

*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6期

（決算日 2025年3月17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17日に第6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

■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 差異状 況	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	込 金	期 騰 落	中 率					
2期 (2021年3月15日)	円	円	%		%	%	%	%	百万円	
	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	
6期 (2025年3月17日)	11,219	0	1.9	4,328.38	2.4	△0.5	95.2	4.6	600	

(注1) 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) 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指数の指数値および同指数に係る標章または商標は、株式会社J P X総研または株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」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J P Xが有します。J P X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。本商品は、J P Xにより提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、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
	円	騰 落 率					
(期 首) 2024年 3月15日	11,009	—	4,228.19	—	—	96.4	3.4
3月末	11,480	4.3	4,410.17	4.3	△0.0	95.0	3.9
4月末	11,593	5.3	4,455.74	5.4	△0.1	96.7	3.2
5月末	11,190	1.6	4,302.09	1.7	△0.1	96.3	3.6
6月末	11,122	1.0	4,277.59	1.2	△0.1	95.8	4.1
7月末	11,153	1.3	4,290.75	1.5	△0.2	96.2	3.8
8月末	11,461	4.1	4,411.38	4.3	△0.2	95.6	4.4
9月末	11,270	2.4	4,339.32	2.6	△0.3	95.5	4.4
10月末	11,012	0.0	4,241.80	0.3	△0.3	95.1	4.8
11月末	10,912	△0.9	4,204.17	△0.6	△0.3	94.7	5.2
12月末	10,912	△0.9	4,205.64	△0.5	△0.3	96.6	3.3
2025年 1月末	11,292	2.6	4,353.85	3.0	△0.4	96.1	3.9
2月末	11,353	3.1	4,379.01	3.6	△0.4	95.4	4.6
(期 末) 2025年 3月17日	11,219	1.9	4,328.38	2.4	△0.5	95.2	4.6

(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。

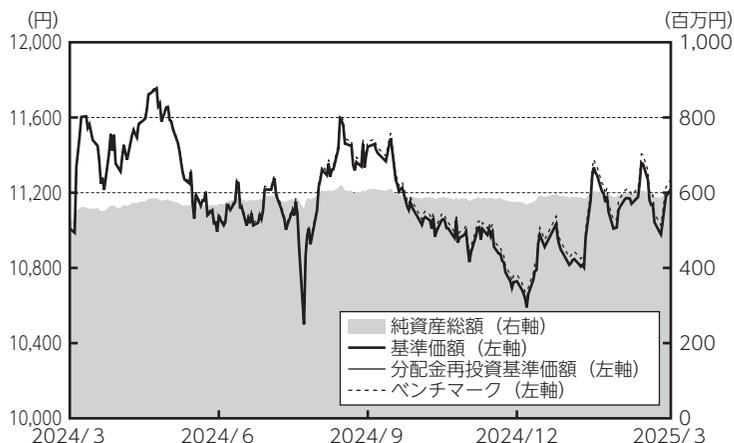
(注2) 騰落率は期首比です。

(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6期：2024年3月16日～2025年3月17日)



第6期首 : 11,009円
第6期末 : 11,219円
(既払分配金 0円)
騰落率 : 1.9%
(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指数の指数値および同指数に係る標章または商標は、株式会社J P X総研または株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」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J P Xが有します。J P X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。本商品は、J P Xにより提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、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11,009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11,219円となり、騰落率は1.9%の上昇となりました。

□プラス要因

オフィス型REITの賃料増額への期待感が高まった局面や、2025年1月下旬にかけて日銀の追加利上げを受けて材料出尽くしとの見方から買い戻しが広がった局面などにおいて、J-REIT市場が上昇したことが、基準価額の主な上昇要因となりました。

【投資環境について】

(第6期：2024年3月16日～2025年3月17日)

東証REIT指数(配当込み)は、期首4,228.19ポイントで始まり、日銀のマイナス金利解除後も低金利環境は当面続くとの見方が広がったことから上昇しました。しかし、5月中旬以降は、日銀が追加利上げなどの金融政策正常化を早期に進めるとの見方から国内長期金利が上昇したことが嫌気されて下落すると、6月から7月にかけては金利先高観が意識されて上値の重い展開となりました。8月上旬には、株式市場の急落を受けて連れ安となる場面も見られたものの、その後は国内長期金利の低下が支えとなる中、オフィス型REITがオフィス需要の回復を受けて賃料増額に前向きな姿勢を示したことなどを背景に上昇しました。10月から2025年1月中旬にかけては、日銀の早期利上げ観測が高まった中、国内長期金利が上昇したことが重石となり下落しました。1月下旬から期末にかけては、日銀が金融政策決定会合で利上げを決定したことでまずは懸念材料出尽くしとの見方が広がったことや、シンガポールの投資ファンドによるTOB(公開買い付け)実施を受けてJ-REITの割安感が再認識されたことなどから上昇し、東証REIT指数(配当込み)は4,328.38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。

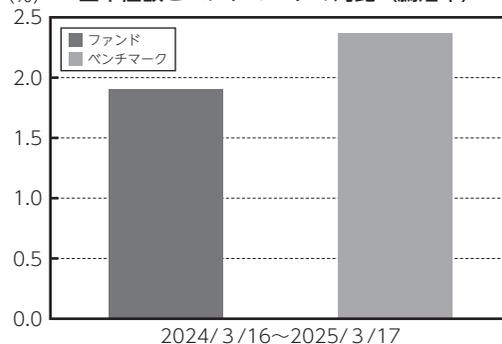
不動産投資信託証券の組入銘柄数につきましては、以下のコーポレートアクションにより、期首の58銘柄から1銘柄減少し57銘柄となりました。

- ・三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(3471)が、アドバンス・ロジスティクス投資法人(3493)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+2.4%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)



(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6期
	2024年3月16日 ～2025年3月17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)	2,409

(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 2024年3月16日 ～2025年3月17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 (19) (25) (6)	0.442 (0.171) (0.221) (0.050)	(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)	0.002 (0.001) (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)	0 (0)	0.003 (0.003)	(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
合 計	50	0.447	

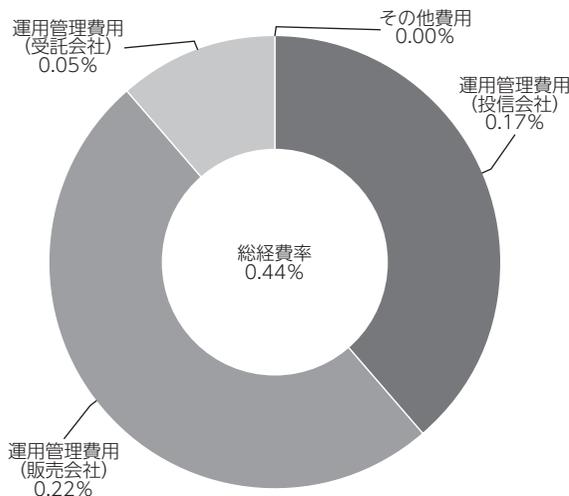
期中の平均基準価額は、11,229円です。

- (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（2024年3月16日から2025年3月17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 125,898	千円 164,711	千口 80,028	千円 105,109

■利害関係人との取引状況等（2024年3月16日から2025年3月17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。

■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	千口 409,080	千口 454,949	千円 600,397

■投資信託財産の構成

2025年3月17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 600,397	% 99.7
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,975	0.3
投 資 信 託 財 産 総 額	602,372	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2025年3月17日現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	602,372,622円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	586,413
東証REITインデックス・マザーファンド(評価額)	600,397,239
未 収 入 金	1,388,963
未 収 利 息	7
(B)負 債	1,395,769
未 払 解 約 金	88,963
未 払 信 託 報 酬	1,287,542
そ の 他 未 払 費 用	19,264
(C)純 資 産 総 額(A-B)	600,976,853
元 本	535,674,037
次 期 繰 越 損 益 金	65,302,816
(D)受 益 権 総 口 数	535,674,037口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額(C/D)	11,219円

<注記事項>

当ファンドの期首元本額は479,632,435円、期中追加設定元本額は147,723,083円、期中一部解約元本額は91,681,481円です。

<第6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(25,228,161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(70,206,474円)及び分配準備積立金(33,659,408円)より分配対象収益は129,094,043円(1万口当たり2,409.94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2024年3月16日 至2025年3月17日

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	1,051円
受 取 利 息	1,051
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	11,971,634
売 買 益	16,087,980
売 買 損	△ 4,116,346
(C)信 託 報 酬 等	△ 2,603,130
(D)当 期 損 益 金(A+B+C)	9,369,555
(E)前 期 繰 越 損 益 金	△14,586,883
(F)追 加 信 託 差 損 益 金	70,520,144
(配 当 等 相 当 額)	(69,556,844)
(売 買 損 益 相 当 額)	(963,300)
(G) 計 (D+E+F)	65,302,816
(H)収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金(G+H)	65,302,816
追 加 信 託 差 損 益 金	70,520,144
(配 当 等 相 当 額)	(70,206,474)
(売 買 損 益 相 当 額)	(313,670)
分 配 準 備 積 立 金	58,887,569
繰 越 損 益 金	△64,104,897

(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7期》

決算日：2024年11月15日

(計算期間：2023年11月16日～2024年11月15日)

法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第7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 差異状況	投資信託証券 組入比率	指先比率	数物率	純資産額
	円	%	騰落率	騰落率					
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	
7期 (2024年11月15日)	12,784	△5.6	4,192.19	△5.6	△0.0	95.1	4.8	7,483	

(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	指先比率
	円	%	騰落率	騰落率			
(期首) 2023年11月15日	13,542	-	4,439.81	-	-	96.3	3.6
11月末	13,589	0.3	4,455.46	0.4	△0.0	96.3	3.7
12月末	13,367	△1.3	4,382.85	△1.3	△0.0	95.9	4.1
2024年1月末	13,355	△1.4	4,378.56	△1.4	△0.0	95.4	4.5
2月末	12,708	△6.2	4,166.74	△6.2	△0.0	96.6	3.3
3月末	13,449	△0.7	4,410.17	△0.7	△0.0	95.1	3.9
4月末	13,587	0.3	4,455.74	0.4	△0.0	96.8	3.2
5月末	13,119	△3.1	4,302.09	△3.1	△0.0	96.3	3.6
6月末	13,044	△3.7	4,277.59	△3.7	△0.0	95.8	4.1
7月末	13,085	△3.4	4,290.75	△3.4	△0.0	96.1	3.8
8月末	13,451	△0.7	4,411.38	△0.6	△0.0	95.5	4.4
9月末	13,231	△2.3	4,339.32	△2.3	△0.0	95.6	4.4
10月末	12,933	△4.5	4,241.80	△4.5	△0.0	95.1	4.8
(期末) 2024年11月15日	12,784	△5.6	4,192.19	△5.6	△0.0	95.1	4.8

(注1) 騰落率は期首比です。

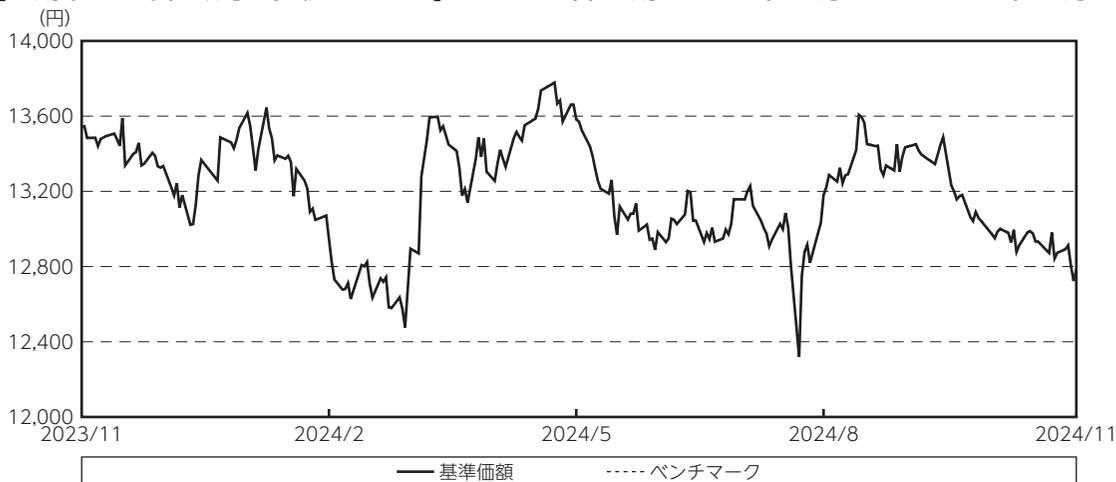
(注2) 騰落率差異状況=基準価額騰落率-東証REIT指数(配当込み)騰落率

東証REIT指数の指数値および同指数に係る標章または商標は、株式会社J P X総研または株式会社J P X総研の関連会社(以下「J P X」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J P Xが有します。J P X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。本商品は、J P Xにより提供、保証または販売されるものではなく、本商品の設定、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7期：2023年11月16日～2024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。

【基準価額の変動要因】

基準価額は、期首13,542円で始まり、期末12,784円となり、騰落率は5.6%の下落となりました。

□ マイナス要因

日銀が追加利上げなどの金融政策正常化を早期に進めるとの見方から国内長期金利が上昇した局面において、J-REIT市場が下落したことが、基準価額の変動要因となりました。

【投資環境について】

東証REIT指数（配当込み）は、期首から2024年1月にかけては、日銀の金融政策を巡る思惑から方向感に欠ける展開となりました。2月以降は、日銀の金融政策修正観測が高まったことから下落しましたが、3月中旬には、日銀のマイナス金利解除後も低金利環境は当面続くとの見方が広がったことから反発しました。しかし、5月中旬以降は、日銀が追加利上げなどの金融政策正常化を早期に進めるとの見方から国内長期金利が上昇したことが嫌気されて下落すると、6月から7月にかけては金利先高観が意識されて上値の重い展開となりました。8月前半には、株式市場の急落を受けて連れ安となる場面も見られたものの、その後は国内長期金利の低下が支えとなる中、オフィス型REITがオフィス需要の回復を受けて賃料増額に前向きな姿勢を示したことなどを背景に上昇しました。10月から期末にかけては、堅調な米経済指標を受けて米利下げ観測が後退したことに加えて、円安進行により日銀の早期利上げ観測が高まった中、日米長期金利が上昇したことが重石となり下落しました。

【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99.9%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58銘柄から1銘柄減少し57銘柄となりました。

- ・三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（3471）が、アドバンス・ロジスティクス投資法人（3493）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-5.6%に対して、同程度となりました。

《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 2023年11月16日 ～2024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)	円 0	% 0.002	(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
(先物・オプション)	(0)	(0.001)	
合 計	0	0.002	
期中の平均基準価額は、13,243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（2023年11月16日から2024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		53		6,318		17		2,076
	サンケイリアルエステート投資法人		61		5,318		25		2,205
	S O S i L A 物流リート投資法人		99		11,589		43		5,158
	東海道リート投資法人		49		6,017		15		1,882
	日本アコモデーションファンド投資法人		70		43,599		32		20,234
	森ヒルズリート投資法人		237		31,534		106		14,376
	産業ファンド投資法人		548		70,341		153		20,308
	アドバンス・レジデンス投資法人		198		64,177		87		28,524
	アクティビア・プロパティーズ投資法人		101		38,078		71		26,769
	G L P 投資法人		669		88,266		308		40,017
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人		109		34,390		44		14,070
	日本プロロジスリート投資法人		343		88,864		150		39,784
	星野リゾート・リート投資法人		58		31,132		17		9,297
		(156)	(—)				
	Oneリート投資法人		35		9,076		15		3,959
	イオンリート投資法人		245		33,141		108		14,800
国	ヒューリックリート投資法人		185		27,141		119		17,574
	日本リート投資法人		63		21,058		26		8,887
	積水ハウス・リート投資法人		596		46,869		263		21,013
	トーセイ・リート投資法人		49		6,759		20		2,813
	ヘルスケア&メディカル投資法人		49		6,377		21		2,755
	サムティ・レジデンシャル投資法人		56		5,909		26		2,786
	野村不動産マスターファンド投資法人		620		94,755		285		43,286
	いちごホテルリート投資法人		33		3,790		14		1,614
	ラサールロジポート投資法人		257		38,028		114		17,260
	スターアジア不動産投資法人		532		30,437		138		8,076
	マリモ地方創生リート投資法人		52		6,402		14		1,760
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		89		37,147		37		16,567
		(1,297)	(40,590)				
内	日本ホテル&レジデンシャル投資法人		38		2,782		14		1,078
	投資法人みらい		333		14,679		118		5,326
	三菱地所物流リート投資法人		70		26,150		32		12,212
	C R E ロジスティクスファンド投資法人		88		13,150		40		5,993
	ザイマックス・リート投資法人		38		4,478		13		1,550
	タカラレーベン不動産投資法人		231		21,797		46		4,625
	アドバンス・ロジスティクス投資法人		87		10,732		40		4,939
		(△	322)	(△	40,590)				
	日本ビルファンド投資法人		364		139,903		101		60,888
		(3,312)	(—)				
	ジャパンリアルエステイト投資法人		205		112,916		92		50,477
	日本都市ファンド投資法人		1,245		118,583		423		40,206
	オリックス不動産投資法人		396		64,184		176		28,808
	日本プライムリアルティ投資法人		135		46,098		59		19,938
	N T T 都市開発リート投資法人		204		24,607		91		11,086
	東急リアル・エステート投資法人		133		21,559		59		9,610
	グローバル・ワン不動産投資法人		147		15,433		76		8,089
	ユナイテッド・アーバン投資法人		444		63,742		196		29,161

銘 柄		買 付 額		売 付 額	
		□ 数	金 額	□ 数	金 額
国	森トラスト総合リート投資法人	382	26,748	169	12,161
	インヴィンシブル投資法人	1,462	93,922	432	28,290
	フロンティア不動産投資法人	74	32,250	33	14,663
	平和不動産リート投資法人	166	22,153	94	12,759
	日本ロジスティクスファンド投資法人	152	41,184	58	15,892
	福岡リート投資法人	136	21,354	44	7,353
	KDX不動産投資法人	538	83,353	277	43,835
	いちごオフィスリート投資法人	160	13,119	135	11,043
	大和証券オフィス投資法人	57	25,656	23	11,390
		(142)	(-)		
内	阪急阪神リート投資法人	94	12,721	41	5,660
	スタートアップリート投資法人	34	6,746	14	2,856
	大和ハウスリート投資法人	299	74,509	137	34,668
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	909	68,036	298	22,901
	大和証券リビング投資法人	294	30,359	127	13,352
	ジャパンエクセレント投資法人	173	21,297	85	10,625
	合 計	14,544	2,160,741	5,811	929,313
		(4,585)	(-)		

(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	指数先物取引	百万円 1,572	百万円 1,443	百万円 -	百万円 -

(注) 金額は受渡し代金。

■主要な売買銘柄 (2023年11月16日から2024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	139,903	日本ビルファンド投資法人	60,888
日本都市ファンド投資法人	118,583	ジャパンリアルエステイト投資法人	50,477
ジャパンリアルエステイト投資法人	112,916	KDX不動産投資法人	43,835
野村不動産マスターファンド投資法人	94,755	野村不動産マスターファンド投資法人	43,286
インヴィンシブル投資法人	93,922	日本都市ファンド投資法人	40,206
日本プロロジスリート投資法人	88,864	G L P 投資法人	40,017
G L P 投資法人	88,266	日本プロロジスリート投資法人	39,784
KDX不動産投資法人	83,353	大和ハウスリート投資法人	34,668
大和ハウスリート投資法人	74,509	ユナイテッド・アーバン投資法人	29,161
産業ファンド投資法人	70,341	オリックス不動産投資法人	28,808

(注) 金額は受渡し代金。

■利害関係人との取引状況等（2023年11月16日から2024年11月15日まで）

(1) 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 54,379	百万円 163	% 0.3%	百万円 54,249	百万円 163	% 0.3%

(注) 金額は受渡し代金。

- (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、当期における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

(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	組 入 比 率
		□	□	千円	%
エスコンジャパンリート投資法人	128		164	18,532	0.2
サンケイリアルエステート投資法人	201		237	18,296	0.2
S O S i L A 物流リート投資法人	313		369	39,999	0.5
東海道リート投資法人	93		127	13,335	0.2
日本アコモデーションファンド投資法人	217		255	149,940	2.0
森ヒルズリート投資法人	738		869	108,798	1.5
産業ファンド投資法人	957		1,352	153,722	2.1
アドバンス・レジデンス投資法人	615		726	216,057	2.9
アクティビア・プロパティーズ投資法人	329		359	116,316	1.6
G L P 投資法人	2,119		2,480	321,656	4.3
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	309		374	109,582	1.5

銘 柄	期首 (前期末)		当 期 末		
	□ 数	□ 数	□ 数	評 価 額	組 入 比 率
	□	□		千円	%
日本プロロジスリート投資法人	1,093	1,286		315,455	4.2
星野リゾート・リート投資法人	115	312		69,732	0.9
Oneリート投資法人	109	129		29,347	0.4
イオンリート投資法人	769	906		114,518	1.5
ヒューリックリート投資法人	587	653		85,738	1.1
日本リート投資法人	203	240		75,240	1.0
積水ハウス・リート投資法人	1,885	2,218		161,470	2.2
トーセイ・リート投資法人	132	161		19,964	0.3
ヘルスケア&メディカル投資法人	154	182		19,201	0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人	171	201		18,311	0.2
野村不動産マスターファンド投資法人	2,029	2,364		333,087	4.5
いちごホテルリート投資法人	104	123		17,146	0.2
ラサールロジポート投資法人	802	945		135,324	1.8
スターアジア不動産投資法人	967	1,361		67,233	0.9
マリモ地方創生リート投資法人	97	135		14,782	0.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	261	1,610		159,712	2.1
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	96	120		8,520	0.1
投資法人みらい	802	1,017		40,730	0.5
三菱地所物流リート投資法人	217	255		88,740	1.2
CREロジスティクスファンド投資法人	270	318		44,011	0.6
ザイマックス・リート投資法人	102	127		13,881	0.2
タカラレーベン不動産投資法人	297	482		40,680	0.5
アドバンス・ロジスティクス投資法人	275	-		-	-
日本ビルファンド投資法人	732	4,307		553,449	7.4
ジャパンリアルエステイト投資法人	645	758		415,384	5.6
日本都市ファンド投資法人	3,007	3,829		348,821	4.7
オリックス不動産投資法人	1,251	1,471		233,153	3.1
日本プライムリアルティ投資法人	429	505		166,145	2.2
NTT都市開発リート投資法人	637	750		82,200	1.1
東急リアル・エステート投資法人	421	495		77,220	1.0
グローバル・ワン不動産投資法人	463	534		53,239	0.7
ユナイテッド・アーバン投資法人	1,404	1,652		228,636	3.1
森トラスト総合リート投資法人	1,210	1,423		86,376	1.2
インヴィンシブル投資法人	3,038	4,068		257,504	3.4
フロンティア不動産投資法人	233	274		109,052	1.5
平和不動産リート投資法人	469	541		64,974	0.9
日本ロジスティクスファンド投資法人	402	496		132,878	1.8
福岡リート投資法人	325	417		59,047	0.8

銘 柄	期首 (前期末)	当 期 末			
	□ 数	□ 数	評 価 額	組 入 比 率	
	□	□	千円	%	
KDX不動産投資法人	1,805	2,066	300,189	4.0	
いちごオフィスリート投資法人	514	539	42,149	0.6	
大和証券オフィス投資法人	130	306	92,106	1.2	
阪急阪神リート投資法人	299	352	42,099	0.6	
スターツプロシード投資法人	108	128	22,054	0.3	
大和ハウスリート投資法人	946	1,108	255,948	3.4	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	2,101	2,712	183,060	2.4	
大和証券リビング投資法人	924	1,091	99,499	1.3	
ジャパンエクセレント投資法人	546	634	74,368	1.0	
合計	□ 数 ・ 金 額	39,595	52,913	7,118,621	-
	銘柄数<比率>	58	57	-	<95.1%>

(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REIT指数	百万円 359	百万円 -

■投資信託財産の構成

2024年11月15日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 信 託 証 券	7,118,621	94.4
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	422,186	5.6
投 資 信 託 財 産 総 額	7,540,807	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2024年11月15日現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	7,540,807,714円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	313,862,183
投 資 信 託 証 券(評価額)	7,118,621,850
未 収 入 金	298,816
未 収 配 当 金	71,488,901
未 収 利 息	1,955
差 入 委 託 証 拠 金	36,534,009
(B)負 債	57,411,462
未 払 金	45,937,344
未 払 解 約 金	11,474,118
(C)純 資 産 総 額(A-B)	7,483,396,252
元 本	5,853,810,366
次 期 繰 越 損 益 金	1,629,585,886
(D)受 益 権 総 口 数	5,853,810,366口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,784円

<注記事項>

① 当マザーファンドの期首元本額は5,054,381,268円、期中追加設定元本額は1,709,754,593円、期中一部解約元本額は910,325,495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) :	445,776,616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) :	4,400,026,162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) :	453,930,503円
NZAM・ベータ 日本REIT :	372,339,082円
NZAM・ベータ 日本2資産(株式+REIT) :	181,738,003円
合計 :	5,853,810,366円

■損益の状況

当期 自2023年11月16日 至2024年11月15日

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	322,469,172円
受 取 配 当 金	321,948,053
受 取 利 息	217,315
そ の 他 収 益 金	314,048
支 払 利 息	△ 10,244
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	△ 701,338,274
売 買 益	43,502,221
売 買 損	△ 744,840,495
(C)先 物 取 引 等 取 引 損 益	△ 17,431,490
取 引 益	17,406,966
取 引 損	△ 34,838,456
(D)当 期 損 益 金(A+B+C)	△ 396,300,592
(E)前 期 繰 越 損 益 金	1,790,164,111
(F)追 加 信 託 差 損 益 金	535,313,016
(G)解 約 差 損 益 金	△ 299,590,649
(H) 計 (D+E+F+G)	1,629,585,886
次 期 繰 越 損 益 金(H)	1,629,585,886

(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) (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。

(注3) (G)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。