

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mercial・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。 ・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mercial・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。
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172期（決算日：2019年1月10日）
 第173期（決算日：2019年2月12日）
 第174期（決算日：2019年3月11日）
 第175期（決算日：2019年4月10日）
 第176期（決算日：2019年5月10日）
 第177期（決算日：2019年6月10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6月10日に第177期の決算を行いましたので、法令に基づいて第172期～第177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
 ホームページ <https://www.am.mufg.jp/>

当運用報告書に関するお問い合わせ先

お客様専用
フリーダイヤル **0120-151034**
 （受付時間：営業日の9:00～17:00、
土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く）
 お客様のお取引内容につきましては、お取扱いの販売会社にお尋ねください。

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）の運用において主眼を置いて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177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】

◎北米（アメリカ60.3%、カナダ7.8%）

アメリカ市場は、米連邦準備制度理事会（FRB）による緩和的な金融政策が継続するとみられ、低金利環境の持続期待がアメリカの実物不動産市場やリート市場をサポートする材料になるとみえています。同国リートの業績に関しては、物流不動産などを手掛ける産業用施設セクターを中心にキャッシュフローのプラス成長が確認でき、また、米中貿易摩擦などを受けてリスク回避の動きが高まる局面では、リートのディフェンシブ性に着目した資金流入の動きなどが期待できます。セクター別では、2019年初頭から世界的に長期金利が低下したことなどから、ヘルスケア・セクターなどが市場の上昇を牽引したものの、オフィス・セクターはニューヨーク・オフィス市場の需給悪化観測などから上値が重いほか、小売りセクターは米専門小売店の店舗閉鎖計画などが嫌気され、相対的に低調な動きとなりました。一方で、こうした事業環境に不透明感が残る一部のセクターに対して、当運用チームは、ニューヨークに所在する優良オフィス不動産を保有する銘柄や優良なモールを手掛ける小売り銘柄などは、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えています。一方で、産業用施設リートは、将来の期待成長がリートの投資口価格に織り込まれているとみており、配当利回りの水準や純資産価値とのバリュエーションの水準から慎重にみえています。カナダでは、主要都市での事業拡大を模索する大手小売りリートに注目しています。

◎オーストラリア 6.6%

オーストラリア市場は、豪州連邦準備銀行（RBA）による利下げ観測の高まりなどから同国の長期金利が過去最低水準を更新し、リート市場も堅調な動きとなりました。実物不動産市場は、シドニーやメルボルンなどの優良なオフィス物件の需給バランスが改善傾向にあるほか、産業用施設は産業構造の変化を受けた良好な事業環境などから、同用途不動産を保有する大手リートの躍進が続いています。一方で、小売りセクターは、アメリカ同様に事業環境に対する先行き不透明感が懸念される中、こうしたリートの投資口価格ははやや遅れ感がみられます。

◎日本 4.2%

日本市場は、国内のオフィス市場が景気回復や低金利環境などを背景に堅調であるほか、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みえています。一方で、先進国リート市場のなかでは、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投資妙味が薄いとみえています。

◎アジア（除く日本）（シンガポール4.2%、香港3.9%）

日本を除くアジア市場は、アジア圏の景気回復が進んでいることなどを背景に投資家心理が改善し、香港などの不動産を所有する大手小売りリートの業績に対する期待が高まっています。引き続き、好業績や株主還元策の強化などに注目した資金流入が期待されます。

◎欧州（フランス5.4%、イギリス3.9%など）

イギリス市場は、ロンドンのウエスト・エンドに所在する優良オフィス不動産は空室率が低水準であり、新規供給も限定的であることなどから不動産の需給バランスは安定的です。産業用施設やオフィスの不動産で賃料成長や資産価値の上昇が確認できる一方で、欧州連合（EU）離脱等の政治的不透明感や小売りの事業環境に改善がみられないことなどから、イギリス・リートの投資口価格は軟調な展開が続いています。ユーロ圏市場は、各国政治の不透明感や景気動向に注視する必要があるものの、活発な賃貸活動や賃料収入の継続的な伸びが期待できる、フランスの大手小売りリートに投資妙味があるとみえています。



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)	税込み 分配金	期中 騰落率	%	期中 騰落率	円	%	円	%	円	%		
148期(2017年1月10日)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	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)	2,793	50	1.5	29,762	2.0	113.39	0.6	87.09	△0.6	132.10	△0.2	97.7	503,903
159期(2017年12月11日)	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
160期(2018年1月10日)	2,672	50	△1.5	29,480	△1.6	112.45	△1.1	87.88	2.9	134.19	0.3	97.0	418,311
161期(2018年2月13日)	2,375	35	△9.8	26,644	△9.6	108.73	△3.3	85.40	△2.8	133.61	△0.4	97.5	364,276
162期(2018年3月12日)	2,329	35	△0.5	26,786	0.5	106.95	△1.6	84.04	△1.6	131.69	△1.4	97.9	343,733
163期(2018年4月10日)	2,297	35	0.1	26,900	0.4	106.75	△0.2	82.20	△2.2	131.58	△0.1	97.1	332,481
164期(2018年5月10日)	2,380	35	5.1	28,611	6.4	109.96	3.0	82.04	△0.2	130.23	△1.0	96.4	339,343
165期(2018年6月11日)	2,402	35	2.4	29,090	1.7	109.41	△0.5	83.24	1.5	129.06	△0.9	96.9	337,579
166期(2018年7月10日)	2,455	35	3.7	30,300	4.2	111.06	1.5	83.06	△0.2	130.57	1.2	96.5	341,398
167期(2018年8月10日)	2,410	35	△0.4	30,262	△0.1	110.92	△0.1	81.77	△1.6	127.90	△2.0	97.3	330,925
168期(2018年9月10日)	2,378	35	0.1	30,292	0.1	110.93	0.0	78.89	△3.5	128.27	0.3	97.5	322,777
169期(2018年10月10日)	2,295	35	△2.0	30,070	△0.7	113.06	1.9	80.45	2.0	130.09	1.4	97.6	308,893
170期(2018年11月12日)	2,304	35	1.9	30,684	2.0	113.94	0.8	82.29	2.3	128.96	△0.9	97.3	309,143
171期(2018年12月10日)	2,254	35	△0.7	30,760	0.2	112.52	△1.2	81.01	△1.6	128.35	△0.5	97.2	300,850
172期(2019年1月10日)	2,045	35	△7.7	28,427	△7.6	108.19	△3.8	77.60	△4.2	125.00	△2.6	96.8	272,515
173期(2019年2月12日)	2,206	20	8.9	31,492	10.8	110.55	2.2	78.10	0.6	124.63	△0.3	97.2	294,028
174期(2019年3月11日)	2,163	20	△1.0	31,366	△0.4	110.95	0.4	77.96	△0.2	124.59	△0.0	97.1	276,659
175期(2019年4月10日)	2,199	20	2.6	32,396	3.3	111.20	0.2	79.21	1.6	125.20	0.5	97.6	273,605
176期(2019年5月10日)	2,121	20	△2.6	31,830	△1.7	109.86	△1.2	76.88	△2.9	123.27	△1.5	96.9	260,569
177期(2019年6月10日)	2,095	20	△0.3	32,363	1.7	108.52	△1.2	75.84	△1.4	122.83	△0.4	97.6	255,233

(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信売相場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、これを利用してライセンスが三菱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172期	(期首) 2018年12月10日	円 2,254	% —		% —	円 112.52	% —	円 81.01	% —	円 128.35	% —	% 97.2
	12月末	2,052	△9.0	28,183	△8.4	111.00	△1.4	78.18	△3.5	127.00	△1.1	96.5
	(期末) 2019年1月10日	2,080	△7.7	28,427	△7.6	108.19	△3.8	77.60	△4.2	125.00	△2.6	96.8
第173期	(期首) 2019年1月10日	2,045	—	28,427	—	108.19	—	77.60	—	125.00	—	96.8
	1月末	2,185	6.8	30,674	7.9	108.96	0.7	78.96	1.8	125.15	0.1	96.3
	(期末) 2019年2月12日	2,226	8.9	31,492	10.8	110.55	2.2	78.10	0.6	124.63	△0.3	97.2
第174期	(期首) 2019年2月12日	2,206	—	31,492	—	110.55	—	78.10	—	124.63	—	97.2
	2月末	2,199	△0.3	31,444	△0.2	110.87	0.3	79.34	1.6	126.09	1.2	96.9
	(期末) 2019年3月11日	2,183	△1.0	31,366	△0.4	110.95	0.4	77.96	△0.2	124.59	△0.0	97.1
第175期	(期首) 2019年3月11日	2,163	—	31,366	—	110.95	—	77.96	—	124.59	—	97.1
	3月末	2,231	3.1	32,618	4.0	110.99	0.0	78.64	0.9	124.56	△0.0	96.8
	(期末) 2019年4月10日	2,219	2.6	32,396	3.3	111.20	0.2	79.21	1.6	125.20	0.5	97.6
第176期	(期首) 2019年4月10日	2,199	—	32,396	—	111.20	—	79.21	—	125.20	—	97.6
	4月末	2,190	△0.4	32,510	0.4	111.85	0.6	78.41	△1.0	124.38	△0.7	96.6
	(期末) 2019年5月10日	2,141	△2.6	31,830	△1.7	109.86	△1.2	76.88	△2.9	123.27	△1.5	96.9
第177期	(期首) 2019年5月10日	2,121	—	31,830	—	109.86	—	76.88	—	123.27	—	96.9
	5月末	2,084	△1.7	31,740	△0.3	109.36	△0.5	75.52	△1.8	121.74	△1.2	96.7
	(期末) 2019年6月10日	2,115	△0.3	32,363	1.7	108.52	△1.2	75.84	△1.4	122.83	△0.4	97.6

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

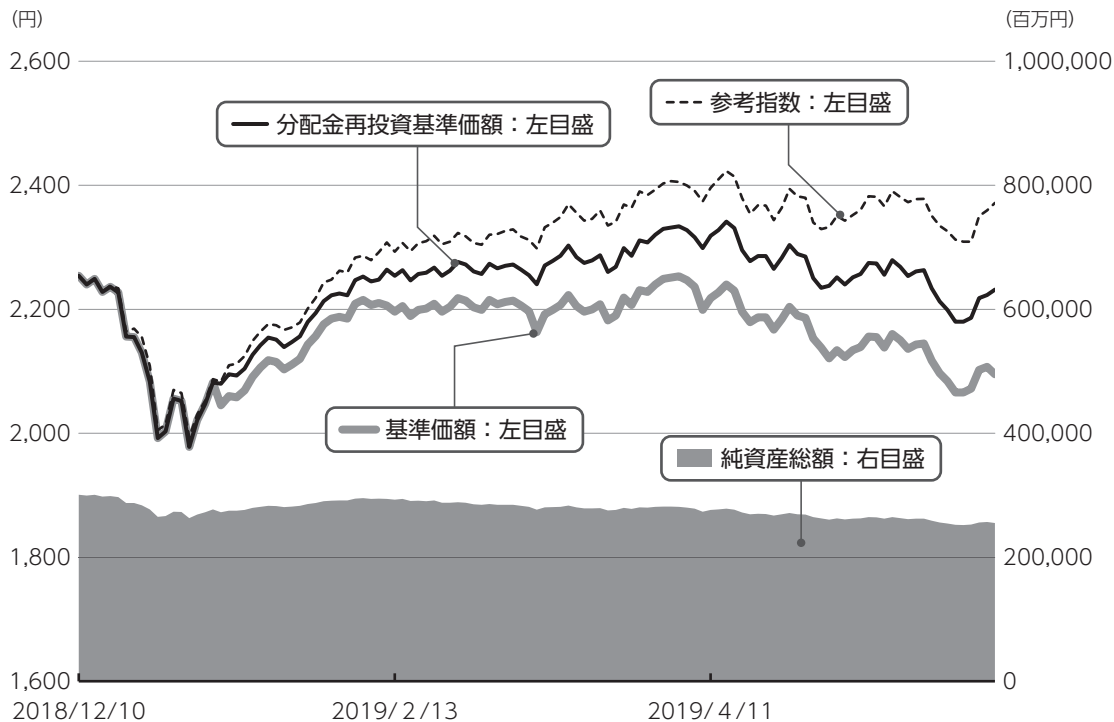
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

運用経過

第172期～第177期：2018年12月11日～2019年6月10日

▶ 当作成期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第172期首	2,254円
第177期末	2,095円
既払分配金	135円
騰落率	-1.0%

(分配金再投資ベース)

※分配金再投資基準価額は、分配金が支払われた場合、収益分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンドの運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

※実際のファンドにおいては、分配金を再投資するかどうかについては、受益者のみなさまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、各個人の受益者のみなさまの損益の状況を示すものではない点にご留意ください。

基準価額の動き

基準価額は当作成期首に比べ1.0%（分配金再投資ベース）の下落となりました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

保有する香港のリート価格が上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

下落要因

米ドルを中心に投資先通貨（円を除く）が円に対して下落したことなどが、基準価額の下落要因となりました。

第172期～第177期：2018年12月11日～2019年6月10日

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2018年12月下旬にかけては、米国株式市場の急落などを背景に投資家心理が悪化し、先進国リート市況は下落したものの、その後は各国の中央銀行による金融政策が緩和的な姿勢へ向かうとの期待などから長期金利が低下し、利回り資産に対する買い需要が高まったことや、実物不動産市場の安定期待などを背景に上昇しました。

▶ 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 下落しました。

米ドルの対円レートは、当作成期首から2019年1月上旬にかけては、米国株式市場の急落などから投資家心理が悪化し米ドルは対円で下落しました。1月中旬から4月にかけては、米ドルは対円で上昇したものの、その後は米中貿易摩擦の激化懸念などを背景にリスク回避の動きが強まり、米ドルが対円で下落しました。

豪ドルの対円レートは、世界経済の成長減速や米中貿易摩擦の懸念を受けた投資家心理の悪化に加え、RBAによる利下げ観測の高まりを背景に同国の長期金利

が低下したことなどから、当作成期を通しては豪ドルは対円で下落しました。ユーロの対円レートは、英国のEU離脱を巡るなどの政治的不透明感の高まりや、世界的にリスク回避の動きが強まったことなどから、当作成期を通してはユーロは対円で下落しました。

▶ 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

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、オフィス・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、ヘルスケア・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

国・地域別上位の組入比率は、当作成期首のアメリカ61.6%、カナダ7.0%、オーストラリア6.8%などから、当作成期末にはアメリカ60.3%、カナダ7.8%、オーストラリア6.6%などとなりました。

業種別上位の組入比率

業種別上位の組入比率は、当作成期首の小売り37.1%、複合16.0%、オフィス15.0%などから、当作成期末には小売り34.8%、オフィス16.8%、複合16.5%などとなりました。

銘柄

LINK REIT（香港／小売り）：同リートが発表した決算内容が好感されたほか、バリュエーション面で割安であることに着目した買い需要などを背景に上昇しました。RIOCAN REAL ESTATE INVST TR（カナダ／小売り）：世界的に長期金利が低

下する局面で、利回り資産に対する需要が高まったことなどから上昇しました。

ポートフォリオ特性値

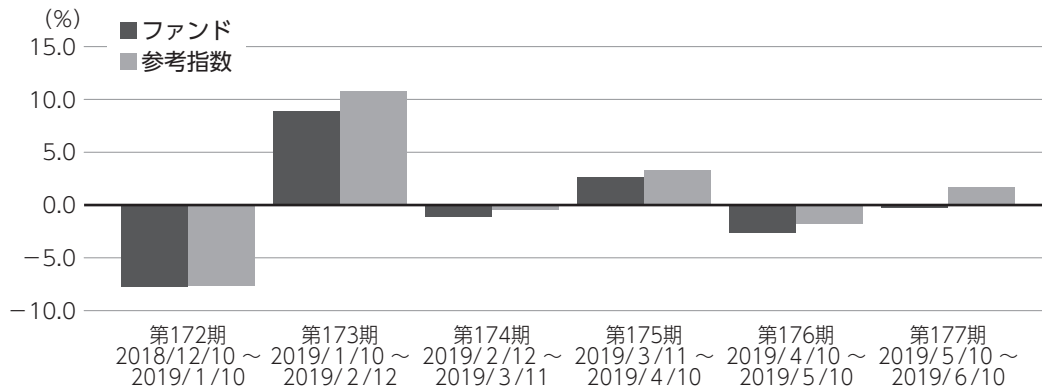
配当利回りは、当作成期首の5.32%から当作成期末には5.08%となりました。

(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)

第172期～第177期：2018/12/11～2019/6/10

当該投資信託のベンチマークとの差異について

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172期 2018年12月11日～ 2019年1月10日	第173期 2019年1月11日～ 2019年2月12日	第174期 2019年2月13日～ 2019年3月11日	第175期 2019年3月12日～ 2019年4月10日	第176期 2019年4月11日～ 2019年5月10日	第177期 2019年5月11日～ 2019年6月10日
当期分配金 （対基準価額比率）	35 (1.683%)	20 (0.898%)	20 (0.916%)	20 (0.901%)	20 (0.934%)	20 (0.946%)
当期の収益	8	3	6	11	2	4
当期の収益以外	26	16	14	8	17	15
翌期繰越分配対象額	2,956	2,940	2,927	2,919	2,902	2,886

(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 （作成対象期間末での見解です。）

▶ 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、FRBによる緩和的な金融政策に加え、リートのディフェンシブ性や2019年第1四半期の決算内容を評価する資金流入などから底堅い動きがみられます。不動産の各用途でキャッシュフローの成長率はまちまちであるものの、通年の業績ガイダンスは大手リートを中心に堅調であることが確認できます。また、金融市場は米中貿易摩擦を巡る思惑などから、ホテル・セクターなどの一部で投資家心理が悪化する局面がみられるものの、ヘルスケアや住宅セクターなどを中心にリート価格への影響は限定的であり、実物不動産市場やリート市場に対する警戒感は軽微とみています。

日本は、日銀の緩和的な金融政策を背景とした低金利環境の長期化などが相場を下支えするとみられています。投資信託からの需給の動きなどには注視する必要

があるものの、堅調な国内オフィス市場を受けた安定的なリートの決算などに注目しています。

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に注目します。なかでも、アメリカのオフィス・リートや大手小売りリートについては、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。資産価値対比で相対的に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。

2018年12月11日～2019年6月10日

1万口当たりの費用明細

項目	第172期～第177期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	18	0.833	(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）	(10)	(0.484)	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）	(6)	(0.295)	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）	(1)	(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	0.017	(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)	(0.017)	
(c) 有価証券取引税	0	0.005	(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)	(0.005)	
(d) その他費用	0	0.012	(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)	(0.002)	ファンドの決算時等に監査法人から監査を受けるための費用
（その他）	(0)	(0.003)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合計	18	0.867	

作成期中の平均基準価額は、2,163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。

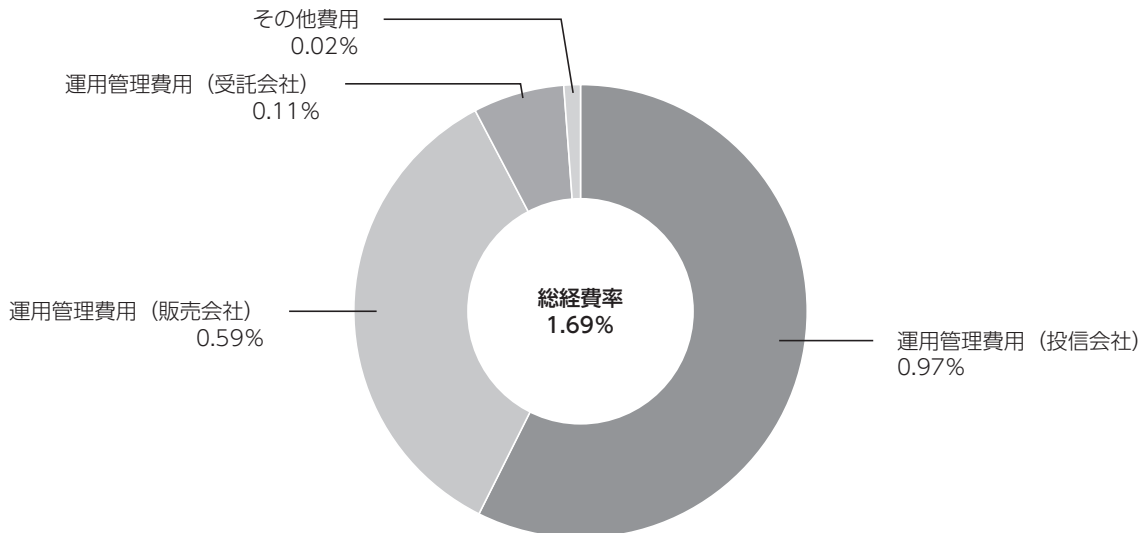
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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。

（参考情報）

■ 総経費率

当作成対象期間の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を作成期中の平均受益権口数に作成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1.69%**です。



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

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

(注) 各比率は、年率換算した値です。

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

○売買及び取引の状況

(2018年12月11日～2019年6月10日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第172期～第177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	1,121,967	2,856,978	18,249,527	47,784,438

○利害関係人との取引状況等

(2018年12月11日～2019年6月10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172期～第177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	$\frac{D}{C}$ %
為替直物取引	百万円 6,848	百万円 850	12.4	百万円 50,278	百万円 14,216	28.3

平均保有割合 95.0%

※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172期～第177期	
	買 付 額	
投資信託証券	百万円 62	

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

(2019年6月10日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第171期末	第177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 114,216,682	千口 97,089,123	千円 253,965,728

○投資信託財産の構成

(2019年6月10日現在)

項 目	第177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 253,965,728	% 98.3
コール・ローン等、その他	4,343,752	1.7
投資信託財産総額	258,309,480	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（255,738,686千円）の投資信託財産総額（268,894,827千円）に対する比率は95.1%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=108.52円	1 カナダドル=81.75円	1 ユーロ=122.83円	1 イギリスポンド=138.07円
1 オーストラリアドル=75.84円	1 香港ドル=13.84円	1 シンガポールドル=79.56円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第172期末	第173期末	第174期末	第175期末	第176期末	第177期末
	2019年1月10日現在	2019年2月12日現在	2019年3月11日現在	2019年4月10日現在	2019年5月10日現在	2019年6月10日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	277,775,772,747	297,535,344,872	280,440,019,300	277,260,512,298	263,703,394,855	258,309,480,763
コール・ローン等	6,679,756,951	4,750,890,486	4,375,070,364	4,305,386,604	4,286,048,477	4,095,130,824
ワールド・リート・オープン マザーファンド(評価額)	271,096,015,796	292,565,890,748	275,250,747,227	272,214,506,641	259,257,050,948	253,965,728,037
未収入金	-	218,563,638	814,201,709	740,619,053	160,295,430	248,621,902
(B) 負債	5,259,965,022	3,506,379,694	3,780,415,831	3,654,708,611	3,134,239,542	3,076,425,110
未払収益分配金	4,664,139,337	2,665,128,688	2,558,092,290	2,488,171,089	2,456,950,635	2,436,980,654
未払解約金	196,707,693	408,885,566	865,456,414	781,498,799	304,833,231	270,447,486
未払信託報酬	398,372,317	431,632,547	356,144,281	384,311,240	371,730,809	368,268,959
未払利息	13,127	8,141	2,846	7,483	4,867	8,011
その他未払費用	732,548	724,752	720,000	720,000	720,000	720,000
(C) 純資産総額(A-B)	272,515,807,725	294,028,965,178	276,659,603,469	273,605,803,687	260,569,155,313	255,233,055,653
元本	1,332,611,239,309	1,332,564,344,260	1,279,046,145,275	1,244,085,544,802	1,228,475,317,521	1,218,490,327,002
次期繰越損益金	△1,060,095,431,584	△1,038,535,379,082	△1,002,386,541,806	△ 970,479,741,115	△ 967,906,162,208	△ 963,257,271,349
(D) 受益権総口数	1,332,611,239,309口	1,332,564,344,260口	1,279,046,145,275口	1,244,085,544,802口	1,228,475,317,521口	1,218,490,327,002口
1万口当たり基準価額(C/D)	2,045円	2,206円	2,163円	2,199円	2,121円	2,095円

○損益の状況

項 目	第172期	第173期	第174期	第175期	第176期	第177期
	2018年12月11日～ 2019年1月10日	2019年1月11日～ 2019年2月12日	2019年2月13日～ 2019年3月11日	2019年3月12日～ 2019年4月10日	2019年4月11日～ 2019年5月10日	2019年5月11日～ 2019年6月10日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	△ 129,438	△ 135,448	△ 68,348	△ 78,445	△ 100,632	△ 97,634
受取利息	-	-	267	-	-	220
支払利息	△ 129,438	△ 135,448	△ 68,616	△ 78,445	△ 100,632	△ 97,854
(B) 有価証券売買損益	△ 22,655,425,409	△ 24,516,654,567	△ 2,646,274,555	△ 7,360,921,256	△ 6,769,882,976	△ 409,945,062
売買益	211,964,224	24,668,233,888	45,286,692	7,573,360,177	42,558,741	34,868,283
売買損	△ 22,867,389,633	△ 151,579,321	△ 2,691,561,247	△ 212,438,921	△ 6,812,441,717	△ 444,813,345
(C) 信託報酬等	△ 399,104,865	△ 432,352,547	△ 356,864,281	△ 385,031,240	△ 372,450,809	△ 368,988,959
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 23,054,659,712	△ 24,084,166,572	△ 3,003,207,185	△ 6,975,811,571	△ 7,142,434,417	△ 779,031,655
(E) 前期繰越損益金	△ 42,538,236,655	△ 66,052,554,866	△ 40,565,310,101	△ 42,902,385,259	△ 36,798,200,693	△ 43,713,600,533
(F) 追加信託差損益金	△ 989,838,395,880	△ 993,901,862,100	△ 956,259,932,230	△ 932,064,996,338	△ 921,508,576,463	△ 916,327,658,507
(配当等相当額)	(397,403,096,625)	(393,932,756,612)	(376,066,883,333)	(364,050,830,719)	(358,503,634,721)	(353,519,482,267)
(売買損益相当額)	(△1,387,241,492,505)	(△1,387,834,618,712)	(△1,332,326,815,563)	(△1,296,115,827,067)	(△1,280,012,211,184)	(△1,269,847,140,774)
(G) 計(D+E+F)	△1,055,431,292,247	△1,035,870,250,394	△ 999,828,449,516	△ 967,991,570,026	△ 965,449,211,573	△ 960,820,290,695
(H) 収益分配金	△ 4,664,139,337	△ 2,665,128,688	△ 2,558,092,290	△ 2,488,171,089	△ 2,456,950,635	△ 2,436,980,654
次期繰越損益金(G+H)	△1,060,095,431,584	△1,038,535,379,082	△1,002,386,541,806	△ 970,479,741,115	△ 967,906,162,208	△ 963,257,271,349
追加信託差損益金	△ 993,303,185,102	△ 996,033,965,051	△ 958,050,596,833	△ 933,060,264,774	△ 923,596,984,503	△ 918,155,393,998
(配当等相当額)	(393,945,952,472)	(391,802,664,192)	(374,280,612,677)	(363,058,482,018)	(356,415,813,558)	(351,693,751,608)
(売買損益相当額)	(△1,387,249,137,574)	(△1,387,836,629,243)	(△1,332,331,209,510)	(△1,296,118,746,792)	(△1,280,012,798,061)	(△1,269,849,145,606)
分配準備積立金	64,136,301	59,157,535	125,662,176	113,408,629	103,407,749	47,151,461
繰越損益金	△ 66,856,382,783	△ 42,560,571,566	△ 44,461,607,149	△ 37,532,884,970	△ 44,412,585,454	△ 45,149,028,812

(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 1,334,444,865,554円

 作成期中追加設定元本額 57,653,868,029円

 作成期中一部解約元本額 173,608,406,581円

また、1口当たり純資産額は、作成期末0.2095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963,257,271,349円です。

③分配金の計算過程

項 目	2018年12月11日～ 2019年1月10日	2019年1月11日～ 2019年2月12日	2019年2月13日～ 2019年3月11日	2019年3月12日～ 2019年4月10日	2019年4月11日～ 2019年5月10日	2019年5月11日～ 2019年6月10日
費用控除後の配当等収益額	1,191,936,071円	528,757,251円	836,627,182円	1,484,712,270円	360,424,638円	554,378,816円
費用控除後・繰越大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	397,410,741,694円	393,934,767,143円	376,071,277,280円	364,053,750,454円	358,504,221,598円	353,521,487,099円
分配準備積立金額	(71,550,345円)	(63,426,021円)	(56,462,681円)	(121,599,012円)	(111,525,706円)	(102,017,808円)
当ファンドの分配対象収益額	398,674,228,110円	394,526,950,415円	376,964,367,143円	365,660,061,736円	358,976,171,942円	354,177,883,723円
1万口当たり収益分配対象額	2,991円	2,960円	2,947円	2,939円	2,922円	2,906円
1万口当たり分配金額	35円	20円	20円	20円	20円	20円
収益分配金金額	4,664,139,337円	2,665,128,688円	2,558,092,290円	2,488,171,089円	2,456,950,635円	2,436,980,654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172期	第173期	第174期	第175期	第176期	第177期
1万口当たり分配金（税込み）	35円	20円	20円	20円	20円	20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（<https://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172期》決算日2019年1月10日 《第175期》決算日2019年4月10日
 《第173期》決算日2019年2月12日 《第176期》決算日2019年5月10日
 《第174期》決算日2019年3月11日 《第177期》決算日2019年6月10日

[計算期間：2018年12月11日～2019年6月10日]

「ワールド・リート・オープン マザーファンド」は、6月10日に第177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172期～第177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	%		
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
160期(2018年1月10日)	25,992	△1.4	29,480	△1.6	112.45	△1.1	87.88	2.9	134.19	0.3	97.5	429,832
161期(2018年2月13日)	23,462	△9.7	26,644	△9.6	108.73	△3.3	85.40	△2.8	133.61	△0.4	98.0	374,972
162期(2018年3月12日)	23,381	△0.3	26,786	0.5	106.95	△1.6	84.04	△1.6	131.69	△1.4	98.4	354,771
163期(2018年4月10日)	23,452	0.3	26,900	0.4	106.75	△0.2	82.20	△2.2	131.58	△0.1	97.6	344,165
164期(2018年5月10日)	24,693	5.3	28,611	6.4	109.96	3.0	82.04	△0.2	130.23	△1.0	96.9	353,284
165期(2018年6月11日)	25,332	2.6	29,090	1.7	109.41	△0.5	83.24	1.5	129.06	△0.9	97.4	351,736
166期(2018年7月10日)	26,311	3.9	30,300	4.2	111.06	1.5	83.06	△0.2	130.57	1.2	97.0	354,666
167期(2018年8月10日)	26,235	△0.3	30,262	△0.1	110.92	△0.1	81.77	△1.6	127.90	△2.0	97.8	344,085
168期(2018年9月10日)	26,298	0.2	30,292	0.1	110.93	0.0	78.89	△3.5	128.27	0.3	98.0	335,928
169期(2018年10月10日)	25,793	△1.9	30,070	△0.7	113.06	1.9	80.45	2.0	130.09	1.4	98.1	321,839
170期(2018年11月12日)	26,347	2.1	30,684	2.0	113.94	0.8	82.29	2.3	128.96	△0.9	97.8	322,583
171期(2018年12月10日)	26,210	△0.5	30,760	0.2	112.52	△1.2	81.01	△1.6	128.35	△0.5	97.7	314,236
172期(2019年1月10日)	24,211	△7.6	28,427	△7.6	108.19	△3.8	77.60	△4.2	125.00	△2.6	97.3	284,970
173期(2019年2月12日)	26,414	9.1	31,492	10.8	110.55	2.2	78.10	0.6	124.63	△0.3	97.7	307,608
174期(2019年3月11日)	26,161	△1.0	31,366	△0.4	110.95	0.4	77.96	△0.2	124.59	△0.0	97.6	288,929
175期(2019年4月10日)	26,879	2.7	32,396	3.3	111.20	0.2	79.21	1.6	125.20	0.5	98.1	286,916
176期(2019年5月10日)	26,194	△2.5	31,830	△1.7	109.86	△1.2	76.88	△2.9	123.27	△1.5	97.4	273,623
177期(2019年6月10日)	26,158	△0.1	32,363	1.7	108.52	△1.2	75.84	△1.4	122.83	△0.4	98.1	268,471

(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172期	(期首) 2018年12月10日	円 26,210	% —		% —	円 112.52	% —	円 81.01	% —	円 128.35	% —	% 97.7
	12月末	23,864	△9.0	28,183	△8.4	111.00	△1.4	78.18	△3.5	127.00	△1.1	96.9
	(期末) 2019年1月10日	24,211	△7.6	28,427	△7.6	108.19	△3.8	77.60	△4.2	125.00	△2.6	97.3
第173期	(期首) 2019年1月10日	24,211	—	28,427	—	108.19	—	77.60	—	125.00	—	97.3
	1月末	25,899	7.0	30,674	7.9	108.96	0.7	78.96	1.8	125.15	0.1	96.8
	(期末) 2019年2月12日	26,414	9.1	31,492	10.8	110.55	2.2	78.10	0.6	124.63	△0.3	97.7
第174期	(期首) 2019年2月12日	26,414	—	31,492	—	110.55	—	78.10	—	124.63	—	97.7
	2月末	26,342	△0.3	31,444	△0.2	110.87	0.3	79.34	1.6	126.09	1.2	97.3
	(期末) 2019年3月11日	26,161	△1.0	31,366	△0.4	110.95	0.4	77.96	△0.2	124.59	△0.0	97.6
第175期	(期首) 2019年3月11日	26,161	—	31,366	—	110.95	—	77.96	—	124.59	—	97.6
	3月末	27,010	3.2	32,618	4.0	110.99	0.0	78.64	0.9	124.56	△0.0	97.3
	(期末) 2019年4月10日	26,879	2.7	32,396	3.3	111.20	0.2	79.21	1.6	125.20	0.5	98.1
第176期	(期首) 2019年4月10日	26,879	—	32,396	—	111.20	—	79.21	—	125.20	—	98.1
	4月末	26,790	△0.3	32,510	0.4	111.85	0.6	78.41	△1.0	124.38	△0.7	98.0
	(期末) 2019年5月10日	26,194	△2.5	31,830	△1.7	109.86	△1.2	76.88	△2.9	123.27	△1.5	97.4
第177期	(期首) 2019年5月10日	26,194	—	31,830	—	109.86	—	76.88	—	123.27	—	97.4
	5月末	25,761	△1.7	31,740	△0.3	109.36	△0.5	75.52	△1.8	121.74	△1.2	97.2
	(期末) 2019年6月10日	26,158	△0.1	32,363	1.7	108.52	△1.2	75.84	△1.4	122.83	△0.4	98.1

(注) 騰落率は期首比。

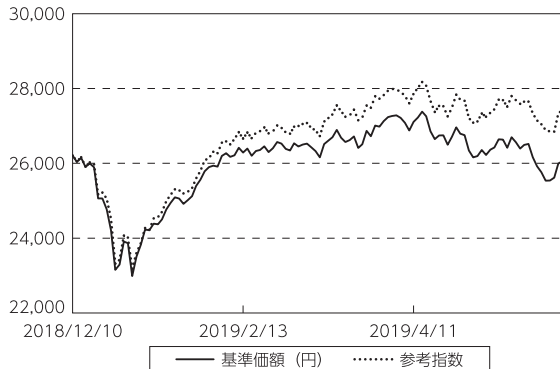
○運用経過

●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0.2%の下落となりました。

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。

●基準価額の主な変動要因

(上昇要因)

- ・保有する香港のリート価格が上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

(下落要因)

- ・米ドルや豪ドルが対円で下落したことなどが、基準価額の下落要因となりました。

●投資環境について

◎先進国リート市況

- ・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2018年12月下旬にかけては、米国株式市場の急落などを背景に投資家心理が悪化し、先進国リート市況は下落したものの、その後は各国の中央銀行による金融政策が緩和的な姿勢へ向かうとの期待などから長期金利が低下し、利回り資産に対する買い需要が高まったことや、実物不動産市場の安定期待などを背景に上昇しました。

◎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下落しました。
- ・米ドルの対円レートは、当作成期首から2019年1月上旬にかけては、米国株式市場の急落などから投資家心理が悪化し米ドルは対円で下落しました。1月中旬から4月にかけては、米ドルは対円で上昇したものの、その後は米中貿易摩擦の激化懸念などを背景にリスク回避の動きが強まり、米ドルが対円で下落しました。
- ・豪ドルの対円レートは、世界経済の成長減速や米中貿易摩擦の懸念を受けた投資家心理の悪化に加え、豪州連邦準備銀行（RBA）による利下げ観測の高まりを背景に同国の長期金利が低下したことなどから、当作成期を通しては豪ドルは対円で下落しました。
- ・ユーロの対円レートは、英国の欧州連合（EU）離脱を巡るなどの政治的不透明感の高まりや、世界的にリスク回避の動きが強まったことから、当作成期を通してはユーロは対円で下落しました。

●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、オフィス・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、ヘルスケア・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

- ・国・地域別上位の組入比率は、当作成期首のアメリカ61.6%、カナダ7.0%、オーストラリア6.8%などから、当作成期末にはアメリカ60.3%、カナダ7.8%、オーストラリア6.6%などとなりました。

◎業種別上位の組入比率

- ・業種別上位の組入比率は、当作成期首の小売り37.1%、複合16.0%、オフィス15.0%などから、当作成期末には小売り34.8%、オフィス16.8%、複合16.5%などとなりました。

◎銘柄

- ・LINK REIT（香港／小売り）：同リートが発表した決算内容が好感されたほか、バリュエーション面で割安であることに着目した買い需要などを背景に上昇しました。
- ・RIOCAN REAL ESTATE INVST TR（カナダ／小売り）：世界的に長期金利が低下する局面で、利回り資産に対する需要が高まったことなどから上昇しました。

◎ポートフォリオ特性値

- ・配当利回りは、当作成期首の5.32%から当作成期末には5.08%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）

○今後の運用方針

◎運用環境の見通し

- ・アメリカは、米連邦準備制度理事会（FRB）による緩和的な金融政策に加え、リートのディフェンシブ性や2019年第1四半期の決算内容を評価する資金流入などから底堅い動きがみられます。不動産の各用途でキャッシュフローの成長率はまちまちであるものの、通年の業績ガイダンスは大手リートを中心に堅調であることが確認できます。また、金融市場は米中貿易摩擦を巡る思惑などから、ホテル・セクターなどの一部で投資家心理が悪化する局面がみられるものの、ヘルスケアや住宅セクターなどを中心にリート価格への影響は限定的であり、実物不動産市場やリート市場に対する警戒感は軽微とみえています。
- ・日本は、日銀の緩和的な金融政策を背景とした低金利環境の長期化などが相場を下支えするとみられています。投資信託からの需給の動きなどには注視する必要があるものの、堅調な国内オフィス市場を受けた安定的なリートの決算などに注目しています。

◎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に注目します。なかでも、アメリカのオフィス・リートや大手小売りリートについては、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えています。
- ・資産価値対比で相対的に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

(2018年12月11日～2019年6月10日)

項 目	第172期～第177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 4 (4)	% 0.017 (0.017)	(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)	0.005 (0.005)	(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)	3 (2) (1)	0.010 (0.007) (0.003)	(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
合 計	8	0.032	
作成期中の平均基準価額は、26,036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

(2018年12月11日～2019年6月10日)

投資信託証券

銘柄		第172期～第177期			
		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国	産業ファンド投資法人	0.135	16,887	—	—
	アドバンス・レジデンス投資法人	—	—	0.214	66,544
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	0.221	38,785	0.221	40,316
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.102	45,431	0.102	47,476
	GLP投資法人	—	—	1	216,064
	日本プロロジスリート投資法人	—	—	0.693	164,909
	ヒューリックリート投資法人	—	—	0.15	26,732
	インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	1	27,922	—	—
	野村不動産マスターファンド投資法人	—	—	0.034	5,376
		(0.087)	(13,069)		
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	0.111	36,609
		(0.111)	(34,852)		
	三菱地所物流リート投資法人	—	—	0.308	76,018
	日本ビルファンド投資法人	—	—	0.29	208,929
	ジャパンリアルエステイト投資法人	—	—	0.267	167,594
	日本リテールファンド投資法人	—	—	0.312	68,282
	オリックス不動産投資法人	—	—	1	220,251
	ユナイテッド・アーバン投資法人	—	—	0.752	132,914
	インヴェンシブル投資法人	—	—	11	586,221
	大和ハウスリート投資法人	—	—	0.774	191,497
	(0.114)	(28,019)			
ジャパン・ホテル・リート投資法人	1	107,489	1	110,697	
野村不動産マスターファンド投資法人(新)	0.087	13,069	—	—	
	(△0.087)	(△ 13,069)			
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(新)	0.111	34,852	—	—	
	(△0.111)	(△ 34,852)			
大和ハウスリート投資法人(新)	0.114	28,019	—	—	
	(△0.114)	(△ 28,019)			
合	計	3	312,458	19	2,366,436
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	HCP INC	—	—	4	123
	MACERICH CO/THE	178	7,593	75	3,182
	CAMDEN PROPERTY TRUST	—	—	10	1,072
	CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	—	—	4,678	4,918
	DIAMONDRock HOSPITALITY CO	94	894	—	—
	ESSEX PROPERTY TRUST INC	—	—	5	1,569
	FEDERAL REALTY INVS TRUST	—	—	2	333
	WELLTOWER INC	—	—	143	10,334
	HIGHWOODS PROPERTIES INC	—	—	22	1,034

銘 柄		第172期～第177期			
		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外 国	アメリカ	千口	千アメリカドル	千口	千アメリカドル
	LEXINGTON REALTY TRUST	—	—	118	1,079
	MACK-CALI REALTY CORP	—	—	68	1,527
	MID-AMERICA APARTMENT COMM	—	—	42	4,583
	SENIOR HOUSING PROP TRUST	—	—	1,593	20,264
	SL GREEN REALTY CORP	77	6,858	—	—
	LIFE STORAGE INC	—	—	2	278
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	64	888	—	—
	TAUBMAN CENTERS INC	—	—	75	3,888
	VENTAS INC	—	—	320	19,721
	HEALTHCARE REALTY TRUST INC	—	—	51	1,599
	CHESAPEAKE LODGING TRUST	—	—	6	199
	PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	—	—	259	5,316
	OFFICE PROPERTIES INCOME TRU	—	—	6	180
				(464)	(—)
	BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	—	—	154	2,764
	WASHINGTON PRIME GROUP INC	—	—	100	502
	MFA FINANCIAL INC	—	—	2,048	14,799
	STARWOOD PROPERTY TRUST INC	—	—	747	16,367
	EQUITY RESIDENTIAL	—	—	160	11,855
	JBG SMITH PROPERTIES	—	—	8	353
	HOST HOTELS & RESORTS INC	285	5,032	—	—
	LIBERTY PROPERTY TRUST	—	—	320	14,659
	PUBLIC STORAGE	—	—	76	15,497
	SIMON PROPERTY GROUP INC	—	—	146	26,344
	VORNADO REALTY TRUST	—	—	26	1,798
	KIMCO REALTY CORP	—	—	743	13,102
	AVALONBAY COMMUNITIES INC	—	—	1	308
	小 計	700	21,266	12,022	199,562
			(464)	(—)	
カナダ		千カナダドル		千カナダドル	
SMARTCENTRES REAL ESTATE INV	—	—	48	1,643	
DREAM OFFICE REAL ESTATE INV	—	—	7	167	
H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS	—	—	101	2,326	
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	—	—	704	17,944	
小 計	—	—	861	22,081	
ユーロ		千ユーロ		千ユーロ	
フランス					
GECINA SA	19	2,404	3	481	
KLEPIERRE	142	4,090	176	5,492	
COVIVIO	25	2,256	—	—	
	(8)	(698)			
ICADE	37	2,522	19	1,488	

銘 柄		第172期～第177期				
		買 付		売 付		
		口 数	金 額	口 数	金 額	
		千口	千ユーロ	千口	千ユーロ	
外 国	ユーロ					
	フランス					
		CARMILA	10	184	80	1,426
		小 計	236 (8)	11,457 (698)	280	8,888
	オランダ					
		EUROCOMMERCIAL PROPRTIE-CV	65	1,806	—	—
		UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	14	2,054	96	14,385
		WERELDHAVE NV	51	1,303	—	—
		小 計	131	5,164	96	14,385
	スペイン					
		MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	69 (—)	786 (△ 142)	50	578
		INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	196	1,729	—	—
		小 計	265 (—)	2,516 (△ 142)	50	578
	アイルランド					
		GREEN REIT PLC	—	—	2,802	4,657
		HIBERNIA REIT PLC	261 (19)	332 (25)	—	—
		小 計	261 (19)	332 (25)	2,802	4,657
		ユ ー ロ 計	894 (28)	19,470 (581)	3,230	28,509
	イギリス			千イギリスポンド		千イギリスポンド
		BRITISH LAND CO PLC	185	1,041	696	4,160
		GREAT PORTLAND ESTATES PLC	— (4)	— (32)	195	1,428
		HAMMERSON PLC	513 (66)	1,677 (214)	313	1,201
		LAND SECURITIES GROUP PLC	— (64)	— (566)	486	4,277
		SEGRO PLC	78 (21)	498 (144)	124	834
		DERWENT LONDON PLC	—	—	88	2,815
		小 計	778 (157)	3,218 (957)	1,905	14,717
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	264	696	3,544	9,290	
	SHOPPING CENTRES AUSTRALASIA	—	—	475	1,236	
	SCENTRE GROUP	—	—	2,959	11,744	
	MIRVAC GROUP-NEW	1,582	4,700	—	—	
	GPT GROUP	—	—	1,470	8,481	
	MIRVAC GROUP	—	—	3,009	7,735	
	STOCKLAND	—	—	1,858	7,335	

銘 柄		第172期～第177期			
		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外 国	オーストラリア	千口	千オーストラリアドル	千口	千オーストラリアドル
	DEXUS	—	—	858	10,298
	小 計	1,847	5,397	14,177	56,121
	香港		千香港ドル		千香港ドル
	LINK REIT	—	—	2,310	200,388
	CHAMPION REIT	—	—	15,784	100,167
	FORTUNE REIT	884	9,238	—	—
	小 計	884	9,238	18,094	300,556
	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	— (—)	— (△ 78)	1,811	3,418
	CAPITALAND COMMERCIAL TRUST	—	—	2,072	4,006
	FRASERS CENTREPOINT TRUST	933	2,235	—	—
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	— (—)	— (△ 25)	788	1,139
	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	1,178 (—)	2,304 (△ 1)	72	149
	MAPLETREE COMMERCIAL TRUST	—	—	1,366	2,545
	MAPLETREE NORTH ASIA COMMERC	— (—)	— (△ 79)	1,328	1,751
	SPH REIT	—	—	1,654	1,709
	FRASERS LOGISTICS & INDUSTRI	— (—)	— (△ 52)	7,109	7,870
	EC WORLD REIT	— (—)	— (△ 25)	53	41
	CAPITALAND MALL TRUST	—	—	1,908	4,529
ASCENDAS REAL ESTATE INV TRT	481 (—)	1,377 (△ 82)	1,133	3,286	
小 計	2,593 (—)	5,916 (△ 346)	19,298	30,449	

(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

(2018年12月11日～2019年6月10日)

利害関係人との取引状況

区 分	第172期～第177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	$\frac{D}{C}$
為替直物取引	百万円 6,848	百万円 850	% 12.4	百万円 50,278	百万円 14,216	% 28.3

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172期～第177期	
	買	付 額
投資信託証券		百万円 62

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

(2019年6月10日現在)

外国株式

銘	柄	第171期末 株 数	第177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171期末		第177期末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
	千口	千口	千円	%
産業ファンド投資法人	—	0.135	17,455	0.0
アドバンス・レジデンス投資法人	1	1	506,864	0.2
G L P投資法人	15	13	1,606,840	0.6
日本プロロジスリート投資法人	5	5	1,194,790	0.4
ヒューリックリート投資法人	0.15	—	—	—
インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	—	1	30,253	0.0
野村不動産マスターファンド投資法人	0.944	0.997	166,299	0.1
三菱地所物流リート投資法人	0.308	—	—	—
日本ビルファンド投資法人	2	2	1,635,750	0.6
ジャパンリアルエステイト投資法人	2	2	1,311,965	0.5
日本リートファンド投資法人	2	2	509,133	0.2
オリックス不動産投資法人	9	8	1,710,471	0.6
ユナイテッド・アーバン投資法人	6	5	998,199	0.4
インヴェンシブル投資法人	24	13	820,000	0.3
大和ハウスリート投資法人	0.66	—	—	—
ジャパン・ホテル・リート投資法人	9	9	850,782	0.3
合 計	口 数	口 数	金 額	
	銘 柄	数<比 率>		
	83	67	11,358,803	
	14	13	<4.2%>	

(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) 産業ファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、G L P投資法人、日本プロロジスリート投資法人、インバスコ・オフィス・ジェイリート投資法人、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、日本リートファンド投資法人、オリックス不動産投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、インヴェンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人につきましては、委託会社の利害関係人である三菱U F J信託銀行、三菱U F J銀行、三菱U F Jモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーM U F G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2018年7月31日現在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171期末		第177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	%	
HCP INC	94	90	2,883	312,965	0.1	
MACERICH CO/THE	2,205	2,307	81,755	8,872,138	3.3	
CAMDEN PROPERTY TRUST	251	240	25,544	2,772,084	1.0	
CBL & ASSOCIATES PROPERTIES	4,678	—	—	—	—	
DIAMONDROCK HOSPITALITY CO	1,086	1,181	11,770	1,277,305	0.5	
ESSEX PROPERTY TRUST INC	130	124	37,069	4,022,783	1.5	
FEDERAL REALTY INVS TRUST	58	56	7,429	806,295	0.3	
WELLTOWER INC	710	566	47,156	5,117,418	1.9	
HIGHWOODS PROPERTIES INC	22	—	—	—	—	
LEXINGTON REALTY TRUST	2,787	2,668	25,114	2,725,446	1.0	
MACK-CALI REALTY CORP	1,693	1,625	37,952	4,118,562	1.5	
BOSTON PROPERTIES INC	77	77	10,610	1,151,500	0.4	
MID-AMERICA APARTMENT COMM	621	579	67,962	7,375,261	2.7	
SENIOR HOUSING PROP TRUST	3,649	2,055	16,629	1,804,627	0.7	
SL GREEN REALTY CORP	547	625	55,384	6,010,317	2.2	
LIFE STORAGE INC	68	65	6,435	698,330	0.3	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	—	64	872	94,672	0.0	
TAUBMAN CENTERS INC	217	142	6,037	655,150	0.2	
VENTAS INC	1,214	894	57,776	6,269,918	2.3	
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	1,200	1,149	37,517	4,071,415	1.5	
CHESAPEAKE LODGING TRUST	682	676	19,204	2,084,081	0.8	
PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	2,665	2,406	49,977	5,423,567	2.0	
OFFICE PROPERTIES INCOME TRU	619	148	3,595	390,194	0.1	
RLJ LODGING TRUST	1,598	1,598	28,614	3,105,268	1.2	
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	3,621	3,467	61,825	6,709,305	2.5	
WASHINGTON PRIME GROUP INC	2,354	2,254	9,130	990,797	0.4	
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	518	518	20,543	2,229,419	0.8	
MFA FINANCIAL INC	8,389	6,340	45,337	4,920,018	1.8	
STARWOOD PROPERTY TRUST INC	4,309	3,562	80,895	8,778,732	3.3	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST PFD-D	250	250	6,575	713,519	0.3	
EQUITY RESIDENTIAL	1,228	1,067	83,269	9,036,393	3.4	
JBG SMITH PROPERTIES	200	192	7,743	840,367	0.3	
HOST HOTELS & RESORTS INC	1,740	2,025	37,154	4,031,981	1.5	
LIBERTY PROPERTY TRUST	788	468	23,154	2,512,717	0.9	
PUBLIC STORAGE	146	70	17,255	1,872,559	0.7	
SIMON PROPERTY GROUP INC	1,437	1,291	210,957	22,893,115	8.5	
VORNADO REALTY TRUST	2,558	2,531	173,107	18,785,678	7.0	
KIMCO REALTY CORP	4,560	3,816	69,956	7,591,673	2.8	
AVALONBAY COMMUNITIES INC	36	35	7,325	794,959	0.3	
小計	口数・金額	59,025	47,239	1,491,527	161,860,544	
	銘柄数<比率>	38	37	—	<60.3%>	
(カナダ)				千カナダドル		
SMARTCENTRES REAL ESTATE INV	1,136	1,087	36,205	2,959,800	1.1	

銘柄	第171期末	第177期末				
		口数	口数	評価額		比率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(カナダ)		千口	千口	千カナダドル	千円	%
DREAM OFFICE REAL ESTATE INV	165	158	3,778	308,896	0.1	
H&R REAL ESTATE INV-REIT UTS	2,385	2,284	52,172	4,265,066	1.6	
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	6,802	6,097	162,928	13,319,368	5.0	
小計	口数・金額	10,489	9,628	255,084	20,853,131	
	銘柄数<比率>	4	4	-	<7.8%>	
(ユーロ…フランス)				千ユーロ		
GECINA SA	148	164	21,933	2,694,065	1.0	
KLEPIERRE	907	873	25,700	3,156,751	1.2	
COVIVIO	126	160	15,163	1,862,517	0.7	
MERCIALYS	226	226	2,637	324,011	0.1	
ICADE	121	139	10,888	1,337,494	0.5	
CARMILA	148	78	1,228	150,841	0.1	
小計	口数・金額	1,678	1,642	77,551	9,525,681	
	銘柄数<比率>	6	6	-	<3.5%>	
(ユーロ…オランダ)						
EUROCOMMERCIAL PROPRTIE-CV	274	339	8,065	990,658	0.4	
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	372	290	39,634	4,868,330	1.8	
WERELDHAVE NV	-	51	1,172	144,030	0.1	
小計	口数・金額	646	681	48,872	6,003,020	
	銘柄数<比率>	2	3	-	<2.2%>	
(ユーロ…スペイン)						
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	1,447	1,466	17,812	2,187,968	0.8	
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	-	196	1,966	241,590	0.1	
小計	口数・金額	1,447	1,662	19,779	2,429,559	
	銘柄数<比率>	1	2	-	<0.9%>	
(ユーロ…アイルランド)						
GREEN REIT PLC	7,018	4,216	7,403	909,348	0.3	
HIBERNIA REIT PLC	2,160	2,441	3,466	425,834	0.2	
小計	口数・金額	9,179	6,657	10,870	1,335,182	
	銘柄数<比率>	2	2	-	<0.5%>	
ユーロ計	口数・金額	12,952	10,644	157,074	19,293,443	
	銘柄数<比率>	11	13	-	<7.2%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
BRITISH LAND CO PLC	4,594	4,084	21,947	3,030,293	1.1	
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	936	745	5,258	725,976	0.3	
HAMMERSON PLC	1,587	1,853	5,130	708,366	0.3	
LAND SECURITIES GROUP PLC	3,359	2,938	24,958	3,445,975	1.3	
INTU PROPERTIES PLC	1,685	1,685	1,459	201,544	0.1	
SEGRE PLC	1,408	1,384	9,903	1,367,414	0.5	
DERWENT LONDON PLC	311	222	7,234	998,834	0.4	
小計	口数・金額	13,884	12,914	75,891	10,478,406	
	銘柄数<比率>	7	7	-	<3.9%>	
(オーストラリア)				千オーストラリアドル		
VICINITY CENTRES	17,219	13,939	36,381	2,759,181	1.0	
SHOPPING CENTRES AUSTRALASIA	2,530	2,055	5,363	406,782	0.2	

銘柄	口数	第171期末		第177期末		
		口数	口数	評価額		比率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(オーストラリア)	千口	千口	千口	千オーストラリアドル	千円	%
SCENTRE GROUP	14,411	11,451	43,974	3,335,025	1.2	
GPT GROUP	7,161	5,690	34,428	2,611,084	1.0	
MIRVAC GROUP	15,151	13,724	42,958	3,257,952	1.2	
STOCKLAND	7,587	5,728	25,722	1,950,816	0.7	
DEXUS	4,180	3,321	44,680	3,388,544	1.3	
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	68,242 7	55,912 7	233,509 —	17,709,387 <6.6%>	
(香港)				千香港ドル		
LINK REIT	8,234	5,924	574,111	7,945,702	3.0	
CHAMPION REIT	40,535	24,751	163,356	2,260,855	0.8	
YUEXIU REAL ESTATE INVESTMEN	2,106	2,106	11,224	155,353	0.1	
FORTUNE REIT	—	884	9,423	130,420	0.0	
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	50,875 3	33,665 4	758,116 —	10,492,332 <3.9%>	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
SUNTEC REIT	11,609	9,798	18,224	1,449,923	0.5	
CAPITALAND COMMERCIAL TRUST	13,279	11,206	22,525	1,792,142	0.7	
FRASERS CENTREPOINT TRUST	—	933	2,352	187,198	0.1	
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	5,048	4,260	6,476	515,275	0.2	
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	—	1,106	2,367	188,339	0.1	
MAPLETREE COMMERCIAL TRUST	8,754	7,388	14,924	1,187,385	0.4	
MAPLETREE NORTH ASIA COMMERC	8,511	7,183	9,769	777,233	0.3	
SPH REIT	10,601	8,947	9,305	740,312	0.3	
FRASERS LOGISTICS & INDUSTRI	12,256	5,147	6,073	483,204	0.2	
EC WORLD REIT	1,606	1,553	1,204	95,805	0.0	
CAPITALAND MALL TRUST	12,229	10,321	26,319	2,093,944	0.8	
ASCENDAS REAL ESTATE INV TRT	8,162	7,509	21,928	1,744,617	0.6	
小計	口数・金額 銘柄数<比率>	92,060 10	75,356 12	141,470 —	11,255,384 <4.2%>	
合計	口数・金額 銘柄数<比率>	307,530 80	245,360 84	— —	251,942,630 <93.8%>	

(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) 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

(2019年6月10日現在)

項 目	第177期末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 263,301,434	% 97.9
コール・ローン等、その他	5,593,393	2.1
投資信託財産総額	268,894,827	100.0

(注) 作成期末における外貨建純資産 (255,738,686千円) の投資信託財産総額 (268,894,827千円) に対する比率は95.1%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=108.52円	1 カナダドル=81.75円	1 ユーロ=122.83円	1 イギリスポンド=138.07円
1 オーストラリアドル=75.84円	1 香港ドル=13.84円	1 シンガポールドル=79.56円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第172期末	第173期末	第174期末	第175期末	第176期末	第177期末
	2019年1月10日現在	2019年2月12日現在	2019年3月11日現在	2019年4月10日現在	2019年5月10日現在	2019年6月10日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	285,521,239,441	308,351,518,936	290,136,572,491	287,910,611,657	274,355,128,122	269,473,266,258
コール・ローン等	5,096,485,681	6,560,817,060	5,899,098,848	4,053,302,720	5,193,799,736	4,526,975,437
投資証券(評価額)	277,373,043,542	300,627,315,855	281,860,395,144	281,348,821,087	266,576,181,638	263,301,434,356
未収入金	1,447,576,234	379,818,584	1,790,834,026	1,211,182,843	1,872,209,979	1,416,863,410
未収配当金	1,604,133,984	783,567,437	586,244,473	1,297,305,007	712,936,769	227,993,055
(B) 負債	550,264,904	742,886,175	1,207,061,341	994,144,946	731,149,004	1,001,697,904
未払金	543,823,751	437,672,180	378,158,952	220,785,471	515,231,843	745,684,613
未払解約金	6,391,624	305,184,557	828,899,406	773,355,350	215,913,704	256,010,225
未払利息	8,067	6,518	2,983	4,125	3,457	3,066
その他未払費用	41,462	22,920	—	—	—	—
(C) 純資産総額(A-B)	284,970,974,537	307,608,632,761	288,929,511,150	286,916,466,711	273,623,979,118	268,471,568,354
元本	117,703,107,727	116,455,512,127	110,444,010,931	106,745,219,974	104,461,974,855	102,633,712,493
次期繰越損益金	167,267,866,810	191,153,120,634	178,485,500,219	180,171,246,737	169,162,004,263	165,837,855,861
(D) 受益権総口数	117,703,107,727口	116,455,512,127口	110,444,010,931口	106,745,219,974口	104,461,974,855口	102,633,712,493口
1万口当たり基準価額(C/D)	24,211円	26,414円	26,161円	26,879円	26,194円	26,158円

○損益の状況

項 目	第172期	第173期	第174期	第175期	第176期	第177期
	2018年12月11日～ 2019年1月10日	2019年1月11日～ 2019年2月12日	2019年2月13日～ 2019年3月11日	2019年3月12日～ 2019年4月10日	2019年4月11日～ 2019年5月10日	2019年5月11日～ 2019年6月10日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	1,665,822,716	572,635,319	1,260,740,565	1,673,102,173	775,641,432	979,233,579
受取配当金	1,663,910,027	571,186,439	1,258,283,084	1,670,613,777	773,906,685	975,691,607
受取利息	2,253,632	1,842,499	2,626,859	2,731,687	2,086,848	2,202,404
その他収益金	-	-	108	-	-	1,681,229
支払利息	△ 340,943	△ 393,619	△ 169,486	△ 243,291	△ 352,101	△ 341,661
(B) 有価証券売買損益	△ 25,660,735,148	25,355,297,117	△ 4,047,881,103	6,269,852,510	△ 7,914,951,287	△ 1,386,919,311
売買益	728,597,818	26,221,020,456	3,286,205,465	7,981,033,064	1,536,474,729	6,905,903,842
売買損	△ 26,389,332,966	△ 865,723,339	△ 7,334,086,568	△ 1,711,180,554	△ 9,451,426,016	△ 8,292,823,153
(C) 保管費用等	△ 3,818,192	△ 3,763,143	△ 3,480,084	△ 3,602,112	△ 3,332,723	△ 12,244,735
(D) 当期繰越損益金 (A+B+C)	△ 23,998,730,624	25,924,169,293	△ 2,790,620,622	7,939,352,571	△ 7,142,642,578	△ 419,930,467
(E) 前期繰越損益金	194,343,744,880	167,267,866,810	191,153,120,634	178,485,500,219	180,171,246,737	169,162,004,263
(F) 追加信託差損益金	624,452,680	615,293,158	272,005,538	575,186,610	304,589,889	349,896,747
(G) 解約差損益金	△ 3,701,600,126	△ 2,654,208,627	△ 10,149,005,331	△ 6,828,792,663	△ 4,171,189,785	△ 3,254,114,682
(H) 計 (D+E+F+G)	167,267,866,810	191,153,120,634	178,485,500,219	180,171,246,737	169,162,004,263	165,837,855,861
次期繰越損益金 (H)	167,267,866,810	191,153,120,634	178,485,500,219	180,171,246,737	169,162,004,263	165,837,855,861

(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 119,892,644,092円
 作成期中追加設定元本額 1,739,930,483円
 作成期中一部解約元本額 18,998,862,082円
 また、1口当たり純資産額は、作成期末2,6158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)
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| ワールド・リート・オープン (毎月決算型) | 97,089,123,036円 |
| ワールド・リート・オープン (1年決算型) | 3,166,570,066円 |
| グローバル財産3分法ファンド (毎月決算型) | 1,709,967,193円 |
| ワールド・リート・オープン (資産成長型) | 583,587,415円 |
| ワールド・リート・オープン (毎月決算型) 為替ヘッジあり | 50,338,536円 |
| ワールド・リート・オープン (資産成長型) 為替ヘッジあり | 34,126,247円 |
| 合計 | 102,633,712,493円 |