



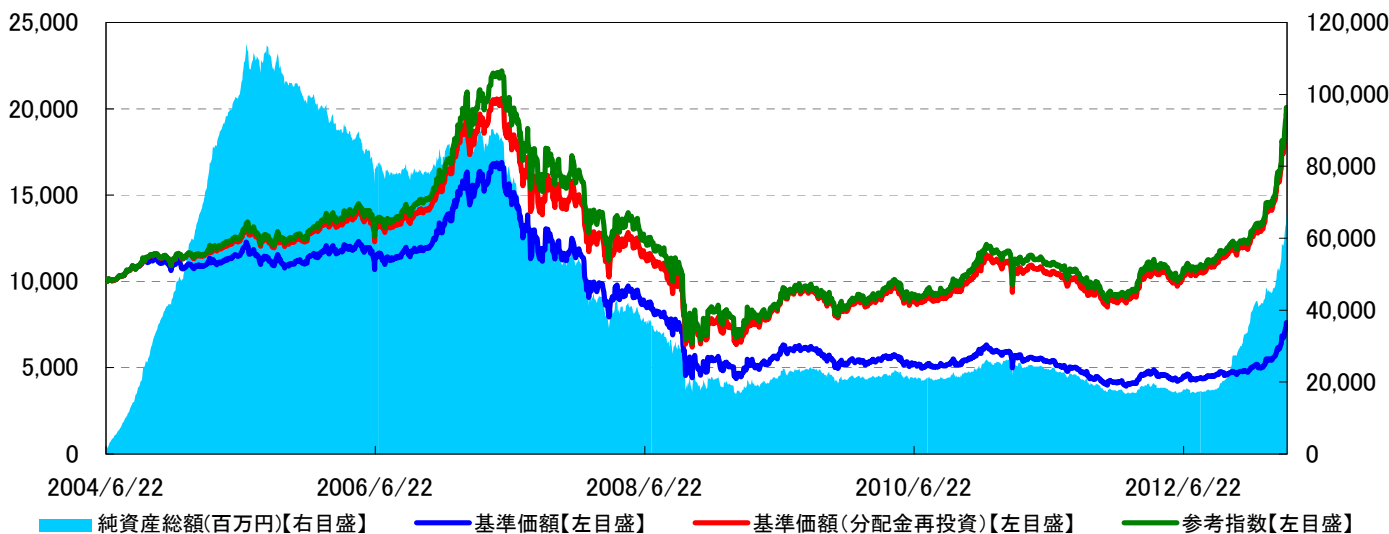
三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

【相場の見通しと今後の運用方針】

平素は、「三菱UFJ J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、黒田新総裁を迎えて初めての日銀政策決定会合など、現在、相場を賑やかにするニュースが多く報じられ、投資環境が変化しているように感じられます。
 つきましては、今後の相場の見通しと当ファンドの今後の運用方針につきまして、2ページ以降にまとめておりますので、宜しくご参照のほどお願い申し上げます。

基準価額の推移(期間:2004年6月22日(設定日)~2013年3月29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。参考指数は東証REIT指数(配当込み)です。
- ・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。

騰落率(2013年3月29日現在)

	過去1ヵ月	過去3ヵ月	過去6ヵ月	過去1年	過去3年	設定来
当ファンド	25.69%	50.53%	66.46%	78.86%	105.78%	91.20%
参考指数	24.48%	48.74%	64.44%	74.34%	102.59%	93.78%
差	1.20%	1.79%	2.02%	4.52%	3.20%	-2.58%

- ・ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。また、ファンドの騰落率と実際の投資者利回りとは異なります。
- ・設定来のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入で処理しています。

■東証REIT指数(配当込み)

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、東証REIT指数の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の算出もしくは公表の停止または東証REIT指数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。

- ・上記グラフ・表は過去の実績・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。
- ・本見通しなしい分析は作成時点での見解を示したものであり、将来の市場環境の変動等を示唆・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 Jリートオープン(3ヵ月決算型)

見通しと今後の運用方針

【見通し】

新日銀総裁による今回の大胆な金融緩和策は、資産価格のプレミアムへの働きかけをめざすものであり、不動産価格やJリート市況にプラスの影響を与えると見ています。従来から継続する日銀のリート買入れについても、買入れ額の増額が発表され、今後も市場を下支えする効果が期待できます。

投資口価格が上昇し従来に比べ割安感は後退したものの、超金融緩和の環境下における安定的な配当利回りには投資魅力があると考えています。多数の増資等や利益確定売りにより短期的に調整することはあっても、総じてリート市況は堅調に推移し、場合によっては上昇に弾みがつくこともないと見ています。

また、リート各社の業績については、賃料下落のリスクが徐々に減少する一方で資金調達環境が大きく好転し物件取得による業績寄与が期待できるため、総じて安定感が増しているといえます。今後は分配金の成長も期待しうる状況になると思われます。

【今後の運用方針】

今後の運用方針については、業績が安定的でかつ配当利回りや純資産倍率等のバリュエーション面で割安感のある銘柄への投資を行うことを基本とします。また、トップマネジメントに対する直接取材等の情報を活かし、中期的な業績改善の見込める銘柄については、継続的にウェイトを高めた運用を行います。

なお、流動性等の市場動向も勘案した上できめ細かな投資ウェイトの調整を行い、超過収益の着実な積み上げをめざします。

・本見通し・分析は作成時点での見解を示したものであり、将来の市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。

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。

<分配方針>

- ・年4回の決算時(1・4・7・10月の各10日(休業日の場合は翌営業日))に分配を行います。
- ・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。
- ・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。また、分配金額は運用実績に応じて変動します。将来の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。

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。
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。

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。

《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 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

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)
投資リスク
■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。
- ・収益分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。
- 投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な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率が小さかった場合も同様です。
- 収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。
- ・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ベビ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。

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。
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は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10億口を下回るようになった場合等には、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。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)
手続・手数料等
■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ます)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、変更となることがあります。

詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

Morningstar Award "Fund of the Year 2012"
優秀ファンド賞受賞 【オルタナティブ型 部門】


Morningstar Award "Fund of the Year 2012"は過去の情報に基づくものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスターが信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社並びにMorningstar, Inc. に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。

当賞は国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、2012年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスターが判断したものです。オルタナティブ型部門は、2012年12月末において運用期間1年以上の当該部門に属するファンド341本の中から選考されました。

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、販売会社よりお渡り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のうえ、ご自身でご判断ください。

■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等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.mufig.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 J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/一般社団法人金融先物取引業協会
株式会社 大分銀行 (4月2日より取扱開始)	登録金融機関 九州財務局長(登金)第1号	日本証券業協会
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	日本証券業協会/一般社団法人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/一般社団法人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/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
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/一般社団法人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/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
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/一般社団法人金融先物取引業協会