【組入投信の運用レポート】

MHAM J－REIT ファンドVA〔適格機関投資家専用〕

本資料は、変額年金保険の特別勘定に組入れられている投資信託についての運用状況を開示するための参考資料であり、募集を目的とするものではありません。また、将来の運用成果を保証するものではありません。
ご契約者が投資信託を直接保有しているものではありません（投資信託を直接購入することはできません）。
特別勘定に組入れられている投資信託の基準価額の変動は、特別勘定の基準価額の変動とは異なります。
本資料は、アセットマネジメントOne株式会社による運用報告を、第一生命保険株式会社より提供するものです。
このレポートの最終ページには、諸費用やご契約者の負うリスクなどぜひご確認いただきたい内容について記載しています。必ず最終ページをご覧いただき、内容について十分ご確認ください。

ファンドの特色

・主として「MHAM J-REITマザーファンド」受益証券への投資を通じ、以下の方針に基づき運用を行います。
・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への投資により、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。

2024年2月20日付で、みずほ信託銀行との投資助言契約を解除しました。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。

設定来の運用実績-ファンドの累積収益の推移-

2024年2月29日現在

本資料における累積収益は、ファンドの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して算出したファンドの収益率を基に作成。ファンドの当初元本（1万口につき1万円）を10,000として基準価額および分配金（税引前）から指数化しています。

基準価額情報等

基準価額	23,066円
設定日	2004/11/22
純資産総額	16百万円
信託期間	無期限
決算日	12月10日

基準価額は信託報酬控除後の値です。
基準価額は10,000口当たりを表示しています。

資産構成比率

不動産投信	96.7%
その他資産	3.3%

その他資産は、100%から不動産投信を差し引いたものです。
上記組入比率は、純資産総額に対する比率を表示しています。

組入銘柄数	45銘柄
予想配当利回り	4.56%

原則として、上記の予想配当利回りは、組入各銘柄における年率換算ベースでの予想配当（上場・合併等が行われる場合には実質運用期間を使って換算（ただし、実質運用期間が公表されていない場合には、上場した日から当期末までの日数を使って換算）、当期の予想配当が未発表の場合は前期の予想配当を使用）から予想配当利回りを算出し、各銘柄の組入比率に応じて算出したものです。当ファンドの運用利回りを示唆するものではありません。

基準価額騰落率－累積収益率－

1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	5年	設定来
-5.04%	-7.18%	-8.42%	-5.28%	-4.32%	6.74%	160.60%

累積収益率は実際の投資家利回りとは異なります。

分配等実績（10,000口当たり、税引前）

2012/12/10	0円	2018/12/10	0円
2013/12/10	0円	2019/12/10	0円
2014/12/10	0円	2020/12/10	0円
2015/12/10	0円	2021/12/10	0円
2016/12/12	0円	2022/12/12	0円
2017/12/11	0円	2023/12/11	0円

組入上位10銘柄の組入比率

順位	銘柄名	比率
1	日本都市ファンド投資法人	7.0%
2	ラサールロジポート投資法人	6.8%
3	KDX不動産投資法人	6.5%
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	5.1%
6	オリックス不動産投資法人	5.1%
7	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.9%
8	アドバンス・レジデンス投資法人	4.0%
9	積水ハウス・リート投資法人	3.9%
10	日本ビルファンド投資法人	3.8%

上記組入比率は純資産総額に対する比率を表示しています。

本資料に記載されているデータ等の正確性につきましてアセットマネジメントOneは細心の注意を払っておりますが、アセットマネジメントOneはその確実性、完全性を保証するものではありません。

【組入投信の運用レポート】

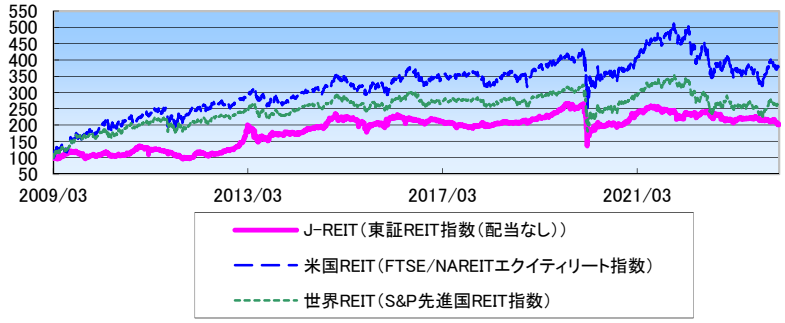
MHAM J－REIT ファンドVA〔適格機関投資家専用〕

本資料は、変額年金保険の特別勘定に組入れられている投資信託についての運用状況を開示するための参考資料であり、募集を目的とするものではありません。また、将来の運用成果を保証するものではありません。
ご契約者が投資信託を直接保有しているものではありません（投資信託を直接購入することはできません）。
特別勘定に組入れられている投資信託の基準価額の変動は、特別勘定の基準価額の変動とは異なります。
本資料は、アセットマネジメントOne株式会社による運用報告を、第一生命保険株式会社より提供するものです。
このレポートの最終ページには、諸費用やご契約者の負うリスクなどぜひご確認いただきたい内容について記載しています。必ず最終ページをご覧いただき、内容について十分ご確認ください。

参考データ

（期間：2009年3月31日～2024年2月29日）

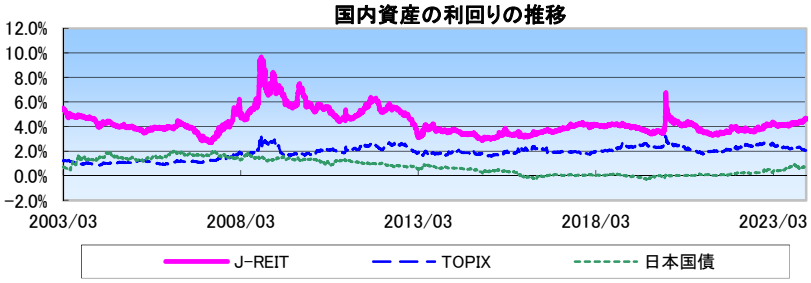
REIT指数の推移



2009年3月31日時点の各指数をそれぞれ100として指数化しています。

（期間：2003年3月31日～2024年2月29日）

国内資産の利回りの推移



上記の2個のグラフは、過去の市場データなどを基に、J-REITの資産属性を示すため掲載しているものです。

出所：ブルームバーグデータ、日本経済新聞社予想データ、各投資法人提供データを基にアセットマネジメントOneが作成。

東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）の指数値および東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数・東証株価指数（TOPIX）にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。
MHAM J－REITファンドVA［適格機関投資家専用］（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、FTSE International Limited（以下、「FTSE」）、London Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業（以下、総称して「LSE Group」）またはNareit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/NAREITエクイティリート指数（以下、「本指数」）のすべての権利はFTSEおよびNareitに帰属します。「FTSE ®」はLSE Groupの商標であり、ライセンス契約に基づきFTSE International Limited（「FTSE」）によって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。
本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、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。FTSE、LSE Group、およびNareit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。
「S&P先進国REIT指数」は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P先進国REIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。
J-REITは、東証J-REITの各銘柄における年率換算ベースの予想配当（当期の予想配当が未発表の場合は前期の予想配当）と価格から算出した配当利回りを、各銘柄の時価総額に応じて加重平均しています。（浮動株比率については考慮しておりません。）
また、参考提示したTOPIXはTOPIX構成銘柄の予想配当利回りを各銘柄の時価総額に応じて加重平均しています。日本国債は10年国債の利回りを示しています。

投資環境／運用概況など

（投資環境）2月のJ-REIT市場は下落しました。上旬は、日銀の金融政策正常化観測から国内長期金利が上昇する中、J-REITは下落しました。中旬以降も、日銀の金融政策正常化観測から買いが手控えられ、安値圏で推移しました。月間を通じて、投資信託からの資金流出基調が継続していることや、決算期末を控えた国内金融機関の一部などによる売り圧力の増大、大型公募増資の発表などにより、需給環境悪化懸念が強まりました。
（運用概況）安定的な収益の確保が期待できるラサールロジポート投資法人や、日本都市ファンド投資法人などを、東証REIT指数の時価総額構成比よりも高めに組み入れた状態で運用しました。当ファンドの月間騰落率は、下落しました。

市場環境と今後の見通し／運用方針

J-REIT市場は、日米の金融政策に対する市場の思惑や金利の推移、世界的な不動産売買市場の動向を踏まえたリスク許容度の変化に影響される展開を想定しています。国内においては、オフィス賃貸市況の変化と市場の反応、消費動向や実物不動産価格の動向が注目される展開になると考えています。また、個別銘柄では、投資口価格の低迷を踏まえた物件入替や資本政策の変化に留意する必要があります。中長期的には、相対的に高い分配金利回りを魅力に感じる投資家からの資金流入を支えにして、J-REIT市場は変動が緩やかな上昇基調に回帰していくと予想しています。
当ファンドにおいては、ポートフォリオ構築に際し、保有資産の質や運用能力など個別銘柄の調査・分析結果をベースに、安定した分配金原資の獲得と資産価値の上昇を考慮した運用を実施していきます。

お知らせ

今月のお知らせはありません。

本資料に記載されているデータ等の正確性につきましてアセットマネジメントOneは細心の注意を払っておりますが、アセットマネジメントOneはその確実性、完全性を保証するものではありません。

特にご確認いただきたい重要事項【引出機能付災害６割加算型変額年金保険】

■運用リスクについて

- この商品は、年金額、積立金額、解約返還金額、給付金額等が特別勘定資産の運用実績に基づいて増減する仕組みの、保険料一時払方式の変額年金保険（生命保険）です。引受保険会社は、第一生命保険株式会社です。
- ファンド（特別勘定）での資産運用においては主に投資信託に投資しますので、その運用においては運用リスクを負うことになります。この商品では、資産運用の成果が直接、積立金額、解約返還金額、死亡給付金額等に反映されることから、資産運用の成果とリスクがともにご契約者に帰属することとなります。なお、積立金額、解約返還金額、年金原資、年金額に最低保証はありません。
- 積立金額は、ファンド（特別勘定）で運用・管理されます。ファンド（特別勘定）は、実質的に国内外の株式・債券等を投資対象とするため、「株価の下落」「金利の上昇による債券価格の下落」「円高による外貨建資産価格の下落」等が基準価額の下落要因となります。
- 基準価額の下落は直接、積立金額、解約返還金額、年金原資などに反映されるため、積立金額、解約返還金額、年金原資が一時払保険料相当額を大きく下回ることがあり損失が生じるおそれがあります。

■ご負担いただく諸費用について

お客さまには以下の諸費用の合計額をご負担いただきます。

(1) 運用期間中

①すべてのご契約者にご負担いただく費用

項目	金額	備考
保険契約関係費 死亡給付金のお支払いや、ご契約の締結・維持に必要な費用です。	**ファンド（特別勘定）の資産総額に対して 年率 1.557%**	ファンド（特別勘定）の資産総額に対して年率 1.557%/365 日を毎日控除します。
運用に関わる費用 各ファンド（特別勘定）の運用に関わる費用として、投資対象となる投資信託にかかる信託報酬などです。	**信託報酬は、（実質年率）0.9835%が上限です。 （別表をご覧ください）** ※運用手段の変更、運用資産額の変動等の理由により将来変更される可能性があります。	投資対象となる各投資信託の信託報酬は、信託財産の額に対して所定の率（年率）/365 日を毎日控除します。

※上記の信託報酬の他、以下の諸費用を間接的にご負担いただくことがあります。なお、売買委託先、売買金額等によって手数料率が変動する等の理由から、これらの計算方法は表示しておりません。
・有価証券の売買時の売買委託手数料および有価証券取引に係る手数料・税金、先物・オプション取引に要する費用、信託財産留保額、当該手数料にかかる消費税等相当額および外貨建資産の保管等に要する費用（マザーファンドで運用する場合も同様）等

（別表）各特別勘定が主たる投資対象とする投資信託の信託報酬

特別勘定の名称	主たる投資対象とする投資信託の信託報酬※1	特別勘定の名称	主たる投資対象とする投資信託の信託報酬※1
バランス 30JP	年率 0.737%（税抜 0.67%）	日本株アクティブ JP1	年率 0.6545%（税抜 0.595%）～ 年率 0.7095%（税抜 0.645%）
バランス 50JP	年率 0.737%（税抜 0.67%）		
バランス 70JP	年率 0.737%（税抜 0.67%）	日本株アクティブ JP2	年率 0.902%（税抜 0.82%）
世界債券 JP1	年率 0.5775%（税抜 0.525%）	世界株アクティブ JP1	実質年率 0.9835%程度（実質税抜 0.95%程度） ＜主要投資対象とする外国投資証券を含めない場合、年率 0.37125%（税抜 0.3375%）＞
日本株 225JP	年率 0.4125%（税抜 0.375%）	世界株アクティブ JP2	
日本株 TOPIXJP	年率 0.385%（税抜 0.35%）	J リート JP	年率 0.517%（税抜 0.47%）
		マネープール JP	第一生命が直接運用します。※2

※1:上記信託報酬は、2023 年 4 月現在の数値であり、運用会社により今後変更され引き上げられることがあります。なお、（ ）内は消費税抜きの額を表示しています。
※2:当該特別勘定においては、資産運用の過程で有価証券取引に係る手数料・税金、先物・オプション取引に要する費用、当該手数料にかかる消費税等相当額を運用費用の一部として間接的にご負担いただくことがあります。なお、売買委託先、売買金額等によって手数料率が変動する等の理由から、これらの計算方法は表示しておりません。

②特定のご契約者にご負担いただく費用

項目	金額	備考
保険契約維持費 基本保険金額が 200 万円未満の場合にかかる費用です。	**毎月 400 円**	月単位の契約応当日（契約日を含みます）始に積立金から控除します。
解約控除 契約日（増額日）から経過 10 年未満で解約・減額された場合にかかる費用です。	**契約日からの経過年数に応じ、基本保険金額に対して 6.0%～0.6%の解約控除率を乗じた金額**	解約・減額時にお支払いする積立金から控除します。

(2) 年金受取期間中

項目	年金の種類	金額	備考
保険契約関係費	確定年金 保証期間付有期年金	**支払年金額に対して年率 1.0%**	第2回以後の年金の年金支払日に責任準備金から控除します。
	保証期間付終身年金	**保証期間中：支払年金額に対して年率 1.0% 保証期間経過後：支払年金額に対して年率 2.0%**	

※上記の率等は年金支払開始日の時期により異なることがあります。

■その他ご留意いただきたい事項について

- この商品では、年金原資、年金額に最低保証はありませんので、お受取りになる年金の合計額が一時払保険料相当額を下回ることがあります。そのため損失が生じるおそれがあります。
- この商品では、ご契約日（増額日）から10年未満に解約・減額をされますと解約控除がかかります。また、解約返還金額には最低保証はありませんので、一時払保険料相当額を下回ることがあります。そのため損失が生じるおそれがあります。