

## 第26期

# 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)

【2026年4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、2026年4月7日に第26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。	
主要投資対象	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(評価益を含みません。)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	基準価額			FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index (円換算後)		投資信託証券組入比	純資産総額
	(分配落)	税込み	騰落率	(参考指数)	騰落率		
	円	円	%	ポイント	%	%	百万円
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
26期(2026年4月7日)	23,728	0	0.9	558,643.6185	3.1	96.5	607

(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

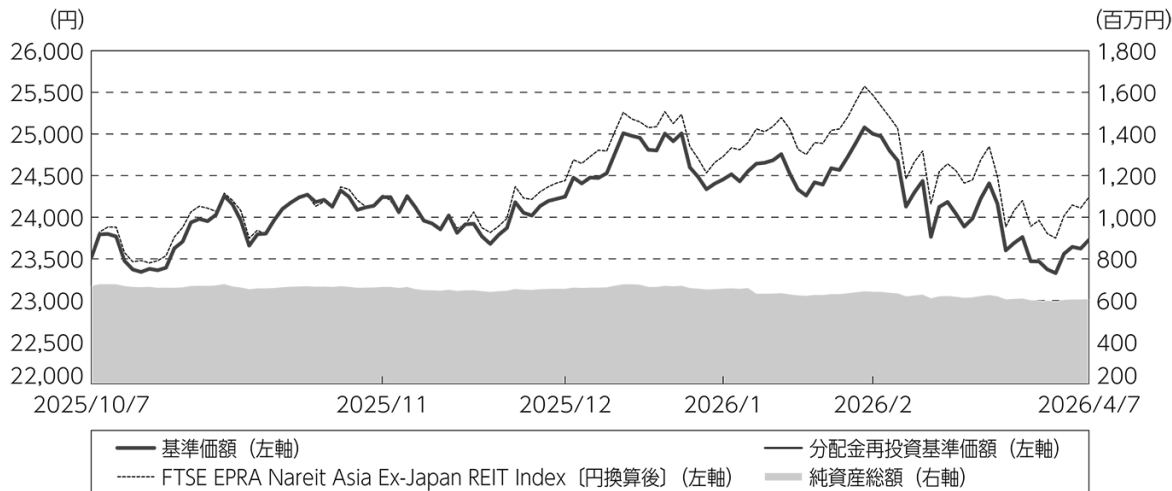
年月日	基準価額		FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index (円換算後)		投資信託証券組入比
	騰落率	騰落率	(参考指数)	騰落率	
(期首)	円	%	ポイント	%	%
2025年10月7日	23,510	—	541,812.5440	—	96.9
10月末	24,155	2.7	557,748.5372	2.9	95.4
11月末	24,241	3.1	559,277.4161	3.2	95.8
12月末	24,247	3.1	563,233.7178	4.0	96.5
2026年1月末	24,454	4.0	569,891.6600	5.2	96.6
2月末	25,002	6.3	586,948.5384	8.3	94.6
3月末	23,373	△0.6	548,543.1322	1.2	96.5
(期末)					
2026年4月7日	23,728	0.9	558,643.6185	3.1	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

（2025年10月8日～2026年4月7日）



期首：23,510円

期末：23,728円（既払分配金（税引前）：0円）

騰落率： 0.9%（分配金再投資ベース）

- (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10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AIMS APAC REITマネジメントや香港の泓富産業信託「プロスペリティ・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)

- ・シンガポールのケッセル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。

## 投資環境

（2025年10月8日～2026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、良好な経済指標などを背景にリートの事業環境が堅調との見方が広がり、上昇しました。2025年10月下旬以降は、世界的な金利上昇などを受けて反落しましたが、12月中旬には、シンガポール金融管理局（MAS）による経済成長見通しの上方修正などが好感され、反発しました。2026年1月中旬以降は、高値警戒感による利益確定売りに加え、MASの経済専門家調査で金融政策の引き締め予想が増加したことなどが重石となり、下落しました。3月から期末にかけては、米国とイスラエルによるイラン攻撃を受けて投資家のリスク回避姿勢が強まり、続落しました。

香港では、期初から2025年12月上旬にかけては、中国の景気刺激策への期待から上昇する場面もありましたが、中国景気の先行き不透明感や香港の商業用不動産市況の低迷への懸念が強まり、下落しました。その後は、金融政策の連動性が高い米国の利下げを受けた資金調達環境の改善への期待や、香港政府によるリート市場支援策などが好感され、反発しました。しかし、2026年3月から期末にかけては、中東情勢の緊迫化を受けてリスク回避の売りが優勢となったほか、原油高を背景に米国の利下げ観測が後退したことなどが嫌気され、反落しました。

## 当ファンドのポートフォリオ

（2025年10月8日～2026年4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97%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

リートの組入比率は、概ね95%以上を維持し、高位を保ちました。

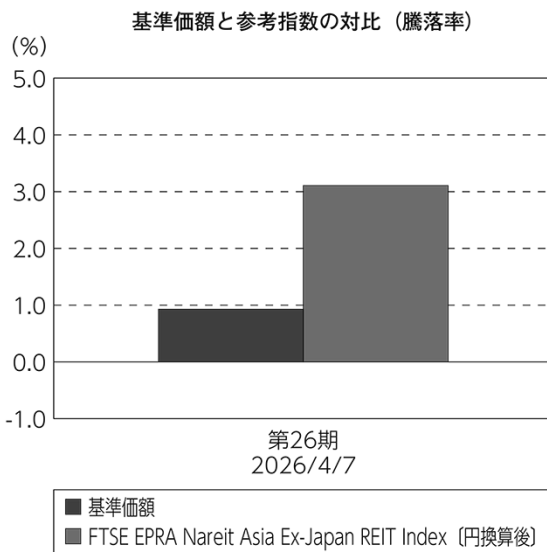
アジアの経済動向や市場規模および個別銘柄のバリュエーションに注目し、市場別の投資比率や個別銘柄の組入比率を設定しました。また、保有銘柄の入れ替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。

個別ではシンガポールのCenturion Accommodation Reitを新規に買い付けました。

## 当ファンドのベンチマークとの差異

（2025年10月8日～2026年4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10月8日～2026年4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26期
	2025年10月8日～ 2026年4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	13,728

（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、当面は不安定な展開が続くと予想されます。中東情勢の緊張長期化による世界経済の減速懸念や、原油高に伴うインフレ圧力を背景としたMASの金融引き締め観測が、相場の上値を抑える要因になると考えられます。一方、商業用不動産市場では底堅い需要が見込まれます。オフィスはアジア・アセアン地域の統括・金融拠点として堅調に推移し、産業施設は中東リスクに注意しつつもAI関連需要が下支えすると見込まれます。小売りは外国人来訪者数の回復と個人消費の底堅さが追い風になりそうです。また、建設コスト上昇により新規供給は抑制される見通しで、需給改善を背景に賃料上昇が進み、賃料収入の安定成長への期待が支援材料になると考えられます。

香港では、当面変動性の高い展開が続くと予想されます。中東情勢の緊迫化による直接的な影響は限定的と見られるものの、世界経済・貿易の減速や、米国の利下げ観測後退に伴う資金調達コスト上昇への警戒感が相場の重石になると考えられます。オフィスは供給過剰を背景に賃料下落が続く一方、新規株式公開（IPO）の活況などを受けて需要が持ち直しており、市況の底入れ期待が高まる可能性があります。小売りは、域外からの来訪者数の回復が追い風となる一方、地元住民の来店が中心の商業施設では賃料改善に時間を要する可能性があります。

### （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10月8日～2026年4月7日）

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 199	% 0.823	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(120)	(0.494)	委託した資金の運用の対価
（ 販 売 会 社 ）	( 66)	(0.274)	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 ）	( 13)	(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	2	0.009	(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 ）	( 2)	(0.009)	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	3	0.011	(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 ）	( 3)	(0.011)	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	0.043	(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)	(0.036)	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 ）	( 2)	(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
合 計	214	0.886	
期中の平均基準価額は、24,245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。

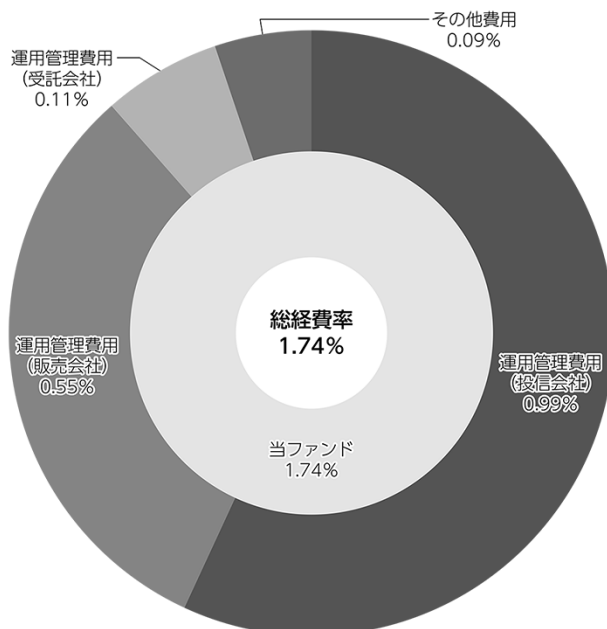
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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10月8日～2026年4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
アジアリート・マザーファンド	千口 —	千円 —	千口 18,292	千円 72,600

（注）単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

（2025年10月8日～2026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

（2026年4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
アジアリート・マザーファンド	千口 173,144	千口 154,852	千円 603,926

（注）口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

（2026年4月7日現在）

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
アジアリート・マザーファンド	千円 603,926	% 98.6
コール・ローン等、その他	8,549	1.4
投資信託財産総額	612,475	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（18,398,139千円）の投資信託財産総額（18,605,768千円）に対する比率は98.9%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＝20.40円、1シンガポールドル＝124.35円、1マレーシアリングギット＝39.6479円、1フィリピンペソ＝2.662円、1韓国ウォン＝0.10601円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2026年4月7日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	612,475,862
コール・ローン等	8,549,393
アジアリート・マザーファンド(評価額)	603,926,310
未収利息	159
(B) 負債	5,384,437
未払解約金	5,663
未払信託報酬	5,336,143
その他未払費用	42,631
(C) 純資産総額(A-B)	607,091,425
元本	255,850,141
次期繰越損益金	351,241,284
(D) 受益権総口数	255,850,141口
1万口当たり基準価額(C/D)	23,728円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、2,3728円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は285,006,132円、期中追加設定元本額は6,198,607円、期中一部解約元本額は35,354,598円です。

○損益の状況（2025年10月8日～2026年4月7日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	29,784
受取利息	29,784
(B) 有価証券売買損益	10,360,055
売買益	12,937,879
売買損	△ 2,577,824
(C) 信託報酬等	△ 5,378,774
(D) 当期損益金(A+B+C)	5,011,065
(E) 前期繰越損益金	120,681,501
(F) 追加信託差損益金	225,548,718
(配当等相当額)	( 210,462,552)
(売買損益相当額)	( 15,086,166)
(G) 計(D+E+F)	351,241,284
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	351,241,284
追加信託差損益金	225,548,718
(配当等相当額)	( 210,485,551)
(売買損益相当額)	( 15,063,167)
分配準備積立金	130,394,353
繰越損益金	△ 4,701,787

(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1,922,172円です。

(注) 収益分配金

決算期	第26期
(a) 配当等収益(費用控除後)	9,712,852円
(b) 有価証券等損益額(費用控除後、繰越欠損金補填後)	0円
(c) 信託約款に規定する収益調整金	220,846,931円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	120,681,501円
分配対象収益(a+b+c+d)	351,241,284円
分配対象収益(1万口当たり)	13,728円
分配金額	0円
分配金額(1万口当たり)	0円

〈お知らせ〉

・一般社団法人資産運用業協会設立準備法人を吸収合併存続法人、一般社団法人日本投資顧問業協会と一般社団法人投資信託協会を吸収合併消滅法人として2026年4月1日付で合併し、「一般社団法人資産運用業協会」に名称を変更することとなったため、投資信託約款の記載変更を行いました。(実施日：2026年4月1日)

アジアリート・マザーファンド  
第19期 運用状況のご報告  
決算日：2026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。
主な投資制限	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]		投資信託証券組入比率	純資産額
	期騰落	中率	(参考指数)	期騰落		
	円	%	ポイント	%	%	百万円
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
19期(2026年4月7日)	39,000	19.2	558,643.6185	22.7	97.0	18,605

(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、S B I 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S B I 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

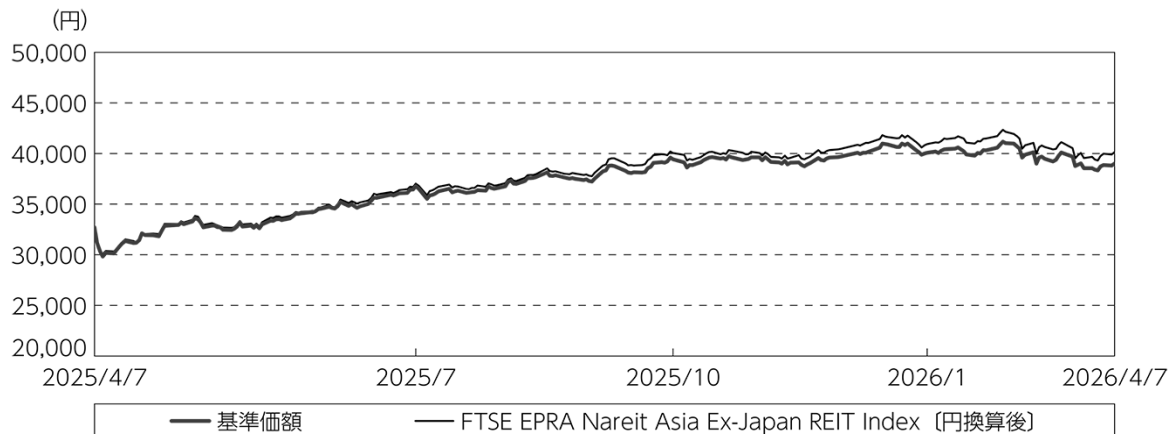
年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index (参考指数)	投資信託 組 入 比
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	組 入 比
(期 首) 2025年4月7日	円 32,711	% —	ポイント 455,409.6732	% 96.5
4月末	31,840	△ 2.7	446,202.5460	△ 2.0 96.2
5月末	32,793	0.3	459,304.7925	0.9 92.8
6月末	34,741	6.2	486,534.5077	6.8 96.0
7月末	36,763	12.4	515,421.5868	13.2 97.3
8月末	36,576	11.8	513,204.3488	12.7 95.5
9月末	37,446	14.5	528,142.2020	16.0 96.7
10月末	39,434	20.6	557,748.5372	22.5 96.4
11月末	39,626	21.1	559,277.4161	22.8 96.7
12月末	39,689	21.3	563,233.7178	23.7 97.1
2026年1月末	40,088	22.6	569,891.6600	25.1 97.7
2月末	41,042	25.5	586,948.5384	28.9 95.5
3月末	38,401	17.4	548,543.1322	20.5 97.0
(期 末) 2026年4月7日	39,000	19.2	558,643.6185	22.7 97.0

(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～2026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(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。

○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AIMS APAC REITマネジメントやキャピタランド・インテグレートド・コマーシャル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・トラストやキャピタランドアセンダス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～2026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、米国が相互関税を発表し、中国が報復措置を講じたこと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10月にかけては、総選挙での与党圧勝による政治的安定への期待に加え、米国と各国との貿易交渉の進展などが好感されたこと、さらに良好な経済指標を背景にリートの事業環境が堅調との見方が広がり、続伸しました。その後は、世界的な金利上昇などを受けて反落しましたが、12月中旬には、シンガポール金融管理局(MAS)による経済成長見通しの上方修正などが好感され、反発しました。2026年1月中旬以降は、高値警戒感による利益確定売りに加え、MASの経済専門家調査で金融政策の引き締め予想が増加したことなどが重石となり、下落しました。3月から期末にかけては、米国とイスラエルによるイラン攻撃を受けて投資家のリスク回避姿勢が強まり、続落しました。

香港では、期初は、米国の相互関税発表と中国の報復措置を受けて、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。その後は、相互関税の一部延期や米中貿易交渉の進展、中国の景気刺激策への期待が支えとなり、反発しました。2025年8月中旬以降は、為替介入などによる流動性逼迫で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、上値が抑えられました。11月には、中国の景気刺激策への期待から上昇する場面もありましたが、中国景気の先行き不透明感や香港の商業用不動産市況の低迷への懸念が強まり、下落しました。12月中旬以降は、金融政策の連動性が高い米国の利下げを受けた資金調達環境の改善への期待や、香港政府によるリート市場支援策などが好感され、反発しました。しかし、2026年3月から期末にかけては、中東情勢の緊迫化を受けてリスク回避の売りが優勢となったほか、原油高を背景に米国の利下げ観測が後退したことなどが嫌気され、反落しました。

## 当ファンドのポートフォリオ

(2025年4月8日～2026年4月7日)

リートの組入比率は、概ね92%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。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を全口売却した一方、シンガポールのCenturion Accommodation Reitを新規に買い付けました。

## 今後の運用方針

### (投資環境)

アジャリート市場は、シンガポールでは、当面は不安定な展開が続くと予想されます。中東情勢の緊張長期化による世界経済の減速懸念や、原油高に伴うインフレ圧力を背景としたMASの金融引き締め観測が、相場の上値を抑える要因になると考えられます。一方、商業用不動産市場では底堅い需要が見込まれます。オフィスはアジア・アセアン地域の統括・金融拠点として堅調に推移し、産業施設は中東リスクに注意しつつもAI関連需要が下支えすると見込まれます。小売りは外国人来訪者数の回復と個人消費の底堅さが追い風になりそうです。また、建設コスト上昇により新規供給は抑制される見通しで、需給改善を背景に賃料上昇が進み、賃料収入の安定成長への期待が支援材料になると考えられます。

香港では、当面変動性の高い展開が続くと予想されます。中東情勢の緊迫化による直接的な影響は限定的と見られるものの、世界経済・貿易の減速や、米国の利下げ観測後退に伴う資金調達コスト上昇への警戒感が相場の重石になると考えられます。オフィスは供給過剰を背景に賃料下落が続く一方、新規株式公開（IPO）の活況などを受けて需要が持ち直しており、市況の底入れ期待が高まる可能性があります。小売りは、域外からの来訪者数の回復が追い風となる一方、地元住民の来店が中心の商業施設では賃料改善に時間を要する可能性があります。

### (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

(2025年4月8日～2026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 10 (10)	% 0.028 (0.028)	(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 )	11 (11)	0.031 (0.031)	(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 )	28 (28) ( 0 )	0.076 (0.076) (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	49	0.135	
期中の平均基準価額は、37,369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) 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

(2025年4月8日～2026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
香港		千口	千香港ドル	千口	千香港ドル
	FORTUNE REIT	—	—	304	1,546
	LINK REIT	—	—	46	1,758
	SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST	—	—	177	479
	小 計	—	—	527	3,784
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	924 ( —)	2,518 (△ 79)	4,625	12,948
	CAPITALAND ASCOTT TRUST	2,112 ( —)	1,880 (△ 154)	1,808	1,743
	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	114 ( —)	277 (△ 4)	4,632	9,551
	CAPITALAND CHINA TRUST	5,778	4,419	5,706	4,079
	CDL HOSPITALITY TRUSTS	—	—	4,545	3,676
	ESR-REIT	—	—	5,101 (51,019)	12,303 ( 12,244)
	ESR-REIT NEW6	— ( 5,101)	— ( 12,244)	—	—
	FRASERS CENTREPOINT TRUST	— ( —)	— (△ 8)	7,443	16,330
	FRASERS CENTREPOINT TRUST NEW2	— ( 495)	— ( 1,014)	—	—
	KEPPEL REIT	—	—	5,446	5,526
	KEPPEL REIT NEW	— ( 3,056)	— ( 2,933)	—	—
	AIMS APAC REIT	5,003 ( —)	6,894 (△ 122)	1,975	2,895
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	— ( —)	— (△ 317)	3,976	4,974
	STARHILL GLOBAL REIT	—	—	224	119
	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	1,556 ( —)	6,376 (△ 93)	104	416
	SUNTEC REIT	—	—	7,858	8,860
	FAR EAST HOSPITALITY TRUST	—	—	5,334	3,174
	PARAGON REIT	—	—	— ( 5,245)	— ( 5,087)
	LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	2,486	1,547	2,955	1,391
	LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL NEW	— ( 469)	— ( 261)	—	—
	DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	— ( —)	— (△ 47)	195	112

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	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
	CENTURION ACCOMMODATION REIT	6,987 ( - )	7,974 (△0.55902)	-	-
	KEPPEL DC REIT	430 ( - )	985 (△ 159)	796	1,785
	KEPPEL DC REIT N2	- ( 494)	- ( 1,107)	-	-
	FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL	- ( - )	- (△ 215)	8,643	7,991
	小計	25,393 ( 9,616)	32,875 ( 16,359)	71,375 (56,264)	97,882 ( 17,332)
	フィリピン		千フィリピンペソ		千フィリピンペソ
	RL COMMERCIAL REIT INC	15,558	116,813	-	-
	MREIT INC	-	-	1,768	24,652
	AREIT INC	-	-	1,991	81,664
DDMP REIT INC	-	-	9,871	10,378	
小計	15,558	116,813	13,630	116,696	
国	韓国		千韓国ウォン		千韓国ウォン
	ESR KENDALL SQUARE REIT CO L	- ( - )	- (△ 1,822)	- ( - )	- ( 47,344)
	ESR KENDALL SQUARE RE-RIGHTS	- ( - )	- ( 0.00035)	152	5,664
	ESR KENDALL SQUARE RE-RIGHTS N	- ( 152)	- ( 24,978)	-	-
	小計	- ( 152)	- ( 23,156)	152 ( - )	5,664 ( 47,344)

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

(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

(2025年4月8日～2026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

(2026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	10,212	9,908	46,567	949,979	5.1	
LINK REIT	2,197	2,151	78,910	1,609,770	8.7	
PROSPERITY REIT	6,756	6,756	9,864	201,235	1.1	
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST	6,016	5,839	13,079	266,818	1.4	
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2,377	2,377	6,037	123,166	0.7	
小 計	口 数 ・ 金 額	27,559	27,031	154,459	3,150,970	
	銘柄 数 < 比 率 >	5	5	—	<16.9%>	
(シンガポール)			千シンガポールドル			
CAPITALAND ASCENDAS REIT	5,874	2,172	5,453	678,144	3.6	
CAPITALAND ASCOTT TRUST	6,043	6,346	5,648	702,387	3.8	
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL	6,134	1,615	3,764	468,176	2.5	
CAPITALAND CHINA TRUST	6,795	6,868	4,464	555,137	3.0	
CDL HOSPITALITY TRUSTS	4,545	—	—	—	—	
ESR-REIT	51,019	—	—	—	—	
FRASERS CENTREPOINT TRUST	9,167	2,219	4,904	609,916	3.3	
KEPPEL REIT	17,226	14,835	13,352	1,660,363	8.9	
AIMS APAC REIT	6,305	9,332	13,438	1,671,078	9.0	
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	13,960	9,983	11,681	1,452,562	7.8	
STARHILL GLOBAL REIT	7,984	7,760	4,229	525,934	2.8	
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	848	2,300	9,085	1,129,719	6.1	
SUNTEC REIT	7,858	—	—	—	—	
ALPHA INTEGRATED REAL ESTATE	536	536	246	30,694	0.2	
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	5,334	—	—	—	—	
PARAGON REIT	5,245	—	—	—	—	
OUÉ REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	5,931	5,931	2,105	261,832	1.4	
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	4,412	4,412	2,382	296,304	1.6	
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	4,662	4,466	2,211	274,952	1.5	
CENTURION ACCOMMODATION REIT	—	6,987	7,616	947,123	5.1	
KEPPEL DC REIT	5,870	5,999	13,378	1,663,577	8.9	
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL	16,049	7,405	6,665	828,838	4.5	
小 計	口 数 ・ 金 額	191,805	99,175	110,629	13,756,745	
	銘柄 数 < 比 率 >	21	17	—	<73.9%>	
(フィリピン)			千フィリピンペソ			
RL COMMERCIAL REIT INC	8,658	24,216	163,946	436,425	2.3	
MREIT INC	1,768	—	—	—	—	
AREIT INC	4,300	2,309	90,420	240,700	1.3	
DDMP REIT INC	9,871	—	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	24,597	26,526	254,367	677,125	
	銘柄 数 < 比 率 >	4	2	—	<3.6%>	

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	
(韓国) ESR KENDALL SQUARE REIT CO L	千口 985	千口 985	千韓国ウォン 4,427,583	千円 469,368	% 2.5	
小 計	口 数・金 額 985	口 数 985	4,427,583	469,368		
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	—	< 2.5% >		
合 計	口 数・金 額 244,947	153,718	—	18,054,209		
	銘 柄 数 < 比 率 >	31	25	—	< 97.0% >	

(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

(2026年4月7日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 18,054,209	% 97.0
コール・ローン等、その他	551,559	3.0
投資信託財産総額	18,605,768	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(18,398,139千円)の投資信託財産総額(18,605,768千円)に対する比率は98.9%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=20.40円、1シンガポールドル=124.35円、1マレーシアリンギット=39.6479円、1フィリピンペソ=2.662円、1韓国ウォン=0.10601円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2026年4月7日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	18,605,768,102
コール・ローン等	491,037,867
投資証券(評価額)	18,054,209,688
未収入金	1,594,045
未収配当金	58,922,640
未収利息	3,862
(B) 負債	0
(C) 純資産総額(A-B)	18,605,768,102
元本	4,770,662,612
次期繰越損益金	13,835,105,490
(D) 受益権総口数	4,770,662,612口
1万口当たり基準価額(C/D)	39,000円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、3.9000円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は7,252,661,295円、期中追加設定元本額は0円、期中一部解約元本額は2,481,998,683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)

4,615,809,712円

ワールド・リート・セレクション (アジア) (年2回決算型)

154,852,900円

○損益の状況 (2025年4月8日～2026年4月7日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,044,538,486
受取配当金	1,043,313,625
受取利息	1,224,861
(B) 有価証券売買損益	2,842,931,866
売買益	3,551,968,907
売買損	△ 709,037,041
(C) その他費用等	△ 16,151,009
(D) 当期損益金(A+B+C)	3,871,319,343
(E) 前期繰越損益金	16,471,187,464
(F) 解約差損益金	△ 6,507,401,317
(G) 計(D+E+F)	13,835,105,490
次期繰越損益金(G)	13,835,105,490

(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〉

・一般社団法人資産運用業協会設立準備法人を吸収合併存続法人、一般社団法人日本投資顧問業協会と一般社団法人投資信託協会を吸収合併消滅法人として2026年4月1日付で合併し、「一般社団法人資産運用業協会」に名称を変更することとなったため、投資信託約款の記載変更を行いました。(実施日:2026年4月1日)