

## 投資信託説明書(交付目論見書)

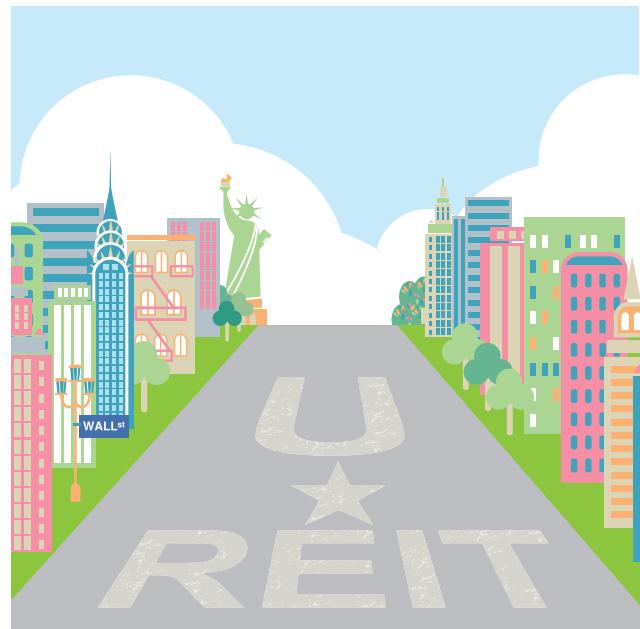
使用開始日: 2025年9月11日

# 東京海上・US優先リートオープン

(為替ヘッジなし) / (為替ヘッジあり)

愛称: Uリート

追加型投信/海外/不動産投信



① ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

- 本書は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書です。
- ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードすることができます。

- 本書には約款の主な内容が含まれていますが、約款の全文は請求目論見書に掲載されています。
- ファンドの販売会社、基準価額等については、委託会社の照会先までお問い合わせください。

委託会社

ファンドの運用の指図を行います。

東京海上アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第361号

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

受託会社

ファンドの財産の保管・管理を行います。

三井住友信託銀行株式会社

みんなの文字®

## 略称について

- ▶ 東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし） ..... 為替ヘッジなし
- ▶ 東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジあり） ..... 為替ヘッジあり

ファンド名	商品分類			属性区分				
	単位型 ・ 追加型	投資対象 地域	投資対象 資産 (収益の源泉)	投資対象 資産	決算 頻度	投資対象 地域	投資形態	為替ヘッジ
為替ヘッジ なし	追加型	海外	不動産投信	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年12回 (毎月)	北米	ファミリー ファンド	なし
為替ヘッジ あり								あり (フルヘッジ)

※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しています。

商品分類および属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ (<https://www.toushin.or.jp/>) をご参照ください。

- この目論見書により行う「東京海上・US優先リートオープン」の受益権の募集について、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を2025年9月10日に関東財務局長に提出しており、2025年9月11日にその効力が生じています。
- ファンドの内容に関して重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき事前に受益者の意向を確認する手続きを行います。
- ファンドの信託財産は、受託会社により保管されますが、信託法に基づき受託会社の固有財産と分別管理されています。
- 請求目論見書は、投資者のご請求により販売会社から交付されます。なお、請求目論見書をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。

## 【委託会社の情報】 2025年6月末現在

委託会社名	東京海上アセットマネジメント株式会社
設立年月日	1985年12月9日
資本金	20億円
運用する投資信託財産の合計純資産総額	2兆8,394億円



# ファンドの目的・特色

## ファンドの目的

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。

## ファンドの特色

1

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(リート)が発行する優先証券(優先リート)を実質的な主要投資対象とします。

### ● 優先リートとは…

優先リートの特徴			
	価格変動	配当利回り	法的弁済順位
優先リート	小さい ↑	高い ↑	高い ↑
普通リート	大きい ↓	低い ↓	低い ↓

\* 左記は優先リートの一般的な仕組みや特徴を理解していただくために作成したイメージ図であり、市場動向等により変化することがあります。  
 \* 法的弁済順位とは、発行体が破たんした場合等に、債権者に対し、残余財産を弁済する順位を言います。

- 同一発行体の場合、普通リートより高い利回りになる傾向があります。  
 ~優先リートの利回りが高い理由~  
 ①配当額は普通リートより高い一方、固定されており、業績好調時でも配当額の増加が見込めません。  
 ②発行から一定期間経過後、発行した側が額面で償還する権利を持つものが多くあります。  
 ③原則、議決権がないため、経営参加権がありません。
- 額面に対し配当額が固定されています。  
 優先リートは額面に対し事前に定められた配当が支払われ、原則、変動しません。
- 普通リートより値動きは小さくなる傾向があります。  
 優先リートは、配当額が変動しないことに加え、発行後一定期間経過後は、発行した側が額面で償還できる権利をもつものが多いため、普通リートよりも値動きが抑えられる傾向があります(結果として上昇局面で上昇が期待できないことがあります)。
- 優先リートに対する配当は、普通リートに対する配当よりも優先して支払われます。
- 発行体が清算される際、残余財産の分配は普通リートに優先して支払われます。

※上記は優先リートの一般的な特徴について説明したものであり、優先リートのすべての特徴や性質を記載したものではありません。

※ファンドでは、リートが発行する投資証券で、株式会社の普通株にあたるものと普通リート、また優先株にあたるものと優先リートとします。

※流動性確保あるいは投資環境等の観点から優先リート以外の資産にも投資する場合があります。

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等

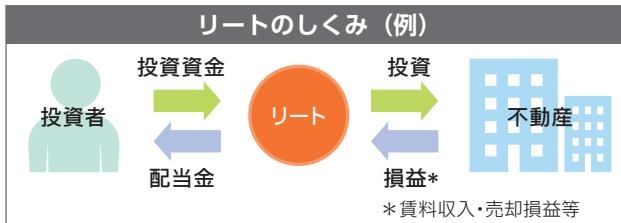
次ページへ続く

資金動向および市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。



# ファンドの目的・特色

〈ご参考〉



リートとは、投資者から集めた小口の資金をまとめて不動産に投資し、そこから生じる賃料や売却益等の収益を投資者に分配する仕組みの投資信託のことです。

不動産投資には多額の資金が必要ですが、リートの仕組みを活用することで、投資者は少額の資金で複数の不動産からの収益を獲得することができます。

- 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」(ハイトマン)が行います。

## 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

所在地:米国イリノイ州シカゴ市

設立:1989年1月

- 米国リート運用において長い運用実績

30年を超える米国リートの運用実績を有する

グローバルにリート運用を行い、北米、欧州およびアジア・太平洋各地域に専門の運用担当者を配置

- 実物不動産運用と不動産担保証券運用との相乗効果

ハイトマン・グループ内の他の運用チーム(実物不動産、不動産担保証券)とも連携をとり、実物・賃貸市場の情報をリートの投資判断に活用

2

## 「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」があります。

※「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」間でスイッチングが可能な場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

### 為替ヘッジなし

- 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。

### 為替ヘッジあり

- 外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行うことにより為替変動リスクの低減を図ります。

※為替ヘッジを行うことで、為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。

※一般的に、円金利がヘッジ対象通貨の金利よりも低い場合、これらの金利差相当分のヘッジコストが発生します。ただし、為替市場における需給の影響等によっては、金利差相当分以上のヘッジコストがかかる場合があります。

※対円での為替ヘッジ取引は、東京海上アセットマネジメントが行います。

次ページへ続く

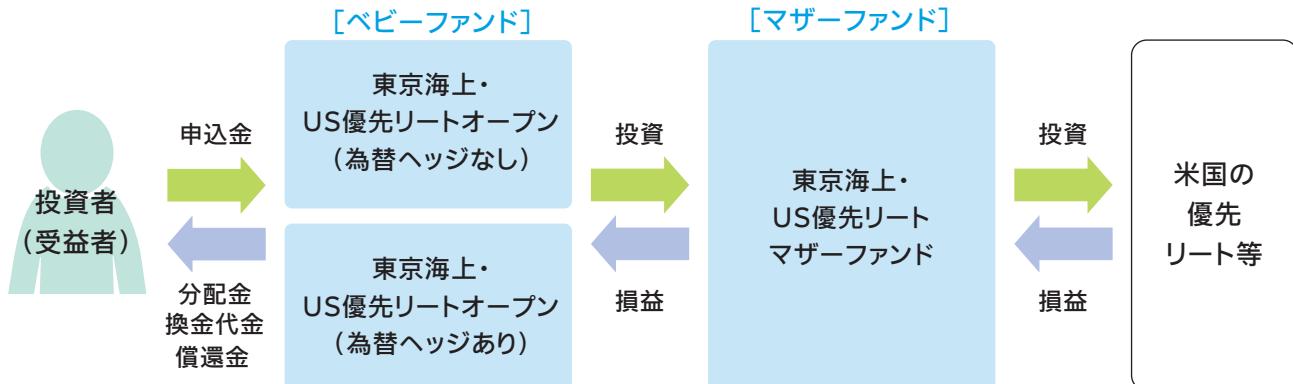
資金動向および市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。



# ファンドの目的・特色

## ファンドの仕組み

- ファミリーファンド方式により運用を行います。



※マザーファンドにおいて、優先リート等の運用の指図に関する権限を「ハイトマン」に委託します。

※「ファミリーファンド方式」とは、受益者の投資資金をベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドにて行う方式です。ベビーファンドがマザーファンドに投資するに際しての投資コストはかかりません。また、他のベビーファンドが、マザーファンドへ投資することがあります。

## 主な投資制限

**株式** 株式への直接投資は行いません。

**外貨建資産** 外貨建資産への実質投資割合には制限を設けません。

## 分配方針

◎毎月決算を行います。

- 毎月 10 日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として次の方針に基づき分配を行います。

分配対象額は、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。)等の全額とします。

収益分配金額は、委託会社が基準価額の水準、市況動向等を勘案して決定します。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。

## 《イメージ図》

決算	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
分配												

①上図はイメージ図であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について、示唆・保証するものではありません。  
実際の分配金額は運用実績に応じて決定されます。

次ページへ続く

資金動向および市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

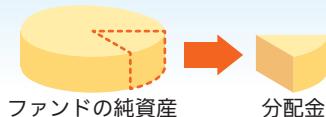


# ファンドの目的・特色

## 収益分配金に関する留意事項

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われるとき、その金額相当分、基準価額は下がります。

分配金が支払われるイメージ



ファンドの純資産

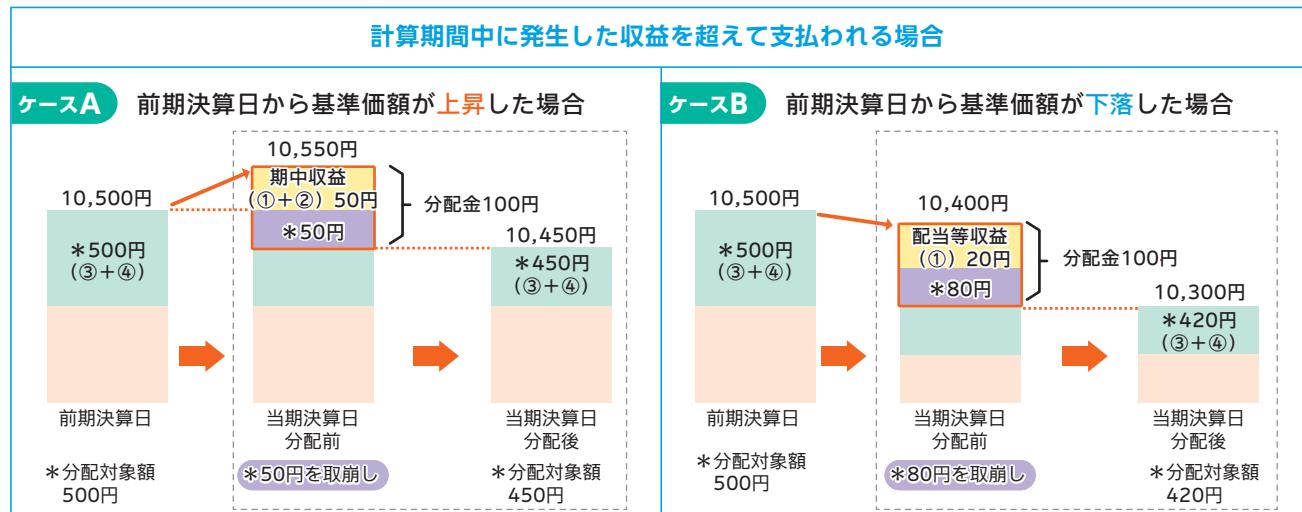
分配金

- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、

①配当等収益(経費控除後) ②評価益を含む売買益(経費控除後) ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。



①上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご留意ください。

- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が 元本の一部払戻しに相当する場合	分配金の全部が 元本の一部払戻しに相当する場合
<p>Diagram illustrating the first scenario where part of the distribution is equivalent to a partial refund. It shows the breakdown of distribution components: 普通分配金 (Ordinary Distribution), 元本払戻金 (特別分配金) (Capital Return (Special Distribution)), 分配金支払後基準価額 (Post-distribution Net Asset Value), and 個別元本 (Individual Share).</p>	<p>Diagram illustrating the second scenario where the entire distribution is equivalent to a full refund. It shows the breakdown of distribution components: 元本払戻金 (特別分配金) (Capital Return (Special Distribution)), 分配金支払後基準価額 (Post-distribution Net Asset Value), and 個別元本 (Individual Share).</p>

※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

普通分配金 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金(特別分配金) 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注)普通分配金に対する課税については、後記「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。



# 投資リスク

## 基準価額の変動要因

- 投資する有価証券等の値動きにより基準価額は変動します。したがって、投資元本は保証されていないものではなく、投資元本を割り込むことがあります。
- 運用による損益は、全て投資者に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険と異なります。
- ファンドへの投資には主に以下のリスクが想定されます。

<p><b>価 格 変 動 リ ス ク</b></p>	<p>リートの価格は、リートが保有する不動産の評価の下落、不動産市況に対する見通しや需給等、さまざまな要因を反映して変動します。組入りートの価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。</p> <p><b>優先リートへの投資に伴うリスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>繰上償還リスク</u> 一般的に優先リートには、繰上償還（コール）される条項が付与されていることが多く、この繰上償還の実施は発行体が決定することとなっています。繰上償還が実施された場合には、当該証券の価格が下落することがあります。</li> <li>・<u>配当繰り延べリスク</u> 配当の支払い繰り延べ条項を有する優先リートは、発行体の財務状況や収益動向等の要因によって、配当の支払いが繰り延べまたは停止される可能性があります。この場合、期待されるインカムゲインが得られないこととなり、優先リートの価格が下落する可能性があります。</li> </ul>
<p><b>為 替 変 動 リ ス ク</b></p>	<p>外貨建資産の円換算価値は、資産自体の価格変動の他、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。為替レートは、各国・地域の金利動向、政治・経済情勢、為替市場の需給その他の要因により大幅に変動することがあります。組入り外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向にすすんだ場合には、基準価額が下落する要因となります。</p> <p>なお、「為替ヘッジあり」は原則として為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。また、円金利がヘッジ対象通貨建ての金利より低い場合、これらの金利差相当分のヘッジコストがかかります。ただし、為替市場における需給の影響等によっては、金利差相当分以上のヘッジコストかかる場合があります。</p>
<p><b>金 利 变 動 リ ス ク</b></p>	<p>リートは、金利が上昇する場合、他の有価証券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また金利の上昇は、金融機関等から借り入れを行っているリートの場合、その返済負担が大きくなり、リートの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、金利の上昇に伴い基準価額が下落することがあります。</p>
<p><b>信 用 リ ス ク</b></p>	<p>リートは、信用状況（経営や財務状況等）が悪化した場合、倒産等の状況に陥り投資した資金が回収できなくなる場合があります。また、こうした状況に陥ると予想される場合、当該リートの価格が下落する場合があります。したがって、信用状況の悪化に伴い基準価額が下落することがあります。</p>

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等

次ページへ続く



# 投資リスク

流動性リスク	受益者から解約申込があった場合、組入資産を売却することで解約資金の手当を行なうことがあります。その際、組入資産の市場における流動性が低いときには直前の市場価格よりも大幅に安い価格で売却せざるを得ないことがあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。なお、ファンドが実質的に投資対象とする優先リートは、比較的流動性が低いため、より流動性の高い資産への投資を行うファンドと比べて、基準価額への影響度合いが大きくなる可能性があります。
法制度等の変更リスク	リートおよび不動産等に関する法制度（税制・建築規制等）が変更となつた場合、リートの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、法制度の変更に伴い基準価額が下落することがあります。

① 基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

## その他の留意点

- ・ ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- ・ ファンドは、大量の解約申込が発生し短期間で解約資金を手当てる必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額が下落する可能性や、換金のお申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。
- ・ 投資対象とするマザーファンドにおいて、他のベビーファンドの資金変動等による売買等が発生した場合等には、ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。

## リスクの管理体制

- ・ 委託会社のリスク管理体制は、担当運用部が自主管理を行うと同時に、担当運用部とは独立した部門において厳格に実施される体制としています。法令等の遵守状況についてはコンプライアンス部門が、運用リスクの各項目および運用ガイドラインの遵守状況については運用リスク管理部門が、それぞれ適切な運用が行われるよう監視し、担当運用部へのフィードバックおよび所管の委員会への報告・審議を行っています。
- ・ 委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリング等を実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証等を行います。
- ・ 取締役会等は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

次ページへ続く



# 投資リスク

## 参考情報

2020年7月～2025年6月

### ファンドの年間騰落率および分配金再投資基準価額の推移

過去5年間の各月末における分配金再投資基準価額と直近1年間の騰落率を表示したものです。

#### 為替ヘッジなし

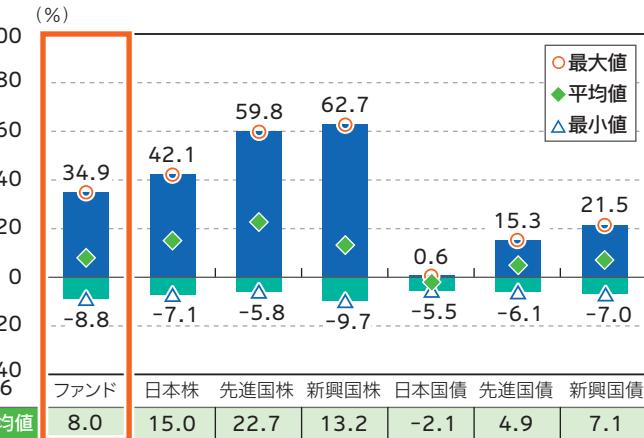


※分配金再投資基準価額は、税引前分配金を再投資したものとして計算した基準価額であり、実際の基準価額とは異なる場合があります。

※年間騰落率は、税引前分配金を再投資したものとして計算しているため、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

### ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較

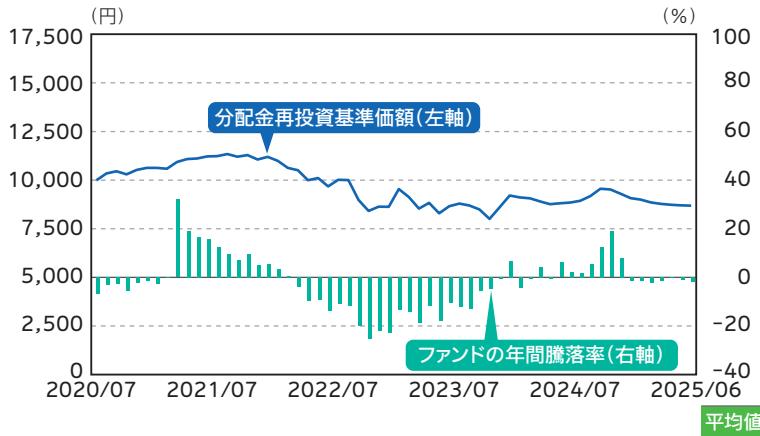
ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。過去5年間の各月末における直近1年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を表示したものです。



※全ての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。

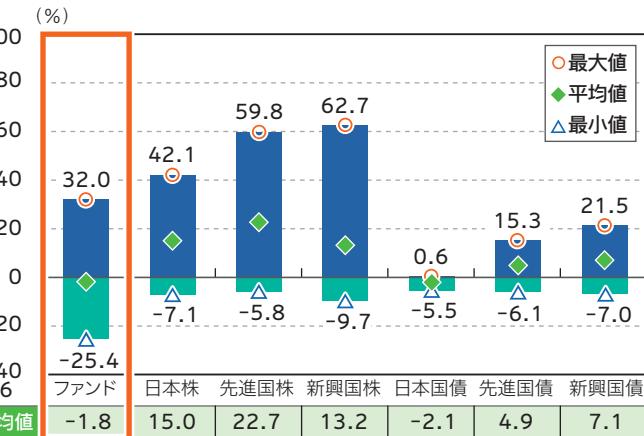
※ファンドは分配金再投資基準価額の年間騰落率です。税引前分配金を再投資したものとして計算しているため、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

#### 為替ヘッジあり



※分配金再投資基準価額は、税引前分配金を再投資したものとして計算した基準価額であり、実際の基準価額とは異なる場合があります。

※年間騰落率は、税引前分配金を再投資したものとして計算しているため、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。



※全ての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。

※ファンドは分配金再投資基準価額の年間騰落率です。税引前分配金を再投資したものとして計算しているため、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

次ページへ続く

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等



# 投資リスク

## 代表的な資産クラスと指指数名

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・マーケッツ・グローバル・ディバーシファイド (円ベース)

## 指数について

●TOPIXの指指数およびTOPIX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といいます。）の知的財産であり、指指数の算出、指指数の公表、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JPXが有します。JPXは、TOPIXの指指数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、JPX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JPXは責任を負いません。 ●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)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・マーケッツ・グローバル・ディバーシ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。

(注)海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円ベースとしています。

上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。



# 運用実績

基準日: 2025年6月30日

## 基準価額・純資産の推移

## 分配の推移

### 為替ヘッジなし



※基準価額は信託報酬控除後のものです。後述の信託報酬に関する記載をご覧ください。

※基準価額は1万口当たりで表示しています。 ※設定日は2015年1月30日です。

(1万口当たり、税引前)

決算期	分配金	決算期	分配金
2024/07	35円	2025/02	35円
2024/08	35円	2025/03	35円
2024/09	35円	2025/04	35円
2024/10	35円	2025/05	35円
2024/11	35円	2025/06	35円
2024/12	35円	設定来累計	4,305円
2025/01	35円		

※分配金額は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。分配対象額が少額の場合等には、分配を行わないことがあります。

### 為替ヘッジあり



※基準価額は信託報酬控除後のものです。後述の信託報酬に関する記載をご覧ください。

※基準価額は1万口当たりで表示しています。 ※設定日は2015年1月30日です。

(1万口当たり、税引前)

決算期	分配金	決算期	分配金
2024/07	30円	2025/02	30円
2024/08	30円	2025/03	30円
2024/09	30円	2025/04	30円
2024/10	30円	2025/05	30円
2024/11	30円	2025/06	30円
2024/12	30円	設定来累計	3,690円
2025/01	30円		

※分配金額は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。分配対象額が少額の場合等には、分配を行わないことがあります。

次ページへ続く

- 最新の運用実績は、委託会社のホームページでご確認いただけます。
- ファンドの運用実績はあくまで過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。



# 運用実績

基準日:2025年6月30日

## 主要な資産の状況

ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行っており、マザーファンドの資産の状況を記載しています。

※用途別分類は、ハイトマンの分類に基づきます。フリースタンディングとは、フランチャイズ店等の特定のテナントとの賃貸借契約に特化したリートをいいます。

※比率は純資産総額に占める割合です。

※予想配当利回り(課税控除前)は、ハイトマンの情報を基に記載しています。

### 資産構成

資産	比率
優先リート	96.1%
その他	—
短期金融資産等	3.9%
合計	100.0%

※その他は、組入有価証券の内、優先リート以外のものです。

※短期金融資産等は、組入有価証券以外のものです。

### 組入上位5用途

	用途	比率
1	ホテル・リゾート	25.2%
2	オフィス	17.1%
3	分散投資型	14.3%
4	ショッピングセンター	9.2%
5	個人用倉庫	8.9%

予想配当利回り  
7.5%

※予想配当利回り(課税控除前)は、保有する有価証券の時価評価額を基に、委託会社が加重平均して計算しています。

### 組入上位10銘柄

組入銘柄数:31銘柄

	銘柄	配当レート	回号	用途	比率	予想配当利回り
1	NATIONAL STORAGE AFFILIA	6.000%	A	個人用倉庫	5.9%	6.5%
2	GLOBAL MEDICAL REIT INC	7.500%	A	ヘルスケア	5.7%	7.4%
3	CITY OFFICE REIT	6.625%	A	オフィス	5.3%	8.7%
4	AGREE REALTY CORP	4.250%	A	フリースタンディング	5.3%	6.3%
5	CTO REALTY GROWTH INC	6.375%	A	ショッピングセンター	5.2%	7.8%
6	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	6.375%	G	ホテル・リゾート	5.2%	8.7%
7	GLOBAL NET LEASE INC	7.250%	A	分散投資型	5.1%	8.2%
8	ARMADA HOFFLER PROPERTIE	6.750%	A	分散投資型	5.0%	7.7%
9	SUMMIT HOTEL PROPERTIES	5.875%	F	ホテル・リゾート	4.9%	8.2%
10	SUNSTONE HOTEL INVESTORS	5.700%	I	ホテル・リゾート	4.6%	7.3%

次ページへ続く

- 最新の運用実績は、委託会社のホームページでご確認いただけます。
- ファンドの運用実績はあくまで過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。

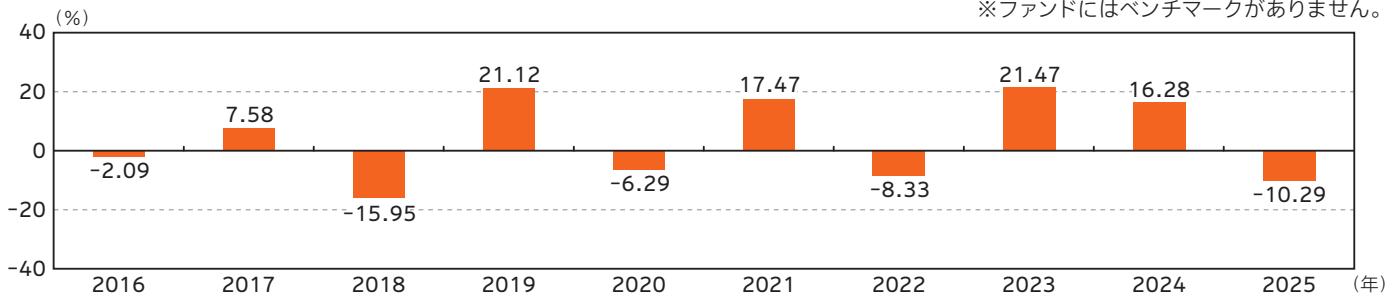


# 運用実績

基準日:2025年6月30日

## 年間収益率の推移

### 為替ヘッジなし

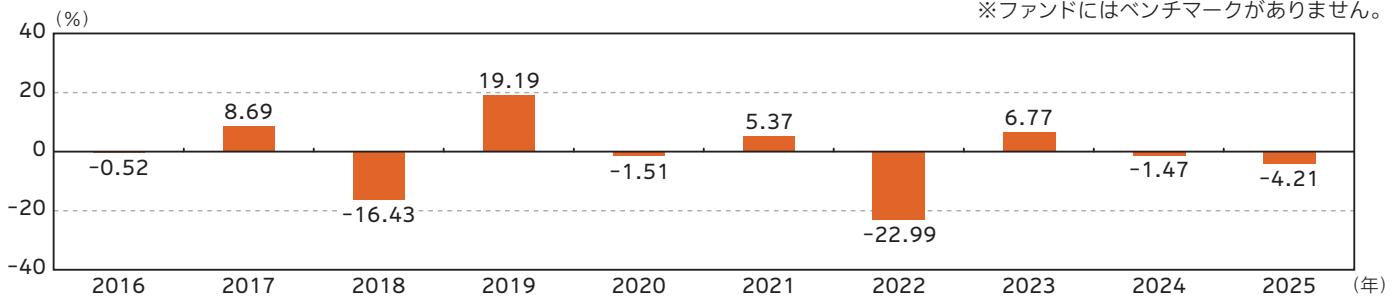


※ファンドにはベンチマークがありません。

※ファンドの収益率は、税引前分配金を再投資したものとして計算しています。

※当年は昨年末と基準日の騰落率です。

### 為替ヘッジあり



※ファンドにはベンチマークがありません。

※ファンドの収益率は、税引前分配金を再投資したものとして計算しています。

※当年は昨年末と基準日の騰落率です。

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等

- 最新の運用実績は、委託会社のホームページでご確認いただけます。

- ファンドの運用実績はあくまで過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。



# 手続・手数料等

## お申込みメモ

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等



### 購入時

**購入単位** 販売会社が定める単位。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

**購入価額** 購入申込受付日の翌営業日の基準価額

**購入代金** 販売会社が指定する日までにお支払いください。



### 換金時

**換金単位** 販売会社が定める単位。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

**換金価額** 換金申込受付日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額

**換金代金** 原則として、換金申込受付日から起算して、6営業日目からお支払いします。



### 申込みについて

**申込締切時間** 原則として午後3時30分までに、販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。なお、販売会社により取扱いが異なる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

**購入の申込期間** 2025年9月11日から2026年3月10日まで  
※申込期間は、上記期間満了前に委託会社が有価証券届出書を提出することにより更新されます。

**換金制限** ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金には制限を設ける場合があります。

**スイッチング** 「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」間でスイッチングが可能な場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

**購入・換金申込受付の中止および取消し** 取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入（スイッチングによる申込を含みます。以下同じ。）・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。

**購入・換金申込不可日** 以下に該当する日には、購入・換金のお申込みができません。  
・ニューヨーク証券取引所の休業日



### その他

**信託期間** 2029年12月10日まで（2015年1月30日設定）

**繰上償還** 以下に該当する場合等には、繰上償還することができます。

- ・受益権の総口数が10億口を下回ることとなったとき
- ・ファンドを償還することが受益者のため有利であると認めるとき
- ・やむを得ない事情が発生したとき

**決算日** 每月10日（休業日の場合は翌営業日）

**収益分配** 年12回の決算時に収益分配方針に基づき、収益分配を行います。  
※販売会社との契約によっては再投資が可能です。

**信託金の限度額** 各1兆円

**公告** 原則として電子公告の方法により行い、委託会社のホームページ (<https://www.tokiomarineam.co.jp/>) に掲載します。

**運用報告書** 6月・12月の決算時および償還時に、交付運用報告書を作成し、販売会社を通じて知れている受益者に交付します。

課税上は株式投資信託として取扱われます。

公募株式投資信託は、税法上、一定の条件を満たした場合に少額投資非課税制度「NISA」の適用対象となります。

ファンドは、「NISA」の対象ではありません。

配当控除および益金不算入制度の適用はありません。

※上記は、2025年6月末現在のものですので、税法が改正された場合等には、内容等が変更される場合があります。



# 手続・手数料等

## ファンドの費用・税金

### ファンドの費用

#### ● 投資者が直接的に負担する費用

##### 購入時・換金時

購入価額に対して以下の範囲内で販売会社が定める率をかけた額とします。

料率	役務の内容
<b>上限 3.3% (税抜3%)</b>	商品の説明、購入に関する事務コスト等の対価として、 購入時にご負担いただくものです。

※詳しくは販売会社にお問い合わせください。

※分配金再投資コースにおいて収益分配金を再投資する場合、手数料はありません。

**信託財産留保額** 換金申込受付日の翌営業日の基準価額の**0.3%**

#### ● 投資者が信託財産で間接的に負担する費用

##### 保有時

ファンドの純資産総額に信託報酬率をかけた額とします。信託報酬は、日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。なお、毎計算期末または信託終了の時にファンドから支払われます。

信託報酬率	支払先	配分(税抜)	役務の内容
<b>年率1.6665% (税抜1.515%)</b>	委託会社	年率 0.895%	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	年率 0.6%	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	年率 0.02%	運用財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行の対価

マザーファンドの運用委託先である「ハイトマン」が受ける報酬は、委託会社が受ける報酬から、毎計算期末または信託終了の時に支払うこととし、その報酬額はファンドの純資産総額に対し、年率0.51%をかけた額とします。

以下の費用・手数料等がファンドから支払われます。

- ・監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用

ファンドの純資産総額に年率0.011% (税込) をかけた額 (上限年66万円) を日々計上し、毎計算期末または信託終了の時にファンドから支払われます。

- ・組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料

- ・資産を外国で保管する場合にかかる費用

- ・信託事務等にかかる諸費用

※監査にかかる費用を除く上記の費用・手数料等は、取引等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません。

※上記の手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、事前に表示することができません。

※ファンドが実質的に投資するリートについては、市場の需給等により価格形成されるため、リートの費用は表示しておりません。

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等



# 手続・手数料等

## 税金

- 税金は表に記載の時期に適用されます。
- 以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

### 分配時

所得税、復興特別所得税 および地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
-----------------------	-------------------------------

### 換金(解約)・償還時

所得税、復興特別所得税 および地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%
-----------------------	---

※外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記とは異なる場合があります。

※法人の場合は上記とは異なります。

※上記は、2025年6月末現在のものですので、税法が改正された場合等には、内容等が変更される場合があります。

※税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

### (参考情報) ファンドの総経費率

直近の運用報告書作成対象期間(以下「当期間」といいます。)(2024年12月11日～2025年6月10日)におけるファンドの総経費率は以下の通りです。

	総経費率(①+②)	①運用管理費用の比率	②その他費用の比率
為替ヘッジなし	0.53%	1.66%	-1.13%
為替ヘッジあり	0.59%	1.66%	-1.07%

(比率は年率、表示桁数未満を四捨五入)

※当期間の運用・管理にかかった費用の総額(原則として、購入時手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く。消費税等のかかるものは消費税等を含む。)を当期間の平均受益権口数に当期間の平均基準価額(1口当たり)を乗じた数で除した値です。

※入手し得る情報において計算に含まれていない費用はありません。

※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。

※詳細につきましては、当期間の運用報告書(全体版)をご覧ください。