

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)	<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119期	(決算日	2025年1月10日)
第120期	(決算日	2025年2月10日)
第121期	(決算日	2025年3月10日)
第122期	(決算日	2025年4月10日)
第123期	(決算日	2025年5月12日)
第124期	(決算日	2025年6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124期の決算を行いましたので、第119期～第124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 価 額			投 資 信 託 券 率	純 資 産 額
		税 分	込 配	み 期 騰 落 中 率		
	円	円	円	%	%	百万円
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
119期(2025年1月10日)	5,804		30	△3.9	98.7	281
120期(2025年2月10日)	5,668		30	△1.8	95.3	274
121期(2025年3月10日)	5,684		30	0.8	95.2	269
122期(2025年4月10日)	5,341		30	△5.5	93.7	254
123期(2025年5月12日)	5,496		30	3.5	95.0	261
124期(2025年6月10日)	5,462		30	△0.1	95.9	252

(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 券 率
			騰 落 率	組 入 比	
第119期	(期 首) 2024年12月10日	円		%	%
		6,069		—	96.7
	12月末	5,879		△3.1	99.0
第120期	(期 末) 2025年1月10日	5,834		△3.9	98.7
	(期 首) 2025年1月10日	5,804		—	98.7
	1月末	5,799		△0.1	96.5
第121期	(期 末) 2025年2月10日	5,698		△1.8	95.3
	(期 首) 2025年2月10日	5,668		—	95.3
	2月末	5,680		0.2	94.1
第122期	(期 末) 2025年3月10日	5,714		0.8	95.2
	(期 首) 2025年3月10日	5,684		—	95.2
	3月末	5,602		△1.4	96.3
第123期	(期 末) 2025年4月10日	5,371		△5.5	93.7
	(期 首) 2025年4月10日	5,341		—	93.7
	4月末	5,540		3.7	91.4
第124期	(期 末) 2025年5月12日	5,526		3.5	95.0
	(期 首) 2025年5月12日	5,496		—	95.0
	5月末	5,491		△0.1	94.4
	(期 末) 2025年6月10日	5,492		△0.1	95.9

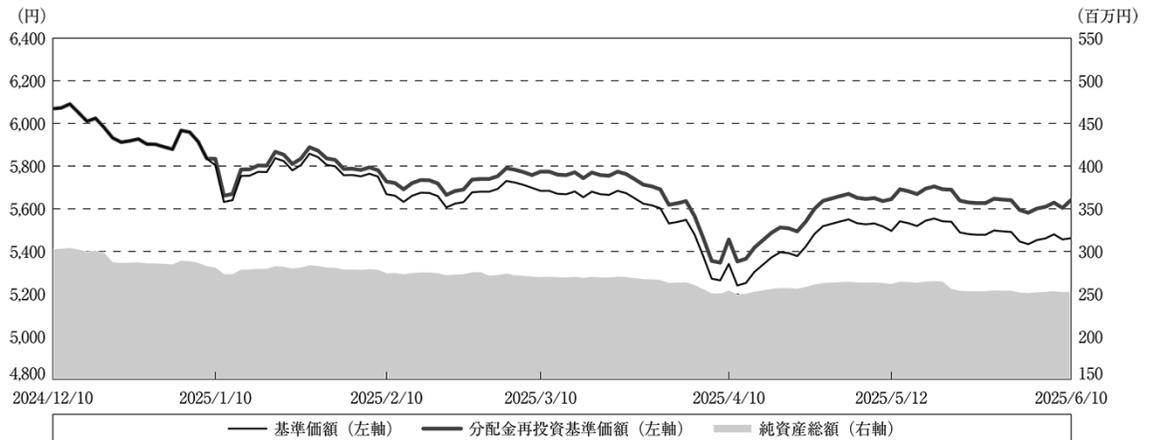
(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(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

(2024年12月11日～2025年6月10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(2024年12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트의配当収入

マイナス要因

- ・米国の関税政策による世界経済の先行きへの懸念などから、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下落しました。

作成期前半、2024年12月のFOMC（米連邦公開市場委員会）で利下げペースの鈍化が示唆されたことを受け、米国長期金利が大幅に上昇したことから、米国優先リート市場は下落して始まりました。その後、米国でインフレ懸念が和らぎ、米国長期金利が低下したことから、米国優先リート市場は上昇に転じましたが、ボラティリティ（変動性）の高い展開となりました。作成期後半、トランプ米大統領が関税政策を発表し、貿易戦争への発展への懸念から株式市場が大幅に下落するなか、米国優先リート市場も大きく下落しました。

■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、7.1%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、ヘルスケアやスペシャルティ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、フリースタandingやホテル・リゾートなどは低調でした。

当作成期は、保有する優先リートの配当収入はプラスに寄与したものの、保有銘柄の下落や円高の進行がマイナスに寄与し、基準価額は8.4%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119期	第120期	第121期	第122期	第123期	第124期
	2024年12月11日～ 2025年1月10日	2025年1月11日～ 2025年2月10日	2025年2月11日～ 2025年3月10日	2025年3月11日～ 2025年4月10日	2025年4月11日～ 2025年5月12日	2025年5月13日～ 2025年6月10日
当期分配金 (対基準価額比率)	30 0.514%	30 0.527%	30 0.525%	30 0.559%	30 0.543%	30 0.546%
当期の収益	30	6	8	30	12	2
当期の収益以外	—	23	21	—	17	27
翌期繰越分配対象額	823	799	778	808	791	764

(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＞

トランプ米政権の関税政策により、物価上昇やサプライチェーンへの影響が懸念されるなど不透明感が高まるなか、各国の関税交渉の動向やFRB(米連邦準備制度理事会)の金融政策スタンスに注視していく必要があると考えます。

不動産市場では、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成長を牽引しています。商業施設では、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床需要がみられます。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国内回帰などに伴い、力強さを保つと想定されます。さらに、これまで非常に厳しい状況が続いていたオフィスについても、リーシング活動に回復の兆しが見え始めた都市もあります。

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12月11日～2025年6月10日)

項 目	第119期～第124期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 47	% 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 ）	(28)	(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 ）	(19)	(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	0.009	(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)	(0.009)	*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	△30	△0.536	(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)	(0.011)	*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 ）	(△31)	(△0.552)	*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	18	0.304	
作成期間の平均基準価額は、5,665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。

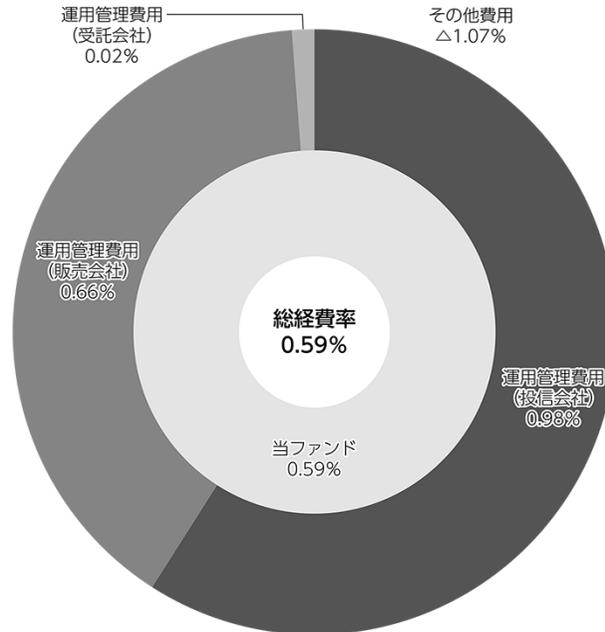
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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0.59%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12月11日～2025年6月10日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	第119期～第124期			
		設		約	
		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		15,300	25,966	31,311	54,525

○利害関係人との取引状況等

(2024年12月11日～2025年6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

(2025年6月10日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第118期末	第124期末		
		口	数	評	価
		千口	千口	額	額
				千円	千円
東京海上・US優先リートマザーファンド		166,028	150,016	250,842	250,842

○投資信託財産の構成

(2025年6月10日現在)

項	目	第124期末	
		評	比
		価	率
		額	率
		千円	%
東京海上・US優先リートマザーファンド		250,842	98.7
コール・ローン等、その他		3,417	1.3
投資信託財産総額		254,259	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(4,625,141千円)の投資信託財産総額(4,806,108千円)に対する比率は96.2%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=144.71円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第119期末	第120期末	第121期末	第122期末	第123期末	第124期末
	2025年1月10日現在	2025年2月10日現在	2025年3月10日現在	2025年4月10日現在	2025年5月12日現在	2025年6月10日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	568,384,351	548,409,314	527,919,579	496,544,129	515,191,858	501,553,282
東京海上・US優先リートマザーファンド(評価額)	283,533,670	269,830,147	266,361,811	247,299,486	266,292,344	250,842,786
未収入金	284,850,681	278,579,167	261,557,768	249,244,643	248,899,514	250,710,496
(B) 負債	287,224,496	273,988,387	258,029,953	242,530,773	253,320,266	249,023,100
未払金	285,357,541	272,137,377	255,967,353	240,724,916	251,509,504	247,294,029
未払収益分配金	1,453,205	1,452,538	1,424,379	1,426,741	1,429,432	1,386,989
未払解約金	—	—	286,728	—	—	—
未払信託報酬	411,053	395,878	349,205	376,642	378,842	339,854
その他未払費用	2,697	2,594	2,288	2,474	2,488	2,228
(C) 純資産総額(A-B)	281,159,855	274,420,927	269,889,626	254,013,356	261,871,592	252,530,182
元本	484,401,926	484,179,524	474,793,235	475,580,610	476,477,443	462,329,710
次期繰越損益金	△203,242,071	△209,758,597	△204,903,609	△221,567,254	△214,605,851	△209,799,528
(D) 受益権総口数	484,401,926口	484,179,524口	474,793,235口	475,580,610口	476,477,443口	462,329,710口
1万口当たり基準価額(C/D)	5,804円	5,668円	5,684円	5,341円	5,496円	5,462円

(注) 当ファンドの第119期首元本額は498,251,124円、第119～124期中追加設定元本額は5,266,626円、第119～124期中一部解約元本額は41,188,040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119期	第120期	第121期	第122期	第123期	第124期
	2024年12月11日～ 2025年1月10日	2025年1月11日～ 2025年2月10日	2025年2月11日～ 2025年3月10日	2025年3月11日～ 2025年4月10日	2025年4月11日～ 2025年5月12日	2025年5月13日～ 2025年6月10日
	円	円	円	円	円	円
(A) 有価証券売買損益	△ 10,970,069	△ 4,752,800	2,549,478	△ 14,514,238	9,189,821	141,546
売買益	3,358,126	10,051,467	11,802,365	6,714,089	19,903,825	6,088,118
売買損	△ 14,328,195	△ 14,804,267	△ 9,252,887	△ 21,228,327	△ 10,714,004	△ 5,946,572
(B) 信託報酬等	△ 413,750	△ 406,154	△ 351,493	△ 382,862	△ 381,330	△ 342,082
(C) 当期損益金(A+B)	△ 11,383,819	△ 5,158,954	2,197,985	△ 14,897,100	8,808,491	△ 200,536
(D) 前期繰越損益金	△ 103,086,934	△ 115,665,352	△ 119,662,840	△ 118,876,267	△ 135,200,108	△ 123,314,479
(E) 追加信託差損益金	△ 87,318,113	△ 87,481,753	△ 86,014,375	△ 86,367,146	△ 86,784,802	△ 84,897,524
(配当等相当額)	(10,604,640)	(10,654,277)	(10,501,452)	(10,566,505)	(10,641,794)	(9,913,733)
(売買損益相当額)	(△ 97,922,753)	(△ 98,136,030)	(△ 96,515,827)	(△ 96,933,651)	(△ 97,426,596)	(△ 94,811,257)
(F) 計(C+D+E)	△ 201,788,866	△ 208,306,059	△ 203,479,230	△ 220,140,513	△ 213,176,419	△ 208,412,539
(G) 収益分配金	△ 1,453,205	△ 1,452,538	△ 1,424,379	△ 1,426,741	△ 1,429,432	△ 1,386,989
次期繰越損益金(F+G)	△ 203,242,071	△ 209,758,597	△ 204,903,609	△ 221,567,254	△ 214,605,851	△ 209,799,528
追加信託差損益金	△ 87,318,113	△ 87,481,753	△ 86,014,375	△ 86,367,146	△ 87,261,280	△ 85,359,854
(配当等相当額)	(10,607,722)	(10,655,555)	(10,502,348)	(10,569,267)	(10,166,480)	(9,452,253)
(売買損益相当額)	(△ 97,925,835)	(△ 98,137,308)	(△ 96,516,723)	(△ 96,936,413)	(△ 97,427,760)	(△ 94,812,107)
分配準備積立金	29,261,194	28,065,480	26,458,551	27,891,827	27,538,776	25,876,482
繰越損益金	△ 145,185,152	△ 150,342,324	△ 145,347,785	△ 163,091,935	△ 154,883,347	△ 150,316,156

(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119期	第120期	第121期	第122期	第123期	第124期
	2024年12月11日～ 2025年1月10日	2025年1月11日～ 2025年2月10日	2025年2月11日～ 2025年3月10日	2025年3月11日～ 2025年4月10日	2025年4月11日～ 2025年5月12日	2025年5月13日～ 2025年6月10日
a. 配当等収益(費用控除後)	2,968,887円	320,020円	398,814円	2,862,801円	599,903円	106,875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	10,607,722円	10,655,555円	10,502,348円	10,569,267円	10,642,958円	9,914,583円
d. 信託約款に規定する分配準備積立金	27,745,512円	29,197,998円	27,484,116円	26,455,767円	27,891,827円	26,694,266円
e. 分配対象収益(a+b+c+d)	41,322,121円	40,173,573円	38,385,278円	39,887,835円	39,134,688円	36,715,724円
f. 分配対象収益(1万円当たり)	853円	829円	808円	838円	821円	794円
g. 分配金	1,453,205円	1,452,538円	1,424,379円	1,426,741円	1,429,432円	1,386,989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119期	第120期	第121期	第122期	第123期	第124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。

○お知らせ

- ・2023年11月に成立した「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正の施行により、従来運用報告書の書面交付義務としていた規定が、電磁的方法を含む情報提供義務と改められることに伴い、2025年4月1日付で所要の約款変更を行いました。

上記の通り、2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。

○ (参考情報) 親投資信託の組入資産の明細

(2025年6月10日現在)

＜東京海上・US優先リートマザーファンド＞

下記は、東京海上・US優先リートマザーファンド全体(2,830,325千口)の内容です。

外国投資信託証券

銘 柄	第118期末		第124期末			
	口 数	口 数	評 価 額		比 率	
			外貨建金額	邦貨換算金額		
	口	口	千米ドル	千円	%	
(アメリカ)						
AGREE REALTY CORPORATION-A	101,893	101,893	1,755	254,053	5.4	
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	74,351	74,351	1,637	237,028	5.0	
CHATHAM LODGING TRUST-A	51,694	51,694	1,049	151,856	3.2	
CITY OFFICE REIT INC-A	91,374	91,374	1,683	243,599	5.1	
CTO REALTY GROWTH INC-A	67,630	83,630	1,814	262,615	5.5	
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	43,012	43,012	1,090	157,752	3.3	
DIGITAL REALTY TRUST INC-L	10,624	10,624	216	31,362	0.7	
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	35,548	35,548	835	120,887	2.6	
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	19,342	19,342	410	59,450	1.3	
EPR PROPERTIES-E	17,147	17,147	531	76,946	1.6	
EPR PROPERTIES-G	55,268	55,268	1,123	162,595	3.4	
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	66,228	66,228	1,373	198,769	4.2	
GLOBAL NET LEASE INC-A	75,397	75,397	1,673	242,217	5.1	
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	72,701	72,701	1,822	263,697	5.6	
HUDSON PACIFIC PROPRTIE-C	38,043	—	—	—	—	
KIMCO REALTY CORPORATION-M	8,097	30,097	605	87,673	1.9	
KIMCO REALTY CORPORATION-L	—	23,000	456	66,100	1.4	
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	83,339	83,339	1,945	281,600	6.0	
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	92,259	92,259	1,704	246,589	5.2	
PUBLIC STORAGE-P	51,466	51,466	820	118,715	2.5	
PUBLIC STORAGE-G	7,725	7,725	158	22,916	0.5	
SL GREEN REALTY CORP-I	—	44,000	952	137,850	2.9	
SAUL CENTERS INC-D	10,934	10,934	231	33,498	0.7	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	18,626	18,626	339	49,136	1.0	
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	89,262	89,262	1,602	231,862	4.9	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	46,813	46,813	965	139,774	3.0	
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	78,758	78,758	1,560	225,775	4.8	
UMH PROPERTIES INC	14,100	14,100	305	44,174	0.9	
VORNADO REALTY TRUST-O	26,876	24,876	357	51,792	1.1	
VORNADO REALTY TRUST-N	67,596	67,596	1,148	166,193	3.5	
VORNADO REALTY TRUST-M	50,430	47,930	822	119,020	2.5	
VORNADO REALTY TRUST-L	31,844	31,844	568	82,255	1.7	
合 計	口 数 ・ 金 額	1,498,377	1,560,834	31,564	4,567,765	
	銘 柄 数 < 比 率 >	30	31	—	< 96.5% >	

(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・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 総 額
		騰 落	中 率		
6期(2020年12月10日)	円		%		百万円
	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
		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)	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
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	
	口	口	千米ドル	千円	%
(アメリカ)					
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
DIAMONDRICK 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 PROPRTIE-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	
	口 数 < 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。