

*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 要 運 用 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証券を主要投資対象とします。
組 入 制 限	ベ ビ ー フ ァ ン ド	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。
	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。	

運用報告書（全体版）

第5期

（決算日 2024年12月11日）

NZAM・ベータ 日本REIT

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「NZAM・ベータ 日本REIT」は去る12月11日に第5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/>



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

■設定以来の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			東 証 R E I T 指 数		騰 落 率 異 状	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 込 金	期 騰 落 率	(配当込み)	期 騰 落 率					
(設 定 日) 2020年3月12日	円 10,000	円 －	% －	3,729.21	% －	% －	% －	% －	% －	百万円 10
1 期 (2020年12月11日)	9,798	0	△ 2.0	3,683.31	△ 1.2	△0.8	96.4	3.3	13	
2 期 (2021年12月13日)	12,134	0	23.8	4,573.66	24.2	△0.3	96.8	3.0	20	
3 期 (2022年12月12日)	11,864	0	△ 2.2	4,485.75	△ 1.9	△0.3	96.1	3.7	101	
4 期 (2023年12月11日)	11,604	0	△ 2.2	4,394.95	△ 2.0	△0.2	96.2	3.6	414	
5 期 (2024年12月11日)	10,880	0	△ 6.2	4,132.48	△ 6.0	△0.3	97.2	2.6	474	

- (注1) 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 (以下同じ)。
(注2) 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3) 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4) 指数先物比率は、東証REIT指数先物比率です (以下同じ)。
(注5) 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)。

■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		騰 落 率 異 状	投資信託証券組入比率	指 先 物 比 率
	騰 落 率	(配当込み)	騰 落 率				
(期 首) 2023年12月11日	円 11,604	% －	4,394.95	% －	% －	% 96.2	% 3.6
12月末	11,569	△0.3	4,382.85	△0.3	△0.0	95.8	4.1
2024年 1 月末	11,556	△0.4	4,378.56	△0.4	△0.0	95.4	4.5
2 月末	10,995	△5.2	4,166.74	△5.2	△0.1	96.6	3.3
3 月末	11,633	0.2	4,410.17	0.3	△0.1	95.0	3.9
4 月末	11,750	1.3	4,455.74	1.4	△0.1	96.8	3.2
5 月末	11,342	△2.3	4,302.09	△2.1	△0.1	96.4	3.6
6 月末	11,275	△2.8	4,277.59	△2.7	△0.2	95.7	4.1
7 月末	11,308	△2.6	4,290.75	△2.4	△0.2	96.1	3.8
8 月末	11,622	0.2	4,411.38	0.4	△0.2	95.5	4.4
9 月末	11,429	△1.5	4,339.32	△1.3	△0.2	95.6	4.4
10月末	11,169	△3.7	4,241.80	△3.5	△0.3	95.1	4.8
11月末	11,069	△4.6	4,204.17	△4.3	△0.3	94.7	5.2
(期 末) 2024年12月11日	10,880	△6.2	4,132.48	△6.0	△0.3	97.2	2.6

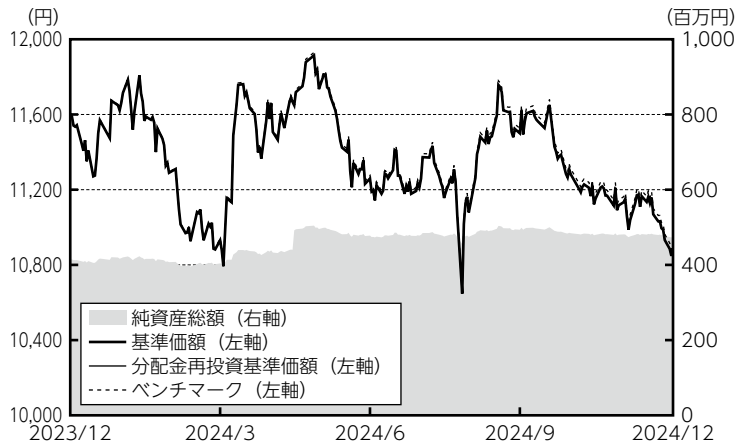
- (注1) 分配金があった場合、期末基準価額は分配金込みです。
(注2) 騰落率は期首比です。
(注3) 騰落率差異状況＝基準価額騰落率－東証REIT指数 (配当込み) 騰落率

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5期：2023年12月12日～2024年12月11日)



第5期首 : 11,604円
第5期末 : 10,880円
(既払分配金 0円)
騰落率 : △6.2%
(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11,604円で始まり、期末10,880円となり、騰落率は6.2%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、基準価額の主な下落要因となりました。

【投資環境について】

(第5期：2023年12月12日～2024年12月11日)

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月から期末にかけては、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。

【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。

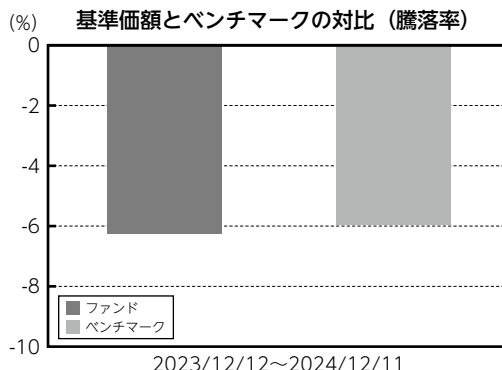
マザーファンドにおける運用では、わが国の金融商品取引所に上場されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、東証REIT指数構成銘柄を同指数と同水準の比率で保有するよう努めるとともに、不動産投資信託証券の保有割合（東証REIT指数先物含む）を概ね99%以上に保つなど、高位な組入れを行い、東証REIT指数（配当込み）との連動性を高めるよう運用を行いました。

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－6.0％に対し、0.3％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。



(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5期 2023年12月12日 ～2024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)	2,417

(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

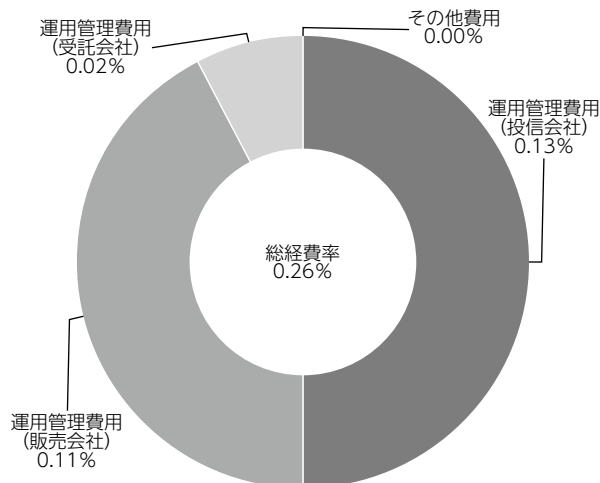
項 目	当期 2023年12月12日 ～2024年12月11日		項目の概要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 信託報酬 (投信会社) (販売会社) (受託会社)	30 (15) (13) (3)	0.264 (0.132) (0.110) (0.022)	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 投信会社によるファンドの運用の対価 分配・換金・償還金の支払、運用報告書の送付、口座管理等に係る費用 受託会社によるファンド運用財産の保管、管理、運用指図実行等の対価
(b) 売買委託手数料 (投資信託証券) (先物・オプション)	0 (0) (0)	0.002 (0.002) (0.001)	(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	30	0.269	
期中の平均基準価額は、11,393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。

■売買及び取引の状況（2023年12月12日から2024年12月11日まで）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
東証REITインデックス・マザーファンド	90,315	119,666	22,868	30,100

■利害関係人との取引状況等（2023年12月12日から2024年12月11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。

■自社による当ファンドの設定・解約状況

期首 （元） 残高 （本）	当期設定元本	当期解約元本	期末 （元） 残高 （本）	取引の理由
百万円 10	百万円 －	百万円 －	百万円 10	当初設定時における取得等

■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	千円 309,057	千円 376,503	千円 474,470

■投資信託財産の構成

2024年12月11日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
東 証 R E I T イ ン デ ッ ク ス ・ マ ザ ー フ ァ ン ド	千円 474,470	% 99.7
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,278	0.3
投 資 信 託 財 産 総 額	475,748	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2024年12月11日現在

項 目	当 期 末
(A)資 産	475,748,313円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	478,325
東証REITインデックス・マザーファンド(評価額)	474,470,205
未 収 入 金	799,781
未 収 利 息	2
(B)負 債	813,656
未 払 解 約 金	159,781
未 払 信 託 報 酬	638,824
そ の 他 未 払 費 用	15,051
(C)純 資 産 総 額(A－B)	474,934,657
元 本	436,515,664
次 期 繰 越 損 益 金	38,418,993
(D)受 益 権 総 口 数	436,515,664口
1 万口当たり基準価額(C／D)	10,880円

<注記事項>

当ファンドの期首元本額は357,376,791円、期中追加設定元本額は104,447,644円、期中一部解約元本額は25,308,771円です。

<第5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(19,352,990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)、信託約款に規定される収益調整金(74,018,700円)及び分配準備積立金(12,140,402円)より分配対象収益は105,512,092円(1万口当たり2,417.14円)となりますが、基準価額水準、市況動向等を勘案し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2023年12月12日 至2024年12月11日

項 目	当 期
(A)配 当 等 収 益	364円
受 取 利 息	367
支 払 利 息	△ 3
(B)有 価 証 券 売 買 損 益	△28,895,767
売 買 益	558,119
売 買 損	△29,453,886
(C)信 託 報 酬 等	△ 1,228,743
(D)当 期 損 益 金(A+B+C)	△30,124,146
(E)前 期 繰 越 損 益 金	724,546
(F)追 加 信 託 差 損 益 金	67,818,593
(配 当 等 相 当 額)	(73,648,292)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△ 5,829,699)
(G)計 (D+E+F)	38,418,993
(H)収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金(G+H)	38,418,993
追 加 信 託 差 損 益 金	67,818,593
(配 当 等 相 当 額)	(74,018,700)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△ 6,200,107)
分 配 準 備 積 立 金	31,493,392
繰 越 損 益 金	△60,892,992

- (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		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 総 額
	期 中 騰 落 率	中 率	(配当込み)	期 中 騰 落 率				
3 期 (2020年11月16日)	円	%		%	%	%	%	百万円
	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		騰 落 率 差 異 状 況	投資信託証券 組 入 比 率	指 先 比 数 物 率
	騰 落 率	中 率	(配当込み)	騰 落 率			
(期 首) 2023年11月15日	円	%		%	%	%	%
	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。

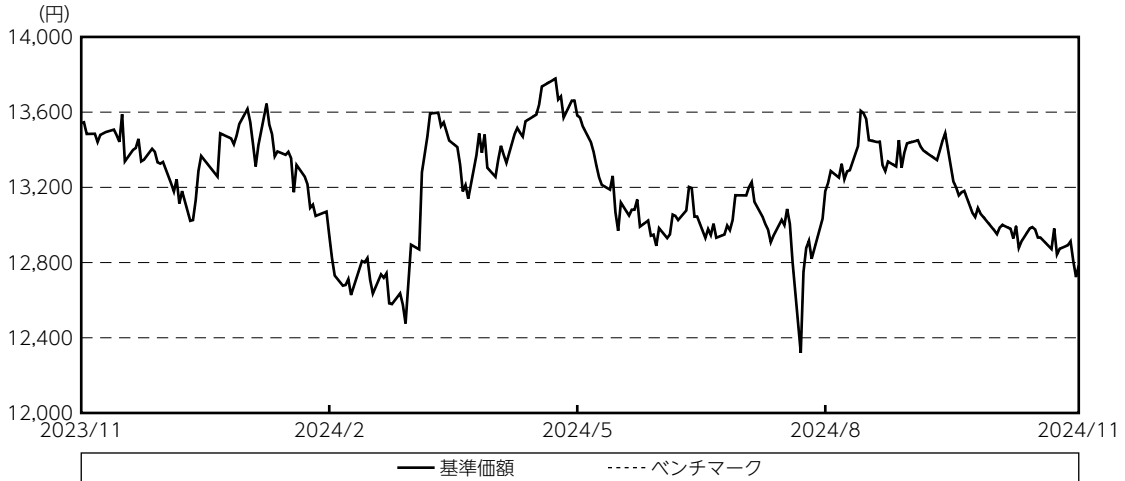
(注2) 騰落率差異状況＝基準価額騰落率－東証REIT指数（配当込み）騰落率

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。

【基準価額の主な変動要因】

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、基準価額の主な下落要因となりました。

【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	
	円	%	
(a) 売買委託手数料	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
（投資信託証券）	(0)	(0.002)	
（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 額	□ 数	金 額
		□	千円	□	千円
国	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
	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 内	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)	(-)		
	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 (4,585)	2,160,741 (-)	5,811	929,313

(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	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	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
C R E 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
N T T 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			
	銘柄数<比率>			
	39,595	52,913	7,118,621	—
	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	百万円
		359	—

■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。