交付運用報告書

Asset Management One

One US－REIT オープン

＜愛称：ゼウス＞

（旧ファンド名称：新光 US－REIT オープン）

追加型投信／海外／不動産投信

受益者の皆さまへ

毎々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、主として米国の取引所上場および店頭市場登録の不動産投資信託証券に分散投資を行い、市場平均よりも高い水準の配当収益の確保と長期的な値上がり益の獲得を目指した運用を行います。

当作成対象期間につきましても、これに沿った運用を行いました。ここに、運用経過等をご報告申し上げます。

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。

作成対象期間 2026年３月６日～2026年９月７日

第256期	決算日：2026年４月６日
第257期	決算日：2026年５月７日
第258期	決算日：2026年６月５日
第259期	決算日：2026年７月６日
第260期	決算日：2026年８月５日
第261期	決算日：2026年９月７日

第261期末（2026年９月７日）	基準価額	1,658円
	純資産総額	302,617百万円
第256期～第261期	騰落率	2.7%
	分配金合計	90円

（注１）騰落率は分配金再投資基準価額の騰落率を表示しています。
（注２）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

当ファンドは投資信託約款において、運用報告書（全体版）を電磁的方法によりご提供する旨を定めております。運用報告書（全体版）は、下記のホームページにアクセスし、「基準価額一覧」等から当ファンドの名称を選択いただき、ファンドの詳細ページから閲覧、ダウンロードすることができます。また、運用報告書（全体版）は受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

■運用報告書に関するお問い合わせ先

コールセンター **0120-104-694**

（受付時間：営業日の午前９時から午後５時まで）

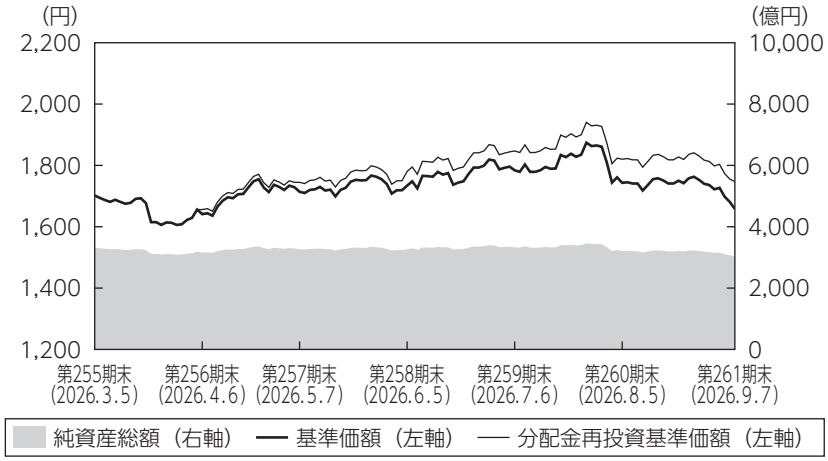
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

アセットマネジメントOne株式会社

東京都千代田区丸の内1-8-2 https://www.am-one.co.jp/

運用経過の説明

基準価額等の推移



第256期首：　1,702円
第261期末：　1,658円
（既払分配金90円）
騰 落 率：　2.7%
（分配金再投資ベース）

（注１）分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を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２）分配金を再投資するかどうかについてはお客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、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
（注３）分配金再投資基準価額は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。
（注４）当ファンドはベンチマークを定めておりません。

基準価額の主な変動要因

当ファンドは、主として米国の取引所上場および店頭市場登録の不動産投資信託証券（以下、「ＵＳ－ＲＥＩＴ」といいます。）に投資し、安定した収益の確保と投資信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。

為替市場で米ドル安円高となったものの、ＵＳ－ＲＥＩＴ市場が上昇したため、第256期首に1,702円でスタートした基準価額は1,748円（第256期～第261期、１万口あたり・税引前分配金込み）になり第261期末を迎えました。

１万口当たりの費用明細

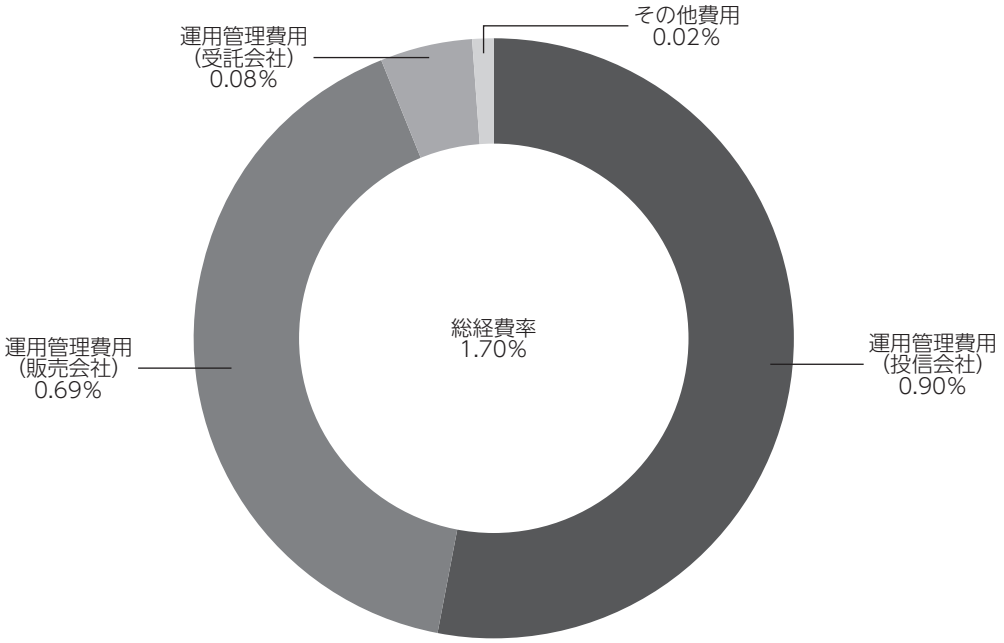
項目	第256期～第261期 (2026年３月６日 ～2026年９月７日)		項目の概要
	金額	比率	
(ａ) 信託報酬	15円	0.856%	(ａ) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は1,735円です。
(投信会社)	(8)	(0.459)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(6)	(0.354)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(1)	(0.043)	受託会社分は、運用財産の保管・管理、投信会社からの運用指図の実行等の対価
(ｂ) 売買委託手数料	0	0.006	(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 売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(投資証券)	(0)	(0.006)	
(ｃ) 有価証券取引税	0	0.000	(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
(投資証券)	(0)	(0.000)	
(ｄ) その他費用	0	0.010	(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)	(0)	(0.010)	保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用
(監査費用)	(0)	(0.000)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用
(その他)	(0)	(0.000)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
合計	15	0.872	

(注１) 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・解約によって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２) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。
(注３) 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。

（参考情報）

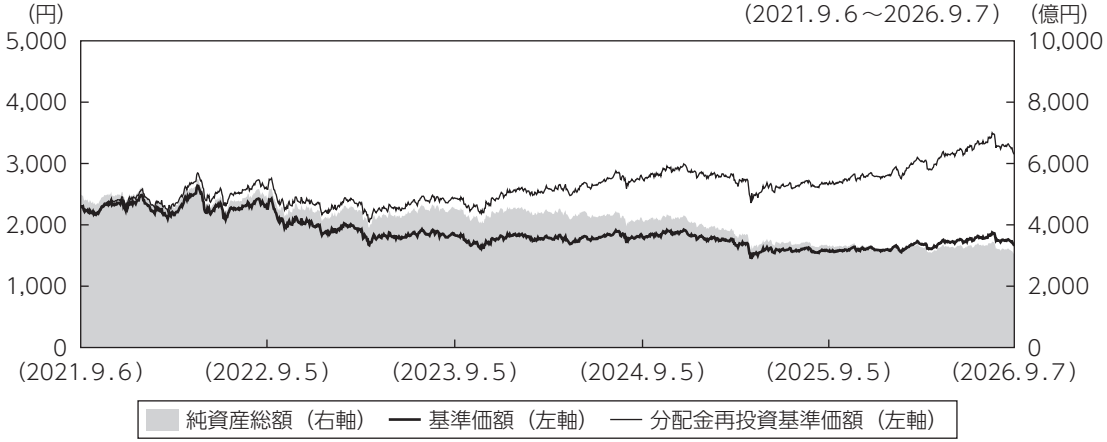
◆総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額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1.70%です。



（注1）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2）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3）各比率は、年率換算した値です。
（注4）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異なります。

最近５年間の基準価額等の推移



（注１）分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を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２）分配金を再投資するかどうかについてはお客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、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
（注３）分配金再投資基準価額は、2021年９月６日の基準価額に合わせて指数化しています。

	2021年9月6日 期首	2022年9月5日 決算日	2023年9月5日 決算日	2024年9月5日 決算日	2025年9月5日 決算日	2026年9月7日 決算日
基準価額（分配落）　(円)	2,303	2,266	1,832	1,798	1,568	1,658
期間分配金合計（税引前）　(円)	－	300	300	250	180	180
分配金再投資基準価額の騰落率　(%)	－	12.0	△5.5	12.9	△2.9	17.8
参考指数の騰落率　(%)	－	11.6	△2.5	19.6	0.4	19.0
純資産総額　(百万円)	497,081	485,574	451,891	413,569	329,875	302,617

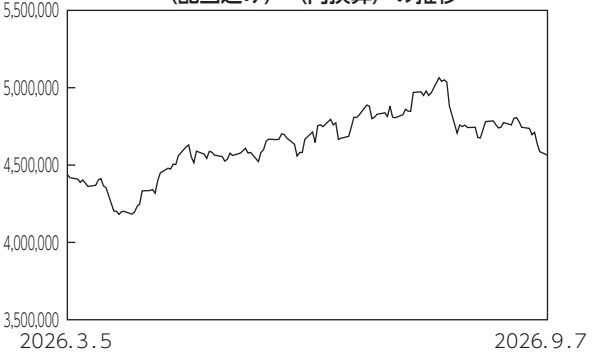
（注１）当ファンドはベンチマークを定めておりません。参考指数はFTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）（円換算）です。参考指数については後掲の＜当ファンドの参考指数について＞をご参照ください。
（注２）参考指数は、基準価額への反映を考慮して、基準価額算出日前日の指数値を基準価額算出日当日の為替レート（対顧客電信売買相場仲値）で円換算しております（以下同じ）。

投資環境

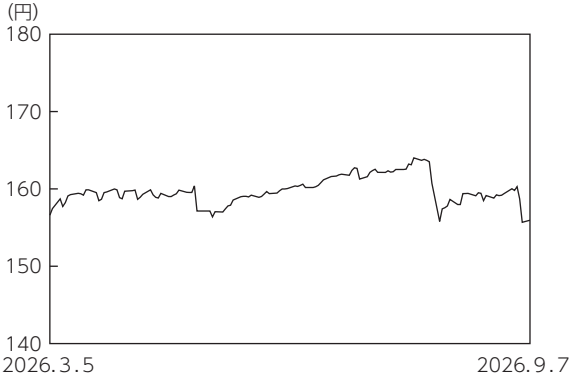
作成期初のＵＳ－ＲＥＩＴ市場は、米国とイスラエルのイラン攻撃を受けて原油価格が急騰しインフレ懸念が強まったことから下落して始まりました。2026年４月に入ると、紛争の早期終結観測から大きく反発しましたが、その後、和平交渉の停滞を受けて伸び悩む展開となりました。６月には停戦合意から上昇し、ＵＳ－ＲＥＩＴの好業績などから一段高となりましたが、８月以降は米財政悪化懸念やＦＲＢ（米連邦準備理事会）の利上げ観測などから上昇幅を縮め、作成期末を迎えました。

作成期初に１米ドル156円前半の推移だった米ドル円相場は、中東情勢の悪化を受けて有事の米ドル買いから円安となりました。2026年４月末に通貨当局による為替介入から、一時米ドル安円高に振れたものの、日本の財政赤字悪化懸念などから円安基調となりました。７月末に日米の通貨当局の為替介入で大きく米ドル安円高に触れました。８月は再び円安基調となりましたが、９月上旬には介入警戒感などから円高が進み作成期末では156円近傍の動きとなりました。

FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）（円換算）の推移



米ドルの対円レートの推移

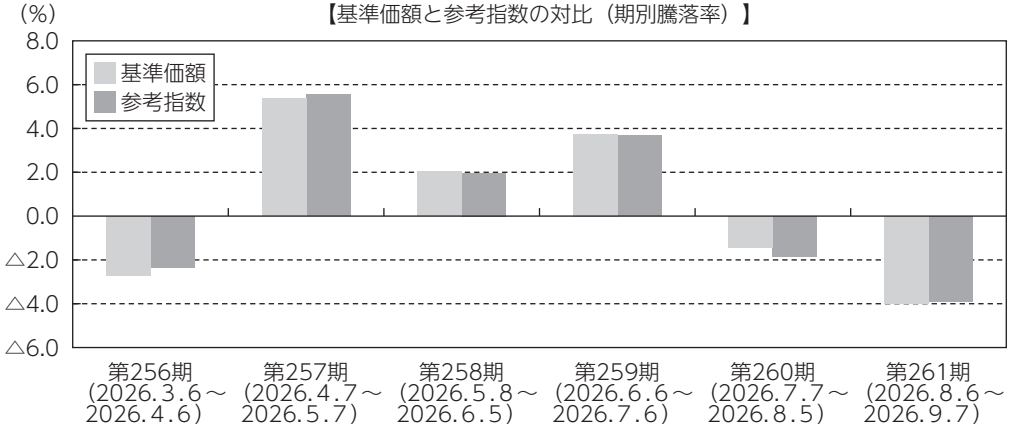


ポートフォリオについて

当ファンドは、ＵＳ－ＲＥＩＴに分散投資を行い、配当収益の確保と長期的な値上がり益の確保を目指した運用を行いました。セクター別では、医療施設ＲＥＩＴや産業施設ＲＥＩＴ、データセンターＲＥＩＴなどを中心に投資を行いました。当作成期間は、各ＵＳ－ＲＥＩＴが物件を保有する地域の商業用不動産の市場環境やＵＳ－ＲＥＩＴ価格のバリュエーションなどを勘案し、各々の組入比率の調整を行いました。

ベンチマークとの差異について

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。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。

分配金

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、以下の表の通りとさせていただきました。なお、収益分配金に充てなかった利益は信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

■分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第256期	第257期	第258期	第259期	第260期	第261期
	2026年3月6日～2026年4月6日	2026年4月7日～2026年5月7日	2026年5月8日～2026年6月5日	2026年6月6日～2026年7月6日	2026年7月7日～2026年8月5日	2026年8月6日～2026年9月7日
当期分配金（税引前）	15円	15円	15円	15円	15円	15円
対基準価額比率	0.91%	0.87%	0.86%	0.83%	0.85%	0.90%
当期の収益	8円	15円	15円	15円	−円	−円
当期の収益以外	6円	−円	−円	−円	15円	15円
翌期繰越分配対象額	1,936円	1,955円	1,974円	2,025円	2,010円	1,995円

（注1）「当期の収益」および「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これらを合計した額と「当期分配金（税引前）」の額が一致しない場合があります。

（注2）当期分配金の「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、ファンドの収益率とは異なります。また、小数点第3位を四捨五入しています。

（注3）「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後・繰越欠損補填後の売買益（含、評価益）」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「分配準備積立金」および「収益調整金」から分配に充当した金額です。

（注4）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

健全なバランスシート、優良な資産・テナント顧客、規律ある経営方針を有し、資金調達に対する懸念が少ない銘柄や流動性の高い銘柄を選好しています。セクター別では、医療施設ＲＥＩＴやデータセンターＲＥＩＴ、産業施設ＲＥＩＴなどの組み入れを高位としています。足もとのマクロ環境の変化に伴いややディフェンシブな銘柄の配分を増やしていますが、引き続き、配当利回りが低位であっても構造的に高い成長性が見込まれる銘柄に注目しています。

お知らせ

約款変更のお知らせ

■「一般社団法人投資信託協会」の名称変更に伴い、約款における記載を「一般社団法人資産運用業協会」に変更しました。

（2026年４月１日）

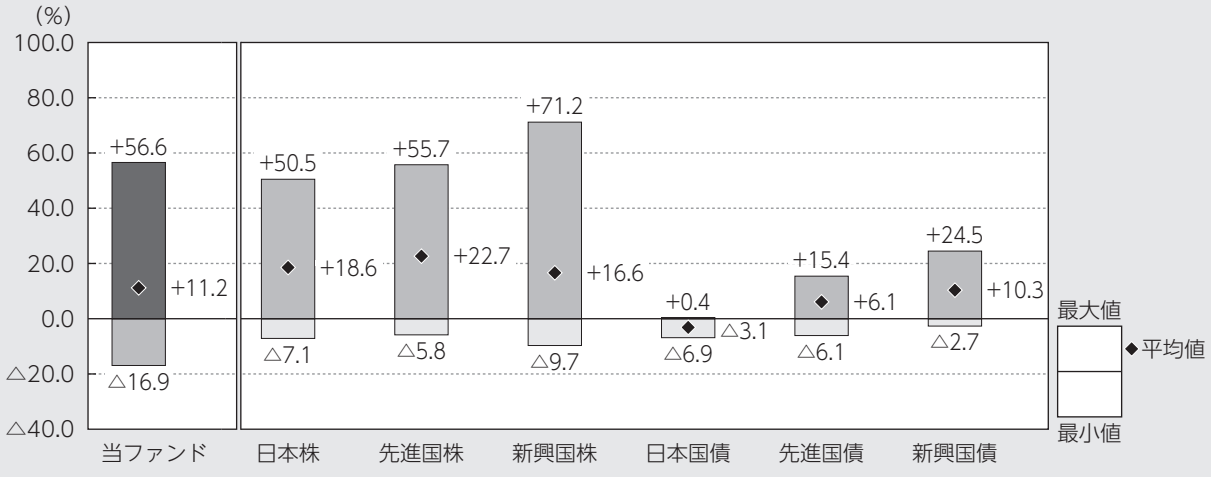
■ファンド名称を「新光　ＵＳ－ＲＥＩＴ　オープン」から「Ｏｎｅ　ＵＳ－ＲＥＩＴ　オープン」に変更しました。

（2026年６月６日）

当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／海外／不動産投信
信託期間	2004年９月30日から2034年９月５日までです。
運用方針	主として安定した収益の確保を目的として、次いで投資信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	米国の取引所上場、および店頭市場登録の不動産投資信託証券（以下「ＲＥＩＴ」といいます。）を主要投資対象とします。
運用方法	米国の取引所上場、および店頭市場登録のＲＥＩＴに分散投資を行い、市場平均よりも高い水準の配当収益の確保と長期的な値上り益の追求に努めます。 ＲＥＩＴの運用指図に係る権限は、インベスコ・アドバイザーズ・インクに委託します。
分配方針	分配対象額の範囲は、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。分配金額は、配当収益相当部分と判断される額を基礎として、安定した収益分配を行うことを目指し、基準価額水準・市況動向等を勘案して決定します。留保益の運用については、特に制限を設けず、運用の基本方針に基づいた運用を行います。

代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2021年９月～2026年８月

（注１）すべ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。
（注２）上記期間の各月末における直近１年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を、ファンドおよび代表的な資産クラスについて表示し、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。なお、上記の騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。
（注３）当ファンドの騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとして計算しています。

＊各資産クラスの指数
日本株……東証株価指数（ＴＯＰＩＸ）（配当込み）
先進国株…ＭＳＣＩコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）
新興国株…ＭＳＣＩエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）
日本国債…ＮＯＭＵＲＡ－ＢＰＩ国債
先進国債…ＦＴＳＥ世界国債インデックス（除く日本、円ベース）
新興国債…ＪＰモルガンＧＢＩ－ＥＭグローバル・ディバーシファイド（円ベース）
（注）海外の指数は為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

※各指数については後掲の＜代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について＞をご参照ください。

当ファンドのデータ

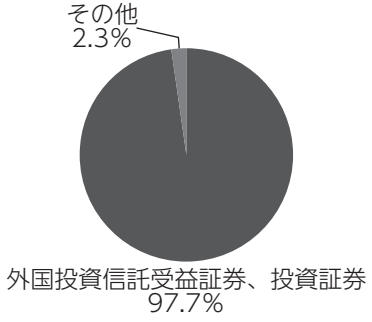
当ファンドの組入資産の内容（2026年９月７日現在）

◆組入上位10銘柄

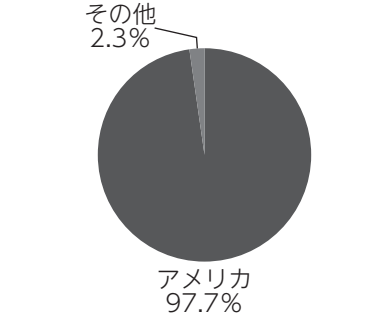
銘柄名	通貨	比率
WELLTOWER INC	アメリカ・ドル	9.1%
PROLOGIS INC	アメリカ・ドル	8.8
AMERICAN TOWER CORP	アメリカ・ドル	8.2
EQUINIX INC	アメリカ・ドル	8.2
DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ・ドル	6.2
PUBLIC STORAGE	アメリカ・ドル	6.1
UDR INC	アメリカ・ドル	3.2
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	アメリカ・ドル	3.0
SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ・ドル	2.9
WP CAREY INC	アメリカ・ドル	2.7
組入銘柄数	36銘柄	

（注１）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。
（注２）組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載されています。

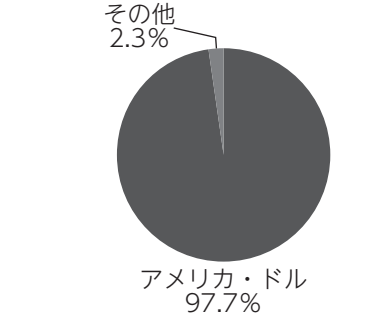
◆資産別配分



◆国別配分



◆通貨別配分



（注１）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。
（注２）現金等はその他として表示しています。
（注３）国別配分につきましては発行国（地域）で表示しております。

純資産等

項目	第256期末	第257期末	第258期末	第259期末	第260期末	第261期末
	2026年４月６日	2026年５月７日	2026年６月５日	2026年７月６日	2026年８月５日	2026年９月７日
純資産総額	315,556,070,308円	326,330,182,490円	326,662,568,951円	332,518,846,923円	320,702,618,458円	302,617,781,728円
受益権総口数	1,922,465,278,006口	1,903,532,774,661口	1,884,203,549,461口	1,863,683,630,278口	1,839,834,567,270口	1,825,433,082,381口
1万口当たり基準価額	1,641円	1,714円	1,734円	1,784円	1,743円	1,658円

（注）当作成期間（第256期～第261期）中における追加設定元本額は38,749,720,592円、同解約元本額は158,357,862,205円です。

＜当ファンドの参考指数について＞

●FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）（円換算）

One US−REIT オープン（以下、「当ファンド」）は、アセットマネジメントOne株式会社（以下、「アセットマネジメントOne」）によって単独で開発されたものです。当ファンドは、いかなる方法においても、FTSE International Limited （以下、「FTSE」）、London Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業（以下、総称して「LSE Group」）またはNareitによって出資、保証、販売または販売促進されることはありません。 FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）（以下、「本指数」）のすべての権利はFTSEおよびNareitに帰属します。「FTSE ®」はLSE Groupの商標であり、ライセンス契約に基づきFTSE International Limited （「FTSE」）によって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。 本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても（a）本指数の使用、信頼、または誤謬、（b）当ファンドへの投資または運営に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、 当ファンドから得られる結果、または アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）（円換算）は、FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）をアセットマネジメントOneが円換算したものです。

＜代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について＞

●「東証株価指数（ＴＯＰＩＸ）」は、日本の株式市場を広範に網羅し、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークです。同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社ＪＰＸ総研または株式会社ＪＰＸ総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はＪＰＸが有しています。

●「ＭＳＣＩコクサイ・インデックス」は、ＭＳＣＩ Ｉｎｃ．が開発した株価指数で、日本を除く世界の主要先進国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はＭＳＣＩ Ｉｎｃ．に帰属します。また、ＭＳＣＩ Ｉｎｃ．は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

●「ＭＳＣＩエマージング・マーケット・インデックス」は、ＭＳＣＩ Ｉｎｃ．が開発した株価指数で、新興国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はＭＳＣＩ Ｉｎｃ．に帰属します。また、ＭＳＣＩ Ｉｎｃ．は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

●「ＮＯＭＵＲＡ−ＢＰＩ国債」は、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国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表すために開発した投資収益指数です。同指数の知的財産権その他一切の権利は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に帰属します。なお、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は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

●「ＦＴＳＥ世界国債インデックス（除く日本）」は、ＦＴＳＥ Ｆｉｘｅｄ Ｉｎｃｏｍｅ ＬＬＣにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数はＦＴＳＥ Ｆｉｘｅｄ Ｉｎｃｏｍｅ ＬＬＣの知的財産であり、指数に関するすべての権利はＦＴＳＥ Ｆｉｘｅｄ Ｉｎｃｏｍｅ ＬＬＣが有しています。

●「ＪＰモルガンＧＢＩ−ＥＭグローバル・ディバーシファイド」は、Ｊ．Ｐ．モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが公表している新興国の現地通貨建ての国債で構成されている時価総額加重平均指数です。同指数に関する著作権等の知的財産その他一切の権利はＪ．Ｐ．モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。また、同社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。