

2020年の東京五輪開催が決まり投資対象としてますます魅力が高まると期待されるJリート。今回は当ファンド運用の最大の特長である『独自リサーチと精緻なウェイト調整』のうち、独自リサーチについてご紹介してまいります。

- 2013年10月のJリート指数は前半に調整したものの、月末にかけては再び値を戻しました。
- Jリート各社が多く保有する都心のオフィスは、空室が減少する傾向が続き、今後さらに減少が見込まれます。不動産市況の本格回復はまさに目前、です。
- 当ファンド運用の最大の特長は、『独自リサーチと精緻なウェイト調整』です。今月号では『独自リサーチ』についてご説明します。

## 調整後持ち直しの動きとなった2013年10月のJリート市況

2013年10月の東証リート指数は、9月東京五輪決定等を受けて大幅上昇した後の利益確定の売りで前半は調整したものの、月末にかけては再び値を戻しました。景況感の改善に加え、空室の減少等賃貸オフィス市況の回復が後押ししたものと見られます。

Jリート市場の配当利回りの推移については、6月以降の3%台後半の水準から、足下では東証リート指数の上昇により3.4%程度の水準となっています。

なお、10月は公募増資を発表するリートがあったほか、イオンリート投資法人の新規上場の発表がありました。有力企業グループによる大型の新規上場発表は、Jリート市場全体の活性化につながるものと期待されます。

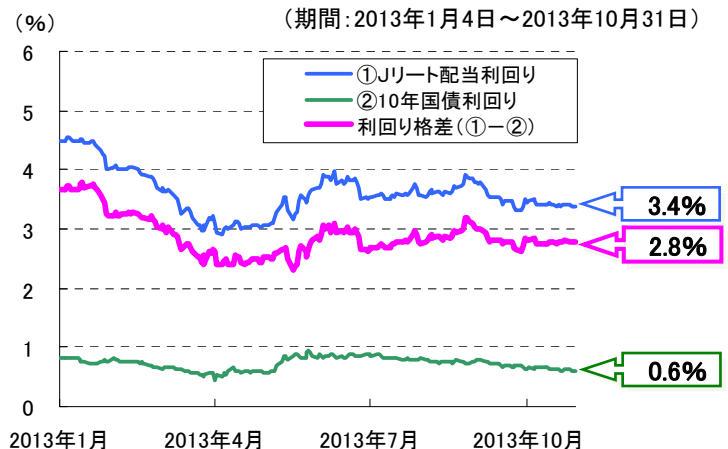
### 東証リート指数の推移

(期間: 2013年1月4日～2013年10月31日)



### Jリート 配当利回りの推移

(期間: 2013年1月4日～2013年10月31日)



・上記は指数の値を使用しています。指数については【当資料で使用している指数について】をご参照ください。

(出所)ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ投信作成

■後記の【当資料のご利用にあたっての注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

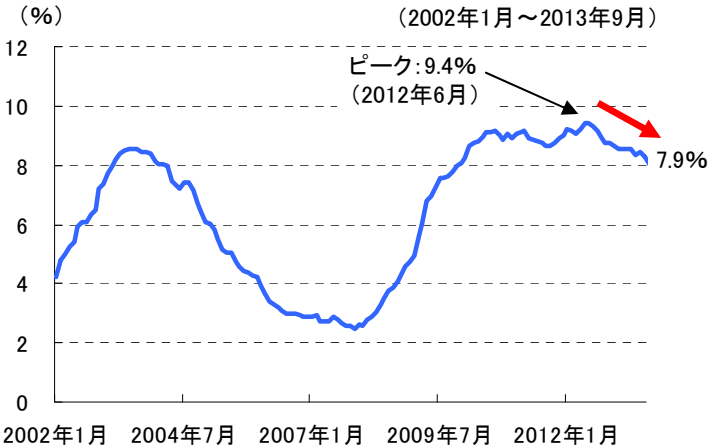
## 都心オフィスの空室は減少傾向

Jリート各社は、東京の都心に優良オフィスを多く保有します。

昨年までの景気低迷により、都心オフィスは空室の多い状態が続いてきましたが、足下の景況感の改善を背景に、空室は減少傾向にあります。

都心5区(千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区)のオフィスで見ると、オフィスの貸室全体に占める空室の割合を示す空室率は、2012年6月に9.4%まで上昇しましたが、2013年9月では7.9%まで低下しています。

### ■ 都心5区<sup>※1</sup>のオフィス<sup>※2</sup>空室率



※1 都心5区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区  
 ※2 調査対象は100坪以上の主要貸事務所ビル

(出所)三鬼商事のデータより三菱UFJ投信作成

## 今後も空室が減少する理由 ～減少が予想される新規オフィス供給

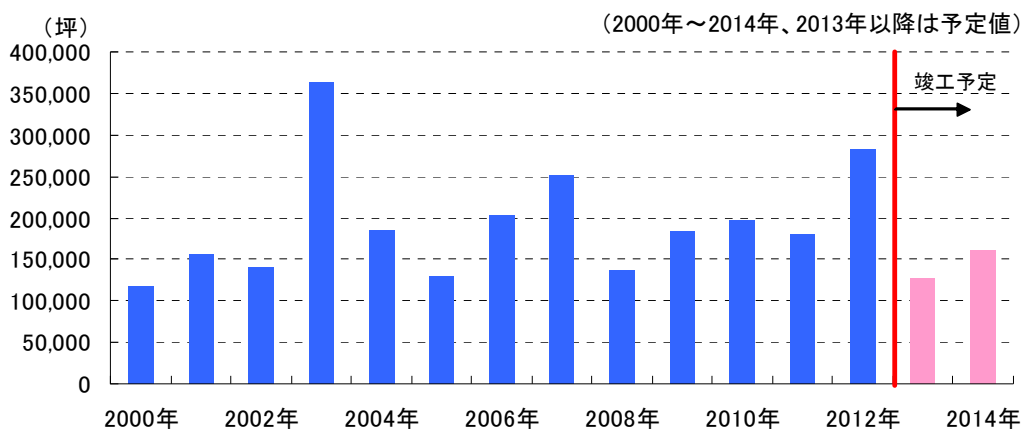
空室率が減少した理由は、景気の回復も一因ですが、さらに重要な理由があります。それはオフィス新規供給の減少で、今後2-3年は、都心に新たに建てられるオフィスビルが2012年に比べ大きく減少すると見込まれています。

オフィスビルは着工してから完成(竣工)まで2-3年程度を要するのが一般的なため、建設計画等をもとに今後2-3年先までのオフィス新規供給を予測することができます。

下のグラフは賃貸オフィスビルの年別新規供給動向を集計したのですが、これによると、2012年は新築オフィスの供給が多かった一方、2013、2014年は少なくなることが見込まれています。

2012年6月にオフィス空室率はピークをつけましたが、これはオフィスの新規供給が多かったことが一因でした。今後は新規オフィスの供給が減少する中、空室率が一段と低下することが期待されます。

### ■ 賃貸オフィスビル<sup>※3</sup>の供給動向



※3 東京23区のうちCBREの定めるエリアにある、延床面積500坪以上の賃貸オフィスビルです。

(出所)CBRE(シービーアールイー)のデータより三菱UFJ投信作成

■後記の【当資料のご利用にあたっての注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

## 当ファンド運用の特長: 独自リサーチ

当ファンドは、参考指数である東証リート指数(配当込み)を過去1年で3.42%を上回る運用成果を上げています。当ファンド運用の特長で強調したい点は、『独自リサーチ』についてであり、そのポイントは以下の3点にまとめられます。

### ポイント① きめ細やかな情報収集

リート各社による物件見学会へ足繁く参加するだけでなく、年2回のリート各社の決算説明会については、運用担当者が必ず出席するようにしています。もちろん、中小リートも含めてです。これに加えて、当社では運用担当者がリート各社とのミーティングや個別取材を行い、業界動向についての議論も実施しています。



### ポイント② 上場全リートに対するフォロー

この充実した調査を、投資していないリートも含めた上場全社に対し行います。こうしたことで、リート間の「格差」が明確になり、投資ウェイトの変更、ひいては超過収益の獲得に大変役立ちます。上場全リートの詳細な情報を集めることで本当の意味での的確な銘柄選択や銘柄比較が可能になると考えます。

### ポイント③ 定期的な情報更新の継続

このような情報収集を絶えず定期的に継続することで、リート各社の「経営の変化」や「業績の変化」等について、的確に捉えることが可能になります。当然、変化を捉えることは運用成績に大きく影響します。

これが、当社運用の特長、『独自リサーチ』の中味になります。  
リート各社の情報収集と的確な銘柄比較のために、運用担当者自らが徹底して  
**“汗をかき努力する”**ことが、これまでの運用成果につながっていると考えています。

### 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。

### R&Iファンド大賞2013 2年連続受賞

### R&Iファンド大賞 2013 優秀ファンド賞受賞 【投資信託/国内REIT型 部門】

「R&Iファンド大賞」は、過去のデータに基づいたものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。当大賞は、投資の参考となる情報を提供することのみを目的としており、投資家に当該ファンドの購入、売却、保有を推奨するものではありません。また、R&Iの顧客に対して提供している定性評価情報とは関係ありません。当大賞は信頼すべき情報に基づいてR&Iが算出したものであり、その正確性及び完全性は必ずしも保証されていません。当大賞は、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定されるその他業務(信用格付業以外の業務であり、かつ、関連業務以外の業務)です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置が法令上要請されています。当大賞に関する著作権その他の権利は、R&Iに帰属します。R&Iの許諾なく、これらの情報を使用(複製、改変、送信、頒布、切除を含む)することを禁じます。「投資信託/総合部門」の各カテゴリーについては、受賞運用会社の当該ファンドの平均的な運用実績を評価したもので、必ずしも受賞運用会社の全ての個別ファンドそれぞれについて運用実績が優れていることを示すものではありません。投信の基準価額等はQUICK調べ。(2013年3月末時点)

■後記の【当資料のご利用にあたっての注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

**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<br>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<br>※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。<br>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。<br>※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。<br>公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。(2014年1月1日以降)                    |

**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× <b>3.15%(税抜 3%)</b> (上限)<br>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<br>(信託報酬) | 純資産総額× <b>年1.05%(税抜 年1%)</b><br>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おりません。   |
| その他の費用・<br>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。<br>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。

**【当資料で使用している指数について】**
**東証リート指数・東証REIT指数**

東証REIT指数とは、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。

**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おりません。／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。／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、投資判断の参考となる情報提供を目的として三菱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おりません。

■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.muam.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。)



