



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: 2018年2月13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2018年2月13日に第161期の決算を迎え、当期の分配金(1万口当たり、課税前)を前期の50円から35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にいたしました。

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(2018年2月13日)

分配金(1万口当たり、課税前)

35円

基準価額(1万口当たり、分配落ち後)

2,375円

【分配金実績(1万口当たり、課税前)】

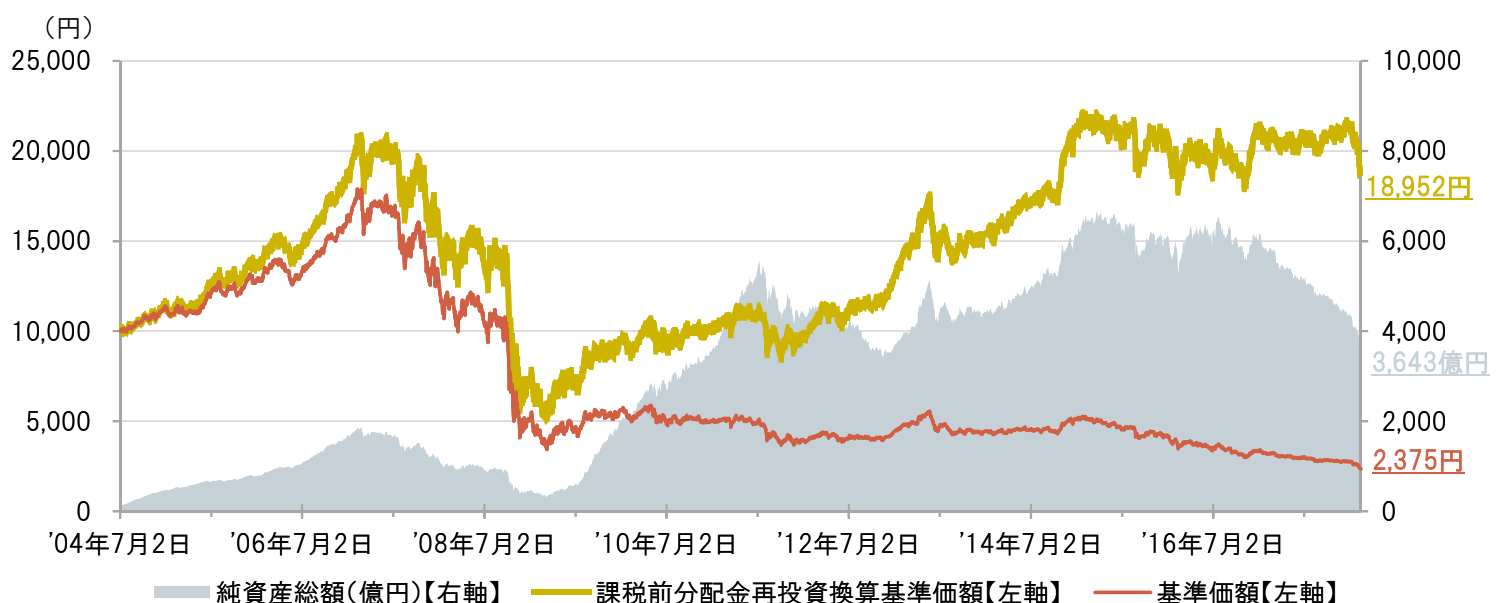
(年/月)

'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
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	設定来累計
65円	55円	65円	70円	50円	35円	11,535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。

設定来の基準価額の推移(2004年7月2日(設定日)～2018年2月13日)



※基準価額(1万口当たり)は、信託報酬控除後のものです。

※課税前分配金再投資換算基準価額は、当ファンドの公表している基準価額に、各収益分配金(課税前)をその分配を行う日に全額再投資したと仮定して算出したものであり、三菱UFJ国際投信が公表している基準価額とは異なります。

■ 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。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

<Q&A>

ファンドおよび分配金に関するQ & A

Q1	なぜ分配金を引き下げたのですか。	P 3
Q2	ファンドの運用状況について教えてください。	P 5
Q3	分配金下がったということは、運用成績が悪いということですか？	P 7
Q4	分配金を引き下げた分は、どうなるのですか。	P 8
Q5	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。	P 8
Q6	事前に分配金を知ることができますか。	P 8
Q7	今後、分配金を変更することはありますか。	P 8

投資環境に関するQ & A

Q8	2017年のリート市場の振り返りと、2018年1月の市況動向を教えてください。	P 9
Q9	米国リート市場についての業績や見通しを教えてください。	P10
Q10	大陸欧州、英国についての業績や見通しを教えてください。	P11
Q11	オーストラリア、日本市場についての業績や見通しを教えてください。	P12
Q12	シンガポール、香港市場についての業績や見通しを教えてください。	P13
Q13	各国・地域のリーツの価格は、割安なのでしょうかあるいは割高なのでしょうか。	P14

為替見通し、分散投資の意義に関するQ & A

Q14	為替市場の今後の見通しについて教えてください。	P15
Q15	世界のリートに国際分散投資することの意味について教えてください。	P16

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. 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にいたしました。
引き下げた分配金の差額分は、ファンドの純資産として留保され、決算日の分配落ち後の基準価額はその分下落が小さくなります。当ファンドでは、ファンドの純資産として留保された分を含め、信託財産の成長をめざして運用を行ってまいります。

2009年を底に世界のリート市場が回復基調を辿る中、当ファンドではリートの配当収入や価格上昇(グラフ①④ご参照)および2012年以降の為替市場における円安の進展等(グラフ②ご参照)に支えられ、2014年までは、ファンドの基準価額はおおむね4,000円を超える水準での推移を続けてきました。しかしながら、2015年から2016年にかけては、リートの価格上昇が緩やかだったことや為替市場における円安の進展が一服となる中、分配金のお支払いを続けたこと等から、ファンドの基準価額は2016年にかけて3,000円台に、また2017年後半には2,000円台となり、分配原資も減少傾向にあります(グラフ③およびP6の図表をご参照ください)。

このような状況の中、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にいたしました。

引き下げた分配金の差額分は、ファンドの純資産として留保され、決算日の分配落ち後の基準価額はその分下落が小さくなります。当ファンドでは、ファンドの純資産として留保された分を含め、信託財産の成長をめざして運用を行ってまいります。

①先進国リート指数の推移(米ドルベース)

(期間:2008年12月31日～2017年12月29日)



②為替(米ドル/円)の推移

(期間:2008年12月31日～2017年12月29日)

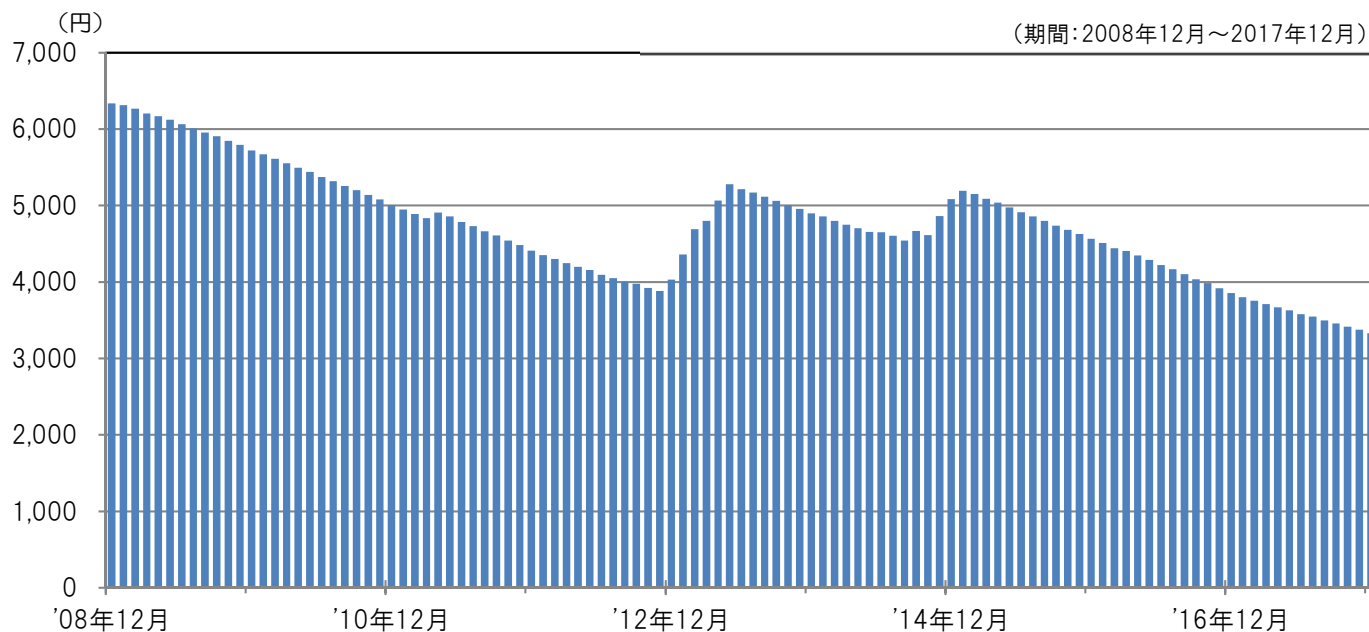


(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

■ 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【本資料で使用する指数について】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。

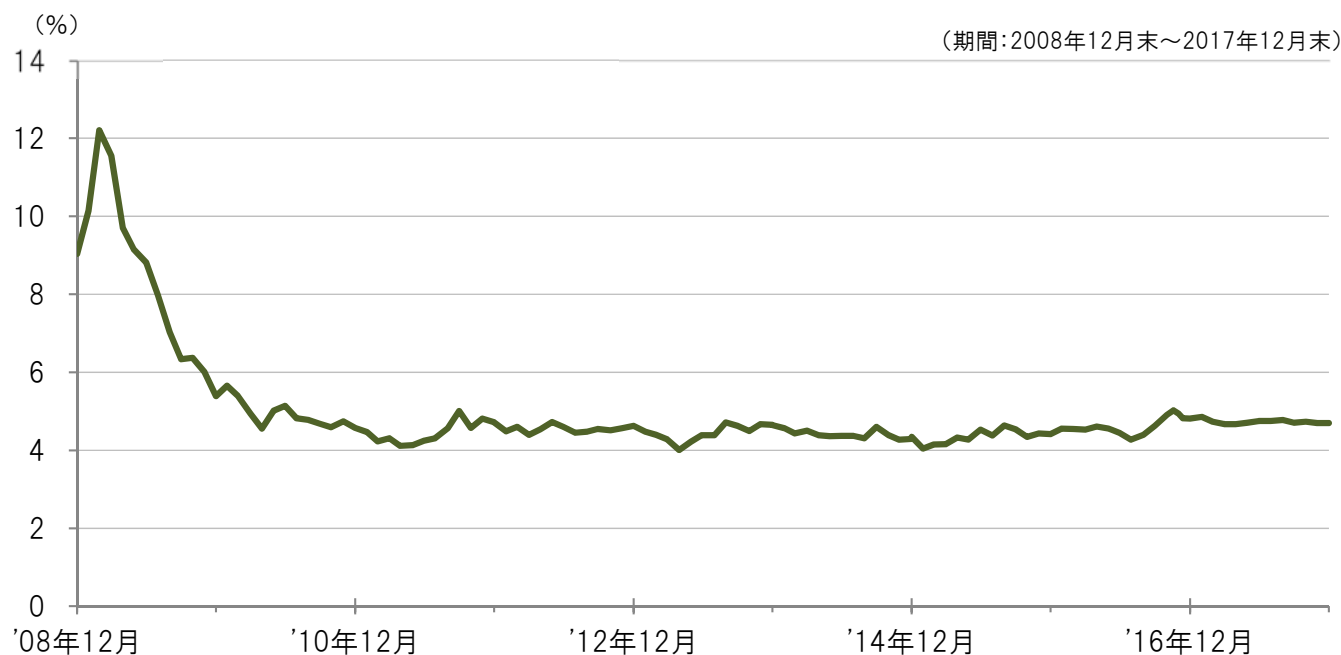
ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

③当ファンドの各月の決算日における分配対象額(1万口当たり)の推移



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。

④先進国リート指数 配当利回りの推移



(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、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【本資料で使用する指数について】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. 設定日から2017年末までの期間で見ると、リー트의配当収入等がプラスに寄与し、期中分配金を含めた基準価額の変動は+4,237円となりました。

2017年については、リー트의価格上昇、配当収入等がプラスに寄与した一方で、為替市場において円高・他通貨安となったことがマイナスに寄与したことなどから、期中分配金(620円)を含めた基準価額の変動は+64円となっています。

設定日(2004年7月2日)～2017年末までの運用状況

設定日(2004年7月2日)以降の世界のリート市場は、2007年2月まで上昇基調での推移が続きましたが、以降はサブプライムローン問題の顕在化や2008年に発生したリーマンショックとその余波による影響等により、2009年3月にかけて大きく下落する展開となりました。しかしながら、2009年3月を底に反転上昇に転じると、その後はおおむね上昇基調での推移が続きしました。

このようなリート市場の相場変動の中、当ファンドの基準価額は、分配金を含めた基準価額で見ると4,237円のプラスとなりました。その変動を要因別に見てみると、リー트의配当収入の影響が最も大きく、中長期投資による配当収入の積み上げ効果があらわれています。リートの価格変動については、2007年～2009年にかけて大きな下落があったものの、2004年～2006年および2009年以降の期間においてリート市場がおおむね堅調に推移したことから、設定来累計ではプラスの寄与となりました。また、為替についても、年毎にみると変動はあったものの、設定来ではプラスの寄与となっています。

基準価額変化の要因分析(設定日～2017年末、年別)

(単位:円)

年	リート要因			為替 要因	信託報酬	分配金	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	▲120	1,416	11,416
2005	621	667	1,288	940	▲173	▲630	1,425	12,841
2006	3,349	782	4,131	678	▲183	▲1,050	3,576	16,417
2007	▲2,971	997	▲1,974	147	▲189	▲1,190	▲3,206	13,211
2008	▲5,206	626	▲4,580	▲2,288	▲143	▲1,175	▲8,187	5,024
2009	1,044	300	1,345	233	▲79	▲900	599	5,623
2010	676	222	898	▲552	▲85	▲900	▲639	4,984
2011	▲52	203	152	▲194	▲75	▲900	▲1,018	3,966
2012	585	177	762	474	▲67	▲740	429	4,395
2013	▲89	199	109	780	▲77	▲760	52	4,447
2014	890	196	1,086	484	▲76	▲785	709	5,156
2015	▲44	187	144	▲140	▲78	▲840	▲915	4,241
2016	48	169	217	▲215	▲60	▲840	▲898	3,343
2017	9	121	130	▲16	▲50	▲620	▲556	2,787
設定来累計	222	5,082	5,304	356	▲1,423	▲11,450	▲7,213	

② ①
期中分配金を含めた基準価額の変動

①-② 4,237

■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。
※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。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

2017年の運用状況

世界のリート市場においては、リート価格は国別にまちまちの展開となりましたが、リートの配当収入がプラスに寄与したことから、基準価額の変動におけるリート要因の影響は、合わせて+130円となりました。一方で、為替市場においては、総じて円高・外国通貨安の展開となったことから、為替要因の影響は▲16円となりました。

このような状況のもと、毎月の分配金のお支払いを続けてきたこと等により、2017年通年の基準価額の変動は▲556円、期中分配金を含めた基準価額の変動は+64円となりました。

基準価額変化の要因分析(2017年、月別)

(単位:円)

年月	リート要因			為替 要因	信託報酬	分配金	基準価額 変動	基準価額 (月末)
	価格変動	配当収入	計					
2017年 1月	▲36	6	▲30	▲46	▲5	▲70	▲151	3,192
2017年 2月	106	10	116	▲31	▲4	▲50	31	3,223
2017年 3月	▲81	17	▲65	▲7	▲4	▲50	▲126	3,097
2017年 4月	47	6	53	▲27	▲4	▲50	▲28	3,069
2017年 5月	▲72	10	▲62	▲1	▲5	▲50	▲117	2,952
2017年 6月	16	16	31	47	▲4	▲50	24	2,976
2017年 7月	4	7	11	▲17	▲4	▲50	▲60	2,916
2017年 8月	▲42	9	▲32	▲3	▲4	▲50	▲89	2,827
2017年 9月	7	12	19	59	▲4	▲50	24	2,851
2017年10月	▲30	6	▲24	▲3	▲4	▲50	▲81	2,770
2017年11月	60	10	70	▲26	▲4	▲50	▲9	2,761
2017年12月	30	13	42	37	▲4	▲50	26	2,787
2017年計	9	121	130	▲16	▲50	▲620	▲556	

② ①
 期中分配金を含めた基準価額の変動
 ①－② 64

■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。
 ※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。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q3. 分配金が下がったということは、運用成績が悪いということですか？

A3. 投資信託の運用成績は、基準価額の動きと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)で判断する必要があります。

分配金は、毎期の収益だけでなく、過去の収益の繰越分などから支払われる場合もあります。また、分配金はファンドの純資産から払い出されるため、分配金を支払うとその分だけ基準価額は下落することになります。

つまり、分配金の額だけで運用成績の良し悪しを判断することはできません。投資信託の投資成果は、基準価額の動きと投資期間中に受取った分配金の両方を加味した総合的な収益(トータルリターン)で判断することが必要です。

当ファンドについて、当初設定時および各年末時点で購入し、2017年末まで保有した場合のトータルリターンは、以下の通りとなります。

購入時期別の総合的な収益(トータルリターン)の状況

各「**購入タイミング**」から、2017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	2017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、 課税前)	総合的な 収益 (③+④)	収益率 (⑤÷①)
当初設定	10,000	2,787	▲7,213	11,450	4,237	42.4%
2004年末	11,416	2,787	▲8,629	11,330	2,701	23.7%
2005年末	12,841	2,787	▲10,054	10,700	646	5.0%
2006年末	16,417	2,787	▲13,630	9,650	▲3,980	▲24.2%
2007年末	13,211	2,787	▲10,424	8,460	▲1,964	▲14.9%
2008年末	5,024	2,787	▲2,237	7,285	5,048	100.5%
2009年末	5,623	2,787	▲2,836	6,385	3,549	63.1%
2010年末	4,984	2,787	▲2,197	5,485	3,288	66.0%
2011年末	3,966	2,787	▲1,179	4,585	3,406	85.9%
2012年末	4,395	2,787	▲1,608	3,845	2,237	50.9%
2013年末	4,447	2,787	▲1,660	3,085	1,425	32.0%
2014年末	5,156	2,787	▲2,369	2,300	▲69	▲1.3%
2015年末	4,241	2,787	▲1,454	1,460	6	0.1%
2016年末	3,343	2,787	▲556	620	64	1.9%

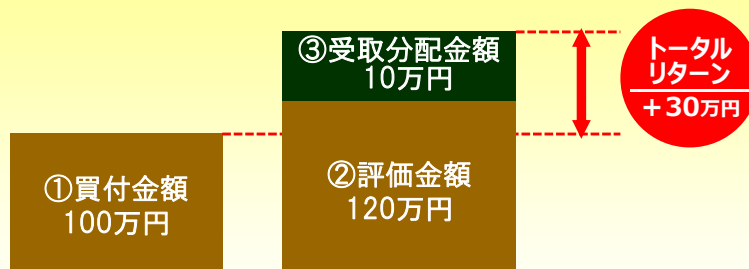
※上記は、投資開始時点から基準日までの騰落率を試算したものであり、将来の投資成果をお約束するものではありません。

※上記の騰落率は、税金・手数料等を考慮しておりませんので、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。



「トータルリターン」とは？

評価金額と買付金額との差および受取分配金額を合わせたファンドの総合的な収益をトータルリターンといいます。



※上記は、トータルリターンを簡易的に計算する方法です。費用・税金等は考慮しておりません。

※上記はあくまでもイメージであり、特定のファンドの基準価額および分配金を示唆するものではありません。

※委託会社の判断により、分配を行わない場合もあります。分配金については、【収益分配金に関する留意事項】をご覧ください。

■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。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q4. 分配金を引き下げた分は、どうなるのですか。**A4. 引き下げた分配金は、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。引き下げた分配金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、課税前)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同額であり、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。

Q5. 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。**A5. 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。

Q6. 事前に分配金を知ることができますか。**A6. 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/>

Q7. 今後、分配金を変更することはありますか。**A7. 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「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。

なお、将来の分配金の支払いおよびその金額については、あらかじめ一定の額を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。

■ 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)

Q8. 2017年のリート市場の振り返りと、2018年1月の市況動向を教えてください。

A8. 2017年のグローバル・リート市場は、米連邦準備制度理事会(FRB)による利上げへの警戒感が高まるなか、日本を除き、概ねプラス・リターンとなりました。

米国市場は、業績成長が期待される産業用施設リートが市場の上昇を牽引した一方、同市場で時価総額最大セクターである小売リートは、大手小売百貨店が発表した店舗閉鎖計画などを受けて、小売りの事業環境に対する先行き不透明感が高まったことなどから軟調な動きとなりました。

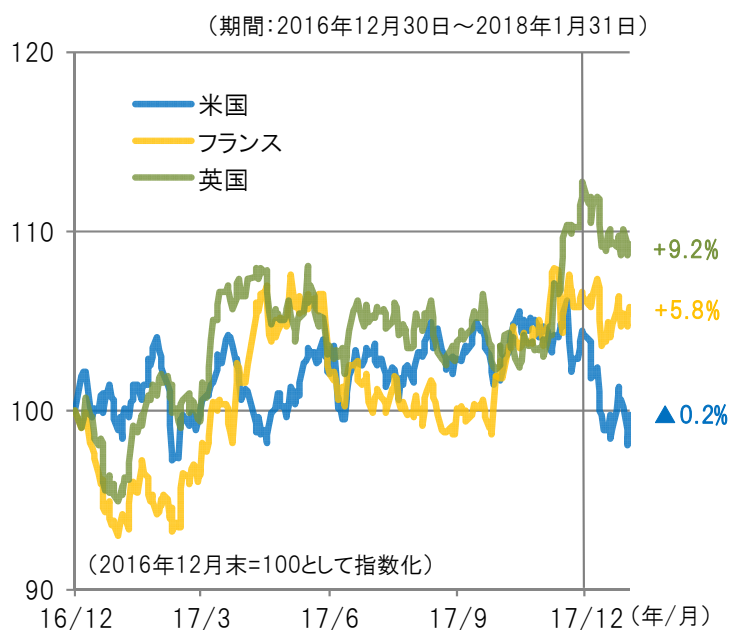
欧州においては、各国で実施された国政選挙の結果や、欧州中央銀行(ECB)による緩和的な金融政策が継続したことなどを背景に上昇しました。また2017年末にかけて、リー트의買収・合併(M&A)が活発化したことなども材料視されました。

香港、シンガポール市場は大幅上昇しました。アジア圏の景気回復期待などが高まり、地合いが改善されたことなどから、アジア株式市場に連動して上昇しました。日本市場は、投資信託からの資金流出が継続したことを背景に、需給が悪化したことなどから下落しました。

オーストラリア市場は、豪州連邦準備銀行(RBA)の金融緩和政策が縮小に向かうとの見方が高まる局面で、リー트의値動きは大きくなったものの、年間を通じては上昇しました。

2018年1月のグローバル・リート市場は、長期金利が上昇したことなどを背景に米国市場やオーストラリア市場が下落した一方、日本市場については、割安感に着目した買い需要や、資金流出の動きが落ち着いたことなどを背景に、買い戻しの動きとなりました。

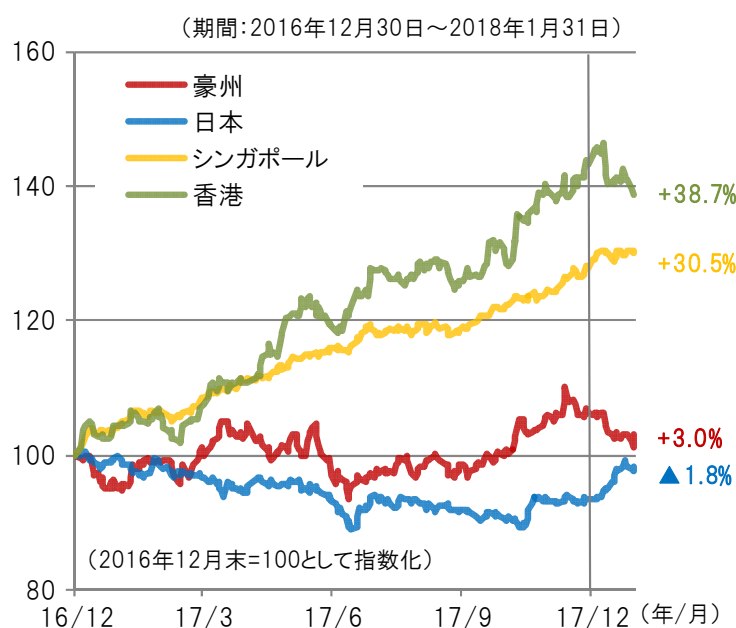
米国、欧州地域のリート指数の推移
(現地通貨建、配当込み)



※期間: 2016年12月30日~2018年1月31日(日次)

※各国・地域リート指数は、S&P先進国REIT指数に基づいています。

アジア・オセアニア地域のリート指数の推移
(現地通貨建、配当込み)



(出所)S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

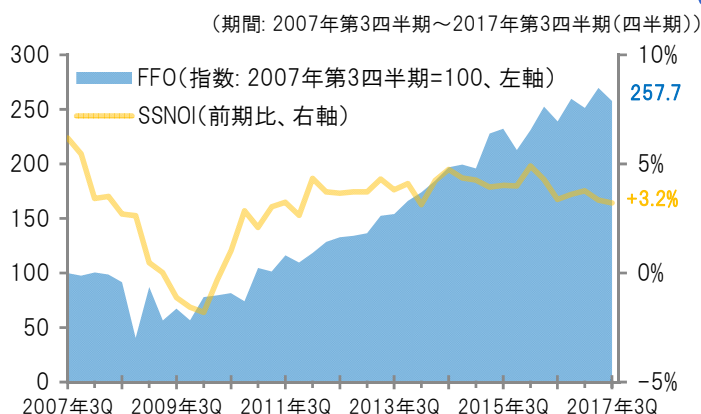
■上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、為替・税金・手数料等を考慮していません。■上記は指数を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。指数については【本資料で使用する指数について】をご覧ください。計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

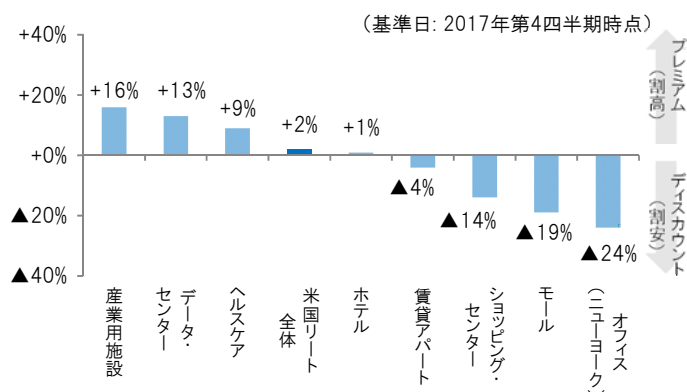
Q9. 米国リート市場についての業績や見通しを教えてください。

A9. 米国リート市場は、堅調な実物不動産市場を背景にリートのキャッシュフロー成長率はプラス圏を維持し、今後も緩やかなペースでの業績成長が見込んでいます。ニューヨークのオフィス市場などは、物件の供給増を背景とした需給悪化の動きについて注視する必要があるものの、事業環境が良好な産業用施設セクターなどを中心に賃貸需要は安定的であり、優良な不動産を多く保有するリートの不動産の稼働率は高水準を維持しています。

米国リートのセクター別時価総額で相対的に大きい小売りについては、好立地に所在し、テナントからの賃貸需要が安定的である不動産を保有するリートの業績が底堅いことが確認できます。事業環境に対する懸念などからリートの価格はやや調整したものの、足下では、バリュエーション(投資価値基準)に着目した活発なM&Aの動き等から、一部買い戻しの動きがみられます。

米国リートの収益性指標
(FFO*/SSNOI*成長率)

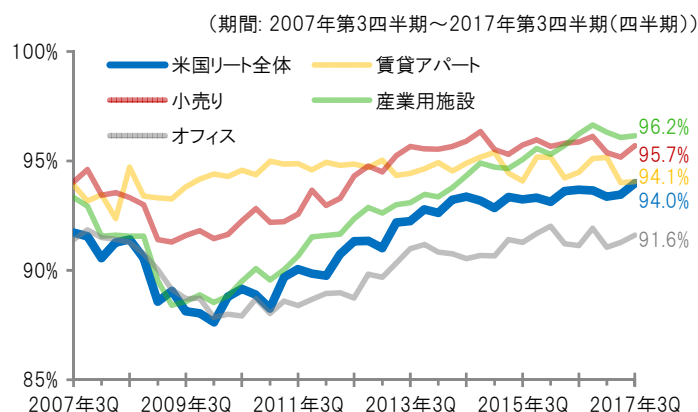
* FFO(Funds From Operation)は、当期純利益に減価償却費などの現金の支出を伴わない費用と、不動産の売却損益などの継続的に発生するものではない損益を足し戻した指標です。一般的にリートのキャッシュフロー創出力を評価する際に用いられます。また、SSNOI(Same Store Net Operating Income)は、既存店ベースの賃貸営業利益を表す指標であり、内部成長によるキャッシュフロー創出力を評価する際に用いられます。

各セクター別における米国リートの
NAVプレミアム/ディスカウント率*

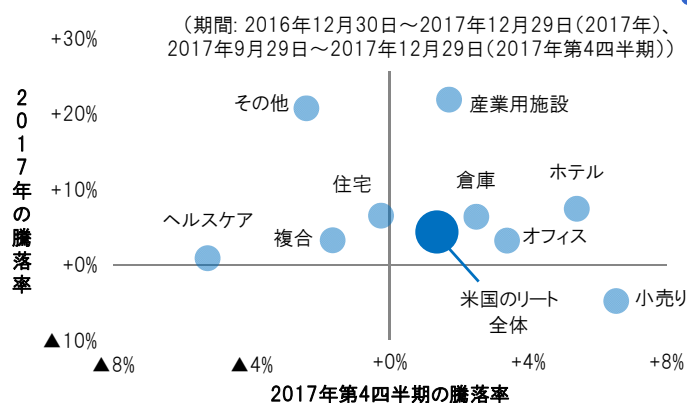
* NAVプレミアム/ディスカウント率は、リート価格の割高・割安を見る指標の一つで、①リートの市場価格÷②リートが保有する不動産の時価評価して算出したリートの1口当たり純資産価値-1として計算されます。計算された値が大きいほど割高具合が大きいことを示し、小さいほど割安具合が大きいことを示します。

(出所) グリーン・ストリート・アドバイザーズ(左図)、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント(左図)、S&P(右図)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【本資料で使用する指数について】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。

各セクター別における米国リートの
保有不動産稼働率

(出所) S&P Global Market Intelligence, Nareit T-Tracker[®]のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

各セクター別における米国リートの
各期間騰落率

2017年第4四半期の騰落率

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q10. 大陸欧州、英国についての業績や見通しを教えてください。

A10. 大陸欧州、英国の実物不動産市場は、ECBによる緩和的な金融政策や海外からの旺盛な資金流入などを背景に底堅い状況が続いています。不動産の利回りが低下基調にあることなどが同市場の下支えとなっており、フランクフルトやロンドンの不動産に対する賃貸需要は良好です。また、欧州連合(EU)離脱の影響が注目される英国では、ロンドンで建設中のオフィス不動産に対して、欧州大手銀行が長期の賃貸契約を結ぶなどの動きがみられます。

足下では、欧州リートによるM&Aの動きが活発化しています。背景は、欧州の実物不動産市場が改善の一途を辿るなか、英国を中心にリートの価格が不動産の資産価値対比で割安で取引されていたことや、M&Aを通じた優良物件の取得から、リートが業績の改善を企図しているためとみられます。

近年における
各都市別 商業用不動産投資金額のランキング

	2015年	2016年	2017年
1位	ニューヨーク	ニューヨーク	ロンドン
2位	ロンドン	ロンドン	ロサンゼルス
3位	パリ	ロサンゼルス	ニューヨーク
4位	東京	パリ	パリ
5位	ロサンゼルス	東京	上海
6位	シカゴ	上海	香港
7位	上海	ソウル	東京
8位	ボストン	ワシントンDC	ソウル
9位	ワシントンDC	シリコンバレー	ワシントンDC
10位	香港	香港	シンガポール

※ 上記は全て米ドルベースによるランキング。

(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

2017年に発表された
主な欧州リートの買収・合併(M&A)

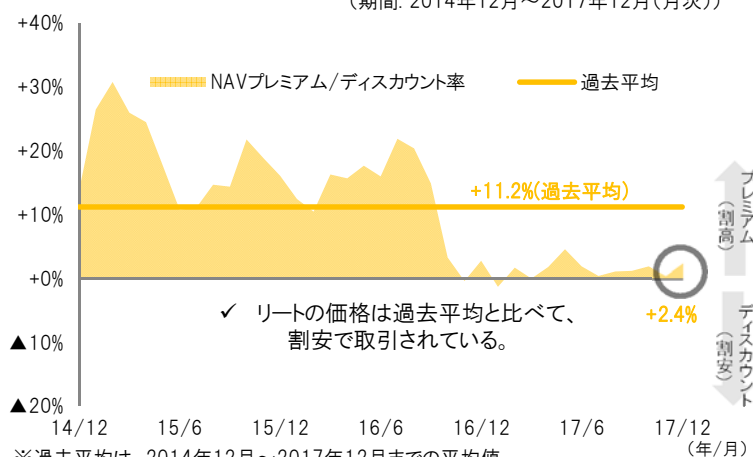
発表日	買収企業	被買収企業	取引金額 (億米ドル)
2017年 12月	ユニベイル・ロダムコ (フランス)	ウェストフィールド (オーストラリア)	247
2017年 12月	ハマーソン (英国)	イントウ・プロパティーズ (英国)	46
2017年 6月	ジェシナ (フランス)	ユーロシック (フランス)	28

※ 取引金額は発表時のもの。

(出所)会社発表資料、各種報道を基に三菱UFJ国際投信作成

大陸欧州リートの
NAVプレミアム/ディスカウント率 推移

(期間: 2014年12月～2017年12月(月次))

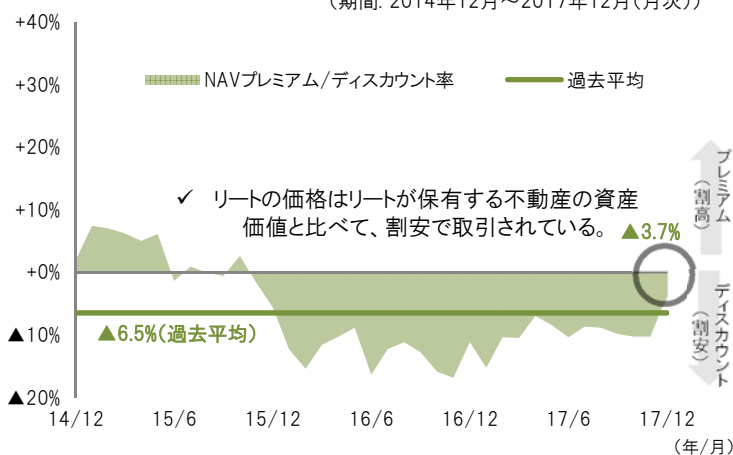


(出所)グリーン・ストリート・アドバイザーズ、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメントのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

■ 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。

英国リートの
NAVプレミアム/ディスカウント率 推移

(期間: 2014年12月～2017年12月(月次))



ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

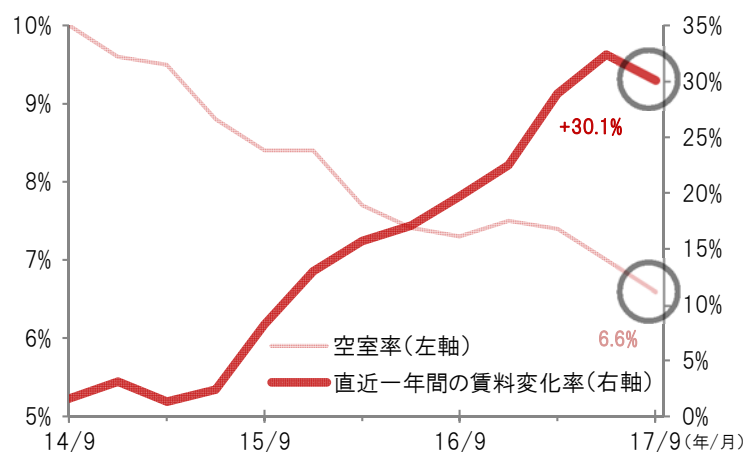
Q11. オーストラリア、日本市場についての業績や見通しを教えてください。

A11. オーストラリアリート市場は、雇用環境等を中心に同国経済が緩やかに成長していることに加えて、主要都市に所在するオフィス不動産を中心に賃料の改善が継続しています。特に、シドニーについては、物件供給が限定的であり空室率の改善が見込まれていることなどが同市場を下支えするとみており、リー트의増配に対する期待が高まっています。一方で、小売りについては、アマゾンの同国への本格進出などを受けた実店舗への影響を注視する必要があるものの、こうした懸念を織り込んだ結果、一部の優良な小売り不動産を保有する主力銘柄のバリュエーション(投資価値基準)は妙味があるとみています。

日本のリートについては、国内投資信託からの資金流出などを背景に軟調な動きとなったものの、リートの割安感などを背景にM&Aやリートによる自己投資口取得の動きがみられます。

シドニーの優良オフィス市場における
不動産の空室率と直近一年間の賃料変化率

(期間: 2014年第3四半期～2017年第3四半期(四半期))

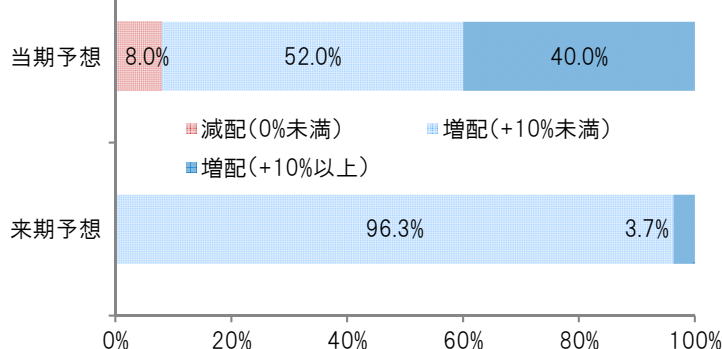


※ 直近1年間の賃料変化率は、各時点における直近一年間の賃料変化率。

(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

オーストラリアリート
当期、来期の増減配の予想割合

※2018年1月末におけるS&P先進国REIT指数(オーストラリア)構成銘柄で集計しています。

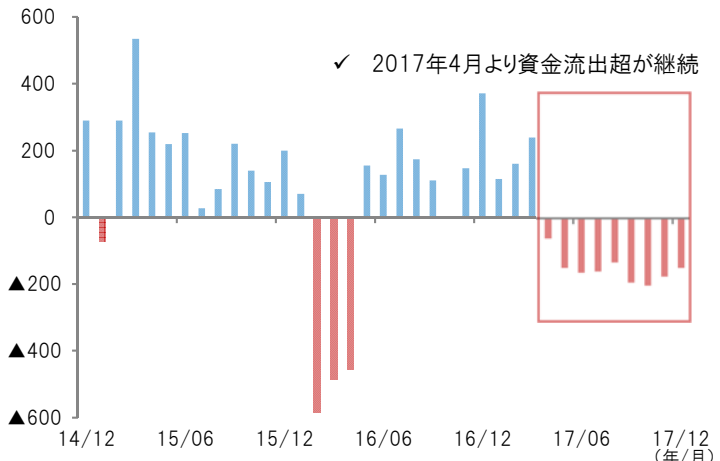


※直近の各リートの決算における1口当たり配当と、当期・来期の1口当たり配当(Bloomberg予想、2018年2月1日時点)を公表している銘柄のそれぞれの成長率を、増配(+10%以上)、増配(+10%未満)、減配(0%未満)別に集計したものです。

(出所)S&P、Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

国内投資信託によるリート売買動向(ネット)

(期間: 2014年12月～2017年12月(月次))



(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、為替・税金・手数料等を考慮していません。

2017年に自己投資口取得を発表したリート

発表日	投資法人名	発表内容	
		取得上限 (億円)	比率
2017年 6月	インベスコ・オフィス・ ジェリート投資法人	8	1.2%
2017年 10月	いちごホテルリート 投資法人	3	1.2%
2017年 10月	日本リテールファンド 投資法人	100	2.3%
2017年 11月	グローバル・ワン不動産 投資法人	10	1.3%

・比率は、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)会社発表資料、各種報道を基に三菱UFJ国際投信作成

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q12. シンガポール、香港市場についての業績や見通しを教えてください。

A12. 両市場は、主力リートによる不動産ポートフォリオの戦略的見直しの動きに加えて、海外機関投資家からの不動産に対する旺盛な需要や、リートによる物件取得などが市場参加者に評価され、リートの業績改善期待が高まっています。

オフィス不動産の供給過多などを背景に調整局面がみられたシンガポール市場では、テナントからの需要が一定程度保たれていることや、大手オフィス・リートが取得した優良不動産の取引内容などから、同市場の回復を示唆する見方が高まりつつあります。

香港市場は、アジア圏の景気回復を受けた成長への期待や、同市場で時価総額最大級の「リンク・リート」が発表した、保有不動産の資産入替の動きなどに注目です。

また、当該銘柄の高水準な稼働率や、プラスの賃料改定などから業績は安定的です。

【ご参考】大型の不動産取引の対象となった、マリーナ・ベイ地区に所在する優良オフィス不動産



※ 上記は、アジア・スクエア・タワー 2(中央左)、アジア・スクエア・タワー 1(中央右)

各年・各期におけるシンガポール オフィス用不動産の賃料成長率(前期比)

	2015年	2016年	2017年
第1四半期	+0.6%	▲2.1%	▲3.4%
第2四半期	▲2.6%	▲3.5%	▲1.1%
第3四半期	▲2.9%	▲1.1%	+2.4%
第4四半期	▲1.8%	▲1.8%	+2.6%
年間	▲6.5%	▲8.2%	+0.4%

(出所)シンガポール都市再開発庁(URA)のデータを基に三菱UFJ国際投信作成

主要都市優良オフィス市場の2018年における賃料変化率の見通し(2017年9月)

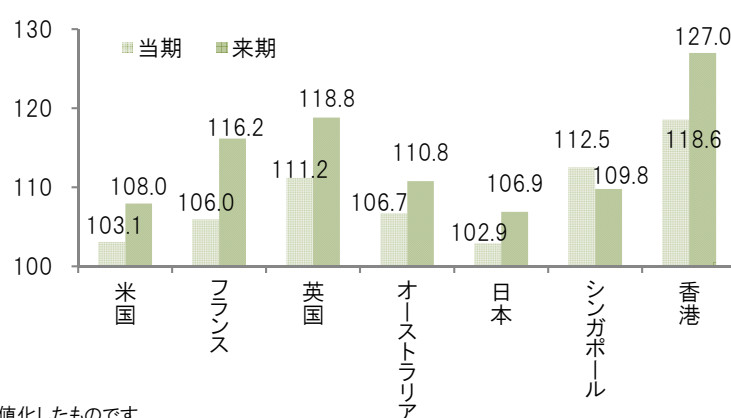
国・地域・都市名	賃料変化見通し
ニューヨーク(ミッドタウン)	+0~5%
パリ	+0~5%
ロンドン(ウエストエンド)	+0~5%
東京	+0~5%
香港	+0~5%
シドニー	+5~10%
シンガポール	+10~20%

※右図は、直近の各決算を100として、証券会社のアナリストのコンセンサス予想をもとに数値化したものです。

(アメリカ:FFO、日本:分配金、その他:営業キャッシュフロー、すべて1株あたり)

※ S&P先進国REIT指数採用銘柄のうち、アナリストによる業績予想がBloomberg上集計可能な銘柄をもとに、時価総額加重平均にて算出。

主要リート市場業績予測(2018年1月)



(出所)ジョーンズ ラング ラサール、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いません。■ 上記は指数を使用しており、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【本資料で使用する指数について】をご覧ください。

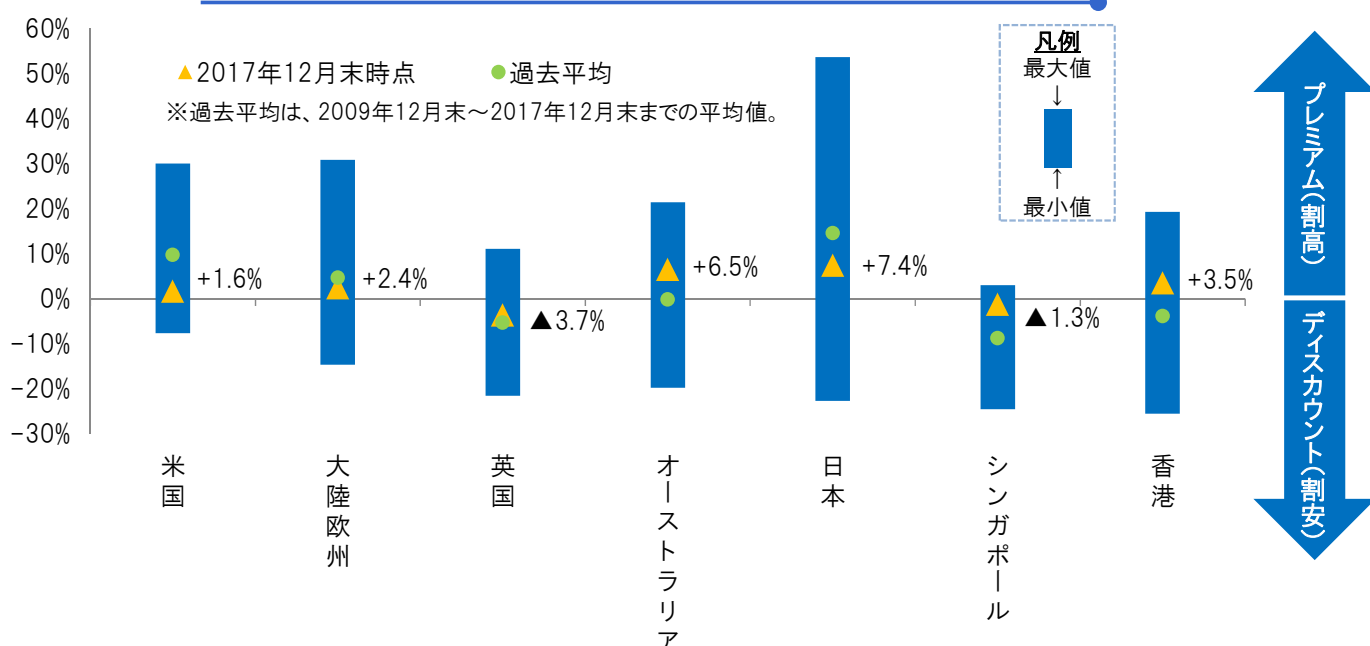
ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q13. 各国・地域のリー트의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。

A13. リートが保有する実物不動産の資産価値が緩やかに成長するなかで、足下の世界のリート市況は概ね堅調な動きを示し、各国のリー트의価格は米国を中心に概ね適正な水準とみています。国別では、リー트의価格が調整したことなどを背景に日本の投資妙味が増した一方、香港やシンガポールについては、リート価格が大きく上昇したことなどを背景に、過去に比べると割安感が後退しました。

一方で、米国については、セクター別によって割高、適正、割安とまちまちな動きが確認でき、ニューヨークのオフィス不動産を保有する銘柄に加え、優良なショッピング・センターなどを手掛ける小売りのリートに投資妙味があると判断しています。

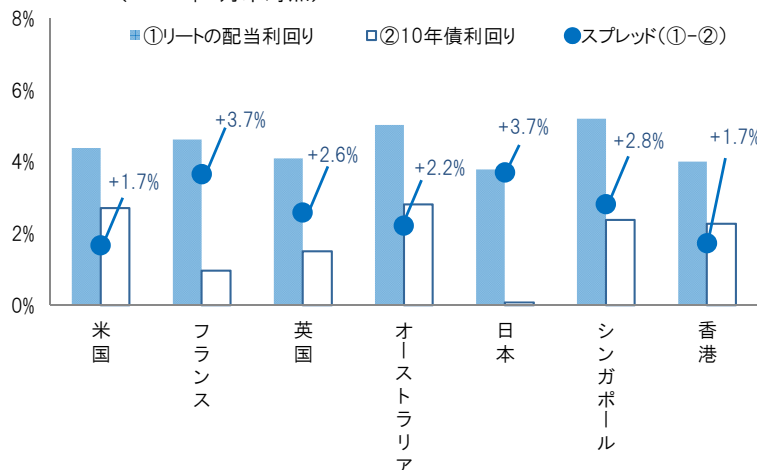
各国・地域のリー트의NAVプレミアム/ディスカウント率



(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

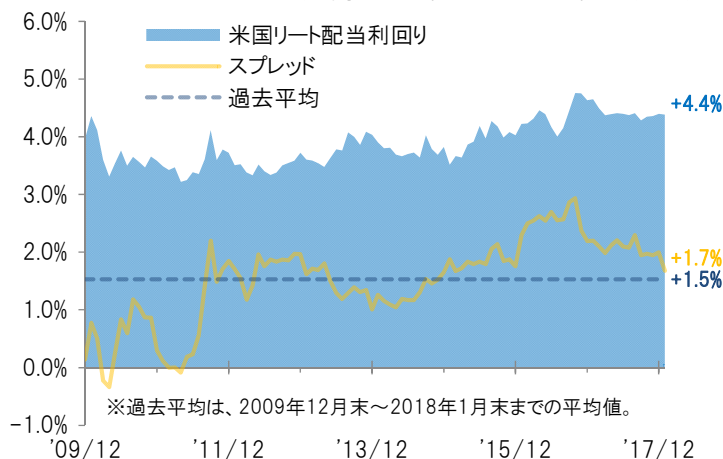
主要国の長期国債とリー트의配当利回りのスプレッド(2018年1月)

(2018年1月末時点)



米国10年国債と米国リー트의配当利回りのスプレッドの推移

(期間: 2009年12月～2018年1月(月次))



(出所)S&P、Bloomberg、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、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【本資料で使用する指数について】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。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q14. 為替市場の今後の見通しについて教えてください。

A14. ユーロが相対的に強く、米ドルおよび豪ドルは神経質な推移を見込んでいます。

米ドル(対円)は神経質な展開か

米ドル(対円)は、2018年1月以降再び円高米ドル安に反転、1月25日には一時108円50銭を付けました。昨年来、米国景気は極めて堅調、市場は2018年の年3回利上げシナリオを織り込み始めるも米ドルは反応薄です。貿易赤字是正に固執するトランプ政権が、秋の中間選挙に向け通貨安を志向しているとの見方もあり、基調的な米ドル安が容易に変わらない可能性もあります。

注目は2月中旬に予定されるパウエルFRB新議長初の半期定例議会証言です。2017年の同証言では、イエレン議長(任期は2018年2月3日まで)が予想外にインフレ警戒姿勢を強めたこともあり、一時115円台まで円安が進みました。減税効果発現による米国景気加速の見方も強まるなか、利上げ慎重派と目される新議長発言次第で、相場が大きく動く可能性もあります。

ユーロ(対円)は堅調な推移の見込み

2018年1月のユーロ・米ドルの騰落率はユーロが対米ドルで3.23%の上昇(1月25日現在)で、一方ユーロ円は1ユーロ135円を挟み小動きに留まりました。ドイツの組閣に向けた連立協議進展や景気加速を示唆する1月の独ifo企業景況感指数等のユーロ要因に加え、米ムニューシン財務長官による米ドル安容認発言や一部輸入品の緊急輸入制限等、加速する米保護主義政策は米ドル安を促し、引き続きユーロがその受け皿となりました。ドラギECB総裁のユーロ高警戒発言など、ユーロ圏要人らによるユーロ高けん制発言も聞こえ始めています。目先のユーロ安材料としてイタリア総選挙(3月4日)の波乱などが挙げられますが、同国長期金利低下などを見る限りその警戒感が高まっていません。またユーロや円など主要6通貨の対米ドルレートから算出するドルインデックスは明確な下落トレンドを示唆、米ドル安のスピード調整はあるも米ドル高反転は難しいとみています。

豪ドル(対円)は神経質な展開か

2018年1月の豪ドルは、対円で0.25%下落し、対米ドルで2.66%上昇しました(1月25日時点)。2017年9月以来となる1豪ドル0.80米ドル台への回復です。2017年12月、米国は0.25%の利上げを実施し政策金利はともに1.50%となっており、金利面での豪ドル高要因は低下していますが、米ドル安と鉄鉱石などの資源高が豪ドル高に寄与しています。ただ資源高には過熱感もみられ、警戒しています。

米・豪の10年債の金利差(豪-米)はまだプラス(1月25日時点、0.22%)を維持しています。一方、2年債の金利差は1月25日に再びマイナスとなりました。2017年11月下旬から12月上旬にかけ金利差が2000年以来となるマイナスになり、その後はプラスに戻っていました。3月に米国が追加利上げをすると、政策金利は逆転してしまい、豪ドルの上値は抑えられるとみています。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q15. 世界のリートに国際分散投資することの意味について教えてください。

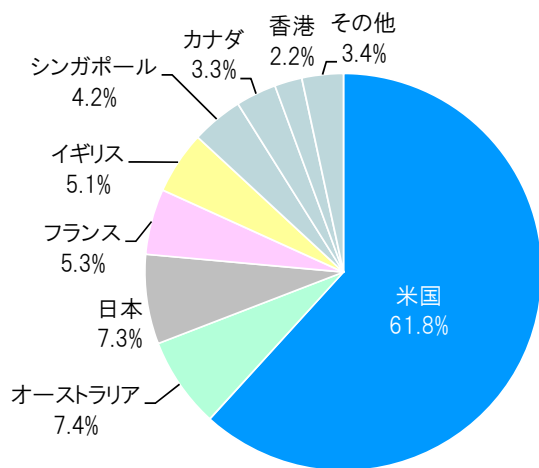
A15. 市場環境等の違いにより値動きが異なる主要各国・地域のリートに国際分散投資することにより、リスク(収益率のばらつき度合)を低減する効果が期待されます。

先進国リートを時価総額で見ると米国が全体の60%以上を占めており、米国の経済や金融政策等の動向がリート市場全体に与える影響も大きなものとなっています。

市場環境等の違いにより値動きが異なる主要各国・地域のリートに国際分散投資することにより、リスク(収益率のばらつき度合)を低減する効果が期待されます。

また、当ファンドは通貨についても複数の国・地域に分散することになるため、単一通貨の資産に投資する場合と比べ、通貨分散の効果も期待できます。

先進国リートの国・地域別構成比率
(2017年12月末現在)



※ 時価総額構成比率は、S&P先進国REIT指数に採用されている銘柄を基に算出しています。

(出所) S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

主要先進国の国別リートと先進国リートの年間収益率
(円ベース、2010年～2017年)

2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
		フランス 54.8%	イギリス 46.9%	米国 48.6%			
		イギリス 53.0%	日本 41.2%	先進国 40.7%	イギリス 4.6%		イギリス 19.2%
		オーストラリア 51.4%	フランス 37.7%	オーストラリア 32.1%	米国 2.9%	日本 10.3%	フランス 16.9%
日本 34.0%		日本 40.5%	先進国 25.4%	イギリス 31.8%	フランス 2.9%	オーストラリア 9.5%	オーストラリア 11.0%
米国 11.9%		先進国 38.8%	米国 24.5%	日本 28.3%	オーストラリア 2.0%	米国 5.2%	先進国 4.7%
先進国 7.4%	米国 2.9%	米国 32.6%	オーストラリア 12.4%	フランス 17.5%	先進国 1.6%	先進国 3.6%	米国 0.8%
オーストラリア -1.0%	先進国 -3.4%				日本 -4.9%	フランス -2.9%	日本 -6.6%
フランス -7.0%	オーストラリア -6.2%					イギリス -24.8%	
イギリス -9.8%	イギリス -14.7%						
	フランス -16.1%						
	日本 -22.3%						

※ 先進国リート : S&P先進国REIT指数
各国・地域リート : S&P国別REIT指数

(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、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【本資料で使用する指数について】をご覧ください。

【本資料で使用する指数について】

■ S&P先進国REIT指数

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。

■ S&P国別REIT指数

S&P国別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、各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。

上記指数は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。

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

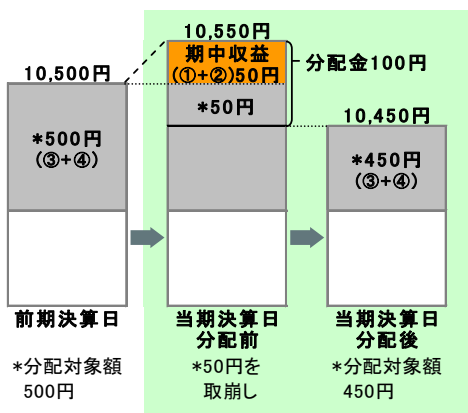


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

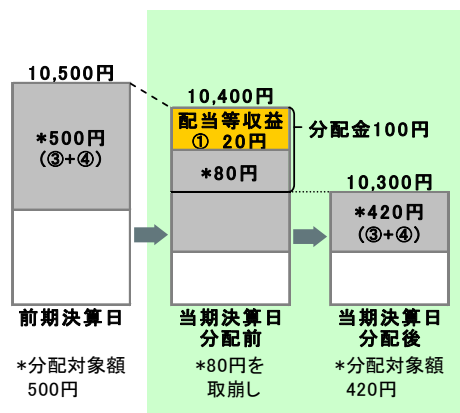
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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



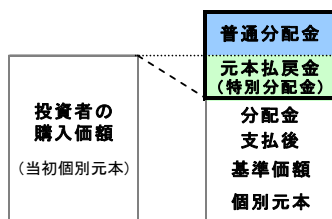
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

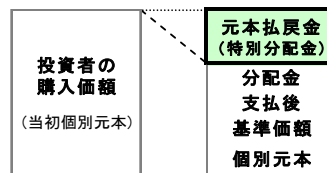
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

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り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。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

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、収益配分方針に基づいて分配を行います。

収益配分方針

・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)

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)

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おりませんので、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> <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)

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(1)

ファンド名称: ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

商号 (*は取次販売会社)	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	○	○		
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	○	○	○	
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	○			
臼木証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第31号	○			
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	○			
エイチ・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(SMA専用)	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	○			
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	○		○	
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	○			
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	○			
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	○		○	○
静銀デ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	○			
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	○			
スターツ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第99号	○			
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	○			
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	○		○	
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	○			
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	○			
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	○			
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	○		○	
ニュース証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第138号	○	○		
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	○			
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	○		○	
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	○		○	
松阪証券株式会社	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	○			
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	○	○		
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			

販売会社情報一覧表(2)

ファンド名称: ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

商号 (*は取次販売会社)	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
株式会社佐賀共栄銀行	登録金融機関 福岡財務支局長(登金)第10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	○			
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	○		○	
株式会社荘内銀行	登録金融機関 東北財務局長(登金)第6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	○			
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	○			
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	○			
株式会社東京都民銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第37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	○			
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	○			
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	○			
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	○		○	
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	○			
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	○		○	
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	○			
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	○		○	○
株式会社三菱東京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	○		○	
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	○			
株式会社八千代銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第53号	○			
岡崎信用金庫	登録金融機関 東海財務局長(登金)第30号	○			