

NEWS RELEASE

千葉興業銀行

平成26年5月16日

～ 新たな追加型株式投資信託の取扱いを開始 ～

『短期NZドル債オープン（毎月分配型/資産成長型）』

『MHAM J-REITアクティブオープン（年1回決算コース） 【愛称：物件満彩（年1回決算コース）】』

株式会社 千葉興業銀行（頭取 青柳 俊一）は、多様化するお客さまニーズにお応えするため、平成26年5月16日（金）より、以下の追加型株式投資信託の取扱いを開始いたします。

記

1. 『短期NZ（ニュージーランド）ドル債オープン（毎月分配型/資産成長型）』

運用会社：大和住銀投信投資顧問株式会社

※商品概要はこちらをご覧ください

【特徴】

- ・金利水準が魅力的なNZドル建ての公社債等に分散投資します。
- ・毎月分配型とともに資産成長型をご用意しました。
- ・資産成長型は年1回決算を行い、分配金を抑制することにより中長期的に値上がりが見込まれます。

2. 『MHAM J-REITアクティブオープン（年1回決算コース）』

愛称：物件満彩（年1回決算コース）

運用会社：みずほ投信投資顧問株式会社

※商品概要はこちらをご覧ください

【特徴】

- ・国内の金融商品取引所に上場（これに準じる場合を含みます。）している不動産投資信託証券に投資を行い、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

ちば興銀では、今後もお客さまのニーズに幅広くお応えできるよう商品ラインナップの見直しを行い、ご満足いただけるよう努めてまいります。

※投資信託ご購入の際は、契約締結前交付書面、投資信託説明書（交付目論見書）の内容をよくお読みいただき、ファンドの内容を充分にご理解のうえ、お申込みください。

商号等	株式会社 千葉興業銀行
登録金融機関	関東財務局長（登金）第40号
加入協会名	日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会

以上

短期NZドル債オープン

（毎月分配型/資産成長型）

追加型投信/海外/債券

※課税上は株式投資信託として取り扱われます。

今、熱い視線が集まる
ニュージーランド!



※当資料は「販売用資料」であり、「投資信託説明書(交付目論見書)」ではありません。

お申込みの際は最新の『投資信託説明書(交付目論見書)』等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

設定・運用

 **ちば興銀**

 Top
in
Quality

大和住銀投信投資顧問

Daiwa SB Investments

株式会社千葉興業銀行
登録金融機関 関東財務局長(登金)第40号
加入協会 日本証券業協会 一般社団法人金融先物取引業協会

大和住銀投信投資顧問株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第353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



ファンドの特色

主としてマザーファンドへの投資を通じて、ニュージーランド・ドル(NZドル)建ての高格付けの公社債および短期金融商品に投資を行うことにより、安定的な利息収益の確保を目指して運用を行います。



金利水準が魅力的なNZドル建ての公社債等に分散投資します。

- 原則として為替ヘッジは行いません。
 - ファンド全体のデュレーションは、3年未満とします。
- ※ニュージーランド国外で発行されるNZドル建ての公社債に投資する場合があります。
※残存期間が3年以上の公社債に投資する場合があります。

ポイント①
高金利



投資対象は高格付けのNZドル建て公社債および短期金融商品等とします。

- 投資する有価証券は、原則として取得時において、長期格付けでA格以上、短期格付けでA1/P1以上の格付けを取得しているものとします。

ポイント②
高格付



お客さまの運用ニーズに応じて、分配頻度が異なる2つのファンドからお選びいただけます。

ポイント③
選べる
分配頻度



短期NZドル債オープン（毎月分配型）

決算日は毎月の7日(休業日の場合は翌営業日、第1回決算日は平成26年5月7日)とします。

毎月の分配金を受け取りたいお客さまのニーズにマッチします。

収益分配のイメージ



・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。

短期NZドル債オープン（資産成長型）

決算日は3月、9月の7日(休業日の場合は翌営業日、第1回決算日は平成26年9月8日)とします。

資産の成長を重視するお客さまのニーズにマッチします。

収益分配のイメージ



・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。

- 分配対象額が少額な場合等には、分配を行わないことがあります。
- 将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

※販売会社によっては、各ファンド間でスイッチングを行うことができます。
 ※スイッチングのお取扱いについては、各販売会社までお問い合わせください。
 ※後述の「収益分配金に関する留意事項」をご確認ください。

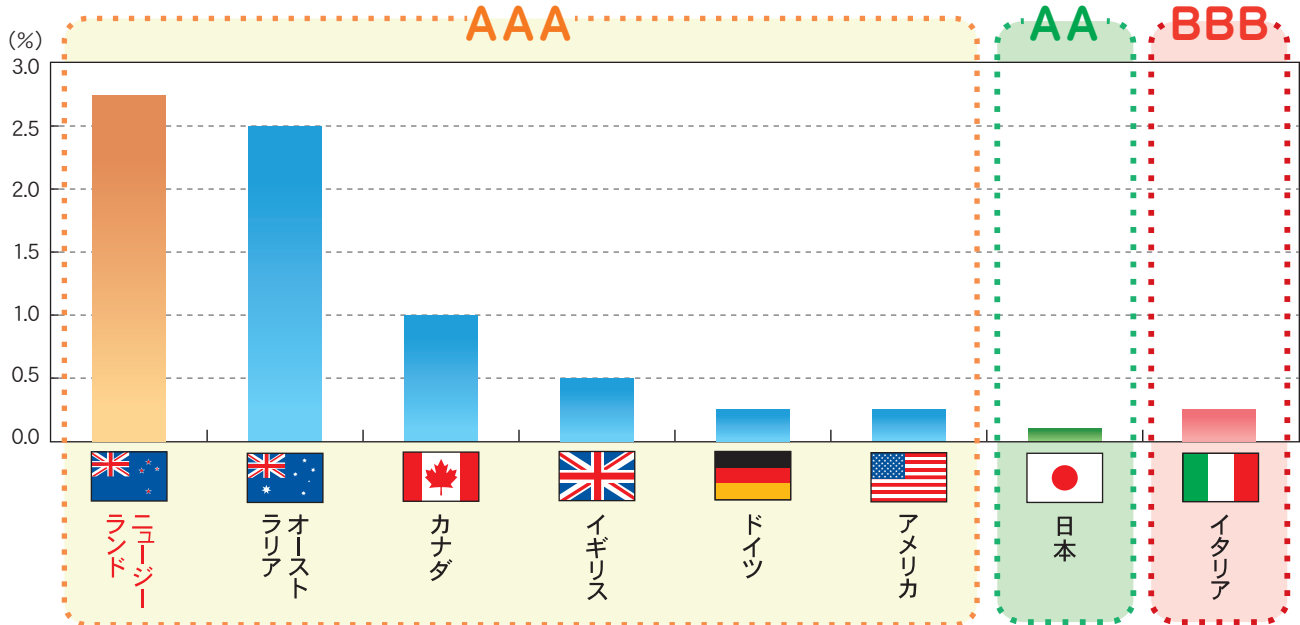


高金利の魅力

★ ★ ニュージーランドの金利および格付けは主要先進国の中でも高い水準です。

主要先進国の金利および格付け

(2014年3月13日現在)



※金利は各国の政策金利を表示。アメリカは米連邦準備制度理事会 (FRB) の政策金利の誘導目標 (0.00~0.25%)、日本は日本銀行の無担保コールレート (翌日物) の旧誘導目標 (0.00%~0.10%)。

(注) 日本は2013年4月より金融政策の操作目標を無担保コールレート (翌日物) からマネタリーベースに変更していますが、ご参考として表示しています。

※格付け (本国通貨建て長期債務格付け) は、スタンダード・アンド・プアーズ (S&P)、ムーディーズ (Moody's) のうち高い格付けを表示。格付け記号の表記に当たっては、S&Pの表記方法で統一し、表示。

(出所) Bloombergデータより大和住銀投信投資顧問作成

★ ★ 中長期的にニュージーランド・ドル (対円) は堅調に推移しています。

ニュージーランド・ドル (対円) の推移

(2004年2月末~2014年2月末)



(出所) Bloombergデータより大和住銀投信投資顧問作成

※ 上記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。



ニュージーランド経済の魅力

★ ニュージーランドは美しい自然と多彩な文化を誇る先進国です。

ニュージーランド 基本情報



人口	約447万人 (2013年6月末)
面積	27万km ² (日本の約4分の3)
首都	ウェリントン
言語	英語、マオリ語、手話
民族	ヨーロッパ系(68%)、 マオリ系(15%)、 アジア系(9.2%)など (2006年国勢調査)
宗教	キリスト教(55.6%)
名目GDP	約19兆円 (2013年推計値)
主要産業	酪農業、観光業など

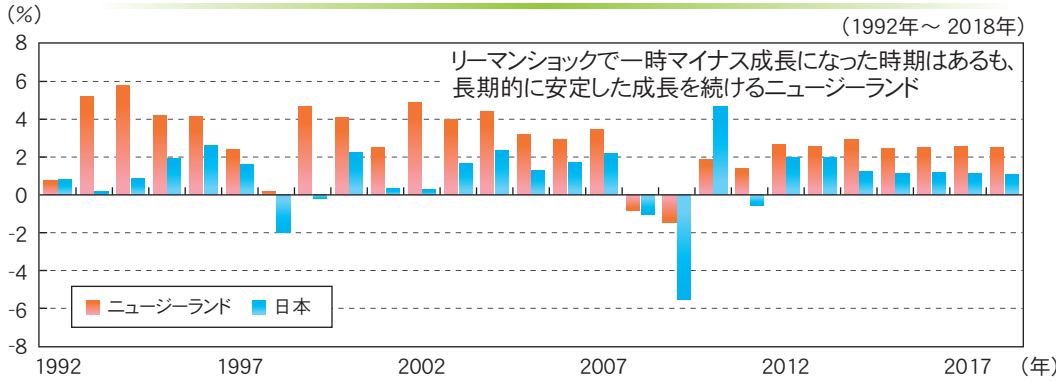
- ★ **世界で自由が保障される国**
第1位
※Fraser Institute(2012年)
- ★ **世界で平和な国**
第3位
※Institute for Economics & Peace (2013年)
- ★ **世界で豊かな国**
第5位
※Legatum Institute(2013年)

※名目GDPは2013年12月末の米ドル円の為替レートで円換算

(出所) 外務省、IMFほか各種資料より大和住銀投信投資顧問作成

★ ニュージーランドは長期にわたって安定的な経済成長を果たしています。

実質GDP(国内総生産)成長率の推移



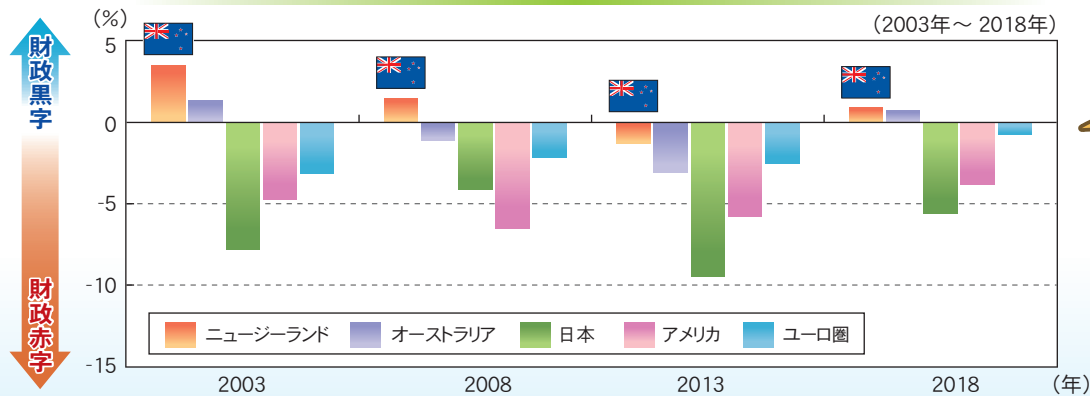
※2013年より予測値

(出所) IMF, World Economic Outlook Database, October 2013より大和住銀投信投資顧問作成



★ ニュージーランドは主要な地域・国と比較して良好な財政状況です。

財政収支(対GDP)の推移



※一部予測値を含む

(出所) IMF, World Economic Outlook Database, October 2013より大和住銀投信投資顧問作成



※上記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。



ニュージーランド経済の魅力

★ ニュージーランドの豊富な天然資源は、経済成長の重要な原動力です。

ニュージーランドの資源(年間輸出総額)

乳製品
(百万米ドル)

1位	ニュージーランド	6,495
2位	ドイツ	4,898
3位	フランス	3,795

羊毛
(百万米ドル)

1位	オーストラリア	2,613
2位	中国	904
3位	ニュージーランド	587

木材
(百万米ドル)

1位	アメリカ	1,997
2位	ロシア	1,531
3位	ニュージーランド	1,276

※データは2012年時点のものを使用
(出所) UN Comtrade, Yearbook 2012より大和住銀投信投資顧問作成

世界の人々を魅了する観光資源



テカポ湖の奥は世界遺産のマウントクック

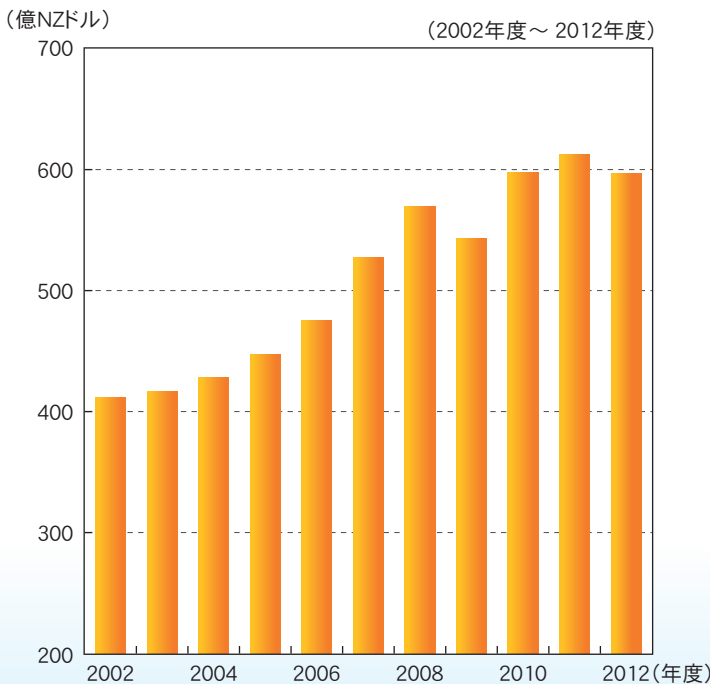
地域別の観光者数(2013年)

地域	観光者数
オセアニア	131(万人)
アジア	53
ヨーロッパ	41
北米・中南米	26
その他	9
合計	261

(出所) ニュージーランド統計局より
大和住銀投信投資顧問作成

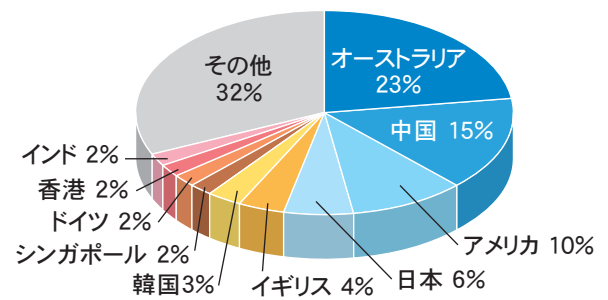
★ ニュージーランドは先進国に加え、中国などのアジア諸国にも輸出しています。

ニュージーランドの輸出総額の推移

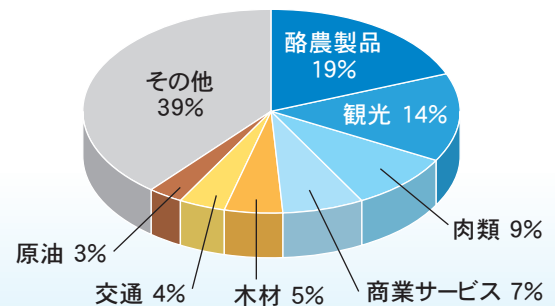


※ニュージーランドの会計年度は7月1日から翌年6月30日まで
※輸出総額・相手国・品目はサービス品目を含んだ数値

輸出相手国(2012年度)



輸出品目(2012年度)



(出所) ニュージーランド統計局より大和住銀投信投資顧問作成

※上記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。



収益分配金に関する留意事項

下記は投資信託における「収益分配金に関する留意事項」を説明するものであり、各ファンドの分配金額や基準価額を示すものではありません。

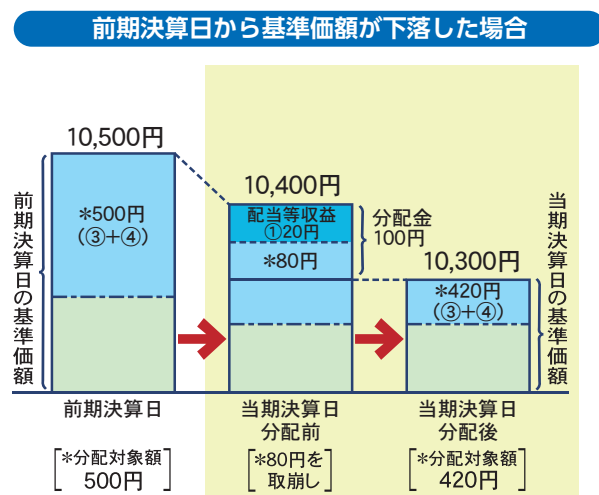
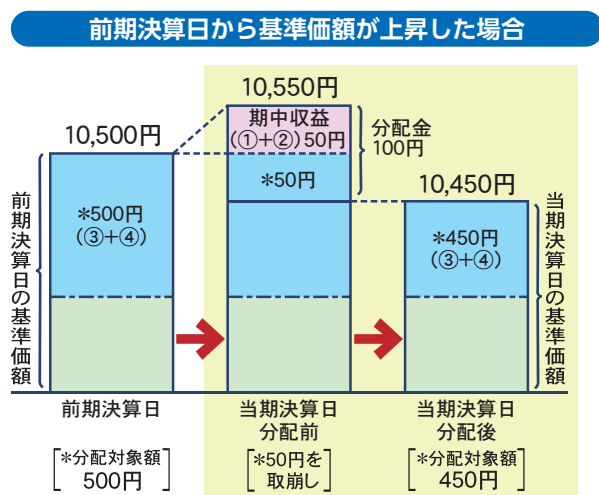
分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。



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の基準価額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。

分配金が計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

(イメージ図)

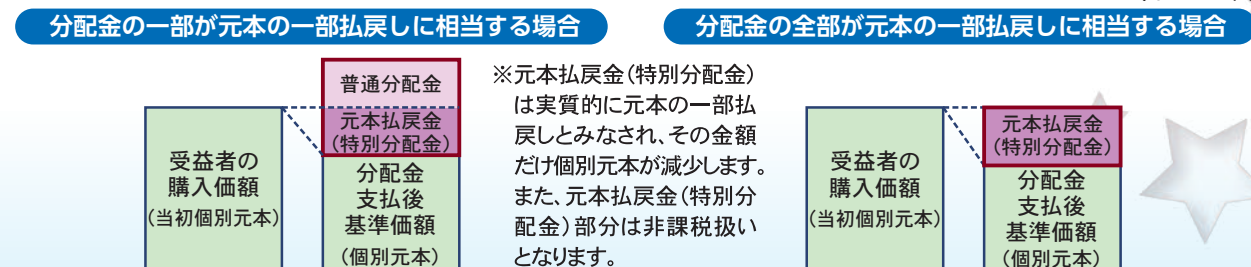


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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ありませんのでご注意ください。

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

(イメージ図)



普通分配金: 個別元本(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、「投資信託説明書(交付目論見書)」の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。



各ファンドの投資リスク

マザーファンドを通じて、実質的に債券など値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。また、外貨建資産は、為替の変動による影響も受けます。したがって、投資家の皆様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。

信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。

投資信託は預貯金と異なります。

お申込みの際には、販売会社からお渡しします『投資信託説明書(交付目論見書)』の内容を必ずご確認ください。のうえ、ご自身でご判断ください。

ファンドの基準価額の主な変動要因

為替リスク	マザーファンドを通じて外貨建資産に投資するため、為替変動のリスクが生じます。また、原則として為替ヘッジを行いませんので、為替変動の影響を直接受けます。したがって、円高局面では、その資産価値が大きく減少する可能性があり、この場合、基準価額が下落するおそれがあります。
金利変動リスク	投資対象の債券等は、経済情勢の変化等を受けた金利水準の変動に伴い価格が変動します。通常、金利が低下すると債券価格は上昇し、金利が上昇すると債券価格は下落します。債券価格が下落した場合、基準価額も下落するおそれがあります。また、債券の種類や特定の銘柄に関わる格付け等の違い、利払い等の仕組みの違いなどにより、価格の変動度合いが大きくなる場合と小さくなる場合があります。
信用リスク	投資対象となる債券等の発行体において、万一、元利金の債務不履行や支払い遅延(デフォルト)が起きると、債券価格は大幅に下落します。この場合、基準価額が下落するおそれがあります。また、格付機関により格下げされた場合は、債券価格が下落し、基準価額が下落するおそれがあります。
流動性リスク	実質的な投資対象となる有価証券等の需給、市場に対する相場見通し、経済・金融情勢等の変化や、当該有価証券等が売買される市場の規模や厚み、市場参加者の差異等は、当該有価証券等の流動性に大きく影響します。当該有価証券等の流動性が低下した場合、売買が実行できなくなったり、不利な条件での売買を強いられることとなったり、デリバティブ等の決済の場合に反対売買が困難になったりする可能性があります。その結果、基準価額が下落するおそれがあります。
カントリーリスク	投資対象となる国と地域によっては、政治・経済情勢が不安定になったり、証券取引・外国為替取引等に関する規制が変更されたりする場合があります。さらに、外国政府が資産の没収、国有化、差押えなどを行う可能性もあります。これらの場合、基準価額が下落するおそれがあります。

※詳しくは「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

短期NZドル債オープン(毎月分配型 / 資産成長型)

追加型投信/海外/債券

※課税上は株式投資信託として取り扱われます。

お申込みの際には最新の『投資信託説明書(交付目論見書)』等を必ずご覧ください。

お申込みメモ

● 購入単位	お申込みの販売会社までお問い合わせください。
● 購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
● 購入代金	販売会社の定める期日までにお支払いください。
● 換金単位	お申込みの販売会社までお問い合わせください。
● 換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
● 換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
● 購入・換金 申込受付不可日	ニュージーランド証券取引所の休業日と同日の場合はお申込みできません。
● 申込締切時間	原則として午後3時までとします。
● 換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求には制限を設ける場合があります。
● 購入・換金申込受付の 中止および取消し	取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、ご換金の受付を中止させていただくことがあります。
● 信託期間	平成26年4月4日から平成36年4月8日(約10年)
● 繰上償還	各々につき信託財産の受益権の残存口数が30億口を下回ることとなった場合等には、繰上償還されることがあります。
● 決算日	● 短期NZドル債オープン(毎月分配型) 毎月の7日(該当日が休業日の場合は翌営業日、第1回決算日は平成26年5月7日とします。) ● 短期NZドル債オープン(資産成長型) 毎年3月、9月の7日(該当日が休業日の場合は翌営業日、第1回決算日は平成26年9月8日とします。)
● 収益分配	● 短期NZドル債オープン(毎月分配型)……年12回の決算時に分配を目指します。 ● 短期NZドル債オープン(資産成長型)……年2回の決算時に分配を目指します。 ※分配金自動再投資型を選択された場合は、税金を差引いた後自動的に無手数料で再投資されます。
● 信託金の限度額	各3,000億円
● 公告	日本経済新聞に掲載します。
● 運用報告書	毎年3月、9月の7日(休業日の場合は、翌営業日)の決算時に運用報告書を作成し、販売会社を通じて受益者へ交付します。
● 課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。益金不算入制度および配当控除の適用はありません。

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、 3.24%(税抜 3.0%) を上限として販売会社毎に定めた率を乗じて得た額とします。 ※購入時手数料(スイッチングの際の購入時手数料を含みます。)については、お申込みの各販売会社までお問い合わせください。
● 信託財産留保額	ありません。

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)	毎日、信託財産の純資産総額に 年率 1.2204%(税抜 1.13%) を乗じて得た額とします。運用管理費用(信託報酬)は、原則として毎計算期末または信託終了のときに、信託財産から支払われます。
● その他費用・手数料	信託財産の財務諸表の監査に要する費用は、毎日、信託財産の純資産総額に年率 0.0108%(税抜 0.0100%)以内の率を乗じて得た額とし、各特定期末(短期NZドル債オープン(毎月分配型))、各計算期末(短期NZドル債オープン(資産成長型))または信託終了時に信託財産から支払われます。その他、有価証券売買時の売買委託手数料、それらに対する消費税等相当額、組入資産の保管費用等は、取引または請求のつど、信託財産から支払われます。これらの費用および短期NZドル債マザーファンドにおける信託財産で間接的にご負担いただく費用については、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※当該手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

大和住銀投信投資顧問では、インターネットにより各ファンドのご案内、運用実績等の情報提供を行っております。<http://www.daiwasbi.co.jp>

■ 当資料は、大和住銀投信投資顧問が作成した販売用資料です。■ 当資料内のグラフ、数値等は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。■ 当資料内のいかなる内容も、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■ 当資料は各種の信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■ 投資信託は預金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。■ 銀行など登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。

(平成26年4月作成)

MHAM J-REITアクティブオープン 毎月決算コース／年1回決算コース

愛称：物件満彩／物件満彩(年1回決算コース)

追加型投信／国内／不動産投信

各ファンドは、不動産投資信託証券などの値動きのある証券等に投資しますので、ファンドの基準価額は変動します。したがって、投資者の皆さまの投資元金は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。

お申込みの際は投資信託説明書(交付目論見書)を必ずお読みください。

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／株式会社千葉興業銀行
登録金融機関 関東財務局長(登金)第40号
加入協会／日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会

設定・運用は



商号等／みずほ投信投資顧問株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第398号
加入協会／一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

目次

J-REITの基礎情報

J-REITとは	P.2
J-REIT銘柄の特徴	P.3
J-REITの物件一例	P.4

J-REITの投資魅力

J-REITの市場動向	P.5
J-REITの注目ポイント	P.6
注目されるJ-REIT ～配当利回りと価格水準～	P.7
回復傾向にある不動産市況 ～空室率と地価～	P.8
政策の後押し ～市場活性化のために～	P.9

MHAM J-REITアクティブオープン 毎月決算コース／年1回決算コース 愛称：物件満彩／物件満彩(年1回決算コース)

ファンドの特色	P.10～11
収益分配金に関する留意事項	P.12
投資リスク	P.13
お申込みメモ 他	P.14～15

本資料の注意事項

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

J-REITとは

- REIT (Real Estate Investment Trust : リート)とは、不動産投資信託のことをいい、一般に日本のREITの総称をJ-REIT (ジェイ・リート)とといいます。
 - J-REITは、投資家から資金を集め、主に“**賃貸料収入が得られる不動産**” (オフィスビル、商業施設、賃貸マンションなど)に投資して、それを維持・管理しながら必要に応じて買替えなども行い、そこから得られた賃貸料収入や不動産の売却益を投資家に配当する金融商品です。
 - J-REITは、不動産から得られる賃貸料収入を中心とする収入から、J-REITの**運営に必要な経費などを差し引き、残った“利益”のほとんどを投資家に配当**します*。
- ※原則として、利益の90%超を配当することで法人税が免除 (配当金額が損金算入) されるため、J-REITは、通常、利益のほとんどを配当します。
- 株式と同様に売買が行われる“**J-REIT専用の上場市場**”が金融商品取引所に設けられています。

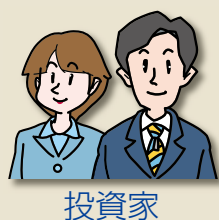
J-REITの仕組み

少額から投資が可能

J-REITは株式と同様に売買が行われる“J-REIT専用の上場市場”が設けられており、1銘柄、数万円～数百万円程度で購入できます。

物件選びは専門家

取得する不動産の選定や、取得した不動産の運営管理を、不動産のプロが行います。



オフィスビル、商業施設、賃貸マンションなど賃貸料収入が得られる不動産等

利益の90%超を配当

原則として、利益の90%超を配当することで、法人税が免除されるため、J-REITは通常、利益のほとんどを配当します。

J-REIT銘柄の特徴

- 東京証券取引所には、2013年11月末現在**43銘柄**のJ-REITが上場しており、**時価総額は7兆2,562億円**となっています。各J-REITのスポンサー*には、**大手不動産、保険、総合商社等**の企業が名を連ねています。
※J-REITのスポンサーとは、J-REITの設立や上場、その後の運営をサポートする企業のことをいいます。
- 保有物件の所在地は**首都圏を中心とし、用途別ではオフィスを中心に住宅、商業施設等**に分散されています。

J-REIT時価総額上位10銘柄

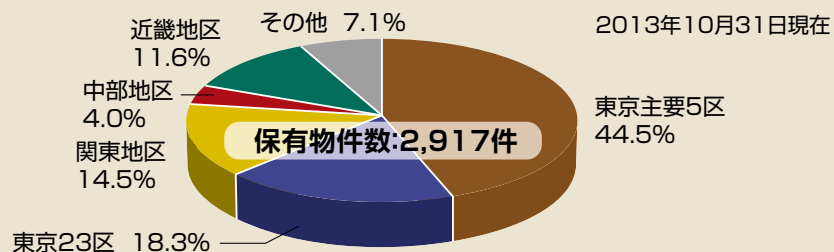
2013年11月29日現在

名称	スポンサー	投資する不動産の主たる用途	時価総額(億円)
日本ビルファンド投資法人	三井不動産、住友生命保険	オフィスビル	8,332
ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所、第一生命保険、三井物産	オフィスビル	6,429
日本リテールファンド投資法人	三菱商事、ユービーエス	商業施設	4,663
ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅、極東証券	オフィスビル・商業施設・ホテル・住宅等	3,496
日本プライムリアルティ投資法人	東京建物、大成建設、安田不動産、明治安田生命保険、損害保険ジャパン	オフィスビル・商業施設	2,830
日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	2,762
アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ、日本土地建物等	住宅	2,754
フロンティア不動産投資法人	三井不動産	商業施設	2,376
森トラスト総合リート投資法人	森トラスト	オフィスビル・商業施設・ホテル・住宅	2,265
オリックス不動産投資法人	オリックス	オフィスビル・物流施設・商業施設・住宅等	2,155

出所：各投資法人が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※上記は、将来におけるJ-REIT時価総額上位10銘柄および各投資法人の概要を示唆、保証するものではありません。

J-REIT保有物件の所在地別保有額の割合



出所：一般社団法人不動産証券化協会および一般社団法人投資信託協会が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※東京主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※東京23区：東京主要5区以外

※関東地区：東京都(東京23区以外)、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県

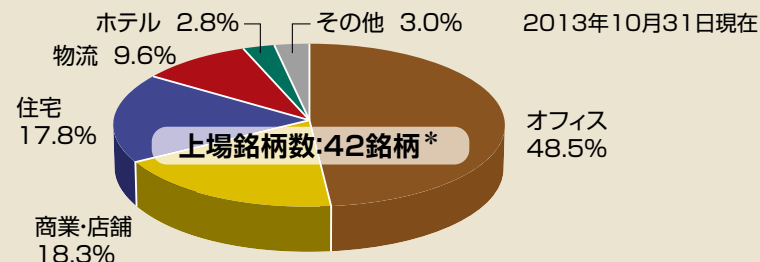
※中部地区：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

※近畿地区：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

※上記割合は、小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

※上記グラフは、将来におけるJ-REIT保有物件の所在地別保有額の割合を示唆、保証するものではありません。

J-REIT保有物件の不動産種別保有額の割合



出所：一般社団法人不動産証券化協会が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

*J-REITの上場銘柄数は、2013年10月31日時点では42銘柄ですが、2013年11月22日に「イオンリート投資法人」が上場したことから、2013年11月29日時点では43銘柄となっています。

※上記割合は、小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

※上記グラフは、将来におけるJ-REIT保有物件の不動産種別保有額の割合を示唆、保証するものではありません。

J-REITの物件一例

● J-REITは、オフィスビルや商業施設等の不動産物件を投資対象としています。以下の写真は、2013年11月29日現在において、J-REITが投資を行っている不動産物件の一例を示したものです。



商業施設

イオンモール札幌発寒
日本リテールファンド投資法人
所在地：北海道札幌市



商業施設

レキシントン・プラザ八幡
インヴィンシブル投資法人
所在地：宮城県仙台市



オフィス

NBF日比谷ビル
日本ビルファンド投資法人
所在地：東京都千代田区



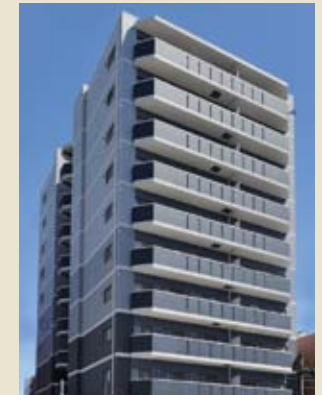
オフィス

大手町ファーストスクエア
グローバル・ワン不動産投資法人
所在地：東京都千代田区



商業施設

キューフロント
東急リアル・エステート投資法人
所在地：東京都渋谷区



住宅

KDX泉レジデンス
ケネティクス・レジデンシャル投資法人
所在地：愛知県名古屋市



オフィス

オムロン京都センタービル
野村不動産オフィスファンド投資法人
所在地：京都府京都市



ホテル

ホテルオークラ神戸
森トラスト総合リート投資法人
所在地：兵庫県神戸市



オフィス

NHK広島放送センタービル
ジャパンリアルエステイト投資法人
所在地：広島県広島市



オフィス

いちご高松ビル
いちご不動産投資法人
所在地：香川県高松市



商業施設

キャナルシティ博多
福岡リート投資法人
所在地：福岡県福岡市



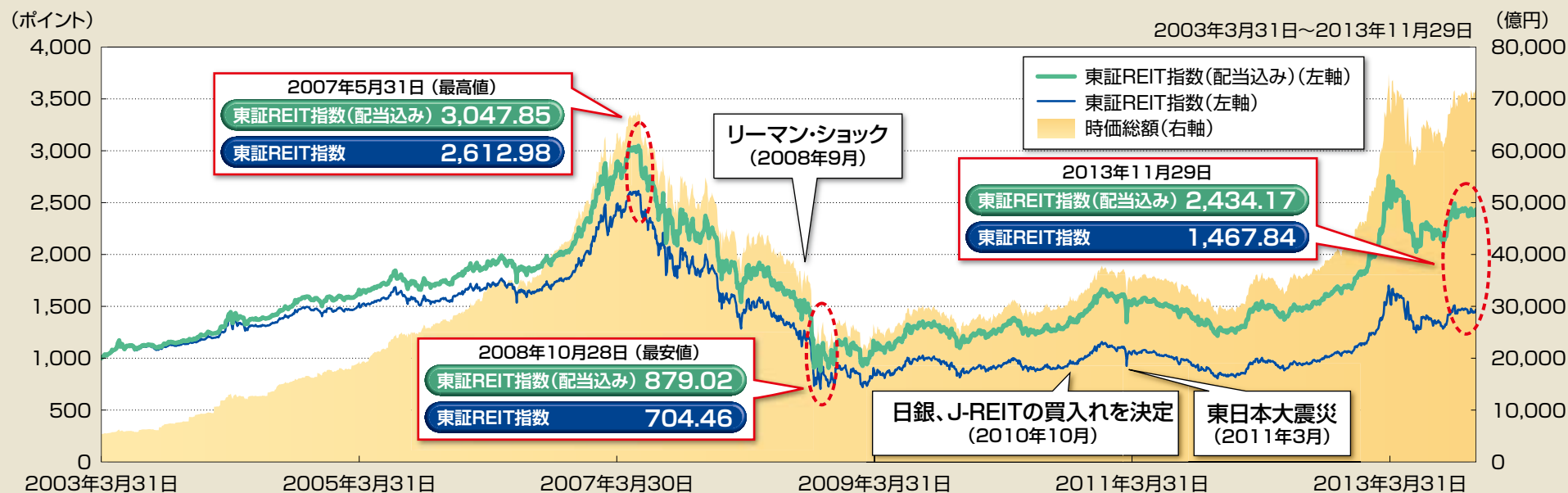
ホテル

ホテルJALシティ那覇
ユナイテッド・アーバン投資法人
所在地：沖縄県那覇市

J-REITの市場動向

- 東証REIT指数は、2003年3月の公表開始以来堅調に推移してきましたが、2007年5月31日に最高値を付けた後、一部のJ-REITに対する信用不安やリーマン・ショックなどを受けて大きく下落しました。
- 2009年以降は政府による支援など外部環境の改善を受け、東証REIT指数は回復傾向となりました。足元は値動きの荒い場面もみられるものの、**オフィス市況改善やデフレ脱却への期待などを背景に、東証REIT指数は底堅く推移しています。**

東証REIT指数と時価総額



出所：ブルームバーグ等が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。
 ※上記グラフは、将来における東証REIT指数および時価総額を示唆、保証するものではありません。

東証REIT指数とは？

東証上場REIT全銘柄に投資した場合の投資成果(市場における価格の変動と配当金の受取りを合わせた投資成果)を表す指数です。

- 東証REIT指数は、東証上場REIT全銘柄を対象とし、東証上場REIT全体の値動きを示す時価総額加重型の指数です。(2003年3月31日を基準時とします。)
- 「配当込み指数」の算出にあたっては、配当金の権利落ちによる市場価格の調整が考慮されます。

J-REITの注目ポイント

今、「J-REIT」が注目されています。

ポイント①

注目されるJ-REIT
(→P.7)

- 相対的に高い配当利回り
- 為替変動リスクが無い国内資産

ポイント②

回復傾向にある
不動産市況
(→P.8)

- 空室率の改善／地価の上昇期待

ポイント③

政策の後押し
(→P.9)

- 日本銀行によるJ-REIT買入れ
- J-REITの資産規模倍増目標

バリュエーション面での
投資魅力の向上

稼働率や賃料の上昇による
収益の拡大

新規物件取得の増加による
新たな収益の獲得

J-REITの再評価

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

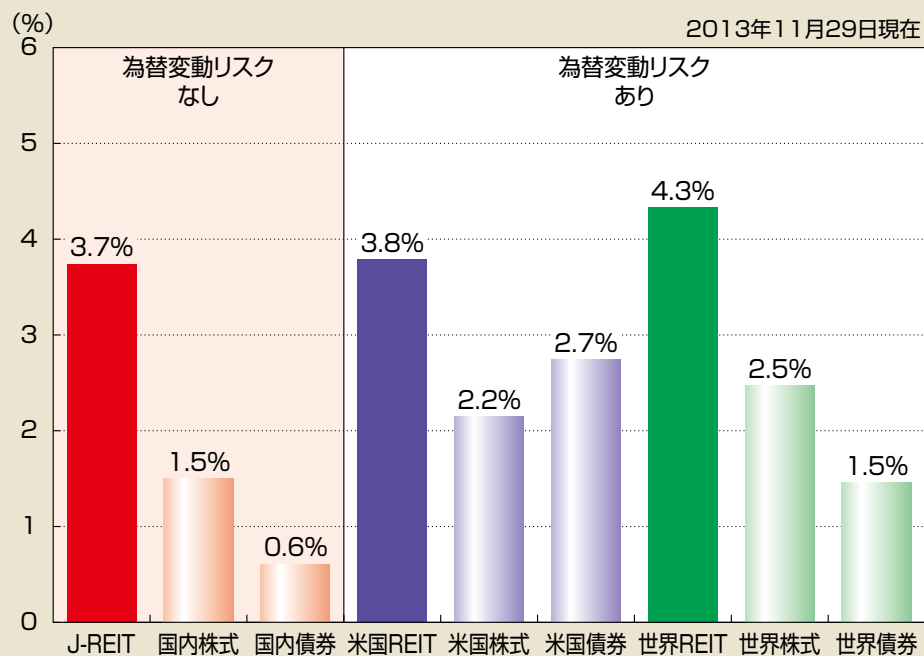
注目されるJ-REIT ～配当利回りと価格水準～

- J-REITは、為替変動の直接的な影響を受けない国内資産でありながら、米国や世界の株式、債券と比較して高い「配当利回り※」が期待できます。

※J-REITの配当利回りの算出は、市場における価格の変動による損益を考慮していません。J-REITは、一般的な債券とは異なり元本での償還を目指すものではなく、利回りがあらかじめ定められているものではありません。

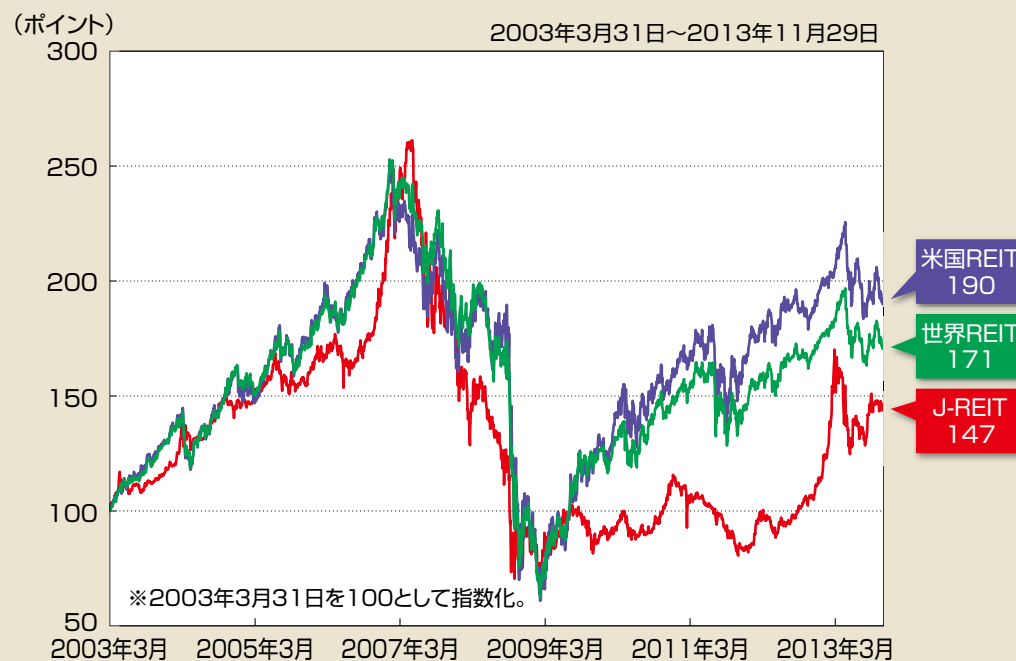
- 米国や世界のREITと比較すると、J-REITの上昇幅は小幅なものにとどまっています。

各資産の利回り



*世界債券は2013年11月30日現在

REIT指数の推移



出所：ブルームバーグが提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

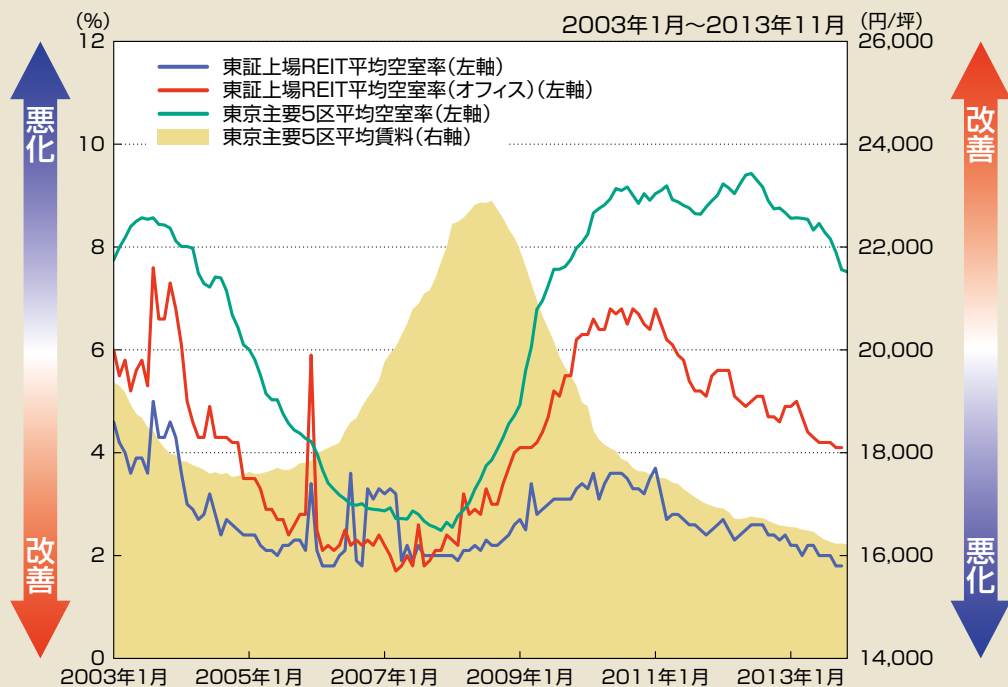
※J-REITは東証REIT指数、国内株式は日経平均株価、国内債券は指標10年債、米国REITはFTSE/NAREITエクイティリート指数、米国株式はNYダウ工業株30種、米国債券は指標10年債、世界REITはS&P先進国REIT指数、世界株式はMSCIワールド指数、世界債券はシティ世界国債指数を使用。

※上記グラフは、将来における各資産の利回りおよびREIT指数の推移を示唆、保証するものではありません。

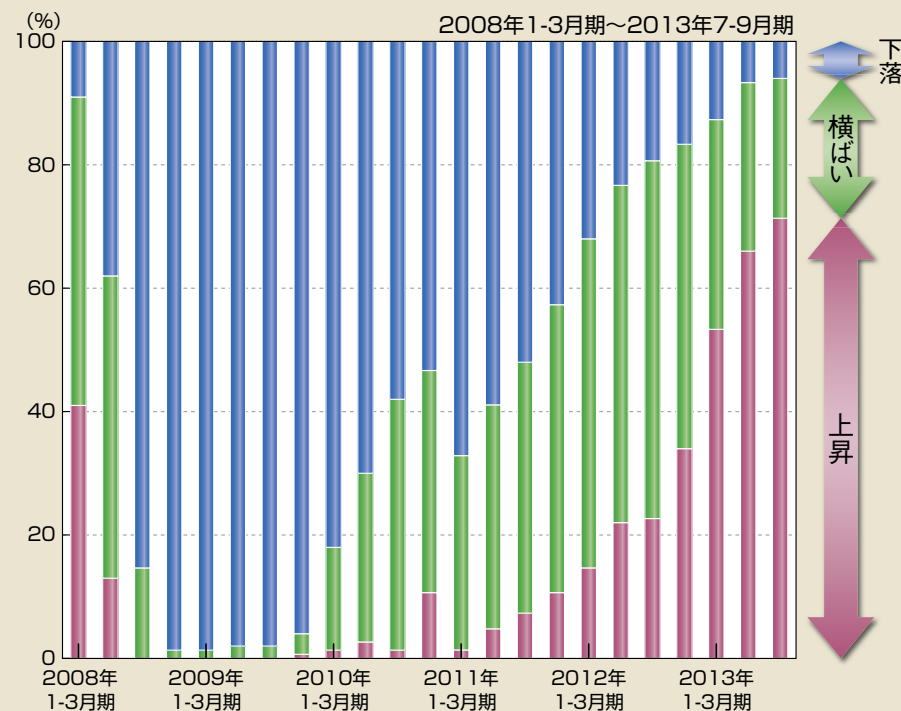
回復傾向にある不動産市況 ～空室率と地価～

- 空室率の改善や地価の上昇が一段と進めば、賃料の増加が見込まれるため、J-REITの収益力向上や増配などが期待されます。
- 日本の主要都市の地価動向は、2010年から徐々に下落する地区が減少し始め、2013年7-9月期には、全体の7割を超える地区で上昇しています。

平均空室率および平均賃料



地価動向の推移



出所：一般社団法人投資信託協会および三鬼商事が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。
 ※東京主要5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※東証上場REIT平均空室率および東証上場REIT空室率(オフィス)のデータ期間は2013年10月まで。
 ※上記グラフは、将来における平均空室率および平均賃料を示唆、保証するものではありません。

出所：国土交通省が提供する「主要都市の高度利用地価動向報告」のデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。
 ※「主要都市の高度利用地価動向報告」は、地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区(三大都市圏、地方中心都市等計150地区)における地価動向を国土交通省が四半期ごとに集約するものです。前期と比較した地価動向を上昇・横ばい・下落で表しています。
 ※上記グラフは、将来における地価動向の推移を示唆、保証するものではありません。

政策の後押し ～市場活性化のために～

- 政府、日本銀行は、J-REIT市場の活性化を促すため数々の政策的な後押しを実施しています。
- 2012年7月に閣議決定された「日本再生戦略」では、2020年までの目標として、J-REITの資産規模倍増（2011年度比）が掲げられるなど、政府のJ-REIT市場育成に対する積極的な姿勢がうかがえます。

J-REITの買入れ(2010年10月～)

- 2010年10月 日銀がJ-REIT：500億円の買入れを決定

2011年3月	買入予定額：1,000億円へ拡大
2011年8月	買入予定額：1,100億円へ拡大
2012年4月	買入予定額：1,200億円へ拡大
2012年10月	買入予定額：1,300億円へ拡大
2013年4月	買入予定額：1,700億円へ拡大



資産価格の上昇期待 J-REITの需給改善

J-REITの買入れについて以下を決定。

買入対象

- AA格相当以上のもので、信用力その他に問題のないもの
- 取引所で売買の成立した日数が年間200日以上あり、かつ年間の売買の累計額が200億円以上であること

買入価格

- 原則として、取引所での売買高加重平均価格とする 等

J-REITの資産規模倍増目標(2012年7月)

- 2012年7月 J-REITの資産規模拡大を含む「日本再生戦略」を閣議決定

2015年度まで…J-REITの資産規模40%増(2011年度比)
2020年まで……J-REITの資産規模倍増(2011年度比)



J-REIT市場の拡大期待

J-REITの制度改正

- 2013年6月に投資法人制度の見直し等を含む「金融商品取引法等の一部を改正する法律」が成立
 - ・ 資金調達・資本政策手段の多様化
 - ・ インサイダー取引規制の導入
 - ・ 海外不動産の取得を容易にするための措置



J-REIT市場の活性化

※上記は、J-REITの各種政策をイメージしていただくためにみずほ投信投資顧問が作成したものであり、政策の効果を示唆、保証するものではありません。

ファンドの特色①

わが国の金融商品取引所に上場(これに準じる場合を含みます。以下同じ。)している不動産投資信託証券に投資を行い、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

① わが国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券(以下「J-REIT」ということがあります。)を主要投資対象とします。

② 不動産市況およびJ-REIT個別銘柄の調査・分析に基づく銘柄選択により、付加価値の獲得を追求します。

- 東証REIT指数(配当込み)*を運用上のベンチマークとします。

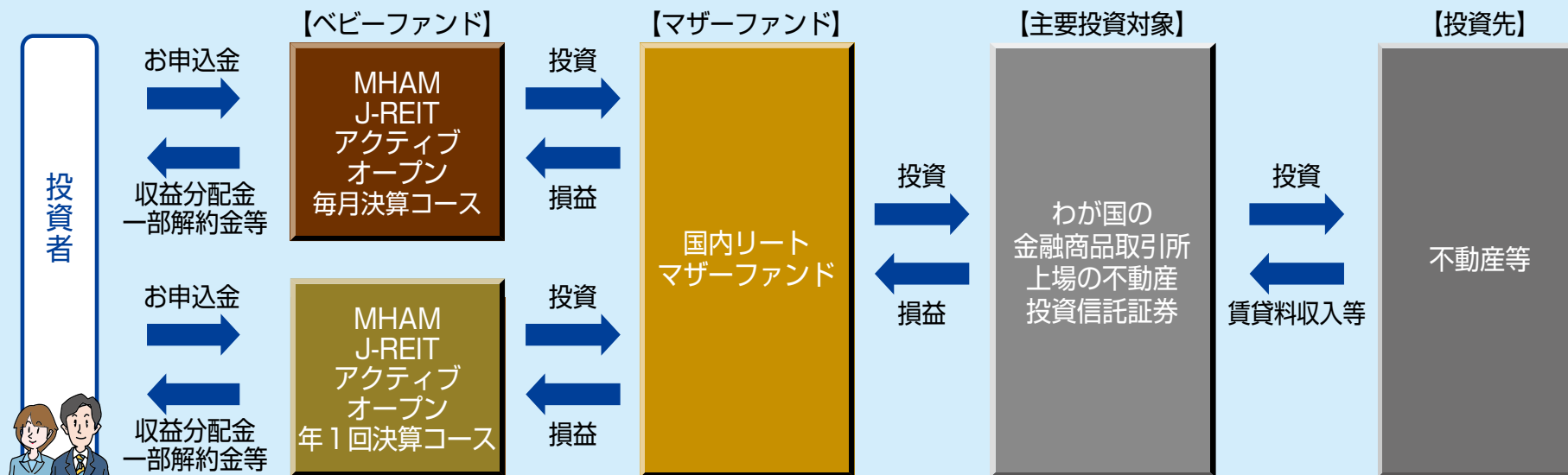
*東証REIT指数とは、東京証券取引所に上場しているREIT(不動産投資信託)全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数で、「配当込み指数」の算出にあたっては、配当金の権利落ちによる市場価格の調整が考慮されます。

- J-REITへの投資比率は、原則として高位を維持します。

- 「国内リートマザーファンド」をマザーファンドとするファミリーファンド方式で運用を行います。

ファミリーファンド方式について

ファミリーファンド方式とは、投資者の皆さまからお預かりした資金をまとめてベビーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資することにより、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。



ファンドの特色②

③ J-REITの調査・分析においては、不動産業務に関する高度な専門性・ノウハウを有する「みずほ信託銀行」から提供される情報を活用します。

- みずほ信託銀行と投資助言契約を締結し、同社より提供される不動産市況およびJ-REITが投資する個別不動産の調査・分析情報を銘柄選択に活用します。

④ 決算頻度に違いのある2つのファンドから選択いただけます。

毎月決算を行う「MHAM J-REITアクティブオープン毎月決算コース」と年1回決算を行う「MHAM J-REITアクティブオープン年1回決算コース」があります。

※販売会社によってはどちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。

- 「MHAM J-REITアクティブオープン毎月決算コース」は、毎月5日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として配当等収益等を中心に安定した収益分配を継続的に行うことを目指します。

毎年3月、6月、9月および12月の決算時には、基準価額水準等を勘案し、上記安定分配相当額のほか、値上がり益などを加えて分配する場合があります。

※「原則として、安定した収益分配を継続的に行うことを目指す」方針としていますが、これは、運用による収益が安定したものになることや基準価額が安定的に推移すること等を示唆するものではありません。また、基準価額の水準、運用の状況等によっては安定分配とならない場合があることにご留意ください。

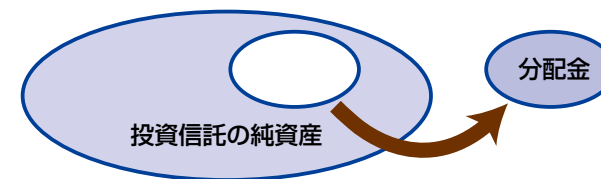
- 「MHAM J-REITアクティブオープン年1回決算コース」は、毎年11月5日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行います。

※分配金額は、委託会社が収益分配方針に基づいて決定します。ただし、収益分配を行わない場合もあります。

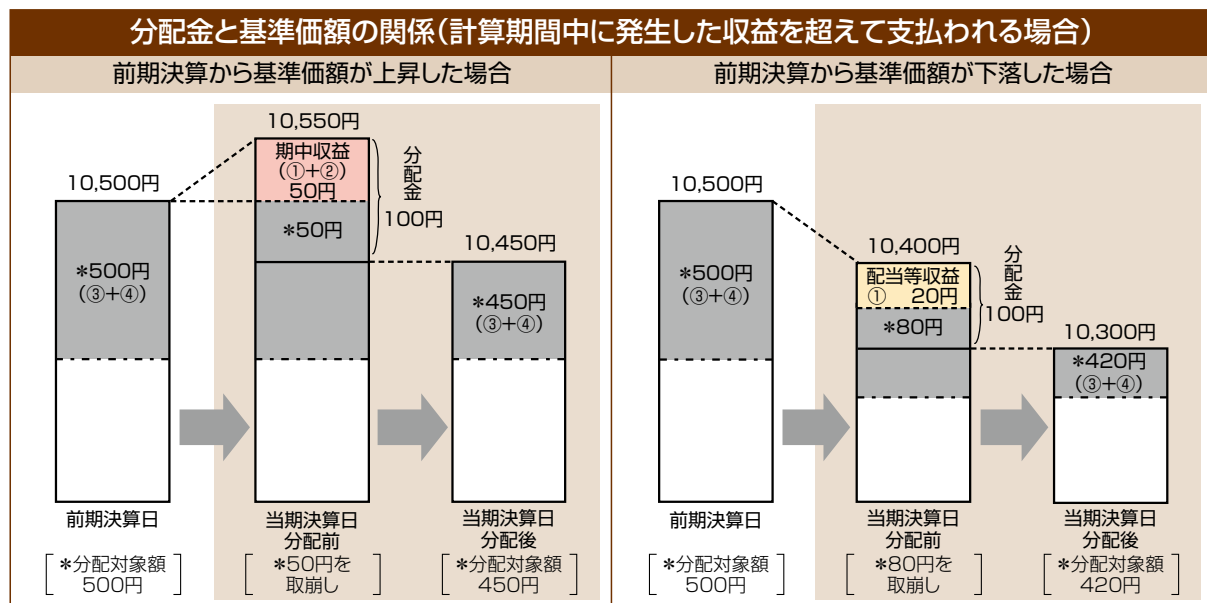
収益分配金に関する留意事項

- 投資信託の分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

投資信託で分配金が支払われるイメージ



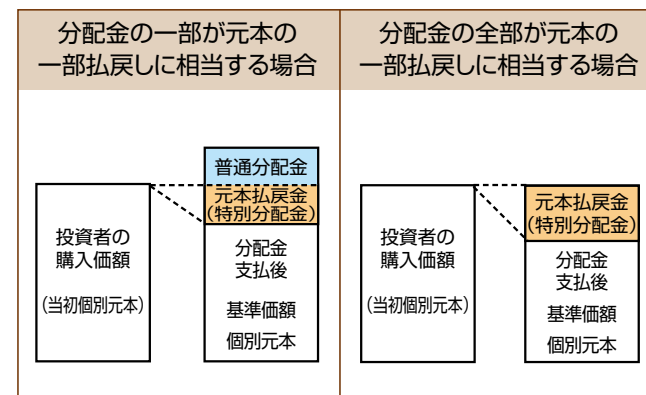
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。



(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
 分配準備積立金：期中収益(①+②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産内に留保された部分をいい、次期以降の分配対象額となります。
 収益調整金：追加型株式投資信託において、追加設定により既存投資者の分配対象額が減らないよう調整するために設けられた勘定です。

※上図はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は**非課税扱い**となります。

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

元本払戻金：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の(特別分配金)投資者の個別元本は、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、投資信託説明書(交付目論見書)の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

投資リスク

基準価額の変動要因

各ファンドは、不動産投資信託証券などの値動きのある証券等に投資しますので、ファンドの基準価額は変動します。したがって、**投資者の皆さまの投資元金は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。**ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。



不動産投資信託証券の価格変動リスク

各ファンドが投資するJ-REITの市場価格は、市場における需給関係(売り注文と買い注文のバランス)により変動します。J-REITの市場価格が下落した場合には、各ファンドの基準価額が下落する要因となります。なお、J-REITの需給関係は、経済、不動産市況、金利、J-REITの発行体の財務状況や収益状況、J-REITの保有不動産とその状況など様々な要因により変化します。



流動性リスク

各ファンドが投資するJ-REITの流動性が損なわれた場合には、各ファンドの基準価額が下落する要因となる可能性があります。

※基準価額の変動要因は上記に限定されるものではなく、上記以外に「REITにより支払われる配当金の変動リスク」、「金利変動リスク」、「信用リスク」、「ファミリーファンド方式で運用する影響」などがあります。

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。
- J-REITに関する法律(税制、会計基準等)および不動産を取り巻く規制(建築規制、環境規制等)が変更になった場合等には、J-REITの価格や配当に影響を与える可能性があります。

お申込みメモ 他①

お申込みメモ 〈詳細については、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。〉

購入・換金のお申込み	販売会社・委託会社の休業日を除き、原則として、いつでもお申し込みになれます。
購入単位	販売会社が別に定める単位 ※詳細は委託会社または販売会社までお問い合わせください。
購入価額	購入申込日の基準価額 (自動けいぞく投資コースの収益分配金は、決算日の基準価額で再投資されます。)
換金単位	1万口単位または1口単位 ※換金単位は、販売会社およびお申込コースにより異なる場合があります。また、販売会社によっては換金単位を別に設定する場合があります。
換金価額	換金請求受付日の基準価額から信託財産留保額を控除した価額
換金代金	換金請求受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として販売会社・委託会社の営業日の午後3時までに販売会社の事務手続きが完了したものを当日分のお申込みとします。 ※なお、上記の時間以前にお申込みが締め切られる場合があります。
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うために大口の換金請求等には制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止および取消し	購入申込者の購入申込金額および購入申込総額・換金請求金額が多額な場合、取引所等における取引の停止、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・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。

信託期間	<p>毎月決算コース 無期限(2004年6月4日設定)</p> <p>年1回決算コース 2028年11月2日まで (2013年8月1日設定)</p>
繰上償還	約款所定の信託終了事由が生じた場合には、信託を終了(繰上償還)させることがあります。
決算日	<p>毎月決算コース 毎月5日(休業日の場合は翌営業日)</p> <p>年1回決算コース 毎年11月5日 (休業日の場合は翌営業日)</p>
収益分配	<p>毎月決算コース 年12回の毎決算日に収益分配方針に基づいて収益分配を行います。</p> <p>年1回決算コース 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。</p> <p>※「一般コース」と「自動けいぞく投資コース」の2つの購入方法があります。ただし、販売会社によっては、どちらか一方のコースのみの取扱いとなる場合があります。詳細は委託会社または販売会社までお問い合わせください。</p>
課税関係	<p>課税上は株式投資信託として取り扱われます。</p> <p>公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度「愛称: NISA(ニーサ)」の適用対象です。</p> <p>配当控除および益金不算入制度の適用はありません。</p> <p>※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更される場合があります。</p>

お申込みメモ 他②

お客さまにご負担いただく手数料等について

購入時	
購入時手数料	購入申込金額(購入申込口数に購入価額を乗じた額)に対して、販売会社が別に定める手数料率を乗じて得た額とします。 ※2014年2月4日現在の手数料率の 上限は2.625%(税抜2.5%) です。なお、手数料率の上限は変更されることがあります。 ※消費税率が8%になった場合は、 上限2.7%(税抜2.5%) となります。 ※詳細は、委託会社または販売会社でご確認いただけます。
換金時	
信託財産留保額	換金請求受付日の基準価額に対して、 0.3% の率を乗じて得た額をご負担いただきます。
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)	日々の信託財産の純資産総額に対し 年1.05%(税抜1%) の率を乗じて得た額とします。 ※消費税率が8%になった場合は、 年1.08%(税抜1%) となります。 ※運用管理費用は毎計算期末(「年1回決算コース」においては毎計算期間の最初の6ヵ月終了日を含みます。)または信託終了のときに信託財産中から支払われます。
その他の費用・手数料	以下のような費用等が投資者の保有期間中、そのつど(監査費用は日々)かかります。 監査費用 / 信託事務の処理に要する諸費用 / 組入有価証券の売買時の売買委託手数料 等 ※その他の費用・手数料については、定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用等(上限額等を含む)を表示することができません。 ※上場投資信託(不動産投資信託証券)は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託(不動産投資信託証券)の費用は表示しておりません。
◆上記手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することができません。	

ファンドの委託会社およびその他の関係法人の概況

委託会社	みずほ投信投資顧問株式会社 信託財産の運用指図等を行います。
受託会社	みずほ信託銀行株式会社 (再信託受託会社:資産管理サービス信託銀行株式会社) 信託財産の保管・管理等を行います。
販売会社	下記の委託会社お問合わせ先でご確認いただけます。 募集の取扱い、販売、換金請求の受付、分配金・償還金・換金代金の支払い等を行います。 ※お客さまへの投資信託説明書(交付目論見書)の提供は、販売会社において行います。

【委託会社お問合わせ先】みずほ投信投資顧問株式会社

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

※東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所(株東京証券取引所)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは、(株東京証券取引所)が有しています。なお、各ファンドは、(株東京証券取引所)により提供、保証または販売されるものではなく、(株東京証券取引所)は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断、およびファンドの発行または売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

※本資料に記載した東証REIT指数(配当込み)についての説明は、2013年11月末現在における当該指数の算出要領に基づくものです。なお、指数の算出要領は変更される場合があります。

※日経平均株価に関する著作権並びに「日経」及び日経平均株価の表示に対する知的財産権その他一切の権利は、全て日本経済新聞社に帰属します。

※FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limitedが使用します。NAREIT®はNAREITが所有する商標です。

※「Standard & Poor's®」「S&P®」「スタンダード&プアーズ」は、スタンダード&プアーズ ファイナンシャル サービスズ エル エル シーが所有する登録商標であり、みずほ投信投資顧問株式会社に対して利用許諾が与えられています。

※MSCIワールド指数は、MSCI Inc.が開発した指数です。同指数に対する著作権、知的所有権その他一切の権利は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。

※シティ世界国債指数は、シティグループ・グローバル・マーケッツ・インクの知的財産であり、指数の算出、数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、シティグループ・グローバル・マーケッツ・インクが有しています。

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