

2025年12月期（2025年6月9日～2025年12月8日）決算短信

2026年1月16日

上場取引所 東証

ファンド名 MAX I S J リート上場投信
 コード番号 1597
 連動対象指標 東証REIT指数
 主要投資資産 投資証券
 売買単位 1口
 管理会社 三菱UFJアセットマネジメント株式会社 URL <https://www.am.mufg.jp/>
 代表者名 取締役社長 横川直
 問合せ先責任者 商品ディスクロージャー部 岩渕直美 TEL (03)4223-3038

有価証券報告書提出予定日 2026年3月6日
 分配金支払開始予定日 2026年1月16日

I ファンドの運用状況

1. 2025年12月期の運用状況（2025年6月9日～2025年12月8日）

(1) 資産内訳 (百万円未満切捨て)

	主要投資資産		現金・預金・その他の資産 (負債控除後)		合計（純資産）	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
2025年12月期	百万円 235,557	% (98.3)	百万円 4,183	% (1.7)	百万円 239,741	% (100.0)
2025年6月期	216,006	(98.1)	4,110	(1.9)	220,117	(100.0)

(2) 設定・交換実績

	前特定期間末 発行済口数(①)	設定口数(②)		交換口数(③)		当特定期間末 発行済口数 (①+②-③)
		千口	千口	千口	千口	
2025年12月期	122,483		12,725	15,874		119,334
2025年6月期	126,051		8,054	11,623		122,483

(3) 基準価額

	総資産 (①)	負債 (②)	純資産 (③(①-②))	100口当たり基準価額 (③/当特定期間末発行済口数)×100)	
				百万円	円
2025年12月期	252,531	12,789	239,741		200,900
2025年6月期	232,714	12,597	220,117		179,712

(4) 分配金

	2025年12月期	1口当たり分配金	
		円	42
2025年6月期			43.7

2. 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
 ② ①以外の変更 無

II 財務諸表等

(1) 【貸借対照表】

(単位:円)

	前期 [2025年 6月 8日現在]	当期 [2025年 12月 8日現在]
資産の部		
流動資産		
コール・ローン	14,445,229,462	13,258,738,872
投資証券	216,006,184,500	235,557,971,600
派生商品評価勘定	213,182,360	149,042,170
未収入金	111,361,540	1,676,065,550
未収配当金	1,493,704,866	1,591,756,376
未収利息	550,540	168,266
その他未収収益	214,023,510	114,714,680
差入委託証拠金	230,704,344	182,937,662
流動資産合計	232,714,941,122	252,531,395,176
資産合計	232,714,941,122	252,531,395,176
負債の部		
流動負債		
派生商品評価勘定	-	10,110
前受金	303,161,450	154,507,500
未払収益分配金	1,653,522,390	1,670,678,226
未払受託者報酬	21,969,074	23,564,383
未払委託者報酬	68,067,853	76,205,457
未払利息	5,466,080	5,999,269
受入担保金	10,525,641,051	10,837,338,750
その他未払費用	19,961,561	21,263,336
流動負債合計	12,597,789,459	12,789,567,031
負債合計	12,597,789,459	12,789,567,031
純資産の部		
元本等		
元本	182,867,328,020	178,165,899,387
剰余金		
期末剰余金又は期末欠損金 (△)	37,249,823,643	61,575,928,758
(分配準備積立金)	4,361,888	2,384,429
元本等合計	220,117,151,663	239,741,828,145
純資産合計	220,117,151,663	239,741,828,145
負債純資産合計	232,714,941,122	252,531,395,176

(2) 【損益及び剩余金計算書】

(単位:円)

	前期 自 2024年12月9日 至 2025年6月8日	当期 自 2025年6月9日 至 2025年12月8日
営業収益		
受取配当金	5,200,410,743	4,967,323,614
受取利息	28,040,544	41,164,209
有価証券売買等損益	14,457,124,279	24,529,610,801
派生商品取引等損益	319,483,730	517,945,890
その他収益	458,710,918	385,044,001
営業収益合計	20,463,770,214	30,441,088,515
営業費用		
支払利息	22,901,687	35,592,539
受託者報酬	43,880,676	46,251,711
委託者報酬	136,121,607	148,722,764
その他費用	41,082,440	44,516,259
営業費用合計	243,986,410	275,083,273
営業利益又は営業損失(△)	20,219,783,804	30,166,005,242
経常利益又は経常損失(△)	20,219,783,804	30,166,005,242
当期純利益又は当期純損失(△)	20,219,783,804	30,166,005,242
一部交換に伴う当期純利益金額の分配額又は一部交換に伴う当期純損失金額の分配額(△)	-	-
期首剩余金又は期首次損金(△)	23,716,637,403	37,249,823,643
剩余金増加額又は欠損金減少額	1,728,408,080	5,927,773,050
当期追加信託に伴う剩余金増加額又は欠損金減少額	1,728,408,080	5,927,773,050
剩余金減少額又は欠損金増加額	2,974,017,842	6,647,247,167
当期一部交換に伴う剩余金減少額又は欠損金増加額	2,974,017,842	6,647,247,167
分配金	5,440,987,802	5,120,426,010
期末剩余金又は期末欠損金(△)	37,249,823,643	61,575,928,758

(3) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	投資証券は時価で評価しております。時価評価にあたっては、原則として金融商品取引所等における終値で評価しております。
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	先物取引は金融商品取引所等における清算値段で評価しております。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

財務諸表の作成にあたって行った会計上の見積りが翌定期間の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクは識別していないため、注記を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

	前期 [2025年6月8日現在]	当期 [2025年12月8日現在]
1. 期首元本額	188,195,032,828円	182,867,328,020円
期中追加設定元本額	12,025,965,700円	18,999,470,100円
期中一部交換元本額	17,353,670,508円	23,700,898,733円
2. 貸付有価証券 貸借取引契約により、以下の通り有価証券の貸付を行っております。 投資証券	10,105,421,400円	10,276,606,600円
3. 受益権の総数	122,483,140口	119,334,159口

(損益及び剰余金計算書に関する注記)

前期 自 2024年12月9日 至 2025年6月8日	当期 自 2025年6月9日 至 2025年12月8日																																																												
1. その他費用 上場費用および商標使用料等を含んでおります。	1. その他費用 上場費用および商標使用料等を含んでおります。																																																												
2. 分配金の計算過程 第45期 2024年12月9日 2025年3月8日	2. 分配金の計算過程 第47期 2025年6月9日 2025年9月8日																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期配当等収益額</td> <td>A</td> <td>3,906,476,922円</td> </tr> <tr> <td>分配準備積立金額</td> <td>B</td> <td>2,173,895円</td> </tr> <tr> <td>配当等収益合計額</td> <td>C=A+B</td> <td>3,908,650,817円</td> </tr> <tr> <td>経費</td> <td>D</td> <td>109,944,381円</td> </tr> <tr> <td>当ファンドの分配対象収益額</td> <td>E=C-D</td> <td>3,798,706,436円</td> </tr> <tr> <td>収益分配金額</td> <td>F</td> <td>3,787,465,412円</td> </tr> <tr> <td>次期繰越金(分配準備積立金)</td> <td>G=E-F</td> <td>11,241,024円</td> </tr> <tr> <td>当ファンドの期末残存口数</td> <td>H</td> <td>125,412,762口</td> </tr> <tr> <td>100口当たり分配金額</td> <td>I=F/H*100</td> <td>3,020円</td> </tr> </tbody> </table>	項目			当期配当等収益額	A	3,906,476,922円	分配準備積立金額	B	2,173,895円	配当等収益合計額	C=A+B	3,908,650,817円	経費	D	109,944,381円	当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	3,798,706,436円	収益分配金額	F	3,787,465,412円	次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	11,241,024円	当ファンドの期末残存口数	H	125,412,762口	100口当たり分配金額	I=F/H*100	3,020円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期配当等収益額</td> <td>A</td> <td>3,617,088,011円</td> </tr> <tr> <td>分配準備積立金額</td> <td>B</td> <td>4,361,888円</td> </tr> <tr> <td>配当等収益合計額</td> <td>C=A+B</td> <td>3,621,449,899円</td> </tr> <tr> <td>経費</td> <td>D</td> <td>117,159,817円</td> </tr> <tr> <td>当ファンドの分配対象収益額</td> <td>E=C-D</td> <td>3,504,290,082円</td> </tr> <tr> <td>収益分配金額</td> <td>F</td> <td>3,449,747,784円</td> </tr> <tr> <td>次期繰越金(分配準備積立金)</td> <td>G=E-F</td> <td>54,542,298円</td> </tr> <tr> <td>当ファンドの期末残存口数</td> <td>H</td> <td>123,205,278口</td> </tr> <tr> <td>100口当たり分配金額</td> <td>I=F/H*100</td> <td>2,800円</td> </tr> </tbody> </table>	項目			当期配当等収益額	A	3,617,088,011円	分配準備積立金額	B	4,361,888円	配当等収益合計額	C=A+B	3,621,449,899円	経費	D	117,159,817円	当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	3,504,290,082円	収益分配金額	F	3,449,747,784円	次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	54,542,298円	当ファンドの期末残存口数	H	123,205,278口	100口当たり分配金額	I=F/H*100	2,800円
項目																																																													
当期配当等収益額	A	3,906,476,922円																																																											
分配準備積立金額	B	2,173,895円																																																											
配当等収益合計額	C=A+B	3,908,650,817円																																																											
経費	D	109,944,381円																																																											
当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	3,798,706,436円																																																											
収益分配金額	F	3,787,465,412円																																																											
次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	11,241,024円																																																											
当ファンドの期末残存口数	H	125,412,762口																																																											
100口当たり分配金額	I=F/H*100	3,020円																																																											
項目																																																													
当期配当等収益額	A	3,617,088,011円																																																											
分配準備積立金額	B	4,361,888円																																																											
配当等収益合計額	C=A+B	3,621,449,899円																																																											
経費	D	117,159,817円																																																											
当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	3,504,290,082円																																																											
収益分配金額	F	3,449,747,784円																																																											
次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	54,542,298円																																																											
当ファンドの期末残存口数	H	123,205,278口																																																											
100口当たり分配金額	I=F/H*100	2,800円																																																											
第46期 2025年3月9日 2025年6月8日	第48期 2025年9月9日 2025年12月8日																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期配当等収益額</td> <td>A</td> <td>1,757,783,596円</td> </tr> <tr> <td>分配準備積立金額</td> <td>B</td> <td>11,241,024円</td> </tr> <tr> <td>配当等収益合計額</td> <td>C=A+B</td> <td>1,769,024,620円</td> </tr> </tbody> </table>	項目			当期配当等収益額	A	1,757,783,596円	分配準備積立金額	B	11,241,024円	配当等収益合計額	C=A+B	1,769,024,620円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期配当等収益額</td> <td>A</td> <td>1,740,851,274円</td> </tr> <tr> <td>分配準備積立金額</td> <td>B</td> <td>54,542,298円</td> </tr> <tr> <td>配当等収益合計額</td> <td>C=A+B</td> <td>1,795,393,572円</td> </tr> </tbody> </table>	項目			当期配当等収益額	A	1,740,851,274円	分配準備積立金額	B	54,542,298円	配当等収益合計額	C=A+B	1,795,393,572円																																				
項目																																																													
当期配当等収益額	A	1,757,783,596円																																																											
分配準備積立金額	B	11,241,024円																																																											
配当等収益合計額	C=A+B	1,769,024,620円																																																											
項目																																																													
当期配当等収益額	A	1,740,851,274円																																																											
分配準備積立金額	B	54,542,298円																																																											
配当等収益合計額	C=A+B	1,795,393,572円																																																											

経費	D	111,140,342 円
当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	1,657,884,278 円
収益分配金金額	F	1,653,522,390 円
次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	4,361,888 円
当ファンドの期末残存口数	H	122,483,140 口
100 口当たり分配金額	I=F/H*100	1,350 円

経費	D	122,330,917 円
当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	1,673,062,655 円
収益分配金金額	F	1,670,678,226 円
次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	2,384,429 円
当ファンドの期末残存口数	H	119,334,159 口
100 口当たり分配金額	I=F/H*100	1,400 円

(金融商品に関する注記)

1 金融商品の状況に関する事項

区分	前期 自 2024年12月9日 至 2025年6月8日	当期 自 2025年6月9日 至 2025年12月8日
1. 金融商品に対する取組方針	当ファンドは、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号)第2条第4項に定める証券投資信託であり、有価証券等の金融商品への投資を信託約款に定める「運用の基本方針」に基づき行っております。	同左
2. 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク	当ファンドは、投資証券に投資しております。当該投資対象は、価格変動リスク等の市場リスク、信用リスクおよび流動性リスクに晒されております。 当ファンドは、運用の効率化を図るために、不動産投信指数先物取引を利用してあります。当該デリバティブ取引は、価格変動リスク等の市場リスクおよび信用リスク等を有しております。 また、デリバティブ取引の時価等に関する事項についての契約額等は、あくまでもデリバティブ取引における名目的な契約額または計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引のリスクの大きさを示すものではありません。	同左
3. 金融商品に係るリスク管理体制	ファンドのコンセプトに応じて、適切にコントロールするため、委託会社では、運用部門において、ファンドに含まれる各種投資リスクを常時把握しつつ、ファンドのコンセプトに沿ったリスクの範囲で運用を行っております。 また、運用部から独立した管理担当部署によりリスク運営状況のモニタリング等のリスク管理を行っており、この結果はリスク管理委員会等を通じて運用部門にフィードバックされます。	同左

2 金融商品の時価等に関する事項

区分	前期 [2025年6月8日現在]	当期 [2025年12月8日現在]
1. 貸借対照表計上額、時価及びその差額	時価で計上しているためその差額はありません。	同左
2. 時価の算定方法	(1) 有価証券 売買目的有価証券は、(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載しております。 (2) デリバティブ取引	(1) 有価証券 同左 (2) デリバティブ取引

3. 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明	デリバティブ取引は、(デリバティブ取引に関する注記)に記載しております。	同左
	(3) 上記以外の金融商品 上記以外の金融商品(コールローン等)は、短期間で決済され、時価は帳簿価額と近似していることから、当該金融商品の帳簿価額を時価としております。 金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によっては、当該価額が異なることもあります。	(3) 上記以外の金融商品 同左 同左

(有価証券に関する注記)

売買目的有価証券

種類	前期 [2025年6月8日現在]	当期 [2025年12月8日現在]
	最終計算期間の損益に含まれた評価差額 (円)	最終計算期間の損益に含まれた評価差額 (円)
投資証券	12,198,330,086	7,303,983,900
合計	12,198,330,086	7,303,983,900

(デリバティブ取引に関する注記)

取引の時価等に関する事項

投資証券関連

前期 [2025年6月8日現在]

区分	種類	契約額等(円)	時価(円)	評価損益(円)
			うち1年超	
市場取引	不動産投信指数先物取引 買建	3,896,956,800		
			—	4,110,210,000 213,253,200
	合計	3,896,956,800	—	4,110,210,000 213,253,200

当期 [2025年12月8日現在]

区分	種類	契約額等(円)	時価(円)	評価損益(円)
			うち1年超	
市場取引	不動産投信指数先物取引 買建	4,029,687,500		
			—	4,178,720,000 149,032,500
	合計	4,029,687,500	—	4,178,720,000 149,032,500

(注) 時価の算定方法

1 先物取引の時価については、以下のように評価しております。

原則として、直近の日の主たる取引所の発表する清算値段または終値で評価しております。このような時価が発表されていない場合には、最も近い終値や気配値等、原則に準ずる方法で評価しております。

2 先物取引の残高は、契約額ベースで表示しております。

3 契約額等には手数料相当額を含んでおりません。

※上記取引で、ヘッジ会計が適用されているものはありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

	前期 自 2024年12月9日 至 2025年6月8日	当期 自 2025年6月9日 至 2025年12月8日
関連当事者の名称	三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社	同左
関係内容	当該投資信託財産の運用の指図を行う投資信託委託会社の利害関係人等	同左
取引の内容	有価証券の貸付 品貸料の受取 利息の支払	同左
取引の種類別取引金額	有価証券の貸付 一円 品貸料の受取 15,886円 利息の支払 88,441円	有価証券の貸付 一円 品貸料の受取 368,454円 利息の支払 2,310,040円
取引条件及び取引条件の決定方針	社内規定に基づき、有価証券貸借取引契約を締結し、有価証券の貸付を行い、担保金を受入れております。取引条件は市場実勢を勘案して、合理的に決定しております。	同左
取引により発生した債権または債務に係る主な項目別の当該特定期間の末日における残高	受入担保金 2,945,880円 その他未収収益 336円 未払利息 2,129円	受入担保金 705,107,025円 その他未収収益 13,200円 未払利息 83,277円

	前期 自 2024年12月9日 至 2025年6月8日	当期 自 2025年6月9日 至 2025年12月8日
関連当事者の名称	モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	同左
関係内容	当該投資信託財産の運用の指図を行う投資信託委託会社の利害関係人等	同左
取引の内容	有価証券の貸付 品貸料の受取 利息の支払	同左
取引の種類別取引金額	有価証券の貸付 一円 品貸料の受取 66,384円 利息の支払 288,230円	有価証券の貸付 一円 品貸料の受取 29,184円 利息の支払 96,645円
取引条件及び取引条件の決定方針	社内規定に基づき、有価証券貸借取引契約を締結し、有価証券の貸付を行い、担保金を受入れております。取引条件は市場実勢を勘案して、合理的に決定しております。	同左
取引により発生した債権または債務に係る主な項目別の当該特定期間の末日における残高	受入担保金 28,880,145円 その他未収収益 2,506円 未払利息 12,584円	受入担保金 105,482,580円 その他未収収益 3,607円 未払利息 11,215円

(注)有価証券の貸付の取引金額については、取引に伴う洗替を日々行っているものであり、かつ金額が多額であるため記載しておりません。

(1口当たり情報)

	前期 [2025年6月8日現在]	当期 [2025年12月8日現在]
1口当たり純資産額 (100口当たり純資産額)	1,797.12円 (179,712円)	2,009.00円 (200,900円)