



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

2022年以降の運用状況と今後の見通し

ファンド情報提供資料

データ基準日:2023年2月17日

・本資料は、運用委託先であるコーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク(以下コーヘン&ステアーズ)のコメントを基に作成しております。
・当ファンドは世界各国のREITに投資しますが、本資料では特に断りのない限りは米国での状況を示し、また米国REITのデータを用いています。

平素より、「次世代REITオープン」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

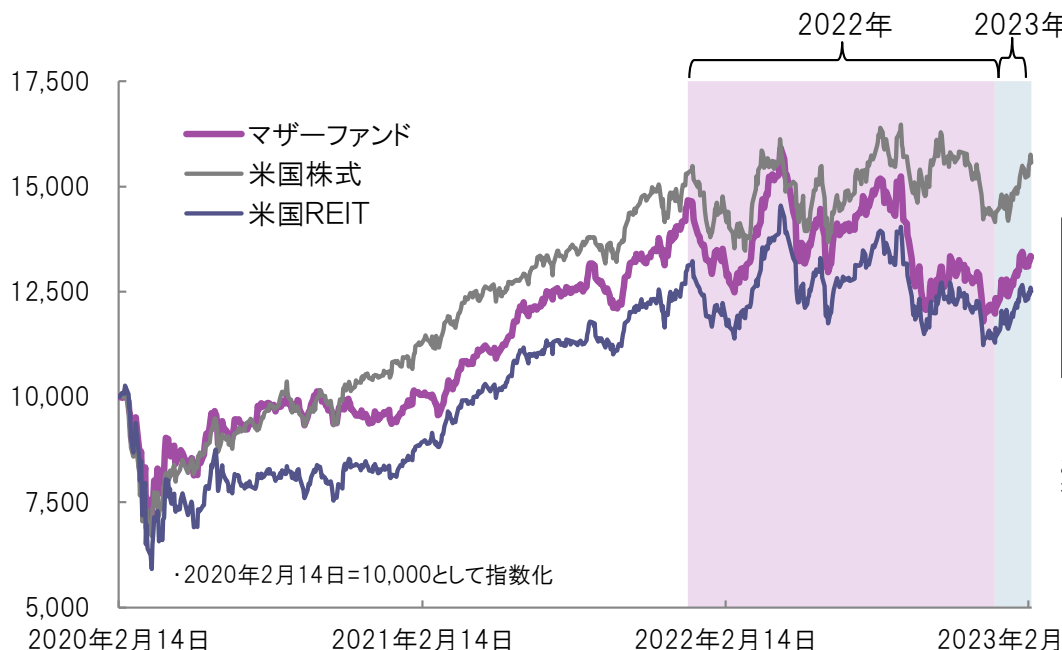
本資料では、2022年以降の運用状況と今後の見通し等をご報告いたします。

2022年以降の運用状況

- 【2022年】前半は、年初からのウクライナ情勢などの地政学リスクの高まりや、物価上昇、米連邦準備制度理事会(FRB)による金融引き締めに対する懸念などから、米国REIT市場は軟調な動きとなりました。年後半に入っても、インフレの長期化や、FRBが積極的な金融引き締め姿勢を示したことで、景気後退への警戒感が一層強まったため、当ファンドのマザーファンドは年初来で下落しました。
- 【2023年】インフレ鈍化を受けてFRBが利上げ幅を縮小するとの見方が強まり、各国長期金利の低下や投資家心理の改善などを背景に、米国REIT市場は上昇しました。大手物流REITが底堅い決算を発表したことなどが好感され、物流施設REITを中心にロジスティクス関連REITが上昇し、マザーファンドも上昇しました。

当ファンドのマザーファンドの基準価額、米国REITと米国株式の推移

(期間:2020年2月14日(設定日)～2023年2月17日)



騰落率

	2022年	2023年
マザーファンド	-17%	+9%
米国REIT	-12%	+9%
米国株式	-6%	+8%

・2023年は、2023年2月17日まで。
・実際のファンドでは、課税条件によってお客さまごとの騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

- (出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成
- ・マザーファンドは当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。マザーファンドでは、信託報酬はかかりません。
 - ・米国REIT・米国株式は米ドルベースの指数(配当込)を使用しており、三菱UFJ国際投信が円換算しています。指数は、市況推移の参考として掲載しており、当ファンドおよびマザーファンドのベンチマークではなく、当ファンドの運用実績を示すものではありません。指数は、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。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。
 - ・2023年1月末現在、次世代REITとして「テクノロジー関連REIT」、「ロジスティクス関連REIT」、「ニュースタイル関連REIT」の3つの分野に注目しておりますが、将来変更する場合があります。分野はコーヘン&ステアーズの定義に基づいています。
 - ・上記は、過去の実績・状況であり、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おりません。

・本資料は、当ファンドの概略を記載したものです。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。・本資料では、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。なお、各ファンドを総称して「次世代REITオープン」または「当ファンド」という場合があります。

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)、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)、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)予想分配金提示型、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)予想分配金提示型、毎月決算型、為替ヘッジなし

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

2022年の米国REIT市場の振り返りと今後の見通し

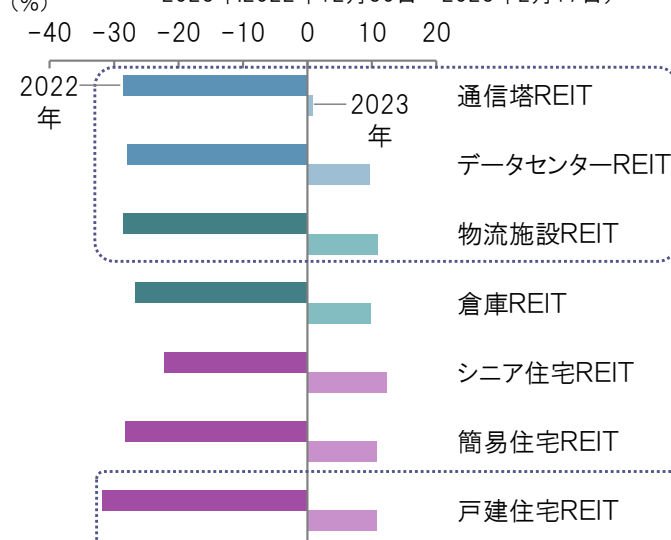
- 2022年は当初の想定以上の物価の上昇・高止まりや、FRBの金融引き締め政策と急激な金利上昇により、景気減速懸念が高まったことで、米国REITは軟調に推移しました。
- 米国REIT市場全体が下落する中、次世代REITの各セクターも総じて軟調に推移しました。テクノロジー関連REITの通信塔やデータセンター、ロジスティクス関連REITの物流施設など相対的に成長性の高いセクターは、金利の上昇圧力を受け下落しました。また、ニュースタイル関連REITの戸建住宅は、賃貸住宅に対する需要が拡大する環境下にあったものの、一部地域における固定資産税のコスト増加が懸念され、特に2022年10-12月期にかけて大きく下落しました。
- 一方で、足下の米国REIT市場のキャッシュフローは幅広いセクターで堅調であり、新規物件供給が限定的な水準にとどまるなか、良好な需給環境に支えられ、2023年も米国REITの業績は底堅く推移すると考えています。

米国REIT・米国株式と米国国債利回りの推移

(期間:2021年12月31日～2023年2月17日)



2022年、2023年の次世代REITのセクター別騰落率

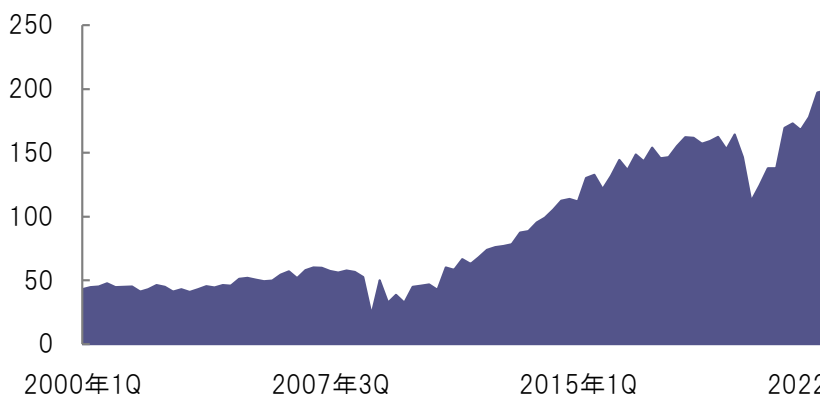
(期間:2022年:2021年12月31日～2022年12月30日、
2023年:2022年12月30日～2023年2月17日)

・上記は指数を使用しています。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。・上記の分類は【REITの分類基準について】をご覧ください。
 (出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

米国REITのFFO推移

(億米ドル)

(期間:2000年第1四半期～2022年第3四半期)



(出所)NAREITのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

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。

・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、税金・手数料等を考慮していません。

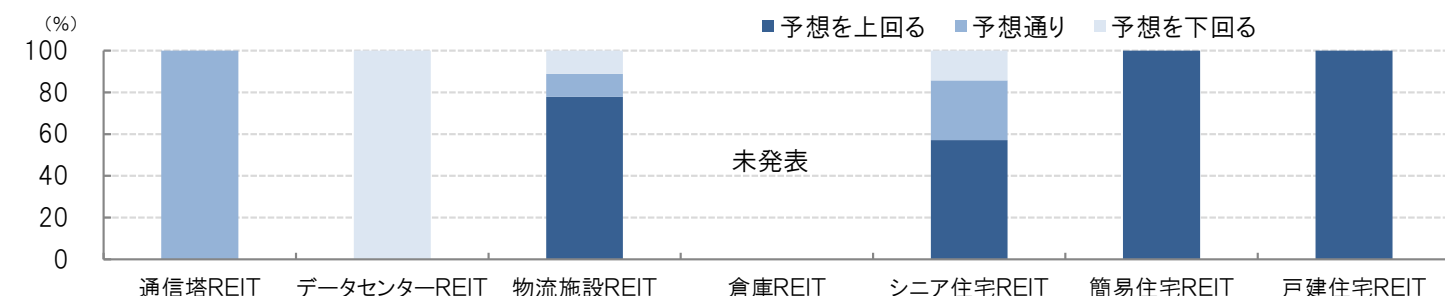
次世代REITオープン

＜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

堅調な業績が予想される次世代REIT

- 2023年2月17日時点で、次世代REITの全銘柄のうち約半分の銘柄が2022年第4四半期決算を発表しており、物流施設REITなどのセクターで、事前予想を上回る結果となっています。
- 次世代REITの今後3年間の予想キャッシュフローをみると、堅調に成長することが見込まれています。
- 加えて、2022年のM&A取引額は、2021年より減少したものの、過去10年の中では高水準となりました。次世代REIT関連では、プロロジスが同業REITを買収するなど、事業拡大を狙ったM&Aが行われています。

次世代REITのセクター別 2022年10-12月期(第4四半期)決算(FFO)動向

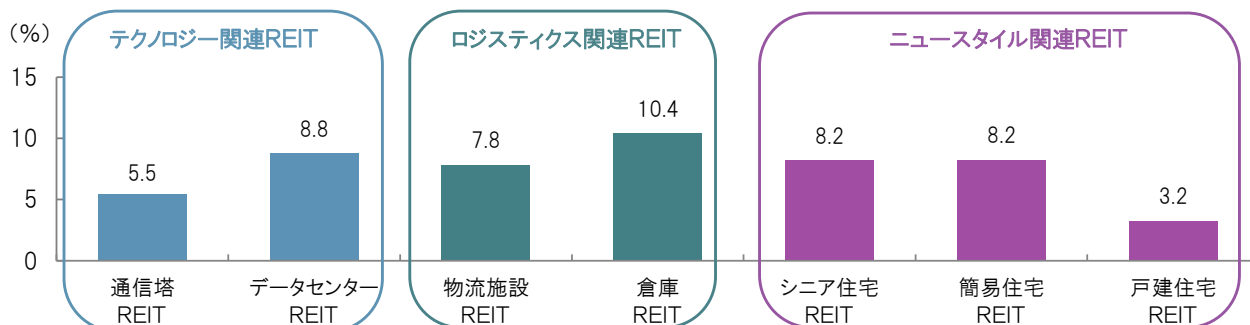


・上記は発表された決算内容が2022年12月31日時点のBloomberg予想値と比較してそれぞれ「予想を上回る」「予想通り」「予想を下回る」銘柄の比率を各セクターごとに示したもので、指数構成銘柄のうち、2023年2月17日時点で2022年第4四半期決算を発表した銘柄を対象としています。

(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

次世代REITの今後3年間のセクター別予想キャッシュフロー成長率(年率)

(2023年1月末時点)



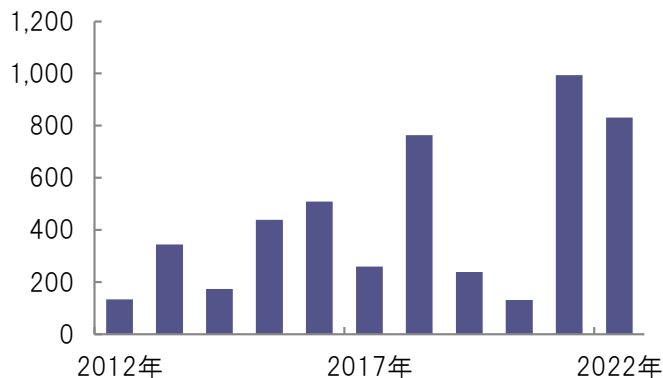
・予想キャッシュフロー成長率はFFOを使用しており、FTSE NAREIT All Equity REITs Indexの各構成銘柄の会計年度ごとに算出したものを、各セクターごとに時価総額加重平均したものです。2023年2月8日時点のBloomberg予想値を使用しています。

(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

米国REITのM&A取引額の推移と当ファンド組入銘柄のM&A事例

(億米ドル)

(期間:2012年～2022年)



当ファンド組入銘柄のM&A事例

- ✓ **物流施設REITのプロロジス**が同業REITのデューク・リアルティを2022年10月に買収し、約480の稼働中の物件のほか、開発中の物件も獲得しました。同年の米国REITのM&Aにおいて、最大取引額となりました。
- ✓ **データセンターREITのエクイニクス**がアフリカのデータセンター運営企業を2022年4月に買収。同年12月には、南アフリカでの新規物件開発の計画も発表しています。

・上記は2023年1月末時点の当ファンド組入銘柄のM&A事例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。
 (出所)NAREITのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

・指数については【本資料で使用する指数について】をご覧ください。・上記の分類は【REITの分類基準について】をご覧ください。・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、税金・手数料等を考慮していません。

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

次世代REITの各セクターの特徴と見通し

テクノロジー関連REIT

通信塔REIT

銘柄例: クラウン・キャッスル

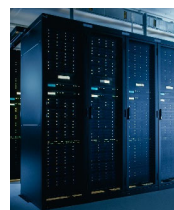
- 法律や規制が厳しいため参入障壁が高く、通信の安定性確保の観点から契約の切り替えはほとんどありません。そのため、独占的なビジネスモデルを有しており、景気感応度が相対的に低くなっています。
- 世界的なデジタル化が進む中で、必要不可欠なサービスを提供するため、今後も底堅い需要が続くとみられます。



データセンターREIT

銘柄例: デジタル・リアルティ・トラスト

- データセンターの設備や運営には高度な専門性を要し、建設や移転にかかるコストが大きいことなどから参入障壁が高くなっています。長期契約が一般的で、比較的景気動向に左右されにくいといえます。
- データの処理・蓄積量の増加、クラウド・コンピューティング、IT アウトソーシング化の拡大および信頼性向上のための設備投資による恩恵を受けると考えられます。



ロジスティクス関連REIT

物流施設REIT

銘柄例: プロロジス

- 建物自体は複雑な構造を必要としないため、建設にかかる期間は他のセクターよりも短く、需要に応じて物件の供給を行うことができます。
- eコマースビジネスの拡大が主な成長要因であり、REITが保有する立地条件などが優れた物流施設は、ネット通販の迅速な配送に対応可能であるため、高い需要が続く見通しです。



倉庫REIT

銘柄例: エクストラ・スペース・ストレージ

- 人口や雇用の増加、人の移動の活発化、引っ越しを伴うライフイベントや、ライフスタイルの変化が利用増加を促します。そのため、景気の動向に対して中程度に影響を受けるものの、利用者の多くは、個人であることから、賃料の値上げを受け入れやすい傾向にあり、強い価格決定力を有します。
- 物件の大規模化やオペレーションの効率化を行うことにより、利用者の利便性向上や、利益率が高まるのが期待されます。



ニュースタイル関連REIT

シニア住宅REIT

銘柄例: ウェルタワー

- ベビーブーマー世代の高齢化により米国で高齢者人口が急増している中、長期的な需要拡大が見込まれます。
- 新型コロナウイルスの感染拡大初期に入居率が大幅に低下し、感染対策のためのコスト増加による営業利益の減少がありました。高齢化の社会トレンドに変化はなく、今後もニーズに基づく長期的な成長が期待されます。



戸建住宅REIT

銘柄例: インビテーション・ホームズ

- 景気動向の影響を一定程度受けるものの、住宅は生活に必要不可欠であるため、大幅な失業率の上昇等を伴う長期的な不況に陥らない限り、相対的に安定的なビジネスモデルを有します。
- 米国で大きな人口割合を占める20代後半から30代前半のミレニアル世代の家族形成に伴い、よりよい学区や住環境を有する郊外の戸建住宅の需要が増えています。
- 住宅購入のハードルの高まりも、戸建賃貸住宅の需要を押し上げることが期待されます。



簡易住宅REIT

銘柄例: サン・コミュニティーズ

- 工場で組み立てられた住宅などの施設を保有・運営するREIT。住宅の建物自体は居住者が購入し、REITに対しては、月々の借地料、プールやフィットネスセンターなどの付帯施設の利用料を支払う仕組みが一般的であり、相対的に低価格で居住可能です。
- 退職者層のベビーブーマー世代や、都心のマンションよりもファミリー向け住宅を選ぶ傾向の強いミレニアル世代から需要が集まりやすく、人口動態の追い風を引き続き受けることが見込まれます。



・分野・セクターはコーヘン&スティアーズの定義に基づいています。・上記の銘柄例は、2023年1月末時点の当ファンドにおける各セクターごとの組入上位銘柄を掲載したものです。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。・写真はイメージです。・市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。

(出所)コーヘン&スティアーズのコメントを基に三菱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。

次世代REITオープン

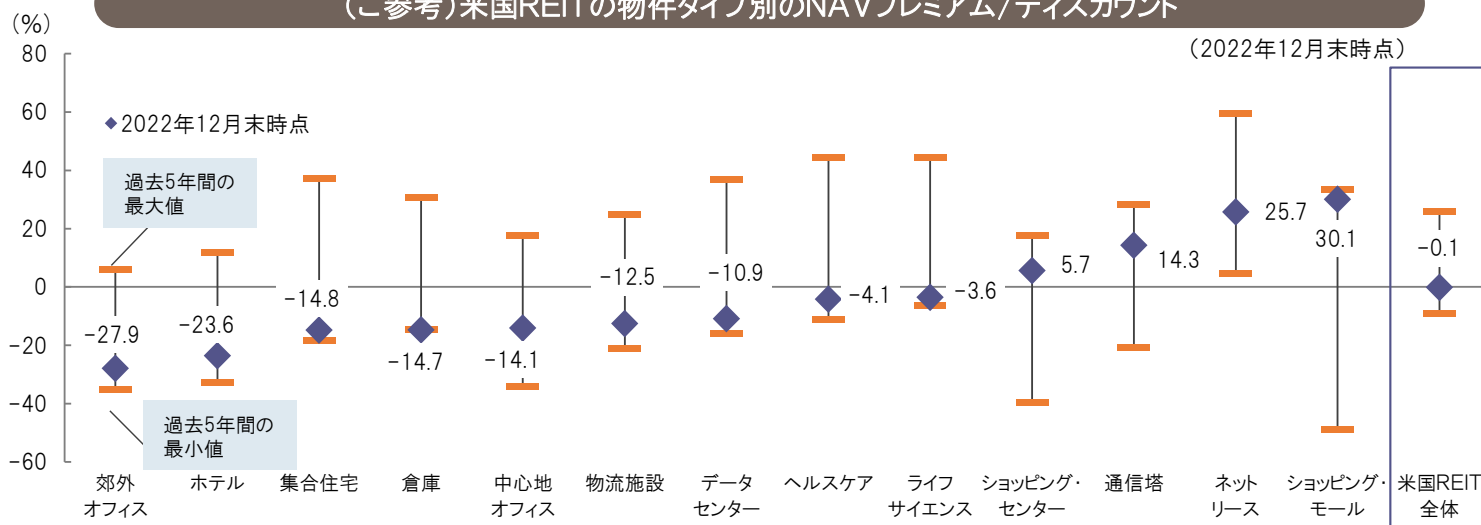
<資産成長型>(為替ヘッジあり) / <資産成長型>(為替ヘッジなし)
 <毎月決算型>(為替ヘッジあり) 予想分配金提示型 / <毎月決算型>(為替ヘッジなし) 予想分配金提示型

(ご参考①) 相対的に割安感が強まる米国REIT

- 2022年12月末時点の米国REITの物件タイプ別のNAVプレミアム/ディスカウントをみると、通信塔などを除き、多くの物件タイプで割安な水準であり、米国REIT全体も過去5年間に比べて割安な水準を示していることがわかります。
- 米国REITのFFO倍率^{*1}から米国株式のPER(株価収益率)^{*2}を差し引いた数値(以下、収益倍率スプレッド)をみても、下記の期間における中央値よりも下回っており、米国REITは米国株式と比較して相対的に割安度が高まっていると考えられます。

*1 FFO倍率は、1株当たりFFOの何倍の値段が付けられているかを見る投資尺度です。*2 PERは、1株当たり純利益の何倍の値段が付けられているかを見る投資尺度です。FFO倍率およびPERは、現在のREIT価格や株価が割高か割安かを判断する目安として利用されます。

(ご参考) 米国REITの物件タイプ別のNAVプレミアム/ディスカウント



・上記のデータはコーヘン&スティアーズの分類に基づいて計算されたものです。
 ・米国REITは上記で記載されている物件タイプの加重平均を示しています。

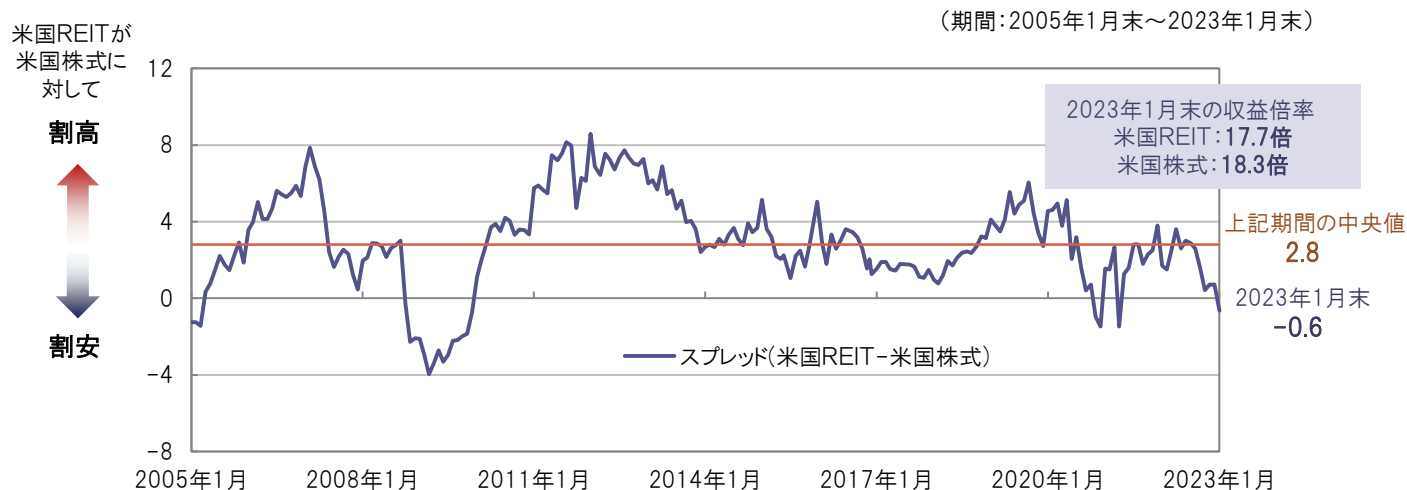
(出所)コーヘン&スティアーズのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

NAV
(Net Asset Value)

:

REITが保有する不動産などの資産の時価評価から、借入金などの負債を差し引いた純資産額のこと、それを発行済み投資口数で割ったものが、1口当たりNAVです。
 1口当たりNAVとREITの市場価格を比較することで、現在のREITの市場価格がプレミアム水準(割高)か、ディカント水準(割安)であることを示します。

米国REITと米国株式の収益倍率スプレッド



・米国REITは、2005年~2010年まではUBSカバレッジ分、2011年以降はコーヘン&スティアーズカバレッジ分を反映したFFO倍率、米国株式はS&P500株価指数に基づいたPERを使用しています。・2022年以降の数値は予想収益に対する倍率です。

(出所)UBS、コーヘン&スティアーズのデータを基に三菱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。
 また、税金・手数料等を考慮していません。

次世代REITオープン

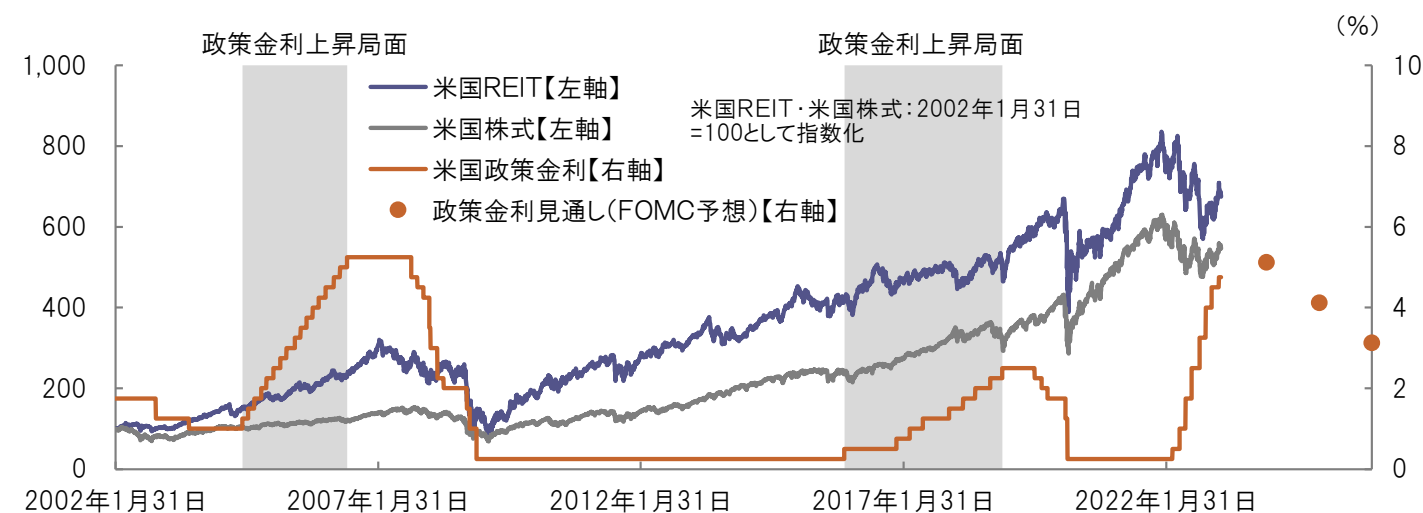
<資産成長型>(為替ヘッジあり) / <資産成長型>(為替ヘッジなし)
 <毎月決算型>(為替ヘッジあり) 予想分配金提示型 / <毎月決算型>(為替ヘッジなし) 予想分配金提示型

(ご参考②) 利上げ終了後の米国REIT市場の見通し

- 2022年3月に米連邦準備制度理事会(FRB)が利上げを開始して以降、足下では、政策金利は高い水準となっていますが、今後の利上げ終了が予想されています。
- 今後、金利上昇がピークアウトすれば、REITの資金借入コストの低下等による投資家心理の改善や、不動産から得られる安定したキャッシュフローなどの堅調な業績を背景としてREITのパフォーマンスが改善することが考えられます。
- 過去の利上げサイクル終了から6ヵ月後の米国REITのパフォーマンスをみても、米国株式を上回ったことがわかります。

米国REIT・米国株式と米国政策金利の推移

(期間:2002年1月31日～2023年2月17日、2023年末以降は予想)

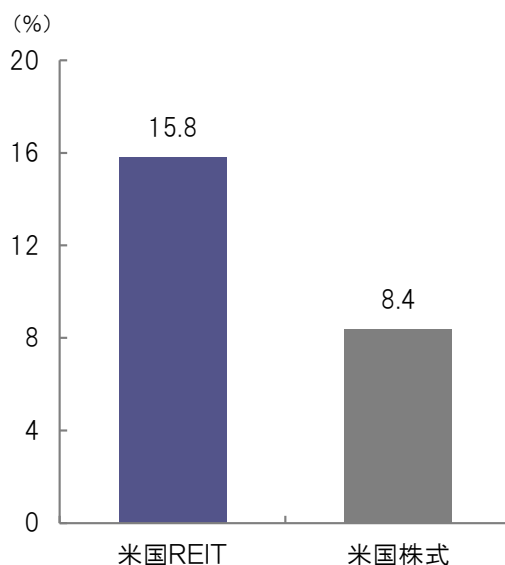


・上記は指数を使用しています。指数については【本資料で使用する指数について】をご覧ください。

・2023年末以降の各年末の政策金利は、FOMC(米連邦公開市場委員会)の各委員予想における上限値と下限値の中央値です(2022年12月14日時点)。(出所)Bloomberg、FOMCのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

利上げサイクル終了から6ヵ月後の米国REITと米国株式のパフォーマンス

(2022年12月末現在)



・上記は指数を使用しています。指数については【本資料で使用する指数について】をご覧ください。

・過去の4つの利上げ期間を対象に、コーペン&スティアーズが算出した平均トータルリターンです。

・1994年2月～1995年3月、1999年7月～2000年6月、2004年7月～2006年8月、2016年12月～2019年2月を利上げサイクルとしています。

(出所)コーペン&スティアーズのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

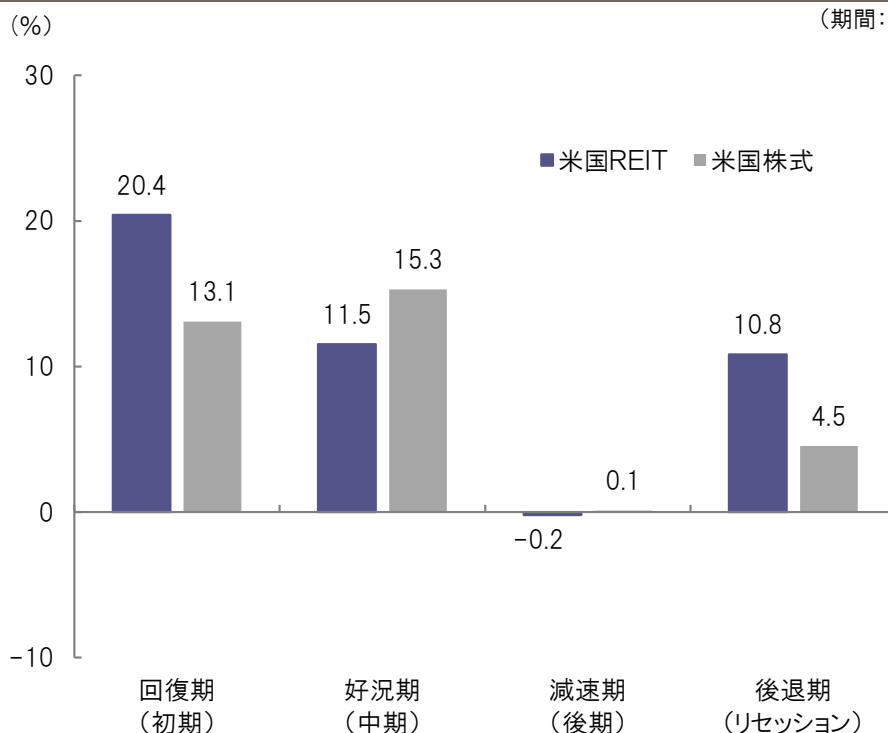
・上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。
 また、税金・手数料等を考慮していません。

(ご参考③) 景気後退局面における米国REIT

- FRBによる金融政策や物価の動向など、経済の見通しに対して不透明感が強まっています。
- 景気後退期には米国REITのパフォーマンスも低迷することが予想されますが、過去において、景気後退期に投資を行った場合の12カ月先のリターンは、米国株式を上回るパフォーマンスとなりました。
- 通信塔などの契約期間が長い米国REITは、相対的に安定した賃料収入を得ることができるため、景気後退期でも底堅さを発揮することが期待されます。

景気サイクル別の米国REITと米国株式の12カ月先平均リターン(年率)

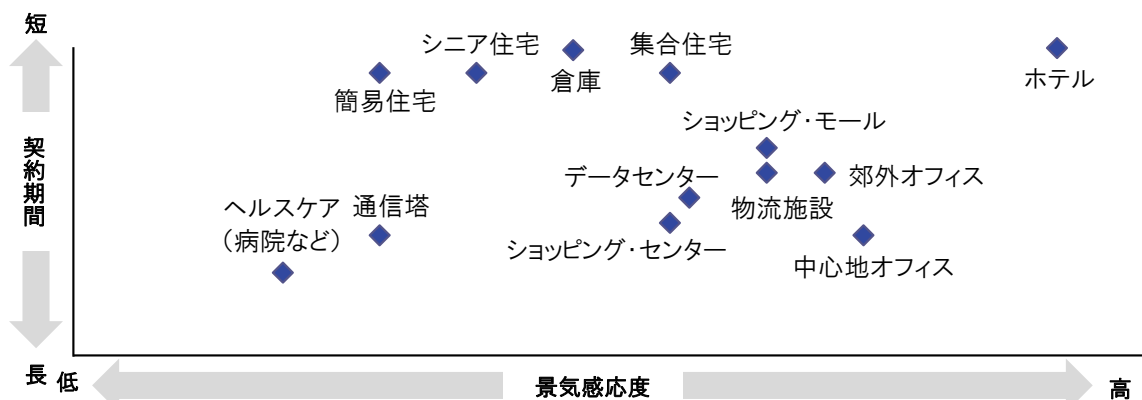
(期間: 1990年～2022年)



・上記は指数を使用しています。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。・1990年1月から2021年12月までの月別に、景気サイクルの初期、中期、後期、後退期に分類しています。・上記のリターンは、これらの各月末から12カ月後のリターンの平均値を示しています。・景気サイクルはカンファレンス・ボード景気一致指数(CBCI)の主要トレンドに基づき、コーヘン&スティアーズが判断しています。

(出所)コーヘン&スティアーズのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

物件タイプごとの賃貸契約期間および景気感応度(イメージ図)



・上記の物件タイプはコーヘン&スティアーズの定義に基づいています。

(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

・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、税金・手数料等を考慮しておりません。

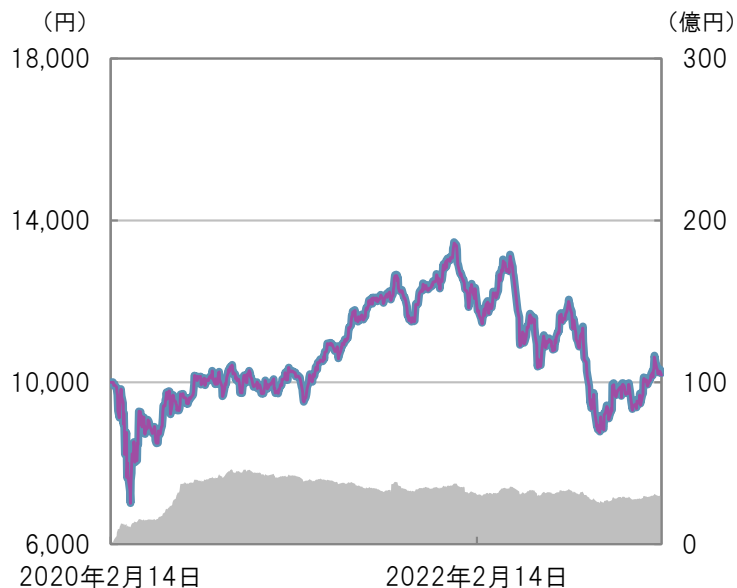
次世代REITオープン

＜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

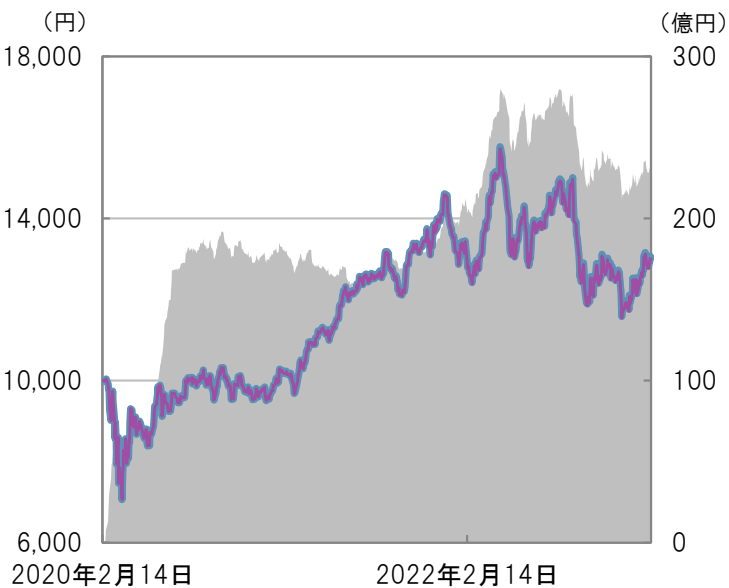
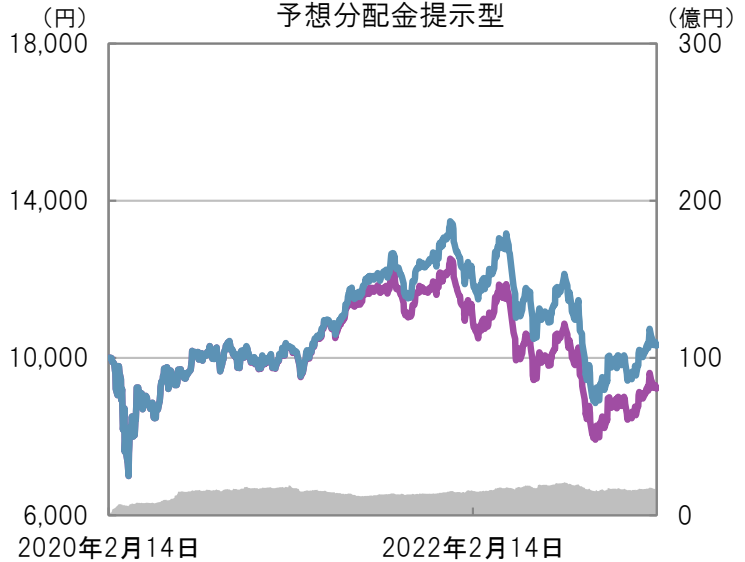
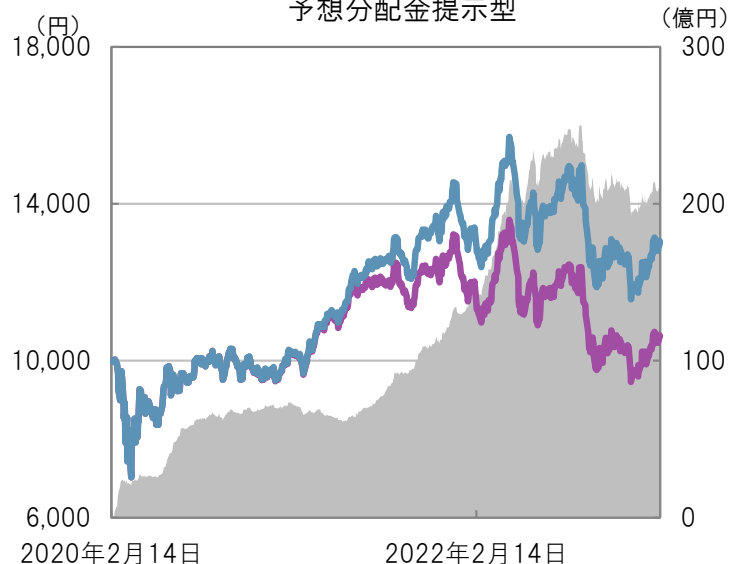
設定来の基準価額等の推移

（期間:2020年2月14日（設定日）～2023年2月17日）

＜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

— 純資産総額【右軸】

— 基準価額【左軸】

— 基準価額（分配金再投資）【左軸】

・基準価額、基準価額（分配金再投資）は、1万口当たりであり、運用管理費用（信託報酬）控除後の値です。・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。・基準価額（分配金再投資）は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

・上記は、過去の実績・状況であり、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おりません。

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



次世代REITオープン <資産成長型>(為替ヘッジなし) Morningstar Award "Fund of the Year 2021"

オルタナティブ型 部門

優秀ファンド賞 受賞

おかげさまで、

モーニングスターアワード「ファンド オブ ザ イヤー 2021」の
 優秀ファンド賞を受賞いたしました。

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。

【REITの分類基準について】

- ・本資料における各種分類基準は、右記を基にしています。
- ・分野はコーエン&ステアーズの定義に基づいています。2023年1月末現在、次世代REITとして右記の3つの分野に注目しておりますが、将来変更する場合があります。なお、次世代のREITとして分類されたもの以外においても、次世代REIT銘柄に該当する場合があります。
- ・予想キャッシュフロー成長率は、FTSE NAREIT All Equity REITs Indexの各構成銘柄の会計年度ごとに算出したものを、各セクターごとに時価総額加重平均したものです。なお、取得できない銘柄や算出できない銘柄等は除いています。

【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®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らず、さらにいかなる形においても本商品に関わっておらず、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)

本資料中の指数等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。また、発行者および許諾者が指数等の正確性、完全性を保証するものではありません。各指数等に関する免責事項等については、委託会社のホームページ(<https://www.am.mufg.jp/other/disclaimer.html>)を合わせてご確認ください。

	分野		サブインデックス
次世代 REIT	テクノロジー 関連REIT	データセンター	データセンター
		通信塔	インフラ
	ロジスティクス 関連REIT	物流施設	産業施設
		倉庫	セルフストレージ
	ニュースタイル 関連REIT	シニア住宅	ヘルスケア
		簡易住宅	簡易住宅
伝統的 REIT	-	-	戸建住宅
その他 REIT	-	-	集合住宅、複合施設、 オフィス、商業施設、 ホテル/リゾート
			特殊施設、森林

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

【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と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・リミテッドおよびコーヘン&スティアーズ・アジア・リミテッドに更に委託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、金利差相当分以上の為替ヘッジコストがかかる場合があります。
- ◆ 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。

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。

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、以下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、以下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。

※ 上記表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。

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。上記は主なりリスクであり、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。

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）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。

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

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。

投資信託から分配金が支払われるイメージ

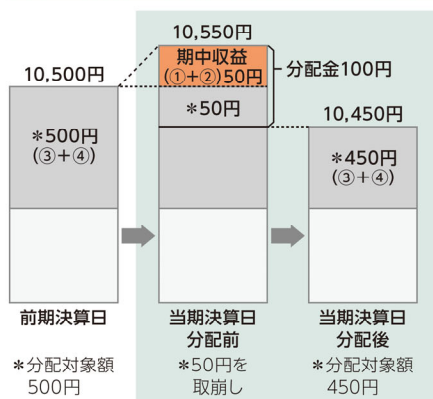


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

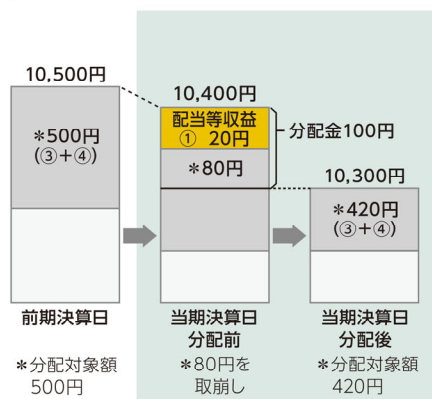
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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



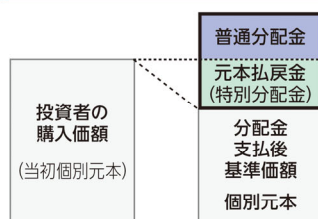
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

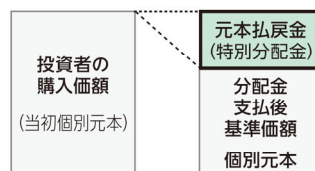
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

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。

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例は以下の通りです。販売会社によっては金額指定(購入時手数料を含む場合と含まない場合があります)、口数指定のいずれかのみのお取扱いになる場合があります。くわしくは、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】(購入時手数料を含む場合)

例えば、100万円の金額指定でご購入いただく場合、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】

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×手数料率(税込)となり、100万円と購入時手数料の合計額をお支払いいただくことになります。

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

ご購入の際は、投資信託説明書（交付目論見書）でご確認ください。

お申込みメモ

購入時	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 ※基準価額は1万口当たりで表示されます。
換金時	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
換金時	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。
	申込不可日 次のいずれかに該当する日には、購入・換金はできません。 ・ニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行、ロンドン証券取引所、ロンドンの銀行、オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行の休業日
申込について	申込締切時間 原則として、午後3時までに販売会社が受付けたものを当日の申込分とします。
	換金制限 各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制限を設ける場合があります。
その他	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、およびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取消すことがあります。 また、信託金の限度額に達しない場合でも、各ファンドの運用規模・運用効率等を勘案し、市況動向や資金流入の動向等に応じて、購入のお申込みの受付を中止することがあります。
	信託期間 2030年2月13日まで（2020年2月14日設定）
その他	繰上償還 各ファンドについて、受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。
	決算日 資産成長型：毎年2・8月の13日（休業日の場合は翌営業日） 毎月決算型：毎月13日（休業日の場合は翌営業日）
その他	収益分配 ■資産成長型 年2回の決算時に分配金額を決定します。（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。） ■毎月決算型 毎月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 課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人投資者については、収益分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。NISA（少額投資非課税制度）およびジュニアNISA（未成年者少額投資非課税制度）の適用対象です。税法が改正された場合等には、変更となることがあります。
その他	スイッチング 各ファンド間でのスイッチングが可能です。販売会社によっては、一部のファンドのみの取扱いとなる場合やスイッチングの取扱いを行わない場合があります。手續・手数料等は、販売会社にご確認ください。なお、換金時の譲渡益に対して課税されます。

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	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。
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）	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。

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

お客さま専用
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/>

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

販売会社情報一覧表

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は下記の販売会社まで

(2023年2月17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
岩井コスモ証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第15号	○	○	○	
SMBC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SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
株式会社SBI新生銀行(委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○		○	
岡三証券株式会社(資産成長型のみ取扱)	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第53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	○			
ぐんざん証券株式会社	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	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	登録金融機関	中国財務局長(登金)第2号	○		○	
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第181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	○			
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○