



みずほ J-REIT ファンド (年1回決算型)

2025/2/28現在
追加型投信／国内／不動産投信

設定日 2013/8/19

償還日 2048/6/10

決算日 原則6月10日

基準価額
(前月末比) 17,709円 (+24円)

純資産総額
(前月末比) 4,318百万円 (-24百万円)

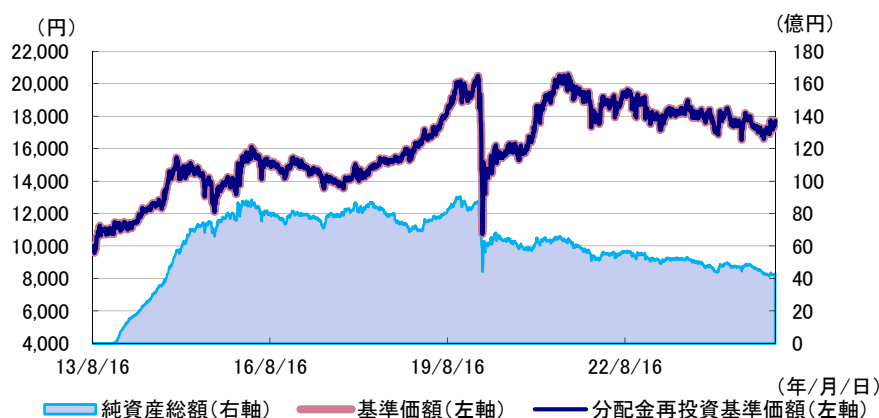
設定来高値 20,572円 2021/8/30

設定来安値 9,579円 2013/8/28

※基準価額は10,000口当たり

ファンドの基準価額と純資産総額の推移

(期間: 2013/8/16 ~ 2025/2/28)



- ・基準価額および分配金再投資基準価額は、信託報酬控除後の値です。設定前営業日を10,000として指数化しています。
- ・分配金再投資基準価額は、分配金(税引前)を再投資したものととして算出しています。

期間別騰落率

期間	ファンド
1ヵ月	0.1%
3ヵ月	3.2%
6ヵ月	-1.6%
1年	3.7%
3年	-0.6%
5年	-4.4%
10年	18.9%
設定来	77.1%

・ファンドの騰落率は分配金再投資基準価額より算出しており実際の投資家利回りとは異なります。

分配実績 (分配金は10,000口当たり、税引前)

決算期	日付	分配金	決算期	日付	分配金
第1期	2014/06/10	0円	第7期	2020/06/10	0円
第2期	2015/06/10	0円	第8期	2021/06/10	0円
第3期	2016/06/10	0円	第9期	2022/06/10	0円
第4期	2017/06/12	0円	第10期	2023/06/12	0円
第5期	2018/06/11	0円	第11期	2024/06/10	0円
第6期	2019/06/10	0円			
設定来分配金累計額					0円

ポートフォリオの状況

	比率
不動産投信	97.1%
その他資産	2.9%

・組入比率は、純資産総額に対する比率を表示しています。
その他資産は、100%から不動産投信の組入比率を差し引いたものです。

組入銘柄数	40銘柄
予想配当利回り	5.10%

・予想配当利回りは、原則として、組入各銘柄における年率換算ベースでの予想配当(上場・合併等が行われる場合には実質運用期間を使って換算(ただし、実質運用期間が公表されていない場合には、上場した日から当期末までの日数を使って換算)、当期の予想配当が未発表の場合は前期の予想配当を使用)から予想配当利回りを算出し、各銘柄の組入比率に応じて算出したものです。当ファンドの運用利回りを示唆するものではありません。

当資料はファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。後述の「投資信託ご購入の注意」、「当資料のお取り扱いについてのご注意」をよくお読みください。

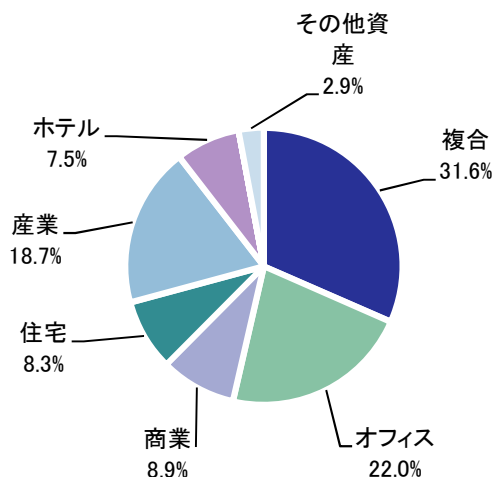


みずほ J-REIT ファンド (年1回決算型)

< 資産組入状況・運用コメント >

2025/2/28現在

運用資産タイプ(※)別組入比率



組入上位10銘柄

順位	銘柄名	運用資産タイプ※	比率
1	KDX不動産投資法人	複合	10.1%
2	野村不動産マスターファンド投資法人	複合	10.0%
3	GLP投資法人	産業	7.6%
4	日本都市ファンド投資法人	商業	7.0%
5	ラサールロジポート投資法人	産業	6.4%
6	アドバンス・レジデンス投資法人	住宅	5.9%
7	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス	5.4%
8	日本ロジスティクスファンド投資法人	産業	4.2%
9	インヴィンシブル投資法人	ホテル	4.1%
10	大和証券オフィス投資法人	オフィス	4.0%

※運用資産タイプは、世界産業分類基準(GICS)に基づいています。

・組入比率は、純資産総額に対する比率を表示しています。

投資環境／運用概況など

(投資環境)2月のJ-REIT市場は小幅に上昇しました。上旬は、日銀の利上げ観測の強まりから国内長期金利が上昇する中、J-REITは下落しました。中旬は、海外投資ファンドによるTOB(公開買い付け)実施や、複数のJ-REIT銘柄決算で自己投資口取得など投資家還元策の強化が示されたことが好感され、上昇しました。下旬は、植田日銀総裁発言を受けて国内長期金利上昇に歯止めがかかったことから、上昇しました。

(運用概況)収益の改善が期待できるKDX不動産投資法人や野村不動産マスターファンド投資法人などを、東証REIT指数の時価総額構成比よりも高めに組み入れた状態で運用しました。当ファンドの月間騰落率は、上昇しました。

今後の市場環境の見通し／運用方針

J-REIT市場は、日米の金融政策に対する市場の反応や市場金利の変動、世界的な不動産売買市場の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。国内においては、地域別のオフィス賃貸市況や需給・賃金上昇に伴う住宅賃料動向、訪日外客数や為替レートの変動によるホテル・都市型商業施設における消費の変化などに留意する必要があります。個別銘柄では、海外投資ファンド等によるTOB(公開買い付け)に対する姿勢や対応状況が注目される展開になると考えています。中長期的には、相対的に高い分配金利回りを魅力に感じる投資家からの資金流入を支えに、J-REIT市場は変動が緩やかな上昇基調に回帰していくと予想しています。

当ファンドにおいては、ポートフォリオ構築に際し、保有資産の質や運用能力など個別銘柄の調査・分析結果をベースに、安定した分配金原資の獲得と資産価値の上昇を考慮した運用を実施していきます。

当資料はファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。後述の「投資信託ご購入の注意」、「当資料のお取り扱いについてのご注意」をよくお読みください。



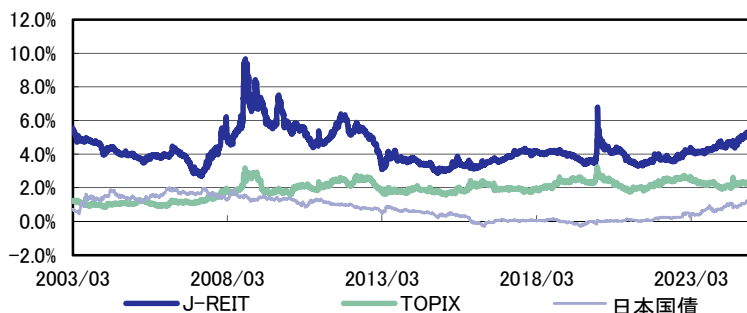
みずほ J-REIT ファンド (年1回決算型)

< ご参考 >

2025/2/28現在

国内資産の利回りの推移

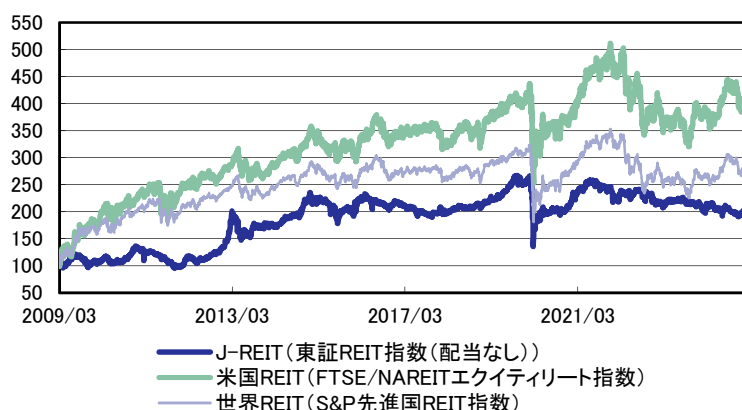
(期間: 2003/3/31~2025/2/28)



J-REITは、東証J-REITの各銘柄における年率換算ベースの予想配当(当期の予想配当が未発表の場合は前期の予想配当)と価格から算出した配当利回りを、各銘柄の時価総額に応じて加重平均しています。(浮動株比率については考慮しておりません。)また、参考提示したTOPIXはTOPIX構成銘柄の予想配当利回りを各銘柄の時価総額に応じて加重平均しています。日本国債は10年国債の利回りを示しています。

REIT指数の推移

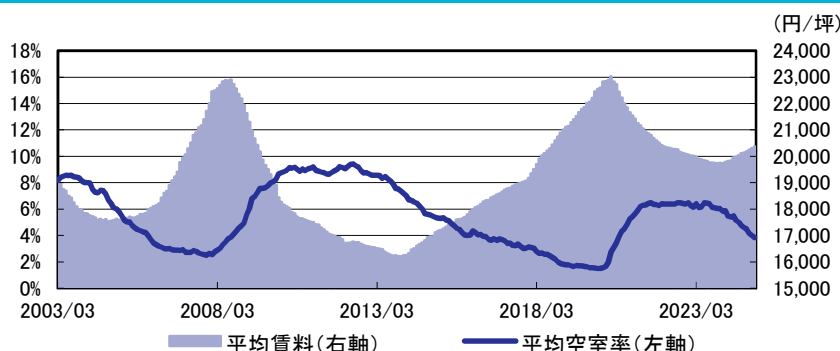
(期間: 2009/3/31~2025/2/28)



2009年3月31日時点の各指数をそれぞれ100として指数化しています。

東京主要5地区のオフィス平均空室率および平均賃料

(期間: 2003/3/31~2025/1/31)



東京主要5地区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

お知らせ

今月のお知らせはありません。

出所:ブルームバーグデータ、日本経済新聞社予想データ、各投資法人提供データ、三鬼商事データを基にアセットマネジメントOneが作成。当資料はファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。後述の「投資信託ご購入の注意」、「当資料のお取り扱いについてのご注意」をよくお読みください。

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)

みずほ J-REIT ファンド(年1回決算型)は、わが国の金融商品取引所に上場(これに準ずる場合および上場の予定がある場合を含みます。以下同じ。)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。

1. 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(以下「J-REIT」ということがあります。)を主要投資対象とします。

- ◆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。
- ◆「MHAM J-REITマザーファンド」をマザーファンドとするファミリーファンド方式で運用を行います。

●当ファンドは、特化型運用ファンドです。特化型運用ファンドとは、投資対象に一般社団法人投資信託協会規則に定める寄与度[※]が10%を超える支配的な銘柄が存在し、または存在することとなる可能性が高いファンドをいいます。

●当ファンドが主要投資対象とする不動産投資信託証券には、寄与度が10%を超えるまたは超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、投資先について特定の銘柄への投資が集中することがあり、当該支配的な銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

※寄与度とは、投資対象候補銘柄の時価総額に占める一発行体当たりの時価総額の割合、または運用管理等に用いる指数における一発行体当たりの構成割合をいいます。

2. 銘柄選択にあたっては、REIT市場における高度な知識を有する運用チームが豊富な運用経験の中で培った運用基盤を活用し、付加価値の高い運用を目指します。

* 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。

東証株価指数(TOPIX)の指数値および東証株価指数(TOPIX)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、利用など東証株価指数(TOPIX)に関するすべての権利・ノウハウおよび東証株価指数(TOPIX)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。

東証REIT指数の指数値および東証REIT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、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT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。

みずほ J-REIT ファンド(年1回決算型)(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、FTSE International Limited(以下、「FTSE」)、London Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業(以下、総称して「LSE Group」)またはNareit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/NAREITエクイティリート指数(以下、「本指数」)のすべての権利はFTSEおよびNareitに帰属します。「FTSE®」はLSE Groupの商標であり、ライセンス契約に基づきFTSE International Limited(「FTSE」)によって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、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。FTSE、LSE Group、およびNareit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。

「S&P先進国REIT指数」は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P先進国REIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。

当資料はファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。後述の「投資信託ご購入の注意」、「当資料のお取り扱いについてのご注意」をよくお読みください。

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)

当ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、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らずに帰属します。したがって、投資者のみならず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。

不動産投資信託証券の価格変動リスク

当ファンドが投資するJ-REITの市場価格は、市場における需給関係(売り注文と買い注文のバランス)により変動します。J-REITの市場価格が下落した場合には、当ファンドの基準価額が下落する要因となります。なお、J-REITの需給関係は、経済、不動産市況、金利、J-REITの発行体の財務状況や収益状況、J-REITの保有不動産とその状況など様々な要因により変化します。

流動性リスク

規模が小さい市場での売買や、取引量の少ない有価証券の売買にあたっては、有価証券を希望する時期に、希望する価格で売却(または購入)することができない可能性があります。当ファンドが投資するJ-REITの流動性が損なわれた場合には、当ファンドの基準価額が下落する要因となる可能性があります。

REITにより支払われる配当金の変動リスク

REITから支払われるREITの投資口1口当たりの配当金は、REITの利益の増減などに伴ない変動します。

金利変動リスク

当ファンドが投資するJ-REIT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J-REITの利益を減少させることがあり、当ファンドの基準価額を下落させる要因、あるいは当ファンドの分配金の水準を低下させる要因となる可能性があります。

信用リスク

当ファンドが投資するJ-REITの発行体が、借入金(債券の発行によるものを含みます。)の利息の支払いや元金の返済をあらかじめ決められた条件で行うことができなくなった場合、またはその可能性が高まった場合には、当ファンドの基準価額が下落する要因となります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

当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。

収益分配金に関する留意事項

- ・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。
- ・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。
- ・投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、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率が小さかった場合も同様です。

その他の留意点

- ◆当ファンドはファミリーファンド方式で運用を行います。当該方式は、運用の効率化に資するものですが、一方で、当ファンドが主要投資対象とするマザーファンドに対し、他のベビーファンドにより多額の追加設定・一部解約等がなされた場合には、マザーファンドにおける売買ならびに組入比率の変化等により、当ファンドの基準価額や運用が影響を受ける場合があります。

世界産業分類基準(GICS)は、MSCI Inc.(MSCI)およびStandard & Poor's Financial Services LLC(S&P)により開発された、MSCIおよびS&Pの独占的権利およびサービスマークであり、アセットマネジメントOne株式会社に對し、その使用が許諾されたものです。MSCI、S&P、およびGICSまたはGICSによる分類の作成または編纂に関与した第三者のいずれも、かかる基準および分類(並びにこれらの使用から得られる結果)に関し、明示黙示を問わず、一切の表明保証をなさず、これらの当事者は、かかる基準および分類に関し、その新規性、正確性、完全性、商品性および特定目的への適合性についての一切の保証を、ここに明示的に排除します。上記のいずれをも制限することなく、MSCI、S&P、それらの関係会社、およびGICSまたはGICSによる分類の作成または編纂に関与した第三者は、いかなる場合においても、直接、間接、特別、懲罰的、派生的損害その他一切の損害(逸失利益を含みます。)につき、かかる損害の可能性を通知されていた場合であっても、一切の責任を負うものではありません。

当資料はファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。後述の「投資信託ご購入の注意」、「当資料のお取り扱いについてのご注意」をよくお読みください。

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 4 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。 ※申込締切時間は 2024 年 11 月 5 日より午後 3 時 30 分までとなる予定です。なお、申込締切時間は販売会社によって異なる場合があります。
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	購入申込者の購入申込金額および購入申込総額・換金請求金額が多額な場合、取引所等における取引の停止、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・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。
信託期間	2048 年 6 月 10 日まで (2013 年 8 月 19 日設定)
繰上償還	当ファンドが主要投資対象とする「MHAM J-R E I T マザーファンド」が投資する投資信託証券のすべてがその信託を終了または上場を廃止することとなる場合には、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) させます。 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。 ・この信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき。 ・やむを得ない事情が発生したとき。 ・信託契約の一部解約により、受益権の口数が 10 億口を下回ることとなるとき。
決算日	毎年 6 月 10 日 (休業日の場合は翌営業日)
収益分配	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。 ※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。 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。 当ファンドは、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。 ※原則、収益分配金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。 ※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。

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)	
下記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、 2.2% (税抜 2.0%) 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。
信託財産留保額	換金申込受付日の基準価額に 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。
●投資者が信託財産に間接的に負担する費用	
運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの日々の純資産総額に対して 年率 1.1% (税抜 1.00%) ※運用管理費用 (信託報酬) は、毎日計上 (ファンドの基準価額に反映) され、毎計算期間の最初の 6 ヶ月終了日および毎計算期末または信託終了のときファンドから支払われます。
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 ・監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用 等 監査費用は毎日計上 (ファンドの基準価額に反映) され、毎計算期間の最初の 6 ヶ月終了日および毎計算期末または信託終了のとき、その他の費用等は都度ファンドから支払われます。 ※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。

※上場投資信託 (不動産投資信託証券) は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託 (不動産投資信託証券) の費用は表示しておりません。

当資料はファンドの運用状況に関する情報提供を目的としてアセットマネジメントOneが作成した資料であり、投資信託説明書(交付目論見書)ではありません。後述の「投資信託ご購入の注意」、「当資料のお取扱い」についてのご注意をよくお読みください。

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。
- お申込みの際には、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。
- 投資信託は、主に国内外の株式、公社債および不動産投資信託など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のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

◆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
 [ファンドの運用の指図を行う者]
 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
 [ファンドの財産の保管および管理を行う者]
 ＜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/>

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3月10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	○		○	○	
みずほ信託銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長(登金)第34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)