

交付運用報告書

NZAM・ベータ 日本REIT

商品分類（追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型）

第4期（決算日：2023年12月11日）

作成対象期間：2022年12月13日～2023年12月11日

第4期末（2023年12月11日）	
基準価額	11,604円
純資産総額	414百万円
第4期	
騰落率	△2.2%
分配金合計	0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。

「NZAM・ベータ 日本REIT」はこの度、第4期の決算を行いました。ここに、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、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。

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
<https://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

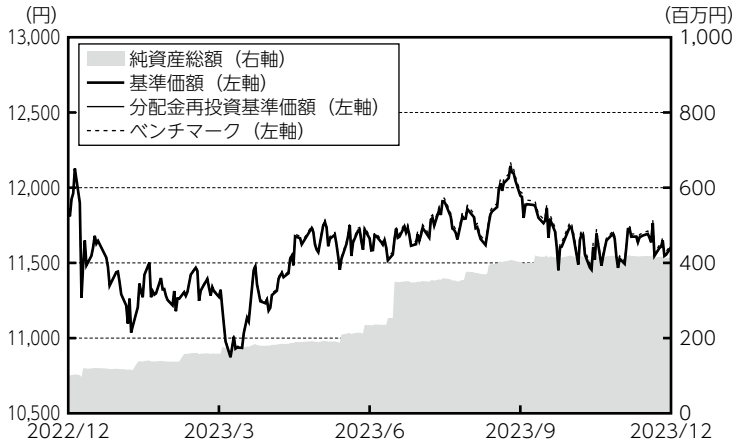
農林中金全共連アセットマネジメント株式会社

〒102-0074 東京都千代田区九段南1-6-5

《運用経過》

【当期中の基準価額等の推移について】

(第4期：2022年12月13日～2023年12月11日)



第4期首 : 11,864円
 第4期末 : 11,604円
 (既払分配金 0円)
 騰落率 : △2.2%
 (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指数の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」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J P Xが有します。J P X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、J P X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11,864円で始まり、期末11,604円となり、騰落率は2.2%の下落となりました。

□ マイナス要因

期中後半にかけて、日銀による早期の政策修正への思惑から国内長期金利が上昇したことなどを背景にJ-REIT市場が下落したことが、基準価額の主な下落要因となりました。

■ 1万口当たりの費用明細

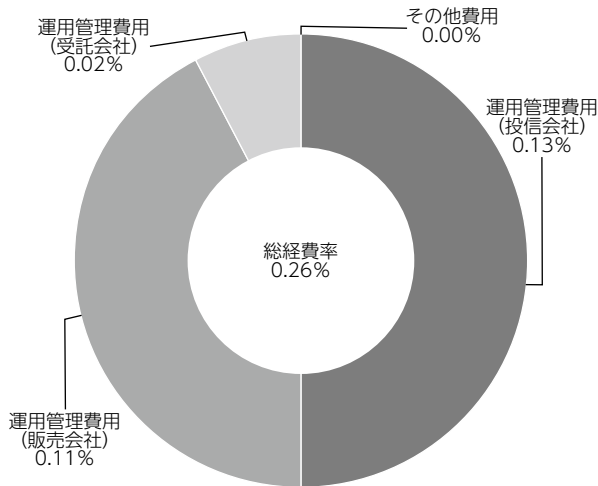
項 目	当期 2022年12月13日 ～2023年12月11日		項目の概要
	金 額	比 率	
(a) 信託報酬	31	0.263	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 投信会社によるファンドの運用の対価 分配・換金・償還金の支払、運用報告書の送付、口座管理等に係る費用 受託会社によるファンド運用財産の保管、管理、運用指図実行等の対価
(投信会社)	(15)	(0.132)	
(販売会社)	(13)	(0.110)	
(受託会社)	(3)	(0.022)	
(b) 売買委託手数料	0	0.004	(b) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 有価証券等を売買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
(投資信託証券)	(0)	(0.003)	
(先物・オプション)	(0)	(0.001)	
(c) その他費用	0	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 信託事務に係る諸費用
(監査費用)	(0)	(0.003)	
(その他)	(0)	(0.000)	
合 計	31	0.270	
期中の平均基準価額は、11,621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)

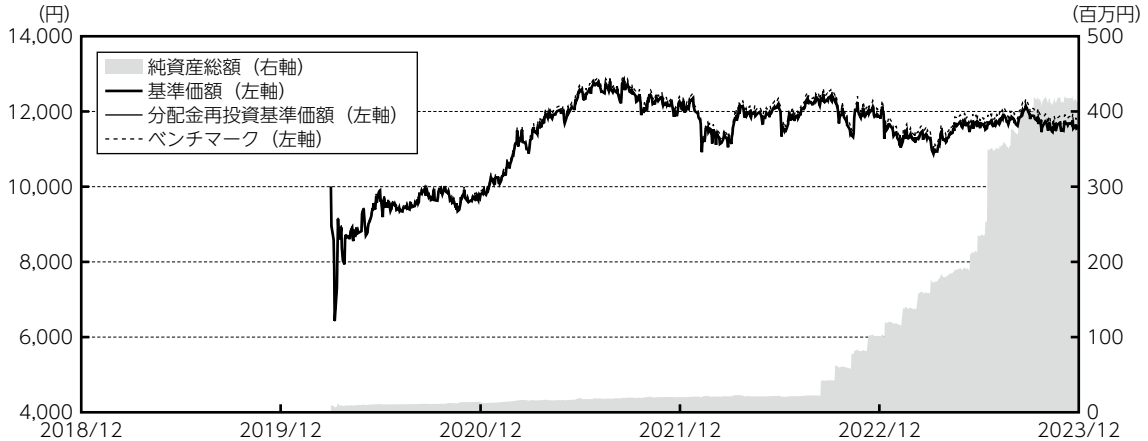
■ 総経費率

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0.26%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。

【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さま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、各個人のお客さま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、2020年3月12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指数の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社J P X総研又は株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」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J P Xが有します。J P X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、J P X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J P Xは責任を負いません。

■最近5年間の年間騰落率

	2020/3/12 設定日	2020/12/11 決算日	2021/12/13 決算日	2022/12/12 決算日	2023/12/11 決算日
基準価額（円）	10,000	9,798	12,134	11,864	11,604
期間分配金合計（税込み）（円）	—	0	0	0	0
分配金再投資基準価額騰落率（%）	—	△2.0	23.8	△2.2	△2.2
ベンチマーク騰落率（%）	—	△1.2	24.2	△1.9	△2.0
純資産総額（百万円）	10	13	20	101	414

（注1） 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。

（注2） 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。

【投資環境について】**(第4期：2022年12月13日～2023年12月11日)**

東証REIT指数（配当込み）は、期首より、日銀が金融政策決定会合で長期金利の許容レンジ拡大を決定したことから下落し、その後も日銀の金融政策を巡る不透明感から上値の重い展開が続く中、3月には海外金融機関の破綻や経営危機を受けた金融システム不安を背景に下落しました。4月に入ると、新年度入りで地域金融機関による買い需要が活発化したことや、植田日銀総裁就任後、初の金融政策決定会合で金融政策が据え置かれたことなどを受けて上昇に転じました。5月以降は、国内株式市場の上昇や訪日外国人数の増加に伴うインバウンド需要回復などが支えとなり、底堅く推移しました。その後は、日銀の7月金融政策決定会合でイールドカーブ・コントロール（長短金利操作）の運用柔軟化が決定されたことを受けて一時下落する場面もありましたが、8月後半には押し目買い需要を背景に上昇しました。9月から期末にかけては、植田日銀総裁がマイナス金利解除のタイミングに言及したことを受けて下落する場面が見られるなど、日銀による政策修正観測が根強い中、上値の重い展開となりました。

【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。

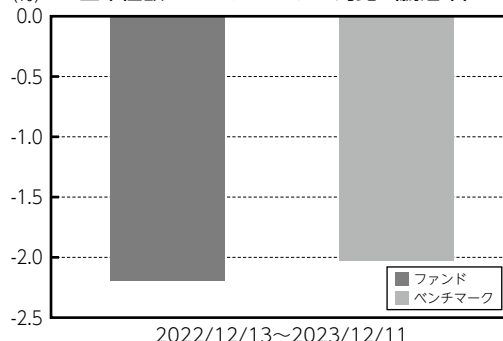
不動産投資信託証券の組入銘柄数につきましては、以下のコーポレートアクションにより、期首の61銘柄から3銘柄減少し58銘柄となりました。

- ① 森トラストリート投資法人（8961、森トラスト総合リート投資法人より商号変更）が、森トラスト・ホテルリート投資法人（3478）を吸収合併
- ② KDX不動産投資法人（8972、ケネディクス・オフィス投資法人より商号変更）が、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（3278）およびケネディクス商業リート投資法人（3453）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-2.0%に対し、0.2%下回りました。主に、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4期 2022年12月13日 ～2023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)	1,964

(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。

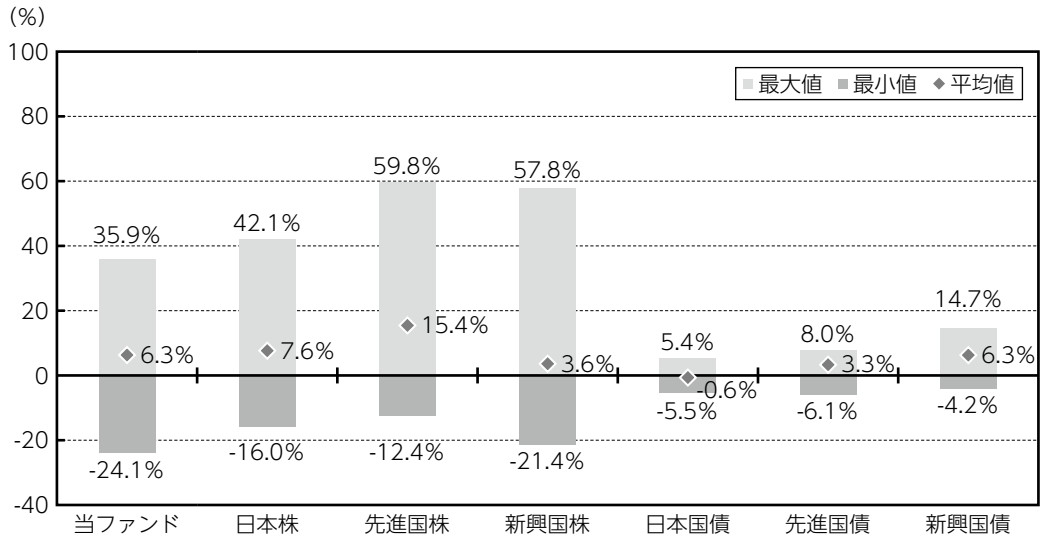
《お知らせ》

該当事項はありません。

《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	無期限	
運用方針	この投資信託は、東証REIT指数（配当込み）と連動する投資成果を目指して運用を行います。	
主要投資対象	ベビーファンド	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。）を主要投資対象とします。
運用方法	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証券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。マザーファンド受益証券への投資割合は、原則として高位に保ちます。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。	
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。	

《当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較》



- * 2018年12月から2023年11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。
- * 当ファンドは2020年3月12日に設定されたため、設定日以前の年間騰落率は、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）のデータを使用しています。
- * 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。
- * 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》

(2023年12月11日現在)

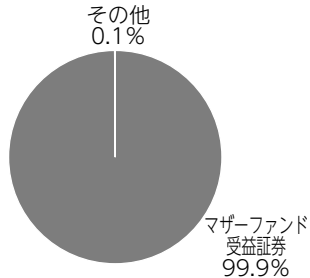
【組入ファンド等】

	第4期末	
	2023年12月11日	
東証REITインデックス・マザーファンド		%
		99.9
コール・ローン等、その他		0.1

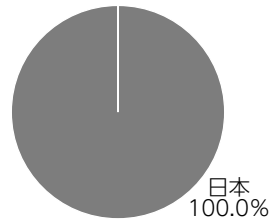
(注1) 比率は、純資産総額に対する評価額の割合です。

(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。

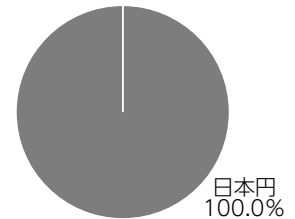
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



(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】

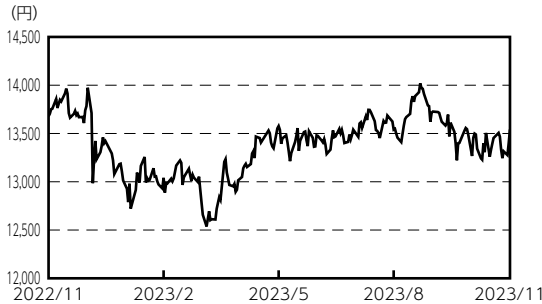
項 目	第4期末	
	2023年12月11日	
純 資 産 総 額		414,693,877円
受 益 権 総 口 数		357,376,791口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額		11,604円

(注) 期中における追加設定元本額は282,185,877円、同解約元本額は10,226,011円です。

《組入上位ファンドの概要》

○東証REITインデックス・マザーファンド (計算期間：2022年11月16日～2023年11月15日)

【基準価額の推移】



【組入上位10銘柄】

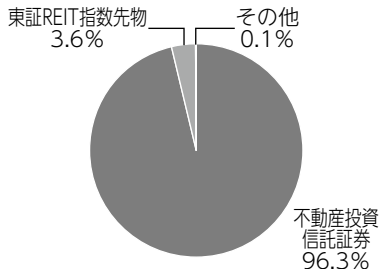
組入銘柄総数：58銘柄

	銘柄名	比率 (%)
1	日本ビルファンド投資法人	6.6
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.4
3	野村不動産マスターファンド投資法人	5.1
4	日本プロロジスリート投資法人	4.4
5	日本都市ファンド投資法人	4.4
6	ケネディクス・オフィス投資法人	4.4
7	GLP投資法人	4.3
8	大和ハウスリート投資法人	3.8
9	オリックス不動産投資法人	3.2
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	3.1

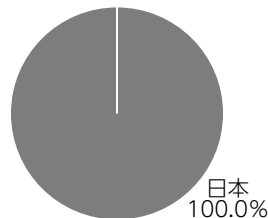
【1万口当たりの費用明細】

項目	当期
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券 先物・オプション)	1円 (0) (0)
(b) その他費用 (その他)	0 (0)
合計	1

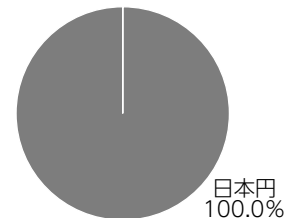
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



- * 基準価額の推移、組入上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分のデータは2023年11月15日現在のものです。
- * 1万口当たりの費用明細は、組入ファンドの直近の決算期のものです。項目の概要及び注記については、2ページをご参照ください。
- * 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。
- * 当マザーファンドの計算期間におけ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。

《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) の指数値及び同指数に係る標章又は商標は、株式会社 J P X 総研又は株式会社 J P X 総研の関連会社 (以下「J P X」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 J P X が有します。J P X 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、J P X 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 J P X は責任を負いません。

・ 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。

・ 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。