

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド (毎月決算型)

愛称：グッド・ロケーション

追加型投信／海外／不動産投信

信託期間を従来の2020年7月10日から2025年7月10日へ延長しました。

作成対象期間：2019年1月11日～2019年7月10日

第43期決算日：2019年2月12日 第46期決算日：2019年5月10日

第44期決算日：2019年3月11日 第47期決算日：2019年6月10日

第45期決算日：2019年4月10日 第48期決算日：2019年7月10日

受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。
当ファンドは、アジア・パシフィックREITマザーファンド受益証券への投資を通じて、アジアおよびパシフィック諸国・地域（日本を除く）の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とする運用を行い、アジアおよびパシフィック諸国・地域（日本を除く）のリートを高位に組み入れ、値上がり益の獲得および配当収益の確保を目指して運用することを目的としております。ここに運用状況をご報告申し上げます。当ファンドが受益者のみなさまの資産形成に資するよう、運用に努めてまいりますので、よろしくお願い申し上げます。

第48期末（2019年7月10日）

基準価額 11,040円

純資産総額 4,707百万円

第43期～第48期

騰落率 +17.1%

分配金合計(*) 530円

(注) 騰落率は分配金再投資基準価額の騰落率で表示しています。

(*) 当期間の合計分配金額です。

当ファンドは、投資信託約款において運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、以下の方法でご覧いただけます。運用報告書（全体版）は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

閲覧・ダウンロード方法



<https://www.am.mufig.jp/>

[ファンド検索] に
ファンド名を入力

各ファンドの詳細ページで
閲覧およびダウンロード

MUFG 三菱UFJ国際投信

東京都千代田区有楽町一丁目12番1号
ホームページ <https://www.am.mufig.jp/>

■当運用報告書に関するお問い合わせ先

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、土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く)

お客さまのお取引内容につきましては、お取扱いの販売会社にお尋ねください。

運用経過

第43期～第48期：2019年1月11日～2019年7月10日

▶ 当作成期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第 43 期 首	9,912円
第 48 期 末	11,040円
既払分配金	530円
騰 落 率	17.1%
	(分配金再投資ベース)

※分配金再投資基準価額は、分配金が支払われた場合、収益分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンドの運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

※実際のファンドにおいては、分配金を再投資するかどうかについては、受益者のみなさまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、各個人の受益者のみなさまの損益の状況を示すものではない点にご留意ください。

基準価額の動き

基準価額は当作成期首に比べ17.1%（分配金再投資ベース）の上昇となりました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

世界的な低金利環境の持続期待などを背景に、アジア・パシフィック・リート市況が上昇したことなどが基準価額の上昇要因となりました。

個別銘柄では、事業環境が良好なオーストラリアで物流不動産を手掛ける「GOODMAN GROUP」（オーストラリア）や、アジア・パシフィック・リートで時価総額最大級の銘柄である「LINK REIT」（香港）などが上昇しました。

下落要因

豪州連邦準備銀行（RBA）の利下げ観測などを背景に、オーストラリアドルが対円で下落したことなどが基準価額の下落要因となりました。

2019年1月11日～2019年7月10日

1万口当たりの費用明細

項目	第43期～第48期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	94	0.881	(a) 信託報酬 = 作成期中の平均基準価額 × 信託報酬率 × (作成期中の日数 ÷ 年間日数)
(投 信 会 社)	(46)	(0.427)	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の対価
(販 売 会 社)	(46)	(0.427)	交付運用報告書等各种書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
(受 託 会 社)	(3)	(0.027)	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の対価
(b) 売買委託手数料	14	0.135	(b) 売買委託手数料 = 作成期中の売買委託手数料 ÷ 作成期中の平均受益権口数 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
(株 式)	(1)	(0.012)	
(投 資 信 託 証 券)	(13)	(0.124)	
(c) 有価証券取引税	3	0.025	(c) 有価証券取引税 = 作成期中の有価証券取引税 ÷ 作成期中の平均受益権口数 有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株 式)	(0)	(0.002)	
(投 資 信 託 証 券)	(2)	(0.023)	
(d) その他費用	15	0.144	(d) その他費用 = 作成期中のその他費用 ÷ 作成期中の平均受益権口数
(保 管 費 用)	(15)	(0.141)	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
(監 査 費 用)	(0)	(0.002)	ファンドの決算時等に監査法人から監査を受けるための費用
(そ の 他)	(0)	(0.000)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合 計	126	1.185	

作成期中の平均基準価額は、10,653円です。

(注) 作成期間の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

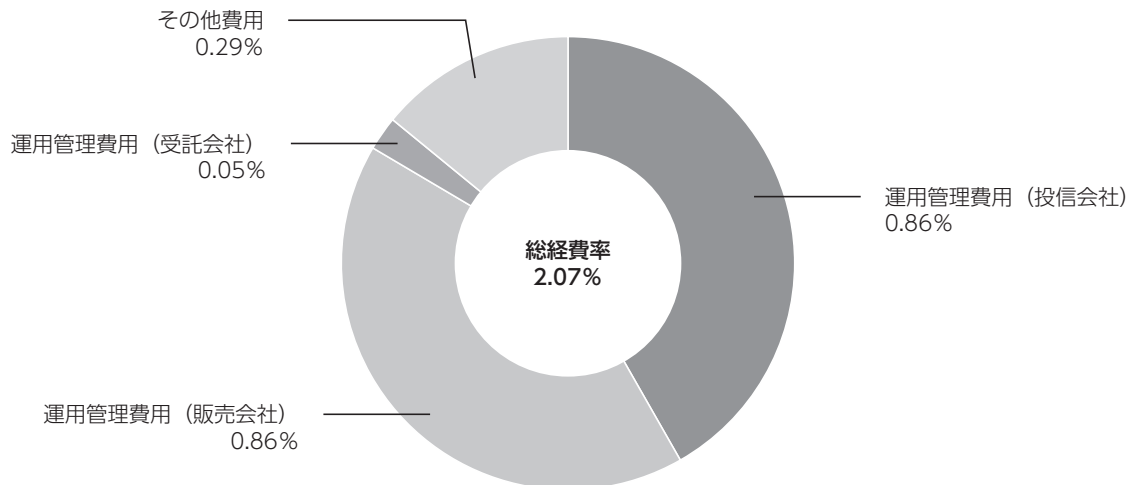
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含まず。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を作成期間の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

（参考情報）

■ 総経費率

当作成対象期間の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を作成期中の平均受益権口数に作成期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は2.07%**です。



(注) 費用は、1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 前記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

2014年7月10日～2019年7月10日

最近5年間の基準価額等の推移について



※分配金再投資基準価額は、設定時の値を基準価額と同一となるように指数化しています。

最近5年間の年間騰落率

			2016/7/11 期初	2017/7/10 決算日	2018/7/10 決算日	2019/7/10 決算日
基準価額 (円)	-	-	9,068	9,747	10,213	11,040
期間分配金合計 (税込み) (円)	-	-	-	240	270	690
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	-	-	-	10.3	7.6	15.5
純資産総額 (百万円)	-	-	10,987	6,499	6,079	4,707

※ファンド年間騰落率は、収益分配金（税込み）を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

※騰落率および期間分配金合計については、年間の値を表示しており、期間が1年に達していない場合には表示していません。

当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。

第43期～第48期：2019年1月11日～2019年7月10日

投資環境について

▶ リート市況

アジア・パシフィック・リート市況は低金利環境の持続期待などから上昇しました。

オーストラリアは、RBAによる利下げ期待・実施などを背景に同国の長期金利が低下し、同国の実物不動産市場が堅調に推移するとの見方が高まったことなどから上昇しました。香港は、大手店舗用リートが発表した決算内容が好感され上昇したほか、シンガポール市場は相対的に高い配当利回りが好感され上昇基調となりました。

▶ 為替市況

アジア・パシフィックの通貨は対円でまちな動きとなりました。

オーストラリアドルは、RBAの利下げ期待から同国の長期金利が低下したことなどを背景に対円で下落しました。シンガポールドルや香港ドルは、当作成期首から2019年4月中旬にかけては、米中貿易摩擦などを背景にリスク回避的な動きが後退し対円で上昇したものの、4月下旬から5月にかけては、円高が進行したことなどから対円で下落しました。その後は、世界的に金融緩和策が持続するとの見方の中で、シンガポールドルや香港ドルは対円でまちな動きとなりました。

当該投資信託のポートフォリオについて

▶ アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド（毎月決算型）

アジア・パシフィックREITマザーファンド受益証券への投資を通じて、アジアおよびパシフィック諸国・地域（日本を除く）のリートを高位に組み入れる運用を行いました。

▶ アジア・パシフィックREITマザーファンド

アジアおよびパシフィック諸国・地域（日本を除く）のリートを高位に組み入れつつ、実物不動産市場が堅調であるオーストラリアの銘柄に重点を置いた運用を行いました。

投資行動としては、「CAPITALAND LTD」（不動産関連株式/シンガポール）などの

新規買い付けを実施した一方、当作成期中の価格上昇などからバリュエーションの面で投資妙味が後退し、「DEXUS」（オフィス/オーストラリア）などの一部売却を実施しました。

当該投資信託のベンチマークとの差異について

当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。従って、ベンチマークおよび参考指数との対比は表記できません。

分配金について

収益分配金につきましては、基準価額水準、市況動向、分配対象額の水準等を勘案し、次表の通りとさせていただきます。収益分配に充てなかった利益（留保益）につきましては、信託財産中に留保し、運用の基本方針に基づいて運用します。

分配原資の内訳

（単位：円、1万口当たり、税込み）

項 目	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
	2019年1月11日～ 2019年2月12日	2019年2月13日～ 2019年3月11日	2019年3月12日～ 2019年4月10日	2019年4月11日～ 2019年5月10日	2019年5月11日～ 2019年6月10日	2019年6月11日～ 2019年7月10日
当期分配金 （対基準価額比率）	220 (2.059%)	20 (0.188%)	20 (0.184%)	230 (2.181%)	20 (0.188%)	20 (0.181%)
当期の収益	31	20	20	20	13	20
当期の収益以外	188	—	—	209	6	—
翌期繰越分配対象額	753	924	1,155	948	944	1,307

（注）対基準価額比率は当期分配金（税込み）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

（注）当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

今後の運用方針（作成対象期間末での見解です。）

▶ アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド（毎月決算型）

運用の基本方針に基づき、マザーファンドへの投資を通じて、アジアおよびパシフィック諸国・地域（日本を除く）のリートを高位に組み入れ、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざす運用を行います。

▶ アジア・パシフィックREITマザーファンド

オーストラリアの実物不動産市場のファンダメンタルズは、企業の景況感が良好であることなどからシドニーなどの優良な不動産を中心に賃料の着実な成長が見られ、工業用不動産やオフィス用不動産に対するテナントからの需要は安定的であり、こうした良好な事業環境などを背景にリーートの業績は堅調です。また、足下では同国の住宅市場に対する回復期待が高まっており、同用途で不動産を手掛けるリート銘柄の業績回復期待が高まっています。シンガポールは、低金利環境の中で相対的に配当利回りが高く、また物件の稼働率が安定的であるため、優良資産を保有する銘柄などを中心に業績が底堅いとみています。また、需給バランスの改善などを背景に優良オフィス不動産の賃料が回復していることも注目です。

香港については、アジア経済や域内消費が緩やかに回復するにつれて店舗用不動産を所有・開発する大型銘柄の業績が改善されると見ているほか、中国本土企業を中心に香港の不動産を物色する動きや賃貸需要が良好であることなどが下支えするとみています。タイについては、外部環境の回復期待や相対的に高い配当利回りなどがリート市況のサポート要因になると期待されるほか、ニュージーランドは、同国の物流不動産を保有する銘柄に注目しています。

引き続き、オーストラリアやシンガポールの銘柄に着目し、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざした運用をする方針です。

お知らせ

▶ 約款変更

- ・信託期間を従来の2020年7月10日から2025年7月10日へ延長し、信託約款に所要の変更を行いました。(2019年4月10日)

▶ その他

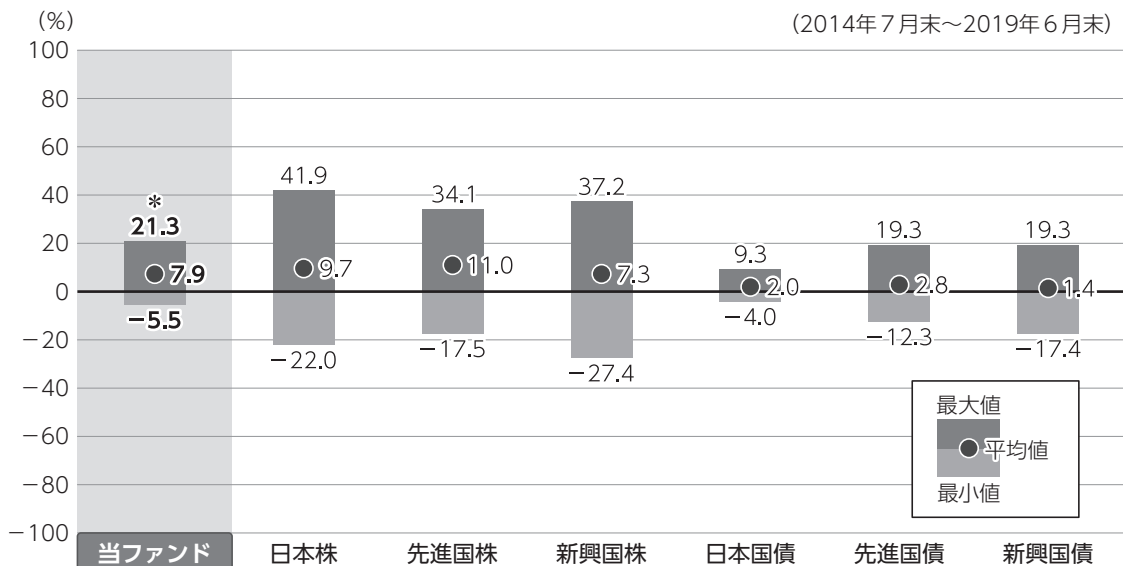
- ・2014年1月1日から、2037年12月31日までの間、普通分配金並びに解約時又は償還時の差益に対し、所得税15%に2.1%の率を乗じた復興特別所得税が付加され、20.315%（所得税15%、復興特別所得税0.315%、地方税5%（法人受益者は15.315%の源泉徴収が行われます。))の税率が適用されます。

*本書が、受益者のみなさまのお手元に届くのは作成対象期間末から2ヵ月以上が経過していることにご留意ください。
なお、最近の運用状況や約款変更の内容等は当社ホームページ（<https://www.am.mufg.jp/>）にて開示を行っている場合があります。

当該投資信託の概要

商品分類	追加型投信／海外／不動産投信
信託期間	2025年7月10日〔当初、2020年7月10日〕まで（2015年7月31日設定）
運用方針	アジア・パシフィックREITマザーファンド受益証券への投資を通じて、主としてアジアおよびパシフィック諸国・地域（日本を除く）の不動産投資信託証券に実質的な投資を行います。一部、不動産関連株式に実質的な投資を行う場合があります。マザーファンド受益証券の組入比率は高位を維持することを基本とします。実質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。マザーファンドにおける不動産投資信託証券等の運用にあたっては、フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドから投資助言を受け、三菱UFJ国際投信が運用します。
主要投資対象	<p>■当ファンド アジア・パシフィックREITマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。</p> <p>■アジア・パシフィックREITマザーファンド アジアおよびパシフィック諸国・地域（日本を除く）の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。</p>
運用方法	アジアおよびパシフィック諸国・地域（日本を除く）の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。
分配方針	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。）等の全額を分配対象額とし、分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して委託会社が決定しますが、原則として配当等収益等を中心に安定した分配をめざします。ただし、毎年2月・5月・8月・11月の計算期末には、安定分配相当額のほか、分配対象額の範囲内で委託会社が決定する額を付加して分配する場合があります。なお、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。第3計算期末までの間は、収益の分配は行いません。

ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



●上記は、2014年7月から2019年6月の5年間に於ける1年騰落率の平均・最大・最小を、ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて定量的に比較できるように作成したものです。

*ファンドについては2016年7月～2019年6月の同様の騰落率を表示したものです。

各資産クラスの指数

日本株	東証株価指数（TOPIX）（配当込み）
先進国株	MSCI コクサイ・インデックス（配当込み）
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）
日本国債	NOMURA-BPI（国債）
先進国債	FTSE世界国債インデックス（除く日本）
新興国債	JPMorgan Global Diversified

※詳細は最終ページの「指数に関して」をご参照ください。

（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。

●全ての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。

●ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

●騰落率は直近前月末から60ヵ月遡った算出結果であり、ファンドの決算日に対応した数値とは異なります。

当該投資信託のデータ

2019年7月10日現在

▶ 当該投資信託の組入資産の内容

組入ファンド

(組入銘柄数：1銘柄)

ファンド名	第48期末 2019年7月10日
アジア・パシフィックREITマザーファンド	99.5%

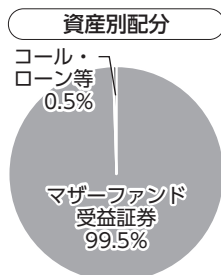
※比率は当ファンドの純資産総額に対するマザーファンドの評価額の割合です。

純資産等

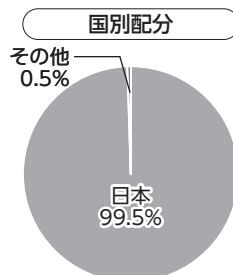
項目	第43期末 2019年2月12日	第44期末 2019年3月11日	第45期末 2019年4月10日	第46期末 2019年5月10日	第47期末 2019年6月10日	第48期末 2019年7月10日
純資産総額 (円)	6,492,136,112	5,644,773,724	4,721,031,508	4,256,762,037	4,317,658,731	4,707,342,177
受益権口数 (口)	6,202,747,142	5,305,827,683	4,342,612,154	4,125,453,516	4,058,593,815	4,263,921,348
1万口当たり基準価額 (円)	10,467	10,639	10,871	10,318	10,638	11,040

※当作成期間中（第43期～第48期）において追加設定元本は886,220,275円
同解約元本は3,523,723,720円です。

種別構成等



※比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。構成比率が5%未満の項目は「その他」に分類しています。



※国別配分の「その他」には、コール・ローン等のように、複数の金融機関等（国内外）を相手先とし他のファンドの余裕資金等と合わせて運用しているものを含みます。

※【国別配分】、【通貨別配分】は、組入ファンドの発行国、発行通貨を表示しています。



291074

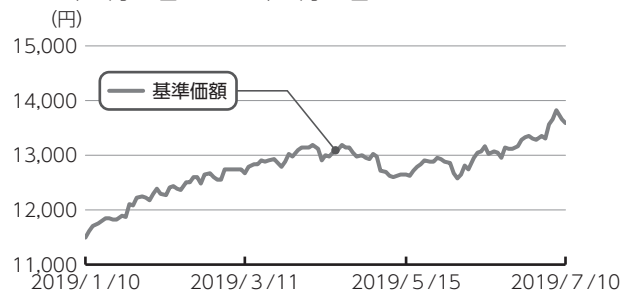
2019年7月10日現在

組入上位ファンドの概要

▶ アジア・パシフィックREITマザーファンド

基準価額の推移

2019年1月10日～2019年7月10日



1万口当たりの費用明細

2019年1月11日～2019年7月10日

項目	当期	
	金額(円)	比率(%)
(a)売買委託手数料	17	0.136
(株 式)	(1)	(0.012)
(投資信託証券)	(16)	(0.124)
(b)有価証券取引税	3	0.025
(株 式)	(0)	(0.002)
(投資信託証券)	(3)	(0.023)
(c)その他費用	18	0.142
(保管費用)	(18)	(0.142)
(その他)	(0)	(0.000)
合計	38	0.303

期中の平均基準価額は、12,770円です。

※項目の概要については、前記「1万口当たりの費用明細」をご参照ください。

組入上位10銘柄

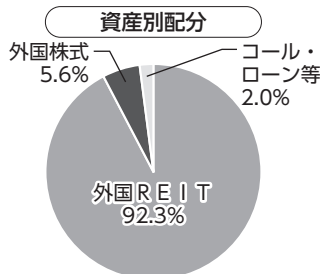
(組入銘柄数：51銘柄)

	銘柄	種類	国	業種／種別	比率(%)
1	GOODMAN GROUP	REIT	オーストラリア	不動産	8.0
2	GPT GROUP	REIT	オーストラリア	不動産	7.8
3	LINK REIT	REIT	香港	不動産	7.6
4	SCENTRE GROUP	REIT	オーストラリア	不動産	6.9
5	DEXUS	REIT	オーストラリア	不動産	5.4
6	STOCKLAND	REIT	オーストラリア	不動産	5.2
7	FORTUNE REIT	REIT	シンガポール	不動産	2.8
8	GOODMAN PROPERTY TRUST	REIT	ニュージーランド	不動産	2.7
9	KIWI PROPERTY GROUP LTD	REIT	ニュージーランド	不動産	2.5
10	ASCENDAS REAL ESTATE INV TRT	REIT	シンガポール	不動産	2.4

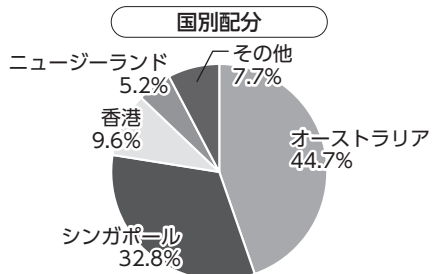
※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。

※なお、全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書（全体版）をご覧ください。

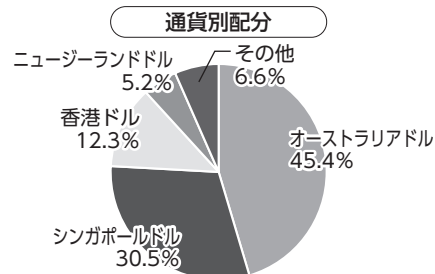
種別構成等



※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。
構成比率が5%未満の項目は「その他」に分類しています。



※国別配分の「その他」には、コール・ローン等のように、複数の金融機関等（国内外）を相手先とし他のファンドの余裕資金等と合わせて運用しているものを含みます。



指数に関して

▶ 「ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較」に用いた指数について

●東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

東証株価指数（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で、わが国の株式市場全体の値動きを表す株価指数です。TOPIX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の算出もしくは公表の方法の変更、TOPIXの算出もしくは公表の停止またはTOPIX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。

●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。

●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。

●NOMURA-BPI（国債）

NOMURA-BPI（国債）とは、野村證券株式会社が発表しているわが国の代表的な国債パフォーマンスインデックスで、NOMURA-BPI（総合）のサブインデックスです。当該指数の知的財産権およびその他一切の権利は同社に帰属します。なお、同社は、当該指数の正確性、完全性、信頼性、有用性、市場性、商品性および適合性を保証するものではなく、当該指数を用いて運用されるファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

●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。

●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て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。