

2026 年 6 月期（2025 年 12 月 9 日～2026 年 6 月 8 日）決算短信

2026 年 7 月 17 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 R E I T 指数
主要投資資産 投資証券
売買単位 1 口
管理会社 三菱 U F J 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 川上 豊
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 9 月 7 日
分配金支払開始予定日 2026 年 7 月 17 日

I ファンドの運用状況

1. 2026 年 6 月期の運用状況（2025 年 12 月 9 日～2026 年 6 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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026 年 6 月期	220,399	(97.8)	4,880	(2.2)	225,279	(100.0)
2025 年 12 月期	235,557	(98.3)	4,183	(1.7)	239,741	(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
2026 年 6 月期	119,334	14,705	9,614	124,425
2025 年 12 月期	122,483	12,725	15,874	119,334

(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	百万円	百万円	円
2026 年 6 月期	239,885	14,605	225,279	181,056
2025 年 12 月期	252,531	12,789	239,741	200,900

(4) 分配金

	1 口当たり分配金
	円
2026 年 6 月期	46
2025 年 12 月期	42

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 12 月 8 日現在]	当期 [2026 年 6 月 8 日現在]
資産の部		
流動資産		
コール・ローン	13,258,738,872	15,399,339,818
投資証券	235,557,971,600	220,399,420,950
派生商品評価勘定	149,042,170	-
未収入金	1,676,065,550	1,630,825,738
未収配当金	1,591,756,376	1,707,276,859
未収利息	168,266	301,552
前払金	-	466,453,980
その他未収収益	114,714,680	73,242,949
差入委託証拠金	182,937,662	208,571,895
流動資産合計	252,531,395,176	239,885,433,741
資産合計	252,531,395,176	239,885,433,741
負債の部		
流動負債		
派生商品評価勘定	10,110	426,174,060
前受金	154,507,500	-
未払金	-	382,620
未払収益分配金	1,670,678,226	1,617,534,334
未払受託者報酬	23,564,383	22,900,489
未払委託者報酬	76,205,457	72,541,507
未払利息	5,999,269	8,219,714
受入担保金	10,837,338,750	12,437,002,515
その他未払費用	21,263,336	21,011,405
流動負債合計	12,789,567,031	14,605,766,644
負債合計	12,789,567,031	14,605,766,644
純資産の部		
元本等		
元本	178,165,899,387	185,767,596,974
剰余金		
期末剰余金又は期末欠損金（△）	61,575,928,758	39,512,070,123
（分配準備積立金）	2,384,429	88,107,170
元本等合計	239,741,828,145	225,279,667,097
純資産合計	239,741,828,145	225,279,667,097
負債純資産合計	252,531,395,176	239,885,433,741

（２）【損益及び剰余金計算書】

（単位：円）

	前期 自 2025 年 6 月 9 日 至 2025 年 12 月 8 日	当期 自 2025 年 12 月 9 日 至 2026 年 6 月 8 日
営業収益		
受取配当金	4,967,323,614	5,456,813,534
受取利息	41,164,209	50,741,733
有価証券売買等損益	24,529,610,801	△22,947,524,856
派生商品取引等損益	517,945,890	△447,225,310
その他収益	385,044,001	278,273,272
営業収益合計	30,441,088,515	△17,608,921,627
営業費用		
支払利息	35,592,539	41,517,267
受託者報酬	46,251,711	46,537,227
委託者報酬	148,722,764	148,582,054
その他費用	44,516,259	43,665,808
営業費用合計	275,083,273	280,302,356
営業利益又は営業損失（△）	30,166,005,242	△17,889,223,983
経常利益又は経常損失（△）	30,166,005,242	△17,889,223,983
当期純利益又は当期純損失（△）	30,166,005,242	△17,889,223,983
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（△）	-	-
期首剰余金又は期首欠損金（△）	37,249,823,643	61,575,928,758
剰余金増加額又は欠損金減少額	5,927,773,050	6,673,508,327
当期追加信託に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	5,927,773,050	6,673,508,327
剰余金減少額又は欠損金増加額	6,647,247,167	5,428,339,537
当期一部交換に伴う剰余金減少額又は欠損金増加額	6,647,247,167	5,428,339,537
分配金	5,120,426,010	5,419,803,442
期末剰余金又は期末欠損金（△）	61,575,928,758	39,512,070,123

(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または基準価額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特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 12 月 8 日現在]	当期 [2026 年 6 月 8 日現在]
1. 期首元本額	182,867,328,020 円	178,165,899,387 円
期中追加設定元本額	18,999,470,100 円	21,955,759,400 円
期中一部交換元本額	23,700,898,733 円	14,354,061,813 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	10,276,606,600 円	11,958,036,400 円
3. 受益権の総数	119,334,159 口	124,425,718 口

(損益及び剰余金計算書に関する注記)

前期 自 2025 年 6 月 9 日 至 2025 年 12 月 8 日	当期 自 2025 年 12 月 9 日 至 2026 年 6 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 47 期 2025 年 6 月 9 日 2025 年 9 月 8 日	2. 分配金の計算過程 第 49 期 2025 年 12 月 9 日 2026 年 3 月 8 日																																																												
<table><tr><th>項目</th><th></th><th></th></tr><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></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	<table><tr><th>項目</th><th></th><th></th></tr><tr><td>当期配当等収益額</td><td>A</td><td>3,928,897,044 円</td></tr><tr><td>分配準備積立金額</td><td>B</td><td>2,384,429 円</td></tr><tr><td>配当等収益合計額</td><td>C=A+B</td><td>3,931,281,473 円</td></tr><tr><td>経費</td><td>D</td><td>122,236,706 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>3,809,044,767 円</td></tr><tr><td>収益分配金金額</td><td>F</td><td>3,802,269,108 円</td></tr><tr><td>次期繰越金(分配準備積立金)</td><td>G=E-F</td><td>6,775,659 円</td></tr><tr><td>当ファンドの期末残存口数</td><td>H</td><td>115,220,276 口</td></tr><tr><td>100 口当たり分配金額</td><td>I=F/H*100</td><td>3,300 円</td></tr></table>	項目			当期配当等収益額	A	3,928,897,044 円	分配準備積立金額	B	2,384,429 円	配当等収益合計額	C=A+B	3,931,281,473 円	経費	D	122,236,706 円	当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	3,809,044,767 円	収益分配金金額	F	3,802,269,108 円	次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	6,775,659 円	当ファンドの期末残存口数	H	115,220,276 口	100 口当たり分配金額	I=F/H*100	3,300 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	3,928,897,044 円																																																											
分配準備積立金額	B	2,384,429 円																																																											
配当等収益合計額	C=A+B	3,931,281,473 円																																																											
経費	D	122,236,706 円																																																											
当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	3,809,044,767 円																																																											
収益分配金金額	F	3,802,269,108 円																																																											
次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	6,775,659 円																																																											
当ファンドの期末残存口数	H	115,220,276 口																																																											
100 口当たり分配金額	I=F/H*100	3,300 円																																																											
第 48 期 2025 年 9 月 9 日 2025 年 12 月 8 日	第 50 期 2026 年 3 月 9 日 2026 年 6 月 8 日																																																												
<table><tr><th>項目</th><th></th><th></th></tr><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></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	<table><tr><th>項目</th><th></th><th></th></tr><tr><td>当期配当等収益額</td><td>A</td><td>1,815,414,228 円</td></tr><tr><td>分配準備積立金額</td><td>B</td><td>6,775,659 円</td></tr><tr><td>配当等収益合計額</td><td>C=A+B</td><td>1,822,189,887 円</td></tr></table>	項目			当期配当等収益額	A	1,815,414,228 円	分配準備積立金額	B	6,775,659 円	配当等収益合計額	C=A+B	1,822,189,887 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																																																											
項目																																																													
当期配当等収益額	A	1,815,414,228 円																																																											
分配準備積立金額	B	6,775,659 円																																																											
配当等収益合計額	C=A+B	1,822,189,887 円																																																											

経費	D	122,330,917 円	経費	D	116,548,383 円
当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	1,673,062,655 円	当ファンドの分配対象収益額	E=C-D	1,705,641,504 円
収益分配金金額	F	1,670,678,226 円	収益分配金金額	F	1,617,534,334 円
次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	2,384,429 円	次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	88,107,170 円
当ファンドの期末残存口数	H	119,334,159 口	当ファンドの期末残存口数	H	124,425,718 口
100 口当たり分配金額	I=F/H*100	1,400 円	100 口当たり分配金額	I=F/H*100	1,300 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 2025 年 6 月 9 日 至 2025 年 12 月 8 日	当期 自 2025 年 12 月 9 日 至 2026 年 6 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おります。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 12 月 8 日現在]	当期 [2026 年 6 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。	(3) 上記以外の金融商品 同左
	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た場合、当該価額が異なることもあります。	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12月8日現在]	当期 [2026年6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	7,303,983,900	△23,339,575,571
合計	7,303,983,900	△23,339,575,571

(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

当期 [2026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	5,292,835,580	—	4,866,707,500	△426,128,080
合計		5,292,835,580	—	4,866,707,500	△426,128,080

(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ではありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

	前期 自 2025 年 6 月 9 日 至 2025 年 12 月 8 日	当期 自 2025 年 12 月 9 日 至 2026 年 6 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 1円 品貸料の受取 368,454 円 利息の支払 2,310,040 円	有価証券の貸付 1円 品貸料の受取 233,551 円 利息の支払 2,139,768 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、担保金を受入れています。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 705,107,025 円 その他未収収益 13,200 円 未払利息 83,277 円	受入担保金 89,709,795 円 その他未収収益 1,866 円 未払利息 17,921 円

	前期 自 2025 年 6 月 9 日 至 2025 年 12 月 8 日	当期 自 2025 年 12 月 9 日 至 2026 年 6 月 8 日
関連当事者の名称	モルガン・スタンレーMUF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 1円 品貸料の受取 29,184 円 利息の支払 96,645 円	有価証券の貸付 1円 品貸料の受取 266,660 円 利息の支払 1,300,662 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、担保金を受入れています。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 105,482,580 円 その他未収収益 3,607 円 未払利息 11,215 円	受入担保金 72,404,430 円 その他未収収益 2,745 円 未払利息 11,624 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 12 月 8 日現在]	当期 [2026 年 6 月 8 日現在]
1口当たり純資産額	2,009.00 円	1,810.56 円
(100口当たり純資産額)	(200,900 円)	(181,056 円)