

# 新光 US-REIT オープン

## 愛称：ゼウス

### 追加型投信/海外/不動産投信

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	その他資産 (投資信託証券(注))	年12回(毎月)	北米	ファンド・オブ・ファンズ	なし

注・・・不動産投信

上記、商品分類および属性区分の定義については、下記社団法人投資信託協会のホームページでもご覧いただけます。  
《社団法人投資信託協会インターネットホームページアドレス》<http://www.toushin.or.jp/>

委託会社 **新光投信株式会社** [ファンドの運用の指図を行う者]

金融商品取引業者登録番号 関東財務局長(金商)第339号

設立年月日 昭和36年6月14日

資本金 45億円(平成23年4月末現在)

運用する投資信託財産の合計純資産総額 2兆701億円(平成23年4月末現在)

受託会社 **中央三井アセット信託銀行株式会社** [ファンドの財産の保管及び管理を行う者]

ファンドに関する金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第15条第3項に規定する目論見書(以下「請求目論見書」といいます。)は委託会社のインターネットホームページに掲載しています。

また、請求目論見書については販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付します。なお、販売会社に請求目論見書をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。

ファンドの投資信託約款の全文は請求目論見書に掲載しています。

ファンドの内容に関して重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき事前に投資者の意向を確認します。

また、投資信託の財産は、信託法に基づき受託会社において分別管理されています。

この目論見書により行う『新光 US-REIT オープン』の募集について、委託会社は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第5条の規定により有価証券届出書を平成22年12月6日に関東財務局長に提出しており、平成22年12月7日にその届出の効力が生じております。

<ファンドに関する照会先>

**新光投信株式会社**

ホームページアドレス <http://www.shinkotoushin.co.jp/>

ヘルプデスク **0120-104-694**(フリーダイヤル) 受付時間は営業日の午前9時～午後5時

本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

## <ファンドの目的>

■主として米国の取引所上場および店頭市場登録の不動産投資信託証券（以下「US-REIT」といいます。）に投資し、安定した収益の確保と投資信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。

## <ファンドの特色>

1. US-REITに分散投資を行い、市場平均よりも高い水準の配当収益の確保と長期的な値上がり益の獲得を目指した運用を行います。

◆銘柄の選定にあたっては、上記の投資目的を前提に、US-REITの業績動向と企業内容ならびに保有する不動産の価値などについてバランス良く調査し、長期的な成長性または内在する価値からの割安度を重視します。

◆ポートフォリオの構築に際しては、全体の流動性に十分留意します。

◆US-REIT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。

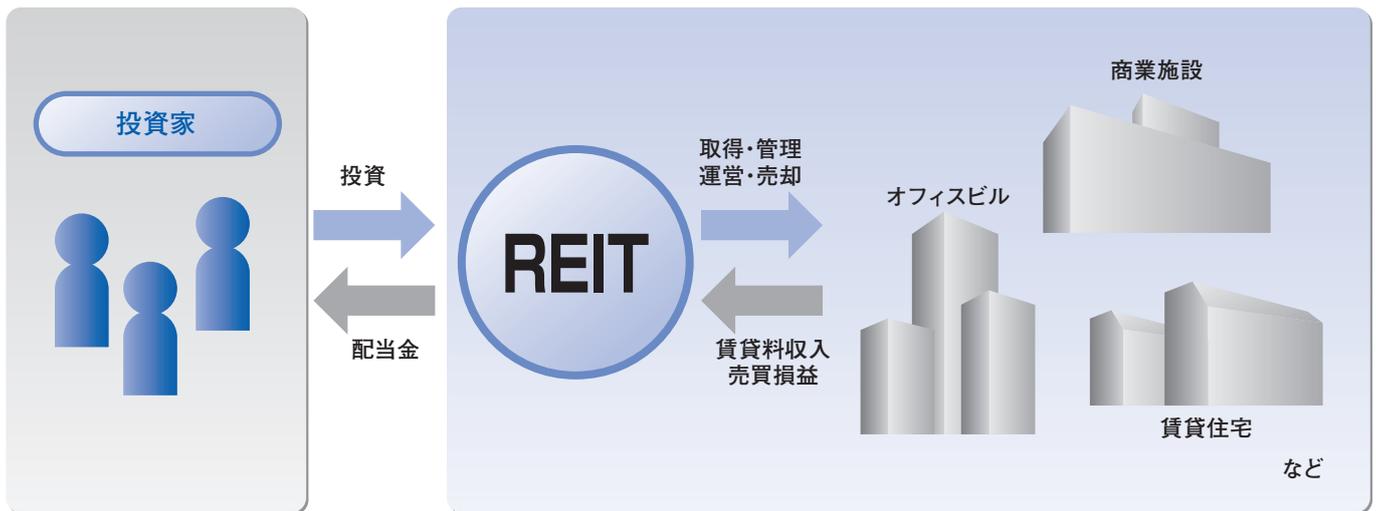
2. US-REITの運用にあたっては、インベスコ・アドバイザーズ・インクに運用の指図に関する権限を委託します。

◆インベスコ・アドバイザーズ・インクは世界的な独立系運用会社の一つであり、6,419億米ドル（2011年3月末現在）の運用資産を有するインベスコ・リミテッドの一員です。同社の不動産部門であるインベスコ・リアル・エステートは米国テキサス州ダラスに本拠を置き、1983年より運用を開始しています。

元本動向、投資環境などその他やむを得ない事情により、上記のような運用ができない場合があります。

## REIT(リート:Real Estate Investment Trust)とは？

- REITとは、不動産投資信託証券のことです。投資家から資金を集めて様々な不動産を所有・管理・運営する不動産投資信託ならびに不動産投資法人(以下「不動産投資信託」といいます。)が発行する証券の一般総称です。
- 不動産投資信託は、オフィスビル、商業施設などの不動産を保有・売買することで得られる賃貸料収入や売買益などを収益とし、不動産の運営に必要な経費などを差し引いて残った利益のほとんどを配当金として投資家に支払います。



## REIT投資の主な魅力とリスク

### 魅力

#### ■ 配当利回り

REITは不動産を保有することにより生じる賃貸料収入や売買益などから、必要経費などを差し引いた利益のほとんどを配当金として支払います。

#### ■ 少額からの分散投資

最低でも数百万円の資金が必要とされる不動産への直接投資と比較すると、少額から複数の不動産物件への分散投資が可能となります。

#### ■ 流動性・換金性の高さ

REITの多くは金融商品取引所などに上場されており、実物の不動産よりも流動性・換金性や透明性に優れています。

#### ■ プロフェッショナル運用

不動産の管理・運営についても、REITでは不動産と金融のプロフェッショナルが行います。

#### ■ インフレへの耐性

不動産市況や賃貸料は、一般的に物価にスライドする傾向があるため、インフレにともなう金利上昇により価格が下落する債券とは異なり、インフレに強い資産と考えられています。

### リスク

#### ■ 配当金の変動

REITの配当金は、配当原資の大部分を不動産からの賃貸料収入に依存しています。このため、景気動向や不動産市況の変動により、賃貸料や稼働率の低下あるいはテナントの債務不履行、倒産などによって賃貸料収入が減少して、配当金が減少することがあります。また不動産に関わる費用の増大によって配当金が減少することがあります。

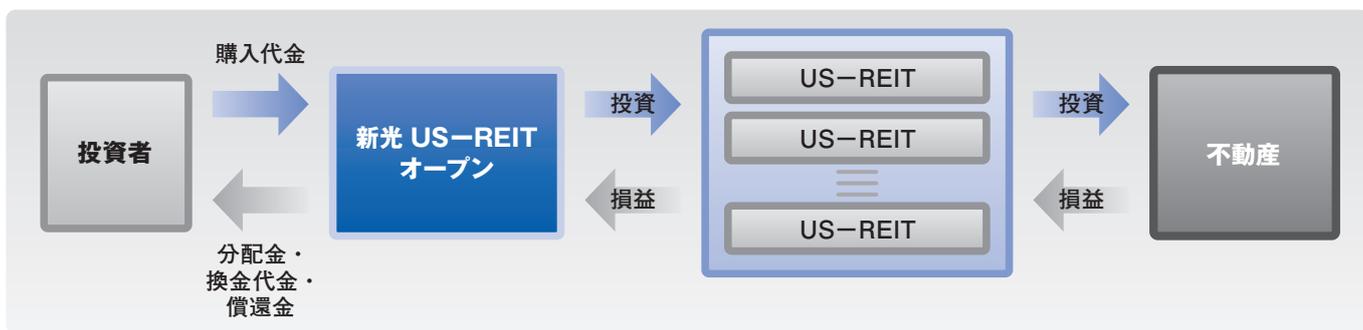
#### ■ REIT価格の変動

REITの市場価格は、景気動向や不動産市況、金利情勢、投資不動産の価値、賃貸料収入額、REIT市場の需給、法制度の変更など、様々な要因によって変動します。

## ファンドの仕組み

■当ファンドの運用は「ファンド・オブ・ファンズ方式」で行います。

ファンド・オブ・ファンズとは、投資信託証券への投資を目的とする投資信託のことで、一般に投資対象に選んだ複数の投資信託証券を組み入れて運用する仕組みを「ファンド・オブ・ファンズ方式」といいます。



## 主な投資制限

ファンドの投資制限	REITおよび短期金融商品以外には投資を行いません。
REITへの投資割合	REITへの投資割合には制限を設けません。
同一銘柄のREITへの投資割合	同一銘柄のREITへの投資割合は、原則として投資信託財産の純資産総額の10%以下とします。
外貨建資産への投資割合	外貨建資産への投資割合には制限を設けません。

## 分配方針

■原則として、毎月5日（休業日の場合は翌営業日。）の決算時に、収益の分配を行います。



- ◆分配対象額の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益と売買益（評価益を含みます。）などの全額とします。
- ◆分配金額は、配当収益相当部分と判断される額を基礎として、安定した収益分配を行うことを目指し、基準価額水準・市況動向などを勘案して決定します。
- ◆留保益の運用については、特に制限を設けず、運用の基本方針に基づいた運用を行います。

※運用状況により分配金額は変動します。また、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないことがあります。

## <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などに投資しますので、基準価額は変動します。また、外貨建資産に投資した場合、為替相場の変動などの影響も受けます。これらの運用による損益は、すべて投資者に帰属します。

したがって、当ファンドは、元本が保証されているものではなく、当ファンドへの投資により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

### 主な変動要因

◆当ファンドが投資するUS-REITは不動産投資信託が発行する証券であることから、不動産投資信託に対する様々な角度からの市場の評価により価格が変動し、当ファンドの基準価額と収益分配金に影響を及ぼします。

保有不動産への評価	不動産の賃貸市場や売買市場、金利環境、経済情勢などの影響を受けて、不動産投資信託が保有する物件の賃貸料収入が減ったり、保有物件そのものの価格が低下したりすることで、US-REITの価格の下落や配当金減少の可能性があります。また、不動産に対する課税や規制が強化された場合には、不動産価格全般が下落することでUS-REITの価格も下落することがあります。さらには保有不動産が地震や火災の被害を受けた場合など、予想不可能な事態によってUS-REITの価格の下落や配当金減少の可能性があります。
配当利回り水準に対する評価	不動産投資信託の利益の減少はUS-REITの配当金の減少をもたらし、当ファンドの収益分配金に影響を与える可能性があります。また、US-REITの配当金の減少はUS-REITの価格をも下落させる要因になります。US-REITの配当金の水準が公社債や預貯金などの金利水準と比較されることで、US-REITの相対的な魅力度が変化します。金利が上昇する局面において、US-REITの配当の水準に変化がない場合はUS-REITの価格が下落する要因になります。景気拡大や物価上昇により、賃貸料または不動産価格の上昇が見込めるような状況下での金利上昇局面では、必ずしもUS-REITの価格が下落するとは限りません。
企業体としての評価	不動産投資信託は、運用会社をはじめとする関係者により運営される企業体と見ることができます。この不動産投資信託の投資・運営の巧拙、財務内容により、US-REITの価格も変動することが考えられます。不動産投資信託では、資金の借入れや債券の発行により不動産に投資することがあります。この場合、金利が上昇したときには一般に支払金利が増加することから利益の減少要因となり、US-REITの価格が下落する要因になります。また、財務内容の悪化などにより不動産投資信託も倒産、上場廃止となる場合があります。

◆また、当ファンドが投資するUS-REITには、次のような有価証券としてのリスクがあり、当ファンドの基準価額と収益分配金に影響を及ぼします。

取引所における取引の需給関係による価格変動リスク	一般有価証券は、新規発行などにより大幅に供給が増加すると取引価格が下落する傾向が見られます。特定の不動産投資信託または複数の不動産投資信託の増資や新規上場などにより、取引所における証券の供給が増加したときは、当該不動産投資信託の個別の証券だけでなく全体的にUS-REITの価格が下落することがあります。
取引所における取引量が減少または無くなることによる流動性リスク	取引所での売買高が少ない場合や、上場廃止などにより取引所で取引ができなくなった場合は、証券を希望する価格で希望する数量を売買できないことがあります。特に流動性が低下したUS-REITを売却する場合には、当ファンドの基準価額を下落させる要因になることがあります。
為替変動リスク	外貨建資産は、為替相場の変動により円換算価格が変動します。一般に、保有外貨建資産が現地通貨ベースで値上がりした場合でも、投資先の通貨に対して円高となった場合には、当該外貨建資産の円換算価格が下落し、当ファンドの基準価額が下落する可能性があります。
カントリーリスク	投資対象国・地域の政治経済情勢、通貨規制、資本規制、税制などの要因によって資産価格や通貨価値が大きく変動する場合があります。これらの影響を受け、当ファンドの基準価額が下落する可能性があります。

※基準価額の変動要因(投資リスク)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、計算期間中に発生した経費控除後の利子・配当等収益と売買益（評価益を含みます。）を超えて分配を行う場合があります。したがって、当ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間における当ファンドの収益率を示唆するものではありません。

投資者の当ファンドの個別元本の状況によっては、分配金額の一部または全部が、実質的に元本の一部払い戻しに相当する場合があります。

分配金はファンドの純資産から支払われますので、分配後の純資産はその相当額が減少することとなり、基準価額が下落する要因となります。計算期間中に運用収益があった場合においても、当該運用収益を超えて分配を行った場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べて下落することになります。

## <リスク管理体制>

- ◆委託会社において、リスク管理に関連する委員会を設けてファンドの「パフォーマンスの分析・管理」および「運用リスクの管理」を行っています。

パフォーマンスの分析・管理	運用成果を分析し、その結果を審議・検討してその評価を行います。
運用リスクの管理	投資信託財産の運用リスクの管理およびその管理の現状・適正性を把握し、管理方針を協議、必要に応じ運用部門へ改善指示を行います。

2011年4月28日現在

<基準価額・純資産の推移>

2004年9月30日～2011年4月28日

<分配の推移>



2011年4月	90円
2011年3月	90円
2011年2月	90円
2011年1月	90円
2010年12月	90円
直近1年累計	990円
設定来累計	4,648円

※基準価額は1万口当たり・信託報酬控除後の価額です。換金時の費用・税金などは考慮していません。  
 ※基準価額(分配金再投資)は、税引前の分配金を当ファンドに再投資したとみなして計算した理論上のものであり、実際の基準価額とは異なります。  
 ※設定時から10年以上経過した場合は、直近10年分を記載しています。

※分配は1万口当たり・税引前の金額です。  
 ※分配の推移は、将来の分配の水準を示唆・保証するものではありません。分配が行われない場合もあります。

<主要な資産の状況>

資産配分

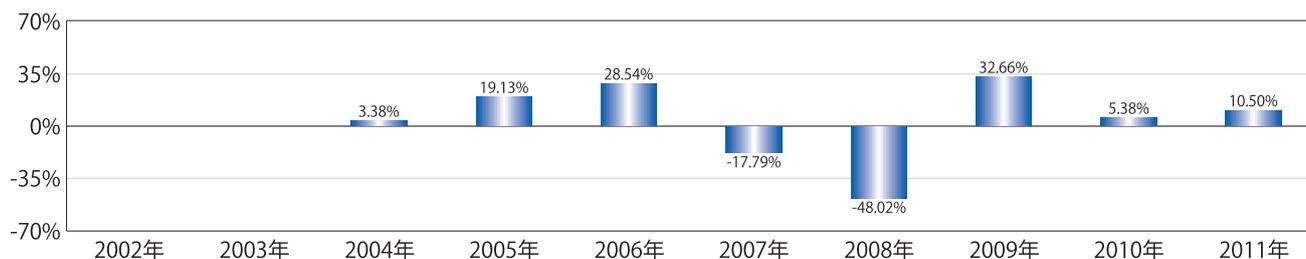
資産	純資産比率
投資証券	95.58%
その他資産	4.41%
合計	100.00%

組入上位10銘柄

銘柄名	純資産比率
VENTAS INC	4.52%
RAYONIER INC	3.73%
HCP INC	3.72%
PLUM CREEK TIMBER COMPANY	3.69%
NATIONWIDE HEALTH PROPERTIES	3.45%
EQUITY RESIDENTIAL	3.12%
PROLOGIS	3.10%
REALTY INCOME CORP	3.08%
ESSEX PROPERTY TRUST INC	3.07%
THE MACERICH COMPANY	3.03%

<年間収益率の推移>

暦年ベース



※税引前の分配金を単純に合算して計算しています。  
 ※当ファンドにはベンチマークがありません。  
 ※2004年については、設定時から12月末までの収益率を記載しています。  
 ※2011年については、年初から4月末までの収益率を記載しています。

・当ページの図表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。  
 ・表中の純資産比率は小数第3位を切り捨てて求めたものであり、各比率の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります。  
 ・最新の運用実績は、表紙に記載する委託会社のホームページなどでご確認いただけます。

<お申込みメモ>

購入単位	販売会社が定める単位 (当初元本1口=1円)
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額 (当ファンドの基準価額は1万口当たりで表示)
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。
換金単位	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から信託財産留保額を差し引いた価額
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	原則として営業日の午後3時までとし、当該締切時間を過ぎた場合の申込受付日は翌営業日となります。 ※申込締切時間は販売会社によって異なる場合があります。
購入の申込期間	平成22年12月7日から平成23年12月5日まで ※申込期間は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	投資信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求に制限を設ける場合があります。
購入・換金の非受付日	以下に定める日には、購入・換金のお申し込みの受付を行いません。 ・ニューヨーク証券取引所の休業日      ・ニューヨークの銀行の休業日
購入・換金申込受付の中止及び取消し	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、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申し込みの受付を中止することおよびすでに受け付けた購入・換金のお申し込みを取り消す場合があります。
信託期間	平成36年9月30日まで (平成16年9月30日設定)
繰上償還	受益権の総口数が30億口を下回った場合、当ファンドを償還することが投資者のため有利であると認める場合、運用体制の変更などやむを得ない事情が発生した場合などには繰上償還することがあります。
決算日	毎月5日 (休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12回の決算時に、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 ※お申込コースには、「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」があります。「分配金再投資コース」を選択された場合の分配金 (税引後) は自動的に無手数料で全額再投資されます。ただし、販売会社によってはどちらか一方のみの取り扱いとなる場合があります。
信託金の限度額	9,000億円
公告	日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	毎年3月、9月の決算時および償還時に、期中の運用経過のほか、投資信託財産の内容、有価証券売買状況などを記載した運用報告書を作成し、知れている受益者に対し、販売会社を通じて交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。

## <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	購入申込受付日の翌営業日の基準価額に、3.15% (税込) を上限として、販売会社がそれぞれ独自に定める手数料率を乗じて得た額となります。																														
信託財産留保額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額に対し0.1%を乗じて得た額を換金時にご負担いただきます。																														
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)	当ファンドの計算期間を通じて毎日、投資信託財産の純資産総額に年率1.6065% (税込) を乗じて得た額とします。 運用管理費用 (信託報酬) は、毎計算期末または信託終了のとき投資信託財産から支払われます。 <b>&lt;運用管理費用 (信託報酬) の配分&gt;</b>																														
	信託報酬 (対純資産総額・年率)																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>販売会社別純資産額<sup>(注1)</sup></th> <th>100億円以下の部分</th> <th>100億円超300億円以下の部分</th> <th>300億円超500億円以下の部分</th> <th>500億円超1,000億円以下の部分</th> <th>1,000億円超の部分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委託会社<sup>(注2)</sup></td> <td>0.8925% (税込)</td> <td>0.8400% (税込)</td> <td>0.7875% (税込)</td> <td>0.7350% (税込)</td> <td>0.6825% (税込)</td> </tr> <tr> <td>うち投資顧問報酬</td> <td>0.5000%</td> <td>0.4500%</td> <td>0.4000%</td> <td>0.3500%</td> <td>0.3000%</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>0.6300% (税込)</td> <td>0.6825% (税込)</td> <td>0.7350% (税込)</td> <td>0.7875% (税込)</td> <td>0.8400% (税込)</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td colspan="5">0.0840% (税込)</td> </tr> </tbody> </table>	販売会社別純資産額 <sup>(注1)</sup>	100億円以下の部分	100億円超300億円以下の部分	300億円超500億円以下の部分	500億円超1,000億円以下の部分	1,000億円超の部分	委託会社 <sup>(注2)</sup>	0.8925% (税込)	0.8400% (税込)	0.7875% (税込)	0.7350% (税込)	0.6825% (税込)	うち投資顧問報酬	0.5000%	0.4500%	0.4000%	0.3500%	0.3000%	販売会社	0.6300% (税込)	0.6825% (税込)	0.7350% (税込)	0.7875% (税込)	0.8400% (税込)	受託会社	0.0840% (税込)				
	販売会社別純資産額 <sup>(注1)</sup>	100億円以下の部分	100億円超300億円以下の部分	300億円超500億円以下の部分	500億円超1,000億円以下の部分	1,000億円超の部分																									
	委託会社 <sup>(注2)</sup>	0.8925% (税込)	0.8400% (税込)	0.7875% (税込)	0.7350% (税込)	0.6825% (税込)																									
	うち投資顧問報酬	0.5000%	0.4500%	0.4000%	0.3500%	0.3000%																									
販売会社	0.6300% (税込)	0.6825% (税込)	0.7350% (税込)	0.7875% (税込)	0.8400% (税込)																										
受託会社	0.0840% (税込)																														
<small>(注1) 販売会社別純資産額とは、当ファンドの純資産総額における、販売会社ごとの取り扱いにかかる額をいいます。 (注2) 委託会社の信託報酬には、運用の指図に関する権限の委託 (運用の再委託) を受けた投資顧問会社 (インベスコ・アドバイザーズ・インク) に対する報酬が含まれています。</small>																															
その他の費用・手数料	上記以外にファンドの監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、資産の保管などに要する費用を、その都度、投資信託財産が負担します。 「その他の費用・手数料」については、定時に見直されるものや売買条件などに応じて異なるものがあるため、当該費用および合計額などを表示することができません。 また、当ファンドが投資対象とする米国の上場・店頭登録されている不動産投資信託については、市場の需給により価格が形成されるため、当該費用を表示することができません。																														

※手数料などの合計額については、購入金額や保有期間などに応じて異なりますので、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、課税方法など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4月末現在のもので、税法が改正された場合などには、税率などが変更されることがあります。

※法人の場合は上記とは異なります。

※税金の取り扱いの詳細については、税務専門家などにご確認されることをお勧めします。





