

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



当資料は販売用資料であり、「投資信託説明書(交付目論見書)」ではありません。
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。

目論見書のご請求・お申込みは…



あかつき証券株式会社

〈販売会社〉

商号等：あかつき証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第67号
加入協会：日本証券業協会
一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

設定・運用は…

大和アセットマネジメント

Daiwa 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

ファンドの特色

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」(配当込み、以下同じ)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、投資者の皆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。

※マザーファンドの受益証券の組入比率は、通常の状態では信託財産の純資産総額の90%程度以上に維持することを基本とします。

※マザーファンドにおいて、運用の効率化をはかるため、不動産投信指数先物取引を利用することがあります。このため、不動産投資信託証券の組入総額と不動産投信指数先物取引の買建玉の時価総額の合計額が、信託財産の純資産総額を超えることがあります。

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。※ファンドの基準価額は変動します。投資元本、利回りが保証されているものではありません。

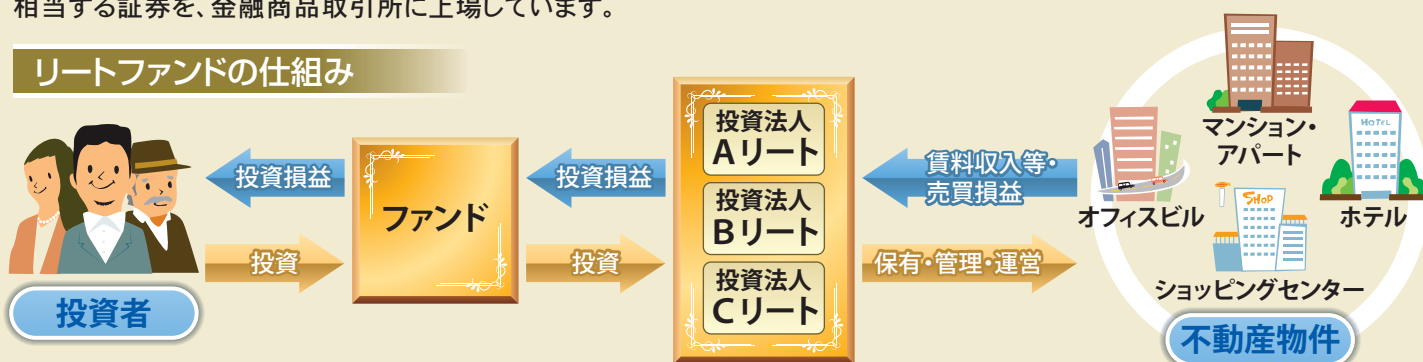
大和アセットマネジメントでは、毎月分配型のファンドを、次の方にふさわしい運用商品と考えています。

- 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。

リートとは

Jリート(J-REIT)は、日本版の不動産投資信託のことです。不動産投資信託とは、投資者から集めた資金等で不動産を保有し、そこから生じる賃料収入等の収益を投資者に分配する仕組みの商品です。Jリートは、「投資証券」という、一般企業の株式に相当する証券を、金融商品取引所に上場しています。

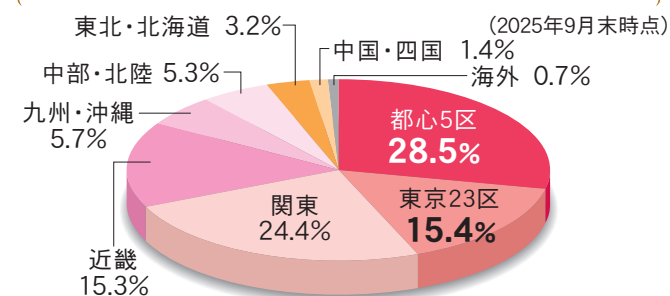
リートファンドの仕組み



※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。

- 2025年9月末時点で、東証REIT指数は58銘柄で構成されています。
- 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リートが保有する物件の所在地別比率



※都心5区・・・千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区

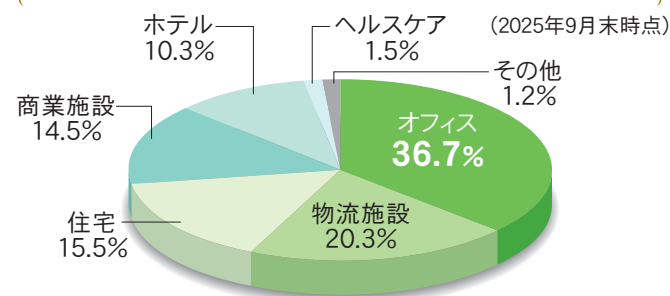
※東京23区・・・都心5区以外

※関東・・・東京23区除く

※取得価格ベース。

※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、ブルームバーグ

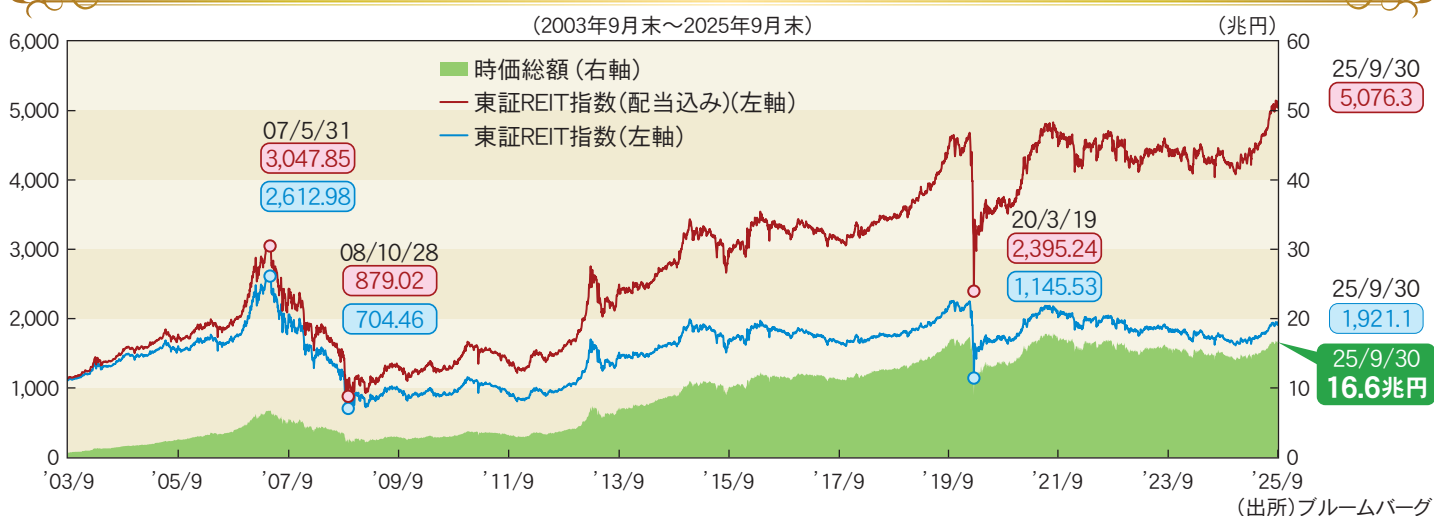
Jリートが保有する物件の用途別比率



Jリート市場の動向

- 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



(出所)ブルームバーグ

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



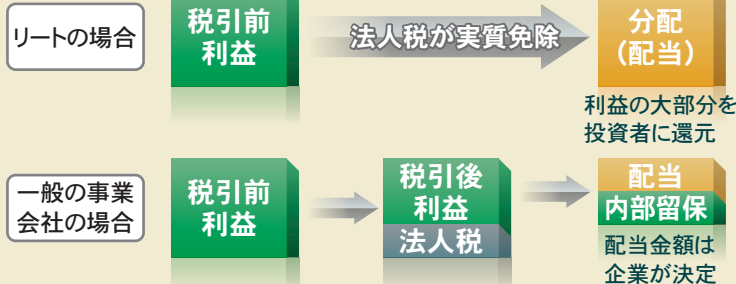
専門家が不動産を選定



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。J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。



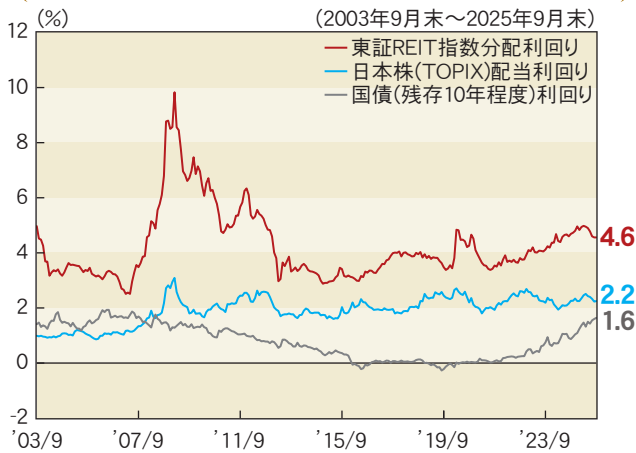
※上記は、仕組みを分かりやすく説明するために示した一般的なイメージであり、必ずしも上記のようになるとは限りません。

※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。

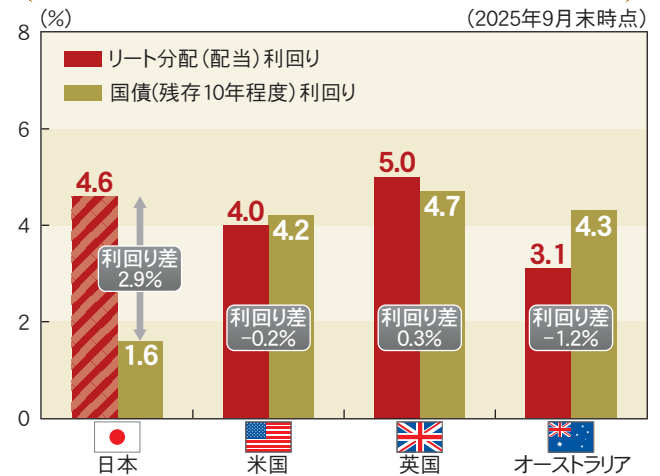
魅力① 魅力的な利回り水準

- J-REIT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、J-REIT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推移



主要各国のリート分配(配当)利回りと国債利回り



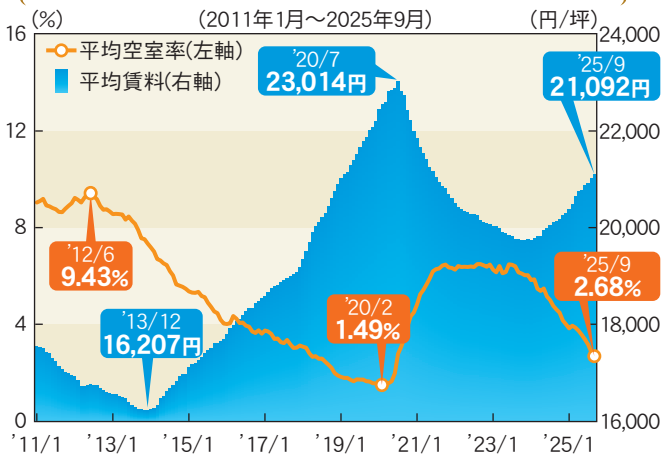
※リートの分配(配当)利回りは、日本:東証REIT指数。日本以外:S&P各国REIT指数。※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので、利回りの比較はあくまでご参考です。※四捨五入の関係で数値が一致しない場合があります。※税金等諸費用は考慮していません。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、ブルームバーグ

魅力② 長期にわたる上昇期待

- 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20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。
- 2025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+4.3%と4年連続での上昇となりました。

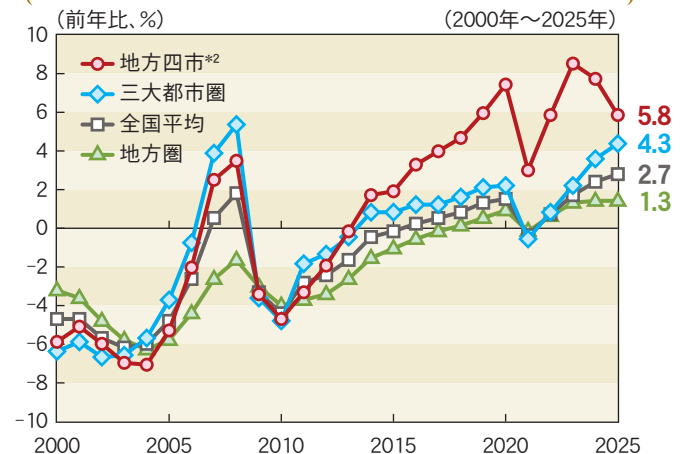
都心5区オフィスビル空室率・賃料の推移



※都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(出所) 三鬼商事

公示地価(全用途)の推移



*1 三大都市圏:東京圏、大阪圏、名古屋圏

*2 地方四市:札幌市、仙台市、広島市、福岡市

(出所) 国土交通省

- 今後、数多くの再開発プロジェクトが計画されており、これらは不動産市況を活性化させJ-REIT市場の追い風になることが期待されます。

今後も続く東京都心の主な再開発プロジェクト

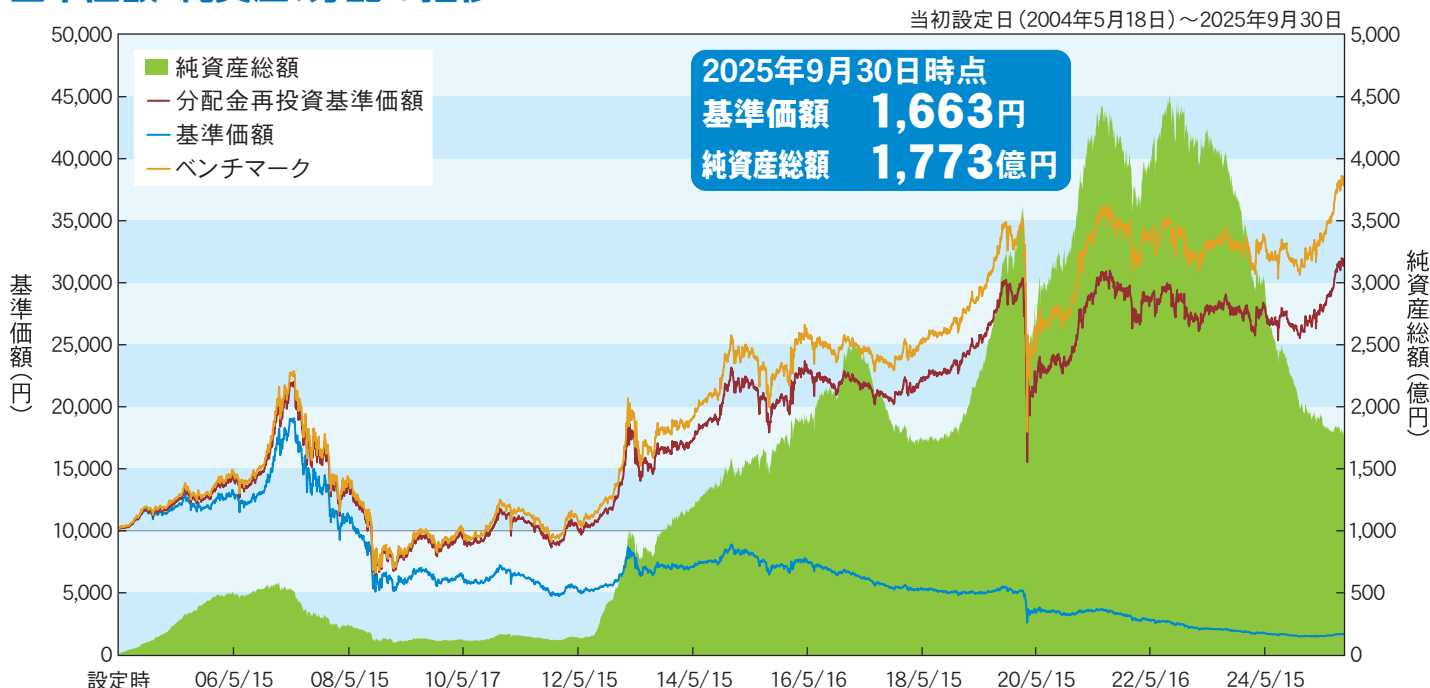
プロジェクト案件		2025年	2026年	2027年以降
東京駅周辺 八重洲・常盤橋・日本橋地区	2027年度に日本一高い超高層複合ビル(390m)完成予定。 2040年開通予定で、日本橋川上空の首都高速道路地下化事業が始動中。 2030年度を目途に駅と周辺が回廊で結ばれた回遊性の高い都市空間が生まれる予定。			
渋谷駅周辺				
新宿駅周辺	2046年度までを目途に、「新宿グランドターミナル」として大規模再編。			
リニア中央新幹線	2027年以降、品川～名古屋間開業をめざしその後、大阪まで延伸予定。 品川～名古屋間を約40分で結ぶ。			
羽田空港アクセス線	東京都心と羽田空港を直接結ぶ鉄道新線計画。2031年度開業予定。			

※2025年10月時点

(出所) 各種資料より大和アセットマネジメント作成

ダイワJ-REITオープン(毎月分配型)の運用状況

基準価額・純資産、分配の推移



分配金 実績 (1万口当たり、 税引前)	決算期	第1期～第236期	第237期～第248期	第249期～第252期	第253期
	決算年月	('04/9 ～ '24/4)	('24/5 ～ '25/4)	('25/5 ～ '25/8)	('25/9)
	分配金	合計14,980円	各20円	各10円	10円

分配金合計額
15,270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)。※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。※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。

主要な資産の状況 ※比率は、純資産総額に対するものです。

2025年9月30日時点

資産別構成		
資産	銘柄数	比率
国内リート	58	95.8%
国内リート先物	1	4.2%
コール・ローン、その他		4.2%
合計	59	—

リート 種別構成		合計95.8%
種別名	比率	
各種不動産投資信託	28.7%	
オフィス不動産投資信託	25.4%	
工業用不動産投資信託	17.2%	
店舗用不動産投資信託	8.7%	
集合住宅用不動産投資信託	8.2%	
ホテル・リゾート不動産投資信託	7.4%	
ヘルスケア不動産投資信託	0.3%	

組入上位10銘柄			合計44.9%
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	7.1%	
ジャパンリアルエステイト	オフィス不動産投資信託	5.5%	
日本都市ファンド	店舗用不動産投資信託	5.1%	
野村不動産マスターファンド	各種不動産投資信託	4.4%	
KDX不動産	各種不動産投資信託	4.2%	
TREIT 先物 0712月	---	4.2%	
GLP	工業用不動産投資信託	3.8%	
日本プロロジスリート	工業用不動産投資信託	3.8%	
オリックス不動産	オフィス不動産投資信託	3.4%	
大和ハウスリート	各種不動産投資信託	3.4%	

※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。

※四捨五入の関係で合計の数値が一致しない場合があります。

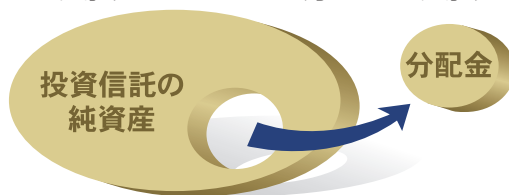
※先物の建玉がある場合は、資産別構成の比率合計欄を表示していません。

※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。

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。

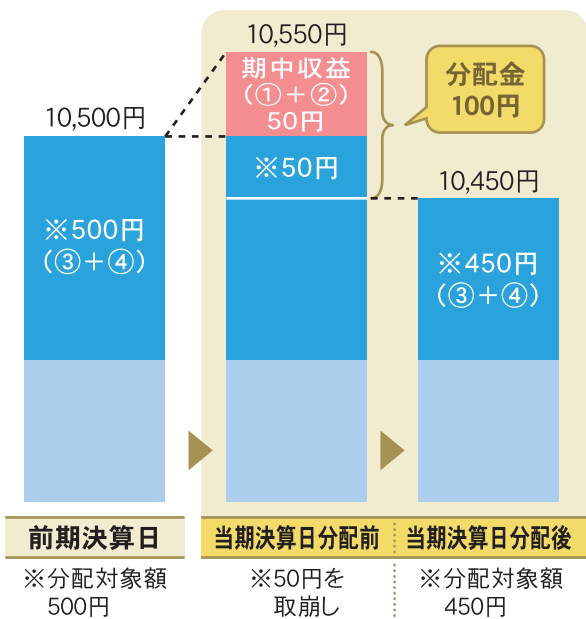
投資信託で分配金が支払われるイメージ



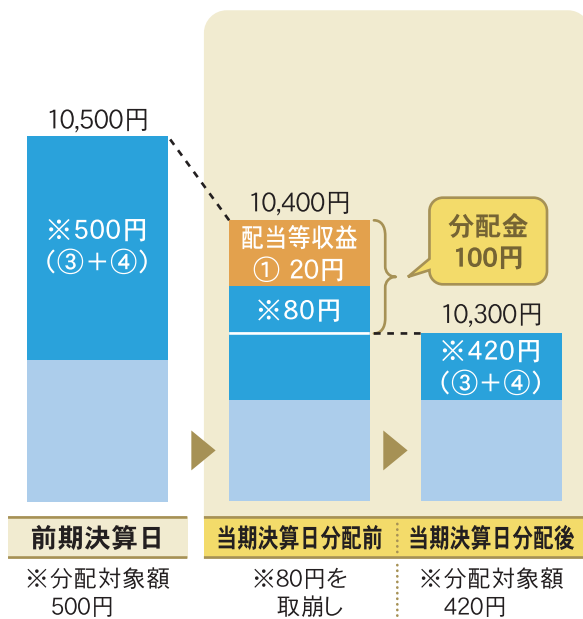
分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



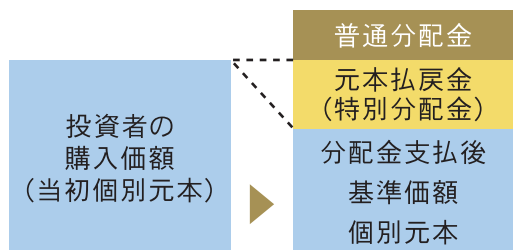
前期決算日から基準価額が下落した場合



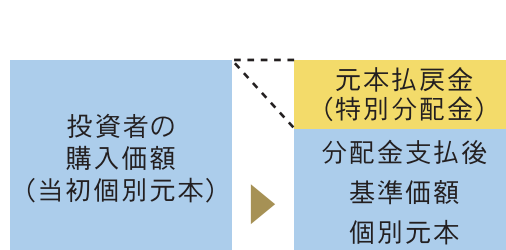
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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率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



元本払戻金 (特別分配金) は実質的には元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金 (特別分配金) 部分は非課税扱いとなります。

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 (特別分配金) : 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。

投資リスク

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

<div> <div></div> <div> <div> <div></div> <div></div> </div> </div> </div> <div> <div> <div></div> <div></div> </div> </div>	<div> <div></div> <div> <div></div> <div></div> </div> </div> <div> <div></div> <div> <div></div> <div></div> </div> </div> <div> <div></div> <div> <div></div> <div></div> </div> </div> <div> <div></div> <div> <div></div> <div></div> </div> </div>
<div> <div></div> </div>	<div> <div></div> </div>

※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ある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 ◆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買の影響 ◆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配当込み東証REIT指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有します。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有しません。

お申込みメモ

購入単位	最低単位を1円単位または1口単位として販売会社が定める単位
購入・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。
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。 <ul style="list-style-type: none"> ●受益権の口数が30億口を下回ることとなった場合 ●「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、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。 ※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。

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

購入時手数料	販売会社が別に定める率 <上限> 2.2%(税込)
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)	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 年率0.792%(税込)
その他の費用・手数料	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。 ※「その他の費用・手数料」については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※購入時手数料について、くわしくは販売会社にお問合わせください。

※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、管理等を行ないます。 **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等を行ないます。 **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 フリーダイヤル ☎**0120-106212**(営業日の9:00~17:00)

○委託会社のホームページ アドレス **<https://www.daiwa-am.co.jp/>**

■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。