

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（2004年6月22日設定）	
運用方針	主として、三菱UFJ Jリートマザーファンド2004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、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。	
主要運用対象	ベビーファンド	三菱UFJ Jリートマザーファンド2004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	投資信託証券への実質投資割合に制限を設けません。 株式および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。 株式および外貨建資産への投資は行いません。
分配方針	毎年4回決算（原則として1、4、7、10月の各10日。ただし、10日が休業日の場合は翌営業日とします。）を行い、基準価額水準、市況動向等を勘案して分配を行う方針です。 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。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。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。	

◆ファンドは特化型運用を行います。一般社団法人資産運用業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、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）に投資します。わが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券には、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 Jリートオープン
（3ヵ月決算型）

第86期（決算日：2026年1月13日）

第87期（決算日：2026年4月10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。

ファンドマネージャーのコメント

当期間の運用で主眼においたポイントをご説明させていただきます。

■投資環境

- ・当期間の国内REIT市況は上昇した後、期間末にかけて調整するなど振れ幅の大きい展開となりました。前半を中心に国内REIT市況が上昇した背景としては、東京都心5区のオフィスビル空室率（三鬼商事調べ）は低下基調を辿り、同時に賃料上昇が継続するなどJリートを取り巻くファンダメンタルズが総じて堅調に推移したことに加えて、高市連立政権が発足して積極財政など政策運営への期待が高まったことなどが挙げられます。しかし、期間末にかけては米国とイスラエルによるイラン攻撃を受けて中東地域の地政学リスクが高まり、エネルギー供給が滞ることへの警戒感に加えて、景気と物価の先行き不透明感が広がったことで投資家のリスク回避姿勢が強まった結果、国内REIT市況も下落に転じました。

■ポートフォリオ構築についての考え方

- ・こうしたマーケット環境において、ファンドの運用にあたっては配当利回りや投資口価格純資産倍率（PBR）など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などに着目し、分配金水準の維持・成長が見込め相対的に割安と考えられる銘柄を中心に、投資口価格の評価向上に資する新たな施策が期待できる銘柄への投資も行っていました。銘柄選別におきましては、業績動向や各種バリュエーションのみならず、金融政策の動向や市場の流動性なども勘案しました。

■運用環境の見直しおよび今後の運用方針

- ・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続くと思われま

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見られ、大きな懸念材料にはならないとみています。したがって、中期的には国内REIT市況は緩やかな上昇基調を維持すると判断していますが、短期的にはイラン情勢が落ち着きを取り戻すまでは上値が重い展開になると考えています。

- ・国内REIT市況を取り巻くこのような外部環境を考慮し、とりわけ目先は地政学リスクによる先行き不透明感が強いことから、当面のファンド運用においては特定のセクターに過度に偏ることなくバランスの取れた運用を行う方針です。その上でオフィス・セクターを中心に賃料引き上げによる業績伸長が期待できる銘柄や、保有物件の入替えや効果的な公募増資など経営の変化が期待できる銘柄を重視したポートフォリオを構築いたします。また、スポンサーのサポート体制にも着目しながらJリート各社に対する綿密な調査を継続することにより、個別銘柄ごとの業績動向や成長性を慎重に見極めて選別投資を行います。加えて、市場の流動性や日銀の金融政策が変化していく可能性などにも目を配りパフォーマンスの向上に努めてまいります。



運用担当者
黒木 康之

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10期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			(参 考 指 数) 東証REIT指数(配当込み)		投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 額
	(分配落)	税 分 配 金	期 騰 落 率	期 騰 落 率	中 率		
	円	円	%		%	%	百万円
78期(2024年1月10日)	3,072	60	△0.9	4,403.44	△0.8	98.1	56,957
79期(2024年4月10日)	3,020	60	0.3	4,389.12	△0.3	98.0	53,424
80期(2024年7月10日)	2,866	60	△3.1	4,253.53	△3.1	98.3	50,065
81期(2024年10月10日)	2,870	30	1.2	4,283.04	0.7	97.8	49,049
82期(2025年1月10日)	2,760	30	△2.8	4,194.28	△2.1	97.4	43,982
83期(2025年4月10日)	2,844	30	4.1	4,386.15	4.6	97.9	43,416
84期(2025年7月10日)	2,969	30	5.5	4,664.62	6.3	98.3	44,909
85期(2025年10月10日)	3,202	20	8.5	5,073.06	8.8	97.7	46,714
86期(2026年1月13日)	3,416	20	7.3	5,453.40	7.5	97.8	47,768
87期(2026年4月10日)	3,222	20	△5.1	5,184.16	△4.9	97.2	43,860

(注) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(注) 基準価額動向の理解に資するため、参考指数を掲載しておりますが、当ファンドのベンチマークではありません。

(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J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社(以下「J P X」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J P X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。

○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決 算 期	年 月 日	基 準 価 額		(参 考 指 数) 東証REIT指数(配当込み)		投 資 信 託 組 入 比 率
			騰 落 率		騰 落 率	
第86期	(期 首) 2025年10月10日	円 3,202	% —		% —	% 97.7
	10月末	3,280	2.4	5,199.57	2.5	97.6
	11月末	3,386	5.7	5,377.31	6.0	98.1
	12月末	3,379	5.5	5,378.09	6.0	97.7
	(期 末) 2026年1月13日	3,436	7.3	5,453.40	7.5	97.8
第87期	(期 首) 2026年1月13日	3,416	—	5,453.40	—	97.8
	1月末	3,320	△2.8	5,305.81	△2.7	97.6
	2月末	3,375	△1.2	5,400.52	△1.0	96.8
	3月末	3,131	△8.3	5,002.08	△8.3	97.2
	(期 末) 2026年4月10日	3,242	△5.1	5,184.16	△4.9	97.2

(注) 期末基準価額は分配金込み、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86期～第87期：2025年10月11日～2026年4月10日

▶ 当作成期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第 86 期 首	3,202円
第 87 期 末	3,222円
既払分配金	40円
騰 落 率	1.8%

(分配金再投資ベース)

※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1.8%（分配金再投資ベース）の上昇となりました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

都心部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に加え、高市連立政権が発足して積極財政など政策運営への期待が高まっ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

米国とイスラエルによるイラン攻撃を受けて中東地域の地政学リスクが高まり、投資家のリスク回避姿勢が強まったことなどが、基準価額の下落要因となりました。

銘柄要因

- 上位5銘柄・・・サンケイリアルエステート投資法人、日本都市ファンド投資法人、産業ファンド投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
- 下位5銘柄・・・G L P投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、インヴィンシブル投資法人、大和証券オフィス投資法人、霞ヶ関ホテルリート投資法人

第86期～第87期：2025年10月11日～2026年4月10日

投資環境について

国内REIT市況

国内REIT市況は上昇した後、期間末にかけて調整するなど振れ幅の大きい展開となりました。

期間の初めから2026年2月にかけては、都心部の空室率低下や賃料の上昇に加え、高市連立政権が発足して積極財政など政

策運営への期待が高まったことなどが支援材料となり、上昇しました。

3月以降は、米国とイスラエルによるイラン攻撃を受けて中東地域の地政学リスクが高まり、投資家のリスク回避姿勢が強まった結果、下落に転じました。

当該投資信託のポートフォリオについて

三菱UFJ リートオープン（3ヵ月決算型）

主として、三菱UFJ リートマザーファンド2004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）に投資しています。J-REITの実質組入比率は高水準（90%以上）を維持しました。

組入銘柄数は40～41銘柄程度で推移させました。

主な買付銘柄は「大和ハウスリート投資法人」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。

三菱UFJ リートマザーファンド2004

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。

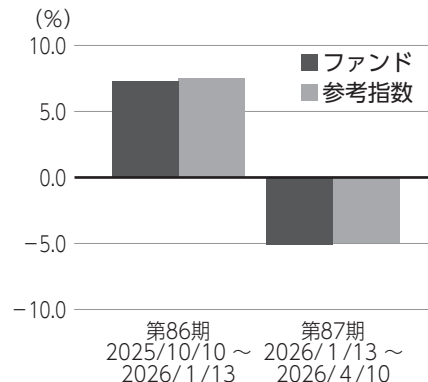
定性的評価については、事業内容および財務内容などの分析を中心に行い、定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、投資口価格純資産倍率（PBR）などの分析を行いました。

第86期～第87期：2025/10/11～2026/4/10

当該投資信託のベンチマークとの差異について

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。右記のグラフは当ファンド（ベビーファンド）の基準価額と参考指数の騰落率との対比です。参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

基準価額と参考指数の対比（騰落率）



※ファンドの騰落率は分配金込みで計算しています。

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86期	第87期
	2025年10月11日～2026年1月13日	2026年1月14日～2026年4月10日
当期分配金（対基準価額比率）	20 (0.582%)	20 (0.617%)
当期の収益	20	20
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	740	759

（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 Jリートオープン（3ヵ月決算型）

三菱UFJ Jリートマザーファンド2004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。

▶三菱UFJ Jリートマザーファンド2004

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リークの事業環境については良好な状態が続くと思われま。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見られ、大きな懸念材料にはならないとみています。したがって、中期的には国内REIT市況は緩やかな

上昇基調を維持すると判断していますが、短期的にはイラン情勢が落ち着きを取り戻すまでは上値が重い展開になると考えています。

国内REIT市況を取り巻くこのような外部環境を考慮し、とりわけ目先は地政学リスクによる先行き不透明感が強いことから、当面のファンド運用においては特定のセクターに過度に偏ることなくバランスの取れた運用を行う方針です。その上でオフィス・セクターを中心に賃料引き上げによる業績伸長が期待できる銘柄や、保有物件の入替えや効果的な公募増資など経営の変化が期待できる銘柄を重視したポートフォリオを構築いたします。また、スポンサーのサポート体制にも着目しながらJリート各社に対する綿密な調査を継続することにより、個別銘柄ごとの業績動向や成長性を慎重に見極めて選別投資を行います。加えて、市場の流動性や日銀の金融政策が変化していく可能性などにも目を配りパフォーマンスの向上に努めてまいります。

2025年10月11日～2026年4月10日

1万口当たりの費用明細

項目	第86期～第87期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	18	0.549	(a) 信託報酬 = 作成期中の平均基準価額 × 信託報酬率 × (作成期中の日数 ÷ 年間日数)
（投信会社）	(9)	(0.274)	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）	(8)	(0.247)	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）	(1)	(0.027)	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	1	0.027	(b) 売買委託手数料 = 作成期中の売買委託手数料 ÷ 作成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）	(1)	(0.027)	
(c) その他費用	0	0.002	(c) その他費用 = 作成期中のその他費用 ÷ 作成期中の平均受益権口数
（監査費用）	(0)	(0.002)	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	19	0.578	

作成期中の平均基準価額は、3,323円です。

(注) 作成期間の費用（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。

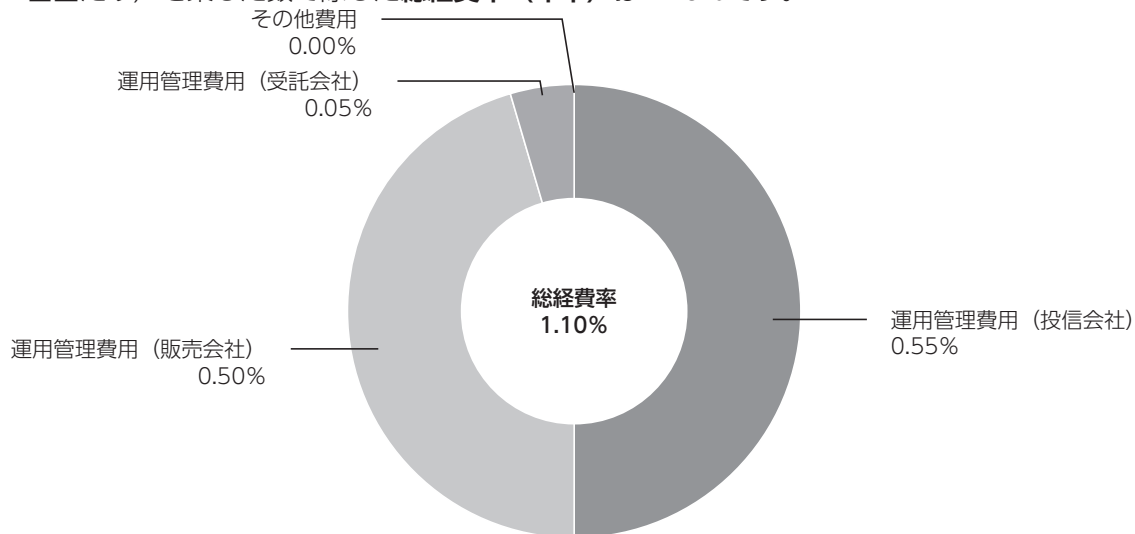
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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）を作成期間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

当作成対象期間の運用・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。）を作成期中の平均受益権口数に作成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1.10%**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10月11日～2026年4月10日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第86期～第87期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	48,809	212,468	967,034	4,256,227

○利害関係人との取引状況等

(2025年10月11日～2026年4月10日)

利害関係人との取引状況

<三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型）>

該当事項はございません。

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

区 分	第86期～第87期					
	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 10,330	百万円 562	5.4	百万円 13,977	百万円 1,367	9.8

平均保有割合 82.2%

※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

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

種 類	第86期～第87期	
	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	第86期～第87期
売買委託手数料総額 (A)	12,671千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,047千円
(B) / (A)	8.3%

(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4月10日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第85期末	第87期末	
	口 数	口 数	評 価 額
	千口	千口	千円
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	11,072,498	10,154,273	43,752,732

○投資信託財産の構成

(2026年4月10日現在)

項 目	第87期末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	43,752,732	98.8
コール・ローン等、その他	535,796	1.2
投資信託財産総額	44,288,528	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第86期末	第87期末
	2026年1月13日現在	2026年4月10日現在
	円	円
(A) 資産	48,258,225,768	44,288,528,029
コール・ローン等	266,878,856	227,743,235
三菱UFJ リートマザーファンド2004(評価額)	47,655,209,846	43,752,732,312
未収入金	336,131,847	308,048,027
未収利息	5,219	4,455
(B) 負債	489,531,734	427,541,106
未払収益分配金	279,709,187	272,275,740
未払解約金	73,602,448	35,276,518
未払信託報酬	135,839,777	119,653,850
その他未払費用	380,322	334,998
(C) 純資産総額(A-B)	47,768,694,034	43,860,986,923
元本	139,854,593,993	136,137,870,214
次期繰越損益金	△ 92,085,899,959	△ 92,276,883,291
(D) 受益権総口数	139,854,593,993口	136,137,870,214口
1万口当たり基準価額(C/D)	3.416円	3.222円

○損益の状況

項 目	第86期	第87期
	2025年10月11日～ 2026年1月13日	2026年1月14日～ 2026年4月10日
	円	円
(A) 配当等収益	295,966	319,727
受取利息	295,966	319,727
(B) 有価証券売買損益	3,372,017,891	△ 2,237,793,321
売買益	3,470,280,958	33,635,796
売買損	△ 98,263,067	△ 2,271,429,117
(C) 信託報酬等	△ 136,220,099	△ 119,988,848
(D) 当期損益金 (A + B + C)	3,236,093,758	△ 2,357,462,442
(E) 前期繰越損益金	△ 3,757,348,872	△ 772,634,303
(F) 追加信託差損益金	△ 91,284,935,658	△ 88,874,510,806
(配当等相当額)	(9,892,736,052)	(9,635,446,255)
(売買損益相当額)	(△101,177,671,710)	(△98,509,957,061)
(G) 計 (D + E + F)	△ 91,806,190,772	△ 92,004,607,551
(H) 収益分配金	△ 279,709,187	△ 272,275,740
次期繰越損益金 (G + H)	△ 92,085,899,959	△ 92,276,883,291
追加信託差損益金	△ 91,284,935,658	△ 88,874,510,806
(配当等相当額)	(9,894,286,185)	(9,636,704,243)
(売買損益相当額)	(△101,179,221,843)	(△98,511,215,049)
分配準備積立金	467,210,371	704,486,194
繰越損益金	△ 1,268,174,672	△ 4,106,858,679

(注) (B) 有価証券売買損益は各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。

<注記事項>

① 作成期首（前作成期末）元本額 145,874,690,243円

 作成期中追加設定元本額 3,615,167,595円

 作成期中一部解約元本額 13,351,987,624円

 また、1口当たり純資産額は、作成期末0.3222円です。

② 純資産総額が元本額を下回っており、その差額は92,276,883,291円です。

③ 分配金の計算過程

項 目	2025年10月11日～ 2026年1月13日	2026年1月14日～ 2026年4月10日
費用控除後の配当等収益額	453,931,054円	526,076,729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	－円	－円
収益調整金額	9,894,286,185円	9,636,704,243円
分配準備積立金額	292,988,504円	450,685,205円
当ファンドの分配対象収益額	10,641,205,743円	10,613,466,177円
1万口当たり収益分配対象額	760円	779円
1万口当たり分配金額	20円	20円
収益分配金金額	279,709,187円	272,275,740円

○分配金のお知らせ

	第86期	第87期
1万円当たり分配金（税込み）	20円	20円

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。
- ・分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となります。分配後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）となり、残りの額が普通分配金となります。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時に個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。

*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投資信託約款に記載された「一般社団法人投資信託協会」を、「一般社団法人資産運用業協会」に記載変更を行いました。
一般社団法人資産運用業協会設立準備法人を吸収合併継続法人、一般社団法人日本投資顧問業協会と一般社団法人投資信託協会を吸収合併消滅法人として2026年4月1日付で合併し、「一般社団法人資産運用業協会」に名称を変更することとなったため、投資信託約款に所要の変更を行いました。
(2026年4月1日)
- ②三菱UFJ リートマザーファンド2004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りました。

三菱UFJ Jリートマザーファンド2004

《第22期》決算日2026年4月10日

[計算期間：2025年4月11日～2026年4月10日]

「三菱UFJ Jリートマザーファンド2004」は、4月10日に第22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22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。 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	投資信託証券への投資に制限を設けません。 株式および外貨建資産への投資は行いません。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		（参考指数） 東証REIT指数(配当込み)		投資信託 証券組入比	純総 資産額
	期騰落	中率	期騰落	中率		
	円	%		%	%	百万円
18期(2022年4月11日)	36,487	0.8	4,506.76	0.9	98.7	88,345
19期(2023年4月10日)	34,862	△ 4.5	4,251.14	△ 5.7	98.5	78,105
20期(2024年4月10日)	36,425	4.5	4,389.12	3.2	98.3	65,819
21期(2025年4月10日)	36,557	0.4	4,386.15	△ 0.1	98.2	53,164
22期(2026年4月10日)	43,088	17.9	5,184.16	18.2	97.5	53,272

(注) 基準価額動向の理解に資するため、参考指数を掲載しておりますが、当ファンドのベンチマークではありません。

(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J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」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J P X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		(参 考 指 数) 東証REIT指数(配当込み)		投 資 信 託 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
(期首) 2025年4月10日	円	%		%	%
4月末	36,557	—	4,386.15	—	98.2
5月末	36,908	1.0	4,432.20	1.0	97.6
6月末	37,485	2.5	4,509.55	2.8	98.1
7月末	38,460	5.2	4,637.86	5.7	97.8
8月末	40,414	10.6	4,868.04	11.0	97.6
9月末	41,989	14.9	5,058.84	15.3	97.5
10月末	42,143	15.3	5,076.28	15.7	97.7
11月末	43,129	18.0	5,199.57	18.5	97.8
12月末	44,573	21.9	5,377.31	22.6	98.4
2026年1月末	44,523	21.8	5,378.09	22.6	97.9
2月末	44,034	20.5	5,305.81	21.0	97.8
3月末	44,806	22.6	5,400.52	23.1	97.1
(期末) 2026年4月10日	41,602	13.8	5,002.08	14.0	97.4
	43,088	17.9	5,184.16	18.2	97.5

(注) 騰落率は期首比。

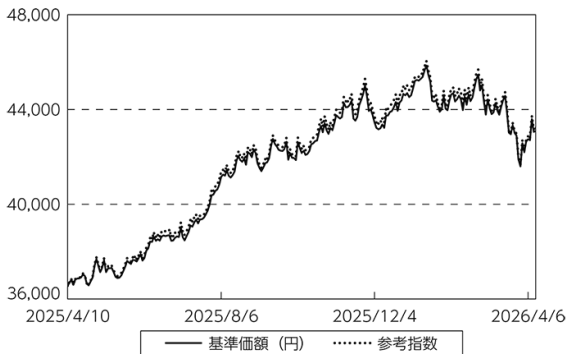
○運用経過

●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17.9%の上昇となりました。

基準価額等の推移



(注) 参考指数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)

都心部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に加え、高市連立政権が発足して積極財政など政策運営への期待が高まっ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)

米国とイスラエルによるイラン攻撃を受けて中東地域の地政学リスクが高まり、投資家のリスク回避姿勢が強まったことなどが、基準価額の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、ユナイテッド・アーバン投資法人、KDX不動産投資法人、サンケイリアルエステイト投資法人

下位4銘柄…霞ヶ関ホテルリート投資法人、平和不動産リート投資法人、SOSiLA物流リート

投資法人、エスコンジャパンリート投資法人

●投資環境について

◎国内REIT市況

- ・国内REIT市況は上昇した後、期間末にかけて調整するなど振れ幅の大きい展開となりました。
- ・期間の初めから2026年2月にかけては、都心部の空室率低下や賃料の上昇に加え、高市連立政権が発足して積極財政など政策運営への期待が高まったことなどが支援材料となり、上昇しました。
- ・3月以降は、米国とイスラエルによるイラン攻撃を受けて中東地域の地政学リスクが高まり、投資家のリスク回避姿勢が強まった結果、下落に転じました。

●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37～41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。

○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リーートの事業環境については良好な状態が続くと思われまます。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見られ、大きな懸念材料にはならないとみています。したがって、中期的には国内REIT市況は緩やかな上昇基調を維持すると判断していますが、短期的にはイラン情勢が落ち着きを取り戻すまでは上値が重い展開になると考えています。
- ・国内REIT市況を取り巻くこのような外部環境を考慮し、とりわけ目先は地政学リスクによる先行き不透明感が強いことから、当面のファンド運用においては特定のセクターに過度に偏ることなくバランスの取れた運用を行う方針です。その上でオフィス・セクターを中心に賃料引き上げによる業績伸長が期待できる銘柄や、保有物件の入替えや効果的な公募増資など経営の変化が期待できる銘柄を重視したポートフォリオを構築いたします。また、スポンサーのサポート体制にも着目しながらJリート各社に対する綿密な調査を継続することにより、個別銘柄ごとの業績動向や成長性を慎重に見極めて選別投資を行います。加えて、市場の流動性や日銀の金融政策が変化していく可能性などにも目を配り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

(2025年4月11日～2026年4月10日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	円 25 (25)	% 0.060 (0.060)	(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
合 計	25	0.060	
期中の平均基準価額は、41,682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

(2025年4月11日～2026年4月10日)

投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
エスコンジャパンリート投資法人	—	—	0.5	55,841
サンケイリアルエステート投資法人	10	1,013,039	7	939,099
S O S i L A物流リート投資法人	5	697,940	—	—
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	6	897,613	2	298,595
森ヒルズリート投資法人	—	—	7	976,663
産業ファンド投資法人	6	937,842	1	135,976
アドバンス・レジデンス投資法人	—	—	0.8	136,616
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.4 (4)	58,034 (—)	2	334,269
GLP投資法人	5	711,322	4	536,337
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1 (5)	315,274 (—)	1	532,128
日本プロロジスリート投資法人	7 (18)	601,267 (—)	8	715,754
星野リゾート・リート投資法人	3	922,530	3	815,809
Oneリート投資法人	— (2)	— (—)	4	520,150
ヒューリックリート投資法人	12	2,003,793	0.5	87,574
日本リート投資法人	—	—	1	149,385
積水ハウス・リート投資法人	—	—	11	905,351
野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	2	335,824
ラサールロジポート投資法人	0.5	76,507	7	1,039,195
スターアジア不動産投資法人	13	709,955	20	1,221,660
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	7	842,561	8	917,197
三菱地所物流リート投資法人	—	—	0.5	61,096
CREロジスティクスファンド投資法人	3	529,473	5	874,444
霞ヶ関ホテルリート投資法人	8	930,208	1	153,515
日本ビルファンド投資法人	1	133,416	9	1,301,024
ジャパンリアルエステイト投資法人	4	455,148	11	1,443,257
日本都市ファンド投資法人	0.5	58,540	9	1,142,357
オリックス不動産投資法人	— (12)	— (—)	4	670,085
日本プライムリアルティ投資法人	12 (7)	1,334,310 (—)	5	593,887
NTT都市開発リート投資法人	1	130,460	9	1,257,709
ユナイテッド・アーバン投資法人	—	—	7	1,152,568
森トラストリート投資法人	26	1,868,815	0.5	38,892

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	インヴィンシブル投資法人	千口 2	千円 120,513	千口 24	千円 1,641,332
	フロンティア不動産投資法人	11	986,214	18	1,628,814
	平和不動産リート投資法人	6	917,289	—	—
	日本ロジスティクスファンド投資法人	—	—	3	297,261
	福岡リート投資法人	6	1,036,378	4	813,274
	KDX不動産投資法人	—	—	6	1,010,720
	いちごオフィスリート投資法人	11	1,006,081	4	411,419
	大和証券オフィス投資法人	0.05	18,763	1	624,280
	スタートプロシード投資法人	—	—	1	295,982
	大和ハウスリート投資法人	7 (7)	952,899 (—)	6	1,582,246
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	17	1,448,023	8	685,672
	大和証券リビング投資法人	7	852,369	2	223,721
	ジャパンエクセレント投資法人	—	—	6	890,214
	合計	205 (56)	22,566,589 (—)	246	29,447,210

(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

(2025年4月11日～2026年4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	22,566	1,601	7.1	29,447	2,212	7.5

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	52 百万円

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)	33,495千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,517千円
(B) / (A)	7.5%

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4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	0.5	—	—	—
サンケイリアルエステート投資法人	2	5	642,090	1.2
S O S i L A 物流リート投資法人	—	5	688,600	1.3
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	8	12	1,620,000	3.0
森ヒルズリート投資法人	7	0.3	40,980	0.1
産業ファンド投資法人	7	12	1,832,500	3.4
アドバンス・レジデンス投資法人	7	6	1,024,860	1.9
アクティビア・プロパティーズ投資法人	2	4	572,000	1.1
GLP投資法人	20	21	2,784,600	5.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	3	9	1,066,850	2.0
日本プロロジスリート投資法人	9	26	2,311,400	4.3
星野リゾート・リート投資法人	3	3	927,720	1.7
Oneリート投資法人	2	—	—	—
ヒューリックリート投資法人	0.2	11	1,938,750	3.6
日本リート投資法人	2	0.5	44,950	0.1
積水ハウス・リート投資法人	17	5	495,180	0.9
野村不動産マスターファンド投資法人	13	10	1,755,000	3.3
ラサールロジポート投資法人	10	3	466,500	0.9
スターアジア不動産投資法人	18	10	615,600	1.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	14	13	1,505,400	2.8
三菱地所物流リート投資法人	2	1	192,000	0.4
CREロジスティクスファンド投資法人	4	1	290,160	0.5
霞ヶ関ホテルリート投資法人	—	7	709,775	1.3
日本ビルファンド投資法人	35	27	3,740,100	7.0
ジャパンリアルエステイト投資法人	29	22	2,719,500	5.1
日本都市ファンド投資法人	38	28	3,398,250	6.4
オリックス不動産投資法人	14	22	2,200,000	4.1
日本プライムリアルティ投資法人	2	17	1,711,900	3.2
NTT都市開発リート投資法人	8	0.2	28,440	0.1
ユナイテッド・アーバン投資法人	17	10	1,833,300	3.4
森トラストリート投資法人	—	25	1,887,000	3.5
インヴィンシブル投資法人	32	9	595,650	1.1
フロンティア不動産投資法人	12	4	392,400	0.7
平和不動産リート投資法人	—	6	886,800	1.7
日本ロジスティクスファンド投資法人	9	6	587,400	1.1
福岡リート投資法人	—	2	354,000	0.7
KDX不動産投資法人	17	10	1,794,960	3.4
いちごオフィスリート投資法人	—	6	636,500	1.2
大和証券オフィス投資法人	4	2	977,300	1.8
スターツプロシード投資法人	1	—	—	—
大和ハウスリート投資法人	13	21	2,715,300	5.1
ジャパン・ホテル・リート投資法人	15	24	1,923,250	3.6
大和証券リビング投資法人	5	10	1,141,920	2.1

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	%
ジャパンエクセレント投資法人	12	6	875,400	1.6
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	420 38	435 41	51,924,285 < 97.5% >

(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) サンケイリアルエステート投資法人、SOSiLA物流リート投資法人、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、GLP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、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、森トラストリート投資法人、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、平和不動産リート投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、福岡リート投資法人、KDX不動産投資法人、いちごオフィスリート投資法人、大和証券オフィス投資法人、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MUFJ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2025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

(2026年4月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 51,924,285	% 96.8
コール・ローン等、その他	1,736,644	3.2
投資信託財産総額	53,660,929	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2026年4月10日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	53,660,929,754 円
コール・ローン等	630,177,611
投資証券(評価額)	51,924,285,000
未収入金	338,879,515
未収配当金	767,575,300
未収利息	12,328
(B) 負債	388,325,097
未払金	78,136,821
未払解約金	310,188,276
(C) 純資産総額(A-B)	53,272,604,657
元本	12,363,534,311
次期繰越損益金	40,909,070,346
(D) 受益権総口数	12,363,534,311口
1万口当たり基準価額(C/D)	43,088円

<注記事項>

- ①期首元本額 14,543,017,244円
 期中追加設定元本額 576,908,367円
 期中一部解約元本額 2,756,391,300円
 また、1口当たり純資産額は、期末4,3088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 Jリートオープン(3ヵ月決算型)	10,154,273,188円
三菱UFJ Jリートオープン(年1回決算型)	1,736,621,167円
三菱UFJ Jリートオープン(毎月決算型)	472,639,956円
合計	12,363,534,311円

[お知らせ]

- ①投資信託約款に記載された「一般社団法人投資信託協会」を、「一般社団法人資産運用業協会」に記載変更を行いました。
 一般社団法人資産運用業協会設立準備法人を吸収合併存続法人、一般社団法人日本投資顧問業協会と一般社団法人投資信託協会を吸収合併消滅法人として2026年4月1日付で合併し、「一般社団法人資産運用業協会」に名称を変更することとなったため、投資信託約款に所要の変更を行いました。
 (2026年4月1日)

- ②2026年4月1日以降は、三菱UFJ J信託銀行からの情報提供が終了となりました。

○損益の状況 (2025年4月11日～2026年4月10日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	2,672,577,806 円
受取配当金	2,668,954,050
受取利息	3,623,622
その他収益金	134
(B) 有価証券売買損益	6,617,916,161
売買益	6,803,423,795
売買損	△ 185,507,634
(C) 当期損益金(A+B)	9,290,493,967
(D) 前期繰越損益金	38,621,549,837
(E) 追加信託差損益金	1,740,837,556
(F) 解約差損益金	△ 8,743,811,014
(G) 計(C+D+E+F)	40,909,070,346
次期繰越損益金(G)	40,909,070,346

- (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。