



追加型投信 / 国内 / 不動産投信

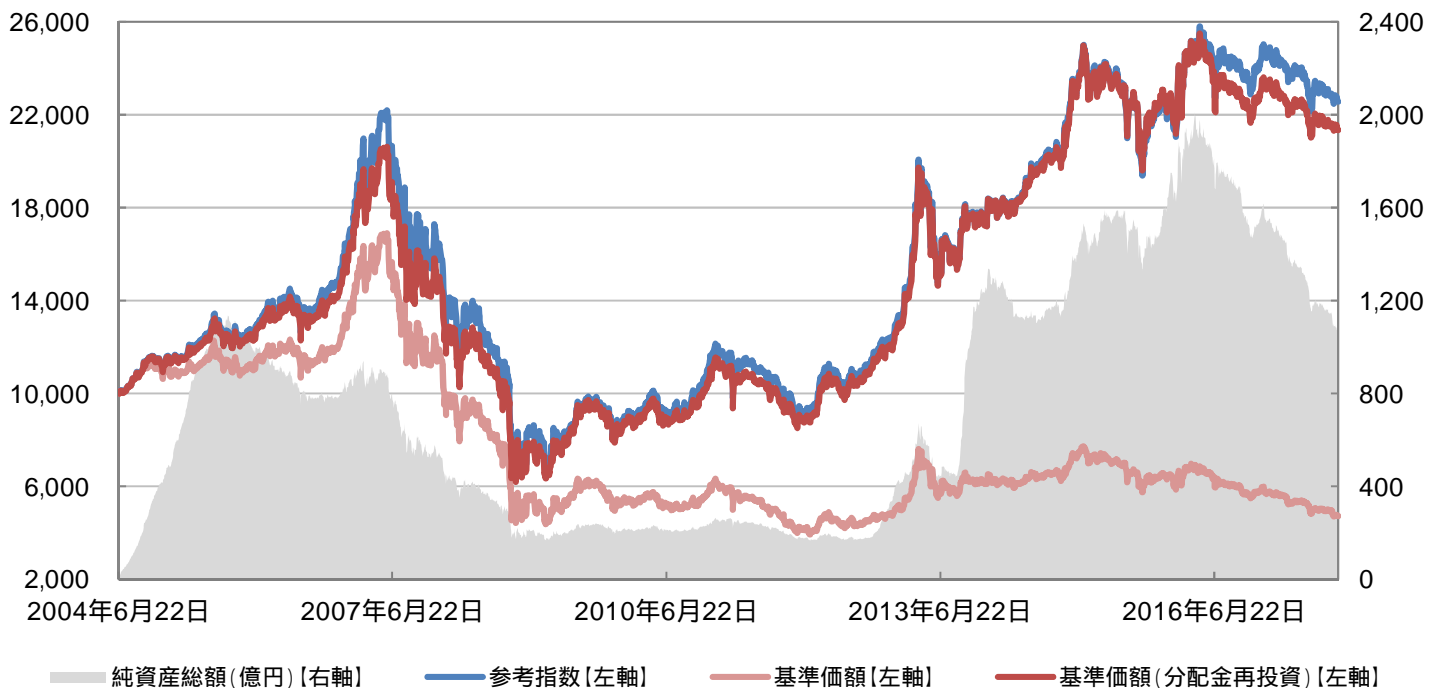
三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)

足下の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: 2017年10月31日

平素は「三菱UFJ 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。
地政学リスクの懸念や需給要因などから、リート市場は膠着感の強い展開となっています。政策および金利等の動向が読みづらいなか、リート市場では従来以上に市場分析や個別判断等が重要になってきています。
このような環境下、きめ細やかな情報収集を行いつつ、定期的な情報更新とともに精緻で機敏な運用を継続している当ファンドおよびリート市場の現状をご説明します。

基準価額の推移(期間: 2004年6月22日(設定日) ~ 2017年10月31日)



分配金実績 (税引前)	2016年10月11日	2017年1月10日	2017年4月10日	2017年7月10日	2017年10月10日	設定来分配金累計 (税引前)
直近5期の分配金	180円	180円	180円	180円	180円	10,210円

- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)、参考指数は設定日前営業日を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して計算しています。
- ・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。

参考指数は東証REIT指数(配当込み)です。東証REIT指数(配当込み)とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託全銘柄を対象として算出した東証REIT指数に、分配金支払いによる権利落ちの修正を加えた指数です。

【近年の投資環境】

リート市場は、2013年4月に発表された日銀の金融緩和策や安倍政権によるデフレ脱却に向けた政策等を追い風に2014年末にかけて上昇する展開となりましたが、2015年以降は、中国景気の減速や英国民投票によるEU(欧州連合)離脱の選択、米大統領選挙など外部環境の影響等により一進一退の推移となりました。

足下については、オフィス空室率の改善やオフィス賃料の緩やかな上昇傾向が継続するなど不動産市場は堅調な推移が続いているものの、地政学リスクの高まりや、毎月分配型投資信託の販売減速でリート市場の需給が悪化したこと(4ページ下段ご参照)などにより、軟調な推移となっています。このような投資環境下、当ファンドの基準価額(分配金再投資)は概ねリート市場と同様に推移しています。

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。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。

三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)

今後の市場見通し

【リートを取り巻く堅調な事業環境】

今後のリート市場は、徐々に底値を固めていく展開になるとみえています。欧米の金融政策動向など外部環境に関して不透明感が残るものの、日銀の金融緩和政策は当面維持されるとみられることに加えて、堅調なオフィス・ビル賃貸市況などは、リート各社の緩やかな業績拡大基調を維持する要因になると考えています。

【利回り格差は過去5年でみて高水準】

2017年10月末の東証REIT指数の予想配当利回りは4.26%と妙味を増しており、日本の10年国債利回りとの利回り格差は約5年ぶりに4.19%まで拡大しています。為替リスクのない高利回り資産として選好されると思われます。

【東証REIT指数の想定レンジ】

2017年4月以降、リート市場が軟調な展開となった要因のひとつに、投資信託からの資金流出傾向(4ページ下段ご参照)が挙げられます。しかし、足下の価格水準であれば、利回り格差をはじめとした投資尺度でみて、割安と評価した買いが期待できると考えます。実際、2017年7月初旬には1,620ポイント程度で反発しました。

こうした需給要因が一巡してくれば、増益基調にあり相対的に利回り水準の高いリートは総じて堅調に推移することが期待されます。東証REIT指数は、当面1,590¹~1,790²ポイント程度での推移を想定しています。

1 NAV倍率(3ページ下段ご参照)1倍の水準とした場合、1,590ポイント程度。

2 利回り格差が過去1年間の平均である3.81%まで縮小した場合、1,790ポイント程度。

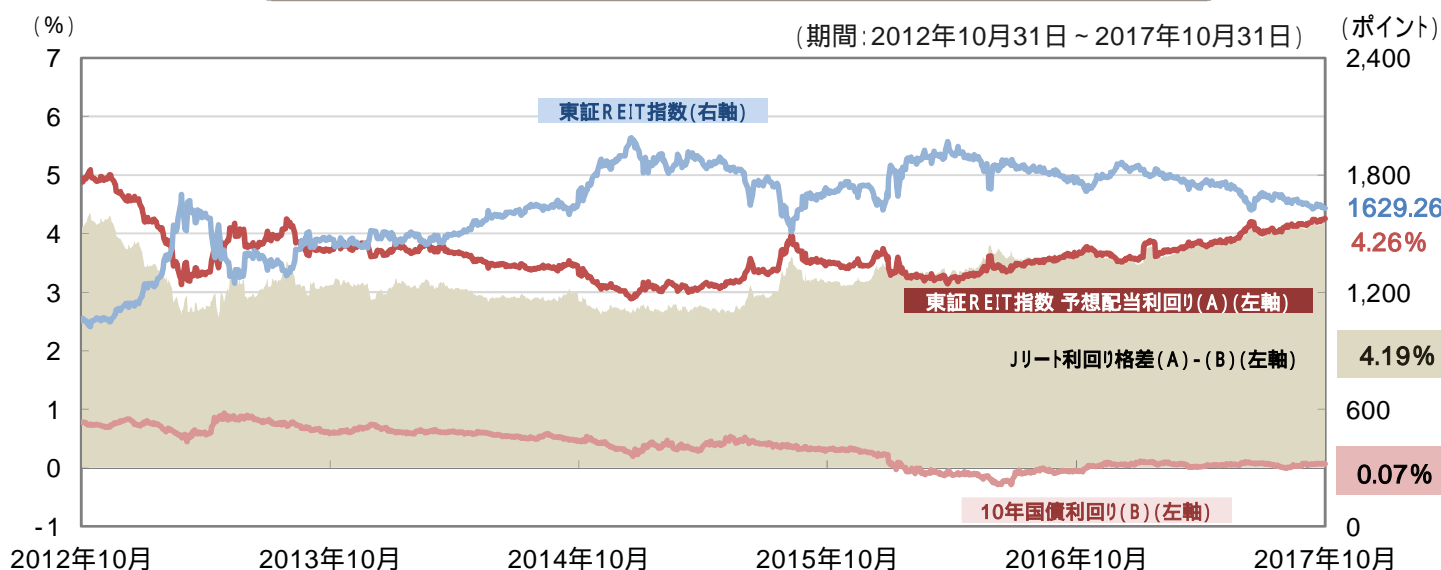
(2017年10月末を基準に、10年国債利回りを0.07%のままと仮定して試算)

運用方針

今後の運用方針については、業績が安定的かつ投資尺度から割安感のある銘柄への投資を中心にを行います。現状では、相対的に成長性が高いと判断される中小型銘柄にも注目しています。また、収益動向を特に重視し、金融政策や市場の流動性等も勘案した上で銘柄選択を行います。

上場全リートおよび市場動向等において、独自リサーチとグループ力(三菱UFJ信託銀行のリサーチ力も活用)を活用して、きめ細やかな情報収集を行いつつ、定期的な情報更新とともに精緻で機敏な運用を継続してまいります。

東証REIT指数と日本の10年国債との利回り格差の推移



東証REIT指数の予想配当利回りは、東京証券取引所に上場するREIT全銘柄の基準日

時点での予想配当(分配金)利回りを時価総額加重平均で算出したものです。

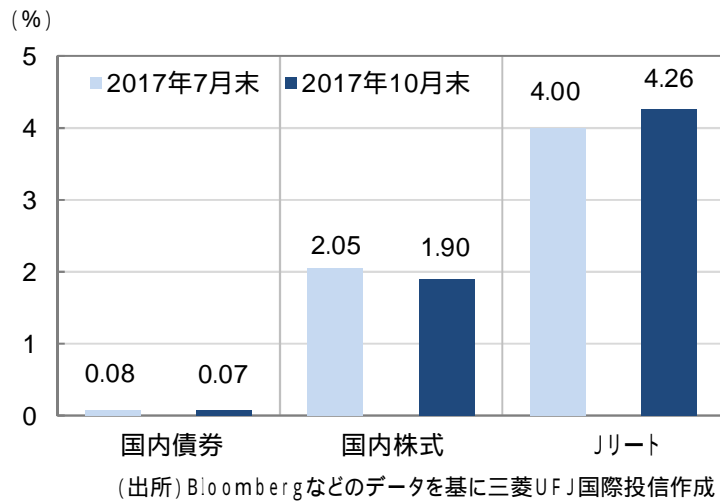
(出所) Bloombergなどのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

【リート利回り格差とは?】 リート利回り格差は、東証REIT指数の予想配当利回りから日本の10年国債利回りを差し引いて計算しており、この利回り格差は「リート投資のリスクに見合う上乗せ金利」であるといえます。投資家のリートに対する期待値が増大(リート投資に対する想定リスクが縮小=利回り格差が縮小)する局面では、リート投資が拡大し、東証REIT指数は上昇する傾向がみられます。

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。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。

三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)

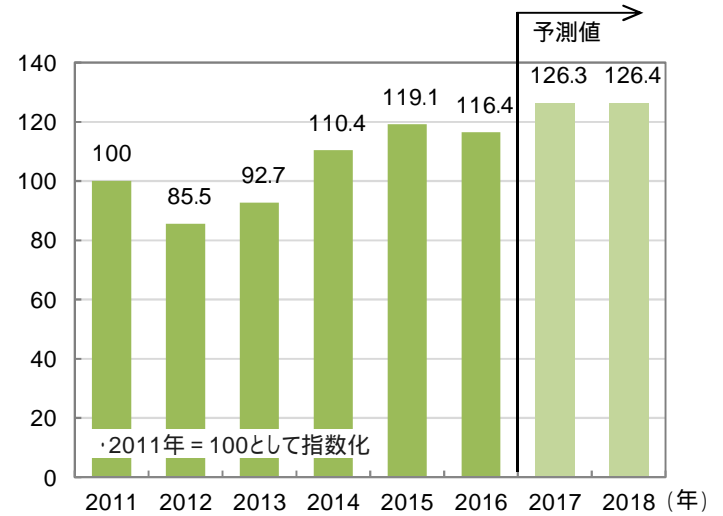
資産別の利回り比較



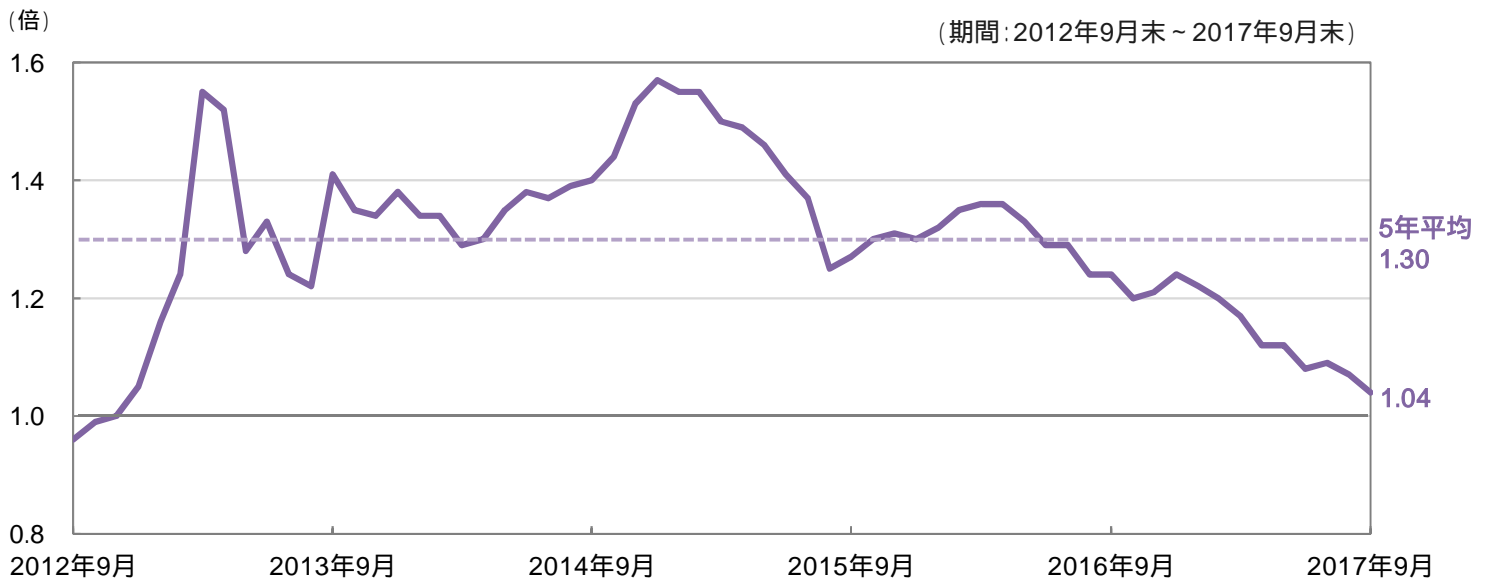
上図の国内債券は日本の10年国債を使用しています。国内株式、リートは、【本資料で使用している指数について】をご覧ください。上図の株式とリートは予想配当利回り、債券は最終利回りです。上図の予想配当利回りは、1株当たり年間予想配当金を株価で除した値です。年間配当金が変わらない場合でも、株価が上昇/下落すれば配当利回りの低下/上昇につながります。

東証REIT指数のEPS(1口当たり利益)推移

(期間: 2011年~2018年、2017年以降は予測値、2017年11月2日時点)



リート市場のNAV倍率の推移



【NAV倍率とは?】 リートの価値を比較・判断するための指標で、株式を評価する際のPBR(株価純資産倍率)と類似しています。NAV(Net Asset Value、純資産価値)は、「NAV = 保有資産の市場価値 - 負債」で算出されます。リートが保有する不動産などの資産の市場価値から、借入金などの負債を差し引いて残った純資産のことです。それを発行済み投資口数で除したものが、1口当たりNAVとなります。

NAV倍率は、「NAV倍率 = 1口当たり投資口価格 ÷ 1口当たりNAV」で算出されます。つまり、投資口価格がNAVの何倍であることを示すもので、1倍であれば投資口価格がNAVと同じ価値であることを意味しています。したがって、一般にNAV倍率が1未満であると割安と判断されます。

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。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。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。

三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)

(ご参考) 日銀によるリート買入政策

日銀はリーートの買入額の枠を順次拡大しており、2017年10月末で買入累計額は4,452億円に達しました。また2015年末には、日銀の買入政策における銘柄ごとの買入れ上限を、発行済み投資口の総数の5%から10%まで引き上げ、買入余力が拡大しました。日銀の買入政策は引き続きリート市場を下支えする要因になるとみています。

日銀による買入額の枠と実際の買入額および東証REIT指数の推移

(期間:2010年9月30日～2017年12月29日 リート買入額、東証REIT指数は2017年10月31日まで)



年/月	日銀 買入額の枠 (政策決定)
2010/9	500億円程度
2011/3	1,000億円程度
2011/8	1,100億円程度
2012/4	1,200億円程度
2012/9	1,300億円程度
2013/4	1,400億円程度
2014/1	1,700億円程度
2014/9	1,800億円程度
2015年	2,700億円程度
2016年	3,600億円程度
2017年	4,500億円程度

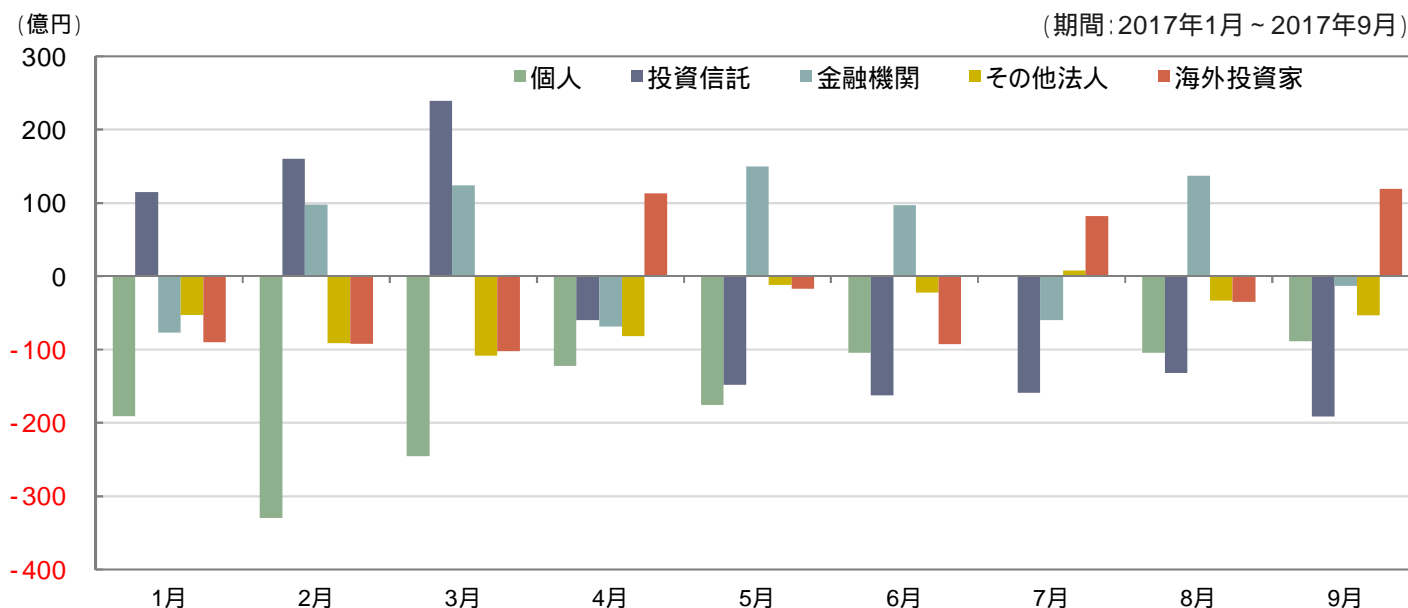
2014年10月31日の追加金融緩和により、年間のリート買入額の枠を従来の3倍となる900億円に引き上げ。

(出所) Bloombergのデータ、日本銀行の開示資料のデータ、各種報道を基に三菱UFJ国際投信作成

(ご参考) 2017年初来の主な投資主体別買い越し・売り越し状況

2017年初来の買い越し・売り越し状況を投資主体別にみると、個人は総じて売り越し基調であることに加え、投資信託が4月以降売り越しに転じていることが、リート市場の需給環境を悪化させている要因となっています。

金融機関や海外投資家は、月毎に買い越し・売り越しが交錯しており、個人や投資信託の売りを支える買い手とはなっていません。



(出所) 東京証券取引所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。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。

三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)

(ご参考) リート各社による自己投資口取得の動向

リートによる自己投資口の取得は、2013年の法改正によって既に解禁されていましたが、2016年までは実施に踏み切ることはありませんでした。しかし2017年に入ってから、需給悪化等に対して下記のリート3社が自己投資口買いの実施を発表しました。特に、2017年10月16日に三菱商事系の大型銘柄である日本リテールファンド(8953)が上限100億円の自己投資口取得の計画を発表したことは、こうした資本政策がリート市場においても一般的になりつつあることの証左として、好材料であると考えています。

2017年に自己投資口取得を発表したリートと投資口価格推移

インベスコ・オフィス・ジェリート投資法人(3298)

発表日	発表内容
6月12日	取得上限8億円、10,000口(1.23%)*
7月11日	累計約8億円、7,640口で取得終了
7月27日	自己取得口を8月10日に全て消却



いちごホテルリート投資法人(3463)

発表日	発表内容
10月10日	取得上限3億円、3,000口(1.16%)*
11月1日	累計約2.2億円、1,875口取得(継続中)



日本リテールファンド投資法人(8953)

発表日	発表内容
10月16日	取得上限100億円、60,000口(2.25%)*
11月1日	累計約19.6億円、9,587口取得(継続中)



*各リートの発行済み投資口数に対する比率(発表日時点)を表示しています。

(出所)各リートの発表資料、Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

上記は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。

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。

三菱UFJ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。
- ・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。

ファンドの仕組み

- ・運用は主に三菱UFJリートマザーファンド2004への投資を通じて、わが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

- ・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。

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。

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。

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。

三菱UFJリートオープン(3ヵ月決算型)

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ことがあります。
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。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。

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	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。

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

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

<ホームページアドレス> <http://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)

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

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	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
株式会社 SB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 大分銀行	登録金融機関 九州財務局長(登金)第1号				
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				
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				
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				
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				
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 大正銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第19号				
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				
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				
八十二証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第21号				
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				
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				
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				
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				

【本資料で使用している指数について】
■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。