

追加型投信／内外／不動産投信



投資信託説明書(交付目論見書)

2011.9.9

本書は、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。

委託会社 国際投信投資顧問株式会社

ファンドの運用の指図を行う者

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第326号

フリーダイヤル **0120-759311**

(受付時間／営業日の9:00～17:00)

ホームページ <http://www.kokusai-am.co.jp>

受託会社 三菱UFJ信託銀行株式会社

ファンドの財産の保管および管理を行う者

- ・当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できます。
- ・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。

国際投信投資顧問

ワールド・リリート・
オープン
毎月
決算型

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

- 本投資信託説明書(交付目論見書)により行う「ワールド・リート・オープン(毎月決算型)」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23年9月8日に関東財務局長に提出しており、平成23年9月9日にその届出の効力が生じております。
- 当ファンドは、商品内容に関して重大な約款変更を行う場合、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います。
- 当ファンドの信託財産は、信託法に基づき、受託会社の固有財産等との分別管理が義務付けられています。
- 投資信託説明書(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。
請求された場合には、その旨をご自身で記録しておいてください。

委託会社の情報

委託会社名	国際投信投資顧問株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目1番1号
設立年月日	1983年3月1日(昭和58年3月1日)
資本金	26億8千万円
運用する投資信託財産の 合計純資産総額	4兆3,775億円 (2011年6月末現在)

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	内外	不動産投信	その他資産 (投資信託証券) (不動産投信)	年12回 (毎月)	グローバル (日本含む)	ファミリー ファンド	なし

※商品分類および属性区分の定義につきましては、社団法人投資信託協会のホームページ(<http://www.toushin.or.jp>)より確認してください。

ファンドの目的・特色

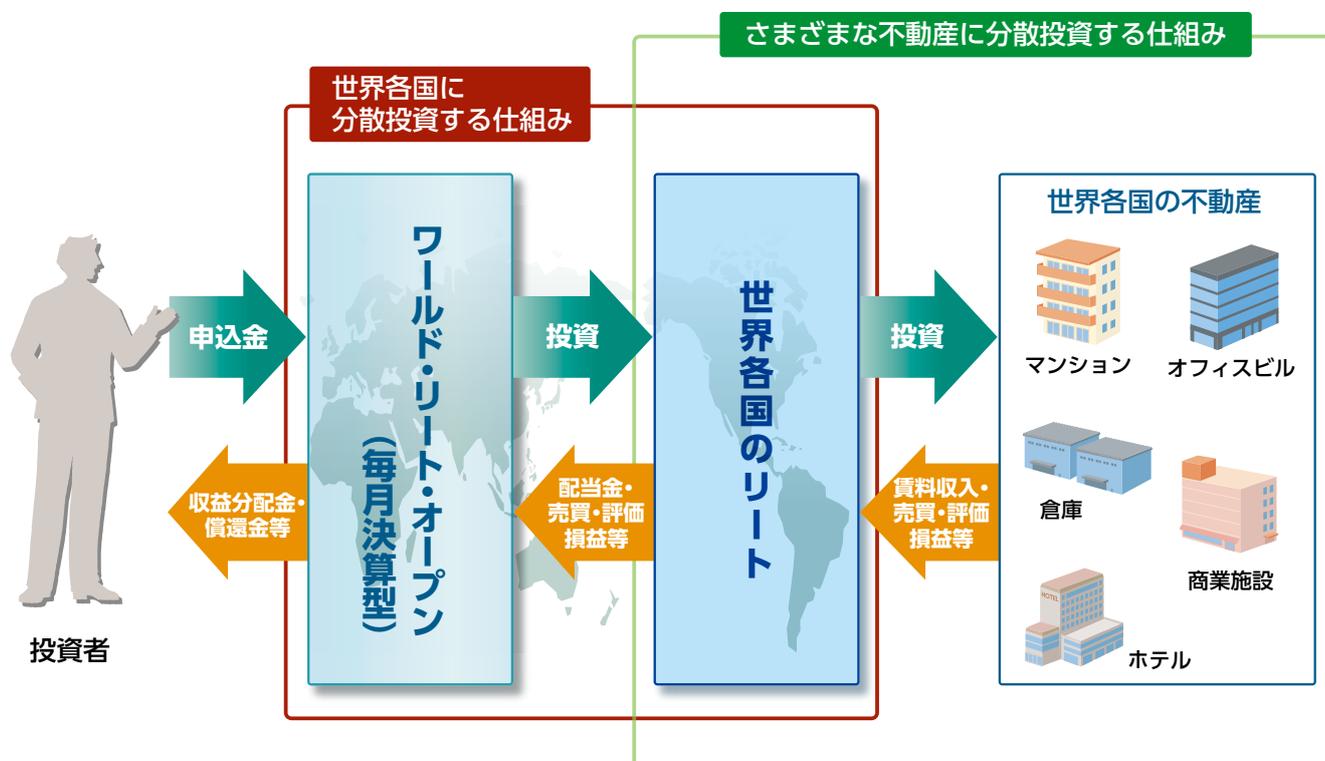
ファンドの目的

安定した収益の確保と信託財産の着実な成長を目指して運用を行います。

ファンドの特色

特色 1 世界各国の上場不動産投資信託(リート)に分散投資します。

- ◆ 世界各国の様々な業種のリートに分散投資することで、リート自体が持つ分散効果が更に拡大され、特定の国、特定の業種の景気変動の影響を受けるリスク等を分散・軽減する効果が期待されます。
- ◆ リートの組入比率は、原則として高位を保ちます。
- ◆ 原則として、為替ヘッジは行いません。



* 当ファンドはファミリーファンド方式による運用を行っています。上記では、マザーファンドの記載が省略されています。

リートとは

リート(不動産投資信託)とは、複数の投資者から集めた資金等で様々な不動産を所有・管理し、投資先の不動産から獲得した賃貸料収益や売却益等を投資者に配当金として分配する仕組みのことです。



好利回り

一般的に、収益の一定以上を配当するなど一定の適格要件を満たすことで法人税等が減免される仕組みとなっており、収益の大部分を受益者が受け取ることで好利回りが期待されます。



流動性

金融商品取引所に上場しているリートは、株式等と同様に売買することができます。



専門家の不動産運営

不動産運用の専門家が不動産の取得・運営管理等を行います。



少額から投資可能

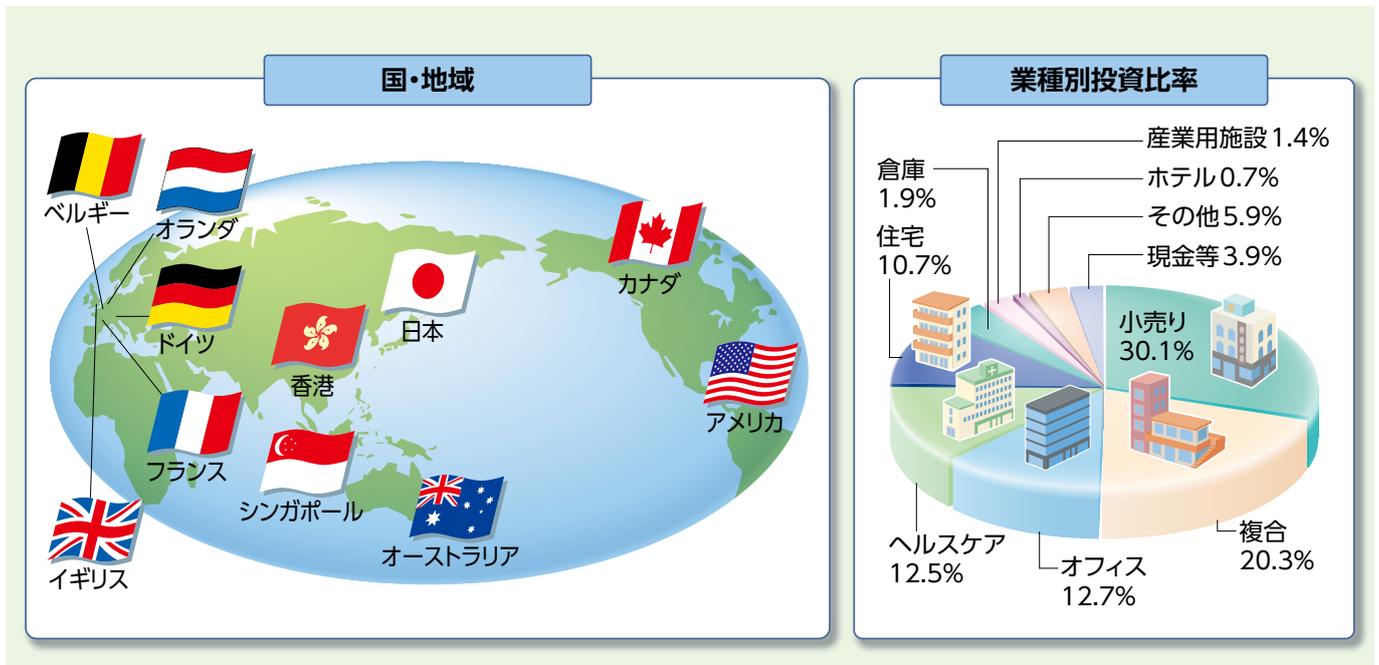
不動産への直接投資と比べ、少額の資金で投資を行うことができます。



不動産投資のリスク分散

複数の不動産に分散投資を行うことにより、個別不動産のリスクを分散・軽減する効果が期待されます。

現在の投資先 (2011年6月30日現在)



※上記の投資先は、将来変更となる可能性があります。

特色2

MSIMグループ*1の運用ノウハウを活用します。

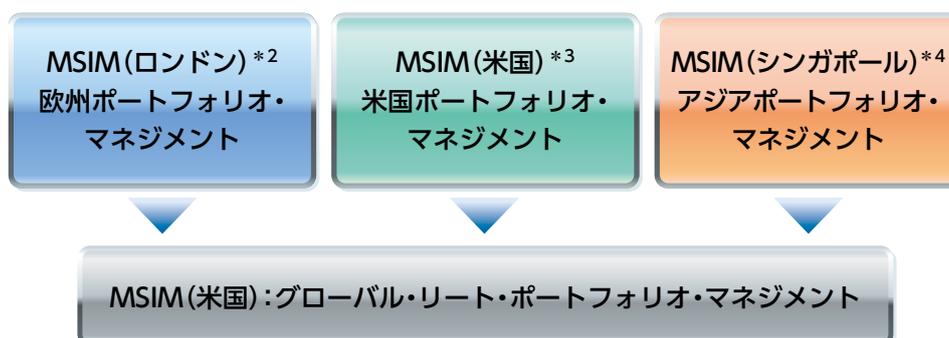
*1 モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・グループ

MSIMグループとは・・・

世界各国に拠点を持つグローバル総合金融機関であるモルガン・スタンレー・グループの資産運用部門で、リート(不動産関連株式等を含みます。)運用において大手の資産運用グループのひとつです。

◆当ファンドにおける運用体制は以下の通りです。

● MSIMグループのグローバル・リート運用体制



◆ポートフォリオの構築は、トップダウン*5で国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップ*6で個別銘柄を選定するという、2つのアプローチ(運用手法)の融合によって行います。

◆相対的に割安で好配当が期待される銘柄に投資し、安定した配当利回り*7の確保と、値上がり益の獲得を目指します。

*2 【MSIM(ロンドン)】

モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッドに欧州地域の運用指図に関する権限を委託します。

*3 【MSIM(米国)】

モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・インクに資金配分および北米地域の運用指図に関する権限を委託します。

*4 【MSIM(シンガポール)】

モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・カンパニーにアジア・オセアニア地域(日本を含みます。)の運用指図に関する権限を委託します。

*5 【トップダウン(・アプローチ)】

運用方針の決定プロセスの一つです。まずマクロ分析により、景気、金利、為替といった経済全体に関わる要因を予測し、国別配分を決定し、次に株式、債券、為替などの資産別配分を決定し、具体的な組入れ銘柄を決定していく方法です。

*6 【ボトムアップ(・アプローチ)】

投資対象となる個別企業の調査、分析に裏付けられた投資判断をもとに銘柄選定を行い、その積み上げによりポートフォリオを構築していく方法です。

*7 【配当利回り】

リートの価格に対する年間配当金の割合を示す指標であり、リートの価格水準の判断材料の一つとなります。

資金動向や市況動向等によっては、特色1、特色2のような運用ができない場合があります。

特色 3

毎月決算を行い、収益の分配を行います。

- ◆ 毎月10日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。
- ◆ 委託会社が基準価額水準・市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。

将来の収益分配金の支払いおよびその金額について保証するものではなく、委託会社の判断により、分配を行わない場合もあります。

収益分配金に関する留意事項

- ◆ 投資信託(ファンド)の分配金は、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。なお、分配金の有無や金額は確定したものではありません。

投資信託から分配金が支払われるイメージ

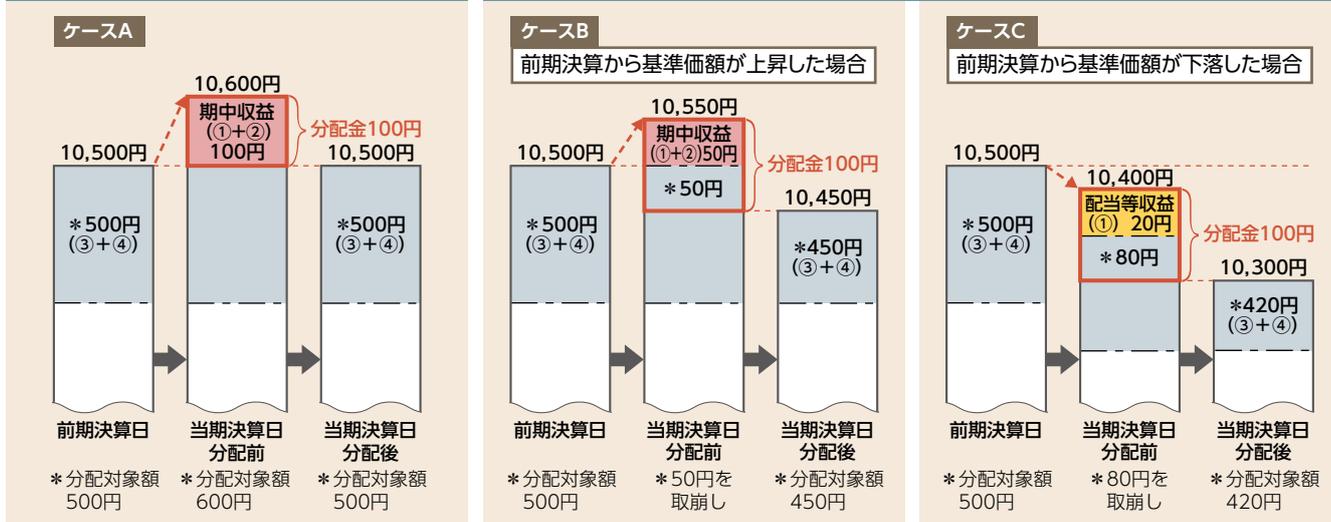


- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

分配金と基準価額の関係(イメージ)

計算期間中に発生した収益の中から支払われる場合

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



分配金は、収益分配方針に基づき、以下の分配対象額から支払われます。

期中収益に該当する部分：①配当等収益(経費控除後) ②有価証券売買益・評価益(経費控除後)
 期中収益に該当しない部分：③分配準備積立金 ④収益調整金

上図のそれぞれのケースにおいて、前期決算日から当期決算日まで保有した場合の損益を見ると、次の通りとなります。

ケースAの損益：分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差0円 = 100円
 ケースBの損益：分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差▲50円 = 50円
 ケースCの損益：分配金受取額100円 + 当期決算日と前期決算日との基準価額の差▲200円 = ▲100円

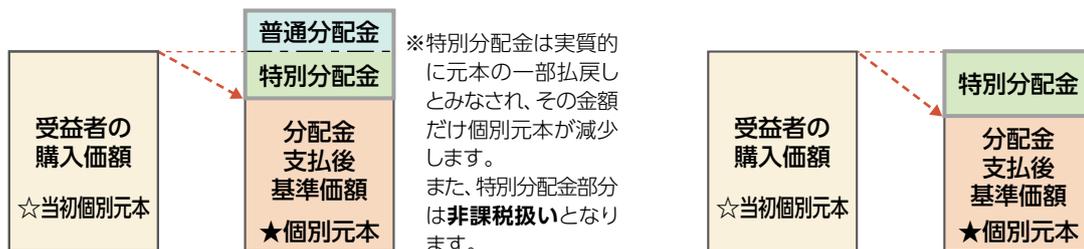
★A、B、Cのケースにおいては、分配金受取額はすべて同額ですが、基準価額の増減により、投資信託の損益状況はそれぞれ異なった結果となっています。このように、投資信託の収益については、分配金だけに注目するのではなく、「分配金の受取額」と「投資信託の基準価額の増減額」の合計額でご判断ください。

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。

◆ 受益者のファンドの購入価額(個別元本)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



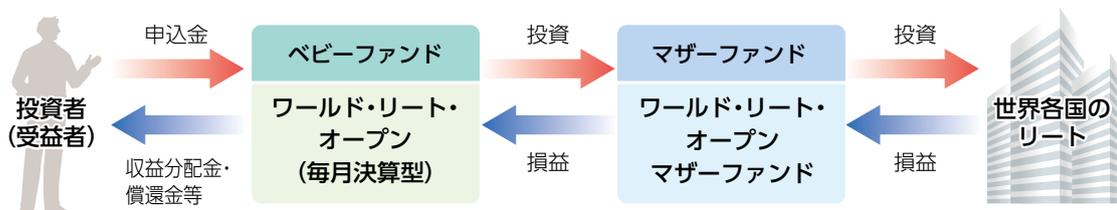
普通分配金：個別元本(受益者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

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。

(注) 普通分配金に対する課税については、後記「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

■ ファンドのしくみ

ファミリーファンド方式により運用を行います。



- ファミリーファンド方式とは、受益者から投資された資金をまとめた投資信託をベビーファンドとし、その資金の全部または一部をマザーファンドに投資して、マザーファンドにおいて実質的な運用を行う仕組みです。
- マザーファンドの運用は、ファンド・オブ・ファンズ*の形態で行います。
* 社団法人投資信託協会が定める規則(「投資信託等の運用に関する規則」第2条)に規定するファンド・オブ・ファンズをいいます。

■ 主な投資制限

主要投資対象とする投資信託証券等以外の投資	主要投資対象とする投資信託証券、コマーシャル・ペーパーおよび短期社債等以外の有価証券への投資は、債券買い現先取引に限ります。
マザーファンドへの投資	マザーファンドへの投資割合は、制限を設けません。
投資信託証券への投資	投資信託証券への実質投資割合は、制限を設けません。
外貨建資産への投資	外貨建資産への実質投資割合は、制限を設けません。
同一銘柄の投資信託証券への投資	同一銘柄の投資信託証券(マザーファンドを除きます。)への実質投資割合は、取得時において、当ファンドの純資産総額の10%以内とします。



投資リスク

■ 基準価額の変動要因

基準価額は、組入有価証券等の値動きや為替相場の変動等により上下します。また、組入有価証券の発行者の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の影響を受けます。

したがって、**投資信託は預貯金と異なり、投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。運用による損益はすべて投資者の皆様にご帰属します。**

主な変動要因は以下の通りです。

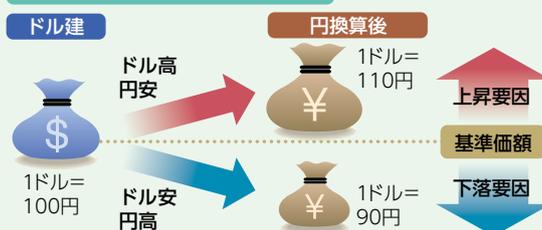
価格変動 リスク

リートの価格は当該リートが組入れている不動産等の価値や賃料等に加え、様々な市場環境等の影響を受けます。当ファンドが組入れているリートの価格が上昇すれば当ファンドの基準価額の上昇要因となり、リートの価格が下落すれば当ファンドの基準価額の下落要因となります。

為替変動 リスク

当ファンドは、主に米ドル建、豪ドル建およびユーロ建等の有価証券に投資しています(ただし、これらに限定されるものではありません。)。投資している有価証券の発行通貨が円に対して強く(円安に)なれば当ファンドの基準価額の上昇要因となり、弱く(円高に)なれば当ファンドの基準価額の下落要因となります。

為替変動リスクのイメージ



金利変動 リスク

金利上昇時にはリートの配当利回りの相対的な魅力が弱まるため、リートの価格が下落して当ファンドの基準価額の下落要因となることがあります。また、リートが資金調達を行う場合、金利上昇時には借入金負担が大きくなるため、リートの価格や配当率が下落し、当ファンドの基準価額の下落要因となることがあります。

信用 リスク

リートの倒産、財務状況または信用状況の悪化等の影響により、投資先のリートの価格が下落すれば、当ファンドの基準価額の下落要因となります。

流動性 リスク

有価証券等を売却あるいは購入しようとする際に、買い需要がなく売却不可能、あるいは売り供給がなく購入不可能等となるリスクのことをいいます。例えば、市況動向や有価証券等の流通量等の状況、あるいは当ファンドの解約金額の規模によっては、組入有価証券等を市場実勢より低い価格で売却しなければならないケースが考えられ、この場合には当ファンドの基準価額の下落要因となります。一般的に、リートは市場規模や取引量が小さく、投資環境によっては機動的な売買が行えないことがあります。

上記のリスクは主なリスクであり、これら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、クーリングオフ(金融商品取引法第37条の6の規定)の適用はありません。

■ リスクの管理体制

リスク管理を所管する部署において、全般的なリスクの管理を行い、当社およびファンドのリスクを監視しております。また、定期的に関行されるリスク管理に関する会議体等において、それらの状況の報告を行うほか、必要に応じて改善策を審議しております。



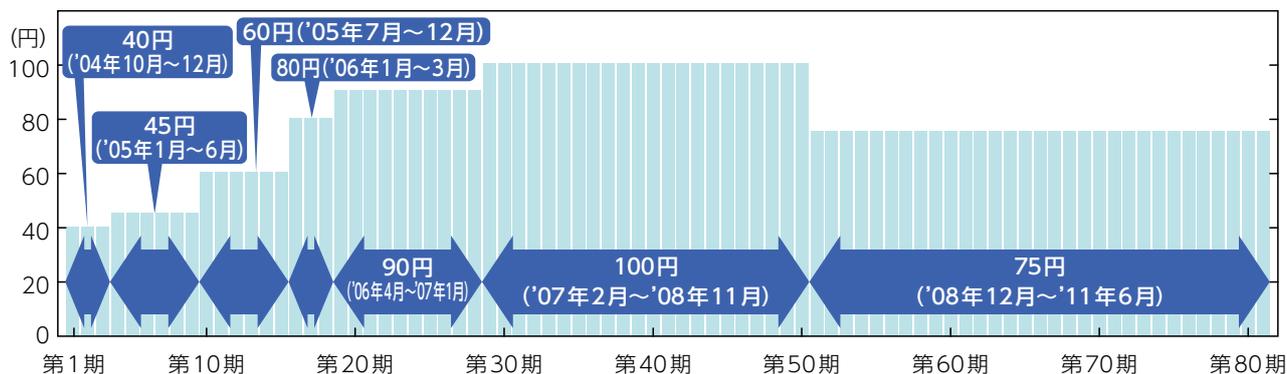
運用実績 (最新の運用実績は委託会社のホームページにてご確認いただけます。)

2011年6月30日現在

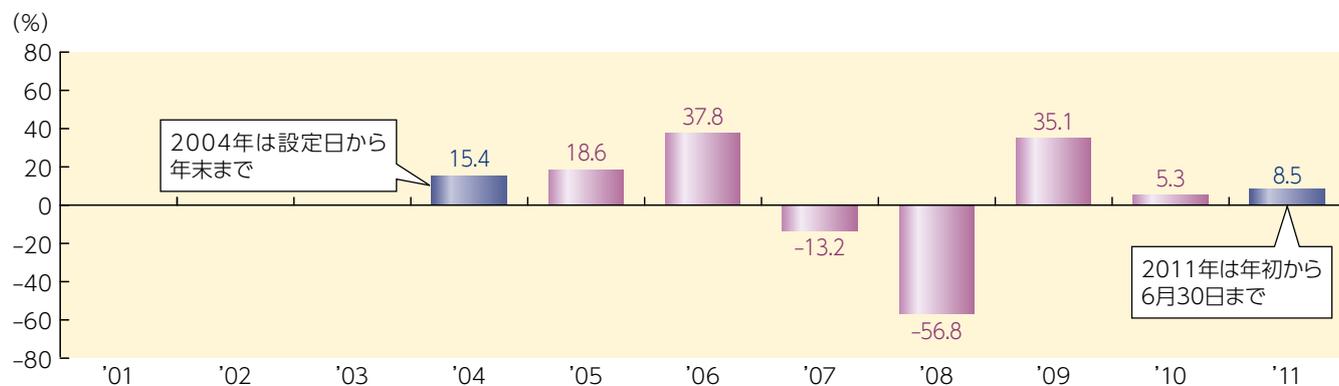
■ 基準価額・純資産の推移



■ 設定来の分配の推移 (1万口当たり、課税前)



■ 年間収益率の推移 (暦年ベース) ※課税前分配金再投資換算基準価額を基に算出しています。



注記事項

- 当ファンドにはベンチマークはありません。
- 課税前分配金再投資換算基準価額は、当ファンドの公表している基準価額に、各収益分配金(課税前)をその分配を行う日に全額再投資したと仮定して算出したものであり、国際投信投資顧問が公表している基準価額とは異なります。
- 課税前分配金込み基準価額は、基準価額に設定来の課税前分配金累計を加算したものです。

上記は、あくまで過去の運用実績であり、将来の投資成果をお約束するものではありません。



運用実績 (最新の運用実績は委託会社のホームページにてご確認いただけます。)

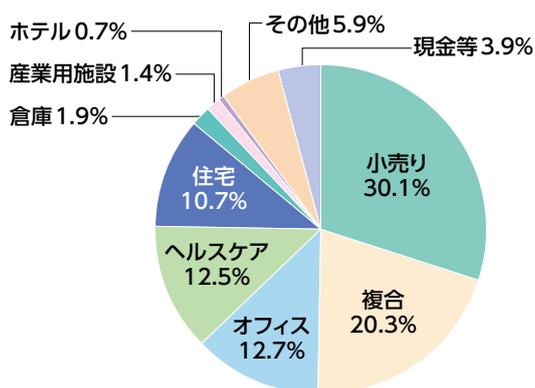
2011年6月30日現在

■ 主要な資産の状況

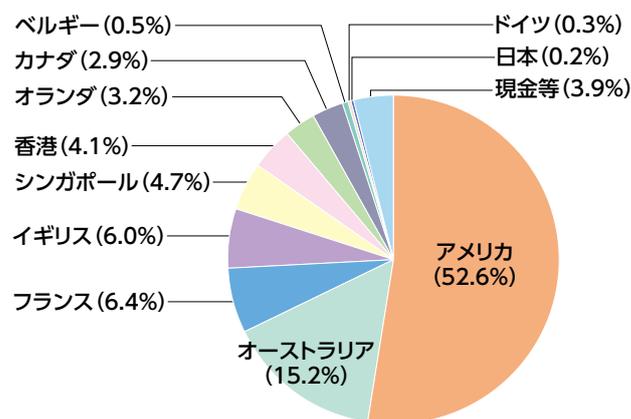
● 主要な組入銘柄(評価額上位)

	銘柄名	国/地域	業種	比率(%)
1	HCP	アメリカ	ヘルスケア	4.7
2	サイモン・プロパティ・グループ	アメリカ	小売り	4.2
3	エクイティ・レジデンシャル・プロパティ・トラスト	アメリカ	住宅	3.6
4	ウエストフィールド・グループ	オーストラリア	小売り	3.6
5	ユニベイル・ロダムコ	フランス	複合	3.5
6	CFS・リテール・プロパティ・トラスト	オーストラリア	小売り	2.9
7	ボルナード・リアルティ・トラスト	アメリカ	オフィス	2.9
8	リオカン・リアル・エステート・インベストメント・トラスト	カナダ	小売り	2.5
9	メイスリッチ	アメリカ	小売り	2.1
10	ウエストフィールド・リテール・トラスト	オーストラリア	小売り	2.1

● 業種別組入比率



● 国・地域別組入比率



注記事項

- 比率とは、当ファンドの純資産に対する比率であり、マザーファンドの組入比率に基づき算出した実質ベースの数値で表記しています。
- 現金等には未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。

上記は、あくまで過去の運用実績であり、将来の投資成果をお約束するものではありません。



手続・手数料等

■ お申込みメモ

 購入時	購入単位	(当初元本1口=1円) 「分配金受取コース」 10万口以上1万口単位または10万円以上1円単位 「自動けいぞく投資コース」 10万円以上1円単位 (販売会社によりコースの名称が異なる場合があります。) *自動けいぞく投資コースに係る収益分配金の再投資による購入については、1円単位とします。 *販売会社によっては、どちらか一方のみの取扱いとなる場合あるいは購入単位が異なる場合があります。
	購入価額	購入受付日の翌営業日の基準価額
	購入代金	販売会社が指定する期日までにお支払いください。
 換金時	換金単位	販売会社が定める単位
	換金価額	換金受付日の翌営業日の基準価額
	換金代金	原則として、換金受付日から起算して5営業日目から、販売会社にてお支払いします。
 申込について	申込不可日	ニューヨークの銀行、ニューヨーク証券取引所、オーストラリア証券取引所のいずれかが休業日の場合には、購入・換金はできません。
	申込締切時間	原則として、午後3時までに販売会社が受けたものを当日の申込分とします。
	購入の申込期間	平成23年9月9日から平成24年9月10日まで ※申込期間は、上記期間終了前に有価証券届出書を提出することによって更新される予定です。
	換金制限	当ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求には制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	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・換金の申込みの受付を中止すること、およびすでに受けた購入・換金の申込みの受付を取消すことがあります。	
 その他	信託期間	無期限(平成16年7月2日設定)
	繰上償還	当ファンドの受益権の総口数が、当初設定時の10分の1または30億口を下回ることとなった場合等には、繰上償還されることがあります。
	決算日	毎月10日(休業日の場合は翌営業日)
	収益分配	毎月(年12回)、収益分配方針に基づいて分配を行います。 販売会社との契約により再投資することも可能です。
	信託金の限度額	1兆円
	公告	日本経済新聞に掲載します。
	運用報告書	6ヵ月ごと(毎年6月および12月の決算日を基準とします。)および償還時に運用報告書を作成し、あらかじめ販売会社にお申出いただいたご住所にお届けします。
課税関係	課税上の取扱いは株式投資信託となります。 ※配当控除および益金不算入制度の適用はありません。	



手続・手数料等

■ 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

購入時手数料

購入受付日の翌営業日の基準価額に対して、以下の手数料率がかかります。
(購入される販売会社により異なります。くわしくは、販売会社に確認してください。)

手数料率	1千万円(円)未満	1千万円(円)以上 1億円(円)未満	1億円(円)以上
購入回数に応じて	上限 2.625% (税込)	上限 2.100% (税込)	上限 1.050% (税込)
購入代金(*1)に応じて			
購入金額(*2)に応じて			

(*1) 購入代金 = (基準価額 × 購入回数) + 購入時手数料 (*2) 購入金額 = 基準価額 × 購入回数

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

運用管理費用
(信託報酬)

日々の純資産総額に対して、**年率 1.6275% (税込)** をかけた額とします。
各支払先への配分は次の通りです。

合計	委託会社	販売会社	受託会社
1.6275%	0.9450%	0.5775%	0.1050%

● 運用指図権限の委託先への報酬

委託会社が受取る運用管理費用からそのつど支払うものとし、その計算方法は以下の通りとします。

【計算方法】

当ファンドの日々の純資産総額に対して、以下の各ファンドの純資産総額を合算した額に応じて段階的に定められた年率(上限 0.60%)に応じて求めた年率をかけた額とします。

ワールド・リート・オープン(毎月決算型)	ワールド・リート・オープン(1年決算型)
グローバル財産3分法ファンド(毎月決算型)*	グローバル財産3分法ファンド(1年決算型)*

*ワールド・リート・オープン マザーファンド受益証券部分にかかる純資産総額に限りです。

その他の費用・
手数料

監査費用、有価証券等の売買・保管、信託事務にかかる諸費用等についても当ファンドが負担します。

監査費用は、日々の純資産総額に対して、年率 0.0105% (税込) をかけた額とします。

※監査費用以外のその他の費用・手数料については、売買条件等により異なるため、あらかじめ金額または上限額等を記載することはできません。

※運用管理費用(信託報酬)および監査費用は、日々計上され、毎決算時または償還時に当ファンドから支払われます。

※実質的な主要投資対象である不動産投資信託には運用等にかかる費用が発生しますが、投資する不動産投資信託は固定されていない等により、あらかじめ金額および上限等を記載することはできません。

※上記の費用(手数料等)については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。



税金

税金は、以下の表に記載の時期に適用されます。この表は、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 普通分配金に対して 10%
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 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して 10%

※上記は、平成 23 年 6 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、税務専門家等に確認されることをお勧めします。