

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12月7日設定）	
運用方針	主として、MUAM J-REITマザーファンド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（不動産投資法人の投資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。	
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）

三菱UFJ <DC> J-REITファンド



第7期（決算日：2015年1月5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「三菱UFJ <DC> J-REIT ファンド」は、去る1月5日に第7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投信

MUFG

東京都千代田区丸の内一丁目4番5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

営業企画推進部

TEL. 0120-151034

お客様専用フリーダイヤル

(9:00~17:00, 土・日・祝日・12月31日~1月3日を除く)

お客様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。

◆目次

三菱UFJ <DC> J-REITファンドのご報告

◇最近5期の運用実績	1
◇当期中の基準価額と市況等の推移	2
◇運用経過	3
◇今後の運用方針	6
◇1万口当たりの費用明細	7
◇売買及び取引の状況	8
◇利害関係人との取引状況等	8
◇組入資産の明細	9
◇投資信託財産の構成	9
◇資産、負債、元本及び基準価額の状況	10
◇損益の状況	10
◇お知らせ	11

マザーファンドのご報告

◇MUAM J-REITマザーファンド	14
---------------------	----

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)	税込み		期騰落		東証REIT指数 (配当込み)		投資信託 組入比率	純資産額	
		分	配	金	騰	落	騰			落
	円			円		%		%	百万円	
3期(2011年1月5日)	7,414			0		31.1	1,656.20	33.7	96.9	305
4期(2012年1月5日)	5,767			0		△22.2	1,271.37	△23.2	97.9	306
5期(2013年1月7日)	8,407			0		45.8	1,835.92	44.4	97.6	627
6期(2014年1月6日)	11,769			0		40.0	2,518.59	37.2	97.6	1,780
7期(2015年1月5日)	15,247			0		29.6	3,274.00	30.0	98.2	4,571

(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)		投 資 信 託 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
(期 首) 2014年1月6日	円	%		%	%
	11,769	—	2,518.59	—	97.6
1月末	11,699	△ 0.6	2,500.79	△ 0.7	97.3
2月末	11,799	0.3	2,524.48	0.2	97.4
3月末	11,505	△ 2.2	2,464.98	△ 2.1	98.0
4月末	11,756	△ 0.1	2,520.81	0.1	98.1
5月末	12,284	4.4	2,645.27	5.0	97.9
6月末	12,601	7.1	2,710.90	7.6	98.2
7月末	12,766	8.5	2,749.06	9.2	97.1
8月末	13,033	10.7	2,815.18	11.8	97.3
9月末	13,248	12.6	2,859.23	13.5	98.3
10月末	13,591	15.5	2,942.29	16.8	98.4
11月末	14,541	23.6	3,139.72	24.7	97.8
12月末	15,227	29.4	3,273.60	30.0	98.4
(期 末) 2015年1月5日	15,247	29.6	3,274.00	30.0	98.2

(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7期：2014/1/7～2015/1/5)

基準価額の動き	基準価額は期首に比べ29.6%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(30.0%)を0.4%下回りました。



基準価額の主な変動要因

上昇要因	回復感の広がる不動産市況や円安の進行、さらには日銀の追加金融緩和策などを受けて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。
------	--------------------------------------------------------------------------

投資環境について

(第7期：2014/1/7～2015/1/5)

- ・ J-REIT市況を東証REIT指数（配当込み）（以下、REIT指数）の推移で見ると、期首に比べ30.0%の上昇となりました。
- ・ 新興国の通貨安や地政学リスクなどが上値の重しとなり、期首はもみ合いの展開となりましたが、2014年5月にGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）が今後REITの投資額を増やすとの期待が高まったことなどを契機に上昇基調に転じました。
- ・ 度重なる公募増資などは懸念されたものの、回復感の広がる不動産市況や一段の円安傾向、低位安定する長期金利に加え、10月末に追加的な金融緩和策が発表されREIT指数は急騰し、そのまま上昇基調を維持して期末を迎えました。

当該投資信託のポートフォリオについて

<三菱UFJ <DC>J-REITファンド>

主として、MUAM J-REITマザーファンド受益証券（以下、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（J-REIT）に投資し、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>

基準価額は期首に比べ31.1%の上昇となりました。

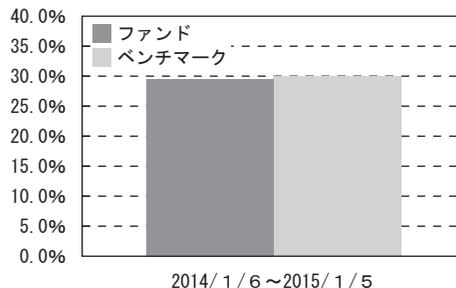
- ・ 銘柄選定およびポートフォリオの構築は主に、定性的評価・定量的評価を経て行っています。
- ・ 定性的評価については、事業内容および財務内容などの分析を中心に行い、定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、PBR（投資口価格純資産倍率）などの分析を行いました。
- ・ 組入銘柄数は42銘柄程度で推移させました。
主な売買動向については、今後とも堅調な業績が見込まれるオリックス不動産投資法人のウェイトを引き上げたことや、相対的に割安感の後退した東急リアル・エステート投資法人のウェイトを引き下げたことなどが挙げられます。

当該投資信託のベンチマークとの差異について

<三菱UFJ <DC> J-REITファンド>
 基準価額の騰落率は、29.6%の上昇となり、ベンチマークの30.0%の上昇を0.4%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はベンチマークを1.1%上回ったものの、信託報酬等がマイナスに影響したことなどが主な要因です。

(第7期：2014/1/7～2015/1/5)

基準価額（バビファンド）とベンチマークの対比（騰落率）



<MUAM J-REITマザーファンド>

当期の基準価額騰落率は、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）の30.0%の上昇を1.1%上回りました。銘柄選択がプラスに寄与したことが主な要因です。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・インヴィンシブル投資法人：高収益なホテル物件の取得による業績の大幅な拡大が見込めることからオーバーウェイト（投資比率を基準となる配分比率より多くすること）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。
- ・日本プロロジスリート投資法人：築浅で高品質な物件ポートフォリオを保有し、物件取得による業績拡大が見込めることからオーバーウェイトとした時期に、投資口価格が好調に推移したことなどからプラスに寄与。
- ・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回復基調を評価しオーバーウェイト。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：都心中心に優良な立地の物件を多く保有し、物件取得による業績拡大も期待でき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など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7期
	2014年1月7日～2015年1月5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	6,734

(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

<三菱UFJ <DC>J-REITファンド>

- ・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>

◎運用環境の見直し

- ・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、テナントの動きが活発化していることに加え、賃料の回復についても優良な一部物件以外への広がりが見られます。また、REIT各社の業績については、資金調達環境が大きく好転し物件取得による収益寄与が期待できるため、総じて安定感が増している状況です。さらに、日銀による追加的な金融緩和策も市場を下支えするものと見込まれます。
- ・バリュエーション（投資価値基準）については、投資口価格の上昇により割安感は以前より後退しつつあるものの、配当利回りなどの観点から引き続き投資魅力は十分あるとみています。今後見込まれる高水準の公募増資などを消化しながらも、市場は底堅く推移するものとみられます。

◎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

(2014年1月7日～2015年1月5日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 118	% 0.915	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(55)	(0.429)	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 ）	(56)	(0.432)	分配金・償還金・換金代金支払等の事務手続き、交付運用報告書等の送付、購入後の説明・情報提供等の対価
（ 受 託 会 社 ）	(7)	(0.054)	投資信託財産の保管・管理、運用指図の実行等の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料	33	0.259	(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 ）	(33)	(0.259)	有価証券等を売買する際に発生する費用
(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	151	1.177	
期中の平均基準価額は、12,837円です。			

(注) 各期中の費用（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) 消費税は報告日の税率を採用しています。

(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) 各項目の費用は、このファンドが組み入れている投資信託証券（マザーファンドを除く。）が支払った費用を含みません。

(注) 当該投資信託証券の直近の計算期末時点における「1万口当たりの費用明細」が取得できるものについては「組入れ上位ファンドの概要」に表示することとしております。

(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）を各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

(2014年1月7日～2015年1月5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 896,507	千円 2,067,927	千口 79,553	千円 180,529

○利害関係人との取引状況等

(2014年1月7日～2015年1月5日)

利害関係人との取引状況

<三菱UFJ <DC>J-REITファンド>

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			売付額等 C		
	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	%	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 1,377	17.6		百万円 1,232		18.7

平均保有割合 55.2%

※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

<三菱UFJ <DC>J-REITファンド>

該当事項はございません。

<MUAM J-REITマザーファンド>

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 532

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)	7,245千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,355千円
(B) / (A)	18.7%

(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MUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2015年1月5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 852,332	千口 1,669,287	千円 4,560,325

○投資信託財産の構成

(2015年1月5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 4,560,325	% 98.9
コール・ローン等、その他	52,801	1.1
投資信託財産総額	4,613,126	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2015年1月5日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	4,613,126,724
コール・ローン等	52,800,898
MUAM J-REITマザーファンド(評価額)	4,560,325,745
未収利息	81
(B) 負債	42,076,602
未払解約金	26,185,659
未払信託報酬	15,842,540
その他未払費用	48,403
(C) 純資産総額(A-B)	4,571,050,122
元本	2,998,084,688
次期繰越損益金	1,572,965,434
(D) 受益権総口数	2,998,084,688口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,247円

〈注記事項〉

①期首元本額	1,512,775,567円
期中追加設定元本額	2,520,329,386円
期中一部解約元本額	1,035,020,265円

○損益の状況 (2014年1月7日～2015年1月5日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	15,177
受取利息	15,177
(B) 有価証券売買損益	791,683,323
売買益	900,474,121
売買損	△ 108,790,798
(C) 信託報酬等	△ 25,023,022
(D) 当期損益金(A+B+C)	766,675,478
(E) 前期繰越損益金	155,263,424
(F) 追加信託差損益金	651,026,532
(配当等相当額)	(1,091,492,566)
(売買損益相当額)	(△ 440,466,034)
(G) 計(D+E+F)	1,572,965,434
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	1,572,965,434
追加信託差損益金	651,026,532
(配当等相当額)	(1,097,248,144)
(売買損益相当額)	(△ 446,221,612)
分配準備積立金	921,938,902

- (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

		第7期
費用控除後の配当等収益額	A	70,606,445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	B	696,069,033円
収益調整金額	C	1,097,248,144円
分配準備積立金額	D	155,263,424円
当ファンドの分配対象収益額	E=A+B+C+D	2,019,187,046円
当ファンドの期末残存口数	F	2,998,084,688口
1万口当たり収益分配対象額	G=E/F*10,000	6,734円
1万口当たり分配金額	H	—円
収益分配金金額	I=F*H/10,000	—円

*三菱UFJ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]

- ①書面決議を行う場合の受益者数要件の撤廃を信託約款に記載し、信託約款に所要の変更を行いました。
(2014年12月1日)
- ②併合手続要件の緩和を信託約款に記載し、信託約款に所要の変更を行いました。
(2014年12月1日)
- ③買取請求の一部適用除外を信託約款に記載し、信託約款に所要の変更を行いました。
(2014年12月1日)
- ④運用報告書の二段階化について信託約款に記載し、所要の変更を行いました。
(2014年12月1日)
- ⑤新たに発行可能となる新投資口予約権を投資の対象とする有価証券に追加し信託約款に所要の変更を行いました。
(2014年12月1日)
- ⑥デリバティブ取引等のリスク量計算を規格化し、定量的に規制する旨を信託約款に記載し、所要の変更を行いました。
(2014年12月1日)

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2015年1月5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(2,511,331千口)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	0.065	0.247	117,819	1.7
MIDリート投資法人	0.003	0.026	7,787	0.1
森ヒルズリート投資法人	0.278	1	334,734	4.9
野村不動産レジデンシャル投資法人	0.112	0.007	5,103	0.1
産業ファンド投資法人	0.022	0.349	196,836	2.9
大和ハウスリート投資法人	0.034	0.231	136,983	2.0
アドバンス・レジデンス投資法人	0.679	1	381,780	5.6
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.187	0.092	97,336	1.4
GLP投資法人	1	1	222,077	3.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.01	0.137	36,565	0.5
日本プロロジスリート投資法人	0.192	1	262,222	3.8
野村不動産マスターファンド投資法人	0.313	1	169,524	2.5
星野リゾート・リート投資法人	0.018	—	—	—
イオンリート投資法人	0.579	0.285	48,450	0.7
ヒューリックリート投資法人	—	0.332	59,560	0.9
日本リート投資法人	—	0.454	165,710	2.4
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	—	0.526	60,753	0.9
日本ビルファンド投資法人	0.614	0.529	317,400	4.6
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.544	0.782	455,906	6.6
日本リテールファンド投資法人	1	1	390,393	5.7
オリックス不動産投資法人	1	2	466,046	6.8
日本プライムリアルティ投資法人	0.266	0.335	140,700	2.1
プレミア投資法人	0.188	0.024	14,064	0.2
東急リアル・エステート投資法人	0.217	0.34	55,318	0.8
グローバル・ワン不動産投資法人	0.072	0.366	167,628	2.4
野村不動産オフィスファンド投資法人	0.003	0.002	1,178	0.0
ユナイテッド・アーバン投資法人	1	1	222,028	3.2
森トラスト総合リート投資法人	0.257	1	262,731	3.8
インヴェンシブル投資法人	0.729	7	362,810	5.3
フロンティア不動産投資法人	0.088	0.125	68,625	1.0
平和不動産リート投資法人	1	1	155,843	2.3
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.085	0.865	231,301	3.4
福岡リート投資法人	0.047	0.267	59,167	0.9
ケネディクス・オフィス投資法人	0.195	0.212	143,312	2.1
積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	0.03	0.386	52,804	0.8
いちご不動産投資法人	1	1	149,865	2.2
大和証券オフィス投資法人	0.388	0.449	300,381	4.4
阪急リート投資法人	0.038	0.04	6,120	0.1
スタートアップシード投資法人	0.113	0.081	17,018	0.2

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
トップリート投資法人	0.145	0.099	53,064	0.8	
大和ハウス・レジデンシャル投資法人	0.103	0.217	125,643	1.8	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	1	0.925	70,485	1.0	
日本賃貸住宅投資法人	1	1	153,634	2.2	
ジャパンエクセレント投資法人	0.36	0.039	6,321	0.1	
計	口 数 ・ 金 額	18	34	6,753,032	
	銘 柄 数 < 比 率 >	41	43	< 98.4% >	

(注) 組入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、MIDリート投資法人、森ヒルズリート投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、産業ファンド投資法人、大和ハウスリート投資法人、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、野村不動産マスターファンド投資法人、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、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、日本リートファンド投資法人、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、野村不動産オフィスファンド投資法人、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、ケネディクス不動産投資法人、積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人、いちご不動産投資法人、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、トップリート投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人、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直近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10期》決算日2014年3月10日

[計算期間：2013年3月12日～2014年3月10日]

「MUAM J-REITマザーファンド」は、3月10日に第10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10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（通常の状態では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。

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
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	証券比率
(期 首) 2013年3月11日	円	%		%	%
	18,149	—	2,273.38	—	97.1
3月末	21,447	18.2	2,660.75	17.0	97.1
4月末	20,909	15.2	2,594.82	14.1	97.5
5月末	18,089	△ 0.3	2,226.11	△ 2.1	98.1
6月末	18,645	2.7	2,282.87	0.4	98.4
7月末	17,596	△ 3.0	2,150.68	△ 5.4	98.1
8月末	17,477	△ 3.7	2,138.71	△ 5.9	98.2
9月末	20,493	12.9	2,491.82	9.6	98.1
10月末	20,063	10.5	2,437.93	7.2	97.8
11月末	20,074	10.6	2,434.17	7.1	98.2
12月末	20,897	15.1	2,524.39	11.0	98.3
2014年1月末	20,730	14.2	2,500.79	10.0	97.6
2月末	20,922	15.3	2,524.48	11.0	97.6
(期 末) 2014年3月10日	20,785	14.5	2,507.61	10.3	98.0

(注) 騰落率は期首比。

(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。

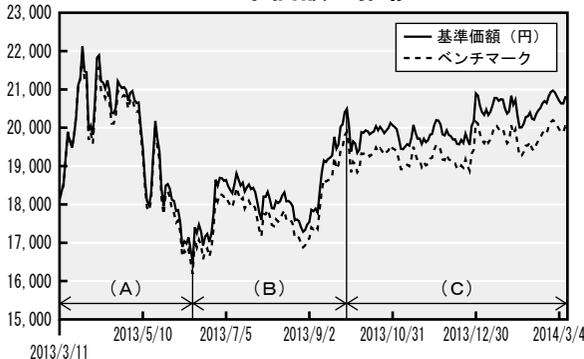
(注) 純資産総額は、期首3,548百万円、期末4,237百万円。

当期の運用経過

◆ 基準価額の推移

基準価額は期首に比べ14.5%の上昇となりました。

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。

◆ 基準価額の変動要因

REIT（不動産投資信託証券）の組入比率は高水準を維持したため、下記の市況変動の影響を受け基準価額は上昇しました。

◎ J-REIT市況

当期のJ-REIT市況をベンチマークである東証REIT指数（配当込み）（以下、REIT指数）の推移で見ると、期首からの騰落率は10.3%の上昇となりました。

- ・（A）の局面では、日銀の大胆な金融緩和への期待から堅調でしたが、政策発表後は利益確定の売りに押され、さらに長期金利の上昇を日銀が容認したことなどを受けて下落しました。
- ・（B）の局面では、債券市場が落ち着きを取り戻すにつれて徐々に割安感から下値に買いが入り、2013年9月には2020年夏季五輪の東京開催が決定したことなどを好感し上昇しました。

- ・（C）の局面では、市場が盛り上がり欠ける中公募増資などが多く発表され、また、2014年に入り新興国の通貨安などで上値の重いもみ合いの展開に終始し期末を迎えました。

◆ ベンチマークとの比較

基準価額の騰落率は、ベンチマークであるREIT指数を4.2%上回りました。銘柄選択がプラスに寄与したことが主な要因です。

◎ 組入比率

REITの組入比率は、期を通じて高水準で推移させ、期末は98.0%としました。

◎ 銘柄

銘柄選択はプラスに寄与しました。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・ **野村不動産オフィスファンド投資法人**：業績の本格回復に時間を要することが想定されたため、概ねアンダーウェイト（投資比率を基準となる配分比率より少なくすること）。投資口価格が低調に推移したことからプラスに寄与。
- ・ **ジャパン・ホテル・リート投資法人**：保有物件の稼働が好調であることに加え、高収益な物件取得を継続的に実施することで業績が回復基調にある点を評価しオーバーウェイト（投資比率を基準となる配分比率より多くすること）としてい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。
- ・ **日本プロロジスリート投資法人**：築浅で高品質な物件ポートフォリオを保有し、物件取得による業績拡大が見込めることからオーバーウェイトとしてい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)

- ・森トラスト総合リート投資法人：都心の大型優良物件中心のポートフォリオで財務体質も健全であることに加え、バリュエーション（投資価値基準）面でも割安なためオーバーウェイトとしていた時期に、投資口価格が低調に推移したことからマイナスに影響。

サーのサポート体制などにも着目していく方針です。

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、テナントの動きが景況感の回復に伴い活発化し、賃料の回復は一部の優良物件以外にも徐々に広がつつあります。また、REIT各社の業績については、資金調達環境が大きく好転し物件取得による収益寄与が期待できるため、総じて安定感が増している状況です。
- ・バリュエーションについては、配当利回りなどの観点から引き続き割安であるとみています。今後見込まれる高水準の公募増資などを消化しながらも、市場は底堅く推移するものとみられます。

◆ 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（投資口価格純資産倍率）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

1万円(元本10,000円)当たりの費用の明細

項 目	当 期
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	63円 (63)
合 計	63

(a) 売買委託手数料は、期中の金額を各月末現在の受益権口数の単純平均で除したものです。

(注) 各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

売買および取引の状況

(2013年3月12日～2014年3月10日)

投資信託証券

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
日本アコモーションファンド投資法人	0.219 (0.082)	(150,521 -)	0.197	135,513
MIDリート投資法人	0.118	27,413	0.097	22,451
森ヒルズリート投資法人	0.363 (0.992)	(152,249 -)	0.245	128,182
野村不動産レジデンシャル投資法人	0.245	124,752	0.213	114,855
産業ファンド投資法人	0.101	92,108	0.223	200,676
大和ハウスリート投資法人	0.096 (0.041)	(71,407 -)	0.108	75,013
アドバンス・レジデンス投資法人	1	247,240	0.985	213,302
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.304	238,957	0.255	197,689
GLP投資法人	2	273,016	1	195,245
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.042	29,870	0.051	38,361
日本プロロジスリート投資法人	0.327 (0.948)	(254,000 -)	0.255	232,311
野村不動産マスターファンド投資法人	0.973	101,674	0.27	27,709
星野リゾート・リート投資法人	0.035	20,986	0.032	20,693
イオンリート投資法人	0.659	74,237	0.295	37,670
ヒューリックリート投資法人	0.401	53,255	-	-
国内 日本ビルファンド投資法人	0.339 (0.317)	(376,717 -)	0.396	416,423
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.652 (0.272)	(563,423 -)	0.428	454,031
日本リテールファンド投資法人	1	288,567	1	224,033
オリックス不動産投資法人	1	207,043	1	181,706
日本プライムリアルティ投資法人	0.555	171,850	0.817	261,088
プレミアム投資法人	0.385	155,897	0.421	180,555
東急リアル・エステイト投資法人	0.307 (0.52)	(162,766 -)	0.514	242,645
グローバル・ワン不動産投資法人	0.204	127,413	0.184	110,350
野村不動産オフィスファンド投資法人	0.325	154,190	0.214	119,980
ユナイテッド・アーバン投資法人	1	233,218	1	174,702
森トラスト総合リート投資法人	0.257	228,309	0.207	185,509
インヴァンシブル投資法人	0.25	3,267	0.26	3,552
フロンティア不動産投資法人	0.155 (0.044)	(106,461 -)	0.103	89,751
平和不動産リート投資法人	1	97,521	1	84,615
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.115 (0.192)	(111,325 -)	0.116	108,850

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
国内 福岡リート投資法人	0.073 (0.2)	(57,560 -)	0.084	57,217
ケネディクス・オフィス投資法人	0.567	249,850	0.641	296,885
積水ハウス・S1投資法人	0.199	97,270	0.272	134,171
いちご不動産投資法人	1	81,830	1	78,134
大和証券オフィス投資法人	0.584	252,762	0.629	271,824
阪急リート投資法人	0.099	57,840	0.088	50,161
スターツプロシード投資法人	0.227	39,519	0.094	16,288
トップリート投資法人	0.194	88,988	0.148	71,671
大和ハウス・レジデンシャル投資法人	0.232	94,176	0.201	79,288
ジャパン・ホテル・リート投資法人	1	77,800	3	169,687
日本賃貸住宅投資法人	1	124,295	0.56	40,951
ジャパンエクセレント投資法人	0.215 (0.328)	(97,605 -)	0.465	150,727
合 計	25 (3)	6,219,165 -	22	5,894,484

(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。

組入資産の明細

ファンド・オブ・ファンズが組入れた邦貨建ファンドの明細

国内投資信託証券

2014年3月10日現在

ファンド名	当 期		末
	口 数	評 価 額	
不動産ファンド	千口	千円	%
日本アコモデーションファンド投資法人	0.172	60,888	1.4
MIDリート投資法人	0.033	7,718	0.2
森ヒルズリート投資法人	1	183,848	4.3
野村不動産レジデンシャル投資法人	0.13	69,810	1.6
産業ファンド投資法人	0.059	50,740	1.2
大和ハウスリート投資法人	0.082	34,071	0.8
アドバンス・レジデンス投資法人	0.629	138,380	3.3
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.218	182,030	4.3
GLP投資法人	1	119,556	2.8
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.004	2,828	0.1
日本プロロジスリート投資法人	1	258,912	6.1
野村不動産マスターファンド投資法人	0.703	74,728	1.8
星野リゾート・リート投資法人	0.003	2,145	0.1
イオンリート投資法人	0.364	45,572	1.1
ヒューリックリート投資法人	0.401	59,388	1.4
日本ビルファンド投資法人	0.622	357,650	8.4
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.757	409,537	9.7
日本リテールファンド投資法人	1	259,578	6.1
オリックス不動産投資法人	0.839	106,217	2.5
日本ブライムリアルティ投資法人	0.281	96,242	2.3
プレミア投資法人	0.106	42,347	1.0
東急リアル・エステート投資法人	0.54	67,284	1.6
グローバル・ワン不動産投資法人	0.052	35,932	0.8
野村不動産オフィスファンド投資法人	0.223	97,897	2.3
ユナイテッド・アーバン投資法人	1	256,652	6.1
森トラスト総合リート投資法人	0.215	181,030	4.3
インヴィンシブル投資法人	0.729	13,442	0.3
フロンティア不動産投資法人	0.168	91,896	2.2
平和不動産リート投資法人	1	97,848	2.3
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.23	51,520	1.2
福岡リート投資法人	0.235	39,409	0.9
ケネディクス・オフィス投資法人	0.168	84,000	2.0
積水ハウス・SI投資法人	0.048	25,776	0.6
いちご不動産投資法人	1	70,848	1.7

ファンド名	当期末		
	口数	評価額	組入比率
	千口	千円	%
大和証券オフィス投資法人	0.286	146,146	3.4
阪急リート投資法人	0.014	7,490	0.2
スターツプロシード投資法人	0.148	26,048	0.6
トップリート投資法人	0.118	55,283	1.3
大和ハウス・レジデンシャル投資法人	0.115	48,185	1.1
ジャパン・ホテル・リート投資法人	0.851	42,635	1.0
日本賃貸住宅投資法人	1	123,059	2.9
ジャパンエクセレント投資法人	0.23	29,739	0.7
合計	口数・金額	20	4,154,309
	銘柄数〈比率〉	42	〈98.0%〉

(注) 組入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、MIDリート投資法人、森ヒルズリート投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、産業ファンド投資法人、大和ハウスリート投資法人、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、野村不動産マスターファンド投資法人、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、野村不動産オフィスファンド投資法人、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・SI投資法人、いちご不動産投資法人、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、トップリート投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人、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直近の有価証券報告書または有価証券届出書等より記載)

投資信託財産の構成

2014年3月10日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	千円 4,154,309	% 96.2
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	163,111	3.8
投 資 信 託 財 産 総 額	4,317,420	100.0

資産、負債、元本および基準価額の状況

2014年3月10日現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	4,317,420,810円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	72,847,374
投 資 証 券 (評価額)	4,154,309,160
未 収 入 金	54,091,388
未 収 配 当 金	36,172,767
未 収 利 息	121
(B) 負 債	79,809,584
未 払 金	61,649,049
未 払 解 約 金	18,160,535
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	4,237,611,226
元 本	2,038,753,172
次 期 繰 越 損 益 金	2,198,858,054
(D) 受 益 権 総 口 数	2,038,753,172口
1万口当たり基準価額(C/D)	20,785円

損益の状況

(2013年3月12日~2014年3月10日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益 金	112,195,724円
受 取 配 当 金	112,142,820
受 取 利 息	52,903
そ の 他 収 益 金	1
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	384,892,727
売 買 損 益	528,803,597
売 買 損 益	△ 143,910,870
(C) 当 期 損 益 金 (A+B)	497,088,451
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	1,593,431,979
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金	884,714,142
(F) 解 約 差 損 益 金	△ 776,376,518
(G) 計 (C+D+E+F)	2,198,858,054
次 期 繰 越 損 益 金 (G)	2,198,858,054

- (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。

〈注記事項〉

①期首元本額	1,955,286,869円
期中追加設定元本額	891,723,210円
期中一部解約元本額	808,256,907円
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 財産分散ファンド (毎月決算型)	507,259,425円
三菱UFJ 6資産バランスファンド (2ヵ月分配型)	208,188,995円
三菱UFJ 6資産バランスファンド (成長型)	127,133,623円
ファンド・マネジャー (国内リート)	100,667,520円
三菱UFJ <DC> J-REITファンド	918,904,288円
FPバランスファンド (安定型)	3,735,500円
FPバランスファンド (安定成長型)	5,498,694円
MUAM J-REITファンド (適格機関投資家転売制限付)	167,365,127円
合計	2,038,753,172円

【お知らせ】

委託会社が受益者に通知すべき事項が発生したときには、これを電子公告の方法により行い、「<http://www.am.mufg.jp/>」のアドレスに掲載することとし、信託約款に所要の変更を行いました。

なお、電子公告による公告をすることができない事故その他やむを得ない事由が生じた場合の公告は、日本経済新聞に掲載します。(2013年6月21日)