マンスリーレポート

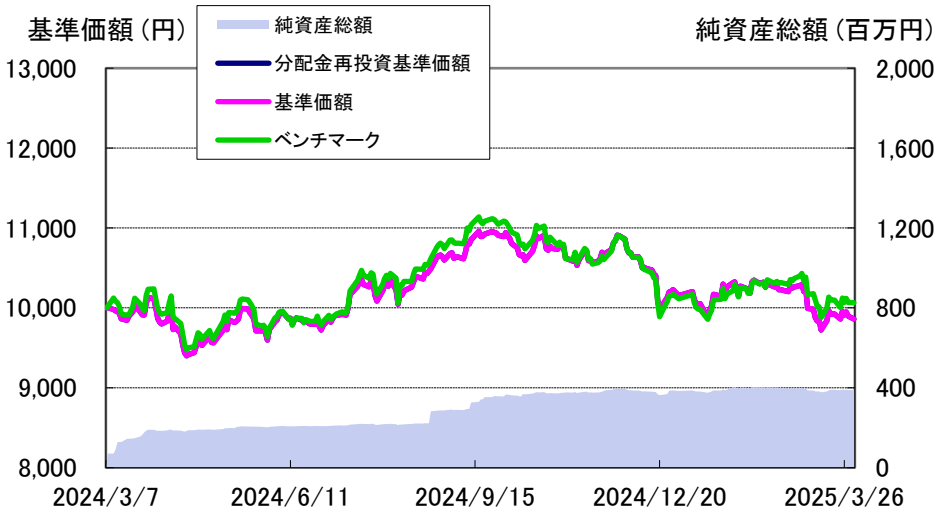
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド

（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
2025年3月31日基準

（年1回決算型）（為替ヘッジあり）

運用実績の推移



基準価額・純資産総額

基　準　価　額	9,860 円
純　資　産　総　額	387 百万円

※基準価額は1万口当たり。

ポートフォリオ構成

実質組入比率		95.1 %
	現物組入比率	95.1 %
	先物組入比率	0.0 %
現金等比率		4.9 %

※組入比率は純資産総額に対する割合です。
※現金等の中には未払金等が含まれるため、
比率が一時的にマイナスとなる場合があります。

（設定日：2024年3月8日）
基準価額は1万口当たり・信託報酬控除後の価額です。なお、信託報酬率は「ファンドの費用」をご覧ください。
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あり、実際の基準価額とは異なります。
分配金再投資基準価額＝前日分配金再投資基準価額×（当日基準価額÷前日基準価額）
（※決算日の当日基準価額は税引前分配金込み）
基準価額は設定日前日を10,000円として計算しています。
ベンチマークはFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円ヘッジベース）であり、2024年3月7日の終値を10,000円として計算しています。
上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。

騰落率（税引前分配金再投資）

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	設定来
ファンド	−3.92%	−2.90%	−9.48%	−2.67%	−1.40%
ベンチマーク	−2.91%	−0.47%	−9.22%	−1.64%	0.65%
差	−1.01%	−2.43%	−0.26%	−1.04%	−2.05%

※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して算出していますので、実際の投資家利回りとは異なります。
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。
※各期間は、基準日から過去に遡っています。また、設定来のファンドの騰落率については、設定当初の投資元本を基に計算しています。

分配金実績（税引前）　※直近3年分

第1期	(2025.02.25)	0 円
設定来累計分配金		0 円

※分配金は1万口当たり。
※上記の分配金は過去の実績であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
※分配金額は、分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

基準価額変動の要因分析（前月末比）（円）

株式要因	−398
配当要因	38
為替要因	39
小計	−322
為替ヘッジ要因	−67
信託報酬	−14
その他	0
分配金	0
合計	−402

※要因分析は組入れ資産の値動き等が基準価額に与えた影響等をご理解いただくために委託会社が簡便的に計算した概算値であり、その完全性、正確性を保証するものではありません。
※株式要因、配当などによる要因（配当要因）、株式の評価にかかる為替変動による要因（為替要因）、為替ヘッジコスト（為替ヘッジ要因）、信託報酬、分配金以外による基準価額の騰落額を「その他」に表示しています。

※当資料は13枚ものです。なお、別紙1も併せてご確認ください。
※P.12の「当資料のお取扱いについてのご注意」をご確認ください。

アセットマネジメントOne

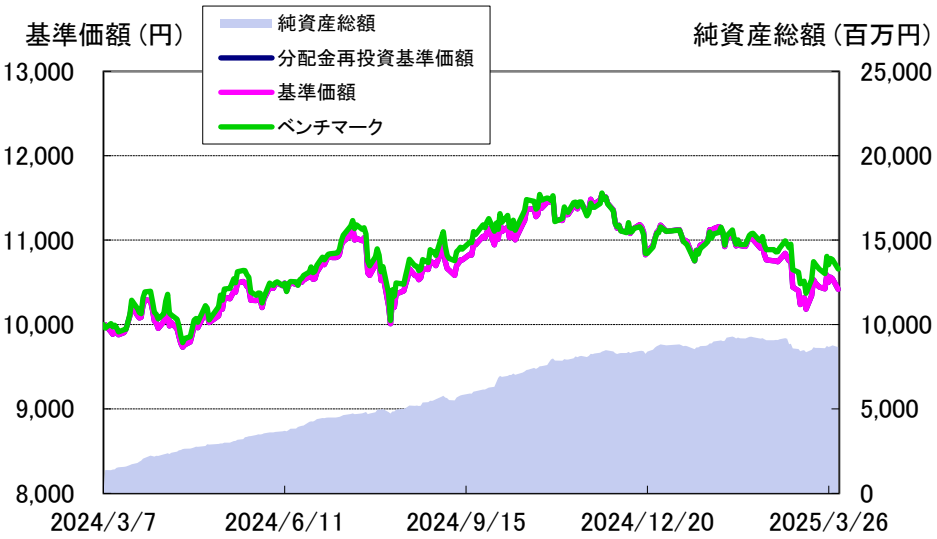
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド

（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
2025年3月31日基準

（年1回決算型）（為替ヘッジなし）

運用実績の推移



基準価額・純資産総額

基　準　価　額	10,416 円
純　資　産　総　額	8,664 百万円

※基準価額は1万口当たり。

ポートフォリオ構成

実質組入比率		95.1 %
	現物組入比率	95.1 %
	先物組入比率	0.0 %
現金等比率		4.9 %

※組入比率は純資産総額に対する割合です。
※現金等の中には未払金等が含まれるため、
比率が一時的にマイナスとなる場合があります。

（設定日：2024年3月8日）
基準価額は1万口当たり・信託報酬控除後の価額です。なお、信託報酬率は「ファンドの費用」をご覧ください。
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あり、実際の基準価額とは異なります。
分配金再投資基準価額＝前日分配金再投資基準価額×（当日基準価額÷前日基準価額）
（※決算日の当日基準価額は税引前分配金込み）
基準価額は設定日前日を10,000円として計算しています。
ベンチマークはFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）であり、2024年3月7日の終値を10,000円として計算しています。
上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。

騰落率（税引前分配金再投資）

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	設定来
ファンド	−3.27%	−6.19%	−4.82%	1.21%	4.16%
ベンチマーク	−2.25%	−4.02%	−4.03%	2.61%	6.58%
差	−1.02%	−2.17%	−0.79%	−1.40%	−2.42%

※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して算出していますので、実際の投資家利回りとは異なります。
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。
※各期間は、基準日から過去に遡っています。また、設定来のファンドの騰落率については、設定当初の投資元本を基に計算しています。

分配金実績（税引前）　※直近3年分

第1期	（2025.02.25）	0 円
設定来累計分配金		0 円

※分配金は1万口当たり。
※上記の分配金は過去の実績であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
※分配金額は、分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

基準価額変動の要因分析（前月末比）（円）

株式要因	−420
配当要因	40
為替要因	41
小計	−339
信託報酬	−15
その他	2
分配金	0
合計	−352

※要因分析は組入れ資産の値動き等が基準価額に与えた影響等をご理解いただくために委託会社が簡便的に計算した概算値であり、その完全性、正確性を保証するものではありません。
※株式要因、配当などによる要因（配当要因）、株式の評価にかかる為替変動による要因（為替要因）、信託報酬、分配金以外による基準価額の騰落額を「その他」に表示しています。

※当資料は13枚ものです。なお、別紙1も併せてご確認ください。
※P.12の「当資料のお取扱いについてのご注意」をご確認ください。

Asset Management One　アセットマネジメントOne

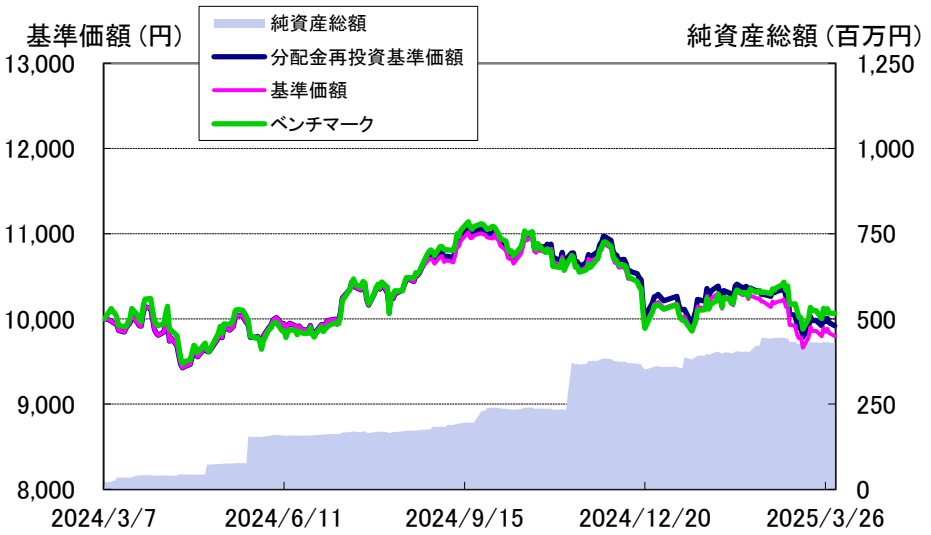
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド

（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
2025年3月31日基準

（年4回決算型）（為替ヘッジあり）

運用実績の推移



（設定日：2024年3月8日）
基準価額は1万口当たり・信託報酬控除後の価額です。なお、信託報酬率は「ファンドの費用」をご覧ください。
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あり、実際の基準価額とは異なります。
分配金再投資基準価額＝前日分配金再投資基準価額×（当日基準価額÷前日基準価額）
（※決算日の当日基準価額は税引前分配金込み）
基準価額は設定日前日を10,000円として計算しています。
ベンチマークはFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円ヘッジベース）であり、2024年3月7日の終値を10,000円として計算しています。
上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。

基準価額・純資産総額

基　準　価　額	9,798 円
純　資　産　総　額	429 百万円

※基準価額は1万口当たり。

ポートフォリオ構成

実質組入比率	95.1 %
現物組入比率	95.1 %
先物組入比率	0.0 %
現金等比率	4.9 %

※組入比率は純資産総額に対する割合です。
※現金等の中には未払金等が含まれるため、比率が一時的にマイナスとなる場合があります。

騰落率（税引前分配金再投資）

	1カ月	3カ月	6カ月	1年	設定来
ファンド	−3.91%	−2.87%	−9.77%	−2.19%	−0.80%
ベンチマーク	−2.91%	−0.47%	−9.22%	−1.64%	0.65%
差	−1.00%	−2.40%	−0.54%	−0.55%	−1.45%

※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して算出していますので、実際の投資家利回りとは異なります。
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。
※各期間は、基準日から過去に遡っています。また、設定来のファンドの騰落率については、設定当初の投資元本を基に計算しています。

分配金実績（税引前）　※直近3年分

第1期（2024.05.27）	0 円
第2期（2024.08.26）	50 円
第3期（2024.11.25）	40 円
第4期（2025.02.25）	40 円
設定来累計分配金	130 円

※分配金は1万口当たり。
※上記の分配金は過去の実績であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
※分配金額は、分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

基準価額変動の要因分析（前月末比）（円）

株式要因	−395
配当要因	37
為替要因	38
小計	−320
為替ヘッジ要因	−66
信託報酬	−14
その他	0
分配金	0
合計	−399

※要因分析は組入れ資産の値動き等が基準価額に与えた影響等をご理解いただくために委託会社が簡便的に計算した概算値であり、その完全性、正確性を保証するものではありません。
※株式要因、配当などによる要因（配当要因）、株式の評価にかかる為替変動による要因（為替要因）、為替ヘッジコスト（為替ヘッジ要因）、信託報酬、分配金以外による基準価額の騰落額を「その他」に表示しています。

※当資料は13枚ものです。なお、別紙1も併せてご確認ください。
※P.12の「当資料のお取扱いについてのご注意」をご確認ください。

アセットマネジメントOne

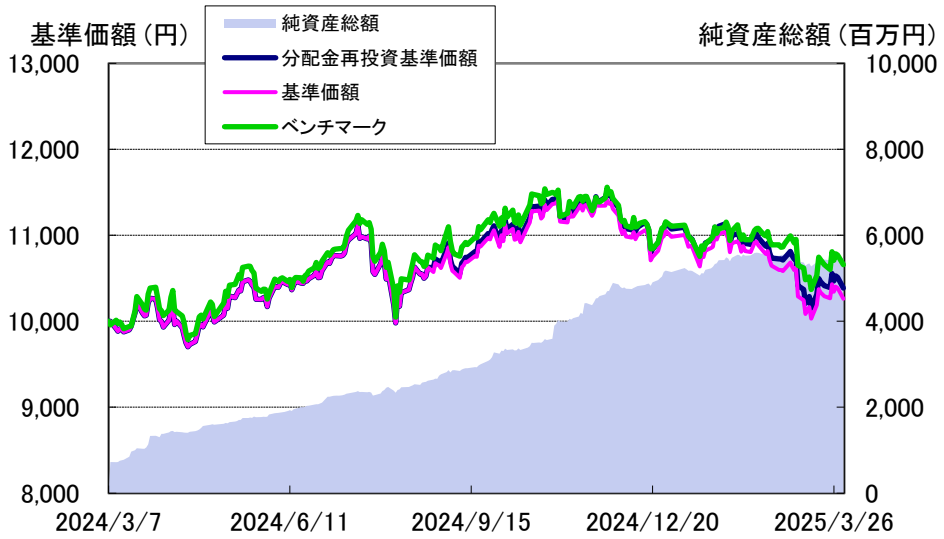
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド

（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
2025年3月31日基準

（年4回決算型）（為替ヘッジなし）

運用実績の推移



（設定日：2024年3月8日）
基準価額は1万口当たり・信託報酬控除後の価額です。なお、信託報酬率は「ファンドの費用」をご覧ください。
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あり、実際の基準価額とは異なります。
分配金再投資基準価額＝前日分配金再投資基準価額×（当日基準価額÷前日基準価額）
（※決算日の当日基準価額は税引前分配金込み）
基準価額は設定日前日を10,000円として計算しています。
ベンチマークはFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）であり、2024年3月7日の終値を10,000円として計算しています。
上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。

基準価額・純資産総額

基　準　価　額	10,261 円
純　資　産　総　額	5,457 百万円

※基準価額は1万口当たり。

ポートフォリオ構成

実質組入比率		95.1 %
	現物組入比率	95.1 %
	先物組入比率	0.0 %
現金等比率		4.9 %

※組入比率は純資産総額に対する割合です。
※現金等の中には未払金等が含まれるため、比率が一時的にマイナスとなる場合があります。

騰落率（税引前分配金再投資）

	1カ月	3カ月	6カ月	1年	設定来
ファンド	−3.29%	−6.21%	−4.86%	1.16%	3.85%
ベンチマーク	−2.25%	−4.02%	−4.03%	2.61%	6.58%
差	−1.04%	−2.20%	−0.83%	−1.46%	−2.73%

※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して算出していますので、実際の投資家利回りとは異なります。
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等をお約束するものではありません。
※各期間は、基準日から過去に遡っています。また、設定来のファンドの騰落率については、設定当初の投資元本を基に計算しています。

分配金実績（税引前）　※直近3年分

第1期（2024.05.27）	0 円
第2期（2024.08.26）	50 円
第3期（2024.11.25）	40 円
第4期（2025.02.25）	40 円
設定来累計分配金	130 円

※分配金は1万口当たり。
※上記の分配金は過去の実績であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
※分配金額は、分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

基準価額変動の要因分析（前月末比）（円）

株式要因	−414
配当要因	39
為替要因	40
小計	−335
信託報酬	−14
その他	−0
分配金	0
合計	−349

※要因分析は組入れ資産の値動き等が基準価額に与えた影響等をご理解いただくために委託会社が簡便的に計算した概算値であり、その完全性、正確性を保証するものではありません。
※株式要因、配当などによる要因（配当要因）、株式の評価にかかる為替変動による要因（為替要因）、信託報酬、分配金以外による基準価額の騰落額を「その他」に表示しています。

※当資料は13枚ものです。なお、別紙1も併せてご確認ください。
※P.12の「当資料のお取扱いについてのご注意」をご確認ください。

Asset Management One　アセットマネジメントOne

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）

2025年3月31日基準

分配金の状況（税引前）（円）

コース名		第1期	第2期	第3期	第4期
（年4回決算型）（為替ヘッジあり）	配当等収益(経費控除後)	9	73	32	15
	分配金	0	50	40	40
	分配対象額(分配金支払い後)	19	781	795	773
（年4回決算型）（為替ヘッジなし）	配当等収益(経費控除後)	42	62	59	19
	分配金	0	50	40	40
	分配対象額(分配金支払い後)	254	572	1,345	1,012

※配当等収益（経費控除後）、分配金、分配金対象額（分配金支払い後）は1万口当たりのものです。
※上記の分配金は過去の実績であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
※分配金額は、分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。
※分配金の詳細については、別紙1「収益分配金に関する留意事項」をご覧ください。

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）

2025年3月31日基準

グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの状況

＊PGIMインクのデータをもとにアセットマネジメントOneが作成しています。

ポートフォリオの状況

マザーファンドの配当利回り（%）	3.7%
FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、米ドルベース）（%）	4.0%

※マザーファンドの配当利回りは、各組入れリートの配当利回りを現金等を含めた現地月末時点の時価総額で加重平均したものであり、各ファンドへの投資で得られる期待利回りを示すものではありません。

組入上位10カ国・地域

No.	国・地域	比率
1	米国	65.4%
2	日本	10.0%
3	オーストラリア	6.2%
4	英国	4.2%
5	香港	3.1%
6	ドイツ	2.0%
7	シンガポール	1.9%
8	フランス	1.9%
9	スウェーデン	1.7%
10	スペイン	1.5%

※組入比率は組入有価証券評価額に対する割合です。

組入上位10業種

No.	業種	比率
1	住居	16.9%
2	産業施設	15.3%
3	小売施設	13.6%
4	データセンター	13.3%
5	ヘルスケア	10.2%
6	トリプルネットリース	8.2%
7	複合	6.9%
8	倉庫	6.0%
9	オフィス	5.1%
10	ホテル	3.7%

※組入比率は組入有価証券評価額に対する割合です。
※業種はPGIMインクの基準によるものです。（以下同じ）

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）

2025年3月31日基準

組入上位10銘柄

（組入銘柄数 ： 49）

	銘柄名	国・地域	業種	組入比率
1	エクイニクス	アメリカ	データセンター	7.0%
2	ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	6.5%
3	プロロジス	アメリカ	産業施設	5.4%
4	アグリー・リアルティ	アメリカ	トリプルネットリース	4.6%
5	エセックス・プロパティー・トラスト	アメリカ	住居	3.6%
6	エクストラ・スペース・ストレージ	アメリカ	倉庫	3.4%
7	サイモン プロパティ グループ	アメリカ	小売施設	3.4%
8	ミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズ	アメリカ	住居	3.2%
9	ファースト・インダストリアル・リアルティー・トラスト	アメリカ	産業施設	3.0%
10	インヴィンシブル投資法人	日本	ホテル	2.9%

※組入比率は組入有価証券評価額に対する割合です。
※上記は、組入銘柄の紹介を目的として、PGIMインクからの情報を基にアセットマネジメントOneが作成しており、記載銘柄の推奨を行うものではありません。

指数の著作権等
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）、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）、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）および、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）（以下、「各ファンド」）は、アセットマネジメントOne株式会社（以下、「アセットマネジメントOne」）によって単独で開発されたものです。各ファンドは、いかなる方法においても、London Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業（FTSE International Limitedを含む）（以下、総称して「LSE Group」）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」）または、National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」）（以下、あわせて「ライセンサー」といいます。）によって出資、保証、販売または販売促進されることはありません。FTSE Russellは、LSE Group会社の一つの商号です。
FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み）（以下、本指数）のすべての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社が使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。
本指数は、FTSE International Limitedまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても(a)本指数の使用、信頼、または誤謬、(b)各ファンドへの投資または運営に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、各ファンドから得られる結果、またはアセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

※当資料中の各数値については、表示桁未満の数値がある場合、四捨五入して表示しています。

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）

2025年3月31日基準

マーケット動向とファンドの動き

FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、米ドルベース）は下落しました。米国では関税発動に伴う景気悪化への警戒感からリスク回避の動きが強まり下落しました。欧州でも、トランプ関税や防衛費増額などへの懸念から金利が上昇したことなどを受けて下落しました。アジア・オセアニアでは、中国の景気刺激策やシンガポール金融管理局が発表した2025年の経済見通しが前回から据え置かれたことで、景気減速不安が後退したことなどから、シンガポールが上昇しました。

≪為替市場≫
為替市場では、概ね円安となりました。ドルに対しては若干の円高となりましたが、日銀が政策金利の据え置きを決定したことや、利上げを急がないと受け止められたことなどから、幅広い通貨に対して円安となりました。

このような環境下、為替ヘッジあり（年1回）／（年4回）、為替ヘッジなし（年1回）／（年4回）は全て前月末に比べ下落しました。
3月は米国のデータセンター銘柄を一部売却する一方、米国の倉庫銘柄を購入するなどの売買を行いました。

今後のマーケットの見通しと運用方針

米国ではREITの収益の成長が、2025年および2026年に加速すると予測されており、REIT市場は依然として魅力的と考えています。米国のセクター別では、データセンターなどを選好しています。欧州では、低調な経済見通しや米国発の貿易の混乱など懸念はあるものの、金利のさらなる低下が予想されており、不動産価格は底打ちすると見ています。アジア太平洋に関しては、ファンダメンタルズが良好なセクターを選好していきます。

※上記のマーケット動向とファンドの動きは、過去の実績であり将来の運用成果等をお約束するものではありません。また、見通しと運用方針は、作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等により当該運用方針が変更される場合があります。

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）

2025年3月31日基準

ファンドの特色(くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください)

信託財産の成長を図ることを目的として、積極的な運用を行います。

○ 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*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。

＊ 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（年1回）／（年4回）	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円ヘッジベース）
為替ヘッジなし（年1回）／（年4回）	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）

FTSE EPRA/NAREIT Developed Indexは、グローバルの商業用不動産セクター全体の動向を表すことを目的とした、先進国の上場不動産株式およびREITで構成された指数です。

・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。

○ 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。

○ 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。

PGIMインクについて

・PGIMインクは、世界最大級の金融サービス機関であるプルデンシャル・ファイナンシャル・インクの資産運用部門に属しています。幅広い資産クラスを対象にグローバルな資産運用サービスを展開する運用会社です。

・PGIMインクは不動産運用部門であるPGIMリアルエステートを有しており、PGIMリアルエステートは1970年の業務開始以来50年超にわたる不動産投資の実績を誇ります。現地ネットワークを持つプロフェッショナルを世界35都市に配したグローバルなプラットフォームを通じて世界の主要な不動産市場の実情やリアルタイムの動向に精通し、世界の投資家に質の高いサービスを提供しています。

出所：PGIMインクの情報をもとに委託会社作成

○ 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。*
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）	

＊ 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。詳しくは販売会社にご確認ください。

※ 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。

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）

2025年3月31日基準

主な投資リスクと費用（くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください）

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。
なお、基準価額の変動要因は、下記に限定されるものではありません。その他の留意点など、くわしくは投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

○ 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 ……

リートの価格は、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。

○ 為替変動リスク ……

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。

為替ヘッジあり

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、その金利差相当分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、為替変動の影響を受けます。

為替ヘッジなし

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。

○ 金利変動リスク ……

金利の変動は、リ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。

○ 流動性リスク ……

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ことがあり、基準価額に影響をおよぼす要因となります。

○ 信用リスク ……

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。

○ カントリーリスク ……

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。

各ファンドへの投資に伴う主な費用は購入時手数料、信託報酬などです。
費用の詳細につきましては、当資料中の「ファンドの費用」および投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

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）

2025年3月31日基準

お申込みメモ(くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください)	
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。）
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。
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5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として営業日の午後3時30分までに販売会社が受付けたものを当日分のお申込みとします。なお、販売会社によっては異なる場合がありますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入・換金 申込不可日	以下のいずれかに該当する日には、購入・換金・スイッチングのお申込みの受付を行いません。 ・ニューヨーク証券取引所の休業日　・オーストラリア証券取引所の休業日 ・ロンドン証券取引所の休業日　・ニューヨークの銀行の休業日 ・オーストラリアの銀行の休業日　・ロンドンの銀行の休業日
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	次のいずれかに該当する場合には、受託会社と合意の上、信託契約を解約し、当該信託を終了（繰上償還）することがあります。 ・信託契約を解約することが受益者のために有利であると認める場合 ・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 ・やむを得ない事情が発生した場合
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	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。詳しくは、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、上記内容が変更となることがあります。
スイッチング	「みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド」を構成する4つのファンド間で、スイッチング（乗換え）を行うことができます。スイッチングの取扱いの有無や対象ファンドなどは、販売会社により異なりますので、詳しくは販売会社でご確認ください。 ※ 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（課税対象者の場合）がかかりますのでご留意ください。また、購入時手数料は販売会社が別に定めます。

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）

2025年3月31日基準

ファンドの費用(くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください)

以下の手数料等の合計額、その上限額については、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。
※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ことがあります。

●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、**3.3%（税抜3.0%）**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。
換金手数料	ありません。
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**0.3%**の率を乗じて得た額を、換金時に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）	各ファンドの日々の純資産総額に対して**年率1.628%（税抜1.48%）** ※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。
その他の費用・手数料	その他の費用・手数料として、お客様の保有期間中、以下の費用等を信託財産からご負担いただきます。 ・組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料、信託事務の処理に要する諸費用、外国での資産の保管等に要する費用、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用　等 ※これらの費用等は、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・上限額等を示すことができません。

※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。

投資信託ご購入の注意

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。

当資料のお取扱いについてのご注意

○ 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、販売会社からお渡しする投資信託説明書（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、実質的に不動産投資信託証券（リート）等の値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）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、投資者の皆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全て投資者の皆さまに帰属します。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（2025年4月21日）のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

◆委託会社およびファンドの関係法人 ◆
＜委託会社＞アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第324号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会
＜受託会社＞みずほ信託銀行株式会社
＜販売会社＞販売会社一覧をご覧ください

◆委託会社の照会先 ◆

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　URL https://www.am-one.co.jp/

※当資料は13枚ものです。なお、別紙1も併せてご確認ください。

Asset Management One　アセットマネジメントOne

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）

2025年3月31日基準

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。　　2025年4月21日現在

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	備考
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	○		○	○	
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	○	○	○	○	

●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。
＜備考欄について＞
※1　新規募集の取扱いおよび販売業務を行っておりません。
※2　備考欄に記載されている日付からのお取扱いとなりますのでご注意ください。
※3　備考欄に記載されている日付からお取扱いを行いませんのでご注意ください。

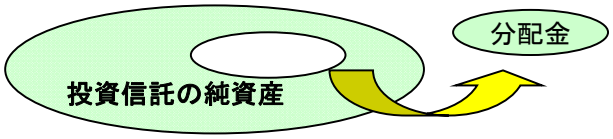
（原則、金融機関コード順）

収益分配金に関する留意事項

別紙1

投資信託の分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。なお、分配金の有無や金額は確定したものではありません。

投資信託から分配金が支払われるイメージ

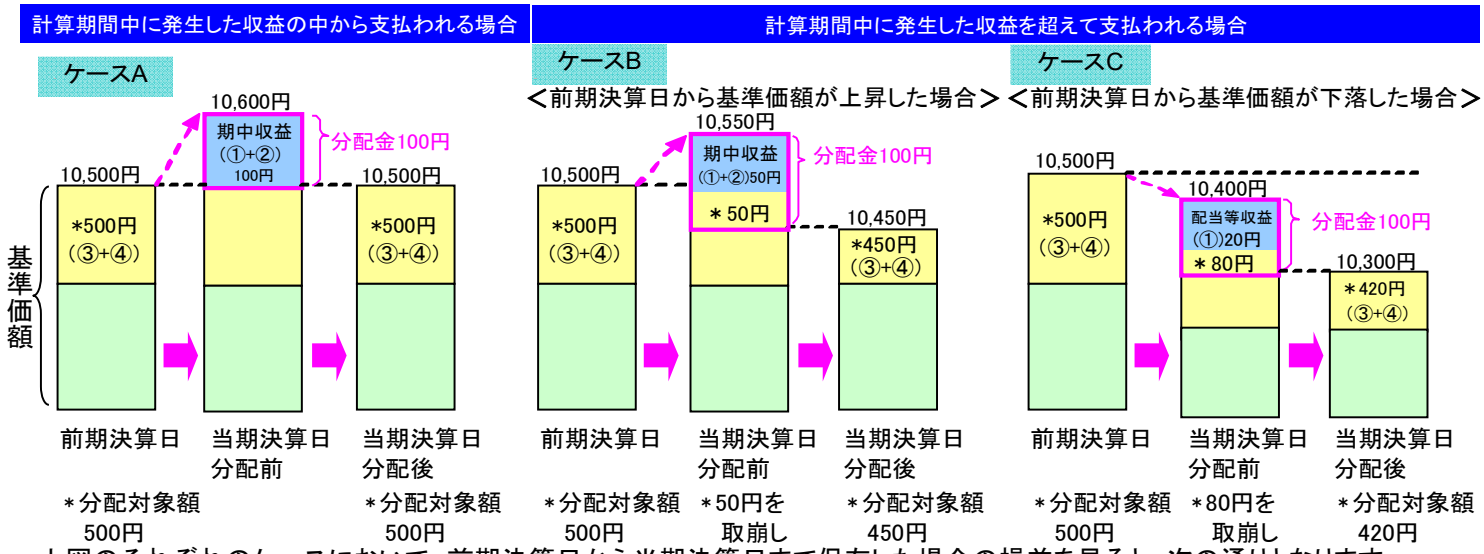


分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。
また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

分配金額と基準価額の関係（イメージ）

分配金は、分配方針に基づき、以下の分配対象額から支払われます。

①配当等収益（経費控除後）、②有価証券売買益・評価益（経費控除後）、③分配準備積立金、④収益調整金



上図のそれぞれのケースにおいて、前期決算日から当期決算日まで保有した場合の損益を見ると、次の通りとなります。

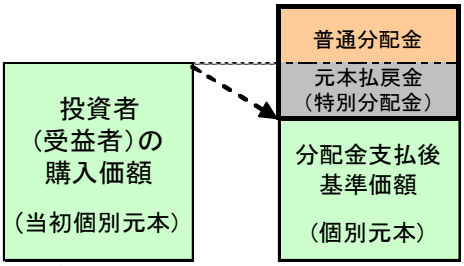
ケースA:分配金受取額100円＋当期決算日と前期決算日との基準価額の差0円＝100円
ケースB:分配金受取額100円＋当期決算日と前期決算日との基準価額の差▲50円＝50円
ケースC:分配金受取額100円＋当期決算日と前期決算日との基準価額の差▲200円＝▲100円

★A、B、Cのケースにおいては、分配金受取額はすべて同額ですが、基準価額の増減により、投資信託の損益状況はそれぞれ異なった結果となっています。このように、投資信託の収益については、分配金だけに注目するのではなく、「分配金の受取額」と「投資信託の基準価額の増減額」の合計額でご判断ください。

※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではないのでご留意ください。

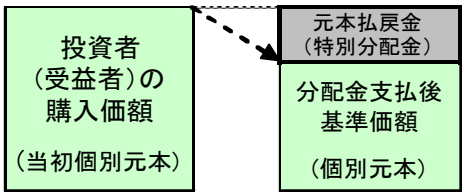
投資者（受益者）のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないし全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金（特別分配金）は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金（特別分配金）部分は、非課税扱いとなります。

分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金：個別元本（投資者（受益者）のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。
元本払戻金（特別分配金）：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者（受益者）の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。
（注）普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）をご確認ください。