

通貨選択型Jリート・ファンド(毎月分配型)

円コース／米ドルコース／豪ドルコース／ブラジルリアルコース

販売用資料 2015年9月



追加型投信／国内／不動産投信(リート)

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは…



商号等／池田泉州TT証券株式会社
金融商品取引業者 近畿財務局長(金商)第370号
加入協会／日本証券業協会

設定・運用は…



商号等／みずほ投信投資顧問株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第398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

お申込みの際は投資信託説明書(交付目論見書)を必ずお読みください。

各ファンドは、主として投資信託証券への投資を通じて実質的に不動産投資信託証券などの値動きのある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。また、円コースを除く各ファンドは為替取引を行うことにより、実質的に取引対象通貨に投資した際に得られる投資成果を享受することを目指しているため、為替変動の影響を受けます。したがって、投資者の皆さまの投資元金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、投資元金を大きく割り込むことがあります。

目次

| | | | |
|---------------------|----------|---|----------|
| ■ ファンドの特色 | P. 2 | ■ 各通貨コースの運用状況 | P. 24～25 |
| ■ 通貨選択型ファンドに関する留意事項 | P. 3 | ■ <ご参考>投資対象ファンド (ミズホ・ジャパン・リート・ファンド)の資産組入状況 | P. 26 |
| ■ 収益分配金に関する留意事項 | P. 4 | ■ 投資リスク | P. 27～28 |
| ■ ファンドの仕組み | P. 5 | ■ お申込みメモ 他 | P. 29～30 |
| ■ 3つの要素からなる収益の源泉 | P. 6 | | |
| ■ 源泉1 Jリートへ投資 | P. 7～17 | | |
| ■ 源泉2 為替取引の活用 | P. 18～20 | | |
| ■ 源泉3 為替(レート)変動 | P. 21～23 | | |

本資料の留意事項

- 本資料は、みずほ投信投資顧問(以下、当社といいます。)が作成した販売用資料であり、法令に基づく開示書類ではありません。
- 本資料の作成にあたり、当社は、情報の正確性等について細心の注意を払っておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。
- 本資料中の運用状況に関するグラフ、図表、数字および市場環境や運用方針等は、作成時点のものであり、将来の市場環境の変動、運用成果等を保証するものではなく、また将来予告なしに変更される場合もあります。
- 投資信託は、信託財産に組み入れられた株式・債券などの価格変動やその発行者にかかる信用状況などの変化、金利の変動、為替相場の変動などにより、基準価額が下落し投資元金を割り込むことがあります。
- 運用により信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆さまに帰属します。
- 投資信託は、預金商品、保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。
- 登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。
- 投資信託の設定・運用は、投資信託委託会社が行います。

ファンドの特色

通貨選択型Jリート・ファンド(毎月分配型)には、下記の4本のファンドがあります。

 円コース

 米ドルコース

 豪ドルコース

 ブラジルリアルコース

ポイント1 各ファンドは、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リート」といいます。)を実質的な主要投資対象とし、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。

- 各ファンドは、Jリートを主要投資対象とする円建ての外国投資信託「ミズホ・ジャパン・リート・ファンド」各クラス受益証券と、わが国の短期公社債等を主要投資対象とする円建ての国内籍投資信託「MHAM短期金融資産マザーファンド」受益証券を主要投資対象とするファンド・オブ・ファンズ方式で運用します。詳しくは、P.5「運用の仕組み(ファンド・オブ・ファンズ方式)」をご参照ください。

ポイント2 円コースおよび為替取引を活用する3つの通貨コースの、4本のファンドから構成されています。円コースを除く3つの通貨コース(米ドルコース・豪ドルコース・ブラジルリアルコース)では、保有する円建て資産について為替取引(円売り・取引対象通貨*買い)を行います。

※本資料では、円コースを除く3つの通貨コースにおいて、対円で為替取引を行う通貨(米ドル、豪ドル、ブラジルリアル)のことを取引対象通貨といいます。

- 為替取引や為替(レート)変動などによる運用成果への影響は、通貨コース毎に異なります。
 - お客さまのご要望に応じて各ファンド間でのスイッチング(乗換え)が可能です。
- ※販売会社によっては、一部のファンドを取り扱わない場合、スイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは、P.5「スイッチング(乗換え)について」をご参照ください。

ポイント3 原則として、毎月、安定した収益分配を行うことを目指します。

- 毎決算時(原則として毎月18日。ただし休業日の場合は翌営業日)に、安定した収益分配を継続的に行うことを目指します。
 - 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。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。
- 「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。

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

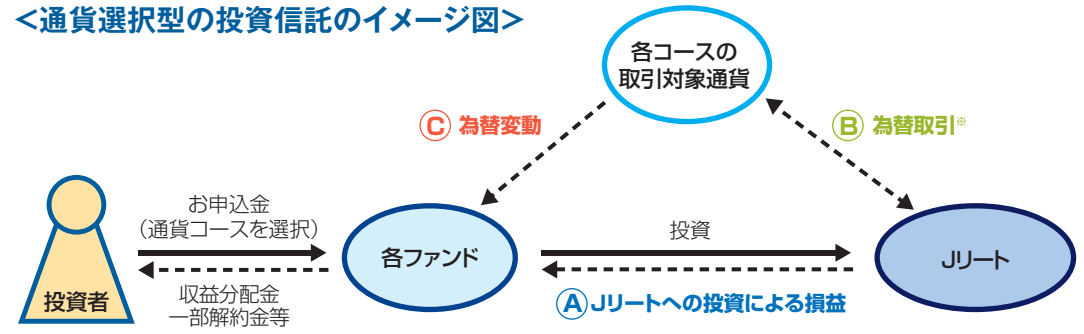
通貨選択型ファンドに関する留意事項

各ファンドの運用のイメージ

●各ファンドは、有価証券での運用に加えて、為替取引による通貨の運用も行うもので、投資者が対象となる通貨について選択することができる投資信託です。なお、各ファンドの主要投資対象は、Jリートです。

* 右記のイメージ図は、通貨選択型の投資信託の運用の仕組みを分かり易く表したものであり、実際の運用においては、ファンド・オブ・ファンズ方式により運用を行います。ファンド・オブ・ファンズ方式については、P.5「運用の仕組み(ファンド・オブ・ファンズ方式)」をご参照ください。
 ※ ③の為替取引により、当該取引対象通貨の対円での為替変動リスクが発生することに留意が必要です(円コースは、為替取引を行わないため、為替変動リスクはありません。)

<通貨選択型の投資信託のイメージ図>



各ファンドの収益源について

●各ファンドの収益源としては、以下の3つの要素が挙げられます。これらの収益源に相応してリスクが内在していることに注意が必要です。

収益の源泉 = ① Jリート + ② 為替取引^{*1} + ③ 為替変動

① Jリート: Jリートへの投資による損益 (値上がり/値下がり、配当収入)

② 為替取引^{*1}: 各取引対象通貨と円の短期金利差によるプレミアム/コスト

③ 為替変動: 各取引対象通貨と円の為替変動による為替差益/為替差損

| | | | |
|----------------|-----------|---|---------|
| 収益を得られるケース | Jリート価格の上昇 | 取引対象通貨の短期金利 > 円の短期金利 プレミアム (短期金利差相当分の収益) の発生 | 為替差益の発生 |
| | Jリート価格の下落 | 取引対象通貨の短期金利 < 円の短期金利 コスト (短期金利差相当分の費用) の発生 | 為替差損の発生 |
| 損失やコストが発生するケース | | | |
| | | | |

* 円コースを除きます。^{*2}

※1 為替取引の取引時点における短期金利差による影響を示しています。なお、一部の取引対象通貨では、当局の規制などを背景として機動的に外国為替予約取引を行うことができないため、原則として直物為替先渡取引(NDF)を活用しますが、NDFを用いた場合の為替取引によるプレミアム/コストは、通貨間の短期金利差から想定されるものと大きく異なる場合があります。

※2 円コースが主要投資対象とする外国投資信託では、為替取引を行いません。

(注) 市場動向等によっては、左記の通りになら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。

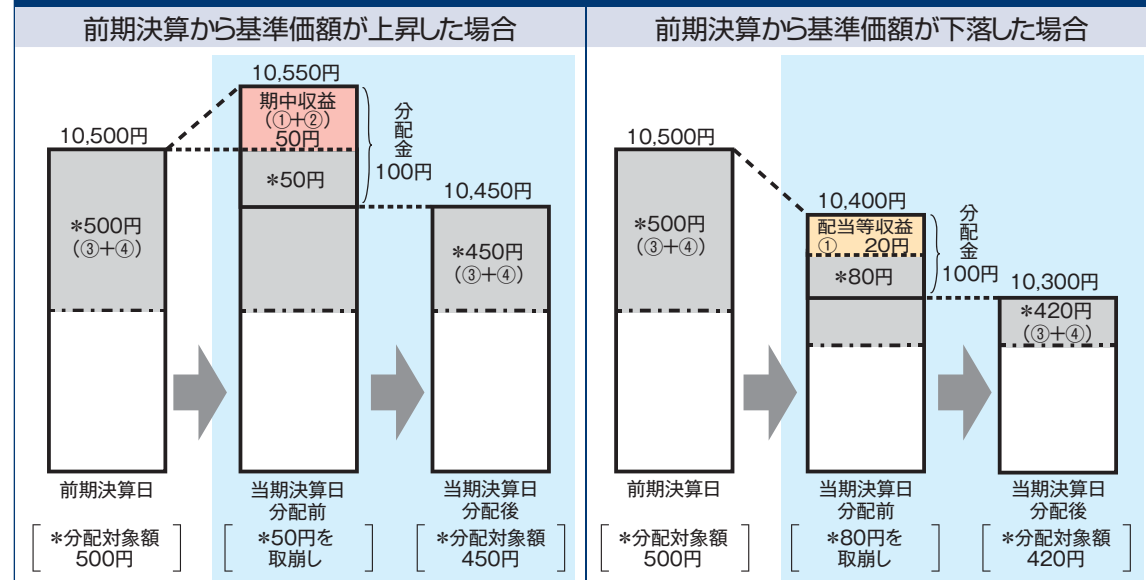
投資信託で分配金が支払われるイメージ



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。

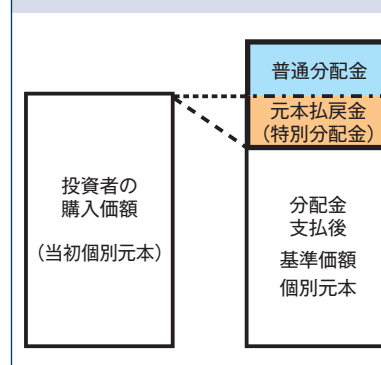
投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金と基準価額の関係(計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合)

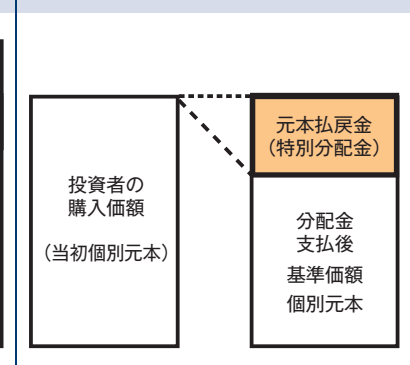


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
 分配準備積立金：期中収益(①+②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産内に留保された部分をいい、次期以降の分配対象額となります。
 収益調整金：追加型株式投資信託において、追加設定により既存投資者の分配対象額が減らないよう調整するために設けられた勘定です。
 ※上図はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



分配金の全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。

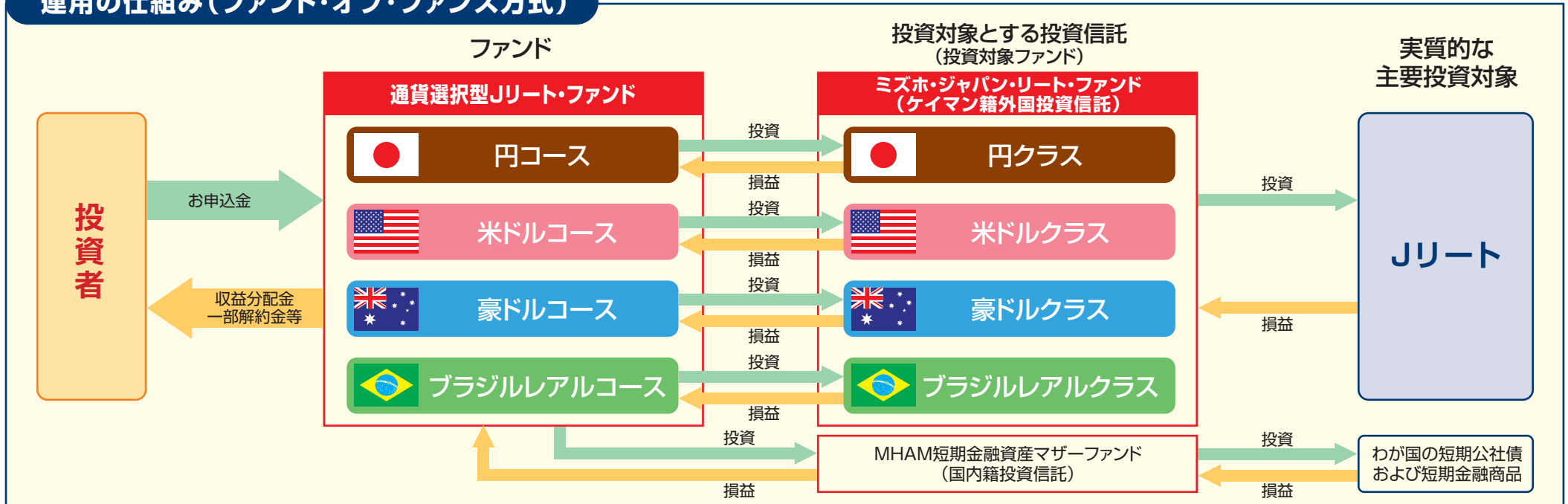
普通分配金：個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の(特別分配金) 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)の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

ファンドの仕組み

運用の仕組み(ファンド・オブ・ファンズ方式)



※各ファンドは、Jリートを主要投資対象とする円建ての外国投資信託「ミズホ・ジャパン・リート・ファンド」各クラス受益証券と、わが国の短期公社債等を主要投資対象とする円建ての国内籍投資信託「MHAM短期金融資産マザーファンド」受益証券を主要投資対象とします。Jリートの実質的な運用とMHAM短期金融資産マザーファンドの運用は、みずほ投信投資顧問が行います。
 ※各投資対象ファンドへの投資比率には特に制限は設けず、各投資対象ファンドの収益性および流動性ならびに各ファンドの資金動向等を勘案のうえ決定することを基本とします。なお、各ファンドは、それぞれ「ミズホ・ジャパン・リート・ファンド」の通貨別の各クラスに投資します。
 ※投資対象ファンドの合計組入比率は、高位を維持することを基本とします。

スイッチング(乗換え)について



■お客さまのご要望に応じて各ファンド間でのスイッチング(乗換え)が可能です。

※スイッチングとは、現在保有しているファンドを換金すると同時に他のファンドの購入申込みを行う取引をいいます。
 ※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、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があります。
 ※スイッチングの際には、換金時と同様に税金(課税対象者の場合)がかかりますのでご注意ください。また、購入時手数料は販売会社が別に定めます。

3つの要素からなる収益の源泉

各ファンドは、投資する外国投資信託を通して、以下の3つの要素を収益の源泉とすることで、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。

源泉1

日本の不動産投資信託(Jリート)へ投資

▶ 詳細はP.7~P.17

- 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(Jリート)を中心に投資を行い、相対的に高い配当収益の確保と中長期的な値上がり益の獲得を目指します。

源泉2

為替取引の活用

▶ 詳細はP.18~P.20

- 取引対象通貨の短期金利が円の短期金利より高い場合は、通貨間の短期金利差相当分の収益を「プレミアム」として受け取ることが期待できます。逆に、取引対象通貨の短期金利が円の短期金利より低い場合は、通貨間の短期金利差相当分の費用が「コスト」として発生します。
- 円コースは為替取引を行いません。

*ブラジルレアルなどの規制通貨では、機動的に外国為替予約取引を行うことができないため、原則として直物為替先渡取引(NDF:ノン・デリバブル・フォワード)を活用します。その場合、NDFから想定されるブラジルレアルなどの短期金利は、需給や当該通貨に対する市場参加者の期待等により、ブラジルレアルなどの国内短期金利と大きく異なる場合があります。NDFの詳細については、P.20「NDF取引について」をご参照ください。

源泉3

為替(レート)変動

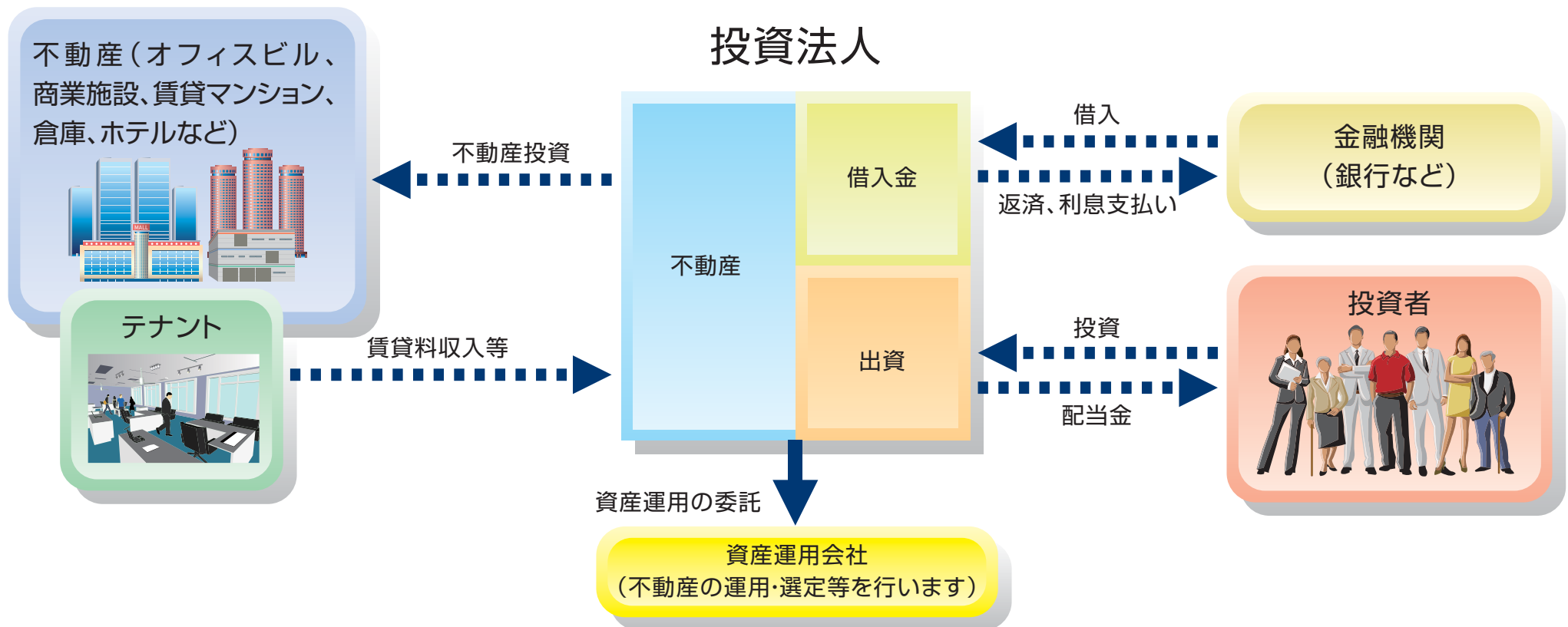
▶ 詳細はP.21~P.23

- 円コース以外は、取引対象通貨の為替レートが対円で上昇した場合(円安になった場合)、為替差益が得られ、逆に為替レートが対円で下落した場合(円高になった場合)には、為替差損が発生します。

Jリートの仕組み①

- ◆Jリートとは、投資者から集めた資金などで不動産を保有し、そこから得られた賃貸料収入や売却益などを投資者に配当する金融商品です。
- ◆一般的にJリートは上場しているものが多く、株式と同じように売買することが可能です。

Jリートの仕組み



Jリートの仕組み②

1. Jリートの主な収入源は安定した賃貸料収入

Jリートが保有する不動産は、オフィスビル、商業施設、賃貸マンション等です。

※バブル期の不動産への投資は、「土地の値上がり益」を享受するのが大きな目的でした。Jリートへの投資は、賃貸料収入を享受するのが主な目的であり、バブル期の投資とは異なります。

2. 少額から投資ができ、比較的換金性も高い

通常、不動産へ直接投資する場合は、多額の資金が必要になりますが、Jリートは、株式と同様に取引所に上場しており、少額からでも投資することができます。(新聞の株価欄で価格が分かります。)

3. 物件選びは専門家

取得する不動産の選定や、取得した不動産の運営管理を不動産のプロが行います。

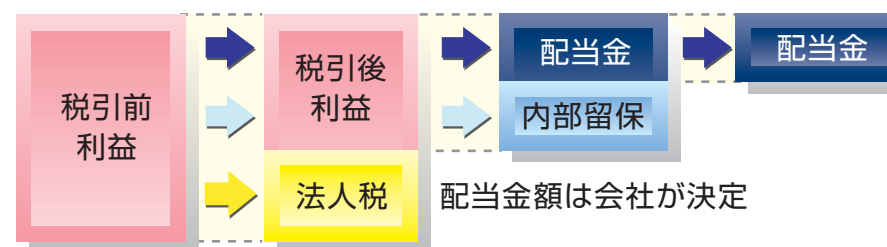
4. 相対的に高い配当が魅力(株式との違い)

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されるため、Jリートは通常、利益のほとんどを投資者に配当する仕組みになっています。

Jリートの場合 法人税が実質免除



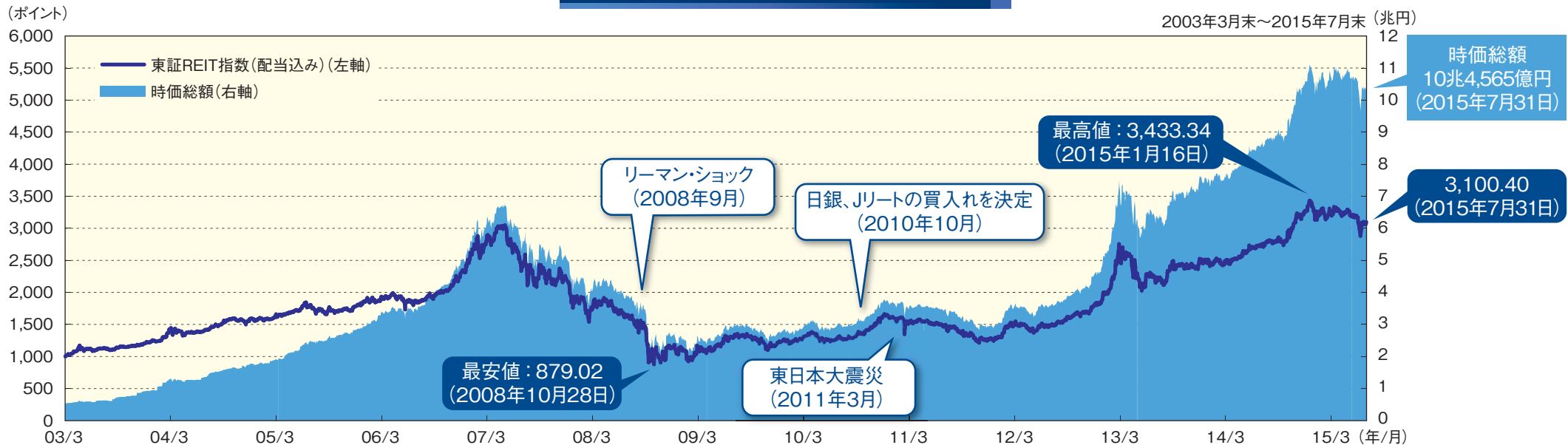
一般の事業会社の場合



Jリートの市場動向

- ◆ 東証REIT指数は、2003年3月の公表開始以来堅調に推移し、2007年5月には3,000ポイントを超える水準まで上昇しましたが、その後世界的な金融危機を背景とした一部のJリートに対する信用不安やリーマン・ショックなどを受けて大きく下落しました。
- ◆ 2009年以降は、政府による支援やオフィス市況改善への期待などを背景に東証REIT指数は上昇基調となりました。2015年に入ってから、公募増資による需給軟化懸念に加え、ギリシャ債務問題や中国景気に対する先行き懸念を受けた投資家のリスク回避姿勢の高まりなどを背景に上値の重い展開となっています(7月31日現在)。

東証REIT指数と時価総額



出所:ブルームバーグ等が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※上記グラフは、将来における東証REIT指数および時価総額を示唆、保証するものではありません。

(注) 東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所((株)東京証券取引所)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・ノウハウは、(株)東京証券取引所が有しています。

東証REIT指数とは?

- 東京証券取引所に上場しているリート全銘柄を対象とした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、配当金の権利落ちによる市場価格の調整が考慮されます。

Jリートの注目ポイント

ポイント①

注目されるJリート

(P.11~12)

- ・相対的に高い配当利回り
- ・リート指数の値動き

ポイント②

不動産市況の改善

(P.13~14)

- ・Jリート価格の先行性
- ・ファンダメンタルズ面の後押し

ポイント③

政策等の後押し

(P.15~16)

- ・市場活性化への期待
- ・資金調達環境

バリュエーション面での
投資魅力の向上

稼働率や賃料の上昇による
既存収益の拡大

新規物件取得の増加による
新たな収益の獲得

※上記はJリートの注目ポイントをイメージしていただくためにみずほ投信投資顧問が作成したものであって、将来におけるJリートの価格や市況見通し等を示唆、保証するものではありません。

注目されるJリート① ～相対的に高い配当利回り

- ◆Jリーートの「配当利回り」は、株式の配当利回りや債券の利回りと比較すると高い水準で推移しています。
- ◆また、主要各国の中でリートと債券の利回り格差が比較的大きいことも投資魅力のひとつといえます。

※Jリートおよび東証一部上場株式の予想配当利回りの算出は、市場価格の変動による損益は考慮されていません。Jリートおよび東証一部上場株式は、国債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。



出所:ブルームバーグおよび各投資法人が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※Jリーートの予想配当利回りは、原則として、東証REIT指数を構成する各銘柄が直近で公表している当期の1口当たりの予想配当金額(当期の予想配当金額が公表前の場合には、前期の予想配当金額と同額と仮定)を年間の配当金額に換算(上場合併等が当期中に行われる場合には、当該銘柄が公表している「実質的な資産運用期間」の日数を使って換算)し、その金額を2015年7月31日現在における各銘柄の1口当たりの市場価格で除して各銘柄の予想配当利回り算出したうえで、これを2015年7月31日現在における各銘柄の時価総額に応じて加重平均したものです。また、株式予想配当利回りは、東証一部上場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たものです。

※各国のリート配当利回りは、構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。

※各資産の利回りおよび利回り格差は、小数第2位を四捨五入しているため、利回り格差が各項目の差と一致しないことがあります。

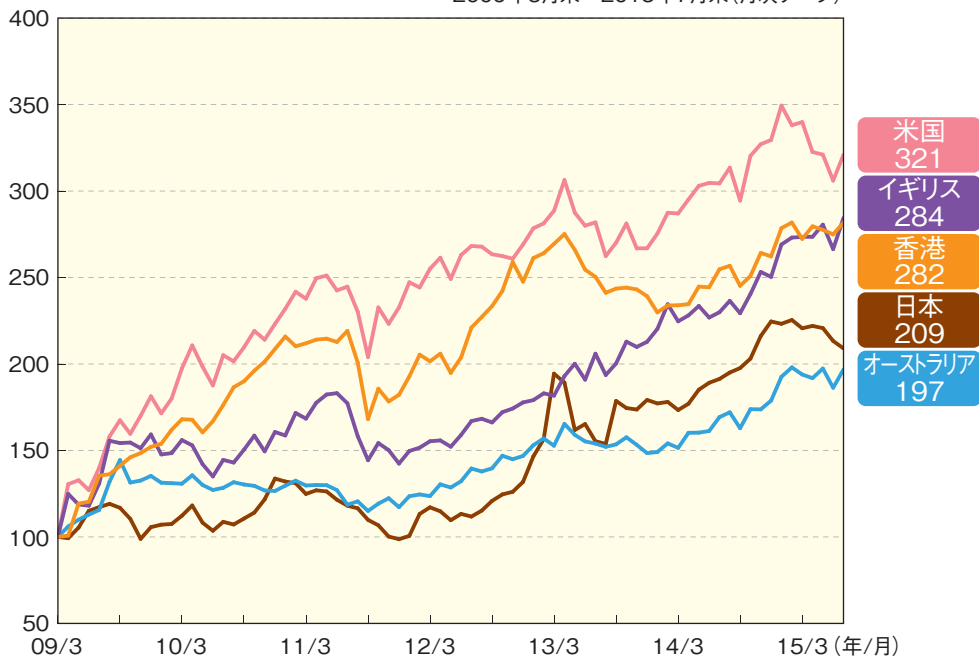
※上記グラフは、将来におけるJリートおよび主要各国のリーートの配当利回り等を保証するものではありません。

注目されるJリート② ～リート指数の値動き

- ◆主要各国のリート指数は、値動きの荒い場面も見られるものの、世界景気の緩やかな回復のもと、底堅く推移しています。
- ◆リートの本来的な価値を測る際の指標のひとつに『NAV倍率』があります。

主要各国のリート指数の値動き

2009年3月末～2015年7月末(月次データ)



JリートのNAV倍率と東証REIT指数の推移

(ポイント) 2003年3月末～2015年7月末(月次データ) (倍)



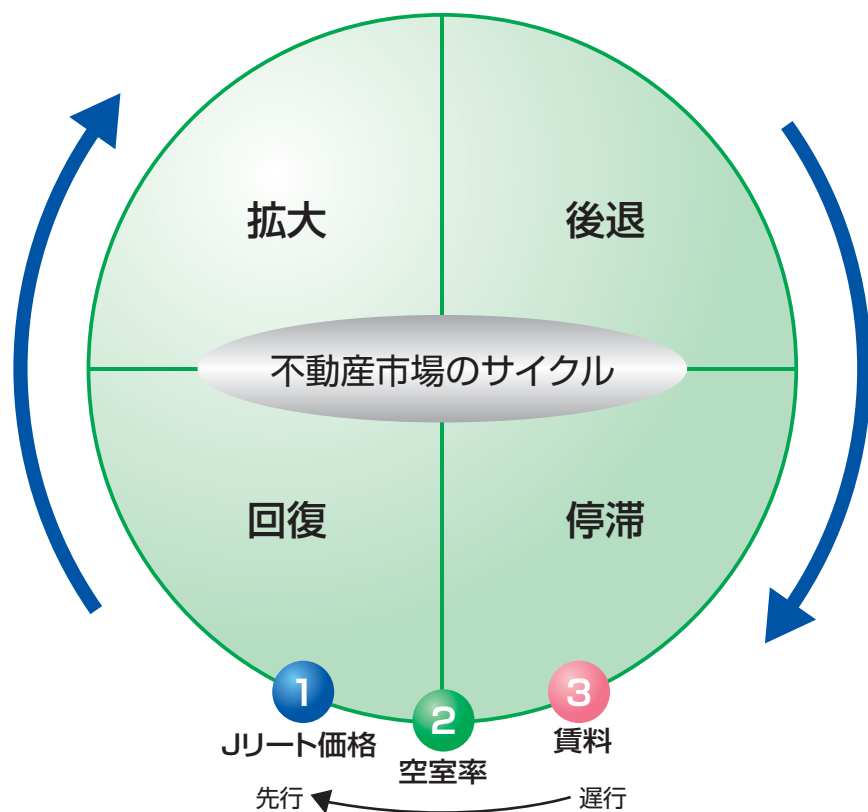
出所:ブルームバーグ等が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。
 ※「主要各国のリート指数の値動き」は2009年3月末を100として指数化。
 ※日本:東証REIT指数、米国:FTSE NAREIT Equity REIT Index、オーストラリア:S&P/ASX200 A-REIT Index、イギリス:FTSE EPRA/NAREIT UK Index、香港:HANG SENG REIT Index
 ※FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limitedが使用します。NAREIT®はNAREITが所有する商標です。
 ※「Standard & Poor's®」「S&P®」「スタンダード&プアーズ」は、スタンダード&プアーズ ファイナンシャル サービス エルエルシーが所有する登録商標であり、みずほ投信投資顧問株式会社に対して利用許諾が与えられています。
 ※上記および右記のグラフは、将来におけるリート指数の値動きおよびJリートのNAV倍率を示唆、保証するものではありません。

NAV倍率とは:
 リートが保有する物件等の資産(時価ベース)から負債を差し引いたものをNAV(Net Asset Value)といいます。リートの投資口価格を1口当たりのNAVで割ったものを「NAV倍率」といい、リートの資産価値の割安度、割高度を計る目安として利用されています。
 事業会社における「PBR(株価純資産倍率)」とほぼ同様の意味となります。

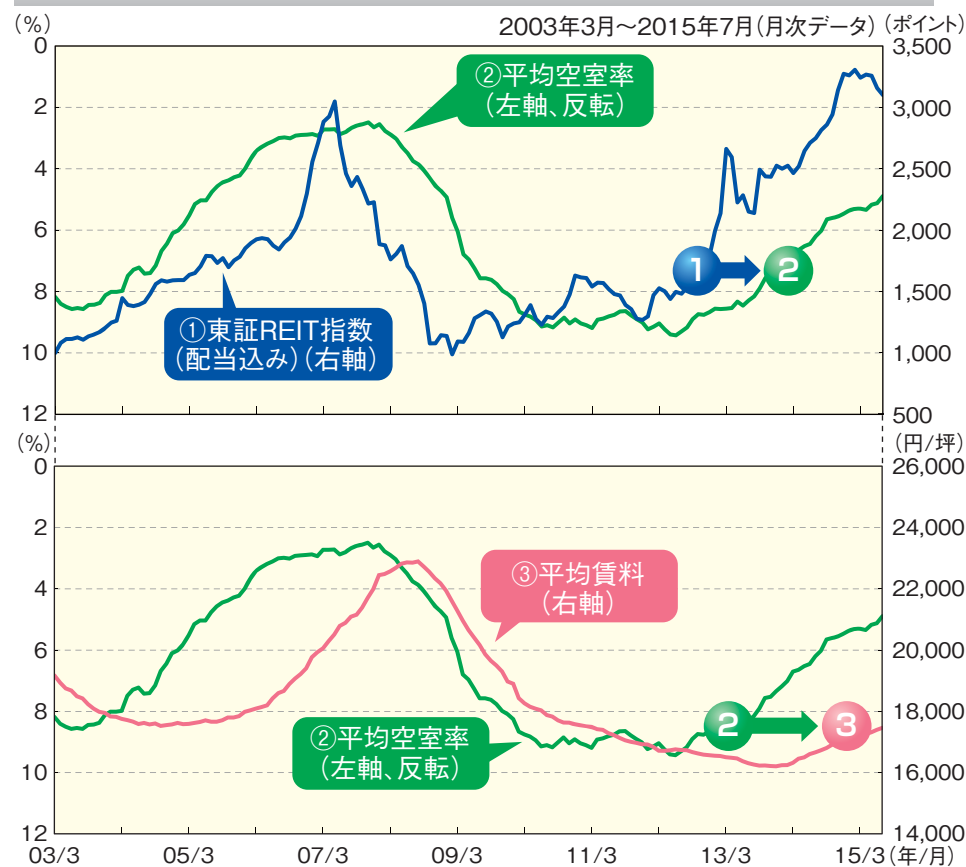
不動産市況の改善① ~Jリート価格の先行性

- ◆ Jリーツの価格は、流動性の高さなどから、現物不動産市場の動き(空室率、賃料等)より先行する傾向があります。
- ◆ 一般的に、空室率が改善すると賃料が増加し始めるため、空室率の改善がより鮮明になれば、Jリート価格は収益力の向上を織り込む形で先行し、上昇することが期待されます。

不動産市場価格推移のイメージ



東証REIT指数、東京主要5区のオフィスの平均空室率、平均賃料の推移



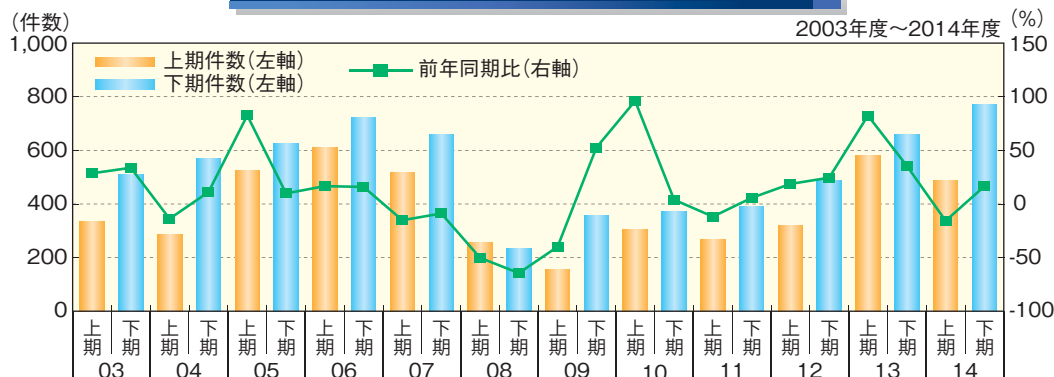
出所:ブルームバーグ、三鬼商事が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。
 ※東京主要5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※上記グラフは、将来における東証REIT指数、オフィスの平均空室率および平均賃料を示唆、保証するものではありません。

※上記は不動産市場のサイクルをご理解いただくために、みずほ投信投資顧問が作成したイメージ図であり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

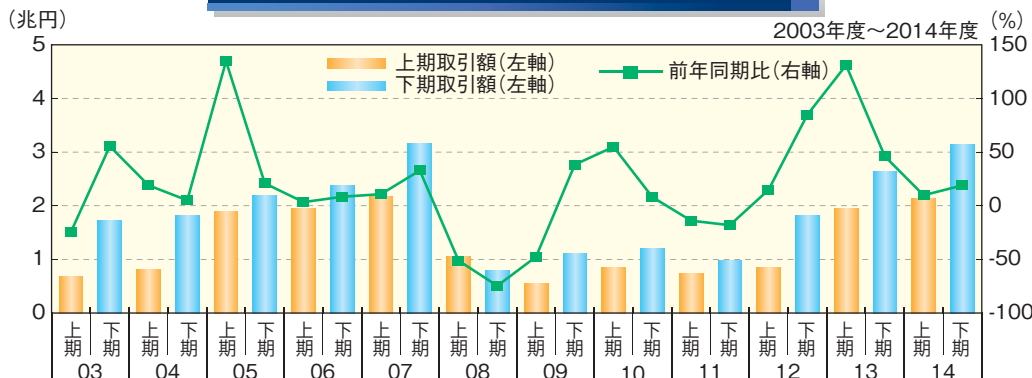
不動産市況の改善② ～ファンダメンタルズ面の後押し

- ◆リーマン・ショックなどを受けて減少した不動産取引件数、不動産取引額は、足もと回復傾向にあります。不動産取引が増加するなど不動産市場が活性化する際には、現在進行している地価の回復基調は一段と鮮明化するとみられます。
- ◆2014年7月1日時点の基準地価は、安倍政権下の大胆な金融緩和や景気改善策により、下落幅が縮小しています。不動産投資や住宅取得需要の高まり等もあり、三大都市圏(東京、大阪、名古屋)では2013年に続き上昇しました。

不動産取引件数の推移



不動産取引額の推移

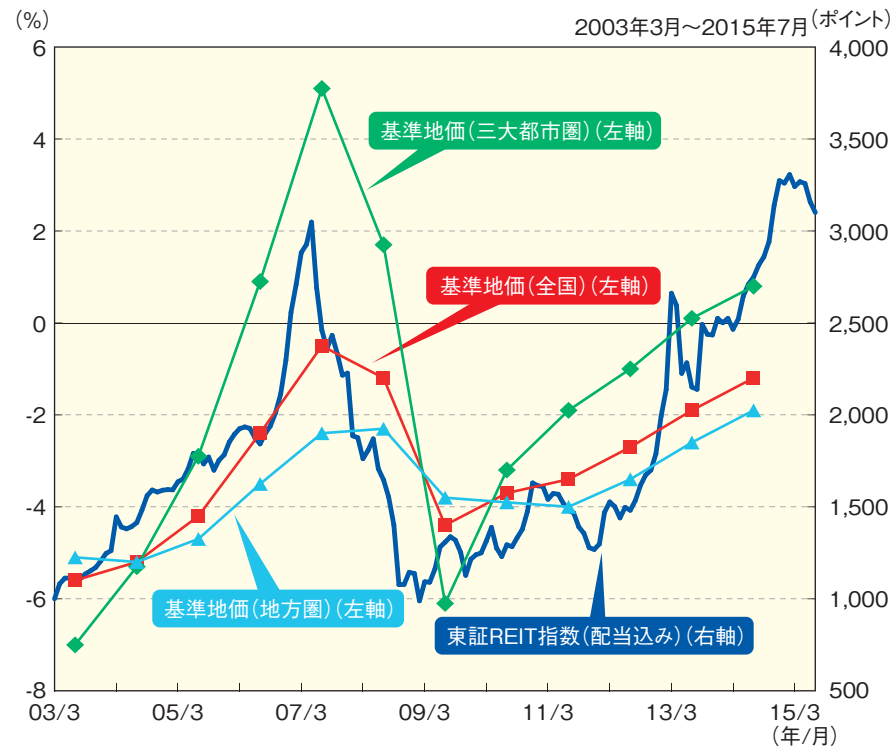


出所:都市未来総合研究所が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※上記グラフの取引件数、取引額は上場企業等が公表したデータ。

※上記グラフは、将来における不動産取引件数および不動産取引額を示唆、保証するものではありません。

基準地価変動率と東証REIT指数の推移



出所:国土交通省およびブルームバークが提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※基準地価変動率(全用途平均、前年比)は年次データ、データ期間は2003年～2014年まで。

東証REIT指数(配当込み)は月次データを使用。

※上記グラフは、将来における基準地価および東証REIT指数を示唆、保証するものではありません。

政策等の後押し① ～市場活性化への期待

- ◆政府や日銀は、Jリート市場の活性化を促すため数々の政策的な後押しを実施しており、Jリート市場育成に対する積極的な姿勢がうかがえます。
- ◆年金資金によるJリートへの投資や、2020年東京オリンピックの開催に向けたインフラ整備の進展等により、市場の拡大・活性化が期待されます。

Jリートの資産規模倍増目標

- 2012年7月に「日本再生戦略」を閣議決定
 - ・2020年までにJリートの資産規模倍増(2011年度比)

ヘルスケアリートの創設

(Jリートの投資対象の多様化)

- 2013年6月に「日本再興戦略」を閣議決定
 - ・2014年6月に国土交通省が運用会社向けガイドラインを公表
 - ・2014年11月に日本初のヘルスケアリート「日本ヘルスケア投資法人(スポンサー:大和証券等)」が上場
 - 東京証券取引所には、2015年7月31日現在3銘柄のヘルスケアリートが上場
 - *ヘルスケアリート
投資対象をヘルスケア施設(有料老人ホーム等)とするリート

Jリートの制度改正

- 2014年4月および12月に投資法人制度の見直し等を含む「金融商品取引法等の一部を改正する法律」が施行
 - ・インサイダー取引規制の導入(市場の透明性向上)
 - ・資金調達、資本政策手段の多様化(Jリートの投資効率の向上)
 - ・海外不動産の取得を容易にするための措置(Jリートの投資対象の多様化)

日銀によるJリートの買入れ

- 2010年10月に日銀がJリートの買入れ(500億円)を決定
 - ・買入予定額は2014年10月に2,700億円まで拡大

年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)によるJリート投資の開始

- 2014年4月にGPIFが国内株式運用部分の見直しを行い、Jリート投資対象に加えることを発表
 - ・ベンチマークとして新たに採用する指数の中に、Jリートを含む「MSCI Japan」等を採用

2020年東京オリンピックの開催

- 2013年9月に2020年東京オリンピックの開催決定
 - ・インフラ整備や都市開発の進展、訪日外国人客数の増加
 - ・不動産価値の上昇、商業施設の売上増加やホテルの稼働率上昇等

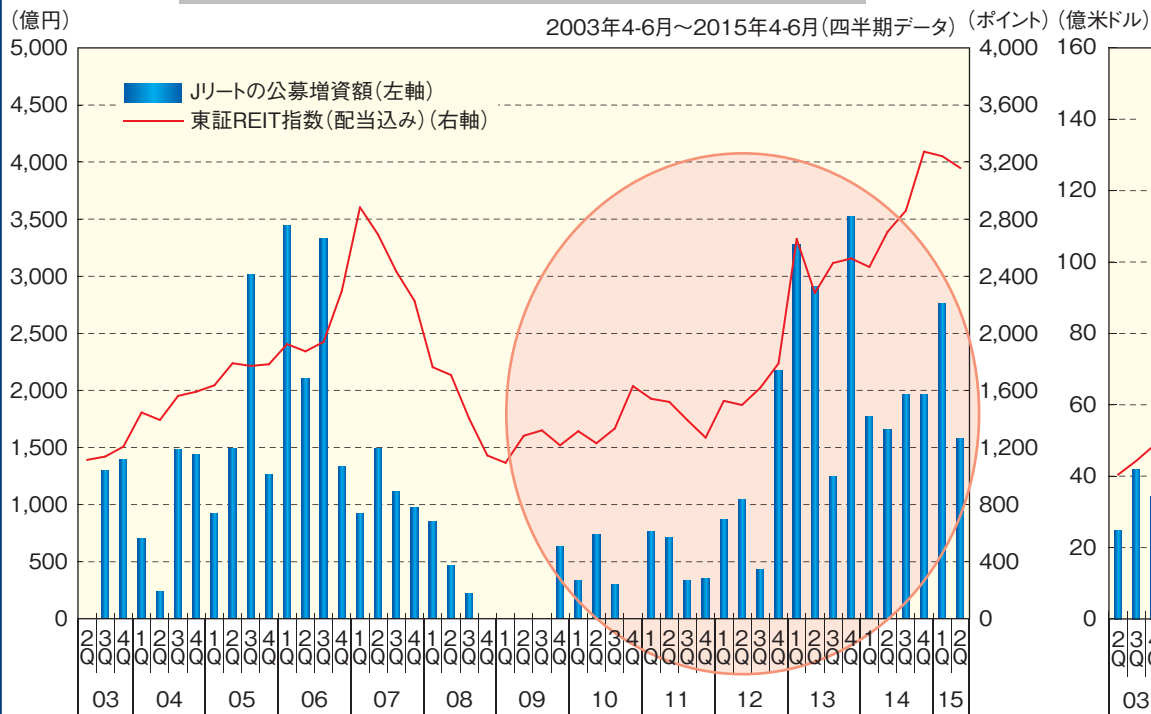
Jリートの需給改善、Jリート市場の拡大・活性化を期待

※上記は、Jリートの各種政策等をイメージしていただくためにみずほ投信投資顧問が作成したものであり、将来における政策等の効果を保証するものではありません。

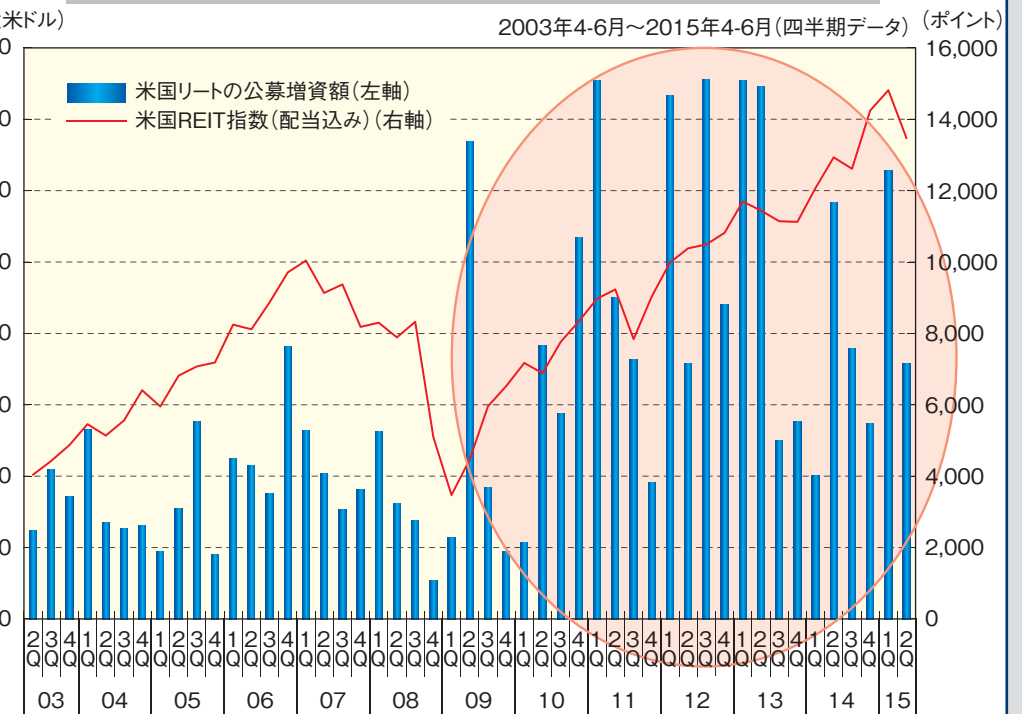
政策等の後押し② ～資金調達環境

◆Jリーートの公募増資はリーマン・ショック後に激減しましたが、2009年後半から再開されました。調達した資金で新たな優良資産を取得することにより、Jリーートの収益力向上や財務体質の改善・強化につながることを期待されます。

Jリーートの公募増資額と東証REIT指数の推移



【ご参考】米国リーートの公募増資額と米国REIT指数の推移



出所:ブルームバーグ、各投資法人およびNational Association of Real Estate Investment Trust(全米不動産投資信託協会)が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※米国REIT指数(配当込み)はFTSE NAREIT Equity REIT TR Indexを使用。米国リーートの公募増資額には優先リートを含む。

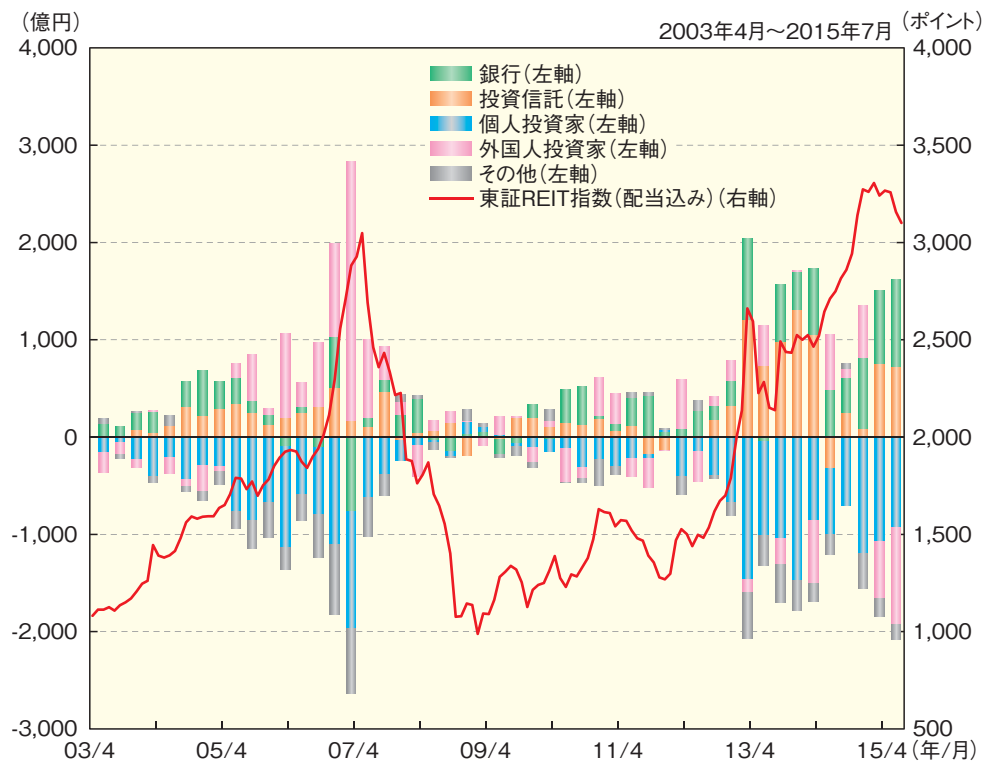
※1Qは1-3月、2Qは4-6月、3Qは7-9月、4Qは10-12月を指します。

※上記グラフは、将来におけるJリートおよび米国リーートの公募増資額、東証REIT指数および米国REIT指数を示唆、保証するものではありません。

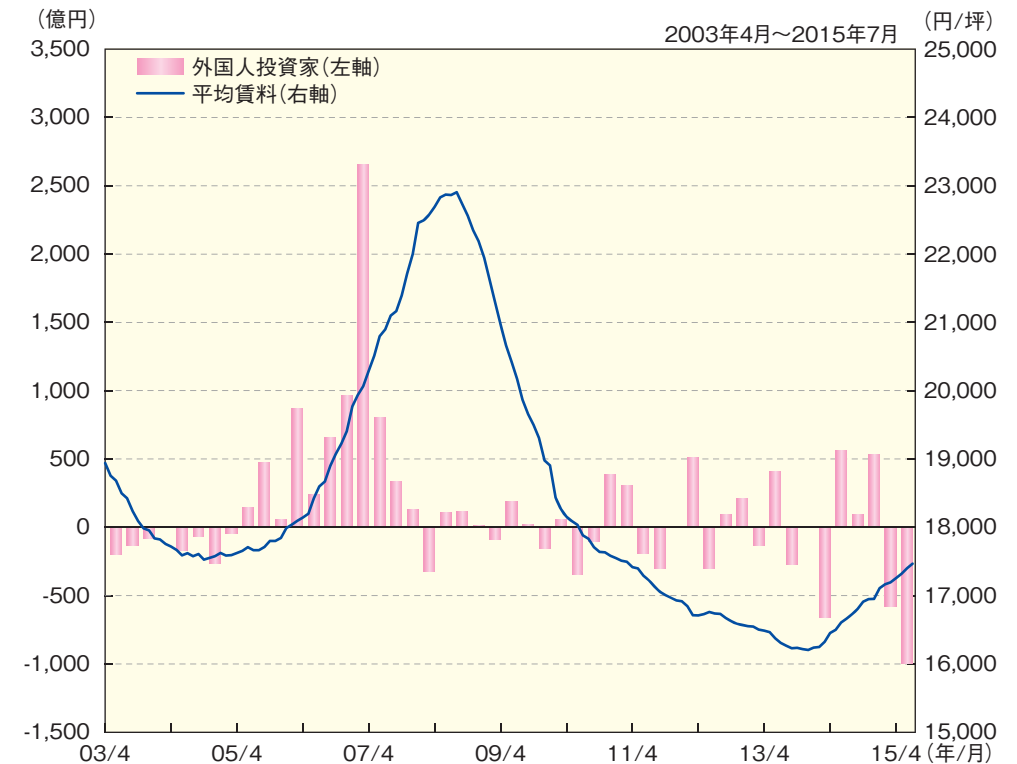
需給の動向について

- ◆投資部門別売買動向を見ると、2015年4～6月は銀行および投資信託が買越しとなっています。
- ◆過去において、オフィスビル賃料の上昇に伴い、外国人投資家の買越額が増加しました。昨年初めから、オフィスビル賃料は上昇傾向にあるため、今後、外国人投資家からの資金流入が増加してくれば、Jリート市場のさらなる上昇も期待されます。

Jリートの投資部門別売買動向と東証REIT指数の推移



Jリートの外国人投資家の売買動向と東京主要5区のオフィス平均賃料の推移



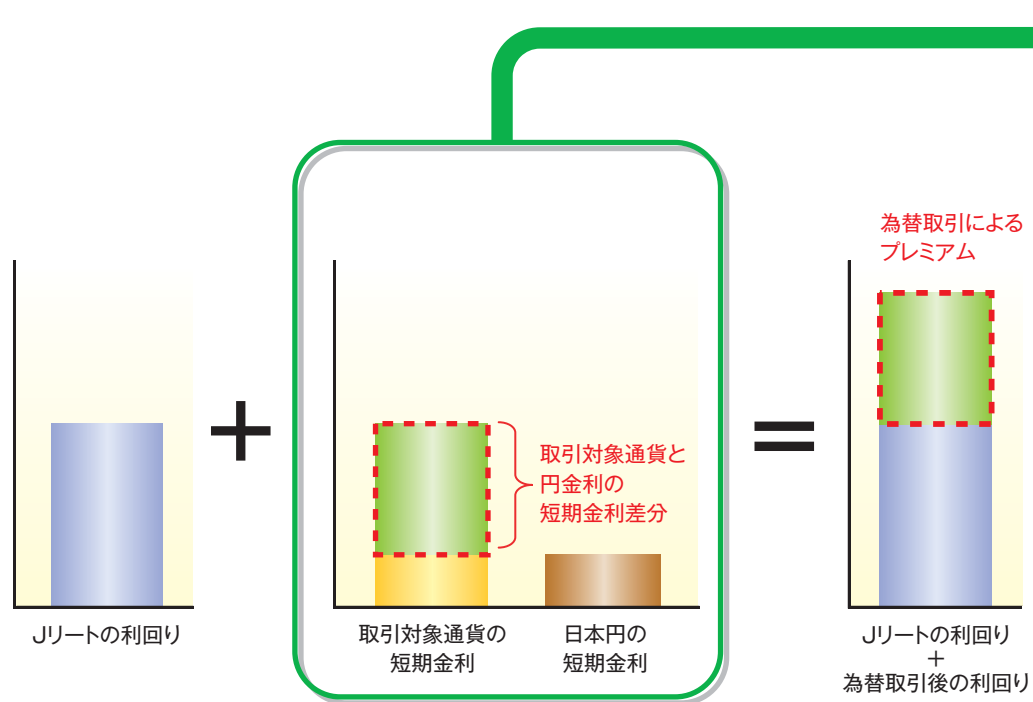
出所:ブルームバーグ、東京証券取引所、各投資法人および三鬼商事が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。
 ※Jリートの投資部門別売買動向は四半期データ、東証REIT指数(配当込み)および東京主要5区のオフィス平均賃料は月次データを使用。
 ※Jリートの投資部門別売買動向は2015年4-6月期までのデータ。
 ※上記グラフの凡例における銀行の売買動向には、日銀による買入れも含まれます。
 ※上記グラフの凡例におけるその他の売買動向の内訳は、「生保・損保」、「その他の金融機関」、「事業法人」、「その他法人等」および「証券会社」。
 ※上記グラフは、将来におけるJリートの投資部門別売買動向およびオフィス平均賃料を示唆、保証するものではありません。

為替取引によるプレミアム／コストについて

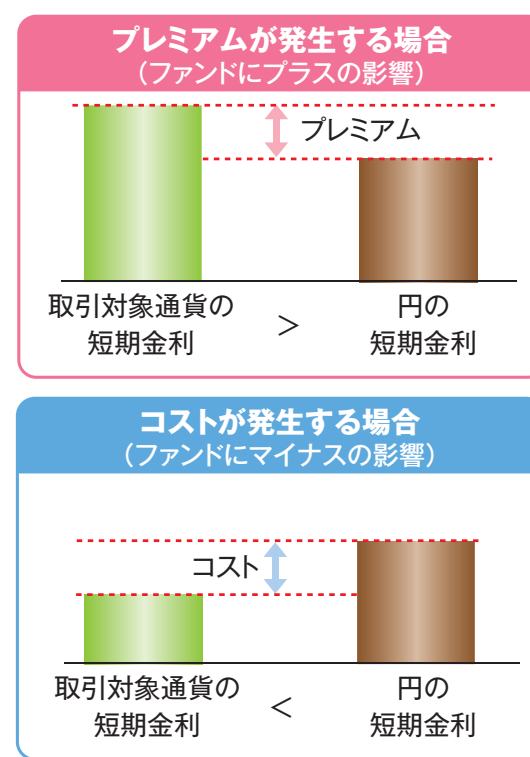
- ◆ 為替取引を行う場合、日本円より短期金利の高い通貨と日本円とで為替取引を行う場合は、取引対象通貨と日本円との短期金利差相当分の収益(為替取引によるプレミアム)が期待できます。
- 一方、日本円よりも短期金利が低い通貨で為替取引を行う場合は、取引対象通貨と日本円との短期金利差相当分の費用(為替取引によるコスト)がかかります。

為替取引後の利回りのイメージ図

為替取引によるプレミアム／コストのイメージ図



※上記は為替取引によるプレミアム／コストについてご理解いただくために、みずほ投信投資顧問が作成したイメージ図であり、将来における各取引対象通貨の為替取引によるプレミアム／コストの動向を示唆、保証するものではありません。

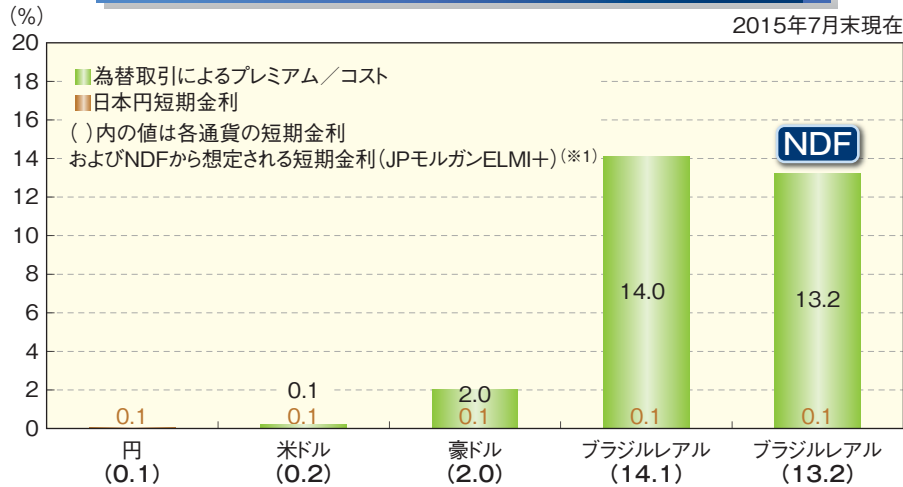


Jリートと為替取引の組み合わせ

◆2015年7月末現在の金利環境下では、豪ドル、ブラジルリアルコースにおいて、Jリートの利回りに為替取引によるプレミアムが上乗せされることで相対的に高い利回りが期待されます。ただし、為替取引を行うことで為替変動リスクが生じます。

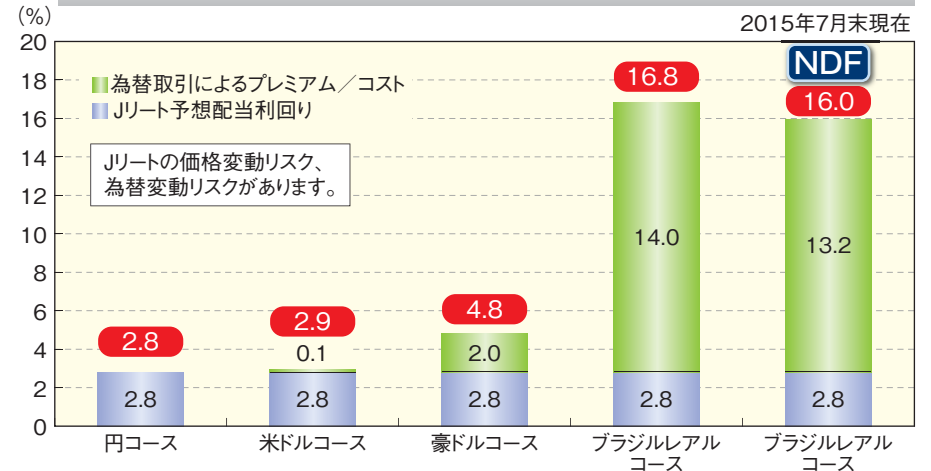
ブラジルリアルなどの規制通貨では、機動的に外国為替予約取引を行うことができないため、原則として直物為替先渡取引(NDF:ノン・デリバブル・フォワード)を活用します。その場合、NDFから想定されるブラジルリアルなどの短期金利は、需給や当該通貨に対する市場参加者の期待等により、ブラジルリアルなどの国内短期金利と大きく異なる場合があります。NDFの詳細については、P.20「NDF取引について」をご参照ください。

為替取引によるプレミアム/コストのシミュレーション



為替取引によるプレミアム/コスト + Jリート利回り

Jリートの予想配当利回り+為替取引によるプレミアム/コストのシミュレーション



Jリートの価格変動リスク、為替変動リスクがあります。

出所:ブルームバーグおよび各投資法人が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※為替取引によるプレミアム/コスト、各通貨の短期金利およびJリート予想配当利回りは、小数第2位を四捨五入しているため、合計値が各項目の合計と一致しないことがあります。

※1:円、米ドルの短期金利は、各通貨のLibor1ヵ月もの、豪ドルの短期金利はBBSW(豪州銀行間取引金利)1ヵ月もの、ブラジルリアルの短期金利は譲渡性預金証券レート1ヵ月ものおよびNDFから想定される短期金利 (JPモルガンELMI+)を使用。

※JPモルガンELMI+は、JPモルガン社が算出し公表している新興国の現地通貨建ての短期金融市場の収益率を表す指数で、主に新興国のNDF取引等を基に算出される指数です。同指数に対する著作権、知的所有権その他一切の権利はJPモルガン社に帰属します。またJPモルガン社は、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。

※上記「為替取引によるプレミアム/コスト」は、2015年7月末現在の短期金利差を用いた簡便法によるものであり、実際の値とは異なります。

※上記グラフは、将来における各通貨の短期金利、為替取引によるプレミアム/コストおよびJリートの配当利回りを保証するものではありません。また、実際の為替取引によるプレミアム/コストは相場動向等により、各通貨の短期金利差と異なる場合があります。

※日本円の短期金利が上昇した場合には、為替取引によるプレミアムが減少したり、コストが生じる可能性があります。

※上記為替取引は、日本円と取引対象通貨を為替取引した場合ですが、実際の運用にあたっては売買執行時の相場環境等により常に100%為替取引を行えない場合があります。その際、100%為替取引を行った場合と比較して為替取引の効果が十分に得られない場合があります。また為替(レート)変動の影響を受ける場合があります。

※上記シミュレーションは各ファンドの運用成果等を保証するものではありません。

・上記「Jリート予想配当利回り(※2)」は、課税後利回り(※3)です。

※2:Jリート予想配当利回りの算出方法については、P.11の下部をご参照ください。

※3:各ファンドが主要投資対象とする外国投資信託「ミズホ・ジャパン・リート・ファンド」は英領ケイマン籍の日本非居住者であり、日本においては源泉税免除が適用されないため、Jリートから受け取る分配金に対して15.315%の税金が課税されます。(2015年7月末現在のみずほ投信投資顧問が確認できる情報に基づいたものです。また、税法が改正された場合等には、税率等の内容が変更になることがあります。)

NDF(ノン・デリバラブル・フォワード)取引について

<NDF(ノン・デリバラブル・フォワード)取引とは>

- ◆NDF取引は、外国為替予約取引に類似した取引で、ブラジルレアルなど、主に新興国通貨で利用されています。
- ◆ブラジルなどでは、為替市場が未成熟であったり、当局が国外での自国通貨の流通を制限しているなどの理由で、本国以外で多額の自国通貨の保有、調達および決済などが難しいため、通常の外国為替予約取引が利用できません。
- ◆NDF取引では、通常の外国為替予約取引と違い、現物の受渡しを伴わない(ノン・デリバラブル)差金決済を米ドルなどで行います。

各ファンドの中でNDF取引を利用している通貨



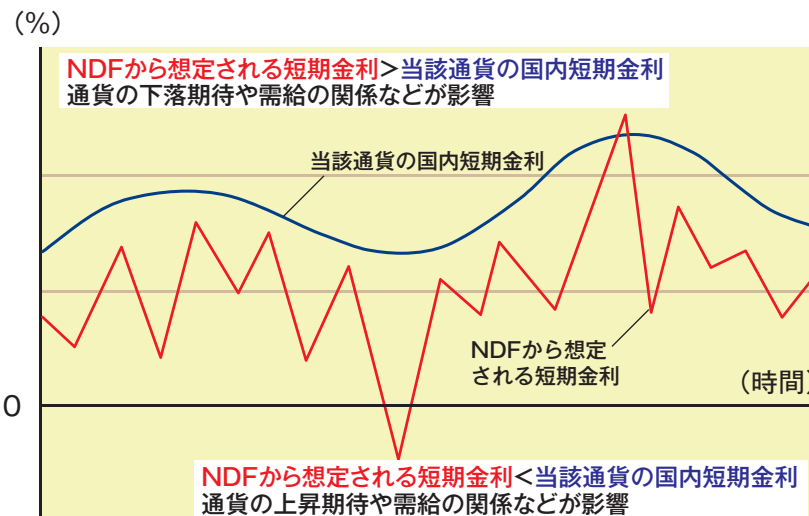
NDF取引を利用する通貨は、NDFから想定される短期金利と当該通貨の国内短期金利の乖離幅が大きくなることがあります。結果として、NDF取引によるプレミアム／コストは短期金利差から計算される理論値と大きく異なる場合があります。

乖離の主な理由は以下のとおりです。

- 市場流動性が低い場合が多く、金利裁定(割高／割安の是正)が働かないため。
- 需給および将来の通貨の上昇／下落期待などが反映されるため。

NDFから想定される短期金利と当該通貨の国内短期金利の乖離(イメージ図)

NDFから想定される短期金利は、契約日に決めた為替レート(NDFレート)と決済日の直物為替レートとの関係で求められます。



※上記の図は、NDFから想定される短期金利と当該通貨の国内短期金利の乖離をイメージしたものであり、将来のNDFから想定される短期金利を示唆、保証するものではありません。

出所:各種資料を基にみずほ投信投資顧問が作成。

※上記はNDF取引や為替市場についてご理解いただくために、みずほ投信投資顧問が作成したものであり、将来におけるNDFから想定される短期金利を示唆、保証するものではありません。また、NDF取引および為替市場についてすべてを網羅したものではありません。

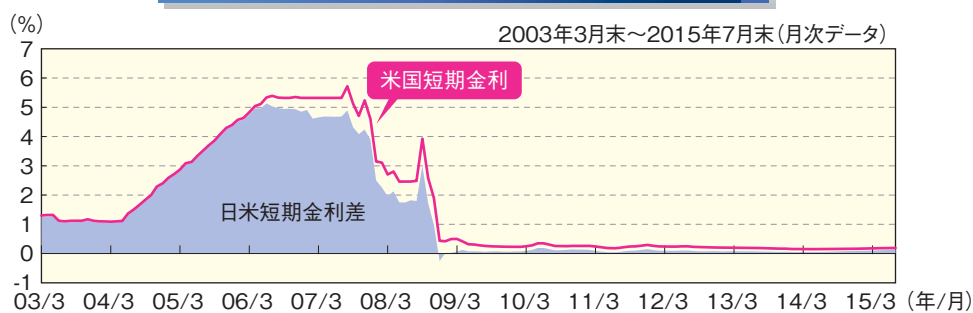
取引対象通貨の為替相場について【米ドル/円】

- ◆日本が金融緩和を継続する一方で、米国は堅調な経済環境を背景に利上げに向かうと考えられます。日米二国間の金融政策の方向性の違いを背景に利回り差の拡大が見込まれ、米ドルは対円で底堅い展開が期待されます。
- ◆米ドル/円は日米2年国債の利回り差と連動性が見られ、日米2年国債の利回り差が拡大した際には円安米ドル高となり、利回り差が縮小した際には円高米ドル安となる傾向があります。日本政府や日銀による大胆な金融緩和政策の発表時など、円安が急速に進んだ際には両者の動きに乖離が見られる局面もありますが、米ドル/円相場を予測する上で引き続き重要な指標であると思われます。

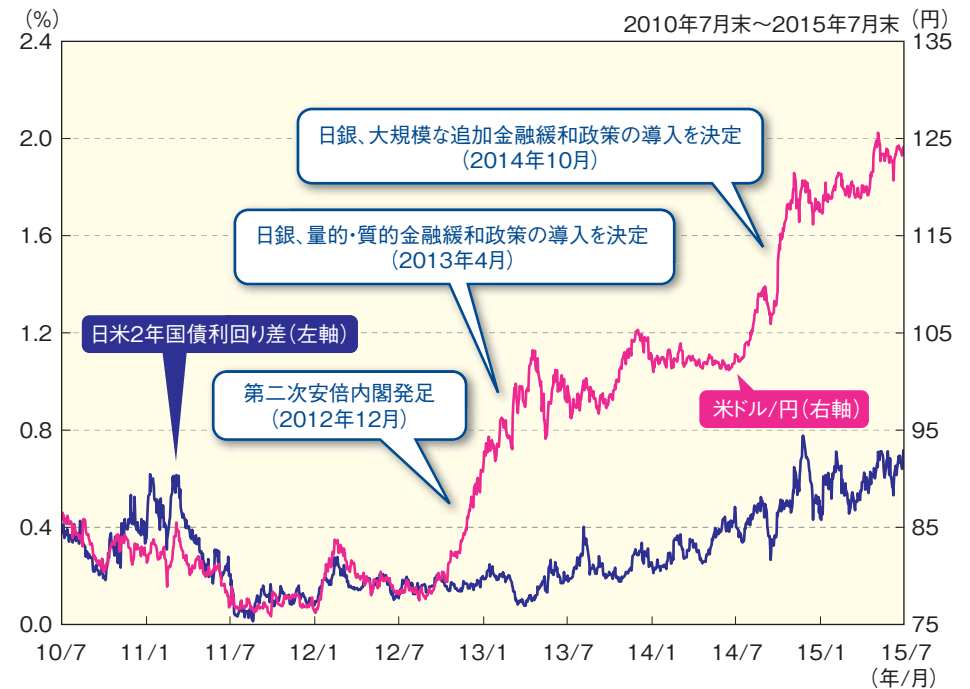
米ドル/円と米国政策金利の推移



米国短期金利と日米短期金利差



米ドル/円と日米2年国債利回り差の推移

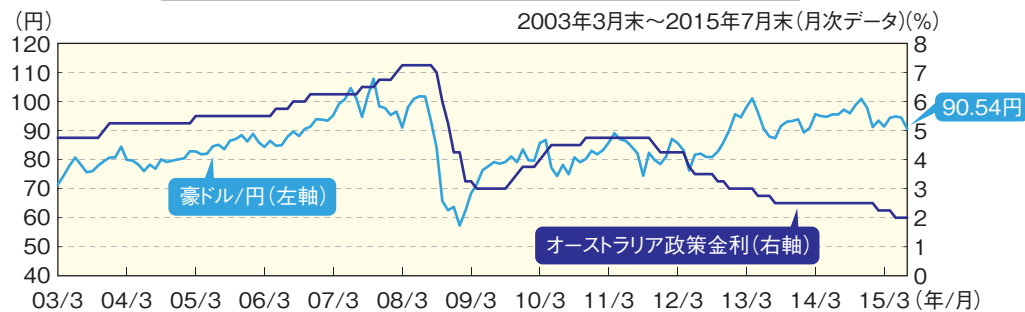


出所:ブルームバーグが提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。
 ※日本・米国の短期金利は、各通貨のLibor1ヵ月もの金利。
 ※上記グラフは、将来における米ドル/円、米国政策金利、短期金利および2年国債利回りを示唆、保証するものではありません。

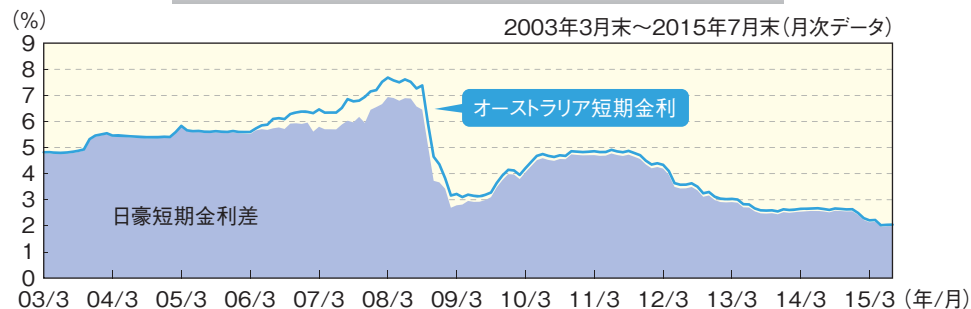
取引対象通貨の為替相場について【豪ドル/円】

◆資源国通貨とされる豪ドルは、一般的に商品市況の動向に左右されやすいという特徴があります。オーストラリアの主要輸出品目である鉄鉱石価格の下落等を受けて、豪ドルは上値の重い展開が続いてきました。鉄鉱石価格の低迷や、主要輸出先である中国の景気減速懸念は、引き続き豪ドルの上値を押さえる要因になると考えられますが、豪州経済が緩やかな改善を続けていることが下支えとなり、豪ドルは底堅い推移が期待されます。

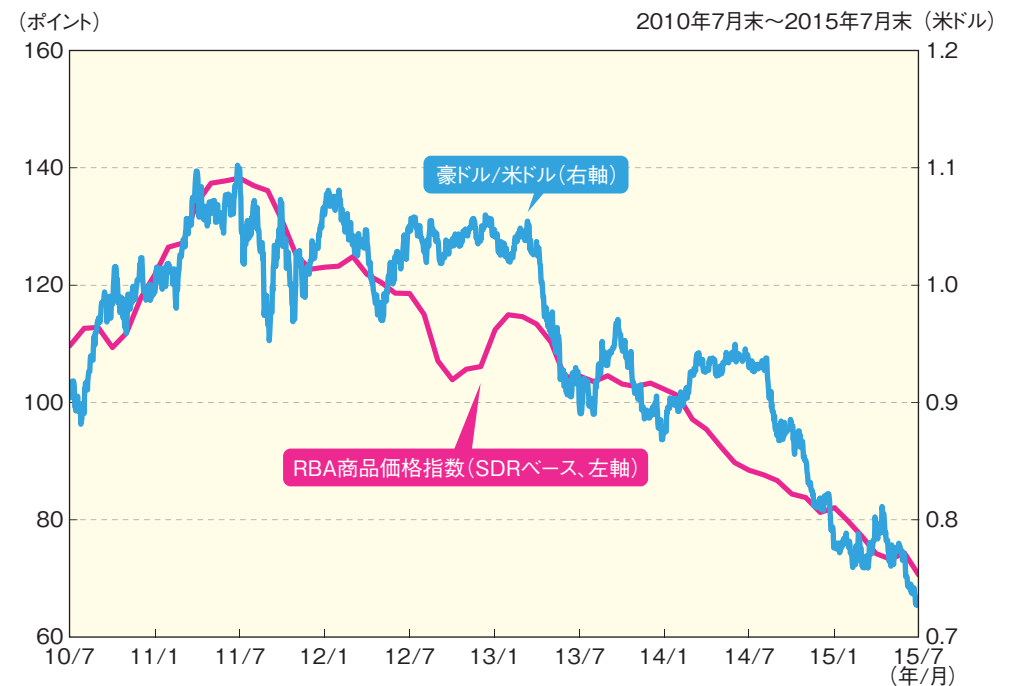
豪ドル/円とオーストラリア政策金利の推移



オーストラリア短期金利と日豪短期金利差



豪ドル/米ドルとRBA商品価格指数(SDRベース)の推移



出所:ブルームバーグおよびオーストラリア準備銀行(RBA)が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※日本の短期金利はLibor1ヵ月もの、オーストラリアの短期金利はBBSW(豪州銀行間取引金利)1ヵ月もの。

※豪ドル/米ドルは日次データ、RBA商品価格指数は月次データを使用。

※RBA商品価格指数は、RBAが公表している、オーストラリアの主要な輸出品目から構成される価格指数。

※SDR(特別引当権)は、国際通貨基金が加盟国の準備資産を補完する手段として1969年に創設した国際準備資産。SDRの価値は主要4大国・地域の国際通貨バスケットに基づいて決められ、自由利用可能通貨との交換が可能。

※上記グラフは、将来における豪ドル/円、豪ドル/米ドル、オーストラリア政策金利、短期金利およびRBA商品価格指数を示唆、保証するものではありません。

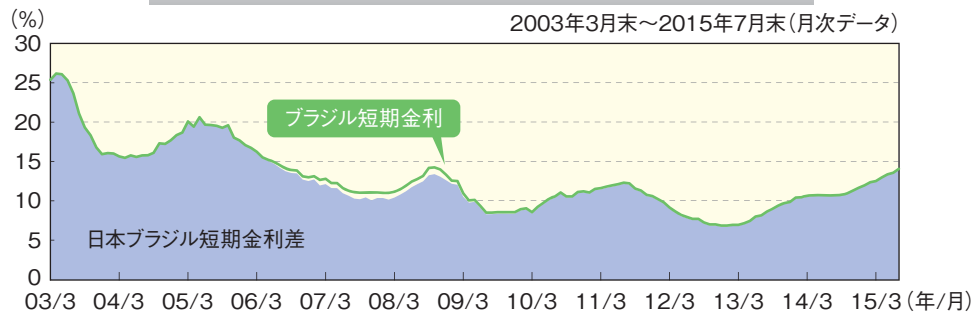
取引対象通貨の為替相場について【ブラジルレアル/円】

- ◆ブラジルでは、高止まりするインフレ率や高金利などが景気の下押し圧力として懸念されており、今後のブラジルレアル相場は景気・インフレ等の実体経済を見極めながら値動きの荒い展開が予想されます。しかし、足もとでは一部歳出の凍結が発表されるなど、引き続き財政健全化に向けた取り組みが進められており、ブラジルレアル相場の下支えになることが期待されます。
- ◆新興国の経済成長段階では、中長期的には国の経済成長と通貨の強さには高い相関があると考えられ、過去日本も経済成長とともに円が上昇しました。ブラジルの一人当たりの名目GDPは順調に増加してきましたが、未だ1980年代前半の日本と同水準にとどまっています。

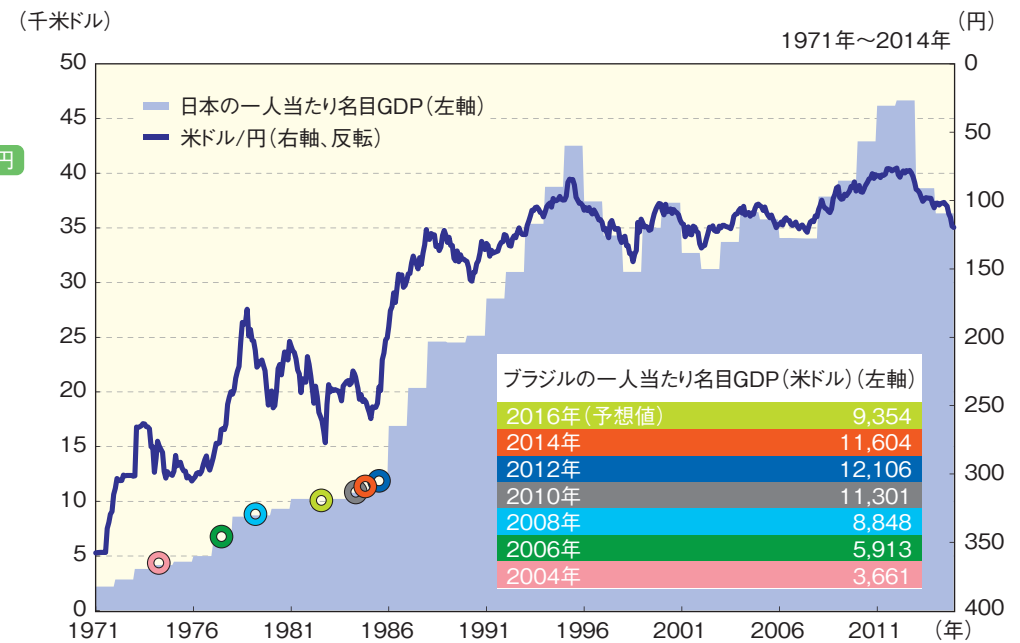
ブラジルレアル/円とブラジル政策金利の推移



ブラジル短期金利と日本ブラジル短期金利差



ブラジルと日本の一人当たり名目GDPと米ドル/円の推移



出所:ブルームバーグ、内閣府およびIMFが提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※日本の短期金利はLibor1ヵ月もの金利、ブラジルの短期金利はブラジルレアルの譲渡性預金証書レート1ヵ月もの。

※上記グラフは、将来におけるブラジルレアル/円、米ドル/円、ブラジル政策金利、短期金利を示唆、保証するものではありません。また、将来におけるブラジルと日本の一人当たり名目GDPを保証するものではありません。

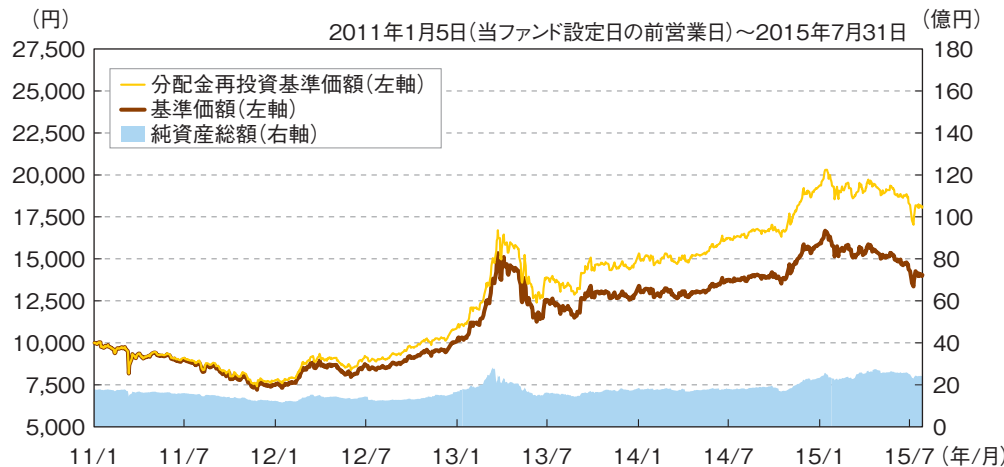
各通貨コースの運用状況(円コース・米ドルコース)

2015年7月31日現在

円コース

| | | | | |
|-------|------------|---------|---------------------|--------------------|
| 基準日 | 2015年7月31日 | 前月末比 | 基準価額は、10,000口当たりです。 | |
| 基準価額 | 14,045円 | ▲680円 | 設定来高値 | 16,681円 2015年1月16日 |
| 純資産総額 | 2,422百万円 | ▲157百万円 | 設定来安値 | 7,206円 2011年11月29日 |

●運用実績 - ファンドの基準価額と純資産総額の推移 -



●期間別騰落率 (分配金再投資基準価額)

| | ファンド |
|-----|-------|
| 1ヵ月 | ▲3.5% |
| 3ヵ月 | ▲5.9% |
| 設定来 | 81.3% |

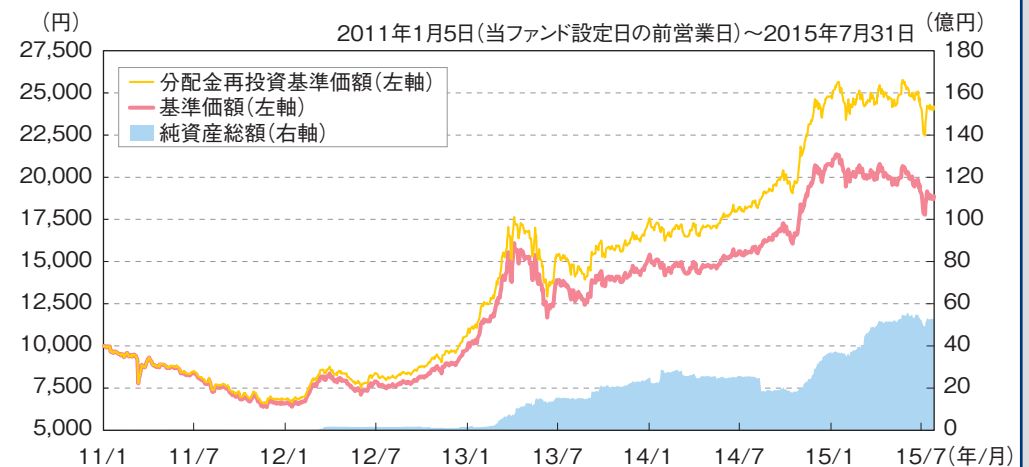
●分配等実績 (分配金は1万口当たり税引前)

| 決算期 | 決算日 | 分配金額 |
|-----------|-----------------------|--------|
| 第3期～第25期 | 2011年4月～2013年2月の各決算日 | 各30円 |
| 第26期～第47期 | 2013年3月～2014年12月の各決算日 | 各70円 |
| 第48期～第52期 | 2015年1月～2015年5月の各決算日 | 各110円 |
| 第53期～第54期 | 2015年6月～2015年7月の各決算日 | 各170円 |
| 設定来分配金累計額 | | 3,120円 |

米ドルコース

| | | | | |
|-------|------------|--------|---------------------|--------------------|
| 基準日 | 2015年7月31日 | 前月末比 | 基準価額は、10,000口当たりです。 | |
| 基準価額 | 18,875円 | ▲698円 | 設定来高値 | 21,363円 2015年1月16日 |
| 純資産総額 | 5,304百万円 | ▲99百万円 | 設定来安値 | 6,368円 2011年11月29日 |

●運用実績 - ファンドの基準価額と純資産総額の推移 -



●期間別騰落率 (分配金再投資基準価額)

| | ファンド |
|-----|--------|
| 1ヵ月 | ▲2.2% |
| 3ヵ月 | ▲1.6% |
| 設定来 | 142.0% |

●分配等実績 (分配金は1万口当たり税引前)

| 決算期 | 決算日 | 分配金額 |
|-----------|-----------------------|--------|
| 第3期～第25期 | 2011年4月～2013年2月の各決算日 | 各30円 |
| 第26期～第47期 | 2013年3月～2014年12月の各決算日 | 各60円 |
| 第48期～第52期 | 2015年1月～2015年5月の各決算日 | 各180円 |
| 第53期～第54期 | 2015年6月～2015年7月の各決算日 | 各270円 |
| 設定来分配金累計額 | | 3,450円 |

出所:みずほ投信投資顧問

※各ファンド設定日の前営業日の当初元本(1万口につき1万円)を起点とする推移。

分配金再投資基準価額および基準価額は、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。分配金再投資基準価額は、「決算時に収益分配があった場合に、その分配金(税引前)をファンドに再投資したものと仮定して算出した収益率」に基づく各ファンドの1万口当たりの基準価額を表します。一方、基準価額は、こうした修正を一切加えていない実際の1万口当たりの基準価額です。(投資信託は、収益分配があった場合に、その分だけ基準価額が下がる仕組みになっています。)

※期間別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者利回りとは異なります。

※各期の1万口当たりの分配金額は、税引前の金額。なお、第1期および第2期の決算日には、約款の規定により収益分配は行っていません。

※上記は、各ファンドの過去の一定期間における運用実績や分配実績を示したものであり、将来の運用成果や収益分配を示唆、保証するものではありません。
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。ただし、収益分配を行わない場合もあります。

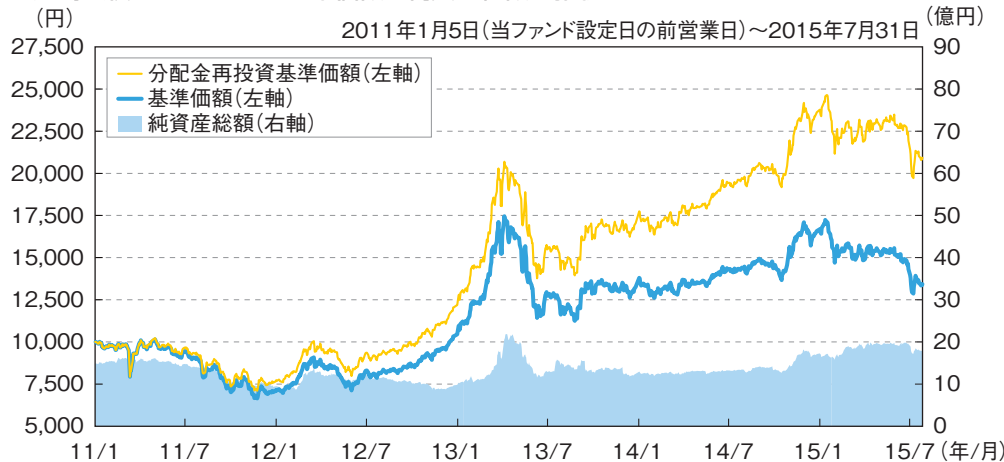
各通貨コースの運用状況(豪ドルコース・ブラジルリアルコース)

2015年7月31日現在

豪ドルコース

| | | | | | |
|-------|------------|---------|---------------------|---------|-------------|
| 基準日 | 2015年7月31日 | 前月末比 | 基準価額は、10,000口当たりです。 | | |
| 基準価額 | 13,428円 | ▲1,212円 | 設定来高値 | 17,453円 | 2013年4月9日 |
| 純資産総額 | 1,796百万円 | ▲165百万円 | 設定来安値 | 6,649円 | 2011年11月28日 |

●運用実績 - ファンドの基準価額と純資産総額の推移-



●期間別騰落率 (分配金再投資基準価額)

| | ファンド |
|-----|--------|
| 1ヵ月 | ▲6.7% |
| 3ヵ月 | ▲9.8% |
| 設定来 | 109.2% |

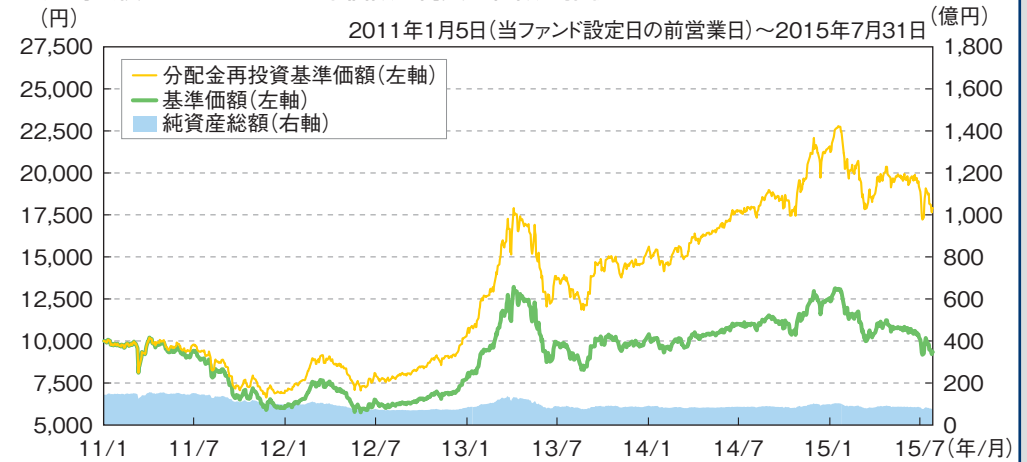
●分配等実績 (分配金は1万口当たり税引前)

| 決算期 | 決算日 | 分配金額 |
|-----------|-----------------------|--------|
| 第3期～第13期 | 2011年4月～2012年2月の各決算日 | 各70円 |
| 第14期～第25期 | 2012年3月～2013年2月の各決算日 | 各50円 |
| 第26期～第47期 | 2013年3月～2014年12月の各決算日 | 各120円 |
| 第48期～第52期 | 2015年1月～2015年5月の各決算日 | 各180円 |
| 第53期～第54期 | 2015年6月～2015年7月の各決算日 | 各230円 |
| 設定来分配金累計額 | | 5,370円 |

ブラジルリアルコース

| | | | | | |
|-------|------------|---------|---------------------|---------|-----------|
| 基準日 | 2015年7月31日 | 前月末比 | 基準価額は、10,000口当たりです。 | | |
| 基準価額 | 9,345円 | ▲1,004円 | 設定来高値 | 13,221円 | 2013年4月9日 |
| 純資産総額 | 7,794百万円 | ▲816百万円 | 設定来安値 | 5,754円 | 2012年6月5日 |

●運用実績 - ファンドの基準価額と純資産総額の推移-



●期間別騰落率 (分配金再投資基準価額)

| | ファンド |
|-----|--------|
| 1ヵ月 | ▲7.8% |
| 3ヵ月 | ▲12.1% |
| 設定来 | 79.0% |

●分配等実績 (分配金は1万口当たり税引前)

| 決算期 | 決算日 | 分配金額 |
|-----------|-----------------------|--------|
| 第3期～第12期 | 2011年4月～2012年1月の各決算日 | 各120円 |
| 第13期～第21期 | 2012年2月～2012年10月の各決算日 | 各80円 |
| 第22期～第27期 | 2012年11月～2013年4月の各決算日 | 各60円 |
| 第28期～第47期 | 2013年5月～2014年12月の各決算日 | 各120円 |
| 第48期～第52期 | 2015年1月～2015年5月の各決算日 | 各150円 |
| 第53期～第54期 | 2015年6月～2015年7月の各決算日 | 各210円 |
| 設定来分配金累計額 | | 5,850円 |

出所:みずほ投信投資顧問

※各ファンド設定日の前営業日の当初元本(1万口につき1万円)を起点とする推移。

分配金再投資基準価額および基準価額は、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。分配金再投資基準価額は、「決算時に収益分配があった場合に、その分配金(税引前)をファンドに再投資したものと仮定して算出した収益率」に基づく各ファンドの1万口当たりの基準価額を表します。一方、基準価額は、こうした修正を一切加えていない実際の1万口当たりの基準価額です。(投資信託は、収益分配があった場合に、その分だけ基準価額が下がる仕組みになっています。)

※期間別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者利回りとは異なります。

※各期の1万口当たりの分配金額は、税引前の金額。なお、第1期および第2期の決算日には、約款の規定により収益分配は行っておりません。

※上記は、各ファンドの過去の一定期間における運用実績や分配実績を示したものであり、将来の運用成果や収益分配を示唆、保証するものではありません。

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。ただし、収益分配を行わない場合もあります。

<ご参考> 投資対象ファンド(ミズホ・ジャパン・リート・ファンド)の資産組入状況

ポートフォリオの状況

2015年7月30日現在

| | ファンド | 東証REIT指数 |
|-------------|-------|----------|
| 組入銘柄数 | 47銘柄 | 52銘柄 |
| 予想配当利回り(※1) | 3.30% | 3.31% |
| Jリート組入比率 | 98.0% | |

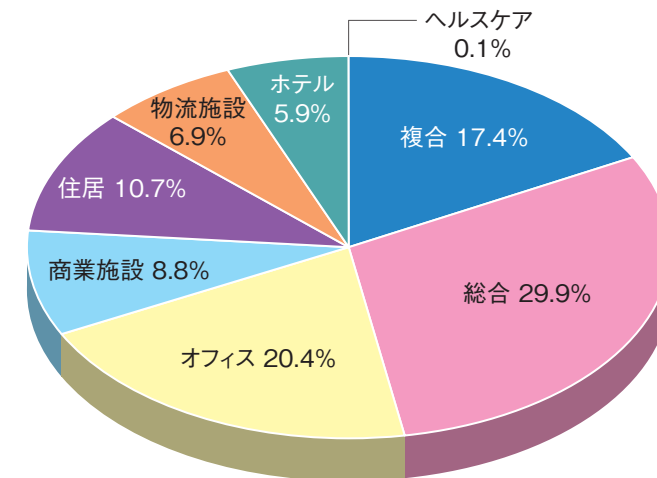
組入上位10銘柄の組入比率

2015年7月30日現在

| 順位 | 銘柄名 | 運用資産タイプ | 比率 | 配当利回り |
|----|--------------------|---------|------|-------|
| 1 | ジャパンリアルエステイト投資法人 | オフィス | 8.6% | 2.8% |
| 2 | 日本ビルファンド投資法人 | オフィス | 5.7% | 2.8% |
| 3 | 日本リテールファンド投資法人 | 商業施設 | 5.2% | 3.5% |
| 4 | オリックス不動産投資法人 | 総合 | 5.0% | 3.2% |
| 5 | ジャパン・ホテル・リート投資法人 | ホテル | 4.5% | 3.0% |
| 6 | ケネディクス・オフィス投資法人 | 総合 | 4.3% | 3.6% |
| 7 | インヴィンシブル投資法人 | 総合 | 3.7% | 2.3% |
| 8 | 日本プロロジスリート投資法人 | 物流施設 | 3.6% | 2.8% |
| 9 | アクティビア・プロパティーズ投資法人 | 複合 | 3.6% | 3.4% |
| 10 | 大和証券オフィス投資法人 | オフィス | 3.4% | 3.1% |

運用資産タイプ(※2)別組入比率

2015年7月30日現在



※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%にならない場合があります。

※1 原則として、表中の予想配当利回りは、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、ファンドにおけるJリート組入部分に対する各銘柄の組入比率および東証REIT指数での各銘柄の組入比率に応じて加重し算出したものです。

※2 運用資産タイプとは、各投資法人の組入資産状況をもとにみずほ投信投資顧問が独自に定めたものです。なお、「複合」は2つの資産タイプを対象とし、「総合」は3つ以上の資産タイプを対象としているものを指します。

※上記は、各ファンドが主要投資対象とする「ミズホ・ジャパン・リート・ファンド」の組入銘柄に基づき算出・表示をしています。組入比率は「ミズホ・ジャパン・リート・ファンド」のJリート組入部分に対する比率を表示しております。

※上記は、投資対象ファンド(ミズホ・ジャパン・リート・ファンド)のポートフォリオの状況、組入上位銘柄および運用資産タイプ別組入比率を紹介するものであり、将来における各ファンドの運用利回りやJリート市場の動向を示唆、保証するものではありません。

投資リスク①

◆基準価額の変動要因

各ファンドは、主として投資信託証券への投資を通じて実質的に不動産投資信託証券などの値動きのある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。また、円コースを除く各ファンドは為替取引を行うことにより、実質的に取引対象通貨に投資した際に得られる投資成果を享受することを目指しているため、為替変動の影響を受けます。

したがって、**投資者の皆さまの投資元金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、投資元金を大きく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。**

| 項目 | 内容 |
|-----------------------|---|
| 不動産投資信託証券の 価格変動リスク | 各ファンドが実質的な主要投資対象とするJリーートの市場価格は、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リーート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リーートの需給関係は、経済、不動産市況、金利、Jリーートの発行体の財務状況や収益状況、Jリーート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。 |
| 為替変動リスク | <p>〈米ドルコース〉〈豪ドルコース〉〈ブラジルリアルコース〉</p> <p>各ファンドが主要投資対象とする外国投資信託は、原則として保有する円建て資産に対し、各ファンドが投資対象とする外国投資信託各クラスにおける取引対象通貨(米ドルコースの場合は米ドル)での為替取引(円売り、取引対象通貨買い)を行いますので、取引対象通貨の対円での為替変動の影響を受けます。そのため、為替相場が取引対象通貨に対して円高となった場合、ファンドの基準価額が下落する要因となります。なお、取引対象通貨の短期金利が円の短期金利より低い場合、取引対象通貨の短期金利と円の短期金利の金利差相当分の為替取引のコストがかかることにご留意ください。</p> <p>〈円コース〉</p> <p>円コースが主要投資対象とする外国投資信託は、保有する円建て資産に対し、為替取引を行わないため、為替変動リスクはありません。</p> |
| 流動性リスク | 各ファンドが実質的に投資するJリート等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。 |
| カントリーリスク | 為替取引の対象国において、政治・経済・社会・国際関係等が不安定な状態、あるいは混乱した状態等に陥った場合(外国為替取引規制等が実施された場合を含みます。)には、各ファンド(円コースを除きます。)の基準価額が下落する要因となる可能性があります。 |

※基準価額の変動要因は上記に限定されるものではなく、上記以外に「リートにより支払われる配当金の変動リスク」、「金利変動リスク」、「信用リスク」などがあります。

投資リスク②

◆その他の留意点

| 項目 | 内容 |
|--------------------|---|
| クーリング・オフについて | 各ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。 |
| 為替取引に関する留意点 | <p>各ファンド(円コースを除きます。)が主要投資対象とする外国投資信託は、為替取引を行うにあたり一部の取引対象通貨について、当局の規制などを背景として機動的に外国為替予約取引を行うことができないため、当該通貨については、原則として外国為替予約取引と類似する直物為替先渡取引(NDF)*を活用しますが、NDFの取引価格は、需給や当該通貨に対する期待等により、短期金利差から理論上期待される水準とは大きく異なる場合があります。この結果、為替取引によるプレミアム/コストが通貨間の短期金利差から想定されるものと大きく異なる場合や、基準価額の値動きが実際の当該対象通貨の為替市場の値動きから想定されるものと大きく乖離する場合があります。</p> <p><small>*直物為替先渡取引(NDF)とは、ある通貨との間で、当該通貨の受渡しを行わず、先物レートと期日が到来したときの直物レートの差を、元本に乗じた金額で差金決済するもので、米ドルまたはその他の主要な通貨によって決済する取引のことをいいます。</small></p> |
| 外国投資信託における合同運用について | 外国投資信託は合同運用を行うため、それに伴う影響を受ける場合があります。また、外国投資信託を通じて有価証券等に投資を行う場合、国内籍の投資信託から直接投資を行う場合に比べて、源泉税率が高くなるなど税制が相対的に不利になることがあります。 |
| Jリートに関する法制度の変更について | Jリートに関する法律(税制、会計基準等)および不動産を取り巻く規制(建築規制、環境規制等)が変更になった場合等には、Jリートの価格や配当に影響を与える可能性があります。 |
| 換金請求の受付の中止・取消しについて | 各ファンドは、換金の請求金額が多額な場合や取引所等における取引の停止等があるときには、換金請求の受付を中止すること、およびすでに受け付けた換金請求の受付を取り消すことがあります。 |

お申込みメモ 他 ①

■お申込みメモ (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。)

| | |
|------------|---|
| 購入・換金のお申込み | 販売会社・委託会社の休業日および購入・換金申込不可日を除き、原則として、いつでもお申し込みになれます。 |
| 購入・換金申込不可日 | 申込日がニューヨークの銀行の休業日にあたる場合には、購入・換金・スイッチングのお申込みができません。 |
| 購入単位 | 販売会社が別に定める単位 ※詳細は販売会社までお問い合わせください。 |
| 購入価額 | 購入申込日の翌営業日の基準価額(基準価額は1万口当り で表示しています。分配金再投資コースの収益分配金は、決算日の基準価額で再投資されます。) |
| 換金単位 | 最低単位を1口単位として販売会社が定める単位 ※換金単位は、販売会社およびお申込コースにより異なる場合があります。また、販売会社によっては換金単位を別に設定する場合があります。 |
| 換金価額 | 換金請求受付日の翌営業日の基準価額 |
| 換金代金 | 換金請求受付日から起算して、原則として6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時までに販売会社の事務手続きが完了したものを当日分のお申込みとします。 ※なお、上記の時間以前にお申込みが締め切られる場合があります。 |
| 換金制限 | 信託財産の資金管理を円滑に行うために大口の換金請求には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 | 換金の請求金額が多額な場合および外国投資信託の換金請求の受付の停止・取消または延期の場合の換金のお申込み、信託財産の効率的な運用または投資者に対する公平性を期する運用が妨げられると委託会社が合理的に判断する場合、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、非常事態(金融危機、重大な政策変更や資産凍結等を含む規制導入、クーデター等)による市場の閉鎖等、その他やむを得ない事情がある場合の購入・換金・スイッチングのお申込みについては、お申込みの受付を中止すること、およびすでに受け付けたお申込みの受付を取り消すことがあります。 |
| 信託期間 | 2020年12月18日まで(2011年1月6日設定) |
| 繰上償還 | 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時、または各ファンドの受益権の口数を合計した口数が40億口を下回ることとなる時等には、信託を終了(繰上償還)させることがあります。 |
| 決算日 | 毎月18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。 ※「分配金支払いコース」と「分配金再投資コース」の2つの購入方法があります。ただし、販売会社によっては、どちらか一方のコース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。 |
| スイッチング(乗換え) | 販売会社によっては、スイッチング(乗換え)の取扱いを行う場合があります。 |
| 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、少額投資非課税制度「愛称:NISA(ニーサ)」の適用対象です。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。 ※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更される場合があります。 |

お申込みメモ 他 ②

■お客さまにご負担いただく手数料等について

| 購入時 | | |
|-----------|---|-------------------------------------|
| 項目 | 費用の額・料率 | 費用の概要 |
| 購入時手数料 | 販売会社が別に定めるものとします。 ※購入時の申込手数料の料率の 上限は3.24%(税抜3%) です。 なお、手数料率の上限は変更されることがあります。 | 購入時の商品説明または商品情報の提供、投資情報の提供、取引執行等の対価 |
| スイッチング手数料 | 販売会社が別に定める手数料(なお、換金時と同様に税金(課税対象者の場合)がかかりますのでご注意ください。) | — |
| 換金時 | | |
| 項目 | 費用の額・料率 | 費用の概要 |
| 信託財産留保額 | ありません。 | — |

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)

各ファンドの運用管理費用と、各ファンドが投資対象とする外国投資信託の運用管理費用を合計した**実質的な運用管理費用は、円コースは年率1.3824%程度(税込)**、米ドルコース、豪ドルコース、ブラジルリアルコースは**年率1.4624%(税込)**です。

| 項目 | 費用の額・料率 | | 費用の概要 | |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------------|
| | 円コース | 米ドルコース 豪ドルコース ブラジルリアルコース | | |
| 各ファンド | 年率0.8424% (税抜0.78%) | 年率0.8424% (税抜0.78%) | 運用管理費用=日々の純資産総額×信託報酬率 ※運用管理費用は毎計算期末または信託終了のときに信託財産中から支払われます。 | |
| 配分(税抜) | (委託会社) | 年率0.15% | 年率0.15% | 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 |
| | (販売会社) | 年率0.60% | 年率0.60% | 交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価 |
| | (受託会社) | 年率0.03% | 年率0.03% | 信託財産の管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価 |
| 投資対象とする外国投資信託 | 年率0.54%程度*1 | 年率0.62%程度*1 | 外国投資信託の信託財産の運用、管理等の対価 | |
| 実質的な運用管理費用 | 年率1.3824% 程度(税込)*2 | 年率1.4624% 程度(税込)*2 | — | |

*1 各ファンドが投資対象とする外国投資信託の運用管理費用等には、年次による最低費用等が設定されているものがあり、外国投資信託の純資産総額によっては、上記の率を実質的に超える場合があります。また、外国投資信託のクラス毎に費用(四半期毎に**最大6,000ドル**)が別途かかります。

*2 上記の実質的な運用管理費用は、各ファンドが純資産総額相当額の外国投資信託を組み入れた場合について算出したもので、実際の組入比率により異なります。また、この他に定率により計算されないその他費用等があります。

その他の費用・手数料

| 主な項目 | 費用の概要 |
|---------------------|--|
| 信託財産に関する租税 | 有価証券の取引のつど発生する有価証券取引税、有価証券の受取配当金にかかる税、有価証券の譲渡益にかかる税等 |
| 監査費用 | 監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用 |
| 信託事務の処理に要する諸費用 | 事務処理にかかる諸経費 |
| 外国における資産の保管等に要する費用 | 外国における保管銀行等に支払う有価証券等の保管等に要する費用 |
| 組入る有価証券の売買時の売買委託手数料 | 有価証券等の売買の際、金融商品取引業者等に支払う手数料 |

※上記のような費用・手数料等が投資者の保有期間中、そのつど(監査費用は日々)かかります。
※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ため、あらかじめ当該費用等(上限額等を含む)を表示することができません。
※各ファンドが実質的に投資する上場投資信託(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。

- ◆購入時手数料について、詳しくは販売会社にお問い合わせください。
- ◆上記手数料等の合計額については、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。

■ファンドの委託会社およびその他の関係法人の概況

| | |
|------|--|
| 委託会社 | みずほ投信投資顧問株式会社 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・管理等を行います。 |
| 販売会社 | 下記の委託会社お問い合わせ先でご確認いただけます。 募集の取扱い、販売、換金請求の受付、分配金・償還金・換金代金の支払い等を行います。 ※お客さまへの投資信託説明書(交付目論見書)の提供は、販売会社において行います。 |

[委託会社お問い合わせ先] みずほ投信投資顧問株式会社

- ホームページアドレス <http://www.mizuho-am.co.jp/>
- 電話番号 0120-324-431(受付時間: 営業日の9:00~17:00)

各ファンドをお申込みの際は、販売会社から投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめ、または同時にお渡しいたしますので、必ずお受け取りになり、投資信託説明書(交付目論見書)の内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が各ファンドへの投資に関してご判断ください。

みずほ投信投資顧問株式会社

Mizuho Asset Management Co., Ltd.