

# 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

作成対象期間：2021年7月13日～2022年1月11日

第73期決算日：2021年8月10日 第76期決算日：2021年11月10日

第74期決算日：2021年9月10日 第77期決算日：2021年12月10日

第75期決算日：2021年10月11日 第78期決算日：2022年1月11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78期末 (2022年1月11日)	
基準価額	10,040円
純資産総額	5,449百万円
第73期～第78期	
騰落率	+3.7%
分配金合計 <sup>(*)</sup>	170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73期～第78期：2021年7月13日～2022年1月11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73期首	9,848円
第78期末	10,040円
既払分配金	170円
騰落率	3.7%
	(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3.7%（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

米金融当局による金融緩和の早期縮小観測が後退したことや、オーストラリアの大手工業用リートが堅調な業績ガイダンスを発表したことなどを好感し、オーストラリアの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。

シンガポールドルや香港ドルなどが対円で上昇したことが基準価額の上昇要因となりました。

個別銘柄では、オーストラリアで時価総額最大級のリートである「GOODMAN GROUP」（オーストラリア）などが上昇しました。

### 下落要因

新型コロナウイルスの新たな変異株の感染拡大に対する懸念や、中国の大手不動産企業の債務問題に対する懸念などが嫌気され、シンガポールや香港のリート市況が下落したことなどが基準価額の下落要因となりました。

個別銘柄では、オフィスや店舗用不動産などを手掛ける「MAPLETREE COMMERCIAL TRUST」（シンガポール）などが下落しました。

2021年7月13日～2022年1月11日

## 1万口当たりの費用明細

項目	第73期～第78期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	90	0.910	(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 )	( 44)	(0.441)	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 )	( 44)	(0.441)	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)	(0.028)	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	6	0.062	(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 )	( 0)	(0.003)	
( 投 資 信 託 証 券 )	( 6)	(0.059)	
(c) 有価証券取引税	1	0.012	(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)	(0.000)	
( 投 資 信 託 証 券 )	( 1)	(0.012)	
(d) その他費用	5	0.048	(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 )	( 5)	(0.046)	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
合 計	102	1.032	

作成期中の平均基準価額は、9,938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せん。

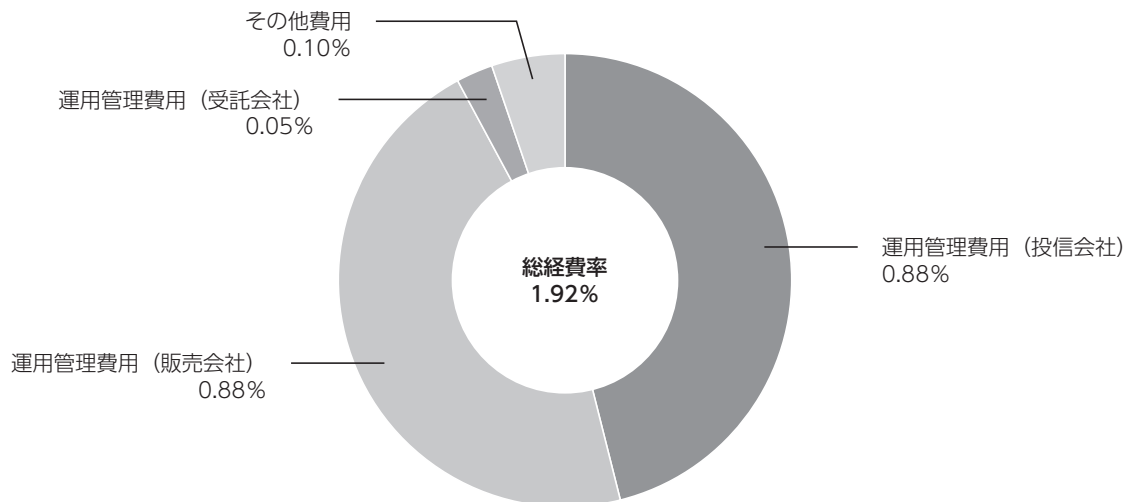
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.92%**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。

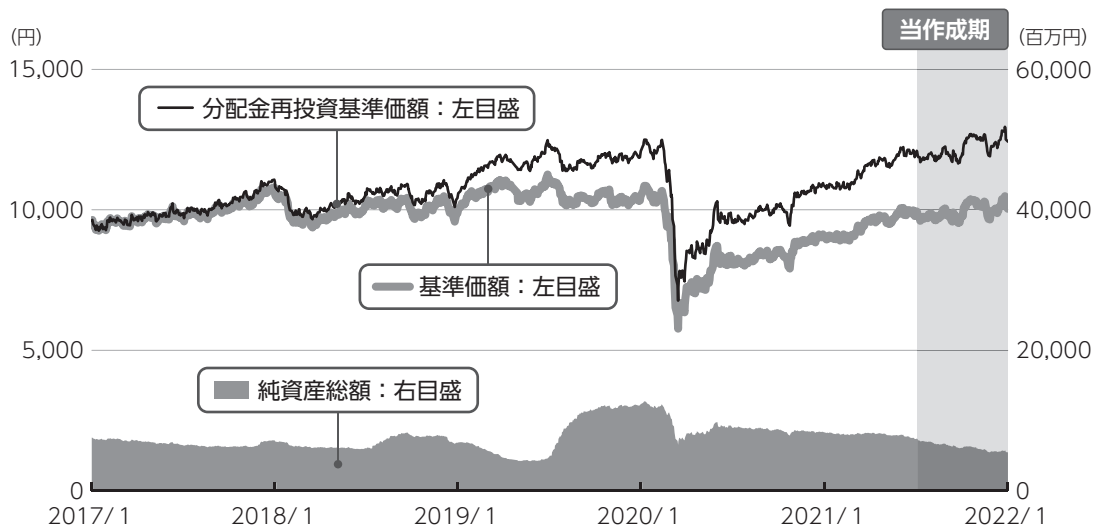
(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(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。

2017年1月10日～2022年1月11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、2017年1月10日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

	2017/1/10 期初	2018/1/10 決算日	2019/1/10 決算日	2020/1/10 決算日	2021/1/12 決算日	2022/1/11 決算日
基準価額 (円)	9,616	10,702	9,912	10,499	8,989	10,040
期間分配金合計 (税込み) (円)	—	270	280	900	390	290
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	14.3	-4.8	15.4	-10.6	15.0
純資産総額 (百万円)	7,552	7,127	6,840	12,331	8,258	5,449

※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。

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。

## 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、当作成期を通してまちまちとなりました。**

オーストラリアは、当作成期首から2021年9月中旬にかけては、同国の主要経済指標の一部が堅調となったことや米金融当局による金融緩和の早期縮小懸念が後退したことなどから上昇したものの、9月中旬から10月中旬にかけては、同国の長期金利が上昇したことなどが嫌気され下落しました。その後は、新型コロナウイルスの新たな変異株の感染拡大が嫌気される局面があったものの、同国の大手工業用リートが堅調な業績ガイダンスを発表したことなどから上昇し、当作成期を通しては上昇しました。

その他の国・地域では、シンガポールや香港については、新型コロナウイルスの新たな変異株の感染拡大に対する懸念や、中国の大手不動産企業の債務問題に対する懸念などが嫌気され、下落しました。

### ▶ 為替市況

**アジア・パシフィックの通貨は、当作成期を通しては対円で上昇しました。**

シンガポールドルは、国内の新型コロナウイルスの感染が一時拡大したことや、新型コロナウイルスの新たな変異株の発見などを嫌気する局面があったものの、同国政府の感染防止策の緩和が実施されたことや、同国の新型コロナウイルスのワクチン接種率が世界的にみて高水準であることなどを好感し、当作成期を通して対円で上昇しました。

その他のアジア・パシフィック通貨では、当作成期を通しては香港ドルやタイバーツなどを中心に対円で上昇しました。

## ▶ 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 R E I T 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 R E I T 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、新型コロナウイルスのワクチン接種の進展などによる景気回復期待の高まりなどを背景に、経済正常化の恩恵を受けやすい店舗用リートやホテル・リゾートリートに対する組入比率の引き上げを実施しました。個別銘柄では、「MIRVAC GROUP」（各種・分散投資型／オーストラリア）の全売却を実施した一方、「FAR EAST HOSPITALITY TRUST」（ホテル・リゾート／シンガポール）の新規買付を実施しました。



## 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73期	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期
	2021年7月13日～ 2021年8月10日	2021年8月11日～ 2021年9月10日	2021年9月11日～ 2021年10月11日	2021年10月12日～ 2021年11月10日	2021年11月11日～ 2021年12月10日	2021年12月11日～ 2022年1月11日
当期分配金 （対基準価額比率）	<b>20</b> (0.203%)	<b>20</b> (0.203%)	<b>20</b> (0.205%)	<b>70</b> (0.685%)	<b>20</b> (0.201%)	<b>20</b> (0.199%)
当期の収益	20	20	6	31	12	20
当期の収益以外	—	—	13	38	7	—
翌期繰越分配対象額	1,005	1,014	1,002	964	957	979

（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

アジア・パシフィック地域のリート市況は、各国・地域の経済正常化期待に加え、新型コロナウイルスのワクチン接種拡大などを背景に投資家心理が改善しつつあります。足下では、長期金利の上昇や物流網のひっ迫、新型コロナウイルスの感染再拡大を受けた行動規制の強化などが一部で嫌気される一方、市場参加者の過度な警戒感は落ち着きつつあり、実体経済の回復が進むに連れて、景気感应度が高い店舗用や、経済正常化の恩恵を受けやすいホテル・リゾートのリートへの買い戻しが期待されるとみています。また、長期的な契約による安定した賃料収入がキャッシュフローの源泉であるという特

性や、株式などの資産と比較してバリュエーションの面で魅力的であることなどがサポート材料になるとみています。国・地域別では、オーストラリアは産業構造の変化が進む中で、工業用不動産は入居テナントからの需要が底堅く今後のキャッシュフロー成長率が安定的に持続できるとみており、同不動産用途で優良な資産を保有するリートに対して魅力的と判断しています。同用途不動産は新型コロナウイルスの影響が相対的に低く、また、機関投資家を中心とした堅調な投資需要が確認できることから、工業用不動産の資産価値は安定的とみています。シンガポールも同様に、事業環境が底堅い工業用不動産や、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。香港については、同地域の経済成長や政治的不透明感などから慎重にみています。ニュージーランドについては、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

- ・該当事項はありません。

## ▶ その他

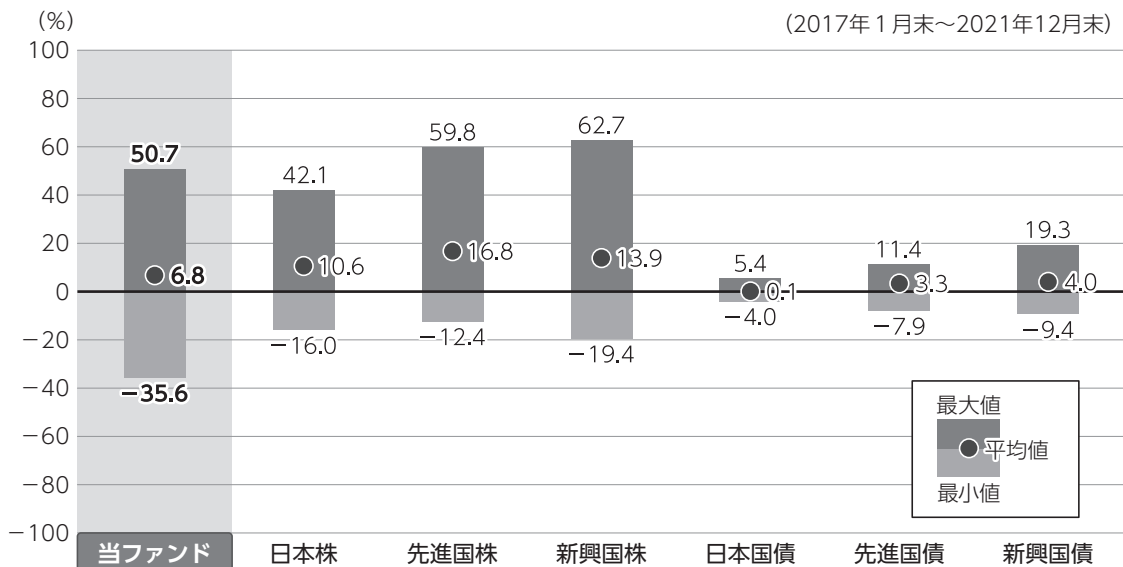
- ・該当事項はありません。

\*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.mufig.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、2017年1月から2021年12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。

### 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 Diversifaid

※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

2022年1月11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78期末 2022年1月11日
アジア・パシフィックREITマザーファンド	99.5%

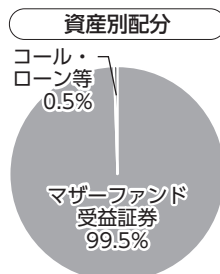
※比率は当ファンドの純資産総額に対するマザーファンドの評価額の割合です。

### 純資産等

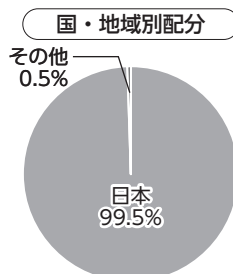
項目	第73期末 2021年8月10日	第74期末 2021年9月10日	第75期末 2021年10月11日	第76期末 2021年11月10日	第77期末 2021年12月10日	第78期末 2022年1月11日
純資産総額 (円)	6,993,570,874	6,511,943,091	6,118,063,589	6,004,664,567	5,599,359,892	5,449,958,935
受益権口数 (口)	7,105,883,392	6,634,800,490	6,279,462,314	5,914,825,643	5,645,076,104	5,428,434,224
1万口当たり基準価額 (円)	9,842	9,815	9,743	10,152	9,919	10,040

※当作成期間中（第73期～第78期）において追加設定元本は10,786,518円  
同解約元本は2,058,951,273円です。

### 種別構成等

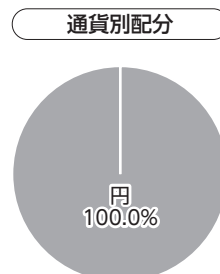


※比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。構成比率が5%未満の項目は「その他」に分類しています。



※国・地域別配分の「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せて運用しているものを含みます。

※【国・地域別配分】、【通貨別配分】は、組入ファンドの発行地、発行通貨を表示しています。



291074

2022年1月11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

2021年7月12日～2022年1月11日



#### 1万口当たりの費用明細

2021年7月13日～2022年1月11日

項目	当期	
	金額(円)	比率(%)
(a)売買委託手数料	9	0.063
（株式）	(0)	(0.003)
（投資信託証券）	(8)	(0.060)
(b)有価証券取引税	2	0.012
（株式）	(0)	(0.000)
（投資信託証券）	(2)	(0.012)
(c)その他費用	6	0.046
（保管費用）	(6)	(0.046)
合計	17	0.121

期中の平均基準価額は、14,031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

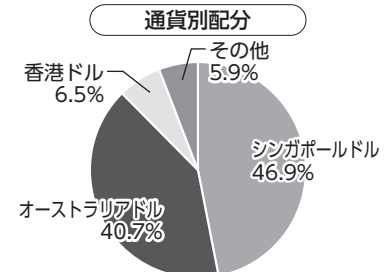
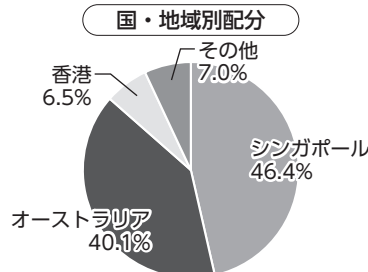
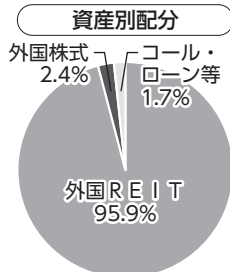
（組入銘柄数：30銘柄）

	銘柄	種類	国・地域	業種／種別	比率(%)
1	GPT GROUP	REIT	オーストラリア	不動産	7.8
2	GOODMAN GROUP	REIT	オーストラリア	不動産	7.4
3	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	REIT	シンガポール	不動産	6.9
4	LINK REIT	REIT	香港	不動産	6.5
5	ASCENDAS REAL ESTATE INV TRT	REIT	シンガポール	不動産	5.0
6	MAPLETREE COMMERCIAL TRUST	REIT	シンガポール	不動産	4.3
7	KEPPEL DC REIT	REIT	シンガポール	不動産	4.2
8	CHARTER HALL RETAIL REIT	REIT	オーストラリア	不動産	4.0
9	CHARTER HALL SOCIAL INFRASTR	REIT	オーストラリア	不動産	4.0
10	ASCOTT RESIDENCE TRUST	REIT	シンガポール	不動産	3.7

※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。  
※原則、国・地域については、法人登録地を表示しています。

※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。  
※原則、国・地域については、法人登録地を表示しています。

※国・地域別配分の「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。