

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 特化型	
信託期間	無期限（2007年12月7日設定）	
運用方針	主として、MUAM J－REITマザーファンド受益証券への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券への投資を行います。 東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとし、これの中長期的に上回る投資成果をめざします。	
主要運用対象	ベビーファンド	MUAM J－REITマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な組入制限	ベビーファンド	株式への直接投資は行いません。 投資信託証券への実質投資割合に制限を設けません。 外貨建資産への投資は行いません。
	マザーファンド	投資信託証券への投資に制限を設けません。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。
分配方針	経費等控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額とし、分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して委託会社が決定します。 ただし、分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。 分配金額の決定にあたっては、信託財産の成長を優先し、原則として分配を抑制する方針とします。（基準価額水準や市況動向等により変更する場合があります。）	

- ファンドは特化型運用を行います。一般社団法人投資信託協会は信用リスク集中回避を目的とした投資制限（分散投資規制）を設けており、投資対象に支配的な銘柄（寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い銘柄）が存在し、又は存在することとなる可能性が高いものを、特化型としています。
- ファンドは、東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとして運用しております。東証REIT指数（配当込み）には、指数に対する寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。
* 寄与度とは、投資対象候補銘柄の時価総額の合計額における一発行体あたりの時価総額が占める比率または運用管理等に用いる指数における一発行体あたりの構成比率を指します。

運用報告書（全体版）

三菱UFJ <DC>
J－REITファンド



第18期（決算日：2026年1月5日）



受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。
ここに謹んで運用経過等をご報告申し上げます。
今後とも一層のお引き立てを賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



三菱UFJアセットマネジメント

東京都港区東新橋一丁目9番1号
ホームページ <https://www.am.mufg.jp/>

当運用報告書に関するお問い合わせ先

お客さま専用 フリーダイヤル	0120-151034
	（受付時間：営業日の9:00～17:00、 土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く）
お客さまのお取引内容につきましては、お取扱いの販売会社にお尋ねください。	

本資料の表記にあたって

- ・原則として、各表の数量、金額の単位未満は切捨て、比率は四捨五入で表記しておりますので、表中の個々の数字の合計が合計欄の値とは一致しないことがあります。ただし、単位未満の数値については小数を表記する場合があります。
- ・一印は組入れまたは売買がないことを示しています。

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 (分配落)	価 額			東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み)		投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 額	
		税 分	込 配	み 金 期 騰 落	中 率	期 騰 落			中 率
	円			円	%		%	百万円	
14期(2022年1月5日)	19,914			0	17.1	4,576.40	19.3	97.3	16,155
15期(2023年1月5日)	18,876			0	△ 5.2	4,338.43	△ 5.2	97.5	15,710
16期(2024年1月5日)	19,244			0	1.9	4,422.49	1.9	97.8	15,635
17期(2025年1月6日)	18,605			0	△ 3.3	4,253.17	△ 3.8	97.4	14,677
18期(2026年1月5日)	23,127			0	24.3	5,385.71	26.6	97.7	18,581

- (注) 東証REIT指数(配当込み)とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託全銘柄を対象として算出した東証REIT指数に、分配金支払いによる権利落ちの修正を加えた指数です。東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。
- (注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準	価 額		東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み)	投 資 信 託 証 組 入 比 率
		騰 落 率	騰 落 率		
(期 首) 2025年 1 月 6 日	円 18,605	% —	4,253.17	% —	% 97.4
1 月末	19,038	2.3	4,353.85	2.4	97.5
2 月末	19,118	2.8	4,379.01	3.0	96.6
3 月末	19,010	2.2	4,364.91	2.6	97.4
4 月末	19,282	3.6	4,432.20	4.2	97.3
5 月末	19,570	5.2	4,509.55	6.0	96.4
6 月末	20,064	7.8	4,637.86	9.0	97.1
7 月末	21,059	13.2	4,868.04	14.5	97.5
8 月末	21,861	17.5	5,058.84	18.9	97.2
9 月末	21,926	17.9	5,076.28	19.4	97.4
10 月末	22,414	20.5	5,199.57	22.3	97.6
11 月末	23,137	24.4	5,377.31	26.4	98.1
12 月末	23,092	24.1	5,378.09	26.4	97.6
(期 末) 2026年 1 月 5 日	23,127	24.3	5,385.71	26.6	97.7

(注) 騰落率は期首比。

(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

運用経過

第18期：2025年1月7日～2026年1月5日

当期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第18期首	18,605円
第18期末	23,127円
既払分配金	0円
騰落率	24.3%

※分配金再投資基準価額は、分配金が支払われた場合、収益分配金（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、ファンドの運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

※実際のファンドにおいては、分配金を再投資するかどうかについては、受益者のみなさまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、各個人の受益者のみなさまの損益の状況を示すものではない点にご留意ください。

基準価額の動き

基準価額は期間の初めに比べ24.3%の上昇となりました。

ベンチマークとの差異

ファンドの騰落率は、ベンチマークの騰落率（26.6%）を2.3%下回りました。

> 基準価額の主な変動要因**上昇要因**

空室率の低下や賃料の上昇などオフィスビル市況に改善傾向が見られたことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

下落要因

日銀の金融政策修正観測を受けて国内の長期金利が上昇し、Jリート各社の業績への影響が懸念されたことなどが、基準価額の一時的な下落要因となりました。

銘柄要因

上位5銘柄・・・日本都市ファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本ビルファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人

第18期：2025年1月7日～2026年1月5日

▶ 投資環境について

▶ 国内REIT市況

国内REIT市況は上昇しました。

都心部の空室率低下や賃料の上昇に加え、国内株式市況が総じて堅調に推移したことなどが支援材料となり、堅調に推移しました。

▶ 当該投資信託のポートフォリオについて

▶ 三菱UFJ<DC>J-REITファンド

主として、MUAM J-REITマザーファンド受益証券を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます）不動産投資信託証券（J-REIT）に投資し、マザーファンドの組入比率は高水準を維持しました。

▶ MUAM J-REITマザーファンド

東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとし、これを中長期的に上回る投資成果をめざします。

銘柄選定およびポートフォリオの構築は主に、定性的評価・定量的評価を経て行っています。

定性的評価については、事業内容および財務内容などの分析を中心にを行い、定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、投資口価格純資産倍率（PBR）などの分析を行いました。組入銘柄数は40銘柄程度で推移させました。

主な買付銘柄はヒューリックリート投資法人など、主な売却銘柄はインヴィンシブル投資法人などです。

当該投資信託のベンチマークとの差異について

▶ 三菱UFJ <DC> J-REITファンド

ファンドの騰落率は、ベンチマークの騰落率（26.6%）を2.3%下回りました。

マザーファンド保有以外の要因

信託報酬等のコストなどがマイナス要因となりました。

マザーファンド保有による要因

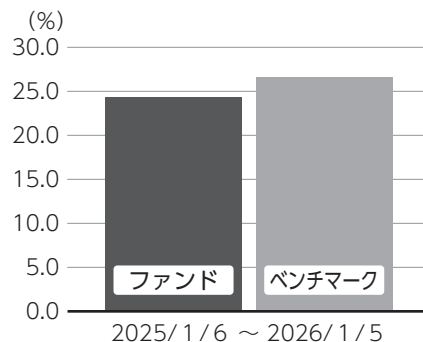
プラス要因

日本都市ファンド投資法人をベンチマークに対してオーバーウェイトとしていたことや、ジャパンリアルエステイト投資法人をベンチマークに対して概ねオーバーウェイトとしていたことがプラスに寄与しました。

マイナス要因

スターツプロシード投資法人、平和不動産リート投資法人をベンチマークに対してややアンダーウェイトとしていたことがマイナスに影響しました。

基準価額（ベビーファンド）と
ベンチマークの対比（騰落率）



分配金について

収益分配金につきましては、基準価額水準、市況動向、分配対象額の水準等を勘案し、次表の通りとさせていただきます。収益分配に充てなかった利益（留保益）につきましては、信託財産中に留保し、運用の基本方針に基づいて運用します。

分配原資の内訳

(単位：円、1万口当たり、税込み)

項 目	第18期 2025年1月7日～2026年1月5日
当期分配金（対基準価額比率）	－（－％）
当期の収益	－
当期の収益以外	－
翌期繰越分配対象額	15,926

(注) 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）に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

(注) 当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

今後の運用方針 (作成対象期間末での見解です。)

▶ 三菱UFJ <DC> J-REIT ファンド

MUAM J-REITマザーファンド受益証券の組入比率は、運用の基本方針にしたがい、引き続き高水準を維持する方針です。

面で割安感のある銘柄への投資を中心にを行います。また、収益動向を重視し、金融政策の動向や市場の流動性なども勘案した上で銘柄選択を行い、パフォーマンスの向上に努めてまいります。

▶ MUAM J-REITマザーファンド

REITの組入比率については、高水準（90%以上）を維持する方針です。

配当利回りや投資口価格純資産倍率（PBR）等のバリュエーション、また物件ポートフォリオのクオリティ等に着目し、安定した分配金が見込め相対的に割安と思われる銘柄への投資ウェイトを高めた運用を行います。

米国を中心とした主要国の景況感や金融政策の動向を注視していく必要がありますが、国内においては賃金上昇を背景とした購買力の高まりもあって景気が底堅く推移しているため、Jリーートの事業環境については良好な状態が当面続くと考えています。また、利上げなど日銀の金融政策についてもマーケットとの対話も含めて慎重に進めていくと考えており、Jリート市況は緩やかな上昇基調を維持するとみています。

このような市場環境に対する見通しのもと、業績が安定的かつバリュエーション

2025年1月7日～2026年1月5日

> 1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a)信 託 報 酬	192	0.933	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率×（期中の日数÷年間日数）
（投 信 会 社）	(90)	(0.439)	ファンドの運用・調査、受託会社への運用指図、基準価額の算出、目論見書等の作成等の対価
（販 売 会 社）	(90)	(0.439)	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
（受 託 会 社）	(11)	(0.055)	ファンドの財産の保管および管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価
(b)売買委託手数料	12	0.060	(b)売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料
（投 資 信 託 証 券）	(12)	(0.060)	
(c)そ の 他 費 用	1	0.003	(c)その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
（監 査 費 用）	(1)	(0.003)	ファンドの決算時等に監査法人から監査を受けるための費用
合 計	205	0.996	

期中の平均基準価額は、20,585円です。

(注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

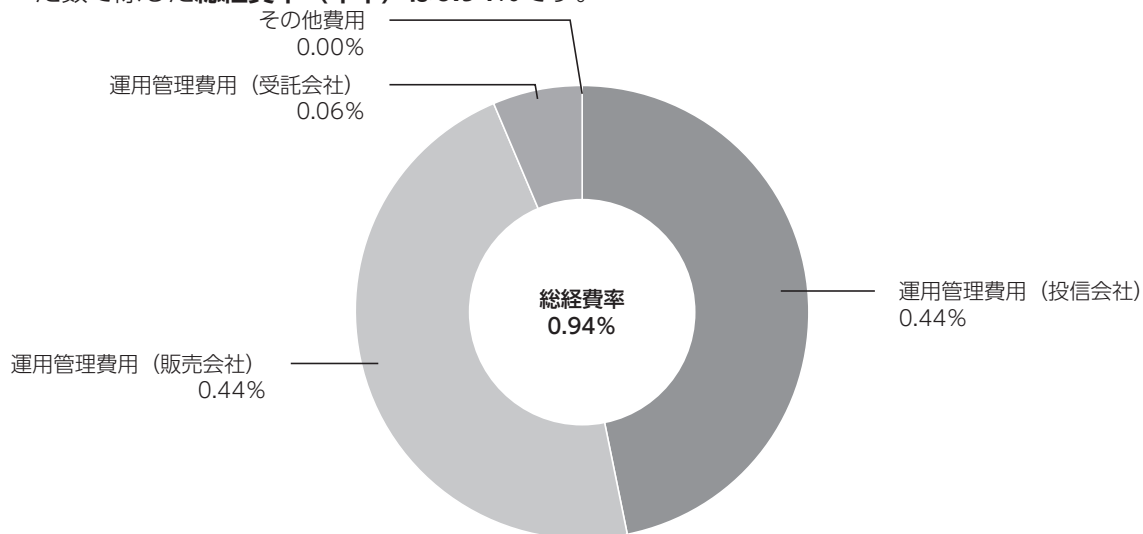
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

(参考情報)

■総経費率

当期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は0.94%**です。



(注) 費用は、1万口当た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) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 前記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

○売買及び取引の状況

(2025年1月7日～2026年1月5日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
MUAM J-REITマザーファンド	400,387	1,665,661	368,381	1,513,948

○利害関係人との取引状況等

(2025年1月7日～2026年1月5日)

利害関係人との取引状況

<三菱UFJ <DC>J-REITファンド>

該当事項はございません。

<MUAM J-REITマザーファンド>

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 10,805	百万円 958	% 8.9	百万円 7,059	百万円 487	% 6.9

平均保有割合 86.2%

※平均保有割合とは、親投資信託の残存口数の合計に対する当該ベビーファンドの親投資信託所有口数の割合。

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

<MUAM J-REITマザーファンド>

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 52

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	9,856千円
うち利害関係人への支払額 (B)	808千円
(B) / (A)	8.2%

(注) 売買委託手数料総額は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものです。

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、当ファンドに係る利害関係人とは三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2026年1月5日現在)

親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
	千口	千口	千円
MUAM J-REITマザーファンド	3,960,720	3,992,725	18,537,825

○投資信託財産の構成

(2026年1月5日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
MUAM J-REITマザーファンド	18,537,825	99.2
コール・ローン等、その他	156,851	0.8
投資信託財産総額	18,694,676	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2026年1月5日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	18,694,676,311
コール・ローン等	156,847,375
MUAM J-REITマザーファンド(評価額)	18,537,825,869
未収利息	3,067
(B) 負債	113,306,144
未払解約金	30,277,424
未払信託報酬	82,775,585
その他未払費用	253,135
(C) 純資産総額(A-B)	18,581,370,167
元本	8,034,522,736
次期繰越損益金	10,546,847,431
(D) 受益権総口数	8,034,522,736口
1万口当たり基準価額(C/D)	23,127円

<注記事項>

- ①期首元本額 7,889,274,472円
 期中追加設定元本額 2,007,838,119円
 期中一部解約元本額 1,862,589,855円
 また、1口当たり純資産額は、期末23,127円です。

②分配金の計算過程

項 目	2025年1月7日～ 2026年1月5日
費用控除後の配当等収益額	714,943,581円
費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益額	966,252,573円
収益調整金額	9,274,862,829円
分配準備積立金額	1,840,020,486円
当ファンドの分配対象収益額	12,796,079,469円
1万口当たり収益分配対象額	15,926円
1万口当たり分配金額	—円
収益分配金金額	—円

○損益の状況 (2025年1月7日～2026年1月5日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	506,293
受取利息	506,293
(B) 有価証券売買損益	3,369,599,327
売買益	3,749,804,194
売買損	△ 380,204,867
(C) 信託報酬等	△ 153,234,233
(D) 当期損益金(A+B+C)	3,216,871,387
(E) 前期繰越損益金	304,345,253
(F) 追加信託差損益金	7,025,630,791
(配当等相当額)	(9,259,917,249)
(売買損益相当額)	(△ 2,234,286,458)
(G) 計(D+E+F)	10,546,847,431
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	10,546,847,431
追加信託差損益金	7,025,630,791
(配当等相当額)	(9,274,862,829)
(売買損益相当額)	(△ 2,249,232,038)
分配準備積立金	3,521,216,640

- (注) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。
 (注) (C)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います。
 (注) (F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

*三菱UFJアセットマネジメントでは本資料のほかに当ファンドに関する情報等の開示を行っている場合があります。詳しくは、取り扱い販売会社にお問い合わせいただくか、当社ホームページ (<https://www.am.mufg.jp/>) をご覧ください。

【お 知 ら せ】

①投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、記載変更を行い、信託約款に所要の変更を行いました。

(2025年4月1日)

②2025年4月に使用開始の交付目論見書、請求目論見書記載の「代表的な資産クラスの騰落率の平均値」について誤りがございました。

誤記載の内容および訂正内容については、下記の通りです。

記

<誤記載の箇所>

交付目論見書、請求目論見書の「ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較」のグラフのうち、「新興国債」の騰落率の「平均値」(2020年2月末～2025年1月末)

<訂正内容>

正: 6.7

誤: 6.6

③MUAM J-REITマザーファンドにおいて、2026年4月1日以降は、三菱UFJ信託銀行からの情報提供が終了となる予定です。

MUAM J-REITマザーファンド

《第21期》決算日2025年3月10日

[計算期間：2024年3月12日～2025年3月10日]

「MUAM J-REITマザーファンド」は、3月10日に第21期の決算を行いました。
以下、法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第21期の運用状況をご報告申し上げます。

運用方針	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券への分散投資を行います。東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとし、これを中長期的に上回る投資成果をめざします。 銘柄選定およびポートフォリオの構築は、定性的評価・定量的評価を経て行います。定性的評価については、事業内容および財務内容等の分析を行います。定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、PBR（株価純資産倍率）等の分析を行います。不動産投資信託証券の組入比率は高位（通常の状態で90%以上）を基本とします。
主要運用対象	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な組入制限	株式及び外貨建資産への投資は行いません。 投資信託証券への投資に制限を設けません。

- ファンドは特化型運用を行います。一般社団法人投資信託協会は信用リスク集中回避を目的とした投資制限（分散投資規制）を設けており、投資対象に支配的な銘柄（寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い銘柄）が存在し、又は存在することとなる可能性が高いものを、特化型としています。
 - ファンドは、東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとして運用しております。東証REIT指数（配当込み）には、指数に対する寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。
- * 寄与度とは、投資対象候補銘柄の時価総額の合計額における一発行体あたりの時価総額が占める比率または運用管理等に用いる指数における一発行体あたりの構成比率を指します。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		東証REIT指数 （配当込み）		投資信託証券 組入比率	純資産額
	円	騰落率	期騰落	中率		
17期(2021年3月10日)	34,809	4.3	4,126.53	3.6	98.1	16,265
18期(2022年3月10日)	35,961	3.3	4,271.99	3.5	97.6	15,937
19期(2023年3月10日)	36,457	1.4	4,279.87	0.2	97.4	16,523
20期(2024年3月11日)	35,730	△2.0	4,143.17	△3.2	97.4	15,375
21期(2025年3月10日)	36,815	3.0	4,240.83	2.4	96.9	15,307

(注) 東証REIT指数（配当込み）とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託全銘柄を対象として算出した東証REIT指数に、分配金支払いによる権利落ちの修正を加えた指数です。東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額	騰 落 率	東 証 R E I T 指 数		投 資 信 託 組 入 比 率
			(配 当 込 み)	騰 落 率	
(期 首) 2024年 3 月 11 日	円 35,730	% —	4,143.17	% —	% 97.4
3 月 末	38,059	6.5	4,410.17	6.4	97.4
4 月 末	38,518	7.8	4,455.74	7.5	97.4
5 月 末	37,247	4.2	4,302.09	3.8	98.2
6 月 末	37,034	3.6	4,277.59	3.2	97.5
7 月 末	37,216	4.2	4,290.75	3.6	97.6
8 月 末	38,427	7.5	4,411.38	6.5	97.1
9 月 末	37,886	6.0	4,339.32	4.7	97.3
10 月 末	37,043	3.7	4,241.80	2.4	97.5
11 月 末	36,656	2.6	4,204.17	1.5	97.8
12 月 末	36,571	2.4	4,205.64	1.5	97.6
2025年 1 月 末	37,862	6.0	4,353.85	5.1	97.7
2 月 末	38,049	6.5	4,379.01	5.7	96.9
(期 末) 2025年 3 月 10 日	36,815	3.0	4,240.83	2.4	96.9

(注) 騰落率は期首比。

○運用経過

●当期中の基準価額等の推移について

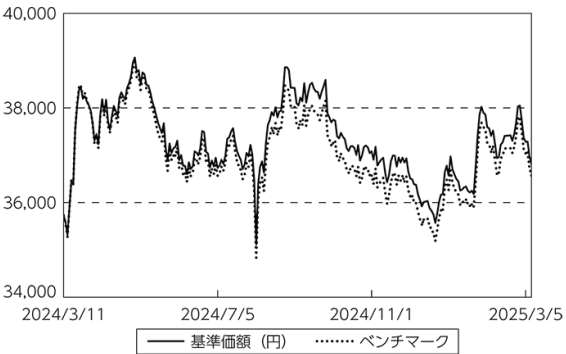
◎基準価額の動き

基準価額は期間の初めに比べ3.0%の上昇となりました。

◎ベンチマークとの差異

ファンドの騰落率は、ベンチマークの騰落率(2.4%)を0.6%上回りました。

基準価額等の推移



(注) ベンチマークは期首の値をファンド基準価額と同一になるよう指数化しています。

●基準価額の主な変動要因

(上昇要因)

空室率の低下や賃料の上昇などオフィスビル市況に改善傾向が見られたことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

(下落要因)

日銀の金融政策修正観測を受けて国内の長期金利が上昇したことなどが、基準価額の一時的な下落要因となりました。

(銘柄要因)

上位5銘柄…日本ビルファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、日本都市ファンド投資法人、積水ハウス・リート投資法人、いちごオフィスリート投資法人

下位5銘柄…星野リゾート・リート投資法人、フロンティア不動産投資法人、産業ファンド投資法人、Oneリート投資法人、日本ホテル&レジデンシャル投資法人

●投資環境について

◎J-REIT市況

- ・J-REIT市況は上昇しました。
- ・日銀の金融政策修正観測を受けて国内の長期金利が上昇したことなどから一時的に下落する局面もあったものの、空室率の低下や賃料の上昇などオフィスビル市況に改善傾向が見られたことなどから上昇しました。

●当該投資信託のポートフォリオについて

- ・銘柄選定およびポートフォリオの構築は主に、定性的評価・定量的評価を経て行っています。
- ・定性的評価については、事業内容および財務内容などの分析を中心に行い、定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、投資口価格純資産倍率（PBR）などの分析を行いました。
- ・組入銘柄数は38～47銘柄程度で推移させました。
- ・主な売買動向については、足下の業績拡大だけでなく、中長期的にはスポンサーであるコールバーグ・クラビス・ロバーツ（KKR）と協業したM&Aなどの戦略にも期待して日本都市ファンド投資法人のウェイトを引き上げたことや、セクター内での各種バリエーションを勘案して、いちごオフィスリート投資法人を全売却したことなどが挙げられます。

●当該投資信託のベンチマークとの差異について（プラス要因）

- ・大和証券オフィス投資法人をベンチマークに対して概ねオーバーウェイトとしていたことや、日本ビルファンド投資法人をベンチマークに対してオーバーウェイトとしていたことがプラスに寄与しました。

（マイナス要因）

- ・星野リゾート・リート投資法人をベンチマークに対して概ねオーバーウェイトとしていたことや、Oneリート投資法人をベンチマークに対してオーバーウェイトとしていたことがマイナスに影響しました。

○今後の運用方針

- ・REITの組入比率については、高水準（90%以上）を維持する方針です。
- ・配当利回りやPBR等のバリュエーション、また物件ポートフォリオのクオリティ等に着目し、安定した配当が見込め相対的に割安と思われる銘柄への投資ウェイトを高めた運用を行います。
- ・国内においては賃金上昇などを背景に、企業業績や景気の拡大が引き続き期待できると考えています。他方、日銀の金融政策については今後も注意を払う必要がありますが、マーケットと

の対話も含めて慎重に進めていくと考えており、国内外の政治動向の不透明感が低下していけば、J-REIT市況も徐々に下値を固める展開になると考えています。

- ・このような市場環境に対する見通しのもと、業績が安定的かつバリュエーション面で割安感のある銘柄への投資を中心に行います。また、収益動向を重視し、金融政策の動向や市場の流動性なども勘案した上で銘柄選択を行い、パフォーマンスの向上に努めてまいります。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年 3 月12日～2025年 3 月10日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料	円 20	% 0.055	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料
(投 資 信 託 証 券)	(20)	(0.055)	
合 計	20	0.055	
期中の平均基準価額は、37,311円です。			

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。
(注) 各比率は 1 万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第 3 位未満は四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2024年3月12日～2025年3月10日)

投資信託証券

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	エスコンジャパンリート投資法人	千口 1	千円 223,965	千口 2	千円 252,692
	サンケイリアルエステート投資法人	—	—	1	147,863
	日本アコモデーションファンド投資法人	—	—	0.2	115,947
		(1)	(—)		
	森ヒルズリート投資法人	1	204,325	—	—
	産業ファンド投資法人	1	139,273	1	126,190
	アドバンス・レジデンス投資法人	—	—	0.2	45,529
		(1)	(—)		
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.1	34,003	0.05	19,716
	G L P投資法人	3	487,319	2	372,514
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.35	95,983	0.05	13,712
	日本プロロジスリート投資法人	0.45	109,624	0.65	161,390
	星野リゾート・リート投資法人	1	375,957	1	212,721
		(0.75)	(—)		
	O n e リート投資法人	1	260,798	1	256,303
	イオンリート投資法人	—	—	0.7	94,049
	ヒューリックリート投資法人	0.1	14,220	0.55	74,325
	日本リート投資法人	—	—	0.25	78,591
		(0.6)	(—)		
	積水ハウス・リート投資法人	—	—	2	190,120
	野村不動産マスターファンド投資法人	1	156,246	1	165,692
	いちごホテルリート投資法人	—	—	2	249,666
	ラサールロジポート投資法人	0.9	130,448	1	196,061
	スターアジア不動産投資法人	0.6	35,328	4	284,390
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.213	21,590	0.45	61,017
		(4)	(340,579)		
	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	0.6	47,990	3	216,317
	三菱地所物流リート投資法人	—	—	0.9	331,067
		(0.5)	(—)		
	C R E ロジスティクスファンド投資法人	2	384,477	1	249,078
	ザイマックス・リート投資法人	0.3	35,928	2	286,809
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	1	145,640	0.5	63,668
	(△ 2)	(△ 340,579)			
日本ビルファンド投資法人	0.11	64,348	0.31	113,942	
	(8)	(—)			
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.27	152,828	1	141,391	
	(6)	(—)			
日本都市ファンド投資法人	6	557,308	1	172,659	
オリックス不動産投資法人	2	342,885	0.3	50,503	

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国 内		千口	千円	千口	千円
	N T T都市開発リート投資法人	2	274,785	0.3	35,078
	東急リアル・エステート投資法人	—	—	0.3	47,322
	ユナイテッド・アーバン投資法人	2	402,838	—	—
	森トラストリート投資法人	—	—	0.6	38,845
	インヴィンシブル投資法人	—	—	2	168,912
	フロンティア不動産投資法人	1 (4)	389,680 (—)	1	125,672
	平和不動産リート投資法人	—	—	0.45	58,568
	日本ロジスティクスファンド投資法人	— (1)	— (—)	—	—
	K D X不動産投資法人	2	315,437	1	187,416
	いちごオフィスリート投資法人	—	—	5	451,681
	大和証券オフィス投資法人	1 (0.61)	472,362 (—)	0.6	176,212
	スターツプロシード投資法人	0.15	29,303	1	186,442
	大和ハウスリート投資法人	2	504,399	0.6	141,694
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	0.2	15,929	—	—
	ジャパンエクセレント投資法人	2	239,063	1	163,605
合 計		41 (28)	6,664,296 (—)	53	6,525,391

(注) 金額は受渡代金。

(注) ()内は分割・合併および償還等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

○利害関係人との取引状況等

(2024年3月12日～2025年3月10日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況 B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況 D	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 6,664	百万円 544	% 8.2	百万円 6,525	百万円 425	% 6.5

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 28

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	8,622千円
うち利害関係人への支払額 (B)	746千円
(B) / (A)	8.7%

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、当ファンドに係る利害関係人とはモルガン・スタンレーMUF G証券です。

○組入資産の明細

(2025年3月10日現在)

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)	当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	千口	千口	千円	%
エスコンジャパンリート投資法人	0.7	0.35	39,375	0.3
サンケイリアルエステート投資法人	2	0.7	57,890	0.4
日本アコモデーションファンド投資法人	0.67	2	260,380	1.7
森ヒルズリート投資法人	0.5	2	273,000	1.8
産業ファンド投資法人	2	2	251,900	1.6
アドバンス・レジデンス投資法人	1	2	299,460	2.0
アクティブ・プロパティーズ投資法人	0.55	0.6	197,100	1.3
GLP投資法人	4	5	678,870	4.4
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.5	0.8	212,800	1.4
日本プロロジスリート投資法人	2	2	598,260	3.9
星野リゾート・リート投資法人	0.25	1	197,500	1.3
Oneリート投資法人	0.8	0.7	163,030	1.1
イオンリート投資法人	0.7	—	—	—
ビューリックリート投資法人	0.5	0.05	6,955	0.0
日本リート投資法人	0.45	0.8	64,320	0.4
積水ハウス・リート投資法人	7	5	410,400	2.7
野村不動産マスターファンド投資法人	3	3	525,540	3.4
いちごホテルリート投資法人	2	—	—	—
ラサールロジポート投資法人	3	3	446,820	2.9
スターアジア不動産投資法人	7	3	165,120	1.1
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.35	4	442,200	2.9
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	2	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人	1	0.75	84,075	0.5
CREロジスティクスファンド投資法人	0.7	1	243,440	1.6
ザイマックス・リート投資法人	2	—	—	—
アドバンス・ロジスティクス投資法人	2	—	—	—
日本ビルファンド投資法人	2	10	1,301,680	8.5
ジャパンリアルエステイト投資法人	1	7	762,850	5.0
日本都市ファンド投資法人	6	10	979,560	6.4
オリックス不動産投資法人	2	4	769,950	5.0
日本プライムリアルティ投資法人	0.7	0.7	236,950	1.5
NTT都市開発リート投資法人	0.7	2	342,420	2.2
東急リアル・エステート投資法人	0.3	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人	2	5	786,500	5.1
森トラストリート投資法人	0.6	—	—	—
インヴィンシブル投資法人	11	9	558,000	3.6
フロンティア不動産投資法人	0.2	4	307,200	2.0
平和不動産リート投資法人	0.45	—	—	—
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.7	2	182,910	1.2
KDX不動産投資法人	4	4	707,070	4.6
いちごオフィスリート投資法人	5	—	—	—
大和証券オフィス投資法人	0.18	1	394,940	2.6
スタートアップリート投資法人	1	0.7	119,070	0.8

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	千口	千口	千円	%
大和ハウスリート投資法人	2	4	927,600	6.1
ジャパン・ホテル・リート投資法人	2	3	208,500	1.4
大和証券リビング投資法人	1	1	96,800	0.6
ジャパンエクセレント投資法人	3	4	526,750	3.4
合 計	口 数 ・ 金 額	105	121	14,827,185
	銘 柄 数<比 率>	47	38	<96.9%>

(注) 比率および合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。
(注) エスコンジャパンリート投資法人、サンケイリアルエステート投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、森ヒルズリート投資法人、産業ファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、アクティビア・プロパティーズ投資法人、G L P投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、日本プロロジスリート投資法人、星野リゾート・リート投資法人、One リート投資法人、ヒューリックリート投資法人、日本リート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人、スターアジア不動産投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本都市ファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、NTT都市開発リート投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、インヴィンシブル投資法人、フロンティア不動産投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、KDX不動産投資法人、大和証券オフィス投資法人、スターツプロシード投資法人、大和ハウスリート投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンエクセレント投資法人につきましては、委託会社の利害関係人である三菱UFJ 信託銀行、三菱UFJ 銀行、三菱UFJ モルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUF G証券が当該ファンドの一般事務受託会社等となっています。(各ファンドで開示されている2024年7月31日時点の有価証券報告書または有価証券届出書等より記載)

純資産総額の10%を超える不動産ファンドに関する組入投資証券の内容
当期末において10%を超える銘柄の組入れはございません。

○投資信託財産の構成 (2025年3月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	14,827,185	96.8
コール・ローン等、その他	486,934	3.2
投資信託財産総額	15,314,119	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年3月10日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	15,314,119,706
コール・ローン等	195,150,769
投資証券(評価額)	14,827,185,000
未収入金	28,850,206
未収配当金	262,931,250
未収利息	2,481
(B) 負債	6,786,969
未払解約金	6,786,969
(C) 純資産総額(A-B)	15,307,332,737
元本	4,157,906,298
次期繰越損益金	11,149,426,439
(D) 受益権総口数	4,157,906,298口
1万口当たり基準価額(C/D)	36,815円

<注記事項>

①期首元本額 4,303,235,417円
 期中追加設定元本額 331,795,591円
 期中一部解約元本額 477,124,710円
 また、1口当たり純資産額は、期末3,6815円です。

②期末における元本の内訳（当親投資信託を投資対象とする投資信託ごとの元本額）
 三菱UFJ <DC> J-REITファンド 3,948,249,608円
 三菱UFJ 6資産バランスファンド（2ヵ月分配型） 70,942,883円
 MUAM J-REITファンド（適格機関投資家転売制限付） 70,702,823円
 三菱UFJ 6資産バランスファンド（成長型） 68,010,984円
 合計 4,157,906,298円

○損益の状況 (2024年3月12日～2025年3月10日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	751,005,824
受取配当金	747,850,710
受取利息	409,534
その他収益金	2,745,812
支払利息	△ 232
(B) 有価証券売買損益	△ 285,890,880
売買益	408,564,541
売買損	△ 694,455,421
(C) 当期損益金(A+B)	465,114,944
(D) 前期繰越損益金	11,072,040,569
(E) 追加信託差損益金	909,691,191
(F) 解約差損益金	△ 1,297,420,265
(G) 計(C+D+E+F)	11,149,426,439
次期繰越損益金(G)	11,149,426,439

(注) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。
(注) (E)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。
(注) (F)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。