ファンドは、特化型運用を行います。

MUFG 三菱UFJアセットマネジメント

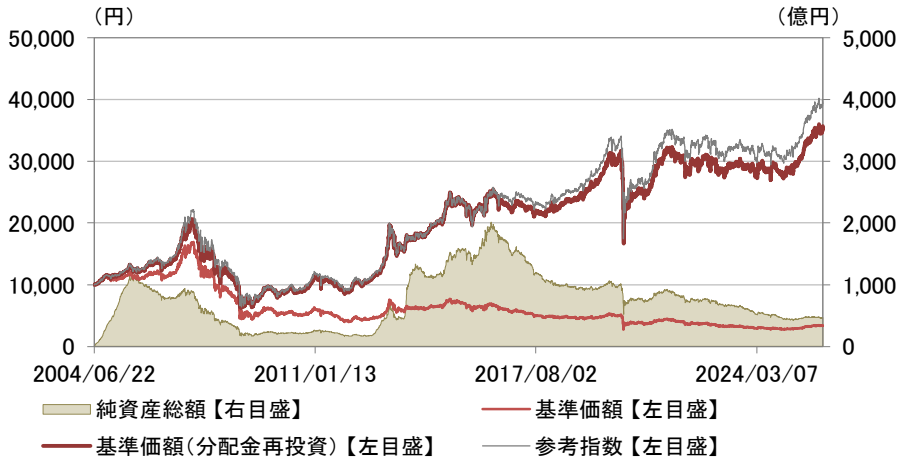
三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型）

月次レポート

2026年
02月27日現在

追加型投信／国内／不動産投信

■基準価額および純資産総額の推移



・基準価額、基準価額（分配金再投資）は、運用管理費用（信託報酬）控除後の値です。
・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
・基準価額（分配金再投資）は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。
・参考指数は、東証REIT指数（配当込み）です。
　参考指数は、当ファンドのベンチマークではありません。
　詳しくは、後記の「本資料で使用している指数について」をご覧ください。
・参考指数は、設定日前営業日を10,000として指数化しています。

■基準価額および純資産総額

基準価額（1万口当たり）	3,375円
前月末比	+55円
純資産総額	462.69億円

■分配金実績（1万口当たり、税引前）

決算期	決算日	分配金
第86期	2026/01/13	20円
第85期	2025/10/10	20円
第84期	2025/07/10	30円
第83期	2025/04/10	30円
第82期	2025/01/10	30円
第81期	2024/10/10	30円
設定来累計		13,550円

・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

■騰落率

	過去1ヵ月	過去3ヵ月	過去6ヵ月	過去1年	過去3年	設定来
ファンド	1.7%	0.3%	6.1%	21.2%	22.1%	251.8%
参考指数	1.8%	0.4%	6.8%	23.3%	24.7%	293.3%

・実際のファンドでは、課税条件によってお客さま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。
・設定来のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。
・分配金実績がある場合は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

■資産構成

	比率
実質国内REIT	96.8%
内　現物	96.8%
内　先物	0.0%
コールローン他	3.2%

■用途別組入比率

用途	比率
1 各種・分散投資型	26.8%
2 オフィス	25.6%
3 工業用	20.5%
4 住宅用	8.5%
5 店舗用	8.5%
6 ホテル・リゾート	6.9%

■組入上位10銘柄

組入銘柄数: 41銘柄

銘柄	比率	東証REIT指数構成比	（参考）予想配当利回り
1 日本ビルファンド投資法人	7.2%	7.5%	3.4%
2 日本都市ファンド投資法人	6.9%	5.4%	4.9%
3 GLP投資法人	5.4%	3.9%	4.8%
4 ジャパンリアルエステイト投資法人	5.3%	5.7%	3.9%
5 日本プロロジスリート投資法人	4.7%	4.0%	4.2%
6 大和ハウスリート投資法人	4.5%	3.5%	5.1%
7 オリックス不動産投資法人	4.1%	3.6%	4.6%
8 ユナイテッド・アーバン投資法人	3.6%	3.7%	4.9%
9 産業ファンド投資法人	3.5%	2.4%	5.7%
10 ヒューリックリート投資法人	3.5%	1.3%	4.7%

■【参考】予想配当利回り

ファンド平均	東証REIT指数
4.4%	4.6%

・各銘柄の予想配当利回りは日経NEEDSのデータを基に算出しています。なお、予想配当利回りが取得できない場合は、実績配当利回りを表示しています。
・「ファンド平均」は、各銘柄の予想配当利回りを純資産総額に対する組入比率で加重平均して算出しています。よって当ファンドの将来の分配をお約束するものではありません。
・「東証REIT指数」は、東京証券取引所に上場するREIT全銘柄の予想配当利回りを時価総額加重平均で算出しています。

・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。・コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。・用途は、GICS（世界産業分類基準）で分類しています。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型）

月次レポート

2026年
02月27日現在

追加型投信／国内／不動産投信

■運用担当者コメント（マザーファンドベース）

今月の東証REIT指数（配当込み）は上昇しました。東京都心5区のオフィスビル空室率（三鬼商事調べ）が11ヵ月連続で低下して募集賃料の上昇傾向が継続したことや、2月8日に投開票が行われた衆議院選挙において自民党が大勝したことで政局運営の不確実性が後退し、長期金利が低下に転じたことなどが好感されました。なお、今月はMIRARTH不動産投資法人、日本リート投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人が公募増資を発表しました。銘柄別の月間騰落率（配当込み）では、上位はヘルスケア＆メディカル投資法人、星野リゾート・リート投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人などで、下位は阪急阪神リート投資法人、日本リート投資法人、サンケイリアルエステート投資法人などでした。今月の主な売買動向については、セクター内での各種バリュエーションを勘案してSOSiLA物流リート投資法人を新規に組み入れたことや、友好的な投資口公開買付（TOB）をきっかけとして年明け以降に投資口価格が大幅に上昇してきたサンケイリアルエステート投資法人のウェイトを引き下げたことなどが挙げられます。
米国を中心とした主要国の景況感や金融政策の動向に加えて、中東の地政学リスクなども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。今後の運用方針については、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ます。（運用主担当者：黒木 康之）

・市況の変動等により方針通りの運用が行われない場合があります。

■本資料で使用している指数について
・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。

■GICS(世界産業分類基準)について
・Global Industry Classification Standard(″GICS″)は、MSCI Inc.とS&P(Standard & Poor's)が開発した業種分類です。GICSに関する知的財産所有権はMSCI Inc.およびS&Pに帰属します。

三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型）

追加型投信／国内／不動産投信

ファンドの目的・特色

■ファンドの目的

わが国の不動産投資信託証券（J－REIT）を実質的な主要投資対象とし、分散投資を行うことにより、中長期的な値上がり益の獲得をめざします。

■ファンドの特色

・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）を主要投資対象とします。

※不動産投資信託証券とは、不動産投資法人の投資証券または不動産投資信託の受益証券をいいます。多数の投資家から資金を集めて不動産を所有、管理、運営し、そこから生じる賃貸料収入や売却益を投資家に分配する商品で、一般的にREIT（リート：Real Estate Investment Trust）と呼ばれています。分配金の原資は主に多数の物件からの賃貸料収入などです。J－REITはその日本版という意味です。

・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、信託財産の中長期的な成長を目標として運用を行います。

・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を基本とします。

・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。

＊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。

■ファンドの仕組み

・運用は主に三菱UFJ Jリートマザーファンド2004への投資を通じて、わが国の不動産投資信託証券へ実質的に投資するファミリーファンド方式により行います。

■分配方針

・年4回の決算時（1・4・7・10月の各10日（休業日の場合は翌営業日））に分配を行います。
・分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。
・原則として、配当等収益や分配対象額の水準等を考慮し、安定した分配を継続することをめざします。
・分配対象収益が少額の場合は、分配を行わないことがあります。また、基準価額水準、運用状況等によっては安定した分配とならないことがあります。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。

投資リスク

市況動向および資金動向等により、上記のような運用が行えない場合があります。

■基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、組み入れている有価証券等の価格変動による影響を受けますが、これらの運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。
したがって、投資者のみなさまの投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
投資信託は預貯金と異なります。
ファンドの基準価額の変動要因として、主に以下のリスクがあります。

価格変動リスク	一般に、不動産投資信託証券の価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券の価格の下落は基準価額の下落要因となります。
信用リスク	組入有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等には、当該組入有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払い・償還金の支払いが滞ることがあります。
流動性リスク	有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。また、不動産投資信託証券は、株式と比べ市場規模が小さく、一般的に取引量も少ないため、流動性リスクも高い傾向にあります。

■その他の留意点

・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。
・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けが中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。
・収益分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。
投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な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。
収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。
・ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行います。そのため、ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドの追加設定・解約によってマザーファンドに売買が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響する場合があります。
・投資判断によっては特定の銘柄に集中投資することがあります。その場合、より多くの銘柄に分散投資する投資信託と比べて、上記のリスクの影響が大きくなる可能性があります。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型）

追加型投信／国内／不動産投信

手続・手数料等

■お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
購入価額	購入申込受付日の基準価額 ※基準価額は1万口当たりで表示されます。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。
換金単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
換金価額	換金申込受付日の基準価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目から販売会社においてお支払いします。
申込締切時間	原則として、午後3時30分までに販売会社が受付けたものを当日の申込分とします。 なお、販売会社によっては異なる場合があります。
換金制限	ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金のお申込み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及び取消し	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があります。
信託期間	無期限（2004年6月22日設定）
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。
決算日	毎年1・4・7・10月の10日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年4回の決算時に分配を行います。 販売会社との契約によっては、収益分配金の再投資が可能です。
課税関係	課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人受益者については、収益分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。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。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。販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にご確認ください。NISAの概要等については、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。税法が改正された場合等には、変更となることがあります。

■ファンドの費用

お客さまが直接的に負担する費用	
購入時手数料	購入価額に対して、上限3.3%（税抜 3%）（販売会社が定めます） （購入される販売会社により異なります。くわしくは、販売会社にご確認ください。）
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）	日々の純資産総額に対して、年率1.1%（税抜 年率1%）をかけた額 ※上場投資信託（リート）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。
その他の費用・手数料	監査法人に支払われるファンドの監査費用・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・有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用・その他信託事務の処理にかかる諸費用等についてもファンドが負担します。 ※上記の費用・手数料については、売買条件等により異なるため、あらかじめ金額または上限額等を記載することはできません。

※運用管理費用（信託報酬）および監査費用は、日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。毎決算時または償還時にファンドから支払われます。

※上記の費用（手数料等）については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。
なお、ファンドが負担する費用（手数料等）の支払い実績は、交付運用報告書に開示されていますのでご参照ください。

本資料のご利用にあたっての注意事項等

●本資料は、三菱UFJアセットマネジメントが作成した資料です。投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書（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。●本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。●本資料は信頼できると判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性等を保証するものではありません。●本資料中のグラフ・数値等は、過去の実績・状況であり、将来の市場環境等や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●投資信託は、預金等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。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。●投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

●委託会社（ファンドの運用の指図等）
三菱UFJ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404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

＜ホームページアドレス＞ https://www.am.mufg.jp/
＜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）

●受託会社（ファンドの財産の保管・管理等）
三菱UFJ信託銀行株式会社

ご購入の際には、必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

2026年02月27日現在

販売会社情報一覧表

投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は下記の販売会社まで

ファンド名称：三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型）

商号	登録番号等		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
株式会社イオン銀行（委託金融商品取引業者　マネックス証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第633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	○		○	○
株式会社SBI新生銀行（委託金融商品取引業者　株式会社SBI証券）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第10号	○		○	
株式会社SBI新生銀行（委託金融商品取引業者　マネックス証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第10号	○		○	
株式会社鹿児島銀行	登録金融機関	九州財務局長（登金）第2号	○			
九州FG証券株式会社	金融商品取引業者	九州財務局長（金商）第18号	○			
株式会社静岡銀行	登録金融機関	東海財務局長（登金）第5号	○		○	
株式会社七十七銀行	登録金融機関	東北財務局長（登金）第5号	○		○	
七十七証券株式会社	金融商品取引業者	東北財務局長（金商）第37号	○			
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長（金商）第140号	○	○	○	○
株式会社徳島大正銀行	登録金融機関	四国財務局長（登金）第10号	○			
八十二証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第21号	○	○		
株式会社八十二長野銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第49号	○		○	
株式会社八十二長野銀行（委託金融商品取引業者　八十二証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第49号	○		○	
株式会社肥後銀行（委託金融商品取引業者　九州FG証券株式会社）	登録金融機関	九州財務局長（登金）第3号	○			
PayPay証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第2883号	○			
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第164号	○		○	
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	○	○	○	○
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第5号	○		○	○
三菱UFJ　eスマート証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第61号	○	○	○	○
三菱UFJ信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長（登金）第33号	○	○	○	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第2336号	○	○	○	○
moomoo証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第3335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	○	○	○	○

・商号欄に＊の表示がある場合は取次販売会社です。・商号欄に（※）の表示がある場合は新規申込のお取扱いを中止しております。