

# 投資信託説明書 (交付目論見書)

使用開始日 2024.1.10



## 三菱UFJ リート不動産株ファンド

<米ドル投資型> (3ヵ月決算型)

<Wプレミアム> (毎月決算型)

<愛称:メトロポリス>

追加型投信 / 国内 / 資産複合

ファンドは、特化型運用を行います。

※ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

ファンド	商品分類			属性区分				
	単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産(収益の源泉)	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	為替ヘッジ
<米ドル投資型> (3ヵ月決算型)	追加型	国内	資産複合	その他資産	年4回	日本	ファンド・オブ・ファンズ	なし
<Wプレミアム> (毎月決算型)					年12回 (毎月)			

※属性区分の「投資対象資産」に記載されている「その他資産」とは、投資信託証券(資産複合(不動産投信、株式(一般)))です。

※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しています。

※商品分類および属性区分の内容については、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<https://www.toushin.or.jp/>)でご覧いただけます。

- 本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。
- ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできます。
- 本書には、約款の主な内容が含まれていますが、約款の全文は請求目論見書に掲載されています。
- ファンドの商品内容に関して重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき事前に受益者の意向を確認します。
- ファンドの財産は、信託法に基づき受託会社において分別管理されています。
- 請求目論見書は、販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。(請求目論見書をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようお願いいたします。)

この目論見書により行う「三菱UFJ」リート不動産株ファンド<米ドル投資型>(3ヵ月決算型)、「三菱UFJ」リート不動産株ファンド<Wプレミアム>(毎月決算型)の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を2023年7月7日に関東財務局長に提出しており、2023年7月8日に効力が生じております。

### 委託会社:三菱UFJアセットマネジメント株式会社

ファンドの運用の指図等を行います。

金融商品取引業者:関東財務局長(金商)第404号

設立年月日:1985年8月1日

資本金:20億円

運用投資信託財産の合計純資産総額

28兆5,759億円 (2023年10月31日現在)

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)

### 受託会社:三菱UFJ信託銀行株式会社

ファンドの財産の保管・管理等を行います。

# ファンドの目的・特色

## ファンドの目的

**【三菱UFJ リート不動産株ファンド<米ドル投資型> (3ヵ月決算型)】 (以下、<米ドル投資型>といいます。)**

わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式および不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、実質的な保有円建て資産に対し、円売り・米ドル買いの為替取引を行い、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

**【三菱UFJ リート不動産株ファンド<Wプレミアム> (毎月決算型)】 (以下、<Wプレミアム>といいます。)**

わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式および不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、実質的な保有円建て資産に対し、円売り・米ドル買いの為替取引を行いつつ、円に対する米ドルのコール・オプションおよびわが国の不動産株価指数のコール・オプションの売却によってオプション・プレミアム収入を獲得するカバード・コール戦略を実質的に活用することにより、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

## ファンドの特色

### 投資対象

わが国の金融商品取引所に上場している不動産株式および不動産投資信託証券（一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいい、以下「リート」という場合があります。）を実質的な主要投資対象とします。

- 円建外国投資信託への投資を通じて、主としてわが国の金融商品取引所に上場している不動産株式およびリートに実質的な投資を行います。また、証券投資信託であるマネー・マーケット・マザーファンドへの投資も行います。
- 不動産株式およびリートの組入比率は、各々、円建外国投資信託における純資産総額の50%程度とすることを原則とします。

● ファンドは特化型運用を行います。一般社団法人投資信託協会は信用リスク集中回避を目的とした投資制限（分散投資規制）を設けており、投資対象に支配的な銘柄（寄与度\*が10%を超える又は超える可能性の高い銘柄）が存在し、又は存在することとなる可能性が高いものを、特化型としています。

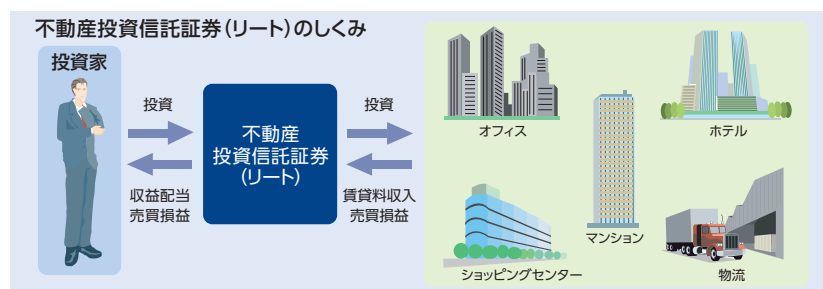
● ファンドは、わが国の不動産株式およびリートに実質的に投資します。わが国の不動産株式およびリートには、寄与度が10%を超える又は超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

\*寄与度とは、投資対象候補銘柄の時価総額の合計額における一発行体あたりの時価総額が占める比率または運用管理等に用いる指数における一発行体あたりの構成比率を指します。



### 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。



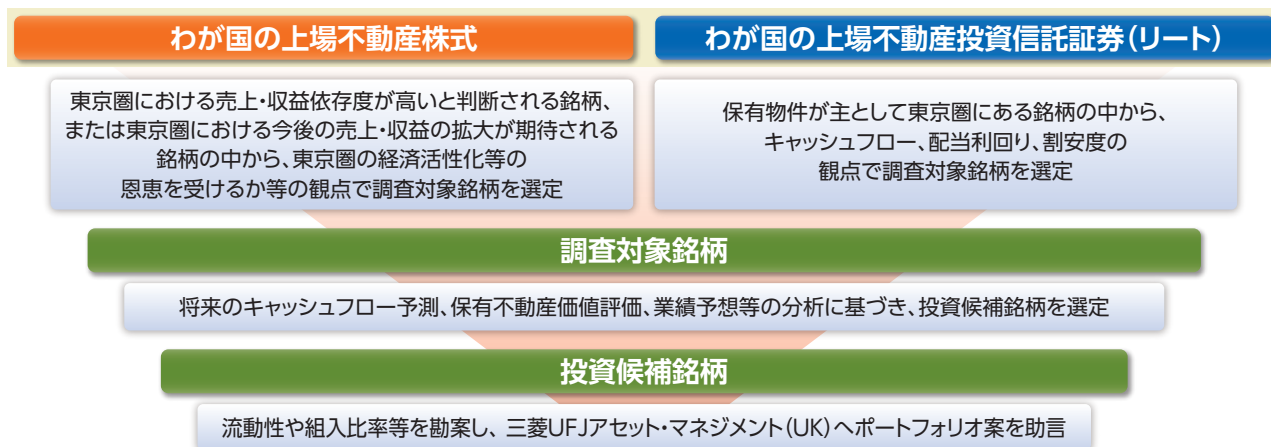


## 東京圏の経済活性化により恩恵を受けると期待される銘柄に投資を行います。

- 東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県とします。

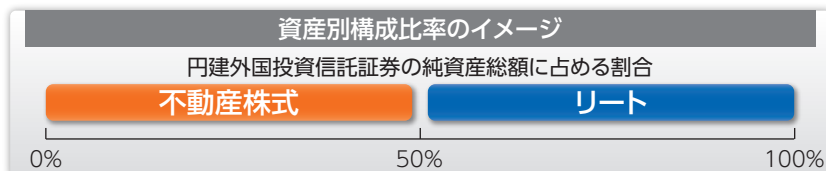
<ポートフォリオ構築のイメージ>

### 三菱UFJアセットマネジメント



### 三菱UFJアセット・マネジメント(UK)

三菱UFJアセットマネジメントからの助言に基づき、ポートフォリオを構築



❗ 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。

👉 「運用担当者に係る事項」については、委託会社のホームページでご覧いただけます。  
(<https://www.am.mufg.jp/corp/operation/fm.html>)

## ■円建外国投資信託の運用会社

わが国の不動産株式およびリートの運用にあたっては、三菱UFJアセットマネジメントの助言のもと、三菱UFJアセット・マネジメント(UK)が行います。また、為替取引および<Wプレミアム>におけるカバード・コール戦略の運用は、クレディ・スイス・マネジメント(ケイマン)リミテッドが行います。

- 三菱UFJアセット・マネジメント(UK)は、英国ロンドンに籍を置く三菱UFJフィナンシャル・グループの欧州における運用拠点です。国内・海外の年金基金・機関投資家を主要顧客とする資産運用サービスを提供しています。
- クレディ・スイス・マネジメント(ケイマン)リミテッドは、スイスのチューリッヒに本拠を置く世界有数の金融グループであるUBSグループの一員で、2000年1月4日にケイマン諸島会社法に基づきケイマン諸島に設立されました。ファンドの資産の運用・管理、受益証券の発行・買戻し等を行います。

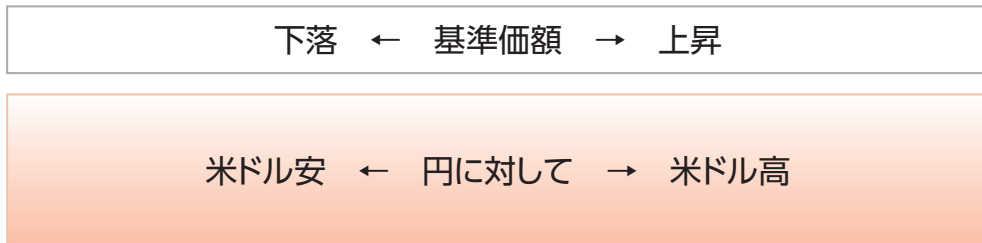


## 実質的な保有円建て資産について、円売り・米ドル買いの為替取引を行います。

- 為替取引とは、為替予約取引等を利用することにより、円売り・米ドル買いを行うことをいいます。為替取引を行うことにより、米ドルベースでの不動産株式およびリートへの投資効果を追求します。
  - 円売り・米ドル買いの為替取引を行うため、米ドルの対円での為替変動の影響を大きく受け、「為替差益」または「為替差損」が生じます。
  - 為替取引を行うにあたっては、日米間の金利差に基づく「為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)」または「為替取引によるコスト(金利差相当分の費用)」が生じます。
- ❗ 米ドルの対円での為替変動リスクが発生することに留意が必要です。

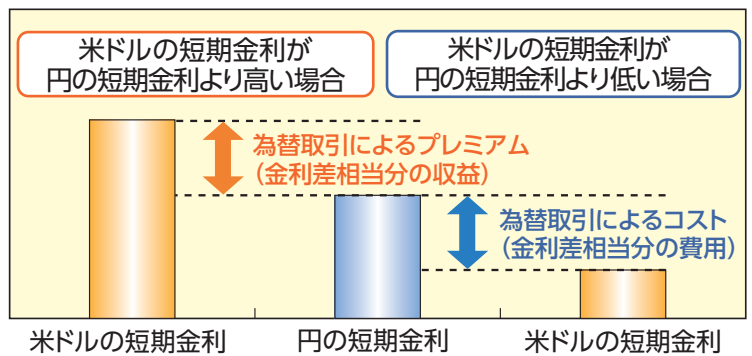
### <為替の変動>

基準価額は、米ドルの対円での為替変動により、以下のような影響を受けます。



### <為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)／コスト(金利差相当分の費用)について>

米ドルの短期金利が円の短期金利より高い場合、「為替取引によるプレミアム(金利差相当分の収益)」の獲得が期待できます。一方、米ドルの短期金利が円の短期金利より低い場合、「為替取引によるコスト(金利差相当分の費用)」が生じます。



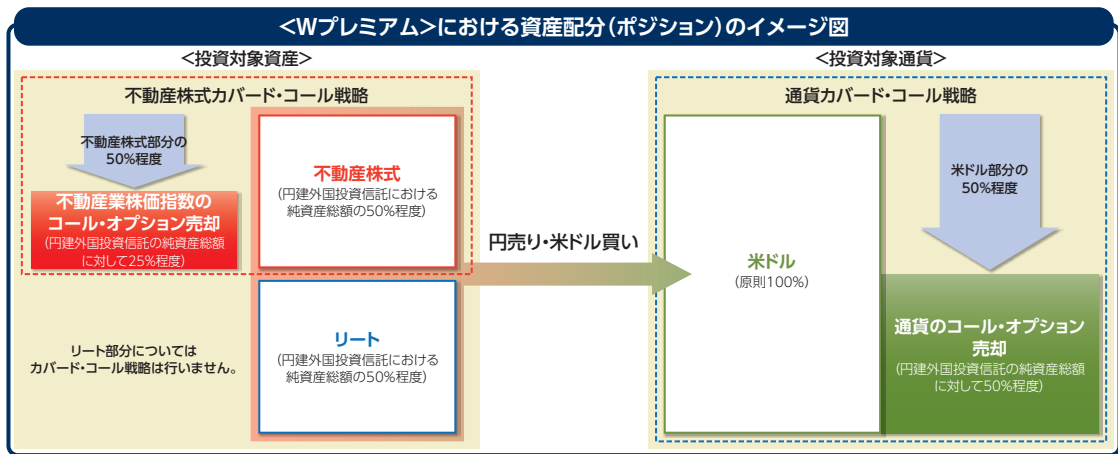
❗ ただし、為替市場の状況によっては、為替取引によるプレミアム／コストが、金利差相当分からカイ離する場合があります。

📄 対象通貨の為替レート推移については、委託会社のホームページ (<https://www.am.mufg.jp/>) でご覧いただけます。「月報(マンスリーレポート)」をご参照ください。

## ■<Wプレミアム>のカバード・コール戦略

為替取引に加えて、円に対する米ドルのコール・オプションを実質的に売却する戦略(通貨カバード・コール戦略)およびわが国の不動産業株価指数のコール・オプションを実質的に売却する戦略(不動産株式カバード・コール戦略)の2つのカバード・コール戦略を活用します。これにより、為替差益ならびに不動産株式の値上がり益の一部を放棄する代わりに、オプション・プレミアム収入の獲得をめざします。(カバード・コール戦略は<米ドル投資型>では採用しておりません。)

- 通貨カバード・コール戦略におけるカバー率(オプションのポジションの割合)は米ドル部分に対して50%程度(円建外国投資信託の純資産総額に対して50%程度)とし、不動産株式カバード・コール戦略においては、不動産株式部分に対して50%程度(円建外国投資信託の純資産総額に対して25%程度)とします。
- 通貨および不動産株式に対して、それぞれのカバー率を50%程度とすることで、オプション・プレミアムの獲得に加えて米ドル高(円安)による為替差益と不動産株式の値上がり益をそれぞれ50%程度享受することもめざします。  
 不動産株式カバード・コール戦略では、実質的に不動産業株価指数にかかるコール・オプションの売却を行います。このため、ファンドの組入株式と当該株価指数が異なる値動きをした場合には、値上がり益の享受が想定通りにならないことがあります。

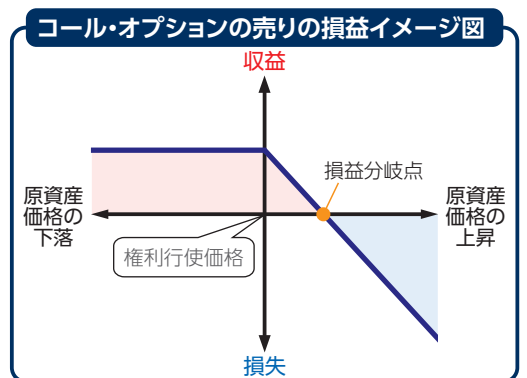


! 上記はイメージであり、実際の組入比率・カバー率とは異なる場合があります。

コール・オプションの実質的な売却に伴い、オプション・プレミアム収入を獲得する一方、権利行使に伴う損失が発生する場合があります。

### コール・オプションとは

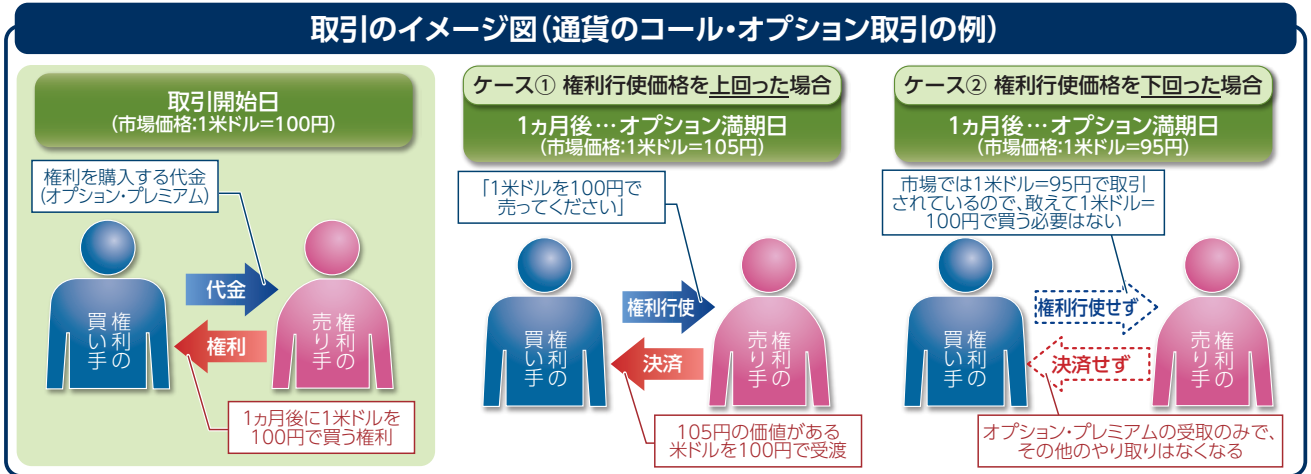
- ・コール・オプションとは、株式や通貨などを将来の特定の期日に、合意に基づいて定められた価格(権利行使価格)で買う権利のことです。
- ・この権利を売却することで売り手は代金(オプション・プレミアム)を得ますが、同時に満期日において権利行使に応じる義務を負います。
- ・当該コール・オプションの満期日において権利の買い手が権利を行使することで、売り手にとって損失が発生する可能性があります。
- ・[取引のイメージ図(次ページ)]ケース①の例では、権利の売り手はオプション・プレミアムを獲得する一方、満期日においては買い手の権利行使により105円の価値がある米ドルを100円で売り渡さなければならないため、5円の損失が出ます。また、「同」ケース②では権利行使はなく、売り手がオプション・プレミアムを受け取るだけでその他のやり取りは発生しません。
- ・このように、取引における最終的な損益は、オプション・プレミアム収入に、権利行使に伴う損失を加味して考える必要があります。



! 上記は1つの権利行使期間(原則1ヵ月)における損益イメージです。

ファンドが売却したコール・オプションは時価で評価され、満期日までの当該時価の変動が基準価額に影響します。

そのため、コール・オプションの売却時点で、基準価額がオプション・プレミアム収入相当分上昇するものではありません(なお、コール・オプションの売却は円建外国投資信託において行います)。



❗ 上記はファンドで売却するコール・オプションの性質を説明したものです。コール・オプションの全てを説明したものではありません。場合により該当しないことがあります。また、上記はイメージ図であり、実際の為替変動および投資損益を示唆するものではありません。

❗ ファンドでは、円に対する米ドルのコール・オプションおよび不動産業株価指数のコール・オプションの売却を行います。

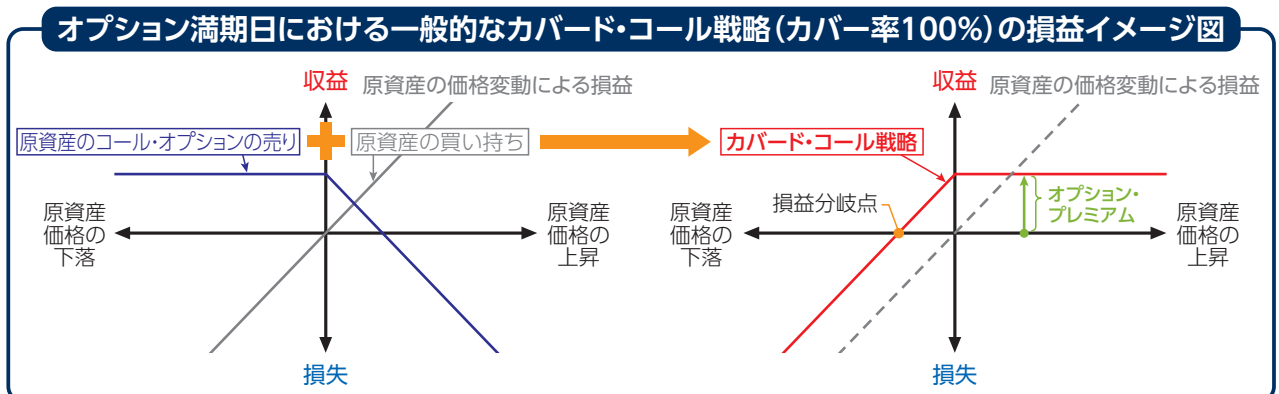
❗ ファンドが実際に行うコール・オプションの売却は、市場環境の変化やファンドの設定・解約状況に応じて複数の異なる権利行使価格、満期日で行うことがあります。そのため、投資者(受益者)の損益は上記イメージと異なる場合があります。

❗ ファンドの損益は、コール・オプション取引による損益に加えて、為替変動、投資対象資産の価格変動、為替取引によるプレミアム/コストおよび配当収益等の影響を受けます。

## カバード・コール戦略とは

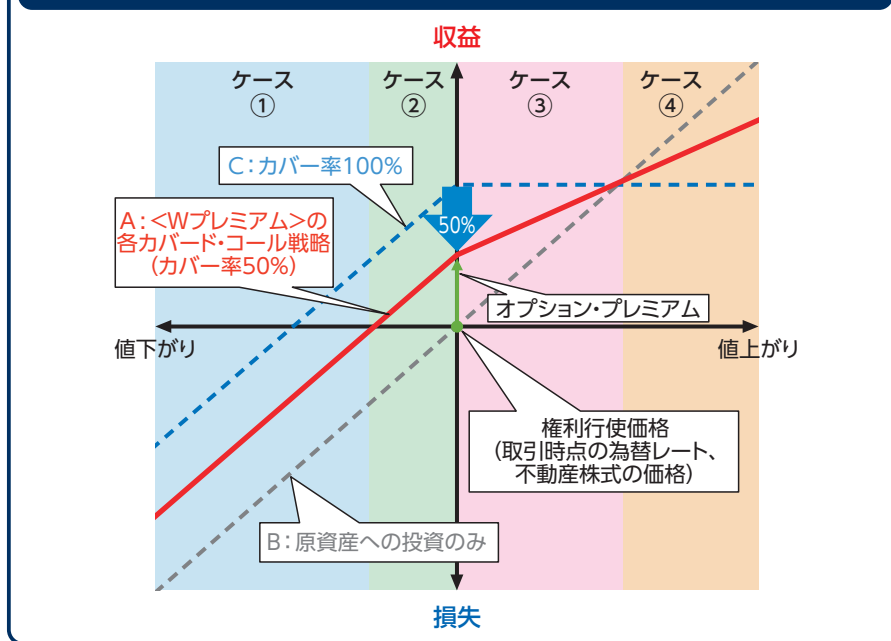
一般的なカバード・コール戦略(カバー率100%)は、特定の資産(原資産)の買いと、その原資産を一定の価格で買う権利(コール・オプション)の売却とを組み合わせる戦略です。取引を行った後に原資産の価格が上下した場合、原資産をただ保有しているだけ(単純な買い持ち)の場合と比較すると、下図のように価格上昇分の利益を放棄する代わりに、権利の売却価格(プレミアム)分の、収益の上乗せが期待できます。

<Wプレミアム>では、通貨カバード・コール戦略と不動産株式カバード・コール戦略の2つのカバード・コール戦略を活用し、通貨および不動産株式に対して、それぞれのカバー率を50%程度とします。なお、リート部分についてはカバード・コール戦略は行いません。



❗ 上記は1つの権利行使期間(原則1ヵ月)における損益イメージです。

＜Wプレミアム＞の各カバード・コール戦略におけるケース別損益イメージ図



- ❗ 上記はファンドが活用する各カバード・コール戦略における損益イメージです。ファンドにおける組入比率を考慮していないため、実際にファンドのパフォーマンスに影響する損益とは異なります。
- ❗ 上記は1つの権利行使期間(原則1ヵ月)における損益イメージであり、ファンドの損益とは異なります。
- ❗ 上記イメージはファンドで投資する不動産株式と「不動産株式カバード・コール戦略」にて使用する不動産業株価指数のパフォーマンス差を考慮しておりません。そのため、実際の損益とは異なる場合があります。

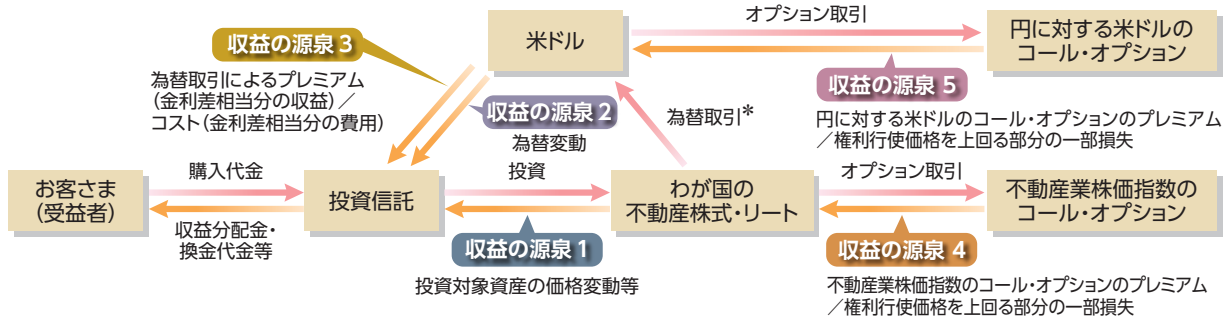
	A: <Wプレミアム>の各カバード・コール戦略の状況 (カバー率50%)	B: 原資産への投資のみの場合 (カバー率0%)	C: カバー率100%の場合	損益比較
ケース①	原資産価格が大きく値下がりしたため、プレミアム収入(50%程度)を得るも損失が発生	原資産価格が値下がりしたため、損失が発生	原資産価格が大きく値下がりしたが、プレミアム収入で損失を軽減(場合によっては収益獲得)	$B < A < C$
ケース②	原資産価格が値下がりしたが、プレミアム収入(50%程度)により収益獲得	原資産価格が値下がりしたため、損失が発生	原資産価格が値下がりしたが、プレミアム収入により収益獲得	$B < A < C$
ケース③	プレミアム収入(50%程度)と原資産の値上がり益の50%を獲得	原資産価格が値上がりしたため、収益獲得	プレミアム収入のみ獲得	$B < A < C$
ケース④	プレミアム収入(50%程度)と原資産の値上がり益の50%を獲得	原資産価格が値上がりしたため、収益獲得	プレミアム収入のみ獲得	$C < A < B$

- ❗ 上記はファンドが活用する各カバード・コール戦略の性質を説明したものです。カバード・コール戦略の全てを説明したのではなく、場合により該当しないことがあります。また、上記はイメージ図であり、実際の為替変動、不動産株式の価格変動および投資損益を示唆するものではありません。
- ❗ オプション取引の満期日をまたいで円に対する米ドルの価格や不動産業株価指数の価格が大きく変動した際には、その後当初の水準程度に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回る可能性があります。
- ❗ ファンドでは、原則として権利行使が満期日のみ可能なオプションを利用します。
- ❗ ファンドの損益は、上記戦略による損益(「通貨カバード・コール戦略」および「不動産株式カバード・コール戦略」を合算したもの)に加えて、リートの価格変動や為替取引によるプレミアム/コストおよび配当収益等の影響を受けます。
- ❗ ファンドが実際に行うコール・オプションの売却は、市場環境の変化やファンドの設定・解約状況に応じて複数の異なる権利行使価格、満期日で行うことがあります。そのため、投資者(受益者)の損益は上記イメージと異なる場合があります。

## ■ ファンドの収益のイメージ

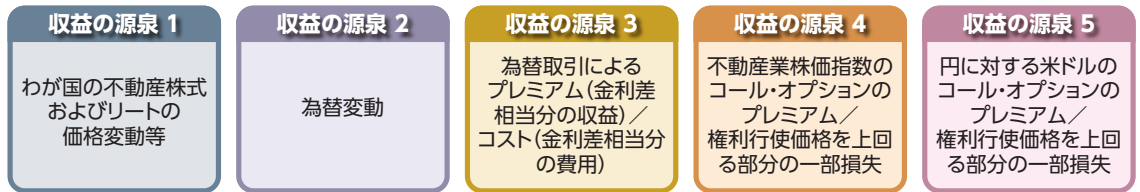
<米ドル投資型>は、主にわが国の不動産株式およびリートへの投資に加えて、円売り・米ドル買いの為替取引を行うよう設計された投資信託です。

<Wプレミアム>は上記に加えて、オプション取引を活用して運用を行うよう設計された投資信託です。



\*米ドルの対円での為替変動リスクが発生することに留意が必要です。

### ● ファンドの収益の源泉としては、以下の要素があげられます。



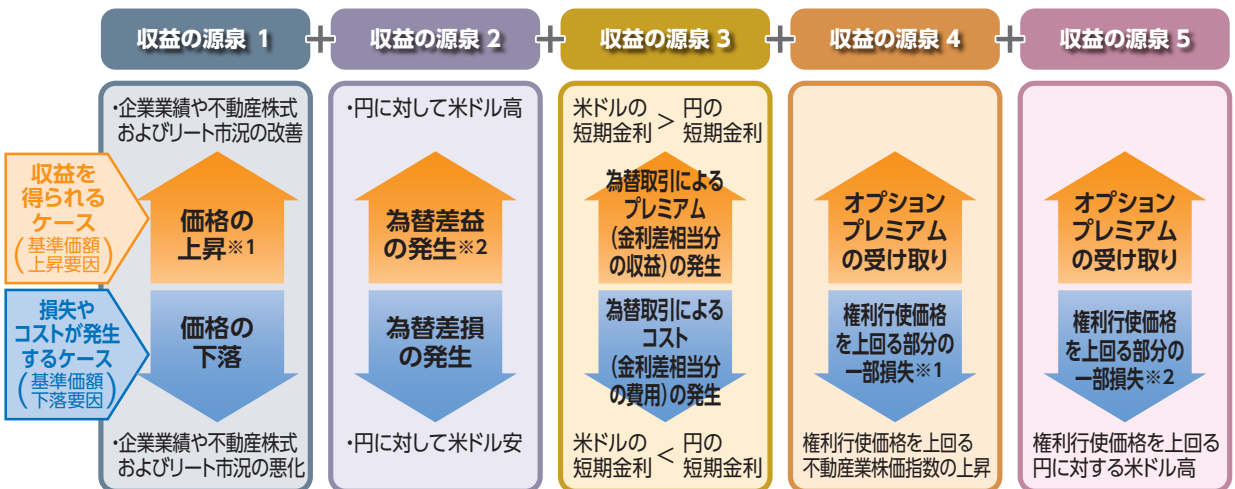
### ● 各ファンドにおける収益の源泉と基準価額の変動要因は以下の通りです。

それぞれの収益源に相応してリスクが内在していることに留意が必要です。

<米ドル投資型>



<Wプレミアム>



※1 <Wプレミアム>については、不動産業株価指数が権利行使価格を超えて上昇した場合、その超過分はオプションの権利行使によって、一部相殺されます。

※2 <Wプレミアム>については、米ドルが権利行使価格を超えて円に対して米ドル高となった場合、その超過分はオプションの権利行使によって、一部相殺されます。

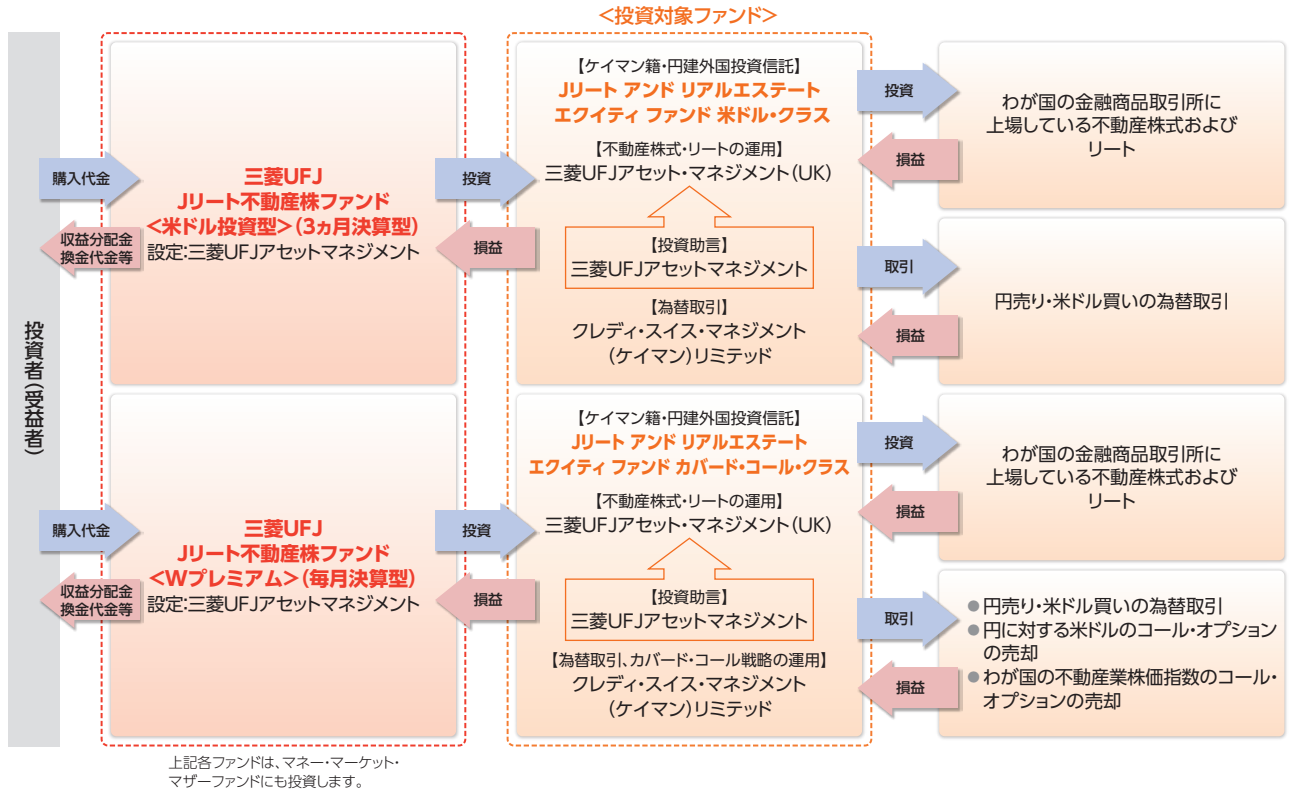
❗ <Wプレミアム>は円建外国投資信託を通じてわが国の不動産株式およびリートに実質的に投資を行いますが、不動産株式カバード・コール戦略では、実質的に不動産業株価指数にかかるコール・オプションの売却を行います。このため、ファンドの組入株式と当該株価指数が異なる値動きをした場合には、値上がり利益の享受が想定通りにならないことがあります。

❗ 為替市場の状況によっては、為替取引によるプレミアム/コストが、金利差相当分からカイ離する場合があります。



## ■ ファンドの仕組み

運用はファンド・オブ・ファンズ方式により行います。



- ❗ 各ファンド間でスイッチングが可能です。販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社にご確認ください。
- ❗ スwitchingの際の購入時手数料は、販売会社が定めるものとします。また、換金するファンドに対して信託財産留保額および税金がかかります。

## ■ 主な投資制限

投資信託証券	投資信託証券への投資割合に制限を設けません。
1発行体等あたりの投資制限	1発行体等あたりの各ファンドの純資産総額に対する比率は、原則として、35%以内とします。
外貨建資産	外貨建資産への直接投資は行いません。

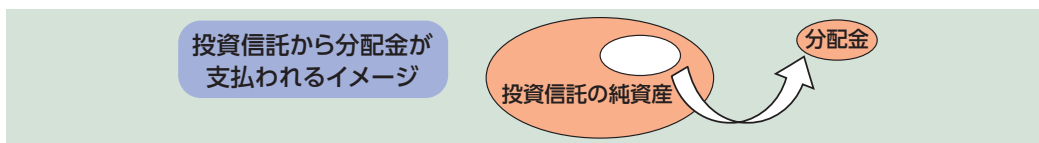
### 分配方針

＜米ドル投資型＞は年4回の決算時(1・4・7・10月の各10日(休業日の場合は翌営業日))に、＜Wプレミアム＞は毎月の決算時(10日(休業日の場合は翌営業日))に収益分配を行います。

- <米ドル投資型>は、原則として、決算日の基準価額水準(分配前)が当初元本額10,000円(10,000口当たり)を超えている場合には、当該超えている部分について、分配対象額(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)の範囲内で、全額分配を行います。(資金動向や市況動向等により変更する場合があります。)
- <Wプレミアム>は、基準価額水準、市況動向等を勘案して分配を行います。原則として、配当等収益や分配対象額の水準等を考慮し、継続的に分配することをめざします。
- 分配対象収益が少額の場合もしくは委託会社の判断により、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。将来の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。

## 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。



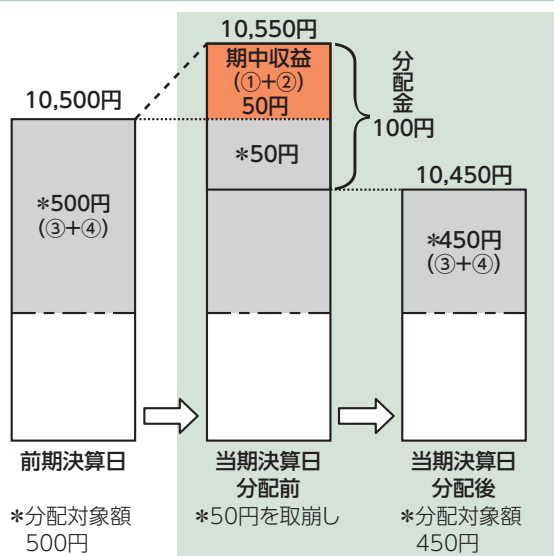
- ◆分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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。

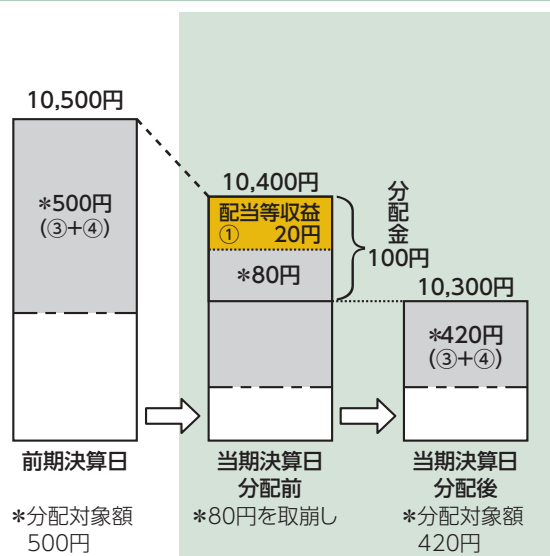
分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

### 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



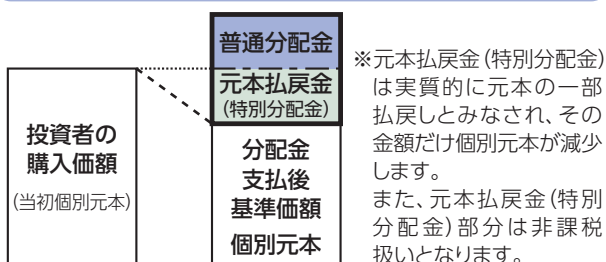
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

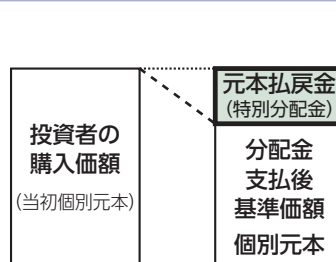
収益調整金: 追加型投資信託で追加設定が行われることによって、既存の受益者への収益分配可能額が薄まらないようにするために設けられた勘定です。

- ◆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



#### 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、後掲「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

## ■投資対象とする投資信託証券の概要

リリート アンド リアルエステート エクイティ ファンド 米ドル・クラス リリート アンド リアルエステート エクイティ ファンド カバード・コール・クラス	
形態	ケイマン籍・円建外国投資信託
投資態度	<共通> 主として日本の金融商品取引所に上場している不動産株式および不動産投資信託証券に投資することにより、資産の中長期的な成長および配当収益の獲得をめざします。また保有円建て資産について、円売り・米ドル買いの為替取引戦略を活用することにより、追加的なリターンを獲得をめざします。銘柄選定にあたっては、東京圏の経済活性化により恩恵を受けると期待される銘柄に投資を行います。不動産株式および不動産投資信託証券の組入比率は、各々、純資産総額の50%程度とすることを原則とします。 <カバード・コール・クラス> カバード・コール・クラスについては、円に対する米ドルのコール・オプションおよび日本の不動産業株価指数のコール・オプションを売却する戦略を活用し、オプションのプレミアム収入の獲得をめざします。
主な投資対象	日本の不動産株式および不動産投資信託証券
主な投資制限	・不動産株式および不動産投資信託証券について、同一の発行体が発行する銘柄への投資比率は、純資産総額の35%以内とします。
運用管理費用 (信託報酬)	<米ドル・クラス> 純資産総額の年0.585% また、受託会社に対し固定報酬として年額10,000米ドルがかかります。 <カバード・コール・クラス> 純資産総額の年0.665% また、受託会社に対し固定報酬として年額10,000米ドルがかかります。
その他の費用・手数料	税金、法律関係の費用、監査費用、有価証券等の売買に係る手数料、設立費用、保管費用、借入金・立替金の利息等がかかる場合があります。
購入時手数料	ありません。
信託財産留保額	ありません。
投資運用会社	クレディ・スイス・マネジメント(ケイマン)リミテッド
副投資運用会社	三菱UFJアセット・マネジメント(UK) (投資助言会社)三菱UFJアセットマネジメント株式会社
設定日	2015年5月8日
決算日	毎年9月30日
分配方針	原則として毎月分配を行う方針です。

マネー・マーケット・マザーファンド	
投資態度	わが国の短期公社債等を中心に投資し、利子等収益の確保を図ります。

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。



# 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

一般に、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し、また、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するため、ファンドはその影響を受け組入株式や組入不動産投資信託証券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

保有円建て資産について、円売り・米ドル買いの為替取引を行うため、米ドルの対円での為替変動の影響を大きく受けます。

為替取引を行う場合で、米ドルの金利が円の金利より低いときには、これらの金利差相当分が為替取引によるコストとなります。ただし、為替市場の状況によっては、金利差相当分以上の為替取引によるコストとなる場合があります。

### <Wプレミアム> 固有のリスク (カバード・コール 戦略について)

ファンドはわが国の不動産株式および不動産投資信託証券への実質的な投資に加えて、円に対する米ドルのコール・オプションおよびわが国の不動産業株価指数のコール・オプションの売却を行うため、円安・米ドル高や対円での米ドルの価格変動率が上昇すること、わが国の不動産業株価指数の値上がりや価格変動率が上昇すること等によるコール・オプションの価格の上昇は、基準価額の下落要因となります。

また、原則として円安・米ドル高による為替差益、不動産株式の値上がり益の獲得は限定されます。

### 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。

## ■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、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要性が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受け付けが中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。
- 投資判断によっては特定の銘柄に集中投資することがあります。その場合、より多くの銘柄に分散投資する投資信託と比べて、上記のリスクの影響が大きくなる可能性があります。
- <Wプレミアム>は、オプション取引の満期日をまたいで円に対する米ドルの価格やわが国の不動産業株価指数の価格が大きく変動した際には、その後当初の水準程度に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回る可能性があります。
- <Wプレミアム>は、円に対する米ドルの価格やわが国の不動産業株価指数の価格が大きく下落する中でファンドへ大量の資金流入が発生した際には、その後円に対する米ドルの価格やわが国の不動産業株価指数の価格が当初の水準程度に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回る可能性があります。

## ■リスクの管理体制

委託会社では、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い、ファンド管理委員会およびリスク管理委員会において、それらの状況の報告を行うほか、必要に応じて改善策を審議しています。また、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策を策定し流動性リスクの評価と管理プロセスの検証などを行います。リスク管理委員会は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。



# 投資リスク

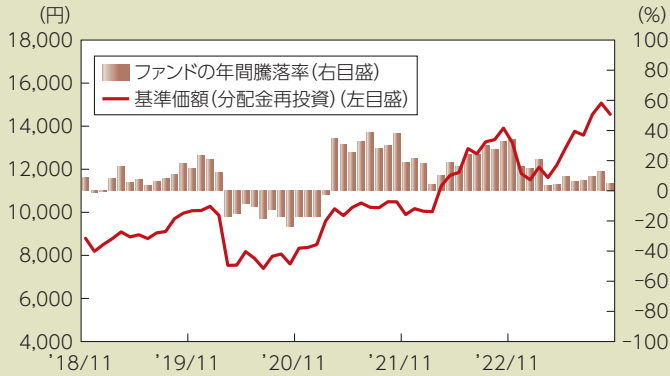
## ■代表的な資産クラスとの騰落率の比較等

下記のグラフは、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。

### 米ドル投資型

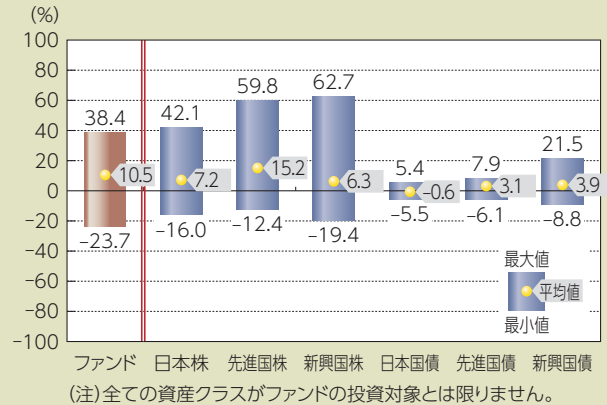
#### ● ファンドの年間騰落率および基準価額(分配金再投資)の推移

(2018年11月末～2023年10月末)



#### ● ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較

(2018年11月末～2023年10月末)

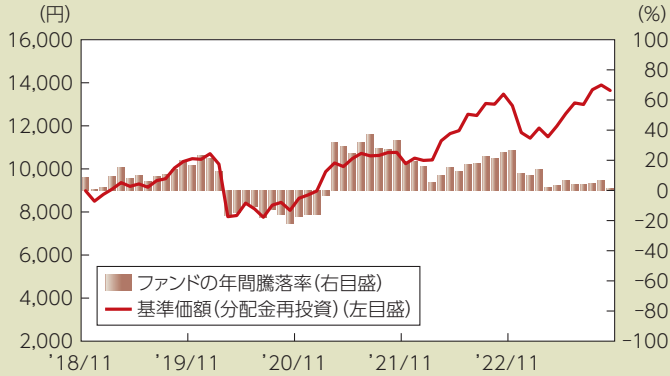


- 基準価額(分配金再投資)は分配金(税引前)を分配時に再投資したものと計算しており、実際の基準価額とは異なる場合があります。
- 年間騰落率とは、各月末における直近1年間の騰落率をいいます。
- ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が記載されており、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

### Wプレミアム

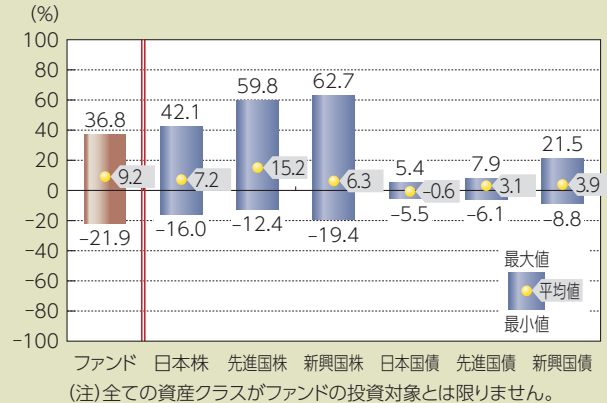
#### ● ファンドの年間騰落率および基準価額(分配金再投資)の推移

(2018年11月末～2023年10月末)



#### ● ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較

(2018年11月末～2023年10月末)



- 基準価額(分配金再投資)は分配金(税引前)を分配時に再投資したものと計算しており、実際の基準価額とは異なる場合があります。
- 年間騰落率とは、各月末における直近1年間の騰落率をいいます。
- ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が記載されており、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

上記は、過去の実績であり、将来の投資成果を保証するものではありません。

## 代表的な資産クラスの指数について

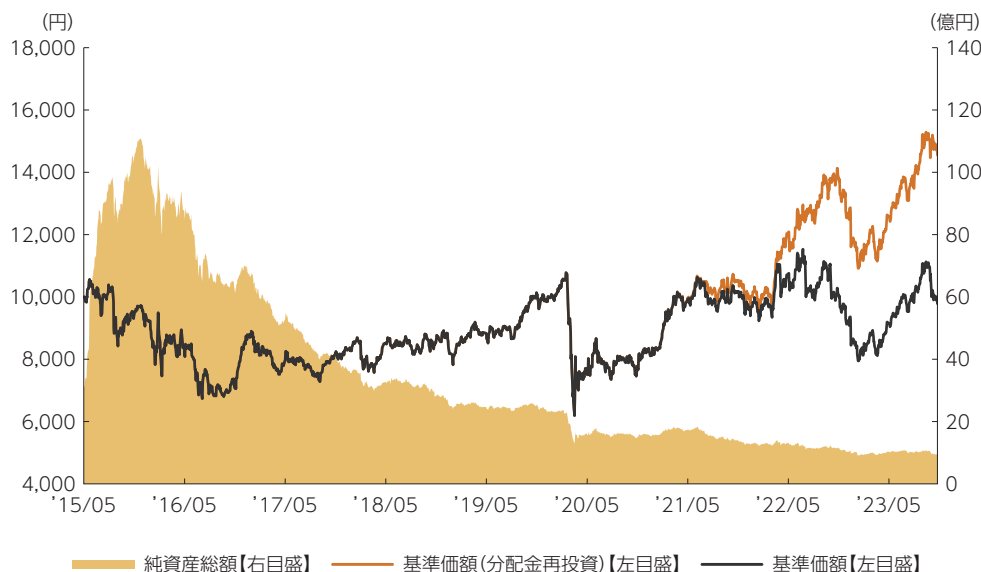
資産クラス	指数名	注記等
日本株	東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)	東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)とは、日本の株式市場を広範に網羅するとともに、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークで、浮動株ベースの時価総額加重方式により算出される株価指数です。TOPIXの指数値及びTOPIXに係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社 (以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用などTOPIXに関するすべての権利・ノウハウ及びTOPIXに係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。
先進国株	MSCI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。
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)	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。
日本国債	NOMURA-BPI (国債)	NOMURA-BPI (国債)とは、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング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。
先進国債	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。
新興国債	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。当該指数の著作権は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。

(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。



## 米ドル投資型

### ■基準価額・純資産の推移 2015年5月8日(設定日)～2023年10月31日



- 基準価額、基準価額(分配金再投資)は10,000を起点として表示
- 基準価額、基準価額(分配金再投資)は運用報酬(信託報酬)控除後です。

### ■基準価額・純資産

基準価額	9,783円
純資産総額	9.3億円

●純資産総額は表示桁未満切捨て

### ■分配の推移

2023年10月	825円
2023年7月	0円
2023年4月	0円
2023年1月	0円
2022年10月	1,000円
2022年7月	1,118円
直近1年間累計	825円
設定来累計	4,147円

●分配金は1万円当たり、税引前

## ■主要な資産の状況

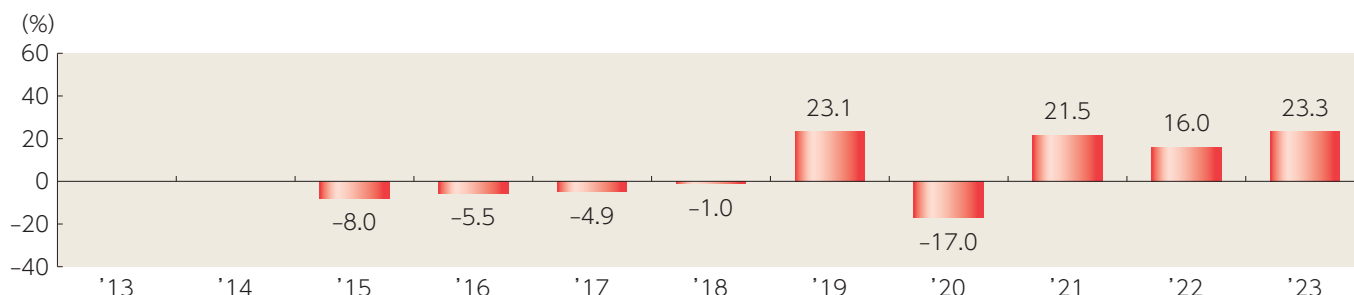
資産構成	比率
Jリート アンド リアルエステート	
エクイティ ファンド 米ドル・クラス	99.1%
マネー・マーケット・マザーファンド	0.3%
コールローン他 (負債控除後)	0.6%
合計	100.0%

- 比率はファンドの純資産総額に対する投資比率(小数点第二位四捨五入)
- コールローン他には未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。

組入上位銘柄	種別	比率
1 三井不動産	不動産株式	11.7%
2 三菱地所	不動産株式	10.2%
3 野村不動産マスターファンド投資法人	リート	3.9%
4 野村不動産ホールディングス	不動産株式	3.7%
5 日本空港ビルデング	不動産株式	3.6%
6 大和ハウスリート投資法人	リート	3.5%
7 住友不動産	不動産株式	3.5%
8 東急不動産ホールディングス	不動産株式	3.2%
9 オープンハウスグループ	不動産株式	2.5%
10 ヒューリック	不動産株式	2.5%

- 比率は実質的な投資を行う外国投資信託の純資産総額に対する投資比率(小数点第二位四捨五入)

## ■年間収益率の推移



- 収益率は基準価額(分配金再投資)で計算
- 2015年は設定日から年末までの、2023年は年初から10月31日までの収益率を表示
- ファンドにベンチマークはありません。

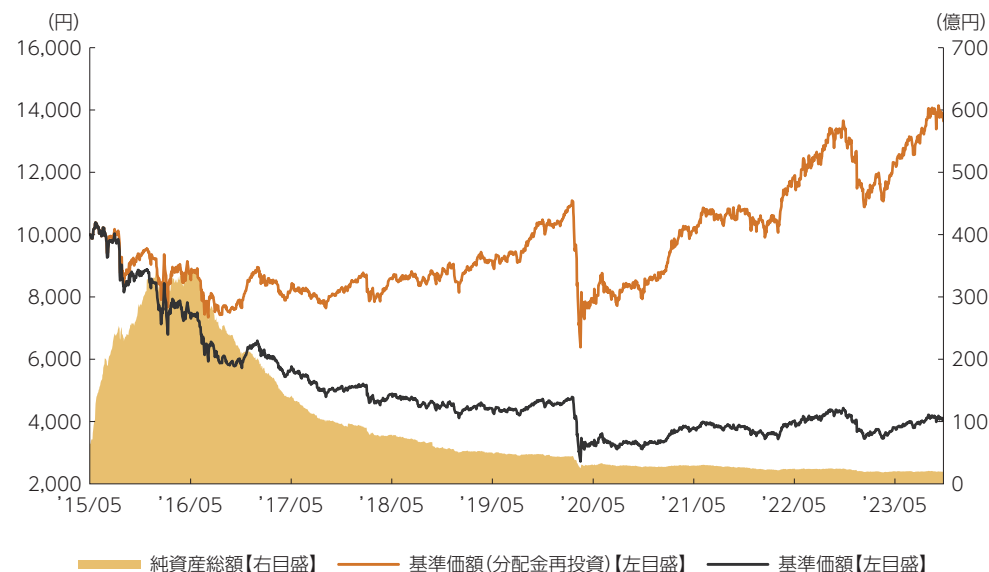
上記は、過去の実績であり、将来の投資成果を保証するものではありません。  
運用状況等は、委託会社のホームページ等で開示している場合があります。



## Wプレミアム

### ■基準価額・純資産の推移

2015年5月8日(設定日)～2023年10月31日



- 基準価額、基準価額(分配金再投資)は10,000を起点として表示
- 基準価額、基準価額(分配金再投資)は運用報酬(信託報酬)控除後です。

### ■基準価額・純資産

基準価額	4,035円
純資産総額	19.2億円

●純資産総額は表示桁未満切捨て

### ■分配の推移

2023年10月	30円
2023年9月	30円
2023年8月	30円
2023年7月	30円
2023年6月	30円
2023年5月	30円

直近1年間累計 360円

設定来累計 6,280円

●分配金は1万円当たり、税引前

### ■主要な資産の状況

資産構成	比率
リートアンドリアルエステート	
エクイティファンドカバード・コール・クラス	99.0%
マネー・マーケット・マザーファンド	0.3%
コールローン他 (負債控除後)	0.7%
合計	100.0%

- 比率はファンドの純資産総額に対する投資比率(小数点第二位四捨五入)
- コールローン他には未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。

組入上位銘柄	種別	比率
1 三井不動産	不動産株式	11.7%
2 三菱地所	不動産株式	10.2%
3 野村不動産マスターファンド投資法人	リート	3.9%
4 野村不動産ホールディングス	不動産株式	3.7%
5 日本空港ビルデング	不動産株式	3.6%
6 大和ハウスリート投資法人	リート	3.5%
7 住友不動産	不動産株式	3.5%
8 東急不動産ホールディングス	不動産株式	3.2%
9 オープンハウスグループ	不動産株式	2.5%
10 ヒューリック	不動産株式	2.5%

- 比率は実質的な投資を行う外国投資信託の純資産総額に対する投資比率(小数点第二位四捨五入)

通貨カバード・コール戦略	
オプション・プレミアム	4.8%
カバー率	50.9%

不動産株式カバード・コール戦略	
オプション・プレミアム	7.4%
カバー率	25.4%

- オプション・プレミアムは、円建外国投資信託の純資産総額に対する年率調整後のプレミアム収入
- カバー率は、円建外国投資信託の純資産総額に対するオプションのポジション(小数点第二位四捨五入)

### ■年間収益率の推移



- 収益率は基準価額(分配金再投資)で計算
- 2015年は設定日から年末までの、2023年は年初から10月31日までの収益率を表示
- ファンドにベンチマークはありません。

上記は、過去の実績であり、将来の投資成果を保証するものではありません。  
運用状況等は、委託会社のホームページ等で開示している場合があります。



# 手続・手数料等

## ■お申込みメモ

 購入時	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。
	購入代金	販売会社が指定する期日までにお支払いください。
 換金時	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から信託財産留保額を差引いた価額
	換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して7営業日目から販売会社においてお支払いします。
 申込について	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、ルクセンブルグの銀行、ロンドンの銀行の休業日およびその前営業日 ・12月23日および12月24日
	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。
	購入の申込期間	2023年7月8日から2024年7月9日まで ※申込期間は、上記期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新される予定です。
	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、その他やむを得ない事情(投資対象証券の購入・換金の制限等)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。
 その他	信託期間	2025年4月10日まで(2015年5月8日設定)
	繰上償還	以下の場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。 ・各ファンドの受益権の口数を合計した口数が30億口を下回ることとなった場合 ・ファンドを償還させることが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき なお、投資対象とする外国投資信託が償還する場合には繰上償還となります。
	決算日	■米ドル投資型 毎年1・4・7・10月の10日(休業日の場合は翌営業日) ■Wプレミアム 毎月10日(休業日の場合は翌営業日)
	収益分配	■米ドル投資型 年4回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。 ■Wプレミアム 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。
	信託金の限度額	各ファンド800億円
	公告	原則として、電子公告の方法により行い、ホームページ( <a href="https://www.am.mufg.jp/">https://www.am.mufg.jp/</a> )に掲載します。
	運用報告書	6ヵ月毎(4・10月の決算後)および償還後に交付運用報告書が作成され、販売会社を通じて知れている受益者に交付されます。
	課税関係	課税上は、株式投資信託として取扱われます。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に「NISA(少額投資非課税制度)」の適用対象となります。 ファンドは、NISAの対象ではありません。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。

## ■ファンドの費用・税金



### ファンドの費用

#### 投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	支払先	購入時手数料	対価として提供する役務の内容
	販売会社	購入価額に対して、 <b>上限3.3% (税抜 3%)</b> (販売会社が定めます)	ファンドおよび投資環境の説明・情報提供、購入に関する事務手続等
(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	換金申込受付日の翌営業日の基準価額に <b>0.3%</b> をかけた額		

#### 投資者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)	当該ファンド	<p>日々の純資産総額に対して、<b>年率1.2045% (税抜 年率1.095%)</b>をかけた額</p> <p>1万口当たりの信託報酬：保有期間中の平均基準価額 × 信託報酬率 × (保有日数 / 365)</p> <p>※上記の計算方法は簡便法であるため、算出された値は概算値になります。</p> <p>各支払先への配分(税抜)は、次の通りです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>支払先</th> <th>配分(税抜)</th> <th>対価として提供する役務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委託会社</td> <td>0.37%</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>0.7%</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>0.025%</td> <td>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</td> </tr> </tbody> </table> <p>※上記各支払先への配分には、別途消費税等相当額がかかります。</p>	支払先	配分(税抜)	対価として提供する役務の内容	委託会社	0.37%	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	販売会社	0.7%	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	受託会社	0.025%	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
	支払先	配分(税抜)	対価として提供する役務の内容											
	委託会社	0.37%	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											
販売会社	0.7%	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												
受託会社	0.025%	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												
投資対象とする投資信託証券	<p>■米ドル投資型 投資対象ファンドの純資産総額に対して<b>年率0.585% (*)</b>(運用および管理等にかかる費用) (マネー・マーケット・マザーファンドは除きます。)</p> <p>■Wプレミアム 投資対象ファンドの純資産総額に対して<b>年率0.665% (*)</b>(運用および管理等にかかる費用) (マネー・マーケット・マザーファンドは除きます。)</p>													
実質的な負担	<p>■米ドル投資型 当該ファンドの純資産総額に対して<b>年率1.7895%程度 (税抜 年率1.68%程度) (*)</b></p> <p>■Wプレミアム 当該ファンドの純資産総額に対して<b>年率1.8695%程度 (税抜 年率1.76%程度) (*)</b></p> <p>(*)この他に、投資対象とする外国投資信託の受託会社に対して、固定報酬として年額10,000米ドルがかかります。</p> <p>※投資対象とする投資信託証券の信託(管理)報酬率を合わせた実質的な信託報酬率です。</p> <p>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。</p>													
その他の費用・手数料	<p>以下の費用・手数料についてもファンドが負担します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・監査法人に支払われるファンドの監査費用</li> <li>・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</li> <li>・投資対象とする投資信託証券における諸費用および税金等</li> <li>・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</li> <li>・その他信託事務の処理にかかる諸費用 等</li> </ul> <p>※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。</p>													

※運用管理費用(信託報酬)および監査費用は、日々計上され、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ファンドから支払われます。

※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、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。



## 手続・手数料等



### 税金

税金は以下の表に記載の時期に適用されます。この表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税および地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時および償還時	所得税および地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

※上記は2023年10月末現在のものです。

※分配時において、外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。

※法人の場合は上記とは異なります。

※税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等に確認されることをお勧めします。

