

*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6期

(決算日 2025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/>



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 R E I T 指 数 (配当込み)	騰 落 率 差 異 状 況 期 中 謄 落 率	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率	指 先 物 比 率	純 資 産 総 額
	(分配落)	税込分配金	期中謄落率					
2期 (2021年12月13日)	円 12,134	円 0	% 23.8	4,573.66	% 24.2 △0.3	% 96.8	% 3.0	百万円 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
6期 (2025年12月11日)	13,688	0	25.8	5,215.80	26.2 △0.4	96.3	3.5	615

(注1) 分配金があった場合、基準価額の期中謄落率は分配金込みです。

(注2) 謄落率差異状況=基準価額期中謄落率－東証REIT指数(配当込み)期中謄落率

(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)。

■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)	謄 落 率	騰 落 率 差 異 状 況	投 資 信 託 証 券 組 入 比 率	指 先 物 比 率
		騰 落 率					
(期 首) 2024年12月11日	円 10,880	% —	4,132.48	% —	% —	% 97.2	% 2.6
12月末	11,070	1.7	4,205.64	1.8	△0.0	96.5	3.3
2025年1月末	11,458	5.3	4,353.85	5.4	△0.0	96.0	3.9
2月末	11,520	5.9	4,379.01	6.0	△0.1	95.3	4.6
3月末	11,479	5.5	4,364.91	5.6	△0.1	94.9	5.0
4月末	11,654	7.1	4,432.20	7.3	△0.1	96.6	3.3
5月末	11,855	9.0	4,509.55	9.1	△0.2	96.4	3.5
6月末	12,188	12.0	4,637.86	12.2	△0.2	96.0	3.8
7月末	12,790	17.6	4,868.04	17.8	△0.2	96.0	3.8
8月末	13,287	22.1	5,058.84	22.4	△0.3	96.9	3.0
9月末	13,330	22.5	5,076.28	22.8	△0.3	96.1	3.7
10月末	13,650	25.5	5,199.57	25.8	△0.4	94.9	5.1
11月末	14,113	29.7	5,377.31	30.1	△0.4	96.6	3.4
(期 末) 2025年12月11日	13,688	25.8	5,215.80	26.2	△0.4	96.3	3.5

(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) 謄落率は期首比です。

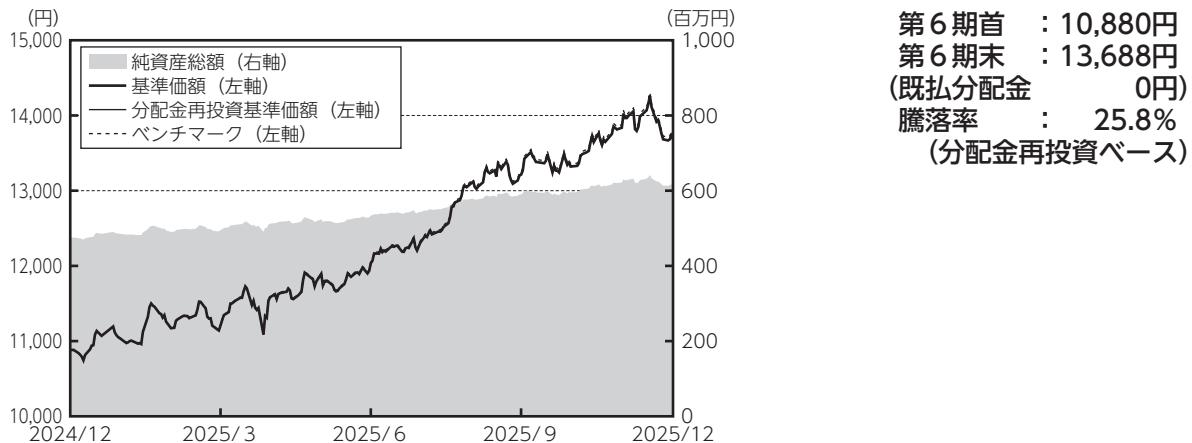
(注3) 謄落率差異状況=基準価額謄落率－東証REIT指数(配当込み)謄落率

東証REIT指数の指數値および同指數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、指數の算出、指數値の公表、利用など同指數に関するすべての権利・ノウハウおよび同指數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、同指數の指數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6期：2024年12月12日～2025年12月11日)



- ・ベンチマークは、東証REIT指数（配当込み）です。

東証REIT指数の指値および同指値に係る標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPXが有します。JPXは、同指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、JPX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JPX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値化しています。
- ・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10,880円で始まり、期末13,688円となり、騰落率は25.8%の上昇となりました。

□プラス要因

J-REITの分配金利回りの高さに着目した買いが継続したことなどを背景に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12月12日～2025年12月11日)

東証REIT指数（配当込み）は、期首から2025年1月中旬にかけては、日銀の追加利上げに対する警戒感から上値の重い推移となりましたが、1月下旬から3月にかけては、日銀の追加利上げ決定によって目先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、複数のREITによる自己投資口取得が好感されたことなどから上昇しました。4月上旬には米国の相互関税導入を受けて世界的にリスク回避の動きが強まつたことで下落する場面も見られたものの、その後は日銀の追加利上げ観測が後退したことや、J-REITの分配金利回りの高さに着目した買いが継続したことから堅調に推移しました。7月から9月にかけては、日米関税合意による投資家心理の改善が支援材料となる中、東京都心オフィスの空室率低下や賃料上昇など堅調なオフィス市況が確認され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、自民党総裁選で高市氏が選出されたことを受けて財政拡張懸念から国内長期金利が上昇する場面もあったものの、堅調な株式市場が支えとなり上昇しました。

【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。

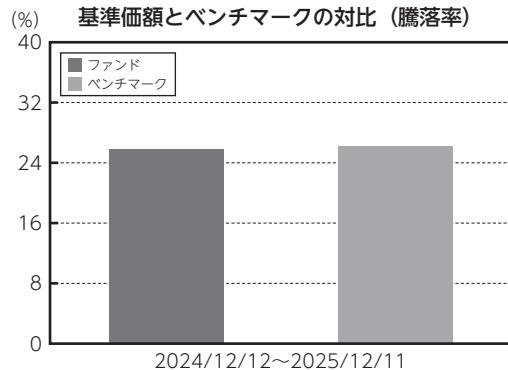
前述のような投資環境のもと、当期におきましては、マザーファンドに概ね100%投資しました。

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、霞ヶ関ホテルリート投資法人(401A)の指標採用に伴い買付を行った結果、期首の57銘柄から1銘柄増加し58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+26.2%に対し、0.4%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つ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つております。

■分配原資の内訳 (1万口当たり、税込み)

項目	第6期 2024年12月12日 ～2025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）	3,824

- (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12月12日 ～2025年12月11日		項目の概要
	金額	比率	
(a) 信託報酬 (投信会社) (販売会社) (受託会社)	円 33 (16) (14) (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)	0.003 (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	33	0.270	

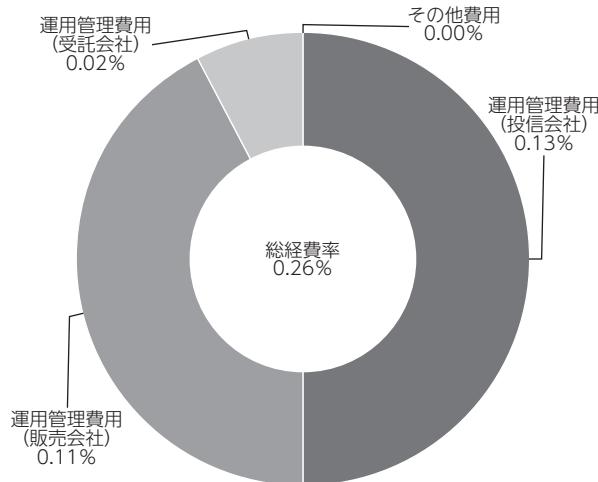
期中の平均基準価額は、12,366円です。

- (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います。

(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（2024年12月12日から2025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
東証REITインデックス・マザーファンド	千口 50,062	千円 71,621	千口 39,909	千円 57,125

■利害関係人との取引状況等（2024年12月12日から2025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 残高 (元 本)	当期設定元本	当期解約元本	期末 残高 (元 本)	取引の理由
百万円	百万円	百万円	百万円	
10	—	—	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	
	口数	口数	評価額
東証REITインデックス・マザーファンド	千口 376,503	千口 386,657	千円 614,630

■投資信託財産の構成

2025年12月11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 614,630	% 99.8
コール・ローン等、その他	1,412	0.2
投資信託財産総額	616,042	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2025年12月11日現在

項目	当期末
(A)資産	616,042,054円
コール・ローン等	524,471
東証REITインデックス・マザーファンド(評価額)	614,630,296
未収入金	887,281
未収利息	6
(B)負債	800,267
未払解約金	7,281
未払信託報酬	775,141
その他未払費用	17,845
(C)純資産総額(A-B)	615,241,787
元本	449,490,694
次期繰越損益金	165,751,093
(D)受益権総口数	449,490,694口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,688円

<注記事項>

当ファンドの期首元本額は436,515,664円、期中追加設定元本額は58,063,642円、期中一部解約元本額は45,088,612円です。

■損益の状況

当期 自2024年12月12日 至2025年12月11日

項目	当期
(A)配当等収益	2,036円
受取利息	2,036
(B)有価証券売買損益	119,413,491
売買益	127,334,760
売買損	△ 7,921,269
(C)信託報酬等	△ 1,455,020
(D)当期損益金(A+B+C)	117,960,507
(E)前期繰越損益金	△ 26,531,018
(F)追加信託差損益金 (配当等相当額)	74,321,604
(売買損益相当額)	(△ 80,207,826)
(G)計(D+E+F)	165,751,093
(H)収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	165,751,093
追加信託差損益金	74,321,604
(配当等相当額)	(△ 80,496,742)
(売買損益相当額)	(△ 6,175,138)
分配準備積立金	91,429,489

(注1) (B)有価証券売買損益は、期末の評価換算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。

<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(25,474,412円)、費用控除後、繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益(37,492,614円)、信託約款に規定される収益調整金(80,496,742円)及び分配準備積立金(28,462,463円)より分配対象収益は171,926,231円(1万口当たり3,824.91円)となります。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。

◆お知らせ◆

「投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴う約款変更について」

投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、記載変更を行い、2025年4月1日付で実施致しました。

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。

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もあります。

東証REITインデックス・マザーファンド

運用報告書

«第8期»

決算日：2025年11月17日

(計算期間：2024年11月16日～2025年11月17日)

法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第8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		騰落率異状	投資信託券組入比率	指先比	数物率	純総資産額
	期中騰落率	(配当込み)	期中騰落率	(配当込み)					
4期(2021年11月15日)	円 14,008	% 26.7	% 4,593.08	% 26.8	△0.1	% 96.7	% 3.1	% 3,228	百万円
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	
8期(2025年11月17日)	16,320	27.7	5,354.75	27.7	△0.1	97.1	2.9	8,287	

(注1) 謙落率差異状況=基準価額期中謙落率-東証REIT指数(配当込み)期中謙落率

(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		謙落率異状況	投資信託券組入比率	指先物比率
	謙落率	(配当込み)	謙落率	(配当込み)			
(期首) 2024年11月15日	円 12,784	% —	% 4,192.19	% —	% —	% 95.1	% 4.8
11月末	12,820	0.3	4,204.17	0.3	△0.0	94.7	5.2
12月末	12,824	0.3	4,205.64	0.3	△0.0	96.6	3.3
2025年1月末	13,276	3.8	4,353.85	3.9	△0.0	96.1	3.9
2月末	13,351	4.4	4,379.01	4.5	△0.0	95.3	4.6
3月末	13,307	4.1	4,364.91	4.1	△0.0	94.9	5.0
4月末	13,512	5.7	4,432.20	5.7	△0.0	96.6	3.3
5月末	13,748	7.5	4,509.55	7.6	△0.0	96.4	3.5
6月末	14,138	10.6	4,637.86	10.6	△0.0	96.1	3.8
7月末	14,839	16.1	4,868.04	16.1	△0.0	96.1	3.8
8月末	15,420	20.6	5,058.84	20.7	△0.1	97.0	3.0
9月末	15,473	21.0	5,076.28	21.1	△0.1	96.1	3.7
10月末	15,848	24.0	5,199.57	24.0	△0.1	94.9	5.1
(期末) 2025年11月17日	16,320	27.7	5,354.75	27.7	△0.1	97.1	2.9

(注1) 謙落率は期首比です。

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

東証REIT指数の指數値および同指數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「JPX」という。）の知的財産であり、指數の算出、指數値の公表、利用など同指數に関するすべての権利・ノウハウおよび同指數に係る標章または商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、同指數の指數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、JPX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JPX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8期：2024年11月16日～2025年11月17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標化しています。

【基準価額の主な変動要因】

基準価額は、期首12,784円で始まり、期末16,320円となり、騰落率は27.7%の上昇となりました。

□プラス要因

日銀の追加利上げ観測が後退したことや、J-REITの分配金利回りの高さに着目した買いが継続したことなどを背景に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】

東証REIT指数（配当込み）は、期首から2025年1月中旬にかけては、日銀の追加利上げに対する警戒感から上値の重い推移となりましたが、1月下旬から3月にかけては、日銀の追加利上げ決定によって目先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、複数のREITによる自己投資口取得が好感されたことなどから上昇しました。4月上旬には米国の相互関税導入を受けて世界的にリスク回避の動きが強まることで下落する場面も見られたものの、その後は日銀の追加利上げ観測が後退したことや、J-REITの分配金利回りの高さに着目した買いが継続したことから堅調に推移しました。7月から9月にかけては、日米関税合意による投資家心理の改善が支援材料となる中、東京都心オフィスの空室率低下や賃料上昇など堅調なオフィス市況が確認され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、自民党総裁選で高市氏が選出されたことを受けて財政拡張懸念から国内長期金利が上昇する場面もあったものの、堅調な株式市場が支えとなり上昇しました。

【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標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指標先物含む）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100.0%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、霞ヶ関ホテルリート投資法人(401A)の指標採用に伴い買付を行った結果、期首の57銘柄から1銘柄増加し58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+27.7%に対して、0.1%下回りました。主に、キャッシュ要因等がマイナスに寄与しました。

《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指標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指標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指標（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11月16日 ～2025年11月17日		項目の概要
	金額	比率	
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券) (先物・オプション)	円 0 (0) (0)	% 0.002 (0.002) (0.001)	(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
合 計	0	0.002	

期中の平均基準価額は、14,046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おります。

■売買及び取引の状況（2024年11月16日から2025年11月17日まで）

(1) 投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	□数	金額	□数	金額
国内	□	千円	□	千円
エスコンジャパンリート投資法人	33	3,840	46	5,432
サンケイリアルエステート投資法人	50	4,374	68	6,105
SOSiLA 物流リート投資法人	75	8,419	103	11,692
東海道リート投資法人	56	5,979	42	4,554
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	187 (1,024)	30,518 (-)	285	41,767
森ヒルズリート投資法人	178	23,812	256	34,611
産業ファンド投資法人	277	34,011	378	46,470
アドバンス・レジデンス投資法人	334 (739)	57,463 (-)	391	64,054
アクティビア・プロパティーズ投資法人	189 (706)	34,390 (-)	198	36,940
G LP投資法人	507	65,263	738	95,094
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	81	23,665	108	31,445
日本プロロジスリート投資法人	447 (2,534)	64,000 (-)	748	91,647
星野リゾート・リート投資法人	62	14,427	100	23,861
Oneリート投資法人	41 (222)	6,297 (-)	54	10,659
イオンリート投資法人	186	23,648	261	33,297
ヒューリックリート投資法人	129	19,235	177	27,016
日本リート投資法人	158 (738)	17,129 (-)	263	24,946
積水ハウス・リート投資法人	452	34,996	628	49,493
トーセイ・リート投資法人	32	4,278	45	6,124
ヘルスケア&メディカル投資法人	50	5,601	55	6,166
サムティ・レジデンシャル投資法人	46	4,577	57	5,668
野村不動産マスターファンド投資法人	484	72,024	670	101,341
いちごホテルリート投資法人	25	3,303	35	4,574
ラサールロジポート投資法人	244	34,646	302	42,892
スター・ア・ジア不動産投資法人	282	15,620	383	21,467
マリモ地方創生リート投資法人	28	3,002	38	4,126
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	354	36,796	454	47,370
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	67	4,570	42	3,022
投資法人みらい	209	9,081	284	12,544
三菱地所物流リート投資法人	120 (512)	18,155 (-)	191	26,521
C R Eロジスティクスファンド投資法人	66	9,682	94	13,996
ザイマックス・リート投資法人	26	2,944	42	4,809
タカラレーベン不動産投資法人	101	8,934	134	12,067

銘柄		買付		売付	
		□数	金額	□数	金額
国内	霞ヶ関ホテルリート投資法人	□ 87	千円 9,371	□ 1	千円 104
	日本ビルファンド投資法人	962	128,091	1,213	162,227
	ジャパンリアルエステイト投資法人	620 (3,116)	90,628 (-)	983	123,982
	日本都市ファンド投資法人	797	80,211	1,076	110,151
	オリックス不動産投資法人	406 (1,331)	55,320 (-)	484	76,935
	日本プライムリアルティ投資法人	214 (1,461)	38,560 (-)	331	55,030
	N T T都市開発リート投資法人	151	19,487	213	28,060
	東急リアル・エステート投資法人	99	17,661	143	26,282
	グローバル・ワン不動産投資法人	108	13,087	162	20,624
	ユナイテッド・アーバン投資法人	337	52,910	477	76,001
	森トラスト総合リート投資法人	294	19,656	399	27,194
	インヴィンシブル投資法人	849	54,290	1,143	74,672
	フロンティア不動産投資法人	218 (1,128)	22,866 (-)	419	37,282
	平和不動産リート投資法人	137	18,213	153	20,815
	日本ロジスティクスファンド投資法人	249 (1,010)	28,182 (-)	399	40,695
	福岡リート投資法人	83	13,385	114	18,757
	K D X不動産投資法人	533	83,720	605	95,310
内	いちごオフィスリート投資法人	109	9,410	150	13,360
	大和証券オフィス投資法人	60	19,248	87	27,988
	阪急阪神リート投資法人	68	10,011	94	14,285
	スタートプロシード投資法人	24	4,280	38	6,861
	大和ハウスリート投資法人	370 (1,052)	71,134 (-)	377	78,981
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	563	42,903	759	58,768
	大和証券リビング投資法人	224	21,580	314	30,701
	ジャパンエクセレント投資法人	129	16,942	190	25,512
合計		13,267 (15,573)	1,645,852 (-)	17,994	2,202,374

(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	指標先物取引	百万円 1,684	百万円 1,869	百万円 -	百万円 -

(注) 金額は受渡し代金。

■主要な売買銘柄（2024年11月16日から2025年11月17日まで）

投資信託証券

買付		売付	
銘柄	金額	銘柄	金額
日本ビルファンド投資法人	千円 128,091	日本ビルファンド投資法人	千円 162,227
ジャパンリアルエステイト投資法人	90,628	ジャパンリアルエステイト投資法人	123,982
KDX不動産投資法人	83,720	日本都市ファンド投資法人	110,151
日本都市ファンド投資法人	80,211	野村不動産マスターファンド投資法人	101,341
野村不動産マスターファンド投資法人	72,024	KDX不動産投資法人	95,310
大和ハウスリート投資法人	71,134	G LP投資法人	95,094
G LP投資法人	65,263	日本プロロジスリート投資法人	91,647
日本プロロジスリート投資法人	64,000	大和ハウスリート投資法人	78,981
アドバンス・レジデンス投資法人	57,463	オリックス不動産投資法人	76,935
オリックス不動産投資法人	55,320	ユナイテッド・アーバン投資法人	76,001

(注) 金額は受渡し代金。

■利害関係人との取引状況等（2024年11月16日から2025年11月17日まで）

当期における当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

(1) 国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末) □ 数	当期末		
		□ 数	評価額	組入比率
エスコンジャパンリート投資法人	□ 164	□ 151	千円 19,086	% 0.2
サンケイリアルエステート投資法人	237	219	22,294	0.3
SOSiLA 物流リート投資法人	369	341	42,420	0.5
東海道リート投資法人	127	141	16,567	0.2
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	255	1,181	157,545	1.9
森ヒルズリート投資法人	869	791	119,361	1.4
産業ファンド投資法人	1,352	1,251	187,900	2.3
アドバンス・レジデンス投資法人	726	1,408	239,219	2.9
アクティビア・プロパティーズ投資法人	359	1,056	152,592	1.8
G LP投資法人	2,480	2,249	327,229	3.9

銘 柄	期首(前期末)		当 期 末		組入比率
	口 数	口 数	評 価 額		
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	□ 374	□ 347	千円 115,551		% 1.4
日本プロロジスリート投資法人	1,286	3,519	329,730		4.0
星野リゾート・リート投資法人	312	274	70,472		0.9
O n e リート投資法人	129	338	30,927		0.4
イオンリート投資法人	906	831	111,935		1.4
ヒューリックリート投資法人	653	605	106,177		1.3
日本リート投資法人	240	873	88,696		1.1
積水ハウス・リート投資法人	2,218	2,042	165,810		2.0
トーセイ・リート投資法人	161	148	22,096		0.3
ヘルスケア&メディカル投資法人	182	177	20,992		0.3
サムティ・レジデンシャル投資法人	201	190	22,458		0.3
野村不動産マスターファンド投資法人	2,364	2,178	367,864		4.4
いちごホテルリート投資法人	123	113	15,017		0.2
ラサールロジポート投資法人	945	887	137,218		1.7
スターアジア不動産投資法人	1,361	1,260	79,380		1.0
マリモ地方創生リート投資法人	135	125	14,275		0.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	1,610	1,510	177,727		2.1
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	120	145	12,006		0.1
投資法人みらい	1,017	942	46,864		0.6
三菱地所物流リート投資法人	255	696	89,784		1.1
C R E ロジスティクスファンド投資法人	318	290	47,183		0.6
ザイマックス・リート投資法人	127	111	12,964		0.2
タカラレーベン不動産投資法人	482	449	42,116		0.5
霞ヶ関ホテルリート投資法人	—	86	9,202		0.1
日本ビルファンド投資法人	4,307	4,056	600,693		7.2
ジャパンリアルエステイト投資法人	758	3,511	463,100		5.6
日本都市ファンド投資法人	3,829	3,550	438,780		5.3
オリックス不動産投資法人	1,471	2,724	295,009		3.6
日本プライムリアルティ投資法人	505	1,849	197,288		2.4
N T T 都市開発リート投資法人	750	688	96,664		1.2
東急リアル・エステート投資法人	495	451	91,598		1.1
グローバル・ワン不動産投資法人	534	480	70,272		0.8
ユナイテッド・アーバン投資法人	1,652	1,512	287,128		3.5
森トラスト総合リート投資法人	1,423	1,318	104,517		1.3
インヴィンシブル投資法人	4,068	3,774	254,367		3.1
フロンティア不動産投資法人	274	1,201	111,332		1.3
平和不動産リート投資法人	541	525	83,527		1.0
日本ロジスティクスファンド投資法人	496	1,356	140,752		1.7

銘柄	期首(前期末)		当期末		
	口数	口数	評価額	組入比率	
福岡リート投資法人	□ 417	□ 386	千円 74,459	% 0.9	
KDX不動産投資法人	2,066	1,994	353,137	4.3	
いちごオフィスリート投資法人	539	498	48,704	0.6	
大和証券オフィス投資法人	306	279	107,554	1.3	
阪急阪神リート投資法人	352	326	58,028	0.7	
スターツプロシード投資法人	128	114	23,484	0.3	
大和ハウスリート投資法人	1,108	2,153	299,482	3.6	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	2,712	2,516	221,408	2.7	
大和証券リビング投資法人	1,091	1,001	115,515	1.4	
ジャパンエクセレント投資法人	634	573	85,835	1.0	
合計	□ 数・金額 銘柄数<比率>	52,913 57	63,759 58	8,043,309 —	— <97.1%>

(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、三井不動産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 241	百万円 —

■投資信託財産の構成

2025年11月17日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
投資信託証券	千円 8,043,309	% 97.0
コール・ローン等、その他	249,825	3.0
投資信託財産総額	8,293,134	100.0

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

2025年11月17日現在

項目	当期末
(A)資産	8,293,134,489円
コール・ローン等	165,053,880
投資信託証券(評価額)	8,043,309,800
未収入金	11,792,170
未収配当金	73,485,648
未収利息	2,169
差入委託証拠金	△ 509,178
(B)負債	5,854,715
未払解約金	5,854,715
(C)純資産総額(A-B)	8,287,279,774
元本	5,077,965,252
次期繰越損益金	3,209,314,522
(D)受益権総口数	5,077,965,252口
1万口当たり基準価額(C/D)	16,320円

<注記事項>

① 当マザーファンドの期首元本額は5,853,810,366円、期中追加設定元本額は1,059,061,040円、期中一部解約元本額は1,834,906,154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>J-REITインデックス(年1回決算型) : 449,471,067円
 NZAM・ベータ日本REIT : 387,300,434円
 NZAM・ベータ日本2資産(株式+REIT) : 215,306,327円
 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)(為替ヘッジあり) : 306,931,236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)(為替ヘッジあり) : 3,609,315,504円
 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)(為替ヘッジなし) : 3,679,028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)(為替ヘッジなし) : 105,961,656円
 合計 : 5,077,965,252円

◆お知らせ◆

「投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴う約款変更について」

投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、記載変更を行い、2025年4月1日付で実施致しました。

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。

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もあります。

■損益の状況

当期 自2024年11月16日 至2025年11月17日

項目	当期
(A)配当等収益	366,453,644円
受取配当金	365,456,136
受取利息	993,644
その他の収益	3,864
(B)有価証券売買損益	1,481,219,354
売買益	1,495,001,890
売買損	△ 13,782,536
(C)先物取引等取引損益	67,659,616
取引益	74,371,318
取引損	△ 6,711,702
(D)当期損益金(A+B+C)	1,915,332,614
(E)前期繰越損益金	1,629,585,886
(F)追加信託差損益金	425,381,066
(G)解約差損益金	△ 760,985,044
(H)計(D+E+F+G)	3,209,314,522
次期繰越損益金(H)	3,209,314,522

(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。