

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、2019年6月10日に第186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12月11日～2019年6月10日

第181期	決算日：2019年1月10日
第182期	決算日：2019年2月12日
第183期	決算日：2019年3月11日
第184期	決算日：2019年4月10日
第185期	決算日：2019年5月10日
第186期	決算日：2019年6月10日

第186期末 (2019年6月10日)	基準価額	9,533円
	純資産総額	58,911百万円
第181期～ 第186期	騰落率	8.4%
	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)

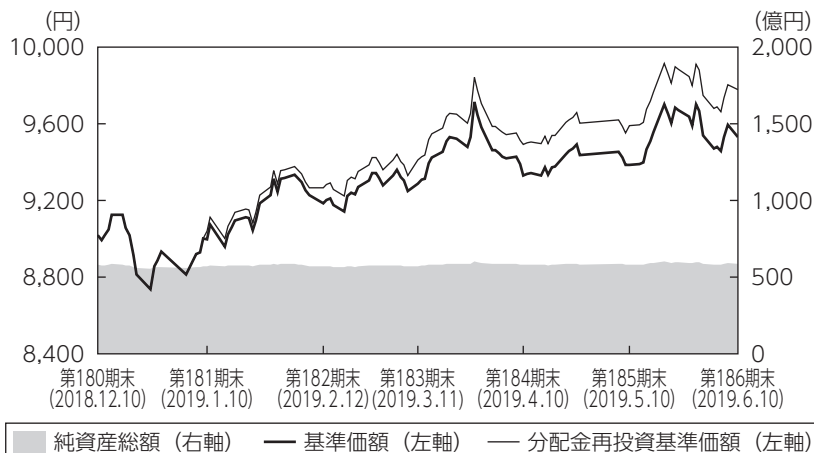
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

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181期首： 9,021円
 第186期末： 9,533円
 (既払分配金240円)
 騰落率： 8.4%
 (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

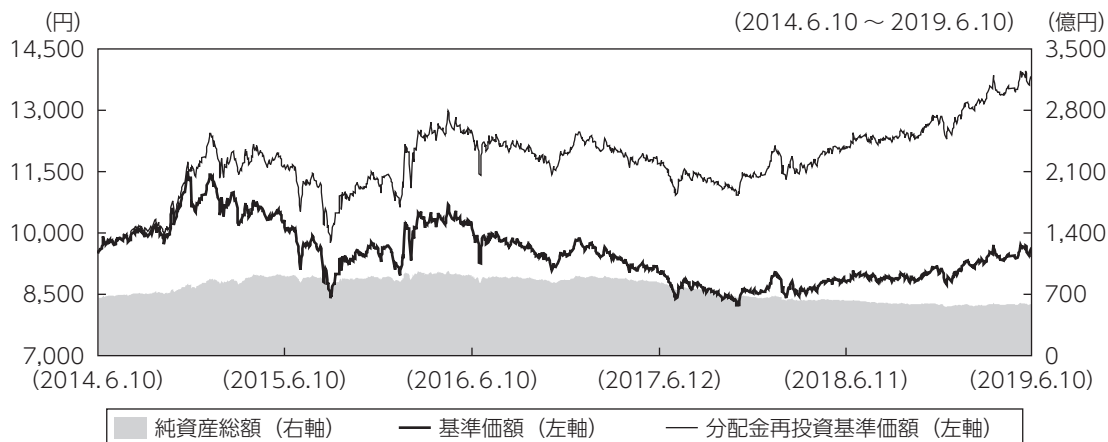
項目	第181期～第186期		項目の概要
	(2018年12月11日 ～2019年6月10日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	50円	0.539%	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は9,356円です。
(投信会社)	(28)	(0.296)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(20)	(0.215)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(3)	(0.027)	受託会社分は、運用財産の保管・管理、投信会社からの運用指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	1	0.012	(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
(投資信託証券)	(1)	(0.012)	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	0	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)	(－)	(－)	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)	(0)	(0.001)	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)	(－)	(－)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用
合計	51	0.552	

(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、2014年6月10日の基準価額に合わせて指数化しています。

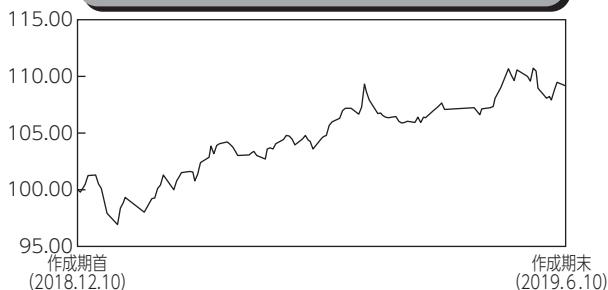
		2014年6月10日 期首	2015年6月10日 決算日	2016年6月10日 決算日	2017年6月12日 決算日	2018年6月11日 決算日	2019年6月10日 決算日
基準価額 (分配落)	(円)	9,500	10,140	10,118	9,035	8,807	9,533
期間分配金合計 (税引前)	(円)	-	1,480	670	480	480	480
分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	-	22.7	6.9	△6.1	3.1	14.1
参考指数の騰落率	(%)	-	22.6	6.1	△4.3	4.1	15.0
純資産総額	(百万円)	65,736	90,461	90,880	83,251	63,045	58,911

(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9.2%上昇しました。

作成期首は世界的な景気減速懸念から国内株式市場が大幅下落するのと連動する格好で下落する場面があったものの、長期金利が低下基調にあったことや国内債券と比べて相対的に高い分配金利回りが見直されたことなどから、上昇する展開となりました。

その後も、オフィス空室率など不動産ファンダメンタルズの改善が継続したこと、長期金利が低位に推移したことなどが好感され、上昇基調となりました。

2019年3月下旬から4月中旬にかけては、損益確定売りなどから上げ幅が縮小する局面もありましたが、世界的な金利低下傾向を受け、作成期末にかけて底堅く推移しました。

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、分配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。

具体的には投資口価格の相対的な割安感などから「ジャパン・ホテル・リート投資法人」や「ヒューリックリート投資法人」などを追加購入しました。一方で、相対的な分配金の伸び悩み懸念などから「オリックス不動産投資法人」や「ジャパンリアルエステイト投資法人」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「MCUBS MidCity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。

【組入上位銘柄】

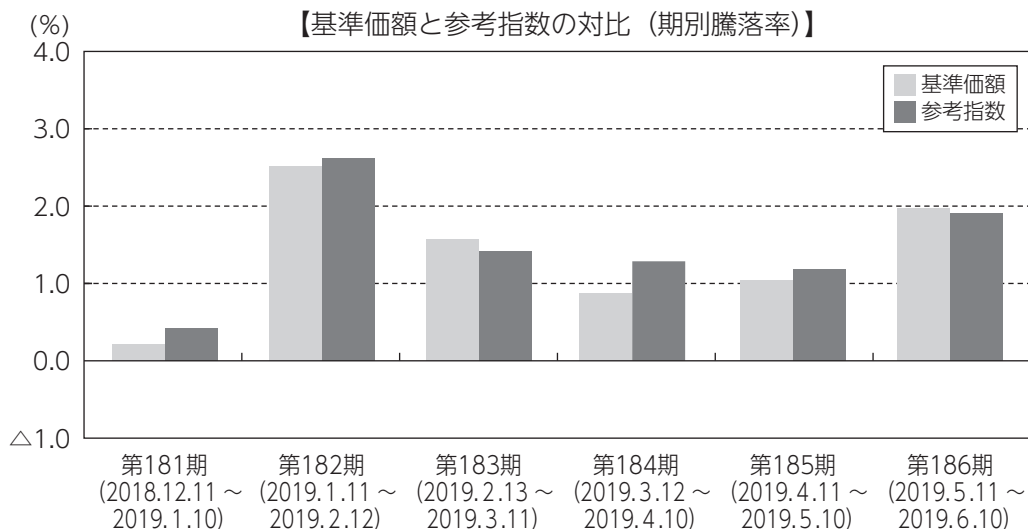
2019年6月10日現在

順位	銘柄	比率
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	7.9%
2	日本ビルファンド投資法人	7.7%
3	オリックス不動産投資法人	5.5%
4	日本リテールファンド投資法人	4.8%
5	野村不動産マスターファンド投資法人	4.3%
6	ジャパン・ホテル・リート投資法人	3.9%
7	アドバンス・レジデンス投資法人	3.9%
8	大和証券オフィス投資法人	3.8%
9	ケネディクス・オフィス投資法人	3.4%
10	日本アコモデーションファンド投資法人	2.9%

(注) 比率は、MHAM J-R E I T マザーファンドの純資産総額に対する投資割合。

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181期	第182期	第183期	第184期	第185期	第186期
	2018年12月11日 ~2019年1月10日	2019年1月11日 ~2019年2月12日	2019年2月13日 ~2019年3月11日	2019年3月12日 ~2019年4月10日	2019年4月11日 ~2019年5月10日	2019年5月11日 ~2019年6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	0.442%	0.434%	0.429%	0.427%	0.424%	0.418%
当期の収益	35円	31円	40円	19円	17円	40円
当期の収益以外	4円	8円	-円	20円	22円	-円
翌期繰越分配対象額	10,122円	10,114円	10,119円	10,100円	10,078円	10,105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、貿易摩擦問題など世界情勢に不透明感が漂うものの、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、公募増資等による需給悪化懸念には留意が必要と考えています。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各社における分配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市場は分配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。

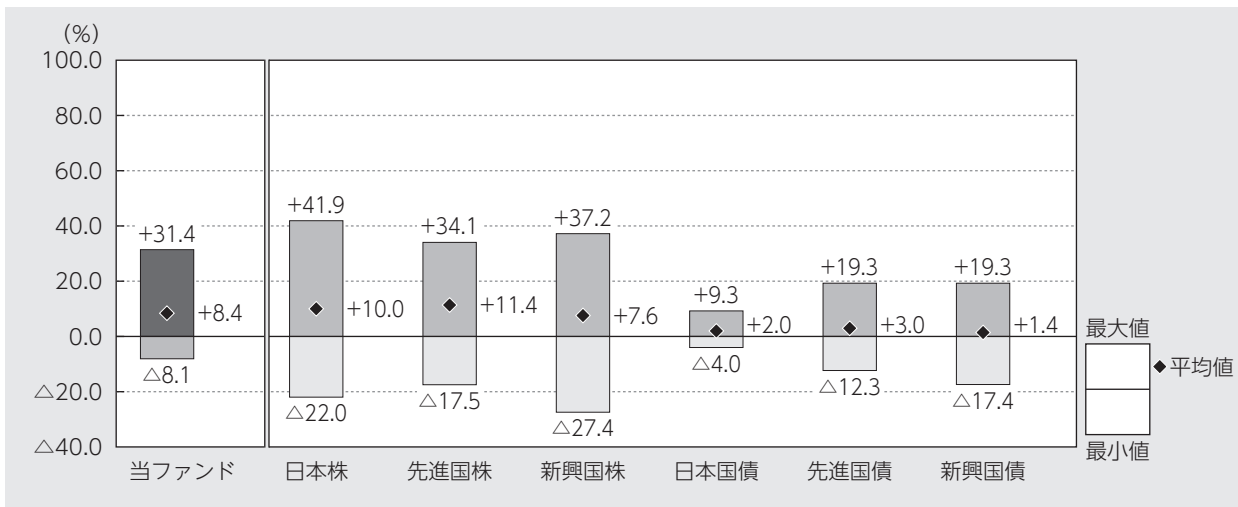
今後の運用方針につきましては、引き続き分散投資を基本としながら、個別銘柄の価格水準の評価及び収益の安定性に留意したポートフォリオの構築を目指し運用を図っていく所存です。具体的には、分配金の維持向上が見込める銘柄などの投資ウェイトを引き上げる方針です。

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 ア 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



2014年6月～2019年5月

(注1) 上記のグラフは2014年6月から2019年5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

先進国債……FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

新興国債……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（2019年6月10日現在）

◆組入ファンド等

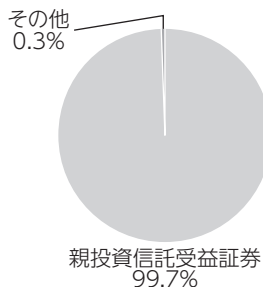
（組入ファンド数：1ファンド）

	第186期末
	2019年6月10日
MHAM J-R E I T マザーファンド	99.7%

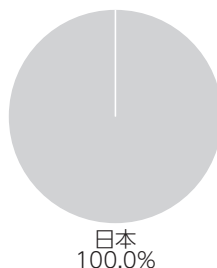
（注1）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

（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。

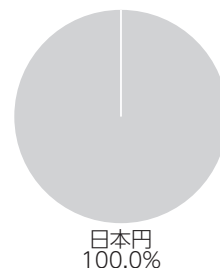
◆資産別配分



◆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181期末	第182期末	第183期末	第184期末	第185期末	第186期末
	2019年1月10日	2019年2月12日	2019年3月11日	2019年4月10日	2019年5月10日	2019年6月10日
純資産総額	57,460,403,075円	57,093,970,412円	57,514,715,795円	58,129,340,536円	58,463,313,973円	58,911,490,705円
受益権総口数	63,842,653,835口	62,151,709,629口	61,912,858,251口	62,298,076,806口	62,275,714,691口	61,796,068,317口
1万口当たり基準価額	9,000円	9,186円	9,290円	9,331円	9,388円	9,533円

（注）当作成期間（第181期～第186期）における追加設定元本額は5,759,546,750円、同解約元本額は8,417,279,203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

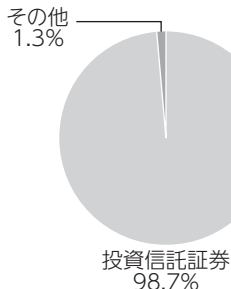
項目	(2017年12月12日～2018年12月10日)	
	金額(円)	比率(%)
平均基準価額	32,034	—
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	8	0.026
合計	8	0.026

◆組入上位銘柄

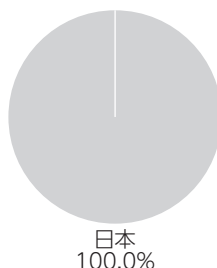
(組入銘柄数：48銘柄)

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

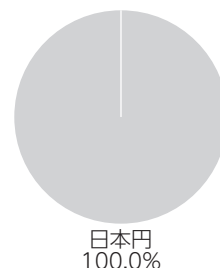
◆資産別配分



◆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。