

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	2005年 1 月27日から原則として無期限です。	
運 用 方 針	北米リート・マザーファンド、オーストラリア／アジアリート・マザーファンド、ヨーロッパリート・マザーファンド（以下、マザーファンドといいます。）を通じて、世界各国の取引所および取引所に準ずる市場で取引（上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集または売出しにかかるものを含みます。）されている不動産投資信託証券に分散投資を行い、高水準の配当収入の獲得を目指すとともに中長期的な値上がり益を追求し、安定した収益の確保と信託財産の成長を目指して運用を行います。 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。 リーフ アメリ カ エル エル シーに各マザーファンドにおける不動産投資信託証券および外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託します。	
主 要 投 資 象	当ファンド	各マザーファンドの各受益証券を主要投資対象とします。
	北米リート・マザーファンド	米国およびカナダの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
	オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	オーストラリア・ニュージーランドおよび日本を含むアジアの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
	ヨーロッパリート・マザーファンド	ヨーロッパの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主 な 投 資 制 限	当ファンド	マザーファンド受益証券への投資割合には制限を設けません。
	北米リート・マザーファンド	投資信託証券、外貨建資産への投資割合には制限を設けません。
	オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	投資信託証券、外貨建資産への投資割合には制限を設けません。
	ヨーロッパリート・マザーファンド	投資信託証券、外貨建資産への投資割合には制限を設けません。
分 配 方 針	毎月15日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、原則として、以下の方針に基づき、収益分配を行います。分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益及び売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益には、マザーファンドの利子・配当等収益のうち、信託財産に帰属すべき利子・配当等収益を含むものとします。 収益分配は主として配当等収益等から行います。ただし、6 月と12月の決算時の分配方針は、それぞれの決算日に売買益（評価益を含みます。）が存在するときは、配当等収益に売買益（評価益を含みます。）等を加えた額を分配対象収益として分配を行います。分配金額は、委託会社が分配可能額、基準価額水準等を勘案して決定します。分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益分配を行わないことがあります。	

運用報告書（全体版）

グローバル・リート・セレクション

第248期（決算日 2025年10月15日） 第251期（決算日 2026年 1 月15日）
第249期（決算日 2025年11月17日） 第252期（決算日 2026年 2 月16日）
第250期（決算日 2025年12月15日） 第253期（決算日 2026年 3 月16日）

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚くお礼申し上げます。
皆様の「グローバル・リート・セレクション」は、
2026年 3 月16日に第253期決算を迎えましたので、過去 6 ヶ月間（第248期～第253期）の運用状況ならびに決算のご報告を申し上げます。
今後とも、一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

SBI 岡三アセットマネジメント
〒104-0031 東京都中央区京橋 2－2－1
ホームページ <https://www.sbiokasan-am.co.jp>

- 口座残高など、お客さまのお取引内容についてのお問い合わせ
お取引のある販売会社へお問い合わせください。
- 当運用報告書についてのお問い合わせ
03-3516-1300（受付時間：営業日の9:00～17:00）

○最近30期の運用実績

決 算 期	基 準 (分配落)	価 額			FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD (円換算後)		投 資 信 託 証 組 入 比	純 資 産 総 額
		税 込 分 配	み 期 金 騰	中 率 落	(参考指数)	期 中 率 騰 落		
	円		円	%	ポイント	%	%	百万円
224期(2023年10月16日)	5,455	10		△4.7	283,155.40	△5.6	97.1	2,308
225期(2023年11月15日)	5,685	10		4.4	295,489.46	4.4	95.8	2,389
226期(2023年12月15日)	5,936	10		4.6	314,927.85	6.6	95.3	2,477
227期(2024年1月15日)	5,988	10		1.0	317,814.87	0.9	96.1	2,473
228期(2024年2月15日)	5,925	10		△0.9	313,287.07	△1.4	95.5	2,426
229期(2024年3月15日)	5,993	10		1.3	314,250.02	0.3	95.8	2,440
230期(2024年4月15日)	6,061	10		1.3	317,685.22	1.1	96.4	2,458
231期(2024年5月15日)	6,315	10		4.4	333,773.61	5.1	96.3	2,544
232期(2024年6月17日)	6,339	10		0.5	335,056.86	0.4	97.0	2,500
233期(2024年7月16日)	6,711	10		6.0	356,770.77	6.5	96.8	2,615
234期(2024年8月15日)	6,443	10		△3.8	341,956.59	△4.2	96.1	2,477
235期(2024年9月17日)	6,634	10		3.1	353,058.20	3.2	97.3	2,522
236期(2024年10月15日)	6,795	10		2.6	363,123.37	2.9	97.0	2,537
237期(2024年11月15日)	6,960	10		2.6	370,666.25	2.1	96.8	2,569
238期(2024年12月16日)	6,779	10		△2.5	361,384.15	△2.5	97.0	2,462
239期(2025年1月15日)	6,581	10		△2.8	353,199.72	△2.3	95.9	2,368
240期(2025年2月17日)	6,614	10		0.7	356,125.65	0.8	96.3	2,355
241期(2025年3月17日)	6,308	10		△4.5	340,849.55	△4.3	97.0	2,228
242期(2025年4月15日)	5,876	10		△6.7	317,471.69	△6.9	96.4	2,061
243期(2025年5月15日)	6,200	10		5.7	337,062.76	6.2	96.6	2,114
244期(2025年6月16日)	6,257	10		1.1	343,406.21	1.9	96.1	2,120
245期(2025年7月15日)	6,379	10		2.1	352,948.09	2.8	96.3	2,130
246期(2025年8月15日)	6,319	10		△0.8	351,120.71	△0.5	95.4	2,079
247期(2025年9月16日)	6,557	10		3.9	366,041.11	4.2	96.0	2,160
248期(2025年10月15日)	6,604	10		0.9	369,413.52	0.9	95.9	2,166
249期(2025年11月17日)	6,782	10		2.8	377,687.67	2.2	96.3	2,199
250期(2025年12月15日)	6,756	10		△0.2	378,978.82	0.3	96.9	2,164
251期(2026年1月15日)	7,044	10		4.4	397,910.52	5.0	96.6	2,215
252期(2026年2月16日)	7,193	10		2.3	405,318.02	1.9	96.4	2,218
253期(2026年3月16日)	7,230	10		0.7	406,737.82	0.4	96.7	2,174

(注) 基準価額および分配金(税引前)は1万口当たり、基準価額の騰落率は分配金(税引前)込み。

(注) FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD〔円換算後〕は、当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD〔円換算後〕は、当該日前営業日の現地終値に為替レート(対顧客電信売買相場の当日(東京)の仲値)を乗じて当社が算出しております。(以下同じ。)

(注) 参考指数は当作成期末現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

(注) 当ファンドはマザーファンド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		FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD (円換算後) (参考指数)	騰 落 率	投 資 信 託 証 入 比 率
			騰 落 率			
第248期	(期 首) 2025年 9 月16日	円 6,557	% —	ポイント 366,041.11	% —	% 96.0
	9 月末	6,547	△0.2	365,912.80	△0.0	95.6
	(期 末) 2025年10月15日	6,614	0.9	369,413.52	0.9	95.9
第249期	(期 首) 2025年10月15日	6,604	—	369,413.52	—	95.9
	10 月末	6,742	2.1	375,732.78	1.7	96.3
	(期 末) 2025年11月17日	6,792	2.8	377,687.67	2.2	96.3
第250期	(期 首) 2025年11月17日	6,782	—	377,687.67	—	96.3
	11 月末	6,932	2.2	387,721.90	2.7	97.1
	(期 末) 2025年12月15日	6,766	△0.2	378,978.82	0.3	96.9
第251期	(期 首) 2025年12月15日	6,756	—	378,978.82	—	96.9
	12 月末	6,865	1.6	385,741.92	1.8	95.8
	(期 末) 2026年 1 月15日	7,054	4.4	397,910.52	5.0	96.6
第252期	(期 首) 2026年 1 月15日	7,044	—	397,910.52	—	96.6
	1 月末	6,857	△2.7	387,252.40	△2.7	96.5
	(期 末) 2026年 2 月16日	7,203	2.3	405,318.02	1.9	96.4
第253期	(期 首) 2026年 2 月16日	7,193	—	405,318.02	—	96.4
	2 月末	7,405	2.9	417,735.96	3.1	96.2
	(期 末) 2026年 3 月16日	7,240	0.7	406,737.82	0.4	96.7

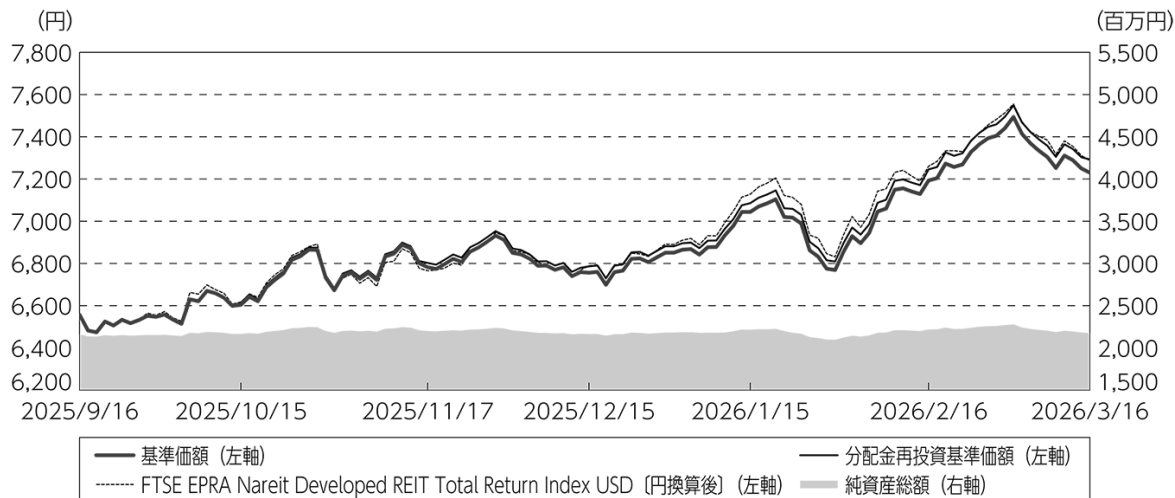
(注) 期末基準価額は1万口当たり分配金(税引前)込み、騰落率は期首比。

FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USDについて
 当ファンドは、S B I 岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc 及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はS B I 岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

運用経過

作成期間中の基準価額等の推移

(2025年9月17日～2026年3月16日)



第248期首：6,557円

第253期末：7,230円 (既払分配金(税引前):60円)

騰落率：11.2% (分配金再投資ベース)

- (注) 分配金再投資基準価額は、分配金(税引前)を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- (注) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様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。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD [円換算後] です。
- (注) 分配金再投資基準価額および参考指数は、作成期首(2025年9月16日)の値が基準価額と同一となるように指数化しております。
- (注) 上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドの主要投資対象ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

○北米リート・マザーファンド

- ・米国のベントスやウェルタワースなどが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対米ドルや対カナダドルで円安となったことがプラス寄与となりました。

○オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

- ・日本の三井不動産ロジスティクスパーク投資法人や日本プロロジスリート投資法人などが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対シンガポールドルや対オーストラリアドル、対香港ドルで円安となったことがプラス寄与となりました。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

- ・英国のセグロやベルギーのエディフィカなどが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対ユーロや対イギリスポンドで円安となったことがプラス寄与となりました。

(主なマイナス要因)

○北米リート・マザーファンド

- ・米国のアメリカン・ホームズ4レントやミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズなどが下落したことがマイナスに影響しました。

○オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

- ・オーストラリアのグッドマン・グループやデクサスなどが下落したことがマイナスに影響しました。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

- ・英国のユナイテッド・グループやフランスのジェシナなどが下落したことがマイナスに影響しました。

投資環境

(2025年9月17日～2026年3月16日)

米国のリート市場は、作成期初から2025年12月にかけては、労働市場の減速と景気の底堅さを示す指標が入り混じる中、金融政策の先行きに対する不透明感を背景に方向感に欠ける展開となりました。2026年に入ると、新年入りに伴う相場上昇への期待感から資金流入が進んだほか、インフレの落ち着きなどを背景に長期金利が低下したことから、利払い負担軽減への期待が高まり、上昇しました。しかし、作成期末にかけては、中東情勢の緊迫化に伴う原油価格の上昇を受けてインフレへの懸念が強まり、長期金利が上昇したことなどが嫌気され、上げ幅を縮小しました。

アジアのリート市場は、シンガポールでは、作成期初から2025年10月にかけては、良好な経済指標などを背景にリートの事業環境が堅調との見方が広がり、上昇しました。その後は、世界的な金利上昇などを受けて反落しましたが、12月中旬には、シンガポール金融管理局(MAS)による経済成長見通しの上方修正などが好感され、反発しました。2026年1月中旬以降は、高値警戒感による利益確定売りに加え、MASの経済専門家調査で金融政策の引き締め予想が増加したことなどが重石となり、下落しました。作成期末にかけては、中東情勢の緊迫化に伴う地政学リスクへの警戒感から投資家心理が悪化し、続落しました。香港では、作成期初から2025年12月上旬にかけては、中国の景気刺激策への期待から上昇する場面もありましたが、中国景気の先行き不透明感や香港の商業用不動産市況の低迷懸念から、下落しました。その後は、金融政策の連動性が高い米国の利下げを受けた資金調達環境の改善への期待や、香港政府によるリート市場支援策などが好感され、反発しました。しかし、作成期末にかけては、中東情勢の緊迫化に伴う原油高を背景に米長期金利が上昇したことなどが嫌気され、反落しました。

Jリート市場は、作成期初から2026年1月中旬にかけては、日銀による利上げ懸念を織り込む動きから、下落する場面もありましたが、国内株式市場の上昇を背景に投資家のリスク選好姿勢が強まり、Jリート市場への資金流入が進んだほか、オフィス市況の改善などを受けて業績への期待が高まり、上昇しました。その後は、消費税減税を巡る議論の浮上を受けて財政悪化への懸念が強まり、長期金利が急上昇しました。これをきっかけに高値警戒感による利益確定売りが優勢となり、上値が抑えられました。作成期末にかけては、中東情勢の緊迫化に伴う地政学リスクへの警戒感から投資家心理が悪化し、下落しました。

ヨーロッパのリート市場は、作成期初から2025年12月にかけては、英国やフランスの政治・財政不安への懸念に加え、欧州中央銀行(ECB)の利下げ終了観測が重石となりました。一方で、イングランド銀行(英中央銀行、BOE)による利下げ期待や、米投資会社による英国リートの買収を背景とした業界再編観測などが支えとなり、方向感に欠ける展開となりました。2026年に入ってから、欧州経済の底堅さを背景にリートの事業環境改善への期待が高まったほか、インフレ鈍化を受けてECBによる利下げ観測が強まり、上昇しました。しかし、作成期末にかけては、中東情勢の緊迫化に伴う資源価格の上昇を受けてインフレへの懸念が強まり、長期金利が上昇したことなどが嫌気され、反落しました。

当ファンドのポートフォリオ

(2025年9月17日～2026年3月16日)

＜グローバル・リート・セレクション＞

主要投資対象である「北米リート・マザーファンド」、「オーストラリア／アジアリート・マザーファンド」、「ヨーロッパリート・マザーファンド」の各受益証券の組入比率は、合計で概ね90%以上で推移させました。

○北米リート・マザーファンド

リートの組入比率は概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

北米の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、資金の流出入に合わせて国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

米国のV I C I プロパティーズやフォー・コーナーズ・プロパティ・トラストなどを全て売却した一方、米国のゲーミングアンドレジャープロパティーズやカムデン・プロパティ・トラストなどを新規に買い付けました。

○オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

リートの組入比率は概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

オセアニア地域、アジア各国の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

シンガポールのキャピタランドアセンダスREITやオーストラリアのGPTグループなどを全て売却した一方、オーストラリアのビニシティや日本の星野リゾート・リート投資法人などを新規に買い付けました。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

リートの組入比率は概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

ヨーロッパ各国の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

英国のPRS REITを全て売却しました。

(為替)

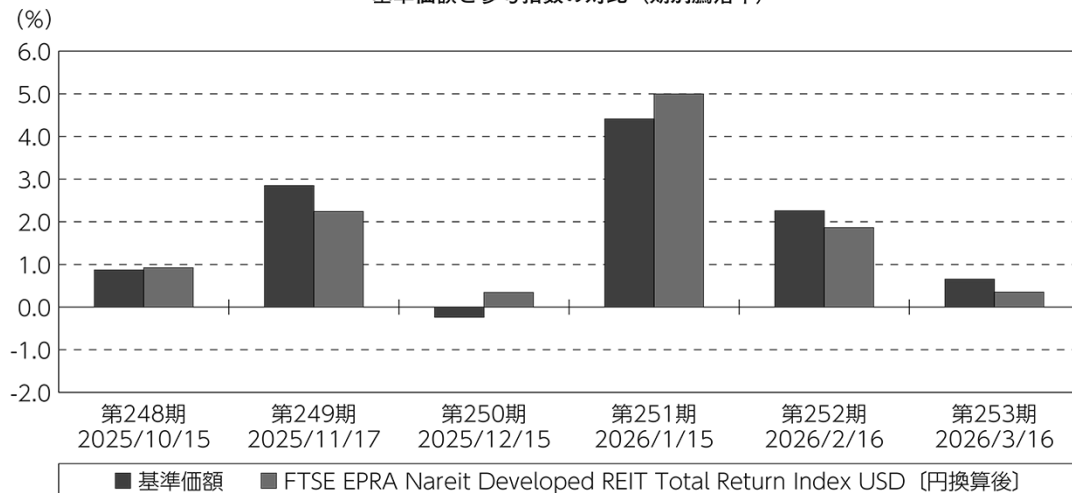
組入外貨建資産につきましては、当ファンドおよび「北米リート・マザーファンド」、「オーストラリア／アジアリート・マザーファンド」、「ヨーロッパリート・マザーファンド」とも、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2025年9月17日～2026年3月16日)

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。下記のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

基準価額と参考指数の対比（期別騰落率）



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

(注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD [円換算後] です。

分配金

(2025年9月17日～2026年3月16日)

当作成期の分配金につきましては、分配方針に則り、以下のとおりといたしました。なお、収益分配に充てなかった留保益につきましては、運用の基本方針と同一の運用を行ってまいります。

(単位：円、1万口当たり・税引前)

項 目	第248期	第249期	第250期	第251期	第252期	第253期
	2025年9月17日～ 2025年10月15日	2025年10月16日～ 2025年11月17日	2025年11月18日～ 2025年12月15日	2025年12月16日～ 2026年1月15日	2026年1月16日～ 2026年2月16日	2026年2月17日～ 2026年3月16日
当期分配金	10	10	10	10	10	10
(対基準価額比率)	0.151%	0.147%	0.148%	0.142%	0.139%	0.138%
当期の収益	10	10	5	10	10	10
当期の収益以外	—	—	4	—	—	—
翌期繰越分配対象額	588	588	584	603	605	618

(注) 対基準価額比率は当期分配金（税引前）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

(投資環境)

米国のリート市場は、当面、中東情勢の緊迫化に伴う原油価格の上昇を背景にインフレや金利上昇に対する警戒感から、相場の変動性が高い状況が続くと想定されます。一方、米国主要リートの2025年10-12月期決算は、全体として概ね市場予想を上回る結果となりました。今後は、トランプ政権による大型減税に伴う税還付の増加などが、景気や商業用不動産需要の下支え要因になると考えられます。また、建設費用の高騰などを背景に新規供給が抑制されていることから、商業用不動産市場では比較的良好な需給環境が続くと見込まれます。こうした環境のもと、堅調な業績への期待が引き続き相場の支援材料になると考えられます。

アジアのリート市場は、当面、中東情勢の緊迫化に伴う地政学リスクへの警戒感から金融市場は変動性が高い状況が続くと見られ、相場が不安定となる局面も想定されます。一方、シンガポールでは、AI需要の拡大を背景に、電子・半導体関連の生産・輸出が回復基調となっており、産業施設セクターの需要を支える要因になると考えられます。また、外国人来訪者数の増加を背景に観光・航空関連サービスが底堅く推移しているほか、雇用環境の安定が個人消費を下支えしており、小売セクターでも良好な事業環境が続くと見込まれます。加えて、資産運用やクロスボーダー金融取引の増加を通じて、金融機関を中心としたオフィス需要の押し上げも期待され、相場を下支えする要因になると考えられます。香港では、他地域と比べて純資産価値（NAV）に対する割安感が強く、商業用不動産市況の低迷などの悪材料は概ね織り込み済みと考えられます。また、2026/27年度予算案で示されたリート市場への支援策は、相場の支援材料になると見込まれます。加えて、同予算案に盛り込まれた観光発展局の予算拡充などの観光振興策は、香港への来訪者増加に伴う観光消費の拡大を通じて、商業施設のテナント売上高を下支えする効果が期待されます。

Jリート市場は、中東情勢の緊迫化を背景に地政学リスクへの警戒感が高まる中、金融市場では当面、変動性の高い展開が続く可能性があり、相場が不安定となる局面も想定されます。事業環境面では、オフィスの空室率が低下していることや賃料の上昇が継続していることなど、Jリートを取り巻く良好なファンダメンタルズには変化が見られません。賃料の上昇にはむしろ加速感すら見られる状況です。しかし、国債利回りと比較するとJリートの投資魅力は低下した状況にあると考えます。Jリート各社が増資に踏み切る可能性も念頭に置く必要があります。

ヨーロッパのリート市場は、当面、中東情勢の緊迫化に伴うガスや原油などの資源価格上昇を背景に、資源調達を輸入に頼る欧州ではインフレへの警戒感が高まりやすく、相場の変動性が高い状況が続くことが想定されます。一方、防衛支出の拡大など欧州各国による財政出動が、景気や商業用不動産市況を下支えする要因になると考えられます。また、NAVに対して割安な水準にある銘柄が多いことも支援材料と見られます。

(運用方針)

＜グローバル・リート・セレクション＞

主要投資対象である「北米リート・マザーファンド」、「オーストラリア／アジアリート・マザーファンド」、「ヨーロッパリート・マザーファンド」の受益証券の組入れを高位に維持して運用する方針です。

なお、今後の各マザーファンドへの投資割合は、以下のとおりにする予定ですが、投資環境の変化に応じて、投資割合を見直してまいります。

北米リート・マザーファンド	74.0%程度
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	16.5%程度
ヨーロッパリート・マザーファンド	9.5%程度

○北米リート・マザーファンド

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しており、北米のリート等の運用は同社が行っています。同社では四半期ごとに戦略投資委員会を開催し、長期的な見通しに基づき北米各国の投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産および不動産投資信託証券の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWSインベストメンツ・オーストラリア・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWSオルタナティブズ・グローバル・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2025年9月17日～2026年3月16日)

項 目	第248期～第253期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 56	% 0.818	(a) 信託報酬＝作成期間中の平均基準価額×信託報酬率
(投 信 会 社)	(34)	(0.491)	委託した資金の運用の対価
(販 売 会 社)	(19)	(0.273)	交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の 情報提供等の対価
(受 託 会 社)	(4)	(0.055)	運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料	2	0.023	(b) 売買委託手数料＝作成期間中の売買委託手数料÷作成期間中の平均受益権口数
(投 資 信 託 証 券)	(2)	(0.023)	売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(c) 有 価 証 券 取 引 税	0	0.003	(c) 有価証券取引税＝作成期間中の有価証券取引税÷作成期間中の平均受益権口数
(投 資 信 託 証 券)	(0)	(0.003)	有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(d) そ の 他 費 用	5	0.076	(d) その他費用＝作成期間中のその他費用÷作成期間中の平均受益権口数
(保 管 費 用)	(5)	(0.070)	保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の 送金・資産の移転等に要する費用
(監 査 費 用)	(0)	(0.007)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
合 計	63	0.920	
作成期間中の平均基準価額は、6,891円です。			

(注) 作成期間中の費用（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) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

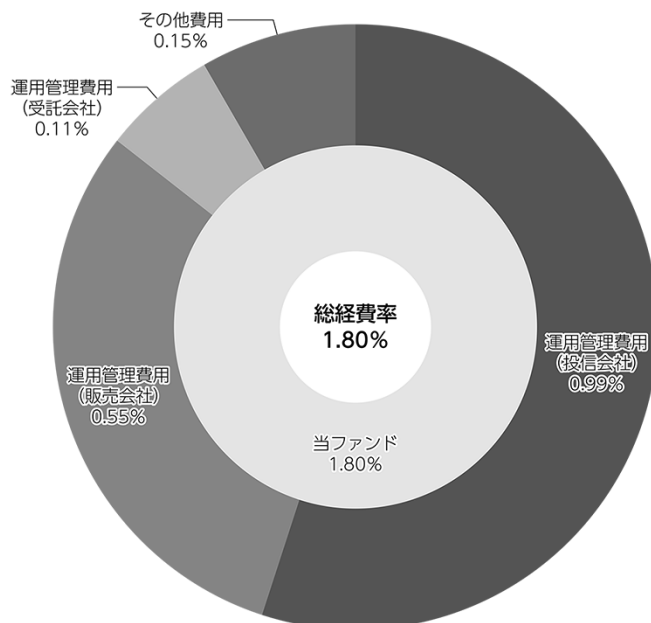
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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

作成期間中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く。）を作成期間中の平均受益権口数に作成期間中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.80%です。



(注) 当ファンドの費用は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、売買委託手数料およ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) 当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

(注) 上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9月17日～2026年3月16日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	第248期～第253期			
		設 定		解 約	
		口 数	金 額	口 数	金 額
		千口	千円	千口	千円
北米リート・マザーファンド		—	—	43,702	220,000
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド		—	—	617	2,000
ヨーロッパリート・マザーファンド		15,872	26,000	19,624	31,000

(注) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2025年9月17日～2026年3月16日)

該当事項はございません。

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す。

○組入資産の明細

(2026年3月16日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第247期末	第253期末	
		口 数	口 数	評 価 額
		千口	千口	千円
北米リート・マザーファンド		348,256	304,553	1,622,632
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド		108,991	108,373	345,355
ヨーロッパリート・マザーファンド		124,578	120,825	193,164

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2026年3月16日現在)

項 目	第253期末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
北米リート・マザーファンド	1,622,632	74.3
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	345,355	15.8
ヨーロッパリート・マザーファンド	193,164	8.9
コール・ローン等、その他	21,485	1.0
投資信託財産総額	2,182,636	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

(注) 北米リート・マザーファンドにおいて、作成期間末における外貨建純資産（3,737,485千円）の投資信託財産総額（3,827,268千円）に対する比率は97.7%です。

(注) オーストラリア／アジアリート・マザーファンドにおいて、作成期間末における外貨建純資産（228,822千円）の投資信託財産総額（372,419千円）に対する比率は61.4%です。

(注) ヨーロッパリート・マザーファンドにおいて、作成期間末における外貨建純資産（690,645千円）の投資信託財産総額（698,665千円）に対する比率は98.9%です。

(注) 外貨建資産は、作成期間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、邦貨換算レートは1米ドル＝159.43円、1カナダドル＝116.28円、1ユーロ＝182.60円、1イギリスポンド＝211.40円、1オーストラリアドル＝111.90円、1香港ドル＝20.36円、1シンガポールドル＝124.39円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第248期末	第249期末	第250期末	第251期末	第252期末	第253期末
	2025年10月15日現在	2025年11月17日現在	2025年12月15日現在	2026年1月15日現在	2026年2月16日現在	2026年3月16日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	2,172,868,704	2,216,963,985	2,171,891,668	2,223,536,883	2,226,740,969	2,182,636,726
コール・ローン等	24,770,419	22,984,411	26,962,607	20,338,116	23,592,389	16,484,112
北米リート・マザーファンド(評価額)	1,618,739,356	1,655,410,717	1,615,331,927	1,660,740,180	1,649,880,129	1,622,632,601
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド(評価額)	341,568,800	350,123,817	348,433,183	362,175,003	353,483,410	345,355,362
ヨーロッパリート・マザーファンド(評価額)	187,789,853	186,444,775	181,163,639	180,283,212	199,784,599	193,164,339
未収入金	—	2,000,000	—	—	—	5,000,000
未収利息	276	265	312	372	442	312
(B) 負債	6,574,382	17,779,151	7,839,137	7,762,382	8,468,333	7,912,487
未払収益分配金	3,280,498	3,242,902	3,203,163	3,145,537	3,083,774	3,007,865
未払解約金	444,148	11,218,574	1,831,813	1,539,704	2,213,650	2,065,136
未払信託報酬	2,827,128	3,291,356	2,781,915	3,052,730	3,145,756	2,816,961
その他未払費用	22,608	26,319	22,246	24,411	25,153	22,525
(C) 純資産総額(A－B)	2,166,294,322	2,199,184,834	2,164,052,531	2,215,774,501	2,218,272,636	2,174,724,239
元本	3,280,498,951	3,242,902,867	3,203,163,995	3,145,537,563	3,083,774,735	3,007,865,251
次期繰越損益金	△1,114,204,629	△1,043,718,033	△1,039,111,464	△ 929,763,062	△ 865,502,099	△ 833,141,012
(D) 受益権総口数	3,280,498,951口	3,242,902,867口	3,203,163,995口	3,145,537,563口	3,083,774,735口	3,007,865,251口
1万口当たり基準価額(C／D)	6,604円	6,782円	6,756円	7,044円	7,193円	7,230円

(注) 純資産総額が元本総額を下回っており、その差額は第248期1,114,204,629円、第249期1,043,718,033円、第250期1,039,111,464円、第251期929,763,062円、第252期865,502,099円、第253期833,141,012円です。

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、第248期0.6604円、第249期0.6782円、第250期0.6756円、第251期0.7044円、第252期0.7193円、第253期0.7230円です。

(注) 当ファンドの第248期首元本額は3,295,484,420円、第248～253期中追加設定元本額は2,474,896円、第248～253期中一部解約元本額は290,094,065円です。

○損益の状況

項 目	第248期	第249期	第250期	第251期	第252期	第253期
	2025年9月17日～ 2025年10月15日	2025年10月16日～ 2025年11月17日	2025年11月18日～ 2025年12月15日	2025年12月16日～ 2026年1月15日	2026年1月16日～ 2026年2月16日	2026年2月17日～ 2026年3月16日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	8,162	6,957	6,856	12,432	11,692	10,106
受取利息	8,162	6,957	6,856	12,432	11,692	10,106
(B) 有価証券売買損益	21,225,088	64,208,686	△ 2,255,987	96,765,050	52,124,161	16,765,933
売買益	24,071,289	64,880,856	980,928	97,296,832	60,916,801	37,752,469
売買損	△ 2,846,201	△ 672,170	△ 3,236,915	△ 531,782	△ 8,792,640	△ 20,986,536
(C) 信託報酬等	△ 2,849,736	△ 3,317,675	△ 2,804,161	△ 3,077,141	△ 3,170,909	△ 2,839,486
(D) 当期損益金 (A + B + C)	18,383,514	60,897,968	△ 5,053,292	93,700,341	48,964,944	13,936,553
(E) 前期繰越損益金	△ 476,833,564	△ 456,309,326	△ 393,653,622	△ 394,535,896	△ 297,848,675	△ 245,607,647
(F) 追加信託差損益金	△ 652,474,081	△ 645,063,773	△ 637,201,387	△ 625,781,970	△ 613,534,594	△ 598,462,053
(配当等相当額)	(19,337,257)	(19,143,415)	(18,927,735)	(18,606,603)	(18,263,399)	(17,835,515)
(売買損益相当額)	(△ 671,811,338)	(△ 664,207,188)	(△ 656,129,122)	(△ 644,388,573)	(△ 631,797,993)	(△ 616,297,568)
(G) 計 (D + E + F)	△ 1,110,924,131	△ 1,040,475,131	△ 1,035,908,301	△ 926,617,525	△ 862,418,325	△ 830,133,147
(H) 収益分配金	△ 3,280,498	△ 3,242,902	△ 3,203,163	△ 3,145,537	△ 3,083,774	△ 3,007,865
次期繰越損益金 (G + H)	△ 1,114,204,629	△ 1,043,718,033	△ 1,039,111,464	△ 929,763,062	△ 865,502,099	△ 833,141,012
追加信託差損益金	△ 652,474,081	△ 645,063,773	△ 637,201,387	△ 625,781,970	△ 613,534,594	△ 598,462,053
(配当等相当額)	(19,337,701)	(19,143,667)	(18,927,931)	(18,607,026)	(18,263,633)	(17,835,938)
(売買損益相当額)	(△ 671,811,782)	(△ 664,207,440)	(△ 656,129,318)	(△ 644,388,996)	(△ 631,798,227)	(△ 616,297,991)
分配準備積立金	173,607,071	171,730,721	168,265,372	171,097,995	168,510,584	168,063,363
繰越損益金	△ 635,337,619	△ 570,384,981	△ 570,175,449	△ 475,079,087	△ 420,478,089	△ 402,742,322

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

(注) 当ファンドが投資対象としている投資信託財産の運用の指図に係る権限の全部又は一部を委託する場合における当該委託に要する費用は6,459,228円です。

(注) 収益分配金

決算期	第248期	第249期	第250期	第251期	第252期	第253期
(a) 配当等収益(費用控除後)	6,757,915円	3,326,880円	1,788,766円	8,926,656円	3,752,078円	6,604,652円
(b) 有価証券等損益額(費用控除後、繰越欠損金補填後)	0円	0円	0円	0円	0円	0円
(c) 信託約款に規定する収益調整金	19,337,701円	19,143,667円	18,927,931円	18,607,026円	18,263,633円	17,835,938円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	170,129,654円	171,646,743円	169,679,769円	165,316,876円	167,842,280円	164,466,576円
分配対象収益(a+b+c+d)	196,225,270円	194,117,290円	190,396,466円	192,850,558円	189,857,991円	188,907,166円
分配対象収益(1万口当たり)	598円	598円	594円	613円	615円	628円
分配金額	3,280,498円	3,242,902円	3,203,163円	3,145,537円	3,083,774円	3,007,865円
分配金額(1万口当たり)	10円	10円	10円	10円	10円	10円

○分配金のお知らせ

	第248期	第249期	第250期	第251期	第252期	第253期
1 万口当たり分配金（税引前）	10円	10円	10円	10円	10円	10円
支払開始日	各決算日から起算して5営業日までの間に支払いを開始します。					
お支払場所	取得申込みを取扱った販売会社の本支店					

〈お知らせ〉

該当事項はございません。

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2026年3月16日現在）

<北米リート・マザーファンド>

下記は、北米リート・マザーファンド全体(709,228千口)の内容です。

外国投資信託証券

銘柄	第247期末		第253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	千米ドル	千円	%
AGREE REALTY CORP	13	5	419	66,897	1.8
PROLOGIS INC	17	15	1,979	315,598	8.4
BOSTON PROPERTIES INC	4	—	—	—	—
CAMDEN PROPERTY TRUST	—	5	533	85,045	2.3
COPT DEFENSE PROPERTIES	—	6	210	33,622	0.9
CUBESMART	10	—	—	—	—
DIGITAL REALTY TRUST INC	7	5	1,050	167,516	4.4
EASTGROUP PROPERTIES INC	3	1	259	41,396	1.1
EXTRA SPACE STORAGE INC	7	7	1,087	173,457	4.6
EQUITY RESIDENTIAL	16	14	840	133,984	3.5
ESSEX PROPERTY TRUST INC	2	—	—	—	—
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	10	8	538	85,895	2.3
WELLTOWER INC	13	10	2,106	335,767	8.9
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	24	—	—	—	—
HIGHWOODS PROPERTIES INC	—	5	126	20,101	0.5
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	53	—	—	—	—
HOST HOTELS & RESORTS INC	39	25	475	75,874	2.0
KILROY REALTY CORP	12	—	—	—	—
LXP INDUSTRIAL TRUST	34	4	197	31,426	0.8
MID-AMERICA APARTMENT COMM	7	3	480	76,528	2.0
NATL HEALTH INVESTORS INC	3	3	291	46,547	1.2
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	15	2	104	16,723	0.4
PUBLIC STORAGE	0.519	0.788	234	37,402	1.0
REALTY INCOME CORP	8	24	1,580	251,951	6.7
REGENCY CENTERS CORP	8	8	668	106,610	2.8
SIMON PROPERTY GROUP INC	9	6	1,270	202,565	5.4
SL GREEN REALTY CORP	—	3	124	19,920	0.5
SUN COMMUNITIES INC	5	4	570	90,879	2.4
VENTAS INC	11	14	1,295	206,507	5.5
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	11	7	222	35,428	0.9
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	—	6	210	33,568	0.9
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	—	12	609	97,240	2.6
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	29	22	653	104,147	2.8
NETSTREIT CORP	—	7	160	25,585	0.7
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT	10	—	—	—	—
CARETRUST REIT INC	—	11	456	72,805	1.9
LINEAGE INC	4	—	—	—	—
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	11	5	273	43,541	1.2

グローバル・リート・セレクション

銘	柄	第247期末		第253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	千米ドル	千円	%
CURLINE PROPERTIES CORP		—	4	126	20,096	0.5
IRON MOUNTAIN INC		8	7	754	120,307	3.2
EQUINIX INC		2	2	2,084	332,302	8.8
NATIONAL STORAGE AFFILIATES		—	14	457	72,866	1.9
VICI PROPERTIES INC		44	—	—	—	—
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST		26	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額	490	291	22,455	3,580,111	
	銘 柄 数 < 比 率 >	34	34	—	<94.7%>	
(カナダ)				千カナダドル		
SMARTCENTRES REAL ESTATE INV		17	—	—	—	—
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR		16	—	—	—	—
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE		—	27	352	41,023	1.1
CHOICE PROPERTIES REIT		—	24	381	44,318	1.2
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN		16	9	204	23,831	0.6
小 計	口 数 ・ 金 額	51	62	938	109,172	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	3	—	<2.9%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	542	353	—	3,689,283	
	銘 柄 数 < 比 率 >	37	37	—	<97.6%>	

(注) 邦貨換算金額は、作成期間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、当ファンドが組み入れているマザーファンドの純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

<オーストラリア／アジアリート・マザーファンド>

下記は、オーストラリア／アジアリート・マザーファンド全体(116,867千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘	柄	第247期末	第253期末		
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		千口	千口	千円	%
産業ファンド投資法人	投資証券	0.084	—	—	—
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	0.089	0.065	9,509	2.6
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	0.128	0.188	17,352	4.7
星野リゾート・リート投資法人	投資証券	—	0.009	2,314	0.6
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	0.026	0.076	12,388	3.3
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	投資証券	0.198	0.208	24,856	6.7
日本都市ファンド投資法人	投資証券	0.114	0.12	14,472	3.9
森トラストリート投資法人	投資証券	0.247	0.076	5,821	1.6
インヴィンシブル投資法人	投資証券	0.003	0.133	8,232	2.2
KDX不動産投資法人	投資証券	0.147	0.16	27,008	7.3
大和証券リビング投資法人	投資証券	0.13	0.114	13,098	3.5
合 計	口 数 ・ 金 額	1	1	135,053	
	銘 柄 数 < 比 率 >	10	10	<36.3%>	

(注) 合計欄の< >内は、当ファンドが組み入れているマザーファンドの純資産総額に対する評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

外国投資信託証券

銘 柄		第247期末	第253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	%
DEXUS/AU		41	38	232	26,036	7.0
GPT GROUP		24	—	—	—	—
GOODMAN GROUP		9	10	264	29,552	7.9
MIRVAC GROUP		78	54	100	11,227	3.0
VICINITY CENTRES		—	93	214	24,045	6.5
SCENTRE GROUP		81	68	242	27,161	7.3
HOMECO DAILY NEEDS REIT		1	56	68	7,691	2.1
小 計	口 数 ・ 金 額	236	321	1,123	125,714	
	銘 柄 数 < 比 率 >	6	6	—	<33.8%>	
(香港)				千香港ドル		
LINK REIT		31	27	1,018	20,727	5.6
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST		—	72	180	3,679	1.0
小 計	口 数 ・ 金 額	31	99	1,198	24,407	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	2	—	<6.6%>	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
CAPITALAND ASCENDAS REIT		73	—	—	—	—
CAPITALAND INTEGRATED COMMER		24	71	167	20,786	5.6
FRASERS CENTREPOINT TRUST		22	22	50	6,229	1.7
KEPPEL REIT		—	40	37	4,618	1.2
MAPLETREE LOGISTICS TRUST		124	104	125	15,588	4.2
PARKWAYLIFE REAL ESTATE		5	5	23	2,864	0.8
SUNTEC REIT		31	31	42	5,295	1.4
LENLEASE GLOBAL COMMERCIAL		50	101	56	7,014	1.9
CENTURION ACCOMMODATION REIT		—	82	88	10,967	2.9
小 計	口 数 ・ 金 額	331	460	589	73,363	
	銘 柄 数 < 比 率 >	7	8	—	<19.7%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	600	881	—	223,485	
	銘 柄 数 < 比 率 >	14	16	—	<60.0%>	

(注) 邦貨換算金額は、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。

(注) 邦貨換算金額欄の< >内は、当ファンドが組み入れているマザーファンドの純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

<ユーロッパリート・マザーファンド>

下記は、ユーロッパリート・マザーファンド全体(437,033千口)の内容です。

外国投資信託証券

銘柄		第247期末		第253期末		
		口数	口数	評価額		比率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(ユーロ…フランス)		千口	千口	千ユーロ	千円	%
COVIVIO		4	3	172	31,476	4.5
GECINA SA		1	1	118	21,692	3.1
KLEPIERRE		9	9	313	57,174	8.2
MERCIALYS		9	7	87	16,062	2.3
ARGAN		1	1	89	16,372	2.3
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD		4	3	345	63,138	9.0
小計	口数・金額	29	27	1,127	205,916	
	銘柄数<比率>	6	6	—	<29.5%>	
(ユーロ…スペイン)						
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA		22	20	279	50,993	7.3
小計	口数・金額	22	20	279	50,993	
	銘柄数<比率>	1	1	—	<7.3%>	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA		11	9	220	40,192	5.8
AEDIFICA		3	4	309	56,480	8.1
小計	口数・金額	14	13	529	96,672	
	銘柄数<比率>	2	2	—	<13.8%>	
ユーロ計	口数・金額	66	61	1,936	353,582	
	銘柄数<比率>	9	9	—	<50.6%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
UNITE GROUP PLC/THE		26	27	129	27,335	3.9
BRITISH LAND CO PLC		58	54	198	41,952	6.0
DERWENT LONDON PLC		5	5	83	17,549	2.5
LAND SECURITIES GROUP PLC		25	19	116	24,554	3.5
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		133	117	225	47,645	6.8
SEGRO PLC		38	40	292	61,866	8.9
SIRIUS REAL ESTATE LTD		129	146	142	30,058	4.3
SHAFTESBURY CAPITAL PLC		77	60	80	17,109	2.4
PRS REIT PLC/THE		66	—	—	—	—
TRITAX BIG BOX REIT PLC		162	145	220	46,563	6.7
LIFE SCIENCE REIT PLC		93	81	32	6,923	1.0
小計	口数・金額	816	698	1,521	321,560	
	銘柄数<比率>	11	10	—	<46.0%>	
合計	口数・金額	883	760	—	675,142	
	銘柄数<比率>	20	19	—	<96.6%>	

(注) 邦貨換算金額は、作成期間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、当ファンドが組み入れているマザーファンドの純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

北米リート・マザーファンド
第21期 運用状況のご報告
決算日：2025年9月16日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運 用 方 針	米国およびカナダの取引所および取引所に準ずる市場で取引（上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集または売出しにかかるものを含みます。以下同じ。）されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、安定した収益の確保と信託財産の成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	米国およびカナダの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券および外貨建資産への投資割合には制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額		FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建)		投 資 信 託 証券 組 入 比	純 資 産 額
	期 騰 落	中 率	(参考指数)	期 騰 落	中 率	
	円	%	ポイント		%	百万円
17期(2021年9月15日)	30,769	44.2	3,006.37	44.0	97.2	5,624
18期(2022年9月15日)	36,344	18.1	3,510.35	16.8	96.5	4,467
19期(2023年9月15日)	37,722	3.8	3,548.29	1.1	96.5	4,266
20期(2024年9月17日)	46,145	22.3	4,229.30	19.2	97.8	4,706
21期(2025年9月16日)	46,193	0.1	4,298.83	1.6	97.6	4,168

(注) 基準価額は1万口当たり。

(注) FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) は、当該日前営業日の現地終値です。(以下同じ。)

(注) 参考指数は当期末現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Indexについて

当ファンドは、S B I 岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc 及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はS B I 岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

○当期中の基準価額と市況等の推移

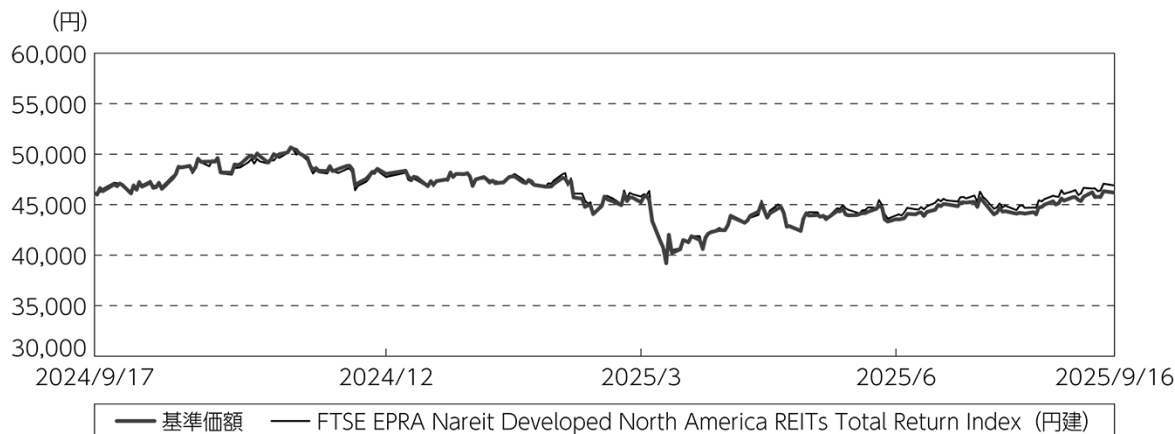
年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建)		投 資 信 託 証 組 入 比 率
		騰 落 率	(参 考 指 数)	騰 落 率	
(期 首) 2024年9月17日	円 46,145	% —	ポイント 4,229.30	% —	% 97.8
9月末	46,120	△0.1	4,240.70	0.3	97.4
10月末	49,617	7.5	4,523.08	6.9	98.0
11月末	50,110	8.6	4,592.69	8.6	97.9
12月末	48,046	4.1	4,376.24	3.5	96.8
2025年1月末	47,508	3.0	4,351.49	2.9	97.2
2月末	47,066	2.0	4,345.25	2.7	97.6
3月末	45,250	△1.9	4,197.74	△0.7	97.8
4月末	42,476	△8.0	3,888.21	△8.1	97.1
5月末	43,922	△4.8	4,055.67	△4.1	97.9
6月末	43,563	△5.6	4,026.19	△4.8	97.8
7月末	45,359	△1.7	4,195.31	△0.8	97.3
8月末	45,402	△1.6	4,223.44	△0.1	97.9
(期 末) 2025年9月16日	46,193	0.1	4,298.83	1.6	97.6

(注) 騰落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2024年9月18日～2025年9月16日)



(注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) です。

(注) 参考指数は、期首(2024年9月17日)の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・米国のウェルタワーやアメリカン・ヘルスケアREITなどが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対米ドルや対カナダドルで円安となったことがプラス寄与となりました。

(主なマイナス要因)

- ・米国のキューブスマートやエクイニクスなどが下落したことがマイナスに影響しました。

投資環境

(2024年9月18日～2025年9月16日)

米国リート市場は、期初から2024年11月にかけては、利下げ局面入りが好感された一方、景気の底堅さを示す経済指標を背景に長期金利が上昇し、利払い負担増加への懸念から、一進一退の展開となりました。12月以降は、大統領選挙で勝利したトランプ氏が掲げる関税強化策を巡りインフレ再燃への警戒感が高まり、下落しました。2025年1月中旬から2月にかけては、物価指標の落ち着いたことや低調な経済指標が相次いだことを受けてインフレへの過度な警戒感が後退し、下げ幅を縮小しました。3月に入ると、関税政策の不透明感や、トランプ大統領が短期的な景気悪化をいわず政策運営を進める姿勢を示したことなどから、景気への懸念が強まり、再び下落しました。3月中旬から4月初めにかけては、電波塔系大手リートによる不採算事業の売却発表などが好感され、上昇しました。その後は、米国による相互関税の発表に対し中国が報復措置を講じたことで世界同時株安となり、米国リート市場も一時下落しましたが、4月中旬には、相互関税の一部適用延期が伝わったことから、反発しました。5月以降は、関税引き上げによるインフレ再燃や大型減税による財政悪化が懸念された一方、米国と各国との貿易交渉の進展や、主要リーートの2025年4－6月期決算が概ね良好な内容となったことなどが好感され、方向感に欠ける展開となりました。期末にかけては、労働市場の減速を示唆する経済指標を受けて早期利下げへの期待が高まり、米国リート市場は上昇しました。

当ファンドのポートフォリオ

(2024年9月18日～2025年9月16日)

リーートの組入比率は、概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。組入外貨建資産につきましては、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

北米の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、資金の流出入に合わせて国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

米国のアパロンベイ・コミュニティーズやSTAGインダストリアルなどを全て売却した一方、米国のVICIプロパティーズやエクイティ・レジデンシャルなどを新規に買い付けました。

今後の運用方針**(投資環境)**

米国リート市場は、概ね底堅い展開が予想されます。財政悪化や関税引き上げによるインフレ再燃への懸念から、相場が不安定となる場面も想定されます。一方で、労働市場の軟化傾向などを背景とした利下げへの期待が相場の下支え要因になると考えられます。業績面では、AI（人工知能）の普及によるデータセンター需要の拡大や、高齢化の進行に伴う高齢者向け住宅の需要増加が期待されます。住宅では価格高止まりによる賃貸需要の増加、オフィスでは出社率の回復傾向、産業施設ではネット通販の拡大などを背景に、各セクターで総じて底堅い需要が見込まれます。加えて、建設費の高騰による新規供給の抑制が需給環境の改善につながると見られ、米国リーートの安定した業績推移への期待も支援材料になると考えられます。

(運用方針)

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しており、北米のリート等の運用は同社が行っています。同社では四半期ごとに戦略投資委員会を開催し、長期的な見通しに基づき北米各国の投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年 9 月18日～2025年 9 月16日)

項 目	当 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 24 (24)	% 0.052 (0.052)	(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 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	1 (1)	0.002 (0.002)	(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 有価証券取引税は、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)	25 (25) (0)	0.054 (0.054) (0.000)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の 送金・資産の移転等に要する費用 その他は、信託事務の処理等に要するその他の諸費用
合 計	50	0.108	
期中の平均基準価額は、46,203円です。			

(注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税を含む）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) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各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

(2024年9月18日～2025年9月16日)

投資信託証券

銘	柄	買		付		売		付	
		口	数	金	額	口	数	金	額
外 国	アメリカ		千口		千米ドル		千口		千米ドル
	AGREE REALTY CORP		3		267		2		213
	AMERICAN TOWER CORP		2		446		2		442
	PROLOGIS INC		6		677		6		702
	AVALONBAY COMMUNITIES INC		2		463		9		1,926
	BOSTON PROPERTIES INC		4		317		—		—
	BRANDYWINE REALTY TRUST		21		115		76		388
	CUBESMART		5		254		24		1,141
	DIGITAL REALTY TRUST INC		8		1,368		7		1,228
	EASTGROUP PROPERTIES INC		2		413		2		437
	EXTRA SPACE STORAGE INC		9		1,364		1		273
	EPR PROPERTIES		7		369		19		1,048
	EQUITY RESIDENTIAL		18		1,305		1		125
	ESSEX PROPERTY TRUST INC		4		1,186		5		1,558
	FEDERAL REALTY INVS TRUST		0.771		86		8		867
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR		5		291		4		238
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC		13		275		44		868
	WELLTOWER INC		3		507		5		819
	HEALTHCARE REALTY TRUST INC		26		419		1		29
	HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN		64		156		10		28
	HOST HOTELS & RESORTS INC		84		1,469		44		741
	KILROY REALTY CORP		20		797		8		334
	LXP INDUSTRIAL TRUST		113		1,118		78		685
	MACERICH CO/THE		22		478		22		375
	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES		1		110		12		815
	MID-AMERICA APARTMENT COMM		9		1,432		1		271
	NATL HEALTH INVESTORS INC		0.687		50		4		323
	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS		26		1,024		26		1,021
	PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A		89		845		89		651
	PUBLIC STORAGE		3		1,238		6		1,811
	REALTY INCOME CORP		8		521		17		1,003
	REGENCY CENTERS CORP		10		744		1		91
	SIMON PROPERTY GROUP INC		6		1,105		7		1,248
	SL GREEN REALTY CORP		6		463		15		799
	STAG INDUSTRIAL INC		0.839		33		25		1,013
	SUN COMMUNITIES INC		9		1,247		4		621
	UDR INC		—		—		11		477
	VENTAS INC		5		341		6		446
	AMERICOLD REALTY TRUST INC		—		—		17		421
	RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES		5		575		5		499
	AMERICAN HOMES 4 RENT- A		25		944		25		930

北米リート・マザーファンド

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外 国	アメリカ	千口	千米ドル	千口	千米ドル
	INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	19	390	31	565
	ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	13	417	40	1,242
	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	14	405	15	414
	NETSTREIT CORP	0.634	10	15	231
	SMARTSTOP SELF STORAGE REIT	12	402	1	67
	CARETRUST REIT INC	2	75	2	80
	LINEAGE INC	4	199	5	402
	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	5	136	13	450
	IRON MOUNTAIN INC	5	604	9	1,016
	EQUINIX INC	0.489	431	0.605	503
	NEXPOINT RESIDENTIAL	3	143	6	267
	APPLE HOSPITALITY REIT INC	9	142	37	583
	PARK HOTELS & RESORTS INC	33	485	33	517
	VICI PROPERTIES INC	61	1,976	16	543
	FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	30	832	3	106
	小 計	880	31,485	907	33,915
	カナダ		千カナダドル		千カナダドル
	BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	—	—	6	417
	SMARTCENTRES REAL ESTATE INV	0.238	6	3	95
	RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	18	338	1	25
	INTERRENT REAL ESTATE INVEST	—	—	19	248
	FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN	17	326	0.808	15
	小 計	36	671	31	802

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

○利害関係人との取引状況等

(2024年9月18日～2025年9月16日)

該当事項はございません。

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す。

○組入資産の明細

(2025年9月16日現在)

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	千米ドル	千円	%
AGREE REALTY CORP	12	13	996	147,001	3.5
PROLOGIS INC	17	17	1,955	288,545	6.9
AVALONBAY COMMUNITIES INC	7	—	—	—	—
BOSTON PROPERTIES INC	—	4	339	50,072	1.2
BRANDYWINE REALTY TRUST	54	—	—	—	—
CUBESMART	28	10	414	61,224	1.5
DIGITAL REALTY TRUST INC	6	7	1,287	190,010	4.6
EASTGROUP PROPERTIES INC	3	3	559	82,554	2.0
EXTRA SPACE STORAGE INC	—	7	1,043	153,880	3.7
EPR PROPERTIES	12	—	—	—	—
EQUITY RESIDENTIAL	—	16	1,082	159,774	3.8
ESSEX PROPERTY TRUST INC	3	2	571	84,250	2.0
FEDERAL REALTY INVS TRUST	7	—	—	—	—
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	9	10	520	76,744	1.8
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	31	—	—	—	—
WELLTOWER INC	15	13	2,237	330,100	7.9
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	—	24	441	65,199	1.6
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	—	53	154	22,840	0.5
HOST HOTELS & RESORTS INC	—	39	703	103,832	2.5
KILROY REALTY CORP	—	12	546	80,628	1.9
LXP INDUSTRIAL TRUST	—	34	319	47,173	1.1
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	10	—	—	—	—
MID-AMERICA APARTMENT COMM	—	7	1,020	150,540	3.6
NATL HEALTH INVESTORS INC	7	3	280	41,329	1.0
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	15	15	662	97,808	2.3
PUBLIC STORAGE	3	0.519	148	21,941	0.5
REALTY INCOME CORP	17	8	499	73,668	1.8
REGENCY CENTERS CORP	—	8	634	93,540	2.2
SIMON PROPERTY GROUP INC	10	9	1,708	252,042	6.0
SL GREEN REALTY CORP	8	—	—	—	—
STAG INDUSTRIAL INC	25	—	—	—	—
SUN COMMUNITIES INC	—	5	649	95,874	2.3
UDR INC	11	—	—	—	—
VENTAS INC	12	11	796	117,569	2.8
AMERICOLD REALTY TRUST INC	17	—	—	—	—
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	11	11	392	57,932	1.4
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	11	—	—	—	—
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	27	—	—	—	—
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	30	29	827	122,075	2.9
NETSTREIT CORP	14	—	—	—	—

北米リート・マザーファンド

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	千米ドル	千円	%
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT		—	10	425	62,811	1.5
LINEAGE INC		4	4	182	26,885	0.6
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC		19	11	510	75,314	1.8
IRON MOUNTAIN INC		12	8	819	120,904	2.9
EQUINIX INC		2	2	1,873	276,340	6.6
NEXPOINT RESIDENTIAL		3	—	—	—	—
APPLE HOSPITALITY REIT INC		28	—	—	—	—
VICI PROPERTIES INC		—	44	1,479	218,256	5.2
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST		—	26	676	99,848	2.4
小 計	口 数 ・ 金 額	517	490	26,764	3,948,519	
	銘 柄 数 < 比 率 >	35	34	—	<94.7%>	
(カナダ)				千カナダドル		
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST		6	—	—	—	—
SMARTCENTRES REAL ESTATE INV		21	17	469	50,300	1.2
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR		—	16	322	34,559	0.8
INTERRENT REAL ESTATE INVEST		19	—	—	—	—
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN		—	16	327	35,068	0.8
小 計	口 数 ・ 金 額	46	51	1,119	119,928	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	3	—	<2.9%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	564	542	—	4,068,448	
	銘 柄 数 < 比 率 >	38	37	—	<97.6%>	

(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投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

○投資信託財産の構成

(2025年9月16日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	4,068,448	97.6
コール・ローン等、その他	99,794	2.4
投資信託財産総額	4,168,242	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

(注) 当期末における外貨建純資産（4,121,079千円）の投資信託財産総額（4,168,242千円）に対する比率は98.9%です。

(注) 外貨建資産は、当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、邦貨換算レートは1米ドル＝147.53円、1カナダドル＝107.09円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年9月16日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	4,168,242,045
コール・ローン等	89,403,715
投資証券(評価額)	4,068,448,219
未収配当金	10,389,631
未収利息	480
(B) 負債	0
(C) 純資産総額(A－B)	4,168,242,045
元本	902,344,136
次期繰越損益金	3,265,897,909
(D) 受益権総口数	902,344,136口
1万口当たり基準価額(C／D)	46,193円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、4.6193円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は1,019,986,971円、期中追加設定元本額は45,297,949円、期中一部解約元本額は162,940,784円です。

(注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。

北米リート・セレクトファンド Bコース(定額目標分配型／為替ヘッジなし)
419,071,573円

グローバル・リート・セレクション
348,256,452円

北米リート・セレクトファンド Dコース(定率目標分配型／為替ヘッジなし)
60,405,436円

北米リート・セレクトファンド Fコース(資産成長型／為替ヘッジなし)
33,175,479円

DCグローバル・リート・セレクション
25,825,645円

北米リート・セレクトファンド Cコース(定率目標分配型／為替ヘッジあり)
6,761,497円

北米リート・セレクトファンド Aコース(定額目標分配型／為替ヘッジあり)
5,131,645円

北米リート・セレクトファンド Eコース(資産成長型／為替ヘッジあり)
3,716,409円

○損益の状況 (2024年9月18日～2025年9月16日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	155,773,776
受取配当金	154,943,484
受取利息	200,490
その他収益金	629,802
(B) 有価証券売買損益	△ 163,458,600
売買益	499,965,826
売買損	△ 663,424,426
(C) その他費用等	△ 2,428,953
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	△ 10,113,777
(E) 前期繰越損益金	3,686,778,851
(F) 追加信託差損益金	168,022,051
(G) 解約差損益金	△ 578,789,216
(H) 計(D＋E＋F＋G)	3,265,897,909
次期繰越損益金(H)	3,265,897,909

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

(注) 損益の状況の中で(G)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

<お知らせ>

・投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款の記載変更を行いました。(実施日：2025年4月1日)

オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

第21期 運用状況のご報告

決算日：2025年9月16日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	オーストラリア・ニュージーランドおよび日本を含むアジアの取引所および取引所に準ずる市場で取引（上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集または売出しにかかるものを含みます。以下同じ。）されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、安定した収益の確保と信託財産の成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	オーストラリア・ニュージーランドおよび日本を含むアジアの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券および外貨建資産への投資割合には制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額	騰落率	FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index [円換算後]		投資信託証券組入比率	純資産額
			(参考指数)	期騰落率		
	円	%	ポイント	%	%	百万円
17期(2021年9月15日)	24,903	27.6	8,478.30	26.6	96.0	736
18期(2022年9月15日)	25,931	4.1	8,943.41	5.5	95.7	948
19期(2023年9月15日)	25,234	△ 2.7	8,443.30	△ 5.6	95.1	409
20期(2024年9月17日)	27,778	10.1	9,104.57	7.8	95.2	353
21期(2025年9月16日)	31,597	13.7	10,328.34	13.4	94.8	370

(注) 基準価額は1万円当たり。

(注) FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index [円換算後] は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index [円換算後] は、当該日前営業日の現地終値に為替レート（対顧客電信売買場の当日（東京）の仲値）を乗じて当社が算出しております。（以下同じ。）

(注) 参考指数は当期末現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Indexについて
当ファンドは、SBI岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc 及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はSBI岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

○当期中の基準価額と市況等の推移

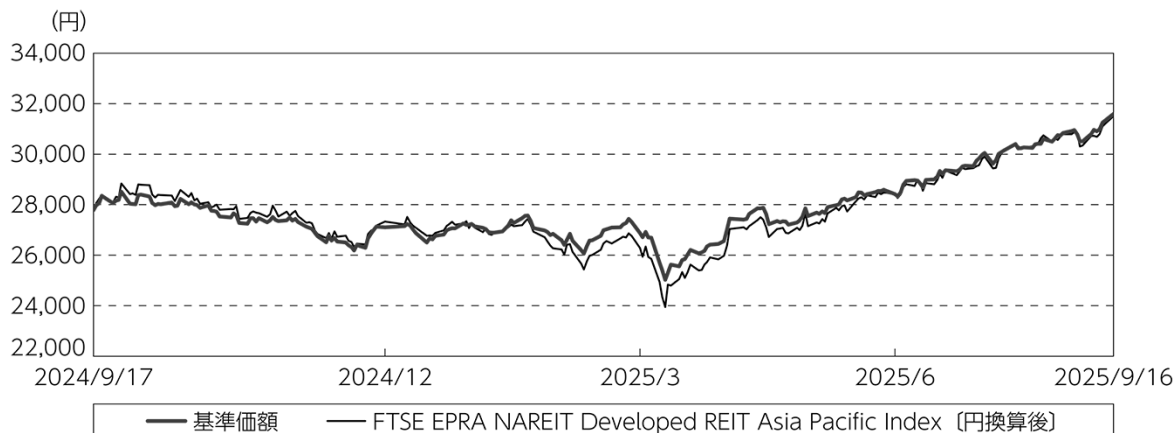
年	月	日	基 準 価 額	FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index [円換算後]		投 資 信 託 証 入 比 率
				騰 落 率 (参 考 指 数)	騰 落 率	
(期 首)			円	ポイント	%	%
2024年 9 月17日			27,778	9,104.57	—	95.2
9 月末			28,035	9,313.48	2.3	95.3
10月末			27,725	9,177.46	0.8	95.7
11月末			27,312	9,030.02	△ 0.8	94.9
12月末			27,099	8,958.89	△ 1.6	95.6
2025年 1 月末			27,142	8,879.81	△ 2.5	95.1
2 月末			26,846	8,611.11	△ 5.4	95.6
3 月末			26,876	8,614.40	△ 5.4	95.6
4 月末			26,558	8,514.13	△ 6.5	94.5
5 月末			27,549	8,897.81	△ 2.3	93.7
6 月末			28,415	9,308.60	2.2	96.8
7 月末			29,976	9,771.19	7.3	96.5
8 月末			30,845	10,094.01	10.9	94.8
(期 末)						
2025年 9 月16日			31,597	10,328.34	13.4	94.8

(注) 騰落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2024年9月18日～2025年9月16日)



(注) 参考指数は、FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index [円換算後] です。

(注) 参考指数は、期首(2024年9月17日)の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・ オーストラリアのセンター・グループや日本の森トラストリート投資法人などが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・ 為替が対シンガポールドル、対香港ドル、対オーストラリアドルで円安となったことがプラス寄与となりました。

(主なマイナス要因)

- ・ シンガポールのメープルツリー・ロジスティクス・トラストやオーストラリアのグッドマン・グループなどが下落したことがマイナスに影響しました。

投資環境

(2024年9月18日～2025年9月16日)

アジアリート市場は、シンガポールでは、期初から2024年12月中旬にかけては、米国国債利回りの上昇に伴う長期金利の上昇や、中国で追加景気刺激策の発表がなかったことなどが嫌気され、下落しました。12月下旬以降は、物価指標が下振れしたことなどが好感され、持ち直す動きとなりました。2025年1月中旬に入ると、米国の関税政策を巡り貿易立国である同国経済に及ぼす悪影響が懸念され、弱含みで推移しました。3月中旬から4月初めにかけては、世界経済の先行き不透明感が高まり、長期金利が低下したこと、シンガポールリーートの利回りの高さに着目した買いが優勢となったほか、物価指標の下振れなどを受けて金融緩和への期待が高まり、上昇しました。その後は、米国による相互関税の発表に対し中国が報復措置を講じたことなどで世界同時株安となり、シンガポールリート市場も一時急落しました。しかし4月中旬以降は、相互関税の一部延期が伝わったことなどから、反発しました。5月以降は、総選挙での与党圧勝による政治的安定への期待に加え、シンガポール政府が米国の関税政策の影響を受ける企業への補助金支給方針を示したことや、米国と各国との貿易交渉の進展などが好感され、上昇基調を辿る展開となりました。香港では、期初より、金融政策の連動性が高い米国の利下げ観測を背景に金融緩和への期待が高まり、上昇しました。2024年10月以降は、中国が追加景気刺激策を発表しなかったことや、米国大統領選挙で関税強化政策を掲げるトランプ氏が勝利し、同氏が大統領就任後に中国に対する関税引き上げを表明したことなどが嫌気され、反落しました。2025年2月に入ると、株式市場の上昇や香港政府が不動産関連の減税など市場支援策を発表したことなどが好感され、反発しました。3月下旬から4月中旬にかけては、米国の関税強化への警戒感が高まる中、米国による相互関税の発表に対し中国が報復措置を講じたことで、貿易摩擦の激化による香港経済への影響が懸念され、下落しました。しかしその後は、相互関税の一部延期が伝わったことや、米中貿易交渉の進展が好感されたほか、中国の追加景気刺激策への期待も支えとなり、反発しました。8月中旬以降は、為替介入などを背景に市場の流動性が逼迫し、香港銀行間取引金利（HIBOR）が上昇したこと、資金調達環境の悪化が懸念され、香港リート市場は上値を抑えられました。

Jリート市場は、期初から2024年12月中旬にかけては、米国の堅調な景気や新大統領のもとでの経済政策によるインフレが再拡大への懸念に加え、日銀の追加利上げ観測を受けて長期金利が上昇したことなどが嫌気され、下落しました。12月下旬以降は、日銀による追加利上げの織り込みが進む中、リーートの割安感などに注目した買いが優勢となったほか、2025年1月の日銀金融政策決定会合で0.25%の利上げが行われましたが、概ね市場予想通りと受け止められ、イベント通過により不透明感が後退したこと、Jリートは反発しました。2月に入ると、経済指標の上振れ等を背景に長期金利が一段と上昇したことが重石となる一方、アクティビストによる公開買い付け（TOB）発表などが支援材料となり、一進一退の展開となりました。3月中旬から下旬にかけては、日米の株式市場の上昇が投資家心理の改善につながったほか、2025年の公示地価が4年連続で上昇したことなどが材料視され、上昇しました。その後は、貿易摩擦への懸念が高まる中、米国による相互関税の発表に対する中国の報復措置などを受けて世界同時株安となり、Jリート市場も一時下落しました。しかし4月中旬以降は、相互関税の一部適用延期などを受けて反発しました。5月から期末にかけては、国内株式市場の上昇に加え、東京都心5区のオフィス市況において空室率の低下と賃料の上昇が確認されたこと、さらにJリート各社が資本効率の改善を意識した戦略を打ち出したことなどが好感され、上昇基調を辿る展開となりました。

当ファンドのポートフォリオ

(2024年9月18日～2025年9月16日)

リーートの組入比率は概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。組入外貨建資産につきましては、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

オセアニア地域、アジア各国の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

オーストラリアのストックランドやリージョン・グループなどを全て売却した一方、オーストラリアのデクサスや日本の三井不動産ロジスティクスパーク投資法人などを新規に買い付けました。

今後の運用方針

(投資環境)

アジアリート市場は、シンガポールでは、底堅く推移する展開が予想されます。米国の関税政策が貿易立国であるシンガポールの経済に与える影響への懸念から、相場の変動性が高まる局面も想定されます。一方で、シンガポールに対する米国の相互関税率は10%と、周辺諸国に比べて相対的に低水準にあります。そのため、今後は周辺諸国からシンガポールへ生産拠点などの移転が進む可能性があり、工業や物流など産業施設に投資するリートが恩恵を受けることが期待されます。さらに、インフレ鈍化を背景としたシンガポール金融管理局（MAS）による金融緩和への期待や、シンガポール政府が2025年の経済成長率見通しを上方修正するなど経済の底堅さを反映したリートの良好な事業環境が相場を下支えする要因になると考えられます。香港では、総じて底堅い展開が予想されます。短期的には市場の流動性逼迫への警戒感が残り、相場が不安定となる局面も想定されます。一方で、米国の利下げ観測を背景に米金融政策との連動性が高い香港においてもHIBORの上振れ余地は限定的と見込まれ、商業用不動産市場への影響は軽微にとどまると考えられます。また、中国政府による景気刺激策への期待やバリュエーション面で割安な水準にあることが相場の下支え要因になると考えられます。

Jリート市場は方向感に乏しい展開を予想します。Jリート市場は、良好な業績、自己投資口の取得、投資信託からの資金流入といった需給要因が支援材料となり、上昇が続きました。しかし、足元では長期金利の上昇によって割高感が意識されやすいことから、上昇余地は限定的と見ています。一方で、賃料の上昇が続くオフィス向けを中心として引き続き堅調な業績が期待できるため、下値も限定的と考えます。

(運用方針)

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産および不動産投資信託証券の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWSインベストメンツ・オーストラリア・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年 9 月18日～2025年 9 月16日)

項 目	当 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 21 (21)	% 0.074 (0.074)	(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 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	5 (5)	0.020 (0.020)	(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 有価証券取引税は、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)	75 (74) (0)	0.268 (0.266) (0.002)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の 送金・資産の移転等に要する費用 その他は、信託事務の処理等に要するその他の諸費用
合 計	101	0.362	
期中の平均基準価額は、27,864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) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各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

(2024年9月18日～2025年9月16日)

投資信託証券

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	産業ファンド投資法人 投資証券	千口 0.005	千円 569	千口 0.098	千円 12,318
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	0.029 (0.092)	9,588 (—)	0.049	6,266
	GLP投資法人 投資証券	0.064	7,735	0.064	8,313
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	0.128	10,414	0.074	17,524
	野村不動産マスターファンド投資法人 投資証券	0.026	4,163	—	—
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券	0.219	22,297	0.021	2,148
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	—	—	0.009	5,128
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	0.095	10,104	0.249	23,804
	森トラストリート投資法人 投資証券	0.022	1,367	0.078	5,554
	インヴィンシブル投資法人 投資証券	0.14	8,600	0.137	9,357
	KDX不動産投資法人 投資証券	0.025	3,696	0.036	5,588
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	—	—	0.021	4,853
	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	0.103	7,062	0.103	7,193
	大和証券リビング投資法人 投資証券	0.143	12,934	0.013	1,372
合 計		0.999 (0.092)	98,534 (—)	0.952	109,422
外国	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
	DEXUS/AU	46	327	5	37
	GPT GROUP	28	143	45	228
	GOODMAN GROUP	1	59	0.853	31
	MIRVAC GROUP	123	278	69	148
	STOCKLAND	0.788	4	52	273
	REGION GROUP	18	43	67	154
	SCENTRE GROUP	3	12	4	18
	HOMEKO DAILY NEEDS REIT	1	2	—	—
	小 計	225	871	245	892
	香港		千香港ドル		千香港ドル
	LINK REIT	1	43	5	244
	小 計	1	43	5	244
	シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル
	CAPITALAND ASCENDAS REIT	86 (—)	233 (△ 1)	58	155
	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	25 (0.03)	55 (△0.01639)	60	121
	CAPITALAND INTEGRATED COMMER NEW3	— (3)	— (6)	—	—
	FRASERS CENTREPOINT TRUST	38	82	20	46
	FRASERS CENTREPOINT TRUST NEW2	— (0.761)	— (1)	—	—

オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外 国	シンガポール	千口	千シンガポールドル	千口	千シンガポールドル
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	121 (−)	153 (△ 2)	54	64
	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	45 (−)	96 (△0.01506)	78	168
	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	— (−)	— (△0.20996)	—	—
	SUNTEC REIT	31	40	—	—
	PARAGON REIT	5	4	30 (46)	27 (40)
	LENLEASE GLOBAL COMMERCIAL	50	29	—	—
	KEPPEL DC REIT	7 (−)	16 (△0.30959)	41	90
	KEPPEL DC REIT NEW	— (3)	— (6)	—	—
	FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL	57 (−)	51 (△0.65665)	57	51
小 計		468 (7)	764 (9)	401 (46)	725 (40)

(注) 金額は受渡代金。
(注) 単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。
(注) ()内は分割・合併・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

(2024年9月18日～2025年9月16日)

該当事項はございません。

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す。

○組入資産の明細

(2025年9月16日現在)

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	%
産業ファンド投資法人	投資証券	0.177	0.084	10,920	2.9
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	0.017	0.089	12,290	3.3
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	0.074	0.128	11,008	3.0
野村不動産マスターファンド投資法人	投資証券	—	0.026	4,290	1.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	投資証券	—	0.198	21,760	5.9
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	0.009	—	—	—
日本都市ファンド投資法人	投資証券	0.268	0.114	13,292	3.6
森トラストリート投資法人	投資証券	0.303	0.247	18,870	5.1
インヴィンシブル投資法人	投資証券	—	0.003	202	0.1
KDX不動産投資法人	投資証券	0.158	0.147	25,254	6.8
大和ハウスリート投資法人	投資証券	0.021	—	—	—
大和証券リビング投資法人	投資証券	—	0.13	14,300	3.9
合 計	口 数 ・ 金 額	1	1	132,189	
	銘 柄 数<比 率>	8	10	<35.7%>	

(注) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

外国投資信託証券

銘柄		期首(前期末)		当 期 末		比 率
		口 数	口 数	評 価 額		
				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	%
DEXUS/AU		—	41	305	30,049	8.1
GPT GROUP		41	24	132	13,076	3.5
GOODMAN GROUP		8	9	330	32,472	8.8
MIRVAC GROUP		24	78	187	18,488	5.0
STOCKLAND		51	—	—	—	—
REGION GROUP		49	—	—	—	—
SCENTRE GROUP		82	81	340	33,480	9.0
HOMEEO DAILY NEEDS REIT		—	1	2	225	0.1
小 計	口 数 ・ 金 額	257	236	1,299	127,792	
	銘 柄 数 < 比 率 >	6	6	—	<34.5%>	
(香港)				千香港ドル		
LINK REIT		35	31	1,316	24,960	6.7
小 計	口 数 ・ 金 額	35	31	1,316	24,960	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	1	—	<6.7%>	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
CAPITALAND ASCENDAS REIT		45	73	208	23,987	6.5
CAPITALAND INTEGRATED COMMER		55	24	55	6,442	1.7
FRASERS CENTREPOINT TRUST		4	22	53	6,209	1.7
MAPLETREE LOGISTICS TRUST		58	124	157	18,110	4.9
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST		33	—	—	—	—
PARKWAYLIFE REAL ESTATE		5	5	25	2,925	0.8
SUNTEC REIT		—	31	42	4,860	1.3
PARAGON REIT		72	—	—	—	—
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL		—	50	32	3,684	1.0
KEPPEL DC REIT		30	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額	305	331	575	66,219	
	銘 柄 数 < 比 率 >	8	7	—	<17.9%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	597	600	—	218,972	
	銘 柄 数 < 比 率 >	15	14	—	<59.1%>	

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

(注) 邦貨換算金額欄の<>内は、純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年9月16日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	351,161	94.8
コール・ローン等、その他	19,291	5.2
投資信託財産総額	370,452	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。
(注) 当期末における外貨建純資産(227,074千円)の投資信託財産総額(370,452千円)に対する比率は61.3%です。
(注) 外貨建資産は、当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、邦貨換算レートは1オーストラリアドル=98.36円、1香港ドル=18.96円、1シンガポールドル=115.14円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年9月16日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	370,452,315
コール・ローン等	16,891,163
投資証券(評価額)	351,161,798
未収入金	4,147
未収配当金	2,395,116
未収利息	91
(B) 負債	0
(C) 純資産総額(A－B)	370,452,315
元本	117,241,766
次期繰越損益金	253,210,549
(D) 受益権総口数	117,241,766口
1万口当たり基準価額(C／D)	31,597円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、3.1597円です。
(注) 当ファンドの期首元本額は127,325,477円、期中追加設定元本額は1,374,677円、期中一部解約元本額は11,458,388円です。
(注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。
グローバル・リート・セクション 108,991,608円
D C グローバル・リート・セクション 8,250,158円

○損益の状況 (2024年9月18日～2025年9月16日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	15,611,352
受取配当金	15,587,388
受取利息	23,964
(B) 有価証券売買損益	30,588,243
売買益	42,337,727
売買損	△ 11,749,484
(C) その他費用等	△ 932,630
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	45,266,965
(E) 前期繰越損益金	226,359,873
(F) 追加信託差損益金	2,425,323
(G) 解約差損益金	△ 20,841,612
(H) 計(D＋E＋F＋G)	253,210,549
次期繰越損益金(H)	253,210,549

(注) 損益の状況の中で(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) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。
(注) 損益の状況の中で(G)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

＜お知らせ＞

・投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款の記載変更を行いました。(実施日：2025年4月1日)

ヨーロッパリート・マザーファンド
第21期 運用状況のご報告
決算日：2025年9月16日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運 用 方 針	ヨーロッパの取引所および取引所に準ずる市場で取引（上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集または売出しにかかるものを含みます。以下同じ。）されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、安定した収益の確保と信託財産の成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	ヨーロッパの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券および外貨建資産への投資割合には制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額		FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後]		投 資 信 託 証券 組 入 比 率	純 資 産 額
	期 騰 落	中 率	(参考指数)	(参考指数)		
	円	%	ポイント	%	%	百万円
17期(2021年9月15日)	12,663	42.3	189,128.4813	44.1	96.3	960
18期(2022年9月15日)	11,555	△ 8.7	169,367.9808	△10.4	96.3	853
19期(2023年9月15日)	11,688	1.2	171,236.6761	1.1	96.2	743
20期(2024年9月17日)	14,116	20.8	212,405.4745	24.0	97.3	798
21期(2025年9月16日)	14,753	4.5	218,979.1682	3.1	97.4	702

(注) 基準価額は1万口当たり。

(注) FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後] は、当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後] は、当該日前営業日の現地終値に為替レート（対顧客電信売買相場の当日（東京）の仲値）を乗じて当社が算出しております。（以下同じ。）

(注) 参考指数は当期末現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EURについて
当ファンドは、S B I 岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc 及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はS B I 岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

○当期中の基準価額と市況等の推移

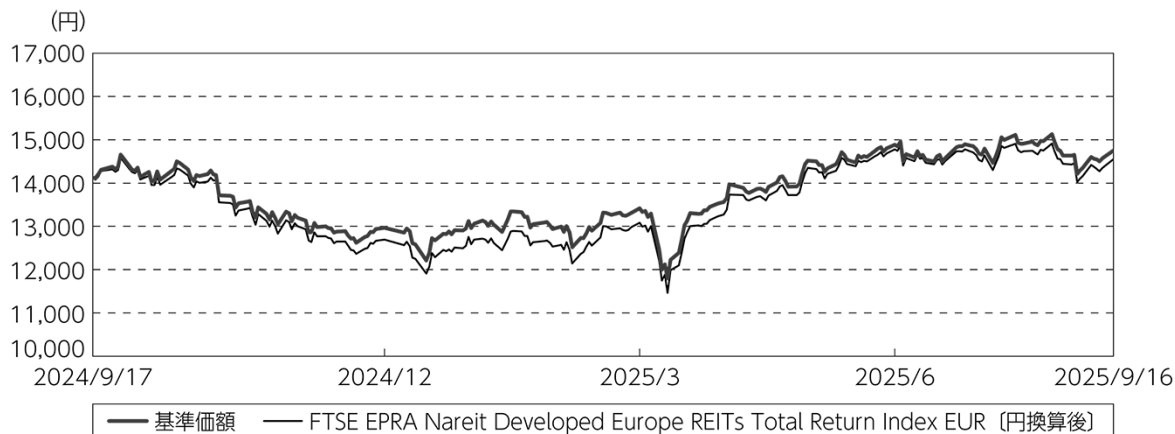
年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後]		投 資 信 託 組 入 比 率
		騰 落 率	(参 考 指 数)	騰 落 率	
(期 首) 2024年9月17日	円 14,116	% —	ポイント 212,405.4745	% —	% 97.3
9月末	14,398	2.0	215,638.6408	1.5	97.2
10月末	14,183	0.5	211,545.3567	△ 0.4	96.9
11月末	13,198	△6.5	195,680.6800	△ 7.9	96.5
12月末	12,966	△8.1	190,964.1664	△10.1	97.2
2025年1月末	13,060	△7.5	190,987.1564	△10.1	97.2
2月末	12,939	△8.3	188,554.5240	△11.2	97.8
3月末	13,417	△5.0	196,888.3008	△ 7.3	97.3
4月末	13,560	△3.9	199,673.4342	△ 6.0	97.2
5月末	14,520	2.9	215,907.4929	1.6	97.5
6月末	14,884	5.4	222,364.8790	4.7	97.6
7月末	14,656	3.8	218,201.4250	2.7	97.0
8月末	14,634	3.7	217,387.9513	2.3	97.3
(期 末) 2025年9月16日	14,753	4.5	218,979.1682	3.1	97.4

(注) 騰落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2024年9月18日～2025年9月16日)



(注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後] です。

(注) 参考指数は、期首(2024年9月17日)の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・フランスのユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドやクレピエールなどが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対ユーロや対イギリスポンドで円安となったことがプラス寄与となりました。

(主なマイナス要因)

- ・英国のセグロやブリティッシュ・ランドなどが下落したことがマイナスに影響しました。

投資環境

(2024年9月18日～2025年9月16日)

ヨーロッパのリート市場は、期初から2025年1月上旬にかけては、米国債利回りの上昇に連れて長期金利が上昇し、利払い負担増加への懸念が強まったほか、米国大統領選挙で勝利したトランプ氏が掲げる関税強化政策を巡り欧州経済への悪影響が懸念され、下落しました。しかし、1月中旬以降は、欧州中央銀行（ECB）が利下げを継続する姿勢を示したことなどが支援材料となり、下げ幅を縮小しました。3月から4月初めにかけては、欧州各国が国防費増額に動くとの見方が強まる中、ドイツ政府が債務抑制策を見直す方針を示したことで、長期金利が上昇し、下落する場面もありましたが、政府支出の増加が景気の下支えになるとの見方が広がり、持ち直しました。その後は、米国による相互関税の発表に対し中国が報復措置を講じたことなどを受けて世界同時株安となり、ヨーロッパのリート市場も一時的に急落しました。しかし4月中旬以降は、相互関税の一部延期が伝わったことや、米英貿易協定の妥結などが好感され、反発しました。7月から期末にかけては、米国と欧州連合（EU）の貿易交渉が合意に至ったものの、ラガルドECB総裁が利下げを急がない姿勢を示したことや、フランスでの政局不安の高まりなどが嫌気され、上値の重い展開となりました。

当ファンドのポートフォリオ

(2024年9月18日～2025年9月16日)

リーートの組入比率は、概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。組入外貨建資産につきましては、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

ヨーロッパ各国の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

フランスのICADEや英国のハマーソンを全て売却した一方、英国のダウセント・ロンドンを新規に買い付けました。

今後の運用方針**(投資環境)**

ヨーロッパのリート市場は、一進一退の展開が予想されます。フランスの政治不安、ECBの利下げ打ち止め観測、さらに米国による関税引き上げが景気に悪影響を及ぼすとの懸念が相場の上値を抑える要因になると考えられます。一方で、欧州各国における防衛費やインフラ投資などの財政拡張方針に加え、これまでのECBの利下げ効果が景気や商業用不動産市場を下支えするとの期待が相場のサポート要因になると考えられます。業績面では、ユーロ圏の小売りセクターは低い空室率に支えられ、業績回復が継続すると予想されます。一方、オフィスセクターは市況の回復が遅れているものの、依然として割安感があると見られることから、データセンターやホテルなどの代替資産への投資を進めるリートに対する注目が高まると考えられます。

(運用方針)

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWSオルタナティブズ・グローバル・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年 9 月18日～2025年 9 月16日)

項 目	当 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 1 (1)	% 0.009 (0.009)	(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 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	8 (8)	0.061 (0.061)	(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 有価証券取引税は、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)	28 (28) (0)	0.199 (0.198) (0.001)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の 送金・資産の移転等に要する費用 その他は、信託事務の処理等に要するその他の諸費用
合 計	37	0.269	
期中の平均基準価額は、13,867円です。			

(注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税を含む）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) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各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

(2024年9月18日～2025年9月16日)

投資信託証券

銘柄		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
	フランス				
	COVIVIO	0.12 (-)	5 (△ 4)	0.97	50
	GECINA SA	1	89	0.27	25
	ICADE	0.61 (-)	13 (△ 13)	6	145
	KLEPIERRE	0.22	7	3	96
	MERCIALYS	2	30	1	20
	ARGAN	0.63	40	0.13	8
	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	0.98 (-)	76 (△ 17)	1	154
	小計	6 (-)	264 (△ 35)	14	499
	スペイン				
	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	0.66 (-)	6 (△ 4)	7	75
	小計	0.66 (-)	6 (△ 4)	7	75
	ベルギー				
	WAREHOUSES DE PAUW SCA	2	53	1	21
	AEDIFICA	0.22	14	0.6	38
	小計	2	67	1	60
	ユーロ計	9 (-)	338 (△ 39)	23	635
	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	UNITE GROUP PLC/THE	2	23	3	26
	BRITISH LAND CO PLC	2	9	10	39
	DERWENT LONDON PLC	6	122	0.45	9
	HAMMERSON PLC	1	5	37 (282)	86 (-)
	LAND SECURITIES GROUP PLC	0.83	4	13	78
	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	15	31	19	38
	SEGRO PLC	10	75	7	52
	SIRIUS REAL ESTATE LTD	31 (2)	29 (2)	6	5
	SHAFTESBURY CAPITAL PLC	4	6	17	24
	PRS REIT PLC/THE	2	2	70	76
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	6	8	27	39

ヨーロッパリート・マザーファンド

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外国	イギリス	千口	千イギリスポンド	千口	千イギリスポンド
	LIFE SCIENCE REIT PLC	7	3	78	33
	小計	92 (2)	321 (2)	292 (282)	510 (ー)

(注) 金額は受渡代金。
(注) 単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。
(注) ()内は分割・合併・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

(2024年 9 月18日～2025年 9 月16日)

該当事項はございません。

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す。

○組入資産の明細

(2025年9月16日現在)

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	
(ユーロ…フランス)		千口	千口	千ユーロ	千円	%
COVIVIO		4	4	234	40,684	5.8
GECINA SA		1	1	165	28,771	4.1
ICADE		6	—	—	—	—
KLEPIERRE		12	9	304	52,888	7.5
MERCIALYS		7	9	98	17,031	2.4
ARGAN		1	1	101	17,638	2.5
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD		4	4	365	63,338	9.0
小 計	口 数 ・ 金 額	38	29	1,270	220,352	
	銘 柄 数 < 比 率 >	7	6	—	<31.4%>	
(ユーロ…スペイン)						
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA		29	22	294	51,146	7.3
小 計	口 数 ・ 金 額	29	22	294	51,146	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	1	—	<7.3%>	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA		9	11	235	40,772	5.8
AEDIFICA		3	3	206	35,747	5.1
小 計	口 数 ・ 金 額	13	14	441	76,519	
	銘 柄 数 < 比 率 >	2	2	—	<10.9%>	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	80	66	2,006	348,018	
	銘 柄 数 < 比 率 >	10	9	—	<49.6%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
UNITE GROUP PLC/THE		27	26	193	38,755	5.5
BRITISH LAND CO PLC		65	58	197	39,567	5.6
DERWENT LONDON PLC		—	5	93	18,757	2.7
HAMMERSON PLC		318	—	—	—	—
LAND SECURITIES GROUP PLC		38	25	138	27,841	4.0
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		137	133	240	48,267	6.9
SEGRO PLC		34	38	240	48,319	6.9
SIRIUS REAL ESTATE LTD		102	129	125	25,269	3.6
SHAFTESBURY CAPITAL PLC		90	77	108	21,832	3.1
PRS REIT PLC/THE		134	66	69	13,882	2.0
TRITAX BIG BOX REIT PLC		183	162	227	45,671	6.5
LIFE SCIENCE REIT PLC		164	93	37	7,518	1.1
小 計	口 数 ・ 金 額	1,296	816	1,673	335,683	
	銘 柄 数 < 比 率 >	11	11	—	<47.8%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	1,377	883	—	683,702	
	銘 柄 数 < 比 率 >	21	20	—	<97.4%>	

(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) 邦貨換算金額欄の< >内は、純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年9月16日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 683,702	% 97.4
コール・ローン等、その他	18,426	2.6
投資信託財産総額	702,128	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。
(注) 当期末における外貨建純資産（697,036千円）の投資信託財産総額（702,128千円）に対する比率は99.3%です。
(注) 外貨建資産は、当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、邦貨換算レートは1ユーロ＝173.42円、1イギリスポンド＝200.64円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年9月16日現在)

○損益の状況 (2024年9月18日～2025年9月16日)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	702,128,214
コール・ローン等	16,547,595
投資証券(評価額)	683,702,546
未収配当金	1,878,022
未収利息	51
(B) 負債	0
(C) 純資産総額(A－B)	702,128,214
元本	475,928,405
次期繰越損益金	226,199,809
(D) 受益権総口数	475,928,405口
1万口当たり基準価額(C／D)	14,753円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、1.4753円です。
(注) 当ファンドの期首元本額は565,370,087円、期中追加設定元本額は13,546,271円、期中一部解約元本額は102,987,953円です。
(注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。
ワールド・リート・セレクション（欧州） 341,479,254円
グローバル・リート・セレクション 124,578,648円
DCグローバル・リート・セレクション 9,870,503円

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	29,605,476
受取配当金	29,550,851
受取利息	54,159
その他収益金	466
(B) 有価証券売買損益	△ 2,449,654
売買益	101,877,410
売買損	△104,327,064
(C) その他費用等	△ 1,420,853
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	25,734,969
(E) 前期繰越損益金	232,683,158
(F) 追加信託差損益金	5,853,729
(G) 解約差損益金	△ 38,072,047
(H) 計(D＋E＋F＋G)	226,199,809
次期繰越損益金(H)	226,199,809

(注) 損益の状況の中で(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) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。
(注) 損益の状況の中で(G)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

<お知らせ>

・投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款の記載変更を行いました。（実施日：2025年4月1日）