

2011年12月9日

# ダイワJ-REITオープン

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

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。

オフィス・ビルのテナント収益などから好分配。



当資料は販売用資料であり、「投資信託説明書(交付目論見書)」ではありません。  
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。

目論見書のご請求・お申込みは…



**新生銀行**

〈販売会社〉

商号等 株式会社新生銀行  
登録金融機関 関東財務局長(登金)第10号  
加入協会 日本証券業協会  
社団法人 金融先物取引業協会

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

# 投資リスク

## 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。
- 投資信託は預貯金とは異なります。

### ◆主な変動要因

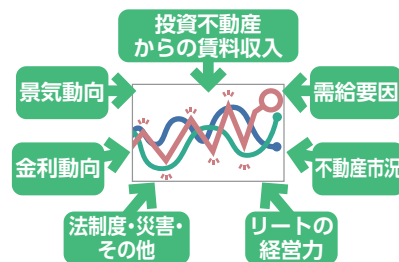
リートの価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法制度の変更等の影響を受けます。組入リートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。

リートの価格変動  
(価格変動リスク・  
信用リスク)

リートの価格変動リスク

リート市況	リート価格	基準価額
改善		上昇要因
悪化		下落要因

リートの価格変動要因のイメージ図



※上記はイメージ図であり、必ずしも上記どおりにならない場合もあります。

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。

## 収益分配金に関する留意事項

- 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。
- 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。
- 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。

### 東証REIT指数に関する留意点

- 東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所(以下(株)東京証券取引所といいます)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利および東証REIT指数の商標に関するすべての権利は(株)東京証券取引所が有します。●(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の停止または東証REIT指数の商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。●(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の商標の使用もしくは東証REIT指数の引用に関して得られる結果について、何ら保証、言及をするものではありません。●(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。●本件インデックス・ファンドは、東証REIT指数の指数値に連動した投資成果を目標として運用しますが、本件インデックス・ファンドの基準価額と東証REIT指数の指数値の動向が乖離することがあります。●本件インデックス・ファンドは、(株)東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではありません。●(株)東京証券取引所は、本件インデックス・ファンドの購入者または公衆に対し、本件インデックス・ファンドの説明、投資のアドバイスをする義務を持ちません。●(株)東京証券取引所は、当社または本件インデックス・ファンドの購入者のニーズを、東証REIT指数の指数値を算出する銘柄構成、計算に考慮するものではありません。●以上の項目に限らず、(株)東京証券取引所は本件インデックス・ファンドの発行または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

# REIT(リート)とは

- ◆ REIT(リート)とは、Real Estate Investment Trust の略称で、不動産投資信託のことです。
- ◆ 不動産投資信託とは、投資家から集めた資金等で不動産を保有し、そこから生じる賃料収入等の収益を投資家に分配する商品です。
- ◆ 不動産投資信託には、一般の投資信託と同様に受益証券を発行する「契約型」投資信託と、不動産投資に特化した会社(=不動産投資法人)を設立する「会社型」投資信託があります。現状わが国に上場されている不動産投資信託は、すべて会社型(不動産投資法人)であり、日本版REITということで、「J-REIT」と呼ばれています。

## REITのしくみ(イメージ)

※下記の不動産の図は一例です。



●投資家は、REITの発行する「投資証券」を通じて不動産への投資を行いません。「投資証券」は、金融商品取引所に上場され、売買されています。

※日本では、平成13年9月に東京証券取引所に取引市場が創設されました。

●REITでは、管理・運営(投資物件の選定、保有物件の保守、テナント営業等)は、運用会社が行ないます。

●REITは、資金を大きくまとめて合同運用を行なうため、多くの物件に投資できます。

●REITは、賃料を中心とする収入から必要経費を差し引いて残った収益の大半を投資家に分配します。

※J-REITでは、収益の90%超を分配すると、その分配した額に対して法人税が免除されます。

## リート投資の特徴

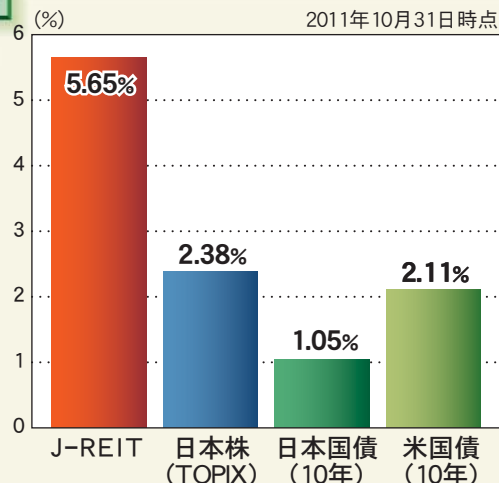
少額から不動産投資

さまざまな種類の不動産に分散が可能

専門家が不動産を選定

上場しているリートは換金性に優れる

## 利回り比較 (ご参考)

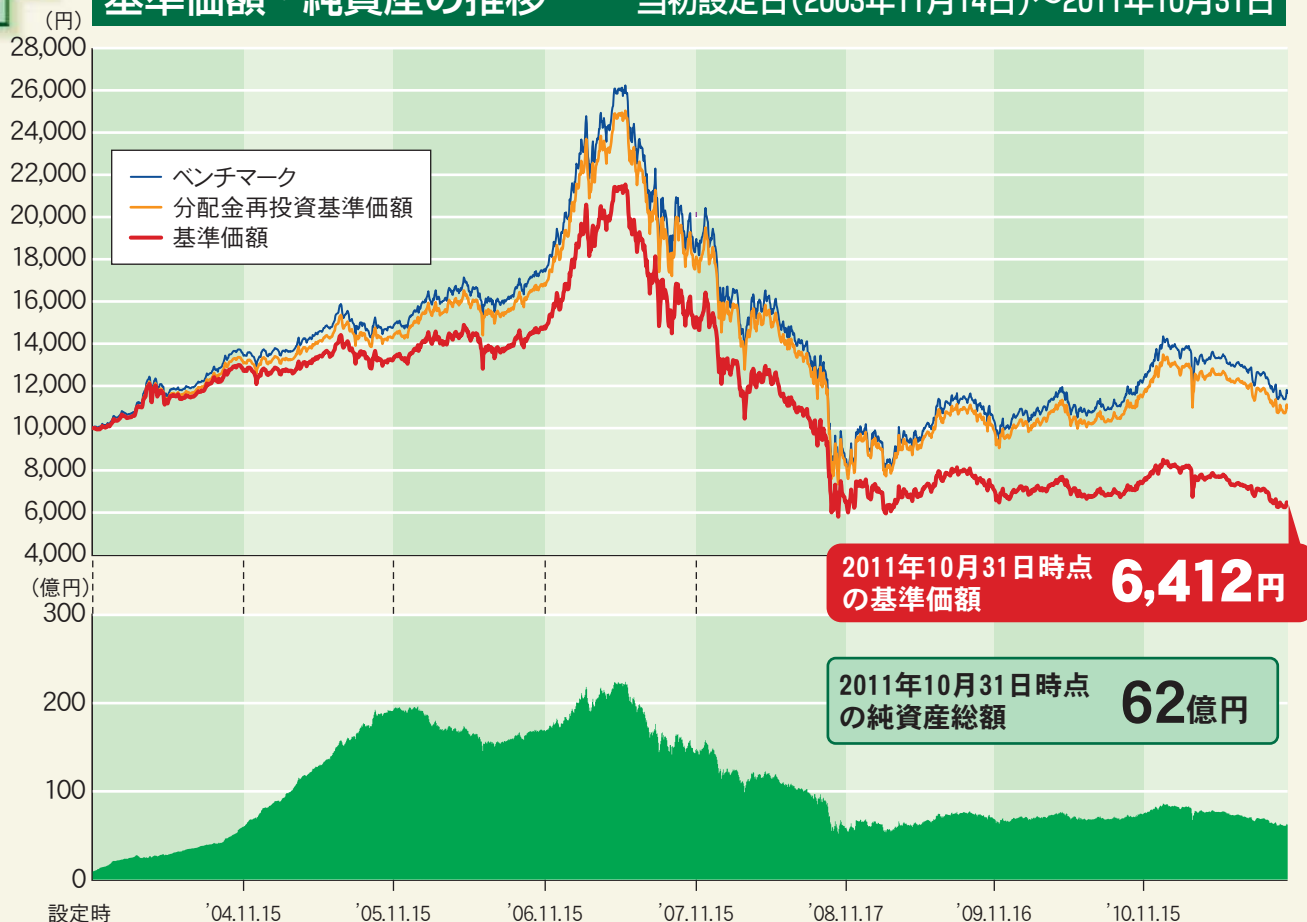


※ J-REIT および日本株の利回りは予想配当利回りです。  
 ※ 上記商品は異なるリスク特性を持つものであり、利回りの比較はあくまでご参考です。  
 ※ 外貨建資産には為替リスク等があります。  
 ※ 上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。  
 (出所) 各種資料を基に大和投資信託作成

# ダイワJ-REITオープンの運用概況

## 基準価額・純資産の推移

当初設定日(2003年11月14日)～2011年10月31日



## 分配金実績(1万口当たり、税引前)

決算期	第1期～第2期	第3期～第6期	第7期～第31期
決算年月	('04.3～'04.6)	('04.9～'05.6)	('05.9～'11.9)
分配金	各90円	各150円	各180円

分配金合計額 **5,280円**

※「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0.756%(税込))は控除しています。※当ファンドは東証REIT指数(配当込み)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(東証REIT指数(配当込み))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。※東証REIT指数は(株)東京証券取引所が算出・公表などの権利を有する指数です。※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。※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。

## 基準価額の動きに関する留意点などは…

①当ファンドの投資成果は、必ずしも「東証REIT指数」に連動するとは限りません。その主要因として次のものが考えられます。

- ◆「東証REIT指数」の構成銘柄のすべてを指数の算出方法どおりに組入れない場合があること
- ◆信託報酬、売買委託手数料等を負担することによる影響
- ◆追加設定および解約に対応して行なったJ-REITの売買の約定価格と「東証REIT指数」の算出に使用する価格の差
- ◆J-REITの銘柄数、市場規模が限られること
- ◆J-REITの流動性が低下した場合における売買の影響
- ◆J-REITの最低取引単位の影響
- ◆「東証REIT指数」の構成銘柄の入替えおよび指数の算出方法の変更による影響
- ◆追加設定および組入銘柄の配当金や権利処理等によって信託財産に現金が発生すること

②当ファンドは、その性格上、「東証REIT指数」が改廃されたことにより償還となる場合があります。

# ファンドの目的・特色

## ファンドの目的

- わが国のリート(不動産投資信託)に投資し、東京証券取引所が算出・公表する「東証REIT指数」(配当込み、以下同じ)に連動する投資成果をめざします。

## ファンドの特色

**1** わが国のリートに投資します。

**2** 「東証REIT指数」に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。

- 組入銘柄は「東証REIT指数」の構成銘柄(採用予定を含みます)とし、組入高位を保ちます。
- 組入銘柄それぞれの時価総額に応じた投資比率に基づきポートフォリオを構築することを基本とします。
- 「東証REIT指数」への連動性を随時チェックし、必要があればポートフォリオのリバランスを行ない連動性を維持するように運用を行ないます。

※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。

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、「東証REIT指数」が改廃されたとき、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および2の運用が行なわれないことがあります。

**3** 毎年3、6、9、12月の各15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>

【平成24年1月5日まで】

- ①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。
- ②原則として、配当等収益等を中心に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。

【平成24年1月6日から】

- ①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。
- ②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



※上記はイメージ図であり、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。

# 手続・手数料等

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)
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その他やむを得ない事情があるときは、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15年11月14日当初設定)
繰上償還	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、信託を終了させること(繰上償還)ができます。 <ul style="list-style-type: none"><li>● 受益権の口数が30億口を下回ることとなった場合</li><li>● 「東証REIT指数」が改廃されたとき</li><li>● 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</li><li>● やむを得ない事情が発生したとき</li></ul>
決算日	毎年3、6、9、12月の各15日(休業日の場合、翌営業日)
収益分配	年4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。

## 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 <b>2.1% (税込)</b> 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 <b>年率0.756% (税込)</b>
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および管理を行なう者 **住友信託銀行株式会社**

※関係当局の認可等を前提に、平成24年4月1日付で中央三井信託銀行株式会社および中央三井アセット信託銀行株式会社と合併し、三井住友信託銀行株式会社に商号を変更する予定です。

## ■ <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)

○委託会社のホームページ アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

■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。投資信託は預貯金とは異なります。

■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。