



追加型投信 / 内外 / 不動産投信

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)  
決算・分配金のお知らせ

ファンド情報提供資料  
データ基準日: 2019年2月12日

平素は「ワールド・リート・オープン(毎月決算型)」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当ファンドは2019年2月12日に第173期の決算を迎え、当期の分配金(1万口当たり、税引前)を前期の35円から20円に引き下げましたことをご報告申し上げます。

当ファンドでは、今後も分配金の支払いを行いつつ信託財産の成長をめざす観点から、基準価額水準、市況動向、配当等収益の状況などを総合的に勘案し、分配金を引き下げることといたしました。

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。

分配金と基準価額(2019年2月12日)

分配金(1万口当たり、税引前)	20円
基準価額(1万口当たり、分配落ち後)	2,206円

【分配金実績(1万口当たり、税引前)】

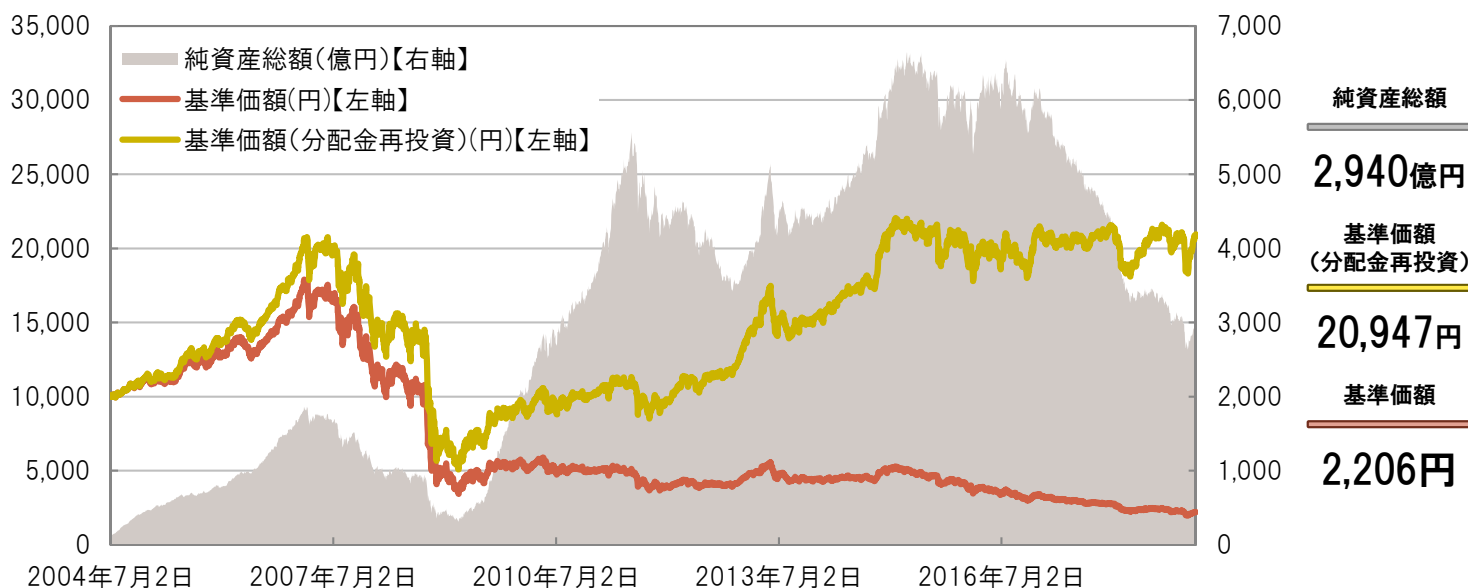
(年/月)

('04/10-'04/12)	('05/1-'05/6)	('05/7-'05/12)	('06/1-'06/3)	('06/4-'07/1)	('07/2-'08/11)	('08/12-'12/1)	設定来累計 11,940円
40円	45円	60円	80円	90円	100円	75円	
('12/2-'12/7)	('12/8-'13/2)	('13/3-'14/11)	('14/12-'17/1)	('17/2-'18/1)	('18/2-'19/1)	('19/2)	
65円	55円	65円	70円	50円	35円	20円	

※上記分配金は過去の実績であり、将来の成果をお約束するものではありません。

・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。

設定来の基準価額等の推移(2004年7月2日(設定日)~2019年2月12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。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q1

なぜ分配金を引き下げたのですか。

A1

市況動向や基準価額水準、配当等収益の状況などを総合的に勘案し、分配金を引き下げることにいたしました。

2015年末から2018年末にかけての3年間でみると先進国リート市場は概ね上昇しました。米連邦準備制度理事会(FRB)による利上げを受けた長期金利の動向に一進一退の展開となったものの、低金利環境の継続や堅調な実物不動産市場を受けた業績改善期待などを背景に概ね上昇しました。(図表②)

ただし、2017年末から2018年末の1年間でみると、世界のリート市場は下落しています。2018年初来から2月にかけて、米10年債利回りが上昇したことなどを背景に大きく下落したものの、その後米国の大手リートの決算が好調だったことや、リートを巡るM&A(合併・買収)の動きが活発化したこと、割安感に着目した需要の高まりなどを背景に上昇基調となりました。しかし、12月の世界的な株安を受けた投資家心理の悪化などから売り圧力が強まり、結果的に1年を通してみると下落という結果となりました。

このような市場環境の中、分配金のお支払いを続けたこと等から、2019年2月12日時点の基準価額は2,206円となりました。

【図表①】基準価額変動の要因分析(設定日～2018年末、年別)

年	リート要因			為替 要因	信託報酬	基準価額変動 (分配金控除前)	分配金 (税引前)	基準価額 変動	基準価額 (年末)
	価格変動	配当収入	計						
2004	1,361	236	1,597	27	▲88	1,536	▲120	1,416	11,416
2005	621	667	1,288	940	▲173	2,055	▲630	1,425	12,841
2006	3,349	782	4,131	678	▲183	4,626	▲1,050	3,576	16,417
2007	▲2,971	997	▲1,974	147	▲189	▲2,016	▲1,190	▲3,206	13,211
2008	▲5,206	626	▲4,580	▲2,288	▲143	▲7,012	▲1,175	▲8,187	5,024
2009	1,044	300	1,345	233	▲79	1,499	▲900	599	5,623
2010	676	222	898	▲552	▲85	261	▲900	▲639	4,984
2011	▲52	203	152	▲194	▲75	▲118	▲900	▲1,018	3,966
2012	585	177	762	474	▲67	1,169	▲740	429	4,395
2013	▲89	199	109	780	▲77	812	▲760	52	4,447
2014	890	196	1,086	484	▲76	1,494	▲785	709	5,156
2015	▲44	187	144	▲140	▲78	▲75	▲840	▲915	4,241
2016	48	169	217	▲215	▲60	▲58	▲840	▲898	3,343
2017	9	121	130	▲16	▲50	64	▲620	▲556	2,787
2018	▲269	101	▲169	▲92	▲40	▲300	▲435	▲735	2,052
設定来累計	▲48	5,183	5,135	265	▲1,463		▲11,885	▲7,948	

(単位:円)

② ①  
期中分配金を含めた基準価額の変動  
①-② **3,937**

※要因分析の数値は、日々の資料を基に簡便法で試算した概算値であり、実際の基準価額の変化を正確に説明するものではありません。  
※各要因の数値は、円未満を四捨五入して表示しているため、その合計額は実際の小計額と異なることがあります。

(次ページに続く)

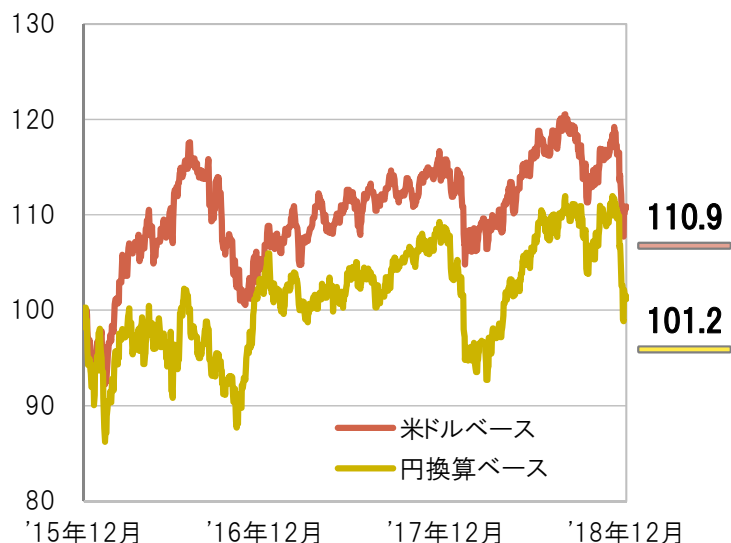
■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。  
また、税金・手数料等を考慮していません。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

(前ページの続き)

【図表②】先進国リーートの推移

(期間:2015年12月31日~2018年12月31日)



※2015年12月末=100として指数化

(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

【図表③】為替(米ドル/円)の推移

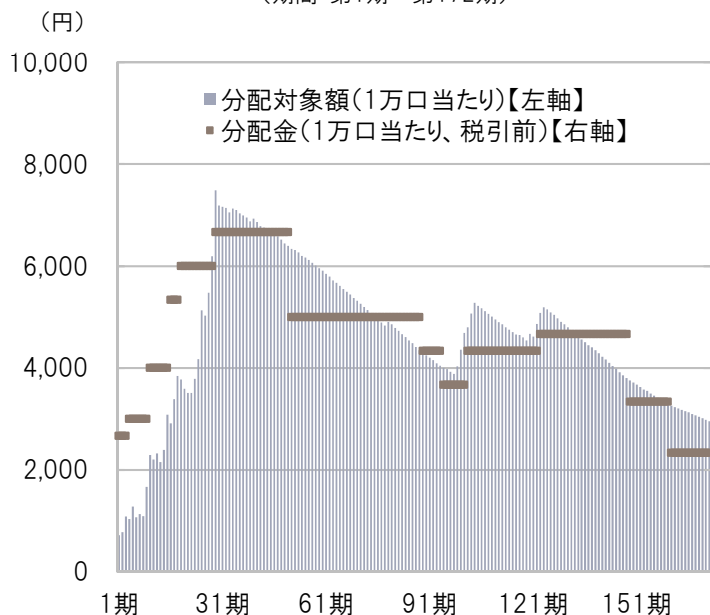
(期間:2015年12月31日~2018年12月31日)



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

【図表④】分配対象額(1万口当たり)の推移

(期間:第1期~第172期)



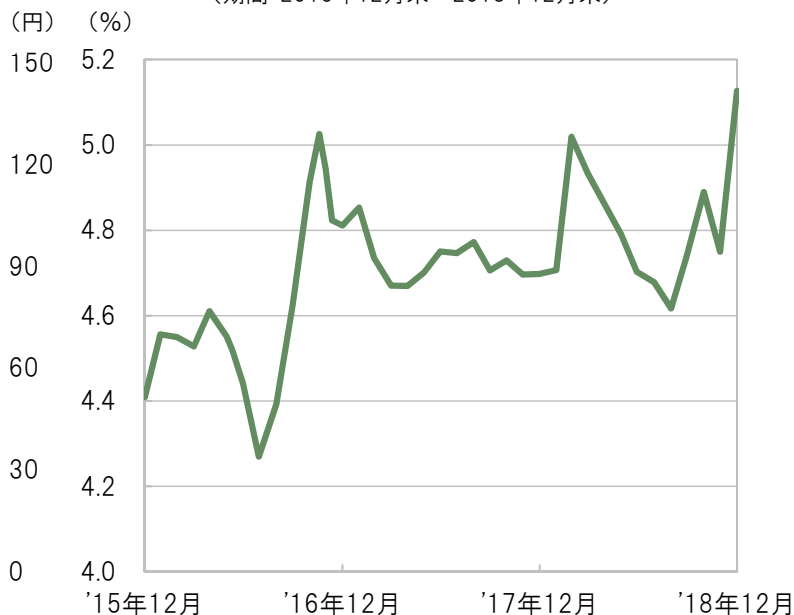
※上記分配金は過去の実績であり、将来の成果をお約束するものではありません。

※収益分配金は一定の分配金額をお約束するものではなく、委託会社の判断により、分配を行わない場合もあります。

※上記分配対象額は、投資信託の計理計算における会計上の数値であり、状況により基準価額を上回ることがあります。実物資産が別途プールされているわけではなく、分配対象額が基準価額を上回っていても、基準価額を超えて分配することはできません。

【図表⑤】先進国リーートの配当利回りの推移

(期間:2015年12月末~2018年12月末)



(出所)S&P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。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q2

ファンドの運用状況について教えてください。

A2

過去3年間(2015年末～2018年末)の基準価額(分配金再投資)は下落しました。

## 過去3年間(2015年末～2018年末)の運用状況

【2015年末から2016年末】すべての投資先通貨に対して為替要因はマイナスとなったものの、オーストラリアやカナダ、米国などを中心にリート価格がプラスとなったことに加えて、配当収入がプラス寄与したことから、基準価額(分配金再投資)は小幅上昇となりました。

【2016年末から2017年末】米ドルなどの投資先通貨がマイナスとなったものの、それ以上にシンガポール、香港などを中心としたリート価格の上昇や配当収入がプラスに寄与し、基準価額(分配金再投資)は上昇しました。

【2017年末から2018年末】配当収入以上に、米国などのリート価格や、米ドルなどの投資通貨が下落したことから、基準価額(分配金再投資)は大幅な下落となりました。

## 【図表⑥】購入時期別の総合的な収益(トータルリターン)の状況

各年末の「購入タイミング」から、2018年末まで保有した場合のトータルリターンを表示しています。(①～⑤の単位:円)

	①	②	③	④	⑤	⑥
購入 タイミング	購入時の 基準価額	2018年末の 基準価額	基準価額の 変動額 (②-①)	受取分配金 (1万口当たり、 税引前)	総合的な 収益 (③+④)	収益率 (⑤÷①)
2015年末	4,241	2,052	▲2,189	1,895	▲294	▲6.9%
2016年末	3,343	2,052	▲1,291	1,055	▲236	▲7.1%
2017年末	2,787	2,052	▲735	435	▲300	▲10.8%

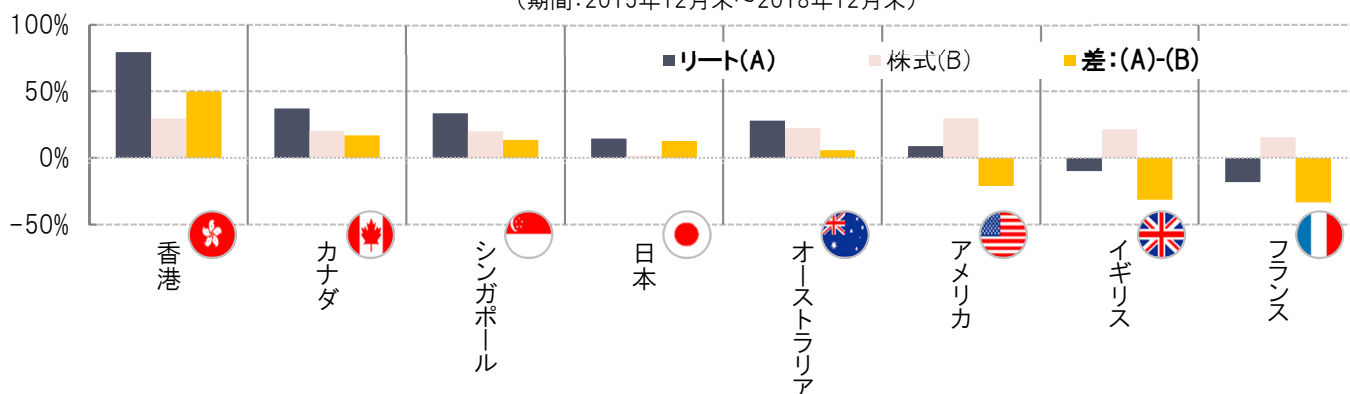
※上記は、投資開始時点から基準日までの騰落率を試算したものであり、将来の投資成果をお約束するものではありません。

※収益率は年率換算していません。

※上記の収益率は、税金・手数料等を考慮していませんので、実際の投資成果とは異なります。※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。

## 【ご参考:図表⑦】主要国・地域におけるリート・株式市場の期間騰落率(現地通貨建、配当込み)

(期間:2015年12月末～2018年12月末)



※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。  
(出所) S&P、MSCI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。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q3

今後の見通しと運用方針を教えてください。

A3

マクロ・ミクロ環境の両面を注視しつつ、  
相対的な割安度、配当利回りの水準等から銘柄を選定していく方針です。

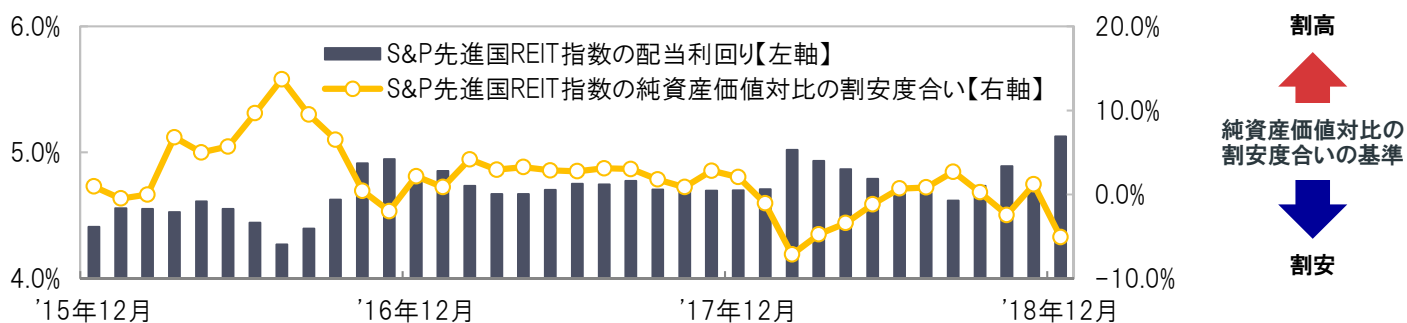
世界の実物不動産市場は米国を中心とした良好な不動産ファンダメンタルズ(経済の状況)を背景に堅調に推移しています。一方、今後の世界経済の減速が懸念され、欧州地域の政治リスクが重石になっている環境のもと、各国の金融政策を背景とした金利動向などを注視しています。また、実物不動産市場の不動産価格や需要などの動向、リート価格の水準は、国・地域でばらつきがみられます。国・地域別では、配当利回りが相対的に高いカナダ、シンガポールに注目しています。

加えて、米国の「小売り」や「オフィス」セクターなどのリート価格が割安で取引されていることにも着目しています。一方、日本に関しては、先進国リートに対して配当利回りが相対的に低いことや、リーートの価格が割高な水準で推移していると考えており、慎重な見方をしています。

当ファンドの運用については、引き続き、経済指標、金利動向や実物不動産市況の変化、リート各社の経営内容などに着目し、その上で、「割高・割安の判断」と「配当利回りの水準」の両面から見て、投資妙味や今後の成長性などがより高いと判断される銘柄への投資を行っていく方針です。

## 【図表⑧】先進国リーートの配当利回り、純資産価値対比の割安度合い\*の推移

(期間:2015年12月末~2018年12月末)



\* 純資産価値対比の割安度合いとはNAVプレミアム/ディスカウント率のことです。同指標はリート価格の割高・割安を見る指標の一つで、①リーートの市場価格÷②リートが保有する不動産を時価評価して算出したリーートの1口当たり純資産価値-1として計算されます。計算された値が大きいほど割高度合いが大きいことを示し、小さいほど割安度合いが大きいことを示します。

(出所)グリーン・ストリート・アドバイザーズ、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント、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、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【本資料で使用している指数について】をご覧ください。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q4

A4

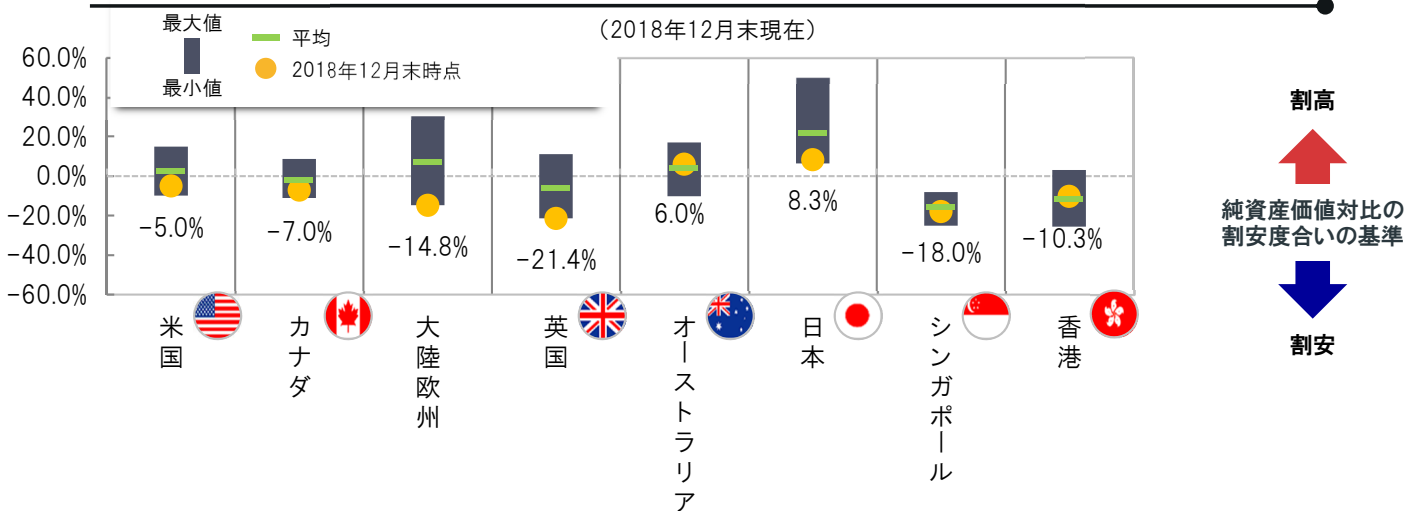
各国・地域のリートの価格は、割安なのでしょうかあるいは割高なのでしょうか。

相対的に割安な水準にあると考えています。



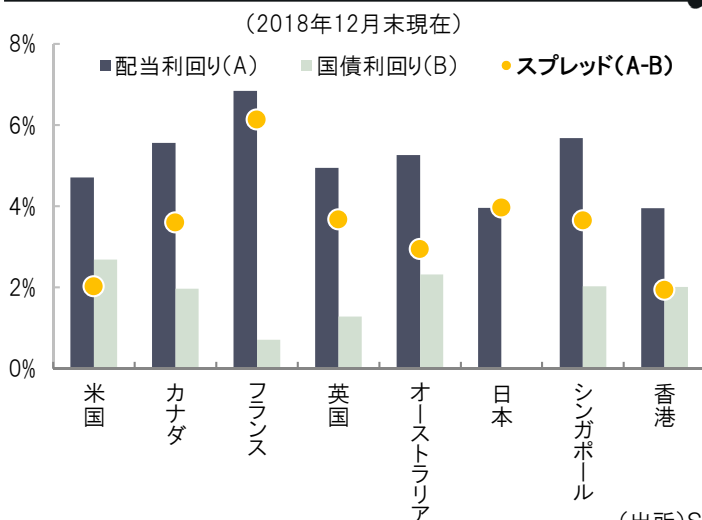
リートの価格水準は過去平均と比べて割安とみられ投資妙味が高まっていると考えています。純資産価値対比の割安度合いをみると、リートが保有する不動産の資産価値上昇などからシンガポールや香港のリート価格に割安感がみられるなど、多くの国・地域で過去平均を下回る水準で取引されています(図表⑨)。また、主要国のリートの配当利回りとその国の国債利回りを比べても、リートの配当利回りは魅力的であると考えています(図表⑩)。米国では、不動産に投資を行っている未公開株ファンドにおいて、ドライ・パウダー(実物不動産に投資せずに残る投資枠)が拡大し、リートの割安感に着目したM&Aなどを行う投資家もみられます(図表⑪)。このような状況下で、優良な不動産を保有し、価格が割安水準にあるとみられる米国では、リートの買収が活発化しているほか、主要なオフィス・リートの経営陣が継続的な自社株買いの可能性を示唆していることに注目しています。

【図表⑨】足下の主要国リートの純資産価値対比の割安度合い

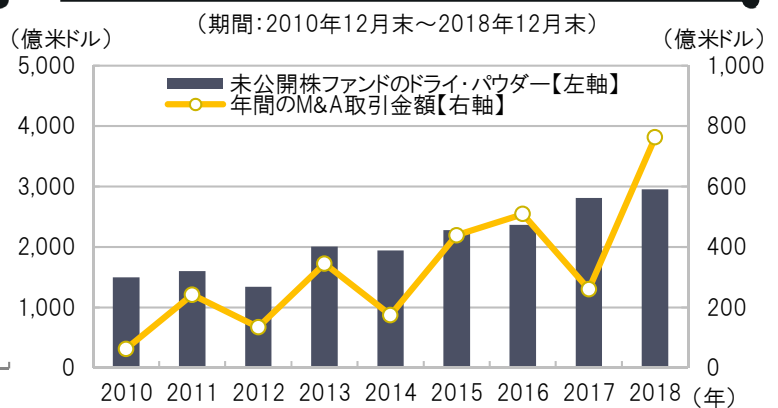


※上記は基準日時点から過去3年間の純資産価値対比の割安度合いの最大値、最小値、平均値を表しています。(出所)グリーン・ストリート・アドバイザーズ、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメントのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

【図表⑩】主要国の長期国債とリートの配当利回りのスプレッド(格差)



【図表⑪】未公開株ファンドのドライ・パウダーと年間のM&A取引金額(米国リート)



(出所)S&P、Bloomberg、NAREIT、プレキン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。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q5

A5

先進国リートのセクター別動向等について教えてください。

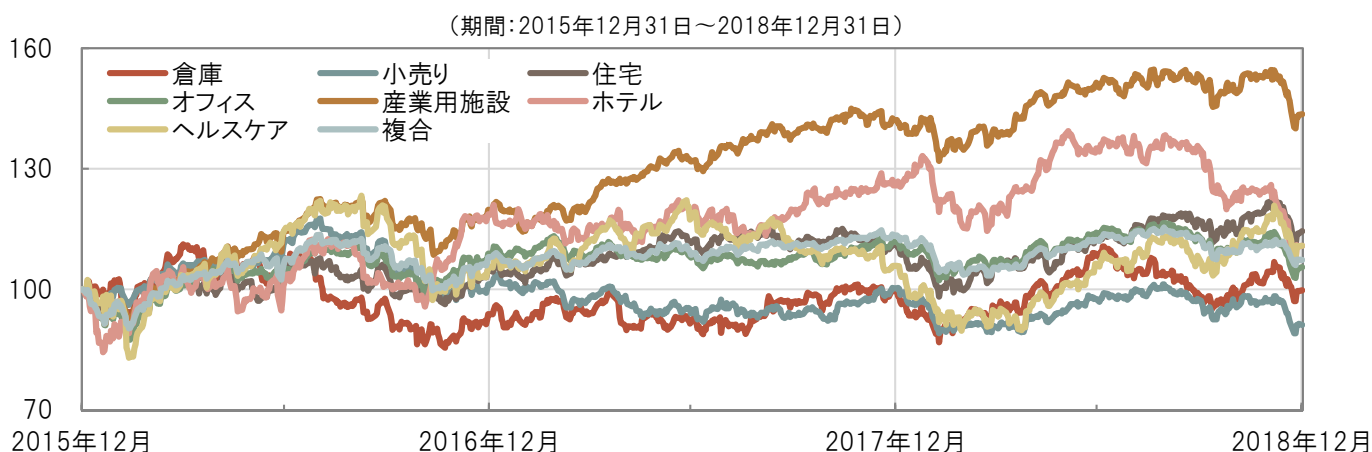


先進国におけるセクター別のパフォーマンスに着目すると、これまでは「産業用施設」が牽引していました。当ファンドの組入上位国である米国については、「小売り」や「オフィス」に着目しています。

セクター別パフォーマンスは国・地域ごとに傾向が異なるものの、2015年末から2018年末までの先進国リート全体でみると「産業用施設」が牽引しました(図表⑫)。

なお、米国においては、一部の小売業者による店舗閉鎖計画や破綻申請などを受けて投資家心理が悪化した「小売り」や、ニューヨーク・オフィス市場に一時広がった需給バランス悪化懸念などからリートの価格に出遅れ感がみられる「オフィス」に関しては、相対的な割安感から投資妙味が高いと判断しています(図表⑬)。

【図表⑫】先進国リートのセクター別パフォーマンス(現地通貨ベース、配当込み)

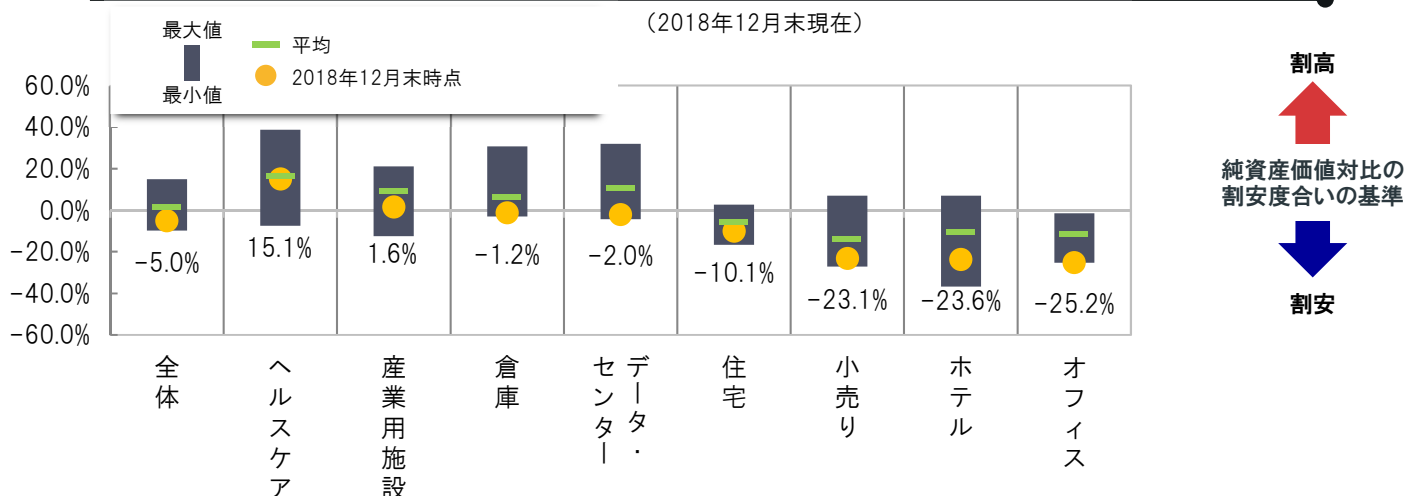


※2015年12月31日=100として指数化  
 ※計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。

(出所) S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成



【図表⑬】足下の米国リートのセクター別 純資産価値対比の割安度合い



※上記は基準日時点から過去3年間の純資産価値対比の割安度合いの最大値、最小値、平均値を表しています。  
 ※住宅: 賃貸アパートのセクターを指しています。※小売り: ショッピング・センター、モールの単純平均で算出しています。※オフィス: ビジネス街オフィス(ニューヨーク市)、郊外オフィス、中心地区オフィス(沿岸部)の単純平均で算出しています。

(出所) グリーン・ストリート・アドバイザーズ、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント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。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q6

金利の動きに対する  
先進国リート市場の今後の見通しについて教えてください。



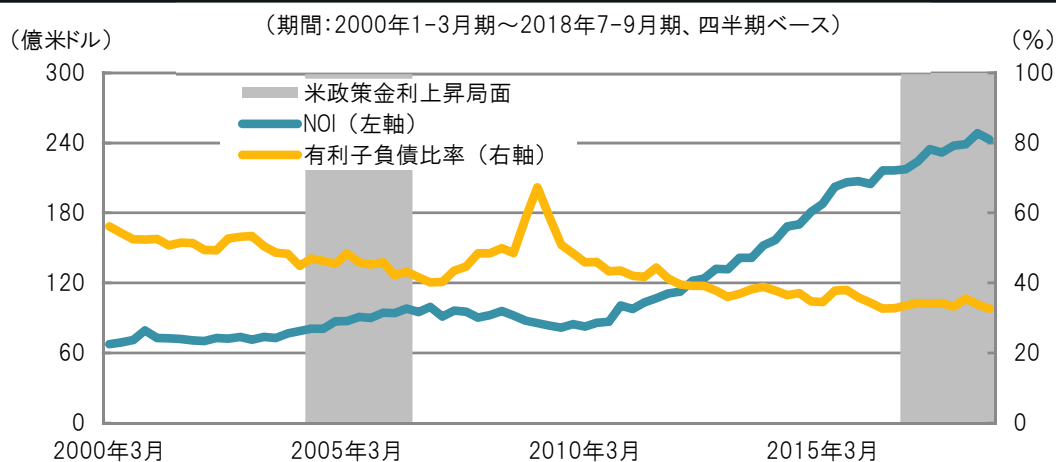
A6

米国でみると、今回は好景気に伴う金利上昇と考えられ、景気回復等の恩恵から、収益の増加が期待されます。

一般的に、金利上昇は資金調達コスト上昇への懸念等からリート価格の下振れ要因となります。しかし、景気回復による不動産需要の増加に伴って、保有物件の稼働率や賃料が上昇することで収益の増加も期待されます。

実際に、米国における金融引締め局面(下記グラフの米政策金利上昇局面)において、米国リートは有利子負債の比率を低下させながらも収益性(NOI\*)を高めており、金利上昇に対応しつつ景気回復による恩恵を受けていることが分かります(図表⑭)。

【図表⑭】米国リートのNOIおよび有利子負債比率の推移



\*NOI(Net Operating Income)とは、リートの「賃貸収益+減価償却費」で算出され、保有不動産によって得られる純営業利益を示します。  
(出所)NAREIT、Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

Q7

為替市場の今後の見通しについて教えてください。



A7

米ドル(対円)などの為替の見通しは以下の通りです。

米ドル  
円

目先はドル円膠着、但し円高リスクはやや高いとみる

目先ドル円は方向感のない展開、但し円高リスクはやや高いとみています。最大のリスク要因は米トランプ政権の不安定化です。トランプ大統領の支持率は、政府閉鎖を巡る議会民主党との衝突等を受け低下、今後急落の恐れもありそうです。2016年大統領選でのロシア関与疑惑を巡り、足元では元選挙参謀が逮捕、同大統領の強権行動(司法取引に応じた元私設弁護士による議会証言を脅迫まがいで阻止)も重なり、状況が厳しくなっているためです。

(次ページに続く)

※上記の為替の見通しは、特に断りのない限り本資料作成日現在の三菱UFJ国際投信戦略運用部経済調査室の見解です。また、三菱UFJ国際投信が設定・運用する各ファンドにおける投資判断がこれらの見解に基づくものとは限りません。

■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。



## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

ユーロ  
円

## 下値は限定的ながら、軟調な推移が継続か

ユーロ相場は2月も軟調な展開が予想されます。米国の利上げ休止観測や政局不安等に伴うドル売りの動きを背景にユーロの下値は限定的ながら、ユーロ圏景気を取巻く懸念材料は散在しています。域内景気の早期好転は見込めず、米中・米EU通商交渉や、英国のEU離脱の帰趨、フランスの反政府デモ、主要輸出国である中国景気等を巡る不確実性は引き続きユーロ相場の重石となりそうです。

豪ドル  
円

## 利上げ観測が後退し豪ドルの上値は重い

実質GDP成長率の鈍化や住宅市場の軟化を受け金融市場の利上げ観測は大きく後退、OIS\*金利が織り込む年内の政策変更の確率は利下げが45%に上り、利上げの可能性はほぼゼロとなっています。中国経済や資源価格が上向けば豪ドルは強含むとみられますが、豪利下げ観測が台頭するなか上値は重いと考えられます。政府の景気刺激策、堅調な消費の持続性が今後の注目点と言えます。

\*Overnight Index Swapの略称で金利スワップの1種。一定期間のオーバーナイト無担保コールレートと固定金利を交換する取引を指します。

※上記の為替の見通しは、特に断りのない限り本資料作成日現在の三菱UFJ国際投信戦略運用部経済調査室の見解です。また、三菱UFJ国際投信が設定・運用する各ファンドにおける投資判断がこれらの見解に基づくものとは限りません。

Q8

ファンドの優劣は  
分配金の額で判断したほうがいいのですか。

A8

分配金が多い、あるいは少ないというだけで、ファンドの優劣を判断することは  
できません。

分配金はファンド毎に定められた収益分配方針に沿って委託会社が決定することとしているため、分配金の水準のみでファンドを比較することはできません。ファンドの中には、ファンドで得た収益を分配金として払い出さず、ファンドの純資産として留保し、複利運用を活用して効率的に信託財産の成長を目指すファンドや、当ファンドのように毎月分配を行うことを目指すファンドもあります。

このように、収益分配方針により様々なタイプのファンドがありますが、ファンドへの投資成果を見る場合には、基準価額の動きとこれまでに支払われた分配金の両方を勘案した総合的な収益(トータルリターン)で判断することが必要です。

Q9

事前に分配金を知ることができますか。

A9

分配金は決算日にファンドの組入資産等の評価が確定された後、委託会社が  
決定します。したがって、決算日前に分配金を知ることはできません。

分配金は決算日(毎月10日(休業日の場合は翌営業日))に委託会社(三菱UFJ国際投信)が決定し、夕方から夜にかけて委託会社のホームページ上で基準価額とともに公表します。公表までは、分配金をご確認いただくことはできません。

三菱UFJ国際投信 ホームページ:<https://www.am.mufg.jp/>

■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。

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q10

分配金を引き下げた分は、どうなるのですか。

A10

分配金を引き下げた分は、ファンドの純資産に留保されます。

投資信託の分配金は預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われます。分配金を引き下げた分はファンドの純資産として留保され、決算日の分配落ち後基準価額に反映されます。したがって、分配金(1万口当たり、税引前)と分配落ち後基準価額の合計は、分配金の額にかかわらず一定であり、分配金の引き下げが受益者にとって不利益になるものではありません。

Q11

今後、分配金を変更することはありますか。

A11

分配金は、今後の市況動向や運用状況によって決定されます。  
また分配金は、支払われない場合もあります。

当ファンドでは、収益分配方針として「分配対象額の範囲は、経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。」と定めており、この方針に基づき分配金を決定しています。分配金の原資となる分配対象額の推移は、P3をご覧ください。

なお、将来の分配金の支払いおよびその金額については、あらかじめお約束するものではありません。今後の市況動向や運用状況によっては、分配金額が変わる、或いは分配金が支払われない場合もあります。

## 【本資料で使用している指数について】

## ■先進国リート:S&amp;P先進国REIT指数(国別指数含む)

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。

## ■主要国・地域の株式市場:MSCI オールカントリー・ワールド インデックス(国別指数)

MSCI オールカントリー・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・新興国の株式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。

■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。

## 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

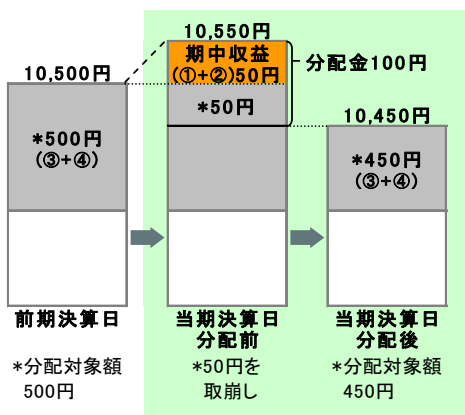


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

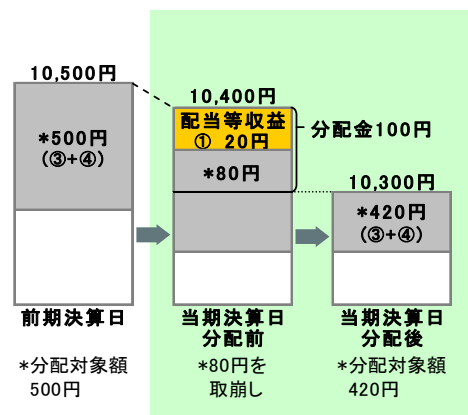
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

### 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



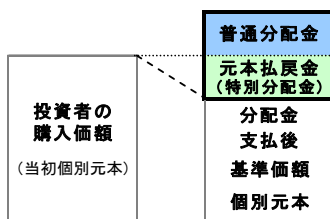
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

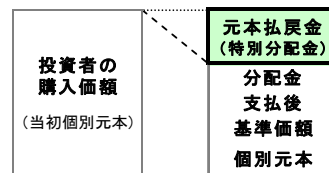
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりの方が小さかった場合も同様です。

#### 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(購入時手数料を含む場合と含まない場合があります)、口数指定のいずれ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](購入時手数料を含む場合)

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となります。

# ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

追加型投信／内外／不動産投信

## ファンドの目的・特色

### ■ファンドの目的

安定した収益の確保と信託財産の着実な成長を目指して運用を行います。

### ■ファンドの特色

#### 特色1 世界各国の上場不動産投資信託(リート)に分散投資します。

- ・世界各国の様々な業種のリートに分散投資することで、リート自体が持つ分散効果が更に拡大され、特定の国、特定の業種の景気変動の影響を受けるリスク等を分散・軽減する効果が期待されます。
- ・リートの組入比率は、原則として高位を保ちます。
- ・原則として、為替ヘッジは行いません。

#### 特色2 MSIMグループ(モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・グループ)の運用ノウハウを活用します。

・運用体制は以下の通りです。

##### ●MSIMグループのグローバル・リート運用体制



【MSIM(ロンドン)】モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッドにマザーファンドの欧州地域の運用指図に関する権限を委託します。

【MSIM(米国)】モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インクにマザーファンドの資金配分および北米地域の運用指図に関する権限を委託します。

【MSIM(シンガポール)】モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・カンパニーにマザーファンドのアジア・オセアニア地域(日本を含みます。)の運用指図に関する権限を委託します。

・ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップで個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ(運用手法)の融合によって行います。

【トップダウン(・アプローチ)】運用方針の決定プロセスの一つです。まずマクロ分析により、景気、金利、為替といった経済全体に関わる要因を予測し、国別配分を決定し、次に株式、債券、為替などの資産別配分を決定し、具体的な組入れ銘柄を決定していく方法です。

【ボトムアップ(・アプローチ)】投資対象となる個別企業の調査、分析に裏付けられた投資判断をもとに銘柄選定を行い、その積み上げによりポートフォリオを構築していく方法です。

・相対的に割安で好配当が期待される銘柄に投資し、安定した配当利回りの確保と、値上がり益の獲得を目指します。

【配当利回り】リートの価格に対する年間配当金の割合を示す指標であり、リートの価格水準の判断材料の一つとなります。

#### 特色3 毎月決算を行い、収益の分配を行います。

・毎月10日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。

##### 収益分配方針

- ・分配対象額の範囲は、経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。
- ・委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。

将来の収益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。

また、委託会社の判断により、分配を行わない場合もあります。

### ■ファンドのしくみ

・ファミリーファンド方式により運用を行います。

<当ファンドが主要投資対象とするマザーファンド>

ワールド・リート・オープン マザーファンド

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。

**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。**

## ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

追加型投信／内外／不動産投信

### 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	リートの価格は当該リートが組入れている不動産等の価値や賃料等に加え、様々な市場環境等の影響を受けます。リートの価格が上昇すれば当ファンドの基準価額の上昇要因となり、リートの価格が下落すれば当ファンドの基準価額の下落要因となります。
為替変動 リスク	当ファンドは、主に米ドル建、豪ドル建およびユーロ建等の有価証券に投資しています(ただし、これらに限定されるものではありません。)。投資している有価証券の発行通貨が円に対して強く(円安に)なれば当ファンドの基準価額の上昇要因となり、弱く(円高に)なれば当ファンドの基準価額の下落要因となります。
金利変動 リスク	金利上昇時にはリートの配当利回りの相対的な魅力が弱まるため、リートの価格が下落して当ファンドの基準価額の下落要因となることがあります。また、リートが資金調達を行う場合、金利上昇時には借入金負担が大きくなるため、リートの価格や配当率が下落し、当ファンドの基準価額の下落要因となることがあります。
信用 リスク	リートの倒産、財務状況または信用状況の悪化等の影響により、リートの価格が下落すれば、当ファンドの基準価額の下落要因となります。
流動性 リスク	有価証券等を売却あるいは購入しようとする際に、買い需要がなく売却不可能、あるいは売り供給がなく購入不可能等となるリスクのことをいいます。例えば、市況動向や有価証券等の流通量等の状況、あるいは当ファンドの解約金額の規模によっては、組入有価証券等を市場実勢より低い価格で売却しなければならないケースが考えられ、この場合には当ファンドの基準価額の下落要因となります。一般的に、リートは市場規模や取引量が小さく、投資環境によっては機動的な売買が行えないことがあります。

上記は主なリスクであり、これらに限定されるものではありません。

#### ■その他の留意点

当ファンドのお取引に関しては、クーリングオフ(金融商品取引法第37条の6の規定)の適用はありません。

**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。**

# ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

## 追加型投信／内外／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
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。 ・ニューヨークの銀行、ニューヨーク証券取引所、オーストラリア証券取引所の休業日 ※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	当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。また、信託金の限度額に達しない場合でも、ファンドの運用規模・運用効率等を勘案し、市況動向や資金流入の動向等に応じて、購入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7月2日設定)
繰上償還	当ファンドの受益権の総口数が、当初設定時の10分の1または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ことがあります。
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1.550%)**をかけた額

その他の費用・手数料 監査法人に支払われる当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当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当ファンドから支払われます。

※実質的な主要投資対象である不動産投資信託には運用等にかかる費用が発生しますが、投資する不動産投資信託は固定されていない等により、あらかじめ金額および上限等を記載することはできません。

※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、当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.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: ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

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
藍澤證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第6号	○	○		
株式会社愛知銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第12号	○			
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第67号	○	○	○	
株式会社秋田銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第2号	○			
株式会社イオン銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第633号	○			
今村証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第3号	○			
白木証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第31号	○			
イチ・エス証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第35号	○			
エース証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第6号	○			
SMBC日興証券株式会社(ダイレクトコース)	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2251号	○	○	○	○
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	○		○	○
岡崎信用金庫	登録金融機関 東海財務局長(登金)第30号	○			
岡三オンライン証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第52号	○	○	○	
岡地証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第5号	○			
おきぎん証券株式会社	金融商品取引業者 沖縄総合事務局(金商)第1号	○			
株式会社神奈川銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第55号	○			
カブ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	○		○	
木村証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第6号	○			
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第53号	○		○	
株式会社京葉銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第56号	○			
光世証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第14号	○			
株式会社西京銀行	登録金融機関 中国財務局長(登金)第7号	○			
株式会社佐賀共栄銀行	登録金融機関 福岡財務支局長(登金)第10号	○			
篠山証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第16号	○			
GMOクリック証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第77号	○		○	○
株式会社滋賀銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第11号	○		○	
株式会社静岡中央銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第15号	○			
静銀ティーエム証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第10号	○			
島大証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第6号	○			
株式会社清水銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第6号	○			
株式会社ジャパンネット銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第624号	○		○	
株式会社証券ジャパン	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第170号	○			
上光証券株式会社	金融商品取引業者 北海道財務局長(金商)第1号	○			
株式会社荘内銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第6号	○			
荘内証券株式会社	金融商品取引業者 東北財務局長(金商)第1号	○			
新大垣証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第11号	○			
株式会社しん証券さかもと	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第5号	○			
株式会社新生銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第10号	○		○	
スター証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第99号	○			
スルガ銀行株式会社	登録金融機関 東海財務局長(登金)第8号	○			
ソニー銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長(登金)第578号	○		○	○
株式会社大光銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第61号	○			
株式会社第三銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第16号	○			
大万証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第14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	○			
株式会社但馬銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第14号	○			
立花証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第110号	○		○	
株式会社筑邦銀行	登録金融機関 福岡財務支局長(登金)第5号	○			
株式会社中京銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第17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	○		○	○
東武証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第120号	○			
とちぎんTT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	○			
株式会社トマト銀行	登録金融機関 中国財務局長(登金)第11号	○			
内藤証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第24号	○			○
株式会社長野銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第63号	○			
奈良証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第25号	○			
株式会社南都銀行	登録金融機関 近畿財務局長(登金)第15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	○			
日産証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第131号	○		○	
ニューズ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第138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	○		○	
ばんせい証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第148号	○			
PWM日本証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第50号	○			○
株式会社東日本銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第52号	○			

・商号欄に\*の表示がある場合は取次販売会社です。・商号欄に(※)の表示がある場合は新規申込のお取扱いを中止しております。

## 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: ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

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
株式会社百五銀行	登録金融機関 東海財務局長(登金)第10号	○		○	
百五証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第134号	○			
ひろぎん証券株式会社(※)	金融商品取引業者 中国財務局長(金商)第20号	○			
廣田証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第33号	○			
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第152号	○			
フィリップ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第127号	○		○	
株式会社福岡中央銀行	登録金融機関 福岡財務支局長(登金)第14号	○			
株式会社福島銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第18号	○			
株式会社豊和銀行	登録金融機関 九州財務局長(登金)第7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	○			
松井証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第164号	○		○	
大阪証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第19号	○	○		
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
丸八証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第20号	○			
三田証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第175号	○			
三津井証券株式会社	金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第14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	○		○	○
株式会社三菱UFJ銀行(委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)	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	○	○	○	○
三菱UFJモルガン・スタンレーPB証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第180号	○	○		
水戸証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第181号	○	○		
株式会社宮崎太陽銀行	登録金融機関 九州財務局長(登金)第10号	○			
むさし証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第105号	○			○
明和證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第185号	○			
めぶき証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第1771号	○			
山和証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第190号	○			
豊証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第21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	○	○	○	○
リーディング証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第78号	○			
リテラ・クリア証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第199号	○			

・商号欄に\*の表示がある場合は取次販売会社です。・商号欄に(※)の表示がある場合は新規申込のお取扱いを中止しております。