

交付運用報告書

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)

商品分類 (追加型投信/国内/不動産投信/インデックス型)

第75期 (決算日: 2019年5月23日) 第76期 (決算日: 2019年6月24日)
第77期 (決算日: 2019年7月23日) 第78期 (決算日: 2019年8月23日)
第79期 (決算日: 2019年9月24日) 第80期 (決算日: 2019年10月23日)

作成対象期間: 2019年4月24日~2019年10月23日

第80期末 (2019年10月23日)	
基準価額	22,535円
純資産総額	877百万円
第75期~第80期	
騰落率	20.8%
分配金合計	210円

(注) 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。

受益者の皆様へ

平素は格別のお引立てに預かり厚く御礼申し上げます。

「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)」はこの度、第75期~第80期の決算を行いました。ここに、当作成期中の運用状況等をご報告申し上げます。

この投資信託は、主としてわが国の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。)に投資し、東京証券取引所が発表する東証REIT指数(配当込み)に連動した投資成果を目指して運用を行います。不動産投資信託証券への投資にあたっては、東証REIT指数に採用されている銘柄(採用予定の銘柄を含みません。)に分散投資を行います。

今後とも一層のお引き立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

○当ファンドは、投資信託約款において運用報告書(全体版)に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めております。

○運用報告書(全体版)は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。右記<照会先>ホームページの「ファンドラインナップ」から当ファンドのファンド名称を選択することにより、「各種資料」より運用報告書(全体版)を閲覧およびダウンロードすることができます。

<照会先>

●ホームページアドレス
<http://www.ja-asset.co.jp/>

●お客様専用フリーダイヤル

0120-439-244

(受付時間: 営業日の午前9時~午後5時、
土・日・休日・12月31日~1月3日を除く)



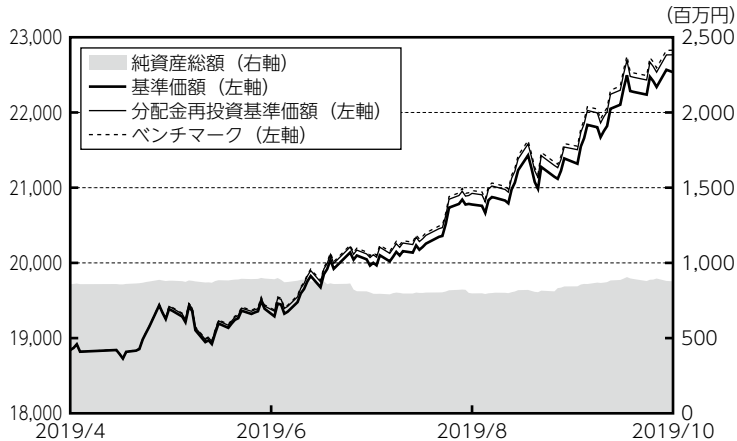
NZAM

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

《運用経過》

【当作成期中の基準価額等の推移について】（第14作成期：2019年4月24日～2019年10月23日）



第75期首：18,841円
 第80期末：22,535円
 (既払分配金 210円)
 騰落率：20.8%
 (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、当作成期首18,841円で始まり、J-REIT市場全体の動きを反映する形で推移し、当作成期末（第80期末）には22,745円（当作成期間中の分配金累計（210円）込み）となりました。また、分配金（税込み）を再投資したベースの基準価額騰落率は20.8%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。

■ 1万口当たりの費用明細

項目	第75期～第80期 2019年4月24日 ～2019年10月23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)	44 (17) (22) (5)	0.220 (0.085) (0.110) (0.025)	(a) 信託報酬＝作成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)	0.003 (0.003) (0.001)	(b) 売買委託手数料＝作成期中の売買委託手数料÷作成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・オプションを取引所で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＝作成期中のその他費用÷作成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	45	0.225	

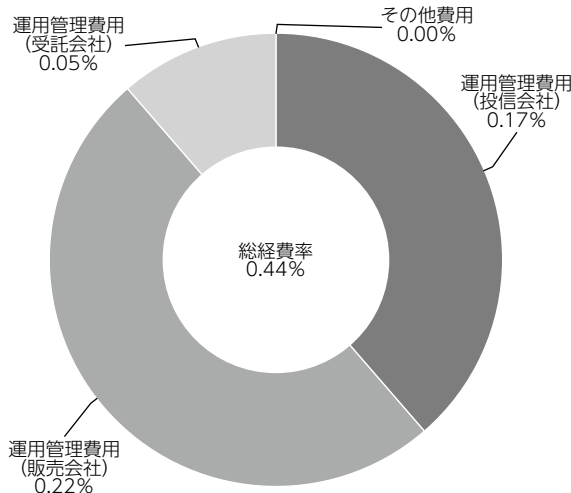
作成期中の平均基準価額は、20,015円です。

- (注1) 作成期中の費用（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作成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。

(参考情報)

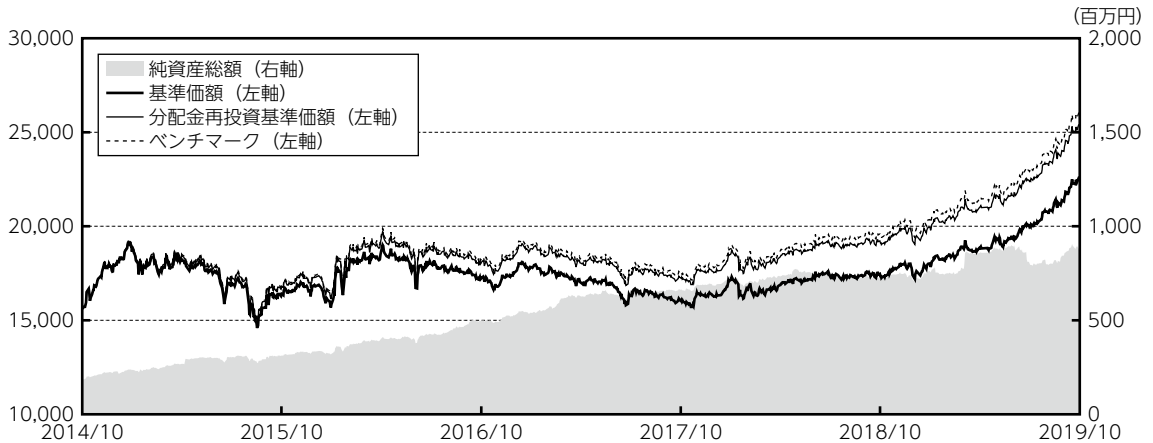
■ 総経費率

当作成期中の運用・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。）を作成期中の平均受益権口数に作成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。

【最近5年間の基準価額等の推移について】



- ・ 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。また課税条件によっては、騰落率は一律に受益者の収益率を示すものではない点にご留意ください（以下同じ）。
- ・ 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。
- ・ 分配金再投資基準価額、ベンチマークは、2014年10月23日の値を基準価額と同一となるように指数化しています。

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。

■最近5年間の年間騰落率

	2014/10/23 期首	2015/10/23 決算日	2016/10/24 決算日	2017/10/23 決算日	2018/10/23 決算日	2019/10/23 決算日
基準価額（円）	15,768	16,406	17,279	16,030	17,342	22,535
期間分配金合計（税込み）（円）	-	420	420	420	420	420
分配金再投資基準価額騰落率（%）	-	6.6	7.9	△4.9	10.9	32.8
ベンチマーク騰落率（%）	-	7.1	8.5	△4.6	11.4	33.6
純資産総額（百万円）	186	312	498	661	719	877

(注) ファンド年間騰落率は、分配金がある場合は分配金（税込み）を再投資したものと計算します。実際のファンドにおいては、分配金を再投資するか否かは受益者ごとに異なり、また課税条件によっても異なるため、上記の騰落率は一律に受益者の収益率を示すものではない点にご留意ください。

【投資環境について】

（第14作成期：2019年4月24日～2019年10月23日）

東証REIT指数（配当込み）は、当作成期首3,826.82ポイントで始まりました。作成期中は、①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、②各投資法人の堅調な決算内容が評価されたこと、③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、などを背景に上昇し、東証REIT指数（配当込み）は4,636.54ポイントで当作成期末を迎えました。

【ポートフォリオについて】

当ファンドは、主としてわが国の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。）に投資し、東証REIT指数（配当込み）に連動した投資成果を目指して運用を行います。

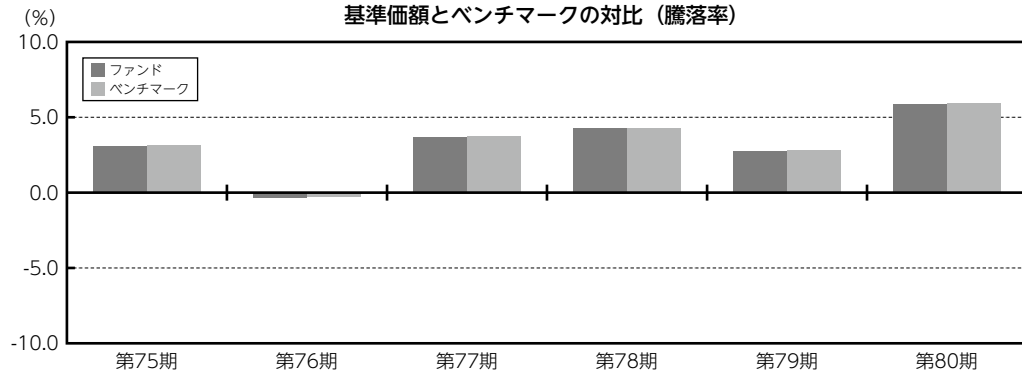
前述のような投資環境のもと、当作成期におきましては、東証REIT指数構成銘柄を同指数と同水準の比率で保有するよう努めました。また、不動産投資信託証券の保有割合（東証REIT指数先物含む）を概ね99%以上に保つなど高位な組入れを行い、東証REIT指数（配当込み）との連動性を高めるよう運用を行いました。当作成期末における不動産投資信託証券の組入比率（先物含む）は99.8%となっております。

新規上場銘柄の指数採用に伴い、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、期首から1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+21.2%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。

※騰落率は、当作成期首比です。ベンチマーク対比の値は、基準価額に分配金を再投資したベースとの比較です。



(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】

当作成期の収益分配金につきましては、利子・配当収益を中心に安定した収益分配を継続的に行うことを目指し、基準価額水準、市況動向等を勘案して、第75期から第80期いずれも1万口当たり35円（税込み）とさせていただきます。

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75期 2019年4月24日 ~2019年5月23日	第76期 2019年5月24日 ~2019年6月24日	第77期 2019年6月25日 ~2019年7月23日	第78期 2019年7月24日 ~2019年8月23日	第79期 2019年8月24日 ~2019年9月24日	第80期 2019年9月25日 ~2019年10月23日
当期分配金（円）	35	35	35	35	35	35
（対基準価額比率：％）	0.180	0.181	0.175	0.168	0.164	0.155
当期の収益（円）	35	35	35	35	35	35
当期の収益以外（円）	—	—	—	—	—	—
翌期繰越分配対象額（円）	12,197	12,205	12,776	13,586	14,116	15,295

（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。

<分配金再投資（累積投資）コース>をご利用の方の税引き後の分配金は、各決算日現在の基準価額に基づいて自動的に再投資いたしました。

《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。

《お知らせ》

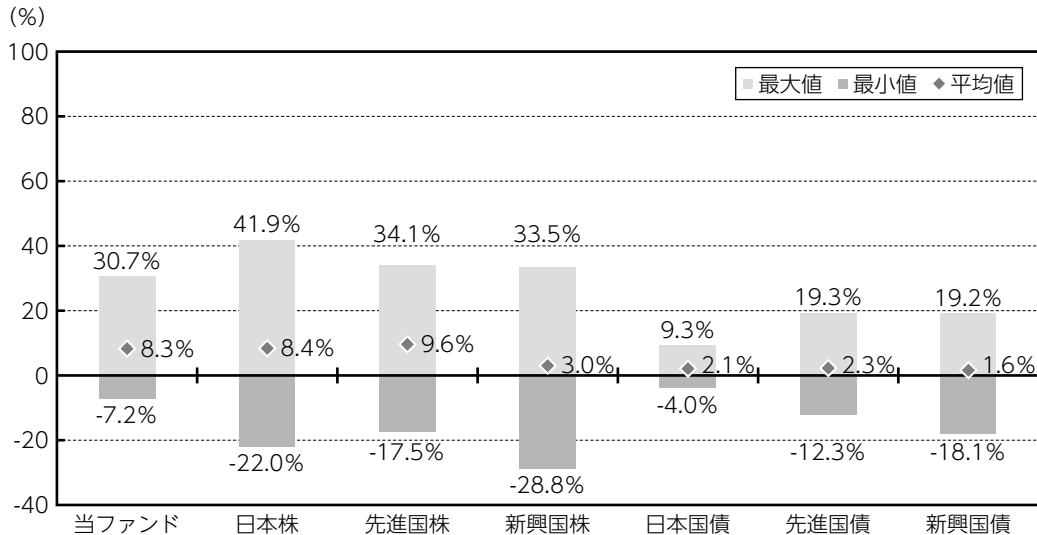
「ファンド名称変更にかかる約款変更について」

「NZAM J-REITインデックスファンド（毎月分配型）」（以下、当ファンド）は、国内の不動産投資信託証券（Jリート）を主要投資対象として、2012年11月26日に毎月決算を行うファンドとして設定しました。その後、当ファンドに加えて、2019年3月4日を設定日として、年1回決算を行う「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）」（以下、新設ファンド）を新設しました。当ファンドと新設ファンドの商品性の違いを明確にするために、決算回数以外の名称を統一する約款変更を行い、2019年7月24日付で実施いたしました。

《当ファンドの概要》

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	2012年11月26日から2022年11月24日
運用方針	この投資信託は、東京証券取引所が発表する東証REIT指数（配当込み）に連動した投資成果を目指して運用を行います。
主要投資対象	わが国の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。
運用方法	主としてわが国の取引所に上場されている不動産投資信託証券に投資し、東証REIT指数（配当込み）に連動した投資成果を目指して運用を行います。 不動産投資信託証券への投資にあたっては、東証REIT指数に採用されている銘柄（採用予定の銘柄を含みます。）に分散投資を行います。 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。
分配方針	毎決算時（原則として毎月23日。ただし、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利子・配当収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額とし、分配金額は、利子・配当収益を中心に安定した収益分配を継続的に行うことを目指し、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。

《当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較》



* 2014年10月から2019年9月の5年間の各月末における1年間の騰落率の平均・最大・最小を、当ファンド及び他の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。

* 当ファンドの年間騰落率は、分配金（税込み）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：東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

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（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）

※詳細は最終ページの「指数に関して」をご参照ください。

（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。

* 全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。

* 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

* 騰落率は直近前月末から60ヵ月遡った算出結果であり、当ファンドの決算日に対応した数値とは異なります。

《当該投資信託のデータ》

（2019年10月23日現在）

【組入上位10銘柄】

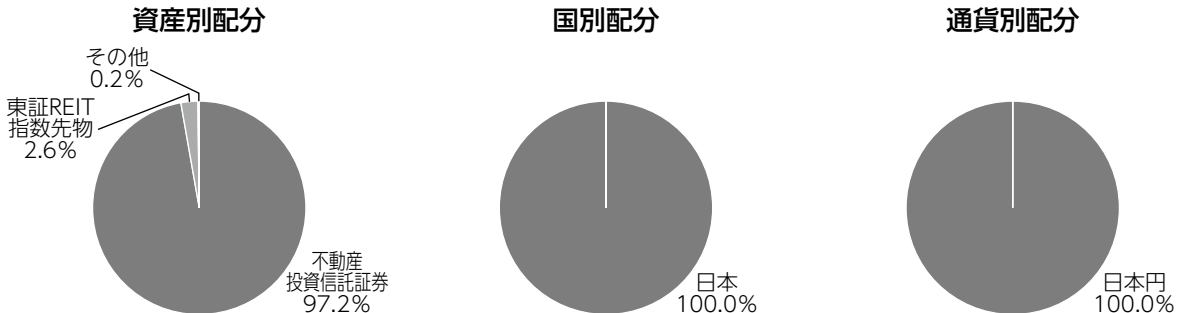
組入銘柄総数：63銘柄

	銘柄名	比率 (%)
1	日本ビルファンド投資法人	6.7
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.3
3	野村不動産マスターファンド投資法人	5.4
4	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.1
5	オリックス不動産投資法人	4.0
6	日本リテールファンド投資法人	4.0
7	日本プロロジスリート投資法人	3.7
8	大和ハウスリート投資法人	3.6
9	GLP投資法人	3.1
10	アドバンス・レジデンス投資法人	2.9

（注1）比率は、純資産総額に対する有価証券評価額の割合です。

（注2）全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書（全体版）に記載されています。

【種別構成等】



（注）比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。「その他」は現金、コール・ローン等です。

【純資産等】

項目	第75期末	第76期末	第77期末	第78期末	第79期末	第80期末
	2019年5月23日	2019年6月24日	2019年7月23日	2019年8月23日	2019年9月24日	2019年10月23日
純資産総額	881,486,137円	891,444,203円	803,584,087円	797,322,843円	843,983,320円	877,897,402円
受益権総口数	454,733,155口	462,161,983口	402,512,326口	383,755,829口	395,881,782口	389,568,499口
1万口当たり基準価額	19,385円	19,289円	19,964円	20,777円	21,319円	22,535円

（注）当作成期間（第75期～第80期）における追加設定元本額は72,273,033円、同解約元本額は138,170,203円です。

《指数に関して》

■「代表的な資産クラスとの騰落率の比較」に用いた指数について

・東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

東証株価指数（TOPIX）は、株式会社東京証券取引所（㈱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、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証株価指数（TOPIX）の商標又は標章に関するすべての権利は㈱東京証券取引所が有しています。なお、本商品は、㈱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、㈱東京証券取引所は、本件商品の発行又は売買に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

・MSCI コクサイ・インデックス

MSCI コクサイ・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。

・MSCI エマージング・マーケット・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。

・NOMURA-BPI国債

NOMURA-BPI国債は、野村證券株式会社が公表している指数で、その知的財産権は野村證券株式会社に帰属します。なお、野村證券株式会社は、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。

・FTSE世界国債インデックス（除く日本）

FTSE世界国債インデックス（除く日本）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。

・FTSE新興国市場国債インデックス

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。

(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。