明治安田J−REIT戦略ファンド（毎月分配型）
愛称：リート王

運 用 報 告 書（全体版）

第160期（決算日　2025年1月20日）
第161期（決算日　2025年2月18日）
第162期（決算日　2025年3月18日）
第163期（決算日　2025年4月18日）
第164期（決算日　2025年5月19日）
第165期（決算日　2025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160期から第165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）

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。	

◎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)		債券組入比率	投資信託証券組入比率	純資産総額
		(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
第27作成期	(第154期) 2024年 7月18日	6,245	30	1.6	4,337.62	2.2	－	98.5	14,073
	(第155期) 2024年 8月19日	6,216	30	0.0	4,345.02	0.2	－	98.8	13,722
	(第156期) 2024年 9月18日	6,273	30	1.4	4,399.84	1.3	－	98.1	13,676
	(第157期) 2024年10月18日	6,040	30	△3.2	4,263.53	△3.1	－	98.1	12,964
	(第158期) 2024年11月18日	5,976	30	△0.6	4,225.17	△0.9	－	98.5	12,530
	(第159期) 2024年12月18日	5,748	30	△3.3	4,099.09	△3.0	－	99.0	11,571
第28作成期	(第160期) 2025年 1月20日	5,805	30	1.5	4,170.79	1.7	－	98.3	11,275
	(第161期) 2025年 2月18日	5,958	30	3.2	4,308.44	3.3	－	98.4	11,165
	(第162期) 2025年 3月18日	6,018	30	1.5	4,371.08	1.5	－	98.0	11,091
	(第163期) 2025年 4月18日	6,050	30	1.0	4,426.71	1.3	－	98.0	10,955
	(第164期) 2025年 5月19日	6,095	30	1.2	4,464.77	0.9	－	97.8	10,806
	(第165期) 2025年 6月18日	6,305	30	3.9	4,634.68	3.8	－	98.4	10,691

(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ＪＰＸ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ＪＰＸ総研又は株式会社ＪＰＸ総研の関連会社に帰属します。

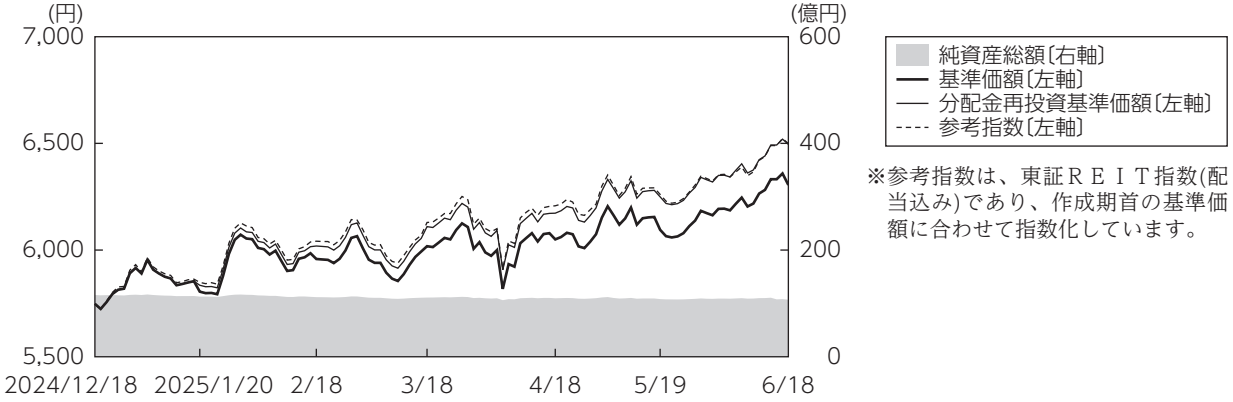
◎当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	年　月　日	基準価額		東証ＲＥＩＴ指数(配当込み)		債券組入比率	投資信託証券組入比率
			騰落率	(参考指数)	騰落率		
		円	%		%	%	%
第160期	(期　首)2024年12月18日	5,748	－	4,099.09	－	－	99.0
	12月末	5,890	2.5	4,205.64	2.6	－	98.0
	(期　末)2025年 1月20日	5,835	1.5	4,170.79	1.7	－	98.3
第161期	(期　首)2025年 1月20日	5,805	－	4,170.79	－	－	98.3
	1月末	6,051	4.2	4,353.85	4.4	－	98.2
	(期　末)2025年 2月18日	5,988	3.2	4,308.44	3.3	－	98.4
第162期	(期　首)2025年 2月18日	5,958	－	4,308.44	－	－	98.4
	2月末	6,065	1.8	4,379.01	1.6	－	97.8
	(期　末)2025年 3月18日	6,048	1.5	4,371.08	1.5	－	98.0
第163期	(期　首)2025年 3月18日	6,018	－	4,371.08	－	－	98.0
	3月末	6,006	△0.2	4,364.91	△0.1	－	98.1
	(期　末)2025年 4月18日	6,080	1.0	4,426.71	1.3	－	98.0
第164期	(期　首)2025年 4月18日	6,050	－	4,426.71	－	－	98.0
	4月末	6,074	0.4	4,432.20	0.1	－	97.7
	(期　末)2025年 5月19日	6,125	1.2	4,464.77	0.9	－	97.8
第165期	(期　首)2025年 5月19日	6,095	－	4,464.77	－	－	97.8
	5月末	6,163	1.1	4,509.55	1.0	－	98.2
	(期　末)2025年 6月18日	6,335	3.9	4,634.68	3.8	－	98.4

(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



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

第160期首(2024年12月18日)：5,748円
第165期末(2025年 6月18日)：6,305円(既払分配金180円)
騰落率：13.0%(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、分配金(税込み)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。
※騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

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）

・2025年1月下旬に日銀が追加利上げを実施し一旦あく抜けとなったことに加え、投資ファンドが1月下旬から2月中旬にかけＮＴＴ都市開発リート投資法人や阪急阪神リート投資法人にＴＯＢ（公開買付け）の開始を公告し（その後不成立）、Ｊ－ＲＥＩＴ相場が堅調に推移したこと
・4月以降は米国大統領の関税政策の影響で株式市場が不安定化し、利上げ観測が後退する中、利回り水準や安定性を見直す動きなどから、Ｊ－ＲＥＩＴ相場が堅調に推移したこと

投資環境

当作成期のＪ－ＲＥＩＴ相場は上昇しました。

日銀による金融政策の引き締め継続観測や米国大統領の市場予想よりも厳しい相互関税の発動などの下押し材料がありましたが、予想分配利回りなど指標面での割安感に基づく買いが継続したこと、海外の投資ファンドがＮＴＴ都市開発リート投資法人の市場価格が割安として、ＴＯＢ（公開買付け）の開始を公告したこと（その後不成立）により、Ｊ－ＲＥＩＴ市場の見直し機運が高まっ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

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。

明治安田Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド

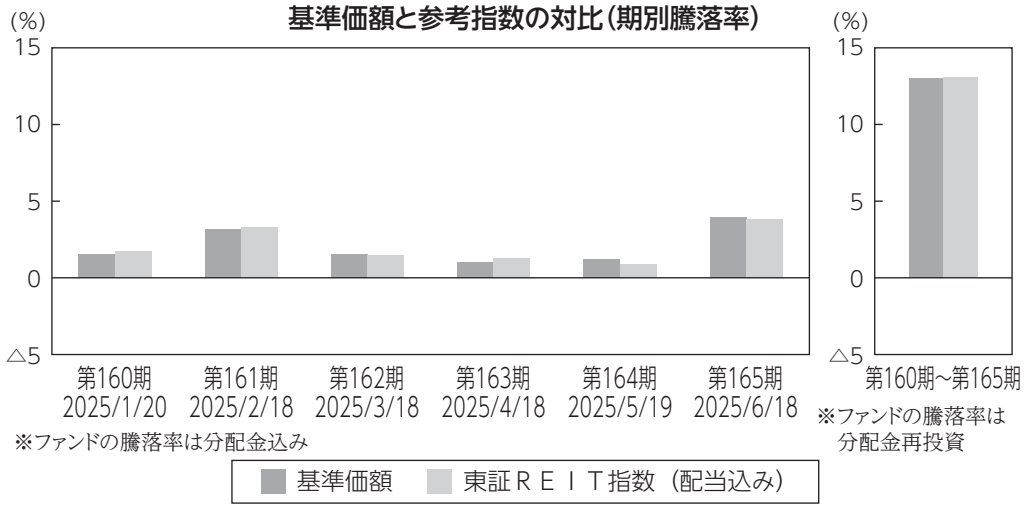
作成期首の運用方針に基づき、わが国の金融商品取引所に上場しているＪ－ＲＥＩＴを主要投資対象とし、信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行いました。

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、市況の回復を背景に業績拡大が期待されると判断したいちごオフィスリート投資法人や福岡リート投資法人を新規に組み入れました。一方、事業環境が変わる中、合併後に発表された成長戦略に物足りなさを感じた三井不動産ロジスティクスパーク投資法人や、資本コストや投資口価格を意識した独自の取り組みを多岐にわたり打ち出し、材料が概ね出尽くしたと判断したラサールロジポート投資法人をすべて売却しました。

用途別では、市況回復の加速を期待し、オフィスの組入比率を引き上げました。一方、首都圏物流施設の空室率が高止まる中、物流系を中心に商業・物流等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＋13.0％となり、参考指数の騰落率は＋13.1％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160期	第161期	第162期	第163期	第164期	第165期
	2024年12月19日～2025年1月20日	2025年1月21日～2025年2月18日	2025年2月19日～2025年3月18日	2025年3月19日～2025年4月18日	2025年4月19日～2025年5月19日	2025年5月20日～2025年6月18日
当期分配金	30	30	30	30	30	30
(対基準価額比率)	0.514	0.501	0.496	0.493	0.490	0.474
当期の収益	30	16	30	14	30	21
当期の収益以外	－	13	－	15	－	8
翌期繰越分配対象額	633	620	637	621	624	615

(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。

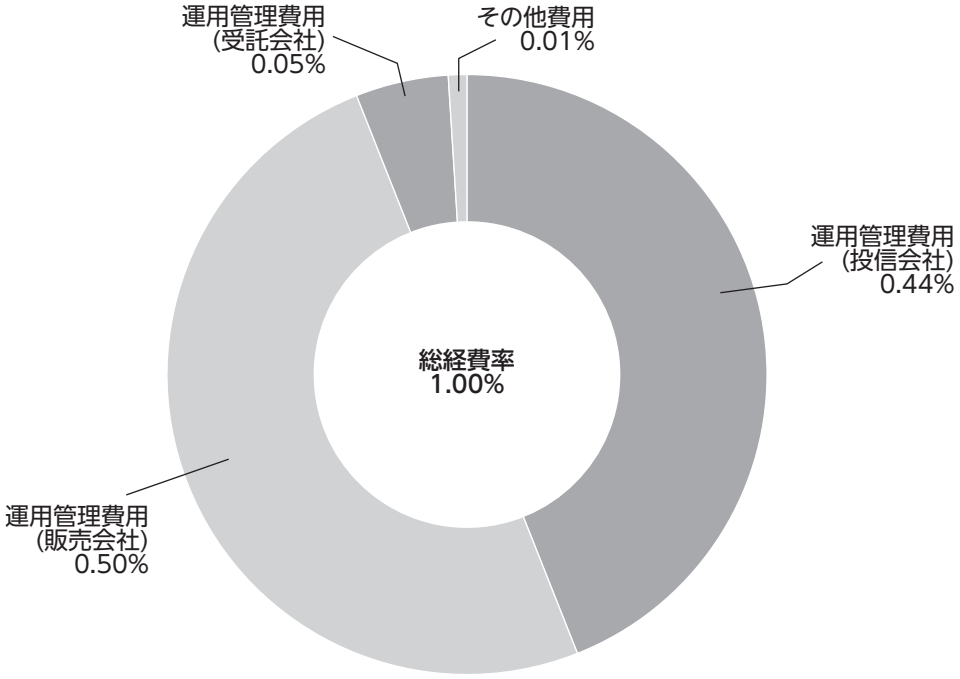
◎1万口当たりの費用明細

項目		第160期～第165期 2024年12月19日～2025年6月18日 金額	比率	項目の概要
(a) 信託報酬		30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6,041円です。
	(投信会社)	(13)	(0.219)	ファンドの運用と調査、受託会社への運用指図、基準価額の算出、法定書類等の作成等の対価
	(販売会社)	(15)	(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	0.085	(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)	(0.085)	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
合計		35	0.582	

(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（2024年12月19日～2025年6月18日）

○親投資信託の設定、解約状況

	第160期～第165期			
	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
明治安田Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド	3,605	12,740	664,980	2,348,130

（注）単位未満は切り捨て。

◎利害関係人との取引状況等（2024年12月19日～2025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27作成期末	第28作成期末	
	口数	口数	評価額
	千口	千口	千円
明治安田Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド	3,488,305	2,826,930	10,653,569

（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（5,522,542千口）です。

◎投資信託財産の構成

2025年6月18日現在

項目	第28作成期末	
	評価額	比率
	千円	%
明治安田Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド	10,653,569	96.1
コール・ローン等、その他	430,947	3.9
投資信託財産総額	11,084,516	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

項目	2025年1月20日現在 第160期末	2025年2月18日現在 第161期末	2025年3月18日現在 第162期末	2025年4月18日現在 第163期末	2025年5月19日現在 第164期末	2025年6月18日現在 第165期末
(A) 資産	11,371,767,477円	11,356,751,522円	11,201,930,976円	11,046,651,787円	10,889,486,135円	11,084,516,104円
コール・ローン等	126,747,706	121,856,217	122,281,515	119,549,281	117,298,980	126,525,471
明治安田J－REITマザーファンド(評価額)	11,225,809,060	11,115,183,787	11,063,317,938	10,927,101,017	10,757,025,707	10,653,569,057
未収入金	19,210,000	119,710,000	16,330,000	－	15,160,000	304,420,000
未収利息	711	1,518	1,523	1,489	1,448	1,576
(B) 負債	96,104,841	191,399,336	110,802,553	91,505,494	82,677,441	393,504,155
未払収益分配金	58,267,584	56,224,673	55,291,442	54,324,030	53,189,278	50,872,055
未払解約金	27,472,952	126,173,293	47,045,652	27,855,190	20,203,203	333,729,895
未払信託報酬	10,307,053	8,951,648	8,418,699	9,274,757	9,233,670	8,853,034
その他未払費用	57,252	49,722	46,760	51,517	51,290	49,171
(C) 純資産総額(A－B)	11,275,662,636	11,165,352,186	11,091,128,423	10,955,146,293	10,806,808,694	10,691,011,949
元本	19,422,528,129	18,741,557,767	18,430,480,868	18,108,010,054	17,729,759,652	16,957,351,889
次期繰越損益金	△ 8,146,865,493	△ 7,576,205,581	△ 7,339,352,445	△ 7,152,863,761	△ 6,922,950,958	△ 6,266,339,940
(D) 受益権総口数	19,422,528,129口	18,741,557,767口	18,430,480,868口	18,108,010,054口	17,729,759,652口	16,957,351,889口
1万口当たり基準価額(C／D)	5,805円	5,958円	6,018円	6,050円	6,095円	6,305円

(注1)当ファンドの第160期首元本額は20,130,079,776円、第160～165期中追加設定元本額は462,921,791円、第160～165期中一部解約元本額は3,635,649,678円です。

(注2)1口当たり純資産額は、第160期0.5805円、第161期0.5958円、第162期0.6018円、第163期0.6050円、第164期0.6095円、第165期0.6305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160期8,146,865,493円、第161期7,576,205,581円、第162期7,339,352,445円、第163期7,152,863,761円、第164期6,922,950,958円、第165期6,266,339,940円です。

◎損益の状況

項目	第160期	第161期	第162期	第163期	第164期	第165期
	自 2024年12月19日 至 2025年 1月20日	自 2025年1月21日 至 2025年2月18日	自 2025年2月19日 至 2025年3月18日	自 2025年3月19日 至 2025年4月18日	自 2025年4月19日 至 2025年5月19日	自 2025年5月20日 至 2025年6月18日
(A) 配当等収益	14,099円	21,450円	23,536円	24,066円	25,727円	23,107円
受取利息	14,099	21,450	23,536	24,066	25,727	23,107
(B) 有価証券売買損益	178,760,027	349,589,963	174,845,066	121,427,315	142,786,478	413,838,623
売買益	183,958,592	359,326,253	176,343,323	123,830,386	146,902,990	428,593,549
売買損	△ 5,198,565	△ 9,736,290	△ 1,498,257	△ 2,403,071	△ 4,116,512	△ 14,754,926
(C) 信託報酬等	△ 10,364,305	△ 9,001,370	△ 8,465,459	△ 9,326,274	△ 9,284,960	△ 8,902,205
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	168,409,821	340,610,043	166,403,143	112,125,107	133,527,245	404,959,525
(E) 前期繰越損益金	△3,012,731,364	△2,791,192,950	△2,430,792,872	△2,271,808,361	△2,161,408,661	△1,980,602,122
(F) 追加信託差損益金	△5,244,276,366	△5,069,398,001	△5,019,671,274	△4,938,856,477	△4,841,880,264	△4,639,825,288
(配当等相当額)	(1,228,163,586)	(1,185,306,119)	(1,142,872,415)	(1,123,176,765)	(1,099,785,378)	(1,052,036,475)
(売買損益相当額)	(△6,472,439,952)	(△6,254,704,120)	(△6,162,543,689)	(△6,062,033,242)	(△5,941,665,642)	(△5,691,861,763)
(G) 計 (D＋E＋F)	△8,088,597,909	△7,519,980,908	△7,284,061,003	△7,098,539,731	△6,869,761,680	△6,215,467,885
(H) 収益分配金	△ 58,267,584	△ 56,224,673	△ 55,291,442	△ 54,324,030	△ 53,189,278	△ 50,872,055
次期繰越損益金(G＋H)	△8,146,865,493	△7,576,205,581	△7,339,352,445	△7,152,863,761	△6,922,950,958	△6,266,339,940
追加信託差損益金	△5,244,276,366	△5,092,628,025	△5,019,671,274	△4,938,856,477	△4,841,880,264	△4,647,445,041
(配当等相当額)	(1,228,369,906)	(1,162,162,833)	(1,143,081,257)	(1,123,240,558)	(1,099,922,322)	(1,044,505,504)
(売買損益相当額)	(△6,472,646,272)	(△6,254,790,858)	(△6,162,752,531)	(△6,062,097,035)	(△5,941,802,586)	(△5,691,950,545)
分配準備積立金	1,415,478	－	31,252,022	2,333,335	7,202,471	－
繰越損益金	△2,904,004,605	△2,483,577,556	△2,350,933,193	△2,216,340,619	△2,088,273,165	△1,618,894,899

(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160期　計算期間末における費用控除後の配当等収益(59,683,062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(1,228,369,906円)より分配対象収益は1,288,052,968円(10,000口当たり663円)であり、うち58,267,584円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。
第161期　計算期間末における費用控除後の配当等収益(31,477,926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(1,185,392,857円)および分配準備積立金(1,516,723円)より分配対象収益は1,218,387,506円(10,000口当たり650円)であり、うち56,224,673円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。
第162期　計算期間末における費用控除後の配当等収益(86,543,464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(1,143,081,257円)より分配対象収益は1,229,624,721円(10,000口当たり667円)であり、うち55,291,442円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。
第163期　計算期間末における費用控除後の配当等収益(25,806,052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(1,123,240,558円)および分配準備積立金(30,851,313円)より分配対象収益は1,179,897,923円(10,000口当たり651円)であり、うち54,324,030円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。
第164期　計算期間末における費用控除後の配当等収益(58,070,283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(1,099,922,322円)および分配準備積立金(2,321,466円)より分配対象収益は1,160,314,071円(10,000口当たり654円)であり、うち53,189,278円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。
第165期　計算期間末における費用控除後の配当等収益(36,281,685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(1,052,125,257円)および分配準備積立金(6,970,617円)より分配対象収益は1,095,377,559円(10,000口当たり645円)であり、うち50,872,055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160期	第161期	第162期	第163期	第164期	第165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

お手取り分配金は、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。

【お知らせ】

・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、約款に運用状況に係る情報の提供について所定の整備を行いました。（2025年4月1日）

明治安田Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド

運用報告書

第14期

（決算日　2025年6月18日）

「明治安田Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド」は、2025年6月18日に第14期決算を行いました。
以下、当マザーファンドの第14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率	純資産総額
		期中騰落率	(参考指数)	期中騰落率		
	円	%		%	%	百万円
(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
(第14期) 2025年6月18日	37,686	9.4	4,634.68	9.1	98.7	20,812

(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ＪＰＸ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ＪＰＸ総研又は株式会社ＪＰＸ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
		騰落率	(参考指数)	騰落率	
	円	%		%	%
(期首)2024年 6月18日	34,459	－	4,246.17	－	98.9
6月末	34,677	0.6	4,277.59	0.7	98.9
7月末	34,667	0.6	4,290.75	1.0	99.1
8月末	35,566	3.2	4,411.38	3.9	98.4
9月末	35,037	1.7	4,339.32	2.2	98.1
10月末	34,374	△0.2	4,241.80	△0.1	98.4
11月末	34,124	△1.0	4,204.17	△1.0	99.1
12月末	34,009	△1.3	4,205.64	△1.0	98.4
2025年 1月末	35,149	2.0	4,353.85	2.5	98.5
2月末	35,435	2.8	4,379.01	3.1	98.0
3月末	35,296	2.4	4,364.91	2.8	98.5
4月末	35,904	4.2	4,432.20	4.4	98.1
5月末	36,645	6.3	4,509.55	6.2	98.6
(期末)2025年 6月18日	37,686	9.4	4,634.68	9.1	98.7

(注1)騰落率は期首比です。

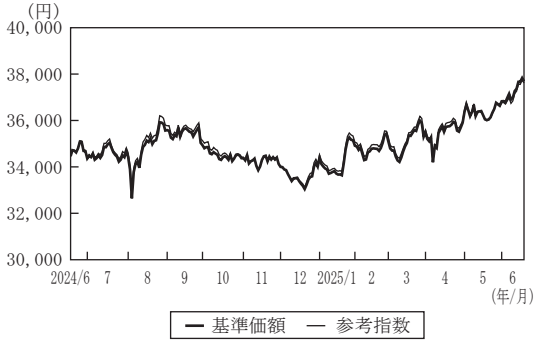
(注2)当ファンドは、マクロ動向、不動産市況、個別銘柄の定量・定性面について分析し、投資対象銘柄の選定およびポートフォリオの構築を行います。ファンドの運用方針に合った適切な指数が存在しないため、ベンチマークは設定しておりません。

◎当期中の運用経過と今後の運用方針（2024年6月19日～2025年6月18日）

1 基準価額

基準価額の推移と主な変動要因

当期の基準価額の推移



※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34,459円で始まり期末37,686円で終わりました。騰落率は＋9.4％でした。

（上昇要因）
- 2025年1月下旬に日銀が追加利上げを実施し一旦あく抜けとなったことに加え、投資ファンドが1月下旬から2月中旬にかけＮＴＴ都市開発リート投資法人や阪急阪神リート投資法人にＴＯＢ（公開買付け）の開始を公告し（その後不成立）、Ｊ－ＲＥＩＴ相場が堅調に推移したこと
- 4月以降は米国大統領の関税政策の影響で株式市場が不安定化し、利上げ観測が後退する中、利回り水準や安定性を見直す動きなどから、Ｊ－ＲＥＩＴ相場が堅調に推移したこと

（下落要因）
- 2024年7月末の日銀の利上げを受け、8月上旬に株式市場が大幅下落する中、Ｊ－ＲＥＩＴ相場も下落したこと
- 日米長期金利の上昇や投資信託からの流出超過継続などを背景に、10月から12月中旬にかけＪ－ＲＥＩＴ相場がじり安の展開となったこと

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、不動産市況の回復を背景に業績拡大が期待されると判断したＫＤＸ不動産投資法人や日本ビルファンド投資法人の組入比率を引き上げました。一方、大規模なホテル取得によりＬＴＶが大幅に引き上がる中、増資が懸念されると判断したジャパン・ホテル・リート投資法人や、資本コストや投資口価格への意識が薄れたと判断した大和ハウスリート投資法人の組入比率を引き下げました。

用途別では、市況回復の加速を期待し、オフィスの組入比率を引き上げました。一方、首都圏物流施設の空室率が高止まる中、物流系を中心に商業・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	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%

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	8.3%
2	日本ビルファンド投資法人	オフィス	8.1%
3	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス	8.0%
4	ＧＬＰ投資法人	商業・物流等	7.1%
5	日本都市ファンド投資法人	商業・物流等	7.0%

【用途別組入状況】

	期首	期末
オフィス	45.9%	49.7%
商業・物流等	44.0%	41.5%
住宅	10.0%	8.8%

※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ＪＰＸ総研又は株式会社ＪＰＸ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 2024年6月19日～2025年6月18日 金額	当期 2024年6月19日～2025年6月18日 比率	項目の概要
(a) 売買委託手数料		50円	0.142%	(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35,073円です。
	(投資信託証券)	(50)	(0.142)	
(b) その他費用		0	0.000	(b)その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
	(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		50	0.142	

(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(2024年6月19日～2025年6月18日)

○投資信託証券

		買付 口数	買付 金額	売付 口数	売付 金額
		口	千円	口	千円
国	東海道リート投資法人	－	－	742	91,257
	森ヒルズリート投資法人	7,750	994,075	9,489	1,223,197
	産業ファンド投資法人	610	70,027	610	71,502
	アドバンス・レジデンス投資法人	1,100	368,680	1,446	477,692
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	3,222	803,875	1,842	619,165
	ＧＬＰ投資法人	6,547	810,393	7,230	930,443
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	915	290,087	2,175	644,433
		(45)	(13,396)		
	(新) コンフォリア・レジデンシャル投資法人	45	13,396	－	－
		(△ 45)	(△ 13,396)		
	日本プロロジスリート投資法人	3,923	913,154	6,230	1,464,114
		(6,302)	(－)		
	星野リゾート・リート投資法人	3,092	833,618	1,354	366,127
		(560)	(－)		
内	Ｏｎｅリート投資法人	539	139,489	539	121,480
	ヒューリックリート投資法人	1,490	198,116	8,090	1,162,491
	積水ハウス・リート投資法人	11,067	839,741	13,408	1,070,332
	ヘルスケア＆メディカル投資法人	860	91,889	860	92,592
	野村不動産マスターファンド投資法人	8,871	1,290,076	8,852	1,257,062
	ラサールロジポート投資法人	1,516	220,769	3,880	550,011
	スターアジア不動産投資法人	14,427	789,171	12,610	685,262

		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
		口	千円	口	千円
国内	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3,390	340,308	7,372	745,294
		(3,982)	(412,659)		
	投資法人みらい	9,200	391,692	－	－
	ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人	4,470	655,720	1,260	182,112
	ザイマックス・リート投資法人	170	19,246	4,195	473,270
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	3,410	412,659	－	－
		(△3,410)	(△412,659)		
	日本ビルファンド投資法人	1,310	453,727	3,170	461,156
		(11,928)	(－)		
	ジャパンリアルエステイト投資法人	7,323	1,104,472	2,545	485,473
		(7,400)	(－)		
	日本都市ファンド投資法人	7,437	693,478	7,760	737,889
	オリックス不動産投資法人	5,950	987,730	7,557	1,254,706
	日本プライムリアルティ投資法人	3,100	1,084,768	2,650	889,593
	グローバル・ワン不動産投資法人	1,600	160,160	3,020	299,373
	ユナイテッド・アーバン投資法人	16,840	2,484,204	9,290	1,321,297
	インヴィンシブル投資法人	20,535	1,308,934	8,070	526,304
	フロンティア不動産投資法人	375	117,995	4,380	646,323
		(2,692)	(－)		
	平和不動産リート投資法人	1,540	190,485	1,752	223,252
	日本ロジスティクスファンド投資法人	1,775	478,420	5,064	1,114,246
		(2,222)	(－)		
	福岡リート投資法人	2,250	366,530	－	－
	ＫＤＸ不動産投資法人	9,378	1,397,454	9,136	1,405,701
	いちごオフィスリート投資法人	11,300	951,275	13,389	1,109,390
	大和証券オフィス投資法人	4,280	1,277,246	4,544	1,352,644
	阪急阪神リート投資法人	5,115	663,238	5,115	693,188
	大和ハウスリート投資法人	5,020	1,199,930	10,550	2,477,723
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	7,118	511,343	27,790	2,042,201
	大和証券リビング投資法人	2,300	223,005	10,187	933,449
	ジャパンエクセレント投資法人	10,612	1,306,768	6,612	833,997
	合計口数・金額	211,772	27,447,367	234,765	31,035,759
		(31,676)	(－)		

(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(2024年6月19日～2025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	－	－	－
森ヒルズリート投資法人	1,739	－	－	－
アドバンス・レジデンス投資法人	346	－	－	－
アクティビア・プロパティーズ投資法人	－	1,380	167,670	0.8
ＧＬＰ投資法人	11,919	11,236	1,455,062	7.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	4,401	3,186	917,886	4.4
日本プロロジスリート投資法人	5,458	9,453	760,021	3.7
星野リゾート・リート投資法人	154	2,452	619,375	3.0
ヒューリックリート投資法人	7,894	1,294	200,440	1.0
積水ハウス・リート投資法人	13,910	11,569	883,871	4.2
野村不動産マスターファンド投資法人	2,944	2,963	437,338	2.1
ラサールロジポート投資法人	2,364	－	－	－
スターアジア不動産投資法人	9,247	11,064	637,286	3.1
投資法人みらい	－	9,200	410,320	2.0
ＣＲＥロジスティクスファンド投資法人	440	3,650	558,450	2.7
ザイマックス・リート投資法人	4,025	－	－	－
日本ビルファンド投資法人	2,502	12,570	1,657,983	8.0
ジャパンリアルエステイト投資法人	1,642	13,820	1,651,490	7.9
日本都市ファンド投資法人	14,429	14,106	1,428,937	6.9
オリックス不動産投資法人	8,203	6,596	1,242,686	6.0
日本プライムリアルティ投資法人	－	450	167,175	0.8
グローバル・ワン不動産投資法人	1,420	－	－	－
ユナイテッド・アーバン投資法人	－	7,550	1,191,390	5.7
インヴィンシブル投資法人	5,908	18,373	1,183,221	5.7
フロンティア不動産投資法人	1,313	－	－	－
平和不動産リート投資法人	212	－	－	－
日本ロジスティクスファンド投資法人	3,030	1,963	185,503	0.9
福岡リート投資法人	－	2,250	385,875	1.9
ＫＤＸ不動産投資法人	10,661	10,903	1,696,506	8.2
いちごオフィスリート投資法人	13,229	11,140	1,005,942	4.8
大和証券オフィス投資法人	3,524	3,260	1,036,680	5.0
大和ハウスリート投資法人	6,071	541	130,002	0.6
ジャパン・ホテル・リート投資法人	20,672	－	－	－
大和証券リビング投資法人	7,887	－	－	－
ジャパンエクセレント投資法人	－	4,000	536,400	2.6
合計 口数・金額	166,286	174,969	20,547,515	
合計 銘柄数〈比率〉	29	25	〈98.7%〉	

(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

2025年6月18日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資証券	20,547,515	96.3
コール・ローン等、その他	798,269	3.7
投資信託財産総額	21,345,784	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

2025年6月18日現在

項目	当期末
(A) 資産	21,345,784,793円
コール・ローン等	418,549,927
投資証券(評価額)	20,547,515,400
未収入金	190,836,400
未収配当金	188,877,850
未収利息	5,216
(B) 負債	533,401,399
未払金	228,981,399
未払解約金	304,420,000
(C) 純資産総額(A－B)	20,812,383,394
元本	5,522,542,076
次期繰越損益金	15,289,841,318
(D) 受益権総口数	5,522,542,076口
1万口当たり基準価額(C／D)	37,686円

◎損益の状況

自　2024年6月19日
至　2025年6月18日

項目	当期
(A) 配当等収益	1,054,430,068円
受取配当金	1,054,123,948
受取利息	306,120
(B) 有価証券売買損益	786,239,899
売買益	1,656,774,132
売買損	△ 870,534,233
(C) 信託報酬等	△ 5,940
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	1,840,664,027
(E) 前期繰越損益金	16,761,067,383
(F) 追加信託差損益金	1,022,594,642
(G) 解約差損益金	△ 4,334,484,734
(H) 計　(D＋E＋F＋G)	15,289,841,318
次期繰越損益金(H)	15,289,841,318

(注1)当親ファンドの期首元本額は6,852,695,027円、期中追加設定元本額は422,783,358円、期中一部解約元本額は1,752,936,309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)2,826,930,175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)1,291,629,647円、明治安田Ｊ－ＲＥＩＴ・Ｐファンド(適格機関投資家私募)846,810,164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)537,610,314円、明治安田ＤＣ・Ｊ－ＲＥＩＴアクティブ19,561,776円です。
(注3)1口当たり純資産額は3.7686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】

・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、約款に運用状況に係る情報の提供について所定の整備を行いました。（2025年4月1日）