



ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）

追加型投信／国内／不動産投信（リート）／インデックス型

J-REITの投資環境を丁寧に解説！ ダイワJ-REITオープン（毎月分配型） の運用状況や今後の見通しについて

「投資信託説明書（交付目論見書）」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
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
一般社団法人日本STO協会

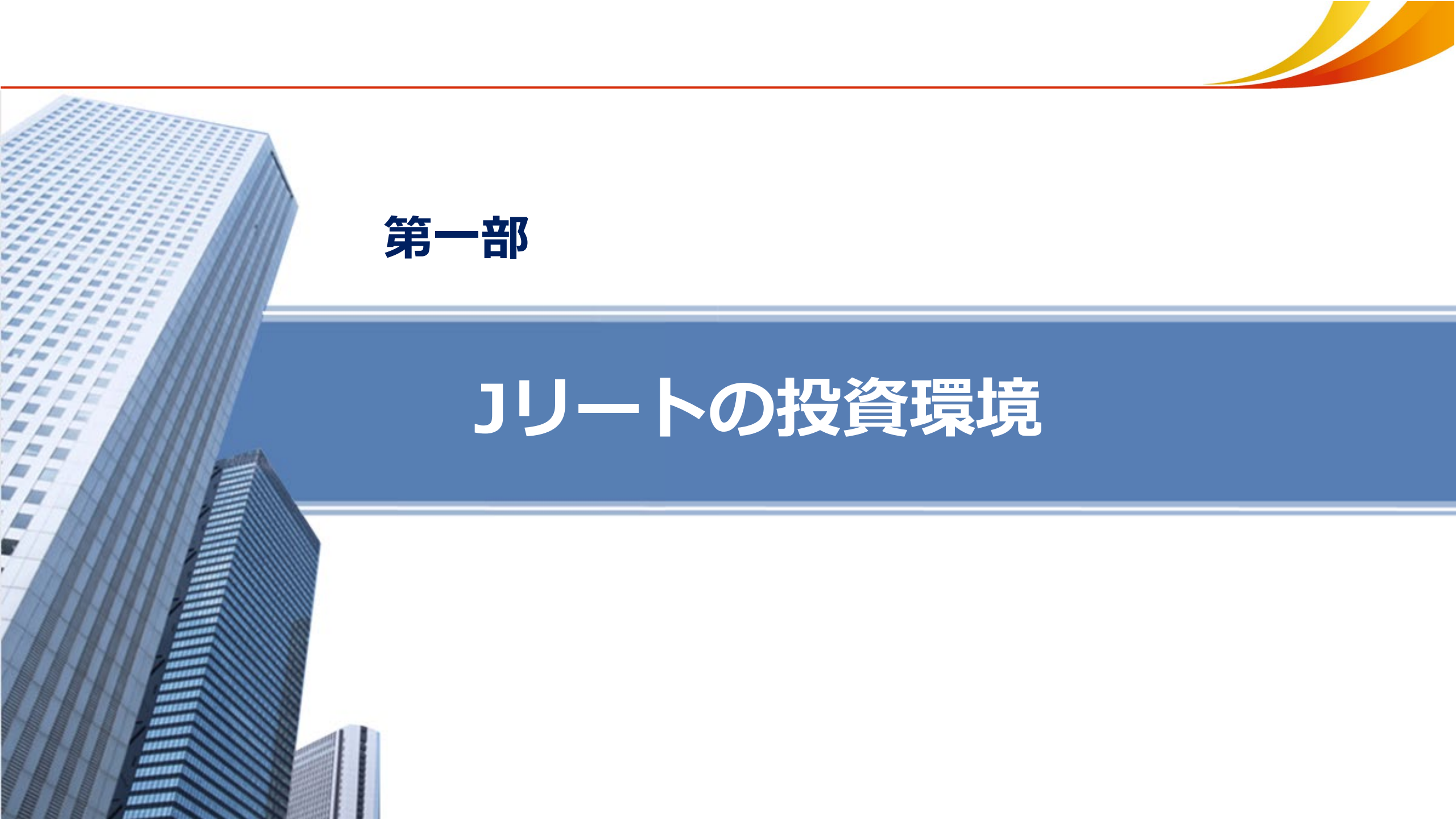
設定・運用は…

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

商号等 大和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352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



第一部

Jリートの投資環境

お伝えしたいポイント

1

過去40年にわたる米金利低下トレンドが変化
今後は、**良質なインカムを積み上げるための投資が必要**

2

資産価値で**割安感があるJリート**
下値を支える自己投資口の取得継続に期待

3

利回り面での魅力も高いJリート
運用難に直面する金融機関にとって魅力的な投資対象

今後は、良質なインカムを積み上げるための投資が必要

米国10年国債利回りと10年移動平均線の推移



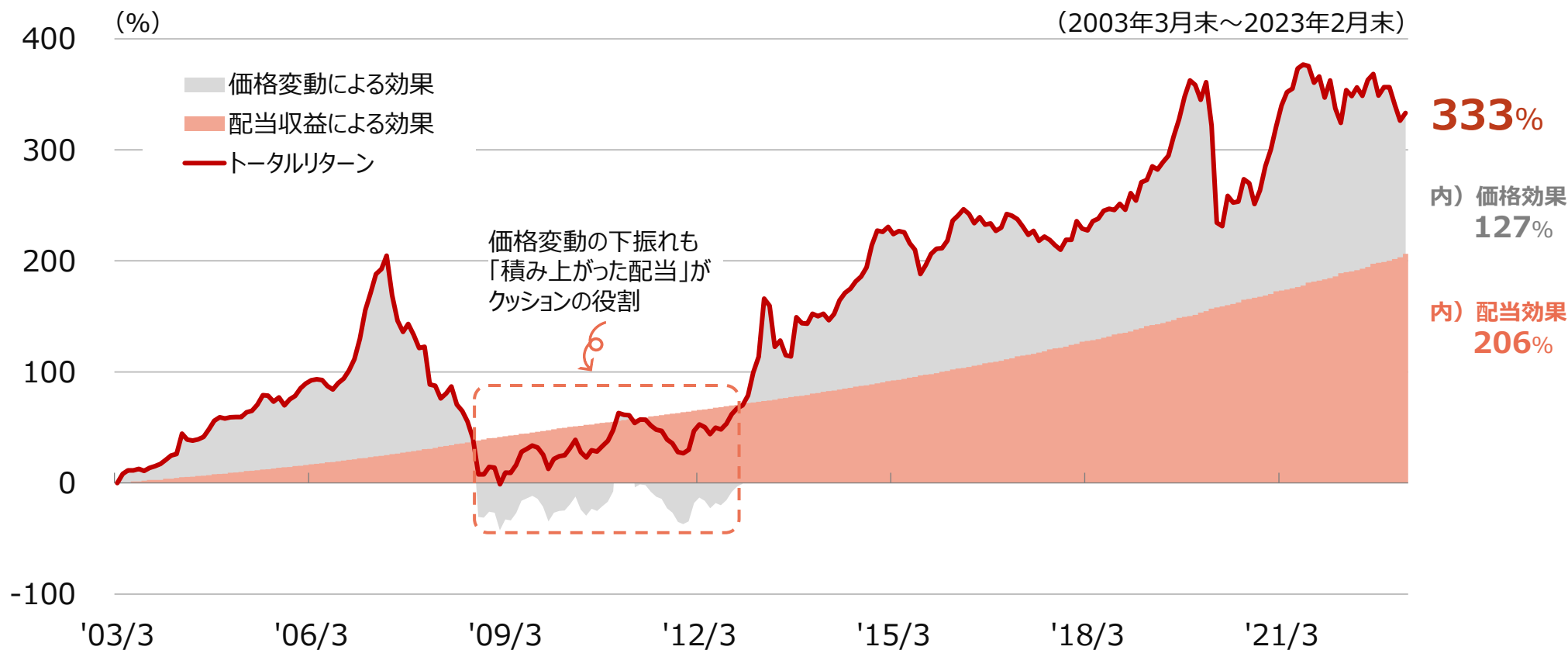
過去40年近く米国10年国債の金利は下方トレンドを継続

※移動平均は、2500営業日で計算。

(出所) ブルームバーグ

配当積み上げにより価格変動下振れリスク軽減効果に期待

Jリートのトータルリターンの推移とトータルリターンの要因分析



※Jリート：東証REIT指数（配当込み）。「配当収益による効果」は「トータルリターン」から「価格変動による効果」を差し引いたデータを基に計算しています。

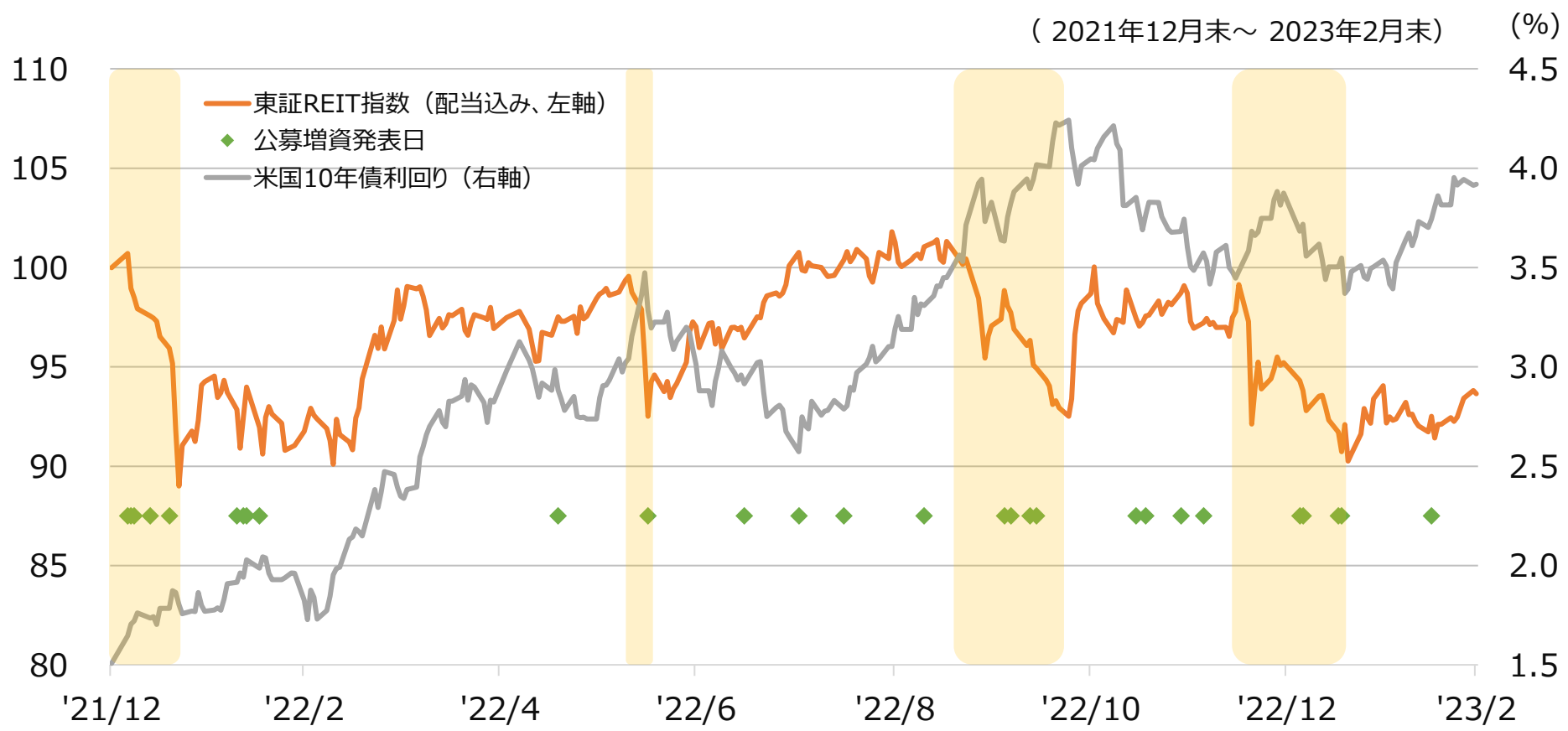
※上記は変動要因の傾向を把握するため一定の仮定のもと大和アセットがシミュレーションしたものであり、実際の指数の変動を正確に説明するものではありません。

※四捨五入の関係で合計の数値が一致しない場合があります。

(出所) ブルームバーグ

2022年以降は米国長期金利と公募増資が相場を左右

Jリート（配当込み）のパフォーマンスと米国10年国債利回り・公募増資発表日

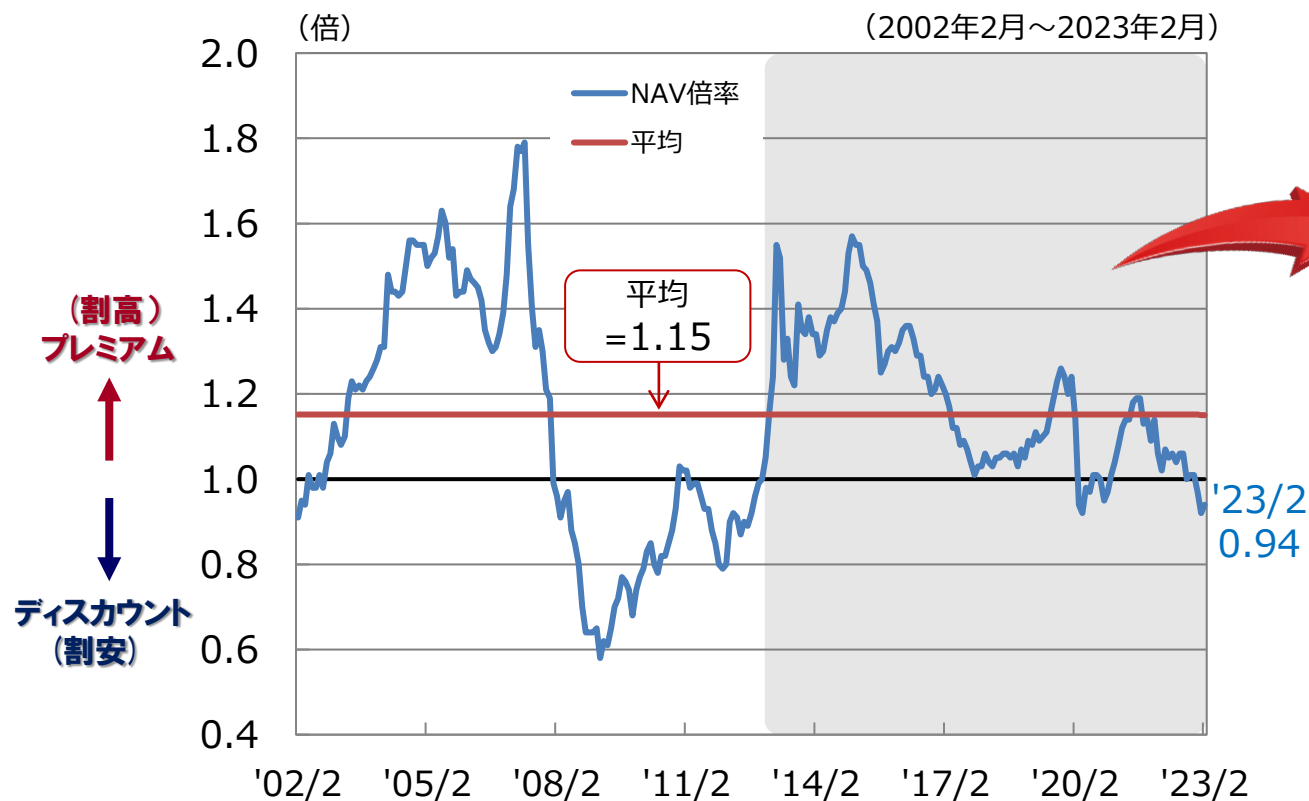


※東証REIT指数(配当込み)は2021年12月末を100として指数化。

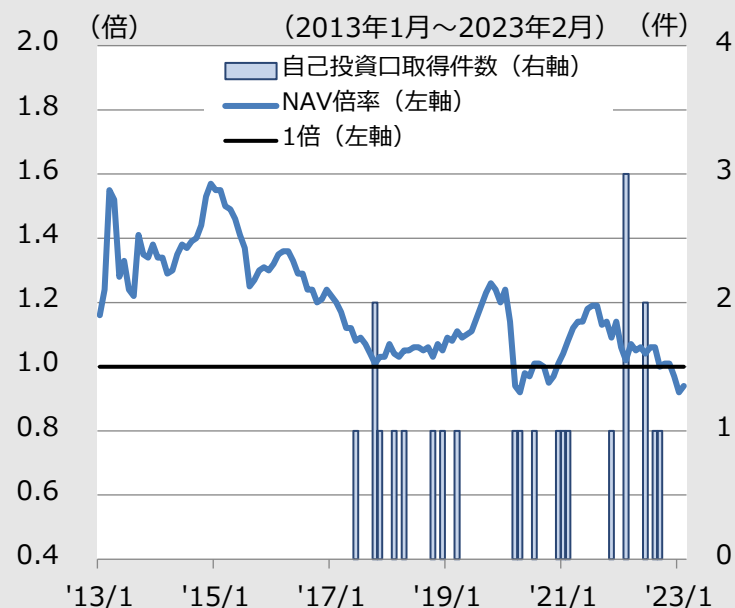
(出所) ブルームバーグ・各社発表資料より大和アセット作成

NAV倍率は1倍近傍と割安感、自己投資口の取得継続に期待

JリートのNAV倍率の推移



JリートのNAV倍率と自己投資口取得件数の推移



自己投資口取得件数は発表日ベースで月間件数を集計。

※NAV倍率 (投資口価格÷1口当たりNAV) はJ-REIT全銘柄の時価総額加重平均値。

(出所) 不動産証券化協会、QUICK、ブルームバーグより大和アセット作成

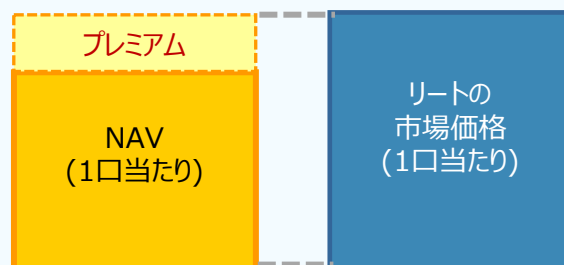
NAV（純資産価値）とは

Net Asset Valueの略語でリートが保有する資産の時価評価から負債を控除した純資産額を示しています。
これを発行済投資口数で除したものを「1口当たりNAV」と呼びます。

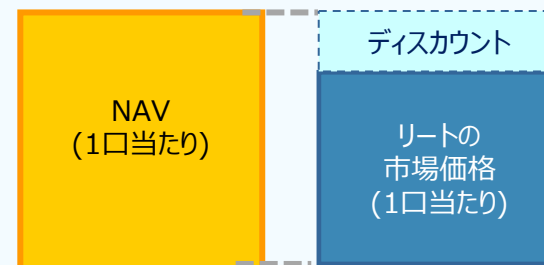
$$\text{1口当たりNAV} = (\text{リートの資産} - \text{リートの負債}) \div \text{発行済投資口数}$$

リート価格が「1口当たりNAV」を上回っていれば **プレミアム**、下回っていれば **ディスカウント** と呼ばれ、その比率はリートの投資評価によく用いられています。

① リートの価格がNAVを上回る場合
(**プレミアム**)

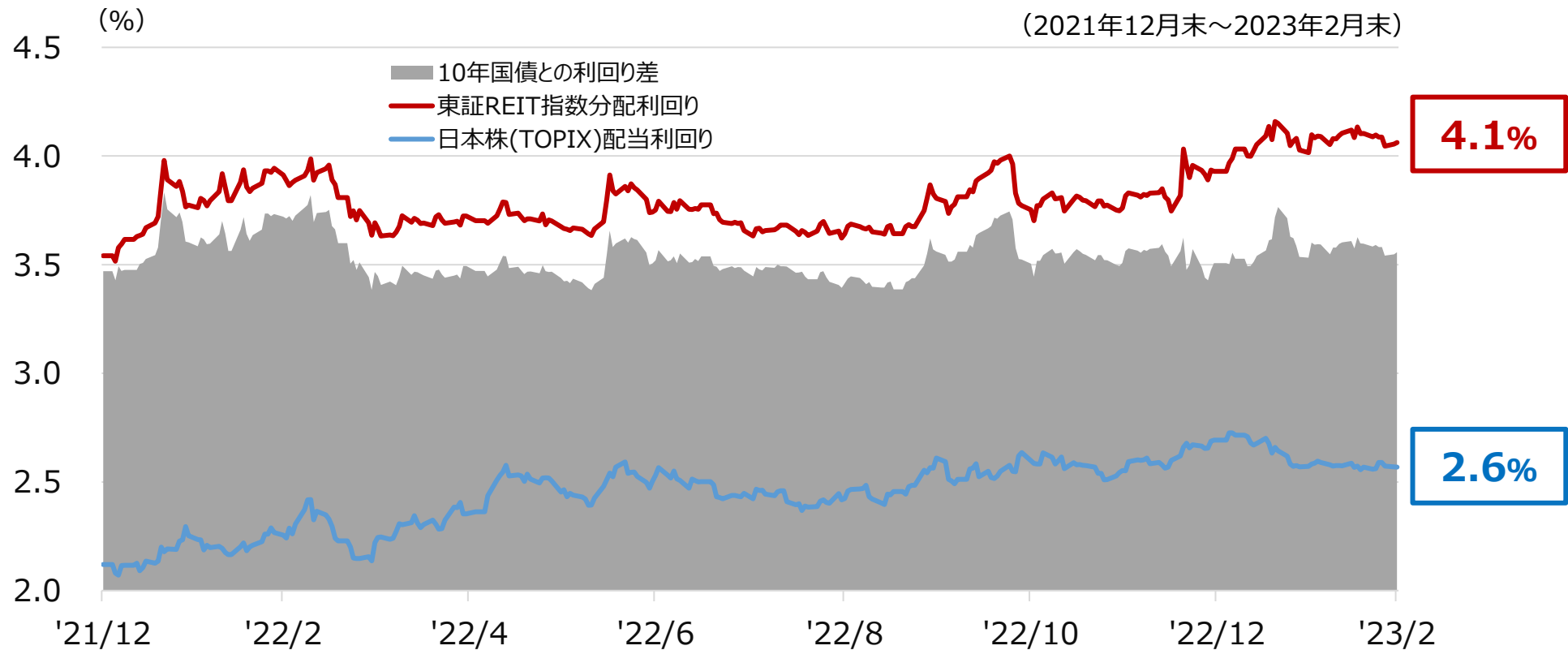


② リートの価格がNAVを下回る場合
(**ディスカウント**)



国債利回りとのスプレッド水準が大きく魅力的

国内主要資産の利回り（実績値）の推移

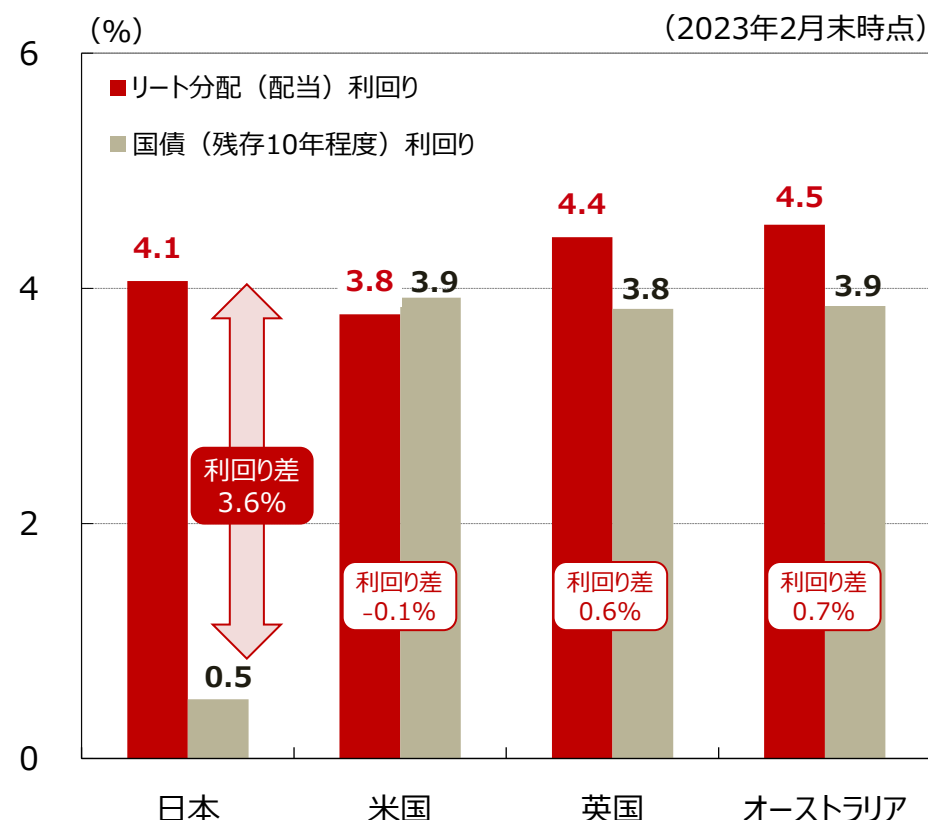
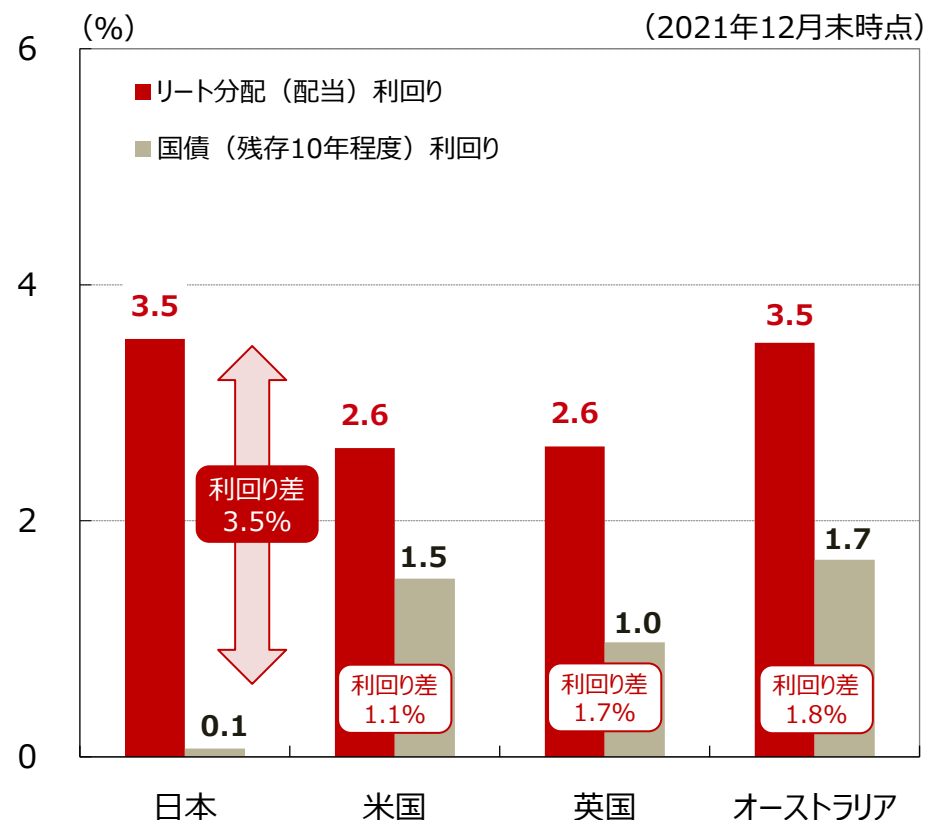


※利回り差 = 東証REIT指数分配利回り - 国債（残存10年程度）利回り。
※上記資産は異なるリスク特性を持つものであり、利回りの比較はあくまでご参考です。
※税金等諸費用は考慮していません。

（出所）ブルームバーグ

海外各国と比較して利回り格差の大きさが魅力

主要各国のリート分配（配当）利回り（実績値）と国債利回り

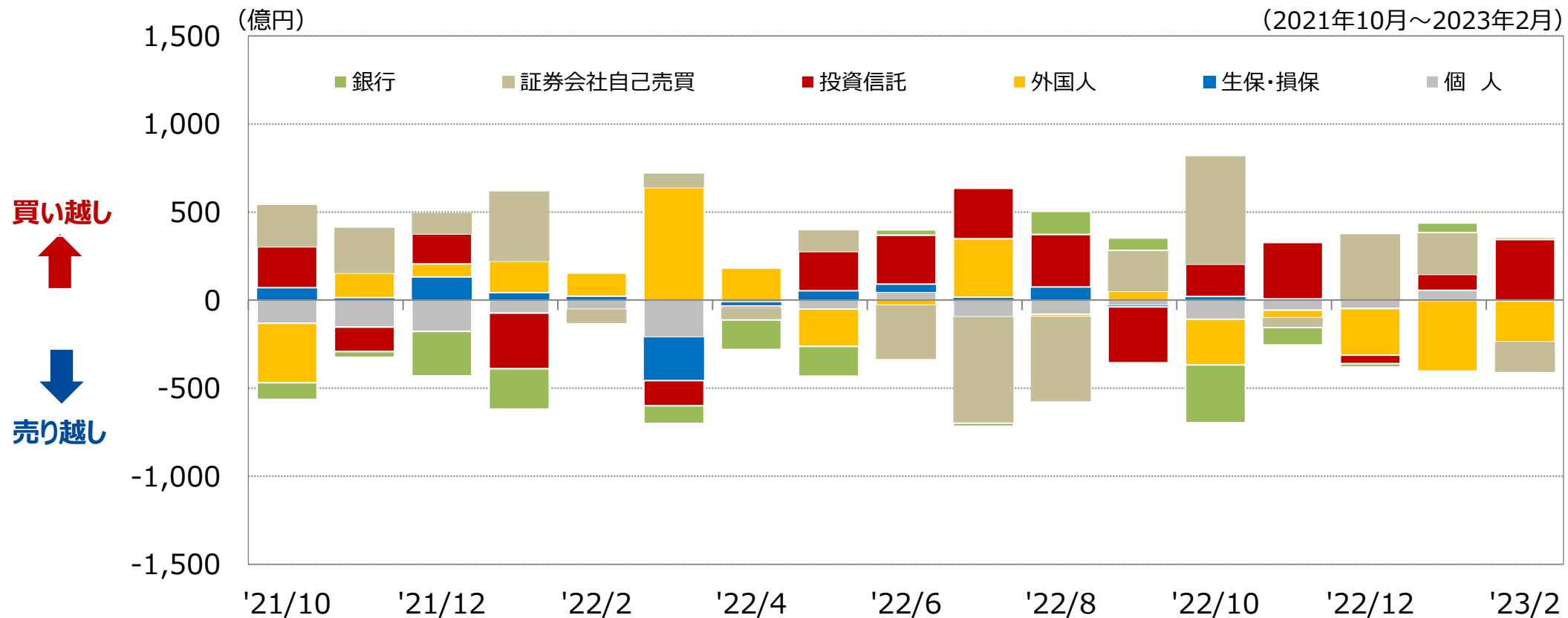


※リートの分配（配当）利回りは、日本：東証REIT指数。日本以外：S&P各国REIT指数。※外貨建資産には為替リスク等があります。※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので利回りの比較はあくまでご参考です。※四捨五入の関係で数値が一致しない場合があります。※税金等諸費用は考慮していません。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、ブルームバーグ

割安感が目立つ局面では金融機関の買いが入りやすい

リート主要投資部門別売買動向

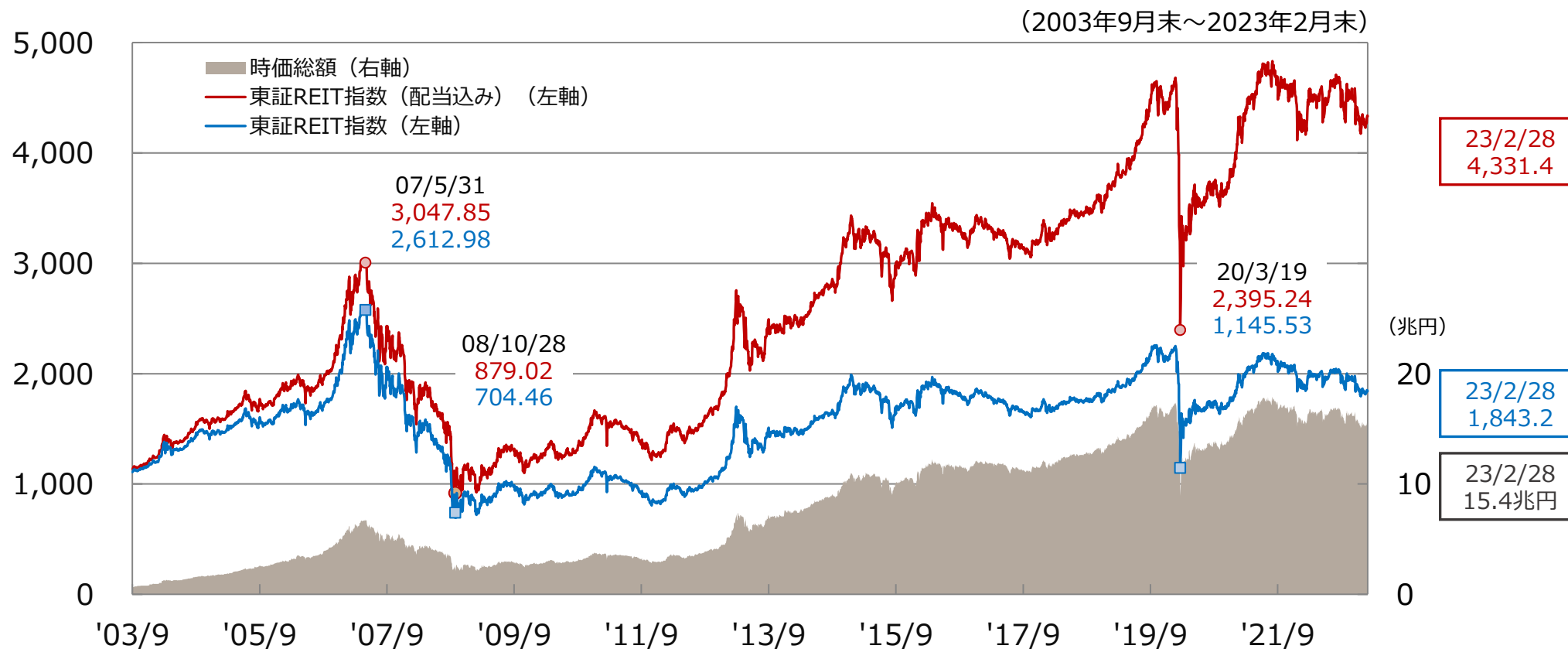


※投資部門は上記以外にもあります。

(出所) 東京証券取引所

Jリート市場の動向と見通し、緩やかな上昇に期待

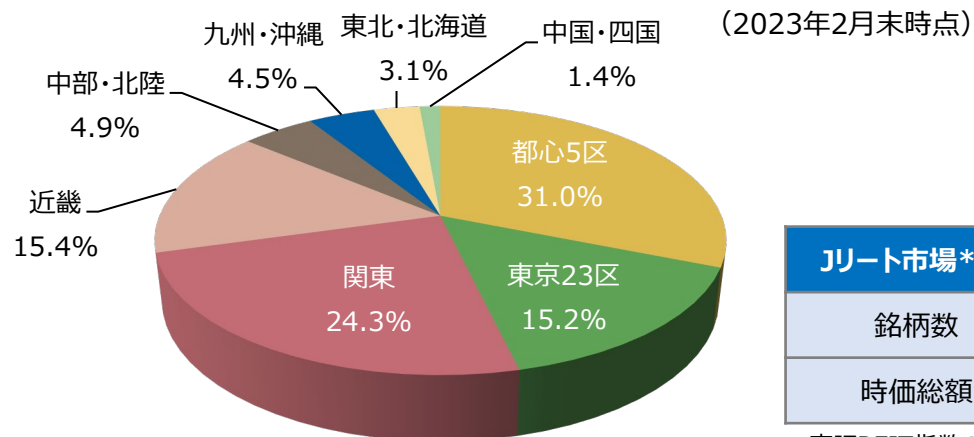
東証REIT指数と時価総額の推移



(出所) ブルームバーグ

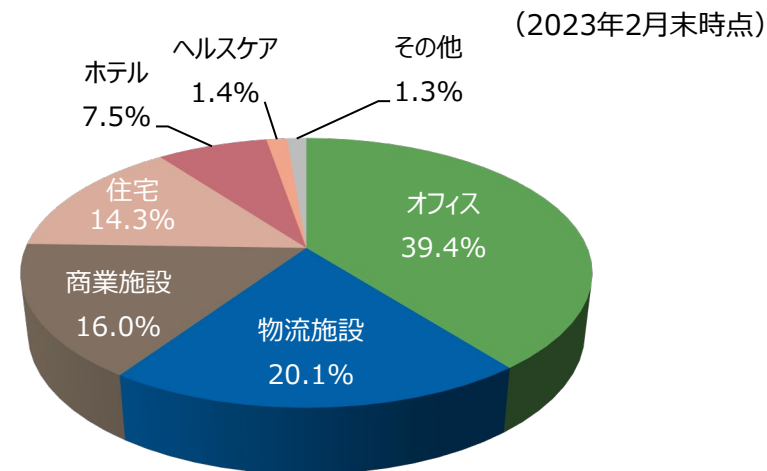
Jリート市場の特徴

Jリートが保有する物件の所在地別比率*



※都心5区…千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区
 ※東京23区…都心5区以外
 ※関東…東京23区除く

Jリートが保有する物件の用途別比率*



* 取得価格ベース

Jリート市場*規模 (2023年2月末)

銘柄数	61銘柄
時価総額	15.4兆円

* 東証REIT指数の銘柄数および時価総額。

※構成比率の合計は、四捨五入の関係で100%にならないことがあります。

代表的なJリート銘柄

投資法人名	用途名	メインスポンサー
日本ビルファンド	オフィス不動産	三井不動産株式会社
ジャパンリアルエステイト	オフィス不動産	三菱地所株式会社
野村不動産マスターファンド	各種不動産	野村不動産ホールディングス株式会社
大和ハウスリート	各種不動産	大和ハウス工業株式会社
アドバンス・レジデンス	住宅用不動産	伊藤忠商事株式会社

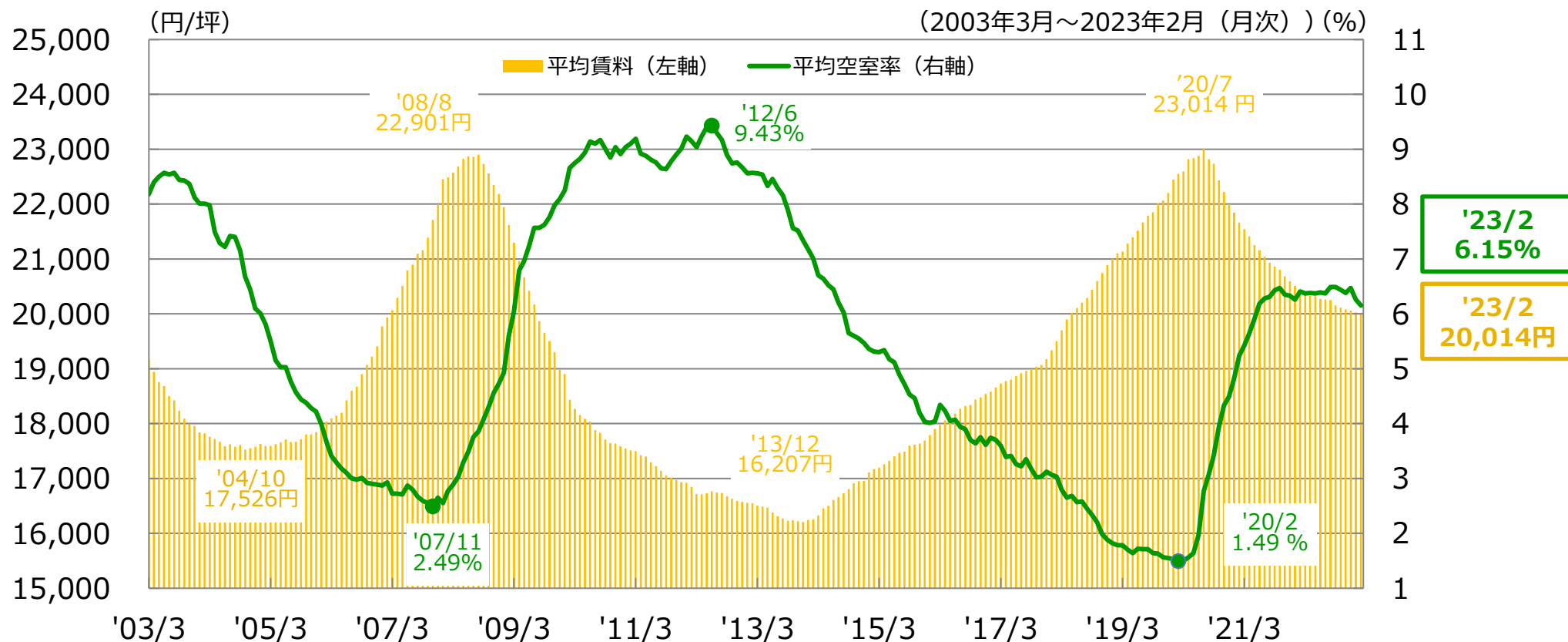
※上記の銘柄は、Jリートの代表的な銘柄であり、個別リートの推奨を目的とするものではありません。

※リートの用途名は、原則としてS&PとMSCI Inc.が共同で作成した世界産業分類基準（GICS）によるものです。

（出所）各社公表データを基に大和アセットマネジメント作成

都心オフィス空室率は足元低下も、一時的に上昇の可能性

都心5区のオフィス賃料・空室率の推移

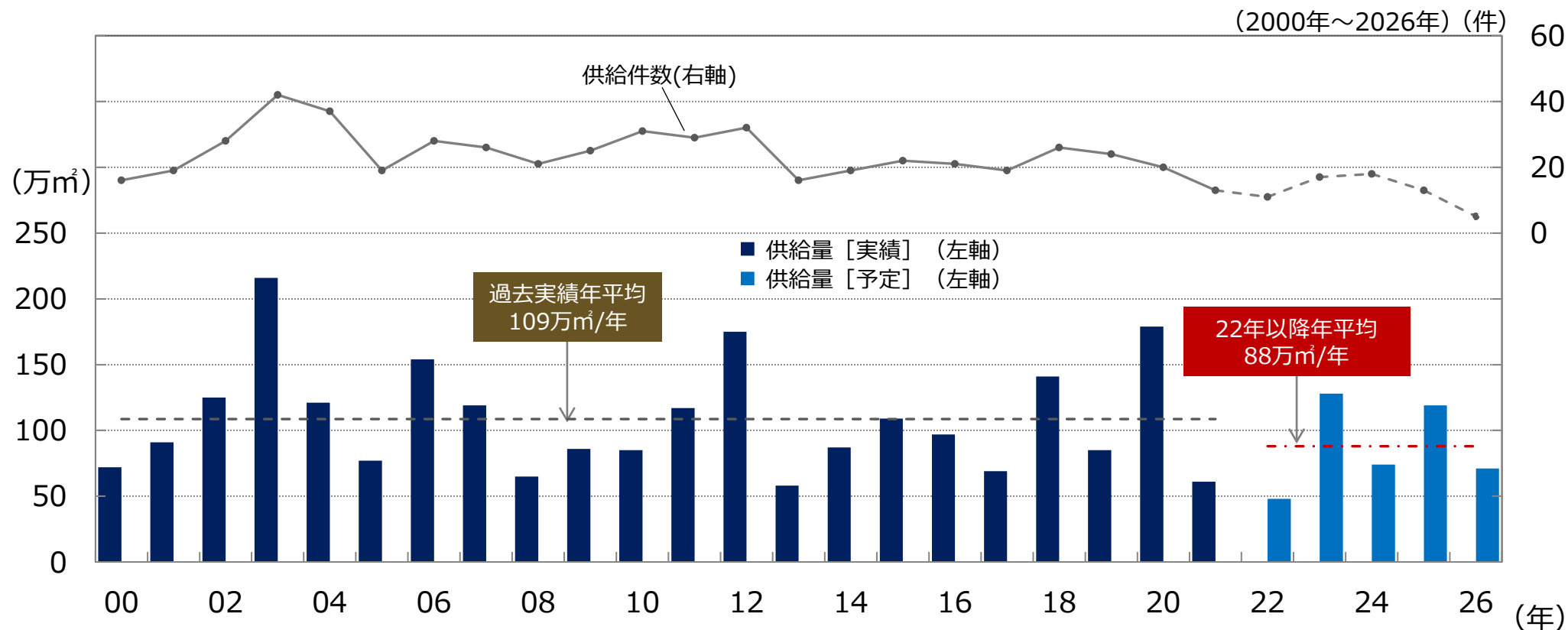


※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要賃貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルおよび丸の内・大手町地区などの一部エリアでデータが公表されていない賃貸事務所ビルは、調査対象に含まれておりません。

(出所) 三鬼商事

2022年～26年のオフィス平均供給量は低水準の見通し

東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移

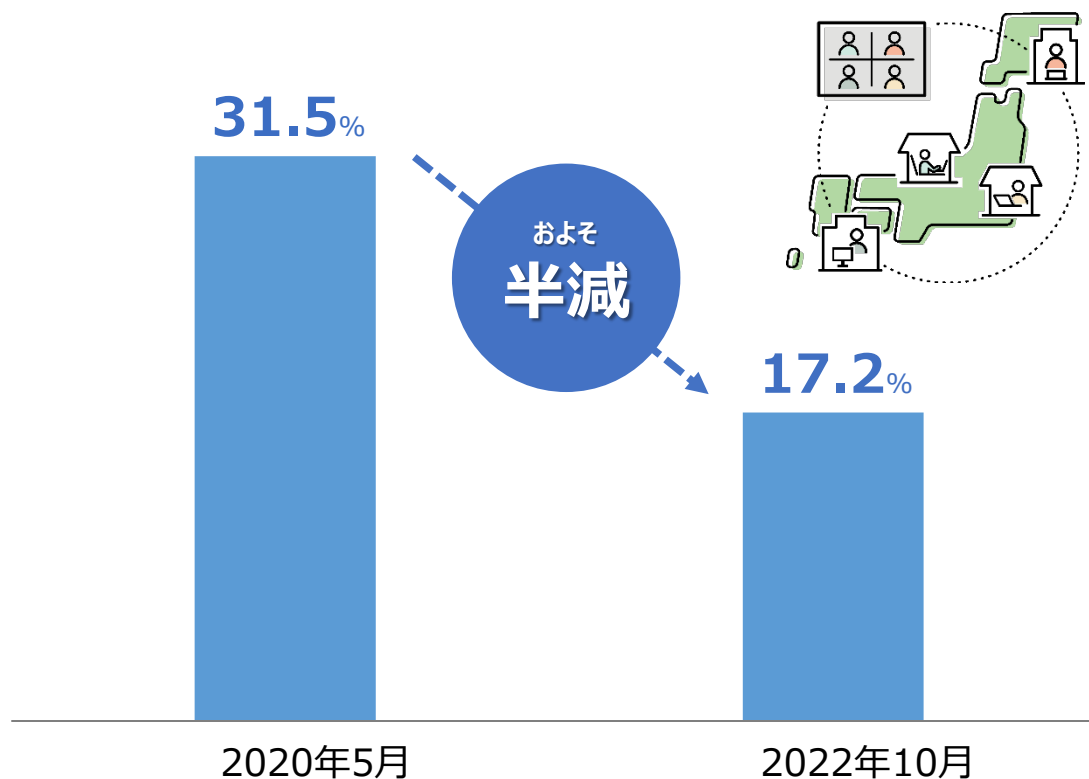


※1986年以降に竣工した事務所延床面積10,000㎡以上のオフィスビル（自社ビルを含む）のうち、店舗、住宅、ホテル等の事務所以外の用途を除いた事務所部分の延床面積（グロス）を集計。

（出所）森ビル株式会社「東京23区大規模オフィスビル市場動向調査 2022」

テレワーク実施率は大きく低下、オフィス回帰に期待

テレワーク実施率

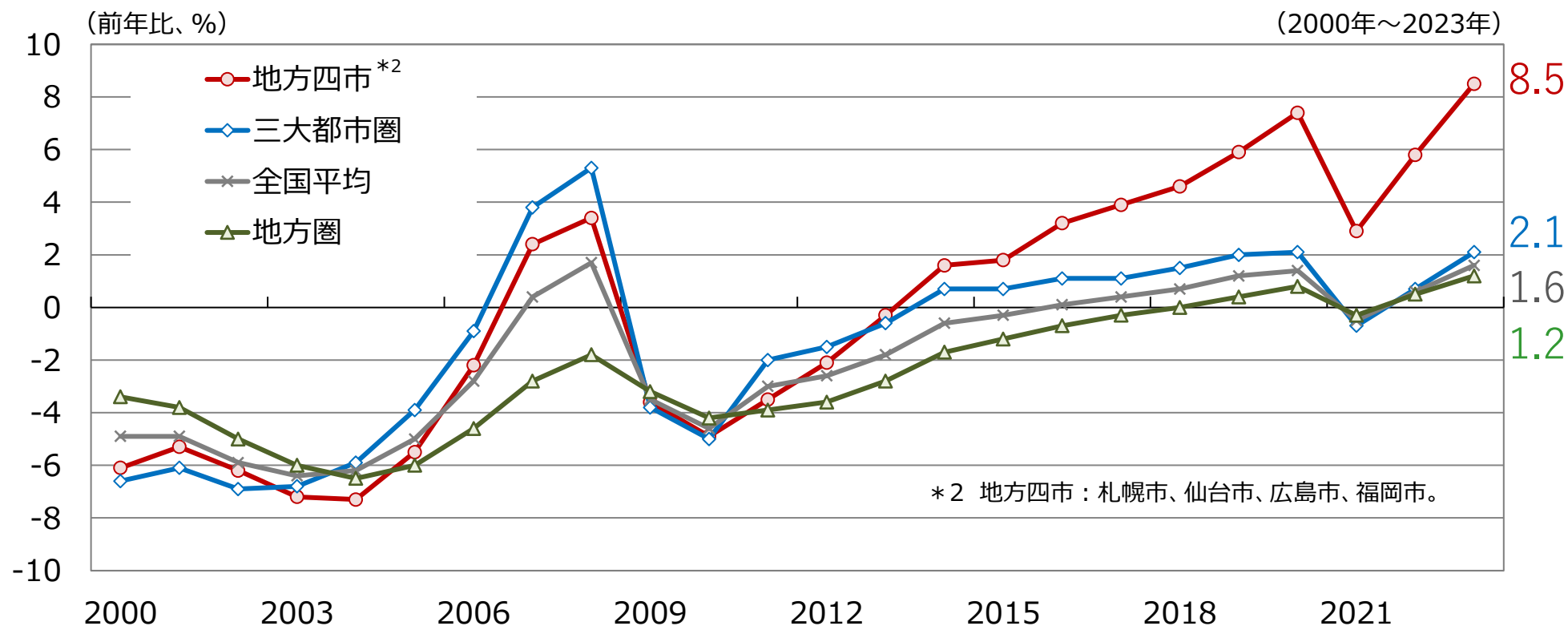


※調査対象：20歳以上のわが国の企業・団体に雇用されている者（雇用者＝就業者から自営業者、家族従業者等を除いたもの）1,100名

（出所）公益財団法人 日本生産性本部「第11回 働く人の意識に関する調査」

日本の地価は全体的に回復傾向がみられる

公示地価（全用途）の推移

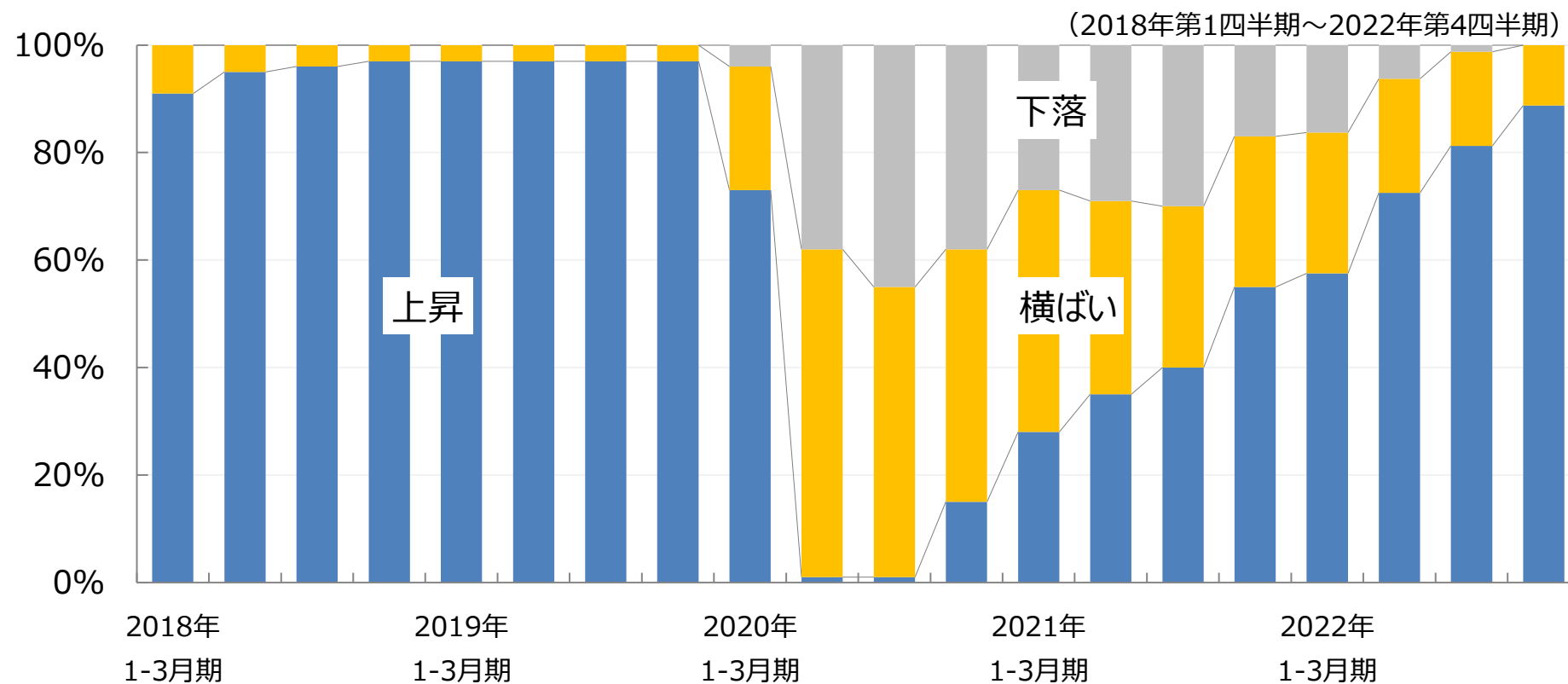


「公示地価」とは地価公示法にもとづき土地鑑定委員会が毎年1月1日における標準地の正常な価格を公示するもの。一般的な土地取引の指標や公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

(出所) 国土交通省

主要都市の地価は、3年ぶりに下落地区がゼロに

主要都市の地価動向の推移



「主要都市の高度利用地地価動向報告」は、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等（三大都市圏、地方中心都市等）の地区についての地価動向（前四半期比の変動率）を国土交通省が四半期ごとに発表するものです。

（出所）国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告」

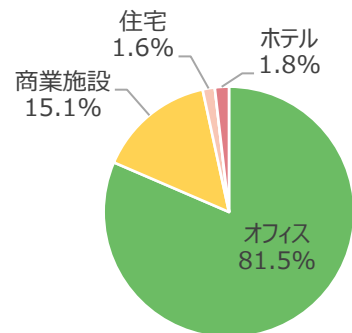
多様化するJリートの保有物件

Jリートが保有する物件の用途別比率*の比較

2003年3月

保有不動産総額*; 約**0.8**兆円

物件数; **148** 物件

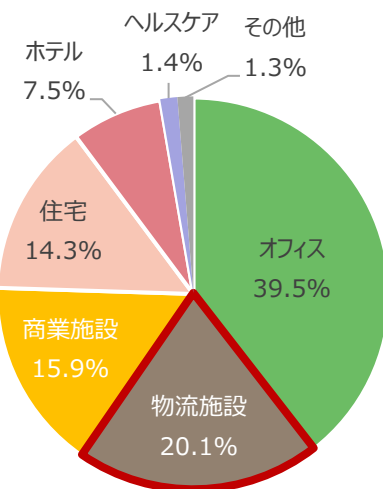


保有物件の
多様化

2022年12月

保有不動産総額*; 約**21.9**兆円

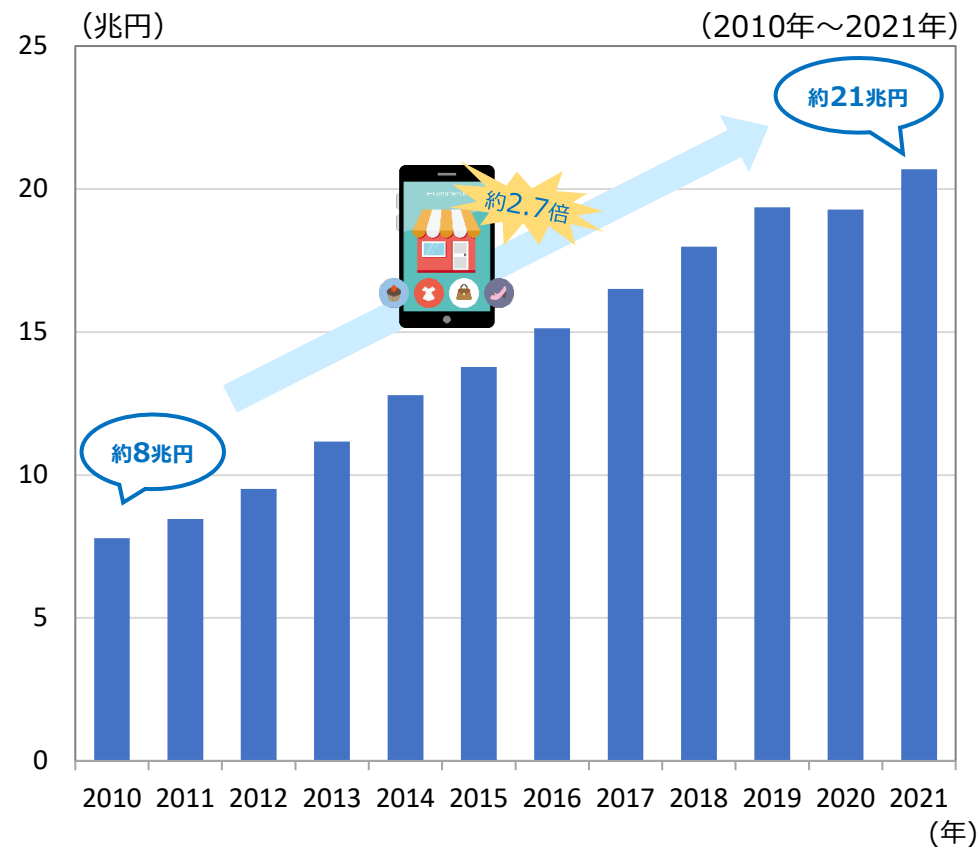
物件数; **4,550** 物件



* 取得価格ベース

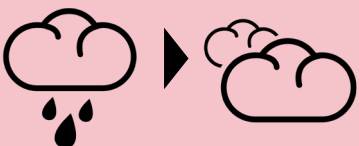
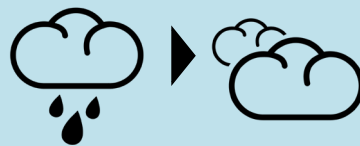
(出所) 不動産証券化協会

日本のeコマースの市場規模



(出所) 経済産業省「令和3年度電子商取引に関する市場調査」

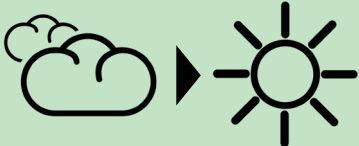
不動産市況の見通し: オフィス・ホテル・商業施設

	オフィス	ホテル	商業施設
	● 都心5区*空室率の継続的な悪化は一巡し、横ばい圏の推移に。今後大量供給で一時的に空室率が上昇する懸念はあるが、大型区画のリーシングに動きがあるようだ。 ● 電気代上昇分についてテナントへの転嫁が進捗しつつあり、今後の悪化は限定的。 ● 供給に見合った需要が生まれるか、景気動向に注目。	● 入国制限の大幅緩和によりインバウンド需要が回復中。 ● 電気料金やインフレによる各種コストの上昇はあるものの、需要の回復の効果が大きい。 ● 全国旅行支援が一部地域で終了しているが、国内旅行需要も衰えず、宿泊単価は高水準を維持している。まだ回復していない中国人の動向に注目。	● 業態により大きく異なる状況が続く。 ● スーパーを中心とした生活必需品を扱う商業施設は好調が続く、今後も堅調な推移を想定。 ● 都市部の商業施設は人流の回復に合わせて売上高も回復中。高級ブランドのようにコロナ前の売り上げを上回る業態と、飲食店など苦戦する業態がある。飲食向け店舗も含めて稼働率は回復基調に。
見通し 予報	 小雨	 小雨のちくもり	 小雨のちくもり

* 都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※ 上記はイメージです。※ 上記は資料作成時点における大和アセットの見解であり、今後変更となる場合があります。

不動産市況の見通し：住宅・物流施設

	住宅	物流施設
	● 1-2月の決算発表ではシングルタイプの賃料において、下げ止まりの傾向が見られた。稼働率も回復傾向が続く。 ● 人口動態を見ると季節性を加味した東京都の人口流入基調の回復が続き、REIT保有物件の需要を後押ししている。 ● 需要が回復に転じてきた都心シングルタイプの動向に引き続き注目。	● Eコマースの進展は引き続き加速しており、需要は拡大した。大量供給により空室率の上昇は見られるものの、新規供給物件以外の空室率は依然低位を維持している。 ● 今後供給の増加によりひっ迫していた需給は徐々に緩和を見込む。一方で需要の拡大が続き、基本的に良好な環境の継続を想定する。
見通し 予報	 くもりのち晴れ	 晴れ

※上記はイメージです。※上記は資料作成時点における大和アセットの見解であり、今後変更となる場合があります。



第二部

ファンドのご紹介

ダイワJ-REITオープン (毎月分配型)

追加型投信／国内／不動産投信（リート）／インデックス型

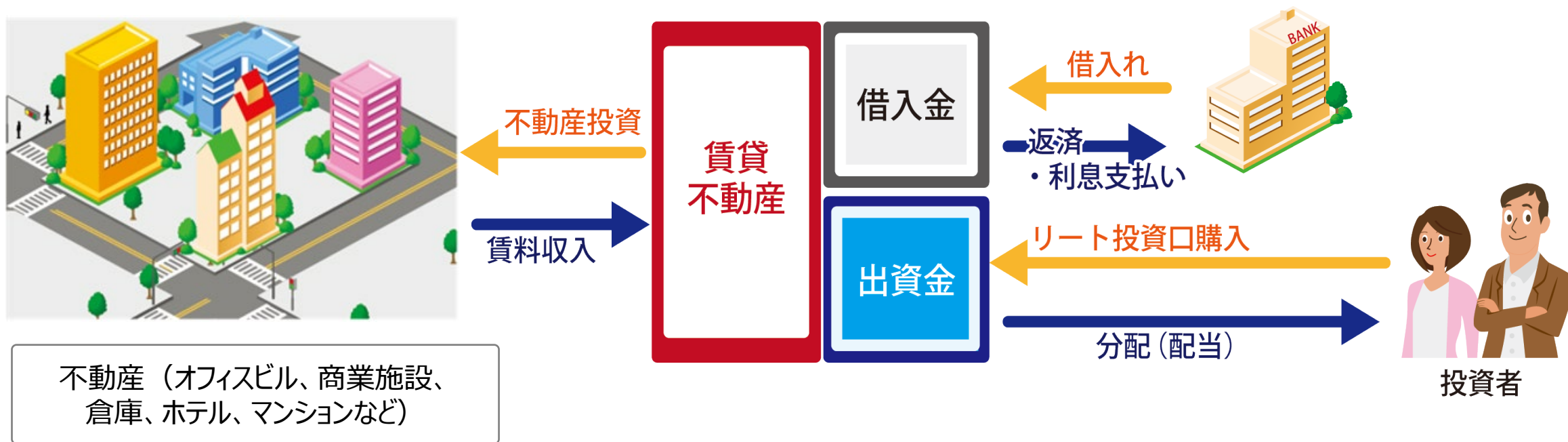
お申込みの際は必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

リート(不動産投資信託)への投資とは



- リートは、投資者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。
- リート（J-REIT）は、日本版の不動産投資信託のことです。
わが国に上場されている不動産投資信託は、日本版リートということで「J-REIT（ジェイ・リート）」と呼ばれています。

不動産投資法人バランスシート・イメージ図



※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、利益の大部分を分配金（配当金）として支払うことにより、法人税が免除され、その分多くの分配（配当）が投資者に還元されます。Jリートでは収益の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。

【リートの場合】



利益の大部分を投資者に還元

【一般事業会社の場合】

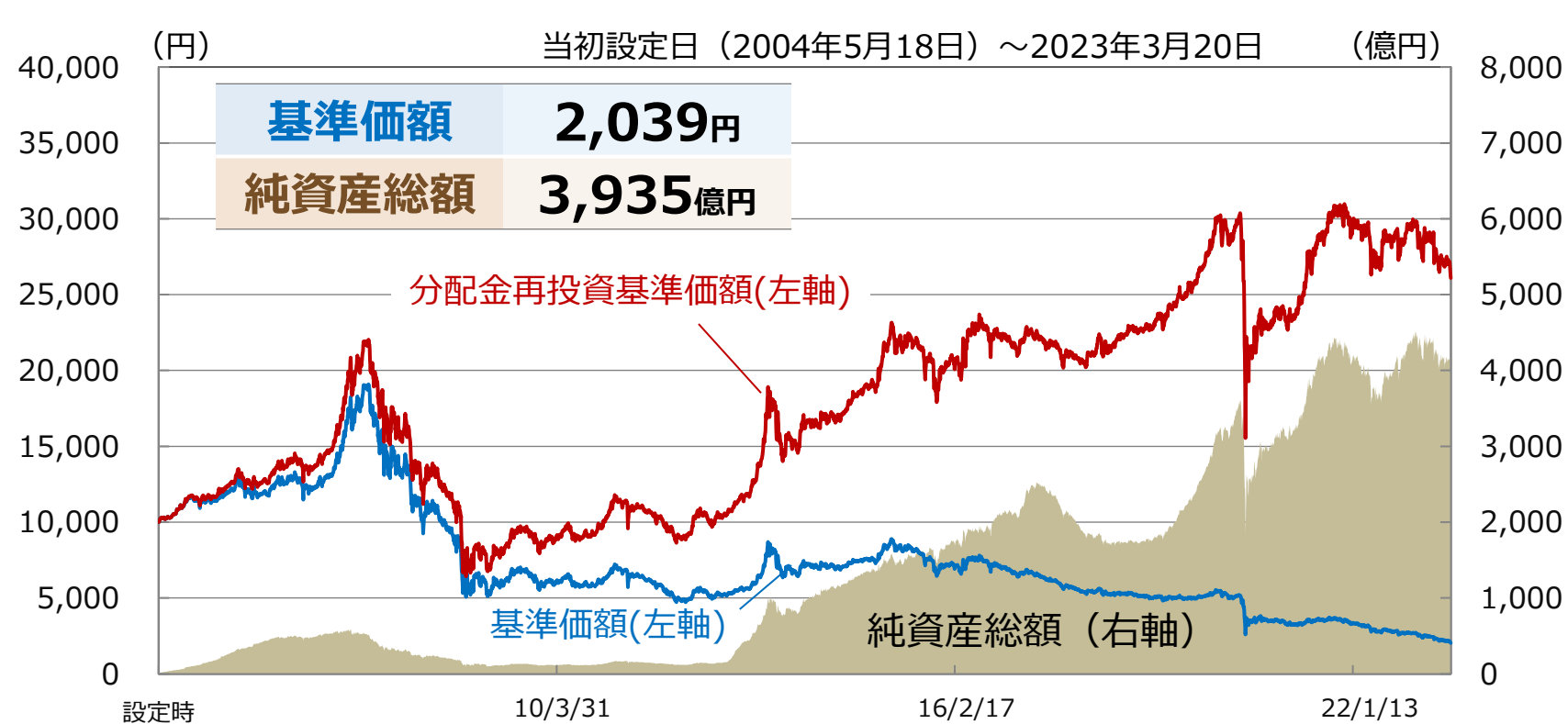


配当金額は企業が決定

※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、リートの価格や分配（配当）に影響を与えることが想定されます。

基準価額・純資産・分配の推移（基準日：2023年3月20日）



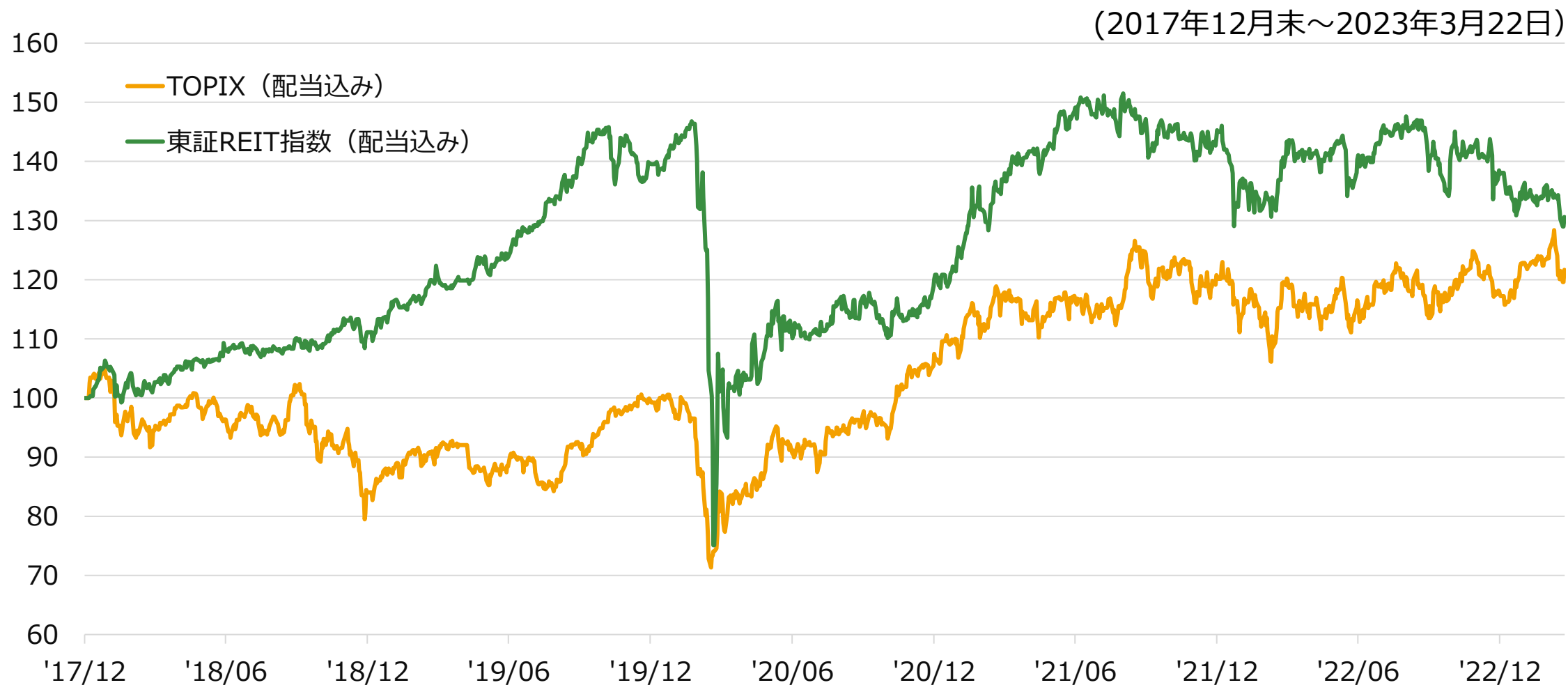
期間別騰落率

期間	ファンド
1カ月間	-3.8%
3カ月間	-3.6%
6カ月間	-11.7%
1年間	-6.4%
3年間	+67.9%
5年間	+21.6%
設定来	+160.9%

決算期	第1～3期	第4～7期	第8～10期	第11～128期	第129～199期	第200～215期	第216～223期	分配金合計額 (1万口当たり、税引前)
	'04/9～'04/11	'04/12～'05/3	'05/4～'05/6	'05/7～'15/4	'15/5～'21/3	'21/4～'22/7	'22/8～'23/3	
分配金	各40円	各45円	各50円	各60円	各80円	各60円	各50円	14,570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。※「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。※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。※実際のファンドでは、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。

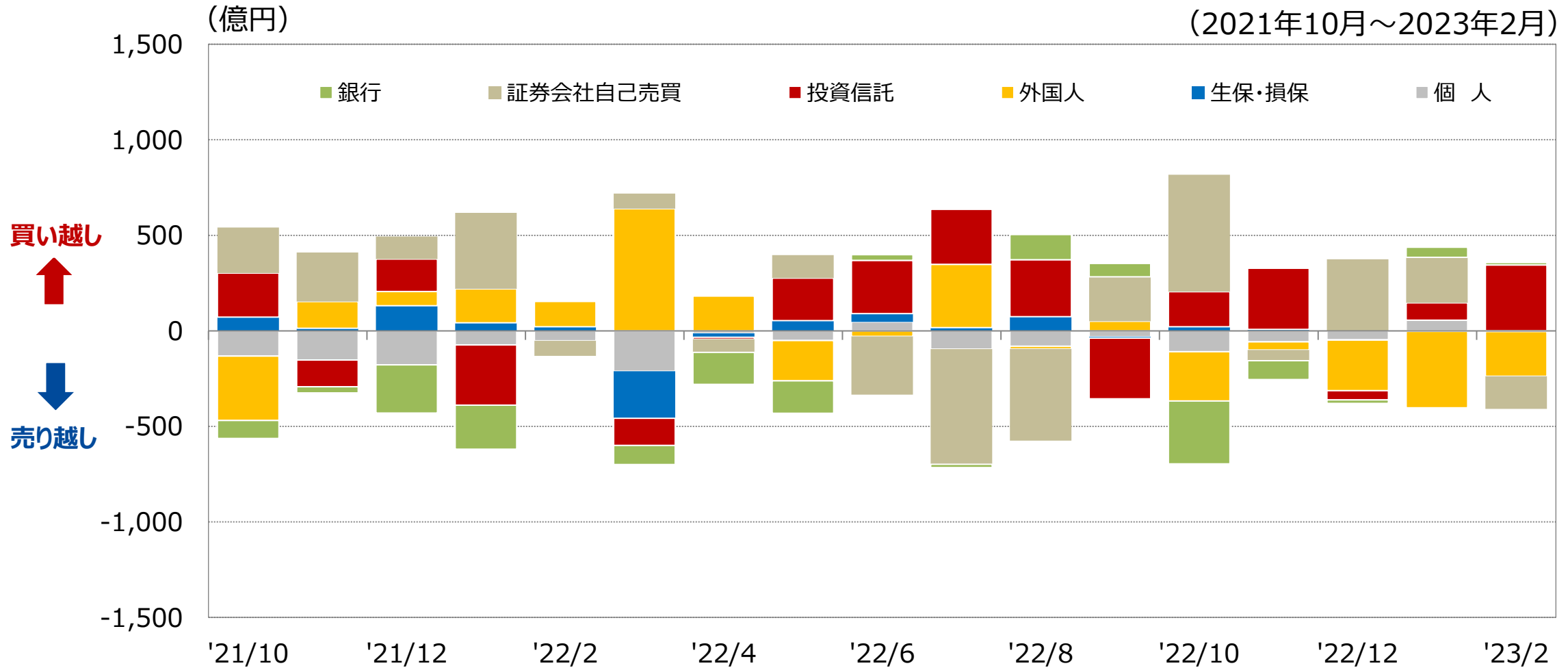
東証リート指数とTOPIXの推移



※2017年12月末を100として指数化。

(出所) ブルームバーグ

主要投資部門別売買動向



※投資部門は上記以外にもあります。

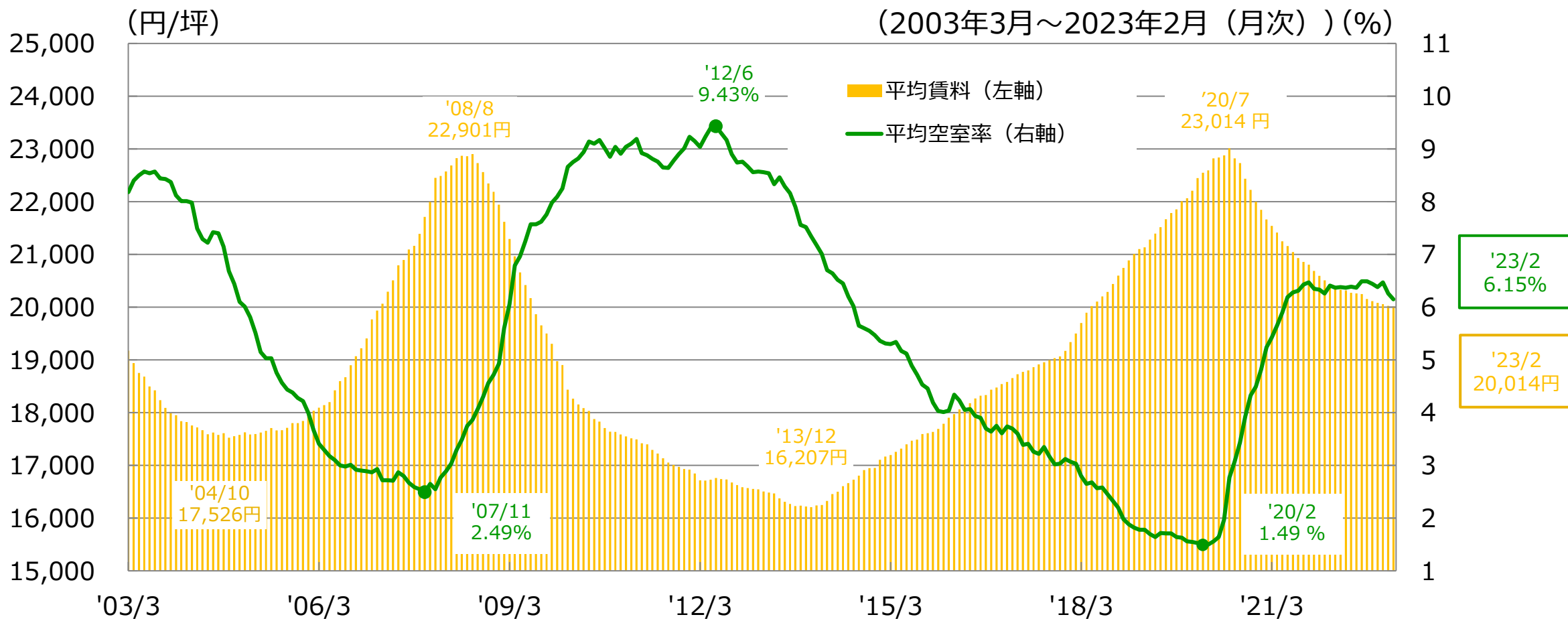
(出所) 東京証券取引所

当ファンドのリート用途別構成 (2023年2月末時点)



用途名	比率
オフィス不動産	26.8%
各種不動産	24.3%
工業用不動産	19.5%
店舗用不動産	10.1%
住宅用不動産	10.1%
ホテル・リゾート不動産	6.5%
ヘルスケア不動産	0.4%
合計	97.8%

都心5区のオフィス賃料・空室率の推移



※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含まれておりません。

(出所) 三鬼商事

当ファンドの組入上位10銘柄 (2023年2月末時点)



投資法人名	用途名	比率
日本ビルファンド	オフィス不動産	6.3%
ジャパンリアルエステイト	オフィス不動産	5.3%
日本都市ファンド投資法人	店舗用不動産	4.9%
日本プロロジスリート	工業用不動産	4.6%
野村不動産マスターF	各種不動産	4.6%
GLP投資法人	工業用不動産	4.4%
大和ハウスリート投資法人	各種不動産	4.0%
オリックス不動産投資	オフィス不動産	3.4%
ユナイテッド・アーバン投資法人	各種不動産	3.2%
アドバンス・レジデンス	住宅用不動産	3.2%
合計		44.0%

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

わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、「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。

- ・ 組入銘柄はベンチマークである「東証REIT指数」の構成銘柄（採用予定を含みます）とし、組入比率を高位に保ちます。
 - ・ 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。
 - ・ ベンチマーク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。
- ※ 税法その他の法規上の規制や組入銘柄の財務リスクや流動性などの理由から、「東証REIT指数」の採用銘柄をすべて組入れない場合や時価総額に応じた組入れを行わない場合があります。

※ 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、投資者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J-REIT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。

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生じたとき、「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、上記の運用が行なわれないことがあります。

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】
- ・ 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。

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。

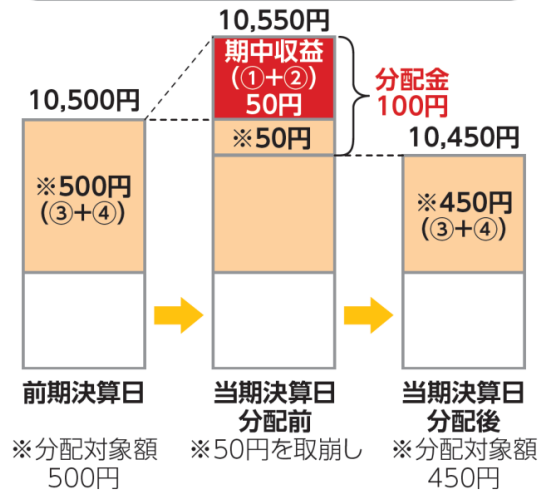
投資信託で分配金が支払われるイメージ



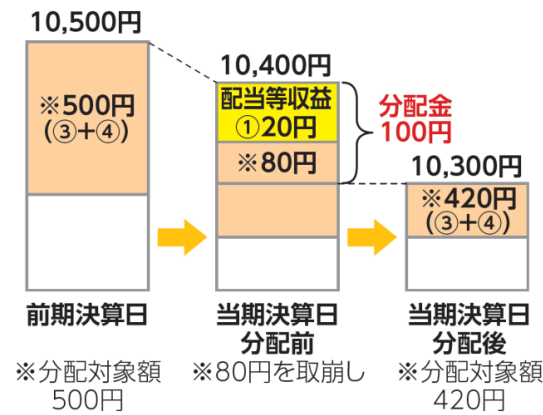
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

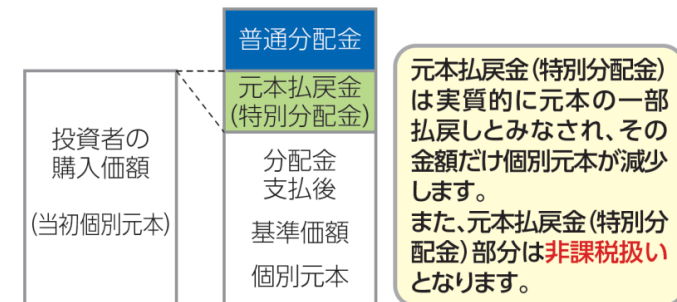


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

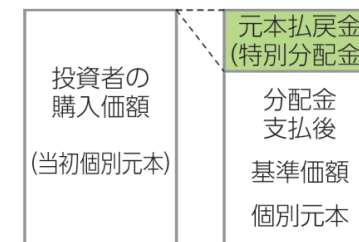
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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。分配後の投資者の (特別分配金) 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。

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。
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。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付けが中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

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。
- 委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行ないます。
- 取締役会等は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

●基準価額の動きに関する留意点など

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。その主な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◆運用管理費用（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リート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◆リートの銘柄数、市場規模が限られること◆不動産投信指数先物と指数の動きの不一致（先物を利用した場合）◆リートおよび不動産投信指数先物の流動性が低下した場合における売買の影響◆リートおよび不動産投信指数先物取引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。

東証REIT指数に関する留意点

①東証REIT指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有します。②JPXは、同指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、同指数の指数値の算出もしくは公表の停止または同指数にかかる標章もしくは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。③JPXは、同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の同指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。④JPXは、同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、JPXは、同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。⑤「ダイワＪーＲＥＩＴオープン（毎月分配型）」は、JPXにより提供、保証または販売されるものではありません。⑥JPXは、「ダイワＪーＲＥＩＴオープン（毎月分配型）」の購入者または公衆に対し、「ダイワＪーＲＥＩＴオープン（毎月分配型）」の説明または投資のアドバイスをする義務を負いません。⑦JPXは、当社または「ダイワＪーＲＥＩＴオープン（毎月分配型）」の購入者のニーズを同指数の指数値を算出する銘柄構成および計算に考慮するものではありません。⑧以上の項目に限らず、JPXは「ダイワＪーＲＥＩＴオープン（毎月分配型）」の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても責任を負いません。

ファンドの費用（大和証券でお申込みの場合）

当ファンドのご購入時や運用期間中には以下の費用がかかります。（消費税率10%の場合）

※詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。



お客さまが直接的に負担する費用

	料率等	費用の内容
購入時手数料	購入金額に 2.2%（税込） の率を乗じて得た額とします。 購入金額：（申込受付日の基準価額／1万口）×購入口数	購入時の商品説明または商品情報の提供、投資情報の提供、取引執行等の対価です。
信託財産留保額	ありません。	-

《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）×2.2%（税込）＝22,000円
 となり、購入金額に購入時手数料を加えた合計額102万2,000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

	料率等	費用の内容
運用管理費用（信託報酬）	年率0.792%（税込）	運用管理費用の総額は、日々の信託財産の純資産総額に対して左記の率を乗じて得た額とします。運用管理費用は、毎日計上され、毎計算期末または信託終了のときに信託財産から支払われます。
その他の費用・手数料	「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。	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、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。

※購入時手数料について、詳しくは販売会社にお問合わせください。

※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(大和証券でお申込みの場合)

購入単位	100円以上1円単位（※）または100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、上記単位でご購入いただけます。				
購入・換金価額	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）				
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の換金申込には制限があります。				
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（2004年5月18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。 ・受益権の口数が30億口を下回ることとなった場合 ・「東証REIT指数」が改廃されたとき ・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	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。 ・分配金再投資コースをご利用の場合： 収益分配金は、税金を差引いた後、無手数料で自動的に再投資されます。 ・分配金支払いコースをご利用の場合： 収益分配金は、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。				
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度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。なお、当ファンドの非課税口座における取扱いの販売会社により異なる場合がありますので、くわしくは、販売会社にお問合わせください。 ※税法が改正された場合等には変更される場合があります。				
委託会社	大和アセットマネジメント株式会社	受託会社	三井住友信託銀行株式会社	販売会社	大和証券株式会社 ほか

「投資信託説明書(交付目論見書)」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
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
一般社団法人日本STO協会

■当資料は大和アセットマネジメント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。

設定・運用は…

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

商 号 等 大和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352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

■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。記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。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。