

*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。	
主要運用対象	ベビーフンド	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。
	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	ベビーフンド	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。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。
	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12月11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12月11日）

NZAM・ベータ 日本REIT

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「NZAM・ベータ 日本REIT」は去る12月11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		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 総額
	(分配落)	税 分 配 金	期 騰 落 率	(配当込み)	期 騰 落 率				
(設定日) 2020年3月12日	円 10,000	円 -	% -	3,729.21	% -	% -	% -	% -	百万円 10
1期(2020年12月11日)	9,798	0	△2.0	3,683.31	△1.2	△0.8	96.4	3.3	13

(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)。

■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		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	(配当込み)	騰落率	(配当込み)			
(設定日) 2020年3月12日	円 10,000	% -	3,729.21	% -	% -	% -	% -
3月末	8,918	△10.8	3,343.59	△10.3	△0.5	95.2	4.5
4月末	8,835	△11.7	3,313.25	△11.2	△0.5	94.4	5.3
5月末	9,559	△4.4	3,586.37	△3.8	△0.6	94.7	5.1
6月末	9,395	△6.1	3,525.99	△5.4	△0.6	94.8	5.0
7月末	9,417	△5.8	3,535.10	△5.2	△0.6	94.6	5.3
8月末	9,946	△0.5	3,735.15	0.2	△0.7	95.3	4.6
9月末	9,847	△1.5	3,698.94	△0.8	△0.7	95.8	4.0
10月末	9,348	△6.5	3,512.43	△5.8	△0.7	96.1	3.7
11月末	9,673	△3.3	3,635.82	△2.5	△0.8	95.6	4.2
(期末) 2020年12月11日	9,798	△2.0	3,683.31	△1.2	△0.8	96.4	3.3

(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。

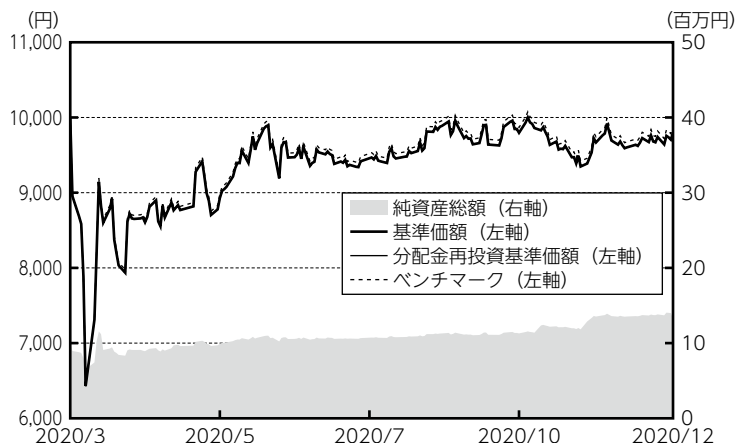
(注3) 騰落率差異状況=基準価額騰落率-東証REIT指数(配当込み)騰落率

東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所(以下「(株)東京証券取引所」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、東証REIT指数に関するすべての権利及び東証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ています。(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1期：2020年3月12日～2020年12月11日)



設定日 : 10,000円
第1期末 : 9,798円
(既払分配金 0円)
騰落率 : Δ 2.0%
(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、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ています。(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。

- ・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、設定時10,000円で始まり、期末9,798円となり、騰落率は2.0%の下落となりました。

□ マイナス要因

設定当初、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、基準価額の主な下落要因となりました。

【投資環境について】

(第1期：2020年3月12日～2020年12月11日)

東証REIT指数（配当込み）は設定当初、新型肺炎が世界的に感染拡大する中、大幅に下落しました。4月以降は、日銀の金融政策による下支えや経済活動再開に対する期待感から堅調に推移しました。6月以降は、新型肺炎の感染第二波に対する懸念から上値の重い展開となりましたが、8月に入ると商業系REITの4-6月期決算が市場予想ほど悪化しなかったことが好感され、堅調に推移しました。9月以降は、東京発着の旅行がGo To トラベル事業に追加されたことを背景にホテル系REITが上昇したものの、東京都心のオフィス空室率の上昇や大型の公募増資の発表による需給懸念から上値の重い展開となりました。11月上旬は、米大統領選通過による不透明感の後退などから上昇しました。期末にかけては、東京都心のオフィス空室率の上昇が継続する中、複数の製薬会社から新型肺炎にかかるワクチンの開発に前向きな実証結果が示されたことを受け、経済活動の早期正常化への期待感から概ね横ばい圏で推移しました。

【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、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。

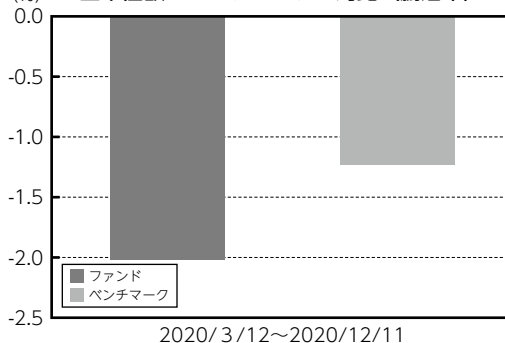
マザーファンドにおける運用では、わが国の金融商品取引所に上場されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、東証REIT指数構成銘柄を同指数と同水準の比率で保有するよう努めるとともに、不動産投資信託証券の保有割合（東証REIT指数先物含む）を概ね99%以上に保つなど、高位な組入れを行い、東証REIT指数（配当込み）との連動性を高めるよう運用を行いました。

不動産投資信託証券の組入数につきましては、大和証券リビング投資法人（8986、日本賃貸住宅投資法人より商号変更）が日本ヘルスケア投資法人（3308）を吸収合併したこと、スターアジア不動産投資法人（3468）がさくら総合リート投資法人（3473）を吸収合併したことにより、設定当初の64銘柄から2銘柄減少し62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-1.2%に対し、0.8%下回りました。主に、マザーファンドにおける取引価格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）



(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1期
	2020年3月12日 ～2020年12月11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)	359

(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》

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

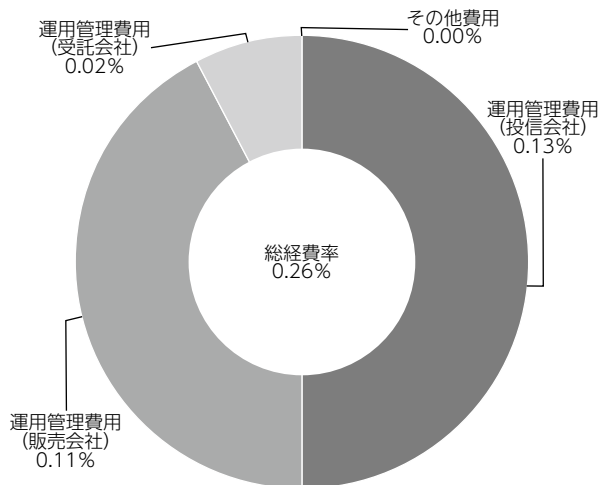
項 目	当期 2020年3月12日 ～2020年12月11日		項目の概要
	金 額	比 率	
(a) 信託報酬 (投信会社) (販売会社) (受託会社)	19 (9) (8) (2)	0.199 (0.099) (0.083) (0.017)	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 投信会社によるファンドの運用の対価 分配・換金・償還金の支払、運用報告書の送付、口座管理等に係る費用 受託会社によるファンド運用財産の保管、管理、運用指図実行等の対価
(b) 売買委託手数料 (投資信託証券) (先物・オプション)	1 (1) (0)	0.008 (0.007) (0.001)	(b) 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)	0.002 (0.002) (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	20	0.209	
期中の平均基準価額は、9,437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0.26%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（2020年3月12日から2020年12月11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
	千口	千円	千口	千円
東証REITインデックス・マザーファンド	15,164	16,421	3,360	3,485

■利害関係人との取引状況等（2020年3月12日から2020年12月11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)	当期設定元本	当期解約元本	期末残高 (元)	取引の理由
百万円 10	百万円 -	百万円 -	百万円 10	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 11,804	千円 13,268

■投資信託財産の構成

2020年12月11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 13,268	% 94.0
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	851	6.0
投 資 信 託 財 産 総 額	14,119	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2020年12月11日現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	14,119,599円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	10,592
東証REITインデックス・マザーファンド(評価額)	13,268,226
未 収 入 金	840,781
(B)負 債	838,131
未 払 解 約 金	829,781
未 払 信 託 報 酬	8,184
そ の 他 未 払 費 用	166
(C)純 資 産 総 額(A-B)	13,281,468
元 本	13,555,513
次 期 繰 越 損 益 金	△ 274,045
(D)受 益 権 総 口 数	13,555,513口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額(C/D)	9,798円

<注記事項>

当ファンドの期首元本額は10,000,000円、期中追加設定元本額は7,383,850円、期中一部解約元本額は3,828,337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(297,806円)、費用控除後、繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益(172,665円)、信託約款に規定される収益調整金(16,953円)及び分配準備積立金(0円)より分配対象収益は487,424円(1万口当たり359.58円)となりますが、基準価額水準、市況動向等を勘案し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2020年3月12日 至2020年12月11日

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	△ 11円
支 払 利 息	△ 11
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	492,225
売 買 益	689,974
売 買 損	△197,749
(C)信 託 報 酬 等	△ 21,743
(D)当 期 損 益 金(A+B+C)	470,471
(E)追 加 信 託 差 損 益 金	△744,516
(配 当 等 相 当 額)	(△ 5)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△744,511)
(F) 計 (D+E)	△274,045
(G)収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金(F+G)	△274,045
追 加 信 託 差 損 益 金	△744,516
(配 当 等 相 当 額)	(16,953)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△761,469)
分 配 準 備 積 立 金	470,471

(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3期》

決算日：2020年11月16日

(計算期間：2019年11月16日～2020年11月16日)

法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第3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 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	
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	

(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	騰落率	騰落率	騰落率			
(期首) 2019年11月15日	円 13,590	% -	4,422.65	% -	% -	% 97.6	% 2.2
11月末	14,086	3.6	4,584.30	3.7	△0.0	97.1	2.7
12月末	13,675	0.6	4,450.34	0.6	△0.0	96.3	3.4
2020年1月末	14,160	4.2	4,608.85	4.2	△0.0	95.6	4.2
2月末	12,963	△4.6	4,218.40	△4.6	0.0	94.7	5.1
3月末	10,213	△24.8	3,343.59	△24.4	△0.5	95.3	4.5
4月末	10,120	△25.5	3,313.25	△25.1	△0.4	94.5	5.3
5月末	10,951	△19.4	3,586.37	△18.9	△0.5	94.7	5.1
6月末	10,766	△20.8	3,525.99	△20.3	△0.5	94.9	5.0
7月末	10,793	△20.6	3,535.10	△20.1	△0.5	94.6	5.3
8月末	11,402	△16.1	3,735.15	△15.5	△0.6	95.2	4.6
9月末	11,291	△16.9	3,698.94	△16.4	△0.6	95.9	4.0
10月末	10,721	△21.1	3,512.43	△20.6	△0.5	96.1	3.7
(期末) 2020年11月16日	11,056	△18.6	3,622.45	△18.1	△0.6	94.6	5.2

(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。

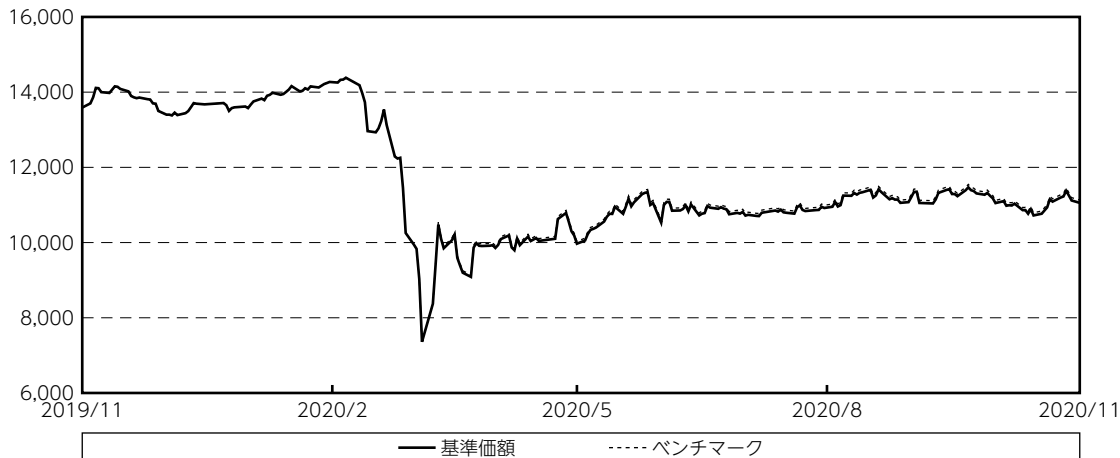
(株)東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。

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3期：2019年11月16日～2020年11月16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13,590円で始まり、期末には11,056円となり、騰落率は18.6%の下落となりました。

□ マイナス要因

2020年1月から3月にかけて、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、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。2020年1月から3月にかけては、新型肺炎の感染拡大が懸念される中で、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大幅に下落しました。4月以降は、日銀の金融政策による下支えや経済活動再開に対する期待感から堅調に推移しました。6月以降は、新型肺炎の感染第二波に対する懸念から上値の重い展開となりましたが、8月に入ると国内企業や商業系REITの4-6月期決算が市場予想ほど悪化しなかったことが好感され、堅調に推移しました。9月以降は、東京発着の旅行がGo To トラベル事業に追加されたことを背景にホテル系REITが上昇したものの、東京都心のオフィス空室率の上昇や大型の公募増資の発表による需給懸念から上値の重い展開となりました。期末にかけては、米大統領選通過による不透明感の後退などから、東証REIT指数（配当込み）は上昇しました。

【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、S O S i L A物流リート投資法人（2979）の買付を行いました。また、大和証券リビング投資法人（8986、日本賃貸住宅投資法人より商号変更）が日本ヘルスケア投資法人（3308）を吸収合併したこと、スターアジア不動産投資法人（3468）がさくら総合リート投資法人（3473）を吸収合併したことにより、不動産投資信託証券の組入数につきましては、期首の63銘柄から1銘柄減少し62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-18.1%に対して、0.6%下回りました。主に、取引価格要因等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 2019年11月16日 ～2020年11月16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)	% 0.010 (0.009) (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	0.010	
期中の平均基準価額は、11,761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（2019年11月16日から2020年11月16日まで）

(1) 投資信託証券

銘	柄	買		付		売		付		
		□	数	□	金	□	数	□	金	
				千円				千円		
国	エスコンジャパンリート投資法人	21	□	2,209		1	□	92		
	サンケイリアルエステート投資法人	36		3,453		7		713		
	S O S i L A 物流リート投資法人	43		5,173		4		433		
	日本アコモデーションファンド投資法人	35		21,365		8		4,889		
	MCUBS MidCity投資法人	141		12,190		40		2,991		
	森ヒルズリート投資法人	122		17,135		25		3,521		
	産業ファンド投資法人	163		26,487		33		5,404		
	アドバンス・レジデンス投資法人	99		30,161		23		7,105		
	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	70		12,045		15		2,523		
	アクティブ・プロパティーズ投資法人	52		20,917		12		4,559		
	GLP投資法人	325		45,658		59		8,246		
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	45		13,636		9		2,742		
	日本プロロジスリート投資法人	163		49,140		35		10,433		
	星野リゾート・リート投資法人	14		5,834		2		816		
	Oneリート投資法人	16		4,216		4		974		
	イオンリート投資法人	109		12,139		34		3,756		
	ヒューリックリート投資法人	86		12,235		26		3,395		
	日本リート投資法人	33		11,526		7		2,301		
	インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	659		10,535		147		2,174		
	日本ヘルスケア投資法人	4		759		1		183		
		(△	7)	(△	1,354)					
	積水ハウス・リート投資法人	304		21,741		67		4,655		
	トーセイ・リート投資法人	22		2,362		4		407		
	ケネディクス商業リート投資法人	38		7,549		11		2,059		
	ヘルスケア&メディカル投資法人	21		2,439		4		458		
	サムティ・レジデンシャル投資法人	21		1,999		6		589		
	野村不動産マスターファンド投資法人	344		48,060		75		9,955		
	いちごホテルリート投資法人	18		1,337		3		195		
	ラサールロジポート投資法人	128		20,134		21		3,218		
	スターアジア不動産投資法人	50		3,466		14		860		
		(113)	(2,888)					
	マリモ地方創生リート投資法人	12		1,242		4		399		
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	44		21,213		6		2,789		
	大江戸温泉リート投資法人	19		1,272		7		468		
	さくら総合リート投資法人	15		1,142		2		138		
		(△	34)	(△	2,888)					
	投資法人みらい	119		5,115		33		1,240		
	森トラスト・ホテルリート投資法人	24		2,483		8		748		
	三菱地所物流リート投資法人	23		8,706		3		1,083		
	CREロジスティクスファンド投資法人	40		5,792		6		847		
	ザイマックス・リート投資法人	18		1,786		5		507		
	タカラレーベン不動産投資法人	34		3,031		8		688		
	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	46		6,358		6		752		
	日本ビルファンド投資法人	126		84,335		21		14,147		
	ジャパンリアルエステイト投資法人	104		65,628		24		14,626		
	日本リテールファンド投資法人	195		31,112		46		6,992		
オリックス不動産投資法人	204		33,730		45		7,140			
日本プライムリアルティ投資法人	68		24,374		19		5,973			
プレミア投資法人	93		11,109		21		2,417			

銘	柄	買 付 額		売 付 額		
		□ 数	金 額	□ 数	金 額	
			千円		千円	
国	東急リアル・エステート投資法人	68	10,114	15	2,134	
	グローバル・ワン不動産投資法人	73	7,696	18	1,795	
	ユナイテッド・アーバン投資法人	228	30,147	67	7,670	
	森トラスト総合リート投資法人	75	10,793	18	2,469	
	インヴィンシブル投資法人	449	15,594	135	3,909	
	フロンティア不動産投資法人	36	12,406	12	3,893	
	平和不動産リート投資法人	64	6,876	16	1,715	
	日本ロジスティクスファンド投資法人	68	17,165	16	4,258	
	福岡リート投資法人	52	6,768	11	1,275	
	ケネディクス・オフィス投資法人	31	20,121	6	3,635	
	いちごオフィスリート投資法人	90	7,209	18	1,333	
	大和証券オフィス投資法人	25	16,178	10	6,210	
	阪急阪神リート投資法人	46	5,933	10	1,256	
	スターツプロシード投資法人	16	3,005	4	747	
	大和ハウスリート投資法人	154	39,856	33	8,516	
	内	ジャパン・ホテル・リート投資法人	333	16,576	76	3,294
		大和証券リビング投資法人	127	12,128	26	2,446
	ジャパンエクセレント投資法人	(14)	(1,354)			
	合計	6,399	986,242	1,473	209,869	
		(86)	(-)			

(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
株式先物取引	795	721	-	-

(注) 金額は受渡し代金。

■主要な売買銘柄 (2019年11月16日から2020年11月16日まで) 投資信託証券

買 付		期	
銘 柄	金 額	銘 柄	金 額
	千円		千円
日本ビルファンド投資法人	84,335	ジャパンリアルエステイト投資法人	14,626
ジャパンリアルエステイト投資法人	65,628	日本ビルファンド投資法人	14,147
日本プロロジスリート投資法人	49,140	日本プロロジスリート投資法人	10,433
野村不動産マスターファンド投資法人	48,060	野村不動産マスターファンド投資法人	9,955
G L P 投資法人	45,658	大和ハウスリート投資法人	8,516
大和ハウスリート投資法人	39,856	G L P 投資法人	8,246
オリックス不動産投資法人	33,730	ユナイテッド・アーバン投資法人	7,670
日本リテールファンド投資法人	31,112	オリックス不動産投資法人	7,140
アドバンス・レジデンス投資法人	30,161	アドバンス・レジデンス投資法人	7,105
ユナイテッド・アーバン投資法人	30,147	日本リテールファンド投資法人	6,992

(注) 金額は受渡し代金。

■利害関係人との取引状況等（2019年11月16日から2020年11月16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	□ 数	評 価 額
			千円	組入比率
エスコンジャパンリート投資法人	9	29	3,166	0.2
サンケイリアルエステート投資法人	14	43	4,183	0.3
S O S i L A 物流リート投資法人	—	39	4,968	0.3
日本アコモデーションファンド投資法人	31	58	33,872	2.0
MCUB S M i d C i t y 投資法人	113	214	16,713	1.0
森ヒルズリート投資法人	109	206	27,356	1.7
産業ファンド投資法人	117	247	43,793	2.6
アドバンス・レジデンス投資法人	90	166	50,464	3.0
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	59	114	19,767	1.2
アクティビア・プロパティーズ投資法人	48	88	35,112	2.1
GLP投資法人	237	503	78,820	4.8
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	40	76	22,488	1.4
日本プロロジスリート投資法人	136	264	92,664	5.6
星野リゾート・リート投資法人	15	27	13,500	0.8
Oneリート投資法人	15	27	6,579	0.4
イオンリート投資法人	102	177	21,611	1.3
ヒューリックリート投資法人	81	141	19,838	1.2
日本リート投資法人	31	57	19,750	1.2
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	610	1,122	15,371	0.9
日本ヘルスケア投資法人	4	—	—	—
積水ハウス・リート投資法人	277	514	38,190	2.3
トーセイ・リート投資法人	21	39	4,126	0.2
ケネディクス商業リート投資法人	37	64	13,824	0.8
ヘルスケア&メディカル投資法人	20	37	4,610	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人	19	34	3,434	0.2
野村不動産マスターファンド投資法人	296	565	75,314	4.5
いちごホテルリート投資法人	16	31	2,241	0.1
ラサールロジポート投資法人	88	195	31,180	1.9
スターアジア不動産投資法人	31	180	8,388	0.5
マリモ地方創生リート投資法人	8	16	1,776	0.1
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	23	61	29,981	1.8

銘 柄	期首 (前期末)		当 期 末		
	□ 数	□	□ 数	評 価 額	組 入 比 率
				千円	%
大江戸温泉リート投資法人	16	□	28	2,016	0.1
さくら総合リート投資法人	21		—	—	—
投資法人みらい	103		189	7,191	0.4
森トラスト・ホテルリート投資法人	22		38	4,373	0.3
三菱地所物流リート投資法人	19		39	15,658	0.9
C R E ロジスティクスファンド投資法人	14		48	7,516	0.5
ザイマックス・リート投資法人	14		27	2,435	0.1
タカラレーベン不動産投資法人	27		53	4,489	0.3
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	15		55	7,639	0.5
日本ビルファンド投資法人	92		197	111,502	6.7
ジャパンリアルエステイト投資法人	95		175	93,800	5.7
日本リテールファンド投資法人	179		328	51,397	3.1
オリックス不動産投資法人	189		348	53,731	3.2
日本プライムリアルティ投資法人	60		109	31,828	1.9
プレミア投資法人	86		158	18,249	1.1
東急リアル・エステート投資法人	64		117	17,117	1.0
グローバル・ワン不動産投資法人	66		121	12,233	0.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	213		374	46,338	2.8
森トラスト総合リート投資法人	68		125	16,037	1.0
インヴェンシブル投資法人	416		730	25,294	1.5
フロンティア不動産投資法人	34		58	21,866	1.3
平和不動産リート投資法人	59		107	12,636	0.8
日本ロジスティクスファンド投資法人	62		114	33,721	2.0
福岡リート投資法人	49		90	12,024	0.7
ケネディクス・オフィス投資法人	29		54	34,344	2.1
いちごオフィスリート投資法人	73		145	10,164	0.6
大和証券オフィス投資法人	22		37	23,606	1.4
阪急阪神リート投資法人	43		79	9,756	0.6
スターツプロシード投資法人	15		27	5,300	0.3
大和ハウスリート投資法人	128		249	60,880	3.7
ジャパン・ホテル・リート投資法人	306		563	29,557	1.8
大和証券リビング投資法人	106		221	21,702	1.3
ジャパンエクセレント投資法人	85		162	19,699	1.2
合計	□ 数・金額	5,487	10,499	1,567,196	—
	銘柄数<比率>	63	62	—	<94.6%>

(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REIT指数	百万円
		85
		百万円
		—

■投資信託財産の構成

2020年11月16日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 信 託 証 券	千円 1,567,196	% 94.0
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	100,068	6.0
投 資 信 託 財 産 総 額	1,667,264	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2020年11月16日現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	1,666,875,360円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	69,570,911
投 資 信 託 証 券(評価額)	1,567,196,850
未 収 入 金	77,500
未 収 配 当 金	13,743,159
差 入 委 託 証 拠 金	16,286,940
(B)負 債	10,376,299
未 払 金	376,062
未 払 解 約 金	10,000,100
未 払 利 息	137
(C)純 資 産 総 額(A-B)	1,656,499,061
元 本	1,498,226,211
次 期 繰 越 損 益 金	158,272,850
(D)受 益 権 総 口 数	1,498,226,211口
1万口当たり基準価額(C/D)	11,056円

■損益の状況

当期 自2019年11月16日 至2020年11月16日

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	54,771,654円
受 取 配 当 金	54,710,817
受 取 利 息	461
そ の 他 収 益 金	84,626
支 払 利 息	△ 24,250
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	△245,058,459
売 買 益	39,266,056
売 買 損	△284,324,515
(C)先 物 取 引 等 取 引 損 益	△ 11,571,278
取 引 益	9,614,250
取 引 損	△ 21,185,528
(D)信 託 報 酬 等	△ 2,733
(E)当 期 損 益 金(A+B+C+D)	△201,860,816
(F)前 期 繰 越 損 益 金	280,457,381
(G)追 加 信 託 差 損 益 金	99,235,227
(H)解 約 差 損 益 金	△ 19,558,942
(I) 計 (E+F+G+H)	158,272,850
次 期 繰 越 損 益 金(I)	158,272,850

<注記事項>

- ① 当マザーファンドの期首元本額は781,252,681円、期中追加設定元本額は947,252,536円、期中一部解約元本額は230,279,006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) : | 269,505,342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) : | 1,078,677,882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) : | 131,852,058円 |
| NZAM・ベータ日本REIT : | 12,220,289円 |
| NZAM・ベータ日本2資産(株式+REIT) : | 5,970,640円 |
| 合計 : | 1,498,226,211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。