

# Jリート市況とJリート投資の魅力

## 『三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)』

### ～モーニングスター 優秀ファンド賞受賞～

<追加型投信/国内/不動産投信>

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「2014年1月のJリート市況の振り返りとリート各社の不動産購入」とあわせて、「当ファンドのモーニングスター 優秀ファンド賞受賞」のご報告を致します。

- 2014年1月の東証リート指数はもみ合いの展開。投資家の利益確定や相次ぐ増資を背景に、上値は重かったものの、下値には買いが入る市況。
- リート各社の2013年の不動産購入額は過去最高水準。良好な資金調達環境に加えて不動産市況の回復を見越した物件購入が背景に。
- 「モーニングスター 優秀ファンド賞受賞」！当ファンド受賞にあたっての選定ポイントについて。

## 1月のJリート市況の振り返り ～上値重いが、下値には買い

2014年1月の東証リート指数は、昨年末急伸したことに伴う利益確定の売りが出たことに加え、相次ぐ増資の発表等で上値が重い展開となりました。また月後半には新興国の通貨下落の影響により値下がりする場面もありましたが、割安感から下値には買いが入り、月を通してみてももみ合いの展開でした。

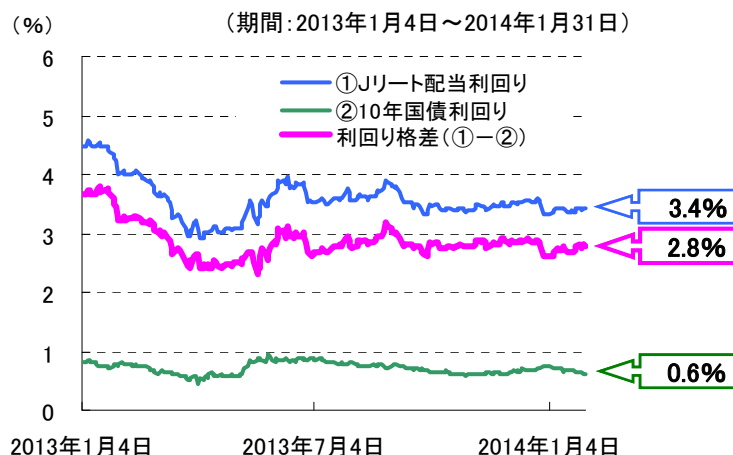
Jリート市場の配当利回りについては、2013年6月以降の3%台後半の水準から、足下では東証リート指数の上昇により3.4%程度の水準となっています。

なお、1月は公募増資を発表するリートが4社あったほか、ヒューリックリート投資法人の新規上場の発表がありました。いずれの案件も人気は高く投資家の投資意欲は旺盛であったことから、引き続きJリート市場への資金流入は期待できると見えています。

### ■ 東証リート指数の推移



### ■ Jリートの配当利回りの推移



(出所)ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ投信作成

■ 上記グラフは過去の実績・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。■ 上記見通し分析は作成時点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。■ 上記グラフ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。■ 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投信

## 不動産トピックス:2013年はJリートによる不動産購入額が過去最高水準

今回は、「Jリートによる不動産の購入」について、ご紹介いたします。

2013年はJリートによる不動産購入が非常に活発な1年でした。今までの年間最高額は2006年の約2兆1,600億円でしたが、2013年は11月までで約2兆1,500億円と、過去最高水準の購入額となっています。

この理由は、①今後の不動産市況の回復を見越して割安なうちに不動産を購入をしておきたいというリート各社の意向が強かったことと、さらに②資金調達環境が良好、ということがあって見えています。

銀行借入の利子が低く金利負担を抑えられていることに加え、投資口価格の上昇に伴い、少ない株数でより多くの資金を調達できるようになるなど、公募増資をしやすくなった点も大きいとみられます。

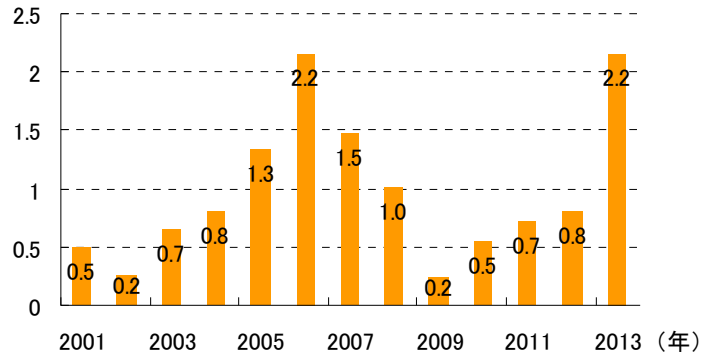
そのため、2013年はJリートによる新投資口発行額の金額は過去最高となりました。2006年がこれまでの最高額1兆364億円でしたが、2013年は11月までで1兆998億円に達しました。

リート各社は、こうした公募増資等で集めた資金を活かしてさらなる物件購入をめざしています。2014年は不動産市況が本格回復を迎えるとみられる一方で、リート各社にとっては、購入対象を選ぶ目を問われる1年となりそうです。

## Jリートによる物件取得(取得価格ベース)

(兆円)

(期間:2001年~2013年、2013年は11月まで)

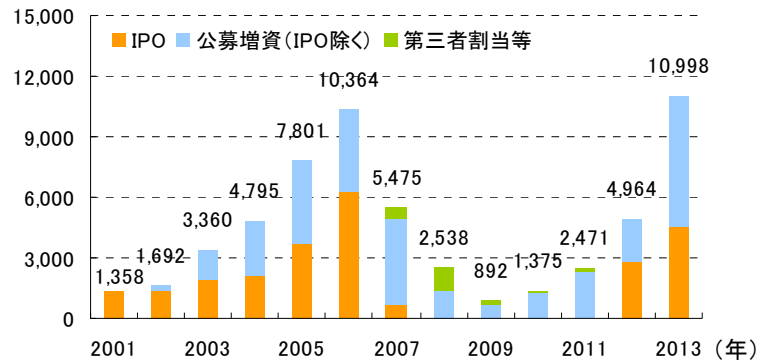


(出所)不動産証券化協会のデータより三菱UFJ投信作成

## Jリートによる新投資口発行額

(億円)

(期間:2001年~2013年、2013年は11月まで)



(出所)不動産証券化協会のデータより三菱UFJ投信作成

## Morningstar Award "Fund of the Year 2013"

## 優秀ファンド賞受賞 【オルタナティブ型&amp;バランス型 部門】

&lt;2年連続&gt;



Morningstar Award "Fund of the Year 2013"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、2013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&バランス型 部門は、2013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1,049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&amp;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の許諾無く、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)

■上記グラフは過去の実績・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。■上記見通し分析は作成時点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】の内容を必ずご覧ください。



三菱UFJ投信

## モーニングスター 優秀ファンド賞を受賞しました！

## 2年連続受賞

『三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)』は、このたびMorningstar Award “Fund of the Year 2013”【オルタナティブ型&バランス型 部門】において、優秀ファンド賞を受賞いたしました。2年連続の同賞受賞です！

そこで、当ファンドが選ばれた選定理由を、モーニングスター社のホームページより抜粋してご報告いたします。

## 【受賞選定ポイント】

## ■2013年は国内リート市場の大幅上昇を捉え、類似ファンド分類内で実質トップクラス

2013年のトータルリターンは44.62%と、類似ファンド分類平均を0.65%、参考指数を3.50%上回った。同期間、四半期ごとのトータルリターンをみると、全ての期間で類似ファンド分類平均を上回った。特に積極的な金融緩和推進への期待が高まり、国内リート市場が大幅上昇した2013年1-3月期において、参考類似ファンド分類内でトップとなった。

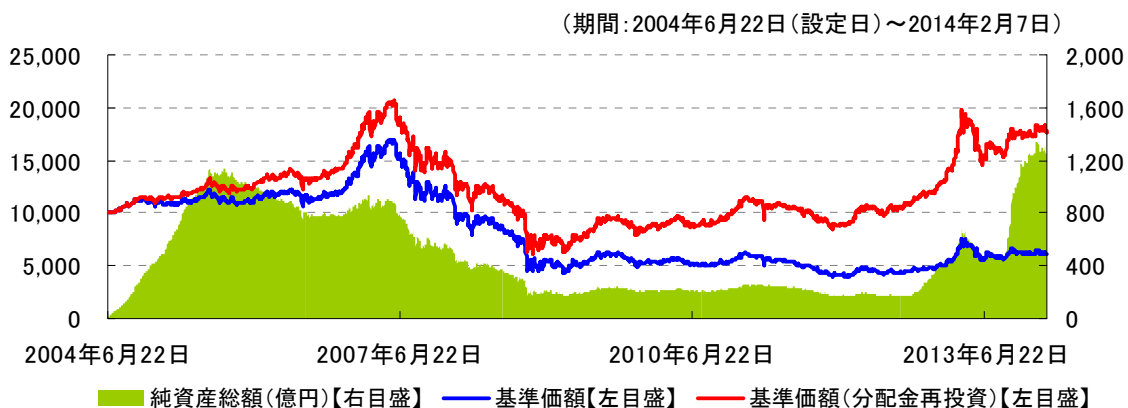
## ■5年間の運用効率はトップ、安定的に優れた実績あげる数少ないファンド

2013年12月末までの過去5年間のトータルリターン(年率)は19.12%と、参考類似ファンド分類内で17本中第1位となった。同期間のシャープレシオも同第1位と、相対的な運用効率性にも優れる。2013年までの過去9年間の暦年トータルリターンをみると、2005年から2007年までの3年間では参考類似ファンド分類平均を下回った。一方、その後は2008年、2010年を除く4年間で参考類似ファンド分類平均を上回った。現在のファンドマネジャーが運用に携わったのは2007年7月以降であり、運用成績が大きく改善していることがうかがえる。2013年のモーニングスターレーティングは4ツ星以上を維持しており、うち5ヵ月では最高評価の5ツ星を獲得している。同期間、類似ファンド分類内で4ツ星以上を維持したファンドは当ファンドを含めて2本のみとなっており、変動の激しい国内リート市場の中で安定的に優れた実績をあげる数少ないファンドとして評価される。

## ■徹底した銘柄調査と幅広い情報収集に基づいた運用

マザーファンドは、Jリート専門のファンドマネジャーによる徹底した独自調査に基づいて運用される。ファンドマネジャーは東証リート指数採用全銘柄を訪問調査する。さらに三菱UFJ信託銀行から各リートが保有する物件の評価情報などの提供を受ける。幅広い銘柄を継続的に調査することで各銘柄の業績の変化などを捉え、銘柄組入比率の変更へとつなげる。

## ファンドの基準価額推移



- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)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、信託報酬控除後の値です。また、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。

■ 上記見通ししない分析は作成時点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】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。
- ※不動産投資信託証券とは、不動産投資法人の投資証券または不動産投資信託の受益証券をいいます。多数の投資家から資金を集めて不動産を所有、管理、運営し、そこから生じる賃貸料収入や売却益を投資家に分配する商品で、一般的にREIT(リート:Real Estate Investment Trust)と呼ばれています。分配金の原資は主に多数の物件からの賃貸料収入などです。J-REITはその日本版という意味です。
- ・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 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。 公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」の適用対象です。

**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× <b>3.15%</b> ※(税抜 <b>3%</b> )(上限) 販売会社にご確認ください。 ※消費税率が8%となる2014年4月1日以降は、 <b>3.24%</b> となります。
--------	--

**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× <b>年1.05%</b> ※(税抜 <b>年1%</b> ) ※消費税率が8%となる2014年4月1日以降は、 <b>年1.08%</b> となります。 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・ 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、)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。

**【当資料で使用している指数について】**
**【東証リート指数】**

東証リート指数とは、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。東証リート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リート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。)



