

昨年秋から続けてまいりました「Jリート通信マンスリー」は、今回で最終号となります。最終号となる今回は「2014年2月のJリート市況の振り返りとJリート各社の資金調達環境」とあわせて、当ファンド運用の特長「精緻なウェイト調整」についてご紹介します。

- 2014年2月の東証リート指数は、新興国不安から月初は軟調な推移となったものの、FRB（米連邦準備制度理事会）の金融政策に対する安心感から月末にかけて値を戻す展開。
- 銀行貸出金利が低水準を維持するなか、Jリート各社の負債による資金調達環境は良好。
- 当ファンド運用の特長:『精緻なウェイト調整』についてご紹介。

2月のJリート市況の振り返り

2014年2月の東証リート指数は、月初においては新興国の通貨下落の影響から他のリスク資産と同様に軟調に推移しました。しかしながら、2月11日のイエレンFRB議長の議会証言において、事実上のゼロ金利政策が当面のあいだ継続されることが示されたことなどから米国の金融政策に対する安心感が広がり、月末にかけては値を戻す展開となりました。

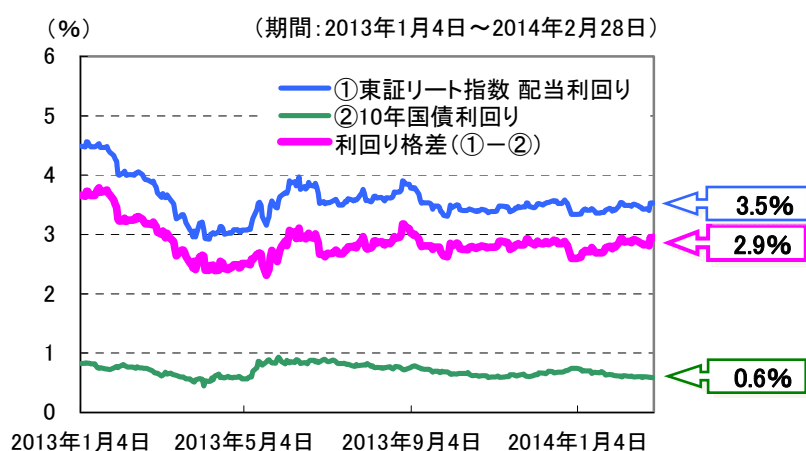
また、東証リート指数の配当利回りは、足下3.5%程度となっており、利回り水準に着目した資金流入は根強く続いています。2月のTOPIX(東証株価指数)のパフォーマンスがわずかながらもマイナスとなるなか、東証リート指数は底堅く推移し、プラスとなりました。

2月は公募増資や新規上場はみられなかったものの、1月までに発表された案件への応募実績にみられるように投資家の需要は総じて旺盛であり、今後も引き続きJリート市場への投資資金の流入が期待されます。

■ 東証リート指数の推移



■ 東証リート指数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: Jリーートの資金調達環境が良好

今回のテーマは、改善傾向にあるJリート各社の資金調達環境です。

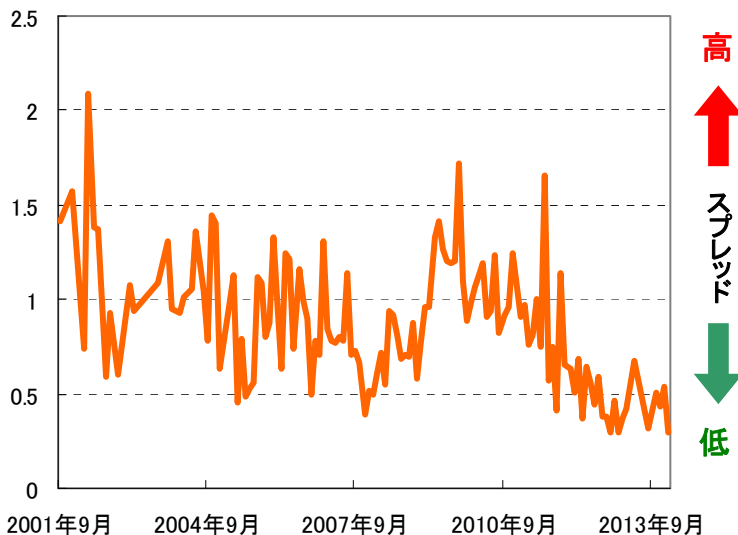
Jリート各社は不動産物件を購入する際、資金の半分程度を銀行からの借入れで賄います。足下では、こうした借入金利が低水準な状態が続いています。またこれは、借入期間が5年、10年と長期の場合においても同様なことから、足下の資金調達環境では、従来より長い期間の借入れを、より低い金利で借りることが可能になっています。

このことは日銀が大胆な金融緩和策を継続していることも背景にあります。銀行は既存分の借換に留まらず、新規貸出についてもJリートに対して積極的です。そのため、新規の物件購入の際には、Jリートにとって好条件の銀行借入ができる状態にあります。

足下、Jリート各社は物件購入を加速させています。資金が多く必要な時に、銀行が協力的で長期かつ低利での借入れができることは、物件購入のためのコストが少なく済むため、Jリーートの業績拡大にとって大きなメリットがあるといえます。

■ Jリーートの借入金利スプレッドの推移

(%) (期間: 2001年9月～2014年1月)



・Jリーートの借入金利スプレッドは、銀行借入の実行金利から、6か月TIBOR(東京銀行間取引金利)を控除して算出しています。上記グラフは、Jリート各社におけるスプレッドを各月毎に集計し、その平均値を表示しています。

(出所)Jリート各社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券のデータより三菱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&バランス型 部門】

<2年連続>



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&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。

■ 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。

当ファンド運用の特長:精緻なウェイト調整

2013年11月号では、1つ目の特徴として「独自リサーチ」のご紹介をしました。しかし、Jリート各社の業績や物件の評価を見るリサーチだけでは良好な運用成果が出るとは限りません。そこで、今回は当ファンド運用の2つ目の特徴「精緻なウェイト調整」についてご紹介します。

Jリーートの投資口価格が日々変化するなかで、現在の価格が割安か割高かといったバリュエーションを日々評価する必要があります。当社ではバリュエーションの指標として、「配当利回り」や「純資産倍率」などを用いています。これらの指標の値は、Jリート各社ごとに日々変化しており、定性判断に加え、売買コスト等を勘案した上でこうした変化に合わせた精緻なウェイト調整を実施し、着実に収益を積み上げてまいりました。

「Jリート通信マンスリー」は、今回で最終号となりますが、今後も臨時レポート等を通じて情報発信を行ってまいります。引き続き『三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)』をご愛顧賜りますようお願い申し上げます。

- ・配当利回り…Jリート各社の1口当たり分配金(年間)を投資口価格で割ったもの。Jリート各社の収益力に注目した指標。
- ・純資産倍率…投資口価格をJリート各社の1口当たり時価純資産で割ったもの。Jリート各社の資産価値に注目した指標。

■過去1カ月の組入比率調整

2014年1月末

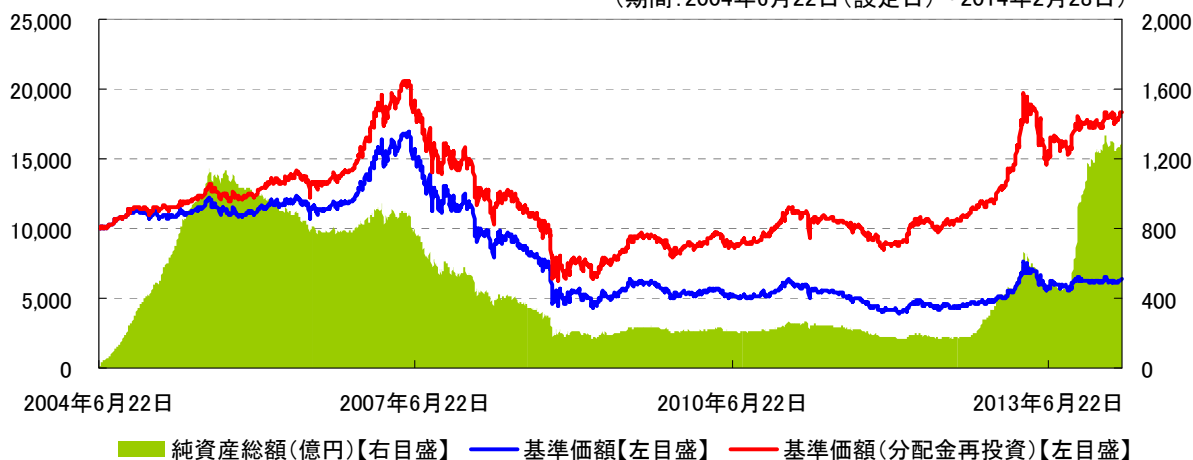
2014年2月末

	銘柄	組入比率		銘柄	組入比率	
1	日本ビルファンド投資法人	8.80%	→	1	ジャパンリアルエステイト投資法人	10.14%
2	日本リテールファンド投資法人	8.11%	→	2	日本ビルファンド投資法人	9.18%
3	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.30%	→	3	ユナイテッド・アーバン投資法人	6.46%
4	ユナイテッド・アーバン投資法人	5.67%	→	4	日本プロロジスリート投資法人	6.26%
5	日本プロロジスリート投資法人	5.28%	→	5	日本リテールファンド投資法人	6.16%
6	森トラスト総合リート投資法人	4.75%	→	6	森トラスト総合リート投資法人	4.83%
7	オリックス不動産投資法人	4.60%	→	7	アクティビア・プロパティーズ投資法人	4.54%
8	大和証券オフィス投資法人	4.35%	→	8	森ヒルズリート投資法人	4.46%
9	森ヒルズリート投資法人	4.30%	→	9	大和証券オフィス投資法人	3.42%
10	GLP投資法人	4.26%	→	10	アドバンス・レジデンス投資法人	3.15%
	11位以下		→	11位以下		

・比率は不動産投資信託証券評価額に対する割合です。

ファンドの基準価額推移

(期間:2004年6月22日(設定日)~2014年2月28日)



- 純資産総額(億円)【右目盛】
- 基準価額【左目盛】
- 基準価額(分配金再投資)【左目盛】
- ・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	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。 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。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。

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。 ※消費税率が8%となる2014年4月1日以降は、 3.24% 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× 年1.05% ※(税抜 年1%) ※消費税率が8%となる2014年4月1日以降は、 年1.08% 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。)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、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いません。

■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。)



