

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし）

愛称：Uリート

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジあり）

追加型投信／海外／不動産投信

～ 投資環境レポート ～



2018年2月13日作成

米国優先リート市場の動向と当ファンドの基準価額の推移について

当ファンドは2015年1月の設定以降、米国経済ならびに米国不動産市況の回復、優先リートの特徴の1つである“相対的に高い配当利回り”などが支えとなり、2017年12月末までの設定来累積リターン（税引前分配金再投資ベース）は、（為替ヘッジなし）が+8.0%、（為替ヘッジあり）が+8.3%となりました。

しかし2018年に入ると、米国長期金利の急上昇が悪材料視され、2月9日時点の年初来リターン（税引前分配金再投資ベース）は、（為替ヘッジなし）が▲10.2%、（為替ヘッジあり）が▲6.8%と、軟調な展開となりました。

参考まで、米ドル円の為替レートは、当ファンドの設定日（2015年1月30日）に1米ドル＝117円台の水準でしたが、2017年12月末時点には112円台、足もと（2018年2月9日）では109円台と段階的に円高・米ドル安が進みました。その結果、設定来では、（為替ヘッジあり）が（為替ヘッジなし）に対して優位となりました。

（為替ヘッジなし）の基準価額推移



<2018年2月9日時点>

基準価額	8,556円
基準価額 （税引前分配金再投資）	9,702円
分配金累計 （1万口当たり税引前）	1,190円

（税引前分配金再投資ベース）

設定来累積リターン （2017年12月末まで）	8.0%
年初来リターン （2018年2月9日まで）	▲ 10.2%
設定来累積リターン （2018年2月9日まで）	▲ 3.0%

（為替ヘッジあり）の基準価額推移



<2018年2月9日時点>

基準価額	9,094円
基準価額 （税引前分配金再投資）	10,090円
分配金累計 （1万口当たり税引前）	1,020円

（税引前分配金再投資ベース）

設定来累積リターン （2017年12月末まで）	8.3%
年初来リターン （2018年2月9日まで）	▲ 6.8%
設定来累積リターン （2018年2月9日まで）	0.9%

※基準価額は信託報酬控除後のもので、1万口当たりで表示しています。

※設定来累積リターンおよび年初来リターンは、税引前分配金を再投資したものと計算しているため、実際の投資家の収益率とは異なります。

※上記は過去の実績であり、将来の動向や運用成果等を示唆・保証するものではありません。

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし）

愛称：Uリート

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジあり）

追加型投信／海外／不動産投信

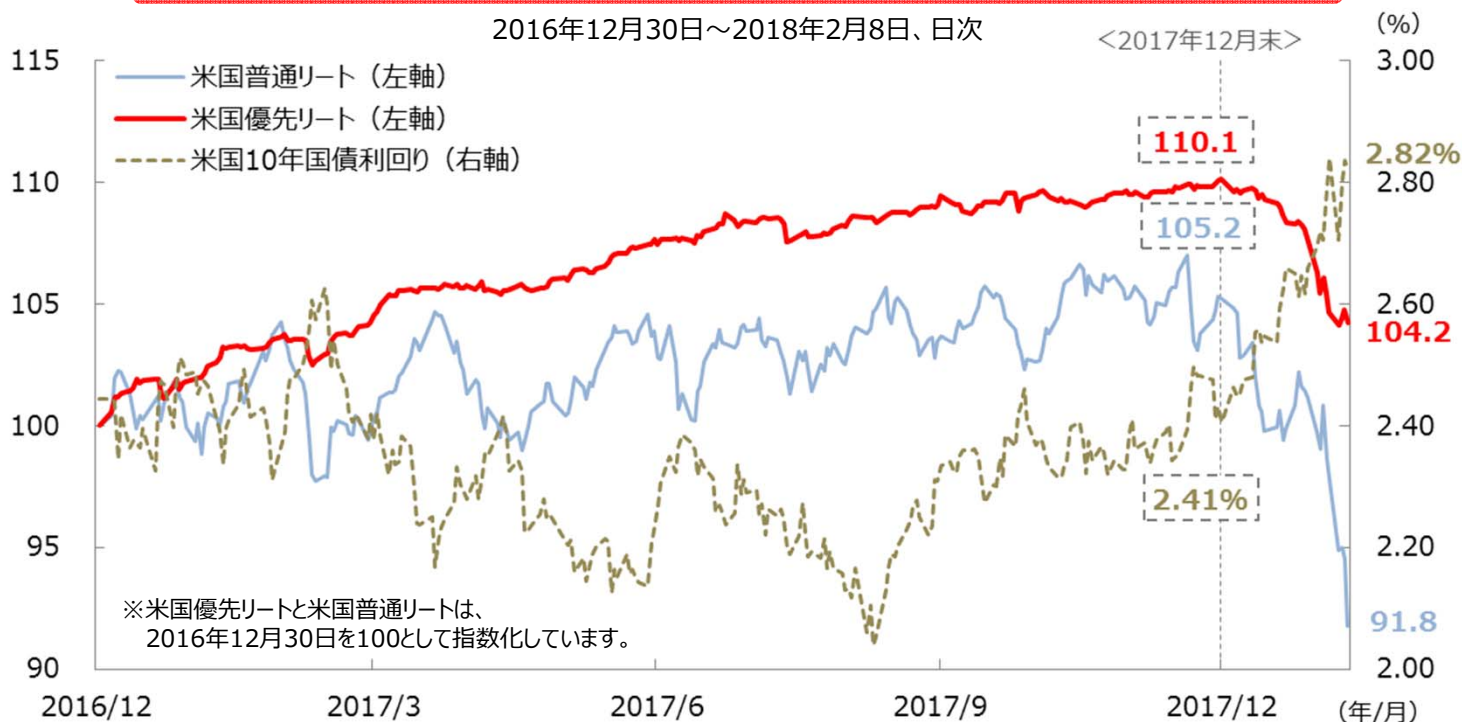


足もとの米国リート市場について

2017年の米国リート市場（指数）の動きを振り返ってみると、優先リートは普通リートと比べて、①値動きのブレ幅が小さいこと、②米国長期金利（米国10年国債利回り）の変動の影響を受けづらいこと、の2点を改めて確認することができます。ただし、足もとのような急激な金利上昇局面では、安全資産とされる米国債の利回りの高さが意識され、株式や普通リート、さらには優先リートについても、配当利回り面での投資妙味が一時的に薄れてしまい、価格が下落する要因になります。また、金利の急上昇は米国経済の回復に水を差す恐れもありますが、今後の米国長期金利は緩やかな上昇にとどまると見ており、優先リートについても、当面は金利動向に左右される展開が想定されるものの、次第に落ち着きを取り戻すと予想しています。

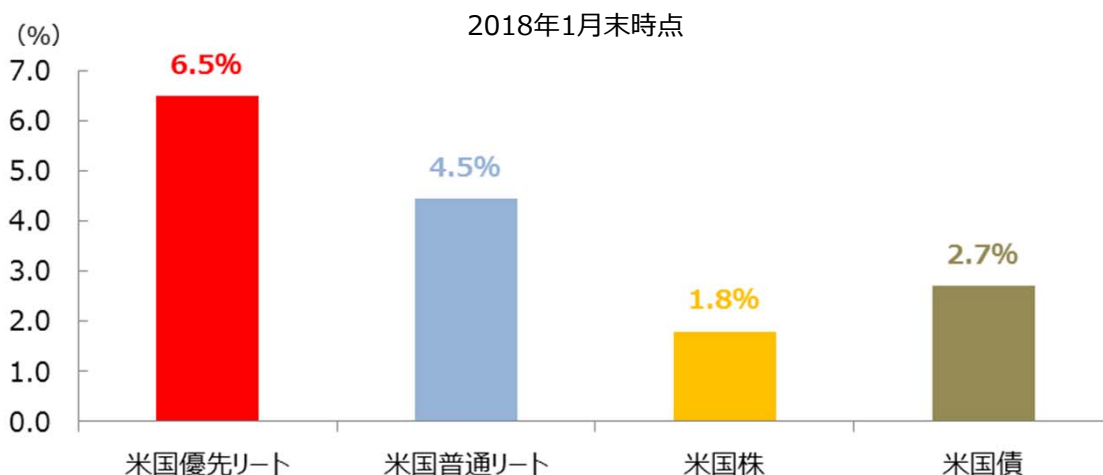
米国優先リート、米国普通リートのパフォーマンスおよび米国10年国債利回りの推移

2016年12月30日～2018年2月8日、日次



※米国優先リート：FTSE NAREIT優先証券（配当込み）指数、米国普通リート：FTSE NAREITエクイティREIT（配当込み）指数
 （出所）FTSE NAREIT、Bloombergのデータを基にハイトマン作成
 ※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。また、米国優先リートのパフォーマンス等は当ファンドのものではありません。

<ご参考> 米国の優先リートおよび主要資産の利回り比較



※米国優先リート：FTSE NAREIT優先証券（配当込み）指数、米国普通リート：FTSE NAREITエクイティREIT（配当込み）指数
 米国株：S&P500種指数、米国債：米国10年国債
 （出所）FTSE NAREIT、Bloombergのデータを基にハイトマン作成
 ※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。また、米国優先リートの利回りは当ファンドの利回りではありません。

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし）

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

追加型投信／海外／不動産投信



ファンドのポイント

1. リートの中でも相対的に高い配当利回りと安定的な値動きが期待できる優先リートに投資します。*

- 米国で上場している優先リートを主要投資対象とします。
- 優先リートの実質的な運用は、不動産運用を専門に行う「ハイトマン・リアル・エステイト・セキュリティーズ・エルエルシー」（ハイトマン）が行います。

※流動性確保あるいは投資環境等の観点から優先リート以外の資産にも投資する場合があります。

* 当ファンドでは、リートが発行する投資証券で、株式会社の普通株にあたるものを普通リート、また優先株にあたるものを優先リートとします。

2. 「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」の2つのコースがあり、スイッチングが可能です。

- 「為替ヘッジなし」では、円に対する為替ヘッジを行いません。
- 「為替ヘッジあり」では、円に対する為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を図ります。
- 「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」間でのスイッチング手数料はかかりません。

※為替ヘッジを行うことで、為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。

※一般的に、円金利がヘッジ対象通貨の金利よりも低い場合、これらの金利差相当分のヘッジコストが発生します。

※「為替ヘッジあり」における対円での為替ヘッジ取引は、東京海上アセットマネジメントが行います。

3. 毎月決算を行い、毎決算時に分配方針に基づいて収益の分配を行います。

- 毎月10日（休業日の場合には翌営業日）に決算を行い、分配方針に基づいて収益分配を行います。

※分配対象額が少額の場合等には、分配を行わないことがあります。詳細はP6の「収益分配金に関する留意事項」を参照ください。

資金動向および市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

ファンドの仕組み、分配方針について

<ファンドの仕組み>

ファミリーファンド方式により運用を行います。

主に「東京海上・US優先リートマザーファンド」を通じて米国の優先リート等に投資します。



*「東京海上・US優先リートマザーファンド」において、優先リート等の運用の指図に関する権限をハイトマンに委託します。

※「ファミリーファンド方式」とは、受益者の投資資金をベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンド（親投資信託）に投資することにより、実質的な運用をマザーファンドにて行う方式です。ベビーファンドがマザーファンドに投資するに際しての投資コストはかかりません。

また、他のベビーファンドが、マザーファンドへ投資することがあります。

<分配方針について>

毎月10日（休業日の場合には翌営業日）に決算を行い、原則として以下の分配方針に基づいて収益の分配を行います。

毎決算時に、原則として次の方針に基づき分配を行います。

① 分配対象額は、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。）等の全額とします。

② 収益分配金額は、委託者が基準価額の水準、市況動向等を勘案して決定します。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。



優先リートの特徴

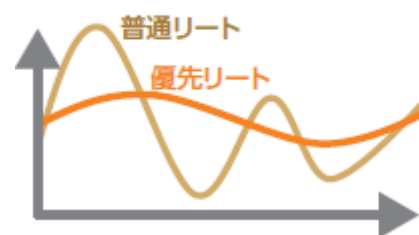
特徴1 相対的に高い配当利回りが期待できます。

- 同一発行体の場合、普通リートより高い利回りになる傾向があります。

～優先リートの利回りが高い理由～

- ①配当額は普通リートより高い一方、固定されており、業績好調時でも配当額の増加が見込めません。
- ②発行から一定期間経過後、発行した側が額面で償還する権利を持つものが多くあります。
- ③原則、議決権がないため、経営参加権がありません。

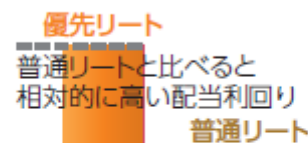
値動きのイメージ



特徴2 債券に近い性質があります。

- 額面に対し配当額が固定されています。
優先リートは額面に対し事前に定められた配当が支払われ、原則、変動しません。
- 普通リートより値動きは小さくなる傾向があります。
優先リートは、配当額が変動しないことに加え、発行後一定期間経過後は、発行した側が額面で償還できる権利をもつものが多いため、普通リートよりも値動きが抑えられる傾向があります(結果として上昇局面で上昇が期待できないことがあります)。

配当利回りのイメージ



特徴3 配当、弁済は普通リートよりも優先します。

- 優先リートに対する配当は、普通リートに対する配当よりも優先して支払われます。
- 発行体が清算される際、残余財産の分配は普通リートに優先して支払われます。

※上記は優先リートの一般的な特徴について説明したものであり、優先リートのすべての特徴や性質を記載したものではありません。

※当ファンドでは、リートが発行する投資証券で、株式会社の普通株にあたるものを普通リート、また優先株にあたるものを優先リートとします。

※優先リートのリスクについてはP5をご参照ください。

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし）

愛称：Uリート

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジあり）

追加型投信／海外／不動産投信



当ファンドの主なリスク

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

当ファンドは、主に米国の金融商品取引所に上場されているリート等値動きのある証券を実質的な投資対象としますので、基準価額は変動します。したがって、当ファンドは元本が保証されているものではありません。委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資者に帰属します。投資信託は預貯金や保険と異なります。

当ファンドへの投資には主に以下のリスクが想定され、これらの影響により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

リートの価格変動リスク	リートの価格は、リートが保有する不動産の評価の下落、不動産市況に対する見通しや需給等、さまざまな要因を反映して変動します。組入リートの価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。
優先リートへの投資に伴うリスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 繰上償還リスク 一般的に優先リートには、繰上償還（コール）される条項が付与されていることが多く、この繰上償還の実施は発行体が決定することとなっています。繰上償還が実施された場合には、当該証券の価格が下落することがあります。 ● 配当繰り延べリスク 配当の支払い繰り延べ条項を有する優先リートは、発行体の財務状況や収益動向等の要因によって、配当の支払いが繰り延べまたは停止される可能性があります。この場合、期待されるインカムゲインが得られないこととなり、優先リートの価格が下落する可能性があります。
為替変動リスク	外貨建資産の円換算価値は、資産自体の価格変動の他、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。為替レートは、各国・地域の金利動向、政治・経済情勢、為替市場の需給その他の要因により大幅に変動することがあります。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向にすすんだ場合には、基準価額が下落する要因となります。なお、「為替ヘッジあり」は原則として為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。また、円金利がヘッジ対象通貨建ての金利より低い場合、これらの金利差相当分のヘッジコストがかかります。
金利変動リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の有価証券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また金利の上昇は、金融機関等から借入れを行っているリートの場合、その返済負担が大きくなり、リートの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、金利の上昇に伴い基準価額が下落することがあります。
信用リスク	リートは、信用状況（経営や財務状況等）が悪化した場合、倒産等の状況に陥り投資した資金が回収できなくなる場合があります。また、こうした状況に陥ると予想される場合、当該リートの価格が下落する場合があります。したがって、信用状況の悪化に伴い基準価額が下落することがあります。
流動性リスク	受益者から解約申込があった場合、組入資産を売却することで解約資金の手当てを行うことがあります。その際、組入資産の市場における流動性が低いときには直前の市場価格よりも大幅に安い価格で売却せざるを得ないことがあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。 なお、当ファンドが実質的に投資対象とする優先リートは、比較的流動性が低いため、より流動性の高い資産への投資を行うファンドと比べて、基準価額への影響度合いが大きくなる可能性があります。
法制度等の変更リスク	リートおよび不動産等に関する法制度（税制・建築規制等）が変更となった場合、リートの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、法制度の変更に伴い基準価額が下落することがあります。

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし）

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

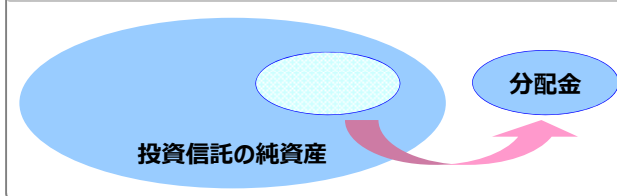
追加型投信／海外／不動産投信



収益分配金に関する留意事項

- 投資信託の分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。なお、分配金の有無や金額は確定したものではありません。
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

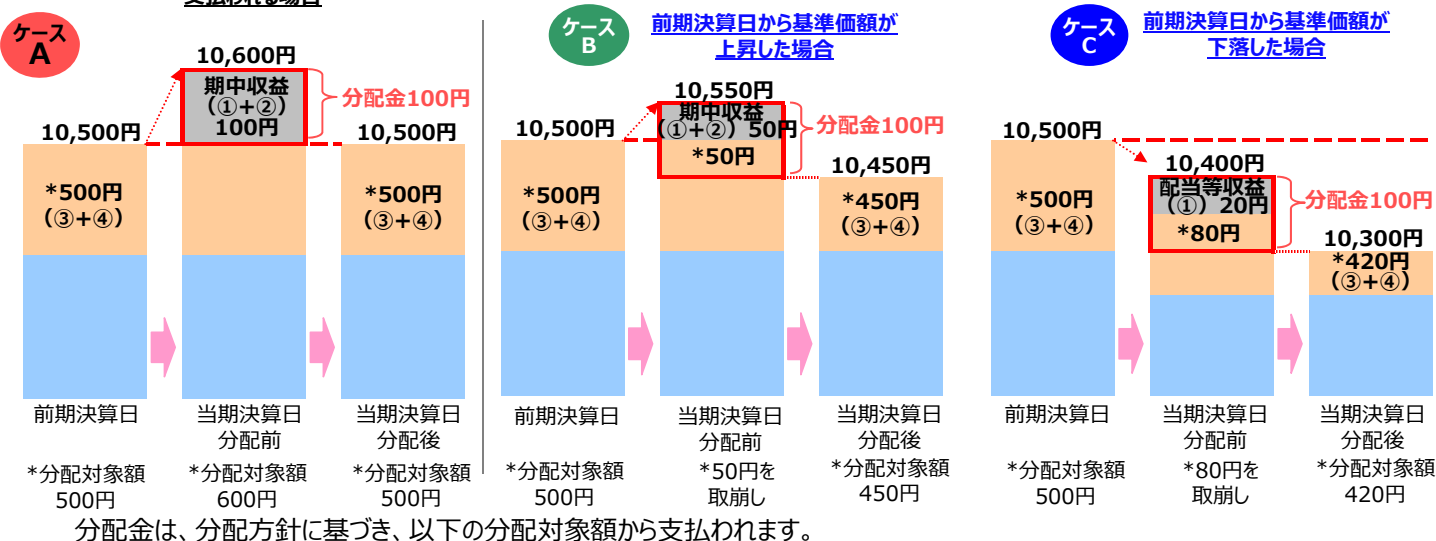
投資信託で分配金が支払われるイメージ



分配金と基準価額の関係（イメージ）

◇計算期間中に発生した収益の中から支払われる場合

◇計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



①配当等収益（経費控除後） ②有価証券売買益・評価益（経費控除後） ③分配準備積立金 ④収益調整金

上図はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

上図のそれぞれのケースにおいて、前期決算日から当期決算日まで保有した場合の損益を見ると、次の通りとなります。

ケースA: 分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差 0円 = 100円

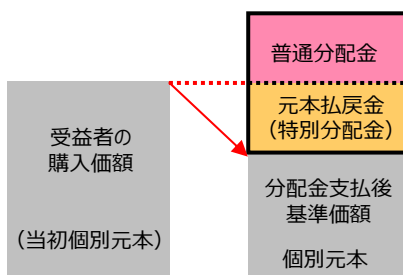
ケースB: 分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差▲50円 = 50円

ケースC: 分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差▲200円 = ▲100円

★A、B、Cのケースにおいては、分配金受取額はすべて同額ですが、基準価額の増減により、投資信託の損益状況はそれぞれ異なった結果となっています。このように、投資信託の収益については、分配金だけに注目するのではなく、「分配金の受取額」と「投資信託の基準価額の増減額」の合計額でご判断ください。

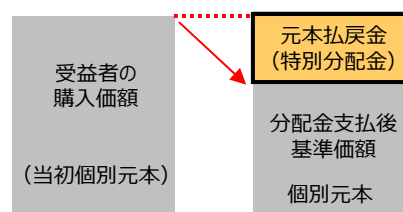
- 受益者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全額が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

◇分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金（特別分配金）は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また元本払戻金（特別分配金）部分は非課税扱いとなります。

◇分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金：個別元本（受益者のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金（特別分配金）：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の受益者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジなし）

愛称：Uリート

東京海上・US優先リートオープン（為替ヘッジあり）

追加型投信／海外／不動産投信



お申込みメモ

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

お申込みメモの内容は、作成日時点のものであり、変更になることがありますのでご注意ください。

購入単位	販売会社やお申込みのコース等によって異なります。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※ファンドの基準価額は1万口当たりで表示されます。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。
換金単位	販売会社やお申込みのコース等によって異なります。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金価額	換金請求受付日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた額
換金代金	原則として、換金請求受付日から起算して、6営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として午後3時までとします。受付時間を過ぎてからのお申込みについては、翌営業日受付の取扱いとなります。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金には制限を設ける場合があります。
スイッチング	「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」間でスイッチングが可能です。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	取引所における取引の停止、外国為替取引の停止その他やむを得ない事情があるときは、購入（スイッチングによる申込を含みます）・換金のお申込みの受付を中止することおよび既に受け付けた購入（スイッチングによる申込を含みます）・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。
購入・換金申込不可日	購入（スイッチングによる申込を含みます）・換金のお申込み日がニューヨーク証券取引所の休業日に該当する場合には、お申込みの受付を行いません。
信託期間	2024年12月10日まで（2015年1月30日設定）
繰上償還	受益権の総口数が10億口を下回ることとなったとき、ファンドを償還することが受益者のため有利であると認めるとき、またはやむを得ない事情が発生したときは、繰上償還することがあります。
決算日	毎月10日（年12回。ただし、当日が休業日の場合には翌営業日とします。）
収益分配	年12回の決算時に収益分配方針に基づき、収益分配を行います。 ※分配対象額が少額の場合には、分配を行わないことがあります。 ※将来の分配金の支払いおよびその金額について、保証するものではありません。
課税関係	収益分配時の普通分配金、換金時および償還時の差益に対して課税されます。 課税上は株式投資信託として取扱われます。益金不算入制度および配当控除の適用はありません。 ※公募株式投資信託は、税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。詳細は、販売会社にお問い合わせください。 ※税制改正等により、課税上の取扱内容が変更になる場合があります。



ファンドの費用

詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

＜投資者が直接的に負担する費用＞

購入時手数料	購入価額に <u>3.24%（税抜3%）</u> の率を乗じて得た額を上限として販売会社が個別に定める額とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。 「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」間でのスイッチング手数料はかかりません。 ※分配金再投資コースの収益分配金の再投資により取得する口数については、手数料はありません。
信託財産留保額	換金請求受付日の翌営業日の基準価額の <u>0.3%</u>

＜投資者が信託財産で間接的に負担する費用＞

運用管理費用（信託報酬）	信託財産の純資産総額に対し、 <u>年1.6362%（税抜1.515%）</u> の率を乗じて得た額
その他の費用・手数料	信託財産の財務諸表の監査に要する費用（純資産総額に対し、税込年率0.0108%（上限年64.8万円））、信託事務等に要する諸費用、立替金の利息、組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料、外国における資産の保管等に要する費用、借入金の利息等が保有期間中、その都度かかります。 ※監査費用を除くこれらの費用は実際の取引等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません。

※ファンドの手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することができません。また、当ファンドが実質的に投資するリートについては、市場の需給等により価格形成されるため、リートの費用は表示しておりません。

■ 販売会社

商号（五十音順）	登録番号	加入協会			
		日本証券業協会	一般社団法人 日本投資顧問業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 第二種金融商品 取引業協会
株式会社 三菱東京UFJ銀行	登録金融機関 関東財務局長（登金）第5号	○		○	○
株式会社 三菱東京UFJ銀行（委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）	登録金融機関 関東財務局長（登金）第5号	○		○	○
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2336号	○	○	○	○

■ 設定・運用は

東京海上アセットマネジメント株式会社

商号等：東京海上アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第361号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

<http://www.tokiomarineam.co.jp>

サービスデスク 0120-712-016 ※土日祝日・年末年始を除く9時～17時

【当資料のお取り扱いにおけるご注意】

■当資料は、東京海上アセットマネジメントが作成した販売用資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。お申込みに当たっては必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご確認の上、ご自身でご判断ください。投資信託説明書（交付目論見書）は販売会社までご請求ください。■当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料は信頼できると考えられる情報に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に掲載された図表等の内容は、将来の運用成果や市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある証券等（外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本が保証されているものではありません。■投資信託は金融機関の預金とは異なり元本が保証されているものではありません。委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資家に帰属します。■投資信託は、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。■投資信託は、預金および保険契約ではありません。また、預金保険や保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。