

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)	・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	・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。 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38期(決算日 2023年9月4日)
第39期(決算日 2023年12月4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39期の決算を行いましたので、第38期～第39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 証 入 比 率	純 資 産 総 額
		税 分	込 配	期 騰 落 中 率		
	円		み 金	%	%	百万円
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
38期(2023年9月4日)	10,885		100	10.9	96.8	691
39期(2023年12月4日)	11,116		100	3.0	98.0	687

(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 証 入 比 率
			騰 落	率	
第38期	(期 首) 2023年6月2日	円 9,909		% －	% 97.6
	6月末	10,722		8.2	96.1
	7月末	10,592		6.9	95.9
	8月末	10,884		9.8	95.9
	(期 末) 2023年9月4日	10,985		10.9	96.8
第39期	(期 首) 2023年9月4日	10,885		－	96.8
	9月末	10,860		△ 0.2	95.4
	10月末	10,296		△ 5.4	95.6
	11月末	10,939		0.5	97.0
	(期 末) 2023年12月4日	11,216		3.0	98.0

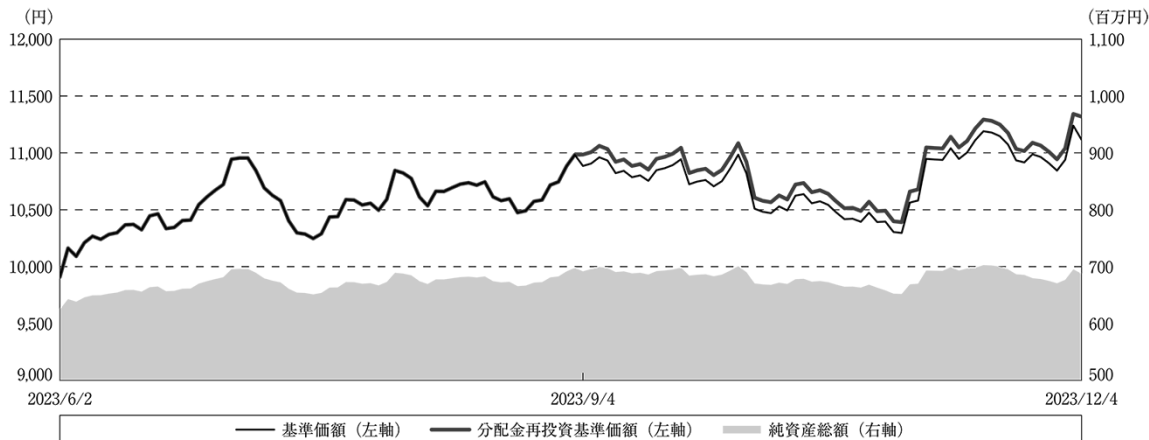
(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。

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

(2023年6月3日～2023年12月4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(2023年6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
- ・作成期末にかけて、利上げが終了するとの見通しが広がり、優先リート市場が上昇したこと
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

マイナス要因

- ・経済指標の強さから金利上昇の見通しが高まり、リスク資産が敬遠される動きが出たこと

■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上昇しました。2023年10月下旬にかけて、米国で経済指標の強さから金融引き締め長期化観測が継続し、長期金利が16年ぶりに5%を突破するなど、金利上昇に対する警戒感から米国優先リート市場は軟調に推移しました。しかし、11月のFOMC(米連邦公開市場委員会)で金利が据え置かれ、利上げが終了するとの見通しが広がると、長期金利は低下に転じ、作成期末にかけて米国優先リートは力強く上昇しました。

【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。2023年10月下旬にかけて、米国景気が堅調に推移したことから、金利先高観が高まり、円安米ドル高の流れとなりました。その後、FRB(米連邦準備制度理事会)理事による利上げに消極的な発言もあり、金利水準が上限に達したとの見方が広まったことから、一転して円高米ドル安の流れとなりましたが、前作成期末比では円安米ドル高となりました。

■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、14.2%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、オフィスやホテル・リゾート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、ショッピングセンター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、円安米ドル高の進行などがプラスに寄与し、基準価額は15.2%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。)

■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38期	第39期
	2023年6月3日～ 2023年9月4日	2023年9月5日～ 2023年12月4日
当期分配金	100	100
(対基準価額比率)	0.910%	0.892%
当期の収益	100	100
当期の収益以外	—	—
翌期繰越分配対象額	2,561	2,623

(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が市場全体の収益成長を牽引しており、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

(2023年 6 月 3 日～2023年12月 4 日)

項 目	第38期～第39期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 90	% 0.842	(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)	(53)	(0.498)	* 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)	(36)	(0.334)	* 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	2	0.019	(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)	(1)	(0.012)	* 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
(そ の 他)	(0)	(0.001)	* その他は、信託事務等に要する諸費用
合 計	92	0.862	
作成期間の平均基準価額は、10,715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。

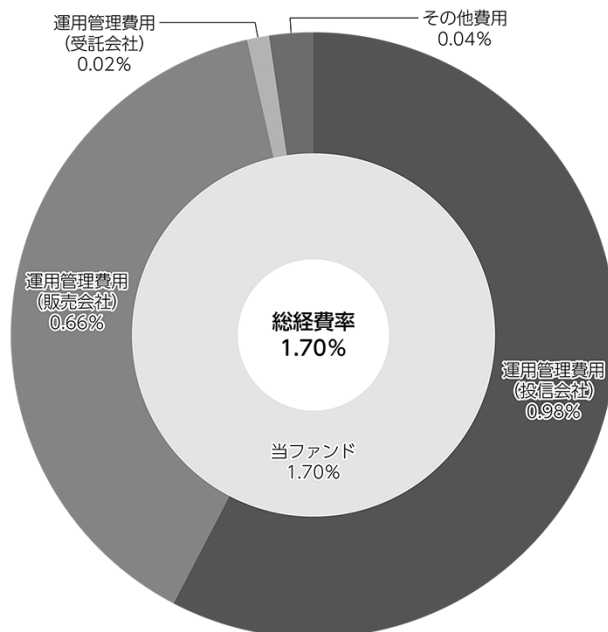
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.70%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

(2023年6月3日～2023年12月4日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第38期～第39期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
東京海上・米国優先リートマザーファンド	千口 4,007	千円 7,794	千口 18,976	千円 39,177

○利害関係人との取引状況等

(2023年6月3日～2023年12月4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12月4日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第37期末	第39期末	
	口 数	口 数	評 価 額
東京海上・米国優先リートマザーファンド	千口 337,852	千口 322,884	千円 687,549

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

(2023年12月4日現在)

項 目	第39期末	
	評 価 額	比 率
東京海上・米国優先リートマザーファンド	千円 687,549	% 98.7
コール・ローン等、その他	9,032	1.3
投資信託財産総額	696,581	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（675,488千円）の投資信託財産総額（696,590千円）に対する比率は97.0%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＝146.40円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第38期末	第39期末
	2023年9月4日現在	2023年12月4日現在
	円	円
(A) 資産	700,896,707	696,581,175
東京海上・米国優先リートマザーファンド(評価額)	691,662,302	687,549,988
未収入金	9,234,405	9,031,187
(B) 負債	9,234,405	9,031,187
未払収益分配金	6,354,009	6,185,309
未払信託報酬	2,861,552	2,827,267
その他未払費用	18,844	18,611
(C) 純資産総額(A－B)	691,662,302	687,549,988
元本	635,400,901	618,530,960
次期繰越損益金	56,261,401	69,019,028
(D) 受益権総口数	635,400,901口	618,530,960口
1万口当たり基準価額(C／D)	10,885円	11,116円

(注) 当ファンドの第38期首元本額は630,421,595円、第38～39期中追加設定元本額は7,512,752円、第38～39期中一部解約元本額は19,403,387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38期	第39期
	2023年6月3日～ 2023年9月4日	2023年9月5日～ 2023年12月4日
	円	円
(A) 有価証券売買損益	71,169,639	23,225,898
売買益	71,169,639	23,568,678
売買損	—	△ 342,780
(B) 信託報酬等	△ 2,880,396	△ 2,845,878
(C) 当期損益金(A+B)	68,289,243	20,380,020
(D) 前期繰越損益金	△ 67,853,613	△ 5,681,603
(E) 追加信託差損益金	62,179,780	60,505,920
(配当等相当額)	(105,413,952)	(102,890,464)
(売買損益相当額)	(△ 43,234,172)	(△ 42,384,544)
(F) 計(C+D+E)	62,615,410	75,204,337
(G) 収益分配金	△ 6,354,009	△ 6,185,309
次期繰越損益金(F+G)	56,261,401	69,019,028
追加信託差損益金	62,179,780	60,505,920
(配当等相当額)	(105,469,226)	(102,919,514)
(売買損益相当額)	(△ 43,289,446)	(△ 42,413,594)
分配準備積立金	57,286,386	59,361,546
繰越損益金	△ 63,204,765	△ 50,848,438

(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38期	第39期
	2023年6月3日～ 2023年9月4日	2023年9月5日～ 2023年12月4日
a. 配当等収益(費用控除後)	10,492,913円	9,946,117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	105,469,226円	102,919,514円
d. 信託約款に規定する分配準備積立金	53,147,482円	55,600,738円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	169,109,621円	168,466,369円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	2,661円	2,723円
g. 分配金	6,354,009円	6,185,309円
h. 分配金(1万口当たり)	100円	100円

○分配金のお知らせ

	第38期	第39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。

東京海上・米国優先リートマザーファンド

運用報告書 第10期（決算日 2023年12月4日）

（計算期間 2022年12月3日～2023年12月4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 入 比 率	純 資 産 額
		期 騰 落 中 率		
	円	%	%	百万円
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
10期(2023年12月4日)	21,294	17.5	98.0	687

○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 入 比 率	純 資 産 額
		期 騰 落 率		
(期 首)	円	%	%	%
2022年12月2日	18,122	—	—	98.2
12月末	17,337	△ 4.3	97.5	97.5
2023年1月末	19,088	5.3	97.4	97.4
2月末	19,218	6.0	96.9	96.9
3月末	17,701	△ 2.3	97.6	97.6
4月末	18,603	2.7	97.5	97.5
5月末	18,365	1.3	96.2	96.2
6月末	20,032	10.5	96.0	96.0
7月末	19,816	9.3	95.6	95.6
8月末	20,390	12.5	95.5	95.5
9月末	20,559	13.4	95.3	95.3
10月末	19,522	7.7	95.4	95.4
11月末	20,767	14.6	96.6	96.6
(期 末)				
2023年12月4日	21,294	17.5	98.0	98.0

(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

(2022年12月3日～2023年12月4日)

■期中の基準価額等の推移

期 首：18,122円

期 末：21,294円

騰落率： 17.5%

◇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
- ・期末にかけて、利上げが終了するとの見通しが広がり、優先リート市場が上昇したこと
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

マイナス要因

- ・経済指標の強さから金利上昇の見通しが高まり、リスク資産が敬遠される動きが出たこと
- ・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】

当期の米国優先リート市場は上昇しました。期前半、インフレの収束に対する期待から米国優先リート市場は底堅く推移する場面もありましたが、FOMC（米連邦公開市場委員会）において0.25ポイントの利上げが2022年12月から2023年7月にかけて5回実施され、利上げによる景気減速や企業収益の圧迫が懸念されました。また、2023年3月には米国で地方銀行の経営破綻が相次いだことで、金融システムに対する不安が広がったことも、米国優先リート市場の下押し要因となりました。その後も、経済指標の強さから金融引き締め長期化観測が継続し、長期金利の上昇に対する警戒感などから、米国優先リート市場は軟調に推移しました。しかし、11月のFOMCで金利が据え置かれ、利上げが終了するとの見通しが広がると、長期金利は低下に転じ、米国優先リート市場は期末にかけて力強く上昇しました。

【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。期前半、インフレの一面に対する期待の高まりや、2023年3月に米国地方銀行が相次いで破綻するとリスク回避の動きから、一時的に円高の動きとなりました。しかし、金融不安に対する米国当局の動きは素早く、市場が短期で落ち着きを取り戻し、また、米国経済の堅調な動きから、円安米ドル高で推移しました。期末に、米国で経済指標が事前予想を下回り、利上げがピークを打つとの見方が強まったことから、円高米ドル安の動きとなりましたが、前期末対比で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、スペシャルティやホテル・リゾートなどが市場平均を上回りました。その一方で、オフィスやヘルスケアなどは低調でした。

当期は、保有する優先リ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17.5%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

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が市場全体の収益成長を牽引しており、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3日～2023年12月4日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	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)	(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 (8) (0)	0.044 (0.044) (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	11	0.056	
期中の平均基準価額は、19,283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

(2022年12月3日～2023年12月4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				千米ドル				千米ドル
	AGREE REALTY CORPORATION-A	—	—	—	—	1,370	—	23	—
	AMERICAN HOMES 4 RENT-H	—	—	—	—	525	—	12	—
	ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	—	—	—	—	1,140	—	23	—
	CEDAR REALTY TRUST INC-C	—	—	—	—	11,792	—	139	—
	CENTERSPACE	—	—	—	—	475	—	11	—
	CHATHAM LODGING TRUST-A	—	—	—	—	665	—	13	—
	CITY OFFICE REIT INC-A	—	—	—	—	425	—	7	—
	CTO REALTY GROWTH INC-A	764	—	16	—	20	—	0.38363	—
	DIAMONDRock HOSPITALITY COMPANY-A	—	—	—	—	540	—	13	—
	DIGITAL REALTY TRUST INC-K	—	—	—	—	265	—	6	—
	DIGITAL REALTY TRUST INC-J	—	—	—	—	200	—	4	—
	EPR PROPERTIES-G	—	—	—	—	985	—	17	—
	GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	—	—	—	—	830	—	15	—
	GLOBAL NET LEASE INC-A	—	—	—	—	740	—	15	—
	GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	—	—	—	—	600	—	14	—
	HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	—	—	—	—	460	—	5	—
	KIMCO REALTY CORPORATION-M	—	—	—	—	141	—	3	—
	KIMCO REALTY CORPORATION-L	—	—	—	—	615	—	12	—
	NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	—	—	—	—	1,035	—	23	—
	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	—	—	—	—	1,175	—	20	—
	PUBLIC STORAGE-P	—	—	—	—	460	—	7	—
	PUBLIC STORAGE-F	—	—	—	—	315	—	7	—
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY-C	—	—	—	—	195	—	4	—
	SITE CENTERS CORP-A	—	—	—	—	870	—	19	—
	SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	—	—	—	—	420	—	9	—
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	—	—	—	—	270	—	4	—
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	—	—	—	—	1,195	—	20	—
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	—	—	—	—	785	—	15	—
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	—	—	—	—	915	—	16	—
	VORNADO REALTY TRUST-O	—	—	—	—	240	—	3	—
	VORNADO REALTY TRUST-N	—	—	—	—	405	—	6	—
	VORNADO REALTY TRUST-M	—	—	—	—	390	—	5	—
	VORNADO REALTY TRUST-L	—	—	—	—	200	—	3	—
小 計		764	—	16	—	30,658	—	509	—

(注) 金額は受渡代金です。

○利害関係人との取引状況等

(2022年12月3日～2023年12月4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12月4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	17,502	16,132	293	43,007		6.3
AMERICAN HOMES 4 RENT-H	6,795	6,270	154	22,590		3.3
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	14,672	13,532	315	46,179		6.7
CEDAR REALTY TRUST INC-C	11,792	—	—	—		—
CENTERSPACE	6,125	5,650	136	19,934		2.9
CHATHAM LODGING TRUST-A	8,520	7,855	160	23,528		3.4
CITY OFFICE REIT INC-A	5,434	5,009	82	12,136		1.8
CTO REALTY GROWTH INC-A	—	744	14	2,117		0.3
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	6,940	6,400	164	24,136		3.5
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	3,403	3,138	76	11,163		1.6
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	2,585	2,385	52	7,702		1.1
EPR PROPERTIES-G	12,586	11,601	229	33,594		4.9
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	10,561	9,731	176	25,785		3.8
GLOBAL NET LEASE INC-A	9,550	8,810	165	24,286		3.5
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	7,714	7,114	173	25,464		3.7
HUDSON PACIFIC PROPERTIES-C	5,840	5,380	65	9,624		1.4
KIMCO REALTY CORPORATION-M	1,598	1,457	33	4,955		0.7
KIMCO REALTY CORPORATION-L	7,926	7,311	165	24,253		3.5
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	13,239	12,204	286	41,915		6.1
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	14,980	13,805	271	39,733		5.8
PUBLIC STORAGE-P	5,860	5,400	99	14,625		2.1
PUBLIC STORAGE-F	4,014	3,699	87	12,812		1.9
REXFORD INDUSTRIAL REALTY-C	2,445	2,250	47	7,006		1.0
SITE CENTERS CORP-A	11,164	10,294	233	34,239		5.0
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	5,428	5,008	119	17,522		2.5
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	3,490	3,220	64	9,480		1.4
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	15,310	14,115	274	40,147		5.8
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	9,995	9,210	199	29,232		4.3
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	11,745	10,830	222	32,545		4.7
VORNADO REALTY TRUST-O	3,025	2,785	38	5,704		0.8
VORNADO REALTY TRUST-N	5,200	4,795	78	11,428		1.7
VORNADO REALTY TRUST-M	4,995	4,605	74	10,887		1.6
VORNADO REALTY TRUST-L	2,595	2,395	39	5,837		0.8
合 計	口 数 ・ 金 額	253,028	223,134	4,600	673,579	
	銘 柄 数 < 比 率 >	32	32	—	<98.0%>	

(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

(2023年12月4日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	673,579	96.7
コール・ローン等、その他	23,011	3.3
投資信託財産総額	696,590	100.0

(注) 当期末における外貨建純資産（675,488千円）の投資信託財産総額（696,590千円）に対する比率は97.0%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＝146.40円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2023年12月4日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	696,590,663
コール・ローン等	23,010,736
投資証券(評価額)	673,579,924
未収利息	3
(B) 負債	9,031,187
未払解約金	9,031,187
(C) 純資産総額(A－B)	687,559,476
元本	322,884,375
次期繰越損益金	364,675,101
(D) 受益権総口数	322,884,375口
1万口当たり基準価額(C／D)	21,294円

(注) 当親ファンドの期首元本額は381,698,713円、期中追加設定元本額は7,032,185円、期中一部解約元本額は65,846,523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） 322,884,375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 (2022年12月3日～2023年12月4日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	46,083,980
受取配当金	45,744,743
受取利息	345,637
支払利息	△ 6,400
(B) 有価証券売買損益	60,158,780
売買益	76,866,334
売買損	△ 16,707,554
(C) 保管費用等	△ 295,625
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	105,947,135
(E) 前期繰越損益金	310,003,957
(F) 追加信託差損益金	6,393,230
(G) 解約差損益金	△ 57,669,221
(H) 計(D＋E＋F＋G)	364,675,101
次期繰越損益金(H)	364,675,101

(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。