

世界のリートファンド・3地域分散タイプ (毎月決算型)

愛称：リート三銃士

追加型投信／海外／不動産投信

作成対象期間：2019年7月10日～2020年1月9日

第94期決算日：2019年8月9日 第97期決算日：2019年11月11日

第95期決算日：2019年9月9日 第98期決算日：2019年12月9日

第96期決算日：2019年10月9日 第99期決算日：2020年1月9日

受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

当ファンドは、世界3地域リートマザーファンド受益証券への投資を通じて、日本を除く世界の不動産投資信託証券を高位に組み入れる運用を行います。ここに運用状況をご報告申し上げます。

当ファンドが受益者のみなさまの資産形成に資するよう、運用に努めてまいりますので、よろしくお願い申し上げます。

当ファンドは、投資信託約款において運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、以下の方法でご覧いただけます。運用報告書（全体版）は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

第99期末（2020年1月9日）	
基準価額	12,229円
純資産総額	901百万円
第94期～第99期	
騰落率	+6.4%
分配金合計 ^(*)	840円

(注) 騰落率は分配金再投資基準価額の騰落率で表示しています。

(*) 当期間の合計分配金額です。

閲覧・ダウンロード方法



<https://www.am.mufig.jp/>

[ファンド検索] に
ファンド名を入力

各ファンドの詳細ページで
閲覧およびダウンロード

MUFG 三菱UFJ国際投信

東京都千代田区有楽町一丁目12番1号
ホームページ <https://www.am.mufig.jp/>

当運用報告書に関するお問い合わせ先

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、土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く)

お客さまのお取引内容につきましては、お取扱いの販売会社にお尋ねください。

運用経過

第94期～第99期：2019年7月10日～2020年1月9日

▶ 当作成期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第94期首	12,323円
第99期末	12,229円
既払分配金	840円
騰落率	6.4%
	(分配金再投資ベース)

※分配金再投資基準価額は、分配金が支払われた場合、収益分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンドの運用の実質的なパフォーマンスを示すものではありません。

※実際のファンドにおいては、分配金を再投資するかどうかについては、受益者のみなさまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、各個人の受益者のみなさまの損益の状況を示すものではない点にご留意ください。

基準価額の動き

基準価額は当作成期首に比べ6.4%（分配金再投資ベース）の上昇となりました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

世界的に低金利環境の持続期待が高まる中、保有するイギリスやアメリカのリート価格が上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

イギリス総選挙の結果などを背景に市場に安心感が広がり、英ポンドが対円で上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

個別銘柄では、オーストラリアで住宅用不動産などを手掛ける「INGENIA COMMUNITIES GROUP（オーストラリア／各種・分散投資型）」や、ロンドンの優良なオフィス不動産を所有する「DERWENT LONDON PLC（イギリス／各種・分散投資型）」などが上昇し、基準価額の上昇要因となりました。

下落要因

香港の反政府抗議デモ活動を受けた投資家心理の悪化などを背景に、保有する香港のリート価格が下落したことなどが、基準価額の下落要因となりました。

中銀の緩和的な金融政策などを背景に、豪ドルやユーロなどが対円で下落したことが、基準価額の下落要因となりました。

個別銘柄では、リート価格の高値警戒感から利益確定売りの動きが一部で強まった「GOODMAN GROUP（オーストラリア／工業用）」や、反政府抗議デモなどを背景に投資家心理が悪化した「LINK REIT（香港／店舗用）」などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

2019年7月10日～2020年1月9日

1万口当たりの費用明細

項目	第94期～第99期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	99	0.813	(a) 信託報酬 = 作成期中の平均基準価額 × 信託報酬率 × (作成期中の日数 ÷ 年間日数)
（投信会社）	(57)	(0.467)	ファンドの運用・調査、受託会社への運用指図、基準価額の算出、目論見書等の作成等の対価
（販売会社）	(37)	(0.302)	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
（受託会社）	(5)	(0.044)	ファンドの財産の保管および管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	3	0.025	(b) 売買委託手数料 = 作成期中の売買委託手数料 ÷ 作成期中の平均受益権口数 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
（投資信託証券）	(3)	(0.025)	
(c) 有価証券取引税	6	0.048	(c) 有価証券取引税 = 作成期中の有価証券取引税 ÷ 作成期中の平均受益権口数 有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
（投資信託証券）	(6)	(0.048)	
(d) その他費用	4	0.030	(d) その他費用 = 作成期中のその他費用 ÷ 作成期中の平均受益権口数
（保管費用）	(3)	(0.028)	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
（監査費用）	(0)	(0.002)	ファンドの決算時等に監査法人から監査を受けるための費用
（その他）	(0)	(0.001)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合計	112	0.916	

作成期中の平均基準価額は、12,144円です。

(注) 作成期間の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

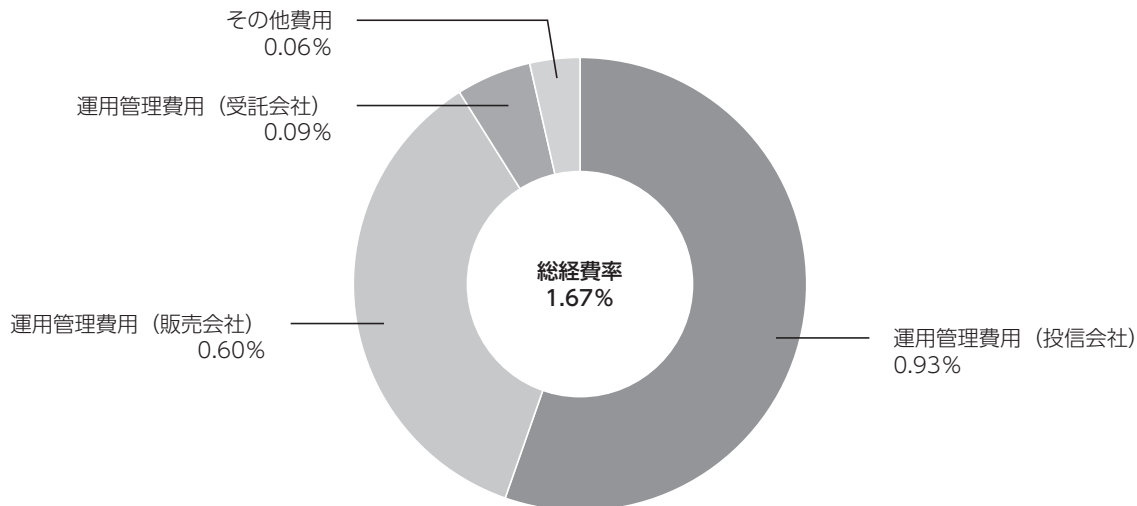
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含まず。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を作成期間の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

（参考情報）

■ 総経費率

当作成対象期間の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を作成期中の平均受益権口数に作成期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は1.67%**です。



(注) 費用は、1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 前記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

2015年1月9日～2020年1月9日

最近5年間の基準価額等の推移について



※分配金再投資基準価額は、2015年1月9日の値を基準価額と同一となるように指数化しています。

最近5年間の年間騰落率

	2015/1/9 期初	2016/1/12 決算日	2017/1/10 決算日	2018/1/9 決算日	2019/1/9 決算日	2020/1/9 決算日
基準価額 (円)	23,744	18,866	16,353	14,883	11,111	12,229
期間分配金合計 (税込み) (円)	—	2,880	2,880	2,880	2,280	1,680
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	-9.5	2.6	10.0	-10.6	26.4
純資産総額 (百万円)	23	99	82	137	149	901

※ファンド年間騰落率は、収益分配金（税込み）を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。

第94期～第99期：2019年7月10日～2020年1月9日

投資環境について

▶ リート市況

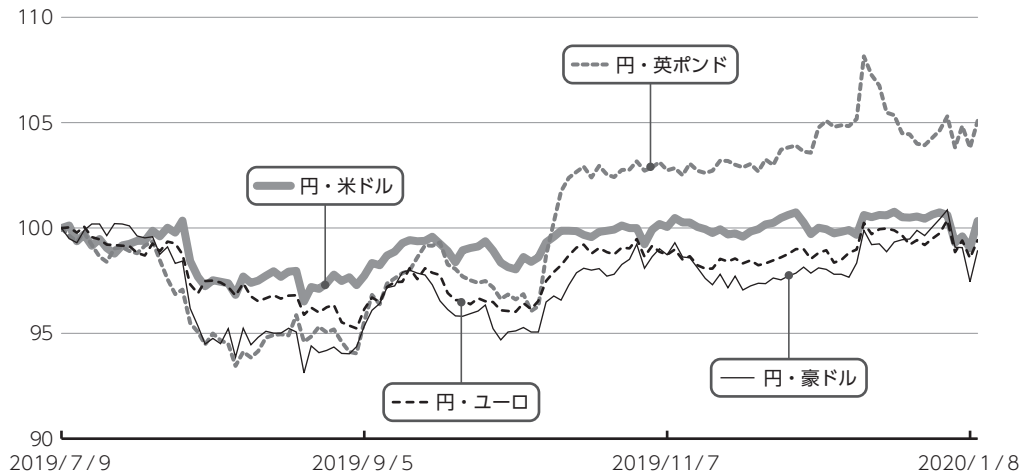
リート市況は、当作成期を通してみると上昇しました。

各国の中央銀行による金融政策が緩和的な姿勢へ向かうとの期待などからアメリカを中心に長期金利が低下し、利回り資産に対する買い需要が高まったことや、実物不動産市場の安定期待などを背景に上昇しました。また、アメリカやオーストラリアのリートによる決算内容も好感されました。

▶ 為替市況

為替市況は、当作成期首に比べ、英ポンドや米ドルが対円で上昇した一方、豪ドルやユーロの主要通貨が対円で下落しました。

為替市況の推移（当作成期首を100として指数化、対円）



▶ 当該投資信託のポートフォリオについて

▶ 世界のリートファンド・3地域分散タイプ（毎月決算型）

世界3地域リートマザーファンド受益証券への投資を通じて、日本を除く世界の不動産投資信託証券を高位に組み入れる運用を行いました。

▶ 世界3地域リートマザーファンド

主に北米、欧州、アジア・オセアニア（日本を除く）の3地域の不動産投資信託証券に分散投資し、各地域への投資比率を概ね3分の1程度とした運用を行いました。

財務の健全性、配当の安定性および成長性、キャッシュフローの成長性などに基づいて組入銘柄を選定いたしました。リートの組入比率については、作成期を通じて高位を維持し、組入銘柄については、作成期首には54銘柄としておりましたが、作成期中において組入銘柄を増やし、作成期末には56銘柄としました。銘柄の売買については、バリュエーションで割高になったと思われる銘柄を売却し、配当利回りや割安性においてより魅力的な銘柄を買い付けました。

当該投資信託のベンチマークとの差異について

当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。従って、ベンチマークおよび参考指数との対比は表記できません。

分配金について

収益分配金につきましては、基準価額水準、市況動向、分配対象額の水準等を勘案し、次表の通りとさせていただきます。収益分配に充てなかった利益（留保益）につきましては、信託財産中に留保し、運用の基本方針に基づいて運用します。

分配原資の内訳

（単位：円、1万口当たり、税込み）

項 目	第94期	第95期	第96期	第97期	第98期	第99期
	2019年7月10日～ 2019年8月9日	2019年8月10日～ 2019年9月9日	2019年9月10日～ 2019年10月9日	2019年10月10日～ 2019年11月11日	2019年11月12日～ 2019年12月9日	2019年12月10日～ 2020年1月9日
当期分配金 （対基準価額比率）	140 (1.180%)	140 (1.161%)	140 (1.163%)	140 (1.137%)	140 (1.122%)	140 (1.132%)
当期の収益	0	18	42	140	140	26
当期の収益以外	139	121	97	—	—	113
翌期繰越分配対象額	6,062	5,941	5,846	6,002	6,144	6,035

（注）対基準価額比率は当期分配金（税込み）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

（注）当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

今後の運用方針 （作成対象期間末での見解です。）

▶ 世界のリートファンド・3地域分散タイプ（毎月決算型）

マザーファンドへの投資を通じて、日本を除く世界の不動産投資信託証券を高位に組み入れ、信託財産の成長を目指す運用を行います。

▶ 世界3地域リートマザーファンド

アメリカの景気動向は相対的に底堅さを維持しており、不動産市況については資金調達環境を含め引き続き好調に推移しています。歴史的に見れば低金利と言える環境のなか、信用力の高いREITはコストの低い資金調達が可能であり、総じてREITの投資環境は引き続き明るいと考えています。こうした認識の下、当ファンドでは引き続き堅固な財務を有し、優良不動産を保有するREITを中心に組み入れを行う方針です。なお、各地域の運用方針は以下の通りです。北米地域のアメリカ市場については、2020年におけるREITのキャッシュフロー成長率を5%程度と予想しています。セクターでは、強い需要が見込まれる住

宅やデータセンター、通信タワーなどに注目しています。カナダ市場については、配当利回りが高いことや不動産の需給バランスが安定的であるものの、相対的な収益成長とバリュエーションの水準などから慎重にみています。

欧州大陸市場については、スペインや北欧諸国などの成長率の高い市場を選好する一方、イギリス市場については、不動産のファンダメンタルズが良好で収益成長の持続が期待される学生寮やセルフストレージ、工業用リートを選好します。

アジア・オセアニア地域のオーストラリア市場については、事業環境が堅調な大都市に所在するオフィス不動産を所有するリートや、オンライン市場の拡大などを受けて業績拡大が期待される工業用リートを魅力的とみている一方、店舗用リートなどは慎重にみています。シンガポール市場については、配当利回りの水準が高い一方、相対的な収益成長とバリュエーションの水準などから慎重にみています。

お知らせ

▶ 約款変更

- ・該当事項はありません。

▶ その他

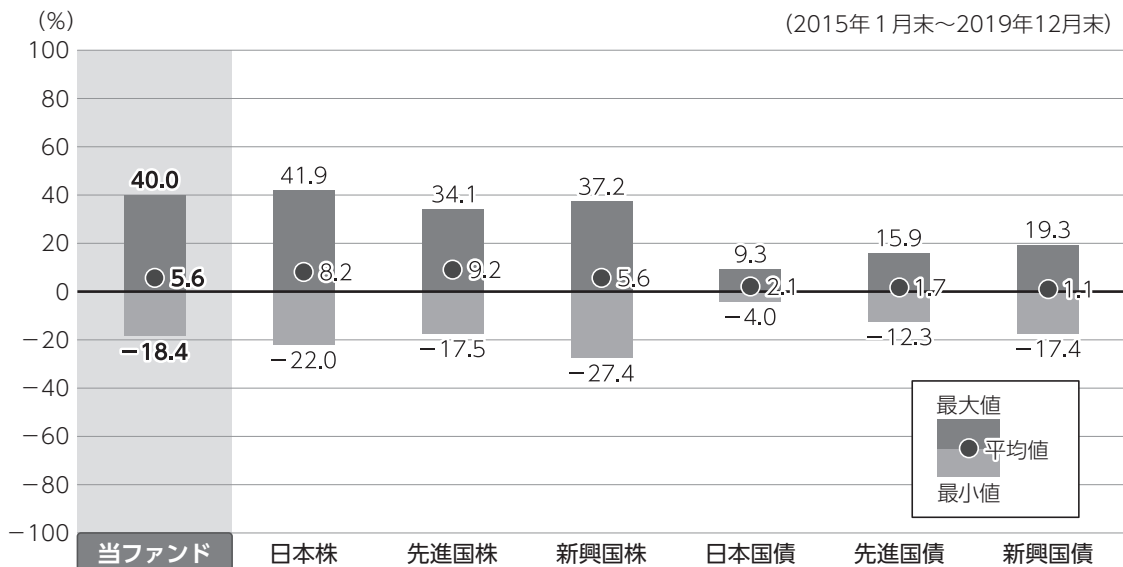
- ・該当事項はありません。

*本書が、受益者のみなさまのお手元に届くのは作成対象期間末から2ヵ月以上が経過していることにご留意ください。なお、最近の運用状況や約款変更の内容等は当社ホームページ（<https://www.am.mufig.jp/>）にて開示を行っている場合があります。

当該投資信託の概要

商品分類	追加型投信／海外／不動産投信
信託期間	2021年7月9日まで（2011年9月26日設定）
運用方針	世界3地域リートマザーファンド受益証券への投資を通じて、日本を除く世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、配当等収益の確保および値上がり利益の獲得をめざします。マザーファンド受益証券の組入比率は高位を維持することを基本とします。実質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。マザーファンドの運用の指図に関する権限は、シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシーに委託します。
主要投資対象	<p>■当ファンド 世界3地域リートマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。</p> <p>■世界3地域リートマザーファンド 日本を除く世界各国の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。</p>
運用方法	日本を除く世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、配当等収益の確保および値上がり利益の獲得をめざします。
分配方針	経費等控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額とし、分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して委託会社が決定します。ただし、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。

ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



●上記は、2015年1月から2019年12月の5年間に於ける1年騰落率の平均・最大・最小を、ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて定量的に比較できるように作成したものです。

各資産クラスの指数

日本株	東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)
先進国株	MSCI コクサイ・インデックス (配当込み)
新興国株	MSCI エマージング・マーケット・インデックス (配当込み)
日本国債	NOMURA-BPI (国債)
先進国国債	FTSE世界国債インデックス (除く日本)
新興国債	JPMorgan Global Diversified

※詳細は最終ページの「指数に関して」をご参照ください。

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。

●全ての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。

●ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

●騰落率は直近前月末から60ヵ月遡った算出結果であり、ファンドの決算日に対応した数値とは異なります。

当該投資信託のデータ

2020年1月9日現在

▶ 当該投資信託の組入資産の内容

組入ファンド

(組入銘柄数：1銘柄)

ファンド名	第99期末 2020年1月9日
世界3地域リートマザーファンド	99.8%

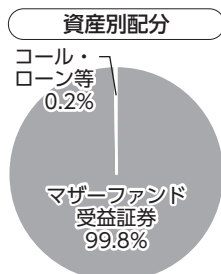
※比率は当ファンドの純資産総額に対するマザーファンドの評価額の割合です。

純資産等

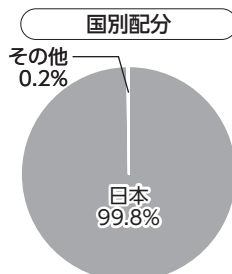
項目	第94期末 2019年8月9日	第95期末 2019年9月9日	第96期末 2019年10月9日	第97期末 2019年11月11日	第98期末 2019年12月9日	第99期末 2020年1月9日
純資産総額 (円)	542,073,780	575,028,660	534,862,772	674,823,836	783,945,506	901,504,668
受益権口数 (口)	462,412,033	482,488,057	449,563,536	554,326,484	635,175,269	737,201,730
1万口当たり基準価額 (円)	11,723	11,918	11,897	12,174	12,342	12,229

※当作成期間中（第94期～第99期）において追加設定元本は574,719,333円
同解約元本は 199,387,947円です。

種別構成等

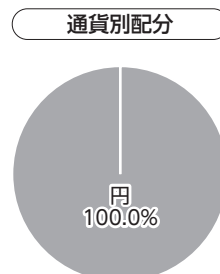


※比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。構成比率が5%未満の項目は「その他」に分類しています。



※国別配分の「その他」には、コール・ローン等のように、複数の金融機関等（国内外）を相手先とし他のファンドの余裕資金等と合わせて運用しているものを含みます。

※【国別配分】、【通貨別配分】は、組入ファンドの発行国、発行通貨を表示しています。



290315

2019年7月9日現在

組入上位ファンドの概要

世界3地域リートマザーファンド

基準価額の推移

2018年7月9日～2019年7月9日



1万口当たりの費用明細

2018年7月10日～2019年7月9日

項目	当期	
	金額(円)	比率(%)
(a)売買委託手数料 (投資信託証券)	6 (6)	0.041 (0.041)
(b)有価証券取引税 (投資信託証券)	6 (6)	0.041 (0.041)
(c)その他費用 (保管費用)	13 (13)	0.086 (0.085)
(その他)	(0)	(0.001)
合計	25	0.168

期中の平均基準価額は、14,881円です。

※項目の概要については、前記「1万口当たりの費用明細」をご参照ください。

(組入銘柄数：54銘柄)

組入上位10銘柄

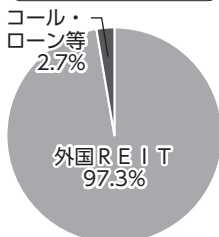
	銘柄	種類	国	業種/種別	比率(%)
1	LINK REIT	REIT	香港	不動産	5.9
2	WAREHOUSES DE PAUW SCA	REIT	ベルギー	不動産	4.8
3	GOODMAN GROUP	REIT	オーストラリア	不動産	3.6
4	CAPITALAND MALL TRUST	REIT	シンガポール	不動産	3.5
5	MIRVAC GROUP	REIT	オーストラリア	不動産	3.3
6	GPT GROUP	REIT	オーストラリア	不動産	3.1
7	PROLOGIS INC	REIT	アメリカ	不動産	3.1
8	EQUITY RESIDENTIAL	REIT	アメリカ	不動産	3.0
9	DEXUS	REIT	オーストラリア	不動産	2.9
10	ASCENDAS REAL ESTATE INV TRT	REIT	シンガポール	不動産	2.8

※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。

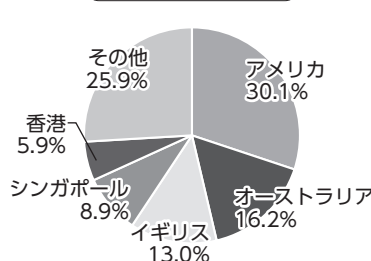
※なお、全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書（全体版）をご覧ください。

種別構成等

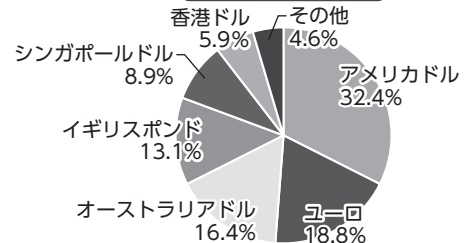
資産別配分



国別配分



通貨別配分



※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。構成比率が5%未満の項目は「その他」に分類しています。

※国別配分の「その他」には、コール・ローン等のように、複数の金融機関等（国内外）を相手先とし他のファンドの余裕資金等と合わせて運用しているものを含みます。

指数に関して

▶ 「ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較」に用いた指数について

●東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

東証株価指数（TOPIX）（配当込み）とは、東京証券取引所第一部に上場する内国普通株式全銘柄を対象として算出した指数で、わが国の株式市場全体の値動きを表す株価指数です。TOPIXに関する知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。東京証券取引所は、TOPIXの算出もしくは公表の方法の変更、TOPIXの算出もしくは公表の停止またはTOPIXの商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。

●MSCI コクサイ・インデックス（配当込み）

MSCI コクサイ・インデックス（配当込み）とは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、日本を除く世界の先進国で構成されています。また、MSCI コクサイ・インデックスに対する著作権及びその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

●MSCI エマージング・マーケット・インデックス（配当込み）

MSCI エマージング・マーケット・インデックス（配当込み）とは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、世界の新興国で構成されています。また、MSCI エマージング・マーケット・インデックスに対する著作権及びその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

●NOMURA-BPI（国債）

NOMURA-BPI（国債）とは、野村證券株式会社が発表しているわが国の代表的な国債パフォーマンスインデックスで、NOMURA-BPI（総合）のサブインデックスです。当該指数の知的財産権およびその他一切の権利は同社に帰属します。なお、同社は、当該指数の正確性、完全性、信頼性、有用性、市場性、商品性および適合性を保証するものではなく、当該指数を用いて運用されるファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

●FTSE世界国債インデックス（除く日本）

FTSE世界国債インデックス（除く日本）は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。FTSE Fixed Income LLCは、本ファンドのスポンサーではなく、本ファンドの推奨、販売あるいは販売促進を行っておりません。このインデックスのデータは、情報提供のみを目的としており、FTSE Fixed Income LLCは、当該データの正確性および完全性を保証せず、またデータの誤謬、脱漏または遅延につき何ら責任を負いません。このインデックスに対する著作権等の知的財産その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。

●JPモルガンGBI-EMグローバル・ダイバーシファイド

JPモルガンGBI-EMグローバル・ダイバーシファイドとは、J. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが算出して公表している指数で、現地通貨建てのエマージング債市場の代表的なインデックスです。現地通貨建てのエマージング債のうち、投資規制の有無や、発行規模等を考慮して選ばれた銘柄により構成されています。当指数の著作権はJ. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。



三菱UFJ国際投信