

運用報告書 (全体版)

第11期<決算日2024年6月10日>

みずほ J-REIT ファンド (年1回決算型)

当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信/国内/不動産投信	
信託期間	2013年8月19日から2048年6月10日までです。	
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 (年1回決算型)	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。	
組入制限	みずほ J-REIT ファンド (年1回決算型)	マザーファンドへの投資割合には制限を設けません。株式への投資は行いません。外貨建資産への投資は行いません。
	MHAM J-REIT マザーファンド	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。株式への投資は行いません。外貨建資産への投資は行いません。
分配方針	毎決算時に、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。ただし、必ず分配を行うものではありません。収益分配に充てなかった利益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。	

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-REIT ファンド (年1回決算型)」は、2024年6月10日に第11期の決算を行いました。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。

<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/>

みずほ J-R E I T ファンド (年1回決算型)

■最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み)		投 資 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
	(分配額)	税 込 分 配	み 金 騰 落 中 率	(参考指数)	期 騰 落 中 率		
7 期 (2020年6月10日)	円 16,213	円 0	% △5.1	ポイント 3,713.86	% △4.7	% 98.3	百万円 6,808
8 期 (2021年6月10日)	20,232	0	24.8	4,732.62	27.4	98.5	6,568
9 期 (2022年6月10日)	19,120	0	△5.5	4,567.19	△3.5	97.9	5,600
10期 (2023年6月12日)	18,283	0	△4.4	4,415.85	△3.3	97.1	5,194
11期 (2024年6月10日)	17,567	0	△3.9	4,270.72	△3.3	97.7	4,723

(注1) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注2) 東証 R E I T 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 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社 (以下「J P X」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 J P X が有しています。J P X 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、J P X 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 J P X は責任を負いません (以下同じ)。

(注3) △ (白三角) はマイナスを意味しています (以下同じ)。

■当期中の基準価額と市況の推移

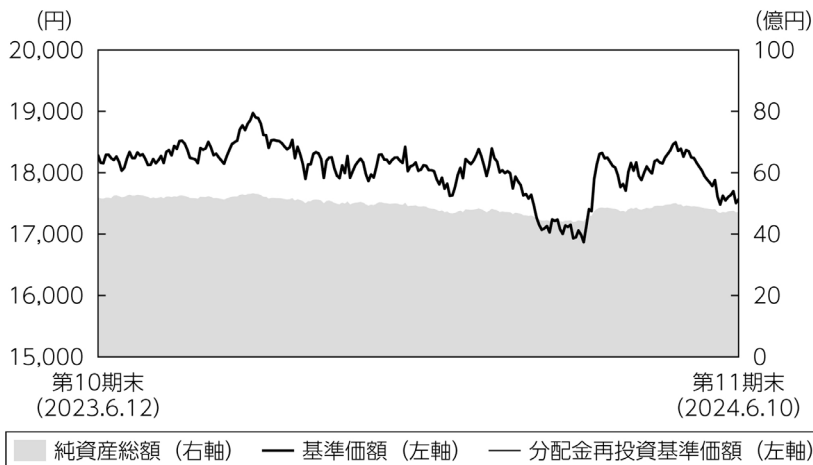
年 月 日	基 準 価 額		東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み)		投 資 証 券 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率			
(期 首) 2023年6月12日	円 18,283	% -	ポイント 4,415.85	% -	% 97.1
6 月 末	18,238	△0.2	4,421.28	0.1	97.3
7 月 末	18,375	0.5	4,472.88	1.3	96.9
8 月 末	18,694	2.2	4,539.20	2.8	96.3
9 月 末	18,421	0.8	4,468.30	1.2	96.4
10 月 末	18,022	△1.4	4,372.14	△1.0	96.6
11 月 末	18,420	0.7	4,455.46	0.9	97.2
12 月 末	18,078	△1.1	4,382.85	△0.7	96.8
2024年1月 末	17,990	△1.6	4,378.56	△0.8	97.0
2 月 末	17,077	△6.6	4,166.74	△5.6	96.6
3 月 末	18,112	△0.9	4,410.17	△0.1	97.5
4 月 末	18,305	0.1	4,455.74	0.9	97.0
5 月 末	17,624	△3.6	4,302.09	△2.6	97.5
(期 末) 2024年6月10日	17,567	△3.9	4,270.72	△3.3	97.7

(注1) 騰落率は期首比です。

(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

■当期の運用経過 (2023年6月13日から2024年6月10日まで)

基準価額等の推移



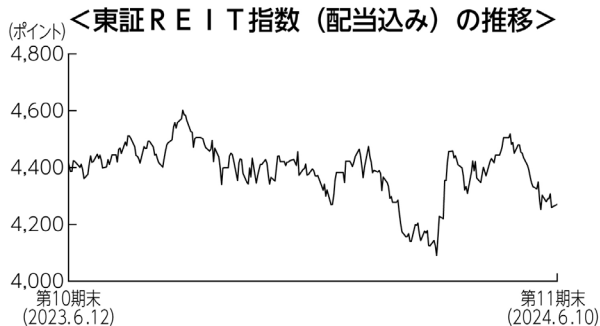
第11期首： 18,283円
第11期末： 17,567円
(既払分配金0円)
騰落率： △3.9%
(分配金再投資ベース)

- (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、市況が下落したことなどが影響し、基準価額は下落しました。

投資環境



J-REIT市場は下落しました。期前半は日銀の金融政策の正常化観測や長期金利の上昇、イスラエル情勢緊迫化などが嫌気され、軟調に推移しました。期後半は、マイナス金利解除観測が強まる中で値動きの荒い展開となり、J-REIT市場の相対的な割安感や悪材料出尽くしへの期待などから大幅に上昇する場面があったものの、日銀が国債買い入れ減額に踏み切り国内長期金利が上昇したことなどを受けて下落しました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

「MHAM J-REITマザーファンド」の組入比率を高位に維持しました。

●MHAM J-REITマザーファンド

分配金と資産価値の成長性、J-REIT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、投資口価格の割安感を評価し「KDX不動産投資法人」や「ラサールロジポート投資法人」などを追加購入しました。一方で、相対的に分配金の伸び悩みなどが懸念される「ジャパンリアルエステイト投資法人」や「日本ロジスティクスファンド投資法人」などの一部売却を行いました。

【組入上位銘柄】

2023年6月12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	7.0%
2	GLP投資法人	6.6%
3	日本都市ファンド投資法人	6.0%
4	オリックス不動産投資法人	5.8%
5	日本ロジスティクスファンド投資法人	5.7%
6	ユナイテッド・アーバン投資法人	5.6%
7	日本プロロジスリート投資法人	5.0%
8	ジャパン・ホテル・リート投資法人	4.6%
9	東急リアル・エステート投資法人	3.5%
10	ラサールロジポート投資法人	3.4%

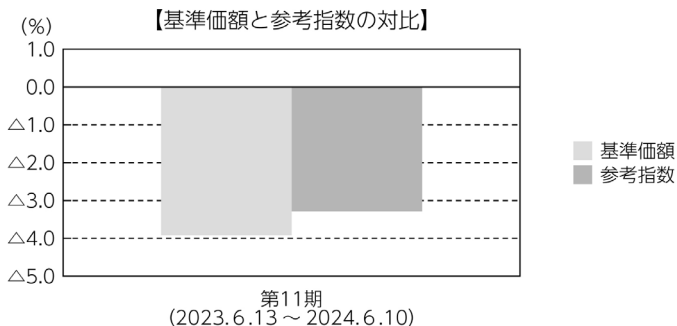
2024年6月10日現在

順位	銘柄	比率
1	KDX不動産投資法人	8.6%
2	ラサールロジポート投資法人	8.4%
3	GLP投資法人	6.2%
4	積水ハウス・リート投資法人	6.1%
5	日本都市ファンド投資法人	5.5%
6	アドバンス・レジデンス投資法人	4.6%
7	オリックス不動産投資法人	4.6%
8	大和証券オフィス投資法人	4.1%
9	日本ビルファンド投資法人	3.8%
10	日本プロロジスリート投資法人	3.3%

(注) 比率は、MHAM J-REITマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。

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

当期の収益分配金は、基準価額の水準や市況動向等を勘案した結果、分配を見送らせていただきました。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	当期
	2023年6月13日 ～2024年6月10日
当期分配金（税引前）	－円
対基準価額比率	－%
当期の収益	－円
当期の収益以外	－円
翌期繰越分配対象額	9,567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従い、「MHAM J-REITマザーファンド」の組入比率を高位に維持します。

●MHAM J-REITマザーファンド

J-REIT市場は、日米の物価指標や金融政策の先行きに対する市場の見方、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、賃金上昇による住宅賃料変動率の推移、オフィス賃貸市況動向、インバウンド消費の変化などが注目される展開になると考えています。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。

■ 1万口当たりの費用明細

項目	第11期		項目の概要
	(2023年6月13日 ～2024年6月10日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	198円	1.094%	(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18,067円です。
(投信会社)	(109)	(0.602)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各种書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(79)	(0.438)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(10)	(0.055)	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	12	0.065	(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
(投資証券)	(12)	(0.065)	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) その他費用 (監査費用)	0 (0)	0.002 (0.002)	(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	210	1.161	

(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。

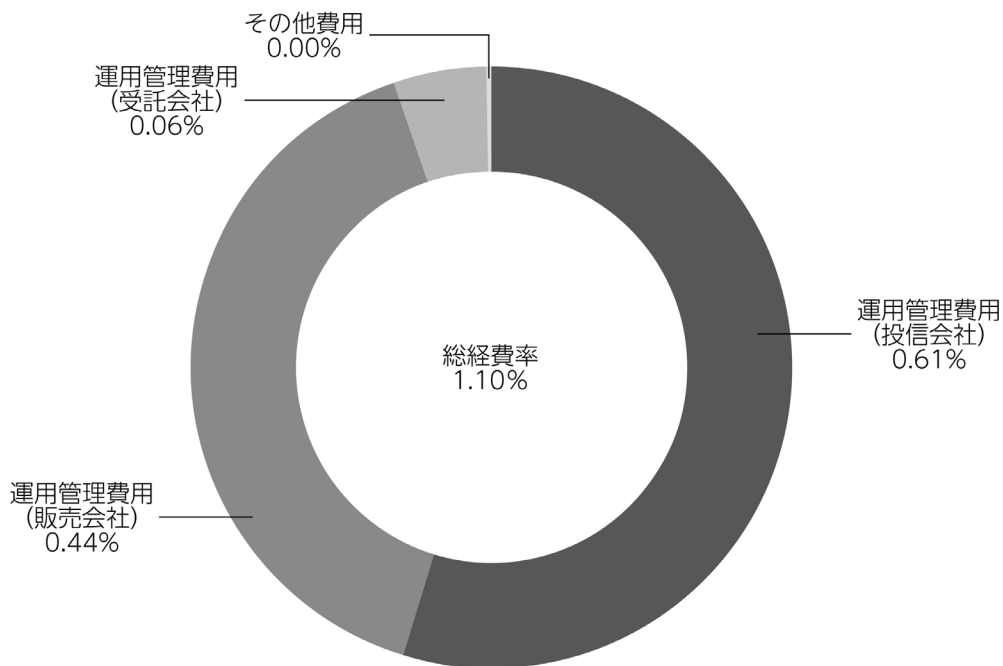
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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。

■親投資信託受益証券の設定、解約状況（2023年6月13日から2024年6月10日まで）

	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
MHAM J-R E I Tマザーファンド	千□ 93,614	千円 375,840	千□ 173,911	千円 708,850

■利害関係人との取引状況等（2023年6月13日から2024年6月10日まで）

【みずほ J-R E I T ファンド（年1回決算型）における利害関係人との取引状況等】

(1) 期中の利害関係人との取引状況

期中の利害関係人との取引はありません。

(2) 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額 (A)	3,223千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	200千円
(B) / (A)	6.2%

(注) 売買委託手数料総額は、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。

【MHAM J-R E I Tマザーファンドにおける利害関係人との取引状況等】

(1) 期中の利害関係人との取引状況

決 算 期	当 期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況 B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況 D	$\frac{D}{C}$
投 資 証 券	百万円 24,068	百万円 1,333	% 5.5	百万円 26,757	百万円 1,899	% 7.1

平均保有割合 11.8%

(注) 平均保有割合とは、マザーファンドの残存口数の合計に対する当該ベビーファンドのマザーファンド所有口数の割合。

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	当 期
	買 付 額
投 資 証 券	百万円 2,534

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当期における当ファンドにかかる利害関係人とは、みずほ証券です。

■組入資産の明細

親投資信託残高

	期首(前期末)	当期	
	□ 数	□ 数	評価額
	千□	千□	千円
MHAM J-REITマザーファンド	1,265,759	1,185,462	4,712,688

<補足情報>

■MHAM J-REITマザーファンドの組入資産の明細

下記は、MHAM J-REITマザーファンド (9,683,330,405□) の内容です。

国内投資証券

銘柄	2023年6月12日現在	2024年6月10日現在		
	□ 数	□ 数	評価額	比率
	千□	千□	千円	%
不動産ファンド				
エスコンジャパンリート投資法人	-	0.769	92,203	0.2
サンケイリアルエステート投資法人	3.224	0.483	41,151	0.1
東海道リート投資法人	-	2.431	297,554	0.8
日本アコモデーションファンド投資法人	1.258	0.152	97,128	0.3
森ヒルズリート投資法人	4.49	-	-	-
産業ファンド投資法人	1.967	3.76	470,000	1.2
アドバンス・レジデンス投資法人	4.251	5.465	1,756,997	4.6
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	3.038	-	-	-
アクティブ・プロパティーズ投資法人	1.789	-	-	-
G L P投資法人	19.913	18.238	2,403,768	6.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	2.98	3.571	1,137,363	3.0
日本プロロジスリート投資法人	7.27	5.131	1,259,660	3.3
星野リゾート・リート投資法人	0.877	0.978	513,450	1.3
イオンリート投資法人	7.711	-	-	-
ヒューリックリート投資法人	3.216	2.248	329,556	0.9
日本リート投資法人	1.346	2.813	945,168	2.5
積水ハウス・リート投資法人	15.322	29.467	2,345,573	6.1
サムティ・レジデンシャル投資法人	1.034	1.013	106,466	0.3
野村不動産マスターファンド投資法人	8.994	2.284	319,531	0.8
いちごホテルリート投資法人	1.609	0.698	77,198	0.2
ラサールロジポート投資法人	9.343	21.387	3,214,466	8.4
スターアジア不動産投資法人	1.17	18.475	1,117,737	2.9
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.297	-	-	-
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	-	0.583	43,258	0.1
C R Eロジスティクスファンド投資法人	2.367	-	-	-
アドバンス・ロジスティクス投資法人	1.835	-	-	-
日本ビルファンド投資法人	2.263	2.536	1,453,128	3.8
ジャパンリアルエステイト投資法人	5.815	2.091	1,070,592	2.8
日本都市ファンド投資法人	27.372	23.541	2,128,106	5.5
オリックス不動産投資法人	14.441	11.047	1,752,054	4.6
日本プライムリアルティ投資法人	0.51	-	-	-

銘 柄	2023年6月12日現在		2024年6月10日現在		
	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率	
	千口	千口	千円		%
NTT都市開発リート投資法人	0.23	-	-		-
東急リアル・エステート投資法人	8.266	1.381	215,159		0.6
グローバル・ワン不動産投資法人	0.375	0.997	100,397		0.3
ユナイテッド・アーバン投資法人	17.166	8.759	1,231,515		3.2
森トラストリート投資法人	5.141	-	-		-
インヴィンシブル投資法人	18.098	18.143	1,257,309		3.3
フロンティア不動産投資法人	-	0.977	441,115		1.1
平和不動産リート投資法人	2.916	1.621	214,620		0.6
日本ロジスティクスファンド投資法人	7.755	2.419	654,823		1.7
福岡リート投資法人	2.554	3.33	531,135		1.4
KDX不動産投資法人	2.44	21.899	3,304,559		8.6
いちごオフィスリート投資法人	2.582	3.073	251,064		0.7
大和証券オフィス投資法人	1.403	5.603	1,578,925		4.1
阪急阪神リート投資法人	2.592	3.245	426,393		1.1
スターツプロシード投資法人	0.366	2.32	464,464		1.2
大和ハウスリート投資法人	0.606	5.057	1,255,147		3.3
ジャパン・ホテル・リート投資法人	27.878	13.115	1,059,692		2.8
大和証券リビング投資法人	3.257	5.698	589,173		1.5
ジャパンエクセレント投資法人	3.715	9.548	1,161,991		3.0
合 計	□ 数 ・ 金 額	263.042	266.346	37,709,601	-
	銘 柄 数<比 率>	46銘柄 <97.3%>	40銘柄 <98.0%>	-	98.0

(注1) < >内は、2024年6月10日現在のマザーファンド純資産総額に対する投資証券評価額の比率です。

(注2) 評価額の単位未満は切捨ててあります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は四捨五入の関係で合わない場合があります。

(注3) サンケイリアルエステート投資法人、東海道リート投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ヒューリックリート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、いちごホテルリート投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本都市ファンド投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、インヴィンシブル投資法人、平和不動産リート投資法人、福岡リート投資法人、KDX不動産投資法人、いちごオフィスリート投資法人、スターツプロシード投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンエクセレント投資法人につきましては、委託会社の利害関係人（みずほ銀行、みずほ信託銀行、みずほ証券）が一般事務受託会社となっています。（当該投資法人の直近の資産運用報告書等より記載）

■投資信託財産の構成

2024年6月10日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
M H A M J - R E I T マザーファンド	千円 4,712,688	% 99.2
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	38,467	0.8
投 資 信 託 財 産 総 額	4,751,156	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨ててあります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2024年6月10日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	4,751,156,065円
コール・ローン等	38,467,644
MHAM J-R E I T マザーファンド(評価額)	4,712,688,421
(B) 負 債	28,126,777
未 払 解 約 金	2,335,119
未 払 信 託 報 酬	25,755,183
そ の 他 未 払 費 用	36,475
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	4,723,029,288
元 本	2,688,551,579
次 期 繰 越 損 益 金	2,034,477,709
(D) 受 益 権 総 口 数	2,688,551,579口
1万口当たり基準価額 (C/D)	17,567円

(注) 期首における元本額は2,840,978,128円、当期中における追加設定元本額は388,113,039円、同解約元本額は540,539,588円です。

■損益の状況

当期 自2023年6月13日 至2024年6月10日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	△58円
受 取 利 息	6,643
支 払 利 息	△6,701
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△124,392,326
売 買 損 益	12,753,613
売 買 損 益	△137,145,939
(C) 信 託 報 酬 等	△54,031,348
(D) 当 期 損 益 金 (A+B+C)	△178,423,732
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	475,684,749
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	1,737,216,692
(配 当 等 相 当 額)	(1,325,745,110)
(売 買 損 益 相 当 額)	(411,471,582)
(G) 合 計 (D+E+F)	2,034,477,709
次 期 繰 越 損 益 金 (G)	2,034,477,709
追 加 信 託 差 損 益 金	1,737,216,692
(配 当 等 相 当 額)	(1,327,050,674)
(売 買 損 益 相 当 額)	(410,166,018)
分 配 準 備 積 立 金	1,245,199,836
繰 越 損 益 金	△947,938,819

(注1) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。
(注2) (C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。
(注3) (F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。
(注4) 分配金の計算過程

項 目	当 期
(a) 経 費 控 除 後 の 配 当 等 収 益	151,372,675円
(b) 経 費 控 除 後 の 有 価 証 券 売 買 等 損 益	0
(c) 収 益 調 整 金	1,327,050,674
(d) 分 配 準 備 積 立 金	1,093,827,161
(e) 当 期 分 配 対 象 額 (a + b + c + d)	2,572,250,510
(f) 1 万 口 当 たり 当 期 分 配 対 象 額	9,567.42
(g) 分 配 金	0
(h) 1 万 口 当 たり 分 配 金	0

■分配金のお知らせ

当期の収益分配金は、基準価額の水準や市況動向等を勘案した結果、分配を見送らせていただきました。

《お知らせ》

約款変更のお知らせ

■信託期間を延長し、償還日を2048年6月10日とする変更を行いました。

(2023年9月13日)

その他のお知らせ

■2024年2月20日付で、当ファンドが投資対象とする「MHAM J-R E I Tマザーファンド」において、国内不動産投資信託証券に関するみずほ信託銀行との投資助言契約を解除しました。なお、この変更に伴い運用方針が変更されるものではありません。

MHAM J-R E I Tマザーファンド

運用報告書

第20期（決算日 2023年12月11日）

（計算期間 2022年12月13日～2023年12月11日）

MHAM J-R E I Tマザーファンドの第20期の運用状況をご報告申し上げます。

当ファンドの仕組みは次の通りです。

信託期間	2003年12月18日から無期限です。
運用方針	主として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	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。
主な組入制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。

■最近5期の運用実績

決算期	基準価額		東証 R E I T 指数 (配当込み) (参考指数)		投資証券 組入比率	純資産 総額
	円	期中騰落率	ポイント	期中騰落率		
16期 (2019年12月10日)	42,165	25.1	4,492.24	25.9	98.9	73,571
17期 (2020年12月10日)	34,531	△18.1	3,648.73	△18.8	98.4	53,581
18期 (2021年12月10日)	42,941	24.4	4,623.21	26.7	98.6	53,774
19期 (2022年12月12日)	41,800	△2.7	4,485.75	△3.0	97.4	47,570
20期 (2023年12月11日)	40,804	△2.4	4,394.95	△2.0	97.4	41,493

(注1) 東証 R E I T 指数 (配当込み) の指数値および同指数にかかる標準または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社 (以下「J P X」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準または商標に関するすべての権利は J P X が有しています。J P X 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、J P X 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 J P X は責任を負いません (以下同じ)。

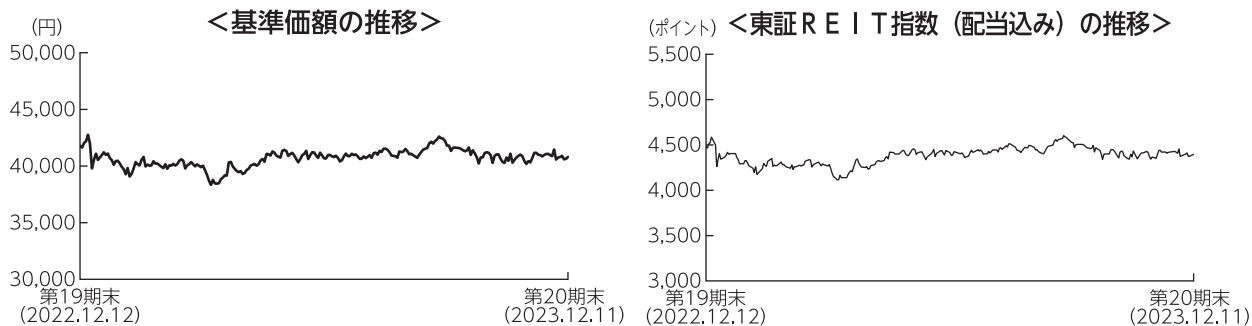
(注2) △ (白三角) はマイナスを意味しています (以下同じ)。

■当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 価 額		東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み) (参考指数)		投 資 証 券 組 入 比 率
	円	騰 落 率	ポ イ ン ト	騰 落 率	
(期 首) 2022年12月12日	41,800	% -	ポ イ ン ト 4,485.75	% -	% 97.4
12月末	41,101	△1.7	4,403.82	△1.8	96.8
2023年 1 月末	39,961	△4.4	4,263.06	△5.0	96.4
2 月末	40,474	△3.2	4,331.37	△3.4	96.3
3 月末	39,153	△6.3	4,204.73	△6.3	96.4
4 月末	41,070	△1.7	4,420.34	△1.5	97.1
5 月末	41,346	△1.1	4,448.91	△0.8	97.4
6 月末	40,872	△2.2	4,421.28	△1.4	97.5
7 月末	41,215	△1.4	4,472.88	△0.3	97.1
8 月末	41,972	0.4	4,539.20	1.2	96.5
9 月末	41,392	△1.0	4,468.30	△0.4	96.6
10月末	40,531	△3.0	4,372.14	△2.5	96.9
11月末	41,462	△0.8	4,455.46	△0.7	97.4
(期 末) 2023年12月11日	40,804	△2.4	4,394.95	△2.0	97.4

(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過（2022年12月13日から2023年12月11日まで）



基準価額の推移

当ファンドの基準価額は、前期末比で2.4%下落しました。

基準価額の主な変動要因

当ファンドはJ-REITを主要投資対象とするため、市況が下落したことなどが影響し、基準価額は下落しました。

投資環境

J-REIT市場は下落しました。期首は、2022年12月下旬の日銀の金融政策修正が嫌気され急落しました。2023年3月には、米銀破綻や欧米の金融システム不安などを受けて下落しました。その後はやや値を戻し、日米の金融政策の動向などに左右されるレンジ相場となりました。9月初旬にかけて、資産入れ替え期待などから買い戻され上昇する場面があったものの、その後はイスラエル情勢緊迫化に伴うリスク回避の動きなどを受けて、軟調に推移しました。

ポートフォリオについて

分配金と資産価値の成長性、J-R-E-I-T価格の割安性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、安定的な収益の確保を期待し「ラサールロジポート投資法人」や「ジャパンエクセレント投資法人」などを追加購入しました。一方で、相対的に分配金の伸び悩みなどが懸念される「東急リアル・エステート投資法人」や「日本ロジスティクスファンド投資法人」などの一部売却を行いました。

【組入上位銘柄】

期首		
順位	銘柄	比率
1	GLP投資法人	6.7%
2	日本都市ファンド投資法人	6.6%
3	ユナイテッド・アーバン投資法人	5.9%
4	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.9%
5	オリックス不動産投資法人	5.6%
6	日本ロジスティクスファンド投資法人	5.4%
7	日本プロロジスリート投資法人	4.9%
8	ジャパン・ホテル・リート投資法人	4.2%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	4.1%
10	東急リアル・エステート投資法人	4.0%

(注) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

期末		
順位	銘柄	比率
1	日本都市ファンド投資法人	7.5%
2	ラサールロジポート投資法人	6.0%
3	オリックス不動産投資法人	5.4%
4	KDX不動産投資法人	5.3%
5	GLP投資法人	5.1%
6	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.0%
7	ユナイテッド・アーバン投資法人	5.0%
8	野村不動産マスターファンド投資法人	4.1%
9	日本プロロジスリート投資法人	4.0%
10	積水ハウス・リート投資法人	3.9%

今後の運用方針

J-R-E-I-T市場は、目先、日米の経済指標と金融政策に対する市場の見方、市場金利の状況や地政学情勢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。また、オフィス空室率の変化や国内消費動向、日米実物不動産売買市場の動向などに焦点が当たる展開になると考えています。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。

■ 1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
(a) 売買委託手数料 (投資証券)	21円 (21)	0.053% (0.053)	(a) 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
合計	21	0.053	
期中の平均基準価額は40,686円です。			

(注1) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注2) 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。

■ 売買及び取引の状況 (2022年12月13日から2023年12月11日まで)

投資証券

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
国内	千口	千円	千口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	—	—	4.006	356,143
	(—)	(—)	(—)	(—)
日本アコモデーションファンド投資法人	0.739	455,197	0.717	440,577
	(—)	(—)	(—)	(—)
森ヒルズリート投資法人	2.884	428,496	0.406	59,416
	(—)	(—)	(—)	(—)
産業ファンド投資法人	1.558	232,527	1.98	293,892
	(0.422)	(58,353)	(—)	(—)
産業ファンド投資法人 新	0.422	58,353	—	—
	(△0.422)	(△58,353)	(—)	(—)
アドバンス・レジデンス投資法人	0.836	280,873	2.032	672,064
	(—)	(—)	(—)	(—)
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	0.554	128,449	0.236	50,315
	(△3.469)	(△745,239)	(—)	(—)
アクティビア・プロパティーズ投資法人	0.173	68,719	1.917	768,195
	(—)	(—)	(—)	(—)
GLP投資法人	1.783	268,308	7.655	1,088,768
	(0.534)	(77,503)	(—)	(—)
GLP投資法人 新	0.534	77,503	—	—
	(△0.534)	(△77,503)	(—)	(—)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1.212	383,332	1.285	415,692
	(0.027)	(7,547)	(—)	(—)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 新	0.027	7,547	—	—
	(△0.027)	(△7,547)	(—)	(—)
日本プロロジスリート投資法人	0.798	235,795	1.808	522,043
	(0.192)	(57,729)	(—)	(—)
日本プロロジスリート投資法人 新	0.14	40,621	—	—
	(△0.192)	(△57,729)	(—)	(—)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
星野リゾート・リート投資法人	0.141	102,560	0.461	292,065
	(-)	(-)	(-)	(-)
イオンリート投資法人	0.75	117,202	4.981	732,628
	(0.137)	(18,557)	(-)	(-)
イオンリート投資法人 新	0.137	18,557	-	-
	(△0.137)	(△18,557)	(-)	(-)
ヒューリックリート投資法人	1.255	206,622	1.583	248,378
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本リート投資法人	1.718	599,292	0.498	176,877
	(-)	(-)	(-)	(-)
積水ハウス・リート投資法人	16.658	1,360,242	6.184	487,607
	(-)	(-)	(-)	(-)
ケネディクス商業リート投資法人	0.523	152,480	0.016	4,565
	(△0.507)	(△147,815)	(-)	(-)
サムティ・レジデンシャル投資法人	0.024	2,697	0.086	9,810
	(-)	(-)	(-)	(-)
野村不動産マスターファンド投資法人	9.166	1,478,012	8.006	1,300,576
	(-)	(-)	(-)	(-)
いちごホテルリート投資法人	2.094	235,475	0.676	71,186
	(-)	(-)	(-)	(-)
ラサールロジポート投資法人	11.627	1,782,871	0.803	120,184
	(0.526)	(78,671)	(-)	(-)
ラサールロジポート投資法人 新	0.526	78,671	-	-
	(△0.526)	(△78,671)	(-)	(-)
スターアジア不動産投資法人	12.577	716,618	0.653	37,979
	(2.629)	(139,954)	(-)	(-)
スターアジア不動産投資法人 新	2.629	139,954	-	-
	(△2.629)	(△139,954)	(-)	(-)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.451	212,697	0.253	120,108
	(0.139)	(66,407)	(-)	(-)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 新	0.139	66,407	-	-
	(△0.139)	(△66,407)	(-)	(-)
森トラスト・ホテルリート投資法人	-	-	0.004	527
	(△1.034)	(△137,005)	(-)	(-)
三菱地所物流リート投資法人	0.472	187,876	0.74	306,246
	(-)	(-)	(-)	(-)
C R E ロジスティクスファンド投資法人	1.201	213,286	4.35	801,209
	(0.236)	(38,863)	(-)	(-)
C R E ロジスティクスファンド投資法人 新	0.236	38,863	-	-
	(△0.236)	(△38,863)	(-)	(-)
アドバンス・ロジスティクス投資法人	-	-	0.953	120,083
	(-)	(-)	(-)	(-)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
日本ビルファンド投資法人	0.809	474,474	1.032	602,968
	(-)	(-)	(-)	(-)
ジャパンリアルエステイト投資法人	1.565	865,917	2.61	1,498,594
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本都市ファンド投資法人	5.557	541,682	4.739	472,338
	(-)	(-)	(-)	(-)
オリックス不動産投資法人	5.96	1,072,318	7.125	1,259,388
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本プライムリアルティ投資法人	0.982	343,348	1.136	426,873
	(-)	(-)	(-)	(-)
NTT都市開発リート投資法人	1.593	214,023	1.593	208,264
	(-)	(-)	(-)	(-)
東急リアル・エステート投資法人	0.78	158,729	6.958	1,279,896
	(-)	(-)	(-)	(-)
グローバル・ワン不動産投資法人	0.496	53,869	3.17	336,519
	(-)	(-)	(-)	(-)
ユナイテッド・アーバン投資法人	3.069	464,086	7.938	1,172,340
	(-)	(-)	(-)	(-)
森トラストリート投資法人	1.564	228,762	7.97656	570,140
	(4.93356)	(137,005)	(-)	(-)
インヴェンシブル投資法人	2.898	157,367	4.785	269,463
	(2.092)	(116,244)	(-)	(-)
インヴェンシブル投資法人 新	2.092	116,244	-	-
	(△2.092)	(△116,244)	(-)	(-)
フロンティア不動産投資法人	-	-	0.179	93,634
	(-)	(-)	(-)	(-)
平和不動産リート投資法人	0.251	37,109	0.991	143,280
	(0.059)	(8,746)	(-)	(-)
平和不動産リート投資法人 新	0.059	8,746	-	-
	(△0.059)	(△8,746)	(-)	(-)
日本ロジスティクスファンド投資法人	1.216	379,765	3.866	1,154,274
	(-)	(-)	(-)	(-)
福岡リート投資法人	0.805	134,144	1.097	182,236
	(-)	(-)	(-)	(-)
KDX不動産投資法人	2.977	624,983	0.438	104,754
	(8.54922)	(893,055)	(-)	(-)
いちごオフィスリート投資法人	1.334	118,493	1.203	106,716
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和証券オフィス投資法人	1.166	764,425	1.442	878,082
	(-)	(-)	(-)	(-)
阪急阪神リート投資法人	2.946	431,749	0.236	33,510
	(-)	(-)	(-)	(-)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
スタートアッププロシード投資法人	0.055	12,751	0.705	162,429
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和ハウスリート投資法人	1.301	351,165	2.096	601,373
	(-)	(-)	(-)	(-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	7.14	571,126	17.781	1,316,765
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和証券リビング投資法人	3.847	426,748	6.596	741,326
	(0.684)	(69,490)	(-)	(-)
大和証券リビング投資法人 新	0.684	69,490	-	-
	(△0.684)	(△69,490)	(-)	(-)
ジャパンエクセレント投資法人	8.878	1,163,237	1.15	137,463
	(-)	(-)	(-)	(-)

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) () 内は合併、分割等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

■利害関係人との取引状況等 (2022年12月13日から2023年12月11日まで)

(1) 期中の利害関係人との取引状況

決 算 期	当			期		
	区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況 B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況 D
投 資 証 券	百万円 20,160	百万円 1,395	% 6.9	百万円 23,249	百万円 1,947	% 8.4

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	当 期
	買 付 額
投 資 証 券	百万円 2,262

(3) 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額(A)	23,192千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	1,742千円
(B) / (A)	7.5%

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人であり、当期における当ファンドにかかる利害関係人とは、みずほ証券です。

■組入資産の明細

国内投資証券

銘	柄	期首 (前期末)		当		期		末	
		□	数	□	数	評	価	額	比
不動産ファンド			千□		千□		千円		%
サンケイリアルエステート投資法人		6.214		2.208		201,590		0.5	
日本アコモデーションファンド投資法人		0.708		0.73		444,570		1.1	
森ヒルズリート投資法人		2.081		4.559		636,436		1.5	
アドバンス・レジデンス投資法人		5.617		4.421		1,456,719		3.5	
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		3.151		—		—		—	
アクティブア・プロパティーズ投資法人		2.776		1.032		411,768		1.0	
G L P 投資法人		20.634		15.296		2,116,966		5.1	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		1.994		1.948		639,918		1.5	
日本プロロジスリート投資法人		7.033		6.215		1,668,106		4.0	
日本プロロジスリート投資法人 新		0.052		—		—		—	
星野リゾート・リート投資法人		0.808		0.488		294,264		0.7	
イオンリート投資法人		7.656		3.562		504,379		1.2	
ヒューリックリート投資法人		3.948		3.62		541,190		1.3	
日本リート投資法人		1.707		2.927		1,005,424		2.4	
積水ハウス・リート投資法人		9.819		20.293		1,627,498		3.9	
サムティ・レジデンシャル投資法人		1.05		0.988		109,272		0.3	
野村不動産マスターファンド投資法人		8.971		10.131		1,686,811		4.1	
いちごホテルリート投資法人		—		1.418		154,703		0.4	
ラサールロジポート投資法人		5.239		16.589		2,480,055		6.0	
スターアジア不動産投資法人		—		14.553		855,716		2.1	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		—		0.337		152,998		0.4	
森トラスト・ホテルリート投資法人		1.038		—		—		—	
三菱地所物流リート投資法人		0.667		0.399		150,024		0.4	
C R E ロジスティクスファンド投資法人		3.941		1.028		162,732		0.4	
アドバンス・ロジスティクス投資法人		1.875		0.922		118,569		0.3	
日本ビルファンド投資法人		2.76		2.537		1,570,403		3.8	
ジャパンリアルエステイト投資法人		4.667		3.622		2,079,028		5.0	
日本都市ファンド投資法人		30.329		31.147		3,114,700		7.5	
オリックス不動産投資法人		14.112		12.947		2,239,831		5.4	
日本プライムリアルティ投資法人		0.508		0.354		126,732		0.3	
東急リアル・エステート投資法人		8.977		2.799		490,664		1.2	
グローバル・ワン不動産投資法人		2.869		0.195		21,840		0.1	
ユナイテッド・アーバン投資法人		18.869		14		2,055,200		5.0	
森トラストリート投資法人		1.479		—		—		—	
インヴェンシブル投資法人		18.603		18.808		1,109,672		2.7	

銘 柄	期首 (前期末)		当 期 末	
	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率
フロンティア不動産投資法人	千口 0.179	千口 -	千円 -	% -
平和不動産リート投資法人	2.846	2.165	294,223	0.7
日本ロジスティクスファンド投資法人	7.957	5.307	1,510,372	3.6
福岡リート投資法人	2.708	2.416	404,680	1.0
KDX不動産投資法人	2.538	13.62622	2,200,634	5.3
いちごオフィスリート投資法人	3.049	3.18	266,166	0.6
大和証券オフィス投資法人	2.596	2.32	1,552,080	3.7
阪急阪神リート投資法人	0.66	3.37	471,126	1.1
スターツプロシード投資法人	0.65	-	-	-
大和ハウスリート投資法人	2.121	1.326	353,511	0.9
ジャパン・ホテル・リート投資法人	25.436	14.795	1,003,101	2.4
大和証券リビング投資法人	7.723	5.658	603,142	1.5
ジャパンエクセレント投資法人	3.937	11.665	1,521,116	3.7
合 計	□ 数 ・ 金 額 262.552	□ 数 ・ 金 額 265.90122	40,407,938	-
	銘 柄 数 < 比 率 > 45銘柄 <97.4%>	銘 柄 数 < 比 率 > 42銘柄 <97.4%>	-	97.4

(注1) < >内は、期末の純資産総額に対する投資証券評価額の比率です。

(注2) 評価額の単位未満は切捨ててあります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は四捨五入の関係で合わない場合があります。

(注3) サンケイリアルエステート投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、イオンリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、いちごホテルリート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本都市ファンド投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、インヴィンシブル投資法人、平和不動産リート投資法人、福岡リート投資法人、KDX不動産投資法人、いちごオフィスリート投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンエクセレント投資法人につきましては、委託会社の利害関係人（みずほ銀行、みずほ信託銀行、みずほ証券）が一般事務受託会社となっています。（当該投資法人の直近の資産運用報告書等より記載）

■投資信託財産の構成

2023年12月11日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	40,407,938	97.0
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,251,722	3.0
投 資 信 託 財 産 総 額	41,659,660	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨ててあります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2023年12月11日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	41,659,660,933円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	796,190,702
投 資 証 券(評価額)	40,407,938,930
未 収 入 金	169,290,856
未 収 配 当 金	286,240,445
(B) 負 債	166,050,584
未 払 金	106,510,584
未 払 解 約 金	59,540,000
(C) 純 資 産 総 額(A - B)	41,493,610,349
元 本	10,168,936,726
次 期 繰 越 損 益 金	31,324,673,623
(D) 受 益 権 総 口 数	10,168,936,726口
1 万 口 当 たり 基 準 価 額(C / D)	40,804円

(注1) 期首元本額 11,380,488,624円
追加設定元本額 85,304,661円
一部解約元本額 1,296,856,559円

(注2) 期末における元本の内訳
みずほ J-R E I T フォンド 7,942,702,143円
MHAMトリニティオープン (毎月決算型) 408,325,173円
MHAM6資産バランスファンド 153,667,492円
MHAM6資産バランスファンド (年1回決算型) 18,296,144円
日本3資産ファンド 安定コース 212,054,107円
日本3資産ファンド 成長コース 222,667,661円
日本3資産ファンド (年1回決算型) 8,847,524円
みずほ J-R E I T フォンド (年1回決算型) 1,198,111,532円
MHAM J-R E I T フォンドVA [適格機関投資家専用] 4,264,950円
期末元本合計 10,168,936,726円

■損益の状況

当期 自2022年12月13日 至2023年12月11日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,712,593,941円
受 取 配 当 金	1,712,986,415
受 取 利 息	10,725
そ の 他 収 益 金	2
支 払 利 息	△403,201
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△2,827,712,488
売 買 益	453,237,818
売 買 損	△3,280,950,306
(C) 当 期 損 益 金(A + B)	△1,115,118,547
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	36,189,680,272
(E) 解 約 差 損 益 金	△4,015,323,441
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	265,435,339
(G) 合 計(C + D + E + F)	31,324,673,623
次 期 繰 越 損 益 金(G)	31,324,673,623

(注1) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注2) (E)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

(注3) (F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。