



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

2023.03

(データ基準日: 2023年2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、とある大学生の1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。

一日の流れと「次世代のREIT」銘柄

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/ デジタル・リアルティ・トラスト
9:00		スマートフォンでクラウドゲーム*をする	通信塔REIT/ クラウン・キャッスル
11:00		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
14:00		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
16:00		帰宅する	戸建住宅REIT/ インビテーション・ホームズ
19:00		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

(2023年2月末時点)

次世代REIT		
	テクノロジー関連REIT	32.2%
	通信塔REIT	17.3%
	データセンターREIT	14.9%
	ロジスティクス関連REIT	44.3%
	物流施設REIT	32.7%
	倉庫REIT	11.5%
	ニュースタイル関連REIT	22.0%
	シニア住宅REIT	10.9%
	戸建住宅REIT	7.2%
	簡易住宅REIT	3.9%

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。2023年2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。その他のファンドにつきましては、三菱UFJ国際投信のホームページにてご確認ください。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(予想キャッシュフロー含む、2023年3月10日時点のBloomberg予想値)は銘柄の会計年度ごとに記載しております。表示桁未満の数値がある場合、



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

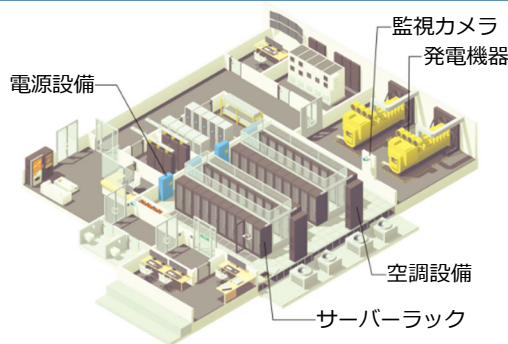
わたし達が普段何気なく利用している会員制の動画配信サービス。動画のデータは各企業の中に保存されているのではなくクラウド上に保存されており、実際にはデータセンターという専門施設のサーバーに保存されています。

【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



デジタル・リアルティ・トラスト

【銘柄概要】

- 米国のデータセンターREIT。
- 世界で300以上のデータセンターを保有・管理。
- クラウド、ITサービス、情報通信、金融サービス、ヘルスケアなどの世界中の幅広い顧客に対して、コロケーション*などのサービスを提供。

(2022年12月末時点)

* サーバーや情報機器などをデータセンターなど共同の場所に設置すること。

【株価&キャッシュフローの推移】

(期間：株価 2013年2月末～2023年2月末、一株当たりキャッシュフロー 2013年～2025年)



(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

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・セクターはコーペン&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、2023年2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。一株当たりキャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー四捨五入しています。一部写真、イラストはイメージです。後記の【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご確認ください。



9:00

スマートフォンでクラウドゲームをする

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。

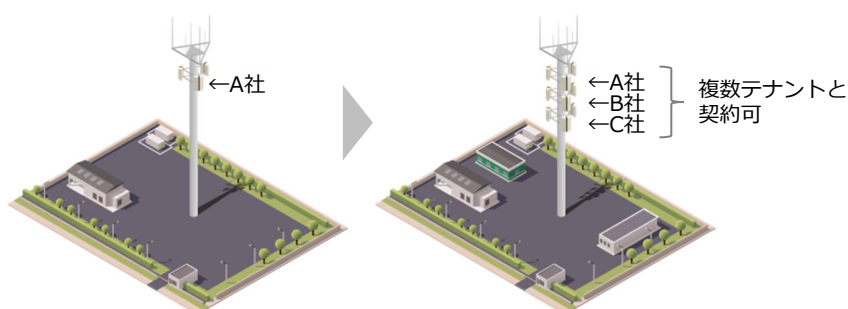
【特徴・概要】

- 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して推移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



(写真)ミズーリ州ヘイズルウッドの通信塔

クラウン・キャッスル

【銘柄概要】

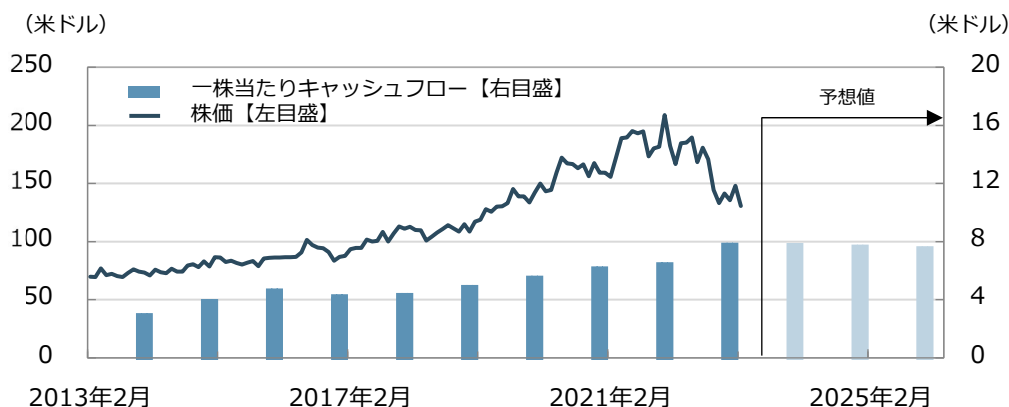
- 米国の通信塔REIT。
- 米国で約4万基の通信塔、約12万のスモールセル*を保有・管理。
- 1994年の創業以来、無線通信事業者、自治体、企業、土地所有者との密接な連携を通じて事業を展開。

(2022年12月末時点)

・小電力で人口密度の高い地域へ通信容量を提供する小型基地局

【株価&キャッシュフローの推移】

(期間：株価 2013年2月末～2023年2月末、一株当たりキャッシュフロー 2013年～2025年)



(出所)コーペン&ステアーズの資料、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。一株当たり各銘柄の会計年度ごとに記載しております。イラストはイメージです。後記の【本資料に関するご注意事項等】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乗せ**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

安・低

介護
費用
レベル

介護施設
(リハビリ含む)

高



➤ **Independent Living**：必要な時にのみ介護を受けながら、独立した生活を送る。



➤ **Assisted Living**：入浴や着替えなど一部の生活支援が必要な人が暮らす。基本的に医療看護のサービスはない。



➤ **Memory Care**：主にアルツハイマー型認知症をはじめとした認知症の高齢者の介護を専門とする施設。



➤ **Skilled Nursing Facility**：24時間の介護と医療看護を提供する施設。病院ではないため、医師は常駐しない。



病院

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

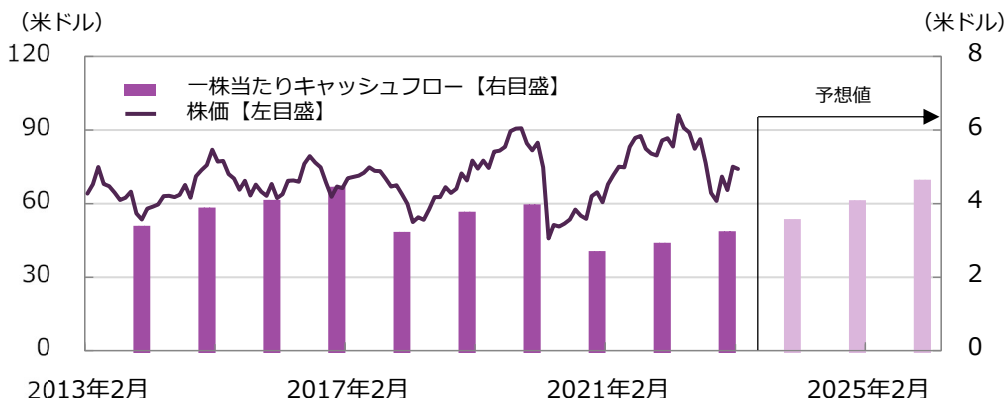
【銘柄概要】

- 米国のシニア住宅REIT。
- 米国・英国・カナダにおいて、高齢者向け住宅、介護施設など、各種医療関連施設を保有・管理。
- 40年以上のヘルスケア施設運用実績を有し、卓越した業界ネットワークと高品質の不動産ポートフォリオが強い。

(2022年12月末時点)

【株価&キャッシュフローの推移】

(期間：株価 2013年2月末～2023年2月末、一株当たりキャッシュフロー 2013年～2025年)



(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

は当ファンドの理解を深めていただくため、2023年2月末時点の組入銘柄から、通信塔REIT、シニア住宅REITで最も組入比率が高い銘柄を紹介したものです。キャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー(予想キャッシュフロー含む、2023年3月10日時点のBloomberg予想値)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は、2022年3月に**100万人を突破**。

- 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	◎	×

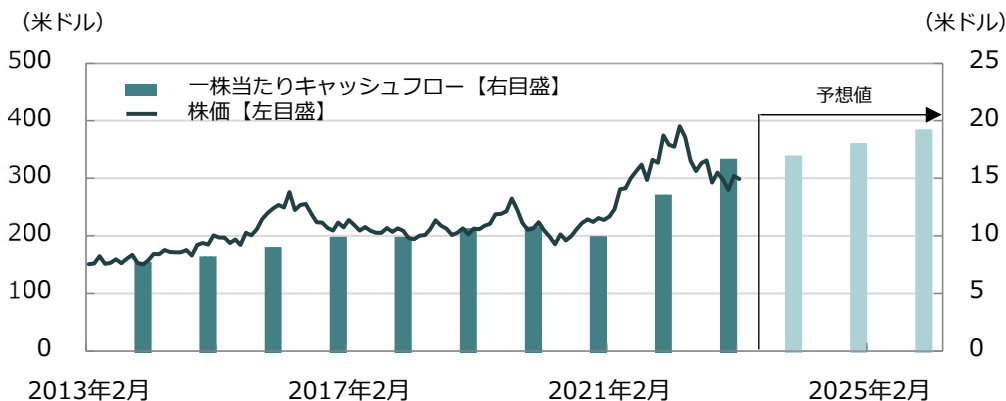
パブリック・ストレージ

【銘柄概要】

- 米国の倉庫REIT。
 - 欧米で約3,000の個人向け倉庫施設を保有・管理。
 - 1972年に事業を開始してから成長を続け、約180万の顧客を有する。
- (2022年12月末時点)

【株価&キャッシュフローの推移】

(期間：株価 2013年2月末～2023年2月末、一株当たりキャッシュフロー 2013年～2025年)



(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。一株当たり各銘柄の会計年度ごとに記載しております。一部写真はイメージです。後記の【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご確認ください。



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。



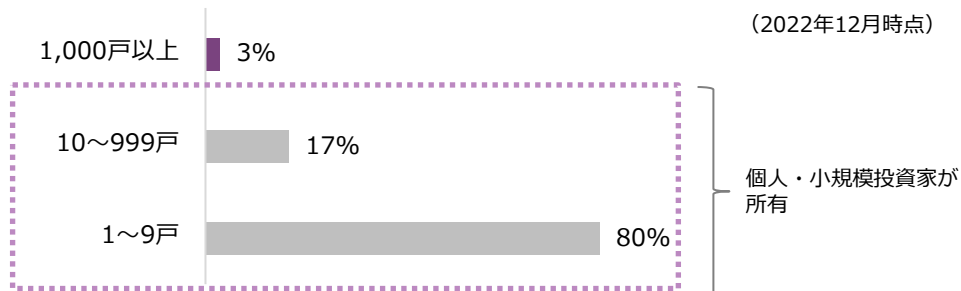
(写真)フロリダ州オーランドの戸建住宅

【特徴・概要】

- 2000年代後半の世界金融危機の引き金とされる「サブプライムローン問題」の発生により、返済不能に陥った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。
- 現在の居住者の平均年齢は約40歳であることから、人口の多い20～34歳の年齢層では**潜在的な住宅需要が高く**、今後居住者となることが期待されます。

米国における賃貸戸建住宅の所有状況

(2022年12月時点)



インビテーション・ホームズ

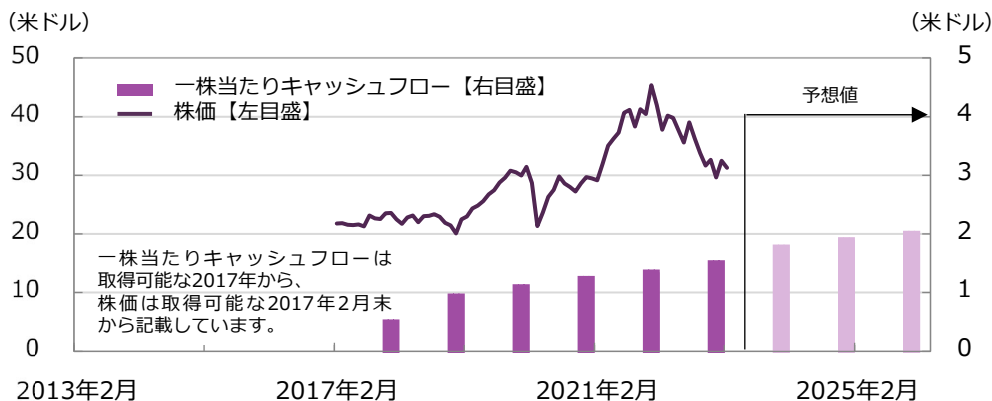
【銘柄概要】

- 米国の戸建住宅REIT。
- 全米16の都市・地域で約8万軒の戸建住宅を保有・管理。
- 同社は、職場や質の高い学校に近いなど付加価値のある物件を中心に提供している。

(2022年12月末時点)

【株価&キャッシュフローの推移】

(期間：株価 2017年2月末～2023年2月末、一株当たりキャッシュフロー 2017年～2025年)



(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

は当ファンドの理解を深めていただくため、2023年2月末時点の組入銘柄から、倉庫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。キャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー(予想キャッシュフロー含む、2023年3月10日時点のBloomberg予想値)は



19:00

ネットショッピングで頼んだ荷物が届く

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の一つ一つ細かく管理し、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



太陽光発電のためのソーラーパネル

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

プロセス

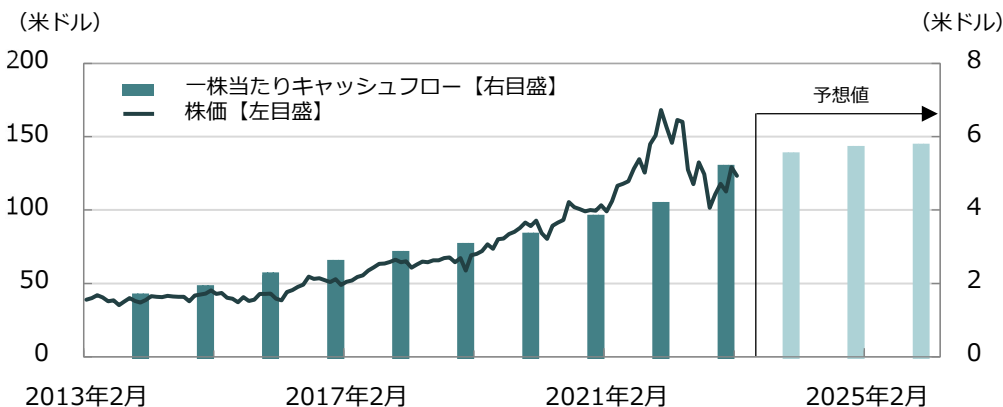
【銘柄概要】

- 米国の物流施設REIT。
- 世界で5,000以上の物流施設を保有・管理。
- 1983年の創業以来、物流施設ビジネスに携わり、都市近郊など立地条件のよい物件を保有している。

(2022年12月末時点)

【株価&キャッシュフローの推移】

(期間：株価 2013年2月末～2023年2月末、一株当たりキャッシュフロー 2013年～2025年)



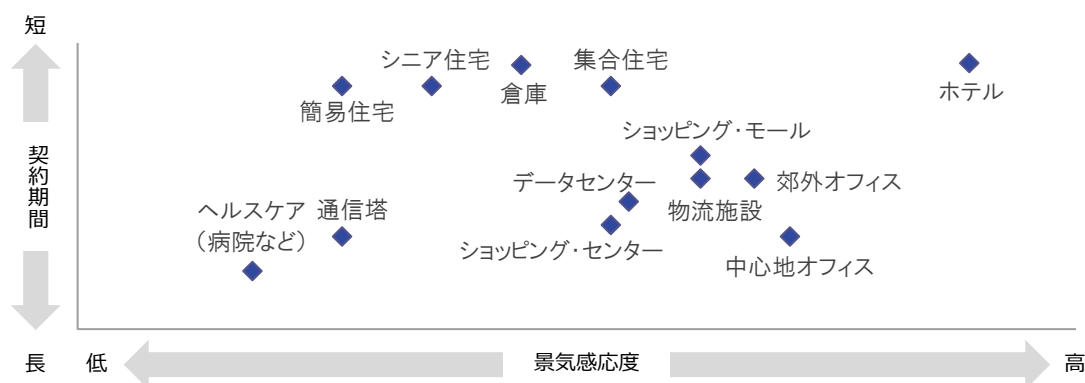
(出所)コーペン&スティアーズの資料、企業HP、Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

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。一株当たり銘柄の会計年度ごとに記載しております。一部写真はイメージです。後記の【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご確認ください。

(ご参考) 物件タイプ別の賃料収入の特徴

- 一般的にREIT(次世代REITやその他のREIT)は、物件タイプ別の契約期間の長短により以下の特徴があります。
- 契約期間の短い物件は、需要や物価の動向に合わせて迅速に賃料を改定することが可能で、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、固定率で上昇、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あり、相対的に安定した賃料収入を得ることができると考えられます。

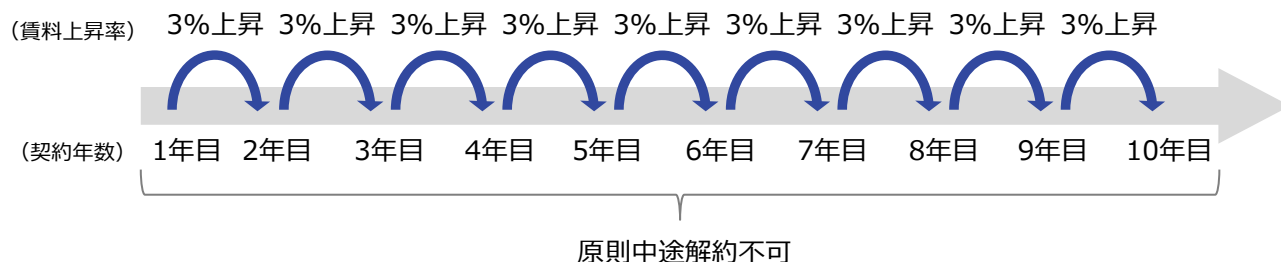
物件タイプごとの賃貸契約期間および景気感応度（イメージ図）



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。

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

【プロロジスの写真について】

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.

は当ファンドの理解を深めていただくため、2023年2月末時点の組入銘柄から、物流施設REITで最も組入比率が高い銘柄を紹介したものです。キャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー(予想キャッシュフロー含む、2023年3月10日時点のBloomberg予想値)は

【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。

※ 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が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のうえ、ご自身でご判断ください。◆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。

(2023年2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
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	○	○	○	
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S B I証券	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第44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	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	○	○	○	○



「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

Morningstar Award “Fund of the Year 2021”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※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）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、モーニングスター株式会社※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）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※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）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。

※モーニングスター株式会社は2023年3月30日付で、SBIグローバルアセットマネジメント株式会社に社名を変更いたしました。現在、投資情報サービスおよび投信評価事業は同社の子会社であるウエルスアドバイザー株式会社で行っております。

※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。

三菱UFJ国際投信