

投資信託説明書 (交付目論見書)



使用開始日
2025年11月26日



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)
(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	商品分類			属性区分				
	単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	為替ヘッジ※2
為替ヘッジあり(年4回)	追加型	内外	不動産投信	その他資産 (投資信託証券※1)	年4回	グローバル (日本を含む)	ファミリー ファンド	あり (フルヘッジ)
為替ヘッジなし(年4回)								なし

※1 投資信託証券への投資を通じて実質的な投資対象とする資産は、「不動産投信」です。

※2 属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しております。

◆上記の商品分類および属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<https://www.toushin.or.jp/>)でご覧いただけます。

この目論見書により行う「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4回決算型) (為替ヘッジなし)」の募集については、委託会社は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第5条の規定により、有価証券届出書を2025年11月25日に関東財務局長に提出しており、2025年11月26日にその効力が生じております。

■ 本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。

■ ファンドに関する金融商品取引法第15条第3項に規定する目論見書(以下、「請求目論見書」といいます。)は、委託会社のホームページで閲覧できます。

本書には約款の主な内容が含まれておりますが、約款の全文は請求目論見書に掲載されています。請求目論見書は、販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。なお、販売会社に請求目論見書をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。

■ ファンドの内容に関して重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき事前に受益者の意向を確認いたします。

■ ファンドの財産は、信託法に基づき受託会社において分別管理されています。

■ ファンドの販売会社、基準価額等については委託会社の照会先までお問い合わせください。

〈委託会社〉[ファンドの運用の指図を行う者]

アセットマネジメントOne 株式会社

金融商品取引業者登録番号:関東財務局長(金商)第324号
設立年月日:1985年7月1日
資本金:20億円(2025年8月末現在)
運用する投資信託財産の合計純資産総額:20兆7,722億円
(2025年8月末現在)

委託会社への照会先

【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/>

〈受託会社〉[ファンドの財産の保管および管理を行う者]

みずほ信託銀行株式会社

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。



ファンドの目的・特色

ファンドの目的

信託財産の成長を図ることを目的として、積極的な運用を行います。

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*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。

*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(年4回)	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、円ヘッジベース)
為替ヘッジなし(年4回)	FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、円換算ベース)

FTSE EPRA/NAREIT Developed Indexは、グローバルの商業用不動産セクター全体の動向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。

- 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。

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。

<ファンドの名称について>

各ファンドの略称としてそれぞれ以下のとおり記載する場合があります。

正式名称	略 称
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)	為替ヘッジあり(年4回)
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)	為替ヘッジなし(年4回)

◆上記各ファンドを総称して「みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド」または「ファンド」という場合、あるいは個別に「各ファンド」という場合があります。



ファンドの目的・特色

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。

PGIMについて

- PGIM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に属し、幅広い資産クラスを対象にグローバルな資産運用サービスを展開する運用会社です。PGIMインクは、PGIMの米国拠点です。
- PGIMの不動産投資運用部門は1970年の業務開始以来55年にわたる不動産投資の実績を誇ります。現地ネットワークを持つプロフェッショナルを世界30都市以上に配したグローバルなプラットフォームを通じて世界の主要な不動産市場の実情やリアルタイムの動向に精通し、世界の投資家に質の高いサービスを提供しています。

出所:PGIMの情報をもとに委託会社作成

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」*1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)*1	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)*1	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)	

*1 この目論見書は、「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4回決算型)(為替ヘッジなし)」の内容となっています。「年1回決算型」には「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)」があり、これらを購入される際には、当該ファンドの目論見書をご覧ください。

*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。詳しくは販売会社にご確認ください。



ファンドの目的・特色

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 (35～50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

※上記はマザーファンドの運用プロセスです。

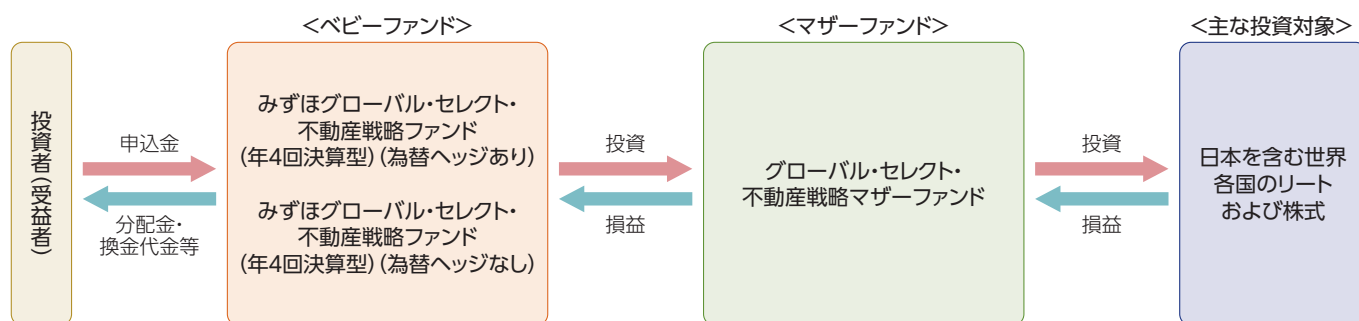
※運用プロセスは、2025年8月末時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

出所:PGIMの情報をもとに委託会社作成

■ ファンドの仕組み

各ファンドは「ファミリーファンド方式」により運用を行います。

「ファミリーファンド方式」とは、複数のファンドを合同運用する仕組みで、投資者からの資金をまとめてベビーファンド(各ファンド)とし、その資金の全部または一部をマザーファンドに投資して、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。





ファンドの目的・特色

■主な投資制限

- ・マザーファンドへの投資割合には、制限を設けません。
- ・不動産投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。
- ・株式への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。
- ・外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。
- ・マザーファンド以外の投資信託証券(上場投資信託証券を除きます。)への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以下とします。
- ・デリバティブ取引は、価格変動、金利変動および為替変動により生じるリスクを減じる目的ならびに投資の対象とする資産を保有した場合と同様の損益を実現する目的以外には利用しません。
- ・外国為替予約取引は、為替相場の変動により生じるリスクを減じる目的以外には利用しません。
- ・1発行体等当たりの株式等、債券等およびデリバティブ等の信託財産の純資産総額に対する比率は、原則として、それぞれ10%、合計で20%以内とします。

■分配方針

年4回の決算時(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))に、繰越分を含めた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。)等の全額を対象として、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。



※上記はイメージ図であり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。
 ※分配金額は、分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

「収益分配金に関する留意事項」については次頁をご参照ください。

■マザーファンドの概要

ファンド名	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド
主要投資対象	日本を含む世界各国の不動産投資信託証券
投資態度	①主として、日本を含む世界各国の不動産投資信託証券に投資を行い、中長期的にFTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、円換算ベース)を上回る投資成果をめざします。 ※不動産関連の株式にも投資する場合があります。 ②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ポートフォリオを構築します。 ③不動産投資信託証券の組入比率は、原則として高位を維持します。 ④組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジは行いません。 ⑤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、PGIMインクに委託します。

○マザーファンドの主な投資制限については、請求目論見書または約款に記載しております。

指数の著作権等

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(配当込み)(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。

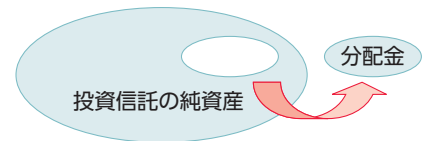


ファンドの目的・特色

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



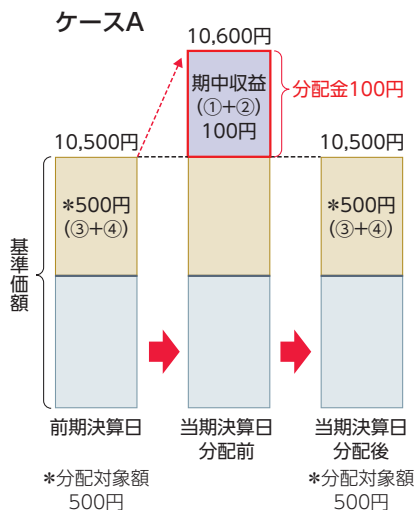
◆分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。
また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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。

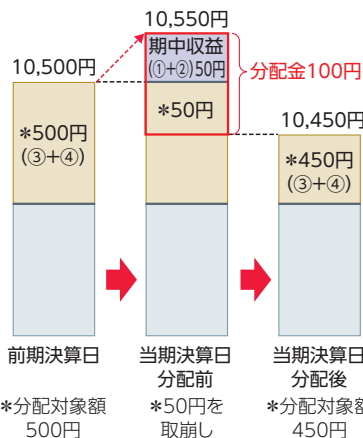
①配当等収益(経費控除後)、②有価証券売買益・評価益(経費控除後)、③分配準備積立金、④収益調整金

計算期間中に発生した収益の中から支払われる場合

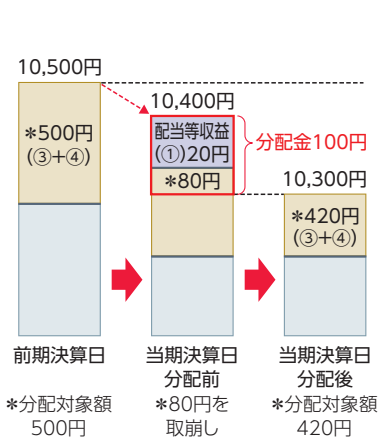


計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

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＞



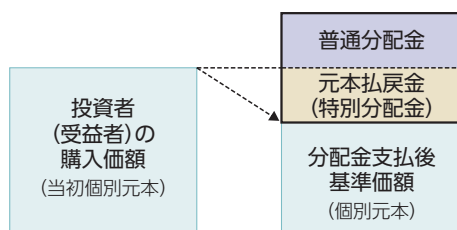
上図のそれぞれのケースにおいて、前期決算日から当期決算日まで保有した場合の損益を見ると、次の通りとなります。

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。

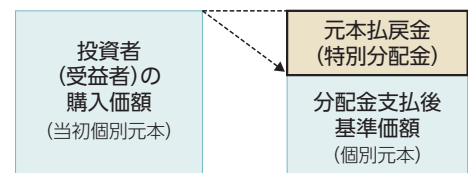
◆投資者(受益者)のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないし全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

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、後掲「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。



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(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。

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

投資する不動産投資信託証券(リート)および株式の価格の下落は、基準価額の下落要因となります。

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(年4回)

為替ヘッジを行っても、円高による影響を完全には排除できません。

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(年4回)

為替相場の円高は、基準価額の下落要因となります。

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

金利の上昇は、基準価額の下落要因となります。

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。



投資リスク

流動性 リスク

投資資産の市場規模が小さいことなどで希望する価格で売買できない場合は、基準価額の下落要因となります。

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もあり、基準価額に影響をおよぼす要因となります。

信用 リスク

投資するリート・株式の発行者の経営不安・倒産等の発生は、基準価額の下落要因となります。

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

投資する国・地域の政治・経済の不安定化等は、基準価額の下落要因となります。

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。

その他の留意点

- 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。
- 各ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要性が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響をおよぼす可能性や、換金のお申込みの受付が中止となる可能性、すでに受付けた換金のお申込みの受付が取り消しとなる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。
- 有価証券の貸付等においては、取引相手先の倒産等による決済不履行リスクを伴います。
- 各ファンドはベンチマークを採用しておりますが、ベンチマークは市場の構造変化等の影響により今後見直す場合があります。また、各ファンドの運用成果は、ベンチマークを上回ることも下回ることもあり、ベンチマークに対して一定の運用成果をあげることを保証するものではありません。
- 各ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。当該方式は、運用の効率化に資するものですが、一方で、各ファンドが主要投資対象とするマザーファンドに対し、他のベビーファンドにより多額の追加設定・一部解約等がなされた場合には、マザーファンドにおける売買ならびに組入比率の変化等により、各ファンドの基準価額や運用が影響を受ける場合があります。
- 「みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド」を構成する4つのファンド間でスイッチングを行うことができます。ただし、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。詳しくは販売会社にお問い合わせください。



投資リスク

リスクの管理体制

委託会社では、運用担当部署から独立したリスク管理担当部署が、運用リスクを把握、管理し、その結果に基づき運用担当部署へ対応の指示等を行うことにより、適切な管理を行います。また、同部署がファンドの運用パフォーマンスについて定期的に分析を行い、結果の評価を行います。運用評価委員会はこれらの運用リスクの管理状況、運用パフォーマンス評価等の報告を受け、総合的な見地から運用状況全般の管理・評価を行います。

なお、委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリング等を実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証等を行います。運用評価委員会等は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

※リスク管理体制は、今後変更になることがあります。

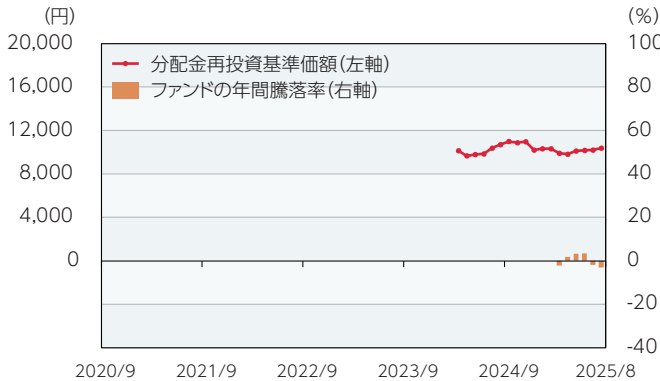


投資リスク

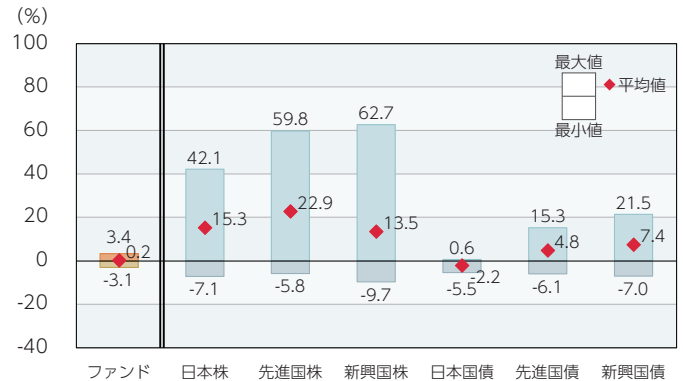
<参考情報>

ファンドの年間騰落率および分配金再投資基準価額の推移

為替ヘッジあり(年4回)



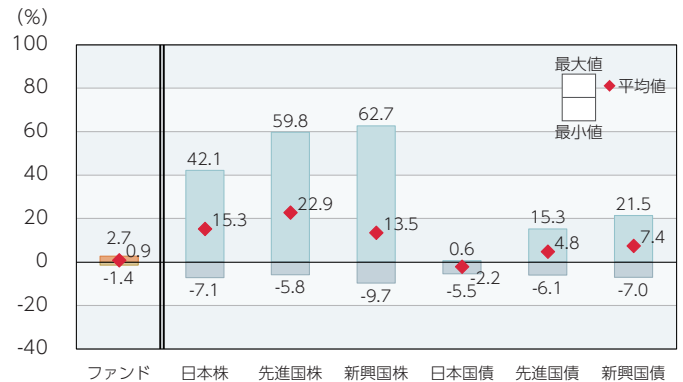
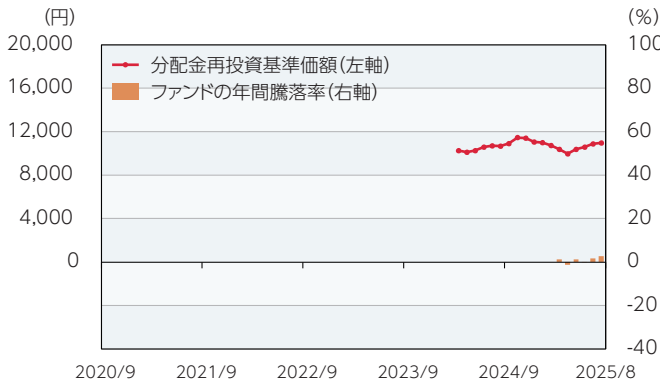
ファンドと他の代表的な資産クラスとの年間騰落率の比較



ファンド:2025年3月~2025年8月

代表的な資産クラス:2020年9月~2025年8月

為替ヘッジなし(年4回)



ファンド:2025年3月~2025年8月

代表的な資産クラス:2020年9月~2025年8月

*ファンドの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基準価額が記載されていますので、実際の基準価額とは異なる場合があります。

*ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が記載されていますので、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

*上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を、ファンドおよび代表的な資産クラスについて表示し、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。

*すべての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。

各資産クラスの指数

日本株	東証株価指数(TOPIX) (配当込み)	「東証株価指数(TOPIX)」は、日本の株式市場を広範に網羅し、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークです。同指数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JPXが有しています。
先進国株	MSCIコクサイ・インデックス (配当込み、円ベース)	「MSCIコクサイ・インデックス」は、MSCI Inc.が開発した株価指数で、日本を除く世界の主要先進国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.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。
新興国株	MSCIエマージング・マーケット・インデックス (配当込み、円ベース)	「MSCIエマージング・マーケット・インデックス」は、MSCI Inc.が開発した株価指数で、新興国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。また、MSCI Inc.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。
日本国債	NOMURA-BPI国債	「NOMURA-BPI国債」は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表すために開発した投資収益指数です。同指数の知的財産権その他一切の権利は野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。なお、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。
先進国債	FTSE世界国債インデックス (除く日本、円ベース)	「FTSE世界国債インデックス(除く日本)」は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。
新興国債	JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースファイド(円ベース)	「JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースファイド」は、J.P.モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが公表している新興国の現地通貨建ての国債で構成されている時価総額加重平均指数です。同指数に関する著作権等の知的財産その他一切の権利はJ.P.モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。また、同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。

(注) 海外の指数は為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

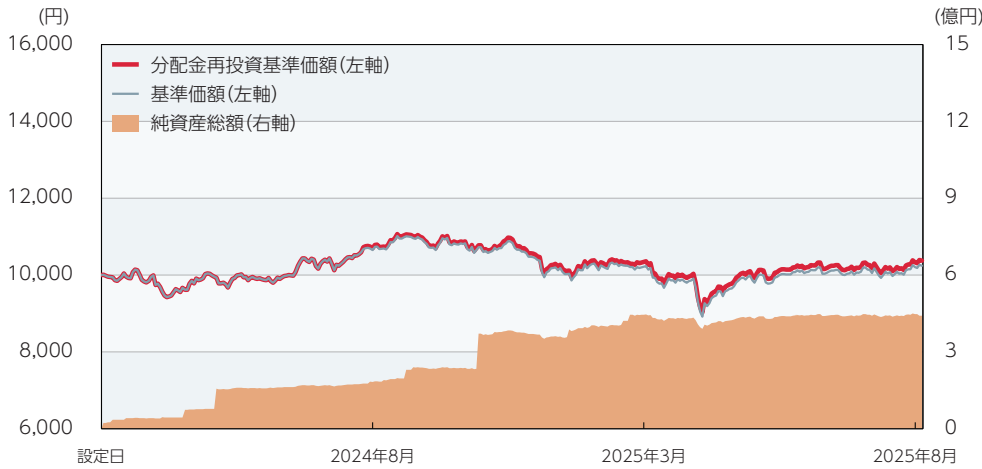


運用実績

データの基準日:2025年8月29日

基準価額・純資産の推移 《2024年3月8日～2025年8月29日》

為替ヘッジあり(年4回)



分配の推移(税引前)

為替ヘッジあり(年4回)

2024年 8月	50円
2024年11月	40円
2025年 2月	40円
2025年 5月	0円
2025年 8月	0円
直近1年間累計	80円
設定来累計	130円

為替ヘッジなし(年4回)



為替ヘッジなし(年4回)

2024年 8月	50円
2024年11月	40円
2025年 2月	40円
2025年 5月	50円
2025年 8月	50円
直近1年間累計	180円
設定来累計	230円

※基準価額は1万口当たり・信託報酬控除後の価額です。

※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あり、実際の基準価額とは異なります。
(設定日:2024年3月8日)

※分配金は1万口当たりです。

主要な資産の状況

為替ヘッジあり(年4回)

■組入銘柄

順位	銘柄名	比率(%)
1	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	97.70

為替ヘッジなし(年4回)

■組入銘柄

順位	銘柄名	比率(%)
1	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	98.02

※比率(%)は、各ファンドの純資産総額に対する当該資産の時価比率です。

○掲載データ等はあくまでも過去の実績であり、将来の運用成果を示唆、保証するものではありません。

○ベンチマークの情報はあくまでも参考情報であり、ファンドの運用実績ではありません。

○委託会社のホームページ等で運用状況が開示されている場合があります。



運用実績

データの基準日:2025年8月29日

■グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド

資産の状況

資産の種類	比率(%)
株式	13.19
内 日本	4.24
内 香港	2.59
内 スイス	1.48
内 ドイツ	1.34
内 オーストラリア	1.04
内 その他	2.50
投資信託受益証券	8.55
内 オーストラリア	6.41
内 シンガポール	2.14
投資証券	74.99
内 アメリカ	62.50
内 日本	4.75
内 フランス	2.55
内 イギリス	2.53
内 スペイン	1.88
内 香港	0.78
コール・ローン、その他の資産(負債控除後)	3.27
合計(純資産総額)	100.00

組入上位10銘柄

順位	銘柄名	種類	国/地域	比率(%)
1	WELLTOWER INC	投資証券	アメリカ	7.31
2	IRON MOUNTAIN INC	投資証券	アメリカ	4.52
3	SMARTSTOP SELF STORAGE REIT INC	投資証券	アメリカ	3.95
4	FIRST INDUSTRIAL RT	投資証券	アメリカ	3.94
5	SIMON PROPERTY GROUP INC	投資証券	アメリカ	3.91
6	DIGITAL REALTY TRUST INC	投資証券	アメリカ	3.70
7	UDR INC	投資証券	アメリカ	3.67
8	EQUINIX INC	投資証券	アメリカ	2.99
9	AGREE REALTY CORP	投資証券	アメリカ	2.96
10	PROLOGIS INC	投資証券	アメリカ	2.90

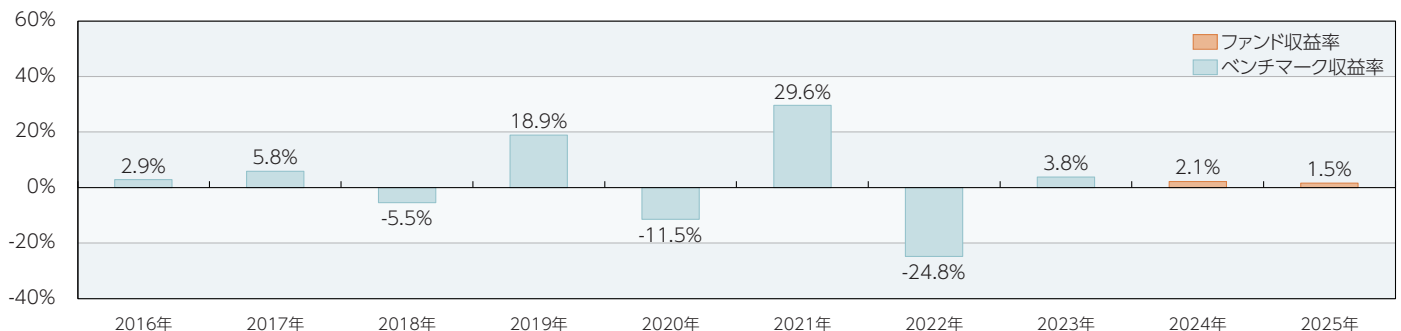
株式組入業種

国内/外国	順位	業種	比率(%)
外国	1	不動産管理・開発	7.90
外国	2	情報技術サービス	1.04
国内	1	不動産業	4.24

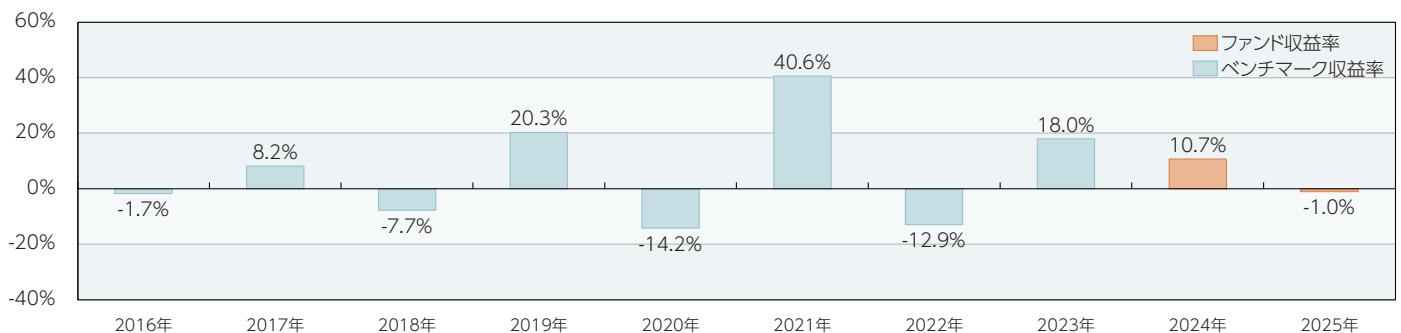
※比率(%)は、当該マザーファンドの純資産総額に対する当該資産の時価比率です。資産の種類の内書は、国/地域を表します。

年間収益率の推移(暦年ベース)

為替ヘッジあり(年4回)



為替ヘッジなし(年4回)



※年間収益率は、分配金再投資基準価額をもとに計算したものです。

※2024年は設定日から年末までの収益率、および2025年については年初から基準日までの収益率を表示しています。

※2023年以前は、ベンチマークの収益率を表示しています。「為替ヘッジあり(年4回)」のベンチマークは「FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、円ヘッジベース)」、「為替ヘッジなし(年4回)」のベンチマークは「FTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、円換算ベース)」です。

○掲載データ等はあくまでも過去の実績であり、将来の運用成果を示唆、保証するものではありません。

○ベンチマークの情報はあくまで参考情報であり、ファンドの運用実績ではありません。

○委託会社のホームページ等で運用状況が開示されている場合があります。



手続・手数料等

お申込みメモ

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。)
購 入 代 金	販売会社が定める期日までにお支払いください。
換 金 単 位	販売会社が定める単位
換 金 価 額	換金申込受付日の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。
申 込 締 切 時 間	原則として営業日の午後3時30分までに販売会社が受付けたものを当日分のお申込みとします。 なお、販売会社によっては異なる場合がありますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入の申込期間	2025年11月26日から2026年5月25日まで ※申込期間は上記期間終了前に有価証券届出書を提出することにより更新されます。
購 入 ・ 換 金 申 込 不 可 日	以下のいずれかに該当する日には、購入・換金・スイッチングのお申込みの受付を行いません。 ・ニューヨーク証券取引所の休業日 ・オーストラリア証券取引所の休業日 ・ロンドン証券取引所の休業日 ・ニューヨークの銀行の休業日 ・オーストラリアの銀行の休業日 ・ロンドンの銀行の休業日
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	次のいずれかに該当する場合には、受託会社と合意の上、信託契約を解約し、当該信託を終了(繰上償還)することがあります。 ・信託契約を解約することが受益者のために有利であると認める場合 ・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 ・やむを得ない事情が発生した場合
決 算 日	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	年4回の毎決算日に、収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 ※お申込コースには、「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」があります。ただし、販売会社によっては、どちらか一方のみの取扱いとなる場合があります。詳細は販売会社までお問い合わせください。
信 託 金 の 限 度 額	各ファンドにおいて5,000億円
公 告	原則として、電子公告の方法により行い、委託会社のホームページ(https://www.am-one.co.jp/)に掲載します。
運 用 報 告 書	2月、8月のファンドの決算時および償還時に交付運用報告書を作成し、販売会社を通じて交付します。



手続・手数料等

課 税 関 係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に少額投資非課税制度(NISA)の適用対象となります。 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。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。
ス イ ッ チ ン グ	「みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド」を構成する4つのファンド間で、スイッチング(乗換え)を行うことができます。スイッチングの取扱いの有無や対象ファンドなどは、販売会社により異なりますので、詳しくは販売会社でご確認ください。 ※スイッチングの際には、換金時と同様に信託財産留保額および税金(課税対象者の場合)がかかりますのでご注意ください。また、購入時手数料は販売会社が別に定めます。



手続・手数料等

ファンドの費用・税金

■ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入価額に、 3.3% (税抜3.0%) を上限として、販売会社が別に定める手数料率を乗じて得た額となります。 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。
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を、換金時にご負担いただきます。

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの日々の純資産総額に対して 年率1.628%(税抜1.48%) 信託報酬＝運用期間中の基準価額×信託報酬率 ※運用管理費用(信託報酬)は、毎日計上(ファンドの基準価額に反映)され、毎計算期末または信託終了のとき各ファンドから支払われます。		
	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
	※委託会社の信託報酬には、グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの運用の指図に関する権限の一部(有価証券等の運用に関する権限)の委託を受けた投資顧問会社(PGIMインク)に対する報酬(各ファンドの信託財産に属する当該マザーファンドの純資産総額に対して年率0.55%)が含まれます。		
その他の費用・手数料	その他の費用・手数料として、お客様の保有期間中、以下の費用等を信託財産からご負担いただきます。		
	・組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料 ・信託事務の処理に要する諸費用 ・外国での資産の保管等に要する費用 ・監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用 等 監査費用は毎日計上(ファンドの基準価額に反映)され毎計算期末または信託終了のとき、その他の費用等はその都度ファンドから支払われます。 ※これらの費用等は、定期的に見直されるものや売買条件等により異なるものがあるため、事前に料率・上限額等を示すことができません。		

※上記手数料等の合計額、その上限額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することができません。

※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。

■税金

●税金は表に記載の時期に適用されます。

●以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税および地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時 および償還時	所得税および地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

※少額投資非課税制度(愛称:NISA(ニーサ))をご利用の場合

少額投資非課税制度[NISA(ニーサ)]は、少額上場株式等に関する非課税制度であり、一定の額を上限として、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が無期限で非課税となります。ご利用になれるのは、販売会社で非課税口座を開設し、税法上の要件を満たした商品を購入するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

※外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。

※法人の場合は上記とは異なります。

※上記は2025年8月末現在のものです。税法が改正された場合等には、上記の内容が変更になる場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。



手続・手数料等

… (参考情報) ファンドの総経費率 …

ファンド名	総経費率 (①+②)	運用管理費用の比率①	その他費用の比率②
為替ヘッジあり(年4回)	1.67%	1.63%	0.04%
為替ヘッジなし(年4回)	1.66%	1.63%	0.04%

(表示桁数未満を四捨五入)

※対象期間:2025年2月26日～2025年8月25日

※対象期間の運用・管理にかかった費用の総額(原則として購入時手数料、売買委託手数料および有価証券取引税は含みません。消費税等のかかるものは消費税等を含みます。)を対象期間の平均受益権口数に平均基準価額(1口当たり)を乗じた数で除した総経費率(年率)です。

※総経費率には、ファンドにより購入時手数料、売買委託手数料および有価証券取引税以外にも計算に含まれない費用が存在する場合があります。

なお、上場不動産投資信託(リート)の費用は上記に含まれておりません。上記の総経費率に関しては、入手し得る情報において作成、計算されたものです。

※費用の詳細につきましては、対象期間の運用報告書(全体版)をご覧ください。