

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	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。

- ◆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、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）に投資します。わが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券には、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）

三菱UFJ Jリートオープン （年1回決算型）

第5期（決算日：2018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5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。

■ ファンドマネージャーのコメント

■ 運用のポイント

当期の運用で主眼をおいたポイントをご説明させていただきます。

■ 投資環境

- ・国内REIT市況は、期首から2017年11月上旬にかけて米国を中心とした金利上昇に対する懸念などを背景に軟調に推移しました。11月中旬以降は、投資口需給において毎月分配型を中心とする投資信託などからの資金流出が継続する一方、相対的に高い配当利回りの水準に改めて注目した投資家からの資金流入が見られたこともあり、上昇基調で期末を迎えました。

■ ポートフォリオ構築についての考え方

- ・大手仲介会社調べによる東京都心5区のオフィス空室率が10年ぶりに2%台に低下したことを受けて、オフィス募集賃料の上昇率が加速するなど国内REIT市況を取り巻く事業環境は堅調に推移しました。一方、世界的な貿易摩擦問題に対する懸念の高まりに加えて、米国を中心に上昇傾向にあった金利動向や、日銀の金融政策が徐々に変化したことなど外部環境には懸念要因もみられました。こうした状況下、ファンドの運用にあたっては、配当利回りや投資口価格純資産倍率（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考えられる銘柄への投資ウェイトを高めた運用を行ってまいりました。
- ・銘柄選別におきましては、業績動向や各種バリュエーションのみならず、保有不動産の大胆な入れ替え戦略や、自己投資口取得の可能性などにも注目しました。
- ・上記の運用を行った結果、改善基調の続く実物不動産市況を受けて、国内REIT市況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。

■ 運用環境の見通しおよび今後の運用方針

- ・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、国内REIT市況は徐々に下値を切り上げていくと考えます。
- ・今後も、スポンサーのサポート体制などに着目しつつ、REIT各社に対する綿密な調査を継続することにより、個別銘柄ごとの業績動向や中長期的な成長性を慎重に見極めて選別投資を行い、パフォーマンスの向上に努めてまいります。



株式運用部
ファンドマネージャー
黒木 康之

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 配 金	期 騰 落 率	期 騰 落 率	中 率		
(設定日)	円	円	%		%	%	百万円
2013年11月29日	10,000	—	—	2,434.17	—	—	10
1期(2014年10月10日)	11,363	0	13.6	2,803.66	15.2	98.4	4,073
2期(2015年10月13日)	12,230	0	7.6	2,965.33	5.8	97.3	8,624
3期(2016年10月11日)	12,710	0	3.9	3,278.25	10.6	98.2	7,976
4期(2017年10月10日)	11,973	0	△ 5.8	3,111.10	△ 5.1	97.0	7,909
5期(2018年10月10日)	13,394	0	11.9	3,493.18	12.3	98.9	6,849

(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 み)		投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
	円	騰 落 率		騰 落 率	
(期 首) 2017年10月10日	11,973	—	3,111.10	—	97.0
10月末	11,929	△ 0.4	3,099.44	△ 0.4	96.7
11月末	12,288	2.6	3,189.89	2.5	96.9
12月末	12,327	3.0	3,189.59	2.5	96.7
2018年1月末	12,943	8.1	3,357.09	7.9	97.7
2月末	12,672	5.8	3,291.44	5.8	97.5
3月末	12,580	5.1	3,274.92	5.3	97.6
4月末	12,890	7.7	3,358.59	8.0	97.5
5月末	12,949	8.2	3,379.45	8.6	97.5
6月末	13,228	10.5	3,450.92	10.9	97.9
7月末	13,300	11.1	3,468.88	11.5	97.2
8月末	13,270	10.8	3,457.71	11.1	97.6
9月末	13,486	12.6	3,513.39	12.9	97.5
(期 末) 2018年10月10日	13,394	11.9	3,493.18	12.3	98.9

(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。

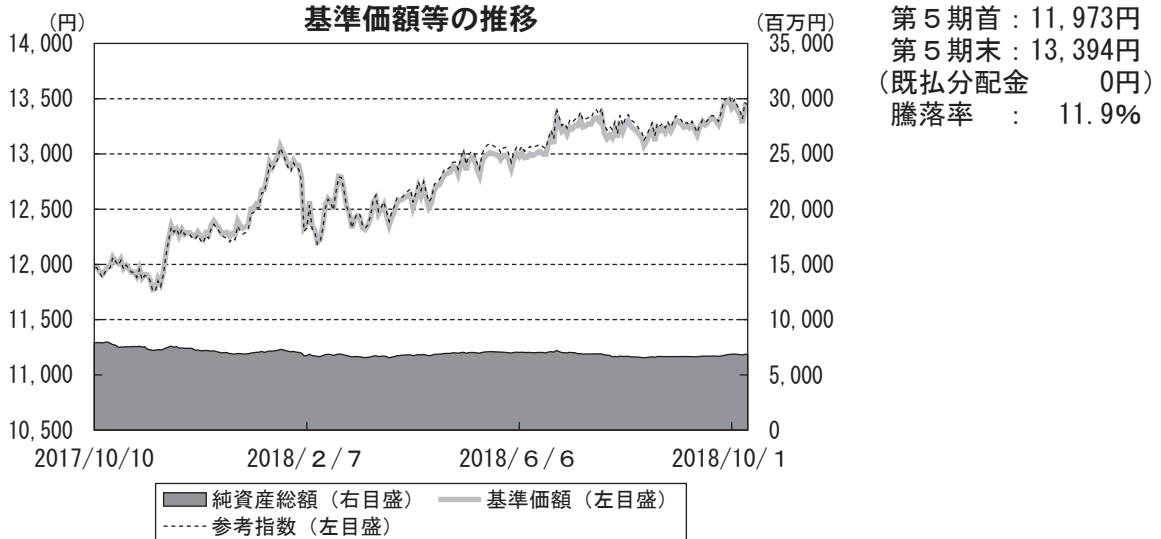
運用経過

当期中の基準価額等の推移について

（第5期：2017/10/11～2018/10/10）

基準価額の動き

基準価額は期首に比べ11.9%の上昇となりました。



- ・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す。



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	相対的に高い配当利回りの水準や、大手仲介会社調べによる東京都心5区のオフィス空室率低下と賃料上昇傾向の継続などを受けて、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。
下落要因	米国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受けて、一時的にJ-REIT市況が下落したことが、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5期：2017/10/11～2018/10/10）

◎国内REIT市況

- ・期首から2017年11月上旬にかけては、米国を中心とした金利上昇に対する懸念などを背景に軟調に推移しました。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も上値の重しとなりました。
- ・11月中旬以降は、投資口需給において毎月分配型を中心とする投資信託などからの資金流出が継続する一方、相対的に高い配当利回りの水準に改めて注目した投資家からの資金流入が見られたことや、大手仲介会社調べによる東京都心5区のオフィス空室率低下と賃料の上昇傾向が継続したこともあり、上昇基調で期末を迎えました。

当該投資信託のポートフォリオについて

i 期間中にどのような運用をしたかを確認できます。

＜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13.2%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、合併による規模拡大やバリュエーションの割安さを評価し積水ハウス・リート投資法人のウェイトを引き上げたことや、相対的な割安感などを勘案して日本プロロジス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。

（プラ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。投資口価格は上昇しプラスに寄与。
- ・大和証券オフィス投資法人：入居率の向上や賃料増額による収入増加やポートフォリオの入れ替え戦略など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。

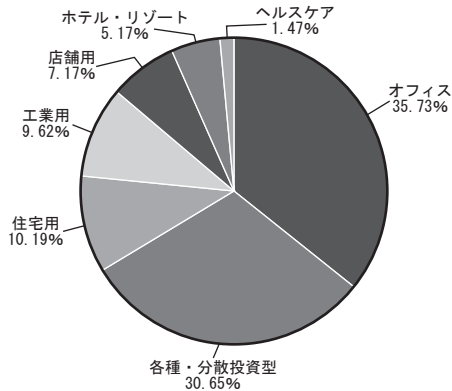
（マイナス要因となった主な銘柄）

- ・日本プロロジスリート投資法人：安定的な業績成長が期待できる点など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。

（ご参考）

ファンド全体の用途別構成

2018年9月末



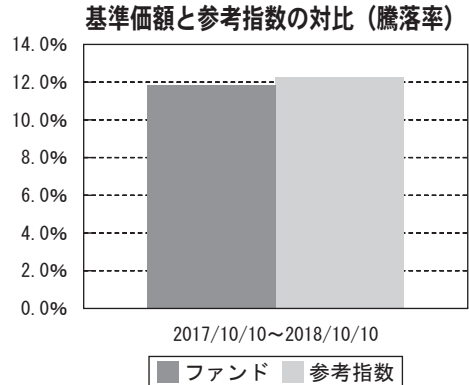
（注）比率は不動産投資信託証券評価額に対する割合です。

（注）GICS（世界産業分類基準）に基づいて、三菱UFJ国際投信の分類で表示しています。

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。

- ・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

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5期
	2017年10月11日～2018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	3,394

（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。）

<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

- ・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。
- ・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、配当利回り面等での割安感から上場投資信託（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

(2017年10月11日～2018年10月10日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円	%	(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)	(69)	(0.539)	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)	(62)	(0.485)	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)	(0.054)	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	8	0.064	(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)	(8)	(0.064)	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	145	1.145	
期中の平均基準価額は、12,747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10月11日～2018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 429,832	千円 1,137,905	千口 1,170,042	千円 3,052,328

○利害関係人との取引状況等

(2017年10月11日～2018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 34,705	百万円 13,745	% 39.6	百万円 58,229	百万円 20,340	% 34.9

平均保有割合 6.5%

※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 1,973

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)	4,449千円
うち利害関係人への支払額 (B)	1,653千円
(B) / (A)	37.2%

(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

(2018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
		千口	千口	千円
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004		3,175,749	2,435,538	6,848,491

○投資信託財産の構成

(2018年10月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	6,848,491	98.9
コール・ローン等、その他	78,399	1.1
投資信託財産総額	6,926,890	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2018年10月10日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	6,926,890,911
コール・ローン等	75,983,541
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004(評価額)	6,848,491,877
未収入金	2,415,493
(B) 負債	77,249,186
未払解約金	40,014,848
未払信託報酬	37,137,729
未払利息	114
その他未払費用	96,495
(C) 純資産総額(A-B)	6,849,641,725
元本	5,113,817,712
次期繰越損益金	1,735,824,013
(D) 受益権総口数	5,113,817,712口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,394円

<注記事項>

- ①期首元本額 6,605,844,346円
 期中追加設定元本額 2,107,618,754円
 期中一部解約元本額 3,599,645,388円
 また、1口当たり純資産額は、期末1.3394円です。

②分配金の計算過程

項 目	2017年10月11日～ 2018年10月10日
費用控除後の配当等収益額	233,462,161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	33,346,403円
収益調整金額	1,315,064,462円
分配準備積立金額	153,950,987円
当ファンドの分配対象収益額	1,735,824,013円
1万口当たり収益分配対象額	3,394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（2017年10月11日～2018年10月10日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 25,628
受取利息	242
支払利息	△ 25,870
(B) 有価証券売買損益	675,950,304
売買益	870,089,580
売買損	△ 194,139,276
(C) 信託報酬等	△ 75,541,712
(D) 当期損益金(A+B+C)	600,382,964
(E) 前期繰越損益金	△ 179,623,413
(F) 追加信託差損益金	1,315,064,462
(配当等相当額)	(551,533,945)
(売買損益相当額)	(763,530,517)
(G) 計(D+E+F)	1,735,824,013
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	1,735,824,013
追加信託差損益金	1,315,064,462
(配当等相当額)	(557,822,683)
(売買損益相当額)	(757,241,779)
分配準備積立金	420,759,551

- (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 (<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7月10日)
- 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。

三菱UFJ Jリートマザーファンド2004

《第14期》決算日2018年4月10日

[計算期間：2017年4月11日～2018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。 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 券 率 組 入 比	純 資 産 額
	期 騰 落	中 率	期 騰 落	中 率		
	円	%		%	%	百万円
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
14期(2018年4月10日)	26,504	2.4	3,313.08	1.1	98.3	103,723

(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) 2017年4月10日	円	%		%	%
4 月 末	25,886	—	3,278.48	—	97.3
5 月 末	25,549	△1.3	3,234.60	△1.3	96.4
6 月 末	25,992	0.4	3,271.22	△0.2	95.8
7 月 末	25,373	△2.0	3,180.48	△3.0	93.1
8 月 末	25,520	△1.4	3,220.02	△1.8	90.3
9 月 末	25,292	△2.3	3,188.63	△2.7	93.2
10 月 末	24,998	△3.4	3,139.87	△4.2	93.7
11 月 末	24,765	△4.3	3,099.44	△5.5	96.9
12 月 末	25,540	△1.3	3,189.89	△2.7	97.1
2018年1 月 末	25,643	△0.9	3,189.59	△2.7	96.8
2 月 末	26,955	4.1	3,357.09	2.4	97.9
3 月 末	26,414	2.0	3,291.44	0.4	97.7
(期 末) 2018年4月10日	26,247	1.4	3,274.92	△0.1	97.8
	26,504	2.4	3,313.08	1.1	98.3

(注) 騰落率は期首比。

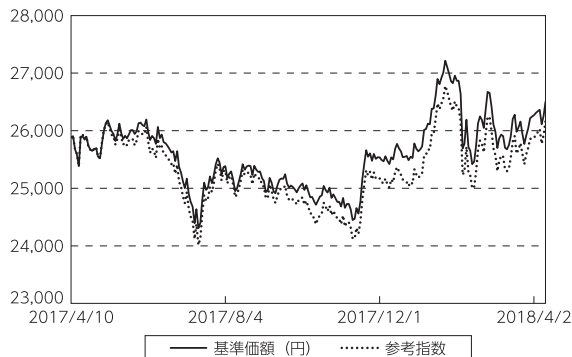
○運用経過

●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2.4%の上昇となりました。

基準価額等の推移



(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

- ・ J-REITの投資口需給において、投資信託から売り越し基調になったことなどを背景に、当期前半は軟調に推移しました。また、地政学リスクなどの外部要因や、米国を中心とした金利上昇に対する懸念なども上値を重くする要因となりました。
- ・ 当期後半は、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反発に転じたため、当期全体としては堅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、堅実な運営がなされ配当利回りが相対的に高い日本リート投資法人のウェイトを引き上げたことや、相対的な割安度を勘案して大和ハウス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。

（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：稼働の引き上げや賃料増額による収入増加やポートフォリオの入れ替え戦略などを評価し、期首より保有。投資口価格は上昇しプラスに寄与。
- ・インヴィンシブル投資法人：配当利回りなど各種バリュエーションの相対的な割安度を勘案し、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）

- ・大和ハウスリート投資法人：優良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。
- ・アクティブ・プロパティーズ投資法人：賃料収入の増加や物件取得により相対的に高い業績成長が見込めると判断し、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

- ・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。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4月11日～2018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 35 (35)	% 0.137 (0.137)	(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	35	0.137	
期中の平均基準価額は、25,690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4月11日～2018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	3	1,787,065	8	3,689,078
MCUBS MidCity投資法人	3 (12)	897,397 (-)	4	1,561,312
森ヒルズリート投資法人	9	1,294,580	13	1,828,669
産業ファンド投資法人	2 (9)	1,393,784 (-)	6	2,549,781
アドバンス・レジデンス投資法人	9	2,653,359	19	5,518,968
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	11 (10)	3,423,486 (-)	9	2,459,759
アクティブ・プロパティーズ投資法人	2	1,299,650	8	4,253,158
GLP投資法人	17	2,104,864	22	2,758,989
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	6 (0.115)	1,535,659 (26,810)	10	2,640,103
日本プロロジスリート投資法人	28	6,689,092	25	6,165,122
星野リゾート・リート投資法人	2	1,497,461	1	671,724
Oneリート投資法人	5	1,075,830	6	1,450,842
イオンリート投資法人	5	679,823	9	1,183,934
ヒューリックリート投資法人	0.6	109,042	14	2,509,541
日本リート投資法人	9	2,747,703	4	1,233,628
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	27 (98)	2,115,700 (-)	15	731,245
積水ハウス・リート投資法人	3	542,748	15	2,281,178
トーセイ・リート投資法人	1	121,675	1	133,217
ケネディクス商業リート投資法人	2	556,651	5	1,283,200
ヘルスケア&メディカル投資法人	11	1,218,143	-	-
野村不動産マスターファンド投資法人	5	855,687	15	2,403,491
いちごホテルリート投資法人	5	556,449	8	932,332
ラサールロジポート投資法人	4	488,434	14	1,639,623
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3	1,067,717	7	2,519,755
大江戸温泉リート投資法人	4	437,102	4	441,371
さくら総合リート投資法人	9	816,243	8	796,091
投資法人みらい	5	871,774	6	1,152,150
森トラスト・ホテルリート投資法人	12	1,811,265	8	1,178,697
CREロジスティクスファンド投資法人	4	497,272	-	-
ザイマックス・リート投資法人	4	493,689	-	-
日本ビルファンド投資法人	7	4,119,236	12	7,084,501
ジャパンリアルエステイト投資法人	12	6,955,389	10	5,675,134
日本リートファンド投資法人	23	4,869,799	27	5,694,019
オリックス不動産投資法人	9	1,552,915	23	3,930,954
日本プライムリアルティ投資法人	4	1,707,920	8	3,442,008

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	プレミア投資法人	12	1,344,934	16	1,940,953
	東急リアル・エステート投資法人	1	138,072	10	1,375,574
	グローバル・ワン不動産投資法人	5	2,121,722	6	2,010,811
		(12)	(-)		
	ユナイテッド・アーバン投資法人	20	3,349,807	23	3,976,141
	森トラスト総合リート投資法人	17	3,181,607	25	4,227,883
	インヴィンシブル投資法人	58	2,673,119	67	3,260,925
	フロンティア不動産投資法人	3	1,652,586	9	4,409,510
	平和不動産リート投資法人	8	841,645	2	194,059
	日本ロジスティクスファンド投資法人	5	1,229,892	6	1,415,411
	福岡リート投資法人	4	703,424	15	2,619,862
	ケネディクス・オフィス投資法人	5	3,288,136	3	2,458,924
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	16	2,011,264	10	1,248,696
	いちごオフィスリート投資法人	7	560,256	13	986,653
	大和証券オフィス投資法人	3	1,958,104	6	3,861,346
	阪急リート投資法人	8	1,207,140	19	2,644,869
	スターツプロシード投資法人	1	267,339	5	955,132
	大和ハウスリート投資法人	3	931,562	19	5,371,487
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	11	860,778	36	2,819,159
	日本賃貸住宅投資法人	15	1,261,486	15	1,237,297
ジャパンエクセレント投資法人	12	1,704,592	14	1,951,699	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人(新)	0.115	26,810	-	-	
	(△0.115)	(△ 26,810)			
合 計	505	92,158,904	689	130,759,991	
	(141)	(-)			

(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4月11日～2018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	$\frac{D}{C}$
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
投資信託証券	92,158	34,527	37.5	130,759	44,867	34.3

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 3,522

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)	166,539千円
うち利害関係人への支払額 (B)	56,916千円
(B) / (A)	34.2%

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	8	4	1,988,750	1.9
MCUBS MidCity投資法人	5	16	1,283,200	1.2
森ヒルズリート投資法人	13	10	1,362,000	1.3
産業ファンド投資法人	4	10	1,199,000	1.2
アドバンス・レジデンス投資法人	20	10	2,747,000	2.6
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	7	20	3,206,000	3.1
アクティブア・プロパティーズ投資法人	13	7	3,540,000	3.4
GLP投資法人	27	23	2,649,600	2.6
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	12	8	1,987,200	1.9
日本プロロジスリート投資法人	15	18	4,172,400	4.0
星野リゾート・リート投資法人	—	1	778,400	0.8
Oneリート投資法人	3	1	444,780	0.4
イオンリート投資法人	6	2	229,600	0.2
ヒューリックリート投資法人	21	7	1,150,100	1.1
日本リート投資法人	1	6	2,083,250	2.0
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	0.25	110	1,595,000	1.5
積水ハウス・リート投資法人	15	3	433,200	0.4
トーセイ・リート投資法人	0.071	—	—	—
ケネディクス商業リート投資法人	3	0.5	114,850	0.1
ヘルスケア&メディカル投資法人	—	11	1,232,800	1.2
野村不動産マスターファンド投資法人	36	27	4,085,100	3.9
いちごホテルリート投資法人	3	—	—	—
ラサールロジポート投資法人	20	10	1,126,000	1.1
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	8	3	1,341,400	1.3
さくら総合リート投資法人	—	1	94,400	0.1
投資法人みらい	6	5	1,025,750	1.0
森トラスト・ホテルリート投資法人	—	4	567,200	0.5
CREロジスティクスファンド投資法人	—	4	503,100	0.5
ザイマックス・リート投資法人	—	4	518,400	0.5
日本ビルファンド投資法人	18	13	8,431,800	8.1
ジャパンリアルエステイト投資法人	9	12	6,648,000	6.4
日本リテールファンド投資法人	29	25	5,340,000	5.1
オリックス不動産投資法人	44	30	4,902,000	4.7
日本プライムリアルティ投資法人	7	3	1,236,800	1.2
プレミアム投資法人	14	11	1,222,100	1.2
東急リアル・エステート投資法人	9	—	—	—
グローバル・ワン不動産投資法人	3	14	1,439,200	1.4
ユナイテッド・アーバン投資法人	33	30	4,983,000	4.8
森トラスト総合リート投資法人	12	5	792,000	0.8
インヴィンシブル投資法人	55	46	2,396,600	2.3
フロンティア不動産投資法人	8	3	1,326,000	1.3
平和不動産リート投資法人	1	8	810,400	0.8
日本ロジスティクスファンド投資法人	2	1	333,600	0.3

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	15	3	629,660	0.6
ケネディクス・オフィス投資法人	6	7	5,085,600	4.9
積水ハウス・レジデンシャル投資法人	3	9	1,071,000	1.0
いちごオフィスリート投資法人	25	19	1,535,200	1.5
大和証券オフィス投資法人	9	6	4,072,200	3.9
阪急リート投資法人	11	1	204,300	0.2
スターツプロシード投資法人	4	—	—	—
大和ハウスリート投資法人	24	8	2,071,200	2.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人	68	43	3,268,000	3.2
日本賃貸住宅投資法人	22	23	1,909,000	1.8
ジャパンエクセレント投資法人	8	6	840,000	0.8
合 計	704	661	102,006,140	
	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	50	< 98.3% >	

(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 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、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、ラサールレジポート投資法人、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4月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	102,006,140	94.2
コール・ローン等、その他	6,328,038	5.8
投資信託財産総額	108,334,178	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2018年4月10日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	108,334,178,887
コール・ローン等	2,743,289,995
投資証券(評価額)	102,006,140,000
未収入金	2,523,839,142
未収配当金	1,060,909,750
(B) 負債	4,610,687,344
未払金	783,864,660
未払解約金	3,826,817,774
未払利息	4,910
(C) 純資産総額(A-B)	103,723,491,543
元本	39,135,007,018
次期繰越損益金	64,588,484,525
(D) 受益権総口数	39,135,007,018口
1万口当たり基準価額(C/D)	26,504円

<注記事項>

- ①期首元本額 56,748,002,064円
 期中追加設定元本額 2,161,504,282円
 期中一部解約元本額 19,774,499,328円
 また、1口当たり純資産額は、期末2.6504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)	2,576,313,711円
三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)	36,528,204,211円
三菱UFJ Jリートオープン(毎月決算型)	30,489,096円
合計	39,135,007,018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4月11日～2018年4月10日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	4,125,876,402
受取配当金	4,128,005,826
受取利息	39,234
その他収益金	139
支払利息	△ 2,168,797
(B) 有価証券売買損益	△ 2,351,917,865
売買益	4,376,182,203
売買損	△ 6,728,100,068
(C) 当期損益金(A+B)	1,773,958,537
(D) 前期繰越損益金	90,147,107,417
(E) 追加信託差損益金	3,325,162,278
(F) 解約差損益金	△30,657,743,707
(G) 計(C+D+E+F)	64,588,484,525
次期繰越損益金(G)	64,588,484,525

- (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。