

# 三菱UFJリートオープン (年1回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信 **特化型**



作成対象期間：2018年10月11日～2019年10月10日

第 6 期 決算日：2019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。  
当ファンドは、三菱UFJリートマザーファンド2004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、信託財産の中長期的な成長をめざします。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6期末（2019年10月10日）

基準価額	17,290円
純資産総額	7,075百万円
騰落率	+29.1%
分配金合計 <sup>(*)</sup>	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。

## ファンドマネージャーのコメント

当期の運用で主眼においたポイントをご説明させていただきます。

### ■投資環境

国内REIT市況は、REIT各社の緩やかな業績拡大が継続していることに加えて、米国での利下げなどを背景に国内外の長期金利が低下し、高い配当利回りが期待できるJ-REITに対する投資魅力が高まったことなどから、期首から期末まで上昇基調で推移しました。

### ■ポートフォリオ構築についての考え方

- ・当期においては、米中間をはじめとする世界的な貿易摩擦問題や、それに伴う国内外の景気減速感、英国の欧州連合（EU）離脱に向けた動きを巡る混乱などに世界の株式市場が左右される展開となりました。一方、国内REIT市場はこうした外部環境に大きな影響を受けることなく、オフィス・ビルの空室率低下や賃料上昇など実物不動産市場が堅調に推移していることや、各種のバリュエーション面での割安感などを背景に上昇基調が維持されました。とりわけ、当期の国内外の長期金利が総じて低下傾向にあったことや、米連邦準備制度理事会（FRB）と欧州中央銀行（ECB）が金融政策の追加緩和に踏み切ったこともあり、J-REITの配当利回り面での投資魅力に改めて注目が集まりました。
- ・こうした状況下、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、安定した分配金が見込め相対的に割安と考えられる銘柄への

投資ウェイトを高めた運用を行ってまいりました。銘柄選別におきましては、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

- ・今後の国内REIT市況は、引き続き堅調に推移するとみています。米中通商交渉を巡る状況などによって変化するグローバルな景況感や金利動向などに注意を払う必要はあるものの、国内では日銀の金融緩和策を背景とした低金利環境が当面続くとみられることや、オフィス賃料の上昇などを背景とした緩やかな業績拡大傾向に大きな変化はないと考えるためです。
- ・このような市場環境に対する想定のもと、物流や小売など大口テナントの業界動向に加えて、スポンサーのサポート体制にも着目しつつ、REIT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中長期的な成長性を慎重に見極めて選別投資を行い、パフォーマンスの向上に努めてまいります。



株式運用部  
ファンドマネージャー  
黒木 康之

# 運用経過

第6期：2018年10月11日～2019年10月10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6期首	13,394円
第6期末	17,290円
既払分配金	0円
騰落率	29.1%

※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

基準価額は期首に比べ29.1%の上昇となりました。

## 基準価額の主な変動要因

### 上昇要因

REIT各社の緩やかな業績拡大が継続していることや、国内外の長期金利が低下したことなどを受けて国内REIT市況が上昇したことなどが、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、野村不動産マスターファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、日本プロロジスリート投資法人

※参考指数は、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。

※参考指数は、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。

2018年10月11日～2019年10月10日

## 1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	158	1.074	(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 )	(79)	(0.537)	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 )	(71)	(0.484)	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 )	(8)	(0.054)	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	6	0.042	(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 )	(6)	(0.042)	
(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	164	1.119	

期中の平均基準価額は、14,741円です。

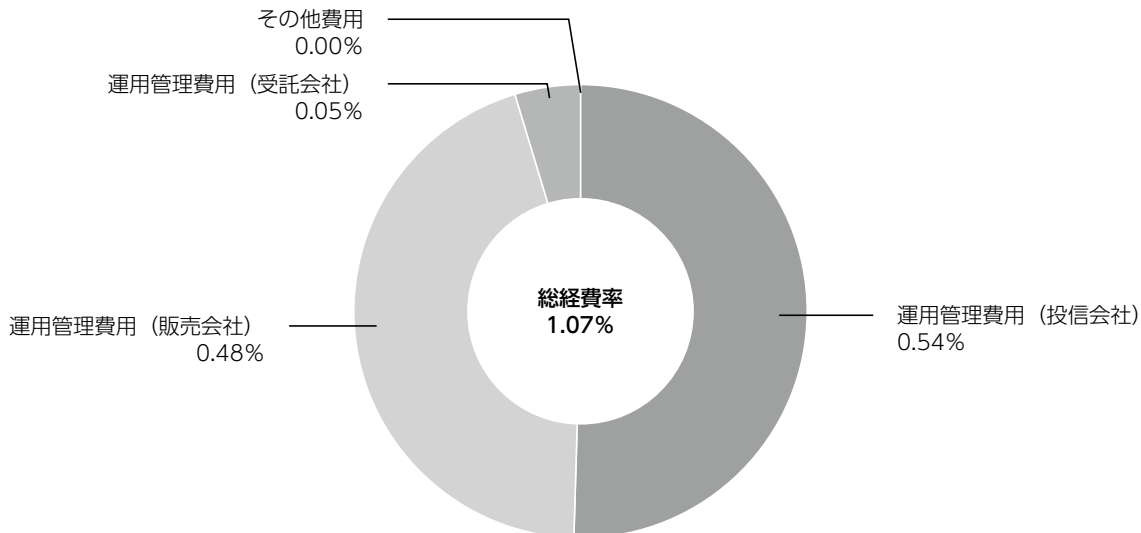
- (注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。
- (注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

- (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1.07%**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。

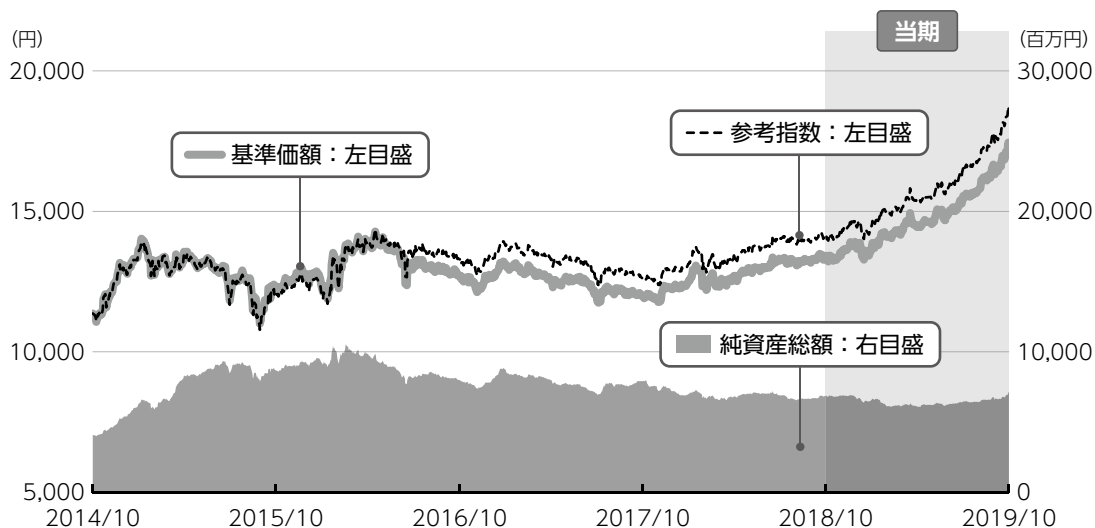
(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(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。

2014年10月10日～2019年10月10日

## 最近5年間の基準価額等の推移について



※参考指数は、2014年10月10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

	2014/10/10 期初	2015/10/13 決算日	2016/10/11 決算日	2017/10/10 決算日	2018/10/10 決算日	2019/10/10 決算日
基準価額 (円)	11,363	12,230	12,710	11,973	13,394	17,290
期間分配金合計 (税込み) (円)	—	0	0	0	0	0
基準価額騰落率 (%)	—	7.6	3.9	-5.8	11.9	29.1
参考指数騰落率 (%)	—	5.8	10.6	-5.1	12.3	31.1
純資産総額 (百万円)	4,073	8,624	7,976	7,909	6,849	7,075

参考指数は、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。

## 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。**

REIT各社の緩やかな業績拡大が継続していることに加えて、米国での利下げなどを背景に国内外の長期金利が低下し、高い配当利回りが期待できるJ-REITに対する投資魅力が高まったことなどから、期首から期末まで上昇基調で推移しました。

## 当該投資信託のポートフォリオについて

### 三菱UFJ リートオープン（年1回決算型）

主として、三菱UFJ 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。

### 三菱UFJ 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などの分析を行いました。

組入銘柄数は46～50銘柄程度で推移させました。

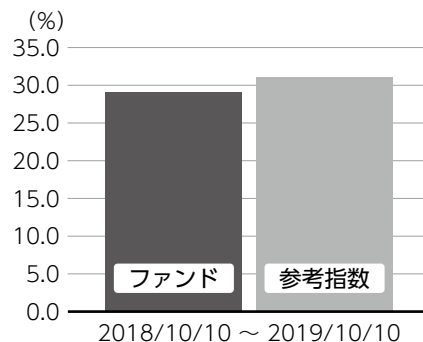
主な売買動向については、高い配当利回り水準と不動産ポートフォリオの質を評価してサンケイリアルエステート投資法人を新規に組み入れたことや、各種バリュエーションの相対的な割安度を勘案して日本ビルファンド投資法人のウェイトを引き下げたことなどが挙げられます。



## 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）



## 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6期
	2018年10月11日～2019年10月10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	7,290

(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。）

### ▶三菱UFJ リートオープン（年1回決算型）

三菱UFJ 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（90%以上）を維持する方針です。

### ▶三菱UFJ リートマザーファンド2004

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眼し、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。

今後の国内REIT市況は、引き続き堅調に推移するとみています。米中通商交渉を巡る状況などによって変化するグローバルな景況感や金利動向などに注意を払う必要はあるものの、国内では日銀の金融緩和策を背景とした低金利環境が当面続くとみられることや、オフィス賃料の上昇などを背景とした緩やかな業績拡大傾向に大きな変化はないと考えるためです。

このような市場環境に対する想定のもと、物流や小売など大口テナントの業界動向

に加えて、スポンサーのサポート体制にも着目しつつ、REIT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中長期的な成長性を慎重に見極めて選別投資を行い、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。

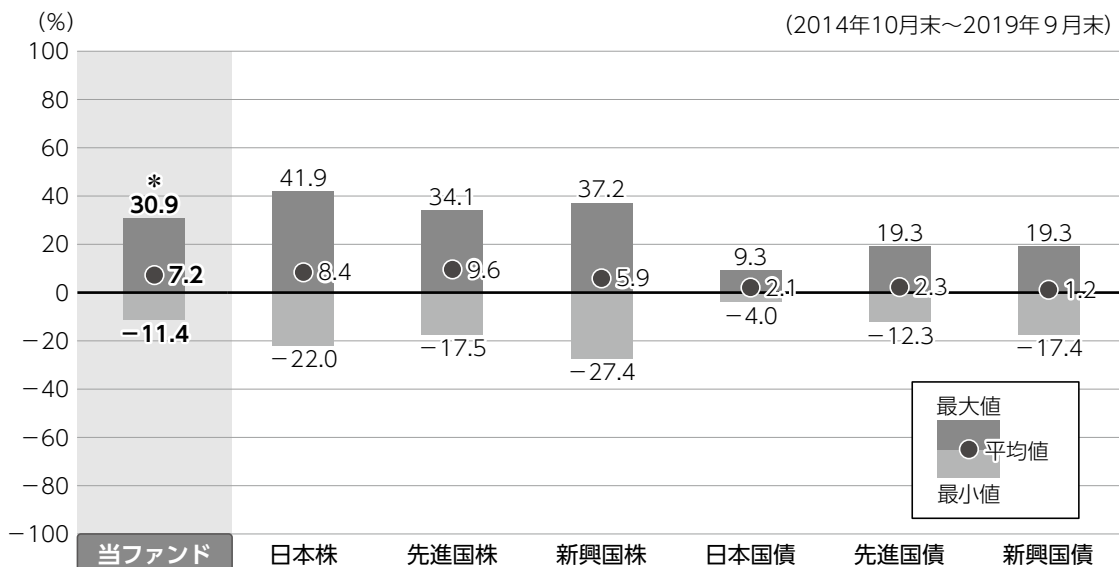
\*本書が、受益者のみなさまのお手元に届くのは作成対象期間末から2ヵ月以上が経過していることにご留意ください。  
なお、最近の運用状況や約款変更の内容等は当社ホームページ（<https://www.am.mufig.jp/>）にて開示を行っている場合があります。

# 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 <b>特化型</b>
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 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。
主要投資対象	<p>■当ファンド 三菱UFJ 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。</p> <p>■三菱UFJ リートマザーファンド2004 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。</p>
運用方法	わが国の不動産投資信託証券 (J-R E I T) を実質的な主要投資対象とし、分散投資を行うことにより、中長期的な値上がり益の獲得をめざします。
分配方針	<p>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。</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>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。)</p> </div>

- ◆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-R E I T) 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、2014年10月から2019年9月の5年間に於ける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。

\*ファンドについては2014年11月～2019年9月の同様の騰落率を表示したものです。

## 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)
先進国国債	FTSE世界国債インデックス (除く日本)
新興国債	JPMorgan Global Diversified

※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

2019年10月10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6期末 2019年10月10日
三菱UFJ リートマザーファンド2004	99.8%

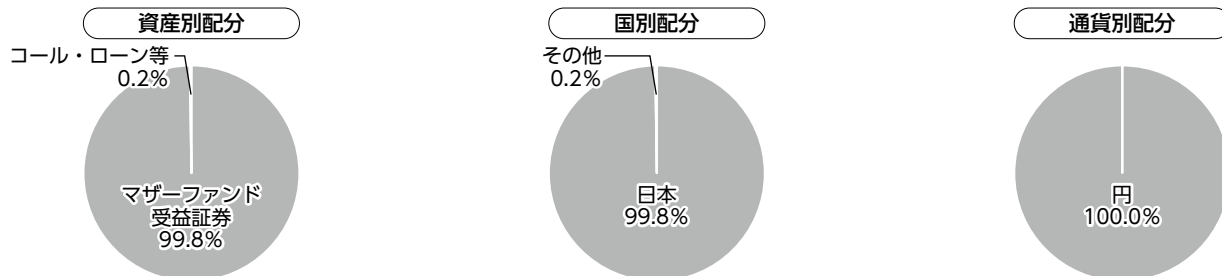
※比率は当ファンドの純資産総額に対するマザーファンドの評価額の割合です。

### 純資産等

項目	第6期末 2019年10月10日
純資産総額 (円)	7,075,194,794
受益権口数 (口)	4,092,003,239
1万口当たり基準価額 (円)	17,290

※当期中において追加設定元本は1,104,775,761円  
同解約元本は 2,126,590,234円です。

### 種別構成等



※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わせて運用しているものを含みます。

※【国別配分】、【通貨別配分】は、組入ファンドの発行国、発行通貨を表示しています。

592301

2019年4月10日現在

## 組入上位ファンドの概要

## 三菱UFJ リートマザーファンド2004

## 基準価額の推移

2018年4月10日～2019年4月10日



## 1万口当たりの費用明細

2018年4月11日～2019年4月10日

項目	当期	
	金額(円)	比率(%)
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	14 (14)	0.050 (0.050)
(b) その他費用 (その他)	0 (0)	0.000 (0.000)
合計	14	0.050

期中の平均基準価額は、28,369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：48銘柄)

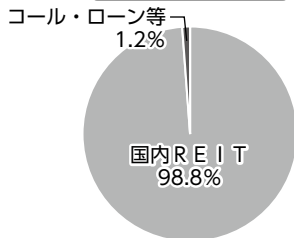
順位	銘柄	種類	国	業種/種別	比率(%)
1	日本ビルファンド投資法人	REIT	日本	不動産	7.8
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	REIT	日本	不動産	6.9
3	野村不動産マスターファンド投資法人	REIT	日本	不動産	5.2
4	日本リテールファンド投資法人	REIT	日本	不動産	4.3
5	オリックス不動産投資法人	REIT	日本	不動産	4.3
6	グローバル・ワン不動産投資法人	REIT	日本	不動産	3.6
7	フロンティア不動産投資法人	REIT	日本	不動産	3.5
8	アドバンス・レジデンス投資法人	REIT	日本	不動産	3.4
9	ユナイテッド・アーバン投資法人	REIT	日本	不動産	3.4
10	日本プロロジスリート投資法人	REIT	日本	不動産	3.4

※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。

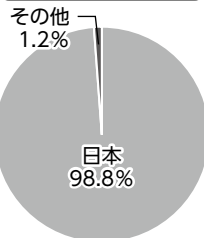
※なお、全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書(全体版)でご覧いただけます。

## 種別構成等

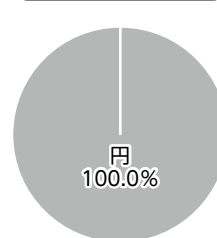
## 資産別配分



## 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。

※国別配分の「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

## ▶ ファンドの参考指数である『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。

## ▶ 「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、東京証券取引所第一部に上場する内国普通株式全銘柄を対象として算出した指数で、わが国の株式市場全体の値動きを表す株価指数です。TOPIXに関する知的財産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、TOPIXの算出もしくは公表の方法の変更、TOPIXの算出もしくは公表の停止またはTOPIXの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。

### ● 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、野村證券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。





三菱UFJ国際投信