

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54期（決算日：2018年1月10日）

第55期（決算日：2018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55期の決算を行いましたので、法令に基づいて第54期～第55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
 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

当作成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。

投資環境とポートフォリオ構築についての考え方

- ・ 米国を中心に上昇傾向にあった金利動向に加えて、地政学リスクや内外の政治動向など先行き不透明感の残る外部環境に留意しつつ、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。

銘柄選別の着眼点

- ・ 銘柄選別における視点につきましては、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、J-REIT同士による合併の可能性などにも注目しました。

■ 今後の運用方針

- ・ 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。

○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 込	み 金 騰 落 率	期 騰 落 率	中 率		
	円	円	%		%	%	百万円
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
52期(2017年7月10日)	4,910	180	△ 4.5	3,104.17	△ 5.3	93.9	118,150
53期(2017年10月10日)	4,734	180	0.1	3,111.10	0.2	97.1	109,102
54期(2018年1月10日)	4,763	180	4.4	3,239.61	4.1	98.4	102,137
55期(2018年4月10日)	4,656	180	1.5	3,313.08	2.3	98.1	97,038

(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54期	(期首) 2017年10月10日	円 4,734	% —	3,111.10	% —	% 97.1
	10月末	4,716	△0.4	3,099.44	△0.4	96.8
	11月末	4,859	2.6	3,189.89	2.5	96.9
	12月末	4,874	3.0	3,189.59	2.5	96.6
	(期末) 2018年1月10日	4,943	4.4	3,239.61	4.1	98.4
第55期	(期首) 2018年1月10日	4,763	—	3,239.61	—	98.4
	1月末	4,930	3.5	3,357.09	3.6	97.7
	2月末	4,827	1.3	3,291.44	1.6	97.5
	3月末	4,792	0.6	3,274.92	1.1	97.7
	(期末) 2018年4月10日	4,836	1.5	3,313.08	2.3	98.1

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

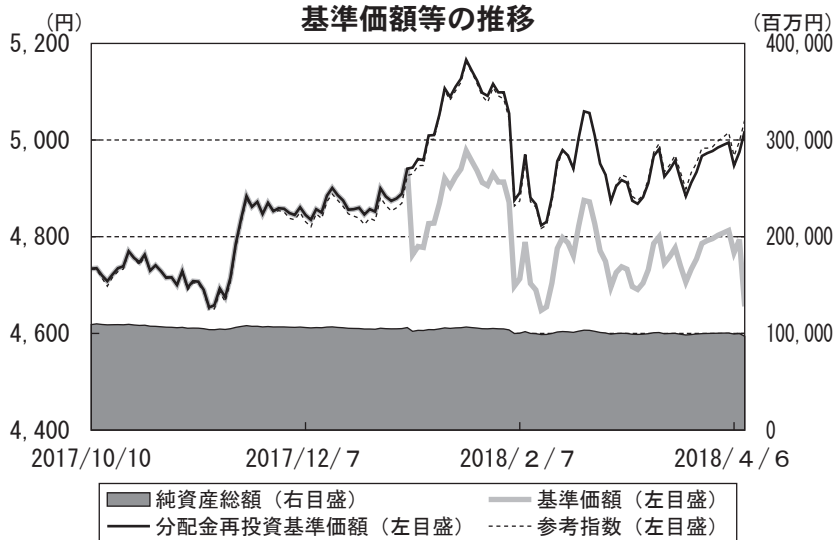
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

運用経過

当作成期中の基準価額等の推移について（第54期～第55期：2017/10/11～2018/4/10）

基準価額の動き

基準価額は当作成期首に比べ6.0%（分配金再投資ベース）の上昇となりました。



第54期首：4,734円
 第55期末：4,656円
 (既払分配金 360円)
 騰落率：6.0%
 (分配金再投資ベース)

・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	安定した改善基調の続く実物不動産市況を受けて、割安感からJ-REIT市況が上昇したこと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54期～第55期：2017/10/11～2018/4/10）

◎国内REIT市況

- ・米国を中心とした金利上昇に対する懸念などを背景に、当作成期首より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が上値の重しとなりました。2017年11月以降は、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上昇に転じ、当作成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

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（3ヵ月決算型）＞

- ・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＞

基準価額は当作成期首に比べ6.7%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、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、合併などによって業績成長性が高まったと判断したケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人のウェイトを引き上げたことや、割安感の後退した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）

- ・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、当作成期首より保有。投資口価格は上昇しプラスに寄与。
- ・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。

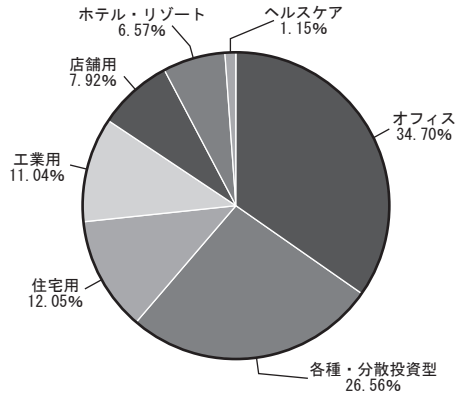
（マイナス要因となった主な銘柄）

- ・森トラスト総合リート投資法人：オフィス中心の優良な物件ポートフォリオを保有している点などを評価し、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別構成

2018年3月末



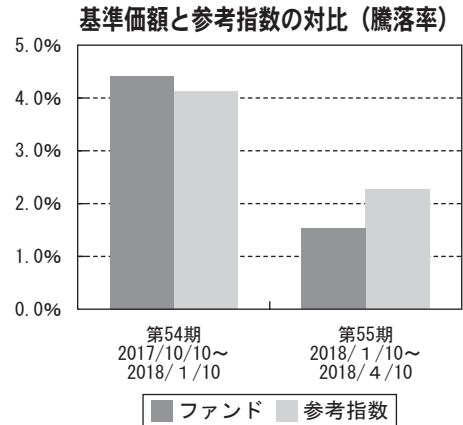
（注）比率は不動産投資信託証券評価額に対する割合です。

（注）G I C S（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（第54期～第55期：2017/10/11～2018/4/10）

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

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54期	第55期
	2017年10月11日～2018年1月10日	2018年1月11日～2018年4月10日
当期分配金	180	180
（対基準価額比率）	3.642%	3.722%
当期の収益	50	40
当期の収益以外	129	140
翌期繰越分配対象額	2,183	2,044

（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（3ヵ月決算型）>

◎今後の運用方針

- ・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>

◎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し下げる一方で、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10月11日～2018年4月10日)

項 目	第54期～第55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 ）	(13)	(0.269)	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 ）	(12)	(0.242)	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 ）	(1)	(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	2	0.036	(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 ）	(2)	(0.036)	
(c) そ の 他 費 用	0	0.002	(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)	(0.002)	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	28	0.575	
作成期中の平均基準価額は、4,833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

(2017年10月11日～2018年4月10日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第54期～第55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	624,785	1,595,295	7,955,509	20,433,343

○利害関係人との取引状況等

(2017年10月11日～2018年4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（3ヵ月決算型）>

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	第54期～第55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 17,920	百万円 8,590	47.9	百万円 34,377	百万円 15,265	44.4

平均保有割合 93.5%

※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	第54期～第55期	
	買 付 額	
投資信託証券	百万円 883	

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54期～第55期
売買委託手数料総額 (A)	37,065千円
うち利害関係人への支払額 (B)	16,820千円
(B) / (A)	45.4%

(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4月10日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第53期末	第55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	43,858,928	36,528,204	96,814,352

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

(2018年4月10日現在)

項 目	第55期末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	96,814,352	95.6
コール・ローン等、その他	4,416,850	4.4
投資信託財産総額	101,231,202	100.0

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第54期末	第55期末
	2018年1月10日現在	2018年4月10日現在
	円	円
(A) 資産	106,596,369,159	101,231,202,127
コール・ローン等	680,563,375	600,956,673
三菱UFJ リートマザーファンド2004(評価額)	101,993,335,558	96,814,352,440
未収入金	3,922,470,226	3,815,893,014
(B) 負債	4,458,721,784	4,192,884,002
未払収益分配金	3,859,835,104	3,751,680,688
未払解約金	308,672,908	170,017,050
未払信託報酬	289,402,558	270,428,021
未払利息	917	1,075
その他未払費用	810,297	757,168
(C) 純資産総額(A-B)	102,137,647,375	97,038,318,125
元本	214,435,283,611	208,426,704,929
次期繰越損益金	△112,297,636,236	△111,388,386,804
(D) 受益権総口数	214,435,283,611口	208,426,704,929口
1万口当たり基準価額(C/D)	4,763円	4,656円

○損益の状況

項 目	第54期	第55期
	2017年10月11日～ 2018年1月10日	2018年1月11日～ 2018年4月10日
	円	円
(A) 配当等収益	△ 69,665	△ 66,853
受取利息	756	997
支払利息	△ 70,421	△ 67,850
(B) 有価証券売買損益	4,736,590,865	1,754,819,395
売買益	4,898,692,812	1,852,182,542
売買損	△ 162,101,947	△ 97,363,147
(C) 信託報酬等	△ 290,212,855	△ 271,185,189
(D) 当期損益金(A+B+C)	4,446,308,345	1,483,567,353
(E) 前期繰越損益金	△ 17,400,419,879	△ 13,213,607,196
(F) 追加信託差損益金	△ 95,483,689,598	△ 95,906,666,273
(配当等相当額)	(49,575,299,133)	(45,507,592,766)
(売買損益相当額)	(△145,058,988,731)	(△141,414,259,039)
(G) 計(D+E+F)	△108,437,801,132	△107,636,706,116
(H) 収益分配金	△ 3,859,835,104	△ 3,751,680,688
次期繰越損益金(G+H)	△112,297,636,236	△111,388,386,804
追加信託差損益金	△ 98,249,904,756	△ 98,824,640,142
(配当等相当額)	(46,819,102,906)	(42,597,405,796)
(売買損益相当額)	(△145,069,007,662)	(△141,422,045,938)
分配準備積立金	12,332,172	19,942,448
繰越損益金	△ 14,060,063,652	△ 12,583,689,110

(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。

<注記事項>

- ① 作成期首（前作成期末）元本額 230,465,396,740円
 作成期中追加設定元本額 14,938,817,632円
 作成期中一部解約元本額 36,977,509,443円
 また、1口当たり純資産額は、作成期末0.4656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111,388,386,804円です。

③ 分配金の計算過程

項 目	2017年10月11日～ 2018年1月10日	2018年1月11日～ 2018年4月10日
費用控除後の配当等収益額	1,092,464,480円	842,049,353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	49,585,318,064円	45,515,379,665円
分配準備積立金額	13,487,638円	11,599,914円
当ファンドの分配対象収益額	50,691,270,182円	46,369,028,932円
1万口当たり収益分配対象額	2,363円	2,224円
1万口当たり分配金額	180円	180円
収益分配金金額	3,859,835,104円	3,751,680,688円

○分配金のお知らせ

	第54期	第55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 (<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）

②2014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	%		%	%
	25,886	—	3,278.48	—	97.3
4月末	25,549	△1.3	3,234.60	△1.3	96.4
5月末	25,992	0.4	3,271.22	△0.2	95.8
6月末	25,373	△2.0	3,180.48	△3.0	93.1
7月末	25,520	△1.4	3,220.02	△1.8	90.3
8月末	25,292	△2.3	3,188.63	△2.7	93.2
9月末	24,998	△3.4	3,139.87	△4.2	93.7
10月末	24,765	△4.3	3,099.44	△5.5	96.9
11月末	25,540	△1.3	3,189.89	△2.7	97.1
12月末	25,643	△0.9	3,189.59	△2.7	96.8
2018年1月末	26,955	4.1	3,357.09	2.4	97.9
2月末	26,414	2.0	3,291.44	0.4	97.7
3月末	26,247	1.4	3,274.92	△0.1	97.8
(期末) 2018年4月10日	26,504	2.4	3,313.08	1.1	98.3

(注) 騰落率は期首比。

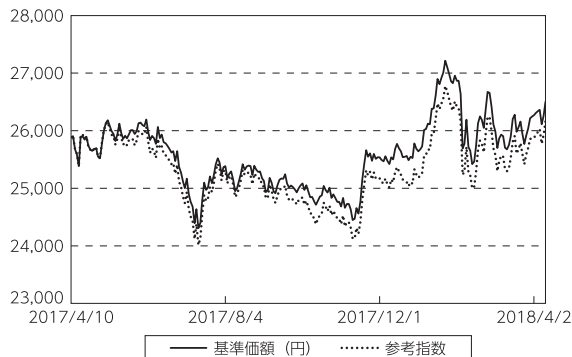
○運用経過

●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。

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	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 92,158	百万円 34,527	% 37.5	百万円 130,759	百万円 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	50	<98.3%>	
	銘 柄 数 < 比 率 >			

(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、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。