

三菱UFJ Jリート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3か月決算型)
<愛称:メトロポリス>

月次レポート

2022年
12月30日現在

追加型投信/国内/資産複合

■ 基準価額および純資産総額の推移



- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)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(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。

■ 基準価額および純資産総額

基準価額(1万口当たり)	8,590円
前月末比	-1,039円
純資産総額	9.96億円

■ 分配金実績(1万口当たり、税引前)

決算期	決算日	分配金
第30期	2022/10/11	1,000円
第29期	2022/07/11	1,118円
第28期	2022/04/11	856円
第27期	2022/01/11	0円
第26期	2021/10/11	0円
第25期	2021/07/12	308円
設定来累計		3,322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

	過去1か月	過去3か月	過去6か月	過去1年	過去3年	設定来
ファンド	-10.8%	-11.7%	-8.9%	16.0%	17.1%	18.0%

- ・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

	比率
投資信託証券	98.6%
Jリート アンド リアルエステート エクイティ ファンド	98.3%
米ドル・クラス	
マナー・マーケット・マザーファンド	0.3%
コールローン他	1.4%

■ 当月の基準価額の変動要因(概算)

	寄与度(円)
為替取引によるプレミアム/コスト	44
為替損益	-349
その他(有価証券要因等)	-720
信託報酬	-14
基準価額	-1,039

- ・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。
- ・数値の一部はシミュレーションを用いているため、実際のファンドの数値とは異なります。
- ・為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益) / コスト(金利差相当分の費用)は、米ドル/円の直物為替レートと為替予約レート等の価格差から簡便的に算出したものであり、実際の値とは異なります。
- ・為替損益は当該ファンドに係る為替評価損益の概算値です。
- ・その他(有価証券要因等)は、基準価額の変動幅から他の項目の合計を差し引いて算出しています。

・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。

三菱UFJ Jリート不動産株ファンド<Wプレミアム>(毎月決算型)
<愛称:メトロポリス>

月次レポート

2022年
12月30日現在

追加型投信/国内/資産複合

■ 基準価額および純資産総額の推移



- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)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(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。

■ 基準価額および純資産総額

基準価額(1万口当たり)	3,738円
前月末比	-431円
純資産総額	20.52億円

■ 分配金実績(1万口当たり、税引前)

決算期	決算日	分配金
第91期	2022/12/12	30円
第90期	2022/11/10	30円
第89期	2022/10/11	30円
第88期	2022/09/12	30円
第87期	2022/08/10	30円
第86期	2022/07/11	30円
設定来累計		5,980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

	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	-9.7%	-10.1%	-6.8%	11.3%	11.9%	16.9%

- ・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。

■ 資産構成

	比率
投資信託証券	99.3%
Jリート アンド リアルエステート エクイティ ファンド カバード・コール・クラス	99.0%
マネー・マーケット・マザーファンド	0.3%
コールローン他	0.7%

■ 当月の基準価額の変動要因(概算)

	寄与度(円)
不動産株式/オプション取引①(プレミアム)	21
不動産株式/オプション取引②(その他)	13
通貨/オプション取引③(プレミアム)	27
通貨/オプション取引④(その他)	-11
為替取引によるプレミアム/コスト	19
為替損益	-152
その他(有価証券要因等)	-311
信託報酬	-6
基準価額(分配金込み)	-401

- ・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。
- ・数値の一部はシミュレーションを用いているため、実際のファンドの数値とは異なります。
- ・オプション取引のうち、①、③は、オプション・プレミアム収入を簡便的に算出したものであり、実際の値とは異なります。②、④は、権利行使に伴う損失等を簡便的に算出したものであり実際の値とは異なります。
- ・為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益) / コスト(金利差相当分の費用)は、米ドル/円の直物為替レートと為替予約レート等の価格差から簡便的に算出したものであり、実際の値とは異なります。
- ・為替損益は当該ファンドに係る為替評価損益の概算値です。
- ・その他(有価証券要因等)は、基準価額の変動幅から他の項目の合計を差し引いて算出しています。

・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。

三菱UFJ Jリート不動産株ファンド
 <米ドル投資型> (3ヵ月決算型) / <Wプレミアム> (毎月決算型) (愛称:メトロポリス)

月次レポート

2022年
 12月30日現在

追加型投信 / 国内 / 資産複合

実質的な投資を行う円建外国投資信託の不動産株式およびリート部分の状況

・Jリート アンド リアルエステート エクイティ ファンドの不動産株式およびリートの運用を行っている三菱UFJアセット・マネジメント(UK)の資料(評価対象日基準:各ファンドへの実質的な反映日)に基づき作成したものです。

■証券種別および業種 / 用途別構成比率

証券種別	業種 / 用途	比率
不動産株式		48.8%
	不動産業	48.8%
リート		51.2%
	工業用	16.4%
	各種・分散投資型	14.4%
	オフィス	13.4%
	住宅用	3.0%
	店舗用	2.0%
	ホテル・リゾート	1.9%
合計		100.0%

・比率は現物株式およびリート評価額に対する割合です。

■組入上位10銘柄

組入銘柄数: 45銘柄

銘柄	証券種別	業種 / 用途	比率	(参考) 予想配当利回り
1 三井不動産	不動産株式	不動産業	11.3%	2.5%
2 三菱地所	不動産株式	不動産業	9.1%	2.2%
3 日本プロロジスリート投資法人	リート	工業用	4.2%	3.2%
4 野村不動産ホールディングス	不動産株式	不動産業	4.1%	3.9%
5 ヒューリック	不動産株式	不動産業	3.7%	4.0%
6 GLP投資法人	リート	工業用	3.5%	4.0%
7 日本空港ビルデング	不動産株式	不動産業	3.1%	0.0%
8 積水ハウス・リート投資法人	リート	各種・分散投資型	3.0%	4.6%
9 東急不動産ホールディングス	不動産株式	不動産業	3.0%	3.0%
10 日本ビルファンド投資法人	リート	オフィス	2.9%	3.9%

・比率は円建外国投資信託の純資産総額に対する割合です。

■【参考】予想配当利回り

ファンド平均
3.2%

・各銘柄の予想配当利回りは日経NEE DS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。

・リートの用途はGICS(世界産業分類基準)、不動産株式の業種は東証33業種に基づいて分類しています。・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。

※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。

三菱UFJ Jリート不動産株ファンド
 <米ドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型) (愛称:メトロポリス)

月次レポート

2022年
 12月30日現在

追加型投信 / 国内 / 資産複合

<Wプレミアム>が投資している円建外国投資信託のオプション部分の状況

・Jリート アンドリアルエステート エクイティ ファンド カバード・コール・クラスのカバード・コール戦略の運用を行っているクレディ・スイス・マネジメント(ケイマン) リミテッドの資料(評価対象日基準:ファンドへの実質的な反映日)に基づき作成したものです。

■ポートフォリオ特性

【通貨カバード・コール戦略】

オプション・プレミアム	7.5%
カバー率※	53.5%
平均権利行使価格	100.9%
平均権利行使期間	32日

【不動産株式カバード・コール戦略】

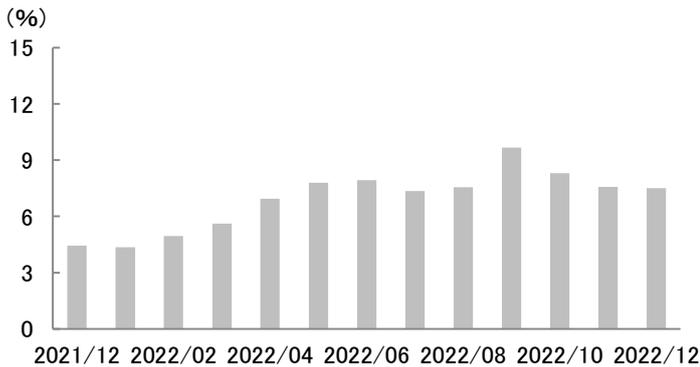
オプション・プレミアム	5.7%
カバー率※	26.8%
平均権利行使価格	104.2%
平均権利行使期間	32日

- ・オプション・プレミアムは、円建外国投資信託の純資産総額に対する年率調整後のプレミアム収入です。
- ・平均権利行使価格は、原資産価格に対する権利行使価格の水準(評価対象日基準)です。
- ・平均権利行使期間は、オプション権利行使日までの平均日数です。

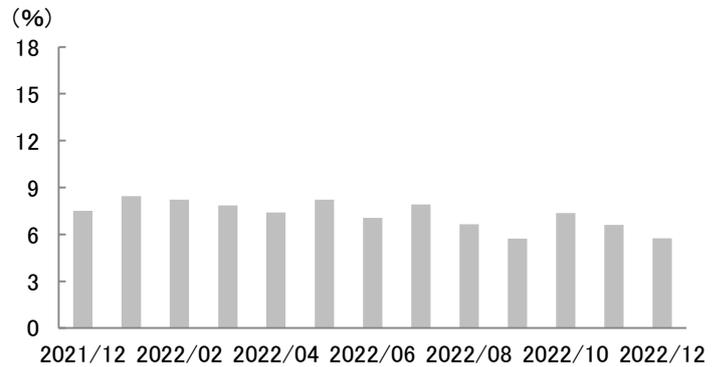
※当ファンドのカバード・コール戦略におけるカバー率(円建外国投資信託の純資産総額に対するオプションのポジション)は、通貨においては米ドル部分に対して50%程度(円建外国投資信託の純資産総額に対して50%程度)とし、不動産株式においては、不動産株式部分に対して50%程度(円建外国投資信託の純資産総額に対して25%程度)とします。

■オプション・プレミアムの推移(過去1年、月次)

【通貨カバード・コール戦略】

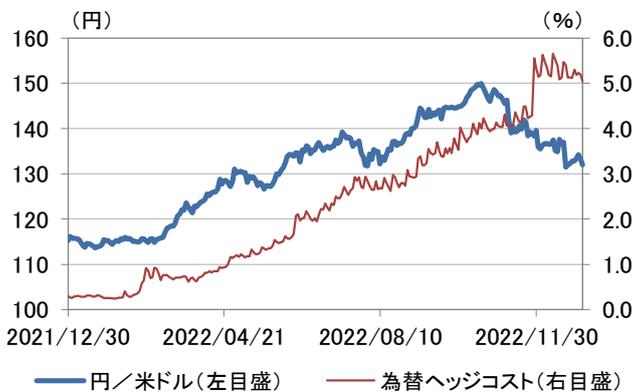


【不動産株式カバード・コール戦略】



- ・オプション・プレミアムは、円建外国投資信託の純資産総額に対する年率調整後のプレミアム収入です。

■【参考】為替市況および為替ヘッジコストの推移(過去1年)



- ・為替はWM社のロンドン時間16時のレートです(出所: Bloomberg)。
- ・為替ヘッジコストは、米ドルと円の為替フォワードレート(1ヵ月)とスポットレートを基に作成した試算値であり、実際の為替取引によるプレミアム/コストとは異なります。
- ・不動産株式は東証業種別株価指数(不動産業)です(Bloombergのデータに基づき作成)。
- ・リートは東証REIT指数です(Bloombergのデータに基づき作成)。

・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。

■【参考】不動産株式およびリート市況の推移(過去1年)



※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リート不動産株ファンド
 <米ドル投資型> (3ヵ月決算型) / <Wプレミアム> (毎月決算型) (愛称:メトロポリス)

月次レポート

2022年
 12月30日現在

追加型投信 / 国内 / 資産複合

■運用担当者コメント

●市況動向(2022年11月29日～2022年12月29日)

【不動産株式及び国内リートは下落、米ドルは対円で下落】

当月の不動産株式市況及び国内リート市況は下落しました。高水準のオフィス・ビル空室率や賃料の下落基調が継続していることに加え、日銀が長期金利の許容変動幅を拡大するなど金融政策修正を受けて、国内金利の上昇や円高進行による企業業績への悪影響が懸念されたことなどが背景にあると見られます。

為替市況(2022年11月29日～2022年12月29日)においては、米ドルは対円で下落しました。

●運用状況(分配金実績がある場合、基準価額の騰落は分配金再投資ベース)

<米ドル投資型>

【基準価額は下落】

当ファンドは、円建外国投資信託への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式およびリートへの実質的な投資に加えて、実質的な保有円建て資産に対し円売り・米ドル買いの為替取引を実施する運用を行いました。

当月は、不動産株式市況及び国内リート市況が下落したことや、米ドルが対円で下落したことなどがマイナスに作用し、基準価額は下落しました。保有銘柄の中では、野村不動産ホールディングス、東急不動産ホールディングス、三井不動産などが下落しました。当月の主な売買動向としては、ヒューリック、東京建物、日本ロジスティクスファンド投資法人のウェイトを引き上げたことや、三菱地所、森トラスト・ホテルリート投資法人、ユナイテッド・アーバン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。

<Wプレミアム>

【基準価額は下落】

当ファンドは、円建外国投資信託への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式およびリートへの実質的な投資に加えて、実質的な保有円建て資産に対し円売り・米ドル買いの為替取引を行いつつ、円に対する米ドルのコール・オプションおよびわが国の不動産業株価指数のコール・オプションの売却によってオプション・プレミアム収入を獲得するカバード・コール戦略を実質的に活用する運用を行いました。

当月は、オプション・プレミアム収入の獲得や不動産業株価指数のコール・オプションの売却に係る利益などがプラスに寄与したものの、不動産株式市況及び国内リート市況が下落したことや米ドルが対円で下落したことなどがマイナスに作用し、基準価額は下落しました。保有銘柄の中では、野村不動産ホールディングス、東急不動産ホールディングス、三井不動産などが下落しました。当月の主な売買動向としては、ヒューリック、東京建物、日本ロジスティクスファンド投資法人のウェイトを引き上げたことや、三菱地所、森トラスト・ホテルリート投資法人、ユナイテッド・アーバン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

【業績が安定的かつ割安感のある銘柄への投資を行う方針】

欧米における金融引き締め長期化による影響を見極める必要はありますが、インフレが高水準ながらピークアウトする兆しが見えてきました。国内においても相次ぐ値上げが消費動向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相対的に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、今後金融政策に一定の変化があるとしても日銀は段階的かつ慎重に進めていくと考えており、不動産株式市況及び国内リート市況は引き続き底堅く推移するとみています。このような市況見通しのもと、個別銘柄ごとの業績動向を見極めて選別投資を行っていく方針です。

東京圏の経済活性化の恩恵を受ける不動産株式および保有物件が主として東京圏にあるリートの中から、将来のキャッシュフロー予測、保有不動産価値評価、業績予想の分析に基づき、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行います。

・三菱UFJアセット・マネジメント(UK)(<Wプレミアム>についてはクレディ・スイス・マネジメント(ケイマン)リミテッドを含む)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。

※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。

収益分配金に関する留意事項

- 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

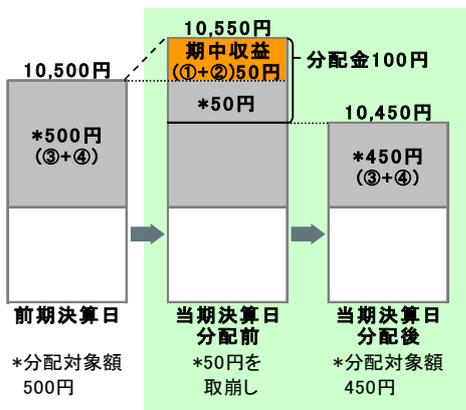


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

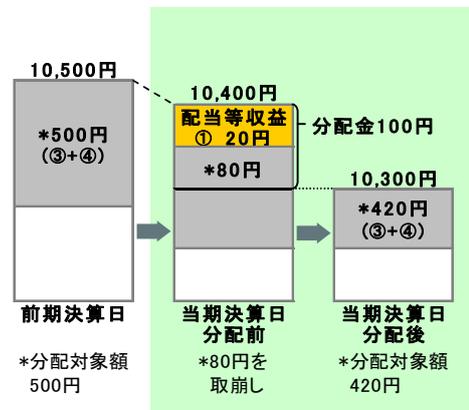
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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



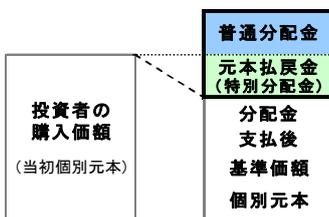
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

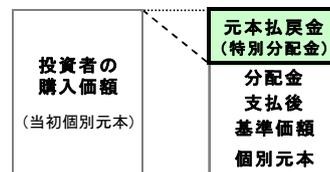
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

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



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(特別分配金)：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。

購入時手数料に関する留意事項

お客さまにご負担いただく購入時手数料の具体例は以下の通りです。販売会社によっては金額指定(購入時手数料を含む場合と含まない場合があります)、口数指定のいずれかのみのお取扱いになる場合があります。くわしくは、販売会社にご確認ください。

[金額を指定して購入する場合](購入時手数料を含む場合)

例えば、100万円の金額指定でご購入いただく場合、100万円の中から購入時手数料(税込)をご負担いただきますので、100万円全額が当該ファンドの購入金額となるものではありません。

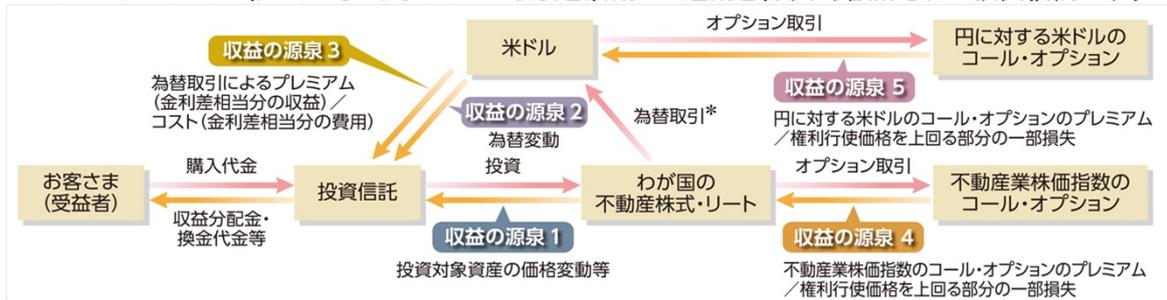
[口数を指定して購入する場合]

例えば、基準価額10,000円(1万口当たり)の時に100万口ご購入いただく場合、購入時手数料=(10,000円÷1万口)×100万口×手数料率(税込)となり、100万円と購入時手数料の合計額をお支払いいただくこととなります。

ファンドの収益のイメージ

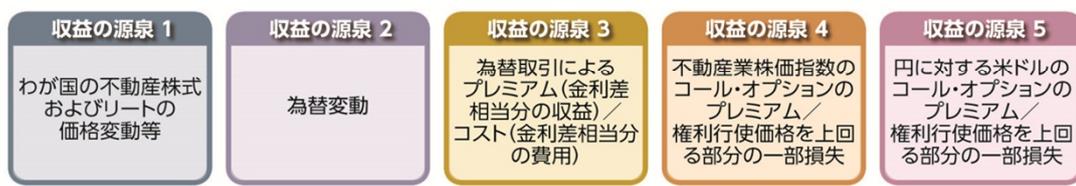
<米ドル投資型>は、主にわが国の不動産株式およびリートへの投資に加えて、円売り・米ドル買いの為替取引を行うよう設計された投資信託です。

<Wプレミアム>は上記に加えて、オプション取引を活用して運用を行うよう設計された投資信託です。



*米ドルの対円での為替変動リスクが発生することに留意が必要です。

ファンドの収益の源泉としては、以下の要素があげられます。



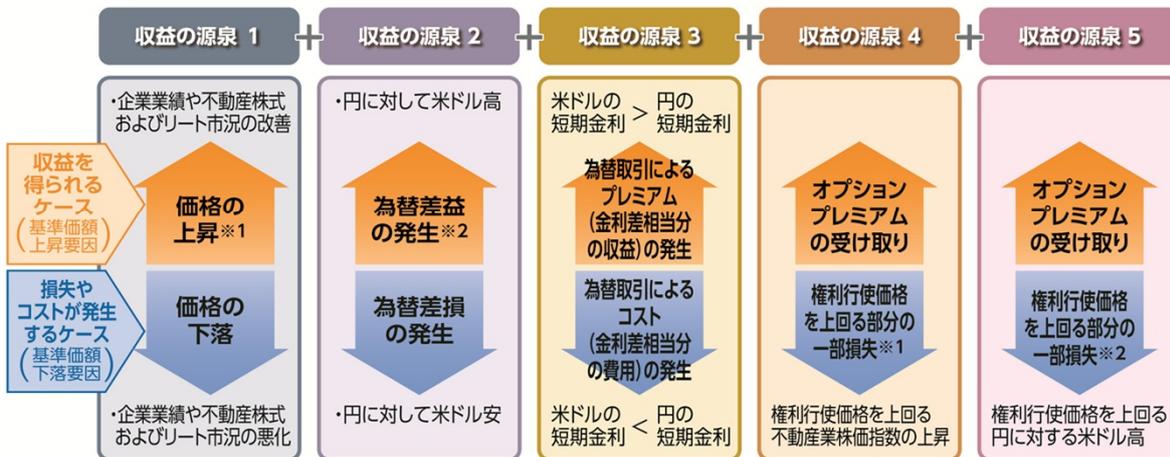
各ファンドにおける収益の源泉と基準価額の変動要因は以下の通りです。

それぞれの収益源に相応してリスクが内在していることに留意が必要です。

<米ドル投資型>



<Wプレミアム>



※1 <Wプレミアム>については、不動産業株価指数が権利行使価格を超えて上昇した場合、その超過分はオプションの権利行使によって、一部相殺されます。

※2 <Wプレミアム>については、米ドルが権利行使価格を超えて円に対して米ドル高となった場合、その超過分はオプションの権利行使によって、一部相殺されます。

❗ <Wプレミアム>は円建外国投資信託を通じてわが国の不動産株式およびリートに実質的に投資を行いますが、不動産株式カバード・コール戦略では、実質的に不動産業株価指数にかかるコール・オプションの売却を行います。このため、ファンドの組入株式と当該株価指数が異なる値動きをした場合には、値上がり利益の享受が想定通りにならないことがあります。

❗ 為替市場の状況によっては、為替取引によるプレミアム／コストが、金利差相当分からカイ離する場合があります。

三菱UFJ Jリート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型) (愛称:メトロポリス)

追加型投信 / 国内 / 資産複合

ファンドの目的・特色

■ファンドの目的

【三菱UFJ Jリート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型)】(以下、<米ドル投資型>といいます。)

わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式および不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、実質的な保有円建て資産に対し、円売り・米ドル買いの為替取引を行い、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

【三菱UFJ Jリート不動産株ファンド<Wプレミアム>(毎月決算型)】(以下、<Wプレミアム>といいます。)

わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式および不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、実質的な保有円建て資産に対し、円売り・米ドル買いの為替取引を行いつつ、円に対する米ドルのコール・オプションおよびわが国の不動産業株価指数のコール・オプションの売却によってオプション・プレミアム収入を獲得するカバード・コール戦略を実質的に活用することにより、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

■ファンドの特色

投資対象 わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式および不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいい、以下「リート」という場合があります。)を実質的な主要投資対象とします。

- ・円建外国投資信託への投資を通じて、主としてわが国の金融商品取引所に上場している不動産株式およびリートに実質的な投資を行います。また、証券投資信託であるマネー・マーケット・マザーファンドへの投資も行います。
- ・不動産株式およびリートの組入比率は、各々、円建外国投資信託における純資産総額の50%程度とすることを原則とします。
- ・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。

運用方法 東京圏の経済活性化により恩恵を受けると期待される銘柄に投資を行います。

・東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県とします。

円建外国投資信託の運用会社

わが国の不動産株式およびリートの運用にあたっては、三菱UFJ国際投信の助言のもと、三菱UFJアセット・マネジメント(UK)が行います。また、為替取引および<Wプレミアム>におけるカバード・コール戦略の運用は、クレディ・スイス・マネジメント(ケイマン)リミテッドが行います。

為替対応方針 実質的な保有円建て資産について、円売り・米ドル買いの為替取引を行います。

- ・為替取引とは、為替予約取引等を利用することにより、円売り・米ドル買いを行うことをいいます。為替取引を行うことにより、米ドルベースでの不動産株式およびリートへの投資効果を追求します。
- ・円売り・米ドル買いの為替取引を行うため、米ドルの対円での為替変動の影響を大きく受け、「為替差益」または「為替差損」が生じます。
- ・為替取引を行うにあたっては、日米間の金利差に基づく「為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)」または「為替取引によるコスト(金利差相当分の費用)」が生じます。

<Wプレミアム>のカバード・コール戦略

為替取引に加えて、円に対する米ドルのコール・オプションを実質的に売却する戦略(通貨カバード・コール戦略)およびわが国の不動産業株価指数のコール・オプションを実質的に売却する戦略(不動産株式カバード・コール戦略)の2つのカバード・コール戦略を活用します。これにより、為替差益ならびに不動産株式の値上がり益の一部を放棄する代わりに、オプション・プレミアム収入の獲得をめざします。

(カバード・コール戦略は<米ドル投資型>では採用しておりません。)

・通貨カバード・コール戦略におけるカバー率(オプションのポジションの割合)は米ドル部分に対して50%程度(円建外国投資信託の純資産総額に対して50%程度)とし、不動産株式カバード・コール戦略においては、不動産株式部分に対して50%程度(円建外国投資信託の純資産総額に対して25%程度)とします。

・通貨および不動産株式に対して、それぞれのカバー率を50%程度とすることで、オプション・プレミアムの獲得に加えて米ドル高(円安)による為替差益と不動産株式の値上がり益をそれぞれ50%程度享受することもめざします。

不動産株式カバード・コール戦略では、実質的に不動産業株価指数にかかるコール・オプションの売却を行います。このため、ファンドの組入株式と当該株価指数が異なる値動きをした場合には、値上がり益の享受が想定通りにならないことがあります。

コール・オプションの実質的な売却に伴い、オプション・プレミアム収入を獲得する一方、権利行使に伴う損失が発生する場合があります。

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。

三菱UFJ リート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型) (愛称:メトロポリス)

追加型投信 / 国内 / 資産複合

ファンドの目的・特色

コール・オプションとは

コール・オプションとは、株式や通貨などを将来の特定の期日に、合意に基づいて定められた価格(権利行使価格)で買う権利のことです。この権利を売却することで売り手は代金(オプション・プレミアム)を得ますが、同時に満期日において権利行使に応じる義務を負います。当該コール・オプションの満期日において権利の買い手が権利を行使することで、売り手にとって損失が発生する可能性があります。このように、取引における最終的な損益は、オプション・プレミアム収入に、権利行使に伴う損失を加味して考える必要があります。ファンドが売却したコール・オプションは時価で評価され、満期日までの当該時価の変動が基準価額に影響します。そのため、コール・オプションの売却時点で、基準価額がオプション・プレミアム収入相当分上昇するものではありません(なお、コール・オプションの売却は円建外国投資信託において行います)。

カバード・コール戦略とは

一般的なカバード・コール戦略(カバー率100%)は、特定の資産(原資産)の買いと、その原資産を一定の価格で買う権利(コール・オプション)の売却とを組み合わせる戦略です。取引を行った後に原資産の価格が上下した場合、原資産をただ保有しているだけ(単純な買い持ち)の場合と比較すると、価格上昇分の利益を放棄する代わりに、権利の売却価格(プレミアム)分の、収益の上乗せが期待できます。<Wプレミアム>では、通貨カバード・コール戦略と不動産株式カバード・コール戦略の2つのカバード・コール戦略を活用し、通貨および不動産株式に対して、それぞれのカバー率を50%程度とします。なお、リート部分についてはカバード・コール戦略は行いません。

■ファンドの仕組み

・運用はファンド・オブ・ファンズ方式により行います。

<投資対象ファンド>

Jリート アンド リアルエステート エクイティ ファンド 米ドル・クラス(<米ドル投資型>が投資します。)

Jリート アンド リアルエステート エクイティ ファンド カバード・コール・クラス(<Wプレミアム>が投資します。)

マネー・マーケット・マザーファンド

・各ファンド間でスイッチングが可能です。販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社にご確認ください。スイッチングの際の購入時手数料は、販売会社が定めるものとします。また、換金するファンドに対して信託財産留保額および税金がかかります。

■分配方針

- ・<米ドル投資型>は年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、<Wプレミアム>は毎月の決算時(10日(休業日の場合は翌営業日))に収益分配を行います。
- ・<米ドル投資型>は、原則として、決算日の基準価額水準(分配前)が当初元本額10,000円(10,000口当たり)を超えている場合には、当該超えている部分について、分配対象額(経費等控除後の配当等収益および売買益(評価益を含みます。))等の全額)の範囲内で、全額分配を行います。(資金動向や市況動向等により変更する場合があります。)
- ・<Wプレミアム>は、原則として、基準価額水準、市況動向等を勘案して分配を行います。
- ・分配対象収益が少額の場合もしくは委託会社の判断により、分配を行わないことがあります。また、分配金額は運用実績に応じて変動します。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。

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 リート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型) (愛称:メトロポリス)

追加型投信 / 国内 / 資産複合

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、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動し、また、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株式や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。
為替変動 リスク	保有円建て資産について、円売り・米ドル買いの為替取引を行うため、米ドルの対円での為替変動の影響を大きく受けます。 為替取引を行う場合で、米ドルの金利が円の金利より低いときには、これらの金利差相当分が為替取引によるコストとなります。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。
<Wプレミアム> 固有のリスク (カバード・コール 戦略について)	ファンドはわが国の不動産株式および不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、円に対する米ドルのコール・オプションおよびわが国の不動産業株価指数のコール・オプションの売却を行うため、円安・米ドル高や対円での米ドルの価格変動率が上昇すること、わが国の不動産業株価指数の値上がりや価格変動率が上昇すること等によるコール・オプションの価格の上昇は、基準価額の下落要因となります。 また、原則として円安・米ドル高による為替差益、不動産株式の値上がり益の獲得は限定されます。
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。
- ・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。
- ・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。
- ・<Wプレミアム>は、オプション取引の満期日をまたいで円に対する米ドルの価格やわが国の不動産業株価指数の価格が大きく変動した際には、その後当初の水準程度に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回る可能性があります。
- ・<Wプレミアム>は、円に対する米ドルの価格やわが国の不動産業株価指数の価格が大きく下落する中でファンドへ大量の資金流入が発生した際には、その後円に対する米ドルの価格やわが国の不動産業株価指数の価格が当初の水準程度に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回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リート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型)
(愛称:メトロポリス)**

追加型投信 / 国内 / 資産複合

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1万円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から信託財産留保額を差引いた価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して7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、ルクセンブルグの銀行、ロンドンの銀行の休業日およびその前営業日 ・12月23日および12月24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	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(投資対象証券の購入・換金の制限等)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。
信託期間	2025年4月10日まで(2015年5月8日設定)
繰上償還	各ファンドの受益権の口数を合計した口数が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。 なお、投資対象とする外国投資信託が償還する場合には繰上償還となります。
決算日	■米ドル投資型 毎年1・4・7・10月の10日(休業日の場合は翌営業日) ■Wプレミアム 毎月10日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	■米ドル投資型 年4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。 ■Wプレミアム 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。

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 リート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型) (愛称:メトロポリス)

追加型投信 / 国内 / 資産複合

手続・手数料等

■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3.3%(税抜 3%)**(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 換金申込受付日の翌営業日の基準価額に**0.3%**をかけた額

お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

当該ファンド 日々の純資産総額に対して、**年率1.2045%(税抜 年率1.095%)**をかけた額

投資対象とする
投資信託証券 ■米ドル投資型: 投資対象ファンドの純資産総額に対して**年率0.585%^(*)**
(マネー・マーケット・マザーファンドは除きます。)

■Wプレミアム: 投資対象ファンドの純資産総額に対して**年率0.665%^(*)**
(マネー・マーケット・マザーファンドは除きます。)

運用管理費用
(信託報酬)

■米ドル投資型: 当該ファンドの純資産総額に対して**年率1.7895%程度(税抜 年率1.68%程度)^(*)**

■Wプレミアム: 当該ファンドの純資産総額に対して**年率1.8695%程度(税抜 年率1.76%程度)^(*)**

実質的な負担 ^(*)この他に、投資対象とする外国投資信託の受託会社に対して、固定報酬として年額10,000米ドルがかかります。

※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。

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いません。

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・投資対象とする投資信託証券における諸費用および税金等・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。

■本資料で使用している指数について

・東証業種別株価指数(不動産業)は、TOPIXの構成銘柄のうち、東証33業種の不動産業に区分される銘柄の値動きを示す株価指数です。東証業種別株価指数(不動産業)に関する知的財産権その他一切の権利は株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」)に帰属します。JPXの知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウはJPXが所有しています。なお、当ファンドは、JPXにより提供、保証又は販売されるものではなく、JPXは、当ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

・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。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。

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いませんので、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リート不動産株ファンド<ミドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型)

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
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	○		○	
株式会社三菱UFJ銀行(委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5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	○	○	○	○