

# 明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)

## 愛称:リート王

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／資産複合	
信託期間	無期限	
運用方針	信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行います。	
主要運用対象	明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)	明治安田J-REITマザーファンドおよび日本国債を主要投資対象とします。
	明治安田J-REITマザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場(それに準ずるものを含みます。)している不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
組入制限	明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)	①マザーファンドを通じて行う投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。 ②外貨建資産への直接投資は行いません。
	明治安田J-REITマザーファンド	①投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 ②外貨建資産への直接投資は行いません。
分配方針	毎月18日(決算日が休日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として以下の方針に基づき分配を行います。 ①分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。 ②収益分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。 ③収益分配にあてず信託財産内に留保した利益の運用については、特に制限を設けず、委託者の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行います。	

## 運用報告書(全体版)

第136期(決算日)	2023年1月18日
第137期(決算日)	2023年2月20日
第138期(決算日)	2023年3月20日
第139期(決算日)	2023年4月18日
第140期(決算日)	2023年5月18日
第141期(決算日)	2023年6月19日

### 受益者のみなさまへ

平素は「明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)」にご投資いただき、厚くお礼申し上げます。

さて、当ファンドは、第136期から第141期までの決算を行いましたので、当期間の運用状況につきましてご報告申し上げます。

今後とも一層のご愛顧を賜りますよう、お願い申し上げます。

### MYAM 明治安田アセットマネジメント株式会社

東京都千代田区大手町二丁目3番2号  
ホームページ <https://www.myam.co.jp/>

〈運用報告書のお問い合わせ先〉  
サポートデスク 0120-565787  
(受付時間: 営業日の午前9時~午後5時)

## ◎最近5作成期の運用実績

作成期	決算期	基準価額			東証REIT指数(配当込み)		債券組入率	投資信託証券組入比率	純資産額
		(分配落)	税込み分配金	期中騰落率	(参考指数)	期中騰落率			
		円	円	%		%	%	%	百万円
第20作成期	(第112期) 2021年 1月18日	7,914	120	3.3	3,824.16	3.5	—	98.3	28,108
	(第113期) 2021年 2月18日	8,430	120	8.0	4,164.78	8.9	—	98.0	30,415
	(第114期) 2021年 3月18日	8,698	120	4.6	4,356.72	4.6	—	98.0	32,602
	(第115期) 2021年 4月19日	8,798	100	2.3	4,472.67	2.7	—	97.7	33,813
	(第116期) 2021年 5月18日	8,669	100	△0.3	4,477.09	0.1	—	98.2	33,353
	(第117期) 2021年 6月18日	8,896	100	3.8	4,637.57	3.6	—	98.7	34,046
	第21作成期	(第118期) 2021年 7月19日	8,979	100	2.1	4,742.45	2.3	—	98.2
(第119期) 2021年 8月18日		8,904	100	0.3	4,746.53	0.1	—	98.4	33,864
(第120期) 2021年 9月21日		8,673	100	△1.5	4,674.38	△1.5	—	98.0	32,955
(第121期) 2021年10月18日		8,578	100	0.1	4,688.40	0.3	—	98.1	32,641
(第122期) 2021年11月18日		8,322	100	△1.8	4,601.73	△1.8	—	98.3	31,374
(第123期) 2021年12月20日		8,075	100	△1.8	4,511.75	△2.0	—	98.5	30,089
第22作成期		(第124期) 2022年 1月18日	7,789	100	△2.3	4,401.73	△2.4	—	98.4
	(第125期) 2022年 2月18日	7,483	100	△2.6	4,283.49	△2.7	—	98.6	28,431
	(第126期) 2022年 3月18日	7,529	100	2.0	4,365.41	1.9	—	98.2	28,797
	(第127期) 2022年 4月18日	7,722	60	3.4	4,527.76	3.7	—	97.9	29,981
	(第128期) 2022年 5月18日	7,637	60	△0.3	4,510.37	△0.4	—	98.0	29,161
	(第129期) 2022年 6月20日	7,273	60	△4.0	4,336.44	△3.9	—	98.5	27,413
	第23作成期	(第130期) 2022年 7月19日	7,474	60	3.6	4,510.64	4.0	—	98.3
(第131期) 2022年 8月18日		7,661	60	3.3	4,649.36	3.1	—	98.6	28,492
(第132期) 2022年 9月20日		7,582	60	△0.2	4,644.31	△0.1	—	98.2	27,880
(第133期) 2022年10月18日		7,056	60	△6.1	4,349.23	△6.4	—	98.0	25,899
(第134期) 2022年11月18日		7,218	60	3.1	4,514.14	3.8	—	98.2	26,436
(第135期) 2022年12月19日		7,151	60	△0.1	4,499.32	△0.3	—	99.0	25,975
第24作成期		(第136期) 2023年 1月18日	6,753	60	△4.7	4,259.10	△5.3	—	98.1
	(第137期) 2023年 2月20日	6,738	60	0.7	4,275.78	0.4	—	98.4	24,287
	(第138期) 2023年 3月20日	6,447	60	△3.4	4,113.97	△3.8	—	98.0	23,073
	(第139期) 2023年 4月18日	6,708	30	4.5	4,312.19	4.8	—	97.8	23,830
	(第140期) 2023年 5月18日	6,772	30	1.4	4,395.34	1.9	—	98.1	22,878
	(第141期) 2023年 6月19日	6,758	30	0.2	4,406.55	0.3	—	98.6	22,058

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注2) 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。

(注3) 当ファンドは、親投資信託を通じて、わが国の金融商品取引所に上場(それに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(以下「J-REIT」ということがあります。)への投資を行い、リスク抑制の観点からイールドスプレッド等の変動に応じてJ-REITの組入比率を抑制する場合は、主として日本国債に投資を行います。ファンドの運用方針に合った適切な指数が存在しないため、ベンチマークは設定しておりません。

(注4) 東証REIT指数(配当込み)は、株式会社J-PX総研が算出する株価指数であり、東証市場に上場する不動産投資信託(Real Estate Investment Trust)全銘柄を対象とした浮動株ベースの時価総額加重方式により算出された指数で、配当を考慮したものです。東証REIT指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は株式会社J-PX総研又は株式会社J-PX総研の関連会社に帰属します。

## ◎ 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		東証REIT指数(配当込み) (参考指数)		債 券 組 入 率 比	投資信託証券 組 入 比 率
		円	騰 落 率 %	騰 落 率 %	騰 落 率 %		
第136期	(期 首)2022年12月19日	7,151	—	4,499.32	—	—	99.0
	12月末	7,018	△1.9	4,403.82	△2.1	—	98.5
	(期 末)2023年 1月18日	6,813	△4.7	4,259.10	△5.3	—	98.1
第137期	(期 首)2023年 1月18日	6,753	—	4,259.10	—	—	98.1
	1月末	6,754	0.0	4,263.06	0.1	—	98.3
	(期 末)2023年 2月20日	6,798	0.7	4,275.78	0.4	—	98.4
第138期	(期 首)2023年 2月20日	6,738	—	4,275.78	—	—	98.4
	2月末	6,815	1.1	4,331.37	1.3	—	97.8
	(期 末)2023年 3月20日	6,507	△3.4	4,113.97	△3.8	—	98.0
第139期	(期 首)2023年 3月20日	6,447	—	4,113.97	—	—	98.0
	3月末	6,585	2.1	4,204.73	2.2	—	97.3
	(期 末)2023年 4月18日	6,738	4.5	4,312.19	4.8	—	97.8
第140期	(期 首)2023年 4月18日	6,708	—	4,312.19	—	—	97.8
	4月末	6,855	2.2	4,420.34	2.5	—	97.6
	(期 末)2023年 5月18日	6,802	1.4	4,395.34	1.9	—	98.1
第141期	(期 首)2023年 5月18日	6,772	—	4,395.34	—	—	98.1
	5月末	6,811	0.6	4,448.91	1.2	—	98.3
	(期 末)2023年 6月19日	6,788	0.2	4,406.55	0.3	—	98.6

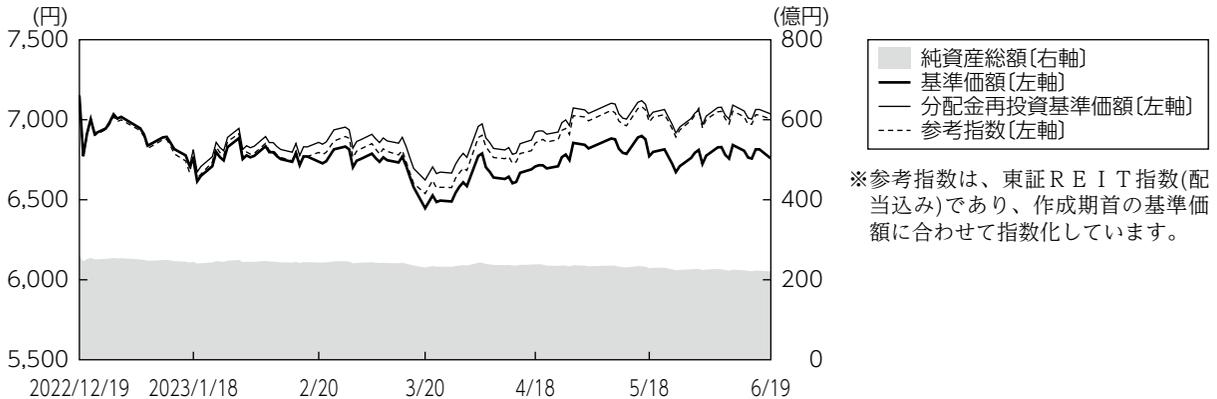
(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(注2) 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。

(注3) 当ファンドは、親投資信託を通じて、わが国の金融商品取引所に上場(それに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(以下「J-REIT」ということがあります。)への投資を行い、リスク抑制の観点からイールドスプレッド等の変動に応じてJ-REITの組入比率を抑制する場合は、主として日本国債に投資を行います。ファンドの運用方針に合った適切な指数が存在しないため、ベンチマークは設定しておりません。

## 運用経過の説明

### ■ 基準価額等の推移



第136期首(2022年12月19日)：7,151円

第141期末(2023年 6月19日)：6,758円(既払分配金270円)

騰落率：△1.6%(分配金再投資ベース)

※分配金再投資基準価額は分配金実績があった場合、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

※分配金を再投資するかどうかについては、お客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。したがって、お客さまの損益の状況を示すものではありません。

### ■ 基準価額の主な変動要因

ファンドの運用方針に従い、主として、マザーファンドを通じてわが国の不動産投資信託証券へ投資しました。投資対象資産の価格変動等による基準価額の変動要因は以下の通りとなりました。

#### (上昇要因)

- ・米国のインフレ懸念や日銀の金融政策修正観測が後退し、2023年3月下旬から作成期末にかけて、J-REIT相場が底堅く推移したこと

#### (下落要因)

- ・日銀が2022年12月に長期金利の許容変動幅を±0.50%程度に拡大したことを受けて長期金利上昇懸念が高まり、作成期首から2023年3月中旬にかけて、J-REIT相場が軟調に推移したこと

## 投資環境

当作成期のJ-REIT相場は下落しました。日銀が2022年12月の金融政策決定会合で、イールドカーブ・コントロール（長短金利操作）における長期金利の変動幅を従来の±0.25%程度から±0.50%程度に拡大したことから、J-REIT相場は急落しました。その後も金融引き締めへの根強い警戒感から弱含みで推移する中、2023年3月中旬に複数の米国地方銀行の経営破綻による金融システム不安の高まりから、更に下落しました。3月下旬以降は、米国金融当局による迅速な対応を受けた金融システム不安の後退や、新体制となった日銀が金融緩和継続の姿勢を示したこと、国内株式相場の上昇に連動したことなどから、J-REIT相場も上昇基調となりましたが、戻りは限られました。

## 当該投資信託のポートフォリオ

### 明治安田J-REIT戦略ファンド（毎月分配型）

作成期首の運用方針に基づき、リスク抑制の観点からイールドスプレッドの水準およびJ-REIT市場動向を勘案し、期を通じて、マザーファンド（J-REIT）の組入比率を高位に保ち、日本国債の組み入れは行いませんでした。

当作成期の投資配分の推移は以下の通りです。

	決算期	Jリート <sup>(注)</sup>	国内債券	金銭信託等その他
第136期	2023/1/18	98.1%	—	1.9%
第137期	2023/2/20	98.4%	—	1.6%
第138期	2023/3/20	98.0%	—	2.0%
第139期	2023/4/18	97.8%	—	2.2%
第140期	2023/5/18	98.1%	—	1.9%
第141期	2023/6/19	98.6%	—	1.4%

※上記比率は対純資産総額比です。

(注) Jリート(不動産投資信託)はマザーファンドへの投資を通じた対純資産総額比です。

### 明治安田J-REITマザーファンド

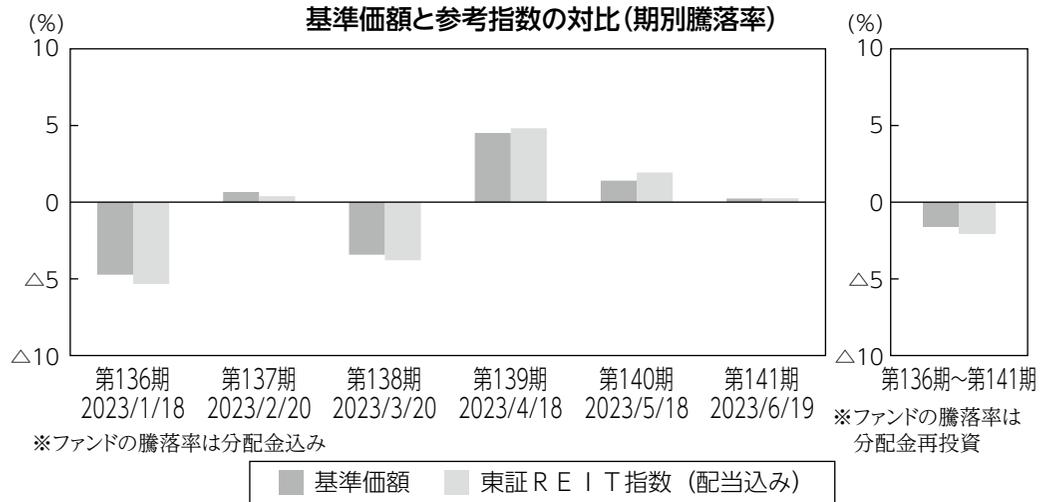
作成期首の運用方針に基づき、わが国の金融商品取引所に上場しているJ-REITを主要投資対象とし、信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行いました。

当作成期においては、マクロ分析や不動産市況等をもとに用途別の投資比率を決定し、銘柄選択に際しては、割安性や成長性、スポンサーの信用力、流動性等を考慮し、選別投資を行いました。また、J-REITの組入比率は高位を維持しました。

個別銘柄では、マネジメントクオリティや割安性への評価から、積水ハウス・リート投資法人や大江戸温泉リート投資法人を新規に組み入れました。一方、事業環境の好転が市場に織り込まれたと判断した福岡リート投資法人やアドバンス・レジデンス投資法人をすべて売却しました。

用途別では、新規ビルの大量供給はあるものの、オフィス需要の底打ちが期待される中、割安感が強いと判断したオフィスの組入比率を引き上げました。一方、安定成長への評価から投資口価格が堅調に推移し割安感が乏しいと判断した住宅の組入比率を引き下げました。

## ■ 当該投資信託のベンチマークとの差異



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。  
 上記グラフは、当ファンドの基準価額と参考指数の騰落率の対比です。当作成期の基準価額の騰落率(分配金再投資ベース)は $\Delta 1.6\%$ となり、参考指数の騰落率は $\Delta 2.1\%$ となりました。

## ■ 分配金

- ・ 収益分配については、分配対象額の水準、基準価額水準等を勘案し、1万口当たり次表の通りといたしました。
- ・ 収益分配にあてず信託財産内に留保した利益の運用については、特に制限を設けず、委託者の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行います。

## 分配原資の内訳

(単位：円・%、1万口当たり、税引前)

項目	第136期	第137期	第138期	第139期	第140期	第141期
	2022年12月20日～ 2023年1月18日	2023年1月19日～ 2023年2月20日	2023年2月21日～ 2023年3月20日	2023年3月21日～ 2023年4月18日	2023年4月19日～ 2023年5月18日	2023年5月19日～ 2023年6月19日
当期分配金	60	60	60	30	30	30
(対基準価額比率)	0.881	0.883	0.922	0.445	0.441	0.442
当期の収益	11	26	44	12	9	18
当期の収益以外	48	33	15	17	20	11
翌期繰越分配対象額	931	897	882	864	844	832

(注1)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2)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

### 明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)

引き続き、リスク抑制の観点からイールドスプレッド等の変動に応じてマザーファンド(J-REIT)の組入比率の調整を行い、信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行います。

足元のイールドスプレッドの水準に加え、不動産市況やJ-REIT市場の需給環境等から、当面はJ-REITの組入比率を100%程度とする方針です。

### 明治安田J-REITマザーファンド

引き続き、わが国の金融商品取引所に上場しているJ-REITを主要投資対象とし、J-REITの組入比率を高位に維持します。

マクロ環境や不動産市況に加え、割安性や成長性、スポンサーの信用力、流動性等を考慮し、選別投資を行っていく方針です。

## ◎1万口当たりの費用明細

項目	第136期～第141期		項目の概要
	2022年12月20日～2023年6月19日		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	34円	0.494%	(a) 信託報酬＝作成期間の平均基準価額×作成期末の信託報酬率 ※作成期間の平均基準価額は6,806円です。
(投信会社)	(15)	(0.219)	ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価
(販売会社)	(17)	(0.247)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内での ファンドの管理等の対価
(受託会社)	( 2)	(0.027)	ファンド財産の管理、投信会社からの指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	5	0.070	(b) 売買委託手数料＝作成期間の売買委託手数料÷作成期間の平均受益権口数
(投資信託証券)	( 5)	(0.070)	売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(c) その他費用	0	0.003	(c) その他費用＝作成期間のその他費用÷作成期間の平均受益権口数
(監査費用)	( 0)	(0.003)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
(その他)	( 0)	(0.001)	信託事務の処理等に要する諸費用、信託財産に関する租税等
合計	39	0.567	

(注1) 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。なお、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。

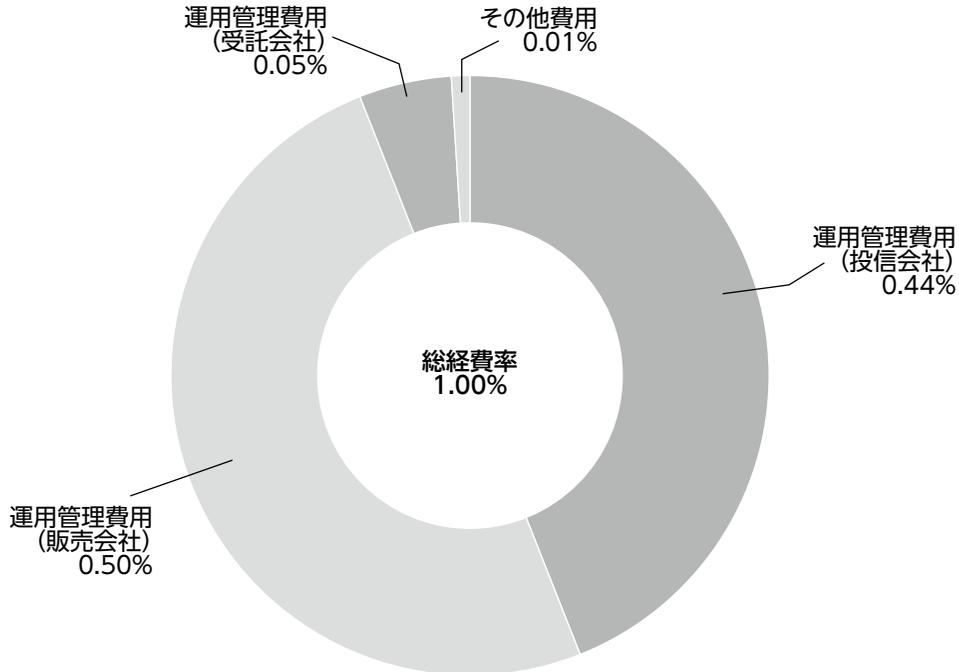
(注2) 消費税は報告日の税率を採用しています。

(注3) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注4) 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

作成期間中の運用・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。）を作成期間中の平均受益権口数に作成期間中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.00%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)上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** (2022年12月20日～2023年6月19日)

○親投資信託の設定、解約状況

	第 136 期 ～ 第 141 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
明治安田 J-REIT マザーファンド	千口 102,208	千円 347,460	千口 1,130,356	千円 3,933,900

(注) 単位未満は切り捨て。

**◎利害関係人との取引状況等** (2022年12月20日～2023年6月19日)

期中の利害関係人との取引はございません。

(注) 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す。

**◎組入資産明細表**

○親投資信託残高

種 類	第23作成期末		第 24 作 成 期 末	
	口 数	口 数	口 数	評 価 額
明治安田 J-REIT マザーファンド	千口 7,243,655	千口 6,215,506	千口 21,967,465	千円 21,967,465

(注1) 口数・評価額の単位未満は切り捨て。

(注2) 明治安田 J-REIT マザーファンド全体の当作成期末受益権口数は(7,088,043千口)です。

**◎投資信託財産の構成**

2023年6月19日現在

項 目	第 24 作 成 期 末	
	評 価 額	比 率
明治安田 J-REIT マザーファンド	千円 21,967,465	% 98.7
コール・ローン等、その他	284,009	1.3
投 資 信 託 財 産 総 額	22,251,474	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨て。

## ◎資産、負債、元本及び基準価額の状況

2023年1月18日現在 2023年2月20日現在 2023年3月20日現在 2023年4月18日現在 2023年5月18日現在 2023年6月19日現在

項 目	第136期末	第137期末	第138期末	第139期末	第140期末	第141期末
(A) 資 産	24,772,156,430円	24,561,561,324円	23,338,908,008円	24,046,513,087円	23,126,894,667円	22,251,474,926円
コール・ローン等	397,883,675	407,520,216	379,229,313	256,891,513	244,166,221	233,838,961
明治安田J-REIT マザーファンド(評価額)	24,374,272,755	24,154,041,108	22,959,678,695	23,734,681,574	22,793,538,446	21,967,465,965
未 収 入 金	-	-	-	54,940,000	89,190,000	50,170,000
(B) 負 債	277,768,881	273,811,386	264,980,017	216,488,709	248,197,853	193,368,813
未 払 収 益 分 配 金	217,626,039	216,264,372	214,746,629	106,574,009	101,356,623	97,919,899
未 払 解 約 金	39,648,960	35,529,512	31,741,015	91,304,578	127,699,880	75,826,531
未 払 信 託 報 酬	20,372,025	21,887,214	18,381,541	18,500,529	19,028,080	19,513,306
未 払 利 息	-	-	-	-	554	681
そ の 他 未 払 費 用	121,857	130,288	110,832	109,593	112,716	108,396
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	24,494,387,549	24,287,749,938	23,073,927,991	23,830,024,378	22,878,696,814	22,058,106,113
元 本	36,271,006,500	36,044,062,080	35,791,104,938	35,524,669,893	33,785,541,038	32,639,966,553
次 期 繰 越 損 益 金	△11,776,618,951	△11,756,312,142	△12,717,176,947	△11,694,645,515	△10,906,844,224	△10,581,860,440
(D) 受 益 権 総 口 数	36,271,006,500口	36,044,062,080口	35,791,104,938口	35,524,669,893口	33,785,541,038口	32,639,966,553口
1万口当たり基準価額(C/D)	6,753円	6,738円	6,447円	6,708円	6,772円	6,758円

(注1) 当ファンドの第136期首元本額は36,325,856,035円、第136～141期中追加設定元本額は1,941,387,352円、第136～141期中一部解約元本額は5,627,276,834円です。

(注2) 1口当たり純資産額は、第136期0.6753円、第137期0.6738円、第138期0.6447円、第139期0.6708円、第140期0.6772円、第141期0.6758円です。

(注3) 純資産総額が元本額を下回っており、その額は第136期11,776,618,951円、第137期11,756,312,142円、第138期12,717,176,947円、第139期11,694,645,515円、第140期10,906,844,224円、第141期10,581,860,440円です。

## ◎損益の状況

	〔自 2022年12月20日 至 2023年 1月18日〕	〔自 2023年1月19日 至 2023年2月20日〕	〔自 2023年2月21日 至 2023年3月20日〕	〔自 2023年3月21日 至 2023年4月18日〕	〔自 2023年4月19日 至 2023年5月18日〕	〔自 2023年5月19日 至 2023年6月19日〕
項 目	第136期	第137期	第138期	第139期	第140期	第141期
(A) 配 当 等 収 益	-円	-円	-円	-円	△ 1,165円	△ 11,846円
支 払 利 息	-	-	-	-	△ 1,165	△ 11,848
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 1,188,381,542	184,613,467	△ 809,897,967	1,050,674,422	334,946,593	72,598,263
売 買 益	14,387,842	188,335,850	1,137,394	1,058,481,839	346,408,332	75,447,382
売 買 損	△ 1,202,769,384	△ 3,722,383	△ 811,035,361	△ 7,807,417	△ 11,461,739	△ 2,849,119
(C) 信 託 報 酬 等	△ 20,500,500	△ 22,024,675	△ 18,497,260	△ 18,616,754	△ 19,145,478	△ 19,621,702
(D) 当 期 繰 越 損 益 金 (A+B+C)	△ 1,208,882,042	162,588,792	△ 828,395,227	1,032,057,668	315,799,950	52,964,713
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	△ 2,280,109,182	△ 3,472,284,008	△ 3,348,349,955	△ 4,269,783,125	△ 3,107,868,473	△ 2,711,623,209
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△ 8,070,001,688	△ 8,230,352,554	△ 8,325,685,136	△ 8,350,346,049	△ 8,013,419,078	△ 7,825,282,045
(配 当 等 相 当 額)	( 3,552,964,268)	( 3,357,829,609)	( 3,213,474,215)	( 3,135,280,319)	( 2,921,915,834)	( 2,754,914,014)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△11,622,965,956)	(△11,588,182,163)	(△11,539,159,351)	(△11,485,626,368)	(△10,935,334,912)	(△10,580,196,059)
(G) 計 (D+E+F)	△11,558,992,912	△11,540,047,770	△12,502,430,318	△11,588,071,506	△10,805,487,601	△10,483,940,541
(H) 収 益 分 配 金	△ 217,626,039	△ 216,264,372	△ 214,746,629	△ 106,574,009	△ 101,356,623	△ 97,919,899
次 期 繰 越 損 益 金 (G+H)	△11,776,618,951	△11,756,312,142	△12,717,176,947	△11,694,645,515	△10,906,844,224	△10,581,860,440
追 加 信 託 差 損 益 金	△ 8,244,507,546	△ 8,352,646,423	△ 8,381,097,826	△ 8,413,551,713	△ 8,083,812,898	△ 7,862,441,116
(配 当 等 相 当 額)	( 3,378,971,827)	( 3,236,186,354)	( 3,158,794,798)	( 3,072,321,212)	( 2,851,604,548)	( 2,717,998,080)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△11,623,479,373)	(△11,588,832,777)	(△11,539,892,624)	(△11,485,872,925)	(△10,935,417,446)	(△10,580,439,196)
繰 越 損 益 金	△ 3,532,111,405	△ 3,403,665,719	△ 4,336,079,121	△ 3,281,093,802	△ 2,823,031,326	△ 2,719,419,324

(注1) 損益の状況の中で(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2) 損益の状況の中で(C)信託報酬等には信託報酬等に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

(注3) 損益の状況の中で(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4) 第136期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(43,120,181円)、費用控除後の有価証券等損益額(0円)、および信託約款に規定する収益調整金(3,553,477,685円)より分配対象収益は3,596,597,866円(10,000口当たり991円)であり、うち217,626,039円(10,000口当たり60円)を分配金額としております。

第137期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(93,970,503円)、費用控除後の有価証券等損益額(0円)、および信託約款に規定する収益調整金(3,358,480,223円)より分配対象収益は3,452,450,726円(10,000口当たり957円)であり、うち216,264,372円(10,000口当たり60円)を分配金額としております。

第138期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(159,333,939円)、費用控除後の有価証券等損益額(0円)、および信託約款に規定する収益調整金(3,214,207,488円)より分配対象収益は3,373,541,427円(10,000口当たり942円)であり、うち214,746,629円(10,000口当たり60円)を分配金額としております。

第139期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(43,368,345円)、費用控除後の有価証券等損益額(0円)、および信託約款に規定する収益調整金(3,135,526,876円)より分配対象収益は3,178,895,221円(10,000口当たり894円)であり、うち106,574,009円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第140期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(30,962,803円)、費用控除後の有価証券等損益額(0円)、および信託約款に規定する収益調整金(2,921,998,368円)より分配対象収益は2,952,961,171円(10,000口当たり874円)であり、うち101,356,623円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第141期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(60,760,828円)、費用控除後の有価証券等損益額(0円)、および信託約款に規定する収益調整金(2,755,157,151円)より分配対象収益は2,815,917,979円(10,000口当たり862円)であり、うち97,919,899円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

## ◎収益分配金のお知らせ

決 算 期	第136期	第137期	第138期	第139期	第140期	第141期
1万口当たりの分配金(税込み)	60円	60円	60円	30円	30円	30円

### ※分配金をお支払いする場合

分配金は、各決算日から起算して5営業日までにお支払いを開始しております。

### ※分配金を再投資する場合

お手持り分配金は、各決算日現在の基準価額に基づいてみなさまの口座に繰入れて再投資いたしました。

### 課税上の取扱いについて

- 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、普通分配金と元本払戻金（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普通分配金となります。また、分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、下回る部分に相当する金額が元本払戻金（特別分配金）、残りの部分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、分配金発生時における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。
- 課税上の取扱いの詳細については、税務署等にお問い合わせください。

# 明治安田J-REITマザーファンド

## 運用報告書

### 第12期

(決算日 2023年6月19日)

「明治安田J-REITマザーファンド」は、2023年6月19日に第12期決算を行いました。  
以下、当マザーファンドの第12期の運用状況をご報告申し上げます。

当マザーファンドの仕組みは次の通りです。

運 用 方 針	信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行います。
主 要 運 用 対 象	わが国の金融商品取引所に上場（それに準ずるものを含みます。以下同じ。）している不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
組 入 制 限	①投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 ②外貨建資産への直接投資は行いません。

## ◎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	純資産額
	円	騰落率	(参考指数)	騰落率		
(第8期) 2019年6月18日	30,416	16.8	3,938.48	15.8	97.8	41,493
(第9期) 2020年6月18日	28,770	△ 5.4	3,629.66	△ 7.8	98.9	33,703
(第10期) 2021年6月18日	36,580	27.1	4,637.57	27.8	99.2	36,150
(第11期) 2022年6月20日	34,473	△ 5.8	4,336.44	△ 6.5	99.0	29,692
(第12期) 2023年6月19日	35,343	2.5	4,406.55	1.6	99.0	25,051

(注1)当ファンドは、マクロ動向、不動産市況、個別銘柄の定量・定性面について分析し、投資対象銘柄の選定およびポートフォリオの構築を行います。ファンドの運用方針に合った適切な指数が存在しないため、ベンチマークは設定しておりません。

(注2)東証REIT指数(配当込み)は、株式会社J P X総研が算出する株価指数であり、東証市場に上場する不動産投資信託(Real Estate Investment Trust)全銘柄を対象とした浮動株ベースの時価総額加重方式により算出された指数に配当金等の収益を考慮した指数です。東証REIT指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は株式会社J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社に帰属します。

## ◎当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		東証REIT指数(配当込み)		投資信託 証券 組入比率
	円	騰落率	(参考指数)	騰落率	
(期首)2022年 6月20日	34,473	—	4,336.44	—	99.0
6月末	35,608	3.3	4,487.40	3.5	99.1
7月末	36,728	6.5	4,628.79	6.7	98.6
8月末	37,251	8.1	4,683.62	8.0	98.1
9月末	35,742	3.7	4,488.86	3.5	98.6
10月末	36,408	5.6	4,564.72	5.3	98.7
11月末	36,269	5.2	4,565.38	5.3	98.6
12月末	35,104	1.8	4,403.82	1.6	99.0
2023年 1月末	34,105	△1.1	4,263.06	△1.7	98.5
2月末	34,754	0.8	4,331.37	△0.1	98.2
3月末	33,911	△1.6	4,204.73	△3.0	97.8
4月末	35,488	2.9	4,420.34	1.9	97.8
5月末	35,447	2.8	4,448.91	2.6	98.7
(期末)2023年 6月19日	35,343	2.5	4,406.55	1.6	99.0

(注1)騰落率は期首比です。

(注2)当ファンドは、マクロ動向、不動産市況、個別銘柄の定量・定性面について分析し、投資対象銘柄の選定およびポートフォリオの構築を行います。ファンドの運用方針に合った適切な指数が存在しないため、ベンチマークは設定しておりません。

## ◎当期中の運用経過と今後の運用方針(2022年6月21日～2023年6月19日)

### 1 基準価額

#### 基準価額の推移と主な変動要因



※参考指数は東証REIT指数(配当込み)であり、期首の基準価額に合わせて指数化しております。

基準価額は期首34,473円で始まり期末35,343円で終わりました。騰落率は+2.5%でした。

#### (上昇要因)

- ・期首から2022年9月中旬にかけて、日銀の金融緩和政策が継続し、J-REIT相場が底堅く推移したこと
- ・10月下旬に、米国利上げペース鈍化への期待からJ-REIT相場が反発したこと
- ・米国のインフレ懸念や日銀の金融政策修正観測が後退し、2023年3月下旬から期末にかけて、J-REIT相場が底堅く推移したこと

#### (下落要因)

- ・2022年9月下旬から10月中旬にかけて、米国長期金利の更なる上昇や中間期末を控えた持ち高調整、相次ぐ公募増資の発表を受け、J-REIT相場が下落したこと
- ・日銀が2022年12月に長期金利の許容変動幅を±0.50%程度に拡大したことを受けて長期金利上昇懸念が高まり、2023年3月中旬にかけて、J-REIT相場が軟調に推移したこと

### 2 運用経過

#### 運用概況

期首の運用方針に基づき、わが国の金融商品取引所に上場しているJ-REITを主要投資対象とし、信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行いました。

当期においては、マクロ分析や不動産市況等をもとに用途別の投資比率を決定し、銘柄選択に際しては、割安性や成長性、スポンサーの信用力、流動性等を考慮し、選別投資を行いました。また、J-REITの組入比率は高位に維持しました。

個別銘柄では、オフィス需要の底打ちや、人流回復に伴う都市型商業施設の賃料収入増加が期待される中、割安感が強いと判断した日本ビルファンド投資法人や日本都市ファンド投資法人の組入比率を引き上げました。一方、宿泊需要回復を期待した投資口価格上昇により割安感が薄れたと判断したインヴィンシブル投資法人の組入比率を引き下げました。

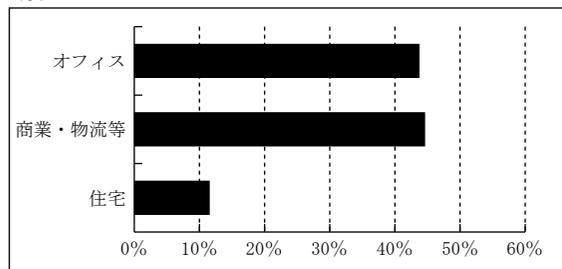
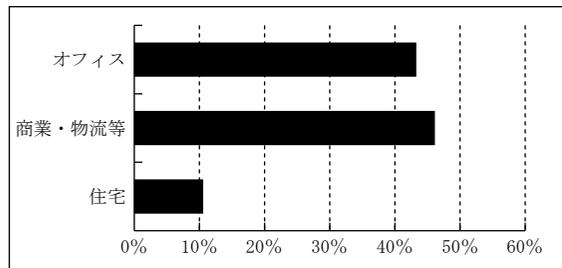
用途別では、賃料上昇への期待から投資口価格が上昇し割安感が乏しくなった住宅の組入比率を引き下げました。一方、業績は堅調なものの、米国金利上昇を背景に投資口価格が軟調に推移し、割安感が強まったと判断した物流リートを中心に商業・物流等の組入比率を引き上げました。

**【組入上位銘柄】**
**期首**

	銘柄名	用途別	組入比率
1	日本ビルファンド投資法人	オフィス	7.2%
2	日本都市ファンド投資法人	商業・物流等	6.1%
3	インヴィンシブル投資法人	商業・物流等	6.0%
4	GLP投資法人	商業・物流等	6.0%
5	日本プロロジスリート投資法人	商業・物流等	5.8%

**期末**

	銘柄名	用途別	組入比率
1	日本ビルファンド投資法人	オフィス	8.5%
2	日本都市ファンド投資法人	商業・物流等	7.4%
3	日本プロロジスリート投資法人	商業・物流等	7.0%
4	野村不動産マスターファンド投資法人	オフィス	6.4%
5	オリックス不動産投資法人	オフィス	6.1%

**【用途別組入状況】**
**期首**

**期末**


※比率は組入J-REITの評価金額合計に対する割合です。

※東証REIT用途指数の用途区分により分類。

東証REITオフィス指数、東証REIT住宅指数及び東証REIT商業・物流等指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は株式会社J-PX総研又は株式会社J-PX総研の関連会社に帰属します。

### 3 今後の運用方針

引き続き、わが国の金融商品取引所に上場しているJ-REITを主要投資対象とし、J-REITの組入比率を高位に維持します。

マクロ環境や不動産市況に加え、割安性や成長性、スポンサーの信用力、流動性等を考慮し、選別投資を行っていく方針です。

## ◎1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	2022年6月21日～2023年6月19日		
	金額	比率	
(a) 売買委託手数料	65円	0.182%	(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 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料 ※期中の平均基準価額は35,567円です。
(投資信託証券)	(65)	(0.182)	
(b) その他費用	0	0.001	(b) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 信託事務の処理等に要する諸費用、信託財産に関する租税等
(その他)	(0)	(0.001)	
合計	65	0.183	

(注1) 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2) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 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(2022年6月21日～2023年6月19日)

## ○投資信託証券

		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
			千円		千円
国	エスコンジャパンリート投資法人	100	11,078	100	11,789
	SOS i LA物流リート投資法人	6,240	958,771	6,533	861,559
	(新) SOS i LA物流リート投資法人	(293)	(39,350)		
	(新) SOS i LA物流リート投資法人	293	39,350	—	—
	(△) SOS i LA物流リート投資法人	(293)	(39,350)		
	東海道リート投資法人	562	64,886	1,100	130,110
	(新) 東海道リート投資法人	(538)	(61,267)		
	(新) 東海道リート投資法人	538	61,267	—	—
	(△) 東海道リート投資法人	(538)	(61,267)		
	産業ファンド投資法人	4,128	611,172	5,869	964,048
	アドバンス・レジデンス投資法人	1,470	519,884	4,830	1,582,718
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	4,923	1,012,060	100	20,381
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	1,964	792,155	2,232	918,100
	内	GLP投資法人	3,665	541,820	6,120
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2,685	874,395	3,090	987,675	
(新) コンフォリア・レジデンシャル投資法人	(76)	(21,244)			
(新) コンフォリア・レジデンシャル投資法人	76	21,244	—	—	
(△) コンフォリア・レジデンシャル投資法人	(76)	(21,244)			
日本プロロジスリート投資法人	2,750	811,886	2,335	766,010	
	(55)	(15,958)			

		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国	(新) 日本プロロジスリート投資法人	55	15,958	-	-
		(△ 55)	(△ 15,958)		
	星野リゾート・リート投資法人	936	586,764	365	261,618
	イオンリート投資法人	7,045	1,087,247	4,090	646,196
		( 238)	( 32,238)		
	(新) イオンリート投資法人	238	32,238	-	-
		(△ 238)	(△ 32,238)		
	日本リート投資法人	-	-	2,475	894,771
	積水ハウス・リート投資法人	9,980	763,813	13,245	1,047,920
	ケネディクス商業リート投資法人	80	22,067	3,290	925,743
	ヘルスケア&メディカル投資法人	2,060	360,146	2,760	466,401
	野村不動産マスターファンド投資法人	5,220	866,212	5,310	864,779
	ラサールロジポート投資法人	-	-	5,185	837,403
	スターアジア不動産投資法人	14,444	815,981	4,641	262,171
	マリモ地方創生リート投資法人	2,110	267,115	310	41,036
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	2,438	1,285,061	1,235	625,624
	大江戸温泉リート投資法人	4,356	281,005	700	45,413
	三菱地所物流リート投資法人	-	-	1,030	495,066
	CREロジスティクスファンド投資法人	1,915	334,856	-	-
	ザイマックス・リート投資法人	5,069	616,146	5,069	552,310
	日本ビルファンド投資法人	905	582,508	300	179,483
	ジャパンリアルエステイト投資法人	1,010	551,530	800	504,664
	日本都市ファンド投資法人	5,350	557,572	4,090	443,671
	オリックス不動産投資法人	3,040	559,107	1,970	363,964
	日本プライムリアルティ投資法人	985	393,965	2,317	901,445
	NTT都市開発リート投資法人	660	96,204	5,690	757,742
	グローバル・ワン不動産投資法人	9,134	1,003,751	4,074	426,570
ユナイテッド・アーバン投資法人	2,675	395,634	5,680	852,207	
森トラストリート投資法人	2,600	379,389	3,050	366,973	
	( 450)	( -)			
インヴィンシブル投資法人	3,006	160,258	32,780	1,495,695	
平和不動産リート投資法人	5,646	847,449	4,730	720,698	
	( 221)	( 32,760)			
(新) 平和不動産リート投資法人	221	32,760	-	-	
	(△ 221)	(△ 32,760)			
日本ロジスティクスファンド投資法人	1,900	608,641	-	-	
福岡リート投資法人	6,410	1,082,956	6,410	1,049,644	

		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国          内	ケネディクス・オフィス投資法人	口	千円	口	千円
		—	—	1,371	962,155
	いちごオフィスリート投資法人	2,600	236,105	800	70,895
	大和証券オフィス投資法人	920	599,387	340	235,558
	大和ハウスリート投資法人	1,230	350,788	1,910	581,777
	(新)大和ハウスリート投資法人	169	50,911	—	—
		(△ 169)	(△ 50,911)		
	大和証券リビング投資法人	1,485	175,044	8,923	1,078,442
	ジャパンエクセレント投資法人	2,575	319,655	6,022	780,921
	合 計 口 数 ・ 金 額	137,861	22,638,213	173,271	26,886,057
	( 281)	(△ 50,911)			

(注1)金額は受渡し代金。

(注2)単位未満は切り捨て。

(注3) ( )内は分割・償還・合併等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

(注4)銘柄名に(新)とある場合は新投資口発行に伴い買い付けた銘柄であり、別銘柄として表示しています。

## ◎利害関係人との取引状況等(2022年6月21日～2023年6月19日)

期中の利害関係人との取引はございません。

(注)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す。

## ◎組入資産明細表

○国内投資信託証券

銘	柄	期首	当	期	末
		口数	口数	評価額	比率
		口	口	千円	%
産業ファンド投資法人		5,869	4,128	648,508	2.6
アドバンス・レジデンス投資法人		3,360	—	—	—
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		—	4,823	1,030,675	4.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人		2,182	1,914	776,127	3.1
GLP投資法人		11,009	8,554	1,249,739	5.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		3,629	3,300	1,166,550	4.7
日本プロロジスリート投資法人		5,393	5,863	1,726,653	6.9
星野リゾート・リート投資法人		—	571	362,585	1.4
イオンリート投資法人		—	3,193	494,595	2.0
日本リート投資法人		2,475	—	—	—
積水ハウス・リート投資法人		13,245	9,980	799,398	3.2
ケネディクス商業リート投資法人		3,210	—	—	—
ヘルスケア&メディカル投資法人		2,944	2,244	372,055	1.5
野村不動産マスターファンド投資法人		9,999	9,909	1,596,339	6.4
ラサールロジポート投資法人		5,185	—	—	—
スターアジア不動産投資法人		—	9,803	576,416	2.3
マリモ地方創生リート投資法人		—	1,800	238,500	1.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		—	1,203	620,748	2.5
大江戸温泉リート投資法人		—	3,656	235,812	0.9
三菱地所物流リート投資法人		1,030	—	—	—
CREロジスティクスファンド投資法人		—	1,915	361,360	1.4
日本ビルファンド投資法人		3,167	3,772	2,116,092	8.4
ジャパンリアルエステイト投資法人		2,478	2,688	1,443,456	5.8
日本都市ファンド投資法人		17,596	18,856	1,827,146	7.3
オリックス不動産投資法人		7,328	8,398	1,513,319	6.0
日本プライムリアルティ投資法人		1,332	—	—	—
NTT都市開発リート投資法人		5,030	—	—	—
グローバル・ワン不動産投資法人		1,530	6,590	718,969	2.9
ユナイテッド・アーバン投資法人		8,944	5,939	877,784	3.5
インヴィンシブル投資法人		44,651	14,877	850,964	3.4
平和不動産リート投資法人		1,755	2,892	427,148	1.7
日本ロジスティクスファンド投資法人		—	1,900	609,900	2.4
ケネディクス・オフィス投資法人		1,371	—	—	—
いちごオフィスリート投資法人		—	1,800	159,480	0.6
大和証券オフィス投資法人		1,120	1,700	1,033,600	4.1
大和ハウスリート投資法人		4,116	3,436	967,921	3.9
大和証券リビング投資法人		7,438	—	—	—
ジャパンエクセレント投資法人		3,447	—	—	—
合計		180,833	145,704	24,801,845	
	口数・金額 銘柄数<比率>	28	28	<99.0%>	

(注1)比率は、純資産総額に対する評価額の割合。

(注2)単位未満は切り捨て。

## ◎投資信託財産の構成

2023年6月19日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	24,801,845	98.3
コール・ローン等、その他	440,416	1.7
投 資 信 託 財 産 総 額	25,242,261	100.0

(注) 評価額の単位未満は切り捨て。

## ◎資産、負債、元本及び基準価額の状況

2023年6月19日現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	25,242,261,318円
コール・ローン等	203,210,802
投資証券(評価額)	24,801,845,700
未 収 入 金	110,332,720
未 収 配 当 金	126,872,096
(B) 負 債	190,679,694
未 払 金	138,209,102
未 払 解 約 金	52,470,000
未 払 利 息	592
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	25,051,581,624
元 本	7,088,043,972
次 期 繰 越 損 益 金	17,963,537,652
(D) 受 益 権 総 口 数	7,088,043,972口
1万口当たり基準価額(C/D)	35,343円

## ◎損益の状況

 自 2022年6月21日  
至 2023年6月19日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,053,017,681円
受 取 配 当 金	1,053,037,504
そ の 他 収 益 金	6
支 払 利 息	△ 19,829
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 290,628,435
売 買 益	1,437,936,023
売 買 損	△ 1,728,564,458
(C) 信 託 報 酬 等	△ 210,347
(D) 当 期 損 益 金(A+B+C)	762,178,899
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	21,078,903,982
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	1,041,353,088
(G) 解 約 差 損 益 金	△ 4,918,898,317
(H) 計 (D+E+F+G)	17,963,537,652
次 期 繰 越 損 益 金(H)	17,963,537,652

(注1) 当親ファンドの期首元本額は8,613,234,743円、期中追加設定元本額は417,903,912円、期中一部解約元本額は1,943,094,683円です。

(注2) 当親ファンドの当期末元本の内訳は、明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)6,215,506,880円、明治安田J-REIT・Pファンド(適格機関投資家私募)558,393,985円、ノーロード明治安田J-REITアクティブ301,735,743円、明治安田DC・J-REITアクティブ12,407,364円です。

(注3) 1口当たり純資産額は3,5343円です。

(注4) 損益の状況の中で(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5) 損益の状況の中で(C)信託報酬等には信託報酬等に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

(注6) 損益の状況の中で(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7) 損益の状況の中で(G)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。