

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	無期限（2004年7月2日設定）	
運用方針	ファミリーファンド方式により、安定した収益の確保と信託財産の着実な成長を目指して運用を行います。	
主要運用対象	ベビード ファンド	ワールド・リート・オープン マザー ファンド受益証券
	マザー ファンド	世界各国の上場不動産投資信託（リート）
運用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・世界各国の上場不動産投資信託に分散投資します。 ・ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップで個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ（運用手法）の融合によって行います。 ・相対的に割安で好配当が期待される銘柄に投資し、安定した配当利回りの確保と、値上がり益の獲得を目指します。 ・実質外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。 ・マザーファンドの運用の指図に関する権限を、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメン・インク、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメン・リミテッドおよびモルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメン・カンパニーに委託します。 	
主な組入制限	ベビード ファンド	<ul style="list-style-type: none"> ・主要投資対象とする投資信託証券、コマースナル・ペーパーおよび短期社債等以外の有価証券への投資は、債券買い現先取引に限りします。 ・マザーファンドへの投資割合は、制限を設けません。 ・投資信託証券への実質投資割合は、制限を設けません。 ・外貨建資産への実質投資割合は、制限を設けません。 ・同一銘柄の投資信託証券（マザーファンドを除きます。）への実質投資割合は、当ファンドの純資産総額の10%以内とします。
	マザー ファンド	<ul style="list-style-type: none"> ・主要投資対象とする投資信託証券、コマースナル・ペーパーおよび短期社債等以外の有価証券への投資は、債券買い現先取引に限りします。 ・投資信託証券への投資割合は、制限を設けません。 ・外貨建資産への投資割合は、制限を設けません。 ・同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の10%以内とします。
分配方針	毎月10日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。分配対象額の範囲は、経費控除後の配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。基準価額水準・市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。	

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

運用報告書（全体版）

ワールド・リート・オープン （毎月決算型）



第154期（決算日：2017年7月10日）
 第155期（決算日：2017年8月10日）
 第156期（決算日：2017年9月11日）
 第157期（決算日：2017年10月10日）
 第158期（決算日：2017年11月10日）
 第159期（決算日：2017年12月11日）



受益者のみなさまへ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。
 さて、お手持ちの「ワールド・リート・オープン（毎月決算型）」は、去る12月11日に第159期の決算を行いましたので、法令に基づいて第154期～第159期の運用状況をまとめてご報告申し上げます。
 今後とも引き続きお引き立て賜りますようお願い申し上げます。



三菱UFJ国際投信

東京都千代田区有楽町一丁目12番1号
 URL:<http://www.am.mufg.jp/>

本資料の記載内容に関するお問い合わせ先

お客さま専用フリーダイヤル TEL. 0120-151034

（9:00～17:00、土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く）

お客さまのお取引内容につきましては、お取り扱いの販売会社にお尋ねください。

■ ファンドマネージャーのコメント

当作成期（過去6ヵ月間）の運用で主眼においたポイントをご説明させていただきます。

配当利回りが魅力的で、不動産への直接投資と比較して割安と判断される銘柄を中心に投資を行いました。

【第159期末における主なリート市場への投資比率と投資のポイント】

- ◎ **アメリカ 61.2%** アメリカ市場は、将来の金利上昇に対する警戒感のなか、実物不動産市場が概ね良好な状況にあり不動産価格が上昇基調にあることに加え、リートの業績が底堅い結果を示したことなどから、リート市場は堅調な動きとなりました。ただし、小売りやオフィスなどの一部の業種においては、純資産価値とのバリュエーションや配当利回りの水準で相対的に割安な状況にあるとみています。なかでも、小売りの銘柄に関しては、事業環境に対する先行き不透明感などが嫌気され大きく調整した結果、優良な不動産を保有する大型の銘柄を中心に割安感が高まっていると判断しており、足下では、こうした割安感に着目した買収の動きなどがみられます。一方で、相対的に高いキャッシュフロー成長率が見込まれることなどから、リート価格が大きく上昇した産業用施設などのリート銘柄に関しては、純資産価値とのバリュエーションの水準から割高とみています。
- ◎ **オーストラリア 10.3%** オーストラリア市場は、インフレ率や賃金上昇率が低水準であることなどから、オーストラリア準備銀行（RBA）による緩和的な金融政策は継続するとみています。実物不動産市場では、海外機関投資家やテナントなどからの需要が安定的であることなどを背景に、シドニーなどの主要都市に所在する優良な物件の需給バランスは改善傾向にあります。グローバルに展開するオンライン通販大手企業の同国への本格進出などから、小売りの事業環境に対しては今後の動向を注視しているものの、引き続き、低金利環境の中で他の主要リート市場と比較して配当利回りが高いことなどから相対的に投資妙味が高いと判断しています。
- ◎ **日本 2.9%** 日本市場は、日銀の緩和的な金融政策がリート価格の下支えになるとしているものの、既に将来の成長を十分に織り込んだ状態にあるとみています。足下の調整局面等を受けて、リート価格の割高感は後退したものの、純資産価値とのバリュエーション比較、配当利回りの水準などから相対的に割高であると考えております。
- ◎ **アジア（除く日本）（シンガポール4.6%、香港2.6%）** 日本を除くアジア市場は、高い業績成長が期待されるアジア・リート市場で時価総額最大のリート銘柄を中心に堅調に推移しています。引き続き、相対的に高い配当利回りなどに注目した資金流入が期待されるほか、シンガポールのオフィス市場に関しては、足下で取引された大型不動産取引の内容等から、同市場に回復の兆しが確認できることも注目です。
- ◎ **欧州（イギリス4.6%、フランス4.7%など）** イギリス市場は、同国の欧州連合（EU）離脱交渉の行方などから実物不動産市場に対する先行き不透明感が残るものの、英ポンド安などを受けた海外機関投資家からの資金流入や、テナントからの賃貸需要が依然として良好であることなどから、ロンドンに所在する物件を中心に不動産価格などが底堅く推移しています。足下では買い戻しの動きが確認されるものの、イギリス全土に展開する大型銘柄やロンドンのオフィスに特化した銘柄を中心に割安な水準にあるとみています。
ユーロ圏市場は、欧州圏の景気回復などを背景にリートの業績が底堅く、こうした銘柄が保有する不動産の賃料単価や空室率は緩やかに改善しています。配当利回りは相対的に低いものの、純資産価値とのバリュエーションの水準は割高感が後退しつつあります。



モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク
運用総責任者※： テッド・ビッグマン

（注）上記の投資比率はマザーファンドにおける対純資産比率です。また、原則として発行国ベースとした比率です。

※運用委託先のグローバル・リート運用における運用総責任者です。

本資料の表記にあたって

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

○最近30期の運用実績

決算期	基準価額			(参考指数) S&P先進国REIT 指数(円換算)		米ドル為替 (円/米ドル)		豪ドル為替 (円/豪ドル)		ユーロ為替 (円/ユーロ)		投資信託 証券 組入比率	純資産 総額	
	(分配落)	税込 分配金	期中 騰落率	%	期中 騰落率	%	期中 騰落率	%	期中 騰落率	%				
130期(2016年7月10日)	円	4,501	70	△ 1.9	26,921	△ 1.8	121.65	△ 2.3	90.84	△ 5.0	134.63	△ 4.2	97.7	611,539
131期(2016年8月10日)	円	4,620	70	4.2	28,217	4.8	124.42	2.3	92.02	1.3	136.25	1.2	98.3	629,622
132期(2016年9月10日)	円	4,070	70	△ 10.4	25,200	△ 10.7	120.23	△ 3.4	83.75	△ 9.0	135.01	△ 0.9	97.9	559,475
133期(2016年10月13日)	円	4,311	70	7.6	27,403	8.7	119.95	△ 0.2	87.95	5.0	136.16	0.9	97.7	599,617
134期(2016年11月10日)	円	4,223	70	△ 0.4	27,304	△ 0.4	123.20	2.7	86.82	△ 1.3	132.46	△ 2.7	98.1	592,876
135期(2016年12月10日)	円	4,162	70	0.2	27,391	0.3	121.50	△ 1.4	89.01	2.5	133.86	1.1	98.3	591,931
136期(2016年1月12日)	円	3,895	70	△ 4.7	26,310	△ 3.9	117.80	△ 3.0	82.46	△ 7.4	127.86	△ 4.5	97.3	570,839
137期(2016年2月10日)	円	3,566	70	△ 6.6	24,508	△ 6.8	114.73	△ 2.6	81.02	△ 1.7	129.53	1.3	97.7	538,339
138期(2016年3月10日)	円	3,770	70	7.7	26,419	7.8	113.31	△ 1.2	84.65	4.5	124.41	△ 4.0	96.5	587,599
139期(2016年4月11日)	円	3,688	70	△ 0.3	26,583	0.6	108.11	△ 4.6	81.56	△ 3.7	123.22	△ 1.0	95.5	601,463
140期(2016年5月10日)	円	3,734	70	3.1	27,566	3.7	108.46	0.3	79.20	△ 2.9	123.49	0.2	95.6	626,171
141期(2016年6月10日)	円	3,585	70	△ 2.1	27,031	△ 1.9	107.10	△ 1.3	79.38	0.2	121.01	△ 2.0	95.5	619,754
142期(2016年7月11日)	円	3,451	70	△ 1.8	26,349	△ 2.5	100.81	△ 5.9	76.15	△ 4.1	111.22	△ 8.1	96.9	605,907
143期(2016年8月10日)	円	3,483	70	3.0	27,110	2.9	101.62	0.8	78.13	2.6	113.19	1.8	96.8	615,592
144期(2016年9月12日)	円	3,304	70	△ 3.1	26,266	△ 3.1	102.64	1.0	77.41	△ 0.9	115.44	2.0	96.1	598,342
145期(2016年10月11日)	円	3,159	70	△ 2.3	25,615	△ 2.5	103.95	1.3	78.88	1.9	115.71	0.2	95.9	584,174
146期(2016年11月10日)	円	3,014	70	△ 2.4	25,043	△ 2.2	105.63	1.6	80.93	2.6	115.44	△ 0.2	97.8	557,374
147期(2016年12月12日)	円	3,331	70	12.8	28,066	12.1	115.47	9.3	85.92	6.2	121.69	5.4	97.4	609,197
148期(2017年1月10日)	円	3,328	70	2.0	28,856	2.8	115.96	0.4	85.16	△ 0.9	122.78	0.9	96.6	600,351
149期(2017年2月10日)	円	3,190	50	△ 2.6	28,324	△ 1.8	113.74	△ 1.9	86.75	1.9	121.21	△ 1.3	96.3	579,213
150期(2017年3月10日)	円	3,097	50	△ 1.3	27,937	△ 1.4	115.22	1.3	86.50	△ 0.3	121.97	0.6	97.7	553,237
151期(2017年4月10日)	円	3,054	50	0.2	28,178	0.9	111.43	△ 3.3	83.65	△ 3.3	117.88	△ 3.4	97.1	540,112
152期(2017年5月10日)	円	3,017	50	0.4	28,393	0.8	113.86	2.2	83.70	0.1	124.06	5.2	97.5	529,245
153期(2017年6月12日)	円	2,922	50	△ 1.5	28,146	△ 0.9	110.23	△ 3.2	83.01	△ 0.8	123.51	△ 0.4	97.8	508,462
154期(2017年7月10日)	円	2,929	50	2.0	28,700	2.0	114.17	3.6	86.84	4.6	130.14	5.4	97.7	503,903
155期(2017年8月10日)	円	2,839	50	△ 1.4	28,357	△ 1.2	110.19	△ 3.5	86.96	0.1	129.50	△ 0.5	97.3	486,564
156期(2017年9月11日)	円	2,779	50	△ 0.4	28,521	0.6	108.44	△ 1.6	87.23	0.3	130.26	0.6	97.7	472,261
157期(2017年10月10日)	円	2,801	50	2.6	29,190	2.3	112.76	4.0	87.61	0.4	132.43	1.7	96.9	468,124
158期(2017年11月10日)	円	2,793	50	1.5	29,762	2.0	113.39	0.6	87.09	△ 0.6	132.10	△ 0.2	97.7	456,162
159期(2017年12月11日)	円	2,764	50	0.8	29,967	0.7	113.65	0.2	85.41	△ 1.9	133.80	1.3	97.6	442,255

(注) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(注) 基準価額動向の理解に資するため、参考指数を掲載しておりますが、当ファンドのベンチマークではありません。

(注) 参考指数は、S & P先進国REIT指数(円換算)です。S & P先進国REIT指数(配当込み)米ドル建ての基準日前営業日の指数値を基準日のわが国の対顧客電売買相場の仲値により三菱UFJ国際投信が円換算したうえで設定時を10,000として指数化したものです。

S & P先進国REIT指数とは、S & Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、先進国の不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。同指数はS & Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S & P DJI)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJ国際投信株式会社に付与されています。S & P DJIは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。

(注) 外国の指数は、基準価額への反映に合わせて前営業日の値を使用しております。

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

○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	年月日	基準価額		(参考指数) S&P先進国REIT 指数(円換算)		米ドル為替 (円/米ドル)		豪ドル為替 (円/豪ドル)		ユーロ為替 (円/ユーロ)		投資信託 証券 組入比率
		騰落率		騰落率		騰落率		騰落率		騰落率		
第154期	(期首) 2017年6月12日	円 2,922	% —	28,146	% —	円 110.23	% —	円 83.01	% —	円 123.51	% —	% 97.8
	6月末	2,976	1.8	28,683	1.9	112.00	1.6	86.18	3.8	127.97	3.6	96.3
	(期末) 2017年7月10日	2,979	2.0	28,700	2.0	114.17	3.6	86.84	4.6	130.14	5.4	97.7
第155期	(期首) 2017年7月10日	2,929	—	28,700	—	114.17	—	86.84	—	130.14	—	97.7
	7月末	2,916	△0.4	28,653	△0.2	110.35	△3.3	87.90	1.2	129.65	△0.4	95.7
	(期末) 2017年8月10日	2,889	△1.4	28,357	△1.2	110.19	△3.5	86.96	0.1	129.50	△0.5	97.3
第156期	(期首) 2017年8月10日	2,839	—	28,357	—	110.19	—	86.96	—	129.50	—	97.3
	8月末	2,827	△0.4	28,484	0.4	110.42	0.2	87.45	0.6	131.34	1.4	96.2
	(期末) 2017年9月11日	2,829	△0.4	28,521	0.6	108.44	△1.6	87.23	0.3	130.26	0.6	97.7
第157期	(期首) 2017年9月11日	2,779	—	28,521	—	108.44	—	87.23	—	130.26	—	97.7
	9月末	2,851	2.6	29,075	1.9	112.73	4.0	88.47	1.4	132.85	2.0	95.8
	(期末) 2017年10月10日	2,851	2.6	29,190	2.3	112.76	4.0	87.61	0.4	132.43	1.7	96.9
第158期	(期首) 2017年10月10日	2,801	—	29,190	—	112.76	—	87.61	—	132.43	—	96.9
	10月末	2,770	△1.1	28,961	△0.8	113.16	0.4	86.95	△0.8	131.76	△0.5	96.1
	(期末) 2017年11月10日	2,843	1.5	29,762	2.0	113.39	0.6	87.09	△0.6	132.10	△0.2	97.7
第159期	(期首) 2017年11月10日	2,793	—	29,762	—	113.39	—	87.09	—	132.10	—	97.7
	11月末	2,761	△1.1	29,531	△0.8	112.05	△1.2	84.87	△2.5	132.81	0.5	96.0
	(期末) 2017年12月11日	2,814	0.8	29,967	0.7	113.65	0.2	85.41	△1.9	133.80	1.3	97.6

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

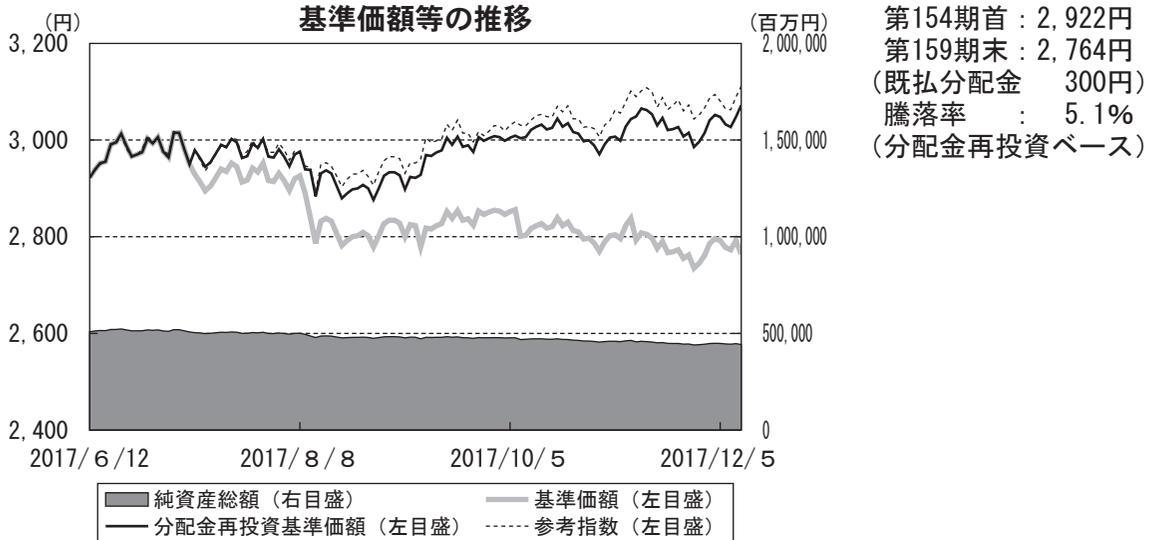
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

運用経過

当作成期中の基準価額等の推移について（第154期～第159期：2017/6/13～2017/12/11）

基準価額の動き

基準価額は当作成期首に比べ5.1%（分配金再投資ベース）の上昇となりました。



- ・分配金再投資基準価額は、収益分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンドの運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- ・実際のファンドにおいては、分配金を再投資するかどうかについては、お客さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、各個人のお客さまの損益の状況を示すものではない点にご留意ください。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

アメリカやオーストラリアのリート価格が上昇したことや、すべての投資先通貨（円を除く）が対円で上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

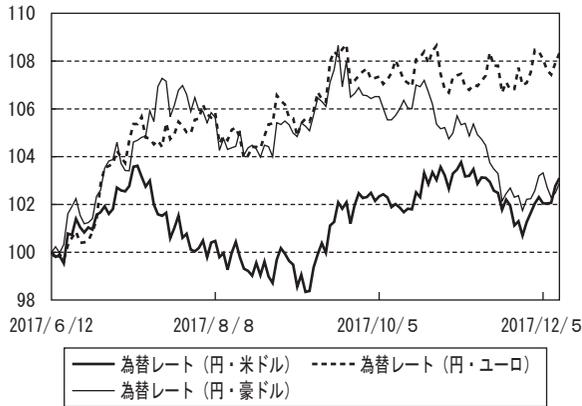
投資環境について

（第154期～第159期：2017/6/13～2017/12/11）

◎先進国リート市況

- ・先進国リート市況は、当作成期を通してみると上昇しました。
- ・当作成期首から2017年7月中旬にかけては、アメリカの大手小売り百貨店における店舗閉鎖計画の動きなどを背景に、同国の小売りの事業環境に対する先行き不透明感が高まったことなどから下落したものの、7月中旬から9月中旬にかけては、産業用施設のリート銘柄を中心にリーートの決算内容が好感されたことなどを背景に底堅い動きとなりました。
- ・9月中旬から10月にかけては一時的に下落したものの、11月から当作成期末にかけては、アメリカの大手小売りリートを巡る買収観測の報道などを背景に堅調な動きとなりました。

為替市況の推移
 (当作成期首を100として指数化)



◎為替市況

- ・当ファンドが投資している投資先通貨（円を除く）は、米ドルを中心に対円で上昇しました。
- ・米ドルの対円レートは、当作成期首から2017年7月中旬にかけては上昇したものの、7月中旬から9月上旬にかけては、トランプ政権とロシアの関係を巡る不透明感などを背景に円買いが進みました。9月上旬から当作成期末にかけては、米連邦準備制度理事会（FRB）による利上げ観測の高まりや地政学リスクに対する警戒感が後退したことなどから米ドル買いが進行し、当作成期を通してみると円安／米ドル高となりました。
- ・豪ドルの対円レートは、当作成期首から2017年7月中旬にかけては、堅調な中国の経済指標の結果などを背景に豪ドル買いが進みました。7月中旬から9月中旬にかけては一進一退の値動きとなりました。9月中旬から当作成期末にかけては、オーストラリア準備銀行（RBA）による利上げ観測が後退したことなどを背景に円高／豪ドル安となったものの、当作成期を通してみると円安／豪ドル高となりました。
- ・ユーロの対円レートは、当作成期首から当作成期末にかけては、フランス大統領選挙の結果などを背景にユーロ圏の政治懸念が後退したことや、欧州中央銀行（ECB）のドラギ総裁が量的緩和の縮小を示唆したことなどを背景にユーロ買いが進み、当作成期を通してみると円安／ユーロ高となりました。

当該投資信託のポートフォリオについて

<ワールド・リート・オープン（毎月決算型）>

- ・ワールド・リート・オープン マザーファンド受益証券を主要投資対象とし、組入比率を高位に保ちました。また、実質外貨建資産に対して為替ヘッジを行いませんでした。

<ワールド・リート・オープン マザーファンド>

- ・基準価額は当作成期首に比べ6.1%の上昇となりました。
- ・世界各国の上場不動産投資信託を主要投資対象として分散投資を行いました。ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップで個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ（運用手法）の融合により行いました。なお、運用の指図に関する権限は、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッドおよびモルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・カンパニーに委託しています。当マザーファンドでは、投資銘柄に対する綿密なリサーチを実行し、純資産価値とのバリュエーションや配当利回りの観点から割安と判断した銘柄を中心に投資を行いました。
- ・当作成期は、純資産価値とのバリュエーションや配当利回りの水準で依然割安な水準にあると思われる一部の業種を投資妙味があると判断し、小売りセクターなどの銘柄を中心に組入比率を引き上げました。他方、バリュエーション面で割安感が後退したと判断し、ホテルセクターの組入比率を引き下げました。
国・地域別上位の組入比率は、当作成期首のアメリカ63.5%、オーストラリア10.5%、カナダ5.0%などから、当作成期末にはアメリカ61.2%、オーストラリア10.3%、カナダ5.3%などとなりました。
業種別上位の組入比率は、当作成期首の小売り28.9%、複合24.8%、ヘルスケア10.1%などから、当作成期末には小売り33.0%、複合21.2%、オフィス13.0%などとなりました。

※当作成期中においては、保有するワシントンDC所在物件をスピノフ（分離・独立）したVORNADO REALTY TRUST（アメリカ）の業種を、「複合」から「オフィス」へ変更しました。なお、スピノフされた資産は、JBG SMITH PROPERTIES（アメリカ/複合）として新たに上場しました。

◎銘柄

- ・LINK REIT（香港/小売り）：中国を中心としたアジア圏の景気回復期待に加え、同社が発表した堅調な決算内容や保有物件の売却などが好感されたことなどから上昇しました。
- ・SIMON PROPERTY GROUP INC（アメリカ/小売り）：同社の業績が安定的であることに加え、足下の調整局面を受けて高まった割安感に着目した買い需要などを背景に上昇しました。

◎ポートフォリオ特性値

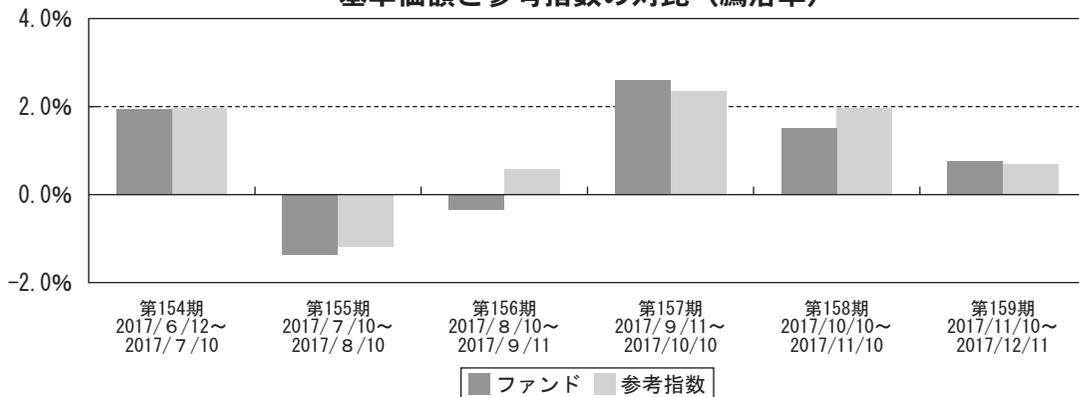
- ・配当利回りは、当作成期首の4.82%から当作成期末には4.86%となりました。

（注）配当利回りはマザーファンドで保有しているリートの実績配当利回りをマザーファンドの純資産に対する比率で加重平均した年率換算配当利回りです。税金・信託報酬等は考慮していません。（出所：Bloombergをもとに三菱UFJ国際投信作成）

- ・前記のような運用の結果、アメリカやオーストラリアのリート価格が上昇したことや、為替市場で米ドルが対円で上昇したことなどがプラスに寄与し、基準価額は上昇しました。

当該投資信託のベンチマークとの差異について（第154期～第159期：2017/6/13～2017/12/11）

基準価額と参考指数の対比（騰落率）



- ・ファンドの騰落率は分配金込みで計算しています。

- ・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。上記のグラフは当ファンド（ベビーファンド）の基準価額と参考指数の騰落率との対比です。
- ・参考指数はS & P先進国REIT指数（円換算）です。

分配金について

収益分配金につきましては、基準価額水準、市況動向等を勘案し、次表の通りとさせていただきます。収益分配に充てなかった利益（留保益）につきましては、信託財産中に留保し、運用の基本方針に基づいて運用します。

【分配原資の内訳】

（単位：円、1万口当たり、税込み）

項目	第154期	第155期	第156期	第157期	第158期	第159期
	2017年6月13日～ 2017年7月10日	2017年7月11日～ 2017年8月10日	2017年8月11日～ 2017年9月11日	2017年9月12日～ 2017年10月10日	2017年10月11日～ 2017年11月10日	2017年11月11日～ 2017年12月11日
当期分配金	50	50	50	50	50	50
（対基準価額比率）	1.678%	1.731%	1.767%	1.754%	1.759%	1.777%
当期の収益	17	1	5	11	7	6
当期の収益以外	33	49	44	38	43	43
翌期繰越分配対象額	3,547	3,499	3,455	3,416	3,374	3,330

- （注）対基準価額比率は当期分配金（税込み）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。
- （注）当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。
- （注）投資信託の計理上、「翌期繰越分配対象額」は当該決算期末時点の基準価額を上回る場合がありますが、実際には基準価額を超える額の分配金をお支払いすることはありません。

今後の運用方針

<ワールド・リート・オープン（毎月決算型）>

◎今後の運用方針

- ・引き続き、ワールド・リート・オープン マザーファンド受益証券の組入比率を高位に保ち運用を行っていく方針です。

<ワールド・リート・オープン マザーファンド>

◎運用環境の見通し

- ・アメリカは、トランプ米大統領が掲げる政策課題の実現化に向けた動きや、FRBによる利上げの頻度や影響などが材料視されると思われます。アメリカの利上げに関しては、雇用市場の回復やインフレ率の上昇などが確認されるにつれて利上げのペースを速めるとみられており、長期金利の上昇などは短期的にリート価格の値動きを大きくするとみています。ただし、リート各社による借入期間の長期化の動きなどから、こうした金利上昇の影響は軽微に留まると見られます。また、不動産価格や賃貸料などの実物不動産市場のファンダメンタルズが依然として堅調であることなどから、リーートのキャッシュフロー成長率は今後もプラス圏を維持すると期待されます。
- ・日本については、足下の調整局面などを受けて割高感は後退したものの、日銀による金融緩和のプラス効果を過大に織り込んだ結果、依然として割高な状況にあるとみています。

◎今後の運用方針

- ・引き続き、世界各国のリートに分散投資を行い、リスク分散を図った上で安定した配当利回りの確保と長期的な信託財産の成長を目指します。
- ・当面の運用としては、マクロ環境や実物不動産市況の変化、リーートの経営内容などに着目していきます。その上で、純資産価値とのバリュエーション比較、配当利回りの水準の両面からみて、投資妙味、成長性がより高いと判断する銘柄に投資を行っていく方針です。
- ・今後も成長が見込まれているにもかかわらず割安度合いが高いと思われるアメリカの一部の業種やオーストラリアに注目します。なかでも、アメリカの大手小売りリートなどについては、純資産価値とのバリュエーションや配当利回りの水準で相対的に割安な状況にあるとみています。
- ・資産価値対比で割高と判断している日本などについては慎重なスタンスを取る方針です。

○ 1 万口当たりの費用明細

（2017年6月13日～2017年12月11日）

項 目	第154期～第159期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 信 託 報 酬	24	0.840	(a) 信託報酬＝作成期中の平均基準価額×信託報酬率× （作成期中の日数÷年間日数）
（ 投 信 会 社 ）	(14)	(0.488)	ファンドの運用・調査、受託会社への運用指図、基準価額の算出、目論見書等の作成等の対価
（ 販 売 会 社 ）	(8)	(0.298)	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
（ 受 託 会 社 ）	(2)	(0.054)	ファンドの財産の保管および管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料	0	0.013	(b) 売買委託手数料＝作成期中の売買委託手数料÷作成期中の平均受益権口数 有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(0)	(0.013)	
(c) 有 価 証 券 取 引 税	0	0.002	(c) 有価証券取引税＝作成期中の有価証券取引税÷作成期中の平均受益権口数 有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(0)	(0.002)	
(d) そ の 他 費 用	2	0.061	(d) その他費用＝作成期中のその他費用÷作成期中の平均受益権口数
（ 保 管 費 用 ）	(0)	(0.007)	有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用
（ 監 査 費 用 ）	(0)	(0.001)	ファンドの決算時等に監査法人から監査を受けるための費用
（ そ の 他 ）	(1)	(0.052)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合 計	26	0.916	
作成期中の平均基準価額は、2,850円です。			

(注) 作成期間の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

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

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を作成期間の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2017年6月13日～2017年12月11日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第154期～第159期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
ワールド・リート・オープン マザーファンド	2,337,944	5,908,614	38,992,769	99,588,692

○利害関係人との取引状況等

(2017年6月13日～2017年12月11日)

利害関係人との取引状況

<ワールド・リート・オープン（毎月決算型）>

該当事項はございません。

<ワールド・リート・オープン マザーファンド>

区 分	第154期～第159期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
投資信託証券	7,357	18	0.2	86,730	—	—
為替直物取引	4,742	969	20.4	93,011	23,046	24.8

平均保有割合 97.2%

※平均保有割合とは、親投資信託の残存口数の合計に対する当該ベビーファンドの親投資信託所有口数の割合。

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

<ワールド・リート・オープン マザーファンド>

種 類	第154期～第159期	
	買 付 額	
	百万円	
投資信託証券	152	

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

○組入資産の明細

(2017年12月11日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第153期末	第159期末	
	口 数	口 数	評 価 額
ワールド・リート・オープン マザーファンド	千口 203,554,920	千口 166,900,096	千円 440,065,483

マザーファンドの組入資産の明細につきましては、マザーファンド頁をご参照ください。

○投資信託財産の構成

(2017年12月11日現在)

項 目	第159期末	
	評 価 額	比 率
ワールド・リート・オープン マザーファンド	千円 440,065,483	% 97.3
コール・ローン等、その他	12,199,049	2.7
投資信託財産総額	452,264,532	100.0

(注) ワールド・リート・オープン マザーファンドにおいて、作成期末における外貨建純資産（439,480,894千円）の投資信託財産総額（454,698,634千円）に対する比率は96.7%です。

(注) 外貨建資産は、作成期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、作成期末における邦貨換算レートは以下の通りです。

1 アメリカドル=113.65円	1 カナダドル=88.38円	1 ユーロ=133.80円	1 イギリスポンド=152.29円
1 オーストラリアドル=85.41円	1 香港ドル=14.56円	1 シンガポールドル=83.97円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第154期末	第155期末	第156期末	第157期末	第158期末	第159期末
	2017年7月10日現在	2017年8月10日現在	2017年9月11日現在	2017年10月10日現在	2017年11月10日現在	2017年12月11日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	514,799,576,474	496,628,974,900	482,707,259,696	478,174,114,856	466,215,760,162	452,264,532,289
コール・ローン等	13,126,452,905	12,495,092,864	12,143,976,662	11,823,000,981	11,757,903,178	11,520,240,007
ワールド・リート・オープン マザーファンド(評価額)	501,406,916,618	484,133,882,036	469,885,686,363	465,781,787,594	453,886,464,317	440,065,483,890
未収入金	266,206,951	-	677,596,671	569,326,281	571,392,667	678,808,392
(B) 負債	10,895,986,433	10,064,899,874	10,446,070,021	10,049,837,751	10,052,948,887	10,008,768,679
未払収益分配金	8,602,854,555	8,569,295,149	8,497,794,368	8,356,311,297	8,164,768,691	8,000,578,515
未払解約金	1,631,191,230	780,927,876	1,240,743,183	1,056,675,769	1,226,736,581	1,369,142,659
未払信託報酬	661,197,575	713,943,937	706,784,263	636,119,462	660,704,642	638,311,930
未払利息	23,073	12,912	28,207	11,223	18,973	15,575
その他未払費用	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000
(C) 純資産総額(A-B)	503,903,590,041	486,564,075,026	472,261,189,675	468,124,277,105	456,162,811,275	442,255,763,610
元本	1,720,570,911,080	1,713,859,029,935	1,699,558,873,672	1,671,262,259,454	1,632,953,738,300	1,600,115,703,106
次期繰越損益金	△1,216,667,321,039	△1,227,294,954,909	△1,227,297,683,997	△1,203,137,982,349	△1,176,790,927,025	△1,157,859,939,496
(D) 受益権総口数	1,720,570,911,080口	1,713,859,029,935口	1,699,558,873,672口	1,671,262,259,454口	1,632,953,738,300口	1,600,115,703,106口
1万口当たり基準価額(C/D)	2,929円	2,839円	2,779円	2,801円	2,793円	2,764円

○損益の状況

項 目	第154期	第155期	第156期	第157期	第158期	第159期
	2017年6月13日～ 2017年7月10日	2017年7月11日～ 2017年8月10日	2017年8月11日～ 2017年9月11日	2017年9月12日～ 2017年10月10日	2017年10月11日～ 2017年11月10日	2017年11月11日～ 2017年12月11日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	△ 244,029	△ 213,218	△ 284,044	△ 182,137	△ 163,442	△ 224,433
受取利息	4,468	2,172	3,249	7,003	-	3,653
支払利息	△ 248,497	△ 215,390	△ 287,293	△ 189,140	△ 163,442	△ 228,086
(B) 有価証券売買損益	10,316,725,811	△ 6,072,125,214	△ 987,979,246	12,616,689,695	7,581,870,855	3,940,175,359
売買益	10,602,660,761	44,487,923	96,685,305	12,910,529,557	7,669,472,042	3,998,360,820
売買損	△ 285,934,950	△ 6,116,613,137	△ 1,084,664,551	△ 293,839,862	△ 87,601,187	△ 58,185,461
(C) 信託報酬等	△ 661,917,575	△ 714,663,937	△ 707,504,263	△ 636,839,462	△ 661,424,642	△ 639,031,930
(D) 当期損益金(A+B+C)	9,654,564,207	△ 6,787,002,369	△ 1,695,767,553	11,979,668,066	6,920,282,771	3,300,918,996
(E) 前期繰越損益金	△ 54,135,209,400	△ 46,280,063,660	△ 52,031,750,043	△ 53,130,311,405	△ 41,590,343,642	△ 34,586,865,154
(F) 追加信託差損益金	△1,163,583,821,291	△1,165,658,593,731	△1,165,072,372,033	△1,153,631,027,743	△1,133,956,097,463	△1,118,573,414,823
(配当等相当額)	(615,980,603,234)	(607,956,038,219)	(594,565,691,226)	(577,324,714,563)	(557,898,572,908)	(539,807,179,032)
(売買損益相当額)	(△1,779,564,424,525)	(△1,773,614,631,950)	(△1,759,638,063,259)	(△1,730,955,742,306)	(△1,691,854,670,371)	(△1,658,380,593,855)
(G) 計(D+E+F)	△1,208,064,466,484	△1,218,725,659,760	△1,218,799,889,629	△1,194,781,671,052	△1,168,626,158,334	△1,149,859,360,981
(H) 収益分配金	△ 8,602,854,555	△ 8,569,295,149	△ 8,497,794,368	△ 8,356,311,297	△ 8,164,768,691	△ 8,000,578,515
次期繰越損益金(G+H)	△1,216,667,321,039	△1,227,294,954,909	△1,227,297,683,997	△1,203,137,982,349	△1,176,790,927,025	△1,157,859,939,496
追加信託差損益金	△1,169,261,705,298	△1,174,056,502,978	△1,172,550,431,077	△1,159,981,824,329	△1,140,977,798,538	△1,125,453,912,346
(配当等相当額)	(610,335,159,680)	(599,566,269,331)	(587,097,541,534)	(570,985,499,438)	(550,883,609,279)	(532,933,938,559)
(売買損益相当額)	(△1,779,596,864,978)	(△1,773,622,772,309)	(△1,759,647,972,611)	(△1,730,967,323,767)	(△1,691,861,407,817)	(△1,658,387,850,905)
分配準備積立金	81,597,288	169,006,761	111,805,876	56,382,067	162,774,821	26,589,149
繰越損益金	△ 47,487,213,029	△ 53,407,458,692	△ 54,859,058,796	△ 43,212,540,087	△ 35,975,903,108	△ 32,432,616,299

(注) (B) 有価証券売買損益は各期末の評価換えによるものを含みます。

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

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

<注記事項>

①作成期首（前作成期末）元本額 1,740,215,698,798円

 作成期中追加設定元本額 156,015,060,889円

 作成期中一部解約元本額 296,115,056,581円

 また、1口当たり純資産額は、作成期末0.2764円です。

②純資産総額が元本額を下回っており、その差額は1,157,859,939,496円です。

③分配金の計算過程

項 目	2017年6月13日～ 2017年7月10日	2017年7月11日～ 2017年8月10日	2017年8月11日～ 2017年9月11日	2017年9月12日～ 2017年10月10日	2017年10月11日～ 2017年11月10日	2017年11月11日～ 2017年12月11日
費用控除後の配当等収益額	2,939,939,363円	260,732,738円	966,365,146円	1,953,393,051円	1,251,505,856円	989,469,021円
費用控除後・繰越欠損金繰戻後の有価証券売買等損益額	-円	-円	-円	-円	-円	-円
収益調整金額	616,013,043,687円	607,964,178,578円	594,575,600,578円	577,336,296,024円	557,905,310,354円	539,814,436,082円
分配準備積立金額	66,628,473円	79,659,925円	165,176,054円	108,503,727円	54,336,381円	157,201,120円
当ファンドの分配対象収益額	619,019,611,523円	608,304,571,241円	595,707,141,778円	579,398,192,802円	559,211,152,591円	540,961,106,223円
1万口当たり収益分配対象額	3,597円	3,549円	3,505円	3,466円	3,424円	3,380円
1万口当たり分配金額	50円	50円	50円	50円	50円	50円
収益分配金金額	8,602,854,555円	8,569,295,149円	8,497,794,368円	8,356,311,297円	8,164,768,691円	8,000,578,515円

④「ワールド・リート・オープン マザーファンド」の信託財産の運用の指図に係る権限の全部または一部を委託するために要する費用として、信託財産に属する同親投資信託の信託財産の純資産総額に対し年1万分の60以内の率を乗じて得た額を委託者報酬の中から支弁しております。

○分配金のお知らせ

	第154期	第155期	第156期	第157期	第158期	第159期
1万口当たり分配金（税込み）	50円	50円	50円	50円	50円	50円

◆分配金は各決算日から起算して5営業日までにお支払いを開始しております。

◆分配金を再投資される方のお手取分配金は、各決算日現在の基準価額に基づいて、みなさまの口座に繰り入れて再投資いたしました。

◆課税上の取り扱い

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。
- ・分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となります。分配後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）となり、残りの額が普通分配金となります。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時に個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。
- ・個人受益者が支払いを受ける収益分配金のうち普通分配金については配当所得として課税され、原則として、20.315%（所得税15%、復興特別所得税0.315%、地方税5%）の税率で源泉徴収（申告不要）されます。確定申告を行い、総合課税・申告分離課税を選択することもできます。

※法人受益者に対する課税は異なります。

※課税上の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

※税法が改正された場合等には、上記内容が変更になることがあります。

※NISAおよびジュニアNISAをご利用の場合、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。

*三菱UFJ国際投信では本資料のほかに当ファンドに関する情報等の開示を行っている場合があります。詳しくは、取り扱い販売会社にお問い合わせいただくか、当社ホームページ（<http://www.am.mufg.jp/>）をご覧ください。

【お知らせ】

2014年1月1日から、2037年12月31日までの間、普通分配金並びに解約時又は償還時の差益に対し、所得税15%に2.1%の率を乗じた復興特別所得税が付加され、20.315%（所得税15%、復興特別所得税0.315%、地方税5%（法人受益者は15.315%の源泉徴収が行われます。）の税率が適用されます。

ワールド・リート・オープン マザーファンド

《第154期》決算日2017年7月10日

《第157期》決算日2017年10月10日

《第155期》決算日2017年8月10日

《第158期》決算日2017年11月10日

《第156期》決算日2017年9月11日

《第159期》決算日2017年12月11日

[計算期間：2017年6月13日～2017年12月11日]

「ワールド・リート・オープン マザーファンド」は、12月11日に第159期の決算を行いました。
以下、法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第154期～第159期の運用状況をご報告申し上げます。

運 用 方 針	安定した収益の確保と信託財産の着実な成長を目指して運用を行います。
主 要 運 用 対 象	世界各国の上場不動産投資信託（リート）
主 な 組 入 制 限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要投資対象とする投資信託証券、コマーシャル・ペーパーおよび短期社債等以外の有価証券への投資は、債券買い現先取引に限ります。 ・ 投資信託証券への投資割合は、制限を設けません。 ・ 外貨建資産への投資割合は、制限を設けません。 ・ 同一銘柄の投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の10%以内とします。

○最近30期の運用実績

決算期	基準価額		(参考指数) S&P先進国REIT 指数(円換算)		米ドル為替 (円/米ドル)		豪ドル為替 (円/豪ドル)		ユーロ為替 (円/ユーロ)		投資信託 証券 組入比率	純資産 総額
	円	%	円	%	円	%	円	%	円	%		
130期(2015年7月10日)	24,366	△1.8	26,921	△1.8	121.65	△2.3	90.84	△5.0	134.63	△4.2	98.1	622,275
131期(2015年8月10日)	25,430	4.4	28,217	4.8	124.42	2.3	92.02	1.3	136.25	1.2	98.7	640,666
132期(2015年9月10日)	22,802	△10.3	25,200	△10.7	120.23	△3.4	83.75	△9.0	135.01	△0.9	98.4	569,292
133期(2015年10月13日)	24,606	7.9	27,403	8.7	119.95	△0.2	87.95	5.0	136.16	0.9	98.2	610,193
134期(2015年11月10日)	24,527	△0.3	27,304	△0.4	123.20	2.7	86.82	△1.3	132.46	△2.7	98.6	603,293
135期(2015年12月10日)	24,605	0.3	27,391	0.3	121.50	△1.4	89.01	2.5	133.86	1.1	98.8	602,358
136期(2016年1月12日)	23,448	△4.7	26,310	△3.9	117.80	△3.0	82.46	△7.4	127.86	△4.5	97.8	580,988
137期(2016年2月10日)	21,887	△6.7	24,508	△6.8	114.73	△2.6	81.02	△1.7	129.53	1.3	98.2	547,892
138期(2016年3月10日)	23,608	7.9	26,419	7.8	113.31	△1.2	84.65	4.5	124.41	△4.0	96.9	597,914
139期(2016年4月11日)	23,554	△0.2	26,583	0.6	108.11	△4.6	81.56	△3.7	123.22	△1.0	96.0	612,720
140期(2016年5月10日)	24,329	3.3	27,566	3.7	108.46	0.3	79.20	△2.9	123.49	0.2	96.1	637,789
141期(2016年6月10日)	23,845	△2.0	27,031	△1.9	107.10	△1.3	79.38	0.2	121.01	△2.0	96.0	631,078
142期(2016年7月11日)	23,447	△1.7	26,349	△2.5	100.81	△5.9	76.15	△4.1	111.22	△8.1	97.4	617,126
143期(2016年8月10日)	24,179	3.1	27,110	2.9	101.62	0.8	78.13	2.6	113.19	1.8	97.2	626,397
144期(2016年9月12日)	23,434	△3.1	26,266	△3.1	102.64	1.0	77.41	△0.9	115.44	2.0	96.6	608,809
145期(2016年10月11日)	22,920	△2.2	25,615	△2.5	103.95	1.3	78.88	1.9	115.71	0.2	96.4	594,648
146期(2016年11月10日)	22,410	△2.2	25,043	△2.2	105.63	1.6	80.93	2.6	115.44	△0.2	98.2	568,556
147期(2016年12月12日)	25,367	13.2	28,066	12.1	115.47	9.3	85.92	6.2	121.69	5.4	97.9	621,815
148期(2017年1月10日)	25,927	2.2	28,856	2.8	115.96	0.4	85.16	△0.9	122.78	0.9	97.1	612,925
149期(2017年2月10日)	25,281	△2.5	28,324	△1.8	113.74	△1.9	86.75	1.9	121.21	△1.3	96.7	591,482
150期(2017年3月10日)	24,960	△1.3	27,937	△1.4	115.22	1.3	86.50	△0.3	121.97	0.6	98.2	565,328
151期(2017年4月10日)	25,057	0.4	28,178	0.9	111.43	△3.3	83.65	△3.3	117.88	△3.4	97.6	551,137
152期(2017年5月10日)	25,198	0.6	28,393	0.8	113.86	2.2	83.70	0.1	124.06	5.2	98.0	540,213
153期(2017年6月12日)	24,855	△1.4	28,146	△0.9	110.23	△3.2	83.01	△0.8	123.51	△0.4	98.3	519,334
154期(2017年7月10日)	25,376	2.1	28,700	2.0	114.17	3.6	86.84	4.6	130.14	5.4	98.2	515,115
155期(2017年8月10日)	25,062	△1.2	28,357	△1.2	110.19	△3.5	86.96	0.1	129.50	△0.5	97.8	497,608
156期(2017年9月11日)	25,008	△0.2	28,521	0.6	108.44	△1.6	87.23	0.3	130.26	0.6	98.2	483,372
157期(2017年10月10日)	25,697	2.8	29,190	2.3	112.76	4.0	87.61	0.4	132.43	1.7	97.4	479,709
158期(2017年11月10日)	26,133	1.7	29,762	2.0	113.39	0.6	87.09	△0.6	132.10	△0.2	98.2	467,852
159期(2017年12月11日)	26,367	0.9	29,967	0.7	113.65	0.2	85.41	△1.9	133.80	1.3	98.0	454,011

(注) 基準価額動向の理解に資するため、参考指数を掲載しておりますが、当ファンドのベンチマークではありません。
(注) 参考指数は、S&P先進国REIT指数(円換算)です。S&P先進国REIT指数(配当込み)米ドル建ての基準日前営業日の指数値を基準日のわが国の対顧客電信売買相場の仲値により三菱UFJ国際投信が円換算したうえで設定時を10,000として指数化したものです。
S&P先進国REIT指数とは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している指数で、先進国の不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。同指数はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S&P DJ I)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJ国際投信株式会社に付与されています。
S&P DJ Iは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。
(注) 外国の指数は、基準価額への反映に合わせて前営業日の値を使用しております。

○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	年月日	基準価額		(参考指数) S&P先進国REIT 指数(円換算)		米ドル為替 (円/米ドル)		豪ドル為替 (円/豪ドル)		ユーロ為替 (円/ユーロ)		投資信託 証 組入比率
		騰落率		騰落率		騰落率		騰落率		騰落率		
第154期	(期首) 2017年6月12日	円 24,855	% —	28,146	% —	円 110.23	% —	円 83.01	% —	円 123.51	% —	% 98.3
	6月末	25,340	2.0	28,683	1.9	112.00	1.6	86.18	3.8	127.97	3.6	96.8
	(期末) 2017年7月10日	25,376	2.1	28,700	2.0	114.17	3.6	86.84	4.6	130.14	5.4	98.2
第155期	(期首) 2017年7月10日	25,376	—	28,700	—	114.17	—	86.84	—	130.14	—	98.2
	7月末	25,287	△0.4	28,653	△0.2	110.35	△3.3	87.90	1.2	129.65	△0.4	96.2
	(期末) 2017年8月10日	25,062	△1.2	28,357	△1.2	110.19	△3.5	86.96	0.1	129.50	△0.5	97.8
第156期	(期首) 2017年8月10日	25,062	—	28,357	—	110.19	—	86.96	—	129.50	—	97.8
	8月末	24,979	△0.3	28,484	0.4	110.42	0.2	87.45	0.6	131.34	1.4	96.7
	(期末) 2017年9月11日	25,008	△0.2	28,521	0.6	108.44	△1.6	87.23	0.3	130.26	0.6	98.2
第157期	(期首) 2017年9月11日	25,008	—	28,521	—	108.44	—	87.23	—	130.26	—	98.2
	9月末	25,683	2.7	29,075	1.9	112.73	4.0	88.47	1.4	132.85	2.0	96.3
	(期末) 2017年10月10日	25,697	2.8	29,190	2.3	112.76	4.0	87.61	0.4	132.43	1.7	97.4
第158期	(期首) 2017年10月10日	25,697	—	29,190	—	112.76	—	87.61	—	132.43	—	97.4
	10月末	25,438	△1.0	28,961	△0.8	113.16	0.4	86.95	△0.8	131.76	△0.5	96.6
	(期末) 2017年11月10日	26,133	1.7	29,762	2.0	113.39	0.6	87.09	△0.6	132.10	△0.2	98.2
第159期	(期首) 2017年11月10日	26,133	—	29,762	—	113.39	—	87.09	—	132.10	—	98.2
	11月末	25,856	△1.1	29,531	△0.8	112.05	△1.2	84.87	△2.5	132.81	0.5	96.5
	(期末) 2017年12月11日	26,367	0.9	29,967	0.7	113.65	0.2	85.41	△1.9	133.80	1.3	98.0

(注) 騰落率は期首比。

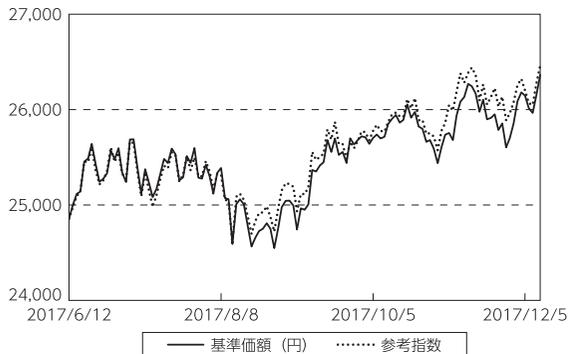
○運用経過

●当作成期中の基準価額等の推移について

◎基準価額の動き

基準価額は当作成期首に比べ6.1%の上昇となりました。

基準価額等の推移



(注) 参考指数は作成期首の値をファンド基準価額と同一になるよう指数化しています。

●投資環境について

◎先進国リート市況

- ・先進国リート市況は、当作成期を通してみると上昇しました。
- ・当作成期首から2017年7月中旬にかけては、アメリカの大手小売り百貨店における店舗閉鎖計画の動きなどを背景に、同国の小売りの事業環境に対する先行き不透明感が高まったことなどから下落したものの、7月中旬から9月中旬にかけては、産業用施設のリート銘柄を中心にリートの決算内容が好感されたことなどを背景に底堅い動きとなりました。
- ・9月中旬から10月にかけては一時的に下落したものの、11月から当作成期末にかけては、アメリカの大手小売りリートを巡る買収観測の報道などを背景に堅調な動きとなりました。

◎為替市況

- ・当ファンドが投資している投資先通貨（円を除く）は、米ドルを中心に対円で上昇しました。
 - ・米ドルの対円レートは、当作成期首から2017年7月中旬にかけては上昇したものの、7月中旬から9月上旬にかけては、トランプ政権とロシアの関係を巡る不透明感などを背景に円買いが進みました。9月上旬から当作成期末にかけては、米連邦準備制度理事会（FRB）による利上げ観測の高まりや地政学リスクに対する警戒感が後退したことなどから米ドル買いが進行し、当作成期を通してみると円安／米ドル高となりました。
 - ・豪ドルの対円レートは、当作成期首から2017年7月中旬にかけては、堅調な中国の経済指標の結果などを背景に豪ドル買いが進みました。7月中旬から9月中旬にかけては一進一退の値動きとなりました。9月中旬から当作成期末にかけては、オーストラリア準備銀行（RBA）による利上げ観測が後退したことなどを背景に円高／豪ドル安となったものの、当作成期を通してみると円安／豪ドル高となりました。
 - ・ユーロの対円レートは、当作成期首から当作成期末にかけては、フランス大統領選挙の結果などを背景にユーロ圏の政治懸念が後退したことや、欧州中央銀行（ECB）のドラギ総裁が量的緩和の縮小を示唆したことなどを背景にユーロ買いが進み、当作成期を通してみると円安／ユーロ高となりました。
- 当該投資信託のポートフォリオについて
- ・世界各国の上場不動産投資信託を主要投資対象として分散投資を行いました。ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップで個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ（運用手法）の融合により行いました。なお、運用の指図に関する権限は、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インク、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミ

テッドおよびモルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・カンパニーに委託しています。当ファンドでは、投資銘柄に対する綿密なリサーチを実行し、純資産価値とのバリュエーションや配当利回りの観点から割安と判断した銘柄を中心に投資を行いました。

- ・ 当作成期は、純資産価値とのバリュエーションや配当利回りの水準で依然割安な水準にあると思われる一部の業種を投資妙味があると判断し、小売リセクターなどの銘柄を中心に組入比率を引き上げました。他方、バリュエーション面で割安感が後退したと判断し、ホテルセクターの組入比率を引き下げました。

国・地域別上位の組入比率は、当作成期首のアメリカ63.5%、オーストラリア10.5%、カナダ5.0%などから、当作成期末にはアメリカ61.2%、オーストラリア10.3%、カナダ5.3%などとなりました。

業種別上位の組入比率は、当作成期首の小売リ28.9%、複合24.8%、ヘルスケア10.1%などから、当作成期末には小売リ33.0%、複合21.2%、オフィス13.0%などとなりました。

※当作成期中においては、保有するワシントンDC所在物件をスピノフ（分離・独立）したVORNADO REALTY TRUST（アメリカ）の業種を、「複合」から「オフィス」へ変更しました。なお、スピノフされた資産は、JBG SMITH PROPERTIES（アメリカ／複合）として新たに上場しました。

◎銘柄

- ・ LINK REIT（香港／小売リ）：中国を中心としたアジア圏の景気回復期待に加え、同社が発表した堅調な決算内容や保有物件の売却などが好感されたことなどから上昇しました。
- ・ SIMON PROPERTY GROUP INC（アメリカ／小売リ）：同社の業績が安定的であることに加え、足下の調整局面を受けて高まった割安感に着目した買い需要などを背景に上昇しました。

◎ポートフォリオ特性値

- ・ 配当利回りは、当作成期首の4.82%から当作成期末には4.86%となりました。

（注）配当利回りはマザーファンドで保有しているリートの実績配当利回りをマザーファンドの純資産に対する比率で加重平均した年率換算配当利回りです。税金・信託報酬等は考慮していません。（出所：Bloombergをもとに三菱UFJ国際投信作成）

- ・ 前記のような運用の結果、アメリカやオーストラリアのリート価格が上昇したことや、為替市場で米ドルが対円で上昇したことなどがプラスに寄与し、基準価額は上昇しました。

◎今後の運用方針

◎運用環境の見通し

- ・ アメリカは、トランプ米大統領が掲げる政策課題の実現化に向けた動きや、FRBによる利上げの頻度や影響などが材料視されると思われます。アメリカの利上げに関しては、雇用市場の回復やインフレ率の上昇などが確認されるにつれて利上げのペースを速めるとみられており、長期金利の上昇などは短期的にリート価格の値動きを大きくするとみています。ただし、リート各社による借入期間の長期化の動きなどから、こうした金利上昇の影響は軽微に留まると見られます。また、不動産価格や賃貸料などの実物不動産市場のファンダメンタルズが依然として堅調であることなどから、リーートのキャッシュフロー成長率は今後もプラス圏を維持すると期待されます。
- ・ 日本については、足下の調整局面などを受けて割高感は後退したものの、日銀による金融緩和のプラス効果を過大に織り込んだ結果、依然として割高な状況にあるとみています。

◎今後の運用方針

- ・引き続き、世界各国のリートに分散投資を行い、リスク分散を図った上で安定した配当利回りの確保と長期的な信託財産の成長を目指します。
 - ・当面の運用としては、マクロ環境や実物不動産市況の変化、リートの経営内容などに着目していきます。その上で、純資産価値とのバリュエーション比較、配当利回りの水準の両面からみて、投資妙味、成長性がより高いと判断する銘柄に投資を行っていく方針です。
- ・今後も成長が見込まれているにもかかわらず割安度合いが高いと思われるアメリカの一部の業種やオーストラリアに注目します。なかでも、アメリカの大手小売りリートなどについては、純資産価値とのバリュエーションや配当利回りの水準で相対的に割安な状況にあるとみています。
 - ・資産価値対比で割高と判断している日本などについては慎重なスタンスを取る方針です。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2017年6月13日～2017年12月11日)

項 目	第154期～第159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 3 (3)	% 0.013 (0.013)	(a) 売買委託手数料＝作成期中の売買委託手数料÷作成期中の平均受益権口数 有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	1 (1)	0.002 (0.002)	(b) 有価証券取引税＝作成期中の有価証券取引税÷作成期中の平均受益権口数 有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用) (そ の 他)	15 (2) (13)	0.060 (0.007) (0.052)	(c) その他費用＝作成期中のその他費用÷作成期中の平均受益権口数 有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用 信託事務の処理等に要するその他諸費用（権利割当にかかる現地徴収税等）
合 計	19	0.075	
作成期中の平均基準価額は、25,430円です。			

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を作成期間の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2017年6月13日～2017年12月11日)

投資信託証券

銘柄		第154期～第159期				
		買付		売付		
		口数	金額	口数	金額	
		千口	千円	千口	千円	
国	森ヒルズリート投資法人	—	—	3	477,154	
	アドバンス・レジデンス投資法人	1	320,631	0.784	219,345	
	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	—	—	0.572	166,021	
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.024	10,995	0.031	15,045	
	GLP投資法人	—	—	1	193,038	
	日本プロロジスリート投資法人	0.329	74,962	4	1,060,867	
	星野リゾート・リート投資法人	—	—	0.07	38,729	
	ヒューリックリート投資法人	0.096	14,760	0.088	14,717	
	ケネディクス商業リート投資法人	—	—	0.628	146,290	
	野村不動産マスターファンド投資法人	0.707	107,866	—	—	
	ラサールロジポート投資法人	—	—	2	219,669	
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	0.189	58,321	
	三菱地所物流リート投資法人	0.147	38,220	0.147	40,899	
	日本ビルファンド投資法人	0.185	107,232	0.469	262,492	
	ジャパンリアルエステイト投資法人	0.188	106,812	0.427	232,461	
	日本リテールファンド投資法人	0.511	106,851	0.081	16,426	
	内	オリックス不動産投資法人	—	—	1	252,949
		日本プライムリアルティ投資法人	0.4	160,360	—	—
		ユナイテッド・アーバン投資法人	—	—	1	180,708
		森トラスト総合リート投資法人	—	—	0.393	69,453
インヴィンシブル投資法人		0.632	27,882	3	160,223	
福岡リート投資法人		—	—	0.865	141,626	
大和ハウスリート投資法人		—	—	0.73	196,142	
ジャパン・ホテル・リート投資法人		0.921	71,394	0.206	14,958	
日本賃貸住宅投資法人		2	216,389	—	—	
ジャパンエクセレント投資法人		—	—	0.46	56,440	
合 計		8	1,364,360	23	4,233,982	
外 国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル	
	CAMDEN PROPERTY TRUST	—	—	33	3,032	
	COUSINS PROPERTIES INC	—	—	97	864	
	DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	—	—	271	2,950	
	ESSEX PROPERTY TRUST INC	—	—	96	24,644	
	FEDERAL REALTY INVS TRUST	—	—	73	9,316	
	WELLTOWER INC	—	—	303	22,675	
	HIGHWOODS PROPERTIES INC	—	—	673	34,473	
	MID-AMERICA APARTMENT COMM	—	—	272	28,598	
	REALTY INCOME CORP	—	—	24	1,381	
	VENTAS INC	—	—	758	50,705	
	DCT INDUSTRIAL TRUST INC	—	—	207	11,325	

銘柄		第154期～第159期			
		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外	アメリカ	千口	千アメリカドル	千口	千アメリカドル
	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	—	—	263	9,814
	SABRA HEALTH CARE REIT INC	—	—	163	3,771
		(358)	(7,746)		
	DUKE REALTY CORP	—	—	488	14,072
	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	44	811	—	—
	CARE CAPITAL PROPERTIES INC	—	—	—	—
		(△ 319)	(△ 7,746)		
	PUBLIC STORAGE PFD-S	—	—	—	—
				(976)	(24,499)
	PARKWAY INC	—	—	12	279
	EQUITY RESIDENTIAL	—	—	1,209	81,101
	JBG SMITH PROPERTIES	—	—	165	5,472
		(1,286)	(—)		
	HOST HOTELS & RESORTS INC	—	—	6,157	116,500
LIBERTY PROPERTY TRUST	—	—	1,296	53,884	
PUBLIC STORAGE	—	—	116	24,691	
SIMON PROPERTY GROUP INC	55	8,671	92	14,927	
KIMCO REALTY CORP	526	9,564	—	—	
小計	625	19,047	12,779	514,485	
	(1,325)	(—)	(976)	(24,499)	
カナダ		千カナダドル		千カナダドル	
CAN APARTMENT PROP REAL ESTA	—	—	367	12,559	
DREAM OFFICE REAL ESTATE INV	—	—	—	—	
			(933)	(18,844)	
小計	—	—	367	12,559	
			(933)	(18,844)	
ユーロ		千ユーロ		千ユーロ	
フランス					
GECINA SA	11	1,544	10	1,457	
	(22)	(2,818)			
GECINA SA-RTS	—	—	—	—	
	(154)	(—)	(154)	(386)	
KLEPIERRE	101	3,357	—	—	
UNIBAIL-RODAMCO SE	4	846	9	1,957	
FONCIERE DES REGIONS	42	3,448	—	—	
ICADE	—	—	45	3,333	
CARMILA	226	5,439	5	139	
小計	385	14,636	70	6,888	
	(176)	(2,818)	(154)	(386)	
オランダ					
EUROCOMMERCIAL PROPRTIE-CV	—	—	27	983	
VASTNED RETAIL NV	—	—	43	1,566	
WERELDHAVE NV	—	—	22	919	
小計	—	—	92	3,468	

銘柄		第154期～第159期			
		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外 国	ユーロ	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
	スペイン				
	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	122	1,391	—	—
	HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARI	206	2,975	—	—
	小計	328	4,367	—	—
	アイルランド				
	GREEN REIT PLC	—	—	234	356
	HIBERNIA REIT PLC	—	—	1,628	2,447
		(47)	(69)		
	小計	—	—	1,863	2,804
		(47)	(69)		
	ユーロ計	714	19,004	2,027	13,161
		(223)	(2,888)	(154)	(386)
	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	—	—	—	—
		(11)	(69)		
	HAMMERSON PLC	124	728	—	—
		(48)	(262)		
	LAND SECURITIES GROUP PLC	198	1,826	—	—
		(△ 184)	(△ 1,730)		
	SEGRO PLC	—	—	1,185	6,429
	UNITE GROUP PLC	—	—	357	2,532
	小計	322	2,554	1,542	8,962
		(△ 124)	(△ 1,399)		
	オーストラリア		千オーストラリアドル		千オーストラリアドル
	VICINITY CENTRES	483	1,219	6,196	16,660
	SHOPPING CENTRES AUSTRALASIA	—	—	6,506	14,478
	SCENTRE GROUP	—	—	5,035	20,361
	DEXUS	129	1,320	—	—
	GPT GROUP	—	—	3,379	16,993
MIRVAC GROUP	—	—	6,191	14,415	
STOCKLAND	—	—	3,306	14,784	
WESTFIELD CORP	—	—	1,309	10,273	
DEXUS	—	—	1,215	11,753	
INVESTA OFFICE FUND	—	—	2,124	9,567	
小計	612	2,539	35,264	129,288	
香港		千香港ドル		千香港ドル	
LINK REIT	—	—	958	63,169	
CHAMPION REIT	5,000	30,070	3,474	19,609	
小計	5,000	30,070	4,432	82,779	
シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル	
SUNTEC REIT	—	—	8,974	17,052	
	(—)	(△ 110)			
CAPITALAND COMMERCIAL TRUST	—	—	5,483	9,365	
			(641)	(874)	

銘 柄		第154期～第159期			
		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
	CAPITALAND COMMERCIAL TRUST-NEW	—	—	—	—
		(3,607)	(5,724)		
	CAPITACOMMERCIAL TRUST-RTS	—	—	—	—
		(2,885)	(—)	(2,885)	(808)
	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	865	1,648	286	567
	MAPLETREE COMMERCIAL TRUST	—	—	4,689	7,326
	MAPLETREE GREATER CHINA COMM	—	—	4,880	5,499
		(—)	(△ 110)		
	SPH REIT	—	—	7,213	7,200
	KEPPEL DC REIT	1,992	2,605	851	1,148
		(—)	(△ 19)		
	FRASERS LOGISTICS & INDUSTRI	—	—	15,697	16,778
		(—)	(△ 283)		
EC WORLD REIT	—	—	—	—	
	(—)	(△ 140)			
CAPITALAND MALL TRUST	—	—	12,403	25,327	
ASCENDAS REAL ESTATE INV TRT	—	—	3,671	9,765	
	(—)	(△ 61)			
小 計	2,857	4,254	64,151	100,031	
	(6,493)	(4,998)	(3,527)	(1,682)	

(注) 金額は受渡代金。

(注) ()内は分割・合併および償還等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

○利害関係人との取引状況等

(2017年6月13日～2017年12月11日)

利害関係人との取引状況

区 分	第154期～第159期					
	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人 との取引状況B	B A	%	うち利害関係人 との取引状況D	D C	%
投資信託証券	百万円 7,357	百万円 18	0.2	百万円 86,730	百万円 —	—
為替直物取引	4,742	969	20.4	93,011	23,046	24.8

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	第154期～第159期	
	買	付 額
投資信託証券		百万円 152

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

○組入資産の明細

(2017年12月11日現在)

外国株式

銘	柄	第153期末 株 数	第159期末		業 種 等	
			株 数	評 価 額		
				外貨建金額		邦貨換算金額
(ユーロ…マルタ)		百株	百株	千ユーロ	千円	各種金融
BGP HOLDINGS PLC		200,476	200,476	—	—	
合 計	株 数 銘 柄 数 < 比 率 >	200,476	200,476	—	—	<—%>

(注) BGP HOLDINGS PLCは、2009年8月6日権利落ちで、当ファンドが保有する上場不動産投資信託GPT Groupの投資主に割り当てられた清算を前提とした非上場銘柄で、評価額を0として、受取株数のみを記載しています。

国内投資信託証券

銘 柄	第153期末		第159期末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	千口	千口	千円	%
森ヒルズリート投資法人	3	—	—	—
アドバンス・レジデンス投資法人	1	1	495,405	0.1
ケネディクス・レジデンシャル投資法人	0.572	—	—	—
アクティビア・プロパティーズ投資法人	1	1	497,085	0.1
GLP投資法人	15	13	1,725,418	0.4
日本プロロジスリート投資法人	9	5	1,288,560	0.3
星野リゾート・リート投資法人	0.07	—	—	—
ヒューリックリート投資法人	3	3	503,453	0.1
ケネディクス商業リート投資法人	0.628	—	—	—
野村不動産マスターファンド投資法人	0.816	1	216,570	0.0
ラサールロジポート投資法人	2	—	—	—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.189	—	—	—
日本ビルファンド投資法人	3	2	1,640,478	0.4
ジャパンリアルエステイト投資法人	2	2	1,449,084	0.3
日本リテールファンド投資法人	2	2	561,148	0.1
オリックス不動産投資法人	11	9	1,534,482	0.3
日本プライムリアルティ投資法人	—	0.4	147,200	0.0
ユナイテッド・アーバン投資法人	7	6	1,109,679	0.2
森トラスト総合リート投資法人	0.393	—	—	—
インヴィンシブル投資法人	24	21	1,033,046	0.2
福岡リート投資法人	0.865	—	—	—
ケネディクス・オフィス投資法人	0.441	0.441	279,594	0.1
大和ハウスリート投資法人	0.73	—	—	—
ジャパン・ホテル・リート投資法人	6	7	555,133	0.1
日本賃貸住宅投資法人	—	2	215,472	0.0
ジャパンエクセレント投資法人	0.46	—	—	—
合 計	99	83	13,251,809	
	銘 柄 数<比 率>	16	<2.9%>	

(注) 比率および合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注) アドバンス・レジデンス投資法人、アクティビア・プロパティーズ投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本リテールファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、インヴィンシブル投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、日本賃貸住宅投資法人につきましては、委託会社の利害関係人である三菱UFJ信託銀行、三菱東京UFJ銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券が当該ファンドの一般事務受託会社等となっています。(各ファンドで開示されている2017年7月31日時点の有価証券報告書または有価証券届出書等より記載)

純資産総額の10%を超える不動産ファンドに関する組入投資証券の内容

当作成期末において10%を超える銘柄の組入れはございません。

外国投資信託証券

銘柄	第153期末		第159期末			
	口数	口数	評価額		比率	
			外貨建金額	邦貨換算金額		
(アメリカ)	千口	千口	千アメリカドル	千円	%	
MACERICH CO/THE	2,466	2,466	162,163	18,429,918	4.1	
CAMDEN PROPERTY TRUST	318	284	26,258	2,984,237	0.7	
CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	4,678	4,678	26,291	2,988,072	0.7	
COUSINS PROPERTIES INC	97	—	—	—	—	
DIAMONDRock HOSPITALITY CO	2,952	2,680	30,180	3,430,002	0.8	
ESSEX PROPERTY TRUST INC	279	183	44,723	5,082,868	1.1	
FEDERAL REALTY INVS TRUST	132	58	7,666	871,270	0.2	
WELLTOWER INC	1,801	1,497	99,342	11,290,224	2.5	
HIGHWOODS PROPERTIES INC	1,795	1,122	57,774	6,566,113	1.4	
LEXINGTON REALTY TRUST	2,787	2,787	28,573	3,247,388	0.7	
MACK-CALI REALTY CORP	1,693	1,693	36,602	4,159,822	0.9	
MID-AMERICA APARTMENT COMM	958	685	70,719	8,037,252	1.8	
REALTY INCOME CORP	962	938	52,141	5,925,854	1.3	
SENIOR HOUSING PROP TRUST	4,673	4,673	89,075	10,123,430	2.2	
LIFE STORAGE INC	68	68	6,165	700,721	0.2	
TAUBMAN CENTERS INC	217	217	12,943	1,470,981	0.3	
VENTAS INC	2,845	2,086	132,070	15,009,853	3.3	
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	1,281	1,281	41,821	4,752,981	1.0	
DCT INDUSTRIAL TRUST INC	253	46	2,766	314,378	0.1	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	713	449	16,910	1,921,889	0.4	
CHESAPEAKE LODGING TRUST	682	682	19,127	2,173,887	0.5	
PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	3,933	3,933	78,516	8,923,347	2.0	
GOVERNMENT PROPERTIES INCOME	619	619	11,330	1,287,708	0.3	
RLJ LODGING TRUST	1,305	1,305	28,002	3,182,530	0.7	
SABRA HEALTH CARE REIT INC	—	194	3,727	423,580	0.1	
WP CAREY INC	124	124	8,809	1,001,240	0.2	
DUKE REALTY CORP	968	479	13,393	1,522,118	0.3	
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	676	720	12,914	1,467,726	0.3	
WASHINGTON PRIME GROUP INC	2,354	2,354	16,505	1,875,905	0.4	
GAMING AND LEISURE PROPERTIES	518	518	18,761	2,132,243	0.5	
MFA FINANCIAL INC	10,009	10,009	80,679	9,169,258	2.0	
STARWOOD PROPERTY TRUST INC	5,199	5,199	112,943	12,836,060	2.8	
CARE CAPITAL PROPERTIES INC	319	—	—	—	—	
PUBLIC STORAGE PFD-S	976	—	—	—	—	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST PFD-D	250	250	6,487	737,304	0.2	
PARKWAY INC	12	—	—	—	—	
EQUITY RESIDENTIAL	2,777	1,567	103,182	11,726,655	2.6	
JBG SMITH PROPERTIES	—	1,121	38,183	4,339,550	1.0	
HOST HOTELS & RESORTS INC	8,692	2,535	50,294	5,715,958	1.3	
LIBERTY PROPERTY TRUST	3,806	2,509	112,393	12,773,546	2.8	
LASALLE HOTEL PROPERTIES	1,277	1,277	35,820	4,071,053	0.9	
PUBLIC STORAGE	580	463	97,707	11,104,454	2.4	
SIMON PROPERTY GROUP INC	2,413	2,376	385,637	43,827,674	9.7	

銘柄	銘柄	第153期末		第159期末		
		口数	口数	評価額		比率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ)		千口	千口	千アメリカドル	千円	%
VORNADO REALTY TRUST		2,572	2,572	198,083	22,512,206	5.0
KIMCO REALTY CORP		2,731	3,258	59,591	6,772,601	1.5
AVALONBAY COMMUNITIES INC		53	53	9,796	1,113,332	0.2
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	83,835 44	72,030 42	2,446,081 —	277,997,208 <61.2%>	
(カナダ)				千カナダドル		
SMARTCENTRES REAL ESTATE INV		1,130	1,130	33,280	2,941,354	0.6
CAN APARTMENT PROP REAL ESTA		367	—	—	—	—
DREAM OFFICE REAL ESTATE INV		1,099	165	3,689	326,104	0.1
H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS		2,385	2,385	50,580	4,470,264	1.0
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR		7,468	7,468	185,602	16,403,556	3.6
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	12,451 5	11,151 4	273,153 —	24,141,279 <5.3%>	
(ユーロ…ドイツ)				千ユーロ		
ALSTRIA OFFICE REIT-AG		126	126	1,648	220,550	0.0
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	126 1	126 1	1,648 —	220,550 <0.0%>	
(ユーロ…フランス)						
GECINA SA		154	177	25,976	3,475,700	0.8
KLEPIERRE		686	787	28,031	3,750,554	0.8
UNIBAIL-RODAMCO SE		319	314	70,565	9,441,605	2.1
FONCIERE DES REGIONS		115	157	14,668	1,962,662	0.4
MERCIALYS		226	226	4,091	547,449	0.1
ICADE		184	138	11,329	1,515,953	0.3
CARMILA		—	221	5,219	698,339	0.2
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	1,686 6	2,023 7	159,882 —	21,392,266 <4.7%>	
(ユーロ…オランダ)						
EUROCOMMERCIAL PROPRTIE-CV		341	313	11,290	1,510,650	0.3
VASTNED RETAIL NV		43	—	—	—	—
WERELDHAVE NV		111	88	3,488	466,731	0.1
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	495 3	402 2	14,778 —	1,977,381 <0.4%>	
(ユーロ…スペイン)						
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA		1,536	1,658	18,631	2,492,895	0.5
HISPANIA ACTIVOS INMOBILIARI		—	206	3,186	426,290	0.1
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	1,536 1	1,864 2	21,817 —	2,919,186 <0.6%>	
(ユーロ…アイルランド)						
GREEN REIT PLC		9,432	9,197	14,090	1,885,337	0.4
HIBERNIA REIT PLC		6,000	4,419	6,585	881,103	0.2
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	15,433 2	13,617 2	20,675 —	2,766,441 <0.6%>	
ユーロ計	口数・金額 銘柄数<比率>	19,278 13	18,034 14	218,802 —	29,275,826 <6.4%>	

銘柄	口数	第153期末		第159期末		
		口数	口数	評価額		比率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(イギリス)	千口	千口	千イギリスポンド	千円	%	
BRITISH LAND CO PLC	5,215	5,215	34,164	5,202,865	1.1	
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	1,352	1,363	9,006	1,371,654	0.3	
HAMMERSON PLC	2,942	3,115	16,402	2,497,867	0.6	
LAND SECURITIES GROUP PLC	4,003	4,018	38,519	5,866,137	1.3	
INTU PROPERTIES PLC	3,323	3,323	7,843	1,194,466	0.3	
SEGRO PLC	3,220	2,035	11,418	1,738,919	0.4	
DERWENT LONDON PLC	555	555	16,077	2,448,380	0.5	
UNITE GROUP PLC	914	556	4,211	641,329	0.1	
小計	口数・金額	21,528	20,184	137,642	20,961,620	
	銘柄数<比率>	8	8	—	<4.6%>	
(オーストラリア)			千オーストラリアドル			
VICINITY CENTRES	33,736	28,022	78,184	6,677,704	1.5	
SHOPPING CENTRES AUSTRALASIA	17,445	10,939	26,473	2,261,138	0.5	
SCENTRE GROUP	28,670	23,634	99,737	8,518,595	1.9	
GPT GROUP	15,949	12,569	67,499	5,765,123	1.3	
MIRVAC GROUP	30,078	23,886	59,000	5,039,212	1.1	
STOCKLAND	14,791	11,484	53,289	4,551,480	1.0	
WESTFIELD CORP	7,212	5,902	50,112	4,280,135	0.9	
DEXUS	7,769	6,683	69,245	5,914,251	1.3	
INVESTA OFFICE FUND	10,856	8,732	42,177	3,602,364	0.8	
小計	口数・金額	166,509	131,857	545,720	46,610,006	
	銘柄数<比率>	9	9	—	<10.3%>	
(香港)			千香港ドル			
LINK REIT	9,292	8,334	581,732	8,470,031	1.9	
CHAMPION REIT	40,121	41,647	236,971	3,450,304	0.8	
小計	口数・金額	49,413	49,981	818,704	11,920,335	
	銘柄数<比率>	2	2	—	<2.6%>	
(シンガポール)			千シンガポールドル			
SUNTEC REIT	25,806	16,832	34,338	2,883,404	0.6	
CAPITALAND COMMERCIAL TRUST	21,380	18,862	35,462	2,977,765	0.7	
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	—	578	1,152	96,734	0.0	
MAPLETREE COMMERCIAL TRUST	17,881	13,192	20,844	1,750,286	0.4	
MAPLETREE GREATER CHINA COMM	20,250	15,370	18,136	1,522,940	0.3	
SPH REIT	27,379	20,165	20,972	1,761,063	0.4	
KEPPEL DC REIT	6,071	7,212	10,241	859,998	0.2	
FRASERS LOGISTICS & INDUSTRI	31,761	16,063	17,669	1,483,737	0.3	
EC WORLD REIT	4,728	4,728	3,593	301,734	0.1	
CAPITALAND MALL TRUST	37,236	24,833	51,652	4,337,272	1.0	
ASCENDAS REAL ESTATE INV TRT	16,875	13,203	35,254	2,960,290	0.7	
小計	口数・金額	209,371	151,043	249,317	20,935,226	
	銘柄数<比率>	10	11	—	<4.6%>	
合計	口数・金額	562,389	454,283	—	431,841,504	
	銘柄数<比率>	91	90	—	<95.1%>	

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

(注) 比率および合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

○投資信託財産の構成

(2017年12月11日現在)

項 目	第159期末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 445,093,314	% 97.9
コール・ローン等、その他	9,605,320	2.1
投資信託財産総額	454,698,634	100.0

(注) 作成期末における外貨建純資産(439,480,894千円)の投資信託財産総額(454,698,634千円)に対する比率は96.7%です。

(注) 外貨建資産は、作成期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、作成期末における邦貨換算レートは以下の通りです。

1 アメリカドル=113.65円	1 カナダドル=88.38円	1 ユーロ=133.80円	1 イギリスポンド=152.29円
1 オーストラリアドル=85.41円	1 香港ドル=14.56円	1 シンガポールドル=83.97円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第154期末	第155期末	第156期末	第157期末	第158期末	第159期末
	2017年7月10日現在	2017年8月10日現在	2017年9月11日現在	2017年10月10日現在	2017年11月10日現在	2017年12月11日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	517,091,128,446	497,619,457,418	485,239,057,351	481,385,677,292	469,462,259,962	455,797,304,826
コール・ローン等	7,075,032,304	9,355,311,881	7,479,120,073	9,234,773,271	6,531,658,985	8,010,991,675
投資証券(評価額)	505,623,896,517	486,427,585,223	474,875,064,445	467,292,431,682	459,245,441,246	445,093,314,024
未収入金	1,684,848,124	261,929,368	2,164,996,264	3,023,810,604	2,465,516,871	2,257,617,583
未収配当金	2,707,351,501	1,574,630,946	719,876,569	1,834,661,735	1,219,642,860	435,381,544
(B) 負債	1,975,401,507	11,317,614	1,866,999,094	1,676,575,455	1,609,647,203	1,785,741,766
未払金	1,708,036,833	-	1,125,963,435	1,102,688,008	997,912,004	1,100,209,262
未払解約金	267,360,569	11,314,008	741,030,480	573,883,105	611,730,648	685,529,979
未払利息	4,105	3,606	5,179	4,342	4,551	2,525
(C) 純資産総額(A-B)	515,115,726,939	497,608,139,804	483,372,058,257	479,709,101,837	467,852,612,759	454,011,563,060
元本	202,996,988,749	198,547,075,975	193,283,501,838	186,682,294,383	179,026,347,028	172,187,870,767
次期繰越損益金	312,118,738,190	299,061,063,829	290,088,556,419	293,026,807,454	288,826,265,731	281,823,692,293
(D) 受益権総口数	202,996,988,749口	198,547,075,975口	193,283,501,838口	186,682,294,383口	179,026,347,028口	172,187,870,767口
1万口当たり基準価額(C/D)	25,376円	25,062円	25,008円	25,697円	26,133円	26,367円

○損益の状況

項 目	第154期	第155期	第156期	第157期	第158期	第159期
	2017年6月13日～ 2017年7月10日	2017年7月11日～ 2017年8月10日	2017年8月11日～ 2017年9月11日	2017年9月12日～ 2017年10月10日	2017年10月11日～ 2017年11月10日	2017年11月11日～ 2017年12月11日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	3,269,973,266	1,001,095,117	1,717,788,494	2,136,589,711	1,429,920,245	1,242,229,010
受取配当金	3,270,461,499	1,001,451,705	1,718,175,469	2,136,658,325	1,430,297,098	1,242,674,900
受取利息	44,051	177,446	154,432	260,165	135,648	89,842
その他収益金	-	-	1	-	-	-
支払利息	△ 532,284	△ 534,034	△ 541,408	△ 328,779	△ 512,501	△ 535,732
(B) 有価証券売買損益	7,596,674,350	△ 7,236,438,774	△ 2,572,960,253	11,127,028,005	6,466,735,806	2,749,701,066
売買益	21,497,971,788	11,311,399,316	9,498,338,665	19,741,182,149	13,149,474,395	8,123,753,193
売買損	△ 13,901,297,438	△ 18,547,838,090	△ 12,071,298,918	△ 8,614,154,144	△ 6,682,738,589	△ 5,374,052,127
(C) 保管費用等	△ 6,352,530	△ 6,163,244	△ 267,930,230	△ 6,141,073	△ 5,927,698	△ 5,670,317
(D) 当期繰越損益金 (A+B+C)	10,860,295,086	△ 6,241,506,901	△ 1,123,101,989	13,257,476,643	7,890,728,353	3,986,259,759
(E) 前期繰越損益金	310,385,957,066	312,118,738,190	299,061,063,829	290,088,556,419	293,026,807,454	288,826,265,731
(F) 追加信託差損益金	781,691,478	1,067,320,924	800,469,015	712,502,201	687,723,108	124,090,941
(G) 解約差損益金	△ 9,909,205,440	△ 7,883,488,384	△ 8,649,874,436	△ 11,031,727,809	△ 12,778,993,184	△ 11,112,924,138
(H) 計 (D+E+F+G)	312,118,738,190	299,061,063,829	290,088,556,419	293,026,807,454	288,826,265,731	281,823,692,293
次期繰越損益金 (H)	312,118,738,190	299,061,063,829	290,088,556,419	293,026,807,454	288,826,265,731	281,823,692,293

(注) (B) 有価証券売買損益は各期末の評価換えによるものを含みます。

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

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

<注記事項>

- ① 作成期首 (前作成期末) 元本額 208,948,429,220円
 作成期中追加設定元本額 2,727,140,007円
 作成期中一部解約元本額 39,487,698,460円
 また、1口当たり純資産額は、作成期末2.6367円です。
- ② 作成期末における元本の内訳 (当親投資信託を投資対象とする投資信託ごとの元本額)
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| グローバル財産3分法ファンド (毎月決算型) | 2,024,775,098円 |
| グローバル財産3分法ファンド (1年決算型) | 27,316,093円 |
| ワールド・リート・オープン (資産成長型) | 689,398,038円 |
| ワールド・リート・オープン (毎月決算型) | 166,900,096,291円 |
| ワールド・リート・オープン (1年決算型) | 2,489,193,911円 |
| ワールド・リート・オープン (毎月決算型) 為替ヘッジあり | 44,304,421円 |
| ワールド・リート・オープン (資産成長型) 為替ヘッジあり | 12,786,915円 |
| 合計 | 172,187,870,767円 |

【お知らせ】

- ① 信用リスク集中回避のための投資制限の追加およびこれに伴う投資制限の記載変更、運用指図権限の委託先への報酬規程の変更を行い、信託約款に所要の変更を行いました。
 (2017年1月20日)
- ② 実態はマザーファンドにおいてのみ運用指図権限を委託していることに即した記載とするため、マザーファンドにおける委託先への報酬に係る記載整備を行い信託約款に所要の変更を行いました。
 (2017年3月9日)