

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	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（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。	
主要運用対象	ベビーファンド	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。
	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	株式への直接投資は行いません。 投資信託証券への実質投資割合に制限を設けません。 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。 株式への投資は行いません。 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。

運用報告書（全体版）

ファンド・マネジャー （国内リート）

第10期（決算日：2017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。
さて、お手持ちの「ファンド・マネジャー（国内リート）」は、去る3月27日に第10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。

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。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額			東証REIT指数		投資信託証券組入比率	純資産額
	(分配落)	税込み 分配金	期騰落 中率	(配当込み)	期騰落 中率		
	円	円	%		%	%	百万円
6期(2013年3月25日)	12,597	0	85.7	2,645.25	79.1	98.2	35
7期(2014年3月25日)	12,113	0	△ 3.8	2,445.53	△ 7.6	98.2	222
8期(2015年3月25日)	16,475	0	36.0	3,307.43	35.2	97.9	333
9期(2016年3月25日)	17,013	0	3.3	3,390.40	2.5	98.3	72
10期(2017年3月27日)	15,941	0	△ 6.3	3,314.55	△ 2.2	97.6	56

(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。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み)	騰 落 率	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
	円	騰 落 率			
(期 首) 2016年 3月25日	17,013	—	3,390.40	—	98.3
3月末	17,112	0.6	3,409.88	0.6	98.3
4月末	17,329	1.9	3,465.54	2.2	96.2
5月末	17,019	0.0	3,422.69	1.0	99.8
6月末	16,325	△4.0	3,340.35	△1.5	96.7
7月末	16,485	△3.1	3,394.01	0.1	95.6
8月末	16,140	△5.1	3,325.60	△1.9	97.4
9月末	16,167	△5.0	3,336.34	△1.6	97.8
10月末	15,836	△6.9	3,269.40	△3.6	96.1
11月末	15,911	△6.5	3,298.65	△2.7	97.1
12月末	16,495	△3.0	3,422.06	0.9	95.6
2017年 1月末	16,450	△3.3	3,407.69	0.5	94.8
2月末	16,287	△4.3	3,376.46	△0.4	95.7
(期 末) 2017年 3月27日	15,941	△6.3	3,314.55	△2.2	97.6

(注) 騰落率は期首比。

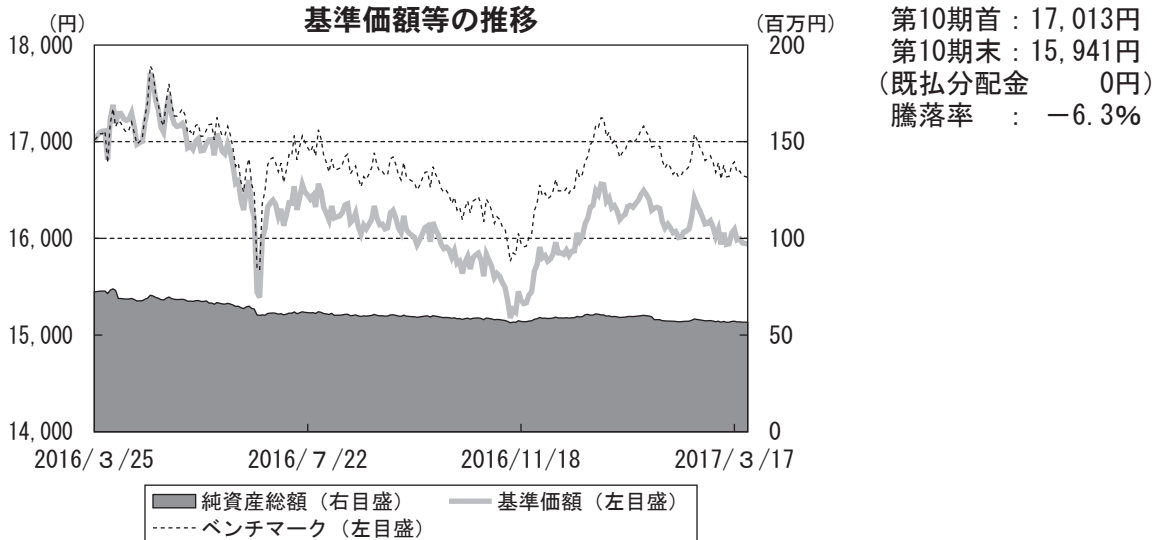
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

運用経過

当期中の基準価額等の推移について

（第10期：2016/3/26～2017/3/27）

基準価額の動き	基準価額は期首に比べ6.3%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（-2.2%）を4.1%下回りました。



基準価額の主な変動要因

下落要因	日本銀行の追加緩和への期待が後退したことなどが基準価額の下落要因となりました。
------	---

投資環境について

（第10期：2016/3/26～2017/3/27）

◎国内REIT市況

- ・ 期初は日本銀行によるマイナス金利政策導入以降の地合いを引き継ぎ底堅く推移し、2016年4月以降熊本などで発生した一連の地震についてもREIT指数への影響は総じて限定的でした。
- ・ しかし6月下旬のイギリスの欧州連合（EU）離脱発表では一時急落し、さらにその後もREIT市場に対しては日本銀行から追加的な金融緩和策が発表されず、総じて上値の重い展開となりました。
- ・ 11月の米大統領選後は、円安・株高などにより日本の景況感にも前向きな見方が台頭したことなどを受け、一転して上昇基調となりました。
- ・ 2017年にはいると、公募増資などが多く発表されたことに加え、世界的な金利上昇傾向により海外からの資金流入への期待が後退したことなどにより上値の重い展開となり期末を迎えました。

当該投資信託のポートフォリオについて

<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（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の組入比率は概ね高水準（90%以上）を維持しました。

<MUAM J-REITマザーファンド>

基準価額は期首に比べ6.0%の下落となりました。

- ・ 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ケネディクス・オフィス投資法人のウェイトを引き上げたことなどや、割安感の後退したジャパンリアルエステイ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。

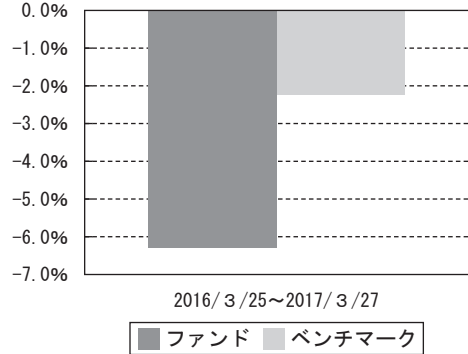
当該投資信託のベンチマークとの差異について

<ファンド・マネジャー（国内リート）>

基準価額の騰落率は、ベンチマークの騰落率（-2.2%）を4.1%下回りました。

実質的な運用を行っているマザーファンドの騰落率がベンチマークを下回ったことが主な要因です。

基準価額（ベビーファンド）とベンチマークの対比（騰落率）



<MUAM J-REITマザーファンド>

基準価額の騰落率は、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）の騰落率（-2.2%）を3.8%下回りました。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・日本アコモデーションファンド投資法人：優良な物件ポートフォリオや安定した業績を評価しオーバーウェイトとした時期に投資口価格が好調に推移したことからプラスに寄与。

（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：物件の取得や賃料収入の増加による大幅な利益成長が見込めることからオーバーウェイトとした時期に、投資口価格が低調に推移したことからマイナスに影響。
- ・大和証券オフィス投資法人：都心オフィス中心の物件ポートフォリオや業績の拡大基調を評価しオーバーウェイトとした時期に、投資口価格が低調に推移したことからマイナスに影響。
- ・グローバル・ワン不動産投資法人：大型で優良立地のオフィスポートフォリオや業績の回復基調を評価しオーバーウェイトとした時期に、投資口価格が低調に推移したことからマイナスに影響。

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10期	
	2016年3月26日～2017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	8,725	

(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

<ファンド・マネジャー（国内リート）>

◎今後の運用方針

- ・MUAM J-REITマザーファンド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。

<MUAM J-REITマザーファンド>

◎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、当面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。
- ・さらに日本銀行による金融緩和政策が継続するなか高利回り商品としての魅力は依然変わらず、今後も有望な投資先として選好されるものとみています。

◎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

(2016年3月26日～2017年3月27日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	79	0.482	(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 ）	(62)	(0.375)	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 ）	(9)	(0.054)	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 ）	(9)	(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	42	0.256	(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 ）	(42)	(0.256)	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	121	0.741	
期中の平均基準価額は、16,463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

（2016年3月26日～2017年3月27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
MUAM J-REITマザーファンド	千口 187	千円 509	千口 4,403	千円 12,316

○利害関係人との取引状況等

（2016年3月26日～2017年3月27日）

利害関係人との取引状況

<ファンド・マネジャー（国内リート）>

該当事項はございません。

<MUAM J-REITマザーファンド>

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	$\frac{D}{C}$

平均保有割合 0.4%

※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

<MUAM J-REITマザーファンド>

種類	買付額
投資信託証券	百万円 551

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)	159千円
うち利害関係人への支払額 (B)	30千円
(B) / (A)	19.1%

(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MUF G証券です。

○組入資産の明細

(2017年3月27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
MUAM J-REITマザーファンド	千口 25,236	千口 21,019	千円 56,505

○投資信託財産の構成

(2017年3月27日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
MUAM J-REITマザーファンド	千円 56,505	% 99.5
コール・ローン等、その他	282	0.5
投資信託財産総額	56,787	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2017年3月27日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	56,787,447
コール・ローン等	280,632
MUAM J-REITマザーファンド(評価額)	56,505,571
未収入金	1,244
(B) 負債	143,198
未払信託報酬	142,435
その他未払費用	763
(C) 純資産総額(A-B)	56,644,249
元本	35,533,596
次期繰越損益金	21,110,653
(D) 受益権総口数	35,533,596口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,941円

<注記事項>

①期首元本額	42,515,653円
期中追加設定元本額	301,491円
期中一部解約元本額	7,283,548円
また、1口当たり純資産額は、期末1.5941円です。	

○損益の状況（2016年3月26日～2017年3月27日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 4
支払利息	△ 4
(B) 有価証券売買損益	△ 3,480,003
売買益	435,794
売買損	△ 3,915,797
(C) 信託報酬等	△ 301,595
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 3,781,602
(E) 前期繰越損益金	8,012,185
(F) 追加信託差損益金	16,880,070
(配当等相当額)	(21,758,665)
(売買損益相当額)	(△ 4,878,595)
(G) 計(D+E+F)	21,110,653
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	21,110,653
追加信託差損益金	16,880,070
(配当等相当額)	(21,760,365)
(売買損益相当額)	(△ 4,880,295)
分配準備積立金	9,242,817
繰越損益金	△ 5,012,234

- (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。

②分配金の計算過程

項 目	2016年3月26日～ 2017年3月27日
費用控除後の配当等収益額	1,230,632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	21,760,365円
分配準備積立金額	8,012,185円
当ファンドの分配対象収益額	31,003,182円
1万口当たり収益分配対象額	8,725円
1万口当たり分配金額	－円
収益分配金金額	－円

*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

（2017年3月27日現在）

<MUAM J-REITマザーファンド>

下記は、MUAM J-REITマザーファンド全体(6,192,482千口)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	0.891	0.866	425,639	2.6
MCUBS MidCity投資法人	1	0.807	270,748	1.6
森ヒルズリート投資法人	0.894	2	331,110	2.0
産業ファンド投資法人	0.309	0.366	185,562	1.1
大和ハウスリート投資法人	0.01	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人	1	2	642,966	3.9
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	0.783	0.85	261,800	1.6
アクティビア・プロパティーズ投資法人	1	1	786,370	4.7
GLP投資法人	0.717	2	354,954	2.1
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.665	1	329,344	2.0
日本プロロジスリート投資法人	1	1	451,392	2.7
SI A不動産投資法人	0.025	0.514	94,833	0.6
イオンリート投資法人	2	0.635	80,772	0.5
ヒューリックリート投資法人	0.016	2	456,482	2.7
日本リート投資法人	0.188	0.069	19,651	0.1
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	1	0.335	33,567	0.2
積水ハウス・リート投資法人	—	2	323,799	1.9
トーセイ・リート投資法人	0.004	0.084	8,946	0.1
ケネディクス商業リート投資法人	0.678	1	274,814	1.7
野村不動産マスターファンド投資法人	4	4	697,613	4.2
いちごホテルリート投資法人	0.7	0.556	64,440	0.4
ラサールロジポート投資法人	—	2	227,349	1.4
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	0.876	288,204	1.7
投資法人みらい	—	0.66	108,504	0.7
日本ビルファンド投資法人	2	1	1,224,465	7.4
ジャパンリアルエステイト投資法人	2	1	761,280	4.6
日本リテールファンド投資法人	1	2	509,228	3.1
オリックス不動産投資法人	2	4	826,900	5.0
日本プライムリアルティ投資法人	0.981	0.813	358,533	2.2
プレミアム投資法人	2	1	248,925	1.5
東急リアル・エステート投資法人	0.561	1	184,225	1.1
グローバル・ワン不動産投資法人	0.678	0.332	133,796	0.8
ユナイテッド・アーバン投資法人	2	3	522,427	3.1
森トラスト総合リート投資法人	0.834	1	271,881	1.6
インヴィンシブル投資法人	12	5	269,478	1.6
フロンティア不動産投資法人	0.108	0.952	480,760	2.9
平和不動産リート投資法人	1	0.533	44,345	0.3
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.088	0.355	84,703	0.5
福岡リート投資法人	0.977	1	287,904	1.7
ケネディクス・オフィス投資法人	0.497	0.82	540,380	3.2

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	%	
積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	0.39	0.434	53,816	0.3	
いちごオフィスリート投資法人	6	3	221,966	1.3	
大和証券オフィス投資法人	1	1	591,425	3.6	
阪急リート投資法人	1	1	228,302	1.4	
スターツプロシード投資法人	0.042	0.549	82,514	0.5	
トップリート投資法人	0.351	—	—	—	
大和ハウスリート投資法人	0.664	2	697,351	4.2	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	8	8	627,272	3.8	
日本賃貸住宅投資法人	2	2	193,931	1.2	
ジャパンエクセレント投資法人	0.01	0.893	122,698	0.7	
合 計	口 数 ・ 金 額	72	80	16,287,376	
	銘 柄 数 < 比 率 >	46	48	< 97.8% >	

(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 M i d C i t y 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、G L P 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、S I A 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、ラサール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、スターツ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M U F 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2017年1月5日時点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。

MUAM J-REITマザーファンド

《第13期》決算日2017年3月10日

[計算期間：2016年3月11日～2017年3月10日]

「MUAM J-REITマザーファンド」は、3月10日に第13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13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。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。 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	株式及び外貨建資産への投資は行いません。 投資信託証券への投資に制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		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	騰落	中率		
9期(2013年3月11日)	18,149	58.5	2,273.38	53.0	97.1	3,548
10期(2014年3月10日)	20,786	14.5	2,507.61	10.3	98.0	4,237
11期(2015年3月10日)	26,403	27.0	3,166.15	26.3	95.9	7,117
12期(2016年3月10日)	28,097	6.4	3,332.09	5.2	97.4	15,042
13期(2017年3月10日)	26,870	△ 4.4	3,310.28	△ 0.7	97.8	16,702

(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		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) 2016年3月10日	円	%		%	%
	28,097	—	3,332.09	—	97.4
3月末	28,760	2.4	3,409.88	2.3	98.6
4月末	29,131	3.7	3,465.54	4.0	96.5
5月末	28,620	1.9	3,422.69	2.7	98.2
6月末	27,428	△2.4	3,340.35	0.2	97.0
7月末	27,708	△1.4	3,394.01	1.9	95.8
8月末	27,141	△3.4	3,325.60	△0.2	97.7
9月末	27,198	△3.2	3,336.34	0.1	98.0
10月末	26,652	△5.1	3,269.40	△1.9	96.3
11月末	26,788	△4.7	3,298.65	△1.0	97.3
12月末	27,786	△1.1	3,422.06	2.7	95.8
2017年1月末	27,720	△1.3	3,407.69	2.3	95.1
2月末	27,457	△2.3	3,376.46	1.3	95.9
(期 末) 2017年3月10日	26,870	△4.4	3,310.28	△0.7	97.8

(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

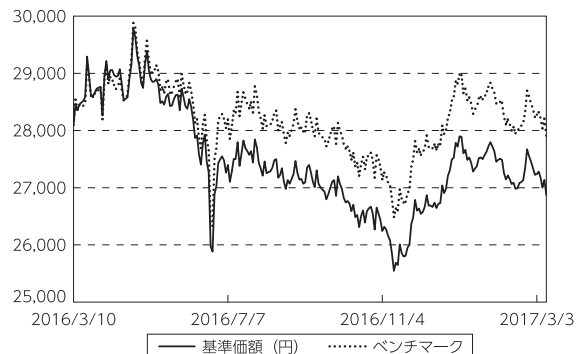
◎基準価額の動き

基準価額は期首に比べ4.4%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、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）（以下、REIT指数）の騰落率（-0.7%）を3.7%下回りました。

基準価額の推移



(注) ベンチマーク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

◎J-REIT市場

- ・期初は日本銀行によるマイナス金利政策導入以降の地合いを引き継ぎ底堅く推移し、2016年4月以降熊本などで発生した一連の地震についてもREIT指数への影響は総じて限定的でした。
- ・しかし6月下旬のイギリスの欧州連合（EU）離脱発表では一時急落し、さらにその後もREIT市場に対しては日本銀行から追加的な金融緩和策が発表されず、総じて上値の重い展開となりました。
- ・ところが11月の米大統領選後は、円安・株高などにより日本の景況感にも前向きな見方が台頭したことなどを受け、一転して上昇基調となりました。
- ・2017年に入ると、公募増資などが多く発表されたことに加え、世界的な金利上昇傾向により海外からの資金流入への期待が後退したことなどにより上値の重い展開となり期末を迎えました。

●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、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ケネディクス・オフィス投資法人のウェイトを引き上げたことなどや、割安感の後退したジャパンリアルエステイ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 (プラス要因となった主な銘柄)

- ・日本アコモデーションファンド投資法人：優良な物件ポートフォリオや安定した業績を評価しオーバーウェイトとした時期に、投資口価格が好調に推移したことからプラスに寄与。

(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：物件の取得や賃料収入の増加による大幅な利益成長が見込めることからオーバーウェイトとした時期に、投資口価格が低調に推移したことからマイナスに影響。
- ・大和証券オフィス投資法人：都心オフィス中心の物件ポートフォリオや業績の拡大基調を評価しオーバーウェイトとした時期に、投資口価格が低調に推移したことからマイナスに影響。
- ・グローバル・ワン不動産投資法人：大型で優良立地のオフィスポートフォリオや業績の回復基調を評価しオーバーウェイトとした時期に、投資口価格が低調に推移したことからマイナスに影響。

○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、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、当面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。
- ・さらに日本銀行による金融緩和政策が継続するなか高利回り商品としての魅力は依然変わらず、今後も有望な投資先として選好されるものとみています。

◎今後の運用方針

- ・REITの組入比率については、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

(2016年3月11日～2017年3月10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 72 (72)	% 0.259 (0.259)	(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
(b) そ の 他 費 用 (そ の 他)	0 (0)	0.000 (0.000)	(b) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 信託事務の処理等に要するその他諸費用
合 計	72	0.259	
期中の平均基準価額は、27,699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。

○売買及び取引の状況

(2016年3月11日～2017年3月10日)

投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
	千口	千円	千口	千円
日本アコモデーションファンド投資法人	1	565,456	1	571,507
MCUBS MidCity投資法人	1	374,879	1	567,531
森ヒルズリート投資法人	3	612,387	1	296,280
産業ファンド投資法人	0.875	466,353	0.888	471,655
大和ハウスリート投資法人	—	—	0.016	7,752
	(△0.009)	(△ 4,266)		
アドバンス・レジデンス投資法人	4	1,379,992	3	940,423
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	1	512,419	1	528,761
アクティブ・プロパティーズ投資法人	1	719,598	1	599,564
GLP投資法人	8	1,138,513	6	863,677
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2	526,570	1	475,585
日本プロロジスリート投資法人	3	864,112	2	702,955
国 S I A不動産投資法人	0.47	181,206	0.218	89,034
	(0.222)	(—)		
イオンリート投資法人	3	461,541	4	597,558
ヒューリックリート投資法人	3	722,469	1	256,774
日本リート投資法人	0.23	64,474	0.359	102,434
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	4	395,706	5	476,808
積水ハウス・リート投資法人	3	456,555	0.631	94,462
トーセイ・リート投資法人	0.08	8,743	0.005	608
ケネディクス商業リート投資法人	2	661,360	2	639,038
野村不動産マスターファンド投資法人	6	1,068,773	6	1,140,266
	(0.537)	(87,766)		
いちごホテルリート投資法人	1	227,933	1	249,041
ラサールロジポート投資法人	4	491,206	2	259,808
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	1	449,632	0.577	183,033
投資法人みらい	0.56	94,716	—	—
日本ビルファンド投資法人	1	1,330,042	2	1,405,514
ジャパンリアルエステイト投資法人	2	1,632,847	3	2,212,000
日本リートファンド投資法人	7	1,970,620	7	1,767,217
オリックス不動産投資法人	5	1,066,088	3	655,653
日本プライムリアルティ投資法人	1	654,833	1	691,168
プレミアム投資法人	4	627,418	5	710,253
東急リアル・エステート投資法人	2	358,970	2	381,508
グローバル・ワン不動産投資法人	0.86	358,480	1	499,743
ユナイテッド・アーバン投資法人	5	1,096,948	5	884,981
森トラスト総合リート投資法人	3	708,449	2	468,987
インヴェンシブル投資法人	7	440,081	14	921,077
フロントニア不動産投資法人	2	1,080,924	1	603,621
内				

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	平和不動産リート投資法人	千口 3	千円 269,405	千口 3	千円 299,450
	日本ロジスティクスファンド投資法人	2	561,546	2	619,502
	福岡リート投資法人	2	526,772	1	364,600
	ケネディクス・オフィス投資法人	1	854,631	0.982	604,415
	積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	4	518,317	5	611,808
	いちごオフィスリート投資法人	2	214,834	5	460,985
	大和証券オフィス投資法人	1	796,703	1	806,639
	阪急リート投資法人	1	284,693	1	231,221
	スターツプロシード投資法人	0.54	82,642	0.033	5,557
	トップリート投資法人	0.3 (△0.205)	126,372 (△ 87,766)	0.446	194,207
	大和ハウスリート投資法人	1 (0.019)	521,523 (4,266)	0.851	242,036
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	10	908,203	11	977,830
	日本賃貸住宅投資法人	6	519,215	5	436,823
	ジャパンエクセレント投資法人	2	420,178	2	292,731
	合 計	151 (0.564)	30,375,349 (-)	142	27,464,106

(注) 金額は受渡代金。

(注) ()内は分割・合併および償還等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

○利害関係人との取引状況等

(2016年3月11日～2017年3月10日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等			売付額等		
	A	うち利害関係人との取引状況B	$\frac{B}{A}$	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 30,375	百万円 7,024	% 23.1	百万円 27,464	百万円 5,189	% 18.9

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 252

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)	42,123千円
うち利害関係人への支払額 (B)	8,092千円
(B) / (A)	19.2%

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

(2017年3月10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	0.841	0.806	390,910	2.3
MCUBS MidCity投資法人	1	0.857	286,666	1.7
森ヒルズリート投資法人	0.894	2	440,385	2.6
産業ファンド投資法人	0.329	0.316	162,108	1.0
大和ハウスリート投資法人	0.025	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人	0.517	2	604,023	3.6
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	0.903	0.8	242,400	1.5
アクティビア・プロパティーズ投資法人	1	1	793,845	4.8
GLP投資法人	0.717	2	338,688	2.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1	1	294,624	1.8
日本プロロジスリート投資法人	1	2	486,301	2.9
SI A不動産投資法人	0.04	0.514	97,197	0.6
イオンリート投資法人	2	0.825	104,445	0.6
ヒューリックリート投資法人	0.016	2	462,098	2.8
日本リート投資法人	0.298	0.169	48,181	0.3
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	1	0.635	63,563	0.4
積水ハウス・リート投資法人	—	2	377,326	2.3
トーセイ・リート投資法人	0.009	0.084	9,030	0.1
ケネディクス商業リート投資法人	1	1	308,807	1.8
野村不動産マスターファンド投資法人	3	3	594,180	3.6
いちごホテルリート投資法人	0.55	0.556	66,497	0.4
ラサールロジポート投資法人	—	2	231,315	1.4
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	0.876	280,758	1.7
投資法人みらい	—	0.56	93,912	0.6
日本ビルファンド投資法人	2	1	1,186,731	7.1
ジャパンリアルエステイト投資法人	2	1	758,784	4.5
日本リテールファンド投資法人	1	1	432,402	2.6
オリックス不動産投資法人	2	4	823,604	4.9
日本プライムリアルティ投資法人	0.781	0.688	302,032	1.8
プレミアム投資法人	2	2	273,467	1.6
東急リアル・エステート投資法人	0.861	0.724	100,274	0.6
グローバル・ワン不動産投資法人	0.888	0.512	206,592	1.2
ユナイテッド・アーバン投資法人	2	2	509,902	3.1
森トラスト総合リート投資法人	1	2	395,590	2.4
インヴィンシブル投資法人	12	5	257,270	1.5
フロンティア不動産投資法人	0.058	0.952	476,000	2.8
平和不動産リート投資法人	1	1	98,581	0.6
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.688	0.435	103,095	0.6
福岡リート投資法人	0.437	1	229,273	1.4
ケネディクス・オフィス投資法人	0.497	0.87	568,110	3.4
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人	1	0.814	100,284	0.6
いちごオフィスリート投資法人	6	3	259,420	1.6
大和証券オフィス投資法人	1	1	597,575	3.6

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	%
阪急リート投資法人	1	1	229,214	1.4
スターツプロシード投資法人	0.042	0.549	83,283	0.5
トップリート投資法人	0.351	—	—	—
大和ハウスリート投資法人	0.664	1	491,766	2.9
ジャパン・ホテル・リート投資法人	8	8	624,850	3.7
日本賃貸住宅投資法人	3	3	318,361	1.9
ジャパンエクセレント投資法人	0.01	0.893	126,091	0.8
合 計	口 数 ・ 金 額	73	16,329,822	
	銘 柄 数 < 比 率 >	46	48	< 97.8% >

(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、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、アクティブ・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、ラサール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、スターツ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MUFG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2017年1月5日時点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。

○投資信託財産の構成

(2017年3月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	16,329,822	96.5
コール・ローン等、その他	597,707	3.5
投資信託財産総額	16,927,529	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2017年3月10日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	16,927,529,057
コール・ローン等	383,381,661
投資証券(評価額)	16,329,822,500
未収入金	61,465,781
未収配当金	152,859,115
(B) 負債	225,276,315
未払金	117,715,433
未払解約金	107,560,606
未払利息	276
(C) 純資産総額(A-B)	16,702,252,742
元本	6,215,978,034
次期繰越損益金	10,486,274,708
(D) 受益権総口数	6,215,978,034口
1万口当たり基準価額(C/D)	26,870円

＜注記事項＞

- ①期首元本額 5,353,748,589円
 期中追加設定元本額 2,729,170,738円
 期中一部解約元本額 1,866,941,293円
 また、1口当たり純資産額は、期末2.6870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 6資産バランスファンド(2ヵ月分配型)	115,251,075円
三菱UFJ 6資産バランスファンド(成長型)	84,002,124円
ファンド・マネジャー(国内リート)	21,023,903円
三菱UFJ <DC> J-REITファンド	2,974,584,389円
MUAM J-REITファンド(適格機関投資家転売制限付)	3,021,116,543円
合計	6,215,978,034円

○損益の状況 (2016年3月11日～2017年3月10日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	429,395,390
受取配当金	428,145,036
受取利息	4,886
その他収益金	1,491,364
支払利息	△ 245,896
(B) 有価証券売買損益	△ 1,229,829,424
売買益	428,548,648
売買損	△ 1,658,378,072
(C) 保管費用等	△ 494
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 800,434,528
(E) 前期繰越損益金	9,688,711,881
(F) 追加信託差損益金	4,948,277,230
(G) 解約差損益金	△ 3,350,279,875
(H) 計(D+E+F+G)	10,486,274,708
次期繰越損益金(H)	10,486,274,708

- (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) (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。
 (注) (G) 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。