NZAM・ベータ 米国REIT

NZAM • BETA

追加型投信／海外／不動産投信／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）	補足分類
追加型投信	海外	不動産投信	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	為替ヘッジ	対象インデックス
その他資産 （投資信託証券：不動産投信）	年１回	北米	ファミリーファンド	なし	その他 （S&P米国REIT指数（配当込み、当社円換算ベース））

※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しております。
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・ベータ 米国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2025年9月11日に関東財務局長に提出しており、2025年9月12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。**

1．ファンドの目的・特色

ファンドの目的

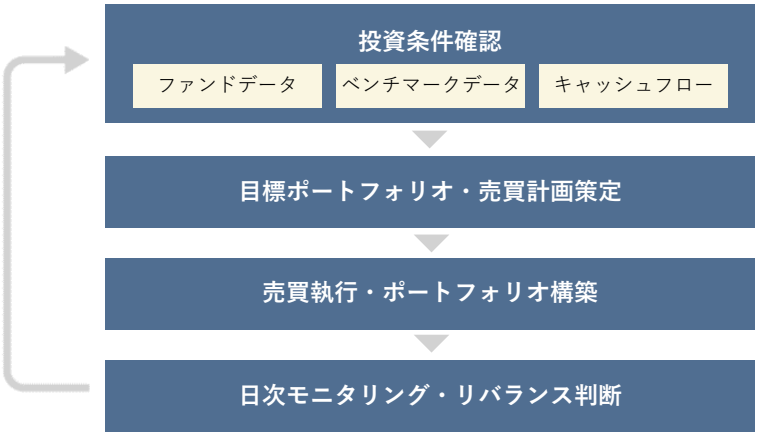
S&P米国REIT指数（配当込み、当社円換算ベース）の値動きに連動する投資成果を目指します。

ファンドの特色

米国のREIT（不動産投資信託）を主要投資対象とし、S&P米国REIT指数（配当込み、当社円換算ベース）に連動する投資成果を目指して運用を行います。

- S&P米国REIT指数とは、米国の金融商品取引所に上場および同様の制度に基づくREIT銘柄を対象に算出される指数です。
- 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。

＜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（ベンチマーク）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

S&P米国REIT（以下「S&P米国REIT指数」といいます。）はS&P Dow Jones Indices LLC（以下「SPDJI」といいます。）の商品であり、これを利用するライセンスが農林中金全共連アセットマネジメント株式会社に付与されています。Standard & Poor's®およびS&P®はStandard & Poor's Financial Services LLC（以下「S&P」といいます。）の登録商標です。また、Dow Jones®はDow Jones Trademark Holdings LLC（以下「Dow Jones」といいます。）の登録商標です。これらの商標を利用するライセンスがSPDJIに、特定目的での利用を許諾するサブライセンスが農林中金全共連アセットマネジメント株式会社にそれぞれ付与されています。当ファンドは、SPDJI、Dow Jones、S&Pまたはそれぞれの関連会社によってスポンサー、保証、販売、または販売促進されているものではなく、これら関係者のいずれも、かかる商品への投資の妥当性に関するいかなる表明も行わず、S&P米国REIT指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任も負いません。

※ファンドは、S&P米国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、実質的に米国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

- 不動産投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。
- 外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。
- デリバティブ取引は、価格変動リスク、金利変動リスクおよび為替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。

■ 為替変動リスク

一般に、外貨建資産は当該通貨の円に対する外国為替相場の変動（円高・円安）の影響を受けます。このため外国為替相場が外貨建資産の当該通貨に対して円高（円安）となった場合には、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。

■ 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。
これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付けが中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

■ 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

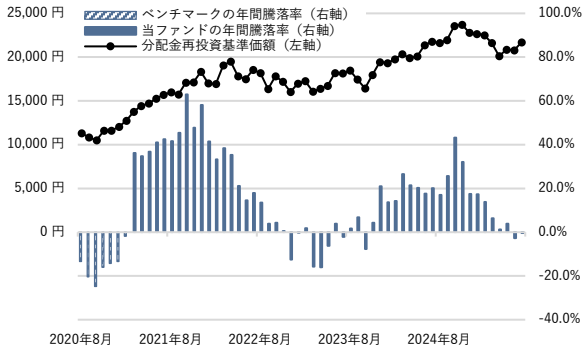
フロント部門（運用部）では、担当ファンドマネージャーが、リスクモデルによるトラッキング・エラー（市場全体の動きとファンドが乖離するリスク）の水準を管理しています。また、日々のトラッキング・エラー管理を行い、資産ポートフォリオ委員会で決められた方針の範囲内となるよう、管理を行うとともに、直属管理者が状況をモニタリングしています。

■ ミドルにおけるリスク管理体制

ミドル部門（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。委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行います。取締役会等は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

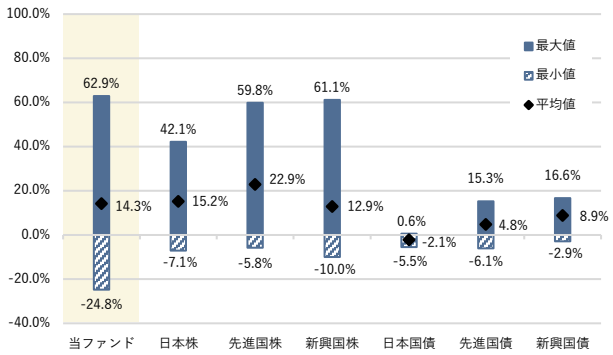
参考情報

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



*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。
なお、2021年2月までは、ベンチマークの騰落率を表示しております。
*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



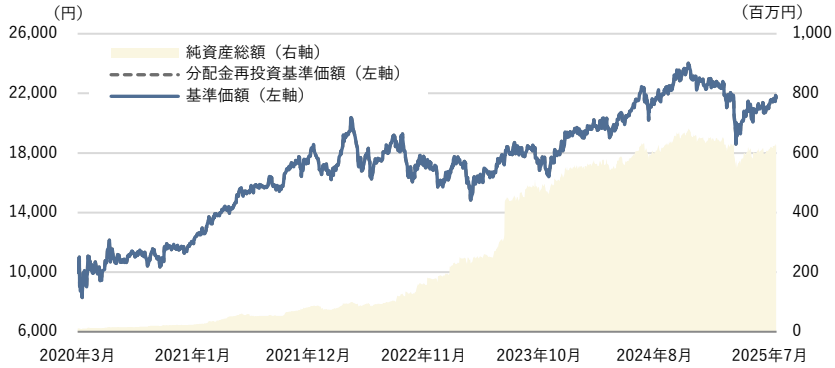
*2020年8月~2025年7月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小を、当ファンド及び代表的な資産クラスについて表示し、当ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。
なお、2021年2月までの年間騰落率については、当ファンドのベンチマークを用いて算出しております。
*すべての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。
*当ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した年間騰落率が記載されていますので、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。
*各資産クラスの指数
日　本　株：配当込み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。

3．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
1期 2020年12月11日	0円
2期 2021年12月13日	0円
3期 2022年12月12日	0円
4期 2023年12月11日	0円
5期 2024年12月11日	0円
設定来累計	0円

• 分配金のデータは、1万口当たり、税引前の金額です。

主要な資産の状況

■ ＮＺＡＭ・ベータ　米国ＲＥＩＴ

資産の組入比率

資産の種類	組入比率（%）
Ｓ＆Ｐ米国ＲＥＩＴインデックス・マザーファンド	100.0
短期資産等	0.0

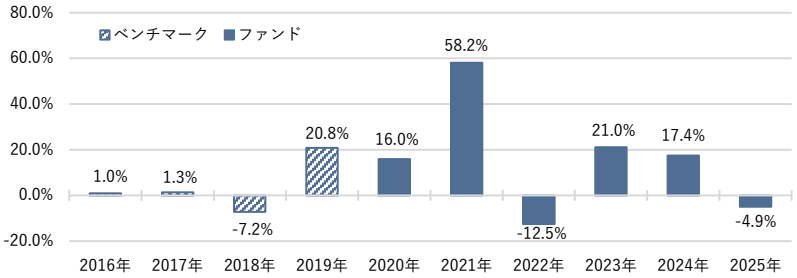
■ Ｓ＆Ｐ米国ＲＥＩＴインデックス・マザーファンド

組入上位銘柄

銘柄名	組入比率（%）
1　WELLTOWER INC	8.9
2　PROLOGIS INC	8.7
3　EQUINIX INC	6.7
4　DIGITAL REALTY TRUST INC	4.9
5　REALTY INCOME CORP	4.4
6　SIMON PROPERTY	4.4
7　PUBLIC STORAGE	3.9
8　VICI PROPERTIES INC	3.0
9　EXTRA SPACE STORAGE INC	2.7
10　VENTAS INC	2.6

• 組入比率は、各ファンドの純資産総額に対する比率です。
• 短期資産等は、コール・ローン、CP、CD、未収金、未払金等が含まれます。

年間収益率の推移



• ベンチマークは、「S&P米国REIT指数（配当込み、当社円換算ベース）」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。
• 2019年以前は、ベンチマークの収益率を表示。
• 2020 年は設定日（3月12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。

手続・手数料等

お申込メモ

購入単位	販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の翌営業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	換金申込受付日の翌営業日の基準価額から、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、購入・換金の申込みに係る、販売会社所定の事務手続きが午後3時30分までに完了したものを当日の申込受付分とします。なお、販売会社によっては対応が異なる場合がありますので、詳細は販売会社にご確認ください。
申込受付不可日	ニューヨーク証券取引所の休場日またはニューヨークの銀行の休業日には、購入・換金の申込受付を行いません。（詳しくは、販売会社または委託会社にお問い合わせください。）
購入の申込期間	2025年9月12日から2026年3月11日までとします。（継続申込期間） 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）
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、販売会社より知れている投資者（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、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、益金不算入制度の適用はありません。 ※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。

※確定拠出年金制度に基づく申込の場合は、取扱いが一部異なる場合があります。

ファンドの費用・税金

■ ファンドの費用

<table>
<tr><th colspan="4">投資者が直接的に負担する費用</th></tr>
<tr><td colspan="2">購入時手数料</td><td colspan="2">ありません。</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託財産留保額</td><td colspan="2">換金申込受付日の翌営業日の基準価額に0.10％を乗じた額を換金時にご負担いただきます。</td></tr>
<tr><th colspan="4">投資者が信託財産で間接的に負担する費用</th></tr>
<tr><td colspan="2">運用管理費用
（信託報酬）</td><td colspan="2">毎日、純資産総額に年0.473%（税抜0.43%）を乗じた額を計上します。
毎計算期間の最初の6カ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おりません。</td><td>信託報酬＝運用期間中の基準価額×信託報酬率</td></tr>
<tr><td rowspan="3">内訳
（税抜）</td><td>委託会社</td><td>年 0.20%</td><td>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</td></tr>
<tr><td>販売会社</td><td>年 0.20%</td><td>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</td></tr>
<tr><td>受託会社</td><td>年 0.03%</td><td>運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">その他の費用
・手数料</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">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。</td></tr>
</table>

※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
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。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
※外貨建資産への投資により外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。
※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。
※確定拠出年金制度に基づく申込の場合は、同制度に係る税制が適用されます。

参考情報：ファンドの総経費率

直近の運用報告書作成の対象期間（2023年12月12日～2024年12月11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
0.63%	0.47%	0.16%

※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。
※計算方法等の詳細は、対象期間の運用報告書（全体版）をご覧ください。

NZAM

農林中金全共連アセットマネジメント株式会社