

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。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。
投資制限	東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジあり)	<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・US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>	

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＞

運用報告書(全体版)

第89期	(決算日	2022年7月11日)
第90期	(決算日	2022年8月10日)
第91期	(決算日	2022年9月12日)
第92期	(決算日	2022年10月11日)
第93期	(決算日	2022年11月10日)
第94期	(決算日	2022年12月12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(為替ヘッジあり)＜愛称 Uリート＞」は、このたび、第94期の決算を行いましたので、第89期～第94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)	準 価 額			投資信託 組入比率	純資産 総額
		税分	込配	み金 期騰落		
	円		円	中率	%	百万円
65期(2020年7月10日)	7,929		30	△3.0	98.2	608
66期(2020年8月11日)	8,277		30	4.8	97.8	635
67期(2020年9月10日)	8,324		30	0.9	99.2	631
68期(2020年10月12日)	8,451		30	1.9	97.3	639
69期(2020年11月10日)	8,410		30	△0.1	99.4	633
70期(2020年12月10日)	8,464		30	1.0	99.1	636
71期(2021年1月12日)	8,425		30	△0.1	98.3	618
72期(2021年2月10日)	8,532		30	1.6	99.0	625
73期(2021年3月10日)	8,496		30	△0.1	101.6	623
74期(2021年4月12日)	8,687		30	2.6	98.9	633
75期(2021年5月10日)	8,710		30	0.6	98.3	627
76期(2021年6月10日)	8,699		30	0.2	98.0	625
77期(2021年7月12日)	8,804		30	1.6	97.5	625
78期(2021年8月10日)	8,707		30	△0.8	100.3	610
79期(2021年9月10日)	8,701		30	0.3	98.6	609
80期(2021年10月11日)	8,618		30	△0.6	99.1	596
81期(2021年11月10日)	8,670		30	1.0	98.2	596
82期(2021年12月10日)	8,463		30	△2.0	98.8	581
83期(2022年1月11日)	8,563		30	1.5	97.8	576
84期(2022年2月10日)	8,285		30	△2.9	98.6	556
85期(2022年3月10日)	7,888		30	△4.4	98.3	521
86期(2022年4月11日)	7,847		30	△0.1	99.7	523
87期(2022年5月10日)	7,365		30	△5.8	102.4	490
88期(2022年6月10日)	7,422		30	1.2	103.6	488
89期(2022年7月11日)	7,291		30	△1.4	99.6	478
90期(2022年8月10日)	7,622		30	5.0	94.2	500
91期(2022年9月12日)	7,156		30	△5.7	102.3	461
92期(2022年10月11日)	6,436		30	△9.6	98.5	403
93期(2022年11月10日)	6,205		30	△3.1	97.2	582
94期(2022年12月12日)	6,311		30	2.2	94.8	592

(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	騰 落 率		投 資 信 託 組 入 比 率
			騰 落 率	率	
第89期	(期 首) 2022年6月10日	円 7,422		% —	% 103.6
	6月末	7,242		△2.4	99.9
	(期 末) 2022年7月11日	7,321		△1.4	99.6
第90期	(期 首) 2022年7月11日	7,291		—	99.6
	7月末	7,463		2.4	92.9
	(期 末) 2022年8月10日	7,652		5.0	94.2
第91期	(期 首) 2022年8月10日	7,622		—	94.2
	8月末	7,425		△2.6	99.4
	(期 末) 2022年9月12日	7,186		△5.7	102.3
第92期	(期 首) 2022年9月12日	7,156		—	102.3
	9月末	6,636		△7.3	98.0
	(期 末) 2022年10月11日	6,466		△9.6	98.5
第93期	(期 首) 2022年10月11日	6,436		—	98.5
	10月末	6,193		△3.8	98.2
	(期 末) 2022年11月10日	6,235		△3.1	97.2
第94期	(期 首) 2022年11月10日	6,205		—	97.2
	11月末	6,324		1.9	92.6
	(期 末) 2022年12月12日	6,341		2.2	94.8

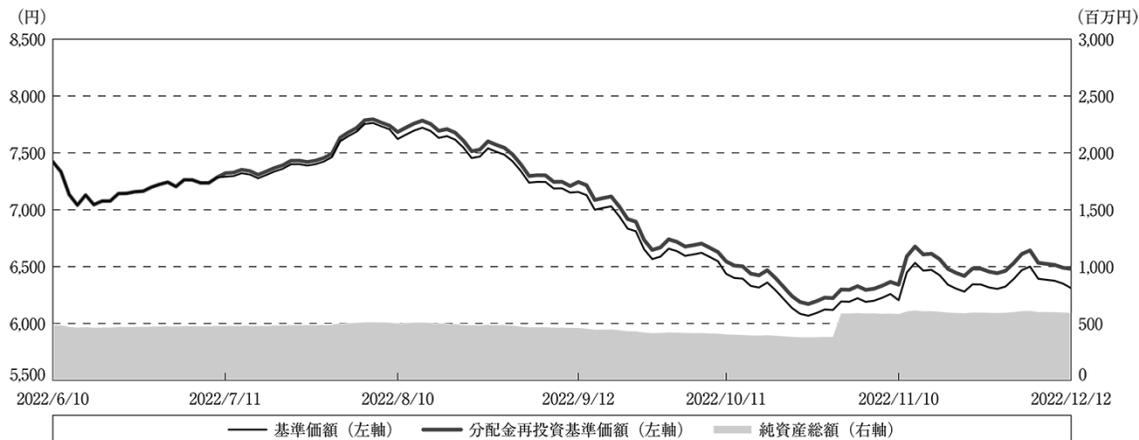
(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(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

(2022年6月11日～2022年12月12日)

■作成期間中の基準価額等の推移



第89期首： 7,422円

第94期末： 6,311円 (既払分配金(税込み):180円)

騰落率：△ 12.7% (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

マイナス要因

- ・ロシアによるウクライナ侵攻の長期化などを背景としたインフレの高まりを受けて、欧米中央銀行が積極的な金融引き締め策を継続したこと
- ・金融引き締めによる景気減速懸念などから世界的にリスク資産に売り圧力が強まったこと

■投資環境

当作成期の米国優先リート市場は下落しました。ロシアによるウクライナ侵攻の長期化などを背景としたインフレの高まりを受けて、欧米中央銀行が積極的な金融引き締め策を継続したことにより、投資家のリスク回避姿勢から世界的に株式などのリスク資産に対して売り圧力が強まったほか、米国長期金利が大幅に上昇したことなどが、米国優先リート市場にとっての重石となりました。作成期末にかけては、米国CPI（消費者物価指数）の落ち着いた動きを背景に利上げペースの減速に対する期待が高まり、米国優先リート市場は反発基調となったものの、作成期間を通じては下落しました。

■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、12.7%下落しました。

<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、ヘルスケアが他の物件タイプのパフォーマンスを上回った一方、オフィスなど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配当収入や円安米ドル高の進行がプラスに寄与したものの、保有する優先リートの価格下落がマイナスに寄与し、基準価額は7.9%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。）

■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89期	第90期	第91期	第92期	第93期	第94期
	2022年6月11日～ 2022年7月11日	2022年7月12日～ 2022年8月10日	2022年8月11日～ 2022年9月12日	2022年9月13日～ 2022年10月11日	2022年10月12日～ 2022年11月10日	2022年11月11日～ 2022年12月12日
当期分配金 (対基準価額比率)	30 0.410%	30 0.392%	30 0.417%	30 0.464%	30 0.481%	30 0.473%
当期の収益	30	15	7	30	8	12
当期の収益以外	—	15	22	—	21	17
翌期繰越分配対象額	843	829	807	853	836	819

（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＞

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で、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、欧米の主要中央銀行による金融引き締め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・リゾート施設や商業施設などでは、郊外のリゾート施設の一部やショッピング・センターなどで運営環境の好転が確認されています。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、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ことから、特に郊外の市場ではファンダメンタルズに対する影響は限定的であり、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、インターネット販売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う方針です。

○ 1万口当たりの費用明細

(2022年6月11日～2022年12月12日)

項 目	第89期～第94期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 58	% 0.845	(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 ）	(34)	(0.499)	*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 ）	(23)	(0.335)	*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	2	0.027	(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 ）	(2)	(0.027)	*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	0.020	(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)	(0.014)	*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 ）	(0)	(0.001)	*その他は、信託事務等に要する諸費用
合 計	61	0.892	
作成期間の平均基準価額は、6,880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。

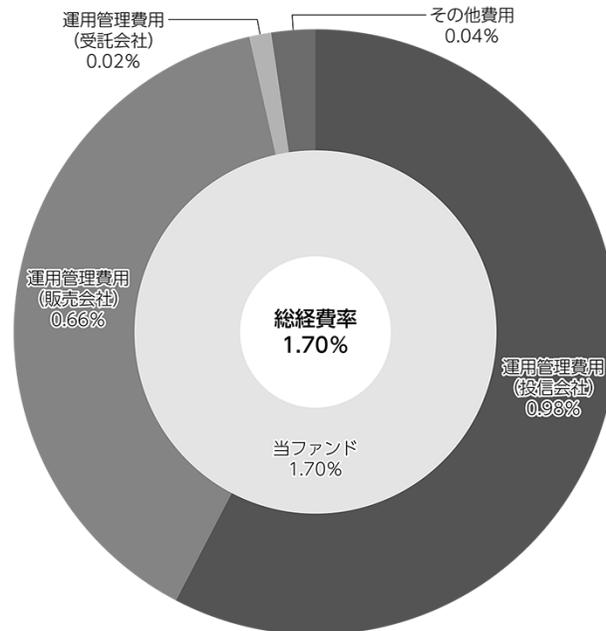
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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

(2022年6月11日～2022年12月12日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第89期～第94期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
東京海上・US優先リートマザーファンド	千口 172,726	千円 230,129	千口 88,661	千円 124,871

○利害関係人との取引状況等

(2022年6月11日～2022年12月12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12日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第88期末	第94期末	
	口 数	口 数	評 価 額
東京海上・US優先リートマザーファンド	千口 362,808	千口 446,873	千円 584,153

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

(2022年12月12日現在)

項 目	第94期末	
	評 価 額	比 率
東京海上・US優先リートマザーファンド	千円 584,153	% 97.9
コール・ローン等、その他	12,460	2.1
投資信託財産総額	596,613	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(6,304,035千円)の投資信託財産総額(6,538,128千円)に対する比率は96.4%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=136.76円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第89期末	第90期末	第91期末	第92期末	第93期末	第94期末
	2022年7月11日現在	2022年8月10日現在	2022年9月12日現在	2022年10月11日現在	2022年11月10日現在	2022年12月12日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	956,025,554	990,125,300	942,319,941	813,054,851	1,166,959,645	1,167,828,844
東京海上・US優先リートマザーファンド(評価額)	490,243,212	497,624,873	476,296,964	407,712,991	582,723,414	584,153,673
未収入金	465,782,342	492,500,427	466,022,977	405,341,860	584,236,231	583,675,171
(B) 負債	477,389,480	489,174,343	481,211,759	409,596,444	584,621,044	574,984,319
未払金	474,746,183	486,526,082	478,542,406	407,145,156	574,127,202	571,284,604
未払収益分配金	1,969,383	1,971,805	1,933,066	1,880,704	2,815,631	2,818,324
未払解約金	—	—	—	—	7,050,973	—
未払信託報酬	669,508	672,035	731,481	566,858	623,138	875,628
その他未払費用	4,406	4,421	4,806	3,726	4,100	5,763
(C) 純資産総額(A－B)	478,636,074	500,950,957	461,108,182	403,458,407	582,338,601	592,844,525
元本	656,461,212	657,268,628	644,355,403	626,901,473	938,543,681	939,441,467
次期繰越損益金	△177,825,138	△156,317,671	△183,247,221	△223,443,066	△356,205,080	△346,596,942
(D) 受益権総口数	656,461,212口	657,268,628口	644,355,403口	626,901,473口	938,543,681口	939,441,467口
1万口当たり基準価額(C/D)	7,291円	7,622円	7,156円	6,436円	6,205円	6,311円

(注) 当ファンドの第89期首元本額は658,112,995円、第89～94期中追加設定元本額は331,886,677円、第89～94期中一部解約元本額は50,558,205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89期	第90期	第91期	第92期	第93期	第94期
	2022年6月11日～ 2022年7月11日	2022年7月12日～ 2022年8月10日	2022年8月11日～ 2022年9月12日	2022年9月13日～ 2022年10月11日	2022年10月12日～ 2022年11月10日	2022年11月11日～ 2022年12月12日
	円	円	円	円	円	円
(A) 有価証券売買損益	△ 5,950,009	24,380,324	△ 27,358,863	△ 42,744,407	△ 8,042,115	13,648,485
売買益	30,859,011	35,905,603	304,066	15,189,841	4,222,702	35,762,949
売買損	△ 36,809,020	△ 11,525,279	△ 27,662,929	△ 57,934,248	△ 12,264,817	△ 22,114,464
(B) 信託報酬等	△ 673,914	△ 682,396	△ 736,287	△ 570,584	△ 627,238	△ 881,391
(C) 当期損益金(A+B)	△ 6,623,923	23,697,928	△ 28,095,150	△ 43,314,991	△ 8,669,353	12,767,094
(D) 前期繰越損益金	△ 154,395,360	△ 162,988,666	△ 137,330,938	△ 162,260,983	△ 203,396,422	△ 214,412,134
(E) 追加信託差損益金	△ 14,836,472	△ 15,055,128	△ 15,888,067	△ 15,986,388	△ 141,323,674	△ 142,133,578
(配当等相当額)	(10,707,602)	(10,780,209)	(9,654,835)	(9,136,073)	(36,621,770)	(36,578,587)
(売買損益相当額)	(△ 25,544,074)	(△ 25,835,337)	(△ 25,542,902)	(△ 25,122,461)	(△ 177,945,444)	(△ 178,712,165)
(F) 計(C+D+E)	△ 175,855,755	△ 154,345,866	△ 181,314,155	△ 221,562,362	△ 353,389,449	△ 343,778,618
(G) 収益分配金	△ 1,969,383	△ 1,971,805	△ 1,933,066	△ 1,880,704	△ 2,815,631	△ 2,818,324
次期繰越損益金(F+G)	△ 177,825,138	△ 156,317,671	△ 183,247,221	△ 223,443,066	△ 356,205,080	△ 346,596,942
追加信託差損益金	△ 14,836,472	△ 16,041,031	△ 16,210,245	△ 15,986,388	△ 141,792,946	△ 143,073,020
(配当等相当額)	(10,712,096)	(9,795,583)	(9,333,962)	(9,141,321)	(36,503,438)	(35,640,104)
(売買損益相当額)	(△ 25,548,568)	(△ 25,836,614)	(△ 25,544,207)	(△ 25,127,709)	(△ 178,296,384)	(△ 178,713,124)
分配準備積立金	44,668,064	44,729,305	42,728,343	44,389,861	42,053,492	41,320,972
繰越損益金	△ 207,656,730	△ 185,005,945	△ 209,765,319	△ 251,846,539	△ 256,465,626	△ 244,844,894

(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89期	第90期	第91期	第92期	第93期	第94期
	2022年6月11日～ 2022年7月11日	2022年7月12日～ 2022年8月10日	2022年8月11日～ 2022年9月12日	2022年9月13日～ 2022年10月11日	2022年10月12日～ 2022年11月10日	2022年11月11日～ 2022年12月12日
a. 配当等収益(費用控除後)	4,405,234円	1,047,143円	512,797円	4,717,806円	843,103円	1,146,362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	10,712,096円	10,781,486円	9,656,140円	9,141,321円	36,972,710円	36,579,546円
d. 信託約款に規定する分配準備積立金	42,232,213円	44,668,064円	43,826,434円	41,552,759円	43,556,748円	42,053,492円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	57,349,543円	56,496,693円	53,995,371円	55,411,886円	81,372,561円	79,779,400円
f. 分配対象収益(1万円当たり)	873円	859円	837円	883円	866円	849円
g. 分配金	1,969,383円	1,971,805円	1,933,066円	1,880,704円	2,815,631円	2,818,324円
h. 分配金(1万円当たり)	30円	30円	30円	30円	30円	30円

○分配金のお知らせ

	第89期	第90期	第91期	第92期	第93期	第94期
1万円当たり分配金(税込み)	30円	30円	30円	30円	30円	30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8期(決算日 2022年12月12日)

(計算期間 2021年12月11日～2022年12月12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 総 額
		騰 落	中 率		
	円		%	%	百万円
4期(2018年12月10日)	10,245	△ 9.7		99.0	12,141
5期(2019年12月10日)	11,683	14.0		98.8	10,302
6期(2020年12月10日)	11,426	△ 2.2		98.9	9,717
7期(2021年12月10日)	13,223	15.7		98.9	9,896
8期(2022年12月12日)	13,072	△ 1.1		96.2	6,384

○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
		騰 落	率	
(期 首)	円		%	%
2021年12月10日	13,223	—		98.9
12月末	13,592		2.8	96.9
2022年1月末	13,418		1.5	97.8
2月末	12,997	△ 1.7		98.3
3月末	13,632		3.1	98.5
4月末	13,688		3.5	98.0
5月末	13,820		4.5	98.1
6月末	14,167		7.1	97.0
7月末	14,474		9.5	91.9
8月末	14,944		13.0	97.4
9月末	14,121		6.8	97.0
10月末	13,629		3.1	95.9
11月末	13,195	△ 0.2		97.1
(期 末)				
2022年12月12日	13,072	△ 1.1		96.2

(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11日～2022年12月12日)

■期中の基準価額等の推移

期首： 13,223円
 期末： 13,072円
 騰落率： △1.1%

◇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

- ・ロシアによるウクライナ侵攻などでインフレ懸念が高まり、欧米中央銀行が積極的な金融引き締め策を実行したこと
- ・金融引き締めによる景気減速懸念などから世界的にリスク資産に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、経済活動正常化に対する期待が高まったことなどを受けて、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。期末にかけては、米国CPI（消費者物価指数）の落ち着きを背景に利上げペースの減速に対する期待が高まり、米国優先リート市場は反発基調となりましたが、期を通しては下落となりました。

【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、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、米国のインフレのピークアウト観測が台頭し、利上げペース減速への期待が急速に高まり、円高米ドル安の動きが強まりましたが、期を通して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、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配当収入や円安米ドル高の進行などがプラスに寄与したものの、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、基準価額は1.1%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。)

○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で、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、欧米の主要中央銀行による金融引き締め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・リゾート施設や商業施設などでは、郊外のリゾート施設の一部やショッピング・センターなどで運営環境の好転が確認されています。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、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ことから、特に郊外の市場ではファンダメンタルズに対する影響は限定的であり、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、インターネット販売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う方針です。

○1万口当たりの費用明細

(2021年12月11日～2022年12月12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)	6 (6)	0.042 (0.042)	(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)	3 (3) (0)	0.020 (0.020) (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	9	0.063	
期中の平均基準価額は、13,806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11日～2022年12月12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	24,679	554	60,880	1,139
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	2,400	48	44,680	1,062
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	—	—	74,002	1,875
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	—	—	30,899	790
CEDAR REALTY TRUST INC-C	2,250	18	39,855	503
CENTERSPACE	900	21	16,790	417
CHATHAM LODGING TRUST-A	1,900	36	34,505	766
CITY OFFICE REIT INC-A	3,300	64	59,495	1,336
CTO REALTY GROWTH INC-A	1,150	23	20,910	480
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	1,550	38	28,610	731
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	950	20	17,435	428
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	700	13	13,000	300
DIGITALBRIDGE GROUP INC-I	—	—	119,969	2,670
EPR PROPERTIES-G	82,563	1,981	15,225	300
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	2,400	44	40,161	896
GLOBAL NET LEASE INC-A	2,700	58	49,825	1,150
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	2,650	63	48,585	1,211
HUDSON PACIFIC PROPERTIES-C	1,400	17	25,375	481
KIMCO REALTY CORPORATION-M	18,146	445	2,710	58
KIMCO REALTY CORPORATION-L	7,810	187	1,385	30
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	15,300	377	59,797	1,455
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	3,400	61	61,395	1,316
PUBLIC STORAGE-P	63,750	1,259	9,435	158
PUBLIC STORAGE-G	300	6	5,105	118
SAUL CENTERS INC-D	400	8	7,395	171
SITE CENTERS CORP-A	2,400	47	43,640	1,036
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	1,500	32	27,905	663
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	700	12	12,475	265
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	3,197	55	59,050	1,213
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	—	—	41,445	923
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	—	—	61,180	1,285
UMH PROPERTIES INC-C	—	—	245,724	6,153
VORNADO REALTY TRUST-O	33,650	624	5,055	77
VORNADO REALTY TRUST-N	29,112	657	14,445	280
VORNADO REALTY TRUST-M	350	5	6,305	128
VORNADO REALTY TRUST-L	27,550	627	3,995	71
小計	339,057	7,414	1,408,642	31,949

(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11日～2022年12月12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12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	
			千米ドル	千円	%
(アメリカ)	口	口			
AGREE REALTY CORPORATION-A	183,300	147,099	2,509	343,200	5.4
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	148,093	105,813	2,222	303,981	4.8
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-D	74,002	—	—	—	—
BLUEROCK RESIDENTIAL GROWTH REIT INC-C	30,899	—	—	—	—
CEDAR REALTY TRUST INC-C	135,332	97,727	1,095	149,788	2.3
CENTERSPACE	55,700	39,810	996	136,278	2.1
CHATHAM LODGING TRUST-A	114,150	81,545	1,621	221,703	3.5
CITY OFFICE REIT INC-A	199,069	142,874	2,671	365,346	5.7
CTO REALTY GROWTH INC-A	69,275	49,515	1,034	141,527	2.2
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	95,069	68,009	1,686	230,578	3.6
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	57,799	41,314	965	132,042	2.1
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	42,914	30,614	667	91,355	1.4
DIGITALBRIDGE GROUP INC-I	119,969	—	—	—	—
EPR PROPERTIES-G	—	67,338	1,208	165,304	2.6
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	142,207	104,446	1,920	262,611	4.1
GLOBAL NET LEASE INC-A	165,492	118,367	2,615	357,751	5.6
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	161,090	115,155	2,878	393,714	6.2
HUDSON PACIFIC PROPERTIES-C	84,100	60,125	782	106,977	1.7
KIMCO REALTY CORPORATION-M	—	15,436	332	45,408	0.7
KIMCO REALTY CORPORATION-L	—	6,425	138	18,874	0.3
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	175,980	131,483	3,003	410,822	6.4
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	204,075	146,080	2,709	370,590	5.8
PUBLIC STORAGE-P	—	54,315	930	127,317	2.0
PUBLIC STORAGE-G	17,002	12,197	268	36,780	0.6
SAUL CENTERS INC-D	24,546	17,551	346	47,357	0.7
SITE CENTERS CORP-A	144,831	103,591	2,237	306,009	4.8
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	92,491	66,086	1,552	212,345	3.3
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	41,329	29,554	535	73,217	1.1
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	197,150	141,297	2,431	332,562	5.2
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	116,027	74,582	1,437	196,550	3.1
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	187,700	126,520	2,302	314,912	4.9
UMH PROPERTIES INC-C	245,724	—	—	—	—
VORNADO REALTY TRUST-O	—	28,595	393	53,771	0.8
VORNADO REALTY TRUST-N	33,700	48,367	779	106,562	1.7
VORNADO REALTY TRUST-M	20,827	14,872	234	32,135	0.5
VORNADO REALTY TRUST-L	—	23,555	384	52,518	0.8
合 計	口 数	口 数	金 額	金 額	比 率
	3,379,842	2,310,257	44,895	6,139,901	<96.2%>
	銘 柄 数 < 比 率 >	30	32	—	<96.2%>

(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12日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	6,139,901	93.9
コール・ローン等、その他	398,227	6.1
投資信託財産総額	6,538,128	100.0

(注) 当期末における外貨建純資産(6,304,035千円)の投資信託財産総額(6,538,128千円)に対する比率は96.4%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=136.76円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2022年12月12日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	6,538,128,456
コール・ローン等	395,798,834
投資証券(評価額)	6,139,901,330
未収配当金	2,428,292
(B) 負債	153,335,739
未払解約金	153,335,046
未払利息	693
(C) 純資産総額(A-B)	6,384,792,717
元本	4,884,357,424
次期繰越損益金	1,500,435,293
(D) 受益権総口数	4,884,357,424口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,072円

(注) 当親ファンドの期首元本額は7,484,167,452円、期中追加設定元本額は370,762,992円、期中一部解約元本額は2,970,573,020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)＜道格機関投資家限定＞ 2,999,805,336円

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジなし) 1,437,678,103円

東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジあり) 446,873,985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11日～2022年12月12日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	548,771,343
受取配当金	548,024,956
受取利息	830,266
支払利息	△ 83,879
(B) 有価証券売買損益	△ 486,064,529
売買益	1,817,706,633
売買損	△2,303,771,162
(C) 保管費用等	△ 1,675,879
(D) 当期損益金(A+B+C)	61,030,935
(E) 前期繰越損益金	2,412,308,293
(F) 追加信託差損益金	125,298,416
(G) 解約差損益金	△1,098,202,351
(H) 計(D+E+F+G)	1,500,435,293
次期繰越損益金(H)	1,500,435,293

(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。