



N Z A M

投資信託説明書（交付目論見書）
使用開始日 2020.3.6

NZAM・ベータ 日本REIT

追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

商品分類				属性区分				
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	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
追加型投信	国内	不動産投信	インデックス型	その他資産 (※)	年1回	日本	ファミリー ファンド	その他 (東証REIT指数 配当込み)

※投資信託証券（不動産投信）

商品分類および属性区分の定義については、一般社団法人 投資信託協会のホームページ <http://www.toushin.or.jp/>をご覧ください。

- 本書により行うNZAM・ベータ 日本REIT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2020年2月19日に関東財務局長に提出しており、2020年3月6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）の皆様のご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。

《委託会社》（ファンドの運用の指図を行います。）

農林中金全共連アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第372号

設立年月日：1993年9月28日

資本金：34億2,000万円

運用する投資信託財産の合計純資産総額：4兆8,451億円

（資本金と純資産総額は、2019年12月末現在）

《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》

<http://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。

《受託会社》（ファンドの財産の保管及び管理を行います。）

三菱UFJ信託銀行株式会社

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。

1. ファンドの目的・特色

ファンドの目的

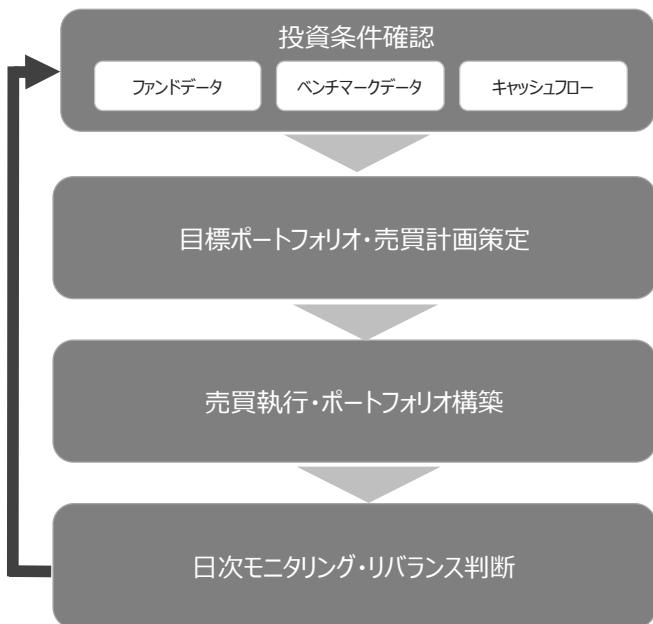
東証REIT指数（配当込み）の値動きに連動する投資成果を目指します。

ファンドの特色

日本のREIT（不動産投資信託）を主要投資対象とし、東証REIT指数（配当込み）に連動する投資成果を目指して運用を行います。

- 東証REIT指数とは、東京証券取引所上場のREIT全銘柄を対象に算出される指数です。

<運用プロセスのイメージ図>



※上記プロセスは変更となる場合があります。

■ 基準価額の値動きに関する留意点

当ファンドは、基準価額が対象インデックスに連動する投資成果を目指しますが、主として信託報酬、取引コスト、対象インデックスの市場と先物市場の値動きの差等の要因から、対象インデックスの動きと完全に一致するものではありません。

■ 指数の著作権等について

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。

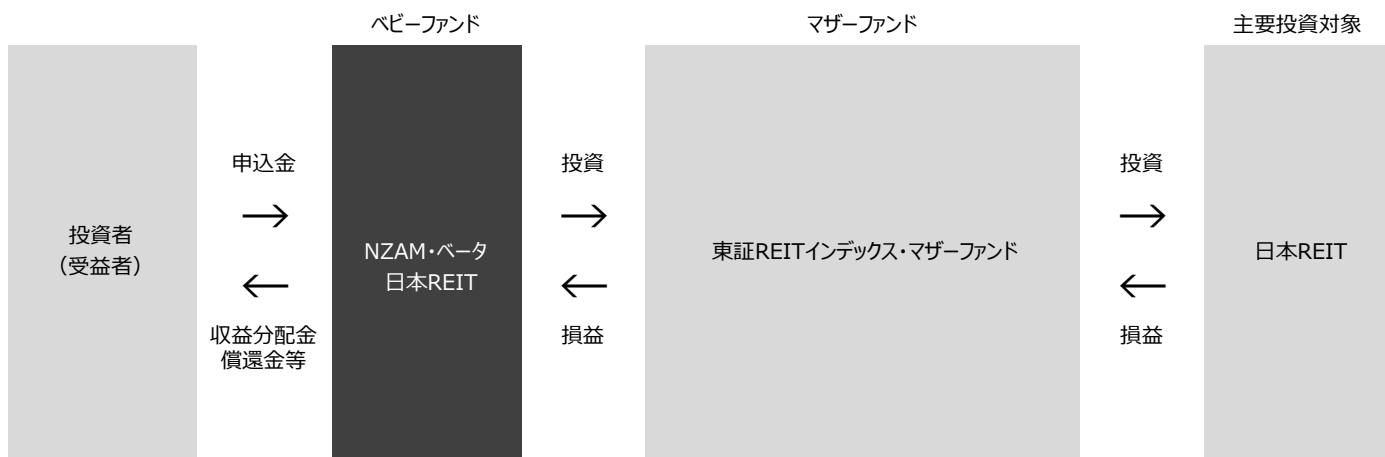
※ファンドは、東証REITインデックス・マザーファンドを通じて投資を行います。

ファンドの仕組み

- 当ファンドはファミリーファンド方式により、マザーファンドへの投資を通じて、実質的に日本REITに投資を行います。

ファミリーファンド方式とは、複数の投資信託の資金をまとめて「マザーファンド（親投資信託）」と呼ばれる投資信託に投資し、マザーファンドが株や債券などの資産に投資する仕組みのことです。

一般の投資家は「ベビーファンド」と呼ばれるファンドを購入し、ベビーファンドはマザーファンドに対して投資を行います。



主な投資制限

- 不動産投資信託への実質投資割合には、制限を設けません。
- 外貨建資産への投資は行いません。
- デリバティブ取引は、価格変動リスクおよび金利変動リスクを回避する目的ならびに投資対象資産を保有した場合と同様の損益を実現する目的以外には利用しません。

分配方針

毎年12月11日（休日の場合は翌営業日）に経費控除後の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、分配金額は、原則として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。

※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。

※なお、当ファンドは信託財産の成長を優先するため、収益の分配を行わない場合があります。

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。

2. 投資リスク

基準価額の変動要因

- 当ファンドは、マザーファンドへの投資を通じて実質的に値動きのある有価証券等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、REIT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、REIT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国内および米国のREIT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。
- 収益分配金に関する留意点として、以下の事項にご注意ください。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。

リスク管理体制

■ フロントにおけるリスク管理体制

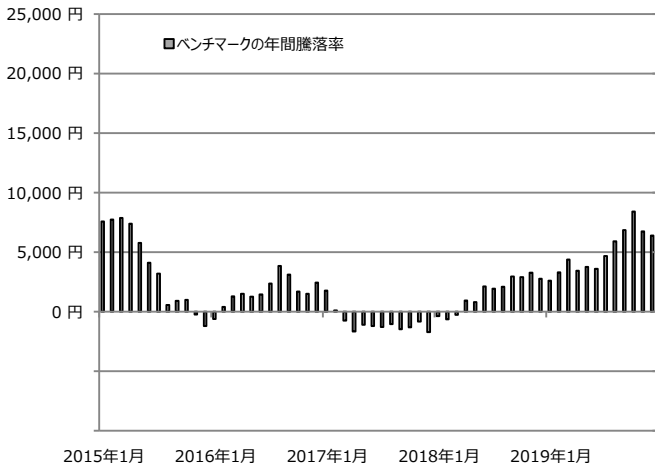
フロント部門（運用部）では、担当ファンドマネージャーが、リスクモデルによるトラッキング・エラー（市場全体の動きとファンドが乖離するリスク）の水準を管理しています。また、日々のトラッキング・エラー管理を行い、資産ポートフォリオ委員会で決められた方針の範囲内となるよう、管理を行うとともに、直属管理者が状況をモニタリングしています。

■ ミドルにおけるリスク管理体制

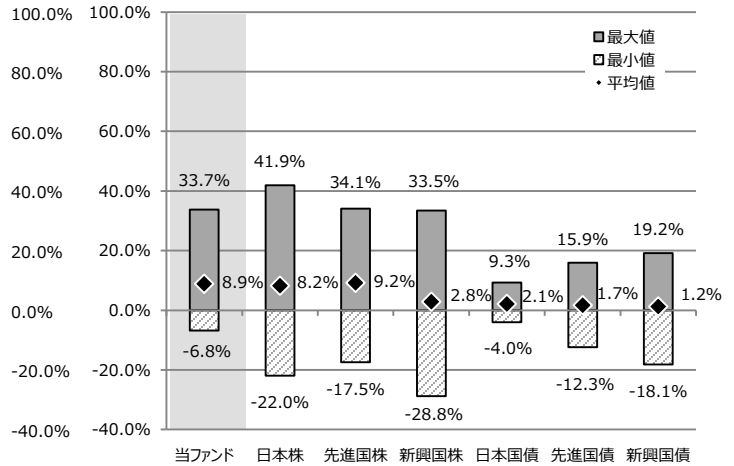
ミドル部門（コンプライアンス部）は、ファンド運用状況の日々のモニタリングや定期的なフィードバックを行いフロント部門を牽制することにより、投資者（受益者）の負託に応える適正な運用プロセスを構築しています。

〔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



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



*2015年1月～2019年12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。

*当ファンドは、2020年3月12日より運用を開始する予定のため、当ファンドの年間騰落率のデータの代わりにベンチマークの年間騰落率のデータを用いて算出しています。

*当ファンドは、2020年3月12日より運用を開始する予定のため、分配金再投資基準価額は、記載しておりません。

*2015年1月～2019年12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。

*当ファンドは、2020年3月12日より運用を開始する予定のため、当ファンドの年間騰落率のデータの代わりにベンチマークの年間騰落率のデータを用いて平均値、最大値、最小値を算出しています。

*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）

（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。

- 東証株価指数（TOPIX）は、株式会社東京証券取引所（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（株東京証券取引所）が有しています。なお、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。
- 「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。
- 「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。

ファンドの運用実績について記載する事項はありません。

ベンチマークである「東証REIT指数（配当込み）」については、年間収益率の推移を記載しております。

基準価額・純資産の推移

該当事項はありません。

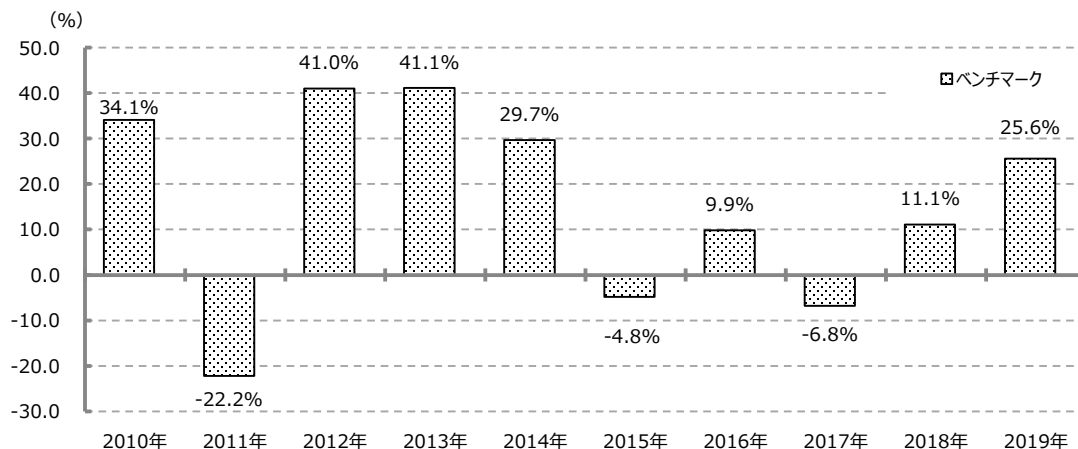
分配の推移

該当事項はありません。

主要な資産の状況

該当事項はありません。

年間収益率の推移



・ベンチマークは、「東証REIT指数（配当込み）」です。

・2019年は1月から12月までの騰落率を表示。

※このグラフ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。

※ベンチマークはあくまで参考情報であり、ファンドの運用実績ではありません。

※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開示される予定です。

《お申込メモ》

購入単位	販売会社が定める単位
購入価額	当初申込期間：1口1円とします。 継続申込期間：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	販売会社が定める単位
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	原則として午後3時までとなります。（ただし、受付時間は販売会社により異なる場合もありますので、詳細につきましては販売会社までお問い合わせください。）
購入の申込期間	当初申込期間：2020年3月6日から2020年3月11日 継続申込期間：2020年3月12日から2021年3月11日 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：2020年3月12日）
繰上償還	受益権の総口数が10億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	毎年12月11日（休業日の場合は翌営業日。ただし、第1期は2020年12月11日。）
収益分配	毎年12月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。（年1回）
信託金の限度額	1兆円を限度とします。
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	毎年12月の決算時及び償還後に交付運用報告書を作成し、販売会社より知っている投資者（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、少額投資非課税制度の適用対象です。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 ※上記は2019年12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

投資者が直接的に負担する費用			
購入時手数料	ありません。		
信託財産留保額	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けます。		
投資者が信託財産で間接的に負担する費用			
運用管理費用 (信託報酬)	毎日、純資産総額に 年0.264% (税抜0.24%) を乗じた額を計上します。 毎計算期間に最初の6ヵ月終了日及び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いません。		信託報酬 = 運用期間中の基準価額 × 信託報酬率
内訳 (税抜)	委託会社	年0.12%	委託した資金の運用の対価
	販売会社	年0.10%	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
	受託会社	年0.02%	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価
その他の費用・手数料	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。		
	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。		

※ファンドの費用等の合計額は、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%

※少額投資非課税制度「愛称：NISA（ニーサ）」をご利用の場合

毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。

販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

※法人の場合は上記とは異なります。

※上記は、2019年12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。