

# 2026年4月期 決算短信 (2025年10月16日～2026年4月15日)

2026年5月22日

ファンド名 NZAM 上場投信 東証REIT指数 上場取引所 東証  
 コード番号 1595 売買単位 1口  
 連動対象指標 配当込み東証REIT指数  
 主要投資資産 投資証券  
 管理会社 農林中金全共連アセットマネジメント株式会社  
 URL <https://www.ja-asset.co.jp/>  
 代表者 代表取締役社長 八木 正展  
 問合せ先責任者 プロダクトガバナンス部 組成開示グループ 田原 輝行 (TEL) 03-5210-8692  
 有価証券報告書提出予定日 2026年7月15日  
 分配金支払開始予定日 2026年5月22日

## I ファンドの運用状況

### 1. 2026年4月期の運用状況 (2025年10月16日～2026年4月15日)

#### (1) 資産内訳

(百万円未満切捨て)

	主要投資資産		現金・預金・その他の資産 (負債控除後)		合計 (純資産)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年4月期	166,569	(98.0)	3,327	(2.0)	169,896	(100.0)
2025年10月期	193,433	(97.5)	5,052	(2.5)	198,486	(100.0)

#### (2) 設定・交換実績

	前特定期間末 発行済口数 (①)	設定口数 (②)	交換口数 (③)	当特定期間末 発行済口数 (①+②-③)
	千口	千口	千口	千口
2026年4月期	101,253	6,151	20,935	86,469
2025年10月期	101,421	13,203	13,371	101,253

#### (3) 基準価額

	総資産 (①)	負債 (②)	純資産 (③) (①-②)	100口当たり基準価額 (③/当特定期間末発行済口数)×100
	百万円	百万円	百万円	円
2026年4月期	172,276	2,379	169,896	196,483
2025年10月期	201,238	2,752	198,486	196,030

#### (4) 分配金

	1口当たり分配金
	円
2026年4月期	25.7
2025年10月期	24.8

(注) 分配金は売買単位当たりの金額  
2026年1月31日付で売買単位を10口から1口へ変更

### 2. 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

## II 財務諸表等

NZAM 上場投信 東証 REIT 指数

## (1) 【貸借対照表】

	前期 2025年10月15日現在	当期 2026年4月15日現在
	金額 (円)	金額 (円)
資産の部		
流動資産		
コール・ローン	5,175,146,833	3,182,736,449
投資証券	193,433,949,500	166,569,078,200
派生商品評価勘定	67,879,414	13,394,248
未収入金	35,939,800	-
未収配当金	2,230,118,483	2,203,385,203
未収利息	68,005	63,452
前払金	-	40,557,890
差入委託証拠金	295,760,167	267,270,871
流動資産合計	201,238,862,202	172,276,486,313
資産合計	201,238,862,202	172,276,486,313
負債の部		
流動負債		
派生商品評価勘定	-	36,324,648
前受金	85,522,300	-
未払金	-	26,454,600
未払収益分配金	2,511,076,681	2,222,253,505
未払受託者報酬	21,350,106	13,271,714
未払委託者報酬	117,987,380	66,083,073
その他未払費用	16,627,403	15,382,119
流動負債合計	2,752,563,870	2,379,769,659
負債合計	2,752,563,870	2,379,769,659
純資産の部		
元本等		
元本	150,360,841,620	128,406,476,880
剰余金		
期末剰余金又は期末欠損金 (△)	48,125,456,712	41,490,239,774
(分配準備積立金)	6,735,245	2,336,643
元本等合計	198,486,298,332	169,896,716,654
純資産合計	198,486,298,332	169,896,716,654
負債純資産合計	201,238,862,202	172,276,486,313

( 2 ) 【損益及び剰余金計算書】

	前期	当期
	自 2025 年 4 月 16 日 至 2025 年 10 月 15 日	自 2025 年 10 月 16 日 至 2026 年 4 月 15 日
	金額 (円)	金額 (円)
営業収益		
受取配当金	4,538,958,496	4,369,587,500
受取利息	12,146,849	13,176,669
有価証券売買等損益	23,515,663,368	1,716,459,335
派生商品取引等損益	878,000,136	102,707,666
その他収益	-	330
営業収益合計	28,944,768,849	6,201,931,500
営業費用		
受託者報酬	40,940,121	34,175,885
委託者報酬	226,247,945	181,606,059
その他費用	32,315,318	31,786,753
営業費用合計	299,503,384	247,568,697
営業利益又は営業損失 (△)	28,645,265,465	5,954,362,803
経常利益又は経常損失 (△)	28,645,265,465	5,954,362,803
当期純利益又は当期純損失 (△)	28,645,265,465	5,954,362,803
一部交換に伴う当期純利益金額の分配額又は一部交換に伴う当期純損失金額の分配額 (△)	-	-
期首剰余金又は期首欠損金 (△)	25,005,383,121	48,125,456,712
剰余金増加額又は欠損金減少額	4,561,472,145	3,147,721,123
当期一部交換に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	-	-
当期追加信託に伴う剰余金増加額又は欠損金減少額	4,561,472,145	3,147,721,123
剰余金減少額又は欠損金増加額	5,841,216,785	11,597,706,460
当期一部交換に伴う剰余金減少額又は欠損金増加額	5,841,216,785	11,597,706,460
当期追加信託に伴う剰余金減少額又は欠損金増加額	-	-
分配金	4,245,447,234	4,139,594,404
期末剰余金又は期末欠損金 (△)	48,125,456,712	41,490,239,774

(3) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	投資証券 移動平均法に基づき、原則として時価で評価しております。 時価評価にあたっては、金融商品取引所における最終相場（最終相場のないものについては、それに準ずる価額）、又は金融商品取引業者等から提示される気配相場に基づいて評価しております。
2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法	先物取引 個別法に基づき、原則として時価で評価しております。 時価評価にあたっては、原則として特定期間末日に知り得る直近の日の主たる取引所の発表する清算値段、又は最終相場に基づいて評価しております。
3. 収益及び費用の計上基準	受取配当金 原則として、配当落ち日において、確定配当金額又は予想配当金額を計上しております。 有価証券売買等損益 約定日基準で計上しております。 派生商品取引等損益 約定日基準で計上しております。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

当特定期間の財務諸表の作成にあたって行った会計上の見積りが当特定期間の翌特定期間の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクは識別していないため、注記を省略しております。

(貸借対照表に関する注記)

項目		前期 2025年10月15日現在	当期 2026年4月15日現在
1.	投資信託財産に係る元本の状況		
	期首元本額	150,611,018,085 円	150,360,841,620 円
	期中追加設定元本額	19,607,197,500 円	9,135,126,000 円
	期中一部交換元本額	19,857,373,965 円	31,089,490,740 円
2.	特定期間の末日における受益権の総数	101,253,092 口	86,469,008 口
3.	1口当たり純資産額 (100口当たり純資産額)	1,960.30 円 (196,030 円)	1,964.83 円 (196,483 円)

(損益及び剰余金計算書に関する注記)

項目	前期		当期	
	自 2025年4月16日 至 2025年10月15日		自 2025年10月16日 至 2026年4月15日	
分配金の計算過程	第45期		第47期	
	自 2025年4月16日 至 2025年7月15日		自 2025年10月16日 至 2026年1月15日	
	A. 配当等収益額	1,883,125,905 円	A. 配当等収益額	2,070,375,450 円
	B. 分配準備積立金額	580,518 円	B. 分配準備積立金額	6,735,245 円
	C. 配当等収益合計額 (A+B)	1,883,706,423 円	C. 配当等収益合計額 (A+B)	2,077,110,695 円
	D. 経費	143,538,396 円	D. 経費	152,831,669 円
	E. 収益分配可能額 (C-D)	1,740,168,027 円	E. 収益分配可能額 (C-D)	1,924,279,026 円
	F. 収益分配金	1,734,370,553 円	F. 収益分配金	1,917,340,899 円
	G. 次期繰越金(分配準備積立金)(E-F)	5,797,474 円	G. 次期繰越金(分配準備積立金)(E-F)	6,938,127 円
	H. 口数	110,469,462 口	H. 口数	93,987,299 口
	I. 100口当たり分配金 (F/H×100)	1,570 円	I. 100口当たり分配金 (F/H×100)	2,040 円
	第46期		第48期	
	自 2025年7月16日 至 2025年10月15日		自 2026年1月16日 至 2026年4月15日	
	A. 配当等収益額	2,667,979,440 円	A. 配当等収益額	2,312,389,049 円
	B. 分配準備積立金額	5,797,474 円	B. 分配準備積立金額	6,938,127 円
	C. 配当等収益合計額 (A+B)	2,673,776,914 円	C. 配当等収益合計額 (A+B)	2,319,327,176 円
	D. 経費	155,964,988 円	D. 経費	94,737,028 円
	E. 収益分配可能額 (C-D)	2,517,811,926 円	E. 収益分配可能額 (C-D)	2,224,590,148 円
	F. 収益分配金	2,511,076,681 円	F. 収益分配金	2,222,253,505 円
	G. 次期繰越金(分配準備積立金)(E-F)	6,735,245 円	G. 次期繰越金(分配準備積立金)(E-F)	2,336,643 円
	H. 口数	101,253,092 口	H. 口数	86,469,008 口
	I. 100口当たり分配金 (F/H×100)	2,480 円	I. 100口当たり分配金 (F/H×100)	2,570 円

(金融商品に関する注記)

I 金融商品の状況に関する事項

項目	前期 自 2025年4月16日 至 2025年10月15日	当期 自 2025年10月16日 至 2026年4月15日
1. 金融商品に対する取組方針	当ファンドは、投資信託及び投資法人に関する法律第2条第4項に定める証券投資信託であり、信託約款に規定する「運用の基本方針」に従い、有価証券等の金融商品に対して投資として運用することを目的としております。	同左
2. 金融商品の内容及び金融商品に係るリスク	当ファンドが保有する金融商品の種類は、有価証券、デリバティブ取引、コール・ローン等の金銭債権等であります。当ファンドが保有する有価証券は、全て売買目的で保有しており、デリバティブ取引は、ヘッジ目的以外にも利用する場合があります。また、これらの詳細は、「(重要な会計方針に係る事項に関する注記) 有価証券の評価基準及び評価方法、デリバティブ等の評価基準及び評価方法」に記載しております。当該金融商品は、金利変動リスク、信用リスク、流動性リスク、価格変動リスク等に晒されています。	同左
3. 金融商品に係るリスクの管理体制	フロント部門では、ポジションリスク管理及びパフォーマンス管理を行っております。また、決定された運用計画に基づいた運用（あるいはポジション組成）となっているか管理を行っております。ミドル部門は、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ないフロント部門を牽制しております。法令等のルールや組織的に決定された運用計画に従って運用されるよう、日常的な管理を行うほか、コンプライアンス委員会を開催してこれらの遵守状況を検証しております。また、各種運用リスクとパフォーマンスの計測・管理を行うほか、運用リスク管理会議を開催してこれらの管理状況を検証しております。	同左

II 金融商品の時価等に関する事項

項目	前期 2025年10月15日現在	当期 2026年4月15日現在
1. 貸借対照表計上額、時価及びその差額	貸借対照表計上の金融商品は原則としてすべて時価で評価しているため、貸借対照表計上額と時価との差額はありません。	同左
2. 時価の算定方法	投資証券 「(重要な会計方針に係る事項に関する注記)」に記載しております。 先物取引 「(デリバティブ取引等に関する注記)」に記載しております。 コール・ローン等の金銭債権 短期で決済されるため、帳簿価額を時価としております。	同左
3. 金融商品の時価等に関する事項の補足説明	金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。	同左

(有価証券に関する注記)

前期(自2025年4月16日至2025年10月15日)

売買目的有価証券

(単位:円)

種類	最終の計算期間の損益に含まれた評価差額
投資証券	11,629,223,737
合計	11,629,223,737

当期(自2025年10月16日至2026年4月15日)

売買目的有価証券

(単位:円)

種類	最終の計算期間の損益に含まれた評価差額
投資証券	△10,081,820,790
合計	△10,081,820,790

(デリバティブ取引等に関する注記)  
取引の時価等に関する事項  
(投資証券関連)

前期 (2025年10月15日現在)

(単位:円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引	東証REIT指数先物取引 買建	4,845,335,200	—	4,913,271,000	67,935,800
合計		4,845,335,200	—	4,913,271,000	67,935,800

当期 (2026年4月15日現在)

(単位:円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引	東証REIT指数先物取引 買建	3,300,755,390	—	3,277,862,500	△22,892,890
合計		3,300,755,390	—	3,277,862,500	△22,892,890

(注) 時価の算定方法

1. 先物取引の時価評価については、原則として計算日に知り得る直近の日の主たる取引所の発表する清算値段、又は最終相場に基づいて評価しております。
2. 先物取引の残高は、契約額ベースで表示しております。
3. 契約額等には手数料相当額は含んでおりません。

※上記取引でヘッジ会計が適用されているものではありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

該当事項はありません。

( 4 ) 【附属明細表】

第 1 有価証券明細表

①株式

該当事項はありません。

②株式以外の有価証券

( 単位 : 円 )

種 類	銘 柄	券面総額	評価額	備考
投資証券	エスコンジャパンリート投資法人	3,242	396,496,600	
	サンケイリアルエステート投資法人	4,700	594,550,000	
	S O S i L A 物流リート投資法人	7,299	926,973,000	
	東海道リート投資法人	3,693	401,059,800	
	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	25,306	3,444,146,600	
	森ヒルズリート投資法人	16,962	2,305,135,800	
	産業ファンド投資法人	26,751	3,985,899,000	
	アドバンス・レジデンス投資法人	30,176	5,030,339,200	
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	22,639	3,260,016,000	
	G L P 投資法人	48,228	6,809,793,600	
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	22,206	2,502,616,200	
	日本プロロジスリート投資法人	75,457	6,791,130,000	
	星野リゾート・リート投資法人	5,905	1,540,614,500	
	O n e リート投資法人	8,736	701,500,800	
	イオンリート投資法人	17,790	2,286,015,000	
	ビューリックリート投資法人	12,930	2,154,138,000	
	日本リート投資法人	19,339	1,757,915,100	
	積水ハウス・リート投資法人	43,261	3,936,751,000	
	トーセイ・リート投資法人	3,192	455,817,600	
	ヘルスケア&メディカル投資法人	3,807	456,078,600	
	サムティ・レジデンシャル投資法人	4,057	437,344,600	
	野村不動産マスターファンド投資法人	46,713	7,702,973,700	
	いちごホテルリート投資法人	2,403	281,151,000	
	ラサールロジポート投資法人	18,377	2,866,812,000	
	スターアジア不動産投資法人	27,016	1,545,315,200	
	マリモ地方創生リート投資法人	2,666	300,724,800	
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	32,364	3,789,824,400	
	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	4,308	311,468,400	
	投資法人みらい	20,189	987,242,100	

三菱地所物流リート投資法人	14,927	1,942,002,700	
CRE ロジスティクスファンド投資法人	6,164	993,020,400	
ガイマックス・リート投資法人	2,372	266,850,000	
MIRARTH不動産投資法人	10,663	950,073,300	
霞ヶ関ホテルリート投資法人	1,817	179,883,000	
日本ビルファンド投資法人	88,545	12,086,392,500	
ジャパンリアルエステイト投資法人	76,926	9,338,816,400	
日本都市ファンド投資法人	76,105	9,086,937,000	
オリックス不動産投資法人	58,411	5,899,511,000	
日本プライムリアルティ投資法人	40,638	4,084,119,000	
NTT都市開発リート投資法人	14,760	2,097,396,000	
東急リアル・エステート投資法人	9,655	1,918,448,500	
グローバル・ワン不動産投資法人	11,500	1,427,150,000	
ユナイテッド・アーバン投資法人	33,796	5,975,132,800	
森トラスト総合リート投資法人	28,261	2,102,618,400	
インヴィンシブル投資法人	80,906	5,113,259,200	
フロンティア不動産投資法人	25,765	2,259,590,500	
平和不動産リート投資法人	11,216	1,663,332,800	
日本ロジスティクスファンド投資法人	29,050	2,858,520,000	
福岡リート投資法人	8,312	1,484,523,200	
KDX 不動産投資法人	42,733	7,170,597,400	
いちごオフィスリート投資法人	10,576	1,000,489,600	
大和証券オフィス投資法人	5,943	2,032,506,000	
阪急阪神リート投資法人	7,019	1,055,657,600	
スターツプロシード投資法人	2,428	492,155,600	
大和ハウスリート投資法人	45,627	5,981,699,700	
ジャパン・ホテル・リート投資法人	62,394	4,985,280,600	
大和証券リビング投資法人	21,466	2,374,139,600	
ジャパンエクセレント投資法人	12,288	1,789,132,800	
合計	1,399,975	166,569,078,200	

(注1) 投資証券における券面総額欄の数値は、証券数を表示しております。

## 第2 デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

当表に記載すべき内容は、「(3) 注記表 (デリバティブ取引等に関する注記)」に開示しておりますので、記載を省略しております。