

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。	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 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。） </div>	

※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11期（決算日：2018年3月26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26日に第11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
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

お客様専用
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）

お客様の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。

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 (分配落)	標準価額			東証REIT指数		投資信託 証券組入比率	純資産額
		税込み 分配金	期騰落	中率	(配当込み)	期騰落		
	円	円	%			%		百万円
7期(2014年3月25日)	12,113	0	△ 3.8		2,445.53	△ 7.6		222
8期(2015年3月25日)	16,475	0	36.0		3,307.43	35.2		333
9期(2016年3月25日)	17,013	0	3.3		3,390.40	2.5		72
10期(2017年3月27日)	15,941	0	△ 6.3		3,314.55	△ 2.2		56
11期(2018年3月26日)	15,643	0	△ 1.9		3,219.26	△ 2.9		40

(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 組 入 比 率
	円	騰 落 率			
(期 首) 2017年 3月27日	15,941	—	3,314.55	—	97.6
3月末	15,920	△0.1	3,307.66	△0.2	94.8
4月末	15,543	△2.5	3,234.60	△2.4	96.2
5月末	15,807	△0.8	3,271.22	△1.3	95.3
6月末	15,424	△3.2	3,180.48	△4.0	93.8
7月末	15,512	△2.7	3,220.02	△2.9	90.3
8月末	15,376	△3.5	3,188.63	△3.8	93.1
9月末	15,209	△4.6	3,139.87	△5.3	95.8
10月末	15,058	△5.5	3,099.44	△6.5	95.0
11月末	15,526	△2.6	3,189.89	△3.8	96.7
12月末	15,580	△2.3	3,189.59	△3.8	96.0
2018年 1月末	16,352	2.6	3,357.09	1.3	96.5
2月末	16,036	0.6	3,291.44	△0.7	96.3
(期 末) 2018年 3月26日	15,643	△1.9	3,219.26	△2.9	97.7

(注) 騰落率は期首比。

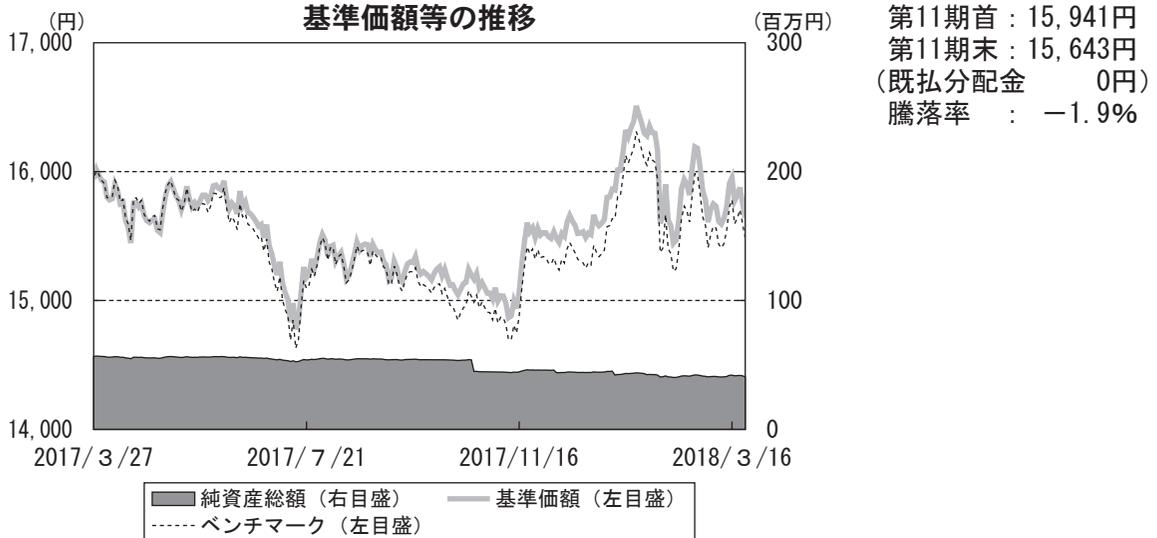
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

運用経過

当期中の基準価額等の推移について

（第11期：2017/3/28～2018/3/26）

基準価額の動き	基準価額は期首に比べ1.9%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（-2.9%）を1.0%上回りました。



・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はありません。



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、ファンドの購入金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。

基準価額の主な変動要因

上昇要因	安定した改善基調の続く実物不動産市況を受けて、割安感から一時的にJ-REIT市況が上昇したことなどが、一時的な基準価額の上昇要因となりました。
下落要因	米国などを中心とした金利上昇懸念や、投資口需給において投資信託の売り越し基調が鮮明となったことなどをを受けて、J-REIT市況が下落したこと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11期：2017/3/28～2018/3/26）

◎国内REIT市況

- ・ J-REIT各社による公募増資が多く発表されたことに加えて、米国などを中心とした金利上昇に対する懸念を背景に、期首より軟調な展開となりました。また、地政学リスクなどの外部要因や、投資口需給において投資信託の売り越し基調が鮮明となったことなどが上値の重しとなりました。安定した改善基調の続く実物不動産市況を受けて、配当利回りなどで見た割安感が意識されて一時的に反発する局面もあったものの、全体としてはやや軟調な展開となりました。

当該投資信託のポートフォリオについて

i 期間中にどのような運用をしたかを確認できます。

<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1.2%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50銘柄程度で推移させました。
- ・ 主な売買動向については、大型銘柄の中では相対的に配当利回りが高い日本リートファンド投資法人のウェイトを引き上げたことや、割安感の後退した大和ハウスイリ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。

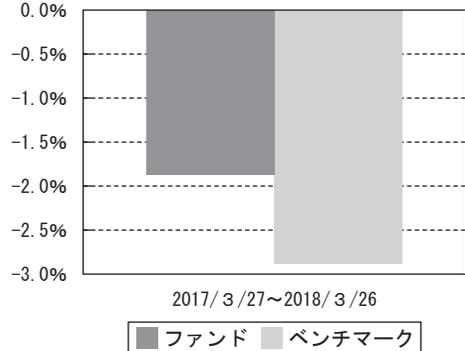
当該投資信託のベンチマークとの差異について

i ベンチマークまたは参考指数と比較することで、期間中の運用内容を評価することができます。

<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（-2.9%）を1.0%上回りました。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上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（-2.9%）を1.7%上回りました。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・大和証券オフィス投資法人：投資口が割安であることに加え、賃料の引き上げや物件取得により中期的に業績成長が見込めると判断し、期首よりオーバーウェイト。投資口価格が好調に推移したことからプラスに寄与。
- ・野村不動産マスターファンド投資法人：相対的に高い利益成長が見込みにくいと想定し、期首よりアンダーウェイト。投資口価格が低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）

- ・平和不動産リート投資法人：相対的な割安度などを考慮して期首よりアンダーウェイト。投資口価格が相対的に好調に推移したことからマイナスに影響。

分配金について

i 分配金の内訳および翌期繰越分配対象額（翌期に繰越す分配原資）がどの程度あるかを確認できます。

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11期
	2017年3月28日～2018年3月26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	9,158

(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）>

◎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、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。

<MUAM J-REITマザーファンド>

◎運用環境の見通し

- ・ 今後のJ-REIT市況については、当面横這い圏で推移するとみています。
- ・ 投資口の需給に関しては、引き続き毎月分配型を中心とした投資信託からの売りが上値を押し下げる一方で、割安感の台頭に伴い上場投資信託（ETF）や海外投資家などの買いが下値を支える展開となっています。中期的には、日銀の金融緩和姿勢は当面維持されるとみられることに加えて、オフィス・ビル賃料の緩やかな上昇傾向などを背景にREIT各社の業績は総じて堅調に推移しているため、徐々に下値を切り上げていくと考えます。

◎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

(2017年3月28日～2018年3月26日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 75	% 0.480	(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 ）	(58)	(0.373)	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 ）	(8)	(0.053)	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)	(0.053)	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	22	0.143	(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 ）	(22)	(0.143)	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
合 計	97	0.626	
期中の平均基準価額は、15,611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

(2017年3月28日～2018年3月26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 170	千円 461	千口 5,683	千円 14,775

○利害関係人との取引状況等

(2017年3月28日～2018年3月26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 742

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)	72千円
うち利害関係人への支払額 (B)	25千円
(B) / (A)	34.7%

(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

(2018年3月26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 21,019	千口 15,507	千円 41,176

○投資信託財産の構成

(2018年3月26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 41,176	% 99.5
コール・ローン等、その他	210	0.5
投資信託財産総額	41,386	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2018年3月26日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	41,386,991
コール・ローン等	208,338
MUAM J-REITマザーファンド(評価額)	41,176,292
未収入金	2,361
(B) 負債	597,966
未払解約金	489,770
未払信託報酬	107,616
その他未払費用	580
(C) 純資産総額(A-B)	40,789,025
元本	26,074,848
次期繰越損益金	14,714,177
(D) 受益権総口数	26,074,848口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,643円

<注記事項>

- ①期首元本額 35,533,596円
 期中追加設定元本額 286,407円
 期中一部解約元本額 9,745,155円
 また、1口当たり純資産額は、期末15,643円です。

○損益の状況（2017年3月28日～2018年3月26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	△ 527,031
売買益	411,002
売買損	△ 938,033
(C) 信託報酬等	△ 243,907
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 770,942
(E) 前期繰越損益金	3,070,735
(F) 追加信託差損益金	12,414,384
(配当等相当額)	(16,041,530)
(売買損益相当額)	(△ 3,627,146)
(G) 計(D+E+F)	14,714,177
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	14,714,177
追加信託差損益金	12,414,384
(配当等相当額)	(16,041,551)
(売買損益相当額)	(△ 3,627,167)
分配準備積立金	7,839,458
繰越損益金	△ 5,539,665

- (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	2017年3月28日～ 2018年3月26日
費用控除後の配当等収益額	1,130,633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	16,041,551円
分配準備積立金額	6,708,825円
当ファンドの分配対象収益額	23,881,009円
1万口当たり収益分配対象額	9,158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（<https://www.am.mufg.jp/>）をご覧ください。

【お知らせ】

- ①当社ホームページアドレス変更に伴う記載変更を行うため電子公告のアドレスを変更し、信託約款に所要の変更を行いました。
（変更前（旧）<http://www.am.mufg.jp/> → 変更後（新）<https://www.am.mufg.jp/>）
（2018年1月1日）
- ②よりわかりやすい記載を目的として目論見書の特色の分配方針に「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。）」を掲載しました。
- ③2014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

（2018年3月26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(4,389,622千口)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	0.866	0.6	275,700	2.4
MCUBS MidCity投資法人	0.807	2	150,200	1.3
森ヒルズリート投資法人	2	1	187,040	1.6
産業ファンド投資法人	0.366	1	165,060	1.4
アドバンス・レジデンス投資法人	2	1	291,390	2.5
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	0.85	2	360,240	3.1
アクティブ・プロパティーズ投資法人	1	0.8	372,000	3.2
GLP投資法人	2	2	299,000	2.6
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1	0.9	220,320	1.9
日本プロロジスリート投資法人	1	2	472,080	4.1
星野リゾート・リート投資法人	—	0.1	54,900	0.5
Oneリート投資法人	0.514	0.4	96,040	0.8
イオンリート投資法人	0.635	0.5	55,300	0.5
ヒューリックリート投資法人	2	0.9	143,370	1.2
日本リート投資法人	0.069	0.8	250,800	2.2
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	0.335	12	176,160	1.5
積水ハウス・リート投資法人	2	0.7	98,630	0.8
トーセイ・リート投資法人	0.084	—	—	—
ケネディクス商業リート投資法人	1	0.1	23,570	0.2
ヘルスケア&メディカル投資法人	—	1	112,970	1.0
野村不動産マスターファンド投資法人	4	2	376,687	3.2
いちごホテルリート投資法人	0.556	0.2	24,220	0.2
ラサールロジポート投資法人	2	1	110,900	1.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.876	0.4	136,600	1.2
さくら総合リート投資法人	—	0.4	37,280	0.3
投資法人みらい	0.66	0.8	148,080	1.3
森トラスト・ホテルリート投資法人	—	0.7	96,740	0.8
CREロジスティクスファンド投資法人	—	0.3	32,820	0.3
ザイマックス・リート投資法人	—	0.3	34,080	0.3
日本ビルファンド投資法人	1	1	864,000	7.4
ジャパンリアルエステイト投資法人	1	1	715,000	6.1
日本リテールファンド投資法人	2	2	593,630	5.1
オリックス不動産投資法人	4	3	523,520	4.5
日本プライムリアルティ投資法人	0.813	0.2	75,300	0.6
プレミアム投資法人	1	1	108,300	0.9
東急リアル・エステート投資法人	1	—	—	—
グローバル・ワン不動産投資法人	0.332	0.4	159,200	1.4
ユナイテッド・アーバン投資法人	3	3	539,880	4.6
森トラスト総合リート投資法人	1	0.6	94,680	0.8
インヴェンシブル投資法人	5	5	240,250	2.1

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	%	
フロンティア不動産投資法人	0.952	0.4	174,200	1.5	
平和不動産リート投資法人	0.533	0.7	69,090	0.6	
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.355	0.1	21,810	0.2	
福岡リート投資法人	1	0.8	132,000	1.1	
ケネディクス・オフィス投資法人	0.82	0.85	547,400	4.7	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人	0.434	0.8	92,160	0.8	
いちごオフィスリート投資法人	3	2	154,800	1.3	
大和証券オフィス投資法人	1	0.8	482,400	4.1	
阪急リート投資法人	1	0.3	39,450	0.3	
スターツプロシード投資法人	0.549	—	—	—	
大和ハウスリート投資法人	2	0.725	181,032	1.6	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	8	4	360,480	3.1	
日本賃貸住宅投資法人	2	2	203,500	1.7	
ジャパンエクセレント投資法人	0.893	0.8	108,640	0.9	
合 計	口 数 ・ 金 額	80	73	11,282,900	
	銘 柄 数 < 比 率 >	48	51	< 96.8% >	

(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 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、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、星野リゾート・リート投資法人、Oneリート投資法人、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、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、さくら総合リート投資法人、投資法人みらい、森トラスト・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、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・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、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2017年7月31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14期》決算日2018年3月12日

[計算期間：2017年3月11日～2018年3月12日]

「MUAM J-REITマザーファンド」は、3月12日に第14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14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	純総資産額
	円	騰落率	期騰落	中率	中率		
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	
14期(2018年3月12日)	26,458	△1.5%	3,203.75	△3.2%	96.7%	11,617	

(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 証 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
(期 首) 2017年 3月10日	円	%		%	%
	26,870	—	3,310.28	—	97.8
3月末	26,848	△0.1	3,307.66	△0.1	95.0
4月末	26,221	△2.4	3,234.60	△2.3	96.5
5月末	26,679	△0.7	3,271.22	△1.2	95.5
6月末	26,042	△3.1	3,180.48	△3.9	94.1
7月末	26,201	△2.5	3,220.02	△2.7	90.5
8月末	25,982	△3.3	3,188.63	△3.7	93.3
9月末	25,709	△4.3	3,139.87	△5.1	96.0
10月末	25,488	△5.1	3,099.44	△6.4	95.2
11月末	26,292	△2.2	3,189.89	△3.6	96.9
12月末	26,401	△1.7	3,189.59	△3.6	96.2
2018年 1月末	27,734	3.2	3,357.09	1.4	96.7
2月末	27,206	1.3	3,291.44	△0.6	96.6
(期 末) 2018年 3月12日	26,458	△1.5	3,203.75	△3.2	96.7

(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1.5%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、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）の騰落率（-3.2%）を1.7%上回りました。

基準価額等の推移



(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市況

- ・J-REIT各社による公募増資が多く発表されたことに加えて、米国などを中心とした金利上昇に対する懸念などを背景に、期首より軟調な展開となりました。また、地政学リスクなどの外部要因や、投資口需給において投資信託の売り越し基調が鮮明となったことなどが上値の重しとなりました。安定した改善基調の続く実物不動産市況を受けて、配当利回りなどで見た割安感が意識されて一時的に反発する局面もあったものの、全体としては軟調な展開となりました。

●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等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)等の分析を行いました。
- ・組入銘柄数は50銘柄程度で推移させました。
- ・主な売買動向については、大型銘柄の中では相対的に配当利回りが高い日本リートファンド投資法人のウェイトを引き上げたことや、割安感の後退したアクティビア・プロパティーズ投資法人のウェイトを引き下げたこと等が挙げられます。

●当該投資信託のベンチマークとの差異について 銘柄選択がプラスに寄与しました。

(プラス要因となった主な銘柄)

- ・大和証券オフィス投資法人：投資口が割安であることに加え、賃料の引き上げや物件取得により中期的に業績成長が見込めると判断し、期首よりオーバーウェイト。投資口価格が好調に推移したことからプラスに寄与。
- ・日本プライムリアルティ投資法人：高品質な物件ポートフォリオを保有しているものの、物件

取得による資産規模の拡大が見込みにくいと想定し、期首よりアンダーウェイト。投資口価格が低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)

- ・平和不動産リート投資法人：相対的な割安などを考慮して期首よりアンダーウェイト。投資口価格が相対的に好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

- ・今後のJ-REIT市況については、当面横這い圏で推移するとみています。
- ・投資口の需給に関しては、引き続き毎月分配型を中心とした投資信託からの売りが上値を押さえる一方で、割安感の台頭に伴い上場投資信託(ETF)や海外投資家などの買いが下値を支える展開となっています。しかし、日銀の金融緩和姿勢は当面維持されるとみられることに加えて、オフィス・ビル賃料の緩やかな上昇傾向などを背景にREIT各社の業績は総じて堅調に推移しているため、中期的には徐々に下値を切り上げていくと考えます。

◎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等REIT各社の業績の先行きについて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

(2017年3月11日～2018年3月12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 41 (41)	% 0.156 (0.156)	(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	41	0.156	
期中の平均基準価額は、26,400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

(2017年3月11日～2018年3月12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	
国	日本アコモデーションファンド投資法人		0.612		286,769		0.818		370,083	
	MCUBS MidCity投資法人		0.481 (1)		161,807 (-)		0.938		315,321	
	森ヒルズリート投資法人		1		180,758		2		402,740	
	産業ファンド投資法人		0.65 (1)		324,238 (-)		0.916		302,093	
	アドバンス・レジデンス投資法人		1		496,910		2		753,466	
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		1 (1)		380,053 (-)		0.851		236,175	
	アクティブピア・プロパティーズ投資法人		0.46		219,307		1		575,020	
	GLP投資法人		2		278,430		2		295,285	
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人		0.797 (0.011)		189,335 (2,564)		1		266,839	
	日本プロロジスリート投資法人		3		888,974		3		877,329	
	星野リゾート・リート投資法人		0.421		245,414		0.321		180,300	
	Oneリート投資法人		0.997		202,220		1		236,412	
	イオンリート投資法人		1		138,508		1		179,589	
	ヒューリックリート投資法人		0.12		21,803		1		300,063	
	日本リート投資法人		1		415,211		0.754		231,850	
	インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人		2 (10)		266,661 (-)		1		175,111	
	積水ハウス・リート投資法人		1		160,553		2		422,696	
	トーセイ・リート投資法人		0.25		26,375		0.334		36,333	
	内	ケネディクス商業リート投資法人		0.364		86,954		1		355,251
		ヘルスケア&メディカル投資法人		1		117,023		-		-
野村不動産マスターファンド投資法人			1		265,120		2		413,320	
いちごホテルリート投資法人			0.858		95,960		1		135,133	
ラサールロジポート投資法人			0.351		39,242		1		172,036	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人			0.64		210,354		1		375,490	
大江戸温泉リート投資法人			0.66		58,564		0.66		59,139	
さくら総合リート投資法人			1		148,504		1		124,655	
投資法人みらい			0.996		163,549		0.756		130,932	
森トラスト・ホテルリート投資法人			1		216,409		0.75		108,529	
CREロジスティクスファンド投資法人			0.3		33,054		-		-	
ザイマックス・リート投資法人			0.3		32,162		-		-	
日本ビルファンド投資法人			1		802,738		1		1,041,127	
ジャパンリアルエステイト投資法人			1		979,956		1		937,595	
日本リテールファンド投資法人		4		892,494		3		648,718		
オリックス不動産投資法人		0.762		121,228		2		370,101		

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	日本プライムリアルティ投資法人	0.745	301,574	1	501,797
	プレミアム投資法人	1	116,101	2	274,817
	東急リアル・エステート投資法人	0.61	84,741	1	180,406
	グローバル・ワン不動産投資法人	0.881	346,851	0.993	377,967
	ユナイテッド・アーバン投資法人	3	618,812	3	564,341
	森トラスト総合リート投資法人	2	405,048	3	666,576
	インヴィンシブル投資法人	8	398,590	9	432,175
	フロンティア不動産投資法人	0.38	178,390	0.932	443,031
	平和不動産リート投資法人	0.75	70,678	1	102,015
	日本ロジスティクスファンド投資法人	0.66	148,400	0.995	219,023
	福岡リート投資法人	0.8	140,016	1	214,617
	ケネディクス・オフィス投資法人	0.848	523,696	0.868	552,799
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	1	212,904	1	209,573
	いちごオフィスリート投資法人	1	89,092	2	193,914
	大和証券オフィス投資法人	0.72	401,763	0.945	539,081
	阪急リート投資法人	0.94	128,404	2	304,612
	スターツプロシード投資法人	0.36	52,662	0.909	141,195
	大和ハウスリート投資法人	1	339,690	2	598,485
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	2	151,273	5	394,158
	日本賃貸住宅投資法人	2	181,822	3	300,893
ジャパンエクセレント投資法人	1	233,165	1	243,022	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人(新)	0.011 (△0.011)	2,564 (△ 2,564)	—	—	
合 計	73 (14)	14,272,901 (—)	97	18,483,252	

(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

(2017年3月11日～2018年3月12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 14,272	百万円 5,038	% 35.3	百万円 18,483	百万円 7,253	% 39.2

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 1,035

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)	21,974千円
うち利害関係人への支払額 (B)	7,138千円
(B) / (A)	32.5%

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

(2018年3月12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	0.806	0.6	278,700	2.4
MCUBS MidCity投資法人	0.857	2	152,000	1.3
森ヒルズリート投資法人	2	1	185,920	1.6
産業ファンド投資法人	0.316	1	165,620	1.4
アドバンス・レジデンス投資法人	2	1	297,000	2.6
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	0.8	2	358,800	3.1
アクティブア・プロパティーズ投資法人	1	0.8	368,000	3.2
GLP投資法人	2	2	289,640	2.5
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1	0.9	212,580	1.8
日本プロロジスリート投資法人	2	2	473,340	4.1
星野リゾート・リート投資法人	—	0.1	55,300	0.5
Oneリート投資法人	0.514	0.4	94,800	0.8
イオンリート投資法人	0.825	0.5	55,350	0.5
ヒューリックリート投資法人	2	0.9	141,120	1.2
日本リート投資法人	0.169	0.8	247,200	2.1
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	0.635	12	176,160	1.5
積水ハウス・リート投資法人	2	0.7	98,980	0.9
トーセイ・リート投資法人	0.084	—	—	—
ケネディクス商業リート投資法人	1	0.1	23,740	0.2
ヘルスケア&メディカル投資法人	—	1	112,750	1.0
野村不動産マスターファンド投資法人	3	2	365,560	3.1
いちごホテルリート投資法人	0.556	0.2	24,560	0.2
ラサールロジポート投資法人	2	1	108,800	0.9
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.876	0.4	138,600	1.2
さくら総合リート投資法人	—	0.4	36,960	0.3
投資法人みらい	0.56	0.8	146,640	1.3
森トラスト・ホテルリート投資法人	—	0.7	98,420	0.8
CREロジスティクスファンド投資法人	—	0.3	32,700	0.3
ザイマックス・リート投資法人	—	0.3	33,660	0.3
日本ビルファンド投資法人	1	1	853,500	7.3
ジャパンリアルエステイト投資法人	1	1	704,600	6.1
日本リテールファンド投資法人	1	2	579,710	5.0
オリックス不動産投資法人	4	3	536,320	4.6
日本プライムリアルティ投資法人	0.688	0.2	73,400	0.6
プレミアム投資法人	2	1	109,800	0.9
東急リアル・エステート投資法人	0.724	—	—	—
グローバル・ワン不動産投資法人	0.512	0.4	161,600	1.4
ユナイテッド・アーバン投資法人	2	3	546,810	4.7
森トラスト総合リート投資法人	2	0.6	95,280	0.8
インヴィンシブル投資法人	5	5	242,000	2.1
フロンティア不動産投資法人	0.952	0.4	172,400	1.5
平和不動産リート投資法人	1	0.7	68,810	0.6
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.435	0.1	21,000	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	%
福岡リート投資法人	1	0.8	131,360	1.1
ケネディクス・オフィス投資法人	0.87	0.85	545,700	4.7
積水ハウス・レジデンシャル投資法人	0.814	0.8	93,600	0.8
いちごオフィスリート投資法人	3	2	155,200	1.3
大和証券オフィス投資法人	1	0.8	476,800	4.1
阪急リート投資法人	1	0.3	39,210	0.3
スターツプロシード投資法人	0.549	—	—	—
大和ハウスリート投資法人	1	0.7	171,290	1.5
ジャパン・ホテル・リート投資法人	8	4	364,320	3.1
日本賃貸住宅投資法人	3	2	205,000	1.8
ジャパンエクセレント投資法人	0.893	0.8	111,440	1.0
合 計	口 数 ・ 金 額	73	11,232,050	
	銘 柄 数 < 比 率 >	51	< 96.7% >	

(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 Mid City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・ネクスト投資法人、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、星野リゾート・リート投資法人、Oneリート投資法人、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、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、さくら総合リート投資法人、投資法人みらい、森トラスト・ホテルリート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、ザイマックス・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、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・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、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者である三菱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2017年7月31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

(2018年3月12日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	11,232,050	95.6
コール・ローン等、その他	521,881	4.4
投資信託財産総額	11,753,931	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2018年3月12日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	11,753,931,769
コール・ローン等	222,936,365
投資証券(評価額)	11,232,050,000
未収入金	144,822,886
未収配当金	154,122,518
(B) 負債	136,031,559
未払金	75,180,671
未払解約金	60,850,345
未払利息	543
(C) 純資産総額(A-B)	11,617,900,210
元本	4,391,072,732
次期繰越損益金	7,226,827,478
(D) 受益権総口数	4,391,072,732口
1万口当たり基準価額(C/D)	26,458円

<注記事項>

- ①期首元本額 6,215,978,034円
 期中追加設定元本額 514,308,186円
 期中一部解約元本額 2,339,213,488円
 また、1口当たり純資産額は、期末2.6458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)	110,564,737円
三菱UFJ 6資産バランスファンド(成長型)	78,736,223円
ファンド・マネジャー(国内リート)	15,344,105円
三菱UFJ <DC> J-REITファンド	2,909,409,047円
MUAM J-REITファンド(適格機関投資家転売制限付)	1,277,018,620円
合計	4,391,072,732円

【お知らせ】

当社ホームページアドレス変更に伴う記載変更を行うため電子公告のアドレスを変更し、信託約款に所要の変更を行いました。
 (変更前(旧) <http://www.am.mufg.jp/> → 変更後(新) <https://www.am.mufg.jp/>)
 (2018年1月1日)

○損益の状況 (2017年3月11日～2018年3月12日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	465,972,932
受取配当金	466,252,222
受取利息	6,768
その他収益金	13
支払利息	△ 286,071
(B) 有価証券売買損益	△ 887,420,956
売買益	279,279,278
売買損	△ 1,166,700,234
(C) 当期損益金(A+B)	△ 421,448,024
(D) 前期繰越損益金	10,486,274,708
(E) 追加信託差損益金	842,274,709
(F) 解約差損益金	△ 3,680,273,915
(G) 計(C+D+E+F)	7,226,827,478
次期繰越損益金(G)	7,226,827,478

- (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。