

三菱UFJ Jリートオープン(年1回決算型)

月次レポート

2023年
02月28日現在

追加型投信/国内/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。
- ・参考指数は、東証REIT指数(配当込み)です。
- ・参考指数は、当ファンドのベンチマークではありません。
- ・詳しくは、後記の「本資料で使用している指数について」をご覧ください。
- ・参考指数は、設定日を10,000として指数化しています。

■騰落率

	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
ファンド	1.4%	-4.5%	-6.9%	2.0%	0.6%	60.8%
参考指数	1.6%	-5.1%	-7.5%	2.1%	2.7%	77.9%

- ・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。

■用途別組入比率

用途	比率
1 各種・分散投資型	23.5%
2 オフィス	22.9%
3 工業用	20.6%
4 住宅用	11.4%
5 店舗用	9.5%
6 ホテル・リゾート	9.5%

■組入上位10銘柄

銘柄	比率	組入銘柄数: 52銘柄	
		東証REIT 指数構成比	(参考) 予想配当利回り
1 日本ビルファンド投資法人	6.2%	6.5%	4.0%
2 GLP投資法人	5.2%	4.5%	4.3%
3 日本都市ファンド投資法人	5.0%	5.0%	4.5%
4 野村不動産マスターファンド投資法人	5.0%	4.7%	4.4%
5 ジャパンリアルエステイト投資法人	4.6%	5.5%	4.0%
6 日本プロロジスリート投資法人	4.2%	4.7%	3.4%
7 ユナイテッド・アーバン投資法人	4.2%	3.3%	4.2%
8 大和ハウスリート投資法人	3.9%	4.1%	4.0%
9 インヴィンシブル投資法人	3.5%	2.3%	2.8%
10 オリックス不動産投資法人	3.2%	3.5%	4.3%

・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。・用途は、GICS(世界産業分類基準)の産業サブグループで分類しています。

※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。

■基準価額および純資産総額

基準価額(1万口当たり)	16,077円
前月末比	+225円
純資産総額	89.87億円

■分配金実績(1万口当たり、税引前)

決算期	決算日	分配金
第9期	2022/10/11	0円
第8期	2021/10/11	0円
第7期	2020/10/12	0円
第6期	2019/10/10	0円
第5期	2018/10/10	0円
第4期	2017/10/10	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。

■資産構成

	比率
実質国内REIT	97.3%
内 現物	97.3%
内 先物	0.0%
コールローン他	2.7%

■【参考】予想配当利回り

ファンド平均	東証REIT指数
4.0%	4.1%

- ・各銘柄の予想配当利回りは日経NEEDSのデータを基に算出しています。なお、予想配当利回りが取得できない場合は、実績配当利回りを表示しています。
- ・「ファンド平均」は、各銘柄の予想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。
- ・「東証REIT指数」は、東京証券取引所に上場するREIT全銘柄の予想配当利回りを時価総額加重平均で算出しています。

■運用担当者コメント(マザーファンドベース)

今月のJリート市況は上昇しました。雇用統計や各種物価指標が市場予想を上回る伸びを示したことを受けて米国金利が上昇したことが嫌気される局面もありましたが、日銀の新執行部候補者が明らかとなって徐々に金融政策に対する過度な懸念が後退したことが市況上昇の背景とみられます。また、今月はタカラレーベン不動産投資法人が公募増資を発表しました。銘柄別の月間騰落率(配当込み)では、上位はコンフォリア・レジデンシャル投資法人、ヘルスケア&メディカル投資法人、大江戸温泉リート投資法人などで、下位はジャパン・ホテル・リート投資法人、東海道リート投資法人、タカラレーベン不動産投資法人などでした。今月の主な売買動向については、新規物件取得を通じた業績の安定的な成長実績を評価して三菱地所物流リート投資法人のウェイトを引き上げたことや、各種バリュエーションの割安度を勘案してジャパン・ホテル・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。

国内経済活動の正常化やインバウンドによる景気下支えに加えて、「ゼロコロナ」政策を緩和した中国経済の回復も期待されます。他方、欧米における金融引き締め長期化による影響も見極める必要はありますが、インフレは高水準ながらピークアウトする動きとなっています。国内においても相次ぐ値上げが景気や物価に与える影響を注視する必要がありますが、物価上昇率は海外よりも低位で推移していることや国内景気が回復途上であることを考慮すると、今後金融政策に変化があるとしても日銀は慎重に進めていくと考えており、Jリート市況も底堅く推移すると想定しています。今後の運用方針については、業績が安定的かつバリュエーション面で割安感のある銘柄への投資を中心にを行います。また、収益動向を重視し、金融政策の動向や市場の流動性なども勘案した上で銘柄選択を行います。(運用担当者:黒木)

・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

・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。

■GICS(世界産業分類基準)について

・Global Industry Classification Standard(“GICS”)は、MSCI Inc.とS&P(Standard & Poor’s)が開発した業種分類です。GICSに関する知的財産所有権はMSCI Inc.およびS&Pに帰属します。

※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。

三菱UFJ Jリートオープン(年1回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

ファンドの目的・特色

■ファンドの目的

わが国の不動産投資信託証券(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、中長期的な値上がり益の獲得をめざします。

■ファンドの特色

- ・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)を主要投資対象とします。
※不動産投資信託証券とは、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。多数の投資家から資金を集めて不動産を所有、管理、運営し、そこから生じる賃貸料収入や売却益を投資家に分配する商品で、一般的にREIT(リート: Real Estate Investment Trust)と呼ばれています。分配金の原資は主に多数の物件からの賃貸料収入などです。J-REITはその日本版という意味です。
- ・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、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。
- ・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。

* 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。

■ファンドの仕組み

・運用は主に三菱UFJ J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。

■分配方針

- ・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。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。

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。)

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。

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。

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。

三菱UFJ Jリートオープン(年1回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

投資リスク

■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。
- ・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、換金の申込みの受け付け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。
- ・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。

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。

三菱UFJ Jリートオープン(年1回決算型)

追加型投信／国内／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	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、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。
信託期間	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10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。) 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2.2%(税抜 2%)**(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1.1%(税抜 年率1%)**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 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についても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、ファンドの基準価額に反映されます。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。

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:三菱UFJ Jリートオープン(年1回決算型)

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
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	○		○	
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	○		○	
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	○		○	○
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	○	○	○	
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	○	○	○	○