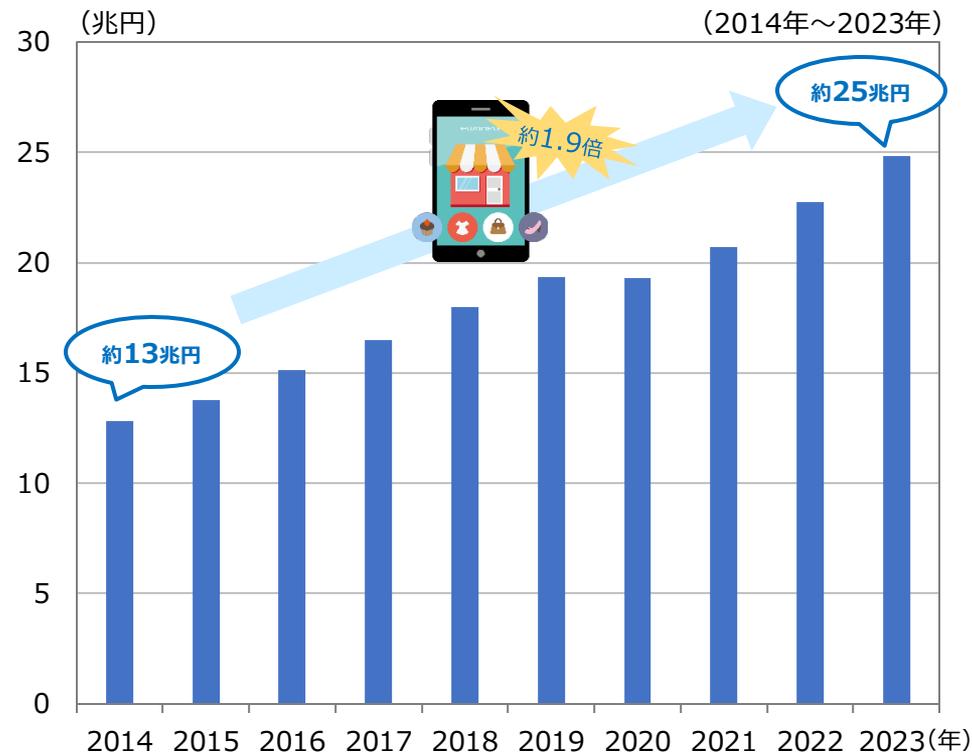


*構成比率の合計は、四捨五入の関係で100%にならないことがあります。

* 取得価格ベース

(出所) 不動産証券化協会

日本のeコマースの市場規模



(出所) 経済産業省「令和5年度電子商取引に関する市場調査」

リートと株式、債券との特徴の違い

<インフレ対策としても効果的なリート投資>

債券や預金だけでは、物価上昇時（インフレ時）に保有資産価値が目減りが起きてしまいます。そのため、投資資産の一部に「不動産」を加えることで、インフレによる資産価値が目減りを軽減することが期待できます。リートは「不動産」に投資を行ないますので、リートを保有することで間接的に不動産を保有しているのと同等の効果が期待できます。

●景気の動向による各資産の一般的な特徴

財産の運用は、預貯金（債券を含む）・株式・不動産の3つの資産に分けるのが好ましいと考えられます。



※上記は、一般的な特徴を述べたものであり、常に上記のような特徴を示すことを保証するものではありません。

リートの価格変動要因

	ケース	リート価格への影響	
不動産市況 (空室率、賃料、 不動産価格等)	改善	プラス	リートの収益は、保有する不動産等の賃料の下落、テナントの解約に伴う空室の発生による賃料収入の減少および投資対象不動産に関する費用の増大等により減少することがあり、この場合リートの価格が下落する可能性があります。
	悪化	マイナス	
景気動向 (雇用、経済情勢等)	改善	プラス	リートが保有する不動産の価値や賃料収入等は、国内外の景気、経済、社会情勢等の変化などにより変動するため、場合によってはリートの価格や分配（配当）の下落要因となる可能性があります。
	悪化	マイナス	
金利	低下	プラス	借入れを行なうリートにおいては、金利負担の増大により一時的に収益性が悪化し、リートの価格や分配金の下落につながる可能性があります。また、リートはその分配金の高さから利回り商品としての性格を持っています。したがって、金利が上昇した場合、相対的に投資対象としての魅力が低下する可能性があります。
	上昇	マイナス	

その他要因

災害リスク (地震、火災等)

地震・火災・水害等の予測不可能な自然災害等により不動産が甚大な被害を受けることがあります。その場合、リート価格が下落する可能性があります。

流動性リスク

取引所で取引されているリートは、直接不動産投資と比べて流動性が高いとされていますが、市場における売買高が少ない場合、意図したタイミング・価格で売買できない可能性があります。

信用リスク

リートの投資法人は、一般の法人と同様に倒産のリスクがあります。また信用状況が悪化した場合などには、価格が著しく下落する要因となります。

法制度に伴う リスク

リートに関する法制度（税制、会計制度等）が変更となった場合、リートの価格や分配（配当）に影響を与えることが想定されます。

※上記のケース、価格への影響は一般的なものを示しており、必ずしも上記どおりにならない場合もあります。また、上記以外にも変動要因はあります。

ファンドのご紹介



ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）

追加型投信／国内／不動産投信（リート）／インデックス型



ダイワJ-REITオープン

追加型投信／国内／不動産投信（リート）／インデックス型

NISA(成長投資枠)の対象ファンドです。
※販売会社によっては、お取扱いが異なる場合があります。



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

NISA(成長投資枠)の対象ファンドです。
※販売会社によっては、お取扱いが異なる場合があります。

お申込みの際は必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。



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。

- ・組入銘柄はベンチマークである「東証REIT指数」の構成銘柄（採用予定を含みます）とし、組入比率を高位に保ちます。
 - ・組入銘柄それぞれの時価総額に応じた投資比率に基づきポートフォリオを構築することを基本とします。
 - ・ベンチマークへの連動性を随時チェックし、必要があればポートフォリオのリバランスを行ない、連動性を維持するように運用を行ないます。
- ※税法その他の法規上の規制や組入銘柄の財務リスクや流動性などの理由から、「東証REIT指数」の採用銘柄をすべて組入れない場合や時価総額に応じた組入れを行なわない場合があります。

※当ファンドはファミリーファンド方式で運用を行ないます。

ファミリーファンド方式とは、投資者のみなさまからお預かりした資金をまとめてベビーファンド（当ファンド）とし、その資金を主としてマザーファンド（ダイワJ-REITマザーファンド）の受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なう仕組みです。

マザーファンドにおいて、デリバティブ取引（法人税法第61条の5で定めるものをいいます）は、信託財産の資産または負債にかかる価格変動および金利変動により生じるリスクを減じる目的ならびに投資の対象とする資産を保有した場合と同様の損益を実現する目的以外には利用しません。

大量の追加設定または解約が発生したとき、市況の急激な変化が生じたとき、「東証REIT指数」が改廃されたとき、償還の準備に入ったとき等ならびに信託財産の規模によっては、上記の運用が行なわれないことがあります。



収益分配

ダイワJ-REITオープン (毎月分配型)

毎月15日（休業日の場合、翌営業日）に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

【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）等とします。
- 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。

ダイワJ-REITオープン

毎年3、6、9、12月の各15日（休業日の場合、翌営業日）に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

【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）等とします。
- 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。

ダイワJ-REITオープン (年1回決算型)

毎年9月15日（休業日の場合、翌営業日）に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

【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）等とします。
- 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、分配を行なわないことがあります。

- 分配金額は、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。

大和アセットマネジメントでは、毎月分配型のファンドを、次の方にふさわしい運用商品と考えています。

- 年金の補完などを目的として、定期的に資産を取り崩すニーズがある方。
- 以下の分配金の仕組みを理解し、投資信託の運用を続けながら分配金を毎月受け取りたい方。
 - ファンドの購入価額や運用状況によっては、分配金の一部または全部が実質的には元本の一部払い戻しに相当する場合があります。（複利効果を重視して長期的な資産形成をお考えの方には、毎月分配型のファンドは適していません）
 - 分配金は計算期間中の収益を超えて支払われることがあり、分配金の水準は必ずしもファンドの収益率を示すものではありません。

収益分配金に関する留意事項

■ 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

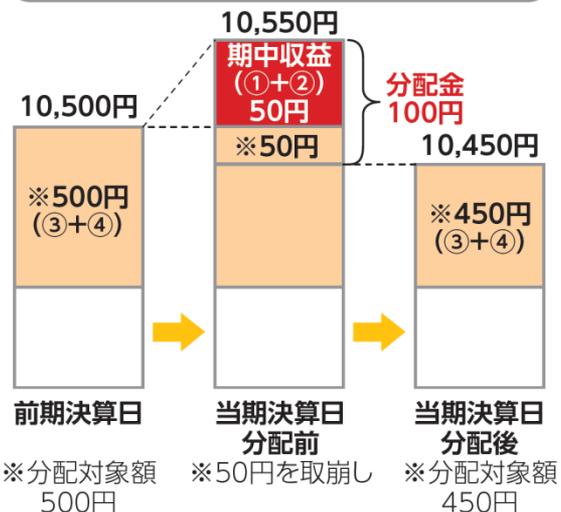
投資信託で分配金が支払われるイメージ



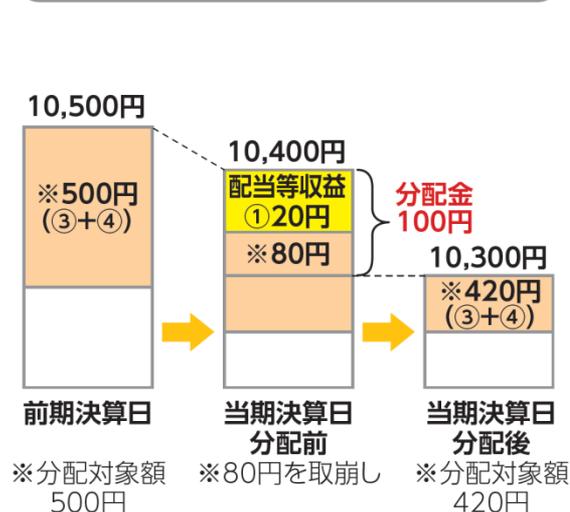
■ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合



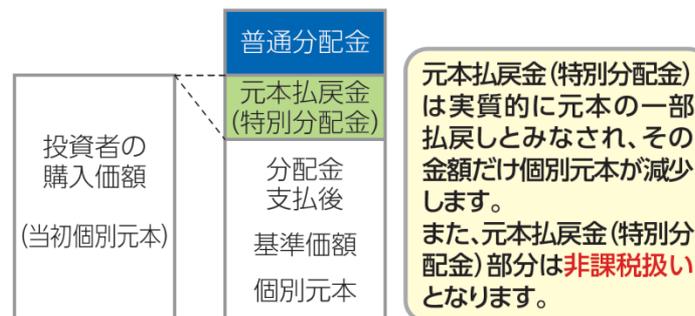
前期決算日から基準価額が下落した場合



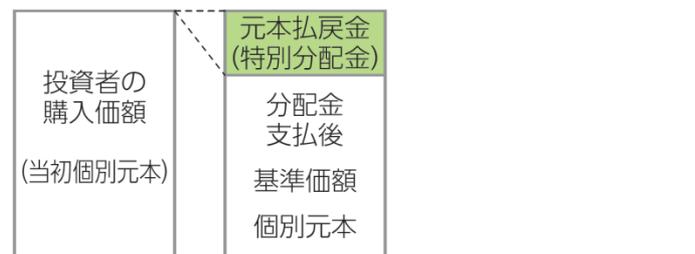
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

■ 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金：個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の(特別分配金) 個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注) 普通分配金に対する課税については、「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。



運用状況① ～ダイワJ-REITオープン(毎月分配型)～



基準価額・純資産の推移

基準日：2024年12月16日



基準価額	1,478円
純資産総額	2,011 億円

期間	期間別騰落率	
	ファンド	ベンチマーク
1 カ月間	-1.8 %	-1.8 %
3 カ月間	-6.7 %	-6.5 %
6 カ月間	-3.6 %	-3.3 %
1 年間	-6.6 %	-5.8 %
3 年間	-11.3 %	-9.3 %
5 年間	-9.0 %	-5.6 %
年初来	-6.8 %	-6.0 %
設定来	+157.7 %	+209.1 %

分配の推移 (1万口当たり、税引前)

決算期	第1期～第3期 '04/9～'04/11	第4期～第7期 '04/12～'05/3	第8期～第10期 '05/4～'05/6	第11期～第128期 '05/7～'15/4	第129期～第199期 '15/5～'21/3	第200期～第215期 '21/4～'22/7	第216期～第224期 '22/8～'23/4	第225期～第236期 '23/5～'24/4	第237期～第244期 '24/5～'24/12	分配金合計額 (1万口当たり、税引前)
分配金	各40円	各45円	各50円	各60円	各80円	各60円	各50円	各30円	各20円	15,140円

※「分配金再投資基準価額」は、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ています。※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（「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の応当日までとし、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（東証REIT指数（配当込み））は、グラフの起点時の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。※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。※上記は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。



運用状況① ～ダイワJ-REITオープン～



基準価額・純資産の推移

基準日：2024年12月16日



基準価額	4,220円
純資産総額	103 億円

期間	期間別騰落率	
	ファンド	ベンチマーク
1 カ月間	-1.9 %	-1.8 %
3 カ月間	-6.7 %	-6.5 %
6 カ月間	-3.7 %	-3.3 %
1 年間	-6.6 %	-5.8 %
3 年間	-11.4 %	-9.3 %
5 年間	-9.2 %	-5.6 %
年初来	-6.8 %	-6.0 %
設定来	+195.1 %	+254.5 %

分配の推移 (1万口当たり、税引前)

決算期	第1期～第2期 '04/3～'04/6	第3期～第6期 '04/9～'05/6	第7期～第43期 '05/9～'14/9	第44期～第69期 '14/12～'21/3	第70期～第74期 '21/6～'22/6	第75期～第79期 '22/9～'23/9	第80期～第84期 '23/12～'24/12	分配金合計額 (1万口当たり、税引前)
分配金	各90円	各150円	各180円	各240円	各180円	各150円	各50円	15,580円

※「分配金再投資基準価額」は、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ています。※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（「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の応当日までとし、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（東証REIT指数（配当込み））は、グラフの起点時の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。※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。※上記は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。

運用状況① ～ダイワJ-REITオープン(年1回決算型)～

基準価額・純資産の推移

基準日：2024年11月29日



基準価額	16,198円
純資産総額	22 億円

期間	期間別騰落率	
	ファンド	ベンチマーク
1 カ月間	-0.9 %	-0.9 %
3 カ月間	-4.9 %	-4.7 %
6 カ月間	-2.6 %	-2.3 %
1 年間	-6.3 %	-5.6 %
3 年間	-8.0 %	-5.9 %
5 年間	-11.6 %	-8.3 %
年初来	-4.7 %	-4.1 %
設定来	+62.0 %	+74.0 %

分配の推移 (1万口当たり、税引前)

決算期	第1期～第5期 '14/9～'18/9	第6期 '19/9	第7期 '20/9	第8期 '21/9	第9期 '22/9	第10期 '23/9	第11期 '24/9
分配金	各0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円

分配金合計額 (1万口当たり、税引前)
0円

※「分配金再投資基準価額」は、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ています。※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（「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までとし、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（東証REIT指数（配当込み））は、グラフの起点時の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。※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。※上記は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。

運用状況 ② (2024年11月末現在)



「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	96.6%
国内リート 先物	1	3.4%
コール・ローン、その他		3.4%
合計	58	---

種別構成		合計96.6%
種別名		比率
各種不動産投資信託		29.2%
オフィス不動産投資信託		24.3%
工業用不動産投資信託		18.7%
店舗用不動産投資信託		8.6%
集合住宅用不動産投資信託		8.3%
ホテル・リゾート不動産投資信託		7.3%
ヘルスケア不動産投資信託		0.3%

組入上位10銘柄			合計45.3%
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		7.3%
ジャパンリアルエステイト	オフィス不動産投資信託		5.7%
日本都市ファンド投資法人	店舗用不動産投資信託		4.7%
野村不動産マスターF	各種不動産投資信託		4.5%
G L P 投資法人	工業用不動産投資信託		4.3%
KDX不動産投資法人	各種不動産投資信託		4.1%
日本プロロジスリート	工業用不動産投資信託		4.1%
インヴェンシブル投資法人	ホテル・リゾート不動産投資信託		3.5%
大和ハウスリート投資法人	各種不動産投資信託		3.5%
TREIT 先物 0612月	---		3.4%

※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。
 ※比率の合計が四捨五入の関係で一致しないことがあります。※上記は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。

基準価額の変動要因

- 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。**
- ◆ **主な変動要因**

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。

リスクの管理体制

- 委託会社では、取締役会が決定した運用リスク管理に関する基本方針に基づき、運用本部から独立した部署および会議体が直接的または間接的に運用本部へのモニタリング・監視を通し、運用リスクの管理を行ないます。
- 委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行ないます。
- 取締役会等は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

●基準価額の動きに関する留意点など

- ①当ファンドの投資成果は、必ずしも「東証REIT指数」に連動するとは限りません。その主な要因として次のものが考えられます。
 - ◆「東証REIT指数」の構成銘柄のすべてを指数の算出方法どおりに組入れない場合があること
 - ◆運用管理費用（信託報酬）、売買委託手数料等を負担することによる影響
 - ◆追加設定および解約に対応して行なったJリートの売買の約定価格と「東証REIT指数」の算出に使用する価格の差
 - ◆Jリートの銘柄数、市場規模が限られること
 - ◆不動産投信指数先物と指数の動きの不一致（先物を利用した場合）
 - ◆Jリートおよび不動産投信指数先物の流動性が低下した場合における売買の影響
 - ◆Jリートおよび不動産投信指数先物取引の最低取引単位の影響
 - ◆「東証REIT指数」の構成銘柄の入替えおよび指数の算出方法の変更による影響
 - ◆追加設定および組入銘柄の配当金や権利処理等によって信託財産に現金が発生すること
- ②当ファンドは、その性格上、「東証REIT指数」が改廃されたことにより償還となる場合があります。

東証REIT指数に関する留意点

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準または商標は、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準または商標に関するすべての権利はJPXが有します。②JPX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準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。③JPXは、同指数の指数値および同指数にかかる標準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。④JPX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「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」「ダイワJ-REITオープン（年1回決算型）」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。⑥JPXは、「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」「ダイワJ-REITオープン（年1回決算型）」の購入者または公衆に対し、「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」「ダイワJ-REITオープン（年1回決算型）」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。⑦JPXは、当社または「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」「ダイワJ-REITオープン（年1回決算型）」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「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」「ダイワJ-REITオープン（年1回決算型）」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負いません。

ファンドの費用(大和証券でお申込みの場合)

当ファンドのご購入時や運用期間中には以下の費用がかかります。(消費税率10%の場合)



お客さまが直接的に負担する費用

※くわしくは「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

	料率等	費用の内容
購入時手数料	購入金額に 2.2% (税込) の率を乗じて得た額とします。 購入金額：(申込受付日の基準価額/1万口) × 購入口数	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。	-
スイッチング手数料	ありません。	-

«ご参考»

口数指定で購入する場合

例えば、基準価額10,000円の時に100万口ご購入いただく場合は、次のように計算します。

購入金額 = (10,000円/1万口) × 100万口 = 100万円

購入時手数料 = 購入金額(100万円) × 2.2% (税込) = 22,000円

となり、購入金額に購入時手数料を加えた合計額102万2,000円を

お支払いいただくこととなります。

金額指定で購入する場合

購入金額に購入時手数料を加えた合計額が指定金額(お支払いいただく金額)となるよう購入口数を計算します。

例えば、100万円の金額指定で購入する場合、指定金額の100万円の中から購入時手数料(税込)をいただきますので、100万円全額が当該投資信託の購入金額とはなりません。



お客さま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)	ダイワ-REITオープン(毎月分配型) ダイワ-REITオープン	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。
	ダイワ-REITオープン(年1回決算型)	
その他の費用・手数料	「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。	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。

※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ください。

※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(大和証券でお申込みの場合)



	ダイワJ-REITオープン (毎月分配型)	ダイワJ-REITオープン	ダイワJ-REITオープン (年1回決算型)
購入単位	100円以上1円単位 (※) または100口以上1口単位 ※購入時手数料および購入時手数料に対する消費税等に相当する金額を含めて、上記単位でご購入いただけます。		
購入・換金価額	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ください。		
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、換金の申込みの受け付けを中止することがあります。		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、換金の申込みの受け付けを中止することがあります。
スイッチング (乗換え)	「ダイワJ-REITオープン (毎月分配型)」、「ダイワJ-REITオープン」、「ダイワJ-REITオープン (年1回決算型)」の間でスイッチング (乗換え) を行なうことができます。		
信託期間	無期限 (2004年5月18日当初設定)	無期限 (2003年11月14日当初設定)	無期限 (2013年12月9日当初設定)
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30億口を下回るようになった場合・「東証REIT指数」が改廃されたとき・信託契約を解約することが受益者のために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		
決算日	毎月15日 (休業日の場合、翌営業日)	毎年3、6、9、12月の各15日 (休業日の場合、翌営業日)	毎年9月15日 (休業日の場合、翌営業日)
収益分配	年12回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。	年4回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。	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。
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の対象ではありません。	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ります。くわしくは、販売会社にお問合わせください。	
	※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。		
委託会社	大和アセットマネジメント株式会社	受託会社 三井住友信託銀行株式会社	販売会社 大和証券株式会社 ほか

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は大和アセットマネジメント株式会社が作成した販売用資料です。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おりますが、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。記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。また、税金、手数料等を考慮しておりませんので、投資者の皆さまの実質的な投資成果を示すものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。
- 分配金額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。