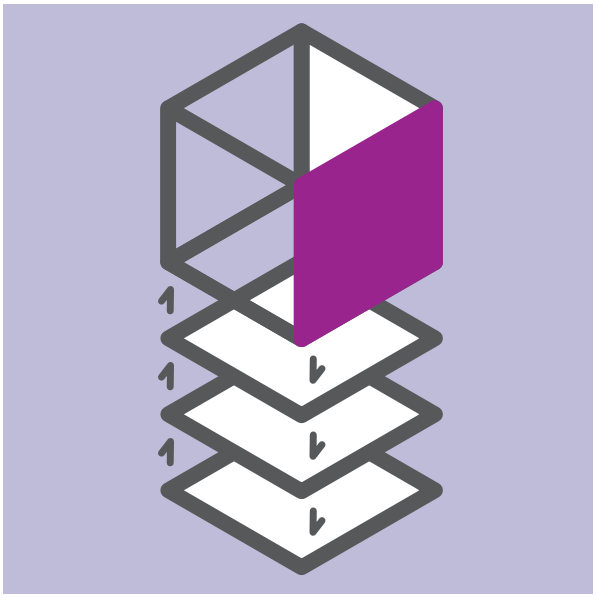
投資信託説明書（交付目論見書）

使用開始日　2025年１月24日



農林中金〈パートナーズ〉J-REITインデックスファンド（毎月分配型）

追加型投信/国内/不動産投信/インデックス型

委託会社

農林中金全共連アセットマネジメント株式会社

（ファンドの運用の指図を行います。）
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第372号

受託会社

農中信託銀行株式会社

（ファンドの財産の保管及び管理を行います。）

詳細情報の入手方法

お問い合わせ先：　農林中金全共連アセットマネジメント株式会社

フリーダイヤル　0120-439-244（営業日の9:00～17:00）

ホームページ　https://www.ja-asset.co.jp/

投資信託説明書（請求目論見書）は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできる他、
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。
投資信託説明書（請求目論見書）には約款の全内容が記載されています。

本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。

商品分類及び属性区分表

商品分類

単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産（収益の源泉）	補足分類
追加型投信	国内	不動産投信	インデックス型

属性区分

投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	対象インデックス
不動産投信	年12回（毎月）	日本	ファンド・オブ・ファンズ	その他（東証REIT指数（配当込み））

一般社団法人 投資信託協会が定める分類方法に基づき記載しています。
定義などの詳細については、
一般社団法人 投資信託協会のホームページ https://www.toushin.or.jp/ をご覧ください。

農林中金全共連アセットマネジメント株式会社の概況

設立年月日	資本金	運用する投資信託財産の合計純資産総額
1993年9月28日	14億66百万円	3兆9,846億円

（資本金と純資産総額は、2024年11月末現在）

- 本書により行う農林中金＜パートナーズ＞J-REITインデックスファンド（毎月分配型）の募集については、委託会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号）第５条の規定により有価証券届出書を2025年１月23日に関東財務局長に提出しており、2025年１月24日にその効力が発生しております。
- ファンドの商品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）の皆様の意向を確認いたします。
- 投資信託の財産は、受託会社において「信託法」に基づき、委託会社等の財産とは分別して管理されております。
- 投資信託説明書（請求目論見書）は、投資者の請求により販売会社から交付されます。請求目論見書を請求された場合は、その旨をご自身で記録しておいてください。
- 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

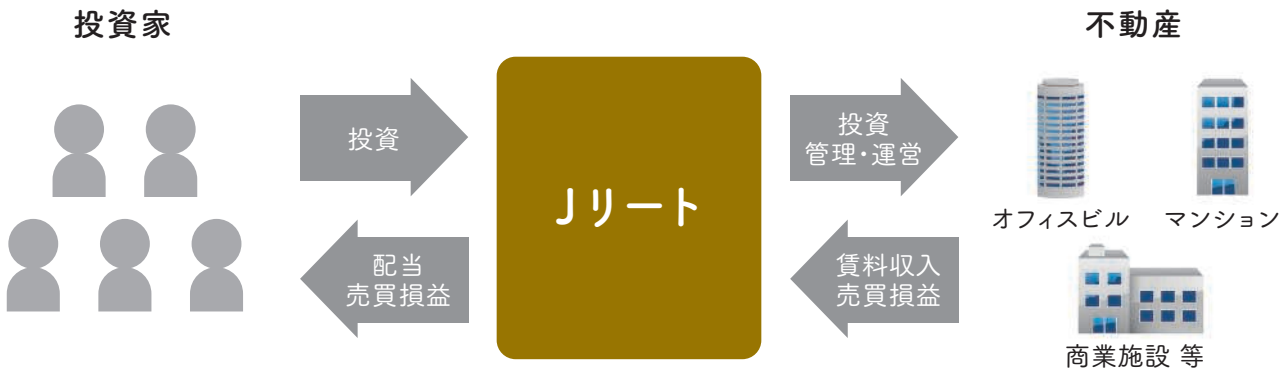
この投資信託は、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する投資成果を目指して運用を行います。

ファンドの特色

❶ 東京証券取引所に上場されている不動産投資信託証券（Jリート）を主要投資対象とし、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運用を行うインデックスファンドです。

■ 運用にあたっては、東証REIT指数（配当込み）に採用されている銘柄（採用予定の銘柄を含みます。）に分散投資を行い、Jリートの組入比率は原則として高位に保ちます。

Jリート（J-REIT：Japanese Real Estate Investment Trustの略）



・Ｊリートは日本の不動産投資信託証券のことです。
多くの投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設、マンションなどの複数の不動産を保有・売買し、そこから生じる賃料収入や売買損益を投資家に配当する金融商品です。
・Ｊリートは配当可能利益の90％超を配当すること等によって法人税が免除される仕組みとなっており、通常、利益の大部分を投資家に配当します。（関係法令等により変更される場合があります。）
・一般的にＪリートは、取引所に上場しているため、多くの投資家が売買することができます。

■ 東証REIT指数先物取引等を利用することによって取引コストを軽減させつつ、東証REIT指数（配当込み）との連動性を高める運用を目指します。

■ 当ファンドは、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が、主として次の要因により東証REIT指数（配当込み）の動きと乖離が生じます。

① 売買委託手数料、信託報酬等を負担することによる影響
② 売買執行価格と取引所終値との乖離による影響
③ 東証REIT指数先物取引等を活用した場合、当該先物取引等の価格と東証REIT指数（配当込み）との乖離による影響
④ 東証REIT指数（配当込み）との構成比率が異なることによる影響
⑤ 組入銘柄の分配金受取による影響

❷ 原則として、配当等収益を中心に毎月安定した分配を継続的に行うことを目指します。

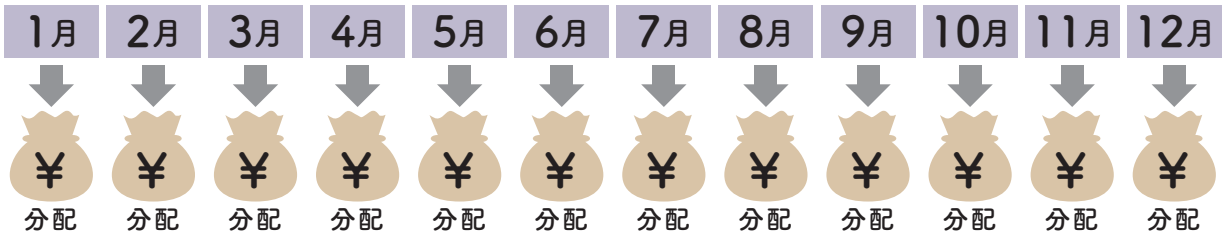
■ 投資するJリートの配当収益・売却益（評価益を含みます。）等を分配原資とします。

■ 決算時（毎月23日、休業日の場合は翌営業日）に分配を行います。

■ 分配金は、委託会社が決定します。委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。

※将来の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。

分配金受取りのイメージ



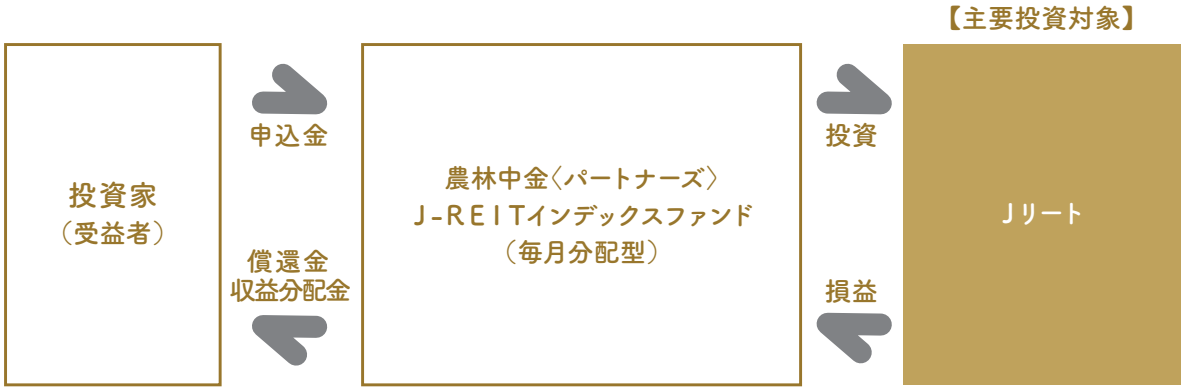
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

（注） 分配金の取扱いは、分配金受取（一般）コースと分配金再投資（累積投資）コースの2つの方法があります。「分配金再投資（累積投資）コース」の場合、収益分配金は税金を差し引いた後、無手数料で自動的に再投資されます。

ファンドの仕組み

■当ファンドは、単独でJリートへ直接投資を行います。

＜イメージ図＞



主な投資制限

■Jリートへの投資割合には、制限を設けません。

■外貨建資産への投資は、行いません。

東証REIT指数

東証REIT指数は、東京証券取引所に上場している不動産投資信託証券の全銘柄を対象として算出した指数です。ＪＰＸ総研が算出・公表しています。算出方法は2003年3月31日の時価総額を1,000ポイントとして、その後の時価総額を指数化したものです。

東証REIT指数の著作権について

・東証REIT指数の指数値および同指数に係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、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数に係る標章または商標に関するすべての権利はＪＰＸが有します。
・ＪＰＸは、同指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、同指数の指数値の算出もしくは公表の停止または同指数に係る標章または商標の変更もしくは使用の停止を行うことができます。
・ＪＰＸは、同指数の指数値および同指数に係る標章または商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の同指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
・ＪＰＸは、同指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、ＪＰＸは、同指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
・当ファンドは、ＪＰＸにより提供、保証または販売されるものではありません。
・ＪＰＸは、当ファンドの購入者または公衆に対し、当ファンドの説明または投資のアドバイスをする義務を負いません。
・ＪＰＸは、農林中金全共連アセットマネジメント株式会社または当ファンドの購入者のニーズを同指数の指数値を算出する銘柄構成および計算に考慮するものではありません。
・以上の項目に限らず、ＪＰＸは当ファンドの設定、販売およ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有しません。

資金動向・市場動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

収益分配金に関する留意事項

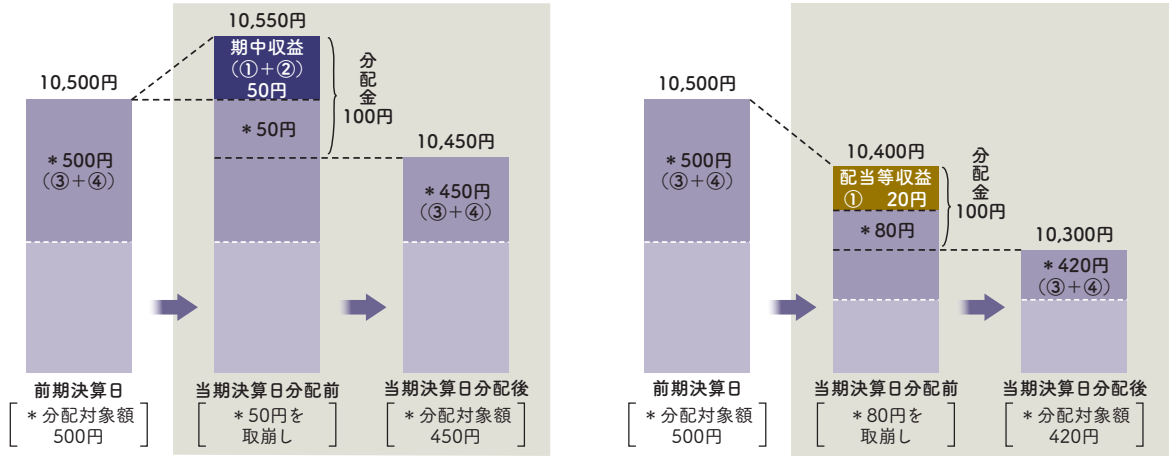
■分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

投資信託で分配金が支払われるイメージ

■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。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

（前期決算日から基準価額が上昇した場合）（前期決算日から基準価額が下落した場合）

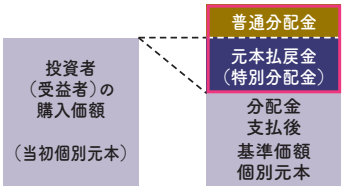


（注）分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

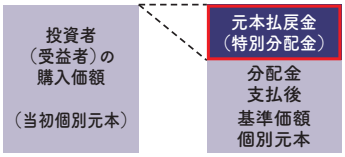
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご留意ください。

■投資者（受益者）のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないしすべてが、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が小さかった場合も同様です。

（分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合）（分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合）



※元本払戻金（特別分配金）は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金（特別分配金）部分は**非課税扱い**となります。



普　通　分　配　金：個別元本（投資者（受益者）のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。
元本払戻金（特別分配金）：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者（受益者）の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

（注）普通分配金に対する課税については、後掲「ファンドの費用・税金」をご参照ください。

2 投資リスク

基準価額の変動要因

■当ファンドは、Jリートなど値動きのある証券を投資対象としているため、基準価額は変動します。
したがって、投資者（受益者）の皆様の投資元金は保証されているものではなく、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（受益者）の皆様に帰属します。
■投資信託は、預貯金と異なります。
■主な変動要因は以下の通りです。

価格変動リスク

一般に、Jリートは不動産市況（価格、賃料、稼働率等）や金利の変動、関係法令・規制、国内外の景気、政治、経済、社会情勢、災害等の影響を受け、また、Jリートの収益や財務内容の変化を反映して価格が大きく変動します。
ファンドに組入れているJリートの価格が下落（上昇）した場合には、ファンドの基準価額が下落（上昇）する要因となります。

流動性リスク

時価総額が小さい場合や取引量が少ない等流動性が低い場合、有価証券等を売買する際に市場実勢から期待される価格で売買できず、基準価額の変動要因となります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

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、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。
これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付けが中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

リスク管理体制

■フロントにおけるリスク管理体制

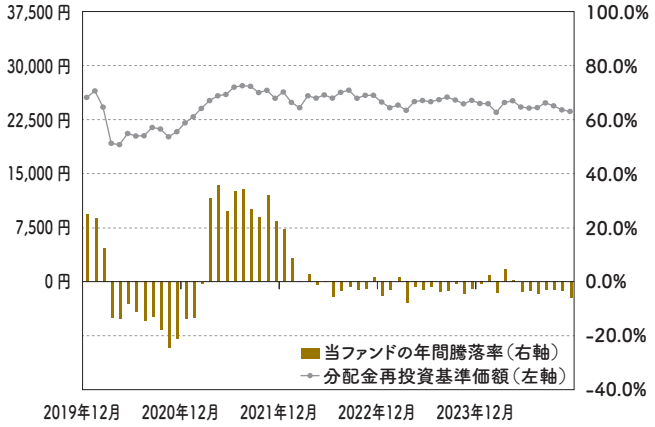
フロント部門（運用部）では、担当ファンドマネージャーが、リスクモデルによるトラッキング・エラー（市場全体の動きとファンドが乖離するリスク）の水準を管理しています。
また、日々のトラッキング・エラー管理を行い、資産ポートフォリオ委員会で決められた方針の範囲内となるよう、管理を行うとともに、直属管理者が状況をモニタリングしています。

■ミドルにおけるリスク管理体制

ミドル部門（プロダクトガバナンス部運用リスク管理グループ）は、ファンド運用状況の日々のモニタリングや定期的なフィードバックを行いフロント部門を牽制することにより、投資者（受益者）の負託に応えうる適正な運用プロセスを構築しています。委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行います。取締役会等は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

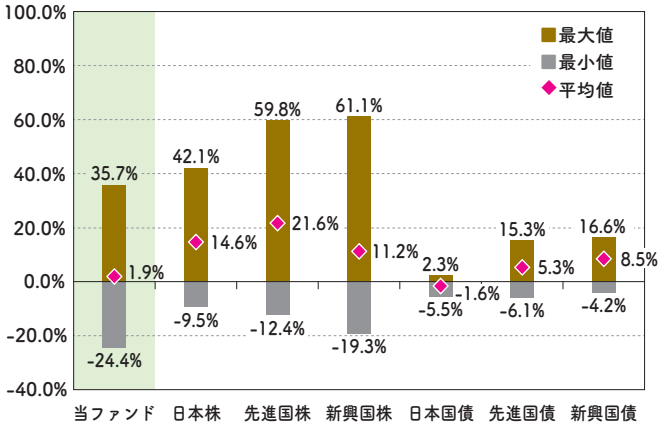
〔参考情報〕

当ファンドの年間騰落率及び分配金再投資基準価額の推移



＊2019年12月～2024年11月の５年間の各月末における直近１年間の騰落率及び分配金再投資基準価額の推移について表示したものです。
＊当ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が記載されていますので、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。
＊分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した基準価額が記載されていますので、実際の基準価額とは異なる場合があります。

当ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較



＊2019年12月～2024年11月の５年間の各月末における直近１年間の騰落率の平均・最大・最小を、当ファンド及び代表的な資産クラスについて表示し、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作成したものです。
＊すべての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。
＊当ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が記載されていますので、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。
＊各資産クラスの指数
日本株…… 配当込みTOPIX
先進国株…… MSCIコクサイ・インデックス（税引前配当込み、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、円換算ベース）
日本国債…… NOMURA-BPI国債
先進国債…… FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)
新興国債…… FTSE新興国市場国債インデックス(円ベース)

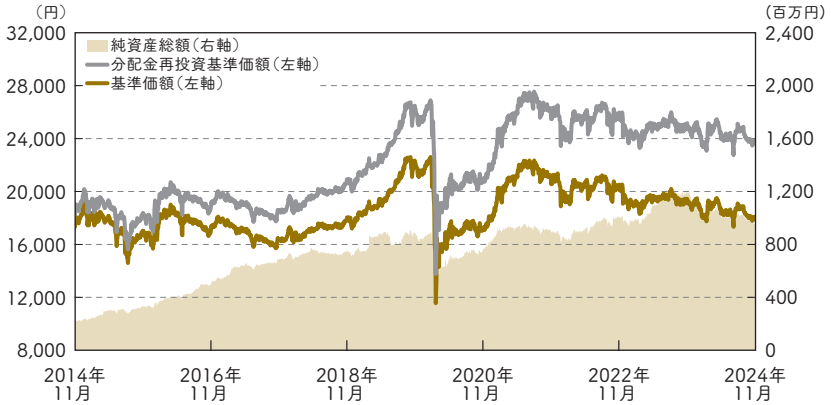
（注）海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

●配当込みTOPIXの指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社ＪＰＸ総研又は株式会社ＪＰＸ総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」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ＪＰＸが有します。ＪＰＸ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、ＪＰＸ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ＪＰＸは責任を負いません。
●「NOMURA-BPI国債」は野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が公表している指数で、その知的財産権は同社に帰属します。なお、同社は、対象インデックスを用いて行われる事業活動・サービスに関し一切責任を負いません。
●「MSCIコクサイ・インデックス」、「MSCIエマージング・マーケット・インデックス」は、MSCI Inc.が開発した株価指数で、同指数に対する著作権及びその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。
●「FTSE世界国債インデックス（除く日本）」、「FTSE新興国市場国債インデックス」は、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。

3 運用実績

2024年11月末現在

基準価額・純資産の推移



・分配金再投資基準価額は、税引前分配金を再投資して算出。

分配の推移

決算期／年月日		分配金
137期	2024年7月23日	35円
138期	2024年8月23日	35円
139期	2024年9月24日	35円
140期	2024年10月23日	35円
141期	2024年11月25日	35円
直近1年間累計		420円
設定来累計		4,935円

・分配金のデータは、1万口当たり、税引前の金額です。

主要な資産の状況

《資産の組入比率》

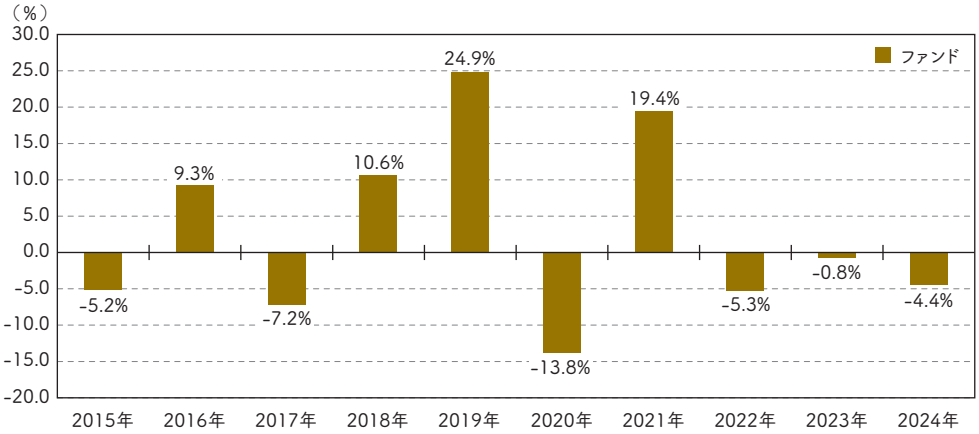
資産の種類	組入比率（%）
投資証券	97.1
短期資産等	2.9

《組入上位銘柄》

	銘柄名	組入比率（%）
1	日本ビルファンド投資法人	7.4
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.7
3	日本都市ファンド投資法人	4.8
4	野村不動産マスターファンド投資法人	4.6
5	GLP投資法人	4.3
6	KDX不動産投資法人	4.2
7	日本プロロジスリート投資法人	4.1
8	インヴィンシブル投資法人	3.5
9	大和ハウスリート投資法人	3.5
10	オリックス不動産投資法人	3.3

・組入比率は、ファンドの純資産総額に対する比率です。

年間収益率の推移



・ファンドの収益率は、税引前分配金を再投資して算出。

・2024年は年初から運用実績作成基準日までの騰落率を表示。

※ファンドの運用実績はあくまで過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。
※最新の運用実績は、農林中金全共連アセットマネジメントのホームページでご確認いただけます。

手続・手数料等

お申込メモ

購入単位	販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。
購入代金	販売会社の指定する日までにお支払いください。
換金単位	1口単位
換金価額	換金申込受付日の基準価額から、信託財産留保額を差し引いた価額となります。
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して5営業日目から支払いを行います。
申込締切時間	原則として、購入・換金の申込みに係る、販売会社所定の事務手続きが午後3時30分までに完了したものを当日の申込受付分とします。なお、販売会社によっては対応が異なる場合がありますので、詳細は販売会社にご確認ください。
購入の申込期間	2025年1月24日から2025年7月23日までとします。（継続申込期間） 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	信託財産の資産管理を円滑に行うために大口の換金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	金融商品取引所等における取引の停止等により購入・換金の申込受付が中止または取消しとなることがあります。
信託期間	無期限（設定日：2012年11月26日）
繰上償還	受益権の総口数が5億口を下回った場合などには、繰上償還となる場合があります。
決算日	毎月23日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年12回の決算時に分配を行います。販売会社との契約によっては、税引き後、無手数料で再投資が可能です。
信託金の限度額	2,000億円を限度とします。
公告	委託会社が投資者（受益者）に対してする公告は、日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	年2回（4月、10月）及び償還後に交付運用報告書を作成し、販売会社より知れている投資者（受益者）に対して交付します。
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、一定の要件を満たした場合に少額投資非課税制度「愛称：NISA（ニーサ）」の適用対象となります。 当ファンドは、NISAの対象外です。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 ※上記は2024年11月末現在のものです。なお、税制が改正された場合等には変更される場合があります。

ファンドの費用・税金

《ファンドの費用》

<table>
<tr><th colspan="5">投資者が直接的に負担する費用</th></tr>
<tr><td colspan="2">購入時手数料</td><td colspan="3">購入申込受付日の基準価額に、販売会社が個別に定める手数料率を乗じた額です。
ご購入時の手数料率の上限は1.10％（税抜1.00％）です。
購入時手数料は、商品および投資環境の説明や情報提供、ならびに事務手続き等に係る費用の対価として、販売会社に支払われます。</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託財産留保額</td><td colspan="3">換金申込受付日の基準価額に0.10％を乗じた額を、換金時にご負担いただきます。</td></tr>
<tr><th colspan="5">投資者が信託財産で間接的に負担する費用</th></tr>
<tr><td colspan="2">運用管理費用
（信託報酬）</td><td colspan="2">毎日、純資産総額に年 0.44％（税抜 0.40％）を乗じた額を計上します。
毎計算期間末または信託終了のとき信託財産中から支払われます。
※ファンドが投資対象とするＪリートは市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示しておりません。</td><td>信託報酬＝運用期間中の基準価額×信託報酬率</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">内訳（税抜）</td><td>委託会社</td><td>年0.155％</td><td>ファンドの運用と調査、受託会社への指図、目論見書など法定書面等の作成、基準価額の算出等の対価</td></tr>
<tr><td>販売会社</td><td>年0.20％</td><td>運用報告書等各種書類の送付、
口座内でのファンドの管理、
購入後の情報提供等の対価</td></tr>
<tr><td>受託会社</td><td>年0.045％</td><td>運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">その他の費用・手数料</td><td colspan="3">監査費用は、毎日、純資産総額に年 0.0033％（税抜 0.003％）を乗じた額を計上します。
毎計算期間末または信託終了のとき信託財産中から支払われます。
監査費用は、監査法人等に支払うファンドの財務諸表の監査に要する費用です。</td></tr>
<tr><td colspan="3">有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等は、その都度信託財産中から支払われます。
※運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません。</td></tr>
</table>

※ファンドの費用の合計額は、投資者の皆様がファンドを保有する期間等に応じて異なりますので、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%

※法人の場合は上記とは異なります。
※上記は、2024年11月末現在のものです。なお、税制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。

《参考情報：ファンドの総経費率》

直近の運用報告書作成の対象期間（2024年４月24日～2024年10月23日）における当ファンドの総経費率（年率換算）は以下の通りです。

総経費率（①＋②）	①運用管理費用の比率	②その他費用の比率
0.44%	0.44%	0.00%

※対象期間中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、購入時手数料、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）です。
※計算方法等の詳細は、対象期間の運用報告書（全体版）をご覧ください。