

投資信託説明書 (交付目論見書)

使用開始日 2018.10.6



世界のリートファンド・3地域分散タイプ (毎月決算型)

追加型投信／海外／不動産投信

※ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

商品分類			属性区分				
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	為替 ヘッジ
追加型	海外	不動産投信	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年12回 (毎月)	北米、欧州、 アジア、オセアニア	ファミリー ファンド	なし

※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しています。

※商品分類および属性区分の内容については、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<http://www.toushin.or.jp/>)でご覧いただけます。

- 本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。
- ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできます。
- 本書には、約款の主な内容が含まれていますが、約款の全文は請求目論見書に掲載されています。
- ファンドの商品内容に関して重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき事前に受益者の意向を確認します。
- ファンドの財産は、信託法に基づき受託会社において分別管理されています。
- 請求目論見書は、販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。(請求目論見書をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようお願いいたします。)

この目論見書により行う「世界のリートファンド・3地域分散タイプ(毎月決算型)」の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を2018年10月5日に関東財務局長に提出しており、2018年10月6日に効力が生じております。

委託会社:三菱UFJ国際投信株式会社

ファンドの運用の指図等を行います。

金融商品取引業者:関東財務局長(金商)第404号

設立年月日:1985年8月1日

資本金:20億円

運用投資信託財産の合計純資産総額

13兆8,600億円
(2018年7月31日現在)

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:三菱UFJ信託銀行株式会社

ファンドの財産の保管・管理等を行います。

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

日本を除く世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、配当等収益の確保および値上がり益の獲得をめざします。

ファンドの特色

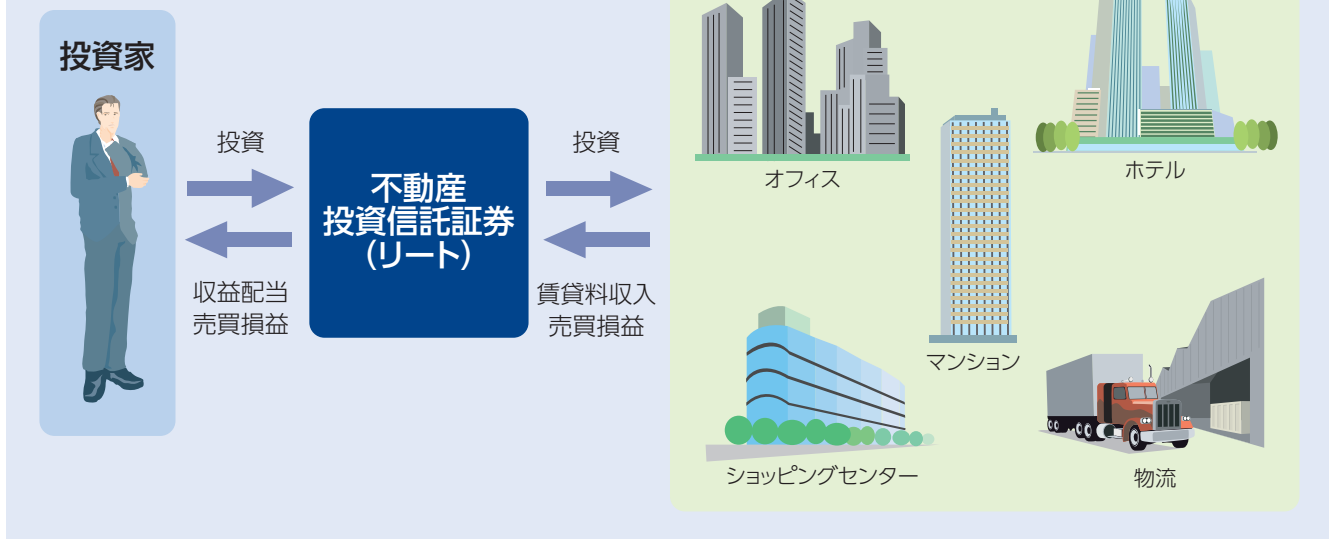
投資対象

日本を除く世界各国の不動産投資信託証券(リート)が実質的な主要投資対象です。

不動産投資信託証券(リート)とは

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。

不動産投資信託証券(リート)のしくみ



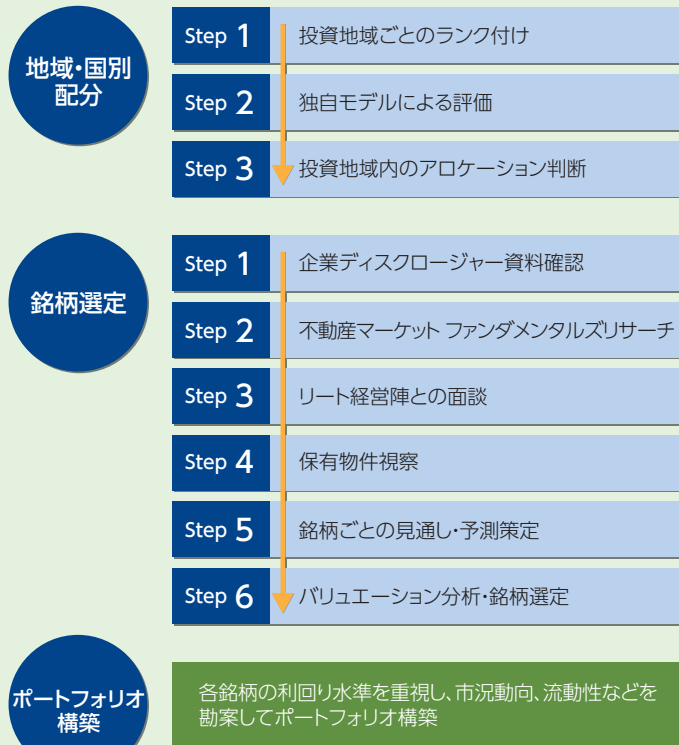
運用方法 運用プロセス

北米、欧州、アジア・オセアニア(日本を除く)の3地域の不動産投資信託証券(リート)に分散投資します。各地域への投資比率は約3分の1程度とします。

- 北米、欧州、アジア・オセアニア(日本を除く)の3地域の不動産投資信託証券(リート)に約3分の1ずつ概ね均等に投資することにより、特定の地域に偏ることなく、地域分散ならびに通貨分散を意識した運用を行います。
- ◆ 各不動産投資信託証券(リート)の地域区分については、原則として各銘柄の上場市場をベースに計測します。
- ! 各地域への配分は、原則として3分の1から±5%程度の範囲内とします。ただし、市場環境等によっては一時的にカイ離する場合があります。

運用プロセス

不動産投資信託証券への投資にあたっては、マクロ経済と不動産ファンダメンタルズの分析を行い、各銘柄の利回り水準を重視したうえで、市況動向、流動性等を勘案しながら、収益性・成長性などの調査や相対的な割安度の分析などにより投資銘柄を選別します。



■ バリュエーション分析とは、地域・国・セクター内における同業種銘柄に対する相対的な企業価値を分析することをいいます。

❗ 上記は銘柄選定の視点を示したものであり、実際にファンドで投資する銘柄が常に上記の条件を満たすわけではありません。また、こうした企業が必ず利益成長を達成し、価格が上昇するわけではなく、環境によっては業績が悪化し、価格が下落することがある点にご留意ください。

👉 「運用担当者に係る事項」については、委託会社のホームページ(<https://www.am.mufg.jp/corp/operation/fm.html>)でご覧いただけます。

運用の委託先

シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー (CBREクラリオン・セキュリティーズ) に不動産投資信託証券の運用の指図に関する権限を委託します。

- 上場不動産証券に特化した運用会社であるCBREクラリオン・セキュリティーズが運用を行います。
- CBREクラリオン・セキュリティーズは、世界的な不動産サービス会社である米国シービーアールイー・グループ (CBREグループ) の不動産証券専門の運用会社です。同社は、CBREグループの世界各国に展開したネットワークから不動産／マーケット情報・リサーチ情報を最大限活用することができます。

❗ 運用の指図に関する権限の委託を受ける者、委託の内容、委託の有無等については、変更する場合があります。

為替対応方針

原則として、為替ヘッジを行いません。

- 為替ヘッジを行わないため、為替相場の変動による影響を受けます。

分配方針

毎月の決算時に分配を行います。

- 毎月の決算時(9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、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。また、分配金額は運用実績に応じて変動します。

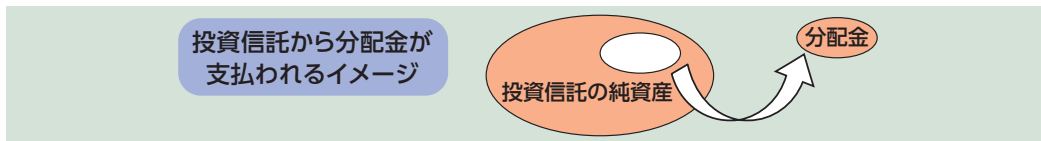
分配のイメージ図



! 上記はイメージ図であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆・保証するものではありません。

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。



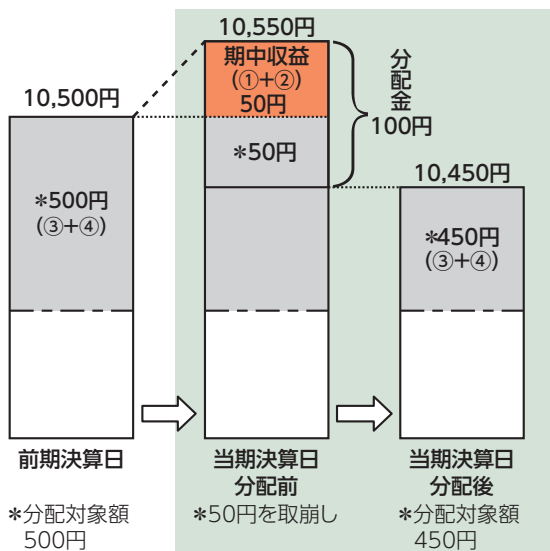
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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。

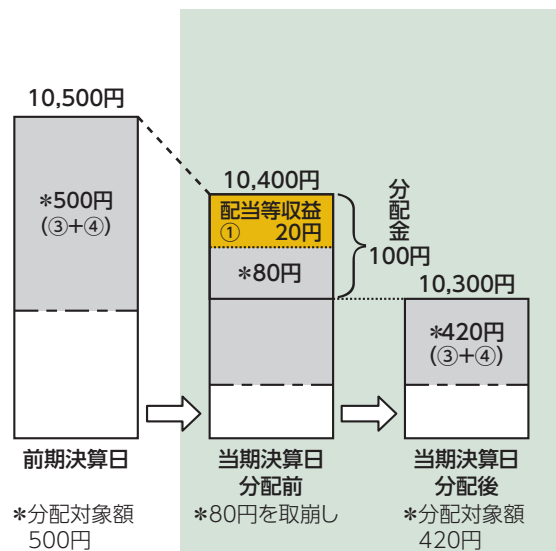
分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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。

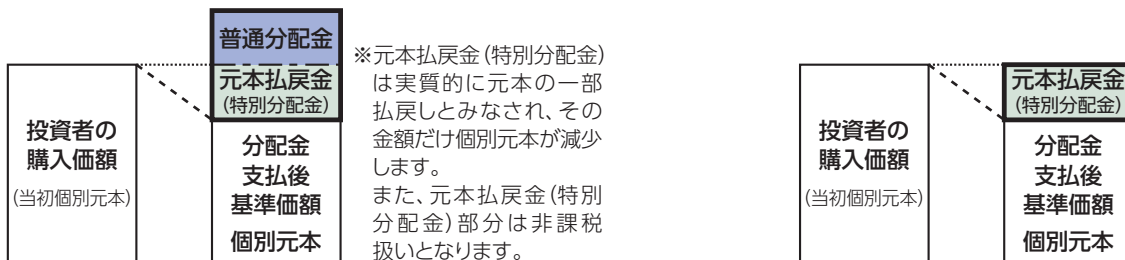
分配準備積立金: 当期の①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益のうち、当期分配金として支払わなかった残りの金額をいいます。信託財産に留保され、次期以降の分配金の支払いに充当できる分配対象額となります。

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

分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合

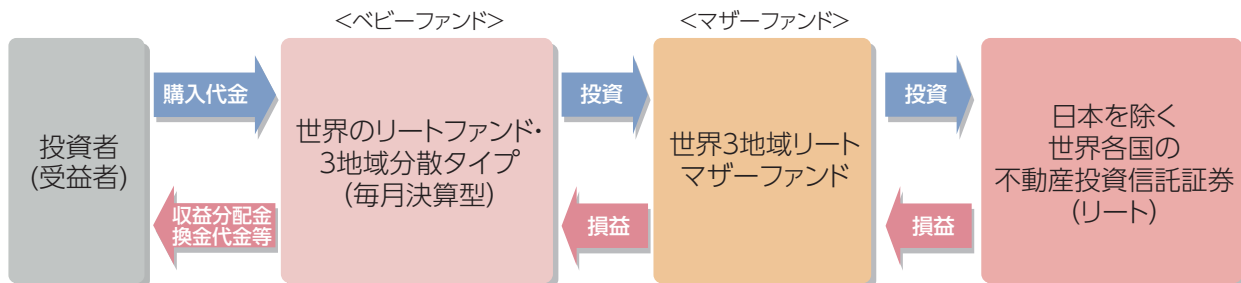


普通分配金: 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。
 元本払戻金(特別分配金): 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注) 普通分配金に対する課税については、後掲「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

■ファンドの仕組み

運用は主に世界3地域リートマザーファンドへの投資を通じて、日本を除く世界各国の不動産投資信託証券(リート)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。



■主な投資制限

株式	株式への直接投資は行いません。
投資信託証券の一銘柄制限	同一銘柄の投資信託証券への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の10%以下とします。
外貨建資産	外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。

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。

為替変動 リスク

組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いませんので、為替変動の影響を大きく受けます。

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、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。

■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。

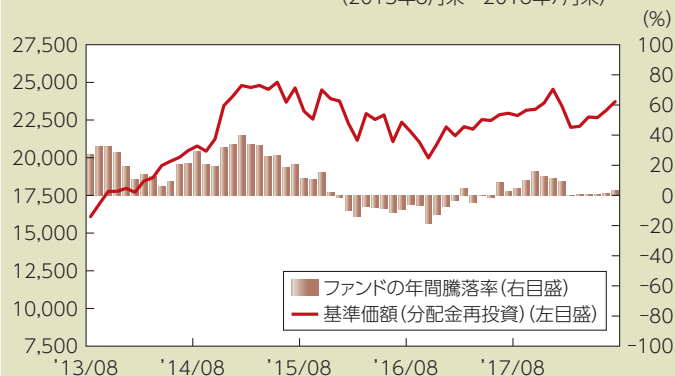
なお、運用委託先で投資リスクに対する管理体制を構築していますが、委託会社においても運用委託先の投資リスクに対する管理体制や管理状況等をモニタリングしています。

■代表的な資産クラスとの騰落率の比較等

下記のグラフは、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。

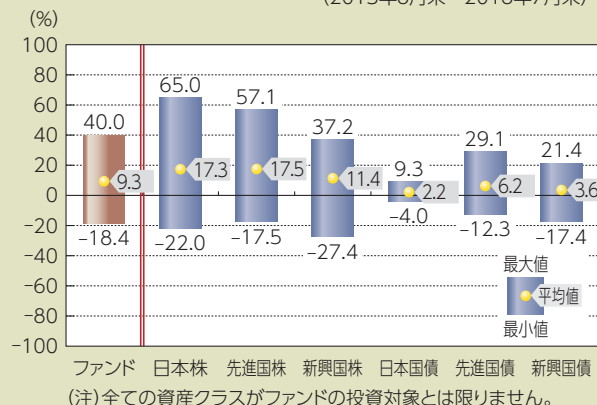
● ファンドの年間騰落率および基準価額(分配金再投資)の推移

(2013年8月末～2018年7月末)



● ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較

(2013年8月末～2018年7月末)



- 基準価額(分配金再投資)は分配金(税引前)を分配時に再投資したものと計算しており、実際の基準価額とは異なる場合があります。
- 年間騰落率とは、各月末における直近1年間の騰落率をいいます。
- ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が記載されており、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

上記は、過去の実績であり、将来の投資成果を保証するものではありません。

代表的な資産クラスの指数について

資産クラス	指数名	注記等
日本株	TOPIX(配当込み)	TOPIX(配当込み)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(TOPIX)に、現金配当による権利落ちの修正を加えた株価指数です。TOPIX(配当込み)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。東京証券取引所は、TOPIX(配当込み)の算出もしくは公表の方法の変更、TOPIX(配当込み)の算出もしくは公表の停止またはTOPIX(配当込み)の商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。
先進国株	MSCIコクサイ・インデックス(配当込み)	MSCIコクサイ・インデックス(配当込み)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。また、MSCIコクサイ・インデックスに対する著作権及びその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。
新興国株	MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み)	MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み)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。また、MSCIエマージング・マーケット・インデックスに対する著作権及びその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。
日本国債	NOMURA-BPI(国債)	NOMURA-BPIとは、野村証券株式会社が発表しているわが国の代表的な債券パフォーマンスインデックスで、NOMURA-BPI(国債)はそのサブインデックスです。わが国の国債で構成されており、ポートフォリオの投資収益率・利回り・クーポン・デュレーション等の各指標が日々公表されます。NOMURA-BPI(国債)は野村証券株式会社の知的財産であり、運用成果等に関し、野村証券株式会社は一切関係ありません。
先進国債	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。FTSE Fixed Income LLCは、本ファンドのスポンサーではなく、本ファンドの推奨、販売あるいは販売促進を行っておりません。このインデックスのデータは、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	JPモルガンGBI-EMグローバル・ダイバーシファイド	JPモルガンGBI-EM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指数で、現地通貨建てのエマージング債市場の代表的なインデックスです。現地通貨建てのエマージング債のうち、投資規制の有無や、発行規模等を考慮して選ばれた銘柄により構成されています。当指数の著作権はJ.P.モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。

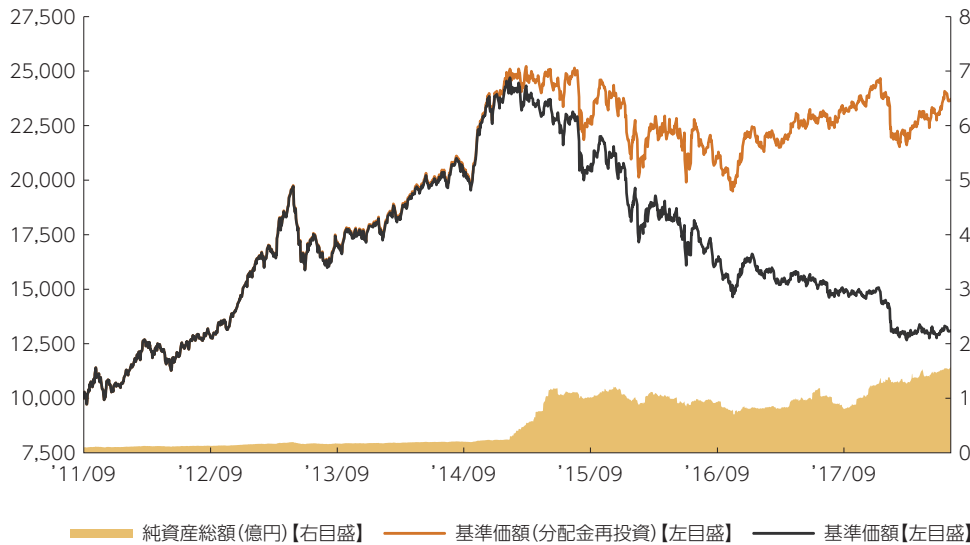
(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。



運用実績

2018年7月31日現在

■基準価額・純資産の推移 2011年9月26日(設定日)～2018年7月31日



- 基準価額、基準価額(分配金再投資)は10,000を起点として表示
- 基準価額、基準価額(分配金再投資)は運用報酬(信託報酬)控除後です。

■基準価額・純資産

基準価額	13,122円
純資産総額	1.5億円

■分配の推移

2018年7月	190円
2018年6月	190円
2018年5月	190円
2018年4月	190円
2018年3月	190円
2018年2月	190円
直近1年間累計	2,580円
設定来累計	10,125円

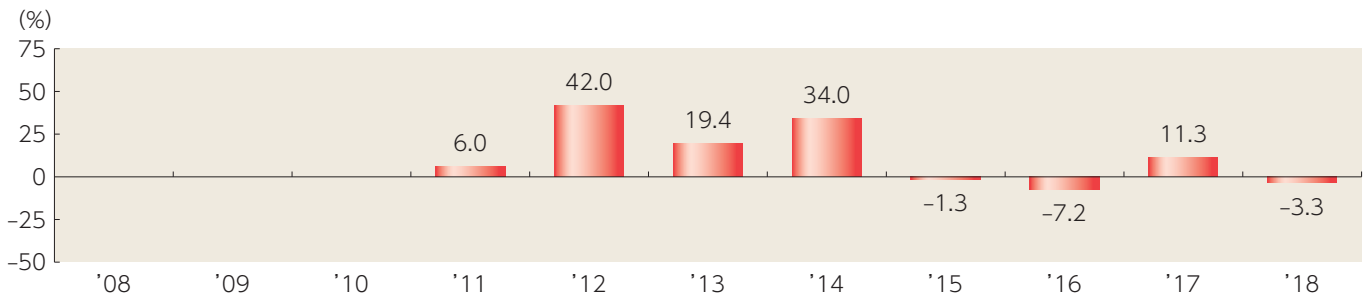
•分配金は1万口当たり、税引前

■主要な資産の状況

資産別構成	比率	通貨別構成	比率	組入上位銘柄	国・地域	比率
外国リート	95.5%	アメリカドル	34.2%	1 LINK REIT	香港	6.3%
		オーストラリアドル	15.7%	2 WAREHOUSES DE PAUW SCA	ベルギー	5.1%
		イギリスポンド	15.4%	3 SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ	3.5%
		ユーロ	14.5%	4 ASCENDAS REAL ESTATE INV TRT	シンガポール	3.4%
		シンガポールドル	10.7%	5 SEGRO PLC	イギリス	3.4%
		香港ドル	6.3%	6 EQUITY RESIDENTIAL	アメリカ	3.3%
		カナダドル	2.9%	7 UNITE GROUP PLC	イギリス	3.1%
		円	0.3%	8 MIRVAC GROUP	オーストラリア	2.9%
コールローン他 (負債控除後)	4.5%			9 MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	シンガポール	2.9%
合計	100.0%	合計	100.0%	10 ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	アメリカ	2.8%

- 各比率はファンドの純資産総額に対する投資比率(小数点第二位四捨五入)
- コールローン他には未収・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。

■年間収益率の推移



- 収益率は基準価額(分配金再投資)で計算
- 2011年は設定日から年末までの、2018年は年初から7月31日までの収益率を表示
- ファンドにベンチマークはありません。

上記は、過去の実績であり、将来の投資成果を保証するものではありません。
運用状況等は、委託会社のホームページ等で開示している場合があります。



手続・手数料等

■お申込みメモ

 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。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。
	購入代金	販売会社が指定する期日までにお支払いください。
 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5営業日目から販売会社においてお支払いします。
 申込について	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。 ・ニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行、ロンドン証券取引所、ロンドンの銀行、オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行の休業日
	申込締切時間	原則として、午後3時までに販売会社受付けたものを当日の申込分とします。
	購入の申込期間	2018年10月6日から2019年10月8日まで ※申込期間は、上記期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新される予定です。
	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、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。
 その他	信託期間	2021年7月9日まで(2011年9月26日設定)
	繰上償還	以下の場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。 ・受益権の口数が10億口を下回るようになった場合 ・ファンドを償還させることが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
	決算日	毎月9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。
	信託金の限度額	5,000億円
	公告	原則として、電子公告の方法により行い、ホームページ(https://www.am.mufg.jp/)に掲載します。
	運用報告書	6ヵ月毎(1・7月の決算後)および償還後に交付運用報告書が作成され、販売会社を通じて知っている受益者に交付されます。
課税関係	課税上は、株式投資信託として取扱われます。 公募株式投資信託は税法上、「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。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。	



手続・手数料等

■ファンドの費用・税金



ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	支払先	購入時手数料	対価として提供する役務の内容
	販売会社	購入価額に対して、 上限2.7% (税抜 2.5%) (販売会社が定めます)	ファンドおよび投資環境の説明・情報提供、購入に関する事務手続等

(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。
---------	--------

投資者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1.5984% (税抜 年率1.48%) をかけた額			
	$1\text{万口当たりの信託報酬} = \text{保有期間中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times (\text{保有日数} / 365)$			
	※上記の計算方法は簡便法であるため、算出された値は概算値になります。			
	各支払先への配分(税抜)は、次の通りです。			
	各販売会社における取扱純資産総額に応じて	委託会社	販売会社	受託会社
	100億円以下の部分	0.85%	0.55%	0.08%
	100億円超300億円以下の部分	0.8%	0.6%	0.08%
	300億円超500億円以下の部分	0.75%	0.65%	0.08%
	500億円超の部分	0.7%	0.7%	0.08%
	※上記各支払先への配分には、別途消費税等相当額がかかります。			
	<各支払先が運用管理費用(信託報酬)の対価として提供する役務の内容>			
	支払先	対価として提供する役務の内容		
	委託会社	ファンドの運用・調査、受託会社への運用指図、基準価額の算出、目論見書等の作成等		
	販売会社	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等		
	受託会社	ファンドの財産の保管および管理、委託会社からの運用指図の実行等		
	●運用指図権限の委託先への報酬			
	委託会社が受ける報酬から、原則として毎年1・7月の決算時から15営業日以内および償還時に支払われ、その報酬額は、計算期間を通じて毎日、マザーファンドの純資産総額に応じて、次に定める率を、マザーファンドの純資産総額にかけた額とします。			
	マザーファンドの純資産総額に応じて	年率		
	300億円以下の部分	0.45%		
	300億円超の部分	0.4%		
	※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	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、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。



税金

税金は以下の表に記載の時期に適用されます。この表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税および地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時および償還時	所得税および地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

※上記は2018年7月末現在のものです。

※「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)」をご利用の場合

毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。くわしくは、販売会社にお問合わせください。

※法人の場合は上記とは異なります。

※税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等に確認されることをお勧めします。



目論見書を読み解くガイド

<https://www.am.mufg.jp/service/faqpoint/index.html>