

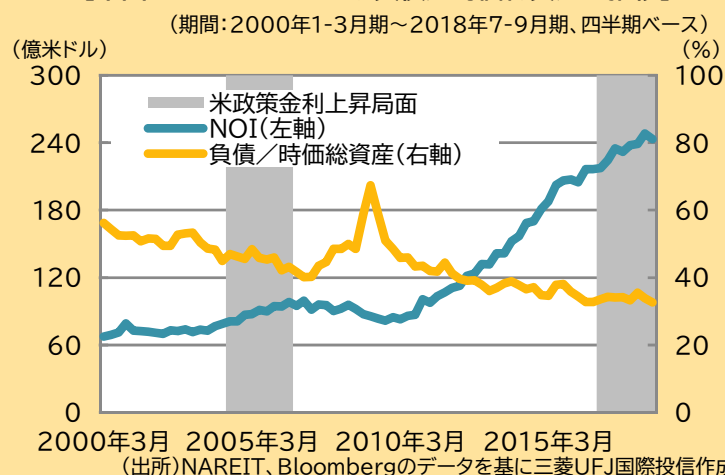
Point
1

収益の増加が期待される金利上昇局面

- 一般的に、金利上昇は資金調達コスト上昇への懸念等からリート価格の下振れ要因となります。しかし、景気回復による不動産需要の増加に伴って、保有物件の稼働率や賃料が上昇することで収益の増加も期待されます。
- 実際に、米国における政策金利上昇局面において、米国リートは有利子負債の比率を低下させながら収益性が高まる傾向があります。

NOI(Net Operating Income)とは、リートの「賃貸収益+減価償却費」で算出され、保有不動産によって得られる純営業利益を示します。

【米国リートのNOIおよび負債／時価総資産の推移】

Point
2

割安度からみる銘柄選択の重要性

- 先進国リート市場の地域別割安度をみると、欧州が特に割安な状況となってきています。アジア全体は欧州全体と比較するとやや割高な状況となっているものの、個別国を分析すると割安な国もあり、今後はより銘柄選択が重要となると考えています。
- 当ファンドでは、REIT市場の中でも割安と判断した銘柄を選別して組入れています。先進国リート市場と当ファンドを地域別で比較してみると、各地域の中でも特に割安な銘柄を組み入れていることがわかります。

・上記は指数を使用しています。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。・比較している指数はファンドのベンチマークではありません。割安度についてはリートが保有する不動産の純資産総額とリートの時価総額を比較してMSIMグループが算出しており、値がプラスの場合は割高、マイナスの場合は割安であることを示しています。・利回りはMSIMグループが算出した配当利回りです。

(出所)MSIMグループのデータ、分析を基に三菱UFJ国際投信作成

【先進国リートと当ファンドのポートフォリオの割安度と利回り】

(2018年9月末時点)

	先進国リート		当ファンドのポートフォリオ	
	割安度	利回り	割安度	利回り
先進国	0%	4.4%	-11%	5.3%
アジア	6%	4.5%	-4%	4.6%
欧州	-13%	4.9%	-23%	5.1%
北米	1%	4.3%	-12%	5.6%

Point
3

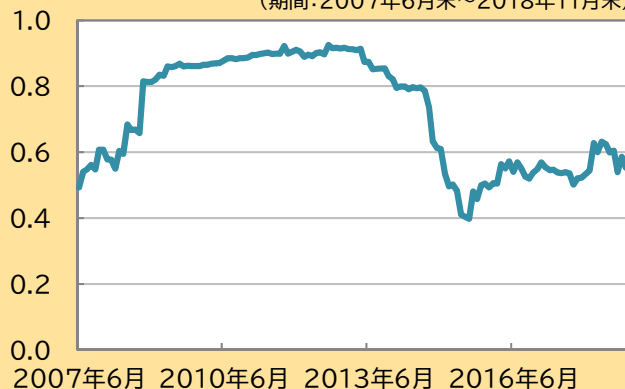
低下傾向にある世界株式との相関

- 金融危機後から、世界株式との相関が高い状態が続いてきましたが、足下の相関は低下傾向にあります。
- このような傾向が継続した場合、先進国リートは、ポートフォリオの資産分散に一定の効果があると考えられます。

相関係数は、2つの異なる資産のリターンを相関を表す統計学上の係数で、-1から1までの値で表されます。
 ・1に近いほど相関が高い(似たような動き)。
 ・0は無相関(無関係な動き)。
 ・-1に近いほど逆相関(反対の動き)。
 値動きの連動性が小さい(相関係数が小さい)資産同士を組み合わせることで、分散効果を期待できるとされています。

【世界株式と先進国リートの相関係数推移】

(期間:2007年6月末~2018年11月末)



・上記は指数を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。・比較している指数はファンドのベンチマークではありません。・上記の相関係数は米ドルベースの指数を用い、過去3年間の月次騰落率を基に計算しています。・計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。

(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

・上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、為替・税金・手数料等を考慮していません。

裏面の【本資料に関してご留意いただきたい事項】を必ずご覧ください。

【ファンドの目的】

安定した収益の確保と信託財産の着実な成長を目指して運用を行います。

【ファンドの特色】

1. 世界各国の上場不動産投資信託(リート)に分散投資します。

●世界各国の様々な業種のリートに分散投資することで、リート自体が持つ分散効果が更に拡大され、特定の国、特定の業種の景気変動の影響を受けるリスク等を分散・軽減する効果が期待されます。

●リートの組入比率は、原則として高位を保ちます。

●原則として、為替ヘッジは行いません。

2. MSIMグループの運用ノウハウを活用します。

●MSIMグループ(モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・グループ)とは、世界各国に拠点を持つグローバル総合金融機関であるモルガン・スタンレー・グループの資産運用部門で、リート(不動産関連株式会社等を含みます)運用において大手の資産運用グループのひとつです。

MSIM(ロンドン):モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッドにマザーファンドの欧州地域の運用指図に関する権限を委託します。

MSIM(米国):モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インクにマザーファンドの資金配分および北米地域の運用指図に関する権限を委託します。

MSIM(シンガポール):モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・カンパニーにマザーファンドのアジア・オセアニア地域(日本を含みます。)の運用指図に関する権限を委託します。

●ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップで個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ(運用手法)の融合によって行います。

●相対的に割安で好配当が期待される銘柄に投資し、安定した配当利回りの確保と、値上がり益の獲得を目指します。

3. 毎月決算を行い、収益の分配を行います。

●毎月10日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益配分方針に基づいて分配を行います。

収益配分方針

・分配対象額の範囲は、経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。

・委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。

将来の収益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。また、委託会社の判断により、分配を行わない場合もあります。

<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。

●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が小さかった場合も同様です。

■ファンドのしくみ:ファミリーファンド方式により運用を行います。

当ファンドが主要投資対象とするマザーファンド:ワールド・リート・オープン マザーファンド

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:基準価額は、リート市場の相場変動による組入リートの価格変動、為替相場の変動等により上下します。また、組入有価証券等の発行者の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の影響を受けます。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。主な変動要因は、価格変動リスク、為替変動リスク、金利変動リスク、信用リスク、流動性リスクです。上記は主なりリスクであり、これらに限定されるものではありません。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:購入時手数料 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。くわしくは、販売会社にご確認ください。

○換金時: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

○保有期間中:運用管理費用(信託報酬) 日々の純資産総額に対して、**年率1.674%(税抜 年率1.550%)**をかけた額

○保有期間中:その他の費用・手数料 以下の費用・手数料についても当ファンドが負担します。

・監査法人に支払われる当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、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。

※実質的な主要投資対象である不動産投資信託には運用等にかかる費用が発生しますが、投資する不動産投資信託は固定されていない等により、あらかじめ金額および上限等を記載することはできません。

※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、当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。

■課税関係

課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人投資者については、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。

【本資料に関してご留意いただきたい事項】

■本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した販売用資料です。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。ご自身でご判断ください。■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。■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

ファンド名称: ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

商号 (*は取次販売会社)	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
藍澤證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第6号	○	○		
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第67号	○	○	○	
今村証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第3号	○			
臼木証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第31号	○			
エイチ・エス証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第35号	○			
エース証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第6号	○			
SMBC日興証券株式会社(ダイレクトコース)	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2251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	○	○	○	○
岡三オンライン証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第52号	○	○	○	
岡地証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第5号	○			
おきぎん証券株式会社	金融商品取引業者 沖縄総合事務局(金商)第1号	○			
カブドットコム証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第61号	○		○	
木村証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第6号	○			
光世証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第14号	○			
篠山証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第16号	○			
GMOクリック証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第77号	○		○	○
静銀ティーエム証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第10号	○			
島大証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第6号	○			
株式会社証券ジャパン	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第170号	○			
上光証券株式会社	金融商品取引業者 北海道財務局長(金商)第1号	○			
荘内証券株式会社	金融商品取引業者 東北財務局長(金商)第1号	○			
新大垣証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第11号	○			
株式会社しん証券さかもと	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第5号	○			
スターツ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第99号	○			
大万証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第14号	○			
高木証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第20号	○			
立花証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第110号	○		○	
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第140号	○		○	○
東武証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第120号	○			
とちぎんTT証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第32号	○			
内藤証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第24号	○			○
奈良証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第25号	○			
西日本シティ証券株式会社	金融商品取引業者 福岡財務支局長(金商)第75号	○			
日産証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第131号	○		○	
ニュース証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第138号	○	○		
ばんせい証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第148号	○			
PWM日本証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第50号	○			
百五証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第134号	○			
ひろぎん証券株式会社(新規販売停止)	金融商品取引業者 中国財務局長(金商)第20号	○			
廣田証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第33号	○			
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第152号	○			
フィリップ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第127号	○		○	
ほくほくTT証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第24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	○		○	
松阪証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第19号	○	○		
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
丸八証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第20号	○			
三田証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第175号	○			
三津井証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第14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	○	○	○	○
三菱UFJモルガン・スタンレーPB証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第180号	○	○		
水戸証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第181号	○	○		
むさし証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第105号	○			○
明和証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第185号	○			
めぶき証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第1771号	○			
山和証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第190号	○			
豊証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第21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	○	○	○	○
リーディング証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第78号	○			
リテラ・クリア証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第199号	○			
株式会社愛知銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第12号	○			
株式会社秋田銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第2号	○			
株式会社イオン銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社神奈川銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第55号	○			
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第53号	○		○	
株式会社京葉銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第56号	○			
株式会社西京銀行	登録金融機関 中国財務局長(登金)第7号	○			

販売会社情報一覧表

ファンド名称: ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

商号 (*は取次販売会社)	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
株式会社佐賀共栄銀行	登録金融機関 福岡財務支局長(登金)第10号	○			
株式会社滋賀銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第11号	○		○	
株式会社静岡中央銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第15号	○			
株式会社清水銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第6号	○			
株式会社ジャパンネット銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第624号	○		○	
株式会社荘内銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第6号	○			
株式会社新生銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第10号	○		○	
スルガ銀行株式会社	登録金融機関 東海財務局長(登金)第8号	○			
ソニー銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長(登金)第578号	○		○	○
株式会社大光銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第61号	○			
株式会社第三銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第16号	○			
株式会社但馬銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第14号	○			
株式会社筑邦銀行	登録金融機関 福岡財務支局長(登金)第5号	○			
株式会社中京銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第17号	○			
株式会社トマト銀行	登録金融機関 中国財務局長(登金)第11号	○			
株式会社長野銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第63号	○			
株式会社南都銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第15号	○			
株式会社八十二銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第49号	○		○	
株式会社東日本銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第52号	○			
株式会社百五銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第10号	○		○	
株式会社福岡中央銀行	登録金融機関 福岡財務支局長(登金)第14号	○			
株式会社福島銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第18号	○			
株式会社豊和銀行	登録金融機関 九州財務局長(登金)第7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	○		○	○
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	○		○	
株式会社宮崎太陽銀行	登録金融機関 九州財務局長(登金)第10号	○			
岡崎信用金庫	登録金融機関 東海財務局長(登金)第30号	○			

【本資料で使用している指数について】

■米国リート: FTSE NAREIT All Equity REITs Index

FTSE NAREIT All Equity REITs Indexとは、米国リートの値動きを表す指数です。FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limited(以下「FTSE」)が使用します。NAREIT®はNational Association of Real Estate Investment Trusts (以下「NAREIT」)が所有する商標です。当該指数は、FTSEが算出を行います。FTSEとNAREITのいずれも本商品のスポンサー、保証、販売促進を行っておらず、さらにいかなる形においても本商品に関わっておらず、一切の責務を負うものではありません。インデックスの価格および構成リストにおける全ての知的財産権はFTSEとNAREITに帰属します。

■世界株式: MSCI オールカントリー・ワールド インデックス

MSCI オールカントリー・ワールド インデックスとは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、世界の先進国・新興国の株式で構成されています。同指数に対する著作権およびその他の知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

■先進国リート: S&P先進国REIT指数

S&P先進国REIT指数とは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、先進国の不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。同指数はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S&P DJI)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJ国際投信株式会社に付与されています。S&P DJIは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。