



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

目論見書のご請求・お申込みは…

 マネックス証券

〈販売会社〉

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

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

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。

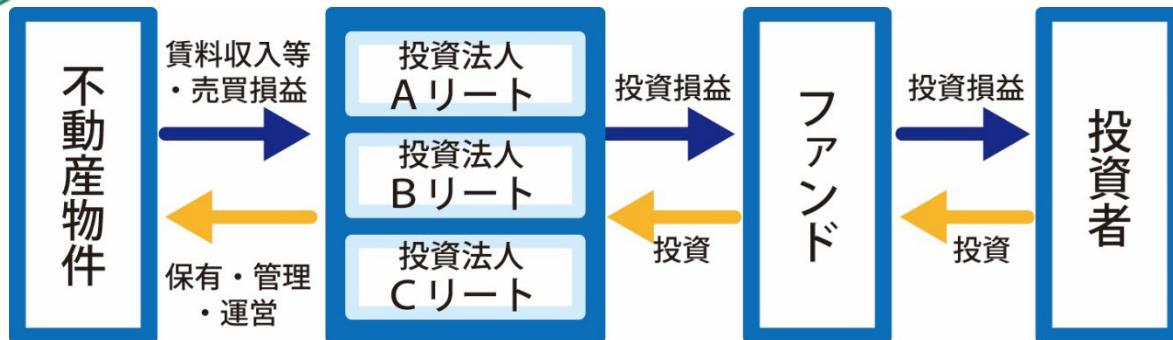
リート(不動産投資信託)への投資とは

- 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】

税引前利益

➔

分配
(配当)

利益の大部分を投資者に還元

【一般事業会社の場合】

税引前利益

➔

税引後利益

➔

配当
内部留保

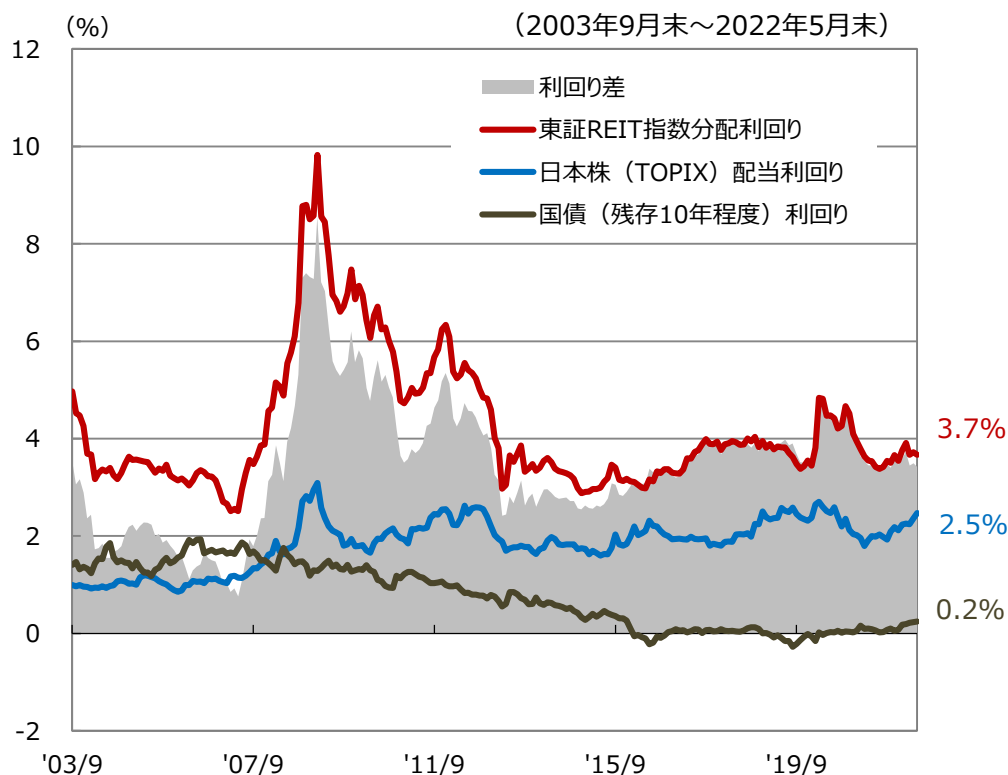
配当金額は企業が決定

※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。

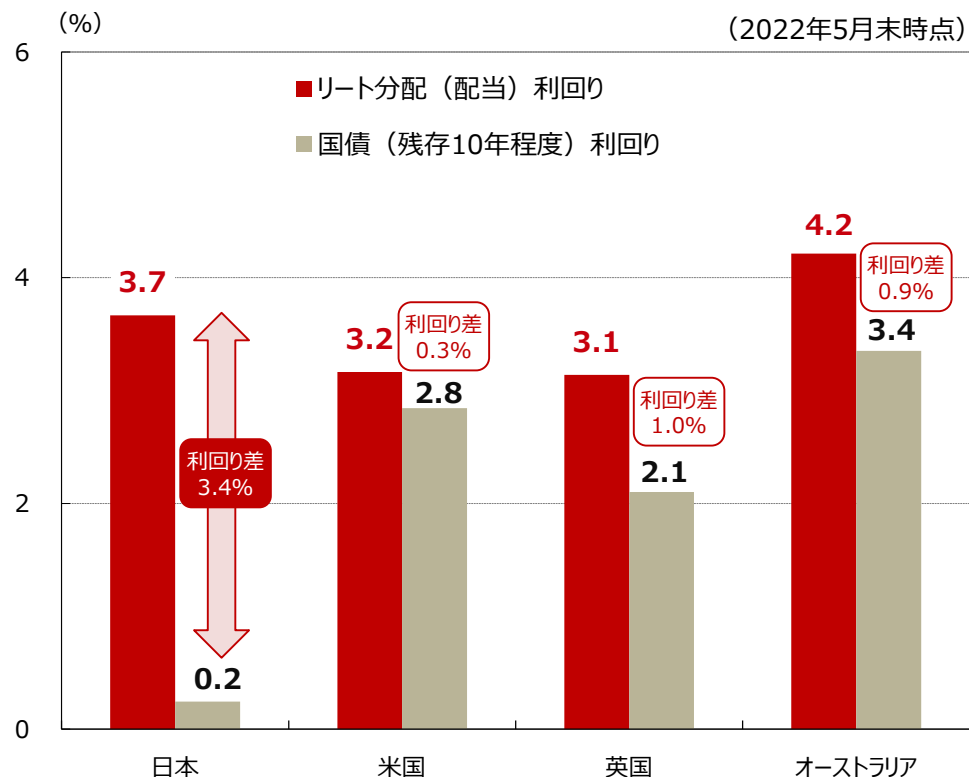
国内主要資産の利回り（実績値）の推移



※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いません。

(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



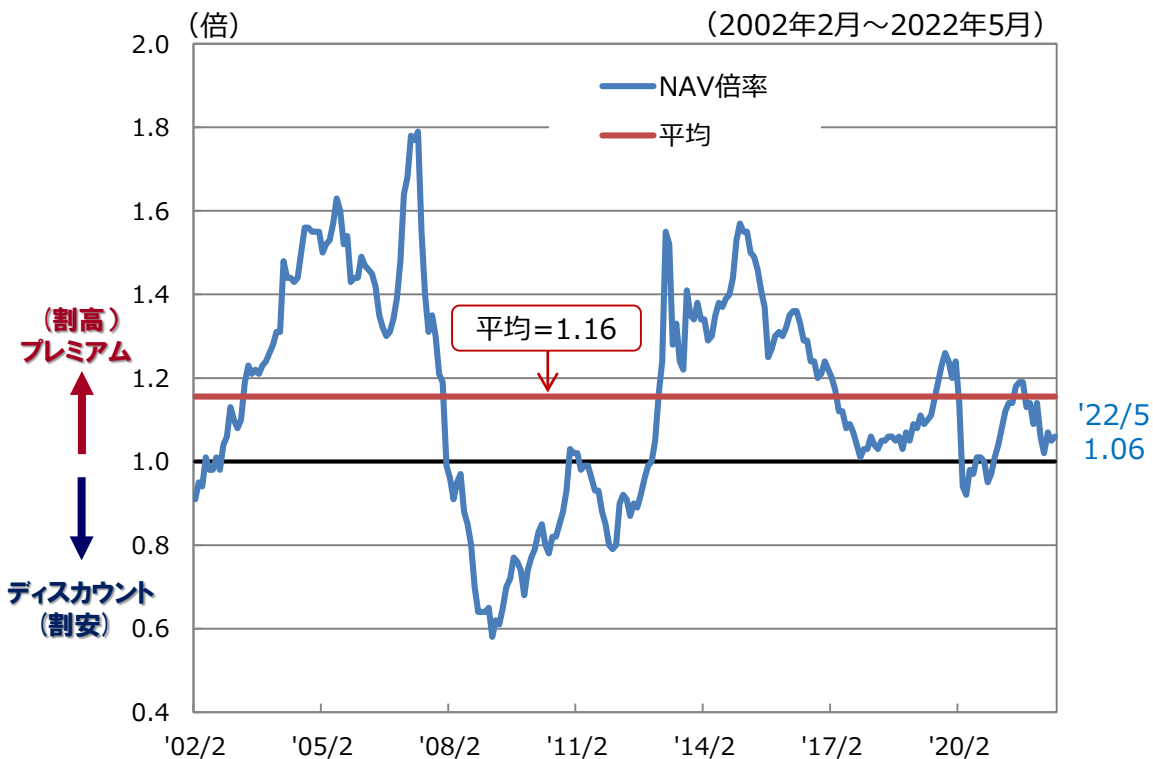
※リートの分配（配当）利回りは、日本：東証REIT指数。日本以外：S&P各国REIT指数。※外貨建資産には為替リスク等があります。※上記資産は異なるリスク特性を持っていますので利回りの比較はあくまでご参考です。※四捨五入の関係で数値が一致しない場合があります。※税金等諸費用は考慮していません。

(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ト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



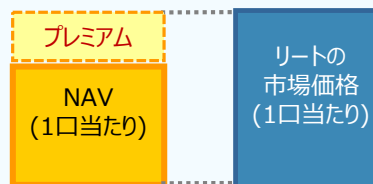
NAV (純資産価値) とは

Net Asset Valueの略語でリート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。

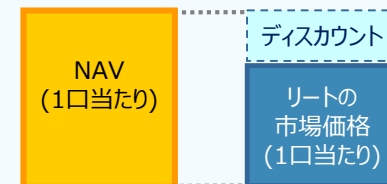
$$1口当たりNAV = (リークの資産 - リートの負債) \div 発行済投資口数$$

リート価格が「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)



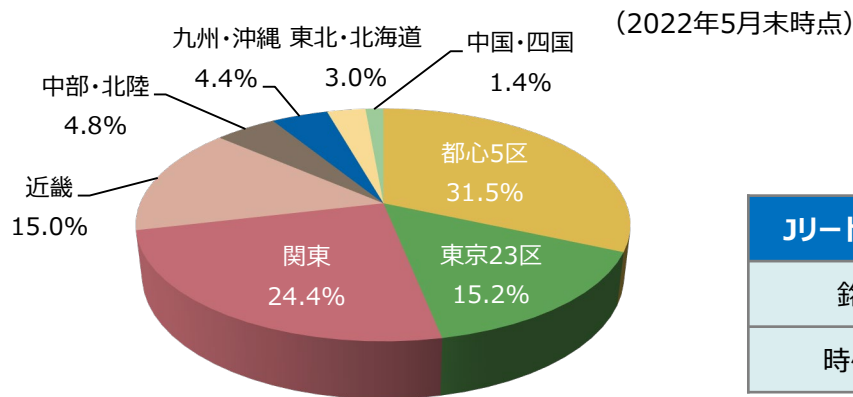
②リークの価格がNAVを下回る場合 (ディスカウント)



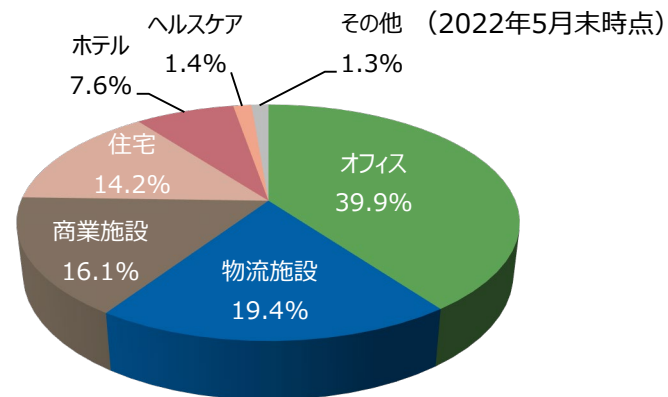


- Jリートが保有する主な物件は「東京」を中心としており、用途別としては「オフィス」、「物流施設」、「商業施設」の比率が高くなっています。
- Jリートの各投資法人の多くはメインスポンサーがついていることも特徴のひとつです。

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（2022年5月末）	
銘柄数	61銘柄
時価総額	16.6兆円

* 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	用途名	メインスポンサー
日本ビルファンド	オフィス不動産	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	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	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	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	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。

※リートの用途名は、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



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。

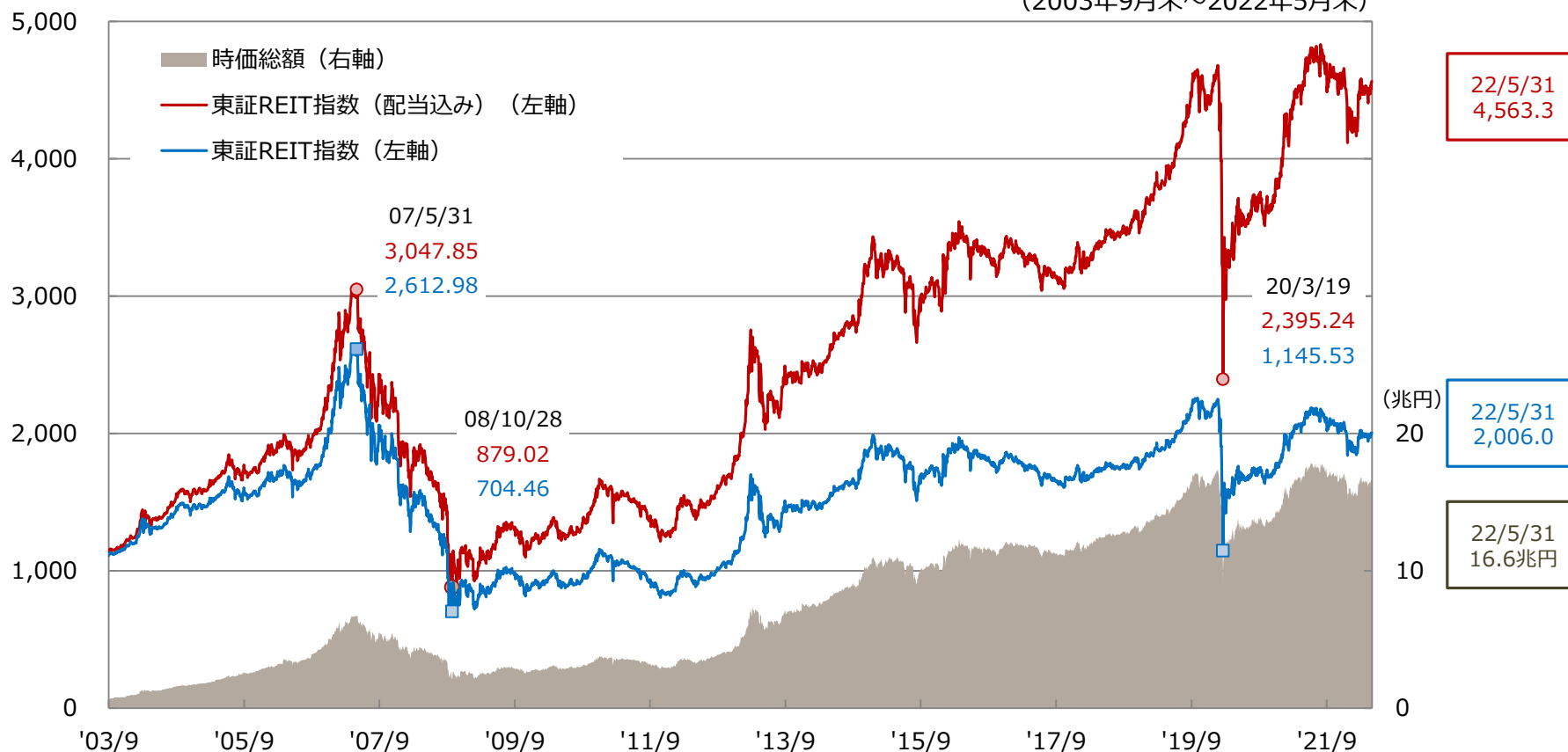
(出所) 投資法人各社



- 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。
- 足元、ウクライナ情勢や国内外の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～2022年5月末)

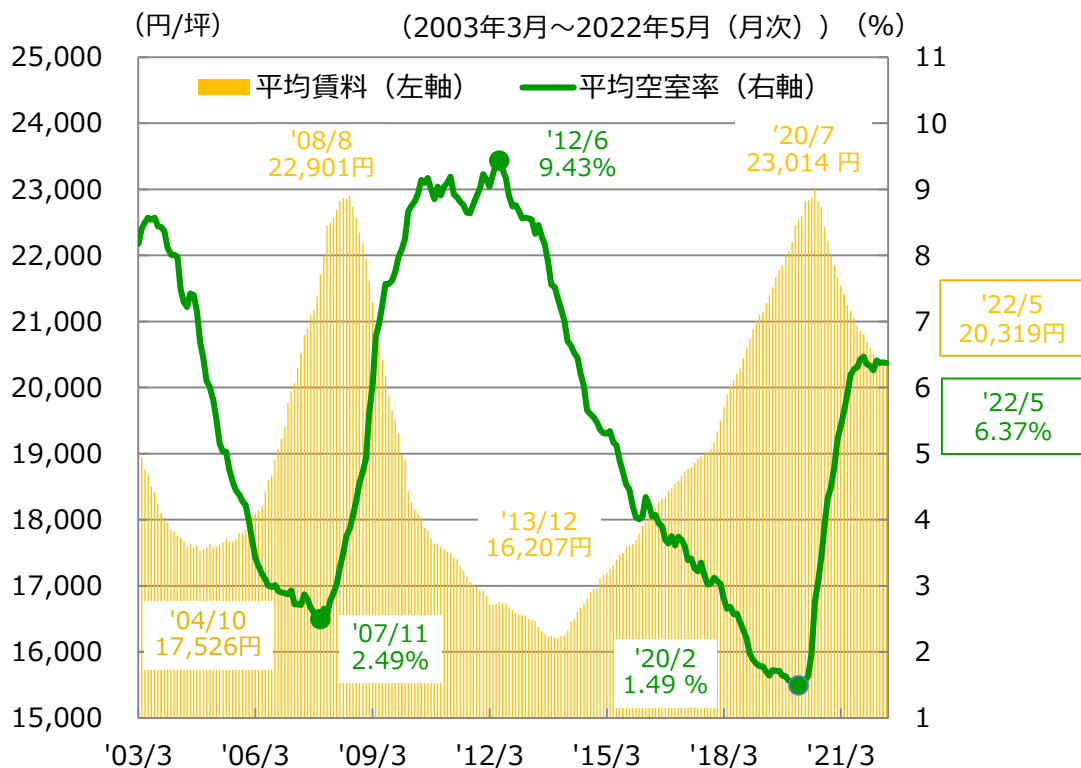


(出所) ブルームバーグ



- 都心5区のオフィス平均空室率は、2020年3月以降続いていた上昇から、足元横ばいでの推移に転じてきています。一方で、平均賃料については22カ月連続の下落となりました。
- 2022年のオフィスビルの供給量は、過去10年間と比較して最も低くなる見込みです。一方、2023・2025年には大量供給が計画されており、供給に見合った需要を確保できるかが今後のオフィス市況を把握するうえで重要だと考えられます。

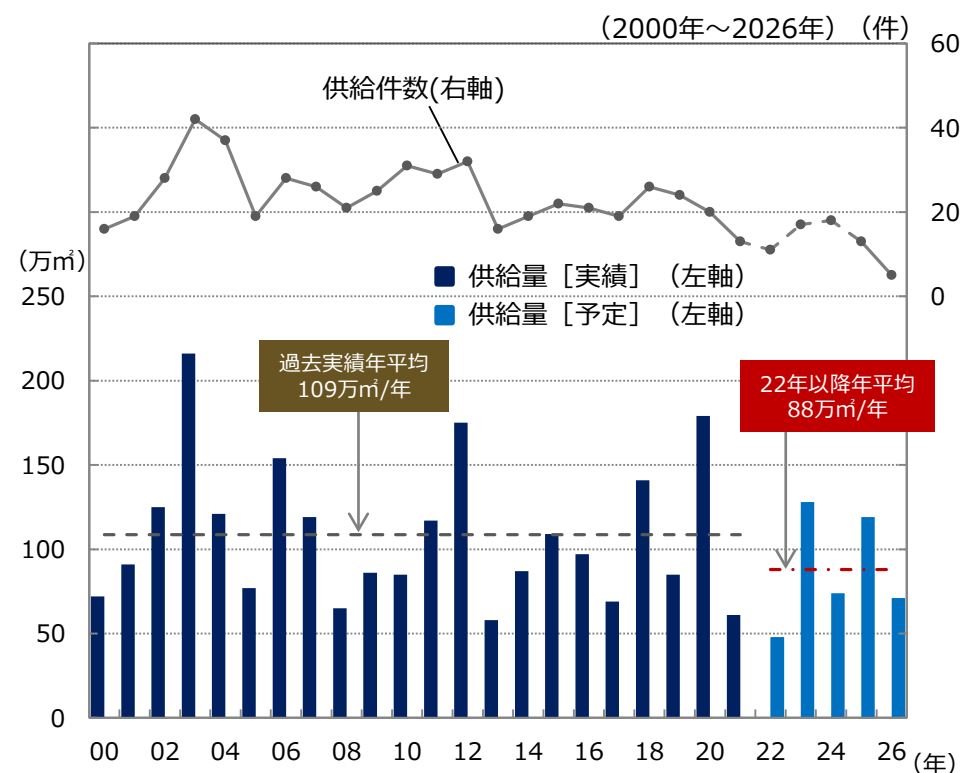
都心5区のオフィス賃料・空室率の推移



※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



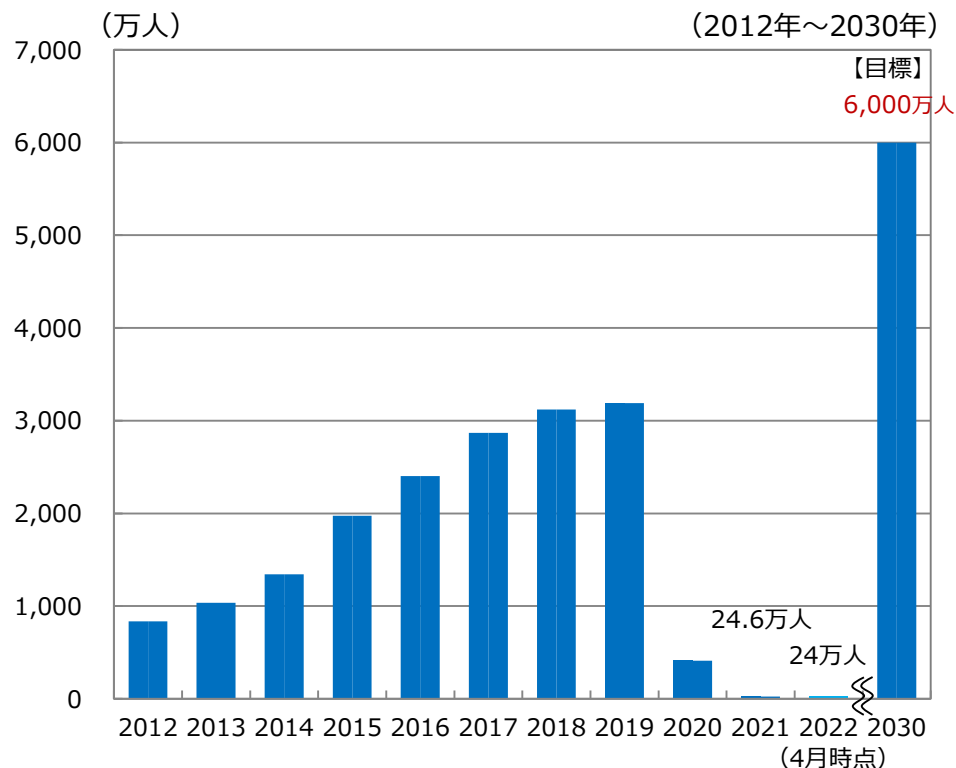
※1986年以降に竣工した事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル（自社ビルを含む）のうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた事務所部分の延床面積（グロス）を集計。

(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 2022」



- 2021年の訪日外国人旅行者数は24.6万人（前年比94.0%減）となり、前年に引き続き新型コロナウイルスの影響を受ける結果となりました。2022年6月10日より外国人旅行者の一部受入れが再開され、インバウンド回復の第一歩として今後の動向に注目しています。
- 東京都心では、現在多数の大規模な再開発プロジェクトが進んでいます。今後も国内外から人や企業を呼び込むことができる魅力的な都市拠点を形成することが重要だと考えられます。

訪日外国人旅行者数の推移



(ご参考) 今後も続く東京都心の主な再開発プロジェクト

プロジェクト案件	2022年	2023年	2024年以降
東京駅周辺 八重洲・常盤橋、 日本橋地区	● 2027年度に日本一高い超高層複合ビル (390層) 完成予定。 ● 2040年開通予定で、日本橋川上空の首都高速道路地下化事業が始動中。		
品川駅周辺、 高輪ゲートウェイ駅 周辺	● タワーマンション、オフィス、商業施設等で構成される巨大開発プロジェクト、2024年度に街開き予定。		
虎ノ門ヒルズ駅、 虎ノ門周辺	● 新虎通りのビジネス街を日本のシャンゼリゼ通りにするプロジェクトが始動中。		
渋谷駅周辺	● 2027年までに駅と周辺が回廊で結ばれた回遊性の高い都市空間が生まれる予定。		
新宿駅周辺	● 2046年度までを目途に、「新宿グランドターミナル」として大規模再編。		
リニア中央 新幹線	● 2027年目標に品川～名古屋間開業をめざしその後、大阪まで延伸予定。品川～名古屋間を約40分で結ぶ。		

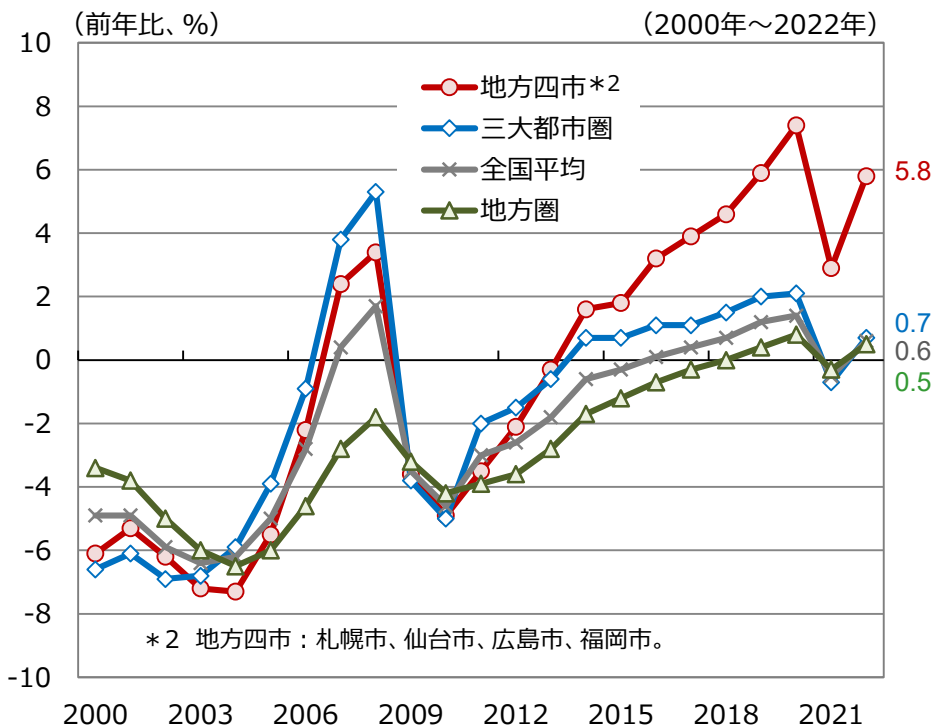
※2022年1月時点
 (出所) ブルームバーグ、各種資料



- 2022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+0.7%と上昇に転じました。新型コロナウイルスの影響が徐々に緩和されるなか、全体的に回復傾向がみられます。
- 「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOK～」では、上昇地区が増加傾向にあり全国的にコロナ禍からの回復を期待させる結果となっています。

*1 三大都市圏：東京圏、大阪圏、名古屋圏。

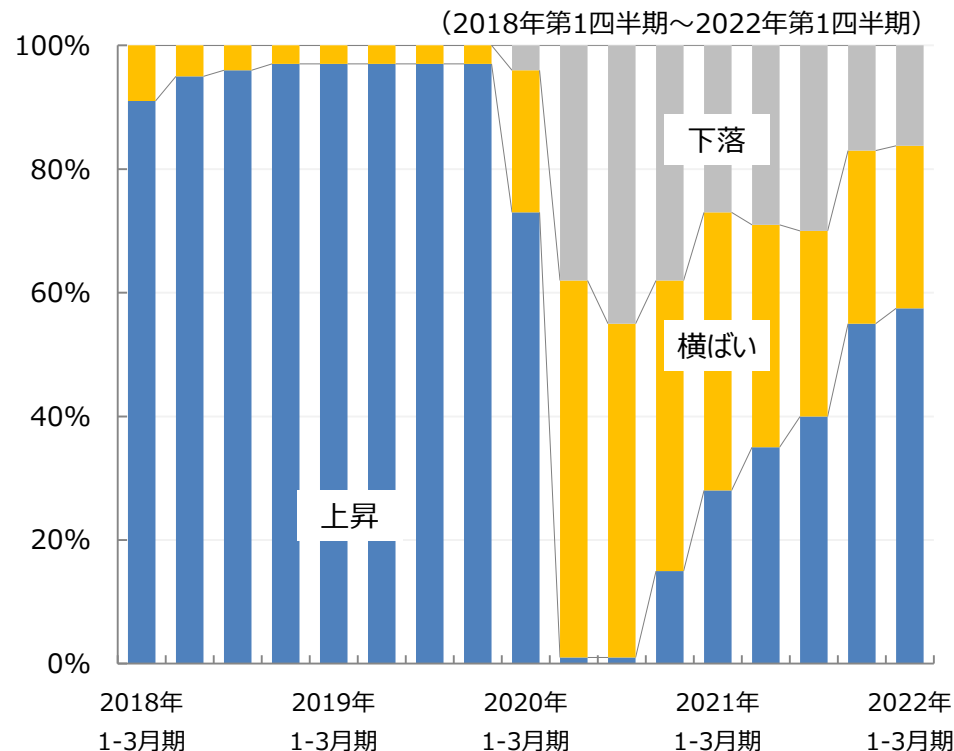
公示地価（全用途）の推移



「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



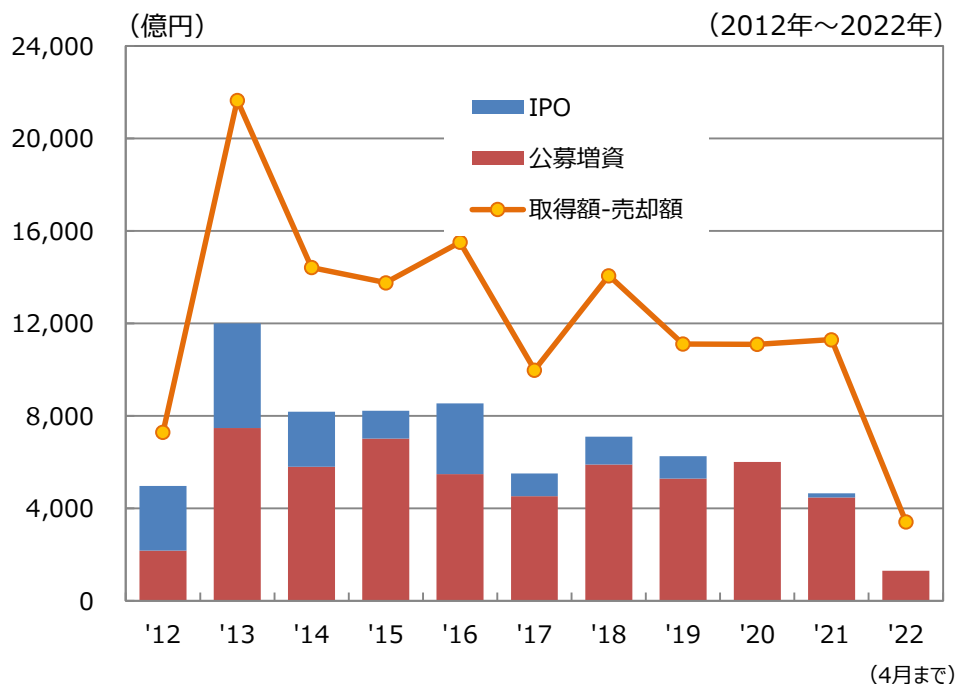
「主要都市の高度利用地地価動向報告」は、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等（三大都市圏、地方中心都市等）の地区についての地価動向（前四半期比の変動率）を国土交通省が四半期ごとに発表するものです。

(出所) 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

J-REITの資金調達環境

- 新型コロナウイルスの影響を受けて、J-REITの資金調達環境は2020年3月以降大幅に悪化しました。
- その後、J-REIT市場の回復などにより、2020年7月以降、物流施設系の銘柄を中心に増資による資金調達、物件取得が再開されるなど、資金調達環境は改善しています。2022年初来発表が相次いでいたJ-REIT市場での公募増資はひとまず落ち着く見込みです。

増資による資金調達額と資産純取得額の推移



直近の主な物件取得事例 (予定含む)

年月	投資法人名	事例
21年12月 22年1月	日本プライムリアルティ	大阪府大阪市のオフィス「グランフロント大阪」の持分等を約326億円で取得
21年9月 22年2月	積水ハウス・リート	東京都目黒区の住宅「プライムメゾン中目黒」等5物件を約212億円で取得
22年 2月	三井不動産ロジスティクスパーク	千葉県八千代市の物流施設「MFLP 八千代勝田台」等3物件を約446億円で取得
22年 3月	日本ビルファンド	東京都千代田区のオフィス「飯田橋グラン・ブルーム」の持分等2物件を約802億円で取得
21年12月 22年4月	SOSiLA物流リート	神奈川県海老名市の物流施設「SOSiLA海老名」の持分等3物件を約150億円で取得
22年 2-4月	ヘルスケア&メディカル	埼玉県川口市のヘルスケア施設「ハートランド川口明生苑」等10物件を約114億円で取得
22年 3月	三菱地所物流リート	神奈川県川崎市の物流施設「ロジポート川崎ベイ」の持分等2物件を約458億円で取得
22年2月 22年3月	日本ロジスティクスファンド	埼玉県久喜市の物流施設「久喜物流センター」の持分等2物件を約127億円で取得
22年 3-6月	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト	神奈川県川崎市の住宅「KDXレジデンス溝の口」等7物件を約122億円で取得
22年 6月	平和不動産リート	愛知県名古屋市のオフィス「栄センタービル」等5物件を約103億円で取得

最近の新規上場

年月	投資法人名	対象
21年 6月	東海道リート	東海道地域への投資を中心に産業インフラ（物流施設等）や生活インフラ（住居等）へ投資

※当ページに記載している銘柄は、個別リーク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

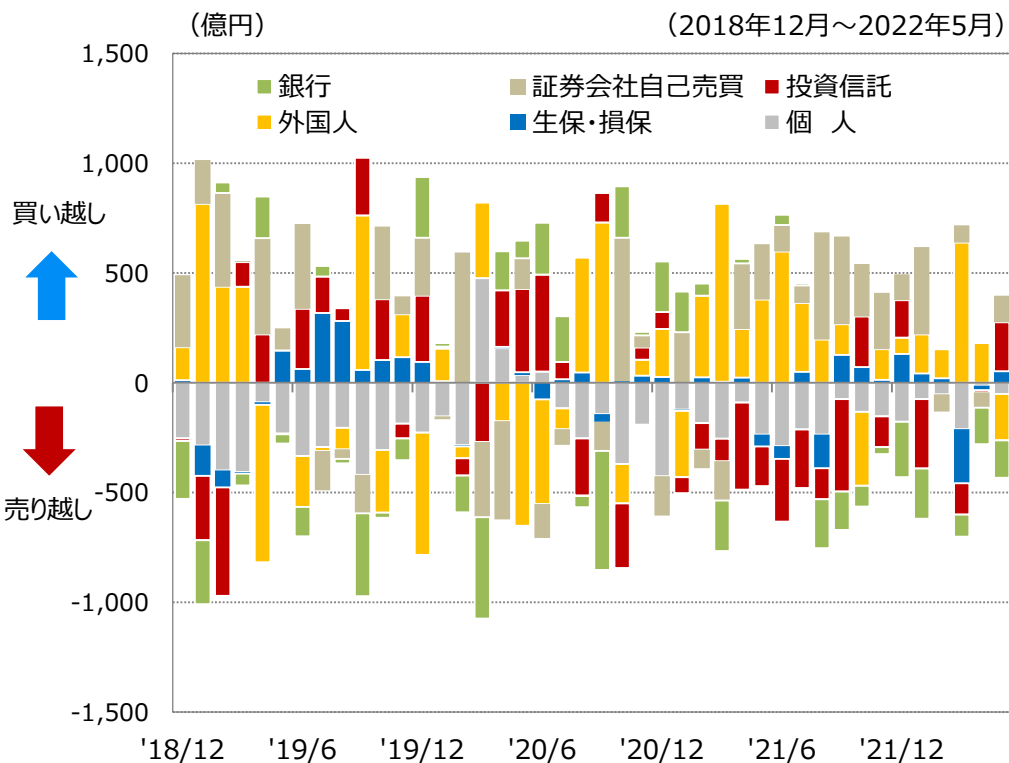
※公募増資・IPOには売却を含む。各月中に払込みが完了したもの。増資または売却において、投資家が購入する発行価格と発行会社に払い込まれる発行価額に差がある場合には、発行価格を基にした数値を記載。なお、増資時に付加的に行われることがあるオーバーアロットメント売却については、売却日にて計上。

※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。



- 日銀は2014年10月31日の「政策委員会・金融政策決定会合」において、J-REITの保有残高を年間300億円から年間約900億円のペースで買入れをすると発表しました。さらに、2015年12月18日の同会合では、J-REITの買入れ限度額を当該銘柄発行済み投資口の総額の「5%以内」から「10%以内」に引き上げる補完措置を発表しました。
- 2020年3月16日に開かれた日銀の同会合で、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済の不確実性の増大に歯止めをかけるため、J-REITの年間購入上限額を当面の間、1,800億円に倍増すると発表しました。2022年2月には、2021年3月以来のJ-REITの買入を実施しました。

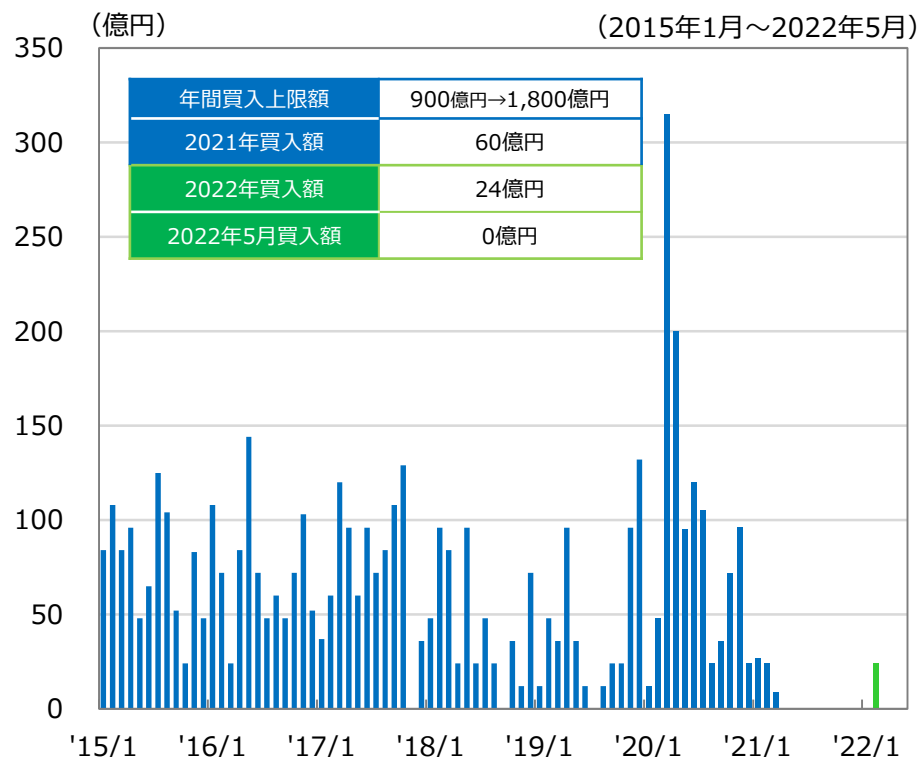
J-REITの主要投資部門別売買動向



※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買入額の推移



(出所) ブルームバーグ

(ご参考) 多様化するJ-REITの保有物件

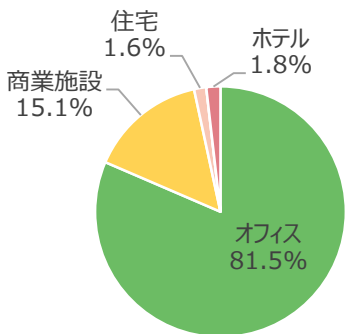


- J-REIT誕生以降、市場規模拡大に伴い、J-REITの保有物件の多様化が進みました。特に物流施設の保有比率はオフィスに次ぐ大きさとなっています。
- 物流施設の需要のけん引役としてeコマース需要の拡大があげられます。通信販売（eコマース）の市場規模拡大に伴い、個人顧客への配送の需要が増加し、それを支える物流施設への需要も増加しています。

J-REITが保有する物件の用途別比率*の比較

2003年3月

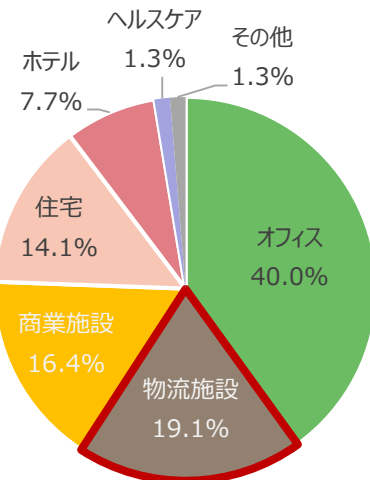
保有不動産総額*; 約**0.8**兆円
物件数; **148** 物件



保有物件の
多様化

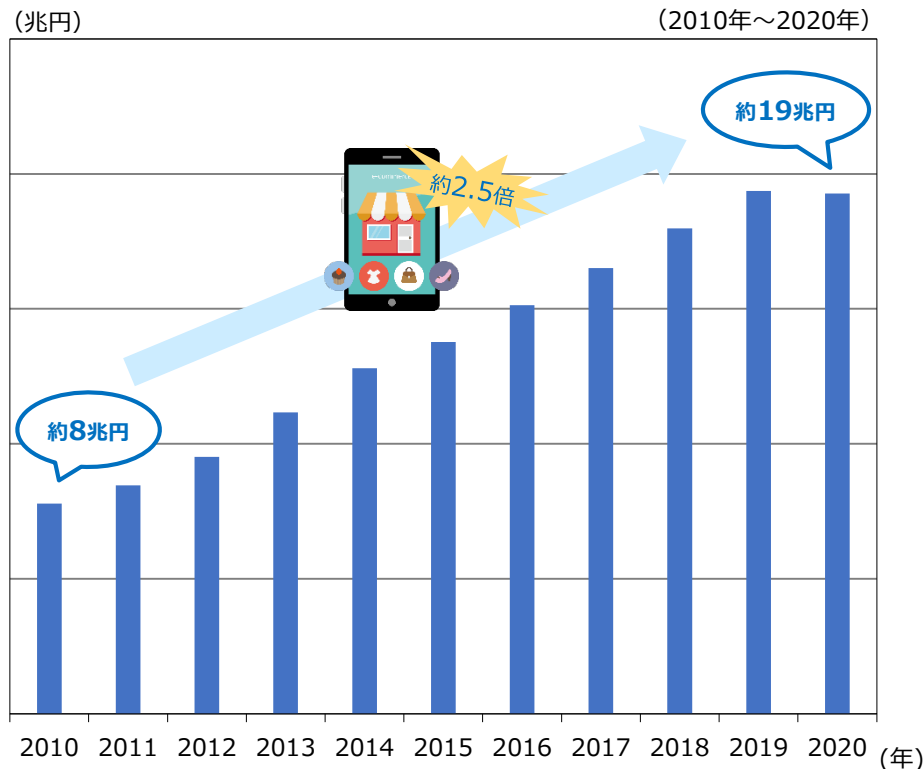
2021年12月

保有不動産総額*; 約**21.2**兆円
物件数; **4,429** 物件



(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2年度電子商取引に関する市場調査」

* 取得価格ベース

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の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様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

<p>災害リスク (地震、火災等)</p>	<p>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。</p>	<p>信用リスク</p>	<p>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。</p>
<p>流動性リスク</p>	<p>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。</p>	<p>法制度に伴うリスク</p>	<p>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。</p>

※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

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。

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。

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。

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。

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。

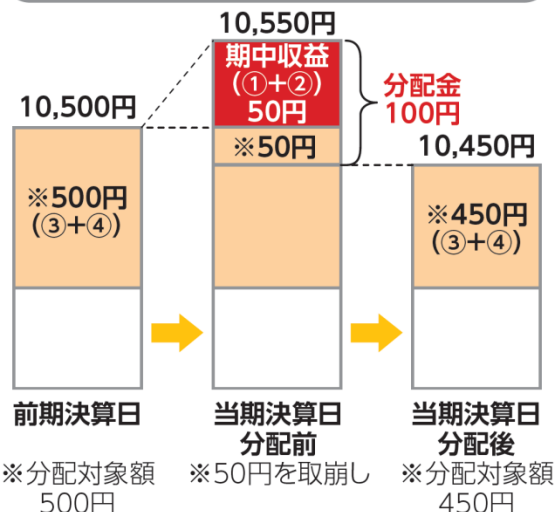
投資信託で分配金が支払われるイメージ



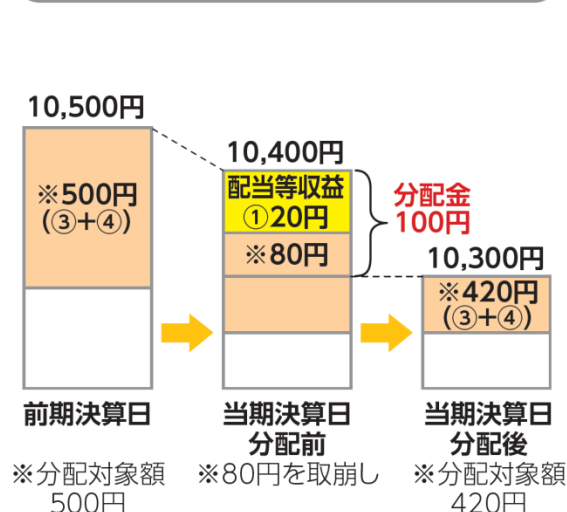
■ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



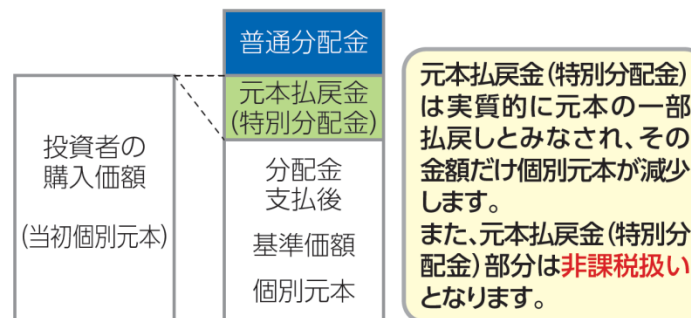
前期決算日から基準価額が下落した場合



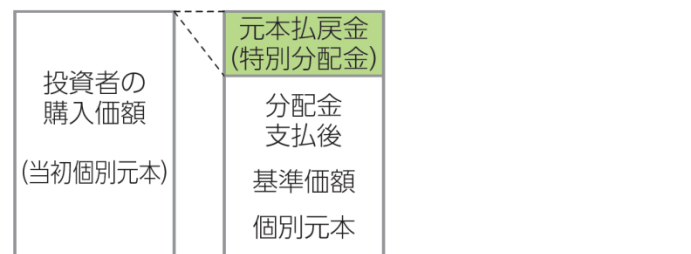
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

■ 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。

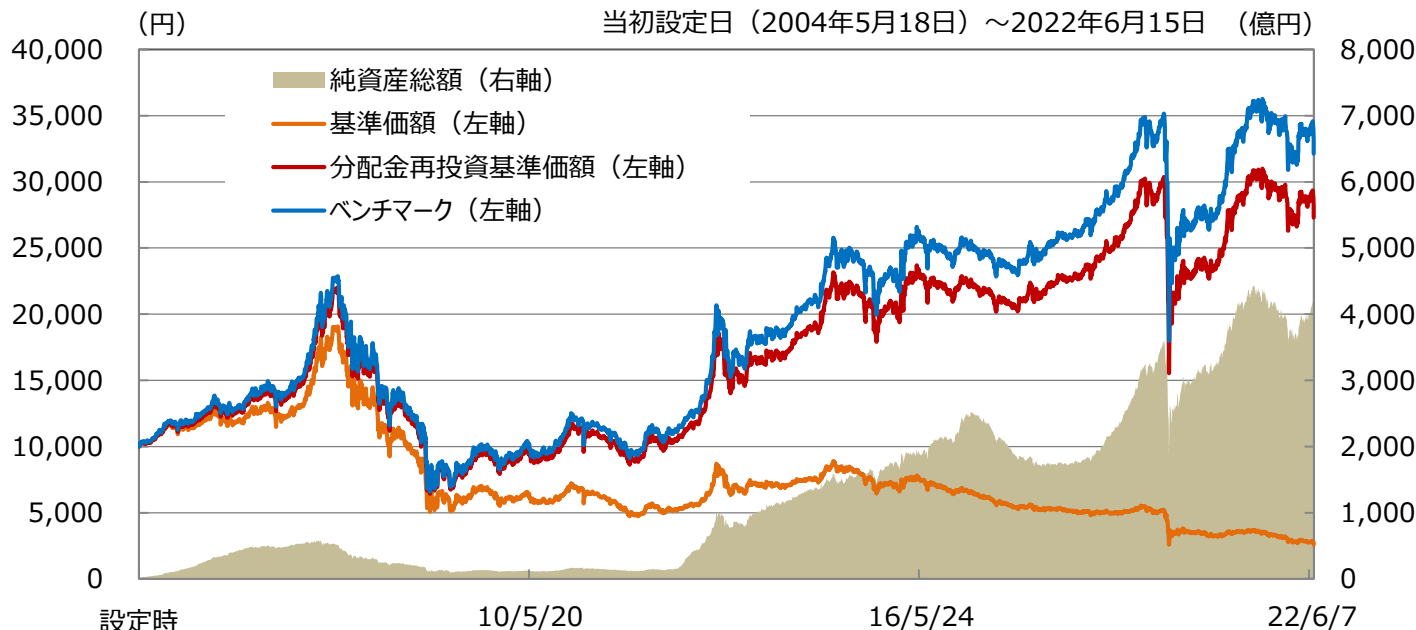
元本払戻金：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の(特別分配金) 個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(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。

基準価額・純資産の推移

基準日：2022年6月15日



基準価額	2,579円
純資産総額	3,851 億円

期間	期間別騰落率	
	ファンド	ベンチマーク
1 カ月間	-4.4 %	-4.4 %
3 カ月間	+1.7 %	+1.9 %
6 カ月間	-6.2 %	-5.8 %
1 年間	-10.0 %	-9.4 %
3 年間	+6.0 %	+8.5 %
5 年間	+25.5 %	+30.7 %
年初末	-7.8 %	-7.5 %
設定来	+172.8 %	+221.2 %

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214期 '21/4～'22/6	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	14,110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 ② (2022年5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	61	97.5%
国内リート 先物	1	2.4%
コール・ローン、その他		2.5%
合計	62	---

リート 用途別構成		合計97.5%
用途名		比率
オフィス不動産		27.6%
各種不動産		23.9%
工業用不動産		20.9%
住宅用不動産		9.9%
店舗用不動産		9.8%
ホテル・リゾート不動産		5.0%
ヘルスケア不動産		0.4%

組入上位10銘柄			合計45.5%
投資法人名	用途名		比率
日本ビルファンド	オフィス不動産		7.2%
ジャパンリアルエステイト	オフィス不動産		5.6%
日本プロロジスリート	工業用不動産		4.9%
日本都市ファンド投資法人	店舗用不動産		4.8%
野村不動産マスターF	各種不動産		4.8%
G L P 投資法人	工業用不動産		4.7%
大和ハウスリート投資法人	各種不動産		4.2%
オリックス不動産投資	オフィス不動産		3.3%
アドバンス・レジデンス	住宅用不動産		3.2%
ユナイテッド・アーバン投資法人	各種不動産		2.8%

※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。※用途名は、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、換金の申込みの受け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。

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リートの売上の約定価格と「東証REIT指数」の算出に使用する価格の差 ◆ 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） ◆ 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上の影響 ◆ 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。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。③JPX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。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）」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）」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）」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）」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）」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、お申込みメモ



※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。

ファンドの費用（消費税率10%の場合）

お客さま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% (税込)	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。	-

お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用 (信託報酬)	年率0.792% (税込)	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、毎計算期末または信託終了のときに信託財産から支払われます。
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けます。

※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。

受託会社 <ファンドの財産の保管および管理を行なう者> 三井住友信託銀行株式会社

委託会社 <ファンドの運用の指図を行なう者> 大和アセットマネジメント株式会社

お電話によるお問合わせ先 0120-106212 (営業日の9:00~17:00)

ホームページアドレス <https://www.daiwa-am.co.jp/>

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・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	午後3時まで（販売会社所定の事務手続きが完了したもの）
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、換金の申込みの受付けを中止することがあります。
信託期間	無期限（2004年5月18日設定）
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）
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。 (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ください。
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、少額投資非課税制度の適用対象です。なお、当ファンドの非課税口座における取扱いは販売会社により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。※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。

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management