

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	<p>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。</p> <p>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。）</p>	

※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7期（決算日：2020年10月12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12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

- ・期首から2020年3月中旬にかけての国内REIT市況は、各国で新型コロナウイルスが爆発的に感染拡大したことにより世界的な景気への悪影響が懸念されて大幅に下落しました。3月下旬から期末にかけては、各国が積極的な金融政策や財政政策を打ち出したことや、治療薬やワクチンの開発進展に関する報道などにより経済正常化への期待が高まったことなどから、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

- ・2020年に入ってからの国内REIT市況は、2月下旬頃から新型コロナウイルスの感染拡大などを背景として投資家のリスク回避姿勢が一段と強まり、株式市況と同様に大幅な調整を余儀なくされる展開となりました。その後は、景気を下支えするため主要国から相次いで金融財政政策が打ち出されたことに加えて、国内でも緊急事態宣言解除を受けて経済活動が正常化へ向かうとの期待が高まり、株式市況と同様に国内REIT市況も持ち直す展開となりました。しかし、新型コロナウイルスの感染再拡大とそれに伴って生じる世界的な景気後退に対する警戒感や、国内のオフィス・ビル空室率が上昇に転じたことなどが懸念材料となり、期末にかけてはやや上値が重い状況が続きました。
- ・こうしたマーケット環境において、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。

■運用環境の見直しおよび今後の運用方針

- ・新型コロナウイルスの感染再拡大については予断を許さないものの、経済活動正常化へのターニングポイントになるであろうワクチンの開発進展に対する期待は高まりつつあります。しかしながら、ワクチンが広く普及するには相応の時間を要するとみており、当面の経済の回復ペースは緩やかなものになると考えています。一方で、各国中央銀行による金融緩和策を背景とした低金利環境も継続するとみられることなどから、引き続き国内REIT市況は底堅く推移するとみています。また、国内外の中央銀行による金融緩和策の強化だけでなく、世界各国による財政政策の発動による効果も徐々に発現してきていることから、効果的なワクチンの普及などによってウイルス感染拡大に歯止めがかかっていけば、中期的には景気見通しの改善と共に国内REIT市況の上値余地も大きくなるとみています。
- ・このような市場環境に対する想定のもと、コロナ禍における大口テナント各社の状況や業界動向に加えて、スポンサーのサポート体制にも着目しつつ、Jリート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	期騰落	中率					
	円							百万円			
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
7期(2020年10月12日)	14,049			0	△	18.7	3,692.92	△	19.3	98.1	7,338

- (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) 2019年10月10日	17,290	—	4,577.86	—	98.8
10月末	17,462	1.0	4,625.77	1.0	98.3
11月末	17,312	0.1	4,584.30	0.1	98.1
12月末	16,778	△3.0	4,450.34	△2.8	97.4
2020年1月末	17,384	0.5	4,608.85	0.7	97.6
2月末	15,979	△7.6	4,218.40	△7.9	97.7
3月末	12,948	△25.1	3,343.59	△27.0	96.3
4月末	12,795	△26.0	3,313.25	△27.6	97.0
5月末	13,703	△20.7	3,586.37	△21.7	97.8
6月末	13,452	△22.2	3,525.99	△23.0	97.0
7月末	13,671	△20.9	3,535.10	△22.8	96.8
8月末	14,264	△17.5	3,735.15	△18.4	97.2
9月末	14,096	△18.5	3,698.94	△19.2	96.7
(期末) 2020年10月12日	14,049	△18.7	3,692.92	△19.3	98.1

(注) 騰落率は期首比。

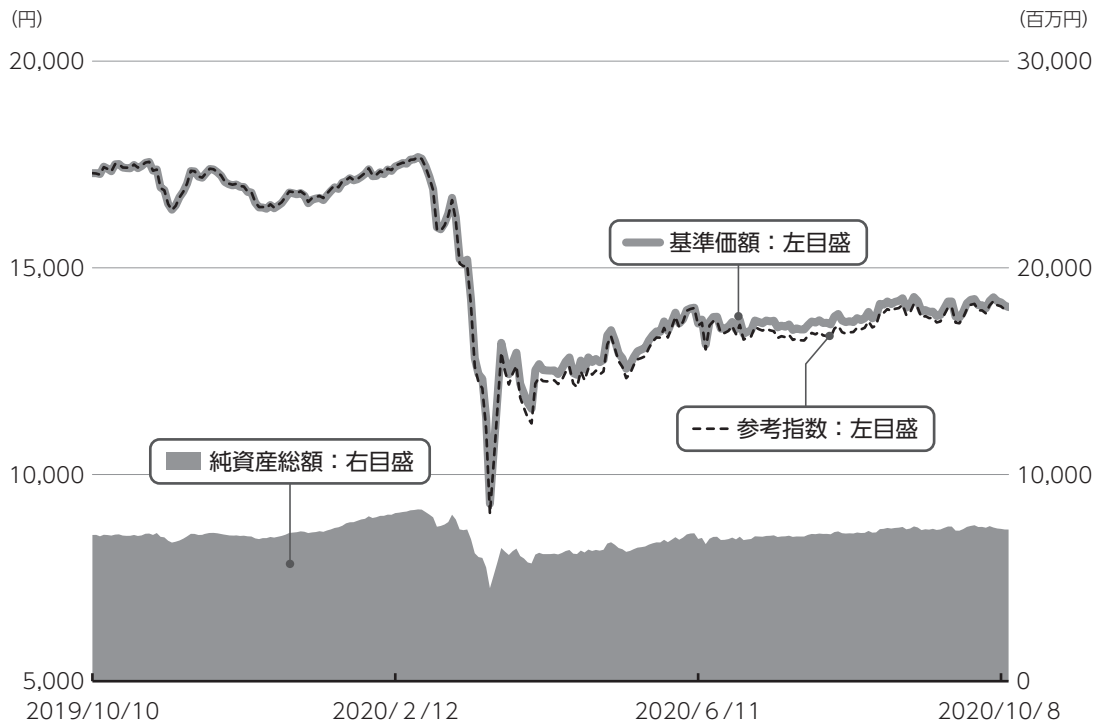
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

運用経過

第7期：2019年10月11日～2020年10月12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7期首	17,290円
第7期末	14,049円
既払分配金	0円
騰落率	-18.7%

※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18.7%の下落となりました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

各国が積極的な金融政策や財政政策を打ち出したことや、治療薬やワクチンの開発進展に関する報道などにより経済正常化への期待が高まったことなどが、一時的な基準価額の上昇要因となりました。

下落要因

各国で新型コロナウイルスが爆発的に感染拡大したことにより世界的な景気への悪影響が懸念されたことなどが、基準価額の下落要因となりました。

銘柄要因

- 上位5銘柄・・・日本プロロジスリート投資法人、GLP投資法人、産業ファンド投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、ラサールロジポート投資法人
- 下位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、ユナイテッド・アーバン投資法人、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

第7期：2019年10月11日～2020年10月12日

投資環境について

国内REIT市況

国内REIT市況は下落しました。

期首から2020年3月中旬にかけては、各国で新型コロナウイルスが爆発的に感染拡大したことにより世界的な景気への悪影響が懸念されて大幅に下落しました。

3月下旬から期末にかけては、各国が積極的な金融政策や財政政策を打ち出したことや、治療薬やワクチンの開発進展に関する報道などにより経済正常化への期待が高まったことなどから、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。

組入銘柄数は50～55銘柄程度で推移させました。

主な売買動向については、自己投資口取得に対する積極的な姿勢と保有する物件価値に対する投資口価格の割安感などから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や、各種バリュエーションの相対的な割安度を勘案してグローバル・ワン不動産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。

三菱UFJ Jリートマザーファンド2004

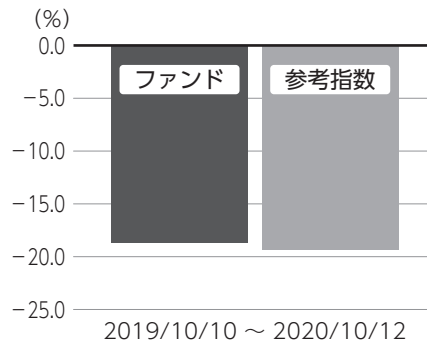
銘柄選定およびポートフォリオの構築は主に、定性的評価・定量的評価を経て行っています。

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。

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7期 2019年10月11日～2020年10月12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	5,799

（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注目し、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。

新型コロナウイルスの感染再拡大については予断を許さないものの、経済活動正常化へのターニングポイントになるであろうワクチンの開発進展に対する期待は高まりつつあります。しかしながら、ワクチンが広く普及するには相応の時間を要するとみており、当面の経済の回復ペースは緩やかなものになると考えています。一方で、各国中央銀行による金融緩和策を背景とした低金利環境も継続するとみられることなどから、引き続き国内REIT市況は底堅く推移するとみて

います。また、国内外の中央銀行による金融緩和策の強化だけでなく、世界各国による財政政策の発動による効果も徐々に発現してきていることから、効果的なワクチンの普及などによってウイルス感染拡大に歯止めがかかっていけば、中期的には景気見通しの改善と共に国内REIT市況の上値余地も大きくなるとみています。このような市場環境に対する想定のもと、コロナ禍における大口テナント各社の状況や業界動向に加えて、スポンサーのサポート体制にも着目しつつ、リート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。

2019年10月11日～2020年10月12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	163	1.094	(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）	(81)	(0.547)	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）	(73)	(0.492)	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)	(0.055)	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	5	0.037	(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）	(5)	(0.037)	
(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	168	1.134	

期中の平均基準価額は、14,860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。

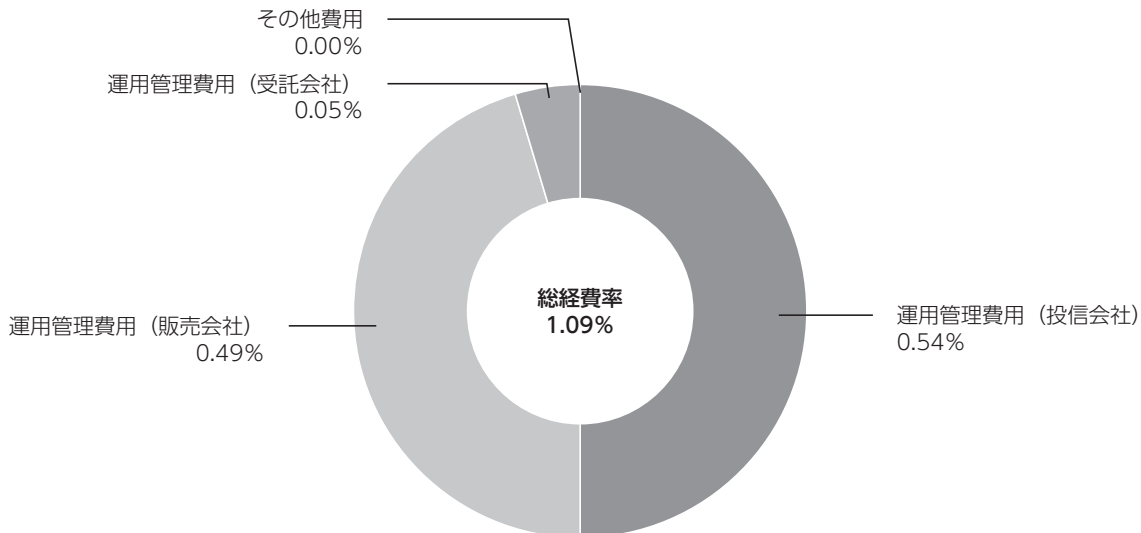
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.09%**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

(2019年10月11日～2020年10月12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 762,717	千円 2,500,993	千口 260,208	千円 814,564

○利害関係人との取引状況等

(2019年10月11日～2020年10月12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 23,500	百万円 6,559	% 27.9	百万円 27,554	百万円 8,095	% 29.4

平均保有割合 7.4%

※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

<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 1,617

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)	2,617千円
うち利害関係人への支払額 (B)	727千円
(B) / (A)	27.8%

(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

(2020年10月12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		1,922,727	2,425,236	7,320,576

○投資信託財産の構成

(2020年10月12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	7,320,576	99.0
コール・ローン等、その他	70,482	1.0
投資信託財産総額	7,391,058	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2020年10月12日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	7,391,058,974
コール・ローン等	66,861,822
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004(評価額)	7,320,576,607
未収入金	3,620,545
(B) 負債	52,749,488
未払解約金	14,000,397
未払信託報酬	38,648,649
未払利息	21
その他未払費用	100,421
(C) 純資産総額(A-B)	7,338,309,486
元本	5,223,330,793
次期繰越損益金	2,114,978,693
(D) 受益権総口数	5,223,330,793口
1万口当たり基準価額(C/D)	14,049円

<注記事項>

- ①期首元本額 4,092,003,239円
 期中追加設定元本額 2,392,349,385円
 期中一部解約元本額 1,261,021,831円
 また、1口当たり純資産額は、期末14,049円です。

②分配金の計算過程

項 目	2019年10月11日～ 2020年10月12日
費用控除後の配当等収益額	202,557,772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	1,547,232,319円
分配準備積立金額	1,279,266,911円
当ファンドの分配対象収益額	3,029,057,002円
1万口当たり収益分配対象額	5,799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 (<https://www.am.mufg.jp/>) をご覧ください。

○損益の状況 (2019年10月11日～2020年10月12日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 15,997
受取利息	303
支払利息	△ 16,300
(B) 有価証券売買損益	△1,222,945,330
売買益	190,734,451
売買損	△1,413,679,781
(C) 信託報酬等	△ 77,959,449
(D) 当期損益金(A+B+C)	△1,300,920,776
(E) 前期繰越損益金	1,279,266,911
(F) 追加信託差損益金	2,136,632,558
(配当等相当額)	(1,539,863,254)
(売買損益相当額)	(596,769,304)
(G) 計(D+E+F)	2,114,978,693
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	2,114,978,693
追加信託差損益金	2,136,632,558
(配当等相当額)	(1,547,232,319)
(売買損益相当額)	(589,400,239)
分配準備積立金	1,481,824,683
繰越損益金	△1,503,478,548

- (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16期》決算日2020年4月10日

[計算期間：2019年4月11日～2020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16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16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 証券組入比	純総 資産額
	期騰落	中率	期騰落	中率		
	円	%		%	%	百万円
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
16期(2020年4月10日)	26,733	△12.3	3,244.00	△14.1	98.4	78,795

(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) 2019年4月10日	円	%		%	%
4月末	30,475	—	3,778.56	—	98.8
5月末	30,860	1.3	3,822.76	1.2	98.0
6月末	31,332	2.8	3,889.57	2.9	98.4
7月末	31,857	4.5	3,947.76	4.5	97.8
8月末	33,189	8.9	4,120.33	9.0	97.7
9月末	34,469	13.1	4,275.94	13.2	97.9
10月末	35,963	18.0	4,477.77	18.5	98.3
11月末	37,095	21.7	4,625.77	22.4	98.5
12月末	36,816	20.8	4,584.30	21.3	98.3
2020年1月末	35,709	17.2	4,450.34	17.8	97.6
2月末	37,042	21.5	4,608.85	22.0	97.9
3月末	34,080	11.8	4,218.40	11.6	97.7
(期末) 2020年4月10日	27,655	△9.3	3,343.59	△11.5	96.5
	26,733	△12.3	3,244.00	△14.1	98.4

(注) 騰落率は期首比。

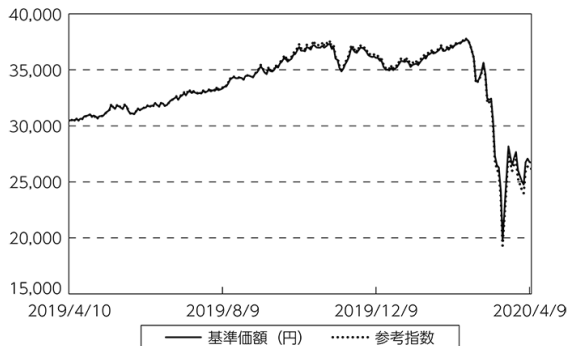
○運用経過

●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12.3%の下落となりました。

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。

●基準価額の主な変動要因

(上昇要因)

米国での政策金利引き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リートに対する投資魅力が高まったことなどが、一時的な基準価額の上昇要因となりました。

(下落要因)

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大懸念などが、基準価額の下落要因となりました。

(銘柄要因)

上位5銘柄…ラサールロジポート投資法人、日本プロロジスリート投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

下位5銘柄…日本リートファンド投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、オリックス不動産投資法人、アクティブ・プロパティーズ投資法人、インヴィンシブル投資法人

●投資環境について

◎国内REIT市況

- ・国内REIT市況は下落しました。
- ・期首から2020年2月中旬にかけては、米国での政策金利引き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リートに対する投資魅力が高まったことなどから、上昇基調で推移しました。しかし2月下旬以降は、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大懸念を受けて大幅に下落する展開となりました。

●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48～54銘柄程度で推移させました。
- ・主な売買動向については、物流施設や住宅をポートフォリオの中心にしており業績安定性が相対的に高い大和ハウスリート投資法人のウェイトを引き上げたことや、業績動向と各種バリュエーションの相対的な割安度を勘案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などが挙げられます。

○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注目し、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。
- ・今後の国内REIT市況は、新型コロナウイルスの感染拡大による先行き不透明感の高まりが投資家のリスク許容度低下を招く状況が継続していることもあり、当面は値動きの荒い展開を想定しています。一方で新型コロナウイルスによる影響の深刻度に応じた各国の財政・金融政策の発動による景気刺激も引き続き期待できることから、中期的には投資家のセンチメント改善を伴いつつ徐々に落ち着きを取り戻していくとみています。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。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2019年4月11日～2020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)	% 0.043 (0.043)	(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	0.043	
期中の平均基準価額は、33,654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。

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
		千口	千円	千口	千円
国	グローバル・ワン不動産投資法人	2	241,869	16	2,000,699
	ユナイテッド・アーバン投資法人	6	1,385,690	6	1,259,853
	森トラスト総合リート投資法人	3	586,054	—	—
	インヴィンシブル投資法人	25	1,573,185	25	1,168,915
	フロンティア不動産投資法人	0.1	46,430	6	3,091,329
	平和不動産リート投資法人	5	794,252	2	293,135
	日本ロジスティクスファンド投資法人	0.7	161,601	2	545,733
	福岡リート投資法人	—	—	0.4	46,644
	ケネディクス・オフィス投資法人	—	—	1	814,100
	いちごオフィスリート投資法人	—	—	7	744,164
	大和証券オフィス投資法人	—	—	1	1,167,636
	阪急阪神リート投資法人	1	227,340	9	1,561,169
	大和ハウスリート投資法人	4 (0.402)	1,185,901 (114,035)	1	511,710
	内	ジャパン・ホテル・リート投資法人	4	356,011	26
	大和証券リビング投資法人	16	1,612,954	2	196,212
	ジャパンエクセレント投資法人	5	879,368	6	910,322
	エスコンジャパンリート投資法人(新)	0.366 (△0.366)	45,394 (△ 45,394)	—	—
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(新)	0.136 (△0.136)	67,421 (△ 67,421)	—	—
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人(新)	0.548 (△0.548)	63,759 (△ 63,759)	—	—
	大和ハウスリート投資法人(新)	0.402 (△0.402)	114,035 (△ 114,035)	—	—
合 計		216	30,159,583	216	34,932,434

(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

(2019年4月11日～2020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	30,159	9,518	31.6	34,932	10,290	29.5

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	2,412 百万円

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)	45,637千円
うち利害関係人への支払額 (B)	13,968千円
(B) / (A)	30.6%

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

(2020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	%
エスコンジャパンリート投資法人	—	4	351,600	0.4
サンケイリアルエステート投資法人	10	10	852,600	1.1
S O S i L A物流リート投資法人	—	3	358,500	0.5
日本アコモデーションファンド投資法人	4	4	2,476,000	3.1
MCUBS M i d C i t y投資法人	19	8	537,600	0.7
森ヒルズリート投資法人	5	17	2,373,200	3.0
産業ファンド投資法人	6	15	2,083,500	2.6
アドバンス・レジデンス投資法人	11	10	3,297,000	4.2
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	7	8	1,404,800	1.8
アクティビア・プロパティーズ投資法人	6	5	1,970,600	2.5
GLP投資法人	17	22	2,719,200	3.5
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	6	5	1,644,500	2.1
日本プロロジスリート投資法人	14	16	4,179,200	5.3
星野リゾート・リート投資法人	2	0.5	192,000	0.2
O n eリート投資法人	—	1	333,300	0.4
イオンリート投資法人	18	7	745,500	0.9
ヒューリックリート投資法人	4	6	705,000	0.9
日本リート投資法人	3	1	501,480	0.6
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	12	30	388,200	0.5
積水ハウス・リート投資法人	31	30	2,058,000	2.6
ケネディクス商業リート投資法人	0.1	0.2	30,760	0.0
ヘルスケア&メディカル投資法人	2	0.1	11,060	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人	32	32	4,364,800	5.5
ラサールロジポート投資法人	12	16	2,262,400	2.9
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3	4	1,782,000	2.3
さくら総合リート投資法人	—	4	269,200	0.3
投資法人みらい	—	7	262,150	0.3
三菱地所物流リート投資法人	2	1	334,000	0.4
CREロジスティクスファンド投資法人	0.675	4	547,650	0.7
ザイマックス・リート投資法人	6	0.5	44,050	0.1
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	2	10	1,047,000	1.3
日本ビルファンド投資法人	10	9	6,222,500	7.9
ジャパンリアルエステイト投資法人	10	10	6,333,600	8.0
日本リートファンド投資法人	19	12	1,395,600	1.8
オリックス不動産投資法人	22	18	2,437,200	3.1
日本プライムリアルティ投資法人	5	6	1,962,000	2.5
プレミア投資法人	9	10	1,066,000	1.4
東急リアル・エステート投資法人	7	9	1,164,600	1.5
グローバル・ワン不動産投資法人	28	14	1,212,400	1.5
ユナイテッド・アーバン投資法人	19	19	2,086,200	2.6
森トラスト総合リート投資法人	—	3	369,600	0.5
インヴィンシブル投資法人	23	23	597,080	0.8
フロンティア不動産投資法人	7	0.7	217,000	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	%
平和不動産リート投資法人	2	5	469,500	0.6
日本ロジスティクスファンド投資法人	4	2	659,340	0.8
福岡リート投資法人	0.5	0.1	10,290	0.0
ケネディクス・オフィス投資法人	4	3	1,575,000	2.0
いちごオフィスリート投資法人	14	7	457,100	0.6
大和証券オフィス投資法人	4	2	1,417,500	1.8
阪急阪神リート投資法人	8	0.5	55,550	0.1
大和ハウスリート投資法人	12	15	3,744,000	4.8
ジャパン・ホテル・リート投資法人	33	11	383,350	0.5
大和証券リビング投資法人	10	24	2,143,200	2.7
ジャパンエクセレント投資法人	13	12	1,392,000	1.8
合 計	502	502	77,497,460	
銘 柄 数<比 率>	48	54	<98.4%>	

(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) エスコンジャパンリート投資法人、サンケイリアルエステート投資法人、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・ネクスト投資法人、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、ヘルスケア&メディカル投資法人、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、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、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、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、プレミアム投資法人、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、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、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MUF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2019年7月31日時点の価値証券報告書または価値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

(2020年4月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	77,497,460	95.5
コール・ローン等、その他	3,627,636	4.5
投資信託財産総額	81,125,096	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2020年4月10日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	81,125,096,663
コール・ローン等	2,389,333,678
投資証券(評価額)	77,497,460,000
未収入金	169,692,973
未収配当金	1,068,610,012
(B) 負債	2,330,002,153
未払解約金	2,330,000,000
未払利息	2,153
(C) 純資産総額(A-B)	78,795,094,510
元本	29,474,904,083
次期繰越損益金	49,320,190,427
(D) 受益権総口数	29,474,904,083口
1万口当たり基準価額(C/D)	26,733円

<注記事項>

- ①期首元本額 32,126,443,578円
 期中追加設定元本額 5,369,741,370円
 期中一部解約元本額 8,021,280,865円
 また、1口当たり純資産額は、期末2.6733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(3ヵ月決算型)	25,671,393,555円
三菱UFJ Jリートオープン(年1回決算型)	2,285,440,561円
三菱UFJ Jリートオープン(毎月決算型)	1,518,069,967円
合計	29,474,904,083円

○損益の状況

(2019年4月11日～2020年4月10日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	3,880,530,991
受取配当金	3,881,132,047
受取利息	8,930
その他収益金	51
支払利息	△ 610,037
(B) 有価証券売買損益	△14,485,666,359
売買益	3,534,678,415
売買損	△18,020,344,774
(C) 保管費用等	△ 4,233
(D) 当期損益金(A+B+C)	△10,605,139,601
(E) 前期繰越損益金	65,777,940,106
(F) 追加信託差損益金	12,945,049,503
(G) 解約差損益金	△18,797,659,581
(H) 計(D+E+F+G)	49,320,190,427
次期繰越損益金(H)	49,320,190,427

- (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。