

# みずほグローバル・セレクト・ 不動産戦略ファンド

(年1回決算型)(為替ヘッジあり) (年1回決算型)(為替ヘッジなし)  
(年4回決算型)(為替ヘッジあり) (年4回決算型)(為替ヘッジなし)

追加型投信／内外／不動産投信



## ポートフォリオの状況のご案内

2024年3月8日に「みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド(年1回決算型(為替ヘッジあり／為替ヘッジなし)・年4回決算型(為替ヘッジあり／為替ヘッジなし))」(以下、各ファンドということがあります。)を設定し運用を開始しました。当資料では、各ファンドの実質的な運用を行う運用チームの責任者からのメッセージと足もとの運用状況等についてご案内します。

## 運用責任者からのメッセージ

みなさま、こんにちは。みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンドの運用を担います、PGIMリアルエステートのリック・ロマーノです。私たちが強い自信と誇れるトラックレコードをもって運用している当戦略に投資する機会を提供できることをとても喜ばしく思います。

米国や日本をはじめ世界では株式市場が活況を呈しています。そのような中、上場リートおよび上場不動産株式は、保有不動産の現在価値と今後の成長性からみて依然割安な状態にあります。不動産市場は、今後リート間や未上場運用会社との間でのM&A活動が活発になり、それに伴う投資機会が増える傾向にあるとみています。また、足もと米国では利上げが一服し、近い将来利下げによる金利の低下も予想されています。このような金利低下は不動産の価値上昇の追い風となるでしょう。

ここ20年で世界の不動産市場規模は大きく拡大し、社会の変容に合わせて物件タイプも多様化が進んできま

した。私たちは、グローバルな不動産投資運用業界の中でも世界屈指の実物不動産取扱量を誇ります。そこから得られる豊富な現場の情報をフル活用し、経済活動と共に長期的に成長が期待できる不動産の中でも特に確信度の高い銘柄を世界中から選別します。

長期的視点だけでなく、1年程度の短期的視野から変動する市場の歪みによって割安に置かれている銘柄も現物不動産情報をベースに選別し、丁寧に利益を積み上げていくのが当戦略です。これからもベンチマークを上回るパフォーマンスをみなさまと一緒に目指してまいります。

PGIMリアルエステート  
グローバル責任者

**Rick Romano**  
リック・ロマーノ



※上記の運用方針・考え・見通し・予想等は当資料作成時点におけるものであり、投資環境の変化等により予告なく変更される場合があります。

資金動向、市況動向等によっては、上記の運用ができない場合があります。

※最終ページの「投資信託ご購入の注意」をご確認ください。

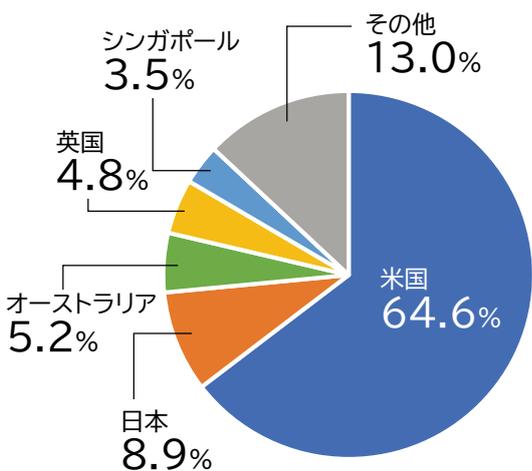
各ファンドは2024年3月8日に設定・運用を開始しました(当初設定金額:各ファンド合計で22.0億円)。各ファンドが投資するグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの3月11日時点の状況は以下の通りです。

グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの状況

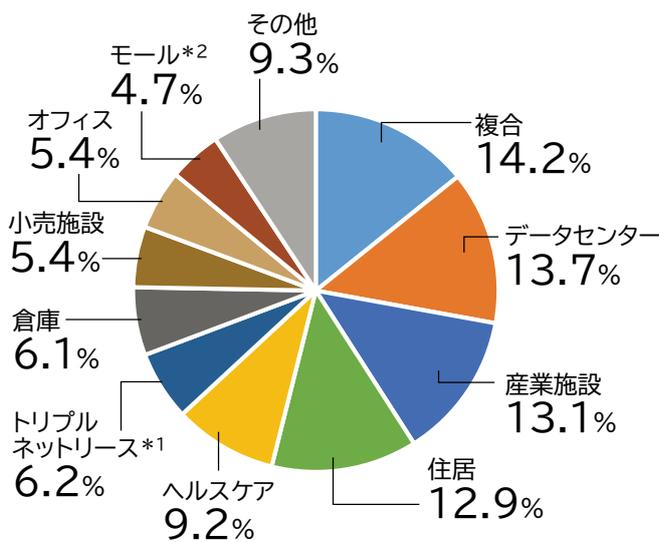
ポートフォリオの状況

銘柄数	46銘柄	
	リート	37銘柄
	株式	9銘柄

国・地域別組入比率



セクター別組入比率



\*1 純粋な賃料に加え、税金・修繕費用・保険料の3つを借主が負担するタイプの不動産  
 \*2 複数の小売テナントに映画館のようなアミューズメント施設などを併設した比較的大規模の商業施設

※2024年3月11日時点  
 ※組入比率は、組入株式評価額に対する割合です。なお、各比率の合計は四捨五入の関係で100%とならない場合があります。  
 ※セクターはPGIMインクの基準に基づいています。  
 出所:PGIMインクのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の運用実績であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

## グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの組入上位10銘柄

	銘柄名	国・地域	セクター	組入比率 (%)	PGIMインクの 評価ポイント
1	プロロジス	米国	産業施設	7.3	物流施設に特化した世界最大級の産業施設リート。世界の主要な都市に保有する物件群の高い質や大きな事業規模、他社を凌ぐ事業基盤が強み。当面は2桁台に近い内部成長(保有する不動産の収益性を高めること)が見込まれる。
2	エクイニクス	米国	データセンター	6.3	世界中で事業展開する最大級のデータセンターリート。広範な事業規模に加え、主要都市にデータセンター施設を展開し、強い競争優位性を持つ。データセンター需要はAI(人工知能)技術の台頭で更に加速し、当銘柄の保有する物件群に対する強い需要が継続すると見込まれる。
3	ウェルタワー	米国	ヘルスケア	5.7	ヘルスケアリートの中で最大級のシニア・ハウジング(高齢者向け住宅)物件群を有する。米国では高齢化が急速に進行する一方、開発コストの高騰でシニア・ハウジングの供給は減少。そのような中、業界を上回る勢いで純営業収益成長を加速していくと評価。新たな物件を発掘・取得する経営能力において他を大きく凌ぐと評価。
4	パブリック・ストレージ	米国	倉庫	4.8	全米でセルフ・ストレージ(個人向けレンタル収納スペース)施設を所有・運営する大手倉庫リート。ストレージは景気変動に対して耐性の強いビジネスとされ、供給が増える見通しが低いことから、長期的なファンダメンタルズは強気と評価。コロナ時にピークをつけた後、賃料は減速したものの、盤石な財務基盤のもと、大規模物件の収益力回復とともに更なる成長が見込まれる。
5	サイモン プロパティグループ	米国	モール	4.7	北米、欧州、アジアでモールやアウトレットを保有・運営する世界最大級のモールリート。高い売上成長力によって優良テナントを誘致し、稼働率をコロナ前の水準まで戻している。一方で、現状の価格水準は、景気後退による消費の減速リスクを考慮しても割安と評価。
6	デジタル・リアルティ・トラスト	米国	データセンター	4.5	ハイパースケール(超大型施設)およびリテールコロケーション(複数のユーザーが共有する従来型の施設)で事業を展開するデータセンターリート。電力・土地不足により市場の新規物件供給に制約がある中、デジタル化、AI等構造的長期需要の拡大を背景に1桁台半ばの内部成長、2桁台の外部成長(物件取得で利益成長を高めること)が見込まれる。
7	リアルティ・インカム	米国	トリプルネットリース	4.2	世界最大級のトリプルネットリースリート。インフレ環境下に強い銘柄として不透明感の強い市場環境下でも、大規模案件の取得能力において競合他社を上回る。2024年の成長率は、競合他社3%程度に対して、最低でも5%が見込まれる。
8	三井不動産	日本	複合	3.8	日本最大級の総合不動産開発会社。コロナ収束後の経済再開の流れと不動産市場回復の恩恵を受けている銘柄の一つ。自社株買いと増配により投資家還元を進めている点を大きく評価。保有物件群の構成、事業戦略、経営戦略は大きな潜在力を持ち、インフレ環境の恩恵を享受し株価の上昇余地があると評価。
9	ベリス・レジデンシャル	米国	住居	3.0	ニューヨーク地域を中心に賃貸住宅を多く保有する住居リート。オフィスリートから住居リートへと転換したが、価格は割安とみており十分な上昇余地があると評価。資本の効率配分がなされ、今後の市場再編における買収候補とみなされる銘柄と評価。
10	アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ	米国	オフィス	2.6	大手ライフサイエンス(医療系テナント向け)オフィスリート。ライフサイエンス物件への堅調な需要継続により、物件の取引市場での流動性や財務状況も良好。バイオテクノロジー業界における投資意欲は継続すると想定され、バイオテクノロジー企業をテナントとする同社の成長余地の継続が見込まれる。

※2024年3月11日時点

※セクターはPGIMインクの基準に基づいています。

※組入比率はマザーファンドの組入株式評価額に対する割合です。

出所:PGIMインクのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

組入銘柄数:46銘柄

※上記は過去の運用実績または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、当該個別銘柄の揭示は、取引の推奨を目的としたものではありません。今後も上記銘柄の保有を継続するとは限りません。

※最終ページの「投資信託ご購入の注意」をご確認ください。

**1** 主として、グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)を通じて、日本を含む世界各国の不動産投資信託証券\*1に実質的に投資し、中長期的な信託財産の成長を目的として積極的な運用を行います。なお、マザーファンドにおいて不動産関連の株式にも投資する場合があります。

\*1 世界の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託の受益証券(振替投資信託受益権を含みます。)および不動産投資法人の投資証券。以下同じ。)とします。

- 各ファンドは中長期的にベンチマークを上回る投資成果をめざします。

ファンド	ベンチマーク
為替ヘッジあり	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、円ヘッジベース)
為替ヘッジなし	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、円換算ベース)

- マザーファンドの組入比率は、原則として高位を維持します。
- 不動産投資信託証券の実質組入比率は、原則として高位を維持します。

**2** ポートフォリオの構築にあたっては、マクロ経済の見通しやカントリーリスクの評価なども勘案し、不動産のファンダメンタルズ分析、個別物件・運営会社への訪問および保有物件の分析などによるボトムアップの銘柄選定を行うことで、確信度が高いと考えられる銘柄を厳選して投資を行います。

**3** マザーファンドの運用にあたっては、PGIMインクに運用指図に関する権限の一部(有価証券等の運用の指図に関する権限)を委託します。

**4** 決算頻度および為替ヘッジの対応に違いのある4つのファンドから選択いただけます。また各ファンド間のスイッチングが可能です。

- 決算頻度が異なる「年1回決算型」と「年4回決算型」、為替ヘッジの対応が異なる「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」がそれぞれあります。

ファンド名	為替ヘッジの対応
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド(年1回決算型)(為替ヘッジあり)	原則として対円での為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をめざします*2。
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド(年4回決算型)(為替ヘッジあり)	
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド(年1回決算型)(為替ヘッジなし)	原則として為替ヘッジを行いません。このため、基準価額は為替変動の影響を受けます。
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド(年4回決算型)(為替ヘッジなし)	

\*2 投資対象国の規制等により為替ヘッジができない場合には、他の通貨で代替するまたは、為替ヘッジを行わない場合があります。

※販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行わない場合や一部のファンドのみの取扱いとなる場合があります。くわしくは、販売会社にお問い合わせください。

資金動向、市況動向等によっては、上記の運用ができない場合があります。

※最終ページの「投資信託ご購入の注意」をご確認ください。

各ファンドは、値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)に投資しますので、ファンドの基準価額は変動します。これらの運用による損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。したがって、投資者のみなさまの投資元本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、投資元本を割り込むことがあります。

また、投資信託は預貯金と異なります。

### 基準価額の変動要因

不動産投資信託証券(リート)および株式の価格変動リスク	<p>リーートの価格は、リートが投資対象とする不動産等の価値、当該不動産等による賃貸収入の増減、不動産市況の変動、景気や株式市況等の動向、関係法令・規制等の変更等の影響を受けます。また、老朽化・災害等の発生による保有不動産の滅失・損壊等が発生する可能性があります。株式の価格は、国内外の政治・経済・社会情勢の変化、発行企業の業績・経営状況の変化、市場の需給関係等の影響を受け変動します。各ファンドが実質的に投資するリーートの市場価格や企業の株価が下落した場合には、その影響を受け、基準価額が下落する要因となります。</p>
為替変動リスク	<p>為替相場は、各国の政治情勢、経済状況等の様々な要因により変動し、外貨建資産の円換算価格に影響をおよぼします。</p> <p><b>為替ヘッジあり</b></p> <p>実質組入外貨建資産について原則として対円で為替ヘッジを行い為替リスクの低減をめざしますが、為替リスクを完全に排除できるものではなく為替変動の影響を受ける場合があります。また、為替ヘッジには、円金利がヘッジ対象通貨の金利よりも低い場合、その金利差相当程度のコストがかかることにご留意ください。なお、投資対象国の規制等により為替ヘッジができない場合には、他の通貨で代替するまたは、為替ヘッジを行わない場合があります。為替変動の影響を受けます。</p> <p><b>為替ヘッジなし</b></p> <p>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わないため為替変動の影響を受けます。このため為替相場が当該実質組入資産の通貨に対して円高になった場合には、実質保有外貨建資産が現地通貨ベースで値上がりした場合でも基準価額が下落する可能性があります。</p>
金利変動リスク	<p>金利の変動は、リーートの価格に影響をおよぼします。また、各ファンドが実質的に投資するリートが資金の借入れを行っている場合、金利上昇は、支払利息の増加を通じて当該リーートの利益を減少させることがあり、基準価額を下落させる要因となる可能性があります。</p>
流動性リスク	<p>有価証券等を売却または取得する際に市場規模や取引量、取引規制等により、その取引価格が影響を受ける場合があります。一般に市場規模が小さい場合や取引量が少ない場合には、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないことや、値動きが大きくなる場合があります。基準価額に影響をおよぼす要因となります。</p>
信用リスク	<p>有価証券等の価格は、その発行体に債務不履行等が発生または予想される場合には、その影響を受け変動します。各ファンドが実質的に投資するリートが収益性の悪化や資金繰り悪化等により清算される場合、各ファンドが実質的に投資する株式の発行者が経営不安・倒産に陥った場合、またこうした状況に陥ると予想される場合等には、投資した資産の価格が下落したり、その価値がなくなることがあり、基準価額が下落する要因となります。</p>
カントリーリスク	<p>投資対象国・地域の政治経済情勢、通貨規制、資本規制、税制、また取引規制等の要因によって資産価格や通貨価値が大きく変動する場合があります。海外に投資する場合には、これらの影響を受け、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。

ご購入の際は、投資信託説明書(交付目論見書)をご確認ください。

購入単位	販売会社が定める単位(当初元本1口=1円)
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額(基準価額は1万口当たりで表示しています。)
換金単位	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から信託財産留保額を控除した価額
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して <b>5営業日目</b> からお支払いします。
購入・換金 申込不可日	ニューヨーク証券取引所、オーストラリア証券取引所、ロンドン証券取引所、ニューヨークの銀行、オーストラリアの銀行、ロンドンの銀行のいずれかの休業日に該当する日には、購入・換金・スイッチングのお申込みの受付を行いません。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求に制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付 の中止および取消し	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、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金・スイッチングのお申込みの受付を中止することおよびすでに受付けた購入・換金・スイッチングのお申込みの受付を取り消す場合があります。
信託期間	2045年2月27日まで(2024年3月8日設定)
繰上償還	各ファンドにおいて、純資産総額が30億円を下回ることとなった場合等には、償還することがあります。
決算日	年1回決算型: 毎年2月25日(休業日の場合は翌営業日) 年4回決算型: 毎年2月、5月、8月、11月の各25日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	<年1回決算型> 年1回の毎決算日に、収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 <年4回決算型> 年4回の毎決算日に、収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 ※お申込コースには、「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」があります。ただし、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があります。詳細は販売会社までお問い合わせください。
課税関係	各ファンドは課税上は株式投資信託として取り扱われます。原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時の値上がり益および償還時の償還差益に対して課税されます。 ※公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に少額投資非課税制度(NISA)の適用対象となります。 各ファンドは、NISAの「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にお問い合わせください。 ※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更となる場合があります
スイッチング	販売会社が定める単位にて、4つのファンド間で乗り換え(スイッチング)が可能です。 ※販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行わない場合があります。くわしくは販売会社にお問い合わせください。

詳細については、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

ご購入時	購入時手数料	<p>購入価額に<b>3.3%(税抜3.0%)</b>を上限として、販売会社が別に定める手数料率を乗じて得た額となります。</p> <p>購入時手数料は、商品や投資環境の説明および情報提供等、ならびに購入に関する事務手続き等にかかる費用の対価として、販売会社に支払われます。</p> <p>※くわしくは販売会社にお問い合わせください。</p>												
	スイッチング手数料	<p>スイッチング時の購入価額に<b>3.3%(税抜3.0%)</b>を上限として、販売会社が定める手数料率を乗じて得た額とします。</p> <p>※スイッチングの際には、換金時と同様に信託財産留保額および税金がかかります。くわしくは販売会社にお問い合わせください。</p>												
ご換金時	換金時手数料	<b>ありません。</b>												
	信託財産留保額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額に <b>0.3%</b> の率を乗じて得た額とします。												
保有期間中 (信託財産から間接的にご負担いただきます。)	運用管理費用 (信託報酬)	<p>ファンドの日々の純資産総額に対して<b>年率1.628%(税抜1.48%)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>支払先</th> <th>内訳(税抜)</th> <th>主な役務</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委託会社</td> <td>年率0.85%</td> <td>信託財産の運用、目論見書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>年率0.60%</td> <td>購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>年率0.03%</td> <td>運用財産の保管・管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価</td> </tr> </tbody> </table> <p>※委託会社の信託報酬には、グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの運用の指図に関する権限の一部(有価証券等の運用に関する権限)の委託を受けた投資顧問会社(PGIMインク)に対する報酬(各ファンドの信託財産に属する当該マザーファンドの純資産総額に対して年率0.55%)が含まれます。</p>	支払先	内訳(税抜)	主な役務	委託会社	年率0.85%	信託財産の運用、目論見書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価	販売会社	年率0.60%	購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価	受託会社	年率0.03%	運用財産の保管・管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価
	支払先	内訳(税抜)	主な役務											
委託会社	年率0.85%	信託財産の運用、目論見書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価												
販売会社	年率0.60%	購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価												
受託会社	年率0.03%	運用財産の保管・管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価												
その他の費用・手数料	<p>組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料、信託事務の諸費用、外国での資産の保管等に要する費用、監査費用等が信託財産から支払われます。</p> <p>※その他の費用・手数料については、定期的に見直されるものや売買条件等により異なるものがあるため、事前に料率、上限額等を表示することができません。</p>													

※上記手数料等の合計額等については、購入金額や保有期間等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。  
 ※上場不動産投資信託(リート)は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託(リート)の費用は表示しておりません。  
 ※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となる場合があります。

## 投資信託ご購入の注意

- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成した販売用資料です。
- お申込みに際しては、販売会社からお渡す投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 各ファンドは、実質的にリートや株式等の値動きのある有価証券(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者のみなさまの投資元本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、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。
- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。
- 投資信託は
  - 1.預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象にもなりません。
  - 2.購入金額については元本保証および利回り保証のいずれもありません。
  - 3.投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

## 分配金に関する留意事項

- 収益分配は、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売買益(評価益を含みます。))を超えて行われる場合があります。したがって、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すものではありません。
- 受益者の個別元本の状況によっては、分配金の全額または一部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。個別元本とは、追加型投資信託を保有する受益者毎の取得元本のことで、受益者毎に異なります。
- 分配金は純資産総額から支払われます。このため、分配金支払い後の純資産総額は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。計算期間中の運用収益以上に分配金の支払いを行う場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することとなります。

## 委託会社その他関係法人の概要

委託会社	アセットマネジメントOne株式会社	信託財産の運用指図等を行います。
受託会社	みずほ信託銀行株式会社	信託財産の保管・管理業務等を行います。
販売会社	募集の取扱いおよび販売、投資信託説明書(目論見書)・運用報告書の交付、収益分配金の再投資、収益分配金、一部解約金および償還金の支払いに関する事務等を行います。	

## 照会先

アセットマネジメントOne株式会社



コールセンター **0120-104-694**  
受付時間: 営業日の午前9時~午後5時



ホームページアドレス

<https://www.am-one.co.jp/>

販売会社(お申込み、投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください)

○印は協会への加入を意味します。

2024年3月21日時点

商号	登録番号等	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
みずほ証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第94号	○	○	○	○
株式会社みずほ銀行	登録金融機関 関東財務局長(登金)第6号	○		○	○

- その他にもお取扱いを行っている販売会社がある場合があります。また、上記の販売会社は今後変更となる場合があるため、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。
- 販売会社によっては、一部ファンドのみのお取り扱いとなります。くわしくは販売会社にお問い合わせください。