

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172期（決算日 2026年1月19日）
第173期（決算日 2026年2月18日）
第174期（決算日 2026年3月18日）
第175期（決算日 2026年4月20日）
第176期（決算日 2026年5月18日）
第177期（決算日 2026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172期から第177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 分 配 金	期 騰 落 率	(参考指数)	期 騰 落 率			
		円	円	%		%	%	%	百万円
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
第29作成期	(第166期) 2025年 7月18日	6,388	30	1.8	4,726.13	2.0	—	98.1	10,620
	(第167期) 2025年 8月18日	6,709	30	5.5	4,991.11	5.6	—	98.6	10,790
	(第168期) 2025年 9月18日	6,834	30	2.3	5,110.98	2.4	—	97.9	10,618
	(第169期) 2025年10月20日	6,833	30	0.4	5,147.06	0.7	—	98.3	10,278
	(第170期) 2025年11月18日	6,979	30	2.6	5,264.37	2.3	—	98.6	10,230
	(第171期) 2025年12月18日	7,038	30	1.3	5,325.31	1.2	—	98.9	10,008
第30作成期	(第172期) 2026年 1月19日	7,222	30	3.0	5,476.49	2.8	—	98.6	9,976
	(第173期) 2026年 2月18日	7,113	30	△1.1	5,386.51	△1.6	—	98.5	9,672
	(第174期) 2026年 3月18日	7,060	30	△0.3	5,366.52	△0.4	—	98.0	9,450
	(第175期) 2026年 4月20日	6,832	30	△2.8	5,213.21	△2.9	—	98.1	9,099
	(第176期) 2026年 5月18日	6,435	30	△5.4	4,924.49	△5.5	—	98.1	8,528
	(第177期) 2026年 6月18日	6,270	30	△2.1	4,813.27	△2.3	—	98.5	8,027

(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172期	(期 首)2025年12月18日	7,038	—	5,325.31	—	—	98.9
	12月末	7,115	1.1	5,378.09	1.0	—	98.3
	(期 末)2026年 1月19日	7,252	3.0	5,476.49	2.8	—	98.6
第173期	(期 首)2026年 1月19日	7,222	—	5,476.49	—	—	98.6
	1月末	7,025	△2.7	5,305.81	△3.1	—	98.3
	(期 末)2026年 2月18日	7,143	△1.1	5,386.51	△1.6	—	98.5
第174期	(期 首)2026年 2月18日	7,113	—	5,386.51	—	—	98.5
	2月末	7,142	0.4	5,400.52	0.3	—	97.9
	(期 末)2026年 3月18日	7,090	△0.3	5,366.52	△0.4	—	98.0
第175期	(期 首)2026年 3月18日	7,060	—	5,366.52	—	—	98.0
	3月末	6,581	△6.8	5,002.08	△6.8	—	97.5
	(期 末)2026年 4月20日	6,862	△2.8	5,213.21	△2.9	—	98.1
第176期	(期 首)2026年 4月20日	6,832	—	5,213.21	—	—	98.1
	4月末	6,701	△1.9	5,103.88	△2.1	—	97.7
	(期 末)2026年 5月18日	6,465	△5.4	4,924.49	△5.5	—	98.1
第177期	(期 首)2026年 5月18日	6,435	—	4,924.49	—	—	98.1
	5月末	6,449	0.2	4,927.93	0.1	—	98.1
	(期 末)2026年 6月18日	6,300	△2.1	4,813.27	△2.3	—	98.5

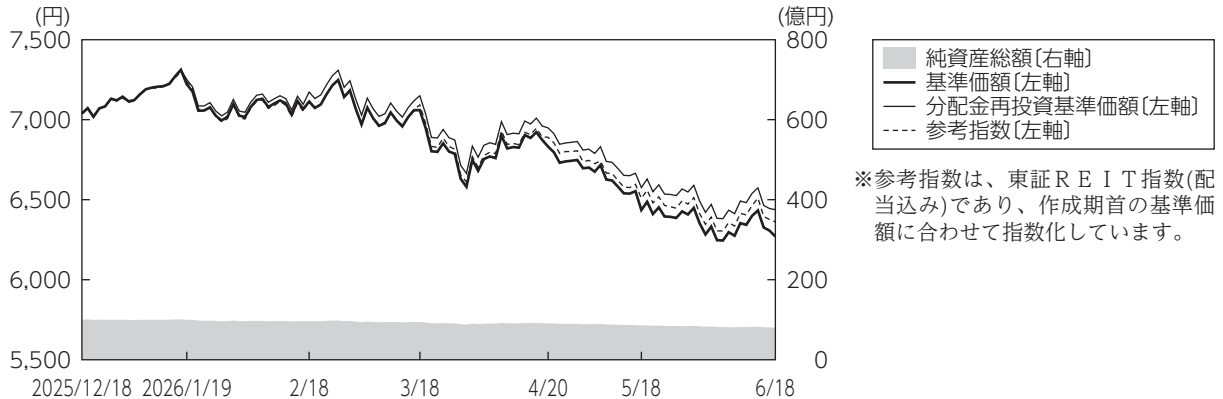
(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(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172期首(2025年12月18日)：7,038円

第177期末(2026年 6月18日)：6,270円(既払分配金180円)

騰落率：△8.5%(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)

- ・作成期首から2026年2月にかけては、不動産賃貸・売買市況への期待や良好な決算を受け、長期金利が上昇するなかでもJ-REIT相場が底堅く推移したこと

(下落要因)

- ・3月には米国とイスラエルによるイラン攻撃を受けリスク回避の動きや年度末に向けた持ち高調整などからJ-REIT相場が大きく下落したこと
- ・その後、中東情勢収束への期待や、好調な不動産市況への評価から持ち直す局面もありましたが、作成期末にかけては、更なる金利上昇や、AI(人工知能)関連銘柄中心とした株式相場の上昇を受け、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。作成期首から2026年2月にかけて概ねもみ合いとなりましたが、米国・イスラエルとイランの軍事衝突が起きると投資家のリスク回避姿勢の強まり、原油価格高騰を受けたインフレ懸念から下落しました。4月前半、中東情勢収束への期待や、好調な不動産賃貸・売買市況への評価から反発しましたが、その後は原油価格の高止まりを背景とする日銀の追加利上げ観測の高まりおよび財政拡張観測を背景とする長期金利の上昇から下落しました。

■ 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。

明治安田J-REITマザーファンド

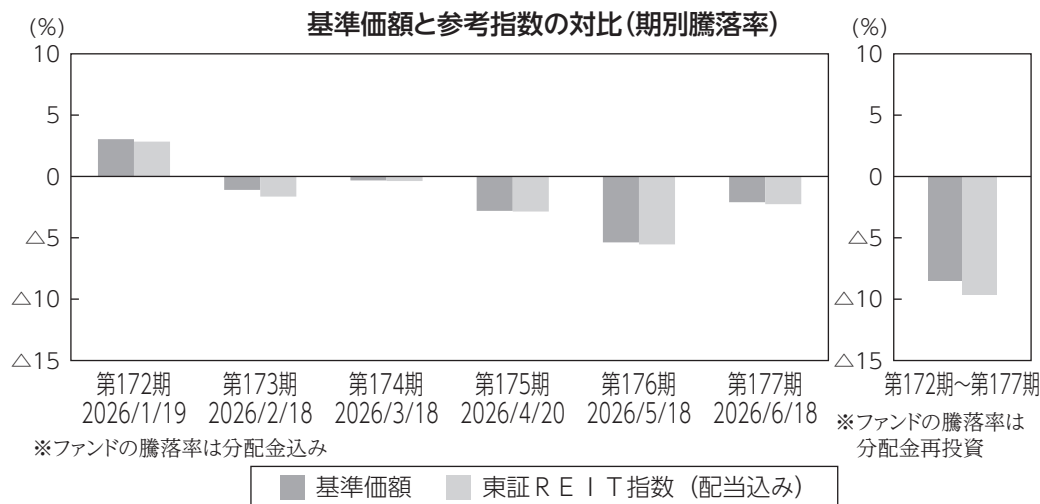
作成期首の運用方針に基づき、わが国の金融商品取引所に上場しているJ-REITを主要投資対象とし、信託財産の中長期的な成長と安定的な収益の確保を目指して運用を行いました。

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、賃料引き上げや資産入替による新たな成長目標を設定した阪急阪神リート投資法人や、公募増資後に大幅に下落したグローバル・ワン不動産投資法人および日本リート投資法人を新規に組み入れました。一方、相対的に投資口価格が底堅く推移した森ヒルズリート投資法人やCREロジスティクスファンド投資法人のほか、資本コストに見合わない物件取得を発表したOneリート投資法人をすべて売却しました。

用途別では、日中関係や中東情勢の悪化を背景に割安感が強まったホテルを中心に積み増し、商業・物流等の組入比率を引き上げました。一方、好調な市況が投資口価格に織り込まれた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△8.5%となり、参考指数の騰落率は△9.6%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172期 2025年12月19日～ 2026年1月19日	第173期 2026年1月20日～ 2026年2月18日	第174期 2026年2月19日～ 2026年3月18日	第175期 2026年3月19日～ 2026年4月20日	第176期 2026年4月21日～ 2026年5月18日	第177期 2026年5月19日～ 2026年6月18日
当期分配金 (対基準価額比率)	30 0.414	30 0.420	30 0.423	30 0.437	30 0.464	30 0.476
当期の収益	30	24	30	6	29	17
当期の収益以外	—	5	—	23	0	12
翌期繰越分配対象額	602	597	616	593	593	580

(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172期～第177期		項目の概要
	2025年12月19日～2026年6月18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6,835円です。
(投信会社)	(15)	(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)	(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	7	0.100	(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)	(7)	(0.100)	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	41	0.597	

(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。

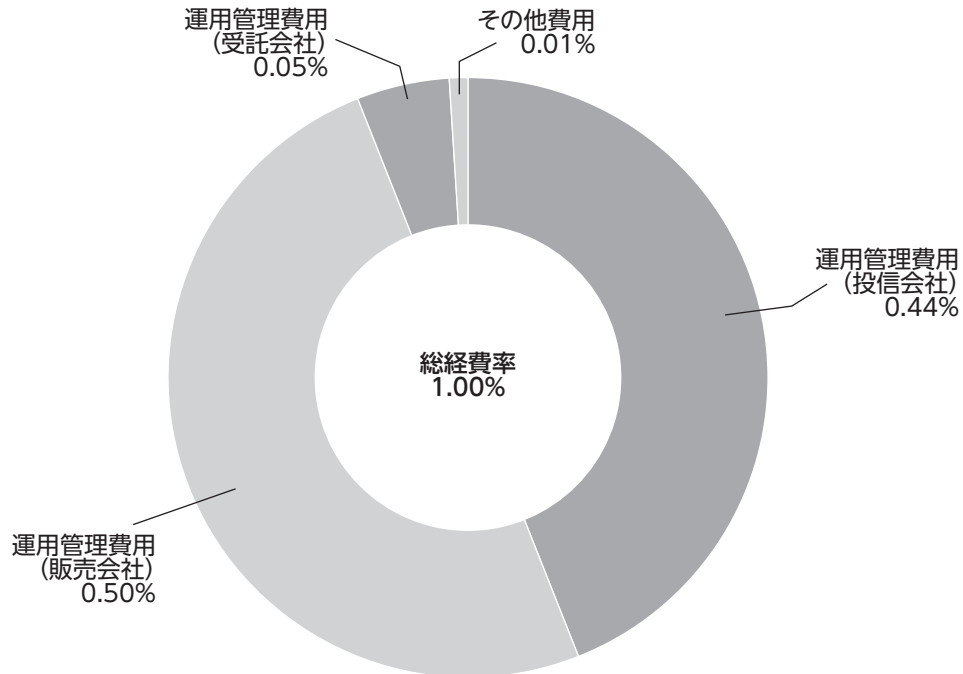
(注2) 消費税は報告日の税率を採用しています。

(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(2025年12月19日～2026年6月18日)

○親投資信託の設定、解約状況

	第 172 期 ～ 第 177 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
明治安田 J - R E I T マザーファンド	千口 19,302	千円 85,320	千口 308,794	千円 1,320,160

(注) 単位未満は切り捨て。

◎利害関係人との取引状況等(2025年12月19日～2026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29作成期末	第 30 作 成 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
明治安田 J - R E I T マザーファンド	千口 2,295,935	千口 2,006,443	千円 8,002,698

(注1) 口数・評価額の単位未満は切り捨て。

(注2) 明治安田 J - R E I T マザーファンド全体の当作成期末受益権口数は(7,878,266千口)です。

◎投資信託財産の構成

2026年6月18日現在

項 目	第 30 作 成 期 末	
	評 価 額	比 率
明治安田 J - R E I T マザーファンド	千円 8,002,698	% 98.8
コール・ローン等、その他	99,868	1.2
投 資 信 託 財 産 総 額	8,102,566	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

2026年1月19日現在 2026年2月18日現在 2026年3月18日現在 2026年4月20日現在 2026年5月18日現在 2026年6月18日現在

項 目	第172期末	第173期末	第174期末	第175期末	第176期末	第177期末
(A) 資 産	10,061,453,468円	9,735,804,066円	9,529,335,585円	9,158,465,058円	8,587,794,882円	8,102,566,786円
コール・ローン等	104,168,370	112,673,911	98,002,118	95,804,945	93,777,404	88,986,138
明治安田Ｊ－ＲＥＩＴ マザーファンド(評価額)	9,940,973,089	9,623,127,980	9,417,091,575	9,062,658,264	8,494,015,670	8,002,698,320
未 収 入 金	16,310,000	—	14,240,000	—	—	10,880,000
未 収 利 息	2,009	2,175	1,892	1,849	1,808	2,328
(B) 負 債	84,988,444	63,064,719	79,320,649	59,096,058	59,504,936	75,001,485
未 払 収 益 分 配 金	41,443,149	40,797,051	40,155,449	39,956,689	39,759,275	38,407,938
未 払 解 約 金	34,816,937	14,334,619	31,875,391	10,931,926	12,970,494	29,555,234
未 払 信 託 報 酬	8,680,143	7,889,231	7,249,545	8,162,109	6,737,741	6,999,440
そ の 他 未 払 費 用	48,215	43,818	40,264	45,334	37,426	38,873
(C) 純 資 産 総 額 (A－B)	9,976,465,024	9,672,739,347	9,450,014,936	9,099,369,000	8,528,289,946	8,027,565,301
元 本	13,814,383,230	13,599,017,252	13,385,149,745	13,318,896,587	13,253,091,825	12,802,646,130
次 期 繰 越 損 益 金	△ 3,837,918,206	△ 3,926,277,905	△ 3,935,134,809	△ 4,219,527,587	△ 4,724,801,879	△ 4,775,080,829
(D) 受 益 権 総 口 数	13,814,383,230口	13,599,017,252口	13,385,149,745口	13,318,896,587口	13,253,091,825口	12,802,646,130口
1万口当たり基準価額(C／D)	7.222円	7.113円	7.060円	6.832円	6.435円	6.270円

(注1) 当ファンドの第172期首元本額は14,220,527,560円、第172～177期中追加設定元本額は549,372,485円、第172～177期中一部解約元本額は1,967,253,915円です。

(注2) 1口当たり純資産額は、第172期0.7222円、第173期0.7113円、第174期0.7060円、第175期0.6832円、第176期0.6435円、第177期0.6270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172期3,837,918,206円、第173期3,926,277,905円、第174期3,935,134,809円、第175期4,219,527,587円、第176期4,724,801,879円、第177期4,775,080,829円です。

◎損益の状況

	〔自 2025年12月19日 至 2026年 1月19日〕	〔自 2026年1月20日 至 2026年2月18日〕	〔自 2026年2月19日 至 2026年3月18日〕	〔自 2026年3月19日 至 2026年4月20日〕	〔自 2026年4月21日 至 2026年5月18日〕	〔自 2026年5月19日 至 2026年6月18日〕
項 目	第172期	第173期	第174期	第175期	第176期	第177期
(A) 配 当 等 収 益	40,618円	34,525円	31,257円	31,866円	33,905円	30,780円
受 取 利 息	40,618	34,525	31,257	31,866	33,905	30,780
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	303,386,593	△ 98,944,436	△ 23,427,681	△ 255,375,636	△ 478,714,428	△ 165,544,051
売 買 益	307,079,842	4,923,813	1,893,026	2,697,471	2,457,699	5,690,098
売 買 損	△ 3,693,249	△ 103,868,249	△ 25,320,707	△ 258,073,107	△ 481,172,127	△ 171,234,149
(C) 信 託 報 酬 等	△ 8,728,358	△ 7,933,049	△ 7,289,809	△ 8,207,443	△ 6,775,167	△ 7,038,313
(D) 当 期 繰 越 損 益 金 (A+B+C)	294,698,853	△ 106,842,960	△ 30,686,233	△ 263,551,213	△ 485,455,690	△ 172,551,584
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	△ 228,694,678	24,374,183	△ 120,354,215	△ 189,433,044	△ 486,823,384	△ 972,759,974
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△3,862,479,232	△3,803,012,077	△3,743,938,912	△3,726,586,641	△3,712,763,530	△3,591,361,333
(配 当 等 相 当 額)	(807,934,917)	(795,817,907)	(783,667,666)	(780,239,529)	(776,494,361)	(750,339,679)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△4,670,414,149)	(△4,598,829,984)	(△4,527,606,578)	(△4,506,826,170)	(△4,489,257,891)	(△4,341,701,012)
(G) 計 (D+E+F)	△3,796,475,057	△3,885,480,854	△3,894,979,360	△4,179,570,898	△4,685,042,604	△4,736,672,891
(H) 収 益 分 配 金	△ 41,443,149	△ 40,797,051	△ 40,155,449	△ 39,956,689	△ 39,759,275	△ 38,407,938
次 期 繰 越 損 益 金 (G+H)	△3,837,918,206	△3,926,277,905	△3,935,134,809	△4,219,527,587	△4,724,801,879	△4,775,080,829
追 加 信 託 差 損 益 金	△3,862,479,232	△3,803,012,077	△3,743,938,912	△3,726,586,641	△3,712,763,530	△3,598,104,085
(配 当 等 相 当 額)	(808,136,408)	(796,095,040)	(783,974,032)	(780,279,695)	(776,695,599)	(743,655,033)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△4,670,615,640)	(△4,599,107,117)	(△4,527,912,944)	(△4,506,866,336)	(△4,489,459,129)	(△4,341,759,118)
分 配 準 備 積 立 金	24,561,026	16,275,254	41,433,633	9,795,028	9,673,729	—
繰 越 損 益 金	—	△ 139,541,082	△ 232,629,530	△ 502,735,974	△1,021,712,078	△1,176,976,744

(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172期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(35,518,694円)、費用控除後の有価証券等損益額(30,485,481円)、および信託約款に規定する収益調整金(808,136,408円)より分配対象収益は874,140,583円(10,000口当たり632円)であり、うち41,443,149円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第173期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(32,698,122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(796,095,040円)および分配準備積立金(24,374,183円)より分配対象収益は853,167,345円(10,000口当たり627円)であり、うち40,797,051円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第174期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(65,385,187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(783,974,032円)および分配準備積立金(16,203,895円)より分配対象収益は865,563,114円(10,000口当たり646円)であり、うち40,155,449円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第175期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(8,525,496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(780,279,695円)および分配準備積立金(41,226,221円)より分配対象収益は830,031,412円(10,000口当たり623円)であり、うち39,956,689円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第176期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(39,562,680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(776,695,599円)および分配準備積立金(9,870,324円)より分配対象収益は826,128,603円(10,000口当たり623円)であり、うち39,759,275円(10,000口当たり30円)を分配金額としております。

第177期 計算期間末における費用控除後の配当等収益(21,875,014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(750,397,785円)および分配準備積立金(9,790,172円)より分配対象収益は782,062,971円(10,000口当たり610円)であり、うち38,407,938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172期	第173期	第174期	第175期	第176期	第177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。

【お知らせ】

- ・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が合併し、「一般社団法人資産運用業協会」に名称を変更したため、投資信託約款に所要の変更を行いました。（2026年4月1日）

明治安田 J－R E I Tマザーファンド

運用報告書

第15期

(決算日 2026年6月18日)

「明治安田 J－R E I Tマザーファンド」は、2026年6月18日に第15期決算を行いました。
以下、当マザーファンドの第15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 円	騰 落 率 %	東証REIT指数(配当込み) (参考指数)		投資信託 証券組入比率 %	純 資 産 額 百万円
			騰 落 率 %	騰 落 率 %		
(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
(第15期) 2026年6月18日	39,885	5.8	4,813.27	3.9	98.8	31,422

(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 円	騰 落 率 %	東証REIT指数(配当込み) (参考指数)		投資信託 証券組入比率 %
			騰 落 率 %	騰 落 率 %	
(期首)2025年 6月18日	37,686	—	4,634.68	—	98.7
6月末	37,680	△ 0.0	4,637.86	0.1	98.3
7月末	39,562	5.0	4,868.04	5.0	98.4
8月末	41,104	9.1	5,058.84	9.2	97.7
9月末	41,211	9.4	5,076.28	9.5	98.4
10月末	42,207	12.0	5,199.57	12.2	98.6
11月末	43,682	15.9	5,377.31	16.0	98.7
12月末	43,909	16.5	5,378.09	16.0	98.6
2026年 1月末	43,568	15.6	5,305.81	14.5	98.7
2月末	44,521	18.1	5,400.52	16.5	98.2
3月末	41,220	9.4	5,002.08	7.9	98.0
4月末	42,192	12.0	5,103.88	10.1	98.3
5月末	40,815	8.3	4,927.93	6.3	98.5
(期末)2026年 6月18日	39,885	5.8	4,813.27	3.9	98.8

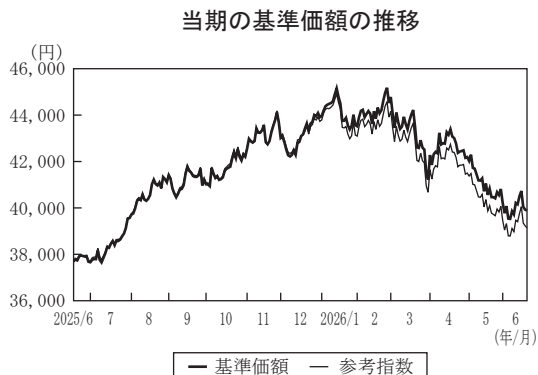
(注1) 騰落率は期首比です。

(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(2025年6月19日～2026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37,686円で始まり期末39,885円で終わりました。騰落率は+5.8%でした。

(上昇要因)

- ・期首から2026年2月にかけては、好調な不動産賃貸、売買市況への期待、投資口価格や資本コストを意識した成長目標の策定および取り組みへの評価から、J-REIT相場が堅調に推移したこと
- ・また、新政権の拡張的な財政・金融政策への期待に加え、米国の関税政策や国内の政治情勢から、日銀による追加利上げの見通しが後退し、利回り水準や、成長性を評価する動きからJ-REIT市場の需給環境が改善したこと

(下落要因)

- ・3月には米国とイスラエルによるイラン攻撃を受けリスク回避の動きや年度末に向けた持ち高調整などからJ-REIT相場が大きく下落したこと

- ・その後、中東情勢収束への期待や、好調な不動産市況への評価から持ち直す局面もありましたが、期末にかけては、更なる金利上昇や、AI（人工知能）関連銘柄を中心とした株式相場の上昇を受け、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、金融コスト上昇を上回る賃料増額による安定成長が期待されるジャパンリアルエステイト投資法人や、物流施設の需給環境改善が期待される中、割安感が強いと考えられる日本プロロジスリート投資法人の組入比率を引き上げました。一方、投資主価値向上の取り組みが十分でなく市場評価向上には時間を要することからKDX不動産投資法人や、好調なオフィス市況を背景とした投資口価格の上昇により割安感が乏しくなった日本ビル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、出遅れ感が強まった物流を中心に商業・物流等の組入比率を引き上げました。一方、賃料増額の加速が市場に織り込まれたと判断したオフィスの組入比率を引き下げました。

【組入上位銘柄】

期首

	銘柄名	用途区分	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%

期末

	銘柄名	用途区分	組入比率
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス	8.8%
2	日本プロロジスリート投資法人	商業・物流等	7.5%
3	日本都市ファンド投資法人	商業・物流等	7.2%
4	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	住宅	6.9%
5	GLP投資法人	商業・物流等	6.5%

【用途別組入状況】

	期首	期末
オフィス	49.7%	44.1%
商業・物流等	41.5%	44.9%
住宅	8.8%	11.0%

※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
	2025年6月19日～2026年6月18日		
	金額	比率	
(a) 売買委託手数料	81円	0.193%	(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41,805円です。
(投資信託証券)	(81)	(0.193)	
(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	81	0.193	

(注1) 期中での費用(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(2025年6月19日～2026年6月18日)

○投資信託証券

		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国		口	千円	口	千円
	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	19,348	2,524,917	1,570	211,546
	森ヒルズリート投資法人	8,329	1,180,969	8,329	1,173,190
	産業ファンド投資法人	21,252	2,993,504	11,166	1,635,671
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	21,075	2,944,240	10,068	1,453,676
	G L P 投資法人	10,908	1,509,524	7,150	1,024,995
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	709	206,709	3,895	1,277,565
	日本プロロジスリート投資法人	28,754	2,605,990	10,450	962,089
	星野リゾート・リート投資法人	5,621	1,471,188	2,315	603,225
	O n e リート投資法人	8,911	807,267	8,911	732,409
内	イオンリート投資法人	8,945	1,243,246	8,945	1,179,102
	ヒューリックリート投資法人	—	—	1,294	201,833
	日本リート投資法人	1,165	107,793	—	—
	積水ハウス・リート投資法人	21,141	1,714,214	15,705	1,408,000
	野村不動産マスターファンド投資法人	18,274	2,978,620	19,463	3,058,619
	ラサールロジポート投資法人	3,380	500,439	910	144,429
	スターアジア不動産投資法人	8,267	499,652	3,670	216,026
	投資法人みらい	—	—	9,200	414,520
	三菱地所物流リート投資法人	3,080	410,802	3,080	394,803
	C R E ロジスティクスファンド投資法人	3,442	567,709	7,092	1,140,103
	霞ヶ関ホテルリート投資法人	5,653	555,638	—	—

		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
国	日本ビルファンド投資法人	6,952	950,284	4,040	576,794
	(新) 日本ビルファンド投資法人	(199)	(25,547)	—	—
	ジャパンリアルエステイト投資法人	(△ 199)	(△ 25,547)	7,050	869,997
	(新) ジャパンリアルエステイト投資法人	(142)	(16,457)	—	—
		(△ 142)	(△ 16,457)		
	日本都市ファンド投資法人	13,887	1,647,232	7,473	852,606
	オリックス不動産投資法人	21,026	2,186,834	14,090	1,412,255
		(6,696)	(—)		
	日本プライムリアルティ投資法人	8,016	843,494	2,100	218,790
		(1,350)	(—)		
	N T T都市開発リート投資法人	19,030	2,661,171	8,710	1,235,488
	グローバル・ワン不動産投資法人	1,940	236,120	—	—
	ユナイテッド・アーバン投資法人	42	7,386	7,592	1,335,488
	インヴィンシブル投資法人	11,817	812,362	18,684	1,182,614
	日本ロジスティクスファンド投資法人	10,100	1,009,786	11,750	1,139,732
	福岡リート投資法人	23	4,123	2,273	434,432
	K D X不動産投資法人	11,246	1,873,259	12,122	2,034,897
	いちごオフィスリート投資法人	27	2,573	11,167	1,057,923
	大和証券オフィス投資法人	15	5,446	3,275	1,179,421
内	阪急阪神リート投資法人	9,060	1,314,009	—	—
	大和ハウスリート投資法人	12,264	1,905,191	9,952	1,345,375
		(2,180)	(—)		
	ジャパンエクセレント投資法人	20,735	2,950,804	12,845	1,913,643
合 計 口 数 ・ 金 額		361,895	45,456,845	266,336	34,021,275
		(10,226)	(—)		

(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(2025年6月19日～2026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	%
三井不動産アコモデーションファンド投資法人		—	17,778	2,129,804	6.8
産業ファンド投資法人		—	10,086	1,429,186	4.5
アクティビア・プロパティーズ投資法人		1,380	12,387	1,648,709	5.2
G L P投資法人		11,236	14,994	2,007,696	6.4
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		3,186	—	—	—
日本プロロジスリート投資法人		9,453	27,757	2,339,915	7.4
星野リゾート・リート投資法人		2,452	5,758	1,345,644	4.3
ヒューリックリート投資法人		1,294	—	—	—
日本リート投資法人		—	1,165	97,627	0.3
積水ハウス・リート投資法人		11,569	17,005	1,287,278	4.1
野村不動産マスターファンド投資法人		2,963	1,774	263,616	0.8
ラサールロジポート投資法人		—	2,470	352,716	1.1
スターアジア不動産投資法人		11,064	15,661	847,260	2.7
投資法人みらい		9,200	—	—	—
C R E ロジスティクスファンド投資法人		3,650	—	—	—
震ヶ関ホテルリート投資法人		—	5,653	548,341	1.7
日本ビルファンド投資法人		12,570	15,681	1,908,377	6.1
ジャパンリアルエステイト投資法人		13,820	24,032	2,730,035	8.7
日本都市ファンド投資法人		14,106	20,520	2,240,784	7.1
オリックス不動産投資法人		6,596	20,228	1,897,386	6.0
日本プライムリアルティ投資法人		450	7,716	716,044	2.3
N T T 都市開発リート投資法人		—	10,320	1,341,600	4.3
グローバル・ワン不動産投資法人		—	1,940	207,386	0.7
ユナイテッド・アーバン投資法人		7,550	—	—	—
インヴィンシブル投資法人		18,373	11,506	701,866	2.2
日本ロジスティクスファンド投資法人		1,963	313	28,921	0.1
福岡リート投資法人		2,250	—	—	—
K D X 不動産投資法人		10,903	10,027	1,524,104	4.9
いちごオフィスリート投資法人		11,140	—	—	—
大和証券オフィス投資法人		3,260	—	—	—
阪急阪神リート投資法人		—	9,060	1,231,254	3.9
大和ハウスリート投資法人		541	5,033	594,397	1.9
ジャパンエクセレント投資法人		4,000	11,890	1,625,363	5.2
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	174,969	280,754	31,045,315	
		25	25	<98.8%>	

(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

2026年6月18日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	31,045,315	98.0
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	617,996	2.0
投 資 信 託 財 産 総 額	31,663,311	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

2026年6月18日現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	31,663,311,295円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	149,321,975
投 資 証 券(評価額)	31,045,315,200
未 収 入 金	181,656,388
未 収 配 当 金	287,013,826
未 収 利 息	3,906
(B) 負 債	240,701,918
未 払 金	229,182,918
未 払 解 約 金	11,519,000
(C) 純 資 産 総 額(A－B)	31,422,609,377
元 本	7,878,266,516
次 期 繰 越 損 益 金	23,544,342,861
(D) 受 益 権 総 口 数	7,878,266,516口
1万口当たり基準価額(C／D)	39,885円

◎損益の状況

自 2025年6月19日
至 2026年6月18日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,457,844,950円
受 取 配 当 金	1,456,514,487
受 取 利 息	1,330,364
そ の 他 収 益 金	99
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 937,770,331
売 買 益	1,554,112,338
売 買 損	△ 2,491,882,669
(C) 信 託 報 酬 等	△ 5,940
(D) 当 期 損 益 金(A＋B＋C)	520,068,679
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	15,289,841,318
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	10,741,302,154
(G) 解 約 差 損 益 金	△ 3,006,869,290
(H) 計 (D＋E＋F＋G)	23,544,342,861
次 期 繰 越 損 益 金(H)	23,544,342,861

(注1) 当親ファンドの期首元本額は5,522,542,076円、期中追加設定元本額は3,305,264,846円、期中一部解約元本額は949,540,406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アクティブ・ファンド2025(適格機関投資家私募)3,090,938,516円、明治安田J-REIT戦略ファンド(毎月分配型)2,006,443,104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)1,246,122,385円、明治安田J-REIT・Pファンド(適格機関投資家私募)844,358,173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)664,632,836円、明治安田DC・J-REITアクティブ25,771,502円です。

(注3) 1口当たり純資産額は3.9885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】

・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が合併し、「一般社団法人資産運用業協会」に名称を変更したため、投資信託約款に所要の変更を行いました。(2026年4月1日)