

# 急速に需要が高まるオンラインサービスを支えるインフラ

～オンラインサービスの需要急増と急がれるインフラの確保～

ファンド情報提供資料  
(データ基準日:2020年6月30日)

2020.07

本資料は投資環境と当ファンドのマザーファンドの運用状況を投資家のみさまにご紹介するために作成したものです。このため、ファンドの商品性、リスク、お申込みメモなどについては投資信託説明書(交付目録見書)をご確認いただく必要があります。当ファンドは2020年5月末現在、次世代REITとして「テクノロジー関連」、「ロジスティクス関連」、「ニュースタイル関連」の3つの分野に注目して次世代のREITに投資しています(詳しくは裏面をご覧ください)。注目分野は将来変更する場合があります。なお、現在次世代のREITとして分類されたもの以外においても、将来次世代REIT銘柄に該当する場合があります。・分野・セクターはコーヘン&ステアーズの定義に基づいています。・本資料では、2020年5月末現在で、組入比率の大きい分野である「テクノロジー関連」「ロジスティクス関連」の主なセクターである「データセンター」、「通信塔」、「物流施設」の投資環境について、ご紹介いたします。

## Point I オンラインサービスへの需要の急増と問題点

- 新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけにオンライン化が進んだことが、オンラインサービスを提供している様々な企業の決算で鮮明になっています。一方で、急激なオンライン化の進展は、問題点も浮き彫りにしました。

### 各企業の決算で鮮明となったオンラインサービスへの需要の急増

#### オンライン会議

##### ズーム・ビデオ・コミュニケーションズ

売上高: **2.7倍**  
(2020年2-4月期、前年同期比)



#### 動画サイト

##### Netflix

有料会員: **約1,577万人増**  
(2020年1-3月期)



##### Disney+ (ウォルト・ディズニー)

加入者数: **5,000万人超**  
(2020年4月初旬時点)

#### eコマース

##### アマゾン・ドット・コム

eコマースの売上高: **24%増**  
(2020年1-3月期、前年同期比)



##### Wal-Mart Stores (ウォルマート)

eコマースの売上高: **74%増**  
(2020年2-4月期、前年同期比)

(出所)各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

#### クラウドサービス

##### Azure(マイクロソフト)

売上高: **59%増**  
(2020年1-3月期、前年同期比)



##### AWS (アマゾン・ドット・コム)

売上高: **33%増**  
(2020年1-3月期、前年同期比)

### 【クラウドサービス】需要急増により利用が制限



マイクロソフトは同社が提供するクラウドサービスAzureへの需要が急増したため、一時的な利用制限を行いました。

### 【通信データ量】通信データ量の増加が通信インフラを圧迫



通信データ量の急増による通信インフラの圧迫を受け、欧州委員会はNetflixリックスなど動画配信サービス企業に、欧州において画質を落としてのサービス提供を依頼しました。

### 【eコマース】注文増加で商品の入荷制限を実施



アマゾン・ドット・コムは、3月にeコマースの利用者が増加。生活必需品や医療用品の供給を優先するため、一部商品の入荷制限を実施しました。

(出所)各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

## Point II 既に動き出したオンライン社会を支えるインフラへの需要

- 需要の急増で浮き彫りになった問題を解決するために、今後はオンライン社会を支えるインフラへの需要が加速することが予想されます。インフラとしての性質をもつデータセンター、通信塔、物流施設などの次世代REITの保有物件の必要性が今後より高まるものと見込まれます。

### クラウドサービス提供企業が確保を急ぐデータセンター



#### クラウドサービス提供企業の費用は増加

クラウドサービス提供企業におけるデータセンター関連を含む設備投資額・費用について、2020年1-3月期は前年同期比で増加となりました。サービスの安定供給が使命であるクラウドサービス提供企業は、今後も需要増加に対応するため、データセンターの確保を含めた投資が行われると見込まれます。

#### -マイクロソフトの設備投資額-



#### -アマゾン・ドット・コムのテクノロジー関連費用-



(出所)マイクロソフト、アマゾン・ドット・コムのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

### 大容量通信に対応可能な設備の設置需要が高まる通信塔



#### 検討が進む通信インフラ整備

##### ベライゾン

自社のネットワーク環境を円滑にするため**2020年度の設備投資見直しを引き上げ**

(2020年1-3月期)

##### 米国政府

米国政府は景気刺激策の一環として**インフラ整備を計画**しており、その一部が通信インフラ整備に充てられると報道(2019年4月下旬)



(出所)ベライゾン、Tモバイル、各種資料のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

#### 生徒と先生の架け橋に

新型コロナウイルスの感染拡大により学校が閉鎖された際、Tモバイルとスプリントは820以上の学校の50万人以上の学生に対してインターネット環境を提供しました。通信設備は、学習の場面においても、学生が自宅から勉強するためのインフラの一環として役立っています。

### 加速するeコマースの普及

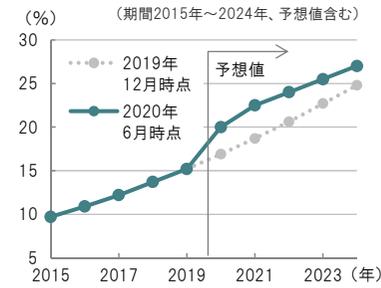
米国の物流施設REIT大手のプロジスは、米国の小売に占めるeコマースの割合について、2020年全体ではeコマースの普及率は20%近くになると予想しており、これは新型コロナウイルス感染拡大前の予想である16.9%を上回っています。

このeコマースの普及率の加速などにより、米国では今後数年間で4億平方フィート以上の物流施設が必要になると見込んでいます(2020年5月時点)。これは、同社が2020年3月末時点で保有する物流施設の面積の約4割に相当します。

### eコマースの普及により需要が高まる物流施設



#### -米国の小売に占めるeコマースの割合-



(出所)プロジスのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

# 次世代REITオープン

＜資産成長型＞(為替ヘッジあり)／＜資産成長型＞(為替ヘッジなし)  
＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり)予想分配金提示型／＜毎月決算型＞(為替ヘッジなし)予想分配金提示型

追加型投信／内外／不動産投信

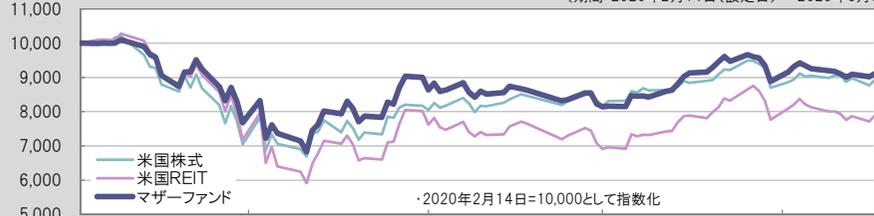


ファンドの名称について、正式名称ではなく下記の略称または総称で記載する場合があります。また、これらを総称して「当ファンド」、各々を「各ファンド」ということがあります。次世代REITオープン＜資産成長型＞(為替ヘッジあり)を＜資産成長型＞(為替ヘッジあり)、次世代REITオープン＜資産成長型＞(為替ヘッジなし)を＜資産成長型＞(為替ヘッジなし)、次世代REITオープン＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり)予想分配金提示型を＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり)、次世代REITオープン＜毎月決算型＞(為替ヘッジなし)予想分配金提示型を＜毎月決算型＞(為替ヘッジなし)ということがあります。

## マザーファンドの運用状況

### マザーファンドと米国REIT・米国株式の推移

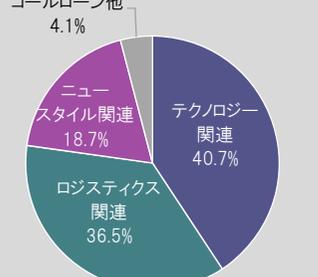
(期間:2020年2月14日(設定日)～2020年6月30日)



マザーファンドでは、信託報酬はかかりません。上記の期間で＜資産成長型＞(為替ヘッジあり):93.8%から99.0%、＜資産成長型＞(為替ヘッジなし):97.0%から99.7%、＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり):93.5%から98.9%、＜毎月決算型＞(為替ヘッジなし):95.7%から99.5%の割合でマザーファンドを組み入れています。米国REIT・米国株式は、マザーファンドの基準価額の算出基準日に対応する現地時間に基づき記載しております。米国REIT・米国株式は指数(配当込)を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。指数については【本資料で使用している指数について】をご参照ください。なお、指数は米ドルベースの指数を使用しており三菱UFJ国際投信が円換算しています。上記の指数はファンドやマザーファンドのベンチマークではありません。また、上記の指数は米国REIT・米国株式の値動きを説明するために表示しています。

### 分野別比率

(2020年5月末時点)



コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。5月末時点で＜資産成長型＞(為替ヘッジあり):97.5%、＜資産成長型＞(為替ヘッジなし):99.5%、＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり):97.5%、＜毎月決算型＞(為替ヘッジなし):99.5%の割合でマザーファンドを組み入れています。分野はコーヘン&スティアーズの定義に基づいています。

マザーファンドはファンドの実際の運用を行う次世代REITマザーファンドです。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見直し・分析であり、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。各ファンドの最新の運用状況等は当社HPに掲載されている月報をご覧ください。(出所)コーヘン&スティアーズ、Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

### 【本資料で使用している指数について】

**米国REIT**(FTSE NAREIT All Equity REITs Index):FTSE NAREIT All Equity REITs Indexとは、米国リートの値動きを表す指数です。FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limited(以下「FTSE」)が使用します。NAREIT®はNational Association of Real Estate Investment Trusts(以下「NAREIT」)が所有する商標です。当該指数は、FTSEが算出を行います。FTSEとNAREITのいずれも本商品のスポンサー、保証、販売促進を行っており、さらにはいかなる形においても本商品に関わっており、一切の責務を負うものではありません。インデックスの価格および構成リストにおける全ての知的所有権はFTSEとNAREITに帰属します。

**米国株式**(S&P500株価指数):S&P500株価指数とは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している株価指数で、米国の代表的な株価指数の1つです。市場規模、流動性、業種等を勘案して選ばれたニューヨーク証券取引所等に上場および登録されている500銘柄を時価総額で加重平均し指数化したものです。

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

販売会社は右記の三菱UFJ国際投信の照会先で  
ご確認ください。

設定・運用は

## 三菱UFJ国際投信

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

お客様専用  
フリーダイヤル **0120-151034**  
(受付時間:営業日の9:00～17:00)

●ホームページアドレス:https://www.am.mufj.jp/

### 【ファンドの目的】

日本を含む世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、中長期的な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】

**特色1:主として日本を含む世界各国の次世代のREITに投資を行います。**

- ◆ 当ファンドにおいて次世代のREITとは、人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREITを指します。
- ◆ 次世代の不動産関連の株式に投資を行う場合があります。
- ◆ REIT等の組入比率は高位を維持することを基本とします。
- ※ REIT(リート:Real Estate Investment Trust)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(不動産投資法人または不動産投資信託をいう場合もあります。)。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。
- ※ 実際の運用は次世代REITマザーファンド受益証券を通じて行います。

**特色2:REIT等の運用にあたっては、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク®に運用指図に関する権限を委託します。**

- ※ 同社は運用指図に関する権限の一部を、コーヘン&スティアーズ・ユークー・リミテッドおよびコーヘン&スティアーズ・アジア・リミテッドに委任することができます。
- ◆ REIT等への投資にあたっては、マクロ経済分析等のトップダウン・アプローチ、収益性分析等のボトムアップ・アプローチに基づいて銘柄選定を行います。
- ◆ コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは、1986年に米国初のREITに特化した運用会社として設立され、アクティブのREIT運用では最大級の資産規模を有するグローバルな運用会社です。
- ※ 運用の指図に関する権限の委託を受ける者、委託の内容、委託の有無等については、変更する場合があります。

**特色3:為替ヘッジの有無により、為替ヘッジあり、為替ヘッジなしが選択できます。**

- ◆ 為替ヘッジありは、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をはかります。なお、為替ヘッジが困難な一部の通貨については、当該通貨との相関等を勘案し、他の通貨による代替ヘッジを行う場合があります。為替ヘッジを行う場合で円金利がヘッジ対象通貨の金利より低いときには、これらの金利差相当分のヘッジコストがかかることに留意ください。ただし、為替市場の状況によっては、金利差相当分以上のヘッジコストとなる場合があります。

市況動向および資金動向等により、上記のような運用が行えない場合があります。

### 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ようになります。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。◆ 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り率が小さかった場合も同様です。

### 投資リスク

基準価額の変動要因:基準価額は、リート市場の相場変動による組入リートの価格変動や株式市場の相場変動による組入株式の価格変動、為替相場の変動等により上下します。また、組入有価証券等の発行者等の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の影響を受けます。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らず帰属します。したがって、投資者のみならず投資元本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、投資元本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。主な変動要因は、価格変動リスク、為替変動リスク、信用リスク、流動性リスクです。上記は主なリスクであり、これらに限定されるものではありません。くわしくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

### ファンドの費用

#### ◎お客さまが直接的に負担する費用

【購入時手数料】**購入価額に対して、上限3.30%(税込 3.00%)** 販売会社が定めます。くわしくは、販売会社に確認ください。

【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

【運用管理費用(信託報酬)】日々の純資産総額に対して、**年率1.694%(税込 年率1.540%)**をかけた額

※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】以下の費用・手数料についても各ファンドが負担します。監査法人に支払われる各ファンドの監査費用・有価証券等の売買費用等証券会社等に支払われる手数料・有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用・その他信託事務の処理にかかる諸費用等※上記の費用・手数料については、売買条件等により異なるため、あらかじめ金額または上限額等を記載することはできません。

※運用管理費用(信託報酬)および監査費用は、日々計上され、各ファンドの基準価額に反映されます。毎決算時または償還時に各ファンドから支払われます。※上記の費用(手数料等)については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。なお、各ファンドが負担する費用(手数料等)の支払い実績は、交付運用報告書に開示されているのでご確認ください。

### 本資料に関するご注意事項等

- ◆ 本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した情報提供資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。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)の内容を必ずご確認ください。◆ 本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。◆ 本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。◆ 投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。◆ 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。