

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＞

当ファンドの仕組みは次の通りです。

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。
投資制限	東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジなし)	<ul style="list-style-type: none"> 株式への直接投資は行いません。 外貨建資産への実質投資割合には制限を設けません。
	東京海上・US優先リートマザーファンド	<ul style="list-style-type: none"> 株式への直接投資は行いません。 外貨建資産への投資割合には制限を設けません。
分配方針	<p>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。</p> <p>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。</p>	

運用報告書(全体版)

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)

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ので、第101期～第106期の運用状況をまとめ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。

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

お問い合わせ窓口

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

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

原則、各表の数量、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、表中の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。ただし、単位未満の数値については小数を表記する場合があります。
また、一印は組み入れまたは売買がないことを示しています。

○最近30期の運用実績

決算期	基準 (分配落)	価額		投資信託 証券組入 比率	純資産 総額
		税分	込配 み金 期騰落 中率		
	円	円	%	%	百万円
77期(2021年7月12日)	8,624	35	2.0	97.8	2,954
78期(2021年8月10日)	8,540	35	△0.6	99.7	2,841
79期(2021年9月10日)	8,486	35	△0.2	98.6	2,794
80期(2021年10月11日)	8,599	35	1.7	98.5	2,795
81期(2021年11月10日)	8,691	35	1.5	99.0	2,761
82期(2021年12月10日)	8,530	35	△1.4	98.9	2,688
83期(2022年1月11日)	8,771	35	3.2	97.3	2,758
84期(2022年2月10日)	8,505	35	△2.6	98.4	2,665
85期(2022年3月10日)	8,124	35	△4.1	97.8	2,452
86期(2022年4月11日)	8,677	35	7.2	96.9	2,543
87期(2022年5月10日)	8,517	35	△1.4	101.1	2,245
88期(2022年6月10日)	8,864	35	4.5	98.3	2,323
89期(2022年7月11日)	8,890	35	0.7	97.3	2,309
90期(2022年8月10日)	9,220	35	4.1	94.8	2,374
91期(2022年9月12日)	9,176	35	△0.1	99.1	2,327
92期(2022年10月11日)	8,479	35	△7.2	97.4	2,106
93期(2022年11月10日)	8,252	35	△2.3	97.1	1,981
94期(2022年12月12日)	7,897	35	△3.9	96.2	1,879
95期(2023年1月10日)	7,877	35	0.2	95.4	1,866
96期(2023年2月10日)	8,442	35	7.6	96.0	1,993
97期(2023年3月10日)	8,014	35	△4.7	97.4	1,885
98期(2023年4月10日)	7,827	35	△1.9	95.1	1,822
99期(2023年5月10日)	7,751	35	△0.5	97.4	1,769
100期(2023年6月12日)	8,117	35	5.2	98.7	1,805
101期(2023年7月10日)	8,337	35	3.1	95.4	1,853
102期(2023年8月10日)	8,375	35	0.9	93.9	1,854
103期(2023年9月11日)	8,537	35	2.4	97.6	1,881
104期(2023年10月10日)	8,244	35	△3.0	96.7	1,801
105期(2023年11月10日)	8,535	35	4.0	98.6	1,827
106期(2023年12月11日)	8,648	35	1.7	97.5	1,826

(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。

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。

○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決 算 期	年 月 日	基 準	価 額		投 資 信 託 券 率
			騰 落 率	組 入 比	
第101期	(期 首) 2023年6月12日	円		%	%
	6月末	8,117		—	98.7
	(期 末) 2023年7月10日	8,430		3.9	96.9
第102期	(期 首) 2023年7月10日	8,372		3.1	95.4
	7月末	8,337		—	95.4
	(期 末) 2023年8月10日	8,324		△0.2	95.4
第103期	(期 首) 2023年8月10日	8,410		0.9	93.9
	8月末	8,375		—	93.9
	(期 末) 2023年9月11日	8,534		1.9	97.1
第104期	(期 首) 2023年9月11日	8,572		2.4	97.6
	9月末	8,537		—	97.6
	(期 末) 2023年10月10日	8,531		△0.1	96.8
第105期	(期 首) 2023年10月10日	8,279		△3.0	96.7
	10月末	8,244		—	96.7
	(期 末) 2023年11月10日	8,056		△2.3	97.8
第106期	(期 首) 2023年11月10日	8,570		4.0	98.6
	11月末	8,535		—	98.6
	(期 末) 2023年12月11日	8,515		△0.2	97.1
		8,683		1.7	97.5

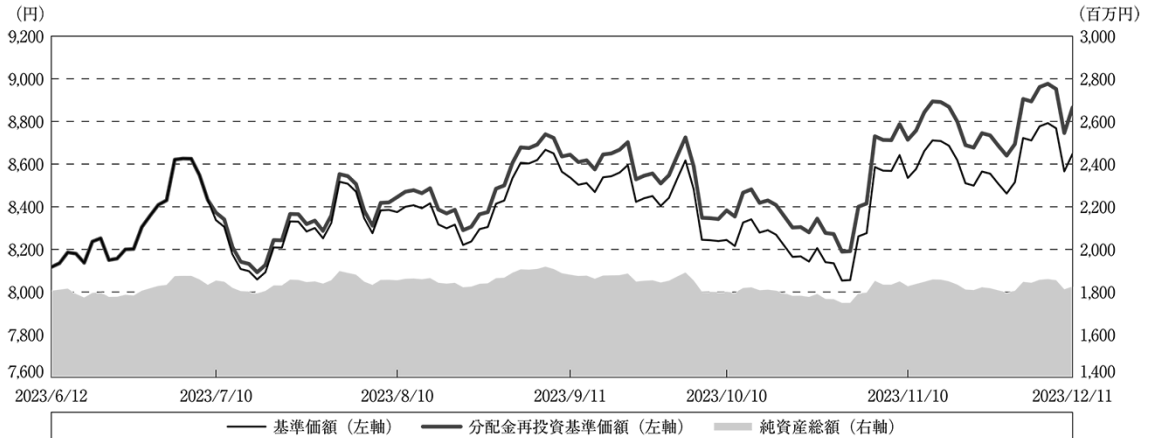
(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。

○運用経過

(2023年6月13日～2023年12月11日)

■作成期間中の基準価額等の推移



- (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트의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

■投資環境

【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

<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

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

当ファンドの収益配分方針に基づき、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	35	35	35	35	35	35
(対基準価額比率)	0.418%	0.416%	0.408%	0.423%	0.408%	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四捨五入して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。

○ 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	円 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。

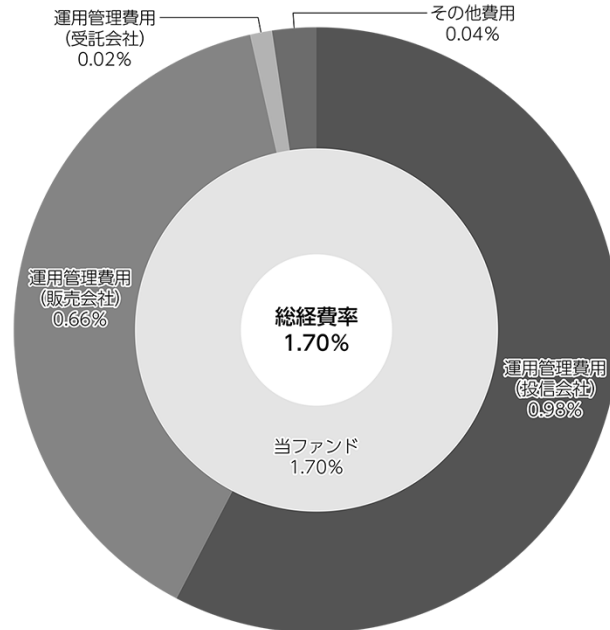
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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。

○売買及び取引の状況

(2023年6月13日～2023年12月11日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	第101期～第106期			
		設		約	
		口	金	口	金
		数	額	数	額
		千口	千円	千口	千円
東京海上・US優先リートマザーファンド		39,509	57,016	145,684	212,585

○利害関係人との取引状況等

(2023年6月13日～2023年12月11日)

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

(2023年12月11日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第100期末		第106期末	
		口		口	
		数	額	数	評価額
		千口	千円	千口	千円
東京海上・US優先リートマザーファンド		1,298,335		1,192,160	1,826,032

親投資信託における組入資産の明細につきましては、後述の親投資信託の「運用報告書」をご参照ください。

○投資信託財産の構成

(2023年12月11日現在)

項	目	第106期末	
		評価額	比率
		千円	%
東京海上・US優先リートマザーファンド		1,826,032	99.2
コール・ローン等、その他		13,964	0.8
投資信託財産総額		1,839,996	100.0

(注) 東京海上・US優先リートマザーファンドにおいて、当作成期末における外貨建純資産(5,071,114千円)の投資信託財産総額(5,311,798千円)に対する比率は95.5%です。

(注) 外貨建資産は、当作成期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値で邦貨換算したものです。なお、当作成期末における邦貨換算レートは1米ドル=145.40円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

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日現在	2023年8月10日現在	2023年9月11日現在	2023年10月10日現在	2023年11月10日現在	2023年12月11日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	1,866,284,333	1,865,323,215	1,900,725,186	1,811,495,802	1,837,418,428	1,839,996,786
東京海上・US優先リートマザーファンド(評価額)	1,853,830,552	1,854,958,155	1,881,161,651	1,801,383,916	1,827,172,031	1,826,032,184
未収入金	12,453,781	10,365,060	19,563,535	10,111,886	10,246,397	13,964,602
(B) 負債	12,453,781	10,365,060	19,563,535	10,111,886	10,246,397	13,964,602
未払収益分配金	7,782,745	7,752,402	7,712,733	7,647,506	7,492,666	7,390,481
未払解約金	2,343,624	—	9,113,159	—	200,000	3,971,149
未払信託報酬	2,312,163	2,595,541	2,719,710	2,448,233	2,537,000	2,585,919
その他未払費用	15,249	17,117	17,933	16,147	16,731	17,053
(C) 純資産総額(A-B)	1,853,830,552	1,854,958,155	1,881,161,651	1,801,383,916	1,827,172,031	1,826,032,184
元本	2,223,641,596	2,214,972,160	2,203,638,240	2,185,001,782	2,140,761,924	2,111,566,102
次期繰越損益金	△ 369,811,044	△ 360,014,005	△ 322,476,589	△ 383,617,866	△ 313,589,893	△ 285,533,918
(D) 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(C/D)	8,337円	8,375円	8,537円	8,244円	8,535円	8,648円

(注) 当ファンドの第101期首元本額は2,224,510,369円、第101～106期中追加設定元本額は67,934,171円、第101～106期中一部解約元本額は180,878,438円です。

(注) 上記表中の次期繰越損益金が△表示の場合は、当該金額が投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第10号に規定する額(元本の欠損)となります。

(注) 上記表中の1万口当たり基準価額が、投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第11号に規定する計算口数当たりの純資産の額となります。

○損益の状況

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
	円	円	円	円	円	円
(A) 有価証券売買損益	57,307,131	18,823,915	46,121,105	△ 53,803,812	72,213,924	33,701,868
売買益	57,825,622	19,296,866	46,689,110	80,617	73,229,687	34,153,728
売買損	△ 518,491	△ 472,951	△ 568,005	△ 53,884,429	△ 1,015,763	△ 451,860
(B) 信託報酬等	△ 2,327,412	△ 2,612,658	△ 2,737,643	△ 2,464,380	△ 2,553,731	△ 2,602,972
(C) 当期損益金(A+B)	54,979,719	16,211,257	43,383,462	△ 56,268,192	69,660,193	31,098,896
(D) 前期繰越損益金	△ 337,312,827	△ 288,084,754	△ 277,927,439	△ 235,593,352	△ 293,098,578	△ 227,512,031
(E) 追加信託差損益金	△ 79,695,191	△ 80,388,106	△ 80,219,879	△ 84,108,816	△ 82,658,842	△ 81,730,302
(配当等相当額)	(14,346,488)	(14,802,237)	(14,832,421)	(10,431,673)	(10,342,578)	(10,305,912)
(売買損益相当額)	(△ 94,041,679)	(△ 95,190,343)	(△ 95,052,300)	(△ 94,540,489)	(△ 93,001,420)	(△ 92,036,214)
(F) 計(C+D+E)	△ 362,028,299	△ 352,261,603	△ 314,763,856	△ 375,970,360	△ 306,097,227	△ 278,143,437
(G) 収益分配金	△ 7,782,745	△ 7,752,402	△ 7,712,733	△ 7,647,506	△ 7,492,666	△ 7,390,481
次期繰越損益金(F+G)	△ 369,811,044	△ 360,014,005	△ 322,476,589	△ 383,617,866	△ 313,589,893	△ 285,533,918
追加信託差損益金	△ 79,695,191	△ 80,388,106	△ 84,627,155	△ 84,108,816	△ 82,658,842	△ 87,009,217
(配当等相当額)	(14,505,364)	(14,810,402)	(10,427,927)	(10,448,069)	(10,345,013)	(5,029,702)
(売買損益相当額)	(△ 94,200,555)	(△ 95,198,588)	(△ 95,055,082)	(△ 94,556,885)	(△ 93,003,855)	(△ 92,038,919)
分配準備積立金	117,840,901	111,666,333	110,787,206	125,626,916	118,310,529	117,463,054
繰越損益金	△ 407,956,754	△ 391,292,232	△ 348,636,640	△ 425,135,966	△ 349,241,580	△ 315,987,755

(注) (A) 有価証券売買損益は、各期末の評価換えによるものを含みます。

(注) (B) 信託報酬等は、消費税等相当額を含めて表示しています。

(注) (E) 追加信託差損益金は、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分です。

(注) 信託財産の運用指図に係る権限の全部または一部を委託するために要した費用として、純資産総額に対して年1万分の51の率を乗じて得た額を委託者報酬の中から支弁しています。

(注) 分配金の計算過程は以下の通りです。

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
a. 配当等収益(費用控除後)	23,705,925円	2,360,931円	3,072,557円	23,468,855円	2,732,452円	2,909,063円
b. 有価証券等損益額(費用控除後)	0円	0円	0円	0円	0円	0円
c. 信託約款に規定する収益調整金	14,505,364円	14,810,482円	14,835,203円	10,448,069円	10,345,013円	10,308,617円
d. 信託約款に規定する分配準備積立金	101,917,721円	117,057,804円	111,020,106円	109,805,567円	123,070,743円	116,665,557円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	140,129,010円	134,229,217円	128,927,866円	143,722,491円	136,148,208円	129,883,237円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	630円	606円	585円	657円	635円	615円
g. 分配金	7,782,745円	7,752,402円	7,712,733円	7,647,506円	7,492,666円	7,390,481円
h. 分配金(1万口当たり)	35円	35円	35円	35円	35円	35円

○分配金のお知らせ

	第101期	第102期	第103期	第104期	第105期	第106期
1万口当たり分配金(税込)	35円	35円	35円	35円	35円	35円

(注) 分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、分配金は全額普通分配金となります。

(注) 分配前の基準価額が個別元本を上回り、分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、分配金は個別元本を上回る部分が普通分配金、下回る部分が元本払戻金(特別分配金)となります。

(注) 分配前の基準価額が個別元本と同額または下回る場合は、分配金は全額元本払戻金(特別分配金)となります。

(注) 元本払戻金(特別分配金)が発生した場合は、分配金発生時に個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金(特別分配金)を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。

東京海上・US優先リートマザーファンド

運用報告書 第9期 (決算日 2023年12月11日)

(計算期間 2022年12月13日～2023年12月11日)

ここに、法令・諸規則に基づき、当マザーファンド（親投資信託）の直前の計算期間にかかる運用状況をご報告申し上げます。

東京海上アセットマネジメント

原則、各表の数量、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、表中の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。ただし、単位未満の数値については小数を表記する場合があります。また、一印は組み入れまたは売買がないことを示しています。

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準	価 額		投 資 信 託 証 組 入 比 率	純 資 産 総 額
		騰 落	中 率		
5期(2019年12月10日)	円		%	%	百万円
	11,683		14.0	98.8	10,302
6期(2020年12月10日)	11,426		△ 2.2	98.9	9,717
7期(2021年12月10日)	13,223		15.7	98.9	9,896
8期(2022年12月12日)	13,072		△ 1.1	96.2	6,384
9期(2023年12月11日)	15,317		17.2	97.5	5,190

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準	価 額		投 資 信 託 証 組 入 比 率
		騰 落	率	
(期 首)	円		%	%
2022年12月12日	13,072		—	96.2
12月末	12,671		△ 3.1	96.7
2023年1月末	13,913		6.4	97.7
2月末	13,994		7.1	96.1
3月末	12,897		△ 1.3	96.5
4月末	13,472		3.1	96.2
5月末	13,284		1.6	98.6
6月末	14,455		10.6	96.9
7月末	14,354		9.8	95.3
8月末	14,798		13.2	97.0
9月末	14,874		13.8	96.7
10月末	14,127		8.1	97.8
11月末	15,013		14.8	97.0
(期 末)				
2023年12月11日	15,317		17.2	97.5

(注) 騰落率は期首比です。

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。

○運用経過

(2022年12月13日～2023年12月11日)

■期中の基準価額等の推移

期首：13,072円

期末：15,317円

騰落率：17.2%

◇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
- ・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
- ・米国地方銀行の経営破綻を受けて金融システムに対する不安が広がったこと

■投資環境

【米国優先リート市場】

当期の米国優先リート市場は上昇しました。期前半、インフレの収束に対する期待から米国優先リート市場は底堅く推移する場面もありましたが、FOMC（米連邦公開市場委員会）において0.25ポイントの利上げが2022年12月から2023年7月にかけて5回実施され、利上げによる景気減速や企業収益の圧迫が懸念されました。また、2023年3月には米国で地方銀行の経営破綻が相次いだことで、金融システムに対する不安が広がったことも、米国優先リート市場の下押し要因となりました。その後も、経済指標の強さから金融引き締め長期化観測が継続し、長期金利の上昇に対する警戒感などから、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、米国優先リート市場は期末にかけて上昇しました。

【為替市場】

当期の米ドル円為替レートは、円安米ドル高となりました。期前半、インフレの衣服に対する期待の高まりや、2023年3月に米国地方銀行が相次いで破綻するとリスク回避の動きから、一時的に円高の動きとなりました。しかし、金融不安に対する米国当局の動きは素早く、市場が短期で落ち着きを取り戻し、また、米国経済の堅調な動きから、円安米ドル高で推移しました。期末に、米国で経済指標が事前予想を下回り、利上げがピークを打つとの見方が強まったことから、円高米ドル安の動きとなりましたが、前期末対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

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、スペシャルティやホテル・リゾートなどが市場平均を上回りました。その一方で、オフィスやヘルスケアなどは低調でした。

当期は、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17.2%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。)



○今後の運用方針

米国経済については、当面FRB（米連邦準備制度理事会）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。

○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		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	円 5 (5)	% 0.039 (0.039)	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 * 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
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	0 (0)	0.000 (0.000)	(b) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 * 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
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用) (そ の 他)	3 (3) (0)	0.022 (0.022) (0.000)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 * 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 * その他は、信託事務等に要する諸費用
合 計	8	0.061	
期中の平均基準価額は、13,987円です。			

(注) 各金額は項目ごとに円未満を四捨五入しています。

(注) 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。

○組入資産の明細

(2023年12月11日現在)

外国投資信託証券

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末			
	口 数	口 数	評 価 額		比 率	
			外貨建金額	邦貨換算金額		
	口	口	千米ドル	千円	%	
(アメリカ)						
AGREE REALTY CORPORATION-A	147,099	105,899	1,908	277,466	5.3	
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	105,813	84,373	1,990	289,398	5.6	
CEDAR REALTY TRUST INC-C	97,727	—	—	—	—	
CENTERSPACE	39,810	28,620	701	101,953	2.0	
CHATHAM LODGING TRUST-A	81,545	58,725	1,215	176,749	3.4	
CITY OFFICE REIT INC-A	142,874	102,864	1,765	256,652	4.9	
CTO REALTY GROWTH INC-A	49,515	58,707	1,143	166,195	3.2	
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	68,009	49,009	1,273	185,202	3.6	
DIGITAL REALTY TRUST INC-L	—	12,160	266	38,773	0.7	
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	41,314	40,484	976	141,979	2.7	
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	30,614	22,044	487	70,866	1.4	
EPR PROPERTIES-E	—	19,465	526	76,528	1.5	
EPR PROPERTIES-G	67,338	62,843	1,256	182,656	3.5	
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	104,446	75,376	1,401	203,740	3.9	
GLOBAL NET LEASE INC-A	118,367	85,257	1,675	243,588	4.7	
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	115,155	82,815	2,068	300,791	5.8	
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	60,125	43,305	543	79,084	1.5	
KIMCO REALTY CORPORATION-M	15,436	11,061	256	37,360	0.7	
KIMCO REALTY CORPORATION-L	6,425	4,595	105	15,353	0.3	
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	131,483	94,783	2,260	328,687	6.3	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	146,080	105,100	2,124	308,839	5.9	
PUBLIC STORAGE-P	54,315	58,605	1,060	154,147	3.0	
PUBLIC STORAGE-G	12,197	8,807	207	30,182	0.6	
SAUL CENTERS INC-D	17,551	12,501	276	40,242	0.8	
SITE CENTERS CORP-A	103,591	74,681	1,721	250,291	4.8	
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	66,086	47,416	1,124	163,502	3.1	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	29,554	21,274	397	57,843	1.1	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	141,297	101,637	1,855	269,846	5.2	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	74,582	53,242	1,153	167,755	3.2	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	126,520	89,600	1,834	266,679	5.1	
VORNADO REALTY TRUST-O	28,595	20,605	263	38,258	0.7	
VORNADO REALTY TRUST-N	48,367	34,797	521	75,841	1.5	
VORNADO REALTY TRUST-M	14,872	10,712	160	23,284	0.4	
VORNADO REALTY TRUST-L	23,555	16,955	265	38,531	0.7	
合 計	口 数 ・ 金 額	2,310,257	1,698,317	34,788	5,058,277	
	銘 柄 数 < 比 率 >	32	33	—	<97.5%>	

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値で邦貨換算したものです。

(注) 比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。

(注) 銘柄ID等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しています。

(注) 株式、新株予約権証券および株式の性質を有するオプション証券等の組み入れはありません。

○投資信託財産の構成

(2023年12月11日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	5,058,277	95.2
コール・ローン等、その他	253,521	4.8
投資信託財産総額	5,311,798	100.0

(注) 当期末における外貨建純資産 (5,071,114千円) の投資信託財産総額 (5,311,798千円) に対する比率は95.5%です。

(注) 外貨建資産は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値で邦貨換算したものです。なお、当期末における邦貨換算レートは1米ドル=145.40円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2023年12月11日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	5,311,798,178
コール・ローン等	253,520,188
投資証券(評価額)	5,058,277,990
(B) 負債	121,190,640
未払解約金	121,190,047
未払利息	593
(C) 純資産総額(A-B)	5,190,607,538
元本	3,388,686,042
次期繰越損益金	1,801,921,496
(D) 受益権総口数	3,388,686,042口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,317円

(注) 当親ファンドの期首元本額は4,884,357,424円、期中追加設定元本額は439,161,459円、期中一部解約元本額は1,934,832,841円です。

<元本の内訳>

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジあり)＜道格機関投資家限定＞ 1,971,230,164円

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジなし) 1,192,160,465円

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジあり) 225,295,413円

(注) 上記表中の次期繰越損益金が△表示の場合は、当該金額が投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第10号に規定する額(元本の欠損)となります。

(注) 上記表中の1万口当たり基準価額が、投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第11号に規定する計算口数当たりの純資産の額となります。

○損益の状況 (2022年12月13日～2023年12月11日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	423,441,939
受取配当金	420,139,426
受取利息	3,388,255
支払利息	△ 85,742
(B) 有価証券売買損益	493,403,693
売買益	651,140,411
売買損	△ 157,736,718
(C) 保管費用等	△ 1,315,616
(D) 当期損益金(A+B+C)	915,530,016
(E) 前期繰越損益金	1,500,435,293
(F) 追加信託差損益金	166,487,298
(G) 解約差損益金	△ 780,531,111
(H) 計(D+E+F+G)	1,801,921,496
次期繰越損益金(H)	1,801,921,496

(注) (B) 有価証券売買損益は、期末の評価換えによるものを含みます。

(注) (F) 追加信託差損益金は、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分です。

(注) (G) 解約差損益金は、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分です。