

## 第24期

# 運用報告書(全体版)

## ワールド・リート・セレクション(アジア) (年2回決算型)

【2025年4月7日決算】

### 受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚くお礼申し上げます。  
皆様の「ワールド・リート・セレクション(アジア)  
(年2回決算型)」は、2025年4月7日に第24期決算  
を迎えましたので、期中の運用状況ならびに決算のご  
報告を申し上げます。

今後とも、一層のご愛顧を賜りますようお願い申し  
上げます。

**SBI** 岡三アセットマネジメント

〒104-0031 東京都中央区京橋2-2-1

ホームページ <https://www.sbiokasan-am.co.jp>

■口座残高など、お客さまのお取引内容についてのお問い合わせ  
お取引のある販売会社へお問い合わせください。

■当運用報告書についてのお問い合わせ  
03-3516-1300 (受付時間: 営業日の9:00~17:00)

当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信/海外/不動産投信	
信託期間	2013年6月3日から、原則として無期限です。	
運用方針	アジアリート・マザーファンド(以下、「マザーファンド」といいます。)を通じて、アジア(日本を除きます。)の不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と投資信託財産の成長を目指して運用を行います。マザーファンドの運用にあたっては、リーフ アメリカ エル エル シーに外貨建資産の運用指図(外国為替予約取引の指図を除きます。)に関する権限を委託します。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。	
主要投資対象	当ファンド	マザーファンドの受益証券を主要投資対象とします。
	アジアリート・マザーファンド	アジア(日本を除きます。)の取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
投資制限	当ファンド	マザーファンド受益証券への投資割合には制限を設けません。
	アジアリート・マザーファンド	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。外貨建資産への投資割合には制限を設けません。
分配方針	毎年4月7日および10月7日(それぞれ休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として、以下の方針に基づき、収益分配を行います。 分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。 繰越分を含めた経費控除後の配当等収益には、マザーファンドの配当等収益のうち、投資信託財産に帰属すべき配当等収益を含むものとします。 分配金額は、委託会社が分配可能額、基準価額水準等を勘案して決定します。分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益分配を行わないことがあります。	

## ○最近5期の運用実績

決算期	基準価額			FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後]		投資信託証券組入比	純資産総額
	(分配落)	税金分配	み騰落	騰落	騰落		
	円	円	%	ポイント	%	%	百万円
20期(2023年4月7日)	19,859	0	△ 0.0	430,039.4420	△ 1.3	94.1	1,243
21期(2023年10月10日)	19,298	0	△ 2.8	413,631.1746	△ 3.8	93.5	1,203
22期(2024年4月8日)	20,304	0	5.2	446,124.6267	7.9	96.0	1,084
23期(2024年10月7日)	22,640	0	11.5	502,645.4960	12.7	95.9	877
24期(2025年4月7日)	20,246	0	△10.6	455,409.6732	△ 9.4	95.6	652

(注) 基準価額および分配金(税引前)は1万口当たり、基準価額の騰落率は分配金(税引前)込み。

(注) FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後]は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後]は、当該日前営業日の現地終値に為替レート(対顧客電信売買相場の当日(東京)の仲値)を乗じて当社が算出しております。(以下同じ。)

(注) 当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、投資信託証券組入比率は実質比率を記載しております。

FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Indexについて

当ファンドは、SBI岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc及びFTSE International Limitedを含むグループ会社(以下、総称して「LSE Group」といいます。)、European Public Real Estate Association(以下、「EPRA」といいます。)、The National Association of Real Estate Investments Trusts(以下、「Nareit」といいます。)(以下、総称して「ライセンサー」といいます。)とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はSBI岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

## ○当期中の基準価額と市況等の推移

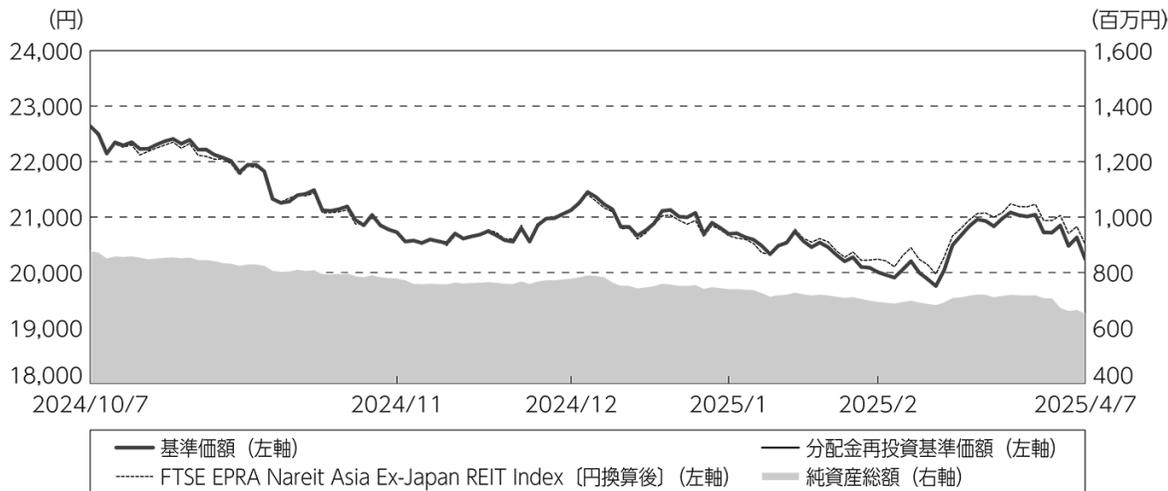
年月日	基準価額		FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後]		投資信託証券組入比
	騰落	騰落率	(参考指数)	騰落率	
(期首)	円	%	ポイント	%	%
2024年10月7日	22,640	—	502,645.4960	—	95.9
10月末	22,010	△ 2.8	487,565.9985	△ 3.0	95.1
11月末	20,726	△ 8.5	460,179.8714	△ 8.4	95.8
12月末	21,124	△ 6.7	469,248.6854	△ 6.6	95.7
2025年1月末	20,698	△ 8.6	458,762.3928	△ 8.7	96.4
2月末	20,007	△11.6	449,397.7568	△10.6	95.8
3月末	20,724	△ 8.5	464,866.0260	△ 7.5	95.1
(期末)					
2025年4月7日	20,246	△10.6	455,409.6732	△ 9.4	95.6

(注) 騰落率は期首比。

## 運用経過

### 期中の基準価額等の推移

（2024年10月8日～2025年4月7日）



期首：22,640円

期末：20,246円（既払分配金（税引前）：0円）

騰落率：△ 10.6%（分配金再投資ベース）

- (注) 分配金再投資基準価額は、分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- (注) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後] です。
- (注) 分配金再投資基準価額および参考指数は、期首（2024年10月7日）の値が基準価額と同一となるように指数化しております。
- (注) 上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

### ○基準価額の主な変動要因

当ファンドの主要投資対象である「アジアリート・マザーファンド」における主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

#### (主なプラス要因)

- ・シンガポールのパラゴンREITやパークウェイ・ライフREITなどが上昇したことがプラスに寄与しました。

#### (主なマイナス要因)

- ・シンガポールのプレイヤーズ・ロジスティクス&コマーシャル・トラストやESR REITなどが下落したことがマイナスに影響しました。
- ・為替が対シンガポールドルや対香港ドルで円高となったことがマイナスに影響しました。

## 投資環境

（2024年10月8日～2025年4月7日）

アジアのリート市場は、シンガポールでは、期初から2024年12月中旬にかけては米国債利回りの上昇に伴い長期金利が上昇したことや、中国で追加景気刺激策の発表がなかったことなどが嫌気され、下落しました。その後は物価指標が下振れしたことなどが好感され、持ち直す動きとなりました。2025年1月中旬に入ると米トランプ政権の関税政策を巡り貿易立国である同国経済に及ぼす悪影響が懸念され、弱含みで推移しました。3月中旬以降は世界経済の先行き不透明感が高まり、長期金利が低下したことから、シンガポールリートの利回りの高さに着目したと見られる買いが優勢となったほか、2月の消費者物価指数（CPI）上昇率が前年比で鈍化し、市場予想も下回ったことを受けて金融緩和への期待が高まり、上昇しました。

香港では、期初から2025年1月にかけては中国が追加景気刺激策を発表しなかったことや、米国大統領選挙で関税強化政策を掲げるトランプ氏が勝利し、同氏が大統領就任後に中国に対する関税引き上げを表明したことなどが投資家心理の悪化に繋がり、下落しました。その後は株式市場の上昇のほか、香港政府が不動産関連の減税など市場支援策を発表したことや、中国の全国人民代表大会（全人代）で内需拡大方針が示されたことなどが好感され、反発しました。3月下旬以降は商業施設に投資する大手リートの2024年10-12月期の改定賃料が改定前と比較して下落したことなどが嫌気されたほか、米国の相互関税発表を受けて米中関係の悪化が懸念され、上値が抑えられました。

## 当ファンドのポートフォリオ

（2024年10月8日～2025年4月7日）

### <ワールド・リート・セレクション（アジア）（年2回決算型）>

「アジアリート・マザーファンド」の受益証券の組入比率は、概ね90%以上で推移させ、高位の組入れを維持しました。また、実質組入外貨建資産につきましては、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

#### ○アジアリート・マザーファンド

リーートの組入比率は、概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

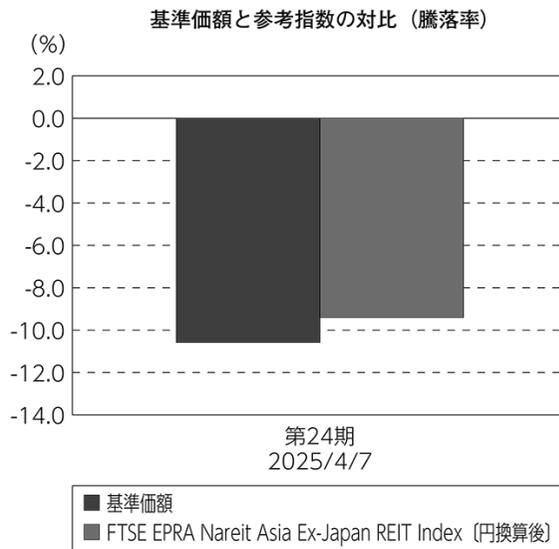
アジアの経済動向や市場規模および個別銘柄のバリュエーションに注目し、市場別の投資比率や個別銘柄の組入比率を設定しました。また、保有銘柄の入れ替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。

個別ではシンガポールのメープルツリー・インダストリアル・トラストを全口売却しました。

## 当ファンドのベンチマークとの差異

（2024年10月8日～2025年4月7日）

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。右記のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



（注）基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

（注）参考指数は、FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後] です。

## 分配金

（2024年10月8日～2025年4月7日）

当期の分配金につきましては、分配方針に則り、分配可能額、基準価額水準等を勘案して、以下のとおりといたしました。なお、収益分配に充てなかった留保益につきましては、運用の基本方針と同一の運用を行ってまいります。

（単位：円、1万口当たり・税引前）

項 目	第24期
	2024年10月8日～ 2025年4月7日
当期分配金 (対基準価額比率)	— —%
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	12,381

（注）対基準価額比率は当期分配金（税引前）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率であり、ファンドの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

### （投資環境）

アジアリート市場は、シンガポールでは、米国の関税強化や貿易相手国による報復措置などで貿易摩擦が激化し、貿易立国であるシンガポールの経済に悪影響を及ぼすとの懸念から、不安定な値動きが予想されます。一方、世界経済の先行き不透明感が強まっていることや、インフレの鈍化傾向を背景にシンガポール金融管理局（MAS）が金融政策を緩和方向に転換していることなどから、国内外の長期金利は概ね低下基調で推移すると見えています。市場が落ち着くに連れてシンガポールリートの分配金利回りの高さに着目した投資家からの資金流入が期待されます。業績面では、2025年度は利払い負担の軽減等により1口当たり分配金（DPU）は増加に転じる見込みです。また、良好な需給環境を背景に保有物件の賃料上昇が見込まれることに加えて、金利低下によりリートの物件取得も活発化すると見ており、外部成長による業績への期待も支援材料になると考えています。

香港では、米中間の報復関税の応酬による米中間関係悪化に対する懸念から、不安定な展開が予想されます。ただ、バリュエーション面では既に大幅に割安な水準にあり、国際都市としての香港の不動産価値が損なわれるとの懸念は概ね織り込まれたと見えています。また、中国政府が米国との貿易摩擦に備えて政策等で内需を拡大する姿勢を示していることや、金融政策の連動性が高い米国が利下げ局面に入っていることなどが相場を下支えする要因になると考えられます。

### （運用方針）

#### <ワールド・リート・セレクション（アジア）（年2回決算型）>

主要投資対象である「アジアリート・マザーファンド」の受益証券の組入れを高位に維持して運用する方針です。ただし、追加設定・解約の動向等によっては、組入比率が高位にならない場合があります。

#### ○アジアリート・マザーファンド

リーフ アメリカ エル エル シーに外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWSインベストメンツ・オーストラリア・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1万口当たりの費用明細

（2024年10月8日～2025年4月7日）

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 172	% 0.823	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(103)	(0.494)	委託した資金の運用の対価
（ 販 売 会 社 ）	( 57)	(0.274)	交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
（ 受 託 会 社 ）	( 11)	(0.055)	運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料	2	0.010	(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
（ 投 資 信 託 証 券 ）	( 2)	(0.010)	売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(c) 有 価 証 券 取 引 税	3	0.014	(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
（ 投 資 信 託 証 券 ）	( 3)	(0.014)	有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(d) そ の 他 費 用	9	0.042	(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 ）	( 7)	(0.035)	保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用
（ 監 査 費 用 ）	( 1)	(0.007)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
合 計	186	0.889	
期中の平均基準価額は、20,881円です。			

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

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

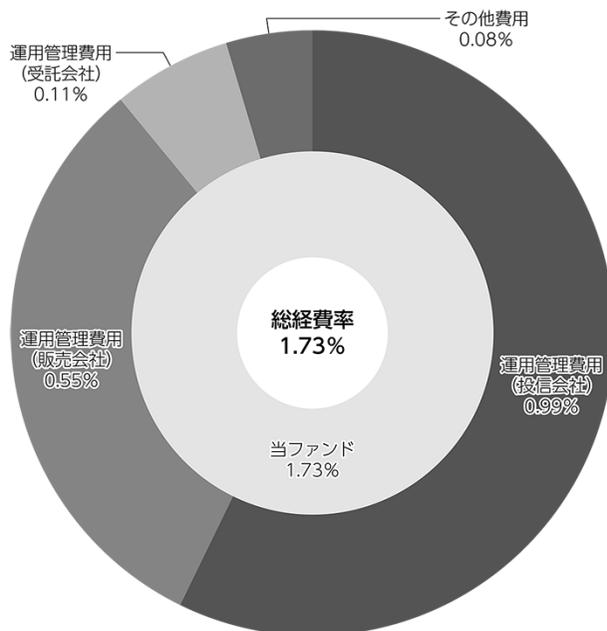
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

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

（参考情報）

○総経費率

期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く。）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.73%です。



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

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

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

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

○売買及び取引の状況

（2024年10月8日～2025年4月7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
アジアリート・マザーファンド	千口 —	千円 —	千口 41,643	千円 140,700

（注）単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

（2024年10月8日～2025年4月7日）

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

（2025年4月7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
アジアリート・マザーファンド	千口 239,205	千口 197,561	千円 646,242

（注）口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

（2025年4月7日現在）

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
アジアリート・マザーファンド	千円 646,242	% 97.9
コール・ローン等、その他	13,652	2.1
投資信託財産総額	659,894	100.0

（注）評価額の単位未満は切捨て。

（注）アジアリート・マザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（23,436,363千円）の投資信託財産総額（23,723,848千円）に対する比率は98.8%です。

（注）外貨建資産は、当期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、邦貨換算レートは1香港ドル=18.76円、1シンガポールドル=108.18円、1マレーシアリングギット=32.6231円、1フィリピンペソ=2.5654円、1韓国ウォン=0.0993円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2025年4月7日現在）

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	659,894,339
コール・ローン等	13,652,000
アジアリート・マザーファンド(評価額)	646,242,182
未収利息	157
(B) 負債	7,668,084
未払解約金	1,348,422
未払信託報酬	6,269,561
その他未払費用	50,101
(C) 純資産総額(A-B)	652,226,255
元本	322,151,672
次期繰越損益金	330,074,583
(D) 受益権総口数	322,151,672口
1万口当たり基準価額(C/D)	20,246円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、2,0246円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は387,524,040円、期中追加設定元本額は7,871,837円、期中一部解約元本額は73,244,205円です。

○損益の状況（2024年10月8日～2025年4月7日）

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	19,679
受取利息	19,679
(B) 有価証券売買損益	△ 70,164,702
売買益	10,605,375
売買損	△ 80,770,077
(C) 信託報酬等	△ 6,319,662
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 76,464,685
(E) 前期繰越損益金	127,453,810
(F) 追加信託差損益金	279,085,458
(配当等相当額)	( 259,761,711)
(売買損益相当額)	( 19,323,747)
(G) 計(D+E+F)	330,074,583
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	330,074,583
追加信託差損益金	279,085,458
(配当等相当額)	( 259,830,968)
(売買損益相当額)	( 19,254,490)
分配準備積立金	139,025,619
繰越損益金	△ 88,036,494

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

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

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

(注) 当ファンドが投資対象としている投資信託財産の運用の指図に係る権限の全部又は一部を委託する場合における当該委託に要する費用は2,257,548円です。

(注) 収益分配金

決算期	第24期
(a) 配当等収益(費用控除後)	11,571,809円
(b) 有価証券等損益額(費用控除後、繰越欠損金補填後)	0円
(c) 信託約款に規定する収益調整金	259,830,968円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	127,453,810円
分配対象収益(a+b+c+d)	398,856,587円
分配対象収益(1万口当たり)	12,381円
分配金額	0円
分配金額(1万口当たり)	0円

〈お知らせ〉

投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款の記載変更を行いました。(実施日：2025年4月1日)  
2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。

アジアリート・マザーファンド  
第18期 運用状況のご報告  
決算日：2025年4月7日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	アジア（日本を除きます。）の取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券に分散投資し、高水準の配当収入の獲得を目指すとともに中長期的な値上がり益を追求します。
主要投資対象	アジア（日本を除きます。）の取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。外貨建資産への投資割合には制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index (円換算後) (参考指数)	投資信託証券組入比率	純資産額
	期騰落	中率			
	円	%	ポイント	%	百万円
14期(2021年4月7日)	26,643	43.3	391,100.9934	96.5	39,146
15期(2022年4月7日)	30,990	16.3	442,359.7137	95.8	44,339
16期(2023年4月7日)	31,108	0.4	430,039.4420	95.1	40,483
17期(2024年4月8日)	32,316	3.9	446,124.6267	96.9	35,808
18期(2025年4月7日)	32,711	1.2	455,409.6732	96.5	23,723

(注) 基準価額は1万円当たり。

(注) FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後] は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index [円換算後] は、当該日前営業日の現地終値に為替レート（対顧客電信売買相場の当日（東京）の仲値）を乗じて当社が算出しております。（以下同じ。）

FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Indexについて  
当ファンドは、S B I 岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc 及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はS B I 岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

○当期中の基準価額と市況等の推移

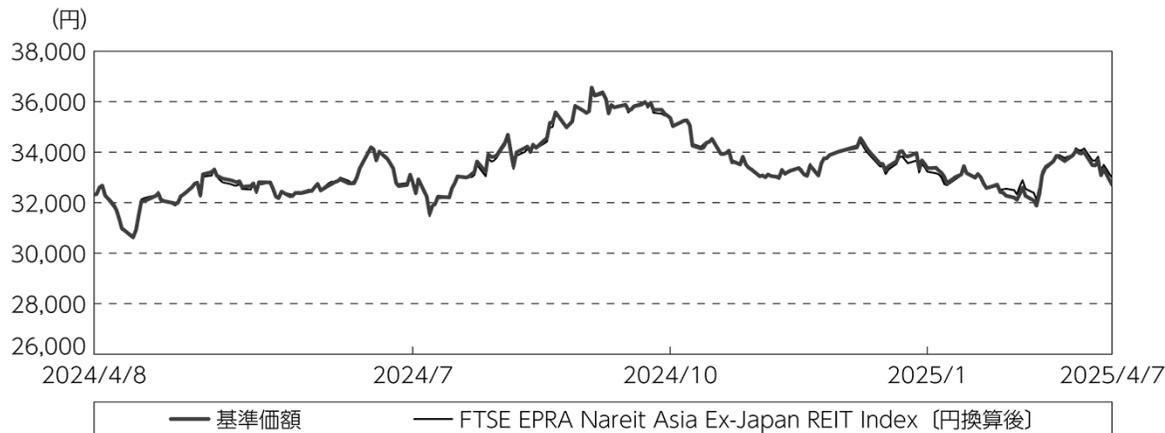
年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index (参考指数)	投資信託 組 入 比
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率
(期 首) 2024年 4月 8日	円	%	ポイント	%
	32,316	—	446,124.6267	96.9
4月末	32,264	△ 0.2	445,815.0348	96.4
5月末	32,633	1.0	449,265.9576	96.2
6月末	32,483	0.5	448,887.5160	96.4
7月末	32,800	1.5	452,907.8216	96.8
8月末	33,867	4.8	466,317.5985	95.5
9月末	35,641	10.3	491,564.8648	95.6
10月末	35,354	9.4	487,565.9985	96.1
11月末	33,315	3.1	460,179.8714	96.8
12月末	34,008	5.2	469,248.6854	96.6
2025年 1月末	33,360	3.2	458,762.3928	97.2
2月末	32,274	△ 0.1	449,397.7568	96.6
3月末	33,486	3.6	464,866.0260	96.0
(期 末) 2025年 4月 7日	32,711	1.2	455,409.6732	96.5

(注) 騰落率は期首比。

## 運用経過

### 期中の基準価額等の推移

(2024年4月9日～2025年4月7日)



(注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Asia Ex-Japan REIT Index (円換算後) です。

(注) 参考指数は、期首(2024年4月8日)の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

### ○基準価額の主な変動要因

当ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

#### (主なプラス要因)

- ・シンガポールのケッペルDC REITやキャピタランド・インテグレートド・コマーシャル・トラストなどが上昇したことがプラスに寄与しました。

#### (主なマイナス要因)

- ・シンガポールのESR REITやメープルツリー・ロジスティクス・トラストなどが下落したことがマイナスに影響しました。
- ・為替が対シンガポールドルや対香港ドルで円高となったことがマイナスに影響しました。

**投資環境**

(2024年4月9日～2025年4月7日)

アジャリート市場は、シンガポールでは、期初は2024年1-3月期の実質国内総生産（GDP）成長率が市場予想を下回ったことなどをを受けて景気の先行き不透明感が強まり、下落しました。2024年4月下旬から7月上旬にかけてはまちまちの内容となった経済指標や不安定な長期金利の動きに左右され、方向感に欠ける展開となりました。その後は米国債利回りの低下に連れてシンガポールでも長期金利が低下したことなどから、上昇しました。9月下旬から12月中旬にかけては長期金利が上昇に転じたことや、中国で追加景気刺激策の発表がなかったことなどが嫌気され、下落しました。その後は物価指標が下振れしたことなどが好感され、持ち直す動きとなりました。2025年1月中旬に入ると米トランプ政権の関税政策を巡り貿易立国である同国経済に及ぼす悪影響が懸念され、弱含みで推移しました。3月中旬以降は世界経済の先行き不透明感が高まり、長期金利が低下したことから、シンガポールリーートの利回りの高さに着目したと見られる買いが優勢となったほか、2月の消費者物価指数（CPI）上昇率が前年比で鈍化し、市場予想も下回ったことなどをを受けて金融緩和への期待が高まり、上昇しました。

香港では、期初は下落して始まりましたが、2024年4月下旬以降は中国当局が中国本土と香港の株式相互取引（ストックコネクト）制度の対象にリートを含める方針を示したことから、中国本土投資家の資金流入への期待が高まり、上昇しました。5月中旬から7月上旬にかけては米中関係悪化や中国景気減速への懸念が高まり、上げ幅を縮小しました。その後は金融政策の連動性が高い米国の利下げ観測を背景に金融緩和への期待が高まったほか、米国の利下げを受けて香港金融管理局（HKMA）が政策金利を引き下げたことや、中国当局が追加金融緩和と不動産・株式市場の支援策を発表したことなどが好感され、上昇しました。10月から2025年1月にかけては中国が追加景気刺激策を発表しなかったことや、米国大統領選挙で関税強化政策を掲げるトランプ氏が勝利し、同氏が大統領就任後に中国に対する関税引き上げを表明したことなどが投資家心理の悪化に繋がり、反落しました。その後は株式市場の上昇のほか、香港政府が不動産関連の減税など市場支援策を発表したことや、中国の全国人民代表大会（全人代）で内需拡大方針が示されたことなどが好感され、反発しました。3月下旬以降は商業施設に投資する大手リーートの2024年10-12月期の改定賃料が改定前と比較して下落したことなどが嫌気されたほか、米国の相互関税発表を受けて米中関係の悪化が懸念され、上値が抑えられました。

**当ファンドのポートフォリオ**

(2024年4月9日～2025年4月7日)

リーートの組入比率は、概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

アジアの経済動向や市場規模および個別銘柄のバリュエーションに注目し、市場別の投資比率や個別銘柄の組入比率を設定しました。また、保有銘柄の入れ替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。

個別ではシンガポールのメープルツリー・インダストリアル・トラストやメープルツリー汎アジア・コマースャル・トラストを全口売却しました。

## 今後の運用方針

### (投資環境)

アジアリート市場は、シンガポールでは、米国の関税強化や貿易相手国による報復措置などで貿易摩擦が激化し、貿易立国であるシンガポールの経済に悪影響を及ぼすとの懸念から、不安定な値動きが予想されます。一方、世界経済の先行き不透明感が強まっていることや、インフレの鈍化傾向を背景にシンガポール金融管理局(MAS)が金融政策を緩和方向に転換していることなどから、国内外の長期金利は概ね低下基調で推移すると見えています。市場が落ち着くに連れてシンガポールリート of 分配金利回りの高さに着目した投資家からの資金流入が期待されます。業績面では、2025年度は利払い負担の軽減等により1口当たり分配金(DPU)は増加に転じる見込みです。また、良好な需給環境を背景に保有物件の賃料上昇が見込まれることに加えて、金利低下によりリートの物件取得も活発化すると見ており、外部成長による業績への期待も支援材料になると考えています。

香港では、米中間の報復関税の応酬による米中関係悪化に対する懸念から、不安定な展開が予想されます。ただ、バリュエーション面では既に大幅に割安な水準にあり、国際都市としての香港の不動産価値が損なわれるとの懸念は概ね織り込まれたと見えています。また、中国政府が米国との貿易摩擦に備えて政策等で内需を拡大する姿勢を示していることや、金融政策の連動性が高い米国が利下げ局面に入っていることなどが相場を下支えする要因になると考えられます。

### (運用方針)

リーフ アメリカ エル エル シーに外貨建資産の運用指図(外国為替予約取引の指図を除きます。)に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWSインベストメンツ・オーストラリア・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年4月9日～2025年4月7日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 ( 投 資 信 託 証 券 )	円 5 ( 5 )	% 0.014 (0.014)	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 ( 投 資 信 託 証 券 )	7 ( 7 )	0.022 (0.022)	(b) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(c) そ の 他 費 用 ( 保 管 費 用 ) ( そ の 他 )	23 (23) ( 0 )	0.068 (0.068) (0.000)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用 その他は、信託事務の処理等に要するその他の諸費用
合 計	35	0.104	
期中の平均基準価額は、33,457円です。			

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

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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

(2024年4月9日～2025年4月7日)

投資信託証券

銘	柄	買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
香港		千口	千香港ドル	千口	千香港ドル
	FORTUNE REIT	—	—	612	2,417
	LINK REIT	—	—	1,904	69,541
	小 計	—	—	2,516	71,958
シンガポール			千シンガポールドル		千シンガポールドル
	CAPITALAND ASCENDAS REIT	2,077 ( — )	5,308 (△ 121)	3,867	10,258
	CAPITALAND ASCOTT TRUST	— ( — )	— (△ 201)	—	—
	CAPITALAND INTEGRATED COMMER	— ( 4)	— (△ 12)	9,116	18,234
	CAPITALAND INTEGRATED COMMER NEW3	— ( 619)	— ( 1,243)	—	—
	CDL HOSPITALITY TRUSTS	— ( — )	— (△ 37)	—	—
	ESR-REIT	— ( — )	— (△ 79)	1,912	487
	FRASERS CENTREPOINT TRUST	—	—	340	719
	KEPPEL REIT	—	—	733	621
	AIMS APAC REIT	— ( — )	— (△ 110)	238	295
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	8,370 ( — )	10,411 (△ 285)	9,571	12,590
	MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	— ( — )	— (△ 22)	9,537	11,840
	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	— ( — )	— (△ 23)	10,870	22,484
	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	— ( — )	— (△ 27)	—	—
	SUNTEC REIT	—	—	392	460
	PARAGON REIT	— ( — )	— (△ 97)	—	—
	OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	— ( — )	— (△ 15)	—	—
	DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	— ( — )	— (△ 198)	—	—
	KEPPEL DC REIT	— ( — )	— (△ 201)	7,622	16,439
	KEPPEL DC REIT NEW	— ( 772)	— ( 1,569)	—	—

アジアリート・マザーファンド

銘 柄		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
	FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	— ( — )	— (△ 364)	6,566	7,362
小 計		10,447 ( 1,397)	15,720 ( 1,014)	60,770	101,795

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。

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

○利害関係人との取引状況等

(2024年4月9日～2025年4月7日)

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

(2025年4月7日現在)

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	
(香港)	千口	千口	千香港ドル	千円	%	
FORTUNE REIT	10,824	10,212	43,094	808,455	3.4	
LINK REIT	4,101	2,197	81,198	1,523,279	6.4	
PROSPERITY REIT	6,756	6,756	8,783	164,777	0.7	
SUNLIGHT REAL ESTATE INVEST	6,016	6,016	11,430	214,434	0.9	
SF REAL ESTATE INVESTMENT TR	2,377	2,377	6,631	124,413	0.5	
小 計	口 数 ・ 金 額	30,075	27,559	151,138	2,835,359	
	銘 柄 数 < 比 率 >	5	5	—	<12.0%>	
(シンガポール)			千シンガポールドル			
CAPITALAND ASCENDAS REIT	7,664	5,874	16,036	1,734,810	7.3	
CAPITALAND ASCOTT TRUST	6,043	6,043	5,227	565,477	2.4	
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	14,625	6,134	13,126	1,420,070	6.0	
CAPITALAND CHINA TRUST	6,795	6,795	4,688	507,250	2.1	
CDL HOSPITALITY TRUSTS	4,545	4,545	3,727	403,222	1.7	
ESR-REIT	52,932	51,019	12,244	1,324,623	5.6	
FRASERS CENTREPOINT TRUST	9,508	9,167	20,076	2,171,919	9.2	
KEPPEL REIT	17,959	17,226	14,900	1,611,972	6.8	
AIMS APAC REIT	6,543	6,305	8,007	866,235	3.7	
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	15,161	13,960	18,288	1,978,446	8.3	
MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	9,537	—	—	—	—	
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	10,870	—	—	—	—	
STARHILL GLOBAL REIT	7,984	7,984	3,992	431,903	1.8	

アジアリート・マザーファンド

銘柄	期首(前期末)		当 期 末			
	口 数	口 数	評 価 額		比 率	
			外貨建金額	邦貨換算金額		
(シンガポール)	千口	千口	千シンガポールドル	千円	%	
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	848	848	3,612	390,798	1.6	
SUNTEC REIT	8,250	7,858	9,272	1,003,130	4.2	
SABANA INDUSTRIAL REAL ESTAT	536	536	195	21,188	0.1	
FAR EAST HOSPITALITY TRUST	5,334	5,334	2,960	320,276	1.4	
PARAGON REIT	5,245	5,245	5,087	550,381	2.3	
OUE REAL ESTATE INVESTMENT T	5,931	5,931	1,690	182,869	0.8	
LENLEASE GLOBAL COMMERCIAL	4,412	4,412	2,272	245,842	1.0	
DAIWA HOUSE LOGISTICS TRUST	4,662	4,662	2,634	284,998	1.2	
KEPPEL DC REIT	12,720	5,870	12,563	1,359,095	5.7	
FRASERS LOGISTICS & COMMERC	22,616	16,049	14,685	1,588,690	6.7	
小 計	口 数 ・ 金 額	240,730	191,805	175,293	18,963,206	
	銘柄 数 < 比 率 >	23	21	—	< 79.9% >	
(フィリピン)			千フィリピンペソ			
RL COMMERCIAL REIT INC	8,658	8,658	53,073	136,154	0.6	
MREIT INC	1,768	1,768	24,259	62,235	0.3	
AREIT INC	4,300	4,300	167,512	429,735	1.8	
DDMP REIT INC	9,871	9,871	10,265	26,335	0.1	
小 計	口 数 ・ 金 額	24,597	24,597	255,111	654,462	
	銘柄 数 < 比 率 >	4	4	—	< 2.8% >	
(韓国)			千韓国ウォン			
ESR KENDALL SQUARE REIT CO L	985	985	4,521,159	448,951	1.9	
小 計	口 数 ・ 金 額	985	985	4,521,159	448,951	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 1.9% >	
合 計	口 数 ・ 金 額	296,388	244,947	—	22,901,979	
	銘柄 数 < 比 率 >	33	31	—	< 96.5% >	

(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投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年4月7日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資証券	千円 22,901,979	% 96.5
コール・ローン等、その他	821,869	3.5
投資信託財産総額	23,723,848	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

(注) 当期末における外貨建純資産(23,436,363千円)の投資信託財産総額(23,723,848千円)に対する比率は98.8%です。

(注) 外貨建資産は、当期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、邦貨換算レートは1香港ドル=18.76円、1シンガポールドル=108.18円、1マレーシアリングギット=32.6231円、1フィリピンペソ=2.5654円、1韓国ウォン=0.0993円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年4月7日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	23,723,848,759
コール・ローン等	716,537,714
投資証券(評価額)	22,901,979,460
未収配当金	105,328,279
未収利息	3,306
(B) 負債	0
(C) 純資産総額(A－B)	23,723,848,759
元本	7,252,661,295
次期繰越損益金	16,471,187,464
(D) 受益権総口数	7,252,661,295口
1万口当たり基準価額(C/D)	32,711円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、3.2711円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は11,080,702,530円、期中追加設定元本額は0円、期中一部解約元本額は3,828,041,235円です。

(注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。

ワールド・リート・セレクション (アジア)	7,055,100,174円
ワールド・リート・セレクション (アジア) (年2回決算型)	197,561,121円

○損益の状況 (2024年4月9日～2025年4月7日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	1,526,972,437
受取配当金	1,526,323,554
受取利息	648,883
(B) 有価証券売買損益	△ 760,649,393
売買益	1,769,475,395
売買損	△ 2,530,124,788
(C) その他費用等	△ 20,744,407
(D) 当期損益金(A+B+C)	745,578,637
(E) 前期繰越損益金	24,727,667,592
(F) 解約差損益金	△ 9,002,058,765
(G) 計(D+E+F)	16,471,187,464
次期繰越損益金(G)	16,471,187,464

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

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

<お知らせ>

投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款の記載変更を行いました。(実施日：2025年4月1日)