

運用報告書(全体版)

ワールド・リート・セレクション (アジア)
(年2回決算型)

【2025年10月7日決算】

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚くお礼申し上げます。
皆様の「ワールド・リート・セレクション (アジア)
(年2回決算型)」は、2025年10月7日に第25期決算
を迎えましたので、期中の運用状況ならびに決算のご
報告を申し上げます。

今後とも、一層のご愛顧を賜りますようお願い申し
上げます。

SBI 岡三アセットマネジメント

〒104-0031 東京都中央区京橋2-2-1
ホームページ <https://www.sbiokasan-am.co.jp>

■口座残高など、お客さまのお取引内容についてのお問い合わせ
お取引のある販売会社へお問い合わせください。

■当運用報告書についてのお問い合わせ
03-3516-1300 (受付時間：営業日の9:00～17:00)

当ファンドの仕組みは次の通りです。

商 品 分 類	追加型投信／海外／不動産投信	
信 託 期 間	2013年6月3日から、原則として無期限です。	
運 用 方 針	アジアリート・マザーファンド（以下、「マザーファンド」といいます。）を通じて、アジア（日本を除きます。）の不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と投資信託財産の成長を目指して運用を行います。マザーファンドの運用にあたっては、リーフ アメリカ エル エル シーに外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託します。実質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。	
主 要 投 資 象	当ファンド	マザーファンドの受益証券を主要投資対象とします。
	アジアリート・マザーファンド	アジア（日本を除きます。）の取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主 な 投 資 制 限	当ファンド	マザーファンド受益証券への投資割合には制限を設けません。
	アジアリート・マザーファンド	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。外貨建資産への投資割合には制限を設けません。
分 配 方 針	毎年4月7日および10月7日（それぞれ休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、原則として、以下の方針に基づき、収益分配を行います。 分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。 繰越分を含めた経費控除後の配当等収益には、マザーファンドの配当等収益のうち、投資信託財産に帰属すべき配当等収益を含むものとします。 分配金額は、委託会社が分配可能額、基準価額水準等を勘案して決定します。分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益分配を行わないことがあります。	

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 (分配落)	価 額			FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index (円換算後)		投 資 信 託 証 入 比	純 資 産 総 額
		税 込 分	み 騰 落	中 率	(参考指数)	期 騰 落		
	円	円		%	ポイント	%	%	百万円
21期(2023年10月10日)	19,298	0	△ 2.8		413,631.1746	△ 3.8	93.5	1,203
22期(2024年4月8日)	20,304	0	5.2		446,124.6267	7.9	96.0	1,084
23期(2024年10月7日)	22,640	0	11.5		502,645.4960	12.7	95.9	877
24期(2025年4月7日)	20,246	0	△10.6		455,409.6732	△ 9.4	95.6	652
25期(2025年10月7日)	23,510	0	16.1		541,812.5440	19.0	96.9	670

(注) 基準価額および分配金(税引前)は1万口当たり、基準価額の騰落率は分配金(税引前)込み。
(注) FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index〔円換算後〕は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index〔円換算後〕は、当該日前営業日の現地終値に為替レート（対顧客電信売買相場の当日（東京）の仲値）を乗じて当社が算出しております。（以下同じ。）
(注) 当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、投資信託証券組入比率は実質比率を記載しております。

FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Indexについて
当ファンドは、SBI岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はSBI岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

○当期中の基準価額と市況等の推移

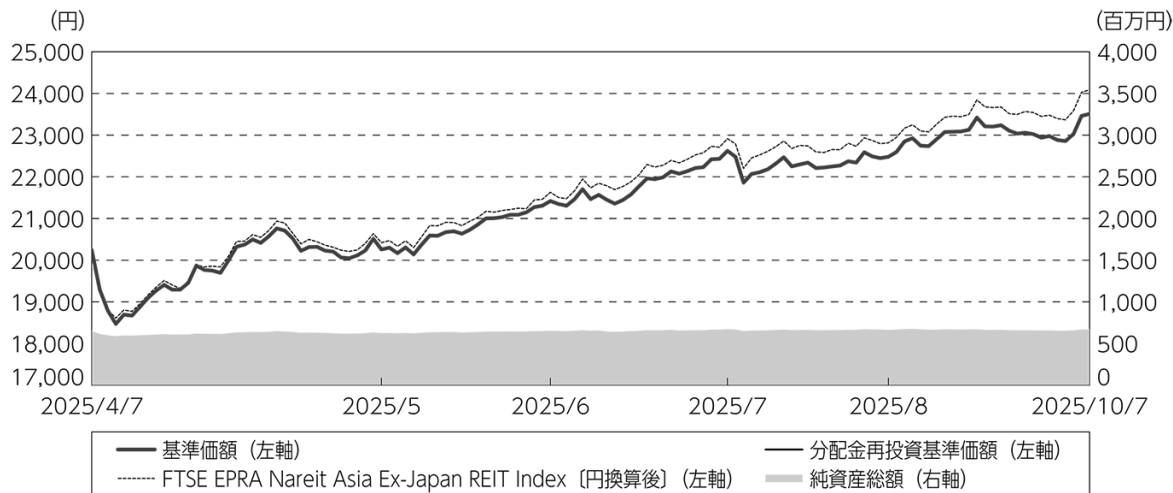
年 月 日	基 準	価 額		FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index (円換算後)		投 資 信 託 証 入 比
		騰 落	率	(参考指数)	騰 落 率	
(期 首)	円		%	ポイント	%	%
2025年4月7日	20,246	—	—	455,409.6732	—	95.6
4月末	19,696	△ 2.7		446,202.5460	△ 2.0	95.6
5月末	20,257	0.1		459,304.7925	0.9	91.8
6月末	21,419	5.8		486,534.5077	6.8	95.2
7月末	22,623	11.7		515,421.5868	13.2	96.4
8月末	22,480	11.0		513,204.3488	12.7	94.6
9月末	22,978	13.5		528,142.2020	16.0	95.8
(期 末)						
2025年10月7日	23,510	16.1		541,812.5440	19.0	96.9

(注) 騰落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

（2025年4月8日～2025年10月7日）



- （注）分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- （注）分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。
- （注）参考指数は、FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index〔円換算後〕です。
- （注）分配金再投資基準価額および参考指数は、期首（2025年4月7日）の値が基準価額と同一となるように指数化しております。
- （注）上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドの主要投資対象である「アジアリート・マザーファンド」における主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

（主なプラス要因）

- ・シンガポールのケッペルREITや香港の置富産業信託「フォーチュン・リート」などが上昇したことがプラスに寄与しました。
- ・為替が対シンガポールドルや対香港ドルで円安となったことがプラスに寄与しました。

（主なマイナス要因）

- ・シンガポールのメープルツリー・ロジスティクス・トラストやパークウェイ・ライフREITなどが下落したことがマイナスに影響しました。

投資環境

（2025年4月8日～2025年10月7日）

アジアリート市場は、シンガポールでは、期初は米国による相互関税の発表に対し中国が報復措置を講じたことなどで世界同時株安となり、シンガポールリート市場も下落しました。しかし2025年4月中旬以降は、相互関税の一部延期が伝わったことなどから、反発しました。5月から9月中旬にかけては、総選挙での与党圧勝による政治的安定への期待に加え、シンガポール政府が米国の関税政策の影響を受ける企業への補助金支給方針を示したことや、米国と各国との貿易交渉の進展などが好感され、続伸しました。その後は、輸出額（石油を除く）が減少する一方で、小売売上高が増加するなど経済指標がまちまちの動きを示す中、高値圏でもみ合う展開となりました。

香港では、期初は米国による相互関税の発表に対し中国が報復措置を講じたことで、貿易摩擦の激化による香港経済への影響が懸念され、下落しました。しかしその後は、相互関税の一部延期が伝わったことや、米中貿易交渉の進展が好感されたほか、中国の景気刺激策への期待も支えとなり、反発しました。2025年8月中旬以降は、為替介入などを背景に市場の流動性が逼迫し、香港銀行間取引金利（HIBOR）が上昇したことから、資金調達環境の悪化が懸念され、香港リート市場は上値が抑えられました。

当ファンドのポートフォリオ

（2025年4月8日～2025年10月7日）

<ワールド・リート・セレクション（アジア）（年2回決算型）>

「アジアリート・マザーファンド」の受益証券の組入比率は、概ね90%以上で推移させ、高位の組入れを維持しました。また、実質組入外貨建資産につきましては、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

○アジアリート・マザーファンド

リーートの組入比率は、概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

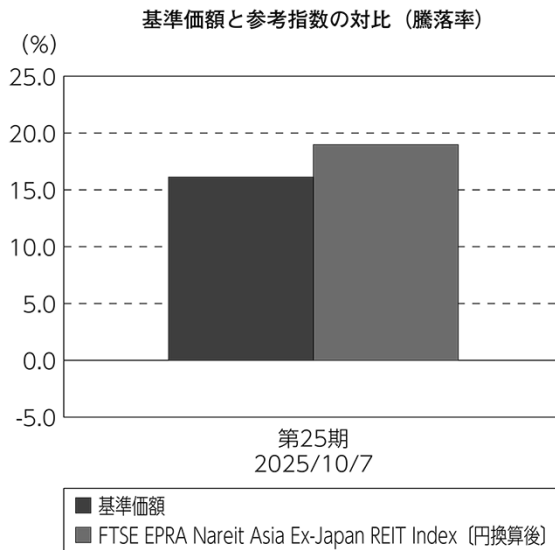
アジアの経済動向や市場規模および個別銘柄のバリュエーションに注目し、市場別の投資比率や個別銘柄の組入比率を設定しました。また、保有銘柄の入れ替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。

個別ではシンガポールのESR REITやサンテック・リアルエステート・インベストメントトラストなどを売却しました。

当ファンドのベンチマークとの差異

（2025年4月8日～2025年10月7日）

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。右記のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



（注）基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

（注）参考指数は、FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index〔円換算後〕です。

分配金

（2025年4月8日～2025年10月7日）

当期の分配金につきましては、分配方針に則り、分配可能額、基準価額水準等を勘案して、以下のとおりといたしました。なお、収益分配に充てなかった留保益につきましては、運用の基本方針と同一の運用を行ってまいります。

（単位：円、1万口当たり・税引前）

項 目	第25期
	2025年4月8日～ 2025年10月7日
当期分配金 (対基準価額比率)	— —%
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	13,510

（注）対基準価額比率は当期分配金（税引前）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

（注）当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

今後の運用方針

（投資環境）

アジアリート市場は、シンガポールでは、底堅い展開が予想されます。米国による関税引き上げの影響で、世界的な貿易活動の鈍化が懸念されており、相場の上値が抑えられる場面も想定されます。一方で、主要輸出先である米国が利下げを進めていることから、消費や投資の活性化を通じてシンガポールの輸出需要を支える効果が期待されます。また、インフレ率が鈍化傾向にあることから、シンガポール金融管理局（MAS）による金融緩和への期待も支援材料になると考えられます。さらに、米国がシンガポールに課す関税率は他のアジア諸国に比べて低水準にとどまっているため、今後は周辺国からシンガポールへの生産拠点の移転が進む可能性があります。このような背景から、工業や物流など産業施設に投資するリートが恩恵を受けることが期待されます。

香港では、底堅い値動きが予想されます。米中貿易交渉を巡る不透明感は依然として残るものの、中国政府による追加的な景気刺激策への期待や、米国の利下げ見通しを受けた金利低下観測が相場を下支えすると考えられます。事業環境面では、2025年8月の小売売上高は4ヵ月連続のプラス成長を記録しました。今後も香港政府によるイベント開催などの観光誘致策が追い風となり、来訪者数の回復に伴う観光消費の増加が見込まれます。これらの要因は、商業施設に投資するリートの事業環境の改善につながり、業績への期待を高めると考えられます。

（運用方針）

<ワールド・リート・セレクション（アジア）（年2回決算型）>

主要投資対象である「アジアリート・マザーファンド」の受益証券の組入れを高位に維持して運用する方針です。ただし、追加設定・解約の動向等によっては、組入比率が高位にならない場合があります。

○アジアリート・マザーファンド

リーフ アメリカ エル エル シーに外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWSインベストメンツ・オーストラリア・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

（2025年4月8日～2025年10月7日）

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 178	% 0.827	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(107)	(0.496)	委託した資金の運用の対価
（ 販 売 会 社 ）	(59)	(0.276)	交付運用報告書等各種書類の送付、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 ）	(12)	(0.055)	運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料	4	0.018	(b) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(4)	(0.018)	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
(c) 有 価 証 券 取 引 税	4	0.019	(c) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(4)	(0.019)	有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(d) そ の 他 費 用	10	0.046	(d) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
（ 保 管 費 用 ）	(9)	(0.040)	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・資産の移転等に要する費用
（ 監 査 費 用 ）	(1)	(0.007)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
（ そ の 他 ）	(0)	(0.000)	その他は、信託事務の処理等に要するその他の諸費用
合 計	196	0.910	
期中の平均基準価額は、21,575円です。			

（注）期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

（注）各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

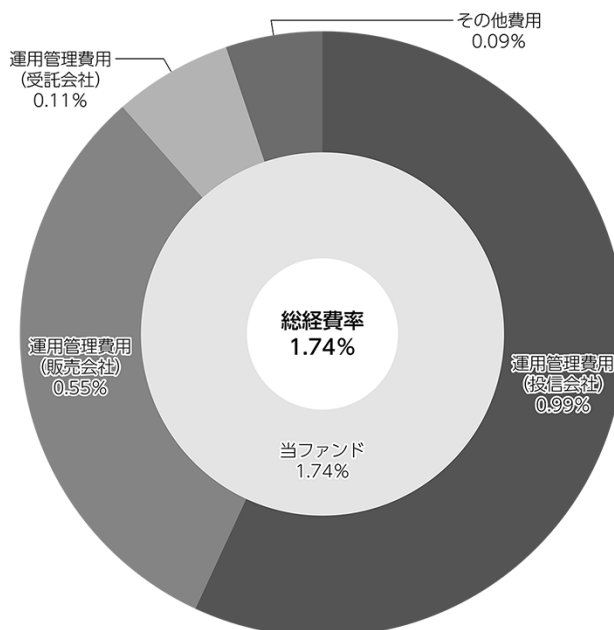
（注）売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

（注）各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

（参考情報）

○総経費率

期中の運用・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く。）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.74%です。



（注）当ファンドの費用は1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

（注）各費用は、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含みません。

（注）各比率は、年率換算した値です。

（注）当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

（注）上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

○売買及び取引の状況

（2025年4月8日～2025年10月7日）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
アジアリート・マザーファンド	—	—	24,416	84,500

（注）単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

（2025年4月8日～2025年10月7日）

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

（2025年10月7日現在）

親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
	千口	千口	千円
アジアリート・マザーファンド	197,561	173,144	663,716

（注）口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

（2025年10月7日現在）

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
アジアリート・マザーファンド	663,716	97.9
コール・ローン等、その他	14,244	2.1
投資信託財産総額	677,960	100.0

（注）評価額の単位未満は切捨て。

（注）アジアリート・マザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（21,442,698千円）の投資信託財産総額（21,604,945千円）に対する比率は99.2%です。

（注）外貨建資産は、当期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、邦貨換算レートは1香港ドル＝19.33円、1シンガポールドル＝116.48円、1マレーシアリングット＝35.7157円、1フィリピンペソ＝2.5796円、1韓国ウォン＝0.1068円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2025年10月7日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	677,960,235
コール・ローン等	14,243,674
アジアリート・マザーファンド(評価額)	663,716,402
未収利息	159
(B) 負債	7,904,931
未払解約金	2,523,160
未払信託報酬	5,339,121
その他未払費用	42,650
(C) 純資産総額(A－B)	670,055,304
元本	285,006,132
次期繰越損益金	385,049,172
(D) 受益権総口数	285,006,132口
1万口当たり基準価額(C／D)	23,510円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、2.3510円です。
(注) 当ファンドの期首元本額は322,151,672円、期中追加設定元本額は3,591,827円、期中一部解約元本額は40,737,367円です。

○損益の状況（2025年4月8日～2025年10月7日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	20,833
受取利息	20,833
(B) 有価証券売買損益	97,904,911
売買益	103,432,609
売買損	△ 5,527,698
(C) 信託報酬等	△ 5,381,771
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	92,543,973
(E) 前期繰越損益金	44,768,608
(F) 追加信託差損益金	247,736,591
(配当等相当額)	(231,319,519)
(売買損益相当額)	(16,417,072)
(G) 計(D＋E＋F)	385,049,172
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G＋H)	385,049,172
追加信託差損益金	247,736,591
(配当等相当額)	(231,335,582)
(売買損益相当額)	(16,401,009)
分配準備積立金	137,312,581

(注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによるものを含みます。
(注) 損益の状況の中で(C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。
(注) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。
(注) 当ファンドが投資対象としている投資信託財産の運用の指図に係る権限の全部又は一部を委託する場合における当該委託に要する費用は1,923,607円です。
(注) 収益分配金

決算期	第25期
(a) 配当等収益(費用控除後)	13,138,302円
(b) 有価証券等損益額(費用控除後、繰越欠損金補填後)	2,436,548円
(c) 信託約款に規定する収益調整金	247,736,591円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	121,737,731円
分配対象収益(a＋b＋c＋d)	385,049,172円
分配対象収益(1万口当たり)	13,510円
分配金額	0円
分配金額(1万口当たり)	0円

＜お知らせ＞

該当事項はございません。

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2025年10月7日現在）

<アジアリート・マザーファンド>

下記は、アジアリート・マザーファンド全体(5,635,749千口)の内容です。

外国投資信託証券

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額		比 率
			外貨建金額	邦貨換算金額	
(香港)	千口	千口	千香港ドル	千円	%
FORTUNE REIT	10,212	10,212	51,570	996,859	4.6
LINK REIT	2,197	2,197	88,999	1,720,359	8.0
PROSPERITY REIT	6,756	6,756	9,391	181,538	0.8
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST	6,016	6,016	13,415	259,325	1.2
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2,377	2,377	6,726	130,031	0.6
小 計	口 数 ・ 金 額	27,559	27,559	170,104	3,288,113
	銘 柄 数 < 比 率 >	5	5	—	<15.2%>
(シンガポール)			千シンガポールドル		
CAPITALAND ASCENDAS REIT	5,874	5,868	16,725	1,948,225	9.0
CAPITALAND ASCOTT TRUST	6,043	8,155	7,788	907,160	4.2
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	6,134	1,501	3,528	410,941	1.9
CAPITALAND CHINA TRUST	6,795	12,574	9,996	1,164,388	5.4
CDL HOSPITALITY TRUSTS	4,545	—	—	—	—
ESR-REIT	51,019	—	—	—	—
FRASERS CENTREPOINT TRUST	9,167	4,963	11,763	1,370,206	6.3
KEPPEL REIT	17,226	16,320	16,810	1,958,090	9.1
AIMS APAC REIT	6,305	11,308	15,491	1,804,503	8.4
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	13,960	13,318	17,181	2,001,252	9.3
STARHILL GLOBAL REIT	7,984	7,760	4,462	519,767	2.4
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	848	2,404	9,881	1,150,969	5.3
SUNTEC REIT	7,858	—	—	—	—
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	536	536	238	27,813	0.1
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	5,334	—	—	—	—
PARAGON REIT	5,245	—	—	—	—
QUE REAL ESTATE INVESTMENT T	5,931	5,931	2,075	241,807	1.1
LENLEASE GLOBAL COMMERCIAL	4,412	1,456	946	110,303	0.5
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	4,662	4,466	2,613	304,378	1.4
KEPPEL DC REIT	5,870	6,181	14,711	1,713,564	7.9
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	16,049	9,033	8,717	1,015,435	4.7
小 計	口 数 ・ 金 額	191,805	111,781	142,932	16,648,808
	銘 柄 数 < 比 率 >	21	16	—	<77.1%>
(フィリピン)			千フィリピンペソ		
RL COMMERCIAL REIT INC	8,658	24,216	180,655	466,019	2.2
MREIT INC	1,768	—	—	—	—
AREIT INC	4,300	2,309	98,158	253,208	1.2
DDMP REIT INC	9,871	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額	24,597	26,526	278,813	719,228
	銘 柄 数 < 比 率 >	4	2	—	<3.3%>

ワールド・リート・セレクション（アジア）（年2回決算型）

銘 柄		期首(前期末)	当 期 末			
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(韓国)		千口	千口	千韓国ウォン	千円	%
ESR KENDALL SQUARE REIT CO L		985	985	4,457,134	476,021	2.2
小 計	口 数 ・ 金 額	985	985	4,457,134	476,021	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	1	—	<2.2%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	244,947	166,851	—	21,132,172	
	銘 柄 数 < 比 率 >	31	24	—	<97.8%>	

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注) 邦貨換算金額欄の< >内は、当ファンドが組み入れているマザーファンドの純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

アジアリート・マザーファンド

第18期 運用状況のご報告

決算日：2025年4月7日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	アジア（日本を除きます。）の取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券に分散投資し、高水準の配当収入の獲得を目指すとともに中長期的な値上がり益を追求します。
主要投資対象	アジア（日本を除きます。）の取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。外貨建資産への投資割合には制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額	FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index〔円換算後〕		投 資 信 託 純 資 産 証 入 比 率 総 資 産 額		
		期 騰 落 中 率 (参考指数)	期 騰 落 中 率			
	円	%	ポイント	%	百万円	
14期(2021年4月7日)	26,643	43.3	391,100.9934	35.6	96.5	39,146
15期(2022年4月7日)	30,990	16.3	442,359.7137	13.1	95.8	44,339
16期(2023年4月7日)	31,108	0.4	430,039.4420	△ 2.8	95.1	40,483
17期(2024年4月8日)	32,316	3.9	446,124.6267	3.7	96.9	35,808
18期(2025年4月7日)	32,711	1.2	455,409.6732	2.1	96.5	23,723

(注) 基準価額は1万円当たり。

(注) FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後] は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後] は、当該日前営業日の現地終値に為替レート（対顧客電信売買相場の当日（東京）の仲値）を乗じて当社が算出しております。（以下同じ。）

FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Indexについて

当ファンドは、SBI岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc 及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はSBI岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

○当期中の基準価額と市況等の推移

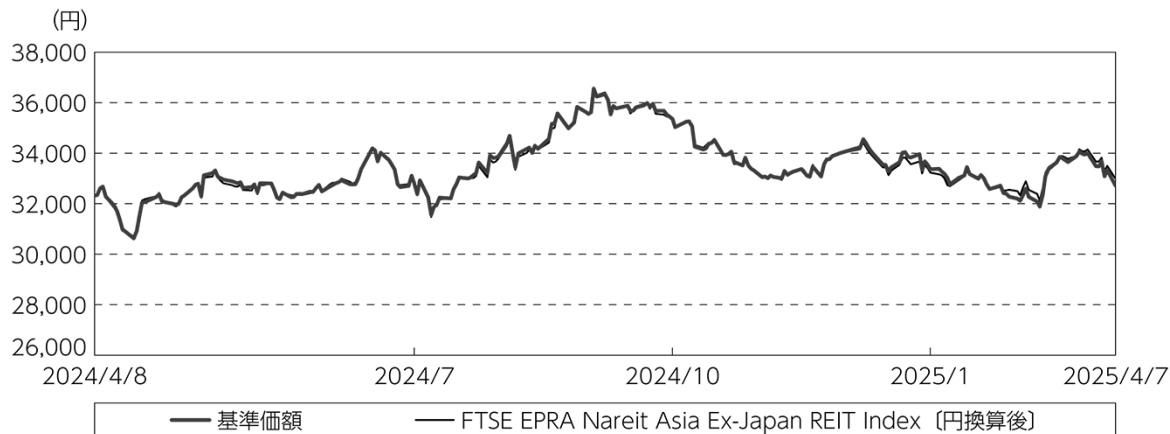
年	月	日	基準価額		FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後]	投資信託 組入比率
			騰落率		(参考指数)	
(期首)			円	%	ポイント	%
2024年	4月	8日	32,316	—	446,124.6267	96.9
	4月末		32,264	△ 0.2	445,815.0348	96.4
	5月末		32,633	1.0	449,265.9576	96.2
	6月末		32,483	0.5	448,887.5160	96.4
	7月末		32,800	1.5	452,907.8216	96.8
	8月末		33,867	4.8	466,317.5985	95.5
	9月末		35,641	10.3	491,564.8648	95.6
	10月末		35,354	9.4	487,565.9985	96.1
	11月末		33,315	3.1	460,179.8714	96.8
	12月末		34,008	5.2	469,248.6854	96.6
2025年	1月末		33,360	3.2	458,762.3928	97.2
	2月末		32,274	△ 0.1	449,397.7568	96.6
	3月末		33,486	3.6	464,866.0260	96.0
(期末)						
2025年	4月	7日	32,711	1.2	455,409.6732	96.5

(注) 騰落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2024年4月9日～2025年4月7日)



(注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index (円換算後) です。

(注) 参考指数は、期首(2024年4月8日)の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・シンガポールのケッペルDC REITやキャピタランド・インテグレートッド・コマーシャル・トラストなどが上昇したことがプラスに寄与しました。

(主なマイナス要因)

- ・シンガポールのESR REITやメープルツリー・ロジスティクス・トラストなどが下落したことがマイナスに影響しました。
- ・為替が対シンガポールドルや対香港ドルで円高となったことがマイナスに影響しました。

投資環境

(2024年4月9日～2025年4月7日)

アジアリート市場は、シンガポールでは、期初は2024年1～3月期の実質国内総生産（GDP）成長率が市場予想を下回ったことなどを受けて景気の先行き不透明感が強まり、下落しました。2024年4月下旬から7月上旬にかけてはまちまちの内容となった経済指標や不安定な長期金利の動きに左右され、方向感に欠ける展開となりました。その後は米国債利回りの低下に連れてシンガポールでも長期金利が低下したことなどから、上昇しました。9月下旬から12月中旬にかけては長期金利が上昇に転じたことや、中国で追加景気刺激策の発表がなかったことなどが嫌気され、下落しました。その後は物価指標が下振れしたことなどが好感され、持ち直す動きとなりました。2025年1月中旬に入ると米トランプ政権の関税政策を巡り貿易立国である同国経済に及ぼす悪影響が懸念され、弱含みで推移しました。3月中旬以降は世界経済の先行き不透明感が高まり、長期金利が低下したこと、シンガポールリートの利回りの高さに着目したと見られる買いが優勢となったほか、2月の消費者物価指数（CPI）上昇率が前年比で鈍化し、市場予想も下回ったことなどを受けて金融緩和への期待が高まり、上昇しました。

香港では、期初は下落して始まりましたが、2024年4月下旬以降は中国当局が中国本土と香港の株式相互取引（ストックコネクト）制度の対象にリートを含める方針を示したこと、中国本土投資家の資金流入への期待が高まり、上昇しました。5月中旬から7月上旬にかけては米中関係悪化や中国景気減速への懸念が高まり、上げ幅を縮小しました。その後は金融政策の連動性が高い米国の利下げ観測を背景に金融緩和への期待が高まったほか、米国の利下げを受けて香港金融管理局（HKMA）が政策金利を引き下げたことや、中国当局が追加金融緩和と不動産・株式市場の支援策を発表したことなどが好感され、上昇しました。10月から2025年1月にかけては中国が追加景気刺激策を発表しなかったことや、米国大統領選挙で関税強化政策を掲げるトランプ氏が勝利し、同氏が大統領就任後に中国に対する関税引き上げを表明したことなどが投資家心理の悪化に繋がり、反落しました。その後は株式市場の上昇のほか、香港政府が不動産関連の減税など市場支援策を発表したことや、中国の全国人民代表大会（全人代）で内需拡大方針が示されたことなどが好感され、反発しました。3月下旬以降は商業施設に投資する大手リートの2024年10～12月期の改定賃料が改定前と比較して下落したことなどが嫌気されたほか、米国の相互関税発表を受けて米中関係の悪化が懸念され、上値が抑えられました。

当ファンドのポートフォリオ

(2024年4月9日～2025年4月7日)

リートの組入比率は、概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

アジアの経済動向や市場規模および個別銘柄のバリュエーションに注目し、市場別の投資比率や個別銘柄の組入比率を設定しました。また、保有銘柄の入れ替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。

個別ではシンガポールのメープルツリー・インダストリアル・トラストやメープルツリー汎アジア・コマース・トラストを全売却しました。

今後の運用方針

(投資環境)

アジアリート市場は、シンガポールでは、米国の関税強化や貿易相手国による報復措置などで貿易摩擦が激化し、貿易立国であるシンガポールの経済に悪影響を及ぼすとの懸念から、不安定な値動きが予想されます。一方、世界経済の先行き不透明感が強まっていることや、インフレの鈍化傾向を背景にシンガポール金融管理局(MAS)が金融政策を緩和方向に転換していることなどから、国内外の長期金利は概ね低下基調で推移すると見えています。市場が落ち着くに連れてシンガポールリートの分配金利回りの高さに着目した投資家からの資金流入が期待されます。業績面では、2025年度は利払い負担の軽減等により1口当たり分配金(DPU)は増加に転じる見込みです。また、良好な需給環境を背景に保有物件の賃料上昇が見込まれることに加えて、金利低下によりリートの物件取得も活発化すると見ており、外部成長による業績への期待も支援材料になると考えています。

香港では、米中間の報復関税の応酬による米中関係悪化に対する懸念から、不安定な展開が予想されます。ただ、バリュエーション面では既に大幅に割安な水準にあり、国際都市としての香港の不動産価値が損なわれるとの懸念は概ね織り込まれたと見えています。また、中国政府が米国との貿易摩擦に備えて政策等で内需を拡大する姿勢を示していることや、金融政策の連動性が高い米国が利下げ局面に入っていることなどが相場を下支えする要因になると考えられます。

(運用方針)

リーフ アメリカ エル エル シーに外貨建資産の運用指図(外国為替予約取引の指図を除きます。)に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWSインベストメンツ・オーストラリア・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年 4 月 9 日～2025年 4 月 7 日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	円 5 (5)	% 0.014 (0.014)	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 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
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	7 (7)	0.022 (0.022)	(b) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用) (そ の 他)	23 (23) (0)	0.068 (0.068) (0.000)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 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・資産の移転等に要する費用 その他は、信託事務の処理等に要するその他の諸費用
合 計	35	0.104	
期中の平均基準価額は、33,457円です。			

(注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注) 各比率は 1 万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第 3 位未満は四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2024年4月9日～2025年4月7日)

投資信託証券

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外 国	香港	千口	千香港ドル	千口	千香港ドル
	FORTUNE REIT	—	—	612	2,417
	LINK REIT	—	—	1,904	69,541
	小 計	—	—	2,516	71,958
	シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル
	CAPITALAND ASCENDAS REIT	2,077 (—)	5,308 (△ 121)	3,867	10,258
	CAPITALAND ASCOTT TRUST	— (—)	— (△ 201)	—	—
	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	— (4)	— (△ 12)	9,116	18,234
	CAPITALAND INTEGRATED COMMER NEW3	— (619)	— (1,243)	—	—
	CDL HOSPITALITY TRUSTS	— (—)	— (△ 37)	—	—
	ESR-REIT	— (—)	— (△ 79)	1,912	487
	FRASERS CENTREPOINT TRUST	—	—	340	719
	KEPPEL REIT	—	—	733	621
	AIMS APAC REIT	— (—)	— (△ 110)	238	295
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	8,370 (—)	10,411 (△ 285)	9,571	12,590
	MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	— (—)	— (△ 22)	9,537	11,840
	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	— (—)	— (△ 23)	10,870	22,484
	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	— (—)	— (△ 27)	—	—
	SUNTEC REIT	—	—	392	460
	PARAGON REIT	— (—)	— (△ 97)	—	—
	OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	— (—)	— (△ 15)	—	—
	DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	— (—)	— (△ 198)	—	—
	KEPPEL DC REIT	— (—)	— (△ 201)	7,622	16,439
	KEPPEL DC REIT NEW	— (772)	— (1,569)	—	—

アジアリート・マザーファンド

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外 国	シンガポール	千口	千シンガポールドル	千口	千シンガポールドル
	FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	—	—	6,566	7,362
		(—)	(△ 364)		
	小 計	10,447 (1,397)	15,720 (1,014)	60,770	101,795

(注) 金額は受渡代金。
(注) 単位未満は切捨て。
(注) ()内は分割・合併・償還等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

○利害関係人との取引状況等

(2024年4月9日～2025年4月7日)

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

(2025年4月7日現在)

外国投資信託証券						
銘 柄		期首(前期末)		当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(香港)		千口	千口	千香港ドル	千円	%
FORTUNE REIT		10,824	10,212	43,094	808,455	3.4
LINK REIT		4,101	2,197	81,198	1,523,279	6.4
PROSPERITY REIT		6,756	6,756	8,783	164,777	0.7
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST		6,016	6,016	11,430	214,434	0.9
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR		2,377	2,377	6,631	124,413	0.5
小 計	口 数 ・ 金 額	30,075	27,559	151,138	2,835,359	
	銘 柄 数 < 比 率 >	5	5	—	<12.0%>	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
CAPITALAND ASCENDAS REIT		7,664	5,874	16,036	1,734,810	7.3
CAPITALAND ASCOTT TRUST		6,043	6,043	5,227	565,477	2.4
CAPITALAND INTEGRATED COMMER		14,625	6,134	13,126	1,420,070	6.0
CAPITALAND CHINA TRUST		6,795	6,795	4,688	507,250	2.1
CDL HOSPITALITY TRUSTS		4,545	4,545	3,727	403,222	1.7
ESR-REIT		52,932	51,019	12,244	1,324,623	5.6
FRASERS CENTREPOINT TRUST		9,508	9,167	20,076	2,171,919	9.2
KEPPEL REIT		17,959	17,226	14,900	1,611,972	6.8
AIMS APAC REIT		6,543	6,305	8,007	866,235	3.7
MAPLETREE LOGISTICS TRUST		15,161	13,960	18,288	1,978,446	8.3
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST		9,537	—	—	—	—
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST		10,870	—	—	—	—
STARHILL GLOBAL REIT		7,984	7,984	3,992	431,903	1.8

アジアリート・マザーファンド

銘	柄	期首(前期末)		当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(シンガポール)		千口	千口	千シンガポールドル	千円	%
PARKWAYLIFE REAL ESTATE		848	848	3,612	390,798	1.6
SUNTEC REIT		8,250	7,858	9,272	1,003,130	4.2
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT		536	536	195	21,188	0.1
FAR EAST HOSPITALITY TRUST		5,334	5,334	2,960	320,276	1.4
PARAGON REIT		5,245	5,245	5,087	550,381	2.3
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T		5,931	5,931	1,690	182,869	0.8
LENLEASE GLOBAL COMMERCIAL		4,412	4,412	2,272	245,842	1.0
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST		4,662	4,662	2,634	284,998	1.2
KEPPEL DC REIT		12,720	5,870	12,563	1,359,095	5.7
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL		22,616	16,049	14,685	1,588,690	6.7
小 計	口 数 ・ 金 額	240,730	191,805	175,293	18,963,206	
	銘 柄 数 < 比 率 >	23	21	—	< 79.9% >	
(フィリピン)				千フィリピンペソ		
RL COMMERCIAL REIT INC		8,658	8,658	53,073	136,154	0.6
MREIT INC		1,768	1,768	24,259	62,235	0.3
AREIT INC		4,300	4,300	167,512	429,735	1.8
DDMP REIT INC		9,871	9,871	10,265	26,335	0.1
小 計	口 数 ・ 金 額	24,597	24,597	255,111	654,462	
	銘 柄 数 < 比 率 >	4	4	—	< 2.8% >	
(韓国)				千韓国ウォン		
ESR KENDALL SQUARE REIT CO L		985	985	4,521,159	448,951	1.9
小 計	口 数 ・ 金 額	985	985	4,521,159	448,951	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 1.9% >	
合 計	口 数 ・ 金 額	296,388	244,947	—	22,901,979	
	銘 柄 数 < 比 率 >	33	31	—	< 96.5% >	

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注) 邦貨換算金額欄の< >内は、純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年4月7日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	22,901,979	96.5
コール・ローン等、その他	821,869	3.5
投資信託財産総額	23,723,848	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

(注) 当期末における外貨建純資産(23,436,363千円)の投資信託財産総額(23,723,848千円)に対する比率は98.8%です。

(注) 外貨建資産は、当期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、邦貨換算レートは1香港ドル＝18.76円、1シンガポールドル＝108.18円、1マレーシアリンギット＝32.6231円、1フィリピンペソ＝2.5654円、1韓国ウォン＝0.0993円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年4月7日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	23,723,848,759
コール・ローン等	716,537,714
投資証券(評価額)	22,901,979,460
未収配当金	105,328,279
未収利息	3,306
(B) 負債	0
(C) 純資産総額(A－B)	23,723,848,759
元本	7,252,661,295
次期繰越損益金	16,471,187,464
(D) 受益権総口数	7,252,661,295口
1万口当たり基準価額(C／D)	32,711円

- (注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、3.2711円です。
- (注) 当ファンドの期首元本額は11,080,702,530円、期中追加設定元本額は0円、期中一部解約元本額は3,828,041,235円です。
- (注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。
- ワールド・リート・セレクション (アジア) 7,055,100,174円
- ワールド・リート・セレクション (アジア) (年2回決算型) 197,561,121円

○損益の状況 (2024年4月9日～2025年4月7日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,526,972,437
受取配当金	1,526,323,554
受取利息	648,883
(B) 有価証券売買損益	△ 760,649,393
売買益	1,769,475,395
売買損	△ 2,530,124,788
(C) その他費用等	△ 20,744,407
(D) 当期損益金(A+B+C)	745,578,637
(E) 前期繰越損益金	24,727,667,592
(F) 解約差損益金	△ 9,002,058,765
(G) 計(D+E+F)	16,471,187,464
次期繰越損益金(G)	16,471,187,464

- (注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによるものを含みます。
- (注) 損益の状況の中で(F)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

<お知らせ>

投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款の記載変更を行いました。(実施日：2025年4月1日)