交付運用報告書

Asset Management One

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）

追加型投信／内外／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、グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドへの投資を通じて、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、中長期的にFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）を上回る投資成果をめざします。
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 2026年２月26日～2026年８月25日

第９期	決算日：2026年５月25日
第10期	決算日：2026年８月25日

第10期末（2026年８月25日）	基準価額	12,880円
	純資産総額	6,774百万円
第９期～第10期	騰落率	3.8%
	分配金合計	90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。

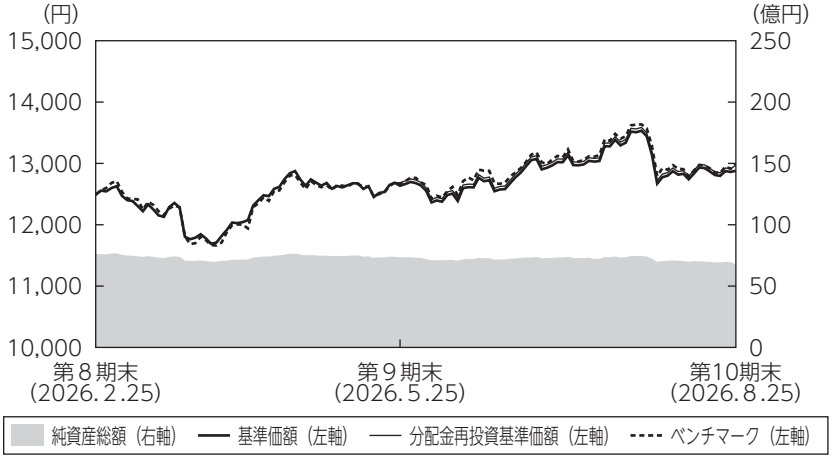
■運用報告書に関するお問い合わせ先

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９期首：　12,491円
第10期末：　12,880円
（既払分配金90円）
騰 落 率：　　3.8%
（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およびベンチマーク（FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース））は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。なお、ベンチマークについては後掲の＜当ファンドのベンチマークについて＞をご参照ください。

基準価額の主な変動要因

グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドが上昇したため、当作成期の基準価額（分配金再投資ベース）は3.8%上昇しました。グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドへの個別銘柄の影響ではウェルタワーやエクイニクスといった銘柄が上昇に貢献しました。また、米ドルなど幅広い通貨に対して円安となったことも、基準価額にプラスに影響しました。

１万口当たりの費用明細

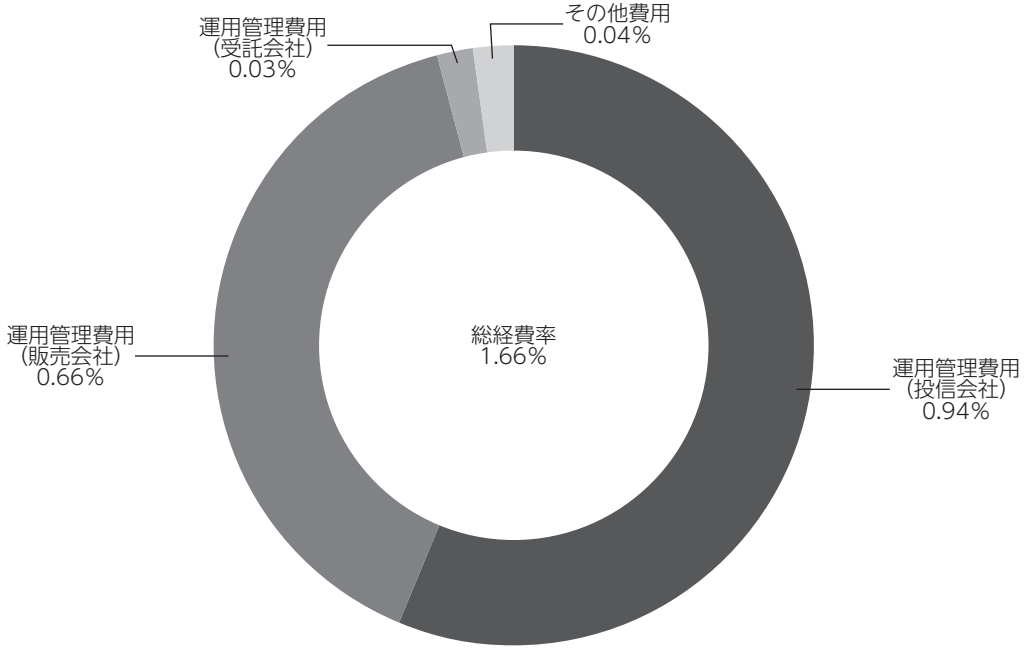
項目	第９期～第10期（2026年２月26日～2026年８月25日）		項目の概要
	金額	比率	
(ａ) 信託報酬	102円	0.807%	(ａ) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は12,627円です。
(投信会社)	(59)	(0.464)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(41)	(0.327)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(2)	(0.016)	受託会社分は、運用財産の保管・管理、投信会社からの運用指図の実行等の対価
(ｂ) 売買委託手数料	8	0.064	(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
(株式)	(1)	(0.012)	
(投資信託受益証券)	(2)	(0.015)	
(投資証券)	(5)	(0.037)	
(ｃ) 有価証券取引税	3	0.020	(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
(株式)	(0)	(0.003)	
(投資信託受益証券)	(0)	(0.000)	
(投資証券)	(2)	(0.017)	
(ｄ) その他費用	2	0.018	(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)	(2)	(0.016)	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)	(0.002)	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)	(0)	(0.000)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
合計	115	0.909	

(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。

（参考情報）

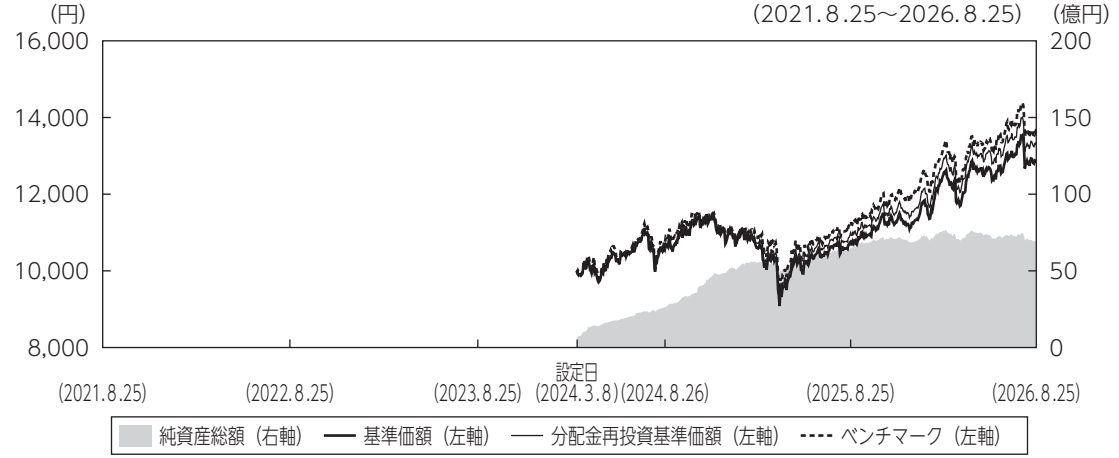
◆総経費率

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1.66％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）基準価額は、設定日前日を10,000として計算しています。
（注４）分配金再投資基準価額およびベンチマーク（FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース））は、設定日前日を10,000として指数化しています。

	2024年３月８日 設定日	2024年８月26日 決算日	2025年８月25日 決算日	2026年８月25日 決算日
基準価額（分配落）　(円)	10,000	10,572	10,762	12,880
期間分配金合計（税引前）　(円)	－	50	180	190
分配金再投資基準価額の騰落率　(%)	－	6.2	3.5	21.5
ベンチマークの騰落率　(%)	－	7.3	5.2	21.4
純資産総額　(百万円)	726	2,640	6,473	6,774

（注１）設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しております。
（注２）ベンチマークの算出にあたっては米ドルベース指数をもとに委託会社が独自に円換算しています（以下同じ）。

投資環境

世界各国の不動産関連銘柄はまちまちの展開となりました。米国では、イランとの紛争を嫌気し下落して始まりましたが、停戦に対する期待の高まりや、株式市場でＡＩ関連以外の評価が見直されたことなどから上昇しました。一方で欧州ではＥＣＢ（欧州中央銀行）が利上げに転じたことなどもあり下落しました。また利上げを実施した日本やオーストラリアも下落しました。

為替市場では円は対米ドルや対ユーロなど、幅広い通貨に対して下落しました。対米ドルでは、高市政権による財政拡張懸念や米国の利上げ観測の高まり、有事の米ドル買いなどを受けて円安基調に推移しました。2026年７月に日米通貨当局による協調介入などが行われると急速に円高方向へ動きましたが、作成期末にかけて再度円安方向に推移しました。対ユーロでも概ね同様の理由から円安となりました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

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を高位に組み入れた運用を行いました。

●グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド

長期的な成長が期待できる銘柄、短期的に割安と思われる銘柄に投資を行い、信託財産の成長を目指して積極的に運用を行いました。当作成期ではアメリコールド・リアルティ・トラストを購入する一方、エクイニクスを売却するなどの売買を行いました。

【グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの運用状況】2026年８月25日現在

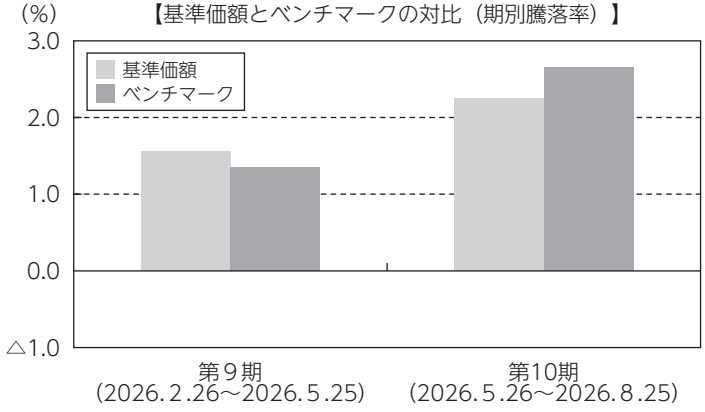
○組入上位10業種

No.	業種	組入比率
1	産業施設	19.7%
2	ヘルスケア	16.2
3	データセンター	12.5
4	住居	11.3
5	小売施設	10.5
6	複合	8.0
7	トリプルネットリース	6.0
8	オフィス	5.9
9	倉庫	3.7
10	ショッピングセンター	1.7

（注１）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。
（注２）業種はＰＧＩＭインクの基準によるものです。

ベンチマークとの差異について

ベンチマークであるFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）は4.0%上昇しました。当ファンドはベンチマークを0.2%下回りました。グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドがベンチマークであるFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）を上回ったことなどがプラスに寄与した一方、キャッシュ要因や信託報酬がマイナスに影響しました。



（注）基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

分配金

収益分配金につきましては運用実績等を勘案し、以下の表の通りとさせていただきました。なお、収益分配金に充てなかった利益は信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

■分配原資の内訳（１万口当たり）

項目	第９期	第10期
	2026年２月26日～2026年５月25日	2026年５月26日～2026年８月25日
当期分配金（税引前）	50円	40円
対基準価額比率	0.39%	0.31%
当期の収益	50円	40円
当期の収益以外	－円	－円
翌期繰越分配対象額	2,635円	2,879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。

今後の運用方針

●当ファンド

当ファンドの運用方針については、引き続きグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドを組入れることにより、実質的な運用を当該マザーファンドにて行います。今後もマザーファンドの組入比率を高位に維持します。

●グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド

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。米国では、産業施設などをオーバーウェイトにしています。

お知らせ

約款変更のお知らせ

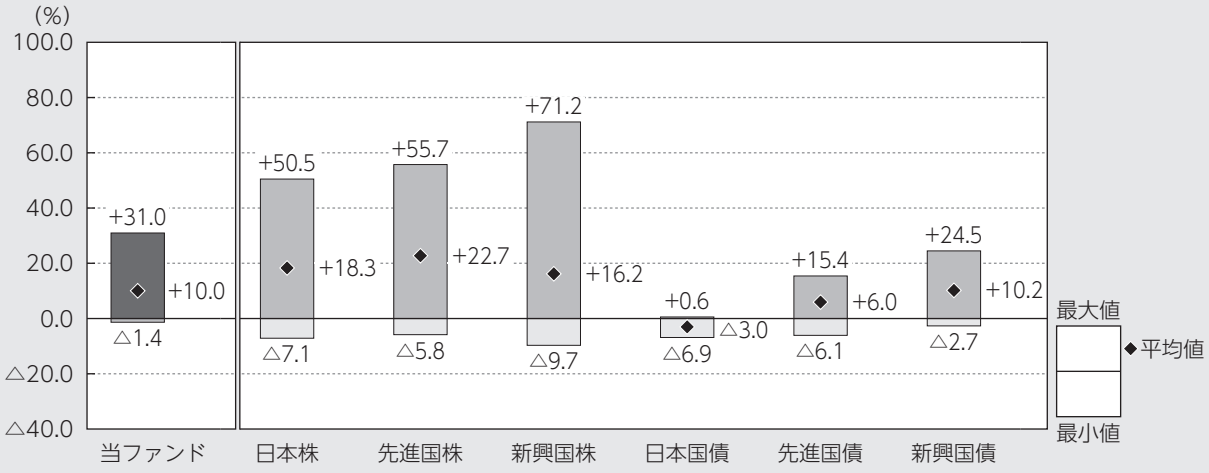
■当ファンドおよび当ファンドが投資対象とする「グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド」において、「一般社団法人投資信託協会」の名称変更に伴い、約款における記載を「一般社団法人資産運用業協会」に変更しました。

（2026年４月１日）

当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信	
信託期間	2024年３月８日から2045年２月27日までです。	
運用方針	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。	
主要投資対象	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）	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	日本を含む世界各国の不動産投資信託証券*を主要投資対象とします。なお、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（一般社団法人資産運用業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。
運用方法	主として、マザーファンド受益証券への投資を通じて、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、中長期的にFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）を上回る投資成果をめざします。 マザーファンド受益証券の組入比率は、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。 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジは行いません。	
分配方針	毎決算時（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））に、繰越分を含めた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。）等の全額を対象として、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。ただし、分配対象額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



当ファンド　　：2025年３月～2026年７月
代表的な資産クラス：2021年８月～2026年７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して計算しています。

＊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

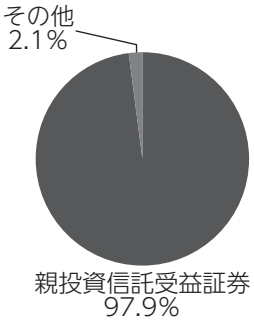
当ファンドの組入資産の内容（2026年８月25日現在）

◆組入ファンド等　　（組入ファンド数：１ファンド）

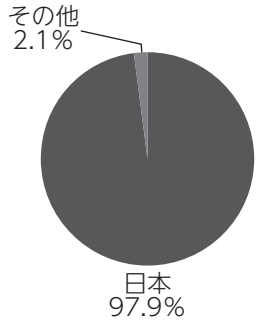
	第10期末
	2026年８月25日
グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	97.9%
その他	2.1

（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。

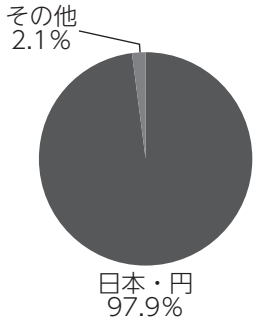
◆資産別配分



◆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。
（注２）現金等はその他として表示しています。

純資産等

項目	第9期末	第10期末
	2026年５月25日	2026年８月25日
純資産総額	7,358,533,139円	6,774,191,093円
受益権総口数	5,823,862,708口	5,259,617,402口
1万口当たり基準価額	12,635円	12,880円

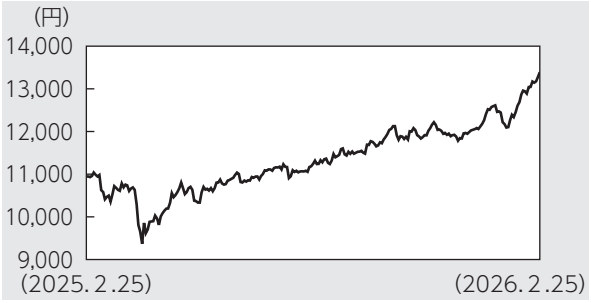
（注）当作成期間（第９期～第10期）中における追加設定元本額は230,231,353円、同解約元本額は1,065,937,570円です。

組入ファンドの概要

［グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド］

（計算期間　2025年２月26日～2026年２月25日）

◆基準価額の推移



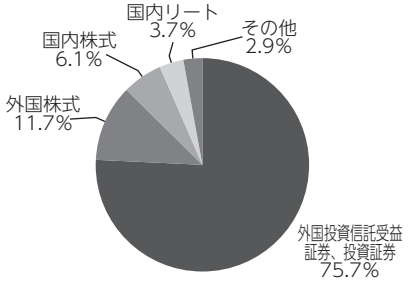
◆組入上位10銘柄

銘柄名	通貨	比率
WELLTOWER INC	アメリカ・ドル	8.4%
PROLOGIS INC	アメリカ・ドル	6.4
IRON MOUNTAIN INC	アメリカ・ドル	4.8
EQUINIX INC	アメリカ・ドル	4.7
SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ・ドル	3.9
AGREE REALTY CORP	アメリカ・ドル	3.1
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	アメリカ・ドル	3.0
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUST INC	アメリカ・ドル	3.0
三井不動産	日本・円	2.7
INDEPENDENCE REALTY TRUST INC	アメリカ・ドル	2.7
組入銘柄数	47銘柄	

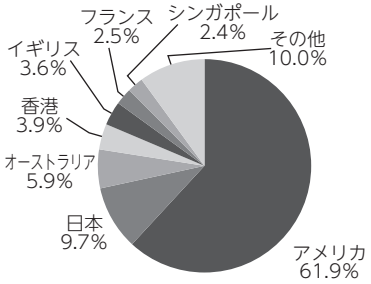
◆１万口当たりの費用明細

項目	当期	
	金額	比率
(a) 売買委託手数料	21円	0.186%
(株式)	(3)	(0.027)
(投資信託受益証券)	(5)	(0.042)
(投資証券)	(13)	(0.117)
(b) 有価証券取引税	5	0.041
(株式)	(1)	(0.007)
(投資信託受益証券)	(1)	(0.007)
(投資証券)	(3)	(0.027)
(c) その他費用	4	0.033
(保管費用)	(4)	(0.033)
(その他)	(0)	(0.000)
合計	29	0.259
期中の平均基準価額は11,343円です。		

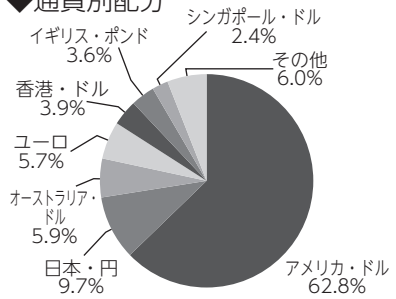
◆資産別配分



◆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）国別配分につきましては発行国（地域）で表示しております。
（注６）上位８位以下がある場合はその他に含めて集計しています。
（注７）現金等はその他として表示しています。
（注８）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。

＜当ファンドのベンチマークについて＞

●FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）

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、「当ファンド」）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。当ファンドは、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）当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、当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。

＜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・ディバーシファイド」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。

（このページは白紙です）

（このページは白紙です）


Asset
Management
One