

国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)

為替ヘッジなしコース／円コース／インド・ルピーコース／
インドネシア・ルピアコース
(毎月決算型)

追加型投信／海外／不動産投信

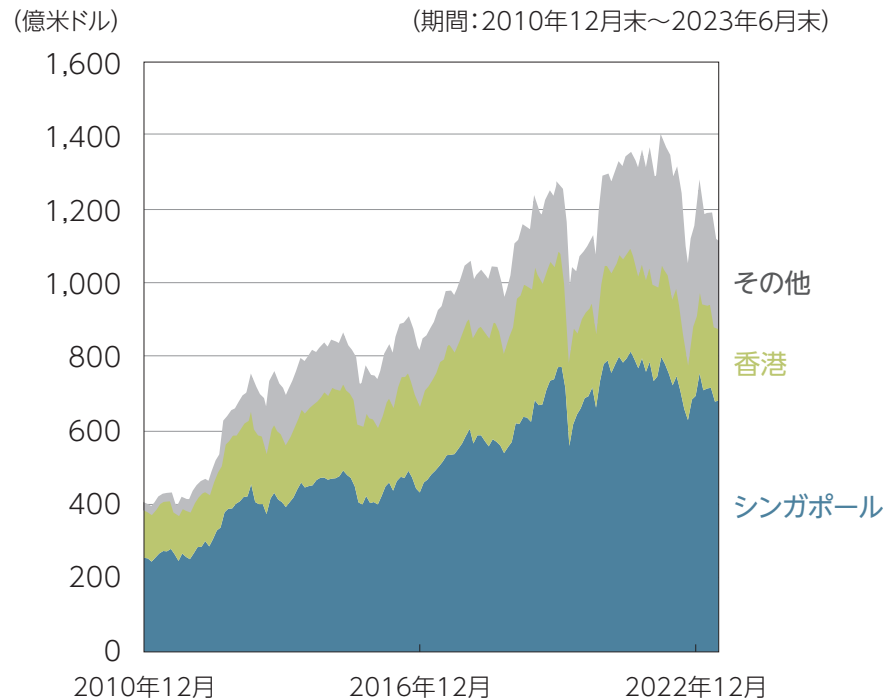
ファンドは、特化型運用を行います。

アジア・リート市場と 組入銘柄の ご紹介

Asia REIT Fund

- 市場規模は概ね拡大傾向にあり、2023年6月末の時価総額を2010年12月末と比較すると約2.8倍の規模に拡大しています。アジアではリート制度の導入が進んでおり、今後の更なる市場規模拡大が期待されます。
- 時価総額の比率で見るとシンガポールと香港でアジア・リート市場の約8割を占めます。

アジア・リート市場の時価総額の推移



(出所) S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

アジア・リート市場の概観(時価総額・銘柄数)

(2023年6月末時点)

	時価総額 (億米ドル)	アジアの中での 比率	銘柄数
シンガポール	682	61.4%	30
香港	198	17.8%	6
インド	67	6.0%	3
韓国	47	4.2%	12
マレーシア	39	3.5%	4
タイ	37	3.3%	6
フィリピン	36	3.3%	5
中国	5	0.5%	2
アジア全体	1,111	100%	68

(出所) S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

- ・アジア・リート市場の時価総額は、シンガポール、香港、マレーシア、タイ、台湾、韓国、中国、インド、フィリピンの合計値です(台湾は2018年8月まで、韓国は2018年12月から、中国は2020年6月から、インドは2020年11月から、フィリピンは2020年12月から指数構成国)。その他はシンガポール、香港以外の合計値です。
- ・上記は指数を使用しております。指数については、【本資料で使用している指数について】をご覧ください。 ・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。

シンガポール、香港リートのパフォーマンス(1)

国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)

- シンガポール、香港のリート市場は、香港の大規模デモや新型コロナウイルス(以下、新型コロナ)の感染拡大などによる世界経済に対する不透明感が高まったことなどを背景に大きく下落する局面もありました。なお、中長期的には米国や日本のリート市場を概ね上回って推移してきました。

リート指数の推移と年間騰落率



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	(年)
シンガポール	22.2%	57.9%	2.8%	-56.1%	82.2%	17.3%	-11.1%	46.4%	-3.6%	16.0%	-5.5%	7.8%	27.9%	-3.1%	25.3%	-3.9%	5.0%	-10.5%	1.5%	
香港	2.0%	9.8%	10.4%	-28.9%	67.3%	33.6%	10.7%	42.4%	1.3%	30.2%	2.0%	13.5%	43.3%	10.3%	7.1%	-11.5%	2.5%	-14.0%	-17.8%	
(ご参考)米国	12.2%	36.0%	-16.7%	-38.3%	28.6%	28.5%	8.5%	18.0%	2.4%	30.3%	2.5%	8.5%	4.3%	-3.8%	24.4%	-7.5%	43.1%	-24.4%	5.4%	
(ご参考)日本	13.5%	29.7%	-2.3%	-49.0%	6.1%	34.0%	-22.3%	40.5%	41.2%	28.3%	-4.9%	10.3%	-6.6%	11.2%	25.7%	-12.9%	20.2%	-5.0%	0.4%	

*2023年は6月末までの騰落率を掲載。

(出所)S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

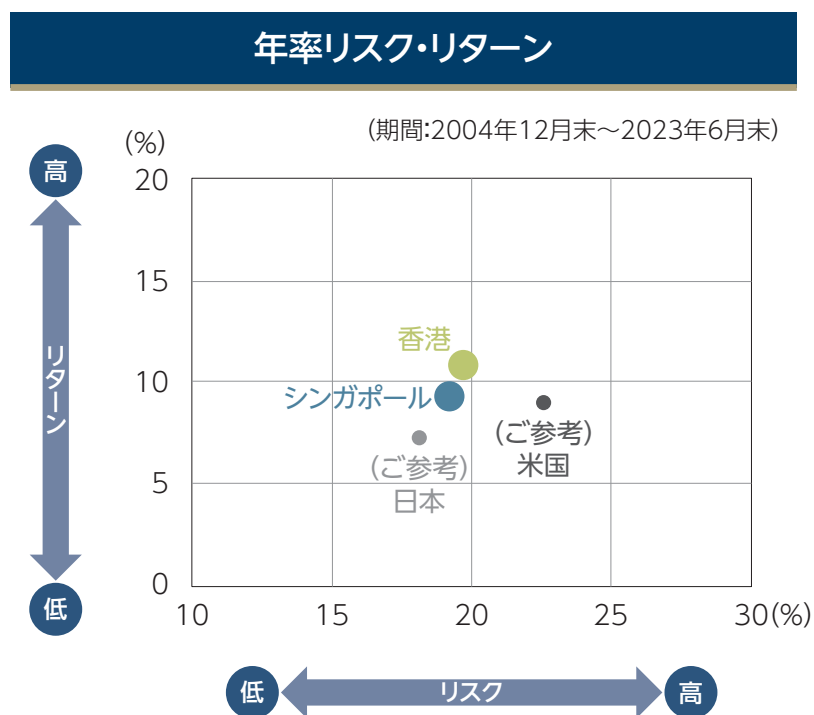
・S&P国別REIT指数(現地通貨建、配当込み)を使用しています。・上記は指数を使用しております。指数については、【本資料で使用している指数について】をご覧ください。・上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

本資料の【ご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

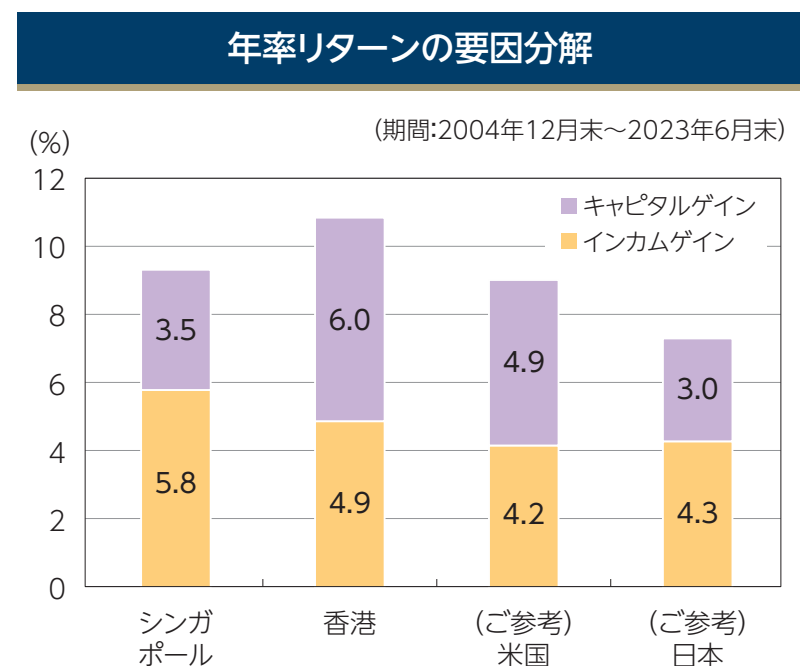
シンガポール、香港リートのパフォーマンス(2)

国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)

- 年率リスク・リターンをみると、シンガポールリート、香港リートともに、米国リートよりもリスクは低く、リターンは高かったことがわかります。
- 年率リターンの要因分解をみると、トータルリターンに占める割合は、シンガポールリートではインカムゲイン、香港リートではキャピタルゲインが相対的に高くなっており、それぞれ異なる特徴があったことがわかります。



(出所)S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成



(出所)S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

・S&P国別REIT指数(現地通貨建、配当込み)を使用しています。・計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。・リスクとは、リターン(収益)のブレ(変動)の大きさのことです。リスクは月次騰落率の標準偏差を年率換算、リターンは月次騰落率の平均を年率換算したものです。・インカムゲインは、配当込み指数の年率リターンから配当無し指数の年率リターンを差し引いて算出しています。上記は簡便的に計算したものであり、その正確性、完全性を保証するものではありません。・上記は指数を使用しております。指数については、【本資料で使用している指数について】をご覧ください。・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。

本資料の【ご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

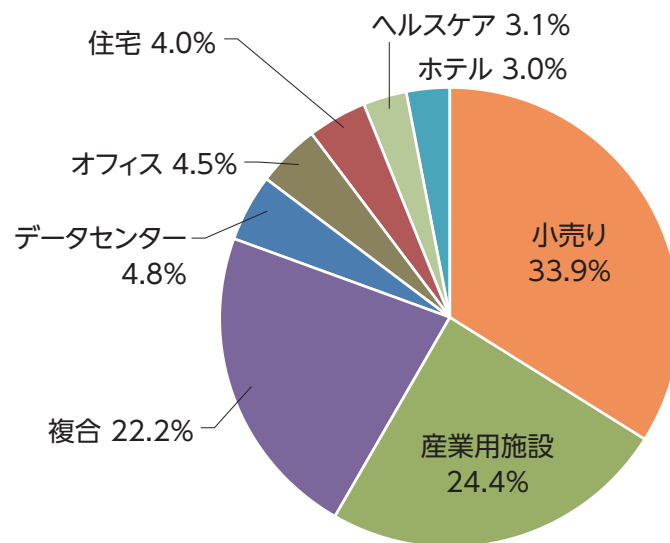
シンガポールリートの特徴

国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)

- シンガポールリートの用途別比率は、「小売り」や物流施設などの「産業用施設」の比率が高くなっています。
- 世界の港湾別コンテナ取扱個数ランキングをみると、シンガポールは2021年時点で第2位となっており、世界の物流における重要な拠点となっています。

シンガポールリート用途別構成比率

(2023年6月末時点)



(出所)S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

世界の港湾別コンテナ取扱個数ランキング

1980年

	港湾名	万TEU*
1	ニューヨーク	194.7
2	ロッテルダム	190.1
3	香港	146.5
4	神戸	145.6
5	高雄	97.9
6	シンガポール	91.7
7	サンファン	85.2
8	ロングビーチ	82.5
9	ハンブルグ	78.3
10	オークランド	78.2

2021年(速報値)

	港湾名	万TEU*
1	上海	4,703.0
2	シンガポール	3,747.0
3	寧波-舟山	3,107.0
4	深圳	2,876.8
5	広州	2,418.0
6	青島	2,371.0
7	釜山	2,270.6
8	天津	2,026.9
9	香港	1,779.8
10	ロッテルダム	1,530.0

*TEUとは、20フィート(1フィート=30.48センチメートル)で換算したコンテナ個数を表す単位のことです。

(出所)国土交通省の資料を基に三菱UFJ国際投信作成

・上記は指数を使用しております。指数については、【本資料で使用している指数について】をご覧ください。 ・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。

本資料の【ご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

キャピタランド・アセンダス・リート

シンガポールで最大級の時価総額を誇る複合リート。シンガポールと豪州、英国に産業用施設を保有し、これまで所有する物件の改修や新たな物件の買収によってポートフォリオ全体の価値を高めることに注力してきました。シンガポールだけでなく、豪州や米国の物件を獲得し、地域的にも物件ポートフォリオの分散化を進めています。データセンター、流通、情報通信技術など、20以上の幅広い業界で1,600以上の顧客を抱えており、デジタル化の進展やeコマースの拡大などの需要の取り込みを引き続き狙っています。

保有物件紹介

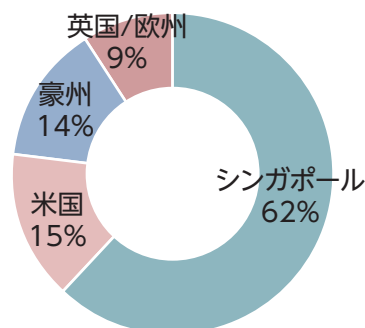


1 Changi Business Park Avenue 1

シティグループ、UBS、インフォシスなどの世界的な大企業が集まるシンガポールの「チャンギビジネスパーク」内にある5階建てのオフィスビル。主に、データ処理、データセンター、ITおよびソフトウェア開発、R&D、およびハイテクビジネスに携わる企業に対応する仕様で設計されています。

国・地域別、用途別資産比率

(2023年3月末時点)



ビジネス スペース	ライフ サイエンス	ロジス ティクス	産業用 施設	データ センター
39%	8%	26%	19%	8%

・ビジネススペースには、ビジネス・サイエンスパーク内の物件や郊外のオフィスなどが含まれます。ライフサイエンスは、研究施設仕様の物件です。

(出所) イーストスプリング・インベストメンツ(シンガポール)リミテッドの資料、当該リーートのHP等を基に三菱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、組入銘柄のうちシンガポールに上場している銘柄を紹介したものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。・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。

本資料の【ご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

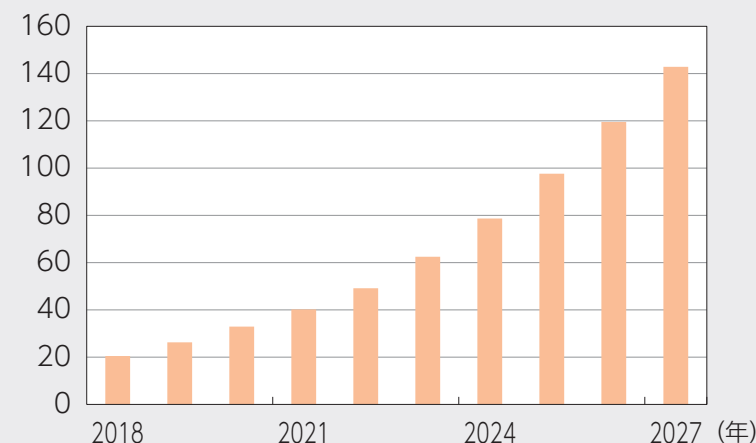
■ (ご参考) 通信量の増加で需要が高まるデータセンター

アジア太平洋地域の端末ごとのモバイルデータ通信量の推移は増加を続けており、2027年には、2018年の約7倍になる見込みです。通信量の増加でデータセンターへの需要が高まることが予想されます。

アジア太平洋地域の端末ごとのモバイルデータ通信量の推移

(ギガバイト/月)

(期間: 2018年~2027年)



・2021年以降は予測値です。
・上記は2022年2月時点のデータです。

(出所) statistaのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

メープルツリー・ロジスティクス・トラスト

シンガポール・リート初のアジア・パシフィック地域の物件保有を目的にした物流専門リート。シンガポール、香港の他にも日本やオーストラリア、中国、マレーシア、韓国、ベトナムなどアジア・パシフィック地域で幅広く物件を保有しています。テナント上位10社が占める売上高比率は全体の3割未満と低く、その業種も食品・飲料、生活必需品、IT関連など、広く分散されています。eコマース関連のテナントにとって重要な好立地に位置する物件の確保にも重点を置いており、eコマース需要の拡大によって恩恵を受けると見込まれる銘柄の一つです。

保有物件紹介



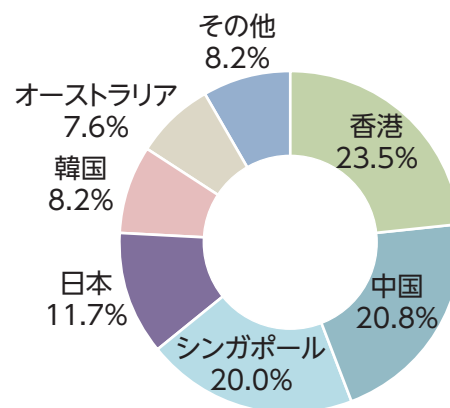
Mapletree Kobe Logistics Centre

日本の神戸市に位置する物流施設。アジア・パシフィック地域のeコマース市場は、今後もさらなる成長が予想されており、その恩恵を受けるべく2020年2月に同リートが取得。車で30分圏内に、新名神高速道路や神戸港・神戸空港、さらには大阪の中心地も1時間程度とアクセスの良さが特徴。

(出所) イーストスプリング・インベストメンツ(シンガポール)リミテッドの資料、当該リートのHP等を基に三菱UFJ国際投信作成

国・地域別資産比率

(2023年3月末時点)

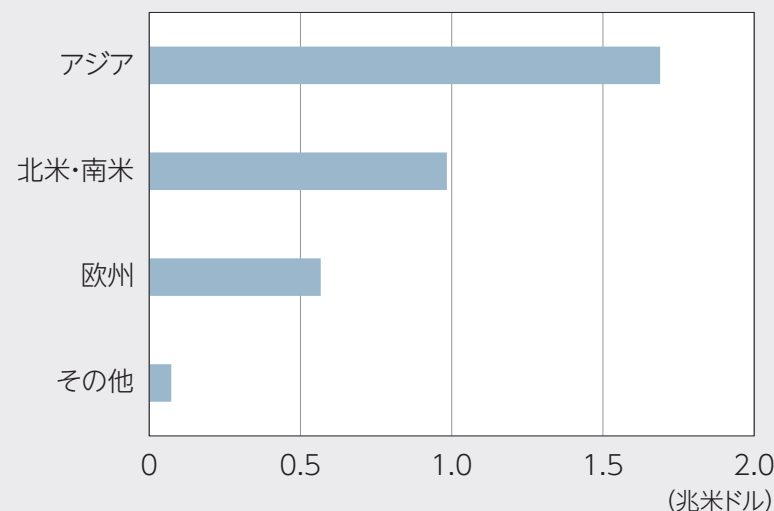


■ (ご参考)eコマース市場におけるアジア

2022年の地域別のeコマース小売り総収益をみると、アジア地域は、北米・南米や欧州など他の地域を大きく上回っています。今後もeコマース市場の拡大が予想されていることから、アジア地域における物流施設の需要は更に高まることが見込まれます。

地域別のeコマース小売り総収益

(2022年)



・上記は2023年7月時点のデータです。

(出所) statista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、組入銘柄のうちシンガポールに上場している銘柄を紹介したものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。・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。

本資料の【ご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。



- 香港リートは、2023年6月末時点で指数を構成する6銘柄のなかで、リンク・リートが時価総額全体の約7割を占めています。
- 香港の郊外のニュータウンでは商業施設が生活の中心になっています。元々、商業施設等は政府が住民サービスの一環として提供するものでした。リンク・リートはこうした施設を取得する形で2005年11月に香港リート第1号として上場しました。このような背景もあり、香港リートの保有物件の用途は、市民の生活に密着した小売りが主なものになっています。

時価総額順6銘柄(指数ベース)

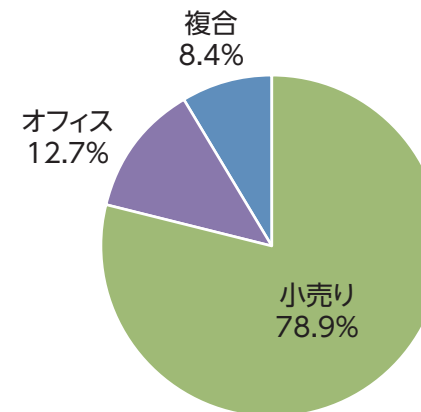
(2023年6月末時点)

	銘柄名	時価総額 (億米ドル)	構成比率	用途
1	リンク・リート	141.8	71.7%	小売り
2	チャンピオン・リート	21.7	11.0%	オフィス
3	フォーチュン・リート	14.4	7.3%	小売り
4	ユエシュウ・リート	10.3	5.2%	複合
5	サンライト・リアル・エステート	6.2	3.1%	複合
6	プロスペリティ・リート	3.4	1.7%	オフィス

(出所) Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

香港リート用途別構成比率

(2023年6月末時点)



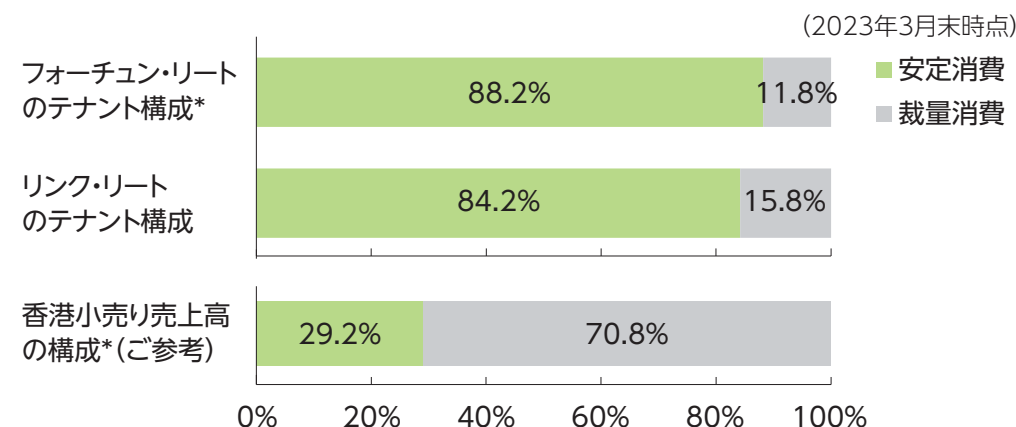
(出所) S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

・指数の各国・地域の構成銘柄の時価総額を基に算出しています。用途はS&PグローバルREIT指数に基づきます。・上記は指数を使用しております。・指数については、【本資料で使用している指数について】をご覧ください。・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。

本資料の【ご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

- 香港を代表する小売リートであるフォーチュン・リートとリンク・リートのテナント構成は生活必需品関連を中心とした安定消費の割合が高くなっています。
- 新型コロナ感染拡大前(2020年1月末)と2022年12月末の香港の項目別小売り売上高(過去12ヵ月累計)の変化を見ると、香港の小売り全体が下がっている中でも「スーパーマーケット」や「燃料」などの生活必需品関連は相対的に底堅い傾向がありました。

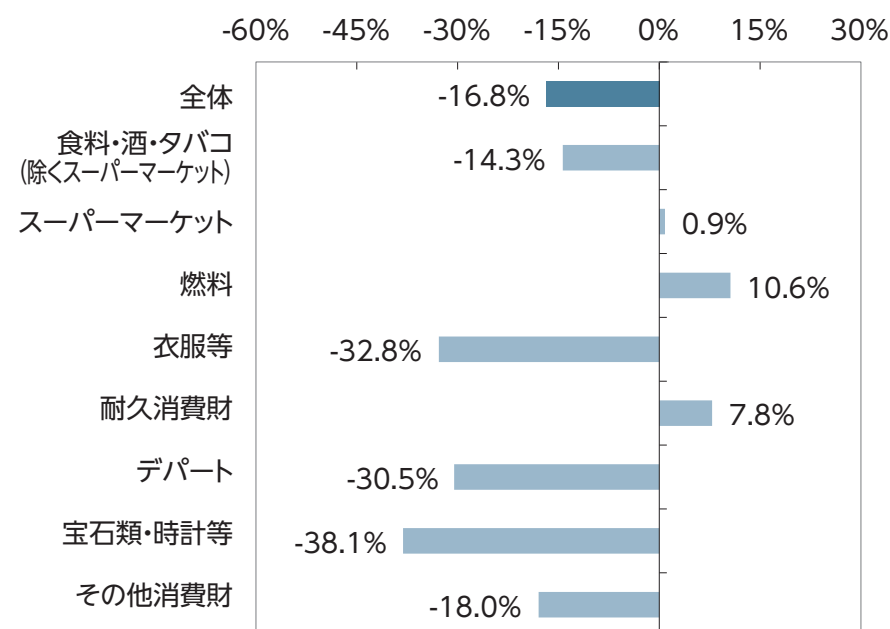
フォーチュン・リート、リンク・リートのテナント構成、
香港の小売り売上高構成



*フォーチュン・リートのテナント構成、香港小売り売上高の構成は2022年12月末時点。
 ・フォーチュン・リート、リンク・リートのテナント構成は賃料ベースです。
 ・フォーチュン・リートは銀行・不動産、地域サービス、食品・飲料関連、家庭用品、サービス・教育、スーパーマーケット、生鮮市場のテナントを安定消費として分類、電子機器・IT、衣服・靴、贈答品・玩具・宝飾品、娯楽・スポーツ、その他のテナントを裁量消費として分類しています。
 ・リンク・リートは食品・飲料関連、スーパーマーケット等、市場・飲食店等、サービス関連、薬局等、教育・福祉関連のテナントを安定消費として分類、貴重品(宝飾品・時計等)、その他のテナントを裁量消費として分類しています。
 ・香港の小売り売上高は食品・酒・タバコ、スーパーマーケット、燃料関連を安定消費として分類、衣服等、耐久消費財、デパート、宝石類・時計等、その他消費財を裁量消費として分類しています。

(出所) 香港政府統計局の資料のデータ、当該リートのHP等を基に三菱UFJ国際投信作成

(ご参考) 香港の項目別小売り売上高(過去12ヵ月累計)の変化
(2020年1月末→2022年12月末)



(出所) 香港政府統計局の資料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。

本資料の【ご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

リンク・リート

香港リート市場初の上場(2005年)リートで、ショッピングモールや駐車場などを保有するアジア最大級の小売りリート。特に香港の保有物件の多くは、地元の人々に日用品や不可欠なサービスを提供しており、安定的な業績を維持しています。低い負債比率と保有物件の高い入居率に加え、常に世界に成長機会を求めており、香港や中国以外でも魅力的な物件の買収機会を探しています。

■ 保有物件紹介



TKO Spot

香港の「Tseung Kwan O」駅の側に位置する商業施設で、1,280台分の駐車場を有する。主に、近所の公営および民営の住宅団地の居住者に利用される。2013年のリノベーションを経て、より明るい雰囲気となり、全てのショップへの便利なアクセスを備えた商業施設に変貌。



Link Plaza・Jingdong

中国本土、北京市に位置する。地下鉄「Jiukeshu」駅に隣接しており、ショッピング、レクリエーション、エンターテインメント、教育を統合したショッピングモール。好立地であることから、人気のレジャースポットになっている。

フォーチュン・リート

香港の住宅周辺にあるショッピングモールを保有するリート。日用品や食品関連といった安定消費が見込まれる商品の小売業態や、教育関連サービスのテナント比率が高く、安定した賃料収入を確保しています。資産価値向上のためにリノベーションを積極的に行っており、2023年にも商業施設の大規模なリノベーションの計画を進めています。

■ 保有物件紹介



Metro Town

2009年10月に同リートが買収した香港南東部に位置する、二つの路線が通る「Tiu Keng Leng」駅の上にあるショッピングモール。1階が香港などほかの主要都市エリアへと発着するバスターミナルとつながっており、交通の結節点となっている。また、歩道橋を介して、1万戸を超える大規模マンション群と接続している。総賃貸面積は180,822平方フィート。



Fortune City One

香港の地元住民、および近隣住民の生活に根付いた小売モール。顧客層は、主に地元の若い家族や学生、労働者がメインであり、まさに地元密着型のショッピングモール。

(出所) イーストスプリング・インベストメンツ(シンガポール)リミテッドの資料、当該リーートのHP等を基に三菱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、組入銘柄のうち香港に上場している銘柄を紹介したものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。・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。

本資料の【ご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

ファンドの目的

安定したインカムゲインの確保と信託財産の成長を目指して運用を行います。

ファンドの特色

国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)は、為替戦略が異なる4つの通貨コースから構成されています。

- 販売会社によっては、各通貨コース間でスイッチング*1が可能です。

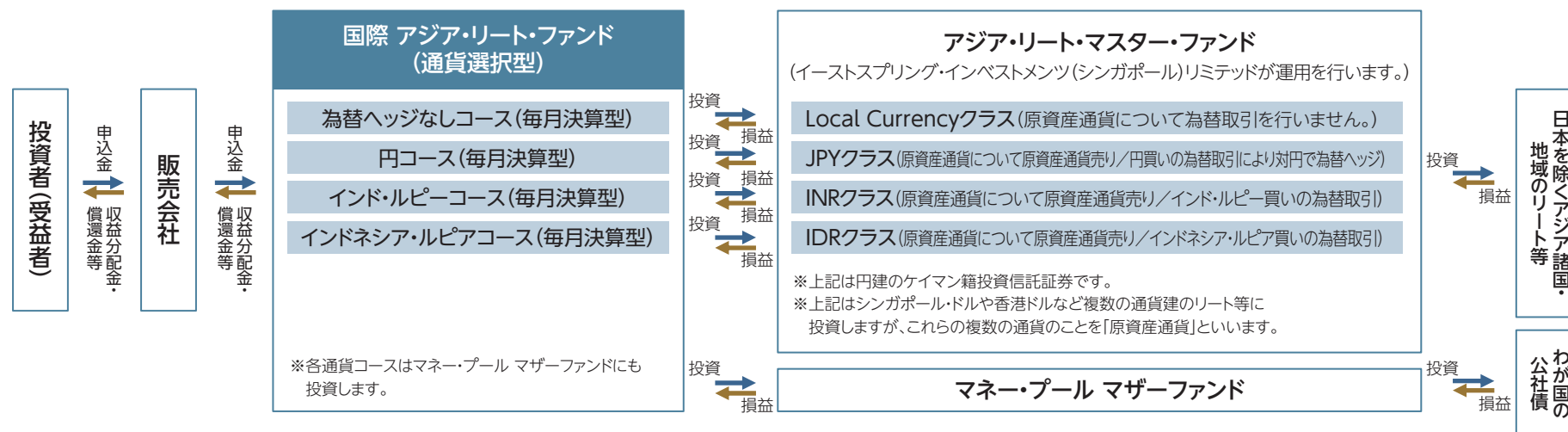
*1 スwitchingとは、各通貨コースを換金した受取金額をもって当該換金の請求日に各通貨コースの購入の申込みを行うことをいいます。

ファンドのしくみ

- ◆ファンド・オブ・ファンズ方式*2により運用を行います。

*2 ファンド・オブ・ファンズ方式とは、株式や債券などに直接投資するのではなく、複数の他の投資信託証券に投資する仕組みです。

ファンド・オブ・ファンズとは、一般社団法人投資信託協会が定める規則(「投資信託等の運用に関する規則」第2条)に規定するファンド・オブ・ファンズをいいます。



※当ファンドおよびマネー・プール マザーファンドは三菱UFJ国際投信が運用を行います。

※販売会社によっては、一部の通貨コースのみの取扱いとなる場合やスイッチングの取扱いを行わない場合があります。

※本資料では、4つの通貨コースを総称して「当ファンド」、また、各々を「各通貨コース」または「各ファンド」ということがあります。

特色1

日本を除くアジア諸国・地域の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)している不動産投資信託(リート)等に投資します。

◆アジア・リート・マスター・ファンド*1(以下「ARMF」ということがあります。)への投資を通じて、主として日本を除くアジア諸国・地域の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)している不動産投資信託(リート)等に投資を行います。

また、マネー・プール マザーファンドへの投資も行います。

*1 ARMFは、ケイマン籍投資信託証券で、イーストスプリング・インベストメンツ(シンガポール)リミテッドが運用を行います。

◆各通貨コースの投資先であるARMFにおいては、シンガポール・ドルや香港ドルなど複数の通貨建の不動産投資信託(リート)等に投資を行います(以下、ARMFが投資を行う不動産投資信託(リート)等の通貨のことを「原資産通貨」ということがあります。)。各通貨コースの投資先であるARMFの各クラスにおける為替取引は以下の通りです。

●為替ヘッジなしコース

ARMFのLocal Currencyクラスでは、原則として原資産通貨について為替取引は行いません。

●円コース

ARMFのJPYクラスでは、原則として原資産通貨売り／円買いの為替取引により対円で為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をはかります。

●インド・ルピーコース、インドネシア・ルピアコース

ARMFの各クラスでは、為替取引の対象通貨をそれぞれインド・ルピー、インドネシア・ルピアとして、原則として原資産通貨売り／各通貨コースの対象通貨買いの為替取引を行います。為替取引には、外国為替予約取引および直物為替先渡取引(NDF)*2等を活用します。

*2 直物為替先渡取引(NDF)とは、外国為替先渡取引の一種であり、対象通貨を用いた受渡しを行わずに、主に米ドルなど主要通貨による差金決済を相対で行う取引です。

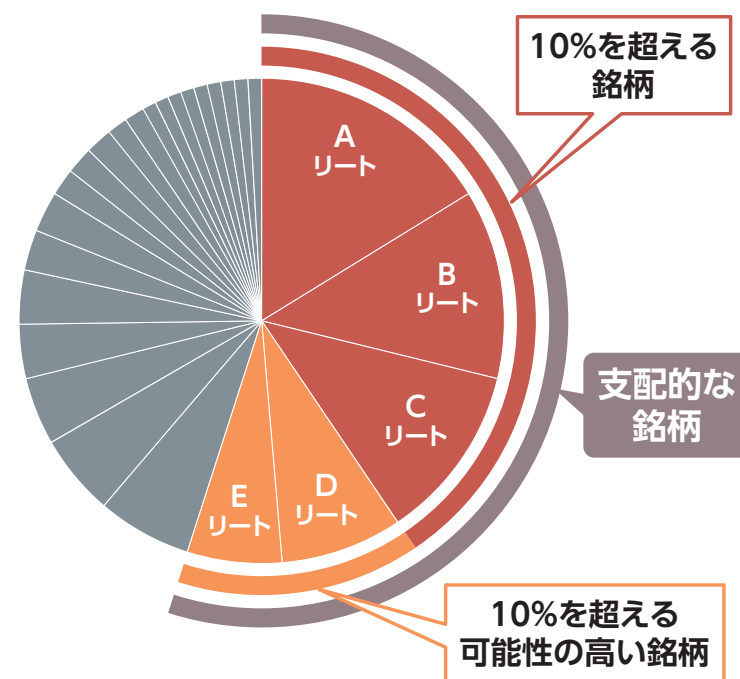
NDFを用いて為替取引を行う場合のプレミアム／コストは、需給や当該通貨に対する期待等により、金利差から理論上期待される水準とは大きく乖離する場合があります。

◆各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*3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。

◆各ファンドは、日本を除くアジア諸国・地域の金融商品取引所に上場している不動産投資信託(リート)等に実質的に投資します。各ファンドの投資対象には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。

*3 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。

投資対象における寄与度の例



※上記の図は特化型運用を説明するためのイメージ図であり、実際とは異なります。

特色2

不動産投資信託(リート)等の安定したインカムゲインの確保と、値上がり益、および為替差益の獲得を目指します。

◆各通貨コースの収益の源泉には、3つの要素があります。

要素1 日本を除くアジア諸国・地域の不動産投資信託(リート)等への投資

日本を除くアジア諸国・地域の不動産投資信託(リート)等を実質的な主要投資対象とすることで、安定したインカムゲインの確保と値上がり益の獲得を目指します。

要素2 原資産通貨と各通貨コース(為替ヘッジなしコースを除く)の対象通貨の短期金利の差から得られる「為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)」

各通貨コース(為替ヘッジなしコースを除く)の対象通貨の短期金利が、原資産通貨の短期金利*と比較して高い場合には、「為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)」の獲得が期待できます。

※対象通貨の短期金利が、原資産通貨の短期金利と比較して低い場合には、「為替取引によるコスト(金利差相当分の費用)」が生じます。

※ただし、為替市場の状況によっては、収益または費用が、金利差相当分からカイ離する場合があります。

* 当ファンドにおいて、原資産通貨の短期金利とは、投資している原資産の複数の通貨の短期金利をその組入比率により加重平均したものです。

要素3 対象通貨の為替変動(円コースを除きます。)

〈為替ヘッジなしコース〉

原則として原資産通貨について為替取引を行いませんので、原資産通貨が対円で上昇(円安)した場合には、為替差益を得ることができます。一方、対円で下落(円高)した場合には、為替差損が生じます。

〈インド・ルピーコース、インドネシア・ルピアコース〉

原則として原資産通貨売り／各通貨コースの対象通貨買いの為替取引を行いますので、各通貨コースの対象通貨が対円で上昇(円安)した場合には、為替差益を得ることができます。一方、対円で下落(円高)した場合には、為替差損が生じます。

後記の「通貨選択型ファンドの収益／損失に関する説明」をご覧ください。

投資対象国・地域における非常事態(金融危機、デフォルト、重大な政策変更や資産凍結を含む規制の導入、自然災害、クーデターや重大な政治体制の変更、戦争等の場合をいいます。)の発生を含む市況動向や資金動向、残存信託期間等の事情によっては、特色1、特色2のような運用ができない場合があります。

特色3

毎月決算を行い、収益の分配を行います。

◆毎月13日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。

収益分配方針

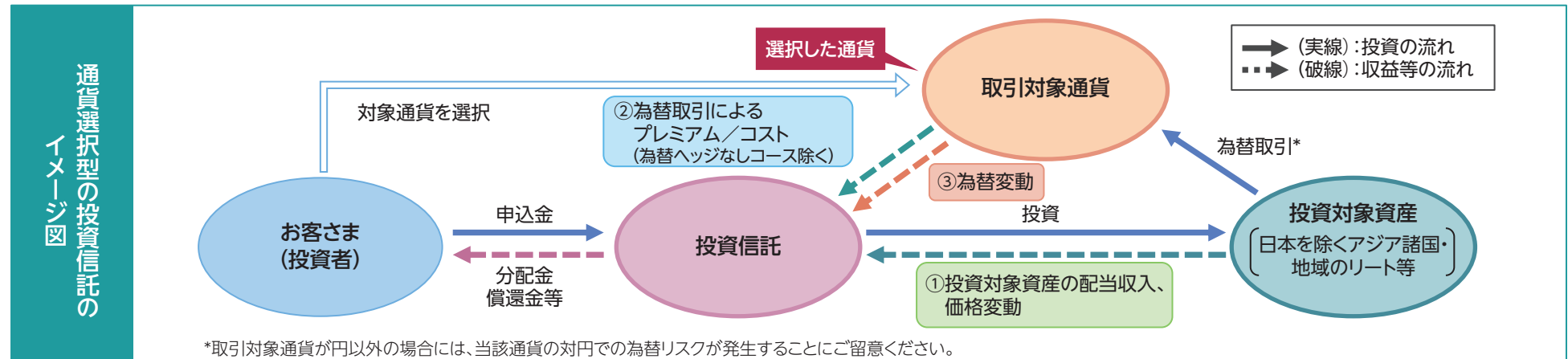
- ・ 分配対象額の範囲は、経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。
- ・ 委託会社が基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して、分配金額を決定します。
(ただし、分配対象収益が少額の場合には分配を行わない場合があります。)

将来の収益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なく、委託会社の判断により、分配を行わない場合があります。
後記の「収益分配金に関する留意事項」をご覧ください。

通貨選択型ファンドの収益／損失に関する説明

国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)

◆通貨選択型の投資信託は、投資対象資産に加えて、為替取引の対象となる円以外の通貨も選択することができるよう設計された投資信託です。



※上記イメージ図は、通貨選択型の投資信託の仕組みを分かり易く表したものであり、実際には、ファンド・オブ・ファンズ方式により運用を行います。ファンド・オブ・ファンズ方式については、前記の「ファンドのしくみ」をご参照ください。

◆通貨選択型の投資信託の収益の源泉としては、以下の3つの要素が挙げられます。これらの収益の源泉に相応してリスクが内在していることにご留意ください。

1. 投資対象資産による収益 (上図①部分)

- ・投資対象資産が値上がりした場合等には、基準価額の上昇要因となります。
- ・逆に、投資対象資産が値下がりした場合等には、基準価額の下落要因となります。

2. 為替取引による プレミアム／コスト (上図②部分)

- ・為替取引により、「選択した通貨」(コース)の短期金利が、原資産通貨の短期金利*よりも高い場合は、その金利差による「為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)」が期待できます。(為替ヘッジなしコースを除く)
- ・逆に、「選択した通貨」(コース)の短期金利のほうが高い場合には、「為替取引によるコスト(金利差相当分の費用)」が生じます。(為替ヘッジなしコースを除く)
- ・*当ファンドにおいて、原資産通貨の短期金利とは、投資している原資産の複数の通貨の短期金利をその組入比率により加重平均したものです。
- ・「為替ヘッジなしコース」は為替取引を行わないため、為替取引によるプレミアム／コストは発生しません。
- ・新興国通貨の場合などは、金利差がそのまま反映されない場合があります。

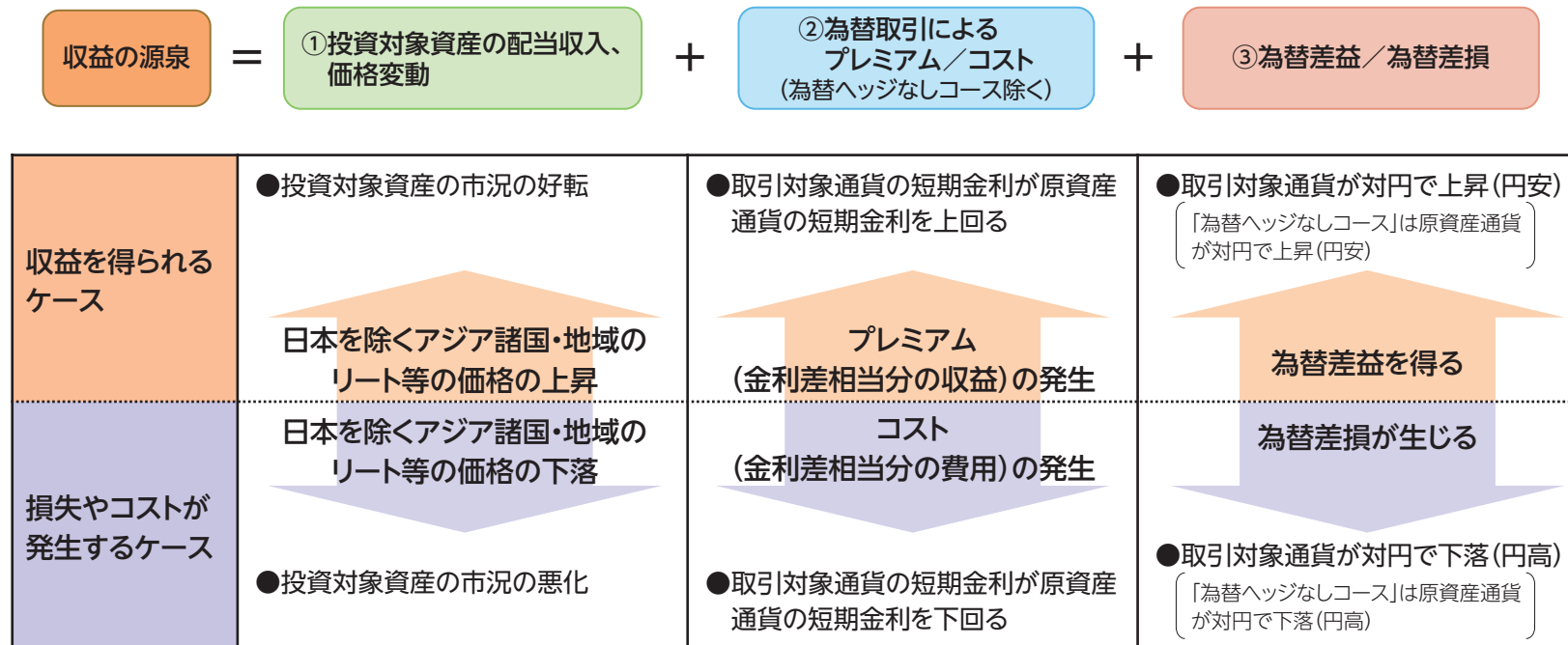
3. 為替変動による収益 (上図③部分)

- ・投資対象資産が実質的に選択した通貨(円を除く。以下同じ。)建となるように為替取引を行った結果、上図③の部分については、「選択した通貨」の円に対する為替変動の影響を受けることとなります。
- ・「選択した通貨」の対円レートが上昇(円安)した場合は、為替差益を得ることができます。
- ・逆に、「選択した通貨」の対円レートが下落(円高)した場合は、為替差損が生じます。
- ・「為替ヘッジなしコース」は、原資産通貨が対円で上昇(円安)した場合は為替差益を得ることができ、逆に原資産通貨が対円で下落(円高)した場合は為替差損が生じます。

通貨選択型ファンドの収益／損失に関する説明

国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)

◆前頁で説明しました内容についてまとめますと、以下のようになります。



(注) 為替取引を行う際、一部の新興国の通貨では、為替取引に関する規制などで機動的に外国為替予約取引を行えないことがあり、直物為替先渡取引(NDF)を活用する場合があります。為替取引を行う場合のプレミアム／コストは、需給や当該通貨に対する期待等により、金利差から理論上期待される水準とは異なる場合があります。

※前記は、主な収益源の要素の説明であり、全ての要素を網羅しているものではなく、将来における運用成果を予想あるいは保証するものではありません。市場動向等によっては、前記の通りにならない場合があります。

収益分配金に関する留意事項

国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

投資信託から分配金が支払われるイメージ



- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、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率を示すものではありません。

分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。

分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

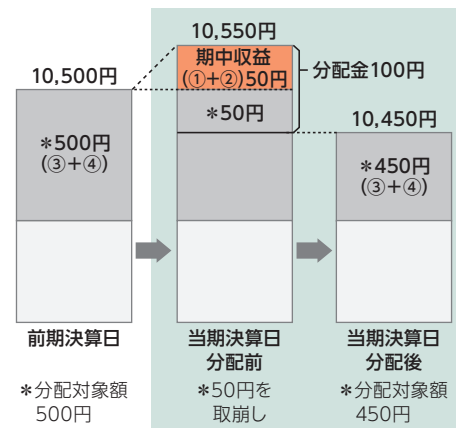
※右記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

分配準備積立金：当期の①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益のうち、当期分配金として支払わなかった残りの金額をいいます。信託財産に留保され、次期以降の分配金の支払いに充当できる分配対象額となります。

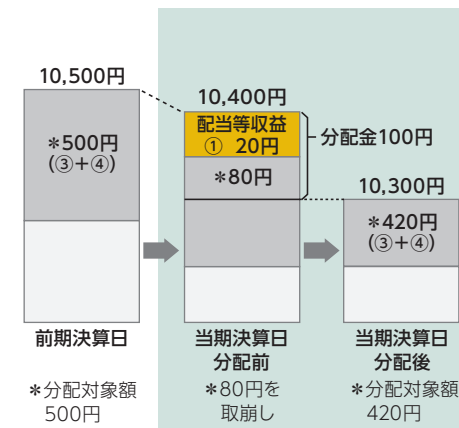
収益調整金：追加型投資信託で追加設定が行われることによって、既存の受益者への収益分配可能額が薄まらないようにするために設けられた勘定です。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合



前期決算日から基準価額が下落した場合



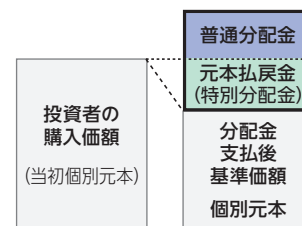
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり率が小さかった場合も同様です。

普通分配金：個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本(特別分配金) 払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

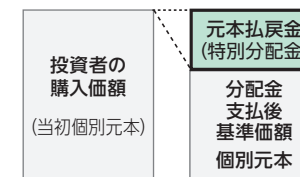
(注) 普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご参照ください。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



■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。

為替変動リスク

<為替ヘッジなしコース>主要投資対象とする外国投資信託の組入資産について、原則として為替取引を行いません。そのため、原資産通貨が円に対して強く(円安に)なれば基準価額の上昇要因となり、弱く(円高に)なれば基準価額の下落要因となります。

<円コース>主要投資対象とする外国投資信託の組入資産について、原則として原資産通貨売り／円買いの為替取引により対円で為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をはかりますが、完全に為替変動リスクを排除することはできません。また、円金利が原資産通貨の金利より低い場合、その金利差相当分のヘッジコストがかかることにご留意ください。ただし、為替市場の状況によっては、金利差相当分以上のヘッジコストとなる場合があります。

<各通貨コース(為替ヘッジなしコースおよび円コースを除く)>主要投資対象とする外国投資信託の組入資産について、原則として原資産通貨売り／各通貨コースの対象通貨買いの為替取引を行います。そのため、各通貨コースの対象通貨が円に対して強く(円安に)なれば基準価額の上昇要因となり、弱く(円高に)なれば基準価額の下落要因となります。また、各通貨コースの対象通貨の金利が原資産通貨の金利より低い場合、その金利差相当分の為替取引によるコストがかかることにご留意ください。ただし、為替市場の状況によっては、金利差相当分以上の為替取引によるコストとなる場合があります。

価格変動リスク

実質的に投資しているリート等の価格は当該リート等が組入れている不動産等の価値や賃料等に加え、様々な市場環境等の影響を受けます。リート等の価格が上昇すれば当ファンドの基準価額の上昇要因となり、リート等の価格が下落すれば当ファンドの基準価額の下落要因となります。

金利変動リスク

金利上昇時には実質的に投資しているリート等の配当利回りの相対的な魅力が弱まるため、リート等の価格が下落して当ファンドの基準価額の下落要因となることがあります。また、リート等が資金調達を行う場合、金利上昇時には借入金負担が大きくなるため、リート等の価格や配当率が下落し、当ファンドの基準価額の下落要因となることがあります。

上記のリスクは主なリスクであり、これらに限定されるものではありません。

信用リスク

実質的に投資しているリート等の倒産、財務状況または信用状況の悪化等の影響により、リート等の価格が下落すれば、当ファンドの基準価額の下落要因となります。

流動性リスク

有価証券等を売却あるいは購入しようとする際に、買い需要がなく売却不可能、あるいは売り供給がなく購入不可能等となるリスクのことをいいます。例えば、市況動向や有価証券等の流通量等の状況、あるいは当ファンドの解約金額の規模によっては、組入有価証券等を市場実勢より低い価格で売却しなければならないケースが考えられ、この場合には当ファンドの基準価額の下落要因となります。一般的に、リート等は市場規模や取引量が小さく、投資環境によっては機動的な売買が行えないことがあります。

カントリー・リスク

リート等の発行国・地域の政治や経済、社会情勢等の変化(カントリー・リスク)により金融・証券市場が混乱して、価格が大きく変動する可能性があります。新興国のカントリー・リスクとしては主に以下の点が挙げられます。

- ・先進国と比較して経済が一般的に脆弱であると考えられ、経済成長率やインフレ率等の経済状況が著しく変化する可能性があります。
- ・政治不安や社会不安、他国との外交関係の悪化により海外からの投資に対する規制導入等の可能性があります。
- ・海外との資金移動に関する規制導入等の可能性があります。
- ・先進国とは情報開示に係る制度や慣習等が異なる場合があります。

この結果、新興国のリート等への投資が著しく悪影響を受ける可能性があります。

■その他の留意点

- 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。
- 通貨コースによっては、主要投資対象とする外国投資信託への投資を通じて、一部の通貨について、外国為替予約取引と類似する直物為替先渡取引(NDF)を利用する場合があります。直物為替先渡取引(NDF)の取引価格は、外国為替予約取引とは異なり、需給や当該通貨に対する期待等により、金利差から理論上期待される水準とは大きく異なる場合があります。この結果、基準価額の値動きは、実際の当該対象通貨の為替市場の値動きから想定されるものと大きく乖離する場合があります。
- 資産によって価格変動リスクが異なることから、通貨選択型投資信託においても、投資対象資産により、基準価額の変動の大きさが異なります。
- 当ファンドのお取引に関しては、クーリングオフ(金融商品取引法第37条の6の規定)の適用はありません。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

■リスクの管理体制

委託会社では、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い、ファンド管理委員会およびリスク管理委員会において、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。

また、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策を策定し流動性リスクの評価と管理プロセスの検証などを行います。リスク管理委員会は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

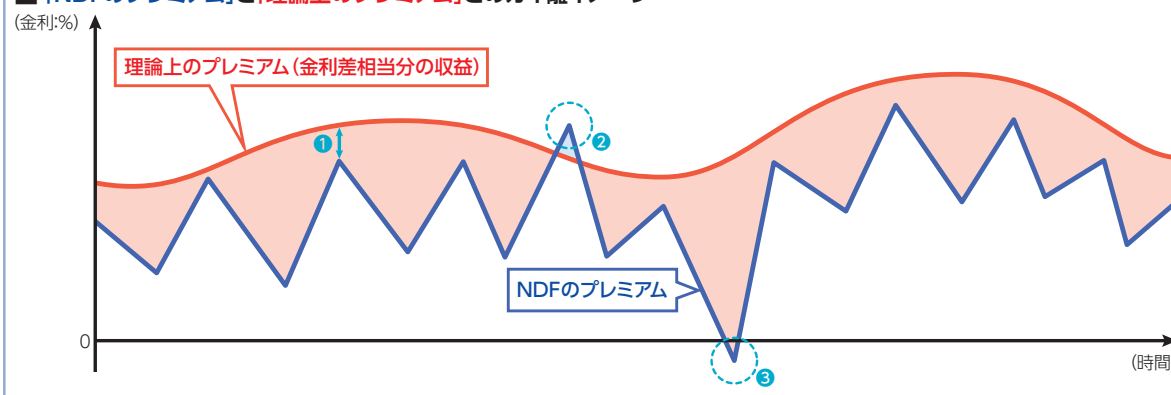
直物為替先渡取引(NDF)について

外国為替先渡取引の一種であり、対象通貨を用いた受渡しを行わずに、主に米ドルなど主要通貨による差金決済を相対で行う取引です。

- ・為替取引を行う際、一部の新興国の通貨では、外国為替取引に関する規制などで機動的に為替予約取引を行えないことがあり、NDFを活用する場合があります。
- ・NDFは、通常の為替予約取引とは異なり、当局による規制などにより裁定が働かない場合があります。そのため、需給や当該通貨に対する期待等により、NDFのプレミアム^{*1}が、取引時点における理論上のプレミアム(金利差相当分の収益)^{*2}から大きく乖離する場合があります。その場合、理論上のプレミアムから減少^①(増加^②)することや、NDFのプレミアムがマイナス^③となる場合があります(費用の発生)。

^{*1} NDFのプレミアム=NDFを用いた為替取引によるプレミアム ^{*2} 理論上のプレミアム=為替取引による理論上のプレミアム

■「NDFのプレミアム」と「理論上のプレミアム」との乖離イメージ



・上記は、理論上のプレミアムがある場合のイメージであり、すべての事象があてはまるとは限りません。また、将来の水準を予測、または示唆するものではありません。・上記の要因以外でも、米ドルの短期金利が上昇した場合もしくは対象通貨の短期金利が低下した場合等には、NDFのプレミアムが減少したり、マイナスとなることがあります。・上記は、直物為替先渡取引(NDF)や為替市場に関する説明の一部であり、直物為替先渡取引(NDF)や為替市場についてすべてを網羅したものではありません。

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。

購入時	購入単位 販売会社が定める単位 販売会社にご確認ください。
	購入価額 購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※基準価額は1万口当たりで表示されます。
換金時	換金単位 販売会社が定める単位 販売会社にご確認ください。
	換金価額 換金申込受付日の翌営業日の基準価額
	換金代金 原則として、換金申込受付日から起算して6営業日目から販売会社においてお支払いします。
申し込み	申込不可日 シンガポールの銀行、シンガポール取引所、ニューヨークの銀行、ニューヨーク証券取引所のいずれかが休業日の場合には、購入・換金はできません。
	申込締切時間 原則として、午後3時までに販売会社が受付けたものを当日の申込分とします。
	換金制限 各通貨コース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、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情(投資対象国・地域における非常事態(金融危機、デフォルト、重大な政策変更や資産凍結を含む規制の導入、自然災害、クーデターや重大な政治体制の変更、戦争等の場合をいいます。))による市場の閉鎖または流動性の極端な低下および資金の受渡しに関する障害等)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、およびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取消すことがあります。 また、信託金の限度額に達しない場合でも、主要投資対象とする外国投資信託の運用規模・運用効率等を勘案し、市況動向や資金流入の動向等に応じて、購入のお申込みの受付を中止することがあります。

その他	信託期間 2028年6月13日まで(2013年9月20日設定)
	繰上償還 各通貨コースについて、受益権の総口数が10億口を下回ることとなった場合、または各通貨コースの受益権の総口数の合計が50億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。 なお、各通貨コースが主要投資対象とする外国投資信託が存続しないこととなった場合には、当該通貨コースは繰上償還となります。
	決算日 毎月13日(休業日の場合は翌営業日)
	収益分配 毎月の決算時に分配を行います。 販売会社との契約によっては、収益分配金の再投資が可能です。
	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 各通貨コース間でのスイッチングが可能です。販売会社によっては、一部の通貨コースのみの取扱いとなる場合やスイッチングの取扱いを行わない場合があります。手続・手数料等は、販売会社にご確認ください。なお、換金時の譲渡益に対して課税されます。

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。

◎お客さまが直接的に負担する費用

購入時	購入時 手数料	購入価額に対して、 上限3.30%(税抜3.00%) 販売会社が定めます。 くわしくは、販売会社にご確認ください。
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)	■各通貨コース 日々の純資産総額に対して、年率1.2430%(税抜 年率1.1300%)をかけた額 ※日々計上され、各通貨コースの基準価額に反映されます。 毎決算時または償還時に各通貨コースから支払われます。 ■投資対象とする投資信託証券 投資対象ファンドの純資産総額に対して、年率0.74%程度 (マネー・プール マザーファンドは除きます。) ■実質的な負担 各通貨コースの純資産総額に対して、 年率1.9830%程度(税抜 年率1.8700%程度) ※各通貨コースの信託報酬率と、投資対象とする投資信託証券の信託(管理)報酬率を合わせた実質的な信託報酬率です。
	その他の費用・ 手数料	以下の費用・手数料についても各通貨コースが負担します。 ・監査法人に支払われる各通貨コースの監査費用 ・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。 ※監査費用は、日々計上され、各通貨コースの基準価額に反映されます。 毎決算時または償還時に各通貨コースから支払われます。

※投資対象とする投資信託証券における信託(管理)報酬率を含めた実質的な信託報酬率について、信託財産に関する租税、組入有価証券の売買時の売買委託手数料、信託事務の処理に要する費用、信託財産の監査に要する費用、外国投資信託証券のファンド設立に係る費用、法律関係の費用、外貨建資産の保管などに要する費用、借入金の利息および立替金の利息等は確定していないことなどから、実質的な信託報酬率には含めておりません。

※実質的な主要投資対象である不動産投資信託等には運用等にかかる費用が発生しますが、投資する不動産投資信託等は固定されていない等により、あらかじめ金額および上限等を記載することはできません。

※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、各通貨コースが負担する費用(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。



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情報提供資料です。
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のうえ、ご自身でご判断ください。
- 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・完全性等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。

【本資料で使用している指数について】

- 各国・地域のリート:S&PグローバルREIT指数およびその国別指数(フィリピン/インド/中国/韓国/タイ/台湾/マレーシア/香港/シンガポール/日本/米国)
各指数はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S&P DJI)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJ国際投信株式会社に付与されています。S&P DJIは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。

販売会社情報一覧表

国際 アジア・リート・ファンド(通貨選択型)

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は下記の販売会社まで

(2023年7月31日時点)

商号	登録番号等	日本証券業協会	一般社団法人 日本投資顧問業協会	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
岩井コスモ証券株式会社(インド・ルピーコースのみ取扱)(※)	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第15号	●	●	●
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	●	●	●
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	●	●	●
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	●	●	
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	●	●	
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	●	●	●
野村證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142号	●	●	●
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	●	●	●
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2336号	●	●	●
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	●	●	●

・ 商号欄に(※)の表示がある場合は新規申込のお取扱いを中止しております。

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

※ 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す。

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

FP23-00157