

# 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39作成期 2025年7月18日から2026年1月19日まで

第115期 決算日  
2025年9月17日

第116期 決算日  
2025年11月17日

第117期 決算日  
2026年1月19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)	8,731円
純資産総額(作成期末)	604百万円
騰落率(当作成期)	+12.7%
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)

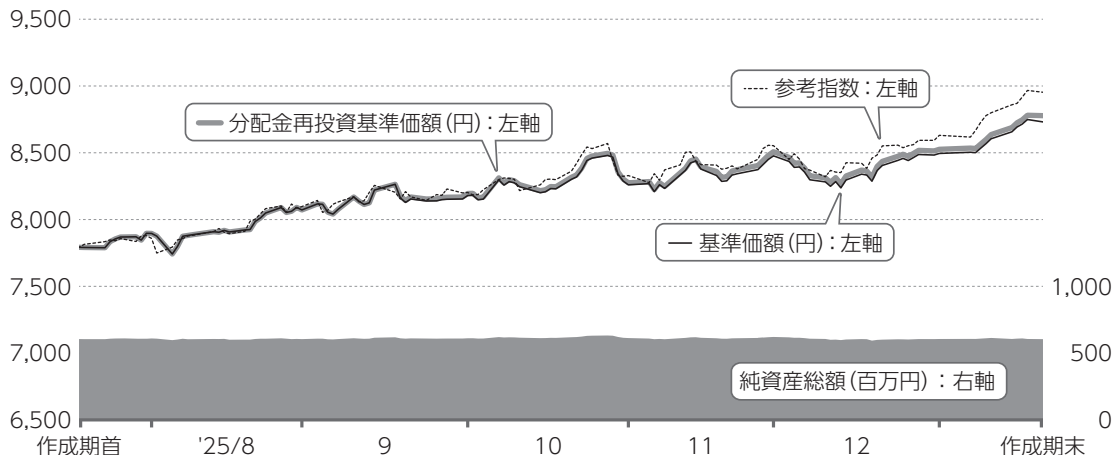
当ファンドは、信託約款において「運用報告書(全体版)」に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、次の手順でご覧いただけます。なお、印刷した「運用報告書(全体版)」はご請求により交付させていただきますので、販売会社までお問い合わせください。

【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(2025年7月18日から2026年1月19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	7,792円
作成期末	8,731円 (当作成期既払分配金45円(税引前))
騰落率	+12.7% (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(2025年7月18日から2026年1月19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。

実質組入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

- 米国の金融当局が3回連続で利下げを実施し流動性期待が高まったこと
- 当初は大きな懸念材料となっていたトランプ関税問題について、2025年10月の米中首脳会談を通じて懸念が後退したこと

#### 下落要因

- 株価上昇の要因にもなったAI(人工知能)の成長について疑念が生じ始めたこと
- 欧州において利下げに一巡感が台頭したこと

1万口当たりの費用明細(2025年7月18日から2026年1月19日まで)

項目	金額	比率	項目の概要
(a) 信託報酬	73円	0.889%	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8,230円です。
(投信会社)	(46)	(0.559)	投信会社：ファンド運用の指図等の対価
(販売会社)	(23)	(0.279)	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)	(4)	(0.050)	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	0.087	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)	(0.087)	
(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	0.030	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)	(0.002)	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)	(0.000)	その他：信託事務の処理等に要するその他費用
合計	83	1.005	

※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。

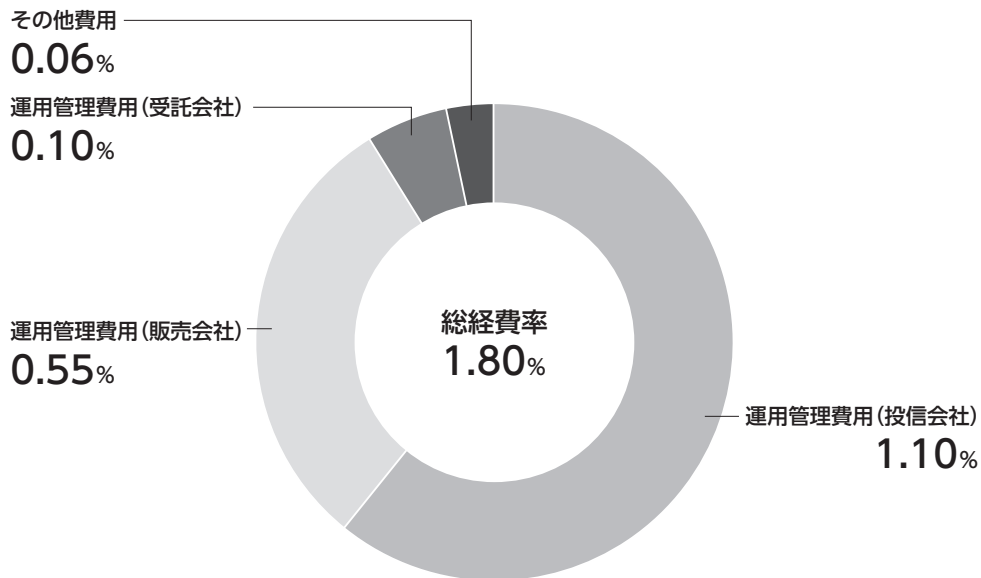
※比率欄は1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

※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1.80%です。

最近5年間の基準価額等の推移について(2021年1月18日から2026年1月19日まで)

最近5年間の推移



※分配金再投資基準価額は、2021年1月18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。

		2021.1.18 決算日	2022.1.17 決算日	2023.1.17 決算日	2024.1.17 決算日	2025.1.17 決算日	2026.1.19 決算日
基準価額	(円)	5,625	7,202	6,718	7,398	7,584	8,731
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	(%)	—	29.7	-5.5	11.6	3.7	16.4
参考指数騰落率	(%)	—	32.8	-3.7	11.7	7.7	21.8
純資産総額	(百万円)	717	798	683	691	603	604

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(2025年7月18日から2026年1月19日まで)

グローバル・リート市場は、上昇しました。為替市場では、米ドル、ユーロともに対円で上昇しました。

## グローバル・リート市場

期を通じて見ると、グローバル・リート市場は上昇しました。

期初から前半にかけ、米国で利下げ期待が高まったことから投資環境は良好だったものの、株式市場をリードしていたAI関連株の将来の成長に不安が生じたことから一進一退の展開となりました。しかし、その後はトランプ関税問題が決着したことで、景気の先行きに対する懸念が後退する一方、引き続きFRB(米連邦準備制度理事会)が緩和姿勢を継続したため、上昇基調となりました。ECB(欧州中央銀行)の利下げ一巡感や再び高まったAIの成長不安により、下落する局面もありましたが、FRBが3回連続の利下げを実施したことも注目され、期末にかけ堅調な動きとなりました。

日本では、関税引き上げによる景気悪化懸念や、一時的に円高が進んだことで軟調な場面もありましたが、堅調な不動産市況を支えに総じて堅調な地合いとなりました。

## 為替市場

期初と比較して期末の米ドル、ユーロはともに対円で上昇しました。

米ドル/円相場は、期初は米国の財政赤字懸念などから一進一退で推移しました。しかし、参議院選挙で与党が大敗し、日本の政局が流動化、その後、財政規律派と目された石破氏から積極財政を推進する高市氏に首相が交代したことにより、日本の財政悪化懸念が高まったことで、円安となりました。その後は、米国でFRBが3回連続の利下げを実施する一方、日銀が利上げを実施しましたが、円安基調が継続しました。

ユーロ/円相場は、ECBの利下げに一巡感が生じた一方、日本で積極財政派の高市氏の首相就任で財政悪化懸念が生じ、期を通じて円安基調となりました。円は対ユーロで、ユーロ導入後の最安値を更新しています。

ポートフォリオについて(2025年7月18日から2026年1月19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、日本やスペインなどに対して強気のスタンスとした一方、英国や香港などに対して弱気のスタンスとしました。

### ●個別銘柄

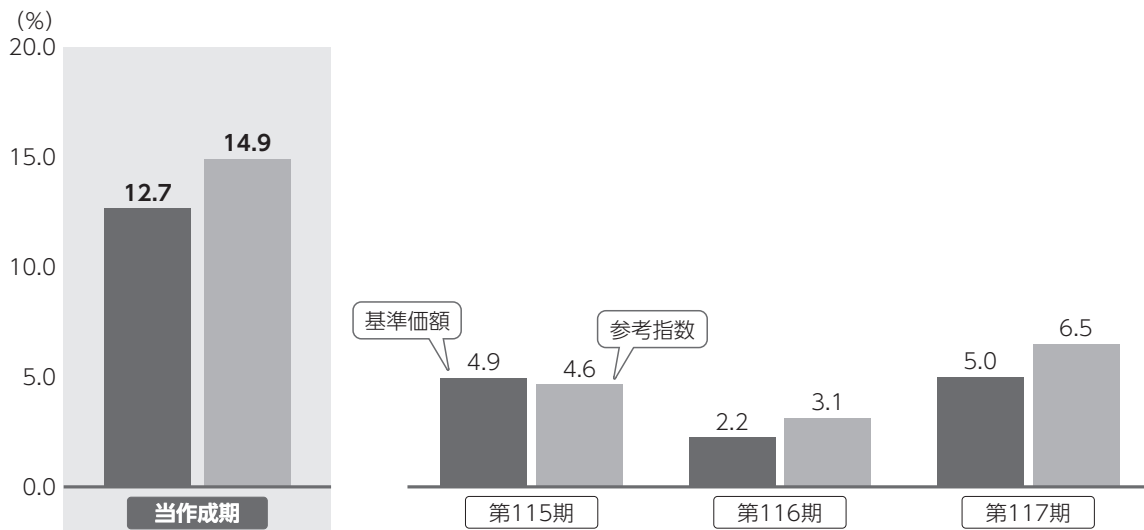
物流施設の需要増大によって利益成長が見込まれると判断した英国のセグロを新規購入しました。また、事業内容の堅実性を評価してベルギーのエディフィカを新規購入しました。一方、ニューヨーク市長選挙の結果が景況感の悪化につながると予想して米国のボルネード・リアルティ・トラストを全売却しました。また、国内政治情勢への不安からフランスのジェシナを全売却しました。

ベンチマークとの差異について(2025年7月18日から2026年1月19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G P R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



※当作成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(2025年7月18日から2026年1月19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115期	第116期	第117期
当期分配金	15	15	15
(対基準価額比率)	(0.18%)	(0.18%)	(0.17%)
当期の収益	15	15	15
当期の収益以外	—	—	—
翌期繰越分配対象額	1,537	1,550	1,596

※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

米国の関税政策による影響や労働市場の減速が懸念したほど深刻でないとみられることなどから、景気は当面底堅く推移すると予想されます。AIなどのテクノロジー関連投資については、経済成長を牽引すると期待される一方で、巨額の投資に対する懸念も強く、

今後の業績をめぐる不透明感が高まっています。金融政策に関しては、FRBは、2026年に追加利下げを行う公算が大きいものの、現状は利下げに慎重とみられます。また、次期FRB議長の人選も注目されます。ECBは、経済成長見通しを上方修正したことなどから、利下げサイクルが一巡したとみられます。今後も経済指標や政治情勢を注視するとともに、中央銀行の金融政策や長期金利の動向に注意が必要です。

ポートフォリオの運用にあたっては、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む方針です。

## 3 お知らせ

### 約款変更について

該当事項はございません。

### 交付運用報告書の電磁的方法による提供(電子交付)の推進について

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ました。受益者の皆さまへの交付運用報告書の提供に関する規定について、従来は書面交付を原則としていましたが、書面交付または電磁的方法(電子メールへのファイルの添付、販売会社等のホームページにアクセスして閲覧等)による提供のいずれかに変更されました。

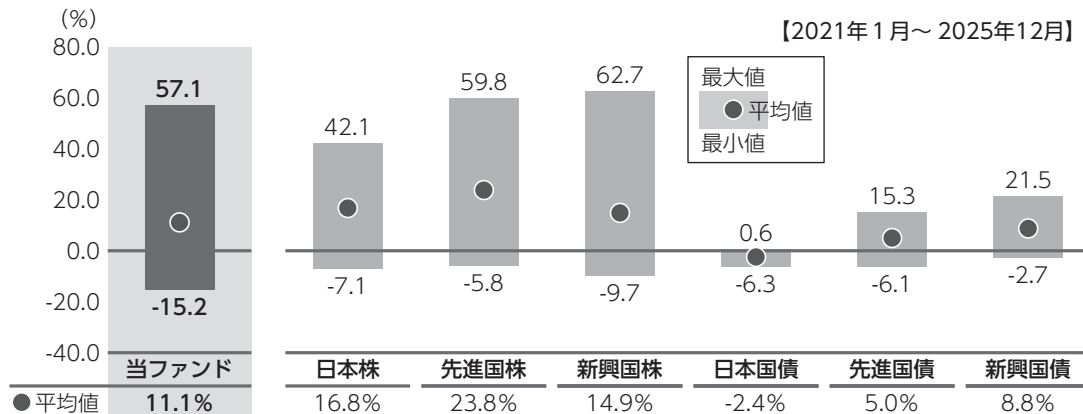
交付運用報告書を電磁的方法で提供することにより、書面の印刷および配送にかかる期間が短縮され、受益者の皆さまが、より早期に交付運用報告書をご覧いただくことや、時間や場所を問わずにご覧になることが可能になると考えられます。また、ペーパーレス化が推進されることにより、森林資源の保護や印刷・配送に伴う二酸化炭素の排出量の削減につながることを期待されます。

今後、電磁的方法による提供を実施することに関し、受益者の皆さまに事前告知等が行われますが、希望される場合には引き続き書面交付をすることも可能です。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法による交付運用報告書の提供を進めてまいりますので、ご理解、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

## 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・ヨーロッパにリートの運用指図に関する権限を委託します。</li> </ul> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <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



※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

#### 配当込みTOPIX(TOPIX(東証株価指数、配当込み))

**日本株** 日本の株式市場を広範に網羅するとともに、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準または商標は、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」といいます。)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準または商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。

#### MSCIコクサイ・インデックス(グロス配当込み、円ベース)

**先進国株** 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。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。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。

#### 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)

**新興国株** 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。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。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。

#### NOMURA-BPI(国債)

**日本国債** 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。NOMURA-BPIに関する一切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ております。また、同社は、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。

#### FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)

**先進国債** 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。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。同社は、当ファンドのスポンサーではなく、当ファンドの推奨、販売あるいは販売促進活動を行っておりません。このインデックスのデータは、情報定提供のみを目的としており、同社は、当該データの正確性および完全性を保証せず、データの誤謬、脱漏または遅延につき何ら責任を負いません。

#### 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)

**新興国債** 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。同指数に関する著作権等の知的財産権およびその他一切の権利はJ.P. Morganに帰属します。

※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

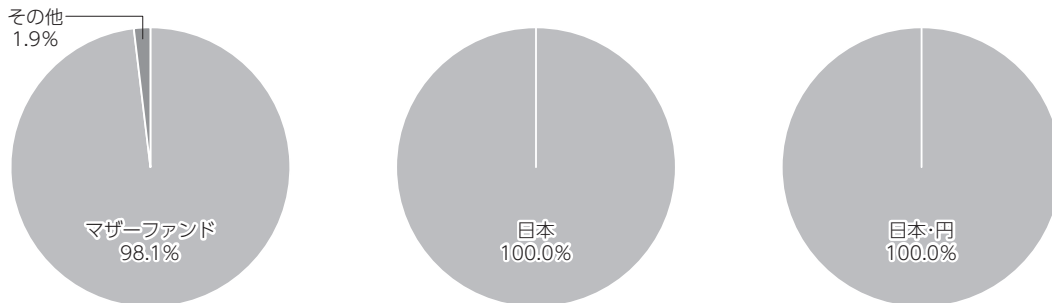
### 当ファンドの組入資産の内容(2026年1月19日)

#### 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115期末 2025年9月17日	第116期末 2025年11月17日	第117期末 2026年1月19日
純資産総額 (円)	610,767,262	611,131,970	604,606,201
受益権総口数 (口)	748,346,235	733,663,202	692,497,324
1万口当たり基準価額(円)	8,162	8,330	8,731

※当作成期における、追加設定元本額は343,846円、解約元本額は84,546,034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(2025年7月18日から2026年1月19日まで)

基準価額の推移



組入上位銘柄

(基準日：2026年1月19日)

	銘柄名	組入比率
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	5.9%
2	REALTY INCOME CORP	5.5%
3	SCENTRE GROUP	5.1%
4	G L P 投資法人	4.5%
5	EXTRA SPACE STORAGE INC	4.4%
6	DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	4.1%
7	アクティビア・プロパティーズ投資法人	3.6%
8	SEGRO PLC	3.6%
9	VICI PROPERTIES INC	3.1%
10	日本都市ファンド投資法人	2.9%
全銘柄数		51銘柄

1万口当たりの費用明細

(単位：円)

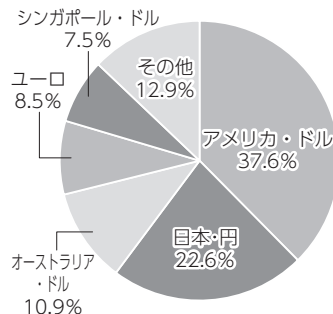
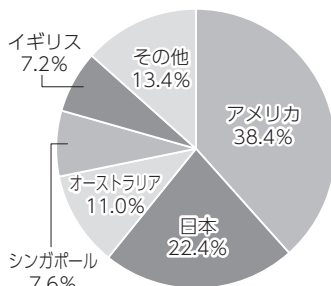
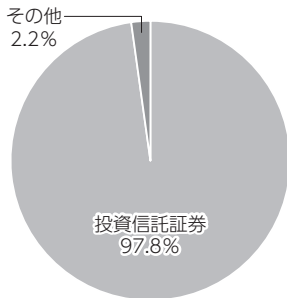
項目	(内訳)	金額	(内訳)
売買委託手数料	(投資信託証券)	34	(34)
有価証券取引税	(投資信託証券)	0	(0)
その他費用	(保管費用)	11	(11)
	(その他)		(0)
合計		45	

※項目の概要については、前記「費用明細」をご参照ください。

※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2026年1月19日現在です。