

## 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9期（決算日：2022年10月11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11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  
 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

・当期の国内REIT市況は、米連邦準備制度理事会（FRB）が早期金融引き締めを示唆したことや、ウクライナ情勢の緊迫化などを背景に2022年3月上旬にかけて軟調に推移する展開となりました。3月中旬以降は戦況が膠着状態となるにつれて徐々に落ち着きを取り戻し、国内外の株式市況と歩調を合わせるように、国内REIT市況も反発に転じました。6月には、米消費者物価指数（CPI）が約40年ぶりの大幅な上昇率となり市場予想を上回ったことを受けて米金利が急騰したことなどから、大きく下落する局面もありましたが、その後は参議院選挙で自民党が改選議席の過半数を確保したことにより、政治情勢安定化への期待が高まったことから戻り基調となりました。期末にかけては、国内で1日あたりの入国者数の上限撤廃に向けた検討が進むなど好材料も散見されましたが、8月の米CPIが再び市場予想を超える上昇となり、米連邦公開市場委員会（FOMC）において積極的な利上げを継続する姿勢が示されたことで米金利が大きく上昇し、国内REIT市況も反落しました。

### ■ポートフォリオ構築についての考え方

・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、分配金水準の維持・成長が見込め相対的に割安と考えられる銘柄や、国内の経済活動再開を通じてコロナ禍からの業績回復が見込める銘柄への投資を中心に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

・欧米において高水準のインフレが継続していることで、各国中央銀行による金融引き締めの長期化とグローバルな景気後退への懸念が強まっています。国内においてもコストアップが顕在化する中、相次ぐ値上げが消費動向や企業業績

に与える影響について今後の動向を見極める必要があるとみております。一方、日銀は指値オペなどを通じて長期金利の上昇を抑える姿勢を維持しており、こうした金融緩和策を背景とした低金利環境が当面続くと考えられることなどから、相対的に高い配当利回りが期待できる国内REIT市況は引き続き底堅く推移すると想定しています。

・ウクライナ情勢をはじめとする地政学リスクや、冬季に向けた新型コロナウイルス感染の再拡大、あるいは新たな変異株出現の可能性など想定される様々な懸念要因が完全に払拭されたわけではありませんが、海外だけではなく国内においても徐々に経済活動の正常化が進んでいることを勘案し、今後のファンド運用においては業績の安定成長、あるいはコロナ禍からの継続的な業績回復が見込める銘柄への投資を中心に行います。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成長性を慎重に見極めて選別投資を行います。また、市場の流動性や将来的に日銀の金融政策が変化していく可能性などにも目を配りながらパフォーマンスの改善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	達 配	み 金	期 騰			中 率	
	円						百万円		
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
8期(2021年10月11日)	17,024		0		21.2	4,569.07	23.7	98.7	9,337
9期(2022年10月11日)	16,413		0		△3.6	4,443.51	△2.7	98.4	9,304

- (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 込 )		投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
	円	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
(期首) 2021年10月11日	17,024	—	4,569.07	—	98.7
10月末	17,383	2.1	4,660.54	2.0	98.1
11月末	16,626	△2.3	4,470.13	△2.2	98.2
12月末	17,166	0.8	4,624.94	1.2	98.3
2022年1月末	16,251	△4.5	4,372.24	△4.3	97.9
2月末	15,765	△7.4	4,243.65	△7.1	97.3
3月末	16,806	△1.3	4,536.64	△0.7	97.1
4月末	16,597	△2.5	4,483.12	△1.9	97.9
5月末	16,868	△0.9	4,563.32	△0.1	97.9
6月末	16,559	△2.7	4,487.40	△1.8	97.5
7月末	17,075	0.3	4,628.79	1.3	97.6
8月末	17,265	1.4	4,683.62	2.5	97.3
9月末	16,590	△2.5	4,488.86	△1.8	97.3
(期末) 2022年10月11日	16,413	△3.6	4,443.51	△2.7	98.4

(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9期：2021年10月12日～2022年10月11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9期首	17,024円
第9期末	16,413円
既払分配金	0円
騰落率	-3.6%

※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3.6%の下落となりました。

**基準価額の主な変動要因****上昇要因**

国内における経済活動の正常化期待などが、基準価額の一時的な上昇要因となりました。

**下落要因**

F O M Cにおいて積極的な利上げを継続する姿勢が示されたことで、国内においても景気減速懸念が強まったことなどが、基準価額の下落要因となりました。

**銘柄要因**

上位5銘柄・・・ジャパン・ホテル・リート投資法人、フロンティア不動産投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、インヴィンシブル投資法人、日本都市ファンド投資法人

下位5銘柄・・・日本プロロジスリート投資法人、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、G L P投資法人、産業ファンド投資法人

第9期：2021年10月12日～2022年10月11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2022年3月上旬にかけては、高水準で継続するオフィス・ビル空室率に加え、ウクライナ情勢の緊迫化などを背景に軟調に推移しました。3月中旬から8月末にかけては、国内における経済活

動の正常化期待などを背景に上昇しましたが、9月のFOMCにおいて積極的な利上げを継続する姿勢が示されたことで、国内においても景気減速懸念が強まったことなどから期末にかけては下落しました。

## 当該投資信託のポートフォリオについて

### 三菱UFJ リートオープン（年1回決算型）

主として、三菱UFJ 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50～53銘柄程度で推移させました。

主な売買動向については、収益動向が懸念されていた物件の売却によって業績安定性が高まったと判断した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。

### 三菱UFJ リートマザーファンド2004

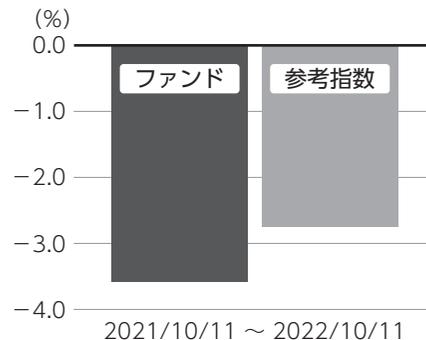
銘柄選定およびポートフォリオの構築は主に、定性的評価・定量的評価を経て行っています。

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9期
	2021年10月12日～2022年10月11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	6,759

（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、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。

欧米において高水準のインフレが継続していることで、各国中央銀行による金融引き締めの長期化とグローバルな景気後退への懸念が強まっています。国内においてもコストアップが顕在化中、相次ぐ値上げが消費動向や企業業績に与える影響について今後の動向を見極める必要があるとみております。一方、日銀は指値オペなどを通じて長期金利の上昇を抑える姿勢を維持しており、こうした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などから、相対的に高い配当利回りが期待できる国内REIT

市場は引き続き底堅く推移すると想定しています。

ウクライナ情勢をはじめとする地政学リスクや、冬季に向けた新型コロナウイルス感染の再拡大、あるいは新たな変異株出現の可能性など想定され得る様々な懸念要因が完全に払拭されたわけではありませんが、海外だけではなく国内においても徐々に経済活動の正常化が進んでいることを勘案し、今後のファンド運用においては業績の安定成長、あるいはコロナ禍からの継続的な業績回復が見込める銘柄への投資を中心に行います。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成長性を慎重に見極めて選別投資を行います。また、市場の流動性や将来的に日銀の金融政策が変化していく可能性などにも目を配りながらパフォーマンスの改善に努めてまいります。

2021年10月12日～2022年10月11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	183	1.100	(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）	(92)	(0.550)	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）	(83)	(0.495)	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）	(9)	(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	0.029	(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)	(0.029)	
(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	188	1.132	

期中の平均基準価額は、16,678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。

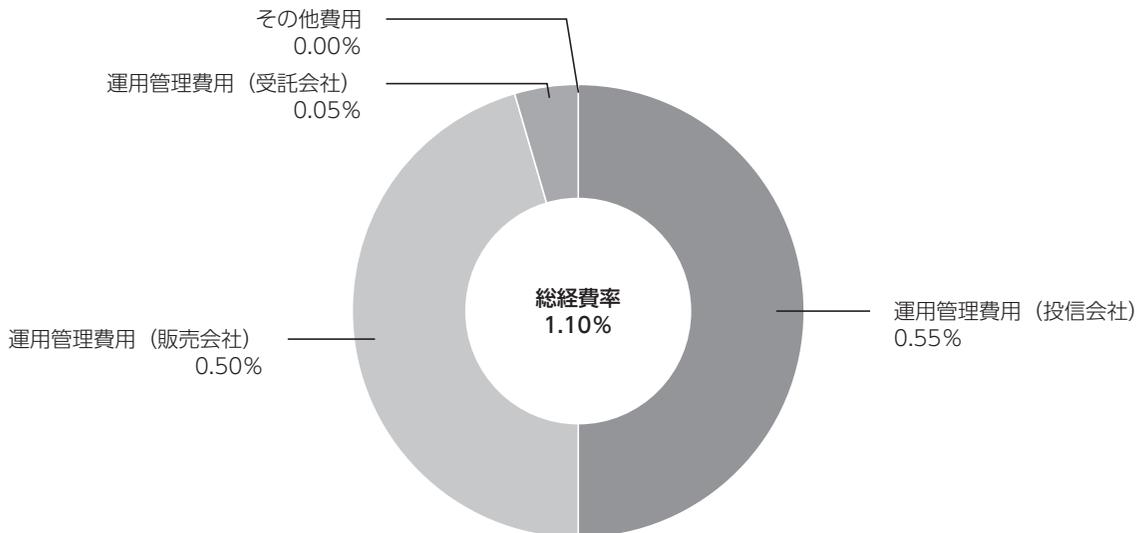
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.10%**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

(2021年10月12日～2022年10月11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 リートマザーファンド2004	千口 252,953	千円 929,648	千口 202,593	千円 741,708

## ○利害関係人との取引状況等

(2021年10月12日～2022年10月11日)

## 利害関係人との取引状況

<三菱UFJ リートオープン（年1回決算型）>  
該当事項はございません。

## &lt;三菱UFJ リートマザーファンド2004&gt;

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 10.2%

※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。

## 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)	2,688千円
うち利害関係人への支払額 (B)	678千円
(B) / (A)	25.3%

(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

(2022年10月11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 2,522,851	千口 2,573,212	千円 9,281,834

## ○投資信託財産の構成

(2022年10月11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 9,281,834	% 99.1
コール・ローン等、その他	80,485	0.9
投資信託財産総額	9,362,319	100.0

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2022年10月11日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	9,362,319,723
コール・ローン等	80,484,763
三菱UFJリートマザーファンド2004(評価額)	9,281,834,960
(B) 負債	58,187,700
未払解約金	6,993,963
未払信託報酬	51,060,988
未払利息	52
その他未払費用	132,697
(C) 純資産総額(A-B)	9,304,132,023
元本	5,668,750,363
次期繰越損益金	3,635,381,660
(D) 受益権総口数	5,668,750,363口
1万口当たり基準価額(C/D)	16,413円

## &lt;注記事項&gt;

- ①期首元本額 5,484,866,456円  
 期中追加設定元本額 1,017,752,431円  
 期中一部解約元本額 833,868,524円  
 また、1口当たり純資産額は、期末16,413円です。

## ②分配金の計算過程

項 目	2021年10月12日～ 2022年10月11日
費用控除後の配当等収益額	225,087,064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	2,458,587,495円
分配準備積立金額	1,147,856,911円
当ファンドの分配対象収益額	3,831,531,470円
1万口当たり収益分配対象額	6,759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（2021年10月12日～2022年10月11日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 12,905
受取利息	112
支払利息	△ 13,017
(B) 有価証券売買損益	△ 227,468,571
売買益	19,310,959
売買損	△ 246,779,530
(C) 信託報酬等	△ 101,148,160
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 328,629,636
(E) 前期繰越損益金	1,143,295,601
(F) 追加信託差損益金	2,820,715,695
(配当等相当額)	( 2,455,749,850)
(売買損益相当額)	( 364,965,845)
(G) 計(D+E+F)	3,635,381,660
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	3,635,381,660
追加信託差損益金	2,820,715,695
(配当等相当額)	( 2,458,587,495)
(売買損益相当額)	( 362,128,200)
分配準備積立金	1,372,943,975
繰越損益金	△ 558,278,010

- (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18期》決算日2022年4月11日

[計算期間：2021年4月13日～2022年4月11日]

「三菱UFJ Jリートマザーファンド2004」は、4月11日に第18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18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	率	期騰落	率		
	円	%		%	%	百万円
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
17期(2021年4月12日)	36,210	35.5	4,468.25	37.7	98.7	101,327
18期(2022年4月11日)	36,487	0.8	4,506.76	0.9	98.7	88,345

(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指数の指数値及び東証REIT指数に係る標章又は商標は、株式会社J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJ P Xが有します。

## ○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) 2021年4月12日	円	%		%	%
	36,210	—	4,468.25	—	98.7
4月末	36,630	1.2	4,518.99	1.1	98.0
5月末	36,865	1.8	4,551.00	1.9	98.4
6月末	38,311	5.8	4,732.24	5.9	98.4
7月末	38,601	6.6	4,767.40	6.7	98.5
8月末	38,514	6.4	4,755.00	6.4	98.2
9月末	37,303	3.0	4,605.71	3.1	97.6
10月末	37,806	4.4	4,660.54	4.3	98.3
11月末	36,194	△0.0	4,470.13	0.0	98.4
12月末	37,404	3.3	4,624.94	3.5	98.6
2022年1月末	35,443	△2.1	4,372.24	△2.1	98.2
2月末	34,408	△5.0	4,243.65	△5.0	97.4
3月末	36,720	1.4	4,536.64	1.5	97.3
(期末) 2022年4月11日	36,487	0.8	4,506.76	0.9	98.7

(注) 騰落率は期首比。

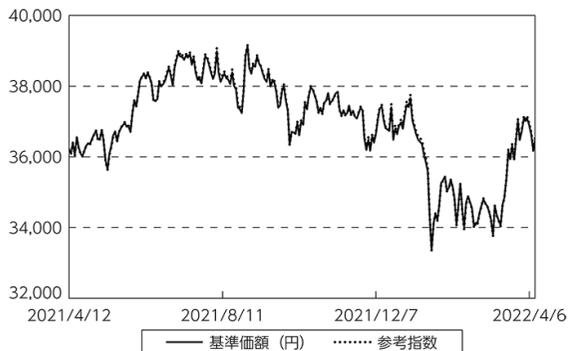
## ○運用経過

## ●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0.8%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。

## ●基準価額的主要変動要因

## (上昇要因)

新型コロナウイルスワクチンの接種進展などにより経済正常化への期待が高まったことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

## (下落要因)

オフィス・ビル空室率の上昇傾向の継続に加え、ウクライナ情勢の緊迫化などが、一時的な基準価額の下落要因となりました。

## (銘柄要因)

上位5銘柄…大和ハウスリート投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、大和証券リビング投資法人

下位5銘柄…オリックス不動産投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、アクティビア・プロパティーズ投資法人、日本リート投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人

## ●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。
- ・期首から2021年7月上旬にかけては、新型コロナウイルスワクチンの接種進展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。7月中旬から2022年3月上旬にかけては、オフィス・ビル空室率の上昇傾向の継続に加え、ウクライナ情勢の緊迫化などを背景に軟調に推移しましたが、3月中旬以降はウクライナの和平交渉進展への期待などから反発しました。

### ●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53～54銘柄程度で推移させました。
- ・主な売買動向については、収益動向が懸念されていた物件の売却によって業績安定性が高まったと判断した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。

### ○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。
- ・世界的なインフレ傾向や緊迫した状態が継続しているウクライナ情勢を背景に、金融市場においても先行き不透明感が強く残っています。そうした中、目先は停戦交渉の行方や、米国をはじめとした主要国の金融政策の変化など海外要因に国内REIT市況も左右されやすい状況にあります。一方、国内においては、日銀が指値オペなど強力な措置によって長期金利を抑える姿勢を鮮明にしており、こうした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などから、引き続き国内REIT市況は堅調に推移すると想定しています。
- ・このようなマーケット環境に対する見通しのもと、新型コロナウイルスの懸念が完全には払拭できない状況にありますが、徐々に経済活動の正常化が進んでいることを勘案し、今後のファンド運用においては業績の安定成長、あるいはコロナ禍からの業績回復が見込める銘柄への投資を中心にを行います。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成長性を慎重に見極めて選別投資を行います。また、市場の流動性や将来的に日銀の金融政策が変化していく可能性などにも目を配りながらパフォーマンスの改善に努めてまいります。

## ○ 1 万口当たりの費用明細

(2021年4月13日～2022年4月11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 8 (8)	% 0.023 (0.023)	(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	8	0.023	
期中の平均基準価額は、36,920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

(2021年4月13日～2022年4月11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
エスコンジャパンリート投資法人	2	277,987	3	442,440
サンケイリアルエステート投資法人	—	—	3	355,483
S O S i L A 物流リート投資法人	—	—	2	361,504
日本アコモデーションファンド投資法人	0.1	65,747	—	—
森ヒルズリート投資法人	5	838,701	7	1,089,373
産業ファンド投資法人	—	—	6	1,163,747
アドバンス・レジデンス投資法人	—	—	1	363,048
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	1	212,178	2	446,614
アクティビア・プロパティーズ投資法人	—	—	1	523,609
GLP投資法人	2	397,435	2	369,371
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1	311,646	0.2	70,512
日本プロロジスリート投資法人	1	399,635	2	722,780
星野リゾート・リート投資法人	0.3	189,741	0.7	466,429
イオンリート投資法人	—	—	2	297,129
ヒューリックリート投資法人	3	510,518	—	—
日本リート投資法人	0.7	316,789	1	395,124
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	—	—	15	339,809
積水ハウス・リート投資法人	—	—	4	358,804
ケネディクス商業リート投資法人	—	—	2	732,733
野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	4	674,816
ラサールロジポート投資法人	0.75	134,471	0.5	91,970
スターアジア不動産投資法人	—	—	9	597,393
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	0.1	64,151
投資法人みらい	—	—	1	49,529
森トラスト・ホテルリート投資法人	—	—	4	567,238
三菱地所物流リート投資法人	0.2	103,686	—	—
CRE ロジスティクスファンド投資法人	1	317,144	2	500,717
ザイマックス・リート投資法人	6	777,373	3	351,876
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	—	—	1	163,506
日本ビルファンド投資法人	0.7	473,859	1	752,576
ジャパンリアルエステイト投資法人	—	—	2	1,329,536
日本都市ファンド投資法人	1	104,108	8	877,077
オリックス不動産投資法人	0.25	41,725	2	460,471
日本プライムリアルティ投資法人	1	608,499	1	413,273
NTT都市開発リート投資法人	3 ( 0.371)	552,555 ( 55,658)	1	278,048
東急リアル・エステート投資法人	—	—	3	570,780
ユナイテッド・アーバン投資法人	1	138,285	—	—
森トラスト総合リート投資法人	1	155,988	5	827,966
インヴィンシブル投資法人	7	307,037	11	415,454

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	フロンティア不動産投資法人	2	1,371,694	—	—
	平和不動産リート投資法人	0.5	81,886	2	294,843
	福岡リート投資法人	—	—	2	434,729
	ケネディクス・オフィス投資法人	—	—	0.2	149,695
	いちごオフィスリート投資法人	6	495,856	—	—
	大和証券オフィス投資法人	—	—	0.3	236,529
	大和ハウスリート投資法人	0.15	49,116	1	327,386
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	8	516,475	11	639,513
	大和証券リビング投資法人	—	—	7	817,103
	N T T都市開発リート（新）	0.371 (△0.371)	55,658 (△ 55,658)	—	—
合 計	59	9,805,807	141	20,384,705	

(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

(2021年4月13日～2022年4月11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 9,805	百万円 2,496	25.5	百万円 20,384	百万円 3,781	18.5

## 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	百万円 81

## 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)	22,150千円
うち利害関係人への支払額 (B)	4,834千円
(B) / (A)	21.8%

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

(2022年4月11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	6	4	641,250	0.7
サンケイリアルエステート投資法人	4	1	103,100	0.1
S O S i L A物流リート投資法人	7	4	735,300	0.8
日本アコモデーションファンド投資法人	3	3	1,974,700	2.2
森ヒルズリート投資法人	13	11	1,713,500	1.9
産業ファンド投資法人	15	9	1,680,300	1.9
アドバンス・レジデンス投資法人	8	7	2,632,500	3.0
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	7	6	1,262,400	1.4
アクティビア・プロパティーズ投資法人	5	3	1,636,050	1.9
GLP投資法人	27	27	4,951,800	5.6
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	3	4	1,473,750	1.7
日本プロロジスリート投資法人	14	13	4,699,500	5.3
星野リゾート・リート投資法人	1	1	872,300	1.0
O n e リート投資法人	1	1	438,300	0.5
イオンリート投資法人	12	10	1,510,000	1.7
ヒューリックリート投資法人	5	8	1,329,600	1.5
日本リート投資法人	3	2	1,083,150	1.2
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	15	—	—	—
積水ハウス・リート投資法人	22	18	1,452,600	1.6
ケネディクス商業リート投資法人	5	2	667,440	0.8
ヘルスケア&メディカル投資法人	0.1	0.1	16,050	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人	31	27	4,357,800	4.9
ラサールロジポート投資法人	10	10	1,839,875	2.1
スターアジア不動産投資法人	10	0.5	30,800	0.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3	3	1,914,200	2.2
投資法人みらい	5	4	208,800	0.2
森トラスト・ホテルリート投資法人	5	0.5	64,500	0.1
三菱地所物流リート投資法人	1	1	792,200	0.9
CREロジスティクスファンド投資法人	4	3	598,200	0.7
ザイマックス・リート投資法人	0.5	4	498,000	0.6
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	3	2	316,400	0.4
日本ビルファンド投資法人	9	9	6,384,000	7.2
ジャパンリアルエステイト投資法人	10	8	4,944,000	5.6
日本都市ファンド投資法人	48	41	4,321,400	4.9
オリックス不動産投資法人	17	15	2,529,975	2.9
日本プライムリアルティ投資法人	6	6	2,646,700	3.0
NTT都市開発リート投資法人	7	9	1,468,900	1.7
東急リアル・エステート投資法人	9	6	1,138,800	1.3
グローバル・ワン不動産投資法人	5	5	567,500	0.6
ユナイテッド・アーバン投資法人	17	18	2,512,800	2.8
森トラスト総合リート投資法人	7	3	424,500	0.5
インヴィンシブル投資法人	50	46	1,998,700	2.3
フロンティア不動産投資法人	0.7	3	1,832,400	2.1

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	6	5	752,500	0.9
日本ロジスティクスファンド投資法人	3	3	1,102,500	1.2
福岡リート投資法人	6	4	668,000	0.8
ケネディクス・オフィス投資法人	3	2	2,007,600	2.3
いちごオフィスリート投資法人	5	11	957,000	1.1
大和証券オフィス投資法人	2	2	1,456,000	1.6
阪急阪神リート投資法人	0.5	0.5	75,500	0.1
大和ハウスリート投資法人	13	12	3,918,375	4.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人	35	32	2,057,600	2.3
大和証券リビング投資法人	17	10	1,144,000	1.3
ジャパンエクセレント投資法人	6	6	793,200	0.9
合 計	538	456	87,196,315	
銘 柄 数<比 率>	54	53	<98.7%>	

(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、SOS i LA物流リート投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、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、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、スターアジア不動産投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、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、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、日本都市ファンド投資法人、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、NTT都市開発リート投資法人、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、大和証券リビング投資法人、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 G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2021年7月30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

(2022年4月11日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 87,196,315	% 96.4
コール・ローン等、その他	3,235,905	3.6
投資信託財産総額	90,432,220	100.0

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2022年4月11日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	90,432,220,097 円
コール・ローン等	1,481,519,268
投資証券(評価額)	87,196,315,000
未収入金	782,511,529
未収配当金	971,874,300
(B) 負債	2,086,555,761
未払金	194,848,048
未払解約金	1,891,707,502
未払利息	211
(C) 純資産総額(A-B)	88,345,664,336
元本	24,212,899,782
次期繰越損益金	64,132,764,554
(D) 受益権総口数	24,212,899,782口
1万口当たり基準価額(C/D)	36,487円

## &lt;注記事項&gt;

- ①期首元本額 27,983,347,194円  
 期中追加設定元本額 1,917,144,274円  
 期中一部解約元本額 5,687,591,686円  
 また、1口当たり純資産額は、期末3,6487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)	20,570,860,948円
三菱UFJ Jリートオープン(年1回決算型)	2,478,037,844円
三菱UFJ Jリートオープン(毎月決算型)	1,164,000,990円
合計	24,212,899,782円

## ○損益の状況 (2021年4月13日～2022年4月11日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	3,326,292,521 円
受取配当金	3,326,217,450
受取利息	2,537
その他収益金	256,023
支払利息	△ 183,489
(B) 有価証券売買損益	△ 2,233,197,905
売買益	1,943,603,253
売買損	△ 4,176,801,158
(C) 当期損益金(A+B)	1,093,094,616
(D) 前期繰越損益金	73,343,918,240
(E) 追加信託差損益金	5,124,763,276
(F) 解約差損益金	△ 15,429,011,578
(G) 計(C+D+E+F)	64,132,764,554
次期繰越損益金(G)	64,132,764,554

- (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。