

## 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（2004年7月2日設定）	
運用方針	ファミリーファンド方式により、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	ベビード ファンド	ワールド・リート・オープン マザー ファンド 受託証券
運用方法	世界各国の上場不動産投資信託（リート）	
主な組入制限	ベビード 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、コマmercial・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>・マザーファンドへの投資割合は、制限を設けません。</li> <li>・投資信託証券への実質投資割合は、制限を設けません。</li> <li>・外貨建資産への実質投資割合は、制限を設けません。</li> <li>・同一銘柄の投資信託証券（マザーファンドを除きます。）への実質投資割合は、当ファンドの純資産総額の10%以内とします。</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、コマmercial・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	毎月10日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。分配対象額の範囲は、経費控除後の配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。基準価額水準・市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。原則として、分配対象額の水準等を考慮し、安定した分配を継続することをめざします。基準価額水準、運用状況等によっては安定した分配となら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  
（毎月決算型）

第250期（決算日：2025年7月10日）  
 第251期（決算日：2025年8月12日）  
 第252期（決算日：2025年9月10日）  
 第253期（決算日：2025年10月10日）  
 第254期（決算日：2025年11月10日）  
 第255期（決算日：2025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。  
 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。

# ファンドマネージャーのコメント

当期間（過去6ヵ月間）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。

【第255期末における主なリート市場における投資のポイント】

## ◎アメリカ

アメリカ市場は、米連邦準備制度理事会（FRB）による利下げが追い風となり、堅調に推移しました。決算ではアナリスト予想を大きく上回ったものの、米トランプ政権の通商政策の度重なる変更による不透明感が一部の上値を抑える要因となりました。

不動産のファンダメンタルズは改善傾向にあるものの、リートのパフォーマンスは株式を下回っています。当社では現在の局面を長期投資の魅力的なエントリーポイントであると捉えています。

上場リートは引き続き私募リートに対して資金調達面で優位性を維持し、強固なバランスシートと良好な資金調達環境を背景に、2026年も堅調な利益成長が続くと見込んでいます。さらに、リートは実物不動産に比べ割安水準で取引されています。ポートフォリオはヘルスケア、オフィス、ショッピングセンター、電波塔セクターを嗜好しています。

## ◎オーストラリア

オーストラリア市場は、堅調な推移となりました。オーストラリア準備銀行（RBA）は利下げを実施し、不動産市場全体の追い風となりました。加えて、追加利下げ期待が投資家心理を押し上げています。リートは、依然として実物不動産に対して割安で取引されており、利益成長も加速して

います。ポートフォリオは一部の産業用施設、総合型、住宅関連銘柄を嗜好しています。

## ◎日本

日本市場は、堅調な推移となりました。円安によるインバウンド需要の強さと良好な東京オフィス市場が市場を牽引し、市場全体が大きく上昇しました。東京のオフィス需給は逼迫しており、オーナー側が価格決定力を取り戻したことで賃料上昇がみられます。金利上昇はリスク要因ではありますが、全体的に不動産ファンダメンタルズは引き続き良好であり、好業績を支えていると考えられます。ポートフォリオはオフィスを保有する総合型銘柄を嗜好しています。

## ◎欧州

欧州市場は、下落しました。大陸欧州では、リートの割安感が着目される一方で、フランスを中心とした政治的不確実性により上値を抑える局面が見られました。商業銘柄は2025年初の欧州中央銀行（ECB）による利下げ後の経済環境改善と投資家センチメントの回復を受け、期間中、堅調に推移しました。英国市場は、長期金利の高止まりなどを背景に下落したものの、上場リートと私募リートの価格差を背景にM&Aが活発化しています。

ポートフォリオは欧州全体でややアンダーウェイトとし、大陸欧州では小売りなど回復力のあるリートを選択する一方、英国市場はオーバーウェイトを維持し、安定したキャッシュフローと配当利回りを持つリート、特に倉庫、賃貸住宅、厳選した総合型銘柄など割安なセクターを嗜好しています。

記載のセクターは他に記載の「業種／種別」や「用途」の表記と必ずしも一致しません。



シービーアールイー・インベストメントマネジメント・リステッドリアルアセット・エルエルシー  
ジョセフ・P・スミス  
C I O  
上場リアルアセット



ケネス・S・ウェインバーグ  
C I O  
上場不動産

(注) 上記は、シービーアールイー・インベストメントマネジメント・リステッドリアルアセット・エルエルシーの資料を基に、三菱UFJアセットマネジメントが作成したものです。

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
	(分配率)	税込 分配金	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率			
	円	円	%	%	円	%	円	%	円	%	%	百万円	
226期(2023年7月10日)	1,657	10	2.6	43,629	2.6	142.54	2.2	95.26	1.2	156.30	4.3	98.2	110,373
227期(2023年8月10日)	1,677	10	1.8	44,481	2.0	143.96	1.0	94.08	△1.2	157.97	1.1	97.8	110,364
228期(2023年9月11日)	1,667	10	0.0	44,401	△0.2	146.97	2.1	94.00	△0.1	157.48	△0.3	98.7	109,088
229期(2023年10月10日)	1,589	10	△4.1	42,138	△5.1	148.60	1.1	95.42	1.5	157.16	△0.2	98.4	103,309
230期(2023年11月10日)	1,598	10	1.2	42,699	1.3	151.43	1.9	96.23	0.8	161.56	2.8	98.9	103,127
231期(2023年12月11日)	1,654	10	4.1	45,108	5.6	145.40	△4.0	95.59	△0.7	156.58	△3.1	98.5	104,868
232期(2024年1月10日)	1,720	10	4.6	47,417	5.1	144.69	△0.5	96.80	1.3	158.20	1.0	98.2	107,089
233期(2024年2月13日)	1,719	10	0.5	47,478	0.1	149.39	3.2	97.51	0.7	160.92	1.7	98.7	104,931
234期(2024年3月11日)	1,744	10	2.0	48,113	1.3	146.82	△1.7	97.27	△0.2	160.68	△0.1	98.6	105,300
235期(2024年3月10日)	1,773	10	2.2	49,658	3.2	151.82	3.4	100.64	3.5	164.85	2.6	98.5	106,237
236期(2024年5月10日)	1,780	10	1.0	49,904	0.5	155.70	2.6	102.95	2.3	167.83	1.8	98.8	106,090
237期(2024年6月10日)	1,794	10	1.3	50,417	1.0	157.01	0.8	103.23	0.3	169.23	0.8	98.4	105,851
238期(2024年7月10日)	1,858	10	4.1	52,697	4.5	161.55	2.9	108.77	5.4	174.70	3.2	98.3	108,566
239期(2024年8月13日)	1,776	10	△3.9	51,000	△3.2	147.34	△8.8	96.95	△10.9	161.04	△7.8	97.8	102,816
240期(2024年9月10日)	1,818	10	2.9	52,884	3.7	143.53	△2.6	95.45	△1.5	158.33	△1.7	98.8	104,699
241期(2024年10月10日)	1,868	10	3.3	54,710	3.5	149.41	4.1	100.40	5.2	163.45	3.2	98.1	107,064
242期(2024年11月11日)	1,906	10	2.6	56,100	2.5	153.14	2.5	100.90	0.5	164.04	0.4	97.3	108,377
243期(2024年12月10日)	1,859	10	△1.9	55,126	△1.7	151.54	△1.0	97.43	△3.4	159.91	△2.5	98.1	104,382
244期(2025年1月10日)	1,821	10	△1.5	53,944	△2.1	158.18	4.4	97.93	0.5	162.85	1.8	97.7	101,135
245期(2025年2月10日)	1,796	10	△0.8	53,819	△0.2	151.96	△3.9	95.19	△2.8	156.69	△3.8	97.8	98,411
246期(2025年3月10日)	1,726	10	△3.3	52,275	△2.9	147.38	△3.0	93.00	△2.3	160.14	2.2	98.0	93,660
247期(2025年4月10日)	1,574	10	△8.2	48,131	△7.9	146.91	△0.3	90.03	△3.2	161.35	0.8	98.3	84,699
248期(2025年5月12日)	1,679	10	7.3	51,646	7.3	145.96	△0.6	93.71	4.1	163.93	1.6	98.4	89,910
249期(2025年6月10日)	1,689	10	1.2	52,268	1.2	144.71	△0.9	94.32	0.7	165.30	0.8	98.4	90,086
250期(2025年7月10日)	1,669	10	△0.6	52,386	0.2	145.89	0.8	95.53	1.3	171.23	3.6	98.0	88,354
251期(2025年8月12日)	1,686	10	1.6	53,239	1.6	148.46	1.8	96.78	1.3	172.45	0.7	98.7	88,674
252期(2025年9月10日)	1,709	10	2.0	54,966	3.2	147.52	△0.6	97.16	0.4	172.55	0.1	98.3	89,181
253期(2025年10月10日)	1,745	10	2.7	56,488	2.8	153.09	3.8	100.53	3.5	177.11	2.6	98.4	90,002
254期(2025年11月10日)	1,780	10	2.6	57,795	2.3	153.93	0.5	100.21	△0.3	177.85	0.4	98.5	91,009
255期(2025年12月10日)	1,752	10	△1.0	57,655	△0.2	156.88	1.9	104.28	4.1	182.39	2.6	98.6	88,525

(注) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(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。

(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				
第250期	(期首) 2025年6月10日	円 1,689	% —	52,268	% —	円 144.71	% —	円 94.32	% —	円 165.30	% —	% 98.4
	6月末	1,673	△0.9	52,006	△0.5	144.81	0.1	94.50	0.2	169.66	2.6	98.4
	(期末) 2025年7月10日	1,679	△0.6	52,386	0.2	145.89	0.8	95.53	1.3	171.23	3.6	98.0
第251期	(期首) 2025年7月10日	1,669	—	52,386	—	145.89	—	95.53	—	171.23	—	98.0
	7月末	1,726	3.4	54,180	3.4	149.39	2.4	96.22	0.7	170.75	△0.3	98.5
	(期末) 2025年8月12日	1,696	1.6	53,239	1.6	148.46	1.8	96.78	1.3	172.45	0.7	98.7
第252期	(期首) 2025年8月12日	1,686	—	53,239	—	148.46	—	96.78	—	172.45	—	98.7
	8月末	1,717	1.8	54,630	2.6	146.92	△1.0	95.98	△0.8	171.47	△0.6	98.5
	(期末) 2025年9月10日	1,719	2.0	54,966	3.2	147.52	△0.6	97.16	0.4	172.55	0.1	98.3
第253期	(期首) 2025年9月10日	1,709	—	54,966	—	147.52	—	97.16	—	172.55	—	98.3
	9月末	1,728	1.1	55,597	1.1	148.88	0.9	97.89	0.8	174.47	1.1	98.3
	(期末) 2025年10月10日	1,755	2.7	56,488	2.8	153.09	3.8	100.53	3.5	177.11	2.6	98.4
第254期	(期首) 2025年10月10日	1,745	—	56,488	—	153.09	—	100.53	—	177.11	—	98.4
	10月末	1,771	1.5	57,114	1.1	154.10	0.7	101.07	0.5	178.31	0.7	98.6
	(期末) 2025年11月10日	1,790	2.6	57,795	2.3	153.93	0.5	100.21	△0.3	177.85	0.4	98.5
第255期	(期首) 2025年11月10日	1,780	—	57,795	—	153.93	—	100.21	—	177.85	—	98.5
	11月末	1,814	1.9	59,014	2.1	156.63	1.8	102.36	2.1	181.60	2.1	98.2
	(期末) 2025年12月10日	1,762	△1.0	57,655	△0.2	156.88	1.9	104.28	4.1	182.39	2.6	98.6

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

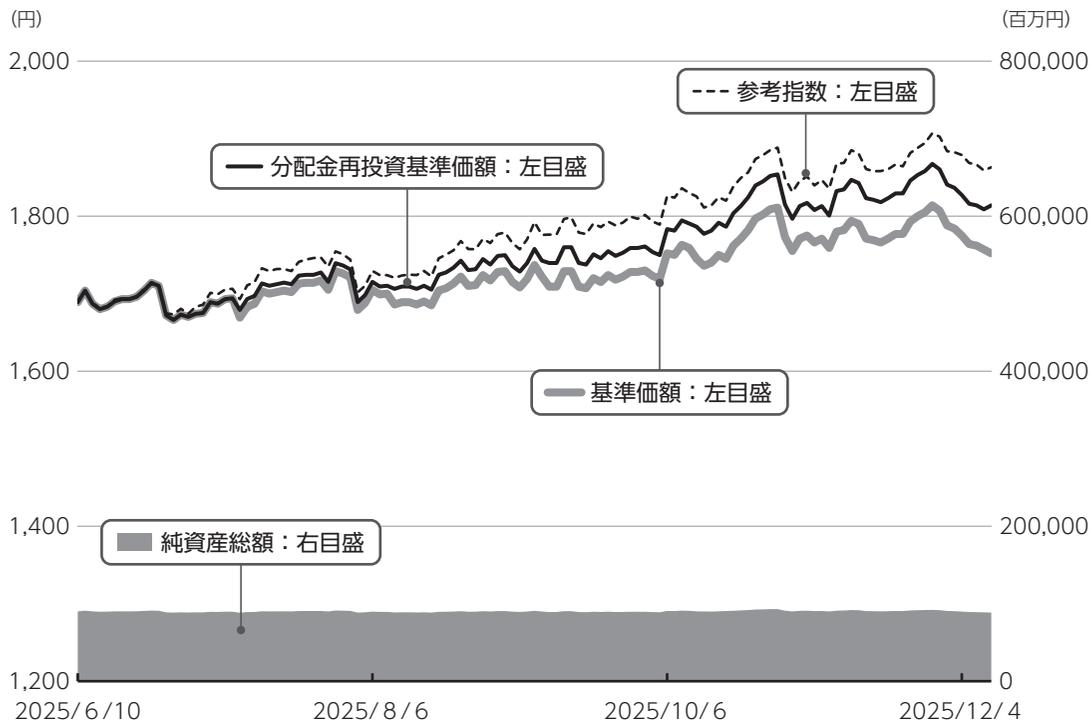
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

# 運用経過

第250期～第255期：2025年6月11日～2025年12月10日

## ▶ 当作成期中の基準価額等の推移について

### 基準価額等の推移



第250期首	1,689円
第255期末	1,752円
既払分配金	60円
騰落率	7.4%

(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7.4%（分配金再投資ベース）の上昇となりました。

## 基準価額の主な変動要因

### 上昇要因

保有銘柄が上昇したことに加え、為替市場で米ドルなど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／ヘルスケア）に加え、「PROLOGIS INC」（アメリカ／産業用施設）などがプラスに寄与しました。

第250期～第255期：2025年6月11日～2025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。**

大手データセンター銘柄の決算が嫌気され、データセンターセクターが大幅に下落したことなどがマイナス材料となる一方、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や、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などがプラス材料となりました。国・地域別では、アメリカや日本などの上昇がプラスに寄与しました。不動産用途別では、ヘルスケアや産業用施設などの上昇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、対円で上昇しました。**

米ドルは、高市政権の意向を反映した日銀の金融緩和継続と利上げ後ずれ観測、加えて積極的な財政出動の見通しなどを背景に、当期間を通じて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

### ▶ ワールド・リート・オープン（毎月決算型）

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、実質外貨建資産に対して為替ヘッジを行いませんでした。

HOMES 4 RENT- A]（アメリカ／住宅）などを新規に組み入れた一方、「DIGITAL REALTY TRUST INC」（アメリカ／データセンター）などを全売却しました。

### ▶ 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）の融合によって行いました。

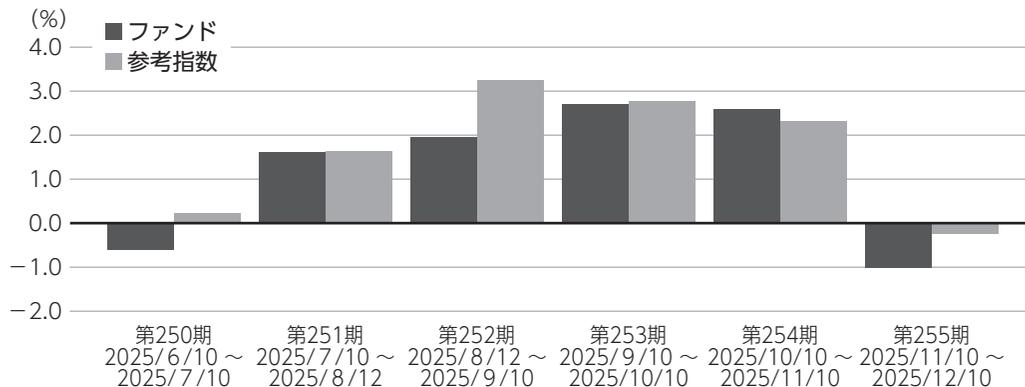
実物不動産の賃料・空室率など優位性のあるデータや独自の定量モデルを活用、各地域（米国、ヨーロッパ、アジア太平洋）のポートフォリオマネジャーやアナリストなどの計量分析者によるサポートなど、より精度の高い銘柄分析を行い、運用を行いました。

リート市場の投資ユニバースにおける投資機会を評価し、投資機会が発生する際には、規律ある投資プロセスに従ってポートフォリオを構築し、ポートフォリオの個別銘柄では、「AMERICAN

第250期～第255期：2025/6/11～2025/12/10

## ▶ 当該投資信託のベンチマークとの差異について

### 基準価額と参考指数の対比（騰落率）



※ファンドの騰落率は分配金込みで計算しています。

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。上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（円換算）です。

## ▶ 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、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250期 2025年6月11日～ 2025年7月10日	第251期 2025年7月11日～ 2025年8月12日	第252期 2025年8月13日～ 2025年9月10日	第253期 2025年9月11日～ 2025年10月10日	第254期 2025年10月11日～ 2025年11月10日	第255期 2025年11月11日～ 2025年12月10日
当期分配金 （対基準価額比率）	<b>10</b> (0.596%)	<b>10</b> (0.590%)	<b>10</b> (0.582%)	<b>10</b> (0.570%)	<b>10</b> (0.559%)	<b>10</b> (0.568%)
当期の収益	6	1	4	7	1	0
当期の収益以外	3	8	5	2	8	9
翌期繰越分配対象額	2,392	2,384	2,379	2,376	2,367	2,358

（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。

（注）投資信託の計理上、「翌期繰越分配対象額」は当該決算期末時点の基準価額を上回る場合がありますが、実際には基準価額を超える額の分配金をお支払いすることはありません。

## 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（毎月決算型）

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。

### ▶ ワールド・リート・オープン マザーファンド

上場リートは、株式や非上場リートに対して割安な水準で取引されていると推定しており、成長期待も改善していると見えています。上場リートのパフォーマンス低迷は、2022年から2024年にかけての

世界的な中央銀行の利上げサイクルによって悪化したと見ています。今後は、国債利回りのレンジ推移と政策金利の引き下げが上場リートを支えると予想します。また、全般的に融資基準は厳しい状況が続いていますが、上場リートは非上場リートが利用できない資本へのアクセスが可能であり、資本面においても有利な状態にあると考えられます。

引き続きリートの投資ユニバースにおける投資機会を評価し、投資機会が発生する際には、規律ある投資プロセスに従ってポートフォリオを構築します。また、運用の指図の権限を有するシービーアールイー・インベストメントマネジメント・リステッドリアルアセット・エルエルシーと密にコミュニケーションを取り、パフォーマンスの改善を目指してまいります。

2025年6月11日～2025年12月10日

## 1万口当たりの費用明細

項目	第250期～第255期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	13	0.733	(a) 信託報酬 = 作成期中の平均基準価額 × 信託報酬率 × (作成期中の日数 ÷ 年間日数)
（投信会社）	(6)	(0.375)	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）	(5)	(0.303)	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
（受託会社）	(1)	(0.055)	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	1	0.076	(b) 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
（投資信託証券）	(1)	(0.076)	
(c) 有価証券取引税	0	0.015	(c) 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
（投資信託証券）	(0)	(0.015)	
(d) その他費用	0	0.008	(d) 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
（保管費用）	(0)	(0.003)	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)	(0.005)	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)	(0.000)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合計	14	0.832	

作成期中の平均基準価額は、1,729円です。

(注) 作成期間の費用（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。

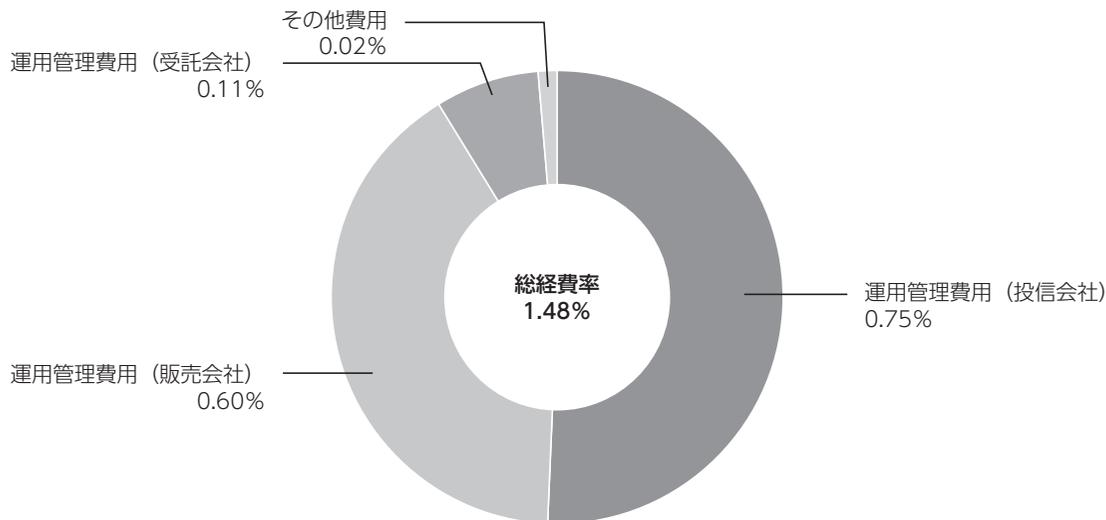
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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。

## （参考情報）

### ■ 総経費率

当作成対象期間の運用・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。）を作成期中の平均受益権口数に作成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1.48%**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6月11日～2025年12月10日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第250期～第255期			
	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 180,300	千円 689,612	千口 2,413,982	千円 9,310,433

○利害関係人との取引状況等

(2025年6月11日～2025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（毎月決算型）>

該当事項はございません。

<ワールド・リート・オープン マザーファンド>

区 分	第250期～第255期					
	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人 との取引状況B	B A	%	うち利害関係人 との取引状況D	D C	%
為替直物取引	百万円 24,170	百万円 279	1.2	百万円 32,381	百万円 2,607	8.1

平均保有割合 93.9%

※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12月10日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第249期末		第255期末	
	口 数		口 数	
	千口		千口	
ワールド・リート・オープン マザーファンド	24,312,929		22,079,247	
			評 価 額	
			千円	
			88,082,950	

○投資信託財産の構成

（2025年12月10日現在）

項 目	第255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 88,082,950	% 98.7
コール・ローン等、その他	1,130,087	1.3
投資信託財産総額	89,213,037	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、作成期末における外貨建純資産（87,856,715千円）の投資信託財産総額（95,411,096千円）に対する比率は92.1%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=156.88円	1 カナダドル=113.30円	1 ユーロ=182.39円	1 イギリスポンド=208.70円
1 オーストラリアドル=104.28円	1 香港ドル=20.16円	1 シンガポールドル=120.97円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第250期末	第251期末	第252期末	第253期末	第254期末	第255期末
	2025年7月10日現在	2025年8月12日現在	2025年9月10日現在	2025年10月10日現在	2025年11月10日現在	2025年12月10日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	89,060,213,171	89,402,138,973	89,922,221,515	90,783,190,406	91,716,537,836	89,213,037,071
コール・ローン等	1,076,558,952	1,072,769,661	1,066,395,136	1,072,045,245	1,066,754,804	1,059,396,502
ワールド・リート・オープン マザーファンド(評価額)	87,908,905,624	88,228,926,981	88,730,064,088	89,549,356,950	90,558,585,088	88,082,950,455
未収入金	74,734,884	100,428,637	125,748,752	161,774,592	91,184,404	70,676,641
未収利息	13,711	13,694	13,539	13,619	13,540	13,473
(B) 負債	705,770,683	727,988,157	740,764,775	780,711,507	706,921,435	687,058,330
未払収益分配金	529,328,050	525,815,169	521,897,598	515,810,807	511,270,413	505,374,751
未払解約金	67,883,893	82,471,290	113,969,810	156,315,518	81,993,038	71,962,363
未払信託報酬	107,825,407	118,968,365	104,164,034	107,851,849	112,924,651	108,987,883
その他未払費用	733,333	733,333	733,333	733,333	733,333	733,333
(C) 純資産総額(A-B)	88,354,442,488	88,674,150,816	89,181,456,740	90,002,478,899	91,009,616,401	88,525,978,741
元本	529,328,050,965	525,815,169,240	521,897,598,587	515,810,807,094	511,270,413,697	505,374,751,912
次期繰越損益金	△440,973,608,477	△437,141,018,424	△432,716,141,847	△425,808,328,195	△420,260,797,296	△416,848,773,171
(D) 受益権総口数	529,328,050,965口	525,815,169,240口	521,897,598,587口	515,810,807,094口	511,270,413,697口	505,374,751,912口
1万口当たり基準価額(C/D)	1,669円	1,686円	1,709円	1,745円	1,780円	1,752円

○損益の状況

項 目	第250期	第251期	第252期	第253期	第254期	第255期
	2025年6月11日～ 2025年7月10日	2025年7月11日～ 2025年8月12日	2025年8月13日～ 2025年9月10日	2025年9月11日～ 2025年10月10日	2025年10月11日～ 2025年11月10日	2025年11月11日～ 2025年12月10日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	215,664	250,963	200,492	207,145	255,857	208,444
受取利息	215,664	250,963	200,492	207,145	255,857	208,444
(B) 有価証券売買損益	△ 430,908,038	1,551,038,893	1,794,090,119	2,484,969,275	2,423,712,937	△ 819,184,934
売買益	4,536,182	1,566,422,823	1,804,836,495	2,497,905,696	2,441,769,703	10,035,765
売買損	△ 435,444,220	△ 15,383,930	△ 10,746,376	△ 12,936,421	△ 18,056,766	△ 829,220,699
(C) 信託報酬等	△ 108,558,740	△ 119,701,698	△ 104,897,367	△ 108,585,182	△ 113,657,984	△ 109,721,216
(D) 当期損益金 (A+B+C)	△ 539,251,114	1,431,588,158	1,689,393,244	2,376,591,238	2,310,310,810	△ 928,697,706
(E) 前期繰越損益金	△ 9,717,151,845	△ 10,524,550,475	△ 9,097,814,767	△ 7,553,818,032	△ 5,489,640,363	△ 3,195,692,067
(F) 追加信託差損益金	△430,187,877,468	△427,522,240,938	△424,785,822,726	△420,115,290,594	△416,570,197,330	△412,219,008,647
(配当等相当額)	( 126,812,023,834)	( 125,799,766,305)	( 124,430,752,925)	( 122,711,965,045)	( 121,500,444,594)	( 119,653,050,656)
(売買損益相当額)	(△556,999,901,302)	(△553,322,007,243)	(△549,216,575,651)	(△542,827,255,639)	(△538,070,641,924)	(△531,872,059,303)
(G) 計 (D+E+F)	△440,444,280,427	△436,615,203,255	△432,194,244,249	△425,292,517,388	△419,749,526,883	△416,343,398,420
(H) 収益分配金	△ 529,328,050	△ 525,815,169	△ 521,897,598	△ 515,810,807	△ 511,270,413	△ 505,374,751
次期繰越損益金 (G+H)	△440,973,608,477	△437,141,018,424	△432,716,141,847	△425,808,328,195	△420,260,797,296	△416,848,773,171
追加信託差損益金	△430,359,815,417	△427,957,198,375	△425,056,960,309	△420,247,964,516	△417,021,768,997	△412,691,542,452
(配当等相当額)	( 126,640,172,255)	( 125,364,858,773)	( 124,159,985,962)	( 122,579,400,388)	( 121,048,881,237)	( 119,180,581,938)
(売買損益相当額)	(△556,999,987,672)	(△553,322,057,148)	(△549,216,946,271)	(△542,827,364,904)	(△538,070,650,234)	(△531,872,124,390)
繰越損益金	△ 10,613,793,060	△ 9,183,820,049	△ 7,659,181,538	△ 5,560,363,679	△ 3,239,028,299	△ 4,157,230,719

(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) (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。

<注記事項>

- ① 作成期首（前作成期末）元本額 533,253,883,529円  
 作成期中追加設定元本額 7,041,328,026円  
 作成期中一部解約元本額 34,920,459,643円  
 また、1口当たり純資産額は、作成期末0.1752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416,848,773,171円です。
- ③ 分配金の計算過程

項 目	2025年6月11日～ 2025年7月10日	2025年7月11日～ 2025年8月12日	2025年8月13日～ 2025年9月10日	2025年9月11日～ 2025年10月10日	2025年10月11日～ 2025年11月10日	2025年11月11日～ 2025年12月10日
費用控除後の配当等収益額	357,390,101円	90,857,732円	250,760,015円	383,136,885円	59,698,746円	32,840,946円
費用控除後・繰越欠損金繰戻後の有価証券売買等損益額	-円	-円	-円	-円	-円	-円
収益調整金額	126,812,110,204円	125,799,816,210円	124,431,123,545円	122,712,074,310円	121,500,452,904円	119,653,115,743円
分配準備積立金額	-円	-円	-円	-円	-円	-円
当ファンドの分配対象収益額	127,169,500,305円	125,890,673,942円	124,681,883,560円	123,095,211,195円	121,560,151,650円	119,685,956,689円
1万口当たり収益分配対象額	2,402円	2,394円	2,389円	2,386円	2,377円	2,368円
1万口当たり分配金額	10円	10円	10円	10円	10円	10円
収益分配金金額	529,328,050円	525,815,169円	521,897,598円	515,810,807円	511,270,413円	505,374,751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30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。

## ○分配金のお知らせ

	第250期	第251期	第252期	第253期	第254期	第255期
1 万口当たり分配金（税込み）	10円	10円	10円	10円	10円	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。

## ワールド・リート・オープン マザーファンド

《第250期》決算日2025年7月10日

《第253期》決算日2025年10月10日

《第251期》決算日2025年8月12日

《第254期》決算日2025年11月10日

《第252期》決算日2025年9月10日

《第255期》決算日2025年12月10日

[計算期間：2025年6月11日～2025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255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250期～第255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
	円	%	円	%	円	%	円	%	円	%		
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
244期(2025年1月10日)	38,362	△1.4	53,944	△2.1	158.18	4.4	97.93	0.5	162.85	1.8	98.2	106,582
245期(2025年2月10日)	38,105	△0.7	53,819	△0.2	151.96	△3.9	95.19	△2.8	156.69	△3.8	98.3	103,805
246期(2025年3月10日)	36,861	△3.3	52,275	△2.9	147.38	△3.0	93.00	△2.3	160.14	2.2	98.5	98,800
247期(2025年4月10日)	33,839	△8.2	48,131	△7.9	146.91	△0.3	90.03	△3.2	161.35	0.8	98.8	89,465
248期(2025年5月12日)	36,377	7.5	51,646	7.3	145.96	△0.6	93.71	4.1	163.93	1.6	98.9	95,017
249期(2025年6月10日)	36,870	1.4	52,268	1.2	144.71	△0.9	94.32	0.7	165.30	0.8	98.8	95,226
250期(2025年7月10日)	36,692	△0.5	52,386	0.2	145.89	0.8	95.53	1.3	171.23	3.6	98.5	93,446
251期(2025年8月12日)	37,345	1.8	53,239	1.6	148.46	1.8	96.78	1.3	172.45	0.7	99.2	93,883
252期(2025年9月10日)	38,112	2.1	54,966	3.2	147.52	△0.6	97.16	0.4	172.55	0.1	98.8	94,444
253期(2025年10月10日)	39,193	2.8	56,488	2.8	153.09	3.8	100.53	3.5	177.11	2.6	98.9	95,407
254期(2025年11月10日)	40,265	2.7	57,795	2.3	153.93	0.5	100.21	△0.3	177.85	0.4	99.0	96,558
255期(2025年12月10日)	39,894	△0.9	57,655	△0.2	156.88	1.9	104.28	4.1	182.39	2.6	99.1	93,986

(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で設定時を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		
第250期	(期首) 2025年6月10日	円 36,870	% —	52,268	% —	円 144.71	% —	円 94.32	% —	円 165.30	% —	% 98.8
	6月末	36,547	△0.9	52,006	△0.5	144.81	0.1	94.50	0.2	169.66	2.6	98.9
	(期末) 2025年7月10日	36,692	△0.5	52,386	0.2	145.89	0.8	95.53	1.3	171.23	3.6	98.5
第251期	(期首) 2025年7月10日	36,692	—	52,386	—	145.89	—	95.53	—	171.23	—	98.5
	7月末	37,980	3.5	54,180	3.4	149.39	2.4	96.22	0.7	170.75	△0.3	99.0
	(期末) 2025年8月12日	37,345	1.8	53,239	1.6	148.46	1.8	96.78	1.3	172.45	0.7	99.2
第252期	(期首) 2025年8月12日	37,345	—	53,239	—	148.46	—	96.78	—	172.45	—	99.2
	8月末	38,061	1.9	54,630	2.6	146.92	△1.0	95.98	△0.8	171.47	△0.6	99.0
	(期末) 2025年9月10日	38,112	2.1	54,966	3.2	147.52	△0.6	97.16	0.4	172.55	0.1	98.8
第253期	(期首) 2025年9月10日	38,112	—	54,966	—	147.52	—	97.16	—	172.55	—	98.8
	9月末	38,579	1.2	55,597	1.1	148.88	0.9	97.89	0.8	174.47	1.1	98.8
	(期末) 2025年10月10日	39,193	2.8	56,488	2.8	153.09	3.8	100.53	3.5	177.11	2.6	98.9
第254期	(期首) 2025年10月10日	39,193	—	56,488	—	153.09	—	100.53	—	177.11	—	98.9
	10月末	39,826	1.6	57,114	1.1	154.10	0.7	101.07	0.5	178.31	0.7	99.1
	(期末) 2025年11月10日	40,265	2.7	57,795	2.3	153.93	0.5	100.21	△0.3	177.85	0.4	99.0
第255期	(期首) 2025年11月10日	40,265	—	57,795	—	153.93	—	100.21	—	177.85	—	99.0
	11月末	41,064	2.0	59,014	2.1	156.63	1.8	102.36	2.1	181.60	2.1	98.7
	(期末) 2025年12月10日	39,894	△0.9	57,655	△0.2	156.88	1.9	104.28	4.1	182.39	2.6	99.1

(注) 騰落率は期首比。

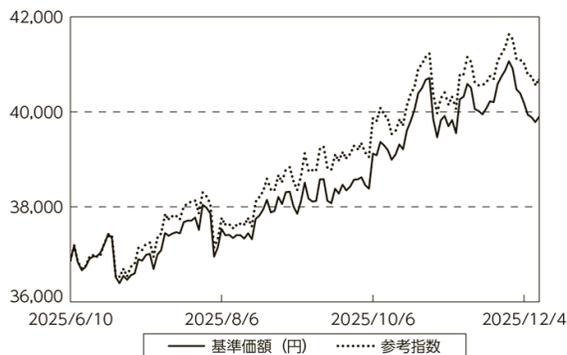
○運用経過

●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8.2%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)

- ・保有銘柄が上昇したことに加え、為替市場で米ドルなど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/ヘルスケア)に加え、「PROLOGIS INC」(アメリカ/産業用施設)などが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。
- ・大手データセンター銘柄の決算が嫌気され、データセンターセクターが大幅に下落したことなどがマイナス材料となる一方、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や、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などがプラス材料となりました。
- ・国・地域別では、アメリカや日本などの上昇がプラスに寄与しました。不動産用途別では、ヘルスケアや産業用施設などの上昇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、対円で上昇しました。
- ・米ドルは、高市政権の意向を反映した日銀の金融緩和継続と利上げ後ずれ観測、加えて積極的な財政出動の見通しなどを背景に、当期間を通じて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

- ・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）の融合によって行いました。
- ・実物不動産の賃料・空室率など優位性のあるデータや独自の定量モデルを活用、各地域（米国、ヨーロッパ、アジア太平洋）のポートフォリオマネジャーやアナリストなどの計量分析者によるサポートなど、より精度の高い銘柄分析を行い、運用を行いました。
- ・リート市場の投資ユニバースにおける投資機会を評価し、投資機会が発生する際には、規律ある投資プロセスに従ってポートフォリオを構築し、ポートフォリオの個別銘柄では、「AMERICAN HOMES 4 RENT- A」（アメリカ/住宅）などを新規に組み入れた一方、「DIGITAL REALTY TRUST INC」（アメリカ/データセンター）などを全売却しました。

## ○今後の運用方針

- ・上場リートは、株式や非上場リートに対して割安な水準で取引されていると推定しており、成長期待も改善していると見ています。上場リートのパフォーマンス低迷は、2022年から2024年にかけての世界的な中央銀行の利上げサイクルによって悪化したと見ています。今後は、国債利回りのレンジ推移と政策金利の引き下げが上場リートを支えると予想します。また、全般的に融資基準は厳しい状況が続いていますが、上場リートは非上場リートが利用できない資本へのアクセスが可能であり、資本面においても有利な状態にあると考えられます。
- ・引き続きリートの投資ユニバースにおける投資機会を評価し、投資機会が発生する際には、規律ある投資プロセスに従ってポートフォリオを構築します。また、運用の指図の権限を有するシービーアールイー・インベストメントマネジメント・リステッドリアルアセット・エルエルシーと密にコミュニケーションを取り、パフォーマンスの改善を目指してまいります。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2025年6月11日～2025年12月10日)

項 目	第250期～第255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 29 (29)	% 0.076 (0.076)	(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 )	6 ( 6 )	0.015 (0.015)	(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 )	1 ( 1 ) ( 0 )	0.003 (0.003) (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	36	0.094	
作成期中の平均基準価額は、38,464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

(2025年6月11日～2025年12月10日)

投資信託証券

銘柄		第250期～第255期			
		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
		千口	千円	千口	千円
国内	アクティビア・プロパティーズ投資法人	4	565,796	0.102	14,161
	イオンリート投資法人	—	—	4	574,950
	ラサールロジポート投資法人	—	—	0.189	26,103
	日本都市ファンド投資法人	—	—	4	526,334
	オリックス不動産投資法人	1 ( 7)	265,388 ( —)	0.781	107,147
	インヴィンシブル投資法人	7	461,180	1	102,060
	大和証券オフィス投資法人	1	572,781	0.126	46,589
	大和ハウスリート投資法人	—	—	2	530,895
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	—	—	3	324,884
合 計	14 ( 7)	1,865,147 ( —)	17	2,253,127	
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	548	10,165	326	5,756
	ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	54	4,768	54	2,509
	PROLOGIS INC	197	22,823	123	14,121
	COPT DEFENSE PROPERTIES	59	1,700	145	4,299
	COUSINS PROPERTIES INC	107	3,208	169	4,859
	DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	—	—	481	3,656
	DIGITAL REALTY TRUST INC	2	434	138	22,967
	EASTGROUP PROPERTIES INC	25	4,578	51	8,672
	EXTRA SPACE STORAGE INC	50	7,412	75	10,192
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	—	—	34	1,796
	GETTY REALTY CORP	34	951	34	975
	WELLTOWER INC	27	4,997	113	19,083
	KITE REALTY GROUP TRUST	399	9,123	399	8,931
	BXP INC	141	10,805	5	371
	MID-AMERICA APARTMENT COMM	37	5,561	37	5,301
	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	350	14,799	48	2,023
	REALTY INCOME CORP	105	6,272	514	30,189
	REGENCY CENTERS CORP	58	4,201	42	2,993
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	—	—	190	1,723
	TANGER INC	154	5,258	272	8,315
	CUBESMART	23	976	88	3,534
	UDR INC	169	6,651	52	1,900
	VENTAS INC	245	16,873	139	10,888
	ELME COMMUNITIES	—	—	262	4,363
CENTERSPACE	3	181	41	2,445	
AMERICAN TOWER CORP	49	9,435	39	7,979	

銘 柄		第250期～第255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
	STAG INDUSTRIAL INC	138	5,108	96	3,570
	RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	67	6,598	67	6,628
	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	617	20,369	39	1,249
	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	184	4,956	117	3,142
	INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	138	2,324	118	2,031
	IRON MOUNTAIN INC	54	5,313	16	1,535
	LAMAR ADVERTISING CO-A	27	3,598	—	—
	EQUINIX INC	13	10,711	8	6,762
	FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	—	—	208	5,668
	INVITATION HOMES INC	45	1,554	578	17,179
	VICI PROPERTIES INC	540	16,775	164	5,299
	ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	241	7,635	70	2,134
	NETSTREIT CORP	108	1,911	285	5,348
	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	185	8,190	27	1,270
	SMARTSTOP SELF STORAGE REIT	115	4,268	115	4,126
	HOST HOTELS & RESORTS INC	397	6,920	131	2,184
	PUBLIC STORAGE	—	—	25	7,519
	SIMON PROPERTY GROUP INC	15	2,646	82	14,664
	VORNADO REALTY TRUST	4	186	34	1,305
AVALONBAY COMMUNITIES INC	42	7,931	74	14,674	
小 計	5,787	268,185	6,145	296,149	
カナダ		千カナダドル		千カナダドル	
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	—	—	28	2,001	
H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS	225	2,672	32	361	
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE	247	4,486	67	1,132	
小 計	472	7,158	128	3,495	
ユーロ		千ユーロ		千ユーロ	
フランス					
KLEPIERRE	104	3,432	2	82	
MERCIALYS	14	158	30	326	
CARMILA	—	—	25	419	
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	4	372	46	4,042	
小 計	123	3,962	104	4,871	
オランダ					
WERELDHAVE NV	81	1,635	—	—	
小 計	81	1,635	—	—	
ベルギー					
WAREHOUSES DE PAUW SCA	—	—	138	3,028	
MONTEA NV	—	—	9	693	
小 計	—	—	148	3,721	
ユ ー ロ 計	205	5,598	252	8,592	
イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド	
HAMMERSON PLC	465	1,466	1,123	3,397	
PRIMARY HEALTH PROPERTIES	3,081	2,975	—	—	



○利害関係人との取引状況等

(2025年6月11日～2025年12月10日)

利害関係人との取引状況

区 分	第250期～第255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 24,170	百万円 279	% 1.2	百万円 32,381	百万円 2,607	% 8.1

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12月10日現在)

国内投資信託証券

銘 柄	第249期末		第255期末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
アクティビア・プロパティーズ投資法人	—	3	556,522	0.6
イオンリート投資法人	4	—	—	—
ラサールロジポート投資法人	4	4	644,700	0.7
日本都市ファンド投資法人	15	10	1,301,101	1.4
オリックス不動産投資法人	5	13	1,409,097	1.5
インヴェンシブル投資法人	—	5	359,576	0.4
KDX不動産投資法人	2	2	454,973	0.5
大和証券オフィス投資法人	—	1	535,430	0.6
大和ハウスリート投資法人	2	—	—	—
ジャパン・ホテル・リート投資法人	10	6	586,267	0.6
合 計	45	48	5,847,669	
	口 数	口 数	金 額	比 率
	銘 柄	銘 柄	数 < 比 率 >	
	7	8	< 6.2% >	

(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) アクティビア・プロパティーズ投資法人、ラサールロジポート投資法人、日本都市ファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、インヴェンシブル投資法人、KDX不動産投資法人、大和証券オフィス投資法人、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249期末		第255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	286	508	8,392	1,316,579	1.4	
PROLOGIS INC	176	249	31,848	4,996,449	5.3	
COPT DEFENSE PROPERTIES	165	79	2,300	360,934	0.4	
COUSINS PROPERTIES INC	146	83	2,046	321,127	0.3	
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	481	—	—	—	—	
DIGITAL REALTY TRUST INC	136	—	—	—	—	
EASTGROUP PROPERTIES INC	105	79	14,230	2,232,435	2.4	
EXTRA SPACE STORAGE INC	127	102	12,986	2,037,319	2.2	
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	297	262	15,034	2,358,638	2.5	
GETTY REALTY CORP	131	132	3,726	584,579	0.6	
WELLTOWER INC	376	290	56,965	8,936,680	9.5	
BXP INC	—	136	9,381	1,471,800	1.6	
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	—	302	13,679	2,146,002	2.3	
REALTY INCOME CORP	408	—	—	—	—	
REGENCY CENTERS CORP	205	221	15,043	2,360,021	2.5	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	628	437	3,955	620,557	0.7	
TANGER INC	269	150	4,926	772,905	0.8	
CUBESMART	375	310	11,052	1,733,850	1.8	
UDR INC	442	559	19,525	3,063,177	3.3	
VENTAS INC	—	106	8,550	1,341,341	1.4	
ELME COMMUNITIES	262	—	—	—	—	
CENTERSPACE	38	—	—	—	—	
AMERICAN TOWER CORP	15	25	4,574	717,715	0.8	
STAG INDUSTRIAL INC	316	358	13,722	2,152,744	2.3	
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	—	578	17,453	2,738,157	2.9	
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	536	603	15,141	2,375,343	2.5	
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	338	359	5,914	927,918	1.0	
IRON MOUNTAIN INC	129	167	14,270	2,238,729	2.4	
LAMAR ADVERTISING CO-A	—	27	3,528	553,502	0.6	
EQUINIX INC	50	55	41,313	6,481,197	6.9	
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	208	—	—	—	—	
INVITATION HOMES INC	532	—	—	—	—	
VICI PROPERTIES INC	658	1,034	28,715	4,504,878	4.8	
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	178	350	10,887	1,708,086	1.8	
NETSTREIT CORP	177	—	—	—	—	
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	144	302	14,952	2,345,683	2.5	
HOST HOTELS & RESORTS INC	—	265	4,639	727,795	0.8	
PUBLIC STORAGE	25	—	—	—	—	
SIMON PROPERTY GROUP INC	168	101	18,314	2,873,231	3.1	
VORNADO REALTY TRUST	313	283	9,793	1,536,436	1.6	

銘柄		第249期末		第255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	%
AVALONBAY COMMUNITIES INC		32	—	—	—	—
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	8,886 35	8,528 31	436,867 —	68,535,824 <72.9%>	
(カナダ)				千カナダドル		
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST		73	45	2,845	322,411	0.3
H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS		—	192	1,900	215,357	0.2
KILLAM APARTMENT REAL ESTATE		—	179	2,930	332,014	0.4
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	73 1	417 3	7,676 —	869,783 <0.9%>	
(ユーロ…フランス)				千ユーロ		
KLEPIERRE		—	101	3,358	612,565	0.7
MERCIALYS		210	195	2,076	378,644	0.4
CARMILA		148	123	2,063	376,428	0.4
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD		81	39	3,576	652,315	0.7
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	441 3	459 4	11,074 —	2,019,953 <2.1%>	
(ユーロ…オランダ)						
WERELDHAVE NV		—	81	1,543	281,554	0.3
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	— —	81 1	1,543 —	281,554 <0.3%>	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA		138	—	—	—	—
MONTEA NV		35	25	1,757	320,635	0.3
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	173 2	25 1	1,757 —	320,635 <0.3%>	
ユーロ計	口数・金額 銘柄数<比率>	614 5	567 6	14,376 —	2,622,142 <2.8%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
HAMMERSON PLC		658	—	—	—	—
PRIMARY HEALTH PROPERTIES		—	3,081	2,933	612,281	0.7
BIG YELLOW GROUP PLC		413	384	3,869	807,583	0.9
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		3,227	4,383	8,016	1,673,066	1.8
TRITAX BIG BOX REIT PLC		3,919	3,419	4,985	1,040,429	1.1
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC		2,308	—	—	—	—
UNITE GROUP PLC/THE		496	—	—	—	—
PRS REIT PLC/THE		1,036	—	—	—	—
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	12,059 7	11,268 4	19,805 —	4,133,360 <4.4%>	
(オーストラリア)				千オーストラリアドル		
INGENIA COMMUNITIES GROUP		—	735	3,597	375,179	0.4
CHARTER HALL GROUP		354	744	18,276	1,905,906	2.0
GPT GROUP		—	2,934	16,022	1,670,780	1.8
MIRVAC GROUP		2,297	—	—	—	—
STOCKLAND		1,473	2,419	14,082	1,468,549	1.6

銘柄	第249期末	第255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 1,460	千口 490	千オーストラリアドル 14,367	千円 1,498,287	% 1.6	
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	5,586 4	7,324 5	66,347 —	6,918,704 <7.4%>	
(香港) LINK REIT	2,456	530	千香港ドル 18,370	370,357	0.4	
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	2,456 1	530 1	18,370 —	370,357 <0.4%>	
(シンガポール) FRASERS CENTREPOINT TRUST	1,535	—	千シンガポールドル —	—	—	
KEPPEL DC REIT	3,647	3,645	8,165	987,783	1.1	
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL	—	9,787	5,970	722,251	0.8	
CENTURION ACCOMMODATION REIT	—	3,855	4,125	499,086	0.5	
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	4,356	5,807	13,473	1,629,932	1.7	
CAPITALAND ASCENDAS REIT	3,288	—	—	—	—	
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	12,827 4	23,096 4	31,735 —	3,839,054 <4.1%>	
合計	口数・金額 銘柄数<比率>	42,505 57	51,734 54	— —	87,289,225 <92.9%>	

(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12月10日現在)

項目	第255期末	
	評価額	比率
投資証券	千円 93,136,895	% 97.6
コール・ローン等、その他	2,274,201	2.4
投資信託財産総額	95,411,096	100.0

(注) 作成期末における外貨建純資産 (87,856,715千円) の投資信託財産総額 (95,411,096千円) に対する比率は92.1%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=156.88円	1 カナダドル=113.30円	1 ユーロ=182.39円	1 イギリスポンド=208.70円
1 オーストラリアドル=104.28円	1 香港ドル=20.16円	1 シンガポールドル=120.97円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第250期末	第251期末	第252期末	第253期末	第254期末	第255期末
	2025年7月10日現在	2025年8月12日現在	2025年9月10日現在	2025年10月10日現在	2025年11月10日現在	2025年12月10日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	94,544,220,674	94,032,869,206	96,947,974,299	95,757,486,620	96,718,806,704	95,411,096,963
コール・ローン等	803,262,933	761,983,826	648,125,226	867,013,704	935,542,504	914,321,894
投資証券(評価額)	92,080,609,909	93,105,719,436	93,304,761,797	94,357,554,648	95,566,551,967	93,136,895,010
未収入金	1,260,889,132	54,673,733	2,679,255,130	175,341,109	67,625,397	1,234,872,586
未収配当金	399,455,673	110,487,617	315,828,086	357,573,543	149,082,912	125,003,366
未収利息	3,027	4,594	4,060	3,616	3,924	4,107
(B) 負債	1,098,033,521	149,545,646	2,503,394,570	350,145,815	159,951,876	1,424,595,341
未払金	945,431,572	48,975,201	2,376,971,999	175,970,631	67,715,428	1,349,172,770
未払解約金	152,601,949	100,570,445	126,422,571	174,175,184	92,236,448	75,422,571
(C) 純資産総額(A-B)	93,446,187,153	93,883,323,560	94,444,579,729	95,407,340,805	96,558,854,828	93,986,501,622
元本	25,467,685,622	25,139,711,140	24,780,692,115	24,343,218,728	23,980,760,658	23,559,093,024
次期繰越損益金	67,978,501,531	68,743,612,420	69,663,887,614	71,064,122,077	72,578,094,170	70,427,408,598
(D) 受益権総口数	25,467,685,622口	25,139,711,140口	24,780,692,115口	24,343,218,728口	23,980,760,658口	23,559,093,024口
1万口当たり基準価額(C/D)	36,692円	37,345円	38,112円	39,193円	40,265円	39,894円

○損益の状況

項 目	第250期	第251期	第252期	第253期	第254期	第255期
	2025年6月11日～ 2025年7月10日	2025年7月11日～ 2025年8月12日	2025年8月13日～ 2025年9月10日	2025年9月11日～ 2025年10月10日	2025年10月11日～ 2025年11月10日	2025年11月11日～ 2025年12月10日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	499,413,263	105,024,754	284,279,726	434,431,180	66,802,164	153,284,689
受取配当金	497,418,112	103,212,403	282,646,768	430,141,275	65,109,028	151,502,231
受取利息	1,995,151	1,812,351	1,496,303	2,020,120	1,693,136	1,782,458
その他収益金	-	-	136,655	2,269,785	-	-
(B) 有価証券売買損益	△ 955,143,724	1,559,459,123	1,638,728,909	2,224,790,193	2,535,935,602	△ 1,022,756,365
売買益	1,667,885,126	3,809,488,486	3,050,961,425	4,216,754,915	4,174,153,511	2,867,756,060
売買損	△ 2,623,028,850	△ 2,250,029,363	△ 1,412,232,516	△ 1,991,964,722	△ 1,638,217,909	△ 3,890,512,425
(C) 保管費用等	△ 418,545	△ 631,184	△ 415,216	△ 400,219	-	△ 797,738
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 456,149,006	1,663,852,693	1,922,593,419	2,658,821,154	2,602,737,766	△ 870,269,414
(E) 前期繰越損益金	69,398,536,992	67,978,501,531	68,743,612,420	69,663,887,614	71,064,122,077	72,578,094,170
(F) 追加信託差損益金	110,376,916	105,443,512	87,298,180	119,341,660	229,381,556	129,459,723
(G) 解約差損益金	△ 1,074,263,371	△ 1,004,185,316	△ 1,089,616,405	△ 1,377,928,351	△ 1,318,147,229	△ 1,409,875,881
(H) 計(D+E+F+G)	67,978,501,531	68,743,612,420	69,663,887,614	71,064,122,077	72,578,094,170	70,427,408,598
次期繰越損益金(H)	67,978,501,531	68,743,612,420	69,663,887,614	71,064,122,077	72,578,094,170	70,427,408,598

(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 25,827,894,636円  
 作成期中追加設定元本額 275,628,321円  
 作成期中一部解約元本額 2,544,429,933円  
 また、1口当たり純資産額は、作成期末3,9894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） 22,079,247,620円  
 グローバル財産3分法ファンド（毎月決算型） 1,054,714,811円  
 ワールド・リート・オープン（資産成長型） 221,666,203円  
 ワールド・リート・オープン（1年決算型） 182,969,031円  
 ワールド・リート・オープン（毎月決算型）為替ヘッジあり 11,429,795円  
 ワールド・リート・オープン（資産成長型）為替ヘッジあり 9,065,564円  
 合計 23,559,093,024円