

## 当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投資／内外／不動産投資	
信託期間	無期限（2013年12月11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	ベビード ファンド	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。</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、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・リミテッドは運用指図に関する権限の一部を、MSIMファンド・マネジメント（アイルランド）リミテッド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します。</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します。</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	毎年12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、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。	

※当ファンドは、課税上、株式投資信託として取り扱われます。  
 ※公募株式投資信託は税法上、「NISA（少額投資非課税制度）およびジュニアNISA（未成年者少額投資非課税制度）」の適用対象です。  
 詳しくは販売会社にお問い合わせください。

## 運用報告書（全体版）

ワールド・リート・オープン  
（資産成長型）

愛称：ワールド・リートN

第9期（決算日：2022年12月12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）」は、去る12月12日に第9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国際投信

東京都千代田区有楽町一丁目12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

お客様専用  
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）

お客様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（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9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71.2%、カナダ1.8%）

アメリカ市場においては、金利急騰や景気後退懸念の高まり、センチメント悪化などの影響により、2022年10月にかけて下落した後、堅調な企業決算の発表や、インフレのピークアウト期待、当局のハト派的な発言を受け、回復基調となりました。金利急騰を受けた資金調達コストの上昇で不動産取引が低調なため、不動産評価が難しくなっており、当面は上場不動産・リートの買収も手控えられと見ています。2023年になり当局の金融引き締めペース鈍化が明確になるにつれて、不動産取引の正常化が進むと想定されます。引き続き私募不動産ファンドの投資待機資金は約4,000億ドルと高水準であることから、正常化が進む中、純資産価値（NAV）と比較して投資口価格が割安な上場不動産・リートを買収する動きが強まると予想されます。

産業用施設の業績は好調を維持しています。大手産業用施設リートによる外部成長ガイドランスの引き下げや、電子商取引（eコマース）の成長鈍化懸念などを受け2022年9月末にかけて投資口価格は軟調な展開となりましたが、10月以降回復基調となりました。金利上昇ペースの鈍化が予想される中、依然として長期的な成長トレンドが見込まれる同不動産用途には多くの投資家の注目が集まっています。同不動産用途の稼働率は97.7%、契約家賃と足元の市場実勢の差は30%超と好調です。

住宅の業績はまちまちでした。米国の同不動産用途の稼働率は高水準にあり家賃上昇も続いているものの、上昇ペースが鈍化しました。また金利上昇から住宅市場に対する警戒感は強く住宅は軟調に推移しました。

オフィスはマクロ面の逆風の影響からリース活動や稼働率、キャッシュフローの成長率といった指標で見ると失速しました。在宅勤務の普及は、オフィスの需要に対してネガティブに作用するものと予想されています。また、健康やウェルネス、安全性への意識の高まりは、オフィス需要の減退を一部相殺する可能性があります。労働市場では、レイオフや新規雇用の凍結などが徐々に始まってきています。

小売りについては、食品スーパー等を中核テナントに持つショッピングセンターやモールの来店客数の回復が続いています。eコマースの普及により長期的な逆風が続いている一方、コロナ禍ではブランド認知度向上などの点で実店舗の重要性が強調されており、小売り業者は実店舗の意義を再評価しています。

### ◎オーストラリア 6.0%

オフィスの現在の不動産価格は引き続き堅調に推移している一方で、今後は新規供給、需要の低迷、金利上昇により、価値下落圧力が強まることと予想されます。小売りは、長期的な課題は残るものの、キャッシュフローや稼働率は改善傾向にあり、物件価格は底を打ったようにみえます。一方、都市中心部の小売りは、海外旅行客の減少によりしばらくはプレッシャーを受けると考えられます。

### ◎日本 9.2%

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・社会的な背景も手強い世界最低水準の空室率を誇っており、引き続き世界的な

投資資本の流入が見られます。アジアのリート市場のなかでは、依然としてNAVとのバリュエーション比較などから相対的に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思われるため、過度な投資比率の削減は行わない方針です。

◎アジア（除く日本）（シンガポール2.5%、香港1.9%）

シンガポール市場では、2022年7－9月期のオフィス不動産取引が前年比+98%と回復しました。シンガポールは地政学リスクの低い安全な投資先と見られています。一方、香港では依然として地政学リスクが懸念されます。小売りは、コロナ関連の規制解除により中国本土との往来が再開されれば、売上改善が見込まれます。

◎欧州（イギリス4.2%、フランス0.6%など）

インフレ率の大幅上昇と利上げを受けて大きく下落しました。一方、足元では不動産売買の回復が見られており、2022年初来で見ると例年より比較的高い水準の取引金額となっています。オフィスでは、大陸欧州のリモートワークの影響は、米国またはイギリスの影響よりも緩やかな一方、長期に渡ると予想されます。大陸欧州の不動産会社は業績発表でテナント需要の増加に言及しています。従業員のオフィスへの復帰が進み、特にクオリティの高い物件で需要増が顕著です。ロンドンのオフィステナント需要は二分化し、「グリーン」な（地球環境に配慮した）クラス最高のビルが好調です。

大陸欧州の小売りは、客足や売上など長期的な課題は残るものの、現状はコロナ禍前の水準からは大きく悪化した水準にはありません。イギリスでは、ショッピングセンターの賃料・価格のさらなる下落が予想されますが、大型ショッピングセ

ンターには安定の兆しが見られます。

産業用施設は、物流やサプライチェーンが引き続き重要視され、同不動産用途への資本流入が引き続きバリュエーションを押し上げています。賃料の高い伸びが予想されることから、同不動産用途の平均を上回るキャッシュフローの成長が見込まれます。



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国際投信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(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
	(分配落)	税込み 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				
	円	円	%		%	円	%	円	%	円	%	%	百万円
5期(2018年12月10日)	13,642	0	△ 2.2	16,208	2.6	112.52	△ 1.0	81.01	△ 5.2	128.35	△ 4.1	97.2	1,625
6期(2019年12月10日)	13,992	0	2.6	18,280	12.8	108.67	△ 3.4	74.20	△ 8.4	120.23	△ 6.3	98.2	1,520
7期(2020年12月10日)	11,082	0	△20.8	15,796	△13.6	104.28	△ 4.0	77.62	4.6	125.97	4.8	97.8	1,118
8期(2021年12月10日)	15,072	0	36.0	22,395	41.8	113.47	8.8	81.01	4.4	128.12	1.7	98.8	1,228
9期(2022年12月12日)	14,105	0	△ 6.4	21,911	△ 2.2	136.76	20.5	92.38	14.0	143.76	12.2	98.7	984

(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国際投信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国際投信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		
(期首)	円	%		%	円	%	円	%	円	%	%
2021年12月10日	15,072	—	22,395	—	113.47	—	81.01	—	128.12	—	98.8
12月末	15,907	5.5	23,617	5.5	115.02	1.4	83.42	3.0	130.51	1.9	98.5
2022年1月末	14,891	△ 1.2	21,979	△ 1.9	115.44	1.7	80.78	△ 0.3	128.66	0.4	97.7
2月末	14,782	△ 1.9	21,942	△ 2.0	115.55	1.8	82.95	2.4	129.34	1.0	98.2
3月末	16,534	9.7	24,568	9.7	122.39	7.9	92.00	13.6	136.70	6.7	97.9
4月末	16,856	11.8	24,942	11.4	128.86	13.6	91.70	13.2	135.83	6.0	98.3
5月末	15,433	2.4	23,209	3.6	128.21	13.0	91.95	13.5	137.76	7.5	98.3
6月末	14,932	△ 0.9	22,660	1.2	136.68	20.5	93.90	15.9	142.67	11.4	97.2
7月末	15,623	3.7	23,811	6.3	134.61	18.6	94.20	16.3	137.25	7.1	98.0
8月末	15,310	1.6	23,398	4.5	138.63	22.2	95.14	17.4	139.03	8.5	98.4
9月末	13,646	△ 9.5	20,904	△ 6.7	144.81	27.6	94.17	16.2	142.32	11.1	96.7
10月末	14,641	△ 2.9	22,673	1.2	148.26	30.7	95.05	17.3	147.59	15.2	98.4
11月末	14,321	△ 5.0	22,225	△ 0.8	138.87	22.4	92.79	14.5	143.58	12.1	97.9
(期末)											
2022年12月12日	14,105	△ 6.4	21,911	△ 2.2	136.76	20.5	92.38	14.0	143.76	12.2	98.7

(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9期：2021年12月11日～2022年12月12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9期首	15,072円
第9期末	14,105円
既払分配金	0円
騰落率	-6.4%

※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

基準価額は期首に比べ6.4%の下落となりました。

## 基準価額の主な変動要因

### 上昇要因

為替市場において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。

### 下落要因

インフレの長期化懸念などによる米国を中心とした金融引き締めなどを受け、保有銘柄が下落したことなどが基準価額の下落要因となりました。

個別銘柄では、データセンターを保有する「DIGITAL REALTY TRUST INC（専門特化型／アメリカ）」や物流施設を手掛ける「PROLOGIS INC（産業用施設／アメリカ）」の保有などが基準価額にマイナスに作用しました。

## 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、期を通してみると下落しました。

期首から2022年6月上旬にかけては、新型コロナウイルス変異株の感染拡大や当局による金融引き締めを早期化、ウクライナ情勢の緊迫化などを受けて下落しました。その後、反発する局面もありましたが、インフレ懸念の高まりを背景に当局が金融引き締めを加速させたことなどをを受けて10月中旬にかけて一段と下落しました。米国の10月消費者物価指数が予想を下回ったことや、11月の米連邦公開市場委員会（FOMC）議事録で参加者の多くが利上げペースの減速を支持したことなどをを受けて期末にかけて上昇しましたが、期を通してみると下落しました。

国・地域別では、アメリカやイギリスの下落などがマイナスに作用しました。不動産用途別では、景気後退懸念の高まりや金利上昇などを受けてオフィスや産業用施設などが下落しました。

### ▶ 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。

米ドルの対円レートは、期首から2022年3月上旬まではボックス圏で推移しましたが、米連邦準備制度理事会（FRB）による金融引き締めを背景とした日米の長期金利差拡大などをを受けて10月中旬にかけて上昇しました。その後、長期金利差縮小などをを受けて下落しましたが、期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

### ▶ ワールド・リート・オープン（資産成長型）

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。

### ▶ 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、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への投資を継続しました。また、配当利回りの高い銘柄を精査し、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投資比率を変更しました。

当期は、不動産への直接投資と比較して（純資産価値対比）割安と判断される一部の不動産用途を投資妙味があると判断し、引き続き、小売りなどを高位に組み入れました。景気後退懸念が高まる中、需要が底堅い生活必需品関連のテナントを有する小売りなどの組入比率を引き上げる一方、複合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、データセンターを手掛ける「IRON MOUNTAIN INC（専門特化型／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「UDR INC（住宅／アメリカ）」などの全売却を実施しました。

### 国・地域別上位の組入比率

国・地域別上位の組入比率は、期首のアメリカ70.0%、日本8.7%、オーストラリア7.0%などから、期末にはアメリカ71.2%、日本9.2%、オーストラリア6.0%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、期首の産業用施設19.3%、小売り16.7%、住宅14.9%などから、期末には小売り24.3%、住宅16.7%、産業用施設15.6%などとなりました。

### ポートフォリオ特性値

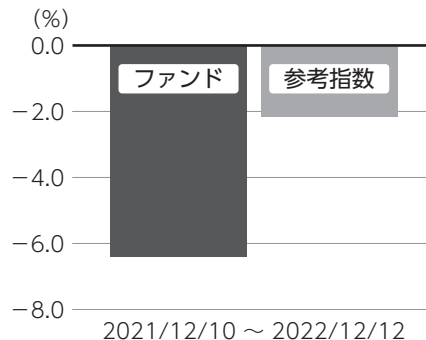
配当利回りは、期首の2.80%から期末には3.89%となりました。

(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国際投信作成)

## 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REIT指数（円換算）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9期
	2021年12月11日～2022年12月12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	5,432

（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）

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

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への投資を継続していきます。また、配当利回りの高い銘柄を精査し、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、銘柄への投資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、需要が底堅い生活必需品関連のテナントを有する銘柄や、オンラインショッピングの受け取り場所として新たな需要増加の恩恵が期待される銘柄を中心に小売りなどを選好する一方、在宅勤務の普及などを受け需給悪化が懸念されるオフィスなどは慎重に見ています。

2021年12月11日～2022年12月12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	259	1.714	(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）	(150)	(0.995)	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）	(92)	(0.608)	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）	(17)	(0.111)	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	12	0.081	(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）	(12)	(0.081)	
(c) 有価証券取引税	4	0.027	(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）	(4)	(0.027)	
(d) その他費用	4	0.027	(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)	(0.015)	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）	(2)	(0.011)	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	279	1.849	

期中の平均基準価額は、15,093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。

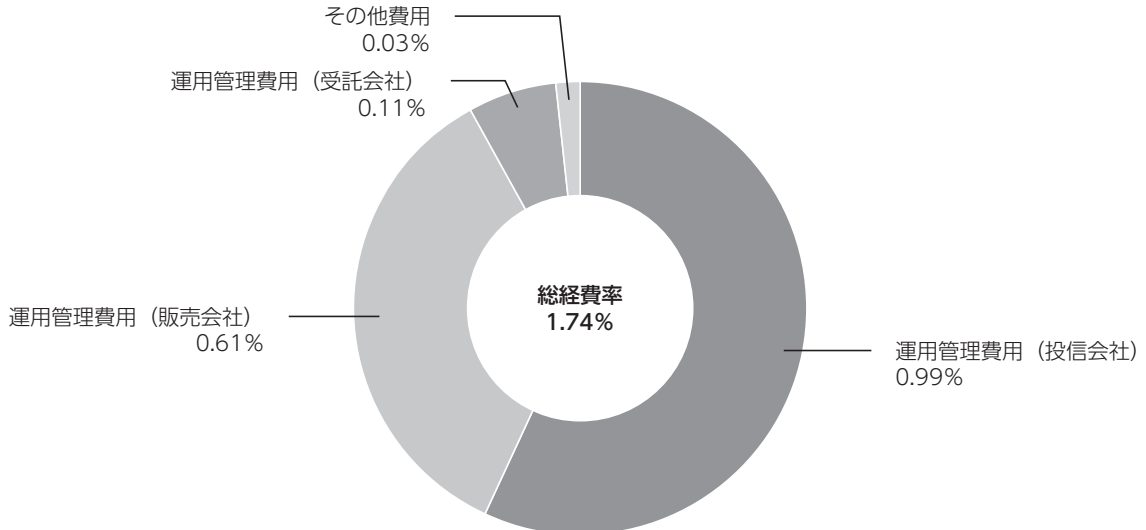
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含まず。

(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

(2021年12月11日～2022年12月12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 12,861	千円 39,520	千口 76,342	千円 243,727

○利害関係人との取引状況等

(2021年12月11日～2022年12月12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）>  
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	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 9,741	% 45.9	百万円 46,736	百万円 12,877	% 27.6	

平均保有割合 0.8%

※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 742

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信託銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券です。

○組入資産の明細

(2022年12月12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 401,026	千口 337,544	千円 979,183

○投資信託財産の構成

(2022年12月12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 979,183	% 98.5
コール・ローン等、その他	14,494	1.5
投資信託財産総額	993,677	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(108,971,544千円)の投資信託財産総額(120,408,753千円)に対する比率は90.5%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=136.76円	1 カナダドル=100.10円	1 ユーロ=143.76円	1 イギリスポンド=167.20円
1 オーストラリアドル=92.38円	1 香港ドル=17.56円	1 シンガポールドル=100.94円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2022年12月12日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	993,677,874
コール・ローン等	13,918,358
ワールド・リート・オープン マザーファンド(評価額)	979,183,539
未収入金	575,977
(B) 負債	9,610,152
未払解約金	484,872
未払信託報酬	9,066,812
未払利息	33
その他未払費用	58,435
(C) 純資産総額(A-B)	984,067,722
元本	697,651,433
次期繰越損益金	286,416,289
(D) 受益権総口数	697,651,433口
1万口当たり基準価額(C/D)	14,105円

<注記事項>

- ①期首元本額 814,982,483円  
 期中追加設定元本額 76,449,217円  
 期中一部解約元本額 193,780,267円  
 また、1口当たり純資産額は、期末14,105円です。

○損益の状況（2021年12月11日～2022年12月12日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 3,241
受取利息	15
支払利息	△ 3,256
(B) 有価証券売買損益	△ 49,496,878
売買益	15,274,870
売買損	△ 64,771,748
(C) 信託報酬等	△ 19,257,021
(D) 当期繰越損益金(A+B+C)	△ 68,757,140
(E) 前期繰越損益金	139,069,791
(F) 追加信託差損益金	216,103,638
(配当等相当額)	( 224,355,241)
(売買損益相当額)	(△ 8,251,603)
(G) 計(D+E+F)	286,416,289
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	286,416,289
追加信託差損益金	216,103,638
(配当等相当額)	( 224,524,886)
(売買損益相当額)	(△ 8,421,248)
分配準備積立金	154,499,347
繰越損益金	△ 84,186,696

- (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。

②分配金の計算過程

項 目	2021年12月11日～ 2022年12月12日
費用控除後の配当等収益額	15,429,556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	224,524,886円
分配準備積立金額	139,069,791円
当ファンドの分配対象収益額	379,024,233円
1万口当たり収益分配対象額	5,432円
1万口当たり分配金額	-円
収益分配金金額	-円

- ③「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。

\*三菱UFJ国際投信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214期》決算日2022年7月11日      《第217期》決算日2022年10月11日  
 《第215期》決算日2022年8月10日      《第218期》決算日2022年11月10日  
 《第216期》決算日2022年9月12日      《第219期》決算日2022年12月12日

[計算期間：2022年6月11日～2022年12月12日]

「ワールド・リート・オープン マザーファンド」は、12月12日に第219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214期～第219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	期中 騰落率	%	期中 騰落率	円	期中 騰落率	円	期中 騰落率	円	期中 騰落率		
190期(2020年7月10日)	19,299	△11.9	27,034	△ 9.1	107.13	△0.6	74.38	△0.6	120.76	△1.2	98.2	149,270
191期(2020年8月11日)	20,342	5.4	28,582	5.7	106.17	△0.9	75.86	2.0	124.48	3.1	98.6	154,994
192期(2020年9月10日)	20,217	△ 0.6	28,438	△ 0.5	106.22	0.0	77.18	1.7	125.40	0.7	98.5	151,548
193期(2020年10月12日)	20,548	1.6	28,915	1.7	105.66	△0.5	76.23	△1.2	124.78	△0.5	98.7	151,943
194期(2020年11月10日)	21,254	3.4	29,101	0.6	105.21	△0.4	76.56	0.4	124.27	△0.4	98.6	154,272
195期(2020年12月10日)	21,993	3.5	29,977	3.0	104.28	△0.9	77.62	1.4	125.97	1.4	98.4	154,833
196期(2021年1月12日)	21,556	△ 2.0	29,730	△ 0.8	104.23	△0.0	80.34	3.5	126.73	0.6	97.7	148,794
197期(2021年2月10日)	22,972	6.6	31,720	6.7	104.62	0.4	80.87	0.7	126.75	0.0	98.9	155,219
198期(2021年3月10日)	23,941	4.2	33,102	4.4	108.57	3.8	83.67	3.5	129.14	1.9	98.5	160,000
199期(2021年4月12日)	25,414	6.2	35,274	6.6	109.75	1.1	83.63	△0.0	130.60	1.1	98.4	153,962
200期(2021年5月10日)	26,567	4.5	36,583	3.7	108.77	△0.9	85.44	2.2	132.32	1.3	98.9	158,360
201期(2021年6月10日)	28,354	6.7	39,072	6.8	109.65	0.8	84.69	△0.9	133.49	0.9	99.2	166,024
202期(2021年7月12日)	28,598	0.9	39,364	0.7	110.17	0.5	82.37	△2.7	130.82	△2.0	99.2	163,914
203期(2021年8月10日)	28,884	1.0	39,871	1.3	110.36	0.2	80.93	△1.7	129.53	△1.0	98.8	162,254
204期(2021年9月10日)	28,931	0.2	39,994	0.3	109.78	△0.5	80.91	△0.0	129.81	0.2	98.7	158,299
205期(2021年10月11日)	28,991	△ 1.9	39,335	△ 1.6	112.30	2.3	82.19	1.6	130.00	0.1	99.1	152,109
206期(2021年11月10日)	30,180	6.3	42,256	7.4	112.86	0.5	83.21	1.2	130.83	0.6	99.5	155,085
207期(2021年12月10日)	30,477	1.0	42,499	0.6	113.47	0.5	81.01	△2.6	128.12	△2.1	99.3	152,442
208期(2022年1月11日)	31,332	2.8	43,676	2.8	115.34	1.6	82.93	2.4	130.70	2.0	98.8	152,548
209期(2022年2月10日)	30,591	△ 2.4	42,312	△ 3.1	115.61	0.2	82.87	△0.1	132.00	1.0	98.7	146,781
210期(2022年3月10日)	30,018	△ 1.9	41,659	△ 1.5	116.01	0.3	84.79	2.3	128.26	△2.8	98.8	142,347
211期(2022年4月11日)	34,140	13.7	46,973	12.8	124.63	7.4	92.79	9.4	135.76	5.8	99.4	157,109
212期(2022年5月10日)	30,687	△10.1	42,768	△ 9.0	130.03	4.3	90.07	△2.9	137.27	1.1	98.5	137,667
213期(2022年6月10日)	30,917	0.7	43,676	2.1	134.22	3.2	95.19	5.7	142.54	3.8	99.0	136,983
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

(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取相場の仲値により三菱UFJ国際投信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国際投信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214期	(期首) 2022年6月10日	円 30,917	% —	43,676	% —	円 134.22	% —	円 95.19	% —	円 142.54	% —	% 99.0
	6月末	30,480	△1.4	43,003	△1.5	136.68	1.8	93.90	△1.4	142.67	0.1	97.7
	(期末) 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
第215期	(期首) 2022年7月11日	30,410	—	43,020	—	136.47	—	93.35	—	138.59	—	98.4
	7月末	31,942	5.0	45,188	5.0	134.61	△1.4	94.20	0.9	137.25	△1.0	98.5
	(期末) 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
第216期	(期首) 2022年8月10日	32,113	—	45,538	—	135.25	—	94.05	—	138.08	—	98.9
	8月末	31,348	△2.4	44,404	△2.5	138.63	2.5	95.14	1.2	139.03	0.7	98.9
	(期末) 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
第217期	(期首) 2022年9月12日	32,736	—	46,281	—	142.82	—	97.75	—	143.83	—	99.1
	9月末	27,963	△14.6	39,671	△14.3	144.81	1.4	94.17	△3.7	142.32	△1.0	97.2
	(期末) 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
第218期	(期首) 2022年10月11日	27,487	—	39,160	—	145.77	—	91.89	—	141.72	—	97.6
	10月末	30,056	9.3	43,029	9.9	148.26	1.7	95.05	3.4	147.59	4.1	98.8
	(期末) 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
第219期	(期首) 2022年11月10日	29,159	—	41,875	—	146.41	—	94.13	—	146.66	—	98.6
	11月末	29,439	1.0	42,177	0.7	138.87	△5.1	92.79	△1.4	143.58	△2.1	98.4
	(期末) 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

(注) 騰落率は期首比。

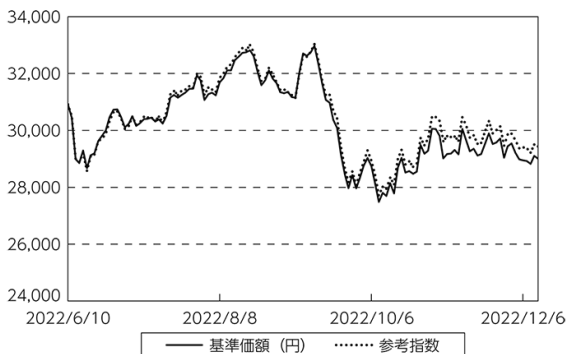
○運用経過

●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

基準価額は当作成期首に比べ6.2%の下落となりました。

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)

- ・為替市場において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。

(下落要因)

- ・インフレの長期化懸念などによる米国を中心とした金融引き締めなどを受け、保有銘柄が下落したことなどが基準価額の下落要因となりました。
- ・個別銘柄では、データセンターを保有する「DIGITAL REALTY TRUST INC」(アメリカ/専門特化型) やシニア住宅などを手掛ける「WELLTOWER INC」(アメリカ/ヘルスケア) の保有などが基準価額にマイナスに作用しました。

●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、当作成期を通してみると下落しました。
- ・当作成期首から2022年8月上旬にかけては、当局による金融引き締めペースが鈍化するとの見方が高まったことに加え、良好な四半期決算内容などが好感され上昇しました。その後、インフレ懸念の高まりを背景に当局が金融引き締めを加速させたことなどを受けて10月中旬にかけて下落しました。米国の10月消費者物価指数が予想を下回ったことや、11月の米連邦公開市場委員会(FOMC)議事録で参加者の多くが利上げペースの減速を支持したことなどを受けて当作成期末にかけて上昇しましたが、当作成期を通してみると下落しました。国・地域別では、アメリカやイギリスの下落などがマイナスに作用しました。不動産用途別では、景気後退懸念の高まりや金利上昇などを受けてオフィスや住宅などが下落しました。

◎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、対円で概ね上昇しました。
- ・米ドルの対円レートは、当作成期首から2022年7月末まではボックス圏で推移しましたが、米連邦準備制度理事会(FRB)による金融引き締めを背景とした日米の長期金利差拡大などを受けて10月中旬にかけて上昇しました。その後、長期金利差縮小などを受けて下落しましたが、当作成期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

- ・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、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への投資を継続しました。また、配当利回りの高い銘柄を精査し、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投資比率を変更しました。
- ・当完成期は、不動産への直接投資と比較して（純資産価値対比）割安と判断される一部の不動産用途を投資妙味があると判断し、引き続き、小売りなどを高位に組み入れました。長期金利の上昇に一服感が見られる中、専門特化型などの組入比率を引き上げる一方、景気後退懸念の高まりなどを背景にオフィス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、データセンターを手掛ける「EQUINIX INC」（アメリカ／専門特化型）などを新規に組み入れた一方、集合住宅を手掛ける「UDR INC」（アメリカ／住宅）などの全売却を実施しました。

◎国・地域別上位の組入比率

- ・国・地域別上位の組入比率は、当完成期首のアメリカ69.8%、日本8.2%、オーストラリア5.6%などから、当完成期末にはアメリカ71.2%、日本9.2%、オーストラリア6.0%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、当完成期首の小売り22.5%、住宅17.5%、産業用施設15.4%などから、当完成期末には小売り24.3%、住宅16.7%、産業用施設15.6%などとなりました。

◎ポートフォリオ特性値

- ・配当利回りは、当完成期首の3.45%から当完成期末には3.89%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国際投信作成）

◎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（純資産価値対比）割安と判断される銘柄への投資を継続していきます。また、配当利回りの高い銘柄を精査し、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、銘柄への投資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、需要が底堅い生活必需品関連のテナントを有する銘柄や、オンラインショッピングの受け取り場所として新たな需要増加の恩恵が期待される銘柄を中心に小売りなどを選好する一方、在宅勤務の普及などを受け需給悪化が懸念されるオフィスなどは慎重に見ています。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2022年6月11日～2022年12月12日)

項 目	第214期～第219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 9 ( 9 )	% 0.031 (0.031)	(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 )	1 ( 1 )	0.004 (0.004)	(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 )	0.008 (0.007) (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	12	0.043	
作成期中の平均基準価額は、30,194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

(2022年6月11日～2022年12月12日)

株式

		第214期～第219期			
		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
	マルタ	—	—	—	—
				(200,476)	(—)

(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す。

投資信託証券

銘柄		第214期～第219期			
		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	アクティブ・プロパティーズ投資法人	千口 0.395	千円 174,971	千口 0.395	千円 162,642
	GLP投資法人	4	757,055	7	1,173,769
	日本プロロジスリート投資法人	0.088	28,071	0.101	33,007
	星野リゾート・リート投資法人	0.042	25,634	0.101	68,553
	野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	0.244	40,243
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.397	218,181	0.85	454,997
	三菱地所物流リート投資法人	0.102	40,277	0.045	20,686
	日本ビルファンド投資法人	0.148	97,158	0.112	74,208
	ジャパンリアルエステイト投資法人	0.843	525,110	0.85	540,063
	日本都市ファンド投資法人	—	—	0.333	36,354
	オリックス不動産投資法人	0.482	88,823	0.188	35,454
	日本プライムリアルティ投資法人	—	—	0.075	29,948
	インヴェンシブル投資法人	7	358,101	0.151	6,940
	フロンティア不動産投資法人	1	668,272	0.052	27,545
	大和証券オフィス投資法人	—	—	0.85	576,613
	大和ハウスリート投資法人	1	436,651	1	411,926
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	8	651,756	—	—
	大和証券リビング投資法人	—	—	0.176	20,656
	合計		25	4,070,067	13
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	SITE CENTERS CORP	—	—	633	8,474
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	—	—	169	4,428
	AGREE REALTY CORP	11	878	—	—
	PROLOGIS INC	—	—	92	10,159
		( 161)	( 20,796)		
	DIGITAL REALTY TRUST INC	154	20,871	254	27,383
	EXTRA SPACE STORAGE INC	—	—	41	6,692
	WELLTOWER INC	41	2,652	119	9,017
	KILROY REALTY CORP	44	2,187	128	5,876
	KITE REALTY GROUP TRUST	—	—	193	3,453
	BOSTON PROPERTIES INC	103	7,734	103	6,783
	MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	—	—	449	7,037
	MID-AMERICA APARTMENT COMM	64	10,284	50	8,383
	RPT REALTY	—	—	112	954
	REALTY INCOME CORP	77	5,443	231	14,189
	SL GREEN REALTY CORP	—	—	206	8,735
	LIFE STORAGE INC	—	—	16	1,690
	SUN COMMUNITIES INC	30	4,062	—	—
	UDR INC	—	—	540	23,889
VENTAS INC	35	1,733	71	3,535	
AMERICAN TOWER CORP	14	3,734	57	12,265	

銘柄		第214期～第219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
	DUKE REALTY CORP	— (△ 339)	— (△ 20,796)	36	1,822
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	—	—	155	8,423
	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	490	17,439	56	2,067
	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	120	2,465	—	—
	IRON MOUNTAIN INC	198	10,509	154	8,006
	URBAN EDGE PROPERTIES	—	—	495	7,208
	EQUINIX INC	56	37,858	—	—
	PARK HOTELS & RESORTS INC	—	—	326	3,716
	EQUITY RESIDENTIAL	—	—	64	4,082
	INVITATION HOMES INC	70	2,593	308	10,667
	VICI PROPERTIES INC	1,085	33,751	—	—
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	313	9,536	35	1,034
	OUTFRONT MEDIA INC	—	—	315	5,664
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	225	190	11,873	9,460
	HOST HOTELS & RESORTS INC	474	8,810	166	2,892
	PUBLIC STORAGE	—	—	10	3,230
	SIMON PROPERTY GROUP INC	130	14,199	30	2,892
	AVALONBAY COMMUNITIES INC	15	3,004	15	2,728
	小計	3,759 (△ 178)	199,941 ( )	17,521	236,851
カナダ		千カナダドル		千カナダドル	
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	279	5,579	—	—	
ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT	—	—	245	8,086	
INTERRENT REAL ESTATE INVEST	49	625	—	—	
小計	329	6,205	245	8,086	
ユーロ		千ユーロ		千ユーロ	
フランス					
KLEPIERRE	—	—	263	5,391	
MERCIALYS	245	1,970	133	1,129	
小計	245	1,970	396	6,520	
オランダ					
NSI NV	— ( 2)	— ( 94)	15	369	
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	— ( 1)	— ( )	49	1,087	
小計	— ( 4)	— ( 94)	65	1,457	
スペイン					
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	—	—	15	147	
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	— ( )	— (△ 85)	106	637	
小計	— ( )	— (△ 85)	121	785	



銘柄		第214期～第219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				
	WAREHOUSES DE PAUW SCA	48	1,127	—	—
	AEDIFICA	8	806	—	—
	小計	57	1,934	—	—
	ユーロ計	302 ( 4)	3,905 ( 8)	582	8,762
	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	HAMMERSON PLC	—	—	8,302	1,701
	SEGRO PLC	208	2,199	247	2,046
	EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	—	—	771	646
	小計	208	2,199	9,322	4,394
	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
	VICINITY CENTRES	940	1,831	190	361
	REGION RE LTD	144	414	195	511
	NATIONAL STORAGE REIT	1,127	2,800	136	329
	SCENTRE GROUP	4,047	11,648	3,025	8,152
	DEXUS/AU	—	—	1,157	8,999
	GPT GROUP	872	3,741	2,618	11,587
	GOODMAN GROUP	869	15,722	291	5,344
	小計	8,002	36,160	7,615	35,287
	香港		千香港ドル		千香港ドル
	LINK REIT	366	25,244	147	8,847
	小計	366	25,244	147	8,847
	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	— ( —)	— (△ 12)	6,707	9,590
	FRASERS CENTREPOINT TRUST	2,897	6,314	86	183
	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	993 ( —)	4,156 (△ 3)	—	—
	MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	950 ( —)	1,676 (△ 5)	192	335
	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	— ( —)	— (△ 2)	1,742	3,329
	小計	4,840 ( —)	12,147 (△ 23)	8,729	13,438

(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

(2022年6月11日～2022年12月12日)

利害関係人との取引状況

区 分	第214期～第219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 6,972	百万円 2,679	% 38.4	百万円 15,889	百万円 4,816	% 30.3

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214期～第219期	
	買	付 額
投資信託証券		百万円 545

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信託銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券です。

○組入資産の明細

(2022年12月12日現在)

外国株式

2022年12月12日現在の組入れはございません。

銘 柄	第213期末	
	株 数	
(ユーロ…マルタ) BGP HOLDINGS PLC		百株 200,476
合 計	株 数	200,476
銘 柄	株 数	1

国内投資信託証券

銘 柄	第213期末		第219期末		
	口 数	口 数	口 数	評 価 額	比 率
GLP投資法人	3	—	—	—	—
日本プロロジスリート投資法人	2	2	805,721	0.7	
星野リゾート・リート投資法人	0.929	0.87	604,650	0.5	
野村不動産マスターファンド投資法人	5	5	954,137	0.8	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	1	0.946	471,581	0.4	
三菱地所物流リート投資法人	1	1	498,617	0.4	
日本ビルファンド投資法人	2	2	1,647,585	1.4	
ジャパンリアルエステイト投資法人	1	1	954,603	0.8	
日本都市ファンド投資法人	8	7	819,693	0.7	
オリックス不動産投資法人	4	4	830,273	0.7	
日本プライムリアルティ投資法人	1	1	665,856	0.6	
インヴィンシブル投資法人	5	13	669,493	0.6	
フロンティア不動産投資法人	—	1	634,737	0.5	
大和証券オフィス投資法人	1	0.452	294,704	0.2	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	—	8	653,618	0.5	
大和証券リビング投資法人	4	4	489,642	0.4	
合 計	44	56	10,994,912		
	銘 柄 数 < 比 率 >	14	15	< 9.2% >	

(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) 日本プロロジスリート投資法人、星野リゾート・リート投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本都市ファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、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、フロンティア不動産投資法人、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、大和証券リビング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2022年7月29日現在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213期末		第219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	%	
SITE CENTERS CORP	1,172	539	7,159	979,179	0.8	
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	635	465	11,805	1,614,585	1.3	
AGREE REALTY CORP	252	263	18,889	2,583,383	2.2	
PROLOGIS INC	601	670	77,968	10,663,033	8.9	
DIGITAL REALTY TRUST INC	340	240	25,734	3,519,416	2.9	
EXTRA SPACE STORAGE INC	121	79	12,475	1,706,086	1.4	
WELLTOWER INC	575	497	33,164	4,535,580	3.8	
KILROY REALTY CORP	186	103	4,136	565,703	0.5	
KITE REALTY GROUP TRUST	799	605	13,233	1,809,767	1.5	
MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	449	—	—	—	—	
MID-AMERICA APARTMENT COMM	178	192	31,131	4,257,593	3.5	
RPT REALTY	998	885	9,626	1,316,519	1.1	
REALTY INCOME CORP	460	305	19,721	2,697,060	2.2	
SL GREEN REALTY CORP	206	—	—	—	—	
LIFE STORAGE INC	162	146	15,708	2,148,335	1.8	
SUN COMMUNITIES INC	122	153	21,833	2,985,947	2.5	
UDR INC	540	—	—	—	—	
VENTAS INC	427	391	17,795	2,433,765	2.0	
AMERICAN TOWER CORP	42	—	—	—	—	
DUKE REALTY CORP	376	—	—	—	—	
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	155	—	—	—	—	
AMERICAN HOMES 4 REENT- A	—	433	14,235	1,946,807	1.6	
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	662	782	17,648	2,413,637	2.0	
IRON MOUNTAIN INC	364	408	22,233	3,040,713	2.5	
URBAN EDGE PROPERTIES	753	257	3,896	532,925	0.4	
EQUINIX INC	—	56	37,934	5,187,854	4.3	
PARK HOTELS & RESORTS INC	326	—	—	—	—	
EQUITY RESIDENTIAL	517	452	28,383	3,881,659	3.2	
INVITATION HOMES INC	693	456	14,423	1,972,513	1.6	
VICI PROPERTIES INC	—	1,085	36,837	5,037,868	4.2	
AMERICOLD REALTY TRUST INC	160	438	12,787	1,748,853	1.5	
NETSTREIT CORP	397	397	7,687	1,051,385	0.9	
OUTFRONT MEDIA INC	315	—	—	—	—	
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	11,648	—	—	—	—	
HOST HOTELS & RESORTS INC	702	1,009	17,866	2,443,365	2.0	
PUBLIC STORAGE	155	145	43,192	5,906,961	4.9	
SIMON PROPERTY GROUP INC	141	241	28,188	3,854,991	3.2	
AVALONBAY COMMUNITIES INC	114	114	19,390	2,651,861	2.2	
小計	25,762	11,822	625,090	85,487,356		
	口数・金額	口数	—	—		
	銘柄数<比率>	29	—	<71.2%>		

銘柄	銘柄	第213期末		第219期末		
		口数	口数	評価額		比率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
<b>(カナダ)</b>		千口	千口	千カナダドル	千円	%
	RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	462	741	15,503	1,551,947	1.3
	ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT	245	—	—	—	—
	INTERRENT REAL ESTATE INVEST	451	501	6,270	627,715	0.5
小計	口数・金額	1,158	1,243	21,774	2,179,663	
	銘柄数<比率>	3	2	—	<1.8%>	
<b>(ユーロ…フランス)</b>				千ユーロ		
	KLEPIERRE	263	—	—	—	—
	MERCIALYS	370	483	4,649	668,413	0.6
小計	口数・金額	633	483	4,649	668,413	
	銘柄数<比率>	2	1	—	<0.6%>	
<b>(ユーロ…オランダ)</b>						
	NSI NV	90	77	1,849	265,945	0.2
	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	148	101	2,334	335,621	0.3
小計	口数・金額	239	179	4,184	601,566	
	銘柄数<比率>	2	2	—	<0.5%>	
<b>(ユーロ…スペイン)</b>						
	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	543	528	4,778	686,954	0.6
	INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	489	383	2,297	330,292	0.3
小計	口数・金額	1,032	911	7,076	1,017,246	
	銘柄数<比率>	2	2	—	<0.8%>	
<b>(ユーロ…ベルギー)</b>						
	WAREHOUSES DE PAUW SCA	—	48	1,301	187,100	0.2
	AEDIFICA	33	42	3,296	473,927	0.4
小計	口数・金額	33	91	4,598	661,028	
	銘柄数<比率>	1	2	—	<0.6%>	
ユーロ計	口数・金額	1,939	1,664	20,508	2,948,255	
	銘柄数<比率>	7	7	—	<2.5%>	
<b>(イギリス)</b>				千イギリスポンド		
	HAMMERSON PLC	8,302	—	—	—	—
	LAND SECURITIES GROUP PLC	946	946	5,932	991,972	0.8
	SEGRO PLC	1,269	1,229	9,871	1,650,555	1.4
	WORKSPACE GROUP PLC	255	255	1,062	177,694	0.1
	BIG YELLOW GROUP PLC	274	274	3,082	515,441	0.4
	DERWENT LONDON PLC	128	128	3,025	505,843	0.4
	EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4,423	3,651	2,987	499,458	0.4
	UNITE GROUP PLC/THE	465	465	4,317	721,959	0.6
小計	口数・金額	16,066	6,951	30,280	5,062,924	
	銘柄数<比率>	8	7	—	<4.2%>	
<b>(オーストラリア)</b>				千オーストラリアドル		
	VICINITY CENTRES	4,416	5,166	10,204	942,706	0.8
	REGION RE LTD	4,691	4,640	12,483	1,153,224	1.0
	NATIONAL STORAGE REIT	2,910	3,901	9,167	846,898	0.7
	SCENTRE GROUP	2,656	3,677	10,592	978,544	0.8
	DEXUS/AU	1,157	—	—	—	—

銘柄	第213期末	第219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	%
GPT GROUP		3,287	1,542	6,693	618,332	0.5
GOODMAN GROUP		1,001	1,579	28,709	2,652,206	2.2
小計	口数・金額	20,122	20,508	77,851	7,191,912	
	銘柄数<比率>	7	6	—	<6.0%>	
(香港)				千香港ドル		
LINK REIT		2,159	2,378	132,012	2,318,146	1.9
小計	口数・金額	2,159	2,378	132,012	2,318,146	
	銘柄数<比率>	1	1	—	<1.9%>	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
SUNTEC REIT		6,707	—	—	—	—
FRASERS CENTREPOINT TRUST		—	2,810	5,705	575,914	0.5
PARKWAYLIFE REAL ESTATE		—	993	3,773	380,886	0.3
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST		3,913	4,670	7,893	796,802	0.7
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL		7,704	5,961	12,042	1,215,603	1.0
小計	口数・金額	18,324	14,436	29,415	2,969,208	
	銘柄数<比率>	3	4	—	<2.5%>	
合計	口数・金額	85,533	59,004	—	108,157,467	
	銘柄数<比率>	64	56	—	<90.1%>	

(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) 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

(2022年12月12日現在)

項目	第219期末	
	評価額	比率
投資証券	千円 119,152,379	% 99.0
コール・ローン等、その他	1,256,374	1.0
投資信託財産総額	120,408,753	100.0

(注) 作成期末における外貨建純資産 (108,971,544千円) の投資信託財産総額 (120,408,753千円) に対する比率は90.5%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=136.76円	1 カナダドル=100.10円	1 ユーロ=143.76円	1 イギリスポンド=167.20円
1 オーストラリアドル=92.38円	1 香港ドル=17.56円	1 シンガポールドル=100.94円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第214期末	第215期末	第216期末	第217期末	第218期末	第219期末
	2022年7月11日現在	2022年8月10日現在	2022年9月12日現在	2022年10月11日現在	2022年11月10日現在	2022年12月12日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	134,417,554,689	139,158,832,820	140,044,457,022	116,504,985,688	122,328,483,883	121,031,509,089
コール・ローン等	1,745,394,844	1,214,880,590	1,005,153,385	2,401,691,645	1,477,283,754	572,160,431
投資証券(評価額)	131,258,621,343	137,525,298,379	138,571,597,477	113,680,523,800	120,439,985,873	119,152,379,886
未収入金	995,712,342	86,393,748	96,251,100	—	179,068,813	1,068,401,465
未収配当金	417,826,160	332,260,103	371,455,060	422,770,243	232,145,443	238,567,307
(B) 負債	973,452,568	131,058,444	273,144,079	63,488,063	156,466,608	927,468,633
未払金	905,219,701	47,433,669	118,739,847	—	95,016,402	846,733,985
未払解約金	68,232,749	83,624,649	154,403,722	63,487,777	61,449,095	80,734,223
未払利息	118	126	510	286	1,111	425
(C) 純資産総額(A-B)	133,444,102,121	139,027,774,376	139,771,312,943	116,441,497,625	122,172,017,275	120,104,040,456
元本	43,881,965,154	43,293,591,494	42,696,561,817	42,362,625,025	41,899,275,866	41,402,298,149
次期繰越損益金	89,562,136,967	95,734,182,882	97,074,751,126	74,078,872,600	80,272,741,409	78,701,742,307
(D) 受益権総口数	43,881,965,154口	43,293,591,494口	42,696,561,817口	42,362,625,025口	41,899,275,866口	41,402,298,149口
1万口当たり基準価額(C/D)	30,410円	32,113円	32,736円	27,487円	29,159円	29,009円

○損益の状況

項 目	第214期	第215期	第216期	第217期	第218期	第219期
	2022年6月11日～ 2022年7月11日	2022年7月12日～ 2022年8月10日	2022年8月11日～ 2022年9月12日	2022年9月13日～ 2022年10月11日	2022年10月12日～ 2022年11月10日	2022年11月11日～ 2022年12月12日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	686,893,567	488,969,856	283,941,328	590,194,419	151,919,558	307,475,623
受取配当金	686,742,022	488,866,882	282,111,321	588,903,235	148,655,338	304,447,429
受取利息	194,282	107,587	1,858,902	1,321,501	3,287,814	3,050,407
その他収益金	-	-	-	-	7,440	-
支払利息	△ 42,737	△ 4,613	△ 28,895	△ 30,317	△ 31,034	△ 22,213
(B) 有価証券売買損益	△ 2,937,660,333	6,938,812,268	2,363,792,039	△22,943,462,322	6,931,838,358	△ 926,772,221
売買益	2,754,295,293	8,179,167,971	6,979,469,263	2,214,883,260	8,451,163,621	5,869,439,320
売買損	△ 5,691,955,626	△ 1,240,355,703	△ 4,615,677,224	△25,158,345,582	△ 1,519,325,263	△ 6,796,211,541
(C) 保管費用等	△ 2,254,328	△ 1,794,358	△ 1,630,992	△ 1,729,679	△ 1,376,993	△ 1,055,637
(D) 当期繰越損益金 (A + B + C)	△ 2,253,021,094	7,425,987,766	2,646,102,375	△22,354,997,582	7,082,380,923	△ 620,352,235
(E) 前期繰越損益金	92,676,063,842	89,562,136,967	95,734,182,882	97,074,751,126	74,078,872,600	80,272,741,409
(F) 追加信託差損益金	178,406,889	107,688,543	122,048,951	265,580,127	200,183,039	158,561,691
(G) 解約差損益金	△ 1,039,312,670	△ 1,361,630,394	△ 1,427,583,082	△ 906,461,071	△ 1,088,695,153	△ 1,109,208,558
(H) 計 (D + E + F + G)	89,562,136,967	95,734,182,882	97,074,751,126	74,078,872,600	80,272,741,409	78,701,742,307
次期繰越損益金 (H)	89,562,136,967	95,734,182,882	97,074,751,126	74,078,872,600	80,272,741,409	78,701,742,307

(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 44,307,096,219円  
 作成期中追加設定元本額 520,104,468円  
 作成期中一部解約元本額 3,424,902,538円  
 また、1口当たり純資産額は、作成期末2,9009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） 39,425,440,601円  
 グローバル財産3分法ファンド（毎月決算型） 1,317,984,063円  
 ワールド・リート・オープン（資産成長型） 337,544,741円  
 ワールド・リート・オープン（1年決算型） 275,742,538円  
 ワールド・リート・オープン（毎月決算型）為替ヘッジあり 27,459,647円  
 ワールド・リート・オープン（資産成長型）為替ヘッジあり 18,126,559円  
 合計 41,402,298,149円