

追加型投信／海外／不動産投信

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型) (愛称:グッド・ロケーション)



ご購入の際は、必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

投資信託説明書
(交付目論見書)の
ご請求・お申込みは



商号等 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
加入協会 日本証券業協会、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

設定・運用は



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

お客さま専用
フリーダイヤル **0120-151034**
受付時間／9:00～17:00(土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く)

 三菱UFJ国際投信
オフィシャルサイト <http://www.am.mufg.jp/>

●●●●●●-12072-1507-BOS-IS

■当資料の「ご注意事項等」の内容を必ずご覧ください。

当資料に関するご注意事項

- 当資料は、三菱UFJ国際投信が作成した販売用資料です。投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当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。
- 当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。

投資信託に関するご留意事項

- 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。
- 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。販売会社が登録金融機関の場合、投資者保護基金に加入しておりません。

各対象ページのご注意事項

- 以下に記載のページ内容につきましては、過去の実績・状況です。当該見通しなし分析は作成時点での見解を示したものであり、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。
対象ページ：P6～P10、P12～P18、P20～P23

◆ファンドの特色	… P3
◆ファンドのポイント	… P4
アジアのポイント	… P5
◆【アジア】 ポイント①都市化の進行	… P6-7
◆【アジア】 ポイント②所得の増加	… P8-9
◆【アジア】 ポイント③貿易の拡大	… P10
パシフィックのポイント	… P11
◆【パシフィック】 ポイント①底堅い経済成長	… P12
◆【パシフィック】 ポイント②住宅市場の活性化期待	… P13
◆【パシフィック】 ポイント③堅調な国内消費	… P14
◆アジア・パシフィックリートの概要	… P15
◆アジア・パシフィックリートの利回り水準	… P16
◆アジア・パシフィックリートのパフォーマンス	… P17
◆アジア・パシフィック諸国・地域の為替推移	… P18
アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド（毎月決算型）について	
◆モデルポートフォリオ	… P20
◆組入銘柄のご紹介	… P21-23
◆運用プロセス	… P24
◆投資助言者・関連会社のご紹介	… P25
◆当資料で使用した指数について	… P26
◆収益分配金に関する留意事項	… P27
◆投資リスク	… P28
◆お申込みメモ・ファンドの費用・税金	… P29-30

1 アジアおよびパシフィック諸国・地域^{※1}（日本を除く）の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

- 一部、不動産関連株式に実質的な投資を行う場合があります。

* 株式への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の10%以下とします。

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。

※1 ファンドにおけるアジアおよびパシフィック諸国・地域とは、中国、韓国、香港、シンガポール、オーストラリアおよびニュージーランド等、外務省が定義する「アジア」および「大洋州」に属する国および地域です。

2 原則として、為替ヘッジを行いません。

- 為替ヘッジを行わないため、為替相場の変動による影響を受けます。

3 毎月の決算時（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するものとし、原則として配当等収益等^{※2}を中心に安定した分配をめざします。ただし、2・5・8・11月の決算時には、毎月の分配金のほか、分配対象額の範囲内で委託会社が決定する額を付加して分配する場合があります。

- 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。

（初回決算日は2015年8月10日です。また、収益の分配は、原則として第4回決算日（2015年11月10日）から行う予定です。）

※2 配当等収益等は、経費等控除後の配当等収益のほか、収益調整金および分配準備積立金の一部を含みます。



・「ボーナス分配」とは、特定月の決算時に売買益等がある場合に、毎月の配当等収益等から行う分配に上乗せして行う分配です。なお、売買益等がある場合でもボーナス分配を行わない場合があります。

●上記はイメージ図であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

4 不動産投資信託証券等の運用にあたっては、フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドの投資助言を活用します。

- 当ファンドが投資を行うアジア・パシフィックREITマザーファンドにおいて、フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドの投資助言を活用します。

- フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドについてはP25をご覧ください。

* 投資助言者、投資助言の内容、投資助言の有無等については、変更する場合があります。

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。

ファンドのリスクについては、「投資リスク」をご参照ください。

アジアのポイント

① 都市化の進行

- ・経済中心地へのヒト・モノ・カネの集約
- ・インフラ投資拡大期待

相対的に高い
成長率

② 所得の増加

- ・中間所得層の増加による消費拡大期待

③ 貿易の拡大

- ・貿易拠点としての存在感
- ・貿易は拡大する見込み

アジアリートの特徴

都市部への人口流入・消費増加・貿易拡大による、住宅・店舗・オフィス・コンテナ等のリート保有物件の賃料収入増加や、インフラ整備・不動産開発を背景とした、不動産市況の活性化およびリートの新規物件取得による収益基盤の拡大等が期待されます。

パシフィックのポイント

① 底堅い経済成長

- ・堅調な経済成長の見込み
- ・オーストラリアでは歴史的な低金利環境

② 住宅市場の活性化期待

- ・住宅不足を背景とした住宅建設の増加期待

③ 堅調な国内消費

- ・小売売上高は堅調に推移

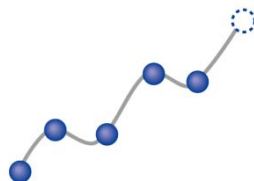
パシフィックリートの特徴

オーストラリアでは今後も堅調な経済成長が予想されるなか、緩和的な金利環境を背景とした不動産市況の活性化や、住宅需要の増加・消費拡大など、住宅・店舗をはじめとするリートの賃料収入増加が期待されます。

アジア・パシフィックリートの魅力

ポートフォリオの分散効果 “成長エンジンの異なるリート”

- ✓ 【アジアリート】
経済成長に伴う市場発展・収益拡大期待
- ✓ 【パシフィックリート】
低金利環境下・国内市況の改善でのパフォーマンス改善期待

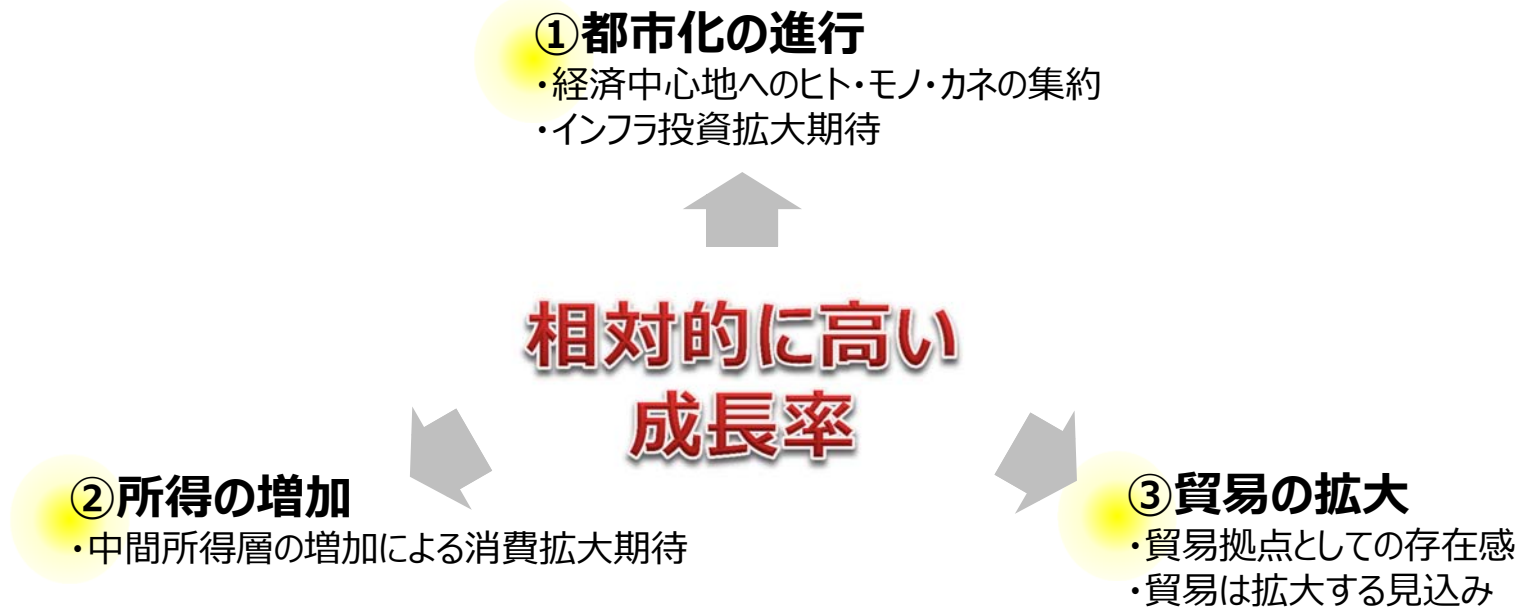


相対的に高い利回り

- ✓ 世界的な低金利環境下において、魅力的な利回り水準



アジアのポイント



アジアリートの賃料収入増加・収益基盤拡大期待

都市部への人口流入・消費増加・貿易拡大による、住宅・店舗・オフィス・コンテナ等のリート保有物件の賃料収入増加や、
インフラ整備・不動産開発を背景とした、不動産市況の活性化およびリートの新規物件取得による収益基盤の拡大等が期待されます。

【アジア】 ポイント① 都市化の進行

販売用資料

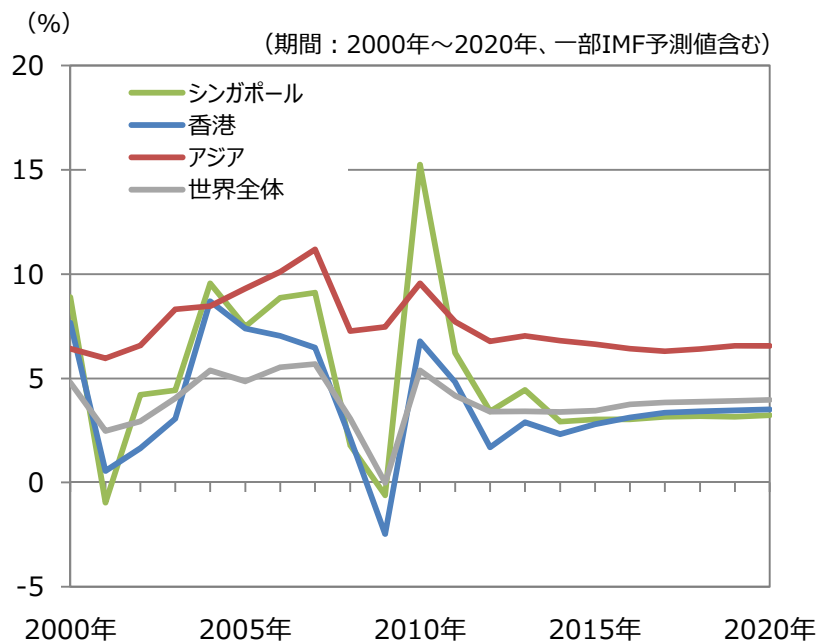
相対的に高い成長率を誇る
アジア諸国・地域

一人当たり名目GDPも
多くの国・地域が成長過程

成長余地の大きいアジア諸国・地域

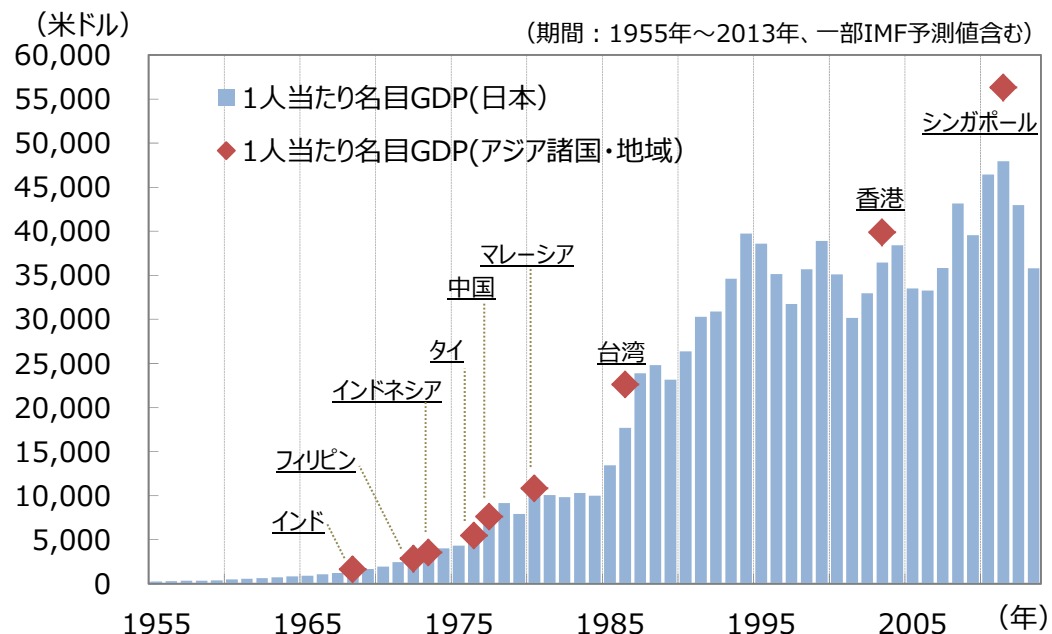
アジア諸国・地域は2000年以降、リーマン・ショック前後に成長が鈍化した場面もあったものの、総じて相対的に高い経済成長を遂げてきました。一人当たり名目GDPについてみると、アジアの多くの国・地域が日本が経済発展をとげた1960年～1980年の水準にあり、今後も更なる経済成長が期待されます。

アジアの実質GDP成長率



・上記のアジアはIMFの定義に基づく新興アジア（日本は含みません）の数値です。

日本の一人当たり名目GDP推移とアジア諸国・地域の一人当たり名目GDP



・アジア諸国・地域の一人当たり名目GDPは2014年を使用しています。

(出所) IMF「ワールド エコノミック アウトルック (2015年4月)」、内閣府のデータより三菱UFJ国際投信作成

【アジア】ポイント①都市化の進行

販売用資料

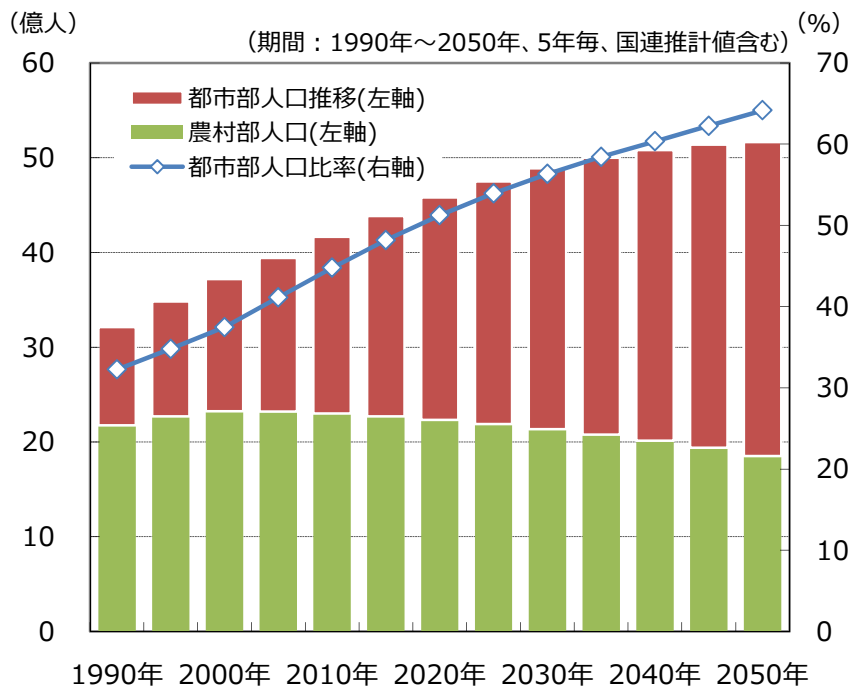
経済成長に伴う
主要都市へのヒト・モノ・カネの集約

都市化の進行

都市部を中心とした
インフラ整備・不動産開発

相対的に高い経済成長が見込まれるアジアでは、経済成長の過程において経済中心地へのヒト・モノ・カネの集約が起こり、都市化の進行が予想されています。こうしたなか、アジアで必要とされるインフラ投資額は2020年までで約8兆米ドルにも上ると試算されており、今後はインフラ整備や住宅・オフィス・商業施設等の不動産開発の拡大が予想されます。

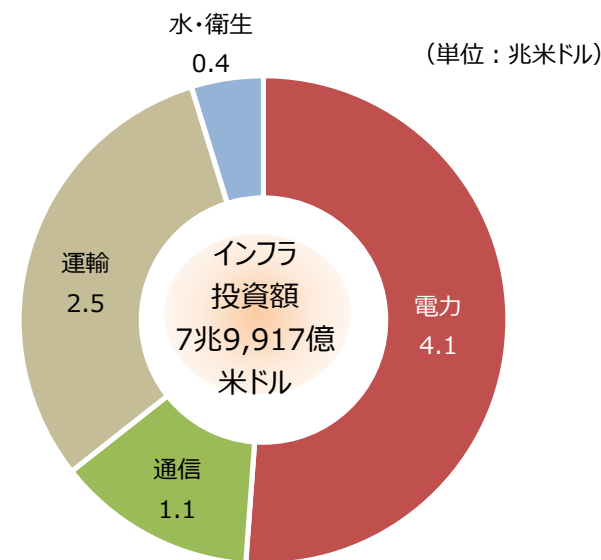
アジアにおける都市部および農村部人口比率の推移



1990年 2000年 2010年 2020年 2030年 2040年 2050年
・上記のアジアは国連の定義に基づきます。

アジアのインフラ必要投資額

(期間：2010年～2020年累計、アジア開発銀行 (ADB) による試算)



・上記は、ADBが試算の対象としたアジア諸国について集計されたものです。

(出所) 国連「World Urbanization Prospects: The 2014 Revision」、ADBのデータより三菱UFJ国際投信作成

【アジア】ポイント②所得の増加

販売用資料

経済成長に伴う
中間所得層の増加

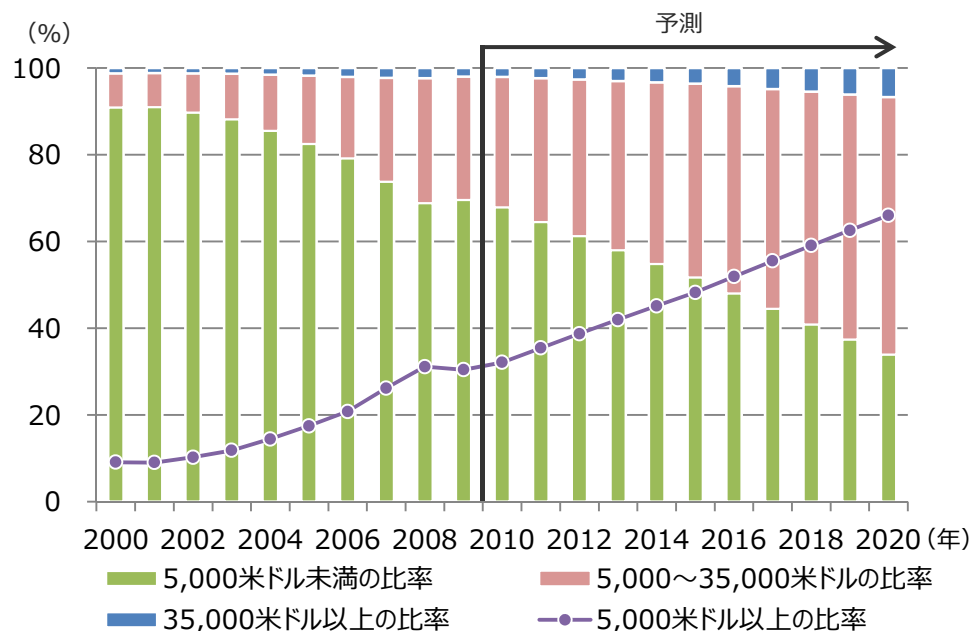
2020年には中間所得層以上の
比率が60%を超える見込み

消費の拡大が見込まれる

アジアでは世帯可処分所得が5,000～35,000米ドルの中間所得層の増加が見込まれ、2020年には5,000米ドル以上の比率は60%を超えるとされています。こうした所得増加に伴い、消費の拡大が期待されています。

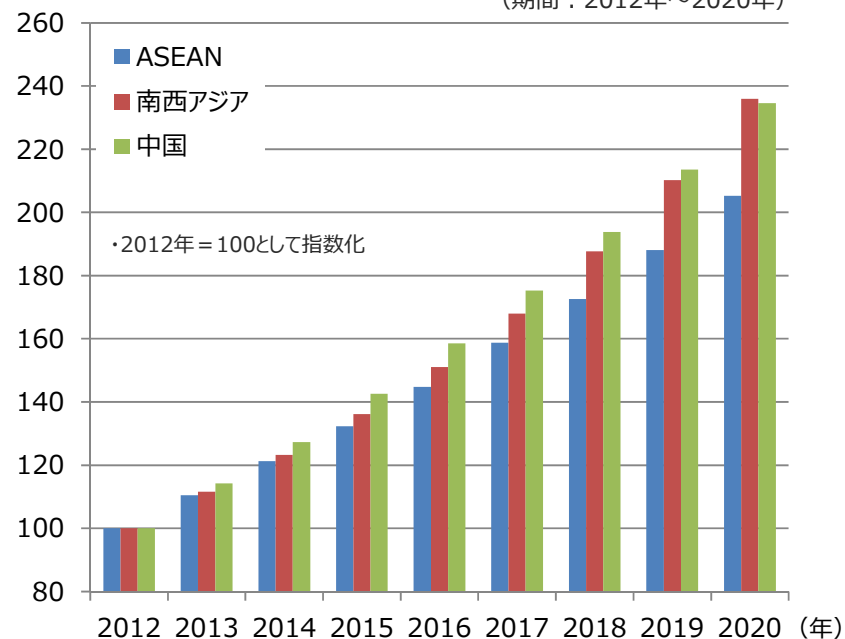
アジアの所得階層別人口比率の推移

(期間：2000年～2020年、2010年以降はEuromonitor予測値)



アジアの消費支出額の伸び率

(期間：2012年～2020年)



・上記ASEANおよび南西アジアは経済産業省の定義に基づく諸国・地域です。

(出所) 経済産業省「通商白書2010」・「通商白書2013」のデータより三菱UFJ国際投信作成

・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。

アジアの消費拡大

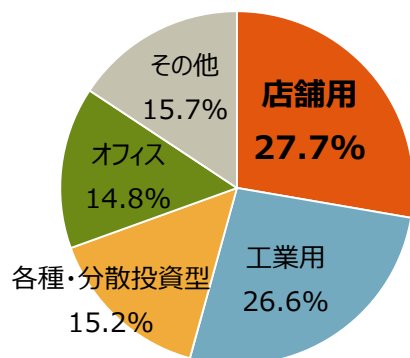
シンガポール・香港リートにおいて
高い割合を占める店舗用リート

消費拡大に伴う
店舗用リートの収益増加期待

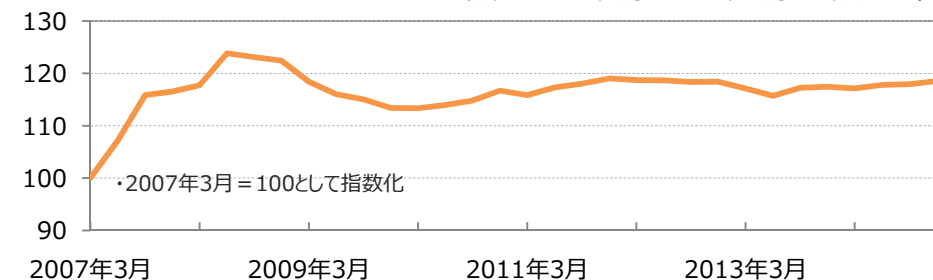
アジアの主要リートとされるシンガポール・香港リートの業種別比率についてみると、シンガポールは約28%、香港が約82%とともに店舗用リートが大きな比率を占めています。消費の拡大に伴ってこうした店舗用リートの収益増加が期待されます。

シンガポールリートの業種別比率と店舗賃料の推移

(2015年3月末現在)

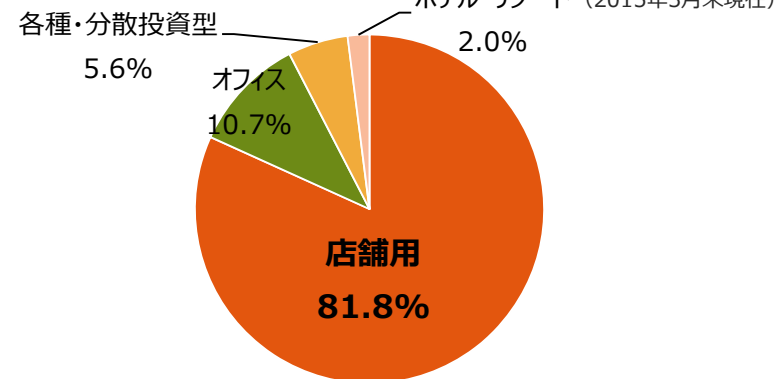


(店舗賃料) (期間：2007年3月～2014年12月、四半期ベース)

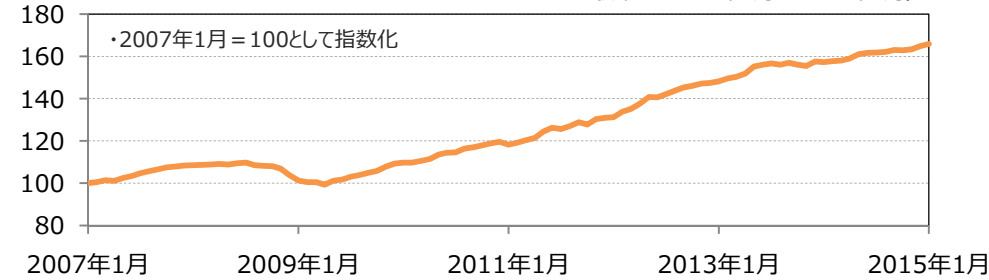


香港リートの業種別比率と店舗賃料の推移

ホテル・リゾート (2015年3月末現在)



(店舗賃料) (期間：2007年1月～2015年1月)



(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ国際投信作成

- ・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【当資料で使用した指数について】をご覧ください。
- ・四捨五入の関係で上記の数字を合計しても100%にならないことがあります。
- ・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。

貿易拠点として
存在感を示すアジア

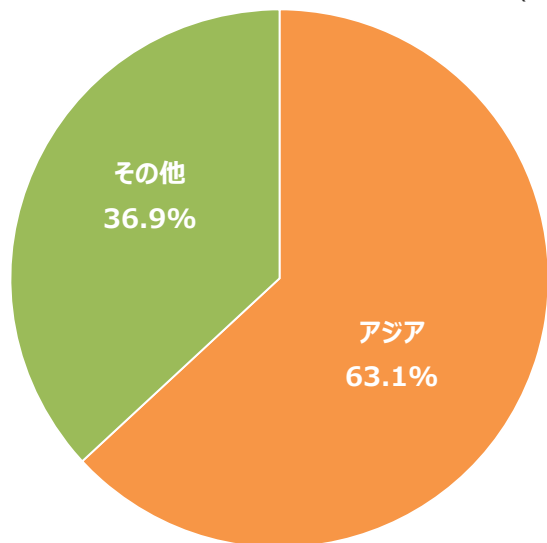
アジアの貿易は拡大見込み

物流リート等の収益拡大期待

2013年現在、世界の主要地域におけるアジア諸国・地域のコンテナ取扱量は60%を超えており、アジアは貿易拠点として存在感を示しています。今後もアジアの輸出入は拡大することが見込まれており、物流施設の需要の高まりが期待されています。

世界の主要港湾地域におけるコンテナ取扱量の地域別比率

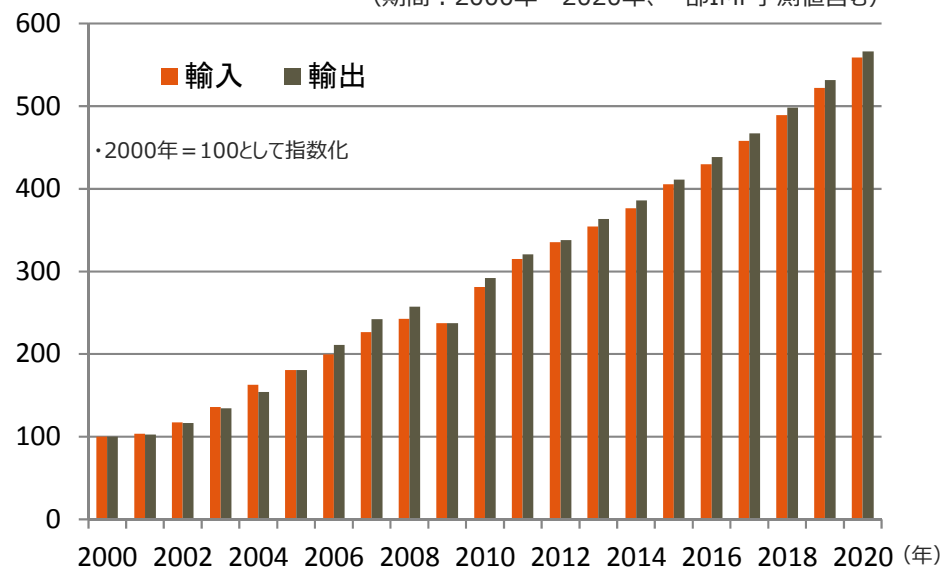
(2013年現在)



・上記はアジアに日本を含む世界主要港湾100地域について集計しています。

アジアの輸出入の推移

(期間：2000年～2020年、一部IMF予測値含む)



・上記はIMFの定義に基づく新興アジア（日本は含みません）の数値です。

(出所) Containerisation International - Top 100 Container Ports 2014、IMF「ワールド エコノミック アウトルック (2015年4月)」のデータより三菱UFJ国際投信作成

・四捨五入の関係で上記の数字を合計しても100%にならないことがあります。
・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。

パシフィックのポイント

①底堅い経済成長

- ・堅調な経済成長の見込み
- ・オーストラリアでは歴史的な低金利環境

②住宅市場の活性化期待

- ・住宅不足を背景とした住宅建設の増加期待

③堅調な国内消費

- ・小売売上高は堅調に推移

パシフィックリート※の賃料収入増加期待

オーストラリアでは今後も堅調な経済成長が予想されるなか、緩和的な金利環境を背景とした不動産市況の活性化や、住宅需要の増加・消費拡大など、住宅・店舗をはじめとするリートの賃料収入増加が期待されます。

※パシフィックリート市場の約94%をオーストラリアが占めます。

【パシフィック】ポイント①底堅い経済成長

販売用資料

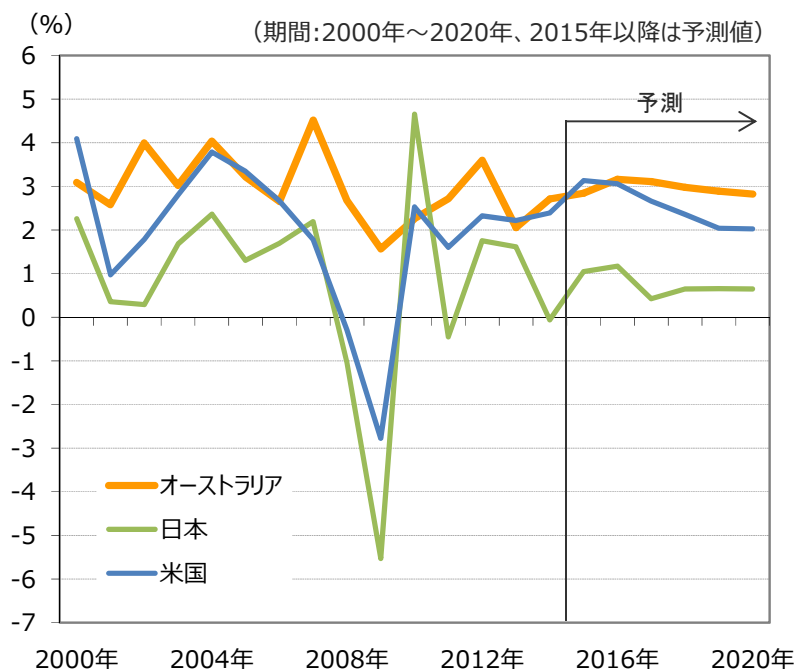
底堅い成長が見込まれる
オーストラリア経済

低水準の政策金利と
目標レンジで推移するインフレ率

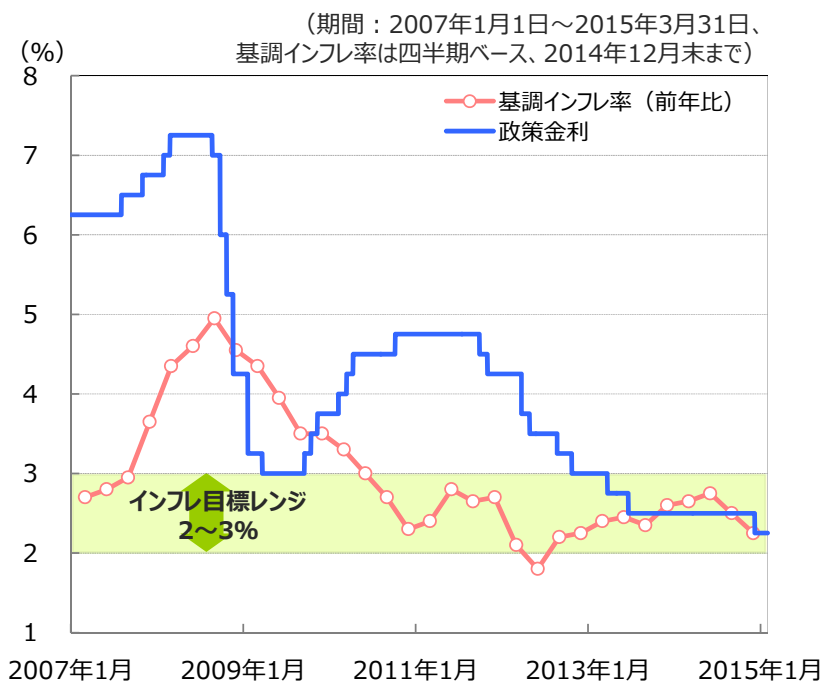
緩和的な金利環境が
国内リート市場を支え

オーストラリアは今後も底堅い経済成長が期待されています。
足下の政策金利は過去最低水準となっており、こうした金利環境を背景とした不動産市況の活性化が期待されます。

実質GDP成長率推移



政策金利と基調インフレ率^{※1}



※1 基調インフレ率とは、物価上昇率のトリム平均値^{※2}と加重中央値^{※3}を平均した物価上昇率であり、RBA（豪州連邦準備銀行）が金融政策運営において重視している指標です。

※2 トリム平均値とは、CPI（消費者物価指数）を構成する品目の価格変化率の著しく大きい品目を控除し、残った品目の価格変化率を加重平均して算出します。

※3 加重中央値とは、CPIの価格変化率順に並べた品目ごとの構成ウェイトを累積した場合に、その累積ウェイトが50%にあたる品目の価格変化率です。

(出所) IMF「ワールド エコノミック アウトルック (2015年4月)」、ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ国際投信作成

【パシフィック】ポイント②住宅市場の活性化期待

販売用資料

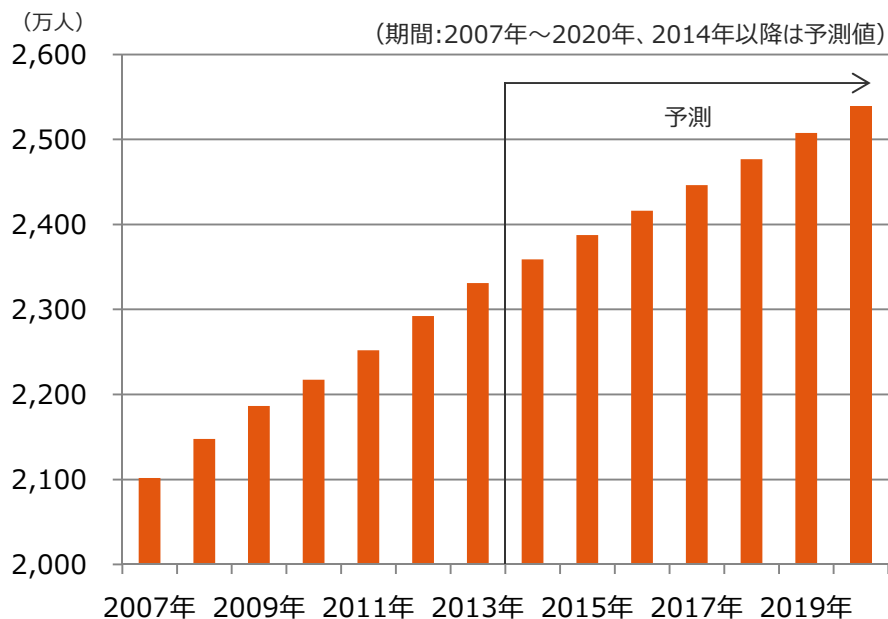
オーストラリアにおける人口増加を
背景とした住宅不足懸念

住宅着工許可件数は改善傾向

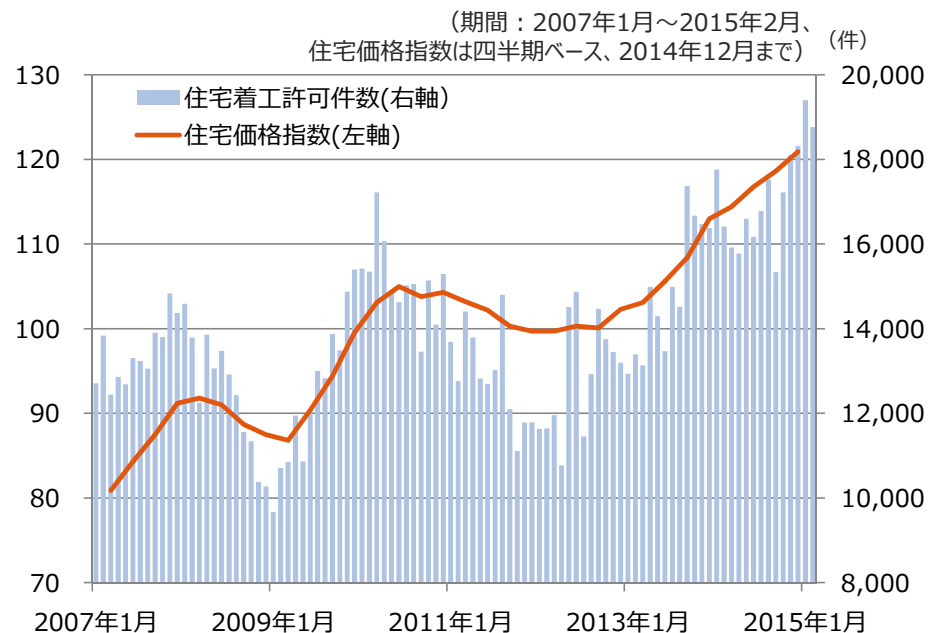
住宅供給の増加
住宅市場の活性化期待

オーストラリアでは、人口増加が見込まれており、国内では住宅不足が懸念されています。
こうしたなか住宅価格は上昇、住宅着工許可件数は増加傾向にあり、今後の住宅市場の活性化が期待されます。

オーストラリアの人口推移



住宅価格と住宅着工許可件数の推移



(出所) IMF「ワールド エコノミック アウトルック (2015年4月)」、ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ国際投信作成

【パシフィック】ポイント③ 堅調な国内消費

販売用資料

オーストラリアで高い割合を占める
店舗用リート

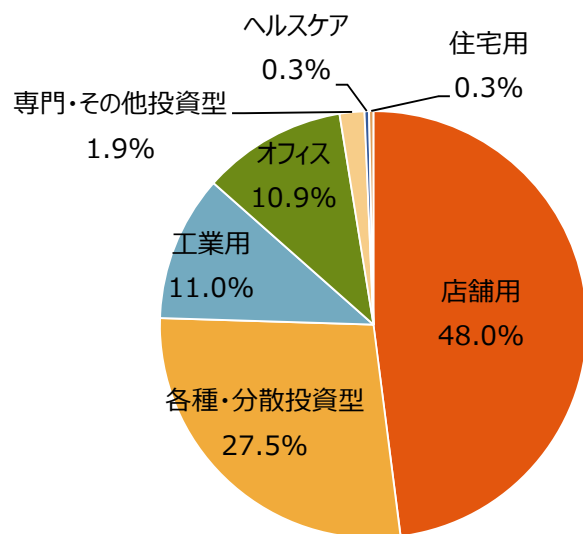
国内消費は堅調に推移

店舗用リートの収益増加期待

オーストラリアリートにおける主要業種は店舗用が約48%を占めています。
国内消費は堅調な推移となっており、店舗用リートの収益増加が期待されます。

オーストラリアリートの業種別比率

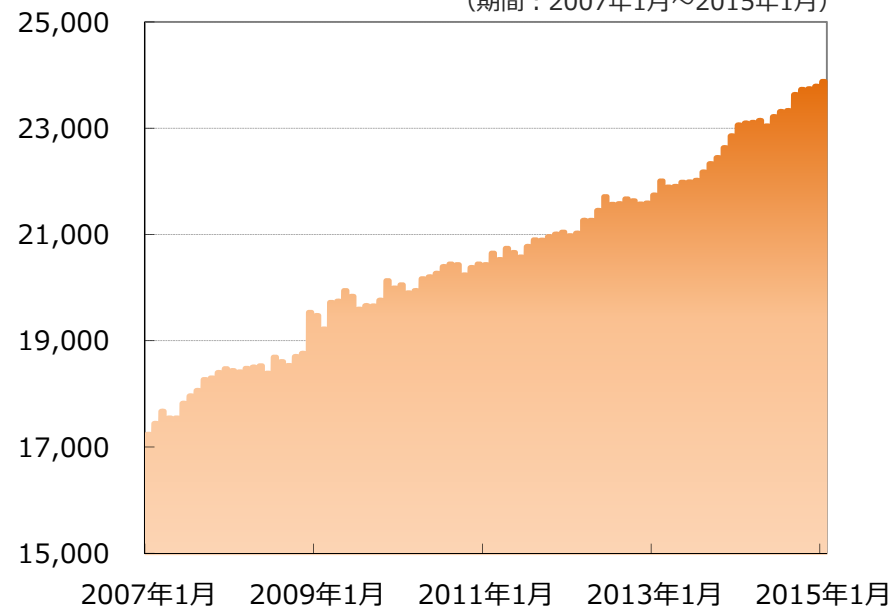
(2015年3月末現在)



小売売上高

(100万豪ドル)

(期間：2007年1月～2015年1月)



(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ国際投信作成

・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【当資料で使用した指数について】をご覧ください。
・四捨五入の関係で上記の数字を合計しても100%にならないことがあります。

アジア・パシフィックリートの概要

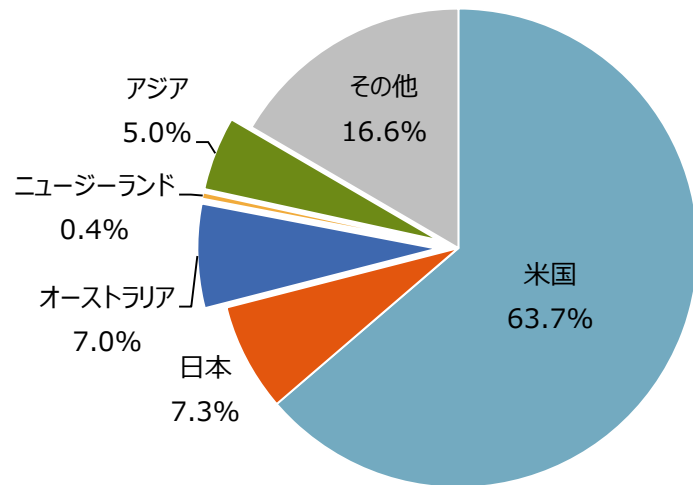
販売用資料

アジア

- ・1990年後半からアジア諸国・地域においてリート市場の創設が進み、今後の市場規模拡大が期待されています。

世界のリート市場

(2015年3月末現在)



パシフィック

- ・パシフィックリートの制定時期は世界でも早く、アメリカ(1960年制定)と並ぶ歴史を持っています。
- ・オーストラリアリートは世界有数の市場規模を有しており、高い流動性が魅力です。

アジア・パシフィックリートの概要

(2015年3月末現在)

国・地域	制定時期	時価総額 (兆円※)	銘柄数	主要業種
ニュージーランド	1960年	0.6	7	各種・分散投資型
オーストラリア	1971年	9.8	31	店舗用
マレーシア	1986年	0.3	6	店舗用
タイ	1997年	0.2	3	店舗用
シンガポール	1999年	4.0	30	店舗用
香港	2003年	2.3	9	店舗用
台湾	2003年	0.1	2	各種・分散投資型
(ご参考) 日本	2000年	10.2	48	オフィス

※2015年3月末の為替レート 1米ドル = 120.13円で換算

ポイント

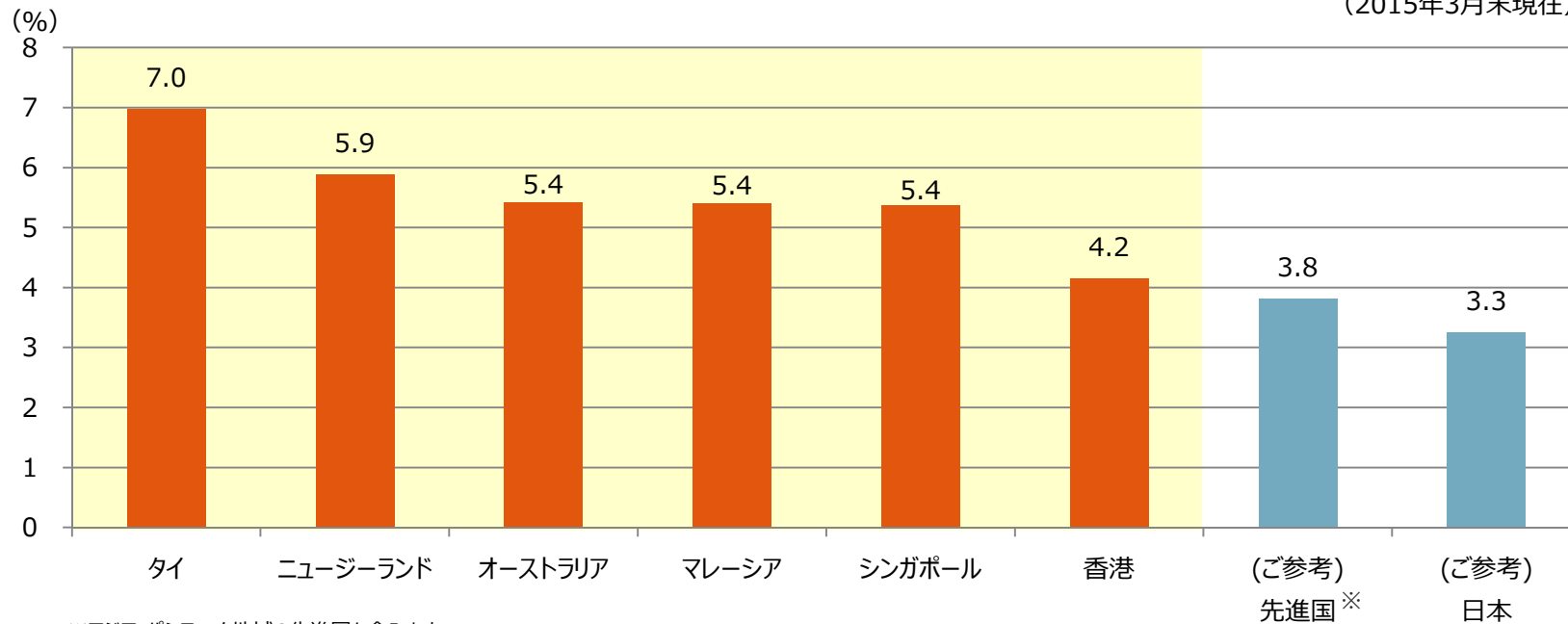
- ・オーストラリアリートの時価総額は約9.8兆円を誇り、アジア・パシフィック地域においても高い流動性が魅力です。
- ・マレーシア、タイリート市場等では、未だ上場銘柄数は少なく、今後の増加が期待されます。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、不動産証券化協会のデータより三菱UFJ国際投信作成
 ・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【当資料で使用した指数について】をご覧ください。
 ・四捨五入の関係で上記の数字を合計しても100%にならないことがあります。

アジア・パシフィックリートの子回りは、先進国や日本と比較して相対的に高い水準となっています。

各国・地域の配当子回り

(2015年3月末現在)



※アジア・パシフィック地域の先進国も含まれます。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCのデータより三菱UFJ国際投信作成

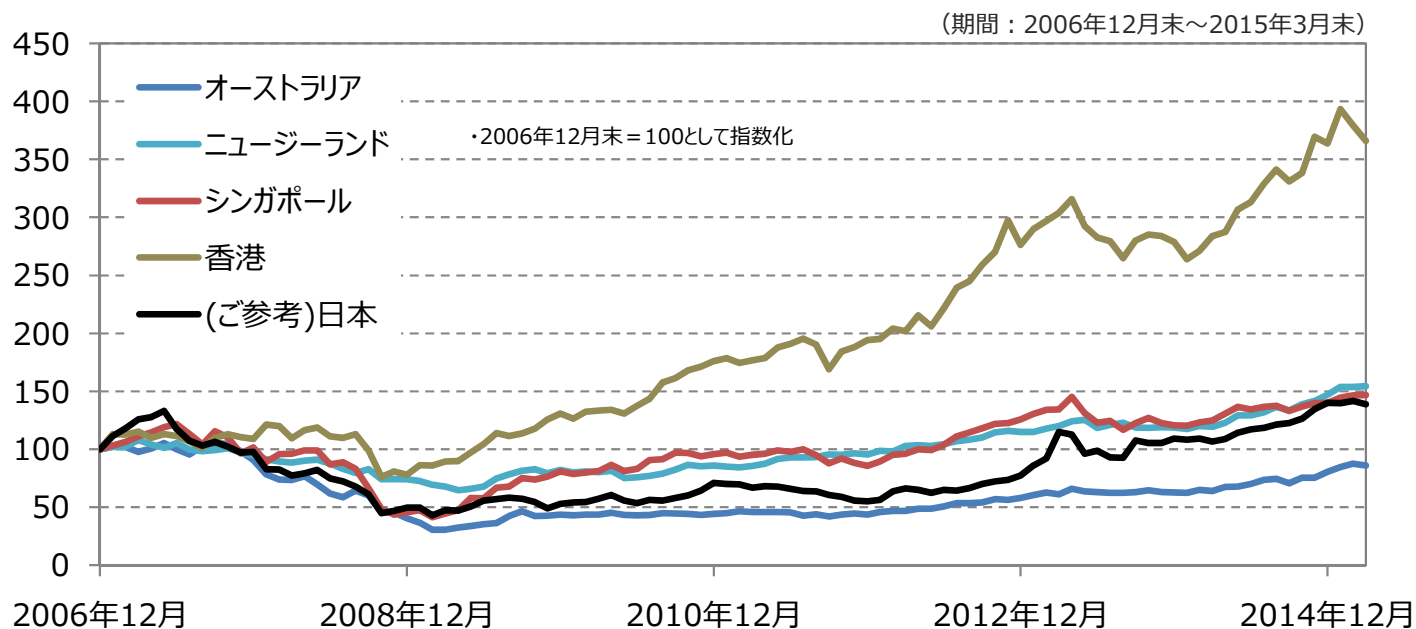
・上記は指数を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。指数については【当資料で使用した指数について】をご覧ください。
・リートの子回りは為替変動を考慮しておらず、そのまま投資成果となるわけではありません。

アジア・パシフィックリートのパフォーマンス

販売用資料

2008年のリーマン・ショック前後は、アジア・パシフィックリートは大きく下落しましたが、その後堅調に推移しています。オーストラリアリートは依然として出遅れ感があるものの、国内経済の改善に伴うパフォーマンス回復が期待されます。

アジア・パシフィックリートのパフォーマンス推移（現地通貨ベース）

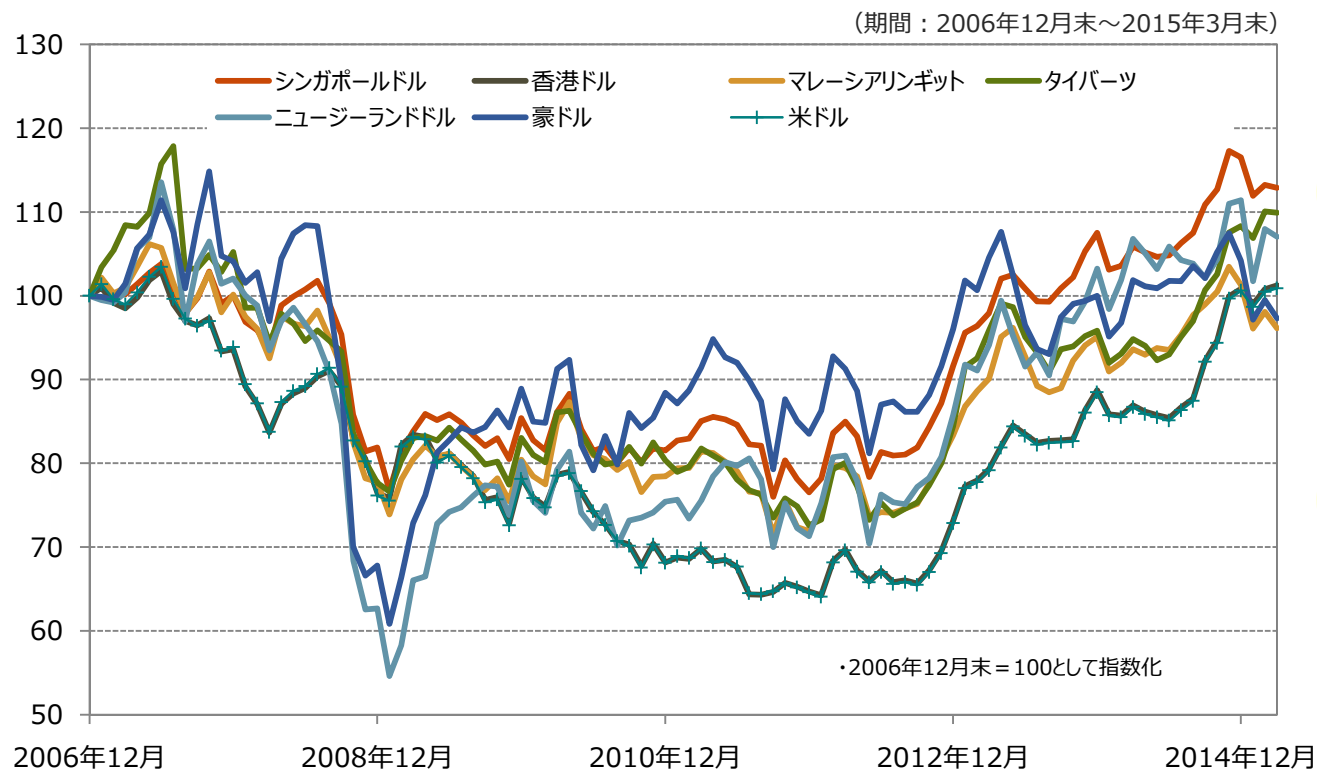


(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、トムソン・ロイター社のデータより三菱UFJ国際投信作成

・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【当資料で使用した指数について】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。

2008年のリーマン・ショック以降、アジア・パシフィック諸国・地域の通貨は対円で堅調な推移となっています。

アジア・パシフィック諸国・地域の為替の推移（対円）



シンガポールドルとマレーシアリングgitは通貨バスケット制を採用

通貨バスケット制とは

為替政策の一つで自国通貨の動きを複数の主要貿易相手国の通貨の加重平均と連動させる。自国との貿易量などを参考にして採用通貨や比重を決める。

香港ドルはカレンシー・ボード制を採用

カレンシー・ボード制とは

為替レートを特定の外貨に固定させた上で、法律などに決められる厳格なルールに従って、通貨発行量を外貨準備の水準に連動させる制度のこと。

(出所) ブルームバーグ社のデータ、各種資料等より三菱UFJ国際投信作成

・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。



アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド (毎月決算型) について

以下は設定後に運用が開始されるファンドのイメージをご理解いただくことを目的とした「モデルポートフォリオ」をご紹介するものであり、ファンドの実際のポートフォリオを表すものではありません。また、ファンドの投資成果を示唆・保証するものではありません。

ポートフォリオ特性

予想配当利回り	5.2%
銘柄数	43銘柄

・上記利回りは、組入銘柄の予想配当利回りを加重平均して算出したものです。よって将来の分配を示唆するものではありません。また、税金等を考慮していません。

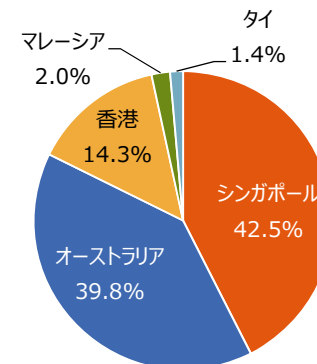
組入上位10銘柄

銘柄	業種	国・地域	組入比率
リンクREIT	店舗用	香港	7.0%
センターグループ	店舗用	オーストラリア	7.0%
キャピタモール・トラスト	店舗用	シンガポール	6.5%
アセンドスREIT	工業用	シンガポール	5.4%
ストックランド	各種・分散投資型	オーストラリア	5.0%
サンテック・リアルエステート・インベストメントトラスト	各種・分散投資型	シンガポール	5.0%
キャピタコマーシャル・トラスト	オフィス	シンガポール	4.5%
ウエストフィールド	店舗用	オーストラリア	4.0%
グッドマン・グループ	工業用	オーストラリア	4.0%
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	工業用	シンガポール	4.0%

・組入比率についてはモデルポートフォリオを構成する証券の評価額に対する割合です。
・四捨五入の関係で上記の数字を合計しても100%にならないことがあります。

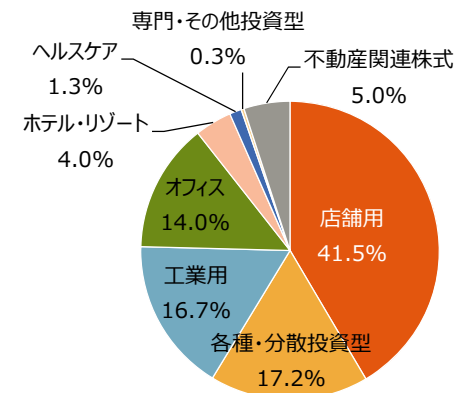
(出所) フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッド、ブルームバーグ社のデータより三菱UFJ国際投信作成

国・地域別組入比率



・ファンドは投資国・地域についての組入比率に制限を設けません。

業種別組入比率

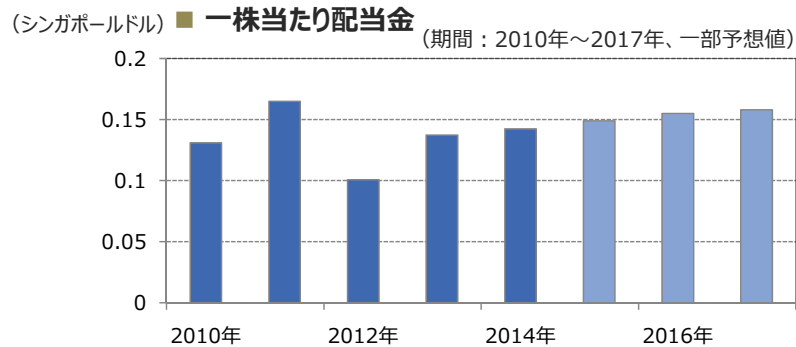
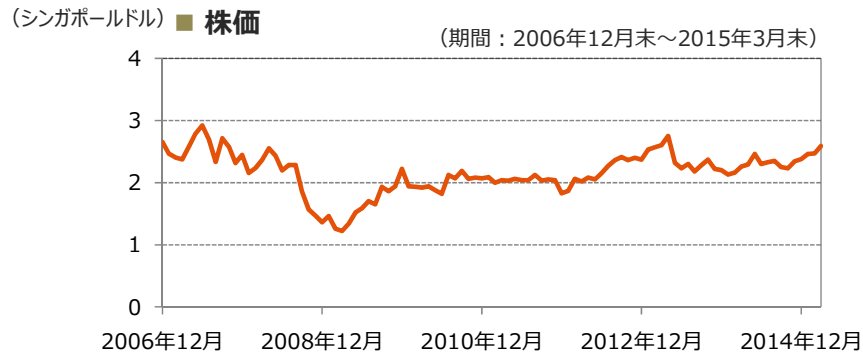


下記個別銘柄は、理解を深めていただくために地域・種別等を考慮してご紹介するものであり、特定の銘柄の推奨を目的としたものではありません。また、ファンドが実際に投資する銘柄とは異なる場合があります。

アセンドスREIT(シンガポール)



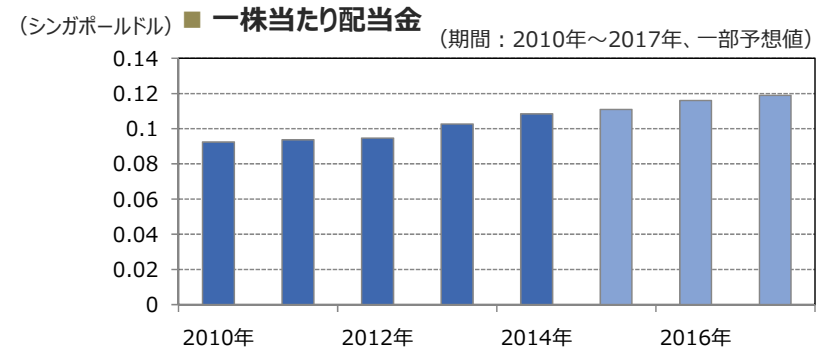
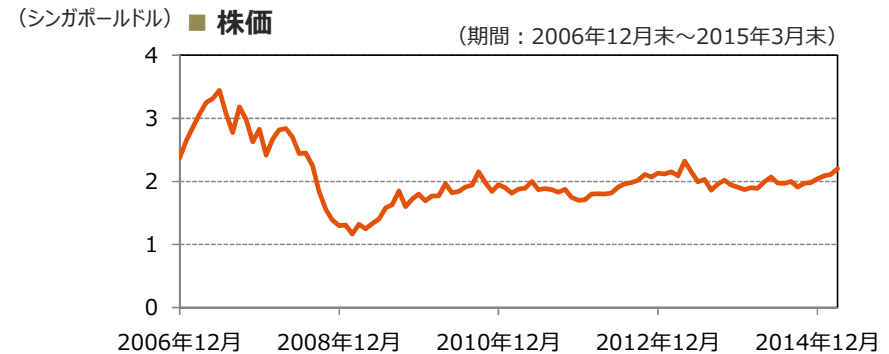
- 【業種：工業用リート】
- シンガポール国内で事業を展開
 - 工業団地、軽工業、ハイテク工業等の工業用不動産を保有、投資を行う



キャピタモール・トラスト(シンガポール)



- 【業種：店舗用リート】
- アジア最大規模の不動産会社の一つであるキャピタランド・グループのシンガポール上場リート
 - 主に小売店舗用不動産に投資を行う



(出所) ブルームバーグ社のデータ、各社ホームページより三菱UFJ国際投信作成

組入銘柄のご紹介

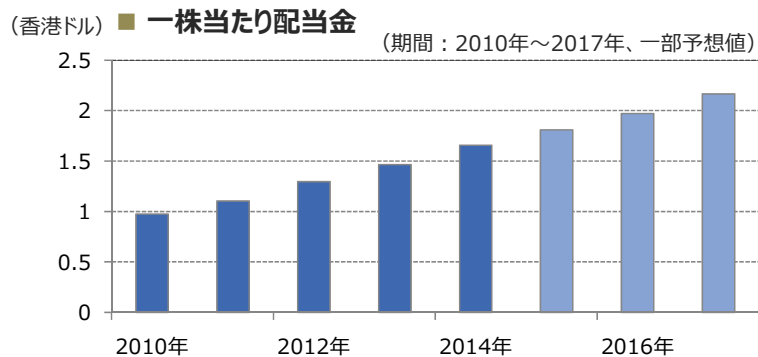
販売用資料

下記個別銘柄は、理解を深めていただくために地域・種別等を考慮してご紹介するものであり、特定の銘柄の推奨を目的としたものではありません。また、ファンドが実際に投資する銘柄とは異なる場合があります。

リンクREIT(香港)



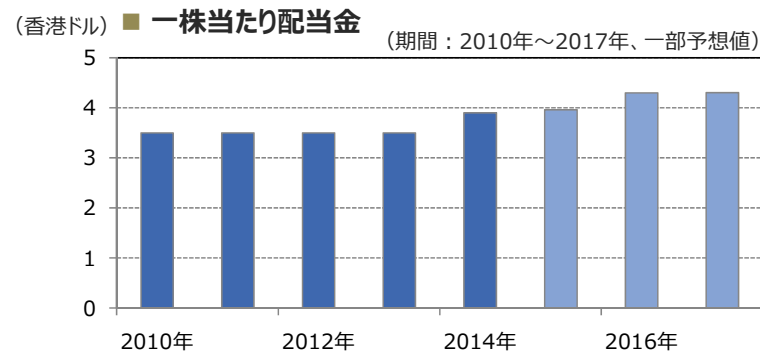
- 【業種：店舗用リート】
- 香港初のリート
- ショッピングセンター、駐車場、小売業向け不動産を保有、投資を行う



スワイヤ・パシフィック(香港)



- 【業種：不動産関連株式】
- 同社は多角経営企業
- 子会社を通じて不動産をはじめ航空業、飲料製造など幅広く事業を展開



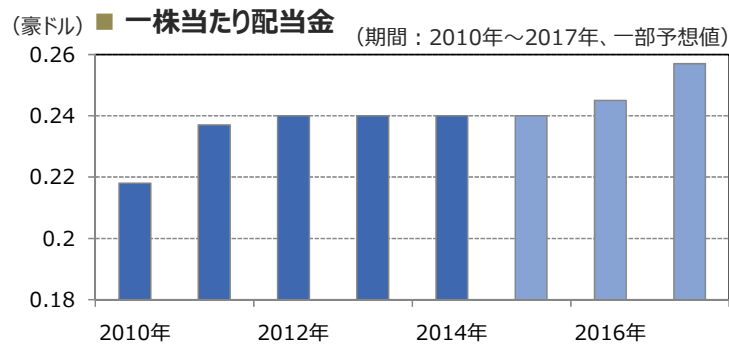
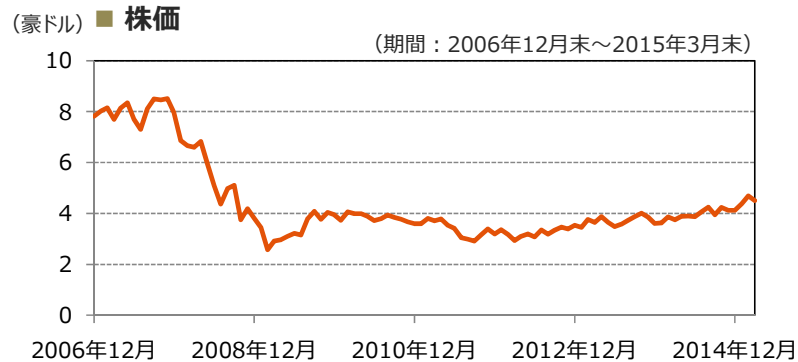
(出所) ブルームバーグ社のデータ、各社ホームページより三菱UFJ国際投信作成

下記個別銘柄は、理解を深めていただくために地域・種別等を考慮してご紹介するものであり、特定の銘柄の推奨を目的としたものではありません。また、ファンドが実際に投資する銘柄とは異なる場合があります。

ストックランド(オーストラリア)



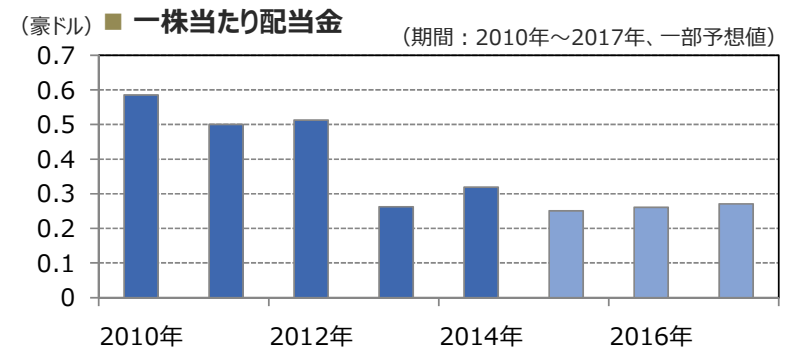
- 【業種：各種・分散投資型リート】
- オーストラリアの総合不動産グループ
 - ショッピングセンター、老人ホームなどの不動産開発および経営に従事
 - オフィス・産業用不動産も保有



ウエストフィールド(オーストラリア)



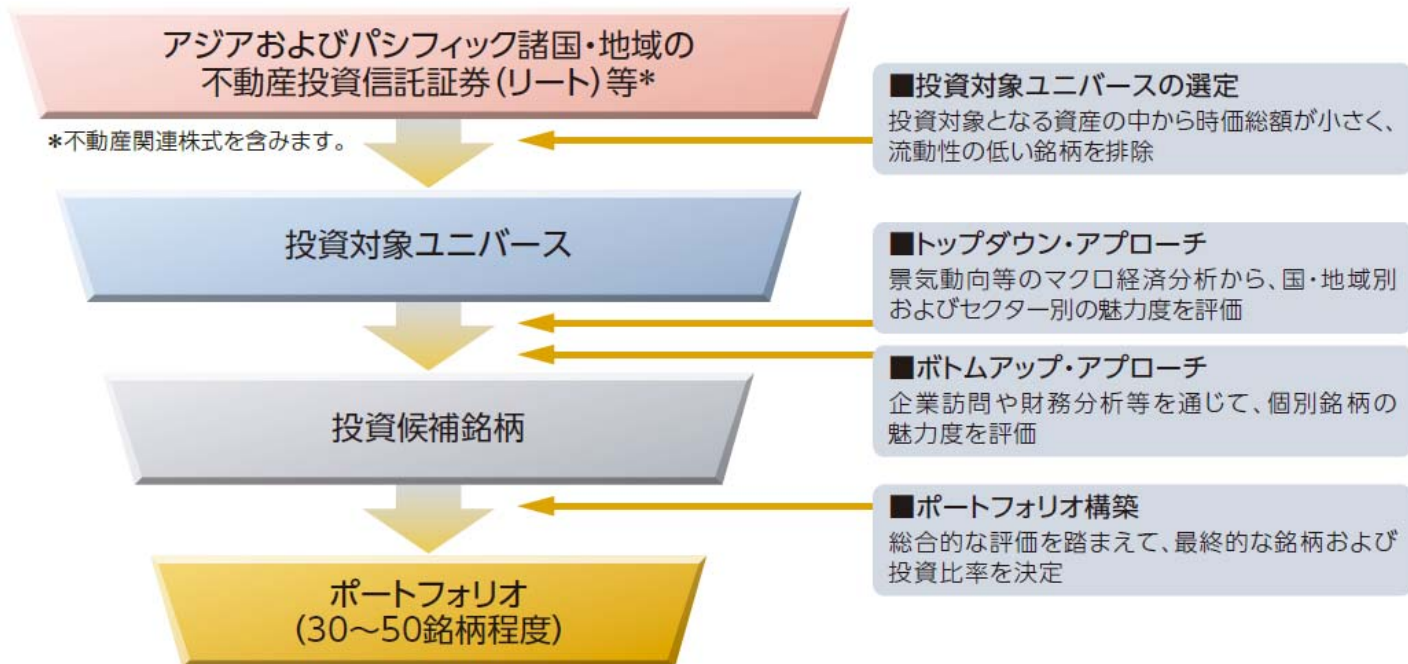
- 【業種：店舗用リート】
- 米国、英国、欧州等、世界の主要都市のショッピングセンターへの投資、リース、管理を行うリート
 - 3カ国で40カ所以上の大規模商業施設を運営



(出所) ブルームバーグ社のデータ、各社ホームページより三菱UFJ国際投信作成

運用プロセス

不動産投資信託証券等への投資にあたっては、景気動向等のマクロ経済分析を踏まえたトップダウン・アプローチと、企業訪問や財務分析等を通じたボトムアップ・アプローチを併用し、銘柄選定を行います。



・上記は銘柄選定の視点を示したものであり、実際にファンドで投資する銘柄の将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ・上記の運用プロセスは変更される場合があります。また、市場環境等によっては上記のような運用ができない場合があります。

- ◆ 不動産投資信託証券等の運用にあたっては、フィリップ東海東京インベストメント・マネジмент・プライベート・リミテッドの投資助言を活用します。
- ◆ アジアおよびパシフィック諸国・地域の不動産投資信託証券および株式等のリサーチを行うフィリップ東海東京インベストメント・マネジмент・プライベート・リミテッドから投資助言を受け、三菱UFJ国際投信が運用します。

フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドについて

- フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドは、東海東京フィナンシャル・ホールディングス株式会社と、シンガポールに本拠を置き、法人、個人顧客向けに総合的かつ高品質な金融商品を提供する総合金融グループ「フィリップ・キャピタル・グループ」の中核企業である「PHILLIP CAPITAL PTE. LTD.」の合併会社として設立された運用会社です。
- 同社は、フィリップ・キャピタル・グループ傘下の運用会社でシンガポール、インドネシア、マレーシア、タイ、香港に拠点を置く「フィリップ・キャピタル・マネジメント（シンガポール）リミテッド」と定期的な情報交換を実施し、綿密な企業調査を行います。

関連会社のご紹介

【フィリップ・キャピタル・グループについて】

- 1975年に設立。法人・個人顧客向けに、株式・債券・先物・為替・商品等の仲介業、投資信託、資産運用、保険プランニング、投資調査、企業金融・不動産コンサルティング等のサービスを提供しています。
- 3,500名以上の社員を有し、シンガポールを拠点にマレーシア、カンボジア、インドネシア、タイ、香港、中国、日本、インド、スリランカ、オーストラリア、アラブ首長国連邦（UAE）、イギリス、フランス、トルコ、米国の16におよぶ国／地域で事業を展開しています。
- 100万人を超える顧客数を有し、預かり資本は280億米ドルを超えます。

（出所）フィリップ・キャピタルのHPより三菱UFJ国際投信作成

【フィリップ・キャピタル・マネジメント（シンガポール）リミテッドについて】

Phillip Capital Management



《アジア地域に強みを持つ運用会社》

- 2000年に設立され、個人・機関投資家向けに資産運用サービスを提供。シンガポール、インドネシア、マレーシア、タイ、香港に拠点を置きます。
- 2014年12月末現在の運用資産総額は、約32.5億米ドル（約3,900億円*）です。

* 1米ドル=119.78円で換算。

（出所）フィリップ・キャピタル・マネジメント（シンガポール）リミテッドのHPより三菱UFJ国際投信作成

当資料で使用した指数について

販売用資料

■アジア・パシフィック各国・地域のリート：S&PグローバルREITインデックス（日本／シンガポール／香港／タイ／マレーシア／台湾／ニュージーランド／オーストラリア／先進国）
S&PグローバルREITインデックスとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが有する各株価指数の採用銘柄の中から、原則として不動産投資信託（REIT）および同様の制度に基づく銘柄の浮動株修正時価総額に基づいて算出される指数です。

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。



- 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。

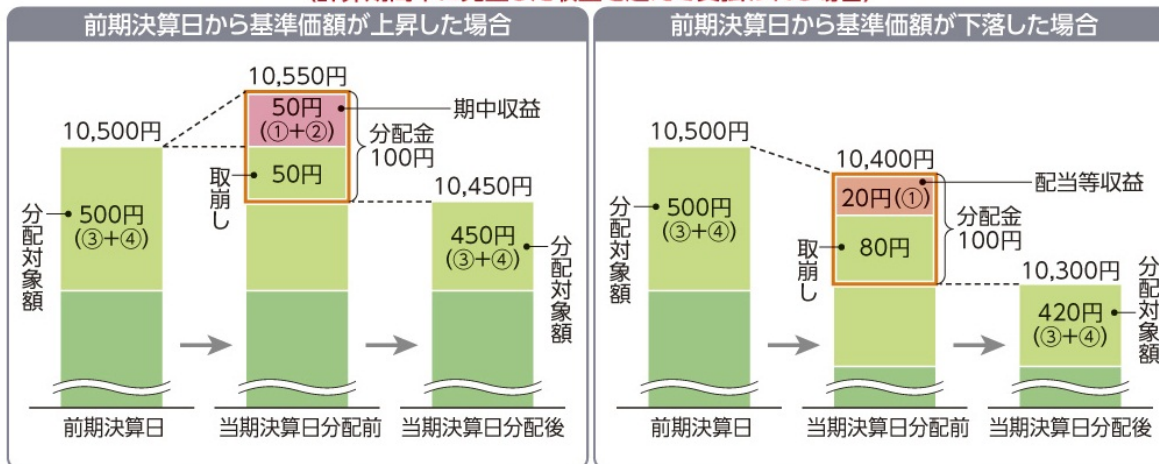
分配準備積立金

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。

〈計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合〉



※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。

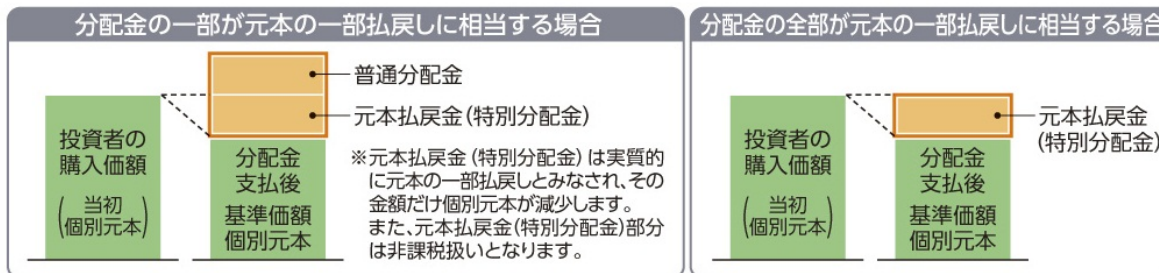
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

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。

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金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、投資元金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。

基準価額の変動要因となる主なリスク



市場リスク



信用リスク



流動性リスク



カントリーリスク



市場リスク

(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し、また、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券や組入株式の価格の下落は基準価額の下落要因となります。

(為替変動リスク)

組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いませんので、為替変動の影響を大きく受けます。



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。



カントリーリスク

新興国への投資は、先進国への投資を行う場合に比べ、投資対象国におけるクーデターや重大な政治体制の変更、資産凍結を含む重大な規制の導入、政府のデフォルト等の発生による影響を受けることにより、市場・信用・流動性の各リスクが大きくなる可能性があります。

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。
- ・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。

リスクの管理体制

- ・ファンドのコンセプトに沿ったリスクの範囲内で運用を行うとともに運用部門から独立した管理担当部署によりリスク運営状況のモニタリング等のリスク管理を行っています。

※東海東京証券でお申込みの場合

ご購入の際は、投資信託説明書（交付目論見書）をご確認ください。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">購 入</p>	<p>購入の申込期間 当初申込期間：2015年7月1日から2015年7月30日まで 継続申込期間：2015年7月31日から2016年10月7日まで※ ※上記期間満了前に有価証券届出書を提出することにより更新されます。</p> <p>購入単位 分配金受取りコース（一般コース）：1万口以上1口単位または1万円以上1円単位 分配金再投資コース（累積投資コース）：1万円以上1円単位 金額指定の場合、購入単位には購入時手数料（税込）が含まれます。 分配金再投資コース（累積投資コース）の場合、再投資される分配金については、1口単位とします。</p> <p>購入価額 当初申込期間：1口当たり1円 継続申込期間：購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※ファンドの基準価額は1万口当たりで表示されます。</p> <p>購入代金 販売会社の定める期日までに販売会社指定の方法でお支払いください。</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">制 限 等</p> <p>申込不可日 継続申込期間において、オーストラリア証券取引所の休業日、シドニーの銀行の休業日、シンガポール証券取引所の休業日、シンガポールの銀行の休業日は、購入・換金のお申込みができません。</p> <p>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は制限を設ける場合があります。なお、1億口または1億円以上の換金のお申込みについては正午までをお願いします。</p> <p>購入・換金申込受付の中止および取消し 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け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">換 金</p>	<p>換金単位 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。</p> <p>換金価額 換金申込受付日の翌営業日の基準価額－信託財産留保額</p> <p>換金代金 原則として、換金申込受付日から起算して6営業日目から販売会社においてお支払いします。</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">信 託 期 間</p> <p>信託期間 2020年7月10日まで（2015年7月31日設定）</p> <p>繰上償還 受益権の口数が20億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰り上げて償還となる場合があります。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">締 切</p>	<p>申込締切時間 継続申込期間において、原則として、午後3時までに販売会社が受け付けた購入・換金のお申込みを当日のお申込み分とします。</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">決 算 ・ 分 配</p> <p>決算日 毎月10日（休業日の場合は翌営業日） ※第1回目の決算日は2015年8月10日</p> <p>収益分配 毎月の決算時に分配を行います。 （収益の分配は、原則として第4回決算日（2015年11月10日）から行う予定です。） 分配金再投資コース（累積投資コース）の場合、収益分配金は税金を差し引いた後、原則として再投資されます。</p>
		<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">課 税</p> <p>課税関係 課税上、株式投資信託として取り扱われます。 少額投資非課税制度「NISA（ニーサ）」の適用対象です。</p>

※東海東京証券でお申込みの場合

お客さまが直接的に負担する費用

購入時	購入時手数料	購入価額×下記の手数料率	
		購入代金	手数料率
		5,000万円未満	3.24% (税抜 3%)
		5,000万円以上2億円未満	2.16% (税抜 2%)
		2億円以上3億円未満	1.08% (税抜 1%)
		3億円以上5億円未満	0.54% (税抜 0.5%)
		5億円以上	ありません。
		<p>購入代金とは、購入価額に購入口数を乗じて得た額に購入時手数料（税込）を加算した額をいいます。</p> <p>償還乗換による取得の場合は、償還金額の範囲内で取得する口数について無手数料となります。 くわしくは、取扱い窓口にお問合せください。</p>	
換金時	信託財産留保額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額×0.3%	

お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

保有期間中	運用管理費用（信託報酬）	純資産総額×年1.782% (税抜 年1.65%) 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おりません。
	その他の費用・手数料	売買委託手数料等、監査費用、外国での資産の保管等に要する費用、マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額等を信託財産からご負担いただきます。 これらの費用は運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。

- ・運用管理費用（信託報酬）、監査費用は毎日計上され、毎決算時または償還時に信託財産から支払われます。その他の費用・手数料（監査費用を除きます。）は、その都度信託財産から支払われます。
- ・購入時手数料、運用管理費用（信託報酬）およびその他の費用・手数料（国内において発生するものに限り。）には消費税等相当額が含まれます。
- ・お客さまにご負担いただく手数料等の合計額は、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

税金

個人受益者については、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の価額から取得費を控除した利益に対して課税されます。なお、法人の課税は異なります。また、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。

《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的な金額例は以下の通りです。

【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、お支払いいただく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】

～手数料率3.24%(税込)の例～
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×3.24%＝32,400円となり、合計1,032,400円をお支払いいただくこととなります。

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

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

販売会社（購入・換金の取扱い等）

表紙に記載の三菱UFJ国際投信の照会先でご確認いただけます。



三菱UFJ国際投信