



TOKIOMARINE  
ASSET MGT

投資信託説明書(交付目論見書)

使用開始日: 2023年9月2日

# 東京海上・米国優先リートファンド

(為替ヘッジなし)/(為替プレミアム)

愛称: プレミアムリート

追加型投信/海外/不動産投信



❗ 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。

三菱UFJ信託銀行株式会社

みんなの文字®

## 略称について

- ▶東京海上・米国優先リートファンド（為替ヘッジなし）…… 為替ヘッジなし
- ▶東京海上・米国優先リートファンド（為替プレミアム）…… 為替プレミアム

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4回	北米	ファミリー ファンド	なし
為替プレミアム				その他資産 (投資信託証券 (資産複合 (不動産投信、 通貨オプション)))			ファンド・ オブ・ ファンズ	

※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・米国優先リートファンド」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2023年9月1日に関東財務局長に提出しており、2023年9月2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】 2023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	3兆8,489億円



# 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。

※ファンド名で使用している「為替プレミアム」は、通貨カバード・コール戦略を行うことにより得られるオプション・プレミアムをさしています。

※愛称で使用している「プレミアムリート」とは、普通リートと比べると発行残高が少ない優先リートを主要投資対象とすることをさしています。

## 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。

- 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)。
- 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～  
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。  
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。  
原則、議決権がないため、経営参加権がありません。
- 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。

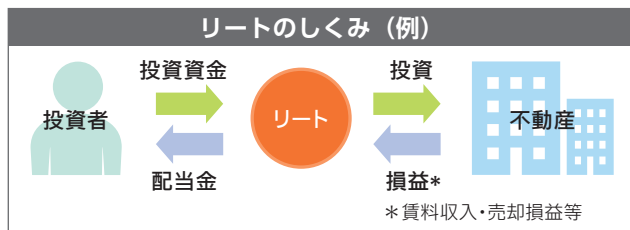
次ページへ続く

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期待できます。

- 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

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

## 2

「為替ヘッジなし」と「為替プレミアム」の2種類のファンドがあります。  
「為替ヘッジなし」と「為替プレミアム」間でスイッチングが可能です。

※販売会社によっては、「為替ヘッジなし」もしくは「為替プレミアム」のみの取扱いとなる場合があります。

### 為替ヘッジなし

- 主に米国の金融商品取引所に上場されている優先リートを投資対象とする「東京海上・米国優先リートマザーファンド」に投資します。
- 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。
- リートの配当金に関しては米国の税制が適用されます。マザーファンドは国内籍であり、米国との租税条約があるため、軽減税率が適用されます。

### 為替プレミアム

- 主に米国の金融商品取引所に上場されている優先リートを投資対象とする外国投資信託「USプリファード・リート・インカム・ファンド」および主に円建て短期公社債およびコマーシャル・ペーパー等を投資対象とする「東京海上マネーマザーファンド」を主要投資対象とします。
- 米国の優先リート等に投資しつつ、円に対する米ドルのコール・オプション\*を売却(通貨カバード・コール戦略)することによりオプション・プレミアムの獲得をめざします。
- リートの配当金に関しては米国の税制が適用されます。外国投資信託はケイマン諸島籍であり、米国との租税条約がないため、軽減税率は適用されません。

\*「オプション取引」とは、ある対象商品をあらかじめ定められた期間にあらかじめ決められた価格で「買う」もしくは「売る」権利の売買のことです。買う権利を「コール・オプション」、売る権利を「プット・オプション」といい、オプション取引では、コール・オプション、プット・オプションをそれぞれ売買することができます。

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

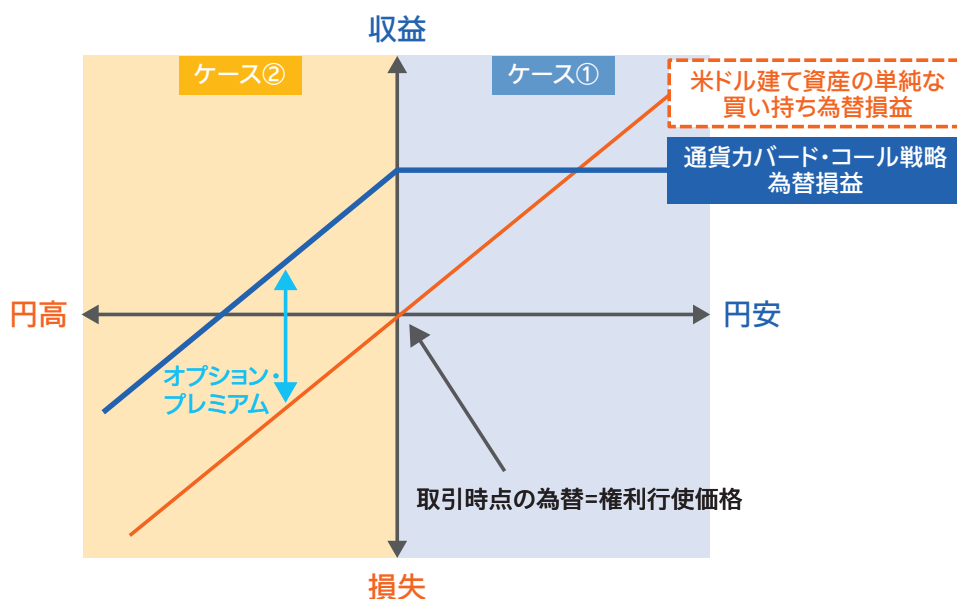
資金動向および市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。



# ファンドの目的・特色

## ● 為替戦略：通貨カバード・コール戦略

- 単に米ドル建て資産を保有していた場合の為替損益は、米ドル(対円)が上昇(円安)すると、その分がそのまま投資家の利益になります(「為替ヘッジなし」の為替損益はこちらの考え方で)。
- 一方、通貨カバード・コール戦略は、米ドル建て資産の保有に加えて、「1カ月後に米ドル(対円)をあらかじめ決められた水準(権利行使価格)で買う権利をわたし、その対価としてオプション・プレミアムを受け取る」という契約をします。したがって、保有する米ドル建て資産が円に対して1カ月後どれだけ上昇していても、権利行使価格を超え米ドル/円レートが上昇した為替部分の利益は放棄することになります。逆に、米ドルが円に対して値下がり(円高)したとしても、もらったオプション・プレミアムは返す必要はありません。将来の不確実な収益チャンスを放棄する代わりに、現金(オプション・プレミアム)を確実に獲得する方法と言い換えることもできます(「為替プレミアム」の為替損益はこちらの考え方で)。



	オプション取引 満期時の為替水準	米ドル建て資産の 為替損益	米ドル(対円)の コール・オプション売却 による損益
<b>ケース①</b>	取引時点より 米ドル高円安 (=権利行使価格超) となった場合	為替差益 (円安相当分)	オプション・ プレミアム  権利行使 による損失
		↑ 相殺されます ↓	
<b>ケース②</b>	取引時点より 米ドル安円高 (=権利行使価格以下) となった場合	為替差損 (円高相当分)	オプション・ プレミアム  損益なし (権利行使なし)

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

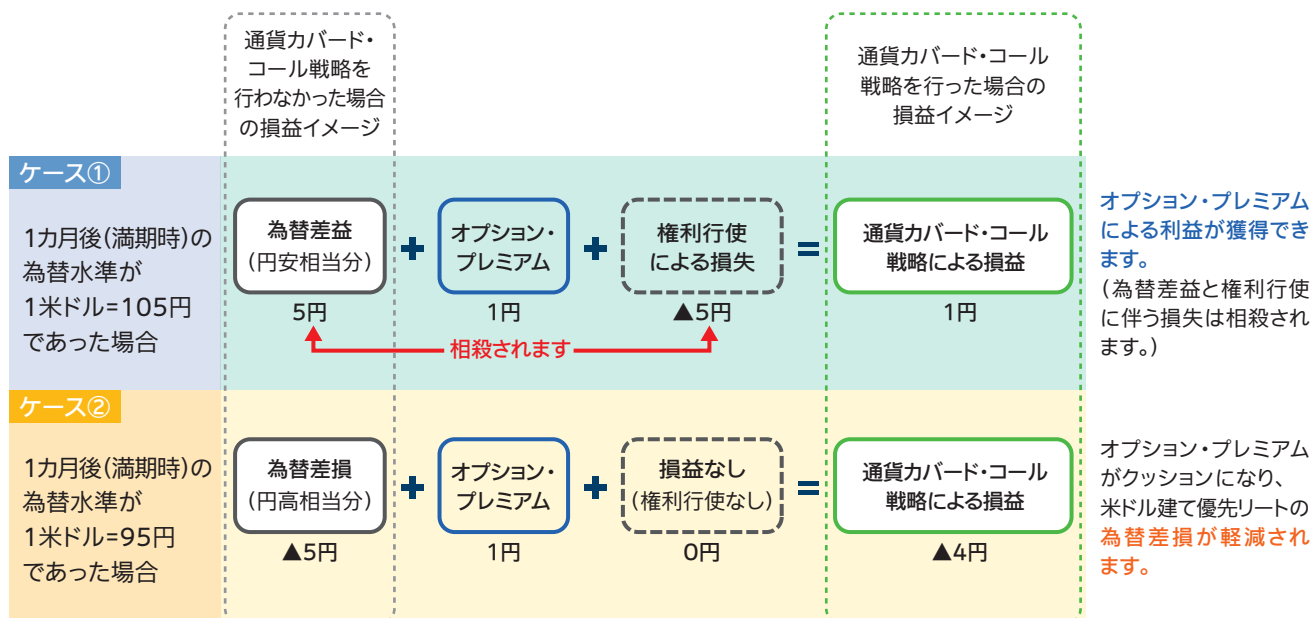
## <具体的な計算例>

### 前提条件

米ドル建て優先リートを保有し、米ドル/円のコール・オプションを売却

取引時点の為替: 1米ドル=100円 権利行使価格: 1米ドル=100円 オプション・プレミアム: 1円

オプション取引の満期: 1カ月後



※ 上図は、「為替プレミアム」の通貨カバード・コール戦略のオプション取引の満期時のイメージを示したものであり、「為替プレミアム」の損益ではありません。また、「為替プレミアム」の損益は、通貨カバード・コール戦略の損益に加え、原資産である優先リートの価格変動、配当収益等の影響を受けます。

※ 「為替プレミアム」では原則、コール・オプション売却時点(取引時点)の米ドル/円レートと同水準の権利行使価格でコール・オプションを売却します(毎月、満期1カ月)。

※ 「為替プレミアム」において、通貨カバード・コール戦略の損益は毎営業日時価評価され、基準価額に反映されます。

※ 上記は、「為替プレミアム」に関する説明の一部であり、すべてを説明したものではありません。

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等

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。

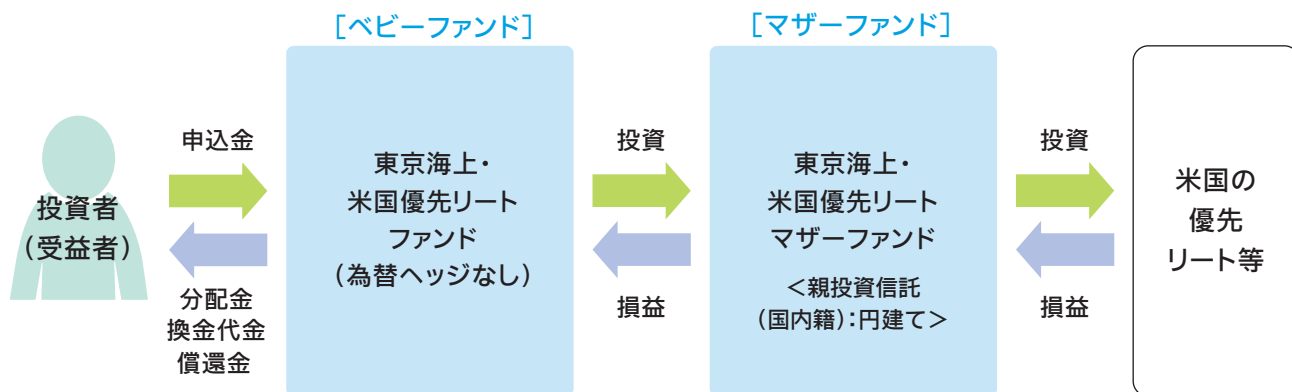


# ファンドの目的・特色

## ファンドの仕組み

### 為替ヘッジなし

- ・ファミリーファンド方式により運用を行います。

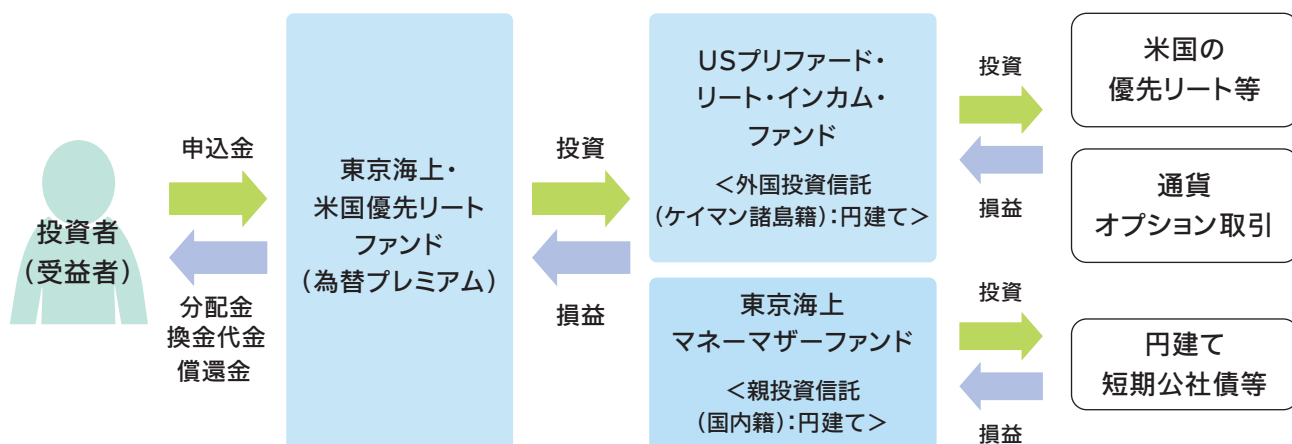


※マザーファンドにおいて、優先リート等の運用の指図に関する権限を「ハイトマン」に委託します。

※「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。

### 為替プレミアム

- ・ファンド・オブ・ファンズ方式により運用を行います。



※外国投資信託における優先リート等の運用は「ハイトマン」が行います。通貨カバード・コール戦略の運用は「クレディ・スイス・マネジメント(ケイマン)リミテッド」が行います。

※「ファンド・オブ・ファンズ方式」とは、複数の投資信託証券への投資を通じて、実質的な投資対象へ投資を行う方式です。

投資目的・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

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等

## 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

◎年4回決算を行います。

- 3月、6月、9月および12月の各2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												

- Ⓜ 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。

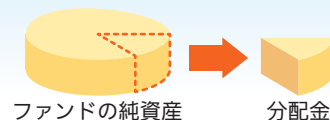


# ファンドの目的・特色

## 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、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。

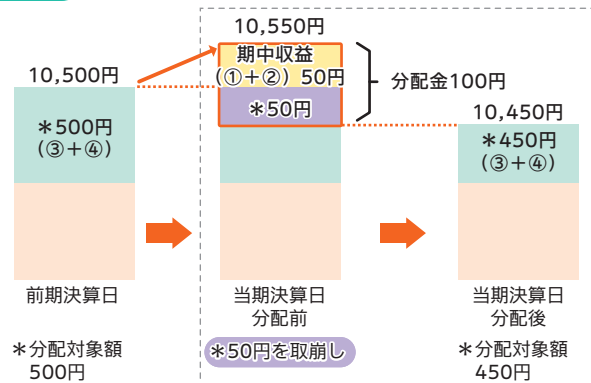
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、

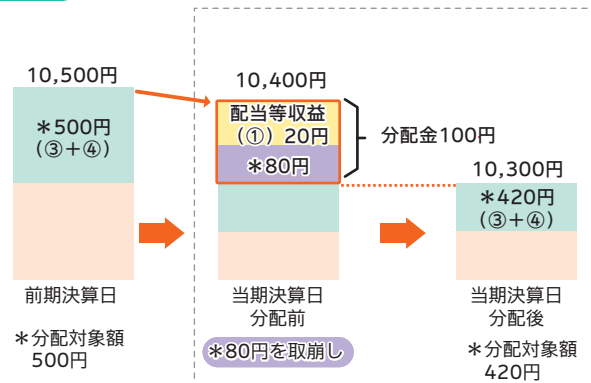
- ①配当等収益(経費控除後) ②評価益を含む売買益(経費控除後) ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

### 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

#### ケースA 前期決算日から基準価額が上昇した場合



#### ケースB 前期決算日から基準価額が下落した場合



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注意ください。

- 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

※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。

次ページへ続く



# ファンドの目的・特色

## 「為替プレミアム」が投資対象とする外国投資信託およびマザーファンドの概要

### USプリファード・リート・インカム・ファンド

形態	ケイマン諸島籍契約型外国投資信託／円建て
運用方針	主として米国の金融商品取引所に上場されている優先リート等に投資しつつ、円に対する米ドルのコール・オプションを売却する通貨カバード・コール戦略を活用することにより、信託財産の中長期的な成長と安定した収益の確保を目指します。
主な投資制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、純資産総額の10%を超える借入れは行わないものとします。</li> <li>・同一発行体への投資割合は、原則として、純資産総額の10%以下とします。</li> </ul>
収益分配	原則として年4回、分配を行います。
信託期間	原則として2159年6月11日まで
決算日	原則として毎年10月末日
信託報酬等	ファンドの純資産総額に対し年率0.835%を乗じた額が管理会社、投資顧問会社、副投資顧問会社、保管銀行ならびに事務代行会社への報酬の合計額としてファンドから支払われます。また、受託会社に対して、固定報酬として年額10,000米ドルがかかります。その他、組入有価証券の売買および委託手数料等の取引に要する費用、組入有価証券の保管に要する費用、オプション取引に要する費用、信託財産に関する租税、監査報酬、法的費用等を負担します。
関係法人	管理会社、投資顧問会社：クレディ・スイス・マネジメント（ケイマン）リミテッド 受託会社：エリアン・トラスティ（ケイマン）リミテッド 副投資顧問会社：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 保管銀行、事務代行会社：ルクセンブルク三菱UFJインベスターサービス銀行S.A.
ベンチマーク	なし

### 東京海上マネーマザーファンド

形態	親投資信託
運用方針	内外の公社債およびコマーシャル・ペーパーを中心に投資し、安定した収益の確保をはかります。
主な投資制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株式への投資は、行いません。</li> <li>・外貨建資産への投資は、円貨で約定し円貨で決済するもの（為替リスクの生じないもの）に限ります。</li> </ul>
収益分配	無分配
信託期間	無期限
決算日	原則として毎年8月15日
信託報酬等	信託報酬はかかりません。有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料等が信託財産から支払われます。
委託会社	東京海上アセットマネジメント株式会社
受託銀行	三菱UFJ信託銀行株式会社
ベンチマーク	なし

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

投資リスク

運用実績

手続・手数料等



# 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。

<p style="text-align: center;"><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。</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>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><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 style="text-align: center;"><b>通貨カバード・ コール戦略の 利用に伴う リ ス ク</b></p>	<p><b>「為替プレミアム」固有のリスク</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「為替プレミアム」はコール・オプションの売却を行うため、円安・米ドル高の場合でも、コール・オプションの権利行使価格を超える為替差益を放棄することになり、コール・オプションの売却をしない場合に比べて投資成果が劣る可能性があります。</li> <li>・通貨カバード・コール戦略において、コール・オプションの満期日をまたいで円に対する米ドルの価格が変動した際には、その後、円に対する米ドルの価格が当初の水準に戻った場合でも、基準価額は当初の水準を下回る可能性があります。</li> <li>・換金等に伴い通貨カバード・コール戦略を解消する場合、コストが発生し基準価額が下落する要因となります。</li> <li>・市場環境、資産規模あるいは大量の資金流出入が発生した場合やその他やむを得ない事情が発生した場合等には通貨カバード・コール戦略を十分に行えない場合があります。</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>金 利 変 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>

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

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。

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す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。
- ファンドは、マザーファンドまたは外国投資信託を通じて、実質的に米国の金融商品取引所に上場されているリート等に投資を行いますが、リートの配当金に関しては米国の税制が適用されます。  
「為替ヘッジなし」が主要投資対象とするマザーファンドは国内籍であり、米国との租税条約があるため、軽減税率が適用されます。  
「為替プレミアム」が主要投資対象とする外国投資信託はケイマン諸島籍であり、米国との租税条約がないため、軽減税率は適用されません。
- 通貨カバード・コール戦略により得られるオプション・プレミアムの水準は、コール・オプション売却時点の為替レート水準や価格変動率、権利行使価格水準、満期までの期間、金利水準、需給等複数の要因により決定されます。
- 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。

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

## 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。



# 投資リスク

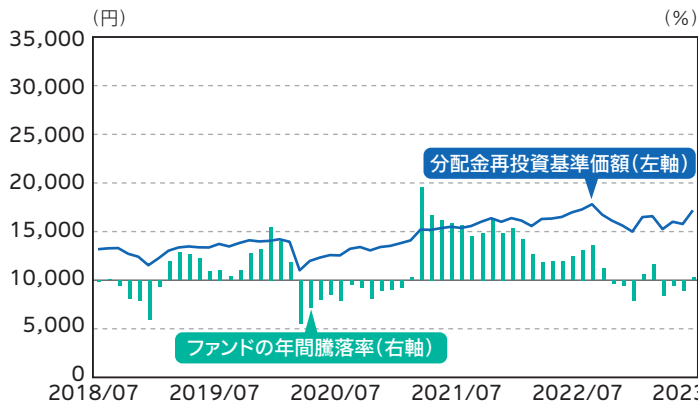
## 参考情報

2018年7月～2023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

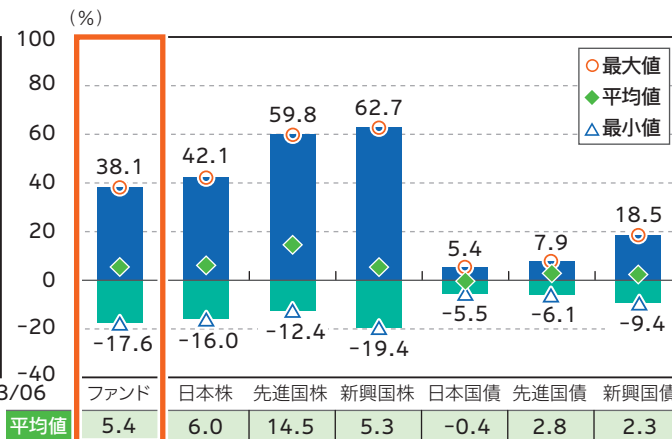


※分配金再投資基準価額は、税引前分配金を再投資したものととして計算した基準価額であり、実際の基準価額とは異なる場合があります。

※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

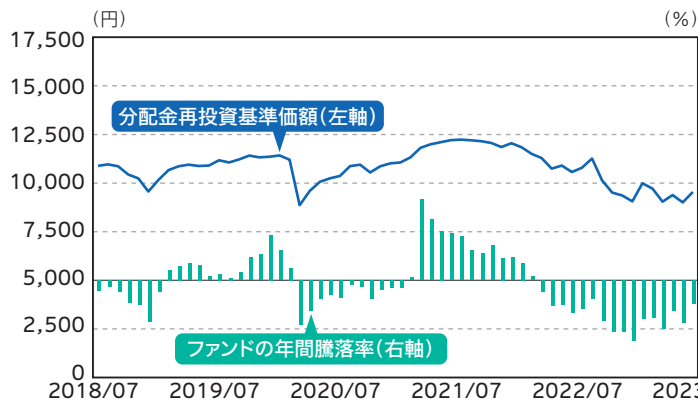
ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。過去5年間の各月末における直近1年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を表示したものです。



※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。

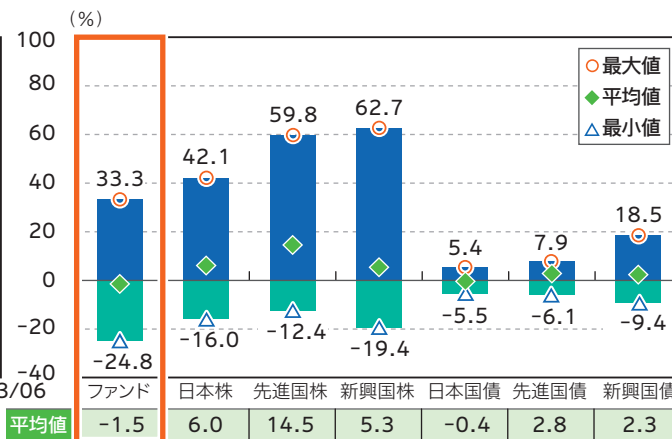
※ファンドは分配金再投資基準価額の年間騰落率です。税引前分配金を再投資したものととして計算しているため、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

#### 為替プレミアム



※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。

次ページへ続く

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。



# 投資リスク

## 代表的な資産クラスと指数名

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・マーケット・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の指数値および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といたします。）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JPXが有します。JPX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、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も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・マーケット・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。

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等

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。





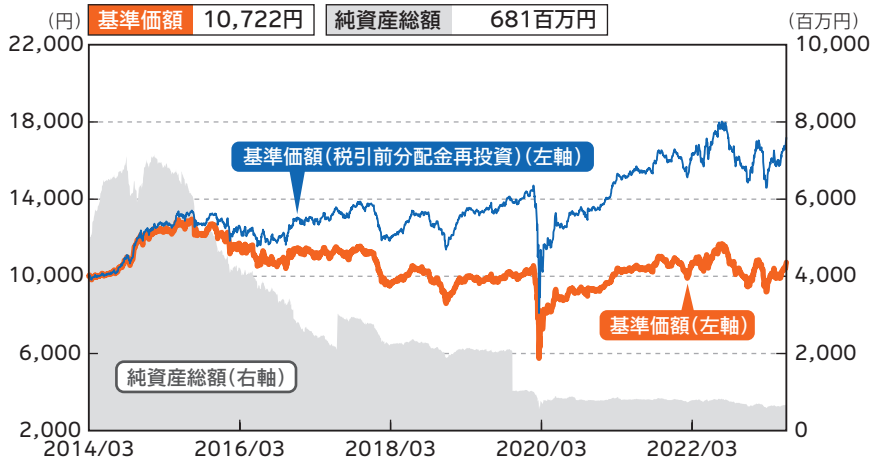
# 運用実績

基準日: 2023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



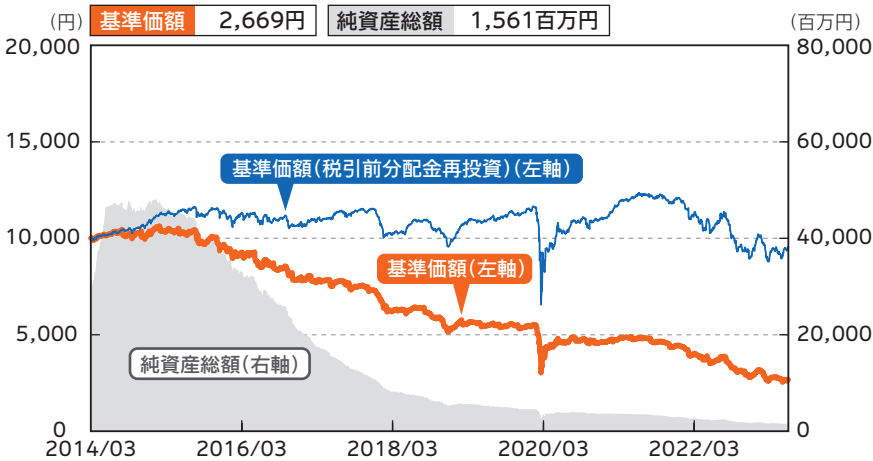
※基準価額は信託報酬控除後のものです。後述の信託報酬に関する記載をご覧ください。  
 ※基準価額は1万口当たりで表示しています。 ※設定日は2014年4月1日です。

(1万口当たり、税引前)

決算期	分配金	決算期	分配金
2020/09	100円	2022/06	100円
2020/12	100円	2022/09	100円
2021/03	100円	2022/12	100円
2021/06	100円	2023/03	100円
2021/09	100円	2023/06	100円
2021/12	100円	設定来累計	5,000円
2022/03	100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。

### 為替プレミアム



※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2014年4月1日です。

(1万口当たり、税引前)

決算期	分配金	決算期	分配金
2020/09	150円	2022/06	150円
2020/12	150円	2022/09	150円
2021/03	150円	2022/12	150円
2021/06	150円	2023/03	150円
2021/09	150円	2023/06	150円
2021/12	150円	設定来累計	7,850円
2022/03	150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。

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

- ・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。



## 主要な資産の状況

### 為替ヘッジなし

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・米国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	96.0%
その他	-
短期金融資産等	4.0%
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。

### 組入上位5用途

	用途	比率
1	ホテル・リゾート	27.6%
2	分散投資型	14.1%
3	ショッピングセンター	10.0%
4	個人用倉庫	10.0%
5	フリースタンディング	8.6%

予想配当利回り
7.4%

※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：32銘柄

	銘柄	配当レート	回号	用途	比率	予想配当利回り
1	ARMADA HOFFLER PROPRTIE	6.750%	A	分散投資型	6.7%	7.4%
2	AGREE REALTY CORP	4.250%	A	フリースタンディング	6.2%	5.9%
3	NATIONAL STORAGE AFFILIA	6.000%	A	個人用倉庫	5.8%	6.8%
4	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	6.375%	G	ホテル・リゾート	5.6%	8.4%
5	SUMMIT HOTEL PROPERTIES	5.875%	F	ホテル・リゾート	5.6%	8.0%
6	SITE CENTERS CORP	6.375%	A	ショッピングセンター	5.3%	6.7%
7	EPR PROPERTIES	5.750%	G	特殊型	5.0%	7.2%
8	SUNSTONE HOTEL INVESTORS	5.700%	I	ホテル・リゾート	4.4%	7.6%
9	SUNSTONE HOTEL INVESTORS	6.125%	H	ホテル・リゾート	3.9%	7.7%
10	GLOBAL NET LEASE INC	7.250%	A	分散投資型	3.9%	8.8%

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: 2023年6月30日

## 為替プレミアム

### 資産構成

資産	比率
USプリファード・リート・インカム・ファンド	97.2%
東京海上マネーマザーファンド	0.1%
短期金融資産等	2.7%
合計	100.0%

※比率は純資産総額に占める割合です。

※短期金融資産等は、組入投資信託以外のものです。

ファンドは、ファンド・オブ・ファンズ方式により運用を行っており、「USプリファード・リート・インカム・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ANDING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。

※基準価額算定の基準となる期間に対応しています。

### 資産構成

資産	比率
優先リート	101.6%
その他	-
短期金融資産等	-1.6%
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	29.9%
2	分散投資型	17.6%
3	ショッピングセンター	11.4%
4	オフィス	9.8%
5	個人用倉庫	8.1%

予想配当利回り
7.8%

※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: 28銘柄

	銘柄	配当レート	回号	用途	比率	予想配当利回り
1	SITE CENTERS CORP	6.375%	A	ショッピングセンター	7.5%	6.7%
2	GLOBAL NET LEASE INC	7.250%	A	分散投資型	6.8%	8.8%
3	GLOBAL MEDICAL REIT INC	7.500%	A	ヘルスケア	6.4%	7.5%
4	ARMADA HOFFLER PROPRIETIE	6.750%	A	分散投資型	6.3%	7.4%
5	SUMMIT HOTEL PROPERTIES	5.875%	F	ホテル・リゾート	6.3%	8.0%
6	CITY OFFICE REIT	6.625%	A	オフィス	5.9%	10.0%
7	SUNSTONE HOTEL INVESTORS	5.700%	I	ホテル・リゾート	5.8%	7.6%
8	NATIONAL STORAGE AFFILIA	6.000%	A	個人用倉庫	5.7%	6.8%
9	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST	6.375%	G	ホテル・リゾート	5.4%	8.4%
10	DIAMONDROCK HOSPITALITY	8.250%	A	ホテル・リゾート	5.3%	8.1%

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。



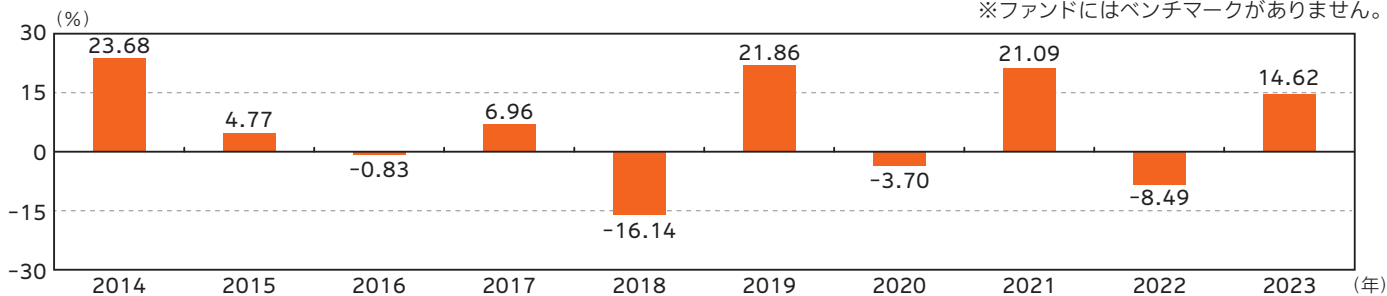
# 運用実績

基準日：2023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。

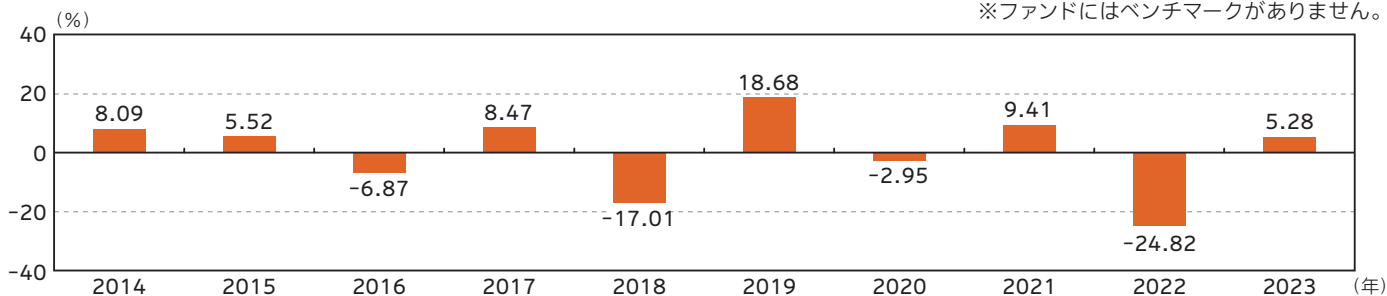


※ファンドの収益率は、税引前分配金を再投資したものと計算しており、設定日以降を表示しています。

※設定年は設定時と年末の騰落率です。当年は昨年末と基準日の騰落率です。

### 為替プレミアム

※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計算しており、設定日以降を表示しています。

※設定年は設定時と年末の騰落率です。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

 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。
	購入の 申込期間	2023年9月2日から2024年2月28日まで
	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「為替プレミアム」間でスイッチングが可能です。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 ・ニューヨークの銀行の休業日 ・ルクセンブルクの銀行の休業日 ・12月24日	

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



# 手続・手数料等

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等



その他

信託期間	2024年3月1日まで（2014年4月1日設定）
繰上償還	<p><b>為替ヘッジなし</b> 以下に該当する場合等には、繰上償還することがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受益権の総口数が10億口を下回るようになったとき</li> <li>・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</li> <li>・やむを得ない事情が発生したとき</li> </ul> <p><b>為替プレミアム</b> 主要投資対象とする外国投資信託が存続しないこととなる場合は、繰上償還となります。</p> <p>以下に該当する場合等には、繰上償還することがあります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受益権の総口数が10億口を下回るようになったとき</li> <li>・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</li> <li>・やむを得ない事情が発生したとき</li> </ul>
決算日	3月、6月、9月および12月の各2日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年4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 ( <a href="https://www.tokiomarineam.co.jp/">https://www.tokiomarineam.co.jp/</a> ) 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。
課税関係	<p>課税上は株式投資信託として取扱われます。</p> <p>公募株式投資信託は、税法上、少額投資非課税制度「NISA」および未成年者少額投資非課税制度「ジュニアNISA」の適用対象であり、2024年1月1日以降は一定の条件を満たした場合に「NISA」の適用対象となります。</p> <p>ファンドは、2024年1月1日以降は、「NISA」の対象とはなりません。詳しくは販売会社にお問い合わせください。</p> <p>配当控除および益金不算入制度の適用はありません。</p> <p>※上記は、2023年6月末現在のもので、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。</p>

次ページへ続く



# 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。

購入時手数料	料率	役務の内容
	<p style="text-align: center;"><u>上限</u> <u>3.3% (税抜3%)</u></p>	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%

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



# 手続・手数料等

## ● 投資者が信託財産で間接的に負担する費用

### 保有時

#### 為替ヘッジなし

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%</b> <b>(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。

#### 為替プレミアム

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。

### 運用管理費用 (信託報酬)

	信託報酬率	支払先	配分(税抜)
ファンド	年率1.0725% (税抜0.975%)	委託会社	年率0.355%
		販売会社	年率0.6%
		受託会社	年率0.02%
投資対象とする 外国投資信託の信託報酬率	年率0.835%		
実質的な負担※	<b>年率1.9075%程度(税込)</b> (注) ただし、この他に、投資対象とする外国投資信託の受託会社に対して、固定報酬として年額10,000米ドルがかかります。		

※投資対象とする外国投資信託の信託報酬を加味して、投資者の皆様が実質的に負担する信託報酬率について算出したものです。

支払先	役務の内容
委託会社	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	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	運用財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行の対価

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

## 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) 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
- ・投資対象とする外国投資信託における諸費用

※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。

※「ファンドの費用」に記載する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。

## 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%

※少額投資非課税制度「NISA」および未成年者少額投資非課税制度「ジュニアNISA」をご利用の場合、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託等から生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となりますが、2024年1月1日以降は、一定の額を上限として、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託等から生じる配当所得および譲渡所得が無期限で非課税となります。

ご利用になれるのは、販売会社で非課税口座を開設する等、一定の条件に該当する方が対象となります。

また、2024年1月1日以降は、税法上の要件を満たした商品を購入した場合に限り、非課税の適用を受けることができます。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

※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、2023年6月末現在のもので、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。

ファンドの目的・特色

投資リスク

運用実績

手続・手数料等





# MEMO

Lined area for writing a memo, consisting of 25 horizontal blue lines.

