

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。	
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9期（決算日：2017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9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

お客様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 (配当込み)		投資信託 組入比率	純資産額
	(分配落)	税分 込	み 配 金 騰 落 率	期 騰 落 率	中 率		
	円	円	%		%	%	百万円
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
8期(2016年1月5日)	14,479	0	△ 5.0	3,061.50	△ 6.5	93.6	6,307
9期(2017年1月5日)	15,265	0	5.4	3,436.95	12.3	95.7	8,387

(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)		投 資 信 託 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
(期 首) 2016年1月5日	円	%		%	%
	14,479	—	3,061.50	—	93.6
1月末	14,972	3.4	3,182.12	3.9	92.2
2月末	15,692	8.4	3,361.11	9.8	98.3
3月末	15,852	9.5	3,409.88	11.4	98.3
4月末	16,045	10.8	3,465.54	13.2	96.3
5月末	15,751	8.8	3,422.69	11.8	98.0
6月末	15,082	4.2	3,340.35	9.1	96.7
7月末	15,226	5.2	3,394.01	10.9	95.6
8月末	14,901	2.9	3,325.60	8.6	97.4
9月末	14,921	3.1	3,336.34	9.0	97.8
10月末	14,611	0.9	3,269.40	6.8	96.3
11月末	14,672	1.3	3,298.65	7.7	97.1
12月末	15,206	5.0	3,422.06	11.8	95.7
(期 末) 2017年1月5日	15,265	5.4	3,436.95	12.3	95.7

(注) 騰落率は期首比。

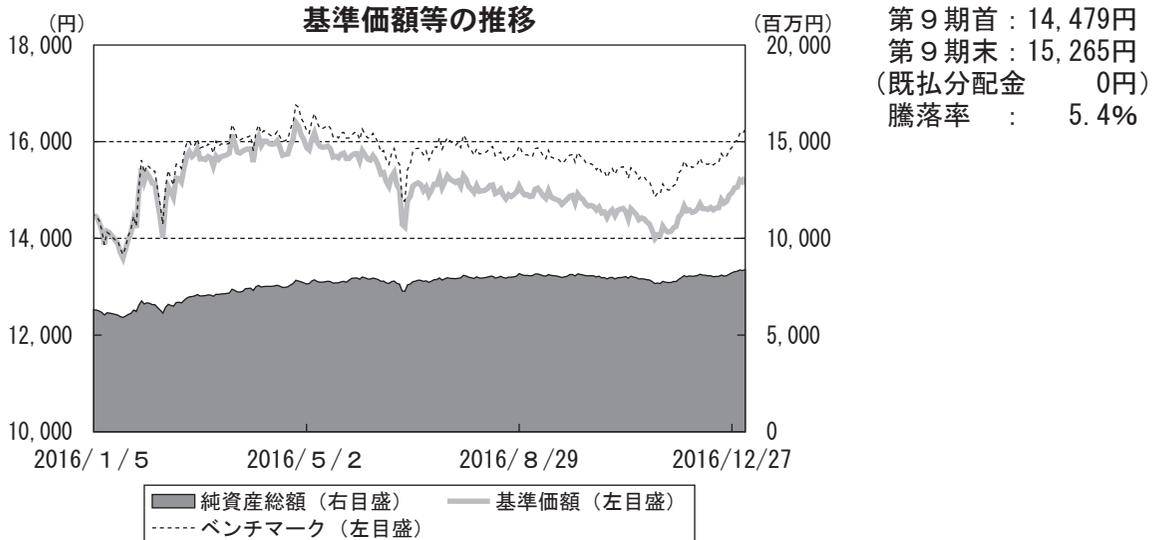
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

運用経過

当期中の基準価額等の推移について

(第9期：2016/1/6～2017/1/5)

基準価額の動き	基準価額は期首に比べ5.4%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(12.3%)を6.9%下回りました。



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不動産市況を受けて割安感からJ-REIT市場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。
------	--

投資環境について

(第9期：2016/1/6～2017/1/5)

◎国内REIT市況

- ・ 期初は、2016年1月下旬の日銀によるマイナス金利政策導入の発表などにより上昇に転じ、その後も賃料値上げが今後増益に本格寄与するとの主力オフィスREITの決算内容などを受け、一段水準を切り上げる展開となりました。
- ・ 4月中旬以降、熊本などで発生した一連の地震についてはREIT指数への影響は総じて限定的でしたが、日銀による追加的な金融緩和策が見送られた5月以降は上値の重い展開となり、さらに6月下旬のイギリスの欧州連合（EU）離脱は世界の金融市場に動揺をもたらしREIT指数も一時急落しました。市場の落ち着きとともにREIT指数は一旦値を戻したものの、日銀はその後もREIT買取り額増額の発表はせず、総じて上値の重い展開となりました。
- ・ しかし11月の米大統領選後は、円安・株高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背景に上昇基調に転じ、堅調な展開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、マザーファンドの組入比率は高水準を維持しました。

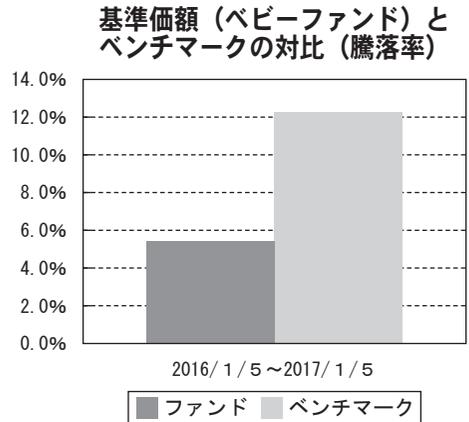
<MUAM J-REITマザーファンド>

基準価額は期首に比べ6.5%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、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、相対的に割安感のあるGLP投資法人のウェイトを引き上げたことや、割安感の後退したインヴィンシブル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>
 ファンドの騰落率は、ベンチマークの騰落率
 (12.3%)を6.9%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
 ず。



<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
 (12.3%)を5.8%下回りました。
 ・銘柄選択がマイナスに影響したことが主な要因です。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・アドバンス・レジデンス投資法人：安定した業績や優良な財務内容などを評価しオー
 ーバウエイト（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。

（マイナス要因となった主な銘柄）

- ・いちごオフィスリート投資法人：高収益な物件取得や賃料値上げによる業績の回復基調
 を評価しオーバウエ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。
- ・インヴィンシブル投資法人：高収益なホテル物件の取得などによる業績の大幅な拡大が
 見込めることからオーバウエ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回復基調
 を評価しオーバウエ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9期
	2016年1月6日～2017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	7,265

(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>

◎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。
- ・オフィス市場については、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。
- ・さらに日銀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1月6日～2017年1月5日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	137	0.897	(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)	(0.422)	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 ）	(64)	(0.422)	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	45	0.298	(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 ）	(45)	(0.298)	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	182	1.198	
期中の平均基準価額は、15,244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1月6日～2017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 805,325	千円 2,235,853	千口 205,541	千円 548,576

○利害関係人との取引状況等

(2016年1月6日～2017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	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 49.4%

※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 165

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)	23,206千円
うち利害関係人への支払額 (B)	4,654千円
(B) / (A)	20.1%

(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MUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2017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
	千口	千口	千円
MUAM J-REITマザーファンド	2,400,760	3,000,544	8,370,919

○投資信託財産の構成

(2017年1月5日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
MUAM J-REITマザーファンド	8,370,919	98.8
コール・ローン等、その他	102,051	1.2
投資信託財産総額	8,472,970	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2017年1月5日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	8,472,970,865
コール・ローン等	83,346,704
MUAM J-REITマザーファンド(評価額)	8,370,919,221
未収入金	18,704,787
未収利息	153
(B) 負債	85,594,820
未払解約金	48,583,783
未払信託報酬	36,898,232
その他未払費用	112,805
(C) 純資産総額(A-B)	8,387,376,045
元本	5,494,680,713
次期繰越損益金	2,892,695,332
(D) 受益権総口数	5,494,680,713口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,265円

<注記事項>

- ①期首元本額 4,356,012,069円
 期中追加設定元本額 2,772,794,373円
 期中一部解約元本額 1,634,125,729円
 また、1口当たり純資産額は、期末15,265円です。

②分配金の計算過程

項 目	2016年1月6日～ 2017年1月5日
費用控除後の配当等収益額	144,647,517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	3,379,272,974円
分配準備積立金額	468,293,322円
当ファンドの分配対象収益額	3,992,213,813円
1万口当たり収益分配対象額	7,265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。

○損益の状況 (2016年1月6日～2017年1月5日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 18,414
受取利息	2,408
支払利息	△ 20,822
(B) 有価証券売買損益	346,077,176
売買益	411,543,368
売買損	△ 65,466,192
(C) 信託報酬等	△ 69,982,309
(D) 当期損益金(A+B+C)	276,076,453
(E) 前期繰越損益金	231,889,730
(F) 追加信託差損益金	2,384,729,149
(配当等相当額)	(3,372,132,962)
(売買損益相当額)	(△ 987,403,813)
(G) 計(D+E+F)	2,892,695,332
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	2,892,695,332
追加信託差損益金	2,384,729,149
(配当等相当額)	(3,379,272,974)
(売買損益相当額)	(△ 994,543,825)
分配準備積立金	612,940,839
繰越損益金	△ 104,974,656

- (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。

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

(2017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(6,284,375千口)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	0.611	0.626	314,878	1.8
MCUBS MidCity投資法人	1	0.547	187,347	1.1
森ヒルズリート投資法人	2	3	478,000	2.7
産業ファンド投資法人	0.429	0.346	193,068	1.1
大和ハウスリート投資法人	0.135	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人	1	1	533,886	3.0
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	0.713	0.47	145,700	0.8
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.706	1	761,670	4.3
GLP投資法人	1	5	697,267	4.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.785	0.618	161,607	0.9
日本プロロジスリート投資法人	1	3	817,042	4.7
SI A不動産投資法人	0.04	0.192	75,744	0.4
イオンリート投資法人	0.467	2	274,125	1.6
ヒューリックリート投資法人	0.056	2	512,760	2.9
日本リート投資法人	0.048	0.019	5,378	0.0
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	0.514	0.775	75,795	0.4
積水ハウス・リート投資法人	—	1	301,599	1.7
トーセイ・リート投資法人	0.009	0.004	437	0.0
ケネディクス商業リート投資法人	0.898	1	340,427	1.9
野村不動産マスターファンド投資法人	3	3	675,995	3.9
いちごホテルリート投資法人	0.15	0.266	34,846	0.2
ラサールロジポート投資法人	—	3	382,156	2.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	0.456	150,252	0.9
日本ビルファンド投資法人	0.919	2	1,454,755	8.3
ジャパンリアルエステイト投資法人	1	2	1,368,228	7.8
日本リテールファンド投資法人	0.762	3	905,383	5.2
オリックス不動産投資法人	3	4	874,865	5.0
日本プライムリアルティ投資法人	0.171	0.258	119,325	0.7
プレミアム投資法人	1	1	213,087	1.2
東急リアル・エステート投資法人	1	0.244	35,794	0.2
グローバル・ワン不動産投資法人	0.638	0.342	148,428	0.8
ユナイテッド・アーバン投資法人	0.547	2	482,843	2.8
森トラスト総合リート投資法人	1	1	351,310	2.0
インヴィンシブル投資法人	10	2	148,802	0.8
フロンティア不動産投資法人	0.008	0.752	386,528	2.2
平和不動産リート投資法人	0.625	0.643	53,690	0.3
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.043	0.575	140,242	0.8
福岡リート投資法人	0.157	1	261,747	1.5
ケネディクス・オフィス投資法人	0.272	0.745	495,425	2.8
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人	1	0.064	8,204	0.0

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	%	
いちごオフィスリート投資法人	4	2	214,153	1.2	
大和証券オフィス投資法人	0.701	0.875	512,750	2.9	
阪急リート投資法人	0.409	0.641	95,637	0.5	
スタートプロシード投資法人	0.057	0.289	44,361	0.3	
トップリート投資法人	0.211	—	—	—	
大和ハウスリート投資法人	0.964	1	423,371	2.4	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	5	5	426,904	2.4	
日本賃貸住宅投資法人	2	4	343,151	2.0	
ジャパンエクセレント投資法人	0.01	1	176,855	1.0	
合 計	口 数 ・ 金 額	54	77	16,805,829	
	銘 柄 数 < 比 率 >	46	47	< 95.9% >	

(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 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、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・SI 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、スタート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12期》決算日2016年3月10日

[計算期間：2015年3月11日～2016年3月10日]

「MUAM J-REITマザーファンド」は、3月10日に第12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12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	純資産総額
	円	騰落率	期騰落	中率		
8期(2012年3月12日)	11,453	△ 4.6%	1,486.12	△ 6.4%	97.8%	百万円 2,994
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

(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) 2015年3月10日	円	%		%	%
	26,403	—	3,166.15	—	95.9
3月末	27,126	2.7	3,241.62	2.4	96.7
4月末	27,403	3.8	3,267.36	3.2	97.1
5月末	27,351	3.6	3,257.97	2.9	98.4
6月末	26,790	1.5	3,157.69	△0.3	96.5
7月末	26,198	△0.8	3,100.40	△2.1	97.9
8月末	24,611	△6.8	2,881.06	△9.0	98.6
9月末	25,192	△4.6	2,964.58	△6.4	96.4
10月末	26,105	△1.1	3,061.58	△3.3	98.1
11月末	26,674	1.0	3,110.54	△1.8	96.0
12月末	26,652	0.9	3,115.04	△1.6	96.5
2016年1月末	27,121	2.7	3,182.12	0.5	92.4
2月末	28,447	7.7	3,361.11	6.2	98.6
(期 末) 2016年3月10日	28,097	6.4	3,332.09	5.2	97.4

(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6.4%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）（以下、REIT指数）の騰落率（5.2%）を1.2%上回りました。

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市況

- ・期初は相次ぐ公募増資などの発表などにより上値の重い展開となり、2015年7月以降はギリシャ情勢や中国株式の下落などの外部要因により一時急落しました。
- ・しかしその後は割安感から底打ちし、オフィス市況の堅調な回復などを背景に上昇基調となりました。
- ・2016年に入ると原油安や円高などのマイナス要因により一時的に軟化しましたが、1月下旬の日銀によるマイナス金利政策導入の発表などを受けて堅調さを維持し期末を迎えました。

●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、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46銘柄程度で推移させました。
- ・主な売買動向については、今後も堅調な業績の見込まれるジャパンリアルエステイト投資法人のウェイトを引き上げたことなどや、相対的に割安感の後退した日本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
(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期首よりオーバーウェイト（投資比率を基準となる配分比率より多くすること）。投資口価格が好調に推移したことからプラスに寄与。
- ・イオンリート投資法人：物件取得による成長が見込めるものの、割安感が後退したことからアンダーウェイト（投資比率を基準となる配分比率より少なくすること）とした時期に、投資口価格が低調に推移したことからプラスに寄与。
- ・MCUBS MidCity投資法人：業績の底打ちや割安な投資口価格、さらに新スポン

サーとの連携を評価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)

- ・日本ビルファンド投資法人：高品質な物件ポートフォリオを保有するものの、本格的な業績拡大に時間を要するとみてアンダ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、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。REIT各社の業績については、物件取得による資産規模の成長に加えて、オフィスなど中心に賃料値上げによる増益効果への期待が高まりつつある状況です。
- ・バリュエーション（投資価値基準）については、配当利回りなどの観点から引き続き投資魅力は高いとみています。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

(2015年3月11日～2016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 79 (79)	% 0.297 (0.297)	(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	79	0.297	
期中の平均基準価額は、26,639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

(2015年3月11日～2016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	553,020	0.685	295,633
MCUBS MidCity投資法人	1	596,841	0.81	283,186
森ヒルズリート投資法人	0.749	120,074	2	297,357
野村不動産レジデンシャル投資法人	0.15 (△0.018)	101,243 (△ 12,151)	0.165	111,094
産業ファンド投資法人	0.69	371,857	0.72	386,237
大和ハウスリート投資法人	0.743	359,307	0.867	418,643
アドバンス・レジデンス投資法人	2	654,660	2	701,465
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	1	575,241	1	292,767
アクティビア・プロパティーズ投資法人	1 (0.383)	839,775 (-)	0.677	419,305
GLP投資法人	3	399,656	3	465,590
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1	291,817	0.59	128,244
日本プロロジスリート投資法人	2	609,864	2	532,835
野村不動産マスターファンド投資法人	1 (△ 1)	232,436 (△ 223,941)	0.72	104,816
SIA不動産投資法人	0.135	57,388	0.095	42,194
イオンリート投資法人	3	427,892	1	152,395
ヒューリックリート投資法人	0.619	106,476	0.93	147,545
日本リート投資法人	0.914	260,506	1	346,336
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	3	321,903	2	224,400
トーセイ・リート投資法人	0.249	33,441	0.275	34,092
ケネディクス商業リート投資法人	2	742,624	2	587,182
野村不動産マスターファンド投資法人	3 (2)	545,810 (317,397)	2	330,964
いちごホテルリート投資法人	0.65	84,919	0.1	14,003
日本ビルファンド投資法人	3	2,077,453	1	1,094,389
ジャパンリアルエステイト投資法人	3	2,109,315	2	1,328,180
日本リートファンド投資法人	2	599,585	2	519,357
オリックス不動産投資法人	3	622,726	4	682,154
日本プライムリアルティ投資法人	1	717,425	1	527,754
プレミア投資法人	3 (0.3)	608,778 (-)	0.732	351,204
東急リアル・エステート投資法人	2	407,047	1	264,516
グローバル・ワン不動産投資法人	1	722,059	1	426,060
野村不動産オフィスファンド投資法人	0.25 (△0.167)	126,472 (△ 81,304)	0.24	136,908
ユナイテッド・アーバン投資法人	4	670,182	3	534,807
森トラスト総合リート投資法人	1	396,200	1	393,002

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国 内	インヴィンシブル投資法人	9	658,651	5	381,382
	フロンティア不動産投資法人	0.141	66,108	0.141	70,907
	平和不動産リート投資法人	2	200,050	2	236,253
	日本ロジスティクスファンド投資法人	1	390,180	1	342,751
	福岡リート投資法人	1	238,317	0.865	173,252
	ケネディクス・オフィス投資法人	1	637,670	0.79	464,574
	積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	4	481,823	2	322,636
	いちごオフィスリート投資法人	5	499,669	1	162,178
	大和証券オフィス投資法人	1	853,714	0.825	507,759
	阪急リート投資法人	2	285,911	0.835	108,387
	スタートアップリート投資法人	0.095	18,124	0.255	46,242
	トップリート投資法人	0.345	158,104	0.043	21,892
	大和ハウス・レジデンシャル投資法人	2	595,116	1	464,372
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	11	963,489	5	441,236
	日本賃貸住宅投資法人	5	415,732	3	284,153
	ジャパンエクセレント投資法人	0.971	145,665	1	151,032
合 計	114 (1)	23,952,340 (-)	78	16,753,641	

(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

(2015年3月11日～2016年3月10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 23,952	百万円 5,453	22.8	百万円 16,753	百万円 7,709	46.0

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 851

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)	31,542千円
うち利害関係人への支払額 (B)	6,601千円
(B) / (A)	20.9%

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

(2016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	0.21	0.841	361,630	2.4
MCUBS MidCity投資法人	0.397	1	473,335	3.1
森ヒルズリート投資法人	2	0.894	146,973	1.0
野村不動産レジデンシャル投資法人	0.033	—	—	—
産業ファンド投資法人	0.359	0.329	169,435	1.1
大和ハウスリート投資法人	0.149	0.025	11,850	0.1
アドバンス・レジデンス投資法人	0.722	0.517	136,849	0.9
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	0.075	0.903	273,609	1.8
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.24	1	745,184	5.0
GLP投資法人	1	0.717	91,345	0.6
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.307	1	241,569	1.6
日本プロロジスリート投資法人	1	1	362,262	2.4
野村不動産マスターファンド投資法人	0.686	—	—	—
SIA不動産投資法人	—	0.04	17,780	0.1
イオンリート投資法人	0.007	2	267,263	1.8
ヒューリックリート投資法人	0.327	0.016	2,918	0.0
日本リート投資法人	0.584	0.298	86,271	0.6
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	0.516	1	153,064	1.0
トーセイ・リート投資法人	0.035	0.009	1,082	0.0
ケネディクス商業リート投資法人	0.462	1	311,328	2.1
野村不動産マスターファンド投資法人	—	3	557,887	3.7
いちごホテルリート投資法人	—	0.55	77,000	0.5
日本ビルファンド投資法人	0.444	2	1,368,295	9.1
ジャパンリアルエステイト投資法人	0.942	2	1,473,920	9.8
日本リテールファンド投資法人	0.917	1	333,077	2.2
オリックス不動産投資法人	2	2	431,457	2.9
日本プライムリアルティ投資法人	0.358	0.781	354,964	2.4
プレミア投資法人	0.169	2	382,570	2.5
東急リアル・エステート投資法人	0.02	0.861	136,210	0.9
グローバル・ワン不動産投資法人	0.231	0.888	395,604	2.6
野村不動産オフィスファンド投資法人	0.157	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人	1	2	355,597	2.4
森トラスト総合リート投資法人	1	1	221,131	1.5
インヴァンシブル投資法人	7	12	928,412	6.2
フロンティア不動産投資法人	0.058	0.058	29,812	0.2
平和不動産リート投資法人	1	1	134,815	0.9
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.57	0.688	166,427	1.1
福岡リート投資法人	0.117	0.437	83,991	0.6
ケネディクス・オフィス投資法人	0.202	0.497	319,571	2.1
積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	0.406	1	194,504	1.3
いちごオフィスリート投資法人	2	6	533,722	3.5
大和証券オフィス投資法人	0.535	1	743,002	4.9
阪急リート投資法人	0.01	1	178,617	1.2

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	%
スターツプロシード投資法人	0.202	0.042	7,371	0.0
トップリート投資法人	0.049	0.351	156,370	1.0
大和ハウス・レジデンシャル投資法人	0.169	0.664	154,114	1.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人	2	8	815,039	5.4
日本賃貸住宅投資法人	1	3	259,709	1.7
ジャパンエクセレント投資法人	0.059	0.01	1,464	0.0
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	36 46	73 14,648,408	<97.4%>

(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、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、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、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、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、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、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)

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

(2016年3月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	14,648,408	96.1
コール・ローン等、その他	602,147	3.9
投資信託財産総額	15,250,555	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2016年3月10日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	15,250,555,979
コール・ローン等	372,597,570
投資証券(評価額)	14,648,408,200
未収入金	144,159,387
未収配当金	85,390,822
(B) 負債	208,095,509
未払金	113,977,891
未払解約金	94,117,618
(C) 純資産総額(A-B)	15,042,460,470
元本	5,353,748,589
次期繰越損益金	9,688,711,881
(D) 受益権総口数	5,353,748,589口
1万口当たり基準価額(C/D)	28,097円

<注記事項>

- ①期首元本額 2,695,596,532円
 期中追加設定元本額 5,505,443,851円
 期中一部解約元本額 2,847,291,794円
 また、1口当たり純資産額は、期末2,8097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)	123,252,215円
三菱UFJ 6資産バランスファンド(成長型)	82,015,828円
ファンド・マネジャー(国内リート)	25,943,798円
三菱UFJ <DC> J-REITファンド	2,487,940,314円
FPバランスファンド(安定型)	3,240,225円
FPバランスファンド(安定成長型)	4,701,319円
MUAM J-REITファンド(適格機関投資家転売制限付)	2,626,654,890円
合計	5,353,748,589円

【お知らせ】

2015年7月1日に国際投信投資顧問株式会社と合併し、商号を三菱UFJ国際投信株式会社へ変更し、信託約款に所要の変更を行いました。(2015年7月1日)

○損益の状況 (2015年3月11日～2016年3月10日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	254,829,019
受取配当金	252,220,392
受取利息	221,467
その他収益金	2,387,160
(B) 有価証券売買損益	622,912,785
売買益	1,337,641,748
売買損	△ 714,728,963
(C) 当期損益金(A+B)	877,741,804
(D) 前期繰越損益金	4,421,575,889
(E) 追加信託差損益金	9,026,642,604
(F) 解約差損益金	△4,637,248,416
(G) 計(C+D+E+F)	9,688,711,881
次期繰越損益金(G)	9,688,711,881

- (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。