2026年10月30日現在

Monthly Report

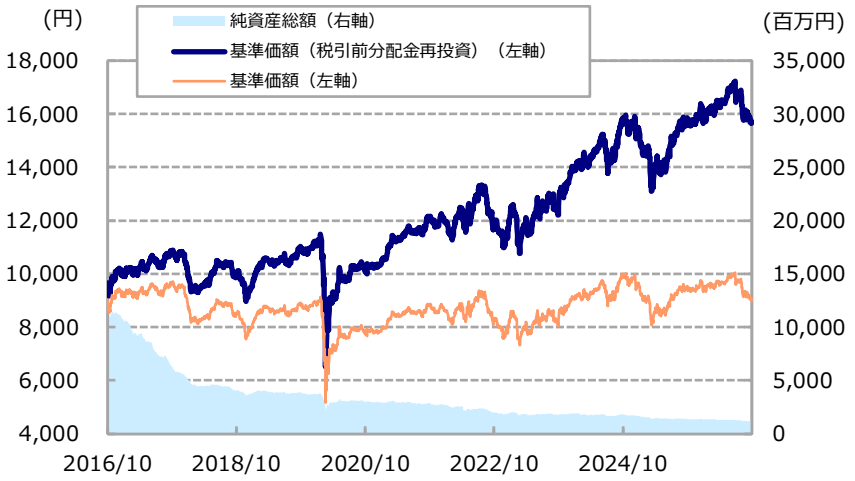
東京海上・ＵＳ優先リートオープン（為替ヘッジなし）　愛称：Uリート

追加型投信／海外／不動産投信

日経新聞掲載名：Uリートなし

基準価額、パフォーマンス等の状況

基準価額・純資産総額の推移



※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。
※上記グラフは過去の実績であり、将来の運用成果をお約束するものではありません。
※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。

基準価額・純資産総額

基準価額	9,036 円
純資産総額	1,162 百万円

騰落率（税引前分配金再投資、%）

	ファンド
1ヵ月	-0.67
3ヵ月	-7.87
6ヵ月	-4.91
1年	-1.10
3年	+28.48
設定来	+56.70

※ファンドの騰落率は、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、実際の投資家利回りとは異なります。

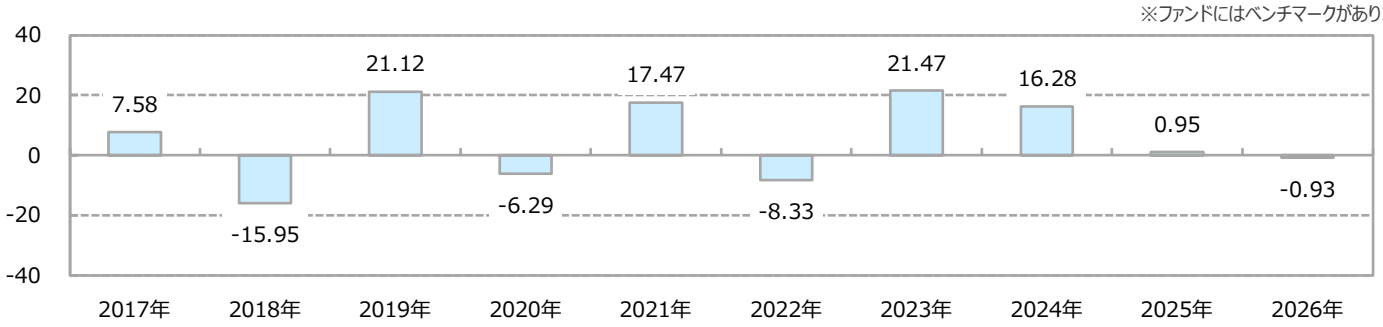
分配の推移（１万口当たり、税引前、円）

決算日	分配金	決算日	分配金
2025/11/10	35	2026/5/11	35
2025/12/10	35	2026/6/10	35
2026/1/13	35	2026/7/10	35
2026/2/10	35	2026/8/10	35
2026/3/10	35	2026/9/10	35
2026/4/10	35	2026/10/13	35
		設定来累計	**4,865**

※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。

年間収益率の推移（%）

※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。　※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。

※9ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

■設定・運用：**東京海上アセットマネジメント**

2026年10月30日現在

Monthly Report

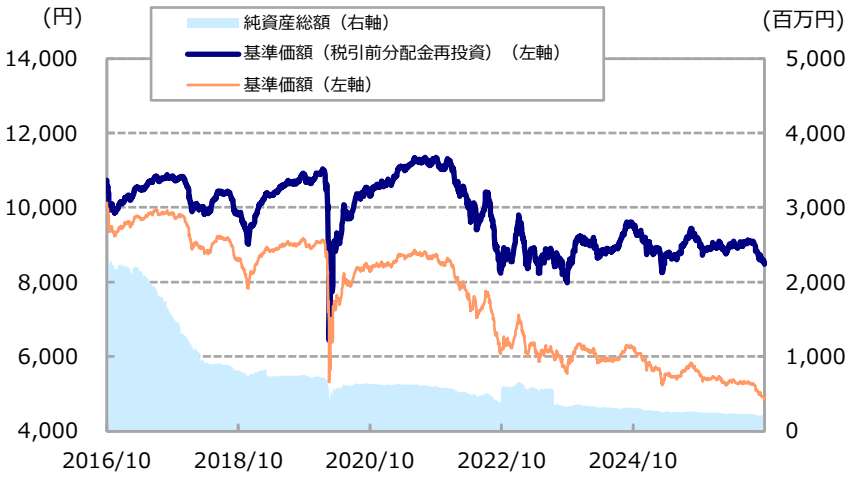
東京海上・ＵＳ優先リートオープン（為替ヘッジあり）　愛称：Uリート

追加型投信／海外／不動産投信

日経新聞掲載名：Uリートあり

基準価額、パフォーマンス等の状況

基準価額・純資産総額の推移



※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。
※上記グラフは過去の実績であり、将来の運用成果をお約束するものではありません。
※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。

基準価額・純資産総額

基準価額	4,889 円
純資産総額	208 百万円

騰落率（税引前分配金再投資、%）

	ファンド
1ヵ月	-1.03
3ヵ月	-6.70
6ヵ月	-4.68
1年	-6.38
3年	+6.39
設定来	-14.84

※ファンドの騰落率は、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、実際の投資家利回りとは異なります。

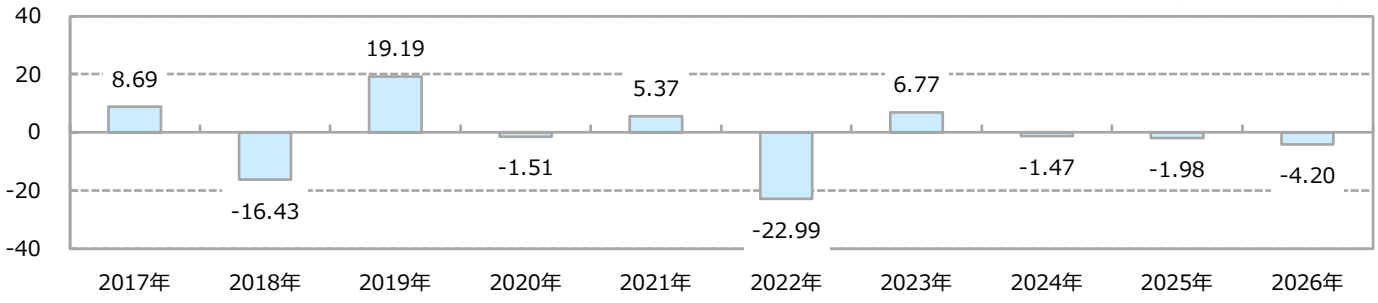
分配の推移（１万口当たり、税引前、円）

決算日	分配金	決算日	分配金
2025/11/10	30	2026/5/11	30
2025/12/10	30	2026/6/10	30
2026/1/13	30	2026/7/10	30
2026/2/10	30	2026/8/10	30
2026/3/10	30	2026/9/10	30
2026/4/10	30	2026/10/13	30
		設定来累計	**4,170**

※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。

年間収益率の推移（%）

※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。　※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。

※9ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

■設定・運用：**東京海上アセットマネジメント**

Monthly Report

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

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、東京海上・ＵＳ優先リート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・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）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	97.0
その他	-
短期金融資産等	3.0
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。
※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。

純資産総額	1,860 百万円

予想配当利回り	7.9%

組入上位5用途（%）

	用途	比率
1	ホテル・リゾート	18.8
2	オフィス	15.1
3	分散投資型	14.7
4	ショッピングセンター	12.2
5	フリースタンディング	8.6

組入上位10銘柄

	銘柄	配当レート（%）	回号	用途	比率（%）	予想配当利回り（%）
1	CTO REALTY GROWTH INC	6.375	A	ショッピングセンター	7.4	8.0
2	AGREE REALTY CORP	4.250	A	フリースタンディング	7.3	6.7
3	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	6.375	G	ホテル・リゾート	6.9	8.1
4	PUBLIC STORAGE	6.000	T	個人用倉庫	6.7	7.1
5	GLOBAL NET LEASE INC	7.250	A	分散投資型	6.4	8.4
6	SL GREEN REALTY CORP	6.500	I	オフィス	6.1	7.8
7	CHIRON REAL ESTATE INC	7.500	A	ヘルスケア	5.9	8.0
8	GLADSTONE COMMER	6.000	G	分散投資型	5.0	8.4
9	EPR PROPERTIES	5.750	G	特殊型	3.9	7.7
10	SUMMIT HOTEL PROPERTIES	5.875	F	ホテル・リゾート	3.8	8.8

組入銘柄数	28

※9ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

■設定・運用：**東京海上アセットマネジメント**

Monthly Report

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

ファンドマネージャーコメント

＜市場概況＞

【優先リート市場:下落】

10月の米国優先リート市場は下落しました。当月は雇用市場の減速を示す経済指標を受けて追加利上げ観測が後退し、米国債利回りは低下しました。一方で、金融政策を巡る不透明感が依然として残るなか、中東情勢の緊迫化を背景としたエネルギー価格の高止まりや根強いインフレ圧力が投資家心理を圧迫しました。その結果、米国優先リート市場は軟調に推移し、株価下落を背景に優先リートの利回りは上昇しました。

【為替市場:横ばい】

米ドル円為替レートはおおむね横ばいとなりました。上旬は、9月の米国雇用統計が市場予想を大幅に下回ったことでFRB（米連邦準備制度理事会）の利上げ観測が後退し、円高に振れる場面がみられました。その後は、9月の米国CPI（消費者物価指数）が市場予想を上回ったことで円安米ドル高が進んだものの、上値の重い展開となりました。月末にかけては、主要ハイテク企業の決算発表を機にAI投資への不透明感が強まるなか、米国の新興AIクラウド企業の債務不安からリスクオフの円高が進み、月を通してはおおむね横ばいとなりました。

＜運用状況＞

当ファンドでは、安定的な配当が期待される銘柄の中でも、配当利回りが高い銘柄に着目して投資を行いました。

個別セクターでは、フリースタンディングやスペシャルティなどが市場平均を上回るリターンとなった一方、分散投資型やヘルスケアなどは市場平均を下回るリターンとなりました。

以上のような運用の結果、基準価額（税引前分配金再投資）は、保有銘柄の下落がマイナスに寄与し、「為替ヘッジなし」は0.67%、「為替ヘッジあり」は1.03%下落しました。

＜今後の見通しと運用方針＞

米国REIT市場は、収益成長、安定した配当、健全な財務体質を背景に今後も堅調なパフォーマンスを維持すると考えます。個別セクターでは、ポートフォリオで最大のウェイトを占めるホテル・リゾートセクターは、富裕層による堅調な消費行動を背景に、高価格帯ホテルを中心に良好な事業環境が継続しています。また、個人用倉庫セクターでは需給環境の安定化が進んでいます。商業施設セクターについても、稼働率の上昇を背景に良好な事業環境が続いています。オフィスセクターについては、ニューヨークやサンフランシスコを中心に需給改善の兆しが見られています。空室率や賃料動向などの先行指標には底打ちの動きが確認されており、主要市場における回復基調が徐々に鮮明になりつつあります。全体として2026年も収益成長はプラス圏を維持する見通しであり、優先リートの配当支払いの安定性を下支えすると考えられます。

当ファンドでは、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に維持するよう配慮しながら運用を行う方針です。

※ハイトマンの情報を基に記載しています。

※9ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

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

ファンドの特色（詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。）

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・・・

・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を普通リート、また優先株にあたるものを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。

・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。

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。

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。

※9ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

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

ファンドの主なリスクについて（詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。）

・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るものではなく、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。

■ 価格変動リスク：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。組入リ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。

優先リートへの投資に伴うリスク

・繰上償還リスク
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。

・配当繰り延べリスク
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。

■ 為替変動リスク：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。
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がかかる場合があります。

■ 金利変動リスク：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。

■ 信用リスク：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。

■ 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てを行うことがあります。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）が変更となった場合、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。

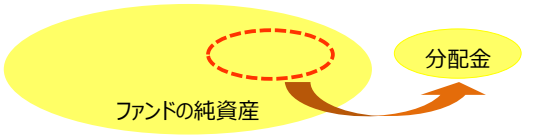
※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

※9ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

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、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

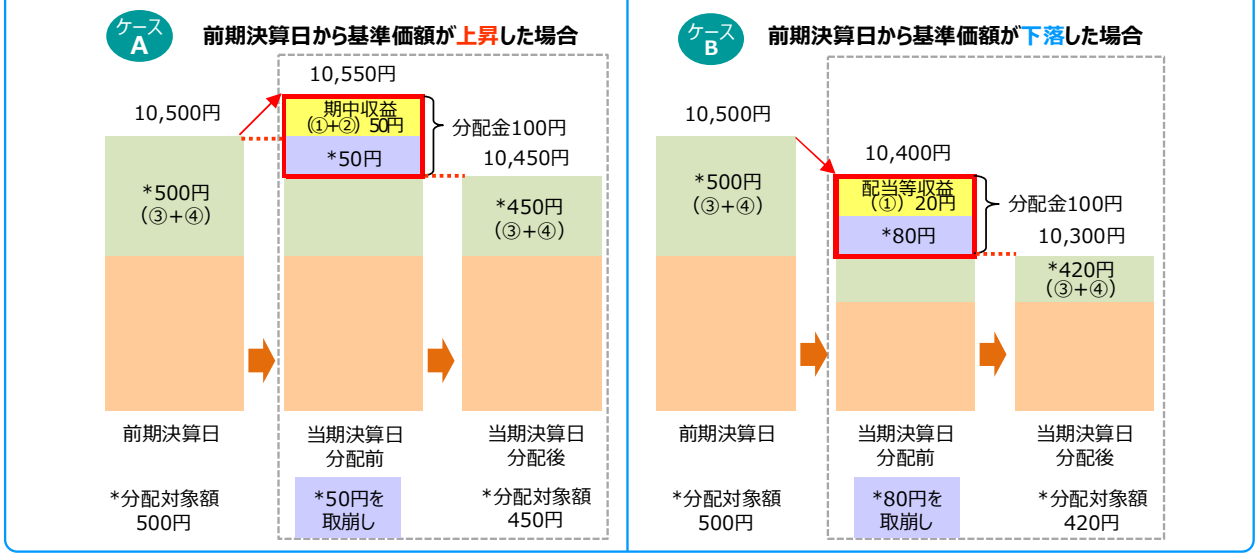


- **分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。**

※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、

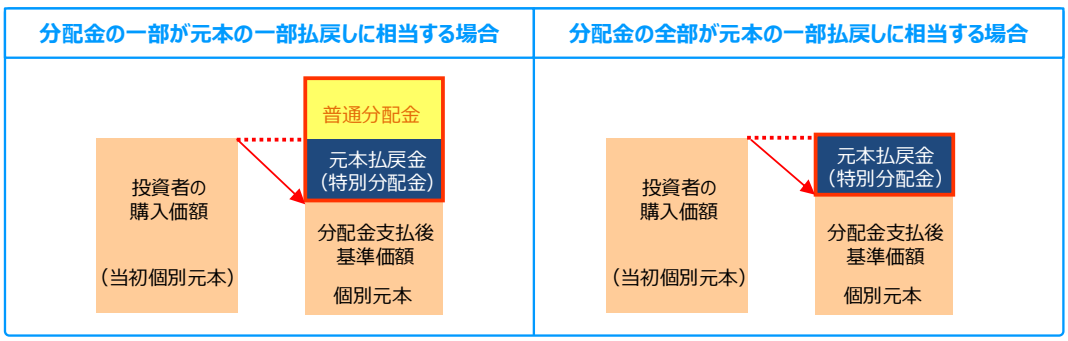
①配当等収益（経費控除後）　②評価益を含む売買益（経費控除後）　③分配準備積立金　④収益調整金　です。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



※上図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。**



※**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、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

※9ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

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

お申込みメモ（詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。）

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
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。
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。
購入・換金申込不可日	以下に該当する日には、購入（スイッチングによる申込を含みます。）・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
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には、繰上償還することがあります。 ・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	毎月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。 ※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。
課税関係	収益分配時の普通分配金、換金時および償還時の差益に対して課税されます。 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。 ※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。

ファンドの費用（詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。）

■ 投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入価額に対して上限3.3%（税抜3%）の範囲内で販売会社が定める率をかけた額とします。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。
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

運用管理費用（信託報酬）	ファンドの純資産総額に年率1.6665%（税抜1.515%）をかけた額とします。
その他の費用・手数料	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） ・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。

※9ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

Monthly Report

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

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は、東京海上アセットマネジメントが作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。お申込みに当たっては必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧の上、ご自身でご判断ください。投資信託説明書（交付目論見書）は販売会社までご請求ください。
- 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料は信頼できると考えられる情報に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に記載された運用実績は、過去の実績を示したものであり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。
- 投資信託は、値動きのある証券等（外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本が保証されているものではありません。
- 投資信託は、金融機関の預金とは異なり元本が保証されているものではありません。委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資家に帰属します。
- 投資信託は、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。
- 投資信託は、預金および保険契約ではありません。また、預金保険や保険契約者保護機構の対象ではありません。
- 登録金融機関から購入した投資信託は、投資者保護基金の補償対象ではありません。

委託会社、その他関係法人

■委託会社：東京海上アセットマネジメント株式会社
ファンドの運用の指図を行います。
商号等：　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
加入協会：一般社団法人 資産運用業協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会

■受託会社：三井住友信託銀行株式会社
ファンドの財産の保管・管理を行います。

■販売会社

商号（五十音順）	登録金融機関	金融商品取引業者	登録番号	加入協会			
				日本証券業協会	一般社団法人 資産運用業協会	一般社団法人 金融先物取引業協会	一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
株式会社 三菱ＵＦＪ銀行	○		関東財務局長（登金）第5号	○		○	○
株式会社 三菱ＵＦＪ銀行（委託金融商品取引業者 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社）	○		関東財務局長（登金）第5号	○		○	○
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	○		関東財務局長（登金）第33号	○	○	○	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社		○	関東財務局長（金商）第2336号	○	○	○	○

※販売会社によっては、現在、新規申込みの取扱いを中止している場合があります。
※三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社は一般社団法人日本STO協会に加入しています。

当ファンドの照会先

前掲の販売会社または下記までお問い合わせください。
東京海上アセットマネジメント　サービスデスク　０１２０－７１２－０１６　受付時間：営業日の９時～17時
ホームページ　https://www.tokiomarineam.co.jp/

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。