

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジなし)

<愛称 Uリート>

追加型投信／海外／不動産投信

交付運用報告書

第101期(決算日2023年7月10日) 第102期(決算日2023年8月10日) 第103期(決算日2023年9月11日)
第104期(決算日2023年10月10日) 第105期(決算日2023年11月10日) 第106期(決算日2023年12月11日)

作成対象期間(2023年6月13日～2023年12月11日)

第106期末(2023年12月11日)	
基準価額	8,648円
純資産総額	1,826百万円
第101期～第106期	
騰落率	9.2%
分配金(税込み)合計	210円

(注) 騰落率は分配金(税込み)を分配時に再投資したものとみなして計算したものです。

受益者のみなさまへ

毎々、格別のご愛顧にあずかり厚くお礼申し上げます。

さて、「東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジなし)<愛称 Uリート>」は、このたび、第106期の決算を行いました。

当ファンドは、米国の優先リートを実質的な主要投資対象とし、信託財産の中長期的な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います。当作成期についてもこの方針に基づき運用を行いました。

ここに、当作成期の運用経過等についてご報告申し上げます。

今後とも一層のお引き立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

- 交付運用報告書は、運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面です。その他の内容については、運用報告書(全体版)に記載しています。
- 当ファンドは、投資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います。運用報告書(全体版)は、東京海上アセットマネジメントのホームページにて閲覧・ダウンロードいただけます。
- 運用報告書(全体版)は、受益者の方から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(全体版)の閲覧・ダウンロード方法>

- 右記の<照会先>ホームページにアクセス
- ⇒「基準価額一覧」等から対象ファンドを選択
- ⇒「運用報告書」ボタンを選択
- ⇒「運用報告書」ページから閲覧・ダウンロード

<照会先>

- ホームページ

<https://www.tokiomarineam.co.jp/>

- サービスデスク

0120-712-016 受付時間：営業日の9時～17時

東京海上アセットマネジメント

東京都千代田区丸の内1-8-2 鉄鋼ビルディング

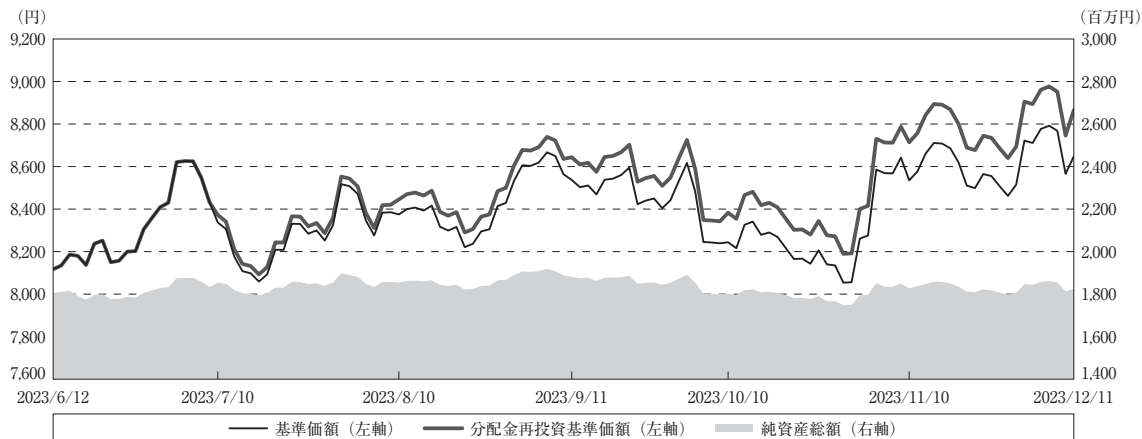
【本資料の表記について】

原則、各表・グラフの金額の単位未満は切り捨て、比率は四捨五入で表記していますので、個々の数字の合計が合計欄の値と一致しない場合があります。

運用経過

作成期間中の基準価額等の推移

(2023年6月13日～2023年12月11日)



第101期首：8,117円

第106期末：8,648円（既払分配金(税込み):210円）

騰落率：9.2%（分配金再投資ベース）

- (注) 分配金再投資基準価額は、分配金（税込み）を分配時に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) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様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。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注) 分配金再投資基準価額は、作成期首（2023年6月12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。

○基準価額の主な変動要因

プラス要因

- ・保有する優先リーートの配当収入
- ・作成期末にかけて、利上げが終了するとの見通しが広がり、優先リート市場が上昇したこと
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

マイナス要因

- ・経済指標の強さから金利上昇の見通しが高まり、リスク資産が敬遠される動きが出たこと

1万口当たりの費用明細

（2023年6月13日～2023年12月11日）

項 目	第101期～第106期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信託報酬	70	0.829	(a) 信託報酬 = 作成期間の平均基準価額 × 信託報酬率
（投信会社）	(41)	(0.490)	* 委託した資金の運用、基準価額の計算、目論見書作成等の対価
（販売会社）	(28)	(0.328)	* 購入後の情報提供、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および事務手続き等の対価
（受託会社）	(1)	(0.011)	* 運用財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行の対価
(b) 売買委託手数料	2	0.025	(b) 売買委託手数料 = 作成期間の売買委託手数料 ÷ 作成期間の平均受益権口数
（投資信託証券）	(2)	(0.025)	* 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(c) 有価証券取引税	0	0.000	(c) 有価証券取引税 = 作成期間の有価証券取引税 ÷ 作成期間の平均受益権口数
（投資信託証券）	(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	2	0.022	(d) その他費用 = 作成期間のその他費用 ÷ 作成期間の平均受益権口数
（保管費用）	(1)	(0.016)	* 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用
（監査費用）	(0)	(0.005)	* 監査費用は、監査法人に支払うファンドの監査に係る費用
（その他）	(0)	(0.000)	* その他は、信託事務等に要する諸費用
合 計	74	0.876	
作成期間の平均基準価額は、8,398円です。			

(注) 作成期間の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により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) 消費税は報告日の税率を採用しています。

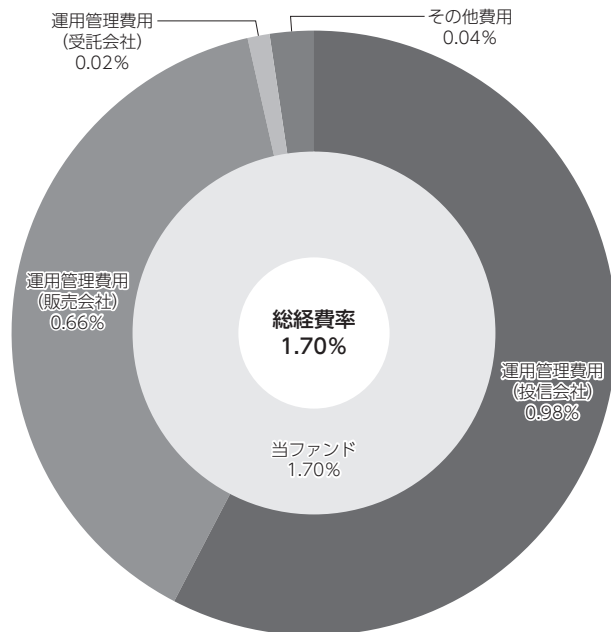
(注) 各金額は項目ごとに円未満を四捨五入しています。

(注) 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親投資信託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。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を作成期間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**

作成期間の運用・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。）を作成期間の平均受益権口数に作成期間の平均基準価額（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) 当ファンドの費用は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) 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。

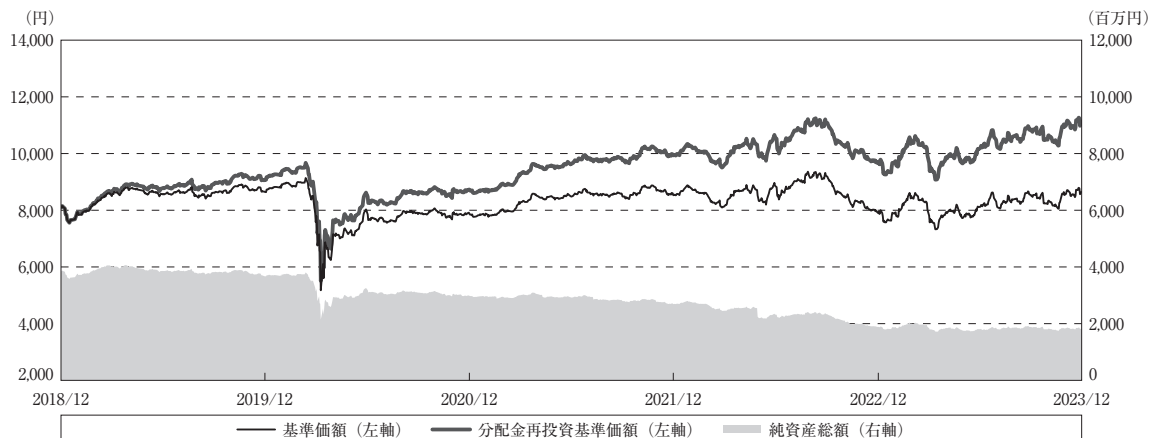
(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 当ファンドの費用は、親投資信託が支払った費用を含みます。

(注) 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は異なります。

最近5年間の基準価額等の推移

（2018年12月11日～2023年12月11日）



(注) 分配金再投資基準価額は、分配金（税込み）を分配時に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) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様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。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。

(注) 分配金再投資基準価額は、2018年12月10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。

	2018年12月10日 決算日	2019年12月10日 決算日	2020年12月10日 決算日	2021年12月10日 決算日	2022年12月12日 決算日	2023年12月11日 決算日
基準価額 (円)	8,097	8,645	7,879	8,530	7,897	8,648
期間分配金合計 (税込み) (円)	-	420	420	420	420	420
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	-	12.2	△ 3.9	13.8	△ 2.8	15.2
純資産総額 (百万円)	3,843	3,669	2,982	2,688	1,879	1,826

(注) 騰落率は1年前の決算応当日との比較です。

当ファンドにベンチマークはなく、また当ファンドの運用方針に対して適切に比較できる指数もないため、ベンチマーク、参考指数を記載していません。

投資環境

（2023年6月13日～2023年12月11日）

【米国優先リート市場】

当作成期の米国優先リート市場は上昇しました。2023年10月下旬にかけて、米国で経済指標の強さから金融引き締め長期化観測が継続し、長期金利が16年ぶりに5%を突破するなど、金利上昇に対する警戒感から米国優先リート市場は軟調に推移しました。しかし、11月のFOMC（米連邦公開市場委員会）で金利が据え置かれ、利上げが終了するとの見通しが広がると、長期金利は低下に転じ、作成期末にかけて米国優先リート市場は上昇しました。

【為替市場】

当作成期の米ドル円為替レートは、円安米ドル高となりました。2023年10月下旬にかけて、米国景気が堅調に推移したことから、金利先高観が高まり、円安米ドル高の流れとなりました。その後、FRB（米連邦準備制度理事会）理事による利上げに消極的な発言もあり、金利水準が上限に達したとの見方が広まったことから、一転して円高米ドル安の流れとなりましたが、前作成期末比では円安米ドル高となりました。

ポートフォリオについて

（2023年6月13日～2023年12月11日）

<東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし）>

「東京海上・US優先リートマザーファンド」を主要投資対象とし、高位の組入比率を維持しました。当ファンドの基準価額（税引前分配金再投資）は、マザーファンドの値動きを反映し、9.2%上昇しました。

<東京海上・US優先リートマザーファンド>

安定的な配当が見込まれる銘柄のなかでも、高い配当利回りが期待できると考える銘柄に着目して投資を行いました。セクター別では、オフィスやホテル・リゾートなどが市場平均を上回るリターンとなり好調でした。その一方で、ショッピングセンターや個人用倉庫などは低調でした。

当作成期は、保有する優先リーートの配当収入や価格上昇、円安米ドル高の進行などがプラスに寄与し、基準価額は10.1%上昇しました。

（用途別分類は、ハイトマンの分類に基づきます。）

当ファンドのベンチマークとの差異

（2023年6月13日～2023年12月11日）

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けていません。

また、当ファンドの運用方針に対して適切に比較できる参考指数もないため、記載する事項はありません。

分配金

（2023年6月13日～2023年12月11日）

当ファンドの収益分配方針に基づき、基準価額の水準や市況動向などを勘案して、次表の通りとしました。なお、収益分配に充てなかった収益については信託財産内に留保し、当ファンドの運用方針に基づいて運用を行います。

○分配原資の内訳

（単位：円、1万口当たり、税込み）

項 目	第101期	第102期	第103期	第104期	第105期	第106期
	2023年6月13日～ 2023年7月10日	2023年7月11日～ 2023年8月10日	2023年8月11日～ 2023年9月11日	2023年9月12日～ 2023年10月10日	2023年10月11日～ 2023年11月10日	2023年11月11日～ 2023年12月11日
当期分配金 (対基準価額比率)	35 0.418%	35 0.416%	35 0.408%	35 0.423%	35 0.408%	35 0.403%
当期の収益	35	10	13	35	12	10
当期の収益以外	-	24	21	-	22	25
翌期繰越分配対象額	595	571	550	622	600	580

（注）対基準価額比率は当期分配金（税込み）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

（注）当期の収益、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合計が当期分配金と一致しない場合があります。

今後の運用方針

<東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし）>

「東京海上・US優先リートマザーファンド」を主要投資対象とし、高位の組入比率を維持します。

<東京海上・US優先リートマザーファンド>

米国経済については、当面FRBの政策判断や金利水準の見通しを注視していく必要があると考えます。

不動産市場では、コロナ禍後のニューノーマルが社会・経済に浸透するなかで、物件タイプ毎に異なる影響を受けています。ホテル・リゾート施設では、回復が遅れていた都市部の施設が市場全体の収益成長を牽引しており、商業施設などでは、ショッピングセンターなどで特に運営環境が好転しています。また、賃貸住宅は、居住という人々の生活における重要なニーズを満たす物件タイプであり、住宅ローン金利の上昇や分譲住宅価格の高騰などからの恩恵を受けています。物流施設も、インターネット小売業からの需要や製造業の国内回帰などに伴い、力強さを保つと想定しています。一方、オフィスは在宅勤務の浸透による構造的な影響は依然として不透明で、回復に時間を要することが想定されます。このような環境下、特に、人々の生活嗜好や人口動態などから恩恵を受ける銘柄や、新たな投資運用戦略を執行できるだけの財務的な体力を有する銘柄は、相対的に高い収益成長を示す可能性があります。

引き続き、バランスシートが健全で、安定的な配当が期待される銘柄に着目して投資を行う予定です。経済や不動産市場の動向を十分に考慮しつつ、ファンドにおける配当利回りの水準を高め維持するよう配慮しながら運用を行う方針です。

お知らせ

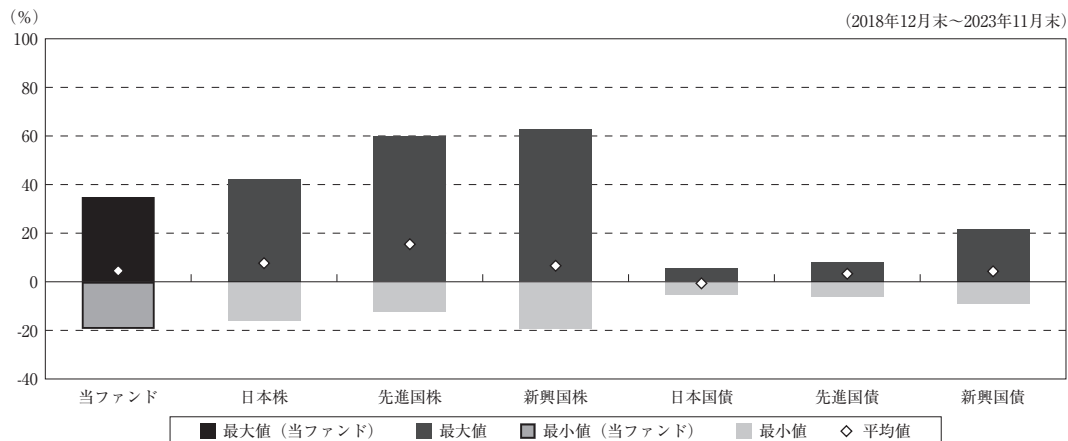
該当事項はありません。

当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／海外／不動産投信（課税上は株式投資信託として取扱われます。）	
信託期間	2015年1月30日から2024年12月10日	
運用方針	信託財産の中長期的な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います。	
主要投資対象	東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし）	「東京海上・US優先リートマザーファンド」を主要投資対象とします。
	東京海上・US優先リートマザーファンド	米国の金融商品取引所に上場されている不動産投資信託または不動産投資法人が発行する優先証券（優先リート）を主要投資対象とします。
運用方法	米国の金融商品取引所に上場されている優先リートを主要投資対象とする「東京海上・US優先リートマザーファンド」に投資し、高位の組入比率を維持します。優先リートの実質的な運用は、米国の投資顧問会社であるハイトマン・リアル・エステイト・セキュリティーズ・エルエルシーが行います。なお、実質組入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。	
分配方針	第1期決算時には、分配を行いません。第2期以降の毎決算時に、原則として、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等から、基準価額の水準、市況動向等を勘案して分配を行う方針です。ただし、分配対象額が少額の場合等には、収益分配を行わないことがあります。収益の分配に充当せず、信託財産内に留保した利益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。	

（参考情報）

○当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(単位:%)

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	34.9	42.1	59.8	62.7	5.4	8.0	21.5
最小値	△ 19.4	△ 16.0	△ 12.4	△ 19.4	△ 5.5	△ 6.1	△ 8.8
平均値	4.5	7.6	15.4	6.6	△ 0.6	3.3	4.3

(注) 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。

(注) 2018年12月から2023年11月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものであり、騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。

(注) 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

《各資産クラスの指数》

日本株：TOPIX（東証株価指数）（配当込み）

先進国株：MSCI コクサイ指数（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・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・ディバーシファイド（円ベース）

※各指数についての説明は、最終ページの「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。

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。

当ファンドのデータ

組入資産の内容

(2023年12月11日現在)

○組入上位ファンド

銘柄名	第106期末
	%
東京海上・US優先リートマザーファンド	100.0
組入銘柄数	1銘柄

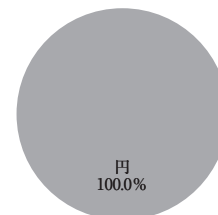
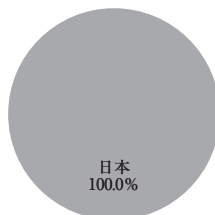
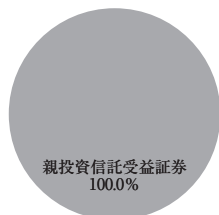
(注) 比率は純資産総額に対する割合です。

(注) 組入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）に記載しています。

○資産別配分

○国別配分

○通貨別配分



(注) 比率は純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては合計が100%とならない場合があります。

(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

(注) 国別配分につきましては発行国を表示しています。

純資産等

項目	第101期末	第102期末	第103期末	第104期末	第105期末	第106期末
	2023年7月10日	2023年8月10日	2023年9月11日	2023年10月10日	2023年11月10日	2023年12月11日
純資産総額	1,853,830,552円	1,854,958,155円	1,881,161,651円	1,801,383,916円	1,827,172,031円	1,826,032,184円
受益権総口数	2,223,641,596口	2,214,972,160口	2,203,638,240口	2,185,001,782口	2,140,761,924口	2,111,566,102口
1万口当たり基準価額	8,337円	8,375円	8,537円	8,244円	8,535円	8,648円

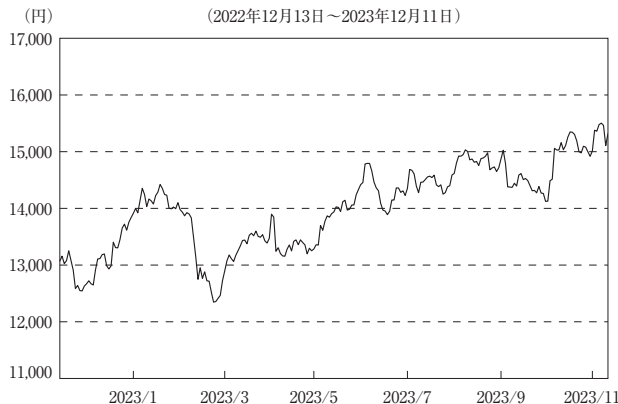
* 当作成期間（第101期～第106期）中における追加設定元本額は67,934,171円、同解約元本額は180,878,438円です。

組入上位ファンドの概要

東京海上・US優先リートマザーファンド

【基準価額の推移】

(2022年12月13日～2023年12月11日)



【1万口当たりの費用明細】

(2022年12月13日～2023年12月11日)

項目	当期	
	金額	比率
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	5 (5)	0.039 (0.039)
(b) 有価証券取引税 (投資信託証券)	0 (0)	0.000 (0.000)
(c) その他費用 (保管費用) (その他)	3 (3) (0)	0.022 (0.022) (0.000)
合計	8	0.061

期中の平均基準価額は、13,987円です。

(注) 上記項目の概要につきましては運用報告書（全体版）をご参照ください。
 (注) 各金額は項目ごとに円未満を四捨五入しています。
 (注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

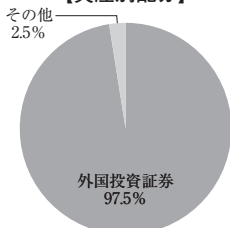
【組入上位10銘柄】

(2023年12月11日現在)

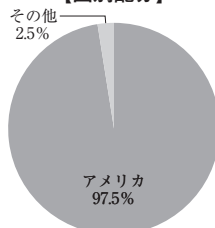
銘柄名	業種／種別等	通貨	国（地域）	比率
1 NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	投資証券	米ドル	アメリカ	6.3
2 PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	投資証券	米ドル	アメリカ	5.9
3 GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.8
4 ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.6
5 AGREE REALTY CORPORATION-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.3
6 SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	投資証券	米ドル	アメリカ	5.2
7 SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	投資証券	米ドル	アメリカ	5.1
8 CITY OFFICE REIT INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	4.9
9 SITE CENTERS CORP-A	投資証券	米ドル	アメリカ	4.8
10 GLOBAL NET LEASE INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	4.7
組入銘柄数	33銘柄			

(注) 比率は純資産総額に対する割合です。
 (注) 組入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）に記載しています。
 (注) 国（地域）につきましては発行国を表示しています。

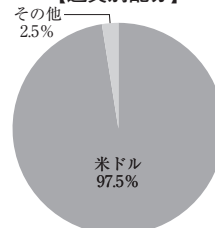
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



(注) 比率は純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては合計が100%とならない場合があります。
 (注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。
 (注) 国別配分につきましては発行国を表示しています。

※当マザーファンドの計算期間における運用経過の説明は運用報告書（全体版）をご参照ください。

＜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＞

○TOPIX（東証株価指数）（配当込み）

TOPIXの指数値およびTOPIXにかかる標章または商標は、株式会社J P X総研または株式会社J P X総研の関連会社（以下、J P X）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用等TOPIXに関するすべての権利・ノウハウおよびTOPIXにかかる標章または商標に関するすべての権利はJ P Xが有します。

J P Xは、TOPIX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。ファンドは、J P Xにより提供、保証または販売されるものではなく、ファンドの設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対してもJ P Xは責任を負いません。

○MSCIコクサイ指数（配当込み、円ベース）

MSCIコクサイ指数の著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI社に帰属します。また、MSCI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社の許諾なしにインデックスの一部または全部を複製、頒布、使用等することは禁じられています。MSCI社はファンドとは関係なく、ファンドから生じるいかなる責任も負いません。

○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）

MSCIエマージング・マーケット・インデックスの著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI社に帰属します。また、MSCI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社の許諾なしにインデックスの一部または全部を複製、頒布、使用等することは禁じられています。MSCI社はファンドとは関係なく、ファンドから生じるいかなる責任も負いません。

○NOMURA – BPI（国債）

NOMURA – BPI（国債）に関する著作権、商標権、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。

○FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

FTSE世界国債インデックスは、情報提供のみを目的としており、FTSE Fixed Income LLCは、当該データの正確性および完全性を保証せず、またデータの誤謬、脱漏または遅延につき何ら責任を負いません。このインデックスに対する著作権等の知的財産その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。

○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・ディバースファイド（円ベース）

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・ディバースファイドに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、J.P. Morgan Securities LLCに帰属します。

東京海上アセットマネジメント
YouTube公式チャンネル

ファンド・マーケット関連動画などを公開しています。

