NZAM ETF

NZAM 上場投信
東証REIT Core指数

追加型投信／ 国内／不動産投信／ ETF ／インデックス型

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

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

詳細情報の入手方法
農林中金全共連アセットマネジメント株式会社
0120-439-244（営業日の9:00～17:00）
https://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。

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。

農林中金全共連アセットマネジメント株式会社の概況

設立年月日	資本金	運用する投資信託財産の合計純資産総額
1993年 9 月 28日	**14億 66百万円**	**3 兆 5,555億円**

（資本金と純資産総額は、2025年 7 月末現在）

商品分類及び属性区分表

商品分類

単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産（収益の源泉）	独立区分	補足分類
追加型投信	**国内**	**不動産投信**	**ETF**	**インデックス型**

属性区分

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
不動産投信	**年2回**	**日本**	**ファンド・オブ・ファンズ**	**その他（配当込み東証REIT Core指数）**

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 https://www.toushin.or.jp/ を ご覧ください。

- 本書により行う NZAM 上場投信 東証ＲＥＩＴ Ｃｏｒｅ指数の募集については、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 2025年10月15日に関東財務局長に提出しており、2025年10月16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、その旨をご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。

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

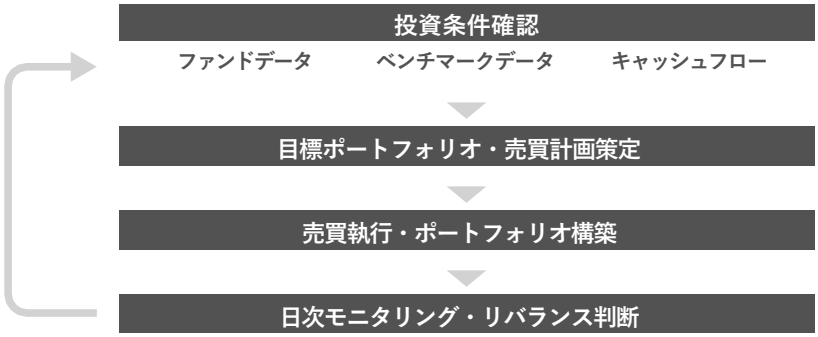
この投資信託は、投資信託財産の一口当たりの純資産額の変動率を配当込み東証ＲＥＩＴＣｏｒｅ指数の変動率に一致させることを目的とします。

ファンドの特色

配当込み東証ＲＥＩＴＣｏｒｅ指数の値動きに連動する投資成果をめざし、東証ＲＥＩＴＣｏｒｅ指数に採用されている銘柄（採用予定を含みます。）の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。

上記のファンドの目的に沿うよう、投資信託財産の構成を調整するための指図を行うこと（有価証券指数等先物取引等を利用することを含みます。）があります。

＜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。

東証ＲＥＩＴＣｏｒｅ指数

■ 東証ＲＥＩＴＣｏｒｅ指数とは、東京証券取引所に上場する不動産投資信託の全銘柄から、時価総額（浮動投資口ベース）及び売買代金の水準により銘柄を選定する指数です。

指数の著作権等について

「東証ＲＥＩＴＣｏｒｅ指数」および「配当込み東証ＲＥＩＴＣｏｒｅ指数」（以下「各指数」）の指数値および各指数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総研の関連会社（以下「ＪＰＸ」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など各指数に関するすべての権利・ノウハウおよび各指数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、各指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、各指数の指数値の算出もしくは公表の停止または各指数に係る標章または商標の変更もしくは使用の停止を行うことができます。ＪＰＸは、各指数の指数値および各指数に係る標章または商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の各指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。ＪＰＸは、各指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、ＪＰＸは、各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。当ファンドは、ＪＰＸにより提供、保証または販売されるものではありません。ＪＰＸは、当ファンドの購入者または公衆に対し、当ファンドの説明または投資のアドバイスをする義務を負いません。ＪＰＸは、農林中金全共連アセットマネジメント株式会社または当ファンドの購入者のニーズを各指数の指数値を算出する銘柄構成および計算に考慮するものではありません。以上の項目に限らず、ＪＰＸは当ファンドの設定、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責任を有しません。

当ファンドは、以下の点で、通常の投資信託とは異なる仕組みを有しています。

1　受益権が上場されます

受益権を東京証券取引所に上場しており、取引時間中であればいつでも株式と同様に売買することができます。

・売買単位は、１口です。

・売買手数料は、販売会社が個別に定めます。

・取引方法は、原則として株式と同様です。

※詳しくは、販売会社へお問い合わせください。

2　取得申込みは有価証券により行われます

受益権の取得申込者は、取得時の「ユニット」を単位として、有価証券による取得申込みを行うことができます。

※「ユニット」とは、受益権取得時に適用される不動産投資信託証券のポートフォリオで、対象指数に連動すると委託会社が想定するもので、委託会社が指定します。

原則として、所定の方法に定められている場合を除き、金銭によって受益権の取得申込みを行うことはできません。

3　受益権と引き換えに有価証券を交付（交換）します

一定口数以上の受益権を保有する受益者は、それに相当する投資信託財産中の有価証券との交換を請求することができます。

通常の投資信託における換金手続きの解約申込みにより、受益権を換金することはできません。

主な投資制限

■ 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。

分配方針

毎計算期間末（毎年１月、７月の各１５日）に、経費等控除後の配当等収益（配当金、貸付有価証券に係る品貸料およびこれらに類する収益から支払利息を控除した額をいいます。以下同じ。）の全額を分配することを原則とします。ただし、分配金が零となる場合もあります。

※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。

■ 市況動向や資産規模などによっては、上記の運用が行えないことがあります。

基準価額の変動要因

- 当ファンドは、不動産投資信託証券など値動きのある証券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、不動産投資信託証券は不動産市況（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、不動産投資信託証券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不動産投資信託証券の価格が下落した場合には、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

※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。
- 当ファンドは、対象指数との連動性をより高めるよう運用を行いますが、主として次の要因により対象指数の動きと乖離が生じます。

1. 対象指数の構成銘柄異動や個別銘柄の資本移動、その他一部の交換の場合等によってポートフォリオの調整が行われる場合、個別銘柄の売買などにあたりマーケット・インパクトを受ける可能性があること、また、売買手数料などの取引費用を負担すること
2. 組入銘柄の分配金や権利処理等によって信託財産に現金が発生すること
3. 対象銘柄の売買価格と評価価格に価格差が生じる場合があること
4. 個別銘柄の組入比率を同指数構成銘柄の構成比率と全くの同一の比率とすることができない場合
5. 先物取引を利用した場合、先物価格と対象指数との間に価格差があること
6. 信託報酬等のコスト負担があること

- ファンドの市場価格は、取引所における競争売買を通じ、需給を反映して決まります。したがって、市場価格は基準価額とは必ずしも一致するものではありません。

リスク管理体制

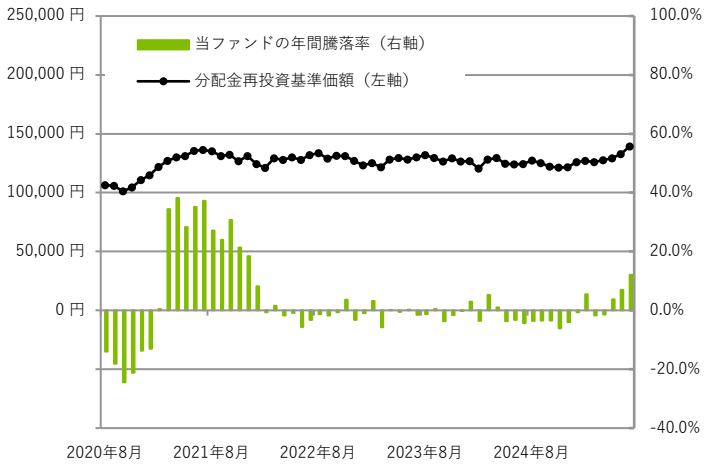
- フロントにおけるリスク管理体制

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（ポジションリスク管理およびパフォーマンス管理等）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

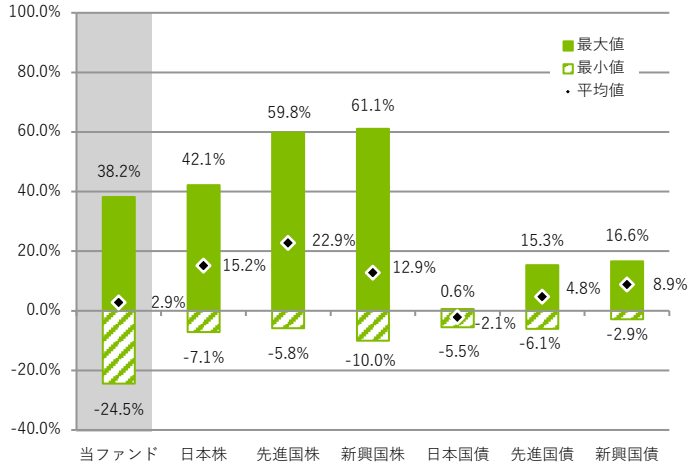
ミドル部門（プロダクトガバナンス部運用リスク管理グループ）は、ファンド運用状況の日々のモニタリングや定期的なフィードバックを行いフロント部門を牽制することにより、投資者（受益者）の負託に応えうる適正な運用プロセスを構築しています。

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



* 2020年８月～ 2025年７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。
* 当ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金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。
* 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した基準価額が記載されていますので、実際の基準価額とは異なる場合があります。

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



* 2020年８月～ 2025年７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。
* 当ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金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 ：配当込みTOPIX
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（配当込み、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。

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

■「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。

■「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。

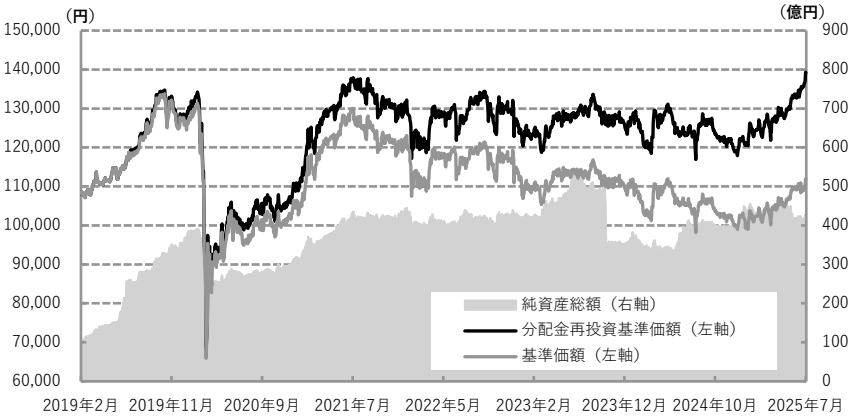
■「FTSE 世界国債インデックス（除く日本）」、「FTSE 新興国市場国債インデックス」は、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。

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。

運用実績

2025年７月末現在

基準価額・純資産の推移



＊分配金再投資基準価額は、税引前分配金を再投資して算出。

分配の推移

決算期／年月日		分配金
9期	2023年7月15日	1,780円
10期	2024年1月15日	2,510円
11期	2024年7月15日	1,850円
12期	2025年1月15日	2,120円
13期	2025年7月15日	2,440円
設定来累計		24,160円

＊分配金のデータは、100口当たり、税引前の金額です。

主要な資産の状況

資産の組入比率

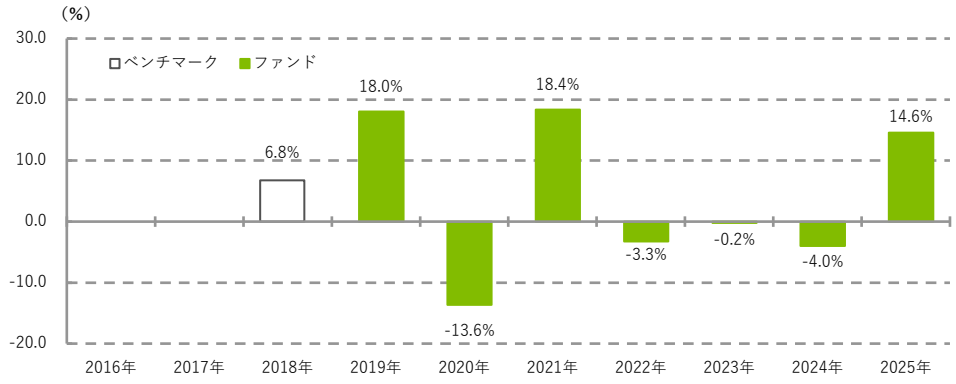
資産の種類	組入比率（%）
投資証券	97.2
短期資産等	2.8

組入上位銘柄

	銘柄名	組入比率（%）
1	大和証券オフィス投資法人	3.5
2	アクティビア・プロパティーズ投資法人	3.4
3	日本都市ファンド投資法人	3.4
4	ジャパン・ホテル・リート投資法人	3.4
5	森トラスト総合リート投資法人	3.4
6	オリックス不動産投資法人	3.4
7	日本プライムリアルティ投資法人	3.4
8	野村不動産マスターファンド投資法人	3.3
9	ユナイテッド・アーバン投資法人	3.3
10	インヴィンシブル投資法人	3.3

＊組入比率は、ファンドの純資産総額に対する比率です。

年間収益率の推移



・ベンチマークは、「配当込み東証ＲＥＩＴＣｏｒｅ指数」です。
・ファンドの収益率は、税引前分配金を再投資して算出。
・ベンチマークの年間騰落率は、算出可能な期間についてのみ表示しています。
・2018年はベンチマークの起算日（２月23日）から年末までの収益率を表示。
・2019年は設定日（２月５日）から年末までの騰落率、2025年は年初から運用実績作成基準日までの騰落率を表示。

＊ファンドの運用実績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ご確認いただけます。

お申込メモ

取得単位	１ユニット以上１ユニット単位 「ユニット」：受益権取得時に適用される不動産投資信託証券のポートフォリオで、対象指数に連動すると委託会社が想定するもの。
ポートフォリオの提示	委託会社は、取得申込受付日の３営業日前までに、申込ユニット数に応じた現物不動産投資信託証券のポートフォリオを販売会社に提示します。
取得価額	取得申込受付日の基準価額（100 口あたり）
取得方法	追加設定は有価証券により行います。
払込期日	販売会社が指定する日までに販売会社が指定する方法で引き渡しください。
当初元本	１口当たり1,089 円
受益権の交換	受益権と不動産投資信託証券との交換ができます。
交換単位	委託会社が定める一定口数の整数倍
交換価額	交換申込受付日の基準価額（100 口あたり）
交換期日	原則として、交換申込受付日から起算して３営業日目から振替機関等の口座に交換申込を行った受益者に係る有価証券の増加の記載または記録が行われます。
申込締切時間	原則として、午後３時30分までに販売会社が受け付けた申込みを当日分とします。（申込みがこの時間を経過した場合は翌営業日の受付となります。）
取得の申込期間	2025年10月16日から2026年４月15日までとします。（継続申込期間）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。
申込受付不可日	次の期日または期間における、取得、交換の各申込については、原則として受付を停止します。ただし、投資信託財産の状況、資金動向、市況動向等を鑑み、投資信託財産に及ぼす影響が軽微である等と判断される場合は、取得、交換の各申込の受付を行うことができます。 **＜取得・交換申込の受付けの停止＞** ・（取得のみ）対象指数の構成銘柄の分配落日および権利落日の各々前営業日から起算して２営業日以内 ・（交換のみ）対象指数の構成銘柄の分配落日および権利落日の各々前営業日 ・対象指数の銘柄変更実施日および銘柄口数変更実施日の各々前々営業日から起算して３営業日以内 ・計算期間終了日の３営業日前から起算して４営業日以内（ただし、計算期間終了日が休業日の場合は、当該計算期間終了日の４営業日前から起算して４営業日以内） ・この信託が終了となる場合において、償還日の直前５営業日間 ・対象指数の構成銘柄の投資口の併合、分割等に際し、委託会社が、投資方針に沿った運用を行うために必要と判断する期間 ・委託会社が運用の基本方針に沿った運用に支障をきたすおそれがあると判断した場合その他やむを得ない事情があると認めた場合
取得・交換制限	委託会社は、発行会社等による大口の取得・交換の申込に対し、運用の基本方針に沿った運用に支障をきたすおそれがあると判断した場合には、制限を設けることがあります。
取得・交換申込受付の中止及び取消し	金融商品取引所における取引の停止、決済機能の停止、委託会社が運用の基本方針に沿った運用に支障をきたすおそれがあると判断した場合その他やむを得ない事情があるときおよび委託会社が必要と認めるときは、取得・交換の申込の受付の中止、取消しまたはその両方を行うことができます。
信託期間	無期限（設定日：2019年２月５日）
繰上償還	・受益権を上場したすべての金融商品取引所において上場廃止となった場合または対象指数が廃止された場合等には、信託を終了（繰上償還）させます。 ・2021年７月15 日以降の受益権総口数が20万口を下回ることとなった場合等には、繰上償還となる場合があります。
決算日	毎年１月、７月の各15 日
収益分配	年２回の決算時に、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。
信託金の限度額	１ 兆円に相当する有価証券および金銭
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	運用報告書の作成・交付は行いません。
課税関係	課税上は上場証券投資信託として取扱われます。公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に少額投資非課税制度「愛称：NISA（ニーサ）」の適用対象となります。当ファンドは、NISAの「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 配当控除、益金不算入制度は適用されません。 ※上記は 2025 年７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	
取得時手数料	販売会社が個別に定める額 取得時手数料は、商品および投資環境の説明や情報提供、ならびに事務手続き等に係る費用の対価として、販売会社に支払われます。
信託財産留保額	ありません。
交換時手数料	販売会社が個別に定める額 交換時手数料は、ファンドの交換等に関する事務手続き等に係る費用の対価として、販売会社に支払われます。

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）	委託会社および受託会社の信託報酬（消費税等に相当する金額を含みます。）の総額は、計算期間を通じて毎日、次の**1．の額に2．の額を加算して得た額**とします。 1．投資信託財産の純資産総額に**年率 0.1595%（税抜 0.145%）**以内の率を乗じて得た額とします。その配分については下記のとおり（税抜）とします。		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 0.120%	ファンドの運用と調査、受託会社への指図、目論見書など法定書面等の作成、基準価額の算出等の対価
		受託会社　年 0.025%	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価
	2．投資信託財産に属する不動産投資信託証券の貸付に係る品貸料（貸付不動産投資信託証券から発生する配当金相当額等を含まないものとします。）に**55%（税抜 50%）**以内の率を乗じて得た額。 ただし、不動産投資信託証券の貸付けにあたって担保として現金を受け入れた場合には、当該品貸料に、当該現金の運用により生じたとみなし得る収益 を加算し、貸付けの相手方に支払う当該現金に対する利息額を控除して得た額（当該額が負数のときは零とします。）に**55%（税抜 50%）**以内の率を乗じて得た額とします。なお、委託会社と受託会社の配分は**4：1**とします。 毎計算期間末または信託終了のとき投資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不動産投資信託証券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おりません。		左記の委託会社および受託会社の報酬についても、各々上記の対価として支払われます。
その他の費用・手数料	**受益権の上場にかかる費用** 受益権の上場にかかる費用ならびに、これにかかる消費税等に相当する金額は、投資信託財産中から支払われます。 受益権の上場にかかる費用は、新規上場料および追加上場料、年間上場料、その他新規上場にかかる費用等です。 2025年10月15日現在、受益権の上場にかかる費用は下記のとおりです。 ・新規上場料および追加上場料：新規上場時の純資産総額に対して、および追加上場時の増加額（毎年末の純資産総額について、新規上場時および新規上場した年から前年までの各年末の純資産総額のうち最大のものからの増加額）に対して、**0.00825%（税抜 0.0075%）**。 ・年間上場料：毎年末の純資産総額に対して、**最大 0.00825%（税抜 0.0075%）**。		
	対象指数の商標の使用料 対象指数の商標の使用料ならびに、これにかかる消費税等に相当する金額は投資信託財産中から支払われます。 2025年10月15日現在、対象指数の商標の使用料は投資信託財産の純資産総額に、**年 0.055%（税抜 0.050%）**以内の率を乗じて得た額。		
	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、監査報酬等はその都度投資信託財産中から支払われます。 ※運用状況等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	収益分配金に対して20.315％
売却時及び交換時	所得税及び地方税	譲渡所得として課税	売却時及び交換時の差益（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

少額投資非課税制度「NISA（ニーサ）」は、少額上場株式等に関する非課税制度であり、一定の額を上限として、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及び譲渡所得が無期限で非課税となります。

当ファンドは、NISAの「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。ご利用になれるのは、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。なお、分配金の受け取り方法によっては非課税とならない場合があります。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、2025年７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。

■参考情報：ファンドの総経費率

直近の財務諸表作成の対象期間（2025年１月16日～2025年７月15日）における当ファンドの総経費率（年率換算）は以下の通りです。

総経費率（①＋②）		
	①運用管理費用の比率	②その他費用の比率
0.32％	0.26％	0.06％

※対象期間中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、購入時手数料、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）を乗じた額で除した総経費率（年率）です。