

みずほ グローバル・セレクト・ 不動産戦略ファンド

(年1回決算型)(為替ヘッジあり)

(年1回決算型)(為替ヘッジなし)

(年4回決算型)(為替ヘッジあり)

(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

GLOBAL REIT

世界経済とともに 拡大を続けてきた世界のリート市場

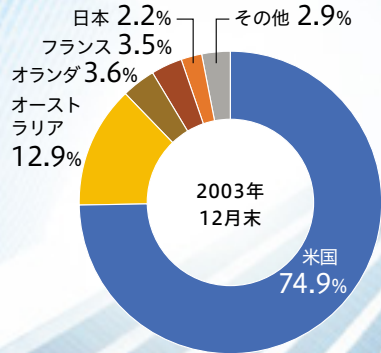


※期間:時価総額は1990年1月末～2023年12月末(月次)、名目GDPは1990年～2028年(年次、2023年以降はIMF(国際通貨基金)予測値)
※時価総額は、S&P グローバル REITインデックス(米ドルベース)。名目GDPは、世界名目GDP。
出所:S&P、ファクトセット、IMF「World Economic Outlook Database, October 2023」のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

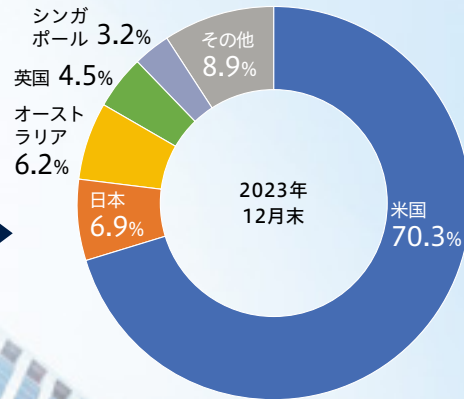
収益の獲得機会の拡大が 今後も期待される世界のリート市場

先進国から新興国まで裾野をひろげながら
活発な新陳代謝で次々と成長セクターが生まれています。

世界リーートの国・地域別構成比



時価総額: 2,352億米ドル
国・地域数: 9



時価総額: 1兆5,192億米ドル
国・地域数: 26

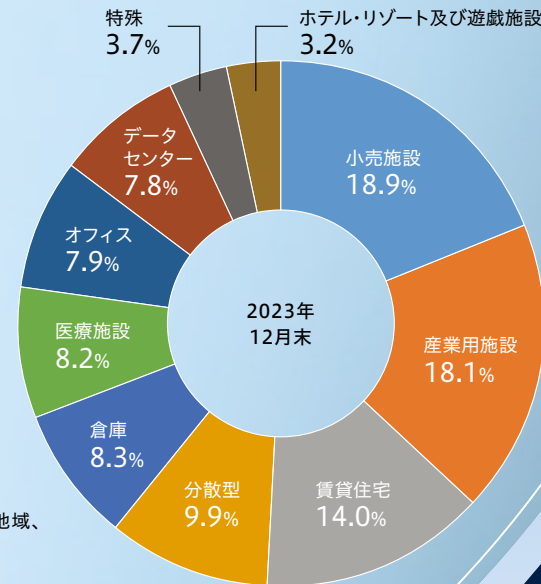
米国での誕生をはじめに
世界各国・地域でリート制度の
導入が進んでいます

▶ 新陳代謝が活発なリート市場

リート市場は時代や生活様式の変化、人口動態の変化（高齢化）などを受けて、倉庫、医療施設、データセンターなど新しいセクターが誕生しました。
また、これまでのリートも時代の変化にあわせ変容しており、今後も常に時代にあった投資対象の誕生が期待できます。

世界リーートのセクター別構成比

市場の新陳代謝が活発で
多くのセクターが環境にあわせて
次々生まれています



※S&P グローバル REITインデックスの構成国・地域、セクターの数値です。
※セクター分類は、S&Pの分類に準じています。
※比率の合計は、端数処理の関係で100%とならない場合があります。
出所: S&P、ファクトセットのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

中長期的にベンチマーク*を上回る投資成果をめざすファンド

*為替ヘッジあり: FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、円ヘッジベース)

為替ヘッジなし: 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

各ファンドは、主として世界各国の不動産投資信託証券(リート)*に実質的に投資し、
中長期的な信託財産の成長を目的として積極的な運用を行います。

*不動産関連の株式にも投資する場合があります。

POINT

情報量 選別眼

▶ ベンチマークについて

FTSE EPRA/NAREIT Developed Indexは、グローバルの商業用不動産*セクター全体を表すことを目的とした、先進国の上場不動産株式およびREITで構成された指数です。

*店舗やビル、賃貸住宅など事業のための設備として利用される不動産

※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。

(ご参考)類似運用戦略のパフォーマンス

下記は、各ファンドが投資するグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドと類似の運用戦略であるPGIM Select Real Estate Zの運用実績を表しています。みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンドの運用実績ではありません。また、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

PGIM Select Real Estate Z(以下、類似運用戦略)は2014年の運用開始以来、ベンチマークに対し高い運用実績を残しています。



※期間:2014年8月1日~2023年12月29日(日次)

※2014年8月1日を100として指数化

※類似運用戦略:米国籍ミューチュアル・ファンドPGIM Select Real Estate Z(運用費用控除後、分配金再投資、米ドルベース)、

類似運用戦略のベンチマーク:FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、米ドルベース)、各ファンドのベンチマークではありません。

出所: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。

銘柄選定に定評のあるPGIMインクが実質的に運用

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。

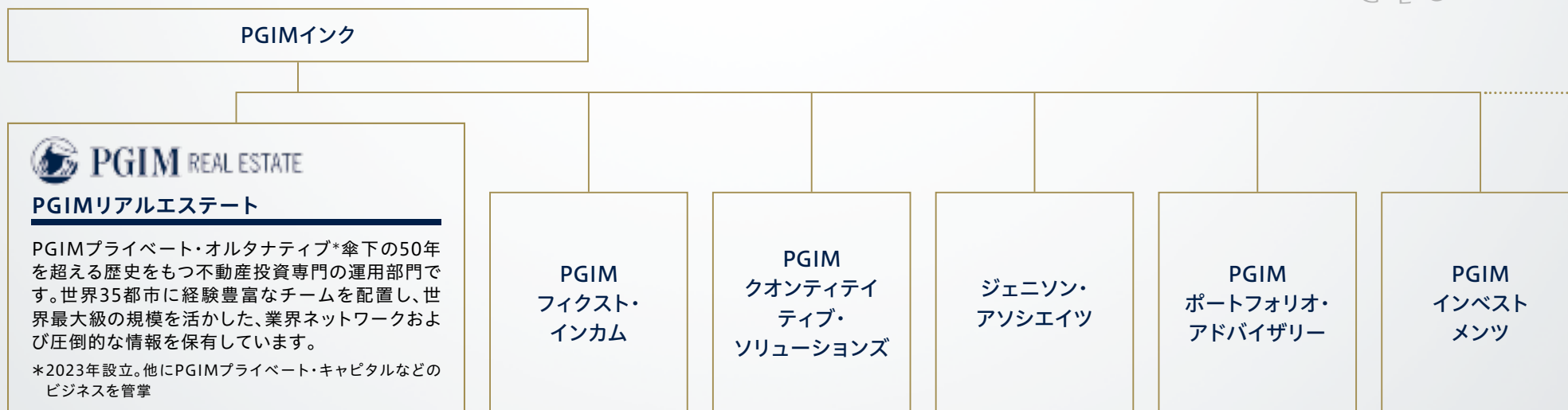
- PGIMインクは、世界最大級の金融サービス機関であるプルデンシャル・ファイナンシャル・インクの資産運用部門です。
- ファンドの運用は、同社における不動産運用部門のPGIMリアルエステートが担当。不動産関連投資額は約2,100億米ドルと世界最大級の規模を誇ります。

POINT

情報量



PGIMインクの主なビジネスユニット



※2023年9月末時点 出所:PGIMインクの情報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。

PGIMリアルエステートおよび運用チームのご紹介

世界各国の非上場不動産に精通する同社は、
大量かつ迅速に現地の不動産情報を取得できるという
メリットを有しています。

そのため、上場リートを中心に運用する会社に比べ情報が早く
トレンドの先取りによる機動的な運用が可能です。



不動産経験年数32年

グローバル責任者
リック・ロマーノ

私たちは、世界最大級の不動産関連投資額を誇る運用のプロフェッショナルです。
実物不動産投資で得る生の情報をもとに、独自の評価基準・手法で対象銘柄が保有
する物件群と経営戦略を精緻に分析し銘柄の価値を導き出します。
流動性の低い実物不動産市場と流動性の高い株式市場の見方を融合する独自の
アプローチで様々な投資環境下において実績を積み上げてきました。これからも
不動産市場の変化・変革を捉え、投資家のみなさまに魅力的な投資機会を提供して
まいります。

▶ 上場不動産と非上場不動産

世界の不動産市場規模は、約35兆米ドル
といわれています。そのうち市場に上場し
ているものは、リートおよび不動産株式を
合わせても約3.2兆米ドルと約1割にすぎ
ません。

※2022年末時点
出所：PGIMリアルエステートのデータをもとに
アセットマネジメントOne作成

	上場	非上場
商 品	上場不動産株式、 上場リート	私募リート、 私募ファンド等
投 資 家	個人含む 幅広い投資家	事業法人等
必要資金	数万円～	数千万円～数億円
流 動 性	◎	△

不動産投資実績

50年超

従業員数

1,200名超

不動産関連投資額

約2,100億米ドル

※地図上の●は、PGIMリアルエステートの拠点を示します。

※2023年9月末時点 出所：PGIMインクの情報をもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報および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。

不動産のプロによる徹底した銘柄選定

非上場を含む膨大な不動産情報をもとに徹底したボトムアップ・リサーチで
確信度の高い銘柄を厳選し投資します。

物件

現地の動きをリアルタイムに捉えた独自データベースを活用、
地域特性やセクター特性を勘案し、各銘柄が保有する物件群の
資産価値を精緻に評価します。

銘柄

銘柄ごとにも独自データベースを活用、セクター特性なども
加味しつつ分析を行い目標価格を算出します。

▶ 非上場不動産部門の情報を活用

上場不動産部門と非上場不動産部門の協働関係は、上場不動産投資における
テーマ選定や案件の選択における分析プロセスに有効なものとなっています。

現地の動きをリアルタイムに捉え、精緻な物件評価が可能に

- 適時・定期的な情報共有
- 各チームの行う案件会議への出席
- 物件データベースの共有
- 物件実査や事業者への帯同訪問 など

POINT

選別眼

GLOBAL REIT

不動産データベース

「PruVal」

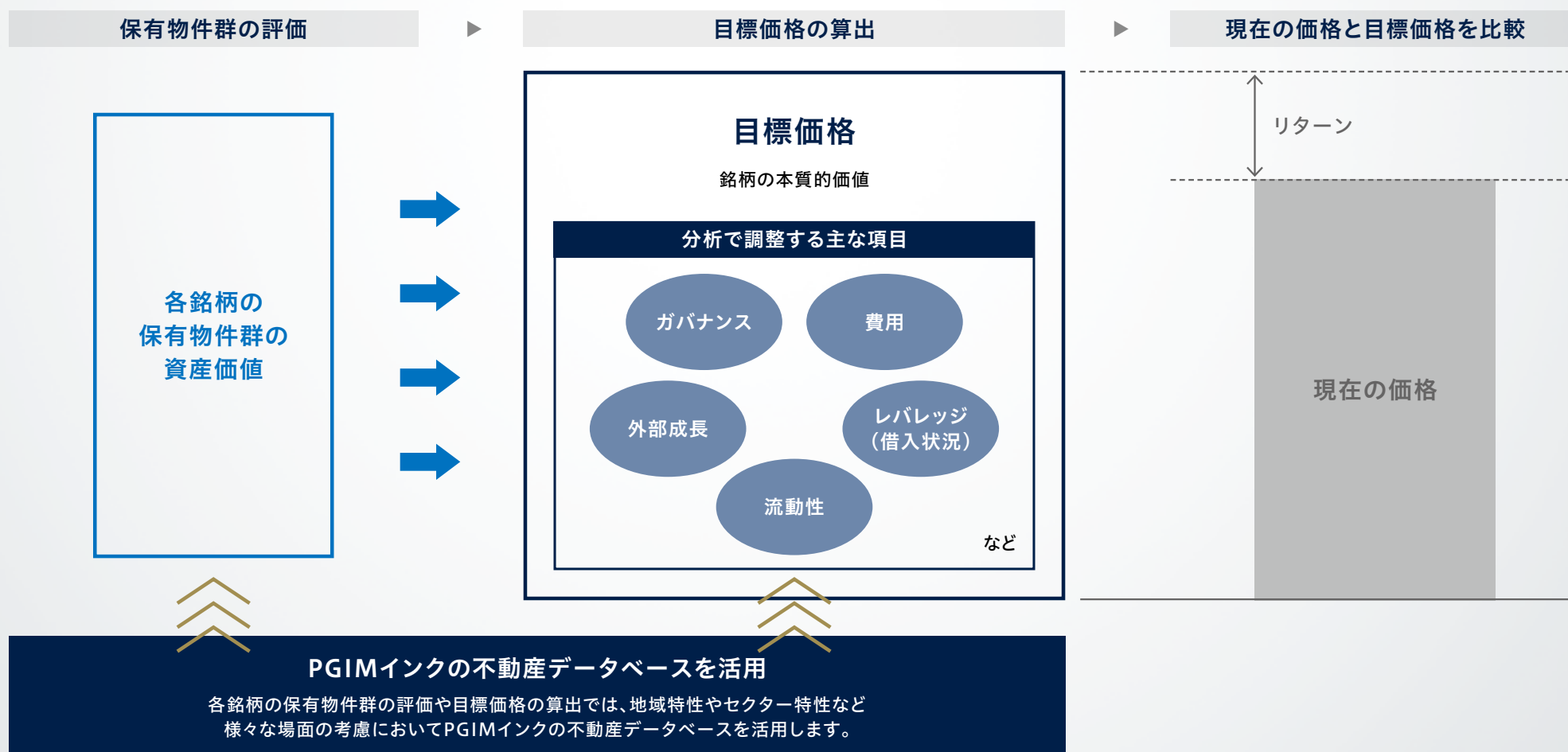
プルバル

PGIMリアルエステートがグローバルに保有する非上場を含むすべての
物件に関する社内データベースです。常時アップデートされたリアルタイム
のデータが蓄積されています。

稼働率・テナント情報・賃料収入・経費など独自の情報を網羅

PGIMリアルエステートの銘柄選定の考え方(イメージ)

ガバナンスや外部成長、流動性など様々な視点にPGIMインクの不動産データベースを活用し
定量・定性の両面から分析を日々繰り返すことで各銘柄の確信度を高めています。



※上記はあくまでもイメージであり、すべてを表したものではありません。
※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。

(ご参考) PGIMリアルエステートによる投資事例の紹介

グローバルな運用体制を活かし 業態変化を先見

～マニユファクチャード・ハウジング*～

世界の不動産物件はその土地特有の事情があります。例えばロンドンの住宅物件の価格の動きが、ボストンの住宅物件の価格に直接影響を与えることはありません。一方で、人口動態、デジタル化といった長期的な社会構造変化に伴う不動産のトレンドは、タイミングや影響度は異なるものの土地柄に関係なく同様の動きがみられます。米国市場で起こったことが他の地域でも起こることがあり、米国市場のみに投資を行うよりも多くの投資機会を捉えることが可能となります。

米国で発展してきたマニユファクチャード・ハウジングに似た形態のものがオーストラリアでも育ちつつあることをPGIMリアルエステートではいち早く確認しました。

そのため、オーストラリアで投資を行い、リターン獲得を実現することができました。



*一戸建て住宅を工場で製造（マニユファクチャー）し設置する形態のもので、低価格で購入可能なことから低・中所得層向けなどに2010年代以降米国で発展している。

コロナ禍においてスピーディな対応で ポジション変更

2020年3月に新型コロナウイルスの感染が米国で拡大、行動制限により商業施設への来客数が激減し、賃料支払いが滞る懸念が高まりました。

これを受け全米各地に多くの商業施設を直接保有しているPGIMリアルエステートでは、賃料回収の見通しについて詳細な状況の把握につとめました。その中で、小売り大手テナントですら賃料を支払わないという事実が確認されました。そのため、市場予想よりも賃料の回収状況は一時的に低くなると想定し、リート各社の賃料回収実績の発表より前にポジション調整を実施し、該当する銘柄を売却、損失の縮小に成功しました。



類似運用戦略のポートフォリオ①

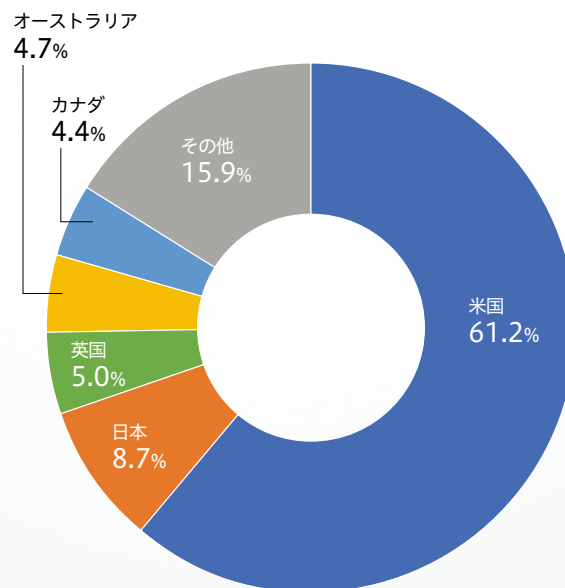
下記は、類似運用戦略であるPGIM Select Real Estate Zのポートフォリオを表しています。みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンドのポートフォリオではありません。また、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

ポートフォリオの状況

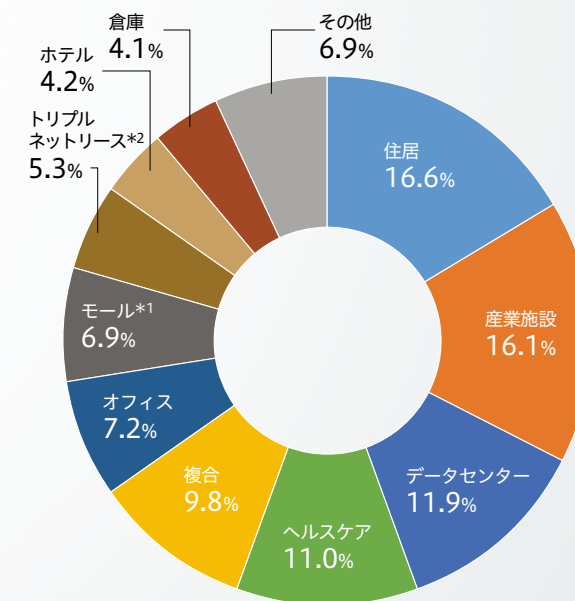
銘柄数	48銘柄
リート	38銘柄
株式	10銘柄
予想配当利回り*	3.4%

*予想配当利回りは、現金等を含めたものです。各ファンドへの投資で得られる期待利回りを示すものではありません。

国・地域別組入比率



セクター別組入比率



※2023年12月末時点

※ポートフォリオは組入株式評価額に対する割合です。なお、各比率の合計は四捨五入の関係で100%とならない場合があります。

※国・地域およびセクターの区分における組入比率はPGIMインクの基準に基づいています。

出所：PGIMインクのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

*1 複数の小売テナントに映画館のようなアミューズメント施設などを併設した比較的大規模の商業施設

*2 純粋な賃料に加え、税金・修繕費用・保険料の3つを借主が負担するタイプの不動産

類似運用戦略のポートフォリオ②

下記は、類似運用戦略であるPGIM Select Real Estate Zの組入上位銘柄を表しています。みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンドの組入上位銘柄ではありません。また、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

組入上位10銘柄

	銘柄名	国・地域	セクター	組入比率 (%)
1	プロロジス	米国	産業施設	8.0
2	エクイニクス	米国	データセンター	6.9
3	ウェルタワー	米国	ヘルスケア	6.5
4	サイモン プロパティーズ グループ	米国	モール	4.4
5	三井不動産	日本	複合	3.3
6	リアルティ・インカム	米国	トリプルネットリース	3.3
7	ベリス・レジデンシャル	米国	住居	3.2
8	アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ	米国	オフィス	2.9
9	アイアンマウンテン	米国	データセンター	2.6
10	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	フランス	モール	2.5

(銘柄数：48銘柄)

※2023年12月末時点

※組入比率は組入株式評価額に対する割合です。

※国・地域、セクターはPGIMインクの基準に基づいています。

※当該個別銘柄の提示は、売買の推奨を目的としたものではありません。また、各ファンドへの実質的な組入れを示唆・保証するものではありません。

出所：PGIMインク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。

みずほグローバル・セレクト・ 不動産戦略ファンド

(年1回決算型) (為替ヘッジあり) / (年1回決算型) (為替ヘッジなし)
(年4回決算型) (為替ヘッジあり) / (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

ファンドの特色

- 1 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(以下「マザーファンド」といいます。)を通じて、日本を含む世界各国の不動産投資信託証券*1に実質的に投資し、中長期的な信託財産の成長を目的として積極的な運用を行います。なお、マザーファンドにおいて不動産関連の株式にも投資する場合があります。

*1 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（一般社団法人投資信託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。

- 各ファンドは中長期的にベンチマークを上回る投資成果をめざします。

ファンド	ベンチマーク
為替ヘッジあり	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円ヘッジベース）
為替ヘッジなし	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）

- マザーファンドの組入比率は、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。

- 2 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。

- 3 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。

- 4 決算頻度および為替ヘッジの対応に違いのある4つのファンドから選択いただけます。また各ファンド間のスイッチングが可能です。

- 決算頻度が異なる「年1回決算型」と「年4回決算型」、為替ヘッジの対応が異なる「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」がそれぞれあります。

ファンド名	為替ヘッジの対応
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年1回決算型）（為替ヘッジあり）	原則として対円での為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をめざします*2。
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）（為替ヘッジあり）	
みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年1回決算型）（為替ヘッジなし）	原則として為替ヘッジを行いません。このため、基準価額は為替変動の影響を受けます。
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）	

*2 投資対象国の規制等により為替ヘッジができない場合には、他の通貨で代替するまたは、為替ヘッジを行わない場合があります。

※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や一部のファンドのみの取扱いと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。

運用プロセス

投資対象ユニバース

FTSE EPRA/NAREIT Developed Index採用銘柄および複数の不動産関連銘柄

各地域のポートフォリオ・マネジャーおよびアナリストの徹底的なボトムアップ・リサーチにより各銘柄のトータルリターン*を予測

- ▶ 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
- ▶ 独自の不動産鑑定データベースを活用し、各銘柄が保有する物件群の資産価値を精緻に評価
- ▶ 各銘柄の経営陣・コーポレートガバナンス・財務等の評価による調整

投資候補銘柄群

各銘柄のトータルリターン予測にもとづいた確信度の高い銘柄群

銘柄および組入比率の調整

- ▶ 様々なリスク項目（金利感応度、レバレッジ、配当利回り、開発中物件の割合、株式との相関等）について検証し、ベンチマーク対比でリスク項目の偏りを最小限にするべく、必要に応じて銘柄および組入比率を調整
- ▶ ポートフォリオの地域・国の組入比率をベンチマークと対比・検証し、必要に応じて銘柄および組入比率を調整

ポートフォリオ構築 (30~45銘柄程度)

厳選されたポートフォリオ

- ▶ 本プロセスの継続により、確信度の高いポートフォリオを維持

*現在の価格と目標価格の差で配当利回りなどを考慮したものを表します。

※上記はマザーファンドの運用プロセスです。

※運用プロセスは、有価証券届出書提出日（2024年2月9日）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。

出所：PGIMインクの情報をもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

ファンドの投資リスク

各ファンドは、値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）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。

基準価額の変動要因

不動産投資信託証券（リート） および株式の 価格変動リスク	リートの価格は、リートが投資対象とする不動産等の価値、当該不動産等による賃貸収入の増減、不動産市況の変動、景気や株式市況等の動向、関係法令・規制等の変更等の影響を受けます。また、老朽化・災害等の発生による保有不動産の滅失・損壊等が発生する可能性があります。株式の価格は、国内外の政治・経済・社会情勢の変化、発行企業の業績・経営状況の変化、市場の需給関係等の影響を受け変動します。各ファンドが実質的に投資するリートの市場価格や企業の株価が下落した場合には、その影響を受け、基準価額が下落する要因となります。
為替変動リスク	為替相場は、各国の政治情勢、経済状況等の様々な要因により変動し、外貨建資産の円換算価格に影響をおよぼします。 為替ヘッジあり 実質組入外貨建資産について原則として対円で為替ヘッジを行い為替リスクの低減をめざしますが、為替リスクを完全に排除できるものではなく為替変動の影響を受ける場合があります。また、為替ヘッジには、円金利がヘッジ対象通貨の金利よりも低い場合、その金利差相当分程度のコストがかかることにご留意ください。なお、投資対象国の規制等により為替ヘッジができない場合には、他の通貨で代替するまたは、為替ヘッジを行わない場合があります、為替変動の影響を受けます。 為替ヘッジなし 実質組入外貨建資産について原則として為替ヘッジを行わないため為替変動の影響を受けます。このため為替相場が当該実質組入資産の通貨に対して円高になった場合には、実質保有外貨建資産が現地通貨ベースで値上がりした場合でも基準価額が下落する可能性があります。
金利変動リスク	金利の変動は、リートの価格に影響をおよぼします。また、各ファンドが実質的に投資するリート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リートの利益を減少させることがあり、基準価額を下落させる要因となる可能性があります。
流動性リスク	有価証券等を売却または取得する際に市場規模や取引量、取引規制等により、その取引価格が影響を受ける場合があります。一般に市場規模が小さい場合や取引量が少ない場合には、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないことや、値動きが大きくなることがあり、基準価額に影響をおよぼす要因となります。
信用リスク	有価証券等の価格は、その発行体に債務不履行等が発生または予想される場合には、その影響を受け変動します。各ファンドが実質的に投資するリートが収益性の悪化や資金繰り悪化等により清算される場合、各ファンドが実質的に投資する株式の発行者が経営不安・倒産に陥った場合、またこうした状況に陥ると予想される場合等には、投資した資産の価格が下落したり、その価値がなくなることがあり、基準価額が下落する要因となります。
カントリーリスク	投資対象国・地域の政治経済情勢、通貨規制、資本規制、税制、また取引規制等の要因によって資産価格や通貨価値が大きく変動する場合があります。海外に投資する場合には、これらの影響を受け、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。

《分配金に関する留意事項》

- 収益分配は、計算期間中に発生した運用収益（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。)) を超えて行われる場合があります。したがって、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。
- 受益者の個別元本の状況によっては、分配金の全額または一部が、実質的には元本の一部戻しに相当する場合があります。個別元本とは、追加型投資信託を保有する受益者毎の取得元本のことで、受益者毎に異なります。
- 分配金は純資産総額から支払われます。このため、分配金支払い後の純資産総額は減少することとなり、基準価額が下落する要因となります。計算期間中の運用収益以上に分配金の支払いを行う場合、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となります。

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。)

購入の申込期間	当初申込期間：2024年2月26日～2024年3月7日 継続申込期間：2024年3月8日以降
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	当初申込期間：1口＝1円 継続申込期間：購入申込受付日の翌営業日の基準価額（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	換金申込受付日の翌営業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 5営業日目 からお支払いします。
購入・換金 申込不可日	ニューヨーク証券取引所、オーストラリア証券取引所、ロンドン証券取引所、ニューヨークの銀行、オーストラリアの銀行、ロンドンの銀行のいずれかの休業日に該当する日には、購入・換金・スイッチングのお申込みの受付を行いません。
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	金融商品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、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場合があります。
信託期間	2045年2月27日まで（2024年3月8日設定）
繰上償還	各ファンドにおいて、純資産総額が30億円を下回ることとなった場合等には、償還することがあります。
決算日	年1回決算型：毎年2月25日（休業日の場合は翌営業日） 年4回決算型：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）
収益分配	決算日に収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 ※分配対象額が少額の場合には、分配を行わない場合があります。
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。 各ファンドは、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。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・委託会社の休業日および購入・換金申込不可日を除き、いつでもお申込みできます。 ・スイッチング価額：購入価額／換金価額と同じです。 ・各ファンド間でスイッチングができます。

お客さまにご負担いただく手数料等について (みずほ証券でお申込みの場合)

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	購入金額に応じて、購入価額に以下の手数料率を乗じて得た額とします。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。		
		1億円未満	3.30% (税抜3.0%)	
		1億円以上3億円未満	1.65% (税抜1.5%)	
		3億円以上	0.55% (税抜0.5%)	
	スイッチング手数料	ありません。 ※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	換金申込受付日の翌営業日の基準価額に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1.628% (税抜1.48%)		
		支払先	内訳 (税抜) 主な役務	
		委託会社	年率0.85%	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%	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	年率0.03%	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、外国での資産の保管等に要する費用、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。

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

※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	みずほ証券株式会社 他	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。

ご注意事項等

【投資信託ご購入の注意】

- 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のうえ、ご自身でご判断ください。
- 各ファンドは、実質的にリートや株式等の値動きのある有価証券（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入る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、当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】

- S&P グローバル REITインデックスは、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 グローバル REITインデックスのいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。
- みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年1回決算型）（為替ヘッジあり）、みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド（年1回決算型）（為替ヘッジなし）、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）（為替ヘッジあり）および、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、「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 Developed Index（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。

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/>

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



商号等：みずほ証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第94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 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

■設定・運用は



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