

DIAM J-REIT アクティブファンド(毎月決算型) 愛称:ハッピー・オーナー

追加型投信 / 国内 / 不動産投信

月次運用レポート
2012年5月

商品の特色(くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください)

DIAM J-REITオープン・マザーファンドを通じて、東京証券取引所に上場し、東証REIT指数に採用されている(または採用予定の)不動産投資信託証券(「J-REIT」といいます。)に投資を行い、中長期的に東証REIT指数(配当込み)を上回る投資成果をめざします。

J-REITとはJapan Real Estate Investment Trustの頭文字をとったもので、日本の「不動産投資信託証券」のことです。

日本の不動産投資信託証券(J-REIT)に投資します。

為替リスクをとらずに比較的高い配当利回りが期待できます。

株式や債券との併せ持ちにより分散効果が期待できます。

原則として毎月決算を行い、安定的な分配をめざします。

・原則として毎月16日(休業日の場合は翌営業日。)に決算を行い、配当等収益を中心に安定した収益分配を継続的に行うことをめざします。

・四半期毎(毎年1月、4月、7月、10月)に売買益(評価益を含みます。)等を上乗せする分配をめざします。

将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

分配金額は、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。

資金動向、市況動向等によっては、上記の運用ができない場合があります。

主なリスクと費用(くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください)

投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、下記の主な変動要因により、基準価額が下落し、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。当ファンドの運用による損益は全て投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金と異なります。

なお、基準価額の変動要因は、下記に限定されるものではありません。その他の留意点など、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。

価格変動リスク 実質的に投資対象とする不動産の価値および当該不動産による賃貸収入等の変動により、当ファンドの基準価額が上下します。これにより投資元本を割り込むことがあります。

金利リスク 一般的に金利が上昇するとJ-REITの価格は下落します。当ファンドは、実質的にJ-REITに投資をしますので、金利変動により基準価額が上下します。これにより投資元本を割り込むことがあります。

信用リスク 実質的に投資対象とするJ-REITが、収益性の悪化や資金繰り悪化等により清算される場合、またこうした状況に陥ると予想される場合等には基準価額が下がる要因となります。これにより投資元本を割り込むことがあります。

流動性リスク 実質的に投資したJ-REITによっては、資産規模や取引量が少ないため売却時に市場実勢から期待される価格で売却できなかつたり、売買取引が困難となることから、価格の値動きが大きくなることもあり、基準価額に影響をおよぼす可能性があります。これにより投資元本を割り込むことがあります。

当ファンドへの投資に伴う主な費用は購入時手数料、信託報酬などです。

費用の詳細につきましては、当資料中の「お客様にご負担いただく費用について」および投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

当資料は6枚ものです。P.6の「当資料のお取扱いについてのご注意」を必ずご確認ください。

なお、別紙1も併せてご確認ください。

設定・運用は

DIAMアセットマネジメント



商号等: DIAMアセットマネジメント株式会社

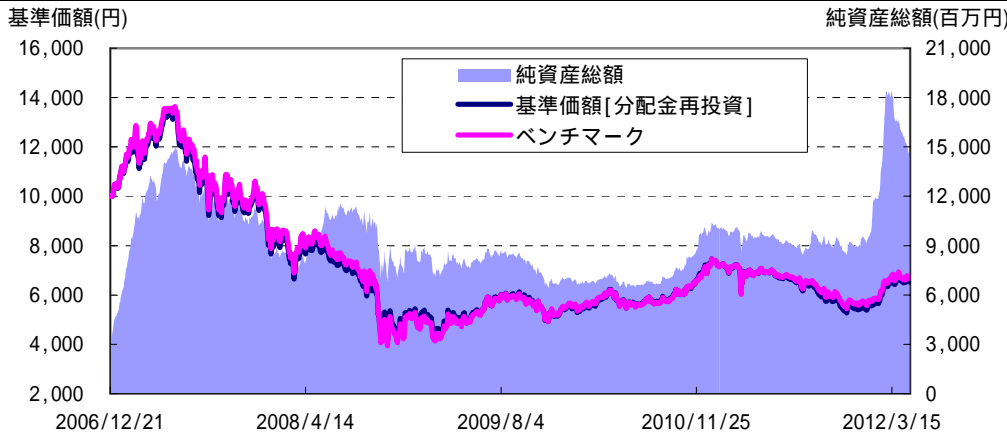
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第324号

加入協会: 社団法人投資信託協会

社団法人日本証券投資顧問業協会

DIAM J - REITアクティブファンド(毎月決算型) (愛称:ハッピー・オーナー)
追加型投信 / 国内 / 不動産投信
月次運用レポート (2012年5月)

運用実績の推移



(設定日：2006年12月22日)
基準価額[分配金再投資]は、税引前の分配金を再投資したものと計算していますので、実際の基準価額とは異なります。
基準価額[分配金再投資] = 前日基準価額[分配金再投資] × (当日基準価額 ÷ 前日基準価額)
(決算日の当日基準価額は税引前分配金込み)
基準価額は信託報酬控除後です。なお、信託報酬率は「お客様にご負担いただく費用について」をご覧ください。
当ファンドのベンチマークは東証REIT指数(配当込み)であり、2006年12月22日の値を10,000として指数化して表示しています。
上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。

基準価額・純資産総額

基準価額	4,298 円
解約価額	4,298 円
純資産総額	14,088 百万円
設定日	2006年12月22日
決算日	原則 毎月16日

ポートフォリオ構成

不動産投信	95.52%
現金等	4.48%
組入銘柄数	28

1 比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。
2 当ファンドの実質組入比率は、97.84%です。
当ファンドの実質組入比率(%) = マザーファンドの実質組入比率(%) × ベビーファンドにおけるマザーファンドの組入比率(%)

組入リートの予想配当利回り

5.2%

1 上記予想配当利回りは(株)QUICKが公表する各組入銘柄の予想配当利回りを基準日のマザーファンドの純資産総額比で加重平均したものです。
2 上記予想配当利回りは当ファンドおよびマザーファンドの運用利回りとは異なります。また将来の運用成果等を保証するものではありません。

組入上位10銘柄

No	銘柄	組入比率(%)
1	日本ビルファンド投資法人	11.60
2	大和証券オフィス投資法人	7.46
3	ジャパンリアルエステイト投資法人	7.38
4	日本リテールファンド投資法人	6.71
5	プレミア投資法人	6.28
6	ケネディクス不動産投資法人	5.61
7	グローバル・ワン不動産投資法人	5.19
8	平和不動産リート投資法人	5.12
9	野村不動産オフィスファンド投資法人	3.88
10	オリックス不動産投資法人	3.73

組入比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。

騰落率(税引前分配金再投資)

	1ヵ月 (2012/03/30)	3ヵ月 (2012/01/31)	6ヵ月 (2011/10/31)	1年 (2011/04/28)	2年 (2010/04/30)	3年 (2009/04/30)
当ファンド	-2.01%	17.06%	11.94%	-6.41%	5.63%	31.11%
ベンチマーク	-1.59%	15.71%	10.74%	-4.50%	8.18%	37.79%
差	-0.42%	1.34%	1.20%	-1.91%	-2.55%	-6.68%

1 当ファンドの騰落率は、税引前の分配金を再投資したものと算出しておりますので、実際の投資家利回りとは異なります。
2 上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。

当資料は6枚ものです。
P.6の「当資料のお取扱いについてのご注意」をご確認ください。

設定・運用は
DIAMアセットマネジメント



DIAM J - REITアクティブファンド(毎月決算型) (愛称:ハッピー・オーナー)
 追加型投信 / 国内 / 不動産投信
 月次運用レポート (2012年5月)

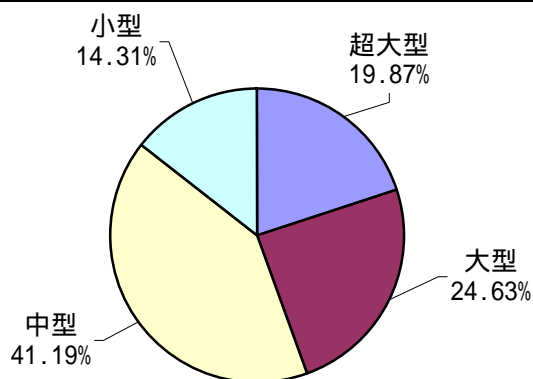
分配金情報(税引前)

直近3年分

第29期 (2009.05.18)	25 円	第41期 (2010.05.17)	30 円	第53期 (2011.05.16)	30 円	
第30期 (2009.06.16)	25 円	第42期 (2010.06.16)	30 円	第54期 (2011.06.16)	30 円	
第31期 (2009.07.16)	25 円	第43期 (2010.07.16)	30 円	第55期 (2011.07.19)	30 円	
第32期 (2009.08.17)	25 円	第44期 (2010.08.16)	30 円	第56期 (2011.08.16)	30 円	
第33期 (2009.09.16)	25 円	第45期 (2010.09.16)	30 円	第57期 (2011.09.16)	30 円	
第34期 (2009.10.16)	25 円	第46期 (2010.10.18)	30 円	第58期 (2011.10.17)	30 円	
第35期 (2009.11.16)	25 円	第47期 (2010.11.16)	30 円	第59期 (2011.11.16)	30 円	
第36期 (2009.12.16)	25 円	第48期 (2010.12.16)	30 円	第60期 (2011.12.16)	30 円	
第37期 (2010.01.18)	25 円	第49期 (2011.01.17)	30 円	第61期 (2012.01.16)	30 円	
第38期 (2010.02.16)	25 円	第50期 (2011.02.16)	30 円	第62期 (2012.02.16)	30 円	
第39期 (2010.03.16)	25 円	第51期 (2011.03.16)	30 円	第63期 (2012.03.16)	30 円	
第40期 (2010.04.16)	30 円	第52期 (2011.04.18)	30 円	第64期 (2012.04.16)	30 円	
					累計分配金	2,725 円

- 1 分配金は1万口当たり
- 2 上記の分配金は過去の実績であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
- 3 分配金額は、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。

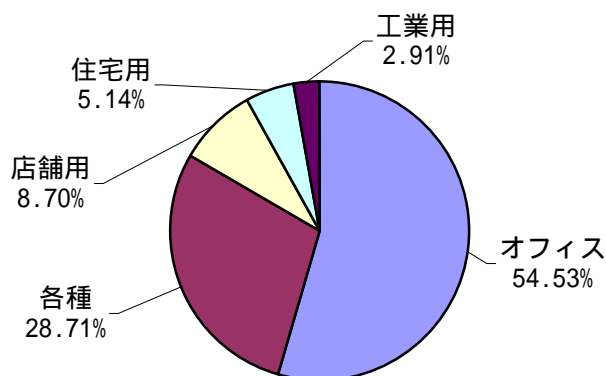
規模別組入比率



規模	基準(金額は時価総額)
超大型	3,000億円以上
大型	1,000億円～3,000億円
中型	500億円～1,000億円
小型	500億円未満

組入比率はマザーファンドの有価証券評価額に対する割合です。

用途別組入比率



組入比率はマザーファンドの有価証券評価額に対する割合です。

当資料は6枚ものです。
 P.6の「当資料のお取扱いについてのご注意」をご確認ください。

DIAM J - REITアクティブファンド(毎月決算型) (愛称:ハッピー・オーナー)
追加型投信 / 国内 / 不動産投信
 月次運用レポート(2012年5月)

4月のマーケット動向と当ファンドの動き

4月のJ-REIT市場は、小幅な値動きに終始し、4ヵ月ぶりに下落しました。月初は前月の上昇基調を受け継ぎ強含む局面もありましたが、東証REIT指数(除く配当)が1,000ポイント台へ回復したことで一旦の達成感が醸成され、日経平均株価も10,000円を再び割り込む中、J-REIT市場は利益確定の売りに押され下落しました。5日に発表された東京都心5区の空室率は改善しましたが、当面オフィスの供給が予定されていることで材料視されず、また、複数のリートの決算発表も大きな改善を示すものではなかったことや、新規上場を果たしたケネディクス・レジデンシャル投資法人が上場初日から公募価格を下回る結果となったことなど、相場の支援材料が乏しく揉み合う展開が続きました。注目された27日の金融政策決定会合では、リート買い入れ額の増額が盛り込まれる内容となりましたが、日銀による更なる金融緩和への期待が既に相場に織り込まれており、全体としては期待を大きく上回るものとならなかったことから、市場の反応も限定的なものにとどまりました。結局、東証REIT指数(配当込み)は前月末比で1.59%下落しました。

セクターでは、大型銘柄の堅調さが目立つ小売倉庫系リートのアウトパフォーマンスが目立った一方、2月以降アウトパフォーマンスしていた銘柄を中心にオフィス系リートがアンダーパフォーマンスしました。個別銘柄では、物件取得への評価が高い産業ファンド投資法人、決算の良好だったジャパン・ホテル・リート投資法人などがベンチマークを上回った一方、これまでの上昇が目立ち利益確定の売りが出やすかったプレミア投資法人、ケネディクス不動産投資法人などがベンチマークを下回りました。

オペレーションを振り返ると、組入比率を高位に維持しました。個別銘柄のウェイトは、これまで上昇の顕著だった銘柄の利益確定を中心にポートフォリオの平準化を目指す調整を行いました。これまでアンダーパフォーマンスの続いたユナイテッド・アーバン投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人のウェイトを引き上げた一方で、アウトパフォーマンスが続いていた日本プライムリアルティ投資法人、ケネディクス不動産投資法人のウェイトを引き下げました。

当ファンドの基準価額は、前月末比で2.01%下落しました。平和不動産リート投資法人のオーバーウェイトがプラスに寄与した一方で、主にプレミア投資法人、積水ハウス・SI投資法人のオーバーウェイトがマイナスに寄与したことなどから、ベンチマークである東証REIT指数(配当込み)を0.42%下回る結果となりました。

今後のマーケットの見通しと運用方針

2月中旬に日銀の追加金融緩和措置が発表されて以降、一段の金融緩和への期待感から不動産株式やJ-REITをはじめ資産関連株式の上昇が続きましたが、日銀による金融緩和策が、必ずしも経済の押し上げを狙ったアグレッシブなものではなく、日銀総裁をはじめ当局からの冷静な発言内容から推察すると、景気下支え効果を狙う程度のやや消極的なものにとどまるとした見方が台頭しており、高値警戒的なムードが醸成されつつあります。しかし、27日の金融政策決定会合において、日銀は資産買入基金の増額などに加え、J-REITの買い入れ額の増額を発表したことで、これは一定のサプライズと市場に受け止められました。増額幅が少額だったこともあり、J-REIT市場の一段の上昇には力不足感は否めず市場の反応も限定的なものにとどまっていますが、政策手段としてJ-REIT市場を買い支える意思表示をしたことは、今後外部環境が悪化する中でも、相応の下支え効果が期待できると見ています。欧州や中国を含めた新興国でも経済に減速の兆候が燻っていることから、今後は、よりマクロ経済指標に左右される展開になると見ています。今後の下落リスクとしては、欧州ソブリンリスク(国の信用力に対するリスク)が再燃し、金融機関の破綻懸念などクレジットリスクが急拡大した場合に世界的なリスク回避の行動が加速することが挙げられます。不動産のファンダメンタルズを見ますと、J-REITや外国人投資家などによる中大型の取引が続いており、また、J-REITが保有する優良物件は、稼働が回復傾向にあり募集賃料の下げ止まり感も一部に出てきています。金融機関の融資姿勢を見ましても、スプレッド縮小・長期化などJ-REITへの貸し出しがより緩和されており、それがJ-REITが物件取得を積極的に行えるひとつの要因となっています。また、一部で報道されていますように、シンガポール系の投資家による大型の物流施設などを中心にIPO(新規上場)が見込まれることも、不動産取引の活性化にポジティブに寄与すると思われる。

割安感の強い低位銘柄のバリュエーション修正が続くと見て、純資産価値やその創出するキャッシュフローをベースにした価値から判断して、割安感の強い銘柄を中心にセクターをバランス良く保有する方針です。また、一部の銘柄では、引き続き賃料が低迷する状況下において世界的に比較して割高な銘柄もある為、より割安な銘柄へのシフトを心掛ける方針です。

財務状況が大きく改善している再編関連で割安感の強い銘柄については、積極的にアクティブリスクを維持する方針です。

上記のマーケット動向と当ファンドの動きは、過去の実績であり将来の運用成果等をお約束するものではありません。また、見通しと運用方針は、作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等により当該運用方針が変更される場合があります。

東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所(株東京証券取引所)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は、(株)東京証券取引所が有しています。なお、本商品は、(株)東京証券取引所により提供、保証又は販売されるものではなく、(株)東京証券取引所は、ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

当資料は6枚ものです。
P.6の「当資料のお取り扱いについてのご注意」をご確認ください。

設定・運用は
DIAMアセットマネジメント



DIAM J - REITアクティブファンド(毎月決算型) (愛称:ハッピー・オーナー)
追加型投信 / 国内 / 不動産投信
 月次運用レポート(2012年5月)

お申込みメモ(くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください)

購入単位	各販売会社が定める単位(当初元本:1口=1円)
購入価額	お申込日の基準価額とします。
購入代金	お申込みをされた販売会社が定める所定の日までに購入代金を販売会社に支払うものとします。
換金単位	各販売会社が定める単位
換金価額	換金のお申込日の基準価額とします。
換金代金	原則として換金のお申込日より起算して5営業日目から支払います。
申込締切時間	原則として販売会社の毎営業日の午後3時までとします。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求に制限を設ける場合があります。
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・換金のお申込みの受付を中止することおよびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消す場合があります。
信託期間	無期限です。(設定日:2006年12月22日)
繰上償還	次のいずれかに該当する場合等には、受託会社と合意の上、信託契約を解約し、当該信託を終了する場合があります。 受益権口数が10億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。 受益者のために有利であると認める場合。 やむを得ない事情が発生した場合。
決算日	原則として毎月16日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回、毎決算日に、収益分配方針に基づき、収益分配を行います。 「分配金受取コース」の場合、決算日から起算して原則として5営業日までにお支払いを開始します。 「分配金自動けいぞく投資コース」の場合、税引後、無手数料で自動的に全額が再投資されます。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時の値上がり益および償還時の償還差益に対して課税されます。 税法が改正された場合等には、上記内容が変更となることがあります。

お客様にご負担いただく費用について(くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください)

下記手数料等の合計額等については、保有期間などに応じて異なりますので、表示することができません。

詳細については、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

購入時	
購入時手数料	購入価額に2.1%(税抜2.0%)を上限として各販売会社が定める手数料率を乗じて得た額とします。 くわしくは販売会社にお問い合わせください。
換金時	
換金手数料	ありません。
信託財産留保額	ありません。
保有期間中(信託財産から間接的にご負担いただきます。)	
運用管理費用 (信託報酬)	信託財産の純資産総額に対して年率1.05%(税抜1.0%)を日々ご負担いただきます。
その他費用・ 手数料	組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料、信託事務の諸費用、監査費用等が信託財産から支払われます。(その他費用・手数料については、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。) なお、上場投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示しておりません。

当資料は6枚ものです。

P.6の「当資料のお取扱いについてのご注意」をご確認ください。

設定・運用は
DIAMアセットマネジメント



DIAM J - REITアクティブファンド(毎月決算型) (愛称:ハッピー・オーナー)
追加型投信 / 国内 / 不動産投信
 月次運用レポート (2012年5月)

投資信託ご購入の注意

投資信託は、
 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象にもなりません。
 購入金額については元本保証および利回り保証のいずれもありません。
 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

当資料のお取扱いについてのご注意

当資料は、DIAM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。
 お申込みの際は、販売会社から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。
 当資料はDIAMアセットマネジメント株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その情報の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また、掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
 当資料に記載されている運用実績は税引前分配金を再投資したものとする基準価額の変化を示したものであり、税金および手数料は計算に含まれておりません。
 当資料における内容は作成時点(2012年5月11日)のものであり、今後予告なく変更される場合があります。
 当ファンドは、実質的に不動産投信(リート)等の値動きのある有価証券に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者にかかる信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。

ファンドの関係法人
 < 委託会社 > DIAM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 > 販売会社一覧をご覧ください

委託会社の照会先
 DIAMアセットマネジメント株式会社
 コールセンター 0120-506-860
 (受付時間: 営業日の午前9時～午後5時)
 ホームページ URL <http://www.diam.co.jp/>

販売会社(お申込み、投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください)

印は協会への加入を意味します。 2012年5月11日現在

商号	登録番号等	日本証券業協会	社団法人日本証券投資顧問業協会	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	備考
楽天銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長(登金)第609号					
株式会社広島銀行	登録金融機関 中国財務局長(登金)第5号					
株式会社SBI証券	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第44号					
極東証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第65号					
むさし証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第105号					
楽天証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第195号					
丸三証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第167号					
野村證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第142号					1

また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。

< 備考欄について >

- その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。
- 新規募集のお取扱いおよび販売業務を行っておりません。
 - 備考欄に記載されている日付からのお取扱いとなりますのでご注意ください。
 - 備考欄に記載されている日付からお取扱いを行いませんのでご注意ください。

(原則、金融機関コード順)

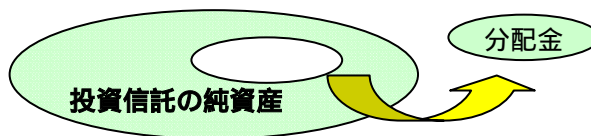
当資料は6枚ものです。

設定・運用は
DIAMアセットマネジメント



投資信託の分配金は、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。なお、分配金の有無や金額は確定したものではありません。

投資信託から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。

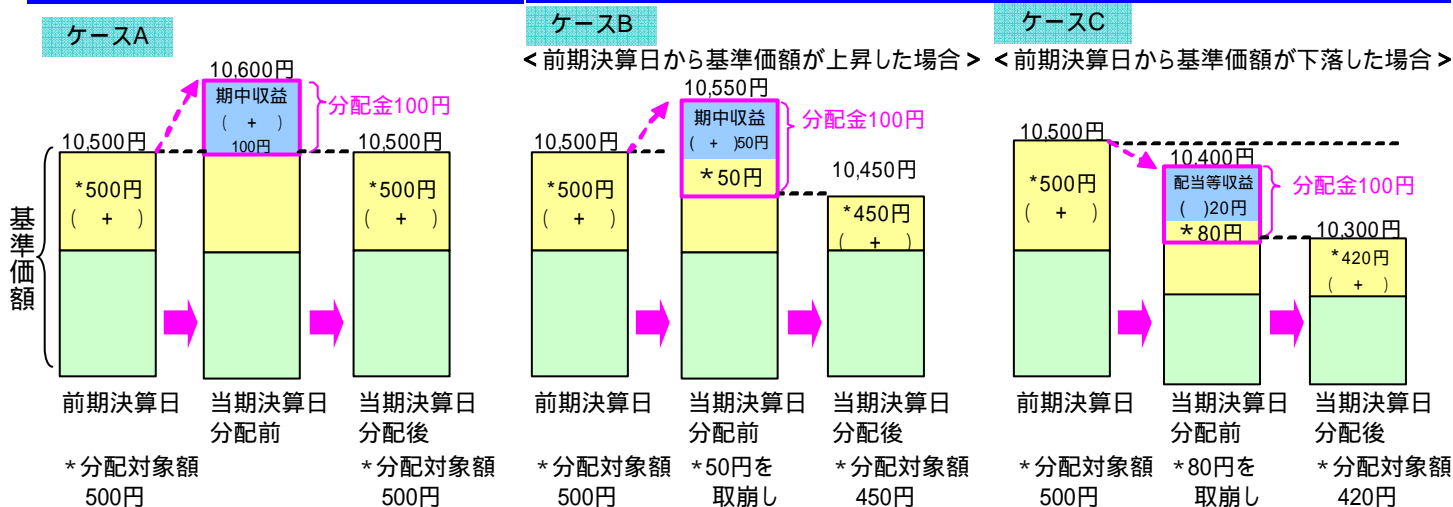
分配金額と基準価額の関係(イメージ)

分配金は、分配方針に基づき、以下の分配対象額から支払われます。

配当等収益(経費控除後)、有価証券売買益・評価益(経費控除後)、分配準備積立金、収益調整金

計算期間中に発生した収益の中から支払われる場合

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



ケースA: 分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差0円 = 100円
 ケースB: 分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差 50円 = 50円
 ケースC: 分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差 200円 = 100円

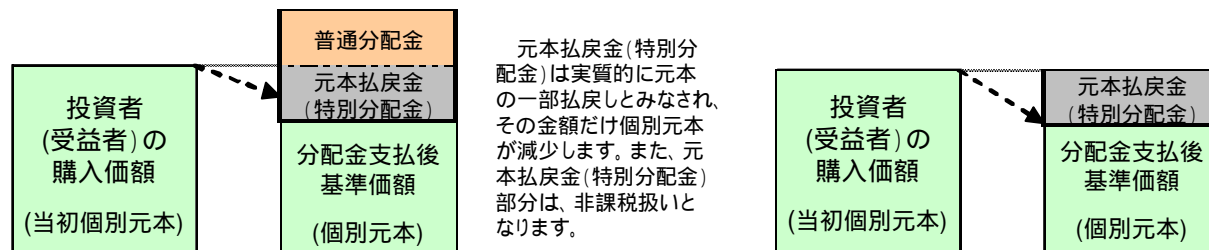
A、B、Cのケースにおいては、分配金受取額はすべて同額ですが、基準価額の増減により、投資信託の損益状況はそれぞれ異なった結果となっています。このように、投資信託の収益については、分配金だけに注目するのではなく、「分配金の受取額」と「投資信託の基準価額の増減額」の合計額でご判断ください。

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ないのでご注意ください。

投資者(受益者)のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないし全部が、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(受益者)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(受益者)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(交付目録見書)をご確認ください。