

## 第12期

# 運用報告書(全体版)

## ワールド・リート・セレクション (米国) (1年決算型) (愛称 十二絵巻 (1年決算型))

【2025年9月12日決算】

### 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「ワールド・リート・セレクション (米国)  
(1年決算型) (愛称 十二絵巻 (1年決算型))」は、  
2025年9月12日に第12期決算を迎えたので、期中の  
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)

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／海外／不動産投信	
信託期間	2013年9月13日から原則として無期限です。	
運用方針	米国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、安定した収益の確保と投資信託財産の成長を目指して運用を行います。原則として、外貨建資産(マザーファンドに属する外貨建資産のうち、ファンドの投資信託財産に属するとみなした部分を含みます。)の為替ヘッジは行いません。マザーファンドの運用にあたっては、リーフアメリカ エル エル シーに、外貨建資産の運用指図(国外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。	
主要投資対象	当ファンド	マザーファンドの受益証券を主要投資対象とします。
	U.Sリート・マザーファンド	米国の取引所および取引所に準ずる市場において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	外貨建資産への実質投資割合には制限を設けません。外国不動産投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。
	U.Sリート・マザーファンド	外貨建資産への投資割合には制限を設けません。外国不動産投資信託証券への投資割合には制限を設けません。
分配方針	毎年9月12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・配当等収益および売買益(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、この信託に帰属すべき利子・配当等収益を含むものとします。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。	

## ○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 價 額 (分配落)	基 準 價 額			FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index〔円換算後〕 (参考指数)	投 資 信 託 券 組 入 比 率	純 資 産 額		
		税 分	込 配	み 金	期 謄	中 落	率		
8期(2021年9月13日)	円 21,324		円 0		% 43.7	ポイント 2,821,491.808	% 40.8	% 96.6	百万円 201
9期(2022年9月12日)	25,922		0		21.6	3,475,661.807	23.2	96.2	215
10期(2023年9月12日)	23,953		0		△ 7.6	3,163,472.469	△ 9.0	96.3	201
11期(2024年9月12日)	28,701		0		19.8	3,870,355.044	22.3	96.7	213
12期(2025年9月12日)	27,684		0		△ 3.5	3,878,484.123	0.2	96.9	172

(注) 基準価額は1万口当たり。

(注) FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return 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 NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index〔円換算後〕は、当該目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。

(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。

## FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return 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。）、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、「Nareit®」はNareit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。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

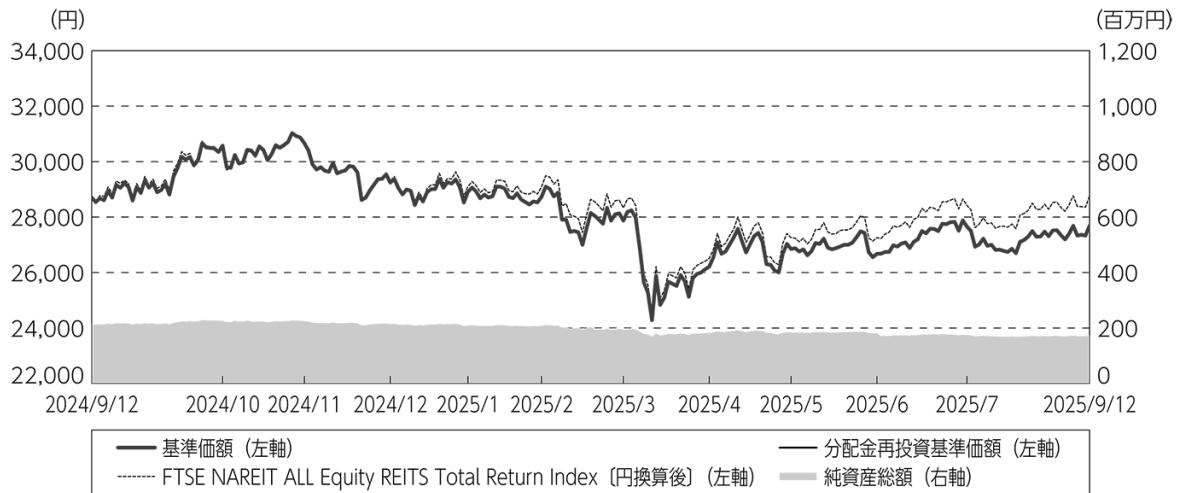
年 月 日	基 準 価 額	FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index [円換算後]			投 資 信 託 券 率
		騰 落 率 率	(参考指 数)	騰 落 率	
(期 首) 2024年9月12日	円 28,701	% —	ポイント 3,870,355.044	% —	% 96.7
9月末	28,594	△0.4	3,871,157.315	0.0	95.8
10月末	30,576	6.5	4,120,185.390	6.5	96.6
11月末	30,663	6.8	4,134,163.585	6.8	96.7
12月末	29,241	1.9	3,950,518.609	2.1	96.5
2025年1月末	28,911	0.7	3,924,365.894	1.4	96.7
2月末	28,730	0.1	3,923,154.530	1.4	96.8
3月末	27,871	△2.9	3,819,975.835	△1.3	96.8
4月末	26,210	△8.7	3,575,025.441	△7.6	97.0
5月末	26,849	△6.5	3,675,629.605	△5.0	96.8
6月末	26,675	△7.1	3,675,621.000	△5.0	96.4
7月末	27,659	△3.6	3,832,427.158	△1.0	96.9
8月末	27,309	△4.9	3,814,106.376	△1.5	96.9
(期 末) 2025年9月12日	円 27,684	△3.5	3,878,484.123	0.2	96.9

(注) 謄落率は期首比。

## 運用経過

## 期中の基準価額等の推移

(2024年9月13日～2025年9月12日)



期 首：28,701円

期 末：27,684円 (既払分配金(税引前)：0円)

騰落率： $\triangle$  3.5% (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 NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index [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、期首（2024年9月12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である「U.S.リート・マザーファンド」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)

- ・ヘルスケアセクターのウェルタワー・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。
- ・為替市場において対米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)

- ・電波塔セクターのアメリカン・タワー・クラウン・キャッスル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13日～2025年9月12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、物価指標の落ち着きや低調な経済指標が相次いだことなど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つわざ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、主要リートの2025年4～6月期決算が概ね良好な内容となつ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13日～2025年9月12日)

**<ワールド・リート・セレクション（米国）（1年決算型）（愛称 十二絵巻（1年決算型））>**

「U.S.リート・マザーファンド」の受益証券の組入比率は、概ね90%以上で推移させ、高位の組入れを維持しました。また、実質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。

**○U.S.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。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。なお、組入外貨建資産はすべて米ドル建資産となっています。

個別銘柄の業績やバリュエーションに注目し、保有銘柄の入れ替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。

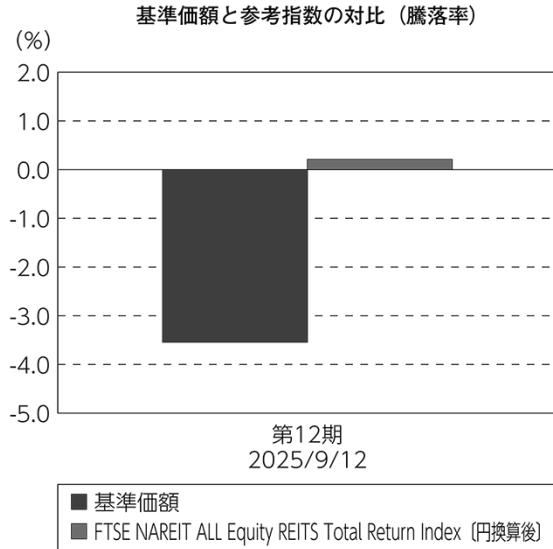
住宅セクターのアバロンベイ・コミュニティーズや倉庫セクターのパブリック・ストレージなどを全口売却した一方、娯楽施設セクターのV.I.C.Iプロパティーズや倉庫セクターのエクストラ・スペース・ストレージなどを新規に買い付けました。

セクターウェイトにつきましては、娯楽施設セクターや森林セクターなどのウェイトを引き上げた一方、小売りセクターや産業施設セクターなどのウェイトを引き下げました。

## 当ファンドのベンチマークとの差異

(2024年9月13日～2025年9月12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。右記のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

(注) 参考指標は、FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index [円換算後] です。

## 分配金

(2024年9月13日～2025年9月12日)

当期の分配金につきましては、分配方針に則り、分配可能額、基準価額水準等を勘案して、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います。

(単位：円、1万口当たり・税引前)

項目	第12期
	2024年9月13日～ 2025年9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	17,683

(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、ファンドの收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、A I（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）

#### ＜ワールド・リート・セレクション（米国）（1年決算型）（愛称 十二絵巻（1年決算型））＞

主要な投資対象である「U S リート・マザーファンド」の受益証券の組入比率は、概ね90%以上とする方針です。ただし、投資環境や資金動向等を勘案して、組入比率を引き下げる場合があります。

##### ○U S 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、外貨建資産（米国リート等）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13日～2025年9月12日)

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
(a) 信託報酬	円 467	% 1.650	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
(投信会社)	(280)	(0.990)	委託した資金の運用の対価
(販売会社)	(156)	(0.550)	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、購入後のお問い合わせ等の対価
(受託会社)	(31)	(0.110)	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	13	0.045	(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 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
(投資信託証券)	(13)	(0.045)	
(c) 有価証券取引税	1	0.002	(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
(投資信託証券)	(1)	(0.002)	
(d) その他の費用	13	0.045	(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)	(9)	(0.033)	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)	(2)	(0.005)	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
(その他の)	(2)	(0.007)	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	494	1.742	
期中の平均基準価額は、28,274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おります。

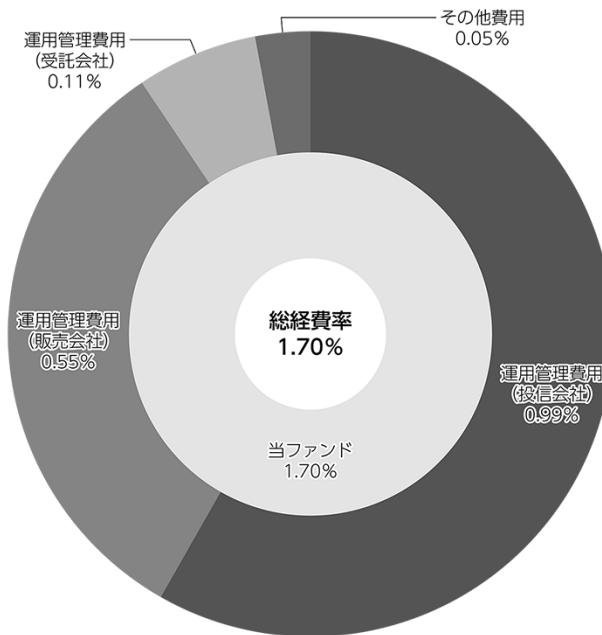
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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おります。

(参考情報)

○総経費率

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、売買委託手数料およ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1.70%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

(2024年9月13日～2025年9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
U.S.リート・マザーファンド	千口 2	千円 15	千口 7,419	千円 35,990

(注) 単位未満は切捨て。

## ○利害関係人との取引状況等

(2024年9月13日～2025年9月12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	千円
U.S.リート・マザーファンド	千口 42,346	千口 34,929	千円 170,663	

(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12日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
U.S.リート・マザーファンド	千円 170,663	% 98.2
コール・ローン等、その他	3,145	1.8
投資信託財産総額	173,808	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

(注) U.S.リート・マザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（24,588,008千円）の投資信託財産総額（24,947,219千円）に対する比率は98.6%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。なお、邦貨換算レートは1米ドル＝147.30円です。

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2025年9月12日現在）

項目	当期末
	円
(A) 資産	173,808,275
コール・ローン等	3,144,463
U S リート・マザーファンド(評価額)	170,663,778
未収利息	34
(B) 負債	1,533,125
未払解約金	27,915
未払信託報酬	1,500,282
その他未払費用	4,928
(C) 純資産総額(A-B)	172,275,150
元本	62,229,656
次期繰越損益金	110,045,494
(D) 受益権総口数	62,229,656口
1万口当たり基準価額(C/D)	27,684円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、2,7684円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は74,348,802円、期中追加設定元本額は3,832,939円、期中一部解約元本額は15,952,085円です。

## ○損益の状況（2024年9月13日～2025年9月12日）

項目	当期
	円
(A) 配当等収益	9,856
受取利息	9,856
(B) 有価証券売買損益	△ 3,173,543
売買益	1,628,921
売買損	△ 4,802,464
(C) 信託報酬等	△ 3,272,284
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 6,435,971
(E) 前期繰越損益金	40,280,067
(F) 追加信託差損益金	76,201,398
(配当等相当額)	( 50,095,827)
(売買損益相当額)	( 26,105,571)
(G) 計(D+E+F)	110,045,494
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	110,045,494
追加信託差損益金	76,201,398
(配当等相当額)	( 50,111,711)
(売買損益相当額)	( 26,089,687)
分配準備積立金	43,018,844
繰越損益金	△ 9,174,748

(注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換算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1,173,633円です。

(注) 収益分配金

決算期	第12期
(a) 配当等収益(費用控除後)	2,738,777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
(c) 信託約款に規定する収益調整金	67,026,650円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	40,280,067円
分配対象収益(a+b+c+d)	110,045,494円
分配対象収益(1万口当たり)	17,683円
分配金額	0円
分配金額(1万口当たり)	0円

## &lt;お知らせ&gt;

- 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）  
2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。

**U.S.リート・マザーファンド**  
**第22期 運用状況のご報告**  
**決算日：2025年9月12日**

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	米国の不動産投資信託証券に投資し、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	外貨建資産への投資割合には制限を設けません。外国不動産投資信託証券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 NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index [円換算後]				投 資 信 託 券 純 総 資 産 額	
		期 謄	中 落	率	(参考指數)		
18期(2021年9月13日)	円 35,460	% 46.6	2,821,491.808	% 40.8	ポイント	% 97.5	百万円 42,253
19期(2022年9月12日)	43,663	23.1	3,475,661.807	23.2		97.4	39,351
20期(2023年9月12日)	40,881	△ 6.4	3,163,472.469	△ 9.0		97.3	30,673
21期(2024年9月12日)	49,875	22.0	3,870,355.044	22.3		97.7	30,662
22期(2025年9月12日)	48,860	△ 2.0	3,878,484.123	0.2		97.8	24,861

(注) 基準価額は1万口当たり。

(注) FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index [円換算後] は当ファンドの参考指標であり、ベンチマークではありません。

FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return 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) 参考指標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 NAREIT ALL Equity REITS Total Return 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、「LSE Group」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、「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。本指標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、「Nareit®」はNareit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。本指標は、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、本指標の妥当性、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標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

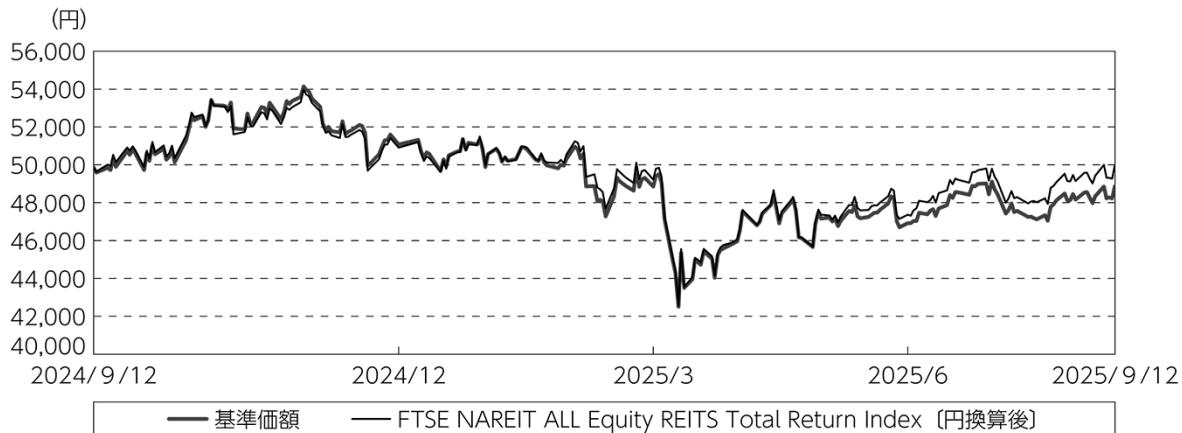
年 月 日	基 準 価 額	FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index [円換算後]			投 資 信 託 券 率
		騰 落 率	(参考指標)	騰 落 率	
(期 首) 2024年9月12日	円 49,875	% —	ポイント 3,870,355.044	% —	% 97.7
9月末	49,728	△0.3	3,871,157.315	0.0	96.9
10月末	53,287	6.8	4,120,185.390	6.5	97.8
11月末	53,510	7.3	4,134,163.585	6.8	97.8
12月末	51,075	2.4	3,950,518.609	2.1	97.4
2025年1月末	50,566	1.4	3,924,365.894	1.4	97.7
2月末	50,310	0.9	3,923,154.530	1.4	97.7
3月末	48,854	△2.0	3,819,975.835	△1.3	97.6
4月末	45,970	△7.8	3,575,025.441	△7.6	97.7
5月末	47,162	△5.4	3,675,629.605	△5.0	97.8
6月末	46,919	△5.9	3,675,621.000	△5.0	97.4
7月末	48,725	△2.3	3,832,427.158	△1.0	98.0
8月末	48,161	△3.4	3,814,106.376	△1.5	97.8
(期 末) 2025年9月12日	48,860	△2.0	3,878,484.123	0.2	97.8

(注) 謄落率は期首比。

## 運用経過

## 期中の基準価額等の推移

(2024年9月13日～2025年9月12日)



(注) 参考指標は、FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index [円換算後] です。

(注) 参考指標は、期首 (2024年9月12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)

- ・ヘルスケアセクター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。
- ・為替市場において対米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)

- ・電波塔セクターのアメリカン・タワーやクラウン・キャッスル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13日～2025年9月12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、物価指標の落ち着きや低調な経済指標が相次いだことなど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つわざ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、主要リートの2025年4～6月期決算が概ね良好な内容となつ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13日～2025年9月12日)

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。組入外貨建資産につきましては、運用の基本方に則り、為替ヘッジを行いませんでした。なお、組入外貨建資産はすべて米ドル建資産となっています。

個別銘柄の業績やバリュエーションに注目し、保有銘柄の入れ替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。

住宅セクターのアバロンベイ・コミュニティーズや倉庫セクターのパブリック・ストレージなどを全口売却した一方、娯楽施設セクターのV.I.C.I.プロパティーズや倉庫セクターのエクストラ・スペース・ストレージなどを新規に買い付けました。

セクターウェイトにつきましては、娯楽施設セクター、森林セクターなどのウェイトを引き上げた一方、小売りセクター、産業施設セクターなどのウェイトを引き下げました。

**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、外貨建資産（米国リート等）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13日～2025年9月12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 23 (23)	% 0.045 (0.045)	(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) その他の費用 (保管費用) (その他)	20 (17) (3)	0.040 (0.033) (0.007)	(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	44	0.087	
期中の平均基準価額は、49,522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おります。

(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おります。

## ○売買及び取引の状況

(2024年9月13日～2025年9月12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	16	1,214	42	3,114
	AMERICAN TOWER CORP	33	7,035	41	8,788
	PROLOGIS INC	49	5,418	57	6,551
	AVALONBAY COMMUNITIES INC	2	580	49	10,266
	BOSTON PROPERTIES INC	21	1,605	—	—
	CAMDEN PROPERTY TRUST	18	2,240	18	2,051
	CUBESMART	62	2,563	170	7,585
	DIGITAL REALTY TRUST INC	59	10,444	42	6,886
	EASTGROUP PROPERTIES INC	12	2,259	15	2,646
	EXTRA SPACE STORAGE INC	73	11,141	30	4,138
	EPR PROPERTIES	65	3,396	52	2,818
	EQUITY RESIDENTIAL	121	8,468	37	2,669
	ESSEX PROPERTY TRUST INC	20	6,202	32	9,114
	FEDERAL REALTY INVS TRUST	2	232	51	5,298
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	47	2,504	42	2,257
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	58	1,219	247	4,790
	WELLTOWER INC	13	2,013	51	6,896
	HEALTHCARE REALTY TRUST INC	122	1,971	6	108
	HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	368	894	59	157
	HOST HOTELS & RESORTS INC	420	7,202	203	3,381
	KILROY REALTY CORP	106	4,291	37	1,391
	MACERICH CO/THE	110	2,234	110	1,844
	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	33	2,104	79	5,197
	MID-AMERICA APARTMENT COMM	48	7,354	11	1,717
	NATL HEALTH INVESTORS INC	12	907	1	122
	OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	93	3,459	8	341
	POTLATCHDELTIC CORP	103	4,579	103	3,980
	PUBLIC STORAGE	24	7,735	42	12,331
	RAYONIER INC	128	4,092	133	3,561
		( 4)	( 127)		
	REALTY INCOME CORP	32	1,933	113	6,414
	REGENCY CENTERS CORP	53	3,908	4	329
	SIMON PROPERTY GROUP INC	38	6,716	54	8,963
	SL GREEN REALTY CORP	16	1,253	96	6,186
	STAG INDUSTRIAL INC	0.483	18	74	2,626
	SUN COMMUNITIES INC	56	7,142	37	4,656
	TERRENO REALTY CORP	26	1,743	51	3,078
	VENTAS INC	18	1,213	55	3,621
	VORNADO REALTY TRUST	103	4,245	103	3,869
	WEYERHAEUSER CO	121	3,181	1	48

U.S.リート・マザーファンド

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
アメリカ	千口	千米ドル	千口	千米ドル
AMERICOLD REALTY TRUST INC	—	—	106	2,532
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	12	1,339	37	3,569
AMERICAN HOMES 4 RENT-A	123	4,519	121	4,390
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	107	2,191	177	3,180
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	49	1,580	135	4,248
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	82	2,293	91	2,418
NETSTREIT CORP	6	101	122	1,821
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT	68	2,112	10	361
CARETRUST REIT INC	59	1,811	179	4,928
LINEAGE INC	19	834	21	1,687
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	25	678	88	2,933
LAMAR ADVERTISING CO-A	9	1,223	—	—
CROWN CASTLE INC	85	8,465	105	10,763
IRON MOUNTAIN INC	48	4,894	75	7,274
EQUINIX INC	1	1,597	7	6,134
NEXPOINT RESIDENTIAL	1	80	19	757
PARK HOTELS & RESORTS INC	94	1,363	94	1,226
VICI PROPERTIES INC	270	8,771	51	1,644
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	54	1,486	2	66
小計	3,841 ( 4)	192,075 ( 127)	3,821	219,746

(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13日～2025年9月12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。

(2025年9月12日現在)

## ○組入資産の明細

## 外国投資信託証券

銘 柄	期首(前期末) 口 数	当 期 末				比 率	
		口 数	評 価 額		外貨建金額 邦貨換算金額		
			千円	千米ドル			
(アメリカ)	千口	千口	千円	千米ドル	千円	%	
AGREE REALTY CORP	98	72	5,329	785,076	785,076	3.2	
AMERICAN TOWER CORP	77	70	13,804	2,033,401	2,033,401	8.2	
PROLOGIS INC	108	100	11,590	1,707,247	1,707,247	6.9	
AVALONBAY COMMUNITIES INC	46	—	—	—	—	—	
BOSTON PROPERTIES INC	—	21	1,617	238,272	238,272	1.0	
CUBESMART	160	52	2,186	322,033	322,033	1.3	
DIGITAL REALTY TRUST INC	20	37	6,549	964,756	964,756	3.9	
EASTGROUP PROPERTIES INC	22	19	3,282	483,533	483,533	1.9	
EXTRA SPACE STORAGE INC	—	43	6,441	948,818	948,818	3.8	
EPR PROPERTIES	—	13	756	111,468	111,468	0.4	
EQUITY RESIDENTIAL	—	84	5,629	829,298	829,298	3.3	
ESSEX PROPERTY TRUST INC	23	11	3,128	460,814	460,814	1.9	
FEDERAL REALTY INVS TRUST	49	—	—	—	—	—	
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	50	56	2,966	437,023	437,023	1.8	
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	189	—	—	—	—	—	
WELLTOWER INC	109	71	12,116	1,784,690	1,784,690	7.2	
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	—	116	2,133	314,331	314,331	1.3	
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	—	308	910	134,119	134,119	0.5	
HOST HOTELS & RESORTS INC	—	216	3,825	563,531	563,531	2.3	
KILROY REALTY CORP	—	69	2,978	438,719	438,719	1.8	
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	62	16	998	147,020	147,020	0.6	
MID-AMERICA APARTMENT COMM	—	37	5,336	786,111	786,111	3.2	
NATL HEALTH INVESTORS INC	—	10	839	123,714	123,714	0.5	
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	—	84	3,597	529,948	529,948	2.1	
PUBLIC STORAGE	17	—	—	—	—	—	
REALTY INCOME CORP	109	29	1,773	261,168	261,168	1.1	
REGENCY CENTERS CORP	—	48	3,536	520,981	520,981	2.1	
SIMON PROPERTY GROUP INC	65	49	9,066	1,335,461	1,335,461	5.4	
SL GREEN REALTY CORP	79	—	—	—	—	—	
STAG INDUSTRIAL INC	73	—	—	—	—	—	
SUN COMMUNITIES INC	—	18	2,453	361,457	361,457	1.5	
TERRENO REALTY CORP	24	—	—	—	—	—	
VENTAS INC	101	64	4,484	660,601	660,601	2.7	
WEYERHAEUSER CO	—	119	3,096	456,080	456,080	1.8	
AMERICOLD REALTY TRUST INC	106	—	—	—	—	—	
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	24	—	—	—	—	—	
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	54	57	1,983	292,105	292,105	1.2	
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	69	—	—	—	—	—	
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	186	100	3,000	442,033	442,033	1.8	
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	167	158	4,447	655,189	655,189	2.6	

U.S.リート・マザーファンド

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			
(アメリカ)	千口	千口	千米ドル	千円	—	%	
NETSTREIT CORP	116	—	—	—	—	—	
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT	—	57	2,242	330,253	1.3	—	
CARETRUST REIT INC	120	—	—	—	—	—	
LINEAGE INC	21	19	830	122,314	0.5	—	
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	125	62	2,667	392,860	1.6	—	
LAMAR ADVERTISING CO-A	—	9	1,253	184,704	0.7	—	
CROWN CASTLE INC	69	49	4,711	694,063	2.8	—	
IRON MOUNTAIN INC	78	50	5,038	742,207	3.0	—	
EQUINIX INC	17	12	9,831	1,448,155	5.8	—	
NEXPPOINT RESIDENTIAL	17	—	—	—	—	—	
VICI PROPERTIES INC	—	219	7,273	1,071,392	4.3	—	
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	—	51	1,309	192,878	0.8	—	
合計	口数・金額	2,669	2,694	165,022	24,307,844	—	
銘柄	数 <比率>	34	39	—	<97.8%>	—	

(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12日現在)

項目	当期末		
	評価額	比	率
投資証券	千円	—	%
	24,307,844	97.4	—
コーリー・ローン等、その他	639,375	2.6	—
投資信託財産総額	24,947,219	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(24,588,008千円)の投資信託財産総額(24,947,219千円)に対する比率は98.6%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。なお、邦貨換算レートは1米ドル=147.30円です。

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年9月12日現在)

項目	当期末
(A) 資産	円
コール・ローン等	24,947,219,098
投資証券(評価額)	510,182,351
未収入金	24,307,844,051
未収配当金	94,624,288
未収利息	34,565,437
未利回り	2,971
(B) 負債	86,182,411
未払金	86,182,411
(C) 純資産総額(A-B)	24,861,036,687
元本	5,088,268,491
次期繰越損益金	19,772,768,196
(D) 受益権総口数	5,088,268,491口
1万口当たり基準価額(C/D)	48,860円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、4,8860円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は6,147,832,622円、期中追加設定元本額は5,698,908円、期中一部解約元本額は1,065,263,039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（米国）（愛称 十二絃巻） 5,018,334,717円

ワールド・リート・セレクション（米国）（1年決算型）（愛称 十二絃巻（1年決算型）） 34,929,140円

ワールド・リート・セレクション（米国）為替ヘッジあり（愛称 十二絃巻（為替ヘッジあり）） 34,410,476円

ワールド・リート・セレクション（米国）為替ヘッジあり（1年決算型）（愛称 十二絃巻（為替ヘッジあり）（1年決算型）） 594,158円

## ○損益の状況 (2024年9月13日～2025年9月12日)

項目	当期
(A) 配当等収益	円
受取配当金	942,423,451
受取利息	941,433,441
(B) 有価証券売買損益	990,010
売買益	△ 1,526,014,160
売買損	2,466,860,183
(C) その他費用等	△ 3,992,874,343
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 11,173,554
(E) 前期繰越損益金	△ 594,764,263
(F) 追加信託差損益金	24,514,344,328
(G) 解約差損益金	21,811,092
(H) 計(D+E+F+G)	△ 4,168,622,961
次期繰越損益金(H)	19,772,768,196

(注) 損益の状況の中(B)有価証券売買損益は、期末の評価換算によるものを含みます。

(注) 損益の状況の中(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(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。

## &lt;お知らせ&gt;

- 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）