

## 運用報告書 (全体版)

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/内外/不動産投信	
信託期間	2024年3月8日～2045年2月27日までです。	
運用方針	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。	
主要投資対象	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)	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	日本を含む世界各国の不動産投資信託証券 <sup>*</sup> を主要投資対象とします。なお、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。
運用方法	主として、マザーファンド受益証券への投資を通じて、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、中長期的にFTSE EPRA/NAREIT Developed Index(配当込み、円ヘッジベース)を上回る投資成果をめざします。マザーファンド受益証券の組入比率は、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。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。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。実質組入外貨建資産については、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。	
組入制限	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)	マザーファンド受益証券への投資割合には、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。
	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	不動産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。外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。
分配方針	毎決算時(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。ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります。	

### みずほグローバル・セレクト・不動産戦略ファンド (年4回決算型) (為替ヘッジあり)

第7期 <決算日 2025年11月25日>  
第8期 <決算日 2026年2月25日>

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)」は、2026年2月25日に第8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）

## ■設定以来の運用実績

作成期	決算期	基準価額			FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (配当込み、円ヘッジベース)		株式組入比率	投資信託受益証券投資組入比率	純資産総額
		(分配落)	税込み分配金	期中騰落率	(ベンチマーク)	期中騰落率			
第1作成期	(設定日) 2024年3月8日	円 10,000	円 -	% -	ポイント (3月7日) 1,816.81	% -	% -	% -	百万円 22
	1期(2024年5月27日)	9,785	0	△2.2	1,775.49	△2.3	11.0	83.1	153
	2期(2024年8月26日)	10,672	50	9.6	1,953.29	10.0	9.8	78.6	175
第2作成期	3期(2024年11月25日)	10,699	40	0.6	1,946.05	△0.4	9.1	84.4	377
	4期(2025年2月25日)	10,138	40	△4.9	1,870.25	△3.9	9.2	83.7	441
第3作成期	5期(2025年5月26日)	9,785	0	△3.5	1,812.12	△3.1	12.3	82.5	428
	6期(2025年8月25日)	10,254	0	4.8	1,909.97	5.4	13.2	82.5	450
第4作成期	7期(2025年11月25日)	10,165	40	△0.5	1,909.96	△0.0	14.1	82.3	432
	8期(2026年2月25日)	11,085	40	9.4	2,072.19	8.5	17.3	77.6	471

(注1) 設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しております。

(注2) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注3) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「株式組入比率」、「投資信託受益証券、投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注4) 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）（以下、「当ファンド」）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。当ファンドは、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）当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、当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（以下同じ）。

(注5) △（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

## ■過去6ヶ月間の基準価額と市況の推移

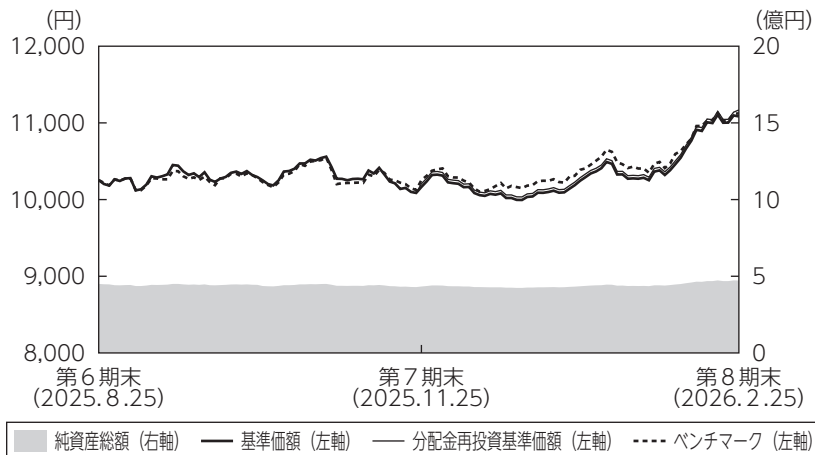
決算期	年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (配当込み、円ヘッジベース) (ベンチマーク)		株 式 組入比率	投 資 信 託 受 益 証 券、 投 資 証 券 組 入 比 率
		円	騰 落 率	ポ イ ン ト	期 中 騰 落 率		
第7期	(期 首) 2025年 8 月 25 日	10,254	% -	1,909.97	% -	% 13.2	% 82.5
	8 月 末	10,242	△0.1	1,908.80	△0.1	12.9	81.6
	9 月 末	10,294	0.4	1,914.29	0.2	11.8	84.4
	10 月 末	10,270	0.2	1,902.36	△0.4	14.2	84.1
	(期 末) 2025年 11 月 25 日	10,205	△0.5	1,909.96	△0.0	14.1	82.3
第8期	(期 首) 2025年 11 月 25 日	10,165	-	1,909.96	-	14.1	82.3
	11 月 末	10,325	1.6	1,936.00	1.4	14.2	82.4
	12 月 末	10,115	△0.5	1,912.10	0.1	14.2	82.3
	2026年 1 月 末	10,364	2.0	1,949.53	2.1	16.9	77.3
	(期 末) 2026年 2 月 25 日	11,125	9.4	2,072.19	8.5	17.3	77.6

(注1) 期末基準価額は分配金込み、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、「株式組入比率」、「投資信託受益証券、投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

## ■第7期～第8期の運用経過（2025年8月26日から2026年2月25日まで）

### 基準価額等の推移



- (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す。
- (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およびベンチマークは、期首の基準価額に合わせて指数化しています。

### 基準価額の主な変動要因

グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドが上昇したため、当作成期の基準価額（分配金再投資ベース）は8.9%上昇しました。当マザーファンドへの個別銘柄の影響ではウェルタワーやプロロジスといった銘柄が上昇に貢献しました。当ファンドは対円で為替ヘッジを行っており、為替変動リスクは軽減されたものの、為替ヘッジコストは基準価額のマイナス要因となりました。

## 投資環境

世界各国の不動産関連銘柄は上昇しました。米国では、F R B（米連邦準備理事会）が利下げ姿勢に転じたことや、米中对立の緩和などが好感されて上昇しました。A I 関連銘柄に対する懸念から一時値を下げた局面もありましたが反発し、作成期末にかけては決算発表を好感して上昇基調で推移しました。欧州、日本も米国と同様に上昇しましたが、オーストラリアはR B A（オーストラリア準備銀行）の利上げを嫌気して下落しました。

## ポートフォリオについて

### ●当ファンド

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を高位に組み入れた運用を行いました。また、実質的な組入外貨建資産に対して対円で為替ヘッジを行い、為替変動リスクの軽減をめざしました。

### ●グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド

長期的な成長が期待できる銘柄、短期的に割安と思われる銘柄に投資を行い、信託財産の成長を目指して積極的に運用を行いました。当作成期ではエッセンシャル・プロパティーズ・リアルティ・トラストを購入する一方、E P Rプロパティーズを売却するなどの売買を行いました。

## 【グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの運用状況】

### ○組入上位10業種

#### 前作成期末

No.	業種	組入比率
1	住居	13.2%
2	産業施設	12.9
3	小売施設	12.7
4	データセンター	12.5
5	複合	11.9
6	ヘルスケア	10.9
7	オフィス	7.6
8	トリプルネットリース	7.5
9	倉庫	6.9
10	ホテル	1.6

#### 当作成期末

No.	業種	組入比率
1	産業施設	16.2%
2	ヘルスケア	14.4
3	データセンター	12.5
4	複合	12.1
5	住居	11.9
6	小売施設	11.8
7	トリプルネットリース	6.7
8	オフィス	6.1
9	倉庫	3.4
10	ショッピングセンター	1.3

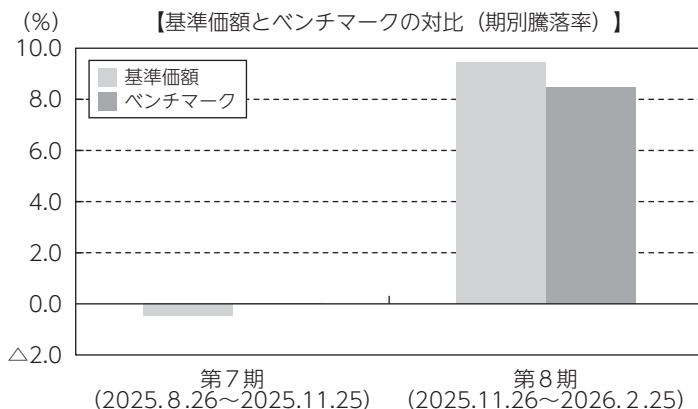


(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 業種はP G I Mインクの基準によるものです。

## ベンチマークとの差異について

ベンチマークであるFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円ヘッジベース）は8.5%上昇しました。当ファンドはベンチマークを0.4%上回りました。グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドがベンチマークであるFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）を上回ったことなどがプラスに影響しました。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

## 分配金

収益分配金につきましては運用実績等を勘案し、以下の表の通りとさせていただきます。なお、収益分配金に充てなかった利益は信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

### ■分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第7期	第8期
	2025年8月26日 ~2025年11月25日	2025年11月26日 ~2026年2月25日
当期分配金（税引前）	40円	40円
対基準価額比率	0.39%	0.36%
当期の収益	35円	40円
当期の収益以外	4円	-円
翌期繰越分配対象額	893円	1,298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ついては、引き続きグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドを組入れることにより、実質的な運用を当該マザーファンドにて行います。今後もマザーファンドの組入比率を高位に維持します。また、原則として対円での為替ヘッジを行い、為替リスクの軽減をめざします。

### ●グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド

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。米国では、データセンターなどをオーバーウェイトにしています。

## ■ 1万口当たりの費用明細

項目	第7期～第8期		項目の概要
	(2025年8月26日 ～2026年2月25日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	85円	0.820%	(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10,328円です。 投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価 販売会社分は、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
(投信会社)	(49)	(0.471)	
(販売会社)	(34)	(0.333)	
(受託会社)	( 2)	(0.017)	
(b) 売買委託手数料	9	0.090	(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 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
(株式)	( 1)	(0.014)	
(投資信託受益証券)	( 3)	(0.024)	
(投資証券)	( 5)	(0.052)	
(c) 有価証券取引税	2	0.016	(c) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株式)	( 0)	(0.003)	
(投資信託受益証券)	( 0)	(0.002)	
(投資証券)	( 1)	(0.011)	
(d) その他費用	2	0.018	(d) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用 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
(保管費用)	( 2)	(0.016)	
(監査費用)	( 0)	(0.002)	
合計	98	0.944	

(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、有価証券取引税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。

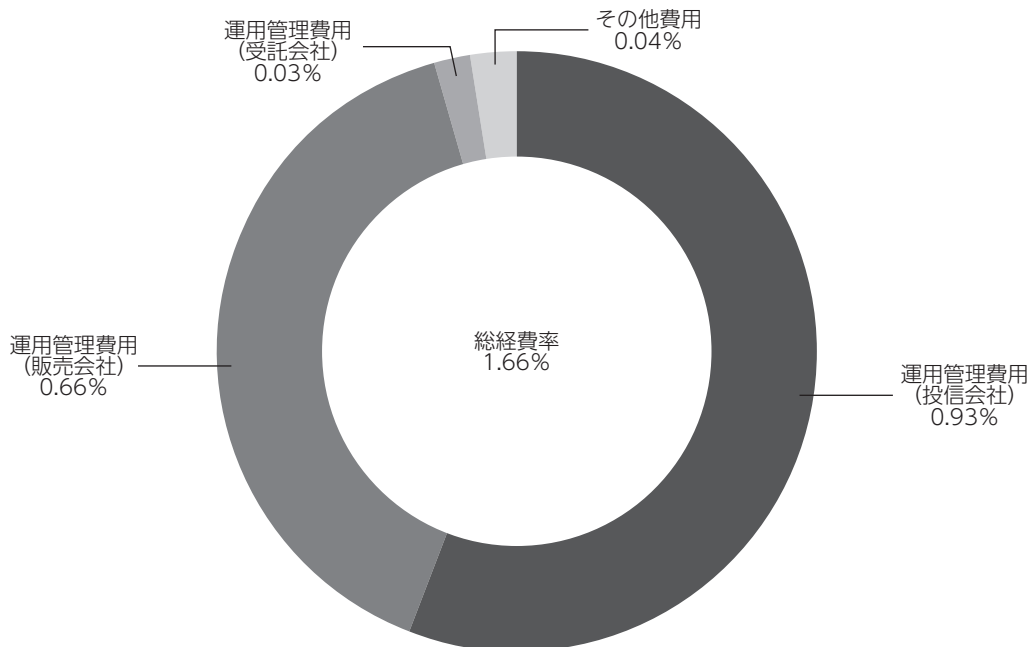
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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

当作成期中の運用・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1.66%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（2025年8月26日から2026年2月25日まで）

	第 7 期 ~ 第 8 期			
	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	千□ 1,529	千円 1,780	千□ 46,566	千円 55,440

■株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項 目	第 7 期 ~ 第 8 期
	グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド
(a) 期 中 の 株 式 売 買 金 額	3,442,709千円
(b) 期 中 の 平 均 組 入 株 式 時 価 総 額	2,495,479千円
(c) 売 買 高 比 率 (a)／(b)	1.37

(注) (b)は各月末の組入株式時価総額の平均です。

■利害関係人との取引状況等（2025年8月26日から2026年2月25日まで）

【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）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	第 7 期 ~ 第 8 期
売 買 委 託 手 数 料 総 額 (A)	399千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	39千円
(B)／(A)	9.9%

(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。

## 【グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドにおける利害関係人との取引状況等】

### 期中の利害関係人との取引状況

決 算 期	第 7 期 ~ 第 8 期					
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	B/A	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	D/C
株 式	百万円 1,877	百万円 767	% 40.9	百万円 1,565	百万円 767	% 49.0
投資信託受益証券、投資証券	7,875	377	4.8	8,987	542	6.0

平均保有割合 2.5%

(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。

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、当作成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

	第3作成期末	第4作成期末	
	□ 数	□ 数	評 価 額
グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	千□ 389,168	千□ 344,130	千円 460,825

## ■投資信託財産の構成

2026年2月25日現在

項 目	第 4 作 成 期 末	
	評 価 額	比 率
グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド	千円 460,825	% 95.7
コール・ローン等、その他	20,946	4.3
投資信託財産総額	481,771	100.0

(注1) 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。

(注2) 期末のグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの外貨建資産の投資信託財産総額に対する比率は、16,749,110千円、87.9%です。

(注3) 外貨建資産は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、2026年2月25日における邦貨換算レートは、1アメリカ・ドル=155.83円、1オーストラリア・ドル=110.25円、1香港・ドル=19.92円、1シンガポール・ドル=122.99円、1イギリス・ポンド=210.40円、1スイス・フラン=201.46円、1スウェーデン・クローナ=17.23円、1ユーロ=183.46円です。

## ■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2025年11月25日)、(2026年2月25日)現在

項 目	第 7 期 末	第 8 期 末
(A) 資 産	826,525,159円	880,026,370円
コール・ローン等	22,803,947	12,914,915
グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド(評価額)	428,595,522	460,825,005
未 収 入 金	375,125,690	406,286,450
(B) 負 債	393,781,162	408,273,814
未 払 金	390,263,826	404,763,537
未払収益分配金	1,702,931	1,702,271
未払信託報酬	1,810,534	1,804,146
その他未払費用	3,871	3,860
(C) 純資産総額(A-B)	432,743,997	471,752,556
元 本	425,732,759	425,567,900
次期繰越損益金	7,011,238	46,184,656
(D) 受益権総口数	425,732,759口	425,567,900口
1万口当たり基準価額(C/D)	10,165円	11,085円

(注) 第6期末における元本額は438,876,066円、当作成期間(第7期～第8期)中における追加設定元本額は4,386,406円、同解約元本額は17,694,572円です。

## ■損益の状況

[自 2025年8月26日] [自 2025年11月26日]  
[至 2025年11月25日] [至 2026年2月25日]

項 目	第 7 期	第 8 期
(A) 配 当 等 収 益	12,637円	16,252円
受 取 利 息	12,637	16,251
そ の 他 収 益 金	-	1
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△280,399	42,646,584
売 買 益	27,010,503	60,909,269
売 買 損	△27,290,902	△18,262,685
(C) 信 託 報 酬 等	△1,814,405	△1,808,006
(D) 当 期 損 益 金 (A+B+C)	△2,082,167	40,854,830
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	△2,039,776	△5,779,531
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	12,836,112	12,811,628
(配当等相当額)	(21,749,383)	(21,863,376)
(売買損益相当額)	(△8,913,271)	(△9,051,748)
(G) 合 計 (D+E+F)	8,714,169	47,886,927
(H) 収 益 分 配 金	△1,702,931	△1,702,271
次 期 繰 越 損 益 金 (G+H)	7,011,238	46,184,656
追 加 信 託 差 損 益 金	12,836,112	12,811,628
(配当等相当額)	(21,751,354)	(21,869,148)
(売買損益相当額)	(△8,915,242)	(△9,057,520)
分 配 準 備 積 立 金	16,280,387	33,373,028
繰 越 損 益 金	△22,105,261	-

(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) 信託財産の運用の指図に係る権限を委託するために要する費用は、第7期から第8期まではグローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド1,207,780円で、委託者報酬から支弁しております。

(注5) 分配金の計算過程

項 目	第 7 期	第 8 期
(a) 経費控除後の配当等収益	1,520,716円	2,364,345円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0	16,557,310
(c) 収 益 調 整 金	21,751,354	21,869,148
(d) 分 配 準 備 積 立 金	16,462,602	16,153,644
(e) 当 期 分 配 対 象 額 (a+b+c+d)	39,734,672	56,944,447
(f) 1万口当たり当期分配対象額	933.32	1,338.08
(g) 分 配 金	1,702,931	1,702,271
(h) 1万口当たり分配金	40	40

## ■分配金のお知らせ

決 算 期	第 7 期	第 8 期
1 万口当たり分配金	40円	40円

※分配金を再投資する場合、分配金は税引後自動的に無手数料で再投資されます。

### 分配金の課税上の取扱いについて

- ・追加型株式投資信託の分配金には、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」があります。
  - 分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または個別元本を上回る場合には、分配金の全額が普通分配金となります。
  - 分配落ち後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）、分配金から元本払戻金（特別分配金）を控除した額が普通分配金となります。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時における受益者毎の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の受益者毎の個別元本となります。

# グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド 運用報告書

第2期（決算日 2026年2月25日）

（対象期間 2025年2月26日～2026年2月25日）

グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンドの第2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	2024年3月8日から無期限です。
運用方針	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。
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*を主要投資対象とします。なお、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。
主な組入制限	不動産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。 外貨建資産への投資割合には、制限を設けません。

## ■設定以来の運用実績

決算期	基準価額		FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (配当込み、円換算ベース)		株式 組入比率	投資信託 受益証券、 投資証券 組入比率	純資産 総額
	円	騰落率	(ベンチマーク)	騰落率			
(設定日) 2024年3月8日	10,000	—	ポイント (3月7日) 709,335.65	% —	% —	% —	百万円 2,152
1期(2025年2月25日)	10,945	9.5	772,318.01	8.9	9.6	87.4	15,079
2期(2026年2月25日)	13,391	22.3	934,101.71	20.9	17.7	79.4	18,831

(注1) 設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しております。

(注2) グローバル・セレクト・不動産戦略マザーファンド（以下、「当ファンド」）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。当ファンドは、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）当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、当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（以下同じ）。

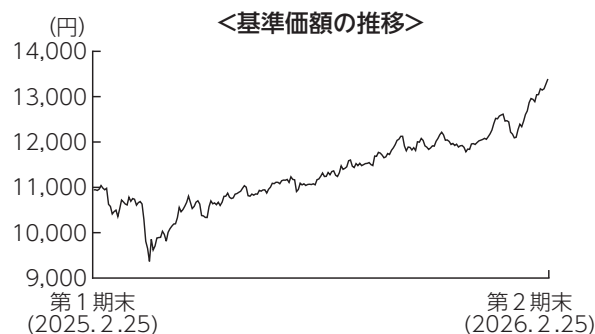
(注3) △（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

## ■当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA/NAREIT Developed Index (配当込み、円換算ベース)		株 式 組 入 比 率	投 資 信 託 受 益 証 券、 投 資 証 券 組 入 比 率
		騰 落 率	(ベンチマーク)	期 中 騰 落 率		
(期 首) 2025年 2 月25日	円 10,945	% -	ポイント 772,318.01	% -	% 9.6	% 87.4
2 月 末	10,960	0.1	773,414.52	0.1	9.8	87.1
3 月 末	10,607	△3.1	755,989.74	△2.1	10.1	86.8
4 月 末	10,196	△6.8	722,218.75	△6.5	12.4	85.4
5 月 末	10,638	△2.8	751,982.14	△2.6	12.6	84.8
6 月 末	10,851	△0.9	762,119.76	△1.3	13.4	84.3
7 月 末	11,174	2.1	789,904.39	2.3	14.0	83.7
8 月 末	11,278	3.0	797,901.02	3.3	13.2	83.5
9 月 末	11,528	5.3	812,488.51	5.2	11.9	85.2
10 月 末	11,889	8.6	833,738.83	8.0	14.2	83.9
11 月 末	12,216	11.6	863,069.89	11.8	14.3	83.2
12 月 末	12,057	10.2	858,856.56	11.2	14.3	83.3
2026年 1 月 末	12,271	12.1	868,848.93	12.5	17.5	80.0
(期 末) 2026年 2 月25日	13,391	22.3	934,101.71	20.9	17.7	79.4

(注) 騰落率は期首比です。

## ■当期の運用経過（2025年2月26日から2026年2月25日まで）

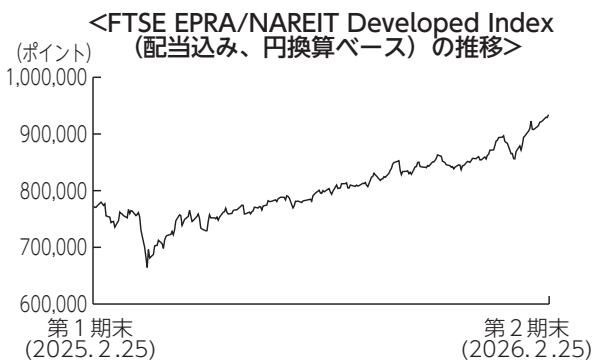


### 基準価額の推移

当ファンドの基準価額は13,391円となり、22.3%上昇しました。

### 基準価額の主な変動要因

米国で利下げ期待が高まり、利下げ以降も追加金融緩和期待が強まったことなどから、米国をはじめとして多くの不動産市場が上昇し、基準価額は上昇しました。



### 投資環境

世界各国の不動産関連銘柄は上昇しました。前半は、米国がトランプ政権による関税引き上げの発表などを受けて4月初旬に急落したものの、関税適用が延長されて関税交渉の進展が報じられると、下げ幅を縮小しました。後半は、米国でFRB（米連邦準備理事会）が利下げ姿勢に転じたことや、米中対立の緩和、期末にかけての決算発表などが好感されて上昇しました。また、欧州や日本も米国と同様の理由から上昇しました。

為替市場では、円は幅広い通貨に対して下落しました。対米ドルでは日銀が利上げを行ったものの、利上げペースは速くないと見なされたことや、高市政権による財政拡張懸念などから円安となりましたが、政府日銀による介入懸念などから下げ幅を縮小しました。対ユーロでも欧州各国の防衛費増額による景気浮揚期待やECB（欧州中央銀行）の利下げ打ち止め観測などから円安となりました。

### ポートフォリオについて

長期的な成長が期待できる銘柄、短期的に割安と思われる銘柄に投資を行い、信託財産の成長を目指して積極的に運用を行いました。インディペンデンス・リアルティ・トラストを購入する一方、エクストラ・スペース・ストレージを売却するなどの売買を行いました。

## 【運用状況】

### ○組入上位10業種

#### 期首（前期末）

No.	業種	組入比率
1	データセンター	16.5%
2	小売施設	14.2
3	住居	14.1
4	産業施設	13.9
5	ヘルスケア	9.9
6	倉庫	6.6
7	トリプルネットリース	6.1
8	複合	5.9
9	オフィス	4.8
10	ホテル	3.6

#### 期末

No.	業種	組入比率
1	産業施設	16.2%
2	ヘルスケア	14.4
3	データセンター	12.5
4	複合	12.1
5	住居	11.9
6	小売施設	11.8
7	トリプルネットリース	6.7
8	オフィス	6.1
9	倉庫	3.4
10	ショッピングセンター	1.3



(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 業種はPGIMインクの基準によるものです。

## ベンチマークとの差異について

ベンチマークであるFTSE EPRA/NAREIT Developed Index（配当込み、円換算ベース）は20.9%上昇しました。当ファンドはベンチマークを1.4%上回りました。シニアハウジングが好調なヘルスケア銘柄をベンチマークよりも多めに保有していたことなどがプラスに寄与しました。

## 今後の運用方針

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。米国では、データセンターなどをオーバーウェイトにしています。

## ■ 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 (株 式) (投資信託受益証券) (投 資 証 券)	21円 (3) (5) (13)	0.186% (0.027) (0.042) (0.117)	(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
(b) 有価証券取引税 (株 式) (投資信託受益証券) (投 資 証 券)	5 (1) (1) (3)	0.041 (0.007) (0.007) (0.027)	(b) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用) (そ の 他)	4 (4) (0)	0.033 (0.033) (0.000)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用 その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
合 計	29	0.259	
期中の平均基準価額は11,343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 (2025年2月26日から2026年2月25日まで)

### (1) 株 式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
国 内	上 場	千株	千円	千株	千円
		561.8 (35.7)	1,471,537 (-)	491.9	1,303,099
外 国	ア メ リ カ	百株 (-)	千アメリカ・ドル 1,061 (-)	百株 49	千アメリカ・ドル 42
	オ ー ス ト ラ リ ア	百株 (-)	千オーストラリア・ドル 1,141 (-)	百株 1,020.82	千オーストラリア・ドル 1,402
	香 港	百株 (-)	千香港・ドル 20,448 (-)	百株 3,369	千香港・ドル 12,196
	シ ン ガ ポ ー ル	百株 (-)	千シンガポール・ドル 4,480 (-)	百株 5,578	千シンガポール・ドル 1,649
	イ ギ リ ス	百株 (-)	千イギリス・ポンド 80 (-)	百株 3,326.47	千イギリス・ポンド 613
	ス イ ス	百株 (-)	千スイス・フラン 1,492 (-)	百株 9.27	千スイス・フラン 133
	ス ウ ェ ー デ ン	百株 (-)	千スウェーデン・クローナ 11,112 (-)	百株 459.94	千スウェーデン・クローナ 11,747
	ユ ー ロ ド	百株 (-)	千ユーロ 1,959 (△89)	百株 854.85	千ユーロ 2,220

(注1) 金額は受渡代金です。

(注2) ( ) 内は株式分割、増資割当および合併等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

## (2) 投資信託受益証券、投資証券

	買 付 額		売 付 額	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
<b>国内</b>	千□	千円	千□	千円
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	1.913 (-)	248,246 (-)	0.114 (-)	15,651 (-)
G L P 投資法人	0.823 (-)	107,417 (-)	2.609 (-)	355,897 (-)
日本ビルファンド投資法人	3.546 (-)	494,111 (-)	1.924 (-)	273,574 (-)
オリックス不動産投資法人	0.262 (-)	46,508 (-)	0.816 (-)	144,852 (-)
インヴァンシブル投資法人	0.242 (-)	14,877 (-)	6.665 (-)	406,088 (-)
ジャパンエクセレント投資法人	0.554 (-)	81,924 (-)	0.554 (-)	81,851 (-)
<b>アメリカ</b>	千□	千アメリカ・ドル	千□	千アメリカ・ドル
BXP INC	13.709 (-)	846 (-)	- (-)	- (-)
AGREE REALTY CORP	41.604 (-)	3,092 (-)	31.356 (-)	2,343 (-)
SL GREEN	32.428 (-)	1,736 (-)	15.123 (-)	782 (-)
EPR PROPERTIES	55.926 (-)	3,024 (-)	55.926 (-)	3,062 (-)
PROLOGIS INC	43.255 (-)	5,046 (-)	39.787 (-)	4,221 (-)
LXP INDUSTRIAL TRUST	212.338 (△107.097)	2,548 (-)	71.503 (-)	976 (-)
VERIS RESIDENTIAL INC	57.964 (-)	874 (-)	124.362 (-)	2,144 (-)
EQUINIX INC	2.707 (-)	2,117 (-)	5.582 (-)	4,917 (-)
ESSEX PROPERTY TRUST INC	5.885 (-)	1,666 (-)	14.538 (-)	3,749 (-)
EQUITY RESIDENTIAL	74.986 (-)	4,963 (-)	42.665 (-)	2,763 (-)
FIRST INDUSTRIAL RT	90.037 (-)	4,876 (-)	41.623 (-)	2,248 (-)
WELLTOWER INC	14.627 (-)	2,311 (-)	13.561 (-)	2,283 (-)
KIMCO REALTY	153.23 (-)	3,334 (-)	153.23 (-)	3,084 (-)
KILROY REALTY CORP	17.405 (-)	566 (-)	53.618 (-)	1,712 (-)
IRON MOUNTAIN INC	31.495 (-)	2,955 (-)	8.83 (-)	892 (-)
MID AMERICA	7.26 (-)	1,194 (-)	21.789 (-)	3,451 (-)
NATIONAL HEALTH INVS INC	21.759 (-)	1,740 (-)	1.082 (-)	89 (-)
REGENCY CENTERS CORP	27.499 (-)	1,918 (-)	44.201 (-)	3,108 (-)

	買 付 額		売 付 額	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
<b>アメリカ</b>	千□	千アメリカ・ドル	千□	千アメリカ・ドル
UDR INC	120.153	4,700	106.599	4,119
	(-)	(-)	(-)	(-)
SIMON PROPERTY GROUP INC	13.096	2,290	15.319	2,648
	(-)	(-)	(-)	(-)
SUN COMMUNITIES INC	-	-	3.531	477
	(-)	(-)	(-)	(-)
EXTRA SPACE STORAGE INC	0.618	94	30.224	4,446
	(-)	(-)	(-)	(-)
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	108.323	1,063	8.49	78
	(-)	(-)	(-)	(-)
CUBESMART	51.874	2,138	74.952	2,957
	(-)	(-)	(-)	(-)
DIGITAL REALTY TRUST INC	26.764	4,665	31.6	4,949
	(-)	(-)	(-)	(-)
AMERICOLD REALTY TRUST	61.473	1,352	86.971	1,591
	(-)	(-)	(-)	(-)
HUDSON PACIFIC PROPERTIES INC	520.08	1,162	239.773	868
	(△280.307)	(-)	(-)	(-)
STAG INDUSTRIAL INC	31.891	1,114	93.112	3,312
	(-)	(-)	(-)	(-)
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	143.377	2,278	143.377	2,448
	(-)	(-)	(-)	(-)
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	0.976	95	9.297	908
	(-)	(-)	(-)	(-)
INDEPENDENCE REALTY TRUST INC	210.188	3,589	15.124	244
	(-)	(-)	(-)	(-)
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUST INC	150.728	4,615	146.81	4,597
	(-)	(-)	(-)	(-)
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	86.856	2,243	86.856	2,362
	(-)	(-)	(-)	(-)
NETSTREIT CORP	122.839	2,195	122.839	2,228
	(-)	(-)	(-)	(-)
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT INC	123.144	3,790	81.921	2,873
	(-)	(-)	(-)	(-)
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	33.31	1,355	48.61	1,668
	(-)	(-)	(-)	(-)
FRONTVIEW REIT INC	39.119	631	-	-
	(-)	(-)	(-)	(-)
CHIRON REAL ESTATE INC	83.674	661	139.098	946
	(-)	(-)	(-)	(-)
CURLINE PROPERTIES CORP	42.044	989	5.102	122
	(-)	(-)	(-)	(-)
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST	103.009	3,691	24.946	752
	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>カナダ</b>	千□	千カナダ・ドル	千□	千カナダ・ドル
INTERRENT REAL ESTATE INVEST	180.906	2,007	180.906	2,463
	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>オーストラリア</b>	千□	千オーストラリア・ドル	千□	千オーストラリア・ドル
STOCKLAND	248.016	1,295	370.933	2,145
	(-)	(-)	(-)	(-)

	買 付 額		売 付 額	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
<b>オーストラリア</b>	千□	千オーストラリア・ドル	千□	千オーストラリア・ドル
GOODMAN GROUP	121.063	3,922	57.293	1,829
	(-)	(-)	(-)	(-)
VICINITY CENTRES	1,258.316	3,246	39.048	98
	(-)	(-)	(-)	(-)
NATIONAL STORAGE REIT	891.969	2,123	891.969	2,260
	(-)	(-)	(-)	(-)
SCENTRE GROUP	448.523	1,700	1,346.785	5,334
	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>香港</b>	千□	千香港・ドル	千□	千香港・ドル
LINK REIT	696	25,666	691.082	27,952
	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>シンガポール</b>	千□	千シンガポール・ドル	千□	千シンガポール・ドル
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	3,045.3	6,641	3,045.3	6,903
	(-)	(△1)	(-)	(-)
CAPITALAND ASCENDAS REIT	1,616.2	4,346	1,616.2	4,307
	(-)	(△3)	(-)	(-)
LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL REIT	4,440.9	2,686	4,169	2,551
	(-)	(-)	(-)	(-)
CENTURION ACCOMMODATION REIT	595.4	529	595.4	615
	(-)	(-)	(-)	(-)
KEPPEL DC REIT	14.4	31	1,026.285	2,030
	(-)	(-)	(-)	(-)
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL TRUST	36.1	32	990.1	903
	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>イギリス</b>	千□	千イギリス・ポンド	千□	千イギリス・ポンド
UNITE GROUP PLC	13.432	110	120.539	710
	(-)	(-)	(-)	(-)
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	308.522	564	73.173	139
	(-)	(-)	(-)	(-)
TRITAX BIG BOX REIT PLC	1,183.37	1,726	603.456	807
	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>ユーロ (ガーンジー)</b>	千□	千ユーロ	千□	千ユーロ
SHURGARD SELF STORAGE LTD	1.662	59	27.396	968
	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>ユーロ (ベルギー)</b>	千□	千ユーロ	千□	千ユーロ
AEDIFICA	20.11	1,491	0.435	33
	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>ユーロ (フランス)</b>	千□	千ユーロ	千□	千ユーロ
KLEPIERRE	4.536	143	56.245	1,885
	(-)	(-)	(-)	(-)
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	29.506	2,491	4.555	407
	(-)	(-)	(-)	(-)
<b>ユーロ (スペイン)</b>	千□	千ユーロ	千□	千ユーロ
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	19.684	218	151.537	1,884
	(-)	(△27)	(-)	(-)

(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。

## ■株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項 目	当 期
(a) 期中の株式売買金額	6,061,045千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	2,170,315千円
(c) 売買高比率 (a)／(b)	2.79

(注) (b)は各月末の組入株式時価総額の平均です。

## ■利害関係人との取引状況等 (2025年2月26日から2026年2月25日まで)

### (1) 期中の利害関係人との取引状況

決 算 期 区 分	当			期		
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	B/A	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	D/C
株 式	百万円 3,464	百万円 942	% 27.2	百万円 2,596	百万円 839	% 32.3
投資信託受益証券、投資証券	19,148	675	3.5	19,458	1,098	5.6

### (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)	30,541千円
うち利害関係人への支払額 (B)	2,346千円
(B)／(A)	7.7%

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

### (1) 国内株式

銘柄	株数	当 期 末	
		株数	評価額
<b>不動産業 (100.0%)</b>	千株	千株	千円
三井不動産	222	242.7	508,456
三菱地所	—	48.9	255,258
住友不動産	37.1	73.1	380,193
合 計	株数・金額 銘柄数<比率>	千株 259.1 2銘柄	千円 1,143,907 <6.1%>

(注1) 銘柄欄の( )内は、期末の国内株式評価額に対する各業種の比率です。

(注2) 合計欄の< >内は、期末の純資産総額に対する評価額の比率です。

(注3) 評価額の単位未満は切捨ててあります。

### (2) 外国株式

銘柄	株数	株数	期 末		業 種 等
			外貨建金額	邦貨換算金額	
<b>(アメリカ)</b> HONGKONG LAND HOLDINGS LTD	百株 —	百株 1,240	千アメリカ・ドル 1,081	千円 168,495	不動産管理・開発
小 計	株数・金額 銘柄数<比率>	— 1銘柄	1,081 —	168,495 <0.9%>	
<b>(オーストラリア)</b> NEXTDC LTD	百株 1,555.65	百株 1,300.08	千オーストラリア・ドル 1,726	千円 190,347	情報技術サービス
小 計	株数・金額 銘柄数<比率>	1,555.65 1銘柄	1,300.08 1銘柄	1,726 — <1.0%>	
<b>(香港)</b> SUN HUNG KAI PROPERTIES SWIRE PROPERTIES LTD	百株 740.5 —	百株 1,210.5 3,088	千香港・ドル 16,862 8,214	千円 335,896 163,624	不動産管理・開発 不動産管理・開発
小 計	株数・金額 銘柄数<比率>	740.5 1銘柄	4,298.5 2銘柄	25,076 — <2.7%>	
<b>(シンガポール)</b> CITY DEVELOPMENTS LTD UOL GROUP LIMITED	百株 — —	百株 2,321 1,086	千シンガポール・ドル 2,321 1,236	千円 285,459 152,132	不動産管理・開発 不動産管理・開発
小 計	株数・金額 銘柄数<比率>	— — 1銘柄	3,407 2銘柄	3,557 — <2.3%>	
<b>(イギリス)</b> GRAINGER PLC	百株 2,940.51	百株 —	千イギリス・ポンド —	千円 —	不動産管理・開発
小 計	株数・金額 銘柄数<比率>	2,940.51 1銘柄	— —	— — <—%>	
<b>(スイス)</b> PSP SWISS PROPERTY	百株 —	百株 97.33	千スイス・フラン 1,594	千円 321,180	不動産管理・開発
小 計	株数・金額 銘柄数<比率>	— — 1銘柄	97.33 1銘柄	1,594 — <1.7%>	
<b>(スウェーデン)</b> FASTIGHETS AB BALDER	百株 1,074.24	百株 2,341.36	千スウェーデン・クローナ 15,373	千円 264,883	不動産管理・開発

銘柄	株数	期首(前期末)	当期		業種等		
			株数	株数		期末	
						評価額	評価額
外貨建金額	邦貨換算金額						
(スウェーデン) CATENA AB	百株 204.41	百株 -	千ユーロ -	千円 -	不動産管理・開発		
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	1,278.65 2銘柄	2,341.36 1銘柄	15,373 -	264,883 <1.4%>		
(ユーロ…ドイツ) TAG IMMOBILIEN AG VONOVIA SE	百株 -	百株 1,041.23	千ユーロ 1,705	千円 312,897	不動産管理・開発 不動産管理・開発		
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	644.26 1銘柄	1,041.23 1銘柄	1,705 -	312,897 <1.7%>		
合計	株数・金額 銘柄数<比率>	7,159.57 6銘柄	13,725.5 9銘柄	- -	2,194,917 <11.7%>		

(注1) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注2) < >内は、期末の純資産総額に対する各通貨別（ユーロは国別）株式評価額の比率です。

(注3) 金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。

## (3) 国内投資証券

銘柄	期首(前期末)		当期		期末	
	□数	□数	□数	評価額	比率	率
<b>不動産ファンド</b>	千□	千□	千□	千円		%
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	—	—	1,799	257,796		1.4
GLP投資法人	1,786	—	—	—		—
日本ビルファンド投資法人	1.3	—	2,922	430,702		2.3
オリックス不動産投資法人	0.554	—	—	—		—
インヴェンシブル投資法人	6.423	—	—	—		—
合計	□数・金額	10.063	4.721	688,499		—
	銘柄数<比率>	4銘柄<5.9%>	2銘柄<3.7%>	—		3.7

(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。

## (4) 外国投資信託受益証券、投資証券

銘柄	期首(前期末)		当期		期末	
	□数	□数	外貨建金額	邦貨換算金額	比率	率
<b>不動産ファンド (アメリカ)</b>	千□	千□	千アメリカ・ドル	千円		%
BXP INC	—	13,709	815	127,108		0.7
AGREE REALTY CORP	37,374	47,622	3,774	588,183		3.1
SL GREEN	30,346	47,651	1,746	272,217		1.4
PROLOGIS INC	51,756	55,224	7,747	1,207,359		6.4
LXP INDUSTRIAL TRUST	—	33,738	1,635	254,825		1.4
VERIS RESIDENTIAL INC	119,321	52,923	996	155,290		0.8
EQUINIX INC	8.8	5,925	5,640	878,882		4.7
ESSEX PROPERTY TRUST INC	8,653	—	—	—		—
EQUITY RESIDENTIAL	—	32,321	2,054	320,125		1.7
FIRST INDUSTRIAL RT	—	48,414	3,011	469,334		2.5
WELLTOWER INC	—	48,269	10,102	1,574,304		8.4
KILROY REALTY CORP	47,203	—	—	—		—
IRON MOUNTAIN INC	36,213	—	—	—		—
IRON MOUNTAIN INC	28,807	51,472	5,828	908,284		4.8
MID AMERICA	14,529	—	—	—		—
NATIONAL HEALTH INVS INC	—	20,677	1,839	286,669		1.5
REGENCY CENTERS CORP	37,674	20,972	1,620	252,523		1.3
UDR INC	32,079	45,633	1,713	266,946		1.4
SIMON PROPERTY GROUP INC	26,076	23,853	4,755	741,098		3.9
SUN COMMUNITIES INC	3,531	—	—	—		—
EXTRA SPACE STORAGE INC	29,606	—	—	—		—
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC	—	99,833	924	144,057		0.8
CUBESMART	23,078	—	—	—		—
DIGITAL REALTY TRUST INC	18,31	13,474	2,401	374,242		2.0
AMERICOLD REALTY TRUST	25,498	—	—	—		—
STAG INDUSTRIAL INC	61,221	—	—	—		—
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	8,321	—	—	—		—
INDEPENDENCE REALTY TRUST INC	—	195,064	3,261	508,234		2.7
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUS	105,897	109,815	3,653	569,331		3.0
SMARTSTOP SELF STORAGE REIT INC	—	41,223	1,375	214,361		1.1
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	85,426	70,126	3,681	573,706		3.0

銘柄	期首(前期末)		当期			期末	
	□	数	□	数	外貨建金額	邦貨換算金額	比率
<b>(アメリカ)</b>		千□		千□	千アメリカ・ドル	千円	%
FRONTVIEW REIT INC	-	-	-	39,119	645	100,521	0.5
CHIRON REAL ESTATE INC	55.424	-	-	-	-	-	-
CURLINE PROPERTIES CORP	65.686	-	102.628	-	2,835	441,873	2.3
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUS	-	-	78.063	-	2,700	420,893	2.2
小計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	24銘柄	960.829	24銘柄	1,297.748	74,763	11,650,376	61.9
		<65.9%>		<61.9%>	-	-	
<b>(オーストラリア)</b>		千□		千□	千オーストラリア・ドル	千円	%
STOCKLAND	389.603	-	266.686	-	1,338	147,598	0.8
GOODMAN GROUP	75.872	-	139.642	-	3,978	438,618	2.3
VICINITY CENTRES	-	-	1,219.268	-	2,999	330,683	1.8
SCENTRE GROUP	898.262	-	-	-	-	-	-
小計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	3銘柄	1,363.737	3銘柄	1,625.596	8,316	916,901	4.9
		<4.9%>		<4.9%>	-	-	
<b>(香港)</b>		千□		千□	千香港・ドル	千円	%
LINK REIT	304.258	-	309.176	-	11,723	233,541	1.2
小計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	1銘柄	304.258	1銘柄	309.176	11,723	233,541	1.2
		<1.4%>		<1.2%>	-	-	
<b>(シンガポール)</b>		千□		千□	千シンガポール・ドル	千円	%
LENLEASE GLOBAL COMMERCIAL REIT	-	-	271.9	-	163	20,064	0.1
KEPPEL DC REIT	1,011.885	-	-	-	-	-	-
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL T	954	-	-	-	-	-	-
小計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	2銘柄	1,965.885	1銘柄	271.9	163	20,064	0.1
		<2.2%>		<0.1%>	-	-	
<b>(イギリス)</b>		千□		千□	千イギリス・ポンド	千円	%
UNITE GROUP PLC	107.107	-	-	-	-	-	-
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	432.527	-	667.876	-	1,407	296,218	1.6
TRITAX BIG BOX REIT PLC	496.431	-	1,076.345	-	1,838	386,798	2.1
小計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	3銘柄	1,036.065	2銘柄	1,744.221	3,246	683,017	3.6
		<3.1%>		<3.6%>	-	-	
<b>(ユーロ…ガーンジー)</b>		千□		千□	千ユーロ	千円	%
SHURGARD SELF STORAGE LTD	25.734	-	-	-	-	-	-
小計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	1銘柄	25.734	-銘柄	-	-	-	-
		<0.9%>		<- %>	-	-	
<b>(ユーロ…ベルギー)</b>		千□		千□	千ユーロ	千円	%
AEDIFICA	-	-	19.675	-	1,537	282,088	1.5
小計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	-銘柄	-	1銘柄	19,675	1,537	282,088	1.5
		<- %>		<1.5%>	-	-	
<b>(ユーロ…フランス)</b>		千□		千□	千ユーロ	千円	%
KLEPIERRE	51.709	-	-	-	-	-	-
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	-	-	24,951	-	2,604	477,892	2.5
小計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	1銘柄	51,709	1銘柄	24,951	2,604	477,892	2.5
		<1.6%>		<2.5%>	-	-	
<b>(ユーロ…スペイン)</b>		千□		千□	千ユーロ	千円	%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	131.853	-	-	-	-	-	-
小計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	1銘柄	131.853	-銘柄	-	-	-	-
		<1.5%>		<- %>	-	-	
合計	□	数	□	数			
銘柄	数	金額	銘柄	金額			
	36銘柄	5,840.07	33銘柄	5,293.267	-	14,263,881	75.7
		<81.5%>		<75.7%>	-	-	

(注1) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注2) 比率は、期末の純資産総額に対する投資信託受益証券、投資証券評価額の比率です。

(注3) 金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。

## ■投資信託財産の構成

2026年2月25日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
株 式	千円 3,338,825	% 17.5
投資信託受益証券、投資証券	14,952,380	78.5
コール・ローン等、その他	753,370	4.0
投資信託財産総額	19,044,577	100.0

(注1) 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。

(注2) 期末の外貨建資産の投資信託財産総額に対する比率は、16,749,110千円、87.9%です。

(注3) 外貨建資産は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、2026年2月25日における邦貨換算レートは、1アメリカ・ドル=155.83円、1オーストラリア・ドル=110.25円、1香港・ドル=19.92円、1シンガポール・ドル=122.99円、1イギリス・ポンド=210.40円、1スイス・フラン=201.46円、1スウェーデン・クローナ=17.23円、1ユーロ=183.46円です。

## ■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2026年2月25日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	19,430,745,508円
コール・ローン等	482,871,331
株 式(評価額)	3,338,825,599
投資信託受益証券(評価額)	936,965,724
投資証券(評価額)	14,015,414,780
未 収 入 金	641,871,093
未 収 配 当 金	14,796,981
(B) 負 債	599,637,030
未 払 金	599,637,030
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	18,831,108,478
元 本	14,062,201,516
次 期 繰 越 損 益 金	4,768,906,962
(D) 受 益 権 総 口 数	14,062,201,516口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,391円

(注1) 期首元本額 13,777,608,612円  
追加設定元本額 2,215,611,115円  
一部解約元本額 1,931,018,211円

(注2) 期末における元本の内訳  
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) 302,221,948円  
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) 7,830,138,883円  
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) 344,130,390円  
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) 5,585,710,295円  
期末元本合計 14,062,201,516円

## ■損益の状況

当期 自2025年2月26日 至2026年2月25日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	520,256,280円
受 取 配 当 金	519,477,191
受 取 利 息	1,305,736
そ の 他 収 益 金	△526,647
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	3,091,146,469
売 買 益	4,426,558,873
売 買 損	△1,335,412,404
(C) そ の 他 費 用	△5,395,503
(D) 当 期 損 益 金(A+B+C)	3,606,007,246
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	1,302,142,620
(F) 解 約 差 損 益 金	△362,131,789
(G) 追 加 信 託 差 損 益 金	222,888,885
(H) 合 計(D+E+F+G)	4,768,906,962
次 期 繰 越 損 益 金(H)	4,768,906,962

(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) (F)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) (G)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。

## 《お知らせ》

### 約款変更のお知らせ

■投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、「運用報告書の交付」を「運用状況にかかる情報の提供」に変更しました。

(2025年4月1日)