

追加型投信 / 海外 / 不動産投信

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

【愛称:グッド・ロケーション】

足下の投資環境と今後の見通しおよび運用方針

ファンド情報提供資料 / データ基準日2016年1月22日

平素は「アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。さて、今回は相場の下落を受けまして、足下の投資環境と今後の見通しおよび運用方針についてご案内させていただきます。

足下の投資環境

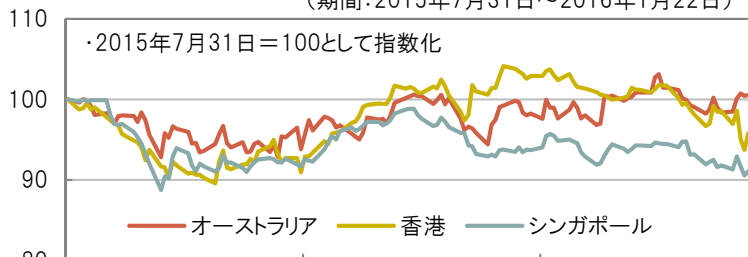
中国経済の減速や原油価格の低迷を背景に投資家のリスク回避的な動きが強まり、世界的に株式市場は年初から大きく下落する展開となりました。アジア・パシフィックリート市場についても下落しましたが、株式市場に比べると緩やかなものにとどまっています。

リートは、長期的な賃貸契約により安定したキャッシュフローを得て、これにより配当利回りを安定的に提供できるという特徴があります。このため、キャッシュフローの安定性が損なわれていない状態でのリート価格の下落は、下落前と比べ相対的に配当利回りの高まりをもたらす、これが株式市場の価格下落の影響が軽微に留まった要因と考えられます。当ファンドの主要な投資対象市場であるオーストラリアやシンガポールでは配当利回りが5%を超え、6%に近い水準となっています。

(出所)フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドのコメントより三菱UFJ国際投信作成

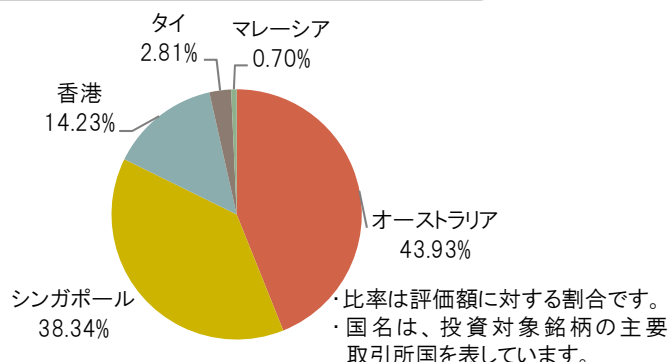
各国リートの推移

(期間:2015年7月31日~2016年1月22日)



(出所)S&P社のデータより三菱UFJ国際投信作成

組入上位国(2015年12月30日)



今後の見通しおよび運用方針

足下の軟調な株式市況はリート市場のセンチメントを低下させる要因となっていますが、世界経済が緩やかに成長していく過程において、賃料の上昇が期待されることはリート市場にとってポジティブな要因だと考えます。実際、オーストラリアは直近のマクロ経済指標で雇用や消費、企業景況感などが強含みの様相を見せており、景気は回復基調にあります。資源価格安が懸念されると一般的には連想されていますが、オーストラリアのGDP(国内総生産)で資源の占める割合は1割程度でしかありません。シンガポールはより中国経済減速の影響を受けつつありますが、店舗用やオフィスにおいては引き続きポジティブな見方をしています。この中国経済の影響を相対的に勘案し、シンガポールからオーストラリアへの国別配分の変更を行っています。業種別では、相対的に堅調と見られる店舗用リートを選好します。

(出所)フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドのコメントより三菱UFJ国際投信作成

基準価額の推移

(期間:2015年7月31日~2016年1月22日)

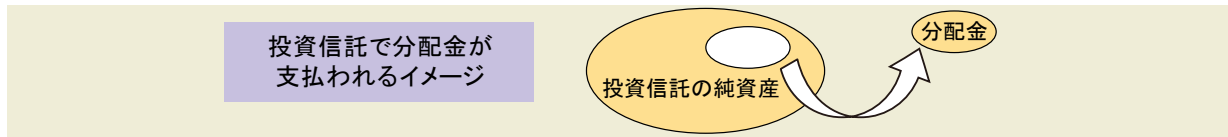


・基準価額、基準価額(分配金再投資)は設定日を10,000として指数化しています。
・基準価額および基準価額(分配金再投資)は、信託報酬控除後の値です。
・基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したもとして計算しています。

■ 上記は過去の実績・状況です。本見通ししな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や運用状況・成果を示唆・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。■ 上記は指数を使用しています。指数については【当資料で使用した指数について】をご覧ください。計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。

収益分配金に関する留意事項

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

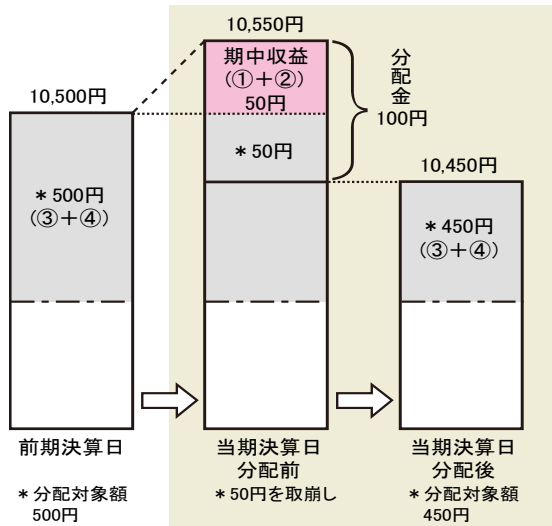


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

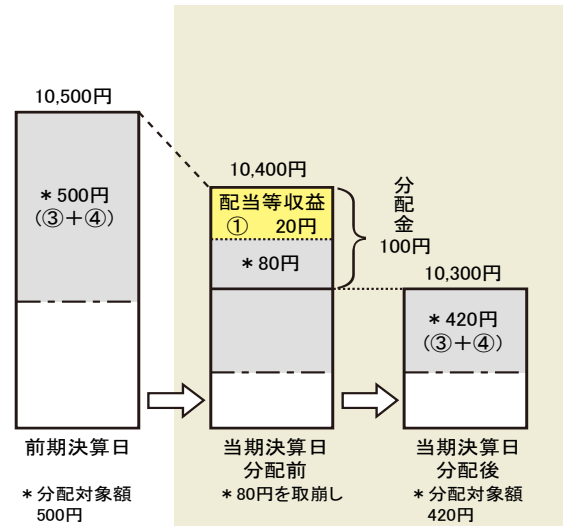
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。
分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

(計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合)

(前期決算日から基準価額が上昇した場合)



(前期決算日から基準価額が下落した場合)



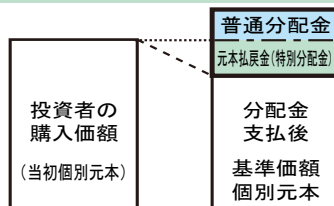
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

分配準備積立金: 当期の①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益のうち、当期分配金として支払わなかった残りの金額をいいます。信託財産に留保され、次期以降の分配金の支払いに充当できる分配対象額となります。

収益調整金: 追加型投資信託で追加設定が行われることによって、既存の受益者への収益分配可能額が薄まらないようにするために設けられた勘定です。

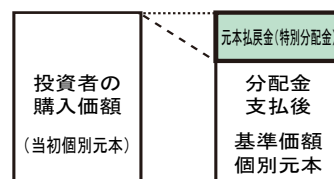
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

(分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合)



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

(分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合)



普通分配金: 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金(特別分配金): 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注)普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご参照ください。

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】
ファンドの目的・特色
■ファンドの目的

アジアおよびパシフィック諸国・地域(日本を除く)の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

■ファンドの特色

- ・アジアおよびパシフィック諸国・地域[※](日本を除く。以下同じ。)の不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。以下同じ。)を実質的な主要投資対象とします。
- ・※ファンドにおけるアジアおよびパシフィック諸国・地域とは、外務省が定義する「アジア」および「大洋州」に属する国および地域です。
- ・不動産投資信託証券等への投資にあたっては、景気動向等のマクロ経済分析を踏まえたトップダウン・アプローチと、企業訪問や財務分析等を通じたボトムアップ・アプローチを併用し、銘柄選定を行います。
- ・不動産投資信託証券等の運用にあたっては、フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドの投資助言を活用します。
- ・運用は主にアジア・パシフィックREITマザーファンドへの投資を通じて、アジアおよびパシフィック諸国・地域の不動産投資信託証券等へ実質的に投資するファミリーファンド方式により行います。
- ・実質的な組入外貨建資産については原則として為替ヘッジを行わないため、為替相場の変動による影響を受けます。

<主な投資制限>

- ・株式への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の10%以下とします。
- ・外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。
- ・デリバティブの使用はヘッジ目的に限定します。

<分配方針>

- ・毎月の決算時(10日(休業日の場合は翌営業日))に分配を行います。(初回決算日は2015年8月10日です。また、収益の分配は、原則として第4回決算日(2015年11月10日)から行う予定です。)
- ・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するものとし、原則として配当等収益等を中心に安定した分配をめざします。ただし、2・5・8・11月の決算時には、毎月の分配金のほか、分配対象額の範囲内で委託会社が決定する額を付加して分配する場合(「ボーナス分配」)があります。「ボーナス分配」とは、特定月の決算時に売買益等がある場合に、毎月の配当等収益等から行う分配に上乗せして行う分配です。なお、売買益等がある場合でもボーナス分配を行わない場合があります。
- ・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。

《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国際投信株式会社
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国際投信株式会社
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

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

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し、また、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券や組入株式の価格の下落は基準価額の下落要因となります。

(為替変動リスク)

組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いませんので、為替変動の影響を大きく受けます。

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。

カントリーリスク

新興国への投資は、先進国への投資を行う場合に比べ、投資対象国におけるクーデターや重大な政治体制の変更、資産凍結を含む重大な規制の導入、政府のデフォルト等の発生による影響を受けることにより、市場・信用・流動性の各リスクが大きくなる可能性があります。

■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。

■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。

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】
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	購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※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	販売会社が定める単位 販売会社にご確認ください。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額－信託財産留保額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して6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。
申込不可日	オーストラリア証券取引所の休業日、シドニーの銀行の休業日、シンガポール証券取引所の休業日、シンガポールの銀行の休業日は、購入・換金のお申込みができません。2016年の該当日は1月26日、2月8日、2月9日、3月25日、3月28日、4月25日、5月2日、6月13日、7月6日、8月1日、8月9日、9月12日、10月3日、12月26日、12月27日です。なお、休業日は変更される場合があります。
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、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情(投資対象国における非常事態(金融危機、デフォルト、重大な政策変更や資産凍結を含む規制の導入、自然災害、クーデターや重大な政治体制の変更、戦争等)による市場の閉鎖もしくは流動性の極端な減少等)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およびすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。
信託期間	2020年7月10日まで(2015年7月31日設定)
繰上償還	受益権の口数が20億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	毎月10日(休業日の場合は翌営業日) ※第1回目の決算日は2015年8月10日
収益分配	毎月の決算時に分配を行います。(収益の分配は、原則として第4回決算日(2015年11月10日)から行う予定です。) ※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。

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】
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× 3.24%(税抜 3%) (上限) 購入時手数料は販売会社が定めます。詳しくは販売会社にご確認ください。
換金時	
信託財産留保額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額× 0.3%
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1.782%(税抜 年1.65%) 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、外国での資産の保管等に要する費用、マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額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。

・購入時手数料に関する留意事項

お客さまにご負担いただく購入時手数料の具体的な金額例は以下の通りです。下記はあくまでも例示であり、手数料率は販売会社ごとに異なります。また、販売会社によっては金額指定、口数指定どちらかのみのお取扱いになる場合があります。詳しくは、販売会社にご確認ください。

【金額を指定して購入する場合】

購入金額に購入時手数料を加えた額が指定金額となるよう購入口数を計算します。例えば、100万円の金額指定でご購入いただく場合、お支払いいただく100万円の中から購入時手数料(税込)をご負担いただきますので、100万円全額が当該ファンドの購入金額となるものではありません。

【口数を指定して購入する場合】

～手数料率3.24%(税込)の例～
例えば、基準価額10,000円(1万口当たり)の時に100万口ご購入いただく場合、購入時手数料=(10,000円÷1万口)×100万口×3.24%=32,400円となり、合計1,032,400円をお支払いいただくことになります。

・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、当ファンドの足下の投資環境と今後の見通しおよび運用方針をお知らせするために三菱UFJ国際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。》

<お客様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/>

販売会社情報一覧表

ファンド名称:アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

商号	登録番号等	加入協会
池田泉州TT証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第370号	日本証券業協会
宇都宮証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第32号	日本証券業協会
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第140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
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者 福岡財務支局長(金商)第75号	日本証券業協会
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第1977号	日本証券業協会
ワイエム証券株式会社	金融商品取引業者 中国財務局長(金商)第8号	日本証券業協会

【当資料で使用した指数について】

■各国・地域のリート:S&PグローバルREITインデックス(シンガポール/オーストラリア/香港)

S&PグローバルREITインデックスとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが有する各株価指数の採用銘柄の中から、原則として不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄の浮動株修正時価総額に基づいて算出される指数です。