



2026 年 7 月期 (2025 年 7 月 16 日～2026 年 7 月 15 日) 決算短信
Earnings Report for Fiscal Year ended July 2026 (July 16, 2025 – July 15, 2026)

2026 年 8 月 26 日
August 26, 2026

上場取引所 東証
Listed Exchange TSE

ファンド名 NEXT FUNDS 不動産(TOPIX-17)上場投信
コード番号 (1633)
連動対象指標 配当込み TOPIX-17 不動産
主要投資資産 株式
売買単位 1 口
管理会社 野村アセットマネジメント株式会社 URL <https://www.nomura-am.co.jp>
代表者名 CEO 兼代表取締役社長 大越 昇一
問合せ先責任者 サポートダイヤル 長坂 智 TEL 0120-753104

Fund name: NEXT FUNDS TOPIX-17 REAL ESTATE ETF
Code: 1633
Underlying index: TOPIX-17 REAL ESTATE Total Return Index
Primary invested assets: Stocks
Trading unit: 1 unit
Management co.: Nomura Asset Management Co., Ltd. URL <https://www.nomura-am.co.jp>
Representative: Ohkoshi Shoichi, President & CEO
Contact person: Satoshi Nagasaka, Head of Support Dial Team

有価証券報告書提出予定日 2026 年 9 月 29 日
分配金支払開始日 2026 年 8 月 21 日
Scheduled date of submission of securities report: September 29, 2026
Date of commencing dividend payment: August 21, 2026

I ファンドの運用状況

Fund Management

1. 2026 年 7 月期の運用状況 (2025 年 7 月 16 日～2026 年 7 月 15 日)

Management Status for Year ended July 2026 (from July 16, 2025 to July 15, 2026)

(1) 資産内訳 (百万円未満切捨て)

Assets (fractions of less than JPY mil. shall be rounded down)

	主要投資資産		現金・預金・その他の資産 (負債控除後)		合計 (純資産)	
	Primary Invested Assets		Cash/Deposits/Other Assets (excluding liabilities)		Total (Net Assets)	
	金額 Amount	構成比 ratio	金額 Amount	構成比 ratio	金額 Amount	構成比 ratio
2026 年 7 月期 FY ended Jul. 2026	百万円 JPY mil.	%	百万円 JPY mil.	%	百万円 JPY mil.	%
	3,034	(99.6)	11	(0.4)	3,046	(100.0)
2025 年 7 月期 FY ended Jul. 2025	1,819	(99.7)	5	(0.3)	1,825	(100.0)

(2) 設定・交換実績

(千口未満切捨て)

Creation and Exchange

(fractions of less than one thousand units shall be rounded down)

	前計算期間末 発行済口数 No. of Issued Units at End of Previous Fiscal Period (①)	設定口数 No. of Units Created (②)	交換口数 No. of Units Exchanged (③)	当計算期間末 発行済口数 No. of Issued Units at End of Fiscal Period (①+②-③)
	千口 '000 units	千口 '000 units	千口 '000 units	千口 '000 units
2026 年 7 月期 FY ended Jul. 2026	44	141	127	58
2025 年 7 月期 FY ended Jul. 2025	93	126	174	44

(3) 基準価額

Net Asset Value

	総資産 Total Assets (①)	負債 Liabilities (②)	純資産 Net Assets (③(①-②))	10 口当り基準価額 ((③/当計算期間末発行済口数)×10) Net Asset Value per 10 units ((③/No. of Issued Units at End of Fiscal Period)×10)
	百万円 JPY mil.	百万円 JPY mil.	百万円 JPY mil.	円 JPY
2026 年 7 月期 FY ended Jul. 2026	3,098	52	3,046	521,314
2025 年 7 月期 FY ended Jul. 2025	1,884	58	1,825	410,286

(4) 分配金

Dividend Payment

	10 口当り分配金 Dividend per 10 units
	円 JPY
2026 年 7 月期 FY ended Jul. 2026	7,580
2025 年 7 月期 FY ended Jul. 2025	11,980

2. 会計方針の変更

Change in Accounting Policies

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
Changes accompanying revision to accounting standards, etc. No
- ② ①以外の変更 無
Changes other than those in ① No

II 財務諸表等 Financial Statements

(1) 【貸借対照表】 Balance Sheet

(単位：円) (Unit：JPY)

	第 18 期 (2025 年 7 月 15 日現在) 18th Fiscal Year As of July 15, 2025	第 19 期 (2026 年 7 月 15 日現在) 19th Fiscal Year As of July 15, 2026
	金額 Amount	金額 Amount
資産の部 Assets		
流動資産 Current assets		
コール・ローン Call loans	8,316,001	14,515,051
株式 Stocks	1,819,905,750	3,034,776,350
未収入金 Accounts receivable - other	52,912,779	43,208,379
未収配当金 Accrued dividends receivable	2,958,750	6,094,350
未収利息 Accrued interest	111	393
流動資産合計 Total current assets	1,884,093,391	3,098,594,523
資産合計 Total assets	1,884,093,391	3,098,594,523
負債の部 Liabilities		
流動負債 Current liabilities		
未払収益分配金 Unpaid dividends	53,311,000	44,292,972
未払受託者報酬 Trustee fees payable	732,430	1,151,481
未払委託者報酬 Investment trust management fees payable	3,955,057	6,217,964
その他未払費用 Other accrued expenses	324,015	684,933
流動負債合計 Total current liabilities	58,322,502	52,347,350
負債合計 Total liabilities	58,322,502	52,347,350
純資産の部 Net assets		
元本等 Principal and other		
元本 Principal	1,055,985,000	1,386,638,820
剰余金 Surplus		

期末剰余金又は期末欠損金 (△) Surplus (deficit) at end of period	769, 785, 889	1, 659, 608, 353
(分配準備積立金) (Reserve for distribution)	24, 299	12, 629
元本等合計 Total principal and other	1, 825, 770, 889	3, 046, 247, 173
純資産合計 Total net assets	1, 825, 770, 889	3, 046, 247, 173
負債純資産合計 Total liabilities and net assets	1, 884, 093, 391	3, 098, 594, 523

(2) 【損益及び剰余金計算書】 Statement of Income and Retained Earnings

(単位：円) (Unit：JPY)

	第 18 期 自 2024 年 7 月 16 日 至 2025 年 7 月 15 日 18th Fiscal Year From July 16, 2024 to July 15, 2025	第 19 期 自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 7 月 15 日 19th Fiscal Year From July 16, 2025 to July 15, 2026
	金額 Amount	金額 Amount
営業収益 Operating revenue		
受取配当金 Dividend income	63, 981, 130	56, 914, 450
受取利息 Interest income	25, 016	71, 835
有価証券売買等損益 Profit and loss on buying and selling of securities and other	159, 910, 791	△68, 235, 872
その他収益 Other revenue	11, 230	3, 113
営業収益合計 Total operating revenue	223, 928, 167	△11, 246, 474
営業費用 Operating expenses		
受託者報酬 Trustee fees	1, 516, 811	1, 781, 496
委託者報酬 Investment trust management fees	8, 190, 671	9, 619, 993
その他費用 Other expenses	994, 578	1, 306, 607
営業費用合計 Total operating expenses	10, 702, 060	12, 708, 096
営業利益又は営業損失 (△) Operating profit (loss)	213, 226, 107	△23, 954, 570
経常利益又は経常損失 (△) Ordinary profit (loss)	213, 226, 107	△23, 954, 570
当期純利益又は当期純損失 (△) Profit (loss)	213, 226, 107	△23, 954, 570
一部交換に伴う当期純利益金額の分配額又は一部交換に伴う当期純損失金額の分配額 (△) Distribution of profit loss from partial exchange	-	-
期首剰余金又は期首欠損金 (△)	1, 677, 120, 804	769, 785, 889

Surplus (deficit) at beginning of period		
剰余金増加額又は欠損金減少額 Increase in surplus or decrease in deficit	1, 777, 034, 448	4, 580, 712, 716
当期追加信託に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額 Increase in surplus or decrease in deficit from additional subscriptions for period	1, 777, 034, 448	4, 580, 712, 716
剰余金減少額又は欠損金増加額 Decrease in surplus or increase in deficit	2, 844, 284, 470	3, 622, 642, 710
当期一部交換に伴う剰余金減少額又は欠損金増加額 Decrease in surplus or increase in deficit from partial exchange	2, 844, 284, 470	3, 622, 642, 710
分配金 Dividends	53, 311, 000	44, 292, 972
期末剰余金又は期末欠損金 (△) Surplus (deficit) at end of period	769, 785, 889	1, 659, 608, 353

(3) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 運用資産の評価基準及び評価方法	株式 原則として時価で評価しております。 時価評価にあたっては、市場価格のある有価証券についてはその最終相場(計算日に最終相場のない場合には、直近の日の最終相場)で評価しております。
2. 費用・収益の計上基準	受取配当金 原則として配当落ち日において、確定配当金額又は予想配当金額を計上しております。 投資信託受益証券については、原則として収益分配金落ち日において、当該収益分配金額を計上しております。 有価証券売買等損益 約定日基準で計上しております。
3. 金融商品の時価等に関する事項の補足説明	金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。
4. その他	当ファンドの計算期間は、信託約款の規定により、2025 年 7 月 16 日から 2026 年 7 月 15 日までとなっております。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

該当事項はありません。

(貸借対照表に関する注記)

第 18 期 2025 年 7 月 15 日現在	第 19 期 2026 年 7 月 15 日現在
1. 計算期間の末日における受益権の総数 44, 500 口	1. 計算期間の末日における受益権の総数 58, 434 口
2. 計算期間の末日における 1 単位当たりの純資産の額 1 口当たり純資産額 41, 028. 6 円 (10 口当たり純資産額) (410, 286 円)	2. 計算期間の末日における 1 単位当たりの純資産の額 1 口当たり純資産額 52, 131. 4 円 (10 口当たり純資産額) (521, 314 円)

(損益及び剰余金計算書に関する注記)

第 18 期 自 2024 年 7 月 16 日 至 2025 年 7 月 15 日			第 19 期 自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 7 月 15 日		
1. 分配金の計算過程			1. 分配金の計算過程		
項目			項目		
当期配当等収益額	A	64, 017, 376 円	当期配当等収益額	A	56, 989, 398 円
分配準備積立金	B	19, 983 円	分配準備積立金	B	24, 299 円
配当等収益合計額	C=A+B	64, 037, 359 円	配当等収益合計額	C=A+B	57, 013, 697 円

経費	D	10,702,060 円	経費	D	12,708,096 円
収益分配可能額	E=C-D	53,335,299 円	収益分配可能額	E=C-D	44,305,601 円
収益分配金	F	53,311,000 円	収益分配金	F	44,292,972 円
次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	24,299 円	次期繰越金(分配準備積立金)	G=E-F	12,629 円
口数	H	44,500 口	口数	H	58,434 口
10 口当たり分配金	I=F/H×10	11,980 円	10 口当たり分配金	I=F/H×10	7,580 円

(金融商品に関する注記)

(1) 金融商品の状況に関する事項

第 18 期 自 2024 年 7 月 16 日 至 2025 年 7 月 15 日	第 19 期 自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 7 月 15 日
<p>1. 金融商品に対する取組方針</p> <p>当ファンドは、投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 4 項に定める証券投資信託であり、信託約款に規定する運用の基本方針に従い、有価証券等の金融商品に対して投資として運用することを目的としております。</p> <p>2. 金融商品の内容及びその金融商品に係るリスク</p> <p>当ファンドが保有する金融商品の種類は、有価証券、コール・ローン等の金銭債権及び金銭債務であります。</p> <p>当ファンドが保有する有価証券の詳細は、(その他の注記)の 2 有価証券関係に記載しております。</p> <p>これらは、株価変動リスクなどの市場リスク、信用リスク及び流動性リスクにさらされております。</p> <p>3. 金融商品に係るリスク管理体制</p> <p>委託会社においては、独立した投資リスク管理に関する委員会を設け、パフォーマンスの考査及び運用リスクの管理を行っております。</p> <p>○市場リスクの管理</p> <p>市場リスクに関しては、資産配分等の状況を常時、分析・把握し、投資方針に沿っているか等の管理を行っております。</p> <p>○信用リスクの管理</p> <p>信用リスクに関しては、発行体や取引先の財務状況等に関する情報収集・分析を常時、継続し、格付等の信用度に応じた組入制限等の管理を行っております。</p> <p>○流動性リスクの管理</p> <p>流動性リスクに関しては、必要に応じて市場流動性の状況を把握し、取引量や組入比率等の管理を行っております。</p>	<p>1. 金融商品に対する取組方針</p> <p>同左</p> <p>2. 金融商品の内容及びその金融商品に係るリスク</p> <p>同左</p> <p>3. 金融商品に係るリスク管理体制</p> <p>同左</p>

(2) 金融商品の時価等に関する事項

第 18 期 2025 年 7 月 15 日現在	第 19 期 2026 年 7 月 15 日現在
<p>1. 貸借対照表計上額、時価及び差額</p> <p>貸借対照表上の金融商品は原則としてすべて時価で評価しているため、貸借対照表計上額と時価との差額はありません。</p> <p>2. 時価の算定方法</p> <p>株式</p> <p>(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載しております。</p> <p>コール・ローン等の金銭債権及び金銭債務</p> <p>これらの科目は短期間で決済されるため、帳簿価額は時価と近似していることから、当該帳簿価額を時価としております。</p>	<p>1. 貸借対照表計上額、時価及び差額</p> <p>同左</p> <p>2. 時価の算定方法</p> <p>同左</p>

(関連当事者との取引に関する注記)

第 18 期 自 2024 年 7 月 16 日 至 2025 年 7 月 15 日	第 19 期 自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 7 月 15 日
--	--

市場価格その他当該取引に係る公正な価格を勘案して、一般の取引条件と異なる関連当事者との取引は行なわれていないため、該当事項はございません。	同左
---	----

(その他の注記)

1 元本の移動

第 18 期 自 2024 年 7 月 16 日 至 2025 年 7 月 15 日		第 19 期 自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 7 月 15 日	
期首元本額	2,217,900,720 円	期首元本額	1,055,985,000 円
期中追加設定元本額	2,990,691,900 円	期中追加設定元本額	3,346,404,600 円
期中一部交換元本額	4,152,607,620 円	期中一部交換元本額	3,015,750,780 円

2 有価証券関係

売買目的有価証券

種類	第 18 期 自 2024 年 7 月 16 日 至 2025 年 7 月 15 日	第 19 期 自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 7 月 15 日
	損益に含まれた評価差額 (円)	損益に含まれた評価差額 (円)
株式	91,025,327	△47,331,746
合計	91,025,327	△47,331,746

3 デリバティブ取引関係

該当事項はありません。

(4)【附属明細表】

第 1 有価証券明細表

(1) 株式(2026 年 7 月 15 日現在)

(単位:円)

種類	通貨	銘柄	株式数	評価額		備考
				単価	金額	
株式	日本円	r o b o t h o m e	8,700	170.00	1,479,000	
		大東建託	53,200	3,197.00	170,080,400	
		いちご	24,800	444.00	11,011,200	
		日本駐車場開発	37,300	262.00	9,772,600	
		スター・マイカ・ホールディングス	3,300	1,578.00	5,207,400	
		S R Eホールディングス	1,500	2,637.00	3,955,500	
		ヒューリック	91,200	1,792.50	163,476,000	
		野村不動産ホールディングス	87,300	951.60	83,074,680	
		三重交通グループホールディングス	7,600	545.00	4,142,000	
		ディア・ライフ	6,100	1,096.00	6,685,600	
		地主	2,600	2,945.00	7,657,000	
		J P M C	1,700	1,721.00	2,925,700	
		フージャースホールディングス	5,500	1,245.00	6,847,500	
		オープンハウスグループ	9,700	8,584.00	83,264,800	

東急不動産ホールディングス	85,500	1,335.50	114,185,250
飯田グループホールディングス	26,700	2,237.00	59,727,900
A n d D oホールディングス	1,700	927.00	1,575,900
ケイアイスター不動産	2,600	3,700.00	9,620,000
グッドコムアセット	3,300	1,500.00	4,950,000
ジェイ・エス・ビー	1,300	9,000.00	11,700,000
ロードスターキャピタル	2,120	2,736.00	5,800,320
アズーム	700	4,550.00	3,185,000
霞ヶ関キャピタル	3,200	6,840.00	21,888,000
パーク 2 4	22,400	1,982.00	44,396,800
パラカ	1,100	2,088.00	2,296,800
宮越ホールディングス	1,400	745.00	1,043,000
三井不動産	452,200	1,554.00	702,718,800
三菱地所	188,000	4,261.00	801,068,000
平和不動産	5,900	2,353.00	13,882,700
東京建物	29,700	3,430.00	101,871,000
京阪神ビルディング	9,300	1,106.00	10,285,800
住友不動産	89,000	3,870.00	344,430,000
デーオーシー	5,600	951.00	5,325,600
レオパレス 2 1	27,800	665.00	18,487,000
スターツコーポレーション	5,800	4,790.00	27,782,000
フジ住宅	3,900	777.00	3,030,300
空港施設	4,300	983.00	4,226,900
明和地所	2,500	837.00	2,092,500
ゴールドクレスト	1,700	3,380.00	5,746,000
エスリード	1,500	5,180.00	7,770,000
日神グループホールディングス	5,000	673.00	3,365,000
エスコン	7,000	1,115.00	7,805,000
M I R A R T Hホールディングス	19,700	419.00	8,254,300
ランド	202,000	10.00	2,020,000
カチタス	8,400	3,340.00	28,056,000
トーセイ	9,300	1,864.00	17,335,200
サンフロンティア不動産	4,900	2,533.00	12,411,700
F J ネクストホールディングス	2,900	1,836.00	5,324,400
グランディハウス	2,900	544.00	1,577,600

		日本空港ビルデング	11,100	5,402.00	59,962,200	
	小計	銘柄数：50			3,034,776,350	
		組入時価比率：99.6%			100.0%	
	合計				3,034,776,350	

(注1) 比率は左より組入時価の純資産に対する比率、及び各小計欄の合計金額に対する比率であります。

(2) 株式以外の有価証券(2026 年 7 月 15 日現在)

該当事項はありません。

第2 デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。