

平成 25 年 2 月 26 日

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
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

ダイワ米国高利回り不動産証券ファンド

当社は、3月28日に「ダイワ米国高利回り不動産証券ファンド」の設定と運用開始を予定しておりますので、お知らせいたします。概要は下記のとおりです。なお、下記内容は変更される場合があります。

記

1. ファンドの特色



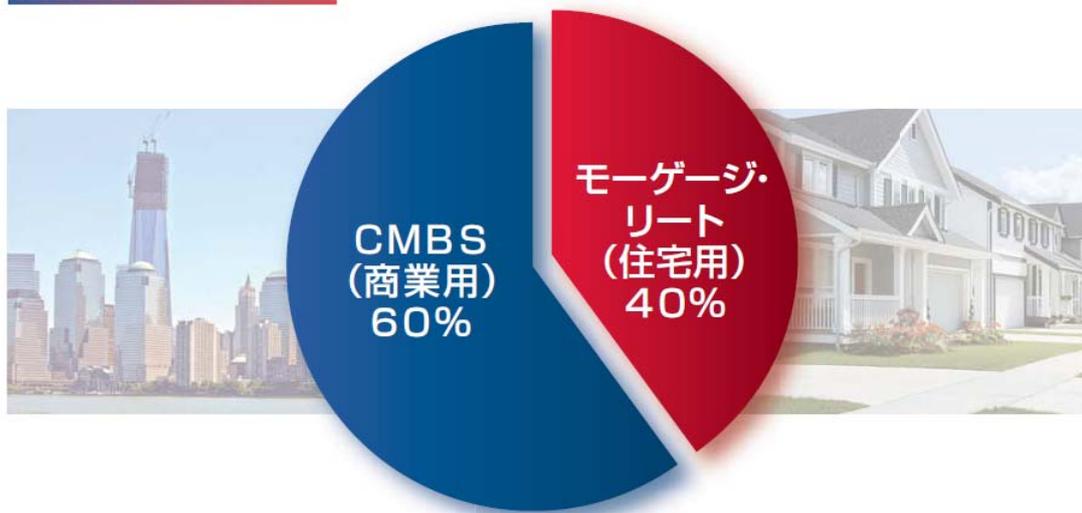
米国の不動産ローン担保証券に投資します。

- CMBSおよびモーゲージ・リートに投資し、組入比率は概ね6：4とすることを原則とします。

※CMBSは、商業用不動産ローン担保証券のことをいいます。

※モーゲージ・リートは、住宅用を中心とした不動産ローン担保証券に投資するリートのことをいいます。

組入比率のイメージ



※上記はイメージであり、実際の組入比率とは異なります。

※経済情勢または投資環境の著しい変化等が予想される場合は、上記の運用が行なわれないことがあります。

不動産ローン担保証券とは

不動産ローンの債権を担保として発行された証券のことをいいます。

投資者は、不動産ローンの元利金をもとに証券発行時に定められた利率での利息を受取ることができます。

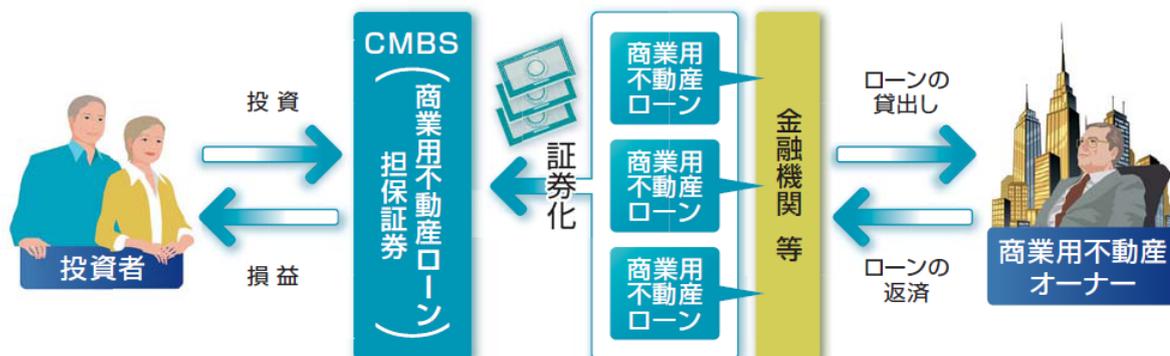
大和投資信託

Daiwa Asset Management

CMBS(商業用)とは

- 一般に、商業用不動産ローン担保証券のことをいいます。
- 賃貸マンション、ホテル、倉庫、オフィスビル、スーパーなどの商業用不動産に対するローンの債権を担保として発行された証券です。

[CMBS(商業用)の仕組み]



モーゲージ・リート(住宅用)とは

- 一般に、不動産ローン担保証券に投資するリートで、米国の証券取引所に上場しています。
- モーゲージ・リートが投資する証券は、政府系金融機関に保証されている住宅用不動産ローン担保証券が中心です。

[モーゲージ・リート(住宅用)の仕組み]



モーゲージ・リートは、組入れている証券を裏付けに資金を借入れてレバレッジ運用をしています。一般に、組入れている証券の格付けは高格付けのものが多く、比較的低コストで資金を借入れることができるため、配当利回りが高いという特徴があります。一方で、借入コストの上昇や借入金額が減少(レバレッジ比率が低下)した場合、配当利回りは大きく低下する可能性があります。

レバレッジ運用… 資金を借入れることで、自己資本より多くの資金で運用することをいいます。また、自己資本からみた当該借入金の割合を「レバレッジ比率」といいます。

借入コストの上昇… 短期金利の上昇や、組入れている証券の格付けが低下した場合などは、借入コストが上昇すると考えられます。

大和投資信託

Daiwa Asset Management



CMBS(商業用)とモーゲージ・リート(住宅用)の特徴

	CMBS	モーゲージ・リート
証券の種類	債券	リート
取引形態	相対	上場
格付け	あり	なし (リートの投資対象証券は 高格付けのものが中心)
利払い/配当	固定金利による利息	実績による配当

(主な価格変動について)

金利	上昇	価格の下落要因	急な上昇時には 価格の下落要因
	低下	価格の上昇要因	価格の上昇要因
不動産価格 (担保価値)	上昇	価格の上昇要因(信用力の改善)	
	下落	価格の下落要因(信用力の悪化)	

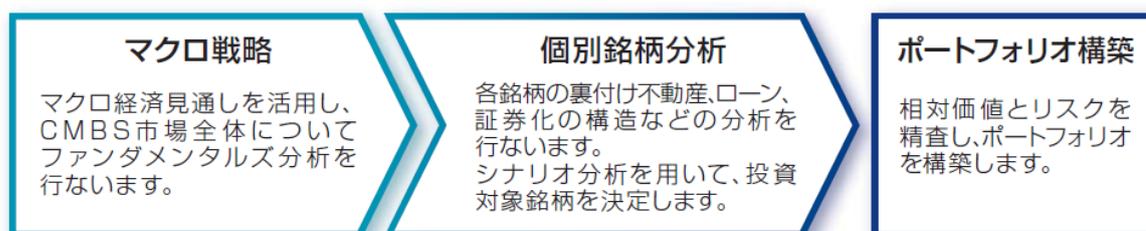
※価格変動は上記に限定されるものではありません。

(注) 上記は一般的なCMBSおよびモーゲージ・リートの特徴であり、実際の特徴すべてを網羅したものではなく、これに当てはまらない場合もあります。

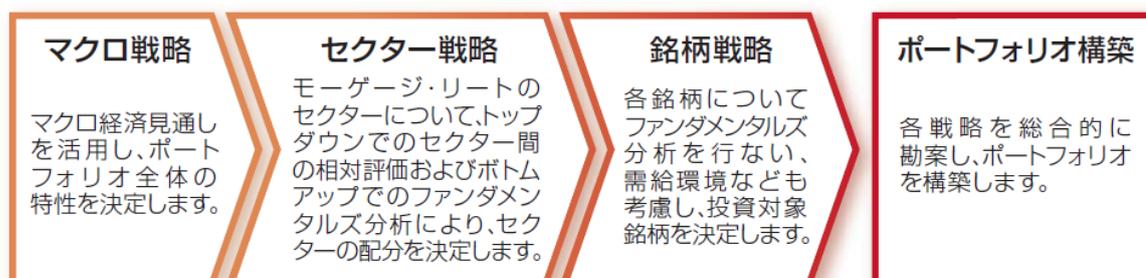
- 運用は、「JPモルガン・アセット・マネジメント」グループが行ないます。



CMBS(商業用)の運用プロセス



モーゲージ・リート(住宅用)の運用プロセス

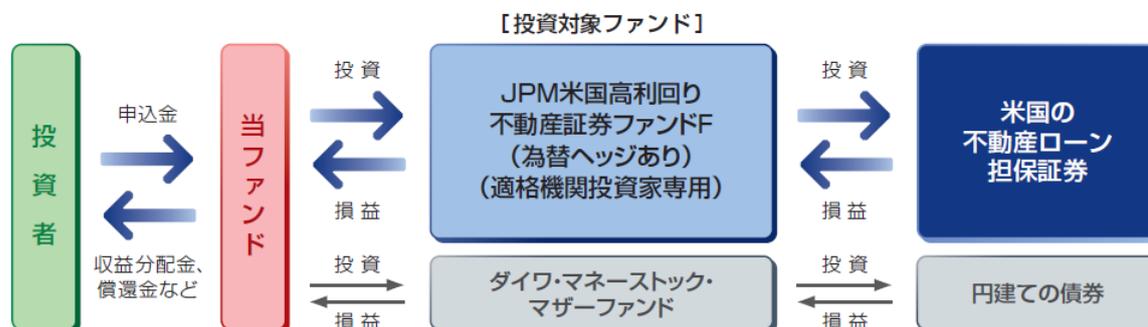


大和投資信託

Daiwa Asset Management

》》 ファンドの仕組み

- 当ファンドは、以下の2つの投資信託証券に投資する「ファンド・オブ・ファンズ」です。
- 投資対象とする投資信託証券への投資を通じて、米国の不動産ローン担保証券に投資します。



「JPM米国高利回り不動産証券ファンドF(為替ヘッジあり)(適格機関投資家専用)」への投資割合を通常の状態でも高位に維持することを基本とします。



為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。

※為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。



信託期間は約3年です。

(平成25年3月28日から平成28年3月25日まで)



当ファンドの購入の申込みは、平成25年9月26日までの間に限定して受付けます。



毎年3月27日および9月27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、経費控除後の配当等収益の中から分配することをめざします。ただし、配当等収益が少額の場合には、分配を行なわないことがあります。

当初設定日直後、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。

大和投資信託

Daiwa Asset Management

2. 投資リスク

- 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〉

<p>価格変動リスク・信用リスク</p>	<p>組入資産の価格が下落した場合には、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。</p>
<p>不動産ローン担保証券の価格変動</p>	<p>不動産ローン担保証券の価格は、一般に金利が低下した場合には上昇し、金利が上昇した場合には下落します。 また、不動産ローン担保証券の価格は、ローンの返済状況によっても変動します。特に、ローンの債務不履行が発生した場合、またはその可能性が予想される場合には、不動産ローン担保証券の価格は下落します。 さらに、不動産ローンの担保価値の低下(不動産価格の下落)によっても不動産ローン担保証券の価格は下落します。</p> <p>[期限前償還リスク] 不動産ローン担保証券の担保となるローンは、一般に金利が低下すると低金利ローンへの借り換えが増加すると考えられます。ローンの期限前返済が増加することにより、不動産ローン担保証券の期限前償還が増加すると、不動産ローン担保証券の価格は影響を受けます。期限前償還は金利要因のほかに、様々な要因によっても変化します。また、期限前償還の価格に影響を与える度合いは、個々の不動産ローン担保証券の種類や特性によって異なります。</p>
<p>モーゲージ・リートの価格変動</p>	<p>モーゲージ・リートの価格は、組入れている不動産ローン担保証券や担保付きの不動産ローンの価格変動に加え、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。 一般に、モーゲージ・リートは組入れている証券を裏付けに資金を借入れてレバレッジ運用をするため、借入コストの増減や、レバレッジ比率の変動により、モーゲージ・リートの価格が大幅に変動することがあります。</p>
<p>為替変動リスク</p>	<p>為替変動リスクの低減をはかります。ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。 日本円の金利が米ドルの金利より低いときには、金利差相当分がコストとなります。</p>
<p>カントリー・リスク</p>	<p>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ことがあります。</p>
<p>その他</p>	<p>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。</p>

※ 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。

3. 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	販売会社が別に定めるものとします。 購入時の申込手数料の料率の上限は、 3.15%(税抜 3.0%) 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	
運用管理費用 (信託報酬)	毎日、信託財産の純資産総額に対して 年率 1.18125%(税抜 1.125%) ※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。
委託会社	年率 0.3675%(税抜 0.35%)
販売会社	年率 0.7875%(税抜 0.75%)
受託会社	年率 0.02625%(税抜 0.025%)
投資対象とする 投資信託証券	年率 0.609%(税抜 0.58%)
実質的に負担する運用管理費用	年率 1.79025%(税込)程度
その他の費用・ 手数料	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。 ※「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。

※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。

4. ご参考

ファンド名	ダイワ米国高利回り不動産証券ファンド
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	① 当初申込期間 1万口当たり1万円 ② 継続申込期間 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6営業日目からお支払いします。
申込受付中止日	① ニューヨーク証券取引所またはニューヨークの銀行のいずれかの休業日 ② ①に掲げる日(日本の休業日を除きます。)の前営業日(当初設定日を除きます。) (注)申込受付中止日は、販売会社または委託会社にお問い合わせ下さい。
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	① 当初申込期間 平成25年3月13日から平成25年3月27日まで ② 継続申込期間 平成25年3月28日から平成25年9月26日まで
設定日	平成25年3月28日
当初募集額	550億円を上限とします。
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、換金の申込みの受け付けを中止することがあります。
信託期間	平成25年3月28日から平成28年3月25日まで

繰上償還	<ul style="list-style-type: none"> ● 主要投資対象とする「JPM 米国高利回り不動産証券ファンド F(為替ヘッジあり)(適格機関投資家専用)」が存続しないこととなる場合には、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了(繰上償還)させます。 ● 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、繰上償還できます。 <ul style="list-style-type: none"> ・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 月 27 日および 9 月 27 日(休業日の場合翌営業日)
収益分配	年 2 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行いません。 (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	1,050 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	毎計算期末に作成し、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。
販売会社	大和証券
受託銀行	りそな銀行

5. その他

詳しくは、「有価証券届出書」をご覧ください。また、「投資信託説明書(交付目論見書)」公表後は当該交付目論見書も併せてご覧ください。

以上