

追加型投信 / 内外 / 不動産投信

ファンド情報提供資料  
データ基準日: 2020年3月31日

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 足下の投資環境と当ファンドの運用状況、今後の運用方針

※本資料の1~5ページは、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメントのコメントを基に作成しております。

平素は「ワールド・リート・オープン(毎月決算型)」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

本レポートでは、新型コロナウイルス感染症(以下、新型肺炎)の感染拡大を背景とした投資環境の悪化をふまえ、当ファンドの足下の運用状況および今後の運用方針等についてご報告いたします。

引き続き、当ファンドをご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

## 本レポートのまとめ

## 足下の投資環境

新型肺炎の感染拡大による世界経済に対するマイナス影響への懸念により、足下の先進国リート市場は大きく下落

▶▶▶▶ **詳細は2ページ**  
をご覧ください

## 当ファンドの運用状況

セクターや国・地域の投資比率の調整に加えて、財務状況や業績などを精査しながら割安度に着目した個別銘柄の選定を実施

▶▶ **詳細は3~4ページ**  
をご覧ください

## 市況見通しと今後の運用方針

新型肺炎の感染拡大による先進国リート市場への影響を注視しつつ、割安度に着目した投資を継続

▶▶▶▶ **詳細は5ページ**  
をご覧ください

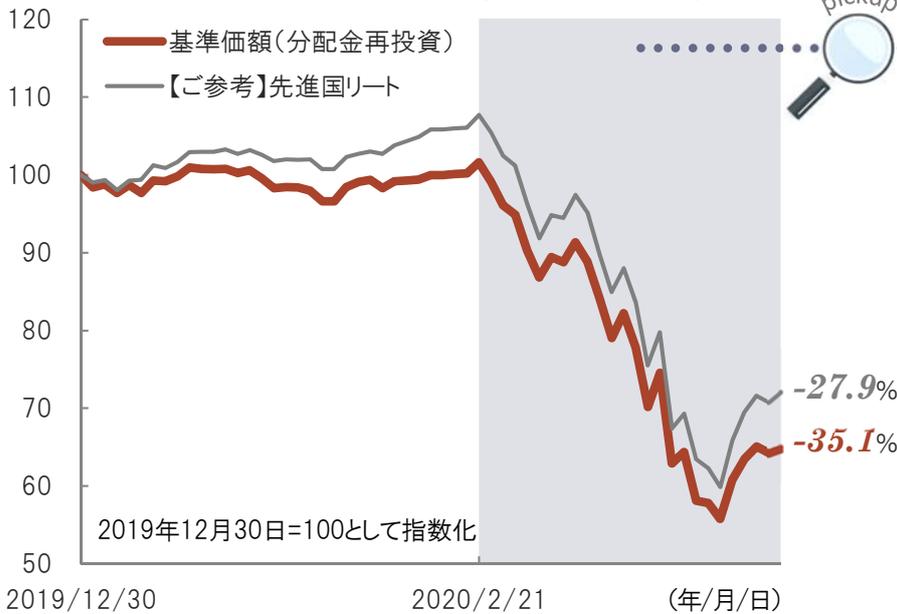


テッド・ビッグマン

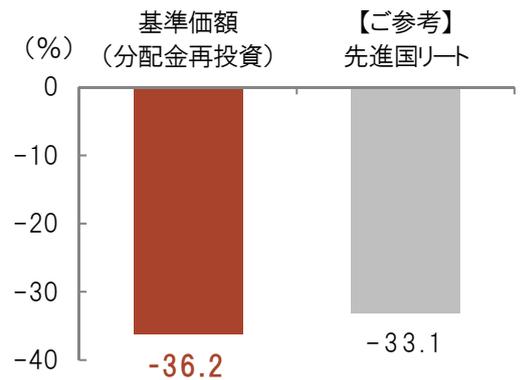
-運用総責任者\*1-

## 2020年の運用状況

(期間: 2019年12月30日~2020年3月31日)



## 足下の下落局面\*2における騰落率



\*1 運用委託先のグローバル・リート運用における運用総責任者です。 \*2 下落局面の騰落率は、2020年2月21日と2020年3月31日の値を用いて計算しています。・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。・先進国リートは、S&P先進国REIT指数(配当込み、米ドルベース)を三菱UFJ国際投信が円換算しています。また同指数は、当ファンドの基準価額の算出基準日に対応する現地時間に基づき記載しております。なお同指数は、当ファンドのベンチマークではありませんが、市況推移の参考として掲載しています。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。・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。

(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、税金・手数料等を考慮しておりません。市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 足下の投資環境

新型コロナウイルスの感染拡大による世界経済に対するマイナス影響への懸念により、足下の先進国リート市場は大きく下落

## ■ 足下の投資環境

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を受け、2020年2月下旬以降は世界的な株価下落と米国国債の利回り低下が進行するなど、世界の金融市場は値動きの大きい展開が続いています。低金利環境が続くと期待感、実物不動産市場やリート価格への下支え材料となる一方で、不動産市場と相関性が高い世界経済への不透明感が高まっており、足下のリート市場は、投資家心理の悪化などを背景に株式市場に比べ大きく下落しており、不動産セクターの違いによってリート価格の値動きが異なる傾向も見られました。

## ■ セクター別

足下の下落においては、景気感応度が高く新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けやすいホテルや小売りセクターの下落が目立ちました(グラフ①)。世界的にホテルへの宿泊需要が落ち込むとの見方や、ショッピング・モールに入居するテナントの売上高が鈍化すると見方が嫌気されました。また、配当利回りの水準が高く、過去に金利低下局面で相対的に下値抵抗力が強かったヘルスケアセクターも大きく下落しており、

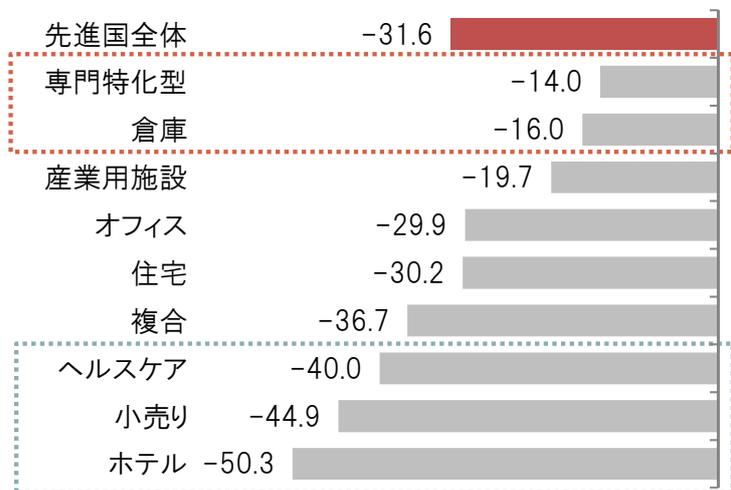
中でも、新型コロナウイルスの感染拡大の影響が懸念されたシニア向け住宅や介護老人ホーム施設などを手掛ける銘柄が低調となりました。一方で、新型コロナウイルスの感染拡大の影響が軽微とみられた専門特化型や倉庫セクターの下げ幅は相対的に小さいものとなりました。特に、専門特化型に含まれるデータ・センターに関連するリート銘柄は、財務健全性や配当成長の面で優位な点に加えて、5Gの普及で恩恵を受けると見込まれている点などから、3月に先進国リート市場が急落した局面でも上昇しました。

## ■ 国・地域別

欧州全土で新型コロナウイルスの感染が拡大したことなどが嫌気されたフランスや、小売りの存在感が大きくサプライチェーンの遅延や消費者心理の悪化などが報道されたオーストラリアのリートの下落が目立ちました。一方で、2019年7月以降に反政府抗議デモ活動などを背景にリートの価格がすでに調整しており、バリュエーション(割高・割安の度合い)の面で魅力が高まっていた香港のリートの下落は相対的に小さなものとなりました(グラフ②)。

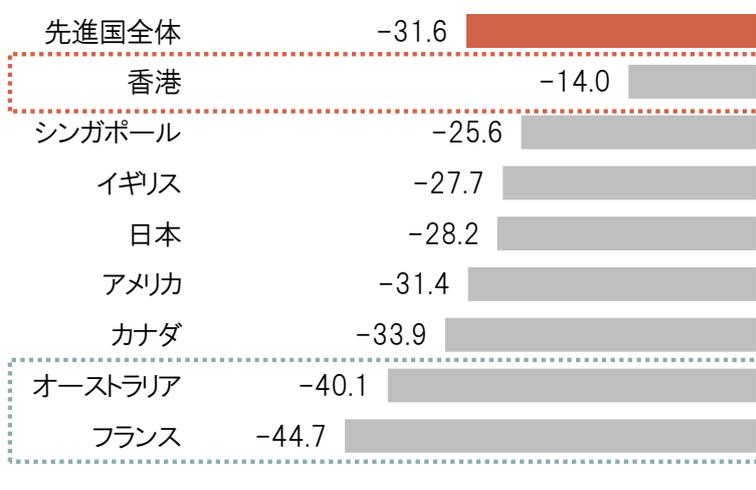
【グラフ①】足下の下落局面\*における先進国リートのセクター別騰落率

(期間:2020年2月21日~2020年3月31日)  
(単位:%)



【グラフ②】足下の下落局面\*における先進国リートの国・地域別騰落率

(期間:2020年2月21日~2020年3月31日)  
(単位:%)



\*下落局面の騰落率は、2020年2月21日と2020年3月31日の値を用いて計算しています。・先進国リートは、S&P先進国REIT指数(配当込み、米ドルベース(各国・地域の騰落率は現地通貨ベース))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。・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。

(出所)S&P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。

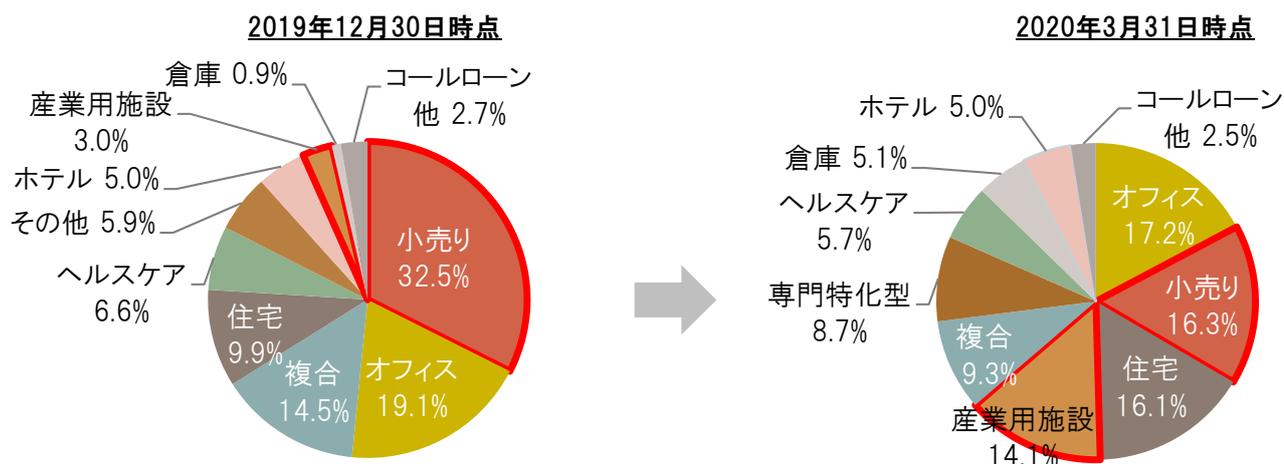
## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 当ファンドの運用状況

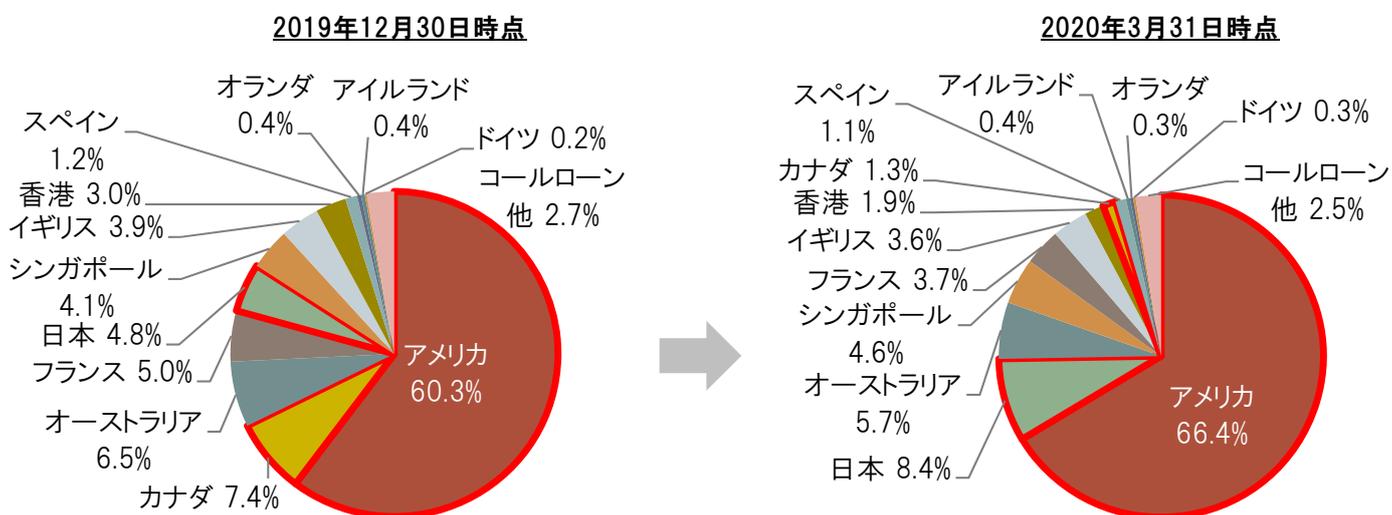
セクターや国・地域の投資比率の調整に加えて、財務状況や業績などを精査しながら割安度に着目した個別銘柄の選定を実施

- 当ファンドは、割安度合いの修正による価格上昇への確信度に応じた保有不動産のセクター別や国・地域別の投資比率の調整に加えて、配当利回りの高い銘柄を精査し、配当性向や負債依存度、業績動向などを考慮のうえ、不動産への直接投資と比較して純資産価値対比で割安と判断される銘柄への投資を継続しました。
- セクター別では、Eコマース市場拡大の恩恵を享受すると考えられる産業用施設や、5Gの普及により安定的な事業環境が期待されるデータ・センターが含まれる専門特化型への投資比率を引き上げました。一方で、配当利回りの水準や財務健全性などの観点から、小売りなどの投資比率を引き下げました(グラフ③)。
- 国・地域別では、アメリカや日本の投資比率を引き上げ、カナダなどの投資比率を引き下げました(グラフ④)。
- 上記のとおり投資比率の調整を行った結果、当ファンドの平均配当利回りは、2019年12月末は5.0%でしたが、3月の急落局面などでリートの価格が大きく調整したこともあり、2020年3月末には5.8%へと上昇しました。
  - ・ 当ファンドの平均配当利回りは、Bloombergのデータを基に算出した各銘柄の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。

【グラフ③】セクター別比率の変化



【グラフ④】国・地域別比率の変化



・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。・四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

■ 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。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 当ファンドの運用状況(前ページつづき)

2020年に入ってからからの主な投資行動としては、「デジタル・リアルティートラスト」や、「プロロジス」などを新規で組み入れました(下表)。

## 「デジタル・リアルティートラスト」

短期的にも長期的にも需要の高まりが期待できるデータ・センター銘柄の中で相対的に割安感があります。また、保有テナントや賃料引き下げなどのリスクが低い点などを評価しています。加えて、足下の新型コロナウイルスの感染拡大は、会社と自宅との間で多くのデジタルサービスを使用するテレワーク(在宅勤務)や、様々な商品のホームデリバリー(自宅配送)が加速するなど、データ・センター需要の増加といった成長機会につながると考えられます。

## 「プロロジス」

Eコマースの普及による物流センターの需要増加が今後も期待できる中で、財務健全性や割安度の観点から産業用施設の中でも魅力的だと考えています。

## 組入上位10銘柄の変化

2019年12月30日時点

(組入銘柄数:92銘柄)

	銘柄	国・地域	セクター	比率
1	サイモン・プロパティールグループ	アメリカ	小売り	8.1%
2	ボルネード・リアルティートラスト	アメリカ	オフィス	7.0%
3	リオカン・リート	カナダ	小売り	4.7%
4	エクイティ・レジデンシャル	アメリカ	住宅	3.7%
5	スターウッド・プロパティートラスト	アメリカ	その他	3.2%
6	ミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズ	アメリカ	住宅	3.1%
7	キムコリアルティール	アメリカ	小売り	2.8%
8	メイスリッチ	アメリカ	小売り	2.6%
9	SLグリーン・リアルティ	アメリカ	オフィス	2.6%
10	ブリックスモア・プロパティールグループ	アメリカ	小売り	2.5%



2020年3月31日時点

(組入銘柄数:105銘柄)

	銘柄	国・地域	セクター	比率
1	デジタル・リアルティートラスト	アメリカ	専門特化型	6.5%
2	サイモン・プロパティールグループ	アメリカ	小売り	5.9%
3	プロロジス	アメリカ	産業用施設	4.2%
4	アバロンベイ・コミュニティーズ	アメリカ	住宅	4.1%
5	パブリック・ストレージ	アメリカ	倉庫	3.7%
6	エクイティ・レジデンシャル	アメリカ	住宅	3.6%
7	SLグリーン・リアルティ	アメリカ	オフィス	3.6%
8	デューク・リアルティール	アメリカ	産業用施設	2.8%
9	ホスト・ホテル・アンド・リゾート	アメリカ	ホテル	2.8%
10	カムデン・プロパティールグループ	アメリカ	住宅	2.2%

・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。・上記は、当ファンドの商品性をご理解いただくことを目的として、2019年12月30日および2020年3月31日時点における組入上位10銘柄の中から2020年以降に新規組入を行った銘柄の一部をご紹介します。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。

■ 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。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 市況見通しと今後の運用方針

新型コロナウイルスの感染拡大による先進国リート市場への影響を注視しつつ、割安度に着目した投資を継続

### ■ 市況見通し(全体)

足下の下落局面を受けて、先進国リートの魅力度は幾分高まった(グラフ⑤⑥)ものの、当面は新型コロナウイルスの感染拡大による投資家心理の悪化等がリート価格の上値を抑えたとみています。現時点で、世界経済や実物不動産市場への影響を予測することは時期尚早であるものの、景気感応度が高いホテルや小売りのリート価格は経済成長率の大幅な低下を既に織り込んでいるとみています。

#### ＜ホテルセクター＞

宿泊需要の鈍化が宿泊単価や稼働率への下押し圧力になるとみており、今回の影響がアメリカ同時多発テロ(2001年9月)のように一時的な需要鈍化に留まるか、また旅行業界に対する各国政府の支援策が同業界における事業環境の悪化を抑制できるかを注視しています。

#### ＜小売りセクター＞

景気鈍化懸念やショッピング・モールでの買い物が敬遠されること等を背景に、客足が遠のき売上高が落ち込んでいます。長期化すれば店舗閉鎖の動きが加速し、入居テナントの売上高や賃料水準に若干の下押し圧力

がかかると考えています。一方で、屋外型のショッピング・センターは生活必需品に特化しており、影響は限定的とみています。

#### ＜専門特化型セクター＞

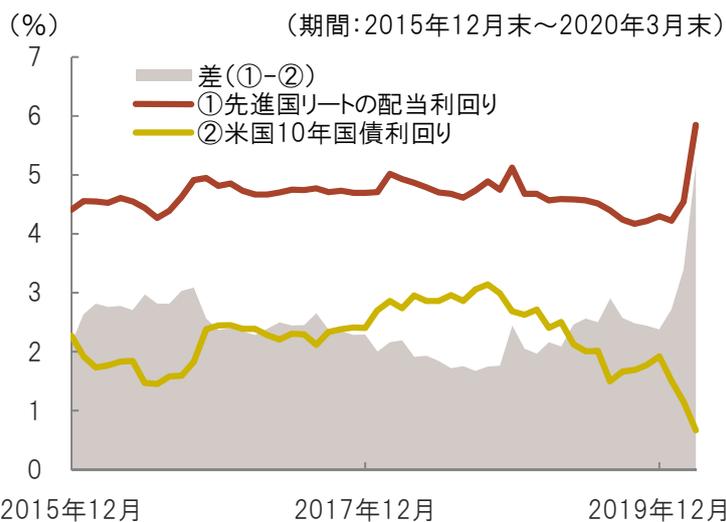
データ・センターが大部分を占める専門特化型セクターなどは、リース期間が長期であるため影響は相対的に限定されるとみています。特に、データ・センターは在宅勤務の長期化などが追加需要を創出し、安定的な事業環境を実現する可能性もあるとみています。

### ■ 今後の運用方針

当ファンドでは、不動産の資産価値対比で割安感があるアメリカのオフィスや住宅などに魅力があるとみています。当ファンドの運用については、マクロ環境や実物不動産市場の変化、リート各社の経営内容などに着目しつつ、不動産への直接投資と比較して純資産価値対比で割安と判断される銘柄への投資を継続する方針です。また、配当利回りが高い銘柄を精査し、配当性向や負債依存度、業績動向などを考慮のうえ、割安度合いの修正による価格上昇への確信度に応じて、銘柄への投資比率を変更していく方針です。

・市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。

【グラフ⑤】 先進国リートの配当利回りと米国国債利回り



【グラフ⑥】 先進国リートのNAVプレミアムの推移



**NAVとは**・・・リートが保有する不動産の評価額から負債を控除した正味価値(純資産)のことであり、リートの本来の価値を表す指標として使われます。NAVプレミアムはNAV対比でのリート価格の割高・割安を見る指標の1つです。計算された値が大きいほど割高度合いが大きく、小さいほど割安度合いが大きくなることを表します。

・リートの収益は不動産市場や経済指標など様々な要因から影響を受けますのでリスクを無視して利回りだけで単純に比較することはできません。・先進国リートは、S&P先進国REIT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。

(出所)S&P、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。市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 【ご参考】よくあるご質問



6～7ページでは、三菱UFJ国際投信のコールセンターへ多く寄せられる質問に関してお答えいたします。

Q1

基準価額が1,000円台前半まで下落してきましたが、繰上償還の可能性などがありますか。

A1

2020年3月31日現在においては、当ファンドの繰上償還の予定はありません。

当ファンドの信託約款では、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ると定めていますが、2020年3月31日現在において当ファンドの繰上償還の予定はありません。

- ①受益権の総口数が、当初設定時の10分の1または30億口を下回ることとなった場合
- ②当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
- ③やむを得ない事情が発生したとき

具体的には、ファンドの規模が一定水準を下回り適切な運用が行えないなどファンドの商品性が維持できない状況となった場合等に繰上償還となることがありますが、2020年3月31日現在において当ファンドがそのような状況には至っていないと考えています。

なお、当ファンドは2020年3月31日現在において100銘柄を超える銘柄へ分散投資していますが、それらすべての銘柄の価格が同時に0となり、当ファンドの価値がなくなる(基準価額が0円になる)ことは、よほどのことが生じなければ起こらないと考えています。

今後、当ファンドを償還させることが適切と当社が判断した場合には、あらかじめ受益者の皆さまへ繰上償還の旨および内容をお伝えし、受益者の皆さまの意向を確認するなどといった所定の手続きを経た上で繰上償還が決定されます。

Q2

直近の分配金は10円と、以前と比べて下がっていますが、分配金が0円となる可能性はありますか。

A2

分配金額は、基準価額水準や市況動向、配当等収益の状況等を勘案して決定します。

将来の分配金額が現在の水準よりも増減する場合があります、また委託会社の判断により分配を行わないことがあります。

当ファンドは、安定した分配金のお支払いの継続を目指しつつ、信託財産の着実な成長をめざして今後も運用を行なっていく方針です。

なお、将来の分配金の支払いおよびその金額については、基準価額水準や市況動向、配当等収益の状況等を勘案して決定するため、あらかじめお約束するものではありません。よって、運用状況によっては、分配金額が変わる、あるいは分配金が支払われない場合もあります。

■ 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。市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 【ご参考】よくあるご質問(前ページつづき)



Q3

リートと株式の値動きは概ね一致するのですか。

A3

一般的には、リートと株式は景気サイクルに応じて概ね似た値動きになることが多いといわれていますが、局面によっては異なる値動きとなる場合もあります。

リートや株式は、一般的には景気回復局面では上昇傾向、景気後退局面では下落傾向となるなど、概ね似た値動きとなることが多いといわれています(下図)。

新型コロナウイルスの感染拡大を背景とした足下の下落局面でみると、景気後退が懸念され投資家がリスクを回避し安全資産へ資金が向かった「リスクオフ局面」となり、リートや株式から相対的にみてリスクが低い資産へシフトしたため、リートと株式は結果的に似た様な値動きとなりました。

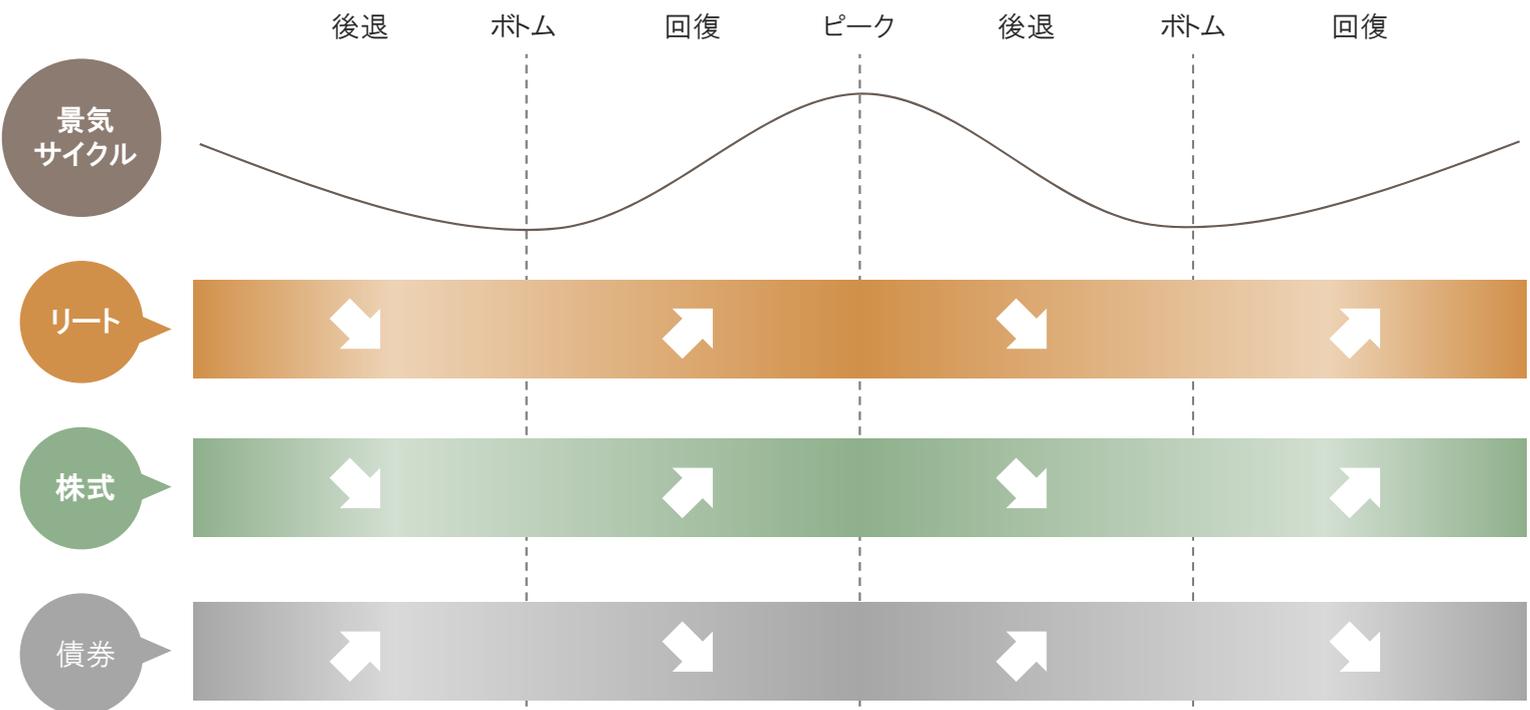
新型コロナウイルスの感染拡大を背景とした足下の下落局面では、リートと株式はそれぞれ異なる要因により下落しましたが、いずれも結果的には景気悪化につながるとの懸念があったと考えられます。

**<リート市場>** ホテルへの宿泊需要の落ち込みや、ショッピング・モールに入居するテナントの売上高が鈍化するとの見方から小売り、ホテルセクターを中心に下落

**<株式市場>** 世界的な景気後退やそれに伴う企業業績の悪化等が懸念され下落

なお、リートは株式と同様にマクロ経済の動向の影響も受けますが、それに加えて賃料収入や空室率などといった需給環境など、不動産市況特有の要因によってリート価格が変動します。また、リートは一定の借入金によって不動産を購入している点や利回り目的で投資が行われる局面があることなどから、金利変動の影響をより受けやすいともいわれています。以上のことから、局面によっては異なる値動きとなる場合もあります。

## 景気サイクルと各資産の値動きの傾向(イメージ図)



・「景気サイクルと各資産の値動きの傾向」の矢印は、価格変動の方向性を表しています。また、一般的な景気サイクルと代表的な金融資産の値動きの傾向のイメージであり、実際の値動きとは異なる場合があります。

■ 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。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 設定来の基準価額等の推移

(期間:2004年7月2日(設定日)~2020年3月31日)



・基準価額、基準価額(分配金再投資)は、1万口当たりであり、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。

## 【本資料で使用している指数について】

## ■S&amp;P先進国REIT指数(国別、セクター別指数含む)

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。

■ 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。

## 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

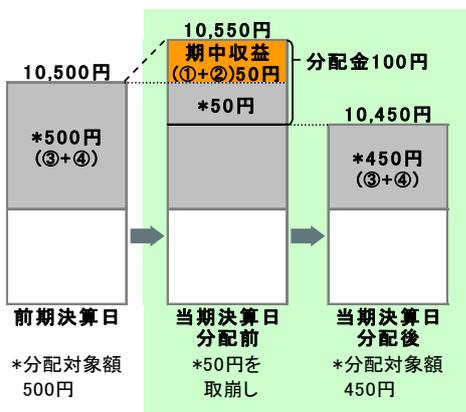


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

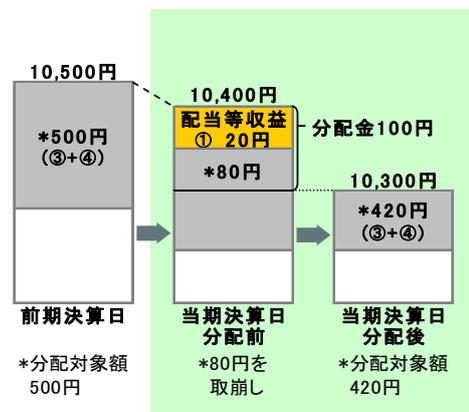
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

### 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



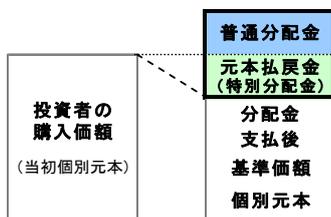
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

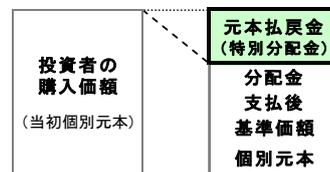
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりりが小さかった場合も同様です。

#### 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。

# ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

追加型投信／内外／不動産投信

## ファンドの目的・特色

### ■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

#### 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。

#### 特色2 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)の運用ノウハウを活用します。

・運用体制は以下の通りです。

##### ●MSIMグループのグローバル・リート運用体制



【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。

【トップダウン(・アプローチ)】運用方針の決定プロセスの一つです。まずマクロ分析により、景気、金利、為替といった経済全体に関わる要因を予測し、国別配分を決定し、次に株式、債券、為替などの資産別配分を決定し、具体的な組入れ銘柄を決定していく方法です。

【ボトムアップ(・アプローチ)】投資対象となる個別企業の調査、分析に裏付けられた投資判断をもとに銘柄選定を行い、その積み上げによりポートフォリオを構築していく方法です。

・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。

【配当利回り】リートの価格に対する年間配当金の割合を示す指標であり、リートの価格水準の判断材料の一つとなります。

#### 特色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。

### ■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。

**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。**

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

追加型投信／内外／不動産投信

### 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	リートの価格は当該リートが組入れている不動産等の価値や賃料等に加え、様々な市場環境等の影響を受けます。リートの価格が上昇すれば当ファンドの基準価額の上昇要因となり、リートの価格が下落すれば当ファンドの基準価額の下落要因となります。
為替変動 リスク	当ファンドは、主に米ドル建、豪ドル建およびユーロ建等の有価証券に投資しています(ただし、これらに限定されるものではありません。)。投資している有価証券の発行通貨が円に対して強く(円安に)なれば当ファンドの基準価額の上昇要因となり、弱く(円高に)なれば当ファンドの基準価額の下落要因となります。
金利変動 リスク	金利上昇時にはリートの配当利回りの相対的な魅力が弱まるため、リートの価格が下落して当ファンドの基準価額の下落要因となることがあります。また、リートが資金調達を行う場合、金利上昇時には借入金負担が大きくなるため、リートの価格や配当率が下落し、当ファンドの基準価額の下落要因となることがあります。
信用 リスク	リートの倒産、財務状況または信用状況の悪化等の影響により、リートの価格が下落すれば、当ファンドの基準価額の下落要因となります。
流動性 リスク	有価証券等を売却あるいは購入しようとする際に、買い需要がなく売却不可能、あるいは売り供給がなく購入不可能等となるリスクのことをいいます。例えば、市況動向や有価証券等の流通量等の状況、あるいは当ファンドの解約金額の規模によっては、組入有価証券等を市場実勢より低い価格で売却しなければならないケースが考えられ、この場合には当ファンドの基準価額の下落要因となります。一般的に、リートは市場規模や取引量が小さく、投資環境によっては機動的な売買が行えないことがあります。

上記は主なリスクであり、これらに限定されるものではありません。

#### ■その他の留意点

当ファンドのお取引に関しては、クーリングオフ(金融商品取引法第37条の6の規定)の適用はありません。

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。

# ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 追加型投信／内外／不動産投信

### 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。
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、ニューヨーク証券取引所、オーストラリア証券取引所の休業日 ※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	当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。また、信託金の限度額に達しない場合でも、ファンドの運用規模・運用効率等を勘案し、市況動向や資金流入の動向等に応じて、購入のお申込みの受付を中止することがあります。
信託期間	無期限(2004年7月2日設定)
繰上償還	当ファンドの受益権の総口数が、当初設定時の10分の1または30億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。
決算日	毎月10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。
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。

#### ■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2.75%(税抜2.50%)**(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 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

運用管理費用(信託報酬) 日々の純資産総額に対して、**年率1.705%(税抜 年率1.550%)**をかけた額

その他の費用・手数料 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についても当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、当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当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。

#### 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。●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: ワールド・リート・オープン(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
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	○	○		
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	○			
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	○	○	○	
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	○			
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	○			
白木証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第31号	○			
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	○			
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第61号	○		○	
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	○		○	○
岡崎信用金庫	登録金融機関 東海財務局長(登金)第30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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○		○	○
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	○			
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	○		○	
十六TT証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第188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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○		○	
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			○
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	○			
南都まほろば証券株式会社	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TT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	○	○		
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	○		○	
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	○			○
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	○		○	

・商号欄に\*の表示がある場合は取次販売会社です。・商号欄に(※)の表示がある場合は新規申込のお取扱いを中止しております。

## 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: ワールド・リート・オープン(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
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(※)	金融商品取引業者 中国財務局長(金商)第20号	○			
広田証券株式会社	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	○		○	
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	○			
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	○			
北洋証券株式会社	金融商品取引業者 北海道財務局長(金商)第1号	○			
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	○		○	
大阪証券株式会社	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	○			
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	○		○	
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	○	○		
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	○			
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	○			○
明和證券株式会社	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	○			

・商号欄に\*の表示がある場合は取次販売会社です。・商号欄に(※)の表示がある場合は新規申込のお取扱いを中止しております。