

<使用開始日>
2013年5月25日

野村US-REITオープン

Aコース/Bコース

Cコース/Dコース(毎月分配型)

追加型投信 海外 不動産投信

【投資信託説明書（交付目論見書）】



ファンド名	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
Aコース	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2回	北米	ファミリー ファンド	あり(フルヘッジ)
Bコース					年12回 (毎月)			なし
Cコース								あり(フルヘッジ)
Dコース								なし

* 属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しております。

上記、商品分類および属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<http://www.toushin.or.jp/>)でご覧頂けます。

<委託会社> 野村アセットマネジメント株式会社 [ファンドの運用の指図を行なう者]

■金融商品取引業者登録番号: 関東財務局長(金商)第373号 ■設立年月日: 昭和34年(1959年)12月1日

■資本金: 171億円(平成25年4月末現在) ■運用する投資信託財産の合計純資産総額: 17兆8762億円(平成25年3月29日現在)

<受託会社> 野村信託銀行株式会社 [ファンドの財産の保管および管理を行なう者]

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。

この目論見書により行なう野村US-REITオープンAコース/Bコース/Cコース/Dコースの募集については、発行者である野村アセットマネジメント株式会社(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平成25年5月24日に関東財務局長に提出しており、平成25年5月25日にその効力が生じております。

- ファンドに関する金融商品取引法第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。)は野村アセットマネジメント株式会社のホームページに掲載しています。なお、ファンドの投資信託約款の全文は請求目論見書に記載しています。
- ファンドの内容に関して重大な変更を行なう場合には、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)に基づき事前に受益者の意向を確認いたします。
- 投資信託の財産は受託会社において信託法に基づき分別管理されています。
- 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いたします。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。
- ファンドの販売会社、ファンドの基準価額等については、下記の照会先までお問い合わせください。

照会先

野村アセットマネジメント株式会社

★サポートダイヤル★ 0120-753104
<受付時間> 営業日の午前9時～午後5時

★ホームページ★

<http://www.nomura-am.co.jp/>

★携帯サイト★ (基準価額等)

<http://www.nomura-am.co.jp/mobile/>

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

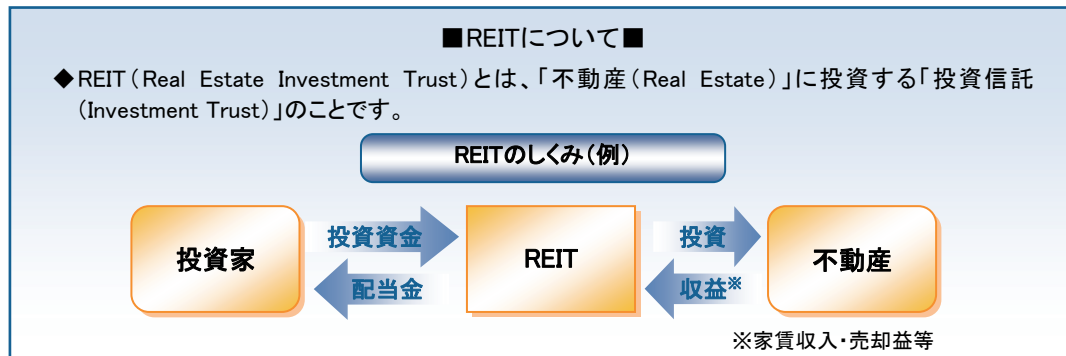
信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行なうことを基本とします。

ファンドの特色

■主要投資対象

米国の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます)されているREIT(不動産投資信託)を実質的な主要投資対象※とします。

※「実質的な主要投資対象」とは、「野村US-REITオープン 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。



■投資方針

野村US-REITオープンは、分配頻度、為替ヘッジの有無の異なる4本のファンドで構成されています。

	為替ヘッジあり	為替ヘッジなし
年2回分配	Aコース	Bコース
毎月分配	Cコース	Dコース

●収益性・成長性等を勘案して選定したREITに分散投資を行ない、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指します。

◆個別銘柄の調査・分析等を中心とした「ボトムアップアプローチ」により投資銘柄を選定することを基本とします。

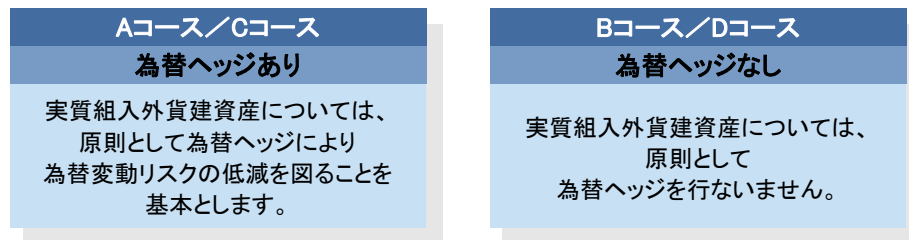
■運用プロセス■



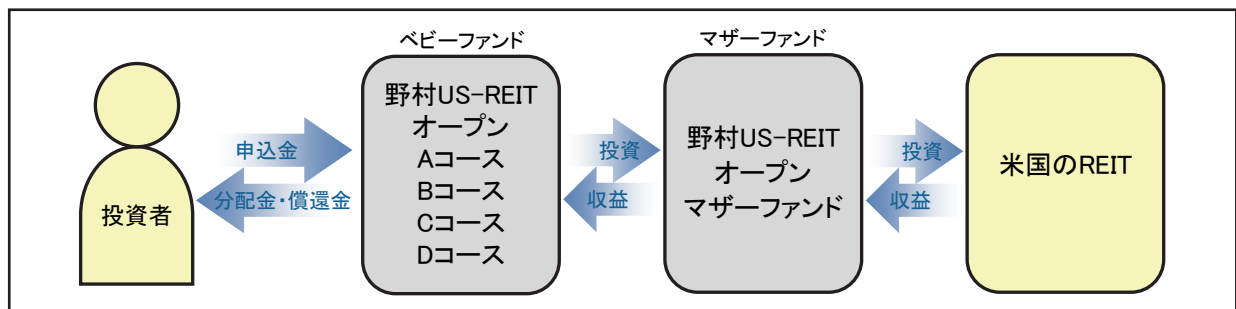
上記の運用プロセスは、今後変更となる場合があります。

資金動向、市況動向等によっては上記のような運用ができない場合があります。

- REITの実質組入比率は原則として高位を維持することを基本とします。
- Aコース、Cコースは原則として為替ヘッジを行ない、Bコース、Dコースは原則として為替ヘッジを行ないません。



- ファンドはマザーファンドを通じて投資するファミリーファンド方式で運用します。

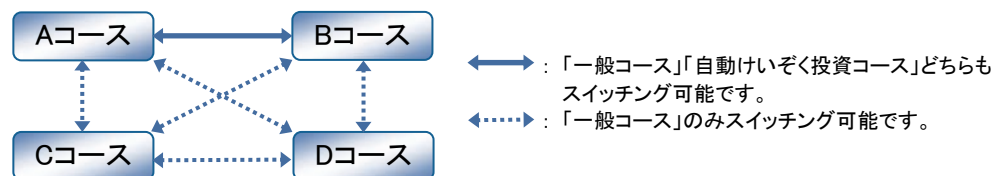


■スイッチング

「Aコース」「Bコース」「Cコース」「Dコース」間でスイッチングができます。

なお、「Cコース」「Dコース」には「自動けいぞく投資コース」のお取扱いはありませんので、スイッチングのお申込みは以下の通りになります。

(販売会社によっては、一部または全部のスイッチングのお取扱いを行なわない場合があります。)



■運用の権限の委託

マザーファンドの運用にあたっては、ハイトマン・リアル・エステイ・セキュリティーズ・エルエルシーに、運用の指図に関する権限の一部を委託します。

委託する範囲	米国の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されているREIT(不動産投資信託)の運用
委託先名称	HEITMAN REAL ESTATE SECURITIES LLC (ハイトマン・リアル・エステイ・セキュリティーズ・エルエルシー)
委託先所在地	米国 イリノイ州 シカゴ市

■主な投資制限

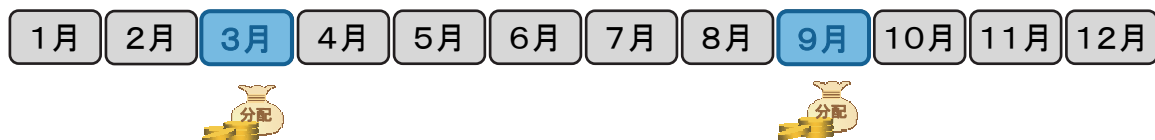
株式への投資割合	株式への直接投資は行ないません。
外貨建資産への投資割合	外貨建資産への直接投資は行ないません。 マザーファンドを通じて実質的に投資を行なう外貨建資産への実質投資割合には制限を設けません。
デリバティブの利用	デリバティブの直接利用は行ないません。
投資信託証券への投資割合	マザーファンドを通じて実質的に投資を行なう投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。

■分配の方針

●Aコース、Bコース

原則、毎年3月および9月の5日（休業日の場合は翌営業日）に分配を行ないます。

分配金額は、分配対象額の範囲内で委託会社が決定するものとし、原則として配当等収益等を中心に安定分配を行ないます。ただし、基準価額水準等によっては売買益等が中心となる場合があります。



●Cコース、Dコース

原則、毎月5日（休業日の場合は翌営業日）に分配を行ないます。

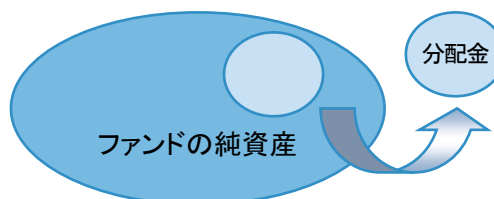
分配金額は、分配対象額の範囲内で委託会社が決定するものとし、原則として配当等収益等を中心に安定分配を行ないます。ただし、基準価額水準等によっては売買益等が中心となる場合があります。



* 委託会社の判断により分配を行なわない場合もあります。また、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

■ 分配金に関する留意点 ■

- 分配金は、預貯金の利息とは異なりファンドの純資産から支払われますので、分配金支払い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。



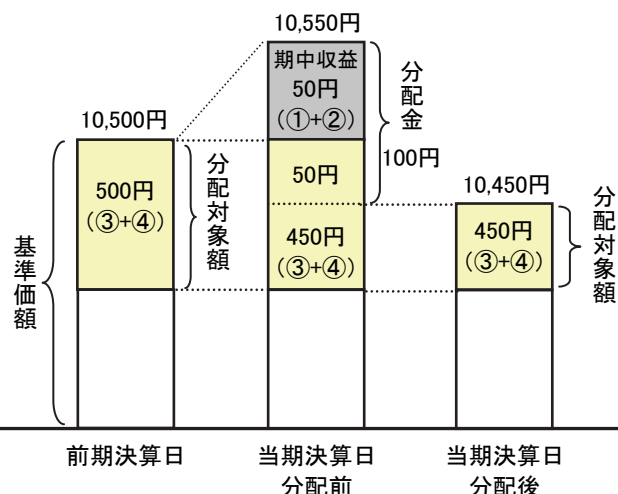
- ファンドは、計算期間中に発生した運用収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて分配を行なう場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

・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なった場合、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。

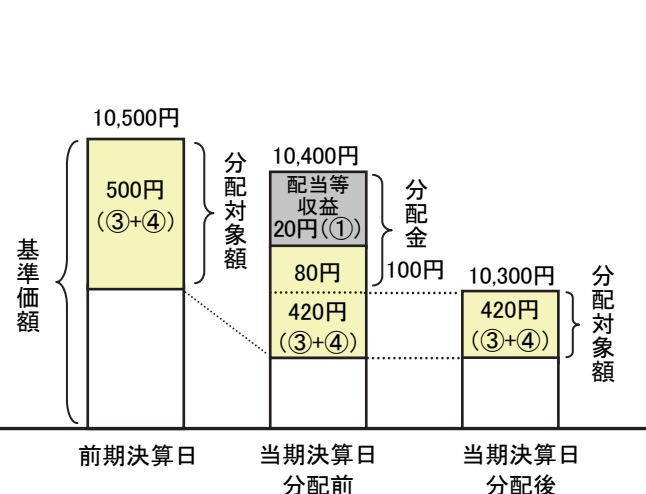
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、①経費控除後の配当等収益②経費控除後の評価益を含む売買益③分配準備積立金④収益調整金です。

前期決算から基準価額が上昇した場合



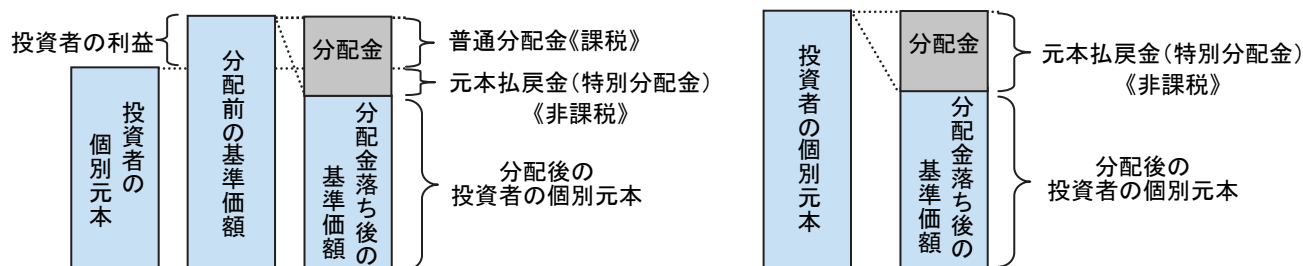
前期決算から基準価額が下落した場合



- 投資者の個別元本(追加型投資信託を保有する投資者毎の取得元本)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戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

◇普通分配金 … 分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本と同額の場合または投資者の個別元本を上回っている場合には分配金の全額が普通分配金となります。

◇元本払戻金(特別分配金) … 分配金落ち後の基準価額が投資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元本払戻金(特別分配金)となります。



※投資者が元本払戻金(特別分配金)を受け取った場合、分配金発生時にその個別元本から元本払戻金(特別分配金)を控除した額が、その後の投資者の個別元本となります。

(注) 普通分配金に対する課税については、後述の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額について示唆、保証するものではありません。

投資リスク

基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、投資を行なっている有価証券等の値動きによる影響を受けませんが、これらの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。

したがって、ファンドにおいて、投資者の皆様の投資元金は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、投資元金が割り込むことがあります。なお、投資信託は預貯金と異なります。

REITの価格変動リスク	REITは、保有不動産の状況、市場金利の変動、不動産市況や株式市場の動向等により、価格が変動します。ファンドは実質的にREITに投資を行ないますので、これらの影響を受けます。
為替変動リスク	「Bコース」および「Dコース」は、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行ないませんので、為替変動の影響を受けます。 「Aコース」および「Cコース」は、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジにより為替変動リスクの低減を図ることを基本としますが、為替変動リスクを完全に排除できるわけではありません。また、円金利がヘッジ対象通貨の金利より低い場合、その金利差相当分のヘッジコストがかかるため、基準価額の変動要因となります。

* 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。

その他の留意点

- ◆ 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。
- 資金動向、市況動向等によっては、また、不慮の出来事等が起きた場合には、投資方針に沿った運用ができない場合があります。
- ファンドが実質的に組み入れる有価証券の発行体において、利払いや償還金の支払いが滞る可能性があります。
- 有価証券への投資等ファンドにかかる取引にあたっては、取引の相手方の倒産等により契約が不履行になる可能性があります。
- 投資対象とするマザーファンドにおいて、他のベビーファンドの資金変動等に伴う売買等が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。
- ファンドが実質的な投資対象とするREITの中には、資産規模が小さく流動性の低いものもあり、こうしたREITへの投資は、流動性の高い株式等に比べて制約を受けることが想定されます。
- 米国のREITは法人税が原則非課税ですが、日本の投資信託が米国のREITに投資した場合、当該投資信託に支払われる配当金に対しては、株式と同様に米国の源泉税が課されます。従って、ファンドはREITの配当をそのまま享受できるわけではありません。
- REITに関する法律（税制度、会計制度等）、不動産を取り巻く規制が変更となった場合、REITの価格や配当に影響が及ぶことが想定されます。

リスクの管理体制

委託会社では、ファンドのパフォーマンスの考査および運用リスクの管理をリスク管理関連の委員会を設けて行なっております。

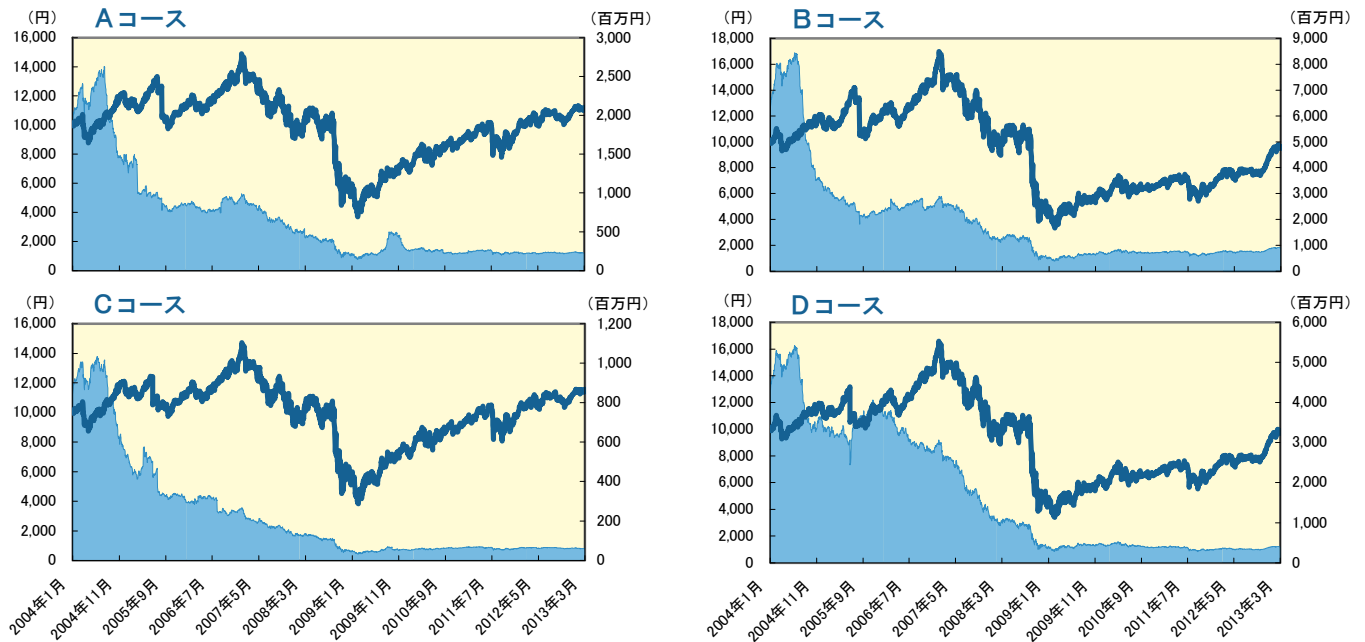
- パフォーマンスの考査
投資信託の信託財産についてパフォーマンスに基づいた定期的な考査（分析、評価）の結果の報告、審議を行ないます。
- 運用リスクの管理
投資信託の信託財産の運用リスクを把握、管理し、その結果に基づき運用部門その他関連部署への是正勧告を行なうことにより、適切な管理を行ないます。

運用実績 (2013年3月29日現在)

基準価額・純資産の推移

(日次: 設定来)

— 基準価額(分配後、1万口あたり)(左軸)
 ■ 純資産総額(右軸)



分配の推移

(1万口あたり、課税前)

	Aコース	Bコース
2013年3月	165 円	65 円
2012年9月	165 円	60 円
2012年3月	55 円	60 円
2011年9月	65 円	55 円
2011年3月	65 円	60 円
設定来累計	3,860 円	5,320 円

	Cコース	Dコース
2013年3月	30 円	10 円
2013年2月	30 円	10 円
2013年1月	30 円	10 円
2012年12月	30 円	10 円
2012年11月	30 円	10 円
直近1年間累計	340 円	120 円
設定来累計	3,781 円	5,309 円

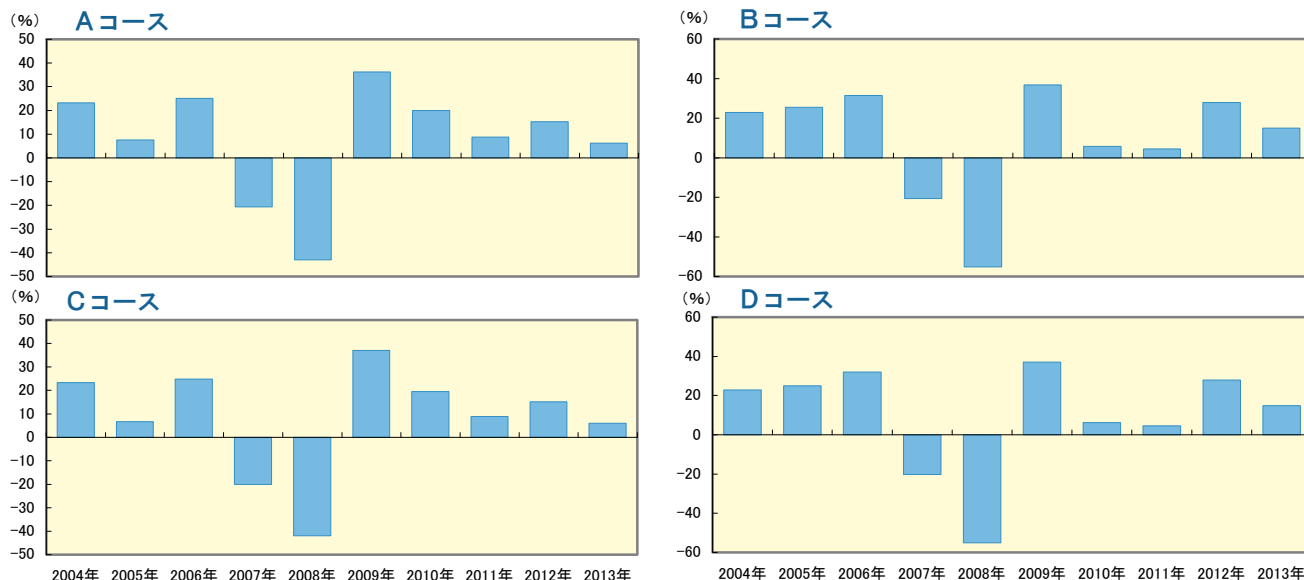
主要な資産の状況

実質的な銘柄別投資比率(上位)

順位	銘柄	投資比率(%)			
		Aコース	Bコース	Cコース	Dコース
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	9.3	9.4	9.3	9.5
2	VENTAS INC	7.0	7.0	7.0	7.1
3	PUBLIC STORAGE	4.6	4.7	4.6	4.7
4	PROLOGIS INC	4.3	4.3	4.3	4.4
5	TAUBMAN CENTERS INC	4.1	4.1	4.1	4.2
6	EQUITY RESIDENTIAL	4.0	4.0	4.0	4.1
7	GENERAL GROWTH PROPERTIES INC	4.0	4.0	4.0	4.1
8	HEALTH CARE REIT INC	4.0	4.0	4.0	4.1
9	HCP INC	4.0	4.0	4.0	4.1
10	DIGITAL REALTY TRUST INC	3.8	3.9	3.8	3.9

年間収益率の推移

(暦年ベース)



- ・ファンドの年間収益率は税引前分配金を再投資して算出。
- ・ファンドにベンチマークはありません。
- ・2004年は設定日(2004年1月29日)から年末までの収益率。
- ・2013年は年初から運用実績作成基準日までの収益率。

●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。●ファンドの運用状況は、別途、委託会社ホームページで開示している場合があります。●グラフの縦軸の目盛りはファンドごとに異なる場合があります。

手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	購入コース	購入単位
	一般コース(分配金を受取るコース)	1万口以上1万口単位 (当初元本1口=1円)または 1万円以上1円単位
	自動けいぞく投資コース(分配金が再投資されるコース)	1万円以上1円単位
*「Cコース」および「Dコース」は「一般コース」のみのお取扱いとなります。 (原則、購入後に購入コースの変更はできません。)		
購入価額	購入申込日の翌営業日の基準価額 (ファンドの基準価額は1万口あたりで表示しています。)	
購入代金	原則、購入申込日から起算して5営業日目までに、お申込みの販売会社にお支払いください。	
購入に際して	販売会社によっては、一部のファンドのみのお取扱いとなる場合があります。	
換金単位	購入コース	換金単位
	一般コース	1万口単位、1口単位または1円単位
	自動けいぞく投資コース	1円単位または1口単位
換金価額	換金申込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、換金申込日から起算して5営業日目から、お申込みの販売会社でお支払いします。	
申込締切時間	午後3時まで、販売会社が受付けた分を当日のお申込み分とします。	
購入の申込期間	平成25年5月25日から平成26年3月3日まで	
換金制限	1日1件10億円を超える換金は行なえません。なお、別途換金制限を設ける場合があります。	
スイッチング	・一般コース:「Aコース」「Bコース」「Cコース」「Dコース」間でスイッチングができます。 ・自動けいぞく投資コース:「Aコース」「Bコース」間でスイッチングができます。 スwitchingの方法等は、購入、換金の場合と同様です。 (販売会社によっては、一部または全部のスイッチングのお取扱いを行なわない場合があります。)	
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等、その他やむを得ない事情があるときは、購入、換金、スイッチングの各お申込みの受付を中止すること、および既に受付けた購入、換金、スイッチングの各お申込みの受付を取消すことがあります。	
信託期間	平成26年3月5日まで (平成16年1月29日設定)	
繰上償還	各ファンドの受益権口数の合計が30億口を下回った場合等は、償還となる場合があります。	
決算日	「Aコース」「Bコース」:原則、毎年3月および9月の5日(休業日の場合は翌営業日) 「Cコース」「Dコース」:原則、毎月5日(休業日の場合は翌営業日)	
収益分配	「Aコース」「Bコース」:年2回の決算時に分配を行ないます。(再投資可能) 「Cコース」「Dコース」:年12回の決算時に分配を行ないます。(再投資不可)	
信託金の限度額	各ファンドにつき、2000億円	
公 告	原則、 http://www.nomura-am.co.jp/ に電子公告を掲載します。	
運用報告書	3月、9月のファンドの決算時、償還時に運用報告書を作成し、知れている受益者に交付します。	
課税関係	課税上は、株式投資信託として取扱われます。益金不算入制度、配当控除の適用はありません。	

※購入、換金、スイッチングの各お申込みの方法ならびに単位、および分配金のお取扱い等について、販売会社によっては上記と異なる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

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

購入価額に2.1%(税抜2.0%)以内で販売会社が独自に定める率を乗じて得た額
(詳しくは販売会社にお問い合わせ、もしくは購入時手数料を記載した書面をご覧ください。)

信託財産留保額

換金時に、基準価額に0.3%の率を乗じて得た額を1口あたりに換算して、換金する口数に応じて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)

信託報酬の総額は、日々のファンドの純資産総額に信託報酬率を乗じて得た額とします。
ファンドの信託報酬は、毎計算期末または信託終了のときファンドから支払われます。
信託報酬率の配分は下記の通りとします。

信託報酬率		年1.575%(税抜年1.5%)
配分 (税抜)	委託会社	年0.865%
	販売会社	年0.550%
	受託会社	年0.085%

※ファンドが実質的な投資対象とするREITは市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示しておりません。

【運用の委託先の報酬】

マザーファンドの運用の委託先であるハイトマン・リアル・エステイト・セキュリティーズ・エルエルシーが受ける報酬は、マザーファンドを投資対象とする投資信託の委託会社が受ける報酬から、毎年3月および9月ならびに信託終了のとき支払われるものとし、その報酬額は、マザーファンドの平均純資産総額(月末純資産総額の平均値)に、以下の率を乗じて得た額とします。

平均純資産総額	率
300億円以下の部分	年0.615%
300億円超の部分	年0.650%

その他の費用・ 手数料

その他の費用・手数料として、以下の費用等がファンドから支払われます。これらの費用等は、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。

- ・組入価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料
- ・外貨建資産の保管等に要する費用
- ・ファンドに関する租税、監査費用 等

■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、課税方法等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、復興特別所得税 及び地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して10.147%
換金(解約)時及び 償還時	所得税、復興特別所得税 及び地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して10.147%

* 上記は平成25年3月末現在のもので、税法が改正された場合等には、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、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

追加的記載事項

- ファンドの名称について

「野村US-REITオープンCコース」および「野村US-REITオープンDコース」に「(毎月分配型)」を付記する場合があります。

MEMO

(当ページは目論見書の内容ではありません。)

MEMO

(当ページは目論見書の内容ではありません。)

このページは、野村証券株式会社からのお知らせです。
(このページの記載は目論見書としての情報ではございません。)

「野村 US-REIT オープン」A コース/B コース/C コース/D コース
の購入時手数料について

野村証券株式会社における購入時手数料は、購入申込日の翌営業日の基準価額に以下の手数料率を乗じた額とします。

(購入時手数料=購入口数×基準価額×手数料率)

購入口数	手数料率
1口以上 1 億口未満	2.100% (税抜 2.0%)
1億口以上 10 億口未満	1.050% (税抜 1.0%)
10 億口以上	0.525% (税抜 0.5%)

◆ABCD 各コース間のスイッチングによるお申込みの場合は、無手数料です。

◆「自動けいぞく投資コース」を選択したご投資家が、収益分配金を再投資する場合は、無手数料とします。

【口数指定でご購入の場合の手数料 (例)】

例えば、基準価額 10,000 円 (1 万口当り) の時に 100 万口購入いただく場合、

購入時手数料=100 万口×10,000 円/1 万口×2.10%=21,000 円

となり、合計 1,021,000 円お支払いいただくことになります。

【金額指定でご購入の場合の手数料 (例)】

例えば、100 万円の金額指定で購入いただく場合、お支払いいただく 100 万円の中から購入時手数料(税込)を頂戴しますので、100 万円全額が当該投資信託への投資に充当されるものではありません。

詳しくは野村証券窓口にお問い合わせ下さい。

このページは、野村證券株式会社からのお知らせです。
(このページの記載は目論見書としての情報ではございません。)

目論見書補完書面（投資信託）

(この書面は、金融商品取引法第 37 条の 3 の規定によりお渡しするものです。)
この書面、手数料に関する記載および目論見書の内容をよくお読みください。

当ファンドに係る金融商品取引契約の概要

当社は、ファンドの販売会社として、募集の取扱いおよび販売等に関する事務を行います。

当社が投資信託の取扱いについて行う金融商品取引業の内容及び方法の概要

当社が行う金融商品取引業は、主に金融商品取引法第 28 条第 1 項の規定に基づく第一種金融商品取引業であり、当社においてファンドのお取引や保護預けを行われる場合は、次の方法によります。

- ・ 国内投資信託のお取引にあたっては、保護預り口座の開設が必要となります。外国投資信託のお取引にあたっては、外国証券取引口座の開設が必要となります。
- ・ お取引のご注文は、原則として、あらかじめ当該ご注文に係る代金の全部又は一部を（前受金等）お預かりした上で、お受けいたします。
- ・ 前受金等を全額お預かりしていない場合、当社との間で合意した日までに、ご注文に係る代金又は有価証券をお預かりいたします。
- ・ ご注文されたお取引が成立した場合（法令に定める場合を除きます。）には、取引報告書をお客様にお渡しいたします（郵送又は電磁的方法による場合を含みます）。

当ファンドの販売会社の概要

商号等	野村證券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第 142 号
本店所在地	〒103-8011 東京都中央区日本橋 1-9-1
加入協会	日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、 一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会
指定紛争解決機関	特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター
資本金	100 億円
主な事業	金融商品取引業
設立年月	平成 13 年 5 月
連絡先	03-3211-1811 又はお取引のある本支店にご連絡ください。

お取引内容に関するご確認・ご相談や苦情等について

お取引内容に関するご確認・ご相談や苦情等につきましては、お取引店までお申し出ください。
なお、お取引についてのトラブル等は、以下の ADR（注）機関における苦情処理・紛争解決の枠組みの利用も可能です。

特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター
電話番号 0120-64-5005（フリーダイヤル）

注）ADR とは、裁判外紛争解決制度のことで、訴訟手続によらず、民事上の紛争を解決しようとする紛争の当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続をいいます。

※当ファンドに関するお問い合わせは、お取引のある本支店にご連絡ください。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

ファンドは、主に米国の REIT（不動産投資信託）へ実質的に投資をしますので、組入れた REIT の価格の下落や、組入れた REIT の倒産や財務状況の悪化等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、為替の変動により損失を被ることがあります。

