

ワールド・リート・オープン



販売用資料 2011.3

① ファンドに係るリスクについて

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へ帰属します。

ファンドの基準価額の変動要因としては、主に「価格変動リスク」や「為替変動リスク」等があります。

※くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)の「投資リスク」をご覧ください。

② ファンドに係る主な費用について

ファンドへの投資に伴う主な費用は以下の通りです。

- 購入時手数料
- 運用管理費用(信託報酬)
- その他の費用・手数料

本資料は投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。
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。

● お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は

● 設定・運用は



島大証券株式会社

島大証券株式会社
金融商品取引業者 北陸財務局長(金商)第6号
加入協会:日本証券業協会

国際投信投資顧問

国際投信投資顧問株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第326号
加入協会:(社)投資信託協会 / (社)日本証券投資顧問業協会

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。

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

- ◆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



*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。

- ◆ポートフォリオの構築は、トップダウンで国や地域、セクター配分等を決定し、ボトムアップ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の確保と、値上がり益の獲得を目指します。

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。

収益分配金は一定の分配金額をお約束するものではなく、委託会社の判断により、分配を行わない場合もあります。

■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。

投資リスク

価格変動 リスク

リー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。

金利変動 リスク

金利上昇時にはリーートの配当利回りの相対的な魅力が弱まるため、リー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。

くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

◎ 不動産投資のメリットを享受するリート投資

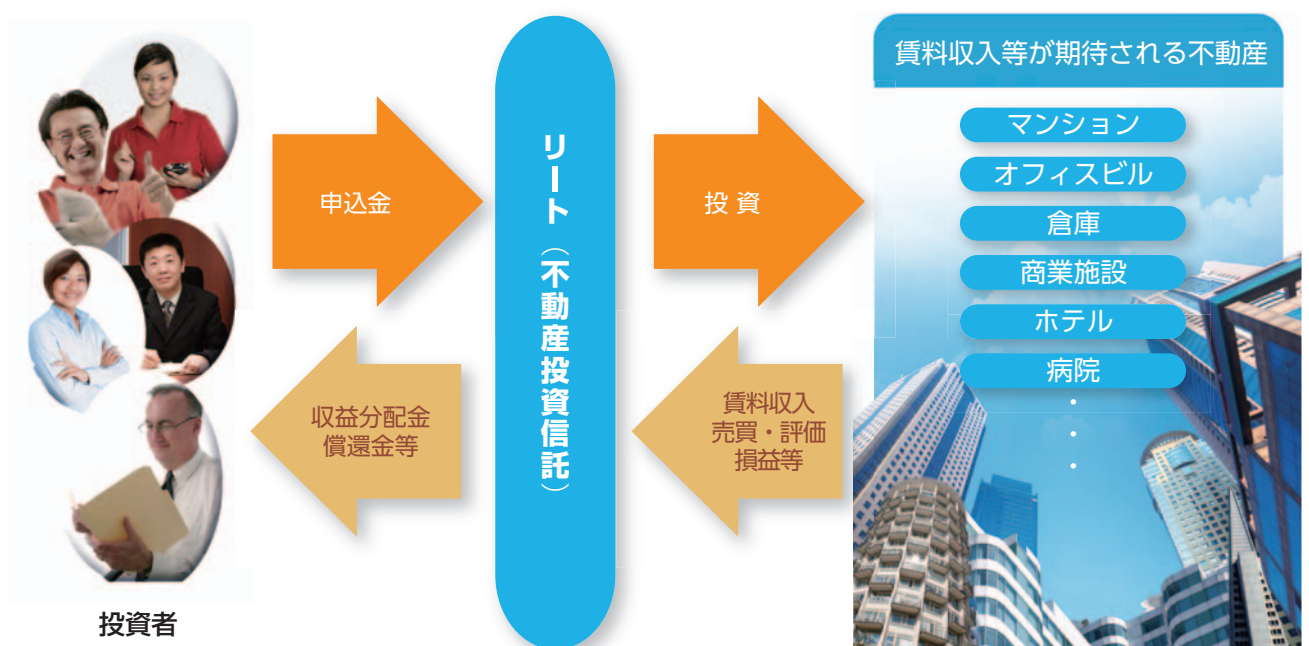
不動産投資のメリットは、「賃料収入を受け取ること好利回りが期待でき、またインフレに強い性質を持つともいえる」ことです。

対して、デメリットは「投資金額が大きくて、取得・運営に手間がかかり、流動性が低い」ことだと言われています。

このような不動産投資のメリットを残しつつ、デメリットを軽減する商品がリートです。

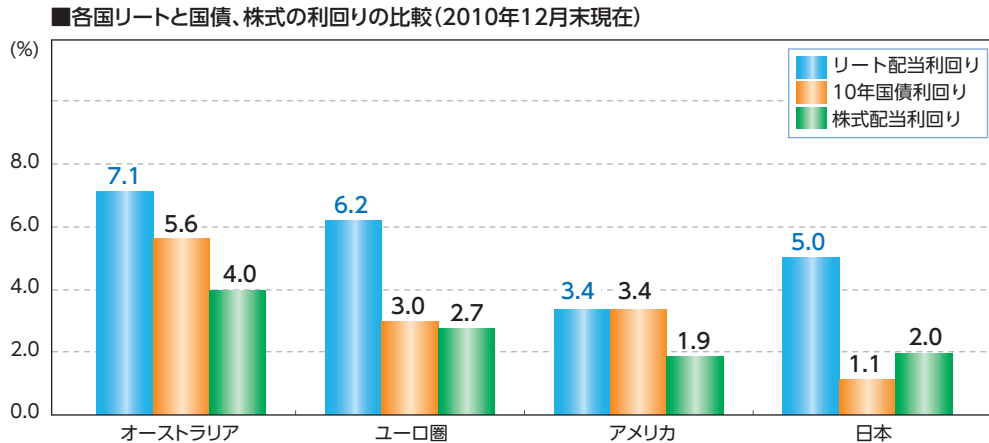


不動産の専門家に不動産を管理してもらい、そのリターンを配当や証券価格の上昇という形で享受する、というリーートの仕組みを活用すれば、個人投資家も手軽に不動産投資を行うことができます。



株や債券に比べ相対的に好利回りのリート

リートは投資先の不動産から得られる賃料収入を主な配当原資としており、株式等と比べ相対的に高い配当利回りが期待されます。



各資産の利回りは、以下の数値を使用しています。

リート：S&PグローバルREIT指数の採用銘柄の配当利回りを基に国際投信投資顧問が算出(ただし、ユーロ圏はオランダのリート配当利回り)

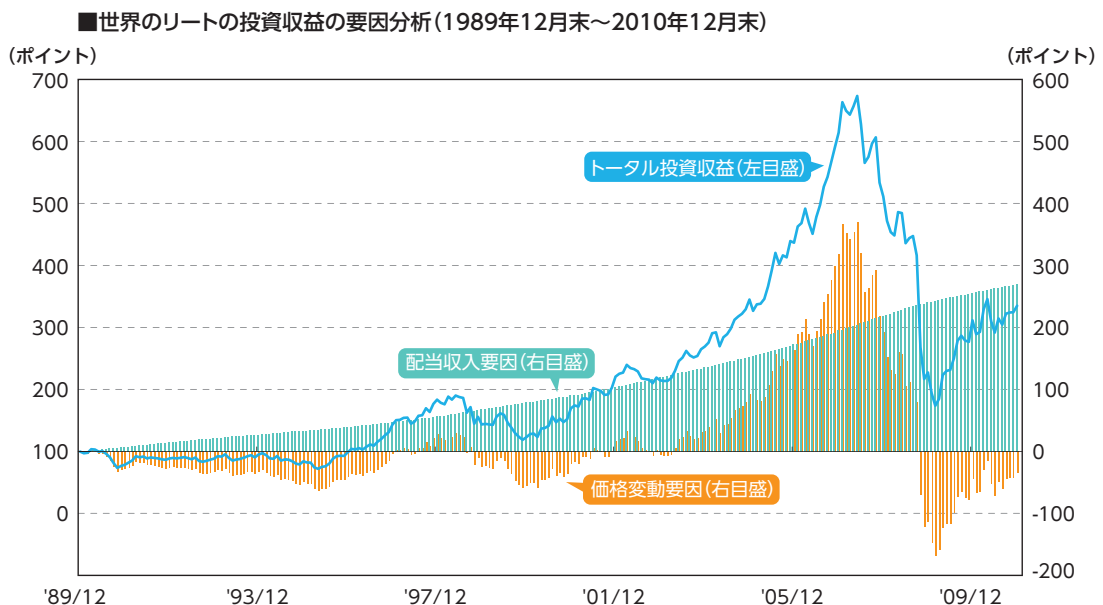
国債：各国10年国債利回り(ただし、ユーロ圏はドイツの10年国債利回り) 株式：オーストラリア「ASX200指数」、ユーロ圏「ドイツDAX®指数」、アメリカ「S&P500」、日本「TOPIX®」

S&PグローバルREIT指数の所有権及びその他一切の権利は、スタンダード&プアーズが有しています。国際投信投資顧問株式会社は、スタンダード&プアーズとの間で同指数の算出・管理に関する契約を締結しています。スタンダード&プアーズは、同指数の算出にかかる誤謬等に関し、いかなる者に対しても責任を負うものではありません。TOPIX®(東証株価指数)は株式会社東京証券取引所(以下「東証」といいます)の知的財産であり、当該指数の算出、数値の公表、利用などTOPIX®に関する権利は東証が所有しています。(以下、本資料においてこの権利表記を省略します。)

【出所】S&P, Bloomberg, Deutsche Boerse AG

中長期投資による配当収入の積み上げ効果

リートを中長期保有することで配当収入が積み上がり、為替やリート価格の変動による損益のブレをカバーする効果が期待されます。



S&PグローバルREIT指数を使用し、1989年12月末を100ポイントとして国際投信投資顧問が円換算したうえ、指数化し計算したものであり、当ファンドの実績ではありません。

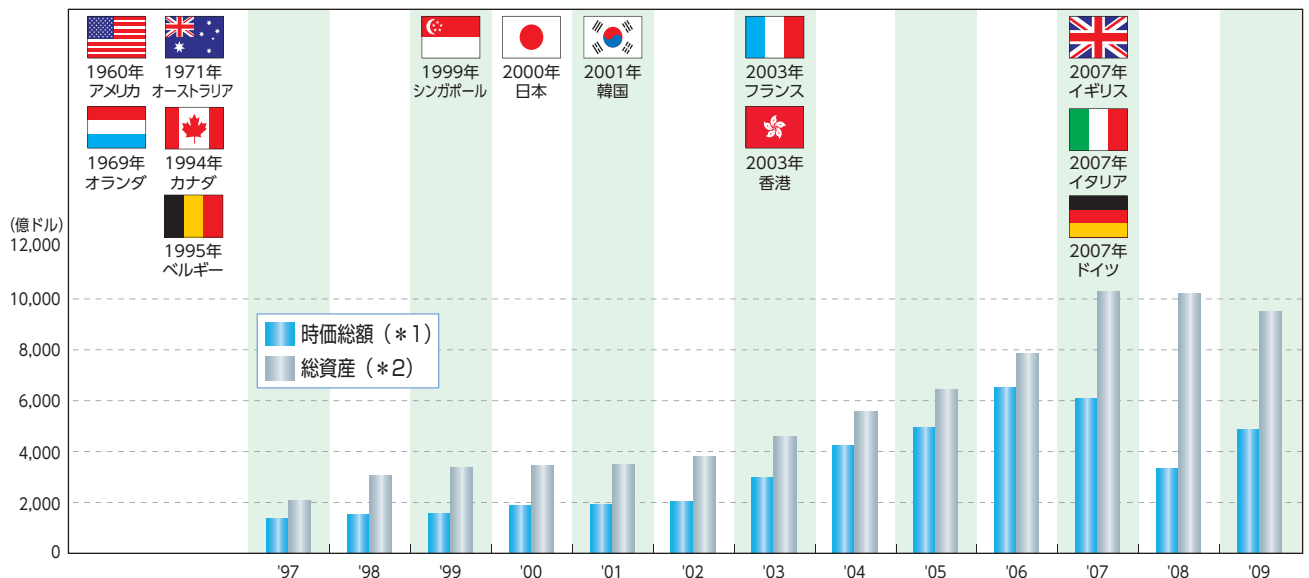
【出所】Bloomberg

拡大する世界のリート市場

リート制度導入国の増加に伴い、リート市場も順調に拡大してきました。

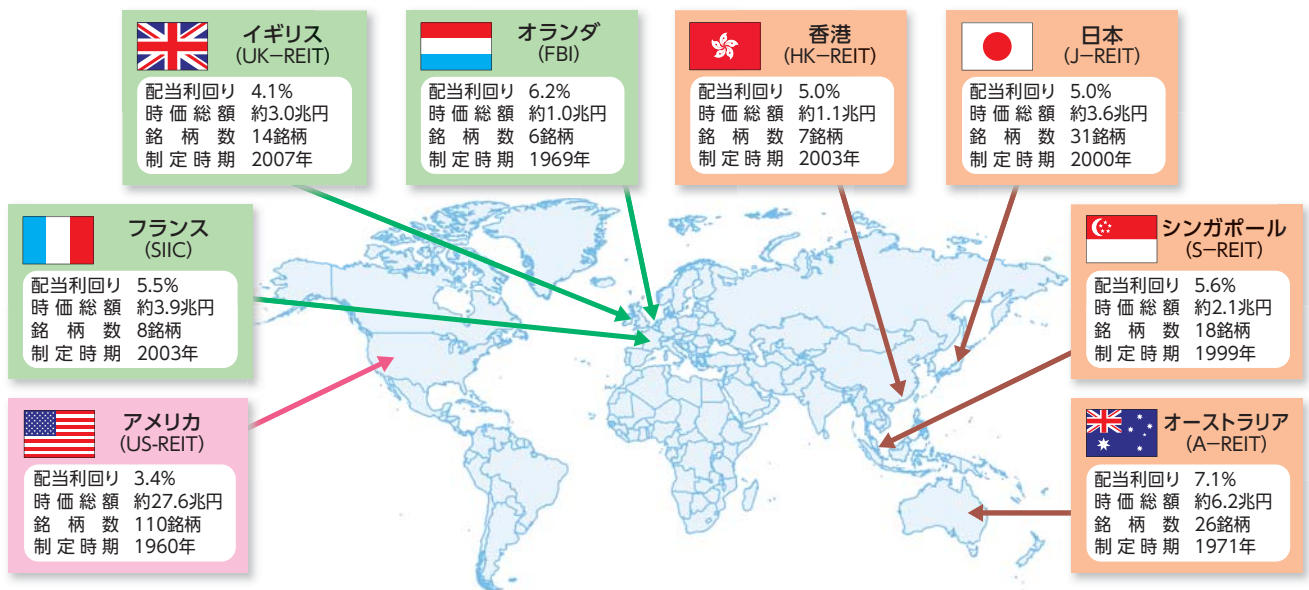
直近は、世界的な金融危機を受けリートの時価総額は減少したものの、資産規模の総額は堅調に推移してきました。

■主要国のリート制度導入状況と世界のリート市場の時価総額と総資産の推移(1997年～2009年:年末値)



(*1) S&PグローバルREIT指数の時価総額
 (*2) 不動産を中心に個別リートが保有する資産の合計額
 【出所】S&P、各種資料のデータを基に国際投信投資顧問作成

世界の主な国のリート市場



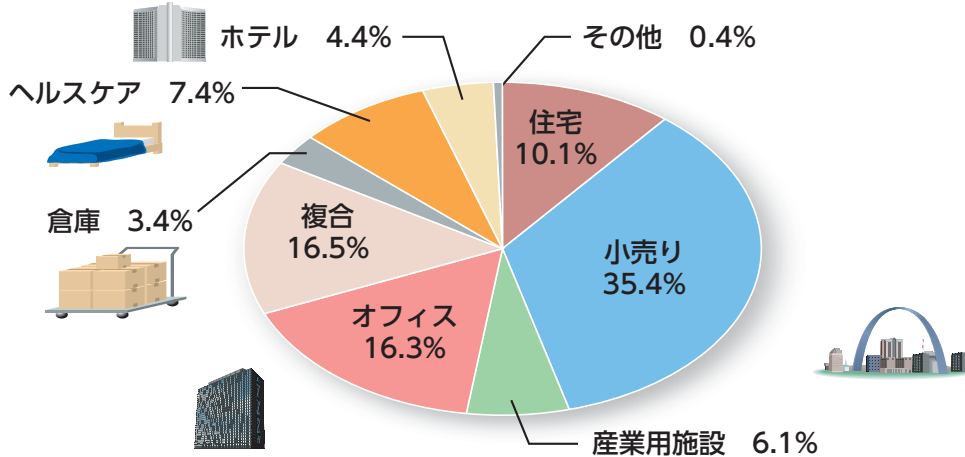
配当利回り、時価総額、銘柄数はS&PグローバルREIT指数に採用されている銘柄を基に算出しています。このため、国によって全市場銘柄を集計した数値と異なる場合があります。
 配当実績が1年に満たないリートについては、配当実績を年率換算して算出しています。配当実績がない銘柄については、その構成比をゼロとして組入れリートの配当利回りを算出しています。

【出所】S&P、Bloomberg、各種資料のデータを基に国際投信投資顧問作成

(2010年12月末現在)

多岐にわたる業種(セクター)に投資しているリート

■世界のリート市場の業種(セクター)別構成比率(2010年12月末現在)



(参考)主要業種の特徴

業種(セクター)	特徴
住宅	賃貸住宅等を所有。一般庶民向け住宅を中心に保有する銘柄は、相対的に景気の影響を受けにくくディフェンシブな特性を有すると考えられます。
小売り	ショッピングセンターなどを保有。小売り物件の賃料は固定部分と店舗の売り上げに連動する部分で構成される場合が多く、そのような物件が主要投資対象となっている銘柄については景気変動の影響を受けやすいと考えられます。
産業用施設	物流施設や配送センター等を所有。企業は一定の在庫を維持する必要等がある為、景気変動の影響を受けながらも一定の需要があります。また物流センターの一棟借り等などの場合の賃貸期間は、比較的長めとなります。
オフィス	オフィスビル等を所有。契約期間は5年程度の国が多く、更に契約期間賃料は固定のケースが主流であるため、市場全体の影響が個別銘柄の業績に与える影響は緩やかであると考えられます。
ヘルスケア	病院、介護施設等を所有し、賃貸期間は相対的に長い。景気の影響を受けにくいセクターであると考えられます。
ホテル	ホテルを所有。収益が日々の稼働率、飲食部門等の収益と直接連動するケースが多いため、主要業種の中で最も景気に敏感なセクターであると考えられます。

四捨五入の影響により、合計が100%にならない場合があります。

業種(セクター)別構成比率はS&PグローバルREIT指数採用銘柄の時価総額を基に国際投信投資顧問が算出しています。

【出所】S&P

リート価格の主な変動要因

	ケース	基準価額への影響	変動要因
不動産市況 (賃料、空室率、 不動産価格等)	改善	上昇	保有する不動産の賃料やテナントの入居率等の変化によって不動産の価値は変動します。一般的に景気が良い状況では不動産市況も好転する傾向があります。景気後退時には不動産市況も後退する傾向にあります。
	悪化	下落	
為替	円安	上昇	外貨建資産に投資を行っていますので、投資している国の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)なれば基準価額の下落要因となります。
	円高	下落	
金利	低下	上昇	金利が上昇した場合、借り入れを行うリートにおいては、金利負担の増大により一時的に収益性が悪化し価格が下落する可能性があります。また、リートは配当水準の高さから利回り商品としての性格を持っています。従って、金利が上昇した場合には他の金利商品との比較から投資対象としての魅力が低下しリートが売られる可能性があります。
	上昇	下落	

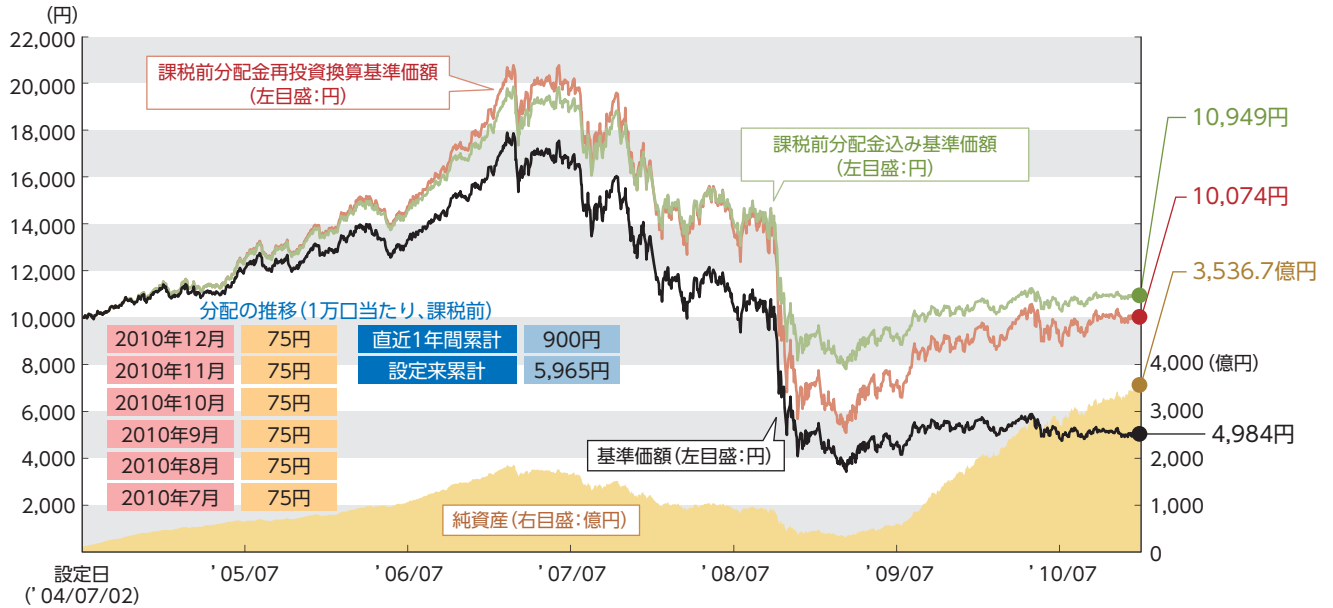
上記はイメージ図であり、他の変動要因もあります。

上記のケースは一般的なものを示しており、必ずしも上記どおりにならない場合もあります。

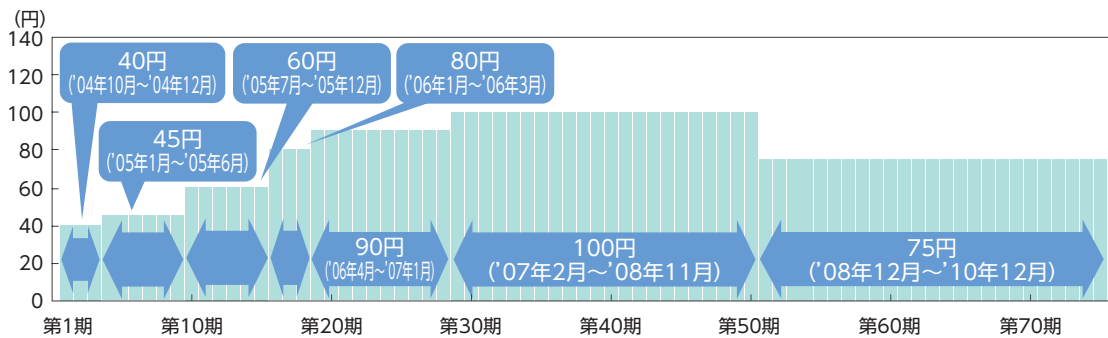
運用実績

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。 2010年12月30日現在

■基準価額・純資産の推移

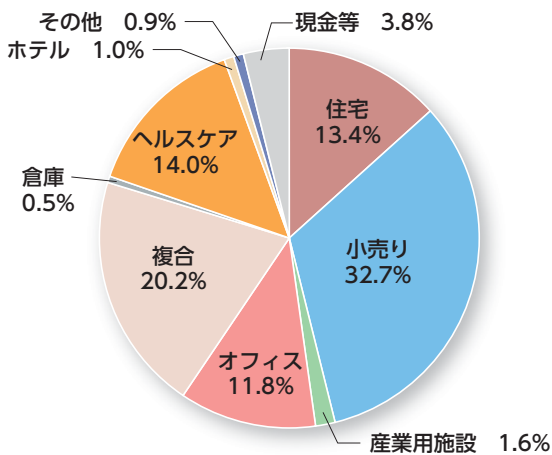


■設定来の分配の推移 (1万口当たり、課税前)

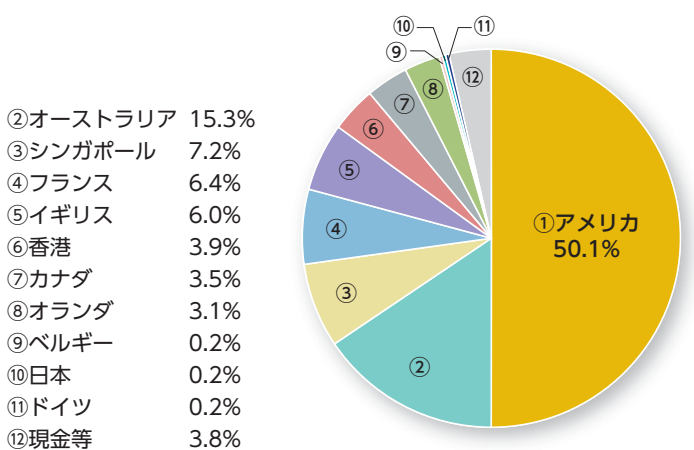


課税前分配金再投資換算基準価額は、当ファンドの公表している基準価額に、各収益分配金(課税前)をその分配を行う日に全額再投資したと仮定して算出したものであり、国際投信投資顧問が公表している基準価額とは異なります。
 課税前分配金込み基準価額は、基準価額に設定来の課税前分配金累計を加算したものです。
 収益分配金は一定の分配金額をお約束するものではなく、委託会社の判断により、分配を行わない場合もあります。

■業種別組入比率



■国・地域別組入比率



組入比率とは、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。また、組入比率は基準日現在のものであり、将来変更されることがあります。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。四捨五入の影響により、合計が100%にならない場合があります。

手続・手数料等

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。



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
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
申込について	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。
その他	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。
	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)
課税関係	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。
	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。



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	1万口(円)未満	1万口(円)以上1億口(円)未満	1億口(円)以上
	購入口数に応じて	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 × 購入口数) + 購入時手数料 (*2) 購入金額 = 基準価額 × 購入口数			
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。
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。

委託会社およびファンドの関係法人

委託会社/国際投信投資顧問株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第326号
加入協会:(社)投資信託協会/(社)日本証券投資顧問業協会
受託会社/三菱UFJ信託銀行株式会社
(再信託受託会社:日本マスタートラスト信託銀行株式会社)
投資顧問会社/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
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
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
販売会社/販売会社の照会先は以下の通りです。

国際投信投資顧問株式会社

0120-759311(フリーダイヤル)

受付時間/営業日の9:00~17:00

●ホームページアドレス:<http://www.kokusai-am.co.jp>

●携帯電話サイト:<http://www.kokusai-am.co.jp/i/>
携帯電話で右のQRコードを読み取るか、アドレスをご登録ください。

※「QRコード」は、(株)デンソーウェーブの登録商標です。



本資料に関してご留意頂きたい事項

本資料は国際投信投資顧問が作成した販売用資料です。投資信託の取得のお申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)を販売会社よりお渡ししますので必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。なお、以下の点にもご留意ください。
○投資信託は預金等や保険契約と異なり、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。○銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。○本資料中の運用実績等に関するグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の運用成果を示唆あるいは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、投資者の皆様の実質的な投資成果を示すものではありません。○本資料の内容は作成基準日のものであり、将来予告なく変更されることがあります。また、市況の変動等により、方針通りの運用が行われない場合もあります。○本資料は信頼できると判断した情報等をもとに作成しておりますが、その正確性、完全性等を保証するものではありません。