メットライフ・
インベストメント・マネジメント
MetLife Investment Management

投資信託説明書（交付目論見書）
使用開始日：2026年11月20日

パインブリッジ・インベストメンツ株式会社はメットライフ・インベストメント・マネジメント・グループの一員です。

パインブリッジ
米国REITインカムファンド

Aコース（為替ヘッジあり）／Bコース（為替ヘッジなし）

追加型投信／海外／不動産投信

愛称：バイリンガル

■本書は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第13条の規定に基づく目論見書（交付目論見書）です。
■投資信託説明書（請求目論見書）は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできる他、販売会社にご請求いただければ、当該販売会社を通じて提供または交付いたします。なお、販売会社に請求目論見書をご請求された場合には、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。

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		
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産（収益の源泉）
追加型投信	海外	不動産投信

属性区分				
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*
その他資産（投資信託証券（不動産投信））	年12回（毎月）	北米	ファミリーファンド	あり（フルヘッジ） なし

*為替ヘッジの属性について、当ファンドのAコースは「あり」に、Bコースは「なし」に区分されます。
※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おります。
※商品分類および属性区分の定義につきましては、一般社団法人資産運用業協会のホームページ〔https://www.imaj.or.jp/〕をご参照ください。

●この目論見書により行う「パインブリッジ米国REITインカムファンドAコース（為替ヘッジあり）」および「パインブリッジ米国REITインカムファンド Bコース（為替ヘッジなし）」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5月19日に関東財務局長に提出しており、2026年5月20日にその届出の効力が生じております。
●本書には信託約款の主な内容が含まれておりますが、信託約款の全文は請求目論見書に添付されております。
●当ファンドは、信託約款の内容の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。
●当ファンドの信託財産は、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。

委託会社 パインブリッジ・インベストメンツ株式会社
（ファンドの運用の指図を行います。）

●金融商品取引業者：関東財務局長(金商)第307号
●設立年月日：1986年11月17日
●資本金：300百万円（2026年10月1日現在）
●運用する投資信託財産の合計純資産総額：378,055百万円（2026年9月末現在）

照会先 ［電話番号］03-5208-5858（営業日の9:00～17:00）
［ホームページ］https://jp.investments.metlife.com

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及び管理を行います。）

1. ファンドの目的・特色

ファンドの目的

この投資信託は、パインブリッジ米国REITマザーファンド（以下「マザーファンド」といいます。）受益証券への投資を通じて、主として米国の不動産投資信託証券（以下「REIT」といいます。）へ投資し、安定した収益の確保を図るとともに、中長期的に信託財産の着実な成長を目指します。

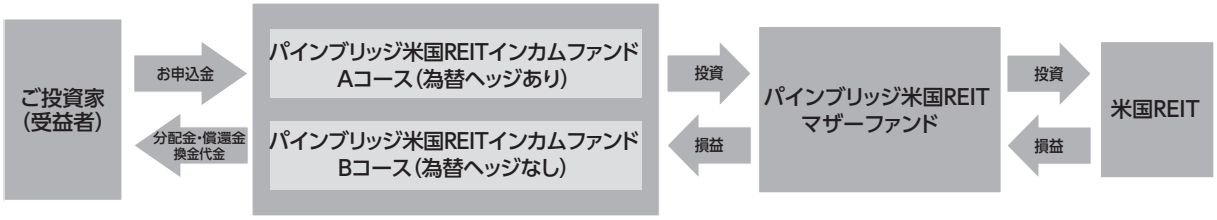
ファンドの特色

1 マザーファンド受益証券への投資を通じて、主として米国の証券取引所に上場されているREITに投資を行います。

●当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。

＜ファミリーファンド方式とは＞

受益者からの資金をまとめてベビーファンドとし、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドで行う、複数のファンドを合同運用する仕組みをいいます。



※マザーファンドは、他のベビーファンドが共有する可能性があります。

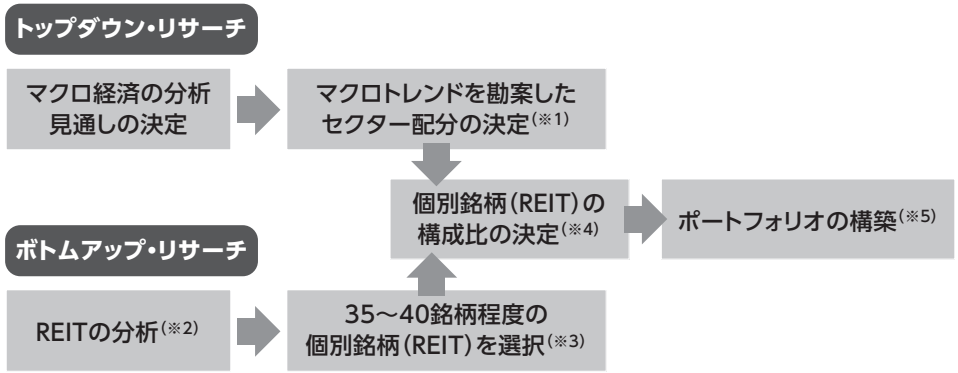
2 マザーファンドの運用にあたっては、センタースクエア・インベストメント・マネジメント・エルエルシー（CenterSquare Investment Management LLC）に外貨建て資産の運用に関する権限を委託します。

●センタースクエア・インベストメント・マネジメント・エルエルシーは、不動産投資顧問サービスを専門的に行う不動産運用のスペシャリストです。

●ポートフォリオの構築にあたっては、個別銘柄の収益動向、配当利回り、バリュエーション、流動性等の各種分析に基づき、割安と判断される銘柄を選定します。

●特定銘柄・特定セクターにかかるREITへの集中投資を避け、分散投資を行います。

［運用プロセス］



※1　不動産セクターへの影響、地理的区域への影響。
※2　相対価値分析モデル、総資産価値分析、その他の価値分析。
※3　銘柄数については、資金状況等によって変更になることがあります。
※4　ポートフォリオの最適化（最小限のリスクで、最大のリターンを得るためのポートフォリオ構築）
※5　個別銘柄および組入比率の決定。

※運用プロセス等は、今後変更となる場合があります。

3 実質組入れの外貨建て資産について、為替ヘッジの有無により「A コース」と「B コース」の2つのコースがあります。また、両コース間でスイッチング（乗換え）ができます。

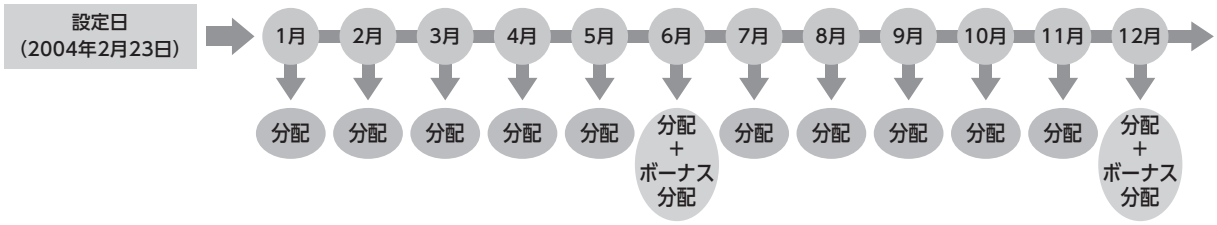
パインブリッジ米国REITインカムファンド Aコース（為替ヘッジあり）	パインブリッジ米国REITインカムファンド Bコース（為替ヘッジなし）
実質組入れの外貨建て資産について、為替変動リスクの低減を図るため、原則として為替のフルヘッジを行います。	実質組入れの外貨建て資産について、原則として為替ヘッジを行いません。

※「Aコース」と「Bコース」およびスイッチングの取扱いについて、販売会社によっては、すべてをお取扱いするとは限りませんので、お申込みの販売会社へご確認ください。

4 毎月20日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。なお、将来の分配金が保証されているものではなく、分配対象額が少額の場合等、分配を行わないことがあります。

●REITから得られる配当等収益を中心に、原則として毎月分配を行います。
●毎年6月20日および12月20日（休業日の場合は翌営業日）には、配当等収益に加えて、投資しているREITから得られたキャピタル・ゲインがある場合には、売買益からも分配を行います。

<毎月分配のイメージ図>



※上記はイメージ図であり、将来の分配金のお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。

主な投資制限

●株式への投資は行いません。
●マザーファンド受益証券への投資には、制限を設けません。
●同一銘柄の投資信託証券（マザーファンドを除きます。）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。
●外貨建て資産への実質投資割合には、制限を設けません。

資金動向や市況動向によっては、前記のような運用ができない場合があります。

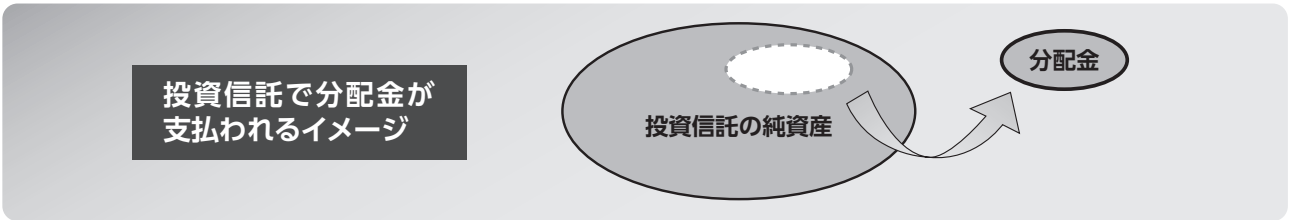
<当ファンドの運用担当者に係る事項>

センタースクエア・インベストメント・マネジメント・エルエルシー　米国REIT運用チーム
運用担当者:2名、平均運用経験年数:30年　（2026年9月末現在）

追加的記載事項

収益分配金に関する留意事項

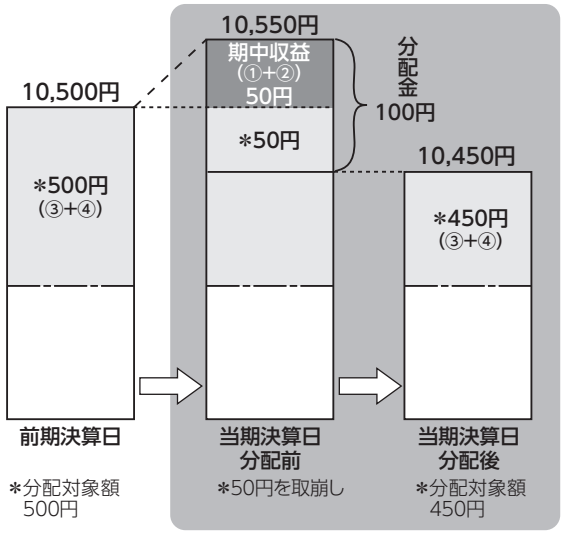
●収益分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。



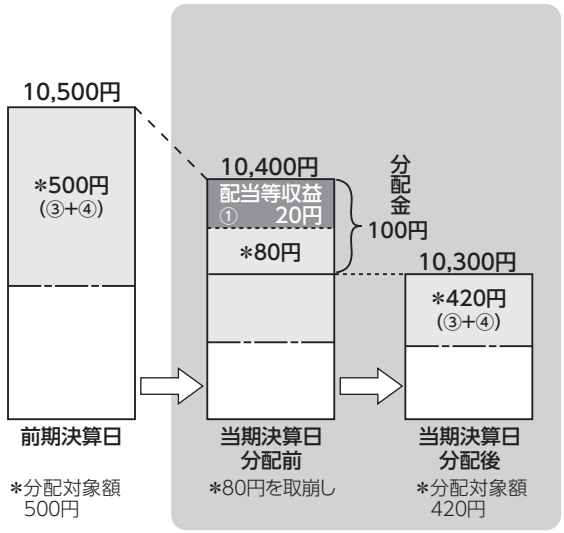
●収益分配金は、計算期間中に発生した運用収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

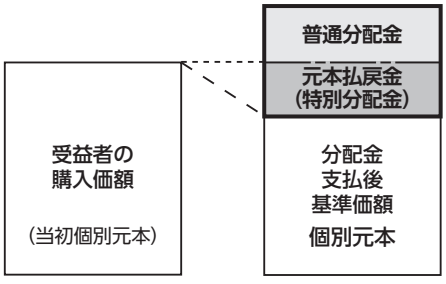


（注）分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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留意下さい。

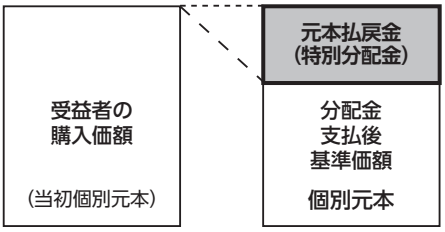
●受益者のファンドの購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金（特別分配金）は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金（特別分配金）部分は**非課税扱い**となります。

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（受益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。分配後の受益者の個別元本は、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、後記「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照下さい。

2. 投資リスク

基準価額の変動要因

当ファンドは、主としてREITなど値動きのある有価証券等（外貨建て資産には為替変動リスクもあります。）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、当ファンドは預貯金と異なり、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。これらの運用による損益はすべて受益者の皆様に帰属します。
当ファンドが有する主なリスク要因は以下の通りです。

価格変動リスク	一般にREITは、証券取引所に上場され、株式と同様に取引されますので、経済・社会情勢、企業業績、発行体の信用状況、経営・財務状況ならびに市場の需給等の影響を受け、その価格が変動します。組入銘柄の価格の下落は、基準価額の下落要因となります。
信用リスク	一般にREITは法人組織であり、その経営や財務状況の悪化等の理由による価格の下落、配当の支払不能等の影響を受け、基準価額が下落することがあります。
為替変動リスク	外国為替相場は、金利変動、政治・経済情勢、需給等により変動します。 一般に円高は基準価額の下落要因となります。 <Aコース（為替ヘッジあり）> 実質組入外貨建て資産については原則として為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図りますが、為替ヘッジを行うにあたり、ヘッジ対象通貨と円との金利差相当分のヘッジコストがかかります。金利差の縮小はヘッジコストの減少要因に、拡大はヘッジコストの増加要因になります。なお、ヘッジコストは需給要因等により変動することもあります。 <Bコース（為替ヘッジなし）> 実質組入外貨建て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、為替変動の影響を直接的に受けます。
流動性リスク	REITを売買しようとする場合に、市場の需給状況等により、希望する時期および価格で売買できないことがあります。
REIT固有の投資リスク	・REITの投資対象が主に賃貸不動産であり、景気動向や不動産市況等が保有不動産の入居率、賃貸料等に影響し、REITの収益に影響を与え資産価値の下落をもたらすことがあります。 ・金利変動による相対価値の変化および不動産価値の変化ならびに不動産開発にかかる資金調達コストの変化等の影響を受けます。 ・不動産等にかかる法制度（税制、建築規制等）の変更が不動産価値および賃貸収入等の低下をもたらした場合には、その影響を受けます。 ・テロ活動・自然災害等による不測の事態が発生し、不動産価値および賃貸収入等の低下をもたらした場合には、その影響を受けます。

※基準価額の変動要因は上記に限定されるものではありません。

その他の留意点

●当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。
●大量の解約の発生や市場環境の急変等により組入資産の流動性が低下し、基準価額が下落することや、換金の申込みの受付停止や換金代金の支払遅延の可能性があります。
●ファミリーファンド方式で運用されるため、当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に追加設定・解約等に伴う資金移動があり、その結果、マザーファンドにおいて売買等が生じた場合等には、当ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。
●収益分配は、計算期間中に発生した運用収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて行う場合があります。したがって、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率を示唆するものではありません。また、投資者の個別元本の状況によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。なお、収益分配金はファンドの純資産から支払われますので、分配金の支払いは純資産総額の減少につながり、基準価額の下落要因となります。計算期間中の運用収益を超えて分配を行った場合、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。

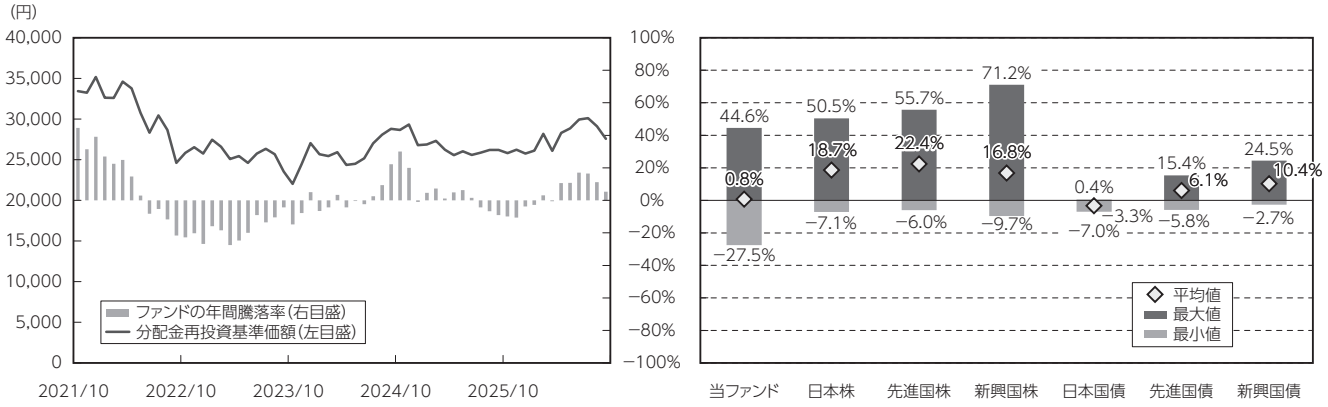
リスクの管理体制

●運用業務部において運用実績の分析・評価を行い、運用評価委員会に上程します。
●法務コンプライアンス部において運用業務の考査および諸法令等の遵守状況に関する監理を行い、必要に応じて指導、勧告を行うとともに、内部統制委員会に報告します。
●運用評価委員会および内部統制委員会において、パフォーマンス評価と法令等の遵守状況の審査が行われます。
●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、緊急時対応策の策定・検証などを行います。内部統制委員会等が、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。

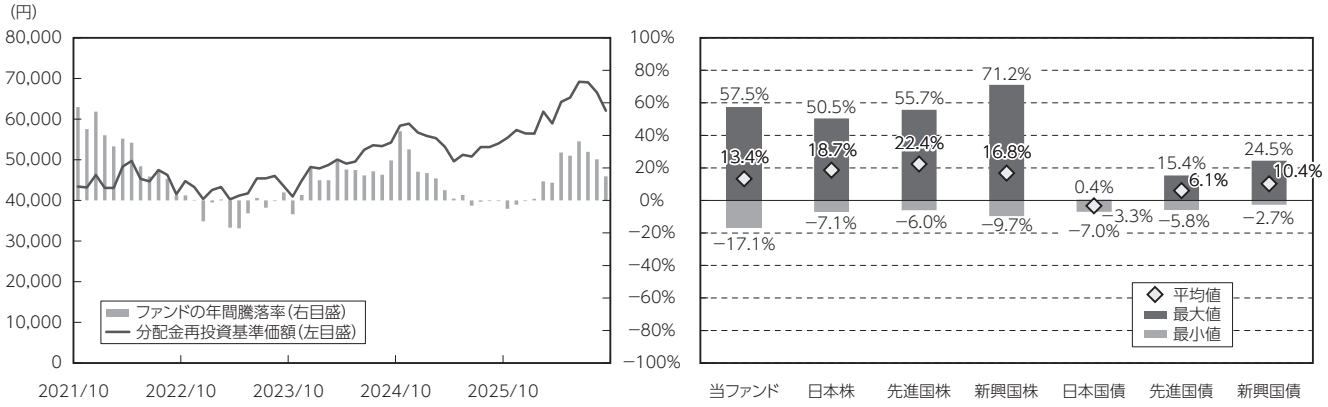
参考情報

<年間騰落率及び分配金再投資基準価額の推移>　　**<代表的な資産クラスとの騰落率の比較>**

●Aコース(為替ヘッジあり)



●Bコース(為替ヘッジなし)



※代表的な資産クラスとの騰落率の比較は、2021年10月～2026年9月の5年間の各月末における1年騰落率の平均・最大・最小を、当ファンド及び他の代表的な資産クラスについて表示したもので、当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ています。なお、すべての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

※騰落率は税引前の収益分配金を再投資したものとみなして計算しており、実際の基準価額に基づいて計算した騰落率とは異なる場合があります。

●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・円ベース)
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・円ベース)
日本国債:NOMURA-BPI国債
先進国債:FTSE世界国債インデックス(除く日本、ヘッジなし・円ベース)
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(ヘッジなし・円ベース)
※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。

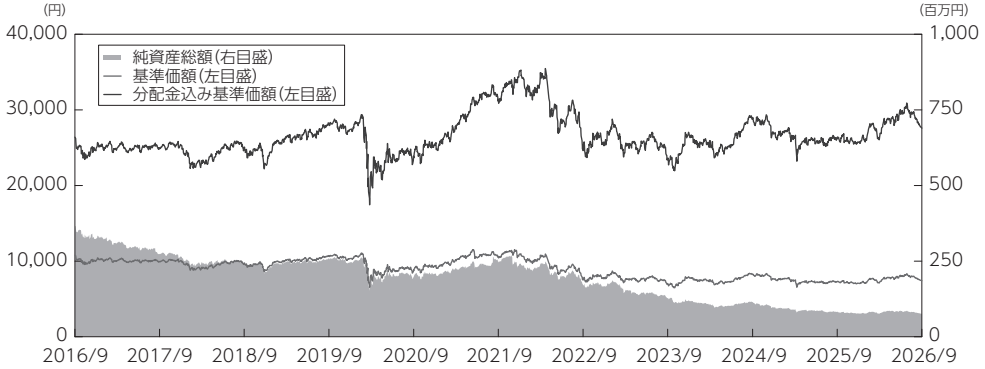
東証株価指数(TOPIX)配当込みは、株式会社ＪＰＸ総研または株式会社ＪＰＸ総研の関連会社(以下「ＪＰＸ」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、ＪＰＸが有しています。
MSCIコクサイ・インデックス(配当込み・円ベース)およびMSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み・円ベース)は、MSCI Inc.が開発した指数で、同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、MSCI Inc.に帰属します。
NOMURA-BPI国債は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が作成している指数で、同指数に関する知的財産権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ています。また、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は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負うものではありません。
FTSE世界国債インデックス(除く日本、ヘッジなし・円ベース)は、FTSE Fixed Income LLCにより算出および公表されている債券指数であり、同指数に関する著作権、商標権、知的財産権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(ヘッジなし・円ベース)は、J.P. Morgan Securities LLCが算出・公表する指数で、同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、J.P. Morgan Securities LLCに帰属します。

3. 運用実績

基準価額・純資産の推移

(過去10年間／2016年9月末～2026年9月末)

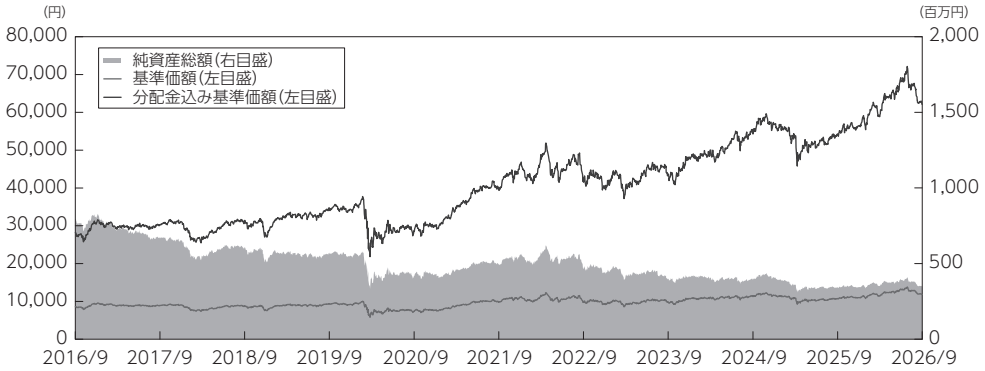
●Aコース(為替ヘッジあり)



(2026年9月末現在)

基準価額
7,406円
純資産総額
75百万円

●Bコース(為替ヘッジなし)



(2026年9月末現在)

基準価額
11,831円
純資産総額
348百万円

※上記の分配金込み基準価額は、過去に支払われた分配金を非課税で再投資したものとして計算しています。

分配の推移

(1万口あたり、課税前)

●Aコース(為替ヘッジあり)

2026年 9月	20円	2026年 3月	20円
2026年 8月	20円	2026年 2月	20円
2026年 7月	20円	2026年 1月	20円
2026年 6月	20円	2025年12月	20円
2026年 5月	20円	2025年11月	20円
2026年 4月	20円	2025年10月	20円

直近1年間累計	240円
設定来累計	13,150円

●Bコース(為替ヘッジなし)

2026年 9月	30円	2026年 3月	30円
2026年 8月	30円	2026年 2月	30円
2026年 7月	30円	2026年 1月	30円
2026年 6月	30円	2025年12月	150円
2026年 5月	30円	2025年11月	30円
2026年 4月	30円	2025年10月	30円

直近1年間累計	480円
設定来累計	15,100円

主要な資産の状況

(2026年9月末現在)

●Aコース(為替ヘッジあり)

パインブリッジ米国REITマザーファンド	99.39%
キャッシュ等	0.61%

●Bコース(為替ヘッジなし)

パインブリッジ米国REITマザーファンド	99.65%
キャッシュ等	0.35%

●パインブリッジ米国REITマザーファンドの主要な資産の状況

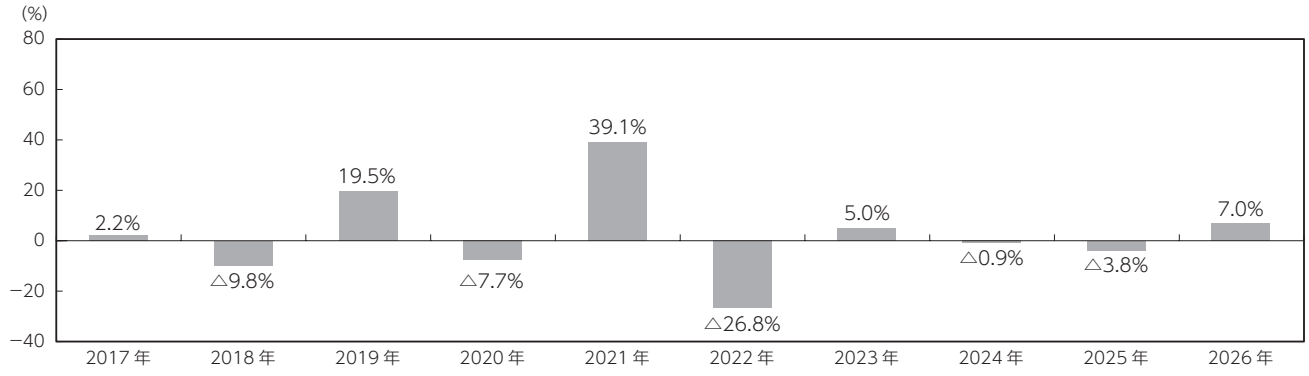
国名	銘柄名	投資比率(%)
アメリカ	WELLTOWER INC	9.93
アメリカ	PROLOGIS INC	9.14
アメリカ	EQUINIX INC	8.70
アメリカ	DIGITAL REALTY TRUST INC	5.85
アメリカ	VENTAS INC	5.70
アメリカ	SIMON PROPERTY GROUP INC	3.35
アメリカ	PUBLIC STORAGE	3.30
アメリカ	EXTRA SPACE STORAGE INC	3.28
アメリカ	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	2.82
アメリカ	KIMCO REALTY CORP	2.45

※投資比率はマザーファンドの純資産総額に対する比率です。

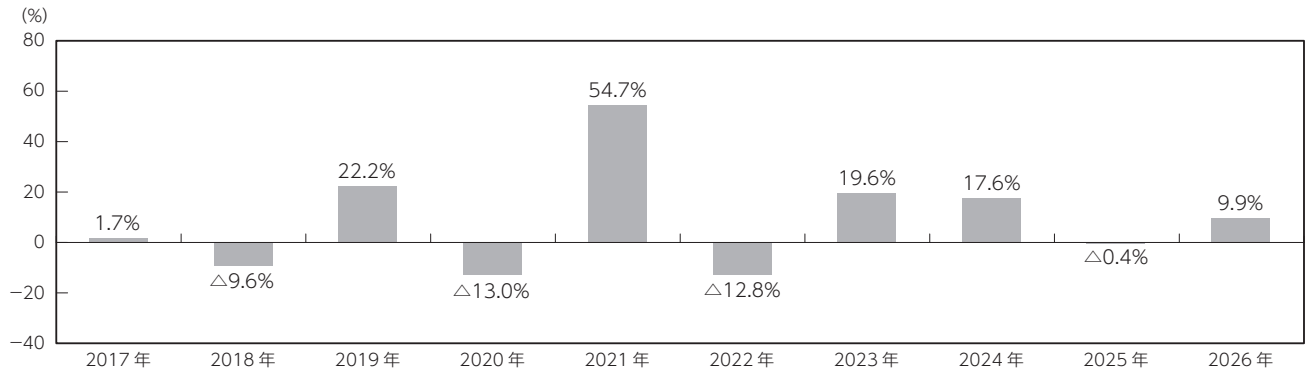
年間収益率の推移

(過去10年間／暦年ベース)

●Aコース(為替ヘッジあり)



●Bコース(為替ヘッジなし)



※ファンドの収益率は、分配金込み基準価額を基に算出しています。また、2026年は年初から9月末までの騰落率を表示しています。なお、当ファンドにはベンチマークはありません。

上記は過去の実績であり、将来の投資成果等をお約束するものではありません。
最新の運用状況は、委託会社または販売会社のホームページ等でご確認いただけます。

4. 手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して6営業日目からお支払いします。
申込受付中止日	ニューヨーク証券取引所の休業日と同日の場合
申込締切時間	原則として、購入・換金の申込みに係る、販売会社所定の事務手続きが午後3時30分までに完了したものを当日の申込受付分とします。なお、販売会社によっては対応が異なる場合がありますので、詳細は販売会社にご確認ください。
購入の申込期間	2026年5月20日(水)から2027年5月19日(水)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ます。
換金制限	ありません。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	運用の基本方針等の観点から受益者にとって不利益と判断する場合には、委託会社の判断で購入の申込を受付けない場合があります。 委託会社は、取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金の申込の受付を中止すること、及びすでに受付けた購入・換金を取消すことができます。
信託期間	無期限(信託設定日:2004年2月23日(月))
繰上償還	この投資信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき、またはやむを得ない事情が発生したとき、もしくは一部解約により受益権の総口数が5億口を下回ることとなった場合は、委託会社は受託会社と合意のうえ、この投資信託契約を解約し、信託を終了させることができます。
決算日	原則として、毎月20日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回、収益分配方針に基づいて分配を行います。 ※当ファンドには、「分配金受取りコース」と「分配金再投資コース」があります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
信託金の限度額	各ファンド1,000億円
公告	日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	6ヵ月毎(2月、8月)及び償還時に交付運用報告書を作成し、知られたる受益者に対して提供または交付します。
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。当ファンドは、NISAの対象ではありません。 配当控除・益金不算入制度の適用はありません。
スイッチング	「Aコース」と「Bコース」間でスイッチングが可能です。 ※スイッチングのお取扱いについては、販売会社により異なる場合がありますので、お申込みの販売会社にご確認ください。

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	購入申込受付日の翌営業日の基準価額に**3.3%(税抜3.0%)**の率を乗じて得た額を上限として、販売会社が独自に定めるものとします。詳しくは、販売会社または委託会社にお問い合わせください。	購入時手数料は、商品説明、募集・販売の取扱事務等の対価
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)	当ファンドの運用管理費用の総額は、計算期間を通じて毎日、信託財産の純資産総額に**年1.925%(税抜年1.75%)**の率を乗じて得た額とし、毎決算期末または信託終了のとき、信託財産中から支払います。 <運用管理費用の内訳> 運用管理費用 1.925%(税抜1.75%) 運用管理費用(信託報酬)＝運用期間中の基準価額×信託報酬率 委託会社 1.056%(税抜0.96%) 委託した資金の運用、交付運用報告書等の作成、ファンドの監査等の対価 販売会社 0.77%(税抜0.7%) 交付運用報告書等各種資料の提供・送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価 受託会社 0.099%(税抜0.09%) 運用財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価 ※委託会社が受取る報酬には、マザーファンドの運用にかかる権限の委託先への報酬やファンドの監査費用等が含まれます。	
その他の費用・手数料	当ファンドにおける有価証券売買時の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の保管費用等について、保有期間中に信託財産よりご負担いただきます。 ※その他の費用・手数料は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことができません。なお、上場投資信託(REIT)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等は表示しておりません。	
	売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転に要する費用	

※ファンドの費用の合計額については、保有期間などに応じて異なりますので、表示することはできません。

税　　金

・税金は下記の表に記載の時期に適用されます。
・下記の表は個人投資家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。

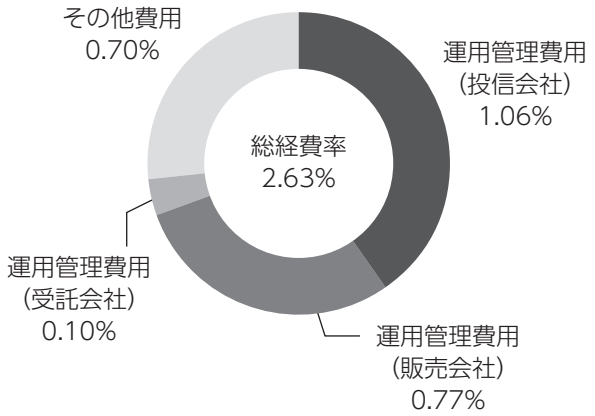
時　期	項　目	税　金
収益分配時	所得税及び地方税	<配当所得として課税>　普通分配金に対して20.315%
換金時及び償還時	所得税及び地方税	<譲渡所得として課税>　差益(譲渡益)に対して20.315%

・上記は2026年9月末現在のものです。
・外貨建て資産への投資により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、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

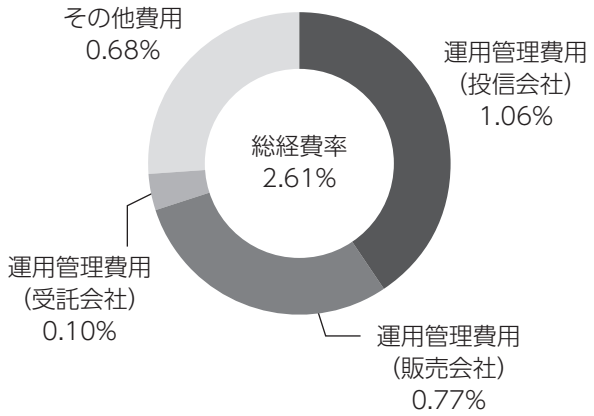
(参考情報)ファンドの総経費率

直近の運用報告書作成対象期間(2026年2月21日～2026年8月20日)における当ファンドの総経費率は以下の通りです。

●Aコース(為替ヘッジあり)



●Bコース(為替ヘッジなし)



※当期間中の運用・管理にかかった費用の総額(原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除きます。)を期間中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。
※各比率は、年率換算した値です。
※総経費率については運用報告書にも記載しています。