

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（2011年6月30日設定）	
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）	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。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	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。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148期（決算日	2024年1月18日）
第149期（決算日	2024年2月19日）
第150期（決算日	2024年3月18日）
第151期（決算日	2024年4月18日）
第152期（決算日	2024年5月20日）
第153期（決算日	2024年6月18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148期から第153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	29,081
	(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	28,066
	(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	24,494
	(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
第25作成期	(第142期) 2023年 7月18日	6,743	30	0.2	4,419.59	0.3	—	98.5	21,469
	(第143期) 2023年 8月18日	6,718	30	0.1	4,416.93	△0.1	—	98.2	20,923
	(第144期) 2023年 9月19日	6,803	30	1.7	4,504.04	2.0	—	97.7	20,575
	(第145期) 2023年10月18日	6,678	30	△1.4	4,430.91	△1.6	—	98.4	19,878
	(第146期) 2023年11月20日	6,650	30	0.0	4,421.12	△0.2	—	98.5	19,479
	(第147期) 2023年12月18日	6,488	30	△2.0	4,334.29	△2.0	—	98.8	18,293
第26作成期	(第148期) 2024年 1月18日	6,502	30	0.7	4,364.66	0.7	—	98.4	17,367
	(第149期) 2024年 2月19日	6,155	30	△4.9	4,156.04	△4.8	—	98.2	15,794
	(第150期) 2024年 3月18日	6,216	30	1.5	4,219.98	1.5	—	97.8	15,395
	(第151期) 2024年 4月18日	6,415	30	3.7	4,385.07	3.9	—	98.1	15,567
	(第152期) 2024年 5月20日	6,432	30	0.7	4,407.39	0.5	—	98.6	15,249
	(第153期) 2024年 6月18日	6,177	30	△3.5	4,246.17	△3.7	—	98.5	14,291

(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148期	(期 首)2023年12月18日	6,488	—	4,334.29	—	—	98.8
	12月末	6,572	1.3	4,382.85	1.1	—	98.4
	(期 末)2024年 1月18日	6,532	0.7	4,364.66	0.7	—	98.4
第149期	(期 首)2024年 1月18日	6,502	—	4,364.66	—	—	98.4
	1月末	6,504	0.0	4,378.56	0.3	—	98.0
	(期 末)2024年 2月19日	6,185	△4.9	4,156.04	△4.8	—	98.2
第150期	(期 首)2024年 2月19日	6,155	—	4,156.04	—	—	98.2
	2月末	6,162	0.1	4,166.74	0.3	—	97.7
	(期 末)2024年 3月18日	6,246	1.5	4,219.98	1.5	—	97.8
第151期	(期 首)2024年 3月18日	6,216	—	4,219.98	—	—	97.8
	3月末	6,488	4.4	4,410.17	4.5	—	97.9
	(期 末)2024年 4月18日	6,445	3.7	4,385.07	3.9	—	98.1
第152期	(期 首)2024年 4月18日	6,415	—	4,385.07	—	—	98.1
	4月末	6,526	1.7	4,455.74	1.6	—	98.1
	(期 末)2024年 5月20日	6,462	0.7	4,407.39	0.5	—	98.6
第153期	(期 首)2024年 5月20日	6,432	—	4,407.39	—	—	98.6
	5月末	6,287	△2.3	4,302.09	△2.4	—	98.4
	(期 末)2024年 6月18日	6,207	△3.5	4,246.17	△3.7	—	98.5

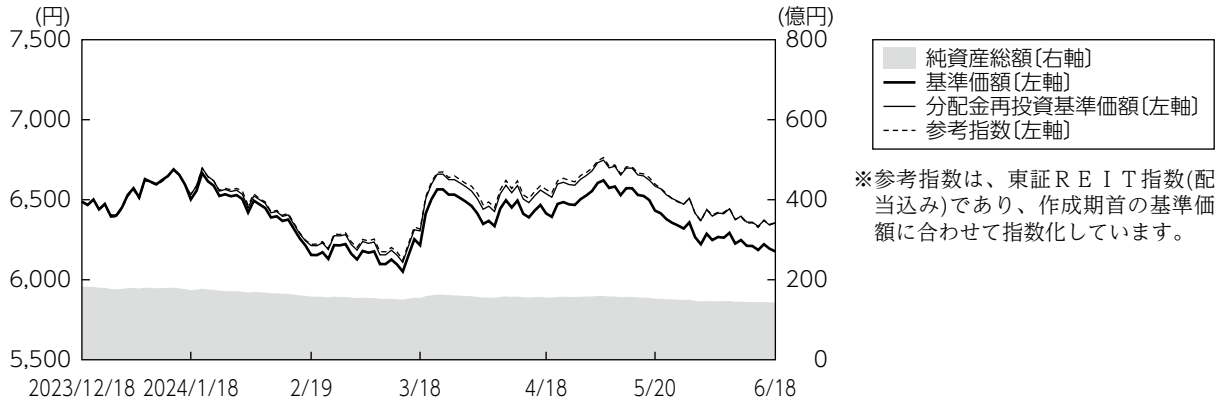
(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(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148期首(2023年12月18日)：6,488円

第153期末(2024年 6月18日)：6,177円(既払分配金180円)

騰落率：△2.0%(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)

- ・2024年3月の日銀金融政策決定会合でのマイナス金利政策解除による材料出尽くしや、ホテルリートや住宅リートへの賃料上昇期待、米国長期金利の上昇一服などを背景に、3月中旬から4月にかけてJ-REIT相場が底堅く推移したこと

(下落要因)

- ・日米の長期金利上昇やJ-REIT投信からの資金流出などを背景に、2024年1月中旬から3月上旬にかけてJ-REIT相場が軟調に推移したこと
- ・日銀の利上げ観測を背景に日本の長期金利が上昇したことを受け、5月中旬から期末にかけて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。2024年1月中旬から3月上旬にかけて、日銀の金融政策の修正観測に伴う長期金利の上昇を受けて下落しました。3月の日銀金融政策決定会合でマイナス金利の解除やJ-REITの新規買い入れ終了などが決定されると材料出尽くし感から反発しましたが、5月中旬から期末にかけて日銀総裁の物価動向による利上げ前倒しへの言及や国債の買い入れオペ（公開市場操作）減額などにより、10年国債利回りが2013年以来の1%を超えるなど長期金利の上昇が嫌気され、再び下落しました。

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 ^(注)	国内債券	短期金融資産等
第148期	2024/1/18	98.4%	—	1.6%
第149期	2024/2/19	98.2%	—	1.8%
第150期	2024/3/18	97.8%	—	2.2%
第151期	2024/4/18	98.1%	—	1.9%
第152期	2024/5/20	98.6%	—	1.4%
第153期	2024/6/18	98.5%	—	1.5%

※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

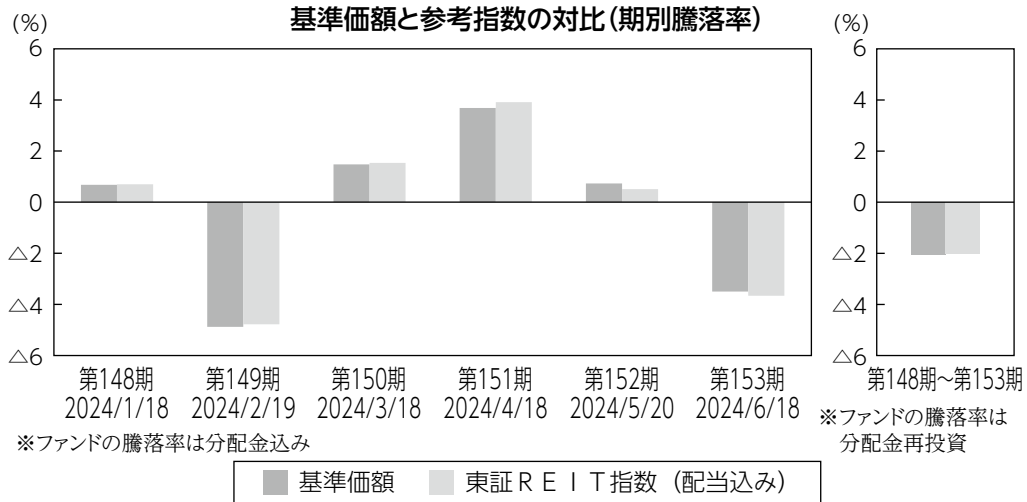
作成期首の運用方針に基づき、わが国の金融商品取引所に上場しているJ-REITを主要投資対象とし、信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行いました。

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、ヒューリックリート投資法人やフロンティア不動産投資法人を新規に組み入れました。一方、配当性向の引き上げや資本コスト、投資口価格を意識した取り組みなどが市場に織り込まれたと判断したアクティブ・プロパティーズ投資法人および三井不動産ロジスティクスパーク投資法人をすべて売却しました。

用途別では、業績の底打ちが期待されるオフィスや安定成長が期待される住宅のウェイトを引き上げました。一方、業績は底堅く推移しているものの、金利動向の影響を受けやすいことや、当面は公募増資を伴う外部成長が期待しにくいことから、物流リートを中心に商業・物流等のウェイトを引き下げました。

■ 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 $\Delta 2.0\%$ となり、参考指数の騰落率は $\Delta 2.0\%$ 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148期	第149期	第150期	第151期	第152期	第153期
	2023年12月19日～ 2024年1月18日	2024年1月19日～ 2024年2月19日	2024年2月20日～ 2024年3月18日	2024年3月19日～ 2024年4月18日	2024年4月19日～ 2024年5月20日	2024年5月21日～ 2024年6月18日
当期分配金 (対基準価額比率)	30 0.459	30 0.485	30 0.480	30 0.465	30 0.464	30 0.483
当期の収益	24	21	30	12	20	8
当期の収益以外	5	8	—	17	9	21
翌期繰越分配対象額	754	746	757	740	730	709

(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148期～第153期		項目の概要
	2023年12月19日～2024年6月18日		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	32円	0.495%	(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6,423円です。
(投信会社)	(14)	(0.220)	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)	(16)	(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	3	0.046	(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)	(3)	(0.046)	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)	(0.000)	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	35	0.544	

(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。

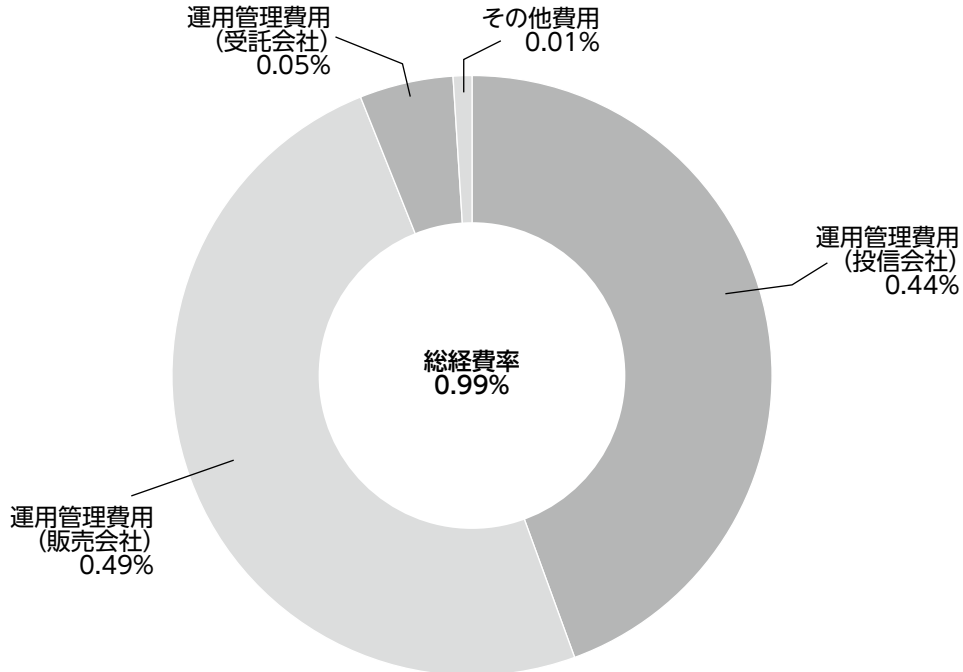
(注2) 消費税は報告日の税率を採用しています。

(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0.99%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(2023年12月19日～2024年6月18日)

○親投資信託の設定、解約状況

	第 148 期 ～ 第 153 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 6,687	千円 23,590	千口 1,083,929	千円 3,790,670

(注) 単位未満は切り捨て。

◎利害関係人との取引状況等(2023年12月19日～2024年6月18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25作成期末		第 26 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 5,207,977	千口 4,130,735	千口 4,130,735	千円 14,234,102

(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(6,852,695千口)です。

◎投資信託財産の構成

2024年6月18日現在

項 目	第 26 作 成 期 末	
	評 価 額	比 率
明治安田J-REITマザーファンド	千円 14,234,102	% 98.8
コール・ローン等、その他	173,611	1.2
投資信託財産総額	14,407,713	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

2024年1月18日現在 2024年2月19日現在 2024年3月18日現在 2024年4月18日現在 2024年5月20日現在 2024年6月18日現在

項 目	第148期末	第149期末	第150期末	第151期末	第152期末	第153期末
(A) 資 産	17,622,599,550円	15,953,425,941円	15,536,009,596円	15,694,123,032円	15,441,234,571円	14,407,713,726円
コール・ローン等	192,665,822	183,181,563	166,988,247	164,664,576	164,456,191	152,871,037
明治安田J-REIT マザーファンド(評価額)	17,322,223,728	15,742,244,378	15,338,041,349	15,507,458,271	15,240,118,166	14,234,102,482
未 収 入 金	107,710,000	28,000,000	30,980,000	22,000,000	36,660,000	20,740,000
未 収 利 息	-	-	-	185	214	207
(B) 負 債	254,756,069	159,225,124	140,280,753	126,776,290	191,384,282	115,973,937
未 払 収 益 分 配 金	80,133,293	76,985,280	74,302,048	72,798,759	71,122,863	69,411,387
未 払 解 約 金	159,489,514	67,551,314	54,198,778	40,601,621	106,549,701	34,928,427
未 払 信 託 報 酬	15,049,137	14,606,908	11,714,416	13,302,022	13,635,972	11,569,856
未 払 利 息	525	482	432	-	-	-
そ の 他 未 払 費 用	83,600	81,140	65,079	73,888	75,746	64,267
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	17,367,843,481	15,794,200,817	15,395,728,843	15,567,346,742	15,249,850,289	14,291,739,789
元 本	26,711,097,981	25,661,760,020	24,767,349,377	24,266,253,172	23,707,621,094	23,137,129,107
次 期 繰 越 損 益 金	△ 9,343,254,500	△ 9,867,559,203	△ 9,371,620,534	△ 8,698,906,430	△ 8,457,770,805	△ 8,845,389,318
(D) 受 益 権 総 口 数	26,711,097,981口	25,661,760,020口	24,767,349,377口	24,266,253,172口	23,707,621,094口	23,137,129,107口
1万口当たり基準価額(C/D)	6,502円	6,155円	6,216円	6,415円	6,432円	6,177円

(注1) 当ファンドの第148期首元本額は28,193,783,201円、第148～153期中追加設定元本額は737,030,490円、第148～153期中一部解約元本額は5,793,684,584円です。

(注2) 1口当たり純資産額は、第148期0.6502円、第149期0.6155円、第150期0.6216円、第151期0.6415円、第152期0.6432円、第153期0.6177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148期9,343,254,500円、第149期9,867,559,203円、第150期9,371,620,534円、第151期8,698,906,430円、第152期8,457,770,805円、第153期8,845,389,318円です。

◎損益の状況

	〔自 2023年12月19日 至 2024年1月18日〕	〔自 2024年1月19日 至 2024年2月19日〕	〔自 2024年2月20日 至 2024年3月18日〕	〔自 2024年3月19日 至 2024年4月18日〕	〔自 2024年4月19日 至 2024年5月20日〕	〔自 2024年5月21日 至 2024年6月18日〕
項 目	第148期	第149期	第150期	第151期	第152期	第153期
(A) 配 当 等 収 益	△ 8,557円	△ 8,201円	△ 7,377円	3,346円	4,028円	3,779円
受 取 利 息	-	-	-	3,781	4,028	3,779
支 払 利 息	△ 8,557	△ 8,201	△ 7,377	△ 435	-	-
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	131,523,117	△ 799,202,522	237,983,059	566,654,456	125,298,195	△ 509,385,687
売 買 益	141,811,107	10,020,105	241,575,821	581,788,119	132,209,759	8,914,779
売 買 損	△ 10,287,990	△ 809,222,627	△ 3,592,762	△ 15,133,663	△ 6,911,564	△ 518,300,466
(C) 信 託 報 酬 等	△ 15,132,737	△ 14,688,049	△ 11,779,495	△ 13,375,910	△ 13,711,718	△ 11,634,123
(D) 当 期 損 益 金 (A+B+C)	116,381,823	△ 813,898,772	226,196,187	553,281,892	111,590,505	△ 521,016,031
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	△ 2,675,734,467	△ 2,510,944,455	△ 3,238,644,224	△ 3,007,108,465	△ 2,447,199,411	△ 2,318,153,546
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△ 6,703,768,563	△ 6,465,730,696	△ 6,284,870,449	△ 6,172,281,098	△ 6,051,039,036	△ 5,936,808,354
(配 当 等 相 当 額)	(2,027,662,246)	(1,935,224,724)	(1,847,794,309)	(1,810,928,306)	(1,755,995,989)	(1,691,298,637)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△ 8,731,430,809)	(△ 8,400,955,420)	(△ 8,132,664,758)	(△ 7,983,209,404)	(△ 7,807,035,025)	(△ 7,628,106,991)
(G) 計 (D+E+F)	△ 9,263,121,207	△ 9,790,573,923	△ 9,297,318,486	△ 8,626,107,671	△ 8,386,647,942	△ 8,775,977,931
(H) 収 益 分 配 金	△ 80,133,293	△ 76,985,280	△ 74,302,048	△ 72,798,759	△ 71,122,863	△ 69,411,387
次 期 繰 越 損 益 金 (G+H)	△ 9,343,254,500	△ 9,867,559,203	△ 9,371,620,534	△ 8,698,906,430	△ 8,457,770,805	△ 8,845,389,318
追 加 信 託 差 損 益 金	△ 6,717,310,014	△ 6,486,629,774	△ 6,284,870,449	△ 6,185,987,512	△ 6,074,151,076	△ 5,985,986,073
(配 当 等 相 当 額)	(2,014,360,104)	(1,914,524,942)	(1,848,159,348)	(1,797,373,191)	(1,733,000,949)	(1,642,198,812)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△ 8,731,670,118)	(△ 8,401,154,716)	(△ 8,133,029,797)	(△ 7,983,360,703)	(△ 7,807,152,025)	(△ 7,628,184,885)
分 配 準 備 積 立 金	-	-	29,049,350	-	-	-
繰 越 損 益 金	△ 2,625,944,486	△ 3,380,929,429	△ 3,115,799,435	△ 2,512,918,918	△ 2,383,619,729	△ 2,859,403,245

(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148期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(66,591,842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(2,027,901,555円)より分配対象収益は2,094,493,397円(10,000口当たり784円)であり、うち80,133,293円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第149期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(56,086,202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(1,935,424,020円)より分配対象収益は1,991,510,222円(10,000口当たり776円)であり、うち76,985,280円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第150期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(103,351,398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(1,848,159,348円)より分配対象収益は1,951,510,746円(10,000口当たり787円)であり、うち74,302,048円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第151期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(30,731,127円)、費用控除後の有価証券等損益額(0円)、信託約款に規定する収益調整金(1,811,079,605円)および分配準備積立金(28,361,218円)より分配対象収益は1,870,171,950円(10,000口当たり770円)であり、うち72,798,759円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第152期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(48,010,823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(1,756,112,989円)より分配対象収益は1,804,123,812円(10,000口当たり760円)であり、うち71,122,863円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第153期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(20,233,668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(1,691,376,531円)より分配対象収益は1,711,610,199円(10,000口当たり739円)であり、うち69,411,387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148期	第149期	第150期	第151期	第152期	第153期
1万口当たりの分配金(税込み)	30円	30円	30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13期

(決算日 2024年6月18日)

「明治安田J-REITマザーファンド」は、2024年6月18日に第13期決算を行いました。
以下、当マザーファンドの第13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	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 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
(第13期) 2024年6月18日	34,459	△ 2.5	4,246.17	△ 3.6	98.9	23,613

(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)2023年 6月19日	35,343	—	4,406.55	—	99.0
6月末	35,494	0.4	4,421.28	0.3	98.8
7月末	35,918	1.6	4,472.88	1.5	98.4
8月末	36,555	3.4	4,539.20	3.0	98.4
9月末	36,024	1.9	4,468.30	1.4	98.7
10月末	35,199	△0.4	4,372.14	△0.8	98.7
11月末	35,946	1.7	4,455.46	1.1	99.0
12月末	35,481	0.4	4,382.85	△0.5	98.7
2024年 1月末	35,297	△0.1	4,378.56	△0.6	98.4
2月末	33,618	△4.9	4,166.74	△5.4	98.1
3月末	35,609	0.8	4,410.17	0.1	98.3
4月末	36,021	1.9	4,455.74	1.1	98.5
5月末	34,889	△1.3	4,302.09	△2.4	98.9
(期末)2024年 6月18日	34,459	△2.5	4,246.17	△3.6	98.9

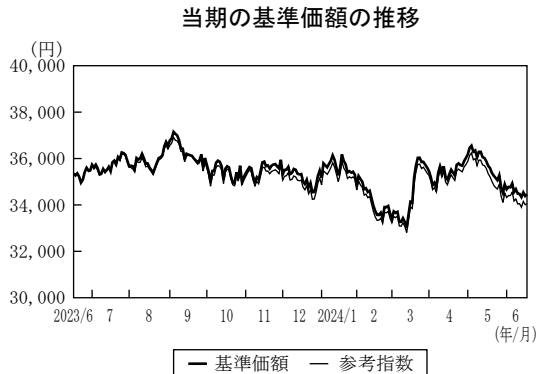
(注1)騰落率は期首比です。

(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(2023年6月20日～2024年6月18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35,343円で始まり期末34,459円で終わりました。騰落率は $\Delta 2.5\%$ でした。

(上昇要因)

- ・ オフィス需要の回復や金利上昇懸念の後退を背景に、期首から2023年9月上旬にかけてJ-REIT相場が底堅く推移したこと
- ・ 2024年3月の日銀金融政策決定会合でのマイナス金利政策解除による材料出尽くしや、ホテルリートや住宅リートへの賃料上昇期待、米国長期金利の上昇一服などを背景に、3月中旬から4月にかけてJ-REIT相場が底堅く推移したこと

(下落要因)

- ・ 日米の長期金利上昇やJ-REIT投信からの資金流出などを背景に、2023年9月中旬から2024年3月中旬にかけてJ-REIT相場が軟調に推移したこと
- ・ 日銀の利上げ観測を背景に日本の長期金利が上昇したことを受け、5月中旬から期末にかけて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、マネジメントクオリティの向上や、宿泊部門に比べて回復が遅れていた宴会需要などの非宿泊部門の回復が期待される中、割安感が強いと判断したKDX不動産投資法人やジャパン・ホテル・リート投資法人の組入比率を引き上げました。一方、需要回復期待を背景とした投資口価格上昇により割安感が薄れた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下げました。

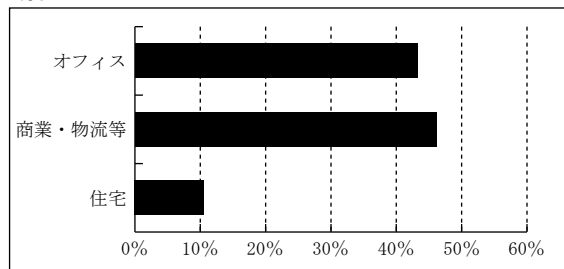
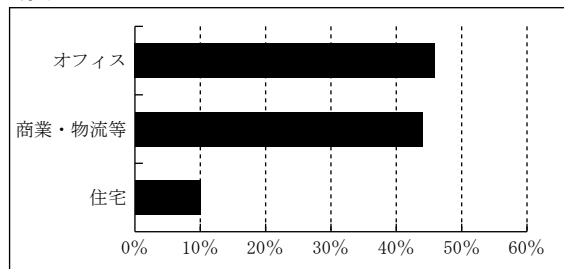
用途別では、業績の底打ちが期待される中、割安感が強いと判断したオフィスの組入比率を引き上げました。一方、業績は底堅く推移しているものの、金利動向の影響を受けやすいことや、当面は公募増資を伴う外部成長が期待しにくいことから、物流リートを中心に商業・物流等の組入比率を引き下げました。

【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	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%

期末

	銘柄名	用途別	組入比率
1	KDX不動産投資法人	オフィス	7.0%
2	ジャパン・ホテル・リート投資法人	商業・物流等	6.9%
3	GLP投資法人	商業・物流等	6.7%
4	大和ハウスリート投資法人	商業・物流等	6.4%
5	日本ビルファンド投資法人	オフィス	6.2%

【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。

		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国	スターアジア不動産投資法人	9,880	579,005	10,436	602,119
	マリモ地方創生リート投資法人	—	—	1,800	232,023
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	885	439,690	2,088	947,551
	大江戸温泉リート投資法人	—	—	3,656	235,285
	CREロジスティクスファンド投資法人	940	155,311	2,415	354,056
	ザイマックス・リート投資法人	4,025	490,803	—	—
	日本ビルファンド投資法人	490	295,463	1,760	1,048,936
	ジャパンリアルエステイト投資法人	970	546,212	2,016	1,138,940
	日本都市ファンド投資法人	5,975	568,220	10,402	1,034,876
	オリックス不動産投資法人	1,645	277,324	1,840	310,837
	NTT都市開発リート投資法人	400	51,204	1,183	145,957
	(新) NTT都市開発リート投資法人	(783)	(95,771)	—	—
	(新) NTT都市開発リート投資法人	783	95,771	—	—
	(△) 783	(△) 95,771	—	—	
	グローバル・ワン不動産投資法人	2,560	295,196	7,730	855,645
	ユナイテッド・アーバン投資法人	460	68,193	6,399	947,649
	インヴィンシブル投資法人	10,851	627,295	19,820	1,258,255
	フロンティア不動産投資法人	1,313	596,585	—	—
	平和不動産リート投資法人	—	—	2,892	415,681
	(新) 平和不動産リート投資法人	(212)	(27,193)	—	—
(新) 平和不動産リート投資法人	212	27,193	—	—	
(△) 212	(△) 27,193	—	—		
日本ロジスティクスファンド投資法人	1,490	447,798	360	96,257	
KDX不動産投資法人	3,796	597,524	160	23,897	
(7,025)	(1,150,837)	—	—		
いちごオフィスリート投資法人	13,929	1,147,873	2,500	216,451	
大和証券オフィス投資法人	1,746	939,395	1,509	998,721	
(1,587)	(—)	—	—		
大和ハウスリート投資法人	3,720	964,590	1,085	296,658	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	27,732	2,108,138	7,060	507,843	
大和証券リビング投資法人	7,987	856,221	100	10,037	
ジャパンエクセレント投資法人	3,700	449,425	3,700	467,516	
合 計 口 数 ・ 金 額	160,179	23,060,482	142,966	22,744,005	
(3,369)	(—)	—	—		

(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(2023年6月20日～2024年6月18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	%
東海道リート投資法人		—	742	90,375	0.4
森ヒルズリート投資法人		—	1,739	226,939	1.0
産業ファンド投資法人		4,128	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人		—	346	110,720	0.5
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		4,823	—	—	—
アクティビア・プロパティーズ投資法人		1,914	—	—	—
GLP投資法人		8,554	11,919	1,570,924	6.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		3,300	4,401	1,390,716	5.9
日本プロロジスリート投資法人		5,863	5,458	1,372,141	5.8
星野リゾート・リート投資法人		571	154	78,540	0.3
イオンリート投資法人		3,193	—	—	—
ヒューリックリート投資法人		—	7,894	1,140,683	4.8
積水ハウス・リート投資法人		9,980	13,910	1,086,371	4.6
ヘルスケア&メディカル投資法人		2,244	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人		9,909	2,944	413,632	1.8
ラサールロジポート投資法人		—	2,364	348,453	1.5
スターアジア不動産投資法人		9,803	9,247	555,744	2.4
マリモ地方創生リート投資法人		1,800	—	—	—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		1,203	—	—	—
大江戸温泉リート投資法人		3,656	—	—	—
CREロジスティクスファンド投資法人		1,915	440	62,964	0.3
ザイマックス・リート投資法人		—	4,025	473,340	2.0
日本ビルファンド投資法人		3,772	2,502	1,438,650	6.1
ジャパンリアルエステイト投資法人		2,688	1,642	821,000	3.5
日本都市ファンド投資法人		18,856	14,429	1,301,495	5.5
オリックス不動産投資法人		8,398	8,203	1,296,074	5.5
グローバル・ワン不動産投資法人		6,590	1,420	141,148	0.6
ユナイテッド・アーバン投資法人		5,939	—	—	—
インヴィンシブル投資法人		14,877	5,908	402,334	1.7
フロンティア不動産投資法人		—	1,313	589,537	2.5
平和不動産リート投資法人		2,892	212	27,835	0.1
日本ロジスティクスファンド投資法人		1,900	3,030	809,010	3.4
KDX不動産投資法人		—	10,661	1,632,199	6.9
いちごオフィスリート投資法人		1,800	13,229	1,068,903	4.5
大和証券オフィス投資法人		1,700	3,524	982,138	4.2
大和ハウスリート投資法人		3,436	6,071	1,487,395	6.3
ジャパン・ホテル・リート投資法人		—	20,672	1,616,550	6.8
大和証券リビング投資法人		—	7,887	813,938	3.4
合計	口数・金額 銘柄数<比率>	145,704 28	166,286 29	23,349,754 <98.9%>	

(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

2024年6月18日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	23,349,754	97.8
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	536,929	2.2
投 資 信 託 財 産 総 額	23,886,683	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

2024年6月18日現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	23,886,683,223円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	139,322,432
投 資 証 券 (評価額)	23,349,754,900
未 収 入 金	260,979,964
未 収 配 当 金	136,625,739
未 収 利 息	188
(B) 負 債	272,920,813
未 払 金	252,180,813
未 払 解 約 金	20,740,000
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	23,613,762,410
元 本	6,852,695,027
次 期 繰 越 損 益 金	16,761,067,383
(D) 受 益 権 総 口 数	6,852,695,027口
1万口当たり基準価額 (C / D)	34,459円

◎損益の状況

自 2023年6月20日
至 2024年6月18日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,092,462,907円
受 取 配 当 金	1,092,596,534
受 取 利 息	20,458
支 払 利 息	△ 154,085
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 1,768,468,056
売 買 益	553,405,489
売 買 損	△ 2,321,873,545
(C) 信 託 報 酬 等	△ 7,065
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	△ 676,012,214
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	17,963,537,652
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	5,140,082,723
(G) 解 約 差 損 益 金	△ 5,666,540,778
(H) 計 (D + E + F + G)	16,761,067,383
次 期 繰 越 損 益 金 (H)	16,761,067,383

(注1) 当親ファンドの期首元本額は7,088,043,972円、期中追加設定元本額は2,002,079,277円、期中一部解約元本額は2,237,428,222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)4,130,735,797円、明治安田J-REITアクティブ時間分散型2023-6(適格機関投資家私募)1,347,661,762円、明治安田J-REITアクティブ・ファンド(適格機関投資家私募)562,217,444円、明治安田J-REIT・Pファンド(適格機関投資家私募)555,543,127円、ノーロード明治安田J-REITアクティブ237,992,254円、明治安田DC・J-REITアクティブ18,544,643円です。

(注3) 1口当たり純資産額は3.4459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。

【お知らせ】

- ・デリバティブ取引について、投資態度を明確にするため、信託約款に所定の整備を行いました。
(2023年9月16日)