



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: 2020年2月10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。

当ファンドは2020年2月10日に第185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20円から10円に引き下げましたことをご報告申し上げます。

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。

※本資料は、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメントのコメントを基に作成しております。

分配金と基準価額(2020年2月10日)

分配金(1万口当たり、税引前)	10円
基準価額(1万口当たり、分配落ち後)	2,023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。

本レポートのまとめ

分配金を引き下げる理由



低位にとどまっている基準価額水準および配当等収益の状況などを勘案し、今後も安定的に分配金をお支払いしつつ、信託財産の成長をめざすため、分配金の見直しをさせていただきことと致しました。

2019年初来の投資環境・運用状況



【投資環境】 米中貿易摩擦への過度な悲観の後退や、米国の金融政策への期待感の高まりなどにより、先進国のリート市場は堅調な推移となりました。

【運用状況】 2019年初からの当ファンドの基準価額(分配金再投資)は、13.0%上昇しました。ただし、その上昇率は市場平均を下回りました。主な要因は、当ファンドのセクター(業種)配分、国・地域別配分にあります。

パフォーマンスの改善にむけて



セクターや国・地域別配分に偏りがおきにくい工夫を致します。また、配当利回りの高い銘柄を精査し、割安度合いの修正による価格上昇への確信度を加味し、運用の改善に努めてまいります。

今後の見通し



世界的な低金利環境と不動産市況の好調は、今後も継続すると見込んでおり、そのような環境下では世界国債の利回りや世界株式の配当利回りと比べて高い配当利回りのリート市場に引き続き投資魅力があると考えています。

・基準価額は、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、1万口当たりであり、分配金(税引前)を再投資したもとして計算しています。

■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。市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。

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

基準価額水準および配当等収益の状況などを勘案し、今後も安定的に分配金をお支払いしつつ、信託財産の成長をめざすため、分配金の見直しをさせていただきと致しました。

- 当ファンドは、配当利回りが魅力的で、かつ現在価格が相対的に割安な水準にあると判断したリートを中心に投資を行っています。
- しかしながら、分配金のうち、組み入れたリートから各期に得られた配当収入や値上がり益を超える額は、過去に得られた収益等から充てておりました。各期に得られた収益に比べ、高い水準の分配金を継続的にお支払いしていたこと(図表①②)は、基準価額の低下要因(2020年2月10日現在、2,023円)(図表③)の一つとなっていました。
- このような状況を踏まえ、今後も安定した分配金のお支払いを継続しつつ、信託財産の着実な成長をめざすため、分配金を引き下げることにいたしました。
- 分配金の引き下げにより、皆さまの中長期的な利益に繋がるよう、分配に充てなかった部分は信託財産中に留保し運用します。

【図表①】 分配金の推移

【分配金実績(1万口当たり、税引前)】

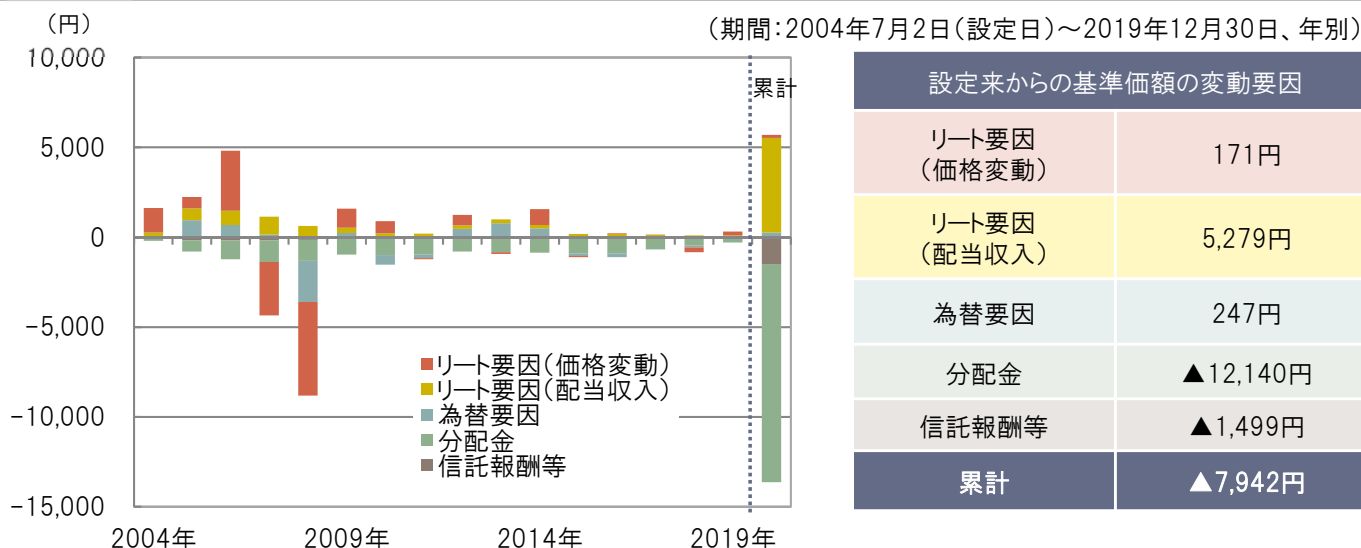
(年/月)

('17/2-'18/1)	('18/2-'19/1)	('19/2-'20/1)	('20/2)	設定来累計
50円	35円	20円	10円	12,170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。

【図表②】 設定来の基準価額変動の要因分析



・要因分析の数値は、基準価額に与えた影響等をご理解いただくために、簡便的に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合計額と異なることがあります。

■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見直し・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)

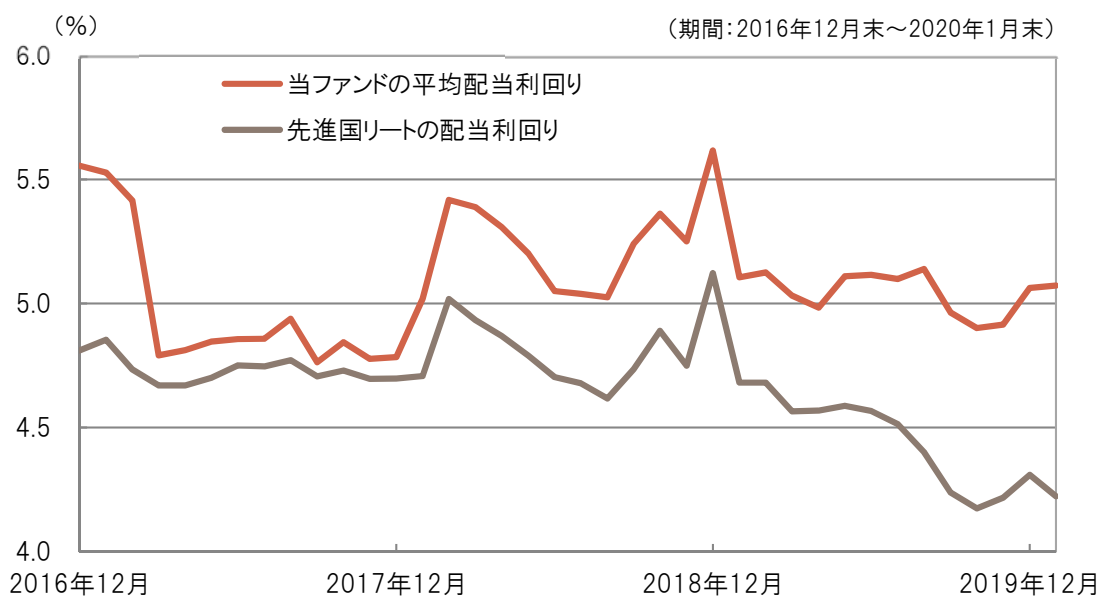
【図表③】 設定来の基準価額等の推移



・基準価額、基準価額(分配金再投資)は、1万口当たりであり、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)を再投資したもとして計算しています。

- 当ファンドの平均配当利回りは、5%程度で推移しています。

【図表④】 当ファンドと先進国リー트의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

・当ファンドの平均配当利回りは、各銘柄の配当利回りを純資産総額に対する組入比率で加重平均して算出しています。よって、当ファンドの将来の分配をお約束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。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

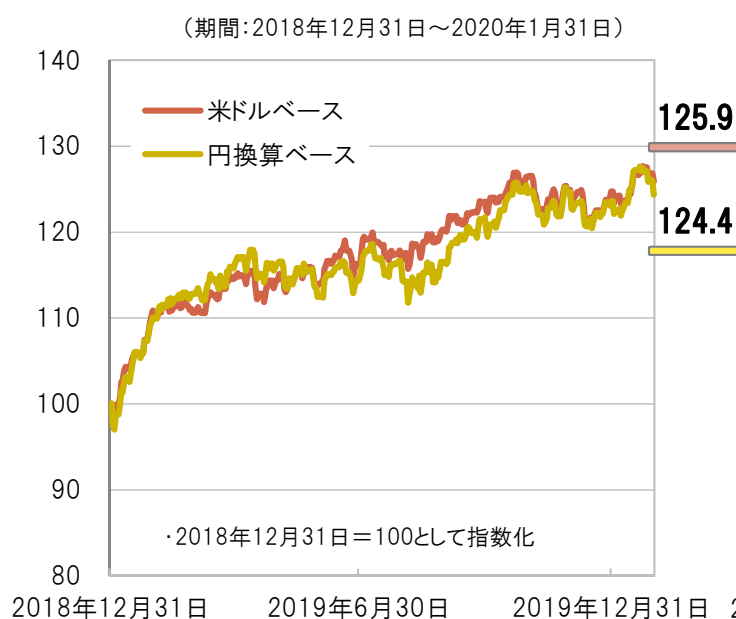
2019年初からのリー트의投資環境はどうなっていましたか？

A2

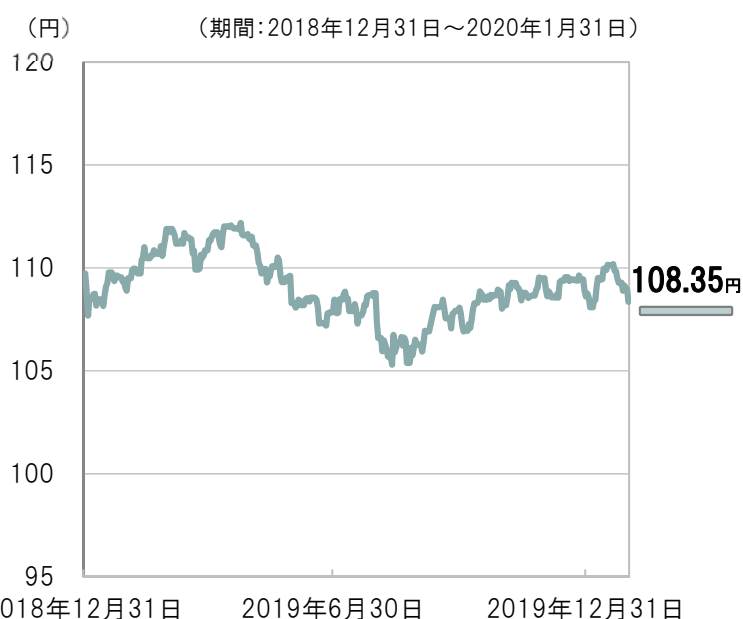
米中貿易摩擦への過度な悲観の後退や、米国の金融政策への期待感の高まりによって、先進国のリート市場は堅調な推移となりました。

- 2019年に入り、米中の貿易摩擦懸念などに対する過度な悲観が後退し、世界的に金融緩和が広がり長期金利が低下したことなどから、先進国リート市場は堅調な推移となりました(図表⑤)。
- 米国の対中追加関税引き上げなどを嫌気し、景気減速懸念から株式市場が弱含んだ年央においても、米利下げ期待や不動産投資需要にも支えられ、先進国リート市場の下値は限定的でした。
- その後、米中貿易協議の合意期待が高まり長期金利が上昇に転じたため、先進国リート市場は上値が重くなりました。
- 2020年に入り、世界的な新型肺炎の拡大懸念から投資家のリスク回避姿勢が強まり、長期金利は下落しましたが、先進国リート市場は不安定な動きが続いています。

【図表⑤】 先進国リーートの推移



【図表⑥】 為替(米ドル/円)の推移



(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、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

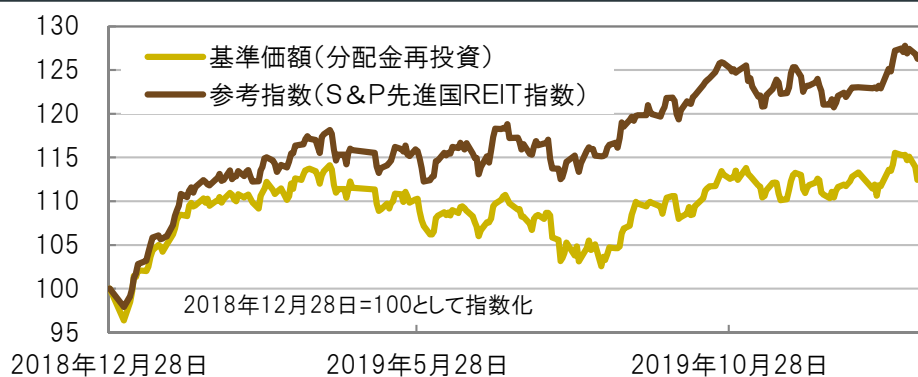
A3

2019年初からの当ファンドの運用状況(パフォーマンス)はどうなっていましたか？

2019年初からの当ファンドの基準価額(分配金再投資)は、13.0%上昇しました。ただし、その上昇率は市場平均(参考指数)を下回りました(図表⑦)。

- 当ファンドのパフォーマンスの上昇が抑えられた主な要因は、小売りセクター等の組み入れを多くし、産業用セクターを少なくしていた当ファンドのセクター配分(図表⑧)にあります。
- 好調なJリートの組み入れが少なかった(図表⑧)ことも、当ファンドのパフォーマンスの上昇を抑える要因となりました。

【図表⑦】 2019年初来の基準価額等の推移 (期間:2018年12月28日~2020年1月31日)

(出所)Bloombergのデータを基に
三菱UFJ国際投信作成

【図表⑧】 当ファンドの資産構成(セクター別、国・地域別比率) (2020年1月末時点)

ファンド	住宅	小売り	産業用施設	オフィス	複合	倉庫	ヘルスケア	ホテル	その他	合計	対参考指数比
アメリカ	10.3%	15.6%		13.9%	2.8%	1.0%	7.0%	3.8%	5.8%	60.3%	▲6.3%
カナダ		5.7%		0.2%	1.4%					7.3%	5.4%
オーストラリア		2.4%		1.2%	2.7%					6.3%	0.5%
フランス		3.0%			1.7%					4.8%	1.8%
イギリス		0.3%	0.7%	0.8%	2.1%					3.9%	▲1.1%
シンガポール		0.7%	1.3%	0.8%	1.3%					4.1%	0.6%
香港		1.9%		0.6%						2.6%	0.8%
日本	0.3%	0.2%	1.5%	1.4%	1.3%			0.6%		5.4%	▲4.4%
その他		0.3%		0.6%	1.2%					2.2%	-0.5%
合計	10.6%	30.3%	3.5%	19.5%	14.6%	1.0%	7.0%	4.4%	5.8%	96.7%	
対参考指数比	▲4.2%	▲11.9%	▲9.0%	5.0%	1.4%	▲4.0%	▲2.2%	0.7%	▲3.0%		

組み入れ多い

組み入れ少ない

組み入れ
少ない

・【図表⑦】基準価額(1万口当たり)(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S&P先進国REIT指数(配当込み、米ドルベース)を使用しており三菱UFJ国際投信が円換算しています。参考指数は、ファンドの基準価額の算出基準日に対応する現地時間に基づき記載しており、2018年12月27日~2020年1月30日です。参考指数は当ファンドのベンチマークではありません。また、当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。・【図表⑧】原則として、比率は純資産総額に対する割合です。・上記の対参考指数は、S&P先進国REIT指数の構成比率との差です。当該指数は浮動株調整をしています。・資産構成の数値は、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合計額と異なることがあります。

■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見直し・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)

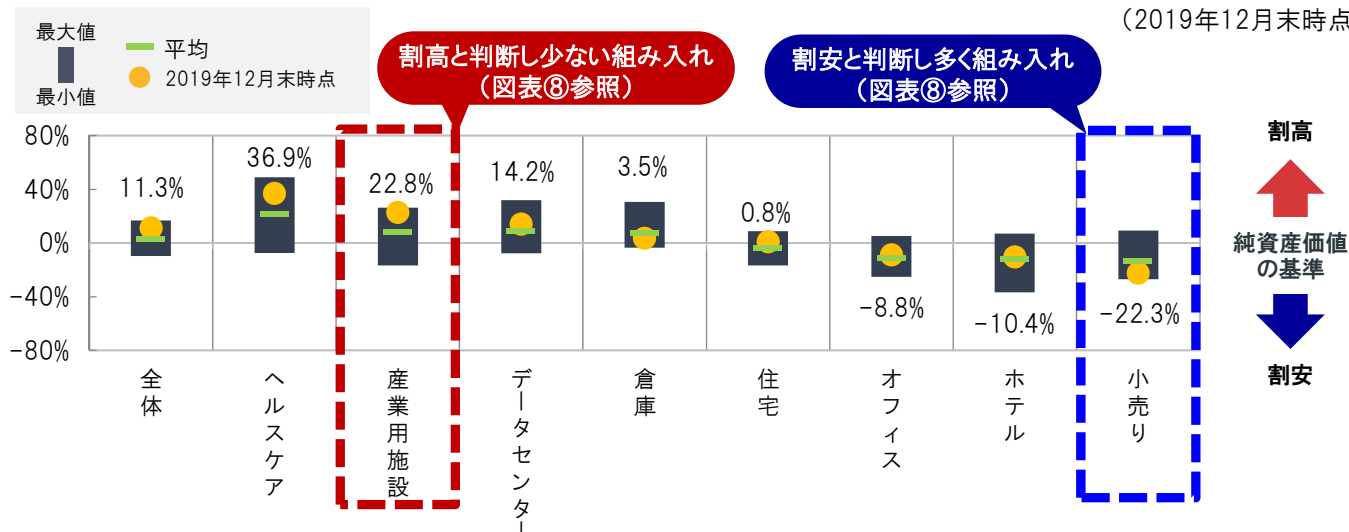
【市場平均を下回った主な要因 ①】

小売りセクターの組み入れを市場平均(S&P先進国REIT指数)より多く、産業用施設セクターの組み入れを市場平均より少なくしたこと(図表⑧)

- 当ファンドでは、小売りセクターは配当利回りが魅力的で、純資産価値と比べて割安と考えており(図表⑨)、中長期での今後の価格上昇余地は大きいと見ていました。しかし、eコマース(電子商取引)の普及が小売業者に与える悪影響への懸念等により、同セクターのパフォーマンスが市場平均に劣後したため(図表⑩)、同セクターに多く投資している当ファンドのパフォーマンスの伸びを抑える形となりました。
- 一方で、当ファンドでは、産業用施設セクターは純資産価値と比べて割高と考えておりましたが(図表⑨)、eコマースの普及による物流施設の需要増加期待等から価格は上昇しました(図表⑩)。同セクターの組み入れが少ない当ファンドのパフォーマンスへの寄与は小さくなりました。

【図表⑨】 米国リートのセクター別 純資産価値対比の割高/割安度合い*

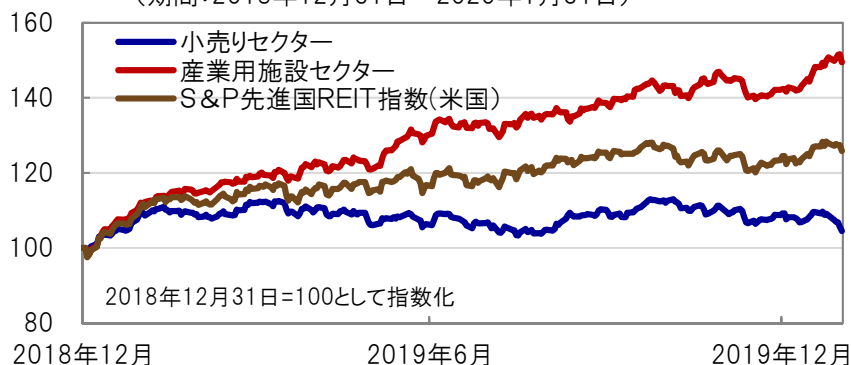
(2019年12月末時点)



* 純資産価値対比の割高/割安度合いとは、リート価格の割高・割安を見る指標の一つです。リートの市場価格÷リートが保有する不動産を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。

【図表⑩】 セクター別のパフォーマンス(現地通貨ベース、配当込み)

(期間:2018年12月31日~2020年1月31日)



・【図表⑨】基準日時点から過去5年間の純資産価値対比の割高/割安度合いの最大値、最小値、平均値を表しています。数値は2019年12月末時点の値です。・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。・【図表⑩】指数はS&P先進国REIT指数(配当込み、現地通貨ベース)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。

(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。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

(前ページの続き)

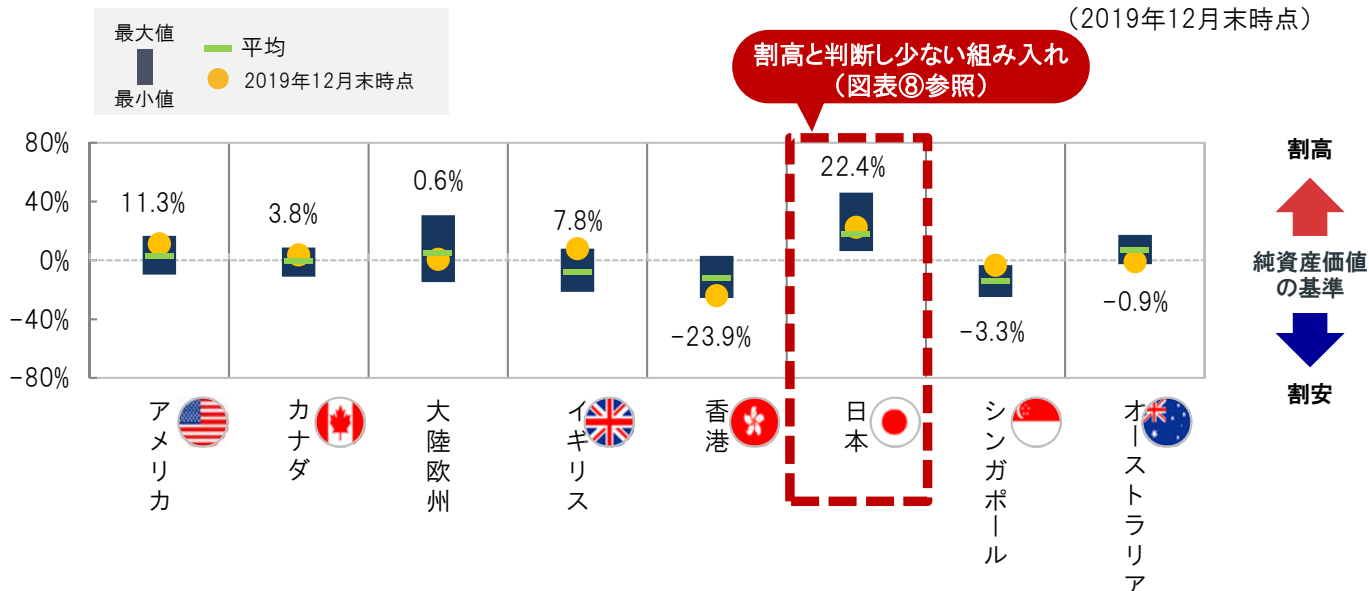
【市場平均を下回った主な要因 ②】

Jリートを組み入れを市場平均(S&P先進国REIT指数)より少なくしたこと(図表⑧)

- 当ファンドでは、投資家の利回り志向の強さや日銀による買い入れにより、Jリートの価格は純資産価値と比べて割高とみており(図表⑪)、組み入れを少なくしています。そのため、Jリートのパフォーマンスは、国内長期金利が低水準で推移する中、不動産市況への明るい見通しを背景に堅調な推移が続いていたものの(図表⑫)、当ファンドのパフォーマンスへの寄与は小さくなりました。

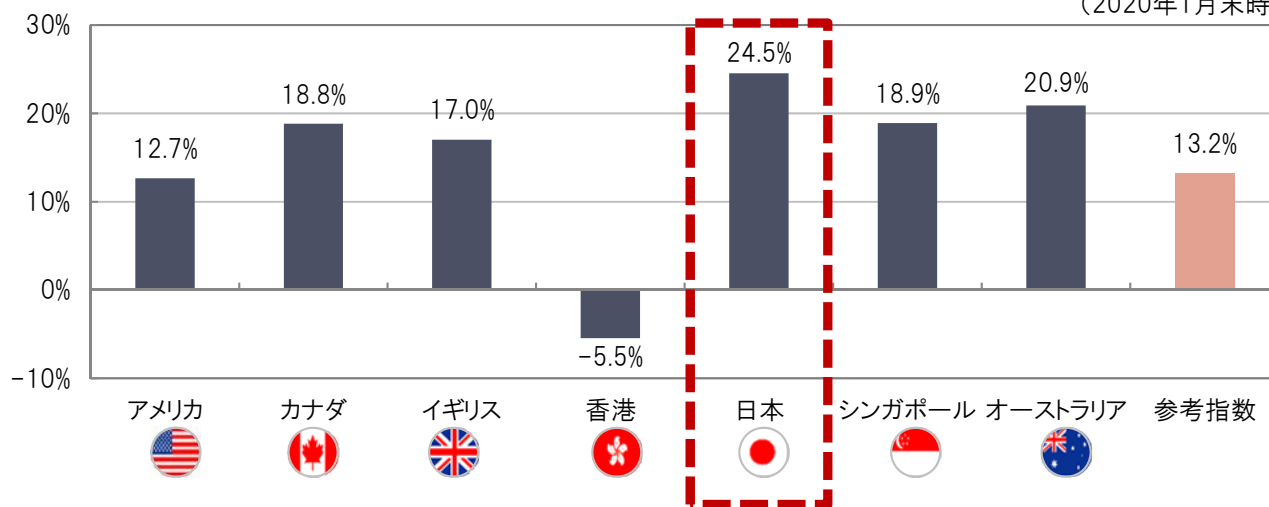
【図表⑪】 主要国リートの純資産価値対比の割高/割安度合い

(2019年12月末時点)



【図表⑫】 直近1年間の主要国リートの騰落率(現地通貨ベース、配当込み)

(2020年1月末時点)



・【図表⑪】基準日時点から過去5年間の純資産価値対比の割高/割安度合いの最大値、最小値、平均値を表しています。数値は2019年12月末時点です。【図表⑫】参考指数はS&P先進国REIT指数(配当込み、現地通貨ベース)、各国はS&P先進国REIT指数(配当込み、現地通貨ベース)の国別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。

(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。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q4

運用について、パフォーマンスの改善に向けた手立ては考えていますか。

A4

セクターや国・地域別配分に偏りがおきにくい工夫を致します。また、配当利回りの高い銘柄を精査し、割安度合いの修正による価格上昇への確信度を加味し、運用の改善に努めてまいります。

- 今後も、マクロ環境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ていきます。その上で、「純資産価値とのバリュエーション比較」と「配当利回りの水準」の両面から見て、投資妙味や成長性などがより高いと判断される銘柄への投資を行います。ただし、主に以下の改善をすることでパフォーマンスの向上を目指します。
- セクターや国・地域別配分等の取り方に偏りがおきにくい工夫をしております。例えば、昨年の産業用施設など一部の業種が集中的に上昇する市場環境のなかで、当ファンドではセクター配分の偏りを大きく取ったことが市場平均を下回ることにつながったと考えており、一部の業種に偏りすぎないように配慮していきます。
- 割安度の判断において、NAV(純資産)と現在の価格との乖離に引き続き注目します。また、配当利回りの高い銘柄を精査し、配当性向や負債依存度、業績動向などを考慮のうえ、割安度合いの修正による価格上昇への確信度に応じて銘柄の保有比率を変更していきます。これらの運用改善を着実に進めていくことで、基準価額の向上に努めてまいります。

・NAVは不動産市況や経済環境など様々な要因により変動します。

NAV(純資産)とは

リートが保有する不動産の評価額から負債を控除した正味価値のことです。リートの本来の価値を表す指標として使われます。

■ 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おりません。市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)

Q5

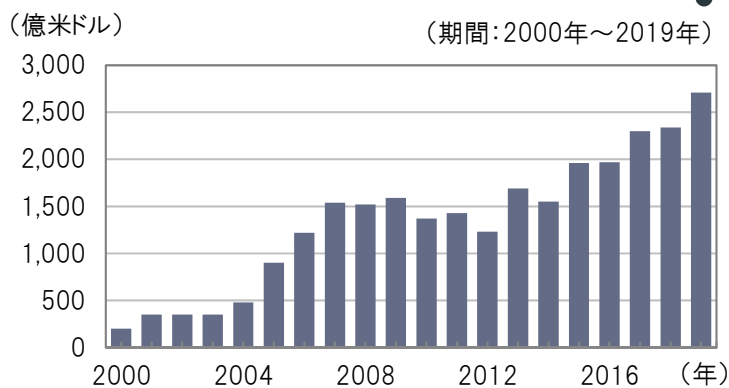
今後のリート市場についてはどのように考えていますか。

A5

リート市場は、今後も、引き続き魅力的な投資対象資産であると考えています。

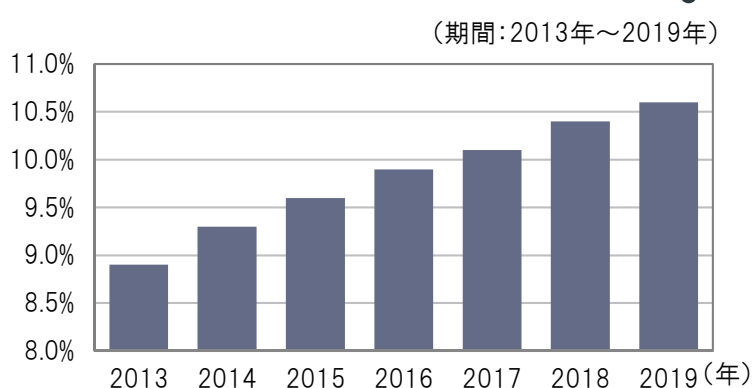
- 当ファンドでは、今後のリート市場は引き続き、投資対象資産として魅力的な資産だと考えています。リート投資の損益は、本質的には実物不動産のパフォーマンスを反映しますが、足下の不動産売買の活況、不動産私募ファンドによる未投資金額の積み上がり(図表⑬)、米国機関投資家の不動産への資金配分比率の上昇(図表⑭)などで確認できる不動産投資需要の強さから、実物不動産市場は引き続き堅調な動きになると考えていることが大きな理由です。
- 世界的な低金利によって借り入れ負担が減れば不動産市況の好調が維持されると見込まれ、また、リートの配当利回りは世界国債の利回りや世界株式の配当利回りと比較して依然として高い水準にあり、現在の世界的な低金利が続いている環境下では今後もリートは選好されやすい資産であると考えています。

【図表⑬】 不動産私募ファンドによる未投資金額の積み上がり



(出所)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⑭】 米国機関投資家の不動産への資金配分比率



【本資料で使用している指数について】

■S&P先進国REIT指数(国別、セクター別指数含む)

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。

■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

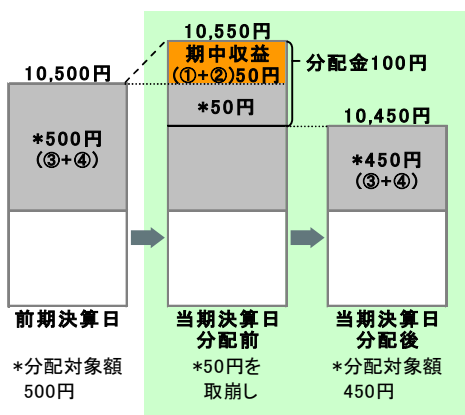


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

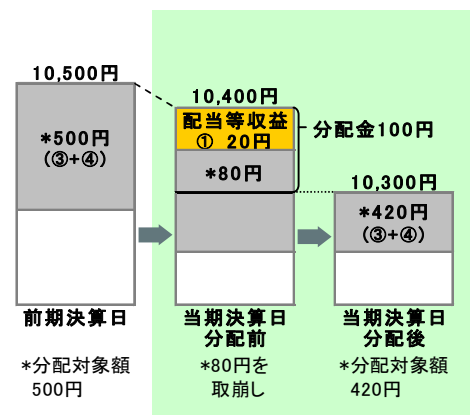
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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



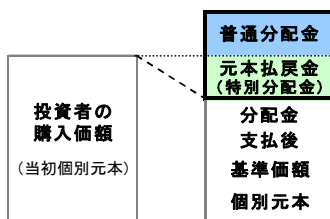
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

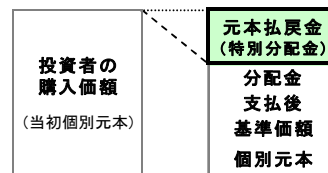
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりりが小さかった場合も同様です。

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)

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2.75%(税抜2.50%)**(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1.705%(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、当ファンドの基準価額に反映されます。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

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	○			
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第61号	○		○	
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	○			
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	○		○	
十六TT証券株式会社	金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第188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	○			
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	○		○	
スターズ証券株式会社	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	○			
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	○			
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	○			
南都まほろば証券株式会社	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	○	○		
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	○			
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	○		○	

・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
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	○			
北洋証券株式会社	金融商品取引業者 北海道財務局長(金商)第1号	○			
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	○			

この資料は情報提供を目的として作成したものであり、特定の商品の投資勧誘を目的として作成したものではありません。

金融商品取引法に基づきお客様にご留意いただきたいリスク等を以下に記載させていただきますので、必ずお読み下さい

むさし証券の概要

商号等：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

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

手数料等諸費用について

- ・ 上場株式等の売買等にあたっては、約定代金に対し、最大1.243%（税込み）（但し、国内株式等の場合、最低手数料2,750円（税込み）、外国株式等の場合、最低手数料5,500円（税込み））の委託手数料をお支払いいただきます。
※ 外国証券の外国取引にあたっては外国金融商品市場等における売買手数料及び租税公課その他賦課金が発生いたします。
- ・ 国内および外国上場株式等を募集等、または相対取引により購入するにあたっては、購入対価のみをお支払いいただきます。
- ・ 債券を募集、売出し等、または当社との相対取引により購入するにあたっては、購入対価のみをお支払いいただきます。（但し、購入対価に別途、経過利息をお支払いいただく場合があります。）
- ・ 投資信託の売買等にあたっては、銘柄ごとに設定された各種手数料等（直接的費用として購入時に最大3.85%の購入時手数料（税込み）、解約・償還時に最大0.50%の信託財産留保額、間接的費用として最大年率3.80%の運用管理費用（信託報酬）、及びその他の費用等）をお支払いいただきます。
- ・ 外貨建て商品の売買、償還等にあたり、円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものといたします。

リスクについて

- ・ 各商品等には、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の変動に伴い、価格等が変動することによって損失が生じるおそれがございます。
- ・ 各商品等には発行者の信用状況等（財務・経営状況を含む）の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがございます。また発行者の信用状況等によっては、利金・償還金等の支払いの遅滞・不履行が生じるおそれがございます。
- ・ 新株予約権、取得請求権等が付された上場有価証券等については、これらの権利を行使できる期間に制限がございます。
- ・ 各商品等が外貨建てである場合、為替相場（円貨と外貨の交換比率）が円高になる過程では円貨換算した価値は下落し、逆に円安になる過程では円貨換算した価値は上昇することになります。したがって、為替相場の状況によっては為替差損が生じるおそれがございます。
- ・ 信用取引またはデリバティブ取引等を行う場合、対象となる有価証券の価格又は指標等の変動により、損失の額がお客様の差し入れた委託保証金または証拠金の額を上回るおそれ（元本超過損リスク）がございます。

その他

- ・ 外国の発行者が発行する上場有価証券については、金融商品取引法に基づく開示書類が英語により記載されることがあります。該当する上場有価証券は日本証券業協会のホームページ（<http://www.jsda.or.jp/shiraberu/foreign/meigara.html>）でご確認いただけます。

商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品等の契約締結前交付書面、目論見書等またはお客様向け資料の内容を十分お読みいただき、投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【広告審査済】