

*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／インデックス型	
信託期間	無期限	
運用方針	東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとし、東証REITインデックス・マザーファンド受益証券への投資を通じて、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受益証券および不動産投資法人投資証券（以下、総称して「不動産投資信託証券」といいます。）に実質的に投資することにより、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目指して運用を行います。	
主用対象	ベビーファンド	東証REITインデックス・マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。なお、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直接投資することがあります。
	マザーファンド	わが国の金融商品取引所に上場されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
組入制限	ベビーファンド	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。 株式への実質投資は行いません。 外貨建資産への実質投資は行いません。
	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（原則として毎年3月15日とし、同日が休業日に該当する場合は翌営業日となります。）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とし、収益分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。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もあります。 ※＜分配金再投資（累積投資）コース＞の場合、税引き後の分配金は、自動的に無手数料で再投資されます。	

運用報告書（全体版）

第5期

（決算日 2024年3月15日）

農林中金＜パートナーズ＞ J-REITインデックスファンド （年1回決算型）

受益者のみなさまへ

平素は格別のお引立てに預かり厚く御礼申し上げます。

さて、ご購入いただいております「農林中金＜パートナーズ＞J-REITインデックスファンド（年1回決算型）」は去る3月15日に第5期の決算を行いましたので、期中の運用状況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。

運用状況に関する問い合わせ窓口
（フリーダイヤル）0120-439-244

<受付時間> 営業日の午前9時から午後5時まで
<https://www.ja-asset.co.jp/>



農林中金全共連アセットマネジメント株式会社
〒102-0074 東京都千代田区九段南1-6-5

■設定以来の運用実績

決算期	基準価額			東証REIT指数		騰落率 差異状 況	投資信託 証券組 入比率	指先 比率	数物 率	純資 産額
	(分配落)	税分 配金	込金 期騰 落率	(配当込み)	期騰 落率					
(設定日) 2019年3月4日	円 10,000	円 -	% -	3,728.21	% -	% -	% -	% -	% -	百万円 1
1期 (2020年3月16日)	8,636	0	△13.6	3,237.59	△13.2	△0.5	94.7	5.0	77	
2期 (2021年3月15日)	11,196	0	29.6	4,243.77	31.1	△1.4	95.3	4.6	251	
3期 (2022年3月15日)	11,030	0	△ 1.5	4,200.48	△ 1.0	△0.5	96.5	3.2	291	
4期 (2023年3月15日)	11,076	0	0.4	4,239.09	0.9	△0.5	95.7	3.8	326	
5期 (2024年3月15日)	11,009	0	△ 0.6	4,228.19	△ 0.3	△0.3	96.4	3.4	528	

(注1) 設定日の基準価額及び純資産総額は設定当初の金額です (以下同じ)。

(注2) 分配金があった場合、基準価額の期中騰落率は分配金込みです。

(注3) 騰落率差異状況=基準価額期中騰落率-東証REIT指数 (配当込み) 期中騰落率

(注4) 指数先物比率は、東証REIT指数先物比率です (以下同じ)。

(注5) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、投資信託証券組入比率、指数先物比率 (=買建比率-売建比率) は、実質組入比率を記載しております (以下同じ)。

東証REIT指数の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社 (以下「J P X」といいます。) 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・ノウハウ及び同指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJ P Xが有します。J P Xは、同指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。本商品は、J P Xにより提供、保証又は販売されるものではなく、本商品の設定、販売及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。

■当期中の基準価額と市況推移

年 月 日	基 準 価 額		東 証 R E I T 指 数 (配当込み)	騰 落 率 騰 落 率	騰 落 率 差 異 状 況	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率	指 先 物 比 率
	騰 落 率	騰 落 率					
(期 首) 2023年 3月15日	円 11,076	% -	4,239.09	% -	% -	% 95.7	% 3.8
3月末	10,983	△0.8	4,204.73	△0.8	△0.0	95.9	3.9
4月末	11,542	4.2	4,420.34	4.3	△0.1	95.8	4.1
5月末	11,613	4.8	4,448.91	4.9	△0.1	97.1	2.8
6月末	11,535	4.1	4,421.28	4.3	△0.2	96.9	3.1
7月末	11,665	5.3	4,472.88	5.5	△0.2	96.5	3.5
8月末	11,833	6.8	4,539.20	7.1	△0.2	96.2	3.8
9月末	11,644	5.1	4,468.30	5.4	△0.3	97.0	2.9
10月末	11,400	2.9	4,372.14	3.1	△0.2	96.4	3.4
11月末	11,616	4.9	4,455.46	5.1	△0.2	96.3	3.7
12月末	11,423	3.1	4,382.85	3.4	△0.3	95.9	4.1
2024年 1月末	11,408	3.0	4,378.56	3.3	△0.3	95.5	4.5
2月末	10,851	△2.0	4,166.74	△1.7	△0.3	96.7	3.3
(期 末) 2024年 3月15日	11,009	△0.6	4,228.19	△0.3	△0.3	96.4	3.4

(注1) 分配金があった場合、期末基準価額は分配金込みです。

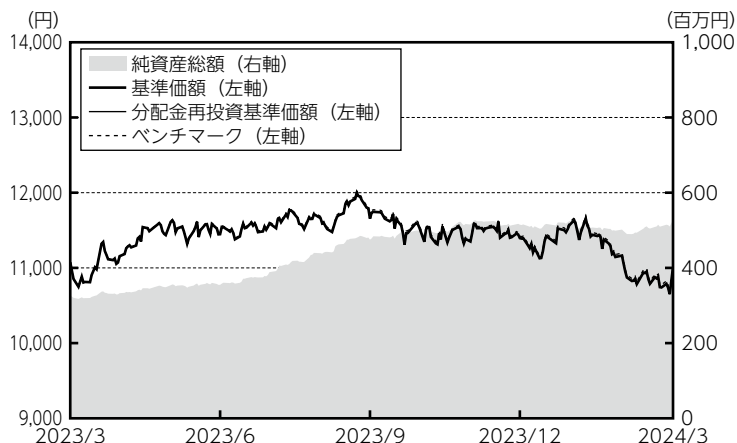
(注2) 騰落率は期首比です。

(注3) 騰落率差異状況=基準価額騰落率-東証REIT指数(配当込み)騰落率

《運用経過》

【当期中の基準価額等の推移について】

(第5期：2023年3月16日～2024年3月15日)



第5期首 : 11,076円
第5期末 : 11,009円
(既払分配金 0円)
騰落率 : △0.6%
(分配金再投資ベース)

- ・ベンチマークは、東証REIT指数（配当込み）です。

東証REIT指数の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」といいます。）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・ノウハウ及び同指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJ P Xが有します。J P Xは、同指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。本商品は、J P Xにより提供、保証又は販売されるものではなく、本商品の設定、販売及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。

- ・ベンチマークは、期首の値をファンドの基準価額と同一になるように指数化しています。
- ・分配金再投資基準価額は、分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンドの運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- ・実際のファンドにおいては、分配金を再投資するかどうかについてはお客様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、各個人のお客様の損益の状況を示すものではありません。

【基準価額の主な変動要因】

基準価額は、期首11,076円で始まり、J-REIT市場全体の動きを反映する形で推移し、期末11,009円となり、騰落率は0.6%の下落となりました。

マイナス要因

日銀の金融緩和政策修正への警戒感が高まる中で、米国長期金利や国内長期金利が上昇したことを背景に、J-REITの相対的な投資妙味が低下したことなどが、基準価額の主な下落要因となりました。

【投資環境について】

(第5期：2023年3月16日～2024年3月15日)

東証REIT指数(配当込み)は、期首4,239.09ポイントで始まり、米欧銀行セクターを巡る金融システム不安から下落する場面はありましたが、米国当局の迅速な政策対応や同業大手の救済買収合意などを受けて過度な懸念が和らぐと上昇しました。5月以降は横ばい圏での推移が続きましたが、軟調だったオフィス市況の底入れを期待する動きが強まると、オフィス関連銘柄がけん引する形で上昇しました。その後、7月の日銀金融政策決定会合でイールドカーブ・コントロール(長短金利操作)の運用柔軟化が決定されたことを受け、国内長期金利が上昇する中で下落しましたが、押し目買い需要を背景に上昇に転じました。9月に入ると、米国長期金利の上昇や、円安・ドル高の進行を受け、国内長期金利が上昇したことを背景に下落しました。その後も日銀の金融緩和政策修正への警戒感が続く中、下落しましたが、12月の日銀金融政策決定会合で金融緩和政策の継続が決定されたことや、能登半島地震の発生により早期の金融政策修正観測が後退したことを受け、上昇しました。期末にかけては、1月の日銀金融政策決定会合後の植田日銀総裁の会見や、当会合における議事内容を背景に金融緩和政策修正への警戒感が再び高まる中で、J-REITの相対的な投資妙味が低下したことから下落し、東証REIT指数(配当込み)は4,228.19ポイントで期末を迎えました。

【ポートフォリオについて】

当ファンドは、東証REIT指数(配当込み)をベンチマークとし、東証REITインデックス・マザーファンド受益証券への投資を通じて、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受益証券および不動産投資法人投資証券(以下、総称して「不動産投資信託証券」といいます。)に実質的に投資することにより、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目指して運用を行います。

前述のような投資環境のもと、当期におきましては、マザーファンドに概ね100%投資しました。

マザーファンドにおける運用では、わが国の金融商品取引所に上場されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、東証REIT指数構成銘柄を同指数と同水準の比率で保有するよう努めるとともに、不動産投資信託証券の保有割合(東証REIT指数先物含む)を概ね99%以上に保つなど、高位な組入れを行い、東証REIT指数(配当込み)との連動性を高めるよう運用を行いました。

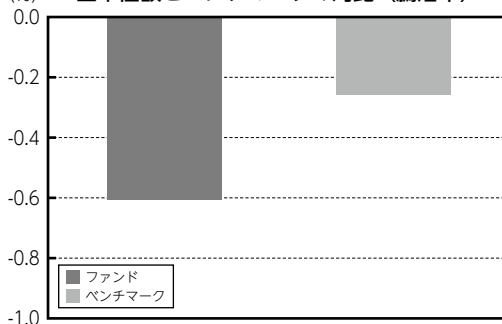
不動産投資信託証券の組入銘柄数につきましては、以下のコーポレートアクションにより、期首の60銘柄から2銘柄減少し58銘柄となりました。

・KDX不動産投資法人(8972、ケネディクス・オフィス投資法人より商号変更)が、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(3278)およびケネディクス商業リート投資法人(3453)を吸収合併

【ベンチマークとの差異要因について】

ベンチマークである東証REIT指数(配当込み)との比較では、ベンチマークの騰落率-0.3%に対し、0.3%下回りました。主な要因としては、信託報酬要因等がマイナスに寄与しました。

(%) 基準価額とベンチマークの対比(騰落率)



2023/3/16～2024/3/15

(注) 基準価額の騰落率は、分配金(税込み)を分配時に再投資したものとみなして計算しています。

【分配金について】

収益分配金につきましては、信託財産の成長を優先するため、見送らせていただきました。

なお、収益分配金に充てなかった収益につきましては、信託財産に留保し元本と同様の運用を行っております。

■分配原資の内訳 (1万口当たり、税込み)

項 目	第5期
	2023年3月16日 ～2024年3月15日
当期分配金 (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 (円)	1,925

(注1) 「対基準価額比率」は、当期分配金(税込み)の期末基準価額(分配金込み)に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なる点にご留意ください。

(注2) 「当期の収益」、「当期の収益以外」は小数以下切捨てで算出しているため合計が「当期分配金」と一致しない場合があります。

(注3) 分配金は、決算日から起算して5営業日までに販売会社より支払いが開始されます。

(注4) 分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により普通分配金と元本払戻金(特別分配金)に分かれます。分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は全額普通分配金となります。

分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、下回る部分に相当する金額が元本払戻金(特別分配金)、残りの部分が普通分配金となります。

(注5) 元本払戻金(特別分配金)が発生した場合は、分配金発生時に個々の受益者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、その後の個々の受益者の個別元本となります。

分配が行われた場合、＜分配金再投資(累積投資)コース＞をご利用の方は、税引き後の分配金が各決算日現在の基準価額に基づいて自動的に再投資されます。

《今後の運用方針》

引き続きマザーファンドへの投資割合を高位に保ち運用を行います。また、マザーファンドにおける運用は、不動産投資信託証券への投資割合(東証REIT指数先物含む)を高位に保ち、銘柄毎の投資ウェイトは東証REIT指数における構成比率と同水準となるよう努め、東証REIT指数(配当込み)との連動性を高めるよう運用を行います。

■ 1万口当たりの費用明細

項 目	当期 2023年3月16日 ～2024年3月15日		項目の概要
	金 額 円	比 率 %	
(a) 信託報酬 (投信会社) (販売会社) (受託会社)	50 (20) (25) (6)	0.440 (0.171) (0.220) (0.049)	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 投信会社によるファンドの運用の対価 分配・換金・償還金の支払、運用報告書の送付、口座管理等に係る費用 受託会社によるファンド運用財産の保管、管理、運用指図実行等の対価
(b) 売買委託手数料 (投資信託証券) (先物・オプション)	0 (0) (0)	0.003 (0.002) (0.001)	(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 有価証券等を売買する際に売買仲介人に支払う手数料 先物・オプションを取引する際に売買仲介人に支払う手数料
(c) その他費用 (監査費用) (その他)	0 (0) (0)	0.003 (0.003) (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 監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用 信託事務に係る諸費用
合 計	50	0.446	

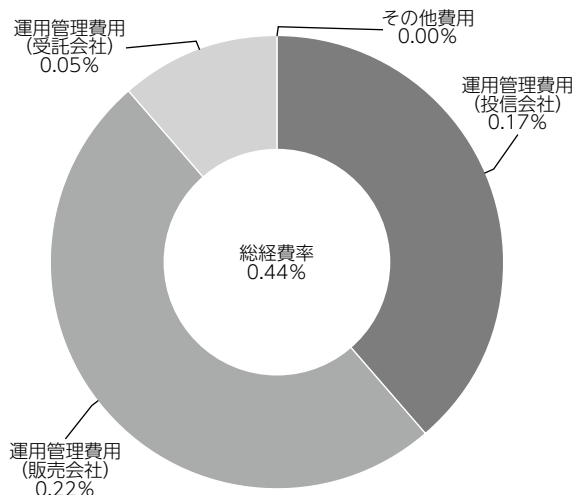
期中の平均基準価額は、11,459円です。

- (注1) 期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）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。
- (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。
- (注3) 売買委託手数料及びその他費用は、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4) 各項目毎に円未満は四捨五入してあります。

(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（原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。）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0.44%です。



- (注1) 費用は、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、売買委託手数料及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は異なります。

■売買及び取引の状況（2023年3月16日から2024年3月15日まで）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
東証REITインデックス・マザーファンド	千口 208,207	千円 279,285	千口 51,557	千円 69,469

■利害関係人との取引状況等（2023年3月16日から2024年3月15日まで）

(1) ベビーフンドにおける当期中の利害関係人との取引状況

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
コ ー ル ・ ロ ー ン	百万円 91	百万円 0	% 0.0%	百万円 91	百万円 0	% 0.0%

(注) 金額は受渡し代金。

マザーファンドにおける当期中の利害関係人との取引状況

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
コ ー ル ・ ロ ー ン	百万円 46,650	百万円 163	% 0.3%	百万円 46,645	百万円 163	% 0.3%

(注) 金額は受渡し代金。

平均保有割合 6.8%

※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ンドのマザーファンド所有口数の割合。

(2) 利害関係人の発行する有価証券等

該当事項はありません。

(3) 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

該当事項はありません。

(4) 利害関係人である金融商品取引業者、金融機関が私募の取扱い代表者となって発行される有価証券

該当事項はありません。

(5) 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

該当事項はありません。

(注) 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、当期中の当ファンドに係る利害関係人とは、農林中央金庫です。

■第二種金融商品取引業を兼業している委託会社の自己取引状況

該当事項はありません。

■組入資産の明細

親投資信託残高

種 類	期首 (前期末)	当 期 末	
	□ 数	□ 数	評 価 額
東証REITインデックス・マザーファンド	千円 252,430	千円 409,080	千円 527,508

■投資信託財産の構成

2024年3月15日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
東証REITインデックス・マザーファンド	千円 527,508	% 99.7
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,635	0.3
投 資 信 託 財 産 総 額	529,143	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2024年3月15日現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	529,143,729円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	433,988
東証REITインデックス・マザーファンド(評価額)	527,508,841
未 収 入 金	1,200,900
(B)負 債	1,123,195
未 払 解 約 金	900
未 払 信 託 報 酬	1,107,814
そ の 他 未 払 費 用	14,481
(C)純 資 産 総 額(A-B)	528,020,534
元 本	479,632,435
次 期 繰 越 損 益 金	48,388,099
(D)受 益 権 総 口 数	479,632,435口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額(C/D)	11,009円

<注記事項>

当ファンドの期首元本額は294,691,692円、期中追加設定元本額は243,376,603円、期中一部解約元本額は58,435,860円です。

<第5期分配金の計算過程>

計算期間末における費用控除後の配当等収益(17,187,495円)、費用控除後、繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益(0円)及び信託約款に規定される収益調整金(52,318,243円)及び分配準備積立金(22,838,754円)より分配対象収益は92,344,492円(1万口当たり1,925.32円)となりますが、分配は行っておりません。

■分配金のお知らせ

1万口当たり分配金(税込み)	0円
----------------	----

(注1) 分配金は、決算日から起算して5営業日までに販売会社より支払いが開始されます。

(注2) 分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により普通分配金と元本払戻金(特別分配金)に分かれます。分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は全額普通分配金となります。

分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、下回る部分に相当する金額が元本払戻金(特別分配金)、残りの部分が普通分配金となります。

(注3) 元本払戻金(特別分配金)が発生した場合は、分配金発生時に個々の受益者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、その後の個々の受益者の個別元本となります。

分配が行われた場合、<分配金再投資(累積投資)コース>をご利用の方は、税引き後の分配金が各決算日現在の基準価額に基づいて自動的に再投資されます。

原則として、数量、金額の単位未満は切り捨て、比率は四捨五入で記載しておりますので、合計欄の値が個別数値の合計と一致しない場合があります。ただし、単位未満の数値については小数で記載する場合があります。

■損益の状況

当期 自2023年3月16日 至2024年3月15日

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	△ 19円
受 取 利 息	1
支 払 利 息	△ 20
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	△10,061,813
売 買 益 損	1,455,755
売 買 損 益	△11,517,568
(C)信 託 報 酬 等	△ 1,961,076
(D)当 期 損 益 金(A+B+C)	△12,022,908
(E)前 期 繰 越 損 益 金	△ 5,449,591
(F)追 加 信 託 差 損 益 金	65,860,598
(配 当 等 相 当 額)	(51,234,065)
(売 買 損 益 相 当 額)	(14,626,533)
(G) 計 (D+E+F)	48,388,099
(H)収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金(G+H)	48,388,099
追 加 信 託 差 損 益 金	65,860,598
(配 当 等 相 当 額)	(52,318,243)
(売 買 損 益 相 当 額)	(13,542,355)
分 配 準 備 積 立 金	40,026,249
繰 越 損 益 金	△57,498,748

(注1) (B)有価証券売買損益は、期末の評価換え等によるものを含みます。

(注2) (C)信託報酬等には、消費税等相当額を含めて表示しております。

(注3) (F)追加信託差損益金とは、追加設定した金額と元本との差額です。

東証REITインデックス・マザーファンド

運用報告書

《第6期》

決算日：2023年11月15日

(計算期間：2022年11月16日～2023年11月15日)

法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第6期の運用状況をご報告申し上げます。

当マザーファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとし、主としてわが国の金融商品取引所に上場されている不動産投資信託受益証券および不動産投資法人投資証券（以下、総称して「不動産投資信託証券」といいます。）に投資することにより、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目指して運用を行います。
主要運用対象	わが国の金融商品取引所に上場されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
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。 外貨建資産への投資は行いません。

運用状況に関する問い合わせ窓口
(フリーダイヤル) 0120-439-244
<受付時間> 営業日の午前9時から午後5時まで
<https://www.ja-asset.co.jp/>

 **NZAM**
農林中金全共連アセットマネジメント株式会社
〒102-0074 東京都千代田区九段南1-6-5

■最近5期の運用実績

決算期	基準価額		東証REIT指数 (配当込み)		騰落率 差状況	投資信託証券 組入比率	指先比率	数物率	純資産額
	期騰落率	中率	期騰落率	中率					
2期 (2019年11月15日)	円	%		%	%	%	%	%	百万円
	13,590	24.2	4,422.65	24.3	△0.1	97.6	2.2		1,061
3期 (2020年11月16日)	11,056	△18.6	3,622.45	△18.1	△0.6	94.6	5.2		1,656
4期 (2021年11月15日)	14,008	26.7	4,593.08	26.8	△0.1	96.7	3.1		3,228
5期 (2022年11月15日)	13,679	△2.3	4,488.41	△2.3	△0.1	96.8	3.1		4,816
6期 (2023年11月15日)	13,542	△1.0	4,439.81	△1.1	0.1	96.3	3.6		6,844

(注1) 騰落率差異状況=基準価額期中騰落率-東証REIT指数(配当込み)期中騰落率

(注2) 指数先物比率は、東証REIT指数先物比率です(以下同じ)。

(注3) 指数先物比率=買建比率-売建比率(以下同じ)

■当期中の基準価額と市況推移

年月日	基準価額		東証REIT指数 (配当込み)		騰落率 差異状況	投資信託証券 組入比率	指先物比率
	騰落率	騰落率	騰落率	騰落率			
(期首) 2022年11月15日	円	%		%	%	%	%
	13,679	-	4,488.41	-	-	96.8	3.1
11月末	13,913	1.7	4,565.38	1.7	△0.0	96.0	3.9
12月末	13,421	△1.9	4,403.82	△1.9	△0.0	97.3	2.6
2023年1月末	12,993	△5.0	4,263.06	△5.0	0.0	97.0	2.9
2月末	13,196	△3.5	4,331.37	△3.5	△0.0	96.6	3.3
3月末	12,812	△6.3	4,204.73	△6.3	△0.0	96.0	3.9
4月末	13,468	△1.5	4,420.34	△1.5	△0.0	95.8	4.1
5月末	13,556	△0.9	4,448.91	△0.9	△0.0	97.1	2.8
6月末	13,470	△1.5	4,421.28	△1.5	△0.0	96.9	3.1
7月末	13,627	△0.4	4,472.88	△0.3	△0.0	96.4	3.5
8月末	13,828	1.1	4,539.20	1.1	△0.0	96.1	3.8
9月末	13,612	△0.5	4,468.30	△0.4	△0.0	97.0	2.9
10月末	13,331	△2.5	4,372.14	△2.6	0.0	96.5	3.4
(期末) 2023年11月15日	13,542	△1.0	4,439.81	△1.1	0.1	96.3	3.6

(注1) 騰落率は期首比です。

(注2) 騰落率差異状況=基準価額騰落率-東証REIT指数(配当込み)騰落率

東証REIT指数の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社(以下「J P X」といいます。)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・ノウハウ及び同指数に係る標章又は商標に関するすべての権利はJ P Xが有します。J P Xは、同指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。本商品は、J P Xにより提供、保証又は販売されるものではなく、本商品の設定、販売及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。

《運用経過》

【当期中の基準価額等の推移について】

(第6期：2022年11月16日～2023年11月15日)



(注1) ベンチマークは、東証REIT指数（配当込み）です。

(注2) ベンチマークは、期首の値をファンドの基準価額と同一になるように指数化しています。

【基準価額の主な変動要因】

基準価額は、期首13,679円で始まり、期末13,542円となり、騰落率は1.0%の下落となりました。

□ マイナス要因

期中後半にかけて、日銀による早期の政策修正への思惑から国内長期金利が上昇したことや、米金融引き締め長期化懸念が再燃したことなどを背景にJ-REIT市場が下落したことが、基準価額の主な下落要因となりました。

【投資環境について】

東証REIT指数（配当込み）は期首から2022年12月にかけては、日銀が金融政策決定会合で長期金利の許容レンジ拡大を決定したことを受けて下落しました。2023年1月以降は、日銀の金融政策を巡る不透明感が意識される中、上値の重い推移となりましたが、4月には新年度入りで地域金融機関による買いが活発化したことや、日銀が金融政策決定会合で金融政策の現状維持を決定したことなどを受けて上昇しました。5月以降は、国内株式市場の上昇や訪日外国人数の増加に伴うインバウンド需要回復などが支えとなり、底堅く推移しました。その後は、日銀の7月金融政策決定会合でイールドカーブ・コントロール（長短金利操作）の運用柔軟化が決定されたことを受けて一時下落する局面も見られたものの、8月後半には押し目買い需要を背景に上昇しました。9月以降は、日銀の植田総裁がマイナス金利解除のタイミングに言及したことで早期の政策修正観測が強まり国内長期金利が

上昇したことや、米金融引き締め長期化懸念が再燃したことなどを背景に下落し、期末にかけて上値の重い推移となりました。

【ポートフォリオについて】

当ファンドは、東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとし、主としてわが国の金融商品取引所に上場されている不動産投資信託受益証券および不動産投資法人投資証券（以下、総称して「不動産投資信託証券」といいます。）に投資することにより、ベンチマークの動きに連動する投資成果を目指して運用を行います。

前述のような投資環境のもと、当期におきましては、東証REIT指数構成銘柄を同指数と同水準の比率で保有するよう努めました。また、不動産投資信託証券の保有割合（東証REIT指数先物含む）を概ね98%以上に保つなど高位な組入れを行い、東証REIT指数（配当込み）との連動性を高めるよう運用を行いました。期末における不動産投資信託証券の組入比率（先物含む）は99.9%となっております。

不動産投資信託証券の組入銘柄数につきましては、以下のコーポレートアクションにより、期首の61銘柄から3銘柄減少し58銘柄となりました。

- ①森トラストリート投資法人（8961、森トラスト総合リート投資法人より商号変更）が、森トラスト・ホテルリート投資法人（3478）を吸収合併
- ②KDX不動産投資法人（8972、ケネディクス・オフィス投資法人より商号変更）が、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（3278）およびケネディクス商業リート投資法人（3453）を吸収合併

【ベンチマークとの差異要因について】

ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）との比較では、ベンチマークの騰落率-1.1%に対して、0.1%上回りました。主に、取引価格要因等がプラスに寄与しました。

《今後の運用方針》

今後の運用につきましては、引き続き東証REIT指数構成銘柄を東証REIT指数構成比率と同水準の比率で保有するよう努めるとともに、東証REIT指数先物を活用しながら組入比率を高位に保つことにより、東証REIT指数（配当込み）との連動性を高めるよう運用を行います。

■ 1万口当たりの費用明細

項 目	当期 2022年11月16日 ～2023年11月15日		項目の概要
	金 額	比 率	
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券) (先物・オプション)	1 (0) (0)	0.004 (0.003) (0.001)	(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 有価証券等を売買する際に売買仲介人に支払う手数料 先物・オプションを取引する際に売買仲介人に支払う手数料
(b) その他費用 (その他)	0 (0)	0.000 (0.000)	(b) その他費用=期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 信託事務に係る諸費用
合 計	1	0.004	
期中の平均基準価額は、13,435円です。			

(注1) 期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）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。

(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。

(注3) 各項目毎に円未満は四捨五入してあります。

■売買及び取引の状況（2022年11月16日から2023年11月15日まで）

(1) 投資信託証券

銘	柄	買		付		売		付	
		□	数	□	金	□	数	□	金
				千円				千円	
	エスコンジャパンリート投資法人		52		6,022		11		1,258
	サンケイリアルエステート投資法人		80		7,096		17		1,500
	S O S i L A 物流リート投資法人		143		18,823		31		3,978
	東海道リート投資法人		62		7,479		21		2,527
	日本アコモデーションファンド投資法人		92		57,068		23		14,545
	森ヒルズリート投資法人		308		45,871		75		11,019
	産業ファンド投資法人		408		60,276		93		13,478
	アドバンス・レジデンス投資法人		279		93,513		94		31,946
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	(△)	189	(△)	39,726		39		8,372
			458		97,159				
	アクティブア・プロパティーズ投資法人		140		56,036		38		15,190
	G L P 投資法人		940		135,635		208		29,558
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人		143		45,517		34		11,153
	日本プロロジスリート投資法人		500		148,780		111		32,016
	星野リゾート・リート投資法人		50		33,446		10		6,608
	O n e リート投資法人		45		11,045		11		2,716
国	イオンリート投資法人		372		55,643		79		11,784
	ヒューリックリート投資法人		244		38,601		59		9,197
	日本リート投資法人		80		26,990		17		5,704
	積水ハウス・リート投資法人		769		59,807		190		15,041
	トーセイ・リート投資法人		57		7,547		20		2,694
	ケネディクス商業リート投資法人	(△)	108	(△)	28,083		23		5,996
			272		72,046				
	ヘルスケア&メディカル投資法人		62		10,143		14		2,171
	サムティ・レジデンシャル投資法人		77		8,813		18		2,060
	野村不動産マスターファンド投資法人		847		136,644		208		33,399
	いちごホテルリート投資法人		44		4,691		11		1,185
	ラサールロジポート投資法人		352		54,544		76		11,668
	スターアジア不動産投資法人		516		28,545		86		4,863
内	マリモ地方創生リート投資法人		54		6,957		11		1,391
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		119		57,240		28		13,472
	大江戸温泉リート投資法人		41		2,610		14		910
	投資法人みらい		355		16,153		75		3,444
	森トラスト・ホテルリート投資法人		21		2,826		-		-
		(△)	122	(△)	16,785				
	三菱地所物流リート投資法人		91		36,937		22		8,765
	C R E ロジスティクスファンド投資法人		132		23,712		28		4,862
	ザイマックス・リート投資法人		44		5,044		12		1,360
	タカラレーベン不動産投資法人		138		13,059		29		2,737
	アドバンス・ロジスティクス投資法人		116		15,714		28		3,681
	日本ビルファンド投資法人		304		176,607		73		42,274
	ジャパンリアルエステイト投資法人		274		153,568		59		32,998
	日本都市ファンド投資法人		1,303		128,658		464		44,978
	オリックス不動産投資法人		521		92,764		126		22,153
	日本プライムリアルティ投資法人		177		63,127		42		14,809
	N T T 都市開発リート投資法人		283		37,746		59		7,789
	東急リアル・エステート投資法人		175		33,428		42		7,665

銘 柄	買 付 額		売 付 額		
	□ 数	金 額	□ 数	金 額	
		千円		千円	
国	グローバル・ワン不動産投資法人	214	23,331	45	4,967
	ユナイテッド・アーバン投資法人	576	85,862	139	20,768
	森トラスト総合リート投資法人	426	35,240	118	8,580
		(595)	(16,785)		
	インヴェンシブル投資法人	1,436	79,935	289	16,401
	フロンティア不動産投資法人	100	48,463	26	12,218
	平和不動産リート投資法人	219	32,642	44	6,551
	日本ロジスティクスファンド投資法人	172	52,481	60	17,989
	福岡リート投資法人	138	22,673	35	5,703
	ケネディクス・オフィス投資法人	185	53,105	62	15,042
	(1,432)	(169,205)			
内	いちごオフィスリート投資法人	215	18,852	53	4,708
	大和証券オフィス投資法人	55	34,413	15	9,432
	阪急阪神リート投資法人	136	19,601	31	4,426
	スターツプロシード投資法人	45	10,211	11	2,432
	大和ハウスリート投資法人	393	110,536	95	26,321
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	923	69,298	208	15,368
	大和証券リビング投資法人	416	46,509	87	9,792
	ジャパンエクセレント投資法人	237	29,939	85	10,930
	合 計	16,993	2,865,654	4,132	696,571
		(1,175)	(-)		

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) ()内は分割・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) 先物取引の種類別取引状況

種 類 別	買 建		売 建	
	新規買付額	決 済 額	新規売付額	決 済 額
国 内	百万円	百万円	百万円	百万円
指数先物取引	1,556	1,453	-	-

(注) 金額は受渡し代金。

■主要な売買銘柄 (2022年11月16日から2023年11月15日まで) 投資信託証券

当 期		期	
買 付	金 額	売 付	金 額
銘 柄	千円	銘 柄	千円
日本ビルファンド投資法人	176,607	日本都市ファンド投資法人	44,978
ジャパンリアルエステイト投資法人	153,568	日本ビルファンド投資法人	42,274
日本プロロジスリート投資法人	148,780	野村不動産マスターファンド投資法人	33,399
野村不動産マスターファンド投資法人	136,644	ジャパンリアルエステイト投資法人	32,998
G L P 投資法人	135,635	日本プロロジスリート投資法人	32,016
日本都市ファンド投資法人	128,658	アドバンス・レジデンス投資法人	31,946
大和ハウスリート投資法人	110,536	G L P 投資法人	29,558
アドバンス・レジデンス投資法人	93,513	大和ハウスリート投資法人	26,321
オリックス不動産投資法人	92,764	オリックス不動産投資法人	22,153
ユナイテッド・アーバン投資法人	85,862	ユナイテッド・アーバン投資法人	20,768

(注) 金額は受渡し代金。

■利害関係人との取引状況等（2022年11月16日から2023年11月15日まで）

当期における当ファンドに係る利害関係人との取引等はありません。

（注）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す。

■第二種金融商品取引業を兼業している委託会社の自己取引状況

該当事項はありません。

■組入資産の明細

(1) 国内投資信託証券

銘 柄	期首（前期末）		当 期 末		組入比率
	口 数	口 数	評 価 額	千円	
エスコンジャパンリート投資法人	87	128	15,296	0.2	
サンケイリアルエステート投資法人	138	201	18,170	0.3	
S O S i L A 物流リート投資法人	201	313	37,653	0.6	
東海道リート投資法人	52	93	11,745	0.2	
日本アコモデーションファンド投資法人	148	217	133,238	1.9	
森ヒルズリート投資法人	505	738	103,762	1.5	
産業ファンド投資法人	642	957	132,161	1.9	
アドバンス・レジデンス投資法人	430	615	202,642	3.0	
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	308	—	—	—	
アクティビア・プロパティーズ投資法人	227	329	133,738	2.0	
GLP投資法人	1,387	2,119	296,448	4.3	
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	200	309	97,953	1.4	
日本プロロジスリート投資法人	704	1,093	302,979	4.4	
星野リゾート・リート投資法人	75	115	70,495	1.0	
Oneリート投資法人	75	109	28,438	0.4	
イオンリート投資法人	476	769	110,043	1.6	
ヒューリックリート投資法人	402	587	89,517	1.3	
日本リート投資法人	140	203	71,050	1.0	
積水ハウス・リート投資法人	1,306	1,885	149,103	2.2	
トーセイ・リート投資法人	95	132	17,978	0.3	
ケネディクス商業リート投資法人	187	—	—	—	
ヘルスケア&メディカル投資法人	106	154	22,407	0.3	
サムティ・レジデンシャル投資法人	112	171	18,536	0.3	
野村不動産マスターファンド投資法人	1,390	2,029	345,741	5.1	
いちごホテルリート投資法人	71	104	10,992	0.2	
ラサールロジポート投資法人	526	802	122,064	1.8	
スターアジア不動産投資法人	537	967	56,279	0.8	
マリモ地方創生リート投資法人	54	97	12,319	0.2	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	170	261	123,453	1.8	
大江戸温泉リート投資法人	69	96	6,211	0.1	
投資法人みらい	522	802	35,247	0.5	

銘 柄	期首 (前期末)		当 期 末		
	□ 数	□ 数	□ 数	評 価 額	組 入 比 率
森トラスト・ホテルリート投資法人	101	□	□	千円	%
三菱地所物流リート投資法人	148		217	83,111	1.2
C R E ロジスティクスファンド投資法人	166		270	43,767	0.6
ザイマックス・リート投資法人	70		102	12,025	0.2
タカラレーベン不動産投資法人	188		297	29,106	0.4
アドバンス・ロジスティクス投資法人	187		275	34,925	0.5
日本ビルファンド投資法人	501		732	453,840	6.6
ジャパンリアルエステイト投資法人	430		645	372,810	5.4
日本都市ファンド投資法人	2,168		3,007	299,497	4.4
オリックス不動産投資法人	856		1,251	217,924	3.2
日本プライムリアルティ投資法人	294		429	152,295	2.2
N T T 都市開発リート投資法人	413		637	82,173	1.2
東急リアル・エステート投資法人	288		421	76,116	1.1
グローバル・ワン不動産投資法人	294		463	52,226	0.8
ユナイテッド・アーバン投資法人	967		1,404	214,952	3.1
森トラスト総合リート投資法人	307		1,210	89,177	1.3
インヴィンシブル投資法人	1,891		3,038	181,976	2.7
フロンティア不動産投資法人	159		233	106,015	1.5
平和不動産リート投資法人	294		469	66,457	1.0
日本ロジスティクスファンド投資法人	290		402	115,776	1.7
福岡リート投資法人	222		325	53,137	0.8
ケネディクス・オフィス投資法人	250		1,805	297,825	4.4
いちごオフィスリート投資法人	352		514	43,690	0.6
大和証券オフィス投資法人	90		130	87,230	1.3
阪急阪神リート投資法人	194		299	42,727	0.6
スターツプロシード投資法人	74		108	22,140	0.3
大和ハウスリート投資法人	648		946	261,096	3.8
ジャパン・ホテル・リート投資法人	1,386		2,101	147,490	2.2
大和証券リビング投資法人	595		924	100,900	1.5
ジャパンエクセレント投資法人	394		546	72,727	1.1
合計	□ 数 ・ 金 額	25,559	39,595	6,588,804	-
	銘柄数 < 比率 >	61	58	-	< 96.3% >

(注1) 組入比率欄は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注2) 東急リアル・エステート投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、森ヒルズリート投資法人、日本プロロジスリート投資法人につきましては、委託会社の利害関係人（農林中央金庫）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有価証券報告書より記載）。

(2) 先物取引の銘柄別期末残高

銘 柄 別		当 期 末	
		買 建 額	売 建 額
国 内	東証 R E I T 指数	百万円 248	百万円 -

■投資信託財産の構成

2023年11月15日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 信 託 証 券	千円 6,588,804	% 96.2
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	261,547	3.8
投 資 信 託 財 産 総 額	6,850,351	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2023年11月15日現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	6,849,896,009円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	184,030,309
投 資 信 託 証 券(評価額)	6,588,804,600
未 収 入 金	3,383,280
未 収 配 当 金	52,781,671
差 入 委 託 証 拠 金	20,896,149
(B)負 債	5,350,630
未 払 金	4,141,650
未 払 解 約 金	1,208,922
未 払 利 息	58
(C)純 資 産 総 額(A-B)	6,844,545,379
元 本	5,054,381,268
次 期 繰 越 損 益 金	1,790,164,111
(D)受 益 権 総 口 数	5,054,381,268口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,542円

■損益の状況

当期 自2022年11月16日 至2023年11月15日

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	237,742,727円
受 取 配 当 金	234,612,510
受 取 利 息	1,188
そ の 他 収 益 金	3,204,698
支 払 利 息	△ 75,669
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	△ 242,409,246
売 買 益	75,025,156
売 買 損	△ 317,434,402
(C)先 物 取 引 等 取 引 損 益	△ 3,962,652
取 引 益	12,430,648
取 引 損	△ 16,393,300
(D)信 託 報 酬 等	△ 11,300
(E)当 期 損 益 金(A+B+C+D)	△ 8,640,471
(F)前 期 繰 越 損 益 金	1,295,511,584
(G)追 加 信 託 差 損 益 金	711,287,626
(H)解 約 差 損 益 金	△ 207,994,628
(I) 計 (E+F+G+H)	1,790,164,111
次 期 繰 越 損 益 金(I)	1,790,164,111

<注記事項>

- ① 当マザーファンドの期首元本額は3,521,238,267円、期中追加設定元本額は2,153,500,845円、期中一部解約元本額は620,357,844円です。
- ② 当マザーファンドを投資対象とする投資元本額の内訳は、以下のとおりです。
- 農林中金<パートナーズ>日米6資産分散ファンド(安定運用コース) : 449,795,616円
 農林中金<パートナーズ>日米6資産分散ファンド(資産形成コース) : 3,765,345,999円
 農林中金<パートナーズ>J-REITインデックス(年1回決算型) : 388,092,466円
 NZAM・ベータ日本REIT : 310,150,715円
 NZAM・ベータ日本2資産(株式+REIT) : 140,996,472円
 合計 : 5,054,381,268円

- (注1) (B)有価証券売買損益及び(C)先物取引等取引損益は、期末の評価換え等によるものを含みます。
- (注2) (D)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) (G)追加信託差損益金とは、追加設定した金額と元本との差額です。
- (注4) (H)解約差損益金とは、元本と一部解約時の解約価額との差額です。

原則として、数量、金額の単位未満は切り捨て、比率は四捨五入で記載しておりますので、合計欄の値が個別数値の合計と一致しない場合があります。ただし、単位未満の数値については小数で記載する場合があります。