

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。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。	
主要投資対象	東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジあり)	「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(為替ヘッジあり)	<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>	

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＞

運用報告書(全体版)

第95期	(決算日	2023年1月10日)
第96期	(決算日	2023年2月10日)
第97期	(決算日	2023年3月10日)
第98期	(決算日	2023年4月10日)
第99期	(決算日	2023年5月10日)
第100期	(決算日	2023年6月12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(為替ヘッジあり)＜愛称 Uリート＞」は、このたび、第100期の決算を行いましたので、第95期～第100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 (分配落)	準 価 額			投 資 信 託 券 率	純 資 産 額
		税 分	込 配	み 期 騰 落 中 率		
	円		円		%	百万円
71期(2021年1月12日)	8,425		30	△0.1	98.3	618
72期(2021年2月10日)	8,532		30	1.6	99.0	625
73期(2021年3月10日)	8,496		30	△0.1	101.6	623
74期(2021年4月12日)	8,687		30	2.6	98.9	633
75期(2021年5月10日)	8,710		30	0.6	98.3	627
76期(2021年6月10日)	8,699		30	0.2	98.0	625
77期(2021年7月12日)	8,804		30	1.6	97.5	625
78期(2021年8月10日)	8,707		30	△0.8	100.3	610
79期(2021年9月10日)	8,701		30	0.3	98.6	609
80期(2021年10月11日)	8,618		30	△0.6	99.1	596
81期(2021年11月10日)	8,670		30	1.0	98.2	596
82期(2021年12月10日)	8,463		30	△2.0	98.8	581
83期(2022年1月11日)	8,563		30	1.5	97.8	576
84期(2022年2月10日)	8,285		30	△2.9	98.6	556
85期(2022年3月10日)	7,888		30	△4.4	98.3	521
86期(2022年4月11日)	7,847		30	△0.1	99.7	523
87期(2022年5月10日)	7,365		30	△5.8	102.4	490
88期(2022年6月10日)	7,422		30	1.2	103.6	488
89期(2022年7月11日)	7,291		30	△1.4	99.6	478
90期(2022年8月10日)	7,622		30	5.0	94.2	500
91期(2022年9月12日)	7,156		30	△5.7	102.3	461
92期(2022年10月11日)	6,436		30	△9.6	98.5	403
93期(2022年11月10日)	6,205		30	△3.1	97.2	582
94期(2022年12月12日)	6,311		30	2.2	94.8	592
95期(2023年1月10日)	6,492		30	3.3	94.2	610
96期(2023年2月10日)	6,920		30	7.1	97.2	650
97期(2023年3月10日)	6,325		30	△8.2	97.4	585
98期(2023年4月10日)	6,306		30	0.2	95.2	583
99期(2023年5月10日)	6,100		30	△2.8	98.8	564
100期(2023年6月12日)	6,153		30	1.4	98.8	569

(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 組 入 比 率
			騰 落 率	率	
第95期	(期 首) 2022年12月12日	円		%	%
		6,311		—	94.8
	12月末	6,284		△0.4	92.8
第96期	(期 末) 2023年1月10日		6,522	3.3	94.2
	(期 首) 2023年1月10日		6,492	—	94.2
	1月末		6,921	6.6	96.0
第97期	(期 末) 2023年2月10日		6,950	7.1	97.2
	(期 首) 2023年2月10日		6,920	—	97.2
	2月末		6,592	△4.7	101.2
第98期	(期 末) 2023年3月10日		6,355	△8.2	97.4
	(期 首) 2023年3月10日		6,325	—	97.4
	3月末		6,138	△3.0	95.0
第99期	(期 末) 2023年4月10日		6,336	0.2	95.2
	(期 首) 2023年4月10日		6,306	—	95.2
	4月末		6,319	0.2	97.7
第100期	(期 末) 2023年5月10日		6,130	△2.8	98.8
	(期 首) 2023年5月10日		6,100	—	98.8
	5月末		5,906	△3.2	98.9
	(期 末) 2023年6月12日		6,183	1.4	98.8

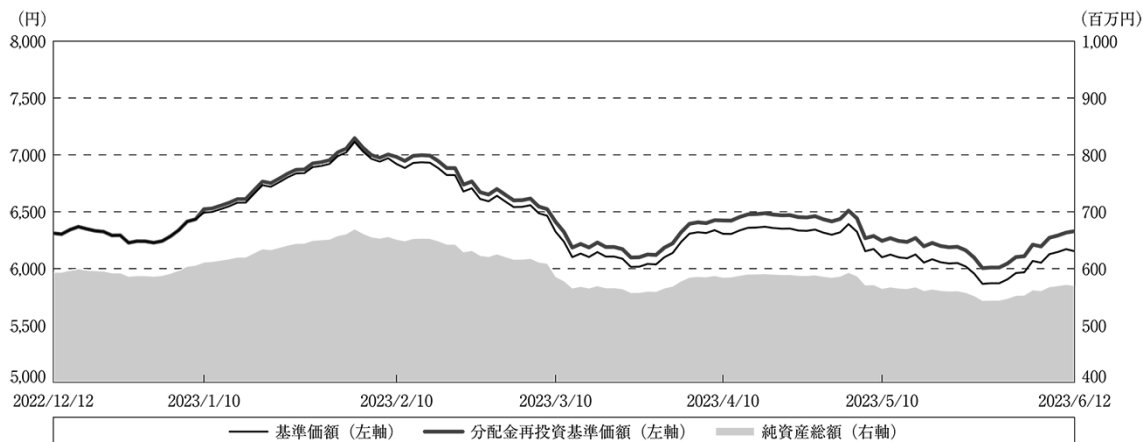
(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(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

(2022年12月13日～2023年6月12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(2022年12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
- ・インフレの収束に対する期待から金利が低下基調で推移したことなどを背景に優先リート市場が底堅く推移したこと

マイナス要因

- ・高インフレの長期化により、欧米中央銀行の金融引き締めが想定以上に継続したこと
- ・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
- ・為替ヘッジなどのコスト

■投資環境

当作成期の米国優先リート市場は上昇しました。高インフレの長期化による欧米中央銀行の金融引き締め継続や、複数の地方銀行が経営破綻したことで金融システムに対する不安が広がったことなどから不安定な相場展開となりました。一方、インフレの収束に対する期待から金利が低下する場面があったことや、株式市場が堅調な展開となる場面があったことがプラスに作用し、米国優先リート市場は底堅く推移しました。

■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(為替ヘッジあり)>

「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。また、マザーファンドの通貨ウェイトに応じて対円で為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を図りました。

以上の運用の結果、当ファンドの基準価額(税引前分配金再投資)は、0.3%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、ショッピングセンターなどが市場平均を上回るリターンとなった一方で、オフィスや分散型などは低調でした。

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6.4%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95期	第96期	第97期	第98期	第99期	第100期
	2022年12月13日～ 2023年1月10日	2023年1月11日～ 2023年2月10日	2023年2月11日～ 2023年3月10日	2023年3月11日～ 2023年4月10日	2023年4月11日～ 2023年5月10日	2023年5月11日～ 2023年6月12日
当期分配金 (対基準価額比率)	30 0.460%	30 0.432%	30 0.472%	30 0.473%	30 0.489%	30 0.485%
当期の収益	30	12	6	30	9	13
当期の収益以外	—	17	23	—	20	16
翌期繰越分配対象額	862	844	821	859	838	822

(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(為替ヘッジあり)＞

「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。また、マザーファンドの通貨ウェイトに応じて対円で為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を図ります。

＜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（米連邦準備制度理事会）の政策判断や金利水準の見通しに加え、金融システムの安定性などについても状況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についても収益がコロナ禍前の水準まで回復しており、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に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6月12日)

項 目	第95期～第100期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 53	% 0.831	(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 ）	(31)	(0.491)	*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 ）	(21)	(0.329)	*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	1	0.014	(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 ）	(1)	(0.014)	*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	1	0.012	(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 ）	(0)	(0.007)	*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
合 計	55	0.857	
作成期間の平均基準価額は、6,360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。

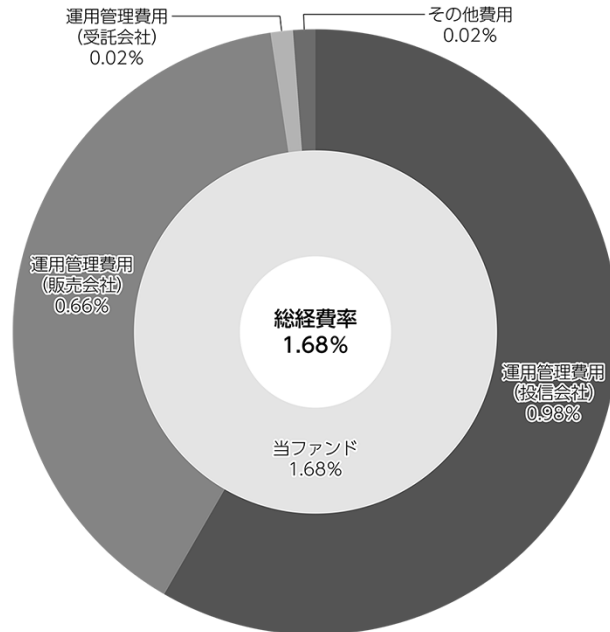
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.68%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

(2022年12月13日～2023年6月12日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	第95期～第100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		36,556	48,996	73,515	99,878

○利害関係人との取引状況等

(2022年12月13日～2023年6月12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6月12日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第94期末	第100期末	
		口	数	評
		千口	千口	額
東京海上・US優先リートマザーファンド		446,873	409,915	570,069

○投資信託財産の構成

(2023年6月12日現在)

項	目	第100期末	
		評	率
		価	額
		額	率
東京海上・US優先リートマザーファンド		千円	%
		570,069	99.4
コール・ローン等、その他		3,694	0.6
投資信託財産総額		573,763	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(6,214,141千円)の投資信託財産総額(6,425,621千円)に対する比率は96.7%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=139.43円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第95期末	第96期末	第97期末	第98期末	第99期末	第100期末
	2023年1月10日現在	2023年2月10日現在	2023年3月10日現在	2023年4月10日現在	2023年5月10日現在	2023年6月12日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	1,196,801,293	1,288,092,896	1,179,235,028	1,141,244,075	1,128,993,949	1,128,215,008
東京海上・US優先リートマザーファンド(評価額)	602,947,998	658,924,204	585,070,096	584,375,387	572,065,755	570,069,089
未収入金	593,853,295	629,168,692	594,164,932	556,868,688	556,928,194	558,145,919
(B) 負債	586,357,720	637,413,820	594,070,131	557,303,062	564,772,339	558,555,628
未払金	582,745,223	633,681,276	580,227,379	553,713,367	559,972,027	554,861,074
未払収益分配金	2,821,032	2,820,736	2,775,470	2,778,163	2,774,878	2,777,314
未払解約金	—	—	10,252,895	—	1,219,474	72,284
未払信託報酬	786,289	905,846	809,059	806,228	800,686	839,430
その他未払費用	5,176	5,962	5,328	5,304	5,274	5,526
(C) 純資産総額(A-B)	610,443,573	650,679,076	585,164,897	583,941,013	564,221,610	569,659,380
元本	940,344,021	940,245,567	925,156,728	926,054,424	924,959,643	925,771,459
次期繰越損益金	△ 329,900,448	△ 289,566,491	△ 339,991,831	△ 342,113,411	△ 360,738,033	△ 356,112,079
(D) 受益権総口数	940,344,021口	940,245,567口	925,156,728口	926,054,424口	924,959,643口	925,771,459口
1万口当たり基準価額(C/D)	6,492円	6,920円	6,325円	6,306円	6,100円	6,153円

(注) 当ファンドの第95期首元本額は939,441,467円、第95～100期中追加設定元本額は5,317,337円、第95～100期中一部解約元本額は18,987,345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95期	第96期	第97期	第98期	第99期	第100期
	2022年12月13日～ 2023年1月10日	2023年1月11日～ 2023年2月10日	2023年2月11日～ 2023年3月10日	2023年3月11日～ 2023年4月10日	2023年4月11日～ 2023年5月10日	2023年5月11日～ 2023年6月12日
	円	円	円	円	円	円
(A) 有価証券売買損益	20,641,990	44,030,627	△ 51,512,110	1,798,254	△ 15,451,853	8,564,898
売買益	29,446,889	60,108,301	8,789,227	12,813,024	849,207	36,541,297
売買損	△ 8,804,899	△ 16,077,674	△ 60,301,337	△ 11,014,770	△ 16,301,060	△ 27,976,399
(B) 信託報酬等	△ 791,465	△ 911,808	△ 814,387	△ 811,532	△ 805,960	△ 844,956
(C) 当期損益金(A+B)	19,850,525	43,118,819	△ 52,326,497	986,722	△ 16,257,813	7,719,942
(D) 前期繰越損益金	△ 203,523,922	△ 186,302,301	△ 142,119,816	△ 195,834,048	△ 197,195,687	△ 214,351,016
(E) 追加信託差損益金	△ 143,406,019	△ 143,562,273	△ 142,770,048	△ 144,487,922	△ 144,509,655	△ 146,703,691
(配当等相当額)	(35,714,048)	(35,757,179)	(33,834,977)	(32,521,894)	(32,534,919)	(30,760,541)
(売買損益相当額)	(△179,120,067)	(△179,319,452)	(△176,605,025)	(△177,009,816)	(△177,044,574)	(△177,464,232)
(F) 計(C+D+E)	△ 327,079,416	△ 286,745,755	△ 337,216,361	△ 339,335,248	△ 357,963,155	△ 353,334,765
(G) 収益分配金	△ 2,821,032	△ 2,820,736	△ 2,775,470	△ 2,778,163	△ 2,774,878	△ 2,777,314
次期繰越損益金(F+G)	△ 329,900,448	△ 289,566,491	△ 339,991,831	△ 342,113,411	△ 360,738,033	△ 356,112,079
追加信託差損益金	△ 143,406,019	△ 144,972,641	△ 144,157,783	△ 144,487,922	△ 146,359,574	△ 146,703,691
(配当等相当額)	(35,719,177)	(34,347,638)	(32,448,151)	(32,527,548)	(30,686,463)	(30,761,570)
(売買損益相当額)	(△179,125,196)	(△179,320,279)	(△176,605,934)	(△177,015,470)	(△177,046,037)	(△177,465,261)
分配準備積立金	45,365,545	45,094,202	43,551,357	47,024,382	46,905,422	45,357,833
繰越損益金	△ 231,859,974	△ 189,688,052	△ 239,385,405	△ 244,649,871	△ 261,283,881	△ 254,766,221

(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95期	第96期	第97期	第98期	第99期	第100期
	2022年12月13日～ 2023年1月10日	2023年1月11日～ 2023年2月10日	2023年2月11日～ 2023年3月10日	2023年3月11日～ 2023年4月10日	2023年4月11日～ 2023年5月10日	2023年5月11日～ 2023年6月12日
a. 配当等収益(費用控除後)	6,865,605円	1,184,477円	576,819円	6,251,188円	903,817円	1,235,567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	35,719,177円	35,758,006円	33,835,886円	32,527,548円	32,536,382円	30,761,570円
d. 信託約款に規定する分配準備積立金	41,320,972円	45,320,093円	44,362,273円	43,551,357円	46,926,564円	46,899,580円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	83,905,754円	82,262,576円	78,774,978円	82,330,093円	80,366,763円	78,896,717円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	892円	874円	851円	889円	868円	852円
g. 分配金	2,821,032円	2,820,736円	2,775,470円	2,778,163円	2,774,878円	2,777,314円
h. 分配金(1万口当たり)	30円	30円	30円	30円	30円	30円

○分配金のお知らせ

	第95期	第96期	第97期	第98期	第99期	第100期
1万口当たり分配金(税込)	30円	30円	30円	30円	30円	30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。

○ (参考情報) 親投資信託の組入資産の明細

(2023年6月12日現在)

＜東京海上・US優先リートマザーファンド＞

下記は、東京海上・US優先リートマザーファンド全体(4,511,827千口)の内容です。

外国投資信託証券

銘柄	口数	第94期末		第100期末		比率
		口数	口数	評価額		
				外貨建金額	邦貨換算金額	
				千米ドル	千円	%
(アメリカ)						
AGREE REALTY CORPORATION-A	147,099	137,199	2,449	341,464	5.4	
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	105,813	109,413	2,489	347,061	5.5	
CEDAR REALTY TRUST INC-C	97,727	22,858	256	35,822	0.6	
CENTERSPACE	39,810	37,110	925	129,045	2.1	
CHATHAM LODGING TRUST-A	81,545	76,145	1,521	212,125	3.4	
CITY OFFICE REIT INC-A	142,874	133,274	2,273	316,991	5.1	
CTO REALTY GROWTH INC-A	49,515	76,127	1,514	211,227	3.4	
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	68,009	63,459	1,640	228,723	3.6	
DIGITAL REALTY TRUST INC-L	—	15,650	351	49,053	0.8	
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	41,314	52,064	1,238	172,734	2.8	
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	30,614	28,614	636	88,769	1.4	
EPR PROPERTIES-E	—	25,295	688	95,966	1.5	
EPR PROPERTIES-G	67,338	81,443	1,608	224,273	3.6	
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	104,446	97,546	1,615	225,229	3.6	
GLOBAL NET LEASE INC-A	118,367	110,467	2,318	323,296	5.2	
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	115,155	107,455	2,688	374,860	6.0	
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	60,125	56,125	485	67,690	1.1	
KIMCO REALTY CORPORATION-M	15,436	14,386	339	47,297	0.8	
KIMCO REALTY CORPORATION-L	6,425	5,975	138	19,294	0.3	
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	131,483	122,683	2,926	408,056	6.5	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	146,080	136,180	2,505	349,371	5.6	
PUBLIC STORAGE-P	54,315	75,915	1,457	203,228	3.2	
PUBLIC STORAGE-G	12,197	11,397	280	39,155	0.6	
SAUL CENTERS INC-D	17,551	16,251	358	49,962	0.8	
SITE CENTERS CORP-A	103,591	96,691	2,352	328,007	5.2	
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	66,086	61,586	1,389	193,807	3.1	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	29,554	27,554	523	72,956	1.2	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	141,297	131,797	2,388	332,972	5.3	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	74,582	69,582	1,405	195,976	3.1	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	126,520	118,120	2,251	313,908	5.0	
VORNADO REALTY TRUST-O	28,595	26,695	321	44,838	0.7	
VORNADO REALTY TRUST-N	48,367	45,067	598	83,447	1.3	
VORNADO REALTY TRUST-M	14,872	13,872	181	25,318	0.4	
VORNADO REALTY TRUST-L	23,555	22,005	293	40,929	0.7	
合 計	口数・金額	2,310,257	2,226,000	44,415	6,192,865	
	銘柄数<比率>	32	34	—	<98.7%>	

(注) 邦貨換算金額は、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。

(注) 比率は、このファンドが組み入れている親投資信託の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。

東京海上・US優先リートマザーファンド

運用報告書 第8期(決算日 2022年12月12日)

(計算期間 2021年12月11日～2022年12月12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 組 入 比 率	純 資 産 総 額
		騰 落	中 率		
4期(2018年12月10日)	円		%		百万円
	10,245	△ 9.7	99.0		12,141
5期(2019年12月10日)	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

○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 組 入 比 率
		騰 落	率	
(期 首)	円		%	
2021年12月10日	13,223	—	98.9	
12月末	13,592	2.8	96.9	
2022年1月末	13,418	1.5	97.8	
2月末	12,997	△ 1.7	98.3	
3月末	13,632	3.1	98.5	
4月末	13,688	3.5	98.0	
5月末	13,820	4.5	98.1	
6月末	14,167	7.1	97.0	
7月末	14,474	9.5	91.9	
8月末	14,944	13.0	97.4	
9月末	14,121	6.8	97.0	
10月末	13,629	3.1	95.9	
11月末	13,195	△ 0.2	97.1	
(期 末)				
2022年12月12日	13,072	△ 1.1	96.2	

(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

(2021年12月11日～2022年12月12日)

■期中の基準価額等の推移

期首： 13,223円
 期末： 13,072円
 騰落率： △1.1%

◇基準価額の主な変動要因

プラス要因

- ・保有する優先リートの配当収入
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

マイナス要因

- ・ロシアによるウクライナ侵攻などでインフレ懸念が高まり、欧米中央銀行が積極的な金融引き締め策を実行したこと
- ・金融引き締めによる景気減速懸念などから世界的にリスク資産に売り圧力が強まったこと



■投資環境

【米国優先リート市場】

当期の優先リート市場は下落しました。期前半は新型コロナウイルスの感染状況が落ち着いたことに伴い、経済活動正常化に対する期待が高まったことなどを受けて、米国優先リート市場は相対的に底堅い動きとなりました。期後半は、ロシアのウクライナ侵攻に伴う資源価格の上昇を背景としたインフレ懸念の高まりや、欧米中央銀行の積極的な金融引き締め姿勢などにより、世界的にリスク資産に対する売り圧力が強まり、米国優先リート市場も下落基調となりました。期末にかけては、米国CPI（消費者物価指数）の落ち着きを背景に利上げペースの減速に対する期待が高まり、米国優先リート市場は反発基調となりましたが、期を通しては下落となりました。

【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。期初はおおむねボックス圏で推移しましたが、その後は、日銀が金融緩和政策を継続する一方、ウクライナ紛争に伴う資源価格の上昇を背景にインフレ懸念が高まり、FRB（米連邦準備制度理事会）が大幅な金融引き締めを継続したことから、日米の金利差が拡大し、円安米ドル高基調が継続しました。期末にかけては、米国のインフレのピークアウト観測が台頭し、利上げペース減速への期待が急速に高まり、円高米ドル安の動きが強まりましたが、期を通して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、ヘルスケアなどが他の物件タイプのパフォーマンスを上回った一方、ショッピングセンターなどのパフォーマンスは相対的に劣後しました。

当期は、保有する優先リートの配当収入や円安米ドル高の進行などがプラスに寄与したものの、保有する優先リートの価格下落などがマイナスに寄与し、基準価額は1.1%下落しました。

(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

足元、新型コロナウイルスの新規感染者数は世界的に落ち着いた状況にある一方で、ウクライナへの軍事侵攻を受けてコモディティ（商品）価格を中心にインフレが高進し、欧米の主要中央銀行による金融引き締め策の継続による世界経済への影響については注視する必要があると考えます。

不動産市場では、経済活動の再開による恩恵が徐々に表れ始めています。ホテル・リゾート施設や商業施設などでは、郊外のリゾート施設の一部やショッピング・センターなどで運営環境の好転が確認されています。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すが、オフィスの必要性が再認識され、ソーシャル・ディスタンスの確保を背景に労働者一人当たりの必要面積が拡大する可能性も指摘されています。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ることから、特に郊外の市場ではファンダメンタルズに対する影響は限定的であり、都市部の物件においても環境は改善しつつあります。物流施設も、インターネット販売に伴う需要は底堅く、特に消費地に近接した物件は力強さを保つと想定しています。

このような環境下、コロナ禍後の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、コロナ禍後を見据えた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ると考えます。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方針です。

○1万口当たりの費用明細

(2021年12月11日～2022年12月12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)	6 (6)	0.042 (0.042)	(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)	0.001 (0.001)	(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)	0.020 (0.020) (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	9	0.063	
期中の平均基準価額は、13,806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。

○売買及び取引の状況

(2021年12月11日～2022年12月12日)

投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
アメリカ	口	千米ドル	口	千米ドル
AGREE REALTY CORPORATION-A	24,679	554	60,880	1,139
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	2,400	48	44,680	1,062
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	—	—	74,002	1,875
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	—	—	30,899	790
CEDAR REALTY TRUST INC-C	2,250	18	39,855	503
CENTERSPACE	900	21	16,790	417
CHATHAM LODGING TRUST-A	1,900	36	34,505	766
CITY OFFICE REIT INC-A	3,300	64	59,495	1,336
CTO REALTY GROWTH INC-A	1,150	23	20,910	480
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	1,550	38	28,610	731
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	950	20	17,435	428
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	700	13	13,000	300
DIGITALBRIDGE GROUP INC-I	—	—	119,969	2,670
EPR PROPERTIES-G	82,563	1,981	15,225	300
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	2,400	44	40,161	896
GLOBAL NET LEASE INC-A	2,700	58	49,825	1,150
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	2,650	63	48,585	1,211
HUDSON PACIFIC PROPERTIES-C	1,400	17	25,375	481
KIMCO REALTY CORPORATION-M	18,146	445	2,710	58
KIMCO REALTY CORPORATION-L	7,810	187	1,385	30
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	15,300	377	59,797	1,455
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	3,400	61	61,395	1,316
PUBLIC STORAGE-P	63,750	1,259	9,435	158
PUBLIC STORAGE-G	300	6	5,105	118
SAUL CENTERS INC-D	400	8	7,395	171
SITE CENTERS CORP-A	2,400	47	43,640	1,036
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	1,500	32	27,905	663
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	700	12	12,475	265
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	3,197	55	59,050	1,213
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	—	—	41,445	923
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	—	—	61,180	1,285
UMH PROPERTIES INC-C	—	—	245,724	6,153
VORNADO REALTY TRUST-O	33,650	624	5,055	77
VORNADO REALTY TRUST-N	29,112	657	14,445	280
VORNADO REALTY TRUST-M	350	5	6,305	128
VORNADO REALTY TRUST-L	27,550	627	3,995	71
小計	339,057	7,414	1,408,642	31,949

(注) 金額は受渡代金です。

○利害関係人との取引状況等

(2021年12月11日～2022年12月12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

(2022年12月12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	183,300	147,099	2,509	343,200	5.4
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	148,093	105,813	2,222	303,981	4.8
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	74,002	—	—	—	—
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	30,899	—	—	—	—
CEDAR REALTY TRUST INC-C	135,332	97,727	1,095	149,788	2.3
CENTERSPACE	55,700	39,810	996	136,278	2.1
CHATHAM LODGING TRUST-A	114,150	81,545	1,621	221,703	3.5
CITY OFFICE REIT INC-A	199,069	142,874	2,671	365,346	5.7
CTO REALTY GROWTH INC-A	69,275	49,515	1,034	141,527	2.2
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	95,069	68,009	1,686	230,578	3.6
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	57,799	41,314	965	132,042	2.1
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	42,914	30,614	667	91,355	1.4
DIGITALBRIDGE GROUP INC-I	119,969	—	—	—	—
EPR PROPERTIES-G	—	67,338	1,208	165,304	2.6
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	142,207	104,446	1,920	262,611	4.1
GLOBAL NET LEASE INC-A	165,492	118,367	2,615	357,751	5.6
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	161,090	115,155	2,878	393,714	6.2
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	84,100	60,125	782	106,977	1.7
KIMCO REALTY CORPORATION-M	—	15,436	332	45,408	0.7
KIMCO REALTY CORPORATION-L	—	6,425	138	18,874	0.3
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	175,980	131,483	3,003	410,822	6.4
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	204,075	146,080	2,709	370,590	5.8
PUBLIC STORAGE-P	—	54,315	930	127,317	2.0
PUBLIC STORAGE-G	17,002	12,197	268	36,780	0.6
SAUL CENTERS INC-D	24,546	17,551	346	47,357	0.7
SITE CENTERS CORP-A	144,831	103,591	2,237	306,009	4.8
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	92,491	66,086	1,552	212,345	3.3
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	41,329	29,554	535	73,217	1.1
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	197,150	141,297	2,431	332,562	5.2
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	116,027	74,582	1,437	196,550	3.1
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	187,700	126,520	2,302	314,912	4.9
UMH PROPERTIES INC-C	245,724	—	—	—	—
VORNADO REALTY TRUST-O	—	28,595	393	53,771	0.8
VORNADO REALTY TRUST-N	33,700	48,367	779	106,562	1.7
VORNADO REALTY TRUST-M	20,827	14,872	234	32,135	0.5
VORNADO REALTY TRUST-L	—	23,555	384	52,518	0.8
合 計	口 数	口 数	金 額	金 額	比 率
	3,379,842	2,310,257	44,895	6,139,901	<96.2%>
	銘 柄 数 < 比 率 >	30	32	—	<96.2%>

(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

(2022年12月12日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	6,139,901	93.9
コール・ローン等、その他	398,227	6.1
投資信託財産総額	6,538,128	100.0

(注) 当期末における外貨建純資産(6,304,035千円)の投資信託財産総額(6,538,128千円)に対する比率は96.4%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=136.76円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2022年12月12日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	6,538,128,456
コール・ローン等	395,798,834
投資証券(評価額)	6,139,901,330
未収配当金	2,428,292
(B) 負債	153,335,739
未払解約金	153,335,046
未払利息	693
(C) 純資産総額(A-B)	6,384,792,717
元本	4,884,357,424
次期繰越損益金	1,500,435,293
(D) 受益権総口数	4,884,357,424口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,072円

(注) 当親ファンドの期首元本額は7,484,167,452円、期中追加設定元本額は370,762,992円、期中一部解約元本額は2,970,573,020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＞ 2,999,805,336円

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジなし) 1,437,678,103円

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジあり) 446,873,985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 (2021年12月11日～2022年12月12日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	548,771,343
受取配当金	548,024,956
受取利息	830,266
支払利息	△ 83,879
(B) 有価証券売買損益	△ 486,064,529
売買益	1,817,706,633
売買損	△2,303,771,162
(C) 保管費用等	△ 1,675,879
(D) 当期損益金(A+B+C)	61,030,935
(E) 前期繰越損益金	2,412,308,293
(F) 追加信託差損益金	125,298,416
(G) 解約差損益金	△1,098,202,351
(H) 計(D+E+F+G)	1,500,435,293
次期繰越損益金(H)	1,500,435,293

(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。