

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77期	(決算日	2021年7月12日)
第78期	(決算日	2021年8月10日)
第79期	(決算日	2021年9月10日)
第80期	(決算日	2021年10月11日)
第81期	(決算日	2021年11月10日)
第82期	(決算日	2021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82期の決算を行いましたので、第77期～第82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)	税 分 配 金	期 騰 落	中 率	投 証 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 総 額
	円	円		%	%	百万円
53期(2019年7月10日)	8,679	35		1.8	97.6	3,880
54期(2019年8月13日)	8,440	35	△	2.4	99.1	3,756
55期(2019年9月10日)	8,616	35		2.5	96.5	3,816
56期(2019年10月10日)	8,658	35		0.9	98.7	3,815
57期(2019年11月11日)	8,742	35		1.4	99.2	3,793
58期(2019年12月10日)	8,645	35	△	0.7	98.8	3,669
59期(2020年1月10日)	8,904	35		3.4	98.1	3,727
60期(2020年2月10日)	8,987	35		1.3	98.0	3,747
61期(2020年3月10日)	7,580	35	△	15.3	93.5	3,134
62期(2020年4月10日)	7,155	35	△	5.1	95.6	2,935
63期(2020年5月11日)	7,250	35		1.8	92.7	2,966
64期(2020年6月10日)	7,911	35		9.6	99.1	3,206
65期(2020年7月10日)	7,599	35	△	3.5	98.7	3,041
66期(2020年8月11日)	7,863	35		3.9	96.8	3,132
67期(2020年9月10日)	7,904	35		1.0	98.5	3,097
68期(2020年10月12日)	7,981	35		1.4	97.0	3,114
69期(2020年11月10日)	7,901	35	△	0.6	98.8	3,042
70期(2020年12月10日)	7,879	35		0.2	98.9	2,982
71期(2021年1月12日)	7,839	35	△	0.1	97.8	2,956
72期(2021年2月10日)	7,963	35		2.0	98.7	2,921
73期(2021年3月10日)	8,225	35		3.7	99.2	2,990
74期(2021年4月12日)	8,491	35		3.7	98.9	3,037
75期(2021年5月10日)	8,434	35	△	0.3	99.2	2,938
76期(2021年6月10日)	8,486	35		1.0	98.3	2,925
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

(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 証 組 入 比 率
			騰 落 率	
第77期	(期 首) 2021年6月10日	円 8,486	% —	% 98.3
	6月末	8,624	1.6	98.3
	(期 末) 2021年7月12日	8,659	2.0	97.8
第78期	(期 首) 2021年7月12日	8,624	—	97.8
	7月末	8,520	△1.2	98.6
	(期 末) 2021年8月10日	8,575	△0.6	99.7
第79期	(期 首) 2021年8月10日	8,540	—	99.7
	8月末	8,598	0.7	95.4
	(期 末) 2021年9月10日	8,521	△0.2	98.6
第80期	(期 首) 2021年9月10日	8,486	—	98.6
	9月末	8,620	1.6	97.3
	(期 末) 2021年10月11日	8,634	1.7	98.5
第81期	(期 首) 2021年10月11日	8,599	—	98.5
	10月末	8,786	2.2	97.2
	(期 末) 2021年11月10日	8,726	1.5	99.0
第82期	(期 首) 2021年11月10日	8,691	—	99.0
	11月末	8,587	△1.2	99.0
	(期 末) 2021年12月10日	8,565	△1.4	98.9

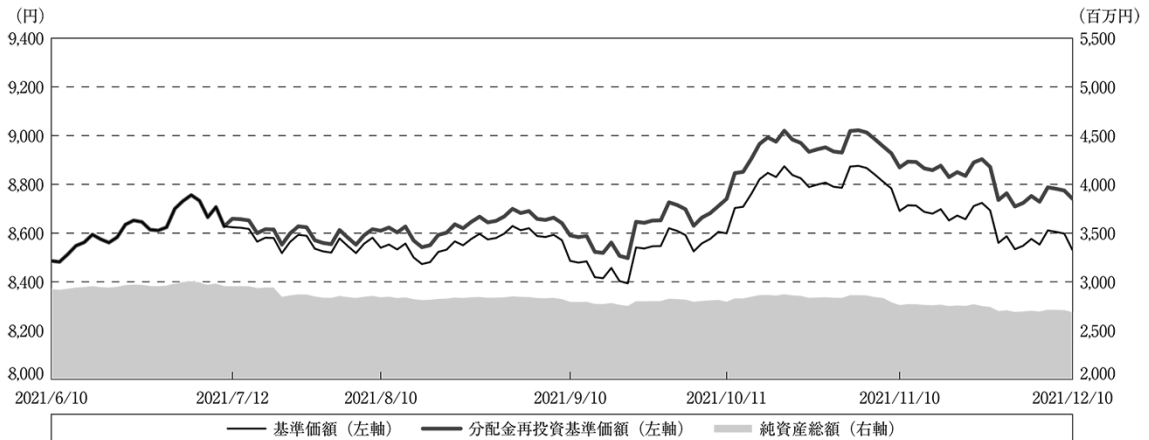
(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(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

(2021年6月11日～2021年12月10日)

## ■作成期間中の基準価額等の推移



第77期首：8,486円

第82期末：8,530円(既払分配金(税込み):210円)

騰落率：3.0%(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(2021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
- ・好調な企業決算や経済指標
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

## マイナス要因

- ・インフレ懸念を背景に、FRB(米連邦準備制度理事会)による利上げが警戒されたこと
- ・新型コロナウイルスの新たな変異株が確認され、景気回復への悪影響が懸念されたこと

## ■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下落しました。インフレ加速への懸念を背景とした早期利上げの可能性や新型コロナウイルスの感染拡大による経済活動への影響に対する懸念などが、投資家心理を冷やす場面はあったものの、好調な企業決算や経済指標など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。作成期末にかけては、インフレ懸念を背景に利上げ時期が早まると警戒されたほか、新型コロナウイルスの新たな変異株の確認を受けて景気回復への悪影響が懸念され、投資家心理が急激に悪化したことから、米国優先リート市場は大幅に下落しました。

### 【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。FRBによるテーパリング（量的緩和の縮小）開始などを背景に米国金利が上昇したことなどから、円安米ドル高が進行しました。

## ■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、3.0%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。セクター別では、賃貸住宅や工場生産型住宅が、他の物件セクターと比較して良好なパフォーマンスとなりました。一方、データセンターやフリースタANDINGのパフォーマンスは相対的に劣後しました。

当作成期は、保有する優先リートの価格下落はマイナスに寄与したものの、保有する優先リートの配当収入や円安米ドル高の進行がプラスに寄与し、基準価額は3.9%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。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。）

## ■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77期	第78期	第79期	第80期	第81期	第82期
	2021年6月11日～ 2021年7月12日	2021年7月13日～ 2021年8月10日	2021年8月11日～ 2021年9月10日	2021年9月11日～ 2021年10月11日	2021年10月12日～ 2021年11月10日	2021年11月11日～ 2021年12月10日
当期分配金 (対基準価額比率)	35 0.404%	35 0.408%	35 0.411%	35 0.405%	35 0.401%	35 0.409%
当期の収益	35	0	8	35	10	16
当期の収益以外	—	34	26	—	24	18
翌期繰越分配対象額	545	511	484	526	501	483

(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、サプライチェーンの混乱と新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、2021年7-9月期のGDP(国内総生産)成長率が年率+2.1%(改定値、前期比)となり、前四半期から成長ペースが鈍化しました。足元、新型コロナウイルスの新たな変異株が米国経済に与える影響を懸念しており、当面は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、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等では、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運営環境が好転する施設も見られます。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、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ため、特に郊外の市場では景気減速による影響は限定的であり、また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、Eコマースの拡大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されます。

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います。新型コロナウイルスの感染拡大による影響を十分に考慮しつつ、ファンドの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

(2021年6月11日～2021年12月10日)

項 目	第77期～第82期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 72	% 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 )	(43)	(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 )	(29)	(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	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	0.010	(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 )	(0.004)	* 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	74	0.860	
作成期間の平均基準価額は、8,622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。

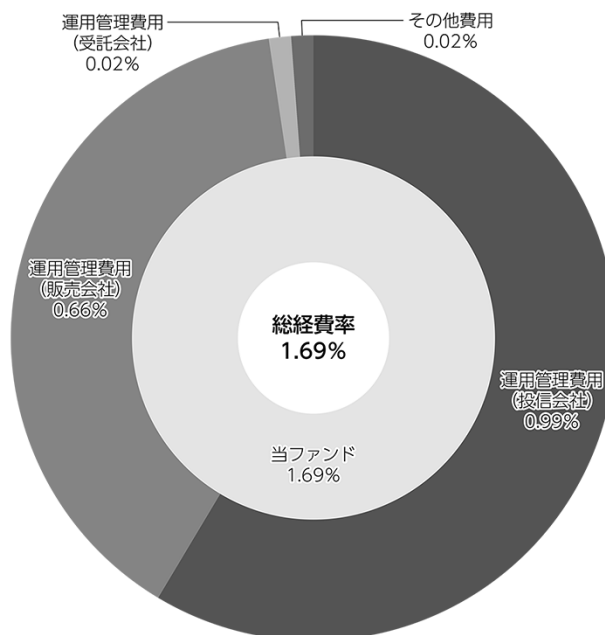
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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

(2021年6月11日～2021年12月10日)

## 親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	第77期～第82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		11,021	14,372	276,186	361,762

## ○利害関係人との取引状況等

(2021年6月11日～2021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

(2021年12月10日現在)

## 親投資信託残高

銘	柄	第76期末	第82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		2,298,567	2,033,403	2,688,769

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

(2021年12月10日現在)

項	目	第82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		2,688,769	99.5
コール・ローン等、その他		14,808	0.5
投資信託財産総額		2,703,577	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(9,803,764千円)の投資信託財産総額(10,090,401千円)に対する比率は97.2%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＝113.47円です。

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第77期末	第78期末	第79期末	第80期末	第81期末	第82期末
	2021年7月12日現在	2021年8月10日現在	2021年9月10日現在	2021年10月11日現在	2021年11月10日現在	2021年12月10日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	2,973,368,582	2,857,148,741	2,815,694,502	2,832,488,986	2,811,247,427	2,703,577,691
東京海上・US優先リートマザーファンド(評価額)	2,954,515,224	2,841,666,931	2,794,572,585	2,795,487,895	2,761,817,447	2,688,769,117
未収入金	18,853,358	15,481,810	21,121,917	37,001,091	49,429,980	14,808,574
(B) 負債	18,853,358	15,481,810	21,121,917	37,001,091	49,429,980	14,808,574
未払収益分配金	11,990,310	11,646,209	11,525,638	11,378,527	11,121,761	11,032,843
未払解約金	2,510,655	—	5,556,063	21,638,196	34,383,797	—
未払信託報酬	4,323,873	3,810,463	4,013,737	3,958,257	3,898,705	3,750,986
その他未払費用	28,520	25,138	26,479	26,111	25,717	24,745
(C) 純資産総額(A－B)	2,954,515,224	2,841,666,931	2,794,572,585	2,795,487,895	2,761,817,447	2,688,769,117
元本	3,425,802,917	3,327,488,416	3,293,039,621	3,251,007,964	3,177,646,049	3,152,241,136
次期繰越損益金	△ 471,287,693	△ 485,821,485	△ 498,467,036	△ 455,520,069	△ 415,828,602	△ 463,472,019
(D) 受益権総口数	3,425,802,917口	3,327,488,416口	3,293,039,621口	3,251,007,964口	3,177,646,049口	3,152,241,136口
1万口当たり基準価額(C/D)	8,624円	8,540円	8,486円	8,599円	8,691円	8,530円

(注) 当ファンドの第77期首元本額は3,447,997,519円、第77～82期中追加設定元本額は16,757,494円、第77～82期中一部解約元本額は312,513,877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77期	第78期	第79期	第80期	第81期	第82期
	2021年6月11日～ 2021年7月12日	2021年7月13日～ 2021年8月10日	2021年8月11日～ 2021年9月10日	2021年9月11日～ 2021年10月11日	2021年10月12日～ 2021年11月10日	2021年11月11日～ 2021年12月10日
	円	円	円	円	円	円
(A) 有価証券売買損益	63,789,800	△ 12,827,108	△ 2,196,618	51,856,459	44,333,080	△ 36,226,022
売買益	64,068,110	450,033	133,332	52,706,722	46,084,725	34,118
売買損	△ 278,310	△ 13,277,141	△ 2,329,950	△ 850,263	△ 1,751,645	△ 36,260,140
(B) 信託報酬等	△ 4,352,393	△ 3,835,601	△ 4,040,216	△ 3,984,368	△ 3,924,422	△ 3,775,731
(C) 当期損益金(A+B)	59,437,407	△ 16,662,709	△ 6,236,834	47,872,091	40,408,658	△ 40,001,753
(D) 前期繰越損益金	△470,775,803	△410,614,612	△433,871,669	△445,430,425	△399,250,689	△366,637,456
(E) 追加信託差損益金	△ 47,958,987	△ 46,897,955	△ 46,832,895	△ 46,583,208	△ 45,864,810	△ 45,799,967
(配当等相当額)	( 63,362,954)	( 61,651,500)	( 61,119,840)	( 60,420,770)	( 59,163,326)	( 58,774,363)
(売買損益相当額)	(△111,321,941)	(△108,549,455)	(△107,952,735)	(△107,003,978)	(△105,028,136)	(△104,574,330)
(F) 計(C+D+E)	△459,297,383	△474,175,276	△486,941,398	△444,141,542	△404,706,841	△452,439,176
(G) 収益分配金	△ 11,990,310	△ 11,646,209	△ 11,525,638	△ 11,378,527	△ 11,121,761	△ 11,032,843
次期繰越損益金(F+G)	△471,287,693	△485,821,485	△498,467,036	△455,520,069	△415,828,602	△463,472,019
追加信託差損益金	△ 47,958,987	△ 46,897,955	△ 46,832,895	△ 46,583,208	△ 45,864,810	△ 45,799,967
(配当等相当額)	( 63,378,540)	( 61,653,464)	( 61,125,051)	( 60,435,137)	( 59,165,853)	( 58,781,088)
(売買損益相当額)	(△111,337,527)	(△108,551,419)	(△107,957,946)	(△107,018,345)	(△105,030,663)	(△104,581,055)
分配準備積立金	123,412,063	108,574,033	98,540,682	110,623,185	100,237,383	93,652,470
繰越損益金	△546,740,769	△547,497,563	△550,174,823	△519,560,046	△470,201,175	△511,324,522

(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77期	第78期	第79期	第80期	第81期	第82期
	2021年6月11日～ 2021年7月12日	2021年7月13日～ 2021年8月10日	2021年8月11日～ 2021年9月10日	2021年9月11日～ 2021年10月11日	2021年10月12日～ 2021年11月10日	2021年11月11日～ 2021年12月10日
a. 配当等収益(費用控除後)	24,969,439円	190,128円	2,636,347円	24,703,793円	3,205,822円	5,263,254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	63,378,540円	61,653,464円	61,125,051円	60,435,137円	59,165,853円	58,781,088円
d. 信託約款に規定する分配準備積立金	110,432,934円	120,030,114円	107,429,973円	97,297,919円	108,153,322円	99,422,059円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	198,780,913円	181,873,706円	171,191,371円	182,436,849円	170,524,997円	163,466,401円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	580円	546円	519円	561円	536円	518円
g. 分配金	11,990,310円	11,646,209円	11,525,638円	11,378,527円	11,121,761円	11,032,843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77期	第78期	第79期	第80期	第81期	第82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7期（決算日 2021年12月10日）

（計算期間 2020年12月11日～2021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		投 資 信 託 証 組 入 比 率	純 資 産 額
		期 騰 落	中 率		
3 期(2017年12月11日)	円		%	%	百万円
	11,348		11.2	98.5	16,333
4 期(2018年12月10日)		△	9.7	99.0	12,141
5 期(2019年12月10日)			14.0	98.8	10,302
6 期(2020年12月10日)		△	2.2	98.9	9,717
7 期(2021年12月10日)			15.7	98.9	9,896

## ○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	純 資 産 額
		騰 落	率		
(期 首)	円		%		%
2020年12月10日	11,426		—		98.9
12月末	11,378	△	0.4		98.2
2021年1月末	11,510		0.7		98.2
2月末	11,680		2.2		98.7
3月末	12,581		10.1		97.8
4月末	12,570		10.0		99.1
5月末	12,719		11.3		98.3
6月末	12,949		13.3		98.2
7月末	12,862		12.6		98.5
8月末	13,053		14.2		95.3
9月末	13,158		15.2		97.2
10月末	13,484		18.0		97.1
11月末	13,252		16.0		98.9
(期 末)					
2021年12月10日	13,223		15.7		98.9

(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

(2020年12月11日～2021年12月10日)

## ■期中の基準価額等の推移

期 首：11,426円  
 期 末：13,223円  
 騰落率： 15.7%

## ◇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ワクチン接種の進展により経済活動正常化への期待が高まったこと
- ・好調な企業決算や経済指標
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

## マイナス要因

- ・インフレ懸念を背景に、FRB（米連邦準備制度理事会）による利上げが警戒されたこと
- ・新型コロナウイルスの新たな変異株が確認され、景気回復への悪影響が懸念されたこと

## ■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。期前半は、バイデン米大統領が就任し追加経済対策を推進した結果、2021年3月には1.9兆米ドル規模の財政支援策が成立したことや、新型コロナウイルスのワクチン接種が進展し、経済活動再開による景気回復への期待が高まったことなどから、米国優先リート市場は上昇しました。期半ば以降も、インフレ加速への懸念を背景とした早期利上げの可能性や新型コロナウイルスの感染拡大による経済活動への影響に対する懸念などが、投資家心理を冷やす場面はあったものの、好調な企業決算や経済指標などを背景に米国優先リート市場は上昇基調を維持しました。期末にかけては、インフレ懸念を背景に利上げ時期が早まると警戒されたほか、新型コロナウイルスの新たな変異株の確認を受けて景気回復への悪影響が懸念され、投資家心理が急激に悪化したことから米国優先リート市場は下落しましたが、前期末対比では上昇した水準で期を終えました。

## 【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。期初はレンジ内での動きとなりましたが、2021年に入ると、米国の追加財政対策への期待や新型コロナウイルスワクチン接種の進展などを受けて米国金利が上昇し、円安米ドル高が進行しました。その後は再びレンジ内で推移しましたが、期末にかけてはFRBによるテーパリング（量的緩和の縮小）開始を受けて米国金利が再び上昇したことなどから、円安米ドル高が一段と進行しました。

## ■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、ホテル・リゾートやショッピングセンターが、他の物件セクターと比較して良好なパフォーマンスとなりました。一方、フリースタANDINGやデータセンター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為プラスに寄与し、基準価額は15.7%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。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。）



## ○今後の運用方針

米国経済は、サプライチェーンの混乱と新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、2021年7-9月期のGDP（国内総生産）成長率が年率+2.1%（改定値、前期比）となり、前四半期から成長ペースが鈍化しました。足元、新型コロナウイルスの新たな変異株が米国経済に与える影響を懸念しており、当面は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、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等では、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運営環境が好転する施設も見られます。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、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ため、特に郊外の市場では景気減速による影響は限定的であり、また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、Eコマースの拡大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されます。

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います。新型コロナウイルスの感染拡大による影響を十分に考慮しつつ、ファンドの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

（2020年12月11日～2021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)	0.000 (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 )	1 (1) (0)	0.008 (0.008) (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	0.033	
期中の平均基準価額は、12,599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

(2020年12月11日～2021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
	AGREE REALTY CORPORATION-A	185,925	4,644	2,625	64
	AMERICAN HOMES 4 RENT-D	—	—	88,806	2,223
	AMERICAN HOMES 4 RENT-E	—	—	94,569	2,365
	ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	—	—	2,175	55
	BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	—	—	1,050	26
	BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	—	—	450	11
	CEDAR REALTY TRUST INC-C	—	—	1,950	47
	CENTERSPACE	18,500	480	1,100	28
	CHATHAM LODGING TRUST-A	115,800	2,895	1,650	42
	CITY OFFICE REIT INC-A	10,982	280	2,800	71
	CTO REALTY GROWTH INC-A	70,250	1,756	975	24
	DIAMONDRock HOSPITALITY COMPANY-A	16,419	448	1,350	36
	DIGITAL REALTY TRUST INC-K	—	—	825	22
	DIGITAL REALTY TRUST INC-C	—	—	129,690	3,264
	DIGITAL REALTY TRUST INC-J	—	—	600	15
	DIGITALBRIDGE GROUP INC-I	—	—	1,725	43
	GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	144,232	3,645	2,025	53
	GLOBAL NET LEASE INC-A	18,000	461	48,200	1,249
	GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	9,562	252	2,325	60
	HUDSON PACIFIC PROPERTIES-C	85,300	2,127	1,200	30
	MONMOUTH REAL ESTATE INVESTMENTCORPORA-C	—	—	55,296	1,391
	NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC-F	9,500	241	111,020	2,779
	NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	—	—	3,400	88
	PS BUSINESS PARKS INC-W	—	—	87,457	2,186
	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-C	2,131	52	6,924	173
	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-D	112,883	2,600	165,983	4,157
	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	207,000	5,208	2,925	73
	PUBLIC STORAGE-G	—	—	350	8
	PUBLIC STORAGE-D	—	—	39,674	992
	QTS REALTY TRUST INC-A	21,500	584	183,941	4,642
	QTS REALTY TRUST INC-B	—	—	12,540	2,156
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC-A	—	—	170,373	4,279
	SAUL CENTERS INC-D	—	—	375	9
	SITE CENTERS CORP-K	—	—	108,152	2,734
	SITE CENTERS CORP-A	91,931	2,260	2,100	53
	SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	1,638	43	1,350	34
	STAG INDUSTRIAL INC-C	—	—	157,807	3,954
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-D	—	—	98,297	2,487
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	—	—	600	14
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	200,000	5,000	2,850	71

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
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-E	14,930	379	111,277	2,806
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-F	—	—	85,651	2,145
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	117,677	2,997	1,650	41
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	203,000	5,075	15,300	383
	UMH PROPERTIES INC-C	14,435	366	3,525	89
	VEREIT INC-F	—	—	66,754	1,690
	VORNADO REALTY TRUST-N	34,150	937	450	11
	VORNADO REALTY TRUST-M	—	—	6,684	176
小 計		1,705,745	42,739	1,888,795	49,376

(注) 金額は受渡代金です。

○利害関係人との取引状況等

(2020年12月11日～2021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

(2021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	%
AGREE REALTY CORPORATION-A	—	183,300	4,452	505,208	5.1
AMERICAN HOMES 4 RENT-D	88,806	—	—	—	—
AMERICAN HOMES 4 RENT-E	94,569	—	—	—	—
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	150,268	148,093	3,813	432,705	4.4
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	75,052	74,002	1,876	212,948	2.2
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	31,349	30,899	786	89,195	0.9
CEDAR REALTY TRUST INC-C	137,282	135,332	3,249	368,700	3.7
CENTERSPACE	—	55,700	1,437	163,063	1.6
CHATHAM LODGING TRUST-A	—	114,150	2,973	337,415	3.4
CITY OFFICE REIT INC-A	190,887	199,069	5,060	574,196	5.8
COLONY CAPITAL INC-I	121,694	—	—	—	—
CTO REALTY GROWTH INC-A	—	69,275	1,780	202,018	2.0
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	80,000	95,069	2,545	288,888	2.9
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	58,624	57,799	1,592	180,685	1.8
DIGITAL REALTY TRUST INC-C	129,690	—	—	—	—
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	43,514	42,914	1,113	126,362	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	%	
DIGITALBRIDGE GROUP INC-I	—	119,969	3,048	345,903	3.5	
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	—	142,207	3,778	428,739	4.3	
GLOBAL NET LEASE INC-A	195,692	165,492	4,261	483,543	4.9	
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	153,853	161,090	4,176	473,880	4.8	
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	—	84,100	2,146	243,532	2.5	
INVESTORS REAL ESTATE TRUST-C	38,300	—	—	—	—	
MONMOUTH REAL ESTATE INVESTMENTCORPORA-C	55,296	—	—	—	—	
NATIONAL RETAIL PROPERTIES INC-F	101,520	—	—	—	—	
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	179,380	175,980	4,540	515,186	5.2	
PS BUSINESS PARKS INC-W	87,457	—	—	—	—	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-C	4,793	—	—	—	—	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-D	53,100	—	—	—	—	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	—	204,075	5,161	585,625	5.9	
PUBLIC STORAGE-G	17,352	17,002	434	49,349	0.5	
PUBLIC STORAGE-D	39,674	—	—	—	—	
QTS REALTY TRUST INC-A	162,441	—	—	—	—	
QTS REALTY TRUST INC-B	12,540	—	—	—	—	
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC-A	170,373	—	—	—	—	
SAUL CENTERS INC-D	24,921	24,546	636	72,248	0.7	
SITE CENTERS CORP-K	108,152	—	—	—	—	
SITE CENTERS CORP-A	55,000	144,831	3,654	414,629	4.2	
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	92,203	92,491	2,375	269,510	2.7	
STAG INDUSTRIAL INC-C	157,807	—	—	—	—	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-D	98,297	—	—	—	—	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	41,929	41,329	1,029	116,821	1.2	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	—	197,150	5,002	567,654	5.7	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-E	96,347	—	—	—	—	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-F	85,651	—	—	—	—	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	—	116,027	2,916	330,982	3.3	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	—	187,700	4,711	534,587	5.4	
UMH PROPERTIES INC-C	234,814	245,724	6,296	714,483	7.2	
VEREIT INC-F	66,754	—	—	—	—	
VORNADO REALTY TRUST-N	—	33,700	876	99,433	1.0	
VORNADO REALTY TRUST-M	27,511	20,827	534	60,593	0.6	
合 計	口 数 ・ 金 額	3,562,892	3,379,842	86,261	9,788,093	
	銘 柄 数 < 比 率 >	38	30	—	<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

(2021年12月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	9,788,093	97.0
コール・ローン等、その他	302,308	3.0
投資信託財産総額	10,090,401	100.0

(注) 当期末における外貨建純資産（9,803,764千円）の投資信託財産総額（10,090,401千円）に対する比率は97.2%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＝113.47円です。

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2021年12月10日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	10,090,401,299
コール・ローン等	288,711,071
投資証券(評価額)	9,788,093,336
未収配当金	13,596,892
(B) 負債	193,925,554
未払解約金	193,925,397
未払利息	157
(C) 純資産総額(A－B)	9,896,475,745
元本	7,484,167,452
次期繰越損益金	2,412,308,293
(D) 受益権総口数	7,484,167,452口
1万口当たり基準価額(C／D)	13,223円

(注) 当親ファンドの期首元本額は8,504,256,330円、期中追加設定元本額は571,899,007円、期中一部解約元本額は1,591,987,885円です。

&lt;元本の内訳&gt;

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＞ 5,011,705,729円

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし） 2,033,403,250円

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジあり） 439,058,473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 (2020年12月11日～2021年12月10日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	614,564,465
受取配当金	614,607,617
受取利息	9,556
支払利息	△ 52,708
(B) 有価証券売買損益	918,591,213
売買益	1,172,261,578
売買損	△ 253,670,365
(C) 保管費用等	△ 818,423
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	1,532,337,255
(E) 前期繰越損益金	1,212,882,663
(F) 追加信託差損益金	89,786,334
(G) 解約差損益金	△ 422,697,959
(H) 計(D＋E＋F＋G)	2,412,308,293
次期繰越損益金(H)	2,412,308,293

(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。