

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

交付運用報告書

第113期（決算日2024年 7 月10日） 第114期（決算日2024年 8 月13日） 第115期（決算日2024年 9 月10日）
第116期（決算日2024年10月10日） 第117期（決算日2024年11月11日） 第118期（決算日2024年12月10日）

作成対象期間（2024年6月11日～2024年12月10日）

第118期末（2024年12月10日）	
基準 価 額	6,069円
純 資 産 総 額	302百万円
第113期～第118期	
騰 落 率	5.5%
分配金（税込み）合計	180円

（注）騰落率は分配金（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す。

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118期の決算を行いました。

当ファンドは、米国の優先リートを実質的な主要投資対象とし、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。また、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。当作成期についてもこの方針に基づき運用を行いました。

ここに、当作成期の運用経過等につい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。

- 交付運用報告書は、運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面です。その他の内容については、運用報告書（全体版）に記載しています。
- 当ファンドは、投資信託約款において運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めています。運用報告書（全体版）は、東京海上アセットマネジメントのホームページにて閲覧・ダウンロードいただけます。
- 運用報告書（全体版）は、受益者の方からのご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

<運用報告書（全体版）の閲覧・ダウンロード方法>
右記の<照会先>ホームページにアクセス
⇒「基準価額一覧」等から対象ファンドを選択
⇒「運用報告書」ボタンを選択
⇒「運用報告書」ページから閲覧・ダウンロード

<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

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

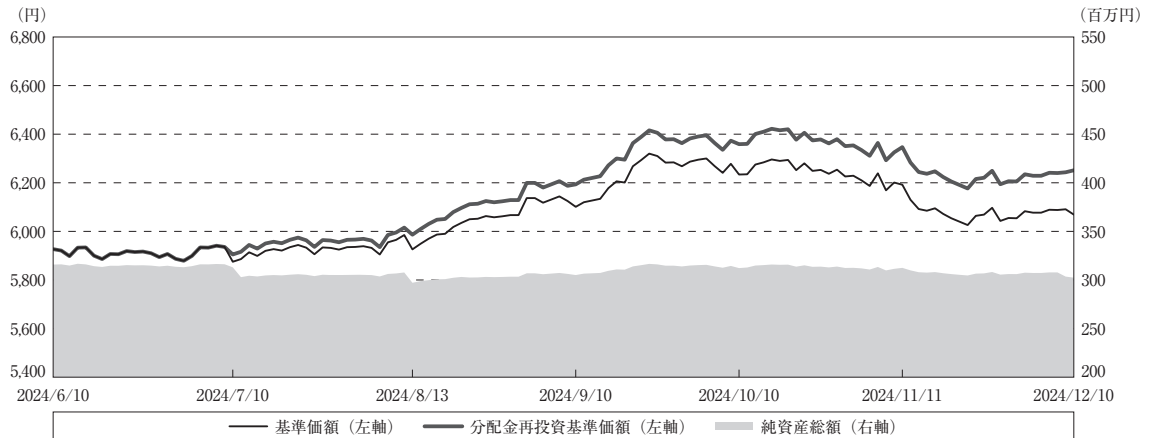
【本資料の表記について】

原則、各表・グラフの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、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。

運用経過

作成期間中の基準価額等の推移

（2024年6月11日～2024年12月10日）



第113期首：5,927円

第118期末：6,069円（既払分配金(税込み):180円）

騰 落 率： 5.5%（分配金再投資ベース）

- （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（2024年6月10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
- ・米国で利下げへの期待などを背景に、優先リート市場が上昇基調で推移したこと

マイナス要因

- ・米国で利下げペース鈍化への懸念などから、優先リート市場が下落する場面があったこと
- ・為替ヘッジなどのコスト

1 万口当たりの費用明細

(2024 年 6 月 11 日～2024 年 12 月 10 日)

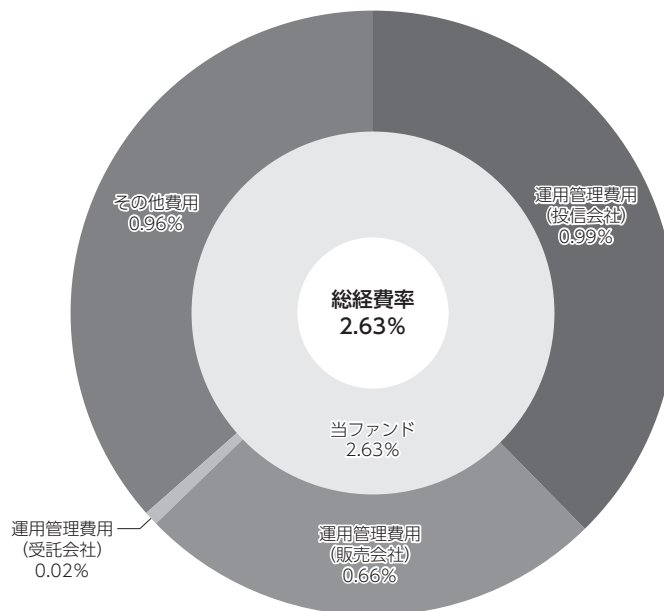
項 目	第113期～第118期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 信託報酬	51	0.836	(a) 信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率
（投信会社）	(30)	(0.494)	* 委託した資金の運用、基準価額の計算、目論見書作成等の対価
（販売会社）	(20)	(0.331)	* 購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価
（受託会社）	(1)	(0.011)	* 運用財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行の対価
(b) 売買委託手数料	0	0.003	(b) 売買委託手数料＝作成期間の売買委託手数料÷作成期間の平均受益権口数
（投資信託証券）	(0)	(0.003)	* 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	29	0.481	(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
（そ の 他）	(28)	(0.469)	* その他は、有価証券の売却や配当等に係る税金、信託事務等に要する諸費用
合 計	80	1.320	
作成期間の平均基準価額は、6,079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2.63%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。

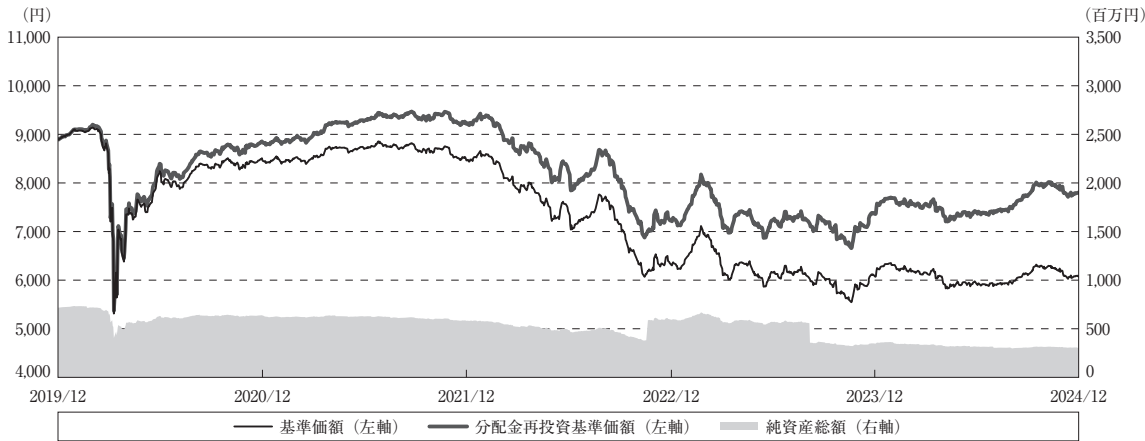
（注）各比率は、年率換算した値です。

（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。

最近5年間の基準価額等の推移

（2019年12月11日～2024年12月10日）



- （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、2019年12月10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。

	2019年12月10日 決算日	2020年12月10日 決算日	2021年12月10日 決算日	2022年12月12日 決算日	2023年12月11日 決算日	2024年12月10日 決算日
基準価額 (円)	8,897	8,464	8,463	6,311	6,082	6,069
期間分配金合計（税込み） (円)	—	360	360	360	360	360
分配金再投資基準価額騰落率（%）	—	△ 0.6	4.2	△ 21.7	2.1	5.9
純資産総額 (百万円)	716	636	581	592	347	302

（注）騰落率は1年前の決算応当日との比較です。

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。

投資環境

（2024年6月11日～2024年12月10日）

当作成期の米国優先リート市場は上昇しました。

作成期前半、FRB（米連邦準備制度理事会）による利下げへの期待などを背景に米国優先リート市場は堅調な推移となり、2024年8月上旬から9月中旬の利下げ開始にかけて米国長期金利が低下するなか、上昇傾向がより鮮明となりました。

作成期後半、堅調な経済指標を背景に利下げペース鈍化への懸念が強まり、米国長期金利が上昇に転じたことなどから、米国優先リート市場は一進一退の展開となりました。その後、米国大統領選でトランプ前大統領が勝利し、関税引き上げによるインフレ上昇圧力が懸念されるなか、作成期末にかけて軟調な動きとなりましたが、作成期間を通しては上昇しました。

ポートフォリオについて

（2024年6月11日～2024年12月10日）

<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、5.5%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やオフィス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、工場生産型住宅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트의配当収入や価格上昇などがプラスに寄与し、基準価額は5.7%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

（2024年6月11日～2024年12月10日）

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

（2024年6月11日～2024年12月10日）

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113期 2024年6月11日～ 2024年7月10日	第114期 2024年7月11日～ 2024年8月13日	第115期 2024年8月14日～ 2024年9月10日	第116期 2024年9月11日～ 2024年10月10日	第117期 2024年10月11日～ 2024年11月11日	第118期 2024年11月12日～ 2024年12月10日
当期分配金 (対基準価額比率)	30 0.508%	30 0.504%	30 0.489%	30 0.479%	30 0.482%	30 0.492%
当期の収益	30	12	8	30	5	3
当期の収益以外	－	17	21	－	25	26
翌期繰越分配対象額	844	828	806	841	817	791

（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で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による利下げの幅やペースおよび中立金利水準の見通しをはじめ金融市場の動向を注視していく必要があると考えます。

不動産市場では、金融当局が緩和方向に金融政策を転換したことで、過去数年間にわたり下落してきた不動産価値に底入れの兆しが見え始めています。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拡大を牽引しています。商業施設などでは、小売業者がオムニチャネル化を進めやすいショッピングセンターなどで特に力強い需要が見られます。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ため、住宅ローン金利の高止まりや分譲住宅価格の高騰などから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回帰などに伴い、力強さを保つと想定されます。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と想定されます。

このような環境下で、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、相対的に高い利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。

お知らせ

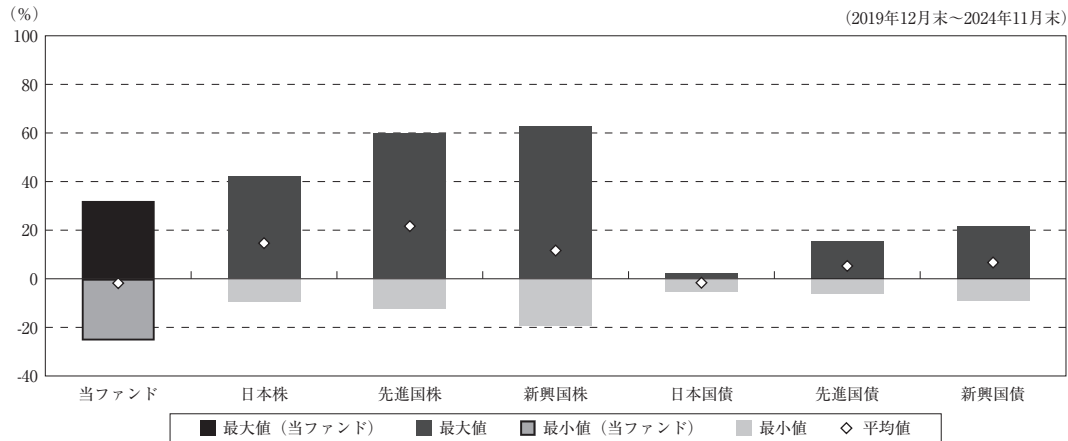
2024年9月11日付で、信託期間を5年延長し信託終了日を2029年12月10日とする約款変更を行いました。

当ファンドの概要

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2029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。
運 用 方 法	米国の金融商品取引所に上場されている優先リートを主要投資対象とする「東京海上・ＵＳ優先リートマザーファンド」に投資し、高位の組入比率を維持します。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・エルエルシーが行います。なお、実質組入外貨建資産については、原則として、当ファンドにおいて為替ヘッジを行うことにより、為替リスクの低減を図ります。	
分 配 方 針	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。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。	

（参考情報）

○当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(単位: %)

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	32.0	42.1	59.8	62.7	2.3	15.3	21.5
最小値	△ 25.4	△ 9.5	△ 12.4	△ 19.4	△ 5.5	△ 6.1	△ 8.8
平均値	△ 1.8	14.6	21.6	11.6	△ 1.6	5.3	6.7

(注) 全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注) 2019年12月から2024年11月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものであり、騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。

(注) 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

《各資産クラスの指数》

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・ディバースィファイド（円ベース）

※各指数についての説明は、最終ページの「代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について」をご参照ください。

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。

当ファンドのデータ

組入資産の内容

(2024年12月10日現在)

○組入ファンド

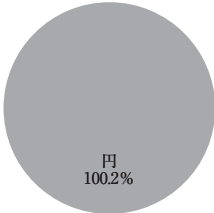
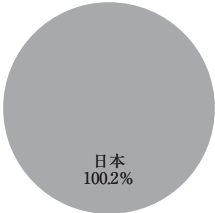
銘 柄 名	第118期末
	%
東京海上・US優先リートマザーファンド	100.2
組入銘柄数	1銘柄

(注) 比率は純資産総額に対する割合です。
(注) 組入銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載しています。

○資産別配分

○国別配分

○通貨別配分



(注) 比率は純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては合計が100%とならない場合があります。
(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。
(注) 国別配分につきましては発行国を表示しています。

純資産等

項 目	第113期末	第114期末	第115期末	第116期末	第117期末	第118期末
	2024年7月10日	2024年8月13日	2024年9月10日	2024年10月10日	2024年11月11日	2024年12月10日
純資産総額	313,036,994円	297,120,005円	305,071,150円	312,237,503円	312,481,441円	302,377,337円
受益権総口数	532,828,769口	501,407,486口	500,040,607口	500,880,483口	504,640,879口	498,251,124口
1万円当たり基準価額	5,875円	5,926円	6,101円	6,234円	6,192円	6,069円

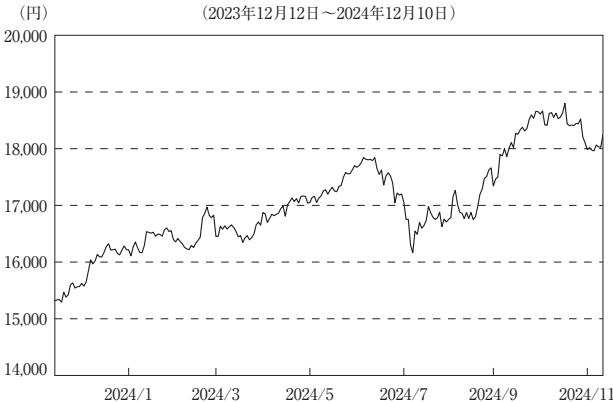
* 当作成期間（第113期～第118期）中における追加設定元本額は8,523,717円、同解約元本額は43,188,812円です。

組入上位ファンドの概要

東京海上・US優先リートマザーファンド

【基準価額の推移】

(2023年12月12日～2024年12月10日)



【1万口当たりの費用明細】

(2023年12月12日～2024年12月10日)

項 目	当 期	
	金 額	比 率
	円	%
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	2 (2)	0.012 (0.012)
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	0 (0)	0.000 (0.000)
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用) (そ の 他)	83 (3) (81)	0.489 (0.016) (0.473)
合 計	85	0.501

期中の平均基準価額は、17,027円です。

(注) 上記項目の概要につきましては運用報告書（全体版）をご参照ください。
(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。

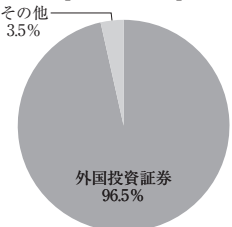
【組入上位10銘柄】

(2024年12月10日現在)

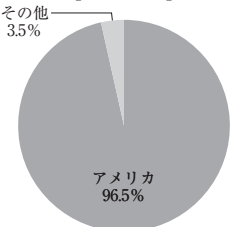
	銘柄名	業種／種別等	通貨	国（地域）	比率
					%
1	AGREE REALTY CORPORATION-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.9
2	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	投資証券	米ドル	アメリカ	5.9
3	NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.9
4	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	投資証券	米ドル	アメリカ	5.7
5	CITY OFFICE REIT INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.4
6	GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.4
7	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	投資証券	米ドル	アメリカ	5.2
8	GLOBAL NET LEASE INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.2
9	ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.2
10	CTO REALTY GROWTH INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	4.7
組入銘柄数			30銘柄		

(注) 比率は純資産総額に対する割合です。
(注) 組入銘柄に関する詳細な情報につきましては、運用報告書（全体版）に記載しています。
(注) 国（地域）につきましては発行国を表示しています。

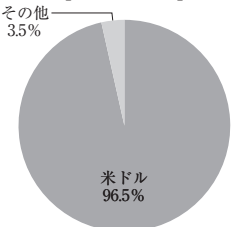
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



(注) 比率は純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては合計が100%とならない場合があります。
(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。
(注) 国別配分につきましては発行国を表示しています。

※当マザーファンドの計算期間における運用経過の説明は運用報告書（全体版）をご参照ください。

＜代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について＞

○TOPIX（東証株価指数）（配当込み）

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J P X総研または株式会社J P X総研の関連会社（以下、J P X）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J P Xが有します。

J P X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、J P X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J P Xは責任を負いません。

○MSCIコクサイ指数（配当込み、円ベース）

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（配当込み、円ベース）

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）

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（除く日本、円ベース）

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・ディバースファイド（円ベース）

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・ディバース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。

