UD FONT 見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。

◇MKU-250677-0000-20230327◇

ファンド・マネジャー（国内リート）

追加型投信／国内／不動産投信 特化型

作成対象期間：2022年３月26日～2023年３月27日
第　16　期 決算日：2023年３月27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。
当ファンドでは、ＭＵＡＭ　Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド受益証券を主要投資対象とし、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、ベンチマークとする東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）を中長期的に上回る投資成果をめざしてまいります。ここに運用状況をご報告申し上げます。
当ファンドが受益者のみなさまの資産形成に資するよう、運用に努めてまいりますので、よろしくお願い申し上げます。

第16期末（2023年３月27日）	
基準価額	19,479円
純資産総額	1百万円
騰落率	－7.5％
分配金合計(*)	0円

（*）当期間の合計分配金額です。

当ファンドは、投資信託約款において運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、以下の方法でご覧いただけます。運用報告書（全体版）は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

閲覧・ダウンロード方法　https://www.am.mufg.jp/　［ファンド検索］にファンド名を入力　各ファンドの詳細ページで閲覧およびダウンロード

MUFG 三菱UFJ国際投信

東京都千代田区有楽町一丁目12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
お客さま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）

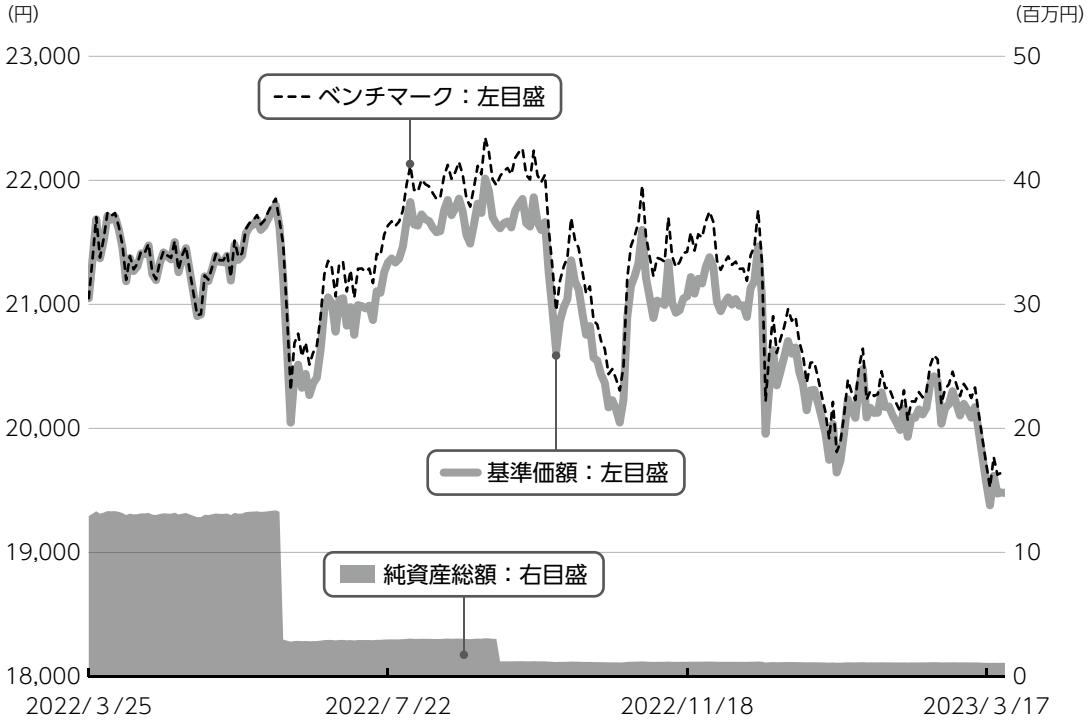
お客さまのお取引内容につきましては、お取扱いの販売会社にお尋ねください。

運用経過

第16期：2022年３月26日～2023年３月27日

当期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第 16 期 首	21,049円
第 16 期 末	19,479円
既払分配金	0円
騰　落　率	−7.5%

※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7.5％の下落となりました。

ベンチマークとの差異

ファンドの騰落率は、ベンチマークの騰落率（－6.7％）を0.8％下回りました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

米国においてインフレ懸念の後退による利上げペース鈍化期待が高まり、国内景気にも好影響が期待されたことなどが、基準価額の一時的な上昇要因となりました。

下落要因

高水準で継続するオフィス・ビル空室率や日銀の金融政策修正を受けた国内金利の上昇によりＪリート各社にもたらす悪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・・・インヴィンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、オリックス不動産投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、いちごオフィスリート投資法人

下位５銘柄・・・日本ビルファンド投資法人、ＧＬＰ投資法人、日本プロロジスリート投資法人、大和ハウスリート投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人

※ベンチマーク（ファンドの運用を行うにあたって運用成果の目標基準とする指標）は、東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）です。詳細は最終ページの「指数に関して」をご参照ください。

※ベンチマークは、期首の値をファンドの基準価額と同一になるように指数化しています。

2022年３月26日～2023年３月27日

１万口当たりの費用明細

項目	当期 金額（円）	当期 比率（%）	項目の概要
(a)信託報酬	104	0.498	(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）	(81)	(0.387)	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）	(12)	(0.055)	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）	(12)	(0.055)	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	7	0.035	(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 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）	(7)	(0.035)	
(c)その他費用	0	0.002	(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)	(0.002)	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	111	0.535	

期中の平均基準価額は、20,941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。

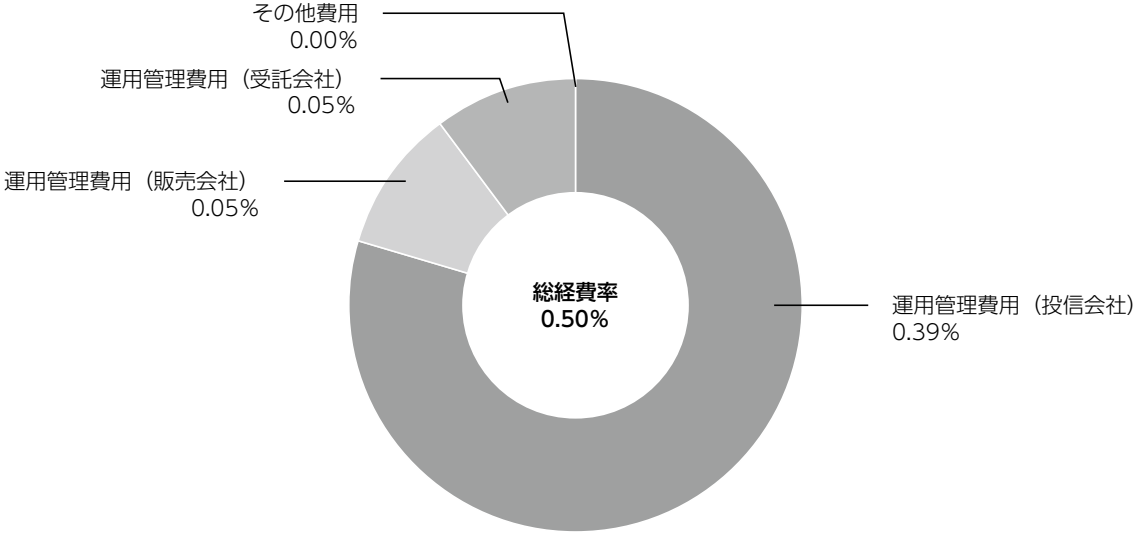
（注）売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

（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。

（参考情報）

■総経費率

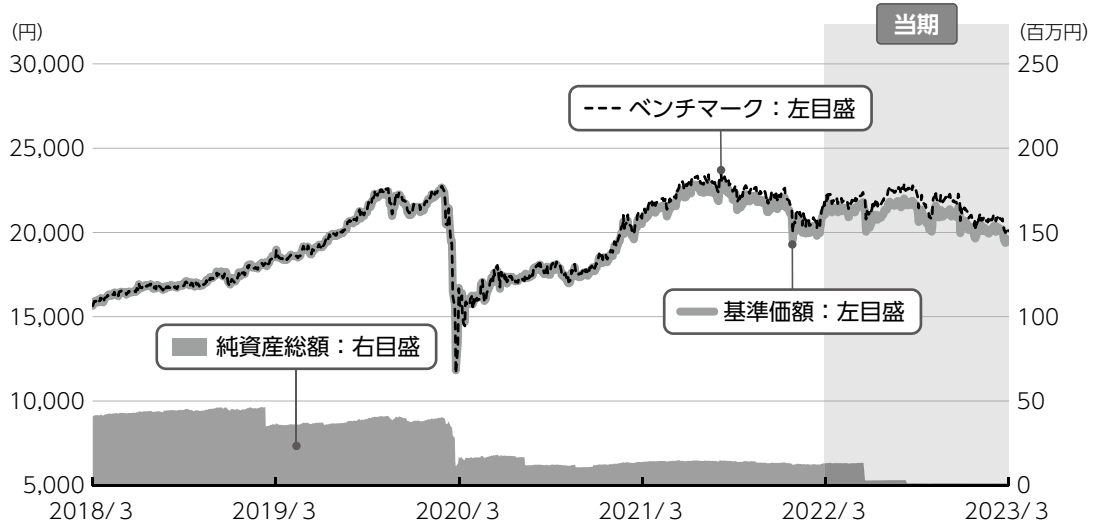
当期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（１口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は0.50%**です。



（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。

2018年３月26日～2023年３月27日

最近５年間の基準価額等の推移について



※ベンチマークは、2018年３月26日の値を基準価額と同一となるように指数化しています。

最近５年間の年間騰落率

		2018/3/26 期初	2019/3/25 決算日	2020/3/25 決算日	2021/3/25 決算日	2022/3/25 決算日	2023/3/27 決算日
基準価額	(円)	15,643	18,543	16,708	20,503	21,049	19,479
期間分配金合計（税込み）	(円)	－	0	0	0	0	0
基準価額騰落率	(%)	－	18.5	－9.9	22.7	2.7	－7.5
ベンチマーク騰落率	(%)	－	18.3	－9.9	25.1	3.4	－6.7
純資産総額	(百万円)	40	35	17	13	12	1

ベンチマークは、東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）です。詳細は最終ページの「指数に関して」をご参照ください。

第16期：2022年３月26日～2023年３月27日

投資環境について

▶国内ＲＥＩＴ市況

国内ＲＥＩＴ市況は下落しました。

期間の初めから2022年８月末にかけては、高水準で継続するオフィス・ビル空室率などを背景に一時的に下落する局面もありましたが、米国においてインフレ懸念の後退による利上げペース鈍化期待が高まり、国内景気にも好影響が期待されたことなどから上昇しました。９月以降は、日銀の金融政策修正を受けた国内金利の上昇によりＪリート各社にもたらす悪影響が懸念されたことなどから下落しました。

当該投資信託のポートフォリオについて

▶ファンド・マネジャー（国内リート）

主として、ＭＵＡＭ Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド受益証券を通じて、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の組入比率は高水準（90％以上）を維持しました。

▶ＭＵＡＭ Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド

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50～53銘柄程度で推移させました。

主な売買動向については、新規物件取得を通じた業績の安定的な成長実績を評価して三菱地所物流リート投資法人のウェイトを引き上げたことや、各種バリュエーションの割安度を勘案して東急リアル・エステート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。

当該投資信託のベンチマークとの差異について

ファンド・マネジャー（国内リート）

ベンチマークとのカイ離は△0.8％程度となりました。

主な差異要因

マザーファンド保有以外の要因

信託報酬等のコストがマイナス要因となりました。

マザーファンド保有による要因

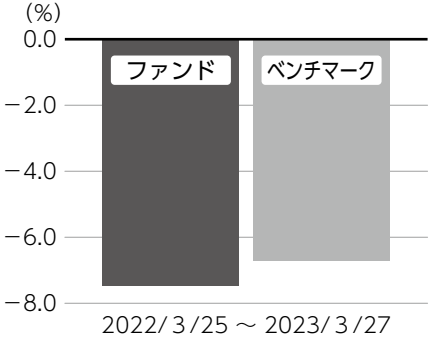
プラス要因

インヴィンシブル投資法人をベンチマークに対してオーバーウェイトとしていたことや、ジャパン・ホテル・リート投資法人をベンチマークに対して概ねオーバーウェイトとしていたことがプラスに寄与しました。

マイナス要因

森トラストリート投資法人をベンチマークに対して概ねアンダーウェイトとしていたことや、アクティビア・プロパティーズ投資法人をベンチマークに対して概ねオーバーウェイトとしていたことがマイナスに影響しました。

基準価額（ベビーファンド）とベンチマークの対比（騰落率）



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16期 2022年３月26日～2023年３月27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	13,222

（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（作成対象期間末での見解です。）

▶ファンド・マネジャー（国内リート）

ＭＵＡＭ Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド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。

▶MUAM Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド

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。

国内経済活動の正常化やインバウンドによる景気下支えに加えて、「ゼロコロナ」政策を緩和した中国経済の回復も期待されます。他方、欧米における金融引き締めの長期化による影響も見極める必要はありますが、インフレは高水準ながらピークアウトする動きとなっています。国内においても相次ぐ値上げが景気や物価に与える影響を注視する必要がありますが、物価上昇率は海外よりも低位で推移していることや国内景気が回復途上であることを考慮すると、今後金融政策に変化があるとしても日銀は慎重に進めていくと考えており、国内ＲＥＩＴ市況も底堅く推移すると想定しています。

このような市場環境に対する見通しのもと、業績が安定的かつバリュエーション面で割安感のある銘柄への投資を中心に行います。また、収益動向を重視し、金融政策の動向や市場の流動性なども勘案した上で銘柄選択を行い、パフォーマンスの向上に努めてまいります。

お知らせ

▶約款変更

・該当事項はありません。

▶その他

・該当事項はありません。

＊本書が、受益者のみなさまのお手元に届くのは作成対象期間末から２ヵ月以上が経過していることにご留意ください。
なお、最近の運用状況や約款変更の内容等は当社ホームページ（https://www.am.mufg.jp/）にて開示を行っている場合があります。

当該投資信託の概要

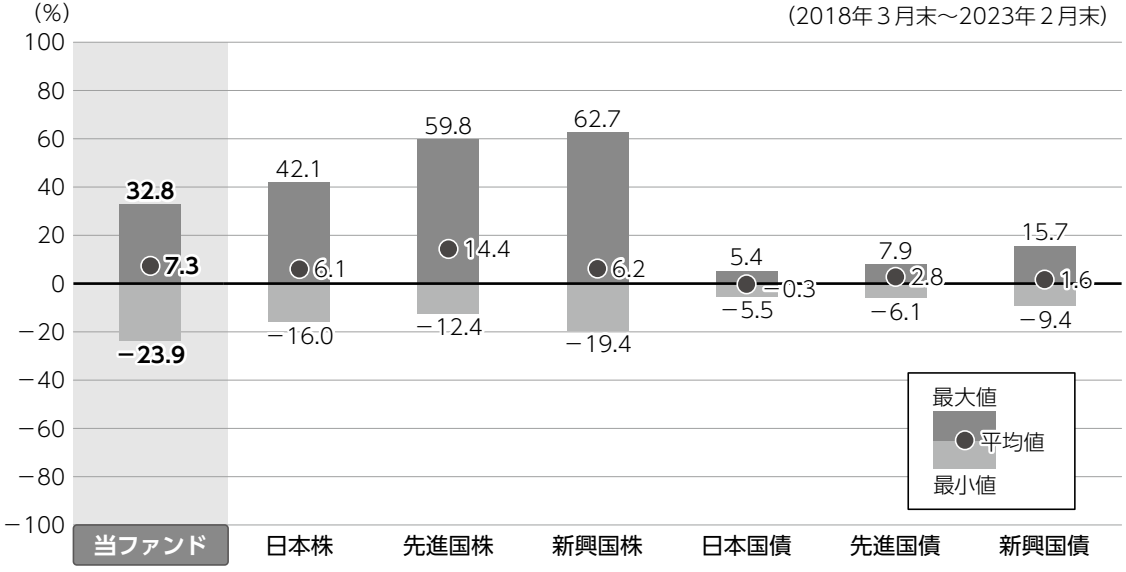
商品分類	追加型投信／国内／不動産投信　特化型
信託期間	無期限（2007年10月31日設定）
運用方針	主として、マザーファンドを通じて、わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券への投資を行います。東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）をベンチマークとし、これを中長期的に上回る投資成果をめざします。マザーファンド受益証券の組入比率は高位を維持することを基本とします。
主要投資対象	**■当ファンド** ＭＵＡＭ Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。 **■ＭＵＡＭ Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド** わが国の金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
運用方法	わが国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、わが国の不動産投資信託証券の指標である東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）を中長期的に上回る投資成果をめざします。
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。 分配金額の決定にあたっては、信託財産の成長を優先し、原則として分配を抑制する方針とします。（基準価額水準や市況動向等により変更する場合があります。）

◆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、東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）をベンチマークとして運用しております。東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）には、指数に対する寄与度が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数における一発行体あたりの構成比率を指します。

ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



●上記は、2018年３月から2023年２月の５年間における１年騰落率の平均・最大・最小を、ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて定量的に比較できるように作成したものです。

各資産クラスの指数

日　本　株	東証株価指数（ＴＯＰＩＸ）（配当込み）
先進国株	ＭＳＣＩ コクサイ・インデックス（配当込み）
新興国株	ＭＳＣＩ エマージング・マーケット・インデックス（配当込み）
日本国債	ＮＯＭＵＲＡ－ＢＰＩ（国債）
先進国債	ＦＴＳＥ世界国債インデックス（除く日本）
新興国債	ＪＰモルガンＧＢＩ－ＥＭグローバル・ダイバーシファイド

※詳細は最終ページの「指数に関して」をご参照ください。
（注）海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。
●全ての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。
●騰落率は直近前月末から60ヵ月遡った算出結果であり、ファンドの決算日に対応した数値とは異なります。

当該投資信託のデータ

2023年３月27日現在

当該投資信託の組入資産の内容

組入ファンド

（組入銘柄数：１銘柄）

ファンド名	第16期末 2023年３月27日
ＭＵＡＭ Ｊ－ＲＥＩＴマザーファンド	99.8%

※比率は当ファンドの純資産総額に対するマザーファンドの評価額の割合です。

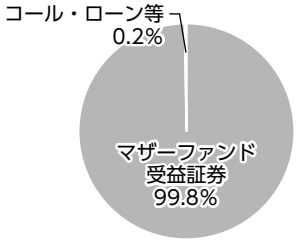
純資産等

項　目		第16期末 2023年３月27日
純資産総額	(円)	1,086,205
受益権口数	(口)	557,632
１万口当たり基準価額	(円)	19,479

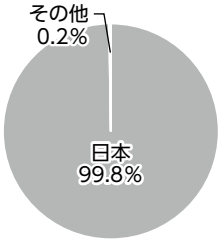
※当期中において追加設定元本は　　0円
　同解約元本は5,580,154円です。

種別構成等

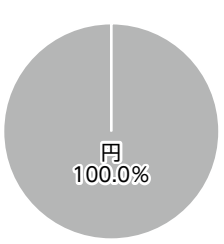
資産別配分



国・地域別配分



通貨別配分



※比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。構成比率が５％未満の項目は「その他」に分類しています。

※国・地域別配分の「その他」には、コール・ローン等のように、複数の金融機関等（国内外）を相手先とし他のファンドの余裕資金等と合せて運用しているものを含みます。

※【国・地域別配分】、【通貨別配分】は、組入ファンドの発行地、発行通貨を表示しています。

592101

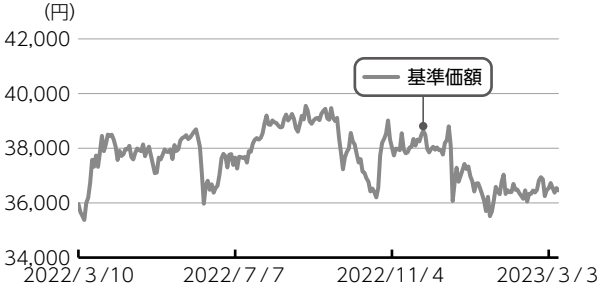
2023年３月10日現在

組入上位ファンドの概要

▶MUAM J－REITマザーファンド

基準価額の推移

2022年３月10日～2023年３月10日



１万口当たりの費用明細

2022年３月11日～2023年３月10日

項目	当期	
	金額(円)	比率(%)
(a)売買委託手数料	12	0.033
（投資信託証券）	(12)	(0.033)
合計	12	0.033
期中の平均基準価額は、37,672円です。		

※項目の概要については、前記「１万口当たりの費用明細」をご参照ください。

組入上位10銘柄

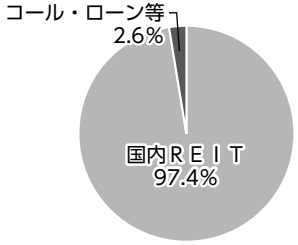
（組入銘柄数：51銘柄）

	銘柄	種類	国・地域	業種／種別	比率(%)
1	日本ビルファンド投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	6.1
2	ＧＬＰ投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	5.4
3	日本都市ファンド投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	5.1
4	野村不動産マスターファンド投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	4.9
5	ジャパンリアルエステイト投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	4.6
6	日本プロロジスリート投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	4.3
7	ユナイテッド・アーバン投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	4.2
8	大和ハウスリート投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	3.8
9	インヴィンシブル投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	3.3
10	オリックス不動産投資法人	ＲＥＩＴ	日本	不動産	3.2

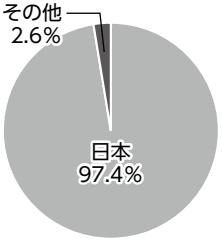
※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。
※原則、国・地域については、法人登録地を表示しています。
※なお、全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書（全体版）でご覧いただけます。

種別構成等

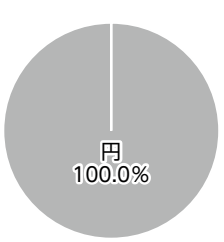
資産別配分



国・地域別配分



通貨別配分



※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。構成比率が５％未満の項目は「その他」に分類しています。
※原則、国・地域については、法人登録地を表示しています。
※国・地域別配分の「その他」には、コール・ローン等のように、複数の金融機関等（国内外）を相手先とし他のファンドの余裕資金等と合せて運用しているものを含みます。

指数に関して

▶ ファンドのベンチマークである『東証ＲＥＩＴ指数（配当込み）』について

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指数の指数値及び東証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、指数の算出、指数値の公表、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。

▶ 「ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較」に用いた指数について

●東証株価指数（ＴＯＰＩＸ）（配当込み）

東証株価指数（ＴＯＰＩＸ）（配当込み）とは、日本の株式市場を広範に網羅するとともに、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークで、浮動株ベースの時価総額加重方式により算出される株価指数です。ＴＯＰＩＸの指数値及びＴＯＰＩＸ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、指数の算出、指数値の公表、利用などＴＯＰＩＸに関するすべての権利・ノウハウ及びＴＯＰＩＸ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。

●ＭＳＣＩ コクサイ・インデックス（配当込み）

ＭＳＣＩ コクサイ・インデックス（配当込み）とは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、日本を除く世界の先進国で構成されています。また、ＭＳＣＩ コクサイ・インデックスに対する著作権及びその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

●ＭＳＣＩ エマージング・マーケット・インデックス（配当込み）

ＭＳＣＩ エマージング・マーケット・インデックス（配当込み）とは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、世界の新興国で構成されています。また、ＭＳＣＩ エマージング・マーケット・インデックスに対する著作権及びその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

●NOMURA－ＢＰＩ（国債）

ＮＯＭＵＲＡ－ＢＰＩ（国債）とは、野村フィデューシャリー・リサーチ＆コンサルティング株式会社が発表しているわが国の代表的な国債パフォーマンスインデックスで、ＮＯＭＵＲＡ－ＢＰＩ（総合）のサブインデックスです。当該指数の知的財産権およびその他一切の権利は同社に帰属します。なお、同社は、当該指数の正確性、完全性、信頼性、有用性、市場性、商品性および適合性を保証するものではなく、当該指数を用いて運用されるファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

●ＦＴＳＥ世界国債インデックス（除く日本）

ＦＴＳＥ世界国債インデックス（除く日本）は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。FTSE Fixed Income LLCは、本ファンドのスポンサーではなく、本ファンドの推奨、販売あるいは販売促進を行っておりません。このインデックスのデータは、情報提供のみを目的としており、FTSE Fixed Income LLCは、当該データの正確性および完全性を保証せず、またデータの誤謬、脱漏または遅延につき何ら責任を負いません。このインデックスに対する著作権等の知的財産その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。

●ＪＰモルガンＧＢＩ－ＥＭグローバル・ダイバーシファイド

ＪＰモルガンＧＢＩ－ＥＭグローバル・ダイバーシファイドとは、Ｊ．Ｐ．モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが算出し公表している指数で、現地通貨建てのエマージング債市場の代表的なインデックスです。現地通貨建てのエマージング債のうち、投資規制の有無や、発行規模等を考慮して選ばれた銘柄により構成されています。当指数の著作権はＪ．Ｐ．モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。