

世界REITベストセレクション・ラップ

(為替ヘッジなし)

追加型投信／海外／不動産投信

- ・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。
- ・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。
- ・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。

■ 委託会社【ファンドの運用の指図を行う者】

東京海上アセットマネジメント投信株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第361号

■ 受託会社【ファンドの財産の保管及び管理を行う者】

中央三井アセット信託銀行株式会社
(ただし、関係当局の認可等を前提に、2012年4月1日付で中央三井信託銀行株式会社および住友信託銀行株式会社と合併し、新商号を三井住友信託銀行株式会社とする予定です。)

ファンドに関するお問い合わせ先

東京海上アセットマネジメント投信株式会社
ホームページ <http://www.tokiomarineam.co.jp>

サービスデスク **0120-712-016**

※土日祝日・年末年始を除く9時~17時

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

- ・本書により行う「世界REITベストセレクション・ラップ(為替ヘッジなし)」(以下「当ファンド」といいます。)の受益権の募集については、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2011年4月15日に関東財務局長に提出しており、2011年4月16日にその効力が生じています。また同法第7条の規定により有価証券届出書の訂正届出書を2011年6月30日、2011年10月14日および2011年12月21日に関東財務局長に提出しています。
- ・当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において分別管理されています。
- ・請求目論見書は、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いたします。なお、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。

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(不動産投信))	年1回	グローバル(日本を除く)	ファミリーファンド	なし

※商品分類及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/>]をご参照ください。

委託会社の情報

委託会社名：東京海上アセットマネジメント投信株式会社
 設立年月日：1985年12月9日
 資本金：20億円
 運用する投資信託財産の合計純資産総額：1兆5,235億円
 (2011年8月末現在)

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

主として世界の証券取引所上場(上場予定を含みます。)あるいは店頭登録(登録予定を含みます。)の不動産投資信託の受益証券および不動産投資法人の投資証券(以下総称して「不動産投資信託証券」といいます。)を投資対象とする「東京海上グローバルREITマザーファンド」(以下「マザーファンド」ということがあります。)受益証券を主要投資対象とします。

ファンドの特色

1. 主として世界の不動産投資信託証券(REIT)を投資対象とする「東京海上グローバルREITマザーファンド」受益証券に投資を行い、信託財産の中長期的な成長と安定した収益の確保を目指します。
2. 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。
3. 当ファンドは、S&P先進国REIT指数(除く日本、配当込み、円換算、円ヘッジなし)をベンチマークとし、中長期的にこれを上回る投資成果を目指します。
定性評価と定量評価の両面からの投資価値の分析を通じて個別銘柄の選定を行い、国・地域別配分および個別銘柄が保有する不動産の種類などの分散も考慮してポートフォリオを構築します。なお、組み入れる不動産投資信託証券は、ベンチマークの構成国・地域以外の投資信託証券を組み入れることがあります。

S&P先進国REIT指数は、スタンダード&プアーズ社(以下、S&P社といいます。)の持つグローバルインデックスであるS&Pグローバル株価指数から、世界各国のREIT及びREIT制度と同様の制度に基づく銘柄を抽出して算出する指数で、浮動株修正時価総額に基づいて毎日算出されます。同指数の構成国や構成銘柄等については定期的に見直しが実施されます。S&P先進国REIT指数(除く日本、配当込み、円換算、円ヘッジなし)は、S&P先進国REIT指数(除く日本、配当込み、米ドルベース)をもとに、委託会社が円換算したものです。S&P先進国REIT指数の所有権及びその他一切の権利は、S&P社が有しています。S&P社は、同指数等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。

ファンドの目的・特色

4. 運用にあたっては、「三菱アセット・ブレインズ株式会社」の助言に基づき選定した投資顧問会社の運用助言を活用します。

三菱アセット・ブレインズ株式会社の概要

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第1085号
加入協会名称 社団法人 日本証券投資顧問業協会
設立年月日: 平成10年12月25日 主な事業内容: 投資信託に関する調査、評価ならびに情報提供業務
所在地 : 東京都千代田区丸の内 投資信託の販売・商品等に係わるコンサルティング
資本金 : 4億8千万円 投資信託に関する投資助言業務

国内において、投資信託の評価業界に本格的な定性評価手法をいち早く導入し、投資信託委託会社、投資信託販売会社、確定拠出年金の運営管理機関などに、高品質な評価情報を継続的に提供しています。この定性評価は、投資信託委託会社に対する詳細なアンケート調査からスタートし、ファンド・マネージャーに対する直接インタビュー等の詳細な分析・評価を経て完成します。

マザーファンドの投資顧問会社について

マザーファンドの運用にあたっては、「三菱アセット・ブレインズ株式会社」の助言に基づき、シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシーを選定し、同社から提供される助言を活用します。

<シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー>について

シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー社は、世界最大級の不動産サービス会社である米国シービー・リチャードエリス・グループの不動産証券専門の運用会社です。シービー・リチャードエリス・グループの世界各国に展開したネットワークから、豊富な不動産・マーケット情報・リサーチ情報を最大限活用した運用が同社の特色です。東京海上グローバルREITマザーファンドでは、同社から提供される情報を利用して東京海上アセットマネジメント投信が運用を行います。

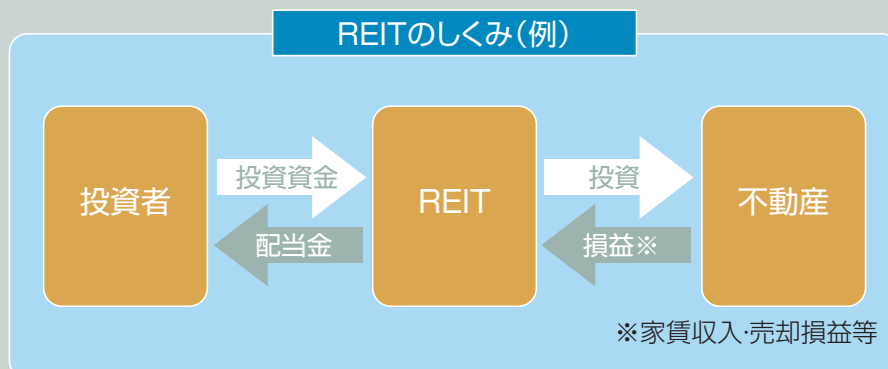
※シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシーとは投資助言契約を締結しております。

■ ^{リート}ご参考 REITについて ■

REIT(Real Estate Investment Trust)とは、投資者から集めた小口の資金をまとめて不動産に投資し、そこから生じる賃料や売却益等の収益を投資者に分配する仕組みの投資信託のことです。

不動産投資には多額の資金が必要ですが、REITの仕組みを活用することで、投資者は少額の資金で複数の不動産からの収益を獲得することができます。

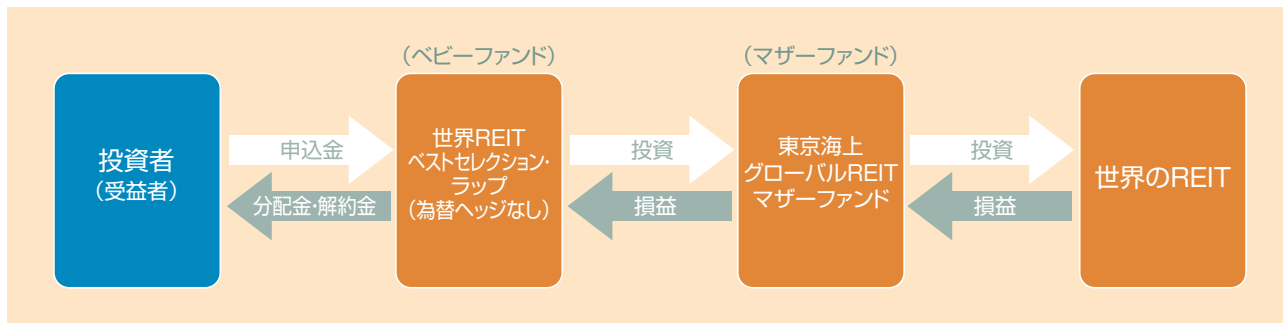
REITのしくみ(例)



ファンドの目的・特色

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、受益者の投資資金をベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンド(親投資信託)に投資することにより、実質的な運用をマザーファンドにて行う方式です。ベビーファンドがマザーファンドに投資するに際しての投資コストはかかりません。また、他のベビーファンドが、マザーファンドへ投資することがあります。

分配方針

原則として、毎決算時に収益分配を行います。分配対象額は、経費控除後の、繰越分を含めた配当等収益および売買益(評価益を含みます。)などの全額とし、委託会社が基準価額の水準、市況動向などを勘案して収益分配金額を決定します。ただし、分配対象額が少額の場合などには、収益分配を行わないことがあります。将来の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ありません。

主な投資制限

- ・株式への直接投資は行いません。
- ・外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。
- ・投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。

投資リスク

基準価額の変動要因

- ・当ファンドは、主に世界のREITなど値動きのある証券を実質的な投資対象としますので、基準価額は変動します。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ありません。
- ・委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資者に帰属します。
- ・投資信託は預貯金や保険と異なります。

当ファンドへの投資には主に以下のリスクが想定され、これらの影響により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

REITの価格変動リスク	REITの価格は、REITが保有する不動産の評価の下落、不動産市況に対する見通しや需給など、さまざまな要因を反映して変動します。組入REIT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ます。
金利変動リスク	REITは、金利が上昇する場合、他の有価証券の利回りなどとの比較から売却され、価格が下落することがあります。また金利の上昇は、金融機関などから借入れを行っているREITの場合、その返済負担が大きくなり、REITの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、金利の上昇に伴い基準価額が下落することがあります。
信用リスク	REITは、信用リスク（経営や財務状況など）が悪化した場合、倒産などの状況に陥り投資した資金が回収できなくなる場合があります。また、こうした状況に陥ると予想される場合、当該REITの価格が下落する場合があります。したがって、信用リスクの悪化に伴い基準価額が下落することがあります。
為替変動リスク	外貨建資産の円換算価値は、資産自体の価格変動の他、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。為替レートは、各国・地域の金利動向、政治・経済情勢、為替市場の需給その他の要因により大幅に変動することがあります。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すすんだ場合には、基準価額が下落する要因となります。
流動性リスク	受益者から解約申込があった場合、組入資産を売却することで解約資金の手当てを行うことがあります。その際、組入資産の市場における流動性が低いときには直前の市場価格よりも大幅に安い価格で売却せざるを得ないことがあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

その他の留意点

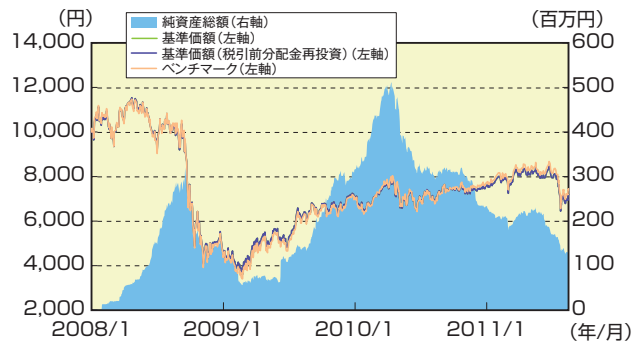
- ・当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- ・当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。そのため、当ファンドが投資対象とするマザーファンドを投資対象とする他のベビーファンドに追加設定・解約等に伴う資金変動などがあり、その結果、当該マザーファンドにおいて売買等が生じた場合などには、当ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。

リスクの管理体制

委託会社のリスク管理体制は、担当運用部が自主管理を行うと同時に、担当運用部とは独立した部門において厳格に実施される体制としています。法令等の遵守状況についてはコンプライアンス部門が、運用リスクの各項目および運用ガイドラインの遵守状況については運用リスク管理部門が、それぞれ適切な運用が行われるよう監視し、担当運用部へのフィードバックおよび所管の委員会への報告・審議を行っています。これらの内容については、社長をはじめとする関係役員に随時報告が行われるとともに、内部監査部門がこれらの業務全般にわたる運営体制の監査を行うことで、より実効性の高いリスク管理体制を構築しています。

基準価額、パフォーマンスなどの状況

● 基準価額・純資産総額の推移



※基準価額は信託報酬控除後のものです。後述の信託報酬に関する記載をご覧ください。
 ※基準価額は1万口当たりで表示しています。
 ※ベンチマークは設定日を10,000円として指数化したもので、参考情報として記載しており、ファンドの運用実績ではありません。(設定日:2008年1月16日)
 ※上記グラフは過去の実績であり、将来の運用成果をお約束するものではありません。

● 基準価額・純資産総額

基準価額	7,194円
純資産総額	135百万円

● 騰落率(税引前分配金再投資、%)

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	-8.65	-13.12	-8.20	+3.38	-30.03	-28.06
ベンチマーク	-7.92	-12.08	-6.64	+7.77	-28.39	-25.50

※ファンドの騰落率は、税引前分配金を再投資したものと計算しているため、実際の投資家利回りと異なります。

● 分配の推移(1万口当たり、税引前)

期	分配日	金額
第1期	2009年1月15日	0円
第2期	2010年1月15日	0円
第3期	2011年1月17日	0円
第4期	2012年1月16日	
第5期	2013年1月15日	
設定来累計		分配実績なし

※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。分配対象額が少額の場合などには、分配を行わないことがあります。

主要な資産の状況

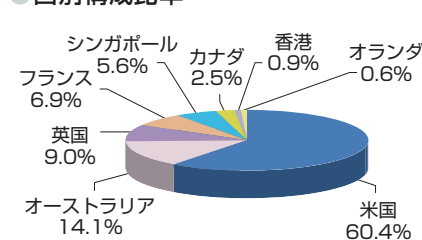
当ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行っており、マザーファンドの資産の状況を記載しています。

● 資産別構成比率

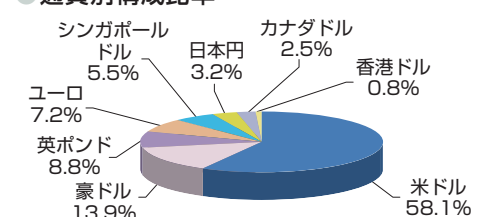
資産	比率(%)
不動産投資信託証券	95.7
短期金融資産など	4.3
合計	100.0

純資産総額	260百万円
-------	--------

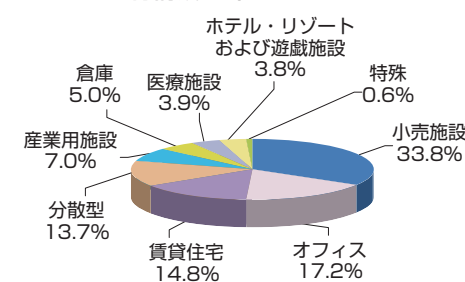
● 国別構成比率



● 通貨別構成比率



● セクター別構成比率



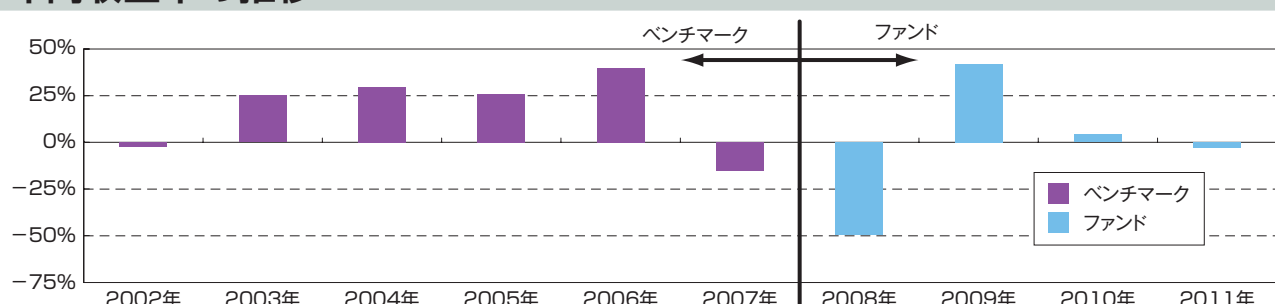
● 組入上位10銘柄

順位	銘柄名	国名	セクター	比率(%)
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	米国	小売施設	6.5
2	VORNADO REALTY TRUST	米国	分散型	4.1
3	AVALONBAY COMMUNITIES INC	米国	賃貸住宅	4.0
4	UNIBAIL-RODAMCO SE	フランス	小売施設	3.9
5	WESTFIELD GROUP	オーストラリア	小売施設	3.7
6	HEALTH CARE REIT INC	米国	医療施設	3.7
7	STOCKLAND	オーストラリア	分散型	3.5
8	PROLOGIS INC	米国	産業用施設	3.4
9	DIGITAL REALTY TRUST INC	米国	オフィス	3.0
10	PUBLIC STORAGE	米国	倉庫	2.7

組入銘柄数	53
-------	----

※資産別構成比率・通貨別構成比率・組入上位10銘柄の各比率は、純資産総額に占める割合です。
 ※国別構成比率・セクター別構成比率は、組入有価証券の時価総額に占める割合です。
 ※「セクター名」は、S&P先進国REIT指数の分類によるものです。
 ※短期金融資産などは、組入有価証券以外のものです。

年間収益率の推移



※ファンドの収益率は、税引前分配金を再投資したものと計算しており、設定日以降を表示しています。※設定前年まではベンチマークの騰落率を表示しています。
 ※設定年は設定時と年末の騰落率です。当年の騰落率は昨年と基準日の騰落率です。※上記は過去の実績であり、将来の動向などを示唆・保証するものではありません。

※最新の運用状況は、委託会社のホームページでご確認いただけます。
 ※ファンドの運用実績はあくまで過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。
 ※ベンチマークはあくまで参考情報であり、ファンドの運用実績ではありません。

手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	販売会社やお申込みのコースなどによって異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
購入代金	販売会社所定の期日までに販売会社にお支払いください。
購入の申込者の制限	取得申込者は、投資一任契約(ラップ口座に関する契約)を販売会社との間で締結した投資者等に限るものとします。
換金単位	販売会社やお申込みのコースなどによって異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金価額	換金請求受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	原則として、換金請求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	原則として午後3時までとします。受付時間を過ぎてからのお申込みについては、翌営業日受付の取扱いとなります。
購入の申込期間	2011年4月16日から2012年3月26日まで 原則として、上記申込期間中の毎営業日にお申込みを受け付けます。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口解約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	取引所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・換金のお申込みの受付を中止することがあります。また、購入の場合は、既に受け付けた購入のお申込みの受付を取り消すこともあります。
購入・換金申込不可日	購入・換金のお申込み日がニューヨーク、ロンドンおよびフランクフルトの証券取引所のいずれかの休業日に該当する日には、お申込みの受付を行いません。また、2012年3月26日までのお申込みの受付となります。
信託期間	原則として、2008年1月16日から無期限です。ただし、2012年1月14日付で約款変更が適用され、信託期間が「無期限」から「2012年3月28日まで」となります。
繰上償還	信託期間中に、信託契約の一部を解約することにより受益権の総口数が30億口を下回ることとなったとき、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、またはやむを得ない事情が発生したときは、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があります。
決算日	1月15日(年1回。ただし、当日が休業日の場合には翌営業日とします。)
収益分配	年1回の決算時に収益分配方針に基づき、収益分配を行います。 ※当ファンドには、「分配金受取りコース」と「分配金再投資コース」があります。 なお、販売会社により取扱うコースが異なる場合がありますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。
信託金の限度額	3,000億円を上限とします。
公告	委託会社が受益者に対してする公告は、日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	ファンドの決算時および償還時に、運用報告書を作成し、知っている受益者に対して、販売会社から、あらかじめお申し出いただいたご住所にお届けします。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。 益金不算入制度および配当控除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	ありません。
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)	信託財産の純資産総額に年率1.302%(税抜1.24%)を乗じて得た金額を計算期間を通じて毎日計上し、毎計算期間の最初の6ヵ月終了日および毎計算期末または信託終了の時に信託財産中から支弁します。 運用管理費用(信託報酬)の分配については以下の通りとします。		
	委託会社	販売会社	受託会社
	年0.9555% (税抜0.91%)	年0.315% (税抜0.3%)	年0.0315% (税抜0.03%)
その他の費用・手数料	信託財産の財務諸表の監査に要する費用(純資産総額に対し、税込年率0.0105%(上限年63万円))、信託事務などに要する諸費用、立替金の利息、組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料、外国における資産の保管などに要する費用および借入金の利息等が保有期間中、その都度かかります。 ※監査費用を除くこれらの費用は実際の取引などにより変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません。		

上記手数料等の合計額については、保有期間などに応じて異なりますので、あらかじめ表示することができません。
また、当ファンドが実質的に投資する上場投資信託については、市場の需給などにより価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示していません。

● 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、2011年8月末現在のものですので、税法が改正された場合などには、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、税務専門家などに確認されることをお勧めします。