



追加型投信/国内/資産複合

特化型

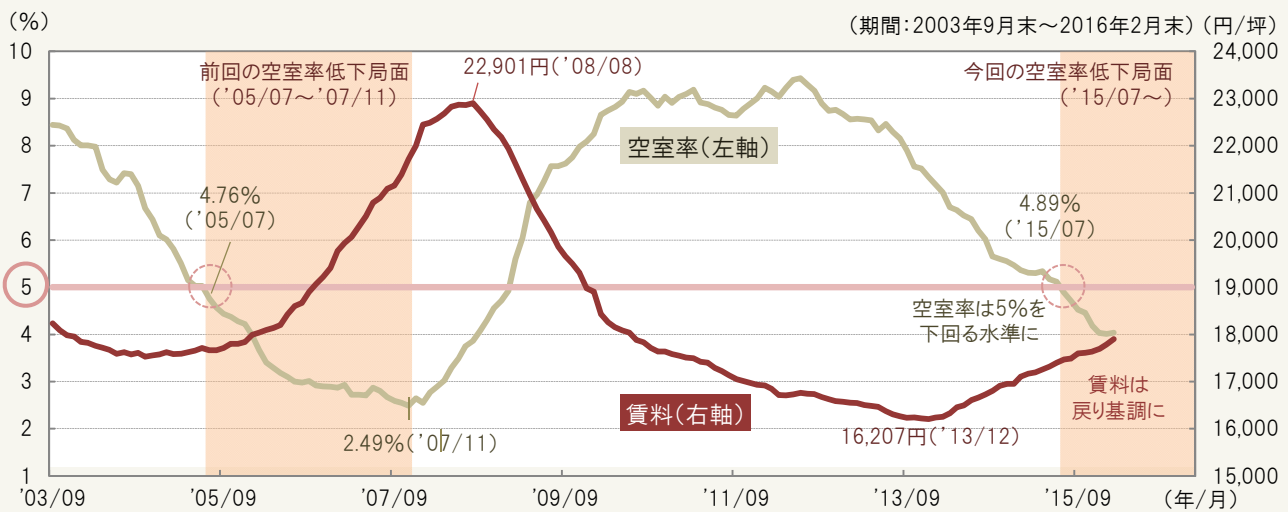
三菱UFJ リート不動産株ファンド
 <ミドル投資型>(3ヵ月決算型)/<Wプレミアム>(毎月決算型)(愛称:メトロポリス)

リート・不動産株式の投資環境

ファンド情報提供資料/データ基準日:2016年3月末

- リート市場は、2015年後半より回復基調となりました。都心のオフィス空室率は節目となる5%を下回り、賃料も戻り基調となるなど指標は改善傾向にあります。
- 国債利回りがマイナスとなるなか、利回り格差は3%を超えており、リーートの配当利回りの魅力は健在です。

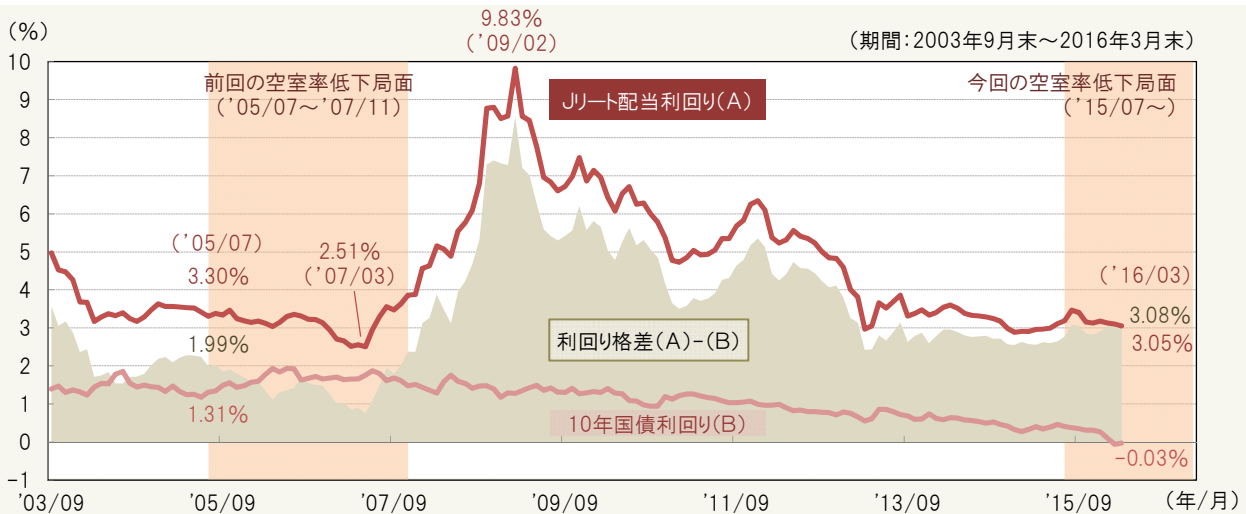
東京都心5区※1のオフィス空室率と賃料の推移



※1: 東京都心5区とは、千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区をさします。

(出所)ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ国際投信作成

国債とリーートの利回り格差の推移



(出所)ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ国際投信作成

■ 上記は、過去の実績・状況です。本見通ししない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。

三菱UFJ Jリート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型)(愛称:メロポリス)
Jリート・不動産株式の投資環境

- 2012年以降、アベノミクスの恩恵を受け堅調に推移していた国内株式市場ですが、2015年後半から、乱高下の激しい展開となりました。一方Jリート市場は、年初よりの急激な金利低下が進む中、相対的に高いリートの分配利回りの魅力が高まったことなどから、回復基調となりました。

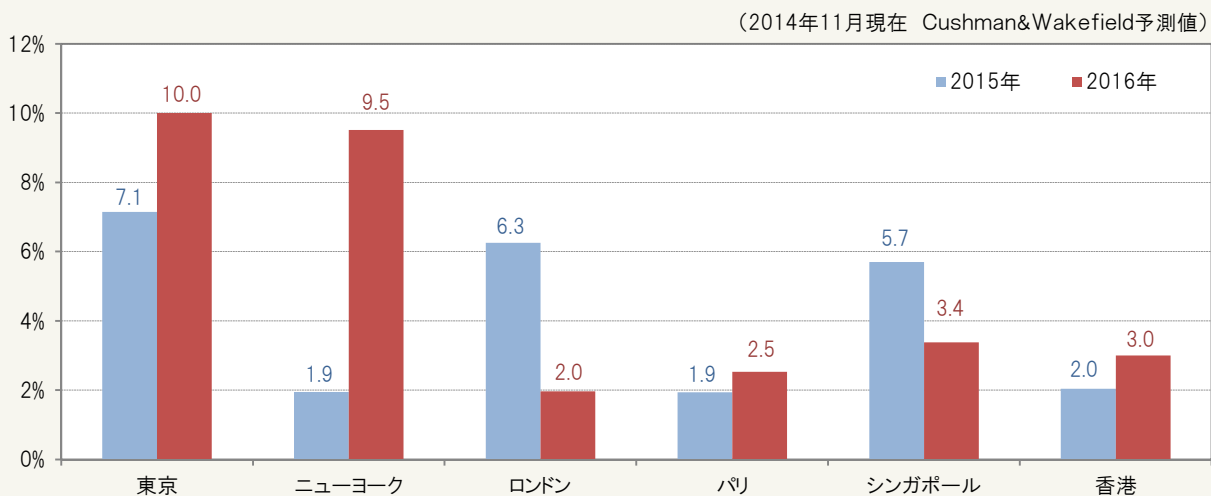
アベノミクス以降のJリート・不動産株式※2の推移



・ 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。 (出所)ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ国際投信作成
※2:Jリートは東証REIT指数を、不動産株式は東証業種別株価指数(不動産業)を使用しています。

- Cushman&Wakefield社によると、世界の主要都市とのオフィス賃料比較では、相対的に東京の賃料上昇率が大きくなることが予想されています。

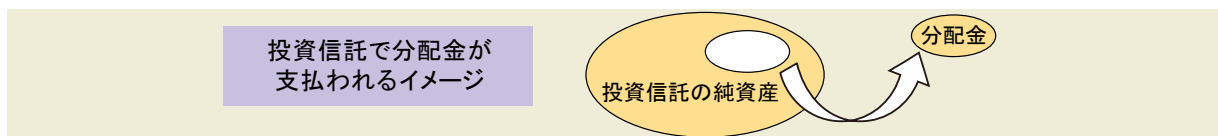
世界主要都市におけるオフィス賃料の予想上昇率



(出所)Cushman&Wakefield「Global Office Forecast 2015-2016」のデータより三菱UFJ国際投信作成
■ 上記は、過去の実績・状況です。本見通しなしい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おります。指数については【当資料で使用している指数について】をご覧ください。

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。

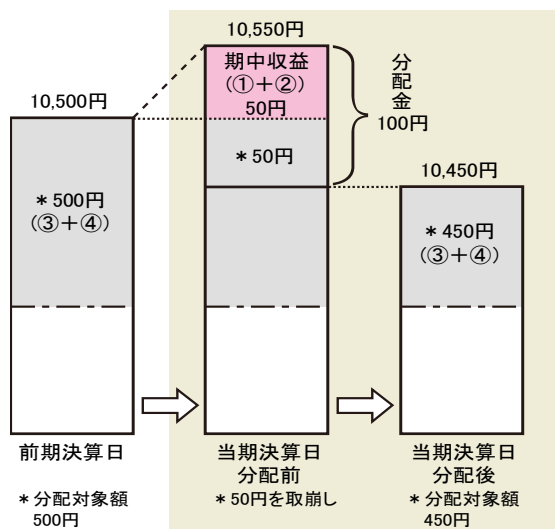


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

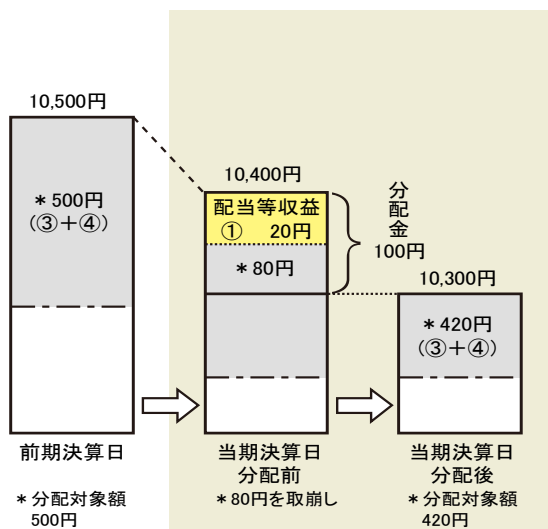
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。
分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

(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)



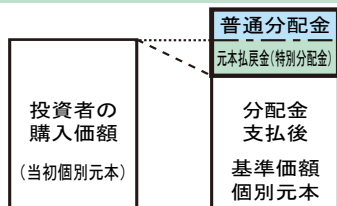
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

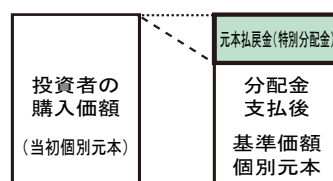
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

(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。

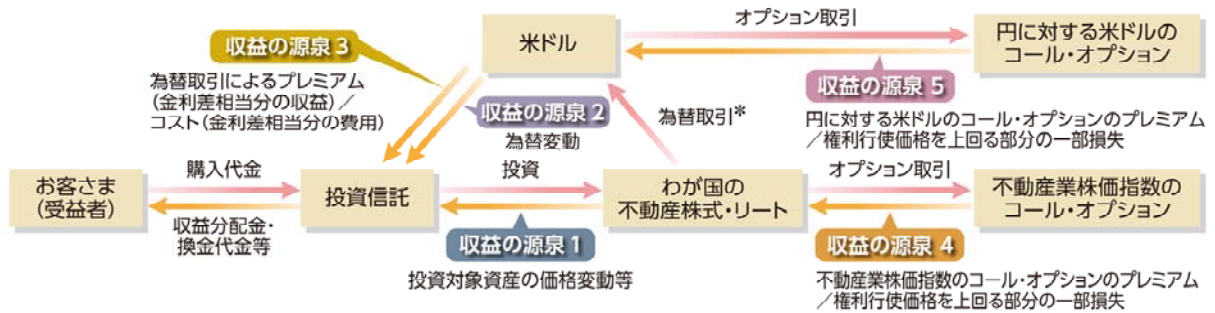
元本払戻金(特別分配金): 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(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。

ファンドの収益のイメージ

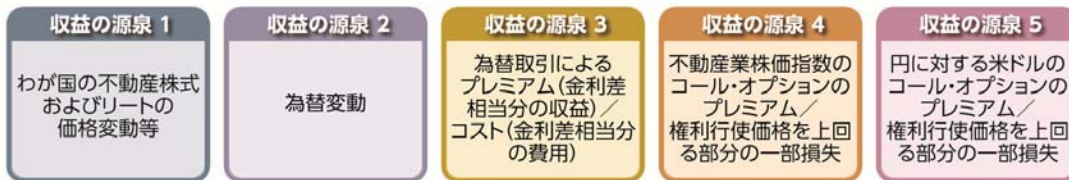
＜米ドル投資型＞は、主にわが国の不動産株式およびリートへの投資に加えて、円売り・米ドル買いの為替取引を行うよう設計された投資信託です。

＜Wプレミアム＞は上記に加えて、オプション取引を活用して運用を行うよう設計された投資信託です。



* 米ドルの対円で為替変動リスクが発生することに留意が必要です。

ファンドの収益の源泉としては、以下の要素があげられます。



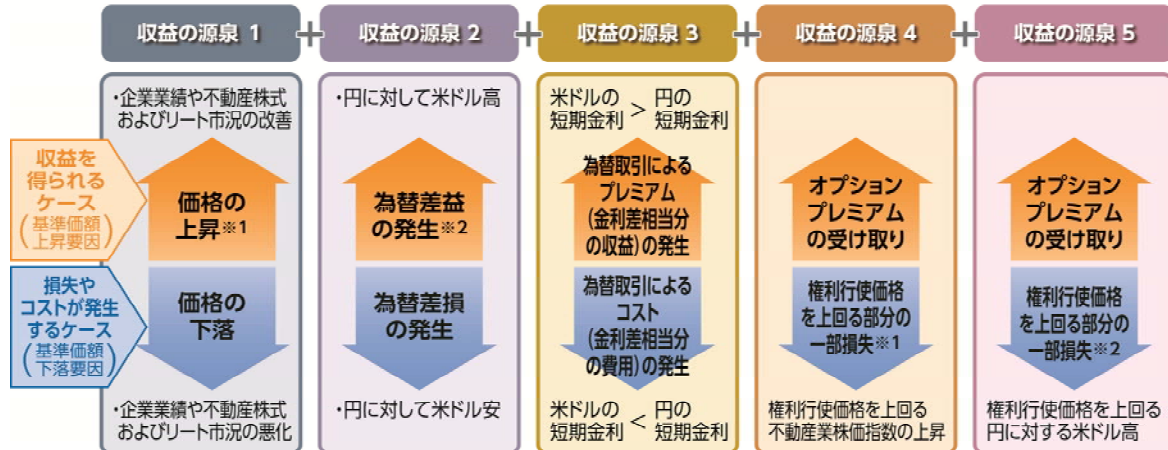
各ファンドにおける収益の源泉と基準価額の変動要因は以下の通りです。

それぞれの収益源に相应してリスクが内在していることに留意が必要です。

＜米ドル投資型＞



＜Wプレミアム＞



※1 <Wプレミアム>については、不動産業株価指数が権利行使価格を超えて上昇した場合、その超過分はオプションの権利行使によって、一部相殺されます。

※2 <Wプレミアム>については、米ドルが権利行使価格を超えて円に対して米ドル高となった場合、その超過分はオプションの権利行使によって、一部相殺されます。

❗ <Wプレミアム>は円建外国投資信託を通じてわが国の不動産株式およびリートに実質的に投資を行いますが、不動産株式カバード・コール戦略では、実質的に不動産業株価指数にかかるコール・オプションの売却を行います。このため、ファンドの組入株式と当該株価指数が異なる値動きをした場合には、値上がり益の享受が想定通りにならないことがあります。

ファンドの目的・特色
■ファンドの目的

【三菱UFJ Jリート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型)】(以下、<米ドル投資型>といいます。)

わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式および不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、実質的な保有円建て資産に対し、円売り・米ドル買いの為替取引を行い、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

【三菱UFJ Jリート不動産株ファンド<Wプレミアム>(毎月決算型)】(以下、<Wプレミアム>といいます。)

わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式および不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、実質的な保有円建て資産に対し、円売り・米ドル買いの為替取引を行いつつ、円に対する米ドルのコール・オプションおよびわが国の不動産業株価指数のコール・オプションの売却によってオプション・プレミアム収入を獲得するカバード・コール戦略を実質的に活用することにより、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

(投資対象)

・円建外国投資信託「Jリート アンド リアルエステート エクイティ ファンド 米ドル・クラス」(<米ドル投資型>が投資します。)、 「Jリート アンド リアルエステート エクイティ ファンドカバード・コール・クラス」(<Wプレミアム>が投資します。)への投資を通じて、主としてわが国の金融商品取引所に上場している不動産株式および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、以下「リート」という場合があります。)に実質的な投資を行います。

また、証券投資信託であるマネー・マーケット・マザーファンドへの投資も行います。(ファンド・オブ・ファンズ方式)

・不動産株式およびリートの組入比率は、各々、円建外国投資信託における純資産総額の50%程度とすることを原則とします。

・ファンドは特化型です。特化型ファンドとは、投資対象に投資信託協会の規則に定める比率(10%)を超える支配的な銘柄が存在し、又は存在することとなる可能性が高いファンドです。

(運用方法)

東京圏[※]の経済活性化により恩恵を受けると期待される銘柄に投資を行います。

※東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県とします。

(円建外国投資信託の運用会社)

わが国の不動産株式およびリートの運用にあたっては、三菱UFJ国際投信の助言のもと、三菱UFJアセット・マネジメント(UK)が行います。また、為替取引および<Wプレミアム>におけるカバード・コール戦略の運用は、クレディ・スイス・マネジメント(ケイマン)リミテッドが行います。

(為替対応方針)

・実質的な保有円建て資産について、円売り・米ドル買いの為替取引を行います。

・為替取引とは、為替予約取引等を利用することにより、円売り・米ドル買いを行うことをいいます。為替取引を行うことにより、米ドルベースでの不動産株式およびリートへの投資効果を追求します。

・円売り・米ドル買いの為替取引を行うため、米ドルの対円での為替変動の影響を大きく受け、「為替差益」または「為替差損」が生じます。

・為替取引を行うにあたっては、日米間の金利差に基づく「為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)」または「為替取引によるコスト(金利差相当分の費用)」が生じます。

<Wプレミアム>のカバード・コール戦略

為替取引に加えて、円に対する米ドルのコール・オプションを実質的に売却する戦略(通貨カバード・コール戦略)およびわが国の不動産業株価指数のコール・オプションを実質的に売却する戦略(不動産株式カバード・コール戦略)の2つのカバード・コール戦略を活用します。これにより、為替差益ならびに不動産株式の値上がり益の一部を放棄する代わりに、オプション・プレミアム収入の獲得をめざします。

(カバード・コール戦略は<米ドル投資型>では採用していません。)

・通貨カバード・コール戦略におけるカバード率(オプションのポジションの割合)は米ドル部分に対して50%程度(円建外国投資信託の純資産総額に対して50%程度)とし、不動産株式カバード・コール戦略においては、不動産株式部分に対して50%程度(円建外国投資信託の純資産総額に対して25%程度)とします。

・通貨および不動産株式に対して、それぞれのカバード率を50%程度とすることで、オプション・プレミアムの獲得に加えて米ドル高(円安)による為替差益と不動産株式の値上がり益をそれぞれ50%程度享受することもめざします。

不動産株式カバード・コール戦略では、実質的に不動産業株価指数にかかるコール・オプションの売却を行います。このため、ファンドの組入株式と当該株価指数が異なる値動きをした場合には、値上がり益の享受が想定通りにならないことがあります。

・コール・オプションの実質的な売却に伴い、オプション・プレミアム収入を獲得する一方、権利行使に伴う損失が発生する場合があります。

《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。》

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

ファンドの目的・特色

コール・オプションとは

コール・オプションとは、株式や通貨などを将来の特定の期日に、合意に基づいて定められた価格(権利行使価格)で買う権利のことです。この権利を売却することで売り手は代金(オプション・プレミアム)を得ますが、同時に満期日において権利行使に応じる義務を負います。当該コール・オプションの満期日において権利の買い手が権利を行使することで、売り手にとって損失が発生する可能性があります。このように、取引における最終的な損益は、オプション・プレミアム収入に、権利行使に伴う損失を加味して考える必要があります。ファンドが売却したコール・オプションは時価で評価され、満期日までの当該時価の変動が基準価額に影響します。そのため、コール・オプションの売却時点で、基準価額がオプション・プレミアム収入相当分上昇するものではありません(なお、コール・オプションの売却は円建外国投資信託において行います)。

カバード・コール戦略とは

一般的なカバード・コール戦略(カバー率100%)は、特定の資産(原資産)の買いと、その原資産を一定の価格で買う権利(コール・オプション)の売却とを組み合わせる戦略です。取引を行った後に原資産の価格が上下した場合、原資産をただ保有しているだけ(単純な買い持ち)の場合と比較すると、価格上昇分の利益を放棄する代わりに、権利の売却価格(プレミアム)分の、収益の上乗せが期待できます。<Wプレミアム>では、通貨カバード・コール戦略と不動産株式カバード・コール戦略の2つのカバード・コール戦略を活用し、通貨および不動産株式に対して、それぞれのカバー率を50%程度とします。なお、リート部分についてはカバード・コール戦略は行いません。

(主な投資制限)

- ・投資信託証券への投資割合に制限を設けません。
- ・外貨建資産への直接投資は行いません。

(分配方針)

- ・<米ドル投資型>は年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、<Wプレミアム>は毎月の決算時(10日(休業日の場合は翌営業日))に収益分配を行います。(<米ドル投資型>の初回決算日は、2015年7月10日です。<Wプレミアム>の初回決算日は、2015年6月10日です。また、収益の分配は、原則として第2回決算日(2015年7月10日)から行う予定です。)
- ・<米ドル投資型>は、原則として、決算日の基準価額水準(分配前)が当初元本額10,000円(1万円当たり)を超えている場合には、当該超過分を、分配対象額(経費等控除後の配当等収益および売買益(評価益を含みます。))等の全額の範囲内で分配することをめざします。(資金動向や市況動向等により、上記の方針通りに分配できない場合があります。)
- ・<Wプレミアム>は、原則として、基準価額水準、市況動向等を勘案して分配を行います。
- ・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。

(スイッチング)

- ・各ファンド間でスイッチングが可能です。販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社にご確認ください。スイッチングの際の購入時手数料は、販売会社が定めるものとします。また、換金するファンドに対して信託財産留保額および税金がかかります。

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、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し、また、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株式や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。

(為替変動リスク)

保有円建て資産について、円売り・米ドル買いの為替取引を行うため、米ドルの対円での為替変動の影響を大きく受けます。

為替取引を行う場合で、米ドルの金利が円の金利より低いときには、これらの金利差相当分が為替取引によるコストとなります。

<Wプレミアム>固有のリスク(カバード・コール戦略について)

ファンドはわが国の不動産株式および不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、円に対する米ドルのコール・オプションおよびわが国の不動産株価指数のコール・オプションの売却を行うため、円安・米ドル高や対円での米ドルの価格変動率が上昇すること、わが国の不動産株価指数の値上がりや価格変動率が上昇すること等によるコール・オプションの価格の上昇は、基準価額の下落要因となります。

また、原則として円安・米ドル高による為替差益、不動産株式の値上がり益の獲得は限定されます。

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。

■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。

・ファンドは特化型です。特化型ファンドとは、投資対象に投資信託協会の規則に定める比率(10%)を超える支配的な銘柄が存在し、又は存在することとなる可能性が高いファンドです。

・ファンドは、わが国の不動産株式および不動産投資信託証券に実質的に投資します。わが国の不動産株式および不動産投資信託証券には、寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

・<Wプレミアム>は、オプション取引の満期日をまたいで円に対する米ドルの価格やわが国の不動産株価指数の価格が大きく変動した際には、その後当初の水準程度に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回る可能性があります。

・<Wプレミアム>は、円に対する米ドルの価格やわが国の不動産株価指数の価格が大きく下落する中でファンドへ大量の資金流入が発生した際には、その後円に対する米ドルの価格やわが国の不動産株価指数の価格が当初の水準程度に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回る可能性があります。

■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。

三菱UFJ リート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型)【愛称:メトロポリス】
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7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	ニューヨークの銀行の休業日およびその前営業日、ルクセンブルグの銀行の休業日およびその前営業日、ロンドンの銀行の休業日およびその前営業日、12月23日、12月24日は、購入・換金のお申込みができません。2015年の該当日は5月13日、5月14日、5月22日、5月25日、6月22日、6月23日、8月28日、8月31日、9月4日、9月7日、11月10日、11月11日、11月25日、11月26日、12月24日、12月25日、12月28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。
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(投資対象証券の購入・換金の制限等)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4月10日まで(2015年5月8日設定)
繰上償還	受益権の口数が30億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。なお、投資対象とする外国投資信託が償還する場合には繰上償還となります。
決算日	<米ドル投資型> 毎年1・4・7・10月の各10日(休業日の場合は翌営業日)※第1回目の決算日は2015年7月10日 <Wプレミアム> 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6月10日
収益分配	<米ドル投資型> 年4回の決算時に分配を行います。 <Wプレミアム> 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2回決算日(2015年7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。

■ファンドの費用・税金(次ページに続きます。)
・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%

販売会社情報一覧表

ファンド名称: ファンド名称: 三菱UFJ Jリート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型) / <Wプレミアム>(毎月決算型)

商号	登録番号等	加入協会
株式会社 三菱東京UFJ銀行(委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)	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

当資料で使用している指数について

■Jリート: 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。同指数は、(株)東京証券取引所及びそのグループ会社(以下、「東証等」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは東証等が所有しています。なお、当ファンドは、東証等により提供、保証又は販売されるものではなく、東証等は、当ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

■TOPIX: 東証株価指数

■不動産株式: 東証株価指数(不動産業)

TOPIX(東証株価指数)とは、東京証券取引所第一部に上場する内国普通株式全銘柄を対象として算出した指数で、わが国の株式市場全体の値動きを表す代表的な株価指数です。同指数は、(株)東京証券取引所及びそのグループ会社(以下、「東証等」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは東証等が所有しています。なお、当ファンドは、東証等により提供、保証又は販売されるものではなく、東証等は、当ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。