

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	無期限（2020年2月14日設定）	
運用方針	<p>次世代REITマザーファンド受益証券への投資を通じて、主として日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券（以下「REIT」といいます。）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。なお、マザーファンド受益証券への投資を通じて、次世代の不動産関連株式に投資を行う場合があります。マザーファンド受益証券の組入比率は高位を維持することを基本とします。</p> <p>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。REIT等の運用にあたっては、コーヘン&ステアーズ・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。また、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは委託を受けた運用の指図に関する権限の一部を、コーヘン&ステアーズ・ユーカー・リミテッドおよびコーヘン&ステアーズ・アジア・リミテッドに更に委託することができます。</p>	
主要運用対象	ベビーファンド	次世代REITマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	マザーファンド	日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な組入制限	ベビーファンド	外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。
	マザーファンド	外貨建資産への投資割合に制限を設けません。
分配方針	<p>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委託会社が決定します。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。</p> <p>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。）</p>	

運用報告書（全体版）

次世代REITオープン ＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）

第12期（決算日：2026年2月13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。
ここに謹んで運用経過等をご報告申し上げます。
今後とも一層のお引き立てを賜りますよう、よろしく
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。

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			株組入比率	株先物比率	投資信託証券組入比率	純資産額
	(分配落)	税込分配金	騰落中率				
	円	円	%	%	%	%	百万円
8期(2024年2月13日)	9,620	0	0.7	1.1	—	95.9	2,235
9期(2024年8月13日)	10,107	0	5.1	0.8	—	96.2	1,376
10期(2025年2月13日)	9,740	0	△3.6	0.6	—	97.3	1,447
11期(2025年8月13日)	9,539	0	△2.1	1.7	—	95.2	1,183
12期(2026年2月13日)	10,006	0	4.9	2.1	—	94.1	1,053

(注) 当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。

(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「株式組入比率」、「株式先物比率」、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準	価額		株組入比率	株先物比率	投資信託証券組入比率
		騰落	率			
(期首) 2025年8月13日	円		%	%	%	%
	9,539	—	—	1.7	—	95.2
8月末	9,594		0.6	1.8	—	94.2
9月末	9,529		△0.1	1.6	—	94.7
10月末	9,562		0.2	1.7	—	96.2
11月末	9,525		△0.1	1.8	—	95.7
12月末	9,363		△1.8	2.1	—	93.4
2026年1月末	9,525		△0.1	2.2	—	94.4
(期末) 2026年2月13日	10,006		4.9	2.1	—	94.1

(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、「株式組入比率」、「株式先物比率」、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

運用経過

第12期：2025年8月14日～2026年2月13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12期首	9,539円
第12期末	10,006円
既払分配金	0円
騰落率	4.9%

※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4.9%の上昇となりました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

保有するREITなどの価格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。

保有銘柄では、「WELLTOWER INC」（シニア住宅／アメリカ）や「PROLOGIS INC」（物流施設／アメリカ）などが上昇しました。

下落要因

米ドル売り／円買いなどの為替ヘッジコスト（金利差相当分の費用）が、基準価額の下落要因となりました。

第12期：2025年8月14日～2026年2月13日

投資環境について

▶ 先進国REIT市況 先進国REIT市況は、当期間を通してみると上昇しました。

期間の初めから2025年9月下旬にかけては、米国の雇用統計などの一部経済指標の結果を受けて、米連邦準備制度理事会（FRB）による利下げ観測が高まったことなどがプラス材料となりました。その後10月には、米政府機関の一部閉鎖に

よる不確実性の高まりを背景に、相対的に景気感応度の高いセクターを中心に下落しました。期間の終わりにかけては、FRBによる利下げ観測の高まりに加え、良好な決算を発表したヘルスケア銘柄に対してアナリストが目標株価を引き上げたことや、底堅い米経済指標などが好感され上昇し、当期間を通してみると上昇しました。

当該投資信託のポートフォリオについて

▶ 次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり）

次世代REIT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ました。

▶ 次世代REITマザーファンド

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（次世代のREIT）に投資し、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た運用を行いま

した。

次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行いました。

REITの組入比率については、当期間を通じて高位を維持しました。

銘柄の売買については、「VENTAS INC」（シニア住宅／アメリカ）などの新規買付を行った一方、「AMERICAN HOMES 4 RENT- A」（戸建住宅／アメリカ）などの全売却を行いました。

当該投資信託のベンチマークとの差異について

当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。従って、ベンチマークおよび参考指数との対比は表記できません。

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、分配対象額の水準等を勘案し、次表の通りとさせていただきます。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12期 2025年8月14日～2026年2月13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	3,116

(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。）

▶次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり）

次世代REIT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。

▶次世代REITマザーファンド

関税リスクの高まりから不安定な市場環境が続く中、REIT市場は、一般的に直接商品の輸出入に依存していないという特性から関税の影響を受けにくく、中長期的な成長ドライバーによってファンダメンタルズが下支えされると見えています。

このような状況下、メガトレンドがサポートする次世代のREITは中長期的に高い成長が期待できると考えています。テクノロジー関連REITは、人工知能（AI）の普及に伴うデジタルデータ量の増大等が長期的なサポート要因になると見えています。また、データセンターは、企業のIT投資の積極化による需要増加

の恩恵、通信塔は、第5世代移動通信システム（5G）の普及に伴う恩恵を受けると見えています。ロジスティクス関連REITは電子商取引（eコマース）拡大の恩恵が期待されており、長期的に良好な需要が継続すると見えています。倉庫については、米国以外の地域を中心に、限定的な供給と良好な需要などから堅調に推移すると見えています。ニュースタイル関連REITは、新規供給物件の少なさを背景とする既存居住用施設の賃貸需要の高まりなどから堅調に推移すると見えています。シニア住宅については、中長期的には稼働率の改善が見込まれており、またキャッシュフロー成長も底堅いことなどから相対的に投資妙味が高いと見えています。

当ファンドの運用については、次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行っていく方針です。

2025年8月14日～2026年2月13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	81	0.853	(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）	(45)	(0.476)	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）	(34)	(0.360)	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）	(2)	(0.017)	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	2	0.024	(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
（株式）	(0)	(0.001)	
（投資信託証券）	(2)	(0.022)	
(c) 有価証券取引税	1	0.006	(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
（株式）	(0)	(0.000)	
（投資信託証券）	(1)	(0.006)	
(d) その他費用	2	0.026	(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）	(2)	(0.024)	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)	(0.002)	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）	(0)	(0.001)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合計	86	0.909	

期中の平均基準価額は、9,506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。

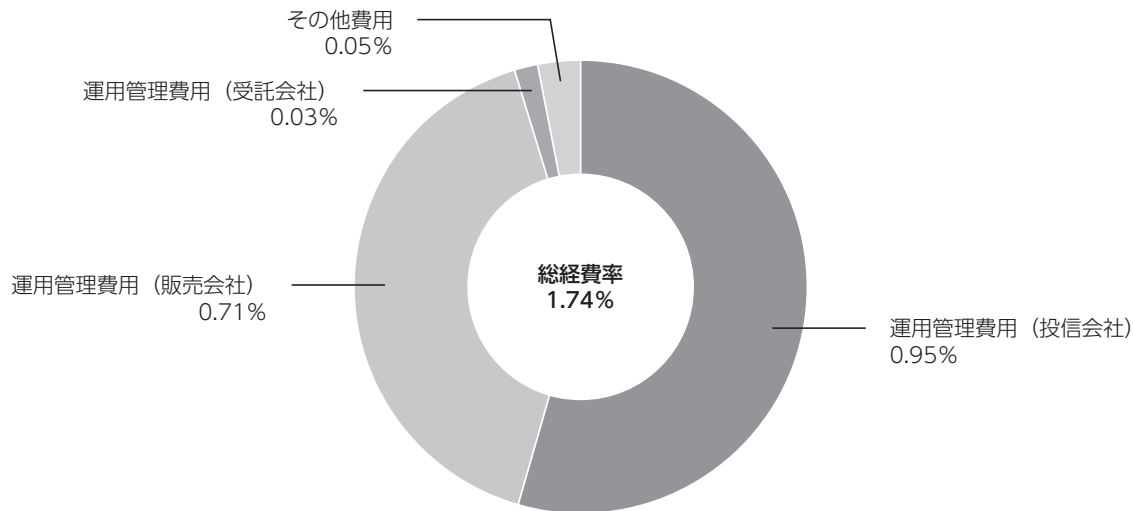
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.74%**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

（2025年8月14日～2026年2月13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
次世代REITマザーファンド	千口 98,938	千円 168,090	千口 250,975	千円 425,010

○株式売買比率

（2025年8月14日～2026年2月13日）

株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項目	当期
	次世代REITマザーファンド
(a) 期中の株式売買金額	363,561千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	381,498千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.95

(注) (b)は各月末現在の組入株式時価総額の平均。

○利害関係人との取引状況等

（2025年8月14日～2026年2月13日）

利害関係人との取引状況

<次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり）>

区分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人との取引状況 B	$\frac{B}{A}$	%	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 4,500	79.5	%	百万円 4,373	80.5	%

<次世代REITマザーファンド>

区分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人との取引状況 B	$\frac{B}{A}$	%	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 128	6.0	%	百万円 1,019	17.2	%

平均保有割合 5.3%

※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、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2026年2月13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
次世代REITマザーファンド	千口 714,548	千口 562,510	千円 1,024,782

○投資信託財産の構成

(2026年2月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
次世代REITマザーファンド	千円 1,024,782	% 96.3
コール・ローン等、その他	39,754	3.7
投資信託財産総額	1,064,536	100.0

(注) 次世代REITマザーファンドにおいて、期末における外貨建純資産(18,683,337千円)の投資信託財産総額(19,164,276千円)に対する比率は97.5%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=152.95円	1 ユーロ=181.52円	1 イギリスポンド=208.32円	1 スウェーデンクローネ=17.14円
1 オーストラリアドル=108.35円	1 香港ドル=19.56円	1 シンガポールドル=121.11円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2026年2月13日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	2,015,922,212
コール・ローン等	33,905,971
次世代REITマザーファンド(評価額)	1,024,782,417
未収入金	957,233,161
未収利息	663
(B) 負債	962,844,451
未払金	953,533,581
未払信託報酬	9,292,232
その他未払費用	18,638
(C) 純資産総額(A-B)	1,053,077,761
元本	1,052,475,123
次期繰越損益金	602,638
(D) 受益権総口数	1,052,475,123口
1万口当たり基準価額(C/D)	10,006円

<注記事項>

- ①期首元本額 1,240,666,211円
 期中追加設定元本額 7,846,769円
 期中一部解約元本額 196,037,857円
 また、1口当たり純資産額は、期末1.0006円です。

②分配金の計算過程

項 目	2025年8月14日～ 2026年2月13日
費用控除後の配当等収益額	12,046,064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	185,308,050円
分配準備積立金額	130,600,378円
当ファンドの分配対象収益額	327,954,492円
1万口当たり収益分配対象額	3,116円
1万口当たり分配金額	－円
収益分配金金額	－円

- ③「次世代REIT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10,000分の55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。

*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。

○損益の状況 (2025年8月14日～2026年2月13日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	97,931
受取利息	97,931
(B) 有価証券売買損益	58,568,893
売買益	155,411,399
売買損	△96,842,506
(C) 信託報酬等	△9,535,948
(D) 当期損益金(A+B+C)	49,130,876
(E) 前期繰越損益金	△108,033,740
(F) 追加信託差損益金	59,505,502
(配当等相当額)	(185,300,335)
(売買損益相当額)	(△125,794,833)
(G) 計(D+E+F)	602,638
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	602,638
追加信託差損益金	59,505,502
(配当等相当額)	(185,308,050)
(売買損益相当額)	(△125,802,548)
分配準備積立金	142,646,442
繰越損益金	△201,549,306

- (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。

次世代REITマザーファンド

《第12期》決算日2026年2月13日

[計算期間：2025年8月14日～2026年2月13日]

「次世代REITマザーファンド」は、2月13日に第12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12期の運用状況をご報告申し上げます。

運 用 方 針	<p>主として日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券（以下「REIT」といいます。）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。なお、次世代の不動産関連株式に投資を行う場合があります。</p> <p>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・アプローチおよび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。</p> <p>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。また、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは委託を受けた運用の指図に関する権限の一部を、コーヘン&スティアーズ・ユーカー・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。</p> <p>REIT等の組入比率は高位を維持することを基本とします。</p> <p>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。</p>
主 要 運 用 対 象	日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主 な 組 入 制 限	外貨建資産への投資割合に制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準	価 額		株 式 組 入 比 率	株 式 先 物 比 率	投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 額
		期 騰 落	中 率				
	円		%	%	%	%	百万円
8期(2024年2月13日)	14,903		7.4	1.2	—	97.8	32,671
9期(2024年8月13日)	16,081		7.9	0.9	—	98.2	27,261
10期(2025年2月13日)	16,652		3.6	0.6	—	98.5	25,159
11期(2025年8月13日)	16,207	△	2.7	1.8	—	97.3	20,904
12期(2026年2月13日)	18,218		12.4	2.1	—	96.7	19,119

(注) 当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基準 価 額		株 組 入 比 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 組 入 比 率
	騰 落 率	率			
(期 首) 2025年 8月13日	円	%	%	%	%
	16,207	—	1.8	—	97.3
8月末	16,243	0.2	1.9	—	96.1
9月末	16,426	1.4	1.7	—	96.8
10月末	17,086	5.4	1.7	—	97.4
11月末	17,357	7.1	1.9	—	97.1
12月末	17,176	6.0	2.1	—	96.2
2026年 1月末	17,339	7.0	2.2	—	96.8
(期 末) 2026年 2月13日	18,218	12.4	2.1	—	96.7

(注) 騰落率は期首比。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

○運用経過

●当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12.4%の上昇となりました。

基準価額等の推移



●基準価額の主な変動要因

(上昇要因)

- ・保有銘柄の上昇に加え、投資先通貨が対円で上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。
- ・保有銘柄では、「WELLTOWER INC」(アメリカ/シニア住宅)や「PROLOGIS INC」(アメリカ/物流施設)などが上昇しました。

●投資環境について

◎先進国REIT市況

- ・先進国REIT市況は、当期間を通してみると上昇しました。
- ・期間の初めから2025年9月下旬にかけては、米国の雇用統計などの一部経済指標の結果を受けて、米連邦準備制度理事会(FRB)による利下げ観測が高まったことなどがプラス材料となりました。その後10月には、米政府機関の一部閉鎖による不確実性の高まりを背景に、相対的に景気感応度の高いセクターを中心に下落しました。期間の終わりにかけては、FRBによる利下げ観測の高まりに加え、良好な決算を発表したヘルスケア銘柄に対してアナリストが目標株価を引き上げたことや、底堅い米経済指標な

どが好感され上昇し、当期間を通してみると上昇しました。

◎為替市況

- ・主要投資先通貨である米ドルは、当期間を通してみると対円で上昇しました。
- ・主要投資先通貨である米ドルは、日本国内の政治先行きへの不透明感や一部の米経済指標で米景気の底堅さが示唆されたことなどを背景に、当期間を通してみると対円で上昇しました。

●当該投資信託のポートフォリオについて

- ・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に投資し、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た運用を行いました。
- ・次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行いました。
- ・REITの組入比率については、当期間を通じて高位を維持しました。
- ・銘柄の売買については、「VENTAS INC」（アメリカ/シニア住宅）などの新規買付を行った一方、「AMERICAN HOMES 4 RENT- A」（アメリカ/戸建住宅）などの全売却を行いました。

○今後の運用方針

- ・関税リスクの高まりから不安定な市場環境が続く中、REIT市場は、一般的に直接商品の輸出入に依存していないという特性から関税の影響を受けにくく、中長期的な成長ドライバーによってファンダメンタルズが下支えされると見えています。
- ・このような状況下、メガトレンドがサポートする次世代のREITは中長期的に高い成長が期待できると考えています。テクノロジー関連REITは、人工知能（AI）の普及に伴うデジタルデータ量の増大等が長期的なサポート要因になると見えています。また、データセンターは、企業のIT投資の積極化による需要増加の恩恵、通信塔は、第5世代移動通信システム（5G）の普及に伴う恩恵を受けると見えています。ロジスティクス関連REITは電子商取引（eコマース）拡大の恩恵が期待されており、長期的に良好な需要が継続すると見えています。倉庫については、米国以外の地域を中心に、限定的な供給と良好な需要などから堅調に推移すると見えています。ニュースタイル関連REITは、新規供給物件の少なさを背景とする既存居住用施設の賃貸需要の高まりなどから堅調に推移すると見えています。シニア住宅については、中長期的には稼働率の改善が見込まれており、またキャッシュフロー成長も底堅いことなどから相対的に投資妙味が高いと見えています。
- ・当ファンドの運用については、次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行っていく方針です。

○ 1万口当たりの費用明細

(2025年8月14日～2026年2月13日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料	円	%	(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 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
(株 式)	(0)	(0.001)	
(投資信託証券)	(4)	(0.023)	
(b) 有 価 証 券 取 引 税	1	0.007	(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 有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株 式)	(0)	(0.000)	
(投資信託証券)	(1)	(0.006)	
(c) そ の 他 費 用	1	0.004	(c) その他費用＝期中のその他費用÷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
(保 管 費 用)	(1)	(0.004)	
(そ の 他)	(0)	(0.000)	
合 計	6	0.035	
期中の平均基準価額は、16,932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8月14日～2026年2月13日)

株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外	ユーロ	百株	千ユーロ	百株	千ユーロ
	スペイン	—	—	96	282
	ベルギー	—	—	3	35
国	イギリス	—	千イギリスポンド	—	千イギリスポンド
	スウェーデン	414	千スウェーデンクローネ	1,191	千スウェーデンクローネ
	香港	640	千香港ドル	447	千香港ドル

(注) 金額は受渡代金。

投資信託証券

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	GLP投資法人	0.444	62,612	0.626	87,562
	日本プロロジスリート投資法人	—	—	1	95,848
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	1	151,310
合計		0.444	62,612	3	334,720
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	PROLOGIS INC	—	—	20	2,647
	DIGITAL REALTY TRUST INC	6	1,049	17	2,913
	EASTGROUP PROPERTIES INC	5	1,005	2	486
	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	45	2,732	45	2,791
	EXTRA SPACE STORAGE INC	—	—	10	1,452
	WELLTOWER INC	3	560	28	5,271
	SUN COMMUNITIES INC	5	658	27	3,487
	VENTAS INC	77	5,620	3	305
	AMERICAN TOWER CORP	3	703	14	2,681
	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	7	271	97	3,113
	IRON MOUNTAIN INC	—	—	6	595
	EQUINIX INC	2	1,714	1	1,395
	NATIONAL STORAGE AFFILIATES	19	593	7	244
	CROWN CASTLE INC	2	270	13	1,195
	INVITATION HOMES INC	—	—	51	1,489
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	—	—	40	500
	SBA COMMUNICATIONS CORP	2	486	14	2,894
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	—	—	166	85
	PUBLIC STORAGE	(—)	(△ 3)	—	—
小計	181	15,666	573	34,216	
	(—)	(△ 3)			
外国	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	フランス				
	ARGAN	—	—	3	213
	小計	—	—	3	213
	ベルギー				
	WAREHOUSES DE PAUW SCA	—	—	7	166
	AEDIFICA	1	81	5	343
	XIOR STUDENT HOUSING NV	—	—	1	33
	小計	1	81	13	544
	ユーロ小計	1	81	16	757
イギリス			千イギリスポンド		千イギリスポンド
	SEGRO PLC	135	910	39	250
	BIG YELLOW GROUP PLC	—	—	30	304
	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	—	—	516	971
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	28	216	9	63
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	—	—	291	419

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外	イギリス	千口	千イギリスポンド	千口	千イギリスポンド
	TARGET HEALTHCARE REIT PLC	—	—	65	64
	小計	163	1,127	952	2,074
	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
	INGENIA COMMUNITIES GROUP	36	204	66	345
	GOODMAN GROUP	—	—	71	2,341
小計	36	204	137	2,687	
国	シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	—	—	640	798
	KEPPEL DC REIT	—	—	298	695
	CENTURION ACCOMMODATION REIT	1,094	973	203	221
	小計	1,094 (45)	973 (95)	1,141	1,714

(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。

○株式売買比率

(2025年8月14日～2026年2月13日)

株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項目	当 期
(a) 期中の株式売買金額	363,561千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	381,498千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.95

(注) (b)は各月末現在の組入株式時価総額の平均。

○利害関係人との取引状況等

(2025年8月14日～2026年2月13日)

利害関係人との取引状況

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 2,141	百万円 128	% 6.0	百万円 5,908	百万円 1,019	% 17.2

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、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2026年2月13日現在)

外国株式

銘柄	株数	株数	期末		業種等
			評価額	評価額	
	株数	株数	外貨建金額	邦貨換算金額	
(ユーロ…スペイン) CELLNEX TELECOM SA	百株 96	百株 —	千ユーロ —	千円 —	電気通信サービス
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	96 —	— —	— <—%>	
(ユーロ…ベルギー) VGP	43	39	427	77,566	不動産管理・開発
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	43 1	39 —	427 <0.4%>	
ユーロ計	株数・金額 銘柄数<比率>	139 2	39 1	427 <0.4%>	
(イギリス) SIRIUS REAL ESTATE LTD	4,530	3,614	千イギリスポンド 371	77,406	不動産管理・開発
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	4,530 1	3,614 1	371 <0.4%>	
(スウェーデン) CATENA AB SWEDISH LOGISTIC PROPERTY-B STENDORREN FASTIGHETER AB	— 1,866 —	99 907 82	千スウェーデンクローネ 4,738 3,725 1,567	81,218 63,850 26,866	不動産管理・開発 不動産管理・開発 不動産管理・開発
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	1,866 1	1,089 3	10,031 <0.9%>	
(香港) GDS HOLDINGS LTD-CL A	698	891	千香港ドル 4,093	80,064	ソフトウェア・サービス
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	698 1	891 1	4,093 <0.4%>	
合計	株数・金額 銘柄数<比率>	7,234 5	5,634 6	406,973 <2.1%>	

(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株式評価額の比率。

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	千口	千口	千円	%
GLP投資法人	1	1	190,969	1.0
日本プロロジスリート投資法人	3	2	190,869	1.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	1	—	—	—
合 計	口 数 ・ 金 額	3	381,838	
	銘 柄 数 < 比 率 >	2	< 2.0% >	

(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) GLP投資法人、日本プロロジス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2025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	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		
(アメリカ)	千口	千口	千アメリカドル	千円	%	
PROLOGIS INC	100	79	10,829	1,656,355	8.7	
DIGITAL REALTY TRUST INC	72	61	11,154	1,706,028	8.9	
EASTGROUP PROPERTIES INC	23	27	5,060	774,068	4.0	
EXTRA SPACE STORAGE INC	46	35	5,137	785,823	4.1	
WELLTOWER INC	83	57	12,049	1,842,928	9.6	
SUN COMMUNITIES INC	54	32	4,200	642,529	3.4	
VENTAS INC	—	73	6,262	957,842	5.0	
AMERICAN TOWER CORP	60	49	9,243	1,413,795	7.4	
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	90	—	—	—	—	
IRON MOUNTAIN INC	35	29	3,093	473,086	2.5	
EQUINIX INC	11	11	11,360	1,737,563	9.1	
NATIONAL STORAGE AFFILIATES	34	46	1,548	236,816	1.2	
CROWN CASTLE INC	124	112	9,905	1,515,045	7.9	
INVITATION HOMES INC	226	175	4,709	720,261	3.8	
AMERICOLD REALTY TRUST INC	40	—	—	—	—	
SBA COMMUNICATIONS CORP	22	10	2,163	330,936	1.7	
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	2,082	1,915	996	152,354	0.8	
PUBLIC STORAGE	19	17	4,984	762,352	4.0	
小 計	口 数 ・ 金 額	3,128	2,736	102,698	15,707,790	
	銘柄 数 < 比 率 >	17	16	—	<82.2%>	
(ユーロ…フランス)				千ユーロ		
ARGAN	3	—	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	3	—	—	—	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	—	—	<—%>	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA	39	31	800	145,377	0.8	
AEDIFICA	18	14	1,075	195,261	1.0	
XIOR STUDENT HOUSING NV	12	11	324	58,970	0.3	
小 計	口 数 ・ 金 額	69	57	2,201	399,609	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	3	—	<2.1%>	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	72	57	2,201	399,609	
	銘柄 数 < 比 率 >	4	3	—	<2.1%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
SEGRO PLC	32	129	1,018	212,153	1.1	
BIG YELLOW GROUP PLC	63	33	343	71,640	0.4	
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	605	89	185	38,734	0.2	
SAFESTORE HOLDINGS PLC	29	48	385	80,227	0.4	
TRITAX BIG BOX REIT PLC	768	476	808	168,375	0.9	
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	248	183	192	40,095	0.2	
小 計	口 数 ・ 金 額	1,748	960	2,934	611,226	
	銘柄 数 < 比 率 >	6	6	—	<3.2%>	
(オーストラリア)				千オーストラリアドル		
INGENIA COMMUNITIES GROUP	274	245	1,105	119,736	0.6	

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	
(オーストラリア) GOODMAN GROUP	千口 383	千口 312	千オーストラリアドル 9,474	千円 1,026,513	% 5.4	
小 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	658 2	557 2	10,579 —	1,146,250 < 6.0% >	
(シンガポール) MAPLETREE LOGISTICS TRUST	640	—	千シンガポールドル —	—	—	
KEPPEL DC REIT	720	466	1,050	127,250	0.7	
CENTURION ACCOMMODATION REIT	—	891	1,007	122,005	0.6	
小 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	1,360 2	1,358 2	2,058 —	249,256 < 1.3% >	
合 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	6,969 31	5,670 29	— —	18,114,133 < 94.7% >	

(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

(2026年2月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
株式	千円 406,973	% 2.1
投資証券	18,495,972	96.5
コール・ローン等、その他	261,331	1.4
投資信託財産総額	19,164,276	100.0

(注) 期末における外貨建純資産（18,683,337千円）の投資信託財産総額（19,164,276千円）に対する比率は97.5%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=152.95円	1 ユーロ=181.52円	1 イギリスポンド=208.32円	1 スウェーデンクローネ=17.14円
1 オーストラリアドル=108.35円	1 香港ドル=19.56円	1 シンガポールドル=121.11円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2026年2月13日現在)

項目	当期末
	円
(A) 資産	19,164,276,707
コール・ローン等	248,351,607
株式(評価額)	406,973,927
投資証券(評価額)	18,495,972,789
未収入金	1,149,149
未収配当金	11,827,356
未収利息	1,879
(B) 負債	44,821,146
未払金	3,051,146
未払解約金	41,770,000
(C) 純資産総額(A-B)	19,119,455,561
元本	10,494,613,371
次期繰越損益金	8,624,842,190
(D) 受益権総口数	10,494,613,371口
1万口当たり基準価額(C/D)	18,218円

<注記事項>

- ①期首元本額 12,898,773,583円
 期中追加設定元本額 413,452,985円
 期中一部解約元本額 2,817,613,197円
 また、1口当たり純資産額は、期末1.8218円です。

②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)

次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジなし)	5,599,362,192円
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	3,890,307,283円
次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)	562,510,933円
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	430,885,467円
<DC>次世代REITオープン	11,547,496円
合計	10,494,613,371円

○損益の状況 (2025年8月14日~2026年2月13日)

項目	当期
	円
(A) 配当等収益	292,103,067
受取配当金	288,936,909
受取利息	3,164,888
その他収益金	1,270
(B) 有価証券売買損益	2,008,554,474
売買益	2,933,180,595
売買損	△ 924,626,121
(C) 保管費用等	△ 704,737
(D) 当期損益金(A+B+C)	2,299,952,804
(E) 前期繰越損益金	8,006,067,174
(F) 追加信託差損益金	279,975,015
(G) 解約差損益金	△1,961,152,803
(H) 計(D+E+F+G)	8,624,842,190
次期繰越損益金(H)	8,624,842,190

- (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) (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。