

MHAM J-REITインデックスファンド(年1回決算型)

追加型投信 / 国内 / 不動産投信 / インデックス型

愛称:ビルオーナー(年1回決算型)

- 本書は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書です。
- この投資信託説明書(交付目論見書)により行う「MHAM J-REITインデックスファンド(年1回決算型)」の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により、有価証券届出書を2016年1月15日に関東財務局長に提出しており、2016年1月16日にその届出の効力が生じております。
- 当ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は、下記の委託会社のホームページにおいて閲覧することができます。また、本書には約款の主な内容が含まれておりますが、約款の全文は投資信託説明書(請求目論見書)に掲載されております。投資信託説明書(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(交付方法は、販売会社によって異なる場合があります。)。なお、販売会社に投資信託説明書(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。
- 当ファンドの販売会社、基準価額等については、下記の照会先までお問い合わせください。
- 当ファンドは、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に基づき事前に投資者(受益者)の意向を確認します。当ファンドの信託財産は、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。

委託会社[ファンドの運用の指図を行う者]

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
設立年月日	1964年5月26日
資本金	20億4,560万円(2015年10月末現在)
運用する投資信託財産の合計純資産総額	2兆4,744億円(2015年10月末現在)

受託会社[ファンドの財産の保管及び管理を行う者]

みずほ信託銀行株式会社

ファンドに関する照会先
みずほ投信投資顧問株式会社
 (電話番号) 0120-324-431
 ※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) <http://www.mizuho-am.co.jp/>

商品分類及び属性区分

商品分類				属性区分				
単位型・追加型	投資対象地	投資対象資産(収益の源泉)	補足分類	投資対象資産	決算頻度	投資対象地	投資形態	対象インデックス
追加型	国内	不動産投信	インデックス型	その他資産(投資信託証券)*	年1回	日本	ファミリーファンド	その他(東証REIT指数(配当込み))

*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。

◆商品分類及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(<http://www.toushin.or.jp/>)をご覧ください。

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

1. ファンドの目的・特色

ファンドの目的

東京証券取引所に上場している不動産投資信託証券*に主として投資を行い、東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する投資成果を目指します。

*「東証上場REIT」ということがあります。

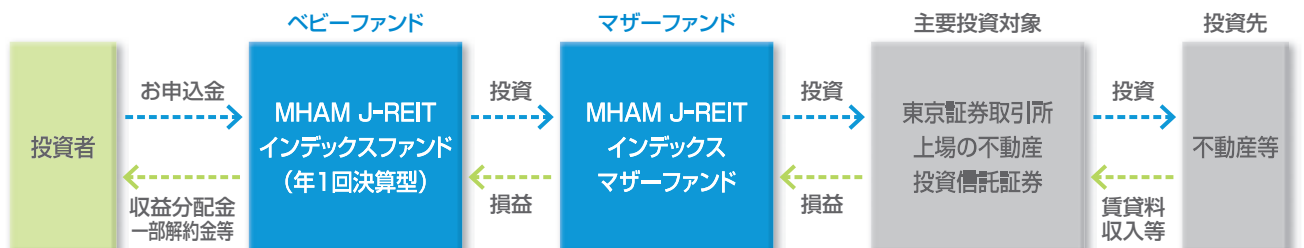
ファンドの特色

東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する投資成果を目指します。

- 東京証券取引所に上場している“東証REIT指数採用(採用予定を含みます。)の不動産投資信託証券”を主要投資対象とします。
- 東証REIT指数の採用銘柄に追加・変更があった場合は、適宜、組入対象銘柄の追加・見直しを行います。
- 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。
- 「MHAM J-REITインデックスマザーファンド」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。



REITとは?

- REIT(リート)とは、「Real Estate Investment Trust」を略したもので、不動産投資信託のことです。
- 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。
- REITでは、賃貸料収入を中心とする収入から、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。



東証REIT指数(配当込み)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。

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、当ファンドは、(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。

主な投資制限

投資信託証券	投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。
同一銘柄の投資信託証券	同一銘柄の投資信託証券への実質投資割合は、原則として信託財産の純資産総額の10%以下とします。ただし、「東証REIT指数」における時価総額構成割合が10%を上回る銘柄については、当該構成割合以内の率を上限として組み入れることができます。
株式	株式への投資は行いません。
外貨建資産	外貨建資産への投資は行いません。
デリバティブ取引	不動産投信指数先物取引を利用することができます。

分配方針

毎決算時(原則として毎年10月15日。ただし、休業日の場合は翌営業日)に、原則として次の通り収益分配を行います。

1. 分配対象額の範囲は、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。)等の全額とします。
2. 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。
3. 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。

※将来の収益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。

市況動向やファンドの資金事情等によっては、前述のような運用ができない場合があります。

2. 投資リスク

基準価額の変動要因

当ファンドは、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、組み入れた不動産投資信託証券の値下がり(東証REIT指数(配当込み)の動きに連動する投資成果を目指しているため、当該指数の下落を含みます。)**等の影響による**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

当ファンドが投資する東証上場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。東証上場REITの市場価格が下落した場合には、当ファンドの基準価額が下落する要因となります。なお、東証上場REITの需給関係は、経済、不動産市況、金利、東証上場REITの発行体の財務状況や収益状況、東証上場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

当ファンドが投資する東証上場REITの流動性が損なわれた場合には、当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

- 当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。
- 当ファンドはベンチマークである東証REIT指数(配当込み)の動きと連動する投資成果を目指しておりますが、追加設定・一部解約による影響、信用リスク等を勘案したうえで指数の構成銘柄の一部を組み入れない場合の影響、売買コストや運用管理費用等の影響などにより、当ファンドの基準価額の騰落率と、同じ期間におけるベンチマークの騰落率との間に、乖離が生じる場合があります。
- 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、REITの価格や配当に影響を与える可能性があります。
- 収益分配金に関する留意点として、以下の事項にご留意ください。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
- 当ファンドは、換金請求金額が多額な場合や取引所等における取引の停止等があるときには、換金請求の受付を中止すること、およびすでに受け付けた換金請求の受付を取り消すことがあります。

リスクの管理体制

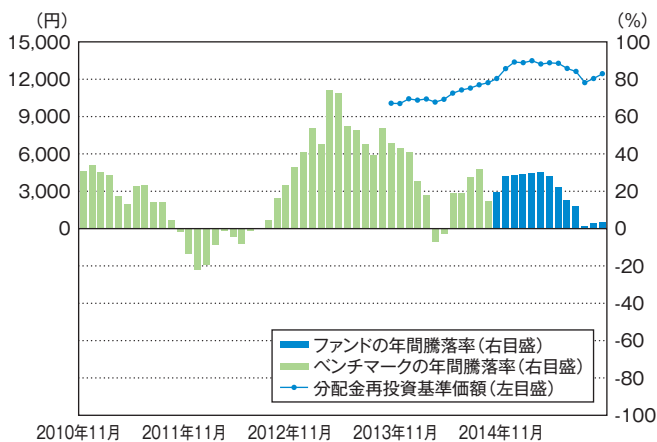
コンプライアンス・リスク管理部門は、運用リスクを含めたリスクのチェック・管理および運用実績の分析・評価を行い、法令・諸規則、約款の投資制限等の遵守状況を把握・管理し、必要に応じて提言等を行います。一方、トレーディング部門は売買執行および発注に伴う諸規則の遵守状況のチェックを行います。これらのリスク管理の結果はリスク管理に関する委員会等を通じて経営に報告されます。

※ファンドの換金に対応するため、運用部門は組入資産の市場での流動性および換金の状況をモニターしています。

※上記のリスク管理体制および組織名称等については、変更になることがあります。

(参考情報) ファンドの値動き・代表的資産クラスとの年間騰落率の比較(2010年11月~2015年10月)

◆当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

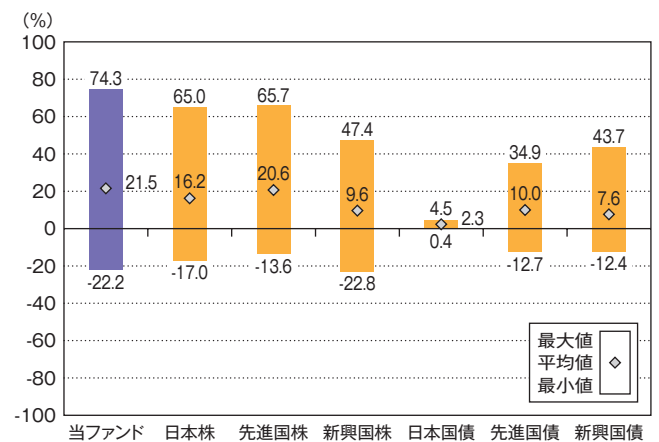


分配金再投資基準価額は、分配金(税引前)を再投資したものと計算していますので、実際の基準価額とは異なる場合があります。(以下同じ。)

年間騰落率(各月末時点について1年前と比較したものは、分配金再投資基準価額をもとに計算していますので、基準価額をもとに計算した騰落率とは異なる場合があります。

なお、当ファンドは2013年10月16日に設定しているため、年間騰落率については2014年9月以前は当ファンドが連動を目指すベンチマークである東証REIT指数(配当込み)の騰落率を用いています。また、分配金再投資基準価額については2013年10月末より表示しています。

◆当ファンドと代表的な資産クラスとの年間騰落率の比較



上記は、当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、2010年11月~2015年10月の5年間における年間騰落率(各月末時点について1年前と比較したもの)の平均・最大・最小を表示したものです。

当ファンドの年間騰落率は、分配金再投資基準価額をもとに計算していますので、基準価額をもとに計算した騰落率とは異なる場合があります。なお、当ファンドは2013年10月16日に設定しているため、当ファンドの年間騰落率については2014年9月以前は当ファンドが連動を目指すベンチマークである東証REIT指数(配当込み)の騰落率を用いています。

代表的な資産クラスは比較対象として記載しているため、当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

先進国株：MSCIコクサイ・インデックス(配当込み・円ベース)

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)

日本国債：NOMURA-BPI国債

先進国債：シティ世界国債インデックス(除く日本、ヘッジなし・円ベース)

新興国債：JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバーシファイド(ヘッジなし・円ベース)

※株式の指数は、配当を考慮したものです。また、海外(先進国・新興国)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。

「東証株価指数(TOPIX)」とは、東京証券取引所第一部に上場されているすべての株式の時価総額を指数化したものです。同指数は、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は、(株東京証券取引所)が有しています。

「MSCIコクサイ・インデックス」とは、MSCIインク(以下、MSCI)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に帰属します。またMSCI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。

「MSCIエマージング・マーケット・インデックス」とは、MSCI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に帰属します。またMSCI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。

「NOMURA-BPI国債」とは、野村証券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とその他一切の権利は野村証券株式会社に帰属しています。また、同社は当該指数の正確性、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。

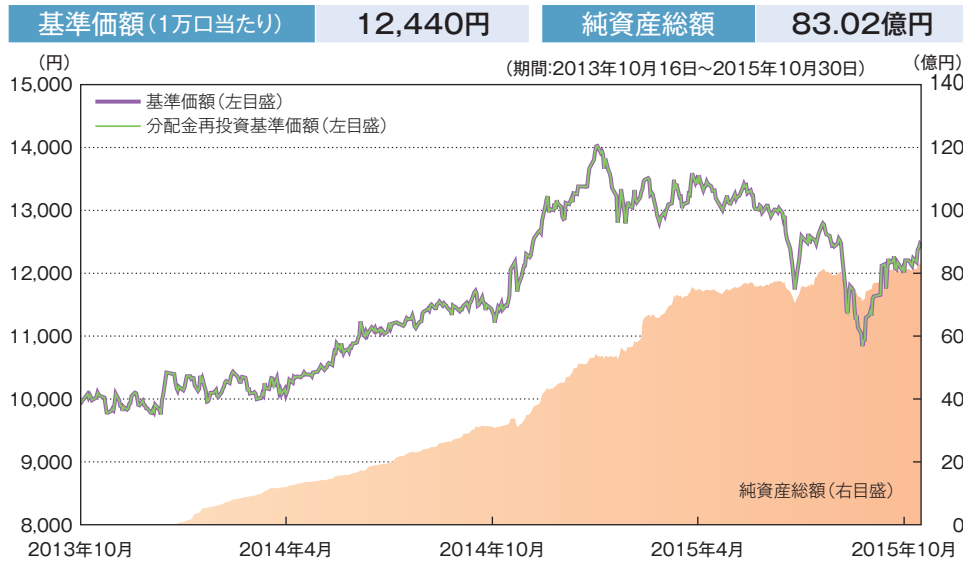
「シティ世界国債インデックス(除く日本)」とは、Citigroup Index LLCが開発した債券指数で、日本を除く世界主要国の国債で構成されている時価総額加重平均指数です。同指数は、Citigroup Index LLCの知的財産であり、指数の算出、数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、Citigroup Index LLCが有しています。

「JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバーシファイド」とは、JPモルガン・セキュリティーズ・インク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。同指数に対する著作権、知的財産権その他一切の権利はJPモルガン・セキュリティーズ・インクに帰属します。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。

3. 運用実績

(2015年10月30日現在)

▶ 基準価額・純資産の推移



※基準価額および分配金再投資基準価額は、信託報酬控除後の値です。(以下同じ。)
 ※分配金再投資基準価額は、決算時に収益分配があった場合にその分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。(以下同じ。)
 なお、当ファンドは分配実績がないため、基準価額と分配金再投資基準価額の線が重なっております。

▶ 分配の推移

(1万口当たり、税引前)

2015年 10月	0円
2014年 10月	0円
設定来累計	0円

設定来:2013年10月16日以降

▶ 主要な資産の状況

※各比率は実質的な組入比率です。組入比率は純資産総額に対する比率を表示(小数点第二位四捨五入)しています。

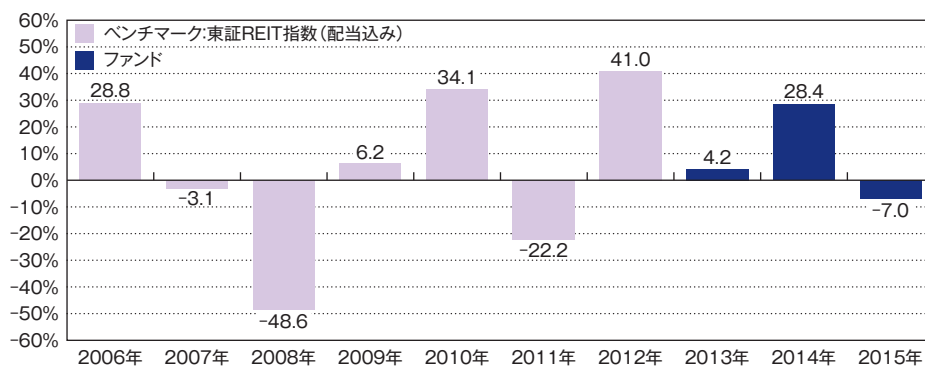
資産の組入比率

資産の種類	国内/外国	比率(%)
投資証券	国内	98.9
現金・預金・その他の資産		1.1
合計		100.0

組入上位10銘柄 (組入銘柄数51銘柄)

順位	銘柄名	比率(%)
1	日本ビルファンド投資法人	7.8
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	7.0
3	日本リテールファンド投資法人	5.7
4	野村不動産マスターファンド投資法人	5.4
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.4
6	オリックス不動産投資法人	3.6
7	日本プロロジスリート投資法人	3.5
8	日本プライムリアルティ投資法人	3.3
9	アドバンス・レジデンス投資法人	3.2
10	GLP投資法人	3.0

▶ 年間収益率の推移 (暦年ベース)



※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。
 ※2012年以前はベンチマークの収益率を表示しています。なお、ベンチマーク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。
 ※2013年は設定日(10月16日)から年末までの収益率、2015年は1月から10月末までの収益率を表示しています。

※当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を示唆、保証するものではありません。
 ※運用実績については、別途開示している場合があります。この場合、委託会社のホームページにおいて閲覧することができます。

4. 手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	販売会社が別に定める単位 ※詳細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(基準価額は1万口当たりで表示しています。)
購入代金	購入申込日から起算して4営業日目までにお支払いいただきます。 なお、販売会社が別に定める方法により、上記の期日以前に購入代金をお支払いいただく場合があります。
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4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。
購入の申込期間	2016年1月16日から2017年1月13日まで ※申込期間は上記期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新されます。
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及び取消し	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	2028年10月13日まで(2013年10月16日設定)
繰上償還	委託会社は次のいずれかの場合、事前に投資者(受益者)の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了(繰上償還)させることがあります。 <ul style="list-style-type: none"> この信託契約を解約することが投資者のため有利であると認めるとき。 やむを得ない事情が発生したとき。 信託契約の一部解約により、受益権の口数が10億口を下回ることとなるとき。 <p>なお、委託会社は、当ファンドが主要投資対象とする「MHAM J-REITインデックスマザーファンド」が投資する投資信託証券のすべてがその信託を終了または上場を廃止することとなるときは、受託会社と合意のうえ(事前の投資者(受益者)の意向確認は行いません。)、信託契約を解約し、信託を終了(繰上償還)させます。</p>
決算日	毎年10月15日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	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。 ※「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」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。詳細は販売会社までお問い合わせください。
信託金の限度額	3,000億円を上限とします。
公 告	原則として、ホームページ(http://www.mizuho-am.co.jp/)に電子公告を掲載します。
運用報告書	ファンドの決算時および償還時に「交付運用報告書」および「運用報告書(全体版)」を作成し、「交付運用報告書」を販売会社を通じて交付いたします。
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、少額投資非課税制度の適用対象です。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。

4. 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

項目	費用の額・料率	費用の概要
購入時手数料	購入価額に対して、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。 ※2016年1月15日現在の手数料率の 上限は2.16%(税抜 2%) です。	商品説明、募集・販売の取扱い事務等の対価
信託財産留保額	1口につき、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	—

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)

項目	費用の額・料率	費用の概要	
運用管理費用 (総額)	年率0.702% (税抜 0.65%)	運用管理費用=日々の純資産総額×信託報酬率 ※運用管理費用は毎計算期間の最初の6ヵ月終了日および毎計算期末または信託終了のときに信託財産中から支払われます。	
配分 (税抜)	(委託会社)	年率0.30%	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0.30%	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
	(受託会社)	年率0.05%	信託財産の管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価

その他の費用・手数料

主な項目	費用の概要
信託財産に関する租税	有価証券の取引のつど発生する有価証券取引税、有価証券の受取配当金にかかる税、有価証券の譲渡益にかかる税等
監査費用	監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用
信託事務の処理に要する諸費用	事務処理にかかる諸経費
外国における資産の保管等に要する費用	外国における保管銀行等に支払う有価証券等の保管等に要する費用
組入有価証券の売買時の売買委託手数料	有価証券等の売買の際、金融商品取引業者等に支払う手数料

※上記のような費用・手数料等が投資者の保有期間中、そのつど(監査費用は日々)がかかります。

※「東証REIT指数」その他これに類する標章の使用料および当該使用料にかかる消費税等相当額については、投資者の負担とし信託財産中から支弁することができるものとします。

※その他の費用・手数料については、定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、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)の費用は表示していません。

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。

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	所得税及び地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時及び償還時	所得税及び地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

※上記は2016年1月1日現在のものです。

※少額投資非課税制度「愛称:NISA(ニーサ)」をご利用の場合、毎年、年間120万円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及び譲渡所得が5年間非課税となります。ご利用になれるのは、満20歳以上の方で、販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。また、2016年4月1日より、20歳未満の方を対象とした「ジュニアNISA」制度が開始されます。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

※法人の場合は上記とは異なります。

※税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。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。

みずほ投信投資顧問株式会社

Mizuho Asset Management Co., Ltd.