

# グローバル不動産投信

## (隔月決算型)

### 【愛称：家主生活】

追加型投信／内外／不動産投信

日経新聞掲載名：家主生活

第35作成期 2023年7月19日から2024年1月17日まで

第103期 決算日  
2023年9月19日

第104期 決算日  
2023年11月17日

第105期 決算日  
2024年1月17日



#### 受益者の皆さまへ

平素は格別のお引立てに預かり、厚くお礼申し上げます。

当ファンドはマザーファンドへの投資を通じて、日本を含む世界各国において上場(準ずるものを含みます。)している不動産投資信託(リート)に投資し、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。当作成期についても、運用方針に沿った運用を行いました。

今後ともご愛顧のほどお願い申し上げます。



三井住友DSアセットマネジメント

〒105-6426 東京都港区虎ノ門1-17-1  
<https://www.smd-am.co.jp>

#### 当作成期の状況

基準価額(作成期末)	7,398円
純資産総額(作成期末)	691百万円
騰落率(当作成期)	+6.9%
分配金合計(当作成期)	45円

※騰落率は、分配金(税引前)を分配時に再投資したと仮定して計算したものです。

#### ■口座残高など、お取引状況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

コールセンター 0120-88-2976  
受付時間：午前9時～午後5時(土、日、祝・休日を除く)

当ファンドは、信託約款において「運用報告書(全体版)」に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、次の手順でご覧いただけます。なお、印刷した「運用報告書(全体版)」はご請求により交付させていただきますので、販売会社までお問い合わせください。

【閲覧方法】<https://www.smd-am.co.jp/fund/unpo/>にアクセス→ファンド名を入力→検索結果からファンドを選択

# 1 運用経過

基準価額等の推移について(2023年7月19日から2024年1月17日まで)

## 基準価額等の推移



※分配金再投資基準価額および参考指数は、作成期首の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

作成期首	6,966円
作成期末	7,398円 (当作成期既払分配金45円(税引前))
騰落率	+6.9% (分配金再投資ベース)

## 分配金再投資基準価額について

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と仮定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します。

※分配金を再投資するかどうかについては、受益者の皆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などによって課税条件も異なります。したがって、受益者の皆さまの損益の状況を示すものではありません。(以下、同じ)

※当ファンドの参考指数は、GPRグローバル・ハイ・インカム・リート・インデックス(配当込み、円ベース)です。  
 ※指数の著作権、知的所有権、その他一切の権利は発行者、許諾者が有しています。これら発行者、許諾者は当ファンドの運営に何ら関与するものではなく、当ファンドの運用成果に対して一切の責任を負うものではありません。

### 基準価額の主な変動要因(2023年7月19日から2024年1月17日まで)

当ファンドは、マザーファンドへの投資を通じて、実質的に日本を含む世界各国において上場しているリートに投資を行いました。

実質外貨建資産については、対円での為替ヘッジを行っていません。

#### 上昇要因

- FRB(米連邦準備制度理事会)が政策金利の据え置きを継続したことで、利上げ局面が終局に向かっているとの観測が強まったこと
- 米国でインフレの鈍化を示す指標が相次いだほか、欧州では景気が減速し、日本では日銀の早期金融緩和修正観測が後退したこと

#### 下落要因

- 強い経済指標が続く中でインフレ懸念が収まらず、米長期金利(10年国債利回り)が2007年以来約16年ぶりの高水準を付け、さらに金利先高観が強まる局面があったこと
- 長期金利の上昇から世界的に株式市場が調整し、リスク資産回避の動きが鮮明になる局面があったこと

1万口当たりの費用明細(2023年7月19日から2024年1月17日まで)

項目	金額	比率	項目の概要
(a) 信託報酬	61円	0.874%	信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率×(経過日数／年日数) 期中の平均基準価額は6,989円です。
(投信会社)	(38)	(0.550)	投信会社：ファンド運用の指図等の対価
(販売会社)	(19)	(0.275)	販売会社：交付運用報告書等各種資料の送付、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)	(3)	(0.049)	受託会社：ファンド財産の保管および管理、投信会社からの指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	7	0.102	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：有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(株式)	(-)	(-)	
(先物・オプション)	(-)	(-)	
(投資信託証券)	(7)	(0.102)	
(c) 有価証券取引税	0	0.000	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：有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株式)	(-)	(-)	
(公社債)	(-)	(-)	
(投資信託証券)	(0)	(0.000)	
(d) その他費用	2	0.033	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)	(2)	(0.027)	保管費用：海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用
(監査費用)	(0)	(0.003)	監査費用：監査法人に支払うファンドの監査費用
(その他)	(0)	(0.003)	その他：信託事務の処理等に要するその他費用
合計	70	1.008	

※期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は、追加・解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出しています。

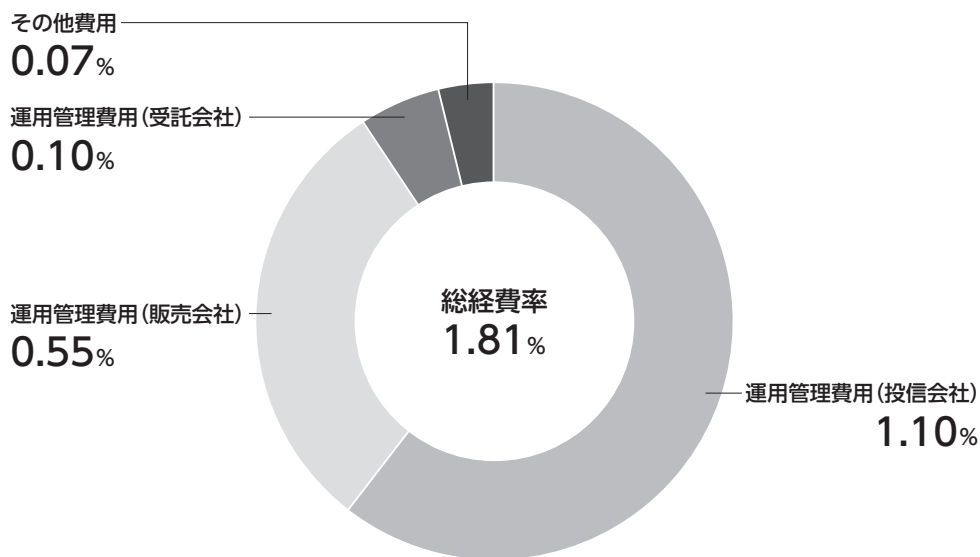
※比率欄は1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

※各項目毎に円未満は四捨五入しています。

※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。



## 参考情報 総経費率(年率換算)



※各費用は、前掲「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、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。

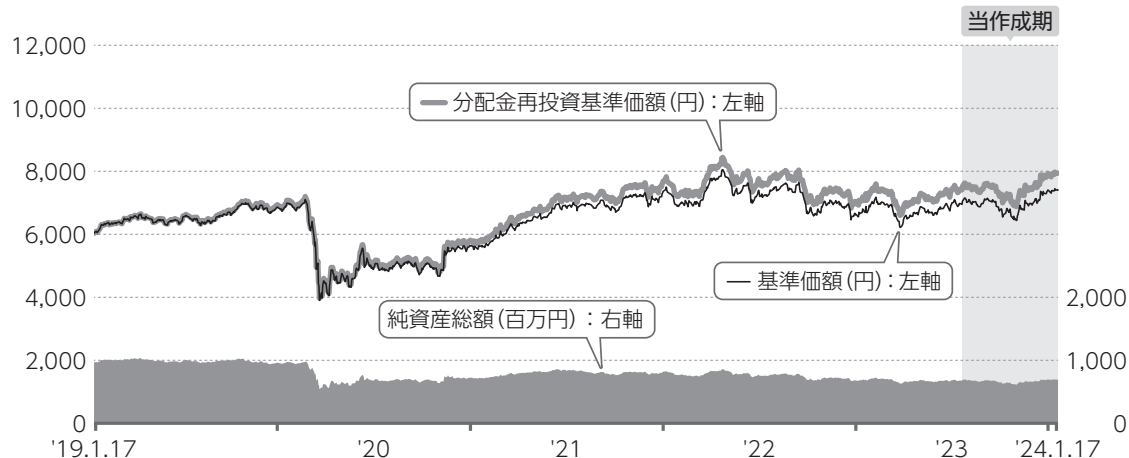
※各比率は、年率換算した値(小数点以下第2位未満を四捨五入)です。

※上記の前提条件で算出しているため、「1万口当たりの費用明細」の各比率とは、値が異なる場合があります。なお、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。

当作成期中の運用・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(年率換算)は1.81%です。

最近5年間の基準価額等の推移について(2019年1月17日から2024年1月17日まで)

最近5年間の推移



※分配金再投資基準価額は、2019年1月17日の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

		2019.1.17 決算日	2020.1.17 決算日	2021.1.18 決算日	2022.1.17 決算日	2023.1.17 決算日	2024.1.17 決算日
基準価額	(円)	6,027	6,985	5,625	7,202	6,718	7,398
期間分配金合計(税引前)	(円)	—	90	90	90	90	90
分配金再投資基準価額騰落率	(%)	—	17.5	-18.0	29.7	-5.5	11.6
参考指数騰落率	(%)	—	17.9	-15.0	32.8	-3.7	11.7
純資産総額	(百万円)	961	972	717	798	683	691

参考指数について

※外国の指数は基準価額への反映を考慮した日付の値を使用しています。

※参考指数は投資対象資産の市場動向を説明する代表的な指数として記載しています。

## 投資環境について(2023年7月19日から2024年1月17日まで)

グローバル・リート市場は調整場面があったものの、期を通じては上昇しました。為替市場では、米ドル、ユーロに対して急速に円安が進行した後で円高に転じましたが、期を通じは円安となりました。

### グローバル・リート市場

期を通じて、グローバル・リート市場は上昇しました。

期初から10月下旬にかけては、FRBの金融引き締めが継続するとの見方から下落基調を鮮明にしました。その後は、インフレの鈍化を示唆する経済指標が相次ぎ、利上げ局面が終息するとの観測から長期金利が低下し、グローバル・リート市場は上昇しました。

### 為替市場

期初と比較して期末の米ドル、ユーロは、ともに円安となりました。

FRBのパウエル議長が8月のジャクソンホール会議で金融政策判断はデータ次第とした中、強い経済指標を受けて米金利上昇は続くとの見方が強まりました。一方、日銀が現行の大規模金融緩和策を継続していたことで日米金利差の拡大が意識され、対米ドルで円安が進行しました。その後は、米利上げ終了との見方による米長期金利低下を受け、円が急速に買い戻される動きとなりました。

対ユーロでも、日本の金融緩和策継続から円売り圧力が強まりましたが、その後はECB(欧州中央銀行)の利下げが意識され円が上昇しました。

## ポートフォリオについて(2023年7月19日から2024年1月17日まで)

### 当ファンド

期を通じて、「グローバル・リート・マザーファンド」を高位に組み入れました。

### グローバル・リート・マザーファンド

#### ●国別配分

期を通じて、米国や日本、スペインなどに対して強気のスタンスとした一方、英国などに対して弱気のスタンスとしました。

●個別銘柄

期中、欧州大手の上場物流オペレーターで賃貸増加見通しが極めて良好な英国のライタックス・ビッグ・ボックス・リートを新規購入しました。また、医療オフィスビルのオーナー兼デベロッパーで配当利回りが魅力的な米国のヘルスケア・リアルティ・トラ

ストを新規購入しました。

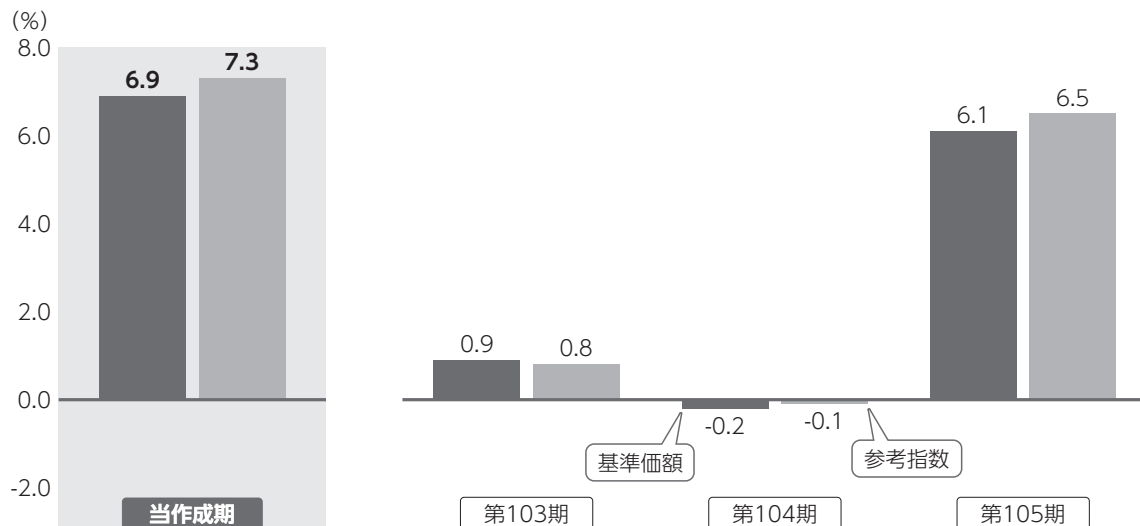
一方、金利高止まり懸念を背景にオーストラリアのストックランドを全売却しました。また、集合住宅供給が短期的に賃料の重石になると考え米国のUDRおよび米国のミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズを全売却しました。

ベンチマークとの差異について(2023年7月19日から2024年1月17日まで)

当ファンドは運用の指標となるベンチマークはありませんが、参考指数としてGPRグローバル・ハイ・インカム・リート・インデックス(配当込み、円ベース)を設けています。

記載のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

基準価額と参考指数の騰落率対比



※当学期の基準価額は分配金再投資ベース、各期は分配金(税引前)込み。



### 分配金について(2023年7月19日から2024年1月17日まで)

期間の1万口当たりの分配金(税引前)は、基準価額水準等を勘案し、以下の通りといたしました。

なお、留保益につきましては、運用の基本方針に基づき運用いたします。

(単位：円、1万口当たり、税引前)

項目	第103期	第104期	第105期
当期分配金	15	15	15
(対基準価額比率)	(0.21%)	(0.21%)	(0.20%)
当期の収益	15	7	15
当期の収益以外	－	7	－
翌期繰越分配対象額	1,215	1,207	1,251

※単位未満を切り捨てているため、「当期の収益」と「当期の収益以外」の合計が「当期分配金」と一致しない場合があります。

※「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(税引前)込み)に対する比率で、当ファンドの収益率とは異なります。

## 2 今後の運用方針

### 当ファンド

引き続き、「グローバル・リート・マザーファンド」を高位に組み入れて運用を行います。

### グローバル・リート・マザーファンド

直近は、米国での2024年の利下げ期待の再燃、主要中央銀行による金融引き締めからの転換の可能性などから、株式および債券市

場が下支えされる展開となりました。金利の安定化は、10月の底値から既に大きく回復しているリートセクターにとってはプラスの影響とみています。しかし、マクロの不確実性や地政学的緊張、不動産投資市場の先行き不透明感などから、市場動向は引き続き慎重にみています。

そのような環境下、ポートフォリオの構築にあたっては、財務健全性が高く、利益成長が見込まれる質の高い銘柄に着目しながら、慎重なスタンスで臨みます。

## 3 お知らせ

### 約款変更について

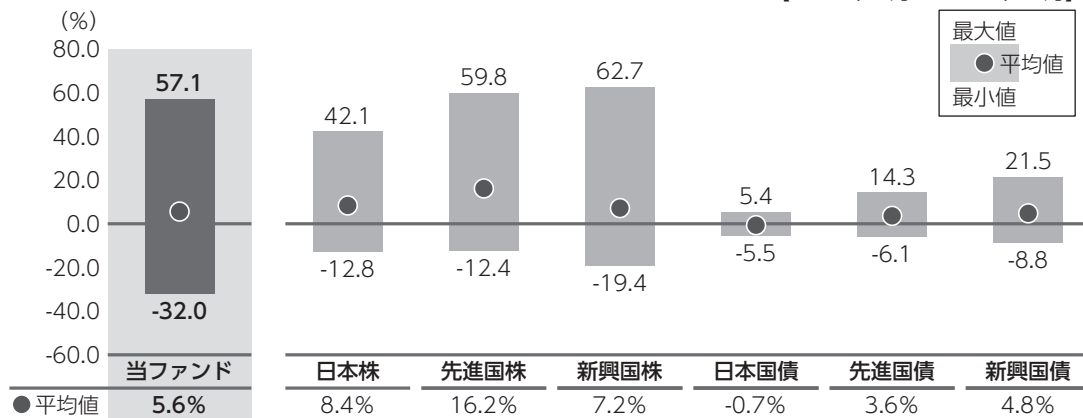
該当事項はございません。

## 4 当ファンドの概要

商 品 分 類	追加型投信／内外／不動産投信
信 託 期 間	無期限(設定日：2006年7月31日)
運 用 方 針	マザーファンドへの投資を通じて、日本を含む世界各国において上場(準ずるものを含みます。)している不動産投資信託(リート)に投資し、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
主 要 投 資 対 象	当ファンドは以下のマザーファンドを主要投資対象とします。 <b>グローバル・リート・マザーファンド</b> 日本を含む世界各国において上場(準ずるものを含みます。)している不動産投資信託(リート)
当 ファ ン ド の 運 用 方 法	<ul style="list-style-type: none"> <li>■日本を含む世界各国の不動産投資信託(リート)に投資します。</li> <li>■安定的かつ相対的に高い配当収益の確保を目指すために、賃貸事業収入比率の高い銘柄を中心に分散投資します。</li> <li>■BNPパリバ・アセットマネジメント・グループのBNPパリバ・アセットマネジメント・フランスにリートの運用指図に関する権限を委託します。また、同社に対して、J.P. モルガン・インベストメント・マネージメント・インクおよび三井住友DSアセットマネジメント株式会社が助言を行います。</li> <li>■実質外貨建資産については、原則として対円での為替ヘッジを行いません。</li> </ul>
組 入 制 限	<p><b>当ファンド</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。</li> </ul> <p><b>グローバル・リート・マザーファンド</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。</li> </ul>
分 配 方 針	<ul style="list-style-type: none"> <li>■年6回(原則として毎年1月、3月、5月、7月、9月、11月の17日。休業日の場合は翌営業日)決算を行い、分配を行います。</li> <li>■分配対象額は、繰越分を含めた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。</li> <li>■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。</li> </ul> <p>※委託会社の判断により分配を行わない場合もあるため、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。</p>

## 5 代表的な資産クラスとの騰落率の比較

【2019年1月～2023年12月】



※上記期間の月末ごとに、それぞれ直近1年間の騰落率を算出し、最大・平均・最小を表示しています。よって、決算日に対応した数値とは異なります。

※当ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を分配時に再投資したと仮定して計算したものです。

※全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

### 各資産クラスの指数

日本株	<b>TOPIX (東証株価指数、配当込み)</b> 株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社が算出、公表する指数で、日本の株式を対象としています。
先進国株	<b>MSCI コクサイ・インデックス(グロス配当込み、円ベース)</b> MSCI Inc.が開発した指数で、日本を除く世界の主要先進国の株式を対象としています。
新興国株	<b>MSCI エマージング・マーケット・インデックス(グロス配当込み、円ベース)</b> MSCI Inc.が開発した指数で、新興国の株式を対象としています。
日本国債	<b>NOMURA-BPI (国債)</b> 野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が公表する指数で、国内で発行された公募固定利付国債を対象としています。
先進国債	<b>FTSE 世界国債インデックス (除く日本、円ベース)</b> FTSE Fixed Income LLCにより運営されている指数で、日本を除く世界の主要国の国債を対象としています。
新興国債	<b>JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス-エマージング・マーケット・グローバル・ダイバーシファイド(円ベース)</b> J.P. Morganが算出、公表する指数で、新興国が発行する現地通貨建て国債を対象としています。

※海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円ベースとしています。

※上記各指数に関する知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。また、上記各指数の発行者および許諾者は、当ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

## 6 当ファンドのデータ

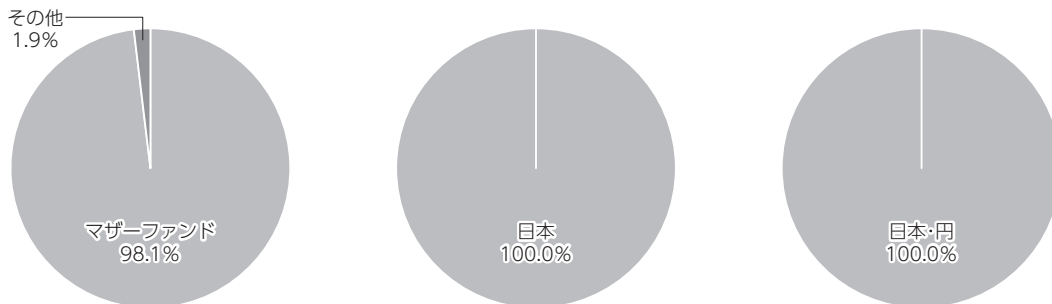
### 当ファンドの組入資産の内容(2024年1月17日)

#### 組入れファンド等

銘柄名	組入比率
グローバル・リート・マザーファンド	98.1%
コールローン等、その他	1.9%

※比率は、純資産総額に対する割合です。

#### 資産別配分(純資産総額比) 国別配分(ポートフォリオ比) 通貨別配分(純資産総額比)



※未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

#### 純資産等

項目	第103期末 2023年9月19日	第104期末 2023年11月17日	第105期末 2024年1月17日
純資産総額 (円)	672,476,718	664,371,589	691,828,005
受益権総口数 (口)	958,375,859	950,667,147	935,174,867
1万口当たり基準価額(円)	7,017	6,988	7,398

※当作成期における、追加設定元本額は514,529円、解約元本額は37,979,067円です。

組入上位ファンドの概要

グローバル・リート・マザーファンド(2023年7月19日から2024年1月17日まで)

基準価額の推移



1万口当たりの費用明細

(単位：円)

項目	(内訳)	金額	(内訳)
売買委託手数料	(投資信託証券)	32	(32)
有価証券取引税	(投資信託証券)	0	(0)
その他費用	(保管費用)	9	(8)
	(その他)		(1)
合計		41	

※項目の概要については、前記「費用明細」をご参照ください。

組入上位銘柄

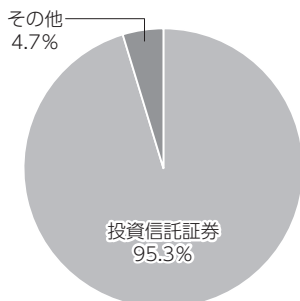
(基準日：2024年1月17日)

	銘柄名	組入比率
1	REALTY INCOME CORP	5.3%
2	EQUITY RESIDENTIAL	5.3%
3	KIMCO REALTY CORP	4.1%
4	VICI PROPERTIES INC	3.7%
5	SIMON PROPERTY GROUP INC	3.3%
6	HEALTHCARE REALTY TRUST INC	3.1%
7	日本都市ファンド投資法人	2.8%
8	DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	2.8%
9	SCENTRE GROUP	2.6%
10	GECINA SA	2.6%
全銘柄数		50銘柄

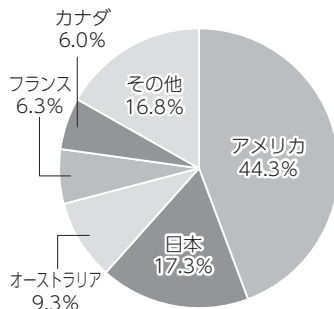
※比率は、純資産総額に対する割合です。

※全組入銘柄につきましては、運用報告書(全体版)に記載されています。

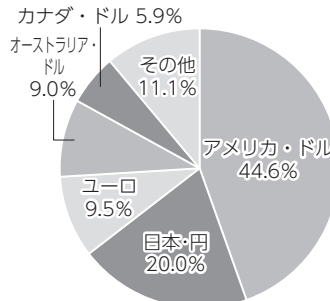
資産別配分(純資産総額比)



国別配分(ポートフォリオ比)



通貨別配分(純資産総額比)



※未収・未払金等の発生により、数値がマイナスになることがあります。

※基準日は2024年1月17日現在です。