

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	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。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。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・ユークー・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。	
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	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。	
	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。）	

運用報告書（全体版）

次世代REITオープン
＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）



第11期（決算日：2025年8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。
さて、お手持ちの「次世代REITオープン＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）」は、去る8月13日に第11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。	

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 (分配落)	株 組 入 比 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 証 組 入 比 率	純 資 産 額		
						税 込 金 騰 落 中 率	
	円	円	%	%	%	百万円	
7 期(2023年 8 月14日)	13, 396	10	4. 9	1. 8	—	96. 6	19, 217
8 期(2024年 2 月13日)	14, 254	10	6. 5	1. 2	—	97. 4	16, 439
9 期(2024年 8 月13日)	15, 237	10	7. 0	0. 9	—	97. 7	14, 085
10期(2025年 2 月13日)	15, 633	10	2. 7	0. 6	—	98. 0	13, 286
11期(2025年 8 月13日)	15, 079	10	△3. 5	1. 8	—	96. 8	10, 948

(注) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(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	騰 落 率	株 組 入 比 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 証 組 入 比 率
(期 首)	円	%	%	%	%
2025年2月13日	15,633	—	0.6	—	98.0
2月末	15,343	△1.9	0.6	—	97.5
3月末	15,068	△3.6	1.5	—	96.3
4月末	14,524	△7.1	1.4	—	97.1
5月末	14,957	△4.3	1.4	—	97.1
6月末	15,026	△3.9	1.5	—	96.6
7月末	15,545	△0.6	1.8	—	96.7
(期 末)					
2025年8月13日	15,089	△3.5	1.8	—	96.8

(注) 期末基準価額は分配金込み、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。

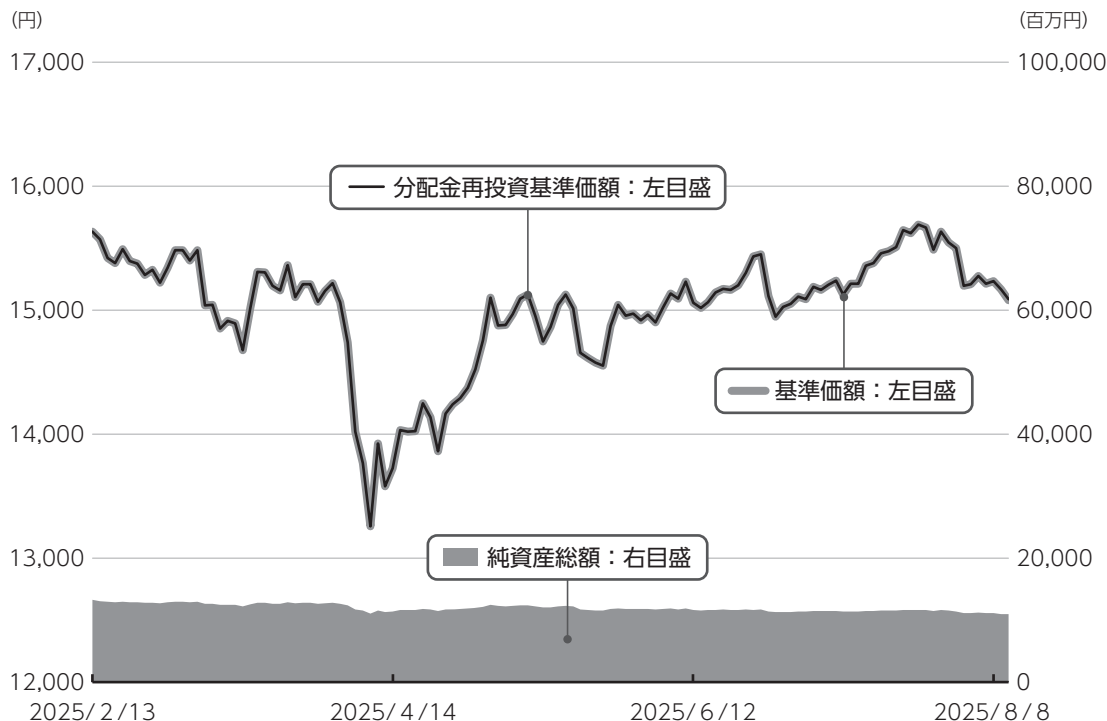
(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

運用経過

第11期：2025年2月14日～2025年8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11期首	15,633円
第11期末	15,079円
既払分配金	10円
騰落率	－3.5%
(分配金再投資ベース)	

※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3.5%（分配金再投資ベース）の下落となりました。

> 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「CROWN CASTLE INC」（通信塔／アメリカ）などが上昇し、基準価額の上昇要因となりました。

下落要因

為替市場で米ドルなどが対円で下落したことなどが、基準価額の下落要因となりました。

第11期：2025年2月14日～2025年8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 みると下落しました。

期間の初めから2025年3月下旬にかけては、景気後退を示唆する経済指標などを受けて、米国金利が低下したことなどから上昇しました。その後4月上旬にはトランプ米政権による関税引き上げなどの政策を受けて、世界的な景気後退や貿易戦争の激化への懸念が高まったことなどから下落しました。5月以降は米経済の底堅さを示す経済指標の結果に加え、米

国と主要国との関税交渉が進展したことにより、世界経済の見通しに対する過度な懸念が後退したことなどから上昇したものの、当期間を通してみると下落しました。

▶ 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下落しました。

米国の関税政策を巡る先行き不透明感などを背景に、米ドルは対円で下落しました。

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＞（為替ヘッジなし）

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。

▶ 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、「AMERICAN HOMES 4 RENT- A」（戸建住宅／アメリカ）などの新規買付を行った一方、「VENTAS INC」（シニア住宅／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11期 2025年2月14日～2025年8月13日
当期分配金（対基準価額比率）	10（0.066％）
当期の収益	10
当期の収益以外	－
翌期繰越分配対象額	5,428

（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＞（為替ヘッジなし）

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。

▶ 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2月14日～2025年8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	126	0.841	(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)	(70)	(0.470)	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)	(53)	(0.355)	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)	(0.016)	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	4	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)	(0.002)	
(投資信託証券)	(3)	(0.022)	
(c) 有価証券取引税	2	0.010	(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)	(0.001)	
(投資信託証券)	(1)	(0.010)	
(d) その他費用	1	0.008	(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)	(1)	(0.006)	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
合 計	133	0.883	

期中の平均基準価額は、15,003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。

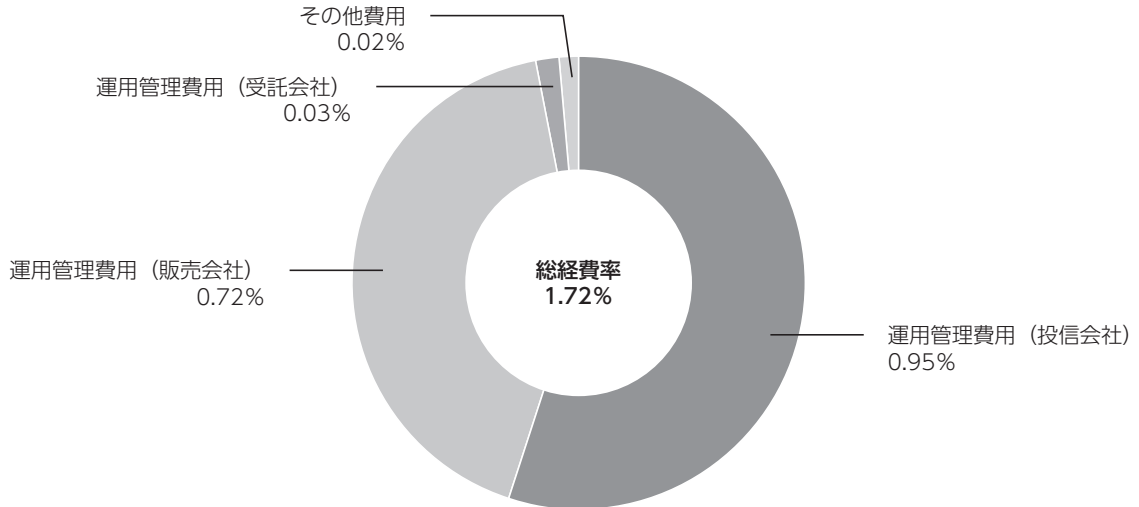
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.72%**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2月14日～2025年8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
	千口	千円	千口	千円
次世代REITマザーファンド	98,053	159,560	1,318,181	2,122,960

○株式売買比率

(2025年2月14日～2025年8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	510,343千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	312,767千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.63

(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2月14日～2025年8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＞（為替ヘッジなし）>

該当事項はございません。

<次世代REIT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 3,577	百万円 79	% 2.2	百万円 6,889	百万円 572	% 8.3

平均保有割合 52.3%

※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

(2025年8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	千口	千円
	7,941,335	6,721,206	10,893,059

○投資信託財産の構成

(2025年8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	%
	10,893,059	97.8
コール・ローン等、その他	239,594	2.2
投資信託財産総額	11,132,653	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（20,238,215千円）の投資信託財産総額（21,016,147千円）に対する比率は96.3%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=147.84円	1 ユーロ=172.66円	1 イギリスポンド=199.64円	1 スウェーデンクローネ=15.49円
1 オーストラリアドル=96.50円	1 香港ドル=18.83円	1 シンガポールドル=115.21円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2025年8月13日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	11,132,653,871
コール・ローン等	165,522,170
次世代REITマザーファンド(評価額)	10,893,059,588
未収入金	74,070,000
未収利息	2,113
(B) 負債	184,287,781
未払収益分配金	7,260,496
未払解約金	76,053,555
未払信託報酬	100,770,939
その他未払費用	202,791
(C) 純資産総額(A－B)	10,948,366,090
元本	7,260,496,494
次期繰越損益金	3,687,869,596
(D) 受益権総口数	7,260,496,494口
1万口当たり基準価額(C／D)	15,079円

<注記事項>

- ①期首元本額 8,498,774,948円
 期中追加設定元本額 258,094,930円
 期中一部解約元本額 1,496,373,384円
 また、1口当たり純資産額は、期末15,079円です。

②分配金の計算過程

項 目	2025年2月14日～ 2025年8月13日
費用控除後の配当等収益額	86,683,190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	1,915,674,406円
分配準備積立金額	1,946,501,388円
当ファンドの分配対象収益額	3,948,858,984円
1万口当たり収益分配対象額	5,438円
1万口当たり分配金額	10円
収益分配金金額	7,260,496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。

○損益の状況（2025年2月14日～2025年8月13日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	265,814
受取利息	265,814
(B) 有価証券売買損益	△ 283,035,389
売買益	66,927,849
売買損	△ 349,963,238
(C) 信託報酬等	△ 100,973,730
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	△ 383,743,305
(E) 前期繰越損益金	1,946,501,388
(F) 追加信託差損益金	2,132,372,009
(配当等相当額)	(1,914,839,995)
(売買損益相当額)	(217,532,014)
(G) 計(D＋E＋F)	3,695,130,092
(H) 収益分配金	△ 7,260,496
次期繰越損益金(G＋H)	3,687,869,596
追加信託差損益金	2,132,372,009
(配当等相当額)	(1,915,674,406)
(売買損益相当額)	(216,697,603)
分配準備積立金	2,025,924,082
繰越損益金	△ 470,426,495

- (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。

○分配金のお知らせ

1 万口当たり分配金（税込み）	10円
-----------------	-----

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。
- ・分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となります。分配後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）となり、残りの額が普通分配金となります。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時に個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。

*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。

【お 知 ら せ】

- ①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、記載変更を行い、信託約款に所要の変更を行いました。
（2025年4月1日）
- ②2025年2月に作成の交付運用報告書記載の「代表的な資産クラスの騰落率の平均値」について誤りがございました。
誤記載の内容および訂正内容については、下記の通りです。

記

＜誤記載の箇所＞

交付運用報告書の「ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較」のグラフのうち、「新興国債」の騰落率の「平均値」（2020年2月末～2025年1月末）

＜訂正内容＞

正：6.7

誤：6.6

次世代ＲＥＩＴマザーファンド

《第11期》決算日2025年8月13日

[計算期間：2025年2月14日～2025年8月13日]

「次世代ＲＥＩＴマザーファンド」は、8月13日に第11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11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・ユークー・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 組 入 比 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
		期 騰 落 中 率				
	円	%	%	%	%	百万円
7期(2023年8月14日)	13,873	5.9	1.8	—	97.0	38,867
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

(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			
(期首)			円	%	%	%	%
	2025年	2月13日	16,652	—	0.6	—	98.5
	2月末		16,353	△1.8	0.6	—	98.0
	3月末		16,083	△3.4	1.5	—	96.8
	4月末		15,521	△6.8	1.4	—	97.5
	5月末		16,008	△3.9	1.4	—	97.6
	6月末		16,106	△3.3	1.5	—	97.1
	7月末		16,689	0.2	1.8	—	97.2
(期末)							
	2025年	8月13日	16,207	△2.7	1.8	—	97.3

(注) 騰落率は期首比。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

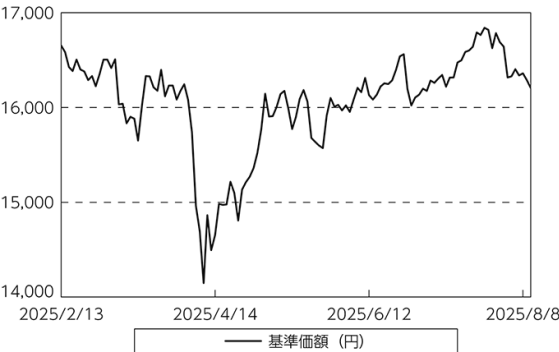
○運用経過

●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2.7%の下落となりました。

基準価額等の推移



●基準価額の主な変動要因

(上昇要因)

- ・保有するREITなどの価格が上昇したことが、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「CROWN CASTLE INC」(アメリカ／通信塔)などが上昇し、基準価額の上昇要因となりました。

(下落要因)

- ・為替市場で米ドルなどが対円で下落したことが、基準価額の下落要因となりました。

●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下落しました。
- ・期間の初めから2025年3月下旬にかけては、景気後退を示唆する経済指標などを受けて、米国金利が低下したことなどから上昇しました。その後4月上旬にはトランプ米政権による関税引き上げなどの政策を受けて、世界的な景気後退や貿易戦争の激化への懸念が高まったことなどから下落しました。5月以降は米経済の底堅さ

を示す経済指標の結果に加え、米国と主要国との関税交渉が進展したことにより、世界経済の見通しに対する過度な懸念が後退したことなどから上昇したものの、当期間を通してみると下落しました。

◎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下落しました。
- ・米国の関税政策を巡る先行き不透明感などを背景に、米ドルは対円で下落しました。

●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、「AMERICAN HOMES 4 RENT- A」（アメリカ／戸建住宅）などの新規買付を行った一方、「VENTAS INC」（アメリカ／シニア住宅）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 2 月14日～2025年 8 月13日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 売 買 委 託 手 数 料	4	0.024	(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)	(0.002)	
(投 資 信 託 証 券)	(4)	(0.022)	
(b) 有 価 証 券 取 引 税	2	0.010	(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)	(0.001)	
(投 資 信 託 証 券)	(2)	(0.010)	
(c) そ の 他 費 用	1	0.006	(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
(保 管 費 用)	(1)	(0.006)	
合 計	7	0.040	
期中の平均基準価額は、16,048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2月14日～2025年8月13日)

株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外 国	ユーロ	百株	千ユーロ	百株	千ユーロ
	スペイン	92	317	151	488
		(ー)	(△0.32551)		
	ベルギー	39	309	47	352
	イギリス	4,530	千イギリスポンド 444	ー	千イギリスポンド ー
	スウェーデン	2,265	千スウェーデンクローネ 8,275	398	千スウェーデンクローネ 1,550
	香港	698	千香港ドル 1,849	ー	千香港ドル ー

(注) 金額は受渡代金。

(注) ()内は株式分割・増資割当および合併等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

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	千口 0.97	千円 116,998	千口 0.631	千円 79,798
	日本プロロジスリート投資法人	— (2)	— (—)	—	—
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.35	36,207	1	134,447
合 計		1 (2)	153,205 (—)	1	214,246
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	PROLOGIS INC	11	1,132	29	3,203
	DIGITAL REALTY TRUST INC	6	936	15	2,594
	EASTGROUP PROPERTIES INC	—	—	3	644
	EXTRA SPACE STORAGE INC	7	1,200	11	1,614
	WELLTOWER INC	3	513	27	4,295
	SUN COMMUNITIES INC	6	773	4	565
	VENTAS INC	33	2,235	71	4,566
	AMERICAN TOWER CORP	—	—	22	4,682
	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	90	3,224	—	—
	IRON MOUNTAIN INC	8	842	29	2,766
	EQUINIX INC	—	—	2	2,340
	NATIONAL STORAGE AFFILIATES	34	1,098	—	—
	CROWN CASTLE INC	22	2,269	7	738
	INVITATION HOMES INC	11	402	42	1,405
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	17	411	102	1,698
	SBA COMMUNICATIONS CORP	1	384	3	754
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	—	—	960	506
		(—)	(△ 81)		
	LINEAGE INC	14	831	14	853
	PUBLIC STORAGE	9	2,912	13	3,878
	小 計	279 (—)	19,171 (△ 81)	1,360	37,108
	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	フランス				
	ARGAN	3	204	—	—
	小 計	3	204	—	—
	ベルギー				
	WAREHOUSES DE PAUW SCA	14 (1)	305 (36)	26	537
	AEDIFICA	7	476	7	431
	XIOR STUDENT HOUSING NV	— (0.551)	— (14)	10	310
	小 計	21 (2)	782 (51)	43	1,279

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外	ユーロ	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
	ガーンジー				
	SHURGARD SELF STORAGE LTD	—	—	8	299
	小計	—	—	8	299
	ユーロ計	24 (2)	986 (51)	52	1,578
国	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	SEGRO PLC	—	—	197	1,274
	BIG YELLOW GROUP PLC	—	—	8	76
	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	634	1,128	310	560
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	—	—	50	285
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	87	125	290	416
	UNITE GROUP PLC/THE	40	357	40	310
	TARGET HEALTHCARE REIT PLC	248	250	—	—
	小計	1,010	1,861	897	2,924
	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	68	388	63	356
	NATIONAL STORAGE REIT	—	—	523	1,103
	GOODMAN GROUP	27	928	—	—
	GOODMAN GROUP	22	764	105	3,510
	小計	119	2,081	692	4,970
	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 (—)	743 (△ 3)	—	—
	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	—	—	682	2,752
	KEPPEL DC REIT	720 (—)	1,434 (△ 9)	—	—
	小計	1,360 (—)	2,177 (△ 12)	682	2,752

(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2月14日～2025年8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	510,343千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	312,767千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.63

(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2月14日～2025年8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 3,577	百万円 79	% 2.2	百万円 6,889	百万円 572	% 8.3

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

(2025年8月13日現在)

外国株式

銘		柄	期首(前期末)	当		期		末	業	種	等	
			株	数	株	数	評					価
			外貨建金額			邦貨換算金額						
(ユーロ…スペイン)			百株	百株	千ユーロ	千円		電気通信サービス				
CELLNEX TELECOM SA			155	96	286	49,400						
小	計	株数・金額	155	96	286	49,400						
			銘柄数<比率>	1	1	—	<0.2%>					
(ユーロ…ベルギー)								不動産管理・開発				
VGP			51	43	398	68,771						
小	計	株数・金額	51	43	398	68,771						
			銘柄数<比率>	1	1	—	<0.3%>					
ユ	ー	ロ	計	株数・金額	206	139	684	118,171				
			銘柄数<比率>	2	2	—	<0.6%>					
(イギリス)					千イギリスポンド			不動産管理・開発				
SIRIUS REAL ESTATE LTD			—	4,530	454	90,715						
小	計	株数・金額	—	4,530	454	90,715						
			銘柄数<比率>	—	1	—	<0.4%>					
(スウェーデン)					千スウェーデンクローネ			不動産管理・開発				
SWEDISH LOGISTIC PROPERTY-B			—	1,866	7,299	113,063						
小	計	株数・金額	—	1,866	7,299	113,063						
			銘柄数<比率>	—	1	—	<0.5%>					
(香港)					千香港ドル			ソフトウェア・サービス				
GDS HOLDINGS LTD-CL A			—	698	2,486	46,816						
小	計	株数・金額	—	698	2,486	46,816						
			銘柄数<比率>	—	1	—	<0.2%>					
合	計	株数・金額	206	7,234	—	368,767						
			銘柄数<比率>	2	5	—	<1.8%>					

(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、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	%
G L P 投資法人		1	1	211,903	1.0
日本プロロジスリート投資法人		1	3	269,067	1.3
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		2	1	148,438	0.7
合 計	口 数 ・ 金 額	4	6	629,409	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	3	< 3.0% >	

(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) G L P 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		117	100	10,493	1,551,416	7.4
DIGITAL REALTY TRUST INC		81	72	12,306	1,819,358	8.7
EASTGROUP PROPERTIES INC		27	23	3,846	568,632	2.7
EXTRA SPACE STORAGE INC		49	46	6,237	922,159	4.4
WELLTOWER INC		106	83	13,689	2,023,919	9.7
SUN COMMUNITIES INC		53	54	6,922	1,023,391	4.9
VENTAS INC		37	—	—	—	—
AMERICAN TOWER CORP		82	60	12,343	1,824,862	8.7
AMERICAN HOMES 4 RENT- A		—	90	3,087	456,425	2.2
IRON MOUNTAIN INC		56	35	3,300	487,937	2.3
EQUINIX INC		14	11	9,018	1,333,332	6.4
NATIONAL STORAGE AFFILIATES		—	34	1,035	153,124	0.7
CROWN CASTLE INC		108	124	12,704	1,878,168	9.0
INVITATION HOMES INC		257	226	6,805	1,006,194	4.8
AMERICOLD REALTY TRUST INC		125	40	590	87,261	0.4
SBA COMMUNICATIONS CORP		24	22	4,975	735,628	3.5
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT		3,042	2,082	1,061	156,986	0.8
PUBLIC STORAGE		23	19	5,452	806,143	3.9
小 計	口 数 ・ 金 額	4,209	3,128	113,872	16,834,944	
	銘柄 数 < 比 率 >	16	17	—	<80.5%>	
(ユーロ…フランス)				千ユーロ		
ARGAN		—	3	210	36,355	0.2
小 計	口 数 ・ 金 額	—	3	210	36,355	
	銘柄 数 < 比 率 >	—	1	—	<0.2%>	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA		49	39	836	144,500	0.7
AEDIFICA		17	18	1,183	204,329	1.0
XIOR STUDENT HOUSING NV		22	12	379	65,578	0.3
小 計	口 数 ・ 金 額	89	69	2,400	414,408	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	3	—	<2.0%>	
(ユーロ…ガーンジー)						
SHURGARD SELF STORAGE LTD		8	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額	8	—	—	—	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	—	—	<—%>	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	98	72	2,610	450,764	
	銘柄 数 < 比 率 >	4	4	—	<2.2%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
SEGRO PLC		230	32	206	41,291	0.2
BIG YELLOW GROUP PLC		72	63	583	116,483	0.6
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		282	605	1,144	228,389	1.1
SAFESTORE HOLDINGS PLC		80	29	193	38,531	0.2
TRITAX BIG BOX REIT PLC		971	768	1,070	213,618	1.0

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	
(イギリス)		千口	千口	千イギリスポンド	千円	%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC		—	248	246	49,200	0.2
小 計	口 数 ・ 金 額	1,635	1,748	3,443	687,515	
	銘 柄 数 < 比 率 >	5	6	—	<3.3%>	
(オーストラリア)				千オーストラリアドル		
INGENIA COMMUNITIES GROUP		270	274	1,530	147,708	0.7
NATIONAL STORAGE REIT		523	—	—	—	—
GOODMAN GROUP		438	383	13,573	1,309,875	6.3
小 計	口 数 ・ 金 額	1,231	658	15,104	1,457,583	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	2	—	<7.0%>	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
MAPLETREE LOGISTICS TRUST		—	640	736	84,807	0.4
PARKWAYLIFE REAL ESTATE		682	—	—	—	—
KEPPEL DC REIT		—	720	1,648	189,958	0.9
小 計	口 数 ・ 金 額	682	1,360	2,384	274,766	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	2	—	<1.3%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	7,857	6,969	—	19,705,574	
	銘 柄 数 < 比 率 >	29	31	—	<94.3%>	

(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

(2025年8月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
株式	368,767	1.8
投資証券	20,334,983	96.8
コール・ローン等、その他	312,397	1.4
投資信託財産総額	21,016,147	100.0

(注) 期末における外貨建純資産（20,238,215千円）の投資信託財産総額（21,016,147千円）に対する比率は96.3%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=147.84円	1 ユーロ=172.66円	1 イギリスポンド=199.64円	1 スウェーデンクローネ=15.49円
1 オーストラリアドル=96.50円	1 香港ドル=18.83円	1 シンガポールドル=115.21円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年8月13日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	21,069,137,109
コール・ローン等	261,562,031
株式(評価額)	368,767,486
投資証券(評価額)	20,334,983,254
未収入金	70,539,558
未収配当金	33,283,203
未収利息	1,577
(B) 負債	164,296,352
未払金	53,216,352
未払解約金	111,080,000
(C) 純資産総額(A－B)	20,904,840,757
元本	12,898,773,583
次期繰越損益金	8,006,067,174
(D) 受益権総口数	12,898,773,583口
1万口当たり基準価額(C／D)	16,207円

<注記事項>

- ①期首元本額 15,109,210,730円
期中追加設定元本額 660,475,671円
期中一部解約元本額 2,870,912,818円
また、1口当たり純資産額は、期末16,207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）	6,721,206,632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	4,956,659,471円
次世代REITオープン＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）	714,548,169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	500,104,593円
＜DC＞次世代REITオープン	6,254,718円
合計	12,898,773,583円

○損益の状況 (2025年2月14日～2025年8月13日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	395,495,712
受取配当金	391,784,775
受取利息	3,701,168
その他収益金	9,769
(B) 有価証券売買損益	△ 1,074,295,833
売買益	1,137,946,823
売買損	△ 2,212,242,656
(C) 保管費用等	△ 1,410,219
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	△ 680,210,340
(E) 前期繰越損益金	10,050,215,367
(F) 追加信託差損益金	387,209,329
(G) 解約差損益金	△ 1,751,147,182
(H) 計(D＋E＋F＋G)	8,006,067,174
次期繰越損益金(H)	8,006,067,174

- (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。

【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、記載変更を行い、信託約款に所要の変更を行いました。
(2025年4月1日)