

みずほ J-REIT ファンド*

みずほ J-REIT ファンド (年1回決算型)

追加型投信／国内／不動産投信

※みずほ J-REIT ファンドは、毎月決算を行います。

各ファンドは、特化型運用を行います。



お申込みにあたっては、販売会社からお渡しする
投資信託説明書(交付目論見書)を必ずご覧ください。

■投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

■設定・運用は

MIZUHO みずほ信託銀行

Asset Management One | アセットマネジメントOne

商号等：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
加入協会：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

商号等：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

》ファンドの目的

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。

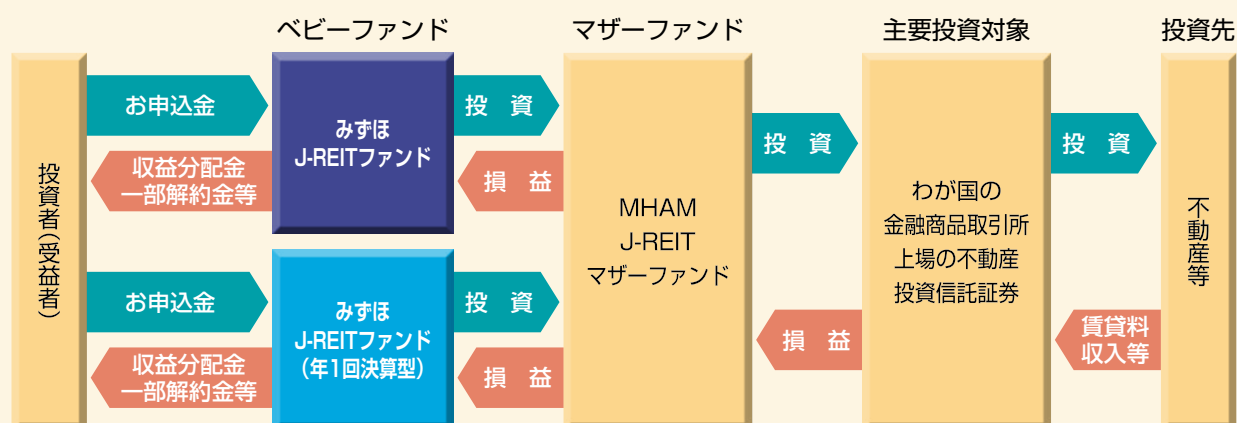
》ファンドの特色

I 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」といいます。)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。

ファミリーファンド方式について

ファミリーファンド方式とは、投資者の皆さまからお預かりした資金をまとめてベビーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資することにより、その実質的な運用をマザーファンドにて行う仕組みです。



- 各ファンドは、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。
 - 各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。

Ⅱ 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。

Ⅲ 決算頻度に違いのある2つのファンドから選択いただけます。

毎月決算を行う「みずほJ-REITファンド」と年1回決算を行う「みずほJ-REITファンド (年1回決算型)」があります。

みずほJ-REITファンド

- 毎月10日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、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分配金額を決定します。
- 毎月の安定分配を維持したうえで、さら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。

※「原則として、安定した収益分配を継続的に行うことを目指す」方針としていますが、これは、運用による収益が安定したものになることや基準価額が安定的に推移すること等を示唆するものではありません。また、基準価額の水準、運用の状況等によっては安定分配とならない場合があることにご留意ください。

みずほJ-REITファンド(年1回決算型)

- 毎決算時(原則として毎年6月10日。ただし、休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、委託会社が基準価額の水準や市況動向等を勘案して分配金額を決定します。

※分配金額は、委託会社が収益分配方針に基づいて決定します。運用状況によっては分配金が変わる場合あるいは分配金が支払われない場合があります。

- 各ファンド間のスイッチング(乗換え)が行えます。

みずほJ-REITファンド

スイッチング可能

みずほJ-REITファンド
(年1回決算型)

※販売会社によっては、スイッチングの取扱いに一定の制限を設ける場合、スイッチングの購入単位等を別に定める場合等があります。

※スイッチングの際は、換金時と同様に信託財産留保額(換金申込受付日の基準価額の0.3%)および税金(課税対象者の場合)がかかりますのでご注意ください。

市況動向やファンドの資金事情等によっては、P.1~2のような運用ができない場合があります。

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。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

投資信託の純資産

分配金

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。

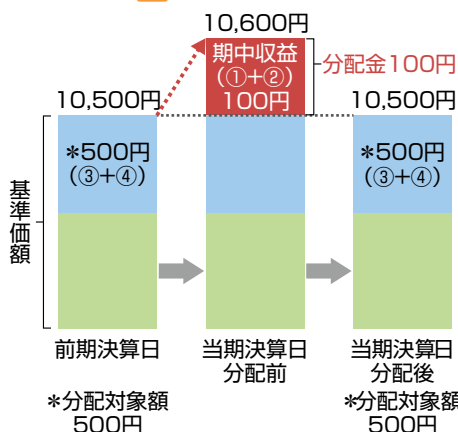
分配金額と基準価額の関係(イメージ)

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

計算期間中に発生した収益の中から支払われる場合

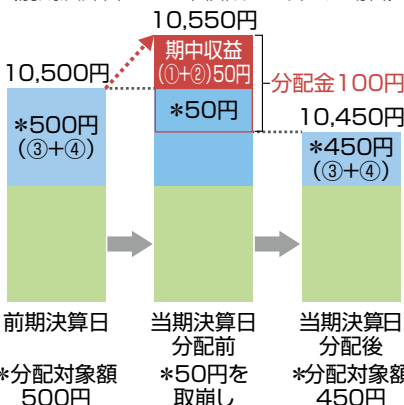
ケースA



計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

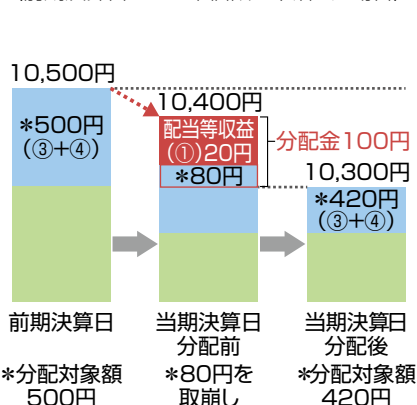
ケースB

〈前期決算日から基準価額が上昇した場合〉



ケースC

〈前期決算日から基準価額が下落した場合〉



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

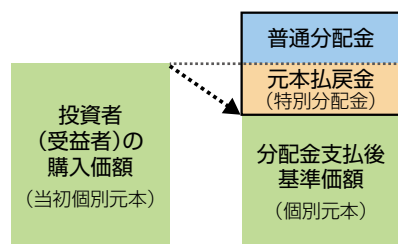
ケースC：分配金受取額100円＋当期決算日と前期決算日との基準価額の差▲200円＝▲100円

★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注意ください。

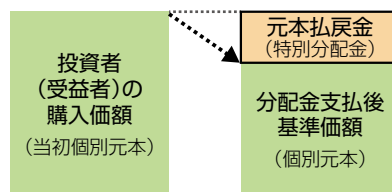
投資者(受益者)のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないし全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり率が小さかった場合も同様です。

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。

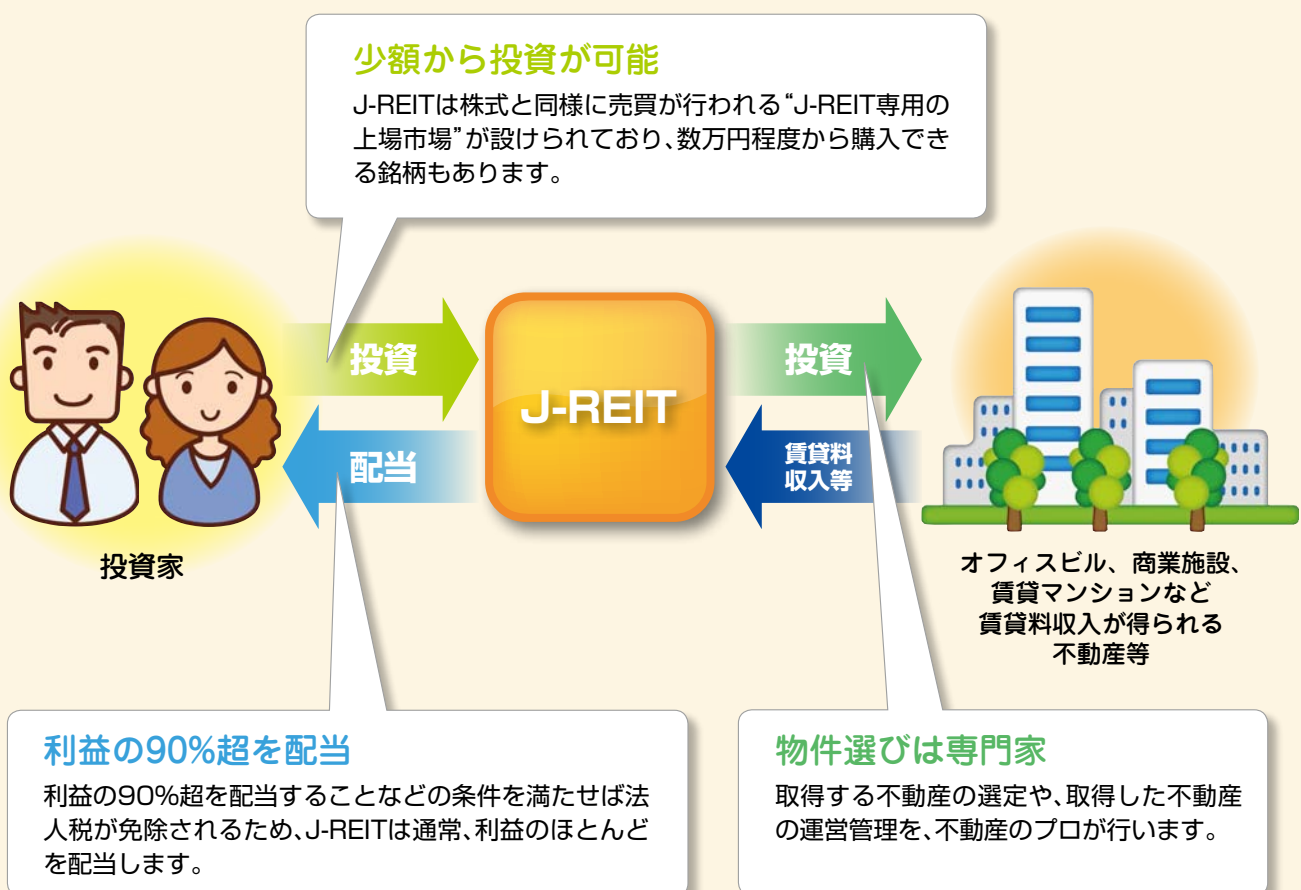
(注)普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご確認ください。

○ J-REITとは

- REIT(Real Estate Investment Trust:リート)とは、不動産投資信託のことをいい、一般に日本のREITの総称をJ-REIT(ジェイ・リート)といいます。
- J-REITは、投資家から資金を集め、主に“賃貸料収入が得られる不動産”(オフィスビル、商業施設、賃貸マンションなど)に投資して、それを維持・管理しながら必要に応じて買替えなども行い、そこから得られた賃貸料収入や不動産の売却益を投資家に配当する金融商品です。
- J-REITは、不動産から得られる賃貸料収入を中心とする収入から、J-REITの運営に必要な経費などを差し引き、残った“利益”のほとんどを投資家に配当します。^{*}
※利益の90%超を配当することなどの条件を満たせば法人税が免除(配当金額が損金算入)されるため、J-REITは通常、利益のほとんどを配当します。
- 株式と同様に売買が行われる“J-REIT専用の上場市場”が金融商品取引所に設けられています。

* J-REITは、不動産を取巻く環境、不動産市況や金利動向、マクロ経済の変化等、様々な影響を受け価格や配当が変動するため、元金および配当が保証されているものではありません。J-REITには、価格変動リスク、流動性リスク、金利変動リスクなどがあります。

J-REITの仕組み



○ J-REIT銘柄の特徴

- 東京証券取引所には、2024年6月末時点で**58銘柄のJ-REITが上場**しており、**時価総額は約14.8兆円**となっています。各J-REITのスポンサー※には、**大手不動産、総合商社等**の企業が名を連ねています。

※J-REITのスポンサーとは、J-REITの資産運用会社の株主等であり、J-REITの設立や上場、その後の運営などをサポートする役割を担っています。

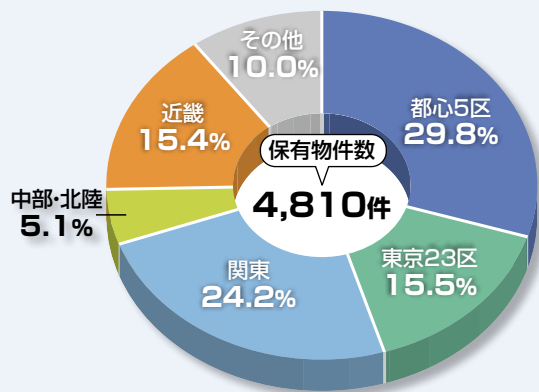
- 保有物件の所在地は首都圏を中心とし、用途別ではオフィスビルを中心に物流施設、商業施設、住宅等に分散されています。

J-REIT時価総額上位10銘柄

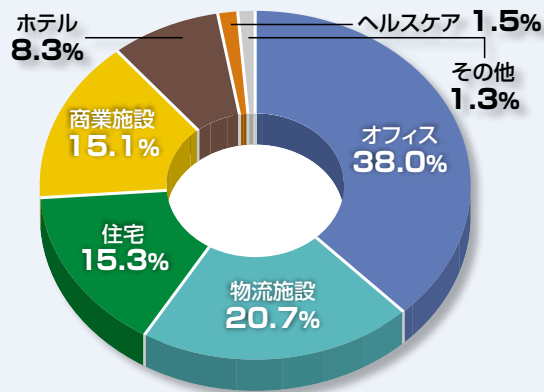
名 称	スポンサー	投資する不動産の主たる用途	時価総額 (億円)
日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	9,577
ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所	オフィス	7,228
日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	7,126
野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	6,729
GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	6,431
KDX不動産投資法人	ケネディクス	総合	6,384
日本都市ファンド投資法人	KKRグループ	総合	6,316
大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	5,703
アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	4,693
ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	4,428

※2024年6月末時点

J-REIT保有物件の所在地別保有額の割合



J-REIT保有物件の用途別保有額の割合



※2024年6月末時点

※都心5区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※東京23区: 都心5区以外

※関東: 茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都(東京23区以外)、神奈川県

※中部・北陸: 新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

※近畿: 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

※上記割合は、小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

出所: 各投資法人、一般社団法人不動産証券化協会のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

○ J-REITの物件一例

- J-REITは、オフィスビルや商業施設、物流施設等の不動産物件を投資対象としています。
以下は、2024年6月末時点において、J-REITが投資を行っている不動産物件の一例を示したものです。



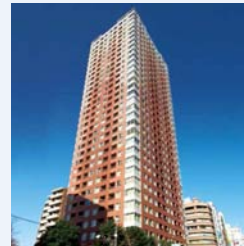
ホテル
星のや 京都
星野リゾート・リート投資法人
所在地: 京都府京都市



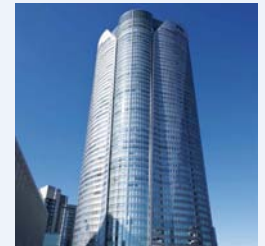
商業施設
イオンモール札幌発寒
日本都市ファンド投資法人
所在地: 北海道札幌市



オフィス
AER
ジャパンリアルエステイト投資法人
所在地: 宮城県仙台市



住宅
ウエストパークタワー池袋
オリックス不動産投資法人
所在地: 東京都豊島区



オフィス
六本木ヒルズ森タワー
森ビルズリート投資法人
所在地: 東京都港区



ホテル
ホテルオークラ神戸
森トラストリート投資法人
所在地: 兵庫県神戸市



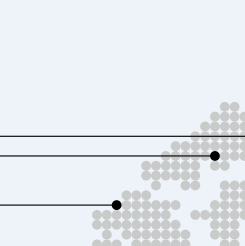
物流施設
プロロジスパーク大阪2
日本プロロジスリート投資法人
所在地: 大阪府大阪市



その他(インフラ施設)
IIF羽田空港メンテナンスセンター
産業ファンド投資法人
所在地: 東京都大田区



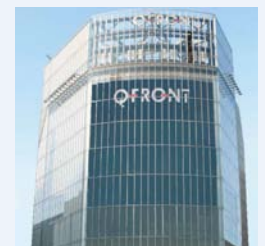
オフィス
NHK広島放送センタービル
ジャパンリアルエステイト投資法人
所在地: 広島県広島市



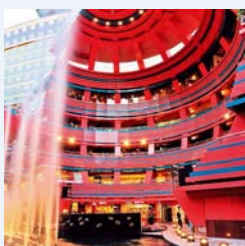
物流施設
プロロジスパーク市川1
日本プロロジスリート投資法人
所在地: 千葉県市川市



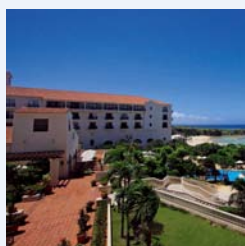
物流施設
プロロジスパーク市川1
日本プロロジスリート投資法人
所在地: 千葉県市川市



商業施設
キューフロント
東急リアル・エステート投資法人
所在地: 東京都渋谷区



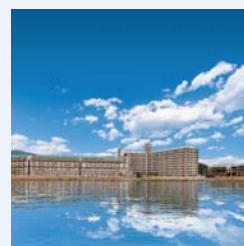
商業施設
キャナルシティ博多
福岡リート投資法人
所在地: 福岡県福岡市



ホテル
ホテル日航アリビラ
ジャパン・ホテル・リート投資法人
所在地: 沖縄県中頭郡読谷村



オフィス
いちご高松ビル
いちごオフィスリート投資法人
所在地: 香川県高松市



ヘルスケア
アクティバ髭髻
KDX不動産投資法人
所在地: 滋賀県大津市



商業施設
mozo ワンダーシティ
日本都市ファンド投資法人
所在地: 愛知県名古屋市中区

出所: 各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、特定のJ-REITを推奨するものではありません。

○ J-REITの市場動向

- 東証REIT指数は、リーマン・ショック以降、堅調なオフィス市況や超低金利環境によりJ-REITの増配が続くなか、各資産と比べて魅力的な利回り水準が注目されたことや、需給の改善を背景に安定的に推移してきました。
- 2020年2月下旬、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、オフィス市況の悪化懸念が強まったことなどから、東証REIT指数は大きく下落しましたが、その後は経済活動再開の期待などから、同指数は反発しました。足もとでは日銀の金融政策の正常化を巡る不透明感などから軟調に推移しています。

東証REIT指数と時価総額の推移



※期間: 2003年3月31日～2024年6月28日(日次)

出所: ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

東証REIT指数とは？

- 東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした浮動株時価総額加重型の指数[※]です。(2003年3月31日を基準時(=1,000ポイント)とします。)
- 「配当込み指数」の算出にあたっては、配当の権利落ちによる市場価格の調整が考慮されます。

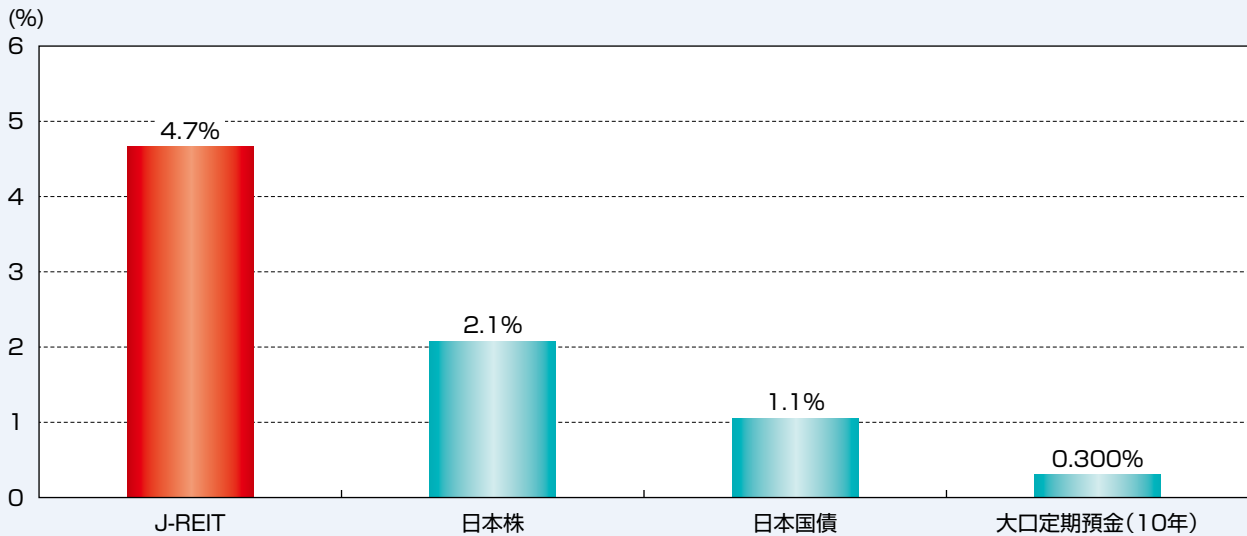
※2017年1月31日より、時価総額加重型の指数から浮動株時価総額加重型の指数へ変更されました。

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

○ 相対的に高い配当利回り

- J-REITは、相対的に高い「配当利回り^{*}」となっています。
- 主要国の中でREITと国債の利回り格差が大きいこともJ-REITの魅力のひとつとなっています。
※J-REITの配当利回りの算出は、市場における価格の変動による損益を考慮していません。J-REITは、一般的な債券とは異なり元本での償還を目指すものではなく、利回りがあらかじめ定められているものではありません。

各資産の利回り

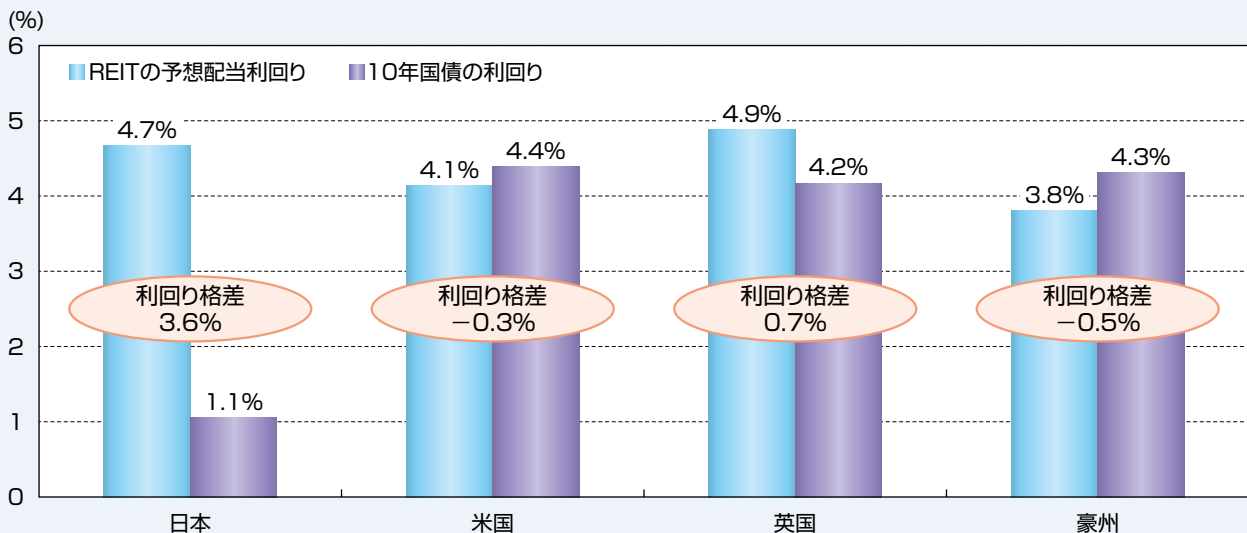


※2024年6月末時点

※J-REITは東証REIT指数の予想配当利回り、日本株は東証株価指数(TOPIX)の予想配当利回り、日本国債は10年国債の利回り、大口定期預金は預入期間10年の金利を使用。

※各資産の置かれている状況は異なるため、利回りを単純に比較することはできません。

主要国のREITと10年国債の利回り比較



※2024年6月末時点

※REITの予想配当利回りは、日本は東証REIT指数、米国はFTSE/NAREITオール・エクイティREIT指数、英国はFTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州はS&P/ASX200A-REIT指数を使用。

※利回り格差は、小数第2位を四捨五入しているため、REITの予想配当利回りから10年国債の利回りを控除した値と一致しない場合があります。

※各国におけるREITと国債の利回りは、信用状況が異なるため、単純に比較することはできません。

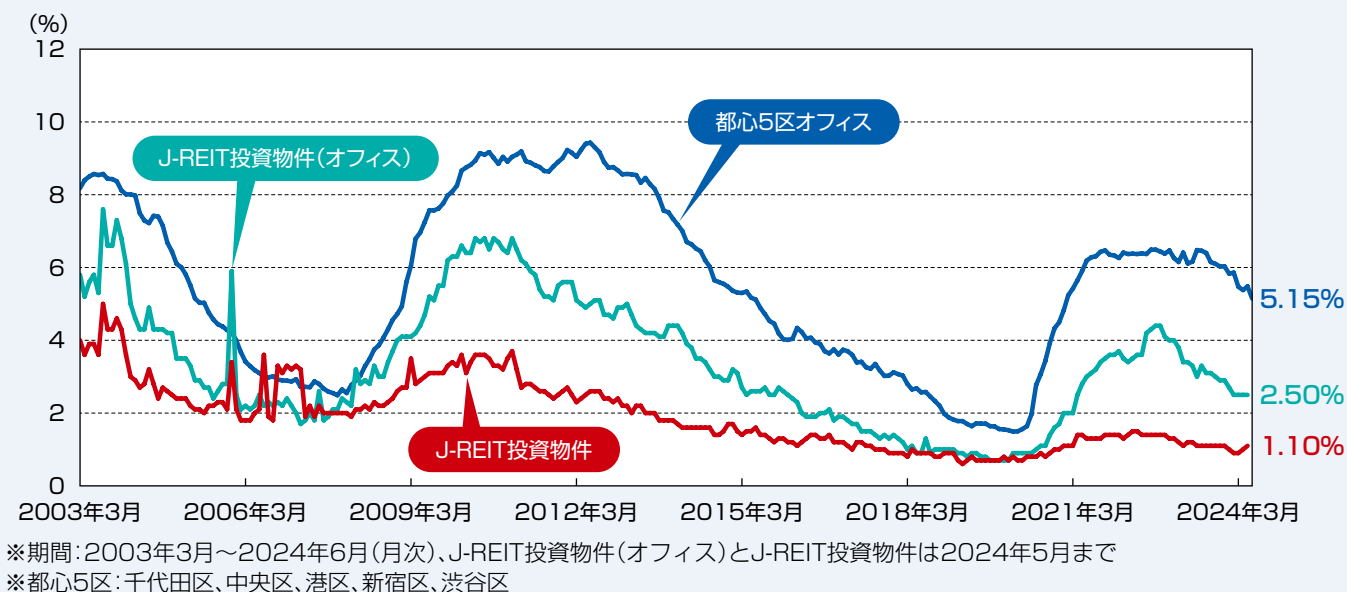
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

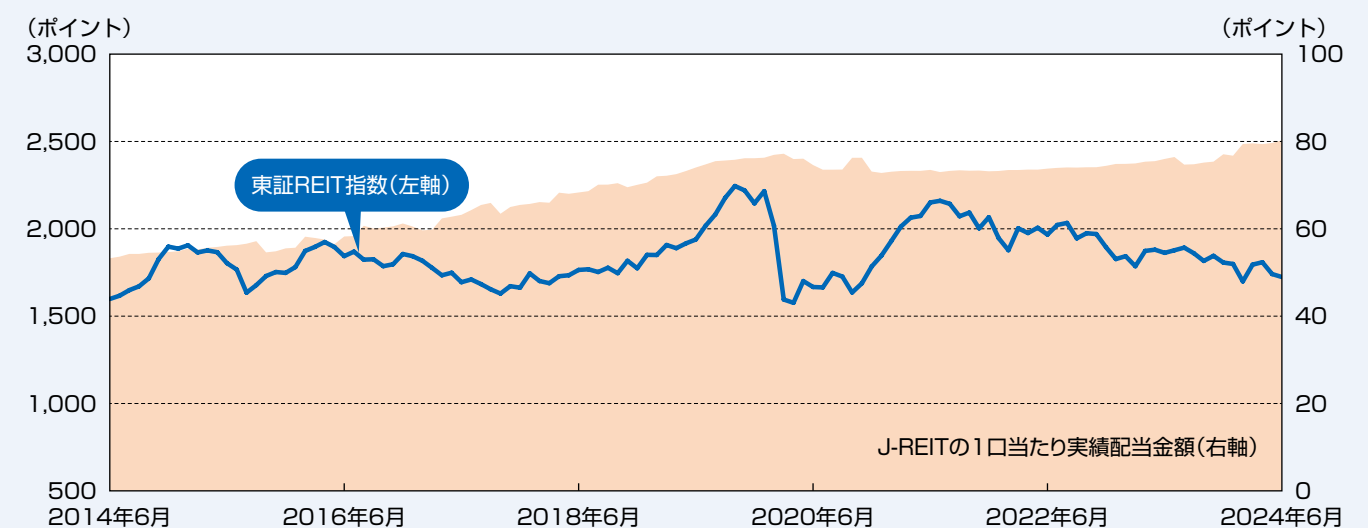
○ 不動産市況について

- 都心5区のオフィスの空室率は新型コロナウイルス感染拡大をきっかけに上昇しましたが、足もとでは低下の兆しがみられます。一方、J-REITのオフィス投資物件は設備や立地などを厳選して投資していることなどから相対的に空室率は抑えられています。また、J-REIT全体の保有物件はオフィスだけでなく物流施設、住居、商業施設などの用途に分散されていることから、空室率は足もとで1%台の推移となっています。
- J-REITの1口当たり実績配当金額は、J-REITの収益力向上を背景に底堅く推移しています。

都心5区オフィスとJ-REIT投資物件の空室率の推移



東証REIT指数とJ-REITの1口当たり実績配当金額の推移



※期間: 2014年6月末～2024年6月末(月次)

※J-REITの1口当たり実績配当金額は、過去1年間に権利落ちとなった配当金額をポイント(実績配当金額＝東証REIT指数×実績配当利回り÷100)で示したものです。J-REITの1口当たり実績配当金額は、新規上場や合併などが行われた際に、データ算出上の影響により値が低下することがあります。

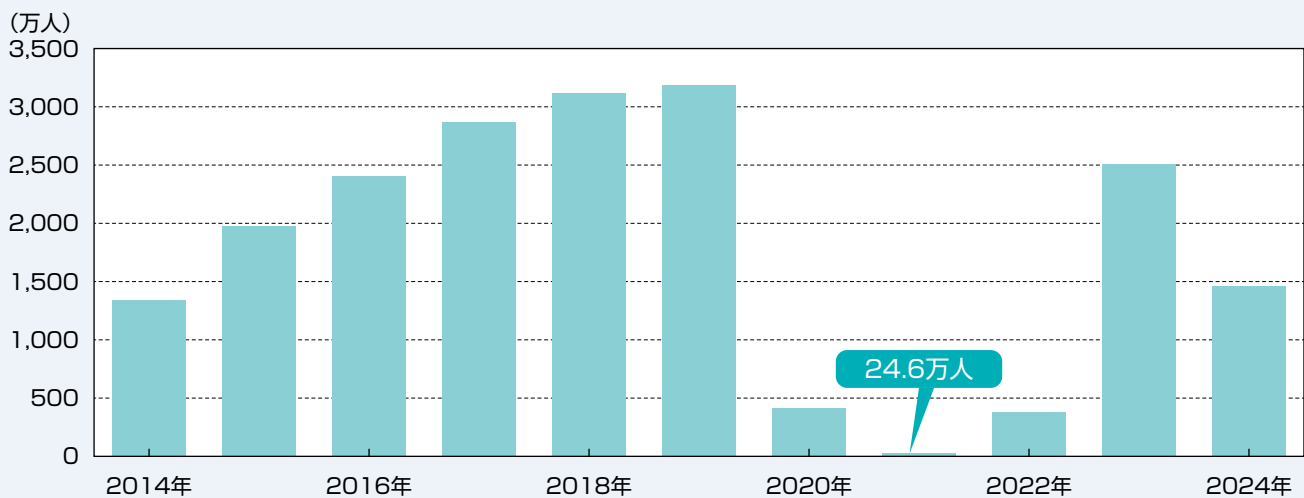
出所: 三鬼商事および一般社団法人投資信託協会、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。市場環境の変化等により予告なく変更される場合があります。

○ 不動産価値の上昇によるJ-REIT市場の拡大・活性化期待

- 政府は、成長戦略の1つとして、観光立国の実現に向けた施策を推進しています。新型コロナウイルスの水際対策の終了と政府の観光再始動事業などインバウンドの本格的な回復に向けた施策などにより、商業施設の売上増加やホテル需要の回復が期待されます。
- インフラ整備や都市開発の進展などを背景とした不動産価値の上昇により、J-REIT市場の拡大・活性化に与える効果の持続性が注目されています。

訪日外国人旅行者数の推移



※期間:2014年~2024年(年次)、2024年は5月まで

インフラ整備の状況

首都圏三環状道路の整備状況



外環道

関越自動車道(大泉JCT)から東名高速道路(東名JCT)の約16kmの区間は、大深度地下(通常利用されない深い地下空間)を活用したトンネル構造での建設が進められています。

中央環状線

2015年3月に全線が開通しました。新宿から羽田空港までの所要時間は、従来の約40分から約20分に大きく短縮されました。

その他のインフラ整備事業(一例)

項目	概要
山手線新駅	JR山手線田町駅と品川駅の間に新駅(高輪ゲートウェイ)が開業。
羽田空港周辺再開発	国際線旅客ターミナル近くのエリアに宿泊施設や複合業務施設を建設し、空港機能を強化。

※2024年6月末時点

※首都圏三環状道路:圏央道、外環道、中央環状線の3つの環状道路の総称。都心の渋滞緩和と高速道路の輸送力向上を目指し、整備が進んでいます。

出所:日本政府観光局(JNTO)および国土交通省関東地方整備局等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。市場環境の変化等により予告なく変更される場合があります。

》ファンドの投資リスク

基準価額の変動要因

各ファンドは、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。



不動産投資信託証券の価格変動リスク

各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、各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。各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、各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い変動し、その影響などによりファンドの配当金の水準も変動します。



金利変動リスク

各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、各ファンドの基準価額を下落させる要因、あるいは各ファンドの配当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

各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、各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。

お申込みメモ

※ご購入の際は、投資信託説明書(交付目論見書)をご確認ください。

	みずほJ-REITファンド	みずほJ-REITファンド(年1回決算型)
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。)	
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。	
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・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ことがあります。	
信託期間	無期限(2003年12月18日設定)	2048年6月10日まで(2013年8月19日設定)
繰上償還	信託契約の一部解約により、各ファンドにおいて受益権口数が10億口を下回ることとなる場合等には、償還することがあります。	
決算日	毎月10日(休業日の場合は翌営業日)	毎年6月10日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年12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。
	※お申込みコースには、「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、委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。	
課税関係	各ファンドは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・スイッチング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。	
	NISAの対象ではありません。	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。くわしくは、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、上記の内容が変更となる場合があります。	
スイッチング	販売会社が定める単位にて、2つのファンド間で乗り換え(スイッチング)が可能です。 ※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があります。くわしくは販売会社にお問い合わせください。	

■お客さまにご負担いただく手数料等について

詳細については、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

ご購入時		
購入時手数料	購入価額に 2.2%(税抜2.0%) を上限として、販売会社が定める手数料率を乗じて得た額となります。 購入時手数料は、商品や投資環境の説明および情報提供等、ならびに購入に関する事務手続き等にかかる費用の対価として、販売会社に支払われます。 ※くわしくは販売会社にお問い合わせください。	
スイッチング手数料	スイッチング時の購入価額に 2.2%(税抜2.0%) を上限として、販売会社が定める手数料率を乗じて得た額とします。 ※スイッチングの際には、換金時と同様の費用、税金がかかります。くわしくは販売会社にお問い合わせください。	
ご換金時		
換金時手数料	ありません。	
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とします。	
保有期間中(信託財産から間接的にご負担いただきます。)		
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1.10%(税抜1.00%)	
	支払先	内訳(税抜)
	委託会社	年率0.55%
	販売会社	年率0.40%
	受託会社	年率0.05%
	主な役務	
	信託財産の運用、目論見書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価	
	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	
	運用財産の保管・管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価	
その他の費用・手数料	組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料、信託事務の諸費用、監査費用等が信託財産から支払われます。 ※その他の費用・手数料については、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、上限額等を表示することができません。	

※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)の費用は表示していません。

※上記手数料等の合計額等については、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。

■委託会社その他関係法人の概要

委託会社	アセットマネジメントOne株式会社 信託財産の運用指図等を行います。
受託会社	みずほ信託銀行株式会社 信託財産の保管・管理業務等を行います。
販売会社	募集の取扱いおよび販売、投資信託説明書(目論見書)・運用報告書の交付、収益分配金の再投資、収益分配金、一部解約金および償還金の支払いに関する事務等を行います。

【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

○ホームページアドレス <https://www.am-one.co.jp/>

- ・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ください。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等の値動きのある有価証券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。ファンド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。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。
- ・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。

【指数の著作権等】

- ・東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)の指数値および東証REIT指数、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REIT指数、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REIT指数、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。
- ・みずほJ-REITファンドおよびみずほJ-REITファンド(年1回決算型)(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、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オール・エクイティREIT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)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。FTSE、LSE Group、およびNareit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。
- ・みずほJ-REITファンドおよびみずほJ-REITファンド(年1回決算型)(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 UK指数(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。
- ・S&Pグローバル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・ホールディングス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グローバル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。



投資の力で未来をはぐくむ