

東京海上・米国優先リートファンド (為替ヘッジなし) <愛称 プレミアムリート>

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	2014年4月1日から2024年3月1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・米国優先リートファンド(為替ヘッジなし)	「東京海上・米国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・米国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・米国優先リートファンド(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・米国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期の決算時には、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36期(決算日 2023年3月2日)
第37期(決算日 2023年6月2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・米国優先リートファンド(為替ヘッジなし) <愛称 プレミアムリート>」は、このたび、第37期の決算を行いましたので、第36期～第37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10期の運用実績

決算期	基準 (分配落)	価 額		投資信託 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
28期(2021年3月2日)	9,697	100	5.5	95.6	818
29期(2021年6月2日)	10,333	100	7.6	97.2	802
30期(2021年9月2日)	10,407	100	1.7	92.0	806
31期(2021年12月2日)	10,523	100	2.1	96.4	786
32期(2022年3月2日)	10,219	100	△ 1.9	98.1	755
33期(2022年6月2日)	10,853	100	7.2	97.0	787
34期(2022年9月2日)	11,282	100	4.9	97.8	790
35期(2022年12月2日)	9,985	100	△ 10.6	98.2	691
36期(2023年3月2日)	10,431	100	5.5	97.9	677
37期(2023年6月2日)	9,909	100	△ 4.0	97.6	624

(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	
第36期	(期首) 2022年12月2日	円 9,985		% -	% 98.2
	12月末	9,539	△4.5	97.7	
	2023年1月末	10,490	5.1	97.6	
	2月末	10,548	5.6	97.3	
	(期末) 2023年3月2日	10,531	5.5	97.9	
第37期	(期首) 2023年3月2日	10,431		-	97.9
	3月末	9,610	△7.9	97.7	
	4月末	10,087	△3.3	97.7	
	5月末	9,943	△4.7	96.6	
	(期末) 2023年6月2日	10,009	△4.0	97.6	

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

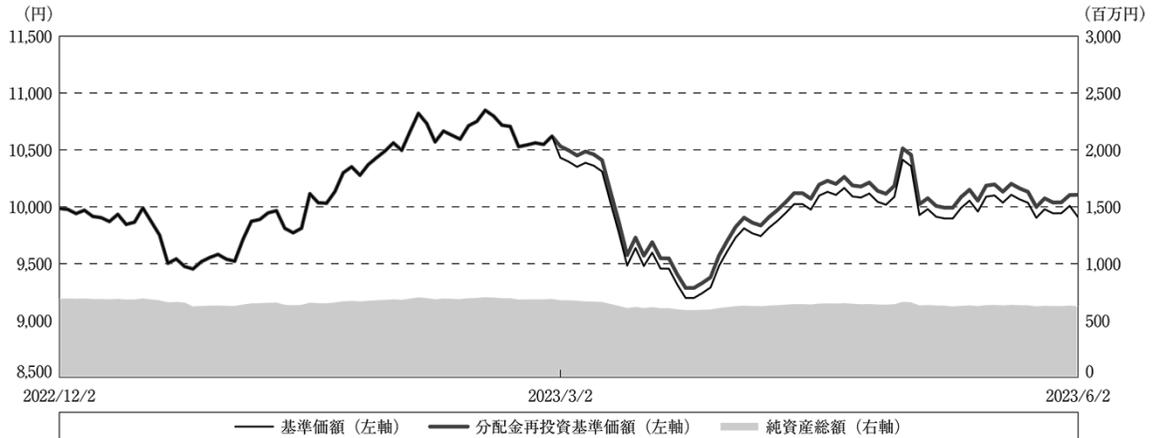
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。

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3日～2023年6月2日)

■作成期間中の基準価額等の推移



第36期首：9,985円

第37期末：9,909円 (既払分配金(税込み):200円)

騰落率：1.2% (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(2022年12月2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
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

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

■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。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が継続したことにより、景気減速や企業収益の圧迫が懸念され、不安定な相場展開となりました。また、複数の地方銀行が経営破綻したこと、金融システムに対する不安が広がったことなどを背景に米国優先リート市場は軟調な展開となりました。

【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。作成期初は、インフレ率が予想を下回る場面もありインフレ服に対する期待の高まりなどから円高米ドル安の流れとなりましたが、作成期半ば以降は根強いインフレ懸念からFRB(米連邦準備制度理事会)による利上げは想定以上に長引くとの見方が強まり作成期末にかけて円安米ドル高の流れとなりました。

■ポートフォリオについて

＜東京海上・米国優先リートファンド(為替ヘッジなし)＞

「東京海上・米国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、1.2%上昇しました。

＜東京海上・米国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戸建て賃貸住宅が市場平均を上回った一方、オフィスなどは低調でした。

当作成期は、保有する優先リーツの価格下落などがマイナスに寄与したものの、保有する優先リーツ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、基準価額は2.0%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36期	第37期
	2022年12月3日～ 2023年3月2日	2023年3月3日～ 2023年6月2日
当期分配金	100	100
(対基準価額比率)	0.950%	0.999%
当期の収益	100	100
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	2,464	2,495

(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・米国優先リートファンド(為替ヘッジなし)>

「東京海上・米国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・米国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3日～2023年6月2日)

項 目	第36期～第37期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	83	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 ）	(49)	(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 ）	(33)	(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	0.011	(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)	(0.011)	* 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	4	0.037	(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 ）	(3)	(0.032)	* 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 ）	(1)	(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
合 計	88	0.879	
作成期間の平均基準価額は、10,036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。

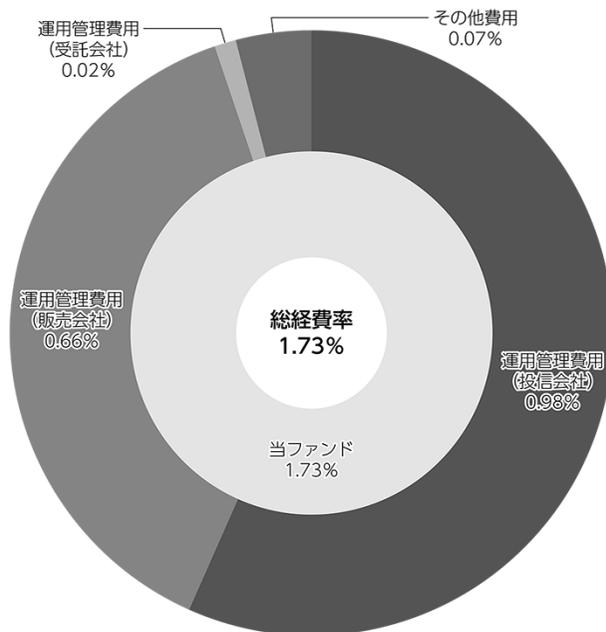
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.73%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3日～2023年6月2日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	第36期～第37期			
		設		約	
		口	金	口	金
		数	額	数	額
		千口	千円	千口	千円
東京海上・米国優先リートマザーファンド		3,024	5,630	46,870	84,337

○利害関係人との取引状況等

(2022年12月3日～2023年6月2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2日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第35期末	第37期末	
		口	数	口
		千口	千口	千円
東京海上・米国優先リートマザーファンド		381,698	337,852	624,690

○投資信託財産の構成

(2023年6月2日現在)

項	目	第37期末	
		評 価 額	比 率
		千円	%
東京海上・米国優先リートマザーファンド		624,690	98.6
コール・ローン等、その他		8,979	1.4
投資信託財産総額		633,669	100.0

(注) 東京海上・米国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(611,299千円)の投資信託財産総額(633,671千円)に対する比率は96.5%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=138.99円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第36期末	第37期末
	2023年3月2日現在	2023年6月2日現在
(A) 資産	686,726,130 円	633,669,504 円
東京海上・米国優先リートマザーファンド(評価額)	677,454,490	624,690,026
未収入金	9,271,640	8,979,478
(B) 負債	9,271,640	8,979,478
未払収益分配金	6,494,369	6,304,215
未払信託報酬	2,759,102	2,657,764
その他未払費用	18,169	17,499
(C) 純資産総額(A-B)	677,454,490	624,690,026
元本	649,436,944	630,421,595
次期繰越損益金	28,017,546	△ 5,731,569
(D) 受益権総口数	649,436,944口	630,421,595口
1万口当たり基準価額(C/D)	10,431円	9,909円

(注) 当ファンドの第36期首元本額は692,777,841円、第36～37期中追加設定元本額は5,536,377円、第36～37期中一部解約元本額は67,892,623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36期	第37期
	2022年12月3日～ 2023年3月2日	2023年3月3日～ 2023年6月2日
	円	円
(A) 有価証券売買損益	38,159,682	△ 23,974,249
売買益	39,987,623	655,187
売買損	△ 1,827,941	△ 24,629,436
(B) 信託報酬等	△ 2,777,271	△ 2,675,263
(C) 当期損益金(A+B)	35,382,411	△ 26,649,512
(D) 前期繰越損益金	△ 65,088,916	△ 34,899,886
(E) 追加信託差損益金	64,218,420	62,122,044
(配当等相当額)	(106,998,293)	(104,146,792)
(売買損益相当額)	(△ 42,779,873)	(△ 42,024,748)
(F) 計(C+D+E)	34,511,915	572,646
(G) 収益分配金	△ 6,494,369	△ 6,304,215
次期繰越損益金(F+G)	28,017,546	△ 5,731,569
追加信託差損益金	64,218,420	62,122,044
(配当等相当額)	(107,023,391)	(104,171,389)
(売買損益相当額)	(△ 42,804,971)	(△ 42,049,345)
分配準備積立金	53,057,428	53,147,482
繰越損益金	△ 89,258,302	△121,001,095

(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36期	第37期
	2022年12月3日～ 2023年3月2日	2023年3月3日～ 2023年6月2日
a. 配当等収益(費用控除後)	10,002,852円	8,138,901円
b. 有価証券等損益額(費用控除後)	0円	0円
c. 信託約款に規定する収益調整金	107,023,391円	104,171,389円
d. 信託約款に規定する分配準備積立金	49,548,945円	51,312,796円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	166,575,188円	163,623,086円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	2,564円	2,595円
g. 分配金	6,494,369円	6,304,215円
h. 分配金(1万口当たり)	100円	100円

○分配金のお知らせ

	第36期	第37期
1万口当たり分配金(税込み)	100円	100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2日現在)

<東京海上・米国優先リートマザーファンド>

下記は、東京海上・米国優先リートマザーファンド全体(337,852千口)の内容です。

外国投資信託証券

銘 柄	第35期末		第37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	17,502	16,307	281	39,165	6.3	
AMERICAN HOMES 4 RENT-H	6,795	6,335	154	21,457	3.4	
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	14,672	13,677	308	42,885	6.9	
CEDAR REALTY TRUST INC-C	11,792	—	—	—	—	
CENTERSPACE	6,125	5,710	141	19,721	3.2	
CHATHAM LODGING TRUST-A	8,520	7,940	150	20,912	3.3	
CITY OFFICE REIT INC-A	5,434	5,064	80	11,162	1.8	
CTO REALTY GROWTH INC-A	—	754	14	2,030	0.3	
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	6,940	6,470	167	23,290	3.7	
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	3,403	3,173	73	10,275	1.6	
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	2,585	2,410	52	7,238	1.2	
EPR PROPERTIES-G	12,586	11,726	210	29,271	4.7	
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	10,561	9,836	151	21,026	3.4	
GLOBAL NET LEASE INC-A	9,550	8,905	167	23,343	3.7	
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	7,714	7,189	179	24,942	4.0	
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	5,840	5,440	45	6,381	1.0	
KIMCO REALTY CORPORATION-M	1,598	1,488	34	4,769	0.8	
KIMCO REALTY CORPORATION-L	7,926	7,391	169	23,504	3.8	
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	13,239	12,334	278	38,691	6.2	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	14,980	13,955	255	35,455	5.7	
PUBLIC STORAGE-P	5,860	5,460	103	14,426	2.3	
PUBLIC STORAGE-F	4,014	3,739	92	12,807	2.1	
REXFORD INDUSTRIAL REALTY-C	2,445	2,275	49	6,915	1.1	
SITE CENTERS CORP-A	11,164	10,404	236	32,897	5.3	
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	5,428	5,063	114	15,938	2.6	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	3,490	3,255	61	8,555	1.4	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	15,310	14,265	243	33,904	5.4	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	9,995	9,310	184	25,647	4.1	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	11,745	10,945	203	28,310	4.5	
VORNADO REALTY TRUST-O	3,025	2,815	31	4,311	0.7	
VORNADO REALTY TRUST-N	5,200	4,845	60	8,343	1.3	
VORNADO REALTY TRUST-M	4,995	4,655	56	7,822	1.3	
VORNADO REALTY TRUST-L	2,595	2,420	30	4,184	0.7	
合 計	口 数	口 数	金額	金額		
	253,028	225,555	4,385	609,591		
銘 柄 数 < 比 率 >	32	32	—	< 97.6% >		

(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・米国優先リートマザーファンド

運用報告書 第9期 (決算日 2022年12月2日)

(計算期間 2021年12月3日～2022年12月2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 券 率	純 資 産 額
		期 騰 落	中 率		
	円		%	%	百万円
5期(2018年12月3日)	13,444	△ 7.2		98.1	2,049
6期(2019年12月2日)	15,350	14.2		97.5	1,031
7期(2020年12月2日)	15,086	△ 1.7		98.7	786
8期(2021年12月2日)	18,081	19.9		96.4	786
9期(2022年12月2日)	18,122	0.2		98.2	691

○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 券 率
		騰 落	率	
(期首) 2021年12月2日	円		%	%
12月末	18,081		—	96.4
2022年1月末	18,623		3.0	95.6
2月末	18,363		1.6	96.2
3月末	17,749		△ 1.8	96.1
4月末	18,602		2.9	97.6
5月末	18,682		3.3	95.2
6月末	18,902		4.5	95.0
7月末	19,462		7.6	95.2
8月末	19,836		9.7	92.1
9月末	20,470		13.2	96.6
10月末	19,284		6.7	96.4
11月末	18,567		2.7	96.7
(期末) 2022年12月2日	18,043		△ 0.2	97.0
	18,122		0.2	98.2

(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3日～2022年12月2日)

■期中の基準価額等の推移

期首：18,081円

期末：18,122円

騰落率： 0.2%

◇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
- ・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を受けて、欧米中央銀行が積極的な金融引き締め姿勢を示したこと
- ・米国長期金利の上昇に伴う景気減速懸念などから、世界的に株式市場の売り圧力が強まったこと



■投資環境

【米国優先リート市場】

当期の米国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、経済活動の正常化に対する期待が強まったことを受けて、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。期後半から期末にかけては、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。

【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で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FRBによる利上げペース加速への懸念が後退し円高米ドル安が進行しましたが、期初から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、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価格下落などが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などがプラスに寄与し、基準価額は0.2%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

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、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、欧米中央銀行の金融引き締め政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・リゾート施設は、郊外を中心に収益はコロナ禍以前の水準まで回復してきています。また、商業施設などでは、コロナ禍で大きな打撃を受けてきたショッピングモールで空室率が低下に転じています。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、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。一方、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、他の物件タイプと比較して影響は限定的と考えます。物流施設も、経済成長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。

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、相対的に高い収益性を示す可能性があると考えます。

引き続き、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方針です。

○1万口当たりの費用明細

(2021年12月3日～2022年12月2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)	4 (4)	0.021 (0.021)	(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)	9 (9) (0)	0.048 (0.047) (0.001)	(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	13	0.069	
期中の平均基準価額は、18,881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3日～2022年12月2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	1,824	42	785	15
AMERICAN HOMES 4 RENT-H	—	—	305	7
AMERICAN HOMES 4 RENT-F	—	—	3,357	83
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	—	—	655	16
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	—	—	1,981	50
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	—	—	1,125	28
CEDAR REALTY TRUST INC-C	—	—	530	5
CENTERSPACE	—	—	275	6
CHATHAM LODGING TRUST-A	—	—	380	8
CITY OFFICE REIT INC-A	—	—	245	5
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	—	—	310	8
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	—	—	150	3
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	—	—	115	2
DIGITALBRIDGE GROUP INC-I	—	—	1,603	33
EPR PROPERTIES-G	12,686	288	100	2
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	—	—	475	11
GLOBAL NET LEASE INC-A	—	—	425	10
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	—	—	345	8
HERSHA HOSPITALITY TRUST-D	—	—	8,550	176
HERSHA HOSPITALITY TRUST-E	—	—	5,440	113
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	—	—	260	5
KIMCO REALTY CORPORATION-M	1,638	40	40	0.94119
KIMCO REALTY CORPORATION-L	3,136	73	190	4
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	1,300	33	1,113	27
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	1,300	29	320	7
PUBLIC STORAGE-P	6,000	118	140	2
PUBLIC STORAGE-F	—	—	180	4
REXFORD INDUSTRIAL REALTY-C	2,500	60	55	1
SITE CENTERS CORP-A	—	—	495	12
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	—	—	245	6
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	—	—	160	3
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	—	—	690	14
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	—	—	450	10
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	1,300	28	555	11
UMH PROPERTIES INC-C	—	—	18,061	451
VORNADO REALTY TRUST-O	3,100	57	75	1
VORNADO REALTY TRUST-N	2,775	63	175	3
VORNADO REALTY TRUST-M	—	—	225	4
VORNADO REALTY TRUST-L	2,600	59	5	0.08206
小計	40,159	897	50,585	1,175

(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3日～2022年12月2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2日現在)

外国投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		比 率
	口 数	口 数	評 価 額		
			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	16,463	17,502	311	42,291	6.1
AMERICAN HOMES 4 RENT-H	7,100	6,795	160	21,745	3.1
AMERICAN HOMES 4 RENT-F	3,357	—	—	—	—
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	15,327	14,672	312	42,356	6.1
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	1,981	—	—	—	—
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	1,125	—	—	—	—
CEDAR REALTY TRUST INC-C	12,322	11,792	133	18,118	2.6
CENTERSPACE	6,400	6,125	153	20,765	3.0
CHATHAM LODGING TRUST-A	8,900	8,520	166	22,528	3.3
CITY OFFICE REIT INC-A	5,679	5,434	103	14,000	2.0
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	7,250	6,940	176	23,978	3.5
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	3,553	3,403	80	10,885	1.6
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	2,700	2,585	57	7,768	1.1
DIGITALBRIDGE GROUP INC-I	1,603	—	—	—	—
EPR PROPERTIES-G	—	12,586	233	31,726	4.6
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	11,036	10,561	196	26,708	3.9
GLOBAL NET LEASE INC-A	9,975	9,550	217	29,486	4.3
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	8,059	7,714	194	26,427	3.8
HERSHA HOSPITALITY TRUST-D	8,550	—	—	—	—
HERSHA HOSPITALITY TRUST-E	5,440	—	—	—	—
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	6,100	5,840	77	10,532	1.5
KIMCO REALTY CORPORATION-M	—	1,598	34	4,652	0.7
KIMCO REALTY CORPORATION-L	4,980	7,926	168	22,871	3.3
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	13,052	13,239	310	42,079	6.1
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	14,000	14,980	274	37,274	5.4
PUBLIC STORAGE-P	—	5,860	104	14,144	2.0
PUBLIC STORAGE-F	4,194	4,014	92	12,535	1.8
REXFORD INDUSTRIAL REALTY-C	—	2,445	52	7,124	1.0
SITE CENTERS CORP-A	11,659	11,164	261	35,393	5.1
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	5,673	5,428	123	16,759	2.4
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	3,650	3,490	62	8,542	1.2
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	16,000	15,310	267	36,330	5.3
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	10,445	9,995	201	27,336	4.0

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	%
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	11,000	11,745	217	29,527	4.3
UMH PROPERTIES INC-C	18,061	—	—	—	—
VORNADO REALTY TRUST-O	—	3,025	46	6,312	0.9
VORNADO REALTY TRUST-N	2,600	5,200	87	11,860	1.7
VORNADO REALTY TRUST-M	5,220	4,995	82	11,202	1.6
VORNADO REALTY TRUST-L	—	2,595	43	5,964	0.9
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	263,454 33	253,028 32	5,009 —	679,231 < 98.2% >

(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2日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	679,231	96.8
コール・ローン等、その他	22,510	3.2
投資信託財産総額	701,741	100.0

(注) 当期末における外貨建純資産（693,477千円）の投資信託財産総額（701,741千円）に対する比率は98.8%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=135.60円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2022年12月2日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	715,295,676
コール・ローン等	20,387,709
投資証券(評価額)	679,231,919
未収入金	15,676,048
(B) 負債	23,593,006
未払金	13,554,450
未払解約金	10,038,544
未払利息	12
(C) 純資産総額(A-B)	691,702,670
元本	381,698,713
次期繰越損益金	310,003,957
(D) 受益権総口数	381,698,713口
1万口当たり基準価額(C/D)	18,122円

(注) 当親ファンドの期首元本額は434,769,583円、期中追加設定元本額は6,818,830円、期中一部解約元本額は59,889,700円です。

<元本の内訳>

東京海上・米国優先リートファンド(為替ヘッジなし) 381,698,713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3日~2022年12月2日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	48,389,618
受取配当金	48,305,600
受取利息	90,502
支払利息	△ 6,484
(B) 有価証券売買損益	△ 42,571,388
売買益	150,039,509
売買損	△192,610,897
(C) 保管費用等	△ 373,066
(D) 当期損益金(A+B+C)	5,445,164
(E) 前期繰越損益金	351,332,597
(F) 追加信託差損益金	5,939,686
(G) 解約差損益金	△ 52,713,490
(H) 計(D+E+F+G)	310,003,957
次期繰越損益金(H)	310,003,957

(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まず。
(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。