

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／内外／不動産投信	
信託期間	2027年12月10日まで（2017年9月12日設定）	
運用方針	安定した収益の確保とともに信託財産の十分な成長をはかることを目的として運用を行います。	
主要運用対象	ベビーフンド	ワールド・リート・オープン マザーファンド受益証券
	マザーファンド	世界各国の上場不動産投資信託（リート）
運用方法	<ul style="list-style-type: none"><li>・世界各国の上場不動産投資信託に分散投資します。</li><li>・ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップで個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ（運用手法）の融合によって行います。</li><li>・相対的に割安で好配当が期待される銘柄に投資し、安定した配当利回りの確保と、値上がり益の獲得を目指します。</li><li>・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、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。</li><li>・マザーファンドの運用の指図に関する権限を、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インクに委託します。また、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インクは運用指図に関する権限の一部を、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッドおよびモルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・カンパニーに更に委託することができます。</li></ul>	
主な組入制限	ベビーフンド	<ul style="list-style-type: none"><li>・主要投資対象とする投資信託証券、コモディティ・ペーパーおよび短期社債等以外の有価証券への実質投資は、債券買い現先取引に限ります。</li><li>・投資信託証券への実質投資割合に制限を設けません。</li><li>・外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。</li><li>・同一銘柄の投資信託証券への実質投資割合は、当ファンドの純資産総額の10%以下とします。</li></ul>
	マザーファンド	<ul style="list-style-type: none"><li>・主要投資対象とする投資信託証券、コモディティ・ペーパーおよび短期社債等以外の有価証券への投資は、債券買い現先取引に限ります。</li><li>・投資信託証券への投資割合は、制限を設けません。</li><li>・外貨建資産への投資割合は、制限を設けません。</li><li>・同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の10%以内とします。</li></ul>
分配方針	経費等控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額とし、分配金額は、基準価額水準・市況動向等を勘案して、利子・配当収入の中から分配金額を決定しますが、信託財産の十分な成長に資することに配慮して分配を行わないことがあります。	

運用報告書（全体版）

ワールド・リート・オープン  
（資産成長型）為替ヘッジあり

愛称：ワールド・リートヘッジN



第8期（決算日：2024年12月10日）



受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。  
さて、お手持ちの「ワールド・リート・オープン（資産成長型）為替ヘッジあり」は、去る12月10日に第8期の決算を行いました。ここに謹んで運用状況をご報告申し上げます。  
今後とも引き続きお引き立て賜りますようお願い申し上げます。



三菱UFJアセットマネジメント

東京都港区東新橋一丁目9番1号  
ホームページ <https://www.am.mufg.jp/>

当運用報告書に関するお問い合わせ先

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、 土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く）
お客さまのお取引内容につきましては、お取扱いの販売会社にお尋ねください。	

## ファンドマネージャーのコメント

当期間（過去1年間）の運用で主眼においたポイントをご説明させていただきます。

**不動産への直接投資と比較して割安と判断される銘柄を中心に投資を行いました。**

【第8期末における主なリート市場への投資比率と投資のポイント】

### ◎北米（アメリカ76.1%、カナダ1.0%）

アメリカ市場においては、期間の初めから2024年6月にかけて、米景気指標が強弱入り混じる結果となったことで利下げ観測が変化したことに合わせて一進一退の動きとなりました。9月にかけて、米景気の下振れを示すデータや利下げの開始、追加利下げへの期待感が強まる中、堅調な展開となりました。その後、10月には米国の堅調な雇用統計の発表を受け追加利下げ観測が後退したことから、長期金利が大きく上昇する中で調整する局面があったものの、その後は回復へ向かい、株式市場と比較しても強いリターンを上げました。

利下げが開始されたことから不動産取引も住宅や産業用施設を中心に回復が見られており、そうしたセクターを中心に不動産評価の信頼性が高まりつつあり、上場不動産・リーートの買収の追い風となると見えています。リート市場と比較し価格調整が遅れていた私募不動産ファンドも底打ちが見られ、今後インフレ鈍化、金融緩和への継続が明確になるにつれて、不動産取引の正常化に加え、純資産価値（NAV）と比較して価格が割安な上場不動産・リーートを買収する動きが強まると予想しています。

産業用施設リーートの業績は好調を維持し、既存物件の営業収益は堅調な伸びを維持しています。

新規物件の賃料の伸びは歴史的な高水準から緩やかになり、一部地域の物件では供給リスクが高まっているものの、市場実勢賃料と既存契約賃料の差が大きいことから、高い賃料の伸びが引き続き見込まれており、今後数年間は堅調に推移すると予想しています。住宅リートは他セクター並みのリターンでした。集合住宅の供給が特にサンベルト市場において増加していることは懸念材料ですが、住宅ローン金利と住宅価格の高止まりから住宅の取得が難しくなっており、集合住宅の賃貸需要が増加する可能性が高いと見えています。同様に倉庫リートも、住宅市場の減速を受けて、賃料上昇は鈍化しているものの、新規供給は抑制的なため、現在の水準で落ち着くと見えています。オフィスリートは反発しました。利下げ開始による不透明感の後退を受けて買い戻しが進みました。リーシングと賃料の低迷、稼働率の低下、経費の高騰、在宅勤務の普及によるオフィス・スペースの合理化に加えて、オフィスリーートの財務レバレッジの上昇など、他の不動産用途と比較してもファンダメンタルズには懸念が多く、引き続き慎重に見ています。一方、コロナ禍で事業環境が厳しかった小売りリートやホテルリーートの業績は回復基調にあります。ホテルリーートのファンダメンタルズは、観光中心の市場はコロナ後に過去最高水準を更新後、足元では鈍化している一方、出張需要依存度の高い一部都市は回復基調にあります。出張、カンファレンス、海外からのインバウンド需要は当面回復が続くと予想され、ホテルリーートのファンダメンタルズの継続的な改善を促すと見えています。

### ◎オーストラリア 6.7%

オーストラリア市場は堅調な推移となりました。オフィスリートについては、今後の新規供給や需要の低迷、高い水準の金利が維持されることなどから、不動産価値の低下圧力が強まり、ファンダメンタルズの悪化が継続するとみています。住宅リートについては、住宅不足、出稼ぎ者数の多さ、賃金上昇、賃料高騰などがサポート要因となり、相対的な魅力度は高いとみています。

### ◎日本 5.3%

日本市場は軟調な推移となりました。東京を中心とするオフィス市場は、在宅勤務が普及しにくい文化や社会的な背景などが下支えし、引き続き世界的な投資資本が流入すると見ています。アジアのリート市場のなかでは、依然としてNAV対比でのバリュエーションにおける投資妙味が薄い一方で、円安や低い借入コストから海外からの投資フローは続くと考えており、過度に弱気には見ていません。

### ◎アジア（除く日本）（シンガポール1.5%、香港0.7%）

シンガポール市場では、オフィスリートについては新規供給が限られるものの景気鈍化見通しから賃料上昇は限定的と予想している一方、小売りリートについてはコンビニエンス・ストア等の食品小売り中心の物件は安定した状況が続くと見ています。また、シンガポールは地政学リスクの低い安全な投資先と見ています。香港では、依然として特にオフィスの需要において地政学的リスクを懸念しています。小売りリートは中国本土からの旅行客の動向を注目しています。また、住宅リートは高金利の影響を懸念しています。

### ◎欧州（イギリス3.3%、フランス2.0%など）

英国の新政権の大きな政府（増税、政府支出による債務増）への懸念や米国の大統領選挙に絡む地政学リスクへの懸念から上値の重い展開となりました。大陸欧州については、在宅勤務の普及の影響は、アメリカ及びイギリスの影響よりも緩やかな一方、長期に亘ると予想しています。そのような中でも、地球環境に配慮した物件などのクオリティの高い物件への需要は堅調に推移すると見ています。英国では、ショッピングセンターの賃料と不動産価格のさらなる下落の可能性を懸念する一方、大型物件では安定化の兆しがあると見ています。生活必需品やコンビニエンス・ストア中心の小売り物件を選好しています。物流の国内回帰（オンショアリング）やサプライチェーン再構築が引き続き注目される産業用施設の需要は引き続き堅調に推移すると見ています。



モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク  
運用総責任者\*： ローレル・ダーキー

※運用委託先のグローバル・リート運用における運用総責任者です。

※上記は、MSIMグループ（モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・グループ）の資料を基に、三菱UFJアセットマネジメントが作成したものです。

（注）上記の投資比率はマザーファンドにおける対純資産比率です。

本資料の表記にあたって

- ・原則として、各表の数量、金額の単位未満は切捨て、比率は四捨五入で表記しておりますので、表中の個々の数字の合計が合計欄の値とは一致しないことがあります。ただし、単位未満の数値については小数を表記する場合があります。
- ・一印は組入れまたは売買がないことを示しています。

○最近 5 期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			( 参 考 指 数 ) S & P 先進国 REIT 指数 (税引き後配当込み、円ヘッジ)		投 資 信 託 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
	(分配落)	税 込 配 分	期 騰 落 中 率	期 騰 落 中 率	期 騰 落 中 率		
	円	円	%		%	%	百万円
4 期(2020年12月10日)	8,347	0	△18.5	10,409	△12.8	95.5	107
5 期(2021年12月10日)	10,519	0	26.0	13,624	30.9	96.0	77
6 期(2022年12月12日)	8,299	0	△21.1	10,936	△19.7	96.2	54
7 期(2023年12月11日)	8,083	0	△ 2.6	10,509	△ 3.9	97.3	48
8 期(2024年12月10日)	8,873	0	9.8	11,491	9.3	96.8	50

- (注) 基準価額動向の理解に資するため、参考指数を掲載しておりますが、当ファンドのベンチマークではありません。
- (注) S & P 先進国 REIT 指数とは、S & P ダウ・ジョーンズ・インデックス LLC が公表している指数で、先進国の不動産投資信託 (REIT) および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。同指数は S & P ダウ・ジョーンズ・インデックス (S & P DJI) の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJアセットマネジメント株式会社に付与されています。S & P DJI は、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。
- (注) 外国の指数は、基準価額への反映に合わせて前営業日の値を使用しています。
- (注) 当ファンドは親投資信託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。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		( 参 考 指 数 ) S & P 先 進 国 R E I T 指 数 (税引き後配当込み、円ヘッジ)		投 資 信 託 券 組 入 比 率
		騰 落 率		騰 落 率	
(期 首) 2023年12月11日	円 8,083	% —		% —	% 97.3
12月末	8,593	6.3	11,196	6.5	96.0
2024年1月末	8,237	1.9	10,687	1.7	96.2
2月末	8,245	2.0	10,592	0.8	96.2
3月末	8,472	4.8	10,914	3.9	95.6
4月末	8,049	△ 0.4	10,324	△ 1.8	96.4
5月末	8,137	0.7	10,386	△ 1.2	95.5
6月末	8,251	2.1	10,550	0.4	95.8
7月末	8,656	7.1	11,190	6.5	94.9
8月末	8,921	10.4	11,566	10.1	96.0
9月末	9,159	13.3	11,909	13.3	94.4
10月末	9,061	12.1	11,673	11.1	96.4
11月末	9,171	13.5	11,835	12.6	95.7
(期 末) 2024年12月10日	8,873	9.8	11,491	9.3	96.8

(注) 騰落率は期首比。

(注) 当ファンドは親投資信託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。

# 運用経過

第8期：2023年12月12日～2024年12月10日

## ▶ 当期中の基準価額等の推移について

### 基準価額等の推移



第8期首	8,083円
第8期末	8,873円
既払分配金	0円
騰落率	9.8%

※分配金再投資基準価額は、分配金が支払われた場合、収益分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンドの運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

※実際のファンドにおいては、分配金を再投資するかどうかについては、受益者のみなさま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。従って、各個人の受益者のみなさまの損益の状況を示すものではない点にご留意ください。

## 基準価額の動き

基準価額は期間の初めに比べ9.8%の上昇となりました。

## 基準価額の主な変動要因

### 上昇要因

主要中銀による利下げや追加利下げ観測の高まりなどが好感された局面で堅調に推移し、保有銘柄が上昇したことなどが基準価額の上昇要因となりました。

個別銘柄では、シニア住宅などを手掛ける「WELLTOWER INC」（ヘルスケア／アメリカ）に加え、オーストラリアを中心に物流施設などを手掛ける「GOODMAN GROUP」（産業用施設／オーストラリア）などの保有が基準価額にプラスに寄与しました。

### 下落要因

為替ヘッジのためのコストなどが基準価額の下落要因となりました。

第8期：2023年12月12日～2024年12月10日

## 投資環境について

### ▶ 先進国リート市況 先進国リート市況は、期間を通してみると上昇しました。

期間の初めから2024年4月にかけては、米国においてインフレ圧力の根強さが確認され、米連邦準備制度理事会（F R B）による利下げ観測後退などを背景に各国金利が上昇したことや、中東情勢の悪化などから下落しました。その後9月にかけては、インフレ鈍化や軟調な経済

を示唆する経済指標を受けて主要中銀による利下げ観測が高まったことなどから上昇しました。10月には米国の雇用統計などの発表を受けて追加利下げ観測が後退したことから下落する局面があったものの、期間を通してみると上昇しました。国・地域別では、アメリカやオーストラリアの上昇などがプラスに寄与しました。不動産用途別では、ヘルスケアや倉庫の上昇などがプラスに寄与しました。

## 当該投資信託のポートフォリオについて

### ▶ ワールド・リート・オープン（資産成長型）為替ヘッジあり

ワールド・リート・オープン マザーファンド受益証券を主要投資対象とし、組入比率を高位に保ちました。また、実質組入外貨建資産に対しては対円で為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をはかりました。

### ▶ ワールド・リート・オープン マザーファンド

世界各国の上場不動産投資信託を主要投資対象として分散投資を行いました。ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップで個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ（運用手法）の融

合により行いました。なお、運用の指図に関する権限は、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インクに委託しています。不動産への直接投資と比較して（純資産価値対比）割安と判断される銘柄や収益マルチプルの観点で割安な銘柄への投資を継続しました。また、配当性向や負債依存度、業績動向などを考慮のうえ、割安度合いの修正による価格上昇への確信度に応じて、各国・地域や各不動産の用途に対する投資配分や組入銘柄の組入比率を変更しました。

当期間は、ヘルスケアなどの組入比率を引き上げた一方、産業用施設などの組入比率を引き下げました。



ポートフォリオの個別銘柄では、オフィスを手掛ける「BXP INC」（オフィス／アメリカ）などを新規に組み入れた一方、集合住宅を手掛ける「ESSEX PROPERTY TRUST INC」（住宅／アメリカ）などを全売却しました。

### 国・地域別上位の組入比率

国・地域別上位の組入比率は、期間の初めのアメリカ72.3％、日本7.9％、オーストラリア6.0％などから、期間末にはアメリカ76.1％、オーストラリア6.7％、日本5.3％などとなりました。

### 業種別上位の組入比率

業種別上位の組入比率は、期間の初めの産業用施設19.3％、小売り17.7％、住宅16.3％などから、期間末には小売り18.3％、住宅15.6％、産業用施設13.9％などとなりました。

### ポートフォリオ特性値

配当利回りは、期間の初めの3.63％から期間末には3.52％となりました。

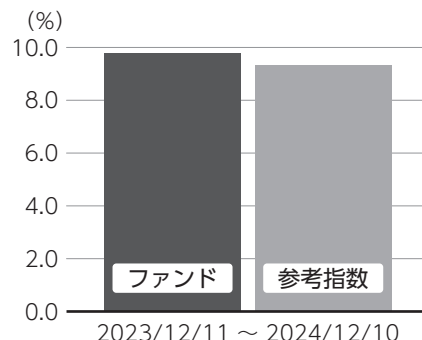
（注）配当利回りはマザーファンドで保有しているリートの実績配当利回りをマザーファンドの純資産に対する比率で加重平均した年率換算配当利回りです。税金・信託報酬等は考慮していません。（出所：Bloombergをもとに三菱UFJアセットマネジメント作成）

## 当該投資信託のベンチマークとの差異について

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。右記のグラフは当ファンド（ベビーファンド）の基準価額と参考指数の騰落率との対比です。

参考指数は S & P 先進国 R E I T 指数（税引き後配当込み、円ヘッジ）です。

基準価額と参考指数の対比（騰落率）



## 分配金について

収益分配金につきましては、基準価額水準、市況動向等を勘案し、利子・配当収入の中から分配金額を決定しますが、信託財産の十分な成長に資することに配慮して分配を行わないことがあります。この結果、次表の通りとさせていただきました。収益分配に充てなかった利益（留保益）につきましては、信託財産中に留保し、運用の基本方針に基づいて運用します。

## 分配原資の内訳

（単位：円、1 万口当たり、税込み）

項 目	第 8 期 2023年12月12日～2024年12月10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	1,585

（注）対基準価額比率は当期分配金（税込み）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（作成対象期間末での見解です。）

### ▶ ワールド・リート・オープン（資産成長型）為替ヘッジあり

引き続き、ワールド・リート・オープンマザーファンド受益証券の組入比率を高位に保ち運用を行っていく方針です。また、実質組入外貨建資産に対しては、原則として対円で為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をはかります。

データ量の増大に加えて、供給制約による賃料上昇の恩恵などを受けるデータセンターなどを選好する方針です。

### ▶ ワールド・リート・オープン マザーファンド

引き続き、世界各国のリートに分散投資を行い、リスク分散を図った上で安定した配当利回りの確保と長期的な信託財産の成長を目指します。

当面の運用としては、マクロ環境や実物不動産市況の変化、リート各社の経営内容などに着目しつつ、不動産への直接投資と比較して（純資産価値対比）割安と判断される銘柄や収益マルチプルの観点で割安な銘柄への投資を継続していきます。また、配当性向や負債依存度、業績動向などを考慮のうえ、割安度合いの修正による価格上昇への確信度に応じて、銘柄への組入比率を変更していく方針です。

米不動産用途別の投資判断に関して、企業のＩＴ投資の積極化による需要増加や人工知能（ＡＩ）の普及に伴うデジタル

2023年12月12日～2024年12月10日

## > 1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a)信託報酬	145	1.700	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率×（期中の日数÷年間日数）
（投信会社）	(84)	(0.987)	ファンドの運用・調査、受託会社への運用指図、基準価額の算出、目論見書等の作成等の対価
（販売会社）	(51)	(0.603)	交付運用報告書等各种書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
（受託会社）	(9)	(0.110)	ファンドの財産の保管および管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価
(b)売買委託手数料	5	0.064	(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 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
（投資信託証券）	(5)	(0.064)	
(c)有価証券取引税	1	0.017	(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 有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
（投資信託証券）	(1)	(0.017)	
(d)その他費用	26	0.300	(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）	(24)	(0.284)	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
（監査費用）	(0)	(0.003)	ファンドの決算時等に監査法人から監査を受けるための費用
（その他）	(1)	(0.013)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合 計	177	2.081	

期中の平均基準価額は、8,537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) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

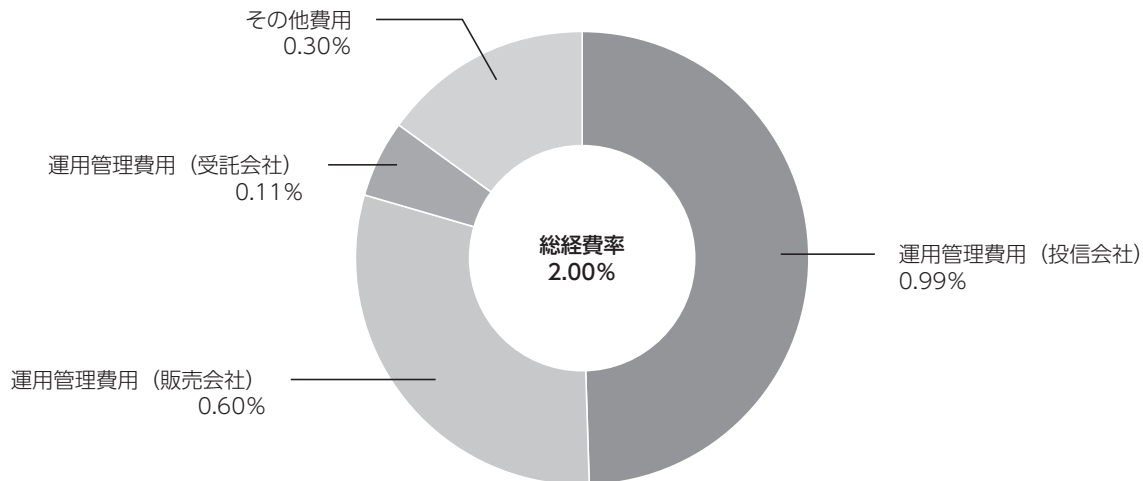
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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

当期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及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2.00%**です。



(注) 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、売買委託手数料及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) 前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

(2023年12月12日～2024年12月10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
ワールド・リート・オープン マザーファンド	千口 5,957	千円 21,720	千口 8,057	千円 28,990

○利害関係人との取引状況等

(2023年12月12日～2024年12月10日)

利害関係人との取引状況

<ワールド・リート・オープン（資産成長型）為替ヘッジあり>

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
為替先物取引	百万円 653	百万円 115	% 17.6	百万円 652	百万円 117	% 17.9

<ワールド・リート・オープン マザーファンド>

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
為替直物取引	百万円 26,115	百万円 6,144	% 23.5	百万円 46,443	百万円 5,636	% 12.1

平均保有割合 0.0%

※平均保有割合とは、親投資信託の残存口数の合計に対する当該ベビーファンドの親投資信託所有口数の割合。

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

<ワールド・リート・オープン マザーファンド>

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 125

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あり、当ファンドに係る利害関係人とは三菱UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細 (2024年12月10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
ワールド・リート・オープン マザーファンド	千口 14,966	千口 12,866	千円 50,053

○投資信託財産の構成 (2024年12月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
ワールド・リート・オープン マザーファンド	千円 50,053	% 97.2
コール・ローン等、その他	1,441	2.8
投資信託財産総額	51,494	100.0

(注) ワールド・リート・オープン マザーファンドにおいて、期末における外貨建純資産（103,898,442千円）の投資信託財産総額（109,999,128千円）に対する比率は94.5%です。

(注) 外貨建資産は、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。なお、期末における邦貨換算レートは以下の通りです。

1 アメリカドル=151.54円	1 カナダドル=106.91円	1 ユーロ=159.91円	1 イギリスポンド=193.21円
1 オーストラリアドル=97.43円	1 香港ドル=19.50円	1 シンガポールドル=113.01円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2024年12月10日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	97,551,544
コール・ローン等	688,357
ワールド・リート・オープン マザーファンド(評価額)	50,053,727
未収入金	46,809,456
未収利息	4
(B) 負債	46,558,368
未払金	46,067,036
未払解約金	58,735
未払信託報酬	431,818
その他未払費用	779
(C) 純資産総額(A－B)	50,993,176
元本	57,468,087
次期繰越損益金	△ 6,474,911
(D) 受益権総口数	57,468,087口
1万円当たり基準価額(C／D)	8,873円

<注記事項>

- ①期首元本額 59,878,176円  
    期中追加設定元本額 1,229,695円  
    期中一部解約元本額 3,639,784円  
    また、1口当たり純資産額は、期末0.8873円です。

②純資産総額が元本額を下回っており、その差額は6,474,911円です。

③分配金の計算過程

項 目	2023年12月12日～ 2024年12月10日
費用控除後の配当等収益額	1,311,963円
費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益額	－円
収益調整金額	2,230,438円
分配準備積立金額	5,568,478円
当ファンドの分配対象収益額	9,110,879円
1万円当たり収益分配対象額	1,585円
1万円当たり分配金額	－円
収益分配金金額	－円

- ④「ワールド・リート・オープン マザーファンド」の信託財産の運用の指図に係る権限の全部または一部を委託するために要する費用として、信託財産に属する同親投資信託の信託財産の純資産総額に対し年1万分の60以内の率を乗じて得た額を委託者報酬の中から支弁しております。

○損益の状況（2023年12月12日～2024年12月10日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,891
受取利息	1,880
その他収益金	30
支払利息	△ 19
(B) 有価証券売買損益	5,489,105
売買益	17,174,421
売買損	△11,685,316
(C) 信託報酬等	△ 984,813
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	4,506,183
(E) 前期繰越損益金	△ 9,327,782
(F) 追加信託差損益金	△ 1,653,312
(配当等相当額)	( 2,229,040)
(売買損益相当額)	(△ 3,882,352)
(G) 計(D＋E＋F)	△ 6,474,911
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G＋H)	△ 6,474,911
追加信託差損益金	△ 1,653,312
(配当等相当額)	( 2,230,438)
(売買損益相当額)	(△ 3,883,750)
分配準備積立金	6,880,441
繰越損益金	△11,702,040

- (注) (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) (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) (F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。



\*三菱ＵＦＪアセットマネジメントでは本資料のほかに当ファンドに関する情報等の開示を行っている場合があります。詳しくは、取り扱い販売会社にお問い合わせいただくか、当社ホームページ（<https://www.am.mufg.jp/>）をご覧ください。

【お 知 ら せ】

東京証券取引所の取引時間の延伸に伴い、申込締切時間の変更を行いました。詳細は、当社ホームページ（<https://www.am.mufg.jp/>）から当該ファンドページの目論見書をご覧ください。

(2024年11月5日)

## ワールド・リート・オープン マザーファンド

《第238期》決算日2024年7月10日

《第241期》決算日2024年10月10日

《第239期》決算日2024年8月13日

《第242期》決算日2024年11月11日

《第240期》決算日2024年9月10日

《第243期》決算日2024年12月10日

-----  
 [計算期間：2024年6月11日～2024年12月10日]

「ワールド・リート・オープン マザーファンド」は、12月10日に第243期の決算を行いました。  
 以下、法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第238期～第243期の運用状況をご報告申し上げます。

運 用 方 針	安定した収益の確保と信託財産の着実な成長を目指して運用を行います。
主 要 運 用 対 象	世界各国の上場不動産投資信託（リート）
主 な 組 入 制 限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要投資対象とする投資信託証券、コマーシャル・ペーパーおよび短期社債等以外の有価証券への投資は、債券買い現先取引に限ります。</li> <li>・ 投資信託証券への投資割合は、制限を設けません。</li> <li>・ 外貨建資産への投資割合は、制限を設けません。</li> <li>・ 同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の10%以内とします。</li> </ul>

# ○最近30期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額		( 参 考 指 数 ) S & P 先進国REIT 指 数 ( 円 換 算 )		米ドル為替 (円／米ドル)		豪ドル為替 (円／豪ドル)		ユーロ為替 (円／ユーロ)		投資信託 証券 組入比率	純 資 産 総 額
	期 騰 落 率	中 騰 落 率	期 騰 落 率	中 騰 落 率	期 騰 落 率	中 騰 落 率	期 騰 落 率	中 騰 落 率	期 騰 落 率	中 騰 落 率		
	円	%		%	円	%	円	%	円	%	%	百万円
214期(2022年7月11日)	30,410	△ 1.6	43,020	△ 1.5	136.47	1.7	93.35	△ 1.9	138.59	△2.8	98.4	133,444
215期(2022年8月10日)	32,113	5.6	45,538	5.9	135.25	△0.9	94.05	0.7	138.08	△0.4	98.9	139,027
216期(2022年9月12日)	32,736	1.9	46,281	1.6	142.82	5.6	97.75	3.9	143.83	4.2	99.1	139,771
217期(2022年10月11日)	27,487	△16.0	39,160	△15.4	145.77	2.1	91.89	△ 6.0	141.72	△1.5	97.6	116,441
218期(2022年11月10日)	29,159	6.1	41,875	6.9	146.41	0.4	94.13	2.4	146.66	3.5	98.6	122,172
219期(2022年12月12日)	29,009	△ 0.5	41,583	△ 0.7	136.76	△6.6	92.38	△ 1.9	143.76	△2.0	99.2	120,104
220期(2023年1月10日)	27,779	△ 4.2	39,889	△ 4.1	131.85	△3.6	91.10	△ 1.4	141.38	△1.7	98.3	113,677
221期(2023年2月10日)	29,493	6.2	42,486	6.5	131.71	△0.1	91.37	0.3	141.31	△0.0	99.1	119,107
222期(2023年3月10日)	28,736	△ 2.6	41,262	△ 2.9	136.01	3.3	89.59	△ 1.9	144.05	1.9	99.5	114,797
223期(2023年4月10日)	28,069	△ 2.3	39,992	△ 3.1	132.62	△2.5	88.36	△ 1.4	144.64	0.4	99.3	111,134
224期(2023年5月10日)	29,137	3.8	41,305	3.3	135.15	1.9	91.40	3.4	148.23	2.5	99.4	113,463
225期(2023年6月12日)	29,827	2.4	42,527	3.0	139.43	3.2	94.09	2.9	149.82	1.1	97.8	114,344
226期(2023年7月10日)	30,657	2.8	43,629	2.6	142.54	2.2	95.26	1.2	156.30	4.3	98.7	115,593
227期(2023年8月10日)	31,259	2.0	44,481	2.0	143.96	1.0	94.08	△ 1.2	157.97	1.1	98.3	115,679
228期(2023年9月11日)	31,315	0.2	44,401	△ 0.2	146.97	2.1	94.00	△ 0.1	157.48	△0.3	99.2	114,391
229期(2023年10月10日)	30,061	△ 4.0	42,138	△ 5.1	148.60	1.1	95.42	1.5	157.16	△0.2	98.9	108,425
230期(2023年11月10日)	30,478	1.4	42,699	1.3	151.43	1.9	96.23	0.8	161.56	2.8	99.4	108,261
231期(2023年12月11日)	31,774	4.3	45,108	5.6	145.40	△4.0	95.59	△ 0.7	156.58	△3.1	99.0	110,096
232期(2024年1月10日)	33,288	4.8	47,417	5.1	144.69	△0.5	96.80	1.3	158.20	1.0	98.7	112,434
233期(2024年2月13日)	33,532	0.7	47,478	0.1	149.39	3.2	97.51	0.7	160.92	1.7	99.2	110,315
234期(2024年3月11日)	34,259	2.2	48,113	1.3	146.82	△1.7	97.27	△ 0.2	160.68	△0.1	99.1	110,677
235期(2024年4月10日)	35,071	2.4	49,658	3.2	151.82	3.4	100.64	3.5	164.85	2.6	99.1	111,579
236期(2024年5月10日)	35,473	1.1	49,904	0.5	155.70	2.6	102.95	2.3	167.83	1.8	99.3	111,694
237期(2024年6月10日)	36,007	1.5	50,417	1.0	157.01	0.8	103.23	0.3	169.23	0.8	98.9	111,498
238期(2024年7月10日)	37,555	4.3	52,697	4.5	161.55	2.9	108.77	5.4	174.70	3.2	98.8	114,052
239期(2024年8月13日)	36,156	△ 3.7	51,000	△ 3.2	147.34	△8.8	96.95	△10.9	161.04	△7.8	98.3	108,088
240期(2024年9月10日)	37,264	3.1	52,884	3.7	143.53	△2.6	95.45	△ 1.5	158.33	△1.7	99.3	110,065
241期(2024年10月10日)	38,557	3.5	54,710	3.5	149.41	4.1	100.40	5.2	163.45	3.2	98.6	112,585
242期(2024年11月11日)	39,624	2.8	56,100	2.5	153.14	2.5	100.90	0.5	164.04	0.4	97.7	114,002
243期(2024年12月10日)	38,903	△ 1.8	55,126	△ 1.7	151.54	△1.0	97.43	△ 3.4	159.91	△2.5	98.6	109,865

- (注) 基準価額動向の理解に資するため、参考指数を掲載しておりますが、当ファンドのベンチマークではありません。
- (注) 参考指数は、S & P先進国REIT指数(円換算)です。S & P先進国REIT指数(配当込み)米ドル建ての基準日前営業日の指数値を基準日のわが国の対顧客電信売買相場の仲値により三菱UFJアセットマネジメント株式会社が円換算したうえ設定時を10,000として指数化したものです。
- S & P先進国REIT指数とは、S & Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、先進国の不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。同指数はS & Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S & P DJI)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJアセットマネジメント株式会社に付与されています。S & P DJIは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。
- (注) 外国の指数は、基準価額への反映に合わせて前営業日の値を使用しております。

○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決 算 期	年 月 日	基 準 価 額		(参考指数) S&P先進国REIT 指数(円換算)		米ドル為替 (円/米ドル)		豪ドル為替 (円/豪ドル)		ユーロ為替 (円/ユーロ)		投資信託 証券 組入比率
		騰落率	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率	
第238期	(期 首)	円	%		%	円	%	円	%	円	%	%
	2024年6月10日	36,007	—	50,417	—	157.01	—	103.23	—	169.23	—	98.9
	6 月末	37,010	2.8	51,929	3.0	161.07	2.6	107.00	3.7	172.33	1.8	98.5
	(期 末)											
第239期	2024年7月10日	37,555	4.3	52,697	4.5	161.55	2.9	108.77	5.4	174.70	3.2	98.8
	(期 首)											
	2024年7月10日	37,555	—	52,697	—	161.55	—	108.77	—	174.70	—	98.8
	7 月末	37,218	△0.9	52,611	△0.2	152.44	△5.6	99.65	△ 8.4	164.89	△5.6	98.9
第240期	(期 末)											
	2024年8月13日	36,156	△3.7	51,000	△3.2	147.34	△8.8	96.95	△10.9	161.04	△7.8	98.3
	(期 首)											
	2024年8月13日	36,156	—	51,000	—	147.34	—	96.95	—	161.04	—	98.3
第241期	8 月末	37,028	2.4	52,571	3.1	144.80	△1.7	98.44	1.5	160.44	△0.4	98.8
	(期 末)											
	2024年9月10日	37,264	3.1	52,884	3.7	143.53	△2.6	95.45	△ 1.5	158.33	△1.7	99.3
	(期 首)											
第242期	2024年9月10日	37,264	—	52,884	—	143.53	—	95.45	—	158.33	—	99.3
	9 月末	37,867	1.6	53,856	1.8	142.73	△0.6	98.73	3.4	159.43	0.7	98.9
	(期 末)											
	2024年10月10日	38,557	3.5	54,710	3.5	149.41	4.1	100.40	5.2	163.45	3.2	98.6
第243期	(期 首)											
	2024年10月10日	38,557	—	54,710	—	149.41	—	100.40	—	163.45	—	98.6
	10 月末	40,047	3.9	56,520	3.3	153.64	2.8	100.85	0.4	166.73	2.0	99.1
	(期 末)											
第244期	2024年11月11日	39,624	2.8	56,100	2.5	153.14	2.5	100.90	0.5	164.04	0.4	97.7
	(期 首)											
	2024年11月11日	39,624	—	56,100	—	153.14	—	100.90	—	164.04	—	97.7
	11 月末	39,967	0.9	56,344	0.4	150.74	△1.6	98.04	△ 2.8	159.20	△3.0	99.2
第245期	(期 末)											
	2024年12月10日	38,903	△1.8	55,126	△1.7	151.54	△1.0	97.43	△ 3.4	159.91	△2.5	98.6

(注) 騰落率は期首比。

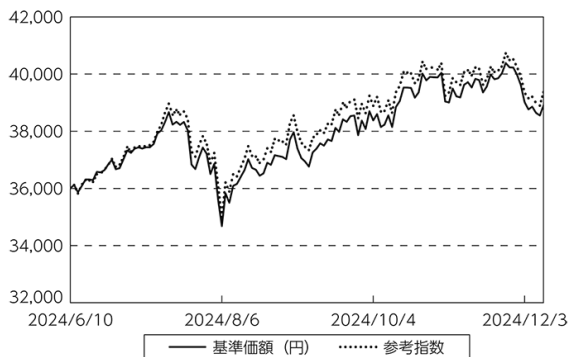
## ○運用経過

### ●当作成期中の基準価額等の推移について

#### ◎基準価額の動き

基準価額は期間の初めに比べ8.0%の上昇となりました。

基準価額等の推移



(注) 参考指数は作成期首の値をファンド基準価額と同一になるよう指数化しています。

### ●基準価額の主な変動要因

#### (上昇要因)

- ・ 主要中銀による利下げや追加利下げ観測の高まりなどが好感された局面で堅調に推移し、保有銘柄が上昇したことなどが基準価額の上昇要因となりました。
- ・ 個別銘柄では、データセンターを手掛ける「EQUINIX INC」(アメリカ/データセンター)に加え、シニア住宅などを手掛ける「WELLTOWER INC」(アメリカ/ヘルスケア)などの保有が基準価額にプラスに寄与しました。

## ●投資環境について

### ◎先進国リート市況

- ・ 先進国リート市況は、期間を通してみると上昇しました。
- ・ 期間の初めから2024年9月にかけては、インフレ鈍化や軟調な経済を示唆する経済指標を受けて主要中銀による利下げ観測が高まったことなどから上昇しました。その後、10月には米国の雇用統計などの発表を受けて追加利下げ観測が後退したことから下落する局面があったものの、期間を通してみると上昇しました。
- ・ 国・地域別では、アメリカの上昇などがプラスに寄与しました。不動産用途別では、データセンターの上昇などがプラスに寄与しました。

### ◎為替市況

- ・ 当ファンドが投資している投資先通貨(円を除く)は、対円で下落しました。
- ・ 米ドルの対円レートは、期間の初めから2024年9月前半にかけては米国の利下げ観測の高まりなどを受けて下落しました。その後は日米金利差拡大などを受けて上昇しましたが、11月下旬以降は米連邦準備制度理事会(FRB)が12月に利下げを実施するとの観測などを背景に下落し、期間を通してみると下落しました。

●当該投資信託のポートフォリオについて

- ・世界各国の上場不動産投資信託を主要投資対象として分散投資を行いました。ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップで個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ（運用手法）の融合により行いました。なお、運用の指図に関する権限は、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インクに委託しています。不動産への直接投資と比較して（NAV対比）割安と判断される銘柄や収益マルチプルの観点で割安な銘柄への投資を継続しました。また、配当性向や負債依存度、業績動向などを考慮のうえ、割安度合いの修正による価格上昇への確信度に応じて、各国・地域や各不動産の用途に対する投資配分や組入銘柄の組入比率を変更しました。
- ・当期間は、オフィスなどの組入比率を引き上げた一方、産業用施設などの組入比率を引き下げました。
- ・ポートフォリオの個別銘柄では、オフィスを手掛ける「BXP INC」（アメリカ／オフィス）などを新規に組み入れた一方、集合住宅を手掛ける「ESSEX PROPERTY TRUST INC」（アメリカ／住宅）などを全売却しました。

◎国・地域別上位の組入比率

- ・国・地域別上位の組入比率は、期間の初めのアメリカ72.6%、オーストラリア7.4%、日本7.1%などから、期間末にはアメリカ76.1%、オーストラリア6.7%、日本5.3%などとなりました。

◎業種別上位の組入比率

- ・業種別上位の組入比率は、期間の初めの産業用施設17.7%、住宅17.3%、小売り16.5%などから、期間末には小売り18.3%、住宅15.6%、産業用施設13.9%などとなりました。

◎ポートフォリオ特性値

- ・配当利回りは、期間の初めの3.67%から期間末には3.52%となりました。

（注）配当利回りはマザーファンドで保有しているリートの実績配当利回りをマザーファンドの純資産に対する比率で加重平均した年率換算配当利回りです。税金・信託報酬等は考慮していません。（出所：Bloombergをもとに三菱UFJアセットマネジメント作成）

○今後の運用方針

- ・引き続き、世界各国のリートに分散投資を行い、リスク分散を図った上で安定した配当利回りの確保と長期的な信託財産の成長を目指します。
- ・当面の運用としては、マクロ環境や実物不動産市況の変化、リート各社の経営内容などに着目しつつ、不動産への直接投資と比較して（NAV対比）割安と判断される銘柄や収益マルチプルの観点で割安な銘柄への投資を継続していきます。また、配当性向や負債依存度、業績動向などを考慮のうえ、割安度合いの修正による価格上昇への確信度に応じて、銘柄への組入比率を変更していく方針です。
- ・米不動産用途別の投資判断に関して、企業のIT投資の積極化による需要増加や人工知能（AI）の普及に伴うデジタルデータ量の増大に加えて、供給制約による賃料上昇の恩恵などを受けるデータセンターなどを選好する方針です。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年 6 月11日～2024年12月10日)

項 目	第238期～第243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 15 (15)	% 0.039 (0.039)	(a) 売買委託手数料＝作成期中の売買委託手数料÷作成期中の平均受益権口数 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
(b) 有 価 証 券 取 引 税 ( 投 資 信 託 証 券 )	4 ( 4 )	0.011 (0.011)	(b) 有価証券取引税＝作成期中の有価証券取引税÷作成期中の平均受益権口数 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 )	2 ( 2 ) ( 0 )	0.006 (0.006) (0.000)	(c) その他費用＝作成期中のその他費用÷作成期中の平均受益権口数 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 信託事務の処理等に要するその他諸費用
合 計	21	0.056	
作成期中の平均基準価額は、37,985円です。			

(注) 各金額は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）を作成期間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6月11日～2024年12月10日)

投資信託証券

銘柄		第238期～第243期			
		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	千口 0.257 ( 0.053)	千円 81,367 ( 15,778)	千口 0.366	千円 108,515
	日本プロロジスリート投資法人	—	—	0.196	49,459
	スターアジア不動産投資法人	0.509	30,355	5	323,680
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.125 ( 3)	54,214 ( —)	0.162	70,518
	日本ビルファンド投資法人	0.145 ( 6)	84,163 ( —)	0.529	80,815
	ジャパンリアルエステイト投資法人	—	—	1	604,658
	日本都市ファンド投資法人	—	—	1	140,834
	日本プライムリアルティ投資法人	3	1,093,442	—	—
	インヴィンシブル投資法人	3	214,497	13	798,514
	平和不動産リート投資法人	0.452	59,426	5	644,856
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	2	179,294	7	510,039
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人(新)	0.053 (△0.053)	15,778 (△ 15,778)	—	—
合 計		10 ( 10)	1,812,539 ( —)	35	3,331,891
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	461	9,996	25	553
	AGREE REALTY CORP	61	4,422	12	953
	ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	32	4,051	130	14,678
	PROLOGIS INC	90	11,103	86	9,992
	DIGITAL REALTY TRUST INC	—	—	58	9,130
	EASTGROUP PROPERTIES INC	—	—	3	551
	ESSEX PROPERTY TRUST INC	4	1,320	63	18,656
	EXTRA SPACE STORAGE INC	86	12,874	27	4,722
	FEDERAL REALTY INVS TRUST	19	1,945	91	10,472
	WELLTOWER INC	—	—	98	10,833
	KILROY REALTY CORP	67	2,294	32	1,180
	KITE REALTY GROUP TRUST	111	2,864	96	2,270
	BXP INC	167	10,296	53	3,933
	MID-AMERICA APARTMENT COMM	69	10,913	3	539
	REALTY INCOME CORP	235	14,158	31	1,833
	SUN COMMUNITIES INC	28	3,973	67	8,429
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	314	3,675	—	—
	TANGER INC	185	5,004	—	—
	VENTAS INC	104	6,137	12	777
	RETAIL OPPORTUNITY INVESTMEN	195	2,983	195	3,395



銘	柄	第238期～第243期			
		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外	アメリカ	千口	千アメリカドル	千口	千アメリカドル
	AMERICAN TOWER CORP	47	10,682	47	10,122
	RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	—	—	62	6,302
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	—	—	238	10,910
	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	58	2,216	240	8,735
	CARETRUST REIT INC	—	—	177	5,242
	IRON MOUNTAIN INC	—	—	70	7,301
	LAMAR ADVERTISING CO-A	59	7,890	31	3,632
	URBAN EDGE PROPERTIES	32	764	32	671
	EQUINIX INC	—	—	7	6,411
	EQUITY RESIDENTIAL	126	9,210	—	—
	VICI PROPERTIES INC	36	1,150	87	2,535
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	—	—	16	476
	ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	—	—	6	199
	NETSTREIT CORP	—	—	204	3,307
	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	224	5,871	12	326
	LINEAGE INC	64	5,024	2	221
	HOST HOTELS & RESORTS INC	74	1,351	131	2,379
	PUBLIC STORAGE	4	1,261	23	7,065
	SIMON PROPERTY GROUP INC	42	7,717	74	11,736
	KIMCO REALTY CORP	—	—	402	7,446
	AVALONBAY COMMUNITIES INC	45	9,881	75	15,953
	小 計	3,053	171,039	3,038	213,883
	カナダ		千カナダドル		千カナダドル
	BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	—	—	9	704
	INTERRENT REAL ESTATE INVEST	—	—	130	1,566
	FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN	—	—	111	1,845
	小 計	—	—	251	4,115
国	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	フランス				
	GECINA SA	—	—	15	1,403
	KLEPIERRE	172 ( — )	4,716 ( △ 12 )	—	—
	COVIVIO	50	2,806	4	251
	CARMILA	—	—	52	858
	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	—	—	25	1,981
	小 計	222 ( — )	7,523 ( △ 12 )	99	4,494
	スペイン				
	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	133	1,303	21	218
	小 計	133	1,303	21	218
	ベルギー				
	AEDIFICA	—	—	56	3,207
	MONTEA NV	—	—	8	671
		( 7 )	( 548 )		

銘 柄		第238期～第243期			
		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外 国	ユーロ	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
	ベルギー				
	MONTEA NV-RTS	( 66)	( —)	( 66)	( 52)
	小 計	( 74)	( 548)	( 66)	( 52)
	ユ ー ロ 計	355	8,826	185	8,593
		( 74)	( 535)	( 66)	( 52)
	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	BRITISH LAND CO PLC	727	2,875	—	—
	HAMMERSON PLC	—	—	5,581	1,637
	SEGRO PLC	—	—	663	5,872
	WORKSPACE GROUP PLC	—	—	94	571
	DERWENT LONDON PLC	117	2,756	—	—
	UNITE GROUP PLC/THE	156	1,445	53	467
	小 計	1,002	7,077	6,393	8,548
	オーストラリア		千オーストラリアドル		千オーストラリアドル
	CHARTER HALL GROUP	375	5,738	478	5,402
	REGION RE LTD	1,108	2,377	2,788	6,188
	NATIONAL STORAGE REIT	1,013	2,382	1,497	3,645
	SCENTRE GROUP	3,334	11,550	111	386
	STOCKLAND	—	—	700	3,569
	GOODMAN GROUP	—	—	287	9,811
	小 計	5,832	22,049	5,863	29,004
	香港		千香港ドル		千香港ドル
	LINK REIT	495	17,309	139	4,795
	小 計	495	17,309	139	4,795
	シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル
	SUNTEC REIT	838	999	—	—
	FRASERS CENTREPOINT TRUST	—	—	460	987
	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	656	2,528	—	—
		( —)	(△ 4)		
	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	—	—	1,602	3,711
		( —)	(△ 4)		
	KEPPEL DC REIT	2,003	4,336	—	—
	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	492	1,009	944	1,877
		( 123)	( 246)		
	小 計	3,991	8,874	3,008	6,575
		( 123)	( 236)		

(注) 金額は受渡代金。

(注) ( )内は分割・合併および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6月11日～2024年12月10日)

利害関係人との取引状況

区 分	第238期～第243期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$ %	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$ %
為替直物取引	百万円 16,240	百万円 70	0.4	百万円 24,588	百万円 480	2.0

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	第238期～第243期
	買 付 額
投資信託証券	百万円 109

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あり、当ファンドに係る利害関係人とは三菱UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2024年12月10日現在)

国内投資信託証券

銘 柄	第237期末	第243期末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	千口	千口	千円	%
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2	2	726,229	0.7
日本プロロジスリート投資法人	1	1	399,570	0.4
スターアジア不動産投資法人	5	—	—	—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	1	5	501,605	0.5
日本ビルファンド投資法人	1	7	943,652	0.9
ジャパンリアルエステイト投資法人	1	—	—	—
日本都市ファンド投資法人	4	3	277,096	0.3
日本プライムリアルティ投資法人	—	3	1,011,818	0.9
インヴィンシブル投資法人	25	15	1,002,159	0.9
平和不動産リート投資法人	4	—	—	—
ジャパン・ホテル・リート投資法人	17	12	905,956	0.8
合 計	口 数 ・ 金 額	66	5,768,089	
	銘 柄 数<比 率>	10	<5.3%>	

(注) 比率および合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。  
(注) コンフォリア・レジデンシャル投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、日本ビルファンド投資法人、日本都市ファンド投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、インヴィンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人につきましては、委託会社の利害関係人である三菱UFJ信託銀行、三菱UFJ銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券が当該ファンドの一般事務受託会社等となっています。(各ファンドで開示されている2024年7月31日時点の有価証券報告書または有価証券届出書等より記載)

純資産総額の10%を超える不動産ファンドに関する組入投資証券の内容  
当作成期末において10%を超える銘柄の組入れはございません。

外国投資信託証券

銘柄		第237期末	第243期末			
		口数	口数	評価額		比率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ)		千口	千口	千アメリカドル	千円	%
HEALTHPEAK PROPERTIES INC		—	436	9,468	1,434,920	1.3
AGREE REALTY CORP		187	236	17,618	2,669,907	2.4
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT		98	—	—	—	—
PROLOGIS INC		389	393	45,361	6,874,073	6.3
DIGITAL REALTY TRUST INC		223	164	31,000	4,697,864	4.3
EASTGROUP PROPERTIES INC		46	43	7,532	1,141,535	1.0
ESSEX PROPERTY TRUST INC		58	—	—	—	—
EXTRA SPACE STORAGE INC		49	107	17,708	2,683,548	2.4
FEDERAL REALTY INVS TRUST		72	—	—	—	—
WELLTOWER INC		491	393	50,982	7,725,921	7.0
KILROY REALTY CORP		151	187	7,800	1,182,112	1.1
KITE REALTY GROUP TRUST		337	352	9,476	1,436,089	1.3
BXP INC		—	114	9,482	1,436,924	1.3
MID-AMERICA APARTMENT COMM		82	148	23,589	3,574,685	3.3
REALTY INCOME CORP		131	335	18,925	2,867,908	2.6
SUN COMMUNITIES INC		127	88	10,967	1,662,013	1.5
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC		—	314	3,818	578,686	0.5
TANGER INC		—	185	6,689	1,013,703	0.9
VENTAS INC		146	237	14,516	2,199,815	2.0
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES		62	—	—	—	—
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN		238	—	—	—	—
AMERICAN HOMES 4 RENT- A		616	434	16,369	2,480,700	2.3
CARETRUST REIT INC		474	297	8,577	1,299,839	1.2
IRON MOUNTAIN INC		238	167	19,144	2,901,212	2.6
LAMAR ADVERTISING CO-A		28	55	7,362	1,115,652	1.0
URBAN EDGE PROPERTIES		393	394	8,918	1,351,479	1.2
EQUINIX INC		63	56	54,457	8,252,511	7.5
EQUITY RESIDENTIAL		—	126	9,287	1,407,393	1.3
VICI PROPERTIES INC		760	709	22,535	3,415,082	3.1
AMERICOLD REALTY TRUST INC		262	246	5,779	875,879	0.8
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY		238	231	7,590	1,150,204	1.0
NETSTREIT CORP		204	—	—	—	—
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC		—	211	5,969	904,590	0.8
LINEAGE INC		—	61	3,927	595,209	0.5
HOST HOTELS & RESORTS INC		584	527	9,989	1,513,749	1.4
PUBLIC STORAGE		104	84	28,429	4,308,255	3.9
SIMON PROPERTY GROUP INC		185	153	27,879	4,224,899	3.8
KIMCO REALTY CORP		402	—	—	—	—
AVALONBAY COMMUNITIES INC		164	134	30,481	4,619,178	4.2
小計	口数・金額	7,617	7,632	551,640	83,595,551	
	銘柄数<比率>	32	32	—	<76.1%>	

銘		柄	第237期末		第243期末				
			口	数	口	数	評 価 額		比 率
							外貨建金額	邦貨換算金額	
(カナダ)			千口	千口	千カナダドル	千円		%	
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST			67	57	3,927	419,887		0.4	
INTERRENT REAL ESTATE INVEST			403	273	2,883	308,275		0.3	
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN			315	204	3,607	385,698		0.4	
小計	口 数 ・ 金 額		786	534	10,418	1,113,861			
	銘柄 数 < 比 率 >		3	3	—	<1.0%>			
(ユーロ…フランス)					千ユーロ				
GECINA SA			15	—	—	—		—	
KLEPIERRE			—	172	4,830	772,443		0.7	
COVIVIO			—	45	2,271	363,297		0.3	
CARMILA			259	207	3,237	517,727		0.5	
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD			71	45	3,459	553,279		0.5	
小計	口 数 ・ 金 額		346	469	13,799	2,206,748			
	銘柄 数 < 比 率 >		3	4	—	<2.0%>			
(ユーロ…スペイン)									
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA			427	538	5,523	883,187		0.8	
小計	口 数 ・ 金 額		427	538	5,523	883,187			
	銘柄 数 < 比 率 >		1	1	—	<0.8%>			
(ユーロ…ベルギー)									
AEDIFICA			56	—	—	—		—	
MONTEA NV			75	74	4,770	762,787		0.7	
小計	口 数 ・ 金 額		131	74	4,770	762,787			
	銘柄 数 < 比 率 >		2	1	—	<0.7%>			
(ユーロ…ガンジー)									
SHURGARD SELF STORAGE LTD			89	89	3,396	543,059		0.5	
小計	口 数 ・ 金 額		89	89	3,396	543,059			
	銘柄 数 < 比 率 >		1	1	—	<0.5%>			
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額		994	1,171	27,489	4,395,783			
	銘柄 数 < 比 率 >		7	7	—	<4.0%>			
(イギリス)					千イギリスポンド				
BRITISH LAND CO PLC			449	1,176	4,311	833,108		0.8	
HAMMERSON PLC			5,581	—	—	—		—	
SEGRO PLC			1,170	507	3,753	725,252		0.7	
WORKSPACE GROUP PLC			732	637	3,372	651,671		0.6	
DERWENT LONDON PLC			—	117	2,406	464,865		0.4	
UNITE GROUP PLC/THE			484	587	4,906	947,985		0.9	
小計	口 数 ・ 金 額		8,417	3,026	18,751	3,622,883			
	銘柄 数 < 比 率 >		5	5	—	<3.3%>			
(オーストラリア)					千オーストラリアドル				
CHARTER HALL GROUP			478	375	5,546	540,372		0.5	
REGION RE LTD			4,743	3,063	6,525	635,809		0.6	
NATIONAL STORAGE REIT			3,396	2,912	6,874	669,778		0.6	
SCENTRE GROUP			—	3,222	11,633	1,133,490		1.0	
STOCKLAND			2,759	2,059	10,317	1,005,185		0.9	

銘 柄		第237期末	第243期末			
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(オーストラリア)		千口	千口	千オーストラリアドル	千円	%
GOODMAN GROUP		1,206	919	34,743	3,385,014	3.1
小 計	口 数 ・ 金 額	12,584	12,553	75,640	7,369,651	
	銘 柄 数 < 比 率 >	5	6	—	<6.7%>	
(香港)				千香港ドル		
LINK REIT		817	1,174	40,508	789,906	0.7
小 計	口 数 ・ 金 額	817	1,174	40,508	789,906	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	1	—	<0.7%>	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
SUNTEC REIT		—	838	1,006	113,751	0.1
FRASERS CENTREPOINT TRUST		1,958	1,497	3,175	358,844	0.3
PARKWAYLIFE REAL ESTATE		—	656	2,460	278,004	0.3
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST		1,602	—	—	—	—
KEPPEL DC REIT		—	2,003	4,388	495,899	0.5
CAPITALAND INTEGRATED COMMER		2,404	2,076	4,028	455,228	0.4
小 計	口 数 ・ 金 額	5,965	7,072	15,058	1,701,728	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	5	—	<1.5%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	37,185	33,165	—	102,589,366	
	銘 柄 数 < 比 率 >	56	59	—	<93.4%>	

(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) 比率および合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

○投資信託財産の構成

(2024年12月10日現在)

項 目	第243期末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円	%
	108,357,456	98.5
コール・ローン等、その他	1,641,672	1.5
投資信託財産総額	109,999,128	100.0

(注) 作成期末における外貨建純資産 (103,898,442千円) の投資信託財産総額 (109,999,128千円) に対する比率は94.5%です。

(注) 外貨建資産は、作成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、作成期末における邦貨換算レートは以下の通りです。

1 アメリカドル=151.54円	1 カナダドル=106.91円	1 ユーロ=159.91円	1 イギリスポンド=193.21円
1 オーストラリアドル=97.43円	1 香港ドル=19.50円	1 シンガポールドル=113.01円	

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第238期末	第239期末	第240期末	第241期末	第242期末	第243期末
	2024年7月10日現在	2024年8月13日現在	2024年9月10日現在	2024年10月10日現在	2024年11月11日現在	2024年12月10日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	116,014,272,605	111,746,289,515	111,265,879,063	112,824,087,418	114,245,854,237	110,072,604,866
コール・ローン等	884,001,900	1,508,080,881	298,145,043	1,417,037,703	2,574,767,779	660,976,036
投資証券(評価額)	112,722,126,658	106,236,367,987	109,312,171,241	111,031,085,279	111,430,105,371	108,357,456,193
未収入金	1,915,292,315	3,710,436,060	1,351,930,019	94,610,203	146,261,516	868,733,819
未収配当金	492,851,338	291,403,156	303,630,720	281,352,427	94,717,710	185,436,952
未収利息	394	1,431	2,040	1,806	1,861	1,866
(B) 負債	1,961,515,697	3,658,268,163	1,200,829,198	238,112,425	243,317,194	207,326,616
未払金	1,506,615,745	3,604,713,328	1,114,130,496	153,795,147	145,435,813	74,244,800
未払解約金	454,899,952	53,554,835	86,698,702	84,317,278	97,881,381	133,081,816
(C) 純資産総額(A－B)	114,052,756,908	108,088,021,352	110,065,049,865	112,585,974,993	114,002,537,043	109,865,278,250
元本	30,369,201,872	29,894,994,139	29,536,358,576	29,199,843,765	28,771,381,531	28,240,643,316
次期繰越損益金	83,683,555,036	78,193,027,213	80,528,691,289	83,386,131,228	85,231,155,512	81,624,634,934
(D) 受益権総口数	30,369,201,872口	29,894,994,139口	29,536,358,576口	29,199,843,765口	28,771,381,531口	28,240,643,316口
1万口当たり基準価額(C/D)	37,555円	36,156円	37,264円	38,557円	39,624円	38,903円



## ○損益の状況

項 目	第238期	第239期	第240期	第241期	第242期	第243期
	2024年6月11日～ 2024年7月10日	2024年7月11日～ 2024年8月13日	2024年8月14日～ 2024年9月10日	2024年9月11日～ 2024年10月10日	2024年10月11日～ 2024年11月11日	2024年11月12日～ 2024年12月10日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	734,663,918	140,485,034	139,078,667	493,545,042	104,936,311	227,506,337
受取配当金	732,742,867	137,496,383	135,333,431	491,016,390	101,635,951	224,065,259
受取利息	1,921,051	2,988,651	3,745,236	2,519,447	3,300,360	3,441,078
その他収益金	—	—	—	9,205	—	—
(B) 有価証券売買損益	4,028,713,158	△ 4,385,651,776	3,173,860,735	3,313,698,787	2,997,586,988	△ 2,269,068,037
売買益	5,448,413,877	5,990,501,759	5,741,074,715	6,332,978,312	5,600,716,334	1,365,073,413
売買損	△ 1,419,700,719	△ 10,376,153,535	△ 2,567,213,980	△ 3,019,279,525	△ 2,603,129,346	△ 3,634,141,450
(C) 保管費用等	△ 1,139,717	△ 1,312,181	△ 1,060,111	△ 1,180,684	—	△ 2,254,179
(D) 当期損益金(A+B+C)	4,762,237,359	△ 4,246,478,923	3,311,879,291	3,806,063,145	3,102,523,299	△ 2,043,815,879
(E) 前期繰越損益金	80,533,171,097	83,683,555,036	78,193,027,213	80,528,691,289	83,386,131,228	85,231,155,512
(F) 追加信託差損益金	106,710,031	112,606,391	74,667,247	278,568,132	136,001,343	149,732,637
(G) 解約差損益金	△ 1,718,563,451	△ 1,356,655,291	△ 1,050,882,462	△ 1,227,191,338	△ 1,393,500,358	△ 1,712,437,336
(H) 計(D+E+F+G)	83,683,555,036	78,193,027,213	80,528,691,289	83,386,131,228	85,231,155,512	81,624,634,934
次期繰越損益金(H)	83,683,555,036	78,193,027,213	80,528,691,289	83,386,131,228	85,231,155,512	81,624,634,934

(注) (B)有価証券売買損益は各期末の評価換えによるものを含みます。

(注) (F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) (G)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。

### <注記事項>

- ①作成期首（前作成期末）元本額 30,965,797,028円  
  作成期中追加設定元本額 307,649,481円  
  作成期中一部解約元本額 3,032,803,193円  
  また、1口当たり純資産額は、作成期末3.8903円です。
- ②作成期末における元本の内訳（当親投資信託を投資対象とする投資信託ごとの元本額）  
  ワールド・リート・オープン（毎月決算型） 26,697,973,236円  
  グローバル財産3分法ファンド（毎月決算型） 1,064,926,854円  
  ワールド・リート・オープン（資産成長型） 243,923,681円  
  ワールド・リート・オープン（1年決算型） 202,525,342円  
  ワールド・リート・オープン（毎月決算型）為替ヘッジあり 18,427,913円  
  ワールド・リート・オープン（資産成長型）為替ヘッジあり 12,866,290円  
  合計 28,240,643,316円