

## 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	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。原則として、配当等収益や分配対象額の水準等を考慮し、安定した分配を継続することをめざします。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。また、基準価額水準、運用状況等によっては安定した分配とならないことがあります。	

◆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  
（3ヵ月決算型）

第78期（決算日：2024年1月10日）

第79期（決算日：2024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79期の決算を行いましたので、法令に基づいて第78期～第79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アセットマネジメント

東京都港区東新橋一丁目9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

お客さま専用  
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）

お客さまのお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

当期間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

・米国で金融引き締め長期化懸念が高まったことなどから米長期金利が上昇して国内外の株式市況が調整したことや、日銀が金融政策決定会で金融緩和策の修正を行うとの警戒感が高まったことにより国内の長期金利が上昇したことなどが影響し、期間の初めの国内REIT市況は弱含みで推移しました。2023年11月以降は、米国で雇用の減速や物価上昇率の鈍化が確認されたことから追加利上げ懸念が後退し、国内外の金利が低下基調を強めたことを受けて、概ね横ばい圏での推移となりました。2024年初は、円安・米ドル高が進行し国内株式市況が上昇したことなどが好感されて国内REIT市況も強含みで推移しましたが、その後は米長期金利が上昇したことに加えて、国内においても日銀の金融政策に対する警戒感や、比較的大きな案件を含む複数の公募増資の発表が短期的な需給懸念を呼び起こしたことなどが影響して下落に転じました。当期間末にかけては、日銀がマイナス金利を解除した一方で、今後も緩和的な金融環境が継続するとの見通しを示したことや、米連邦公開市場委員会（FOMC）で年内の利下げ見通しに変更がなかったことなどが好感されて反発しました。

### ■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を中心に、コロナ禍からの業績回復が見込める銘柄への投資も行っていました。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

- ・日銀はマイナス金利を解除しましたが、当面は緩和的な金融環境が継続するとみていることに加えて、賃金上昇を背景とした購買力の高まりによって国内の企業業績や景気の拡大も期待できると考えています。日銀の金融政策については今後も注意を払う必要がありますが、変化があるとしてもマーケットとの対話も含めて慎重に進めていくと考えており、国内REIT市況の下値余地は限定的とみています。
- ・こうした外部環境認識のもと、今後のファンド運用においては業績の安定成長、あるいは国内経済活動の正常化による業績改善傾向が見込める銘柄への投資を中心にを行います。加えて、保有物件の大胆な入替え戦略の発動などを通じてバリュエーションが見直される余地が大きいと考えられる銘柄にも引き続き注目してまいります。スポンサーのサポート体制にも着目しながら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、市場の流動性や日銀の金融政策などにも目を配り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 )		投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 額
	(分配落)	税 分 配 金	期 騰 落 率	東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 込 込)	期 騰 落 率		
	円	円	%		%	%	百万円
70期(2022年1月11日)	3,841	120	△1.7	4,511.99	△1.2	98.9	76,919
71期(2022年4月11日)	3,740	90	△0.3	4,506.76	△0.1	98.5	75,232
72期(2022年7月11日)	3,616	90	△0.9	4,485.26	△0.5	98.6	73,256
73期(2022年10月11日)	3,498	90	△0.8	4,443.51	△0.9	98.4	71,740
74期(2023年1月10日)	3,326	90	△2.3	4,325.60	△2.7	98.5	68,702
75期(2023年4月10日)	3,184	90	△1.6	4,251.14	△1.7	98.3	64,785
76期(2023年7月10日)	3,202	90	3.4	4,402.46	3.6	98.6	64,035
77期(2023年10月10日)	3,159	60	0.5	4,440.83	0.9	98.2	62,291
78期(2024年1月10日)	3,072	60	△0.9	4,403.44	△0.8	98.1	56,957
79期(2024年4月10日)	3,020	60	0.3	4,389.12	△0.3	98.0	53,424

(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。

(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78期	(期首) 2023年10月10日	円 3,159	% -	4,440.83	% -	% 98.2
	10月末	3,112	△1.5	4,372.14	△1.5	97.3
	11月末	3,175	0.5	4,455.46	0.3	98.0
	12月末	3,121	△1.2	4,382.85	△1.3	97.7
	(期末) 2024年1月10日	3,132	△0.9	4,403.44	△0.8	98.1
第79期	(期首) 2024年1月10日	3,072	-	4,403.44	-	98.1
	1月末	3,056	△0.5	4,378.56	△0.6	97.6
	2月末	2,911	△5.2	4,166.74	△5.4	97.2
	3月末	3,093	0.7	4,410.17	0.2	97.2
	(期末) 2024年4月10日	3,080	0.3	4,389.12	△0.3	98.0

(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

第78期～第79期：2023年10月11日～2024年4月10日

## ▶ 当作成期中の基準価額等の推移について

### 基準価額等の推移



第78期首	3,159円
第79期末	3,020円
既払分配金	120円
騰落率	-0.6%

(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はありません。

※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**

基準価額は期間の初めに比べ0.6%（分配金再投資ベース）の下落となりました。

**基準価額の主な変動要因****上昇要因**

日銀がマイナス金利を解除した一方で、今後も緩和的な金融環境が継続するとの見通しを示したことなどが、基準価額の一時的な上昇要因となりました。

**下落要因**

日銀当局者の発言により金融政策の修正やそれに伴う国内金利の上昇観測が高まり、リート各社の業績への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・・・インヴィンシブル投資法人、日本ビルファンド投資法人、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、ジャパン・ホテル・リート投資法人  
下位5銘柄・・・野村不動産マスターファンド投資法人、KDX不動産投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、GLP投資法人

第78期～第79期：2023年10月11日～2024年4月10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。

期間の初めから2024年3月中旬にかけては、国内株式市況の上昇が国内REIT市況においても好感されたことなどから一時的に上昇する局面もあったものの、日銀当局者の発言により金融政策の修正

やそれに伴う国内金利の上昇観測が高まり、リート各社の業績への影響が懸念されたことなどから下落しました。3月下旬以降は、日銀がマイナス金利を解除した一方で、今後も緩和的な金融環境が継続するとの見通しを示したこと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

### 三菱UFJ リートオープン（3ヵ月決算型）

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46～48銘柄程度で推移させました。

主な売買動向については、各種バリュエーションの割安度を勘案してジャパンエクセレント投資法人のウェイトを引き上げたことや、分配金下限目標を減額する可能性も含めて再検討することを明らかにしたアクティビア・プロパティーズ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。

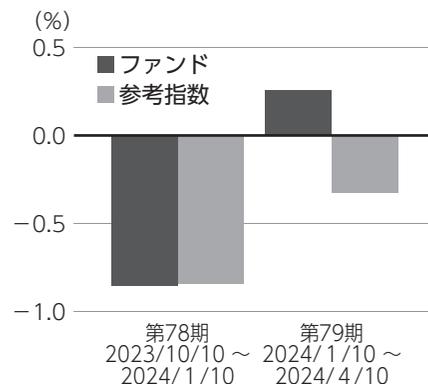
定性的評価については、事業内容および財務内容などの分析を中心に行い、定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、PBRなどの分析を行いました。

第78期～第79期：2023/10/11～2024/4/10

## 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）



※ファンドの騰落率は分配金込みで計算しています。

## 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78期	第79期
	2023年10月11日～2024年1月10日	2024年1月11日～2024年4月10日
当期分配金（対基準価額比率）	60 (1.916%)	60 (1.948%)
当期の収益	21	27
当期の収益以外	38	32
翌期繰越分配対象額	778	746

（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）

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。

日銀はマイナス金利を解除しましたが、当面は緩和的な金融環境が継続するとみていることに加えて、賃金上昇を背景とした購買力の高まりによって国内の企業業績や景気の拡大も期待できると考えています。日銀の金融政策については今後も注意を払う必要がありますが、変化があるとしてもマーケットとの対話も含めて慎重に進めていくと考えており、国内REIT市況の下値余地は限定的とみています。

こうした外部環境認識のもと、今後のファンド運用においては業績の安定成長、あるいは国内経済活動の正常化による業績改善傾向が見込める銘柄への投資を中心に行います。加えて、保有物件の大胆な入替え戦略の発動などを通じてバリュエーションが見直される余地が大きいと考えられる銘柄にも引き続き注目してまいります。スポンサーのサポート体制にも着目しながら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、市場の流動性や日銀の金融政策などにも目を配りパフォーマンスの向上に努めてまいります。

2023年10月11日～2024年4月10日

## 1万口当たりの費用明細

項目	第78期～第79期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	17	0.550	(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）	(8)	(0.275)	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）	(8)	(0.248)	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	1	0.034	(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）	(1)	(0.034)	
(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	18	0.586	

作成期中の平均基準価額は、3,064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。

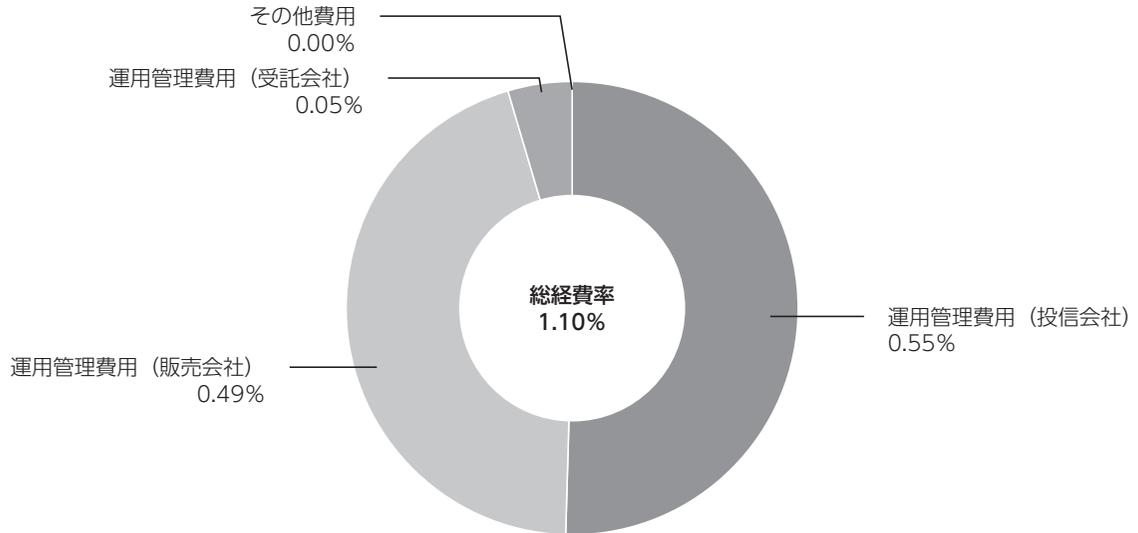
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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。

## （参考情報）

### ■ 総経費率

当作成対象期間の運用・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。）を作成期中の平均受益権口数に作成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

(2023年10月11日～2024年4月10日)

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第78期～第79期			
	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 176,719	千円 635,466	千口 2,597,236	千円 9,327,746

## ○利害関係人との取引状況等

(2023年10月11日～2024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78期～第79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 13,422	百万円 2,396	17.9	百万円 22,168	百万円 4,140	18.7

平均保有割合 81.4%

※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

&lt;三菱UFJ Jリートマザーファンド2004&gt;

種 類	第78期～第79期	
	買 付 額	
投資信託証券	百万円 393	

### 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78期～第79期
売買委託手数料総額 (A)	19,479千円
うち利害関係人への支払額 (B)	3,723千円
(B) / (A)	19.1%

(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

(2024年4月10日現在)

#### 親投資信託残高

銘 柄	第77期末	第79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	17,051,103	14,630,586	53,291,911

### ○投資信託財産の構成

(2024年4月10日現在)

項 目	第79期末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
三菱UFJ Jリートマザーファンド2004	53,291,911	97.4
コール・ローン等、その他	1,441,787	2.6
投資信託財産総額	54,733,698	100.0

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第78期末	第79期末
	2024年1月10日現在	2024年4月10日現在
	円	円
(A) 資産	58,391,666,483	54,733,698,199
コール・ローン等	408,939,693	382,722,727
三菱UFJリートマザーファンド2004(評価額)	56,816,678,899	53,291,911,683
未収入金	1,166,047,891	1,059,063,123
未収利息	—	666
(B) 負債	1,434,016,360	1,308,885,970
未払収益分配金	1,112,560,486	1,061,464,925
未払解約金	155,198,688	98,436,571
未払信託報酬	165,792,828	148,568,515
未払利息	169	—
その他未払費用	464,189	415,959
(C) 純資産総額(A-B)	56,957,650,123	53,424,812,229
元本	185,426,747,741	176,910,820,911
次期繰越損益金	△128,469,097,618	△123,486,008,682
(D) 受益権総口数	185,426,747,741口	176,910,820,911口
1万口当たり基準価額(C/D)	3,072円	3,020円

## ○損益の状況

項 目	第78期	第79期
	2023年10月11日～ 2024年1月10日	2024年1月11日～ 2024年4月10日
	円	円
(A) 配当等収益	△ 10,016	10,781
受取利息	120	13,787
支払利息	△ 10,136	△ 3,006
(B) 有価証券売買損益	△ 332,138,955	322,584,618
売買益	54,398,781	403,996,175
売買損	△ 386,537,736	△ 81,411,557
(C) 信託報酬等	△ 166,257,017	△ 148,984,474
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 498,405,988	173,610,925
(E) 前期繰越損益金	△ 9,352,867,749	△ 9,465,910,465
(F) 追加信託差損益金	△117,505,263,395	△113,132,244,217
(配当等相当額)	( 15,149,494,682)	( 13,769,796,260)
(売買損益相当額)	(△132,654,758,077)	(△126,902,040,477)
(G) 計(D+E+F)	△127,356,537,132	△122,424,543,757
(H) 収益分配金	△ 1,112,560,486	△ 1,061,464,925
次期繰越損益金(G+H)	△128,469,097,618	△123,486,008,682
追加信託差損益金	△118,224,106,177	△113,701,893,387
(配当等相当額)	( 14,432,613,324)	( 13,205,065,536)
(売買損益相当額)	(△132,656,719,501)	(△126,906,958,923)
繰越損益金	△ 10,244,991,441	△ 9,784,115,295

(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 197,188,348,180円

    作成期中追加設定元本額 8,630,256,679円

    作成期中一部解約元本額 28,907,783,948円

    また、1口当たり純資産額は、作成期末0.3020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123,486,008,682円です。

③分配金の計算過程

項 目	2023年10月11日～ 2024年1月10日	2024年1月11日～ 2024年4月10日
費用控除後の配当等収益額	393,717,704円	491,815,755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	15,151,456,106円	13,774,714,706円
分配準備積立金額	－円	－円
当ファンドの分配対象収益額	15,545,173,810円	14,266,530,461円
1万口当たり収益分配対象額	838円	806円
1万口当たり分配金額	60円	60円
収益分配金金額	1,112,560,486円	1,061,464,925円

## ○分配金のお知らせ

	第78期	第79期
1万口当たり分配金（税込み）	60円	60円

- ・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。

\*三菱UFJアセットマネジメント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。

# 三菱UFJ Jリートマザーファンド2004

## 《第20期》決算日2024年4月10日

[計算期間：2023年4月11日～2024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20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20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
	円	騰落 中率	騰落 中率	騰落 中率		
16期(2020年4月10日)	26,733	△12.3%	3,244.00	△14.1%	98.4%	百万円 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
19期(2023年4月10日)	34,862	△4.5%	4,251.14	△5.7%	98.5%	78,105
20期(2024年4月10日)	36,425	4.5%	4,389.12	3.2%	98.3%	65,819

(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JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」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JPX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) 2023年4月10日	円	%		%	%
4月末	34,862	—	4,251.14	—	98.5
5月末	36,333	4.2	4,420.34	4.0	98.0
6月末	36,578	4.9	4,448.91	4.7	98.0
7月末	36,370	4.3	4,421.28	4.0	98.2
8月末	36,772	5.5	4,472.88	5.2	98.0
9月末	37,202	6.7	4,539.20	6.8	97.7
10月末	36,632	5.1	4,468.30	5.1	98.0
11月末	35,924	3.0	4,372.14	2.8	97.5
12月末	36,683	5.2	4,455.46	4.8	98.2
2024年1月末	36,096	3.5	4,382.85	3.1	98.0
2月末	36,061	3.4	4,378.56	3.0	97.8
3月末	34,381	△1.4	4,166.74	△2.0	97.4
4月末	36,572	4.9	4,410.17	3.7	97.5
(期末) 2024年4月10日	36,425	4.5	4,389.12	3.2	98.3

(注) 騰落率は期首比。

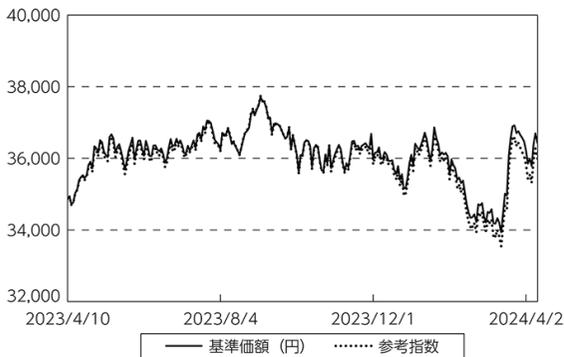
## ○運用経過

## ●当期中の基準価額等の推移について

## ◎基準価額の動き

基準価額は期間の初めに比べ4.5%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。

## ●基準価額の主な変動要因

## (上昇要因)

外国為替市場における円安・米ドル高などを受けた国内株式市況の上昇が国内REIT市況においても好感されたことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

## (下落要因)

日銀当局者の発言により金融政策の修正やそれに伴う国内金利の上昇観測が高まり、リート各社の業績への影響が懸念されたことなどが、基準価額の一時的な下落要因となりました。

## (銘柄要因)

上位5銘柄…インヴィンシブル投資法人、日本ビルファンド投資法人、積水ハウス・リート投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、日本都市ファンド投資法人

下位5銘柄…GLP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、CREロジスティクスファンド投資法人、いちご

## オフィスリート投資法人

### ●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。
- ・期間の初めから2023年9月上旬にかけては、外国為替市場における円安・米ドル高などを受けた国内株式市況の上昇が国内REIT市況においても好感されたことなどから上昇しました。9月中旬から2024年3月中旬にかけては、日銀当局者の発言により金融政策の修正やそれに伴う国内金利の上昇観測が高まり、リート各社の業績への影響が懸念されたことなどから下落しました。3月下旬以降は、日銀がマイナス金利を解除した一方で、今後も緩和的な金融環境が継続するとの見通しを示したことから反発しました。

### ●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、ホテルを中心とした業績拡大余地に期待してスターアジア不動産投資法人のウェイトを引き上げたことや、配当金下限目標を減額する可能性も含めて再検討することを明らかにしたアクティビア・プロパティーズ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。
- ・日銀はマイナス金利を解除しましたが、当面は緩和的な金融環境が継続するとみていることに加えて、賃金上昇を背景とした購買力の高まりによって国内の企業業績や景気の拡大も期待できると考えています。日銀の金融政策については今後も注意を払う必要がありますが、変化があるとしてもマーケットとの対話も含めて慎重に進めていくと考えており、国内REIT市況の下値余地は限定的とみています。
- ・こうした外部環境認識のもと、今後のファンド運用においては業績の安定成長、あるいは国内経済活動の正常化による業績改善傾向が見込める銘柄への投資を中心に行います。加えて、保有物件の大胆な入替え戦略の発動などを通じてバリュエーションが見直される余地が大きいと考えられる銘柄にも引き続き注目してまいります。スポンサーのサポート体制にも着目しながら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、市場の流動性や日銀の金融政策などにも目を配り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

(2023年4月11日～2024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 20 (20)	% 0.056 (0.056)	(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	20	0.056	
期中の平均基準価額は、36,102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	グローバル・ワン不動産投資法人	—	—	1	106,629
	ユナイテッド・アーバン投資法人	—	—	11	1,636,454
	森トラストリート投資法人	4	316,629	23	1,638,192
	インヴィンシブル投資法人	18	1,048,913	18	1,150,055
	フロンティア不動産投資法人	—	—	2	966,143
	平和不動産リート投資法人	—	—	0.5	72,861
	日本ロジスティクスファンド投資法人	1	338,548	1	461,014
	福岡リート投資法人	—	—	1	161,690
	KDX不動産投資法人	0.562 ( 17)	141,864 ( 2,032,891)	7	1,271,402
	いちごオフィスリート投資法人	23	1,939,362	10	953,940
	大和証券オフィス投資法人	0.25	143,037	0.35	222,390
	スターツプロシード投資法人	2	546,023	1	373,326
	大和ハウスリート投資法人	3	941,682	3	1,014,863
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	—	—	12	882,829
	大和証券リビング投資法人	—	—	5	549,651
	ジャパンエクセレント投資法人	14	1,722,828	3	382,546
	日本プロロジスリート投資法人(新)	0.469 (△0.469)	136,081 (△ 136,081)	—	—
合 計	206 ( 8)	24,452,033 ( —)	253	36,982,514	

(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

(2023年4月11日～2024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 1,204

## 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)	42,132千円
うち利害関係人への支払額 (B)	8,328千円
(B) / (A)	19.8%

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

(2024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	5	6	814,450	1.2
サンケイリアルエステート投資法人	—	8	748,000	1.1
SOS i LA物流リート投資法人	8	—	—	—
日本アコモデーションファンド投資法人	3	2	1,858,900	2.8
森ヒルズリート投資法人	7	2	270,400	0.4
産業ファンド投資法人	8	10	1,400,700	2.1
アドバンス・レジデンス投資法人	7	5	1,657,500	2.5
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	8	—	—	—
アクティビア・プロパティーズ投資法人	6	2	869,000	1.3
GLP投資法人	30	19	2,369,300	3.6
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	3	2	815,000	1.2
日本プロロジスリート投資法人	12	11	2,901,800	4.4
星野リゾート・リート投資法人	1	0.9	507,600	0.8
On e リート投資法人	0.5	2	734,720	1.1
イオンリート投資法人	10	2	343,250	0.5
ヒューリックリート投資法人	11	2	301,600	0.5
日本リート投資法人	1	1	665,000	1.0
積水ハウス・リート投資法人	32	30	2,460,000	3.7
ケネディクス商業リート投資法人	2	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人	25	15	2,236,500	3.4
いちごホテルリート投資法人	2	7	830,740	1.3
ラサールロジポート投資法人	7	14	2,170,000	3.3
スターアジア不動産投資法人	4	33	1,989,900	3.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	3	1	630,000	1.0
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	—	11	898,700	1.4
投資法人みらい	1	—	—	—
三菱地所物流リート投資法人	3	4	1,702,800	2.6
CREロジスティクスファンド投資法人	4	3	451,500	0.7
ザイマックス・リート投資法人	6	9	1,143,800	1.7
アドバンス・ロジスティクス投資法人	6	9	1,115,960	1.7
日本ビルファンド投資法人	8	8	5,357,800	8.1
ジャパンリアルエステイト投資法人	6	6	3,216,000	4.9
日本都市ファンド投資法人	40	26	2,441,400	3.7
オリックス不動産投資法人	14	11	1,813,900	2.8
日本プライムリアルティ投資法人	4	3	1,002,000	1.5
NTT都市開発リート投資法人	5	4	549,900	0.8
東急リアル・エステート投資法人	2	1	209,170	0.3
グローバル・ワン不動産投資法人	1	—	—	—
ユナイテッド・アーバン投資法人	22	11	1,661,000	2.5
森トラストリート投資法人	21	2	183,750	0.3
インヴィンシブル投資法人	43	43	2,928,300	4.4
フロンティア不動産投資法人	3	0.9	407,250	0.6
平和不動産リート投資法人	2	2	285,200	0.4

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	3	3	821,400	1.2	
福岡リート投資法人	1	—	—	—	
KDX不動産投資法人	5	16	2,494,400	3.8	
いちごオフィスリート投資法人	7	19	1,577,550	2.4	
大和証券オフィス投資法人	1	1	588,000	0.9	
スターツプロシード投資法人	5	5	1,240,770	1.9	
大和ハウスリート投資法人	11	11	2,937,100	4.5	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	23	11	873,400	1.3	
大和証券リビング投資法人	10	5	534,000	0.8	
ジャパンエクセレント投資法人	2	13	1,658,800	2.5	
合 計	口 数 ・ 金 額	463	424	64,668,210	
	銘 柄 数 < 比 率 >	51	47	< 98.3% >	

(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) 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、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、積水ハウス・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、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、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、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、ユナイテッド・アーバン投資法人、森トラストリート投資法人、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、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、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、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MUFG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2023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

(2024年4月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 64,668,210	% 96.5
コール・ローン等、その他	2,373,969	3.5
投資信託財産総額	67,042,179	100.0

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2024年4月10日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資産	67,042,179,686 円
コール・ローン等	1,112,756,076
投資証券(評価額)	64,668,210,000
未収入金	489,273,172
未収配当金	771,938,500
未収利息	1,938
(B) 負債	1,222,654,975
未払金	71,463,660
未払解約金	1,151,191,315
(C) 純資産総額(A-B)	65,819,524,711
元本	18,069,788,478
次期繰越損益金	47,749,736,233
(D) 受益権総口数	18,069,788,478口
1万口当たり基準価額(C/D)	36,425円

## &lt;注記事項&gt;

- ①期首元本額 22,404,158,014円  
 期中追加設定元本額 2,051,266,608円  
 期中一部解約元本額 6,385,636,144円  
 また、1口当たり純資産額は、期末3.6425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)	14,630,586,598円
三菱UFJ Jリートオープン(年1回決算型)	2,151,455,726円
三菱UFJ Jリートオープン(毎月決算型)	1,287,746,154円
合計	18,069,788,478円

## 【お知らせ】

委託会社の商号変更に対応するため、信託約款に所要の変更を行いました。  
 2023年10月1日より商号を三菱UFJアセットマネジメント株式会社に変更しました。  
 (2023年10月1日)

## ○損益の状況 (2023年4月11日～2024年4月10日)

項 目	当 期
(A) 配当等収益	3,118,118,766 円
受取配当金	3,092,275,240
受取利息	40,113
その他収益金	26,154,603
支払利息	△ 351,190
(B) 有価証券売買損益	237,821,369
売買益	3,113,012,352
売買損	△ 2,875,190,983
(C) 当期損益金(A+B)	3,355,940,135
(D) 前期繰越損益金	55,701,338,470
(E) 追加信託差損益金	5,345,550,063
(F) 解約差損益金	△16,653,092,435
(G) 計(C+D+E+F)	47,749,736,233
次期繰越損益金(G)	47,749,736,233

- (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。