



追加型投信 / 海外 / 不動産投信

三菱UFJ / AMP 米国ハイインカムリートファンド 〈為替ヘッジあり〉 / 〈為替ヘッジなし〉 (毎月決算型) 〈愛称: アスリート〉

米国リートの投資環境と今後の見通しについて

ファンド情報提供資料
データ基準日: 2016年6月10日

平素より、「三菱UFJ / AMP 米国ハイインカムリートファンド〈為替ヘッジあり〉 / 〈為替ヘッジなし〉 (毎月決算型) 〈愛称: アスリート〉」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

年初からの米国リート市場は、昨年末の米国の政策金利の引き上げや中国経済の減速懸念、原油安等を背景に一時下落する局面があったものの、底堅い動きをみせています。本レポートでは、米国リートを取り巻く投資環境のポイントと今後の見通しについてお伝えいたします。

今後とも引き続き、当ファンドをご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

基準価額の推移(設定来、2016年初来)

為替ヘッジあり

設定来

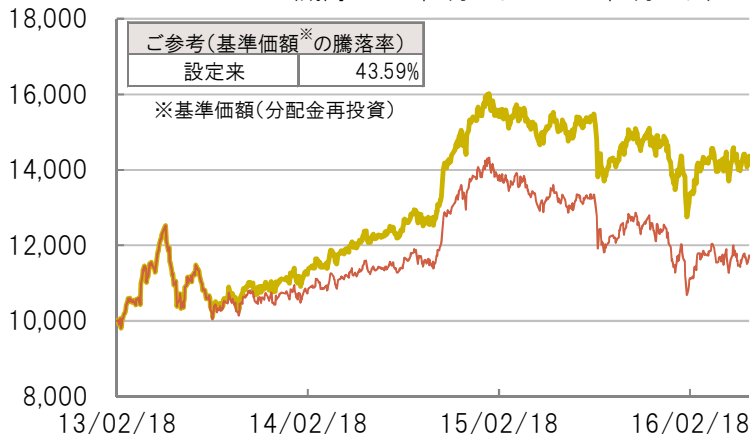
(期間: 2013年2月18日~2016年6月10日)



為替ヘッジなし

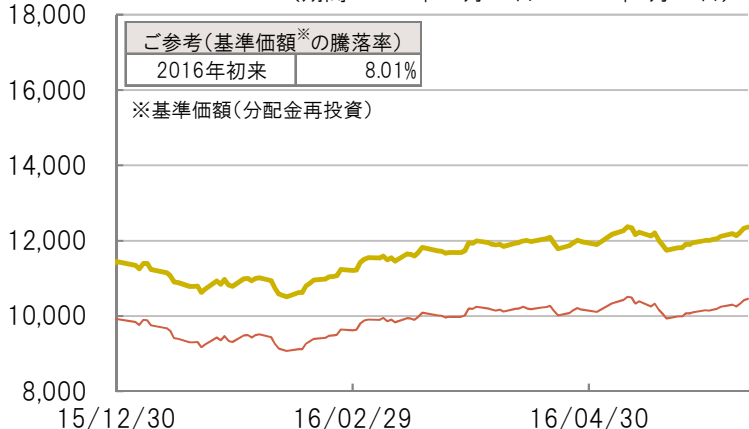
設定来

(期間: 2013年2月18日~2016年6月10日)



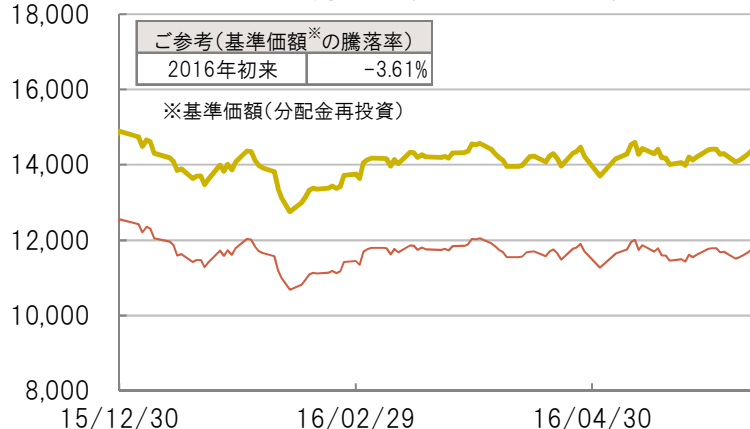
2016年初来

(期間: 2015年12月30日~2016年6月10日)



2016年初来

(期間: 2015年12月30日~2016年6月10日)



— 基準価額 — 基準価額(分配金再投資)

- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)は設定日を10,000として指数化しています。
- ・基準価額および基準価額(分配金再投資)は、信託報酬控除後の値です。
- ・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計算しています。

■ 上記は過去の実績・状況です。本見通ししない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/AMP 米国ハイインカムリートファンド
 <為替ヘッジあり>/<為替ヘッジなし>(毎月決算型) <愛称:アスリート>

米国リートの投資環境について

米国リートを取り巻く環境は、資金調達環境面、バリュエーション面において、引き続き好環境にあると考えています。

・リートに有利な条件での資金調達環境が整っています。

- ✓ 2015年12月、米国の金融政策を決定するFOMC(米連邦公開市場委員会)は、およそ9年半ぶりに利上げを実施しましたが、今後は景気に配慮し、緩やかなペースで利上げを行っていきと見られています。
- ✓ こうした中、各社は市場での新たな資金調達を通じて、利払金利水準の切り下げを図っています。一例として、米国の主要リートのひとつで、ショッピングモールを主な投資対象としているサイモン・プロパティ・グループは今年1月、13億5000万米ドルの調達を発表しています。
- ✓ このように、リートは低金利での新規資金の調達や借入金の借換により、利払い負担を軽減し、収益拡大のための物件の買収等を行っています。また、不動産賃貸から得られるキャッシュフローの増加や、資金調達コストの低下を反映し、リートの所有している不動産物件も価格が上昇しています。

・バリュエーション的にはまだ過熱感は無いと考えます。

- ✓ リートの特徴として、プロフェッショナルな経営陣、スケールメリット等を有していることを考えると、長期的には純資産価値に対してプレミアムがあるべきと考えています。
- ✓ しかしながら、現状の米国リートの市場価格と純資産価値を比較すると、リートの市場価格の方が下回っている状況であり、割安感があると考えています。
- ✓ 割安感があり、低位な金利状況が継続する中において、相対的に高い配当利回りを提供している米国リートは、相対的に投資妙味のある資産クラスと考えられるのではないのでしょうか。

(出所)AMPキャピタル社のコメントを基に三菱UFJ国際投信作成

今後の米国リート市場の見通しと運用方針

【今後の米国リート市場の見通し】

米国リートを取り巻く需給環境は引き続き健全であると考えています。米国経済は緩やかな回復傾向にあり、このような環境下では、需要面では大幅ではないものの安定した伸びが見られる傾向にあります。また、空室率もセクターによって異なるものの、総じて低水準であることから、健全な賃料成長が期待できます。供給面でも、全てのセクターにおいて概ね安定的に管理されています。

【今後の運用方針】

米国リートの投資環境は短期的、中期的に明るい見通しを有しています。業種については、住宅セクターに前向きな見通しを維持しており、特にディフェンシブ性を有する移動住宅(組立、manufactured homes)に注目しています。集合住宅対比、より低コストで広い物件を提供できること、NOI成長率*で比較しても2000年以降に継続的に集合住宅セクターを上回っており、供給も抑制されていることが特徴です。

集合住宅セクターは、他のセクターに比べて賃料成長の伸びが大きいものの、足下ではその伸びに減速が見られていることから、個別銘柄の選別に注力してまいります。また住宅セクター以外では、米国の堅調な消費の持続を背景として、高品質のショッピングモールを有するリートに注目しています。

当ファンドの運用につきましては、引き続きセクター分散を考慮した上で、配当利回りの水準等に着目した銘柄選定を行い、普通リートに加えて優先リートへ投資することでより配当等収益を高めると共に、中長期的な信託財産の成長を目指した運用を行っていく方針です。

*NOI成長率=賃料収入から管理費や固定資産税等の実際に支払った経費のみを控除した純営業収益。Net Operating Income。

(出所)AMPキャピタル社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・状況です。本見通し・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。

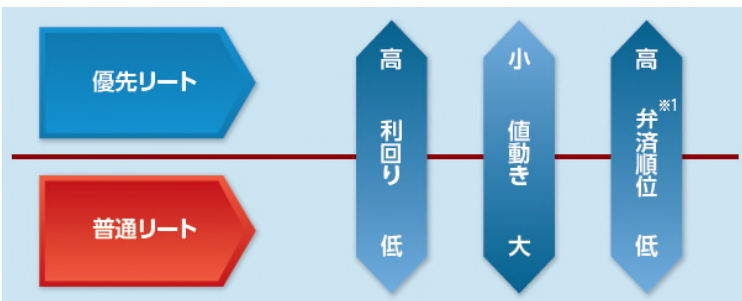
三菱UFJ/AMP 米国ハイインカムリートファンド
 <為替ヘッジあり>/<為替ヘッジなし>(毎月決算型) <愛称:アスリート>

優先リートについて

優先リートとは、議決権がない代わりに、通常のリート(普通リート)より配当の支払いと破綻時の弁済が優先されるリートのことをいいます。一般的に、配当額が比較的高い水準であらかじめ定められているため、普通リートに比べ安定して高い配当利回りが期待できる一方、普通リートで増配が行われた場合においても優先リートの配当額が増額されることはありません。

また、一定期間後、額面金額で償還できる権利が発行体に付与されているため、普通リートの価格が上昇する市場環境においても、優先リートの価格が額面を超えて大幅に上回ることは起こりにくくなっています。当ファンドにおいては、通常のリート(普通リート)に加えて、安定して高い利回りが期待できる優先リートの一部を組み入れ、運用を行います。優先リートへの投資比率については、利回り水準および流動性等を勘案しながら決定します。

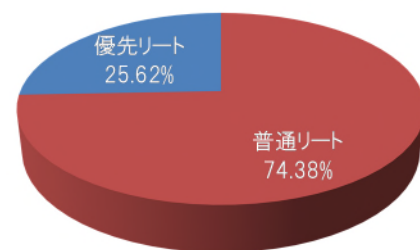
■ 各リートの特性(イメージ)



※1 弁済順位とは、発行体が経営破綻に陥った場合に、債権者等に対して残余財産を弁済する順位のことであり、弁済順位の高位のものから弁済されます。

■ 当ファンドのリートの特性格構成比

(2016年5月末現在)

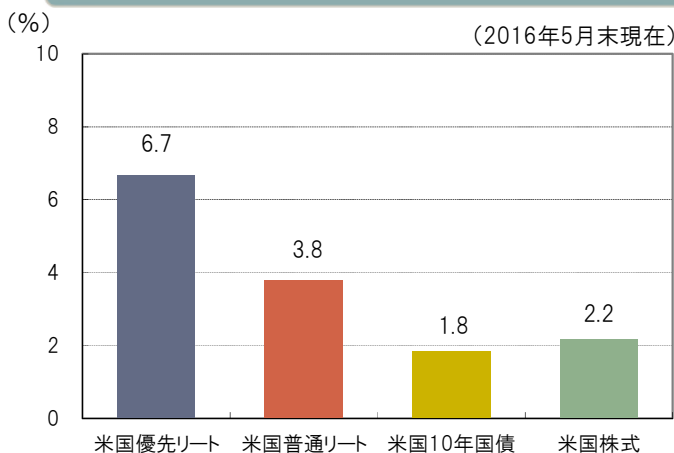


・比率は組入不動産投資信託証券(REIT)の評価額に対する割合です。

一般的に、普通リートの値動きは景気動向や市場環境の影響を受け、景気後退局面では不動産市況が後退し、リート価格も値下がりますが、景気回復局面には、値上がりする傾向にあります。

普通リートと優先リートの過去のパフォーマンスを比べてみると、普通リートの値動きに比べ、優先リートの値動きが安定していることがわかります。

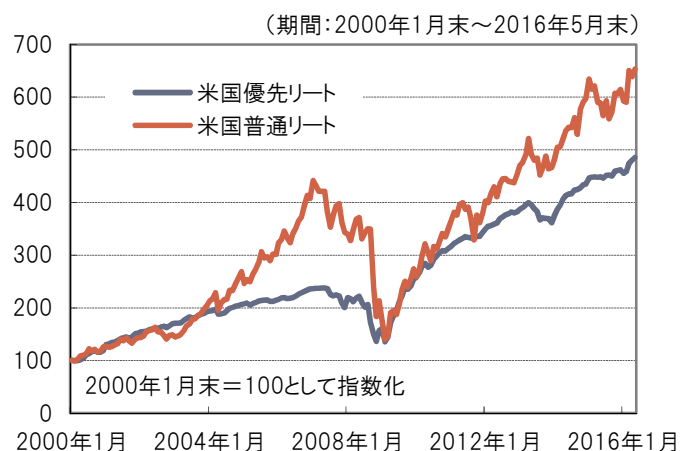
各資産の利回り水準



(出所)ブルームバーグ社、AMPキャピタル社、トムソン・ロイター社のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

- ・米国優先リート、米国普通リート、米国株式の利回りは配当利回り、米国10年国債の利回りは最終利回りを使用しています。配当利回りとは、1株当たり年間配当金を株価で除した値です。年間配当金が変わらない場合でも株価が上昇/下落すれば配当利回りの低下/上昇につながります。
- ・上記各資産はリスク特性が異なりますので、利回り水準の比較はあくまで一時点のご参考です。

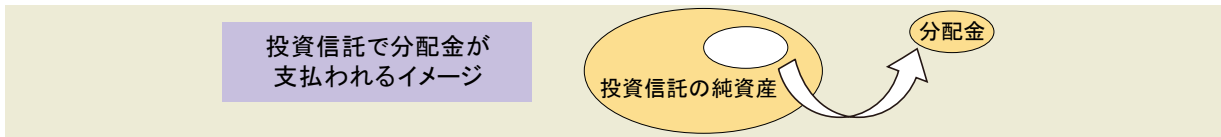
普通リートと優先リートのパフォーマンス比較



■ 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。■ 上記は指数を使用しています。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。
 ■ 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。

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。

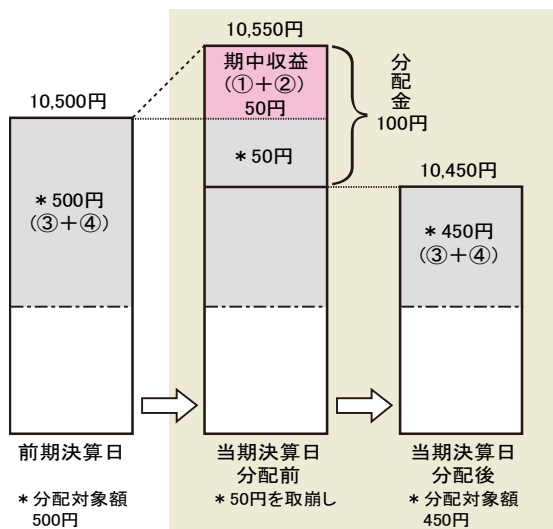


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

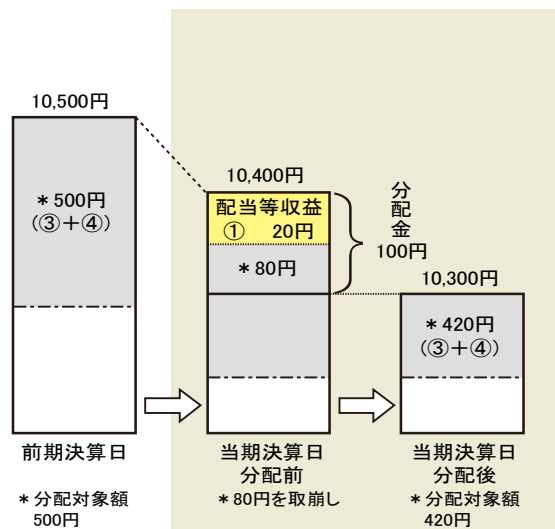
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。
分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

(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)



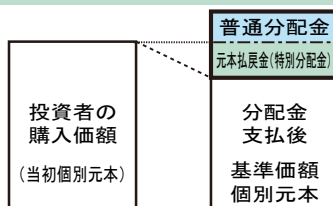
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

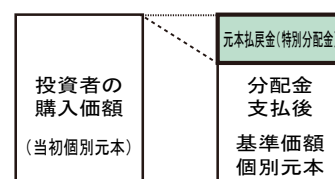
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

(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。

三菱UFJ/AMP 米国ハイインカムリートファンド<為替ヘッジあり>/<為替ヘッジなし>(毎月決算型)【愛称:アスリート】

ファンドの目的・特色

■ファンドの目的

米国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、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

- ・米国の不動産投資信託証券(リート)が実質的な主要投資対象です。
 - ・普通リートおよび優先リート等へ投資を行います。
 - *優先リートとは、議決権がない代わりに、普通リートより配当の支払いと破綻時の弁済が優先されるリートのことをいいます。一般的に、配当額が比較的高い水準であらかじめ定められているため、普通リートに比べ安定して高い配当利回りが期待できる一方、普通リートで増配が行われた場合においても優先リートの配当額が増額されることはありません。また、一定期間後、額面金額で償還できる権利が発行体に付与されているため、普通リートの価格が上昇する市場環境においても、優先リートの価格が額面を超えて大幅に上回ることは起こりにくくなっています。
 - ・不動産投資信託証券等の運用にあたっては、AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッドに運用の指図に関する権限を委託します。
 - ・不動産投資信託証券への投資にあたっては、人口動態分析やマクロ経済分析等のトップダウン・アプローチと、個別銘柄の割安度や保有資産・業績の分析および資本構造や経営の質等の分析によるボトムアップ・アプローチを併用し、銘柄選定を行います。
 - ・実質的な組入外貨建資産については、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。<為替ヘッジあり>
 - ・実質的な組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。<為替ヘッジなし>
 - ・為替対応方針の異なる「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」の2つがあります。
 - ・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、販売会社にご確認下さい。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税金がかかります。
 - ・運用は主にAMP 米国ハイインカムリートマザーファンドへの投資を通じて、米国の不動産投資信託証券へ実質的に投資するファミリーファンド方式により行います。
- <分配方針>
- ・毎月の決算時(14日(休業日の場合は翌営業日))に分配を行います。
 - ・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。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、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。
- <主な投資制限>
- ・外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。
 - ・デリバティブの使用はヘッジ目的に限定します。

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。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。

価格変動リスク

一般に、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

組入外貨建資産については、為替ヘッジにより為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。為替ヘッジを行う場合で円金利がヘッジ対象通貨建の金利より低いときには、これらの金利差相当分がヘッジコストとなります。<為替ヘッジあり>
組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いませんので、為替変動の影響を大きく受けます。<為替ヘッジなし>

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。更に、ファンドが組み入れる優先リートは、一般の普通リート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。

《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

三菱UFJ/AMP 米国ハインカムリートファンド<為替ヘッジあり>/<為替ヘッジなし>(毎月決算型)【愛称:アスリート】
投資リスク

優先リートへの投資には次のような特徴があります。

(繰上償還延期)

一般的に優先リートには、繰上償還(コール)条項が付与されており、この繰上償還の実施は発行体が決定することとなっています。繰上償還されることを前提として取引されている証券もあり、これらの証券が市場で予想されていた期日に繰上償還が実施されない場合、あるいは実施されないと見込まれる場合には、当該証券の価格が大きく下落することがあります。

(配当の繰り延べまたは停止)

配当の支払い繰り延べ条項を有する優先リートは、発行体の財務状況や収益動向等の要因によって、配当の支払いが繰り延べまたは停止される可能性があります。この場合、期待される配当が得られないこととなり、優先リートの価格が下落する可能性があります。

■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、ファミリーファンド方式により運用を行います。そのため、ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドの追加設定・解約によってマザーファンドに売買が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響する場合があります。
- ・投資判断によっては特定の銘柄に集中投資することがあります。そのため、当該銘柄の影響を大きく受ける場合があります。

■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。

また、定期的開催されるリスク管理に関する会議体等において、それらの状況の報告を行うほか、必要に応じて改善策を審議しています。なお、運用委託先で投資リスクに対する管理体制を構築していますが、委託会社においても運用委託先の投資リスクに対する管理体制や管理状況等をモニタリングしています。

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 ※基準価額は1万円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	販売会社が指定する期日までにお支払いください。
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
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、シドニーの銀行の休業日 2016年の該当日は1月18日、1月26日、2月15日、3月25日、3月28日、4月25日、5月30日、6月13日、7月4日、8月1日、9月5日、10月3日、11月11日、11月24日、12月26日、12月27日です。なお、休業日は変更される場合があります。
申込締切時間	原則として、午後3時までに販売会社が受付けたものを当日の申込分とします。
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制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	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。
信託期間	2017年12月14日まで(2013年2月18日設定)
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合、または各ファンドの受益権の口数を合計した口数が30億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となる場合があります。
決算日	毎月14日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	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。 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。 くわしくは販売会社にお問合わせください。

手続・手数料等
■ファンドの費用・税金
・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

購入時手数料	購入価額に対して、 上限2.7%(税抜 2.5%) (販売会社が定めます) (購入される販売会社により異なります。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1.674%(税抜 年率1.55%) 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	監査法人に支払われる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についてもファンドが負担します。 ※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、毎決算時または償還時に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、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。

・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的な金額例は以下の通りです。下記はあくまでも例示であり、手数料率は販売会社ごとに異なります。また、販売会社によっては金額指定、口数指定どちら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】

購入金額に購入時手数料を加えた額が指定金額となるよう購入口数を計算します。例えば、100万円の金額指定でご購入いただく場合、お支払いいただく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】

～手数料率2.7%(税込)の例～
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×2.7%=27,000円となり、合計1,027,000円をお支払いいただくこととなります。

・税金

個人受益者については、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の価額から取得費を控除した利益に対して課税されます。
なお、法人の課税は異なります。また、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。
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。

当資料のご利用にあたっての注意事項等

- 投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、貯金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。／販売会社が登録金融機関の場合、投資者保護基金に加入していません。／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。／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)等の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は、当ファンドの運用状況をお知らせするために三菱UFJ国際投信が作成した資料です。／当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。／当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。／当資料中のグラフ・数値等は、過去の実績・状況であり、将来の市場環境等や運用成果等を示唆・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ので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 市況動向および資金動向等により、ファンドの基本方針通りの運用が行えない場合があります。

《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。》

<お客様専用フリーダイヤル> **0120-151034**
受付時間/9:00~17:00(土・日・祝日・12月31日~1月3日を除く)

<オフィシャルサイト> <http://www.am.mufig.jp/>

