

※お申込みの際は必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

投資家の皆さまへ  
(販売用資料)



## ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型) Bコース(為替ヘッジなし)

追加型投信／海外／不動産投信(リート)  
※課税上は株式投資信託として取扱われます。

目論見書のご請求・お申込みは…



イオン銀行

〈販売会社〉

商号等 株式会社イオン銀行  
登録金融機関 関東財務局長(登金)第633号  
加入協会 日本証券業協会

設定・運用は…

大和投資信託  
Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

商号等 大和証券投資信託委託株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352号  
加入協会 社団法人 投資信託協会  
社団法人 日本証券投資顧問業協会

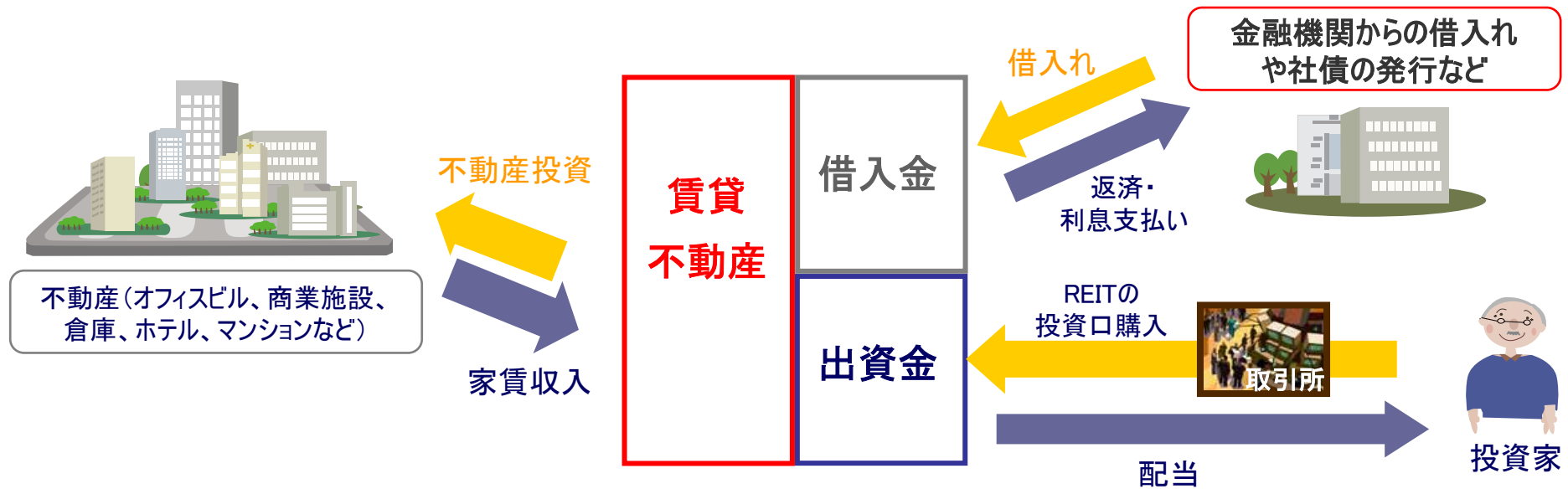
### 当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は大和証券投資信託委託株式会社が作成した販売用資料です。お申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて受益者に帰属します。
- 投資信託は預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。証券会社以外でご購入いただいた投資信託は投資者保護基金の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から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。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。また、税金、手数料等を考慮しておりませんので、投資家の皆さまの実質的な投資成果を示すものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。
- 分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。
- 当資料において使用されるNAREIT指数(FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス)は、FTSE®により計算され、指数に関するすべての権利はFTSE®およびNAREIT®に帰属します。(2011年7月作成)

# リート(不動産投資信託)への投資とは

- リートは、投資家から集めた資金を賃貸用不動産で運用しており、賃貸料が主な収益源です。

不動産投資法人バランスシート・イメージ図



## ！ リート価格の主な上昇要因

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| ① 保有不動産からの家賃収入の増加(賃貸料の上昇) | → 収益の拡大   |
| ② 保有不動産の価格上昇              | → 資産価値の拡大 |
| ③ 増資や借入金で調達した資金等で新規物件の購入  | → 事業の拡大   |

※上記は、一般的な特徴を述べたものであり、将来にわたって上記のような特徴が継続することを保証するものではありません。

# なぜ、リートが注目されているのか？

- リートは手軽に始められる不動産投資です。
  - ・ 不動産という資産は、他の金融商品とは異なる特性があるため、資産運用において重要な役割を果たす商品で、機関投資家の多くは何らかの形で不動産に投資し、運用しています。
  - ・ リートは個人投資家の方々が不動産に投資するときのさまざまな問題を解消し、個人投資家の方々にも不動産での運用を可能にした商品です。
  - ・ これにより、不動産の賃料収入等を原資として安定的な配当収入を得られるほか、株式や債券と違った新たな資産運用・分散投資の機会が提供されます。
  - ・ また、リート特有の税制面の優遇が魅力的な配当を生み出しています。

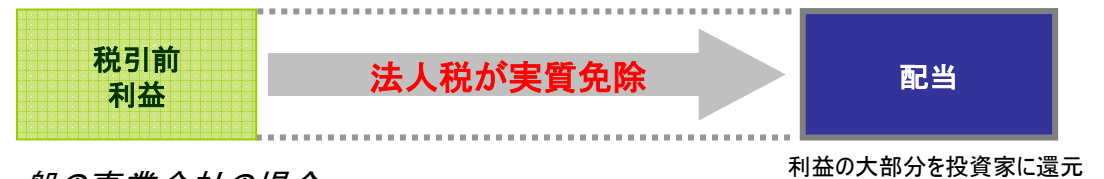
## リート投資のメリット



## リート投資のメリット ～税制面～

リートは、利益の大部分を配当金として支払うことにより、法人税が免除されます。**アメリカでは利益の90%以上を配当すると法人税が免除されるので、その分多くの配当が投資家に還元されます。**その他の国でも同じように法人税免除の要件があります。

### リートの場合



### 一般の事業会社の場合

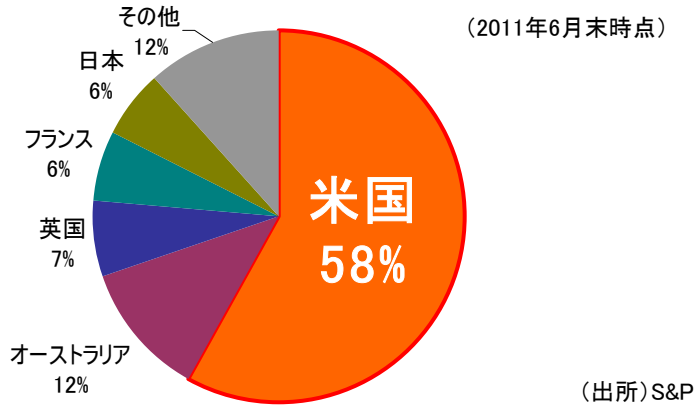


※上記は、仕組みを分かりやすく説明するために示した一般的なイメージ図であり、必ずしも上記のようになるとは限りません。  
 ※リートに関する法制度(税制、会計制度等)が変更となった場合、リートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。

# 米国リートの特徴

- 世界の主なリート市場の時価総額は約50.8兆円、銘柄数は257になります。なかでも、米国リート市場は、時価総額が約29.5兆円、銘柄数も109と世界の主なリート市場の中で最も大きな市場となっています。

## S&PグローバルREIT指数の国別構成比率(時価総額)

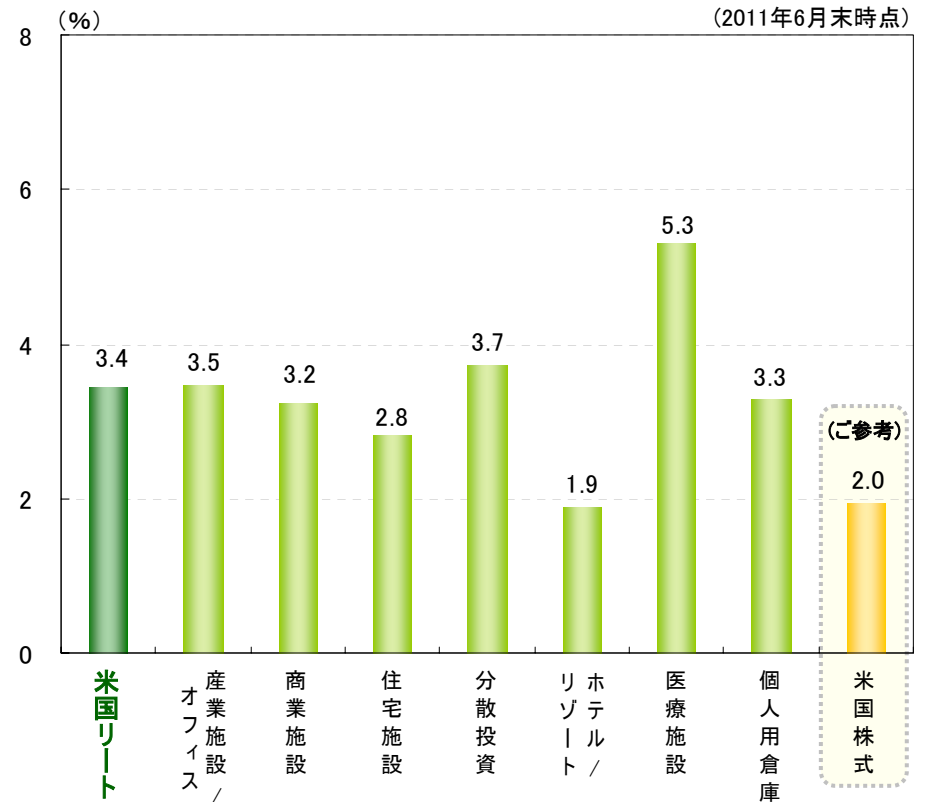


## S&PグローバルREIT指数構成国の時価総額ランキング

国	時価総額 (兆円)	(ご参考) 銘柄数
1.米国	29.5	109
2.オーストラリア	5.9	24
3.英国	3.4	13
4.フランス	3.1	9
5.日本	3.0	31
⋮	⋮	⋮
指数全体	50.8	257

(出所) S&P、ブルームバーク

## 米国リートとセクター別の配当利回り



- 分散投資………2つ以上の用途タイプ(オフィス、商業施設、ホテル等)に分散投資するリート。

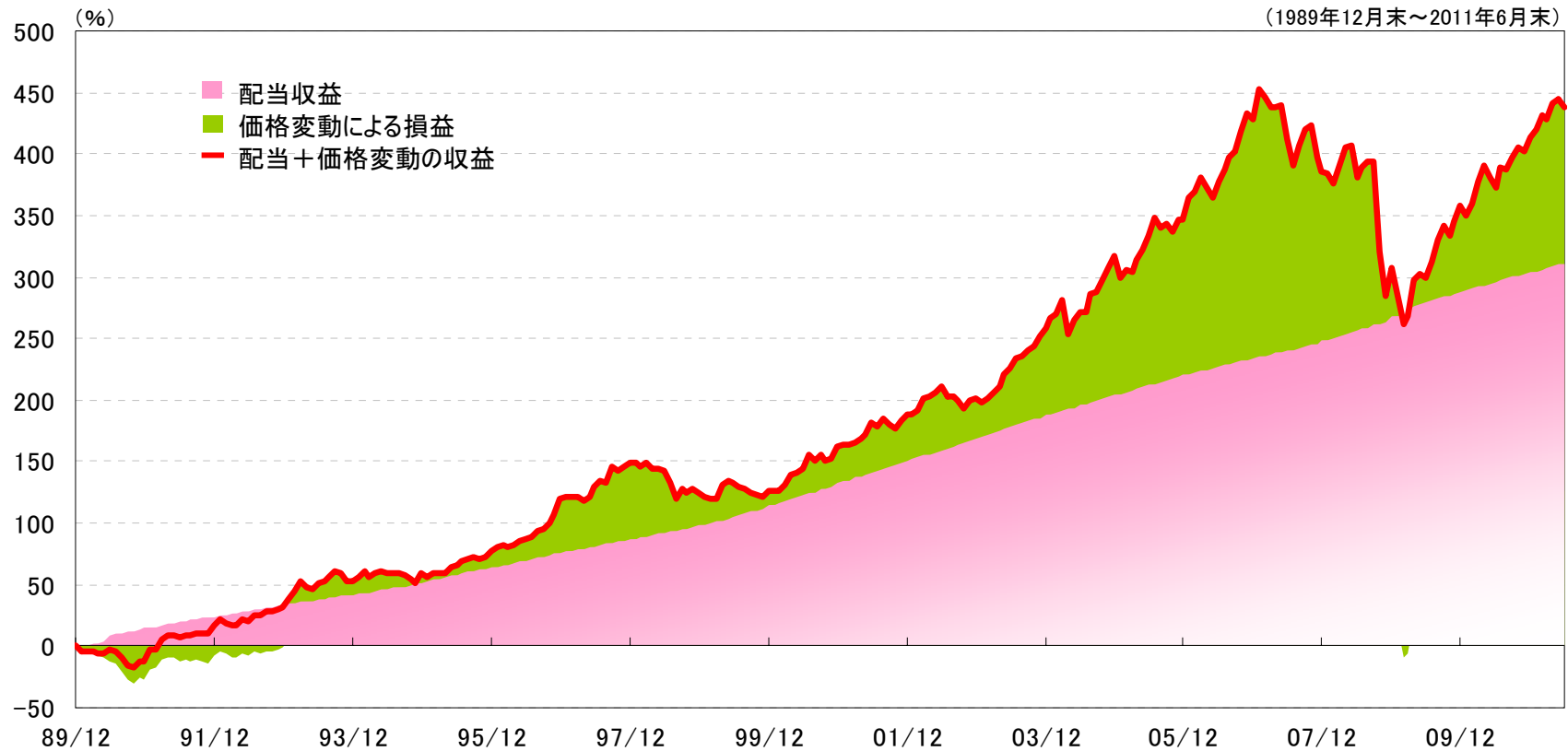
(出所) NAREIT®(全米不動産投資信託協会)、ブルームバーク

※上記の時価総額、銘柄数はS&PグローバルREIT指数によるものです。このため、全上場銘柄を集計した数値と異なる場合があります。※比率の合計は、四捨五入の関係で100%とならない場合があります。※時価総額は、2011年6月末時点の為替レートをを用いて円換算。※S&PグローバルREIT指数は、スタンダード・&・プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズ・エル・エル・シーの登録商標です。※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので、利回りの比較はあくまでご参考です。※リートの配当利回りは、NAREIT指数によるものです。※上記のセクター別分類は、FTSE®とNAREIT®(全米不動産投資信託協会)の分類方法によるものです。※株式の利回りはMSCI米国指数によるものです。※MSCIインデックスはMSCI Inc.が開発した指数です。MSCI公表データに関する著作権、知的財産権、その他一切の権利は、MSCI Inc.に帰属します。※外貨建資産には為替リスクがあります。

# 配当収益積み上げによるリスク低減の期待

- 米国リートの中長期的なパフォーマンスは、賃料収入等をベースにした配当収益の積み上げによる効果が大きくなっています。
- また、配当収益の積み上げにより、価格変動などのリスクを低減することが期待されます。

## 米国リートの配当収益と価格変動による損益



※米国リートはNAREIT指数(米ドルベース)を使用。

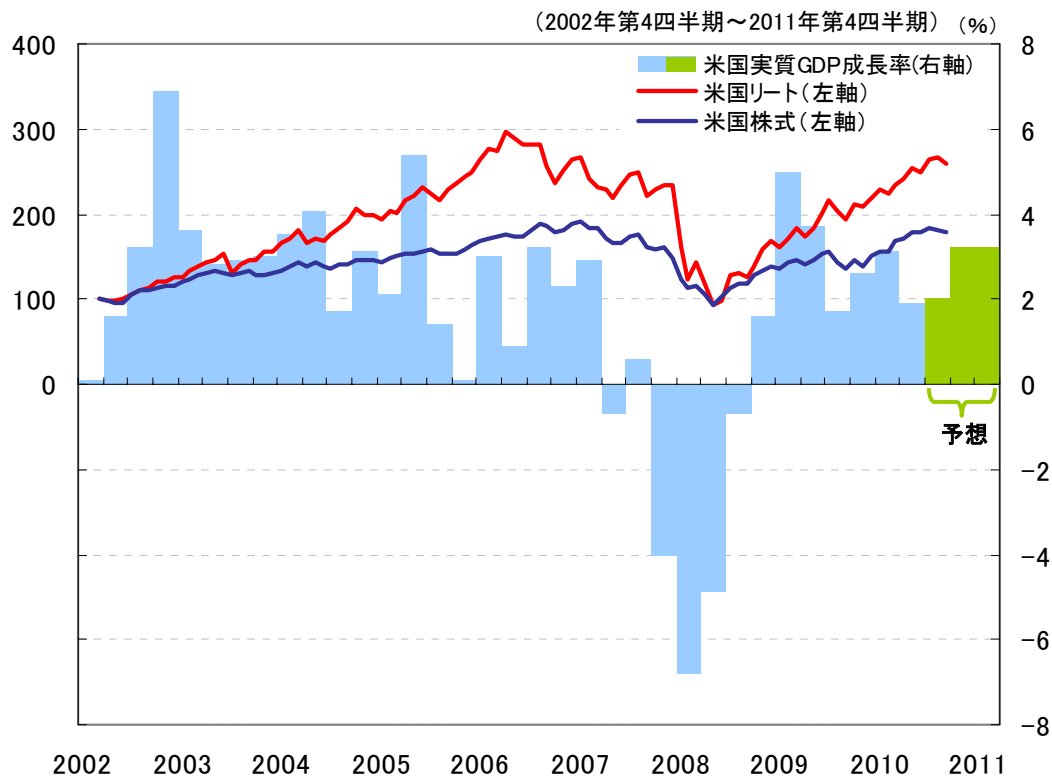
※上記のデータは、NAREIT指数のデータに基づき大和投資信託が作成したものであり、ファンドのパフォーマンスとは異なります。

(出所)ブルームバーグ

# 回復基調にある米国リート

- 米国経済は2008年に大きく落ち込みましたが、足元では改善しており、米国株式と米国リートはともに回復基調にあります。
- また、米国リートは調整局面の後に力強い回復をみせる傾向があり、今後も回復が続くと期待されます。

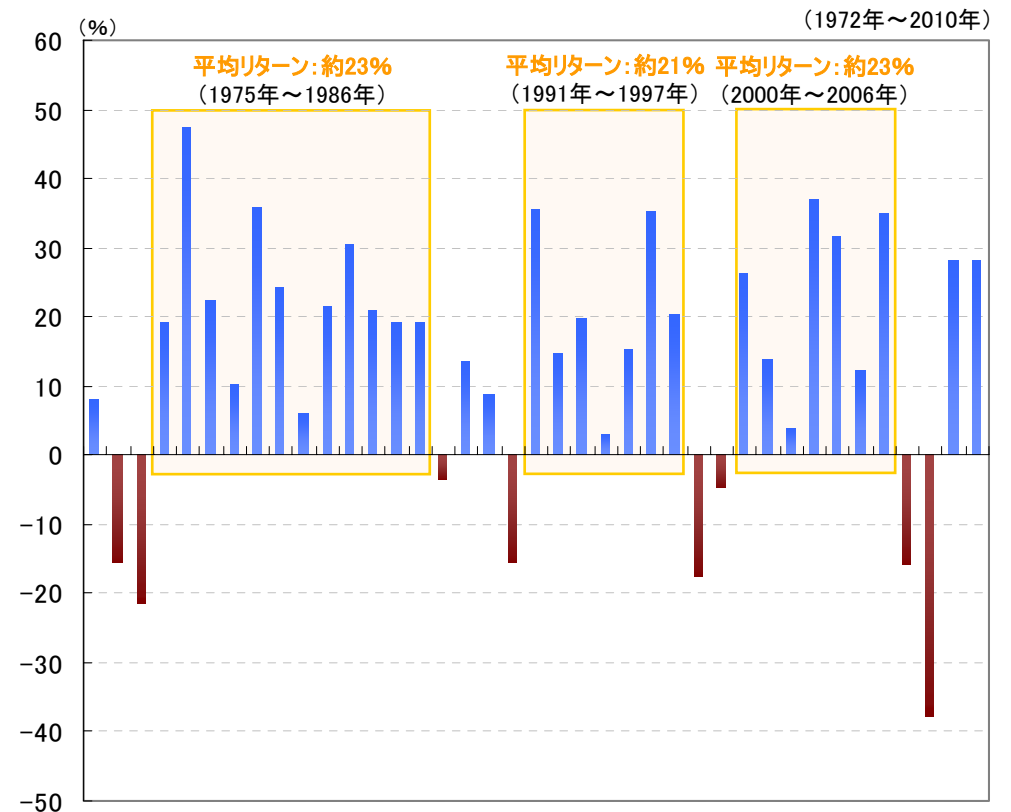
## 米国のリート、株式、実質GDP成長率



※米国株式はS&P500(トータルリターン、米ドルベース)、米国リートはNAREIT指数(トータルリターン、米ドルベース)を使用。※米国株式・米国リートは2002年12月末を100として指数化、2002年12月末から2011年6月末まで記載。※米国実質GDP成長率は前期比年率。2011年第2四半期以降は2011年7月「ブルーチップ調査」のコンセンサス予想。

(出所)ブルームバーグ、ブルーチップ・エコノミック・インディケーターズ

## 米国リートの年間リターン



※米国リートはNAREIT指数(トータルリターン、米ドルベース)を使用。

(出所)ブルームバーグ



# 回復期において想定されるシナリオ

◆リート運用のスペシャリスト“コーエン&ステアーズ社”では、リート市場の回復に3つの段階があると考えています。

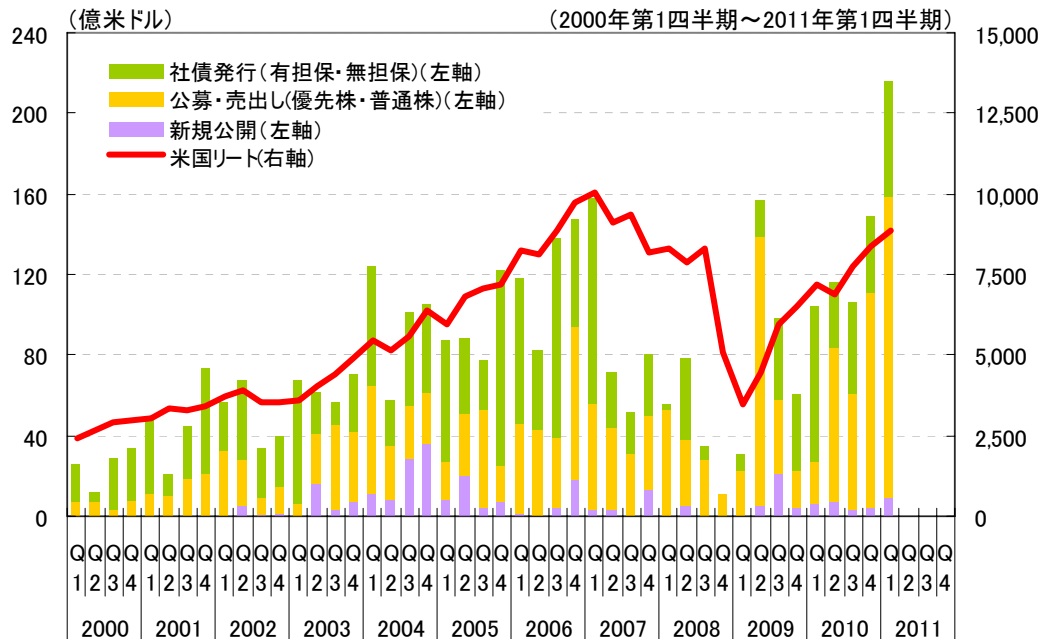
**第1段階「資本政策局面」** ……………株式の発行や物件の売却により財務体質が改善する局面

**第2段階「不動産取得局面」** ……………株式発行、社債発行の組み合わせによる資金調達により、価格の下落した不動産の買い手に回る局面

**第3段階「実物不動産の回復局面」** ……景気の回復に支えられ、空室率の低下とともに不動産賃料が回復する局面

※上記の見通しは、コーエン&ステアーズ社による市場見通しを基に大和投資信託が作成したものであり、今後予告なく変更される可能性があります。

## 米国リーートの資金調達動向



※米国リートはNAREIT指数(トータルリターン、米ドルベース)、各四半期末のデータを使用。

(出所)NAREIT®(全米不動産投資信託協会)、ブルームバーグ

## 2009年以降、リート各社が不動産会社や物件を取得した事例

国	リート名	対象
米国	サイモン・プロパティ・グループ	・同業他社の買収によりアウトレットモール22件を取得。 ・カルパース(カリフォルニア州の公的年金)と共同で商業施設を取得。
	エクイティ・レジデンシャル・プロパティ・トラスト	・サンディエゴのタワーマンション等を購入。
	ポストン・プロパティーズ	・ポストンの高層オフィスを購入。他にもオフィス2件購入。
	エクイティ・ワン	・英の同業他社より商業施設を中心に15物件取得。
	デジタル・リアルティ・トラスト	・シンガポールでデータセンターを取得。
	ホスト・ホテル・アンド・リゾート	・ロンドンのホテル買収に続き、インドのリゾート開発に出資。
	バイオメッド・リアルティ・トラスト	・バイオ関連の研究施設を購入。
	HCP	・医療施設338件の物件取得を発表。
	ベンタス	・同業中堅のネーションワイド・ヘルス・プロパティーズを買収。
	ヘルスケア・リート	・医療介護施設147件を購入。
	エクイティ・ライフスタイル・プロパティーズ	・コミュニティホーム76区画を取得。
	ラサール・ホテル・プロパティーズ	・マンハッタンの大型高級ホテル取得。

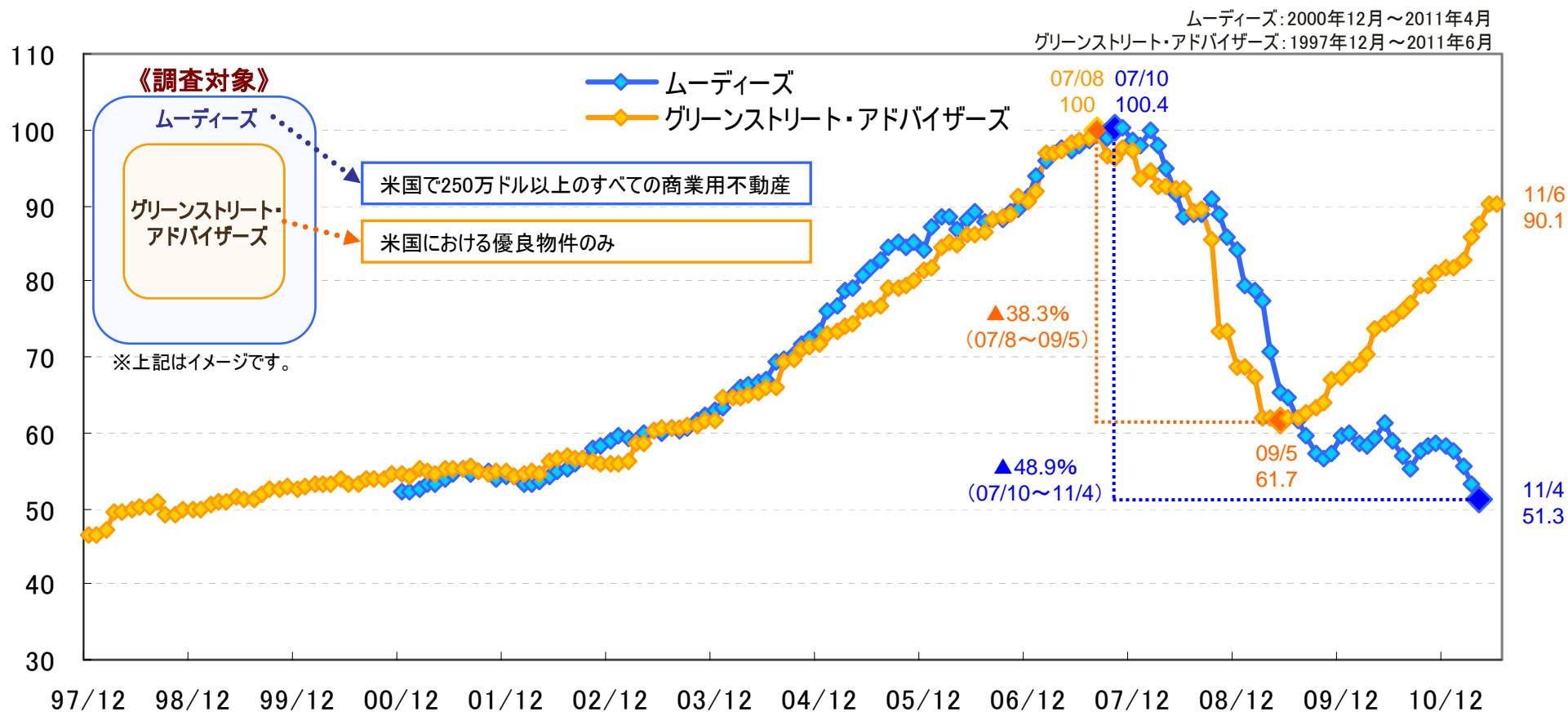
(出所)各種資料

# 反転が期待される米国不動産市況

- 米国の商業用不動産価格指数は、2007年のピークから2009年まで大きく調整しましたが、その後は対象物件により動きに変化が見られます。
- 米国の商業用不動産を広範囲に調査するムーディーズ商業用不動産価格指数は、その後横ばい圏で推移していたものの足もとでは再度調整傾向にあります。一方、優良物件のみを調査対象としているグリーンストリート・アドバイザーズ商業用不動産価格指数は2009年5月以降は回復基調に転じています。
- コーエン&ステアーズ社\*は、リートへの投資対象は優良物件が中心であることなどから同指数への注目度を高めています。

\* コーエン&ステアーズ社は「ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型)Bコース(為替ヘッジなし)」の運用再委託先です。

## 米国の商業用不動産価格指数



※ムーディーズ商業用不動産価格指数は、Moody's/REAL 商業不動産価格指数(全米)を使用。  
※両指数とも2007年8月を100として指数化。

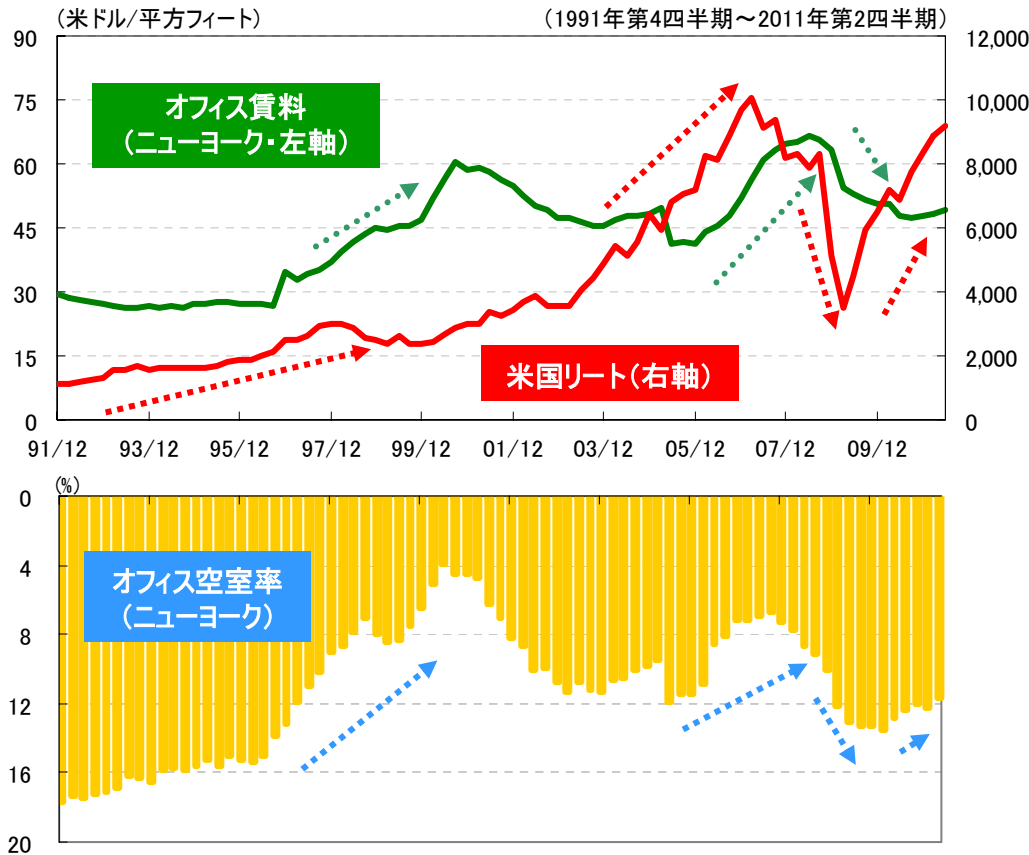
(出所)グリーンストリート・アドバイザーズ、コーエン&ステアーズ社、ブルームバーグ



# 改善傾向にあるリートのファンダメンタルズ

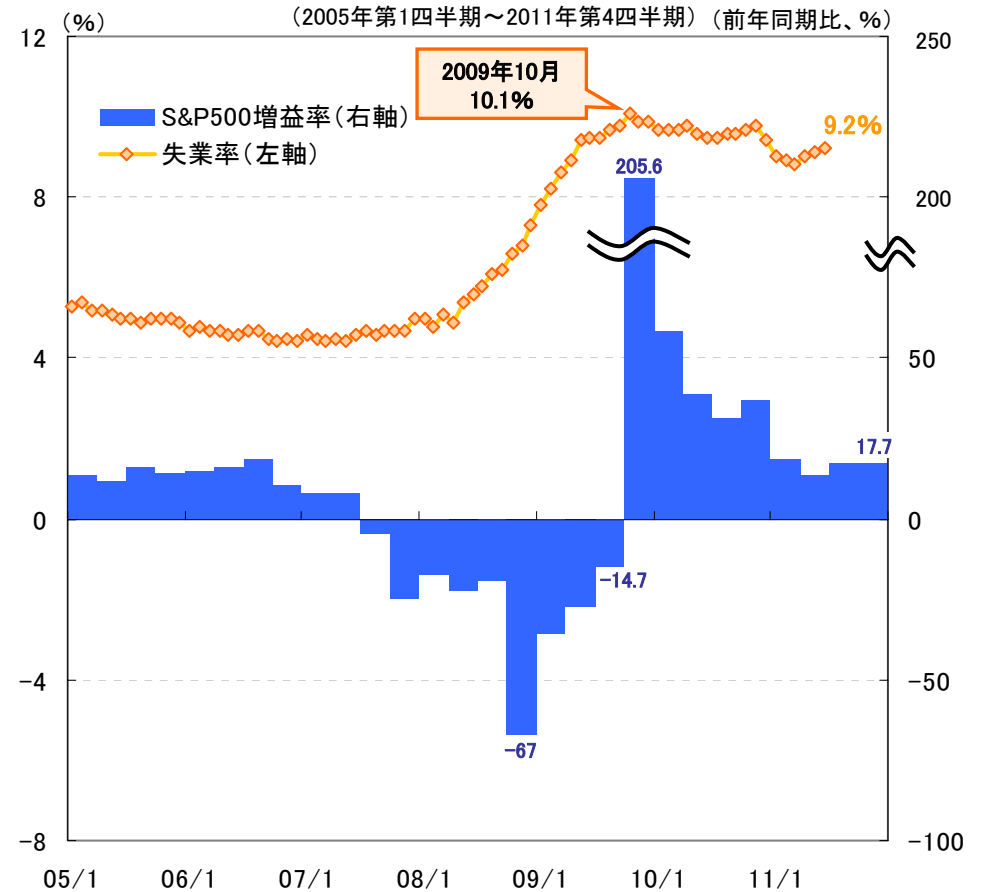
- 空室率や賃料は、企業収益や失業率等の景気動向に大きく影響を受けるため、足元の企業業績回復や失業率のピークアウトに伴い、今後の改善が期待されます。
- 一方、リート価格は空室率や賃料に先行する傾向が見られます。今後の景気回復を期待してリート価格は上昇基調になっています。

## 米国リートと米国のオフィス賃料・空室率



(出所) Cassidy Turley社、ブルームバーグ

## (ご参考) 米国の失業率とS&P500増益率

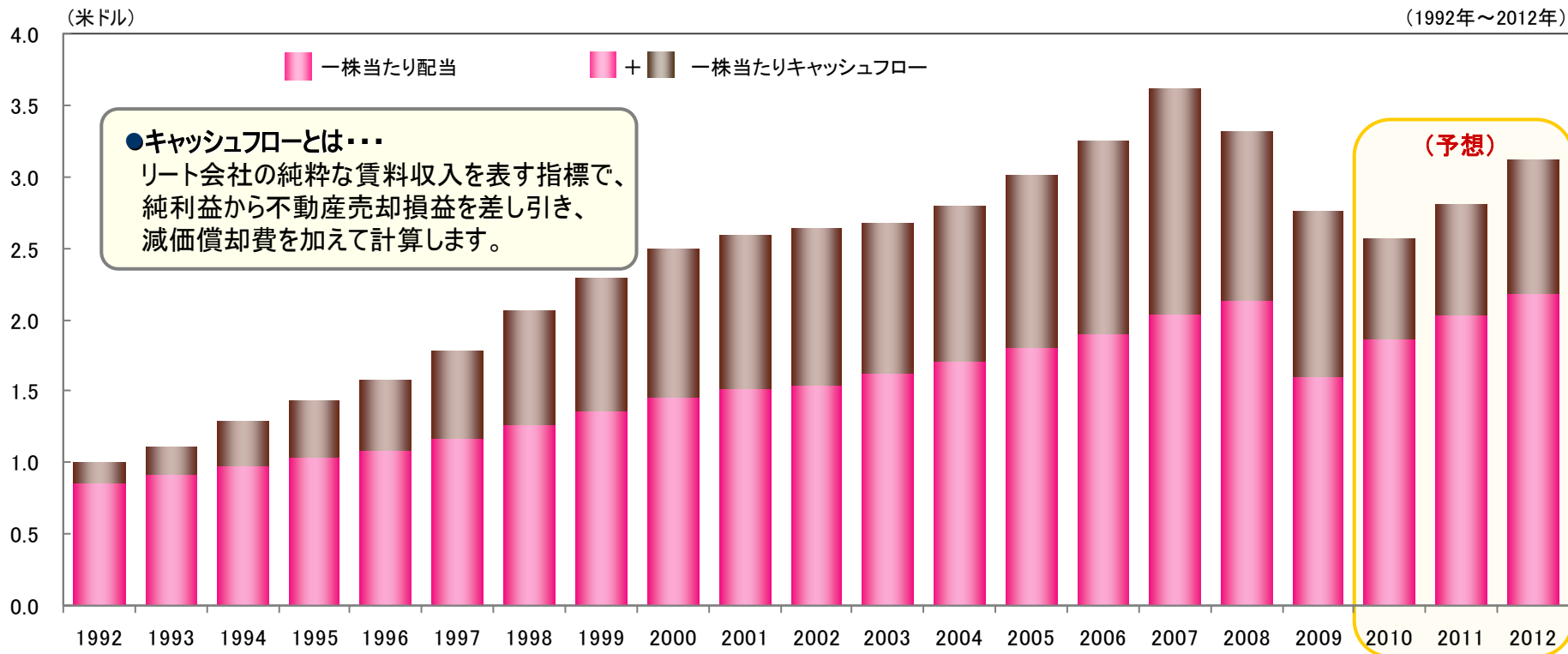


(出所)ブルームバーグ、トムソン・ロイター データストリーム

# 米国リート キャッシュフローと配当成長

- 景気の悪化を受け、米国リートは財務体質を守るためキャッシュフローを内部留保に回し、配当を抑えてきたと考えられます。
- 市場環境の落ち着き、またリート各社の財務体質改善により、今後の配当成長率はプラスになると予想しています。

一株当たりの配当とキャッシュフロー



キャッシュフロー成長率	-	12%	16%	11%	10%	12%	17%	10%	9%	4%	2%	1%	5%	8%	8%	12%	-8%	-17%	-7%	9%	11%
配当成長率	-	7%	6%	7%	5%	7%	8%	8%	7%	4%	2%	5%	6%	5%	6%	7%	5%	-25%	17%	9%	8%

※2010年～2012年の数値はコーハン&ステアーズ社の2011年5月末日時点の予想。

※上記の過去のデータは、将来の同様の動向、またその動向の開始時期等を示唆・保証するものではありません。

※上記のデータは、コーハン&ステアーズ社の運用する特定のポートフォリオに関するものではなく、また将来の運用成果を保証するものではありません。

(出所) FTSE/NAREIT®、コーハン&ステアーズ社

(2003年12月31日～2011年6月30日、日次)



### 《局面①: 景気拡大に伴うリートの上昇》

米国を中心に戸建て住宅や商業用不動産に対する貸し出しの証券化が進んだことなどから、住宅価格や商業用不動産価格が上昇に向かいました。また、世界的に金利低下局面が続く中、ベビーブーマー世代の貯蓄が利回りの高い商品をめざして不動産やその派生商品であるリートに流入したことなどから、リート価格は大幅に上昇しました。

### 《局面②: 金融危機下でのリート的大幅下落》

米国のサブプライムローン(信用力の低い個人向け住宅ローン)問題が、世界的な信用収縮懸念へと発展したことで投資家のリスク回避への動きが強まりました。特に2008年9月のリーマン・ブラザーズの破たん以降、先進諸国における景気後退、金融市場の混乱などを背景に実物不動産やリート価格も大きく下落しました。

### 《局面③: 景気回復を背景にリートは回復へ》

各国当局の政策対応によって景気後退を抜け出したことから、リートを含む金融資本市場は回復局面を迎えました。米国リートは資本市場から株式や社債等による資金調達を実施し財務体質を改善した上で、価格の下落した不動産を取得する動きを活発化させています。

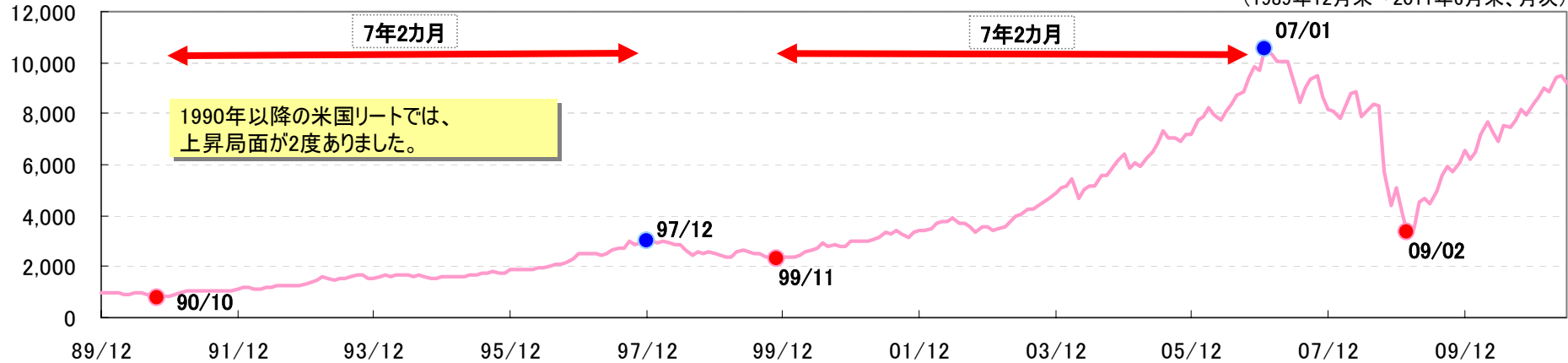
※米国リートはNAREIT指数(トータルリターン、米ドルベース)を使用。

(出所)ブルームバーグ

# (ご参考)米国リートと米ドル対円為替レートの推移

## 米国リート

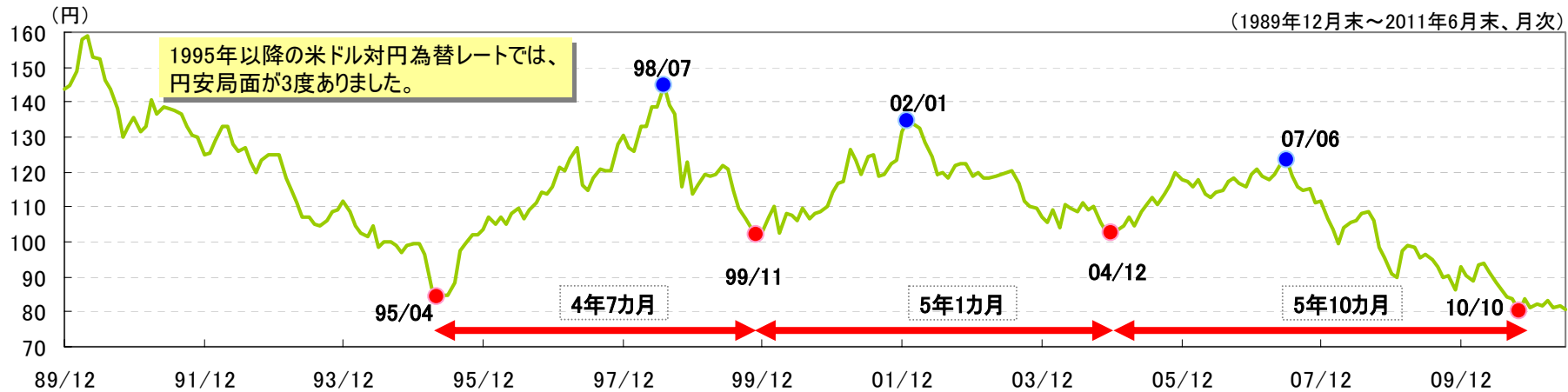
(1989年12月末～2011年6月末、月次)



※米国リートはNAREIT指数(トータルリターン、米ドルベース)を使用。

## 米ドル対円為替レート

(1989年12月末～2011年6月末、月次)

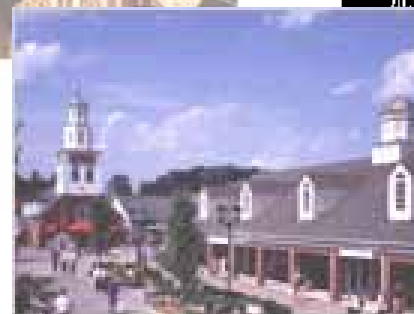


(出所) ブルームバーグ

# ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型）のご紹介

## Bコース（為替ヘッジなし）

追加型投信/海外/不動産投信(リート)  
※課税上は株式投資信託として取扱われます。



## ファンドの目的

- 米国のリート(不動産投資信託)に投資し、配当利回りを重視した運用により信託財産の成長をめざします。

## ファンドの特色

### 1. 米国のリートに投資します。

- 投資にあたっては、以下の方針に従って行なうことを基本とします。

- ①米ドル建資産のポートフォリオの配当利回りが、市場平均以上となることをめざします。  
※市場平均とはFTSE International Limited が発表するFTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス(配当金込み、米ドルベース指数)の配当利回りとなります。
- ②ファンダメンタルズ分析を行ない、安定的な配当が見込める銘柄を選定します。
- ③ポートフォリオの構築にあたっては、セクターおよび地域の配分を考慮します。

### 2. 「Aコース(為替ヘッジあり)」と「Bコース(為替ヘッジなし)」の2つのコースがあります。

#### (a) ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型)Aコース(為替ヘッジあり)

保有実質外貨建資産について、為替変動リスクの低減のために、為替ヘッジを行いません。

※ただし、完全にヘッジすることはできません。また、円金利がヘッジ対象通貨建ての金利より低い場合、当該通貨と円の金利差相当分のヘッジコストがかかります。

#### (b) ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型)Bコース(為替ヘッジなし)

保有実質外貨建資産の為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは行ないません。

※基準価額は、為替変動の影響を直接受けます。

- 「Aコース(為替ヘッジあり)」と「Bコース(為替ヘッジなし)」は、それぞれのベンチマークを中長期的に上回ることをめざして運用を行いません。

#### 【各コースのベンチマーク】

##### (a) ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型)Aコース(為替ヘッジあり)

FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス(配当金込み、円ヘッジ指数)

(当該指数は、FTSE International Limitedが発表する配当金込みの米ドルベース指数から、委託会社が円ヘッジベースに換算した指数とします。)

##### (b) ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型)Bコース(為替ヘッジなし)

FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス(配当金込み、円ベース指数)

(当該指数は、FTSE International Limitedが発表する配当金込みの米ドルベース指数から、委託会社が円ベースに換算した指数とします。)

◇ 当該指数との連動をめざすものではありません。また、当該指数を上回る運用成果を保証するものではありません。

#### 〈ベンチマークについて〉

ベンチマークとは、運用成果を判断する基準となるものです。ベンチマークと当ファンドの基準価額の動きを比較した結果は、運用報告書でお知らせします。

なお、将来、ベンチマークとしてFTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックスに替わる指数を使用することが望ましいと一般的にみなされると委託会社が判断した場合には、ベンチマークを変更することがあります。



販売会社によっては「Aコース(為替ヘッジあり)」もしくは「Bコース(為替ヘッジなし)」のどちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。また、販売会社によっては、スイッチング(乗換え)のお取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。

## ファンドの特色

### 3. リートの運用は、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。

マザーファンドにおける米ドル建資産の運用にあたっては、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用の指図にかかる権限を委託します。

#### ファンドの仕組み

当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行ないます。

ファミリーファンド方式とは、投資家のみなさまからお預かりした資金をまとめてベビーファンド(当ファンド)とし、その資金を主としてマザーファンド(ダイワ・US-REIT・オープン・マザーファンド)の受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なう仕組みです。

・マザーファンドの受益証券の組入比率は、通常の状態では信託財産の純資産総額の90%程度以上に維持することを基本とします。

・マザーファンドにおける不動産投資信託証券の組入比率は、通常の状態では信託財産の純資産総額の80%程度以上に維持することを基本とします。

大量の追加設定または解約が発生したとき、市況の急激な変化が予想されるとき、償還の準備に入ったとき等ならびに信託財産の規模によっては、上記1～3の運用が行なわれないことがあります。

### 4. 毎月17日(休業日の場合、翌営業日)に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

#### [分配方針]

- 分配対象額は、経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます)等とします。
- 原則として、安定した分配を継続的に行なうことを目標に分配金額を決定します。

#### 収益分配のイメージ



※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆・保証するものではありません。

※分配金額は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

※ファンドの基準価額は変動します。投資元本、利回りが保証されているものではありません。

#### FTSEインターナショナル・リミテッド(「FTSE」)

FTSE®は、ロンドン証券取引所およびフィナンシャル・タイムズ社により共同所有された登録商標であり、NAREIT®は、National Association of Real Estate Investment Trusts®(「NAREIT」)の登録商標であり、両商標はライセンスのもとでFTSEにより使用されています。FTSE NAREIT US Real Estate Index Series(「本指数」)は、FTSEにより計算されます。本指数における全ての権益は、FTSEおよびNAREITに帰属しています。本公開情報のいかなる部分も、FTSEの事前許可なしに、情報検索システム中で再生・蓄積されることはなく、その他電子的・機械的・複写的・記録的等の手段で転送されることはありません。全ての情報は、情報目的のためだけに提供されます。本公開情報においてFTSEは提供する全ての情報の正確性を最大限確保するもの、本公開情報の使用から生じる損失や錯誤に対して、FTSEおよびNAREITは一切の責任または債務を負いません。本指数の配布および金融商品組成のための本指数の使用には、FTSEのライセンスを受ける必要があります。

# “コーヘン&スティアーズ社”の紹介

リート運用は、各国の経済や不動産の状況を色濃く反映すること、物件ごとの判断が必要なことから、極めて高い専門性が必要になります。

**当ファンドは、歴史、経験、運用実績のほか、世界各地に専門家を置いた運用活動など、多面的に高く評価できる米国の運用会社「コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク」が運用を担当します。**

## コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

本社所在地	アメリカ ニューヨーク
代表者	マーティン・コーヘン ロバート・H・スティアーズ
設立	1986年7月
従業員数	218名 (2011年3月末時点)
運用資産 (2011年3月末時点)	約380億米ドル(約3.2兆円) (ブルームバーグレート83.13円/米ドル)



M.コーヘン R.スティアーズ  
COHEN & STEERS  
CAPITAL MANAGEMENT INC

## 社 歴

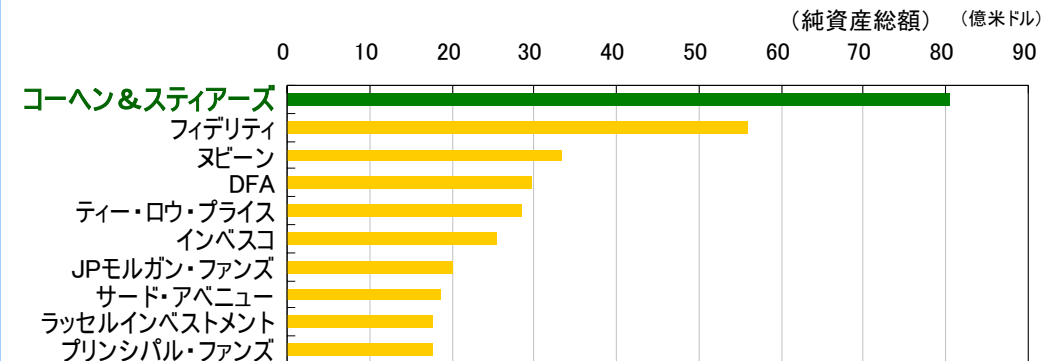
1986年7月	米国最初のリート専門の運用会社として設立
2004年8月	ニューヨーク証券取引所に上場
2005、2006、2007年	リップパーファンドアワード USA2005、2006、2007 不動産部門 3年連続最優秀賞受賞
2008、2009年	Lipper Performance Achievement Certificate 受賞
2010年	米国の専門誌、インスティテューショナル・インベスター誌 米国インベストメント・マネジメント賞 米国リート部門 受賞

## 世界5都市に拠点



## 米国のリート 公募投資信託残高でNo.1の実績！！

公募不動産ミューチュアルファンド(2011年3月末時点) ETF、インデックスファンド除く、クロス・エント含む。



(出所)ストラテジックインサイト社データベースを基に大和投資信託作成



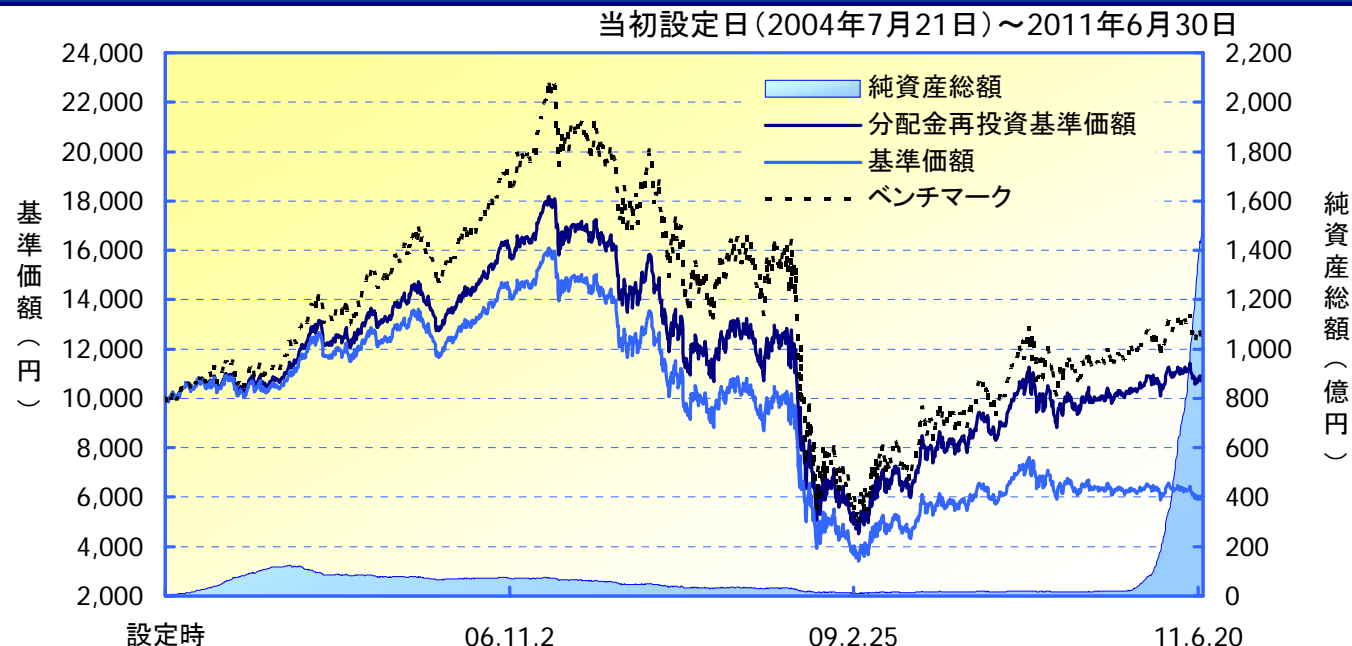
## 《基準価額・純資産の推移》

2011年6月30日現在

基準価額	6,067 円
純資産総額	1,562億円

### 期間別騰落率

期間	ファンド	ベンチマーク
1カ月間	-1.9 %	-2.2 %
3カ月間	+0.7 %	+1.2 %
6カ月間	+7.7 %	+8.8 %
1年間	+17.1 %	+20.3 %
3年間	-6.7 %	-11.8 %
5年間	-20.9 %	-20.0 %
年初来	+7.7 %	+8.8 %
設定来	+9.8 %	+28.4 %



※「分配金再投資基準価額」は、分配金(税引前)を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。

※基準価額の計算において、信託報酬(純資産総額に対して年率1.596%(税込))は控除しています。

※「期間別騰落率」の各計算期間は、基準日から過去に遡った期間とし、当該ファンドの「分配金再投資基準価額」を用いた騰落率を表しています。

※当ファンドはFTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス(配当金込み、円ベース指数)をベンチマークとしておりますが、同指数を上回る運用成果を保証するものではありません。

※グラフ上のベンチマークは、グラフの起点時の基準価額に基づき指数化しています。

※実際のファンドでは、課税条件によって受益者ごとの騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

## 《分配の推移(1万口当たり、税引前)》

決算期	第1期～第71期 04.8～10.6	第72期 10.7	第73期～第81期 10.8～11.4	第82期 11.5	第83期 2011.6.17	分配金合計額 (1万口当たり、税引前) <b>4,840円</b>
分配金	合計:3,640円	80円	各100円	110円	110円	

※分配金は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

※当ファンドは第3期から分配を開始しています。

※上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

# Bコース（為替ヘッジなし）の主要な資産の状況（2011年6月30日時点）

## 資産別構成

資産	銘柄数	比率
外国リート	119	94.9%
コール・ローン、その他		5.1%
合計	119	100.0%

## リート ポートフォリオ特性値

配当利回り	3.4%
-------	------

## (参考) FTSE NAREIT® 指数配当利回り

配当利回り	3.4%
-------	------

(出所) FTSE®, NAREIT®

## 国・地域別構成 合計94.9%

国・地域名	比率
アメリカ	94.9%

## 通貨別構成 合計100.0%

通貨	比率
米ドル	99.8%
日本円	0.2%

## リート 用途別構成 合計94.9%

用途名	比率
集合住宅	16.3%
モール型商業施設	14.6%
オフィス	11.1%
医療施設	10.4%
ショッピング・センター	7.9%
分散投資	7.5%
ホテル/リゾート	6.6%
産業施設	5.0%
その他	7.6%
優先リート	7.9%

## 組入上位10銘柄 合計49.7%

銘柄名	用途名	国・地域名	比率
SIMON PROPERTY GROUP INC	モール型商業施設	アメリカ	10.7%
EQUITY RESIDENTIAL	集合住宅	アメリカ	5.9%
BOSTON PROPERTIES INC	オフィス	アメリカ	5.4%
VORNADO REALTY TRUST	分散投資	アメリカ	5.3%
HOST HOTELS & RESORTS INC	ホテル/リゾート	アメリカ	4.8%
PROLOGIS INC	産業施設	アメリカ	4.6%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	集合住宅	アメリカ	3.9%
PUBLIC STORAGE	個人用倉庫	アメリカ	3.5%
HCP INC	医療施設	アメリカ	3.0%
GENERAL GROWTH PROPERTIES	モール型商業施設	アメリカ	2.7%

※比率は、純資産総額に対するものです。

※リート ポートフォリオ特性値の配当利回りは、コーヘン&スティアーズ社によるもの(課税前)であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※用途名は、原則としてFTSE®と全米不動産投資信託協会(NAREIT®)の分類によるものです。なお、優先リート(会社が発行する優先株に相当するリート)は、用途別の分類はしていません。

※比率の合計が四捨五入の関係で一致しないことがあります。

# (ご参考)米国の代表的なリートのご紹介

SIMON<sup>®</sup> | PROPERTY GROUP, INC.

## サイモン・プロパティ・グループ

(セクター: モール型商業施設)



### ヒューストン・ギャラリア

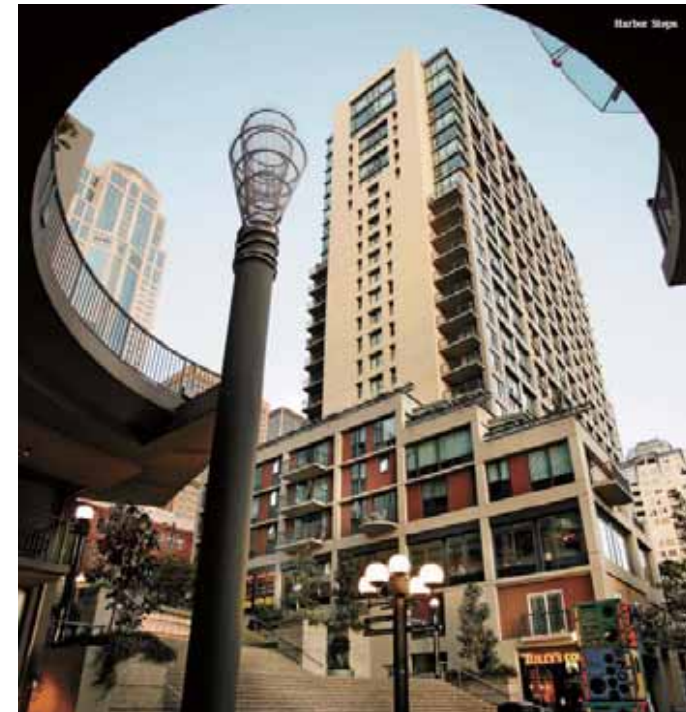
米国テキサス州ヒューストン

ヒューストン・ギャラリアは年間約2,400万人が訪れるヒューストンで人気のショッピング、また観光スポットとなっています。ガラス貼りの吹き抜けの下にはアイススケート・リンクが施され、その周りを375の店舗、レストラン、2軒のウエスティン・ホテルが囲んでいます。この高級モールのテナントにはニーマン・マーカス、サックス・フィフス・アベニュー、ノードストーム、2店のメイシーズのデパートの他に、カルティエ、グッチ、ティファニー、ラルフ・ローレン、ルイ・ヴィトンなど多くのブランド店が含まれています。

Equity Residential

## エクイティ・レジデンシャル

(セクター: 集合住宅)



### ハーバー・ステップス

米国ワシントン州シアトル

大型賃貸マンションのハーバー・ステップスは都市再開発プロジェクト「ハーバー・ステップス・パーク」の中心部に建てられています。全4棟、730戸から成る賃貸マンションに加えて、28室のブティック・ホテル、3つのスパ、2つのプール、スポーツジムなどの施設も完備しています。また2,879㎡のオフィス・スペースと4,793㎡のスペースに保育所、レストラン、各種専門店なども入っています。26,198㎡におよぶ地下駐車場は、車640台収容可能となっています。

※個別リートの推奨またはファンドにおける組み入れを示唆するものではありません。  
 ※上記のセクターは、FTSE<sup>®</sup>とNAREIT<sup>®</sup>(全米不動産投資信託協会)の分類方法によるものです。

(出所)コーエン&ステアーズ社、サイモン・プロパティ・グループ、エクイティ・レジデンシャル

## 基準価額の変動要因

当ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。

### ◆ 主な変動要因

リートの価格変動 (価格変動リスク・信用リスク)	リートの価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法制度の変更等の影響を受けます。組入リートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。
為替変動リスク	外貨建資産については、資産自体の価格変動のほか、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。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進んだ場合には、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。 ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型) Aコース(為替ヘッジあり)は、為替ヘッジを行ないませんが、影響をすべて排除できるわけではありません。また、為替ヘッジに伴うコストが発生し、基準価額が変動する要因となります。 ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型) Bコース(為替ヘッジなし)は、為替ヘッジを行わないので、基準価額は、為替レートの変動の影響を直接受けます。
カントリー・リスク	投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化等により市場に混乱が生じた場合、または取引に対して新たな規制が設けられた場合には、基準価額が予想外に下落したり、方針に沿った運用が困難となることがあります。
その他	解約資金を手当てするため組入証券を売却する際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

## その他の留意点

■ 当ファンドのお取引に関しては、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。

## リスクの管理体制

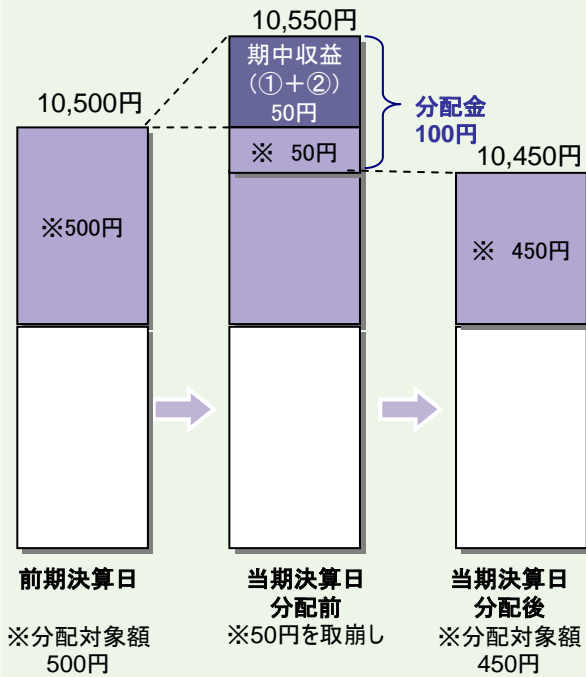
■ 委託会社では、取締役会が決定した運用リスク管理に関する基本方針に基づき、運用本部から独立した部署および会議体が直接的または間接的に運用本部へのモニタリング・監視を通し、運用リスクの管理を行ないます。委託会社は、再委託先とファンド運営上の諸方針を反映している運用委託契約に基づく投資ガイドラインを締結し、運用の状況、投資ガイドラインの遵守状況等をモニタリングします。

# 収益分配金に関する留意事項

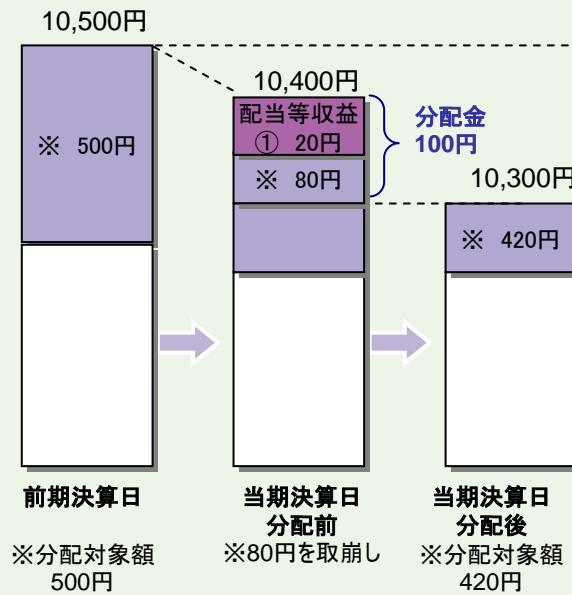
- ◆ 分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

## 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

### 前期決算から基準価額が上昇した場合



### 前期決算から基準価額が下落した場合

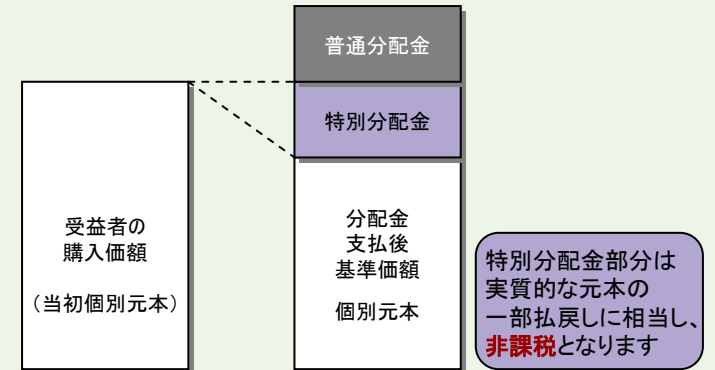


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益と②経費控除後の評価益を含む売買益等です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

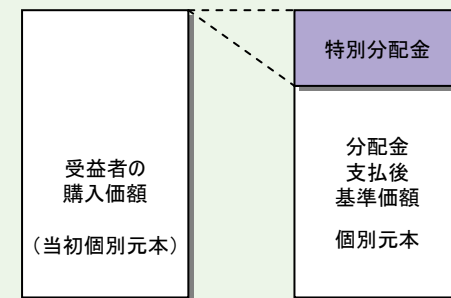
※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- ◆ 受益者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないしすべてが、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。

## 分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



## 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。

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、特別分配金の額だけ減少します。

## ファンドの費用

### お客さまが直接的に負担する費用

- **購入時手数料** 販売会社が別に定めるものとします。  
購入時の申込手数料の料率の上限は、3.15% (税込) です。
- **信託財産留保額** ありません。

### お客さま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)** 毎日、信託財産の純資産総額に対して年率1.596% (税込)
- **その他の費用・手数料** 監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。  
※「その他の費用・手数料」については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※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、表示することができません。  
また、上場不動産投資信託は市場価格により取引されており、費用を表示することができません。  
※詳しくは「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

〈受託会社〉ファンドの財産の保管及び管理を行なう者 ……住友信託銀行株式会社  
 〈委託会社〉ファンドの運用の指図を行なう者 ……大和証券投資信託委託株式会社  
 お電話によるお問合わせ先 フリーダイヤル 0120-106212 (営業日の9:00~17:00)  
 ホームページアドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

## お申込みメモ

- **購入単位** ……最低単位を1円単位または1口単位として販売会社が定める単位
- **購入・換金価額** ……購入および換金申込受付日の翌営業日の基準価額(1万口当たり)
- **換金代金** ……原則として換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
- **申込受付中止日** ……ニューヨーク証券取引所の休業日  
(注) 申込受付中止日は、販売会社または委託会社にお問合わせください。
- **申込締切時間** ……午後3時まで(販売会社所定の事務手続きが完了したものの)
- **購入・換金申込受付の中止および取消し** ……金融商品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・換金の申込みの受け付けを中止することがあります。
- **信託期間** ……無期限(平成16年7月21日当初設定)
- **スイッチング(乗換え)** ……「Aコース(為替ヘッジあり)」および「Bコース(為替ヘッジなし)」の間でスイッチング(乗換え)を行なうことができます。  
※販売会社によっては「Aコース(為替ヘッジあり)」もしくは「Bコース(為替ヘッジなし)」のどちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。また、販売会社によっては、スイッチング(乗換え)のお取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社にお問合わせください。
- **繰上償還** ……●委託会社は、マザーファンドの信託財産につきコーヘン&ステイアーズ・キャピタル・マネジメント・インクと締結した運用指図権限の委託にかかる契約が終了した場合には、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了(繰上償還)させます。  
●次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、繰上償還できます。  
・受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合  
・「FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス」の公表が停止された場合  
・信託契約を解約することが受益者のために有利であると認めるとき  
・やむを得ない事情が発生したとき
- **決算日** ……毎月17日(休業日の場合、翌営業日)
- **収益分配** ……年12回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。  
(注) 当ファンドには、「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」があります。なお、お取扱い可能なコースおよびコース名については異なる場合がありますので、販売会社にお問合わせください。



# MEMO

---

大和投資信託

Daiwa Asset Management