

運用報告書 (全体版)

新光 US-REIT オープン (隔月決算型)

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	2023年9月27日から2048年9月7日までです。	
運用方針	安定した収益の確保と信託財産の着実な成長を図ることを目的として、運用を行います。	
主要投資対象	新光 US-REIT オープン (隔月決算型)	新光 US-REIT オープン・マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	新光 US-REIT オープン・マザーファンド	米国の金融商品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	主として新光 US-REIT オープン・マザーファンド受益証券に投資することにより、米国の金融商品取引所上場および店頭市場登録のREITに実質的に投資を行い、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。	
	新光 US-REIT オープン・マザーファンドにおけるREITの運用指図に関する権限を、インベスコ・アドバイザーズ・インクに委託します。 REITの実質組入比率は、原則として高位を保ちます。 実質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。	
組入制限	新光 US-REIT オープン (隔月決算型)	REITへの実質投資割合には制限を設けません。
	新光 US-REIT オープン・マザーファンド	REITへの投資割合には制限を設けません。 REITおよび短期金融商品 (短期運用の有価証券を含みます。) 以外には投資を行いません。
分配方針	毎決算時 (毎年1月、3月、5月、7月、9月、11月の各5日 (休業日の場合は翌営業日)) に、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益と売買益 (評価益を含みます。) 等の全額を分配対象額の範囲とし、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。ただし、分配対象額が少額の場合は分配を行わない場合があります。	

愛称：ゼウス (隔月決算型)

第9期 <決算日 2025年5月7日>
第10期 <決算日 2025年7月7日>
第11期 <決算日 2025年9月5日>

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。

さて、「新光 US-REIT オープン (隔月決算型)」は、2025年9月5日に第11期の決算を行いました。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。

<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/>

新光 U S - R E I T オープン（隔月決算型）

■設定以来の運用実績

作成期	決 算 期	基 準 価 額			FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）（円換算）		投資信託 受益証券、 投資証券 組入比率	純資産 総額
		(分配落)	税 込 金 分 配	期 騰 落 率	(参考指数)	期 騰 落 率		
第 1 作成期	(設 定 日) 2023年 9 月 27 日	円 10,000	円 —	% —	ポイント (9月26日) 3,058,569.48	% —	% —	百万円 1
	1 期(2024年 1 月 5 日)	11,141	30	11.7	3,421,951.95	11.9	95.2	1
	2 期(2024年 3 月 5 日)	11,351	30	2.2	3,563,104.82	4.1	95.4	117
	3 期(2024年 5 月 7 日)	10,998	30	△2.8	3,432,207.26	△3.7	96.3	161
第 2 作成期	4 期(2024年 7 月 5 日)	11,796	30	7.5	3,751,280.48	9.3	95.9	235
	5 期(2024年 9 月 5 日)	11,772	30	0.1	3,821,397.06	1.9	95.5	264
	6 期(2024年 11 月 5 日)	12,221	30	4.1	4,015,356.82	5.1	94.7	271
第 3 作成期	7 期(2025年 1 月 6 日)	12,125	30	△0.5	3,973,514.21	△1.0	95.1	319
	8 期(2025年 3 月 5 日)	11,883	30	△1.7	3,935,355.11	△1.0	95.3	357
第 4 作成期	9 期(2025年 5 月 7 日)	10,973	30	△7.4	3,632,617.87	△7.7	96.1	344
	10期(2025年 7 月 7 日)	11,089	30	1.3	3,727,267.45	2.6	95.2	352
	11期(2025年 9 月 5 日)	11,245	30	1.7	3,835,555.32	2.9	96.4	362

(注 1) 設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しております。

(注 2) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注 3) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資信託受益証券、投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注 4) 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。

(注 5) 同指数は、当運用報告書作成日現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

(注 6) 新光 U S - R E I T オープン（隔月決算型）（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（以下同じ）。

(注 7) △（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

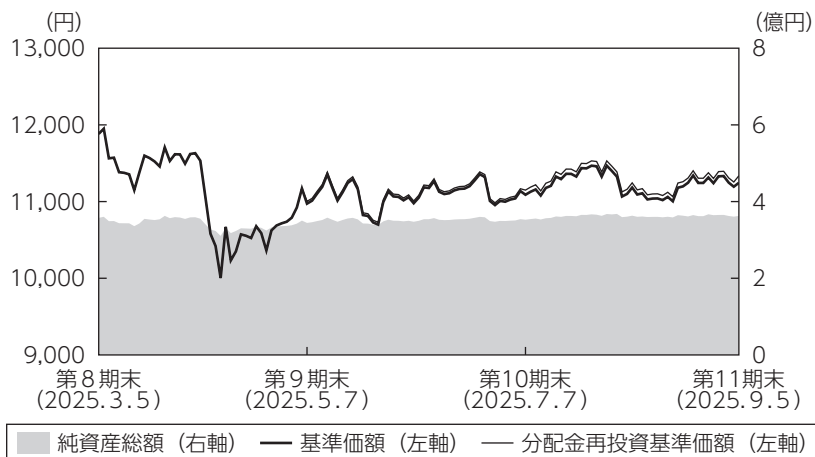
■過去 6 ヶ月間の基準価額と市況の推移

決算期	年 月 日	基 準 価 額		FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) (円換算) (参考指数)	期 中 騰 落 率	投資信託 受益証券、 投資証券 組入比率
			騰 落 率			
第 9 期	(期 首) 2025 年 3 月 5 日	円 11,883	% －	ポイント 3,935,355.11	% －	% 95.3
	3 月 末	11,494	△3.3	3,819,976.60	△2.9	95.7
	4 月 末	10,790	△9.2	3,575,025.63	△9.2	95.7
	(期 末) 2025 年 5 月 7 日	11,003	△7.4	3,632,617.87	△7.7	96.1
第10期	(期 首) 2025 年 5 月 7 日	10,973	－	3,632,617.87	－	96.1
	5 月 末	11,067	0.9	3,675,629.60	1.2	95.5
	6 月 末	11,009	0.3	3,675,621.17	1.2	95.3
	(期 末) 2025 年 7 月 7 日	11,119	1.3	3,727,267.45	2.6	95.2
第11期	(期 首) 2025 年 7 月 7 日	11,089	－	3,727,267.45	－	95.2
	7 月 末	11,399	2.8	3,832,427.06	2.8	95.0
	8 月 末	11,240	1.4	3,814,106.62	2.3	96.1
	(期 末) 2025 年 9 月 5 日	11,275	1.7	3,835,555.32	2.9	96.4

(注 1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。
(注 2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資信託受益証券、投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

■第9期～第11期の運用経過（2025年3月6日から2025年9月5日まで）

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、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

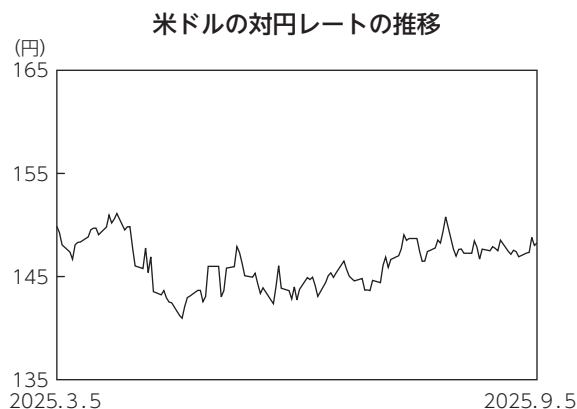
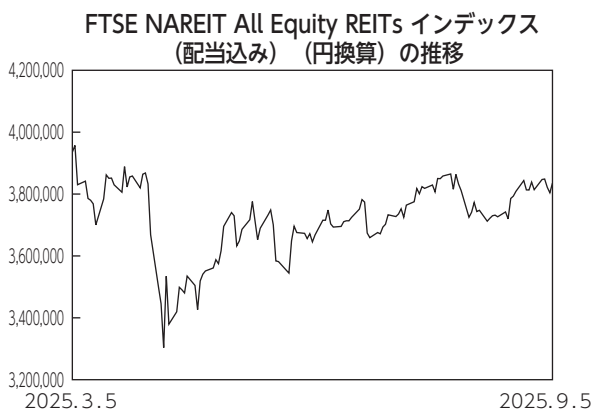
新光 US-REIT オープン・マザーファンドが下落したため、当作成期の基準価額は4.6%下落し、11,335円（1万口あたり、税引前分配金込み）となりました。

US-REIT市場が下落したほか、為替市場で米ドル安円高となったため、基準価額は下落しました。

投資環境

作成期初のU S - R E I T市場は、トランプ政権の政策による景気鈍化懸念で下落して始まりました。4月に入りトランプ政権が相互関税の導入を発表すると急落しましたが、各国との貿易交渉が進展すると反発しました。しかし、その後は関税によるインフレや財政赤字拡大などへの懸念から長期金利が高止まり、上値の重い展開となりました。作成期末にかけては雇用悪化を受けてF R B（米連邦準備理事会）の利下げ期待が高まったものの小幅な上昇に留まりました。

作成期初に1米ドル149円後半だった米ドル円相場はトランプ政権への不信感から米ドル売り圧力が高まる中で、4月に相互関税の導入を発表すると米ドル安円高が急速に進み、下旬には140円台後半となりました。その後は揉み合いで推移したものの、日本の参議院選挙の結果を受けて一時150円台後半まで米ドル高円安が進む場面もありました。8月以降はF R Bの利下げ期待などから148円を挟んで小動きの展開となり、作成期末では148円前半の動きとなりました。



ポートフォリオについて

●当ファンド

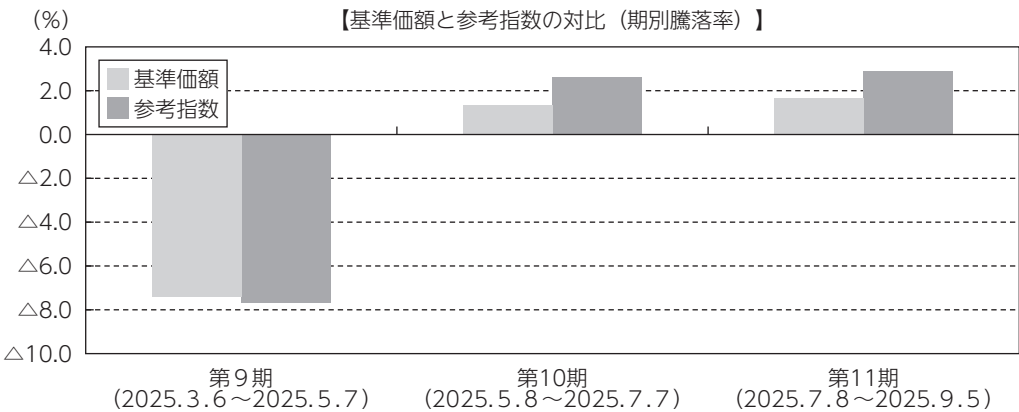
主として新光 U S - R E I T オープン・マザーファンドを高位に組み入れた運用を行いました。U S - R E I Tの実質組入比率は概ね94%~97%程度と高位を維持しました。

●新光 U S - R E I T オープン・マザーファンド

当ファンドは、U S - R E I T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R E I Tや通信R E I T、商業・小売R E I Tなどを中心に投資を行いました。当作成期間は、各U S - R E I Tが物件を保有する地域の商業用不動産の市場環境やU S - R E I T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。以下のグラフは、当ファンドの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す。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9期	第10期	第11期
	2025年3月6日 ～2025年5月7日	2025年5月8日 ～2025年7月7日	2025年7月8日 ～2025年9月5日
当期分配金（税引前）	30円	30円	30円
対基準価額比率	0.27%	0.27%	0.27%
当期の収益	30円	30円	12円
当期の収益以外	－円	－円	17円
翌期繰越分配対象額	2,190円	2,226円	2,209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。

今後の運用方針

●当ファンド

新光 ＵＳ－ＲＥＩＴ オープン・マザーファンドを高位に組み入れた運用を行います。ＵＳ－ＲＥＩＴの実質組入比率は原則として95%程度とする積極的な運用を行います。

●新光 ＵＳ－ＲＥＩＴ オープン・マザーファンド

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や住居ＲＥＩＴ、通信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。

■ 1 万口当たりの費用明細

項目	第9期～第11期		項目の概要
	(2025年3月6日 ～2025年9月5日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	92円	0.828%	(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11,132円です。
(投信会社)	(52)	(0.470)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各种書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(37)	(0.331)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(3)	(0.027)	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	1	0.011	(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
(投資証券)	(1)	(0.011)	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
(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
(投資証券)	(0)	(0.000)	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	1	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)	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)	(0.002)	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	95	0.851	

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

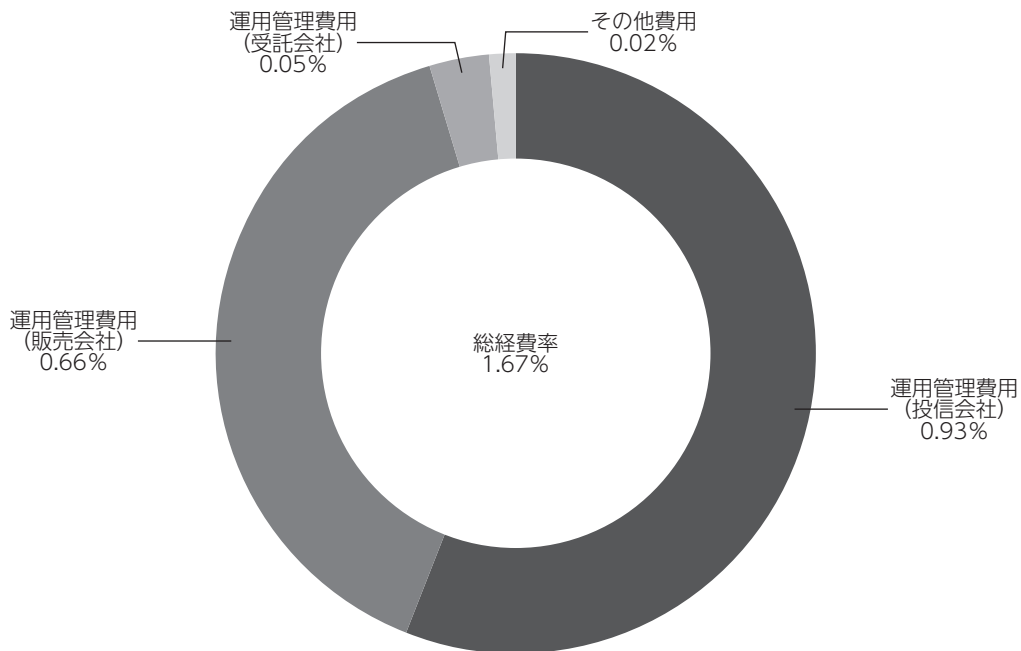
(注 2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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1.67%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。

■親投資信託受益証券の設定、解約状況（2025年3月6日から2025年9月5日まで）

	第 9 期 ～ 第 11 期			
	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
新 光 U S - R E I T オープン・マザーファンド	千□ 10,260	千円 29,300	千□ 2,942	千円 8,500

■利害関係人との取引状況等（2025年3月6日から2025年9月5日まで）

期中の利害関係人との取引等はありません。
(注) 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

親投資信託残高

	第 3 作 成 期 末	第 4 作 成 期 末	
	□ 数	□ 数	評 価 額
新光 U S - R E I T オープン・マザーファンド	千□ 116,071	千□ 123,389	千円 357,693

■投資信託財産の構成

2025年9月5日現在

項 目	第 4 作 成 期 末	
	評 価 額	比 率
新光 U S - R E I T オープン・マザーファンド	千円 357,693	% 98.1
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	6,925	1.9
投 資 信 託 財 産 総 額	364,618	100.0

(注1) 評価額の単位未満は切捨ててあります。％は、小数点第2位を四捨五入しています。
(注2) 期末の新光 U S - R E I T オープン・マザーファンドの外貨建資産の投資信託財産総額に対する比率は、12,028,030千円、98.7％です。
(注3) 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、2025年9月5日における邦貨換算レートは、1アメリカ・ドル＝148.25円です。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2025年5月7日)、 (2025年7月7日)、 (2025年9月5日)現在

項 目	第 9 期 末	第 10 期 末	第 11 期 末
(A) 資 産	346,231,624円	354,586,343円	364,618,640円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	7,883,920	9,183,362	6,925,405
新光 U S - R E I T オープン・マザーファンド(評価額)	338,347,704	345,402,981	357,693,235
(B) 負 債	1,918,535	1,923,633	2,100,408
未 払 収 益 分 配 金	941,326	954,092	967,166
未 払 解 約 金	311	303	149,721
未 払 信 託 報 酬	974,851	967,207	981,460
そ の 他 未 払 費 用	2,047	2,031	2,061
(C) 純 資 産 総 額(A - B)	344,313,089	352,662,710	362,518,232
元 本	313,775,658	318,030,737	322,388,830
次 期 繰 越 損 益 金	30,537,431	34,631,973	40,129,402
(D) 受 益 権 総 口 数	313,775,658口	318,030,737口	322,388,830口
1 万口当たり基準価額(C / D)	10,973円	11,089円	11,245円

(注) 第8期末における元本額は300,903,128円、当作成期間(第9期～第11期) 中における追加設定元本額は38,759,544円、同解約元本額は17,273,842円です。

■損益の状況

〔自 2025年3月6日〕
〔至 2025年5月7日〕

〔自 2025年5月8日〕
〔至 2025年7月7日〕

〔自 2025年7月8日〕
〔至 2025年9月5日〕

項 目	第 9 期	第 10 期	第 11 期
(A) 配 当 等 収 益	6,297円	6,210円	5,804円
受 取 利 息	6,297	6,210	5,804
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△25,406,695	5,538,727	6,658,308
売 買 益	165,006	5,555,281	6,793,377
売 買 損	△25,571,701	△16,554	△135,069
(C) 信 託 報 酬 等	△976,898	△969,238	△983,521
(D) 当 期 損 益 金(A + B + C)	△26,377,296	4,575,699	5,680,591
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	10,184,547	△17,049,044	△12,992,486
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	47,671,506	48,059,410	48,408,463
(配 当 等 相 当 額)	(49,102,759)	(50,202,086)	(51,851,871)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△1,431,253)	(△2,142,676)	(△3,443,408)
(G) 合 計(D + E + F)	31,478,757	35,586,065	41,096,568
(H) 収 益 分 配 金	△941,326	△954,092	△967,166
次 期 繰 越 損 益 金(G + H)	30,537,431	34,631,973	40,129,402
追 加 信 託 差 損 益 金	47,671,506	48,059,410	48,408,463
(配 当 等 相 当 額)	(49,172,952)	(50,214,339)	(51,862,441)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△1,501,446)	(△2,154,929)	(△3,453,978)
分 配 準 備 積 立 金	19,560,125	20,596,251	19,378,384
繰 越 損 益 金	△36,694,200	△34,023,688	△27,657,445

(注1) (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2) (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3) (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4) 信託財産の運用の指図に係る権限を委託するために要する費用は、第9期から第11期までは新光 U S - R E I T オープン・マザーファン
ド886,055円で、委託者報酬から支弁しております。

(注5) 分配金の計算過程

項 目	第 9 期	第 10 期	第 11 期
(a) 経 費 控 除 後 の 配 当 等 収 益	1,405,931円	2,087,281円	416,466円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0	0	0
(c) 収 益 調 整 金	49,172,952	50,214,339	51,862,441
(d) 分 配 準 備 積 立 金	19,095,520	19,463,062	19,929,084
(e) 当 期 分 配 対 象 額(a+b+c+d)	69,674,403	71,764,682	72,207,991
(f) 1 万 口 当 た り 当 期 分 配 対 象 額	2,220.52	2,256.53	2,239.78
(g) 分 配 金	941,326	954,092	967,166
(h) 1 万 口 当 た り 分 配 金	30	30	30

■分配金のお知らせ

決 算 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期
1 万口当たり分配金	30円	30円	30円

※分配金を再投資する場合、分配金は税引後自動的に無手数料で再投資されます。

分配金の課税上の取扱いについて

- ・追加型株式投資信託の分配金には、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）」があります。
 - 分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または個別元本を上回る場合には、分配金の全額が普通分配金となります。
 - 分配落ち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）、分配金から元本払戻金（特別分配金）を控除した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、分配金発生時における受益者毎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、その後の受益者毎の個別元本となります。

《お知らせ》
約款変更のお知らせ

■当ファンドおよび当ファンドが投資対象とする「新光 U S - R E I T オープン・マザーファンド」において、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、「運用報告書の交付」を「運用状況にかかる情報の提供」に変更しました。

(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。

新光 U S - R E I T オープン・マザーファンド

運用報告書

第12期（決算日 2025年9月5日）

（計算期間 2024年9月6日～2025年9月5日）

新光 U S - R E I T オープン・マザーファンドの第12期の運用状況をご報告申し上げます。

当ファンドの仕組みは次の通りです。

信 託 期 間	2013年10月31日から無期限です。
運 用 方 針	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。 不動産投資信託証券（以下「R E I T」といいます。）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。
主 要 投 資 対 象	米国の金融商品取引所上場および店頭市場登録の R E I T を主要投資対象とします。
主 な 組 入 制 限	R E I T への投資割合には制限を設けません。 R E I T および短期金融商品（短期運用の有価証券を含みます。）以外には投資を行いません。

■最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額		FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス		投 資 信 託 受益証券、 投資証券 組入比率	純 資 産 額
		期 中 騰 落 率	(配当込み) (円換算) (参考指数)	期 中 騰 落 率		
	円	%		%	%	百万円
8 期 (2021年9月6日)	23,281	39.0	2,937,028.07	43.2	99.0	9,618
9 期 (2022年9月5日)	26,554	14.1	3,278,698.51	11.6	98.3	13,991
10期 (2023年9月5日)	25,565	△3.7	3,195,841.53	△2.5	98.1	14,566
11期 (2024年9月5日)	29,415	15.1	3,821,397.06	19.6	97.4	14,299
12期 (2025年9月5日)	28,989	△1.4	3,835,555.32	0.4	97.7	12,098

（注1）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。

（注2）同指数は、当運用報告書作成日現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

（注3）新光 U S - R E I T オープン・マザーファンド（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（以下同じ）。

（注4）△（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

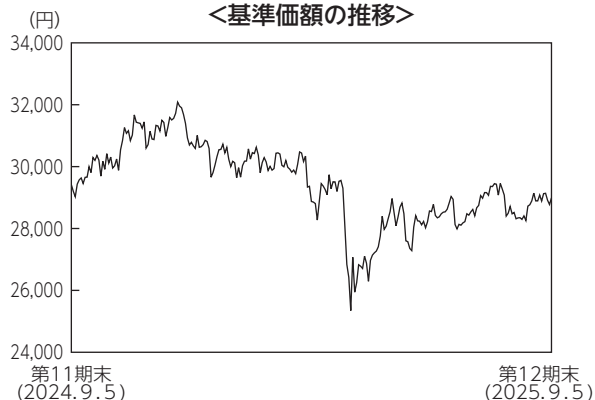
■当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 価 額	騰 落 率	FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) (円換算) (参考指数)	騰 落 率	投資信託 受益証券 組入比率
(期 首) 2024 年 9 月 5 日	円 29,415	% －	3,821,397.06	% －	% 97.4
9 月 末	29,692	0.9	3,871,157.10	1.3	96.8
10 月 末	31,446	6.9	4,120,186.24	7.8	96.5
11 月 末	31,685	7.7	4,134,163.46	8.2	98.0
12 月 末	30,443	3.5	3,950,518.48	3.4	97.3
2025 年 1 月 末	30,130	2.4	3,924,366.50	2.7	97.4
2 月 末	30,076	2.2	3,923,154.70	2.7	97.3
3 月 末	29,198	△0.7	3,819,976.60	△0.0	97.6
4 月 末	27,410	△6.8	3,575,025.63	△6.4	97.6
5 月 末	28,247	△4.0	3,675,629.60	△3.8	97.4
6 月 末	28,134	△4.4	3,675,621.17	△3.8	97.4
7 月 末	29,274	△0.5	3,832,427.06	0.3	97.4
8 月 末	28,888	△1.8	3,814,106.62	△0.2	97.6
(期 末) 2025 年 9 月 5 日	28,989	△1.4	3,835,555.32	0.4	97.7

(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過（2024年9月6日から2025年9月5日まで）

＜基準価額の推移＞



基準価額の推移

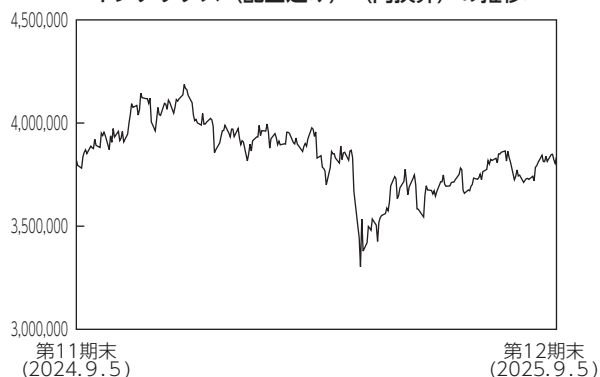
当ファンドの基準価額は28,989円（1万口あたり）となり、前期末比で1.4%の下落となりました。

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、「U S - R E I T」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。

為替市場で米ドル高円安となったものの、U S - R E I T市場が下落したため、基準価額は下落しました。

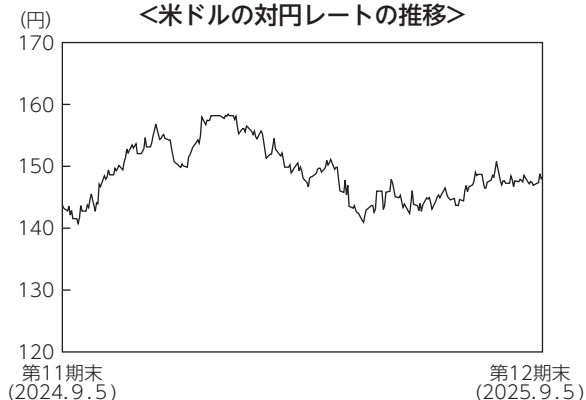
＜FTSE NAREIT All Equity REITs
インデックス（配当込み）（円換算）の推移＞



投資環境

期初のU S - R E I T市場は、F R B（米連邦準備理事会）の利下げ以降、米大統領選挙の動向に市場の目移り、トランプ氏の当選が確実視されると財政悪化懸念から長期金利が上昇し米国R E I T市場は軟調な展開となりました。その後もトランプ新政権の政策への不透明感から上値は重く、4月初旬の相互関税の発表を受けて急落しました。通商交渉の進展で反発したもののインフレ懸念や景気への不透明感などから上値は重く、期を通じて下落しました。

＜米ドルの対円レートの推移＞



期初に1米ドル143円半ばであった米ドル円相場は、F R Bの利下げ期待から米ドル安円高となったものの、次期政権による財政拡大によるインフレ懸念から米長期金利が上昇し158円台半ばまで米ドル高円安となりました。年明け以降、トランプ新政権の政策不透明感から米ドル売り圧力が高まる中、4月の相互関税導入の発表で米ドル安円高が急速に進み、下旬には140円台後半となりました。その後は揉み合いで推移し作成期末では148円前半の動きとなりました。

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、住居ＲＥＩＴや商業・小売ＲＥＩＴ、医療施設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。

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や住居ＲＥＩＴ、通信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。

■ 1 万口当たりの費用明細

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 証 券)	7円 (7)	0.024% (0.024)	(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、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 証 券)	1 (1)	0.002 (0.002)	(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)	9 (8) (1)	0.032 (0.028) (0.004)	(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、外国での資産の保管等に要する費用 その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
合 計	17	0.058	
期中の平均基準価額は29,424円です。			

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

■ 売買及び取引の状況 (2024年 9 月 6 日から2025年 9 月 5 日まで)
投資信託受益証券、投資証券

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
アメリカ	千口	千アメリカ・ドル	千口	千アメリカ・ドル
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	(-)	(-)	32.705 (-)	3,588 (-)
OMEGA HEALTHCARE INVS INC	44.849 (-)	1,831 (-)	(-)	(-)
AGREE REALTY CORP	27.011 (-)	2,008 (-)	15.752 (-)	1,172 (-)
PROLOGIS INC	(-)	(-)	12.289 (-)	1,347 (-)
AVALONBAY COMMUNITIES INC	13.245 (-)	2,761 (-)	1.118 (-)	217 (-)
CAMDEN PROPERTY TRUST	4.09 (-)	488 (-)	24.61 (-)	2,897 (-)
EQUINIX INC	(-)	(-)	5.77 (-)	4,829 (-)
COUSINS PROPERTIES INC	27.802 (-)	807 (-)	(-)	(-)
CROWN CASTLE INC	43.158 (-)	4,775 (-)	9.826 (-)	907 (-)
EQUITY RESIDENTIAL	26.256 (-)	1,857 (-)	24.809 (-)	1,682 (-)
FIRST INDUSTRIAL RT	49.194 (-)	2,673 (-)	7.148 (-)	367 (-)
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	5.328 (-)	101 (-)	185.267 (-)	3,413 (-)
HIGHWOODS PROPERTIES INC	(-)	(-)	26.594 (-)	762 (-)
SBA COMMUNICATIONS CORP	(-)	(-)	19.761 (-)	4,747 (-)
WELLTOWER INC	(-)	(-)	22.569 (-)	3,227 (-)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
アメリカ	千□	千アメリカ・ドル	千□	千アメリカ・ドル
EAST GROUP	9,372 (-)	1,545 (-)	0,309 (-)	52 (-)
KIMCO REALTY	34,766 (-)	840 (-)	114,121 (-)	2,360 (-)
KILROY REALTY CORP	- (-)	- (-)	7,273 (-)	255 (-)
LAMAR ADVERTISING CO	8,498 (-)	1,061 (-)	3,038 (-)	398 (-)
IRON MOUNTAIN INC	35,197 (-)	3,228 (-)	1,335 (-)	131 (-)
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	50,254 (-)	3,506 (-)	50,254 (-)	3,085 (-)
HOST HOTELS & RESORTS INC	50,449 (-)	843 (-)	26,649 (-)	400 (-)
REALTY INCOME CORP	13,586 (-)	770 (-)	99.03 (-)	5,636 (-)
REGENCY CENTERS CORP	35,361 (-)	2,633 (-)	35,276 (-)	2,535 (-)
UDR INC	70,519 (-)	3,071 (-)	6,677 (-)	283 (-)
SIMON PROPERTY GROUP INC	11,336 (-)	2,044 (-)	14,889 (-)	2,458 (-)
TANGER INC	35,589 (-)	1,101 (-)	2,35 (-)	79 (-)
VENTAS INC	19,065 (-)	1,296 (-)	0,116 (-)	7 (-)
VORNADO REALTY TRUST	30,853 (-)	1,223 (-)	21,98 (-)	831 (-)
WEYERHAEUSER CO	25,33 (-)	717 (-)	17,063 (-)	470 (-)
KITE REALTY GROUP TRUST	16,104 (-)	431 (-)	39,242 (-)	900 (-)
EXTRA SPACE STORAGE INC	3,205 (-)	465 (-)	4,77 (-)	739 (-)
CUBESMART	6,212 (-)	255 (-)	21,551 (-)	984 (-)
DIGITAL REALTY TRUST INC	19,088 (-)	3,084 (-)	5,781 (-)	980 (-)
POTLATCH CORP	- (-)	- (-)	22,373 (-)	942 (-)
TERRENO REALTY CORP	- (-)	- (-)	22,56 (-)	1,425 (-)
AMERICOLD REALTY TRUST	43,905 (-)	1,047 (-)	43,905 (-)	796 (-)
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	- (-)	- (-)	58,541 (-)	729 (-)
AMERICAN TOWER CORP	6,229 (-)	1,397 (-)	8,266 (-)	1,801 (-)
WP CAREY INC	33,115 (-)	2,128 (-)	0,201 (-)	13 (-)
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	34,366 (-)	598 (-)	- (-)	- (-)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
アメリカ	千□	千アメリカ・ドル	千□	千アメリカ・ドル
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	2.046 (-)	204 (-)	- (-)	- (-)
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	- (-)	- (-)	61.449 (-)	2,823 (-)
AMERICAN HOMES 4 RENT	56.159 (-)	2,114 (-)	18.743 (-)	664 (-)
INVITATION HOMES INC	- (-)	- (-)	90.192 (-)	3,011 (-)
EMPIRE STATE REALTY TRUST INC	- (-)	- (-)	25.963 (-)	281 (-)
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUST INC	8.261 (-)	266 (-)	10.819 (-)	351 (-)
GAMING AND LEISURE PROPERTIES INC	44.589 (-)	2,257 (-)	6.545 (-)	303 (-)
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	53.999 (-)	1,505 (-)	13.985 (-)	368 (-)
OUTFRONT MEDIA INC	12.43 (0.506)	235 (36)	28.33 (-)	441 (-)
CARETRUST REIT INC	35.973 (-)	1,014 (-)	4.781 (-)	156 (-)
LINEAGE INC	- (-)	- (-)	5.693 (-)	365 (-)
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	40.507 (-)	1,212 (-)	8.543 (-)	327 (-)
URBAN EDGE PROPERTIES	- (-)	- (-)	19.232 (-)	437 (-)
VICI PROPERTIES INC	- (-)	- (-)	91.337 (-)	2,858 (-)

(注1) PFDは優先証券です。

(注2) 金額は受渡代金です。

(注3) () 内は合併、分割等による増減分で、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9月6日から2025年9月5日まで)

期中の利害関係人との取引等はありません。

(注) 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

外国投資信託受益証券、投資証券

銘柄	柄	期首(前期末)		当期		期末	
		口	数	口	数	外貨建金額 千アメリカ・ドル	邦貨換算金額 千円
(アメリカ)			千口		千口		千円
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT		32.705	—	—	—	—	—
OMEGA HEALTHCARE INVS INC		—	44,849	1,916	284,105	2.3	—
AGREE REALTY CORP		—	11,259	810	120,178	1.0	—
PROLOGIS INC		56.346	44,057	4,961	735,506	6.1	—
AVALONBAY COMMUNITIES INC		—	12,127	2,337	346,477	2.9	—
CAMDEN PROPERTY TRUST		20.52	—	—	—	—	—
EQUINIX INC		10.3	4.53	3,478	515,720	4.3	—
COUSINS PROPERTIES INC		—	27,802	812	120,393	1.0	—
CROWN CASTLE INC		6.917	40,249	3,842	569,601	4.7	—
EQUITY RESIDENTIAL		38.012	39,459	2,588	383,688	3.2	—
FIRST INDUSTRIAL RT		—	42,046	2,187	324,319	2.7	—
HEALTHPEAK PROPERTIES INC		179.939	—	—	—	—	—
HIGHWOODS PROPERTIES INC		26.594	—	—	—	—	—
SBA COMMUNICATIONS CORP		19.761	—	—	—	—	—
WELLTOWER INC		65.945	43,376	7,273	1,078,264	8.9	—
EAST GROUP		—	9,063	1,524	226,018	1.9	—
KIMCO REALTY		79.355	—	—	—	—	—
KILROY REALTY CORP		7.273	—	—	—	—	—
LAMAR ADVERTISING CO		3.038	8,498	1,087	161,270	1.3	—
IRON MOUNTAIN INC		—	33,862	3,084	457,225	3.8	—
HOST HOTELS & RESORTS INC		79.127	102,927	1,810	268,404	2.2	—
REALTY INCOME CORP		85.444	—	—	—	—	—
REGENCY CENTERS CORP		—	0,085	6	926	0.0	—
UDR INC		—	63,842	2,478	367,414	3.0	—
SIMON PROPERTY GROUP INC		17.399	13,846	2,513	372,600	3.1	—
TANGER INC		—	33,239	1,141	169,216	1.4	—
VENTAS INC		—	18,949	1,283	190,238	1.6	—
VORNADO REALTY TRUST		26.499	35,372	1,410	209,179	1.7	—
WEYERHAEUSER CO		45.928	54,195	1,384	205,279	1.7	—
KITE REALTY GROUP TRUST		23.138	—	—	—	—	—
EXTRA SPACE STORAGE INC		24.317	22,752	3,272	485,170	4.0	—
CUBESMART		48.845	33,506	1,373	203,558	1.7	—
DIGITAL REALTY TRUST INC		14.449	27,756	4,519	670,058	5.5	—
POTLATCH CORP		22.373	—	—	—	—	—
TERRENO REALTY CORP		22.56	—	—	—	—	—
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST		58.541	—	—	—	—	—
AMERICAN TOWER CORP		34.827	32.79	6,397	948,355	7.8	—
WP CAREY INC		—	32,914	2,201	326,438	2.7	—
HEALTHCARE REALTY TRUST INC		—	34,366	601	89,107	0.7	—
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES		—	2,046	206	30,604	0.3	—
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC		87.042	25,593	1,076	159,658	1.3	—
AMERICAN HOMES 4 RENT		—	37,416	1,295	192,034	1.6	—
INVITATION HOMES INC		146.097	55,905	1,696	251,538	2.1	—
EMPIRE STATE REALTY TRUST INC		25.963	—	—	—	—	—
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUS		67.501	64,943	1,996	295,958	2.4	—
GAMING AND LEISURE PROPERTIES IN		—	38,044	1,839	272,638	2.3	—
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC		38.291	78,305	2,203	326,669	2.7	—
OUTFRONT MEDIA INC		51.061	35,667	664	98,455	0.8	—
CARETRUST REIT INC		—	31,192	1,063	157,593	1.3	—
LINEAGE INC		5.693	—	—	—	—	—
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC		—	31,964	1,365	202,435	1.7	—
URBAN EDGE PROPERTIES		19.232	—	—	—	—	—
VICI PROPERTIES INC		91.337	—	—	—	—	—
合 計	口 数 金 額	1,582,369	1,268,791	79,705	11,816,307	—	—
	銘柄 柄 数<比率>	35銘柄<97.4%>	37銘柄<97.7%>	—	—	—	97.7

(注1) PFDは優先証券です。

(注2) 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3) 比率は、期末の純資産総額に対する投資信託受益証券、投資証券評価額の比率です。

(注4) 金額の単位未満は切捨ててあります。％は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

■投資信託財産の構成

2025年9月5日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 信 託 受 益 証 券 、 投 資 証 券	千円 11,816,307	% 96.9
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	375,050	3.1
投 資 信 託 財 産 総 額	12,191,357	100.0

(注1) 評価額の単位未満は切捨ててあります。％は、小数点第2位を四捨五入しています。
(注2) 期末の外貨建資産の投資信託財産総額に対する比率は、12,028,030千円、98.7％です。
(注3) 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、2025年9月5日における邦貨換算レートは、1アメリカ・ドル＝148.25円です。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2025年9月5日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	12,191,357,176円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	280,782,011
投 資 証 券(評価額)	11,816,307,001
未 収 入 金	89,321,107
未 収 配 当 金	4,947,057
(B) 負 債	92,724,908
未 払 金	92,724,908
(C) 純 資 産 総 額(A－B)	12,098,632,268
元 本	4,173,497,097
次 期 繰 越 損 益 金	7,925,135,171
(D) 受 益 権 総 口 数	4,173,497,097口
1 万口当たり基準価額(C／D)	28,989円

(注1) 期首元本額 4,861,161,794円
追加設定元本額 46,641,924円
一部解約元本額 734,306,621円
(注2) 期末における元本の内訳
新光 U S - R E I T オープン (年1回決算型) 4,050,107,799円
新光 U S - R E I T オープン (隔月決算型) 123,389,298円
期末元本合計 4,173,497,097円

■損益の状況

当期 自2024年9月6日 至2025年9月5日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	409,408,541円
受 取 配 当 金	409,118,276
受 取 利 息	277,308
そ の 他 収 益 金	12,957
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△542,818,317
売 買 益	1,137,585,221
売 買 損	△1,680,403,538
(C) そ の 他 費 用	△4,177,120
(D) 当 期 損 益 金(A + B + C)	△137,586,896
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	9,438,057,370
(F) 解 約 差 損 益 金	△1,469,193,379
(G) 追 加 信 託 差 損 益 金	93,858,076
(H) 合 計(D + E + F + G)	7,925,135,171
次 期 繰 越 損 益 金(H)	7,925,135,171

(注1) (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2) (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。
(注3) (G)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。

《お知らせ》

約款変更のお知らせ

■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、「運用報告書の交付」を「運用状況にかかる情報の提供」に変更しました。

(2025年4月1日)