

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2029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)	・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。	

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113期(決算日 2024年7月10日)
- 第114期(決算日 2024年8月13日)
- 第115期(決算日 2024年9月10日)
- 第116期(決算日 2024年10月10日)
- 第117期(決算日 2024年11月11日)
- 第118期(決算日 2024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(為替ヘッジあり)＜愛称 Uリート＞」は、このたび、第118期の決算を行いましたので、第113期～第118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	期 騰 落	中 率	投 資 信 託 証 入 比 率	純 資 産 総 額
	円			円		%	%	百万円
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
95期(2023年1月10日)	6,492			30		3.3	94.2	610
96期(2023年2月10日)	6,920			30		7.1	97.2	650
97期(2023年3月10日)	6,325			30		△8.2	97.4	585
98期(2023年4月10日)	6,306			30		0.2	95.2	583
99期(2023年5月10日)	6,100			30		△2.8	98.8	564
100期(2023年6月12日)	6,153			30		1.4	98.8	569
101期(2023年7月10日)	6,159			30		0.6	94.4	570
102期(2023年8月10日)	6,101			30		△0.5	96.9	561
103期(2023年9月11日)	6,054			30		△0.3	98.6	359
104期(2023年10月10日)	5,742			30		△4.7	96.3	335
105期(2023年11月10日)	5,804			30		1.6	99.9	331
106期(2023年12月11日)	6,082			30		5.3	96.7	347
107期(2024年1月10日)	6,311			30		4.3	96.0	360
108期(2024年2月13日)	6,236			30		△0.7	97.7	343
109期(2024年3月11日)	6,158			30		△0.8	95.3	335
110期(2024年4月10日)	6,033			30		△1.5	98.5	327
111期(2024年5月10日)	5,901			30		△1.7	98.3	319
112期(2024年6月10日)	5,927			30		0.9	98.4	315
113期(2024年7月10日)	5,875			30		△0.4	98.1	313
114期(2024年8月13日)	5,926			30		1.4	91.7	297
115期(2024年9月10日)	6,101			30		3.5	91.9	305
116期(2024年10月10日)	6,234			30		2.7	96.7	312
117期(2024年11月11日)	6,192			30		△0.2	98.2	312
118期(2024年12月10日)	6,069			30		△1.5	96.7	302

(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

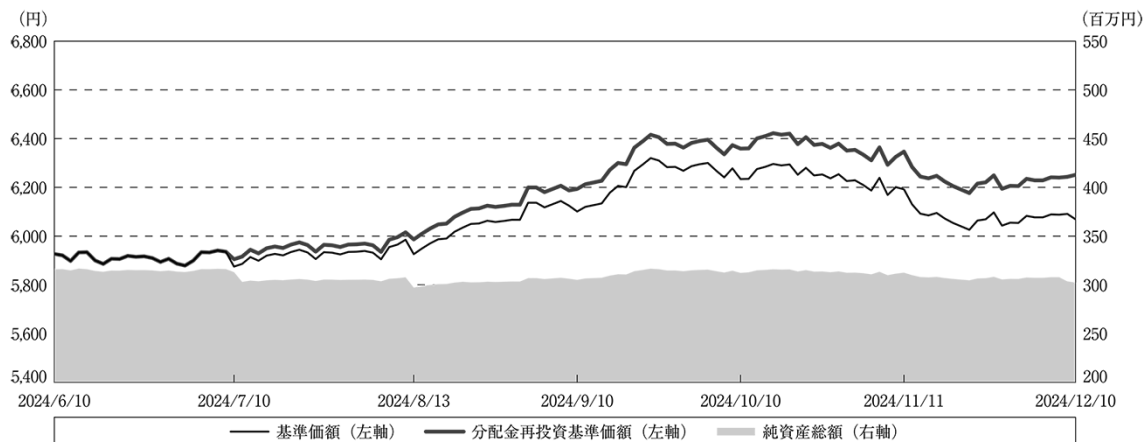
決 算 期	年 月 日	基 準	価 額	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
			騰 落 率	
第113期	(期 首)	円	%	%
	2024年6月10日	5,927	—	98.4
	6 月 末	5,907	△0.3	100.7
	(期 末)			
第114期	2024年7月10日	5,905	△0.4	98.1
	(期 首)			
	2024年7月10日	5,875	—	98.1
	7 月 末	5,935	1.0	93.3
第115期	(期 末)			
	2024年8月13日	5,956	1.4	91.7
	(期 首)			
	2024年8月13日	5,926	—	91.7
第116期	8 月 末	6,067	2.4	90.5
	(期 末)			
	2024年9月10日	6,131	3.5	91.9
	(期 首)			
第117期	2024年9月10日	6,101	—	91.9
	9 月 末	6,284	3.0	93.4
	(期 末)			
	2024年10月10日	6,264	2.7	96.7
第118期	(期 首)			
	2024年10月10日	6,234	—	96.7
	10 月 末	6,229	△0.1	97.8
	(期 末)			
第119期	2024年11月11日	6,222	△0.2	98.2
	(期 首)			
	2024年11月11日	6,192	—	98.2
	11 月 末	6,054	△2.2	94.2
第120期	(期 末)			
	2024年12月10日	6,099	△1.5	96.7

(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

(2024年6月11日～2024年12月10日)

■作成期間中の基準価額等の推移



第113期首：5,927円

第118期末：6,069円(既払分配金(税込み):180円)

騰落率：5.5%(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(2024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
- ・米国で利下げへの期待などを背景に、優先リート市場が上昇基調で推移したこと

マイナス要因

- ・米国で利下げペース鈍化への懸念などから、優先リート市場が下落する場面があったこと
- ・為替ヘッジなどのコスト

■投資環境

当作成期の米国優先リート市場は上昇しました。

作成期前半、FRB（米連邦準備制度理事会）による利下げへの期待などを背景に米国優先リート市場は堅調な推移となり、2024年8月上旬から9月中旬の利下げ開始にかけて米国長期金利が低下するなか、上昇傾向がより鮮明となりました。

作成期後半、堅調な経済指標を背景に利下げペース鈍化への懸念が強まり、米国長期金利が上昇に転じたことなどから、米国優先リート市場は一進一退の展開となりました。その後、米国大統領選でトランプ前大統領が勝利し、関税引き上げによるインフレ上昇圧力が懸念されるなか、作成期末にかけて軟調な動きとなりましたが、作成期間を通しては上昇しました。

■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、5.5%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オフィス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、工場生産型住宅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などがプラスに寄与し、基準価額は5.7%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。）

■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113期	第114期	第115期	第116期	第117期	第118期
	2024年6月11日～ 2024年7月10日	2024年7月11日～ 2024年8月13日	2024年8月14日～ 2024年9月10日	2024年9月11日～ 2024年10月10日	2024年10月11日～ 2024年11月11日	2024年11月12日～ 2024年12月10日
当期分配金 (対基準価額比率)	30 0.508%	30 0.504%	30 0.489%	30 0.479%	30 0.482%	30 0.492%
当期の収益	30	12	8	30	5	3
当期の収益以外	—	17	21	—	25	26
翌期繰越分配対象額	844	828	806	841	817	791

(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＞

米国経済については、当面FRBによる利下げの幅やペースおよび中立金利水準の見通しをはじめ金融市場の動向を注視していく必要があると考えます。

不動産市場では、金融当局が緩和方向に金融政策を転換したことで、過去数年間にわたり下落してきた不動産価値に底入れの兆しが見え始めています。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拡大を牽引しています。商業施設などでは、小売業者がオムニチャネル化を進めやすいショッピングセンターなどで特に力強い需要が見られます。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、住宅ローン金利の高止まりや分譲住宅価格の高騰などから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回帰などに伴い、力強さを保つと想定されます。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と想定されます。

このような環境下で、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、相対的に高い利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

(2024年 6 月11日～2024年12月10日)

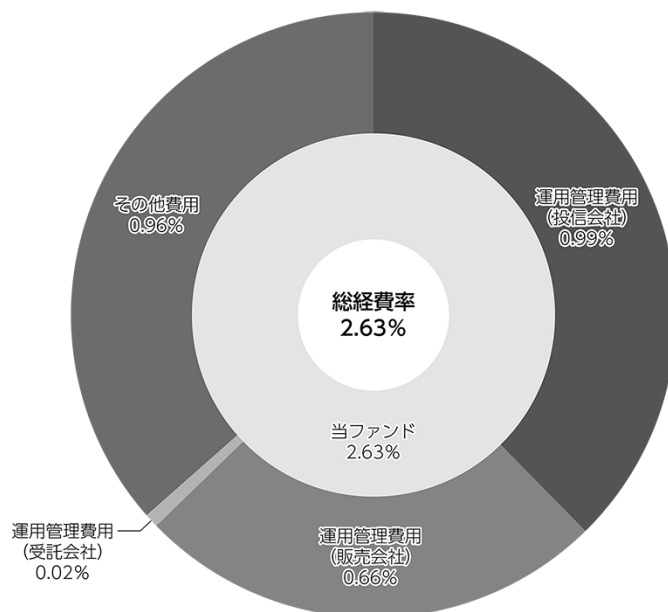
項 目	第113期～第118期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 51	% 0. 836	(a)信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率
(投 信 会 社)	(30)	(0. 494)	*委託した資金の運用、基準価額の計算、目論見書作成等の対価
(販 売 会 社)	(20)	(0. 331)	*購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価
(受 託 会 社)	(1)	(0. 011)	*運用財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料	0	0. 003	(b)売買委託手数料＝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. 003)	*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	29	0. 481	(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. 007)	*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)	(28)	(0. 469)	*その他は、有価証券の売却や配当等に係る税金、信託事務等に要する諸費用
合 計	80	1. 320	
作成期間の平均基準価額は、6, 079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2.63%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

(2024年6月11日～2024年12月10日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘 柄	第113期～第118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	千円	千口	千円
	18,986	32,108	35,627	63,165

○利害関係人との取引状況等

(2024年6月11日～2024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

(2024年12月10日現在)

親投資信託残高

銘 柄	第112期末	第118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	千口	千円
	182,669	166,028	302,918

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

(2024年12月10日現在)

項 目	第118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	%
	302,918	97.9
コール・ローン等、その他	6,417	2.1
投資信託財産総額	309,335	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(4,971,674千円)の投資信託財産総額(5,207,374千円)に対する比率は95.5%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＝151.54円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第113期末	第114期末	第115期末	第116期末	第117期末	第118期末
	2024年7月10日現在	2024年8月13日現在	2024年9月10日現在	2024年10月10日現在	2024年11月11日現在	2024年12月10日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	614,405,831	583,440,123	597,990,206	629,658,258	630,767,696	598,424,520
東京海上・US優先リートマザーファンド(評価額)	315,669,181	285,202,524	303,647,258	321,636,703	315,981,875	302,918,633
未収入金	298,736,650	298,237,599	294,342,948	308,021,555	314,785,821	295,505,887
(B) 負債	301,368,837	286,320,118	292,919,056	317,420,755	318,286,255	296,047,183
未払金	299,335,832	276,705,702	291,028,698	315,487,378	316,311,680	289,725,340
未払収益分配金	1,598,486	1,504,222	1,500,121	1,502,641	1,513,922	1,494,753
未払解約金	—	7,632,838	—	—	—	4,417,798
未払信託報酬	431,684	474,243	387,689	427,928	457,644	406,623
その他未払費用	2,835	3,113	2,548	2,808	3,009	2,669
(C) 純資産総額(A－B)	313,036,994	297,120,005	305,071,150	312,237,503	312,481,441	302,377,337
元本	532,828,769	501,407,486	500,040,607	500,880,483	504,640,879	498,251,124
次期繰越損益金	△219,791,775	△204,287,481	△194,969,457	△188,642,980	△192,159,438	△195,873,787
(D) 受益権総口数	532,828,769口	501,407,486口	500,040,607口	500,880,483口	504,640,879口	498,251,124口
1万口当たり基準価額(C/D)	5,875円	5,926円	6,101円	6,234円	6,192円	6,069円

(注) 当ファンドの第113期首元本額は532,916,219円、第113～118期中追加設定元本額は8,523,717円、第113～118期中一部解約元本額は43,188,812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113期	第114期	第115期	第116期	第117期	第118期
	2024年6月11日～ 2024年7月10日	2024年7月11日～ 2024年8月13日	2024年8月14日～ 2024年9月10日	2024年9月11日～ 2024年10月10日	2024年10月11日～ 2024年11月11日	2024年11月12日～ 2024年12月10日
	円	円	円	円	円	円
(A) 有価証券売買損益	△ 747,134	4,485,956	10,647,998	8,587,178	△ 117,707	△ 4,254,261
売買益	9,770,882	24,883,640	22,695,185	22,311,374	18,505,428	3,613,482
売買損	△ 10,518,016	△ 20,397,684	△ 12,047,187	△ 13,724,196	△ 18,623,135	△ 7,867,743
(B) 信託報酬等	△ 434,519	△ 483,296	△ 390,237	△ 430,736	△ 460,653	△ 409,292
(C) 当期損益金(A+B)	△ 1,181,653	4,002,660	10,257,761	8,156,442	△ 578,360	△ 4,663,553
(D) 前期繰越損益金	△125,193,952	△120,165,542	△117,141,935	△107,384,214	△100,730,413	△100,087,845
(E) 追加信託差損益金	△ 91,817,684	△ 86,620,377	△ 86,585,162	△ 87,912,567	△ 89,336,743	△ 89,627,636
(配当等相当額)	(13,540,824)	(12,799,808)	(12,815,327)	(11,883,779)	(12,202,870)	(10,856,588)
(売買損益相当額)	(△105,358,508)	(△ 99,420,185)	(△ 99,400,489)	(△ 99,796,346)	(△101,539,613)	(△100,484,224)
(F) 計(C+D+E)	△218,193,289	△202,783,259	△193,469,336	△187,140,339	△190,645,516	△194,379,034
(G) 収益分配金	△ 1,598,486	△ 1,504,222	△ 1,500,121	△ 1,502,641	△ 1,513,922	△ 1,494,753
次期繰越損益金(F+G)	△219,791,775	△204,287,481	△194,969,457	△188,642,980	△192,159,438	△195,873,787
追加信託差損益金	△ 91,817,684	△ 86,620,377	△ 87,585,243	△ 87,912,567	△ 90,598,345	△ 89,627,636
(配当等相当額)	(13,545,141)	(12,801,125)	(11,816,002)	(11,886,385)	(10,942,557)	(10,857,635)
(売買損益相当額)	(△105,362,825)	(△ 99,421,502)	(△ 99,401,245)	(△ 99,798,952)	(△101,540,902)	(△100,485,271)
分配準備積立金	31,460,922	28,734,690	28,534,988	30,268,728	30,302,391	28,563,371
繰越損益金	△159,435,013	△146,401,794	△135,919,202	△130,999,141	△131,863,484	△134,809,522

(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113期	第114期	第115期	第116期	第117期	第118期
	2024年6月11日～ 2024年7月10日	2024年7月11日～ 2024年8月13日	2024年8月14日～ 2024年9月10日	2024年9月11日～ 2024年10月10日	2024年10月11日～ 2024年11月11日	2024年11月12日～ 2024年12月10日
a. 配当等収益(費用控除後)	3,486,091円	642,581円	424,411円	3,236,381円	285,983円	180,769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	13,545,141円	12,801,125円	12,816,083円	11,886,385円	12,204,159円	10,857,635円
d. 信託約款に規定する分配準備積立金	29,573,317円	29,596,331円	28,610,617円	28,534,988円	30,268,728円	29,877,355円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	46,604,549円	43,040,037円	41,851,111円	43,657,754円	42,758,870円	40,915,759円
f. 分配対象収益(1万口当たり)	874円	858円	836円	871円	847円	821円
g. 分配金	1,598,486円	1,504,222円	1,500,121円	1,502,641円	1,513,922円	1,494,753円
h. 分配金(1万口当たり)	30円	30円	30円	30円	30円	30円

○分配金のお知らせ

	第113期	第114期	第115期	第116期	第117期	第118期
1万口当たり分配金(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。

○お知らせ

2024年9月11日付で、信託期間を5年延長し信託終了日を2029年12月10日とする約款変更を行いました。

東京海上・US優先リートマザーファンド

運用報告書 第10期（決算日 2024年12月10日）

（計算期間 2023年12月12日～2024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
		騰 落	中 率		
	円		%		百万円
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
9期(2023年12月11日)	15,317		17.2	97.5	5,190
10期(2024年12月10日)	18,245		19.1	96.5	5,085

○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		%		%
2023年12月11日	15,317		—		97.5
12月末	15,649		2.2		96.6
2024年1月末	16,216		5.9		96.0
2月末	16,554		8.1		97.6
3月末	16,452		7.4		96.4
4月末	16,873		10.2		97.2
5月末	17,052		11.3		98.1
6月末	17,702		15.6		98.0
7月末	17,054		11.3		97.5
8月末	16,786		9.6		95.5
9月末	17,341		13.2		94.0
10月末	18,665		21.9		96.5
11月末	17,984		17.4		94.3
(期 末)					
2024年12月10日	18,245		19.1		96.5

（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

(2023年12月12日～2024年12月10日)

■期中の基準価額等の推移

期 首：15,317円

期 末：18,245円

騰落率： 19.1%

◇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
- ・米国で利下げへの期待などを背景に、優先リート市場が上昇基調で推移したこと
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

マイナス要因

- ・米国で利下げペース鈍化への懸念などから、優先リート市場が下落する場面があったこと

■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。

期初から2024年3月中旬までは、FRB（米連邦準備制度理事会）による利下げへの期待などを背景に、米国優先リート市場は堅調に推移したものの、4月中旬にかけてインフレ率の下げ渋りや堅調な経済指標を受けて早期利下げ期待が後退するなか、下落基調に転じました。4月中旬以降、雇用や物価関連指標が市場予想を下回って推移したことなどから、米国優先リート市場は再び上昇基調となり、8月上旬から9月中旬の利下げ開始にかけて米国長期金利が低下するなか、上昇傾向がより鮮明となりました。その後、利下げペース鈍化への懸念が強まり、米国長期金利が上昇に転じたことから、米国優先リート市場は上値の重い展開となりました。期末にかけては、米国大統領選でトランプ前大統領が勝利し、関税引き上げによるインフレ上昇圧力が懸念されるなか、軟調な動きとなりましたが、期を通しては上昇しました。

【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、米国政策金利の高止まりなどを背景に円安米ドル高基調が続きましたが、2024年7月中旬以降、米国の景気後退が懸念されるなか、日銀による追加利上げも重しとなり、円キャリートレード（低金利の円で資金調達して高金利通貨で運用すること）の巻き戻し（解消）とともに、円高米ドル安が急速に進行しました。9月半ば以降、追加利上げを急ぐ必要はないとの日銀・政府関係者の発言や、米国では雇用統計の改善を受けて長期金利が上昇に転じたことなどから、再び円安米ドル高基調となり、期を通して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、オフィスや分散投資型などが市場平均を上回りました。その一方で、工場生産型住宅や個人用倉庫などが市場平均を下回りました。

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19.1%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による利下げの幅やペースおよび中立金利水準の見通しをはじめ金融市場の動向を注視していく必要があると考えます。

不動産市場では、金融当局が緩和方向に金融政策を転換したことで、過去数年間にわたり下落してきた不動産価値に底入れの兆しが見え始めています。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拡大を牽引しています。商業施設などでは、小売業者がオムニチャネル化を進めやすいショッピングセンターなどで特に力強い需要が見られます。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、住宅ローン金利の高止まりや分譲住宅価格の高騰などから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回帰などに伴い、力強さを保つと想定されます。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と想定されます。

このような環境下で、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、相対的に高い利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12月12日～2024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 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)	83 (3) (81)	0.489 (0.016) (0.473)	(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、有価証券の売却や配当等に係る税金、信託事務等に要する諸費用
合 計	85	0.501	
期中の平均基準価額は、17,027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

(2023年12月12日～2024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	8,900	172	12,906	227
	ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	—	—	10,022	220
	CENTERSPACE	—	—	28,620	712
	CHATHAM LODGING TRUST-A	—	—	7,031	148
	CITY OFFICE REIT INC-A	—	—	11,490	203
	CTO REALTY GROWTH INC-A	17,500	350	8,577	176
	DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	—	—	5,997	152
	DIGITAL REALTY TRUST INC-L	—	—	1,536	33
	DIGITAL REALTY TRUST INC-K	—	—	4,936	117
	DIGITAL REALTY TRUST INC-J	—	—	2,702	58
	EPR PROPERTIES-E	—	—	2,318	64
	EPR PROPERTIES-G	—	—	7,575	147
	GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	—	—	9,148	180
	GLOBAL NET LEASE INC-A	—	—	9,860	204
	GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	—	—	10,114	249
	HUDSON PACIFIC PROPERTIES-C	—	—	5,262	72
	KIMCO REALTY CORPORATION-M	—	—	2,964	67
	KIMCO REALTY CORPORATION-L	—	—	4,595	104
	NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	—	—	11,444	261
	PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	—	—	12,841	262
	PUBLIC STORAGE-P	—	—	7,139	130
	PUBLIC STORAGE-G	—	—	1,082	25
	REALTY INCOME CORPORATION-A	—	—	47,416	1,180
		(47,416)	(1,124)		
	SAUL CENTERS INC-D	—	—	1,567	33
	SITE CENTERS CORP-A	—	—	74,681	1,842
	SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	—	—	—	—
		(△ 47,416)	(△1,124)		
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	—	—	2,648	55
	SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	—	—	12,375	247
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	—	—	6,429	137
	SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	—	—	10,842	218
	UMH PROPERTIES INC	14,100	326	—	—
	VORNADO REALTY TRUST-O	16,700	275	10,429	166
	VORNADO REALTY TRUST-N	37,000	667	4,201	64
	VORNADO REALTY TRUST-M	41,000	739	1,282	19
	VORNADO REALTY TRUST-L	17,000	322	2,111	33
	小 計	152,200	2,853	352,140	7,820

(注) 金額は受渡代金です。

(注) () 内は分割・償還による増減分です。

(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。

○利害関係人との取引状況等

(2023年12月12日～2024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

(2024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	105,899	101,893	1,993	302,023	5.9	
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	84,373	74,351	1,743	264,214	5.2	
CENTERSPACE	28,620	—	—	—	—	
CHATHAM LODGING TRUST-A	58,725	51,694	1,196	181,350	3.6	
CITY OFFICE REIT INC-A	102,864	91,374	1,824	276,540	5.4	
CTO REALTY GROWTH INC-A	58,707	67,630	1,579	239,305	4.7	
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	49,009	43,012	1,106	167,709	3.3	
DIGITAL REALTY TRUST INC-L	12,160	10,624	242	36,723	0.7	
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	40,484	35,548	890	134,996	2.7	
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	22,044	19,342	455	68,997	1.4	
EPR PROPERTIES-E	19,465	17,147	502	76,134	1.5	
EPR PROPERTIES-G	62,843	55,268	1,207	183,000	3.6	
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	75,376	66,228	1,421	215,376	4.2	
GLOBAL NET LEASE INC-A	85,257	75,397	1,745	264,504	5.2	
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	82,815	72,701	1,824	276,419	5.4	
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	43,305	38,043	538	81,575	1.6	
KIMCO REALTY CORPORATION-M	11,061	8,097	181	27,497	0.5	
KIMCO REALTY CORPORATION-L	4,595	—	—	—	—	
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	94,783	83,339	1,987	301,206	5.9	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	105,100	92,259	1,988	301,289	5.9	
PUBLIC STORAGE-P	58,605	51,466	911	138,201	2.7	
PUBLIC STORAGE-G	8,807	7,725	175	26,561	0.5	
SAUL CENTERS INC-D	12,501	10,934	247	37,562	0.7	
SITE CENTERS CORP-A	74,681	—	—	—	—	
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	47,416	—	—	—	—	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	21,274	18,626	389	59,076	1.2	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	101,637	89,262	1,907	289,073	5.7	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	53,242	46,813	1,070	162,169	3.2	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	89,600	78,758	1,751	265,434	5.2	
UMH PROPERTIES INC	—	14,100	327	49,614	1.0	
VORNADO REALTY TRUST-O	20,605	26,876	431	65,368	1.3	
VORNADO REALTY TRUST-N	34,797	67,596	1,238	187,660	3.7	
VORNADO REALTY TRUST-M	10,712	50,430	926	140,462	2.8	
VORNADO REALTY TRUST-L	16,955	31,844	590	89,467	1.8	
合 計	1,698,317	1,498,377	32,397	4,909,519		
銘柄数・金額 < 比率 >	33	30	—	< 96.5% >		

(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

(2024年12月10日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投資証券	4,909,519	94.3
コール・ローン等、その他	297,855	5.7
投資信託財産総額	5,207,374	100.0

(注) 当期末における外貨建純資産 (4,971,674千円) の投資信託財産総額 (5,207,374千円) に対する比率は95.5%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=151.54円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2024年12月10日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	5,207,374,823
コール・ローン等	297,854,509
投資証券(評価額)	4,909,519,030
未収利息	1,284
(B) 負債	121,809,167
未払解約金	121,809,167
(C) 純資産総額(A－B)	5,085,565,656
元本	2,787,330,477
次期繰越損益金	2,298,235,179
(D) 受益権総口数	2,787,330,477口
1万口当たり基準価額(C／D)	18,245円

(注) 当親ファンドの期首元本額は3,388,686,042円、期中追加設定元本額は268,293,312円、期中一部解約元本額は869,648,877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> 1,684,742,245円
東京海上・US優先リートオープン (為替ヘッジなし) 936,559,932円
東京海上・US優先リートオープン (為替ヘッジあり) 166,028,300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 (2023年12月12日～2024年12月10日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	337,021,584
受取配当金	334,767,070
受取利息	2,281,918
支払利息	△ 27,404
(B) 有価証券売買損益	625,998,681
売買益	644,541,414
売買損	△ 18,542,733
(C) 保管費用等	△ 25,675,813
(D) 当期損益金(A+B+C)	937,344,452
(E) 前期繰越損益金	1,801,921,496
(F) 追加信託差損益金	178,639,990
(G) 解約差損益金	△ 619,670,759
(H) 計(D+E+F+G)	2,298,235,179
次期繰越損益金(H)	2,298,235,179

(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。