

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	2030年2月13日まで（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為替変動リスクの低減をはかります。なお、為替ヘッジが困難な一部の通貨については、当該通貨との相関等を勘案し、他の通貨による代替ヘッジを行う場合があります。REIT等の運用にあたっては、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用指図に関する権限を委託します。また、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは委託を受けた運用の指図に関する権限の一部を、コーヘン&ステアーズ・ユークー・リミテッドおよびコーヘン&ステアーズ・アジア・リミテッドに更に委託することがあります。
主要運用対象	ベビード次世代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。）

※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）

次世代REITオープン  
＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）

第7期（決算日：2023年8月14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＞（為替ヘッジあり）」は、去る8月14日に第7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。

## 本資料の表記にあたって

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

## ○最近5期の運用実績

決算期	基準価額			株組入比率	株先物比率	投資信託組入比率	純資産額
	(分配落)	税金分配	み騰落中率				
	円	円	%	%	%	%	百万円
3期(2021年8月13日)	12,058	10	18.1	6.6	—	88.6	3,260
4期(2022年2月14日)	11,866	10	△1.5	7.2	—	89.8	3,068
5期(2022年8月15日)	11,919	10	0.5	4.3	—	93.2	3,369
6期(2023年2月13日)	10,202	10	△14.3	3.2	—	93.7	2,971
7期(2023年8月14日)	9,555	0	△6.3	1.8	—	95.9	2,462

(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		株組入比率	株先物比率	投資信託組入比率
	騰落率	騰落率			
(期首) 2023年2月13日	円	%	%	%	%
2月末	10,202	—	3.2	—	93.7
3月末	9,790	△4.0	3.4	—	93.8
4月末	9,521	△6.7	2.7	—	94.4
5月末	9,699	△4.9	2.7	—	94.3
6月末	9,372	△8.1	2.3	—	94.0
7月末	9,611	△5.8	2.0	—	94.9
7月末	9,659	△5.3	2.1	—	95.4
(期末) 2023年8月14日	9,555	△6.3	1.8	—	95.9

(注) 騰落率は期首比。

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

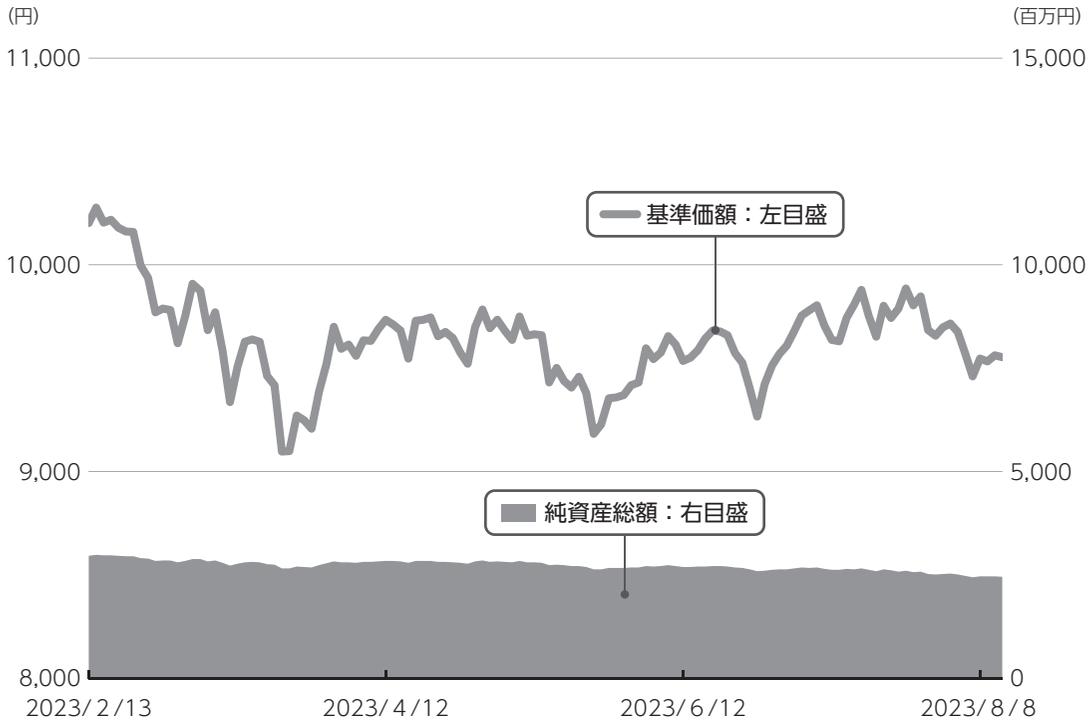
(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

# 運用経過

第7期：2023年2月14日～2023年8月14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7期首	10,202円
第7期末	9,555円
既払分配金	0円
騰落率	-6.3%

※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6.3%の下落となりました。

## 基準価額の主な変動要因

### 下落要因

保有するREITなどの価格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、「CROWN CASTLE INC（アメリカ/通信塔）」や「EXTRA SPACE STORAGE INC（アメリカ/倉庫）」などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

第7期：2023年2月14日～2023年8月14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2023年3月下旬にかけて、米シリコンバレー銀行の経営破綻やスイスの大手金融機関であるクレディ・スイス・グループの経営危機を受けた欧米金融システムの不安などを受けて、信用縮小懸念が高まり、資金繰り悪化への懸念

からオフィスなどの商業不動産を中心に下落しました。その後は、インフレ鈍化を示唆する米経済指標の発表などを受けて、米金融当局による過度な利上げ継続懸念が後退したことや、米国REITの良好な四半期決算の結果などを受けて上昇する局面はあったものの、当期間を通してみると下落しました。

## 当該投資信託のポートフォリオについて

### ▶ 次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり）

次世代REITマザーファンド受益証券を主要投資対象とし、組入比率を高位に保ちました。また、実質組入外貨建資産に対しては対円で為替ヘッジを行いました。

### ▶ 次世代REITマザーファンド

人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREIT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、「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（日本/物流施設）」などの新規買付を行った一方、「REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN（アメリカ/物流施設）」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7期
	2023年2月14日～2023年8月14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	2,695

(注) 対基準価額比率は当期分配金 (税込み) の期末基準価額 (分配金込み) に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

(注) 当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

## 今後の運用方針 （作成対象期間末での見解です。）

### ▶次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり）

次世代REITマザーファンド受益証券の組入比率を高位に保ち運用を行っていく方針です。また、実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をはかります。

### ▶次世代REITマザーファンド

足元の価格調整によりバリュエーションが改善していることに加え、安定したキャッシュフローなどを背景に利益成長が当面続くと見られ、堅調な不動産ファンドメンタルズがREIT市場をサポートすると見えています。

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、良好な需要が継続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など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。シニア住宅は、高齢化の進展というトレンドを背景に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。学生寮については、需給が良好な地域を選別し、投資を行っていく方針です。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。

2023年2月14日～2023年8月14日

## 1 万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	81	0.845	(a) 信託報酬 = 期中の平均基準価額 × 信託報酬率 × (期中の日数 ÷ 年間日数)
( 投 信 会 社 )	(45)	(0.472)	ファンドの運用・調査、受託会社への運用指図、基準価額の算出、目論見書等の作成等の対価
( 販 売 会 社 )	(34)	(0.357)	交付運用報告書等各种書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
( 受 託 会 社 )	( 2 )	(0.017)	ファンドの財産の保管および管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	3	0.030	(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 )	(0.005)	
( 投 資 信 託 証 券 )	( 2 )	(0.026)	
(c) 有価証券取引税	1	0.008	(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 )	(0.002)	
( 投 資 信 託 証 券 )	( 1 )	(0.006)	
(d) その他費用	1	0.012	(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 )	(0.010)	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	86	0.895	

期中の平均基準価額は、9,634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。

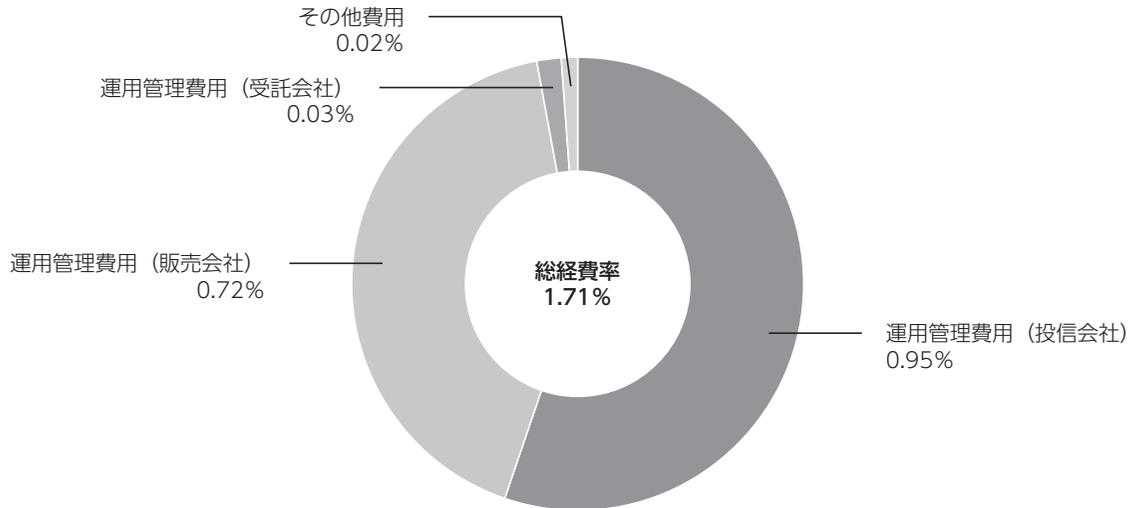
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.71%**です。



(注) 費用は、1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 前記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

## ○売買及び取引の状況

（2023年2月14日～2023年8月14日）

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
次世代REITマザーファンド	千口 336,665	千円 435,830	千口 805,682	千円 1,066,690

## ○株式売買比率

（2023年2月14日～2023年8月14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	1,559,573千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	1,127,010千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.38

（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

（2023年2月14日～2023年8月14日）

## 利害関係人との取引状況

## &lt;次世代REITオープン&lt;資産成長型&gt;（為替ヘッジあり）&gt;

区分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人との取引状況 B	$\frac{B}{A}$		うち利害関係人との取引状況 D	$\frac{D}{C}$	
為替先物取引	百万円 4,848	% 29.2		百万円 4,682	% 29.6	
	百万円 16,614			百万円 15,816		

## &lt;次世代REITマザーファンド&gt;

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	$\frac{D}{C}$	
投資信託証券	百万円 12	% 0.1		百万円 -	% -	
為替直物取引	百万円 136	% 2.9		百万円 3,600	% 22.7	
	百万円 4,626			百万円 15,864		

平均保有割合 6.2%

※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

### <次世代REITマザーファンド>

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 329

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	830千円
うち利害関係人への支払額 (B)	0.595千円
(B) / (A)	0.1%

(注) 売買委託手数料総額は、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です。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当ファンドに係る利害関係人とは三菱UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

### ○組入資産の明細

(2023年8月14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 2,222,404	千口 1,753,387	千円 2,432,474

### ○投資信託財産の構成

(2023年8月14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 2,432,474	% 93.0
コール・ローン等、その他	181,786	7.0
投資信託財産総額	2,614,260	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 (37,437,006千円) の投資信託財産総額 (39,029,816千円) に対する比率は95.9%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=145.11円	1 ユーロ=158.71円	1 イギリスポンド=184.07円	1 スウェーデンクローネ=13.38円
1 オーストラリアドル=94.05円	1 香港ドル=18.56円	1 シンガポールドル=107.15円	

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2023年8月14日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	4,821,883,176
コール・ローン等	156,287,742
次世代REITマザーファンド(評価額)	2,432,474,620
未収入金	2,233,120,814
(B) 負債	2,359,204,654
未払金	2,325,840,990
未払解約金	10,241,501
未払信託報酬	23,075,416
未払利息	364
その他未払費用	46,383
(C) 純資産総額(A-B)	2,462,678,522
元本	2,577,377,592
次期繰越損益金	△ 114,699,070
(D) 受益権総口数	2,577,377,592口
1万口当たり基準価額(C/D)	9,555円

## &lt;注記事項&gt;

- ①期首元本額 2,912,278,219円  
 期中追加設定元本額 47,987,278円  
 期中一部解約元本額 382,887,905円  
 また、1口当たり純資産額は、期末0.9555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114,699,070円です。

## ③分配金の計算過程

項 目	2023年2月14日～ 2023年8月14日
費用控除後の配当等収益額	21,048,137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	358,733,794円
分配準備積立金額	314,895,392円
当ファンドの分配対象収益額	694,677,323円
1万口当たり収益分配対象額	2,695円
1万口当たり分配金額	－円
収益分配金金額	－円

- ④「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 (2023年2月14日～2023年8月14日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 23,506
受取利息	311
支払利息	△ 23,817
(B) 有価証券売買損益	△141,454,222
売買益	214,847,391
売買損	△356,301,613
(C) 信託報酬等	△ 23,121,799
(D) 当期損益金(A+B+C)	△164,599,527
(E) 前期繰越損益金	△143,218,066
(F) 追加信託差損益金	193,118,523
(配当等相当額)	( 358,674,033)
(売買損益相当額)	(△165,555,510)
(G) 計(D+E+F)	△114,699,070
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	△114,699,070
追加信託差損益金	193,118,523
(配当等相当額)	( 358,733,794)
(売買損益相当額)	(△165,615,271)
分配準備積立金	335,943,529
繰越損益金	△643,761,122

(注) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注) (C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

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

\*三菱UFJ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。

【お 知 ら せ】

三菱UFJ国際投信株式会社は、2023年10月1日より商号を三菱UFJアセットマネジメント株式会社に変更します。

## 次世代REITマザーファンド

### 《第7期》決算日2023年8月14日

[計算期間：2023年2月14日～2023年8月14日]

「次世代REITマザーファンド」は、8月14日に第7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7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&amp;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&amp;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&amp;スティアーズ・ユーカー・リミテッドおよびコーヘン&amp;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 組 入 比 率	純 資 産 額
		期 騰 落	中 率				
	円		%	%	%	百万円	
3期(2021年8月13日)	12,576		25.0	6.7	—	90.4	28,579
4期(2022年2月14日)	13,006		3.4	7.3	—	91.7	38,579
5期(2022年8月15日)	15,009		15.4	4.4	—	95.0	57,107
6期(2023年2月13日)	13,105		△12.7	3.2	—	95.6	47,778
7期(2023年8月14日)	13,873		5.9	1.8	—	97.0	38,867

(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 券 率
	騰 落 率	率			
(期 首) 2023年 2月13日	円	%	%	%	%
	13,105	—	3.2	—	95.6
2月末	13,001	△0.8	3.5	—	95.5
3月末	12,476	△4.8	2.7	—	95.4
4月末	12,833	△2.1	2.7	—	95.9
5月末	12,930	△1.3	2.3	—	96.2
6月末	13,830	5.5	2.0	—	96.4
7月末	13,642	4.1	2.1	—	96.4
(期 末) 2023年 8月14日	13,873	5.9	1.8	—	97.0

(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5.9%の上昇となりました。

基準価額等の推移



## ●基準価額の変動要因

## (上昇要因)

- ・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。

## (下落要因)

- ・保有するREITなどの価格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、「CROWN CASTLE INC (アメリカ／通信塔)」や「EXTRA SPACE STORAGE INC (アメリカ／倉庫)」などが下落し、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2023年3月下旬にかけて、米シリコンバレー銀行の経営破綻やスイスの大手金融機関であるクレディ・スイス・グループの経営危機を受けた欧米金融システムの不安などを受けて、信用縮小懸念が高まり、資金繰り悪化への懸念からオフィスなどの商業不動産を中心に下落しました。その後は、インフレ鈍化を示

峻する米経済指標の発表などを受けて、米金融当局による過度な利上げ継続懸念が後退したことや、米国REITの良好な四半期決算の結果などを受けて上昇する局面はあったものの、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上昇しました。
- ・日米の金利差拡大などを受けて米ドルは対円で上昇しました。

#### ●当該投資信託のポートフォリオについて

- ・人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREITに投資し、中長期的な値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざした運用を行いました。
- ・次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行いました。
- ・REITの組入比率については、当期間を通じて高位を維持しました。
- ・銘柄の売買については、「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（日本／物流施設）」などの新規買付を行った一方、「REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN（アメリカ／物流施設）」などの全売却を行いました。

#### ○今後の運用方針

- ・足元の価格調整によりバリュエーションが改善していることに加え、安定したキャッシュフローなどを背景に利益成長が当面続くと考えられ、堅調な不動産ファンダメンタルズがREIT市場をサポートすると見えています。
- ・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、良好な需要が継続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。シニア住宅は、高齢化の進展というトレンドを背景に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。学生寮については、需給が良好な地域を選別し、投資を行っていく方針です。
- ・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

(2023年2月14日～2023年8月14日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (株 式) (投 資 信 託 証 券)	円 4 (1) (3)	% 0.031 (0.005) (0.026)	(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
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (株 式) (投 資 信 託 証 券)	1 (0) (1)	0.008 (0.002) (0.006)	(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
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用)	1 (1)	0.010 (0.010)	(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
合 計	6	0.049	
期中の平均基準価額は、13,101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

(2023年2月14日～2023年8月14日)

## 株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外 国	アメリカ	百株 —	千アメリカドル —	百株 3,103	千アメリカドル 2,403
	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	スペイン	365	1,338	216	797
	ベルギー	117	1,007	117	1,123
	イギリス	—	千イギリスポンド —	10,417	千イギリスポンド 867
	スウェーデン	—	千スウェーデンクローネ —	158	千スウェーデンクローネ 6,498
	香港	—	千香港ドル —	3,980	千香港ドル 5,236
	インドネシア	—	千インドネシアルピア —	399,607	千インドネシアルピア 26,447,872

(注) 金額は受渡代金。

## 投資信託証券

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	日本プロロジスリート投資法人	0.365	107,934	0.118	34,362
	ラサールロジポート投資法人	2	329,184	—	—
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.952	469,793	0.072	36,406
	三菱地所物流リート投資法人	1	450,468	1	444,152
	大和ハウスリート投資法人	—	—	2	806,811
合計		4	1,357,380	4	1,321,733
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	PROLOGIS INC	30	3,729	91	11,405
	DIGITAL REALTY TRUST INC	50	4,697	148	16,022
	EASTGROUP PROPERTIES INC	8	1,478	—	—
	EXTRA SPACE STORAGE INC	57	9,069	18	2,764
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	37	1,907	76	3,990
	WELLTOWER INC	—	—	165	12,981
	LIFE STORAGE INC	—	—	105	12,846
	SUN COMMUNITIES INC	33	4,404	18	2,508
	CUBESMART	—	—	72	3,372
	VENTAS INC	—	—	35	1,696
	AMERICAN TOWER CORP	86	16,736	55	10,710
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	18	1,095	204	10,897
	EQUINIX INC	—	—	8	6,200
	CROWN CASTLE INC	52	6,192	98	10,915
	INVITATION HOMES INC	51	1,702	180	6,297
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	52	1,472	35	1,126
	SBA COMMUNICATIONS CORP	92	21,375	67	15,792
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	1,691 ( — )	869 (△ 56)	—	—
	PUBLIC STORAGE	11	3,492	26	7,789
小計	2,274 ( — )	78,225 (△ 56)	1,412	137,316	
ユーロ		千ユーロ		千ユーロ	
フランス					
ARGAN	—	—	49	3,755	
小計	—	—	49	3,755	
ベルギー					
WAREHOUSES DE PAUW SCA	— ( 3 )	— ( 95 )	46	1,270	
COFINIMMO	11 ( 1 )	989 ( 147 )	12	1,017	
小計	11 ( 5 )	989 ( 243 )	59	2,288	
ユーロ計	11 ( 5 )	989 ( 243 )	109	6,044	

銘 柄	買 付		売 付		
	口 数	金 額	口 数	金 額	
外	イギリス	千口	千イギリスポンド	千口	千イギリスポンド
	SEGRO PLC	—	—	141	1,094
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	70	670	105	938
	UNITE GROUP PLC/THE	88	823	—	—
	URBAN LOGISTICS REIT PLC	1,167	1,567	1,147	1,395
	小 計	1,326	3,061	1,393	3,428
	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	—	—	199	820
	NATIONAL STORAGE REIT	299	734	305	743
	GOODMAN GROUP	—	—	93	1,834
小 計	299	734	598	3,398	
国	シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	336	559	—	—
	FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	169	220	842	1,051
		( — )	(△ 10)		
	CAPITALAND ASCENDAS REIT	—	—	429	1,196
		( — )	(△ 26)		
小 計	505	779	1,271	2,248	
	( — )	(△ 37)			

(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

(2023年2月14日～2023年8月14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	1,559,573千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	1,127,010千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.38

(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

(2023年2月14日～2023年8月14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	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 12,993	百万円 12	% 0.1	百万円 22,530	百万円 —	% —
為替直物取引	4,626	136	2.9	15,864	3,600	22.7

## 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	買付額
投資信託証券	百万円 329

## 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項目	当	期
売買委託手数料総額 (A)		13,378千円
うち利害関係人への支払額 (B)		9千円
(B) / (A)		0.1%

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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

## ○組入資産の明細

(2023年8月14日現在)

## 外国株式

銘柄	株数	期首(前期末)	当		期		業	種	等
			株数	株数	評価額	評価額			
			外貨建金額	邦貨換算金額					
(アメリカ)									
TRICON RESIDENTIAL INC	百株		百株	千アメリカドル	千円				
	3,103		—	—	—				不動産管理・開発
小計	株数・金額	3,103	—	—	—				
	銘柄数<比率>	1	—	—	<—%>				
(ユーロ…スペイン)									
CELLNEX TELECOM SA				千ユーロ					
	202		351	1,266	200,965				電気通信サービス
ユーロ計	株数・金額	202	351	1,266	200,965				
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.5%>				
(イギリス)									
SIRIUS REAL ESTATE LTD				千イギリスポンド					
	26,090		15,673	1,318	242,628				不動産管理・開発
小計	株数・金額	26,090	15,673	1,318	242,628				
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.6%>				
(スウェーデン)									
CATENA AB				千スウェーデンクローネ					
	476		317	12,613	168,762				不動産管理・開発
小計	株数・金額	476	317	12,613	168,762				
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.4%>				
(香港)									
ESR GROUP LTD				千香港ドル					
	8,170		4,190	5,254	97,519				不動産管理・開発
小計	株数・金額	8,170	4,190	5,254	97,519				
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.3%>				
(インドネシア)									
DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI TBK				千インドネシアルピア					
	399,607		—	—	—				電気通信サービス
小計	株数・金額	399,607	—	—	—				
	銘柄数<比率>	1	—	—	<—%>				
合計	株数・金額	437,649	20,532	—	709,875				
	銘柄数<比率>	6	4	—	<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	%
日本プロロジスリート投資法人	2	2	672,713	1.7
ラサールロジポート投資法人	—	2	315,369	0.8
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	0.88	429,440	1.1
大和ハウスリート投資法人	2	—	—	—
合 計	口 数 ・ 金 額	5	1,417,523	
	銘 柄 数 < 比 率 >	2	< 3.6% >	

(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、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、大和ハウスリート投資法人につきましては、委託会社の利害関係人である三菱UFJ信託銀行、三菱UFJ銀行、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直近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		268	207	25,582	3,712,348	9.6
DIGITAL REALTY TRUST INC		270	172	20,716	3,006,135	7.7
EASTGROUP PROPERTIES INC		—	8	1,468	213,099	0.5
EXTRA SPACE STORAGE INC		65	104	13,697	1,987,623	5.1
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR		154	114	5,858	850,065	2.2
WELLTOWER INC		462	296	25,010	3,629,245	9.3
LIFE STORAGE INC		105	—	—	—	—
SUN COMMUNITIES INC		71	86	10,886	1,579,757	4.1
CUBESMART		72	—	—	—	—
VENTAS INC		35	—	—	—	—
AMERICAN TOWER CORP		104	135	25,371	3,681,693	9.5
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN		186	—	—	—	—
EQUINIX INC		30	22	17,291	2,509,221	6.5
CROWN CASTLE INC		163	117	12,228	1,774,492	4.6
INVITATION HOMES INC		669	540	18,766	2,723,190	7.0
AMERICOLD REALTY TRUST INC		456	472	15,113	2,193,147	5.6
SBA COMMUNICATIONS CORP		56	80	18,439	2,675,794	6.9
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT		2,926	4,617	2,378	345,098	0.9
PUBLIC STORAGE		40	26	7,551	1,095,832	2.8
小 計	口 数 ・ 金 額	6,140	7,003	220,362	31,976,747	
	銘柄 数 < 比 率 >	18	15	—	< 82.3% >	
(ユーロ…フランス)				千ユーロ		
ARGAN		49	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額	49	—	—	—	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	—	—	< —% >	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA		159	116	3,009	477,708	1.2
COFINIMMO		27	28	1,998	317,132	0.8
小 計	口 数 ・ 金 額	187	144	5,008	794,841	
	銘柄 数 < 比 率 >	2	2	—	< 2.0% >	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	236	144	5,008	794,841	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	2	—	< 2.0% >	
(イギリス)				千イギリスポンド		
SEGRO PLC		927	786	5,796	1,066,964	2.7
SAFESTORE HOLDINGS PLC		299	264	2,275	418,786	1.1
UNITE GROUP PLC/THE		—	88	834	153,569	0.4
URBAN LOGISTICS REIT PLC		—	20	24	4,497	0.0
小 計	口 数 ・ 金 額	1,227	1,160	8,930	1,643,817	
	銘柄 数 < 比 率 >	2	4	—	< 4.2% >	
(オーストラリア)				千オーストラリアドル		
INGENIA COMMUNITIES GROUP		1,145	946	4,051	381,024	1.0
NATIONAL STORAGE REIT		1,214	1,208	2,670	251,151	0.6

銘柄	期首(前期末)	当 期 末				
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(オーストラリア) GOODMAN GROUP	千口 258	千口 164	千オーストラリアドル 3,325	千円 312,810	% 0.8	
小 計	口 数・金 額 2,618	2,319	10,047	944,986		
	銘柄 数<比 率>	3	3	—	<2.4%>	
(シンガポール) MAPLETREE LOGISTICS TRUST	—	336	558	59,835	0.2	
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	3,057	2,384	2,908	311,695	0.8	
CAPITALAND ASCENDAS REIT	2,356	1,927	5,299	567,814	1.5	
小 計	口 数・金 額 5,414	4,647	8,766	939,345		
	銘柄 数<比 率>	2	3	—	<2.4%>	
合 計	口 数・金 額 15,637	15,275	—	36,299,738		
	銘柄 数<比 率>	28	27	—	<93.4%>	

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注) 比率および合計欄の<>内は、純資産総額に対する評価額の比率。

## ○投資信託財産の構成

(2023年8月14日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
株式	千円 709,875	% 1.8
投資証券	37,717,262	96.6
コール・ローン等、その他	602,679	1.6
投資信託財産総額	39,029,816	100.0

(注) 期末における外貨建純資産(37,437,006千円)の投資信託財産総額(39,029,816千円)に対する比率は95.9%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=145.11円	1 ユーロ=158.71円	1 イギリスポンド=184.07円	1 スウェーデンクローネ=13.38円
1 オーストラリアドル=94.05円	1 香港ドル=18.56円	1 シンガポールドル=107.15円	

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2023年8月14日現在)

項目	当期末
	円
(A) 資産	39,101,410,448
コール・ローン等	445,502,142
株式(評価額)	709,875,772
投資証券(評価額)	37,717,262,104
未収入金	151,790,955
未収配当金	76,979,475
(B) 負債	234,296,452
未払金	121,346,200
未払解約金	112,950,000
未払利息	252
(C) 純資産総額(A-B)	38,867,113,996
元本	28,015,726,801
次期繰越損益金	10,851,387,195
(D) 受益権総口数	28,015,726,801口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,873円

## ＜注記事項＞

- ①期首元本額 36,458,108,068円  
 期中追加設定元本額 1,079,827,397円  
 期中一部解約元本額 9,522,208,664円  
 また、1口当たり純資産額は、期末13,873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)	13,783,864,308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	11,522,559,969円
次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)	1,753,387,602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	955,139,669円
<DC>次世代REITオープン	775,253円
合計	28,015,726,801円

## 【お知らせ】

- ①新NISA(成長投資枠)の要件対応のため、デリバティブ取引にかかる投資制限について記載整備を行い、信託約款に所要の変更を行いました。  
 (2023年7月3日)
- ②三菱UFJ国際投信株式会社は、2023年10月1日より商号を三菱UFJアセットマネジメント株式会社に変更します。

## ○損益の状況 (2023年2月14日～2023年8月14日)

項目	当期
	円
(A) 配当等収益	820,840,090
受取配当金	811,818,994
受取利息	9,041,812
その他収益金	12,001
支払利息	△ 32,717
(B) 有価証券売買損益	1,482,015,505
売買益	5,669,255,411
売買損	△ 4,187,239,906
(C) 保管費用等	△ 4,626,414
(D) 当期損益金(A+B+C)	2,298,229,181
(E) 前期繰越損益金	11,320,803,747
(F) 追加信託差損益金	315,592,603
(G) 解約差損益金	△ 3,083,238,336
(H) 計(D+E+F+G)	10,851,387,195
次期繰越損益金(H)	10,851,387,195

- (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。