

追加型投信 / 海外 / 不動産投信

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

【愛称:グッド・ロケーション】

足下の運用状況と投資環境、今後の見通し

販売用資料 / データ基準日2018年7月31日

平素より、「アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

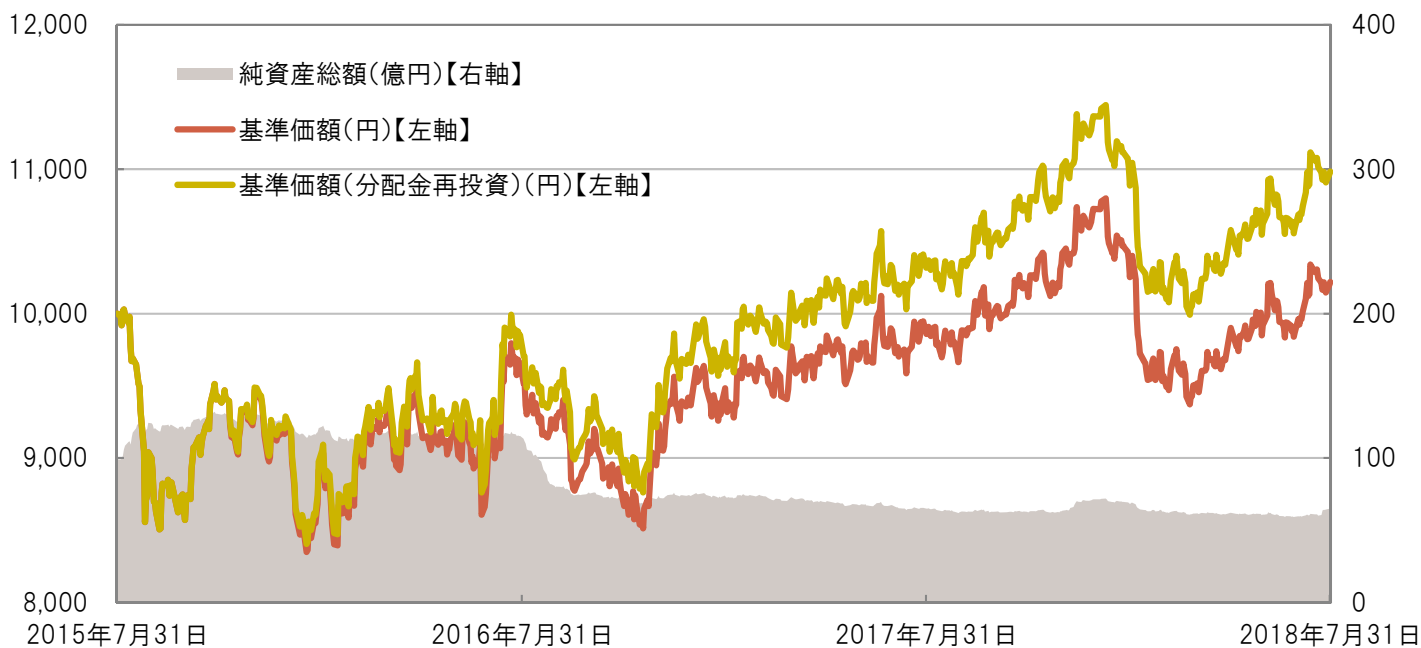
当ファンドの足下の運用状況と投資環境、今後の見通しについてご説明致します。

※本レポートはフィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドのコメントを基に作成しております。

## 当ファンドの運用状況 (2017年7月末～2018年7月末)

- 当ファンドは実物不動産市場が堅調であるオーストラリアのリートに重点を置いた運用を行いました。
- 当該期間においては、オーストラリア連邦準備銀行(RBA)による利上げ観測が一部で後退したことなどを受けて、豪ドルが対円で下落したことなどがマイナスに作用しました。
- 一方で、オーストラリアや香港のリート市況が上昇したことなどがプラスに寄与し、当ファンドの基準価額(分配金再投資)は上昇しました。

### 基準価額の推移(期間:2015年7月31日～2018年7月31日)



- ・基準価額(1万口当たり)、基準価額(分配金再投資)は、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計算しています。

■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。

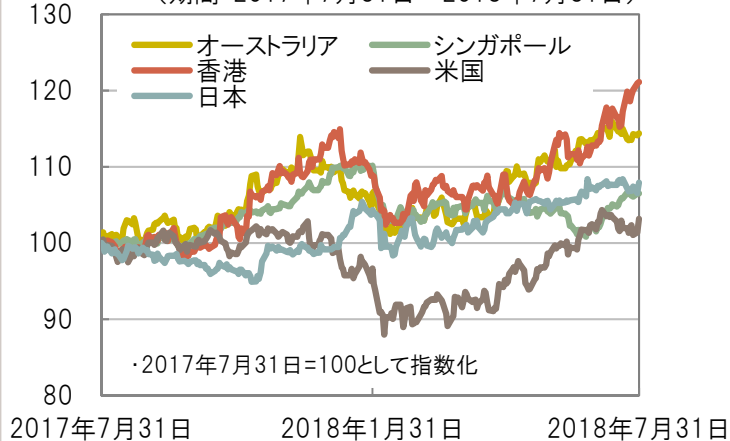
## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

## アジア・パシフィック・リーートの投資環境 (2017年7月末～2018年7月末)

- アジア・パシフィック・リート市況は、米国を中心に世界的に長期金利が上昇するなかで、堅調な動きとなりました。
- オーストラリア・リート、香港リートにおいては、実物不動産市場の不動産ファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)が良好であり、都市部に所在する不動産の賃料や不動産価格は改善傾向にあります。両国・地域のリートにおいては、大型銘柄を中心に保有不動産の資産価値上昇や積極的な賃料のプラス改定を実現しており、リーートの業績の良さ等から資金流入が強まりつつあります。
- また、香港の主力銘柄においては非中核資産の売却資金を原資とした自社株買いなどを発表しており、市場参加者の注目が高まりつつあります。
- シンガポール・リートは、2017年はオフィス不動産などの実物不動産市場の需給バランスが改善傾向にあることなどからオフィス・リートを中心に大きく上昇したものの、2018年以降は、利益確定売りの動きやリートによる公募増資の発表などを受けて、軟調な動きとなっています。

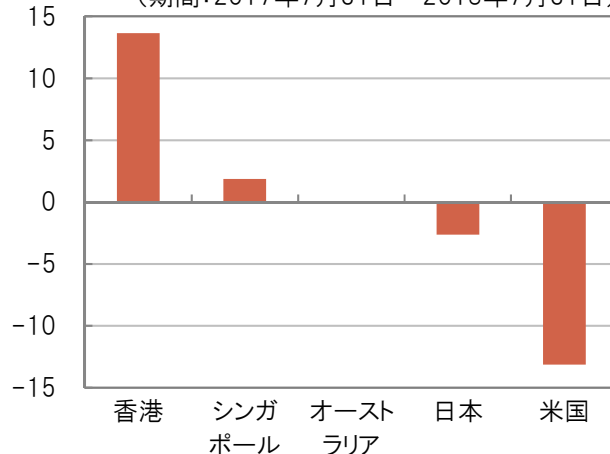
## 各国・地域リーートの推移

(期間:2017年7月31日～2018年7月31日)



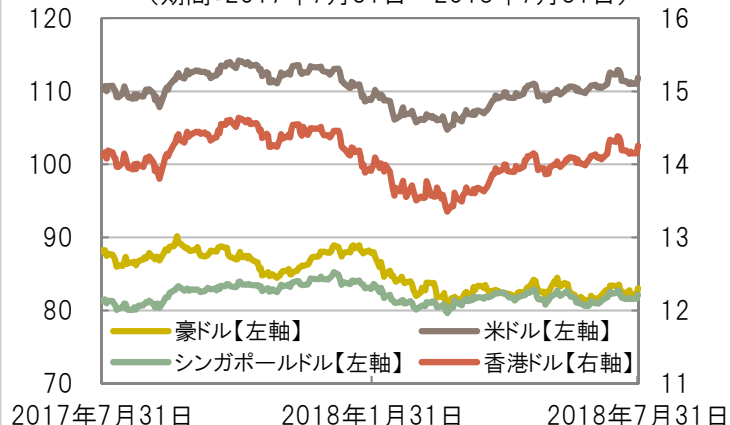
## 各国・地域リートと株式の騰落率の差(リートー株式)

(期間:2017年7月31日～2018年7月31日)



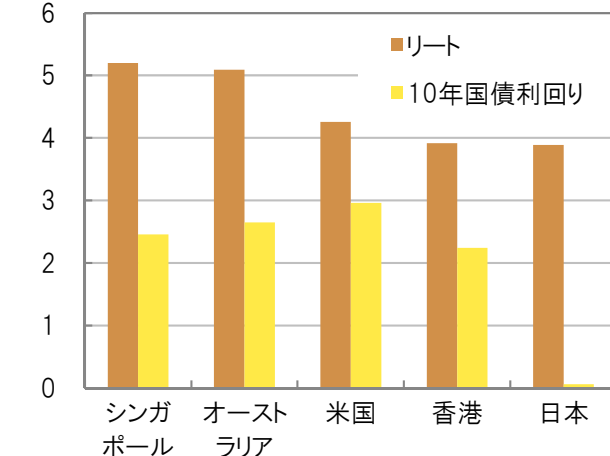
## 各国・地域の為替の推移(対円)

(期間:2017年7月31日～2018年7月31日)



## 各国・地域リーートの配当利回りと10年国債利回り

(2018年7月31日現在)



・上記のグラフはS&P先進国REIT指数(各国・地域)とMSCI ワールド インデックス(各国・地域)の配当込み、現地通貨ベースを使用しています。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。

・各資産は特性が異なるので、利回りだけで単純に比較できるものではありません。

(出所)S&P, Bloomberg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、為替・税金・手数料等を考慮しておりません。■ 上記は指数を使用しています。指数については【本資料で使用した指数について】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。

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

## 主要国・地域の足下の状況と今後の見通し【1】



## オーストラリア

オフィス不動産や産業用不動産の賃料成長が、  
同国の実物不動産市場を牽引。

- RBAによる早期利上げ観測は一部で後退しており、低金利環境の継続期待から同国の優良不動産に対する資金流入は堅調です。用途別では、空室率の改善が進む都市(シドニー等)のオフィス不動産に加え、産業用不動産においては、同国の人口成長やeコマース市場拡大を受けて、底堅い不動産需要が期待されます。
- 2018年第2四半期に、米企業のアマゾン・ドットコムによる同国のアマゾン・プライム開始が物流の増加につながり、産業用不動産市場への追い風になると期待されています。そのため、同用途の不動産を手掛けるオーストラリア大手リートの業績拡大期待が高まっています。
- 一方で、店舗用リートは実店舗への影響が懸念されますが、足下のリート価格はこうした過度な懸念が織り込まれ、魅力的なバリュエーション(割安度)水準となっていることから、買戻しの動きもみられます。
- 小売事業環境に対する投資家心理もここ数カ月で改善しつつあり、優良資産を保有する大型リート銘柄の業績ガイダンスは底堅くなっていると考えます。
- 世界的にリートの業界再編を巡る動きが活発化しており、同国では、店舗用やオフィス・リートへの合併・買収(M&A)が成立しています。

## 主要都市優良オフィス市場の状況と今後の見通し

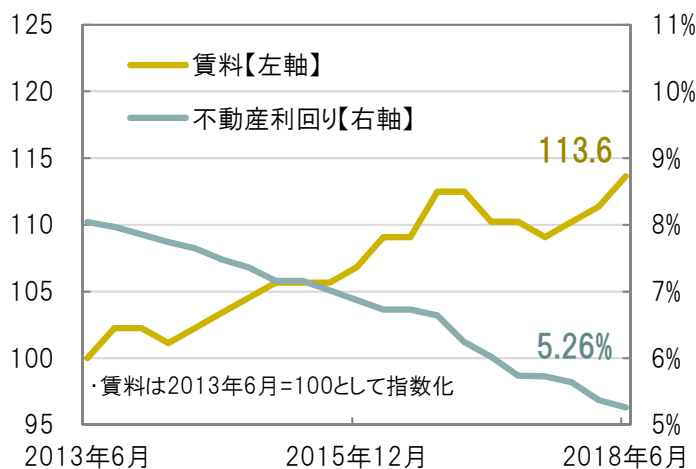
(2018年3月時点、賃料変化率: 2018年の見通しは2018年4月時点)

都市名	賃料変化率		空室率	
	直近1年間	2018年の見通し	2018年3月末	直近1年間の変化
(参考)東京	+1.2%	+0~5%	2.7%	+0.0%
シンガポール	+14.5%	+10~20%	8.1%	+2.2%
香港	+4.6%	+5~10%	4.6%	+0.3%
シドニー	+17.4%	+5~10%	6.0%	-1.4%

(出所)ジョーンズ ラング ラサールのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

## シドニー・産業用不動産の賃料、不動産利回り推移

(期間: 2013年6月~2018年6月)



(出所)フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッド、Bloomberg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。■ 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。

## 主要国・地域の足下の状況と今後の見通し【2】



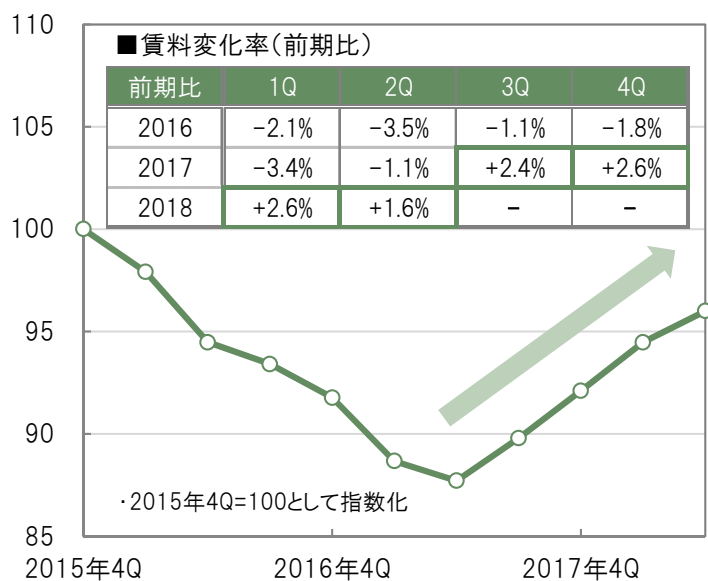
## シンガポール

## オフィス不動産の需給改善から、 実物不動産市場の本格回復期待が高まる。

- シンガポールのリートについては、配当利回りが相対的に高いことなどに注目しています。
- 金利上昇局面では、利回り資産に対する売り圧力の高まりや、同国リートの調達コスト増加による財務悪化が懸念されます。しかし、同国リートは、負債における固定金利の比率が高くなっているため、金利上昇による財務に対する影響は限定的と考えます。
- 同国の実物不動産市場は、需給バランスの改善などを背景に、オフィス不動産の賃料が2017年第3四半期(3Q)から回復傾向にあり、ジョーンズ ラング ラサールによると、2018年の同国優良オフィスの賃料は、10%~20%上昇すると予測されています(2018年3月)。
- 2018年7月には、同国政府が住宅用不動産において追加規制策を発表したものの、同国リートへの影響は軽微とみており、また、代替の投資対象先として、オフィスなどの商業用不動産に対する資金流入が強まるとみられます。

## シンガポールのオフィス用不動産における賃料推移

(期間: 2015年第4四半期~2018年第2四半期)



(出所) データストリーム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。■ 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。

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

## 主要国・地域の足下の状況と今後の見通し【3】



## 香港

保有不動産の運営最適化に向けて  
戦略的見直しを進める大手リート。

- 香港の小売りは、個人消費の拡大や中国人観光客を中心とする同国への観光客数の回復などを受けて堅調です。こうした環境下、同国リート市場は、消費者マインドの回復が実店舗の売上高増加や、同市場の時価総額60%以上を占める「LINK REIT」(店舗用)の賃料上昇にもつながりました。
- 同社は2018年6月に決算を発表し、保有する香港の小売り不動産の稼働率は改善し、賃料は大きく引き上げられました。
- 世界的にオンライン・ショッピング市場が拡大していますが、香港の消費者は実店舗での商品購入を選好する傾向が強いとみられています。香港の小売売上高全体に対するオンラインによる売上高は、アジア諸国の中でも相対的に低い水準となっており、LINK REITの業績は安定的に持続すると期待されます。
- 今後は、中国経済鈍化に対する懸念があるものの、同社による中国本土への投資比率は低いことから、その影響は限定的とみています。

## LINK REITが発表した主な不動産指標

(期間:2014年度~2018年度)

年度	香港(小売り)		中国本土(小売り)	
	稼働率	賃料 引き上げ率	稼働率	賃料 引き上げ率
2014	94.4%	+25.7%	-	-
2015	94.8%	+22.0%	-	-
2016	96.0%	+25.9%	99.5%	+39.1%
2017	96.1%	+23.8%	99.6%	+32.6%
2018	97.0%	+29.1%	99.5%	+38.9%

※2014年度と2015年度において、中国本土(小売り)の不動産稼働率等の実績はありません。

(出所)LINK REIT発表資料等を基に三菱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。

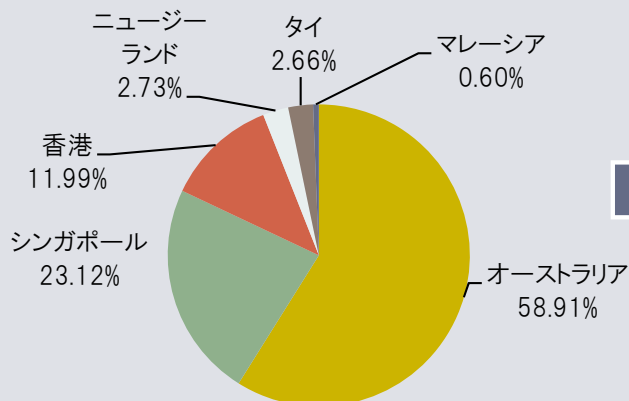
## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

## 2017年12月末と2018年6月末のポートフォリオの状況・比較

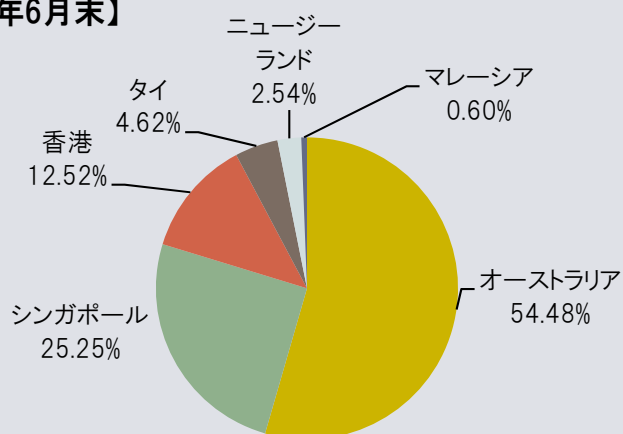
各国・地域別の組入においては、シンガポールやタイの組入比率を引き上げた一方、オーストラリアの組入比率を引き下げました。投資行動としては、欧州最大手リートによって買収された「WESTFIELD CORP」(店舗用/オーストラリア)や、米機関投資家からの買収が発表されたことを受けて、今後の価格上昇が限定的と見た「INVESTA OFFICE FUND」(オフィス/オーストラリア)のM&A関連銘柄を全売却しました。

## 組入上位国の比較

## 【2017年12月末】



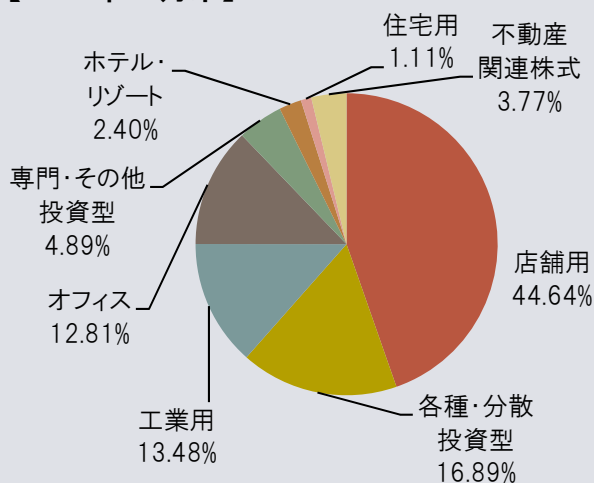
## 【2018年6月末】



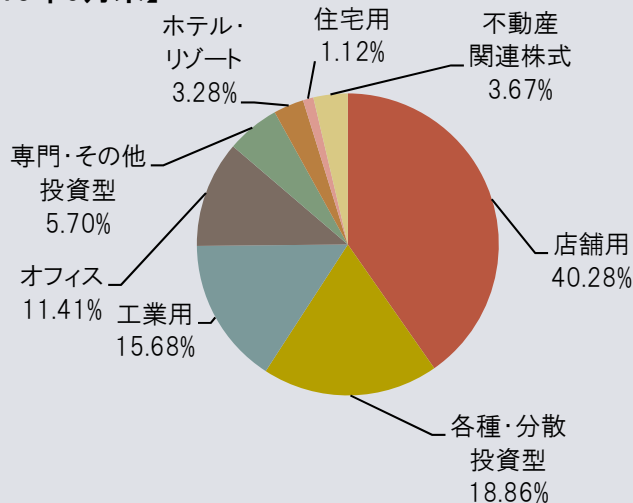
・比率はREIT等評価額に対する割合です。・国名は、投資対象銘柄の主要取引所国を表しています。

## 用途別構成比率の比較

## 【2017年12月末】



## 【2018年6月末】



・比率はREIT等評価額に対する割合です。・REITの用途はGICS(世界産業分類基準)に基づいて分類しています。

## 今後の見通し

アジア・パシフィック地域のリート市況については、米政権や米連邦準備制度理事会(FRB)による利上げの動向などに注視する必要があるものの、米利上げに関しては、アジア・パシフィック・リートの負債依存度が相対的に低いことや、リートが有利子負債の大部分を固定金利で調達していることなどを背景に、業績に対する影響は限定的であるとみています。

また、長期的な契約による安定した賃料収入がキャッシュフローの源泉であるというリートの特性も、リート市況を下支えする要因と考えます。

■ 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。■ 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。■ 表示桁未満の数値がある場合、四捨五入で処理しております。

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

## 各国・地域主要リートのご紹介【1】



## Goodman Group(工業用/オーストラリア)

- eコマース市場の拡大など、世界的な産業構造の変化の恩恵を受ける大手工業用リート。
- 事業環境が良好な産業用不動産を保有し、同社が保有する不動産の稼働率は高水準を維持。また、賃料のプラス改定から保有不動産の資産価値上昇を実現。

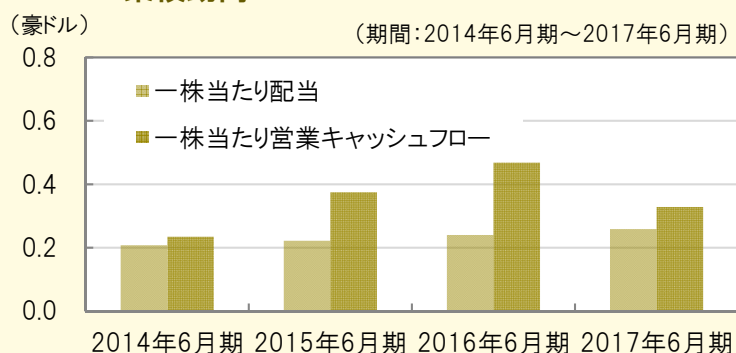
● **Rochedale Motorway**  
(オーストラリア)



## ■ 価格動向



## ■ 業績動向



## CapitaLand Commercial Trust(オフィス/シンガポール)

- シンガポールのオフィス・リートで時価総額最大級のリート。マリーナ・ベイ地区に所在する優良なオフィスなどを保有する。
- 2017年9月に「Asia Square Tower2」の取得を発表したほか、2018年6月にはフランクフルトの物件取得を完了。

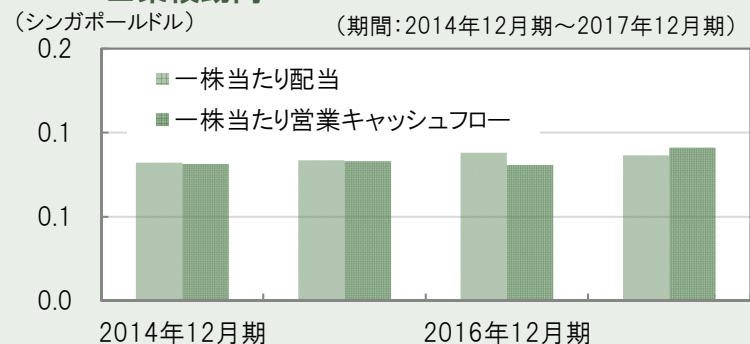
● **Asia Square Tower2**  
(シンガポール)



## ■ 価格動向



## ■ 業績動向



(出所)Bloomberg、各企業HP等を基に三菱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、為替・税金・手数料等を考慮していません。■ 上記は当ファンドの理解を深めていただくため、「用途の異なる組入上位3カ国の主要リート」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。

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

## 各国・地域主要リートのご紹介【2】



## LINK REIT(店舗用/香港)

- アジア・パシフィック・リート市場で時価総額最大級のリート。
- 国・地域別では香港や中国の不動産を中心に手掛け、用途別では小売り施設や駐車場、オフィスなどの商業用不動産を所有する。
- 近年は非中核資産の売却を進め、自社株買いなどを実施。

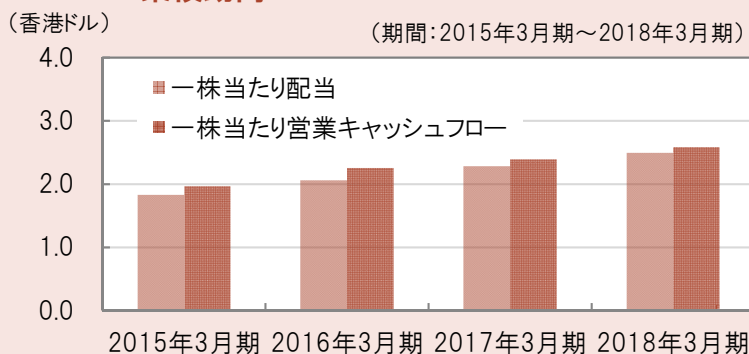
## ● T. O. P(香港)



## ■ 価格動向



## ■ 業績動向



(出所)Bloomberg、各企業HP等を基に三菱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、為替・税金・手数料等を考慮していません。■ 上記は当ファンドの理解を深めていただくため、「用途の異なる組入上位3か国の主要リート」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。



## 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

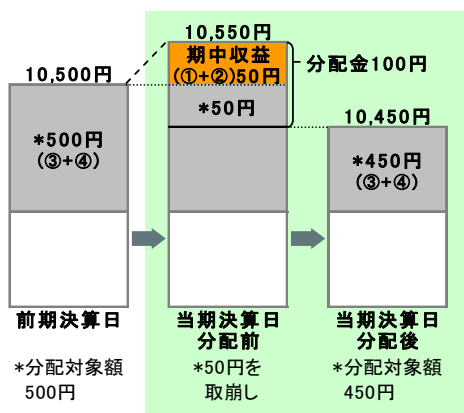


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

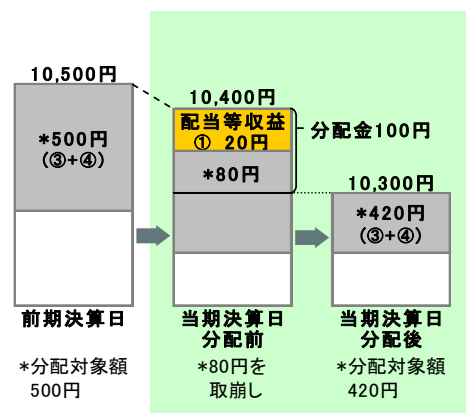
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

### 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



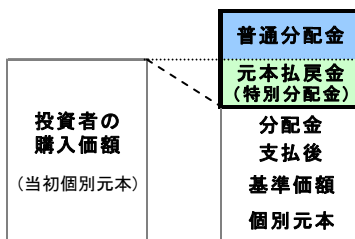
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

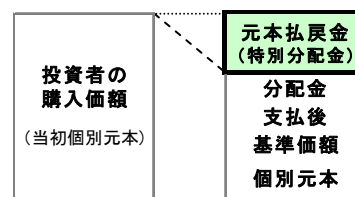
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりりが小さかった場合も同様です。

#### 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、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、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。

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

### ファンドの目的・特色

#### ■ファンドの目的

アジアおよびパシフィック諸国・地域(日本を除く)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

**投資対象** アジアおよびパシフィック諸国・地域<sup>\*</sup>(日本を除く。以下同じ。)の不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。以下同じ。)を実質的な主要投資対象とします。

<sup>\*</sup>ファンドにおけるアジアおよびパシフィック諸国・地域とは、外務省が定義する「アジア」および「大洋州」に属する国および地域です。

**運用方法** 不動産投資信託証券等への投資にあたっては、景気動向等のマクロ経済分析を踏まえたトップダウン・アプローチと、企業訪問や財務分析等を通じたボトムアップ・アプローチを併用し、銘柄選定を行います。

・不動産投資信託証券等の運用にあたっては、フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドの投資助言を活用します。

**為替対応方針** 原則として、為替ヘッジを行いません。

・為替ヘッジを行わないため、為替相場の変動による影響を受けます。

#### ■分配方針

・毎月の決算時(10日(休業日の場合は翌営業日))に分配を行います。

・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するものとし、原則として配当等収益等を中心に安定した分配をめざします。ただし、2・5・8・11月の決算時には、毎月の分配金のほか、分配対象額の範囲内で委託会社が決定する額を付加して分配する場合(「ボーナス分配」)があります。「ボーナス分配」とは、特定月の決算時に売買益等がある場合に、毎月の配当等収益等から行う分配に上乗せして行う分配です。なお、売買益等がある場合でもボーナス分配を行わない場合があります。

・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。

#### ■ファンドの仕組み

・運用は主にアジア・パシフィックREITマザーファンドへの投資を通じて、アジアおよびパシフィック諸国・地域の不動産投資信託証券等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。

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

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し、また、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券や組入株式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、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。
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。
カントリー・ リスク	新興国への投資は、先進国への投資を行う場合に比べ、投資対象国におけるクーデターや重大な政治体制の変更、資産凍結を含む重大な規制の導入、政府のデフォルト等の発生による影響を受けることにより、価格変動・為替変動・信用・流動性の各リスクが大きくなる可能性があります。

**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。**

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

### 投資リスク

#### ■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。

### 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1万口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。
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から信託財産留保額を差引いた価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して6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。 ・オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行、シンガポール証券取引所、シンガポールの銀行の休業日 ※具体的な日付については、委託会社のホームページ(「ファンド関連情報」内の「お申込み不可日一覧」)をご覧ください。
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(投資対象国における非常事態(金融危機、デフォルト、重大な政策変更や資産凍結を含む規制の導入、自然災害、クーデターや重大な政治体制の変更、戦争等)による市場の閉鎖もしくは流動性の極端な減少等)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	2020年7月10日まで(2015年7月31日設定)
繰上償還	受益権の口数が20億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10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。個人受益者については、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、変更となる場合があります。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。

**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。**

## アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)【愛称:グッド・ロケーション】

### 手続・手数料等

#### ■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3.24%(税抜 3%)**(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 換金申込受付日の翌営業日の基準価額に**0.3%**をかけた額

##### 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1.782%(税抜 年率1.65%)**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・マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額・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。

### 本資料のご利用にあたっての注意事項等

●本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した資料です。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。●本資料中のグラフ・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。●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。

#### ●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

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

<ホームページアドレス> <https://www.am.mufg.jp/>

<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)

#### ●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

**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。**

**販売会社情報一覧表**

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
池田泉州TT証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第370号	○			
宇都宮証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第32号	○			
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第140号	○		○	○
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者 福岡財務支局長(金商)第75号	○			
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第1977号	○			
ほくほくTT証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第24号	○			
ワイエム証券株式会社	金融商品取引業者 中国財務局長(金商)第8号	○			

**【本資料で使用した指数について】**

■S&P先進国REIT指数(各国・地域):S&P先進国REIT指数(オーストラリア/シンガポール/香港/米国/日本)

S&P先進国REIT指数とは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、先進国の不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。同指数はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S&P DJI)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJ国際投信株式会社に付与されています。S&P DJIは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。

■MSCI ワールド インデックス(各国・地域):MSCI ワールド インデックス(オーストラリア/シンガポール/香港/米国/日本)

MSCI ワールド インデックスとは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、世界の先進国で構成されています。同指数に対する著作権およびその他の知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

■GICS

Global Industry Classification Standard ("GICS")は、MSCI Inc.とS&P(Standard & Poor's)が開発した業種分類です。GICSに関する知的財産所有権はMSCI Inc. およびS&Pに帰属します。