

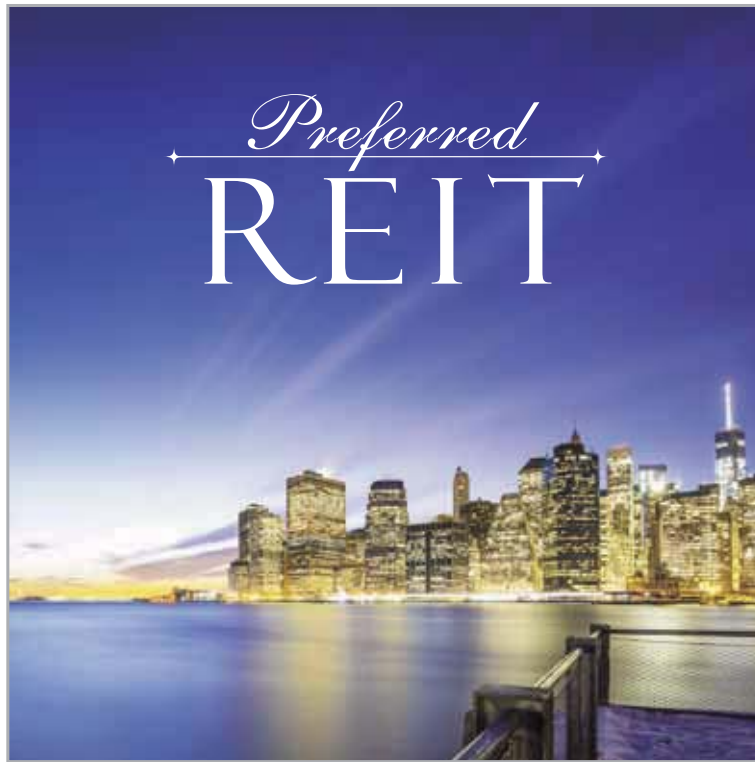
投資信託説明書(交付目論見書)

2015年12月18日

優先リート・オープン (愛称:イールド・スター・オープン)

追加型投信／海外／不動産投信(リート)

※本文書は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書です。



大和投資信託

Daiwa Asset Management

- 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
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352号
- ホームページ <http://www.daiwa-am.co.jp/>
- コールセンター 0120-106212(営業日の9:00~17:00)
- 受託会社 [ファンドの財産の保管および管理を行なう者]
株式会社りそな銀行

ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードすることができます。また、本書には約款の主な内容が含まれていますが、約款の全文は請求目論見書に掲載されています。

商品分類			属性区分				
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	為替ヘッジ
追加型	海外	不動産投信 (リート)	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年4回	北米	ファミリー ファンド	なし

※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しております。

※商品分類・属性区分の定義について

くわしくは、一般社団法人投資信託協会のホームページ〔<http://www.toushin.or.jp/>〕をご参照下さい。

〈委託会社の情報〉

委託会社名	大和証券投資信託委託株式会社
設立年月日	1959年12月12日
資本金	151億74百万円
運用する投資信託財産の 合計純資産総額	14兆4,680億12百万円
	(平成27年9月末現在)

- 本文書により行なう「優先リート・オープン（愛称：イールド・スター・オープン）」の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により、有価証券届出書を平成27年12月17日に関東財務局長に提出しており、平成27年12月18日にその届出の効力が生じています。
- 当ファンドは、商品内容に関して重大な変更を行なう場合に、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、事前に受益者の意向を確認する手続きを行ないます。
- 当ファンドの信託財産は、受託会社により保管されますが、信託法によって受託会社の固有財産等との分別管理等が義務付けられています。
- 請求目論見書は、投資者の請求により販売会社から交付されます（請求を行なった場合には、その旨をご自身で記録しておくようにして下さい。）。
- ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読み下さい。

ファンドの目的

米国の優先リートに投資し、信託財産の成長をめざします。

ファンドの特色



1 米国の優先リートに投資します。

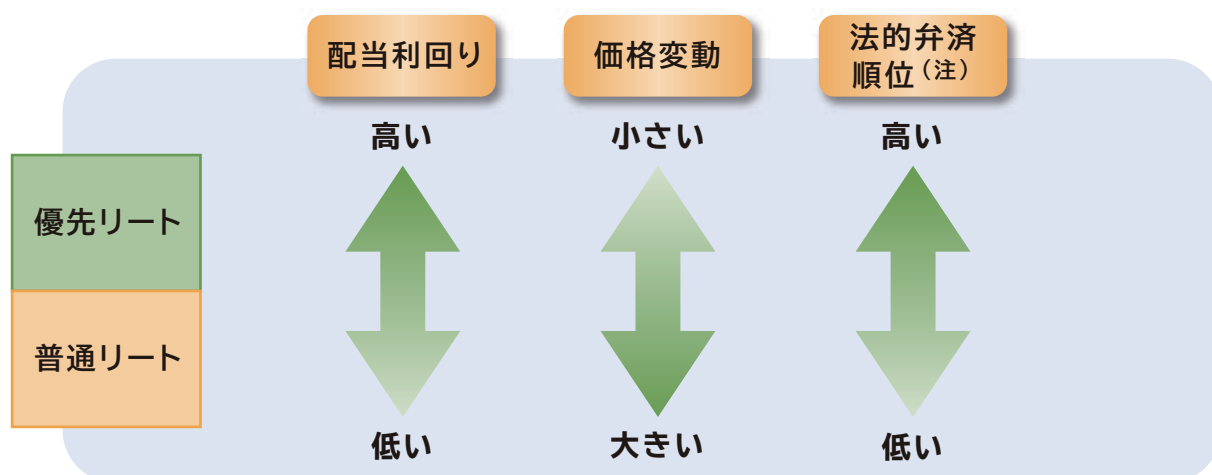
- 為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行ないません。

優先リートとは

- ◆ 通常、額面に対する配当率があらかじめ決められています。
- ◆ 一定期間経過後、発行体が額面で償還できる権利がついています。
- ◆ 企業が発行する優先株に相当し、議決権がない代わりに、普通リートより配当の支払いが優先され、また破綻時の弁済が上位にあります。
- ◆ このため、一般的に普通リートより高い利回りになる傾向があります。また、普通リートと比較して価格変動が穏やかになる傾向があります。

（※結果としてリート市況の上昇局面で優先リートの上昇が期待できないことがあります。）

優先リートの特徴（イメージ）



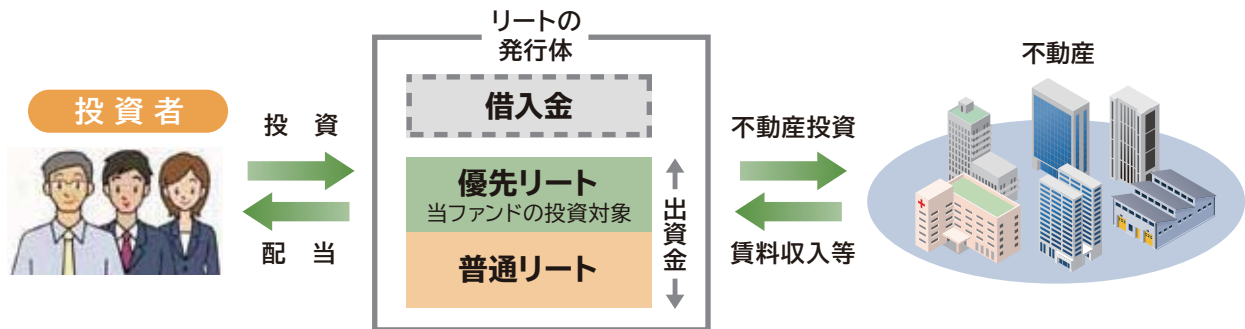
（注）法的弁済順位とは、発行体が破綻等となった場合において、債権者等に対する残余財産を弁済する順位をいいます。

※当ファンドにおいて、金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）または店頭登録（登録予定を含みます。）の不動産投資信託および不動産投資法人が発行する優先証券を、「優先リート」といいます。また、リートのうち株式会社の普通株に相当する、いわゆるリートを「普通リート」といいます。

※上記は優先リートの一般的な特徴であり、すべてを網羅したものではありません。また、上記イメージは、実際の配当利回りや価格変動等を表すものではありません。

ファンドの目的・特色

リートの資金の流れ（イメージ）



- ◆リートの発行体は、利益の大部分を配当金として支払うことにより、法人税が実質的に免除されます。

※上記は、リートの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です。

※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。

2

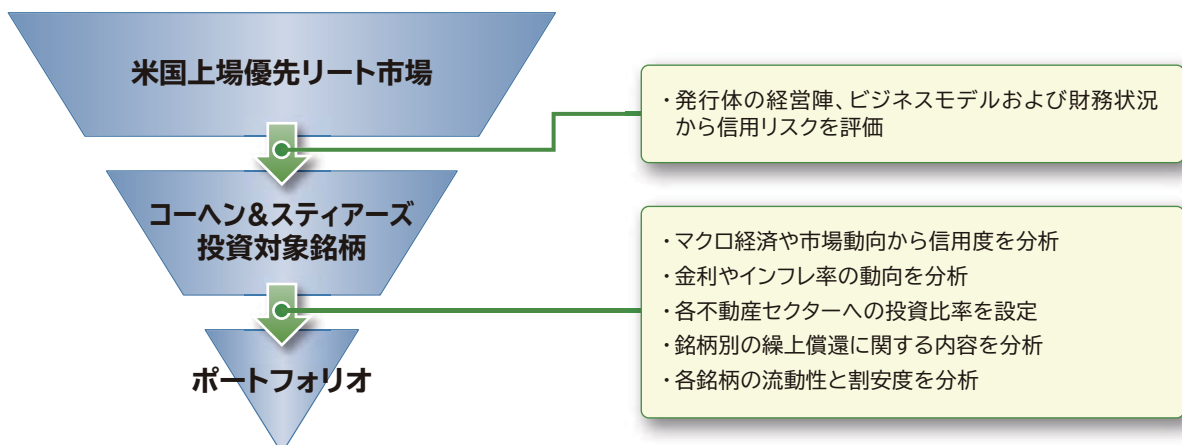
優先リートの運用は、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。

- マザーファンドにおける外貨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。

コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクについて

- 米国最初のリート専門の運用会社として1986年7月に設立。
- リート運用では最大級の資産規模。
- ワールドワイドなリサーチ力と運用力を有する。
- 優先証券や大型バリューストックなどインカム資産に加え、インフラ株といった実物資産クラスの運用を展開。
- 所在地：アメリカ合衆国 ニューヨーク州 ニューヨーク

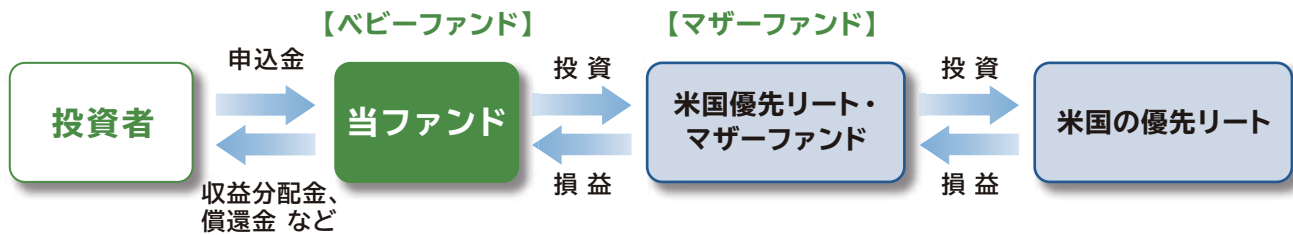
ポートフォリオ構築プロセス



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いません。

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。



- マザーファンドにおける優先リートの組入比率は、通常の状態でも高位に維持することを基本とします。
- マザーファンドの受益証券の組入比率は、通常の状態でも高位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、ファンドの特色1. および2. の運用が行なわれないことがあります。

主な投資制限

- マザーファンドの受益証券への投資割合には、制限を設けません。
- 株式への実質投資割合には、制限を設けません。
- 外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。

ファンドの目的・特色

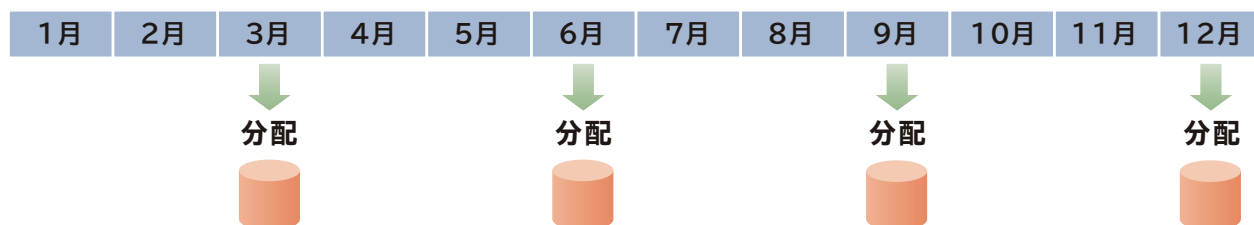


毎年3、6、9、12月の各22日（休業日の場合翌営業日）に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

【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。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行なわないことがあります。

収益分配のイメージ



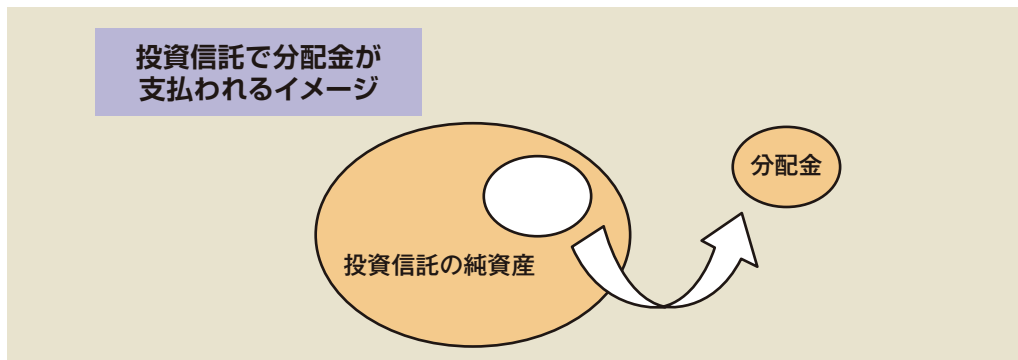
※上記はイメージ図であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

※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。

[収益分配金に関する留意事項]

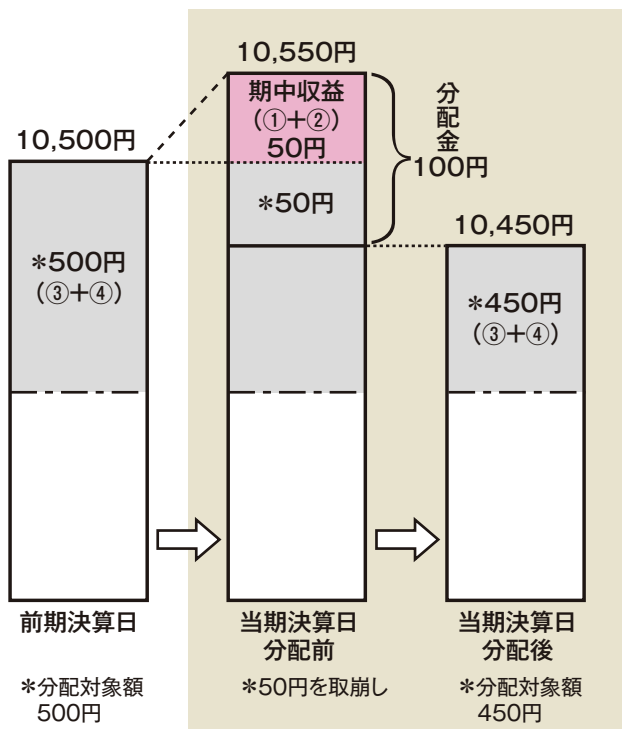
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。



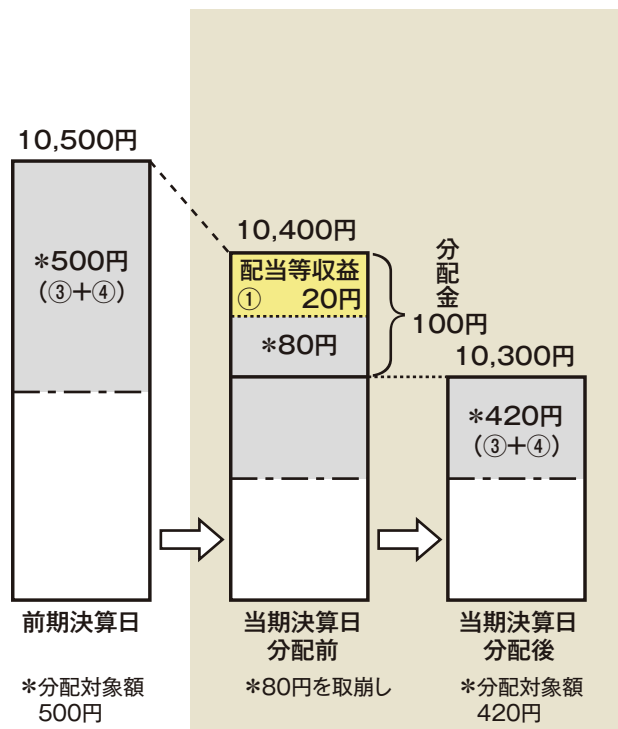
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

（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留意下さい。

- 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いさかった場合も同様です。

(注) 「手続・手数料等」の「〈税金〉」の部分にイメージ図を記載。

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〉

リート価格変動 (価格変動リスク・ 信用リスク)	リート価格は、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。
優先リートへの 投資に伴う リスク	<ul style="list-style-type: none">・ 繰上償還に伴うリスク 一般的に、優先リートには、繰上償還条項が付されていることが多く、繰上償還の実施は発行体が決定することになっています。繰上償還されることを前提として取引されている証券は、市場環境等の要因によって繰上償還が実施されない場合、あるいは実施されないと見込まれる場合には、当該証券の価格が下落することがあります。・ 配当の繰り延べリスク 配当の支払い繰延条項が付されている優先リートには、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、期待される配当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場合があります。
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し下げ、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。

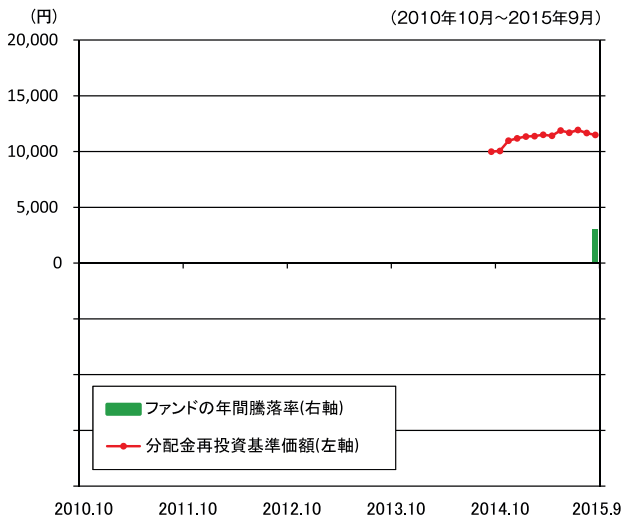
リスクの管理体制

- ◆ 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、運用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。

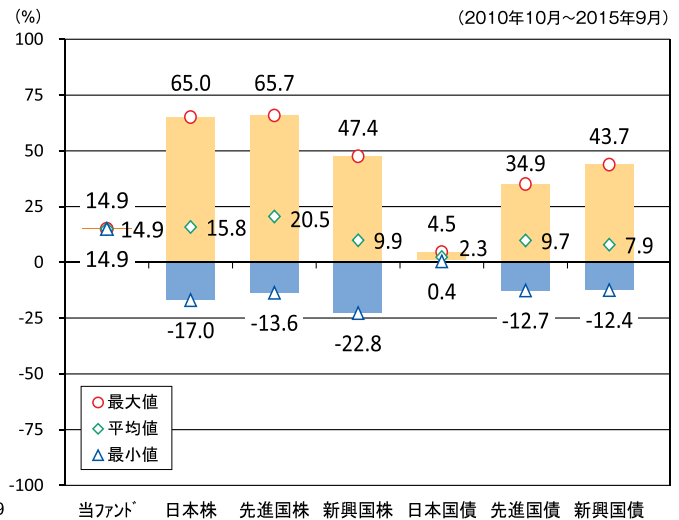
参考情報

- ◆下記のグラフは、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。右のグラフは過去5年間に於ける年間騰落率（各月末における直近1年間の騰落率）の平均・最大・最小を、ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示しています。また左のグラフはファンドの過去5年間に於ける年間騰落率の推移を表示しています。

ファンドの年間騰落率と分配金再投資基準価額の推移



他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較



※各資産クラスは、ファンドの投資対象を表しているものではありません。

※ファンドの年間騰落率は、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たものであり、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

※ファンドの年間騰落率において、過去5年間分のデータが算出できない場合は以下のルールで表示しています。

- ①年間騰落率に該当するデータがない場合には表示されません。
- ②年間騰落率が算出できない期間がある場合には、算出可能な期間についてのみ表示しています。
- ③インデックスファンドにおいて、①②に該当する場合には、当該期間についてベンチマークの年間騰落率で代替して表示します。

※資産クラスについて

日本株：東証株価指数（TOPIX）（配当込み）
 先進国株：MSCIコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）
 新興国株：MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）
 日本国債：NOMURA-BPI国債
 先進国債：シティ世界国債インデックス（除く日本、円ベース）
 新興国債：JPモルガン ガバメント・ボンド・インデックスー エマージング・マーケット グローバル ダイバーシファイド（円ベース）

※指数について

●TOPIXは東証が算出・公表し、指数値、商標など一切の権利は株式会社東京証券取引所が所有しています。●MSCIコクサイ・インデックスおよびMSCIエマージング・マーケット・インデックスは、MSCI Inc.が開発した指数です。同指数に対する著作権、知的所有権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。またMSCI Inc.は、同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。●NOMURA-BPI国債は、野村証券株式会社が公表する国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表す投資収益指数で、一定の組み入れ基準に基づいて構成された国債ポートフォリオのパフォーマンスをもとに算出されます。NOMURA-BPI国債の知的財産権とその他一切の権利は野村証券株式会社に帰属しています。また、同社は当該指数の正確性、完全性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。●シティ世界国債インデックスは、Citigroup Index LLCが開発したインデックスです。同指数に対する著作権、知的所有権その他一切の権利は同社に帰属します。●JPモルガン ガバメント・ボンド・インデックスー エマージング・マーケット グローバル ダイバーシファイドは、信頼性が高いとみなす情報に基づき作成していますが、J.P. Morganはその完全性・正確性を保証するものではありません。本指数は許諾を受けて使用しています。J.P. Morganからの書面による事前承認なしに本指数を複製・使用・頒布することは認められていません。Copyright 2014, J.P. Morgan Chase & Co. All rights reserved.

運用実績

2015年9月30日現在

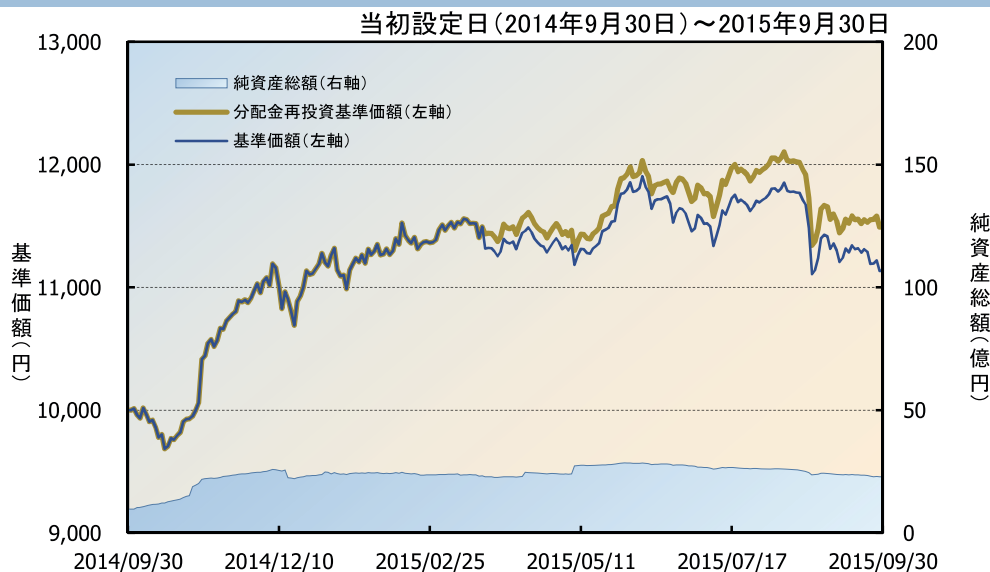
※過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

基準価額・純資産の推移

基準価額	11,135円
純資産総額	22億円

基準価額の騰落率

期間	ファンド
1カ月間	-1.5%
3カ月間	-1.8%
6カ月間	-0.2%
1年間	14.9%
3年間	-
5年間	-
設定来	14.9%



※上記の「基準価額の騰落率」とは、「分配金再投資基準価額」の騰落率です。 ※「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は控除しています。

分配の推移(10,000口当たり、税引前)

直近1年間分配金合計額: 360円 設定来分配金合計額: 360円

決算期	第1期	第2期	第3期	第4期					
	14年12月	15年3月	15年6月	15年9月					
分配金	0円	120円	120円	120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。

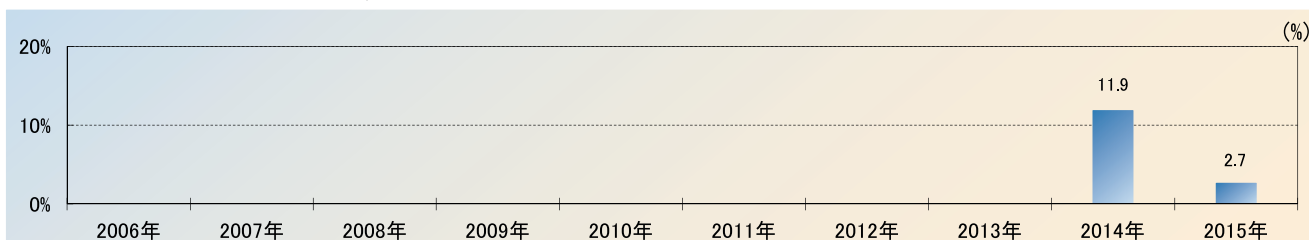
主要な資産の状況

※比率は、純資産総額に対するものです。

資産別構成	銘柄数	比率	組入上位10銘柄	比率
外国リート	93	96.6%	VEREIT INC 6.7 F	7.4%
			CBL & ASSOCIATES PROP 7.375 D	3.1%
			INLAND REAL ESTATE CORP 6.95 B	2.7%
コール・ローン、その他		3.4%	DIGITAL REALTY TRUST INC 7 E	2.5%
合計	93	100.0%	VORNADO REALTY TRUST 5.4 L	2.2%
通貨別構成		比率	KILROY REALTY CORP 6.875 G	2.1%
米ドル		99.0%	NATL RETAIL PROPERTIES 5.7 E	2.0%
日本円		1.0%	NORTHSTAR REALTY FIN 8.75 E	2.0%
			PS BUSINESS PARKS INC 5.7 V	1.9%
			DIGITAL REALTY TRUST INC 7.375 H	1.7%
合計		100.0%	合計	27.7%

年間収益率の推移

当ファンドにはベンチマークはありません。



・ファンドの「年間収益率」は、「分配金再投資基準価額」の騰落率です。
 ・2014年は設定日(9月30日)から年末、2015年は9月30日までの騰落率を表しています。

最新の運用実績は、委託会社のホームページ、または販売会社でご確認いただけます。

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 価 額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額（1万口当たり）
購 入 代 金	販売会社が定める期日までにお支払い下さい。
換 金 単 位	最低単位を1口単位として販売会社が定める単位
換 金 価 額	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下さい。
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 の 申 込 期 間	平成27年12月18日から平成28年12月16日まで （終了前に有価証券届出書を提出することにより更新されます。）
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	金融商品取引所等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	平成26年9月30日から平成36年9月20日まで 受益者に有利であると認めるときは、受託会社と合意のうえ、信託期間を延長できます。
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30億口を下ることとなった場合 ・信託契約を解約することが受益者のため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	毎年3、6、9、12月の各22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下さい。
信 託 金 の 限 度 額	500億円
公 告	電子公告の方法により行ない、ホームページ〔 http://www.daiwa-am.co.jp/ 〕に掲載します。
運 用 報 告 書	毎年3月および9月の計算期末に作成し、交付運用報告書をあらかじめお申出いただいたご住所にお届けします。 また、電子交付を選択された場合には、所定の方法により交付します。
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（平成26年1月1日以降）。 なお、当ファンドの非課税口座における取扱いは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下さい。 ※平成27年9月末現在のものであり、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。

ファンドの費用・税金

ファンドの費用

投資者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	販売会社が別に定める率 (上限)3.24%(税抜3.0%)	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。	—

投資者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1.6632% (税抜1.54%)	運用管理費用の総額は、毎日、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、毎計算期末または信託終了のときに信託財産中から支弁します。
配分 (税抜) (注1)	委託会社	年率0.80%
	販売会社	年率0.70%
	受託会社	年率0.04%
その他の費用・ 手数料	(注2)	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。

(注1)「運用管理費用の配分」には、別途消費税率を乗じた額がかかります。

(注2)「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。

※購入時手数料について、くわしくは販売会社にお問合わせ下さい。

※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。

税金

・税金は表に記載の時期に適用されます。・以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税および地方税	配当所得として課税(注) 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時および償還時	所得税および地方税	譲渡所得として課税(注) 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

(注) 所得税、復興特別所得税および地方税が課されます。

※少額投資非課税制度「愛称：NISA(ニーサ)」をご利用の場合

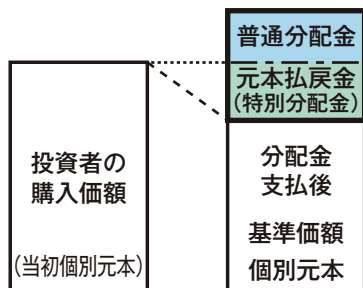
少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」は、平成26年1月1日以降の非課税制度です。NISAをご利用の場合、毎年、年間100万円(平成28年1月1日以降、年間120万円)の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が5年間非課税となります。ご利用になれるのは、満20歳以上の方で、販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

※平成28年1月から年間80万円の範囲で20歳未満の方を対象とした非課税制度「ジュニアNISA」の口座開設の申込受け付けが開始され、同年4月より投資可能となる予定です。

※上記は、平成27年9月末現在のものですので、税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。

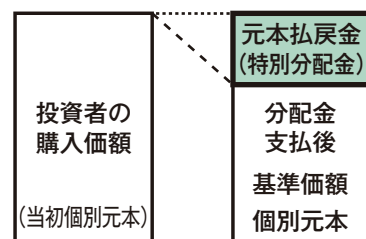
※法人の場合は上記とは異なります。 ※税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

(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(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(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。