

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	無期限（2004年6月22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（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。）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	毎年4回決算（原則として1、4、7、10月の各10日。ただし、10日が休業日の場合は翌営業日とします。）を行い、基準価額水準、市況動向等を勘案して分配を行う方針です。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。	

※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 （3ヵ月決算型）



第50期（決算日：2017年1月10日）

第51期（決算日：2017年4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（3ヵ月決算型）」は、去る4月10日に第51期の決算を行いましたので、法令に基づいて第50期～第51期の運用状況をまとめて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。

## ○最近10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 配 金	期 騰 落 中 率	期 騰 落 中 率	期 騰 落 中 率		
	円	円	%		%	%	百万円
42期(2015年1月13日)	7,566	180	21.0	3,378.57	20.5	98.7	148,364
43期(2015年4月10日)	7,285	180	△ 1.3	3,333.91	△ 1.3	98.4	157,092
44期(2015年7月10日)	6,175	180	△12.8	2,881.47	△13.6	97.5	139,942
45期(2015年10月13日)	6,204	180	3.4	2,965.33	2.9	97.3	142,500
46期(2016年1月12日)	5,976	180	△ 0.8	2,932.66	△ 1.1	94.8	163,180
47期(2016年4月11日)	6,682	180	14.8	3,414.59	16.4	96.4	193,486
48期(2016年7月11日)	6,076	180	△ 6.4	3,328.23	△ 2.5	96.9	172,726
49期(2016年10月11日)	5,756	180	△ 2.3	3,278.25	△ 1.5	98.0	160,688
50期(2017年1月10日)	5,742	180	2.9	3,398.19	3.7	95.3	155,035
51期(2017年4月10日)	5,332	180	△ 4.0	3,278.48	△ 3.5	97.2	139,112

(注) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(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。

## ○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決 算 期	年 月 日	基 準 価 額		( 参 考 指 数 ) 東証REIT指数(配当込み)		投 資 信 託 券 組 入 比 率
			騰 落 率		騰 落 率	
第50期	(期首) 2016年10月11日	円 5,756	% —	3,278.25	% —	% 98.0
	10月末	5,731	△0.4	3,269.40	△0.3	97.9
	11月末	5,754	△0.0	3,298.65	0.6	97.1
	12月末	5,962	3.6	3,422.06	4.4	94.3
	(期末) 2017年1月10日	5,922	2.9	3,398.19	3.7	95.3
第51期	(期首) 2017年1月10日	5,742	—	3,398.19	—	95.3
	1月末	5,763	0.4	3,407.69	0.3	95.5
	2月末	5,704	△0.7	3,376.46	△0.6	95.8
	3月末	5,572	△3.0	3,307.66	△2.7	94.8
	(期末) 2017年4月10日	5,512	△4.0	3,278.48	△3.5	97.2

(注) 期末基準価額は分配金込み、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

当作成期中の基準価額等の推移について（第50期～第51期：2016/10/12～2017/4/10）

基準価額の動き

基準価額は当作成期首に比べ1.2%（分配金再投資ベース）の下落となりました。



- ・分配金再投資基準価額は、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、お客さまがご利用のコースにより異なり、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なるため、お客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

下落要因

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50期～第51期：2016/10/12～2017/4/10）

## ◎国内REIT市況

- ・2016年9月下旬に日本銀行から発表された金融政策の総括的な検証においてREIT買取り増額などの発表はなく、作成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て上昇基調に転じました。
- ・しかし2017年にはいと、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作成期末を迎えました。

## 当該投資信託のポートフォリオについて

## &lt;三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型）&gt;

- ・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（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。）（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。

## &lt;三菱UFJ Jリートマザーファンド2004&gt;

基準価額は当作成期首に比べ0.8%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テール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当作成期首より保有。投資口価格は上昇しプラスに寄与。

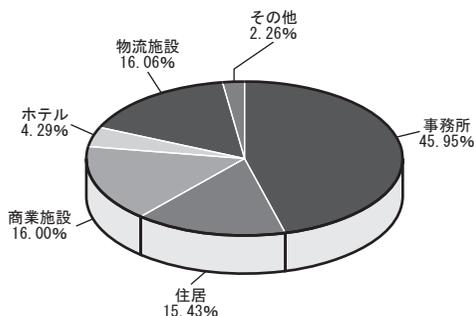
（マイナス要因となった主な銘柄）

- ・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当作成期首より保有。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当作成期首より保有。投資口価格は下落しマイナスに影響。

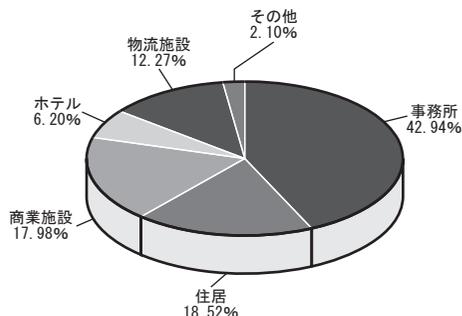
（ご参考）

## ファンド全体の用途構成

2016年9月末



2017年3月末

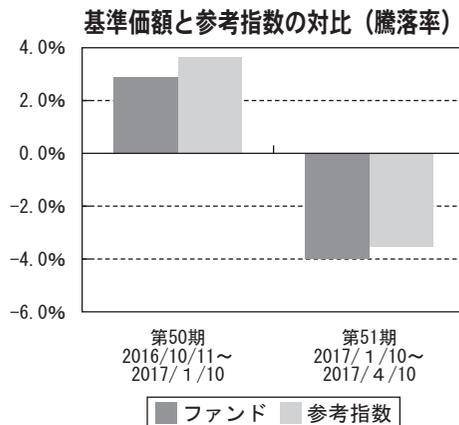


（注）比率は不動産投資信託証券評価額に対する割合です。

（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 （第50期～第51期：2016/10/12～2017/4/10）

- ・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。



- ・ファンドの騰落率は分配金込みで計算していません。

## 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50期	第51期
	2016年10月12日～2017年1月10日	2017年1月11日～2017年4月10日
当期分配金	180	180
（対基準価額比率）	3.040%	3.266%
当期の収益	38	28
当期の収益以外	142	151
翌期繰越分配対象額	2,782	2,631

（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（3ヵ月決算型）>

◎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、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、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10月12日～2017年4月10日)

項 目	第50期～第51期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円	%	(a) 信託報酬＝作成期中の平均基準価額×信託報酬率× (作成期中の日数÷年間日数)
（ 投 信 会 社 ）	(15)	(0.266)	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 ）	(14)	(0.239)	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 ）	( 2)	(0.027)	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	0.097	(b) 売買委託手数料＝作成期中の売買委託手数料÷作成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)	(0.097)	
(c) そ の 他 費 用	0	0.001	(c) その他費用＝作成期中のその他費用÷作成期中の平均受益権口数
（ 監 査 費 用 ）	( 0)	(0.001)	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	37	0.630	
作成期中の平均基準価額は、5,747円です。			

(注) 作成期間の費用（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）を作成期間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4月10日)

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第50期～第51期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	1,790,805	4,729,834	9,650,998	25,335,289

## ○利害関係人との取引状況等

(2016年10月12日～2017年4月10日)

## 利害関係人との取引状況

&lt;三菱UFJ Jリートオープン（3ヵ月決算型）&gt;

該当事項はございません。

&lt;三菱UFJ Jリートマザーファンド2004&gt;

区 分	第50期～第51期					
	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 80,369	百万円 26,346	32.8	百万円 99,369	百万円 32,654	32.9

平均保有割合 94.9%

※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

&lt;三菱UFJ Jリートマザーファンド2004&gt;

種 類	第50期～第51期	
	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	第50期～第51期
売買委託手数料総額 (A)	147,968千円
うち利害関係人への支払額 (B)	47,864千円
(B) / (A)	32.3%

(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

(2017年4月10日現在)

#### 親投資信託残高

銘柄	第49期末	第51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	61,522,300	53,662,108	138,909,734

マザーファンドの組入資産の明細につきましては、マザーファンド頁をご参照ください。

### ○投資信託財産の構成

(2017年4月10日現在)

項目	第51期末	
	評価額	比率
	千円	%
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	138,909,734	95.9
コール・ローン等、その他	5,955,817	4.1
投資信託財産総額	144,865,551	100.0

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第50期末	第51期末
	2017年1月10日現在	2017年4月10日現在
	円	円
(A) 資産	160,906,546,923	144,865,551,792
コール・ローン等	1,432,425,694	838,160,890
三菱UFJ リートマザーファンド2004(評価額)	154,733,467,707	138,909,734,057
未収入金	4,740,653,522	5,117,656,845
(B) 負債	5,870,598,751	5,752,626,885
未払収益分配金	4,859,863,638	4,696,378,331
未払解約金	594,961,504	654,846,532
未払信託報酬	414,610,657	400,279,984
未払利息	2,075	1,286
その他未払費用	1,160,877	1,120,752
(C) 純資産総額(A-B)	155,035,948,172	139,112,924,907
元本	269,992,424,380	260,909,907,281
次期繰越損益金	△114,956,476,208	△121,796,982,374
(D) 受益権総口数	269,992,424,380口	260,909,907,281口
1万口当たり基準価額(C/D)	5,742円	5,332円

## ○損益の状況

項 目	第50期	第51期
	2016年10月12日～ 2017年1月10日	2017年1月11日～ 2017年4月10日
	円	円
(A) 配当等収益	△ 122,011	△ 86,988
受取利息	2,416	4,410
支払利息	△ 124,427	△ 91,398
(B) 有価証券売買損益	4,923,047,894	△ 5,496,916,494
売買益	5,116,810,516	195,613,100
売買損	△ 193,762,622	△ 5,692,529,594
(C) 信託報酬等	△ 415,771,534	△ 401,400,736
(D) 当期損益金(A+B+C)	4,507,154,349	△ 5,898,404,218
(E) 前期繰越損益金	△ 13,999,836,911	△ 9,569,815,076
(F) 追加信託差損益金	△100,603,930,008	△101,632,384,749
(配当等相当額)	( 78,906,724,747)	( 72,576,499,220)
(売買損益相当額)	(△179,510,654,755)	(△174,208,883,969)
(G) 計(D+E+F)	△110,096,612,570	△117,100,604,043
(H) 収益分配金	△ 4,859,863,638	△ 4,696,378,331
次期繰越損益金(G+H)	△114,956,476,208	△121,796,982,374
追加信託差損益金	△104,437,822,434	△105,572,124,349
(配当等相当額)	( 75,101,501,593)	( 68,651,823,917)
(売買損益相当額)	(△179,539,324,027)	(△174,223,948,266)
分配準備積立金	24,953,322	4,115,632
繰越損益金	△ 10,543,607,096	△ 16,228,973,657

(注) (B) 有価証券売買損益は各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。

## &lt;注記事項&gt;

①作成期首（前作成期末）元本額 279,174,376,838円  
作成期中追加設定元本額 40,739,917,476円  
作成期中一部解約元本額 59,004,387,033円  
また、1口当たり純資産額は、作成期末0.5332円です。

②純資産総額が元本額を下回っており、その差額は121,796,982,374円です。

## ③分配金の計算過程

項 目	2016年10月12日～ 2017年1月10日	2017年1月11日～ 2017年4月10日
費用控除後の配当等収益額	1,035,194,543円	738,051,964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	－円
収益調整金額	78,935,394,019円	72,591,563,517円
分配準備積立金額	15,729,991円	22,702,399円
当ファンドの分配対象収益額	79,986,318,553円	73,352,317,880円
1万口当たり収益分配対象額	2,962円	2,811円
1万口当たり分配金額	180円	180円
収益分配金金額	4,859,863,638円	4,696,378,331円

## ○分配金のお知らせ

	第50期	第51期
1万口当たり分配金（税込み）	180円	180円

◆分配金は各決算日から起算して5営業日までにお支払いを開始しております。

◆分配金を再投資される方のお手取分配金は、各決算日現在の基準価額に基づいて、みなさまの口座に繰り入れて再投資いたしました。

◆課税上の取り扱い

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。
- ・分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となります。分配後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）となり、残りの額が普通分配金となります。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時に個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。
- ・個人受益者が支払いを受ける収益分配金のうち普通分配金については配当所得として課税され、原則として、20.315%（所得税15%、復興特別所得税0.315%、地方税5%）の税率で源泉徴収（申告不要）されます。確定申告を行い、総合課税・申告分離課税を選択することもできます。

※法人受益者に対する課税は異なります。

※課税上の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

※税法が改正された場合等には、上記内容が変更になることがあります。

※NISAおよびジュニアNISAをご利用の場合、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。

\*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】

2014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	純資産総額
	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	%			%
	28,371	—	3,414.59	—	96.6
4月末	28,520	0.5	3,465.54	1.5	97.1
5月末	28,015	△1.3	3,422.69	0.2	98.2
6月末	26,809	△5.5	3,340.35	△2.2	96.7
7月末	27,045	△4.7	3,394.01	△0.6	95.0
8月末	26,470	△6.7	3,325.60	△2.6	97.4
9月末	26,548	△6.4	3,336.34	△2.3	98.1
10月末	25,988	△8.4	3,269.40	△4.3	98.0
11月末	26,115	△8.0	3,298.65	△3.4	97.3
12月末	27,086	△4.5	3,422.06	0.2	94.5
2017年1月末	27,022	△4.8	3,407.69	△0.2	95.5
2月末	26,765	△5.7	3,376.46	△1.1	96.0
3月末	26,169	△7.8	3,307.66	△3.1	95.0
(期末) 2017年4月10日	25,886	△8.8	3,278.48	△4.0	97.3

(注) 騰落率は期首比。

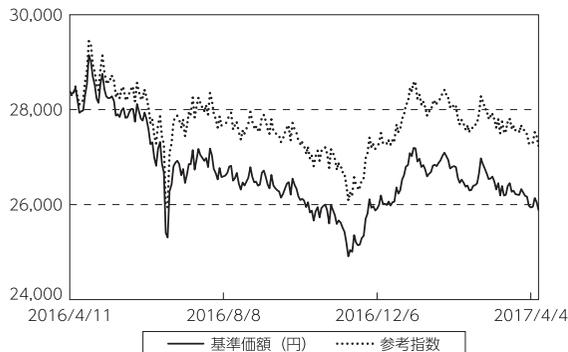
## ○運用経過

## ●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。





## ○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 Mid City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
	千円	%
投資証券	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
	円
(A) 資産	154,950,423,725
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

## &lt;注記事項&gt;

- 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
	円
(A) 配当等収益	4,575,951,142
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。