

1. この目論見書により行なう「ダイワJ-REITオープン」の受益証券の募集については、委託会社は、証券取引法(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15年10月17日に関東財務局長に提出しており、平成15年11月2日にその届出の効力が生じております。また、委託会社は、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平成16年2月6日および平成16年4月22日に関東財務局長に提出しております。
2. 当ファンドは、投資信託証券など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は大きく変動します。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、すべて受益者に帰属します。

ファンドの概要

ファンドの名称	ダイワJ-REITオープン
目的および基本的性格	追加型証券投資信託、ファンド・オブ・ファンズ 東京証券取引所が算出・公表する「東証REIT指数（配当込み）」に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。
主要投資対象	<p>[平成16年5月13日まで]</p> <p>わが国の証券取引所上場（上場予定を含みます。以下同じ。）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</p> <p>[平成16年5月14日から]</p> <p>マザーファンド（ダイワJ-REITマザーファンド）の受益証券</p>
[平成16年5月14日から] マザーファンドの 主要投資対象	わが国の証券取引所上場（上場予定を含みます。以下同じ。）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
主な投資制限	<p>[平成16年5月13日まで]</p> <p>株式への直接投資は、行ないません。 投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。 同一銘柄の不動産投資信託の受益証券または同一銘柄の不動産投資法人の投資証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。ただし、「東証REIT指数」における時価の構成割合が30%を超える場合には、当該指数における構成割合の範囲で組入れることができますものとしてします。 外貨建資産への直接投資は、行ないません。</p> <p>[平成16年5月14日から]</p> <p>マザーファンドの受益証券への投資割合には、制限を設けません。 株式への直接投資は、行ないません。 マザーファンドを通じて行なう投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。 マザーファンドを通じて行なう同一銘柄の不動産投資信託の受益証券または同一銘柄の不動産投資法人の投資証券への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。ただし、当該同一銘柄の「東証REIT指数」における時価の構成割合が30%を超える場合には、当該指数における構成割合の範囲で実質的に組入れることができますものとしてします。 外貨建資産への直接投資は、行ないません。</p>

価額変動リスク	当ファンドは、投資信託証券など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は大きく変動します。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、すべて受益者に帰属します。
お買付単位	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 (注)くわしくは、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。
お買付価額 (1万口当り)	お買付申込受付日の基準価額
お買付時の 申込手数料	販売会社が定めるものとします。なお、販売会社におけるお買付時の申込手数料の料率の上限は、提出日現在、2.1%(税抜2.0%)です。 (注1)くわしくは、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。 (注2)申込手数料には、消費税等が課されます。 (注3)「分配金再投資コース」の収益分配金の再投資の際には、申込手数料はかかりません。
お申込みの 受付時間	委託会社の各営業日の午後3時(年末年始など半休日においては午前11時)までに受付けたお買付けおよびご換金のお申込み(当該お申込みにかかる販売会社所定の事務手続きが完了したものを)、当日の受付分として取扱います。この時刻を過ぎて行なわれるお申込みは、翌営業日の取扱いとなります。
決算日	毎年3月、6月、9月、12月の各15日(休業日の場合翌営業日) (注)第1計算期間は、平成16年3月15日(休業日の場合翌営業日)までとします。
収益分配	毎計算期末に、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。 (注1)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。 (注2)お取扱い可能なコースについては、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。
信託期間	平成15年11月14日から平成25年12月15日まで
信託報酬率	信託財産の純資産総額に対して年率0.756%(税抜0.72%)

投資家のみなさまにおかれましては、目論見書をよくお読みいただき、商品の内容・リスクを十分ご理解のうえお申込み下さいますよう、よろしくお願い申し上げます。

委託会社の情報提供窓口

お電話によるお問合わせ先

電話番号 03-5643-5265(営業日の9:00~17:00)

委託会社のホームページ

アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

特 色

1

東京証券取引所が算出・公表する「東証REIT指数」(配当込み、以下同じ。)に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。

「東証REIT指数」は...

「東証REIT指数」は、東京証券取引所上場の不動産投信全銘柄を対象とする時価総額加重平均の指数で、平成15年4月より算出・公表されています。

算出方法の概要

指数：算出時の時価総額^(注1) ÷ 基準時の時価総額^(注2) × 1,000

(注1) 算出対象銘柄ごとに、価格に指数算出用上場口数を乗じ、これを全銘柄合計したものです。

(注2) 平成15年3月31日の終値により算出された時価総額とします。ただし、算出対象銘柄数の増減など市況変動によらない時価総額の増減や増資などが発生する場合は、連続性を維持するため、基準時の時価総額を修正します。なお、配当込み指数の算出に際しては、権利落(金銭の分配)についても、基準時の時価総額の修正が行なわれます。

基準価額の動きに関する留意点などは...

当ファンドの投資成果は、必ずしも「東証REIT指数」に連動するとは限りません。その主な要因として次のものが考えられます。

- イ．「東証REIT指数」の構成銘柄の全てを指数の算出方法どおりに組入れない場合があること
- ロ．「東証REIT指数」に指数先物取引が存在しないこと
- ハ．信託報酬、売買委託手数料等を負担することによる影響
- ニ．追加設定および解約に対応して行なった不動産投信(J-REIT)の売買の約定価格と「東証REIT指数」の算出に使用する価格の差
- ホ．不動産投信(J-REIT)の銘柄数、市場規模が限られること
- ヘ．不動産投信(J-REIT)の流動性が低下した場合における売買の影響
- ト．不動産投信(J-REIT)の最低取引単位の影響
- チ．「東証REIT指数」の構成銘柄の入替えおよび指数の算出方法の変更による影響
- リ．追加設定および組入銘柄の配当金や権利処理等によって信託財産に現金が発生すること

当ファンドは、その性格上、「東証REIT指数」が改廃されたことにより償還となる場合があります。

特 色

東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所(以下(株)東京証券取引所といいます。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利及び東証REIT指数の商標に関するすべての権利は(株)東京証券取引所が有します。

(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の停止又は東証REIT指数の商標の変更若しくは使用の停止を行うことができます。

(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の商標の使用もしくは東証REIT指数の引用に関して得られる結果について、何ら保証、言及をするものではありません。

(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値及びそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。

本件インデックス・ファンドは、東証REIT指数の指数値に連動した投資成果を目標として運用しますが、本件インデックス・ファンドの基準価額と東証REIT指数の指数値の動向が乖離することがあります。

本件インデックス・ファンドは、(株)東京証券取引所により提供、保証又は販売されるものではありません。

(株)東京証券取引所は、本件インデックス・ファンドの購入者又は公衆に対し、本件インデックス・ファンドの説明、投資のアドバイスをする義務を持ちません。

(株)東京証券取引所は、当社又は本件インデックス・ファンドの購入者のニーズを、東証REIT指数の指数値を算出する銘柄構成、計算に考慮するものではありません。

以上の項目に限らず、(株)東京証券取引所は本件インデックス・ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

不動産投信については...

J-REITは...

- ・日本版不動産投信のこと。不動産投信とは、多くの投資家から資金を募り、それらの資金を一まとめにした基金(ファンド)を、投資の専門家であるファンド・マネージャーがさまざまな不動産資産で運用し、得られた収益を投資家に配当する金融商品をいいます。米国の不動産投信がREIT(リート)という略称で呼ばれることから、その日本版という意味で、ジェイ・リート(J-REIT: Japanese Real Estate Investment Trust)と呼ばれます。
- ・わが国において、不動産投信は、2000年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」が改正され、投資信託の組入資産として不動産が認められたことで誕生した新しい投資信託です。
- ・投資信託の仕組みには、会社型と契約型がありますが、提出日現在、証券取引所に上場されている不動産投信は、全て会社型(不動産投資法人)です。

不動産投資法人は...

- ・ 資産を不動産等への投資により運用することを目的として設立される法人です。
- ・ 投資証券の発行、借入れ、投資法人債券の発行等により、資金を調達します。
- ・ 資産の運用は、不動産運用の専門家である投資信託委託業者が行ないます。
- ・ 運用により得られた収益は、費用控除後、投資家に分配されます。
- ・ 投資証券は、証券取引所に上場され、売買されます。

J・REITへの投資は...

- ・ 少額の資金で、不動産等への分散投資が可能です。
- ・ 証券取引所に上場されているため、日々価格が形成され、売買が容易です。
- ・ 証券取引法の開示ルールが適用されます。

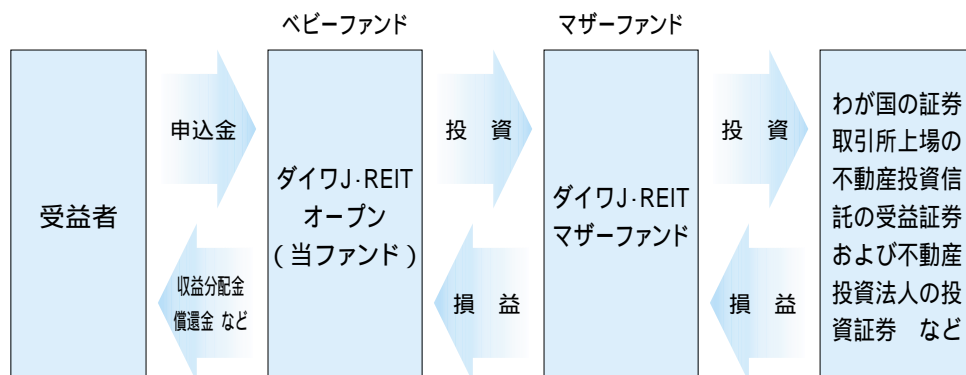
J・REITの主なりスクは...

- ・ 市場価格は変動します。また、分配金の額は、不動産等への投資による収益、費用の状況により変動します。投資元本、利回りが保証された商品ではありません。
- ・ 不動産の賃貸市場や売買市場、金利環境その他の経済情勢の影響を受けて市場価格が下落したり、分配金が減少する可能性があります。例えば、保有する不動産の賃料が低下して収益が減少したり、金利の上昇により費用が増加した場合、分配金が減少する要因となります。
- ・ 保有する不動産が地震、火災等の被災を受けた場合など、予測不可能な事態により、市場価格が下落したり、分配金が減少する可能性があります。
- ・ 証券取引所が定める基準に抵触し、上場廃止になった場合、取引が著しく困難になることがあります。

特 色

マザーファンド方式による運用について... [平成16年5月14日から]

当ファンドは、マザーファンド方式で運用を行ないます。マザーファンド方式とは、受益者からの資金をまとめてベビーファンド(当ファンド)とし、その資金を主としてマザーファンド(ダイワJ・REITマザーファンド)の受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なうしくみです。



(注)「分配金再投資コース」の場合、収益分配金は自動的に再投資されます。

当ファンドは、わが国の証券取引所上場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を実質的な主要投資対象とします。

(注)「実質的な主要投資対象」とは、マザーファンドを通じて投資する、主要な投資対象という意味です。

2

[平成16年5月13日まで]

投資成果を「東証REIT指数」の動きにできるだけ連動させるため、組入銘柄は「東証REIT指数」の構成銘柄(採用予定を含みます。)とし、組入比率を高位に保ちます。

[平成16年5月14日から]

マザーファンドにおいて、投資成果を「東証REIT指数」の動きにできるだけ連動させるため、組入銘柄は「東証REIT指数」の構成銘柄(採用予定を含みます。)とし、組入比率を高位に保ちます。当ファンドにおけるマザーファンドの受益証券の組入比率は、通常の状態では信託財産の純資産総額の90%程度以上に維持することを基本とします。

3

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、「東証REIT指数」が改廃されたとき、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、上記の運用が行なわれないことがあります。

4

原則としていつでもお買付け、ご換金をお申込みいただけます。

5

3か月に1回決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

決算日は、毎年3月、6月、9月、12月の各15日(休業日の場合翌営業日)です。

[収益分配方針]

- ・ 分配対象収益は、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。
- ・ 原則として、配当等収益等を中心に安定した分配を継続的に行なうことを目標に分配金額を決定します。

価額変動リスク

当ファンドは、投資信託証券など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は大きく変動します。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。委託会社の指図に基づく行為により信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。

投資家のみなさまにおかれましては、目論見書をよくお読みいただき、当ファンドの内容・リスクを十分ご理解のうえお申込み下さいませよう、よろしくごお願い申し上げます。

基準価額の主な変動要因については、次のとおりです。

不動産投信への投資に伴うリスク

イ．価格変動リスク

不動産投信の市場価格は、市場における需給の状況、不動産市況や金利情勢の見込み等、様々な要因によって変動します。

不動産投信の価値は、財産として保有する不動産等の評価額や賃料収入額の変動、および組入資産の入替え等による運用の成果に影響され、変動する可能性があります。また、不動産投信が借入れ等を行なっている場合、当該借入れ等に伴う金利等の支払いにより、その変動幅が増幅する可能性があります。不動産等にかかる法制度(税制、建築規制等)の変更により、不動産投信が保有する不動産等や不動産投信の価値が影響を受ける可能性があります。不動産投信が保有する不動産等は、人的災害、自然災害の発生や環境問題の顕在化など、予測不可能な偶発事象により、滅失、毀損、劣化等の影響を受ける可能性があります。

組入不動産投信の市場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。

ロ．分配金の変動

不動産投信の分配金は、その原資である不動産等から得られる賃貸収入等の変動に影響されます。経済的な環境変化等により賃貸料が下落する可能性があるほか、借主が永久に使用する保証はなく、テナントの解約に伴う空室の発生による賃貸収入の減少等の可能性もあり、それらは分配金に影響をおよぼすこととなります。また、投資対象不動産に関する費用の増大も分配金に影響をおよぼします。

ハ．信用リスク、その他

不動産投信が支払不能や債務超過の状態になった場合、またはそうなることが予想される場合、大きな損失が発生する可能性があります。

証券取引所が定める一定の基準に該当した場合、上場が廃止される可能性があります。

投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の全投資口に対する割合が希薄化する可能性があるほか、不動産投資法人の1口当りの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

その他

- イ．解約申込みがあった場合には、解約資金を手当てするため組入証券を売却しなければならないことがあります。その際、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。
- ロ．ファンド資産をコール・ローン、譲渡性預金証書等の短期金融商品で運用する場合、債務不履行により損失が発生することがあります(信用リスク)。この場合、基準価額が下落する要因となります。

換金性が制限される場合

通常と異なる状況において、ご換金に制限を設けることがあります。

証券取引所における取引の停止その他やむを得ない事情があるときは、ご換金の申込みの受け付けを中止することがあります。ご換金の申込みの受け付けが中止された場合には、受益者は当該受付中止以前に行なった当日のご換金の申込みを撤回できます。ただし、受益者がそのご換金の申込みを撤回しない場合には、当該受付中止を解除した後の最初の基準価額の計算日にご換金の申込みを受け付けたものとして取扱います。

1 いつ買付けができますか？



原則としていつでもお買付けをお申込みいただけます。

委託会社の各営業日の午後3時(年末年始など半休日においては午前11時)までに受付けたお申込み(当該お申込みにかかる販売会社所定の事務手続きが完了したものを、当日の受付分として取扱います。

この時刻を過ぎて行なわれるお申込みは、翌営業日の取扱いとなります。

2 いくらから買付けられますか？

お買付単位は、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とします。

(注) くわしくは、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

お買付価額(1万口当り)は、お買付申込受付日の基準価額です。



Q&A

3

買付時の申込手数料はどうなりますか？



お買付時の申込手数料については、販売会社が別に定めるものとします。

なお、販売会社におけるお買付時の申込手数料の料率の上限は、提出日現在、2.1%(税抜2.0%)です。

(注1) くわしくは、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

(注2) 申込手数料には、消費税等が課されます。

(注3) 「分配金再投資コース」の収益分配金の再投資の際には、申込手数料はかかりません。

4

収益の分配はありますか？



毎計算期末に、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

(注) 収益分配方針については、本概要のp.7の5をご参照下さい。

決算日は、毎年3月、6月、9月、12月の各15日(休業日の場合翌営業日)です。

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。

「分配金再投資コース」をご利用の場合

収益分配金は、税金を差引いた後、無手数料で自動的に再投資されます。

「分配金支払いコース」をご利用の場合

収益分配金は、原則として決算日から起算して5営業日目以降にお支払いいたします(税金が差引かれます。)

(注) お取扱い可能なコースについては、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。なお、コース名は、販売会社により異なる場合があります。

5

収益分配金に対する税金はどうなりますか？

個人の受益者の場合

普通分配金について、平成20年3月31日まで10%(所得税7%および地方税3%)の税率による源泉徴収が行なわれます。申告不要制度が適用され、確定申告の必要はありませんが、確定申告を行ない、総合課税を選択することもできます。

上記に記載の10%(所得税7%および地方税3%)の税率は、平成20年4月1日から、20%(所得税15%および地方税5%)となります。



法人の受益者の場合

普通分配金について、平成20年3月31日まで7%(所得税7%)の税率で源泉徴収され法人の受取額となります。地方税の源泉徴収はありません。

上記に記載の7%(所得税7%)の税率は、平成20年4月1日から、15%(所得税15%)となります。

収益分配金には、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「特別分配金(受益者ごとの元本の一部払戻しに相当する部分で、税金はかかりません。)」の区分があります。

受益者が収益分配金を受取る際、当該収益分配金落ち後の基準価額が当該受益者の個別元本と同額の場合または当該受益者の個別元本を上回っている場合には、当該収益分配金の全額が普通分配金となり、当該収益分配金落ち後の基準価額が当該受益者の個別元本を下回っている場合には、その下回る部分の額が特別分配金となり、当該収益分配金から当該特別分配金を控除した額が普通分配金となります。

(注) 税法が改正された場合等には、上記の内容が変更になることがあります。

個別元本について

受益者ごとの信託時の受益証券の価額等(申込手数料および当該申込手数料にかかる消費税等に相当する金額は含まれません。)が当該受益者の元本(個別元本)にあたります。受益者が同一ファンドの受益証券を複数回取得した場合、個別元本は、当該受益者が追加信託を行なうつど当該受益者の受益権口数で加重平均することにより算出されます。受益者が特別分配金を受取った場合、収益分配金発生時にその個別元本から当該特別分配金を控除した額が、その後の当該受益者の個別元本となります。

6

換金はできますか？

原則としていつでもご換金をお申込みいただけます。



なお、委託会社の各営業日の午後3時(年末年始など半休日においては午前11時)までに受付けたお申込み(当該お申込みにかかる販売会社所定の事務手続きが完了したもの)を、当日の受付分として取扱います。

この時刻を過ぎて行なわれるお申込みは、翌営業日の取扱いとなります。

ご換金の単位は、最低単位を1口単位として販売会社が定める単位とします。

(注) 信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の解約請求には制限があります。

7

換金時の手取額などはどうなりますか？

1万口当りのお手取額は、次のとおりです。

[個人の受益者の場合]

・「解約請求」の場合

解約請求受付日の基準価額から、所得税および地方税(個別元本超過額の10%。平成20年4月1日から20%)を差引いた金額となります。申告不要制度が適用され、確定申告の必要はありませんが、確定申告を行ない、総合課税を選択することもできます。なお、解約差損については、確定申告により、株式の売買益との通算が可能となります。

[法人の受益者の場合]

・「解約請求」の場合

解約請求受付日の基準価額から、所得税(個別元本超過額の7%。平成20年4月1日から15%)を差引いた金額となります。地方税の源泉徴収はありません。

(注) 税法が改正された場合等には、上記の内容が変更になることがあります。

代金は、原則としてお申込受付日から起算して5営業日目以降にお支払いいたします。

8

信託期間はいつまでですか？

平成25年12月15日が信託終了日です。

ただし、受益権の口数が30億口を下ることとなった場合、「東証REIT指数」が改廃された場合等には、信託を終了させることがあります。

9

償還金はどうなりますか？

償還金は、原則として信託終了日から起算して5営業日目以降にお支払いいたします。

個人の受益者の場合、償還時の個別元本超過額について、平成20年3月31日まで10%(所得税7%および地方税3%)の税率による源泉徴収が行なわれます。申告不要制度が適用され、確定申告の必要はありませんが、確定申告を行ない、総合課税を選択することもできます。なお、償還差損については、確定申告により、株式の売買益との通算が可能となります。

上記に記載の10%(所得税7%および地方税3%)の税率は、平成20年4月1日から、20%(所得税15%および地方税5%)となります。

法人の受益者の場合、償還時の個別元本超過額について、平成20年3月31日まで7%(所得税7%)の税率で源泉徴収され法人の受取額となります。地方税の源泉徴収はありません。

上記に記載の7%(所得税7%)の税率は、平成20年4月1日から、15%(所得税15%)となります。

(注) 税法が改正された場合等には、上記の内容が変更になることがあります。



Q&A

10

受益証券は所有できますか？

受益証券は、原則として無記名式です。
ご希望により記名式にすることもできます。
無記名式の受益証券は、それを所有している方が受益者となりますから、盗難や紛失などの事故を防ぐため、「保護預り」のご利用をおすすめいたします。

なお、「分配金再投資コース」をご利用の場合、受益証券は「保護預り」とさせていただきます。



11

信託報酬などはどうなっていますか？

信託報酬の総額は、計算期間を通じて毎日、信託財産の純資産総額に年0.756%(税抜0.72%)の率を乗じて得た額とし、信託財産でご負担いただきます。

監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、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。

(注) 信託報酬、監査報酬および売買委託手数料に対する消費税等に相当する金額を信託財産でご負担いただきます。



12

基準価額はどのように計算されますか？

基準価額とは、純資産総額(信託財産に属する資産を時価により評価して得た資産総額から負債総額を控除した金額をいいます。)を、計算日における受益権口数で除した1万口当りの価額をいいます。基準価額は、組入有価証券の値動き等により、日々変動します。

13

基準価額を知ることはできますか？

基準価額は、販売会社または委託会社に問い合わせることにより知ることができるほか、原則として計算日の翌日付の日本経済新聞朝刊に掲載されます。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

お電話によるお問い合わせ先（委託会社）

電話番号 03-5643-5265（営業日の9:00～17:00）

委託会社のホームページ

アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>



14

運用の経過を知ることはできますか？

毎年3月および9月の計算期末に、期間中の運用経過のほか信託財産の内容、有価証券売買状況などを記載した「運用報告書」を作成いたします。

保護預りをご利用の方には、あらかじめお申出いただいたご住所にお届けいたします。



有 価 証 券 届 出 書

(訂正届出書を含みます。)

関東財務局長 殿

平成 15 年 10 月 17 日提出
平成 16 年 2 月 6 日訂正届出書提出
平成 16 年 4 月 22 日訂正届出書提出

発 行 者 名 大和証券投資信託委託株式会社
代表者の役職氏名 取締役社長 秦野輝男
本店の所在の場所 東京都中央区日本橋茅場町二丁目10番5号
事務連絡者氏名 重田 修
連絡場所 本店の所在の場所に同じ
電話番号 03-5695-2111

届出の対象とした募集

募集内国投資信託受益証券にかかるファンドの名称

ダイワJ - R E I T オープン

募集内国投資信託受益証券の金額

- (1) 当初申込期間(平成 15 年 11 月 4 日から平成 15 年 11 月 13 日まで)
1 億円を下限とし、50 億円を上限とします。
- (2) 継続申込期間(平成 15 年 11 月 14 日から平成 16 年 12 月 8 日まで)
1 兆円を上限とします。

有価証券届出書および有価証券届出書の訂正届出書の写しを縦覧に供する場所

該当ありません。

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第二部 ファンド情報	
第1 ファンドの状況	
1 ファンドの性格	4
2 投資方針	8
3 投資リスク	14
4 手数料等および税金	16
5 運用状況	18
6 管理および運営	19
第2 ファンドの経理状況	
1 財務諸表	26
2 ファンドの現況	27
第3 その他	29
第4 内国投資信託受益証券事務の概要	30

第一部 証券情報

(1) ファンドの名称 ダイワJ - REITオープン

(2) 内国投資信託受益証券の形態等

追加型証券投資信託（契約型）の受益証券であり、原則として無記名式です。なお、受益者の請求により無記名式から記名式への変更、また記名式から無記名式への変更を行なうことが可能です。格付けは、取得しておりません。

(3) 発行数

当初申込期間 1億口を下限とし、50億口を上限とします。

継続申込期間 発行価額の総額が1兆円となる口数を上限とします。

(4) 発行価額の総額

当初申込期間 1億円を下限とし、50億円を上限とします。

継続申込期間 1兆円を上限とします。

(5) 発行価格

当初申込期間 1万口当り1万円とします。

継続申込期間 1万口当り取得申込受付日の基準価額とします。

基準価額とは、信託財産の純資産総額を計算日における受益権口数で除した1万口当りの価額をいいます。基準価額は、組入有価証券の値動き等により、日々変動します。

基準価額は、販売会社または委託会社に問い合わせることにより知ることができるほか、原則として計算日の翌日付の日本経済新聞朝刊に掲載されます。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

・お電話によるお問合わせ先（委託会社）

電話番号 03-5643-5265（営業日の9:00～17:00）

・委託会社のホームページ

アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

(6) 申込手数料

取得申込時の申込手数料については、販売会社が別に定めるものとします。なお、販売会社における取得申込時の申込手数料の料率の上限は、提出日現在、2.1%（税抜2.0%）です。

取得申込時の申込手数料については、販売会社または委託会社に問い合わせることにより知ることができます。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

・お電話によるお問合わせ先（委託会社）

電話番号 03-5643-5265（営業日の9:00～17:00）

・委託会社のホームページ

アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

申込手数料には、消費税および地方消費税（以下「消費税等」といいます。）が課されません。

「分配金再投資コース」の収益分配金の再投資の際には、申込手数料はかかりません。

(7) 申込単位

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とします。

くわしくは、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

- ・お電話によるお問合わせ先（委託会社）
電話番号 03-5643-5265（営業日の9:00～17:00）
- ・委託会社のホームページ
アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

(8) 申込期間

当初申込期間 平成15年11月4日から平成15年11月13日まで

継続申込期間 平成15年11月14日から平成16年12月8日まで

（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。）

(9) 申込取扱場所

委託会社にお問合わせ下さい。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

- ・お電話によるお問合わせ先（委託会社）
電話番号 03-5643-5265（営業日の9:00～17:00）
- ・委託会社のホームページ
アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

(10) 払込期日

当初申込期間

受益証券の取得申込者は、当初申込期間中に、取得申込代金（取得申込金額、申込手数料および申込手数料に対する消費税等に相当する金額の合計額をいいます。以下同じ。）を販売会社において支払うものとします。

販売会社は、当初申込期間中における取得申込金額の総額を、当初設定日（平成15年11月14日）に、委託会社の口座に払込みます。委託会社は、同日、当初申込期間にかかる発行価額の総額を、受託会社の当ファンドにかかる口座に払込みます。

継続申込期間

受益証券の取得申込者は、販売会社が定める期日（くわしくは、販売会社にお問合わせください。）までに、取得申込代金を販売会社において支払うものとします。

販売会社は、各取得申込受付日における取得申込金額の総額に相当する金額を、追加信託が行なわれる日に、委託会社の口座に払込みます。委託会社は、同日、各取得申込受付日にかかる発行価額の総額を、受託会社の当ファンドにかかる口座に払込みます。

(11) 払込取扱場所

受益証券の取得申込者は、取得申込代金を、申込取扱場所において支払うものとします。申込取扱場所については、前(9)をご参照下さい。

(12) 振替機関に関する事項

振替機関における受益証券の振替は、行ないません。

(13) その他

受益証券の取得申込者は、申込取扱場所において取引口座を開設のうえ、取得の申込みを行なうものとします。

委託会社の各営業日の午後3時（年末年始など半休日においては午前11時）までに受付けた取得および換金の申込み（当該申込みにかかる販売会社所定の事務手続きが完了した

もの)を、当日の受付分として取扱います。この時刻を過ぎて行なわれる申込みは、翌営業日の取扱いとなります。

当ファンドには、収益分配金を税金を差引いた後無手数料で自動的に再投資する「分配金再投資コース」と、収益の分配が行なわれるごとに収益分配金を受益者に支払う「分配金支払いコース」があります。取扱い可能なコースについては、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。なお、コース名は、販売会社により異なる場合があります。

「分配金再投資コース」を利用する場合、取得申込者は、販売会社と別に定める積立投資約款にしたがい積立投資契約を締結します。なお、上記の契約または規定について、別の名称で同様の権利義務関係を規定する契約または規定が用いられることがあり、この場合上記の契約または規定は、当該別の名称に読替えるものとします(以下同じ。)

取得申込金額に利息は付きません。

受益者は、販売会社との間で保護預りに関する契約を締結したうえで、受益証券を販売会社の保護預りとすることができます。無記名式の受益証券は、それを所有している方が受益者となりますから、盗難や紛失などの事故を防ぐため、保護預りのご利用をお勧めいたします。なお、「分配金再投資コース」をご利用の場合、受益証券は保護預りとさせていただきます。

第二部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 ファンドの性格

(1) ファンドの目的および基本的性格

当ファンドは、追加型証券投資信託、ファンド・オブ・ファンズであり、東京証券取引所が算出・公表する「東証REIT指数」(配当込み)に連動する投資成果をめざして運用を行いません。

なお、ファンド・オブ・ファンズとは、社団法人投資信託協会による商品分類において、「主として投資信託証券に投資するもの」をいいます。

< 信託金の限度額 >

- ・委託会社は、受託会社と合意のうえ、200億円を限度として信託金を追加することができます。
- ・委託会社は、受託会社と合意のうえ、限度額を変更することができます。

< ファンドの特色 >

1. 東京証券取引所が算出・公表する「東証REIT指数」(配当込み、以下同じ。)に連動する投資成果をめざして運用を行いません。

「東証REIT指数」は...

「東証REIT指数」は、東京証券取引所上場の不動産投信全銘柄を対象とする時価総額加重平均の指数で、平成15年4月より算出・公表されています。

[算出方法の概要]

$$\text{指数} = \text{算出時の時価総額}^{(\text{注1})} \div \text{基準時の時価総額}^{(\text{注2})} \times 1,000$$

(注1) 算出対象銘柄ごとに、価格に指数算出用上場口数を乗じ、これを全銘柄合計したものです。

(注2) 平成15年3月31日の終値により算出された時価総額とします。ただし、算出対象銘柄数の増減など市況変動によらない時価総額の増減や増資などが発生する場合は、連続性を維持するため、基準時の時価総額を修正します。なお、配当込み指数の算出に際しては、権利落(金銭の分配)についても、基準時の時価総額の修正が行なわれます。

基準価額の動きに関する留意点などは...

当ファンドの投資成果は、必ずしも「東証REIT指数」に連動するとは限りません。その主な要因として次のものが考えられます。

- イ. 「東証REIT指数」の構成銘柄の全てを指数の算出方法どおりに組入れない場合があること
- ロ. 「東証REIT指数」に指数先物取引が存在しないこと
- ハ. 信託報酬、売買委託手数料等を負担することによる影響
- ニ. 追加設定および解約に対応して行なった不動産投信(J-REIT)の売買の約定価格と「東証REIT指数」の算出に使用する価格の差
- ホ. 不動産投信(J-REIT)の銘柄数、市場規模が限られること
- ヘ. 不動産投信(J-REIT)の流動性が低下した場合における売買の影響
- ト. 不動産投信(J-REIT)の最低取引単位の影響
- チ. 「東証REIT指数」の構成銘柄の入替えおよび指数の算出方法の変更による影響
- リ. 追加設定および組入銘柄の配当金や権利処理等によって信託財産に現金が発生すること

当ファンドは、その性格上、「東証REIT指数」が改廃されたことにより償還となる

場合があります。

東証 REIT 指数の指数値及び東証 REIT 指数の商標は、株式会社東京証券取引所（以下（株）東京証券取引所といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証 REIT 指数に関するすべての権利及び東証 REIT 指数の商標に関するすべての権利は（株）東京証券取引所が有します。

（株）東京証券取引所は、東証 REIT 指数の指数値の算出若しくは公表の方法の変更、東証 REIT 指数の指数値の算出若しくは公表の停止又は東証 REIT 指数の商標の変更若しくは使用の停止を行うことができます。

（株）東京証券取引所は、東証 REIT 指数の商標の使用もしくは東証 REIT 指数の引用に関して得られる結果について、何ら保証、言及をするものではありません。

（株）東京証券取引所は、東証 REIT 指数の指数値及びそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また（株）東京証券取引所は、東証 REIT 指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。

本件インデックス・ファンドは、東証 REIT 指数の指数値に連動した投資成果を目標として運用しますが、本件インデックス・ファンドの基準価額と東証 REIT 指数の指数値の動向が乖離することがあります。

本件インデックス・ファンドは、（株）東京証券取引所により提供、保証又は販売されるものではありません。

（株）東京証券取引所は、本件インデックス・ファンドの購入者又は公衆に対し、本件インデックス・ファンドの説明、投資のアドバイスをする義務を持ちません。

（株）東京証券取引所は、当社又は本件インデックス・ファンドの購入者のニーズを、東証 REIT 指数の指数値を算出する銘柄構成、計算に考慮するものではありません。

以上の項目に限らず、（株）東京証券取引所は本件インデックス・ファンドの発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

不動産投信については...

J - R E I T は...

- ・日本版不動産投信のこと。不動産投信とは、多くの投資家から資金を募り、それらの資金を一まとめにした基金（ファンド）を、投資の専門家であるファンド・マネージャーがさまざまな不動産資産で運用し、得られた収益を投資家に配当する金融商品をいいます。米国の不動産投信が R E I T（リート）という略称で呼ばれることから、その日本版という意味で、ジェイ・リート（J - R E I T : Japanese Real Estate Investment Trust）と呼ばれます。
- ・わが国において、不動産投信は、2000 年 11 月に「投資信託及び投資法人に関する法律」が改正され、投資信託の組入資産として不動産が認められたことで誕生した新しい投資信託です。
- ・投資信託の仕組みには、会社型と契約型がありますが、提出日現在、証券取引所に上場されている不動産投信は、全て会社型（不動産投資法人）です。

不動産投資法人は...

- ・資産を不動産等への投資により運用することを目的として設立される法人です。
- ・投資証券の発行、借入れ、投資法人債券の発行等により、資金を調達します。
- ・資産の運用は、不動産運用の専門家である投資信託委託業者が行ないます。
- ・運用により得られた収益は、費用控除後、投資家に分配されます。
- ・投資証券は、証券取引所に上場され、売買されます。

J - R E I T への投資は...

- ・少額の資金で、不動産等への分散投資が可能です。
- ・証券取引所に上場されているため、日々価格が形成され、売買が容易です。
- ・証券取引法の開示ルールが適用されます。

J - R E I T の主なリスクは...

- ・市場価格は変動します。また、分配金の額は、不動産等への投資による収益、費用

- の状況により変動します。投資元本、利回りが保証された商品ではありません。
- ・不動産の賃貸市場や売買市場、金利環境その他の経済情勢の影響を受けて市場価格が下落したり、分配金が減少する可能性があります。例えば、保有する不動産の賃料が低下して収益が減少したり、金利の上昇により費用が増加した場合、分配金が減少する要因となります。
 - ・保有する不動産が地震、火災等の被災を受けた場合など、予測不可能な事態により、市場価格が下落したり、分配金が減少する可能性があります。
 - ・証券取引所が定める基準に抵触し、上場廃止になった場合、取引が著しく困難になることがあります。

マザーファンド方式による運用について... [平成16年5月14日から]

当ファンドは、マザーファンド方式で運用を行ないます。マザーファンド方式とは、受益者からの資金をまとめてベビーファンド(当ファンド)とし、その資金を主としてマザーファンド(ダイワJ-REITマザーファンド)の受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なうしくみです。

当ファンドは、わが国の証券取引所上場(上場予定を含みます。)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を実質的な主要投資対象とします。

(注)「実質的な主要投資対象」とは、マザーファンドを通じて投資する、主要な投資対象という意味です。

[平成16年5月13日まで]

2. 投資成果を「東証REIT指数」の動きにできるだけ連動させるため、組入銘柄は「東証REIT指数」の構成銘柄(採用予定を含みます。)とし、組入比率を高位に保ちます。

[平成16年5月14日から]

2. マザーファンドにおいて、投資成果を「東証REIT指数」の動きにできるだけ連動させるため、組入銘柄は「東証REIT指数」の構成銘柄(採用予定を含みます。)とし、組入比率を高位に保ちます。

当ファンドにおけるマザーファンドの受益証券の組入比率は、通常の状態では信託財産の純資産総額の90%程度以上に維持することを基本とします。

3. 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、「東証REIT指数」が改廃されたとき、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、上記の運用が行なわれない場合があります。

4. 原則としていつでもお買付け、ご換金をお申込みいただけます。

5. 3か月に1回決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

・決算日は、毎年3月、6月、9月、12月の各15日(休業日の場合翌営業日)です。

[収益分配方針]

イ. 分配対象収益は、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。

ロ. 原則として、配当等収益等を中心に安定した分配を継続的に行なうことを目標に分配金額を決定します。

(2) ファンドの沿革

平成15年11月14日 信託契約締結、当初設定、運用開始

平成16年5月14日 マザーファンド方式による運用に切替え(主要投資対象を「ダイワJ-REITマザーファンド」の受益証券に変更)(予定)

(3) ファンドの仕組み

受益者	お申込者	
	収益分配金（注）、償還金など お申込金	
お取扱窓口	販売会社	受益証券の募集・販売の取扱い等に関する委託会社との契約（ 1 ）に基づき、次の業務を行ないます。 受益証券の募集の取扱い 一部解約請求に関する事務 収益分配金、償還金、一部解約金の支払いに関する事務 など
1	収益分配金、償還金など お申込金	
委託会社	大和証券投資信託委託株式会社	当ファンドにかかる証券投資信託契約（以下「信託契約」といいます。）（ 2 ）の委託者であり、次の業務を行ないます。 受益証券の募集・発行 信託財産の運用指図 信託財産の計算 運用報告書の作成 など
運用指図	2	損益 信託金
受託会社	住友信託銀行株式会社 再信託受託会社： 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	信託契約（ 2 ）の受託者であり、次の業務を行ないます。なお、信託事務の一部につき日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社に委託することができます。また、外国における資産の保管は、その業務を行なうに十分な能力を有すると認められる外国の金融機関が行なう場合があります。 委託会社の指図に基づく信託財産の管理・処分 信託財産の計算 受益証券の認証 など
	損益 投資	
投資対象	わが国の証券取引所上場（上場予定を含みます。）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 など （マザーファンド方式で運用を行ないます。[平成16年5月14日から]）	

（注）「分配金再投資コース」の場合、収益分配金は自動的に再投資されます。

- 1：受益証券の募集の取扱い、一部解約請求に関する事務、収益分配金、償還金、一部解約金の支払いに関する事務の内容等が規定されています。
- 2：「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づいて、あらかじめ監督官庁に届け出られた信託約款の内容に基づき締結されます。証券投資信託の運営に関する事項（運用方針、委託会社および受託会社の業務、受益者の権利、信託報酬、信託期間等）が規定されています。

委託会社および受託会社は、それぞれの業務に対する報酬を信託財産から収受します。ま

た、販売会社には、委託会社から業務に対する代行手数料が支払われます。

< 委託会社の概況（平成 15 年 9 月末日現在） >

- ・ 資本金 151 億 7,427 万 2,500 円
- ・ 沿革
 - 昭和34年12月12日 設立登記
 - 昭和35年 2月17日 「証券投資信託法」に基づく証券投資信託の委託会社の免許取得
 - 昭和35年 4月 1日 営業開始
 - 昭和60年11月 8日 投資助言・情報提供業務に関する兼業承認を受ける。
 - 平成 7年 5月31日 「有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律」に基づき投資顧問業の登録を受ける。
 - 平成 7年 9月14日 「有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律」に基づく投資一任契約にかかる業務の認可を受ける。

・ 大株主の状況

名 称	住 所	所有 株式数	比率
株式会社大和証券グループ本社	東京都千代田区大手町二丁目 6 番 4 号	株 2,608,525	% 100.00

2 投資方針

(1) 投資方針

主要投資対象

[平成 16 年 5 月 13 日まで]

わが国の証券取引所上場(上場予定を含みます。)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を主要投資対象とします。

[平成 16 年 5 月 14 日から]

「ダイワ」- R E I T マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)の受益証券を主要投資対象とします。

投資態度

[平成 16 年 5 月 13 日まで]

イ．東京証券取引所が算出・公表する「東証 R E I T 指数」(配当込み、以下同じ。)に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。

ロ．投資成果を「東証 R E I T 指数」の動きにできるだけ連動させるため、組入銘柄は「東証 R E I T 指数」の構成銘柄(採用予定を含みます。)とし、組入比率を高位に保ちます。

ハ．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生じたとき、「東証 R E I T 指数」が改廃されたとき、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、上記の運用が行なわれないことがあります。

[平成 16 年 5 月 14 日から]

イ．主としてマザーファンドの受益証券に投資することにより、東京証券取引所が算出・公表する「東証 R E I T 指数」(配当込み、以下同じ。)に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。

ロ．マザーファンドの受益証券の組入比率は、通常の状態では信託財産の純資産総額の 90% 程度以上に維持することを基本とします。

ハ．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生じたとき、「東証 R E I T 指数」が改廃されたとき、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、上記の運用が行なわれないことがあります。

(2) 投資対象

当ファンドにおいて投資の対象とする資産(本邦通貨表示のものに限ります。)の種類は、次に掲げるものとします。

1. 次に掲げる特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条に掲げるものをいいます。以下同じ。)
 - イ. 有価証券
 - ロ. 金銭債権のうち、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第33条第1項第5号に掲げるもの
 - ハ. 約束手形
 - ニ. 金銭信託の受益権のうち、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第33条第1項第7号に掲げるもの
2. 次に掲げる特定資産以外の資産
 - イ. 為替手形

[平成16年5月13日まで]

委託会社は、信託金を、次の有価証券に投資することを指図することができます。

1. コマーシャル・ペーパーおよび短期社債等
2. 投資信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。)
3. 投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。)

なお、前2.の証券および前3.の証券を以下「投資信託証券」といいます。

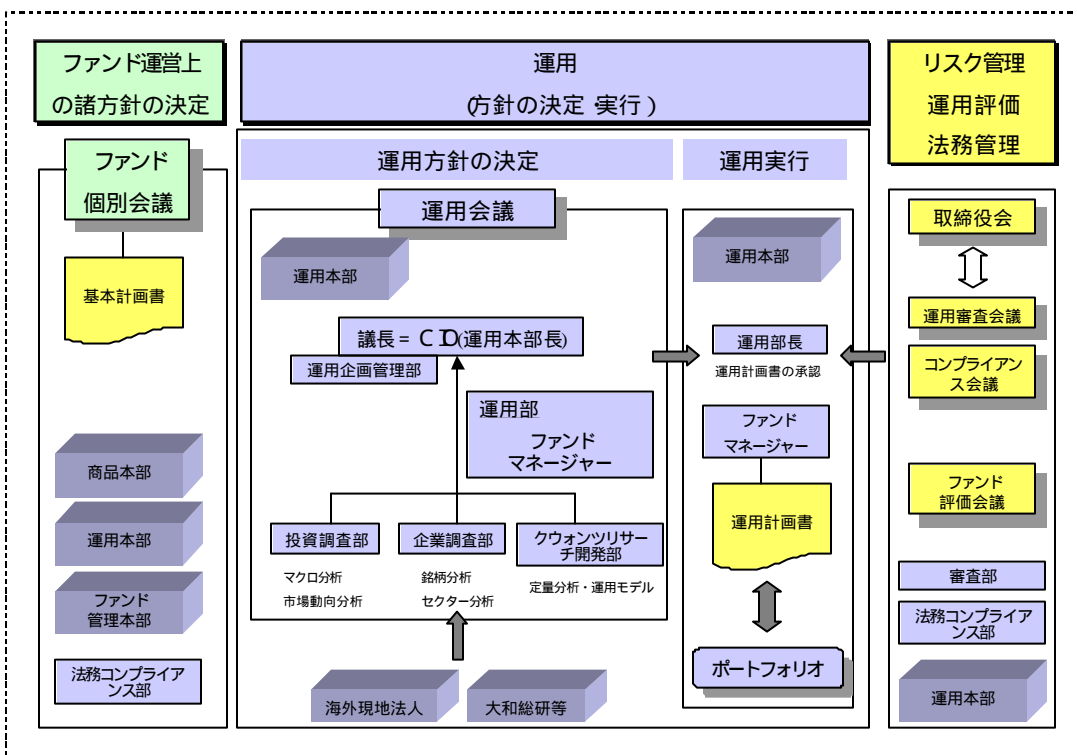
[平成16年5月14日から]

委託会社は、信託金を、大和証券投資信託委託株式会社を委託者とし、住友信託銀行株式会社を受託者として締結されたダイワJ-REITマザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)の受益証券、ならびにコマーシャル・ペーパーおよび短期社債等に投資することを指図することができます。また、保有する有価証券(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に規定するものに限ります。)をもってマザーファンドの受益証券へ投資することを指図することができます。

(3) 運用体制

運用体制

ファンドの運用体制は、以下のとおりとなっています。



運用に関する意思決定のプロセス

ファンド個別会議

ファンド設定の趣旨に沿って、ファンド運営上の諸方針を記載した基本計画書を経営会議の分科会であるファンド個別会議において策定します。

運用会議

運用最高責任者である運用本部長（CIO）が議長となり、原則として月1回運用会議を開催して、基本的な運用方針を決定します。運用方針の決定にあたっては、運用本部長（CIO）の補佐・支援を担当する運用企画管理部が事務局となり、運用本部内の企業調査部・投資調査部・クウォンツリサーチ開発部、委託会社の海外現地法人、大和総研等の外部調査機関の発信する情報を集約します。

運用の実行

ファンドマネージャーは、基本計画書に定められた各ファンドの諸方針と運用会議で決定された基本的な運用方針にしたがって、運用計画書を作成し、各運用部長の承認を得ます。

運用計画書に基づき、ファンドマネージャーがポートフォリオを構築します。

なお、運用計画の策定・変更にあたっては、運用本部内で随時、ポートフォリオの分析、投資環境の分析等の会議を行なっています。

ファンド評価会議・運用審査会議・コンプライアンス会議

投資の付加価値追求活動の成果である運用実績およびファンドが抱える運用リスクの状況については、ファンド評価会議で分析・検討が行なわれ、その検討結果が運用部に

フィードバックされます。また、運用審査会議は、経営会議の分科会として、ファンドの運用実績を把握し評価するとともに、取締役会から権限を委任され、ファンドの運用リスク管理の状況についての報告を受けて、必要事項を審議・決定します。

さらに、運用の実行が適切に行なわれたかについては、経営会議の分科会であるコンプライアンス会議において法令等の遵守状況に関する報告を行ない、必要事項を審議・決定します。

職務権限に関する社内規則

ファンド運用の意思決定機能を担う運用本部において、各職位の主たる職務権限は、社内規則によって、次のように定められています。

イ．運用本部長（ＣＩＯ）・・・運用最高責任者として、次の職務を遂行します。

- ・ファンド運用にかかる組織運営
- ・ファンドマネージャーの任命および変更
- ・運用会議の議長として、基本的な運用方針の決定
- ・各ファンドの分配政策の決定
- ・代表取締役に対する随時的的確な状況報告
- ・その他ファンドの運用に関する重要事項の決定

ロ．運用副本部長・・・運用本部長（ＣＩＯ）の指揮を受け、その職務遂行を補佐します。

ハ．運用部長・・・ファンドマネージャーが策定する運用計画を審査・承認します。

ニ．ファンドマネージャー・・・ファンドの運用計画を策定して、これに沿ってポートフォリオを構築します。

(4) 分配方針

毎計算期末に、次の方針に基づいて分配します。

イ．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。

ロ．原則として、配当等収益等を中心に安定した分配を継続的に行なうことを目標に分配金額を決定します。

ハ．留保益は、前(1)に基づいて運用します。

配当等収益とは、配当金、利子およびこれ等に類する収益から支払利息を控除した額をいい、諸経費、信託報酬および当該信託報酬にかかる消費税等に相当する金額を控除した後、その残金を受益者に分配することができます。なお、次期以降の分配金にあてるため、その一部を分配準備積立金として積立てることができます。

売買益とは、売買損益に評価損益を加減した利益金額をいい、諸経費、信託報酬および当該信託報酬にかかる消費税等に相当する金額を控除し、繰越欠損金のあるときは、その全額を売買益をもって補てんした後、受益者に分配することができます。なお、次期以降の分配にあてるため、分配準備積立金として積立てることができます。

毎計算期末において、信託財産につき生じた損失は、次期に繰越します。

(5) 投資制限

[平成16年5月13日まで]

株式（信託約款）

株式への直接投資は、行ないません。

投資信託証券（信託約款）

投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。

同一銘柄の投資信託証券（信託約款）

委託会社は、信託財産に属する同一銘柄の不動産投資信託の受益証券または同一銘柄の不動産投資法人の投資証券の時価総額が、信託財産の純資産総額の100分の30を超えることとなる投資の指図をしません。ただし、「東証REIT指数」における時価の構成割合が30%を超える場合には、当該指数における構成割合の範囲で組入れることができるものと

します。

外貨建資産（信託約款）

外貨建資産への直接投資は、行ないません。

資金の借入れ（信託約款）

- イ．委託会社は、信託財産の効率的な運用ならびに運用の安定性に資するため、一部解約に伴う支払資金の手当て（一部解約に伴う支払資金の手当てのために借入れた資金の返済を含みます。）を目的として、または再投資にかかる収益分配金の支払資金の手当てを目的として、資金借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）の指図をすることができます。なお、当該借入金をもって有価証券等の運用は行なわないものとします。
- ロ．一部解約に伴う支払資金の手当てにかかる借入期間は、受益者への解約代金支払開始日から信託財産で保有する有価証券の売却代金の受渡日までの間または受益者への解約代金支払開始日から信託財産で保有する金融商品の解約代金入金日までの間もしくは受益者への解約代金支払開始日から信託財産で保有する有価証券等の償還金の入金日までの期間が5営業日以内である場合の当該期間とし、資金借入額は当該有価証券の売却代金、金融商品の解約代金および有価証券等の償還金の合計額を限度とします。ただし、資金借入額は、借入指図を行なう日における信託財産の純資産総額の10%を超えないこととします。
- ハ．収益分配金の再投資にかかる借入期間は、信託財産から収益分配金が支弁される日からその翌営業日までとし、資金借入額は収益分配金の再投資額を限度とします。
- ニ．借入金の利息は信託財産中より支弁します。

[平成16年5月14日から]

マザーファンドの受益証券（信託約款）

マザーファンドの受益証券への投資割合には、制限を設けません。

株式（信託約款）

株式への直接投資は、行ないません。

投資信託証券（信託約款）

マザーファンドを通じて行なう投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。

同一銘柄の投資信託証券（信託約款）

- イ．委託会社は、マザーファンドの信託財産に属する同一銘柄の不動産投資信託の受益証券または同一銘柄の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。）の時価総額のうち信託財産に属するとみなした額が、信託財産の純資産総額の100分の30を超えることとなる投資の指図をしません。ただし、当該同一銘柄の「東証REIT指数」における時価の構成割合が30%を超える場合には、当該指数における構成割合の範囲で実質的に組入れることができるものとします。
- ロ．前イ．において信託財産に属するとみなした額とは、信託財産に属するマザーファンドの受益証券の時価総額に、マザーファンドの信託財産の純資産総額に占める当該不動産投資信託証券の時価総額の割合を乗じて得た額をいいます。

外貨建資産（信託約款）

外貨建資産への直接投資は、行ないません。

資金の借入れ（信託約款）

- イ．委託会社は、信託財産の効率的な運用ならびに運用の安定性に資するため、一部解約に伴う支払資金の手当て（一部解約に伴う支払資金の手当てのために借入れた資金の返済を含みます。）を目的として、または再投資にかかる収益分配金の支払資金の手当てを目的として、資金借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）の指図をすることができます。なお、当該借入金をもって有価証券等の運用は行なわないものとします。
- ロ．一部解約に伴う支払資金の手当てにかかる借入期間は、受益者への解約代金支払開始

日から信託財産で保有する有価証券の売却代金の受渡日までの間または受益者への解約代金支払開始日から信託財産で保有する金融商品の解約代金入金日までの間もしくは受益者への解約代金支払開始日から信託財産で保有する有価証券等の償還金の入金日までの期間が5営業日以内である場合の当該期間とし、資金借入額は当該有価証券の売却代金、金融商品の解約代金および有価証券等の償還金の合計額を限度とします。ただし、資金借入額は、借入指図を行なう日における信託財産の純資産総額の10%を超えないこととします。

- 八．収益分配金の再投資にかかる借入期間は、信託財産から収益分配金が支弁される日からその翌営業日までとし、資金借入額は収益分配金の再投資額を限度とします。
- 二．借入金の利息は信託財産中より支弁します。

< 参 考 > マザーファンド（ダイワJ - REITマザーファンド）の概要

[平成16年5月14日から]

(1) 投資方針

主要投資対象

わが国の証券取引所上場（上場予定を含みます。以下同じ。）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。）を主要投資対象とします。

投資態度

- イ．東京証券取引所が算出・公表する「東証REIT指数」に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。
- ロ．投資成果を「東証REIT指数」の動きにできるだけ連動させるため、組入銘柄は「東証REIT指数」の構成銘柄（採用予定を含みます。）とし、組入比率を高位に保ちます。
- 八．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生じたとき、「東証REIT指数」が改廃されたとき、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、上記の運用が行なわれないことがあります。

(2) 投資対象

当ファンドにおいて投資の対象とする資産（本邦通貨表示のものに限ります。）の種類は、次に掲げるものとします。

- 1．次に掲げる特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行令第3条に掲げるものをいいます。以下同じ。）
 - イ．有価証券
 - ロ．金銭債権のうち、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第33条第1項第5号に掲げるもの
 - ハ．約束手形
- 二．金銭信託の受益権のうち、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第33条第1項第7号に掲げるもの
- 2．次に掲げる特定資産以外の資産
 - イ．為替手形委託会社は、信託金を、次の有価証券に投資することを指図することができます。
 - 1．コマーシャル・ペーパーおよび短期社債等
 - 2．投資信託の受益証券（証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。）
 - 3．投資証券（証券取引法第2条第1項第7号の2で定めるものをいいます。）なお、前2.の証券および前3.の証券を以下「投資信託証券」といいます。

(3) 主な投資制限

株式

株式への直接投資は、行ないません。

投資信託証券

投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。

同一銘柄の投資信託証券

同一銘柄の不動産投資信託証券への投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。ただし、当該同一銘柄の「東証REIT指数」における時価の構成割合が30%を超える場合には、当該指数における構成割合の範囲で組入れることができます。

外貨建資産

外貨建資産への直接投資は、行ないません。

3 投資リスク

(1) 価額変動リスク

当ファンドは、投資信託証券など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は大きく変動します。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。委託会社の指図に基づく行為により信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。

投資家のみなさまにおかれましては、目論見書をよくお読みいただき、当ファンドの内容・リスクを十分ご理解のうえお申込み下さいますよう、よろしく願い申し上げます。

基準価額の主な変動要因については、次のとおりです。

不動産投信への投資に伴うリスク

イ．価格変動リスク

不動産投信の市場価格は、市場における需給の状況、不動産市況や金利情勢の見込み等、様々な要因によって変動します。

不動産投信の価値は、財産として保有する不動産等の評価額や賃料収入額の変動、および組入資産の入替え等による運用の成果に影響され、変動する可能性があります。また、不動産投信が借入れ等を行なっている場合、当該借入れ等に伴う金利等の支払いにより、その変動幅が増幅する可能性があります。不動産等にかかる法制度（税制、建築規制等）の変更により、不動産投信が保有する不動産等や不動産投信の価値に影響を受ける可能性があります。不動産投信が保有する不動産等は、人的災害、自然災害の発生や環境問題の顕在化など、予測不可能な偶発事象により、滅失、毀損、劣化等の影響を受ける可能性があります。

組入不動産投信の市場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。

ロ．分配金の変動

不動産投信の分配金は、その原資である不動産等から得られる賃貸収入等の変動に影響されます。経済的な環境変化等により賃貸料が下落する可能性があるほか、借主が永久に使用する保証はなく、テナントの解約に伴う空室の発生による賃貸収入の減少等の可能性もあり、それらは分配金に影響をおよぼすこととなります。また、投資対象不動産に関する費用の増大も分配金に影響をおよぼします。

ハ．信用リスク、その他

不動産投信が支払不能や債務超過の状態になった場合、またはそうなることが予想される場合、大きな損失が発生する可能性があります。

証券取引所が定める一定の基準に該当した場合、上場が廃止される可能性があります。

投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の全投資口に対する割合が希薄化する可能性があるほか、不動産投資法人の1口当りの純資産額や市場における需給バランスが影響を受けることがあります。

その他

イ．解約申込みがあった場合には、解約資金を手当てするため組入証券を売却しなければならないことがあります。その際、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。

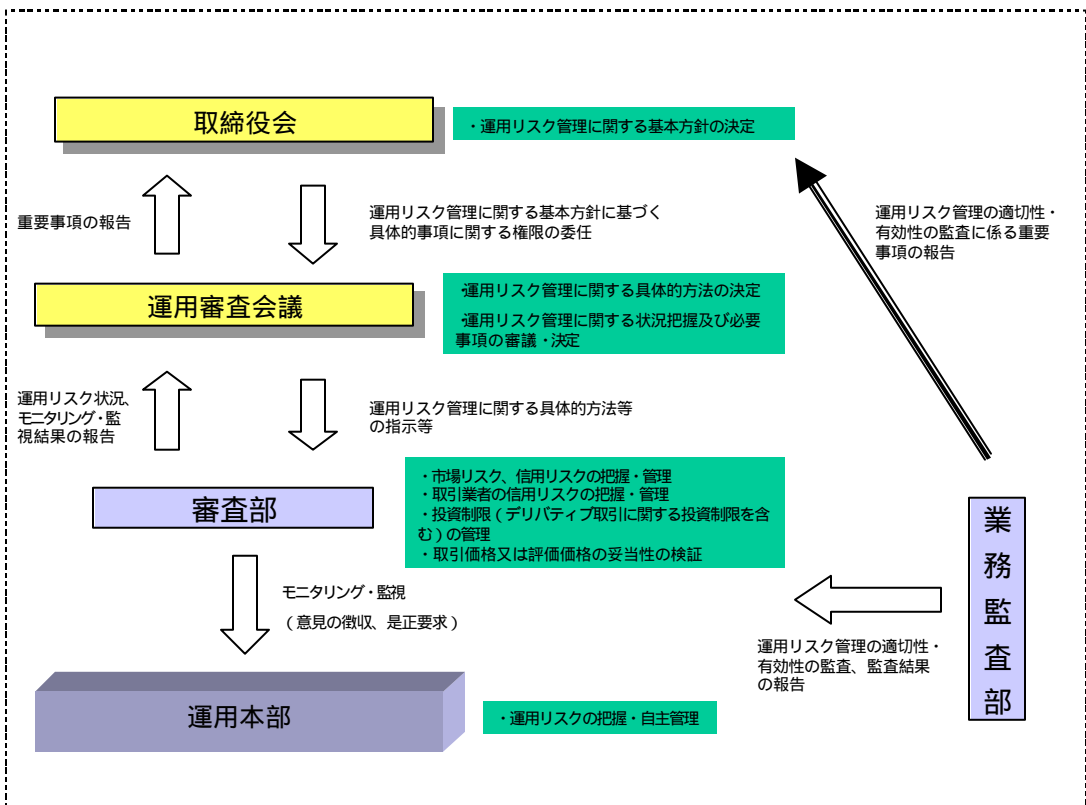
ロ．ファンド資産をコール・ローン、譲渡性預金証書等の短期金融商品で運用する場合、債務不履行により損失が発生することがあります（信用リスク）。この場合、基準価額が下落する要因となります。

(2) 換金性が制限される場合

通常と異なる状況において、ご換金に制限を設けることがあります。

証券取引所における取引の停止その他やむを得ない事情があるときは、ご換金の申込みの受付を中止することがあります。ご換金の申込みの受付が中止された場合には、受益者は当該受付中止以前に行なった当日のご換金の申込みを撤回できます。ただし、受益者がそのご換金の申込みを撤回しない場合には、当該受付中止を解除した後の最初の基準価額の計算日にご換金の申込みを受付けたものとして取扱います。

(3) リスク管理体制



4 手数料等および税金

(1) 申込手数料

取得申込時の申込手数料については、販売会社が別に定めるものとします。なお、販売会社における取得申込時の申込手数料の料率の上限は、提出日現在、2.1%（税抜2.0%）です。

取得申込時の申込手数料については、販売会社または委託会社に問合わせるにより知ることができます。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

- ・お電話によるお問合わせ先（委託会社）
電話番号 03-5643-5265（営業日の9:00～17:00）
- ・委託会社のホームページ
アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

申込手数料には、消費税等が課されます。

「分配金再投資コース」の収益分配金の再投資の際には、申込手数料はかかりません。

(2) 換金手数料 ありません。

(3) 信託報酬等

信託報酬の総額は、計算期間を通じて毎日、信託財産の純資産総額に年0.756%（税抜0.72%）の率を乗じて得た額とします。信託報酬は、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。

信託報酬にかかる消費税等に相当する金額を、信託報酬支弁のときに信託財産中から支弁します。

信託報酬にかかる委託会社、販売会社、受託会社への配分については、次のとおりです。

委託会社	販売会社	受託会社
年0.3045% （税抜0.29%）	年0.3675% （税抜0.35%）	年0.084% （税抜0.08%）

前 の販売会社への配分は、販売会社の行なう業務に対する代行手数料であり、委託会社が一旦信託財産から収受した後、販売会社に支払われます。

(4) その他の手数料等

信託財産において資金借入れを行なった場合、当該借入金の利息は信託財産中より支弁します。

信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、受託会社の立替えた立替金の利息および信託財産にかかる監査報酬ならびに当該監査報酬にかかる消費税等に相当する金額は、受益者の負担とし、信託財産中から支弁します。

信託財産で有価証券の売買を行なう際に発生する売買委託手数料、当該売買委託手数料にかかる消費税等に相当する金額、信託財産に属する資産を外国で保管する場合の費用は、信託財産中より支弁します。

(5) 課税上の取扱い

個人の受益者に対する課税

個人の受益者が支払いを受ける収益分配金のうち課税扱いとなる普通分配金ならびに一部解約時および償還時の個別元本超過額については、10%（所得税7%および地方税3%）の税率による源泉徴収が行なわれ、申告不要制度が適用されます。確定申告の必要はありません。

ませんので、10%の源泉分離課税と実質的に同じこととなります。収益分配金のうち所得税法上課税対象となるのは普通分配金のみであり、特別分配金には課税されません。なお、確定申告を行ない、総合課税を選択することもできます。

一部解約時および償還時の損失については、確定申告により、株式の売買益との通算が可能となります。

なお、上記の10%（所得税7%および地方税3%）の税率は、平成20年4月1日から、20%（所得税15%および地方税5%）となります。

法人の受益者に対する課税

法人の受益者が支払いを受ける収益分配金のうち課税扱いとなる普通分配金ならびに一部解約時および償還時の個別元本超過額については、平成20年3月31日までは7%（所得税7%）、平成20年4月1日から15%（所得税15%）の税率で源泉徴収され法人の受取額となります。地方税の源泉徴収はありません。収益分配金のうち所得税法上課税対象となるのは普通分配金のみであり、特別分配金には課税されません。

なお、税額控除制度が適用されます。

<注1> 個別元本について

受益者ごとの信託時の受益証券の価額等（申込手数料および当該申込手数料にかかる消費税等に相当する金額は含まれません。）が当該受益者の元本（個別元本）にあたります。

受益者が同一ファンドの受益証券を複数回取得した場合、個別元本は、当該受益者が追加信託を行なうつど当該受益者の受益権口数で加重平均することにより算出されます。

ただし、保護預りでない受益証券および記名式受益証券については各受益証券ごとに、同一ファンドを複数の販売会社で取得する場合には各販売会社ごとに、個別元本の算出が行なわれます。また、同一販売会社であっても複数支店等で同一ファンドを取得する場合は当該支店ごとに、「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」の両コースで取得する場合はコース別に、個別元本の算出が行なわれる場合があります。

受益者が特別分配金を受取った場合、収益分配金発生時にその個別元本から当該特別分配金を控除した額が、その後の当該受益者の個別元本となります。

<注2> 収益分配金の課税について

追加型株式投資信託の収益分配金には、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「特別分配金」（受益者ごとの元本の一部払戻しに相当する部分）の区分があります。

受益者が収益分配金を受取る際、イ．当該収益分配金落ち後の基準価額が当該受益者の個別元本と同額の場合または当該受益者の個別元本を上回っている場合には、当該収益分配金の全額が普通分配金となり、ロ．当該収益分配金落ち後の基準価額が当該受益者の個別元本を下回っている場合には、その下回る部分の額が特別分配金となり、当該収益分配金から当該特別分配金を控除した額が普通分配金となります。

（注）税法が改正された場合等には、上記の内容が変更になることがあります。

5 運用状況

(1) 投資状況 (平成 16 年 3 月 31 日現在)

投資状況

投資資産の種類	時価 (円)	投資比率 (%)
投資証券	2,589,220,000	98.26
内 日本	2,589,220,000	98.26
コール・ローン、その他の資産 (負債控除後)	45,850,921	1.74
純資産総額	2,635,070,921	100.00

(注 1) 投資比率は、ファンドの純資産総額に対する当該資産の時価の比率です。

(注 2) 投資資産の内書きの時価および投資比率は、当該資産の地域別の内訳です。

(2) 運用実績

純資産の推移

	純資産総額 (分配落) (円)	純資産総額 (分配付) (円)	1口当たりの 純資産額 (分配落)(円)	1口当たりの 純資産額 (分配付)(円)
設定時 (平成 15 年 11 月 14 日)	948,054,149	-	1.0000	-
平成 15 年 11 月末日	1,237,903,737	-	0.9980	-
12 月末日	2,012,272,239	-	1.0243	-
平成 16 年 1 月末日	2,318,002,901	-	1.0571	-
2 月末日	2,654,759,460	-	1.0683	-
第 1 計算期間末 (平成 16 年 3 月 15 日)	2,430,561,717	2,450,479,926	1.0982	1.1072
3 月末日	2,635,070,921	-	1.2103	-

分配の推移

	1口当たり分配金 (円)
第 1 計算期間	0.0090

収益率の推移

	収益率 (%)
第 1 計算期間	10.7

(3) 設定および解約の実績

	設定数量 (口)	解約数量 (口)
第 1 計算期間	2,342,063,502	1,076,983,294

(注) 当初申込期間中の設定数量は 948,054,149 口です。

6 管理および運営

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

基準価額とは、信託財産の純資産総額を計算日における受益権口数で除した1万口当りの価額をいいます。

[平成16年5月13日まで]

純資産総額とは、信託財産に属する資産を法令および社団法人投資信託協会規則にしたがって時価(注)または一部償却原価法により評価して得た信託財産の資産総額から負債総額を控除した金額をいいます。

(注) 主要な投資対象資産の評価方法の概要

- ・不動産投資証券：原則として証券取引所における計算日の最終相場で評価します。

[平成16年5月14日から]

純資産総額とは、信託財産に属する資産を法令および社団法人投資信託協会規則にしたがって時価(注1、注2)または一部償却原価法により評価して得た信託財産の資産総額から負債総額を控除した金額をいいます。

(注1) 当ファンドの主要な投資対象資産の評価方法の概要

- ・マザーファンドの受益証券：原則として計算日の基準価額で評価します。

(注2) マザーファンドの主要な投資対象資産の評価方法の概要

- ・不動産投資証券：原則として証券取引所における計算日の最終相場で評価します。

基準価額は、原則として、委託会社の各営業日(土曜日、日曜日、「国民の祝日に関する法律」に定める休日ならびに12月31日、1月2日および1月3日以外の日とします。以下同じ。)に計算されます。

基準価額は、販売会社または委託会社に問合わせることにより知ることができるほか、原則として計算日の翌日付の日本経済新聞朝刊に掲載されます。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

- ・お電話によるお問合わせ先(委託会社)
電話番号 03-5643-5265(営業日の9:00~17:00)
- ・委託会社のホームページ
アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

申込手続等

受益証券の取得申込者は、販売会社において取引口座を開設のうえ、取得の申込みを行なうものとします。

当ファンドには、収益分配金を税金を差引いた後無手数料で自動的に再投資する「分配金再投資コース」と、収益の分配が行なわれるごとに収益分配金を受益者に支払う「分配金支払いコース」があり、取扱い可能なコースは、販売会社により異なります。

「分配金再投資コース」を利用する場合、取得申込者は、販売会社と別に定める積立投資約款にしたがい契約(以下「別に定める契約」といいます。)を締結します。

販売会社は、受益証券の取得申込者に対し、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をもって、取得の申込みに応じることができます。

受益証券の価額は、取得申込受付日の基準価額に、申込手数料および当該申込手数料に対する消費税等に相当する金額を加算した価額とします。ただし、当初申込期間中の取得申込みにかかる受益証券の価額は、1口につき1円に、申込手数料および当該申込手数料にかかる消費税等に相当する金額を加算した価額とします。なお、「分配金再投資コース」の収益分配金を再投資する場合の受益証券の価額は、原則として、各計算期間終了日の基

準備額とします(申込手数料はかかりません。)

継続申込期間においては、委託会社の各営業日の午後3時(年末年始など半休日においては午前11時)までに受付けた取得の申込み(当該申込みにかかる販売会社所定の事務手続きが完了したものを)、当日の受付分として取扱います。この時刻を過ぎて行なわれる申込みは、翌営業日の取扱いとなります。

換金手続等

委託会社の各営業日の午後3時(年末年始など半休日においては午前11時)までに受付けた換金の申込み(当該申込みにかかる販売会社所定の事務手続きが完了したものを)、当日の受付分として取扱います。この時刻を過ぎて行なわれる申込みは、翌営業日の取扱いとなります。

なお、信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の解約請求には制限があります。

<一部解約>

受益者は、自己の有する受益証券について、最低単位を1口単位として販売会社が定める単位をもって、委託会社に一部解約の実行を請求することができます。

受益者が一部解約の実行の請求をするときは、販売会社に対し、受益証券をもって行なうものとします。

委託会社は、一部解約の実行の請求を受付けた場合には、信託契約の一部を解約します。

解約価額は、一部解約の実行の請求受付日の基準価額とします。

解約価額は、原則として、委託会社の各営業日に計算されます。

解約価額(基準価額)は、販売会社または委託会社に問合わせるにより知ることができるほか、原則として計算日の翌日付の日本経済新聞朝刊に掲載されます。また、委託会社のホームページでご覧になることもできます。

- ・お電話によるお問合わせ先(委託会社)
電話番号 03-5643-5265(営業日の9:00~17:00)
- ・委託会社のホームページ
アドレス <http://www.daiwa-am.co.jp/>

1万口当りの手取額は、次のとおりとします。

<個人の受益者の場合>

解約価額から所得税および地方税(解約価額が個別元本(1)を上回っている場合その超過額の10%。なお、平成20年4月1日からは20%)を差引いた額とします。

<法人の受益者の場合>

解約価額から所得税(解約価額が個別元本(1)を上回っている場合その超過額の7%。なお、平成20年4月1日からは15%)を差引いた額とします。

一部解約金にかかる収益調整金(2)は、原則として、受益者ごとの信託時の受益証券の価額等に応じて計算されるものとします。

委託会社は、証券取引所における取引の停止その他やむを得ない事情があるときは、一部解約の実行の請求の受け付けを中止することができます。一部解約の実行の請求の受け付けが中止された場合には、受益者は当該受付中止以前に行なった当日の一部解約の実行の請求を撤回できます。ただし、受益者がその一部解約の実行の請求を撤回しない場合には、当該受益証券の解約価額は、当該受付中止を解除した後の最初の基準価額の計算日に一部解約の実行の請求を受付けたものとして、当該計算日の基準価額とします。

一部解約金は、販売会社の営業所等において、原則として一部解約の実行の請求受付日から起算して5営業日目から受益者に支払います。

受託会社は、一部解約金について、受益者への支払開始日までに、その全額を委託会社に交付します。受託会社は、委託会社に一部解約金を交付した後は、受益者に対する

支払いにつき、その責に任じません。

- (1) 個別元本とは、受益者ごとの信託時の受益証券の価額等（申込手数料および当該申込手数料にかかる消費税等に相当する金額は含まれません。）をいいます。受益者ごとの信託時の受益証券の価額等とは、原則として、受益者ごとの信託時の受益証券の価額をいい、追加信託のつど当該口数により加重平均され、収益分配のつど調整されるものとし、詳細は「4 手数料等および税金」の「(5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。
- (2) 収益調整金は、所得税法施行令第27条の規定によるものとし、受益者ごとの信託時の受益証券の価額と元本との差額をいい、原則として、追加信託のつど当該口数により加重平均され、収益分配のつど調整されるものとし、

保管

受益者は、保護預り契約に基づいて、受益証券を販売会社に保管（保護預り）させることができます。保護預りの場合、受益証券は混蔵保管されます。

「分配金再投資コース」をご利用の場合、受益証券は保護預りとさせていただきます。

保護預りを行わない場合、受益証券は、受益者の責任において受益者により保管されます。

なお、委託会社は、無記名式の受益証券を喪失した受益者が、公示催告による除権判決の謄本を添え、委託会社の定める手続きによって再交付を請求したときは、無記名式の受益証券を再交付し、記名式の受益証券を喪失した受益者が、委託会社の定める手続きによって再交付を請求したときは、記名式の受益証券を再交付します。

また、委託会社は、受益証券を毀損または汚染した受益者が、受益証券を添え、委託会社の定める手続きによって再交付を請求したときは、受益証券を再交付します。ただし、真偽を鑑別しがたいときは、喪失の場合の規定を準用します。

委託会社は、受益証券を再交付するときは、受益者に対して実費を請求することができます。

信託期間

平成 15 年 11 月 14 日から平成 25 年 12 月 15 日までとします。ただし、イ . により信託契約を解約し、信託を終了させることがあります。

委託会社は、信託期間満了前に、信託期間の延長が受益者に有利であると認めたときは、受託会社と合意のうえ、信託期間を延長することができます。

計算期間

毎年 3 月 16 日から 6 月 15 日まで、6 月 16 日から 9 月 15 日まで、9 月 16 日から 12 月 15 日まで、12 月 16 日から翌年 3 月 15 日までとします。ただし、第 1 計算期間は、平成 15 年 11 月 14 日から平成 16 年 3 月 15 日までとします。

上記にかかわらず、上記により各計算期間終了日に該当する日（以下「該当日」といいます。）が休業日の場合には、各計算期間終了日は該当日の翌営業日とし、その翌日から次の計算期間が開始されるものとし、ただし、最終計算期間の終了日には適用しません。

その他

イ . 信託の終了

- 1 . 委託会社は、信託期間中において、受益権の口数が 30 億口を下ることとなった場合、「東証 R E I T 指数」が改廃されたとき、もしくは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できます。この場合において、委託会社は、あらかじめ、解約しようとする旨を監督官庁に届出ます。
- 2 . 委託会社は、前 1 . の事項について、あらかじめ、解約しようとする旨を公告し、かつ、その旨を記載した書面を信託契約にかかる知られたる受益者に対して交付します。ただし、信託契約にかかるすべての受益者に対して書面を交付したときは、原則として、公告を行いません。
- 3 . 前 2 . の公告および書面には、受益者で異議のある者は一定の期間内に委託会社に対

して異議を述べるべき旨を付記します。なお、一定の期間は一月を下らないものとします。

4. 前3.の一定の期間内に異議を述べた受益者の受益権の口数が受益権の総口数の2分の1を超えるときは、前1.の信託契約の解約をしません。
5. 委託会社は、信託契約の解約をしないこととしたときは、解約しない旨およびその理由を公告し、かつ、これらの事項を記載した書面を信託契約にかかる知られたる受益者に対して交付します。ただし、信託契約にかかるすべての受益者に対して書面を交付したときは、原則として、公告を行いません。
6. 前3.から前5.までの規定は、信託財産の状態に照らし、真にやむを得ない事情が生じている場合であって、前3.の一定の期間が一月を下らずにその公告および書面の交付を行なうことが困難な場合には適用しません。
7. 委託会社は、監督官庁より信託契約の解約の命令を受けたときは、その命令にしたがい、信託契約を解約し、信託を終了させます。
8. 委託会社が監督官庁より認可の取消しを受けたとき、解散したときまたは業務を廃止したときは、委託会社は、信託契約を解約し、信託を終了させます。ただし、監督官庁が信託契約に関する委託会社の業務を他の投資信託委託業者に引継ぐことを命じたときは、口.の4.に該当する場合を除き、当該投資信託委託業者と受託会社との間において存続します。
9. 受託会社はその任務を辞任する場合において、委託会社が新受託会社を選任できないときは、委託会社は信託契約を解約し、信託を終了させます。

ロ. 信託約款の変更

1. 委託会社は、受益者の利益のため必要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、信託約款を変更することができます。この場合において、委託会社は、あらかじめ、変更しようとする旨およびその内容を監督官庁に届出ます。
2. 委託会社は、前1.の変更事項のうち、その内容が重大なものについて、あらかじめ、変更しようとする旨およびその内容を公告し、かつ、これらの事項を記載した書面を信託約款にかかる知られたる受益者に対して交付します。ただし、信託約款にかかるすべての受益者に対して書面を交付したときは、原則として、公告を行いません。
3. 前2.の公告および書面には、受益者で異議のある者は一定の期間内に委託会社に対して異議を述べるべき旨を付記します。なお、一定の期間は一月を下らないものとします。
4. 前3.の一定の期間内に異議を述べた受益者の受益権の口数が受益権の総口数の2分の1を超えるときは、前1.の信託約款の変更をしません。
5. 委託会社は、当該信託約款の変更をしないこととしたときは、変更しない旨およびその理由を公告し、かつ、これらの事項を記載した書面を信託約款にかかる知られたる受益者に対して交付します。ただし、信託約款にかかるすべての受益者に対して書面を交付したときは、原則として、公告を行いません。
6. 委託会社は、監督官庁の命令に基づいて信託約款を変更しようとするときは、前1.から前5.までの規定にしたがいます。

ハ. 反対者の買取請求権

前イ.の1.から6.までの規定にしたがい信託契約の解約を行なう場合または前ロ.の規定にしたがい信託約款の変更を行なう場合において、前イ.の3.または前ロ.の3.の一定の期間内に委託会社に対して異議を述べた受益者は、受託会社に対し、自己の有する受益証券を、信託財産をもって買取すべき旨を請求することができます。

二. 運用報告書

委託会社は、毎年3月および9月の計算期間の末日に、期間中の運用経過のほか信託財産の内容、有価証券売買状況などを記載した運用報告書を作成し、信託財産にかかる

知られたる受益者に対して交付します。

ホ．受益権の分割および再分割、信託日時の異なる受益権の内容

委託会社は、信託契約締結日の受益権については、これを1億口～50億口に、追加信託によって生じた受益権については、これを追加信託のつど追加口数に、それぞれ均等に分割します。

委託会社は、受託会社と協議のうえ、一定日現在の受益権を均等に再分割できます。

受益権の再分割を行なうにあたり、各受益者が保有する受益権口数に1口未満の端数が生じることとなる場合には、当該端数を1口に切上げるものとします。また、各受益者が保有することとなる受益権口数の合計数と、受益権の再分割の比率に基づき委託会社が計算する受益権口数の合計数との間に差が生じることとなる場合には、委託会社が計算する受益権口数を当該差分増やし、当該口数にかかる金額については損金として計上することとします。

受益権は、信託の日時を異にすることにより差異を生ずることはありません。

ヘ．受益証券の発行、受益証券の発行についての受託会社の認証

委託会社は、分割された受益権を表示する収益分配金交付票付の無記名式の受益証券を発行します。

委託会社は、受益証券を発行するときは、その発行する受益証券が信託約款に適合する旨の受託会社の認証を受けなければなりません。

受益証券の認証は、受託会社の代表取締役がその旨を受益証券に記載し記名捺印することによって行ないます。

ト．受益証券の種類、受益証券の記名式、無記名式への変更ならびに名義書換手続き、記名式の受益証券譲渡の対抗要件

委託会社が発行する受益証券は、1口券、5口券、10口券、50口券、100口券、500口券、1,000口券、5,000口券、1万口券、5万口券、10万口券、50万口券、100万口券、500万口券、1,000万口券および5,000万口券の16種類とします。

別に定める契約または保護預り契約に基づいて販売会社が保管する受益証券の種類は、上記のほか、1口の整数倍の口数を表示した受益証券とすることができます。

委託会社は、受益者が委託会社の定める手続きによって請求したときは、無記名式の受益証券と引換えに記名式の受益証券を、または記名式の受益証券と引換えに無記名式の受益証券を交付します。

記名式の受益証券の所持人は、委託会社の定める手続きによって名義書換えを委託会社に請求することができます。名義書換えの手続きは、毎計算期間の末日の翌日から15日間停止します。

記名式の受益証券の譲渡は、名義書換えによらなければ、委託会社および受託会社に対抗することができません。

チ．信託財産に属する有価証券の保管等

[平成16年5月13日まで]

受託会社は、委託会社と協議のうえ、信託財産に属する資産を外国で保管する場合には、その業務を行なうに十分な能力を有すると認められる金融機関と保管契約を締結し、これを委任することができます。

受託会社は、信託財産に属する有価証券を、法令等に基づき、保管振替機関等に預託し保管させることができます。

受託会社は、信託財産に属する投資信託証券を、保護預り契約に基づき、当該契約の相手方に預託し保管させることができます。

金融機関または証券会社から、売買代金および償還金等について円貨で約定し円貨で決済する取引により取得した外国において発行されたコマーシャル・ペーパーは、当該金融機関または証券会社が保管契約を締結した保管機関に当該金融機関または証券会社の名義で混蔵寄託できるものとします。

[平成16年5月14日から]

受託会社は、委託会社と協議のうえ、信託財産に属する資産を外国で保管する場合には、その業務を行なうに十分な能力を有すると認められる金融機関と保管契約を締結し、これを委任することができます。

受託会社は、信託財産に属する有価証券を、法令等に基づき、保管振替機関等に預託し保管させることができます。

金融機関または証券会社から、売買代金および償還金等について円貨で約定し円貨で決済する取引により取得した外国において発行されたコマーシャル・ペーパーは、当該金融機関または証券会社が保管契約を締結した保管機関に当該金融機関または証券会社の名義で混蔵寄託できるものとします。

[平成16年5月13日まで]

リ．信託財産の表示および記載の省略、有価証券売却等の指図、再投資の指図

信託財産に属する有価証券については、委託会社または受託会社が必要と認める場合のほか、信託の表示および記載をしません。

委託会社は、信託財産に属する有価証券の売却等の指図ができます。

委託会社は、上記による売却代金、有価証券にかかる償還金等、有価証券等にかかる利子等およびその他の収入金を再投資することの指図ができます。

[平成16年5月14日から]

リ．信託財産の表示および記載の省略、一部解約の請求および有価証券売却等の指図、再投資の指図

信託財産に属する有価証券については、委託会社または受託会社が必要と認める場合のほか、信託の表示および記載をしません。

委託会社は、信託財産に属するマザーファンドの受益証券にかかる信託契約の一部解約の請求および信託財産に属する有価証券の売却等の指図ができます。

委託会社は、上記による一部解約代金および売却代金、有価証券にかかる償還金等、有価証券等にかかる利子等およびその他の収入金を再投資することの指図ができます。

ヌ．受託会社による資金の立替え

信託財産に属する有価証券について、借替がある場合で、委託会社の申出があるときは、受託会社は資金の立替えをすることができます。

信託財産に属する有価証券にかかる償還金等、有価証券等にかかる利子等およびその他の未収入金で、信託終了日までにその金額を見積りうるものがあるときは、受託会社がこれを立替えて信託財産に繰入れることができます。

立替金の決済および利息については、受託会社と委託会社との協議によりそのつど別にこれを定めます。

ル．信託財産に関する報告

受託会社は、毎計算期末に損益計算を行ない、信託財産に関する報告書を作成して、これを委託会社に提出します。

受託会社は、信託終了のときに最終計算を行ない、信託財産に関する報告書を作成して、これを委託会社に提出します。

ロ．委託会社の営業の譲渡および承継に伴う取扱い

委託会社は、営業の全部または一部を譲渡することがあり、これに伴い、信託契約に関する営業を譲渡することがあります。

委託会社は、分割により営業の全部または一部を承継させることがあり、これに伴い、信託契約に関する営業を承継させることがあります。

ワ．受託会社の辞任に伴う取扱い

受託会社は、委託会社の承諾を受けてその任務を辞任することができます。この場合、

委託会社は、前口 . の規定にしたがい、新受託会社を選任します。委託会社が新受託会社を選任できないときは、委託会社は信託契約を解約し、信託を終了させます。

カ．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。

コ．信託約款に関する疑義の取扱い

信託約款の解釈について疑義を生じたときは、委託会社と受託会社との協議により定めます。

ク．信託事務処理の再信託

受託会社は、当ファンドにかかる信託事務の処理の一部について日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社と再信託契約を締結し、これを委託することがあります。その場合には、再信託にかかる契約書類に基づいて所定の事務を行ないます。

ケ．関係法人との契約の更改

委託会社と販売会社との間で締結される受益証券の募集・販売の取扱い等に関する契約の期間は、契約締結日から1年間とします。ただし、期間満了の1か月（または3か月）前までに、委託会社および販売会社いずれからも何ら意思の表示のないときは、自動的に1年間更新されるものとし、自動延長後の取扱いについてもこれと同様とします。

(2) 受益者の権利等

信託契約締結当初および追加信託当初の受益者は、委託会社の指定する受益証券取得申込者とし、分割された受益権は、その取得申込口数に応じて、取得申込者に帰属します。

受益者の有する主な権利の内容、その行使の方法等は、次のとおりです。

収益分配金および償還金にかかる請求権

受益者は、収益分配金（分配金額は、委託会社が決定します。）および償還金（信託終了時における信託財産の純資産総額を受益権口数で除した額をいいます。以下同じ。）を持つに応じて請求する権利を有します。

収益分配金は、毎計算期間終了日後1か月以内の委託会社の指定する日（原則として決算日から起算して5営業日目）から、収益分配金交付票と引換えに受益者に支払います。

上記にかかわらず、別に定める契約に基づいて収益分配金を再投資する受益者に対しては、委託会社は原則として毎計算期間終了日の翌営業日に収益分配金を販売会社に支払います。この場合、販売会社は、受益者に対し遅滞なく収益分配金の再投資にかかる受益証券の取得の申込みに応じるものとします。この場合、販売会社は、1口の整数倍をもって取得の申込みに応じることができるものとします。

償還金は、信託終了日後1か月以内の委託会社の指定する日（原則として信託終了日から起算して5営業日目）から、受益証券と引換えに受益者に支払います。

収益分配金および償還金の支払いは、販売会社の営業所等において行なうものとします。

収益分配金および償還金にかかる収益調整金は、原則として、受益者ごとの信託時の受益証券の価額等に応じて計算されるものとします。

受託会社は、収益分配金については原則として毎計算期間終了日の翌営業日までに、償還金については受益者への支払開始日の前日までに、その全額を委託会社に交付します。受託会社は、委託会社に収益分配金および償還金を交付した後は、受益者に対する支払いにつき、その責に任じません。

受益者が、収益分配金については支払開始日から5年間その支払いを請求しないときならびに信託終了による償還金については支払開始日から10年間その支払いを請求しないときは、その権利を失い、委託会社が受託会社から交付を受けた金銭は、委託会社に帰属します。

換金請求権

受益者は、保有する受益証券を換金する権利を有します。権利行使の方法等については、前(1) をご参照下さい。

記名式受益証券の場合の権利行使

記名式の受益証券を有する受益者は、あらかじめその印鑑を届出するものとし、収益分配金の場合には収益分配金交付票に、償還金および一部解約金の場合には受益証券に、記名し届出印を押捺するものとします。委託会社は、押捺された印影を届出印と照合し、相違ないものと認めて収益分配金および償還金もしくは一部解約金の支払いをしたときは、印鑑の盗用その他の事情があっても、そのために生じた損害について、その責を負わないものとします。

第2 ファンドの経理状況

1 財務諸表

記載すべき該当事項はありません。

当ファンドの財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)並びに同規則第2条の2の規定により、「投資信託財産の貸借対照表、損益及び剰余金計算書、附属明細表並びに運用報告書に関する規則」(平成12年総理府令第133号)に基づいて作成され、中央青山監査法人による監査を受けたうえで、有価証券報告書に記載されます。

2 ファンドの現況

(1) 純資産額計算書

平成 16 年 3 月 31 日

資産総額	2,873,586,594 円
負債総額	238,515,673 円
純資産総額 (-)	2,635,070,921 円
発行済数量	2,177,205,686 口
1 単位当たり純資産額 (/)	1.2103 円

(2) 投資有価証券の主要銘柄(平成 16 年 3 月 31 日現在)

主要銘柄の明細

(単位: 円)

	銘柄名 地域	種類 業種	株数、口数 または額面金額	簿価単価 簿価	評価単価 時価	利率 償還期限	投資 比率
1	日本ビルファンド投資法人 日本	投資証券 -	566	733,741 415,297,675	785,000 444,310,000	- -	16.86%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人 日本	投資証券 -	525	736,182 386,496,062	830,000 435,750,000	- -	16.54%
3	日本リテールファンド投資法人 日本	投資証券 -	442	700,432 309,591,313	769,000 339,898,000	- -	12.90%
4	森トラスト総合リ-ト投資法人 日本	投資証券 -	322	803,934 258,866,913	809,000 260,498,000	- -	9.89%
5	日本プライムリアルティ投資法人 日本	投資証券 -	866	266,602 230,877,342	294,000 254,604,000	- -	9.66%
6	オリックス不動産投資法人 日本	投資証券 -	353	590,765 208,540,225	645,000 227,685,000	- -	8.64%
7	野村不動産オフィスファンド投資法人 日本	投資証券 -	299	623,221 186,343,102	708,000 211,692,000	- -	8.03%
8	東急リアル・エステ-ト投資法人 日本	投資証券 -	197	610,174 120,204,422	699,000 137,703,000	- -	5.23%
9	ユナイテッド・ア-バン投資法人 日本	投資証券 -	165	547,747 90,378,325	610,000 100,650,000	- -	3.82%
10	プレミア投資法人 日本	投資証券 -	160	556,753 89,080,529	628,000 100,480,000	- -	3.81%
11	グロ-バル・ワン不動産投資法人 日本	投資証券 -	98	739,154 72,437,164	775,000 75,950,000	- -	2.88%

(注) 投資比率は、ファンドの純資産総額に対する当該銘柄の時価の比率です。

投資有価証券の種類別投資比率

投資有価証券の種類	投資比率
投資証券	98.26%
合計	98.26%

(注) 投資比率は、ファンドの純資産総額に対する当該有価証券の時価の比率です。

投資株式の業種別投資比率

該当事項はありません。

(3) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(4) その他投資資産の主要なもの
該当事項はありません。

第3 その他

- (1) 目論見書の表紙および裏表紙の記載等について
委託会社の名称、所在地を記載することがあります。
委託会社、当ファンドのロゴ・マークを記載することがあります。
ファンドの形態等を記載することがあります。
図案を採用することがあります。
- (2) 目論見書の表紙裏の記載について
次の事項を記載します。
当ファンドは、投資信託証券など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は大きく変動します。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、すべて受益者に帰属します。
- (3) 目論見書の冒頭の記載について
本有価証券届出書の本文第一部「証券情報」および同第二部「ファンド情報」の主要内容を要約または図表化したものならびに計算例を「目論見書の概要」または「ファンドの概要」として記載することがあります。
- (4) 要約目論見書の使用について
要約目論見書を本件届出の効力発生後に使用することがあります。
要約目論見書は、証券取引法第13条第3項および「特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令」第12条第1項第2号で準用される第12条第1項第1号口に規定する書類として、以下にしたがい使用します。使用にあたっては、本件届出の効力発生後、効力発生の日付を記載します。
要約目論見書は、リーフレット、チラシ、ポスター、パンフレット、ダイレクトメール（はがき、封書用）として使用するほか、新聞、雑誌、インターネット、電子媒体、書籍等に掲載することがあります。
要約目論見書は、使用形態によってレイアウト、用紙および印刷の色、デザイン等が変更されることがあります。また、写真、イラスト、キャッチ・コピーおよびロゴマークを付加して使用することがあります。
当ファンドに関する下記の情報を、文章、数値、表、グラフ等で記載することがあります。なお、データは適宜、更新されます。
イ．基準価額（収益分配金修正後のものを含みます。以下同じ。） 利回り、総収益、純資産総額、収益分配実績およびこれらの推移
ロ．当ファンドおよびベンチマークの直近1週間、1か月、3か月、6か月、1年、2年、3年、5年、設定来等の騰落率および累積リターン
ハ．当ファンドの投資対象の資産別構成、業種別構成、格付構成、組入銘柄名（全部または一部） 組入比率、組入銘柄数
次の趣旨の事項の全部または一部を記載することがあります。
イ．当ファンドは、投資信託証券など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は大きく変動します。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、すべて受益者に帰属します。
ロ．投資信託は預金や保険契約とは異なり、預金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。
ハ．投資信託は、元本および利息の保証はありません。
ニ．投資した資産の価値の減少を含むリスクは、投資信託をご購入のお客様が負うこととなります。
ホ．証券会社以外でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- (5) 当ファンドは、評価機関等の評価を取得、使用する場合があります。
- (6) 前(3)の「目論見書の概要」の項または目論見書の巻末に、「用語のご説明」等のタイトル

で用語集を掲載することがあります。

- (7) 前(3)の「目論見書の概要」の項に、当ファンドの基準価額、純資産総額等の推移をグラフで表示する場合があります。

第4 内国投資信託受益証券事務の概要

(1) 名義書換えの手続き等

受益証券の名義書換手続きおよび無記名式から記名式へのまたは記名式から無記名式への変更は、委託会社の定める手続きにより行なうことができます。

名義書換手続きは委託会社にて行なうものとし、受益者から請求があるときは、販売会社はこれを委託会社に取次ぎます。

名義書換えの手続きは、毎計算期間の末日の翌日から15日間停止されます。

名義書換手続きに関し、手数料は徴しません。

(2) 受益者名簿

作成しません。

(3) 受益者に対する特典

ありません。

(4) 譲渡制限の内容

譲渡制限はありません。ただし、記名式の受益証券の譲渡は、委託会社の定める手続きによらなければ、委託会社および受託会社に対抗することができません。