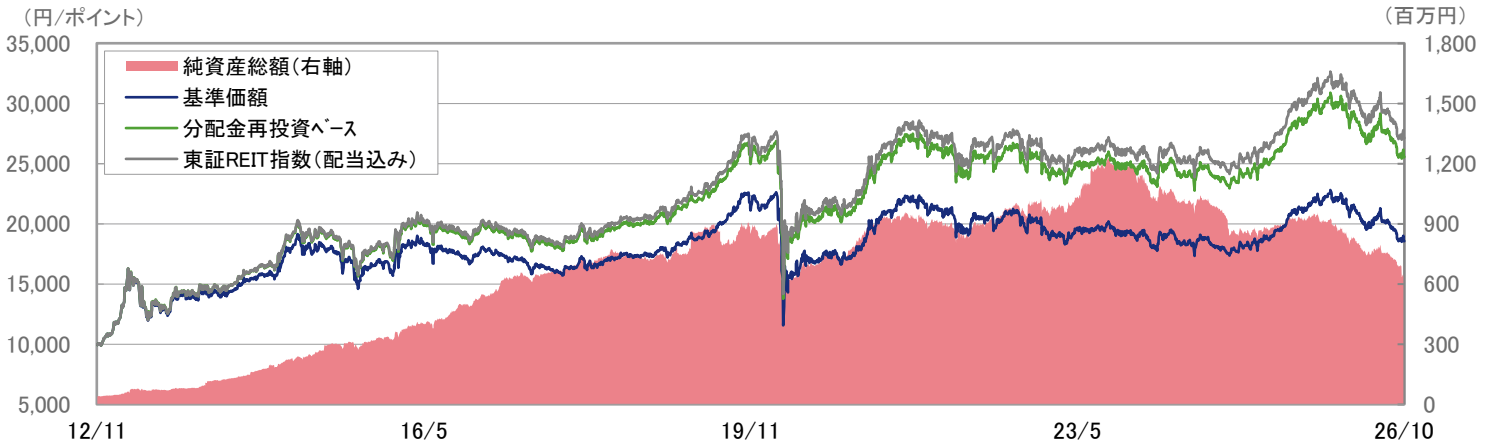
マンスリーレポート

# 農林中金＜パートナーズ＞J-REITインデックスファンド（毎月分配型）（基準日：2026年10月30日） 販売用資料

設定日：2012年11月26日　償還日：無期限　決算日：毎月23日（休業日の場合は翌営業日）　追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

## ■ 基準価額・純資産総額の設定来推移




※1 分配金再投資ﾍﾞｰｽは分配金（課税前）を再投資したものとして計算しており、分配金があった場合は実際の基準価額とは異なります。また、実際のファンドにおいては、課税の条件によってお客様ごとに値は異なります。
※2 東証REIT指数（配当込み）の設定来推移は、設定日を10,000として指数化したものです。
※3 上記のグラフは過去のものであり、将来の運用成果を保証するものではありません。

## ■ 設定来の運用実績

| | 基準価額（分配金再投資） | | 東証REIT指数（配当込み） | | 差異 ①－② |
|---|---|---|---|---|---|
| | （円） | ①騰落率（%） | （ポイント） | ②騰落率（%） | （%） |
| 当月末 | 25,557 | － | 4,588.25 | － | － |
| 過去1ヵ月 | 26,385 | −3.14 | 4,733.98 | −3.08 | −0.06 |
| 過去3ヵ月 | 28,351 | −9.86 | 5,083.42 | −9.74 | −0.11 |
| 過去6ヵ月 | 28,494 | −10.31 | 5,103.88 | −10.10 | −0.21 |
| 過去1年 | 29,100 | −12.18 | 5,199.57 | −11.76 | −0.42 |
| 過去3年 | 24,695 | 3.49 | 4,372.14 | 4.94 | −1.45 |
| 設定日来 | 10,000 | 155.57 | 1,691.52 | 171.25 | −15.68 |

※1 基準価額騰落率（分配金再投資）は、当ファンドの決算時に収益の分配金があった場合に、その分配金（課税前）を再投資した場合の騰落率です。また、実際のファンドにおいては、課税の条件によってお客様ごとに騰落率は異なります。
※2 基準価額騰落率は過去のものであり、将来の運用成果を保証するものではありません。

## ■ 基準価額と純資産総額

| | 当月末 | 前月末 | 前月末比 |
|---|---|---|---|
| 基準価額（円） | 18,593 | 19,195 | −602 |
| 純資産総額（百万円） | 635 | 711 | −76 |

※ 月中に分配があった場合の基準日の基準価額は、分配金込みです。

| | 基準価額（円） | 日付 |
|---|---|---|
| 設定来高値 | 22,809 | 2026年1月16日 |
| 設定来安値 | 9,876 | 2012年12月12日 |

※1 基準価額は信託報酬等控除後で算出されます。
※2 設定最高値及び設定最安値は分配落ち後の基準価額で、該当した日付が複数日ある場合には、その初日を表示しております。

## ■ 運用資産構成比率

| ファンド | 比率(%) |
|---|---|
| 不動産投資信託証券 | 95.6 |
| REIT先物 | 4.1 |
| 短期資産等 | 0.3 |
| 合計 | 100.0 |

※1 比率は純資産総額対比です。
※2 短期資産等には、コール・ローン、CP、CD、未収金、未払金等が含まれます。

## ■ 分配実績

| 決算年月日 | 分配金（課税前） |
|---|---|
| 2025/11/25 | 35 円 |
| 2025/12/23 | 35 円 |
| 2026/01/23 | 35 円 |
| 2026/02/24 | 35 円 |
| 2026/03/23 | 35 円 |
| 2026/04/23 | 35 円 |
| 2026/05/25 | 35 円 |
| 2026/06/23 | 35 円 |
| 2026/07/23 | 35 円 |
| 2026/08/24 | 35 円 |
| 2026/09/24 | 35 円 |
| 2026/10/23 | 35 円 |
| 設定来合計 | 5,740 円 |

※1 1万口当たりの実績です。
※2 上記の分配金は、過去の実績であり、あらかじめ一定の額の分配をお約束するものでありません。運用状況によっては分配金が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

## ■ 運用概況

当月末の基準価額(月中分配金込み)は、18,593円(前月比−602円)となりました。
また、税引き前分配金を再投資した場合の月間騰落率は−3.14%となり、ベンチマークの月間騰落率は−3.08%となります。

# 農林中金＜パートナーズ＞J-REITインデックスファンド（毎月分配型）（基準日：2026年10月30日）

販売用資料

追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

## ■ 10月の市場動向と運用状況および今後の運用方針

当月のパフォーマンス推移




※ 上記のグラフは過去のものであり、将来の運用成果を保証するものではありません。

＜ご参考＞予想配当利回り

| ファンド | 東証REIT平均 |
|---|---|
| 5.63% | 5.64% |

※1 予想配当利回りは会社予想ベース。
※2 出所：㈱三井住友トラスト基礎研究所のデータをもとに当社作成。
※3 当ファンドの予想配当利回りは、当ファンドの運用利回りを示唆するものではありません。

**市場動向**

東証REIT指数（配当込み）は前月比3.08%のマイナスとなりました。月前半は、中東情勢悪化を受けたリスクオフムードの高まりを背景に下落しました。月後半は、AI投資懸念を受けて長期金利が低下したことを背景に上昇する場面もあったものの、AI投資懸念が一服した際に戻り売り優勢となったことを背景に下落し、月末の東証REIT指数（配当込み）は4,588.25ポイントとなりました。

**運用状況**

上記のような環境下、当ファンドは東証REIT指数（配当込み）に連動する投資成果を目指して運用を行いました。

**今後の運用方針**

今後も弊社のインデックス運用のノウハウを最大限に活かし、指数連動性の高い投資成果を目指します。

## ■ 組入上位10銘柄

| | 銘柄名 | セクター | 比率（%） | 予想配当利回り（%） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 日本ビルファンド投資法人 | オフィス特化型 | 7.48 | 4.18 |
| 2 | ジャパンリアルエステイト投資法人 | オフィス特化型 | 5.83 | 4.81 |
| 3 | 日本都市ファンド投資法人 | 複合型・総合型 | 5.67 | 5.73 |
| 4 | GLP投資法人 | 物流・インフラ施設特化型 | 4.61 | 5.25 |
| 5 | 日本プロロジスリート投資法人 | 物流・インフラ施設特化型 | 4.32 | 4.86 |
| 6 | 野村不動産マスターファンド投資法人 | 複合型・総合型 | 4.12 | 5.93 |
| 7 | KDX不動産投資法人 | 複合型・総合型 | 4.08 | 6.57 |
| 8 | ジャパン・ホテル・リート投資法人 | ホテル特化型 | 3.71 | 6.90 |
| 9 | オリックス不動産投資法人 | 複合型・総合型 | 3.58 | 5.50 |
| 10 | 大和ハウスリート投資法人 | 複合型・総合型 | 3.47 | 6.59 |
| | | | 組入銘柄総数： | 58銘柄 |

※1 比率は現物対比です。
※2 セクターは、㈱三井住友トラスト基礎研究所の独自分類。
※3 予想配当利回りは、㈱三井住友トラスト基礎研究所のデータをもとに記載。

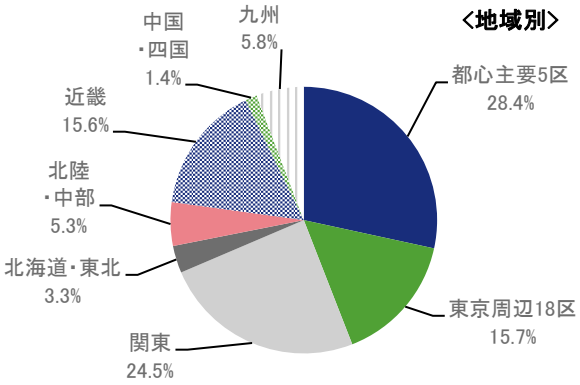
※運用担当者のコメントは10月末時点のものです。また、将来の市況環境の変動、正確性等を保証するものではありません。

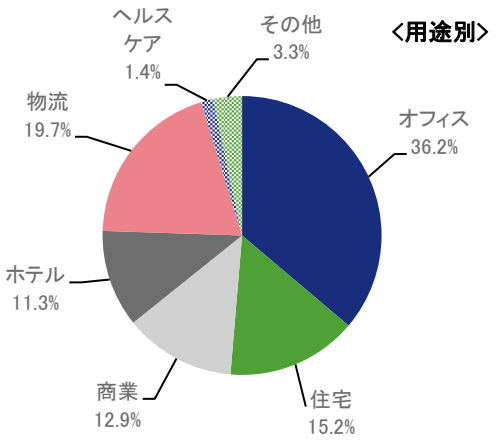
# 農林中金＜パートナーズ＞J-REITインデックスファンド（毎月分配型）（基準日：2026年10月30日）

販売用資料

追加型投信／国内／不動産投信／インデックス型

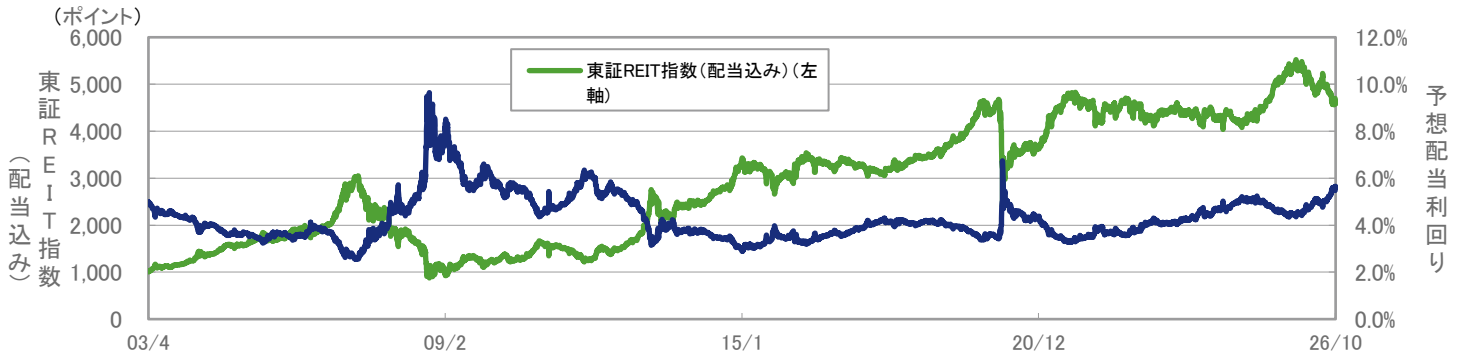
## ■ J-REIT運用資産の地域別・用途別構成比



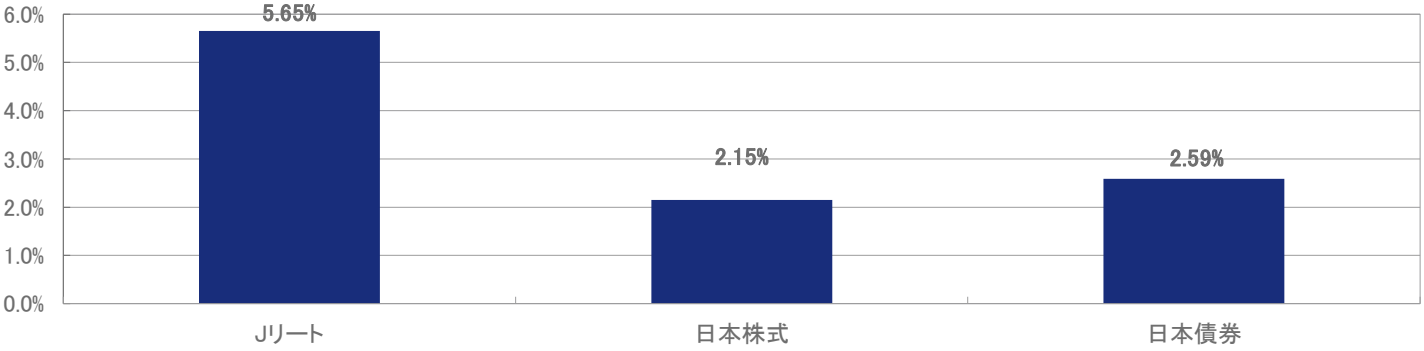

※1 出所：㈱三井住友トラスト基礎研究所のデータをもとに当社作成。
※2 都心主要5区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、東京周辺18区は都心主要5区以外。
※3 合計値が100にならない場合があります。

## ■ 東証REIT指数と予想配当利回りの推移




※ 出所：東証REIT指数（配当込み）は東証データをもとに当社データベース、予想配当利回りは㈱三井住友トラスト基礎研究所のデータをもとに当社作成。

## ■ Jリート、日本株式、日本債券の利回り

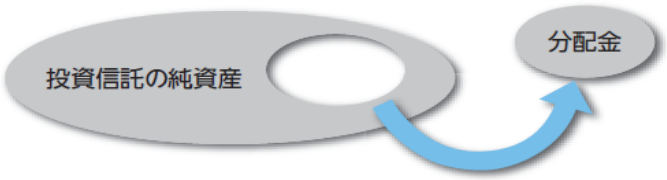



※1 出所：公表されているデータをもとに当社作成。
※2 Jリート：東証REIT指数実績配当利回り、日本株式：TOPIX実績配当利回り、日本債券：NOMURA-BPI国債利回り。

# 収益分配金に関する留意事項

●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。

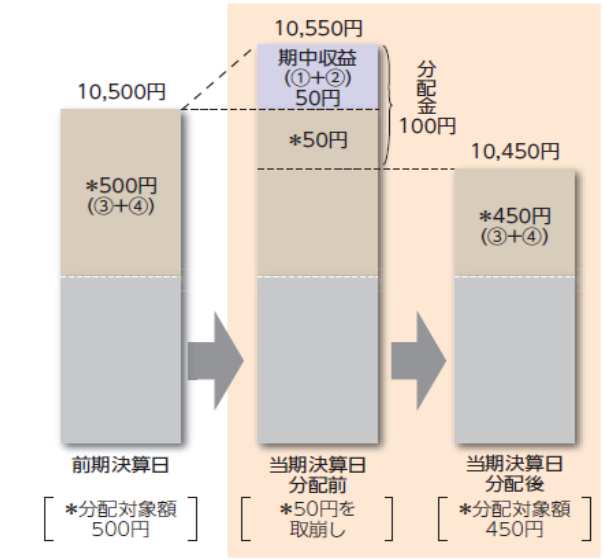
**投資信託で分配金が支払われるイメージ**



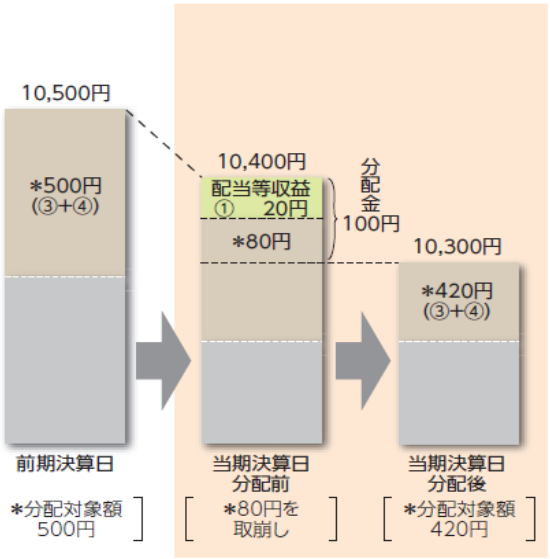

●分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

**計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合**

（前期決算日から基準価額が上昇した場合）




（前期決算日から基準価額が下落した場合）

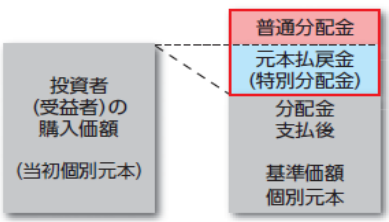



(注)分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご留意ください。

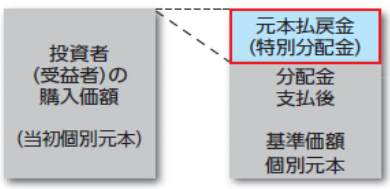
●投資者（受益者）のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないしすべてが、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

（分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合）




※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

（分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合）




普　通　分　配　金：個別元本（投資者（受益者）のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。
元本払戻金（特別分配金）：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者（受益者）の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

(注)普通分配金に対する課税については、「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧下さい。

## 商品の特色

■ 東京証券取引所に上場されている不動産投資信託証券（Jリート）を主要投資対象とし、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動する投資成果を目指して運用を行います。
■ 原則として、配当等収益を中心に毎月安定した分配を継続的に行うことを目指します。

### ■ お申込みメモ

| | |
|---|---|
| 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いください。 |
| 換金単位 | 1口単位 |
| 換金価額 | 換金申込受付日の基準価額から、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。 |
| 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：2012年11月26日） |
| 繰上償還 | 受益権の総口数が5億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 | 毎月23日（休業日の場合は翌営業日） |
| 収益分配 | 年12回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。 |
| 信託金の限度額 | 2,000億円を限度とします。 |
| 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 | 年2回（4月、10月）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。<br>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の対象外です。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。<br>配当控除、益金不算入制度の適用はありません。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。 |

※ご購入の際は、必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

### ■ 委託会社、その他の関係法人

■委託会社 ： 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　一般社団法人 資産運用業協会会員）
信託財産の運用指図、目論見書および運用報告書の作成等を行います。

■受託会社 ： 農中信託銀行株式会社（再信託受託会社：株式会社日本カストディ銀行）
追加信託に係る振替機関への通知等、信託財産の保管・管理・計算等を行います。

■販売会社 ： 最終ページをご覧ください。
ファンドの募集の取扱い・販売、目論見書・運用報告書の交付、一部解約の請求の受付、収益分配金、償還金および一部解約金の支払い等を行います。

## 主なリスクと費用

下記の事項は、この投資信託（以下「当ファンド」という。）をお申込みされる投資家の皆様にあらかじめ、ご確認いただきたい重要な事項としてお知らせするものです。
お申込みの際には、下記の事項および投資信託説明書（交付目論見書）の内容をよくお読みください。

### ■ 当ファンドに係るリスクについて

当ファンドは、Jリート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。
当ファンドの基準価額の変動要因は、主に「価格変動リスク」、「流動性リスク」です。
「価格変動リスク」にかかる指標は、東証REIT指数（配当込み）です。
※詳しくは投資信託説明書（交付目論見書）の「投資リスク」をご覧ください。

### ■ 当ファンドの費用

| | |
|---|---|
| 投資者が直接的に負担する費用 | |
| 購入時手数料 | 購入申込受付日の基準価額に、販売会社が個別に定める手数料率を乗じた額です。<br>ご購入時の手数料率の上限は1.10%（税抜1.00%）です。 |
| 信託財産留保額 | 換金申込受付日の基準価額に0.10%を乗じた額を、換金時にご負担いただきます。 |
| 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） | 毎日、純資産総額に年0.44%（税抜0.40%）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。<br>※ファンドが投資対象とするJ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。 |
| その他の費用・手数料 | 以下のその他費用・手数料については、信託財産中から支払われます。<br>・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<br>・有価証券売買時の売買委託手数料<br>・先物取引・オプション取引等に要する費用<br>・資産を外国で保管する場合の費用　　等<br>監査費用は毎日計上し、毎計算期間末または信託終了のとき、その他の費用等はその都度信託財産中から支払われます。<br>※定期的に見直されるものや運用状況等により変動するものがあるため、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。
※ご購入の際は、必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

## 留意事項

■ 当資料は、農林中金全共連アセットマネジメント株式会社（以下、「当社」といいます。）が作成した販売用資料であり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。

■ 当資料は当社が信頼できると判断したデータ等により作成しましたが、その正確性、完全性等を保証するものではなく、また事前の通知なしに内容を変更する場合があります。市場環境等の見通しにつきましても、その確実性を保証するものではございません。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。

■ 当ファンドは、Jリートなどの値動きの生じる証券に投資しますので、基準価額は日々変動します。したがって、元金および収益分配が保証されるものではなく、投資元本を割り込むことがあります。また、運用の成果は運用の実績により変動します。投資した資産の価値の減少を含むリスクは、投資信託をご購入のお客様に負っていただくことになります。

■ 投資信託は預貯金や保険商品とは異なり、預金（貯金）保険機構、保険契約者保護機構の保護対象ではありません。投資信託のお申込みに関しては、クーリングオフの適用はありません。

■ ご購入の際は、販売会社より投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので、必ずお受取りいただき、詳細をご確認のうえ、ご自身でご判断いただきますようお願いいたします。

■ 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。

■ 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。

## 取扱い販売会社情報一覧表

※販売会社は今後変更となる場合、また、下記以外にもお取り扱いを行っている販売会社がある場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申し込みを停止している場合もあります。詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問い合わせください。

| 商号 | 登録番号等 | 日本証券業協会 | 一般社団法人資産運用業協会 | 一般社団法人金融先物取引業協会 | 一般社団法人第二種金融商品取引業協会 | 備考 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| JAバンク（JA/信連/農林中金） | お取り扱いについては、委託会社（農林中金全共連アセットマネジメント株式会社）までお問い合わせください。<br>（注）一部のJAバンクでは、お取り扱いがない場合がございます。 | | | | | |

販売会社等につきましては、以下の照会先までお問い合わせください。
■農林中金全共連アセットマネジメント株式会社
ホームページ：https://www.ja-asset.co.jp/
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）

お申し込み、投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は販売会社へお申し出ください。