

*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1期

（決算日 2020年3月16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16日に第1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
〒102-0093 東京都千代田区平河町2-7-9

■設定以来の運用実績

決算期	基準価額			東証REIT指数 (配当込み)	騰落率 騰落率 騰落率	投資信託 証券 組入比率	指 先 比	数 物 率	純 資 産 額
	(分配落)	税 分 配 金	入 金 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

(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指数の指数値及び東証REIT指数の商標は、(株)東京証券取引所の知的財産であり、株価指数の算出、指数値の公表、利用など、東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数の商標に関するすべての権利は(株)東京証券取引所が有します。

(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の停止又は東証REIT指数の商標の変更若しくは使用の停止を行うことができます。

(株)東京証券取引所は、東証REIT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、(株)東京証券取引所により、提供、保証又は販売されるものではなく、(株)東京証券取引所は本商品の設定、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、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					
(設 定 日) 2019年 3 月 4 日	円 10,000	% -	3,728.21	% -	% -	% -	% -
3 月 末	10,325	3.3	3,851.10	3.3	△0.0	97.0	2.8
4 月 末	10,246	2.5	3,822.76	2.5	△0.1	96.9	2.8
5 月 末	10,419	4.2	3,889.57	4.3	△0.1	96.1	3.5
6 月 末	10,571	5.7	3,947.76	5.9	△0.2	97.1	2.7
7 月 末	11,027	10.3	4,120.33	10.5	△0.2	96.4	3.2
8 月 末	11,439	14.4	4,275.94	14.7	△0.3	95.5	4.3
9 月 末	11,973	19.7	4,477.77	20.1	△0.4	94.8	5.0
10 月 末	12,363	23.6	4,625.77	24.1	△0.4	95.2	4.5
11 月 末	12,249	22.5	4,584.30	23.0	△0.5	97.1	2.7
12 月 末	11,887	18.9	4,450.34	19.4	△0.5	96.4	3.4
2020年 1 月 末	12,304	23.0	4,608.85	23.6	△0.6	95.7	4.2
2 月 末	11,259	12.6	4,218.40	13.1	△0.6	94.8	5.1
(期 末) 2020年 3 月 16 日	8,636	△13.6	3,237.59	△13.2	△0.5	94.7	5.0

(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。

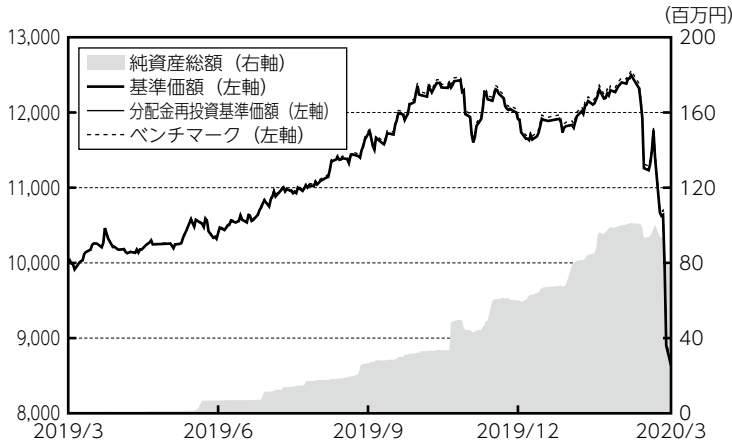
(注2) 騰落率は設定日比です。

(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1期：2019年3月4日～2020年3月16日)



設定日 : 10,000円
第1期末 : 8,636円
(既払分配金 0円)
騰落率 : △13.6%
(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指数の指数値及び東証REIT指数の商標は、(株)東京証券取引所の知的財産であり、株価指数の算出、指数値の公表、利用など、東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数の商標に関するすべての権利は(株)東京証券取引所が有します。(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の停止又は東証REIT指数の商標の変更若しくは使用の停止を行うことができません。(株)東京証券取引所は、東証REIT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、(株)東京証券取引所により、提供、保証又は販売されるものではなく、(株)東京証券取引所は本商品の設定、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、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、設定時10,000円で始まり、期末8,636円となり、騰落率は13.6%の下落となりました。

マイナス要因

期末にかけて、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に対する懸念を背景にJ-REIT市場が大幅に下落したことが、基準価額の下落要因となりました。

【投資環境について】

(第1期：2019年3月4日～2020年3月16日)

東証REIT指数（配当込み）は、設定時3,728.21ポイントで始まり、オフィス空室率の低下および賃料の上昇など良好な事業環境の継続が確認されたこと、各投資法人の堅調な決算内容が評価されたこと、各国中央銀行の緩和的な金融政策を受けて世界的に長期金利が低位に推移する中で相対的に高い配当利回りが選好されたこと、などを背景に堅調に推移しました。11月以降は、日米長期金利の上昇を受けて利益確定の売りに押される形で下落した局面も見られたものの、相対的に高い利回りに着目した押し目買いに支えられて底堅く推移しました。期末にかけては、新型コロナウイルスの感染拡大が懸念される中、当初は資金逃避先として買われた場面もありましたが、世界的に感染が拡大するにつれてリスク資産全体が売られる展開となり株式市場とともに大幅に下落し、3,237.59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。

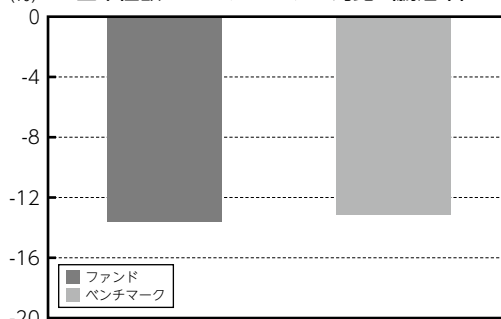
前述のような投資環境のもと、当期におきましては、マザーファンドに概ね100%投資しました。

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。

【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-13.2%に対し、0.5%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）



2019/3/4～2020/3/16

(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、複利効果による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1期
	2019年3月4日 ～2020年3月16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)	180

(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。

《今後の運用方針》

今後の運用につきましては、引き続きマザーファンドへの投資を通じて、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 2019年3月4日 ～2020年3月16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)	52 (20) (26) (6)	0.456 (0.177) (0.228) (0.051)	(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)	1 (1) (0)	0.009 (0.008) (0.002)	(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	53	0.468	

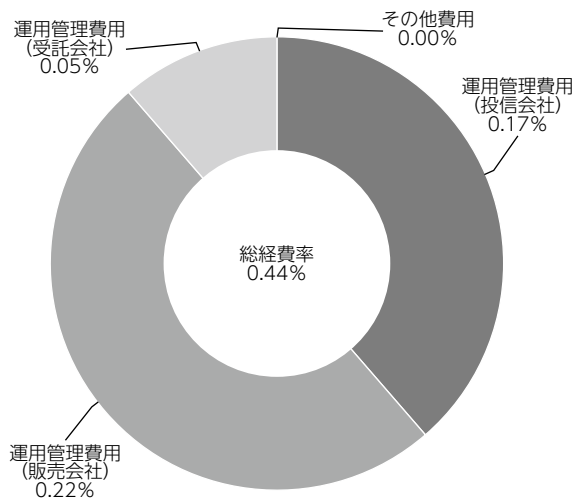
期中の平均基準価額は、11,338円です。

- (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（1万口当たり）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（2019年3月4日から2020年3月16日まで）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
東証REITインデックス・マザーファンド	千口 82,139	千円 111,019	千口 4,449	千円 6,160

■利害関係人との取引状況等（2019年3月4日から2020年3月16日まで）

当期における当ファンド及びマザー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。

■自社による当ファンドの設定・解約状況

期首（設定時）残高 （元 本）	当期設定元本	当期解約元本	期 末 残 高 （元 本）	取 引 の 理 由
百万円 1	百万円 -	百万円 -	百万円 1	当初設定時における取得等

■組入資産の明細

親投資信託残高

種 類	当 期		末
	□ 数	評 価	額
東証REITインデックス・マザーファンド	千口 77,689		千円 77,277

■投資信託財産の構成

2020年3月16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 77,277	% 99.7
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他		221	0.3
投 資 信 託 財 産 総 額		77,498	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2020年3月16日現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	77,498,072円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	24,107
東証REITインデックス・マザーファンド(評価額)	77,277,965
未 収 入 金	196,000
(B)負 債	143,779
未 払 信 託 報 酬	142,696
そ の 他 未 払 費 用	1,083
(C)純 資 産 総 額(A-B)	77,354,293
元 本	89,576,399
次 期 繰 越 損 益 金	△12,222,106
(D)受 益 権 総 口 数	89,576,399口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額 (C/D)	8,636円

<注記事項>

当ファンドの期首元本額は1,000,000円、期中追加設定元本額は93,449,851円、期中一部解約元本額は4,873,452円です。

<第1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(1,341,761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(278,465円)より分配対象収益は1,620,226円(1万口当たり180.88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
----------------	----

■損益の状況

当期 自2019年3月4日 至2020年3月16日

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	△ 1円
支 払 利 息	△ 1
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	△27,888,001
売 買 損 益	327,757
売 買 損 益	△28,215,758
(C)信 託 報 酬 等	△ 159,506
(D)当 期 損 益 金(A+B+C)	△28,047,508
(E)追 加 信 託 差 損 益 金	15,825,402
(配 当 等 相 当 額)	(△ 19)
(売 買 損 益 相 当 額)	(15,825,421)
(F) 計 (D+E)	△12,222,106
(G)収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金(F+G)	△12,222,106
追 加 信 託 差 損 益 金	15,825,402
(配 当 等 相 当 額)	(278,465)
(売 買 損 益 相 当 額)	(15,546,937)
分 配 準 備 積 立 金	1,341,761
繰 越 損 益 金	△29,389,269

(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) (E)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。

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。

東証REITインデックス・マザーファンド

運用報告書

《第2期》

決算日：2019年11月15日

(計算期間：2018年11月16日～2019年11月15日)

法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第2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
〒102-0093 東京都千代田区平河町2-7-9

■設定以来の運用実績

決算期	基準価額		東証REIT指数 (配当込み)		騰落率 差異状況	投資信託証券 組入比率	指先比	数物率	純資産額
	期騰落率	中率	期騰落率	中率					
(設定日) 2018年3月20日	円 10,000	% -	3,252.13	% -	% -	% -	% -	% -	百万円 617
1期 (2018年11月15日)	10,940	9.4	3,556.80	9.4	0.0	96.8	3.2	728	
2期 (2019年11月15日)	13,590	24.2	4,422.65	24.3	△0.1	97.6	2.2	1,061	

(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。

(注2) 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3) 指数先物比率は、東証REIT指数先物比率です（以下同じ）。

(注4) 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	中率	騰落率	中率			
(期首) 2018年11月15日	円 10,940	% -	3,556.80	% -	% -	96.8	% 3.2
11月末	11,105	1.5	3,610.49	1.5	△0.0	96.5	3.4
12月末	10,899	△ 0.4	3,543.83	△ 0.4	△0.0	96.2	3.6
2019年1月末	11,406	4.3	3,709.11	4.3	△0.0	96.2	3.6
2月末	11,463	4.8	3,728.00	4.8	△0.0	96.1	3.6
3月末	11,840	8.2	3,851.10	8.3	△0.0	97.1	2.8
4月末	11,753	7.4	3,822.76	7.5	△0.0	97.0	2.8
5月末	11,957	9.3	3,889.57	9.4	△0.1	96.2	3.5
6月末	12,135	10.9	3,947.76	11.0	△0.1	97.2	2.7
7月末	12,664	15.8	4,120.33	15.8	△0.1	96.4	3.2
8月末	13,141	20.1	4,275.94	20.2	△0.1	95.4	4.3
9月末	13,760	25.8	4,477.77	25.9	△0.1	94.9	5.0
10月末	14,214	29.9	4,625.77	30.1	△0.1	95.2	4.5
(期末) 2019年11月15日	円 13,590	% 24.2	4,422.65	% 24.3	% △0.1	97.6	2.2

(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指数の指数値及び東証REIT指数の商標は、(株)東京証券取引所の知的財産であり、株価指数の算出、指数値の公表、利用など、東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数の商標に関するすべての権利は(株)東京証券取引所が有します。

(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出若しくは公表の停止又は東証REIT指数の商標の変更若しくは使用の停止を行うことができます。

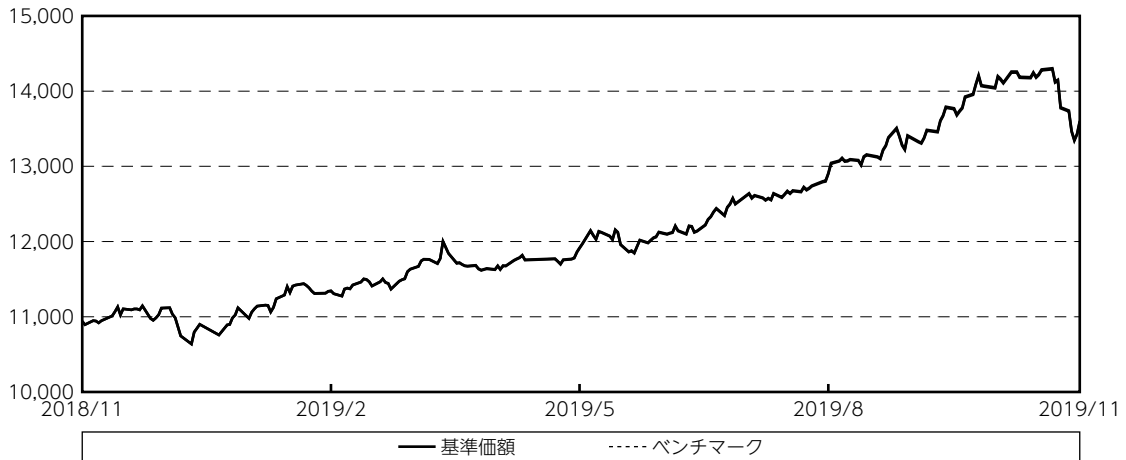
(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。

本商品は、(株)東京証券取引所により、提供、保証又は販売されるものではなく、(株)東京証券取引所は本商品の設定、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、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2期：2018年11月16日～2019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10,940円で始まり、期末には13,590円となり、騰落率は24.2%の上昇となりました。

□プラス要因

緩和的な金融政策が維持されたことや良好な事業環境が継続したことを背景にJ-REIT市場が上昇したことが、基準価額の上昇要因となりました。

【投資環境について】

東証REIT指数（配当込み）は、国内長期金利が低位で安定的に推移する中、東京都心のオフィス市況における良好な需給環境を背景として堅調に推移しました。12月中旬には株式市場の急落を受けて調整する場面もありましたが、J-REITセクターのディフェンシブ性が好感される形で2019年1月以降は反発し、その後は米国における金融政策の転換が示唆されたことや外国人投資家による継続的な買い越し等を背景に引き続き堅調に推移しました。4月以降は、オフィス空室率の低下および賃料の上昇など良好な事業環境の継続が確認されたこと、各投資法人の堅調な決算内容が評価されたこと、各国中銀の緩和的な金融政策を受けて世界的に長期金利が低位に推移する中で相対的に高い配当利回りが選好されたことなどを背景に指数は上昇しました。期末にかけては、米中貿易協議進展への期待から日米長期金利が上昇する中、利益確定の売りに押される形で東証REIT指数（配当込み）は下落しました。

【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99.8%となっております。

新規上場銘柄の指数採用に伴い、エスコンジャパンリート投資法人（2971）、サンケイリアルエステート投資法人（2972）の買付を行いました。不動産投資信託証券の組入数につきましては、期首の61銘柄から2銘柄増加し63銘柄となりました。

【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+24.3%に対して、0.1%下回りました。主に、先物要因などがマイナスに寄与しました。

《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 2018年11月16日 ～2019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)	円 1 (1) (0)	% 0.006 (0.006) (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)	0.001 (0.001)	(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	0.007	
期中の平均基準価額は、12,194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（2018年11月16日から2019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		10		1,041		1		103
	サンケイリアルエステート投資法人		14		1,602		—		—
	日本アコモデーションファンド投資法人		7		4,289		3		1,951
	MCUBS MidCity投資法人		29		3,189		7		771
	森ヒルズリート投資法人		23		3,652		7		1,155
	産業ファンド投資法人		31		4,327		8		1,165
	アドバンス・レジデンス投資法人		23		7,624		11		3,750
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		15		2,879		3		583
	アクティブ・プロパティーズ投資法人		14		6,855		5		2,484
	GLP投資法人		53		6,793		16		2,055
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人		11		3,440		2		657
	日本プロロジスリート投資法人		37		9,565		9		2,399
	星野リゾート・リート投資法人		4		2,258		1		559
	Oneリート投資法人		4		1,205		—		—
	イオンリート投資法人		27		3,733		7		1,026
	ヒューリックリート投資法人		22		4,262		6		1,170
国	日本リート投資法人		8		3,458		3		1,312
	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人		167		3,162		35		686
	日本ヘルスケア投資法人		1		186		1		222
	積水ハウス・リート投資法人		86		7,264		17		1,472
	トーセイ・リート投資法人		8		1,054		2		242
	ケネディクス商業リート投資法人		10		2,763		3		792
	ヘルスケア&メディカル投資法人		11		1,346		2		263
	サムティ・レジデンシャル投資法人		4		429		1		118
	野村不動産マスターファンド投資法人		75		12,984		18		3,168
	いちごホテルリート投資法人		4		526		2		255
	ラサールロジポート投資法人		31		4,289		4		526
	スターアジア不動産投資法人		7		793		1		119
内	マリモ地方創生リート投資法人		1		118		—		—
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		11		4,112		2		839
	大江戸温泉リート投資法人		5		442		2		174
	さくら総合リート投資法人		4		370		1		99
	投資法人みらい		15		1,167		6		347
			(72)		(—)				
	森トラスト・ホテルリート投資法人		4		556		1		142
	三菱地所物流リート投資法人		12		3,897		1		307
	CREロジスティクスファンド投資法人		7		897		1		125
	ザイマックス・リート投資法人		7		910		—		—
	タカラレーベン不動産投資法人		17		1,984		2		217
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人		5		529		2		208
	日本ビルファンド投資法人		20		15,398		6		4,589
	ジャパンリアルエステイト投資法人		21		14,229		6		4,113
	日本リテールファンド投資法人		39		8,810		12		2,683
	オリックス不動産投資法人		41		8,681		13		2,814
	日本プライムリアルティ投資法人		12		5,709		3		1,423
	プレミアム投資法人		21		3,103		11		1,623

銘	柄	買 付		売 付	
		□ 数	金 額	□ 数	金 額
国	東急リアル・エステート投資法人	13	2,485	4	811
	グローバル・ワン不動産投資法人	19	2,546	4	554
	ユナイテッド・アーバン投資法人	49	9,382	14	2,671
	森トラスト総合リート投資法人	15	2,740	5	910
	インヴィンシブル投資法人	161	9,852	27	1,637
	フロンティア不動産投資法人	9	4,217	3	1,411
	平和不動産リート投資法人	12	1,574	3	393
	日本ロジスティクスファンド投資法人	14	3,572	6	1,563
	福岡リート投資法人	10	1,767	3	538
	ケネディクス・オフィス投資法人	7	5,511	3	2,287
	いちごオフィスリート投資法人	15	1,590	9	926
	大和証券オフィス投資法人	4	3,237	1	780
	阪急阪神リート投資法人	12	1,853	2	303
	スターツプロシード投資法人	3	585	1	180
	大和ハウスリート投資法人	35	9,366	8	2,216
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	92	7,786	20	1,808
	日本賃貸住宅投資法人	23	2,117	8	748
	ジャパンエクセレント投資法人	18	3,036	5	827
	合 計	1,489 (72)	249,126 (-)	370	69,297

(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 株式先物取引	百万円 277	百万円 284	百万円 -	百万円 -

(注) 金額は受渡し代金。

■主要な売買銘柄 (2018年11月16日から2019年11月15日まで) 投資信託証券

当 期			
買 付		売 付	
銘 柄	金 額	銘 柄	金 額
	千円		千円
日本ビルファンド投資法人	15,398	日本ビルファンド投資法人	4,589
ジャパンリアルエステイト投資法人	14,229	ジャパンリアルエステイト投資法人	4,113
野村不動産マスターファンド投資法人	12,984	アドバンス・レジデンス投資法人	3,750
インヴィンシブル投資法人	9,852	野村不動産マスターファンド投資法人	3,168
日本プロロジスリート投資法人	9,565	オリックス不動産投資法人	2,814
ユナイテッド・アーバン投資法人	9,382	日本リテールファンド投資法人	2,683
大和ハウスリート投資法人	9,366	ユナイテッド・アーバン投資法人	2,671
日本リテールファンド投資法人	8,810	アクティブピア・プロパティーズ投資法人	2,484
オリックス不動産投資法人	8,681	日本プロロジスリート投資法人	2,399
ジャパン・ホテル・リート投資法人	7,786	ケネディクス・オフィス投資法人	2,287

(注) 金額は受渡し代金。

■利害関係人との取引状況等（2018年11月16日から2019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	
	□ 数	□ 数	評 価 額	組 入 比 率
	□	□	千円	%
エスコンジャパンリート投資法人	－	9	1,088	0.1
サンケイリアルエステート投資法人	－	14	1,687	0.2
日本アコモデーションファンド投資法人	27	31	20,615	1.9
MCUBS MidCity投資法人	91	113	13,311	1.3
森ヒルズリート投資法人	93	109	18,704	1.8
産業ファンド投資法人	94	117	19,433	1.8
アドバンス・レジデンス投資法人	78	90	31,050	2.9
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	47	59	12,272	1.2
アクティブピア・プロパティーズ投資法人	39	48	26,928	2.5
GLP投資法人	200	237	31,449	3.0
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	31	40	13,760	1.3
日本プロロジスリート投資法人	108	136	38,936	3.7
星野リゾート・リート投資法人	12	15	8,415	0.8
Oneリート投資法人	11	15	4,905	0.5
イオンリート投資法人	82	102	14,953	1.4
ヒューリックリート投資法人	65	81	16,208	1.5
日本リート投資法人	26	31	15,066	1.4
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	478	610	12,322	1.2
日本ヘルスケア投資法人	4	4	788	0.1
積水ハウス・リート投資法人	208	277	25,677	2.4
トーセイ・リート投資法人	15	21	2,723	0.3
ケネディクス商業リート投資法人	30	37	10,123	1.0
ヘルスケア&メディカル投資法人	11	20	2,580	0.2
サムティ・レジデンシャル投資法人	16	19	2,171	0.2
野村不動産マスターファンド投資法人	239	296	57,039	5.4
いちごホテルリート投資法人	14	16	2,083	0.2
ラサールレジポート投資法人	61	88	13,780	1.3
スターアジア不動産投資法人	25	31	3,422	0.3
マリモ地方創生リート投資法人	7	8	1,020	0.1
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	14	23	10,143	1.0
大江戸温泉リート投資法人	13	16	1,526	0.1

銘 柄	期首 (前期末)		当 期 末		
	□ 数	□	□ 数	評 価 額	組 入 比 率
				千円	%
さくら総合リート投資法人	18	□	21	1,917	0.2
投資法人みらい	22		103	5,912	0.6
森トラスト・ホテルリート投資法人	19		22	3,036	0.3
三菱地所物流リート投資法人	8		19	6,621	0.6
C R E ロジスティクスファンド投資法人	8		14	1,834	0.2
ザイマックス・リート投資法人	7		14	1,799	0.2
タカラレーベン不動産投資法人	12		27	3,142	0.3
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	12		15	1,713	0.2
日本ビルファンド投資法人	78		92	73,416	6.9
ジャパンリアルエステイト投資法人	80		95	66,880	6.3
日本リテールファンド投資法人	152		179	42,960	4.0
オリックス不動産投資法人	161		189	43,942	4.1
日本プライムリアルティ投資法人	51		60	29,160	2.7
プレミアム投資法人	76		86	13,304	1.3
東急リアル・エステート投資法人	55		64	12,723	1.2
グローバル・ワン不動産投資法人	51		66	9,160	0.9
ユナイテッド・アーバン投資法人	178		213	45,134	4.3
森トラスト総合リート投資法人	58		68	12,926	1.2
インヴィンシブル投資法人	282		416	26,582	2.5
フロンティア不動産投資法人	28		34	16,303	1.5
平和不動産リート投資法人	50		59	8,012	0.8
日本ロジスティクスファンド投資法人	54		62	16,665	1.6
福岡リート投資法人	42		49	8,888	0.8
ケネディクス・オフィス投資法人	25		29	23,780	2.2
いちごオフィスリート投資法人	67		73	7,978	0.8
大和証券オフィス投資法人	19		22	17,908	1.7
阪急阪神リート投資法人	33		43	7,322	0.7
スターツプロシード投資法人	13		15	2,943	0.3
大和ハウスリート投資法人	101		128	37,888	3.6
ジャパン・ホテル・リート投資法人	234		306	26,407	2.5
日本賃貸住宅投資法人	91		106	10,430	1.0
ジャパンエクセレント投資法人	72		85	15,053	1.4
合計	□ 数 ・ 金 額	4,296	5,487	1,035,934	-
	銘柄数<比率>	61	63	-	<97.6%>

(注) 組入比率欄は、純資産総額に対する評価額の比率。

(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 23	百万円 -

■投資信託財産の構成

2019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 1,035,934	% 97.5
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	26,979	2.5
投 資 信 託 財 産 総 額	1,062,913	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2019年11月15日現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	1,062,913,038円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	18,143,158
投 資 信 託 証 券(評価額)	1,035,934,600
未 収 配 当 金	6,725,280
差 入 委 託 証 拠 金	2,110,000
(B)負 債	1,202,976
未 払 金	1,202,742
未 払 利 息	37
そ の 他 未 払 費 用	197
(C)純 資 産 総 額(A-B)	1,061,710,062
元 本	781,252,681
次 期 繰 越 損 益 金	280,457,381
(D)受 益 権 総 口 数	781,252,681口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,590円

■損益の状況

当期 自2018年11月16日 至2019年11月15日

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	31,806,427円
受 取 配 当 金	31,821,047
受 取 利 息	19
そ の 他 収 益	2
支 払 利 息	△ 14,641
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	150,936,564
売 買 益	151,050,740
売 買 損	△ 114,176
(C)先 物 取 引 等 取 引 損 益	7,502,174
取 引 益	8,874,826
取 引 損	△ 1,372,652
(D)信 託 報 酬 等	△ 5,666
(E)当 期 損 益 金(A+B+C+D)	190,239,499
(F)前 期 繰 越 損 益 金	62,599,375
(G)追 加 信 託 差 損 益 金	44,018,339
(H)解 約 差 損 益 金	△ 16,399,832
(I) 計 (E+F+G+H)	280,457,381
次 期 繰 越 損 益 金(I)	280,457,381

<注記事項>

- ① 当マザーファンドの期首元本額は666,227,747円、期中追加設定元本額は171,113,277円、期中一部解約元本額は56,088,343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)：154,766,486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)：594,027,821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)：32,458,374円
 合計：781,252,681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、消費税等相当額を含めて表示しております。

(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。