

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	2030年2月13日まで（2020年2月14日設定）	
運用方針	次世代REITマザーファンド受益証券への投資を通じて、主として日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券（以下「REIT」といいます。）に投資を行います。当ファンドにおいて次世代のREITとは、人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREITを指します。なお、マザーファンド受益証券への投資を通じて、次世代の不動産関連株式に投資を行う場合があります。マザーファンド受益証券の組入比率は高位を維持することを基本とします。実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。REIT等の運用にあたっては、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用指図に関する権限を委託します。また、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは委託を受けた運用の指図に関する権限の一部を、コーヘン&ステアーズ・ユーカー・リミテッドおよびコーヘン&ステアーズ・アジア・リミテッドに更に委託することができます。	
主要運用対象	ベビーフンド	次世代REITマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	マザーファンド	日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な組入制限	ベビーフンド	外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。
	マザーファンド	外貨建資産への投資割合に制限を設けません。
分配方針	経費等控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額とし、分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して委託会社が決定します。ただし、分配対象収益が少額の場合には分配を行わないことがあります。	
	分配金額の決定にあたっては、信託財産の成長を優先し、原則として分配を抑制する方針とします。（基準価額水準や市況動向等により変更する場合があります。）	

※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）

次世代REITオープン
＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）

第6期（決算日：2023年2月13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「次世代REITオープン＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）」は、去る2月13日に第6期の決算を行いました。ここに謹んで運用状況を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。

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5期の運用実績

決算期	基準価額			株組入比率	株先物比率	投資信託組入比率	純資産額
	(分配落)	税金分配	み騰落中率				
	円	円	%	%	%	%	百万円
2期(2021年2月15日)	10,175	10	1.2	6.8	—	92.3	17,942
3期(2021年8月13日)	12,588	10	23.8	6.7	—	89.9	16,508
4期(2022年2月14日)	12,905	10	2.6	7.3	—	91.2	20,418
5期(2022年8月15日)	14,755	10	14.4	4.4	—	94.5	27,739
6期(2023年2月13日)	12,776	10	△13.3	3.2	—	95.1	22,834

(注) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(注) 当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。

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

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		株組入比率	株先物比率	投資信託組入比率
	騰落率	騰落率			
(期首)	円	%	%	%	%
2022年8月15日	14,755	—	4.4	—	94.5
8月末	14,188	△3.8	4.3	—	93.9
9月末	12,404	△15.9	4.1	—	94.2
10月末	12,844	△13.0	3.5	—	94.6
11月末	12,659	△14.2	3.5	—	94.4
12月末	11,926	△19.2	3.4	—	94.8
2023年1月末	12,567	△14.8	3.4	—	95.0
(期末)					
2023年2月13日	12,786	△13.3	3.2	—	95.1

(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、「株式組入比率」、「株式先物比率」、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しております。

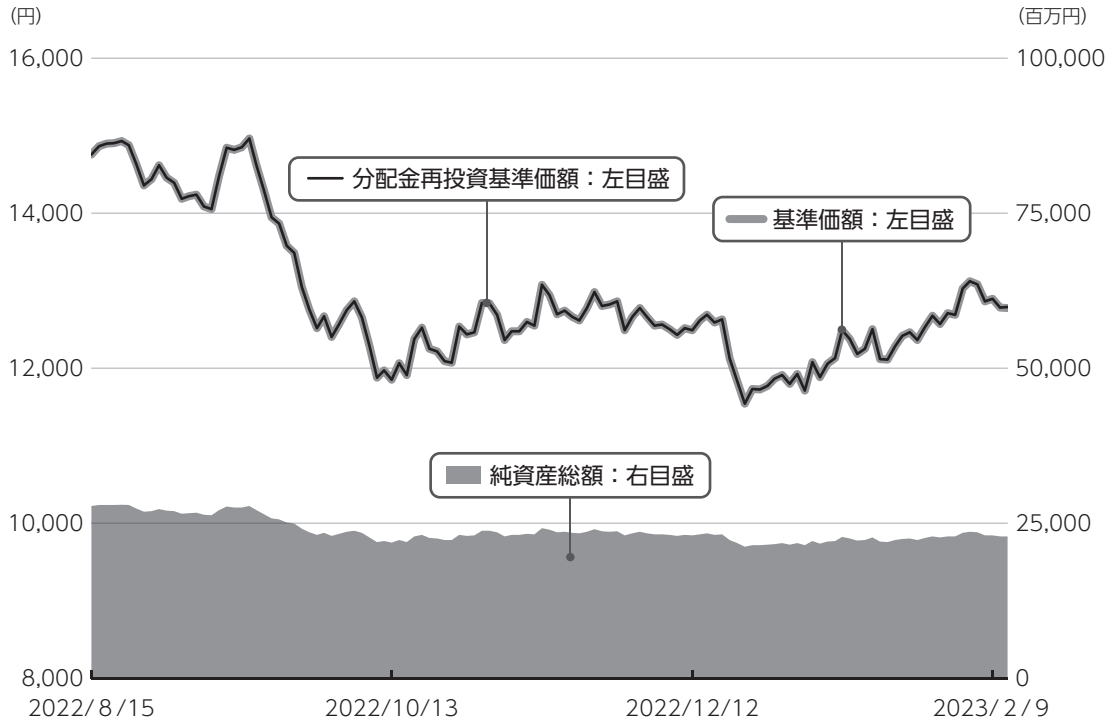
(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

運用経過

第6期：2022年8月16日～2023年2月13日

当期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第6期首	14,755円
第6期末	12,776円
既払分配金	10円
騰落率	-13.3%
	(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

基準価額は期間の初めに比べ13.3%（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

下落要因

保有するREITなどの価格が下落したことなどが、基準価額の下落要因となりました。

為替市場で米ドルなど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。

個別銘柄では、「CROWN CASTLE INC（アメリカ／通信塔）」や「AMERICAN TOWER CORP（アメリカ／通信塔）」などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

第6期：2022年8月16日～2023年2月13日

投資環境について

▶ 先進国REIT市況

先進国REIT市況は、当期間を通してみると下落しました。

期間の初めから2022年10月中旬にかけて、米連邦準備制度理事会（FRB）による大幅利上げなどが嫌気され下落しました。その後、2023年1月末にかけてはインフレ鈍化を受けFRBの利上げ幅が縮小するとの見方が強まり上昇しましたが、2月初旬に発表された米雇用統計が市場予想を上回り、利上げ幅縮小期待が後退したことなどを受け期間末にかけて下落し、当期間を通してみると下落しました。

▶ 為替市況

主要投資先通貨である米ドルは、当期間を通してみると対円で下落しました。

期間の初めから2022年10月下旬にかけて、FRBによる金融引き締めを背景とした日米の金利差拡大などを受けて米ドルは対円で上昇しましたが、その後は金利差縮小などを背景に下落し、当期間を通してみると米ドル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

▶ 次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジなし）

次世代REIT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。

▶ 次世代REITマザーファンド

人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREITに投資し、中長期的な値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざした運用を行いました。

次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行いました。

REITの組入比率については、当期間を通じて高位を維持しました。

銘柄の売買については、「LIFE STORAGE INC（アメリカ／倉庫）」などの新規買付を行った一方、「GLP投資法人（日本／物流施設）」などの全売却を行いました。

当該投資信託のベンチマークとの差異について

当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。従って、ベンチマークおよび参考指数との対比は表記できません。

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、分配対象額の水準等を勘案し、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6期
	2022年8月16日～2023年2月13日
当期分配金 (対基準価額比率)	10 (0.078%)
当期の収益	10
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	4,343

(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。

今後の運用方針 （作成対象期間末での見解です。）

▶次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジなし）

次世代REIT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。

▶次世代REITマザーファンド

足元の調整によりバリュエーションが改善していることに加え、良好な四半期決算を背景に利益成長が当面続くと見られ、堅調な不動産ファンダメンタルズがREIT市場をサポートすると見えています。

このような状況下、メガトレンドがサポートする次世代のREITは中長期的に高い成長が期待できると考えています。テクノロジー関連REITは、電子商取引（eコマース）の重要なインフラとして飛躍的な需要の増加が見込まれており、引き続き良好な見通しを持っています。企業のリモートワークに関わるIT投資の積極化はデータセンターの需要を大きく後押しし、通信塔は第5世代移動通信

システム（5G）の本格商用化に伴い設備投資の増加が見込まれています。ロジスティクス関連REITもeコマース拡大の恩恵が期待されており、良好な需要が継続すると見えています。ニュースタイル関連REITは、新規供給物件の少なさなどを背景とする既存居住用施設の賃貸需要の高まりなどから堅調に推移すると見えています。シニア住宅はコロナ禍以前の状態に戻るには時間を要しますが、高齢化の進展というトレンドに変化はなく、長期的には事業環境の改善が見込まれることなどから相対的に投資妙味が高いと見えています。

当ファンドの運用については、次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行っていく方針です。

2022年8月16日～2023年2月13日

1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	109	0.845	(a) 信託報酬 = 期中の平均基準価額 × 信託報酬率 × (期中の日数 ÷ 年間日数)
(投 信 会 社)	(61)	(0.472)	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)	(46)	(0.357)	交付運用報告書等各种書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
(受 託 会 社)	(2)	(0.016)	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	3	0.026	(b) 売買委託手数料 = 期中の売買委託手数料 ÷ 期中の平均受益権口数 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
(株 式)	(0)	(0.001)	
(投 資 信 託 証 券)	(3)	(0.025)	
(c) 有価証券取引税	1	0.007	(c) 有価証券取引税 = 期中の有価証券取引税 ÷ 期中の平均受益権口数 有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株 式)	(0)	(0.001)	
(投 資 信 託 証 券)	(1)	(0.006)	
(d) その他費用	2	0.012	(d) その他費用 = 期中のその他費用 ÷ 期中の平均受益権口数
(保 管 費 用)	(1)	(0.010)	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)	(0.000)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合 計	115	0.890	

期中の平均基準価額は、12,888円です。

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

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

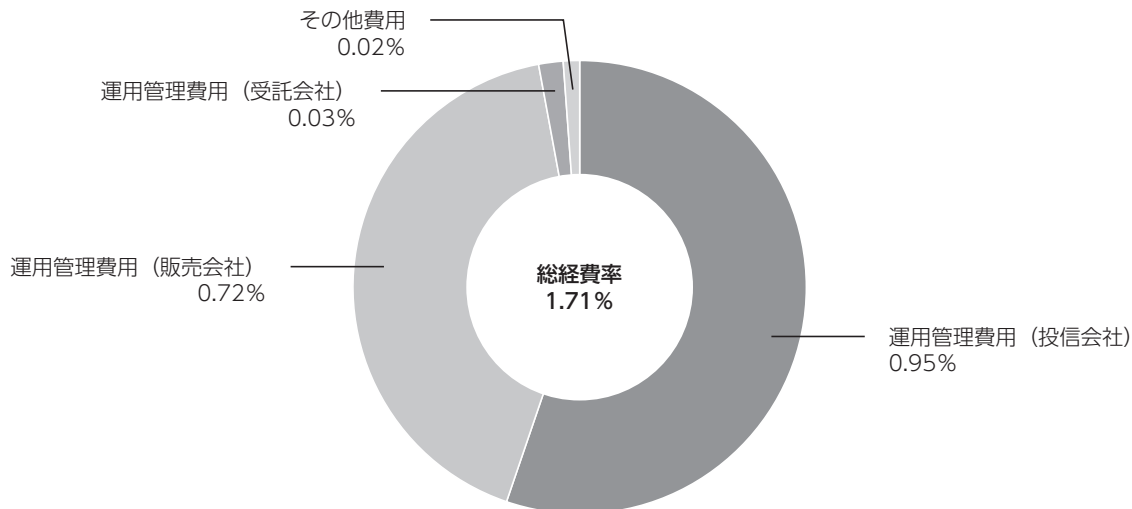
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

(参考情報)

■ 総経費率

当期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した**総経費率（年率）は1.71%**です。



(注) 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

(2022年8月16日～2023年2月13日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
次世代REITマザーファンド	千口 274,678	千円 363,390	千口 1,328,567	千円 1,782,480

○株式売買比率

(2022年8月16日～2023年2月13日)

株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項目	当期
	次世代REITマザーファンド
(a) 期中の株式売買金額	797,180千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	1,829,179千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.43

(注) (b)は各月末現在の組入株式時価総額の平均。

○利害関係人との取引状況等

(2022年8月16日～2023年2月13日)

利害関係人との取引状況

<次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジなし）>

該当事項はございません。

<次世代REITマザーファンド>

区分	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	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 14,893	百万円 133	% 0.9	百万円 16,101	百万円 112	% 0.7
為替直物取引	6,040	543	9.0	7,750	996	12.9

平均保有割合 47.7%

※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

〈次世代REITマザーファンド〉

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 988

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	6,228千円
うち利害関係人への支払額 (B)	77千円
(B) / (A)	1.3%

(注) 売買委託手数料総額は、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です。

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銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2023年2月13日現在)

親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
次世代REITマザーファンド	千口 18,390,232	千口 17,336,343	千円 22,719,277

○投資信託財産の構成

(2023年2月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
次世代REITマザーファンド	千円 22,719,277	% 98.4
コール・ローン等、その他	361,075	1.6
投資信託財産総額	23,080,352	100.0

(注) 次世代REITマザーファンドにおいて、期末における外貨建純資産(46,307,169千円)の投資信託財産総額(47,849,820千円)に対する比率は96.8%です。

(注) 外貨建資産は、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。なお、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=131.78円	1ユーロ=140.66円	1イギリスポンド=158.77円	1スウェーデンクローネ=12.61円
1オーストラリアドル=91.06円	1香港ドル=16.79円	1シンガポールドル=99.03円	100インドネシアルピア=0.87円

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2023年2月13日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	23,080,352,807
コール・ローン等	335,345,237
次世代REITマザーファンド(評価額)	22,719,277,570
未収入金	25,730,000
(B) 負債	245,894,231
未払収益分配金	17,873,356
未払解約金	27,147,430
未払信託報酬	200,469,528
未払利息	436
その他未払費用	403,481
(C) 純資産総額(A-B)	22,834,458,576
元本	17,873,356,674
次期繰越損益金	4,961,101,902
(D) 受益権総口数	17,873,356.674口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,776円

<注記事項>

- ①期首元本額 18,800,476,247円
 期中追加設定元本額 902,518,928円
 期中一部解約元本額 1,829,638,501円
 また、1口当たり純資産額は、期末1.2776円です。

②分配金の計算過程

項 目	2022年8月16日～ 2023年2月13日
費用控除後の配当等収益額	95,123,145円
費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益額	-円
収益調整金額	3,363,500,864円
分配準備積立金額	4,321,952,612円
当ファンドの分配対象収益額	7,780,576,621円
1万口当たり収益分配対象額	4,353円
1万口当たり分配金額	10円
収益分配金金額	17,873,356円

- ③「次世代REIT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10,000分の55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。

○損益の状況 (2022年8月16日～2023年2月13日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 57,566
受取利息	1,027
支払利息	△ 58,593
(B) 有価証券売買損益	△3,202,271,498
売買益	252,249,666
売買損	△3,454,521,164
(C) 信託報酬等	△ 200,873,009
(D) 当期損益金(A+B+C)	△3,403,202,073
(E) 前期繰越損益金	4,321,952,612
(F) 追加信託差損益金	4,060,224,719
(配当等相当額)	(3,361,850,917)
(売買損益相当額)	(698,373,802)
(G) 計(D+E+F)	4,978,975,258
(H) 収益分配金	△ 17,873,356
次期繰越損益金(G+H)	4,961,101,902
追加信託差損益金	4,060,224,719
(配当等相当額)	(3,363,500,864)
(売買損益相当額)	(696,723,855)
分配準備積立金	4,399,202,401
繰越損益金	△3,498,325,218

- (注) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。
 (注) (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。

○分配金のお知らせ

1万円当たり分配金 (税込み)	10円
-----------------	-----

◆分配金は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、2023年2月13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。
- ・分配時において、外国税控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。

※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。

次世代REITマザーファンド

《第6期》決算日2023年2月13日

[計算期間：2022年8月16日～2023年2月13日]

「次世代REITマザーファンド」は、2月13日に第6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6期の運用状況をご報告申し上げます。

運 用 方 針	<p>主として日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券（以下「REIT」といいます。）に投資を行います。当ファンドにおいて次世代のREITとは、人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREITを指します。なお、次世代の不動産関連株式に投資を行う場合があります。</p> <p>REIT等への投資にあたっては、マクロ経済分析等のトップダウン・アプローチおよび収益性分析等のボトムアップ・アプローチに基づいて銘柄選定を行います。</p> <p>REIT等の運用にあたっては、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用指図に関する権限を委託します。また、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは委託を受けた運用の指図に関する権限の一部を、コーヘン&スティアーズ・ユーカー・リミテッドおよびコーヘン&スティアーズ・アジア・リミテッドに更に委託することができます。</p> <p>REIT等の組入比率は高位を維持することを基本とします。</p> <p>組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。</p>
主 要 運 用 対 象	日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主 な 組 入 制 限	外貨建資産への投資割合に制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準	価 額		株 組 入 比 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 額
		期 騰 落	中 率				
	円		%	%	%	%	百万円
2期(2021年2月15日)	10,060		2.1	6.8	—	92.7	30,569
3期(2021年8月13日)	12,576		25.0	6.7	—	90.4	28,579
4期(2022年2月14日)	13,006		3.4	7.3	—	91.7	38,579
5期(2022年8月15日)	15,009		15.4	4.4	—	95.0	57,107
6期(2023年2月13日)	13,105		△12.7	3.2	—	95.6	47,778

(注) 当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基準 価 額		株 組 入 比 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 券 率
	騰 落 率	率			
(期 首) 2022年8月15日	円	%	%	%	%
	15,009	—	4.4	—	95.0
8月末	14,440	△3.8	4.3	—	94.4
9月末	12,633	△15.8	4.1	—	94.7
10月末	13,101	△12.7	3.5	—	95.1
11月末	12,930	△13.9	3.5	—	94.9
12月末	12,194	△18.8	3.5	—	95.3
2023年1月末	12,872	△14.2	3.5	—	95.5
(期 末) 2023年2月13日	13,105	△12.7	3.2	—	95.6

(注) 騰落率は期首比。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

○運用経過

●当期中の基準価額等の推移について

◎基準価額の動き

- ・基準価額は期間の初めに比べ12.7%の下落となりました。

基準価額等の推移



●基準価額の主な変動要因

(下落要因)

- ・保有するREITなどの価格が下落したことが、基準価額の下落要因となりました。
- ・為替市場で米ドルなどが対円で下落したことが、基準価額の下落要因となりました。
- ・個別銘柄では、「CROWN CASTLE INC (アメリカ/通信塔)」や「AMERICAN TOWER CORP (アメリカ/通信塔)」などが下落し、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REIT市況

- ・先進国REIT市況は、当期間を通してみると下落しました。
- ・期間の初めから2022年10月中旬にかけて、米連邦準備制度理事会（FRB）による大幅利上げなどが嫌気され下落しました。その後、2023年1月末にかけてはインフレ鈍化を受けFRBの利上げ幅が縮小するとの見方が強まり上昇しましたが、2月初旬に発表された米雇用統計が市場予想を上回り、利上げ幅縮小期待が後退したことなどを受け期間末にかけて下落し、当期間を通してみると下落しました。

◎為替市況

- ・主要投資先通貨である米ドルは、当期間を通してみると対円で下落しました。
- ・期間の初めから2022年10月下旬にかけて、FRBによる金融引き締めを背景とした日米の金利差拡大などを受けて米ドルは対円で上昇しましたが、その後は金利差縮小などを背景に下落し、当期間を通してみると米ドル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

- ・人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREIT（次世代のREIT）に投資し、中長期的な値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざした運用を行いました。
- ・次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行いました。
- ・REITの組入比率については、当期間を通じて高位を維持しました。
- ・銘柄の売買については、「LIFE STORAGE INC（アメリカ／倉庫）」などの新規買付を行った一方、「GLP投資法人（日本／物流施設）」などの全売却を行いました。

○今後の運用方針

- ・足元の調整によりバリュエーションが改善していることに加え、良好な四半期決算を背景に利益成長が当面続くと見られ、堅調な不動産ファンダメンタルズがREIT市場をサポートすると見えています。
- ・このような状況下、メガトレンドがサポートする次世代のREITは中長期的に高い成長が期待できると考えています。テクノロジー関連REITは、電子商取引（eコマース）の重要なインフラとして飛躍的な需要の増加が見込まれており、引き続き良好な見通しを持っています。企業のリモートワークに関わるIT投資の積極化はデータセンターの需要を大きく後押しし、通信塔は第5世代移動通信システム（5G）の本格商用化に伴い設備投資の増加が見込まれています。ロジスティクス関連REITもeコマース拡大の恩恵が期待されており、良好な需要が継続すると見えています。ニュースタイル関連REITは、新規供給物件の少なさを背景とする既存居住用施設の賃貸需要の高まりなどから堅調に推移すると見えています。シニア住宅はコロナ禍以前の状態に戻るには時間を要しますが、高齢化の進展というトレンドに変化はなく、長期的には事業環境の改善が見込まれることなどから相対的に投資妙味が高いと見えます。
- ・当ファンドの運用については、次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行っていく方針です。

○1万口当たりの費用明細

(2022年8月16日～2023年2月13日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (株 式) (投 資 信 託 証 券)	円 3 (0) (3)	% 0.026 (0.001) (0.025)	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 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 (株 式) (投 資 信 託 証 券)	1 (0) (1)	0.007 (0.001) (0.006)	(b) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券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)	1 (1) (0)	0.011 (0.011) (0.000)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 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	5	0.044	
期中の平均基準価額は、13,154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)を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2022年8月16日～2023年2月13日)

株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外 国	ユーロ	百株	千ユーロ	百株	千ユーロ
	スペイン	—	—	179	652
		(—)	(△ 1)		
	ベルギー	—	—	154	1,378
	イギリス	—	千イギリスポンド	2,051	千イギリスポンド 149
	スウェーデン	88	千スウェーデンクローネ 3,198	—	千スウェーデンクローネ —
	ノルウェー	2,365	千ノルウェークローネ 7,123	3,245	千ノルウェークローネ 7,500
	香港	2,274	千香港ドル 3,949	3,060	千香港ドル 4,792
インドネシア	—	千インドネシアルピア —	136,908	千インドネシアルピア 9,797,553	

(注) 金額は受渡代金。

(注) ()内は株式分割・増資割当および合併等による増減分です。

投資信託証券

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	GLP投資法人	千口 0.894	千円 129,402	千口 8	千円 1,412,319
	日本プロロジスリート投資法人	2	956,721	0.875	253,627
	大和ハウスリート投資法人	1	424,307	0.294	84,387
	大和ハウスリート投資法人(新)	0.468 (△0.468)	140,985 (△ 140,985)	—	—
合計		5 (△0.468)	1,651,417 (△ 140,985)	10	1,750,334
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	—	—	79	2,205
	PROLOGIS INC	4 (148)	548 (20,224)	136	16,427
	DIGITAL REALTY TRUST INC	73	7,321	3	397
	EXTRA SPACE STORAGE INC	50	7,697	77	13,078
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	37	2,042	181	8,268
	WELLTOWER INC	144	9,812	18	1,393
	LIFE STORAGE INC	105	11,240	—	—
	SUN COMMUNITIES INC	16	2,230	23	3,516
	CUBESMART	—	—	190	8,332
	VENTAS INC	35	1,817	—	—
	AMERICAN TOWER CORP	30	6,956	51	11,051
	DUKE REALTY CORP	— (△ 311)	— (△ 20,224)	55	3,199
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	94	5,916	4	262
	EQUINIX INC	9	5,875	3	2,248
	CROWN CASTLE INC	16	2,713	59	7,488
	INVITATION HOMES INC	159	5,097	87	3,354
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	20	645	60	1,751
	SBA COMMUNICATIONS CORP	37	10,768	14	4,475
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	858 (—)	539 (△ 20)	2,291	1,557
PUBLIC STORAGE	—	—	2	652	
小計		1,695 (△ 163)	81,225 (△ 20)	3,342	89,660
ユーロ			千ユーロ		千ユーロ
フランス					
ARGAN		—	—	1	134
小計		—	—	1	134
ベルギー					
WAREHOUSES DE PAUW SCA		115	3,073	56	1,577
AEDIFICA		—	—	44	3,585
XIOR STUDENT HOUSING NV		—	—	63	1,838

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外国	ユーロ	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
	ベルギー				
	COFINIMMO	27	2,424	—	—
	小計	143	5,497	164	7,000
	ユーロ計	143	5,497	166	7,135
	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	SEGRO PLC	336	2,632	—	—
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	—	—	17	163
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	—	—	1,495	1,986
	小計	336	2,632	1,512	2,149
	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
	INGENIA COMMUNITIES GROUP	—	—	38	171
	NATIONAL STORAGE REIT	—	—	298	693
	GOODMAN GROUP	—	—	9	172
	小計	—	—	346	1,038
シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル	
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	—	—	2,810	3,322	
	(—)	(△ 52)			
CAPITALAND ASCENDAS REIT	2,607	6,879	251	684	
	(—)	(△ 20)			
小計	2,607	6,879	3,062	4,007	
	(—)	(△ 72)			

(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。

○株式売買比率

(2022年8月16日～2023年2月13日)

株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項目	当期
(a) 期中の株式売買金額	797,180千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	1,829,179千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.43

(注) (b)は各月末現在の組入株式時価総額の平均。

○利害関係人との取引状況等

(2022年8月16日～2023年2月13日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	%	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$	%
投資信託証券	百万円 14,893	百万円 133	0.9	百万円 16,101	百万円 112	0.7
為替直物取引	6,040	543	9.0	7,750	996	12.9

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	買 付 額
投資信託証券	百万円 988

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	13,060千円
うち利害関係人への支払額 (B)	163千円
(B) / (A)	1.3%

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銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2023年2月13日現在)

外国株式

銘柄	株数	期首(前期末)	当 期 末		業 種 等
			株 数	評 価 額	
			外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ)	百株	百株	千アメリカドル	千円	
TRICON RESIDENTIAL INC	3,103	3,103	2,731	359,897	不動産
小 計	株数・金額	3,103	2,731	359,897	
	銘柄数<比率>	1	—	<0.8%>	
(ユーロ…スペイン)			千ユーロ		
CELLNEX TELECOM SA	382	202	753	105,956	電気通信サービス
小 計	株数・金額	382	753	105,956	
	銘柄数<比率>	1	—	<0.2%>	
(ユーロ…ベルギー)					
VGP	154	—	—	—	不動産
小 計	株数・金額	154	—	—	
	銘柄数<比率>	1	—	<—%>	
ユ ー ロ 計	株数・金額	537	753	105,956	
	銘柄数<比率>	2	1	<0.2%>	
(イギリス)			千イギリスポンド		
SIRIUS REAL ESTATE LTD	28,141	26,090	2,319	368,256	不動産
小 計	株数・金額	28,141	26,090	2,319	
	銘柄数<比率>	1	1	<0.8%>	
(スウェーデン)			千スウェーデンクローネ		
CATENA AB	387	476	20,475	258,193	不動産
小 計	株数・金額	387	476	20,475	
	銘柄数<比率>	1	1	<0.5%>	
(ノルウェー)			千ノルウェークローネ		
SELF STORAGE GROUP ASA	880	—	—	—	商業・専門サービス
小 計	株数・金額	880	—	—	
	銘柄数<比率>	1	—	<—%>	
(香港)			千香港ドル		
ESR GROUP LTD	8,956	8,170	12,696	213,168	不動産
小 計	株数・金額	8,956	8,170	12,696	
	銘柄数<比率>	1	1	<0.4%>	
(インドネシア)			千インドネシアルピア		
DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI TBK	536,515	399,607	26,773,669	232,930	電気通信サービス
小 計	株数・金額	536,515	399,607	26,773,669	
	銘柄数<比率>	1	1	<0.5%>	
合 計	株数・金額	578,521	437,649	1,538,403	
	銘柄数<比率>	8	6	<3.2%>	

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

(注) 邦貨換算金額欄の<>内は、純資産総額に対する各国別株式評価額の比率。

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額	比 率
GLP投資法人	千口 8	千口 —	千円 —	% —
日本プロロジスリート投資法人	—	2	598,003	1.3
大和ハウスリート投資法人	1	2	815,404	1.7
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	9	1,413,407	
		2	<3.0%>	

(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) 日本プロロジスリート投資法人、大和ハウス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UFJ信託銀行、三菱UFJ銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ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2022年7月29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	期首(前期末)		当 期 末			
	口 数	口 数	評 価 額		比 率	
			外貨建金額	邦貨換算金額		
(アメリカ)	千口	千口	千アメリカドル	千円	%	
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	79	—	—	—	—	
PROLOGIS INC	252	268	34,355	4,527,371	9.5	
DIGITAL REALTY TRUST INC	200	270	30,160	3,974,494	8.3	
EXTRA SPACE STORAGE INC	93	65	10,650	1,403,492	2.9	
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	298	154	8,196	1,080,151	2.3	
WELLTOWER INC	337	462	34,836	4,590,813	9.6	
LIFE STORAGE INC	—	105	13,042	1,718,775	3.6	
SUN COMMUNITIES INC	77	71	11,243	1,481,712	3.1	
CUBESMART	263	72	3,314	436,814	0.9	
VENTAS INC	—	35	1,819	239,824	0.5	
AMERICAN TOWER CORP	125	104	22,664	2,986,766	6.3	
DUKE REALTY CORP	367	—	—	—	—	
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	95	186	11,594	1,527,968	3.2	
EQUINIX INC	24	30	22,573	2,974,716	6.2	
CROWN CASTLE INC	206	163	23,065	3,039,588	6.4	
INVITATION HOMES INC	597	669	21,881	2,883,507	6.0	
AMERICOLD REALTY TRUST INC	496	456	14,037	1,849,814	3.9	
SBA COMMUNICATIONS CORP	33	56	16,237	2,139,776	4.5	
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	4,359	2,926	1,829	241,028	0.5	
PUBLIC STORAGE	43	40	12,259	1,615,506	3.4	
小 計	口 数 ・ 金 額	7,951	6,140	293,763	38,712,125	
	銘柄 数 < 比 率 >	18	18	—	<81.0%>	
(ユーロ…フランス)			千ユーロ			
ARGAN	51	49	4,130	581,056	1.2	
小 計	口 数 ・ 金 額	51	49	4,130	581,056	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	1	—	<1.2%>	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA	100	159	4,685	659,017	1.4	
AEDIFICA	44	—	—	—	—	
XIOR STUDENT HOUSING NV	63	—	—	—	—	
COFINIMMO	—	27	2,434	342,386	0.7	
小 計	口 数 ・ 金 額	208	187	7,119	1,001,404	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	2	—	<2.1%>	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	259	236	11,250	1,582,460	
	銘柄 数 < 比 率 >	4	3	—	<3.3%>	
(イギリス)			千イギリスポンド			
SEGRO PLC	591	927	7,699	1,222,392	2.6	
SAFESTORE HOLDINGS PLC	317	299	3,099	492,116	1.0	
TRITAX BIG BOX REIT PLC	1,495	—	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	2,403	1,227	10,798	1,714,509	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	2	—	<3.6%>	
(オーストラリア)			千オーストラリアドル			
INGENIA COMMUNITIES GROUP	1,184	1,145	5,248	477,928	1.0	

銘柄	期首(前期末)	当 期 末				
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(オーストラリア)	千口	千口	千オーストラリアドル	千円	%	
NATIONAL STORAGE REIT	1,512	1,214	2,805	255,477	0.5	
GOODMAN GROUP	268	258	5,108	465,192	1.0	
小 計	口 数 ・ 金 額	2,965	2,618	13,162	1,198,598	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	3	—	< 2.5% >	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL	5,868	3,057	4,036	399,714	0.8	
CAPITALAND ASCENDAS REIT	—	2,356	6,526	646,336	1.4	
小 計	口 数 ・ 金 額	5,868	5,414	10,562	1,046,050	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	2	—	< 2.2% >	
合 計	口 数 ・ 金 額	19,449	15,637	—	44,253,745	
	銘柄 数 < 比 率 >	29	28	—	< 92.6% >	

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

(注) 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

(2023年2月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
株式	千円 1,538,403	% 3.2
投資証券	45,667,152	95.4
コール・ローン等、その他	644,265	1.4
投資信託財産総額	47,849,820	100.0

(注) 期末における外貨建純資産(46,307,169千円)の投資信託財産総額(47,849,820千円)に対する比率は96.8%です。

(注) 外貨建資産は、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。なお、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=131.78円	1 ユーロ=140.66円	1 イギリスポンド=158.77円	1 スウェーデンクローネ=12.61円
1 オーストラリアドル=91.06円	1 香港ドル=16.79円	1 シンガポールドル=99.03円	100 インドネシアルピア=0.87円

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2023年2月13日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	47,849,820,291
コール・ローン等	516,368,692
株式(評価額)	1,538,403,751
投資証券(評価額)	45,667,152,959
未収入金	70,385,339
未収配当金	57,509,550
(B) 負債	70,908,476
未払金	3,538,323
未払解約金	67,370,000
未払利息	153
(C) 純資産総額(A-B)	47,778,911,815
元本	36,458,108,068
次期繰越損益金	11,320,803,747
(D) 受益権総口数	36,458,108,068口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,105円

<注記事項>

- ①期首元本額 38,050,111,341円
 期中追加設定元本額 2,450,832,256円
 期中一部解約元本額 4,042,835,529円
 また、1口当たり純資産額は、期末1.3105円です。

②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)

次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジなし)	17,336,343,053円
次世代REITオープン<毎月決算型>(為替ヘッジなし) 予想分配金提示型	15,656,591,545円
次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)	2,222,404,132円
次世代REITオープン<毎月決算型>(為替ヘッジあり) 予想分配金提示型	1,241,988,793円
<DC>次世代REITオープン	780,545円
合計	36,458,108,068円

○損益の状況 (2022年8月16日~2023年2月13日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	610,640,437
受取配当金	607,171,917
受取利息	3,527,051
その他収益金	1,094
支払利息	△ 59,625
(B) 有価証券売買損益	△ 7,820,403,680
売買益	897,365,818
売買損	△ 8,717,769,498
(C) 保管費用等	△ 4,979,483
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 7,214,742,726
(E) 前期繰越損益金	19,057,541,200
(F) 追加信託差損益金	795,222,744
(G) 解約差損益金	△ 1,317,217,471
(H) 計(D+E+F+G)	11,320,803,747
次期繰越損益金(H)	11,320,803,747

- (注) (B) 有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。
 (注) (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。