

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 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。	
	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。）	

※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。

- 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。

## 運用報告書（全体版）

### ファンド・マネジャー （国内リート）

第12期（決算日：2019年3月25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25日に第12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。

**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
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
11期(2018年3月26日)	15,643	0	△ 1.9	3,219.26	△ 2.9	97.7	40
12期(2019年3月25日)	18,543	0	18.5	3,806.83	18.3	97.2	35

(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) 2018年 3月26日	15,643	—	3,219.26	—	97.7
3月末	15,924	1.8	3,274.92	1.7	96.8
4月末	16,326	4.4	3,358.59	4.3	96.6
5月末	16,406	4.9	3,379.45	5.0	96.8
6月末	16,766	7.2	3,450.92	7.2	96.8
7月末	16,868	7.8	3,468.88	7.8	95.7
8月末	16,843	7.7	3,457.71	7.4	97.6
9月末	17,117	9.4	3,513.39	9.1	97.4
10月末	16,857	7.8	3,459.73	7.5	97.3
11月末	17,628	12.7	3,610.49	12.2	97.1
12月末	17,312	10.7	3,543.83	10.1	97.5
2019年 1月末	18,055	15.4	3,709.11	15.2	96.9
2月末	18,169	16.1	3,728.00	15.8	96.7
(期 末) 2019年 3月25日	18,543	18.5	3,806.83	18.3	97.2

(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12期：2018/3/27～2019/3/25）

基準価額の動き	基準価額は期首に比べ18.5%の上昇となりました。
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（18.3%）を0.2%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	日銀の金融緩和策による低金利環境の継続と、安定した改善基調を辿る不動産市況などを受けてJ-REIT市況が上昇したことが、基準価額の上昇要因となりました。
下落要因	米中間を中心とした貿易摩擦問題や、REIT各社による公募増資が相次いで発表されたことによる投資口需給への懸念などを受けてJ-REIT市況が一時的に下落したことが、基準価額の一時的な下落要因となりました。

## 投資環境について

（第12期：2018/3/27～2019/3/25）

### ◎国内REIT市況

- ・期首から2018年6月下旬にかけては、相対的に高い配当利回りなど各種バリュエーションの割安感や、東京都心をはじめとしたオフィス・ビルの空室率低下と賃料上昇の傾向が強まったことなどを受けて、上昇基調で推移しました。7月以降は、米中間を中心とした貿易摩擦問題や、REIT各社による公募増資が相次いで発表されたことによる投資口需給への懸念などから上値が重い局面もありましたが、11月は日銀の金融緩和策による低金利環境の継続と、安定した改善基調を辿る不動産市況などを背景に反発に転じました。12月は米国を起点とする世界的な株式市況の下落などを受けて調整したものの、2019年1月以降は米国の利上げ観測の後退や貿易摩擦の緩和期待などを背景に反発し、期を通してみると上昇基調での推移となりました。

## 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19.3%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等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）等の分析を行いました。
- ・組入銘柄数は46～52銘柄程度で推移させました。
- ・主な売買動向については、オフィス賃料の引き上げを通じた内部成長等を期待してグローバル・ワン不動産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相対的な割安度を勘案してケネディクス・レジデンシャル・ネクスト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

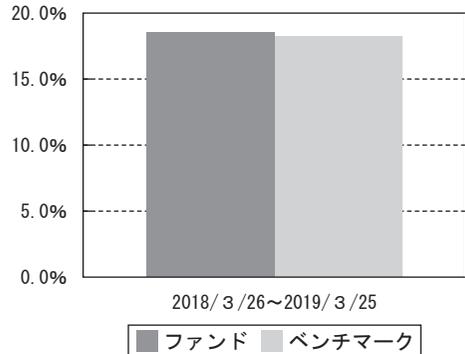
**i** ベンチマークまたは参考指数と比較することで、期間中の運用内容を評価することができます。

#### <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（18.3%）を0.2%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>

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（18.3%）を1.0%上回りました。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・グローバル・ワン不動産投資法人：オフィス賃料の引き上げを通じた内部成長などを評価して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。
- ・大和証券オフィス投資法人：投資口価格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。

（マイナス要因となった主な銘柄）

- ・アクティビア・プロパティーズ投資法人：相対的に高い業績成長の実績を評価して期首より保有。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

**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12期
	2018年3月27日～2019年3月25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	9,953

(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、堅調に推移するとみています。
- ・ 日銀の金融緩和策を背景とした国内の低金利環境が当面続く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。
- ・ 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特に注意深く見守るほか、スポンサーのサポート体制等にも着目していく方針です。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2018年3月27日～2019年3月25日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	82	0.484	(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 ）	(64)	(0.376)	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	14	0.084	(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 ）	(14)	(0.084)	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	96	0.571	
期中の平均基準価額は、17,030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

（2018年3月27日～2019年3月25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 236	千円 669	千口 4,408	千円 13,476

○利害関係人との取引状況等

（2018年3月27日～2019年3月25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	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 6,535	百万円 909	% 13.9	百万円 7,335	百万円 1,092	% 14.9

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 253

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)	36千円
うち利害関係人への支払額 (B)	5千円
(B) / (A)	14.8%

(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MUF G証券です。

○組入資産の明細

(2019年3月25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 15,507	千口 11,334	千円 35,899

○投資信託財産の構成

(2019年3月25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 35,899	% 99.5
コール・ローン等、その他	195	0.5
投資信託財産総額	36,094	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2019年3月25日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	36,094,364
コール・ローン等	192,855
MUAM J-REITマザーファンド(評価額)	35,899,850
未収入金	1,659
(B) 負債	106,556
未払信託報酬	106,002
その他未払費用	554
(C) 純資産総額(A-B)	35,987,808
元本	19,407,925
次期繰越損益金	16,579,883
(D) 受益権総口数	19,407,925口
1万口当たり基準価額(C/D)	18,543円

<注記事項>

- ①期首元本額 26,074,848円  
 期中追加設定元本額 401,569円  
 期中一部解約元本額 7,068,492円  
 また、1口当たり純資産額は、期末1.8543円です。

○損益の状況（2018年3月27日～2019年3月25日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 3
支払利息	△ 3
(B) 有価証券売買損益	5,813,147
売買益	7,534,801
売買損	△ 1,721,654
(C) 信託報酬等	△ 213,063
(D) 当期損益金(A+B+C)	5,600,081
(E) 前期繰越損益金	1,685,795
(F) 追加信託差損益金	9,294,007
(配当等相当額)	( 12,028,369)
(売買損益相当額)	(△ 2,734,362)
(G) 計(D+E+F)	16,579,883
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	16,579,883
追加信託差損益金	9,294,007
(配当等相当額)	( 12,031,796)
(売買損益相当額)	(△ 2,737,789)
分配準備積立金	7,285,876

- (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	2018年3月27日～ 2019年3月25日
費用控除後の配当等収益額	1,255,251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	284,143円
収益調整金額	12,031,796円
分配準備積立金額	5,746,482円
当ファンドの分配対象収益額	19,317,672円
1万口当たり収益分配対象額	9,953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信用リスクを適正に管理する方法を新たに定める（特化型に分類）とともに、約款記載の整備を行うため、信用リスク集中回避のための投資制限の追加およびこれに伴う投資制限の記載変更ならびに約款記載の整備を行い、信託約款に所要の変更を行いました。  
(2018年6月26日)
- ②2014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。

# MUAM J-REITマザーファンド

## 《第15期》決算日2019年3月11日

[計算期間：2018年3月13日～2019年3月11日]

「MUAM J-REITマザーファンド」は、3月11日に第15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15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。

- 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。

## ○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	騰落率		
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
15期(2019年3月11日)	31,019	17.2	3,730.52	16.4	97.7	12,917

(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 R E I T 指 数 ( 配 当 込 み )	騰 落 率	投 資 信 託 券 率 組 入 比
	騰 落 率	騰 落 率			
(期 首) 2018年 3月12日	円 26,458	% —	3,203.75	% —	% 96.7
3 月 末	27,034	2.2	3,274.92	2.2	97.0
4 月 末	27,728	4.8	3,358.59	4.8	96.8
5 月 末	27,877	5.4	3,379.45	5.5	97.1
6 月 末	28,501	7.7	3,450.92	7.7	97.1
7 月 末	28,688	8.4	3,468.88	8.3	95.9
8 月 末	28,659	8.3	3,457.71	7.9	97.8
9 月 末	29,137	10.1	3,513.39	9.7	97.6
10 月 末	28,703	8.5	3,459.73	8.0	97.6
11 月 末	30,031	13.5	3,610.49	12.7	97.4
12 月 末	29,503	11.5	3,543.83	10.6	97.7
2019年 1 月 末	30,786	16.4	3,709.11	15.8	97.1
2 月 末	30,993	17.1	3,728.00	16.4	97.0
(期 末) 2019年 3月11日	31,019	17.2	3,730.52	16.4	97.7

(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

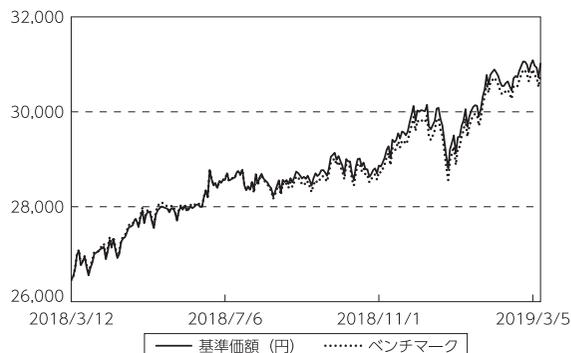
## ◎基準価額の動き

基準価額は期首に比べ17.2%の上昇となりました。

## ◎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(16.4%)を0.8%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

・期首から2018年6月下旬にかけては、相対的に高い配当利回りなど各種バリュエーションの割安感や、東京都心をはじめとしたオフィス・ビルの空室率低下と賃料上昇の傾向が強まったことなどをを受けて、上昇基調で推移しました。7月以降は、米中間を中心とした貿易摩擦問題や、リート各社による公募増資が相次いで発表されたことによる投資口需給への懸念などから上値が重い局面もありましたが、11月は日銀の金融緩和策による低金利環境の継続と、安定した改善基調を辿る不動産市況などを背景に反発に転じました。12月は米国を起点とする世界的な株式市況の下落などをを受けて調整したものの、2019年1月以降は米国の利上げ観測の後退や貿易摩擦の緩和期待などを背景に反発し、期を通してみると上昇基調での推移となりました。

### ●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46~52銘柄程度で推移させました。  
 ・主な売買動向については、オフィス賃料の引き上げを通じた内部成長等を期待してグローバル・ワン不動産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相対的な割安度を勘案してインベスコ・オフィス・ジェイリート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)

・グローバル・ワン不動産投資法人：オフィス賃料の引き上げを通じた内部成長などを評価して

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。

・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。

#### (マイナス要因となった主な銘柄)

・アクティビア・プロパティーズ投資法人：相対的に高い業績成長の実績を評価して期首より保有。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

・今後のJ-REIT市況については、堅調に推移するとみています。  
 ・日銀の金融緩和策を背景とした国内の低金利環境が当面続くことに加えて、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。  
 ・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特に注意深く見守るほか、スポンサーのサポート体制等にも着目していく方針です。

## ○ 1 万口当たりの費用明細

(2018年3月13日～2019年3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 23 (23)	% 0.079 (0.079)	(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	23	0.079	
期中の平均基準価額は、28,813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

(2018年3月13日～2019年3月11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
サンケイリアルエステート投資法人	0.618	61,800	—	—
日本アコモデーションファンド投資法人	0.2	108,343	0.3	147,815
MCUBS Mid City投資法人	1	103,688	0.7	62,556
森ヒルズリート投資法人	—	—	0.9	126,648
産業ファンド投資法人	—	—	0.6	71,508
アドバンス・レジデンス投資法人	0.6	178,167	0.3	92,900
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	—	—	1	240,144
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.1	48,099	0.15	72,116
GLP投資法人	0.9	102,768	1	116,139
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.2	55,907	0.4	107,035
日本プロロジスリート投資法人	0.55	127,347	0.85	196,095
星野リゾート・リート投資法人	0.5	271,139	0.3	164,486
On eリート投資法人	—	—	0.4	99,227
イオンリート投資法人	2	336,010	0.7	91,927
ヒューリックリート投資法人	0.1	17,002	0.5	81,738
日本リート投資法人	0.1	36,757	0.35	124,932
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	—	—	10	154,127
積水ハウス・リート投資法人	4 ( 2)	340,866 ( 93,600)	3	223,325
ケネディクス商業リート投資法人	—	—	0.05	12,424
ヘルスケア&メディカル投資法人	1	124,122	1	185,925
野村不動産マスターファンド投資法人	2 ( 0.088)	327,953 ( 13,219)	0.9	134,779
いちごホテルリート投資法人	0.2	27,658	0.4	51,983
ラサールロジポート投資法人	1	106,502	0.5	53,690
スターアジア不動産投資法人	0.7	76,339	0.7	73,883
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.259 ( 0.111)	86,078 ( 34,852)	0.37	126,281
さくら総合リート投資法人	—	—	0.4	37,430
投資法人みらい	—	—	0.8	151,867
森トラスト・ホテルリート投資法人	0.1	15,007	0.8	116,179
三菱地所物流リート投資法人	0.5	130,024	0.2	50,035
CREロジスティクスファンド投資法人	0.05	5,561	0.35	39,263
ザイマックス・リート投資法人	0.85	96,440	0.35	40,077
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	0.6	54,510	0.4	37,487
日本ビルファンド投資法人	0.32	224,332	0.42	289,434
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.5	299,684	0.4	250,108
日本リテールファンド投資法人	1	212,178	1	274,538
オリックス不動産投資法人	0.7	126,406	1	198,988

銘柄		買付		売付		
		口数	金額	口数	金額	
国	日本プライムリアルティ投資法人	千口 0.7	千円 275,563	千口 0.1	千円 43,284	
	プレミア投資法人	0.6	67,577	0.4	49,201	
	東急リアル・エステート投資法人	1	171,219	0.3	50,283	
	グローバル・ワン不動産投資法人	2 ( 1)	343,843 ( -)	0.9	106,265	
	ユナイテッド・アーバン投資法人	0.8	137,670	1	259,817	
	森トラスト総合リート投資法人	-	-	0.6	96,676	
	インヴィンシブル投資法人	1	48,128	3	140,278	
	フロンティア不動産投資法人	0.85	378,965	0.25	111,840	
	平和不動産リート投資法人	0.3	30,887	0.6	72,386	
	日本ロジスティクスファンド投資法人	1	286,852	0.7	160,984	
	福岡リート投資法人	-	-	0.75	126,493	
	ケネディクス・オフィス投資法人	0.03	22,291	0.38	260,816	
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	- (△ 0.8)	- (△ 93,600)	-	-	
	いちごオフィスリート投資法人	0.2	18,761	0.4	36,417	
	大和証券オフィス投資法人	0.1	69,750	0.4	263,577	
	阪急阪神リート投資法人	1 ( 0.13)	195,474 ( 17,859)	0.7	97,657	
	大和ハウスリート投資法人	1 ( 0.042)	315,399 ( 10,322)	0.45	113,477	
	内	ジャパン・ホテル・リート投資法人	2	223,535	2	211,788
	日本賃貸住宅投資法人	-	-	1	106,313	
	ジャパンエクセレント投資法人	1	164,657	0.3	44,938	
野村不動産マスターファンド投資法人(新)	0.088 (△0.088)	13,219 (△ 13,219)	-	-		
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(新)	0.111 (△0.111)	34,852 (△ 34,852)	-	-		
阪急阪神リート投資法人(新)	0.13 (△ 0.13)	17,859 (△ 17,859)	-	-		
大和ハウスリート投資法人(新)	0.042 (△0.042)	10,322 (△ 10,322)	-	-		
合	計	39 ( 2)	6,527,532 ( -)	48	6,649,604	

(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

(2018年3月13日～2019年3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 6,527	百万円 891	13.7	百万円 6,649	百万円 939	14.1

## 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 259

## 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)	9,758千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,374千円
(B) / (A)	14.1%

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

(2019年3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	%
サンケイリアルエステート投資法人	—	0.618	61,800	0.5
日本アコモデーションファンド投資法人	0.6	0.5	286,000	2.2
MCUBS M i d C i t y 投資法人	2	2	245,000	1.9
森ヒルズリート投資法人	1	0.5	70,800	0.5
産業ファンド投資法人	1	0.8	95,840	0.7
アドバンス・レジデンス投資法人	1	1	438,200	3.4
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	2	1	178,900	1.4
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.8	0.75	346,875	2.7
GLP投資法人	2	2	291,000	2.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.9	0.7	203,560	1.6
日本プロロジスリート投資法人	2	1	421,200	3.3
星野リゾート・リート投資法人	0.1	0.3	161,400	1.2
Oneリート投資法人	0.4	—	—	—
イオンリート投資法人	0.5	2	319,000	2.5
ヒューリックリート投資法人	0.9	0.5	88,900	0.7
日本リート投資法人	0.8	0.55	225,775	1.7
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	12	2	32,320	0.3
積水ハウス・リート投資法人	0.7	4	364,050	2.8
ケネディクス商業リート投資法人	0.1	0.05	13,385	0.1
ヘルスケア&メディカル投資法人	1	0.6	66,540	0.5
野村不動産マスターファンド投資法人	2	4	608,400	4.7
いちごホテルリート投資法人	0.2	—	—	—
ラサールロジポート投資法人	1	1	158,700	1.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.4	0.4	136,600	1.1
さくら総合リート投資法人	0.4	—	—	—
投資法人みらい	0.8	—	—	—
森トラスト・ホテルリート投資法人	0.7	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人	—	0.3	73,950	0.6
CREロジスティクスファンド投資法人	0.3	—	—	—
ザイマックス・リート投資法人	0.3	0.8	92,080	0.7
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	—	0.2	17,880	0.1
日本ビルファンド投資法人	1	1	1,005,200	7.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	1	1	893,200	6.9
日本リートファンド投資法人	2	2	576,940	4.5
オリックス不動産投資法人	3	2	518,560	4.0
日本プライムリアルティ投資法人	0.2	0.8	349,200	2.7
プレミアム投資法人	1	1	160,080	1.2
東急リアル・エステート投資法人	—	0.8	133,280	1.0
グローバル・ワン不動産投資法人	0.4	3	454,320	3.5
ユナイテッド・アーバン投資法人	3	2	444,860	3.4
森トラスト総合リート投資法人	0.6	—	—	—
インヴィンシブル投資法人	5	3	152,400	1.2
フロンティア不動産投資法人	0.4	1	463,000	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	%	
平和不動産リート投資法人	0.7	0.4	49,680	0.4	
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.1	0.7	157,080	1.2	
福岡リート投資法人	0.8	0.05	8,310	0.1	
ケネディクス・オフィス投資法人	0.85	0.5	376,000	2.9	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人	0.8	—	—	—	
いちごオフィスリート投資法人	2	1	183,780	1.4	
大和証券オフィス投資法人	0.8	0.5	375,500	2.9	
阪急阪神リート投資法人	0.3	1	158,070	1.2	
大和ハウスリート投資法人	0.7	1	364,050	2.8	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	4	5	427,000	3.3	
日本賃貸住宅投資法人	2	1	115,440	0.9	
ジャパンエクセレント投資法人	0.8	1	250,560	1.9	
合 計	口 数 ・ 金 額	73	66	12,614,665	
	銘 柄 数 < 比 率 >	51	47	< 97.7% >	

(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 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・ネクスト投資法人、アクティブア・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、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、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、三菱地所物流リート投資法人、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、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、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、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、阪急阪神リート投資法人、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2018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

(2019年3月11日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	12,614,665	97.3
コール・ローン等、その他	355,448	2.7
投資信託財産総額	12,970,113	100.0

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2019年3月11日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	12,970,113,654
コール・ローン等	156,467,162
投資証券(評価額)	12,614,665,000
未収入金	44,977,405
未収配当金	154,004,087
(B) 負債	52,597,541
未払金	23,061,501
未払解約金	29,535,939
未払利息	101
(C) 純資産総額(A-B)	12,917,516,113
元本	4,164,352,947
次期繰越損益金	8,753,163,166
(D) 受益権総口数	4,164,352,947口
1万口当たり基準価額(C/D)	31,019円

## &lt;注記事項&gt;

- ①期首元本額 4,391,072,732円  
 期中追加設定元本額 1,561,410,796円  
 期中一部解約元本額 1,788,130,581円  
 また、1口当たり純資産額は、期末3,1019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)	87,873,710円
三菱UFJ 6資産バランスファンド(成長型)	62,779,710円
ファンド・マネジャー(国内リート)	11,337,324円
三菱UFJ <DC> J-REITファンド	3,419,651,842円
MUAM J-REITファンド(適格機関投資家転売制限付)	582,710,361円
合計	4,164,352,947円

## [お知らせ]

信用リスクを適正に管理する方法を新たに定める(特化型に分類)とともに、約款記載の整備を行うため、信用リスク集中回避のための投資制限の追加およびこれに伴う投資制限の記載変更ならびに約款記載の整備を行い、信託約款に所要の変更を行いました。(2018年4月5日)

## ○損益の状況 (2018年3月13日~2019年3月11日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	471,970,217
受取配当金	469,965,349
受取利息	684
その他収益金	2,211,233
支払利息	△ 207,049
(B) 有価証券売買損益	1,504,687,214
売買益	1,553,396,554
売買損	△ 48,709,340
(C) 保管費用等	△ 2,584
(D) 当期損益金(A+B+C)	1,976,654,847
(E) 前期繰越損益金	7,226,827,478
(F) 追加信託差損益金	3,017,297,606
(G) 解約差損益金	△3,467,616,765
(H) 計(D+E+F+G)	8,753,163,166
次期繰越損益金(H)	8,753,163,166

- (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。