

# 三菱UFJ リートオープン (3ヵ月決算型) / (年1回決算型)

追加型投信 / 国内 / 不動産投信



ファンドは、特化型運用を行います。

## ■三菱UFJ銀行からのご留意事項

◎投資信託は、預金ではなく、預金保険制度の対象ではありません。 ◎投資信託は、値動きのある有価証券等に投資しますので、価格変動リスク等があり、お受取金額が投資元本を大きく下回ることがあります。したがって投資元本および運用成果が保証されているものではありません。 ◎ご購入に際しては、購入時手数料(ご購入代金に応じて、最高2.16%(税込))および保有期間中の運用管理費用(信託報酬)等の費用がかかります。 ◎ご購入に際しては、最新の「投資信託説明書(交付目論見書)」により商品内容を必ずご確認くださいの上、ご自身で判断ください。

ご購入の際は、必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。投資信託説明書(交付目論見書)は、三菱UFJ銀行の本・支店までご請求ください。

## ■お申込み・販売会社は



三菱UFJ銀行

株式会社三菱UFJ銀行  
登録金融機関 関東財務局長(登金)第5号  
加入協会：日本証券業協会 / 一般社団法人金融先物取引業協会  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

当行の苦情処理措置および紛争解決措置は  
一般社団法人全国銀行協会または特定非営利活動法人証券  
金融商品あつせん相談センターを利用します。  
全国銀行協会相談室 0570-017109 / 03-5252-3772  
証券・金融商品あつせん相談センター 0120-64-5005  
受付時間：月～金曜日 / 9:00～17:00 (休日・12/31～1/3等を除く)

## ■設定・運用は



三菱UFJ国際投信

三菱UFJ国際投信株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第404号  
加入協会：一般社団法人投資信託協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会

ともに、その先へ。

# J-REITとは？



**REIT**は「**R**eal **E**state **I**nvestment **T**rust」の略で、日本では「**J**APAN」の**J**をつけて「**J-REIT**」と呼ばれています。  
 多数の投資家から集めた資金等により不動産を購入し、そこから生じる賃貸料収入や資産売却益等が投資家に分配される商品です。

## REITの仕組み(イメージ図)

投資家

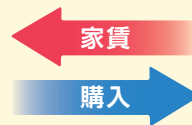


株と同様、金融商品取引所にて売買が可能

金融機関



賃貸料収入等から借入金利、管理費用等を差し引いた残りが分配原資となります。



オフィスビル、ホテル、マンション、ショッピングセンター等

## 大阪

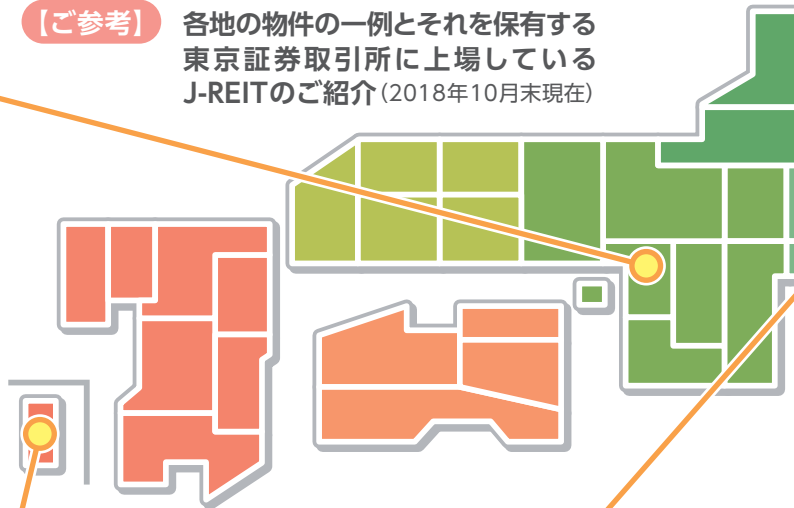
ジャパンリアルエステイト投資法人  
 <オフィス> 新藤田ビル

大阪堂島にある高層オフィスビル。ネスレ関西支社をはじめ、様々な会社が入居しています。



## 【ご参考】

各地の物件の一例とそれを保有する東京証券取引所に上場しているJ-REITのご紹介(2018年10月末現在)



## 沖縄

ユナイテッド・アーバン投資法人  
 <ホテル> ロワジュールホテル&スパタワー那覇

那覇市内にあるホテル。空港へのアクセスが優れることから、レジャーやビジネス向けの滞在拠点として利用されています。



## 愛知

日本リテールファンド投資法人  
 <商業施設> mozo ワンダーシティ

メインテナントであるイオンを核に、フラクサス、複合型書店、スポーツクラブなどから構成され、イオンが展開するモールの中でも最上位の売上規模を誇る商業施設です。



(出所)Bloomberg、各不動産投資法人のホームページのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

・上記は当ファンドの理解を深めていただくため、2018年10月末現在の組入上位5銘柄において、地域、種別等を考慮して紹介したものです。したがって、個別のREITの推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて将来にわたり上記REITを組み入れることを保証するものではありません。

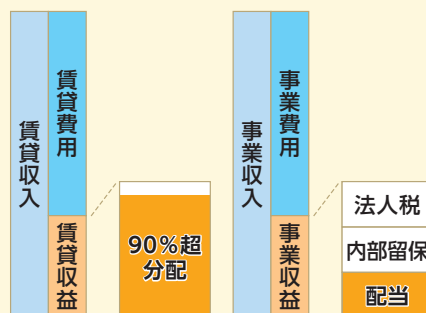
## J-REITの分配金

J-REITでは、収益の90%超を分配するなどの一定の条件を満たせば、実質的に法人税がほとんどかからない特典がみとめられています。このため、収益がほぼそのまま分配金として出されます。通常の株式会社や有限会社と比較して、法人税の他、内部留保が差し引かれることもないため、投資家に分配金を出しやすい金融商品といえます。

J-REITの分配金は  
上場企業の配当に比べて有利

J-REITの場合

上場企業の場合



(両者のイメージ比較)

(出所) 不動産証券化協会、投資信託協会のホームページを基に三菱UFJ国際投信作成

北海道

オリックス不動産投資法人

<商業施設> インターヴィレッジ大曲

約20テナントで構成された屋内モール型ショッピングセンター。敷地三方向からアクセスできるのが特徴です。

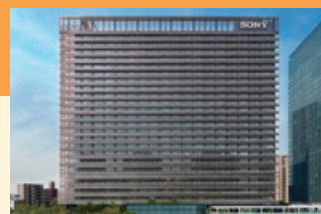


東京

日本ビルファンド投資法人

<オフィス> NBF大崎ビル

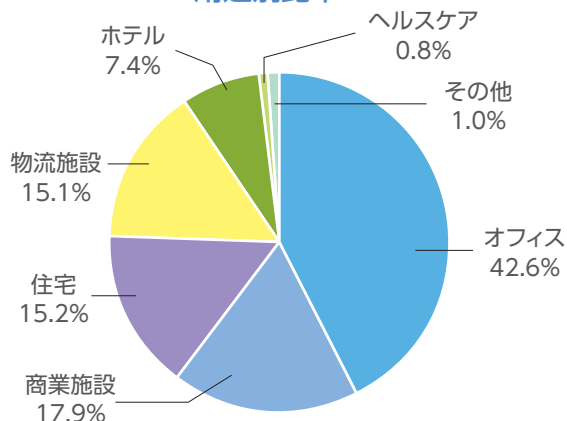
東京都品川区のJR大崎駅前に位置する物件。地上25階建てで、ソニーが入居しています。



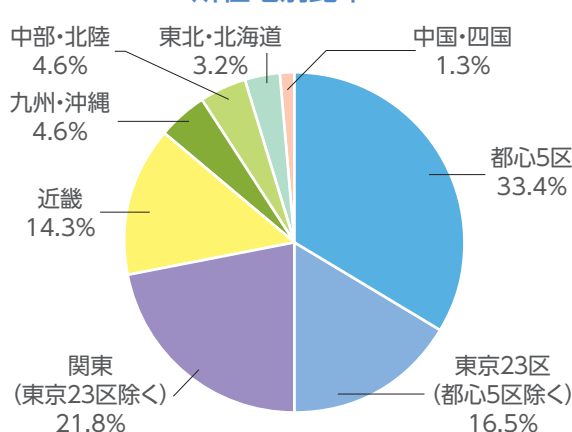
【ご参考】

J-REIT保有不動産の用途別比率と所在地別比率 (2018年10月末現在)

用途別比率※1



所在地別比率※2



・四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

※1 用途別比率は、用途別保有額(取得価格ベース)の割合。

※2 所在地別比率は所在地別保有額(取得価格ベース)の割合。都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

(出所) 不動産証券化協会のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

・上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

ポイント

1

**為替リスクのない高配当資産**



ポイント

2

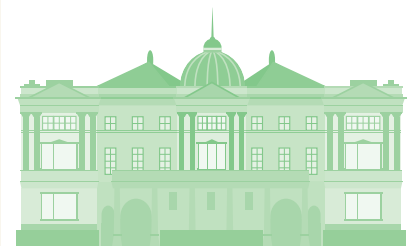
**空室率と賃料の改善期待**



ポイント

3

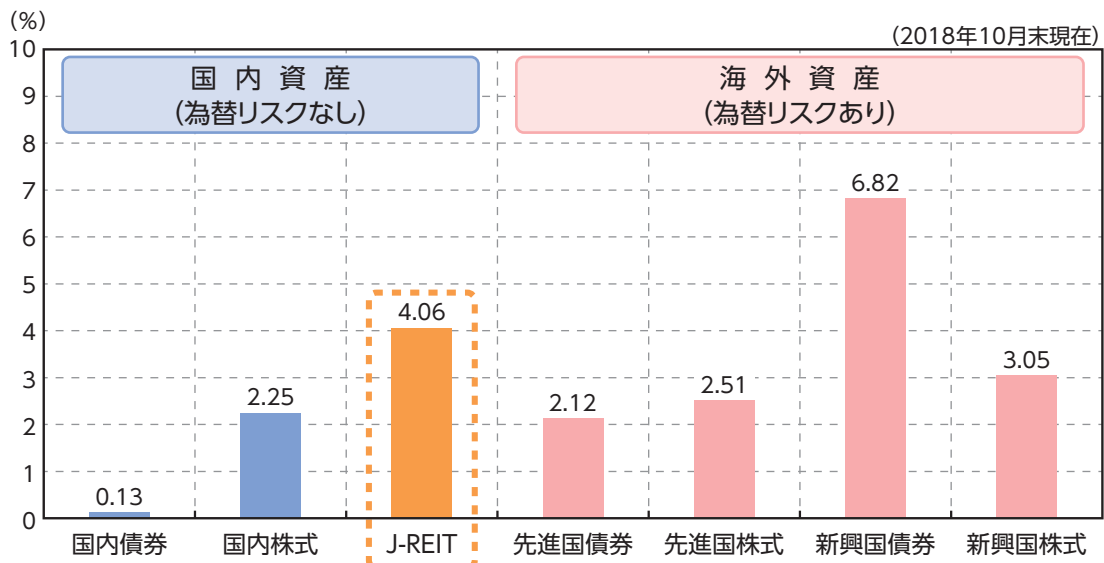
**日銀買入による下支え効果**



## ポイント1 為替リスクのない高配当資産

▶ J-REITは先進国および新興国の主要な資産に比べて相対的に高い配当利回りです。

主要資産利回り比較



- ・ 国内債券は日本の10年国債を使用しています。その他の資産は、指数を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。指数についてはP6をご覧ください。
- ・ 株式とJ-REITは配当利回り、債券は最終利回りです。配当利回りとは、1株当たり年間配当金を株価で除した値です。年間配当金が変わらない場合でも株価が上昇/下落すれば配当利回りの低下/上昇につながります。
- ・ 各資産は為替やその他の特性を考慮しておらず、利回りだけで単純に比較できるものではありません。

(出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

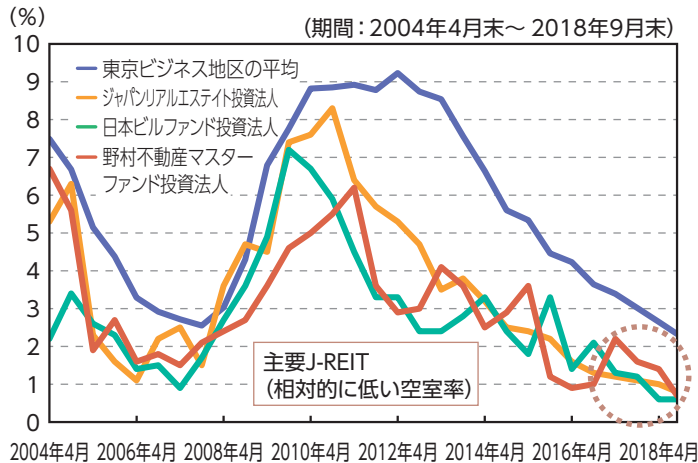
・ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮していません。



## ポイント2 空室率と賃料の改善期待

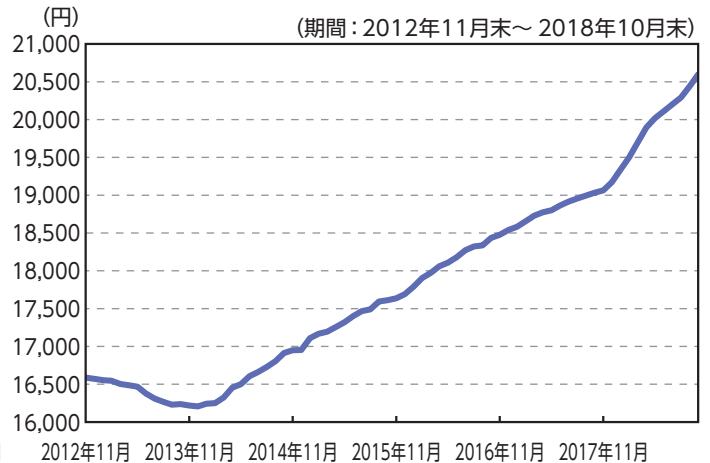
- ▶東京ビジネス地区\*1の平均空室率は緩やかな改善傾向にあります。また、投資するビルの品質を精査して組み入れている投資法人の空室率は相対的に低水準で推移しています。
- ▶東京ビジネス地区の賃料は既に底打ち後、回復基調になっています。

### 東京ビジネス地区と主要J-REIT\*2の空室率の推移



2004年4月 2006年4月 2008年4月 2010年4月 2012年4月 2014年4月 2016年4月 2018年4月

### 東京ビジネス地区の一坪当たり平均賃料の推移



2012年11月 2013年11月 2014年11月 2015年11月 2016年11月 2017年11月

(出所) 三鬼商事のホームページを基に三菱UFJ国際投信作成

・空室率は各年4月、10月時点のデータを使用。野村不動産マスターファンド投資法人は2015年4月のみ、2015年2月のデータを使用。直近は2018年9月末データです。

・野村不動産マスターファンド投資法人のデータは、2004年4月～2015年2月までは野村不動産オフィスファンド投資法人の情報を基に作成。

(出所) 三鬼商事、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本ビルファンド投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

\*1 都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)内にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルを対象としています。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは対象に含まれません。

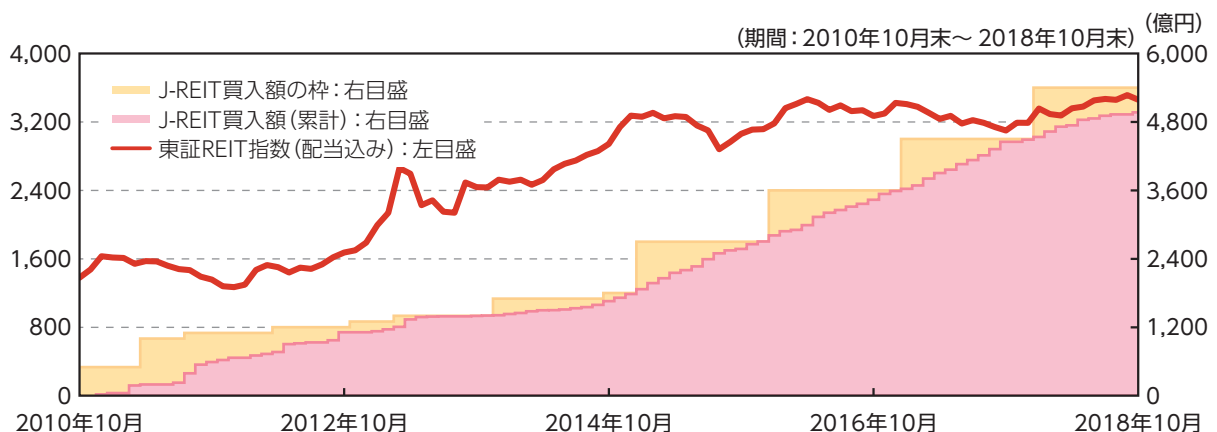
\*2 主要J-REITとは、2018年10月末現在の時価総額の上位3銘柄を指します。



## ポイント3 日銀買入による下支え効果

- ▶2010年10月に日銀は金融緩和策として、J-REITを買い入れる政策を打ち出し、以降順次買入額の枠を拡大、2017年12月末で買入累計額は4,500億円程度になりました。
- ▶2018年10月末現在、日銀は保有残高が年間900億円に相当するペースで増加するように買い入れを行っており、引き続きリート市場を下支えする要因になると考えられます。

### 日銀による買入枠と実際の買入額および東証REIT指数の推移



・上記は指数を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。指数についてはP6をご覧ください。

(出所) 日本銀行の開示資料のデータ、各種報道を基に三菱UFJ国際投信作成

・上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮しておりません。

# ファンドの特色



**1** 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<sup>※</sup>(J-REIT)を実質的な主要投資対象とし、分散投資を行うことにより、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。

※不動産投資法人の投資証券または不動産投資信託の受益証券をいいます。

○運用は主に三菱UFJ リートマザーファンド2004への投資を通じて、わが国の不動産投資信託証券へ実質的に投資するファミリーファンド方式により行います。

○不動産投資信託証券の組入比率は高位を基本とします。

●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。

**2** 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。

**3** <3ヵ月決算型>

年4回の決算時(1・4・7・10月の各10日(休業日の場合は翌営業日))に分配を行います。

分配金額は運用実績に応じて変動します。

<年1回決算型>

年1回の決算時(10月10日(休業日の場合は翌営業日))に分配金額を決定します。

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。)

分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。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。将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

市況動向および資金動向等により、上記のような運用が行えない場合があります。

ファンドのリスクについては、「投資リスク」をご参照ください。

# 運用実績

最新の運用実績は委託会社のホームページ等にてご確認ください。

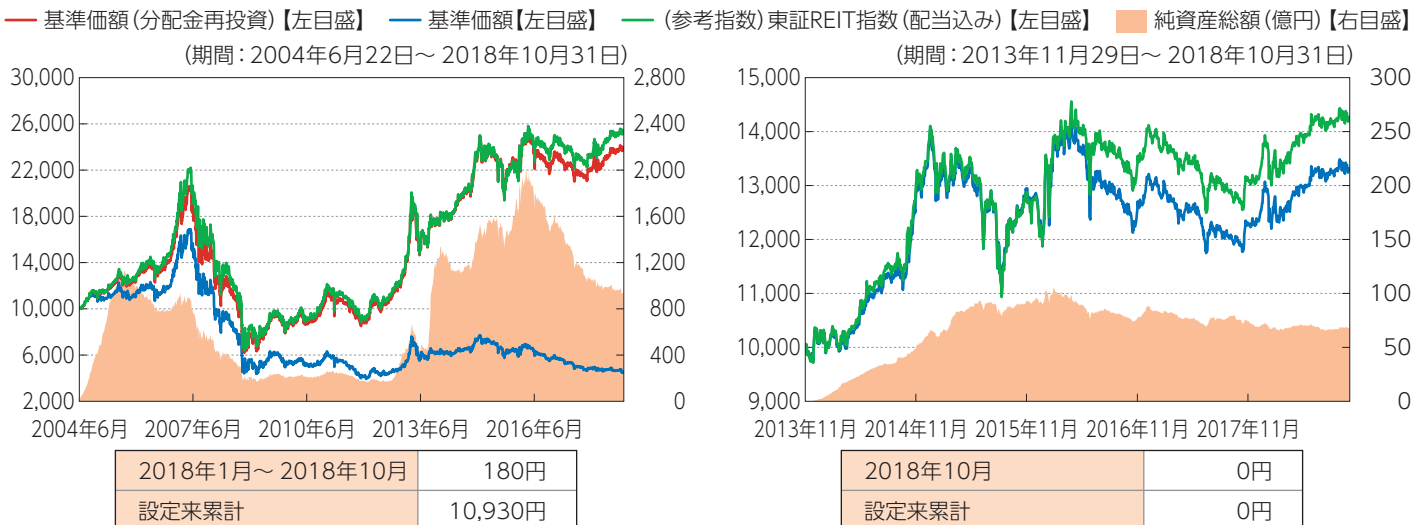


2018年10月31日現在

## 基準価額の推移、直近1年間の分配金実績(1万口当たり、税引前)

3ヵ月決算型

年1回決算型



- ・3ヵ月決算型については、基準価額、基準価額(分配金再投資)、参考指数は設定日前営業日を10,000として指数化しています。年1回決算型については、基準価額、参考指数は設定日を10,000として指数化しています。参考指数についてはP6をご覧ください。
- ・基準価額および基準価額(分配金再投資)は、信託報酬控除後の値です。
- ・基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。
- ・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。
- ・上記は、過去の実績・状況または作成時点での見直し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮していません。

# 投資リスク

## ■ 基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、組み入れている有価証券等の価格変動による影響を受けますが、これらの運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。したがって、投資者のみなさまの投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。投資信託は預貯金と異なります。

ファンドの基準価額の変動要因として、主に以下のリスクがあります。

## 価格変動リスク

一般に、不動産投資信託証券の価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券の価格の下落は基準価額の下落要因となります。

## 信用リスク

組入有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等には、当該組入有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払い・償還金の支払いが滞ることがあります。

## 流動性リスク

有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。また、不動産投資信託証券は、株式と比べ市場規模が小さく、一般的に取引量も少ないため、流動性リスクも高い傾向にあります。

## ■ その他の留意点

- ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリングオフ）の適用はありません。
- 収益分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり率が小さかった場合も同様です。収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。
- ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行います。そのため、ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドの追加設定・解約によってマザーファンドに売買が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響する場合があります。
- 投資判断によっては特定の銘柄に集中投資することがあります。その場合、より多くの銘柄に分散投資する投資信託と比べて、上記のリスクの影響が大きくなる可能性があります。

## ■ リスクの管理体制

ファンドのコンセプトに沿ったリスクの範囲内で運用を行うとともに運用部から独立した管理担当部署によりリスク運営状況のモニタリング等のリスク管理を行っています。また、定期的開催されるリスク管理に関する会議体等において、それらの状況の報告を行うほか、必要に応じて改善策を審議しています。

【本資料で使用している指数について】

### ■ 国内株式【東証株価指数 (TOPIX)】

東証株価指数 (TOPIX) とは、東京証券取引所第一部に上場する内国普通株式全銘柄を対象として算出した指数で、わが国の株式市場全体の値動きを表す代表的な株価指数です。

### ■ J-REIT【東証REIT指数】

東証REIT指数とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託証券全銘柄を対象として算出した指数です。

各指数に関する知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。

### ■ 先進国債券【FTSE世界国債インデックス (除く日本)】

FTSE世界国債インデックス (除く日本) は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数のデータは、情報提供のみを目的としており、FTSE Fixed Income LLCは、当該データの正確性および完全性を保証せず、またデータの誤謬、脱漏または遅延につき何ら責任を負いません。このインデックスに対する著作権等の知的財産その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。

### ■ 新興国債券【JPモルガンEMBIグローバル・ダイバーシファイド】

JPモルガンEMBIグローバル・ダイバーシファイドとは、J. P.モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが算出し公表している米ドル建ての新興国国債および国債に準じる債券のパフォーマンスを表す指数で、指数構成国の債券発行残高に応じて構成比率を調整した指数です。免責事項等については、委託会社のホームページ (<https://www.am.muftg.jp/other/disclaimer.html>) でご確認ください。

### ■ 先進国株式【MSCI コクサイ インデックス】

MSCI コクサイ インデックスとは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、日本を除く世界の先進国で構成されています。

### ■ 新興国株式【MSCI エマージング・マーケット インデックス】

MSCI エマージング・マーケット インデックスとは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、世界の新興国で構成されています。

各指数に対する著作権およびその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

# 三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型) / (年1回決算型)

ご購入の際は、投資信託説明書(交付目論見書)でご確認ください。

※三菱UFJ銀行でお申込みの場合

## お申込みメモ

**購入単位**  
分配金再投資コース(累積投資コース):1万円以上1円単位  
購入単位には購入時手数料(税込)が含まれます。  
くわしくは、三菱UFJ銀行のホームページをご覧ください。

**購入価額**  
購入申込受付日の基準価額  
※基準価額は1万口当たりで表示されます。

**換金単位**  
1万円以上1円単位、または1万口以上1口単位、または全部。

**換金価額**  
換金申込受付日の基準価額

**換金代金**  
原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目にお支払いします。

**申込締切時間**  
原則として、午後3時までには受けたものを当日の申込分とします。

**換金制限**  
ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金のお申込みに制限を設ける場合があります。

**購入・換金申込受付の中止および取消し**  
金融商品取引所等における取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、および、年1回決算型についてはすでに受けた購入・換金のお申込みの受付を取消すことがあります。

**信託期間**  
■3ヵ月決算型:無期限(2004年6月22日設定)  
■年1回決算型:2028年10月10日まで(2013年11月29日設定)

**繰上償還**  
受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。

**決算日**  
■3ヵ月決算型:毎年1・4・7・10月の10日(休業日の場合は翌営業日)  
■年1回決算型:毎年10月10日(休業日の場合は翌営業日)

**収益分配**  
■3ヵ月決算型:年4回の決算時に分配を行います。  
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。  
■年1回決算型:年1回の決算時に分配金額を決定します。(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。)  
収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少および基準価額の下落要因となります。  
収益分配金は税金を差引いた後、原則として再投資されます。  
※分配金を再投資せず、お客様の指定口座にご入金するお取扱いを希望される場合は、分配金出金(定期引出契約)をお申込みください。

**課税関係**  
課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人投資者については、収益分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。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。税法が改正された場合等には、変更となることがあります。

**スイッチング**  
各ファンド間でのスイッチングが可能です。手数料等は、「ファンドの費用」をご参照ください。なお、換金時の譲渡益に対して課税されます。

## 本資料に関してご留意いただきたい事項

●本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した販売用資料です。投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。●本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。●本資料は信頼できると判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。●投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。●投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

## ファンドの費用

◎お客さまが直接的に負担する費用

購入時	購入時手数料	購入金額(購入価額×購入口数)×手数料率で得た額 手数料率は、購入代金(購入金額+購入時手数料(税込)) に応じて以下の率とします。	
		購入代金	手数料率
		1,000万円未満	2.16% (税抜 2%)
		1,000万円以上1億円未満	1.62% (税抜 1.5%)
		1億円以上	1.08% (税抜 1%)
		■スイッチングの場合 ありません。 ※インターネット取引でご購入の場合は、上記手数料率 から10%優遇。	
換金時	信託財産 留保額	ありません。	

◎お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

保有期間中	運用管理費用 (信託報酬)	日々の純資産総額に対して、 <b>年率1.08% (税抜 年率1%)</b> をかけた額 ※上場投資信託(リート)は市場の需給により価格 形成されるため、上場投資信託の費用は表示して おりません。
	その他の費用・ 手数料	以下の費用・手数料についてもファンドが負担 します。 ・監査法人に支払われるファンドの監査費用 ・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 ・有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管 機関に支払われる費用 ・その他信託事務の処理にかかる諸費用 等 ※上記の費用・手数料については、売買条件等により 異なるため、あらかじめ金額または上限額等 を記載することはできません。

※運用管理費用(信託報酬)および監査費用は、日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。3ヵ月決算型においては、毎決算時または償還時に、年1回決算型においては、毎計算期間の6ヵ月終了時、毎決算時または償還時にファンドから支払われます。  
※上記の費用(手数料等)については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。なお、ファンドが負担する費用(手数料等)の支払い実績は、交付運用報告書に開示されていますのでご参照ください。

委託会社(ファンドの運用の指図等)

三菱UFJ国際投信株式会社

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)  
●ホームページアドレス <https://www.am.mufg.jp/>

受託会社(ファンドの財産の保管・管理等)

三菱UFJ信託銀行株式会社

販売会社(購入・換金の取扱い等)

株式会社三菱UFJ銀行 他

販売会社は、上記の三菱UFJ国際投信の照会先でご確認いただけます。