



追加型投信 / 国内 / 不動産投信

ファンドは、特化型運用を行います。

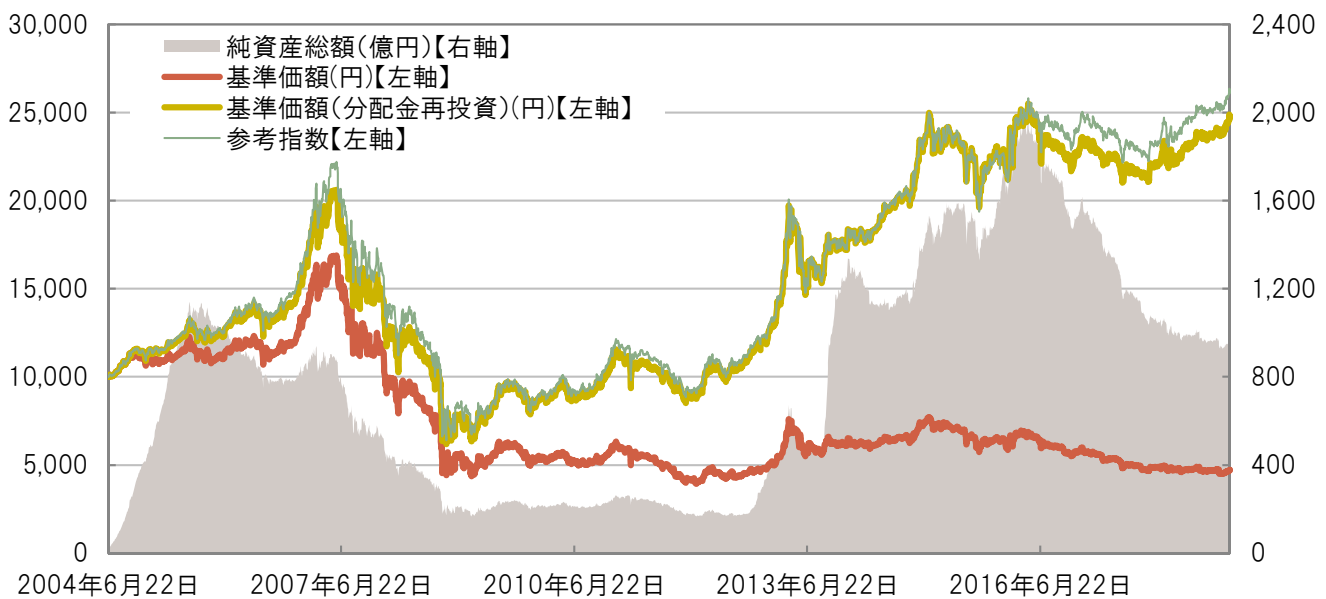
三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)

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: 2018年11月30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。
海外を中心に政治や経済に対する先行き不透明感が強まっていますが、オフィス・ビル賃料の上昇傾向が維持されていることや、相対的に配当利回りが高いことなどを背景に、リート市場は堅調に推移しています。
当レポートでは、綿密な情報収集を行いつつ、堅実な運用を継続している当ファンドの状況と今後の運用方針、足下のリート市場の状況をご説明します。

基準価額の推移(期間: 2004年6月22日(設定日)~2018年11月30日)



【分配金実績(1万口当たり、税引前)】

第53期 (2017年10月)	第54期 (2018年1月)	第55期 (2018年4月)	第56期 (2018年7月)	第57期 (2018年10月)	設定来累計
180円	180円	180円	180円	180円	10,930円

- ・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。
- ・参考指数は東証REIT指数(配当込み)です。設定日前営業日を10,000として指数化しています。また、当ファンドのベンチマークではありません。詳しくは、後記の【本資料で使用している指数について】をご覧ください。

・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。

2018年のリート市場は、これまでのところ堅調に推移しています。米中間をはじめとする世界的な貿易摩擦問題や米国の金利上昇に対する懸念が高まる局面では、リート市場も上値が重くなりましたが、オフィス・ビルの空室率低下や賃料上昇(4ページ上段ご参照)など実物不動産市場が良好に推移していたことや、リートの配当利回りの高さが改めて注目されたことなどを背景に、年初から通してみると上昇基調が維持されました。当ファンドの基準価額(分配金再投資)も、リート市場と同様に、緩やかな上昇傾向が続きました。

■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。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)

今後のJリート市場見通し

【Jリートを取り巻く良好な環境】

今後のJリート市場については、底堅く推移するとみています。政策の微調整が段階的に行われてきたものの、日銀の金融緩和スタンスに変化はなく、国内の低金利環境が当面継続するとみられることに加えて、オフィス・ビル賃料の上昇傾向などを背景とし、Jリートの業績は全体として引き続き堅調に推移すると考えます。

【利回り格差は歴史的にみて高水準】

2018年11月末の東証REIT指数の予想配当利回りは4.06%となっており、日本10年国債利回りとの利回り格差は4%弱と高い水準です(グラフ①)。今後も、Jリートは為替リスクのない高利回り資産として選好されると考えられます(グラフ②)。

【東証REIT指数の想定レンジ】

2017年4月以降、Jリート市場が軟調な展開となった要因である投資信託からの資金流出傾向(4ページ下段ご参照)は、やや一服感がみられます。また、オフィス・ビル賃貸市況の堅調さなどJリートを取り巻く環境と、利回り格差をはじめとした各種バリュエーション(投資価値基準)を勘案すると、足下の東証REIT指数の水準には依然割安感があると考えます。

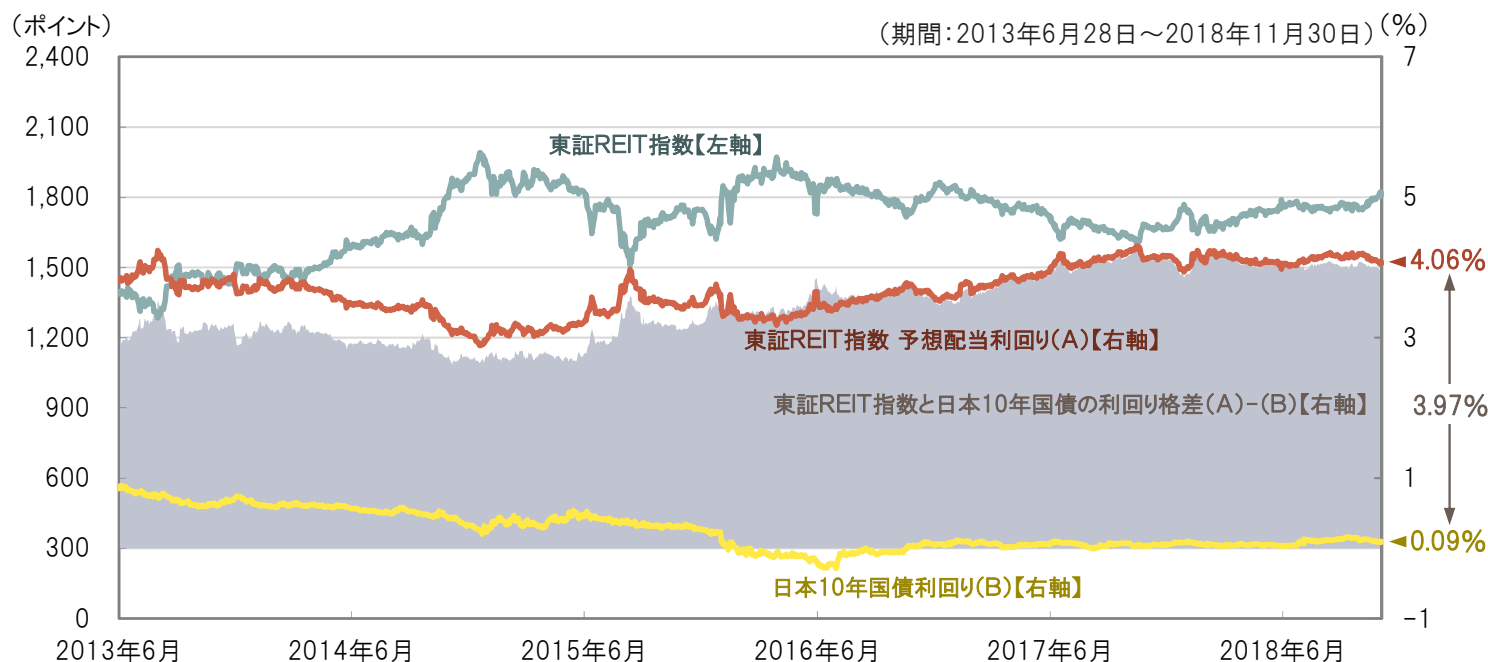
したがって、Jリート市場は当面底堅く推移するとみられます。なお、2018年度の東証REIT指数は1,700*1～1,900*2ポイント程度での推移を想定しています。

*1 NAV倍率(グラフ③、3ページご参照)1.0倍程度の水準とした場合、1,700ポイント程度。

*2 利回り格差が過去3年程度の推移を勘案して約3.8%まで縮小した場合、1,900ポイント程度。

(2018年11月末を基準に、日本10年国債利回りを0.09%のままと仮定して試算)

(グラフ①) 東証REIT指数と日本10年国債の利回り格差の推移



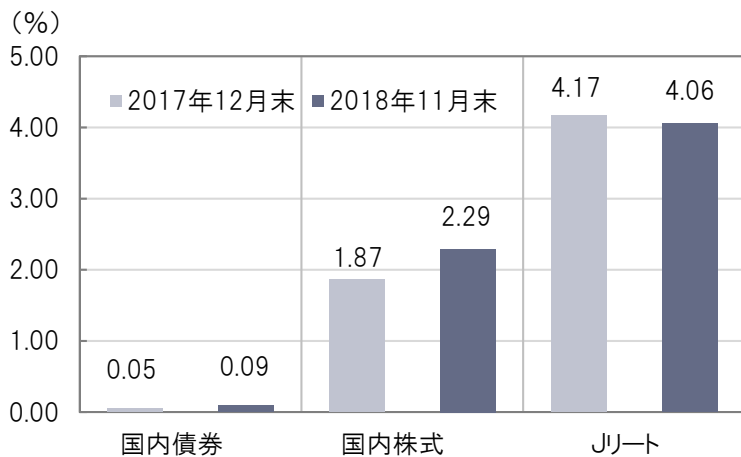
東証REIT指数と日本10年国債の利回り格差とは？

東証REIT指数と日本10年国債との利回り格差は、東証REIT指数の予想配当利回りから日本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「Jリート投資リスクに見合う上乗せ金利」といえます。投資家のJリートに対する期待値が増大(J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、J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(日本10年国債除く)を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。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 Jリートオープン(3ヵ月決算型)

(グラフ②) 資産別の利回り比較

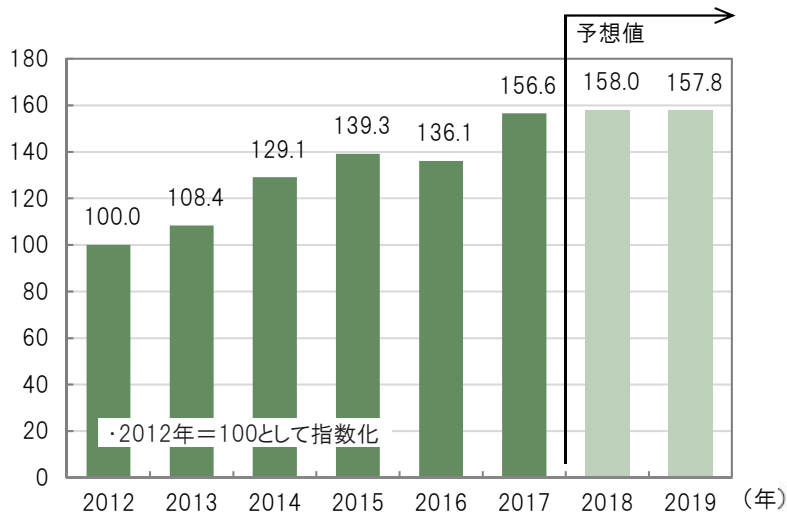


- ・上記の国内株式とJリートは予想配当利回り、国内債券(日本10年国債を使用)は最終利回りです。
- ・上記の予想配当利回りは、1株(口)当たり年間予想配当金を株価(投資口価格)で除した値です。年間配当金が変わらない場合でも、株価(投資口価格)が上昇/下落すれば配当利回りの低下/上昇につながります。
- ・各資産は特性が異なるので、利回りだけで単純に比較できるものではありません。

(出所)Bloomberg、QUICKのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

【ご参考】 東証REIT指数のEPS(1口当たり利益)推移

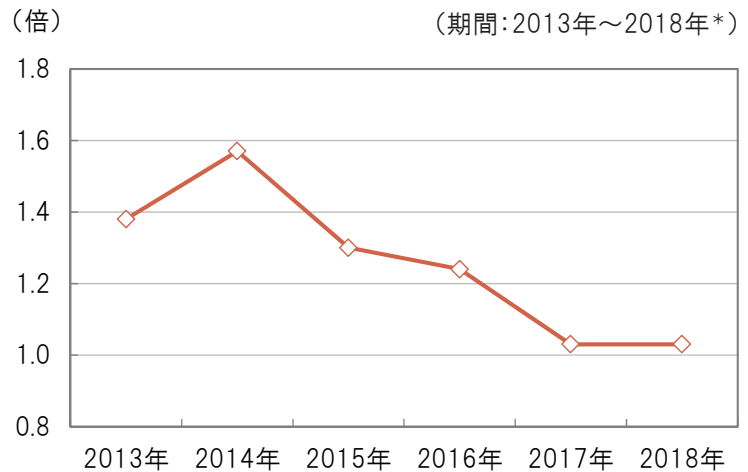
(期間:2012年~2019年)



・2018年以降の予想EPSは、2018年12月4日時点のBloomberg予想値です。
(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

(グラフ③) Jリート市場のNAV倍率の推移

(期間:2013年~2018年*)



2013年 2014年 2015年 2016年 2017年 2018年

*2018年は2018年10月末の値です。

(出所)不動産証券化協会のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

NAV倍率とは？

リートと株式の価値を比較・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の何倍であるかを示すもので、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、一般的にはNAV倍率が低いほど割安と判断されます。

今後の運用方針

今後の運用方針については、業績が安定的に成長することが見込め、かつ各種バリュエーション(投資価値基準)面から割安感のある銘柄への投資を中心に行います。また、金融政策の動向や市場の流動性なども勘案した上で、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)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堅実な運用を継続してまいります。

■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(日本10年国債除く)を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。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。■運用方針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。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)

Jリート市場
の注目点

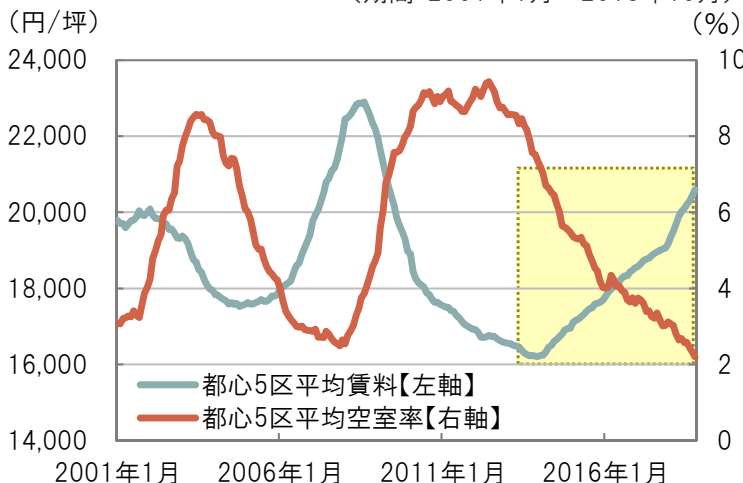
1

東京都心5区のオフィス動向

Jリート市場の動向を見通す上で重要な東京のオフィス・ビル賃貸市況については、足下も改善傾向が続いています。東京都心5区のオフィス・ビル空室率は、2018年3月に10年ぶりに2%台まで低下しました。空室率の低下に伴い、賃料の上昇基調が徐々に強まっていることを背景に、オフィス・ビルを保有する各Jリートは堅調な業績が維持されると見込まれます。

東京都心5区の空室率と賃料の推移

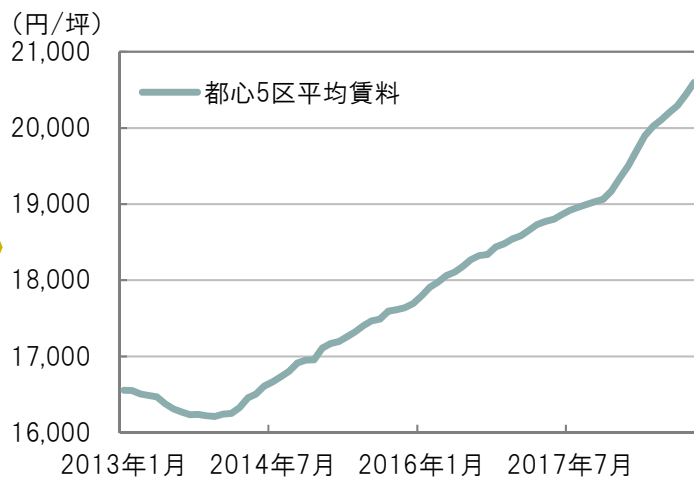
(期間:2001年1月~2018年10月)



・東京都心5区とは、千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区をさします。

2013年以降の賃料の推移

(期間:2013年1月~2018年10月)



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

Jリート市場
の注目点

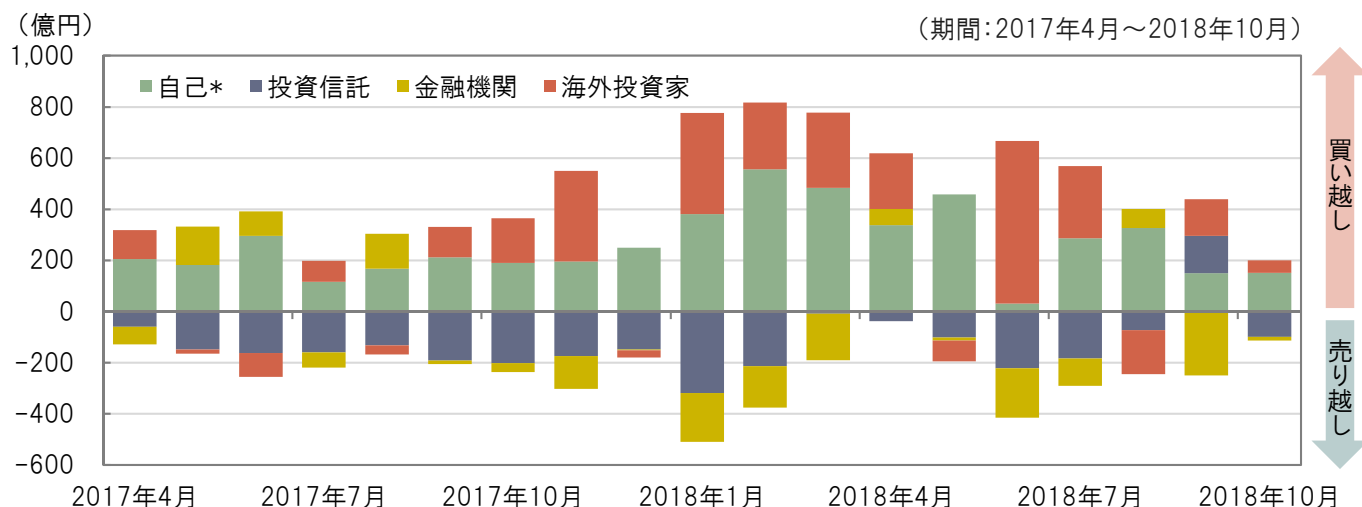
2

2017年度初来の主な投資主体別買い越し・売り越し状況

2017年度初来の主な買い越し・売り越し状況を投資主体別にみると、投資信託が売り越し基調となったことが、Jリート市場の需給環境を悪化させる要因となってきました。一方で、月毎にばらつきがあるものの、割安度等に注目した海外投資家は総じて買い越し基調であったこと等が、足下の水準までJリート市場を押し上げた背景と考えられます。

Jリートの主な投資主体別売買動向

(期間:2017年4月~2018年10月)



*総合取引参加者(証券会社等)が行った自己取引が集計されています。

・上記は主な投資主体別の売買状況を示したものであり、全てを網羅するものではありません。

(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。

三菱UFJ Jリートオープン(3ヵ月決算型)

Jリート市場
の注目点

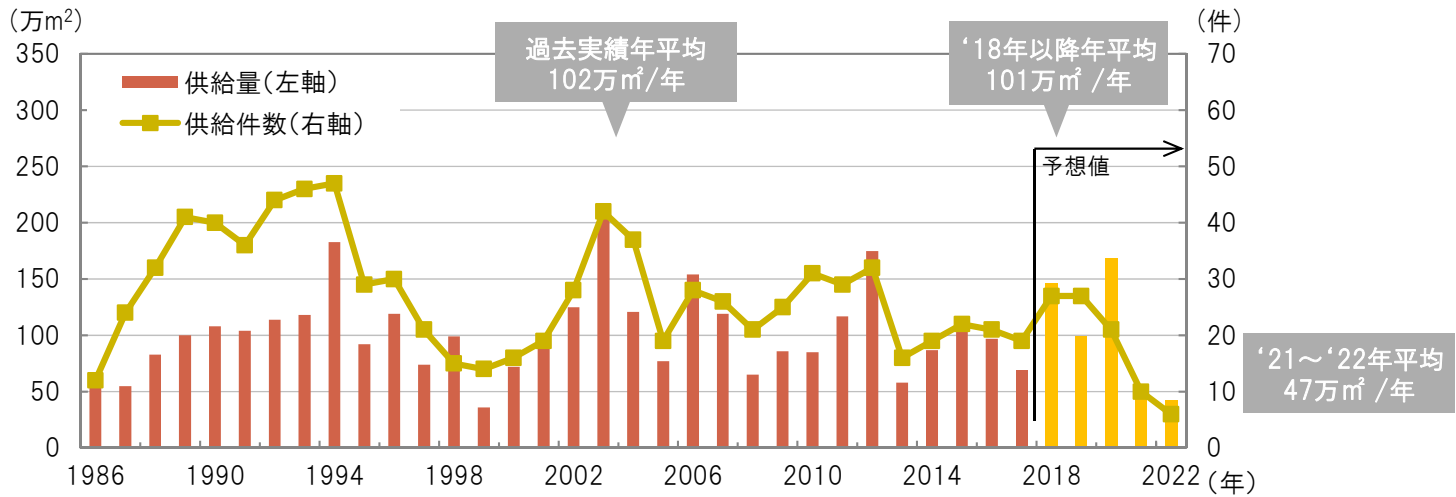
3

2020年五輪以降のJリート市場等の見通し

国内景況感が堅調に推移していることに加えて、低位にとどまる空室率を背景とした足下の賃貸オフィスの需給ひっばく感を鑑みると、2018年～2020年にかけて見込まれる高水準のオフィス・ビル供給は、今後の大きな懸念材料にはなりにくいと考えています。他方、東京五輪開催後の2021年～2022年のオフィス・ビル供給量は過去平均を大きく下回ることが見込まれており、賃貸オフィス市況の下支え要因になると思われます。

東京23区の大規模オフィス・ビル供給量推移

(期間: 1986年～2022年、一部森ビル株式会社の予想を含む)



(出所)森ビル株式会社「東京23区大規模オフィスビル市場動向調査2018」のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

Jリートをはじめとする不動産証券化市場の拡大は国土交通省のビジョンとして掲げられるなど、政府の施策として推進されています。また、2020年以降、国内東西ともに大きなイベントやプロジェクト等が発表を控えており、商業施設やホテル、物流施設などJリート領域においても活況が見込まれます。

2020年、東京五輪開催年の春にJR山手線の田町駅と品川駅間に新駅が開業する予定です(新駅名は高輪ゲートウェイ)。山手線内の貴重かつ広大な用地は目下再開発中で、品川駅エリアは空港等とのアクセス至便なメイン基点として拡大する見通しです。2027年には品川-名古屋間でリニア新幹線が開通見込みで、いずれ大阪まで開通した際には東京-大阪間は約1時間で結ばれ、超高速大量輸送時代を迎える見通しです。一段と交通至便となる関西エリアでは、2024年頃にカジノ開業候補地として大阪湾南港の夢洲が期待されています。また、同時期の2025年大規模万博の開催地が大阪市に決定しました。日本各エリアで広域観光の文化発信、中長期的なランドデザイン等が進むことが期待できます。

2020年以降の国内プロジェクト等

年	プロジェクト	
2020(予定)	東京五輪	夏季の国内都市開催は1964年以来
2020(予定)	高輪ゲートウェイ駅	JR山手線(田町-品川間)に新設(本開業は2024年見込み)
2024(未定)	カジノ開業	大阪(夢洲)などが候補地
2025(予定)	大阪万博	開催都市は大阪に決定。「いのち輝く未来社会のデザイン」
2027(予定)	リニア開業	品川-名古屋間開業(2045年には全線開通予定)

(出所)各種公表資料より三菱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。

三菱UFJ Jリートオープン(3か月決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

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。

・ファンドは特化型運用を行います。一般社団法人投資信託協会は信用リスク集中回避を目的とした投資制限(分散投資規制)を設けており、投資対象に支配的な銘柄(寄与度*が10%を超える又は超える可能性の高い銘柄)が存在し、又は存在することとなる可能性が高いものを、特化型としています。

*寄与度とは、投資対象候補銘柄の時価総額の合計額における一発行体あたりの時価総額が占める比率または運用管理等に用いる指数における一発行体あたりの構成比率を指します。

■ファンドの仕組み

・運用は主に三菱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。その場合、より多くの銘柄に分散投資する投資信託と比べて、上記のリスクの影響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。

三菱UFJ リートオープン(3ヵ月決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

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10億口を下回るようになった場合等には、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.mufig.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

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は下記の販売会社まで

ファンド名称: 三菱UFJ Jリートオープン(3か月決算型)

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SBI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	○		○	
九州FG証券株式会社	金融商品取引業者 九州財務局長(金商)第18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】

■ 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。