

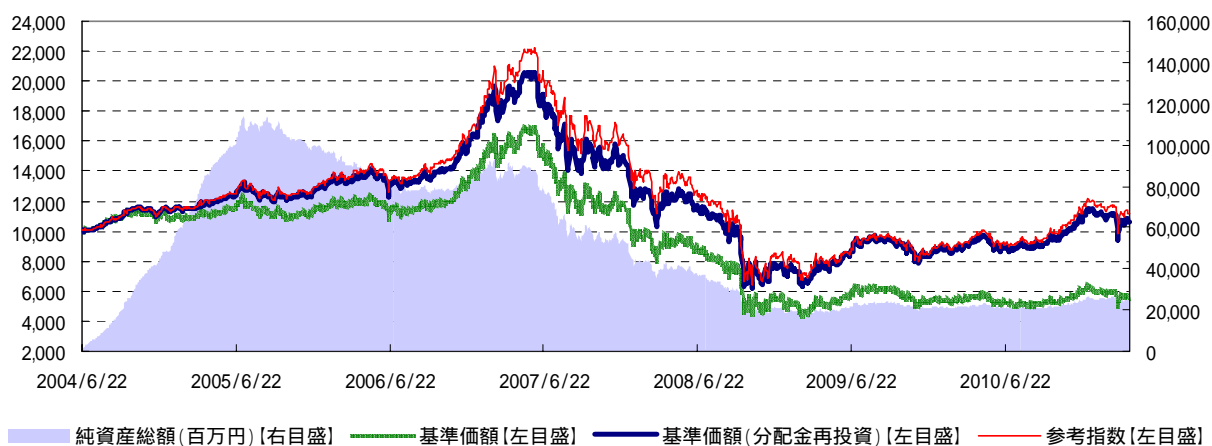
【臨時レポート】

**三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)
第27期分配金のお知らせ**

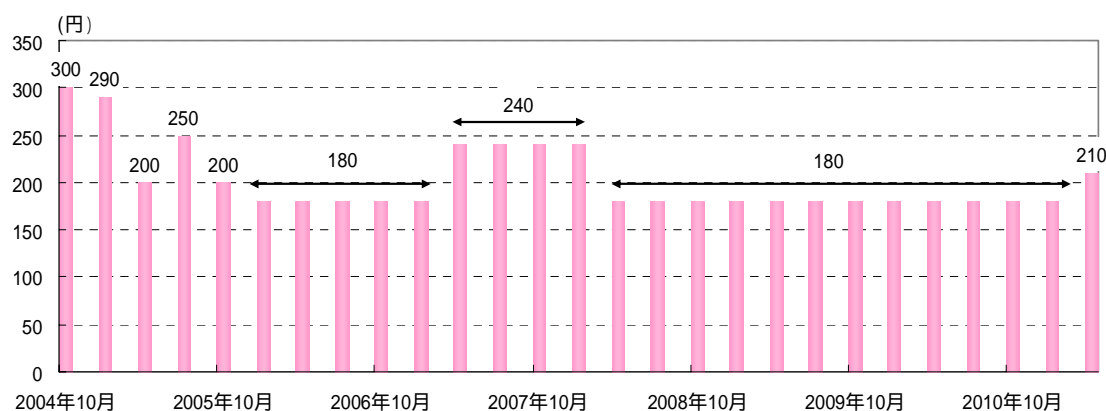

追加型投信/国内/不動産投信

平素は「三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。さて、この度当ファンドは4月11日に第27期の決算を迎え、当期の分配金を1万口当たり210円(税引前)といたしましたことをご報告申し上げます。

設定来の分配金累計は5,470円(1万口当たり、税引前)、当期末の基準価額は分配落ち後で5,444円となっております。

運用状況(基準価額の推移) (2004年6月22日～2011年4月11日)


- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)、参考指数は設定日前営業日を10,000として指数化しています。
- ・基準価額および基準価額(分配金再投資)は、信託報酬(純資産総額に対し、年率1.05%(税抜1%))控除後の値です。
- ・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。
- ・参考指数は東証REIT指数(配当込み)です。

分配金実績(1万口当たり、税引前) (第1期～第27期)


・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

参考指数についてはP4をご参照ください。
基準価額および分配金は1万口当たりです。
当資料中のグラフ・数値は過去の実績・状況であり、将来の運用状況・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おりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。

後記の「当資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)第27期分配金のお知らせ

ファンドの分配方針

当ファンドの分配方針

毎決算時に、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

- ・分配対象額は、経費控除後の利子・配当等収益および売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。
- ・収益分配金額は、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。ただし、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。
- ・収益の分配にあてなかった利益については、信託約款に定める運用の基本方針に基づいて運用を行います。

今期決算(2011年4月)における分配金の引き上げについて

当ファンドは、わが国の不動産投資信託証券(J-REIT)を実質的な主要投資対象として、上記の分配方針に従い、2008年4月以来1万口当たり180円(税引前)の分配金を継続してまいりました。

2007年半ば以降下落基調にあったJ-REIT市況は、世界的な金融危機からの回復局面において、政府・日銀等の政策的支援もあり、回復傾向にありました。また、2010年10月には、日銀によるJ-REITの買入れが発表されたことを受けて、J-REIT市況は大きく上昇しました。

こうした状況下、今般分配金水準の見直しを行い、今期決算の分配金を1万口当たり210円(税引前)に引き上げることいたしました。

分配金引き上げの背景について、よくある質問を中心にQ & A形式で作成しましたので、ご参照ください。

運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

コメント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。

また、将来の市場環境の変化または運用成果等を保証するものではありません。なお、市況の変動等により方針通りの運用が行われない場合があります。

後記の「当資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)第27期分配金のお知らせ

Q1: 分配金を引き上げたのはなぜですか？

2007年半ばの米国不動産市況の悪化や2008年秋のリーマン・ショックの影響により、J-REIT市況は大幅に下落しました。しかしその後の政府・日銀による政策的支援等により公募による資金調達再開、不動産取得の増加、スポンサーの変更やM&Aを通じた再編の実現等が促されました。また世界的に景気が回復する中で、投資家のリスク許容度が増したこともあり、J-REIT市況は回復してきました。2010年10月には、日銀によるJ-REITの買入れが発表されたことを受けて、大きく上昇しました。

2011年3月に発生した東日本大震災によりJ-REIT市況は一時的に下落しました。しかしJ-REITの保有物件の多くは東京、名古屋、大阪等の大都市圏に集中し被災地域の保有物件が少なかったことや、日銀によるJ-REITの買入れ額の増額(500億円から1,000億円)が発表されたこともあり、足元の東証REIT指数は震災前の水準を取り戻しつつあります。

各J-REITの配当利回りは、東証REIT指数の上昇から、2009年初頭のピーク時からはやや低下したものの、引き続き魅力的な水準で推移しております。

当ファンドは第15期(2008年4月10日)以降、基準価額の水準等を勘案し、分配金額を180円(1万口当たり、税引前)としてまいりました。

この間の分配に充てなかった分配対象収益金の水準や、J-REIT市況の上昇を受けた基準価額の上昇等を勘案し、今般分配金を210円(1万口当たり、税引前)に引き上げることにいたしました。

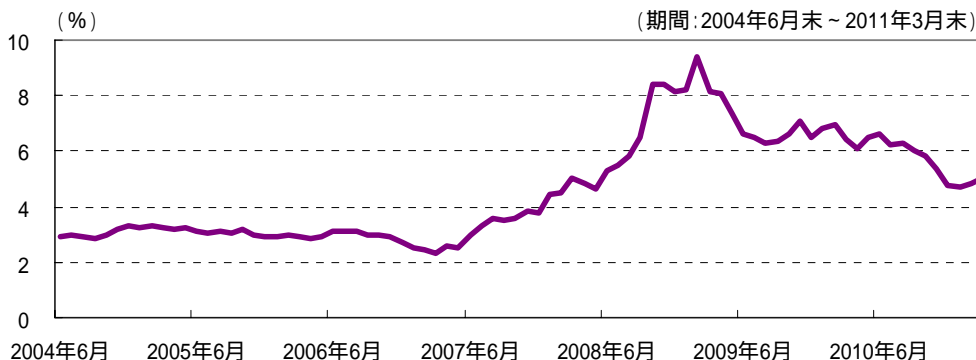
【(図表1) 東証REIT指数(配当込み)の推移】

(期間: 2004年6月22日～2011年4月11日)



【(図表2) 東証REIT指数の配当利回り】

(期間: 2004年6月末～2011年3月末)



(出所)ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ投信作成

当資料中のグラフ・数値は過去の実績・状況であり、将来の運用状況・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。コメント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。また、将来の市場環境の変化または運用成果等を保証するものではありません。

後記の「当資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

三菱UFJリートオープン(3ヵ月決算型)第27期分配金のお知らせ

Q2:今後、分配金が再び上がる、または下がることはありますか？

当ファンドでは、配当収入、リーートの値上がり益、および過去の収益の繰越分(分配を行わなかった分)などを収益分配原資として分配を行います。したがって、これらの状況の変化により分配金額は上がることも下がることも考えられます。

当面の間は安定的な分配に留意しますが、今後の市況動向や運用状況によっては分配金額が変動する、またはお支払いできない場合もあります。

様々な要因により分配原資総額は変化いたしますので、将来の分配金額については、あらかじめ一定の額をお約束できるものではありません。

Q3:今後の見通しと運用方針について教えてください。

東証REIT指数(配当込み)は、2011年3月11日の東日本大震災発生により株式市場同様急落しました。3月14日に日銀が買取額上限の増額を発表したこともありその後反発しましたが、東京電力福島第一原子力発電所の事故等を含めた震災の影響の大きさが懸念され、上値の重い展開となっております。

こうした状況にあり、当面のJ-REIT市況はもみあいの展開を想定しています。東日本大震災の発生により、テナントの業績に影響が及び、それによりオフィス市況の回復が遅れることが懸念されます。またJ-REITによる増資や物件取得についても、地震の影響で見送られる案件が増え、資産規模の拡大が先送りとなるとみられます。

しかし一方で、日銀によるJ-REIT買入れは、震災発生後に買入れ残高上限が、従来の500億円程度から1,000億円程度まで増額されており、市場を下支えする効果が期待されます。オフィス系J-REIT等の一部では、賃料減額やテナント退去等により業績の底打ち感が見出せず、減配リスクが一層懸念されますが、一方で業績の安定的なJ-REITについては、利回り等の観点から見て十分に割安で投資魅力があると思われま

す。今後の運用方針については、業績が安定的で、かつバリュエーション面で割安感のある銘柄への投資を中心にを行います。また、収益動向を特に重視し、金融政策の動向や市場の流動性等も勘案した上で銘柄選択を行います。

コメント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。また、将来の市場環境の変化または運用成果等を保証するものではありません。

東証REIT指数(配当込み)とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託証券全銘柄を対象として算出した東証REIT指数に、分配金支払いによる権利落ちの修正を加えた指数です。東証REIT指数の商標に関する著作権、知的所有権、その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。東京証券取引所は東証REIT指数の内容の変更、公表の停止または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。東京証券取引所は東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対して、責任を負いません。

後記の「当資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

わが国の不動産投資信託証券(J-REIT)を実質的な主要投資対象とし、分散投資を行うことにより、中長期的な値上がり益の獲得をめざします。

ファンドの特色

- ・わが国の金融商品取引所に上場している(上場予定を含みます。)不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とします。
- ・主に三菱UFJ Jリートマザーファンド2004への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している(上場予定を含みます。)不動産投資信託証券への分散投資を行い、信託財産の中長期的な成長を目標として運用を行います。
- ・銘柄選定およびポートフォリオの構築は、定性的評価・定量的評価を経て行います。定性的評価については、事業内容および財務内容等の分析を行います。
- ・定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、PBR(株価純資産倍率)等の分析を行います。
- ・不動産投資信託証券の組入比率は高位(通常の状態では90%以上)を基本とします。

< 主な投資制限 >

- ・株式への投資は行いません。
- ・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30%以下とします。

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金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、投資元金を割り込むことがあります。

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。

市場リスク

(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。

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ペーパ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。
- ・投資判断によっては特定の銘柄に集中投資することがあります。そのため、当該銘柄の影響を大きく受ける場合があります。

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門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。

(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。)

委託会社(ファンドの運用の指図等)

三菱UFJ投信株式会社

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

販売会社(購入・換金の取扱い等)

後記の各照会先でご確認いただけます。

設定・運用 ...三菱UFJ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 (社)投資信託協会

(社)日本証券投資顧問業協会

三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)
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	購入申込受付日の基準価額 ファンドの基準価額は1万円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	販売会社の定める期日までに販売会社指定の方法でお支払いください。
換金単位	1口単位
換金価額	換金申込受付日の基準価額
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。
申込締切時間	原則として、午後3時までに販売会社が受け付けた購入・換金のお申込みを当日のお申込み分とします。
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。 なお、1億口または1億円以上の換金のお申込みについては正午までをお願いします。
購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所等における取引の停止、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があります。
信託期間	無期限(2004年6月22日設定)
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰り上げて償還となる場合があります。
決算日	毎年1・4・7・10月の各10日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年4回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、株式投資信託として取り扱われます。

ファンドの費用・税金
・ファンドの費用

【お客さまには以下の費用をご負担いただきます。】

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×3.15%(税抜3%)(上限) 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)	純資産総額×年1.05%(税抜年1%) 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	売買委託手数料等、監査費用等を信託財産からご負担いただきます。 これらの費用は運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。

運用管理費用(信託報酬)、監査費用は毎日計上され、毎決算時または償還時に信託財産から支払われます。その他の費用・手数料(監査費用を除きます。)は、その都度信託財産から支払われます。

購入時手数料、運用管理費用(信託報酬)およびその他の費用・手数料(国内において発生するものに限りです。)には消費税等相当額が含まれます。

お客さまにご負担いただく手数料等の合計額は、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

・税金

個人受益者については、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の価額から取得費を控除した利益に対して課税されます。なお、法人の課税は異なります。また、税法が改正された場合等には、変更となる場合があります。

詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

当資料のご利用にあたっての注意事項等

投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、貯金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。/販売会社が登録金融機関の場合、投資者保護基金に加入していません。/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。/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)等の内容を必ずご確認ください。

当資料は、当ファンドの運用状況をお知らせするために三菱UFJ投信が作成した資料です。/当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。/当資料は信頼できると判断した情報に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。/当資料中のグラフ・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。

市況動向および資金動向等により、ファンドの基本方針通りの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。)

お客さま専用
フリーダイヤル  **0120-151034**
受付時間/9:00~17:00 (土・日・祝日・12月31日~1月3日を除く)

<オフィシャルサイト> <http://www.am.muftg.jp/>
<モバイルサイト> <http://k.m-muam.jp/a/1/3>
基準価額・分配金をメール配信(*メール配信対象外ファンドもあります。)



販売会社情報一覧表

ファンド名称:三菱UFJリリートオープン(3ヵ月決算型)

商号	登録番号等	加入協会
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	日本証券業協会 / (社)金融先物取引業協会
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	日本証券業協会 / (社)金融先物取引業協会
株式会社 三菱東京UFJ銀行(*)	登録金融機関 関東財務局長(登金)第5号	日本証券業協会 / (社)金融先物取引業協会
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	日本証券業協会 / (社)金融先物取引業協会
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	日本証券業協会 / (社)日本証券投資顧問業協会 / (社)金融先物取引業協会
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	日本証券業協会 / (社)金融先物取引業協会

商号欄に(*)の表示がある場合、新規申込のお取扱いを中止しております。