

投資信託説明書 (交付目論見書)

使用開始日 2025.10.4

三菱UFJ <DC>J-REITファンド

追加型投信／国内／不動産投信

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。

| 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 |
| 追加型 | 国内 | 不動産投信 | その他資産(投資信託証券 (不動産投信)) | 年1回 | 日本 | ファミリーファンド |

※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 <DC>J-REITファンド」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2025年4月4日に関東財務局長に提出しており、2025年4月5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:47兆7,478億円

(2025年7月31日現在)

ホームページアドレス

<https://www.am.mufig.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

わが国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、わが国の不動産投資信託証券の指標である東証REIT指数(配当込み)をベンチマークとし、中長期的にベンチマークを上回る投資成果をめざします。

ファンドの特色



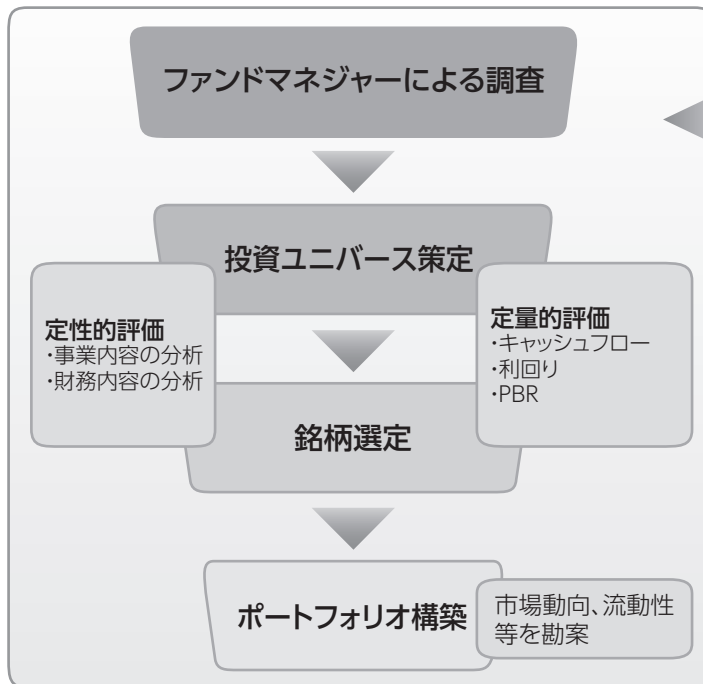
主として、MUAM J-REITマザーファンドへの投資を通じて、わが国の金融商品取引所に上場している(上場予定を含みます。)不動産投資信託証券^{※1}への投資を行います。

※1 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。J-REITはその日本版という意味です。

- ・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、東証REIT指数(配当込み)をベンチマークとして運用しております。東証REIT指数(配当込み)には、指数に対する寄与度が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。

<ポートフォリオ構築のプロセス>



三菱UFJ信託銀行からの情報

不動産および不動産投資信託証券に係る投資評価など運用に関する情報提供を受けます。

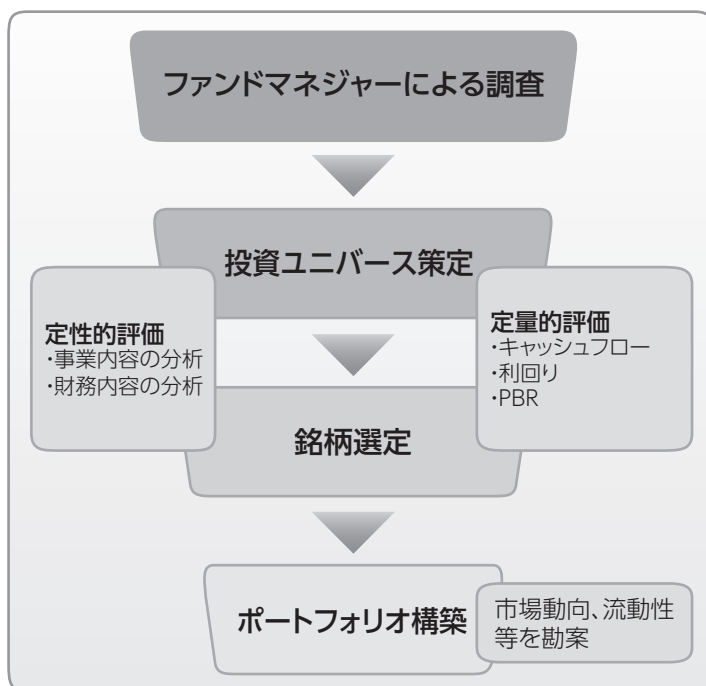
- キャッシュフローとは
投資法人の税引後利益から分配金等を控除し、減価償却費を加えたもので、投資法人における実際の資金の出入りを示しています。この値が大きいほど外部資金に依存する割合が小さく健全な財務状況であると評価することができます。キャッシュフローは株式投資における代表的な評価尺度ですが、不動産投資信託証券への投資においても準用されます。
- 利回りとは
一投資口当たりの年間分配金を投資口価格で除したものです。配当利回りは株式投資における代表的な評価尺度ですが、不動産投資信託証券への投資においても準用されます。
- PBRとは
Price Book-value Ratioの略で、投資口価格を一投資口当たり純資産で除したものです。この値が小さいほど当該不動産投資信託証券は割安であると評価されます。PBRは株式投資における代表的な評価尺度ですが、不動産投資信託証券への投資においても準用されます。

❗ 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が常に上記の条件を満たすわけではありません。

☞ 「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.mufig.jp/investment_policy/fm.html)

※2026年4月1日以降は、三菱UFJ信託銀行からの情報提供が終了し以下の通り変更されます。

<ポートフォリオ構築のプロセス>



☐ キャッシュフローとは
投資法人の税引後利益から分配金を控除し、減価償却費を加えたもので、投資法人における実際の資金の出入りを示しています。この値が大きいほど外部資金に依存する割合が小さく健全な財務状況であると評価することができます。キャッシュフローは株式投資における代表的な評価尺度ですが、不動産投資信託証券への投資においても準用されます。

☐ 利回りとは
一投資口当たりの年間分配金を投資口価格で除したものです。配当利回りは株式投資における代表的な評価尺度ですが、不動産投資信託証券への投資においても準用されます。

☐ PBRとは
Price Book-value Ratioの略で、投資口価格を一投資口当たり純資産で除したものです。この値が小さいほど当該不動産投資信託証券は割安であると評価されます。PBRは株式投資における代表的な評価尺度ですが、不動産投資信託証券への投資においても準用されます。

❗ 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が常に上記の条件を満たすわけではありません。

👉 「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.mufig.jp/investment_policy/fm.html)



東証REIT指数(配当込み)^{※2}をベンチマーク^{※3}とし、これを中長期的に上回る投資成果をめざします。

銘柄選定およびポートフォリオの構築は、定性的評価・定量的評価を経て行います。定性的評価については、事業内容および財務内容等の分析を行います。定量的評価においては、キャッシュフロー、配当利回り、PBR(株価純資産倍率)等の分析を行います。

※2 東証REIT指数(配当込み)とは、東京証券取引所に上場している不動産投資信託全銘柄を対象として算出した東証REIT指数に、分配金支払いによる権利落ちの修正を加えた指数です。

東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数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、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数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。

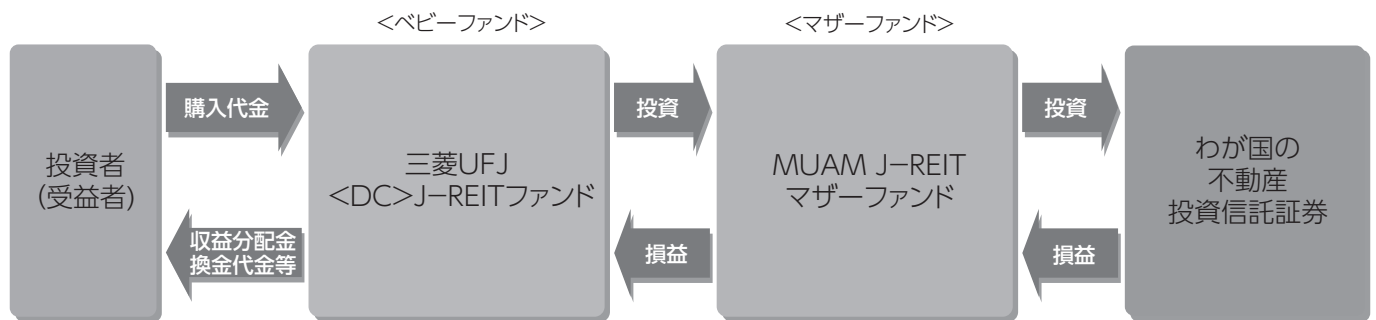
※3 ベンチマークとは、ファンドの運用を行うにあたって運用成果の目標基準とする指標です。



マザーファンドの組入比率は高位を維持することを基本とします。

■ファンドの仕組み

運用は主にMUAM J-REITマザーファンドへの投資を通じて、わが国の不動産投資信託証券へ実質的に投資するファミリーファンド方式により行います。



■主な投資制限

- ・株式への直接投資は行いません。
- ・同一銘柄の投資信託証券への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。
- ・1発行体あたり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。

■分配方針

- ・年1回の決算時(1月5日(休業日の場合は翌営業日))に分配金額を決定します。
- ・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。

分配金額の決定にあたっては、信託財産の成長を優先し、原則として分配を抑制する方針とします。(基準価額水準や市況動向等により変更する場合があります。)

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。

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、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。

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

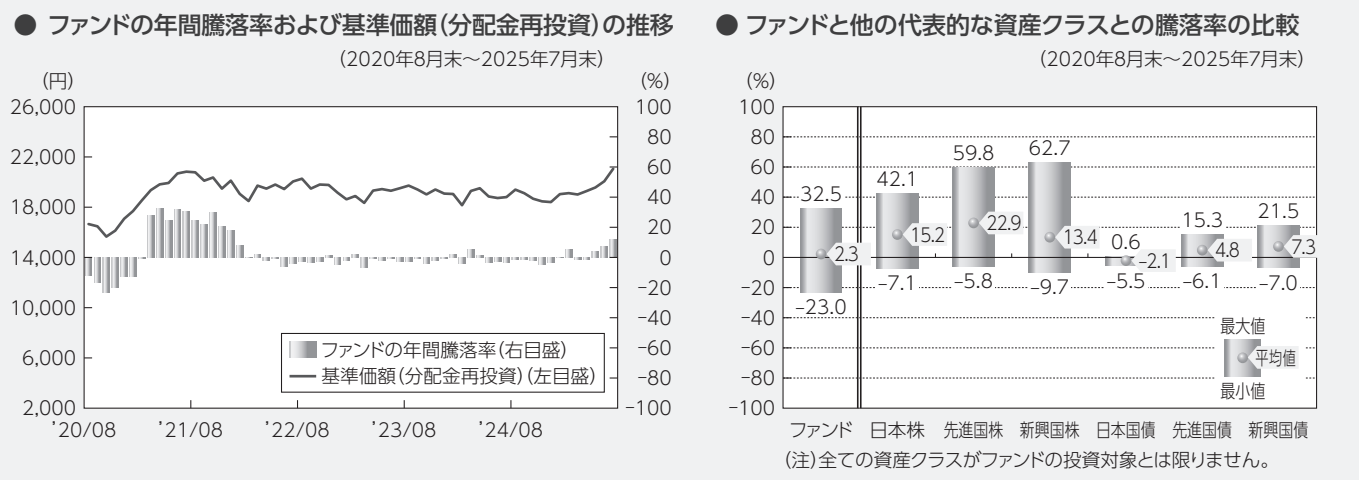
- ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリングオフ）の適用はありません。
- ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要性が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受け付けが中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。
- 収益分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な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率が小さかった場合も同様です。収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。
- 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。
- 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。

■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検討しています。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。

■ 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。



- 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として計算しており、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に係る標準又は商標は、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に係る標準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。 |

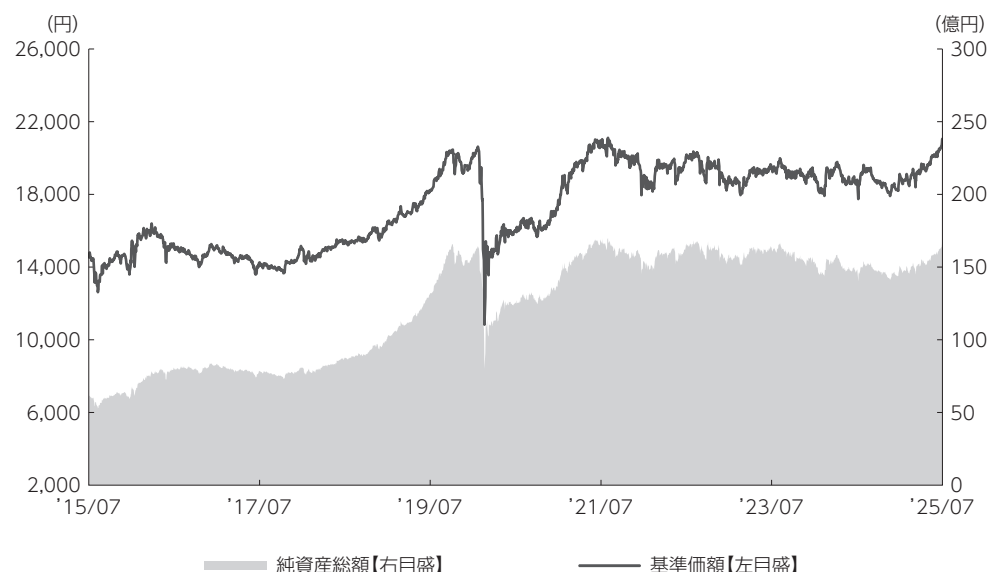
(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。



運用実績

2025年7月31日現在

■基準価額・純資産の推移 2015年7月31日～2025年7月31日



●基準価額は運用報酬(信託報酬)控除後です。

■基準価額・純資産

| | |
|-------|---------|
| 基準価額 | 21,059円 |
| 純資産総額 | 167.5億円 |

●純資産総額は表示桁未満切捨て

■分配の推移

| | |
|---------|----|
| 2025年1月 | 0円 |
| 2024年1月 | 0円 |
| 2023年1月 | 0円 |
| 2022年1月 | 0円 |
| 2021年1月 | 0円 |
| 2020年1月 | 0円 |
| 設定来累計 | 0円 |

●分配金は1万口当たり、税引前

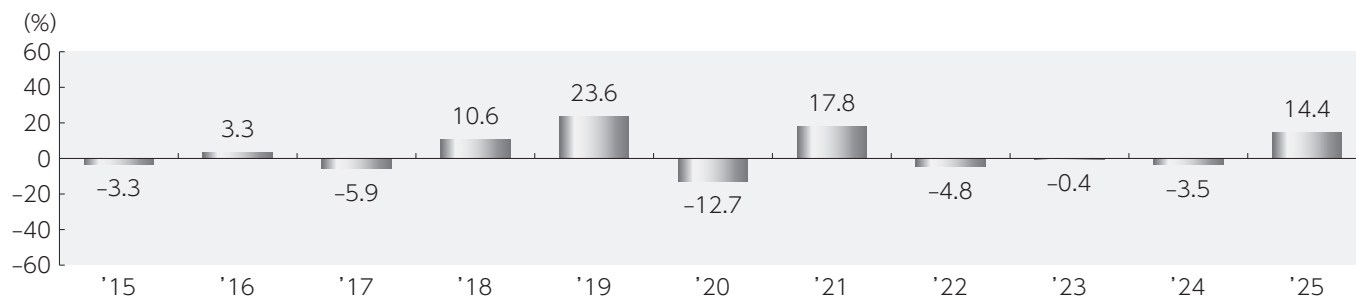
■主要な資産の状況

| 資産別構成 | 比率 |
|--------------------|--------|
| 国内リート | 97.5% |
| コールローン他 (負債控除後) | 2.5% |
| 合計 | 100.0% |

| 組入上位銘柄 | 比率 |
|--------------------|------|
| 1 日本ビルファンド投資法人 | 8.6% |
| 2 ジャパンリアルエステイト投資法人 | 7.0% |
| 3 日本都市ファンド投資法人 | 6.9% |
| 4 日本プロロジスリート投資法人 | 4.5% |
| 5 オリックス不動産投資法人 | 4.4% |
| 6 GLP投資法人 | 4.3% |
| 7 ユナイテッド・アーバン投資法人 | 4.1% |
| 8 インヴィンシブル投資法人 | 4.0% |
| 9 KDX不動産投資法人 | 3.8% |
| 10 大和ハウスリート投資法人 | 3.3% |

●各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。

■年間収益率の推移



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。



#

■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 | ありません。 |
| 信託財産留保額 | ありません。 |

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) | 日々の純資産総額に対して、 <u>年率0.935%(税抜 年率0.85%)</u> をかけた額 | |
| | 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) | |
| | ※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。 | |
| | 各支払先への配分(税抜)は、次の通りです。 | |
| | 支払先 | 配分(税抜) |
| | 委託会社 | 0.4% |
| | 販売会社 | 0.4% |
| | 受託会社 | 0.05% |
| | 対価として提供する役務の内容 | |
| | | 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 |
| | | 交付運用報告書等各种書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等 |
| | | 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 |
| ※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。 | | |
| ※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いません。 | | |
| その他の費用・手数料 | 以下の費用・手数料についてもファンドが負担します。 ・監査法人に支払われる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 ・マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額 ・その他信託事務の処理にかかる諸費用 等 ※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、ファンドの基準価額に反映されます。毎計算期間の6ヵ月終了時、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。



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2025年7月末現在のものです。

※確定拠出年金法に定める加入者等の運用の指図に基づいて購入の申込みを行う資産管理機関および国民年金基金連合会等の場合、所得税および地方税がかかりません。なお、確定拠出年金制度の加入者については、確定拠出年金の積立金の運用にかかる税制が適用されます。

※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。

(参考情報) ファンドの総経費率

直近の運用報告書作成対象期間(以下「当期間」といいます。)(2024年1月6日～2025年1月6日)における当ファンドの総経費率は以下の通りです。

| 総経費率(①+②) | ①運用管理費用の比率 | ②その他費用の比率 |
|-----------|------------|-----------|
| 0.93% | 0.93% | 0.00% |

(比率は年率、表示桁数未満四捨五入)

※当期間の運用・管理にかかった費用の総額(原則として購入時手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く。消費税等のかかるものは消費税等を含む。)を当期間の平均受益権口数に平均基準価額(1口当たり)を乗じた数で除しています。

詳細につきましては、当期間の運用報告書(全体版)をご覧ください。



目論見書を読み解くガイド

https://www.am.mufg.jp/basic/first_time/faqpoint/index.html