

追加型投信 / 国内 / 不動産投信

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型) 日銀によるマイナス金利政策導入が追い風となるJリート

販売用資料 / データ基準日: 2016年3月31日

平素は「三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

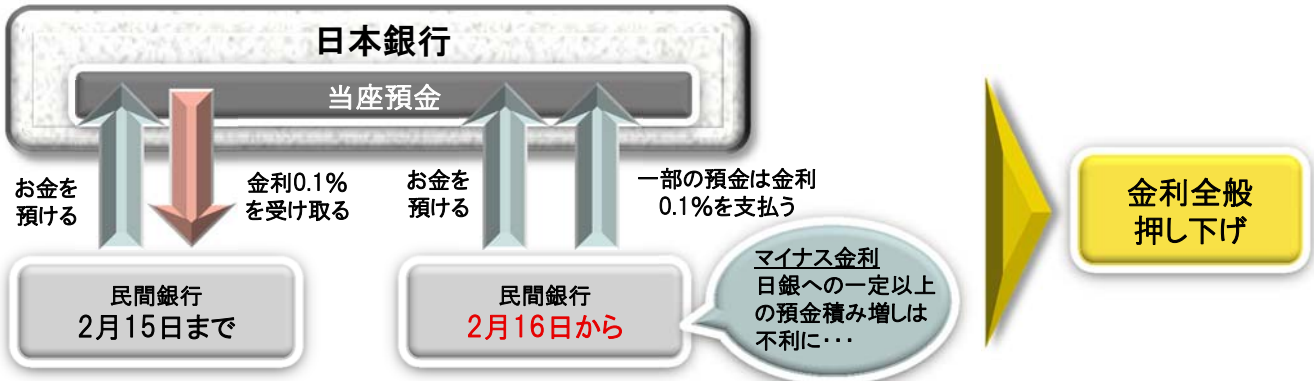
日銀がマイナス金利政策を導入し、足下で日本国内における国債等の金利は急低下しています。こうした状況の中、Jリーートの利回りは他資産と比較すると概ね高い水準であり、投資対象としての魅力は高まっていると考えられます。

そこで、日銀のマイナス金利政策導入に関し、Jリーートのポイントとなる3つの点についてのレポートを作成いたしましたので、ご参考にさせていただきますと幸いです。

Jリーートの3つのポイント

日銀によるマイナス金利政策導入

日銀は2016年1月29日に2%の「物価安定の目標」をできるだけ早期に実現するため、「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」を導入することを決定しました。



・上記は、日銀によるマイナス金利の仕組みをご理解いただくため、イメージ化したものであり、実際と異なる場合やすべてを網羅していない場合があります。

1 利回り面におけるJリーートの魅力

マイナス金利政策導入によって金利全般が低下する中、相対的に高いJリーートの利回り。

2 需給面がJリーートを後押し

日銀によるJリーートの買い入れ政策等がJリートにとって追い風。

3 Jリーートの資金調達金利のさらなる低下

マイナス金利政策導入によって金利全般が低下したためJリーートの資金調達金利が低下したことがコスト低減につながることに期待。

Jリート市場の上昇に期待

■ 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。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)

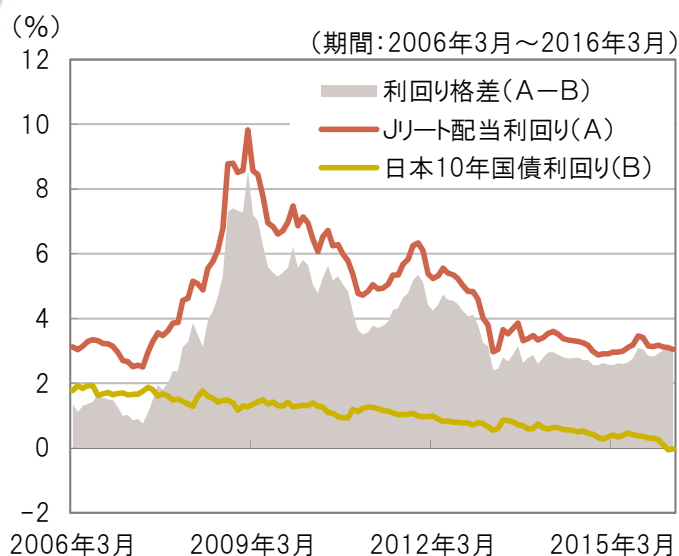
1 利回り面におけるJリートの魅力

足下でJリートの利回り格差は拡大

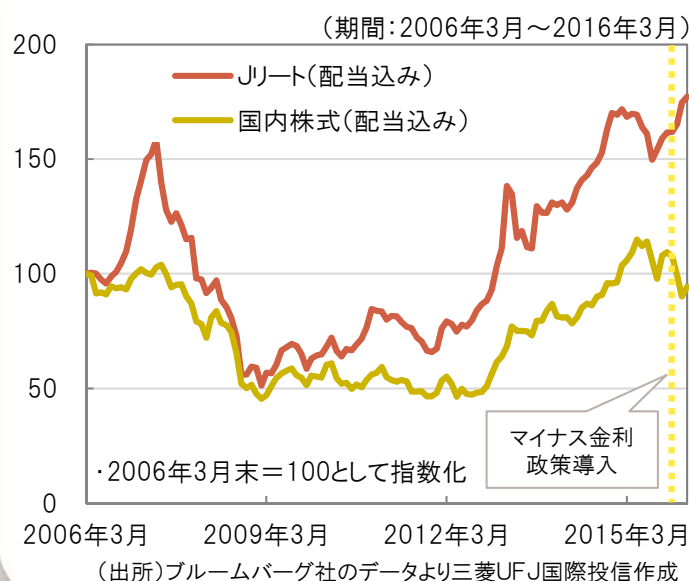
2016年1月、日銀によるマイナス金利政策導入によって金利全般が低下する中、足下でJリートの配当利回りと10年国債利回りとの格差は3%台前半まで拡大しており、Jリートは利回り面で魅力が一段と高まっていると考えられます。

また、マイナス金利政策導入後、日本株式が下落する一方でJリートは堅調に推移しています。

Jリートと国債の利回り格差の推移



Jリートと国内株式の推移



相対的に高い利回り水準

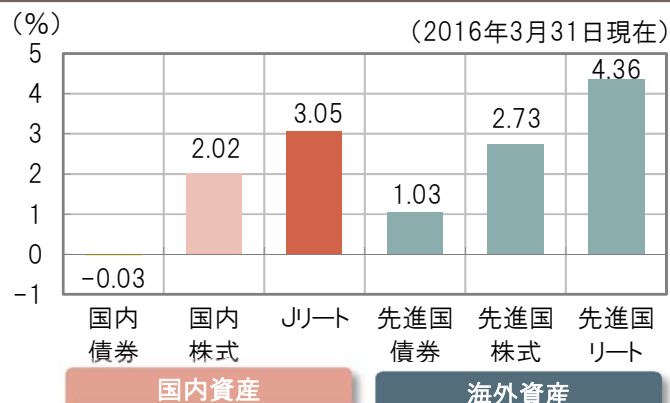
国内資産の中では、Jリートは新興国をはじめ海外情勢による影響を受けにくく、為替リスクも無いことを鑑みると、配当利回りで3%を超える水準は投資対象としての魅力が相対的に高いと考えられます。日銀のマイナス金利政策導入後に国内金利が低下する中、Jリートは一段と魅力が向上していると考えられます。

また、Jリートの配当利回りは、先進国債券や先進国株式といった海外資産の利回りと比較しても相対的に高い水準にあります。

Jリートは税法上のメリット※があることから、分配金を多く投資家に支払う傾向があるため、今後とも安定した分配金利回りが期待できます。

※税法の規定により課税所得の90%超を分配する等の要件を充たせばその分配した額に対して法人税は課税されないといったメリットがあります。

各資産の利回り比較



■ 国内債券は日本の10年国債を使用しています。その他の資産は、【当資料で使用した指数について】をご覧ください。■ 株式とリートは配当利回り、債券は最終利回りです。為替変動を考慮していませんので海外資産の利回りがそのまま投資成果となるわけではありません。配当利回りは、1株当たり年間配当金を株価またはリート価格で除した値です。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。■ 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。■ 上記は指数を使用しております。指数については【当資料で使用した指数について】をご覧ください。

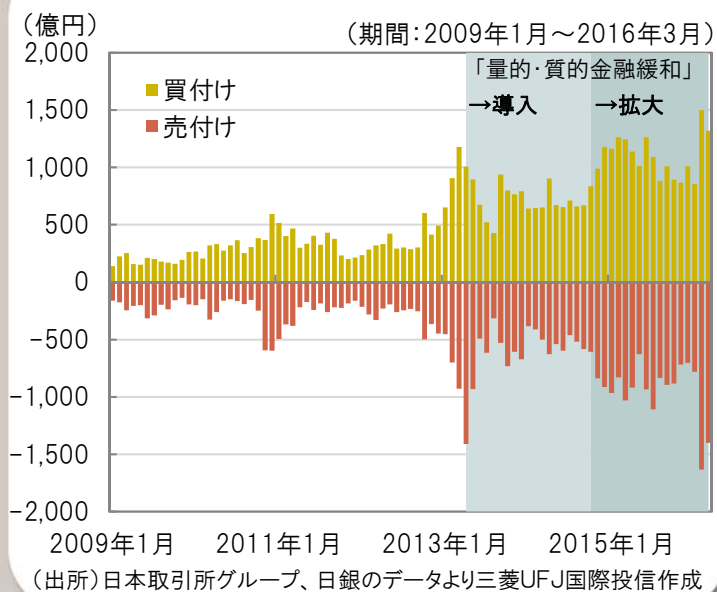
三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)

2 需給面がJリートを後押し

日銀は2010年10月にJリートの買い入れ政策を金融緩和政策の一環として導入し、その後数回にわたり買い入れ額を引き上げ、2014年10月には年間900億円ペースへ増加しました。加えて、2015年12月には買入銘柄の上限比率も発行済み投資口総数の5%から10%へ引き上げられました。こうした日銀の金融政策はJリートにとって追い風となると考えられます。

また、足下で日銀がマイナス金利政策を導入したことから、金利全般が押し下げられ、国内の金融機関は運用難の状況となっています。2013年4月に日銀が「量的・質的金融緩和」を導入し、さらに2014年10月に「量的・質的金融緩和」を拡大した後、金融機関のJリートの購入が進みました。Jリートは配当利回りが相対的に高いこと等からも、金融機関にとって投資先の選択肢のひとつとなる可能性があります。

金融機関によるJリート売買代金の推移

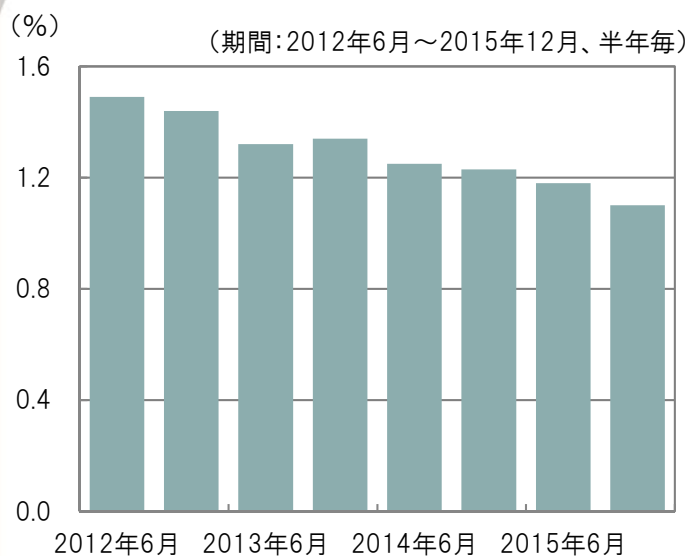


3 Jリートの資金調達金利のさらなる低下

Jリートは物件取得の際、購入資金の多くを金融機関等から借り入れを行うことから、足下で金利全般が低下する中ではより低い金利で資金調達をすることができるようになって考えられます。

こうした資金調達金利の低下はJリートのコスト低減へとつながることが期待されます。

【ご参考】日本ビルファンド投資法人の平均調達金利推移



・情報提供を目的として紹介したものであり、個別銘柄を推奨するものではありません。

(出所) 日本ビルファンド投資法人のデータより三菱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。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)

コ ラ ム

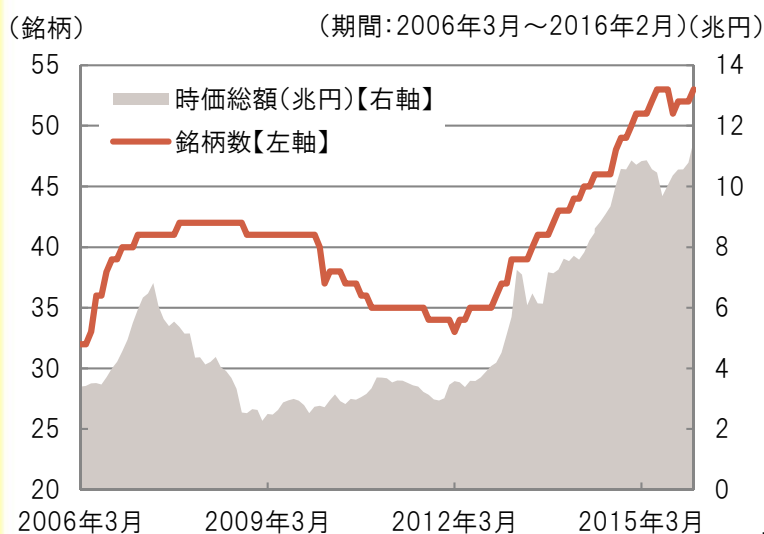
Jリートが創設されたのは2001年9月、当初は三井不動産系の「日本ビルファンド投資法人」、三菱地所系の「ジャパンリアルエステイト投資法人」の2法人からのスタートでした。約15年を経て、上場リート53法人、時価総額約12兆円の市場規模まで拡大しました(2016年2月末時点)。米国リート比ではまだ8分の1ほどの市場ですが、リート先進国の豪州と並んで2番手の市場を形成しています(2016年2月末時点)。

用途別では、当初はオフィス、住宅(賃貸マンション)を主力とする投資法人が多かったのですが、次第にショッピングモールなど商業・店舗、最新型の物流倉庫、そしてホテル、ヘルスケア等々、新しい分野へと広がり、市場規模および領域は急速に拡大しています。成長分野への新規公開に加え、公募増資等による物件取得などにより、Jリートの保有不動産は総額で約14兆円まで増加しています(2015年9月末時点)。

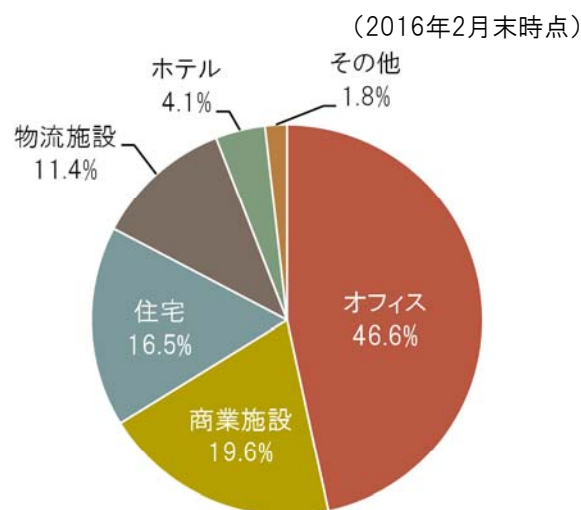
国土交通省は今年3月、東京夏季五輪がある2020年頃までにJリートの市場規模を約30兆円まで成長させる目標を打ち出しました。現状のマイナス金利政策導入に伴う金利低下で運用難に陥った投資マネーを取り込み、医療・介護などの基盤整備を後押しする狙いもあるとみられます。

基盤整備ではホテル不足も外国人訪日客の急増などにより大きな課題となっています。こうした中、規制緩和によるホテル新設の際の容積率緩和や空き家活用が検討されています。特に空き家活用は、地方の不動産活性化を促進する手段として注目を集めています。

Jリートの時価総額と銘柄数の推移



Jリートの保有不動産の用途別比率

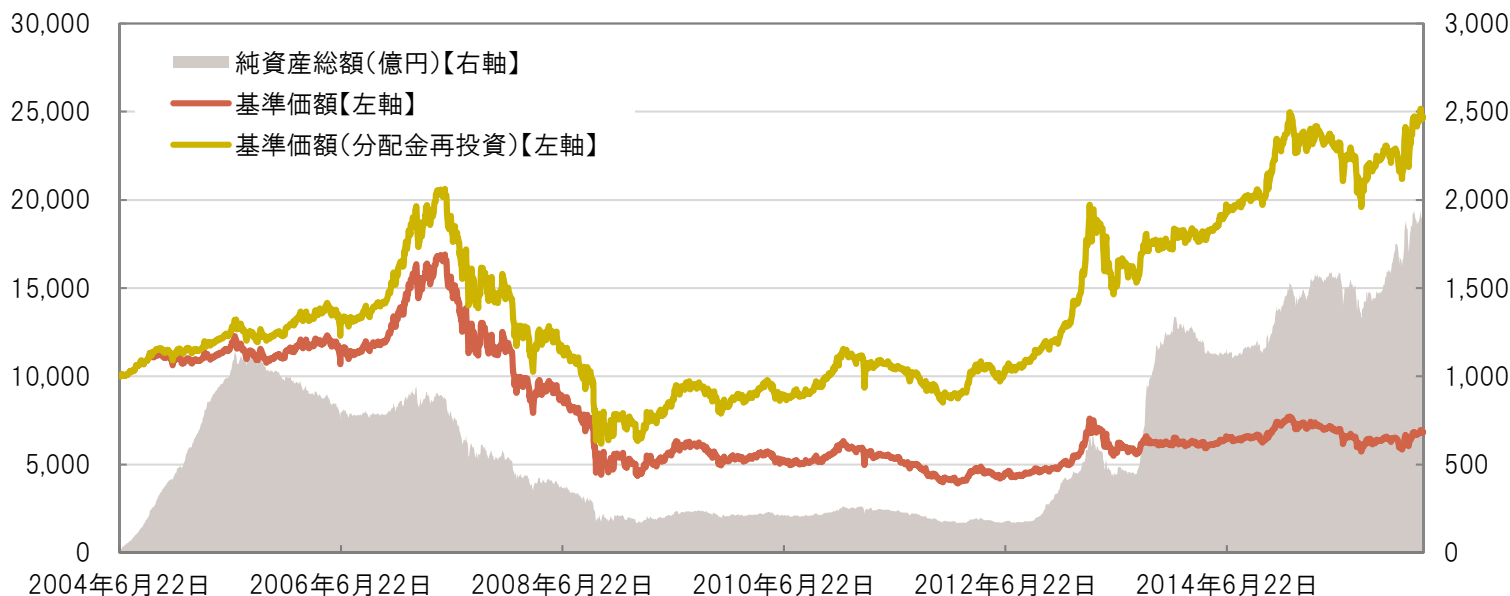


・四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。
(出所)一般社団法人不動産証券化協会HPより三菱UFJ国際投信作成

■ 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おります。指数については【当資料で使用した指数について】をご覧ください。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)

当ファンドの運用状況(2004年6月22日～2016年3月31日)



- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)は設定日の前営業日を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。

【分配金実績(1万口当たり税引前)】

第42期 (2015年1月)	第43期 (2015年4月)	第44期 (2015年7月)	第45期 (2015年10月)	第46期 (2016年1月)	設定来累計
180円	180円	180円	180円	180円	8,950円

・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

【当資料で使用した指数について】

■ Jリート: 東証REIT指数

東証REIT指数とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託証券全銘柄を対象として算出した指数です。同指数に関する知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。

■ 国内株式: 東証株価指数(TOPIX)

東証株価指数(TOPIX)とは、東京証券取引所第一部に上場する内国普通株式全銘柄を対象として算出した指数で、わが国の株式市場全体の値動きを表す代表的な株価指数です。同指数に関する知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。

■ 先進国債券: シティ世界国債インデックス(除く日本)

シティ世界国債インデックス(除く日本)とは、Citigroup Index LLCにより開発、算出および公表されている、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。

■ 先進国株式: MSCI コクサイ インデックス

MSCI コクサイ インデックスとは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、日本を除く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知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

■ 先進国リート: S&P先進国REITインデックス

S&P先進国REITインデックスとは、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。

■ 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 Jリートオープン(3ヵ月決算型)

ファンドの目的・特色

■ファンドの目的

わが国の不動産投資信託証券(J-REIT)を実質的な主要投資対象とし、分散投資を行うことにより、中長期的な値上がり益の獲得をめざします。

■ファンドの特色

- ・わが国の金融商品取引所に上場している(上場予定を含みます。)不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とします。
- ※不動産投資信託証券とは、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。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、一般的にREIT(リート:Real Estate Investment Trust)と呼ばれています。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。J-REITはその日本版という意味です。
- ・主に三菱UFJ Jリートマザーファンド2004への投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している(上場予定を含みます。)不動産投資信託証券への分散投資を行い、信託財産の中長期的な成長を目標として運用を行います。
- ・銘柄選定およびポートフォリオの構築は、定性的評価・定量的評価を経て行います。定性的評価については、事業内容および財務内容等の分析を行います。定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、PBR(株価純資産倍率)等の分析を行います。
- ・不動産投資信託証券の組入比率は高位を基本とします。

<主な投資制限>

- ・株式への投資は行いません。
- ・同一銘柄の投資信託証券への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。

<分配方針>

- ・年4回の決算時(1・4・7・10月の各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します。
- ・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。

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。

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。

《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 Jリートオープン(3ヵ月決算型)

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。
 - ・収益分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。
- 投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な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の方が小さかった場合も同様です。
- 収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。
- ・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、定期的に関行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。

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、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があります。
信託期間	無期限(2004年6月22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	毎年1・4・7・10月の10日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年4回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。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)
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	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1.08%(税抜 年率1%) 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。

・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のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当資料は、日銀によるマイナス金利政策導入後のJリートの見通し・動向について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.mufg.jp/>

販売会社情報一覧表

ファンド名称:三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)

商号	登録番号等	加入協会
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	日本証券業協会／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
株式会社 大分銀行	登録金融機関 九州財務局長(登金)第1号	日本証券業協会
株式会社 鹿児島銀行	登録金融機関 九州財務局長(登金)第2号	日本証券業協会
カブドットコム証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第61号	日本証券業協会／一般社団法人金融先物取引業協会
株式会社 静岡銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第5号	日本証券業協会／一般社団法人金融先物取引業協会
株式会社 七十七銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第5号	日本証券業協会／一般社団法人金融先物取引業協会
株式会社 大正銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第19号	日本証券業協会
高木証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第20号	日本証券業協会
株式会社 八十二銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第49号	日本証券業協会／一般社団法人金融先物取引業協会
株式会社 三菱東京UFJ銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第5号	日本証券業協会／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
三菱UFJ信託銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長(登金)第33号	日本証券業協会／一般社団法人金融先物取引業協会
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2336号	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
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	日本証券業協会／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