

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	2028年10月10日まで（2013年11月29日設定）	
運用方針	主として、三菱UFJ Jリートマザーファンド2004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への投資を行い、信託財産の中長期的な成長を目標として運用を行います。	
主要運用対象	ベビード ファンド	三菱UFJ Jリートマザーファンド2004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	ベビード ファンド	投資信託証券への実質投資割合に制限を設けません。 株式および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。 株式および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。
 ※公募株式投資信託は税法上、「NISA（少額投資非課税制度）およびジュニアNISA（未成年者少額投資非課税制度）」の適用対象です。
 詳しくは販売会社にお問い合わせください。

運用報告書（全体版）

三菱UFJ Jリートオープン （年1回決算型）



第4期（決算日：2017年10月10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 Jリートオープン（年1回決算型）」は、去る10月10日に第4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。

○設定以来の運用実績

決算期	基準価額			(参考指数) 東証REIT指数(配当込み)		投資信託 組入比率	純資産 総額
	(分配落)	税 分	込 配	み 金	期 騰		
(設定日)	円			円		%	百万円
2013年11月29日	10,000			—		—	10
1期(2014年10月10日)	11,363			0	13.6	98.4	4,073
2期(2015年10月13日)	12,230			0	7.6	97.3	8,624
3期(2016年10月11日)	12,710			0	3.9	98.2	7,976
4期(2017年10月10日)	11,973			0	△ 5.8	97.0	7,909

(注) 設定日の基準価額は、設定時の価額です。

(注) 基準価額動向の理解に資するため、参考指数を掲載しておりますが、当ファンドのベンチマークではありません。

(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。

(注) 設定日の純資産総額は、設定元本を表示しております。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		(参 考 指 数) 東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 込)		投 資 信 託 組 入 比 率
	円	騰 落 率	東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 込)	騰 落 率	
(期首) 2016年10月11日	円 12,710	% —	3,278.25	% —	% 98.2
10月末	12,655	△0.4	3,269.40	△0.3	98.1
11月末	12,704	△0.0	3,298.65	0.6	97.0
12月末	13,162	3.6	3,422.06	4.4	94.3
2017年1月末	13,118	3.2	3,407.69	3.9	95.3
2月末	12,982	2.1	3,376.46	3.0	95.9
3月末	12,683	△0.2	3,307.66	0.9	94.8
4月末	12,373	△2.7	3,234.60	△1.3	96.2
5月末	12,575	△1.1	3,271.22	△0.2	95.6
6月末	12,266	△3.5	3,180.48	△3.0	92.9
7月末	12,325	△3.0	3,220.02	△1.8	90.1
8月末	12,201	△4.0	3,188.63	△2.7	93.0
9月末	12,050	△5.2	3,139.87	△4.2	93.4
(期末) 2017年10月10日	円 11,973	% △5.8	3,111.10	% △5.1	% 97.0

(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。

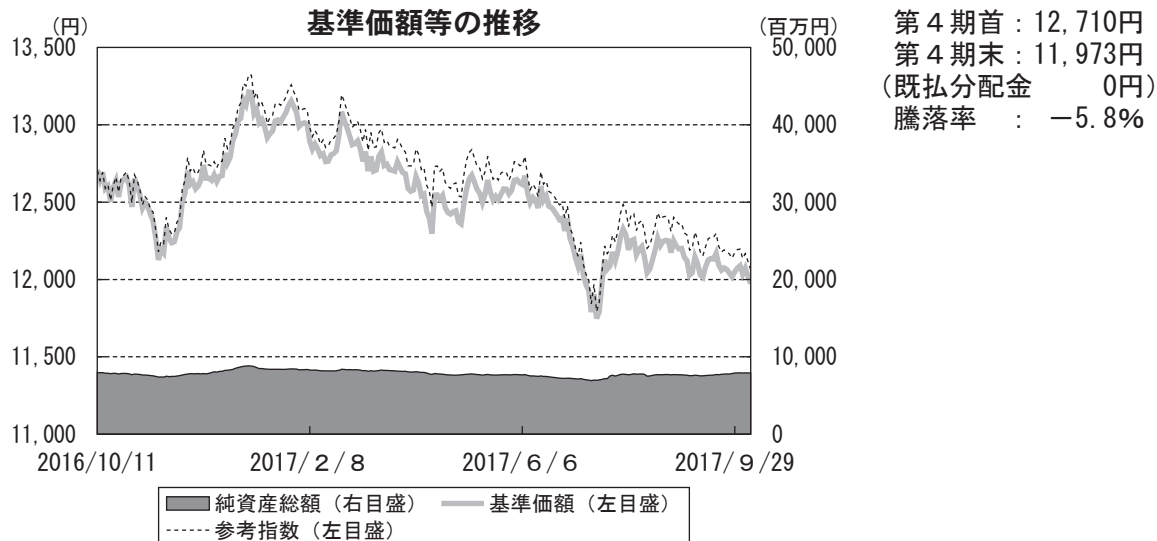
運用経過

当期中の基準価額等の推移について

(第4期：2016/10/12～2017/10/10)

基準価額の動き

基準価額は期首に比べ5.8%の下落となりました。



基準価額の主な変動要因

上昇要因	円安株高等により日本の景況感にも前向きな見方が台頭したこと等が基準価額の一時的な上昇要因となりました。
下落要因	地政学リスクの台頭や投資口需給において、毎月分配型投資信託の販売自粛の動き等により投資信託からの資金流出が懸念されたこと等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4期：2016/10/12～2017/10/10）

◎国内REIT市況

- ・2016年9月下旬に日銀から発表された金融政策の総括的な検証においてREIT買入れ増額等の発表はなく、期首より総じて上値の重い展開となりましたが、11月の米大統領選後は円安株高等により日本の景況感にも前向きな見方が台頭したこと等をうけて上昇に転じました。
- ・しかし2017年に入ると、公募増資等が多く発表されたことや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に加え、北朝鮮等の地政学リスクなども台頭し軟調な推移となりました。
- ・6月から7月前半までは投資口需給において、毎月分配型投資信託の販売自粛の動き等により投資信託からの資金流出等が懸念され下値模索の展開となりました。その後配当利回り等で見た割安感から一時的に反発する局面もありましたが夏場以降再度地政学リスク等が懸念され、軟調な推移のまま期末を迎えました。

当該投資信託のポートフォリオについて

<三菱UFJ Jリートオープン（年1回決算型）>

- ・主として、三菱UFJ Jリートマザーファンド2004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の組入比率は高水準（90%以上）を維持しました。

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

基準価額は期首に比べ4.8%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49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日本リテール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等が挙げられます。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・ケネディクス・オフィス投資法人：分散の効いた中堅オフィス中心の物件ポートフォリオを保有し堅調な業績が見込まれることから期首より保有。投資口価格は上昇しプラスに寄与。

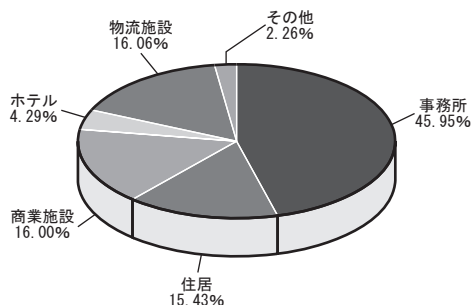
（マイナス要因となった主な銘柄）

- ・日本リテールファンド投資法人：優良な商業施設の物件ポートフォリオを保有し業績も安定的なことから期首より保有。投資口価格は下落しマイナスに影響。
- ・野村不動産マスターファンド投資法人：合併により総合型ポートフォリオとして安定感が増し、業績も安定的に推移している点を評価し期首より保有。投資口価格は下落しマイナスに影響。
- ・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し財務体質も安定的なことから期首より保有。投資口価格は下落しマイナスに影響。

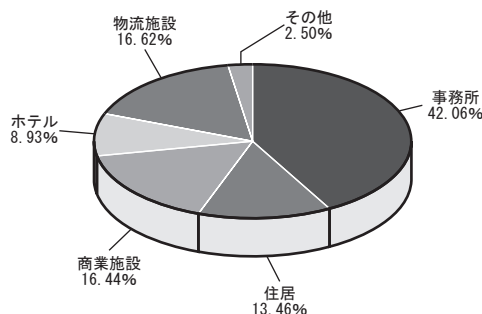
（ご参考）

ファンド全体の用途構成

2016年9月末



2017年9月末



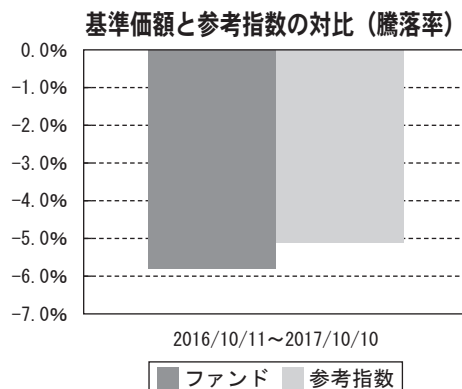
（注）比率は不動産投資信託証券評価額に対する割合です。

（注）各投資法人が公表している直近の決算期末現在のデータより三菱UFJ国際投信にて作成。

ただし、上場後または合併後、決算期末が未到来の投資法人および新規上場（上場予定含む）の投資法人については、上場時に公表または合併直前の決算期末現在に公表しているデータを使用。

当該投資信託のベンチマークとの差異について

- ・当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。右記のグラフは当ファンド（ベビーファンド）の基準価額と参考指数の騰落率との対比です。
- ・参考指数は東証REIT指数（配当込み）です。



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4期
	2016年10月12日～2017年10月10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	1,972

(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 Jリートオープン（年1回決算型）>

◎今後の運用方針

- ・三菱UFJ Jリートマザーファンド2004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。

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

◎運用環境の見通し

- ・当面のJ-REIT市場は、上値の重い展開を想定しています。
- ・オフィス市況については、堅調な需要を背景とした低水準の空室率が賃料の上昇基調を支えるとみており、REIT各社の業績についても、当面賃料値上げ等がけん引する形で、安定した増益基調を維持するとみられます。
- ・一方投資口の需給に関しては、引き続き投資信託から分配金創出のための売りが上値を押さえる一方で、割安感の台頭に伴い下値ではETF等の買いも見られます。
- ・引き続き日銀による金融緩和政策が継続するなか、安定配当・高利回り商品としての魅力は変わらないものの、投資口の需給を踏まえると上値の重い展開が想定されます。

◎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

（2016年10月12日～2017年10月10日）

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 134	% 1.067	(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 ）	（ 67 ）	（ 0.533 ）	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 ）	（ 60 ）	（ 0.480 ）	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 ）	（ 7 ）	（ 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	24	0.193	(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 ）	（ 24 ）	（ 0.193 ）	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	158	1.263	
期中の平均基準価額は、12,591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10月12日～2017年10月10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
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	千口 1,056,502	千円 2,708,353	千口 939,021	千円 2,432,651

○利害関係人との取引状況等

(2016年10月12日～2017年10月10日)

利害関係人との取引状況

<三菱UFJ Jリートオープン（年1回決算型）>
該当事項はございません。

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

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 154,607	百万円 52,282	% 33.8	百万円 195,752	百万円 62,256	% 31.8

平均保有割合 5.5%

※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 Jリートマザーファンド2004>

種類	買付額
投資信託証券	百万円 8,968

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)	15,287千円
うち利害関係人への支払額 (B)	4,860千円
(B) / (A)	31.8%

(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MUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2017年10月10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
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	千口 3,058,267	千口 3,175,749	千円 7,890,149

○投資信託財産の構成

(2017年10月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	千円 7,890,149	% 99.0
コール・ローン等、その他	80,603	1.0
投資信託財産総額	7,970,752	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2017年10月10日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	7,970,752,160
コール・ローン等	80,602,774
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004(評価額)	7,890,149,386
(B) 負債	61,689,616
未払解約金	20,726,015
未払信託報酬	40,857,352
未払利息	76
その他未払費用	106,173
(C) 純資産総額(A-B)	7,909,062,544
元本	6,605,844,346
次期繰越損益金	1,303,218,198
(D) 受益権総口数	6,605,844,346口
1万口当たり基準価額(C/D)	11,973円

<注記事項>

- ①期首元本額 6,275,427,829円
 期中追加設定元本額 3,998,286,822円
 期中一部解約元本額 3,667,870,305円
 また、1口当たり純資産額は、期末11,973円です。

②分配金の計算過程

項 目	2016年10月12日～ 2017年10月10日
費用控除後の配当等収益額	141,622,547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	1,012,549,479円
分配準備積立金額	149,046,172円
当ファンドの分配対象収益額	1,303,218,198円
1万口当たり収益分配対象額	1,972円
1万口当たり分配金額	－円
収益分配金金額	－円

○損益の状況（2016年10月12日～2017年10月10日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 26,777
受取利息	671
支払利息	△ 27,448
(B) 有価証券売買損益	△ 297,954,901
売買益	81,807,539
売買損	△ 379,762,440
(C) 信託報酬等	△ 84,721,382
(D) 当期繰越損益金(A+B+C)	△ 382,703,060
(E) 前期繰越損益金	43,563,265
(F) 追加信託差損益金	1,642,357,993
(配当等相当額)	(611,280,974)
(売買損益相当額)	(1,031,077,019)
(G) 計(D+E+F)	1,303,218,198
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	1,303,218,198
追加信託差損益金	1,642,357,993
(配当等相当額)	(620,657,561)
(売買損益相当額)	(1,021,700,432)
分配準備積立金	290,668,719
繰越損益金	△ 629,808,514

- (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。

*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】

- ①よりわかりやすい記載を目的として目論見書の特色の配分方針に「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。
- 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。

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2017年10月10日現在）

<三菱UFJ Jリートマザーファンド2004>

下記は、三菱UFJ Jリートマザーファンド2004全体(47,054,892千口)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	8	6	2,669,192	2.3
MCUBS MidCity投資法人	2	2	925,897	0.8
森ヒルズリート投資法人	29	5	731,544	0.6
産業ファンド投資法人	5	6	3,141,664	2.7
アドバンス・レジデンス投資法人	25	11	3,009,342	2.6
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	5	4	1,222,272	1.0
アクティブ・プロパティーズ投資法人	14	7	3,644,616	3.1
GLP投資法人	50	21	2,471,746	2.1
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	6	5	1,345,249	1.2
日本プロロジスリート投資法人	38	38	9,210,343	7.9
星野リゾート・リート投資法人	—	0.5	277,500	0.2
Oneリート投資法人	1	3	743,728	0.6
イオンリート投資法人	18	0.072	8,316	0.0
ヒューリックリート投資法人	17	11	1,839,834	1.6
日本リート投資法人	0.437	6	2,217,614	1.9
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	19	13	1,473,640	1.3
積水ハウス・リート投資法人	9	0.8	104,000	0.1
トーセイ・リート投資法人	0.751	0.721	80,679	0.1
ケネディクス商業リート投資法人	5	0.232	53,429	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人	40	24	3,453,881	3.0
いちごホテルリート投資法人	0.112	2	290,193	0.2
ラサールレジポート投資法人	25	6	737,670	0.6
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	1	7	2,524,528	2.2
大江戸温泉リート投資法人	—	4	448,470	0.4
さくら総合リート投資法人	—	9	838,860	0.7
投資法人みらい	—	8	1,534,680	1.3
森トラスト・ホテルリート投資法人	—	8	1,270,030	1.1
日本ビルファンド投資法人	26	12	6,820,848	5.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	21	9	4,818,760	4.1
日本リートファンド投資法人	17	30	6,088,972	5.2
オリックス不動産投資法人	47	27	4,408,446	3.8
日本プライムリアルティ投資法人	2	0.994	368,277	0.3
プレミアム投資法人	25	0.169	17,660	0.0
東急リアル・エステート投資法人	0.993	0.143	18,947	0.0
グローバル・ワン不動産投資法人	1	3	1,322,911	1.1
ユナイテッド・アーバン投資法人	54	34	5,636,142	4.8
森トラスト総合リート投資法人	21	19	3,177,622	2.7
インヴィンシブル投資法人	44	74	3,412,569	2.9
フロンティア不動産投資法人	9	6	2,731,611	2.3
平和不動産リート投資法人	5	2	265,841	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	%
日本ロジスティクスファンド投資法人		10	3	650,035	0.6
福岡リート投資法人		7	12	1,993,734	1.7
ケネディクス・オフィス投資法人		5	9	5,559,787	4.8
積水ハウス・レジデンシャル投資法人		2	2	310,868	0.3
いちごオフィスリート投資法人		14	21	1,614,848	1.4
大和証券オフィス投資法人		9	12	7,039,189	6.0
阪急リート投資法人		0.702	9	1,243,884	1.1
スターツプロシード投資法人		0.042	4	750,720	0.6
大和ハウスリート投資法人		16	7	1,964,434	1.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人		44	58	4,240,374	3.6
日本賃貸住宅投資法人		23	19	1,542,789	1.3
ジャパンエクセレント投資法人		29	10	1,390,736	1.2
合 計	口 数 ・ 金 額	772	613	113,658,933	
	銘 柄 数 < 比 率 >	47	52	< 97.2% >	

(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、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、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、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、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、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・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。

三菱UFJ Jリートマザーファンド2004

《第13期》決算日2017年4月10日

[計算期間：2016年4月12日～2017年4月10日]

「三菱UFJ Jリートマザーファンド2004」は、4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。 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	投資信託証券への投資に制限を設けません。 株式および外貨建資産への投資は行いません。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		（参考指数） 東証REIT指数(配当込み)		投資信託証券 組入比率	純資産額
	期騰落	中率	期騰落	中率		
	円	%		%	%	百万円
9期(2013年4月10日)	20,720	81.6	2,620.35	74.8	97.9	62,265
10期(2014年4月10日)	19,942	△ 3.8	2,462.53	△ 6.0	98.1	115,315
11期(2015年4月10日)	27,342	37.1	3,333.91	35.4	98.6	165,032
12期(2016年4月11日)	28,371	3.8	3,414.59	2.4	96.6	202,927
13期(2017年4月10日)	25,886	△ 8.8	3,278.48	△ 4.0	97.3	146,895

(注) 基準価額動向の理解に資するため、参考指数を掲載しておりますが、当ファンドのベンチマークではありません。

(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		(参 考 指 数) 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4月11日	円	%		%	%
4 月 末	28,371	—	3,414.59	—	96.6
5 月 末	28,520	0.5	3,465.54	1.5	97.1
6 月 末	28,015	△1.3	3,422.69	0.2	98.2
7 月 末	26,809	△5.5	3,340.35	△2.2	96.7
8 月 末	27,045	△4.7	3,394.01	△0.6	95.0
9 月 末	26,470	△6.7	3,325.60	△2.6	97.4
10 月 末	26,548	△6.4	3,336.34	△2.3	98.1
11 月 末	25,988	△8.4	3,269.40	△4.3	98.0
12 月 末	26,115	△8.0	3,298.65	△3.4	97.3
2017年1 月 末	27,086	△4.5	3,422.06	0.2	94.5
2 月 末	27,022	△4.8	3,407.69	△0.2	95.5
3 月 末	26,765	△5.7	3,376.46	△1.1	96.0
(期 末) 2017年4月10日	26,169	△7.8	3,307.66	△3.1	95.0
	25,886	△8.8	3,278.48	△4.0	97.3

(注) 騰落率は期首比。

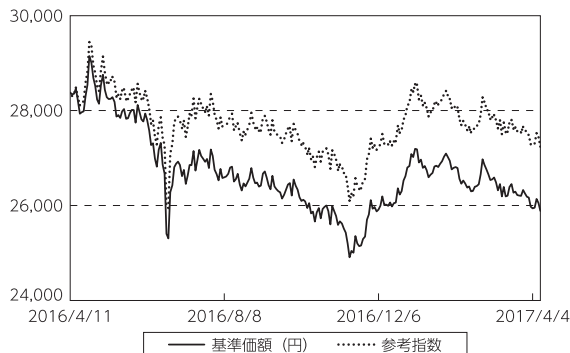
○運用経過

●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8.8%の下落となりました。

基準価額の推移



(注) 参考指数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

◎国内REIT市況

- ・期首に発生した熊本などでの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、2016年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、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、業績が安定的で割安感のある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。

（プラス要因となった主な銘柄）

- ・野村不動産マスターファンド投資法人：合併により総合型ポートフォリオとして安定感が増し、業績も安定的に推移している点を評価し期首より保有。投資口価格は上昇しプラスに寄与。

（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、ジャパン・ホテル・リート投資法人：高収益なホテル物件などの取得により資産規模の拡大が見込めることから期首より保有。投資口価格は下落しマイナスに影響。
- ・大和証券オフィス投資法人：賃料収入の増加や物件取得により業績拡大が見込めることから期首より保有。投資口価格は下落しマイナスに影響。

○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、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4月12日～2017年4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 53 (53)	% 0.198 (0.198)	(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	53	0.198	
期中の平均基準価額は、26,879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4月12日～2017年4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	9	4,276,938	12	5,509,081
MCUBS MidCity投資法人	8	2,810,712	20	7,063,600
森ヒルズリート投資法人	33	5,298,163	32	4,934,422
産業ファンド投資法人	9	4,855,835	8	4,681,315
大和ハウスリート投資法人	—	—	—	—
	(△0.193)	(△ 96,307)		
アドバンス・レジデンス投資法人	33	9,643,636	37	10,766,382
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	14	4,368,703	17	4,945,337
アクティブ・プロパティーズ投資法人	6	3,679,953	12	6,714,969
GLP投資法人	91	11,888,333	73	9,283,539
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	18	4,421,411	15	3,583,870
日本プロロジスリート投資法人	36	8,870,232	34	8,299,405
SlA不動産投資法人	4	1,622,640	3	1,074,919
	(2)	(—)		
イオンリート投資法人	31	4,219,015	57	7,225,030
ヒューリックリート投資法人	33	6,020,925	12	2,213,283
日本リート投資法人	1	503,576	1	487,086
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	44	4,167,757	56	5,371,255
積水ハウス・リート投資法人	29	4,170,669	13	2,038,124
トーセイ・リート投資法人	0.9	100,685	0.88	96,422
ケネディクス商業リート投資法人	25	6,939,880	23	6,124,637
野村不動産マスターファンド投資法人	42	7,198,770	79	13,182,941
	(6)	(1,028,997)		
いちごホテルリート投資法人	10	1,376,987	11	1,539,916
ラサールロジポート投資法人	42	4,545,924	22	2,425,170
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	15	4,623,580	7	2,239,905
投資法人みらい	6	1,124,091	—	—
日本ビルファンド投資法人	13	8,722,895	28	18,315,115
ジャパンリアルエステイト投資法人	12	8,126,942	32	19,779,254
日本リートファンド投資法人	78	19,307,199	67	16,315,562
オリックス不動産投資法人	53	9,601,919	43	7,619,123
日本プライムリアルティ投資法人	12	5,632,065	15	6,918,336
プレミア投資法人	44	6,110,434	60	8,106,439
東急リアル・エステート投資法人	14	2,135,811	15	2,280,232
グローバル・ワン不動産投資法人	6	2,564,441	10	4,155,997
ユナイテッド・アーバン投資法人	73	13,392,919	68	12,095,961
森トラスト総合リート投資法人	38	7,563,767	34	6,267,409
インヴィンシブル投資法人	63	3,372,588	164	10,287,736
フロンティア不動産投資法人	17	9,267,012	10	5,493,667
平和不動産リート投資法人	24	2,091,161	37	3,112,801

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	日本ロジスティクスファンド投資法人	20	4,818,405	22	5,299,121
	福岡リート投資法人	23	4,382,617	19	3,767,272
	ケネディクス・オフィス投資法人	10	6,510,231	9	6,188,598
	積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人	43	5,262,280	45	5,382,129
	いちごオフィスリート投資法人	23	1,714,530	70	5,511,028
	大和証券オフィス投資法人	8	5,573,412	13	8,552,189
	阪急リート投資法人	14	2,117,040	23	3,099,462
	スターツプロシード投資法人	6	1,057,766	2	454,882
	トップリート投資法人	2	1,183,551	3	1,711,954
		(△ 2)	(△ 1,028,997)		
	大和ハウスリート投資法人	26	7,200,750	13	3,821,843
		(0.424)	(96,307)		
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	97	8,006,221	123	10,369,718
	日本賃貸住宅投資法人	48	4,108,093	56	4,666,688
ジャパンエクセレント投資法人	29	4,235,145	21	3,075,324	
合 計	1,355 (6)	260,787,633 (-)	1,568	292,448,473	

(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4月12日～2017年4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	$\frac{D}{C}$ %

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 6,329

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)	345,505千円
うち利害関係人への支払額 (B)	112,887千円
(B) / (A)	32.7%

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4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	11	8	4,026,834	2.7
MCUBS MidCity投資法人	17	5	1,690,975	1.2
森ヒルズリート投資法人	12	13	2,018,699	1.4
産業ファンド投資法人	4	4	2,448,133	1.7
大和ハウスリート投資法人	0.193	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人	24	20	6,000,791	4.1
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	10	7	2,244,766	1.5
アクティビア・プロパティーズ投資法人	18	13	7,021,970	4.8
GLP投資法人	9	27	3,541,082	2.4
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	9	12	3,046,530	2.1
日本プロロジスリート投資法人	14	15	3,718,653	2.5
SI A不動産投資法人	0.435	3	552,183	0.4
イオンリート投資法人	31	6	746,856	0.5
ヒューリックリート投資法人	0.257	21	3,875,962	2.6
日本リート投資法人	1	1	365,379	0.2
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	12	0.25	24,475	0.0
積水ハウス・リート投資法人	—	15	2,252,640	1.5
トーセイ・リート投資法人	0.051	0.071	7,447	0.0
ケネディクス商業リート投資法人	1	3	833,905	0.6
野村不動産マスターファンド投資法人	67	36	6,239,803	4.2
いちごホテルリート投資法人	4	3	344,187	0.2
ラサールロジポート投資法人	—	20	2,119,560	1.4
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	8	2,681,982	1.8
投資法人みらい	—	6	1,067,325	0.7
日本ビルファンド投資法人	33	18	11,451,744	7.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	29	9	5,903,733	4.0
日本リテールファンド投資法人	18	29	6,519,271	4.4
オリックス不動産投資法人	34	44	7,679,832	5.2
日本プライムリアルティ投資法人	10	7	3,151,140	2.1
プレミアム投資法人	30	14	1,839,492	1.3
東急リアル・エステート投資法人	9	9	1,264,956	0.9
グローバル・ワン不動産投資法人	8	3	1,310,241	0.9
ユナイテッド・アーバン投資法人	28	33	5,760,452	3.9
森トラスト総合リート投資法人	8	12	2,115,193	1.4
インヴィンシブル投資法人	156	55	2,416,268	1.6
フロンティア不動産投資法人	2	8	4,337,447	3.0
平和不動産リート投資法人	13	1	121,293	0.1
日本ロジスティクスファンド投資法人	4	2	594,939	0.4
福岡リート投資法人	11	15	2,693,697	1.8
ケネディクス・オフィス投資法人	5	6	4,089,945	2.8
積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人	4	3	370,818	0.3
いちごオフィスリート投資法人	72	25	1,745,732	1.2
大和証券オフィス投資法人	14	9	5,350,124	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	20	11	1,749,449	1.2	
スターツプロシード投資法人	0.242	4	619,643	0.4	
トップリート投資法人	3	—	—	—	
大和ハウスリート投資法人	11	24	6,999,364	4.8	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	94	68	5,110,784	3.5	
日本賃貸住宅投資法人	30	22	1,805,365	1.2	
ジャパンエクセレント投資法人	0.126	8	1,088,071	0.7	
合 計	口 数 ・ 金 額	911	704	142,959,144	
	銘 柄 数 < 比 率 >	46	48	< 97.3% >	

(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・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。

○投資信託財産の構成

(2017年4月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 142,959,144	% 92.3
コール・ローン等、その他	11,991,279	7.7
投資信託財産総額	154,950,423	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2017年4月10日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	154,950,423,725 円
コール・ローン等	8,917,267,894
投資証券(評価額)	142,959,144,450
未収入金	1,886,789,103
未収配当金	1,187,222,278
(B) 負債	8,055,314,244
未払金	2,903,823,087
未払解約金	5,151,477,471
未払利息	13,686
(C) 純資産総額(A-B)	146,895,109,481
元本	56,748,002,064
次期繰越損益金	90,147,107,417
(D) 受益権総口数	56,748,002,064口
1万口当たり基準価額(C/D)	25,886円

<注記事項>

- ①期首元本額 71,526,787,522円
 期中追加設定元本額 4,008,682,141円
 期中一部解約元本額 18,787,467,599円
 また、1口当たり純資産額は、期末2.5886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 Jリートオープン(年1回決算型)	3,076,764,833円
三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)	53,662,108,498円
日本のリートファンド(毎月決算型)	9,128,733円
合計	56,748,002,064円

○損益の状況

(2016年4月12日～2017年4月10日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	4,575,951,142 円
受取配当金	4,562,691,049
受取利息	53,747
その他収益金	15,695,072
支払利息	△ 2,488,726
(B) 有価証券売買損益	△ 21,371,508,865
売買益	3,388,369,546
売買損	△ 24,759,878,411
(C) 保管費用等	△ 5,927
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 16,795,563,650
(E) 前期繰越損益金	131,400,251,702
(F) 追加信託差損益金	6,674,575,857
(G) 解約差損益金	△ 31,132,156,492
(H) 計(D+E+F+G)	90,147,107,417
次期繰越損益金(H)	90,147,107,417

- (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。