

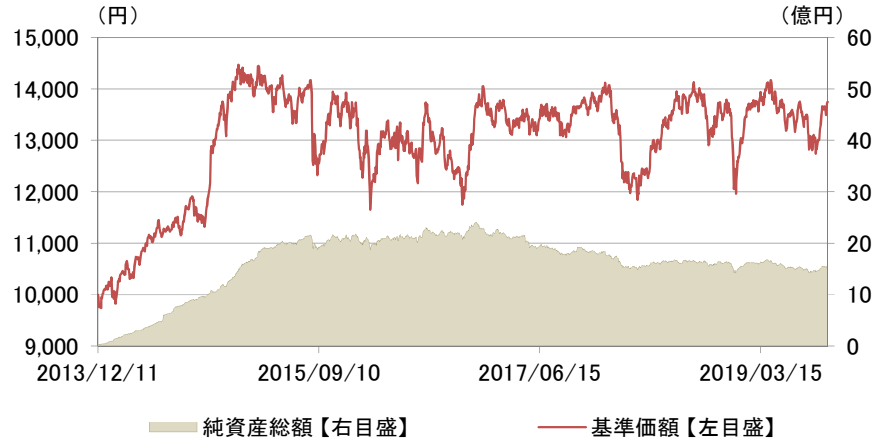
ワールド・リート・オープン(資産成長型)
 〈愛称:ワールド・リートN〉

月次レポート

2019年
 09月30日現在

追加型投信/内外/不動産投信

■基準価額および純資産総額の推移



- ・基準価額は、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。
- ・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。

■基準価額および純資産総額

基準価額(1万口当たり)	13,747円
前月末比	+738円
純資産総額	15.54億円

■分配金実績(1万口当たり、税引前)

決算期	決算日	分配金
第5期	2018/12/10	0円
第4期	2017/12/11	0円
第3期	2016/12/12	0円
第2期	2015/12/10	0円
第1期	2014/12/10	0円
—	—	—
設定来累計		0円

- ・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。

■騰落率

ファンド	過去1ヵ月	過去3ヵ月	過去6ヵ月	過去1年	過去3年	設定来
ワールド・リート・オープン	5.7%	3.8%	-1.7%	0.0%	8.7%	37.5%

- ・実際のファンドでは、課税条件によってお客さまごとの騰落率は異なります。
- ・また、換金時の費用・税金等は考慮していません。
- ・設定来のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。
- ・分配金実績がある場合は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

■資産構成

資産	比率
実質国内REIT	5.0%
実質外国REIT	92.2%
コールローン他	2.8%

■組入国・地域

国・地域	比率
1 アメリカ	60.7%
2 カナダ	7.6%
3 オーストラリア	6.3%
4 日本	5.0%
5 フランス	4.8%
6 シンガポール	4.2%
7 イギリス	3.8%
8 香港	2.9%
9 スペイン	1.1%
10 オランダ	0.3%
11 アイルランド	0.2%
12 ドイツ	0.2%

■当月の基準価額の変動要因(概算)

国・地域	リート要因	為替要因	小計
アメリカ	440円	113円	553円
カナダ	15円	18円	33円
オーストラリア	-11円	16円	5円
ユーロ	59円	3円	62円
オランダ	5円	—	—
フランス	44円	—	—
ドイツ	1円	—	—
アイルランド	-0円	—	—
スペイン	9円	—	—
イギリス	57円	11円	69円
シンガポール	3円	11円	14円
香港	-16円	6円	-10円
日本	33円	—	33円
小計	580円	177円	757円
	信託報酬等		-19円
	当月末基準価額		13,747円

- ・基準価額に与えた影響等をご理解いただくために簡便的に計算した概算値であり、その正確性、完全性を保証するものではありません。

・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。・コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

ワールド・リート・オープン(資産成長型)
 〈愛称:ワールド・リートN〉

月次レポート

2019年
 09月30日現在

追加型投信/内外/不動産投信

■用途別組入比率

用途	比率
1 小売り	33.4%
2 オフィス	17.9%
3 複合	14.1%
4 住宅	9.8%
5 ヘルスケア	7.1%
6 その他	6.3%
7 ホテル	4.5%
8 産業用施設	3.1%
9 倉庫	1.0%

■組入上位10銘柄

銘柄	国・地域	用途	組入銘柄数: 97銘柄	
			比率	
1 サイモン・プロパティ・グループ	アメリカ	小売り	8.2%	
2 ボルネード・リアルティ・トラスト	アメリカ	オフィス	6.8%	
3 リオカン・リート	カナダ	小売り	4.8%	
4 エクイティ・レジデンシャル	アメリカ	住宅	3.7%	
5 スターウッド・プロパティ・トラスト	アメリカ	その他	3.4%	
6 キムコ・リアルティ	アメリカ	小売り	3.2%	
7 メイスリッチ	アメリカ	小売り	3.0%	
8 ミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズ	アメリカ	住宅	2.9%	
9 ブリックスモア・プロパティ・グループ	アメリカ	小売り	2.7%	
10 ベンタス	アメリカ	ヘルスケア	2.6%	

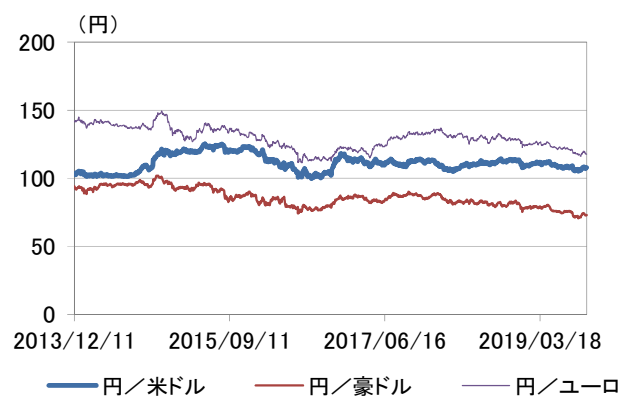
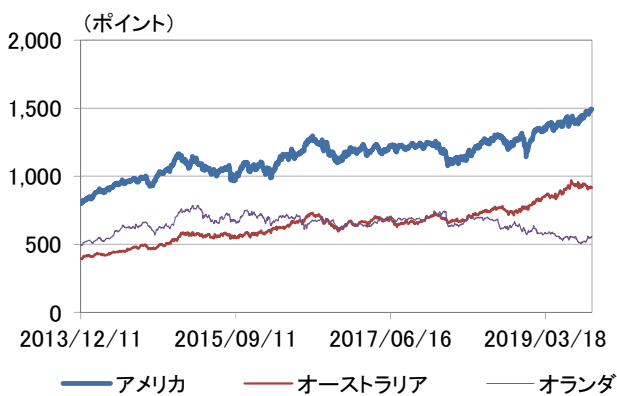
■ファンド平均配当利回り

ファンド平均
4.9%

・各銘柄の配当利回りはBloombergのデータを基に算出しています。

・「ファンド平均」は、各銘柄の配当利回りを純資産総額に対する組入比率で加重平均して算出しています。よって当ファンドの将来の分配をお約束するものではありません。

■【参考】主要国のS&P先進国REIT指数(現地通貨建て、配当込み)と為替レートの推移



・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

ワールド・リート・オープン(資産成長型)

〈愛称:ワールド・リートN〉

追加型投信/内外/不動産投信

月次レポート

2019年
09月30日現在

■運用担当者コメント

◎市場概況(2019年8月29日～2019年9月27日)

アメリカ市場は上昇しました。同国の長期金利が上昇する中で、世界経済への警戒感が後退したことなどから安心感が広がり、年初来で価格の上昇に出遅れ感がみられた小売りセクターなどが上昇しました。

アジア・オセアニア市場はまちまちとなりました。日本やシンガポールは続伸したものの、香港は、中国の低調な経済指標や、逃亡犯条例改正案を巡る抗議デモの長期化懸念を受けた投資家心理の悪化などから下落しました。オーストラリアは、足下の上昇局面を受けた高値警戒感などから下落しました。

ヨーロッパ市場は、欧州中央銀行(ECB)による利下げ期待や、米中貿易協議の進展期待などが好感されたほか、イギリスの合意なき欧州連合(EU)離脱に対する懸念が一部で後退し、期間では上昇しました。

◎運用状況

当ファンドは配当利回りが魅力的で、不動産への直接投資と比較して(純資産価値対比)、割安と判断される銘柄を中心に投資を行い、組入れ比率は高位を維持しました。当月は、保有銘柄が上昇したことや、為替市場で米ドルが対円で上昇したことなどがプラスに寄与し、基準価額は上昇しました。保有銘柄では、「サイモン・プロパティ・グループ」(小売り/アメリカ)などが基準価額にプラス寄与しました。当月の主な売買動向としては、「ボルネード・リアルティ・トラスト」(オフィス/アメリカ)のウェイト引き上げなどが挙げられます。

◎投資環境見通しと今後の運用方針

アメリカは不動産価格や賃貸料などの実物不動産市場のファンダメンタルズが依然として堅調であることなどから、リートのキャッシュフロー成長率は今後もプラス圏を維持すると期待されています。不動産の供給圧力などを背景に、ニューヨーク・オフィス不動産などにおける需給の動向には注視する必要があるものの、産業用施設などの不動産に対する需要は安定的であり、また、都市部に位置する優良な不動産の賃貸料やテナントの入居率は改善傾向にあります。引き続き、低金利環境の持続期待などが、同実物不動産市場をサポートする材料になるとみており、また、リートの業績改善期待や配当成長へ繋がるかとみています。今後は、金利の動向や実物不動産の需給バランスなどを通じた影響が材料視されると思われます。ただし、米連邦準備制度理事会(FRB)が緩和的な金融政策の方針を継続するとみられ、また、実物不動産市場はキャッシュフローのプラス成長持続と不動産のキャップレートが低位水準にあることが確認できます。リート各社の財務の健全性は、ここ数年で実施してきた負債比率の低下やインタレスト・カバレッジ・レシオの改善に加え、借入期間の長期化などからバランス・シートが強固とみています。引き続き、実物不動産市場の動向やリートのキャッシュフロー成長率に加え、ニューヨークに所在する優良な不動産を保有するオフィス・リートなどに注目しています。

ユーロ圏は、ECBの金融政策の動向やイギリスのEU離脱(Brexit)がもたらす影響などに注視する必要があるものの、主要都市のオフィス不動産ファンダメンタルズは安定的であり、引き続き、賃料の上昇を受けた内部成長や、リートによる資産入替などを通じた外部成長が期待されます。イギリスは、同国の欧州連合離脱交渉の行方や、同国の小売りの事業環境などには注視する必要があるものの、ロンドンのオフィス市場は安定的なリーシング需要が賃料の下落や空室率の上昇を抑制しています。

シンガポール、香港は、アジア経済の回復などを受けた内部成長期待が注目されています。また、シンガポールは配当利回りが相対的に高い銘柄が数多く存在するため、利回りに着目した買い需要が期待されているほか、香港の主力銘柄は資産価値対比で投資妙味があるほか、業績が底堅い点にも注目しています。日本は、低金利環境の長期化などが相場を下支えするとみられます。

オーストラリアは、豪州連邦準備銀行(RBA)による緩和的な金融政策が継続するとみられています。実物不動産市場では、シドニーなどの主要都市に所在する優良なオフィスの物件などを中心に、テナントからの賃貸需要は良好であり、賃料や空室率が改善傾向であることに注目です。

当ファンドの運用については、引き続き、マクロ環境や実物不動産市況の変化、リート各社の経営内容などに着目していきます。その上で、「純資産価値とのバリュエーション比較」と「配当利回りの水準」の両面から見て、投資妙味や成長性などがより高いと判断される銘柄への投資を行っていく方針です。

・モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・グループの資料に基づき作成しています。・市況の変動等により方針通りの運用が行われない場合があります。

■本資料で使用している指数について

・S&P先進国REIT指数とは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、先進国の不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。同指数は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。

ワールド・リート・オープン(資産成長型)

〈愛称:ワールド・リートN〉

追加型投信/内外/不動産投信

ファンドの目的・特色

■ファンドの目的

安定した収益の確保とともに信託財産の十分な成長をはかることを目的として運用を行います。

■ファンドの特色

特色1 世界各国の上場不動産投資信託(リート)に分散投資します。

- ・世界各国の様々な業種のリートに分散投資することで、リート自体が持つ分散効果が更に拡大され、特定の国、特定の業種の景気変動の影響を受けるリスク等を分散・軽減する効果が期待されます。
- ・リートの組入比率は、原則として高位を保ちます。
- ・原則として、為替ヘッジは行いません。

特色2 MSIMグループ(モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・グループ)の運用ノウハウを活用します。

・運用体制は以下の通りです。

●MSIMグループのグローバル・リート運用体制



【MSIM(ロンドン)】モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッドにマザーファンドの欧州地域の運用指図に関する権限を委託します。

【MSIM(米国)】モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インクにマザーファンドの資金配分および北米地域の運用指図に関する権限を委託します。

【MSIM(シンガポール)】モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・カンパニーにマザーファンドのアジア・オセアニア地域(日本を含みます。)の運用指図に関する権限を委託します。

・ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップで個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ(運用手法)の融合によって行います。

【トップダウン(・アプローチ)】運用方針の決定プロセスの一つです。まずマクロ分析により、景気、金利、為替といった経済全体に関わる要因を予測し、国別配分を決定し、次に株式、債券、為替などの資産別配分を決定し、具体的な組入れ銘柄を決定していく方法です。

【ボトムアップ(・アプローチ)】投資対象となる個別企業の調査、分析に裏付けられた投資判断をもとに銘柄選定を行い、その積み上げによりポートフォリオを構築していく方法です。

・相対的に割安で好配当が期待される銘柄に投資し、安定した配当利回りの確保と、値上がり益の獲得を目指します。

【配当利回り】リートの価格に対する年間配当金の割合を示す指標であり、リートの価格水準の判断材料の一つとなります。

特色3 信託財産の十分な成長に資することに配慮し、収益の分配を行わないことがあります。

・毎年12月10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・市況動向等を勘案して、利子・配当収入の中から分配金額を決定しますが、信託財産の十分な成長に資することに配慮して分配を行わないことがあります。

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ありません。

また、委託会社の判断により、分配を行わない場合もあります。

■ファンドのしくみ

・ファミリーファンド方式により運用を行います。

<当ファンドが主要投資対象とするマザーファンド>

ワールド・リート・オープン マザーファンド

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。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

ワールド・リート・オープン(資産成長型)

〈愛称:ワールド・リートN〉

追加型投信/内外/不動産投信

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	リートの価格は当該リート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。
為替変動 リスク	当ファンドは、主に米ドル建、豪ドル建およびユーロ建等の有価証券に投資しています(ただし、これらに限定されるものではありません。)。投資している有価証券の発行通貨が円に対して強く(円安に)なれば当ファンドの基準価額の上昇要因となり、弱く(円高に)な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	金利上昇時にはリートの配当利回りの相対的な魅力が弱まるため、リート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。
信用 リスク	リートの倒産、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。

上記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。

■その他の留意点

- 投資信託(ファンド)の分配金は、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。なお、分配金の有無や金額は確定したものではありません。
- 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当ファンドの収益率を示すものではありません。
- 受益者の個別元本によっては、分配金の一部ないしすべてが、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小さかった場合も同様です。
- 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。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

ワールド・リート・オープン(資産成長型) (愛称:ワールド・リートN)

追加型投信/内外/不動産投信

手続・手数料等

■お申込みメモ

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。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。
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5営業日目から販売会社においてお支払いします。
申込不可日	次のいずれかに該当する日には、購入・換金はできません。 ・ニューヨークの銀行、ニューヨーク証券取引所、オーストラリア証券取引所の休業日 ※具体的な日付については、委託会社のホームページ(「ファンド関連情報」内の「お申込み不可日一覧」)をご覧ください。
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	当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及び取消し	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、ファンドの運用規模・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。
信託期間	無期限(2013年12月11日設定)
繰上償還	当ファンドの受益権の総口数が、当初設定時の10分の1または30億口を下回るようになった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。
決算日	毎年12月10日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年1回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。個人受益者については、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。くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

■ファンドの費用

お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料	購入価額に対して、 上限2.75%(税抜2.50%) (販売会社が定めます) (購入される販売会社により異なります。くわしくは、販売会社にご確認ください。)
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

運用管理費用(信託報酬)	日々の純資産総額に対して、 年率1.705%(税抜 年率1.550%) をかけた額
その他の費用・手数料	監査法人に支払われる当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についても当ファンドが負担します。 ※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、当ファンドの基準価額に反映されます。毎計算期間の最初の6か月終了時、毎決算時または償還時に当ファンドから支払われます。

※実質的な主要投資対象である不動産投資信託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、当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。

本資料のご利用にあたっての注意事項等

●本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した資料です。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。●本資料中のグラフ・数値等は、過去の実績・状況であり、将来の市場環境等や運用成果等を示唆・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ので、実質的な投資成果を示す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。

●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

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

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

<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)

●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

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

販売会社情報一覧表

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

ファンド名称: ワールド・リート・オープン(資産成長型)

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
株式会社愛知銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第12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	○		○	○
カブドットコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○		○	
株式会社京葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第56号	○			
株式会社西京銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第7号	○			
株式会社静岡銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第5号	○		○	
株式会社清水銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第6号	○			
株式会社荘内銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第6号	○			
スターツ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第99号	○			
ソニー銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第578号	○		○	○
株式会社第三銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第16号	○			
株式会社但馬銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第14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	○		○	○
西日本シティ銀行証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75号	○			
株式会社東日本銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第52号	○			
株式会社百五銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第10号	○		○	
百五証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第134号	○			
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152号	○			
株式会社北都銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第10号	○			
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	○		○	
松阪証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第19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	○	○	○	
丸八証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第20号	○			
三菱UFJ信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第33号	○		○	
株式会社宮崎太陽銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第10号	○			
山和証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第190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	○	○	○	○