

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。

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 2024年12月11日～2025年6月10日

第253期	決算日：2025年 1 月10日	
第254期	決算日：2025年 2 月10日	
第255期	決算日：2025年 3 月10日	
第256期	決算日：2025年 4 月10日	
第257期	決算日：2025年 5 月12日	
第258期	決算日：2025年 6 月10日	
第258期末 (2025年6月10日)	基 準 価 額	6,890円
	純資産総額	26,932百万円
第253期～ 第258期	騰 落 率	8.6%
	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)

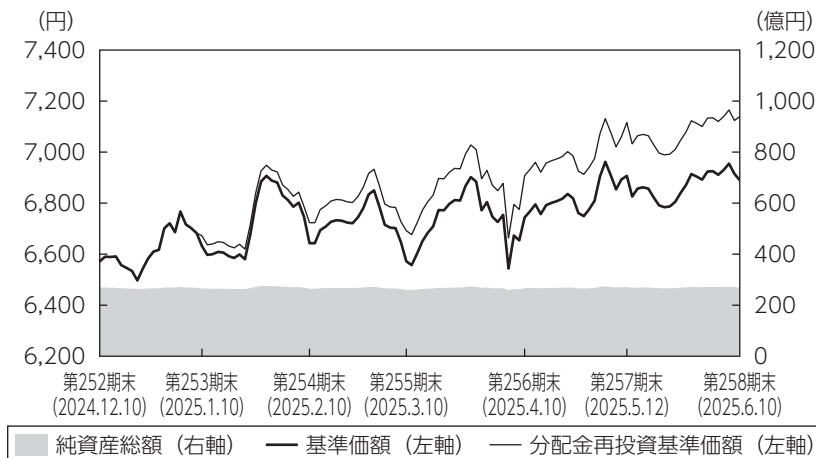
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

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

運用経過の説明

基準価額等の推移



第253期首： 6,572円
 第258期末： 6,890円
 (既払分配金240円)
 騰 落 率： 8.6%
 (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ご利用の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253期～第258期		項目の概要
	(2024年12月11日 ～2025年6月10日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	37円	0.547%	(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6,751円です。
（投信会社）	(20)	(0.301)	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）	(15)	(0.219)	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）	(2)	(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	2	0.034	(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
（投資証券）	(2)	(0.034)	
(c) その他費用	0	0.000	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
（監査費用）	(0)	(0.000)	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
合計	39	0.581	

(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。

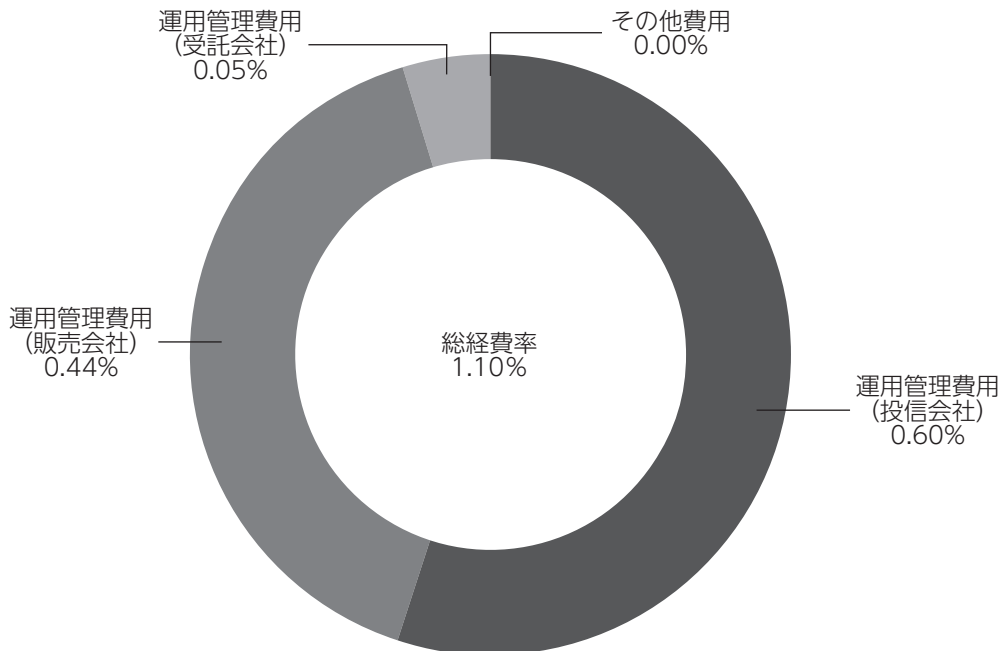
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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。

(参考情報)

◆総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.10%です。



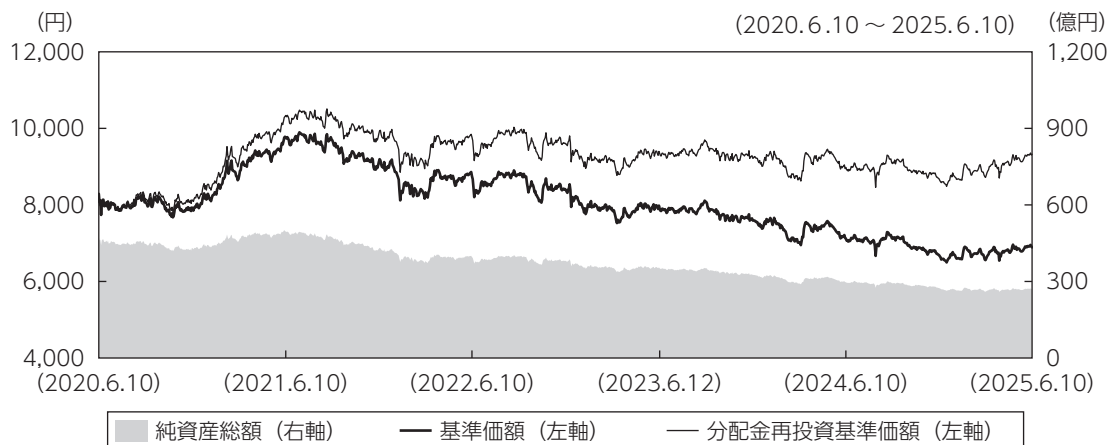
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は、年率換算した値です。

(注4) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率と異なります。

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。

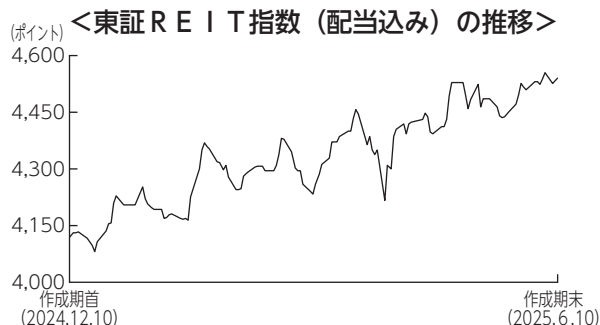
(注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。

(注3) 分配金再投資基準価額は、2020年6月10日の基準価額に合わせて指数化しています。

	2020年6月10日 期首	2021年6月10日 決算日	2022年6月10日 決算日	2023年6月12日 決算日	2024年6月10日 決算日	2025年6月10日 決算日
基準価額 (分配落) (円)	8,289	9,766	8,751	7,897	7,120	6,890
期間分配金合計 (税引前) (円)	—	480	480	480	480	480
分配金再投資基準価額の騰落率 (%)	—	24.7	△5.5	△4.3	△3.9	3.8
参考指数の騰落率 (%)	—	27.4	△3.5	△3.3	△3.3	6.3
純資産総額 (百万円)	47,372	49,578	39,551	35,160	29,685	26,932

(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。

投資環境



J-R E I T 市場は上昇しました。作成期首から、J-R E I T 銘柄の自己投資口取得などの資本政策や、海外投資ファンドによる J-R E I T 銘柄への T O B（公開買い付け）、物件入替を通じた含み益還元などが好感され、上昇しました。4 月には、米政権の相互関税発表を受けて世界的にリスク回避の動きが強まり、一時下落したものの、関税の直接の影響を受けにくい J-R E I T のディフェンシブ性などが評価され、上昇基調に推移しました。

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。

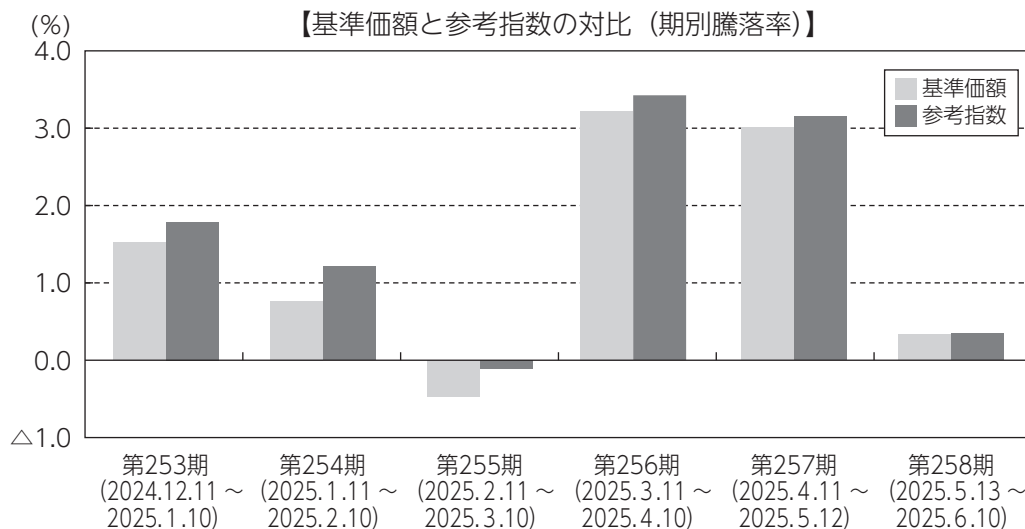
●MHAM J-R E I T マザーファンド

分配金と資産価値の成長性、J-R E I T 価格の割安性などを重視して銘柄間のウェイト調整を行いました。

具体的には、収益の改善を期待し「ユナイテッド・アーバン投資法人」や「星野リゾート・リート投資法人」などを購入しました。一方で、分配金の成長鈍化を懸念し「ラサールロジポート投資法人」や「フロンティア不動産投資法人」などの売却を行いました。

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253期	第254期	第255期	第256期	第257期	第258期
	2024年12月11日 ～2025年1月10日	2025年1月11日 ～2025年2月10日	2025年2月11日 ～2025年3月10日	2025年3月11日 ～2025年4月10日	2025年4月11日 ～2025年5月12日	2025年5月13日 ～2025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	0.60%	0.60%	0.60%	0.59%	0.58%	0.58%
当期の収益	32円	22円	40円	12円	28円	12円
当期の収益以外	7円	17円	－円	27円	11円	27円
翌期繰越分配対象額	10,006円	9,988円	10,003円	9,975円	9,964円	9,937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。また、小数点第 3 位を四捨五入しています。
- (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。
- (注 4) 投資信託の計理上、「翌期繰越分配対象額」は当該決算期末時点の基準価額を上回る場合がありますが、実際には基準価額を超える額の分配金をお支払いすることはありません。

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、米国の関税政策に振らされつつも、実体経済への影響や金利動向を踏まえたリスク許容度の変化に影響される展開を想定しています。不動産ファンダメンタルズについては、オフィス賃料上昇の加速感、ホテル・都市型商業施設における売上変化などが注目されると考えています。保有資産の質や運用能力など個別銘柄の調査・分析をもとに、分配金の水準・安定性等を考慮し、ポートフォリオの構築を図り、運用を実施していきます。

お知らせ

約款変更のお知らせ

■当ファンドおよび当ファンドが投資対象とする「MHAM J－REITマザーファンド」において、投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、「運用報告書の交付」を「運用状況にかかわる情報の提供」に変更しました。

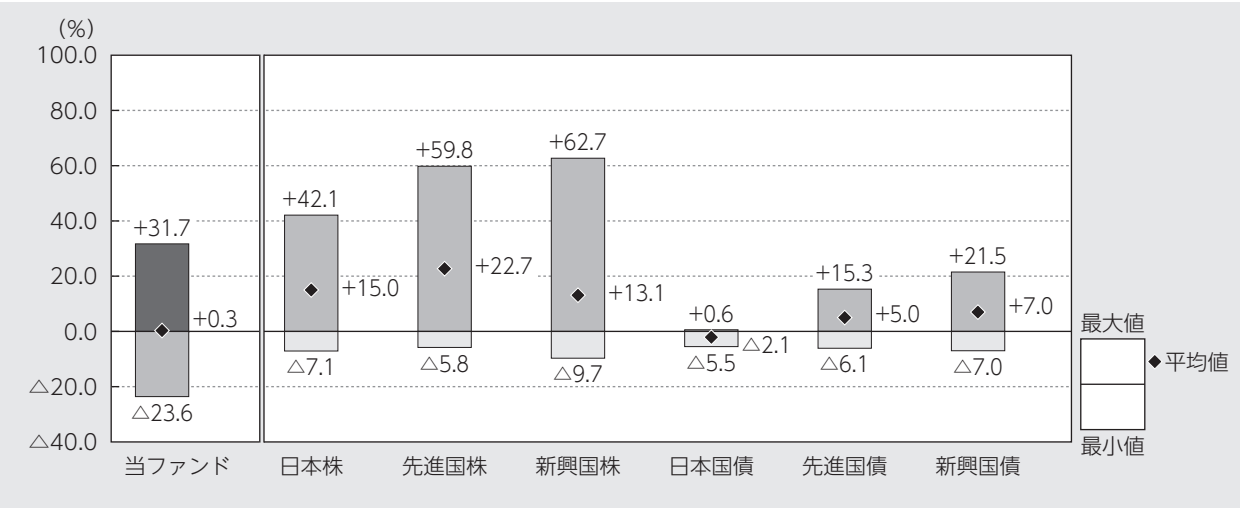
(2025年4月1日)

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。

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。	
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－REIT フ ァ ン ド	MHAM J－REITマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	MHAM J－REIT 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。ただし、分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。	

代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2020年6月～2025年5月

- (注1) すべ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) 上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を、ファンドおよび代表的な資産クラスについて表示し、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、上記の騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。
- (注3) 当ファンドの騰落率は、税引前の分配金を再投資したものと計算しています。

*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・ディバースファイド（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（2025年6月10日現在）

◆組入ファンド等

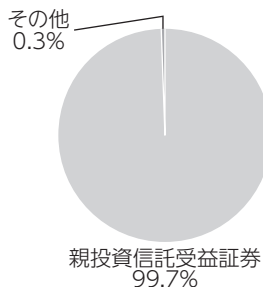
（組入ファンド数：1 ファンド）

	第258期末
	2025年6月10日
MHAM J－REITマザーファンド	99.7%
その他	0.3

（注1）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

（注2）現金等はその他として表示しています。なお、その他は未払金等の発生によりマイナスになることがあります。

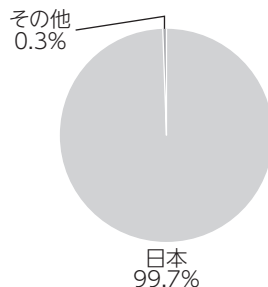
◆資産別配分



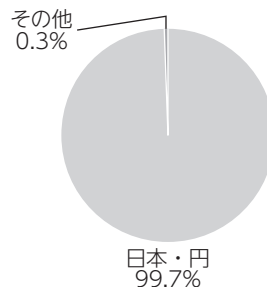
（注1）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

（注2）現金等はその他として表示しています。

◆国別配分



◆通貨別配分



純資産等

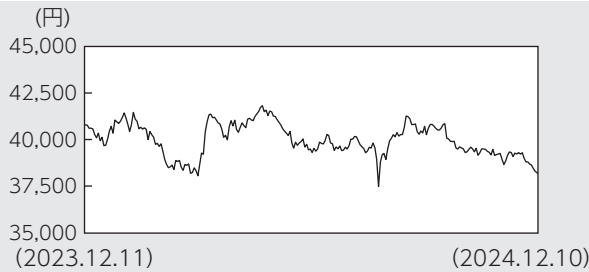
項目	第253期末	第254期末	第255期末	第256期末	第257期末	第258期末
	2025年1月10日	2025年2月10日	2025年3月10日	2025年4月10日	2025年5月12日	2025年6月10日
純資産総額	26,572,933,353円	26,427,817,999円	26,016,673,033円	26,641,671,930円	27,117,272,723円	26,932,074,969円
受益権総口数	40,070,118,268口	39,784,955,844口	39,584,953,155口	39,502,751,785口	39,258,510,215口	39,087,318,393口
1 万口当たり基準価額	6,632円	6,643円	6,572円	6,744円	6,907円	6,890円

（注）当作成期間（第253期～第258期）中における追加設定元本額は890,095,591円、同解約元本額は2,716,528,757円です。

組入ファンドの概要

[MHAM J-R E I Tマザーファンド] (計算期間 2023年12月12日～2024年12月10日)

◆基準価額の推移



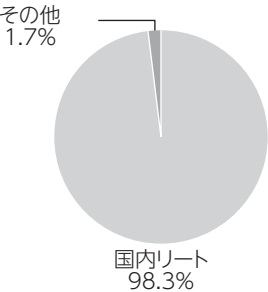
◆組入上位10銘柄

銘柄名	通貨	比率
KDX不動産投資法人	日本・円	10.4%
野村不動産マスターファンド投資法人	日本・円	9.9
GLP投資法人	日本・円	7.3
ラサールロジポート投資法人	日本・円	7.2
日本都市ファンド投資法人	日本・円	6.2
ジャパンリアルエステイト投資法人	日本・円	5.8
アドバンス・レジデンス投資法人	日本・円	5.8
大和証券オフィス投資法人	日本・円	5.1
インヴィンシブル投資法人	日本・円	4.0
日本ロジスティクスファンド投資法人	日本・円	3.8
組入銘柄数	39銘柄	

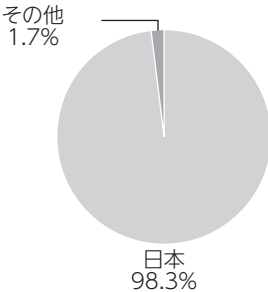
◆1万口当たりの費用明細

項目	当期	
	金額	比率
(a) 売買委託手数料 (投資証券)	34円 (34)	0.084% (0.084)
合計	34	0.084
期中の平均基準価額は39,978円です。		

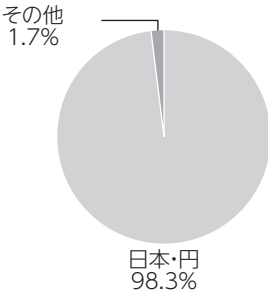
◆資産別配分



◆国別配分



◆通貨別配分



(注1) 基準価額の推移、1万口当たりの費用明細は組入ファンドの直近の計算期間のものであります。

(注2) 「1万口当たりの費用明細」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。金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。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。なお、項目の概要につきましては運用報告書（全体版）をご参照ください。

(注3) 組入上位銘柄、資産別配分・国別配分・通貨別配分のデータは組入ファンドの直近の決算日現在のものです。

(注4) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注5) 現金等はその他として表示しています。

(注6) 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いては、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REIT指数（配当込み）

東証REIT指数（配当込み）の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」という。）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・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。JPXは、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。本商品は、JPXにより提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対してもJPXは責任を負いません。

＜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（TOPIX）」は、日本の株式市場を広範に網羅し、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークです。同指数の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」という。）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・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。
- 「MSCIコクサイ・インデックス」は、MSCI Inc. 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MSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. 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。
- 「MSCIエマージング・マーケット・インデックス」は、MSCI Inc. 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MSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. 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。
- 「NOMURA-BPI国債」は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング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フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。なお、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社は、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。
- 「FTSE世界国債インデックス（除く日本）」は、FTSE Fixed Income LLC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FTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。
- 「JPモルガンGBI-EM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。

