

運用報告書 (全体版)

第10期<決算日2023年6月12日>

みずほ J-REIT ファンド (年1回決算型)

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/国内/不動産投信	
信託期間	2013年8月19日から2028年6月9日までです。	
運用方針	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に投資を行い、安定した収益の確保と信託財産の中・長期的な成長を目指します。	
主要投資対象	みずほ J-REIT ファンド (年1回決算型)	MHAM J-REIT マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	MHAM J-REIT マザーファンド	わが国の金融商品取引所および金融商品取引所に準ずる市場に上場している不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
運用方法	不動産投資信託証券への投資にあたっては、各銘柄の信用リスク、流動性リスク等を勘案したうえで、各銘柄の収益・配当等の予想に基づき、銘柄選択を行います。不動産投資信託証券への投資比率は、原則として高位を維持します。	
組入制限	みずほ J-REIT ファンド (年1回決算型)	マザーファンドへの投資割合には制限を設けません。株式への投資は行いません。外貨建資産への投資は行いません。
	MHAM J-REIT マザーファンド	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。株式への投資は行いません。外貨建資産への投資は行いません。
分配方針	毎決算時に、原則として経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額の範囲とし、分配金額は委託会社が基準価額の水準や市況動向等を勘案して決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。収益分配に充てなかった利益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。	

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 J-REIT ファンド (年1回決算型)」は、2023年6月12日に第10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

<http://www.am-one.co.jp/>

みずほ J-R E I T ファンド (年1回決算型)

■最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み)		投 資 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
	(分配額)	税 込 分 配	み 金 騰 落 中 率	(参考指数)	期 騰 落 中 率		
6 期 (2019年6月10日)	円 17,081	円 0	% 14.2	ポイント 3,896.50	% 15.0	% 97.8	百万円 7,732
7 期 (2020年6月10日)	16,213	0	△5.1	3,713.86	△4.7	98.3	6,808
8 期 (2021年6月10日)	20,232	0	24.8	4,732.62	27.4	98.5	6,568
9 期 (2022年6月10日)	19,120	0	△5.5	4,567.19	△3.5	97.9	5,600
10期 (2023年6月12日)	18,283	0	△4.4	4,415.85	△3.3	97.1	5,194

(注1) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注2) 東証 R E I T 指数 (配当込み) の指数値および同指数にかかる標章または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社 (以下「J P X」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章または商標に関するすべての権利は J P X が有しています。J P X は、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。本商品は、J P X により提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても J P X は責任を負いません (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

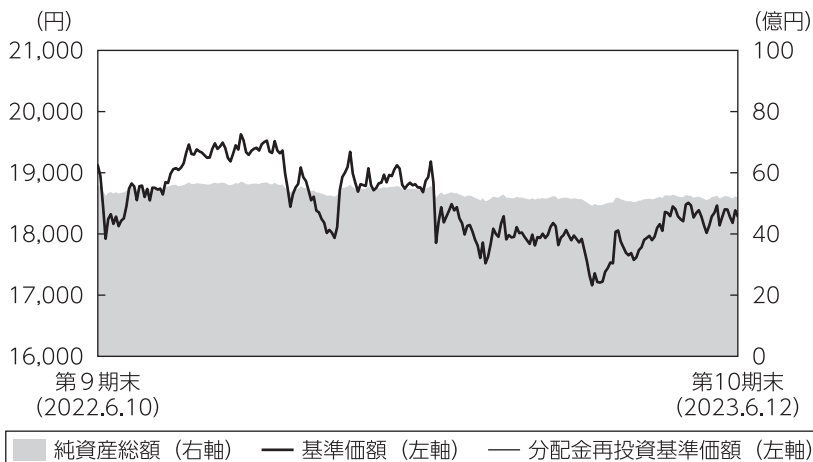
年 月 日	基 準 価 額		東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み)		投 資 証 券 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	
(期 首) 2022年 6 月10日	円 19,120	% -	ポイント 4,567.19	% -	% 97.9
6 月末	18,776	△1.8	4,487.40	△1.7	97.1
7 月末	19,331	1.1	4,628.79	1.3	96.9
8 月末	19,533	2.2	4,683.62	2.5	96.4
9 月末	18,758	△1.9	4,488.86	△1.7	96.6
10月末	19,095	△0.1	4,564.72	△0.1	97.0
11月末	19,069	△0.3	4,565.38	△0.0	96.9
12月末	18,438	△3.6	4,403.82	△3.6	96.6
2023年 1 月末	17,911	△6.3	4,263.06	△6.7	96.1
2 月末	18,126	△5.2	4,331.37	△5.2	95.9
3 月末	17,520	△8.4	4,204.73	△7.9	96.2
4 月末	18,360	△4.0	4,420.34	△3.2	96.8
5 月末	18,465	△3.4	4,448.91	△2.6	97.1
(期 末) 2023年 6 月12日	18,283	△4.4	4,415.85	△3.3	97.1

(注1) 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、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

■当期の運用経過 (2022年6月11日から2023年6月12日まで)

基準価額等の推移



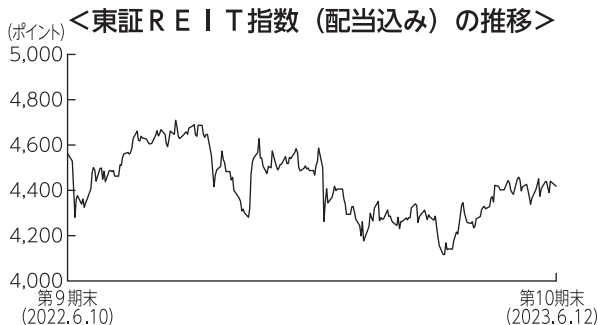
第10期首： 19,120円
第10期末： 18,283円
(既払分配金0円)
騰落率： △4.4%
(分配金再投資ベース)

- (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はありません。
- (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は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。
- (注4) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。

基準価額の主な変動要因

「MHAM J-R E I Tマザーファンド」受益証券への投資を通じて、J-R E I Tに投資した結果、市況が下落したことなどが影響し、基準価額は下落しました。

投資環境



J-REIT市場は、東証REIT指数（配当込み）で見ると3.3%下落しました。期前半は米国の金融政策などの動向に左右される値動きの荒い展開となりました。期後半は、日銀が2022年12月20日、長期金利の許容変動幅を±0.5%に拡大したことが事実上の利上げと受け止められ急落し、下落基調となりました。しかし、2023年4月以降は、新年度入りに伴う国内投資家からの買いなどが支えとなり、下げ幅を縮小して期末を迎えました。

ポートフォリオについて

●当ファンド

「MHAM J-REITマザーファンド」の組入比率を高位に維持しました。

●MHAM J-REITマザーファンド

銘柄選択については、分配金の維持・向上が見込める銘柄などの投資ウェイトを引き上げる運用を行いました。

具体的には、投資口価格の相対的な割安感から「日本ロジスティクスファンド投資法人」などを追加購入しました。一方で、相対的に分配金の伸び悩みなどが懸念される「日本ビルファンド投資法人」などの一部売却を行いました。

運用成果としましては、「大和証券オフィス投資法人」などが大きく下落したことなどもあり、基準価額は下落しました。

【組入上位銘柄】

2022年6月10日現在

順位	銘柄	比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.8%
2	野村不動産マスターファンド投資法人	5.8%
3	日本都市ファンド投資法人	5.7%
4	GLP投資法人	5.5%
5	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.2%
6	日本プロロジスリート投資法人	5.1%
7	オリックス不動産投資法人	5.0%
8	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.4%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	4.2%
10	ジャパン・ホテル・リート投資法人	3.2%

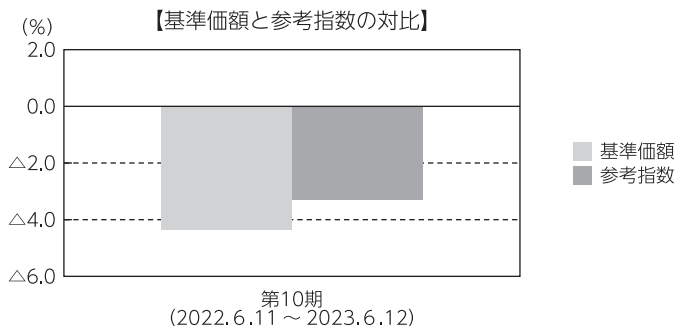
2023年6月12日現在

順位	銘柄	比率
1	ジャパンリアルエステイト投資法人	7.0%
2	GLP投資法人	6.6%
3	日本都市ファンド投資法人	6.0%
4	オリックス不動産投資法人	5.8%
5	日本ロジスティクスファンド投資法人	5.7%
6	ユナイテッド・アーバン投資法人	5.6%
7	日本プロロジスリート投資法人	5.0%
8	ジャパン・ホテル・リート投資法人	4.6%
9	東急リアル・エステート投資法人	3.5%
10	ラサールロジポート投資法人	3.4%

（注）比率は、MHAM J-REITマザーファンドの純資産総額に対する評価額の割合です。

ベンチマークとの差異について

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。以下のグラフは、当ファンドの基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

分配金

当期の収益分配金は、基準価額の水準や市況動向等を勘案した結果、分配を見送らせていただきました。なお、収益分配に充てなかった収益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

■分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	当期
	2022年6月11日 ～2023年6月12日
当期分配金（税引前）	－円
対基準価額比率	－%
当期の収益	－円
当期の収益以外	－円
翌期繰越分配対象額	8,999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従い、「MHAM J-REITマザーファンド」の組入比率を高位に維持します。

●MHAM J-REITマザーファンド

J-REIT市場は、短期的には、世界的な長期金利動向や欧米を中心とした不動産を巡るクレジット市場の動向などに左右される展開を想定しています。また、国内においては、訪日外国人の回復基調やオフィス空室率を含めた経済指標、公募増資や指数の定期見直しイベントを含めた需給動向などに注目しています。保有資産の質や運用能力など個別銘柄の調査・分析をもとに、分配金の水準・安定性等を考慮し、ポートフォリオの構築を図り、運用を実施していきます。

■ 1万口当たりの費用明細

項目	第10期		項目の概要
	(2022年6月11日 ～2023年6月12日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	204円	1.106%	(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18,478円です。
(投信会社)	(112)	(0.608)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各种書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	(82)	(0.442)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	(10)	(0.055)	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
(b) 売買委託手数料	10	0.055	(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
(投資証券)	(10)	(0.055)	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
(c) その他費用	0	0.002	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
(監査費用)	(0)	(0.002)	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
合計	215	1.163	

(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。

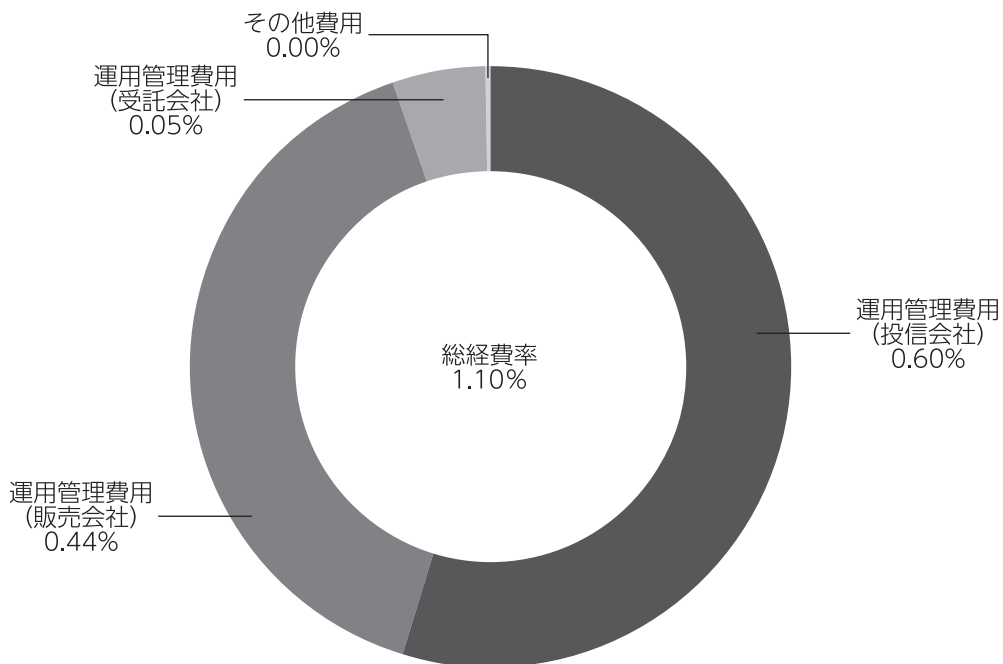
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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1.10%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（2022年6月11日から2023年6月12日まで）

	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
MHAM J-R E I Tマザーファンド	千□ 33,270	千円 137,460	千□ 85,301	千円 352,410

■利害関係人との取引状況等（2022年6月11日から2023年6月12日まで）

【みずほ J-R E I T ファンド（年1回決算型）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

決 算 期	当 期					
	区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D
金 銭 信 託	0.002144	0.002144	100.0	0.002144	0.002144	100.0

(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)	2,953千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額 (B)	314千円
(B) / (A)	10.6%

(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。

【MHAM J-R E I Tマザーファンド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

決 算 期	当 期					
	区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D
投 資 証 券	22,623	2,119	9.4	24,948	2,932	11.8
金 銭 信 託	0.092781	0.092781	100.0	0.092781	0.092781	100.0

平均保有割合 11.4%

(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。

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	当 期
	買 付 額
投 資 証 券	百万円 1,028

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、みずほ信託銀行です。

■組入資産の明細

親投資信託残高

	期首(前期末)	当期	
	□ 数	□ 数	評価額
MHAM J-REITマザーファンド	千口 1,317,790	千口 1,265,759	千円 5,183,412

<補足情報>

■MHAM J-REITマザーファンドの組入資産の明細

下記は、MHAM J-REITマザーファンド (10,880,293,242口) の内容です。

国内投資証券

銘柄	2022年6月10日現在	2023年6月12日現在		
	□ 数	□ 数	評価額	比率
不動産ファンド	千口	千口	千円	%
サンケイリアルエステート投資法人	7.517	3.224	280,165	0.6
日本アコモデーションファンド投資法人	1.706	1.258	831,538	1.9
森ヒルズリート投資法人	1.844	4.49	669,908	1.5
産業ファンド投資法人	7.504	1.967	308,819	0.7
アドバンス・レジデンス投資法人	5.804	4.251	1,517,607	3.4
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	0.688	3.038	636,157	1.4
アクティビア・プロパティーズ投資法人	1.456	1.789	722,756	1.6
GLP投資法人	16.368	19.913	2,937,167	6.6
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	3.139	2.98	1,032,570	2.3
日本プロロジスリート投資法人	7.183	7.27	2,210,080	5.0
星野リゾート・リート投資法人	0.749	0.877	586,713	1.3
Oneリート投資法人	0.84	-	-	-
イオンリート投資法人	5.18	7.711	1,203,687	2.7
ヒューリックリート投資法人	1.009	3.216	508,449	1.1
日本リート投資法人	1.954	1.346	450,237	1.0
積水ハウス・リート投資法人	10.099	15.322	1,218,099	2.7
ケネディクス商業リート投資法人	1.77	-	-	-
ヘルスケア&メディカル投資法人	0.965	-	-	-
サムティ・レジデンシャル投資法人	1.93	1.034	120,874	0.3
野村不動産マスターファンド投資法人	17.117	8.994	1,476,814	3.3
いちごホテルリート投資法人	-	1.609	162,187	0.4
ラサールロジポート投資法人	8.023	9.343	1,522,909	3.4
スターアジア不動産投資法人	1.2	1.17	69,498	0.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.857	0.297	150,876	0.3
大江戸温泉リート投資法人	2.394	-	-	-
投資法人みらい	14.84	-	-	-
三菱地所物流リート投資法人	0.76	-	-	-
CREロジスティクスファンド投資法人	5.239	2.367	447,836	1.0
アドバンス・ロジスティクス投資法人	4.676	1.835	252,312	0.6
日本ビルファンド投資法人	5.439	2.263	1,271,806	2.9
ジャパンリアルエステイト投資法人	3.988	5.815	3,111,025	7.0

銘 柄	2022年6月10日現在		2023年6月12日現在		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	千口	千口	千円		%
日本都市ファンド投資法人	26.888	27.372	2,679,718		6.0
オリックス不動産投資法人	13.443	14.441	2,590,715		5.8
日本プライムリアルティ投資法人	0.544	0.51	177,735		0.4
N T T 都市開発リート投資法人	0.775	0.23	30,613		0.1
東急リアル・エステート投資法人	2.993	8.266	1,554,008		3.5
グローバル・ワン不動産投資法人	0.787	0.375	40,575		0.1
ユナイテッド・アーバン投資法人	14.982	17.166	2,507,952		5.6
森トラストリート投資法人	-	5.141	362,954		0.8
インヴィンシブル投資法人	36.057	18.098	1,020,727		2.3
フロンティア不動産投資法人	1.934	-	-		-
平和不動産リート投資法人	1.213	2.916	446,148		1.0
日本ロジスティクスファンド投資法人	2.21	7.755	2,520,375		5.7
福岡リート投資法人	-	2.554	411,960		0.9
ケネディクス・オフィス投資法人	0.994	2.44	753,960		1.7
いちごオフィスリート投資法人	2.213	2.582	228,765		0.5
大和証券オフィス投資法人	1.231	1.403	833,382		1.9
阪急阪神リート投資法人	-	2.592	374,544		0.8
スターツプロシード投資法人	0.65	0.366	85,497		0.2
大和ハウスリート投資法人	3.541	0.606	174,103		0.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人	24.043	27.878	2,035,094		4.6
大和証券リビング投資法人	10.159	3.257	368,692		0.8
ジャパンエクセレント投資法人	0.133	3.715	446,914		1.0
合 計	口 数 : 金 額	287.028	263.042	43,344,529	-
	銘 柄 数 < 比 率 >	49銘柄 < 98.2% >	46銘柄 < 97.3% >	-	97.3

(注1) < >内は、2023年6月12日現在のマザーファンド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。

(注3) サンケイリアルエステート投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、イオンリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、いちごホテルリート投資法人、C R E ロジスティクスファンド投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本都市ファンド投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、森トラストリート投資法人、インヴィンシブル投資法人、平和不動産リート投資法人、福岡リート投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、いちごオフィスリート投資法人、スターツプロシード投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンエクセレント投資法人につきましては、委託会社の利害関係人（みずほ銀行、みずほ信託銀行、みずほ証券）が一般事務受託会社となっています。（当該投資法人の直近の資産運用報告書等より記載）

■投資信託財産の構成

2023年6月12日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
M H A M J - R E I T マザーファンド	5,183,412	99.1
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	48,629	0.9
投 資 信 託 財 産 総 額	5,232,042	100.0

(注) 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。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2023年6月12日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	5,232,042,153円
コール・ローン等	48,629,581
MHAM J-R E I T マザーファンド(評価額)	5,183,412,572
(B) 負 債	37,837,331
未 払 解 約 金	9,028,118
未 払 信 託 報 酬	28,768,458
そ の 他 未 払 費 用	40,755
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	5,194,204,822
元 本	2,840,978,128
次 期 繰 越 損 益 金	2,353,226,694
(D) 受 益 権 総 口 数	2,840,978,128口
1万口当たり基準価額 (C/D)	18,283円

(注) 期首における元本額は2,929,205,225円、当期中における追加設定元本額は218,864,420円、同解約元本額は307,091,517円です。

■損益の状況

当期 自2022年6月11日 至2023年6月12日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	△14,130円
受 取 利 息	972
支 払 利 息	△15,102
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△165,784,007
売 買 損 益	16,976,149
売 買 損 益	△182,760,156
(C) 信 託 報 酬 等	△59,306,713
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	△225,104,850
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	805,415,860
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	1,772,915,684
(配 当 等 相 当 額)	(1,221,523,447)
(売 買 損 益 相 当 額)	(551,392,237)
(G) 合 計 (D + E + F)	2,353,226,694
次 期 繰 越 損 益 金 (G)	2,353,226,694
追 加 信 託 差 損 益 金	1,772,915,684
(配 当 等 相 当 額)	(1,222,336,783)
(売 買 損 益 相 当 額)	(550,578,901)
分 配 準 備 積 立 金	1,334,413,089
繰 越 損 益 金	△754,102,079

(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) 分配金の計算過程

項 目	当 期
(a) 経費控除後の配当等収益	139,501,737円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0
(c) 収 益 調 整 金	1,222,336,783
(d) 分 配 準 備 積 立 金	1,194,911,352
(e) 当期分配対象額(a + b + c + d)	2,556,749,872
(f) 1万口当たり当期分配対象額	8,999.54
(g) 分 配 金	0
(h) 1万口当たり分配金	0

■分配金のお知らせ

当期の収益分配金は、基準価額の水準や市況動向等を勘案した結果、分配を見送らせていただきました。

《お知らせ》

■2024年2月20日付で、みずほ信託銀行との投資助言契約解除を予定しております。なお、この変更に伴い運用方針が変更されるものではありません。

MHAM J-R E I Tマザーファンド

運用報告書

第19期 (決算日 2022年12月12日)

(計算期間 2021年12月11日～2022年12月12日)

MHAM J-R E I Tマザーファンドの第19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	2003年12月18日から無期限です。
運用方針	主として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に投資を行い、安定した収益の確保と信託財産の中・長期的な成長を目指します。
主要投資対象	わが国の金融商品取引所および金融商品取引所に準ずる市場に上場している不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な組入制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。

■最近5期の運用実績

決算期	基準価額		東証 R E I T 指数 (配当込み) (参考指数)		投資証券 組入比率	純資産 総額
	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率	期中 騰落率		
	円	%	ポイント	%	%	百万円
15期 (2018年12月10日)	33,695	12.5	3,569.34	12.0	98.7	72,210
16期 (2019年12月10日)	42,165	25.1	4,492.24	25.9	98.9	73,571
17期 (2020年12月10日)	34,531	△18.1	3,648.73	△18.8	98.4	53,581
18期 (2021年12月10日)	42,941	24.4	4,623.21	26.7	98.6	53,774
19期 (2022年12月12日)	41,800	△2.7	4,485.75	△3.0	97.4	47,570

(注1) 東証 R E I T 指数 (配当込み) 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 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社 (以下「J P X」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 J P X が有しています。J P X は、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。本商品は、J P X により提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても J P X は責任を負いません (以下同じ)。

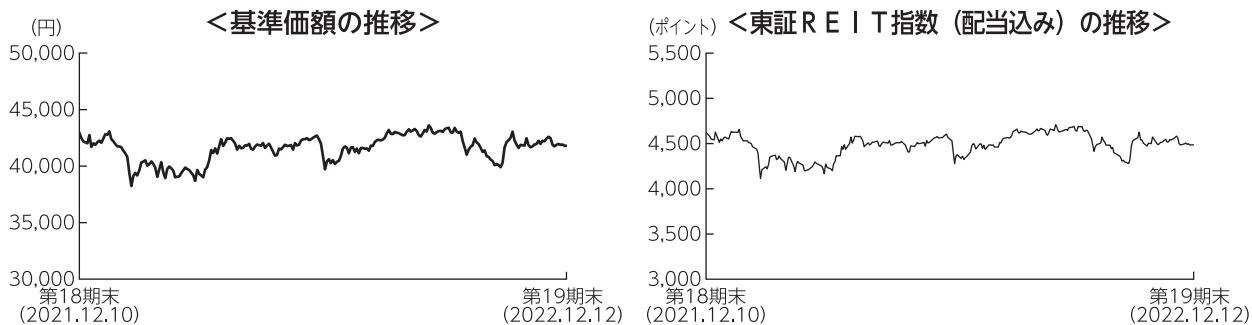
(注2) △ (白三角) はマイナスを意味しています (以下同じ)。

■当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 価 額		東 証 R E I T 指 数 (配 当 込 み) (参考指数)		投 資 証 券 組 入 比 率
	円	騰 落 率	ポ イ ン ト	騰 落 率	
(期 首) 2021年12月10日	42,941	% -	4,623.21	% -	98.6
12月末	42,765	△0.4	4,624.94	0.0	98.4
2022年 1 月末	40,514	△5.7	4,372.24	△5.4	98.3
2 月末	39,374	△8.3	4,243.65	△8.2	97.7
3 月末	42,065	△2.0	4,536.64	△1.9	98.1
4 月末	41,601	△3.1	4,483.12	△3.0	98.2
5 月末	42,381	△1.3	4,563.32	△1.3	98.1
6 月末	41,632	△3.0	4,487.40	△2.9	97.4
7 月末	42,901	△0.1	4,628.79	0.1	97.2
8 月末	43,394	1.1	4,683.62	1.3	96.7
9 月末	41,704	△2.9	4,488.86	△2.9	96.9
10月末	42,495	△1.0	4,564.72	△1.3	97.2
11月末	42,474	△1.1	4,565.38	△1.3	97.1
(期 末) 2022年12月12日	41,800	△2.7	4,485.75	△3.0	97.4

(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過（2021年12月11日から2022年12月12日まで）



基準価額の推移

当ファンドの基準価額は、前期末比で2.7%下落しました。

基準価額の主な変動要因

当ファンドはJ-REITを主要投資対象とするため、市況が下落したことなどが影響し、基準価額は下落しました。

投資環境

J-REIT市場は、東証REIT指数（配当込み）で見ると3.0%下落しました。

期首から2022年3月にかけては、長期金利の上昇基調を背景に、コロナ新規感染者数の拡大やJ-REITの断続的な公募増資による需給悪化懸念などが嫌気され、下落基調となりました。4月以降は、金融引き締め懸念や米長期金利の動向を材料に、値動きの荒いレンジ相場となりました。9月下旬には、米長期金利上昇への警戒感が高まり、軟調に推移し期末を迎えました。

ポートフォリオについて

銘柄選択については、分配金の維持・向上が見込める銘柄などの投資ウェイトを引き上げる運用を行いました。

具体的には、安定的な収益の確保を期待し「日本ロジスティクスファンド投資法人」などを追加購入しました。一方で、相対的に分配金の伸び悩みなどが懸念される「日本ビルファンド投資法人」などの一部売却を行いました。

運用成果としましては、「サンケイリアルエステート投資法人」などが下落したことなどもあり、基準価額は下落しました。

【組入上位銘柄】

期首		
順位	銘柄	比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.5%
2	GLP投資法人	6.0%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	5.4%
4	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.4%
5	日本都市ファンド投資法人	5.4%
6	日本プロロジスリート投資法人	4.9%
7	ユナイテッド・アーバン投資法人	3.5%
8	大和ハウスリート投資法人	3.4%
9	オリックス不動産投資法人	3.2%
10	積水ハウス・リート投資法人	3.2%

(注) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

期末		
順位	銘柄	比率
1	GLP投資法人	6.7%
2	日本都市ファンド投資法人	6.6%
3	ユナイテッド・アーバン投資法人	5.9%
4	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.9%
5	オリックス不動産投資法人	5.6%
6	日本ロジスティクスファンド投資法人	5.4%
7	日本プロロジスリート投資法人	4.9%
8	ジャパン・ホテル・リート投資法人	4.2%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	4.1%
10	東急リアル・エステート投資法人	4.0%

今後の運用方針

J-R E I T市場は、インフレ動向を含めた世界景気の先行きや各国中央銀行の金融政策に対する市場の思惑、長期金利などに左右される展開を想定します。国内における経済活動回復の状況に加え、J-R E I T市場の公募増資を含めた需給状況などにも影響されると考えています。保有資産の質や運用能力など個別銘柄の調査・分析をもとに、分配金の水準・安定性等を考慮し、ポートフォリオの構築を図り、運用を実施していきます。

■ 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 (投資証券)	20円 (20)	0.048% (0.048)	(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
合計	20	0.048	
期中の平均基準価額は41,582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 (2021年12月11日から2022年12月12日まで)

投資証券

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
国内	千口	千円	千口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	0.1	11,530	2,019	207,925
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本アコモデーションファンド投資法人	1.61	1,061,800	1,227	787,723
	(-)	(-)	(-)	(-)
森ヒルズリート投資法人	0.287	46,280	0.24	34,546
	(-)	(-)	(-)	(-)
産業ファンド投資法人	2.57	481,488	7.869	1,371,546
	(-)	(-)	(-)	(-)
アドバンス・レジデンス投資法人	2.725	971,792	1.04	361,835
	(-)	(-)	(-)	(-)
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	2.464	530,433	0.09	18,186
	(0.029)	(5,847)	(-)	(-)
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 新	0.029	5,847	-	-
	(△0.029)	(△5,847)	(-)	(-)
アクティビア・プロパティーズ投資法人	1.38	595,928	0.118	48,908
	(-)	(-)	(-)	(-)
G L P 投資法人	5.966	990,432	2.237	394,425
	(0.38)	(55,003)	(-)	(-)
G L P 投資法人 新	0.38	55,003	-	-
	(△0.38)	(△55,003)	(-)	(-)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1.904	616,996	2.02	659,698
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本プロロジスリート投資法人	1.428	520,340	1.211	401,662
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本プロロジスリート投資法人 新	0.052	16,587	-	-
	(-)	(-)	(-)	(-)
星野リゾート・リート投資法人	0.217	145,838	0.172	118,685
	(-)	(-)	(-)	(-)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
Oneリート投資法人	—	—	2.575	707,212
	(—)	(—)	(—)	(—)
イオンリート投資法人	4.286	676,615	0.408	62,098
	(—)	(—)	(—)	(—)
ヒューリックリート投資法人	3.978	663,723	1.059	165,900
	(—)	(—)	(—)	(—)
日本リート投資法人	0.05	18,180	0.723	267,038
	(—)	(—)	(—)	(—)
積水ハウス・リート投資法人	—	—	10.53	825,711
	(—)	(—)	(—)	(—)
ケネディクス商業リート投資法人	—	—	3.738	1,005,069
	(—)	(—)	(—)	(—)
ヘルスケア&メディカル投資法人	—	—	1.1	196,321
	(—)	(—)	(—)	(—)
サムティ・レジデンシャル投資法人	0.05	5,801	2.314	305,611
	(—)	(—)	(—)	(—)
野村不動産マスターファンド投資法人	0.8	130,754	9.336	1,546,040
	(—)	(—)	(—)	(—)
ラサールロジポート投資法人	0.4	67,352	3.631	587,971
	(—)	(—)	(—)	(—)
スターアジア不動産投資法人	—	—	9.242	558,577
	(—)	(—)	(—)	(—)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	1.747	919,948
	(—)	(—)	(—)	(—)
大江戸温泉リート投資法人	2.444	164,047	2.444	163,033
	(—)	(—)	(—)	(—)
投資法人みらい	0.45	21,907	15.85	757,066
	(—)	(—)	(—)	(—)
森トラスト・ホテルリート投資法人	1.038	142,071	—	—
	(—)	(—)	(—)	(—)
三菱地所物流リート投資法人	0.08	37,363	0.615	280,146
	(—)	(—)	(—)	(—)
C R E ロジスティクスファンド投資法人	0.205	40,011	1.826	371,120
	(—)	(—)	(—)	(—)
アドバンス・ロジスティクス投資法人	0.315	48,845	3.305	474,282
	(—)	(—)	(—)	(—)
日本ビルファンド投資法人	0.145	95,033	3.122	2,056,073
	(0.071)	(46,827)	(—)	(—)
日本ビルファンド投資法人 新	0.071	46,827	—	—
	(△0.071)	(△46,827)	(—)	(—)
ジャパンリアルエステイト投資法人	1.063	673,147	0.681	418,461
	(—)	(—)	(—)	(—)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
日本都市ファンド投資法人	6.226	657,852	4.815	471,719
	(-)	(-)	(-)	(-)
オリックス不動産投資法人	9.037	1,574,517	4.279	765,384
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本プライムリアルティ投資法人	0.588	232,064	2.219	876,153
	(-)	(-)	(-)	(-)
N T T 都市開発リート投資法人	0.075	11,591	0.785	115,205
	(-)	(-)	(-)	(-)
東急リアル・エステート投資法人	6.134	1,216,794	0.287	56,659
	(-)	(-)	(-)	(-)
グローバル・ワン不動産投資法人	2.112	234,136	0.21	22,969
	(-)	(-)	(-)	(-)
ユナイテッド・アーバン投資法人	6.798	995,102	1.282	181,632
	(-)	(-)	(-)	(-)
森トラスト総合リート投資法人	1.489	218,241	0.01	1,451
	(-)	(-)	(-)	(-)
インヴィンシブル投資法人	4.4	184,750	19.617	808,944
	(-)	(-)	(-)	(-)
フロンティア不動産投資法人	-	-	1.991	1,045,967
	(-)	(-)	(-)	(-)
平和不動産リート投資法人	1.703	264,497	0.177	26,155
	(-)	(-)	(-)	(-)
日本ロジスティクスファンド投資法人	7.397	2,361,357	0.06	19,274
	(-)	(-)	(-)	(-)
福岡リート投資法人	2.708	454,865	-	-
	(-)	(-)	(-)	(-)
ケネディクス・オフィス投資法人	0.295	208,633	0.48	315,498
	(1.279)	(-)	(-)	(-)
いちごオフィスリート投資法人	2.276	193,658	3.124	262,956
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和証券オフィス投資法人	1.415	967,321	0.537	370,424
	(-)	(-)	(-)	(-)
阪急阪神リート投資法人	0.66	100,181	-	-
	(-)	(-)	(-)	(-)
スターツプロシード投資法人	-	-	0.16	36,968
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和ハウスリート投資法人	-	-	3.275	1,026,837
	(-)	(-)	(-)	(-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	11.011	769,028	8.358	543,642
	(-)	(-)	(-)	(-)
大和証券リビング投資法人	0.225	24,821	3.537	411,329
	(-)	(-)	(-)	(-)

	買 付		売 付	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
ジャパンエクセレント投資法人	千口 3.834 (-)	千円 510,711 (-)	千口 0.32 (-)	千円 40,383 (-)

(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。

■利害関係人との取引状況等 (2021年12月11日から2022年12月12日まで)

(1) 期中の利害関係人との取引状況

区 分	当 期			期		
	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況 B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況 D	$\frac{D}{C}$
投 資 証 券	百万円 20,062	百万円 1,870	% 9.3	百万円 23,472	百万円 3,932	% 16.8
金 銭 信 託	0.092781	0.092781	100.0	0.092781	0.092781	100.0

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	当 期
	買 付 額
投 資 証 券	百万円 427

(3) 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)	23,861千円
う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額(B)	3,189千円
(B) / (A)	13.4%

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、みずほ信託銀行です。

■組入資産の明細

国内投資証券

銘	柄	期首 (前期末)		当		期		末	
		□	数	□	数	評	価	額	比
不動産ファンド			千□		千□		千円		%
サンケイリアルエステート投資法人			8.133		6.214		571,688		1.2
日本アコモデーションファンド投資法人			0.325		0.708		439,668		0.9
森ヒルズリート投資法人			2.034		2.081		331,711		0.7
産業ファンド投資法人			5.299		—		—		—
アドバンス・レジデンス投資法人			3.932		5.617		1,929,439		4.1
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人			0.748		3.151		667,066		1.4
アクティブ・プロパティーズ投資法人			1.514		2.776		1,150,652		2.4
G L P 投資法人			16.525		20.634		3,175,572		6.7
コンフォリア・レジデンシャル投資法人			2.11		1.994		620,134		1.3
日本プロロジスリート投資法人			6.816		7.033		2,313,857		4.9
日本プロロジスリート投資法人 新			—		0.052		17,108		0.0
星野リゾート・リート投資法人			0.763		0.808		561,560		1.2
One リート投資法人			2.575		—		—		—
イオンリート投資法人			3.778		7.656		1,189,742		2.5
ヒューリックリート投資法人			1.029		3.948		674,713		1.4
日本リート投資法人			2.38		1.707		622,201		1.3
積水ハウス・リート投資法人			20.349		9.819		766,863		1.6
ケネディクス商業リート投資法人			3.738		—		—		—
ヘルスケア&メディカル投資法人			1.1		—		—		—
サムティ・レジデンシャル投資法人			3.314		1.05		125,160		0.3
野村不動産マスターファンド投資法人			17.507		8.971		1,492,774		3.1
ラサールロジポート投資法人			8.47		5.239		850,289		1.8
スターアジア不動産投資法人			9.242		—		—		—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人			1.747		—		—		—
投資法人みらい			15.4		—		—		—
森トラスト・ホテルリート投資法人			—		1.038		137,535		0.3
三菱地所物流リート投資法人			1.202		0.667		291,479		0.6
C R E ロジスティクスファンド投資法人			5.562		3.941		797,658		1.7
アドバンス・ロジスティクス投資法人			4.865		1.875		276,000		0.6
日本ビルファンド投資法人			5.666		2.76		1,697,400		3.6
ジャパンリアルエステイト投資法人			4.285		4.667		2,786,199		5.9
日本都市ファンド投資法人			28.918		30.329		3,163,314		6.6
オリックス不動産投資法人			9.354		14.112		2,654,467		5.6
日本プライムリアルティ投資法人			2.139		0.508		195,072		0.4
N T T 都市開発リート投資法人			0.71		—		—		—

銘 柄	期首 (前期末)		当 期 末		
	□ 数	□ 数	□ 数	評 価 額	比 率
	千□	千□		千円	%
東急リアル・エステート投資法人	3.13	8.977		1,911,203	4.0
グローバル・ワン不動産投資法人	0.967	2.869		308,417	0.6
ユナイテッド・アーバン投資法人	13.353	18.869		2,807,707	5.9
森トラスト総合リート投資法人	—	1.479		212,088	0.4
インヴィンシブル投資法人	33.82	18.603		935,730	2.0
フロンティア不動産投資法人	2.17	0.179		92,901	0.2
平和不動産リート投資法人	1.32	2.846		442,268	0.9
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.62	7.957		2,546,240	5.4
福岡リート投資法人	—	2.708		468,484	1.0
ケネディクス・オフィス投資法人	1.444	2.538		824,850	1.7
いちごオフィスリート投資法人	3.897	3.049		260,994	0.5
大和証券オフィス投資法人	1.718	2.596		1,692,592	3.6
阪急阪神リート投資法人	—	0.66		100,320	0.2
スタートアップシード投資法人	0.81	0.65		149,825	0.3
大和ハウスリート投資法人	5.396	2.121		635,239	1.3
ジャパン・ホテル・リート投資法人	22.783	25.436		1,986,551	4.2
大和証券リビング投資法人	11.035	7.723		915,175	1.9
ジャパンエクセレント投資法人	0.423	3.937		534,644	1.1
合 計	□ 数 ・ 金 額	304.415	262.552	46,324,561	—
	銘 柄 数<比 率>	49銘柄 <98.6%>	45銘柄 <97.4%>	—	97.4

(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。

(注3) サンケイリアルエステート投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、イオンリート投資法人、ヒューリックリート投資法人、積水ハウス・リート投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本都市ファンド投資法人、日本プライムリアルティ投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、森トラスト総合リート投資法人、インヴィンシブル投資法人、平和不動産リート投資法人、福岡リート投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人、いちごオフィスリート投資法人、スタートアップシード投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、大和証券リビング投資法人、ジャパンエクセレント投資法人につきましては、委託会社の利害関係人（みずほ銀行、みずほ信託銀行、みずほ証券）が一般事務受託会社となっています。（当該投資法人の直近の資産運用報告書等より記載）

■投資信託財産の構成

2022年12月12日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	46,324,561	97.1
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,361,164	2.9
投 資 信 託 財 産 総 額	47,685,725	100.0

(注) 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。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2022年12月12日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	47,685,725,593円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	954,370,091
投 資 証 券(評価額)	46,324,561,100
未 収 入 金	99,238,944
未 収 配 当 金	307,555,458
(B) 負 債	115,556,697
未 払 金	115,556,697
(C) 純 資 産 総 額(A - B)	47,570,168,896
元 本	11,380,488,624
次 期 繰 越 損 益 金	36,189,680,272
(D) 受 益 権 総 口 数	11,380,488,624口
1 万 口 当 たり 基 準 価 額(C / D)	41,800円

(注1) 期首元本額 12,523,041,021円
追加設定元本額 188,738,470円
一部解約元本額 1,331,290,867円

(注2) 期末における元本の内訳
みずほ J-R E I T フォンド 9,026,065,197円
MHAMトリニティオープン (毎月決算型) 443,894,259円
MHAM6資産バランスファンド 153,667,492円
MHAM6資産バランスファンド (年1回決算型) 15,550,193円
日本3資産ファンド 安定コース 212,054,107円
日本3資産ファンド 成長コース 212,879,812円
日本3資産ファンド (年1回決算型) 8,235,783円
みずほ J-R E I T フォンド (年1回決算型) 1,303,805,999円
MHAM J-R E I T フォンドVA 【適格機関投資家専用】 4,335,782円
期末元本合計 11,380,488,624円

■損益の状況

当期 自2021年12月11日 至2022年12月12日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	1,836,559,656円
受 取 配 当 金	1,836,846,546
受 取 利 息	5,088
そ の 他 収 益 金	3
支 払 利 息	△291,981
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△3,294,828,905
売 買 益	1,379,115,182
売 買 損	△4,673,944,087
(C) 当 期 損 益 金(A + B)	△1,458,269,249
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	41,251,547,693
(E) 解 約 差 損 益 金	△4,204,609,702
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	601,011,530
(G) 合 計(C + D + E + F)	36,189,680,272
次 期 繰 越 損 益 金(G)	36,189,680,272

(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) (E)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) (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。