

## 当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信／国内／不動産投信	特化型
信託期間	無期限（2004年6月22日設定）	
運用方針	主として、三菱UFJ Jリートマザーファンド2004受益証券への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券への投資を行い、信託財産の中長期的な成長を目標として運用を行います。	
主要運用対象	ベビー ファンド	三菱UFJ Jリートマザーファンド2004受益証券を主要投資対象とします。
	マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な組入制限	ベビー ファンド	投資信託証券への実質投資割合に制限を設けません。 株式および外貨建資産への投資は行いません。
	マザーファンド	投資信託証券への投資に制限を設けません。 株式および外貨建資産への投資は行いません。
分配方針	毎年4回決算（原則として1、4、7、10月の各10日。ただし、10日が休業日の場合は翌営業日とします。）を行い、基準価額水準、市況動向等を勘案して分配を行う方針です。 原則として、配当等収益や分配対象額の水準等を考慮し、安定した分配を継続することをめざします。ただし、分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。 また、基準価額水準、運用状況等によっては安定した分配とならないことがあります。	

- ◆ファンドは特化型運用を行います。一般社団法人投資信託協会は信⽤リスク集中回避を目的とした投資制限（分散投資規制）を設けており、投資対象に支配的な銘柄（寄与度\*が10%を超える又は超える可能性の高い銘柄）が存在し、又は存在することとなる可能性が高いものを、特化型としています。
  - ◆ファンドは、わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券（J-REIT）に投資します。わが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券には、寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。
- \*寄与度とは、投資対象候補銘柄の時価総額の合計額における一発行体あたりの時価総額が占める比率または運用管理等に用いる指數における一発行体あたりの構成比率を指します。

## 運用報告書（全体版）

三菱UFJ Jリートオーブン  
(3ヶ月決算型)

第84期（決算日：2025年7月10日）

第85期（決算日：2025年10月10日）



## 受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。  
ここに謹んで運用経過等をご報告申し上げます。  
今後とも一層のお引き立てを賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



## 三菱UFJアセットマネジメント

東京都港区東新橋一丁目9番1号  
ホームページ <https://www.am.mufg.jp/>

当運用報告書に関するお問い合わせ先

お客様専用  
フリーダイヤル

0120-151034

（受付時間：営業日の9:00～17:00、  
土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く）

お客様のお取引内容につきましては、お取扱いの販売会社にお尋ねください。

# ファンスマネージャーのコメント

当期間の運用で主眼においていたポイントをご説明させていただきます。

## ■投資環境

- 当期間の国内REIT市況は大きく上昇しました。東京都心5区のオフィスビル空室率（三鬼商事調べ）は低下基調を辿り、同時に賃料上昇が継続するなどJリートを取り巻くファンダメンタルズが総じて堅調に推移したことが好感されたとみられます。期間の途中では、米国の関税政策に対する懸念が高まり、国内長期金利が上昇に転じる局面において一時的に軟調に推移しました。しかし、日米の関税交渉が合意に達して先行き不透明感が後退したことや、米連邦準備制度理事会（FRB）が6会合ぶりに利下げを再開したことなどを受けて株式市況が堅調に推移したこともあり、国内REIT市況は概ね上昇基調を維持したまま当期間末を迎きました。

## ■ポートフォリオ構築についての考え方

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

## ■運用環境の見通しおよび今後の運用方針

- 国内政治の動向など不透明要因も残っていますが、国内景気は底堅く推移しているためJリー

トの事業環境については良好な状態が当面続くと考えています。他方、日銀の金融政策については今後も注意を払う必要がありますが、マーケットとの対話を含めて慎重に進めていくと考えており、国内REIT市況は緩やかな上昇基調が維持されるとみています。

・国内REIT市況を取り巻くこのような外部環境に加えて、米トランプ政権の政策による世界経済への影響など一定の先行き不透明感が残っていることなどを勘案し、今後の当ファンドの運用においては特定のセクターに過度に偏ることなく、バランスの取れた運用を行う方針です。その上で、オフィス・セクターを中心に賃料引き上げによる業績伸長が期待できる銘柄や、保有物件の大膽な入替えと自己投資口買いの発動など経営の変化が期待出来る銘柄を重視したポートフォリオを構築いたします。また、スポンサーのサポート体制にも着目しながらJリート各社に対する綿密な調査を継続することにより、個別銘柄ごとの業績動向や成長性を慎重に見極めて選別投資を行います。また、市場の流動性や日銀の金融政策が変化していく可能性などにも目を配りパフォーマンスの向上に努めてまいります。



運用担当者  
黒木 康之

## 本資料の表記にあたって

- 原則として、各表の数量、金額の単位未満は切捨て、比率は四捨五入で表記しておりますので、表中の個々の数字の合計が合計欄の値とは一致しないことがあります。ただし、単位未満の数値については小数を表記する場合があります。
- 一印は組入れまたは売買がないことを示しています。

## ○最近10期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額				( 参 考 指 数 )		投 資 信 託 券 率	純 資 産 額
	(分配落)	税 分	込 配	み 金	期 謄	中 落	率	
76期(2023年7月10日)	円 3,202	円 90		% 3.4	4,402.46	% 3.6	% 98.6	百万円 64,035
77期(2023年10月10日)	3,159	60		0.5	4,440.83	0.9	98.2	62,291
78期(2024年1月10日)	3,072	60		△0.9	4,403.44	△0.8	98.1	56,957
79期(2024年4月10日)	3,020	60		0.3	4,389.12	△0.3	98.0	53,424
80期(2024年7月10日)	2,866	60		△3.1	4,253.53	△3.1	98.3	50,065
81期(2024年10月10日)	2,870	30		1.2	4,283.04	0.7	97.8	49,049
82期(2025年1月10日)	2,760	30		△2.8	4,194.28	△2.1	97.4	43,982
83期(2025年4月10日)	2,844	30		4.1	4,386.15	4.6	97.9	43,416
84期(2025年7月10日)	2,969	30		5.5	4,664.62	6.3	98.3	44,909
85期(2025年10月10日)	3,202	20		8.5	5,073.06	8.8	97.7	46,714

(注) 基準価額の騰落率は分配金込み。

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

(注) 東証REIT指数(配当込み)とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託全銘柄を対象として算出した東証REIT指数に、分配金支払いによる権利落ちの修正を加えた指標です。東証REIT指数の指数值及び東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指標の算出、指標値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。

(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

## ○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決 算 期	年 月 日	基 準 価 額	( 参 考 指 数 )		投 資 信 託	組 入 比 率
			東証REIT指標(配当込み)	騰 落 率		
第84期	(期 首) 2025年4月10日	円 2,844	% —	4,386.15	% —	% 97.9
	4月末	2,870	0.9	4,432.20	1.0	97.3
	5月末	2,912	2.4	4,509.55	2.8	97.8
	6月末	2,984	4.9	4,637.86	5.7	97.6
	(期 末) 2025年7月10日	2,999	5.5	4,664.62	6.3	98.3
第85期	(期 首) 2025年7月10日	2,969	—	4,664.62	—	98.3
	7月末	3,101	4.4	4,868.04	4.4	97.4
	8月末	3,219	8.4	5,058.84	8.5	97.2
	9月末	3,228	8.7	5,076.28	8.8	97.5
	(期 末) 2025年10月10日	3,222	8.5	5,073.06	8.8	97.7

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

# 運用経過

第84期～第85期：2025年4月11日～2025年10月10日

## 〉当作成期中の基準価額等の推移について

### 基準価額等の推移

(円)

(百万円)

4,000

400,000

3,500

300,000

3,000

200,000

2,500

100,000

2,000

0

2025/4/10

2025/6/10

2025/8/6

2025/10/6

— 分配金再投資基準価額：左目盛

--- 参考指標：左目盛

— 基準価額：左目盛

■ 純資産総額：右目盛

第 84 期 首	2,844円
第 85 期 末	3,202円
既払分配金	50円
騰 落 率	14.4%

(分配金再投資ベース)

※分配金再投資基準価額は、分配金が支払われた場合、収益分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンドの運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

※実際のファンドにおいては、分配金を再投資するかどうかについては、受益者のみなさまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、各個人の受益者のみなさまの損益の状況を示すものではない点にご留意ください。

**基準価額の動き**

基準価額は期間の初めに比べ14.4%（分配金再投資ベース）の上昇となりました。

**》基準価額の主な変動要因****上昇要因**

空室率の低下や賃料の上昇などオフィスビル市況に改善傾向が見られたことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

**銘柄要因**

上位5銘柄・・・日本都市ファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、KDX不動産投資法人、インヴィンシブル投資法人  
下位2銘柄・・・霞ヶ関ホテルリート投資法人、エスコンジャパンリート投資法人

第84期～第85期：2025年4月11日～2025年10月10日

## ▶投資環境について

### ▶国内REIT市況

国内REIT市況は上昇しました。

都心部の空室率低下や賃料の上昇に加え、  
株式市況が堅調に推移したなどが支援材  
料となり、堅調に推移しました。

## ▶当該投資信託のポートフォリオについて

### ▶三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月 決算型）

主として、三菱UFJ Jリートマザーファンド2004受益証券を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます）不動産投資信託証券（J-REIT）に投資しています。J-REITの実質組入比率は高水準（90%以上）を維持しました。

主な買付銘柄は「森トラストリート投資法人」など、主な売却銘柄は「大和ハウスリート投資法人」などです。

### ▶三菱UFJ Jリートマザーファンド 2004

銘柄選定およびポートフォリオの構築は主に、定性的評価・定量的評価を経て行っています。

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

組入銘柄数は37～41銘柄程度で推移させました。

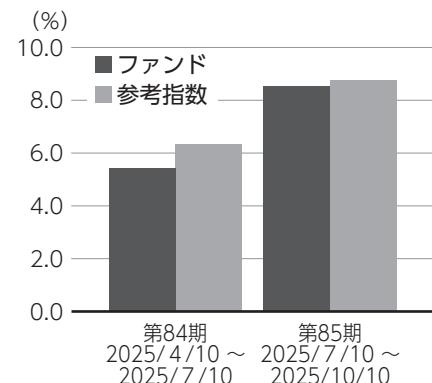
第84期～第85期：2025/4/11～2025/10/10

## 〉当該投資信託のベンチマークとの差異について

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

参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。

基準価額と参考指数の対比（騰落率）



※ファンドの騰落率は分配金込みで計算しています。

## 〉分配金について

収益分配金につきましては、基準価額水準、市況動向、分配対象額の水準等を勘案し、次表の通りとさせていただきました。収益分配に充てなかった利益（留保益）につきましては、信託財産中に留保し、運用の基本方針に基づいて運用します。

### 分配原資の内訳

(単位：円、1万口当たり、税込み)

項目	第84期 2025年4月11日～2025年7月10日	第85期 2025年7月11日～2025年10月10日
当期分配金（対基準価額比率）	30 (1.000%)	20 (0.621%)
当期の収益	28	20
当期の収益以外	1	—
翌期繰越分配対象額	708	728

(注) 対基準価額比率は当期分配金（税込み）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率であり、ファンドの收益率とは異なります。

(注) 当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

# 今後の運用方針

(作成対象期間末での見解です。)

## ▶ 三菱UFJ Jリートオープン（3ヶ月決算型）

三菱UFJ Jリートマザーファンド2004受益証券の組入比率は、運用の基本方針にしたがい、引き続き高水準を維持する方針です。

## ▶ 三菱UFJ Jリートマザーファンド2004

REITの組入比率については、高水準（90%以上）を維持する方針です。

配当利回りや投資口価格純資産倍率（PBR）等のバリュエーション、また物件ポートフォリオのクオリティ等に着目し、安定した分配金が見込め相対的に割安と思われる銘柄への投資ウェイトを高めた運用を行います。

国内政治の動向など不透明要因も残っていますが、国内景気は底堅く推移しているためJリートの事業環境については良好な状態が当面続くと考えています。他方、日銀の金融政策については今後も注意を払う必要がありますが、マーケットとの対話も含めて慎重に進めていくと考えており、国内REIT市況は緩やかな上昇基調が維持されるとみています。

国内REIT市況を取り巻くこのような外部環境に加えて、米トランプ政権の政策による世界経済への影響など一定の先

行き不透明感が残っていることなどを勘案し、今後の当ファンドの運用においては特定のセクターに過度に偏ることなく、バランスの取れた運用を行う方針です。その上で、オフィス・セクターを中心に戸別引き上げによる業績伸長が期待できる銘柄や、保有物件の大膽な入替えと自己投資口買いの発動など経営の変化が期待出来る銘柄を重視したポートフォリオを構築いたします。また、スポンサーのサポート体制にも着目しながらJリート各社に対する綿密な調査を継続することにより、個別銘柄ごとの業績動向や成長性を慎重に見極めて選別投資を行います。また、市場の流動性や日銀の金融政策が変化していく可能性などにも目を配りパフォーマンスの向上に努めてまいります。

2025年4月11日～2025年10月10日

## 〉1万口当たりの費用明細

項目	第84期～第85期		項目の概要
	金額(円)	比率(%)	
(a)信託報酬	17	0.551	(a)信託報酬＝作成期中の平均基準価額×信託報酬率×（作成期中の日数÷年間日数）
（投信会社）	(8)	(0.275)	ファンドの運用・調査、受託会社への運用指図、基準価額の算出、目論見書等の作成等の対価
（販売会社）	(8)	(0.248)	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
（受託会社）	(1)	(0.028)	ファンドの財産の保管および管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価
(b)売買委託手数料	1	0.032	(b)売買委託手数料＝作成期中の売買委託手数料÷作成期中の平均受益権口数 有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料
（投資信託証券）	(1)	(0.032)	
(c)その他費用	0	0.002	(c)その他費用＝作成期中のその他費用÷作成期中の平均受益権口数
（監査費用）	(0)	(0.002)	ファンドの決算時等に監査法人から監査を受けるための費用
合計	18	0.585	

作成期中の平均基準価額は、3,047円です。

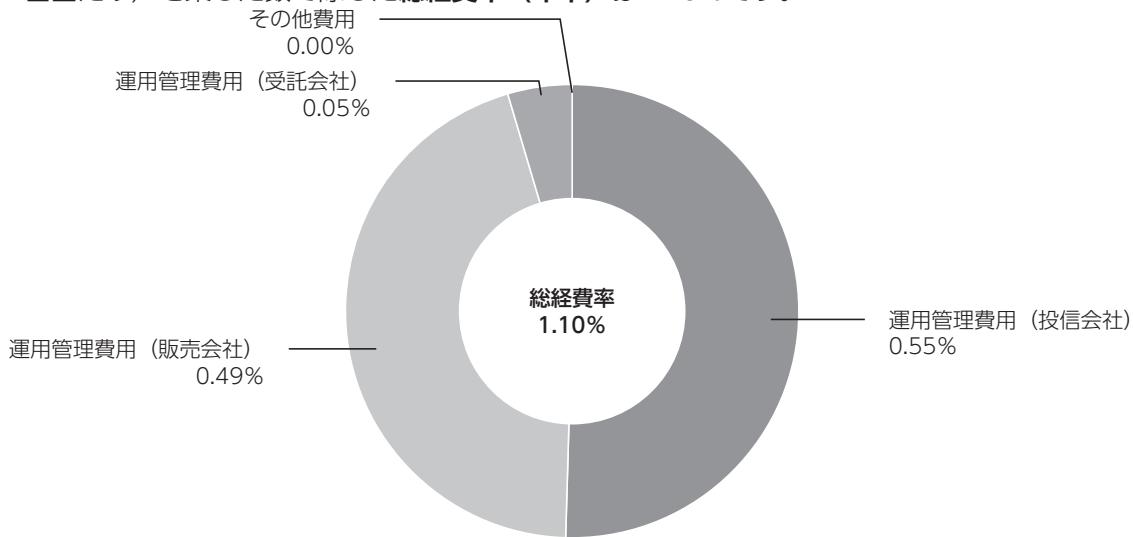
- (注) 作成期間の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。
- (注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

- (注) 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。
- (注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を作成期間の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入しています。

## (参考情報)

### ■ 総経費率

当座成対象期間の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を作成期中の平均受益権口数に作成期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は1.10%です。**



(注) 費用は、1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 前記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

## ○売買及び取引の状況

(2025年4月11日～2025年10月10日)

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第84期～第85期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	千口 171,416	千円 650,380	千口 946,464	千円 3,783,306

## ○利害関係人との取引状況等

(2025年4月11日～2025年10月10日)

## 利害関係人との取引状況

&lt;三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型）&gt;

該当事項はございません。

&lt;三菱UFJ Jリートマザーファンド2004&gt;

区 分	第84期～第85期				
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D
投資信託証券	百万円 12,235	百万円 1,039	% 8.5	百万円 15,470	百万円 845

平均保有割合 82.0%

※平均保有割合とは、親投資信託の残存口数の合計に対する当該ペーパーファンドの親投資信託所有口数の割合。

## 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	第84期～第85期
売買委託手数料総額 (A)	14,830千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,021千円
(B) / (A)	6.9%

(注) 売買委託手数料総額は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものです。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とはモルガン・スタンレーMUF G証券です。
---

## ○組入資産の明細

(2025年10月10日現在)

## 親投資信託残高

銘 柄	第83期末		第85期末	
	口 数	口 数	評 價 額	
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	千口 11,847,545	千口 11,072,498	千円 46,598,609	

## ○投資信託財産の構成

(2025年10月10日現在)

項 目	第85期末	
	評 價 額	比 率
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	千円 46,598,609	% 98.6
コール・ローン等、その他	648,284	1.4
投資信託財産総額	47,246,893	100.0

## 〇資産、負債、元本及び基準価額の状況

項目	第84期末		第85期末	
	2025年7月10日現在	円	2025年10月10日現在	円
(A) 資産				
コレ・ローン等	45,540,749,845		47,246,893,122	
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004(評価額)	231,470,820		253,572,604	
未収入金	44,799,039,211		46,598,609,550	
未収利息	510,236,866		394,707,747	
2,948			3,221	
(B) 負債	631,334,859		532,449,746	
未払収益分配金	453,771,478		291,749,380	
未払解約金	55,400,985		109,815,091	
未払信託報酬	121,821,330		130,519,852	
その他未払費用	341,066		365,423	
(C) 純資産総額(A-B)	44,909,414,986		46,714,443,376	
元本	151,257,159,418		145,874,690,243	
次期繰越損益金	△106,347,744,432		△ 99,160,246,867	
(D) 受益権総口数	151,257,159,418口		145,874,690,243口	
1万口当たり基準価額(C/D)	2,969円		3,202円	

## ○損益の状況

項 目	第84期		第85期	
	2025年4月11日～ 2025年7月10日		2025年7月11日～ 2025年10月10日	
(A) 配当等収益	214,066		238,596	円
受取利息	214,066		238,596	
(B) 有価証券売買損益	2,441,018,705		3,790,668,018	
売買益	2,480,415,228		3,942,994,719	
売買損	△ 39,396,523		△ 152,326,701	
(C) 信託報酬等	△ 122,162,396		△ 130,885,275	
(D) 当期損益金(A+B+C)	2,319,070,375		3,660,021,339	
(E) 前期繰越損益金	△ 9,601,027,797		△ 7,352,602,163	
(F) 追加信託差損益金	△ 98,612,015,532		△ 95,175,916,663	
(配当等相当額)	( 10,690,101,710)		( 10,311,882,804)	
(売買損益相当額)	(△109,302,117,242)		(△105,487,799,467)	
(G) 計(D+E+F)	△105,893,972,954		△ 98,868,497,487	
(H) 収益分配金	△ 453,771,478		△ 291,749,380	
次期繰越損益金(G+H)	△106,347,744,432		△ 99,160,246,867	
追加信託差損益金	△ 98,612,015,532		△ 95,175,916,663	
(配当等相当額)	( 10,691,964,210)		( 10,313,501,671)	
(売買損益相当額)	(△109,303,979,742)		(△105,489,418,334)	
分配準備積立金	28,255,427		310,687,929	
繰越損益金	△ 7,763,984,327		△ 4,295,018,133	

(注) (B) 有価証券売買損益は各期末の評価換えによるものを含みます。

(注) (C) 信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

(注) (F) 追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

## &lt;注記事項&gt;

- ①作成期首 (前作成期末) 元本額 152,658,922,050円  
 作成期中追加設定元本額 5,362,249,151円  
 作成期中一部解約元本額 12,146,480,958円

また、1口当たり純資産額は、作成期末0.3202円です。

②純資産総額が元本額を下回っており、その差額は99,160,246,867円です。

③分配金の計算過程

項 目	2025年4月11日～ 2025年7月10日	2025年7月11日～ 2025年10月10日
費用控除後の配当等収益額	433,881,880円	575,581,286円
費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益額	－円	－円
収益調整金額	10,691,964,210円	10,313,501,671円
分配準備積立金額	48,145,025円	26,856,023円
当ファンドの分配対象収益額	11,173,991,115円	10,915,938,980円
1万口当たり収益分配対象額	738円	748円
1万口当たり分配金額	30円	20円
収益分配金額	453,771,478円	291,749,380円

## 〇分配金のお知らせ

	第84期	第85期
1万口当たり分配金（税込み）	30円	20円

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

\*三菱UFJアセットマネジメントでは本資料のほかに当ファンドに関する情報等の開示を行っている場合があります。詳しくは、取り扱い販売会社にお問い合わせくださいか、当社ホームページ（<https://www.am.mufg.jp/>）をご覧ください。

# 三菱UFJ Jリートマザーファンド2004

**《第21期》決算日2025年4月10日**

**[計算期間：2024年4月11日～2025年4月10日]**

「三菱UFJ Jリートマザーファンド2004」は、4月10日に第21期の決算を行いました。

以下、法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第21期の運用状況をご報告申し上げます。

運用方針	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券への分散投資を行います。 銘柄選定およびポートフォリオの構築は、定性的評価・定量的評価を経て行います。定性的評価については、事業内容および財務内容等の分析を行います。定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、PBR（株価純資産倍率）等の分析を行います。 不動産投資信託証券の組入比率は高位（通常の状態で90%以上）を基本とします。
主要運用対象	わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な組入制限	投資信託証券への投資に制限を設けません。 株式および外貨建資産への投資は行いません。

## ○最近5期の運用実績

決算期	基準価額	(参考指數)			投資信託券率	純資産額
		東証REIT指数(配当込み)	期騰落率	中率		
17期(2021年4月12日)	円 36,210	% 35.5	4,468.25	% 37.7	98.7	百万円 101,327
18期(2022年4月11日)	36,487	0.8	4,506.76	0.9	98.7	88,345
19期(2023年4月10日)	34,862	△ 4.5	4,251.14	△ 5.7	98.5	78,105
20期(2024年4月10日)	36,425	4.5	4,389.12	3.2	98.3	65,819
21期(2025年4月10日)	36,557	0.4	4,386.15	△ 0.1	98.2	53,164

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

(注) 東証REIT指数(配当込み)とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託全銘柄を対象として算出した東証REIT指数に、分配金支払いによる権利落ちの修正を加えた指數です。東証REIT指数の指數値及び東証REIT指數に係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」という。）の知的財産であり、指數の算出、指數値の公表、利用など東証REIT指數に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指數に係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。

## ○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額	騰 落 率	(参考指數(配当込み))		投 資 信 託 券 率
			東証REIT指數	騰 落 率	
(期首) 2024年4月10日	円 36,425	% —	4,389.12	% —	% 98.3
4月末	37,019	1.6	4,455.74	1.5	97.6
5月末	35,799	△1.7	4,302.09	△2.0	98.2
6月末	35,590	△2.3	4,277.59	△2.5	97.8
7月末	35,760	△1.8	4,290.75	△2.2	97.9
8月末	36,915	1.3	4,411.38	0.5	97.2
9月末	36,391	△0.1	4,339.32	△1.1	97.6
10月末	35,582	△2.3	4,241.80	△3.4	97.5
11月末	35,211	△3.3	4,204.17	△4.2	98.1
12月末	35,124	△3.6	4,205.64	△4.2	97.6
2025年1月末	36,358	△0.2	4,353.85	△0.8	97.8
2月末	36,528	0.3	4,379.01	△0.2	97.1
3月末	36,360	△0.2	4,364.91	△0.6	97.7
(期末) 2025年4月10日	36,557	0.4	4,386.15	△0.1	98.2

(注) 謄落率は期首比。

## ○運用経過

### ●当期中の基準価額等の推移について

#### ◎基準価額の動き

基準価額は期間の初めに比べ0.4%の上昇となりました。

#### ●基準価額の主な変動要因

##### (上昇要因)

都心のオフィスビル空室率が低下し、賃料上昇が継続したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

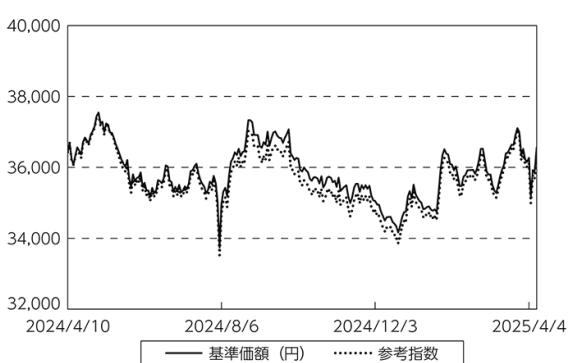
##### (下落要因)

日銀の金融政策変更に対する警戒感が高まり、リート各社の業績への影響が懸念されたことなどが、基準価額の下落要因となりました。

##### (銘柄要因)

上位5銘柄…日本ビルファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、日本都市ファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、NTT都市開発リート投資法人

下位5銘柄…星野リゾート・リート投資法人、インヴィンシブル投資法人、日本プロロジスリート投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、産業ファンド投資法人



(注) 参考指數は期首の値をファンド基準価額と同一になるよう指標化しています。

## ●投資環境について

### ◎国内REIT市況

- ・国内REIT市況はほぼ横ばいで推移しました。
- ・期間中は、都心のオフィスビル空室率が低下して賃料上昇が継続するなどの好材料もありましたが、日銀の金融政策変更に対する警戒感も根強く、国内長期金利が上昇する局面では弱含む展開となりました。2025年に入ってからは、海外投資ファンドによる公開買い付け（TOB）の発表や公示地価の上昇などは好感されましたが、米トランプ政権の関税政策に対する懸念などもあって一進一退の展開となりました。

## ●当該投資信託のポートフォリオについて

- ・銘柄選定およびポートフォリオの構築は主に、定性的評価・定量的評価を経て行っています。
- ・定性的評価については、事業内容および財務内容などの分析を中心に行い、定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、投資口価格純資産倍率（PBR）などの分析を行いました。
- ・組入銘柄数は38～47銘柄程度で推移させました。
- ・主な買付銘柄は「日本都市ファンド投資法人」など、主な売却銘柄は「いちごオフィスリート投資法人」などです。

## ○今後の運用方針

- ・REITの組入比率については、高水準（90%以上）を維持する方針です。
- ・配当利回りやPBR等のバリュエーション、また物件ポートフォリオのクオリティ等に着目し、安定した分配金が見込め相対的に割安と思われる銘柄への投資ウェイトを高めた運用を行います。
- ・米国を中心とした政治動向や通商政策の影響などにより、世界経済の先行き不透明感は足下でやや高まっています。しかし、国内においては賃料上昇などを背景に企業業績や景気の拡大が継続しておりJリートの事業環境は総じて良好です。また、自己投資口取得など投資主還元策拡充の動きが広がっていることも好材料です。他方、日銀の金融政策については今後も注意を払う必要がありますが、マーケットとの対話も含めて慎重に進めていくと考えており、国内外の政治動向の不透明感が低下していくれば、国内REIT市況も徐々に下値を固める展開になると考えています。
- ・国内REIT市況を取り巻くこのような外部環境を勘案し、今後の当ファンドの運用においては、国内景気の堅調さを背景とした業績拡大が期待できる銘柄に加え、保有物件の大膽な入替え戦略や自己投資口取得の発動など経営の変化が期待出来る銘柄に引き続き注目してまいります。スポンサーのサポート体制にも着目しながらJリート各社に対する綿密な調査を継続することにより、個別銘柄ごとの業績動向や成長性を慎重に見極めて選別投資を行います。また、市場の流動性や日銀の金融政策などにも目を配りパフォーマンスの向上に努めてまいります。

## ○ 1万口当たりの費用明細

(2024年4月11日～2025年4月10日)

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	円 (20)	% 0.057 (0.057)	(a)売買委託手数料=期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料
合計	20	0.057	
期中の平均基準価額は、35,868円です。			

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入しております。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額(円未満の端数を含む)を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入しております。

## ○売買及び取引の状況

(2024年4月11日～2025年4月10日)

## 投資信託証券

銘柄	買付		売付		
	口数	金額	口数	金額	
国内	エスコンジャパンリート投資法人	千口 3	千円 443,468	千口 9	千円 1,114,199
	サンケイリアルエステート投資法人	—	—	6	527,993
	日本アコモレーションファンド投資法人	— ( 6)	— ( —)	1	769,075
	森ヒルズリート投資法人	5	687,120	—	—
	産業ファンド投資法人	2	327,192	6	691,125
	アドバンス・レジデンス投資法人	— ( 4)	— ( —)	2	455,309
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	—	—	0.2	78,861
	G L P投資法人	13	1,776,373	12	1,608,033
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1	485,879	0.5	137,127
	日本プロロジスリート投資法人	1	245,019	3	735,107
	星野リゾート・リート投資法人	3 ( 2)	1,355,997 ( —)	4	889,144
	O n e リート投資法人	3	965,203	4	1,045,445
	イオンリート投資法人	—	—	2	333,577
	ヒューリックリート投資法人	—	—	1	245,386
	日本リート投資法人	— ( 2)	— ( —)	2	446,033
	積水ハウス・リート投資法人	—	—	13	1,029,264
	野村不動産マスターファンド投資法人	3	495,961	5	815,859
	いちごホテルリート投資法人	—	—	7	827,544
	ラサールロジポート投資法人	3	434,917	7	1,027,829
	スターアジア不動産投資法人	7	376,564	22	1,268,430
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.352 ( 16)	35,679 ( 1,337,113)	3	433,569
	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	1	79,537	12	864,403
	三菱地所物流リート投資法人	— ( 1)	— ( —)	4	1,365,267
	C R E ロジスティクスファンド投資法人	9	1,412,675	8	1,273,846
	ザイマックス・リート投資法人	—	—	9	1,089,238
	アドバンス・ロジスティクス投資法人	3 ( △ 11)	464,264 ( △ 1,337,113)	2	254,363
	日本ビルファンド投資法人	0.15 ( 33)	91,779 ( —)	6	1,198,597

銘柄	買付		売付		
	口数	金額	口数	金額	
国内	ジャパンリアルエステイト投資法人	千口 3 ( 24)	千円 497,350 ( —)	千口 4	千円 540,093
	日本都市ファンド投資法人	20	1,902,276	8	762,101
	オリックス不動産投資法人	6	981,662	2	431,168
	日本プライムリアルティ投資法人	—	—	0.6	199,046
	NTT都市開発リート投資法人	6	746,545	2	241,482
	東急リアル・エステート投資法人	—	—	1	204,343
	ユナイテッド・アーバン投資法人	8	1,122,631	1	221,933
	森トラストリート投資法人	—	—	2	162,036
	インヴィンシブル投資法人	—	—	11	740,935
	フロンティア不動産投資法人	3 ( 15)	1,307,528 ( —)	8	628,497
	平和不動産リート投資法人	—	—	2	260,601
	日本ロジスティクスファンド投資法人	— ( 6)	— ( —)	—	—
	KDX不動産投資法人	6	911,033	5	780,306
	いちごオフィスリート投資法人	—	—	19	1,604,875
	大和証券オフィス投資法人	3 ( 2)	1,531,622 ( —)	2	789,487
	スターツプロシード投資法人	0.1	19,559	4	785,742
	大和ハウスリート投資法人	5	1,358,971	3	872,073
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	5	401,361	1	103,743
	ジャパンエクセレント投資法人	6	754,972	7	910,045
合計		138 ( 104)	21,213,153 ( —)	246	30,763,154

(注) 金額は受渡代金。

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

## ○利害関係人との取引状況等

(2024年4月11日～2025年4月10日)

## 利害関係人との取引状況

区分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
						%
投資信託証券	百万円 21,213	百万円 1,701	8.0	百万円 30,763	百万円 1,642	5.3

## 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項目	当期
売買委託手数料総額 (A)	33,755千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,553千円
(B) / (A)	7.6%

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とはモルガン・スタンレーMUF G証券です。

## ○組入資産の明細

(2025年4月10日現在)

## 国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当期末		比率
	口数	口数	評価額		
エスコンジャパンリート投資法人	6	0.5	55,900		0.1
サンケイリアルエステート投資法人	8	2	173,600		0.3
日本アコモデーションファンド投資法人	2	8	900,800		1.7
森ヒルズリート投資法人	2	7	985,680		1.9
産業ファンド投資法人	10	7	815,500		1.5
アドバンス・レジデンス投資法人	5	7	1,015,000		1.9
アクティビア・プロパティーズ投資法人	2	2	676,000		1.3
G L P投資法人	19	20	2,482,000		4.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2	3	1,040,440		2.0
日本プロジェクト投資法人	11	9	2,126,700		4.0
星野リゾート・リート投資法人	0.9	3	613,200		1.2
O n e リート投資法人	2	2	488,400		0.9
イオンリート投資法人	2	—	—		—
ヒューリックリート投資法人	2	0.2	29,000		0.1
日本リート投資法人	1	2	167,000		0.3
積水ハウス・リート投資法人	30	17	1,339,600		2.5
野村不動産マスタートファンド投資法人	15	13	1,843,400		3.5
いちごホテルリート投資法人	7	—	—		—
ラサールロジポート投資法人	14	10	1,390,000		2.6
スターアジア不動産投資法人	33	18	966,600		1.8
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	1	14	1,468,850		2.8
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	11	—	—		—
三菱地所物流リート投資法人	4	2	229,000		0.4
C R E ロジスティクスファンド投資法人	3	4	603,540		1.1
ザイマックス・リート投資法人	9	—	—		—
アドバンス・ロジスティクス投資法人	9	—	—		—
日本ビルファンド投資法人	8	35	4,689,550		8.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	6	29	3,212,550		6.0
日本都市ファンド投資法人	26	38	3,598,600		6.8
オリックス不動産投資法人	11	14	2,605,650		4.9
日本プライムリアルティ投資法人	3	2	846,000		1.6
N T T都市開発リート投資法人	4	8	1,146,600		2.2
東急リアル・エステート投資法人	1	—	—		—
ユナイテッド・アーバン投資法人	11	17	2,577,750		4.8
森トラストリート投資法人	2	—	—		—
インヴィンシブル投資法人	43	32	1,888,000		3.6
フロンティア不動産投資法人	0.9	12	951,600		1.8
平和不動産リート投資法人	2	—	—		—
日本ロジスティクスファンド投資法人	3	9	833,400		1.6
K D X 不動産投資法人	16	17	2,510,900		4.7
いちごオフィスリート投資法人	19	—	—		—
大和証券オフィス投資法人	1	4	1,369,880		2.6
スターツプロシード投資法人	5	1	297,500		0.6

銘柄	期首(前期末) 口 数	当 期 末		
		口 数	評 価 額	比 率
大和ハウスリート投資法人	千口 11	千口 13	千円 3,207,600	% 6.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人	11	15	1,044,000	2.0
大和証券リビング投資法人	5	5	454,000	0.9
ジャパンエクセレント投資法人	13	12	1,543,200	2.9
合 計	口 数 ・ 金 額 銘柄数<比率>	424 47	420 38	52,186,990 <98.2%>

(注) 比率および合計欄の<>内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注) エスコンジャパンリート投資法人、サンケイリアルエステート投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、森ヒルズリート投資法人、産業ファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、アクティビア・プロパティーズ投資法人、G L P投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、日本プロロジスリート投資法人、星野リゾート・リート投資法人、Oneリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、日本リート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、野村不動産マスタートファンド投資法人、ラサールロジポート投資法人、スターアジア不動産投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、C R Eロジスティクスファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本都市ファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、NTT都市開発リート投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、インヴィンシブル投資法人、フロンティア不動産投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、KDX不動産投資法人、大和証券オフィス投資法人、スターツプロシード投資法人、大和ハウスリート投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンエクセレント投資法人につきましては、委託会社の利害関係人である三菱UFJ信託銀行、三菱UFJ銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUF G証券が当該ファンドの一般事務受託会社等となっています。(各ファンドで開示されている2024年7月31日時点の有価証券報告書または有価証券届出書等より記載)

#### 純資産総額の10%を超える不動産ファンドに関する組入投資証券の内容

当期末において10%を超える銘柄の組入れはございません。

## ○投資信託財産の構成

(2025年4月10日現在)

項目	当期末	
	評価額	比率
投資証券	千円 52,186,990	% 97.1
コール・ローン等、その他	1,564,415	2.9
投資信託財産総額	53,751,405	100.0

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年4月10日現在)

項目	当期末
(A) 資産	円 53,751,405,289
コール・ローン等	715,800,401
投資証券(評価額)	52,186,990,000
未収入金	199,543,817
未収配当金	649,062,000
未収利息	9,071
(B) 負債	586,838,208
未払金	53,621,091
未払解約金	533,217,117
(C) 純資産総額(A-B)	53,164,567,081
元本	14,543,017,244
次期繰越損益金	38,621,549,837
(D) 受益権総口数	14,543,017,244口
1万口当たり基準価額(C/D)	36,557円

## &lt;注記事項&gt;

- ①期首元本額 18,069,788,478円  
 期中追加設定元本額 742,905,864円  
 期中一部解約元本額 4,269,677,098円  
 また、1口当たり純資産額は、期末3,6557円です。

## ②期末における元本の内訳（当親投資信託を投資対象とする投資信託ごとの元本額）

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| 三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型） | 11,847,545,869円 |
| 三菱UFJ Jリートオープン（年1回決算型） | 1,892,183,956円  |
| 三菱UFJ Jリートオープン（毎月決算型）  | 803,287,419円    |
| 合計                     | 14,543,017,244円 |

## [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、記載変更を行い、信託約款に所要の変更を行いました。  
 (2025年4月1日)

## ○損益の状況 (2024年4月11日～2025年4月10日)

項目	当期
(A) 配当等収益	円 2,841,750,568
受取配当金	2,829,797,950
受取利息	1,612,618
その他の収益金	10,340,000
(B) 有価証券売買損益	△ 2,931,218,856
売買益	1,266,250,733
売買損	△ 4,197,469,589
(C) 当期損益金(A+B)	△ 89,468,288
(D) 前期繰越損益金	47,749,736,233
(E) 追加信託差損益金	1,924,734,368
(F) 解約差損益金	△ 10,963,452,476
(G) 計(C+D+E+F)	38,621,549,837
次期繰越損益金(G)	38,621,549,837

(注) (B) 有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注) (E) 追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) (F) 解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。