



追加型投信/内外/不動産投信

## 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

情報提供資料

2022.05

(データ基準日：2022年3月末)



# 生活に密着した

# 次世代のREITのご紹介



◆ 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

※本資料は生活に密着した次世代のREITを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(交付目論見書)をご確認いただく必要があります。次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)、次世代REITオープン<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、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。

聞きなれない「次世代のREIT」という投資対象。

当ファンドで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される新しい分野のREITを指します。

わたしたちの日常生活は「次世代のREIT」が提供するサービスにも支えられています。

本資料では、学生寮で生活をする大学生の休日をみながら生活に密着する「次世代のREIT」銘柄をご紹介します。

### 学生寮で生活をする大学生の休日

一日の流れ		セクター/銘柄
7:00	 朝食を食べながら、会員制の動画配信サービスで配信終了間近の映画をみる	データセンターREIT/ エクイニクス
9:00	 スマートフォンでクラウドゲーム*をする	通信塔REIT/ アメリカン・タワー
11:00	 実家に帰る	戸建住宅REIT/ インビテーション・ホームズ
14:00	 両親とともに祖父母に会いに行く	シニア住宅REIT/ ウェルタワー
16:00	 外部倉庫に預けている季節ものの衣服を取りに行く	倉庫REIT/ パブリック・ストレージ
18:00	 帰宅する	学生寮REIT/ エクシオール・スチューデント・ハウジング
20:00	 ネットショッピングで頼んだ荷物が届く	物流施設REIT/ プロロジス

\*ゲーム機本体ではなく、ゲームをクラウド上で処理して、利用者のスマートフォンやPCなどに配信してプレーするもの

### 分野・セクター別組入比率

(2022年3月末時点)

次世代REIT			
テクノロジー関連REIT	30.9%	ニュースタイル関連REIT	18.8%
通信塔REIT	22.5%	シニア住宅REIT	7.8%
データセンターREIT	8.4%	戸建住宅REIT	5.8%
ロジスティクス関連REIT	48.0%	簡易住宅REIT	4.2%
物流施設REIT	32.8%	ライフサイエンスREIT	0.5%
倉庫REIT	15.2%	学生寮REIT	0.4%

### FFOについて

FFO  
(Funds From Operation)

:

REITが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー(現金収入)を得ているかを示す数値で、REITの収益力を示します。

(写真)ニューヨーク州マンハッタンのシニア住宅

上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・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、ジメント・インク(以下、コーペン&スティアーズ)の定義に基づいています。2022年3月末現在、次世代REITとして上記の3つの分野に注目しております。当ファンドは世界各国のREITに投資から、データセンターREITで最も組入比率が高い銘柄を紹介したものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいてご確認ください。



# データセンターREIT

わたし達が普段何気なく利用している会員制の動画配信サービス。動画のデータは各企業の中に保存されているのではなくクラウド上に保存されており、実際にはデータセンターという専門施設のサーバーに保存されています。

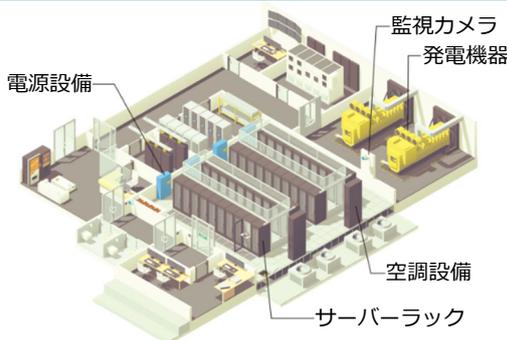


## 【特徴・概要】

- データセンターREITはデータセンターを保有・運営しており、ネットワーク・サーバーや通信機器などの設備を設置・運用することに特化しています。
- データセンターREITは電源設備や冷却設備などへの安定した電力供給や、強固なセキュリティ、非常時のバックアップサービスなどを提供しています。これらには、**専門的な知見が必要**になることから、**新規参入には高い障壁**があると考えられます。
- 契約期間は大規模テナント向けの場合5~10年程度と**長期契約が一般的**です。また賃料は床面積に加えて電力消費量を基準としており、**毎年賃料が引き上げられる傾向**にあります。顧客がデータセンターを選ぶ際の重要な指標の1つである稼働率\*は、大手データセンターREITで99.999%と非常に高い水準となっています。

\*稼働率=(全時間-システム停止時間)÷全時間

## データセンターのイメージ



## エクイニクス

### 【銘柄概要】

- 米国のデータセンターREIT。
- 米国、フランス、日本、中国など27カ国・地域で事業を展開。
- 240ものデータセンターを保有・管理する。
- 主な顧客は、アマゾン・ドット・コム、オラクル、マイクロソフト、アルファベットなど。

(2021年12月末時点)

### 【決算概要】

- 2021年通年の1株当たりFFOは前年比で+9.5%となりました。資源高の環境において、消費電力コストの増加などが懸念されますが、サンパウロやフランクフルトなどで合併会社の新施設が稼働予定であることなどを背景に、既存物件の売上高は5%程度増加する見込みで、2022年通年の1株当たりFFOは前年比7%程度の増加が見込まれています。

上記FFOの予想は、2022年4月8日時点のBloomberg予想値を用いています。

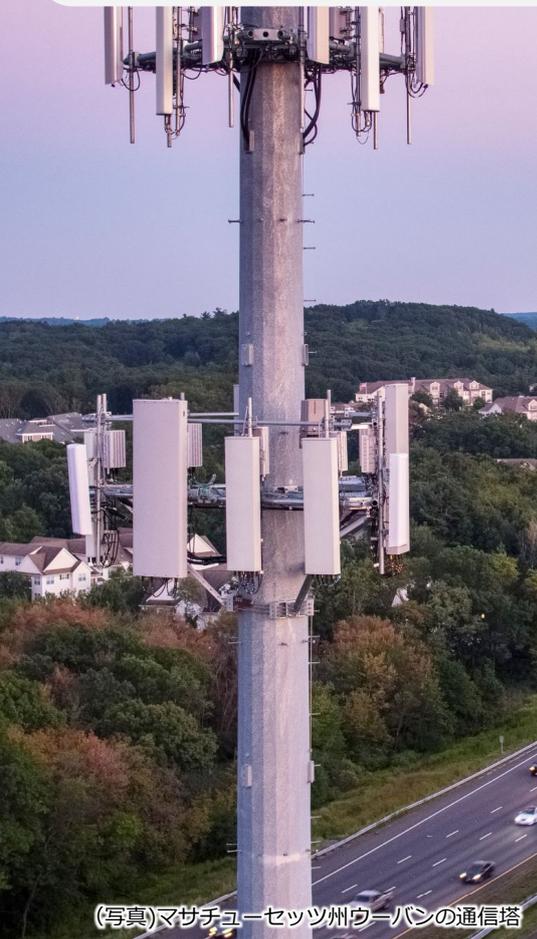
(出所)コーヘン&スティアーズの資料、企業HP、Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

税金・手数料等を考慮しておりません。原則として、比率は純資産総額に対する割合です。分野・セクターはコーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネが、将来変更する場合があります。分野・セクター別組入比率は、純資産総額が最も多い次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジなし)を代表としますが、本資料では特に断りのない限りは米国での状況を示しています。上記は当ファンドの理解を深めていただくため、2022年3月末時点の組入銘柄上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。一部、イラスト・写真はイメージです。後記の【本資料に関するご留意事項】の内容を必ず



# 通信塔REIT

クラウドゲームは、5Gによってスマートフォンでタイムラグなく楽しむことができます。「高速・大容量」「低遅延」「多数同時接続」が特徴の5Gにおいて重要な役割を担うのが通信塔REITです。



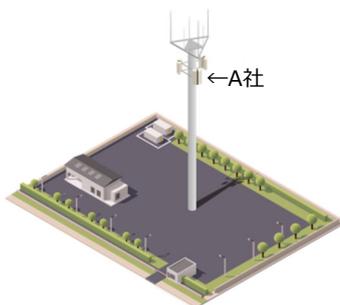
(写真)マサチューセッツ州ウーバンの通信塔

## 【特徴・概要】

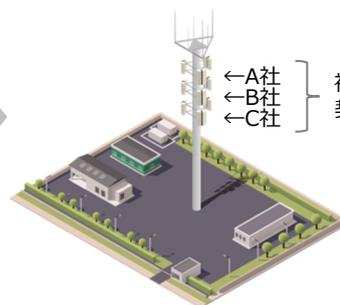
- 通信塔REITは、携帯キャリアなどの無線通信事業者がネットワーク機器を設置するための通信塔やスモールセルという小さな通信基地局などを保有・管理しています。土地利用規制などの**各種法律により新規参入は難しい**事業です。
- 5~10年程度と**長期契約**で、**契約更新率も98~99%と高い**こと、また**賃料は毎年固定率で上昇**する、あるいは**インフレ率に連動して賃料を引き上げるエスカレーション条項**を定めていることが一般的です。これらの要因からキャッシュフローが安定的に成長する傾向があります。
- **少ない追加費用で複数の顧客に賃貸可能**なため、顧客の増加が利益率の向上に寄与します。

## 通信塔の利益率向上 ~テナントが増えても追加費用は限定的~

顧客(テナント)1社のケース



顧客(テナント)3社のケース



複数テナントと契約可

# アメリカン・タワー

## 【銘柄概要】

- 米国の通信塔REIT。
- 米国、カナダ、ブラジル、メキシコ、インドなど25カ国で事業を展開。
- 22万基以上の通信塔を保有・管理する。
- 主な顧客は、T-モバイル、ベライゾン、AT&Tなど。

(2021年12月末時点)

## 【決算概要】

- 2021年通年の1株当たりFFOは前年比で+14.3%となりました。2021年度は国際部門の売上増や、約6,400もの通信塔や小型通信施設の新設などが寄与しました。当面は米国通信会社の統合に伴う市場シェア調整の影響などにより北米部門の成長率は抑えられる見通しですが、2022年度は国際部門の売上増や、米国のデータセンターREITの買収が寄与し、前年度比で売上高は13%程度、1株当たりFFOは5%程度の増加が見込まれています。

上記売上高、FFOの予想は、2022年4月8日時点のBloomberg予想値を用いています。

(写真)マサチューセッツ州ノーダムの通信塔

(出所)コーペン&スティアーズの資料、企業HP、Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・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。上記したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。イラストは



# 戸建住宅REIT

戸建住宅を賃貸するというイメージはあまりないかもしれませんが、戸建住宅REITの所有する物件には、主に賃貸住宅の柔軟性を好む家族や、優れた公立学校のある郊外に住むことを望む家族が住んでいます。



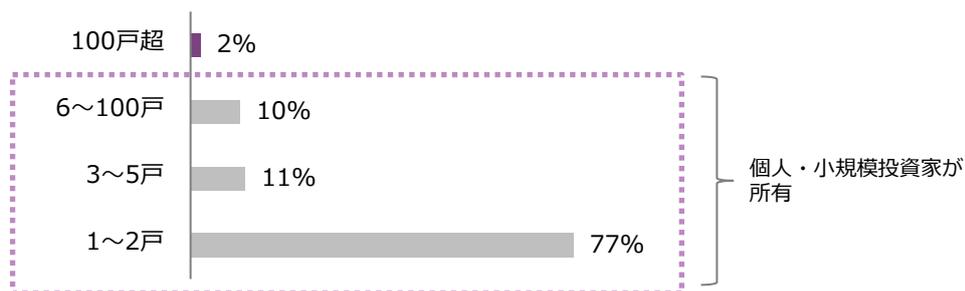
(写真)フロリダ州オーランドの戸建住宅

## 【特徴・概要】

- 2007年から2009年頃にかけて発生したリーマンショックにより、戸建住宅が大量に差し押さえられました。その**差し押さえられた戸建住宅を買い集めて貸し出す**ことで、戸建住宅REITは成長しました。
- 戸建住宅REITは、多数の戸建住宅を可能な限り高密度で保有することで初めて効率的に利益を生み出すビジネスモデルのため、**参入障壁は高い**とされています。
- 賃貸戸建住宅の多くが個人や小規模投資家によって所有されており、**資金力のある上場REITが開拓する余地は大きい**と考えられます。

## 米国における賃貸戸建住宅の所有状況

(2021年12月末時点)



# インビテーション・ホームズ

(写真)ジョージア州アトランタの戸建住宅

## 【銘柄概要】

- 米国の戸建住宅REIT。
- フロリダ、カリフォルニア、アトランタなど全米16の都市・地域で事業を展開。
- 約8万戸の戸建住宅を保有・管理する。

(2021年12月末時点)

## 【決算概要】

- 2021年通年の1株当たりFFOは前年比で+16.4%となりました。住宅ローン金利の低下による住宅価格の高騰や、在宅勤務の普及で郊外戸建住宅の需要が高まり、既存物件の賃貸営業利益が大きく増加しました。2021年度は約800戸の住宅を売却する一方、約4,800戸の住宅を購入するなど、活発な物件入替による外部成長も寄与しました。2022年度の1株当たりFFOは+12%程度となる見込みです。現在の居住者の平均年齢は40歳であり、今後はその周辺の年齢層よりも人口の多い20~34歳の年齢層による潜在的な高い需要が見込まれ、プライベート・エクイティなど投資会社による市場への参入事例も見られます。

上記FFOの予想は、2022年4月8日時点のBloomberg予想値を用いています。

(出所)コーヘン&スティアーズの資料、企業HP、Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

は当ファンドの理解を深めていただくため、2022年3月末時点の組入銘柄から、通信塔REIT、戸建住宅REITで最も組入比率が高い銘柄を紹介したものです。イメージです。後記の【本資料に関するご留意事項】の内容を必ずご確認ください。



# シニア住宅REIT

シニア住宅REITは、一般的な高齢者向けの住宅に加え、様々な介護サービスを提供する高齢者向け住宅などを保有・管理しており、ヘルスケアREITの一種です。

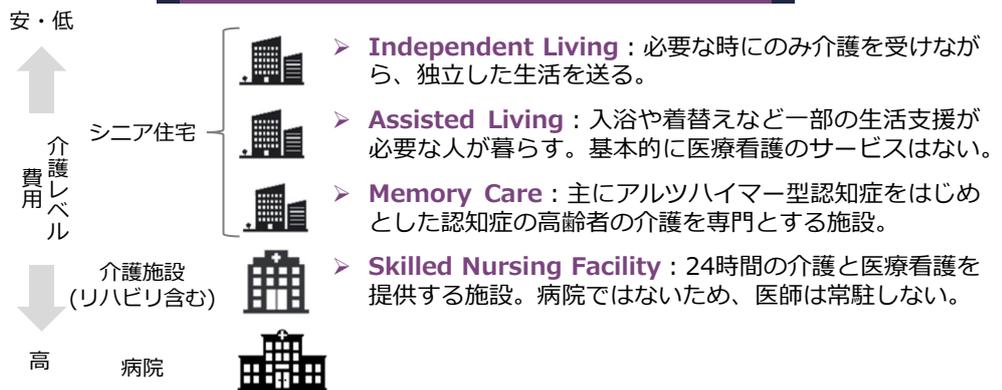


(写真)カリフォルニア州ビバリーヒルズのシニア住宅

## 【特徴・概要】

- 高齢化が進展する先進国において、**高齢者の健康状態に合わせた住宅など、多様なニーズに応える**ことのできるシニア住宅への需要が高まっています。
- シニア住宅REITは、**介護サービスを提供する事業者(施設運営者)との連携**が必要であり、質の高いサービスを提供できる多くの事業者とのネットワークは、既存REITにとって競争優位の源泉の1つとなっています。また、施設運営者と共同で施設を運営することにより、**運営事業から得られる収入が賃料に上乘せ**されることがあります。
- 入居者は必要とする**介護レベルに応じて転居**することもできます。

## シニア住宅REITが保有する物件例



上記は米国のシニア住宅REITが保有しているシニア住宅をはじめとした各種物件の種類・概要を例示したものであり、全てを網羅しているものではなく、また全てのシニア住宅REITが同様の物件を保有しているとは限りません。

## ウェルタワー

### 【銘柄概要】

- 米国のシニア住宅REIT。
- 米国、カナダ、イギリスで事業を展開。
- 約1,800のシニア住宅などを保有・管理する。

(2021年12月末時点)

### 【決算概要】

- 2021年通年の1株当たりFFOは前年比で-9.8%となり、新型コロナウイルス変異株の感染拡大の影響を大きく受けました。一方、シニア住宅の稼働率は2021年1月末の約74%から2021年12月末には約78%と依然空室が目立つものの、着実に改善しており、ワクチン普及により事業環境が好転しはじめて見えています。2022年は稼働率上昇に加えて、新規物件の減少などを背景とした賃料上昇により、1株当たりFFOは前年比で11%程度の成長が見込まれ、今後の事業回復ペースが注目されます。米国の80歳以上の高齢者人口は引き続き増加すると予想されており、シニア住宅の需要も拡大する見通しです。

上記FFOの予想は、2022年4月8日時点のBloomberg予想値を用いています。

(写真)カリフォルニア州ブレザトンのシニア住宅

(出所)コーペン&スティアーズの資料、企業HP、Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・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。上記したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。一部、写真は



# 倉庫REIT

日本では「トランクルーム」と呼ばれることが多く、自宅に収納しきれないモノなどを預かる貸し倉庫サービスを提供しています。日本でも最近街中で見かけることが増えてきたのではないのでしょうか。



(写真)フロリダ州マイアミの倉庫

## 【特徴・概要】

- 倉庫REITは、個人や中小企業向けに貸し出す倉庫(保管スペース)を保有・管理しています。
- 自宅に収納しきれないモノだけでなく、温度・湿度管理が必要なワインや楽器、車やボートなども預けることができます。
- 新型コロナウイルスの感染拡大を背景とした**在宅勤務増加による自宅スペースの確保**や、より良い住環境を求めて新しい地域に転居することに伴い、**一時的に家具等を保管するためのニーズ**が高まっています。

## 倉庫REITにおけるデジタル化の進展



パブリック・ストレージでは、デジタル化に力を入れており、2019年12月から開始したオンラインサービス経由での顧客が**100万人突破**(2022年3月末時点)

- 顧客の約半数がこのオンラインサービスを使用。
- 保管スペースまでの道順やキー番号なども顧客のスマートフォンに送られる。

	オンラインサービス	従来のサービス
オンライン手続きの範囲	保管スペースの予約、契約、支払い 全てスマートフォン1つで可能	保管スペースの予約のみ
サービスカウンターでの手続き	なし	紙ベースでの契約
保管スペースを借りるまでの所要時間	平均約6分	平均約45分
営業時間外の出入り	◎	×

# パブリック・ストレージ

## 【銘柄概要】

- 米国の倉庫REIT。
- 米国やイギリス、フランスなどで事業を展開。
- 約3,000もの個人向け倉庫施設を保有・管理する。

(2021年12月末時点)

## 【決算概要】

- 2021年通年の1株当たりFFOは前年比で+21.9%となりました。電子商取引(eコマース)の拡大に加え、郊外移住や物流逼迫などを背景に、既存物件の賃貸営業利益が大きく増加しました。また、2021年は同業他社の買収や物件取得などによる積極的な外部成長も寄与しました。引き続き物件取得や新設、施設拡張などを計画しており、2022年度の1株当たりFFOは前年度比で19%程度の上昇が見込まれています。

上記FFOの予想は、2022年4月8日時点のBloomberg予想値を用いています。

(写真)テキサス州キングウッズの倉庫

(出所)コーヘン&スティアーズの資料、企業HP、Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

は当ファンドの理解を深めていただくため、2022年3月末時点の組入銘柄から、シニア住宅REIT、倉庫REITで最も組入比率が高い銘柄を紹介したものです。イメージです。後記の【本資料に関するご注意事項】の内容を必ずご確認ください。



# 学生寮REIT

日本では個人で借りたマンションや自宅から大学に通うことが多く、あまり学生寮に馴染みがないかもしれませんが、海外では、高速Wi-Fi、専用アプリ、24時間体制のサポートセンターなど、学生のニーズを満たす様々なサービスを提供する学生寮もあります。

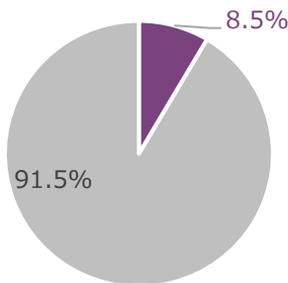


(写真)スペインのサラゴサの学生寮

## 【特徴・概要】

- 学生寮REITは、学生向けの住居に特化して保有・管理しています。米国の大学キャンパス内にある学生寮のほとんどは数十年前に建てられており、老朽化しています。そこで学生寮REITは大学と提携し、**学生のライフスタイルに合わせた近代的な学生寮に建て替え**、学生に部屋を貸し出しています。
- 賃貸期間は実質的に1年であり、空き部屋が発生すると翌年度まで埋まらないことが多いため、学生向け住居の賃貸経営には特別なノウハウが必要です。
- 米国では学生寮の大半を大学が保有していますが、大学にとっては学生寮の運営は本業ではなく負担になっています。そのため、今後、**学生寮REITが大学と提携を進め開拓する余地は大きい**と考えられます。

## 米国の学生寮業界の状況



米国の学生寮の運営主体上位25社が保有するベッドの数の割合は、米国の309大学770万人の学生の8.5%に留まっています。

(出所)アメリカン・キャンパスの投資家向け資料(2022年3月)を基に三菱UFJ国際投信作成

上記は米国の状況を記載していますが、2022年3月末現在、米国の学生寮REITには投資していません。

# エクシオール・スチューデント・ハウジング

## 【銘柄概要】

- ベルギーの学生寮REIT。
- ベルギー、オランダ、スペイン、ポルトガルの4カ国、33都市で事業を展開。
- 約2万室の学生寮を保有・管理する。

(2021年12月末時点)

## 【決算概要】

- 2021年通年の1株当たり利益は前年比で+5.9%となりました。オランダやベルギーを中心に開発計画を有し、2022年通年の1株当たり利益は前年比11%程度の増加が見込まれています。2021年末の稼働率は98%程度で、社会活動の正常化により引き続き堅調な推移が期待されます。

上記の予想は、決算資料(2022年2月21日公表)の予想値を用いています。

(写真)スペインのマドリードの学生寮

(出所)コーヘン&スティアーズの資料、企業HP、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・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。上記です。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。一部、



# 物流施設REIT

かつて物流施設は、メーカーから卸、そして小売りへと商品を大量にまとめて運ぶために保管する倉庫のようなものでした。しかし、今ではeコマースの台頭により商品を1つ1つ細かく管理し、梱包や流通加工なども行う高機能物流施設に発展しています。



(写真)ワシントン州シアトルの物流施設

## 【特徴・概要】

- 物流施設REITは、eコマース関連企業や運送会社などが利用する物流施設を保有・管理するREITです。
- 当日配送や翌日配送が当たり前となる中で、「人口密度の高い都市部近郊の立地」、「24時間の操業体制」、「多頻度かつ迅速な入出荷対応」などのニーズに対応できる**高機能な大型物流施設への需要**が高まっています。そのため、これらの条件をクリアできる物流施設を保有するREITは、**継続的な賃料の成長が期待**されます。
- 物流の効率化のために、ロボットが商品の出し入れを行うなどの**自動化にも対応できる物流施設も登場**しています。

## 高機能な物流施設の主な設備

- 非常用電源の設置
- 免震構造
- 働きやすさを考えた従業員用のカフェテリア



太陽光発電

延床面積10,000㎡以上の大規模施設

各階に大型車がアクセスできるランプウェイ

# プロロジス

(写真)ワシントン州シアトルの物流施設

## 【銘柄概要】

- 米国の物流施設REIT。
- 米国、カナダ、ブラジル、イギリス、日本、中国など19カ国で事業を展開。
- 4,700以上の物流施設を保有・管理する。
- 5,800もの顧客を有し、最大顧客はアマゾン・ドット・コム。

(2021年12月末時点)

## 【決算概要】

- 2021年通年の1株当たりFFOは前年比で+9.2%となりました。新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけにeコマースが更に拡大し、2017年度から2020年度は通年で4%前後だった既存物件の営業利益成長率は2021年度には8%近くに達し、2022年度も同水準が見込まれています。eコマースの売上高はグローバルで引き続き増加すると予想されており、米国を中心に欧州や日本においても開発計画を有していることから、2022年度の1株当たりFFOは前年度比で22%程度の増加が見込まれています。

上記FFOの予想は、2022年4月8日時点のBloomberg予想値を用いています。

Prologis Georgetown Crossroads, the first multi-story warehouse in the US. This 590,000 million square foot Last Touch® facility has three floors with two ramps to the second floor and is located 15 minutes from downtown Seattle.

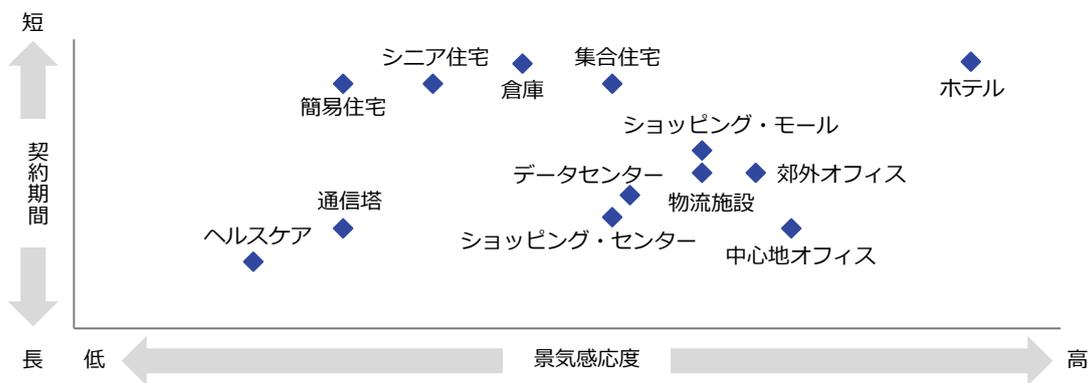
(出所)コーヘン&スティアーズの資料、企業HP、Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

は当ファンドの理解を深めていただくため、2022年3月末時点の組入銘柄から、学生寮REIT、物流施設REITで最も組入比率が高い銘柄を紹介したものの写真はイメージです。後記の【本資料に関するご留意事項】の内容を必ずご確認ください。

# (ご参考)インフレ耐性資産としてのREIT

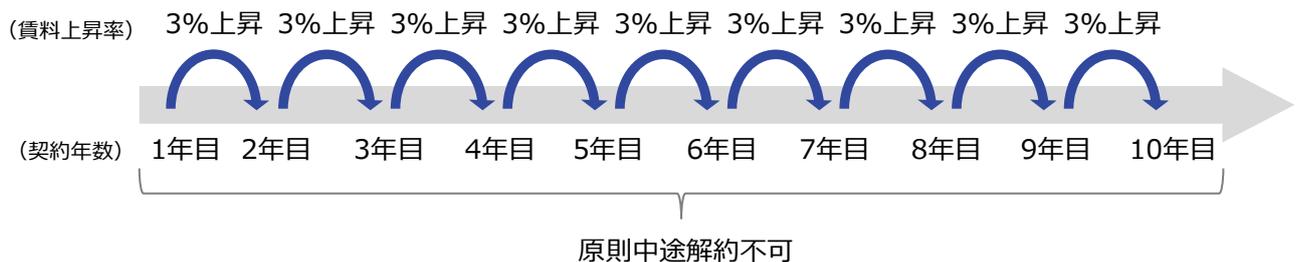
- 一般的にREIT(次世代REITやその他のREIT)は、以下の点などから短期的にも長期的にもインフレに強い資産とされています。
- 契約期間の短い物件や景気感応度の高い物件はインフレの影響を吸収しやすいと言えます、例えばホテルは需要に応じて宿泊料金を日次で調整することができます。
- また、通信塔など契約期間が長期となる物件では、インフレ率に連動して賃料を引き上げるエスカレーション条項を定めていることがあり、物価上昇に伴って収益が増加するため、インフレへの有効な対策となっています。

## 物件タイプ別の契約期間と景気感応度の関係(イメージ)



## 通信塔でのエスカレーション条項のイメージ

- 一般的に賃料は米国では約3%、それ以外の国・地域ではインフレ率に基づき上昇します。



上記は、通信塔でのエスカレーション条項について簡易的に示したものです。実際にこの通りになることを保証するものではありません。

(出所)コーヘン&スティアーズの資料を基に三菱UFJ国際投信作成

本資料の【決算概要】で使用している1株当たりFFOは、各社が公表しているFFOであり、以下の通りです。  
なお、AFFOは、Adjusted Funds From Operationの略で、FFOから各種コスト等を考慮したものです。

- エクイニクス : AFFO per Share
- アメリカン・タワー : Consolidated AFFO per Share
- インビテーション・ホームズ、パブリック・ストレージ、プロロジス : Core FFO per Share
- ウェルタワー : Normalized FFO per Share

上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・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。上記はイメージであり、全てを網羅しているわけではありません。後記の【本資料に関するご留意事項】の内容を必ずご確認ください。

【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。
- ※ 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。**

※ 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ご留意ください。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。
- ◆ 為替ヘッジなしは、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わず、為替相場の変動による影響を受けます。

**特色4 資産成長型は、年2回の決算時(2月・8月の各13日(休業日の場合は翌営業日))に分配金額を決定します。**

**毎月決算型は、毎月の決算日(毎月13日(休業日の場合は翌営業日))の前営業日の基準価額に応じた分配をめざします。**

- ◆ 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。ただし、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。

**資産成長型**

分配金額の決定にあたっては、信託財産の成長を優先し、原則として分配を抑制する方針とします。(基準価額水準や市況動向等により変更する場合があります。)

**毎月決算型**

原則として、決算日の前営業日の基準価額に応じ、右記の金額の分配をめざします。ただし、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、決算日にかけて基準価額が急激に変動し、右記に記載された分配金額が分配対象額を超える場合等には、当該分配金額としないことや分配を行わないことがあります。

決算日の前営業日の基準価額	分配金額(1万口当たり、税引前)
10,500円未満	基準価額の水準等を勘案して決定
10,500円以上11,000円未満	50円
11,000円以上12,000円未満	100円
12,000円以上13,000円未満	150円
13,000円以上14,000円未満	200円
14,000円以上15,000円未満	250円
15,000円以上	300円

- ※ 基準価額が上記の一定の水準に一度でも到達すればその水準に応じた分配を続ける、というものではありません。
- ※ 分配により基準価額は下落します。そのため、基準価額に影響を与え、次期以降の分配金額は変動する場合があります。また、あらかじめ一定の分配金額を保証するものではありません。

- ※ 基準価額の値上がりにより、分配金の支払い準備のために用意していた資金を超える分配金テーブルに該当することによって資金が不足する場合等は、テーブル通りの分配ができないことがあります。
- ※ 上記に記載された基準価額および分配金額は、予想に基づくものであり、将来の運用の成果を保証または示唆するものではありません。

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。

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。

**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。

**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。
- ◆ 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。

**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%(税抜 3.00%)** 販売会社が定めます。くわしくは、販売会社にご確認ください。【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%(税抜 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いません。
- 【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/有価証券等の売買時に取引した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ますのでご参照ください。

**本資料に関するご留意事項**

- ◆ 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・完全性等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。

(2022年4月28日現在)

商号	登録番号等	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
S M B C日興証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第2251号	○	○	○	○
株式会社紀陽銀行 (為替ヘッジなしのみ取扱)	登録金融機関 近畿財務局長 (登金) 第8号	○			
ぐんぎん証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第2938号	○			
静銀ティーエム証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長 (金商) 第10号	○			
七十七証券株式会社	金融商品取引業者 東北財務局長 (金商) 第37号	○			
株式会社常陽銀行(委託金融商品取引業者 めぶき証券株式会社)	登録金融機関 関東財務局長 (登金) 第45号	○		○	
株式会社千葉銀行	登録金融機関 関東財務局長 (登金) 第39号	○		○	
中銀証券株式会社 (5月16日から取扱開始)	金融商品取引業者 中国財務局長 (金商) 第6号	○			
株式会社中国銀行 (5月16日から取扱開始)	登録金融機関 中国財務局長 (登金) 第2号	○		○	
めぶき証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第1771号	○			
株式会社山形銀行 (資産成長型/為替ヘッジなしのみ取扱)	登録金融機関 東北財務局長 (登金) 第12号	○			



「次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジなし)」が  
 モーニングスター株式会社の

**Morningstar Award “Fund of the Year 2021”**  
 オルタナティブ型 部門におきまして

**優秀ファンド賞を受賞しました**

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、2021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 部門は、2021年12月末において当該部門に属するファンド560本の中から選考されました。

Morningstar Award “Fund of the Year 2021”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。

※当該評価は過去の一定期間の実績を示したものであり、将来の運用成果を保証するものではありません。