

次世代REITオープン

＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）／＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）
＜毎月決算型＞（為替ヘッジあり）予想分配金提示型／＜毎月決算型＞（為替ヘッジなし）予想分配金提示型

追加型投信／内外／不動産投信

NISA対象

次世代REITオープン〈資産成長型〉（為替ヘッジあり）、次世代REITオープン〈資産成長型〉（為替ヘッジなし）は、NISAの成長投資枠の対象です。
※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。

ご購入の際は、必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

販売用資料 2026.11

（注）岡三証券では、＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）／＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）のみを取り扱っております。

▌投資信託説明書（交付目論見書）のご請求・お申込みは

岡三証券
OKASAN SECURITIES

岡三証券株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第53号
加入協会：日本証券業協会
一般社団法人資産運用業協会
一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

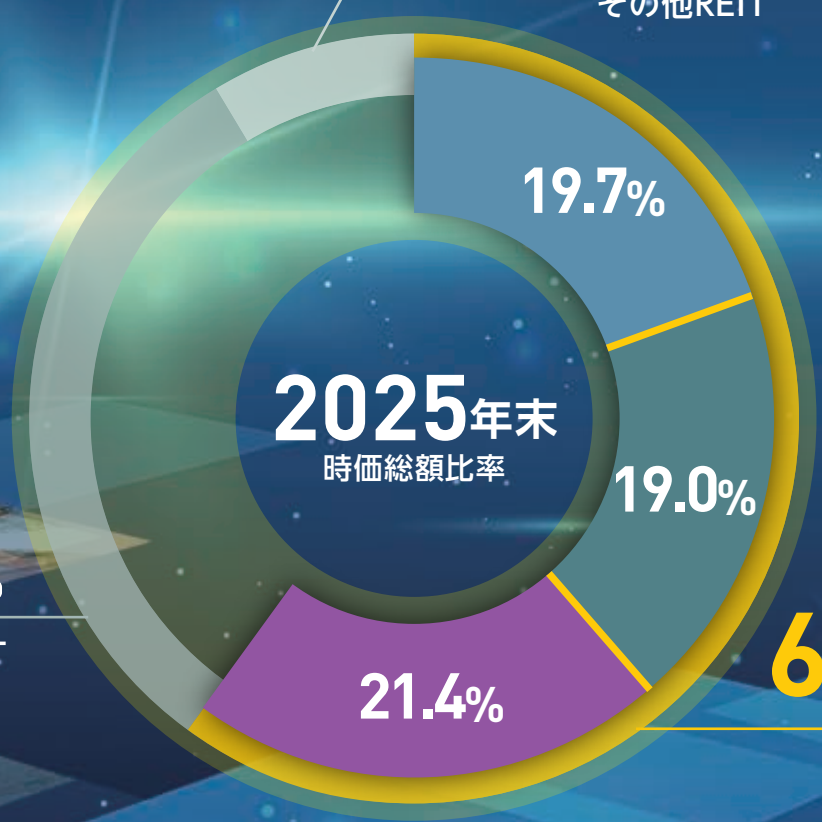
▌設定・運用は

三菱UFJアセットマネジメント

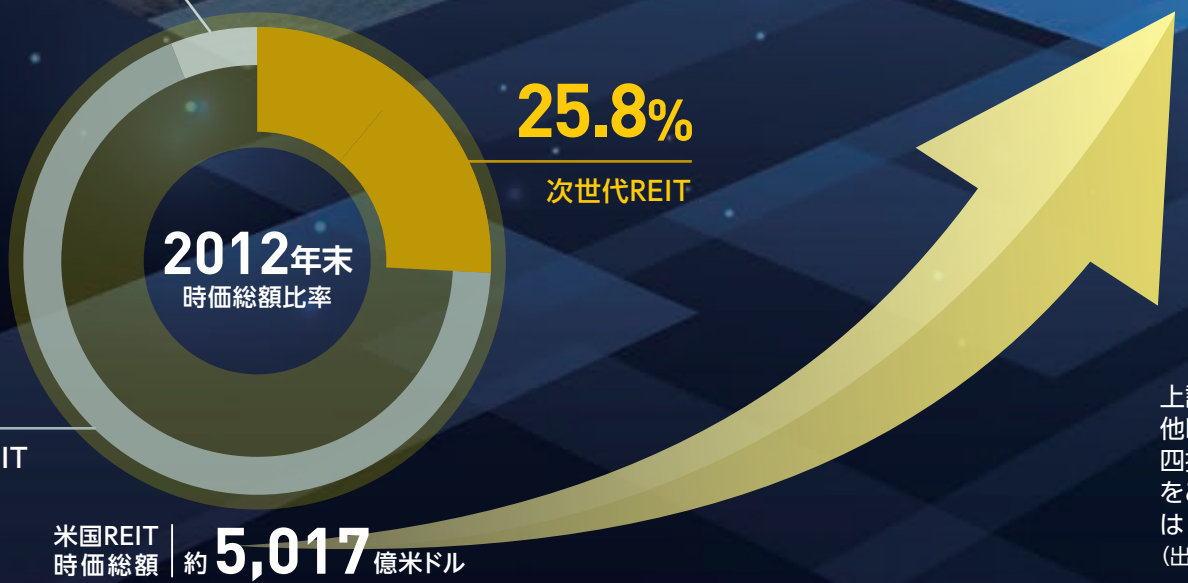
三菱UFJアセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第404号
加入協会：一般社団法人資産運用業協会

REIT投資は 次世代へ

都市化の進行、人口構造の変化、テクノロジーの普及・進歩・・・
こうした社会の大きな動き−メガトレンド−を受けて、
近年、市場で存在感を増し、
今後の成長が見込める新しい分野のREIT。
それが“次世代のREIT”です。



米国REIT 時価総額 | 約1兆3,708億米ドル



米国REIT時価総額 | 約5,017億米ドル

explanatory notes

次世代REIT
- テクノロジー関連REIT
- ロジスティクス関連REIT
- ニュースタイル関連REIT

上記の米国REIT時価総額は、「次世代REIT」「伝統的REIT」「その他REIT」の時価総額の合計です。表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。上記の詳細は【REITの分類基準について】をご覧ください。上記は指数を使用しております。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。
(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

当ファンドは世界各国のREITに投資しますが、本資料では特に断りのない限りは米国での状況を示し、また米国REITのデータを用いています。

現在注目している3つの分野



テクノロジー関連REIT

- データセンターREIT
- 通信塔REIT

など



ロジスティクス関連REIT

- 物流施設REIT
- 倉庫REIT

など



ニュースタイル関連REIT

- ヘルスケア関連住宅REIT
- 学生寮REIT
- 簡易住宅REIT
- 戸建住宅REIT
- ライフサイエンスREIT

など

2026年8月末現在、当ファンドの投資対象である次世代REITとして上記の分野に注目しておりますが、将来変更する場合があります。分野はコーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク(以下コーヘン&スティアーズ)の定義に基づいています。上記の3つの分野に含まれる各REITのすべてを組み入れているとは限りません。ファンドの名称の詳細については【ファンドの名称について】をご覧ください。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮しておりません。写真・画像はイメージです。

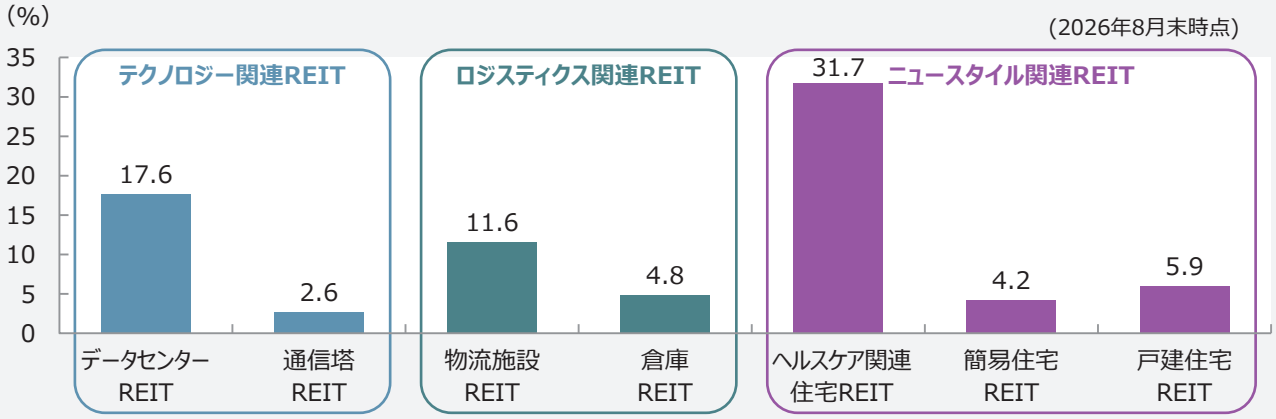
【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

次世代REITの成長期待



- 次世代REITの今後3年間の予想キャッシュフロー成長率(年率)を見ると、テクノロジー関連REIT、ロジスティクス関連REIT、ニュースタイル関連REITのいずれも成長が予想されています。

次世代REITの今後3年間の予想キャッシュフロー成長率(年率)



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

- 近年REIT市場の中心になりつつある次世代REITは、技術の進歩や生活様式の変化などを背景に中長期的な成長が見込まれ、今後も市場全体を牽引していくことが期待されます。

テクノロジー関連REIT

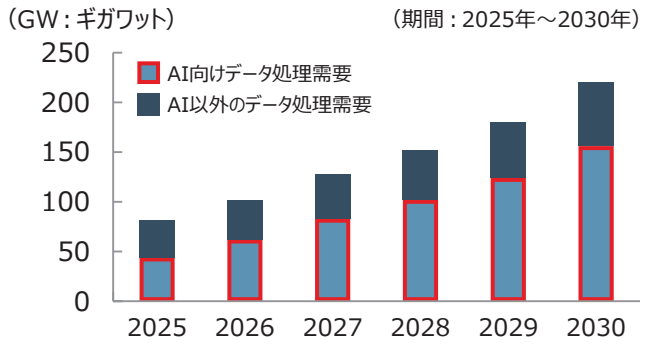


AI需要拡大の恩恵が期待されるテクノロジー関連REIT

注目点

- AI関連需要の拡大を背景に、データセンター需要は増加が見込まれ、その成長をAI向けデータ処理需要がけん引すると予想される。
- クラウド事業者や企業間のデータ通信・相互接続を支える接続拠点として、データセンターの重要性が高まる。

世界のデータセンター需要



※2025年4月時点の予測値(2025年～2030年)です。
需要はデータセンターの電力容量需要(GWベース)で表示しています。

(出所)statistaのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

ロジスティクス関連REIT

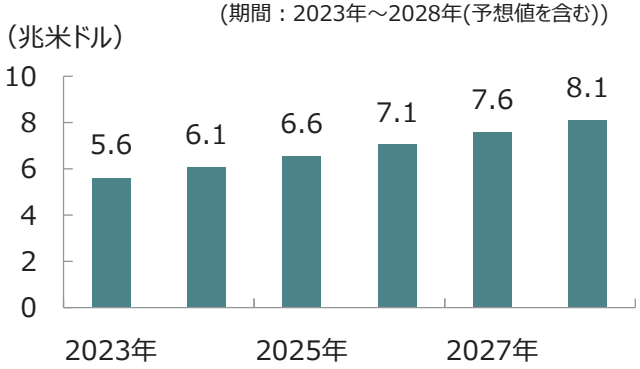


eコマースの更なる拡大とロジスティクス関連REIT

注目点

- ｅコマースの更なる拡大に伴う多様なニーズに対応できる高機能物流施設への需要拡大
- 配送日数の短縮化に対応できる好立地の物流施設の希少性

世界のeコマース市場規模



(出所)経済産業省「令和6年度電子商取引に関する市場調査」の資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

ニュースタイル関連REIT



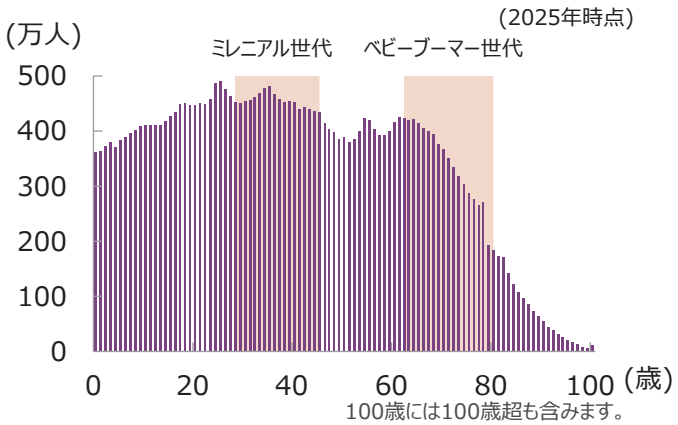
人口構造の変化に伴う新たな需要の発生とニュースタイル関連REIT

注目点

- ライフスタイルの多様化に伴う、新しいニーズの出現
- ベビーブーマー世代*の高齢化による介護住宅などの需要拡大
- ミレニアル世代*の世帯形成による手頃な価格の住宅への需要拡大

＊ベビーブーマー世代：主に1946～64年生まれ、
ミレニアル世代：主に1981～98年生まれ

米国の年齢別人口分布



100歳には100歳超も含みます。

(出所)United States Census Bureauのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。写真はイメージです。

【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

テクノロジー関連REIT

テクノロジーの進歩×参入障壁



- データセンターの建設・運営にはテクノロジー関連の専門的な知見が必要となり、また通信塔では新たな建設を妨げる土地利用規制が存在します。そのため新規参入は難しく、また契約も長期となるため、既存REITの競争優位性は揺るぎにくいと考えられます。

データセンターREIT

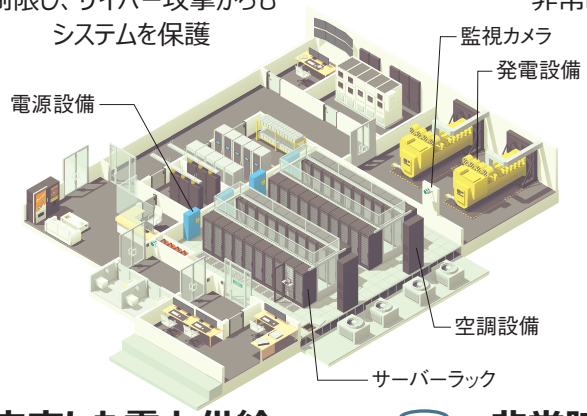
1 専門的な設備と体制

専門的なノウハウが必要になるため、新規参入には高い障壁があります。

〔 データセンターのイメージ 〕

強固なセキュリティ
物理的なアクセスを監視・制限し、サイバー攻撃からもシステムを保護

大規模災害への対策
設備の耐震性や、非常時の発電設備等



安定した電力供給
供給を支える大規模な電源設備や冷却設備

非常時のバックアップ
障害など非常時のデータのバックアップサービス等

(出所)各種資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

2 長期の契約期間

設備や運営における専門性の高さや、自前での建設、移転にかかるコストの大きさなどから長期契約が一般的となっています。

大規模テナント向け 5～10年程度

中小規模テナント向け 3～5年程度

(出所)コーヘン＆スティアーズの資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

■データセンターREITの高い存在感

データセンターREIT大手エクイニクスは、大手IT企業各社のクラウドサービスへの接続拠点を世界各地に展開しており、クラウドサービスを支える基盤として存在感を発揮しています。

〔 エクイニクスの接続拠点を活用する主要クラウドサービス 〕
(2026年6月時点)

クラウドサービス名/企業名
AWS/アマゾン・ドット・コム
Azure/マイクロソフト
Google Cloud/アルファベット
Oracle/オラクル

(出所)各種資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

通信塔REIT

1 厳しい土地利用規制

土地利用規制などの各種法律により、新たな通信塔の建設は困難です。そのため、既存の通信塔を利用し続けるケースが多くなっています。

〔 通信塔・スモールセルのイメージ 〕

多くの通信塔をネットワークとして提供する通信塔REIT



米国最大手の通信塔REIT（アメリカン・タワー）の保有する通信塔

⇒北米 約**4万基**、北米以外 約**11万基**（2026年6月末時点）

（出所）各種資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

2 高い顧客定着率

無線通信事業者などの顧客にとって通信塔は重要な基盤です。別の通信塔運営会社に乗り換えることは、基盤の安定性を損ないかねないため、稀となっています。また、契約条件は一般的に長期で、契約更新率は高くなっています。

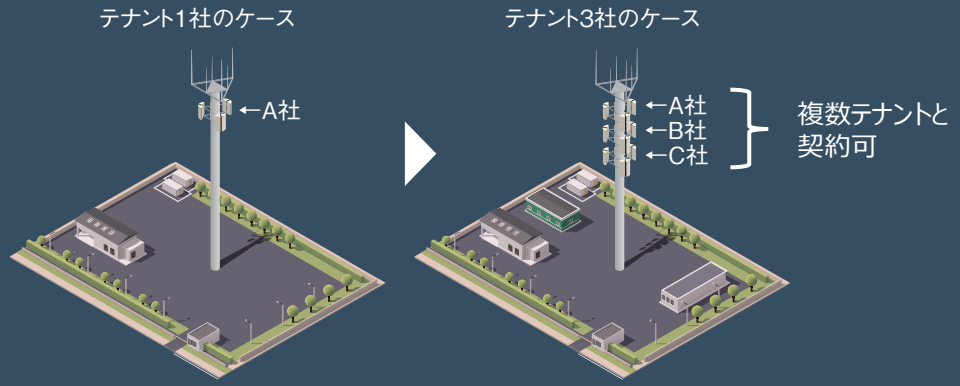
契約期間 5～10年程度

契約更新率 98～99%程度

（出所）コーヘン＆スティアーズの資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

■ テナントの増加で利益率は上昇

通信塔にテナントが追加された場合、新規テナントがアンテナ装置等を設置するだけで、通信塔REITに発生する費用は限定的です。そのため、テナントの増加は利益率の向上に寄与します。



（出所）各種資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

上記の契約に関する内容は一般的な契約について記載したものであり、全てに当てはまる訳ではありません。上記は「データセンターREITの高い存在感」、「米国最大手の通信塔REITの保有する通信塔」を紹介したものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。画像はイメージです。

消費スタイルの変化×参入障壁



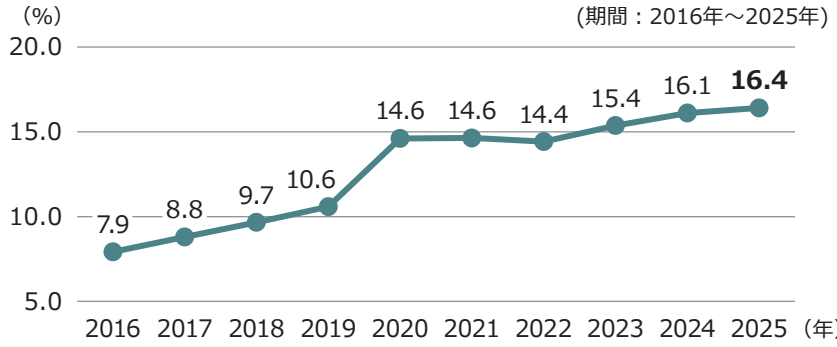
- ｅコマースの浸透に伴い需要が高まっている物流施設は都市近郊に需要が集中するため、好立地で先進的な機能を有する施設を持つ既存REITの競争優位性は揺るぎにくいと考えられます。また、人の移動の活発化やライフスタイルの変化などにより、個人向けなどの倉庫への需要も高まっています。

物流施設REIT

1 eコマースの浸透が需要を押し上げ

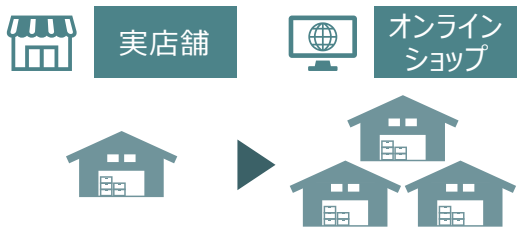
eコマースが生活に浸透していくにつれて、物流施設への需要はますます高まっています。

米国小売売上高に占めるeコマースの割合



・上記は2026年8月時点のデータです。
(出所)米国統計局のデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

実店舗がオンラインショップに置き換わると・・・・



オンラインショップは、在庫管理のため、実店舗と比べてより広い物流施設が必要となる場合があります。

(出所)各種資料を基に
三菱UFJアセットマネジメント作成

2 物流施設の先進的な機能

機能性

・物流機能の集約・統合や大型ロボット導入のための大規模施設
・各階に大型車がアクセスできるランプウェイ

安全性

災害が発生した場合に備え、
・非常用電源の設置
・免震・耐震構造

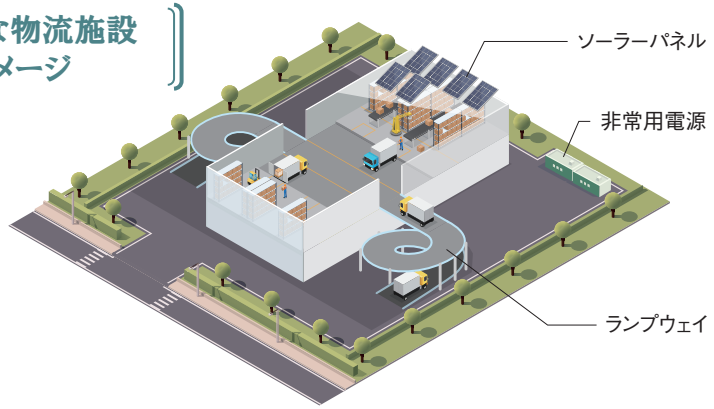
環境への配慮

・太陽光発電のためのソーラーパネルの設置

快適性

・従業員のためのカフェテリアやシャワールーム

先進的な物流施設のイメージ



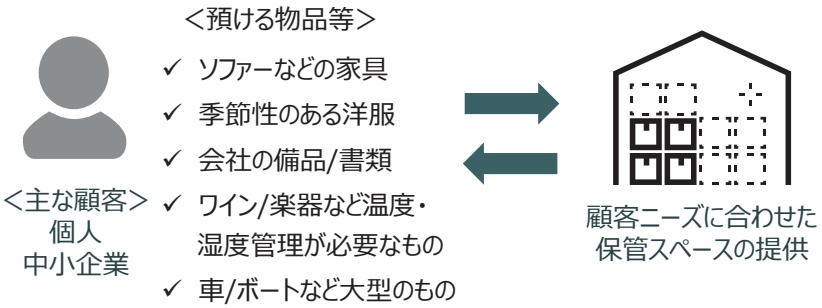
(出所)各種資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

倉庫REIT

人の移動の活発化やライフスタイルの変化

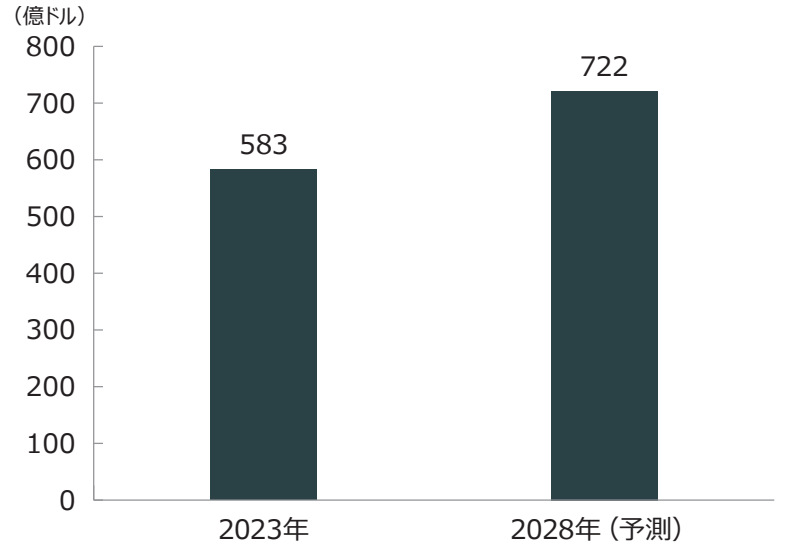
個人や中小企業向けに貸し出す倉庫(保管スペース)を保有・管理するREIT。人口や雇用の増加、人の移動の活発化、より良い住環境を求めた新しい地域への引っ越しやライフスタイルの変化など、保管スペースのニーズが高まっています。

倉庫REITのビジネスイメージ



世界の貸し倉庫(個人・中小企業向け)市場規模

(期間:2023年、2028年)



・上記は2023年12月時点のデータです。

(出所)statistaのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。画像はイメージです。

ニュースタイル関連REIT

新たなニーズを満たす様々なREIT



● テクノロジーの進歩や消費スタイルの変化だけでなく、ライフスタイルの変化やビジネスモデルの転換などに伴い生じる、新たなニーズを満たす様々なREITにも注目しています。

ヘルスケア関連住宅REIT
介護住宅など高齢者向け住宅などを保有・管理するREIT

学生寮REIT
学生向けの住居に特化して保有・管理するREIT

簡易住宅REIT
「MHコミュニティ*1」や「RVコミュニティ*2」を保有・管理するREIT

戸建住宅REIT
賃貸用の戸建住宅を保有・管理するREIT

ライフサイエンスREIT
バイオテクノロジー企業などが入居する研究施設などを保有・管理するREIT

米国で進む高齢化で需要拡大が期待されるヘルスケア関連住宅REIT

✓ 米国ではベビーブーマー世代の高齢化が本格化する中で、清掃や洗濯、食事などの介護のみならず、認知症ケアなど高度な医療サービスが付帯したシニア向けの賃貸住宅の需要が拡大しています。

✓ 一部では、都心部の富裕層向け高級ヘルスケア関連住宅が登場しています。コロナ禍以降、物件供給が抑制される中で、稼働率は回復し続けており、人口動態の変化を背景に中長期的な成長が期待されます。



(写真)ニューヨーク州ニューヨーク市にあるヘルスケア関連住宅REITの保有物件

■今後の需要を支えるポイント

米国ではベビーブーマーの高齢化により、中長期的にヘルスケア関連住宅の需要が拡大しています。一方で、コロナ禍以降、インフレの拡大や金利上昇の影響で、ヘルスケア関連住宅の供給は引き続き抑制されていることから、賃料は長期的には上昇することが期待されます。

(出所)コーヘン＆スティアーズの資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

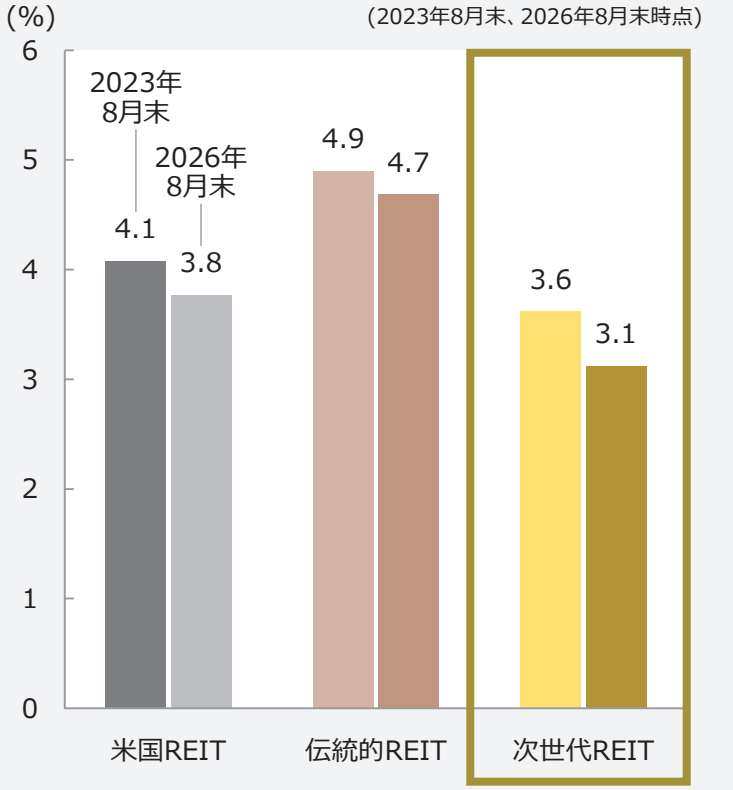
＊1「MHコミュニティ」とは、プール、ジムなどの共有施設を有する集合住宅地。＊2「RVコミュニティ」とは、オートキャンプ場のような施設。
画像はイメージです。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。



配当利回りだけでは測れない「次世代REIT」の投資妙味

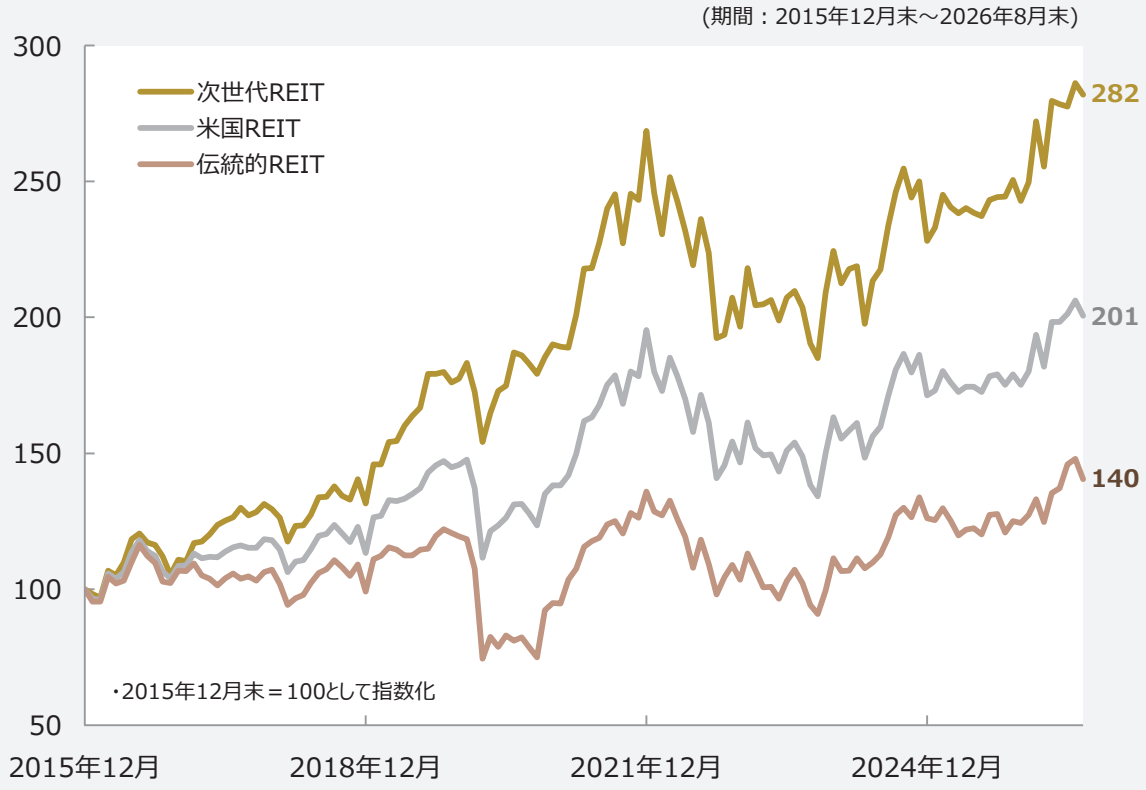
- 定期的な賃料収入が見込めるREITは、配当利回り水準も投資判断の材料として重要視される傾向にありますが、次世代REITの配当利回りは、伝統的REITより低い傾向にあります。
- 次世代REITの配当利回りは低い傾向がある一方、パフォーマンスは伝統的REITや米国REITを上回って推移しました。

配当利回り比較（実績ベース）



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

パフォーマンス推移（米ドルベース）



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

上記の詳細は【REITの分類基準について】をご覧ください。上記は米ドルベース、配当込みの指数を使用しております。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮しておりません。

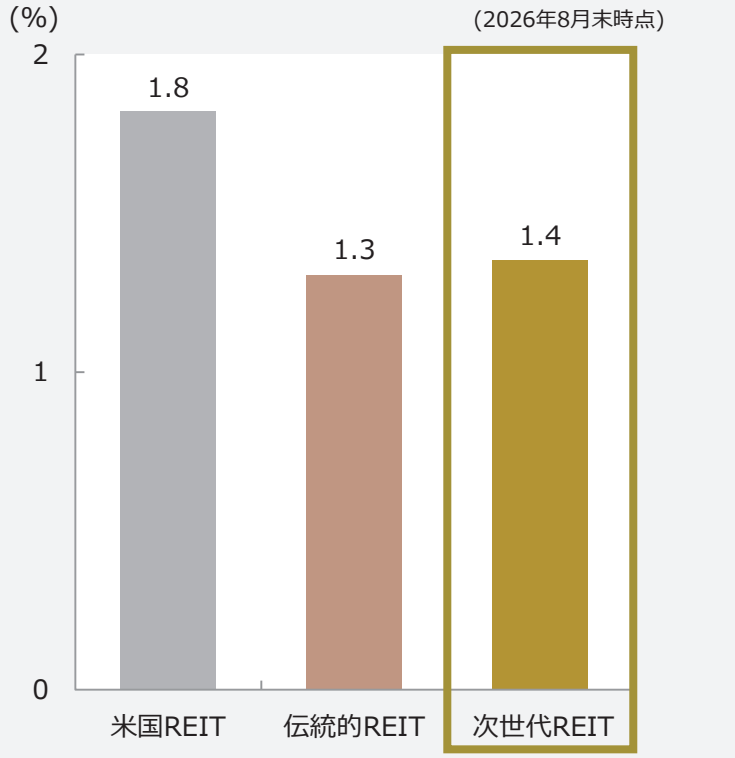
【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

「次世代REIT」のパフォーマンスが良好な理由
-キーワードは成長性-



- 過去のパフォーマンスに差が生じた背景には、REITの業績成長の差があると考えられます。過去3年間のキャッシュフロー成長率（年率）を見ると、次世代REITは伝統的REITをわずかに上回ったものの、米国REITを下回りました。
- 次世代REITの過去3年間のキャッシュフロー成長率（年率）は米国REITを下回ったものの、社会の変化に伴う需要拡大と新たなビジネスの創出により、今後3年間ではおおむねプラスの成長が予想されています。

過去３年間のキャッシュフロー成長率（年率）



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

次世代REITの今後３年間の予想キャッシュフロー成長率（年率）と配当利回り（実績ベース）

(2026年8月末時点)

	予想キャッシュフロー成長率（%）	配当利回り（%）
次世代REIT	16.2	3.1
テクノロジー関連REIT	11.7	3.0
データセンターREIT	17.6	2.3
通信塔REIT	2.6	4.2
ロジスティクス関連REIT	9.3	3.7
物流施設REIT	11.6	3.3
倉庫REIT	4.8	4.3
ニュースタイル関連REIT	27.4	2.7
ヘルスケア関連住宅REIT	31.7	2.4
簡易住宅REIT	4.2	3.6
戸建住宅REIT	5.9	4.0

(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

上記の詳細は【REITの分類基準について】をご覧ください。上記は指数を使用しております。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮しておりません。

【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

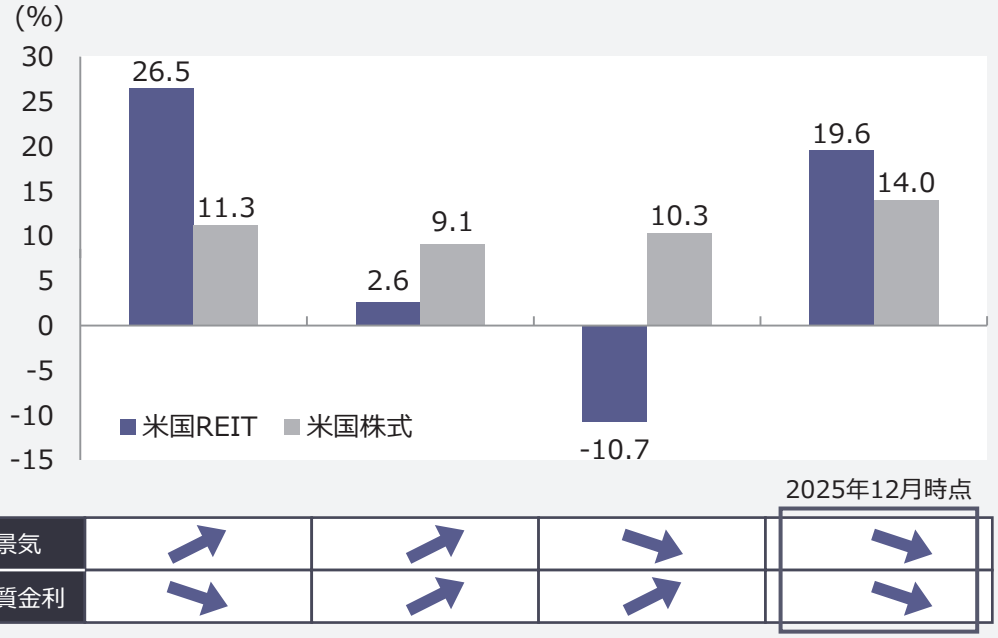
（ご参考）各局面別のパフォーマンスについて
次世代REIT関連のM＆A動向



- 過去のデータをみると、実質金利が上昇し景気が減速する局面では、REITは株式対比で苦戦する傾向にありますが、実質金利が低下する局面では株式を上回るパフォーマンスとなる傾向があります。
- 次世代REITにおいては事業拡大を狙った積極的なM&Aが行われています。

各局面別の米国REITと米国株式の年率換算リターン

（期間：1990年1月～2025年12月）



米国REITはFTSE NAREIT All Equity REITs Index(米ドルベース、配当込み)、米国株式はS&P500株価指数(米ドルベース、配当込み)を使用しており、期間ごとに集計した月次リターンの年率換算値の平均です。上記はカンファレンス・ボード景気先行指数(CBCI)の月次データに基づき、前月比伸び率がプラスの月を上向き局面、マイナスの月を下向き局面としてコーヘン＆スティアーズが分類しています。実質金利は、実質金利(米国の国債利回り(名目金利)から市場が織り込む将来の予想インフレ率を差し引いたもの)が前月比で上昇した月を上昇局面、低下した月を低下局面としてコーヘン＆スティアーズが分類しています。分析は1990年以降に焦点を当てています。

(出所)コーヘン＆スティアーズの資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

次世代REIT関連のM＆A（合併・買収）案件一覧

(2026年8月末時点)

買収企業	被買収企業	被買収企業の分野
2023年		
ヘルスピーク・プロパティーズ	フィジシャンズ・リアルティ・トラスト	ニュースタイル関連
2024年		
ブラックストーン	トライコン・レジデンシャル	ニュースタイル関連
2025年*		
マカロラ・マネジメント	プリマス・インダストリアルREIT	ロジスティクス関連
アレス・マネジメント		
2026年		
パブリック・ストレージ	ナショナル・ストレージ・アフィリエイツ・トラスト	ロジスティクス関連
プロロジス	セグロ	
ブルックフィールド・アセット・マネジメント CPPインベストメンツ	LXPインダストリアル・トラスト	

＊マカロラ・マネジメントが主導し、アレス・マネジメントが資金提供で参画する形で、プリマス・インダストリアルREITを共同で買収。

・Green Street Advisorsのデータを基に、コーヘン＆スティアーズが次世代REITに関連する案件を抽出。

(出所)Green Street Advisors、コーヘン&スティアーズの資料を基に三菱UFJアセットマネジメント作成

上記は「M＆A案件一覧」をご紹介したものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮しておりません。

【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

ファンドの目的・特色



ファンドの目的

日本を含む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、中長期的な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

1 主として日本を含む世界各国の次世代のREITに投資を行います。

◆ 当ファンドにおいて次世代のREITとは、人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREITを指します。

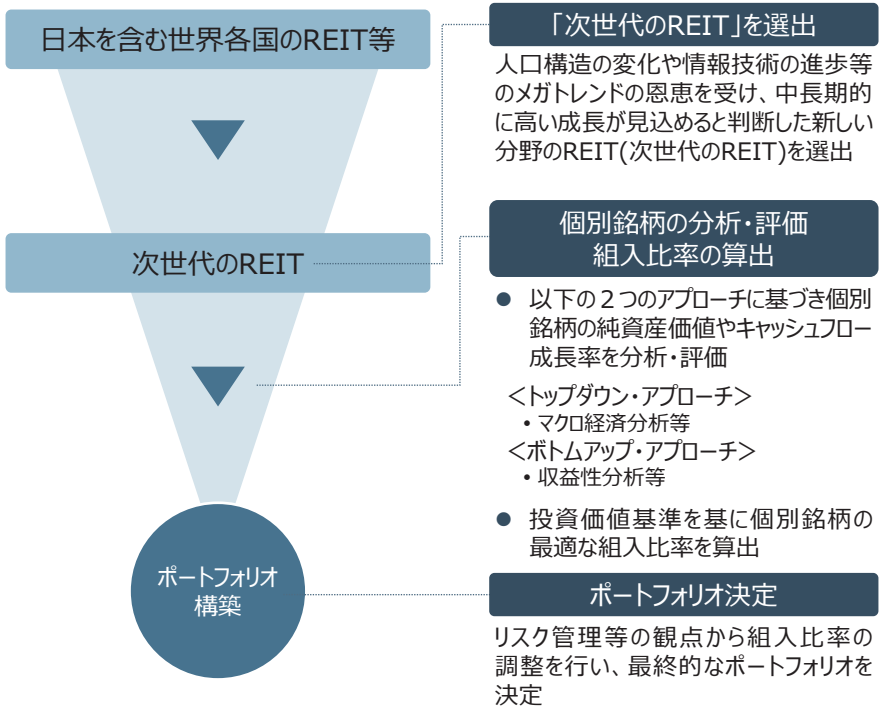
◆ 次世代の不動産関連の株式に投資を行う場合があります。

◆ REIT等の組入比率は高位を維持することを基本とします。

※ REIT(リート：Real Estate Investment Trust)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(不動産投資法人または不動産投資信託をいう場合もあります。)。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。

※ 実際の運用は次世代REITマザーファンド受益証券を通じて行います。

運用プロセス



・上記は銘柄選定の視点を示したものであり、すべてを網羅するものではありません。また、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。上記プロセスは、今後変更されることがあります。

2 REIT等の運用にあたっては、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク*に運用指図に関する権限を委託します。

＊ 同社は運用指図に関する権限の一部を、コーヘン＆スティアーズ・ユーケー・リミテッドおよびコーヘン＆スティアーズ・アジア・リミテッドに更に委託することができます。

◆ REIT等への投資にあたっては、マクロ経済分析等のトップダウン・アプローチ、収益性分析等のボトムアップ・アプローチに基づいて銘柄選定を行います。

◆ コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは、1986年に米国初のREITに特化した運用会社として設立され、アクティブのREIT運用では最大級の資産規模を有するグローバルな運用会社です。

COHEN & STEERS

※ 運用の指図に関する権限の委託を受ける者、委託の内容、委託の有無等については、変更する場合があります。

3 為替ヘッジの有無により、為替ヘッジあり、為替ヘッジなしが選択できます。

◆ 為替ヘッジありは、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をはかります。なお、為替ヘッジが困難な一部の通貨については、当該通貨との相関等を勘案し、他の通貨による代替ヘッジを行う場合があります。

◆ 為替ヘッジなしは、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行わず、為替相場の変動による影響を受けます。

4 資産成長型は、年２回の決算時(２月・８月の各13日(休業日の場合は翌営業日))に分配金額を決定します。毎月決算型は、毎月の決算日(毎月13日(休業日の場合は翌営業日))の前営業日の基準価額に応じた分配をめざします。

◆ 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。

資産成長型

● 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。)

毎月決算型

● 原則として、決算日の前営業日の基準価額に応じ、右記の金額の分配をめざします。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。また、決算日にかけて基準価額が急激に変動し、右記に記載された分配金額が分配対象額を超える場合等には、当該分配金額としないことや分配を行わないことがあります。

※ 基準価額が右記の一定の水準に一度でも到達すればその水準に応じた分配を続ける、というものではありません。

※ 分配により基準価額は下落します。そのため、基準価額に影響を与え、次期以降の分配金額は変動する場合があります。また、あらかじめ一定の分配金額を保証するものではありません。

※ 基準価額の値上がりにより、分配金の支払い準備のために用意していた資金を超える分配金テーブルに該当することによって資金が不足する場合等は、テーブル通りの分配ができないことがあります。

※ 右記に記載された基準価額および分配金額は、予想に基づくものであり、将来の運用の成果を保証または示唆するものではありません。

決算日の前営業日の基準価額	分配金額(１万口当たり、税引前)
10,500円未満	基準価額の水準等を勘案して決定
10,500円以上11,000円未満	50円
11,000円以上12,000円未満	100円
12,000円以上13,000円未満	150円
13,000円以上14,000円未満	200円
14,000円以上15,000円未満	250円
15,000円以上	300円

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。

運用実績（2026年8月31日現在）

最新の運用実績は委託会社のホームページ等にてご確認いただけます。



■ 基準価額および純資産総額の推移（期間：2020年2月14日～2026年8月31日）



■ 分配金実績
（1万口当たり、税引前）

	資産成長型	
	為替ヘッジあり	為替ヘッジなし
2026年8月	10円	10円
2026年2月	0円	10円
2025年8月	0円	10円
2025年2月	0円	10円
2024年8月	0円	10円
2024年2月	0円	10円
設定来累計	60円	120円

	毎月決算型	
	為替ヘッジあり	為替ヘッジなし
2026年8月	0円	100円
2026年7月	0円	100円
2026年6月	0円	100円
2026年5月	0円	100円
2026年4月	0円	100円
2026年3月	0円	100円
設定来累計	1,270円	5,300円

■ 組入上位10銘柄

（組入銘柄数：37）

	銘柄	国・地域	分野	セクター	比率			
					資産成長型		毎月決算型	
					為替ヘッジあり	為替ヘッジなし	為替ヘッジあり	為替ヘッジなし
1	ウェルタワー	アメリカ	ニュースタイル関連	ヘルスケア関連住宅	9.6%	9.7%	9.6%	9.8%
2	プロロジス	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	9.2%	9.3%	9.2%	9.3%
3	デジタル・リアルティー・トラスト	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	8.9%	9.0%	8.9%	9.0%
4	エクイニクス	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	7.7%	7.8%	7.7%	7.8%
5	クラウン・キャッスル	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	6.0%	6.1%	6.0%	6.1%
6	パブリック・ストレージ	アメリカ	ロジスティクス関連	倉庫	5.8%	5.9%	5.8%	5.9%
7	アメリカン・タワー	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	5.6%	5.6%	5.6%	5.7%
8	グッドマン・グループ	オーストラリア	ロジスティクス関連	物流施設	4.9%	5.0%	4.9%	5.0%
9	サン・コミュニティーズ	アメリカ	ニュースタイル関連	簡易住宅	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%
10	ベンタス	アメリカ	ニュースタイル関連	ヘルスケア関連住宅	3.2%	3.3%	3.2%	3.3%

■ 組入上位10ヵ国・地域

	国・地域	比率			
		資産成長型		毎月決算型	
		為替ヘッジあり	為替ヘッジなし	為替ヘッジあり	為替ヘッジなし
1	アメリカ	80.1%	81.0%	80.1%	81.1%
2	オーストラリア	6.2%	6.3%	6.2%	6.3%
3	イギリス	3.9%	4.0%	3.9%	4.0%
4	ベルギー	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%
5	シンガポール	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%
6	日本	1.7%	1.7%	1.7%	1.7%
7	スウェーデン	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
8	香港	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%
9	－	－	－	－	－
10	－	－	－	－	－

■ 分野・セクター別組入比率

	比率			
	資産成長型		毎月決算型	
	為替ヘッジあり	為替ヘッジなし	為替ヘッジあり	為替ヘッジなし
テクノロジー関連	35.8%	36.2%	35.8%	36.3%
データセンター	22.2%	22.5%	22.2%	22.5%
通信塔	13.6%	13.7%	13.6%	13.7%
ロジスティクス関連	32.4%	32.8%	32.4%	32.8%
物流施設	23.1%	23.3%	23.1%	23.4%
倉庫	9.3%	9.4%	9.3%	9.5%
ニュースタイル関連	29.1%	29.5%	29.1%	29.5%
ヘルスケア関連住宅	20.4%	20.6%	20.4%	20.7%
簡易住宅	4.9%	5.0%	4.9%	5.0%
戸建住宅	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%
学生寮	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%

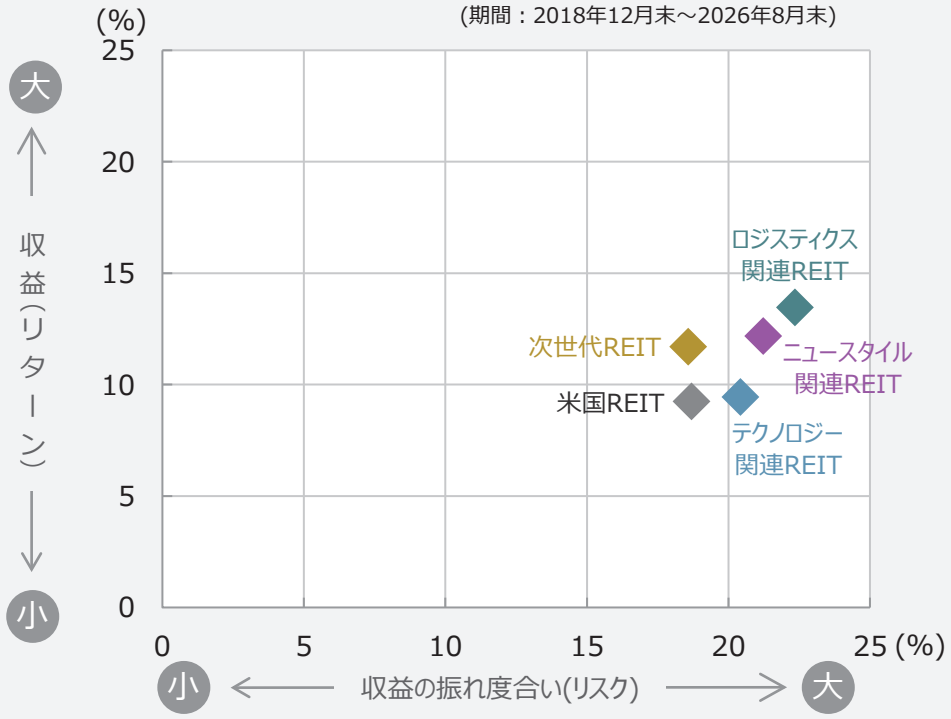
基準価額、基準価額(分配金再投資)は、1万口当たりで運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものとして計算しています。運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。原則として、比率は純資産総額に対する割合です。表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。国・地域は原則、主要取引所所在地で分類しています。分野・セクターはコーヘン＆スティアーズの定義に基づいています。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等は考慮しておりません。

（ご参考）各種REITの実績



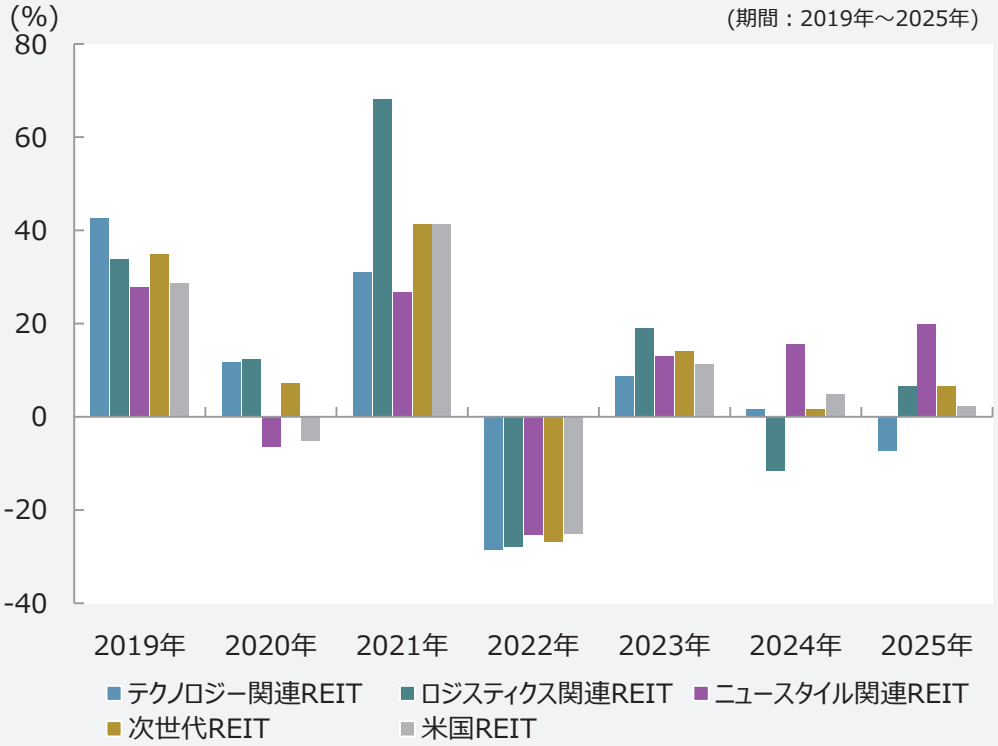
- 次世代REITは米国REITと比べ、リターンが高い一方で、リスクは同程度に留まりました。
- 次世代REITの3つの分野の年間騰落率を見ると、2022年は3つの分野すべてがマイナスになりましたが、2023年は一転して3つの分野すべてがプラスになりました。2024年、2025年は3つの分野はマチマチの結果となりました。

各種REITのリスク・リターン（米ドルベース）



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

各種REITの年間騰落率（米ドルベース）



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

リスクとは、リターン(収益)のブレ(変動)の大きさのことです。リスクは月次騰落率の標準偏差を年率換算したものです。リターンは月次騰落率の平均を年率換算したものです。計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。上記の詳細は【REITの分類基準について】をご覧ください。上記は米ドルベース、配当込みの指数を使用しております。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等は考慮しておりません。

【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

関連銘柄のご紹介（テクノロジー関連REIT）



下記は、当ファンドの商品性をご理解いただくことを目的として、2026年8月末から過去1年以内に当ファンドの組入実績のある銘柄の中から、分野ごとに事業内容や業種等を勘案して抽出した銘柄をご紹介するものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて下記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。

データセンター

デジタル・リアルティー・トラスト （アメリカ）



- デジタル・リアルティー・トラストは世界で300以上のデータセンターを保有・管理（2026年6月末時点）。
- クラウド、AI関連、金融サービス、ヘルスケアなどの幅広い顧客に対し、コロケーション＊1やインターコネクション＊2などのデータセンターサービスをグローバルに提供。

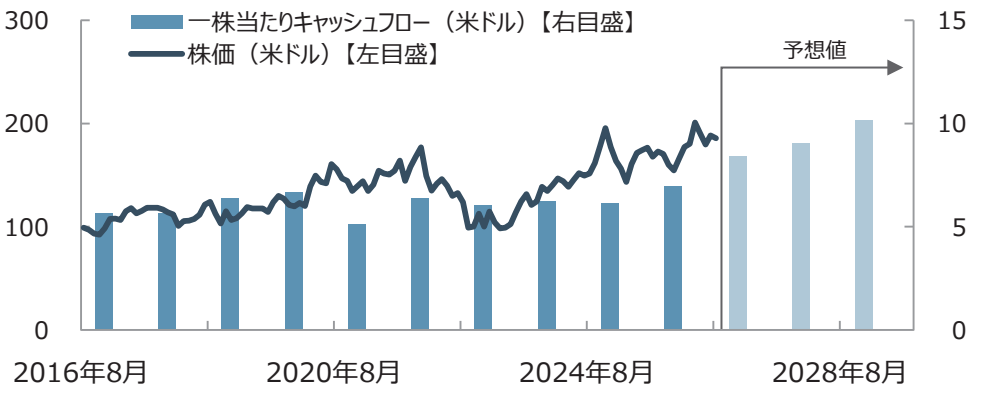
＊1　サーバーや情報機器などをデータセンターなど共同の場所に設置すること。

＊2　顧客、通信事業者、クラウド事業者などをデータセンター内で相互接続するサービス。

(写真)イリノイ州シカゴのデータセンター

株価＆キャッシュフロー

(期間：株価　2016年8月末～2026年8月末、月次
一株当たりキャッシュフロー　2016年～2028年、年次)



通信塔

クラウン・キャッスル （アメリカ）

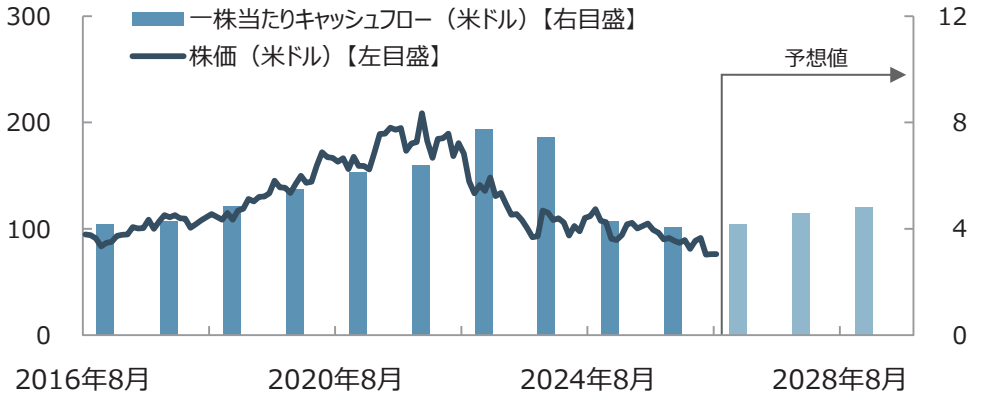


- クラウン・キャッスルは、米国で約4万基の通信塔を保有・管理（2026年6月末時点）。スモールセルおよび光ファイバー事業の売却を進めており、米国通信塔事業に特化した事業構造へ移行中。
- 無線通信事業者や自治体、土地所有者との連携を通じ、通信塔事業を中核として展開しています。

(写真)ミズーリ州ヘイゼルウッドの通信塔

株価＆キャッシュフロー

(期間：株価　2016年8月末～2026年8月末、月次
一株当たりキャッシュフロー　2016年～2028年、年次)



(出所)コーヘン＆スティアーズ、各種資料、Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

一株当たりキャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー(予想キャッシュフロー含む、2026年9月24日時点のBloomberg予想値)は各銘柄の会計年度ごとに記載しております。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等は考慮しておりません。画像はイメージです。

【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

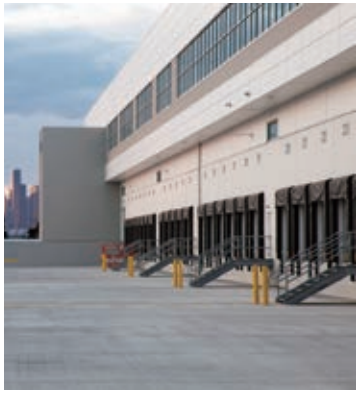
関連銘柄のご紹介（ロジスティクス関連REIT）



下記は、当ファンドの商品性をご理解いただくことを目的として、2026年8月末から過去1年以内に当ファンドの組入実績のある銘柄の中から、分野ごとに事業内容や業種等を勘案して抽出した銘柄をご紹介するものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて下記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。

物流施設

プロロジス （アメリカ）

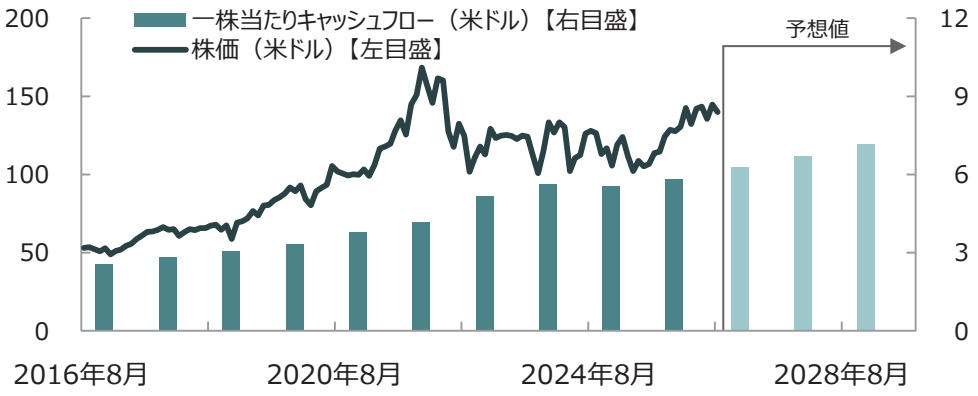


- プロロジスは、世界で5,900以上の物流施設を保有・管理（2026年6月末時点）。
- 1983年の創業以来、物流施設ビジネスに携わり、都市近郊など立地条件のよい物件を保有している。

（写真）ワシントン州シアトルの物流施設

株価＆キャッシュフロー

（期間：株価　2016年8月末～2026年8月末、月次
一株当たりキャッシュフロー　2016年～2028年、年次）



倉庫

パブリック・ストレージ （アメリカ）

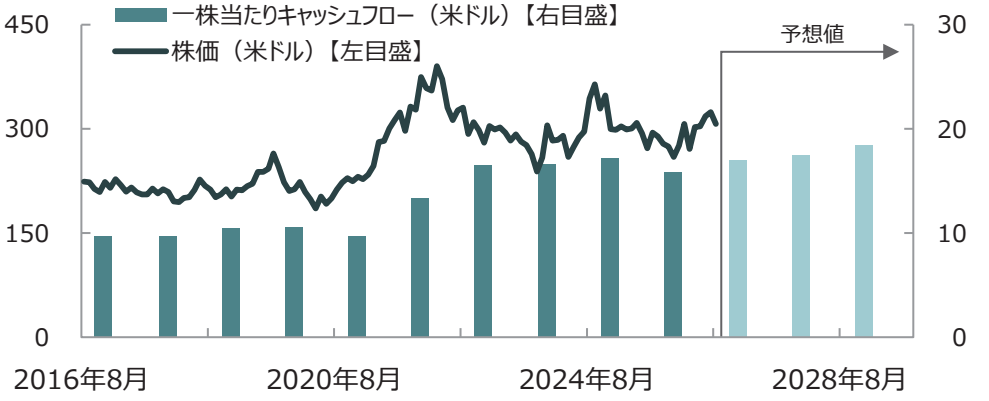


- パブリック・ストレージは、世界で4,500以上のトランクルーム施設を保有・管理（2026年6月末時点）。
- 米国の幅広い都市で事業を展開し、約220万人の顧客を有する（2026年6月末時点）。

（写真）カリフォルニア州サンディエゴの倉庫

株価＆キャッシュフロー

（期間：株価　2016年8月末～2026年8月末、月次
一株当たりキャッシュフロー　2016年～2028年、年次）



（出所）コーヘン＆スティアーズ、各種資料、Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

一株当たりキャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー（予想キャッシュフロー含む、2026年9月24日時点のBloomberg予想値）は各銘柄の会計年度ごとに記載しております。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等は考慮しておりません。画像はイメージです。

【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

関連銘柄のご紹介（ニュースタイル関連REIT）



下記は、当ファンドの商品性をご理解いただくことを目的として、2026年8月末から過去1年以内に当ファンドの組入実績のある銘柄の中から、分野ごとに事業内容や業種等を勘案して抽出した銘柄をご紹介するものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて下記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。

ヘルスケア関連住宅

ウェルタワー （アメリカ）

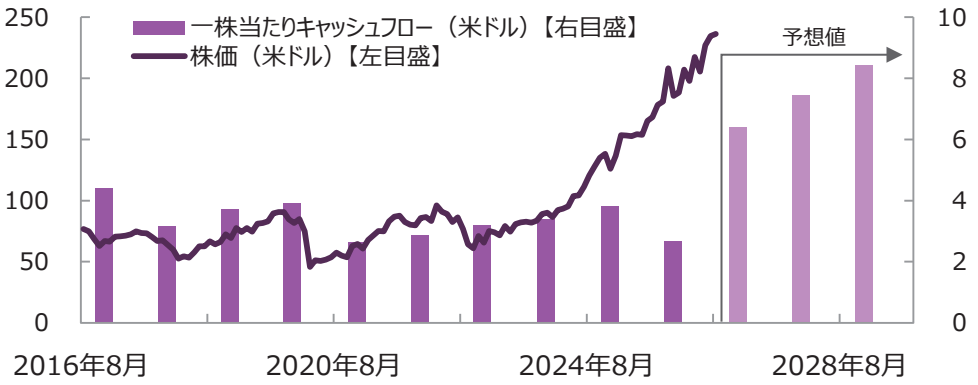


- ウェルタワーは、米国・英国・カナダにおいて、高齢者向け住宅、介護施設など、各種医療関連施設を保有・管理。
- 同社は2,500以上の高齢者向け賃貸住宅などを保有し、卓越した業界ネットワークと高品質の不動産ポートフォリオが強み(2026年6月末時点)。

(写真)ニューヨーク州マンハッタンのヘルスケア関連住宅

株価＆キャッシュフロー

(期間：株価　2016年8月末～2026年8月末、月次
一株当たりキャッシュフロー　2016年～2028年、年次)



簡易住宅

サン・コミュニティーズ （アメリカ）

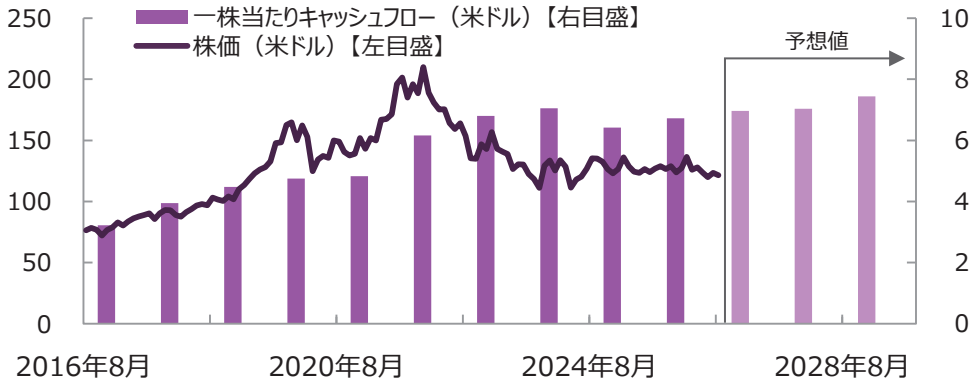


- サン・コミュニティーズは、米国・カナダにおいて400以上の簡易住宅やキャンピングカー向け滞在施設等のアウトドア施設を保有・管理（2026年6月末時点）。
- 手頃な価格の住宅需要やアウトドアレジャー需要を背景に事業を展開し、多様な居住・滞在ニーズに対応している。

(写真)アリゾナ州の簡易住宅

株価＆キャッシュフロー

(期間：株価　2016年8月末～2026年8月末、月次
一株当たりキャッシュフロー　2016年～2028年、年次)



(出所)コーヘン＆スティアーズ、各種資料、Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

一株当たりキャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー(予想キャッシュフロー含む、2026年9月24日時点のBloomberg予想値)は各銘柄の会計年度ごとに記載しております。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等は考慮しておりません。画像はイメージです。

【本資料に関するご注意事項等】の内容を必ずご覧ください。

為替ヘッジについて



為替ヘッジとは：為替の変動による基準価額への影響を低減させる運用手法です。

＜資産成長型＞(為替ヘッジあり)／＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり)

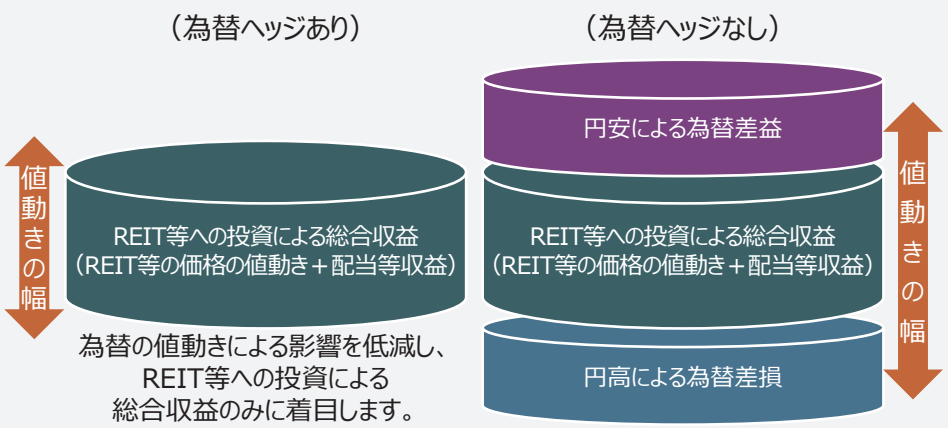
為替予約取引を活用し為替ヘッジを行うことにより、為替ヘッジをしなかった場合と比較して安定した値動きが期待されます。ただし、為替ヘッジにより、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。

＜資産成長型＞(為替ヘッジなし)／＜毎月決算型＞(為替ヘッジなし)

為替ヘッジを行わないため、為替相場の変動による影響を受けます。

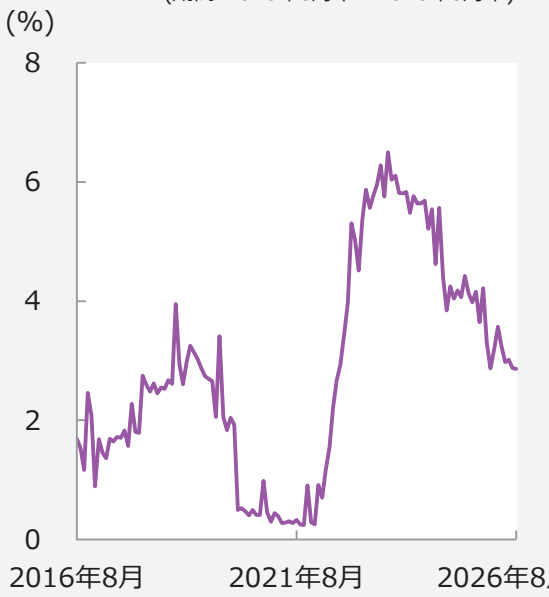
- 外貨建資産に投資する場合、投資している有価証券の発行通貨が円に対して強く(円安に)なれば基準価額の上昇要因となり、弱く(円高に)なれば基準価額の下落要因となります(為替変動リスク)。
- 為替変動リスクの低減を図るため、為替ヘッジを行った場合、円金利がヘッジ対象通貨の金利より低いときには、これらの短期金利差に基づくヘッジコストがかかります。なお、ヘッジコストは基準価額にマイナスの影響を与えます。為替市場の状況によっては、金利差相当分以上のヘッジコストとなる場合があります。

投資リターンのイメージ



米ドル円の為替ヘッジコストの推移

(期間:2016年8月末～2026年8月末)



米ドル(対円)の推移

(期間:2016年8月末～2026年8月末)



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJアセットマネジメント作成

上記は各ファンドの投資リターンのイメージであり、ファンドの将来の運用状況・成果等を示唆・保証するものではありません。為替ヘッジコストは、米ドル円の直物レートと先物(1ヵ月)レートから三菱UFJアセットマネジメントが算出したものであり、次世代REITオープン＜資産成長型＞(為替ヘッジあり)／＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり)にかかる実際の為替ヘッジコストとは異なります。上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮しておりません。

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。

投資信託から分配金が支払われるイメージ



●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。

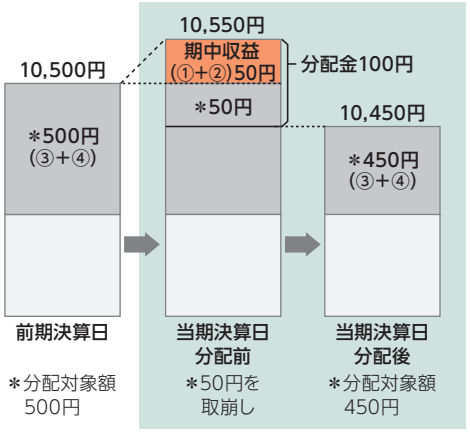
※右記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご留意ください。

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。

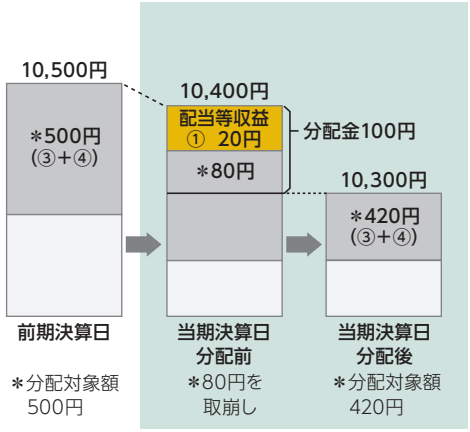
収益調整金：追加型投資信託で追加設定が行われることによって、既存の受益者への収益分配可能額が薄まらないようにするために設けられた勘定です。

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

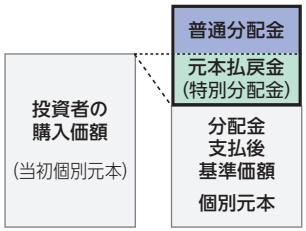


●投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

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。

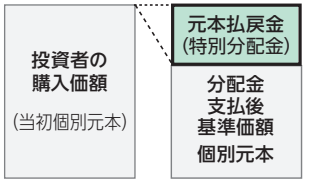
（注）普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）をご参照ください。

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



投資リスク・ご注意事項



■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し、また、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や組入株式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

■為替ヘッジあり
組入外貨建資産については、為替ヘッジにより為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。なお、為替ヘッジが困難な一部の通貨については、当該通貨との相関等を勘案し、他の通貨による代替ヘッジを行う場合があります。その場合、為替ヘッジ効果が得られない可能性や、円と当該通貨との為替変動の影響を受ける可能性があります。為替ヘッジを行う場合で円金利がヘッジ対象通貨の金利より低いときには、これらの金利差相当分のヘッジコストがかかることにご留意ください。ただし、為替市場の状況によっては、金利差相当分以上のヘッジコストとなる場合があります。

■為替ヘッジなし
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ので、為替変動の影響を受けます。

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。

上記は主なリスクであり、これらに限定されるものではありません。

■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。
- 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。

■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。

なお、運用委託先で投資リスクに対する管理体制を構築していますが、委託会社においても運用委託先の投資リスクに対する管理体制や管理状況等をモニタリングしています。

■ご注意事項等

【本資料で使用している指数について】

・**米国REIT(FTSE NAREIT All Equity REITs Index)**：FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limited(以下「FTSE」)が使用します。NAREIT®はNational Association of Real Estate Investment Trusts(以下「NAREIT」)が所有する商標です。当該指数は、FTSEが算出を行います。FTSEとNAREITのいずれも本商品のスポンサー、保証、販売促進を行っておらず、さらにいかなる形においても本商品に関わっておらず、一切の責務を負うものではありません。インデックスの価格および構成リストにおける全ての知的所有権はFTSEとNAREITに帰属します。

【ファンドの名称について】

ファンドの名称について、正式名称ではなく下記の略称または総称で記載する場合があります。なお、各ファンドを総称して「次世代REITオープン」という場合があります。
次世代REITオープン＜資産成長型＞(為替ヘッジあり)を＜資産成長型＞(為替ヘッジあり)、資産成長型、為替ヘッジあり
次世代REITオープン＜資産成長型＞(為替ヘッジなし)を＜資産成長型＞(為替ヘッジなし)、資産成長型、為替ヘッジなし
次世代REITオープン＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり)予想分配金提示型を＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり)、毎月決算型、為替ヘッジあり
次世代REITオープン＜毎月決算型＞(為替ヘッジなし)予想分配金提示型を＜毎月決算型＞(為替ヘッジなし)、毎月決算型、為替ヘッジなし

【プロロジスの写真について】

Prologis Georgetown Crossroads, the first multi-story warehouse in the US. This 590,000 square foot Last Touch® facility has three floors with two ramps to the second floor and is located 15 minutes from downtown Seattle.

【本資料に関するご注意事項等】

- ■ 本資料は、三菱UFJアセットマネジメントが作成した販売用資料です。投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- ■ 本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- ■ 本資料は信頼できると判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性等を保証するものではありません。
- ■ 投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。
- ■ 投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

【REITの分類基準について】

	分野		サブインデックス
次世代REIT	テクノロジー関連REIT	データセンター	データセンター
		通信塔	通信インフラ
	ロジスティクス関連REIT	物流施設	産業施設
		倉庫	セルフストレージ
	ニュースタイル関連REIT	ヘルスケア関連住宅	ヘルスケア
		簡易住宅	簡易住宅
		戸建住宅	戸建住宅
伝統的REIT	-	-	集合住宅、複合施設、オフィス、商業施設、ホテル／リゾート
その他REIT	-	-	特殊施設、森林、ゲーム関連

・本資料における指数についての各種分類基準は、上記を基にしています。
・次世代REITは、テクノロジー関連REIT、ロジスティクス関連REIT、ニュースタイル関連REITの各数値及び騰落率を単純平均して算出しています。
・キャッシュフロー成長率/予想キャッシュフロー成長率は、FTSE NAREIT All Equity REITs Indexの各構成銘柄の会計年度ごとに算出したFFO(Funds From Operation)を、各分類(伝統的REIT、その他REIT、テクノロジー関連REIT、ロジスティクス関連REIT、ニュースタイル関連REIT)ごとに時価総額加重平均したものです。なお、取得できない銘柄や算出できない銘柄等は除いています。予想キャッシュフロー成長率は2026年9月24日時点のBloomberg予想値を使用しています。
・FFOは、当期純利益に減価償却費などの現金の支出を伴わない費用と不動産の売却損益などの継続的に発生するものではない損益を足し戻した指標です。一般的にリートのキャッシュフロー創出力を評価する際などに用いられます。
・配当利回りは、サブインデックスの配当利回りを各分類ごとに時価総額加重平均しています。
・騰落率、パフォーマンスは、サブインデックスを各分類ごとに時価総額加重平均しています。なお、次世代REITの一部の期間においては時価総額が取得できないため修正値を使用しています。
・分野はコーヘン&スティアーズの定義に基づいています。2026年8月末現在、次世代REITとして上記の3つの分野に注目しておりますが、将来変更する場合があります。なお、次世代のREITとして分類されたもの以外においても、次世代のREIT銘柄に該当する場合があります。

お申込みメモ



ご購入の際は、投資信託説明書(交付目論見書)でご確認ください。

※ 販売会社によっては、一部のファンドのみの取扱いとなる場合があります。

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。

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

換金代金
原則として、換金申込受付日から起算して5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。
・ニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行、ロンドン証券取引所、ロンドンの銀行、
オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行の休業日

申込締切時間
原則として、午後3時30分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。
なお、販売会社によっては異なる場合があります。

換金制限
各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および取消し
金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、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。
また、信託金の限度額に達しない場合でも、各ファンドの運用規模・運用効率等を勘案し、市況動向や資金流入の動向等に応じて、購入のお申込みの受付を中止することがあります。

その他

信託期間
■資産成長型
無期限(2020年2月14日設定)
■毎月決算型
2030年2月13日まで(2020年2月14日設定)

繰上償還
各ファンドについて、受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。

決算日
資産成長型：毎年2・8月の13日(休業日の場合は翌営業日)
毎月決算型：毎月13日(休業日の場合は翌営業日)

収益分配
■資産成長型
年2回の決算時に分配金額を決定します。(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。)
■毎月決算型
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。

課税関係
課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人投資者については、収益分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。
次世代REITオープン〈資産成長型〉(為替ヘッジあり)、次世代REITオープン〈資産成長型〉(為替ヘッジなし)は、NISAの「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象です。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。次世代REITオープン＜毎月決算型＞(為替ヘッジあり)予想分配金提示型、次世代REITオープン＜毎月決算型＞(為替ヘッジなし)予想分配金提示型は、NISAの対象ではありません。税法が改正された場合等には、変更となることがあります。

スイッチング
各ファンド間でのスイッチングが可能です。販売会社によっては、一部のファンドのみの取扱いとなる場合やスイッチングの取扱いを行わない場合があります。手続・手数料等は、販売会社にご確認ください。なお、換金時の譲渡益に対して課税されます。

ファンドの費用



ご購入の際は、投資信託説明書(交付目論見書)でご確認ください。

※ 販売会社によっては、一部のファンドのみの取扱いとなる場合があります。

◎お客さまが直接的に負担する費用

購入時	購入時手数料	購入価額に対して、**上限3.30%(税抜 3.00%)** 販売会社が定めます。 くわしくは、販売会社にご確認ください。
換金時	信託財産留保額	ありません。

◎お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

保有期間中	運用管理費用(信託報酬)	日々の純資産総額に対して、**年率1.694%(税抜 年率1.540%)**をかけた額 ※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。
	その他の費用・手数料	以下の費用・手数料についても各ファンドが負担します。 ・監査法人に支払われる各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 ※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、各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各ファンドから支払われます。

※ ファンドの費用(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、各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。

委託会社(ファンドの運用の指図等)
三菱UFJアセットマネジメント株式会社

受託会社(ファンドの財産の保管・管理等)
三菱UFJ信託銀行株式会社

販売会社(購入・換金の取扱い等)
下記の三菱UFJアセットマネジメントの照会先でご確認いただけます。

三菱UFJアセットマネジメント株式会社 ●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) ●ホームページアドレス：https://www.am.mufg.jp/

三菱UFJアセットマネジメント