

投資者の皆さまへ
(販売用資料)

2012年6月

「ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)」

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。

～米国リート市場の見通しと運用状況について～

※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…

大和証券

Daiwa Securities

〈販売会社〉

商号等 大和証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第108号
加入協会 日本証券業協会
社団法人日本証券投資顧問業協会
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

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

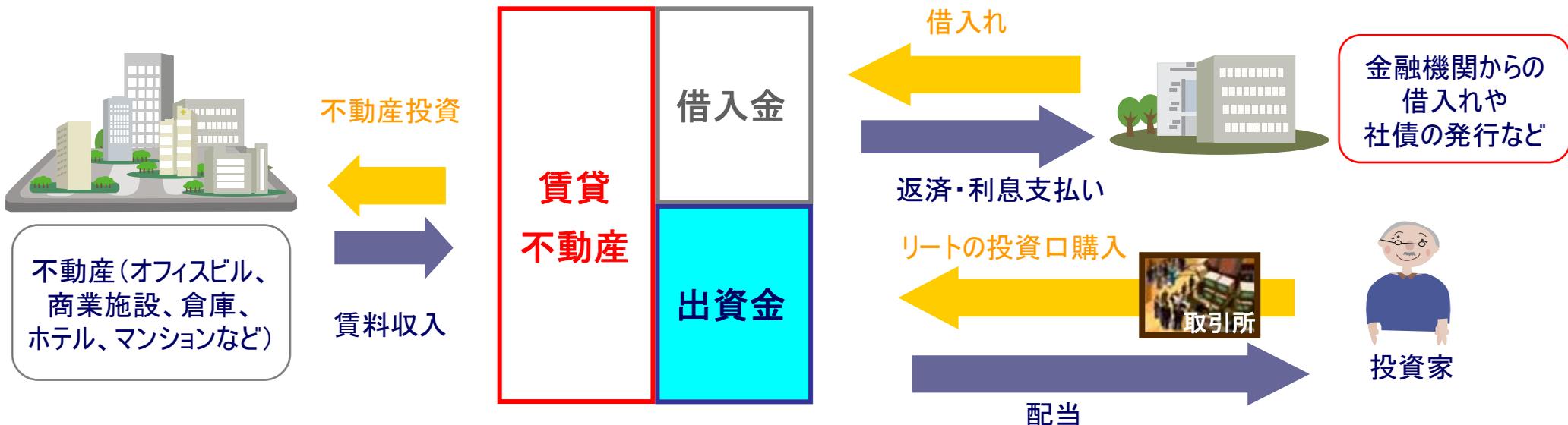
当資料のお取扱いにおけるご注意

- 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投資者に帰属します。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、投資者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。

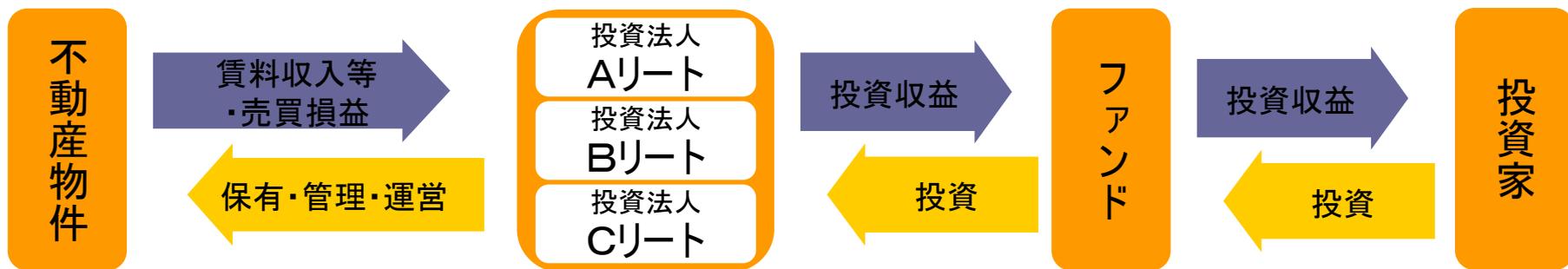
リートへの投資とは

- 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



！ リートファンドの仕組み



※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。
 - ・ 不動産への投資は、株式・債券等への投資とは異なる特性があり、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、リート特有の税制上のメリットがあります。

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

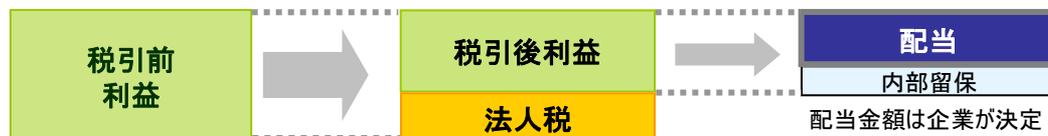
リート投資における税制上のメリット

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制度があります。

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。



“コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク”の紹介

リートの運用は、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 | 228名 (2012年3月末時点) |
| 運用資産 (2012年3月末時点) | 約449億米ドル(約3.7兆円) (ブルームバーグレート82.87円/米ドル) |



M.コーヘン R.スティアーズ
COHEN & STEERS

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 |
| 2011、2012年 | 米国の専門誌、インスティテューショナル・インバスター誌 米国インベストメント・マネジメント賞 リート部門 2年連続受賞 |

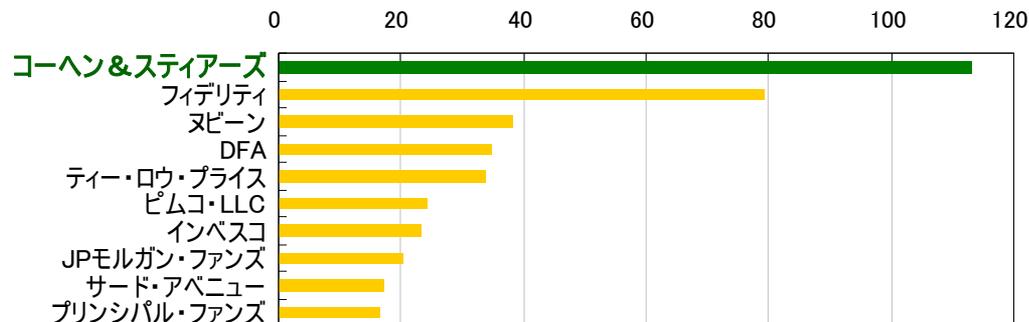
世界5都市に拠点



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(2012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。

純資産総額(億米ドル)



(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

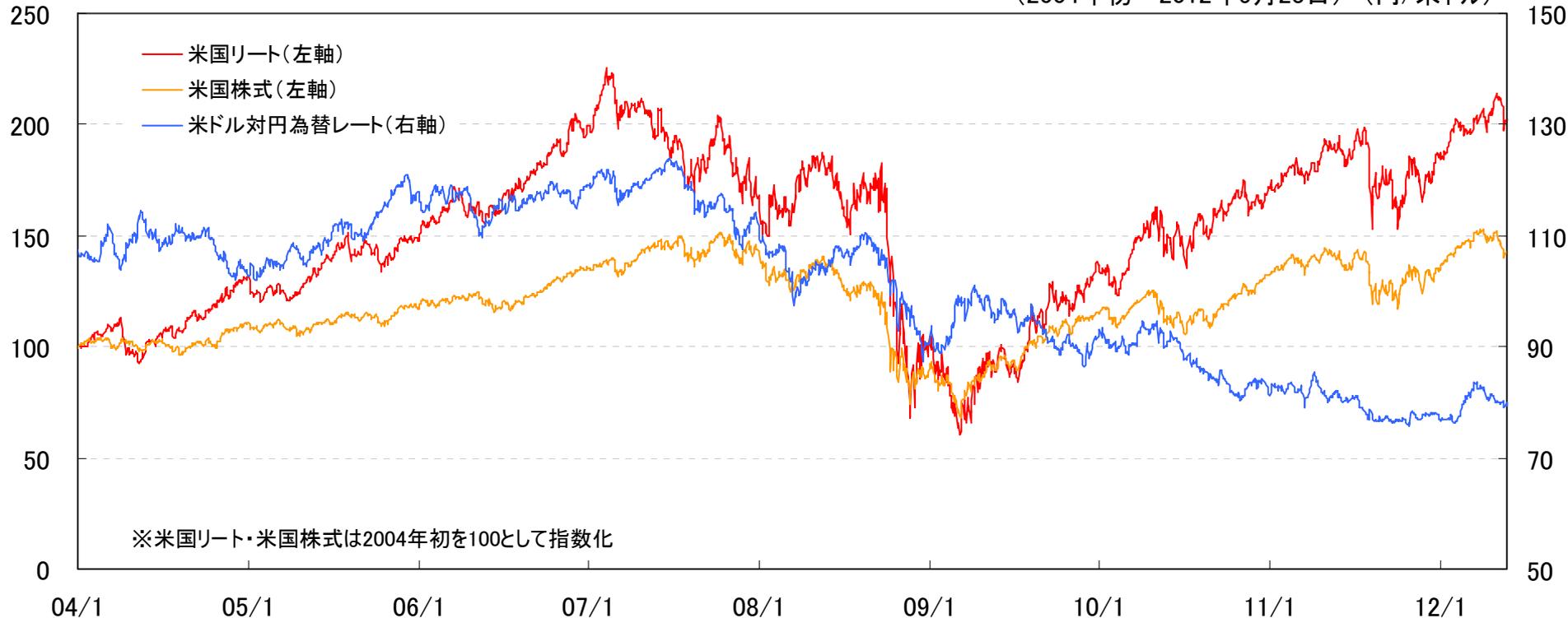


米国リート市場の動向

- 米国リートは、2007年以降の金融市場の混乱や世界的な景気後退、不動産市況の悪化等を受け、米国株式と同様に大きく下落しました。また為替も大きく円高ドル安に進みました。
- 2009年以降は米国リート、米国株式ともに概ね回復基調で推移してきました。一方、為替は2009年以降も円高ドル安が進行しました。

米国リート、米国株式、米ドル対円為替レートの推移

(2004年初～2012年5月23日) (円/米ドル)



※米国株式はMSCI米国指数(トータルリターン、米ドルベース)を使用。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。
 ※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等があります。

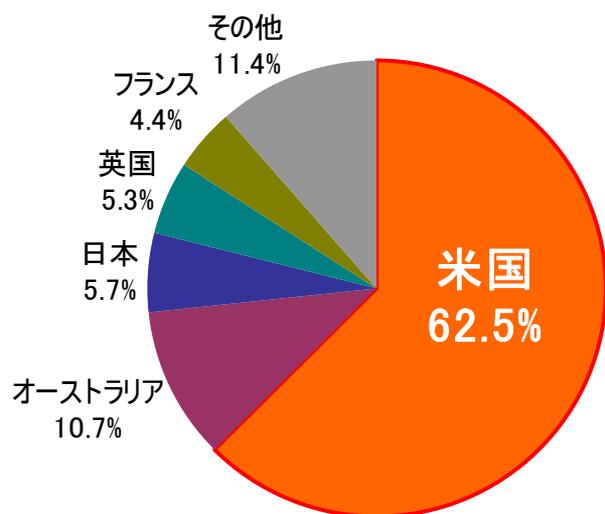
(出所) ブルームバーグ

米国リートの特徴

- 米国リート市場は時価総額規模、銘柄数ともに世界最大のリート市場であり、時価総額構成比で6割以上を占めています。
- 2012年4月末時点において、米国リーートの配当利回りは米国株式を上回っています。

S&PグローバルREIT指数の国別構成比率(時価総額)

(2012年4月末時点)

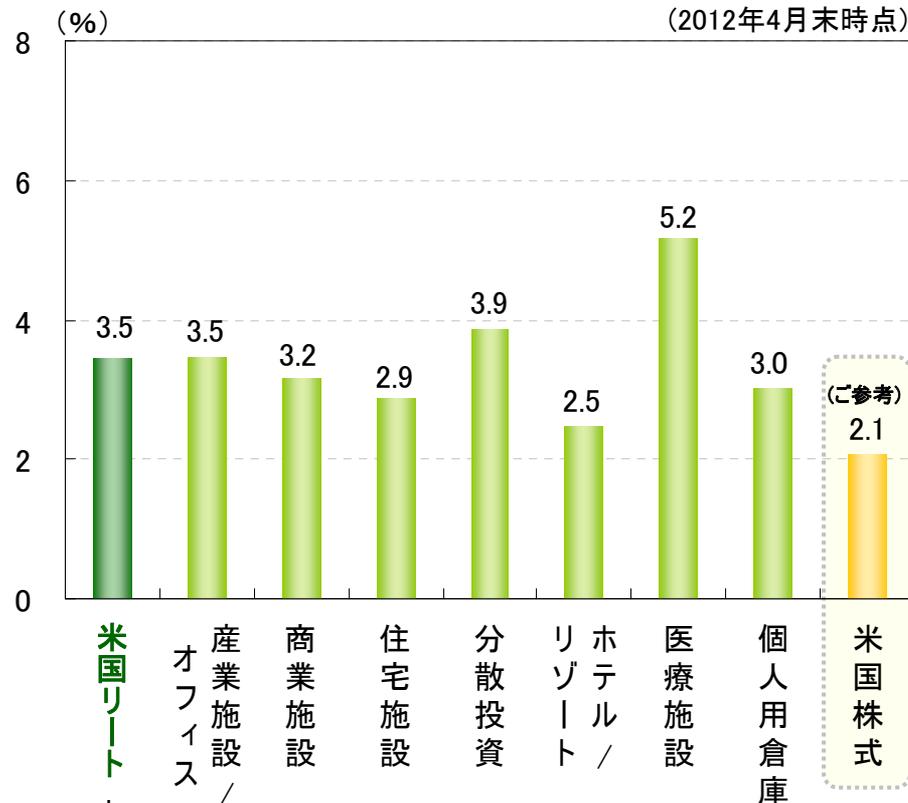


《米国リート市場》 2012年4月末時点
 時価総額 約33.9兆円
 銘柄数 118

(出所) S&P、ブルームバーグ

米国リートとセクター別の配当利回り

(2012年4月末時点)



- 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)、ブルームバーグ、MSCI Inc.

※上記の国・地域のリート市場の時価総額、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、国・地域によっては全市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%と異なる場合があります。※時価総額は、2012年4月末時点の為替レートを用いて円換算。※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ス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っていますので、利回りの比較はあくまでご参考です。※リー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等があります。

ポイント①

保有不動産からの賃料収入の増加
(賃貸料の上昇)



収益の拡大

ポイント②

保有不動産の価格上昇



資産価値の拡大

ポイント③

調達資金等で新規物件の購入
(増資や借入金)



事業の拡大

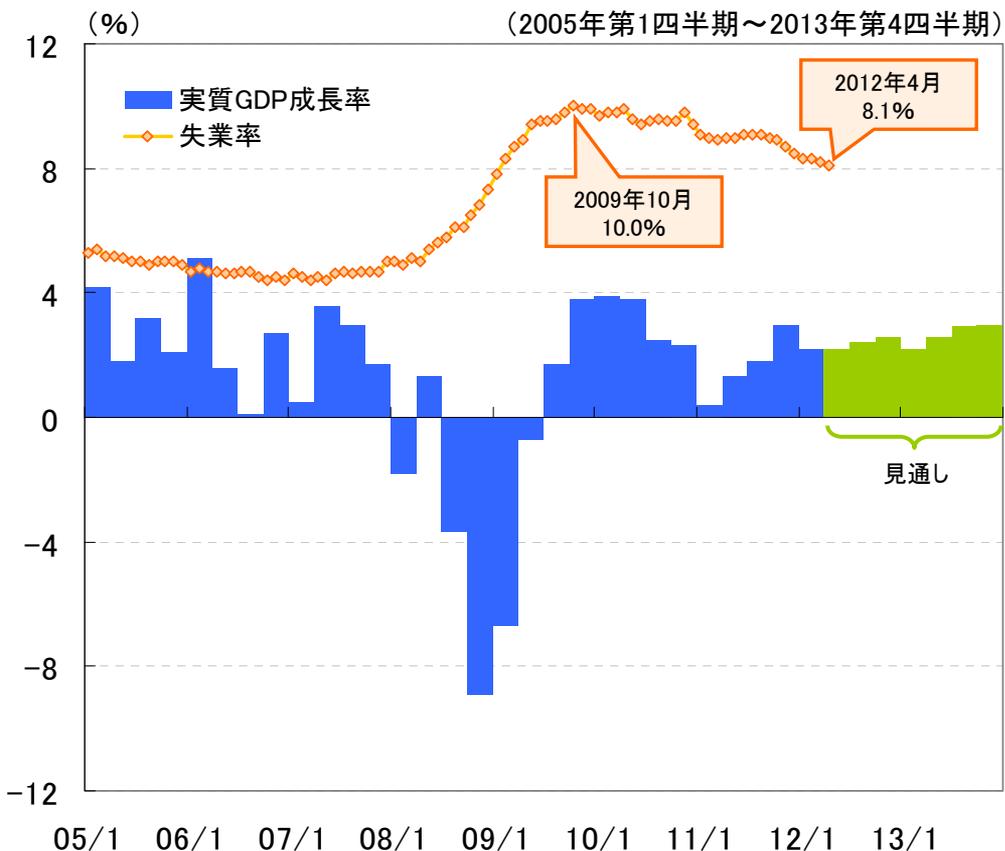
※上記は、一般的な特徴を述べたものであり、必ずしも上記のようになるとは限りません。

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

表紙の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をご確認ください。

- 2009年後半以降、米国実質GDP成長率はプラス基調で推移しており、今後も堅調に推移する見通しです。また失業率は依然高水準ですが、徐々に改善しつつあります。
- 米国の小売売上高も2009年以降、堅調に推移しています。今後もこの傾向が継続すればオフィス需要の拡大、商業施設の収益拡大につながると考えられます。

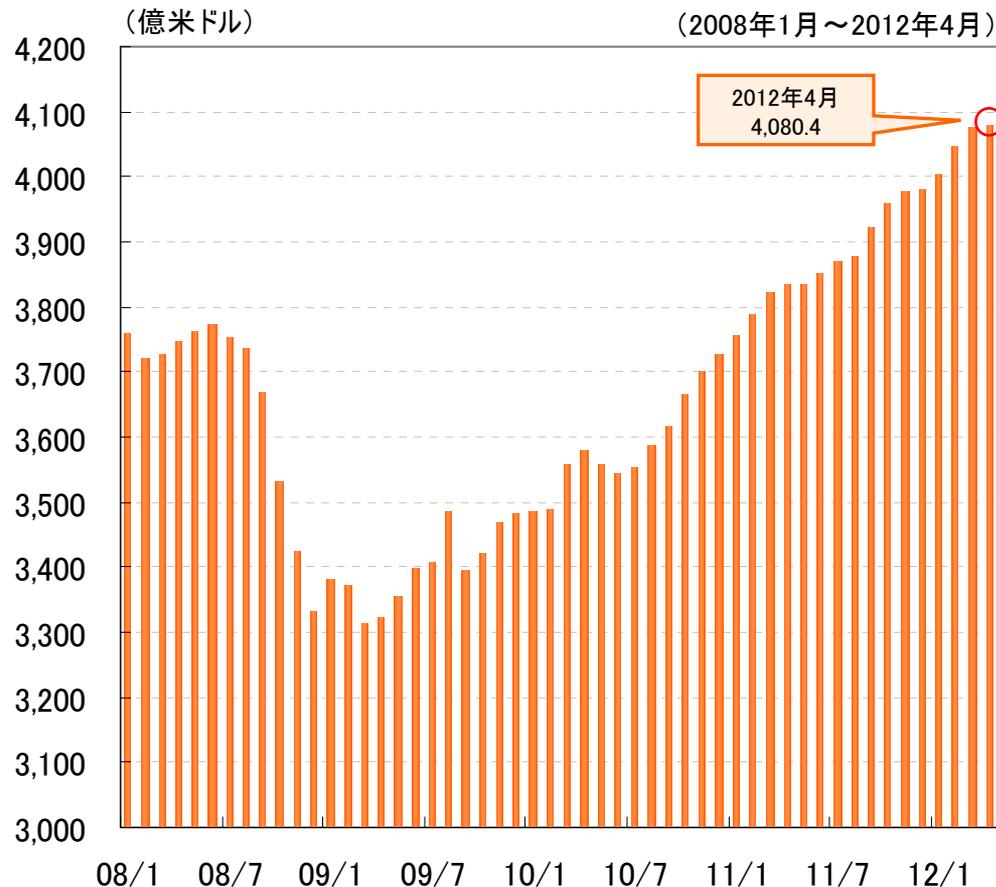
米国の失業率と実質GDP成長率



※米国失業率は月次ベースで2005年1月から2012年4月まで記載、季節調整済。
 ※米国実質GDP成長率は前期比年率。2012年第2四半期以降は2012年5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

米國小売売上高



※季節調整済。

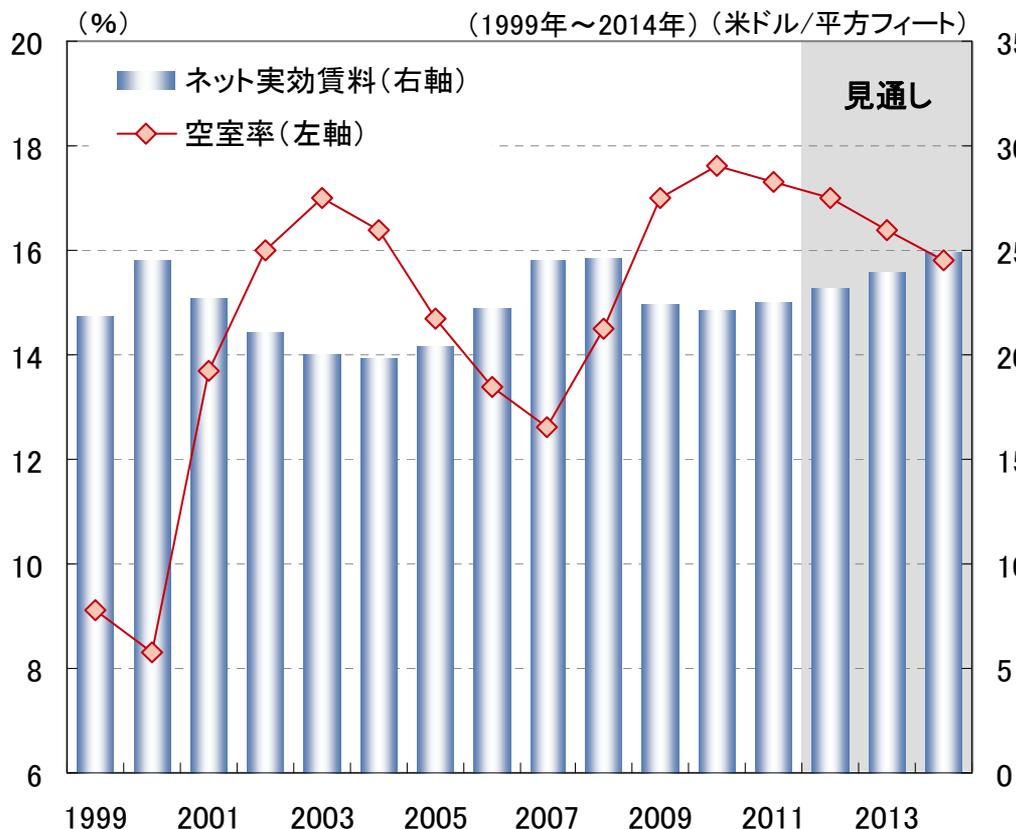
(出所)ブルームバーグ



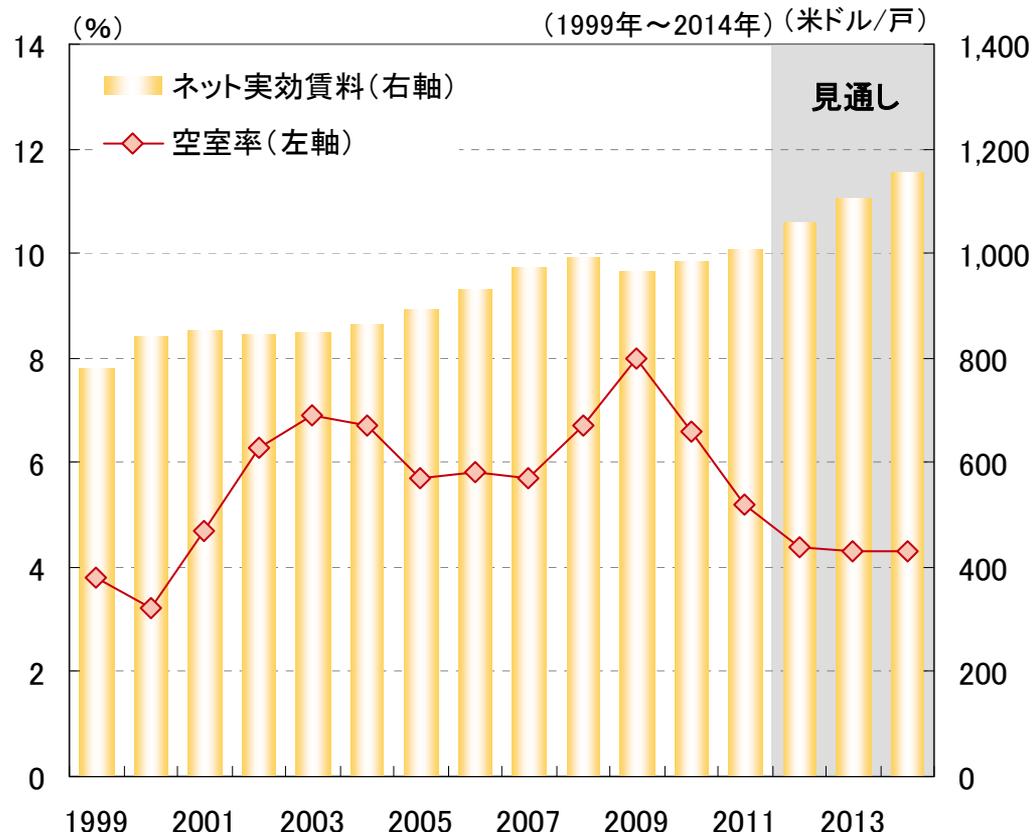
米国の不動産市況【賃料と空室率の推移】

- 商業用不動産の賃料と空室率は密接な関係があります。空室率が低下するとその後賃料が上昇する傾向が見られます。
- 米国賃貸住宅は2010年、米国オフィスも2011年に空室率が低下に転じました。今後も空室率の低下、賃料の上昇が見込まれています。

米国オフィスの賃料と空室率の推移



米国賃貸住宅の賃料と空室率の推移



2012年3月末日現在

* ネット実効賃料とは額面賃料(賃貸契約書に提示された賃料)からフリーレント(一定期間賃料が無料になること)等のインセンティブや必要諸経費等を差し引いた賃料。

※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、あるいは保証するものではありません。

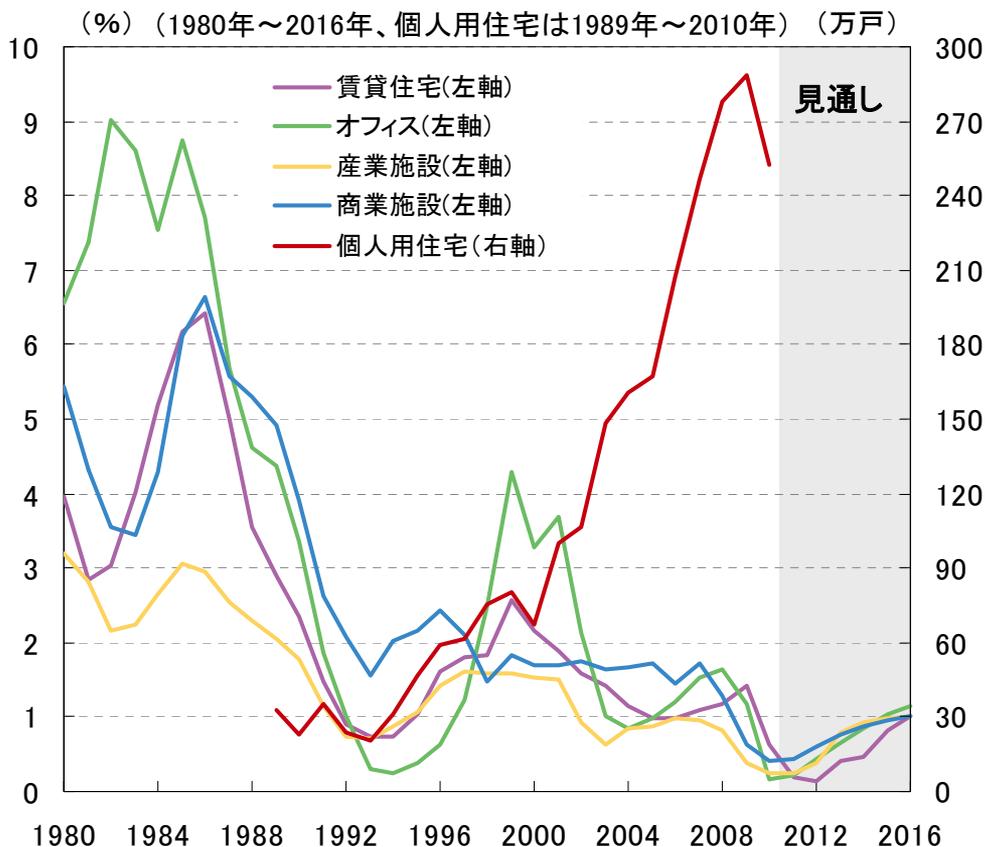
※上記のデータは、コーハン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの運用する特定のポートフォリオに関するものではなく、また将来の運用成果を保証するものではありません。

(出所) REIS、コーハン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

米国の不動産市況【商業用不動産の新規供給】

- 米国商業用不動産の新規供給は1980年以降で最低の水準まで低下しており、今後も低水準で推移すると見込まれています。
- 個人住宅も同様に低水準の供給で推移していますが、過剰在庫が大幅に積み上がっており、需給環境の好転には時間がかかる見通しです。

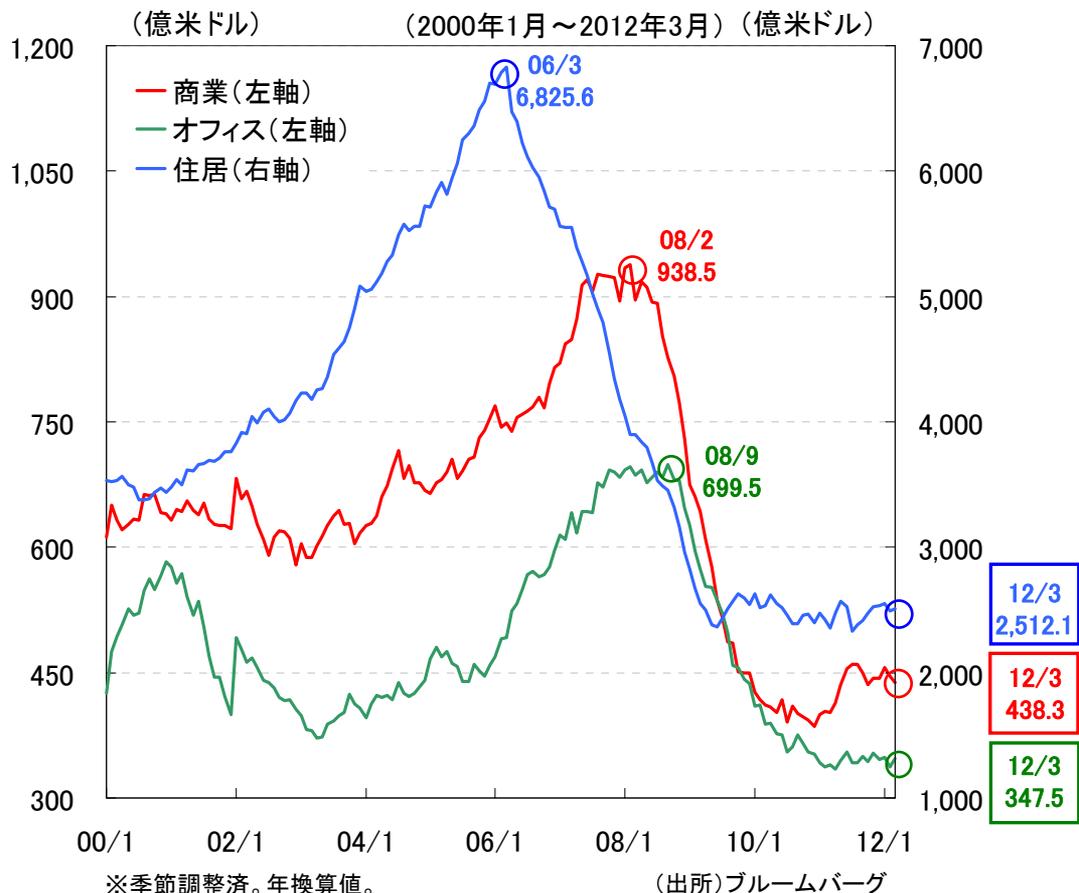
米国商業用不動産の新規供給率と個人用住宅の在庫の推移



(出所)REIS、米国勢調査局、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、
2012年3月末日現在

※左グラフにおける過去の実績は将来の投資収益や運用成果を保証するものではありません。※左グラフにつきましては過去のデータであり、将来の投資収益、運用成果、市場動向について示唆あるいは保証するものではありません。※左グラフの各データは不動産有価証券市場に関するものであり、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、または運用助言する特定のポートフォリオに関するものではありません。

用途別の建設支出額の推移

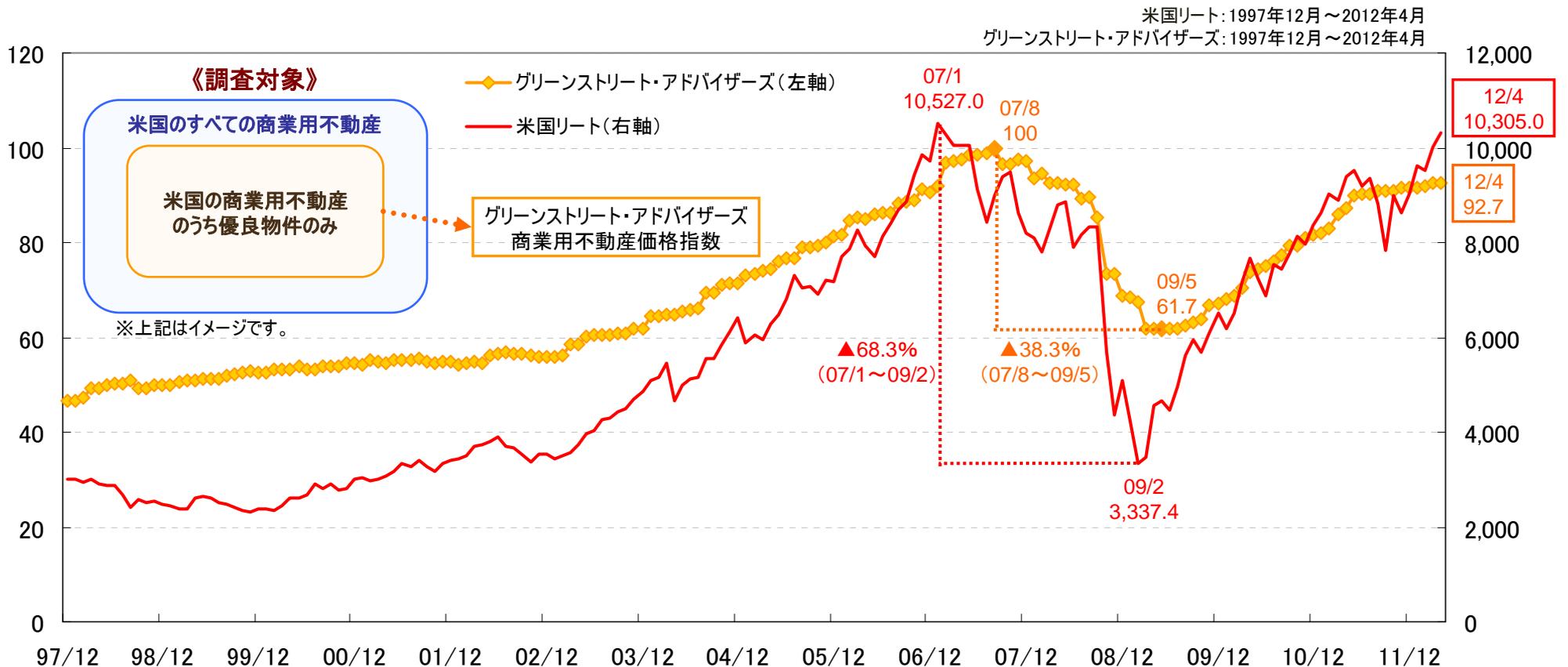




米国の不動産市況【商業用不動産価格の推移】

- 米国の商業用不動産価格の動きは、米国リートの価格に影響を与える1つの要因として考えられます。
 - 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、2007年のピークから2009年まで大きく調整しましたが、2009年5月以降は回復基調に転じています。
 - 同指数は、米国の商業用不動産のうち優良物件のみを調査対象としています。リート運用のスペシャリスト「コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク*」では、リートの投資対象が優良物件中心であることなどから同指数の推移を注目しています。
- *コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは「ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)」の運用再委託先です。

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と米国リートの推移



※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、2007年8月を100として指数化。
 ※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。
 ※商業用不動産: オフィスビル、賃貸マンション、ホテル、倉庫、ショッピングセンターなど。

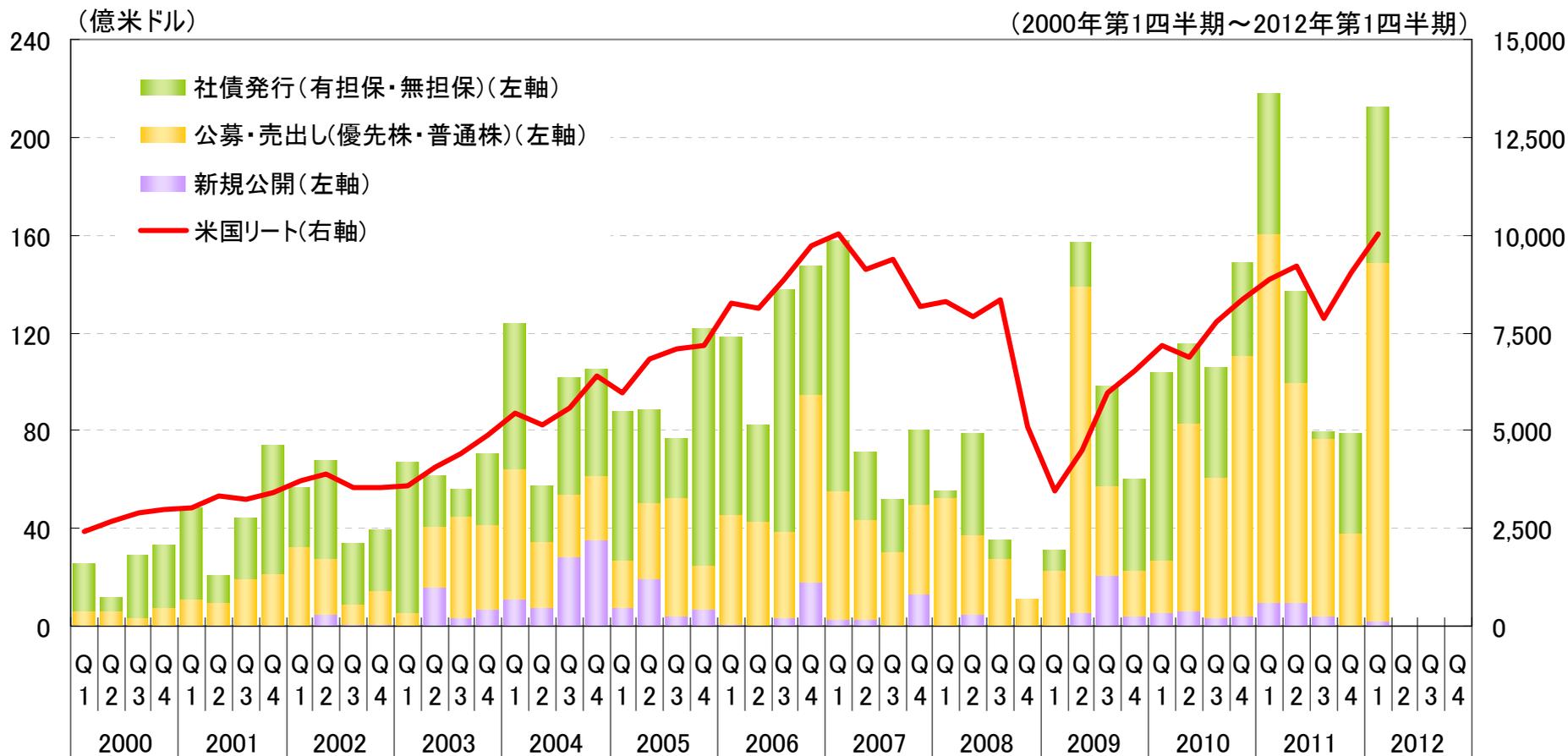
(出所)グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、ブルームバーグ



改善傾向にある資金調達環境

- リーマン・ショックを契機とした金融危機により、2008年第3四半期から2009年第1四半期にかけて米国リートの資金調達環境は大幅に悪化しました。
- しかし、2009年第2四半期以降は資金調達環境が改善しています。

米国リ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。

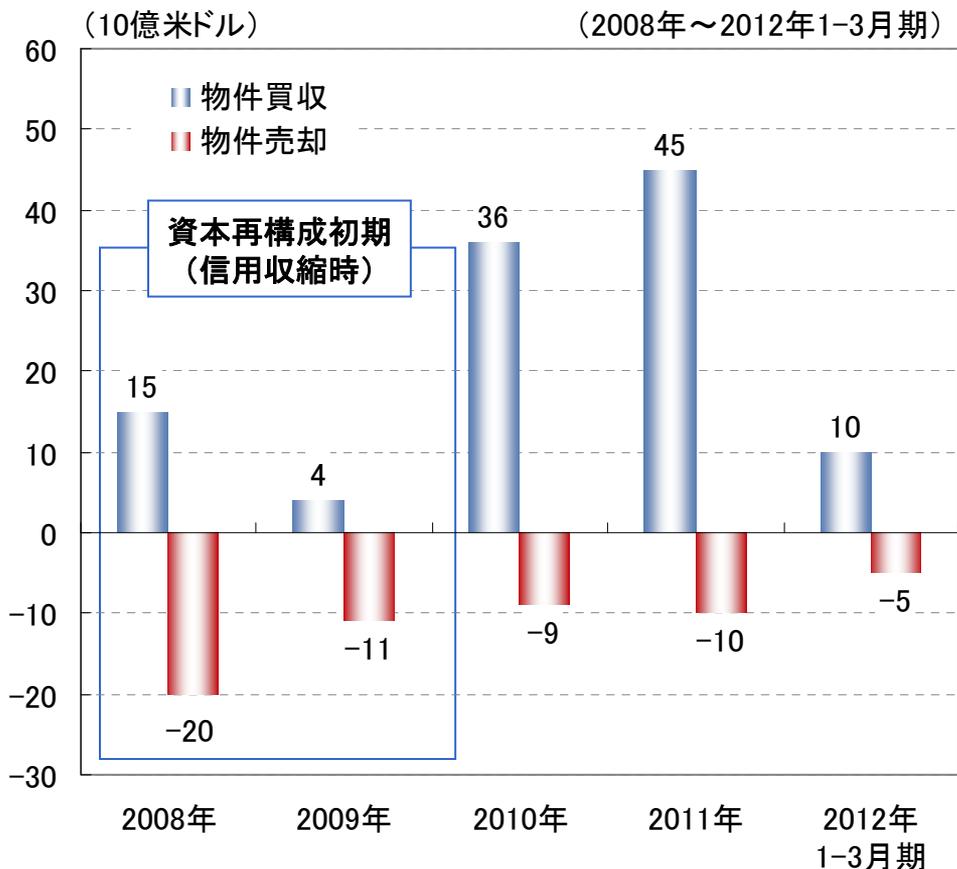
(出所)NAREIT®(全米不動産投資信託協会)、ブルームバーグ



米国リートの物件取得額推移と事例

- 米国リートは2008年から2009年にかけて、保有物件の売却や増資などにより財務体質を改善してきました。
- 2010年以降は積極的に物件を買収しており、その後の収益拡大に貢献していると考えられます。

米国リートによる物件の買収額と売却額の推移



(出所)リート各社発表、シティグループ、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、2012年3月末日現在

※左グラフにおける過去の実績は将来の投資収益や運用成果を保証するものではありません。※左グラフにつきましては過去のデータであり、将来の投資収益、運用成果、市場動向について示唆あるいは保証するものではありません。※左グラフの各データは不動産有価証券市場に関するものであり、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、または運用助言する特定のポートフォリオに関するものではありません。

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 | ・仏リートのクレピエールの持分を取得。 ・米国内で共同投資していた商業施設の持分を取得。 |
| | 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BOAビルを取得。 |
| | 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。 |
| | SLグリーン | ・マンハッタンの商業施設/住宅施設を購入。 |
| | 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。 |
| | UDR | ・マンハッタンで5物件取得。 |
| | 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。 ・同業他社コグデルスベンサーを買収。 |
| | ヘルスケア・リート | ・カナダのヘルスケア物件42棟の持分を取得。 |
| | トープマン | ・モール3棟を買収。 |
| | 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。 |

※2012年4月時点。

(出所)ブルームバーグ

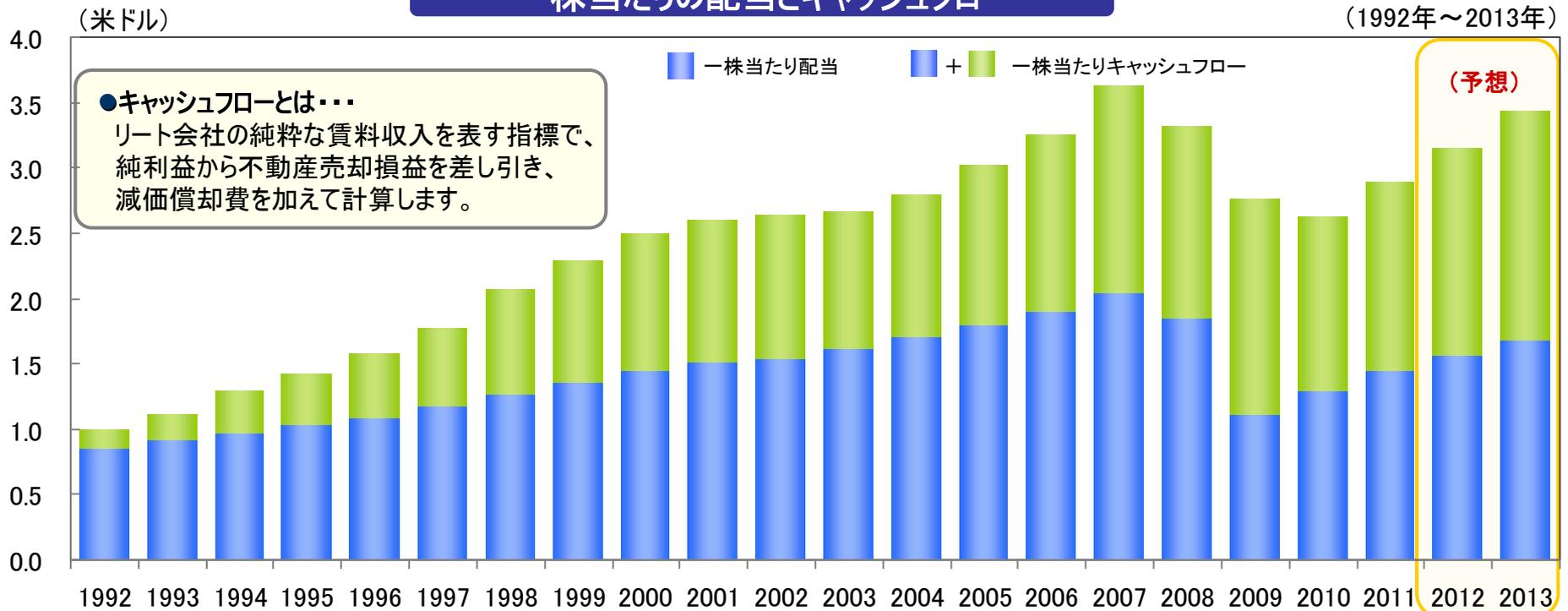


米国リートのカッシュフローと配当成長

- 2008年から2009年にかけて、米国リートは財務体質を強固にするためキャッシュフローを内部留保に回し、配当を抑えてきました。
- リート各社の財務体質改善により、今後はキャッシュフローの成長に沿った配当成長が期待されます。

一株当たりの配当とキャッシュフロー

(1992年～2013年)



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|------|-----|-----|----|----|
| 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% | -5% | 10% | 9% | 9% |
| 配当成長率 | - | 7% | 6% | 7% | 5% | 7% | 8% | 8% | 7% | 4% | 2% | 5% | 6% | 5% | 6% | 7% | -9% | -40% | 17% | 12% | 8% | 8% |

※キャッシュフロー成長率: 2009年まではFTSE NAREIT、2010年～2011年はコーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク算出、2012年～2013年はコーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの2012年4月末日現在の予想。

配当成長率: 2007年まではFTSE NAREIT、2008年～2011年はコーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク算出、2012年～2013年はコーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの2012年4月末日現在の予想。

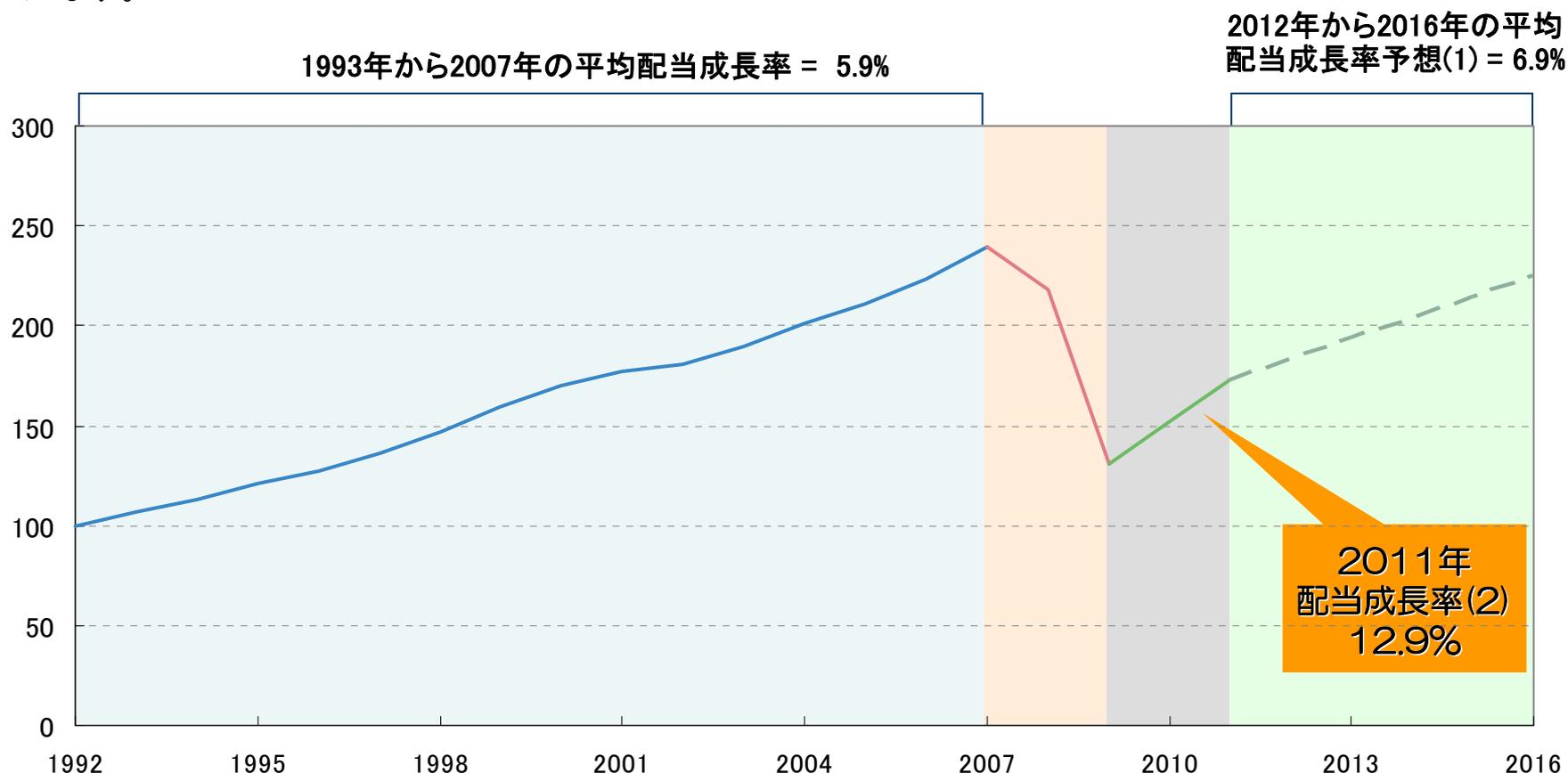
※上記の過去のデータは、将来の同様の動向、またその動向の開始時期等を示唆、あるいは保証するものではありません。

※上記のデータは、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク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®、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

米国リートのパ当成長

- 米国リートのパ当は、2008年以降の大幅な減配とその後の回復を経て、今後は過去の平均配当成長率と同程度の成長が予想されています。



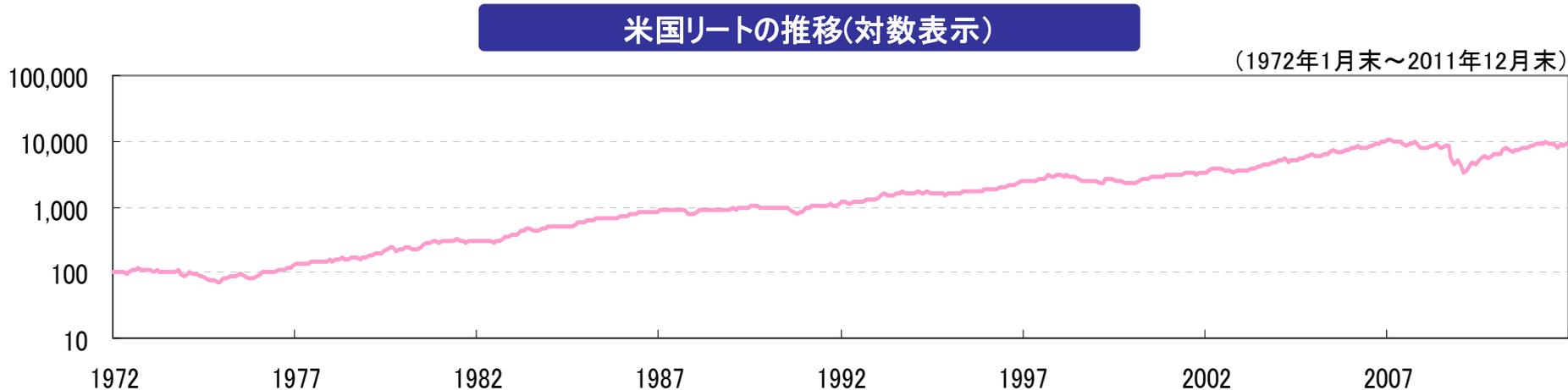
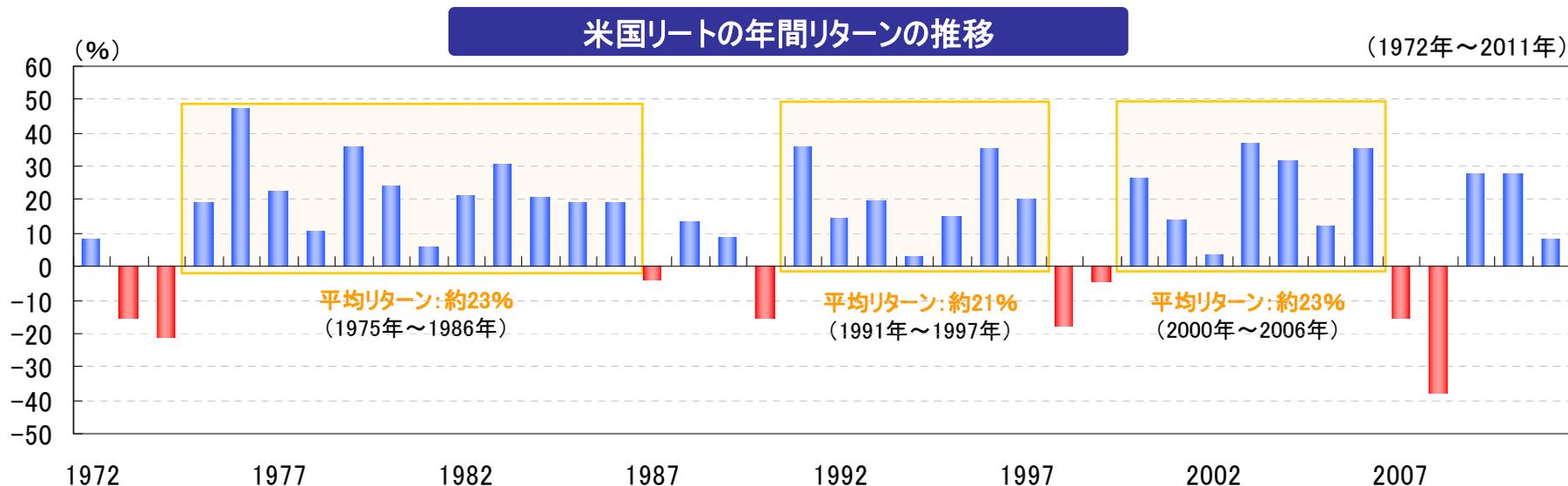
(1)5年間の平均配当成長予想は過去の配当性向、収益成長数値を使用した統計モデルにより算出。
 さらに統計モデルの算出した2012年から2016年の各年配当成長率予想値を平均化して5年間の平均予想値を算出。
 (2)2011年配当成長率はコーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク算出。
 ※上記の過去のデータは将来のいかなる成果も保証するものではありません。
 ※上記のデータはコーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの運用する特定のポートフォリオに関するものではなく、また将来の運用成果を保証するものではありません。
 ※上記は過去のデータであり、将来の同様の動向、またその動向の開始時期等を示唆、あるいは保証するものではありません。予想値はその実現性を保証するものではありません。

(出所)2007年までの全数値はFTSE NAREIT®、2008年から2011年数値はコーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク算出、
 2012年から2016年数値はコーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの2012年3月末時点の予想



米国リートの年間リターンの推移

- 過去において、米国リートは調整局面の後に持続的な回復をみせる傾向があり、中長期的な回復が期待されます。



※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。

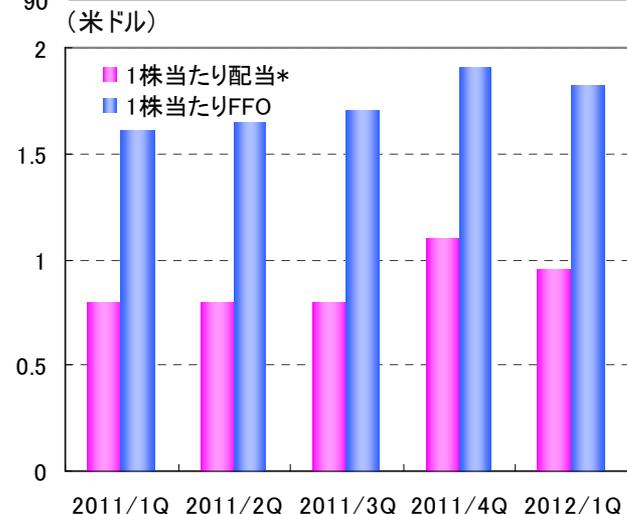
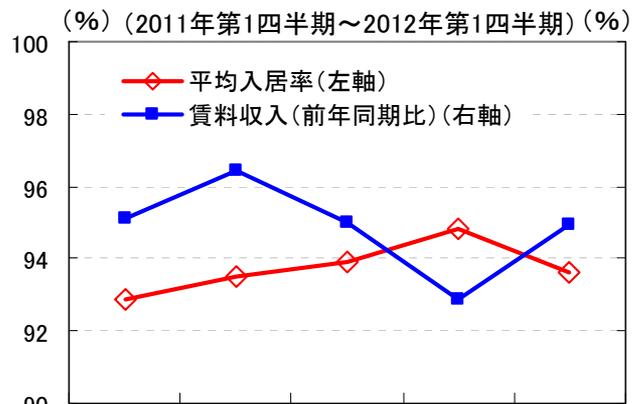
(出所)ブルームバーグ



主な米国リートの実績と配当の推移

- 主要リートの実績からは、高い入居率を背景に賃料収入が前年同期比プラスに推移してきたことがわかります。
- 投資家の注目指標である、1株当たりFFOや1株当たり配当についても堅調に推移してきました。

サイモン・プロパティ・グループ

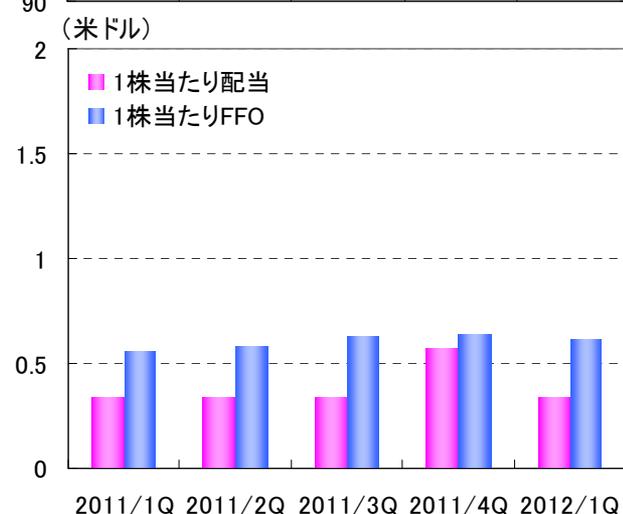
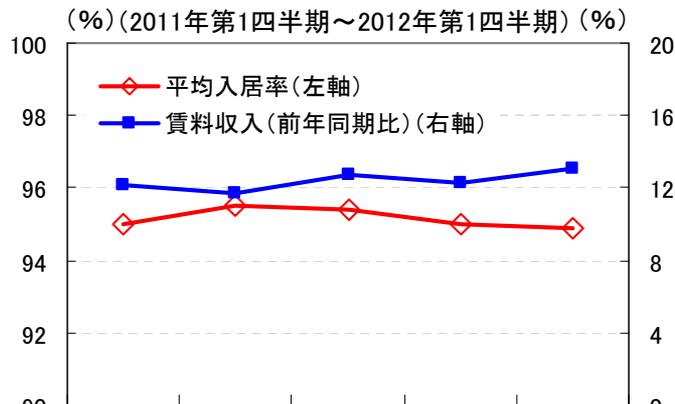


(*)2011年第4四半期の1株当たりの配当は、普通分配0.90米ドルと特別分配0.20米ドルを合算した数値です。

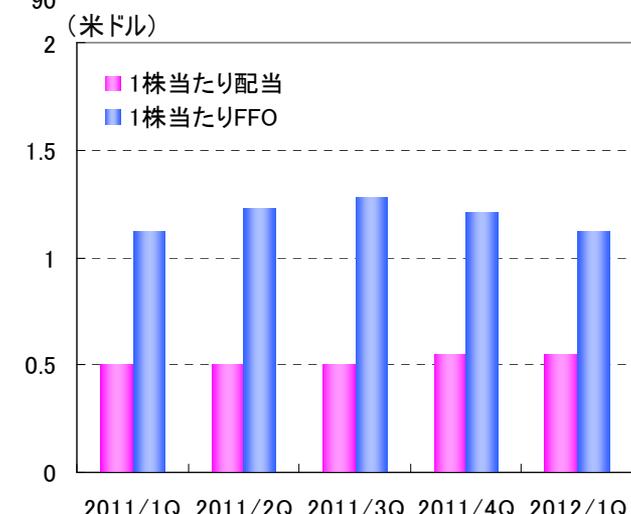
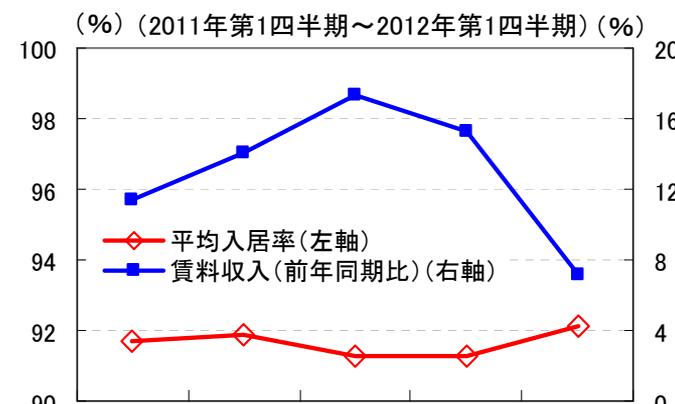
※FFO(Funds From Operations)とは：リートの純粋な賃料収入を表し、リートの収益力を示す指標です。

当ページに記載している銘柄は、米国リートの代表銘柄であり、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。

エクイティ・レジデンシャル



ボストン・プロパティーズ



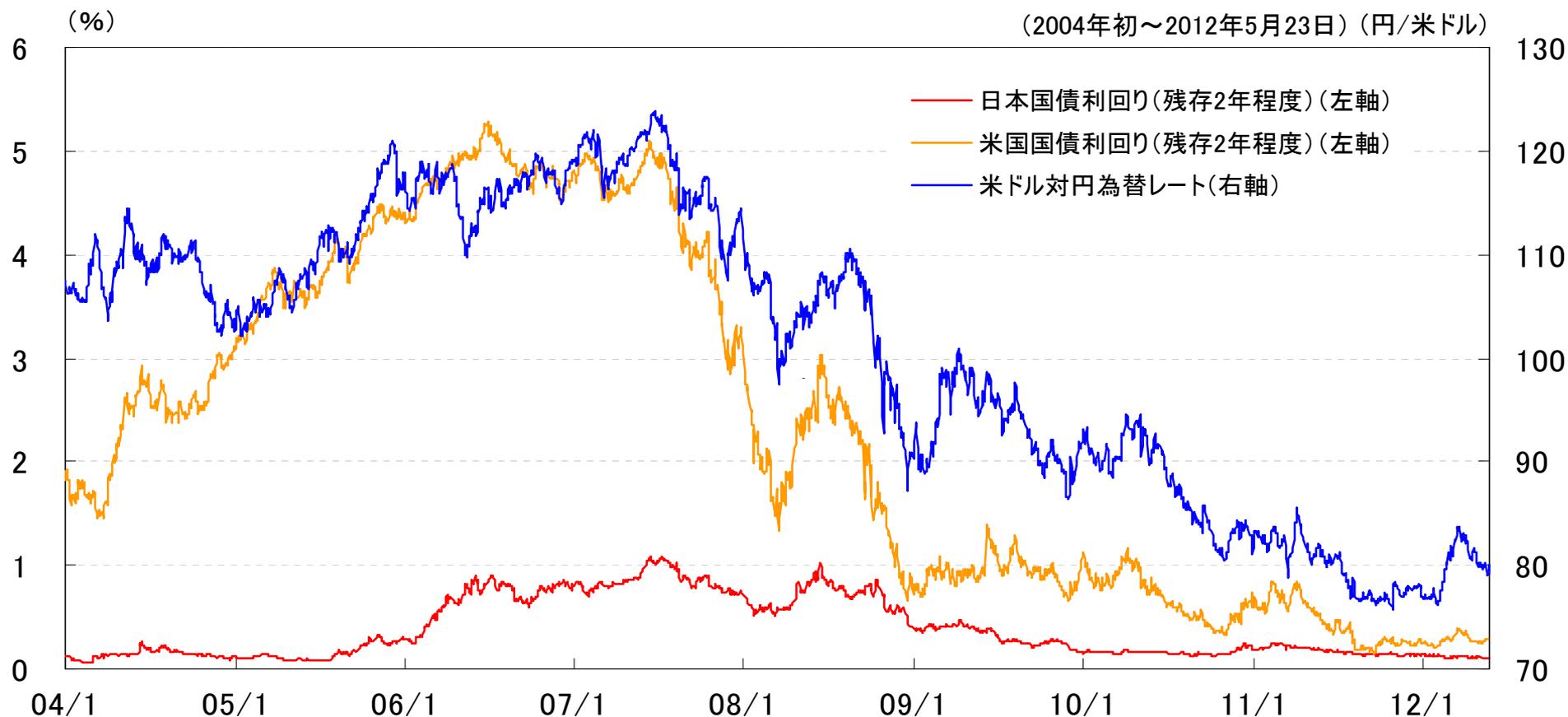
(出所)ブルームバーグ、各決算発表データより大和投資信託作成



日米金利と為替の動向

- 2007年以降、為替は大きく円高ドル安に進みましたが、その要因の一つに米国の金融緩和が挙げられます。米国金融当局が金融危機対応のため積極的な金融緩和策を採用したことにより、2007年以降米国金利は大きく低下しました。
- 一方、足もとで日銀は追加金融緩和策を決定するとともに、2012年2月に「物価上昇1%目途」を公表しました。期待や失望を繰り返しながらも今後の政策を注視していくこととなりそうです。

日米の残存2年程度の国債利回りと米ドル対円為替レート



※税金等諸費用は考慮していません。
 ※外貨建資産には為替リスク等があります。

(出所)ブルームバーグ

ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)

運用報告



ファンドの目的・特色

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。

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・インデックスの配当利回りとして。

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. 米国のリートの運用は、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。

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。

・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。

・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。

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.および2.の運用が行なわれなことがあります。

3. 毎月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>

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。

※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。

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。

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。

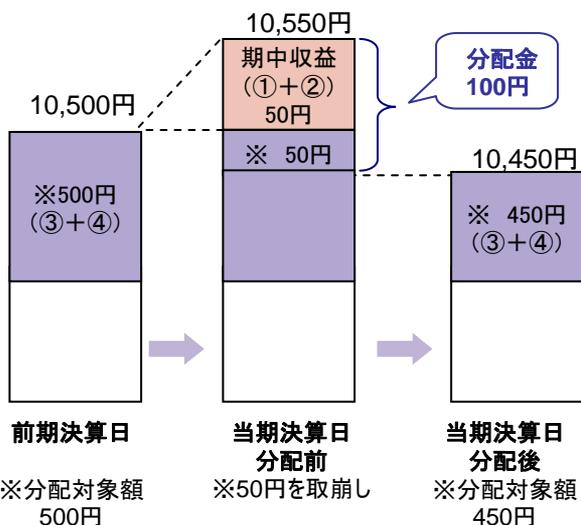
投資信託で分配金が支払われるイメージ



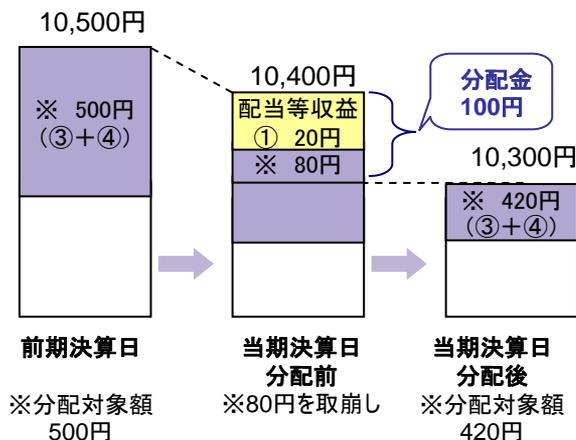
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合



前期決算日から基準価額が下落した場合



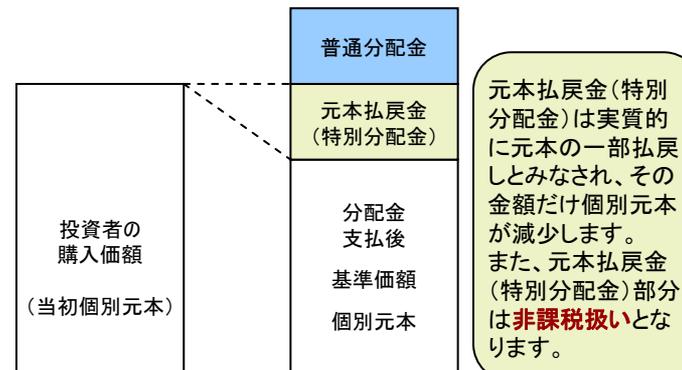
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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。

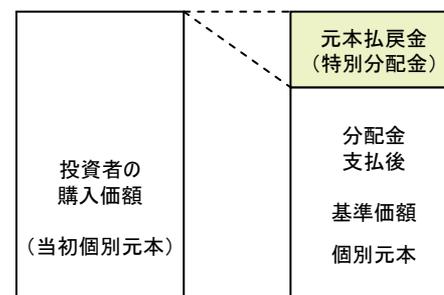
当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

- ◆ 投資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部が、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が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



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

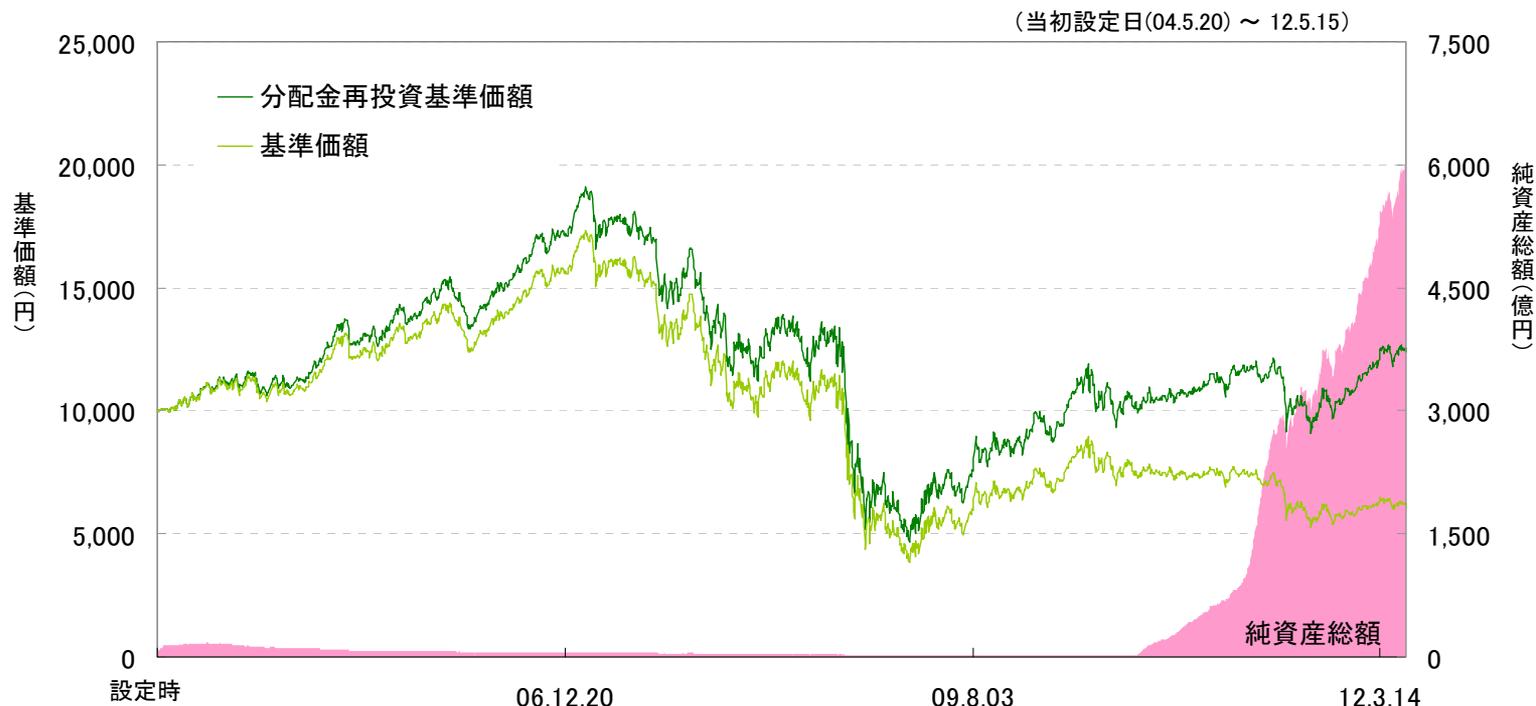
(注) 普通分配金に対する課税については、「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

表紙の「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご確認ください。

基準価額・純資産、分配の推移

基準日：2012年5月15日

基準価額と純資産の推移



2012年5月15日時点

基準価額 6,036円
純資産総額 5,831 億円

期間別騰落率

| 期間 | ファンド |
|-------|----------|
| 1 カ月間 | + 1.9 % |
| 3 カ月間 | + 6.8 % |
| 6 カ月間 | + 19.0 % |
| 1 年間 | + 5.6 % |
| 3 年間 | + 82.9 % |
| 5 年間 | - 30.7 % |
| 設定来 | + 23.6 % |

分配の推移(1万口当たり、税引前)

| 決算期 | 第1期～第72期 04. 8～10. 7 | 第73期～第81期 10. 8～11. 4 | 第82期～第93期 11. 5～12. 4 | 第94期 12. 5. 15 | 分配金合計額 (1万口当たり、税引前) 5,650円 |
|-----|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|---|
| 分配金 | 各40円 | 各120円 | 各130円 | 130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、運用管理費用(信託報酬)は控除しています(「ファンドの費用」をご覧ください)。
- ※ 「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の応当日までとし、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。
- ※ 実際には、課税条件によって投資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。

主要な資産の状況(2012年4月末時点)

資産別構成

| 資産 | 銘柄数 | 比率 |
|-------------|-----|--------|
| 外国リート | 131 | 97.7% |
| コール・ローン、その他 | | 2.3% |
| 合計 | 131 | 100.0% |

リート ポートフォリオ特性値

| | |
|-------|------|
| 配当利回り | 3.3% |
|-------|------|

(参考)FTSE NAREIT®指数配当利回り

| | |
|-------|------|
| 配当利回り | 3.5% |
|-------|------|

(出所)FTSE®、NAREIT®

国・地域別構成 合計97.7%

| 国・地域名 | 比率 |
|-------|-------|
| アメリカ | 97.7% |

通貨別構成 合計100.0%

| 通貨 | 比率 |
|-----|-------|
| 米ドル | 98.7% |
| 日本円 | 1.3% |

《基準価額の月次変動要因分解》

| | |
|---------------|---------|
| 2012年4月末の基準価額 | 6,295 円 |
| 2012年3月末の基準価額 | 6,317 円 |
| 変動額 | ▲22 円 |
| 価格、配当要因 | 192 円 |
| 為替要因 | ▲67 円 |
| 小計 | 125 円 |
| 分配金 | 130 円 |
| 信託報酬、その他 | ▲17 円 |

リート 用途別構成 合計97.7%

| 用途名 | 比率 |
|-------------|-------|
| 集合住宅 | 16.8% |
| モール型商業施設 | 16.6% |
| オフィス | 11.8% |
| 医療施設 | 10.5% |
| ショッピング・センター | 8.5% |
| 分散投資 | 6.9% |
| ホテル/リゾート | 6.0% |
| 個人用倉庫 | 5.5% |
| その他 | 7.7% |
| 優先リート | 7.3% |

組入上位10銘柄 合計50.7%

| 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 | 11.4% |
| EQUITY RESIDENTIAL | 集合住宅 | アメリカ | 5.6% |
| HOST HOTELS & RESORTS INC | ホテル/リゾート | アメリカ | 4.5% |
| PUBLIC STORAGE | 個人用倉庫 | アメリカ | 4.5% |
| VORNADO REALTY TRUST | 分散投資 | アメリカ | 4.5% |
| PROLOGIS INC | 産業施設 | アメリカ | 4.4% |
| BOSTON PROPERTIES INC | オフィス | アメリカ | 4.2% |
| HCP INC | 医療施設 | アメリカ | 4.1% |
| VENTAS INC | 医療施設 | アメリカ | 3.7% |
| AVALONBAY COMMUNITIES INC | 集合住宅 | アメリカ | 3.7% |

※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、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクによるもの(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。

※銘柄名は大和投資信託が信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称と異なる場合があります。

※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。

※「基準価額の月次変動要因分解」は、簡便法に基づく概算値であり、実際の数値とは異なる場合があります。また、その他には、設定・解約の影響などがあります。表示桁未満の四捨五入等の関係で各欄の数値の合計が変動額の数値と合わない場合があります。

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

表紙の「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご確認ください。

分配金の計算過程

毎月15日(休業日の場合、翌営業日)に決算を行ない、収益配分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。

※分配金は、収益配分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。

分配金の計算過程(1万口当たり、税引前)

(単位:円、1万口当たり・税引前)

| 期 | 日 | 配当等収益 | | 有価証券売買等損益 | | 分配準備積立金③ | 収益調整金④ | 分配対象額 (分配金支払い前) ①+②+③+④ | 分配金 | 分配金支払い後 基準価額 |
|------|----------|-----------------|---------------------------|-----------|-----|----------|--------|-------------------------------|-----|-----------------|
| | | 経費控除後 配当等収益① | 経費控除後・ 繰越欠損補填後 売買益② | | | | | | | |
| 第83期 | 11.6.15 | 9 | 2 | △ 151 | 0 | 0 | 5,948 | 5,950 | 130 | 7,021 |
| | 分配金内訳 | | 2 | | 0 | 0 | 128 | | | |
| 第84期 | 11.7.15 | 22 | 19 | 36 | 0 | 0 | 5,822 | 5,841 | 130 | 6,966 |
| | 分配金内訳 | | 19 | | 0 | 0 | 111 | | | |
| 第85期 | 11.8.15 | 8 | 0 | △ 741 | 0 | 0 | 5,711 | 5,711 | 130 | 6,040 |
| | 分配金内訳 | | 0 | | 0 | 0 | 130 | | | |
| 第86期 | 11.9.15 | 14 | 11 | 29 | 0 | 0 | 5,582 | 5,593 | 130 | 5,953 |
| | 分配金内訳 | | 11 | | 0 | 0 | 119 | | | |
| 第87期 | 11.10.17 | 21 | 14 | △ 187 | 0 | 0 | 5,464 | 5,477 | 130 | 5,626 |
| | 分配金内訳 | | 14 | | 0 | 0 | 116 | | | |
| 第88期 | 11.11.15 | 18 | 17 | 250 | 0 | 0 | 5,348 | 5,365 | 130 | 5,775 |
| | 分配金内訳 | | 17 | | 0 | 0 | 113 | | | |
| 第89期 | 11.12.15 | 10 | 3 | △ 42 | 0 | 0 | 5,235 | 5,237 | 130 | 5,597 |
| | 分配金内訳 | | 3 | | 0 | 0 | 127 | | | |
| 第90期 | 12.1.16 | 22 | 21 | 224 | 0 | 0 | 5,108 | 5,130 | 130 | 5,722 |
| | 分配金内訳 | | 21 | | 0 | 0 | 109 | | | |
| 第91期 | 12.2.15 | 14 | 14 | 398 | 153 | 0 | 5,000 | 5,167 | 130 | 6,020 |
| | 分配金内訳 | | 14 | | 116 | 0 | 0 | | | |
| 第92期 | 12.3.15 | 15 | 15 | 483 | 476 | 33 | 5,004 | 5,528 | 130 | 6,397 |
| | 分配金内訳 | | 15 | | 115 | 0 | 0 | | | |
| 第93期 | 12.4.16 | 19 | 10 | △ 254 | 0 | 362 | 5,036 | 5,408 | 130 | 6,016 |
| | 分配金内訳 | | 10 | | 0 | 120 | 0 | | | |
| 第94期 | 12.5.15 | 11 | 10 | 132 | 0 | 223 | 5,055 | 5,288 | 130 | 6,036 |
| | 分配金内訳 | | 10 | | 0 | 120 | 0 | | | |

分配開始以降の分配金合計額(1万口当たり、税引前) : **5,650円** (2012.5.15まで)

※ 円未満は四捨五入しています。下段の数値は、分配金の内訳です。

※ 上記データは過去の実績を示したものであり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※ 分配金は、収益配分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。

■ 分配準備積立金---期中の配当等収益や有価証券売買益などのうち、当期の分配金に充当しなかった部分は、分配準備金として積立てます。

分配準備積立金は、次期以降の分配金に充当することができます。

■ 収益調整金-----追加型の投資信託において、追加設定が行なわれることによる既存投資者への分配対象額の希薄化を防ぐために設けられた勘定です。

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、すべて投資者に帰属します。
- 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。 |
| 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・監視を通じ、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。

<お客さまが直接的に負担する費用>

◆購入時手数料

購入金額に右記手数料率を乗じて得た額とします。

購入金額: (申込受付日の翌営業日の基準価額 / 1万口) × 購入口数

◆信託財産留保額

ありません。

購入時手数料

| 購入金額 | 手数料率(税込) |
|----------------|----------|
| 1,000万円未満 | 3.150% |
| 1,000万円以上5億円未満 | 2.100% |
| 5億円以上10億円未満 | 1.050% |
| 10億円以上 | 0.525% |

(ご参考)

□数指定で購入する場合

例えば、基準価額10,000円の時に100万口ご購入いただく場合は、次のように計算します。

購入金額 = (10,000円 / 1万口) × 100万口 = 100万円

購入時手数料 = 購入金額(100万円) × 3.15% (税込) = 31,500円

となり、購入金額に購入時手数料を加えた合計額103万1,500円をお支払いいただくこととなります。

金額指定で購入する場合

購入金額に購入時手数料を加えた合計額が指定金額(お支払いいただく金額)となるよう購入口数を計算します。

例えば、100万円の金額指定で購入する場合、指定金額の100万円の中から購入時手数料(税込)をいただきますので、100万円全額が当該投資信託の購入金額とはなりません。

<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。

お申込みメモ

| | |
|--------------------|--|
| 購入単位 | 1,000円以上1円単位 ^(※) または1,000口以上1口単位 ※購入時手数料および購入時手数料に対する消費税等に相当する金額を含めて、1,000円以上1円単位でご購入いただけます。 |
| 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) |
| 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、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5月20日当初設定) |
| 繰上償還 | <ul style="list-style-type: none"> ●委託会社は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクとの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。 <ul style="list-style-type: none"> ・受益権の口数が30億口を下回るようになった場合 ・「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15日(休業日の場合、翌営業日) |
| 収益分配 | <p>年12回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行いません。</p> <p>(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。</p> <p>「分配金再投資コース」……税金を差引いた後、無手数料で自動的に再投資されます。</p> <p>「分配金支払いコース」……税金を差引いた後、原則として決算日から起算して5営業日までにお支払いします。</p> |

〈受託会社〉ファンドの財産の保管および管理を行なう者 ……三井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/>