

投資信託説明書 (交付目論見書)

使用開始日 2026.1.10



NISA 対象

成長投資枠

※販売会社により取扱いが異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。

MAXIS 高利回りJリート上場投信

追加型投信／国内／不動産投信／ETF／インデックス型

※ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

MAXIS専用サイト <https://maxis.am.mufg.jp/>

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)	独立区分	補足分類	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	対象インデックス
追加型	国内	不動産投信	ETF	インデックス型	不動産投信	年4回	日本	その他 (野村高利回りJリート指数)

※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「MAXIS高利回りJリート上場投信」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2026年1月9日に関東財務局長に提出しており、2026年1月10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:53兆9,370億円

(2025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

対象指数(野村高利回りリート指数)の値動きに連動する投資成果をめざします。

ファンドの特色

投資方針

野村高利回りリート指数に連動する投資成果をめざして運用を行います。

野村高利回りリート指数に採用されている銘柄(採用予定の銘柄を含みます。)の不動産投資信託証券に対する投資として運用することを目的とし、ファンドの1口当たりの純資産額の変動率を野村高利回りリート指数の変動率に一致させるよう運用を行います。

個別銘柄の口数の比率は、野村高利回りリート指数における個別銘柄の時価総額構成比率から算出される口数の比率程度を維持することを原則とします。

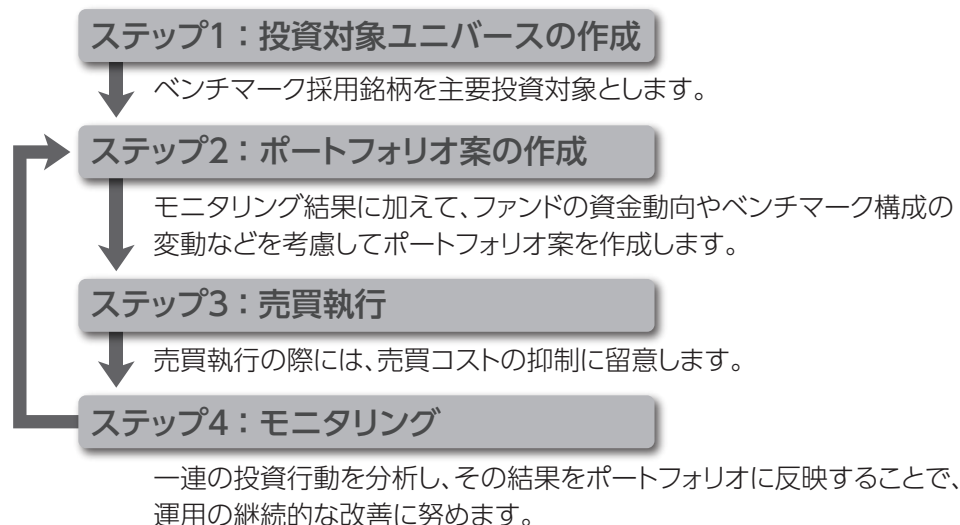
<野村高利回りリート指数について>

野村高利回りリート指数とは、国内金融商品取引所に上場する全ての不動産投資信託の中から、予想分配金利回りの高い銘柄(30～40銘柄)を組み入れた非時価総額加重型の指数です。

構成銘柄の組入ウェイトは、「予想分配金利回りスコア×時価総額」に比例して決められます(個別銘柄のウェイトの上限は5%)。

2007年8月31日を基準日とし、その日の指数値を10,000として計算されています。

<運用プロセスのイメージ>



❗ 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.mufig.jp/investment_policy/fm.html)

■上場投信の仕組み

ファンドは投資信託及び投資法人に関する法律により定められる投資信託ですが、以下の点で通常の投資信託とは異なる商品性を持っています。

受益権が上場されます。

ファンドの受益権は、下記の金融商品取引所で上場され、株式と同様に、市場価格で売買することができます。

金融商品取引所における売買単位は1口単位です。

取引方法は、原則として株式と同様です。売買手数料等につきましては、お取引される第一種金融商品取引業者にお問い合わせください。

<金融商品取引所>

・東京証券取引所(2017年10月11日に新規上場)

取得申込みは不動産投資信託証券によって行われます。

金融商品取引所における買付けのほか、不動産投資信託証券による取得申込み(追加設定)を行うことができます。

委託会社は、あらかじめ取得申込みに必要な不動産投資信託証券の銘柄およびそれぞれの口数を指定します。取得申込者はこれらの不動産投資信託証券を提供することで、引換えに受益権を取得することができます。

原則として、金銭による取得申込みを行うことはできません。

受益権と引換えに不動産投資信託証券を交付(交換)します。

一定口数以上の受益権を保有する受益者は、それに相当する信託財産中の不動産投資信託証券と交換することができます。

委託会社は、あらかじめ交換できる不動産投資信託証券の銘柄およびそれぞれの口数を指定します。

なお、通常の投資信託における換金手続きの「解約請求」は、ファンドでは行うことができません。換金は、原則として金融商品取引所を通じての売却となります。

■主な投資制限

- ・同一銘柄の投資信託証券への投資割合に制限を設けません。
- ・外貨建資産への投資は行いません。
- ・有価証券指数等先物取引等を行うことができます。
- ・デリバティブ取引は、価格変動リスクおよび金利変動リスクを減じる目的ならびに投資対象資産を保有した場合と同様の損益を実現する目的以外には利用しません。

分配方針

年4回の決算時に分配を行います。

- ・年4回の決算時(1・4・7・10月の各10日)に分配を行います。
- ・分配金額は、経費等控除後の配当等収益の全額を原則とします。
- ・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。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。

●「MAXIS(マクシス)」の由来

「MAXIS(マクシス)」は三菱UFJアセットマネジメントが運用するETF(上場投資信託)シリーズの統一ブランドです。このブランドには、「最高(MAX)の品質」と「お客さまの投資の中心軸(Axis)」をめざすという三菱UFJアセットマネジメントの思いが込められています。

「野村高利回りリート指数」の著作権等について

野村高利回りリート指数の知的財産権およびその他一切の権利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当ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

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

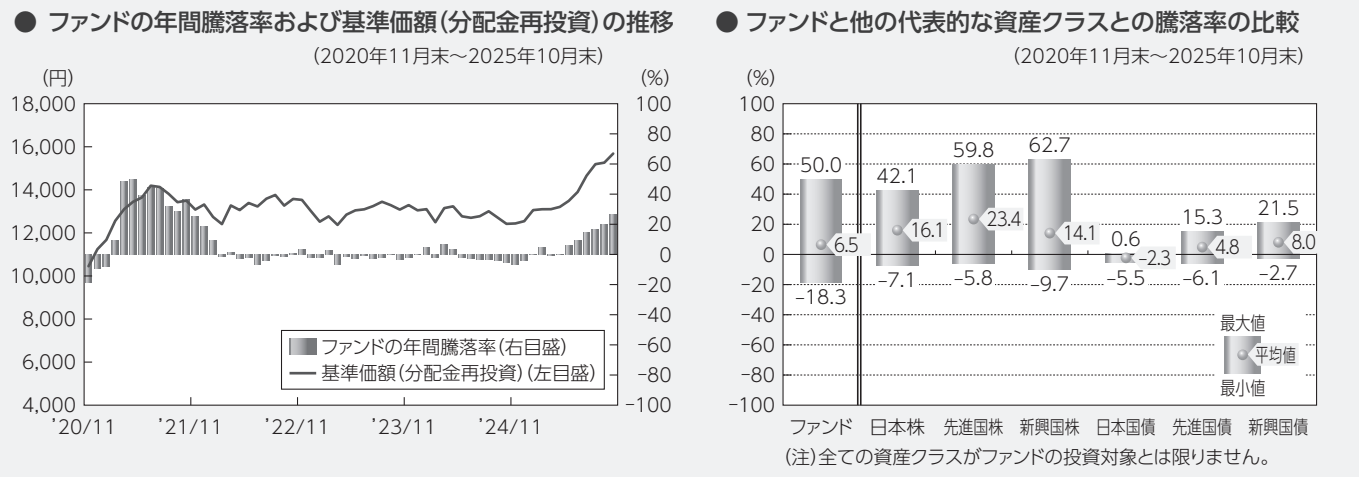
- ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリングオフ）の適用はありません。
- 有価証券の貸付等においては、取引先の倒産等による決済不履行リスクを伴い、ファンドが損失を被る可能性があります。
- ファンドは、交換時期に制限がありますのでご注意ください。
- ファンドは金融商品取引所に上場され取引が行われますが、金融商品取引所における市場価格はファンドの需給などによって決まり、時間とともに変化します。このため、ファンドの市場価格は基準価額に必ずしも一致せず、またその差異の程度については予測できません。
- コンピューター関係の不慮の出来事に起因する取引上のリスクやシステム上のリスクが生じ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。



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。

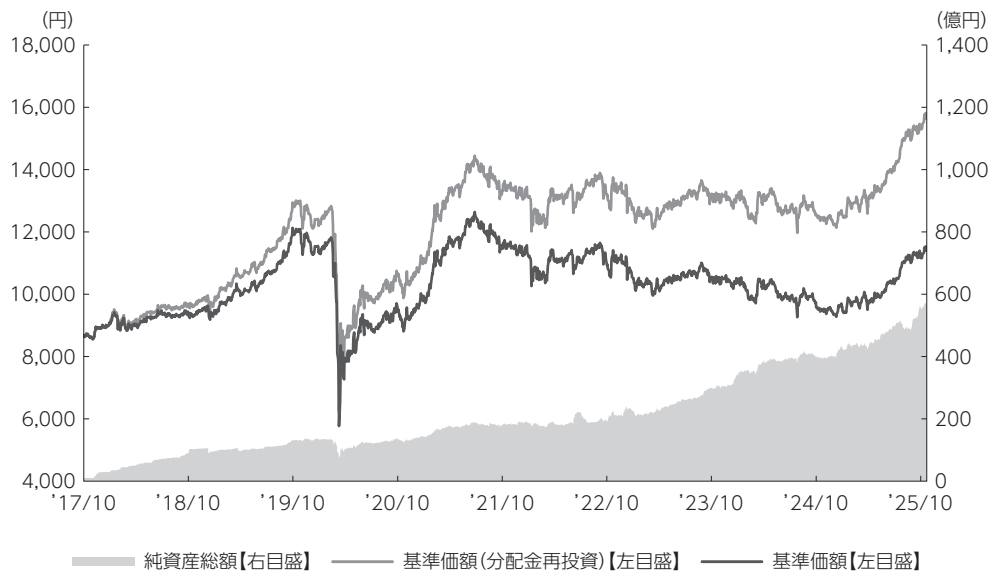
(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。



運用実績

2025年10月31日現在

基準価額・純資産の推移 2017年10月10日(設定日)～2025年10月31日



- 基準価額、基準価額(分配金再投資)は8,683(当初元本1口当たり)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	11,438円
純資産総額	568.7億円

●純資産総額は表示桁未満切捨て

分配の推移

2025年10月	115円
2025年7月	106円
2025年4月	135円
2025年1月	118円
2024年10月	119円
2024年7月	107円
直近1年間累計	474円
設定来累計	3,230円

●分配金は1口当たり、税引前

主要な資産の状況

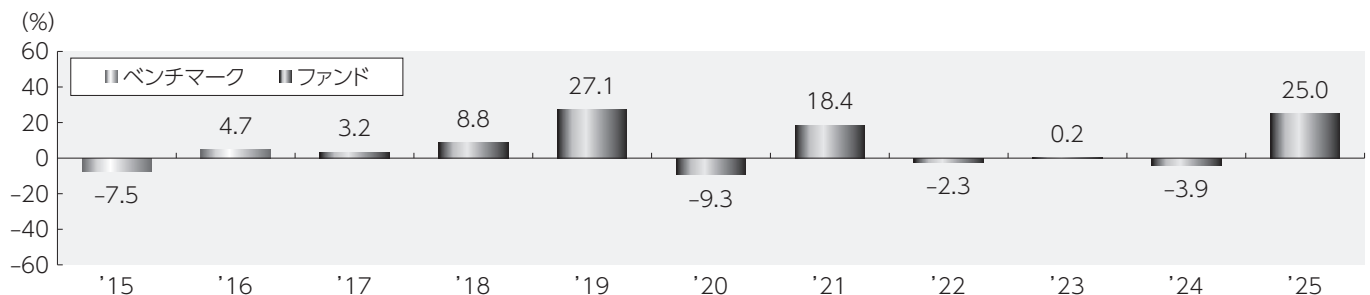
資産別構成	比率
国内リート	97.4%
コールローン他 (負債控除後)	2.6%
合計	100.0%

組入上位銘柄	比率
1 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	5.1%
2 ユナイテッド・アーバン投資法人	5.0%
3 ジャパン・ホテル・リート投資法人	5.0%
4 日本都市ファンド投資法人	5.0%
5 日本プロロジスリート投資法人	4.9%
6 大和ハウスリート投資法人	4.8%
7 KDX不動産投資法人	4.8%
8 インヴィンシブル投資法人	4.7%
9 GLP投資法人	4.5%
10 産業ファンド投資法人	4.4%

その他資産の状況	比率
不動産投信指数先物取引(買建)	2.6%

- 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



- 収益率は基準価額(分配金再投資)で計算
- 2017年は10月10日(設定日)から年末までの、2025年は年初から10月31日までの収益率を表示
- 2016年以前は対象指数(ベンチマーク)の年間収益率を表示

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。
ベンチマークはあくまで参考情報であり、ファンドの運用実績ではありません。
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。



######

買取り	<p>販売会社は、次に該当する場合には受益権を買取ります。ただし、2. の場合は、償還日の2営業日前までとします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交換により生じた取引所売買単位未満の振替受益権 2. 受益権を上場したすべての金融商品取引所において上場廃止になったとき <p>受益権の買取価額は、買取請求の受付日の基準価額とします。</p> <p>なお、金融商品取引所等における取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、受益権の買取りを停止すること、およびすでに受付けた受益権の買取りを取消することがあります。</p>
信託期間	無期限(2017年10月10日設定)
繰上償還	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受益権の口数が2万口を下回ることとなった場合 ・信託期間中において、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 <p>なお、受益権を上場したすべての金融商品取引所において上場廃止となった場合、対象指数が廃止された場合、対象指数の計算方法その他の変更等に伴って委託会社または受託会社が必要と認めたこの信託約款の変更が書面決議により否決された場合は、原則として、ファンドを償還させます。</p>
決算日	毎年1・4・7・10月の10日
収益分配	<p>年4回の決算時に分配を行います。</p> <p>収益分配金は、原則として、毎決算後40日以内の委託会社の指定する日に、名義登録受益者(決算日において受益者名簿に名義登録されている受益者)があらかじめ指定する預金口座等に当該収益分配金を振込む方式等により支払われます。</p>
追加信託の限度額	1,000億円相当額
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(https://www.am.mufg.jp/)に掲載します。
運用報告書	投資信託及び投資法人に関する法律により、交付運用報告書および運用報告書(全体版)の作成・交付は行いません。運用内容については、販売会社または委託会社の照会先にてご確認ください。
課税関係	<p>課税上は、上場証券投資信託として取扱われます。</p> <p>上場証券投資信託は税法上、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。</p> <p>ファンドは、NISAの「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象です。</p> <p>販売会社により取扱いが異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。</p> <p>配当控除および益金不算入制度の適用はありません。</p>

■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

取得時手数料	支払先	取得時手数料	対価として提供する役務の内容
	販売会社	販売会社が定める額	ファンドおよび投資環境の説明・情報提供、取得に関する事務手続等
(取得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。		
交換(買取り)時手数料	支払先	交換(買取り)時手数料	対価として提供する役務の内容
	販売会社	販売会社が定める額	交換(買取り)に関する事務手続等
(交換(買取り)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。)			

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)

運用管理費用(信託報酬)の総額は、以下の通りです。
日々の純資産総額に対して、年率0.1595%(税抜 年率0.145%)以内をかけた額

$$1\text{口当たりの信託報酬} = \text{保有期間中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率} \times (\text{保有日数} / 365)$$

※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	委託会社	受託会社
配分(税抜)	0.12%	0.025%

※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。

(有価証券の貸付の指図を行った場合)
有価証券の貸付の指図を行った場合には品貸料がファンドの収益として計上されます。
その収益の一部を委託会社と受託会社が受け取ります。
この場合、ファンドの品貸料の55%(税抜 50%)以内の額が上記の運用管理費用(信託報酬)に追加されます。
委託会社と受託会社が受け取る品貸料の配分は1:1の割合となります。

<各支払先が運用管理費用(信託報酬)の対価として提供する役務の内容>

支払先	対価として提供する役務の内容
委託会社	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
受託会社	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>	<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"> ・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 ・その他信託事務の処理にかかる諸費用 等 <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> <p>上記のほか、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"> ・受益権の上場に係る費用(追加上場料(追加上場時の増加額に対して0.00825%(税抜 0.0075%))、年間上場料(毎年末の純資産総額に対して最大0.00825%(税抜 0.0075%))) ・対象指数についての商標(これに類する商標を含みます。)の使用料(信託財産の純資産総額に年率0.055%(税抜 年率0.05%)(上限)をかけた額)
-------------------	---

※運用管理費用(信託報酬)、監査費用、受益権の上場に係る費用および対象指数についての商標の使用料は、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、取得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。

Tax ¥ 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%
売却時および交換時	所得税および地方税	譲渡所得として課税 売却益および交換時の差益(譲渡益)に対して20.315%

※上記は2025年10月末現在のものです。

※「NISA(少額投資非課税制度)」をご利用の場合

NISAは、少額上場株式等に関する非課税制度であり、一定の額を上限として、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託やETFなどから生じる配当所得および譲渡所得が無期限で非課税となります。ご利用になれるのは、販売会社で非課税口座を開設し(ETFの配当金の受取方法については、「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。)、税法上の要件を満たした商品を購入するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。くわしくは、販売会社にお問合わせください。

※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。



目論見書を読み解くガイド

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