

## グローバル・リート・アクティヴファンド(ラップ向け)

月次レポート

2025年  
04月30日現在

追加型投信／内外／不動産投信

## ■基準価額および純資産総額の推移



- ・基準価額は、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。
- ・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
- ・参考指數は、S&PグローバルREITインデックス(配当込み、円換算ベース)です。
- ・参考指數は、当ファンドのベンチマークではありません。
- ・詳しくは、後記の「本資料で使用している指標について」をご覧ください。
- ・参考指數は、設定日翌営業日を10,000として指指数化しています。

## ■基準価額および純資産総額

基準価額(1万口当たり)	14,434円
前月末比	-732円
純資産総額	117.95億円

## ■分配金実績(1万口当たり、税引前)

決算期	決算日	分配金
第4期	2024/12/18	0円
第3期	2023/12/18	0円
第2期	2022/12/19	0円
第1期	2021/12/20	0円
—	—	—
—	—	—
設定来累計		0円

- ・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

## ■騰落率

	過去1ヶ月	過去3ヶ月	過去6ヶ月	過去1年	過去3年	設定来
ファンド	-4.8%	-9.3%	-13.1%	-0.9%	-4.4%	44.3%
参考指數	-5.3%	-8.9%	-12.8%	-0.1%	1.6%	58.8%

- ・実際のファンドでは、課税条件によってお客様ごとの騰落率は異なります。
- ・また、換金時の費用・税金等は考慮していません。
- ・設定來のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。
- ・分配金実績がある場合は、分配金(税引前)を再投資したものとして計算しています。

## ■資産構成

	比率
国内株式	0.0%
外国株式	2.3%
国内REIT	6.1%
外国REIT	88.2%
コールローン他	3.4%

## ■組入上位10カ国・地域

国・地域	比率
1 アメリカ	70.7%
2 オーストラリア	7.3%
3 日本	6.1%
4 イギリス	4.6%
5 シンガポール	2.9%
6 フランス	1.8%
7 香港	1.3%
8 スペイン	0.8%
9 オランダ	0.7%
10 ベルギー	0.5%

## ■用途別組入比率

用途	比率
1 小売	17.4%
2 産業用施設	16.8%
3 住宅	15.6%
4 データセンター	12.9%
5 ヘルスケア	10.3%
6 倉庫	7.1%
7 オフィス	6.8%
8 その他	4.4%
9 複合	2.9%
10 ホテル	2.4%

## ■当月の基準価額の変動要因(概算)

	寄与度(円)
REIT等要因	-164
為替要因	-556
その他(信託報酬等)	-12
分配金	—
基準価額	-732

- ・基準価額に与えた影響等をご理解いただくために簡便的に計算した概算値であり、その正確性、完全性を保証するものではありません。
- ・REIT等要因には株式要因を含みます。

## ■組入上位10銘柄

銘柄	国・地域	用途	比率
1 EQUINIX INC	アメリカ	データセンター	6.7%
2 DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ	データセンター	4.9%
3 GOODMAN GROUP	オーストラリア	産業用施設	4.2%
4 AVALONBAY COMMUNITIES INC	アメリカ	住宅	4.0%
5 WELLTOWER INC	アメリカ	ヘルスケア	3.9%
6 VENTAS INC	アメリカ	ヘルスケア	3.8%
7 PUBLIC STORAGE	アメリカ	倉庫	3.7%
8 PROLOGIS INC	アメリカ	産業用施設	3.5%
9 CUBESMART	アメリカ	倉庫	3.0%
10 AMERICAN HOMES 4 RENT- A	アメリカ	住宅	3.0%

## ■ファンド平均配当利回り

ファンド平均	
3.6%	
各銘柄の配当利回りはBloombergのデータを基に算出しています。	
「ファンド平均」は、各銘柄の実績配当利回りを純資産総額に対する組入比率で加重平均して算出しています。よって当ファンドの将来の分配をお約束するものではありません。なお、配当実績がない銘柄については、配当利回りの算出対象から除外しています。	

- ・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。・コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。・国・地域、用途につきましては、原則としてS&P、また、ジャناس・ヘンダーソン・インベスターズ・UK・リミテッドの定義に基づいています。なお、「その他」には電波塔リートや外国株式などが含まれます。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

## グローバル・リート・アクティヴファンド(ラップ向け)

月次レポート

追加型投信／内外／不動産投信

2025年  
04月30日現在

## ■運用担当者コメント

## ● 市場概況

アメリカ市場は下落しました。トランプ米政権による関税引き上げなどの政策を受けて、世界的な景気後退や貿易戦争の激化への懸念が高まつたことなどがマイナス材料となり、下落しました。

ヨーロッパ市場は上昇しました。イギリスにおいてインフレが2か月連続で鈍化したことを受け、同国の利下げ期待が高まり、長期金利が低下したことなどを背景に上昇しました。

アジア・オセアニア市場はまちまちとなりました。オーストラリアは、米国による全ての国・地域を対象とする相互関税において、最低水準の10%の適用にとどまつたことや、中国を除く多数の国・地域に対して一律10%分を除く上乗せ分については90日間適用を延期すると米国が発表したことが下支えとなつたことなどから、上昇しました。一方で、香港などは下落しました。

為替市場では、米ドルが対円で下落しました。

## ● 運用状況(分配金実績がある場合、基準価額の騰落は分配金再投資ベース)

当ファンドは、収益性の中長期的な成長力を加味した企業価値からのリート価格の乖離、定性面での評価、ボトムアップ調査による個別銘柄の分析・評価により銘柄を選定し、各銘柄の分析への確信度や国・地域の分散などを考慮して組入比率を変更しました。

当該期間において、ポートフォリオの個別銘柄では「CUBESMART」(アメリカ/倉庫)などを新規に組入れた一方、「CAN APARTMENT PROP REAL ESTA」(カナダ/住宅)などを全売却しました。

当月は、保有銘柄が下落したこととに加えて、米ドルが対円で下落したことなどがマイナスに作用し、基準価額は下落しました。保有銘柄では、「PROLOGIS INC」(アメリカ/産業用施設)、「MACERICH CO/THE」(アメリカ/小売り)などがマイナスに作用しました。

## ● 投資環境見通しと今後の運用方針

グローバル・リート市場は、トランプ米政権による関税政策の影響でマクロ経済の見通しは不確実なもの、不動産セクターのファンダメンタルズは依然として健全であり、金利の低下が資産価値の支えとなると見ています。このような中で、財務状況が良好で収益が安定しているながらも、市場の不透明感により過度に売られた銘柄に選別的に投資していくことが重要であると考えています。

当ファンドの運用については、収益性の中長期的な成長力を加味した企業価値からのリート価格の乖離、定性面での評価、ボトムアップ調査による個別銘柄の分析・評価により銘柄を選定し、各銘柄の分析への確信度や国・地域の分散などを考慮して組入比率を変更していきます。

(運用責任者: 笹井 泰夫)

・ジャناس・ヘンダーソン・インベスタートーズ・UK・リミテッドの資料に基づき作成しています。・市況の変動等により方針通りの運用が行われない場合があります。

## ■本資料で使用している指標について

・S&PグローバルREITインデックスとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが有する各株価指数の採用銘柄の中から、原則として不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄の浮動株修正時価総額に基づいて算出される指標です。同指標はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S&P DJI)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJアセットマネジメント株式会社に付与されています。S&P DJIは、同指標の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。S & PグローバルREITインデックス(配当込み、円換算ベース)は、S & PグローバルREITインデックス(配当込み)をもとに、委託会社が計算したものです。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

# グローバル・リート・アクティブランド(ラップ向け)

追加型投信／内外／不動産投信

## ファンドの目的・特色

### ■ファンドの目的

日本を含む世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、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ます。

### ■ファンドの特色

**特色1** 主として日本を含む世界各国の不動産投資信託証券(以下、「リート」ということがあります。)に投資を行います。

・不動産関連株式に投資を行う場合があります。

・リート等の組入比率は高位を維持することを基本とします。

**特色2** リート等の運用にあたっては、ジャ纳斯・ヘンダーソン・インベスタートーズ・UK・リミテッドに運用指図に関する権限を委託します。

**特色3** リート等への投資にあたっては、長期にわたって高い総合収益が見込まれる銘柄を選定します。

・収益性の中長期的な成長力を加味した企業価値からのリート価格の乖離、定性面での評価、ボトムアップ調査による個別銘柄の分析・評価により銘柄を選定し、各銘柄の分析への確信度や国・地域の分散などを考慮して組入比率を決定します。

**特色4** 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。

・原則として為替ヘッジを行いませんので、為替相場の変動による影響を受けます。

**特色5 年1回の決算時(12月18日(休業日の場合は翌営業日))に分配金額を決定します。**

・分配金額は委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。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。)

将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

### ■ファンドの仕組み

・ファミリーファンド方式により運用を行います。

<投資対象ファンド>

グローバル・リート・アクティブランドマザーファンド

市況動向および資金動向等により、上記のような運用が行えない場合があります。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# グローバル・リート・アクティブランド(ラップ向け)

追加型投信／内外／不動産投信

## 投資リスク

### ■基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、組み入れている有価証券等の価格変動による影響を受けますが、これらの運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。

したがって、投資者のみなさまの投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

**投資信託は預貯金と異なります。**

ファンドの基準価額の変動要因として、主に以下のリスクがあります。

<b>価格変動リスク</b>	一般に、不動産投資信託証券の価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動し、また、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券や組入株式の価格の下落は基準価額の下落要因となります。
<b>為替変動リスク</b>	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ので、為替変動の影響を受けます。
<b>信用リスク</b>	組入有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等には、当該組入有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払い・償還金の支払いが滞ることがあります。
<b>流動性リスク</b>	有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。また、不動産投資信託証券は、株式と比べ市場規模が小さく、一般的に取引量も少ないため、流動性リスクも高い傾向にあります。

**上記は主なリスクであり、これらに限定されるものではありません。**

### ■その他の留意点

- ・ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリングオフ)の適用はありません。
- ・ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てる必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受け付けが中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。
- ・収益分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。
- 投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。
- 収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。
- ・ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行います。そのため、ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドの追加設定・解約によってマザーファンドに売買が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響する場合があります。

**ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。**

# グローバル・リート・アクティブファンド(ラップ向け)

追加型投信／内外／不動産投信

## 手続・手数料等

### ■お申込みメモ

申込の受付	ラップ口座に係る契約※に基づいてラップ口座の資金を運用するためのファンドであり、ファンドの購入申込者は、販売会社にラップ口座を開設のうえ購入のお申込みを行うものとします。 ※同様の権利義務関係を規定する契約の名称は販売会社によって異なります。
購入単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※基準価額は1万口当たりで表示されます。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。
換金単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目から販売会社においてお支払いします。 次のいずれかに該当する日には、購入・換金はできません。 ・ニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行、ロンドン証券取引所、ロンドンの銀行、オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行の休業日 ※具体的な日付については、委託会社のホームページ(「ファンド関連情報」内の「お申込み不可日一覧」)をご覧ください。
申込不可日	
申込締切時間	原則として、午後3時30分までに販売会社が受けたものを当日の申込みとします。 なお、販売会社によっては異なる場合があります。
換金制限	ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金のお申込みに制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受けた購入・換金のお申込みの受付を取消すことがあります。 また、信託金の限度額に達しない場合でも、ファンドの運用規模・運用効率等を勘案し、市況動向や資金流入の動向等に応じて、購入の申込みの受付を中止することがあります。
信託期間	無期限(2020年12月18日設定)
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。
決算日	毎年12月18日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年1回の決算時に分配金額を決定します。(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。) 販売会社との契約によっては、収益分配金の再投資が可能です。
課税関係	課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人受益者については、収益分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に「NISA(少額投資非課税制度)」の適用対象となります。ファンドは、NISAの「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象です。販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にご確認ください。NISAの概要等については、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。税法が改正された場合等には、変更となることがあります。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# グローバル・リート・アクティブランド(ラップ向け)

追加型投信／内外／不動産投信

## 手続・手数料等

### ■ ファンドの費用

#### お客様が直接的に負担する費用

購入時手数料 ありません。

信託財産留保額 ありません。

#### お客様が信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用 日々の純資産総額に対して、**年率1.023% (税抜 年率0.93%)**をかけた額

(信託報酬) ※上場投資信託(リート)は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示しておりません。

他の費用・  
手数料 監査法人に支払われるファンドの監査費用・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・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・その他信託事務の処理にかかる諸費用等についてもファンドが負担します。

※上記の費用・手数料については、売買条件等により異なるため、あらかじめ金額または上限額等を記載することはできません。

※運用管理費用(信託報酬)および監査費用は、日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。毎計算期間の6ヶ月終了時、毎決算時または償還時にファンドから支払われます。

※上記の費用(手数料等)については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。

なお、ファンドが負担する費用(手数料等)の支払い実績は、交付運用報告書に開示されていますのでご参照ください。

## 本資料のご利用にあたっての注意事項等

●本資料は、三菱UFJアセットマネジメントが作成した資料です。投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。●本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。●本資料は信頼できると判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性等を保証するものではありません。●本資料中のグラフ・数値等は、過去の実績・状況であり、将来的市場環境等や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。●投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

### ● 委託会社(ファンドの運用の指図等)

三菱UFJアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第404号 <ホームページアドレス> <https://www.am.mufg.jp/>

加入協会:一般社団法人 投資信託協会 <お客様専用フリーダイヤル> 0120-151034

一般社団法人 日本投資顧問業協会 (受付時間 営業日の9:00~17:00)

### ● 受託会社(ファンドの財産の保管・管理等)

三菱UFJ信託銀行株式会社

**ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。**

2025年04月30日現在

## 販売会社情報一覧表

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は下記の販売会社まで

ファンド名称:グローバル・リート・アクティブランド(ラップ向け)

商号	登録番号等	日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会
水戸証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第181号	○	○		

・商号欄に\*の表示がある場合は取次販売会社です。・商号欄に(※)の表示がある場合は新規申込のお取扱いを中止しております。