

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。	
	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。
 ※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6期（決算日：2019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6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

当期の運用で主眼に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、REIT各社の緩やかな業績拡大が継続していることに加えて、米国での利下げなどを背景に国内外の長期金利が低下し、高い配当利回りが期待できるJ-REITに対する投資魅力が高まったことなどから、期首から期末まで上昇基調で推移しました。

■ポートフォリオ構築についての考え方

- ・ 当期においては、米中間をはじめとする世界的な貿易摩擦問題や、それに伴う国内外の景気減速感、英国の欧州連合（EU）離脱に向けた動きを巡る混乱などに世界の株式市場が左右される展開となりました。一方、国内REIT市場はこうした外部環境に大きな影響を受けることなく、オフィス・ビルの空室率低下や賃料上昇など実物不動産市場が堅調に推移していることや、各種のバリュエーション面での割安感などを背景に上昇基調が維持されました。とりわけ、当期の国内外の長期金利が総じて低下傾向にあったことや、米連邦準備制度理事会（FRB）と欧州中央銀行（ECB）が金融政策の追加緩和に踏み切ったこともあり、J-REITの配当利回り面での投資魅力に改めて注目が集まりました。
- ・ 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、金融政策の動向や市場の流動性なども勘案しました。

■運用環境の見通しおよび今後の運用方針

- ・ 今後の国内REIT市況は、引き続き堅調に推移するとみています。米中通商交渉を巡る状況などによって変化するグローバルな景況感や金利動向などに注意を払う必要はあるものの、国内では日銀の金融緩和策を背景とした低金利環境が当面続くとみられることや、オフィス賃料の上昇などを背景とした緩やかな業績拡大傾向に大きな変化はないと考えるためです。
- ・ このような市場環境に対する想定のもと、物流や小売など大口テナントの業界動向に加えて、スポンサーのサポート体制にも着目しつつ、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。

○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 組入比率	純資産額		
	(分配落)	税 分	込 配	み 金	期 騰			中 率	
	円						百万円		
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
6期(2019年10月10日)	17,290		0		29.1	4,577.86	31.1	98.8	7,075

- (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。

○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) 2018年10月10日	13,394	—	3,493.18	—	98.9
10月末	13,273	△ 0.9	3,459.73	△ 1.0	97.4
11月末	13,861	3.5	3,610.49	3.4	97.8
12月末	13,599	1.5	3,543.83	1.4	96.6
2019年1月末	14,212	6.1	3,709.11	6.2	97.9
2月末	14,295	6.7	3,728.00	6.7	97.4
3月末	14,740	10.0	3,851.10	10.2	97.7
4月末	14,615	9.1	3,822.76	9.4	98.0
5月末	14,824	10.7	3,889.57	11.3	98.4
6月末	15,059	12.4	3,947.76	13.0	97.5
7月末	15,672	17.0	4,120.33	18.0	97.7
8月末	16,262	21.4	4,275.94	22.4	97.7
9月末	16,948	26.5	4,477.77	28.2	98.0
(期末) 2019年10月10日	17,290	29.1	4,577.86	31.1	98.8

(注) 騰落率は期首比。

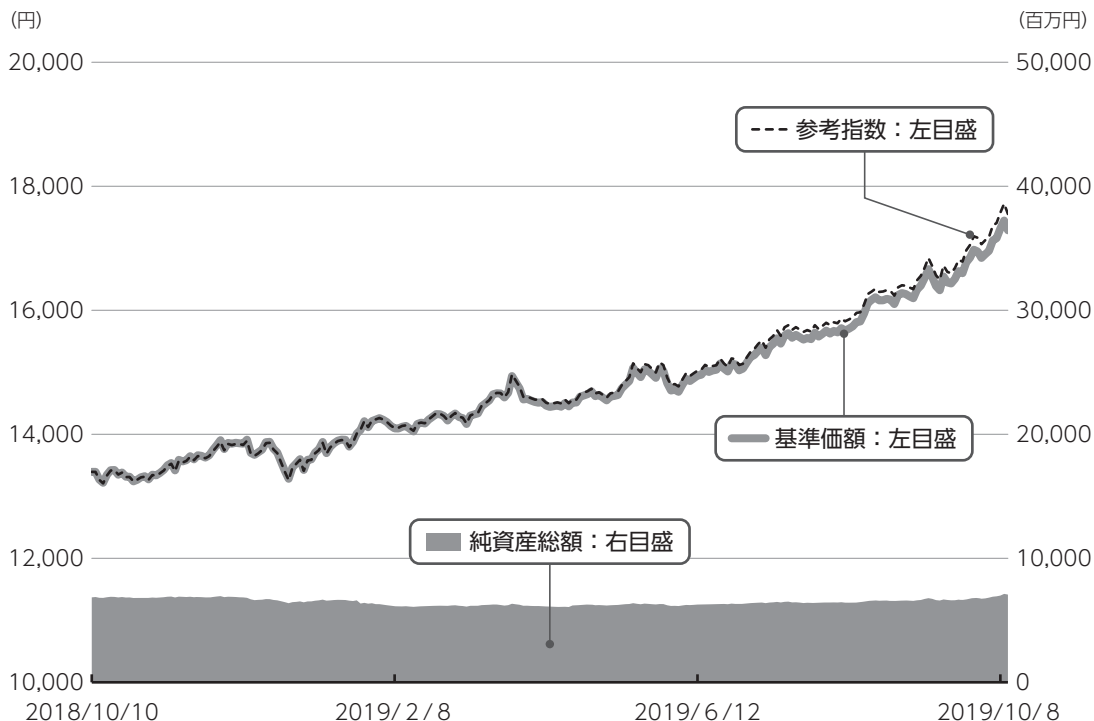
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

運用経過

第6期：2018年10月11日～2019年10月10日

当期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第6期首	13,394円
第6期末	17,290円
既払分配金	0円
騰落率	29.1%

※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、ファンドの購入価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。

基準価額の動き

基準価額は期首に比べ29.1%の上昇となりました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

REIT各社の緩やかな業績拡大が継続していることや、国内外の長期金利が低下したことなどを受けて国内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。

銘柄要因

上位5銘柄・・・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、野村不動産マスターファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、日本プロロジスリート投資法人

投資環境について

国内REIT市況

国内REIT市況は上昇しました。

REIT各社の緩やかな業績拡大が継続していることに加えて、米国での利下げなどを背景に国内外の長期金利が低下し、高い配当利回りが期待できるJ-REITに対する投資魅力が高まったことなどから、期首から期末まで上昇基調で推移しました。

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の実質組入比率は高水準（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

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。

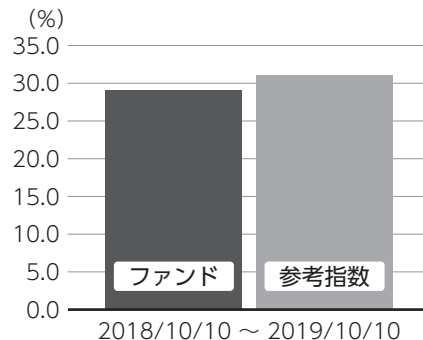
組入銘柄数は46～50銘柄程度で推移させました。

主な売買動向については、高い配当利回り水準と不動産ポートフォリオの質を評価してサンケイリアルエステート投資法人を新規に組み入れたことや、各種バリュエーションの相対的な割安度を勘案して日本ビルファンド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

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。

基準価額と参考指数の対比（騰落率）



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6期
	2018年10月11日～2019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	7,290

（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 リートオープン（年1回決算型）

三菱UFJ 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 リートマザーファンド2004

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眼し、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。

今後の国内REIT市況は、引き続き堅調に推移するとみています。米中通商交渉を巡る状況などによって変化するグローバルな景況感や金利動向などに注意を払う必要はあるものの、国内では日銀の金融緩和策を背景とした低金利環境が当面続くとみられることや、オフィス賃料の上昇などを背景とした緩やかな業績拡大傾向に大きな変化はないと考えるためです。

このような市場環境に対する想定のもと、物流や小売など大口テナントの業界動向

に加えて、スポンサーのサポート体制にも着目しつつ、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。

2018年10月11日～2019年10月10日

1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	158	1.074	(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）	(79)	(0.537)	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）	(71)	(0.484)	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)	(0.054)	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	6	0.042	(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 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
（投資信託証券）	(6)	(0.042)	
(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	164	1.119	

期中の平均基準価額は、14,741円です。

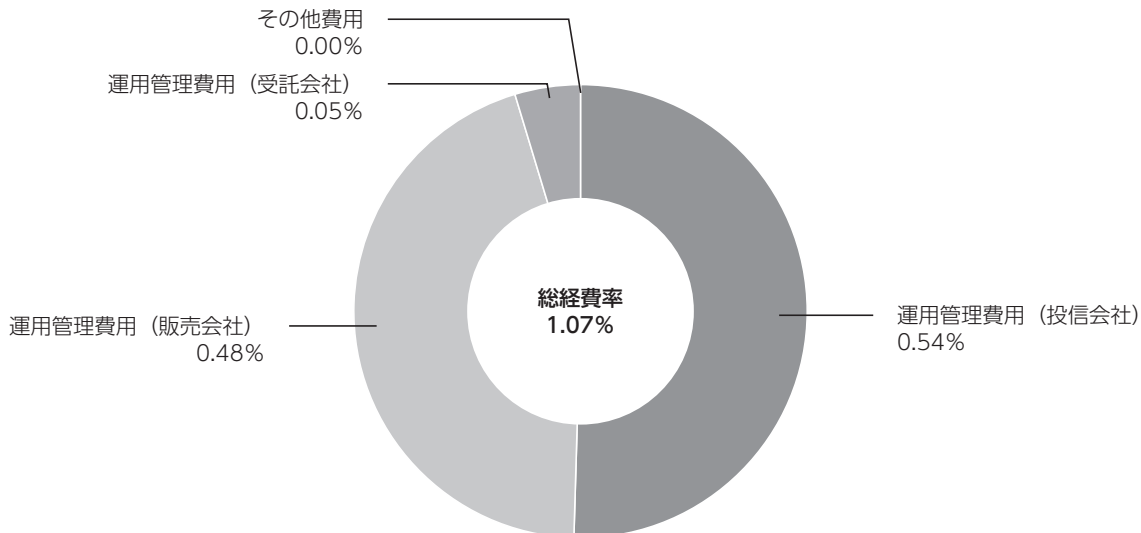
- (注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。
- (注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

- (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。

（参考情報）

■ 総経費率

当期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は1.07%**です。



(注) 費用は、1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 前記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

○売買及び取引の状況

(2018年10月11日～2019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 221,475	千円 714,270	千口 734,287	千円 2,240,982

○利害関係人との取引状況等

(2018年10月11日～2019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 27,187	百万円 8,369	% 30.8	百万円 36,731	百万円 11,090	% 30.2

平均保有割合 6.2%

※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 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 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)	2,741千円
うち利害関係人への支払額 (B)	918千円
(B) / (A)	33.5%

(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

(2019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 2,435,538	千口 1,922,727	千円 7,057,562

○投資信託財産の構成

(2019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 7,057,562	% 98.3
コール・ローン等、その他	122,829	1.7
投資信託財産総額	7,180,391	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2019年10月10日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	7,180,391,263
コール・ローン等	118,407,816
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004(評価額)	7,057,562,357
未収入金	4,421,090
(B) 負債	105,196,469
未払解約金	70,275,567
未払信託報酬	34,830,371
未払利息	38
その他未払費用	90,493
(C) 純資産総額(A-B)	7,075,194,794
元本	4,092,003,239
次期繰越損益金	2,983,191,555
(D) 受益権総口数	4,092,003,239口
1万口当たり基準価額(C/D)	17,290円

<注記事項>

- ①期首元本額 5,113,817,712円
 期中追加設定元本額 1,104,775,761円
 期中一部解約元本額 2,126,590,234円
 また、1口当たり純資産額は、期末17,290円です。

②分配金の計算過程

項 目	2018年10月11日～ 2019年10月10日
費用控除後の配当等収益額	214,157,039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	1,208,386,945円
収益調整金額	1,300,004,989円
分配準備積立金額	260,642,582円
当ファンドの分配対象収益額	2,983,191,555円
1万口当たり収益分配対象額	7,290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、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。

○損益の状況（2018年10月11日～2019年10月10日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 20,832
受取利息	155
支払利息	△ 20,987
(B) 有価証券売買損益	1,492,686,475
売買益	1,727,146,813
売買損	△ 234,460,338
(C) 信託報酬等	△ 70,121,659
(D) 当期損益金(A+B+C)	1,422,543,984
(E) 前期繰越損益金	260,642,582
(F) 追加信託差損益金	1,300,004,989
(配当等相当額)	(522,402,110)
(売買損益相当額)	(777,602,879)
(G) 計(D+E+F)	2,983,191,555
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	2,983,191,555
追加信託差損益金	1,300,004,989
(配当等相当額)	(525,347,555)
(売買損益相当額)	(774,657,434)
分配準備積立金	1,683,186,566

- (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 Jリートマザーファンド2004

《第15期》決算日2019年4月10日

[計算期間：2018年4月11日～2019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。 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
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
15期(2019年4月10日)	30,475	15.0	3,778.56	14.0	98.8	97,904

(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) 2018年4月10日	円	%			%
	26,504	—	3,313.08	—	98.3
4月末	26,921	1.6	3,358.59	1.4	97.7
5月末	27,072	2.1	3,379.45	2.0	97.7
6月末	27,684	4.5	3,450.92	4.2	98.0
7月末	27,863	5.1	3,468.88	4.7	97.5
8月末	27,825	5.0	3,457.71	4.4	97.8
9月末	28,302	6.8	3,513.39	6.0	97.8
10月末	27,881	5.2	3,459.73	4.4	97.6
11月末	29,143	10.0	3,610.49	9.0	97.8
12月末	28,616	8.0	3,543.83	7.0	96.9
2019年1月末	29,930	12.9	3,709.11	12.0	98.0
2月末	30,130	13.7	3,728.00	12.5	97.7
3月末	31,097	17.3	3,851.10	16.2	97.9
(期末) 2019年4月10日	30,475	15.0	3,778.56	14.0	98.8

(注) 騰落率は期首比。

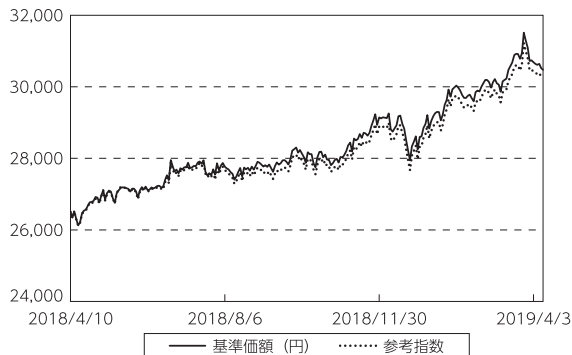
○運用経過

●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15.0%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

・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、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、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、保有物件の増改築などを通じた内部成長戦略を評価してフロンティア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や業績の成長性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。
- ・ ジャパンリアルエステイト投資法人：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。

(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：物流施設を中心に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。

○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

(2018年4月11日～2019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 14 (14)	% 0.050 (0.050)	(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	14	0.050	
期中の平均基準価額は、28,369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4月11日～2019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
サンケイリアルエステート投資法人	10	1,006,448	—	—
日本アコモデーションファンド投資法人	1	532,841	1	651,135
MCUBS MidCity投資法人	5	422,804	2	192,439
森ヒルズリート投資法人	—	—	5	710,188
産業ファンド投資法人	—	—	4	465,935
アドバンス・レジデンス投資法人	1	287,511	—	—
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	—	—	13	2,245,864
アクティブア・プロパティーズ投資法人	—	—	1	713,044
GLP投資法人	—	—	6	687,357
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	0.5	140,410	2	646,630
日本プロロジスリート投資法人	—	—	4	916,555
星野リゾート・リート投資法人	1	983,529	1	659,258
On eリート投資法人	—	—	1	455,427
イオンリート投資法人	18	2,216,465	2	262,955
ヒューリックリート投資法人	1	257,846	4	737,555
日本リート投資法人	0.2	76,244	3	1,142,925
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	—	—	98	1,518,229
積水ハウス・リート投資法人	30 (17)	2,152,791 (1,071,000)	20	1,559,779
ケネディクス商業リート投資法人	0.2	48,789	0.6	148,213
ヘルスケア&メディカル投資法人	1	166,241	11	1,262,179
野村不動産マスターファンド投資法人	4 (0.594)	667,780 (89,232)	—	—
いちごホテルリート投資法人	1	212,675	1	208,049
ラサールロジポート投資法人	4	424,383	2	218,095
スターアジア不動産投資法人	3	378,870	3	368,998
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	2 (0.76)	685,289 (238,629)	3	1,226,650
さくら総合リート投資法人	—	—	1	93,393
投資法人みらい	—	—	5	1,048,546
森トラスト・ホテルリート投資法人	2	372,262	6	942,738
三菱地所物流リート投資法人	2	621,649	0.3	75,493
CREロジスティクスファンド投資法人	0.675	74,979	4	499,379
ザイマックス・リート投資法人	1	181,710	0.1	11,498
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	4	379,639	2	190,369
日本ビルファンド投資法人	—	—	3	2,156,881
ジャパンリアルエステイト投資法人	1	641,545	2	1,571,455
日本リートファンド投資法人	6	1,257,243	11	2,438,302
オリックス不動産投資法人	—	—	8	1,432,647
日本プライムリアルティ投資法人	3	1,521,971	1	564,705

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国	プレミア投資法人	3	394,736	5	651,699
	東急リアル・エステート投資法人	7	1,157,739	—	—
	グローバル・ワン不動産投資法人	14	1,620,439	—	—
	ユナイテッド・アーバン投資法人	—	—	11	1,917,186
	森トラスト総合リート投資法人	—	—	5	802,216
	インヴィンシブル投資法人	4	203,885	27	1,268,989
	フロンティア不動産投資法人	5	2,455,237	1	446,971
	平和不動産リート投資法人	1	107,484	7	844,926
	日本ロジスティクスファンド投資法人	8	1,874,398	6	1,362,315
	福岡リート投資法人	—	—	3	565,435
	ケネディクス・オフィス投資法人	—	—	3	2,607,476
	積水ハウス・レジデンシャル投資法人	—	—	—	—
		(△ 9)	(△ 1,071,000)	—	—
	いちごオフィスリート投資法人	—	—	5	455,763
	大和証券オフィス投資法人	—	—	2	1,737,096
	阪急阪神リート投資法人	7	1,058,705	1	204,753
		(1)	(161,005)	—	—
	大和ハウスリート投資法人	7	2,011,192	4	1,002,321
		(0.321)	(78,896)	—	—
内	ジャパン・ホテル・リート投資法人	13	1,046,932	23	1,883,291
	日本賃貸住宅投資法人	—	—	13	1,132,550
	ジャパンエクセレント投資法人	9	1,389,859	2	331,586
	野村不動産マスターファンド投資法人(新)	0.594	89,232	—	—
		(△0.594)	(△ 89,232)	—	—
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(新)	0.76	238,629	—	—
		(△0.76)	(△ 238,629)	—	—
	阪急阪神リート投資法人(新)	1	161,005	—	—
	(△ 1)	(△ 161,005)	—	—	
大和ハウスリート投資法人(新)	0.321	78,896	—	—	
	(△0.321)	(△ 78,896)	—	—	
合 計	192	29,600,302	359	45,237,460	
	(8)	(—)	—	—	

(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4月11日～2019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	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 29,600	百万円 8,651	% 29.2	百万円 45,237	百万円 11,174	% 24.7

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 1,263

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)	51,609千円
うち利害関係人への支払額 (B)	14,993千円
(B) / (A)	29.1%

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	%
サンケイリアルエステート投資法人	—	10	1,024,000	1.0
日本アコモデーションファンド投資法人	4	4	2,208,000	2.3
MCUBS M i d C i t y 投資法人	16	19	1,888,600	1.9
森ヒルズリート投資法人	10	5	740,500	0.8
産業ファンド投資法人	10	6	740,400	0.8
アドバンス・レジデンス投資法人	10	11	3,377,000	3.4
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	20	7	1,209,600	1.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人	7	6	2,769,000	2.8
GLP投資法人	23	17	2,033,200	2.1
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	8	6	1,713,000	1.7
日本プロロジスリート投資法人	18	14	3,323,600	3.4
星野リゾート・リート投資法人	1	2	1,080,000	1.1
Oneリート投資法人	1	—	—	—
イオンリート投資法人	2	18	2,372,400	2.4
ヒューリックリート投資法人	7	4	725,200	0.7
日本リート投資法人	6	3	1,542,900	1.6
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	110	12	203,160	0.2
積水ハウス・リート投資法人	3	31	2,563,700	2.6
ケネディクス商業リート投資法人	0.5	0.1	26,270	0.0
ヘルスケア&メディカル投資法人	11	2	224,400	0.2
野村不動産マスターファンド投資法人	27	32	5,062,400	5.2
ラサールロジポート投資法人	10	12	1,298,400	1.3
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3	3	1,015,500	1.0
さくら総合リート投資法人	1	—	—	—
投資法人みらい	5	—	—	—
森トラスト・ホテルリート投資法人	4	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人	—	2	510,400	0.5
CREロジスティクスファンド投資法人	4	0.675	74,047	0.1
ザイマックス・リート投資法人	4	6	724,800	0.7
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	—	2	197,800	0.2
日本ビルファンド投資法人	13	10	7,653,200	7.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	12	10	6,709,800	6.9
日本リテールファンド投資法人	25	19	4,204,200	4.3
オリックス不動産投資法人	30	22	4,197,600	4.3
日本プライムリアルティ投資法人	3	5	2,502,300	2.6
プレミアム投資法人	11	9	1,242,900	1.3
東急リアル・エステート投資法人	—	7	1,288,500	1.3
グローバル・ワン不動産投資法人	14	28	3,519,600	3.6
ユナイテッド・アーバン投資法人	30	19	3,359,200	3.4
森トラスト総合リート投資法人	5	—	—	—
インヴィンシブル投資法人	46	23	1,225,900	1.3
フロンティア不動産投資法人	3	7	3,457,500	3.5
平和不動産リート投資法人	8	2	249,000	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	%
日本ロジスティクスファンド投資法人	1	4	934,000	1.0
福岡リート投資法人	3	0.5	83,450	0.1
ケネディクス・オフィス投資法人	7	4	3,024,000	3.1
積水ハウス・レジデンシャル投資法人	9	—	—	—
いちごオフィスリート投資法人	19	14	1,408,400	1.4
大和証券オフィス投資法人	6	4	3,032,000	3.1
阪急阪神リート投資法人	1	8	1,229,950	1.3
大和ハウスリート投資法人	8	12	2,968,800	3.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人	43	33	2,900,700	3.0
日本賃貸住宅投資法人	23	10	864,000	0.9
ジャパンエクセレント投資法人	6	13	2,052,700	2.1
合 計	661	502	96,755,977	
	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	48	< 98.8% >	

(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、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・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、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、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、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4月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 96,755,977	% 95.3
コール・ローン等、その他	4,792,462	4.7
投資信託財産総額	101,548,439	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2019年4月10日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	101,548,439,375 円
コール・ローン等	2,408,713,674
投資証券(評価額)	96,755,977,500
未収入金	1,432,867,335
未収配当金	950,880,866
(B) 負債	3,644,055,691
未払金	105,316,614
未払解約金	3,538,734,891
未払利息	4,186
(C) 純資産総額(A-B)	97,904,383,684
元本	32,126,443,578
次期繰越損益金	65,777,940,106
(D) 受益権総口数	32,126,443,578口
1万口当たり基準価額(C/D)	30,475円

<注記事項>

- ①期首元本額 39,135,007,018円
 期中追加設定元本額 2,295,657,194円
 期中一部解約元本額 9,304,220,634円
 また、1口当たり純資産額は、期末3,0475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)	1,996,456,407円
三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)	29,773,707,400円
三菱UFJ Jリートオープン(毎月決算型)	356,279,771円
合計	32,126,443,578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7月10日)

○損益の状況 (2018年4月11日～2019年4月10日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	3,992,822,379 円
受取配当金	3,968,791,535
受取利息	1,792
その他収益金	24,876,255
支払利息	△ 847,203
(B) 有価証券売買損益	10,386,995,713
売買益	11,095,629,969
売買損	△ 708,634,256
(C) 保管費用等	△ 14,754
(D) 当期損益金(A+B+C)	14,379,803,338
(E) 前期繰越損益金	64,588,484,525
(F) 追加信託差損益金	4,152,895,960
(G) 解約差損益金	△17,343,243,717
(H) 計(D+E+F+G)	65,777,940,106
次期繰越損益金(H)	65,777,940,106

- (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。