

# みずほ J-R E I T ファンド

追加型投信／国内／不動産投信

## 受益者の皆さまへ

毎々格別のお引立てに預かり厚くお礼申し上げます。

さて、「みずほ J-R E I T ファンド」は、2018年12月10日に第180期の決算を行いました。

当ファンドは、わが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と信託財産の中・長期的な成長を目指して運用を行います。

当作成対象期間につきましても、これに沿った運用を行いました。ここに、運用経過等をご報告申し上げます。

今後とも一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

作成対象期間 2018年6月12日～2018年12月10日

第175期	決算日：2018年7月10日
第176期	決算日：2018年8月10日
第177期	決算日：2018年9月10日
第178期	決算日：2018年10月10日
第179期	決算日：2018年11月12日
第180期	決算日：2018年12月10日

第180期末 (2018年12月10日)	基準価額	9,021円
	純資産総額	58,146百万円
第175期～ 第180期	騰落率	5.2%
	分配金合計	240円

(注1) 騰落率は分配金再投資基準価額の騰落率を表示しています。  
(注2) △ (白三角) はマイナスを意味しています (以下同じ)。

当ファンドは投資信託約款において、運用報告書(全体版)を電磁的方法によりご提供する旨を定めております。運用報告書(全体版)は、下記のホームページにアクセスし、「基準価額一覧」等から当ファンドの名称を選択いただき、ファンドの詳細ページから閲覧、ダウンロードすることができます。また、運用報告書(全体版)は受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

## ■運用報告書に関するお問い合わせ先

コールセンター **0120-104-694**

(受付時間：営業日の午前9時から午後5時まで)

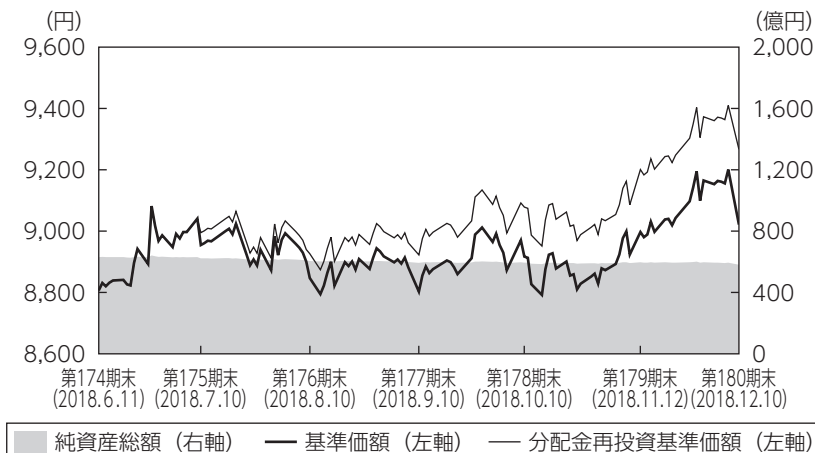
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

アセットマネジメントOne株式会社

東京都千代田区丸の内1-8-2 <http://www.am-one.co.jp/>

## 運用経過の説明

### 基準価額等の推移



第175期首： 8,807円  
 第180期末： 9,021円  
 (既払分配金240円)  
 騰落率： 5.2%  
 (分配金再投資ベース)

- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものではありません。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまが利用するコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。
- (注4) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。

### 基準価額の主な変動要因

「MHAM J-R E I T マザーファンド」受益証券への投資を通じて、J-R E I T に投資した結果、市況が上昇したことなどが寄与し、基準価額は上昇しました。

## 1 万口当たりの費用明細

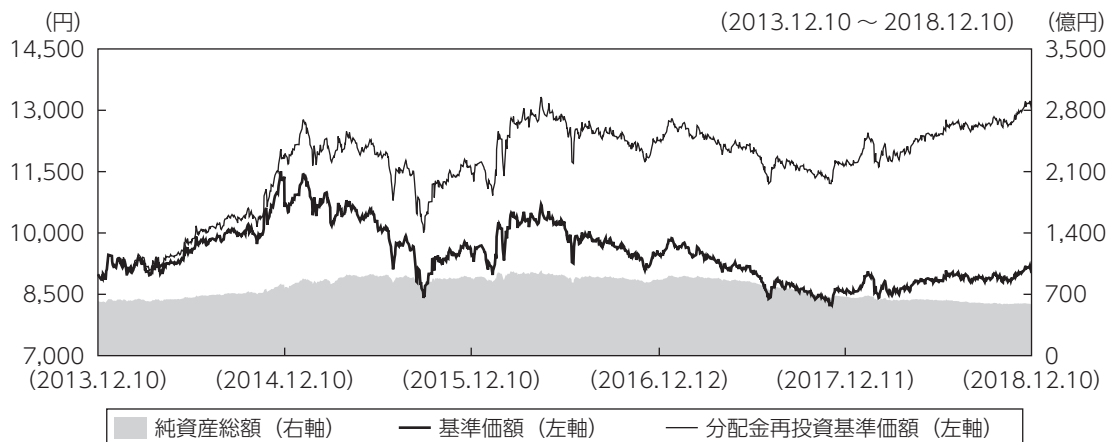
項目	第175期～第180期 (2018年6月12日 ～2018年12月10日)		項目の概要
	金額	比率	
	(a) 信託報酬 (投信会社) (販売会社) (受託会社)	48円 (27) (19) ( 2)	
(b) 売買委託手数料 (投資信託証券)	1 ( 1)	0.016 (0.016)	(b) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(c) 有価証券取引税	－	－	(c) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(d) その他費用 (保管費用) (監査費用) (その他)	0 (－) ( 0) (－)	0.001 (－) (0.001) (－)	(d) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用 監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用 その他は、信託事務の処理に要する諸費用
合計	49	0.556	

(注1) 期中の費用(消費税等のかかるものは消費税等を含む)は追加・解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

## 最近5年間の基準価額等の推移



- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまが利用するコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額は、2013年12月10日の基準価額に合わせて指数化しています。

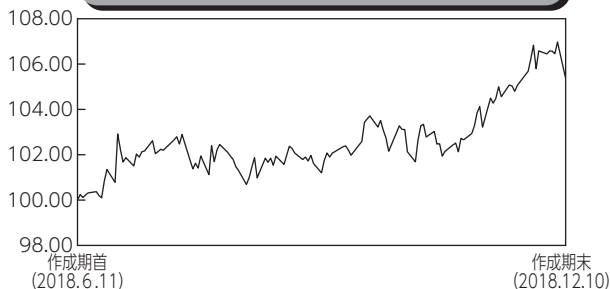
		2013年12月10日 期首	2014年12月10日 決算日	2015年12月10日 決算日	2016年12月12日 決算日	2017年12月11日 決算日	2018年12月10日 決算日
基準価額 (分配落)	(円)	8,987	10,634	9,517	9,461	8,552	9,021
期間分配金合計 (税引前)	(円)	-	1,100	860	670	480	480
分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	-	31.6	△2.5	6.4	△4.6	11.4
参考指数の騰落率	(%)	-	32.5	△3.7	7.2	△3.1	12.0
純資産総額	(百万円)	62,382	76,440	88,597	86,379	67,149	58,146

(注) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。参考指数は東証REIT指数 (配当込み) です。参考指数については後掲の<当ファンドの参考指数について>をご参照ください。参考指数は投資対象資産の相場を説明する代表的な指数として記載しているものです。

## 投資環境

### ● J-R E I T市況

東証 R E I T 指数（配当込み）の推移



(注) 作成期首の値を100として指数化しています。

J-R E I T市場は、東証 R E I T 指数（配当込み）で見ると5.4%上昇しました。

作成期初は、空室率の低下や賃料上昇など好調なオフィス市況が継続したことや、長期金利が低位で安定的に推移したことなどが好感され、上昇しました。

2018年7月中旬には日銀の金融緩和政策の修正観測報道を受けた長期金利の上昇などが嫌気され、調整しました。その後は、公募増資や新規上場が相次いで発表されたことが重しとなり、横ばい圏で推移しました。

11月以降は米中貿易摩擦に対する懸念などから投資家のリスク回避姿勢が高まり、長期金利が低下傾向に推移する中、相対的に高い配当利回りが評価され、J-R E I T市場は再び上昇し作成期末を迎えました。

## ポートフォリオについて

### ● 当ファンド

「MHAM J-R E I T マザーファンド」の組入比率を高位に維持しました。

### ● MHAM J-R E I T マザーファンド

作成期中の運用につきましては前回運用報告書に記載した「今後の運用方針」に従い、配当金の維持向上が見込める銘柄などの投資ウェイトを引き上げる運用を行いました。

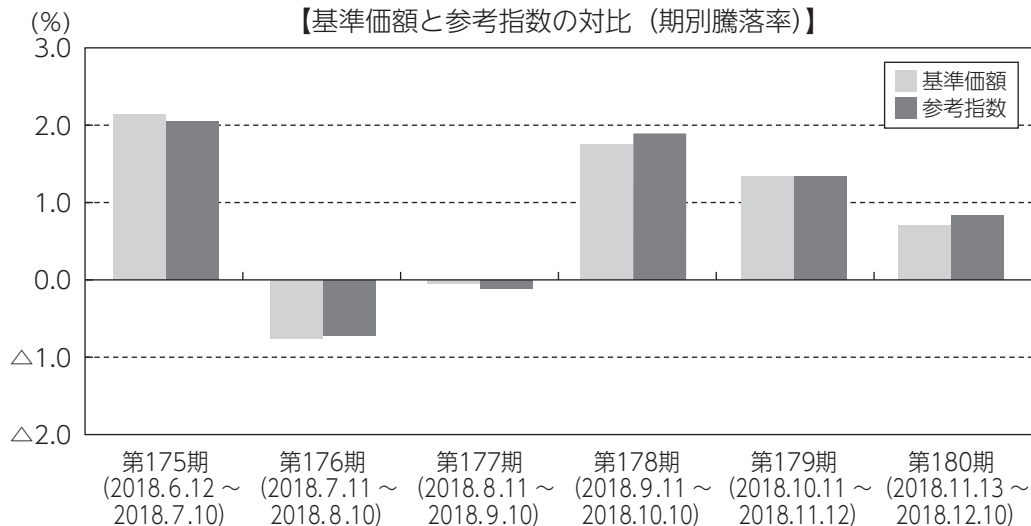
具体的には株価の相対的な割安感などから「インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人」や「コンフォリア・レジデンシャル投資法人」などを購入しました。一方で、相対的な配当金の伸び悩み懸念や株価水準などから「日本プロロジスリート投資法人」や「日本ビルファンド投資法人」などの一部売却を行いました。

また J-R E I T の組み入れ比率は高位を維持しました。

運用成果としましては、「大和証券オフィス投資法人」や「ジャパンリアルエステイト投資法人」などが大きく上昇したことなどもあり、基準価額は上昇しました。

## ベンチマークとの差異について

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。以下のグラフは、当ファンドの基準価額（分配金再投資ベース）と参考指数の騰落率の対比です。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

## 分配金

当作成期の収益分配金は、配当等収益を中心に安定した収益分配を継続的に行うことを目指し、基準価額の水準、市況動向等を勘案して、下記のとおりといたしました。なお、収益分配に充てなかった収益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

### ■分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第175期	第176期	第177期	第178期	第179期	第180期
	2018年6月12日 ~2018年7月10日	2018年7月11日 ~2018年8月10日	2018年8月11日 ~2018年9月10日	2018年9月11日 ~2018年10月10日	2018年10月11日 ~2018年11月12日	2018年11月13日 ~2018年12月10日
当期分配金（税引前）	40円	40円	40円	40円	40円	40円
対基準価額比率	0.445%	0.450%	0.452%	0.447%	0.443%	0.441%
当期の収益	28円	20円	37円	17円	20円	20円
当期の収益以外	11円	19円	2円	22円	19円	19円
翌期繰越分配対象額	10,206円	10,188円	10,186円	10,163円	10,144円	10,125円

(注1)「当期の収益」および「当期の収益以外」は、小数点以下切捨てで算出しているためこれらを合計した額と「当期分配金（税引前）」の額が一致しない場合があります。

(注2) 当期分配金の「対基準価額比率」は「当期分配金（税引前）」の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。

(注3)「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後・繰越欠損補填後の売買益（含、評価益）」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「分配準備積立金」および「収益調整金」から分配に充当した金額です。

## 今後の運用方針

### ●当ファンド

当ファンドの運用方針に従い、「MHAM J-R E I Tマザーファンド」の組入比率を高位に維持します。

### ●MHAM J-R E I Tマザーファンド

J-R E I T市場は、堅調な不動産ファンダメンタルズを背景に、底堅い展開を想定します。なお、内外長期金利の動向や損益確定売りなどが上値を抑える可能性もあり、留意が必要と思われます。ただし、中長期的には、不動産市況の改善継続に伴い、保有物件の賃料上昇等を受けたJ-R E I T各社における配当金の増加が期待できます。このような想定のもと、J-R E I T市場は、配当金の増加を織り込む格好で、上昇傾向をたどるものと予想します。

今後の運用方針につきましては、引き続き分散投資を基本としながら、個別銘柄の価格水準の評価および収益の安定性に留意したポートフォリオの構築を目指し運用を図っていく所存です。具体的には、配当金の維持向上が見込める銘柄などの投資ウェイトを引き上げる方針です。

## お知らせ

■当ファンドおよび、当ファンドが投資対象とする「MHAM J-R E I Tマザーファンド」について、金融商品取引業等に関する内閣府令第130条第1項第8号の2に規定する信用リスクを適正に管理する方法について、その整備を行うため、約款に所要の変更を行いました。

なお、上記約款変更により商品としての同一性が失われるものではありません。

(変更年月日：2018年9月11日)

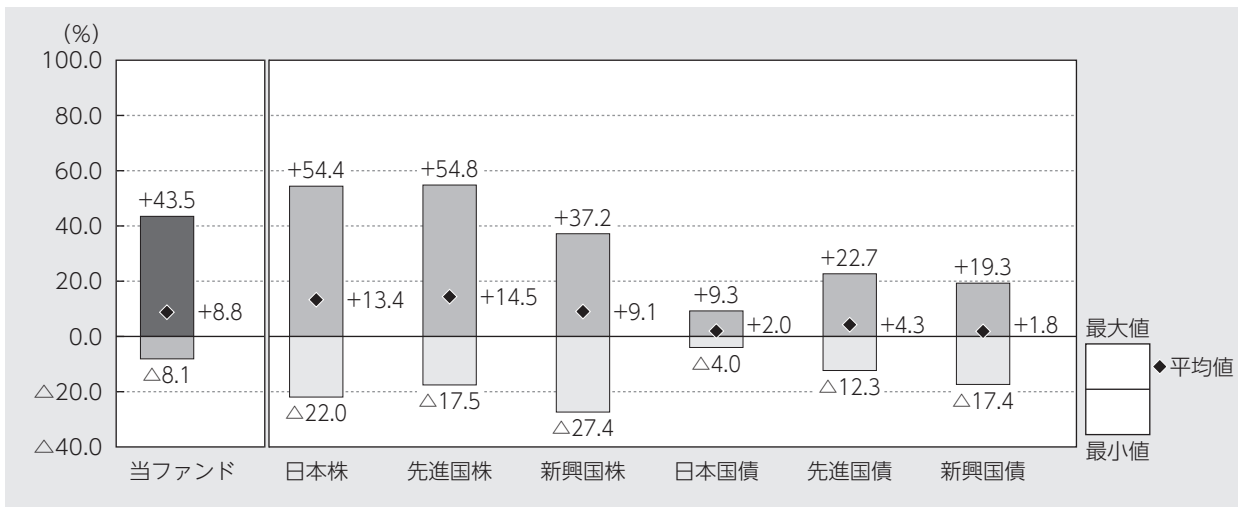
## 当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／国内／不動産投信	
信託期間	2003年12月18日から無期限です。 なお、クローズド期間はありません。	
運用方針	わが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券に投資を行い、安定した収益の確保と信託財産の中・長期的な成長を目指します。	
主要投資対象	みずほ J-R E I T フ ァ ン ド	MHAM J-R E I Tマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	MHAM J-R E I T マ ザ ー フ ァ ン ド	わが国の金融商品取引所および金融商品取引所に準ずる市場に上場している不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
運用方法	不動産投資信託証券への投資にあたっては、各銘柄の信用リスク、流動性リスク等を勘案したうえで、各銘柄の収益・配当等の予想に基づき、銘柄選択を行います。不動産投資信託証券への投資比率は、原則として高位を維持します。	
分配方針	毎期、原則として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。）等の全額を分配対象額の範囲とし、分配金額は原則として配当等収益を中心に安定した収益分配を継続的に行うことを目指し、委託会社が基準価額の水準や市況動向等を勘案して決定します。なお、毎月の安定分配を維持した上で、更に分配金額の加算を行う場合は、毎年3月、6月、9月および12月の決算時の分配で行うことを基本とします。	

当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用しています。(ファミリーファンド方式とは、投資者の皆さまからお預かりした資金をまとめてペビエーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資することにより、その実質的な運用をマザーファンドで行う仕組みです。)



## 代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2013年12月～2018年11月

(注1) 上記のグラフは2013年12月から2018年11月の5年間における1年騰落率（毎月末時点における期間1年間の騰落率を5年（60ヵ月）分取得したデータ）の平均・最大・最小を、当ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示したものです。（グラフは、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。）なお、上記騰落率は直近の月末から60ヵ月さかのぼった算出結果であり、決算日に対応した数値とは異なります。

※全ての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注2) 当ファンドの年間騰落率は、分配金再投資基準価額をもとに計算していますので、基準価額をもとに計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

### \*各資産クラスの指数

日本株……東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

先進国株……MSCIコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）

新興国株……MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）

日本国債……NOMURA-BPI国債

先進国国債……FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

新興国国債……JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバーシファイド（円ベース）

（注）海外の指数は為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

※各指数については後掲の「代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について」をご参照ください。

## 当ファンドのデータ

### 当ファンドの組入資産の内容 (2018年12月10日現在)

#### ◆組入ファンド等

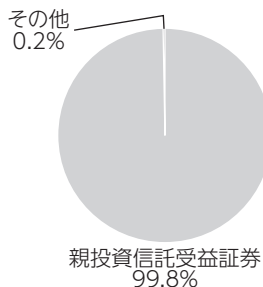
(組入ファンド数：1ファンド)

	第180期末
	2018年12月10日
MHAM J-R E I T マザーファンド	99.8%

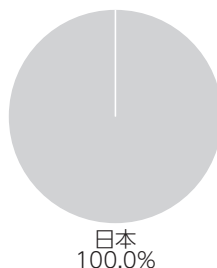
(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 詳細な情報につきましては、運用報告書 (全体版) に記載されています。

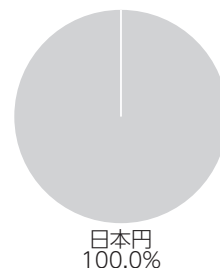
#### ◆資産別配分



#### ◆国別配分



#### ◆通貨別配分



(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分についてはポートフォリオの合計 (除く現金) に対する割合です。

(注2) その他は100%と配分比率の合計との差になります。

### 純資産等

項目	第175期末	第176期末	第177期末	第178期末	第179期末	第180期末
	2018年7月10日	2018年8月10日	2018年9月10日	2018年10月10日	2018年11月12日	2018年12月10日
純資産総額	62,331,729,866円	60,514,617,004円	59,293,959,583円	59,409,823,385円	59,655,073,271円	58,146,981,060円
受益権総口数	69,608,445,801口	68,405,027,987口	67,356,250,102口	66,627,651,396口	66,307,142,479口	64,453,800,770口
1万口当たり基準価額	8,955円	8,847円	8,803円	8,917円	8,997円	9,021円

(注) 当作成期間 (第175期～第180期) における追加設定元本額は3,644,396,326円、同解約元本額は10,779,076,369円です。

## 組入ファンドの概要

【MHAM J-REITマザーファンド】（計算期間

2017年12月12日～2018年12月10日）

### ◆基準価額の推移



### ◆1万口当たりの費用明細

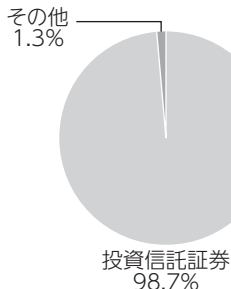
項目	(2017年12月12日～2018年12月10日)	
	金額(円)	比率(%)
平均基準価額	32,034	—
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	8	0.026
合計	8	0.026

### ◆組入上位銘柄

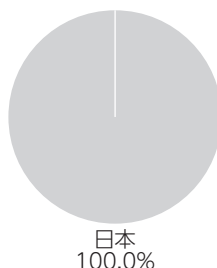
(組入銘柄数：48銘柄)

順位	銘柄	比率
		%
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	9.0
2	日本ビルファンド投資法人	8.1
3	オリックス不動産投資法人	6.6
4	日本リテールファンド投資法人	5.0
5	大和証券オフィス投資法人	4.4
6	ケネディクス・オフィス投資法人	4.1
7	アドバンス・レジデンス投資法人	3.9
8	野村不動産マスターファンド投資法人	3.3
9	日本アコモデーションファンド投資法人	3.2
10	アクティブピア・プロパティーズ投資法人	2.9

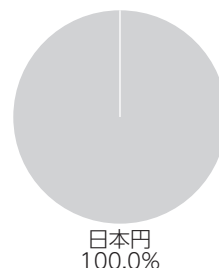
### ◆資産別配分



### ◆国別配分



### ◆通貨別配分



(注1) 組入上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は当マザーファンドの直近の計算期間末のものであります。

(注2) 1万口当たりの費用明細は当マザーファンドの直近の決算期のものであります。費用の項目の概要については2頁をご参照ください。

(注3) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分についてはポートフォリオの合計（除く現金）に対する割合です。

(注4) その他は100%と配分比率の合計との差になります。

(注5) 計算期間中の運用経過や組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載されています。

## ＜当ファンドの参考指数について＞

### ●東証 R E I T 指数（配当込み）

「東証 R E I T 指数（配当込み）」は、東京証券取引所の上場 R E I T 銘柄を対象とした時価総額加重型の指数で、配当込み指数は、配当金の権利落ち後の価格を調整した指数です。なお、2017年1月31日より、浮動株比率が考慮された指数となっています。同指数は、株式会社東京証券取引所（㈱東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証 R E I T 指数の商標に関するすべての権利は、㈱東京証券取引所が有しています。

なお、本商品は、㈱東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではなく、㈱東京証券取引所は、ファンドの発行また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。

## ＜代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について＞

●「東証株価指数（T O P I X）」は、東京証券取引所第一部に上場されているすべての株式の時価総額を指数化したものです。同指数は、株式会社東京証券取引所（㈱東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、㈱東京証券取引所が有しています。

●「M S C I コクサイ・インデックス」は、M S C I I n c . が開発した株価指数で、日本を除く世界の主要先進国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は M S C I I n c . に帰属します。また、M S C I I n c . は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

●「M S C I エマージング・マーケット・インデックス」は、M S C I I n c . が開発した株価指数で、新興国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は M S C I I n c . に帰属します。また、M S C I I n c . は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

●「N O M U R A - B P I 国債」は、野村證券株式会社が国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表すために開発した投資収益指数です。同指数の知的財産権その他一切の権利は野村證券株式会社に帰属します。なお、野村證券株式会社は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

●「F T S E 世界国債インデックス（除く日本）」は、F T S E F i x e d I n c o m e L L C により運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数は F T S E F i x e d I n c o m e L L C の知的財産であり、指数に関するすべての権利は F T S E F i x e d I n c o m e L L C が有しています。

●「J P モルガン G B I - E M グローバル・ディバースファイド」は、J . P . モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが公表している新興国の現地通貨建ての国債で構成されている時価総額加重平均指数です。同指数に関する著作権等の知的財産その他一切の権利は J . P . モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。また、同社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。