

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	
信託期間	2028年10月10日まで（2013年11月29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（不動産投資法人の投資証券もしくは新投資口予約権証券または不動産投資信託の受益証券をいいます。）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	経費等控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額とし、分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して委託会社が決定します。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。	

※当ファンドは、課税上、株式投資信託として取り扱われます。
 ※公募株式投資信託は税法上、「NISA（少額投資非課税制度）およびジュニアNISA（未成年者少額投資非課税制度）」の適用対象です。
 詳しくは販売会社にお問い合わせください。

運用報告書（全体版）

三菱UFJ Jリートオープン （年1回決算型）

第3期（決算日：2016年10月11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。
 さて、お手持ちの「三菱UFJ Jリートオープン（年1回決算型）」は、去る10月11日に第3期の決算を行いました。ここに謹んで運用状況をご報告申し上げます。

今後とも引き続きお引き立て賜りますようお願い申し上げます。



三菱UFJ国際投信

東京都千代田区有楽町一丁目12番1号
 URL:<http://www.am.mufg.jp/>

本資料の記載内容に関するお問い合わせ先

お客さま専用フリーダイヤル TEL. 0120-151034

（9:00～17:00、土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く）

お客さまのお取引内容につきましては、お取り扱いの販売会社にお尋ねください。

◆目次

三菱UFJ Jリートオープン（年1回決算型）のご報告

◇設定以来の運用実績	1
◇当期中の基準価額と市況等の推移	2
◇運用経過	3
◇今後の運用方針	7
◇1万口当たりの費用明細	8
◇売買及び取引の状況	9
◇利害関係人との取引状況等	9
◇組入資産の明細	10
◇投資信託財産の構成	10
◇資産、負債、元本及び基準価額の状況	11
◇損益の状況	11
◇お知らせ	12

マザーファンドのご報告

◇三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	15
------------------------	----

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。

○設定以来の運用実績

決 算 期	基 準 価 額				(参 考 指 数) 東証REIT指数(配当込み)		投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 総 額
	(分配落)	税 分	込 配	み 期 金 騰	中 落 率	期 騰 落		
(設定日)	円		円		%		%	百万円
2013年11月29日	10,000		—		—	2,434.17	—	10
1期(2014年10月10日)	11,363		0		13.6	2,803.66	98.4	4,073
2期(2015年10月13日)	12,230		0		7.6	2,965.33	97.3	8,624
3期(2016年10月11日)	12,710		0		3.9	3,278.25	98.2	7,976

(注) 設定日の基準価額は、設定時の価額です。

(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数です。東証REIT指数の商標に関する著作権、知的所有権、その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。東京証券取引所は東証REIT指数の内容の変更、公表の停止または商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。東京証券取引所は東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対して、責任を負いません。

(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。

(注) 設定日の純資産総額は、設定元本を表示しております。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		(参 考 指 数) 東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 込)		投 資 信 託 組 入 比 率
	円	騰 落 率		騰 落 率	
(期 首) 2015年10月13日	12,230	% —	2,965.33	% —	% 97.3
10月末	12,602	3.0	3,061.58	3.2	96.8
11月末	12,869	5.2	3,110.54	4.9	93.9
12月末	12,863	5.2	3,115.04	5.0	94.4
2016年1月末	13,097	7.1	3,182.12	7.3	95.2
2月末	13,719	12.2	3,361.11	13.3	98.3
3月末	13,832	13.1	3,409.88	15.0	97.3
4月末	13,968	14.2	3,465.54	16.9	97.2
5月末	13,706	12.1	3,422.69	15.4	98.2
6月末	13,100	7.1	3,340.35	12.6	96.5
7月末	13,204	8.0	3,394.01	14.5	94.8
8月末	12,912	5.6	3,325.60	12.1	97.2
9月末	12,939	5.8	3,336.34	12.5	97.9
(期 末) 2016年10月11日	12,710	3.9	3,278.25	10.6	98.2

(注) 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。

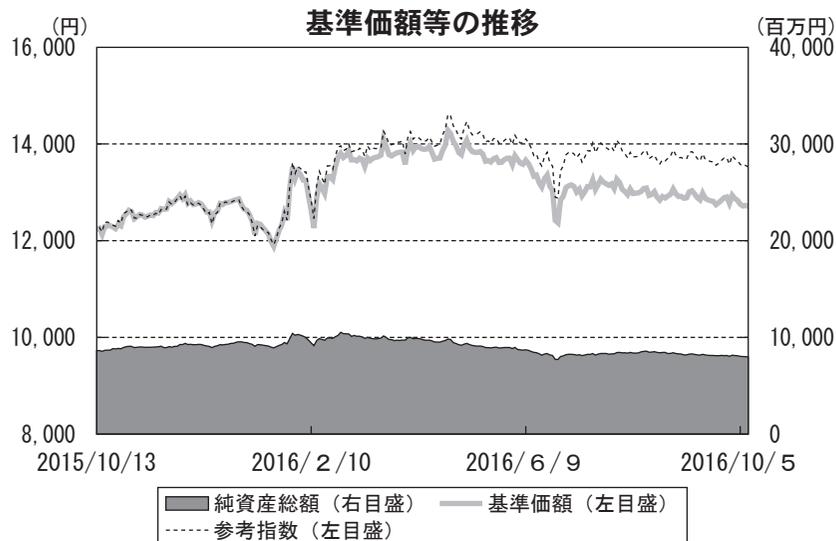
運用経過

当期中の基準価額等の推移について

(第3期：2015/10/14～2016/10/11)

基準価額の動き

基準価額は期首に比べ3.9%の上昇となりました。



基準価額の主な変動要因

上昇要因

マイナス金利政策導入が発表されたことに加え、主力オフィスリーの好決算などが基準価額の上昇要因となりました。

投資環境について

（第3期：2015/10/14～2016/10/11）

◎国内REIT市況

- ・期首から2015年内は、堅調なオフィス賃料市況や利回り面から見た割安感などから底堅く推移しましたが、2016年にはいると原油安や円高などの外部要因により一時下落しました。
- ・しかし2016年1月下旬の日銀によるマイナス金利政策導入の発表などにより上昇に転じ、その後も賃料値上げが今後増益に本格寄与するとの主力オフィスリートの決算内容等を受け、一段水準を切り上げる展開となりました。
- ・4月中旬以降熊本などで発生した一連の地震についてのREIT指数への影響は総じて限定的でしたが、日銀による追加的な金融緩和策が見送られた5月以降は上値の重い展開となり、さらに6月下旬にイギリスのEU（欧州連合）離脱が選択されたことが世界の金融市場に動揺をもたらし、REIT指数も一時急落しました。市場の落ち着きとともにREIT指数は一旦値を戻したものの、日銀はその後REIT買取り額増額の発表はせず、総じて上値の重い展開のまま期末を迎えました。
- ・期を通じてみると、国内REIT市況は上昇しました。

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（年1回決算型）＞

- ・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（不動産投資法人の投資証券もしくは新投資口予約権証券または不動産投資信託の受益証券をいいます。）（J-REIT）に投資しています。J-REITの組入比率は高水準（90%以上）を維持しました。

＜三菱UFJ Jリートマザーファンド2004＞

基準価額は期首に比べ5.3%の上昇となりました。

- ・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を行い、定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、PBR（投資口価格純資産倍率）などの分析を行いました。
- ・組入銘柄数は47銘柄程度で推移させました。
- ・主な売買動向については、堅調な業績の見込まれるユナイテッド・アーバン投資法人のウェイトを引き上げたことや業績の先行きに懸念のあるインヴィンシブル投資法人のウェイトを引き下げたことなどが挙げられます。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・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：高品質な物件ポートフォリオを保有し財務体質も安定的なことから期首より保有。投資口価格は上昇しプラスに寄与。
- ・オリックス不動産投資法人：物件取得や賃料値上げによる業績の回復基調を評価し期首より保有。投資口価格は上昇しプラスに寄与。

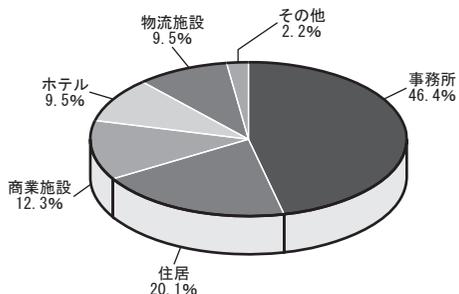
(マイナス要因となった主な銘柄)

- ・インヴィンシブル投資法人：高収益なホテル物件の取得による業績拡大が見込めることから期首より保有。投資口価格は下落しマイナスに影響。

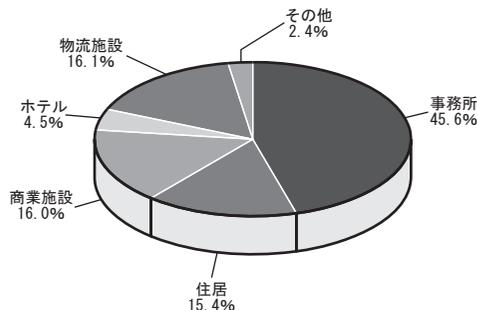
(ご参考)

ファンド全体の用途構成

期首 (2015年10月13日)



期末 (2016年10月11日)

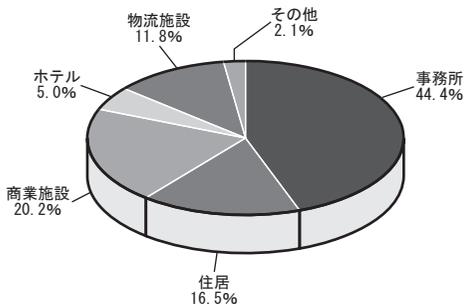


(注) 比率は不動産投資信託証券評価額に対する割合です。

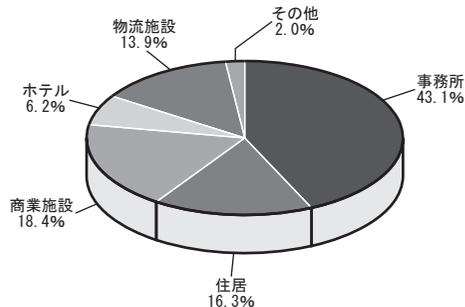
(ご参考)

参考指数の用途構成

期首 (2015年10月13日)



期末 (2016年10月11日)

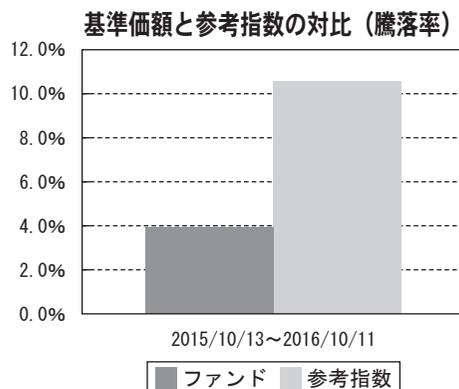


(注) 作成基準日において、各投資法人が公表している直近の決算期末現在のデータより三菱UFJ国際投信にて作成。

ただし、上場後または合併後、決算期末が未到来の投資法人および新規上場(上場予定含む)の投資法人については、上場時に公表または合併直前の決算期末現在に公表しているデータを使用。

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。



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、分配対象額的水準等を勘案し、次表の通りとさせていただきます。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3期
	2015年10月14日～2016年10月11日
当期分配金	—
(対基準価額比率)	—%
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	2,710

(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、ファンドの収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

<三菱UFJ Jリートオープン（年1回決算型）>

◎今後の運用方針

- ・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、高水準（90%以上）を維持する方針です。

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

◎運用環境の見通し

- ・当面のJ-REIT市場は、底堅い展開を想定しています。
- ・オフィス市況については、都心での供給が足下限定的な一方で需要については堅調な状態が続いており、低水準の空室率を背景に賃料の上昇基調は当面継続するとみています。したがってREIT各社の業績については、外部環境の影響が一部懸念されるものの賃料値上げなどが牽引する形で安定した増益基調を維持するとみられます。
- ・さらに高利回り商品としての魅力は依然変わらず、マイナス金利の運用難のなか相対的に有望な投資先として選好されるものとみられ、投資資金の流入が引き続き期待できるとみています。

◎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、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。
- ・前述の不動産市況を踏まえ、保有物件の賃料動向など、REIT各社の業績の先行きについて特に注意深く見守るほか、スポンサーのサポート体制などにも着目していく方針です。

○1万口当たりの費用明細

(2015年10月14日～2016年10月11日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 141	% 1.062	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率× (期中の日数÷年間日数)
（ 投 信 会 社 ）	(70)	(0.531)	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 ）	(63)	(0.478)	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 ）	(7)	(0.053)	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	29	0.221	(b) 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
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(29)	(0.221)	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
(c) そ の 他 費 用	0	0.003	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
（ 監 査 費 用 ）	(0)	(0.003)	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
（ そ の 他 ）	(0)	(0.000)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合 計	170	1.286	
期中の平均基準価額は、13,234円です。			

(注) 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) 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

(2015年10月14日～2016年10月11日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	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 999,270	千円 2,666,571	千口 1,413,860	千円 3,868,923

○利害関係人との取引状況等

(2015年10月14日～2016年10月11日)

利害関係人との取引状況

<三菱UFJ Jリートオープン（年1回決算型）>
該当事項はございません。

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

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 313,995	百万円 105,245	% 33.5	百万円 299,807	百万円 88,628	% 29.6

平均保有割合 4.9%

※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ベビーファンドの親投資信託所有口数の割合。

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

種類	買付額
投資信託証券	百万円 1,064

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)	20,121千円
うち利害関係人への支払額 (B)	6,401千円
(B) / (A)	31.8%

(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三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2016年10月11日現在)

親投資信託残高

銘	柄	期首(前期末)	当 期 末	
		口 数	口 数	評 価 額
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004		千口 3,472,858	千口 3,058,267	千円 7,977,797

○投資信託財産の構成

(2016年10月11日現在)

項 目	当 期 末	比 率
	評 価 額	
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	千円 7,977,797	% 99.0
コール・ローン等、その他	84,106	1.0
投資信託財産総額	8,061,903	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2016年10月11日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	8,061,903,356
コール・ローン等	66,655,572
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004(評価額)	7,977,797,484
未収入金	17,450,300
(B) 負債	85,795,259
未払解約金	39,943,137
未払信託報酬	45,733,220
未払利息	51
その他未払費用	118,851
(C) 純資産総額(A-B)	7,976,108,097
元本	6,275,427,829
次期繰越損益金	1,700,680,268
(D) 受益権総口数	6,275,427,829口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,710円

<注記事項>

- ①期首元本額 7,052,175,512円
 期中追加設定元本額 3,676,841,174円
 期中一部解約元本額 4,453,588,857円
 また、1口当たり純資産額は、期末1.2710円です。

②分配金の計算過程

項 目	2015年10月14日～ 2016年10月11日
費用控除後の配当等収益額	114,600,945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
収益調整金額	1,432,316,779円
分配準備積立金額	153,762,544円
当ファンドの分配対象収益額	1,700,680,268円
1万口当たり収益分配対象額	2,710円
1万口当たり分配金額	－円
収益分配金金額	－円

○損益の状況（2015年10月14日～2016年10月11日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 4,082
受取利息	10,188
支払利息	△ 14,270
(B) 有価証券売買損益	153,810,937
売買益	523,526,738
売買損	△ 369,715,801
(C) 信託報酬等	△ 97,043,517
(D) 当期繰越損益金(A+B+C)	56,763,338
(E) 前期繰越損益金	21,674,028
(F) 追加信託差損益金	1,622,242,902
(配当等相当額)	(446,682,967)
(売買損益相当額)	(1,175,559,935)
(G) 計(D+E+F)	1,700,680,268
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	1,700,680,268
追加信託差損益金	1,622,242,902
(配当等相当額)	(453,943,112)
(売買損益相当額)	(1,168,299,790)
分配準備積立金	268,363,489
繰越損益金	△ 189,926,123

- (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) (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。

*三菱UFJ国際投信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いただくか、当社ホームページ (<http://www.am.mufg.jp/>) をご覧ください。

【お知らせ】

2014年1月1日から、2037年12月31日までの間、普通分配金並びに解約時又は償還時の差益に対し、所得税15%に2.1%の率を乗じた復興特別所得税が付加され、20.315%（所得税15%、復興特別所得税0.315%、地方税5%（法人受益者は15.315%の源泉徴収が行われます。）の税率が適用されます。

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2016年10月11日現在）

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

下記は、三菱UFJ Jリートマザーファンド2004全体（64,589,756千口）の内容です。

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	千口	千口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人	5	8	4,097,072	2.4
MCUBS MidCity投資法人	20	2	798,457	0.5
森ヒルズリート投資法人	32	29	4,523,758	2.7
産業ファンド投資法人	6	5	3,070,716	1.8
大和ハウスリート投資法人	2	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人	19	25	7,480,800	4.4
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	8	5	1,643,651	1.0
アクティビア・プロパティーズ投資法人	12	14	7,875,270	4.7
GLP投資法人	31	50	6,635,625	3.9
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	9	6	1,659,368	1.0
日本プロロジスリート投資法人	29	38	9,831,592	5.8
SIA不動産投資法人	1	1	579,375	0.3
イオンリート投資法人	6	18	2,349,360	1.4
ヒューリックリート投資法人	1	17	3,128,253	1.9
日本リート投資法人	9	0.437	114,712	0.1
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	19	19	1,703,070	1.0
積水ハウス・リート投資法人	—	9	1,497,680	0.9
トーセイ・リート投資法人	3	0.751	83,285	0.0
ケネディクス商業リート投資法人	14	5	1,473,964	0.9
野村不動産マスターファンド投資法人	38	40	6,667,770	4.0
いちごホテルリート投資法人	—	0.112	14,795	0.0
ラサールロジポート投資法人	—	25	2,736,720	1.6
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	1	443,664	0.3
日本ビルファンド投資法人	18	26	16,317,144	9.7
ジャパンリアルエステイト投資法人	13	21	12,761,287	7.6
日本リートファンド投資法人	6	17	4,169,884	2.5
オリックス不動産投資法人	38	47	8,346,292	5.0
日本プライムリアルティ投資法人	5	2	1,074,414	0.6
プレミアム投資法人	4	25	3,322,308	2.0
東急リアル・エステート投資法人	2	0.993	137,331	0.1
グローバル・ワン不動産投資法人	5	1	385,191	0.2
ユナイテッド・アーバン投資法人	20	54	9,940,760	5.9
森トラスト総合リート投資法人	15	21	3,738,152	2.2
インヴィンシブル投資法人	177	44	2,543,167	1.5
フロンティア不動産投資法人	0.257	9	4,888,257	2.9
平和不動産リート投資法人	28	5	478,088	0.3
日本ロジスティクスファンド投資法人	1	10	2,436,686	1.4
福岡リート投資法人	0.187	7	1,404,846	0.8
ケネディクス・オフィス投資法人	5	5	3,552,669	2.1
積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	20	2	256,953	0.2

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	千口	千口	千円	%	
いちごオフィスリート投資法人	78	14	1,035,337	0.6	
大和証券オフィス投資法人	14	9	5,617,800	3.3	
阪急リート投資法人	0.872	0.702	98,139	0.1	
スタートプロシード投資法人	2	0.042	7,022	0.0	
トップリート投資法人	1	—	—	—	
大和ハウスリート投資法人	11	16	4,715,196	2.8	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	90	44	3,586,728	2.1	
日本賃貸住宅投資法人	22	23	1,953,621	1.2	
ジャパンエクセレント投資法人	0.114	29	4,229,088	2.5	
合 計	口 数 ・ 金 額	859	772	165,405,329	
	銘 柄 数 < 比 率 >	45	47	< 98.2% >	

(注) 比率および合計欄の< >内は、親投資信託の純資産総額に対する評価額の比率。

(注) 日本アコモデーションファンド投資法人、MCUBS MidCity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、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、アクティビア・プロパティーズ投資法人、GLP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、SIA不動産投資法人、イオンリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、日本リート投資法人、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、トーセイ・リート投資法人、ケネディクス商業リート投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、いちごホテルリート投資法人、レーザーロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、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、日本リテールファンド投資法人、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、プレミア投資法人、東急リアル・エステート投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、森トラスト総合リート投資法人、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、平和不動産リート投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、福岡リート投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人、いちごオフィスリート投資法人、大和証券オフィス投資法人、阪急リート投資法人、スタート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、日本賃貸住宅投資法人、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、三菱東京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MUFJ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直近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。

三菱UFJ Jリートマザーファンド2004

《第12期》決算日2016年4月11日

[計算期間：2015年4月11日～2016年4月11日]

「三菱UFJ Jリートマザーファンド2004」は、4月11日に第12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12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（不動産投資法人の投資証券もしくは新投資口予約権証券または不動産投資信託の受益証券をいいます。）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		（参考指数） 東証REIT指数(配当込み)		投資信託証券 組入比率	純資産額
	円	騰落率	期騰落	中率		
8期(2012年4月10日)	11,410	0.1	1,499.24	△ 2.5	98.2	18,407
9期(2013年4月10日)	20,720	81.6	2,620.35	74.8	97.9	62,265
10期(2014年4月10日)	19,942	△ 3.8	2,462.53	△ 6.0	98.1	115,315
11期(2015年4月10日)	27,342	37.1	3,333.91	35.4	98.6	165,032
12期(2016年4月11日)	28,371	3.8	3,414.59	2.4	96.6	202,927

(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数です。東証REIT指数の商標に関する著作権、知的所有権、その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。東京証券取引所は東証REIT指数の内容の変更、公表の停止または商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。東京証券取引所は東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対して、責任を負いません。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		(参 考 指 数) 東証REIT指数(配当込み)		投 資 信 託 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
(期首) 2015年4月10日	円 27,342	% —	3,333.91	% —	% 98.6
4月末	26,783	△ 2.0	3,267.36	△ 2.0	97.2
5月末	26,726	△ 2.3	3,257.97	△ 2.3	98.3
6月末	26,155	△ 4.3	3,157.69	△ 5.3	96.1
7月末	25,595	△ 6.4	3,100.40	△ 7.0	97.5
8月末	24,067	△12.0	2,881.06	△13.6	98.7
9月末	24,645	△ 9.9	2,964.58	△11.1	96.5
10月末	25,548	△ 6.6	3,061.58	△ 8.2	97.0
11月末	26,117	△ 4.5	3,110.54	△ 6.7	94.1
12月末	26,130	△ 4.4	3,115.04	△ 6.6	94.6
2016年1月末	26,633	△ 2.6	3,182.12	△ 4.6	95.4
2月末	27,960	2.3	3,361.11	0.8	97.9
3月末	28,222	3.2	3,409.88	2.3	97.5
(期末) 2016年4月11日	28,371	3.8	3,414.59	2.4	96.6

(注) 騰落率は期首比。

○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

基準価額は期首に比べ3.8%の上昇となりました。

基準価額の推移



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

●投資環境について

◎国内REIT市況

- ・ 期初は相次ぐ公募増資などの発表などにより上値の重い展開となり、2015年7月以降はギリシャ情勢や中国株式の下落などの外部要因により一時急落しました。
- ・ しかしその後は割安感などから底打ちし、オフィス市況の堅調な回復などを背景に上昇基調となりました。2016年に入ると原油安や円高などのマイナス要因により一時的に軟化しましたが、1月下旬の日銀によるマイナス金利政策導入の発表などを受けて堅調さを維持し期末を迎えました。

●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を行い、定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、PBR（投資口価格純資産倍率）などの分析を行いました。

- ・組入銘柄数は46銘柄程度で推移させました。
- ・主な売買動向については、今後も堅調な業績の見込まれる日本ビルファンド投資法人のウェイトを引き上げたことや相対的に割安感の後退した日本ロジスティクスファンド投資法人のウェイトを引き下げたことなどが挙げられます。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・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：高品質な物件ポートフォリオを保有し財務体質も安定的なことから期首より保有。投資口価格は上昇しプラスに寄与。
- ・ジャパン・ホテル・リート投資法人、インヴィンシブル投資法人：高収益なホテル物件の取得による業績の大幅な拡大が見込めることから期首より保有。投資口価格は上昇しプラスに寄与。

（マイナス要因となった主な銘柄）

- ・森トラスト総合リート投資法人：都心オフィス中心の優良な物件ポートフォリオを保有している点などを評価し期首より保有。投資口価格は下落しマイナスに影響。
- ・日本プロロジスリート投資法人：優良な物件ポートフォリオや物件取得による業績の拡大基調を評価し期首より保有。投資口価格は下落しマイナスに影響。

○今後の運用方針

◎運用環境の見通し

- ・当面のJ-REIT市場は、底堅い展開を想定しています。
- ・オフィス市況については、テナントの動きが活発化していることに加え、賃料の回復についても優良な一部物件以外への広がりが見られます。REIT各社の業績については、物件取得による収益寄与に加えてオフィス中心に賃料値上げが徐々に浸透しつつあり、増益への期待が高まりつつある状況です。
- ・バリュエーション（投資価値基準）については、配当利回りなどの観点から引き続き投資魅力はあるとみています。今後見込まれる高水準の公募増資などを消化しながらも、市場は底堅く推移するものとみられます。

◎今後の運用方針

- ・REITの組入比率については、運用の基本方針にしたがい、引き続き高水準（90%以上）を維持する方針です。
- ・配当利回りや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、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。
- ・前述の不動産市況を踏まえ、保有物件の賃料動向など、REIT各社の業績の先行きについて特に注意深く見守るほか、スポンサーのサポート体制などにも着目していく方針です。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2015年4月11日～2016年4月11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 57 (57)	% 0.219 (0.219)	(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	57	0.219	
期中の平均基準価額は、26,215円です。			

(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) 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。

○利害関係人との取引状況等

(2015年4月11日～2016年4月11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 221,910	百万円 74,158	33.4	百万円 192,484	百万円 63,902	33.2

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 7,404

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)	376,674千円
うち利害関係人への支払額 (B)	125,003千円
(B) / (A)	33.2%

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三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2016年4月11日現在)

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	千口	千口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人	4	11	5,166,090	2.5
MCUBS MidCity投資法人	9	17	5,883,038	2.9
森ヒルズリート投資法人	46	12	2,080,302	1.0
野村不動産レジデンシャル投資法人	1	—	—	—
産業ファンド投資法人	7	4	2,291,263	1.1
大和ハウスリート投資法人	2	0.193	96,307	0.0
アドバンス・レジデンス投資法人	12	24	7,114,945	3.5
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	2	10	2,951,708	1.5
アクティビア・プロパティーズ投資法人	5	18	10,833,984	5.3
GLP投資法人	29	9	1,252,883	0.6
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	7	9	2,049,593	1.0
日本プロロジスリート投資法人	32	14	3,627,261	1.8
野村不動産マスターファンド投資法人	18	—	—	—
SIA不動産投資法人	—	0.435	184,005	0.1
イオンリート投資法人	0.086	31	4,577,940	2.3
ヒューリックリート投資法人	6	0.257	46,774	0.0
日本リート投資法人	9	1	353,295	0.2
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	8	12	1,295,160	0.6
トーセイ・リート投資法人	1	0.051	6,262	0.0
ケネディクス商業リート投資法人	0.636	1	480,533	0.2
野村不動産マスターファンド投資法人	—	67	11,073,772	5.5
いちごホテルリート投資法人	—	4	737,004	0.4
日本ビルファンド投資法人	20	33	23,365,856	11.5
ジャパンリアルエステイト投資法人	22	29	19,745,147	9.7
日本リテールファンド投資法人	14	18	4,862,887	2.4
オリックス不動産投資法人	65	34	5,882,334	2.9
日本プライムリアルティ投資法人	11	10	4,647,258	2.3
プレミアム投資法人	3	30	4,183,251	2.1
東急リアル・エステート投資法人	1	9	1,565,903	0.8
グローバル・ワン不動産投資法人	3	8	3,512,439	1.7
野村不動産オフィスファンド投資法人	0.685	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人	23	28	5,132,084	2.5
森トラスト総合リート投資法人	16	8	1,739,952	0.9
インヴェンシブル投資法人	173	156	13,346,147	6.6
フロンティア不動産投資法人	0.907	2	1,118,817	0.6
平和不動産リート投資法人	28	13	1,212,783	0.6
日本ロジスティクスファンド投資法人	17	4	1,076,463	0.5
福岡リート投資法人	1	11	2,356,472	1.2
ケネディクス・オフィス投資法人	4	5	3,809,079	1.9
積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	13	4	477,414	0.2
いちごオフィスリート投資法人	51	72	6,394,549	3.2
大和証券オフィス投資法人	13	14	10,142,181	5.0
阪急リート投資法人	0.068	20	2,844,454	1.4

銘	柄	期首(前期末)	当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		千口	千口	千円	%
スターツプロシード投資法人		3	0.242	41,841	0.0
トップリート投資法人		0.762	3	1,551,787	0.8
大和ハウス・レジデンシャル投資法人		3	11	2,714,580	1.3
ジャパン・ホテル・リート投資法人		65	94	9,634,989	4.7
日本賃貸住宅投資法人		25	30	2,511,783	1.2
ジャパンエクセレント投資法人		9	0.126	18,912	0.0
合 計		803	911	195,991,493	
		口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	46	< 96.6% >	

(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) 日本アコモデーションファンド投資法人、MCUBS MidCity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、大和ハウスリート投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、アクティビア・プロパティーズ投資法人、GLP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、SIA不動産投資法人、イオンリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、日本リート投資法人、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人、トーセイ・リート投資法人、ケネディクス商業リート投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、いちごホテルリート投資法人、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、日本リテールファンド投資法人、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、プレミア投資法人、東急リアル・エステート投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、森トラスト総合リート投資法人、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、平和不動産リート投資法人、日本ロジスティクスファンド投資法人、福岡リート投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人、いちごオフィスリート投資法人、大和証券オフィス投資法人、阪急リート投資法人、スターツプロシード投資法人、トップリート投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、日本賃貸住宅投資法人、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、三菱東京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直近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

●日本ビルファンド投資法人（当期末組入比率11.5%）

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的及び基本的性格として設立された法人であり、本投資法人からその資産の運用を委託された資産運用会社（日本ビルファンドマネジメント株式会社）がこれを運用するものです。

本投資法人の特色は、主として東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部に立地する主たる用途がオフィスである建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託の受益権その他の資産に投資することによって、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行うことです。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻が認められないクローズド・エンド型です。

なお、本投資法人は、資産の運用以外の行為を営業として行うことができません（投信法第63条第1項）。

（注）東京都心部、東京周辺都市部及び地方都市部とは、それぞれ以下の地域を指すものとします。

東京都心部	東京23区
東京周辺都市部	1都6県（東京（東京23区を除きます。）、神奈川、千葉、埼玉、茨城、群馬及び栃木）に所在する都市（武蔵野、立川、横浜、川崎、千葉、柏、さいたま等）
地方都市部	上記以外の道府県に所在する主要都市（札幌、仙台、新潟、静岡、浜松、名古屋、京都、大阪、神戸、岡山、広島、高松、福岡、熊本等）

② 開示されている直近決算期における投資口1口当りの資産運用報酬等

項	目	円
(A)	資産運用報酬	854
(B)	資産保管手数料	35
(C)	一般事務委託手数料	34
(D)	役員報酬	9
(E)	会計監査人報酬	10
(F)	その他	70
（ご参考）		
投資口1口当りの価格 （2016年4月11日現在）		688,000円

（注）円未満は四捨五入。

（注）1口当り資産運用報酬等は、下記の簡便法により算出した数値です。

$$\frac{\text{対象決算期の資産運用報酬等の総額}}{\text{対象決算期中の日数加重平均投資口数}}$$

・対象決算期：自2015年7月1日至2015年12月31日

○投資信託財産の構成

(2016年4月11日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	195,991,493	93.3
コール・ローン等、その他	14,060,164	6.7
投資信託財産総額	210,051,657	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2016年4月11日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	210,051,657,151
コール・ローン等	9,180,624,044
投資証券(評価額)	195,991,493,200
未収入金	3,789,646,700
未収配当金	1,089,893,194
未収利息	13
(B) 負債	7,124,617,927
未払金	1,315,430,350
未払解約金	5,809,187,577
(C) 純資産総額(A-B)	202,927,039,224
元本	71,526,787,522
次期繰越損益金	131,400,251,702
(D) 受益権総口数	71,526,787,522口
1万口当たり基準価額(C/D)	28,371円

<注記事項>

- ①期首元本額 60,357,470,923円
 期中追加設定元本額 23,400,430,355円
 期中一部解約元本額 12,231,113,756円
 また、1口当たり純資産額は、期末2,8371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(年1回決算型)	3,463,420,149円
三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)	68,054,122,684円
日本のリートファンド(毎月決算型)	9,244,689円
合計	71,526,787,522円

○損益の状況

(2015年4月11日～2016年4月11日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	4,632,793,912
受取配当金	4,592,656,163
受取利息	2,594,277
その他収益金	37,543,472
(B) 有価証券売買損益	3,805,845,472
売買益	18,025,484,279
売買損	△ 14,219,638,807
(C) 当期損益金(A+B)	8,438,639,384
(D) 前期繰越損益金	104,674,612,806
(E) 追加信託差損益金	38,128,900,717
(F) 解約差損益金	△ 19,841,901,205
(G) 計(C+D+E+F)	131,400,251,702
次期繰越損益金(G)	131,400,251,702

- (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。

[お知らせ]

2015年7月1日に国際投信投資顧問株式会社と合併し、商号を三菱UFJ国際投信株式会社へ変更し、信託約款に所要の変更を行いました。(2015年7月1日)