

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)	・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	・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	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。	

運用報告書(全体版)

第65期	(決算日	2020年7月10日)
第66期	(決算日	2020年8月11日)
第67期	(決算日	2020年9月10日)
第68期	(決算日	2020年10月12日)
第69期	(決算日	2020年11月10日)
第70期	(決算日	2020年12月10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70期の決算を行いましたので、第65期～第70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 税 分	価 込 配	額 み 金	参 考	指 数 期 騰 落	投 資 信 託 証 組 入 比	純 資 産 総 額
	円			円		騰 落 中 率	率	百万円
41期(2018年7月10日)	8,898			35	25,149.54	4.2	98.7	4,573
42期(2018年8月10日)	8,829			35	24,877.14	△ 1.1	99.0	4,448
43期(2018年9月10日)	8,799			35	24,921.53	0.2	98.7	4,400
44期(2018年10月10日)	8,586			35	24,571.33	△ 1.4	98.5	4,143
45期(2018年11月12日)	8,561			35	24,705.61	0.5	98.3	4,075
46期(2018年12月10日)	8,097			35	23,425.54	△ 5.2	99.0	3,843
47期(2019年1月10日)	7,833			35	23,235.97	△ 0.8	97.9	3,709
48期(2019年2月12日)	8,280			35	24,557.58	5.7	97.1	3,912
49期(2019年3月11日)	8,498			35	25,416.43	3.5	96.4	4,007
50期(2019年4月10日)	8,714			35	25,958.53	2.1	96.4	3,998
51期(2019年5月10日)	8,584			35	25,594.08	△ 1.4	96.0	3,880
52期(2019年6月10日)	8,561			35	25,725.75	0.5	96.7	3,852
53期(2019年7月10日)	8,679			35	26,009.79	1.1	97.6	3,880
54期(2019年8月13日)	8,440			35	25,541.47	△ 1.8	99.1	3,756
55期(2019年9月10日)	8,616			35	26,256.48	2.8	96.5	3,816
56期(2019年10月10日)	8,658			35	26,518.24	1.0	98.7	3,815
57期(2019年11月11日)	8,742			35	27,060.76	2.0	99.2	3,793
58期(2019年12月10日)	8,645			35	26,599.16	△ 1.7	98.8	3,669
59期(2020年1月10日)	8,904			35	27,611.64	3.8	98.1	3,727
60期(2020年2月10日)	8,987			35	27,873.73	0.9	98.0	3,747
61期(2020年3月10日)	7,580			35	23,642.86	△15.2	93.5	3,134
62期(2020年4月10日)	7,155			35	22,334.56	△ 5.5	95.6	2,935
63期(2020年5月11日)	7,250			35	22,507.63	0.8	92.7	2,966
64期(2020年6月10日)	7,911			35	25,173.28	11.8	99.1	3,206
65期(2020年7月10日)	7,599			35	23,612.52	△ 6.2	98.7	3,041
66期(2020年8月11日)	7,863			35	24,757.78	4.9	96.8	3,132
67期(2020年9月10日)	7,904			35	25,084.92	1.3	98.5	3,097
68期(2020年10月12日)	7,981			35	25,551.76	1.9	97.0	3,114
69期(2020年11月10日)	7,901			35	25,693.33	0.6	98.8	3,042
70期(2020年12月10日)	7,879			35	26,437.07	2.9	98.9	2,982

(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。

参考指数は、FTSE NAREIT優先証券指数（配当込み、円換算ベース）です。参考指数は、基準価額への反映を考慮して、基準日前日のFTSE NAREIT優先証券指数（配当込み）の値を基準日の対顧客電信売買相場の仲値（TTM）で委託会社が円換算したものです。
FTSE NAREIT優先証券指数（配当込み）に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はFTSEに帰属します。

○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	参 考	指 数	投 資 信 託 組 入 比 率
			騰 落 率		騰 落 率	
第65期	(期 首) 2020年6月10日	円	% —	25,173.28	% —	% 99.1
	6月末	7,635	△3.5	23,765.29	△5.6	98.7
	(期 末) 2020年7月10日	7,634	△3.5	23,612.52	△6.2	98.7
第66期	(期 首) 2020年7月10日	7,599	—	23,612.52	—	98.7
	7月末	7,598	△0.0	23,838.34	1.0	98.2
	(期 末) 2020年8月11日	7,898	3.9	24,757.78	4.9	96.8
第67期	(期 首) 2020年8月11日	7,863	—	24,757.78	—	96.8
	8月末	7,892	0.4	25,057.77	1.2	98.0
	(期 末) 2020年9月10日	7,939	1.0	25,084.92	1.3	98.5
第68期	(期 首) 2020年9月10日	7,904	—	25,084.92	—	98.5
	9月末	7,979	0.9	25,431.15	1.4	97.4
	(期 末) 2020年10月12日	8,016	1.4	25,551.76	1.9	97.0
第69期	(期 首) 2020年10月12日	7,981	—	25,551.76	—	97.0
	10月末	7,736	△3.1	24,744.18	△3.2	99.1
	(期 末) 2020年11月10日	7,936	△0.6	25,693.33	0.6	98.8
第70期	(期 首) 2020年11月10日	7,901	—	25,693.33	—	98.8
	11月末	7,823	△1.0	25,976.66	1.1	99.1
	(期 末) 2020年12月10日	7,914	0.2	26,437.07	2.9	98.9

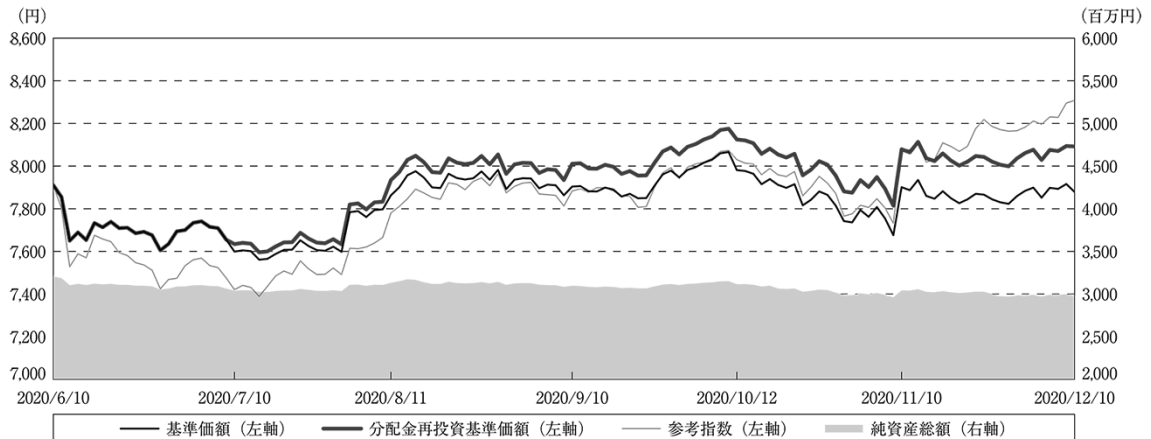
(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(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

(2020年6月11日～2020年12月10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および参考指数は、作成期首(2020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。

(注) 参考指数は、FTSE NAREIT優先証券指数(配当込み、円換算ベース)です。

◇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と価格上昇
- ・新型コロナウイルスのワクチン開発の進展による経済活動正常化への期待が高まったこと

マイナス要因

- ・新型コロナウイルスの感染再拡大により、実体経済や企業業績が悪化するとの懸念が高まったこと
- ・為替市場で円高米ドル安が進行したこと

■投資環境

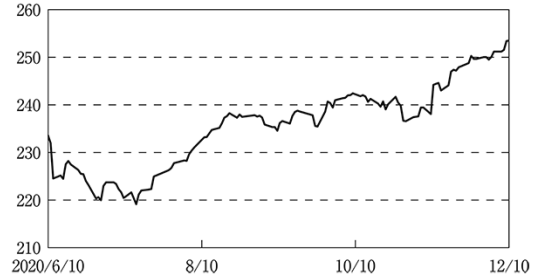
【米国優先リート市況】

当作成期の米国優先リート市場は上昇しました。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済活動の制限が段階的に解除され、景気の先行きに対する懸念が後退したことを背景に米国優先リート市場は上昇基調で推移しました。その後、新型コロナウイルスの感染再拡大が懸念される局面もありましたが、欧米の製薬会社による新型コロナウイルスワクチンの開発に進展が見られたことが支えとなり、米国優先リート市場は前作成期末対比で上昇しました。

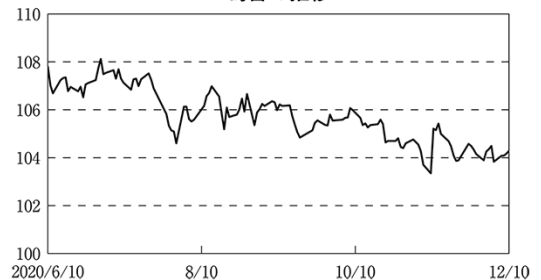
【為替市況】

当作成期の米ドル円為替レートは、円高米ドル安となりました。当作成期前半、EU（欧州連合）が復興基金の創設で合意するとの見方が強まったことを受けてユーロ高主導での米ドル安が進行しました。その後、FRB（米連邦準備制度理事会）が当面は金融緩和政策を維持する方針を示したことや米国大統領選挙を控えた円買いの進行などを背景に円高米ドル安が進行しました。当作成期末にかけてはFRBが量的緩和政策の拡充を検討する方針を表明したことも円高米ドル安要因となり、前作成期末対比では円高米ドル安で当作成期を終えました。

FTSE NAREIT優先証券指数（配当込み）の推移



(円/米ドル) 為替の推移



■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、2.3%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中でも、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。オフィスセクターや分散投資型セクターの銘柄が相対的に良好なパフォーマンスとなりました。

当作成期は、円高米ドル安が進行したことなどがマイナスに寄与したものの、保有する優先リー트의配当収入や価格上昇がプラスに寄与し、基準価額は3.2%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。）

【組入上位10銘柄】

(2020年12月10日現在)

	銘柄	業種／種別等	通貨	国（地域）	比率 %
1	UMH PROPERTIES INC-C	投資証券	米ドル	アメリカ	6.4
2	GLOBAL NET LEASE INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.5
3	NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.3
4	CITY OFFICE REIT INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	5.2
5	QTS REALTY TRUST INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	4.8
6	REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	4.7
7	GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	4.5
8	STAG INDUSTRIAL INC-C	投資証券	米ドル	アメリカ	4.4
9	ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	投資証券	米ドル	アメリカ	4.1
10	DIGITAL REALTY TRUST INC-C	投資証券	米ドル	アメリカ	3.6
組入銘柄数		38銘柄			

(注) 比率は純資産総額に対する割合です。

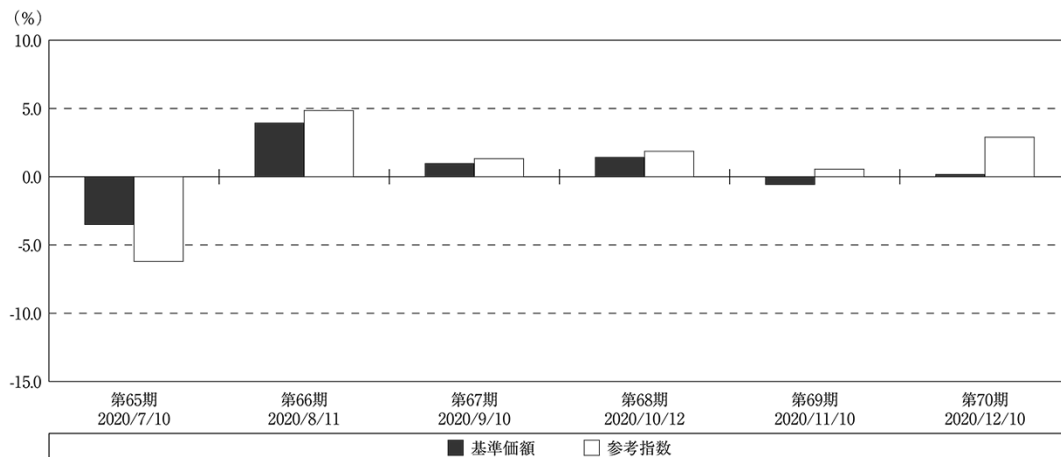
(注) 国（地域）につきましては発行国を表示しています。

■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。

グラフは、当ファンドの基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

基準価額と参考指数の対比（期別騰落率）



(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注) 参考指数は、FTSE NAREIT優先証券指数（配当込み、円換算ベース）です。

■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65期	第66期	第67期	第68期	第69期	第70期
	2020年6月11日～ 2020年7月10日	2020年7月11日～ 2020年8月11日	2020年8月12日～ 2020年9月10日	2020年9月11日～ 2020年10月12日	2020年10月13日～ 2020年11月10日	2020年11月11日～ 2020年12月10日
当期分配金 (対基準価額比率)	35 0.458%	35 0.443%	35 0.441%	35 0.437%	35 0.441%	35 0.442%
当期の収益	35	9	17	35	0	8
当期の収益以外	—	25	17	—	34	26
翌期繰越分配対象額	562	537	519	560	525	500

(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＞

米国経済は、2020年7-9月期の米国GDP(国内総生産)成長率(改定値)が前期比年率でプラス33.1%と大幅に改善し、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済活動の停滞からの回復の兆しが見られます。

不動産市場では、新型コロナウイルスの感染拡大が短・中期的に幅広い物件タイプの賃貸需要に影響を及ぼすことが想定されます。ホテルや商業施設等では、外出の自粛や規制に伴う利用者数の減少による影響が顕在化していましたが、稼働率や賃料の回収率は緩やかに改善しています。オフィスは、景気後退に伴うオフィス雇用者数の減少により、賃貸需要に下方圧力がかかる可能性がある一方、オフィスの必要性が再認識され、労働者一人当たりの必要面積が拡大する可能性も議論されています。一方、賃貸住宅は、他の物件タイプと比較して影響は限定的であると考えます。また、物流施設も、経済の鈍化から短期的には影響を受けるものの、インターネット販売の需要は底堅く、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。今後は、新型コロナウイルス収束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、新たな物件への投資を実行できるような財務体質に優れている銘柄は、困難な局面を耐えしのぐことが可能と考えています。

このような環境下、当ファンドでは、個別銘柄のバランスシートおよびキャッシュフローの健全性により着目し、安定的な配当が期待される銘柄に投資を行う予定です。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2020年6月11日～2020年12月10日)

項 目	第65期～第70期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 65	% 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)	(38)	(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)	(26)	(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	0.001	(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)	(0.001)	* 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	0.010	(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)	(0.005)	* 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)	(0.006)	* 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	66	0.847	
作成期間の平均基準価額は、7,777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。

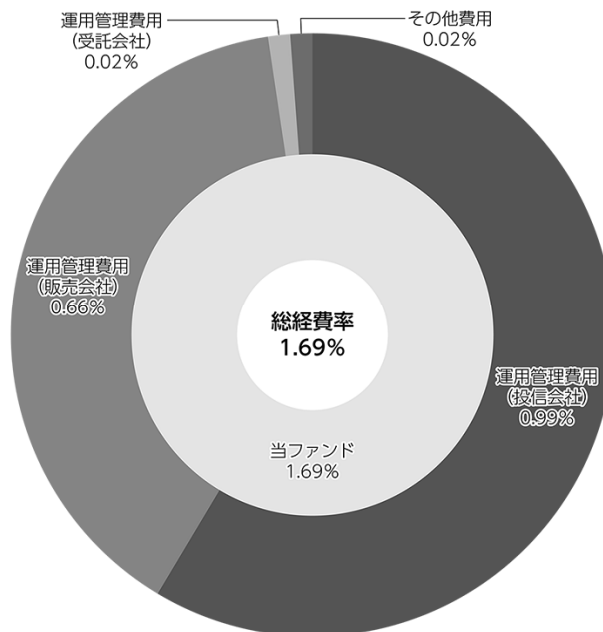
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.69%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

(2020年6月11日～2020年12月10日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	第65期～第70期			
		設		解	
		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		19,577	21,736	305,109	339,081

○利害関係人との取引状況等

(2020年6月11日～2020年12月10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

(2020年12月10日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第64期末	第70期末	
		口	数	評 価 額
		千口	千口	千円
東京海上・US優先リートマザーファンド		2,895,806	2,610,274	2,982,499

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

(2020年12月10日現在)

項	目	第70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		2,982,499	99.4
コール・ローン等、その他		18,911	0.6
投資信託財産総額		3,001,410	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(9,653,004千円)の投資信託財産総額(9,901,102千円)に対する比率は97.5%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＝104.28円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第65期末	第66期末	第67期末	第68期末	第69期末	第70期末
	2020年7月10日現在	2020年8月11日現在	2020年9月10日現在	2020年10月12日現在	2020年11月10日現在	2020年12月10日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	3,066,464,341	3,154,859,693	3,118,804,778	3,135,995,407	3,065,152,068	3,001,410,925
東京海上・US優先リートマザーファンド(評価額)	3,041,271,123	3,132,121,797	3,097,025,394	3,114,983,703	3,042,907,642	2,982,499,720
未収入金	25,193,218	22,737,896	21,779,384	21,011,704	22,244,426	18,911,205
(B) 負債	25,193,218	22,737,896	21,779,384	21,011,704	22,244,426	18,911,205
未払収益分配金	14,007,285	13,942,581	13,714,849	13,661,291	13,480,235	13,249,013
未払解約金	6,904,442	4,297,283	3,748,621	2,792,741	4,716,468	1,517,374
未払信託報酬	4,253,430	4,468,552	4,287,628	4,527,797	4,021,195	4,117,652
その他未払費用	28,061	29,480	28,286	29,875	26,528	27,166
(C) 純資産総額(A－B)	3,041,271,123	3,132,121,797	3,097,025,394	3,114,983,703	3,042,907,642	2,982,499,720
元本	4,002,081,459	3,983,594,673	3,918,528,560	3,903,226,096	3,851,495,755	3,785,432,409
次期繰越損益金	△ 960,810,336	△ 851,472,876	△ 821,503,166	△ 788,242,393	△ 808,588,113	△ 802,932,689
(D) 受益権総口数	4,002,081,459口	3,983,594,673口	3,918,528,560口	3,903,226,096口	3,851,495,755口	3,785,432,409口
1万口当たり基準価額(C／D)	7,599円	7,863円	7,904円	7,981円	7,901円	7,879円

(注) 当ファンドの第65期首元本額は4,053,437,331円、第65～70期中追加設定元本額は27,785,367円、第65～70期中一部解約元本額は295,790,289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65期	第66期	第67期	第68期	第69期	第70期
	2020年6月11日～ 2020年7月10日	2020年7月11日～ 2020年8月11日	2020年8月12日～ 2020年9月10日	2020年9月11日～ 2020年10月12日	2020年10月13日～ 2020年11月10日	2020年11月11日～ 2020年12月10日
	円	円	円	円	円	円
(A) 有価証券売買損益	△ 106,748,528	123,301,082	33,962,826	48,229,423	△ 13,389,539	9,021,376
売買益	1,260,452	124,104,489	34,678,207	48,878,128	491,627	10,688,487
売買損	△ 108,008,980	△ 803,407	△ 715,381	△ 648,705	△ 13,881,166	△ 1,667,111
(B) 信託報酬等	△ 4,281,491	△ 4,498,032	△ 4,315,914	△ 4,557,672	△ 4,047,723	△ 4,144,818
(C) 当期損益金(A+B)	△ 111,030,019	118,803,050	29,646,912	43,671,751	△ 17,437,262	4,876,558
(D) 前期繰越損益金	△ 790,313,270	△ 909,387,402	△ 790,440,997	△ 770,666,315	△ 729,968,219	△ 746,844,047
(E) 追加信託差損益金	△ 45,459,762	△ 46,945,943	△ 46,994,232	△ 47,586,538	△ 47,702,397	△ 47,716,187
(配当等相当額)	(71,929,002)	(71,903,924)	(70,877,954)	(70,741,757)	(69,975,210)	(68,922,318)
(売買損益相当額)	(△ 117,388,764)	(△ 118,849,867)	(△ 117,872,186)	(△ 118,328,295)	(△ 117,677,607)	(△ 116,638,505)
(F) 計(C+D+E)	△ 946,803,051	△ 837,530,295	△ 807,788,317	△ 774,581,102	△ 795,107,878	△ 789,683,676
(G) 収益分配金	△ 14,007,285	△ 13,942,581	△ 13,714,849	△ 13,661,291	△ 13,480,235	△ 13,249,013
次期繰越損益金(F+G)	△ 960,810,336	△ 851,472,876	△ 821,503,166	△ 788,242,393	△ 808,588,113	△ 802,932,689
追加信託差損益金	△ 45,459,762	△ 46,945,943	△ 46,994,232	△ 47,586,538	△ 47,702,397	△ 47,716,187
(配当等相当額)	(71,954,170)	(71,908,169)	(70,885,510)	(70,764,622)	(69,977,866)	(68,928,489)
(売買損益相当額)	(△ 117,413,932)	(△ 118,854,112)	(△ 117,879,742)	(△ 118,351,160)	(△ 117,680,263)	(△ 116,644,676)
分配準備積立金	153,173,129	142,095,237	132,789,887	147,826,317	132,542,302	120,394,379
繰越損益金	△ 1,068,523,703	△ 946,622,170	△ 907,298,821	△ 888,482,172	△ 893,428,018	△ 875,610,881

(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65期	第66期	第67期	第68期	第69期	第70期
	2020年6月11日～ 2020年7月10日	2020年7月11日～ 2020年8月11日	2020年8月12日～ 2020年9月10日	2020年9月11日～ 2020年10月12日	2020年10月13日～ 2020年11月10日	2020年11月11日～ 2020年12月10日
a. 配当等収益(費用控除後)	30,661,440円	3,805,644円	6,746,637円	29,307,690円	176,448円	3,359,391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	71,954,170円	71,908,169円	70,885,510円	70,764,622円	69,977,866円	68,928,489円
d. 信託約款に規定する分配準備積立金	136,518,974円	152,232,174円	139,758,099円	132,179,918円	145,846,089円	130,284,001円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	239,134,584円	227,945,987円	217,390,246円	232,252,230円	216,000,403円	202,571,881円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	597円	572円	554円	595円	560円	535円
g. 分配金	14,007,285円	13,942,581円	13,714,849円	13,661,291円	13,480,235円	13,249,013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65期	第66期	第67期	第68期	第69期	第70期
1 万口当たり分配金（税込み）	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6期（決算日 2020年12月10日）

（計算期間 2019年12月11日～2020年12月10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		参 考	指 数		投 資 信 託 証 入 比	純 資 産 総 額
		期 騰	落 中 率		期 騰	落 中 率		
	円		%			%		百万円
2期(2016年12月12日)	10,201	△	2.1	23,485.44	△	1.3	97.7	23,530
3期(2017年12月11日)	11,348		11.2	25,511.02		8.6	98.5	16,333
4期(2018年12月10日)	10,245	△	9.7	23,425.54	△	8.2	99.0	12,141
5期(2019年12月10日)	11,683		14.0	26,599.16		13.5	98.8	10,302
6期(2020年12月10日)	11,426	△	2.2	26,437.07	△	0.6	98.9	9,717

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準	価 額		参 考	指 数		投 資 信 託 証 入 比
		騰	落 率		騰	落 率	
(期 首)	円		%			%	%
2019年12月10日	11,683		—	26,599.16		—	98.8
12月末	11,933		2.1	27,184.03		2.2	98.2
2020年1月末	12,052		3.2	27,453.67		3.2	98.0
2月末	11,751		0.6	26,735.94		0.5	98.0
3月末	9,168	△	21.5	20,695.11	△	22.2	93.9
4月末	10,163	△	13.0	22,909.72	△	13.9	97.7
5月末	10,480	△	10.3	23,499.61	△	11.7	95.8
6月末	10,697	△	8.4	23,765.29	△	10.7	98.6
7月末	10,709	△	8.3	23,838.34	△	10.4	98.1
8月末	11,190	△	4.2	25,057.77	△	5.8	98.0
9月末	11,380	△	2.6	25,431.15	△	4.4	97.4
10月末	11,097	△	5.0	24,744.18	△	7.0	99.0
11月末	11,289	△	3.4	25,976.66	△	2.3	99.0
(期 末)							
2020年12月10日	11,426	△	2.2	26,437.07	△	0.6	98.9

（注）騰落率は期首比です。

参考指数は、FTSE NAREIT優先証券指数（配当込み、円換算ベース）です。参考指数は、基準価額への反映を考慮して、基準日前日のFTSE NAREIT優先証券指数（配当込み）の値を基準日の対顧客電信売買相場の仲値（TTM）で委託会社が円換算したものです。

FTSE NAREIT優先証券指数（配当込み）に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はFTSEに帰属します。

○運用経過

(2019年12月11日～2020年12月10日)

■期中の基準価額等の推移

期 首：11,683円

期 末：11,426円

騰落率：△2.2%

◇基準価額の主な変動要因

プラス要因

- ・保有する優先リートの配当収入
- ・新型コロナウイルスの世界的な感染拡大による景気への悪影響を抑制する措置として、各国が大規模な財政出動や金融緩和を実施したこと

マイナス要因

- ・新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、実体経済や企業業績が悪化すると懸念が強まったこと
- ・為替市場で円高米ドル安が進行したこと

■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。期の前半は、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を受けて、実体経済や企業業績が悪化すると懸念が高まり、米国優先リート市場は大幅に下落しました。特にショッピングモールなどの商業施設では稼働率が低下すると懸念から、他のセクターと比較して下落幅が大きくなりました。その後、各国で新型コロナウイルス感染拡大に対応した大規模な経済対策が講じられたことが好感されたほか、FRB（米連邦準備制度理事会）がゼロ金利政策を2023年末まで維持する方針を示すなど、緩和的な金融政策が追い風になるとの見方から、米国優先リート市場は上昇基調となりました。期末にかけては、FRBが量的緩和政策の拡充を検討する方針を表明したことなどを背景に米国優先リート市場は続伸し、前期末比上昇して期を終えました。

【為替市況】

当期の米ドル円為替レートは円高米ドル安となりました。良好な米国経済指標や米中通商協議の進展期待などにより円安米ドル高に推移する局面はありましたが、米中貿易摩擦の激化やこれに伴う景気後退懸念、FRBの利下げ実施などを背景に円高米ドル安が進行しました。

■ポートフォリオについて

安定的な配当が期待される銘柄の中でも、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、データセンターセクターやフリースタANDINGセクターが他の物件セクターよりも上昇しました。

当期は、保有する優先リートの配当収入がプラスに寄与したものの、為替市場で円高米ドル安が進行したことなどがマイナス寄与し、基準価額は2.2%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。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。)



(注) 参考指数は、期首(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たものです。

(注) 参考指数は、FTSE NAREIT優先証券(配当込み、円換算ベース)です。



○今後の運用方針

米国経済は、2020年7-9月期の米国GDP（国内総生産）成長率（改定値）が前期比年率でプラス33.1%と大幅に改善し、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済活動の停滞からの回復の兆しが見られます。

不動産市場では、新型コロナウイルスの感染拡大が短・中期的に幅広い物件タイプの賃貸需要に影響を及ぼすことが想定されます。ホテルや商業施設等では、外出の自粛や規制に伴う利用者数の減少による影響が顕在化していましたが、稼働率や賃料の回収率は緩やかに改善しています。オフィスは、景気後退に伴うオフィス雇用者数の減少により、賃貸需要に下方圧力がかかる可能性がある一方、オフィスの必要性が再認識され、労働者一人当たりの必要面積が拡大する可能性も議論されています。一方、賃貸住宅は、他の物件タイプと比較して影響は限定的であると考えます。また、物流施設も、経済の鈍化から短期的には影響を受けるものの、インターネット販売の需要は底堅く、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。今後は、新型コロナウイルス収束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、新たな物件への投資を実行できるような財務体質に優れている銘柄は、困難な局面を耐えしのぐことが可能と考えています。

このような環境下、当ファンドでは、個別銘柄のバランスシートおよびキャッシュフローの健全性により着目し、安定的な配当が期待される銘柄に投資を行う予定です。

○1万口当たりの費用明細

(2019年12月11日～2020年12月10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 3 (3)	% 0.025 (0.025)	(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)	1 (1) (0)	0.011 (0.011) (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	4	0.037	
期中の平均基準価額は、10,992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

(2019年12月11日～2020年12月10日)

投資信託証券

銘	柄	買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外 国	アメリカ	口	千米ドル	口	千米ドル
	AMERICAN HOMES 4 RENT-D	19,500	478	19,700	490
	AMERICAN HOMES 4 RENT-E	34,600	859	17,600	435
	ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	12,412	243	30,500	603
	BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	25,458	516	15,900	286
	BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	22,237	520	6,800	136
	CEDAR REALTY TRUST INC-C	40,593	573	30,300	429
	CITY OFFICE REIT INC-A	55,463	1,267	31,600	643
	COLONY CAPITAL INC-J	6,090	88	84,383	1,854
	COLONY CAPITAL INC-I	12,800	187	26,700	417
	DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	80,000	1,999	—	—
	DIGITAL REALTY TRUST INC-K	12,500	323	11,300	290
	DIGITAL REALTY TRUST INC-C	28,600	737	28,400	727
	DIGITAL REALTY TRUST INC-J	38,500	984	3,100	78
	GLOBAL NET LEASE INC-A	38,104	790	41,300	847
	GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	43,446	1,083	28,000	671
	HERSHA HOSPITALITY TRUST-D	—	—	94,212	873
	INVESTORS REAL ESTATE TRUST-C	28,400	679	8,400	217
	MONMOUTH REAL ESTATE INVESTMENTCORPORA-C	11,800	281	8,400	203
	NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC-F	38,200	892	19,100	448
	NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	38,854	981	39,600	1,000
	PS BUSINESS PARKS INC-W	31,500	759	86,600	2,220
	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-C	500	6	500	8
	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-D	11,500	212	11,800	216
	PENNSYLVANIA REAL ESTATE INVESTMENT TR-C	—	—	151,333	1,116
	PUBLIC STORAGE-G	3,900	97	3,700	94
	PUBLIC STORAGE-D	8,700	213	8,900	221
	QTS REALTY TRUST INC-A	35,264	926	35,400	918
	QTS REALTY TRUST INC-B	—	—	5,500	710
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC-A	66,330	1,595	34,800	857
	SAUL CENTERS INC-D	23,100	548	5,500	96
	SITE CENTERS CORP-K	67,076	1,379	15,700	284
	SITE CENTERS CORP-A	82,500	1,849	27,500	684
	SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	17,389	380	19,700	444
	STAG INDUSTRIAL INC-C	24,640	638	28,100	713
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-D	13,503	171	20,629	317
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	61,900	952	27,700	582
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-E	26,894	513	19,200	438
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-F	55,672	1,162	64,900	1,544
	UMH PROPERTIES INC-B	10,249	226	65,757	1,617
	UMH PROPERTIES INC-C	50,300	1,025	58,000	1,168

銘 柄		買 付		売 付	
		口 数	金 額	口 数	金 額
外 国	アメリカ	口	千米ドル	口	千米ドル
	VEREIT INC-F	61,296	1,384	78,964	1,949
	VORNADO REALTY TRUST-M	34,311	590	6,800	153
	小 計	1,274,081	28,121	1,322,278	27,016

(注) 金額は受渡代金です。

○利害関係人との取引状況等

(2019年12月11日～2020年12月10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

(2020年12月10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	
(アメリカ)	口	口	千米ドル	千円	%
AMERICAN HOMES 4 RENT-D	89,006	88,806	2,304	240,314	2.5
AMERICAN HOMES 4 RENT-E	77,569	94,569	2,458	256,357	2.6
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	168,356	150,268	3,776	393,785	4.1
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	65,494	75,052	1,908	199,065	2.0
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	15,912	31,349	822	85,813	0.9
CEDAR REALTY TRUST INC-C	126,989	137,282	2,862	298,483	3.1
CITY OFFICE REIT INC-A	167,024	190,887	4,807	501,324	5.2
COLONY CAPITAL INC-J	78,293	—	—	—	—
COLONY CAPITAL INC-I	135,594	121,694	2,871	299,489	3.1
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	—	80,000	2,085	217,486	2.2
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	57,424	58,624	1,668	173,984	1.8
DIGITAL REALTY TRUST INC-C	129,490	129,690	3,378	352,302	3.6
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	8,114	43,514	1,163	121,381	1.2
GLOBAL NET LEASE INC-A	198,888	195,692	5,170	539,146	5.5
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	138,407	153,853	4,177	435,588	4.5
HERSHA HOSPITALITY TRUST-D	94,212	—	—	—	—
INVESTORS REAL ESTATE TRUST-C	18,300	38,300	1,014	105,838	1.1
MONMOUTH REAL ESTATE INVESTMENTCORPORA-C	51,896	55,296	1,379	143,868	1.5
NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC-F	82,420	101,520	2,626	273,872	2.8
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	180,126	179,380	4,904	511,415	5.3
PS BUSINESS PARKS INC-W	142,557	87,457	2,275	237,253	2.4
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-C	4,793	4,793	111	11,673	0.1
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-D	53,400	53,100	1,219	127,191	1.3

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	
(アメリカ)		口	口	千米ドル	千円	%
PENNSYLVANIA REAL ESTATE INVESTMENT TR-C		151,333	—	—	—	—
PUBLIC STORAGE-G		17,152	17,352	471	49,181	0.5
PUBLIC STORAGE-D		39,874	39,674	1,035	107,939	1.1
QTS REALTY TRUST INC-A		162,577	162,441	4,434	462,444	4.8
QTS REALTY TRUST INC-B		18,040	12,540	1,651	172,194	1.8
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC-A		138,843	170,373	4,383	457,131	4.7
SAUL CENTERS INC-D		7,321	24,921	612	63,877	0.7
SITE CENTERS CORP-K		56,776	108,152	2,635	274,847	2.8
SITE CENTERS CORP-A		—	55,000	1,353	141,148	1.5
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A		94,514	92,203	2,451	255,660	2.6
STAG INDUSTRIAL INC-C		161,267	157,807	4,114	429,010	4.4
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-D		105,423	98,297	2,233	232,889	2.4
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E		7,729	41,929	935	97,503	1.0
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-E		88,653	96,347	2,399	250,171	2.6
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-F		94,879	85,651	2,082	217,129	2.2
UMH PROPERTIES INC-B		55,508	—	—	—	—
UMH PROPERTIES INC-C		242,514	234,814	5,999	625,627	6.4
VEREIT INC-F		84,422	66,754	1,707	178,065	1.8
VORNADO REALTY TRUST-M		—	27,511	705	73,614	0.8
合 計	口 数 ・ 金 額	3,611,089	3,562,892	92,194	9,614,076	
	銘 柄 数 < 比 率 >	39	38	—	<98.9%>	

(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

(2020年12月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	9,614,076	97.1
コール・ローン等、その他	287,026	2.9
投資信託財産総額	9,901,102	100.0

(注) 当期末における外貨建純資産（9,653,004千円）の投資信託財産総額（9,901,102千円）に対する比率は97.5%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＝104.28円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2020年12月10日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	9,901,102,417
コール・ローン等	262,188,120
投資証券(評価額)	9,614,076,435
未収入金	9,582,983
未収配当金	15,254,879
(B) 負債	183,963,424
未払解約金	183,963,127
未払利息	297
(C) 純資産総額(A－B)	9,717,138,993
元本	8,504,256,330
次期繰越損益金	1,212,882,663
(D) 受益権総口数	8,504,256,330口
1万口当たり基準価額(C／D)	11,426円

(注) 当親ファンドの期首元本額は8,817,890,938円、期中追加設定元本額は3,227,348,259円、期中一部解約元本額は3,540,982,867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)＜適格機関投資家限定＞ 5,336,243,063円

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジなし) 2,610,274,567円

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジあり) 557,738,700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 (2019年12月11日～2020年12月10日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	567,797,554
受取配当金	567,441,253
受取利息	421,654
支払利息	△ 65,353
(B) 有価証券売買損益	△ 691,675,305
売買益	380,596,165
売買損	△1,072,271,470
(C) 保管費用等	△ 1,092,920
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 124,970,671
(E) 前期繰越損益金	1,484,261,336
(F) 追加信託差損益金	△ 22,835,776
(G) 解約差損益金	△ 123,572,226
(H) 計(D+E+F+G)	1,212,882,663
次期繰越損益金(H)	1,212,882,663

(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。