

第15期【償還】

運用報告書(全体版)

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) (愛称 ほくと星)

【2025年9月26日償還】

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「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) (愛称 ほくと星)」は、2025年9月26日をもちまして信託約款の規定に基づき、繰上償還となりました。ここに設定以来の運用経過及び償還内容のご報告をいたしますとともに、皆様のご愛顧に対し改めてお礼申し上げます。

今後とも、弊社ファンドに対しまして、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	2018年6月20日から2025年9月26日（当初原則として無期限）までです。	
運用方針	<p>北米リート・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、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（リート）に投資を行い、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。</p> <p>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（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。</p> <p>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。</p>	
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。
	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。
主な投資制限	当ファンド	マザーファンドの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	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 外貨建資産への投資には制限を設けません。
分配方針	<p>年2回、5月および11月の各月の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。</p> <p>分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。繰越分を含めた経費控除後の配当等収益には、マザーファンドの配当等収益のうち、投資信託財産に帰属すべき配当等収益を含むものとします。</p> <p>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。</p> <p>資産成長型は、複利効果による投資信託財産の成長を優先するため、分配を極力抑制します。ただし、基準価額水準や市況動向等によって変更する場合があります。</p>	

○設定以来の運用実績

決算期	基準価額				FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) (参考指数)	投資信託券組入比率	純資産額
	税分	込配	み金	期騰落率			
(設定日) 2018年6月20日	円 錢 10,000	円 —	—	% —	ポイント 2,145.06	% —	百万円 10
1期(2018年11月15日)	10,363	0	0	3.6	2,320.10	8.2	95.5
2期(2019年5月15日)	10,764	0	0	3.9	2,425.51	4.5	93.7
3期(2019年11月15日)	11,258	0	0	4.6	2,577.53	6.3	93.5
4期(2020年5月15日)	7,195	0	0	△36.1	1,737.24	△32.6	95.2
5期(2020年11月16日)	9,352	0	0	30.0	2,202.56	26.8	95.3
6期(2021年5月17日)	11,679	0	0	24.9	2,735.79	24.2	95.9
7期(2021年11月15日)	13,563	0	0	16.1	3,289.22	20.2	95.9
8期(2022年5月16日)	13,724	0	0	1.2	3,353.47	2.0	94.7
9期(2022年11月15日)	13,399	0	0	△ 2.4	3,274.86	△ 2.3	95.1
10期(2023年5月15日)	13,327	0	0	△ 0.5	3,188.58	△ 2.6	96.4
11期(2023年11月15日)	14,600	0	0	9.6	3,480.19	9.1	95.8
12期(2024年5月15日)	16,551	0	0	13.4	3,948.48	13.5	96.0
13期(2024年11月15日)	19,091	0	0	15.3	4,518.22	14.4	96.5
14期(2025年5月15日)	16,640	0	0	△12.8	4,017.44	△11.1	96.6
(償還時)	(償還額)	—	—	—	—	—	—
15期(2025年9月26日)	17,248.45	—	—	3.7	4,301.74	7.1	—
							152

(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) 設定日の基準価額および純資産総額は当初設定元本。

(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) 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 EPRA Nareit Developed North America 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。）、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

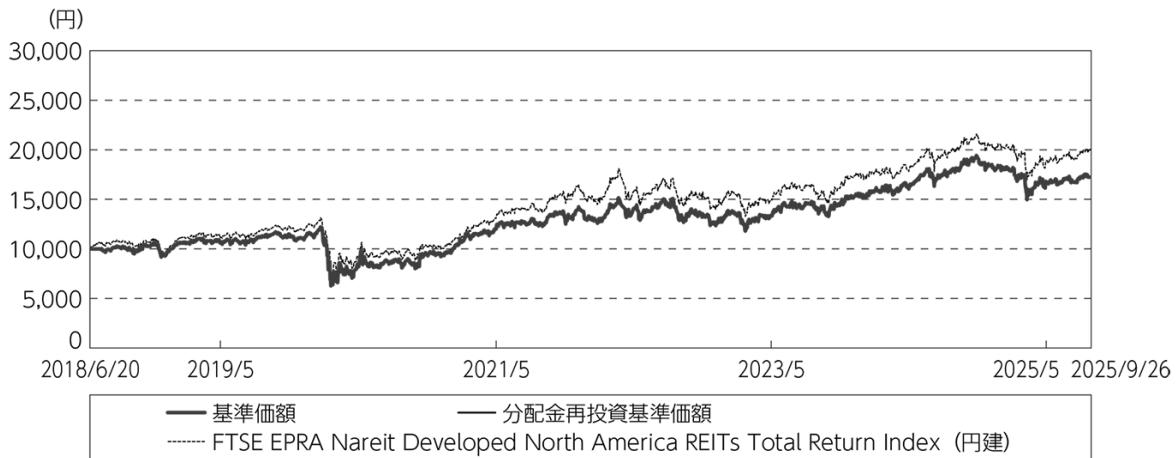
年 月 日	基 準 価 額	FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建)		投 資 信 託 券 率
		(参考指數)	騰 落 率	
(期首) 2025年5月15日	円 錢 16,640	% —	ポイント 4,017.44	% —
5月末	16,705	0.4	4,055.67	1.0
6月末	16,547	△0.6	4,026.19	0.2
7月末	17,198	3.4	4,195.31	4.4
8月末	17,192	3.3	4,223.44	5.1
(償還時) 2025年9月26日	(償還価額) 17,248.45	3.7	4,301.74	7.1

(注) 謄落率は期首比。

設定以来の運用経過

設定以来の基準価額等の推移

(2018年6月20日～2025年9月26日)



- (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 North America REITs Total Return Index (円建) です。
- (注) 分配金再投資基準価額および参考指数は、設定日（2018年6月20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。

設定以来の投資環境

(2018年6月20日～2025年9月26日)

米国リート市場は、設定当初から2020年2月中旬にかけては、リートの堅調な業績動向や長期金利の低下などが好感され、上昇しました。しかしその後は、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により経済活動の停滞が懸念され、急落しました。3月下旬以降は、大規模な経済対策の実施やワクチン接種の進展に伴う経済正常化への期待から、反発しました。2022年に入ると、高インフレを背景に米連邦準備制度理事会（F R B）が積極的な金融引き締め姿勢を示し、長期金利の上昇を受けてリートの利払い負担増加への懸念が強まり、反落しました。2023年11月以降は、インフレ鈍化を背景に利下げへの期待が高まり、長期金利が低下基調に転じたことから、再び上昇しました。2024年12月以降は、大統領選挙で勝利したトランプ氏による関税強化策への警戒感から、上げ幅を縮小しました。2025年5月中旬から8月中旬にかけては、関税引き上げによるインフレ再燃や大型減税に伴う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だったことなどが支えとなり、方向感に乏しい展開となりました。その後は、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。

設定以来の当ファンドのポートフォリオ

(2018年6月20日～2025年9月26日)

＜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）（愛称 ほくと星）＞

主要投資対象である「北米リート・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した。

なお、2025年9月後半は、短期金融商品主体の安定運用に切り替え、9月26日に償還を迎えました。

○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。

北米の経済動向や市場規模および個別銘柄のバリュエーションに注目し、市場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。また、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。

設定以来の当ファンドのベンチマークとの差異

(2018年6月20日～2025年9月26日)

当ファンドは特定のベンチマークを設けておりませんが、設定以来の基準価額の騰落率は、参考指数としているFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index（円建）の騰落率を下回りました。

○ 1万口当たりの費用明細

(2025年5月16日～2025年9月26日)

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
(a) 信託報酬	円 102	% 0.606	(a)信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（投信会社）	(56)	(0.331)	委託した資金の運用の対価
（販売会社）	(44)	(0.262)	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）	(2)	(0.012)	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	1	0.009	(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）	(1)	(0.009)	
(c) その他の費用	4	0.027	(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）	(4)	(0.022)	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）	(1)	(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）	(0)	(0.000)	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	107	0.642	
期中の平均基準価額は、16,910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。

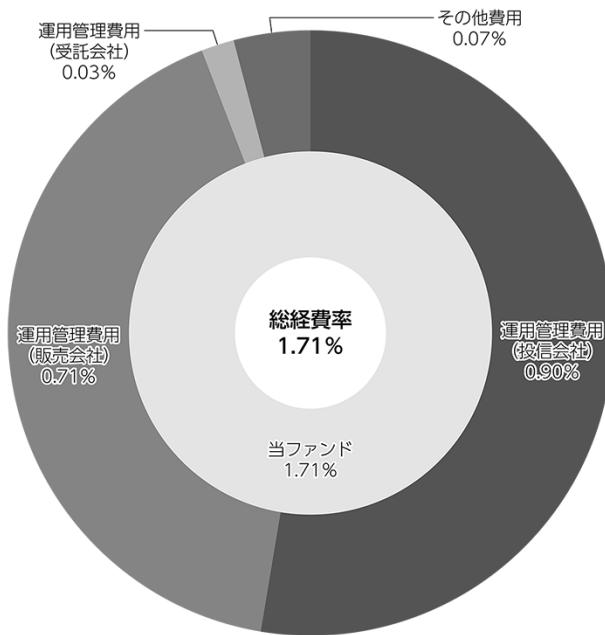
(注) 売買委託手数料およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.71%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5月16日～2025年9月26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
北米リート・マザーファンド	千口 —	千円 —	千口 36,792	千円 167,600

(注) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2025年5月16日～2025年9月26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26日現在)

有価証券等の組入れはございません。

親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	
	口 数	千口
北米リート・マザーファンド	—	36,792

(注) 口数の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年9月26日現在)

項 目	債 還 時	
	評 価 額	比 率
コール・ローン等、その他	千円 153,397	% 100.0
投資信託財産総額	153,397	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

○資産、負債、元本及び償還価額の状況（2025年9月26日現在）

項目	償還時
(A) 資産	円
コール・ローン等	153,397,277
未収利息	153,392,104
5,173	
(B) 負債	986,157
未払解約金	96
未払信託報酬	978,278
その他未払費用	7,783
(C) 純資産総額(A-B)	152,411,120
元本	88,362,236
償還差益金	64,048,884
(D) 受益権総口数	88,362,236口
1万口当たり償還価額(C/D)	17,248円45銭

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、1,724845円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は97,550,702円、期中追加設定元本額は189,435円、期中一部解約元本額は9,377,901円です。

○損益の状況（2025年5月16日～2025年9月26日）

項目	当期
(A) 配当等収益	円 20,064
受取利息	20,064
(B) 有価証券売買損益	6,340,077
売買益	6,741,670
売買損	△ 401,593
(C) 信託報酬等	△ 986,061
(D) 当期損益金(A+B+C)	5,374,080
(E) 前期繰越損益金	36,781,925
(F) 追加信託差損益金	21,892,879
(配当等相当額)	(87,083,237)
(売買損益相当額)	(△65,190,358)
償還差益金(D+E+F)	64,048,884

(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288,377円です。

○投資信託財産運用総括表

信託期間	投資信託契約締結日	2018年6月20日		投資信託契約終了時の状況	
	投資信託契約終了日	2025年9月26日		資産総額	153,397,277円
区分	投資信託契約締結当初	投資信託契約終了時	差引増減または追加信託	負債総額	986,157円
				純資産総額	152,411,120円
受益権口数	10,000,000口	88,362,236口	78,362,236口	受益権口数	88,362,236口
元本額	10,000,000円	88,362,236円	78,362,236円	1万口当たり償還金	17,248円45銭
毎計算期末の状況					
計算期	元本額	純資産総額	基準価額	1万口当たり分配金	
				金額	分配率
第1期	904,928,839円	937,755,656円	10,363円	0円	0.00%
第2期	878,831,354	945,990,672	10,764	0	0.00
第3期	394,892,176	444,578,682	11,258	0	0.00
第4期	312,472,177	224,824,648	7,195	0	0.00
第5期	333,797,951	312,179,475	9,352	0	0.00
第6期	248,648,323	290,386,589	11,679	0	0.00
第7期	179,872,347	243,960,797	13,563	0	0.00
第8期	138,346,329	189,860,567	13,724	0	0.00
第9期	147,814,362	198,058,347	13,399	0	0.00
第10期	112,749,025	150,264,874	13,327	0	0.00
第11期	112,812,176	164,703,413	14,600	0	0.00
第12期	97,813,872	161,890,454	16,551	0	0.00
第13期	100,205,247	191,302,661	19,091	0	0.00
第14期	97,550,702	162,322,127	16,640	0	0.00

○償還金のお知らせ

1万口当たり償還金	17,248円45銭
-----------	------------

〈お知らせ〉

- 当ファンドの受益権口数は、投資信託約款の繰上償還に関する規定に定める5億口を下回る状態が継続しておりました。今後もファンドの純資産残高の大幅な増加は見込み難いため、投資信託契約を解約し、受益者からお預かりした運用資産をお返しすることが受益者にとって有利であると判断し、信託終了（繰上償還）の手続きを行わせていただきました。
- 上記の内容につきまして、2025年8月18日現在の受益者の方を対象とし、2025年9月12日に書面決議を行いました。その結果、議決権行使することができる受益者の議決権の3分の2以上の賛成があったことから、2025年9月26日をもちまして信託終了（繰上償還）することとなりました。

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 券 組 入 比 率	純 総 資 産 額
		期 謙	中 落 率		
17期(2021年9月15日)	円 30,769	% 44.2	ポイント 3,006.37	% 44.0	% 97.2
18期(2022年9月15日)	36,344	18.1	3,510.35	16.8	96.5
19期(2023年9月15日)	37,722	3.8	3,548.29	1.1	96.5
20期(2024年9月17日)	46,145	22.3	4,229.30	19.2	97.8
21期(2025年9月16日)	46,193	0.1	4,298.83	1.6	97.6

(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、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

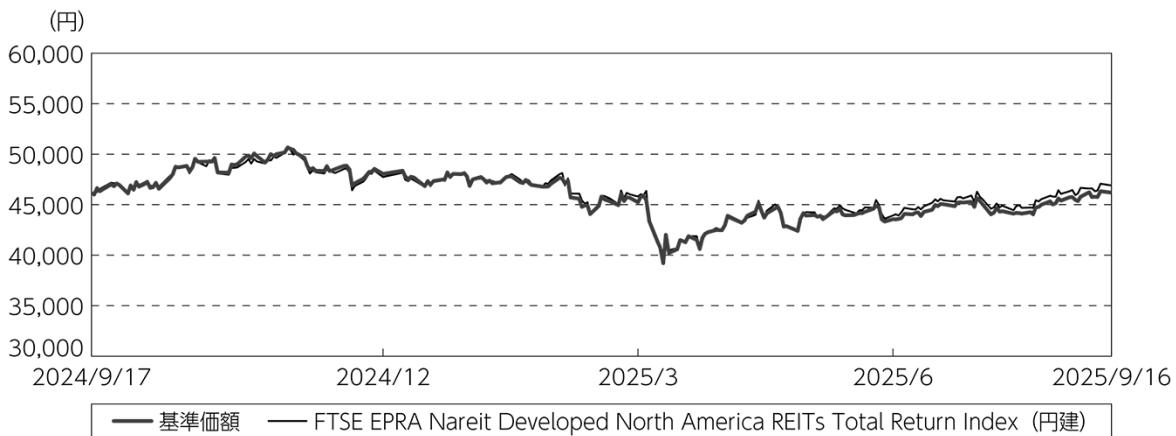
年 月 日	基 準 価 額	騰 落 率	FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) (参考指標)		投 資 信 託 券 率
			騰 落 率	投 資 信 託 券 率	
(期 首) 2024年9月17日	円 46,145	% —	ポイント 4,229.30	% —	% 97.8
9月末	46,120	△0.1	4,240.70	0.3	97.4
10月末	49,617	7.5	4,523.08	6.9	98.0
11月末	50,110	8.6	4,592.69	8.6	97.9
12月末	48,046	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) 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教化しております。

○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18日～2025年9月16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。

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。

米国のアバロンベイ・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ゴ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)	% 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) その他の費用 (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
アメリカ	千口	千米ドル	千口	千米ドル
	INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	19	390	31
	ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	13	417	40
	BRIMMOR PROPERTY GROUP INC	14	405	15
	NETSTREIT CORP	0.634	10	15
	SMARTSTOP SELF STORAGE REIT	12	402	1
	CARETRUST REIT INC	2	75	2
	LINEAGE INC	4	199	5
	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	5	136	13
	IRON MOUNTAIN INC	5	604	9
	EQUINIX INC	0.489	431	0.605
	NEXPOINT RESIDENTIAL	3	143	6
	APPLE HOSPITALITY REIT INC	9	142	37
	PARK HOTELS & RESORTS INC	33	485	33
	VICI PROPERTIES INC	61	1,976	16
	FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	30	832	3
	小計	880	31,485	907
カナダ		千カナダドル		千カナダドル
	BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	—	—	6
	SMARTCENTRES REAL ESTATE INV	0.238	6	3
	RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	18	338	1
	INTERRENT REAL ESTATE INVEST	—	—	19
	FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN	17	326	0.808
小計		36	671	31
(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。

(2025年9月16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	12	13	996	147,001	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	50,072	1.2	
BRANDYWINE REALTY TRUST	54	—	—	—	—	—	
CUBESMART	28	10	414	61,224	61,224	1.5	
DIGITAL REALTY TRUST INC	6	7	1,287	190,010	190,010	4.6	
EASTGROUP PROPERTIES INC	3	3	559	82,554	82,554	2.0	
EXTRA SPACE STORAGE INC	—	7	1,043	153,880	153,880	3.7	
EPR PROPERTIES	12	—	—	—	—	—	
EQUITY RESIDENTIAL	—	16	1,082	159,774	159,774	3.8	
ESSEX PROPERTY TRUST INC	3	2	571	84,250	84,250	2.0	
FEDERAL REALTY INVS TRUST	7	—	—	—	—	—	
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	9	10	520	76,744	76,744	1.8	
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	31	—	—	—	—	—	
WELLTOWER INC	15	13	2,237	330,100	330,100	7.9	
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	—	24	441	65,199	65,199	1.6	
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	—	53	154	22,840	22,840	0.5	
HOST HOTELS & RESORTS INC	—	39	703	103,832	103,832	2.5	
KILROY REALTY CORP	—	12	546	80,628	80,628	1.9	
LXP INDUSTRIAL TRUST	—	34	319	47,173	47,173	1.1	
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	10	—	—	—	—	—	
MID-AMERICA APARTMENT COMM	—	7	1,020	150,540	150,540	3.6	
NATL HEALTH INVESTORS INC	7	3	280	41,329	41,329	1.0	
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	15	15	662	97,808	97,808	2.3	
PUBLIC STORAGE	3	0.519	148	21,941	21,941	0.5	
REALTY INCOME CORP	17	8	499	73,668	73,668	1.8	
REGENCY CENTERS CORP	—	8	634	93,540	93,540	2.2	
SIMON PROPERTY GROUP INC	10	9	1,708	252,042	252,042	6.0	
SL GREEN REALTY CORP	8	—	—	—	—	—	
STAG INDUSTRIAL INC	25	—	—	—	—	—	
SUN COMMUNITIES INC	—	5	649	95,874	95,874	2.3	
UDR INC	11	—	—	—	—	—	
VENTAS INC	12	11	796	117,569	117,569	2.8	
AMERICOLD REALTY TRUST INC	17	—	—	—	—	—	
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	11	11	392	57,932	57,932	1.4	
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	11	—	—	—	—	—	
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	27	—	—	—	—	—	
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	30	29	827	122,075	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	
(アメリカ)		千口	千口	千米ドル	千円
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT		—	10	425	62,811
LINEAGE INC		4	4	182	26,885
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC		19	11	510	75,314
IRON MOUNTAIN INC		12	8	819	120,904
EQUINIX INC		2	2	1,873	276,340
NEXPOINT RESIDENTIAL		3	—	—	—
APPLE HOSPITALITY REIT INC		28	—	—	—
VICI PROPERTIES INC		—	44	1,479	218,256
FOUR CORNERS PROPERTY TRUST		—	26	676	99,848
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
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR		—	16	322	34,559
INTERRENT REAL ESTATE INVEST		19	—	—	—
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN		—	16	327	35,068
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。

(注) 邦貨換算金額欄の<>内は、純資産総額に対する各國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
投資証券	千円 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。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
(A) 資産	円
コレル・ローン等	4,168,242,045
投資証券(評価額)	89,403,715
未収配当金	4,068,448,219
未収利息	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

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

(注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換算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)