

2026 年 7 月期 決算短信 (2026 年 1 月 16 日～2026 年 7 月 15 日)

2026 年 8 月 21 日

ファンド名 NZAM 上場投信 東証 REIT Core 指数
 コード番号 2527
 連動対象指標 配当込み東証 REIT Core 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
 U R L <https://www.ja-asset.co.jp/>
 代 表 者 代表取締役社長
 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
 上場取引所 東証
 売 買 単 位 1 口
 八木 正展
 田原 輝行 (TEL) 03-5210-8692
 有価証券報告書提出予定日 2026 年 10 月 15 日
 分配金支払開始予定日 2026 年 8 月 21 日

I ファンドの運用状況

1. 2026 年 7 月期の運用状況 (2026 年 1 月 16 日～2026 年 7 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 7 月期	43,326	(97.8)	996	(2.2)	44,323	(100.0)
2026 年 1 月期	41,494	(97.4)	1,118	(2.6)	42,612	(100.0)

(2) 設定・交換実績

	前計算期間末 発行済口数 (①)	設定口数 (②)	交換口数 (③)	当計算期間末 発行済口数 (①+②-③)
	千口	千口	千口	千口
2026 年 7 月期	34,233	12,604	7,538	39,300
2026 年 1 月期	38,225	3,403	7,395	34,233

(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/当計算期間末発行済口数) × 100)
	百万円	百万円	百万円	円
2026 年 7 月期	45,202	879	44,323	112,781
2026 年 1 月期	43,727	1,114	42,612	124,476

(4) 分配金

	1 口当たり分配金
	円
2026 年 7 月期	19.4
2026 年 1 月期	28.1

(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 Core 指数

(1) 【貸借対照表】

	第 14 期 2026 年 1 月 15 日現在	第 15 期 2026 年 7 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	1,605,188,661	1,371,953,810
投資証券	41,494,033,800	43,326,372,900
派生商品評価勘定	45,205,980	42,945,730
未収入金	48,471,850	38,142,720
未収配当金	455,540,618	345,196,738
未収利息	31,918	36,892
差入委託証拠金	78,694,489	77,527,389
流動資産合計	43,727,167,316	45,202,176,179
資産合計	43,727,167,316	45,202,176,179
負債の部		
流動負債		
前受金	81,292,750	75,085,000
未払収益分配金	961,962,305	762,420,368
未払受託者報酬	9,521,158	5,061,921
未払委託者報酬	47,605,718	24,444,778
その他未払費用	14,325,139	12,061,104
流動負債合計	1,114,707,070	879,073,171
負債合計	1,114,707,070	879,073,171
純資産の部		
元本等		
元本	37,280,318,526	42,797,720,691
剰余金		
期末剰余金又は期末欠損金（△）	5,332,141,720	1,525,382,317
（分配準備積立金）	156,711	2,675,624
元本等合計	42,612,460,246	44,323,103,008
純資産合計	42,612,460,246	44,323,103,008
負債純資産合計	43,727,167,316	45,202,176,179

(2) 【損益及び剰余金計算書】

	第 14 期 自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 1 月 15 日	第 15 期 自 2026 年 1 月 16 日 至 2026 年 7 月 15 日
	金額 (円)	金額 (円)
営業収益		
受取配当金	1,028,404,191	802,048,318
受取利息	3,261,213	4,458,765
有価証券売買等損益	5,826,663,898	△3,304,126,516
派生商品取引等損益	205,736,122	△123,726,456
その他収益	-	42
営業収益合計	7,064,065,424	△2,621,345,847
営業費用		
受託者報酬	9,521,158	5,061,921
委託者報酬	47,605,718	24,444,778
その他費用	14,325,165	12,061,145
営業費用合計	71,452,041	41,567,844
営業利益又は営業損失 (△)	6,992,613,383	△2,662,913,691
経常利益又は経常損失 (△)	6,992,613,383	△2,662,913,691
当期純利益又は当期純損失 (△)	6,992,613,383	△2,662,913,691
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 (△)	△199,148,676	5,332,141,720
剰余金増加額又は欠損金減少額	449,001,632	586,306,321
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	449,001,632	586,306,321
剰余金減少額又は欠損金増加額	948,362,314	967,731,665
当期一部交換に伴う剰余金減少額又は欠損金増加額	948,362,314	967,731,665
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	961,962,305	762,420,368
期末剰余金又は期末欠損金 (△)	5,332,141,720	1,525,382,317

(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、原則として計算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)

当計算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計算期間の翌計算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		第 14 期 2026 年 1 月 15 日現在	第 15 期 2026 年 7 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	41,627,360,412 円	37,280,318,526 円
	期中追加設定元本額	3,706,629,300 円	13,726,409,400 円
	期中一部交換元本額	8,053,671,186 円	8,209,007,235 円
2.	計算期間の末日における受益権の総数	34,233,534 口	39,300,019 口
3.	1 口当たり純資産額 (100 口当たり純資産額)	1,244.76 円 (124,476 円)	1,127.81 円 (112,781 円)

(損益及び剰余金計算書に関する注記)

項目	第 14 期		第 15 期	
	自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 1 月 15 日		自 2026 年 1 月 16 日 至 2026 年 7 月 15 日	
分配金の計算過程	A. 配当等収益額	1,031,665,404 円	A. 配当等収益額	806,507,125 円
	B. 分配準備積立金額	1,905,653 円	B. 分配準備積立金額	156,711 円
	C. 配当等収益合計額 (A+B)	1,033,571,057 円	C. 配当等収益合計額 (A+B)	806,663,836 円
	D. 経費	71,452,041 円	D. 経費	41,567,844 円
	E. 収益分配可能額 (C-D)	962,119,016 円	E. 収益分配可能額 (C-D)	765,095,992 円
	F. 収益分配金	961,962,305 円	F. 収益分配金	762,420,368 円
	G. 次期繰越金(分配準備 積立金) (E-F)	156,711 円	G. 次期繰越金(分配準備 積立金) (E-F)	2,675,624 円
	H. 口数	34,233,534 口	H. 口数	39,300,019 口
	I. 100 口当たり分配金 (F/H×100)	2,810 円	I. 100 口当たり分配金 (F/H×100)	1,940 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	第 14 期 自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 1 月 15 日	第 15 期 自 2026 年 1 月 16 日 至 2026 年 7 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います。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います。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	第 14 期 2026 年 1 月 15 日現在	第 15 期 2026 年 7 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)

第 14 期(自 2025 年 7 月 16 日 至 2026 年 1 月 15 日)

売買目的有価証券

(単位：円)

種類	当計算期間の損益に含まれた評価差額
投資証券	4,922,287,875
合計	4,922,287,875

第 15 期(自 2026 年 1 月 16 日 至 2026 年 7 月 15 日)

売買目的有価証券

(単位：円)

種類	当計算期間の損益に含まれた評価差額
投資証券	△2,995,830,216
合計	△2,995,830,216

(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)

第14期 (2026年 1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	1,044,577,250	—	1,089,795,000	45,217,750
合計		1,044,577,250	—	1,089,795,000	45,217,750

第15期 (2026年 7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	935,022,500	—	977,980,000	42,957,500
合計		935,022,500	—	977,980,000	42,957,500

(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	三井不動産アコモデーションファンド投資法人	11,252	1,386,246,400	
	森ヒルズリート投資法人	10,928	1,440,310,400	
	産業ファンド投資法人	10,108	1,467,681,600	
	アドバンス・レジデンス投資法人	9,163	1,384,529,300	
	アクティビア・プロパティーズ投資法人	10,839	1,504,453,200	
	G L P 投資法人	10,578	1,499,960,400	
	コンフォリア・レジデンシャル投資法人	13,363	1,423,159,500	
	日本プロロジスリート投資法人	16,588	1,479,649,600	
	イオンリート投資法人	11,480	1,440,740,000	
	ヒューリックリート投資法人	9,057	1,432,817,400	
	積水ハウス・リート投資法人	17,271	1,333,321,200	
	野村不動産マスターファンド投資法人	9,232	1,418,958,400	
	ラサールロジポート投資法人	9,728	1,453,363,200	
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	13,128	1,448,018,400	
	日本ビルファンド投資法人	11,075	1,469,652,500	
	ジャパンリアルエステイト投資法人	12,391	1,505,506,500	
	日本都市ファンド投資法人	12,553	1,462,424,500	
	オリックス不動産投資法人	14,720	1,470,528,000	
	日本プライムリアルティ投資法人	14,847	1,426,796,700	
	N T T 都市開発リート投資法人	10,670	1,446,852,000	
	ユナイテッド・アーバン投資法人	8,714	1,426,481,800	
	森トラスト総合リート投資法人	19,140	1,460,382,000	
	インヴィンシブル投資法人	23,067	1,397,860,200	
	三井不動産商業ファンド投資法人	17,341	1,425,430,200	
	日本ロジスティクスファンド投資法人	15,408	1,513,065,600	
	K D X 不動産投資法人	8,926	1,397,811,600	
	大和証券オフィス投資法人	4,463	1,479,484,500	
	大和ハウスリート投資法人	11,725	1,437,485,000	
	ジャパン・ホテル・リート投資法人	18,472	1,466,676,800	

	ジャパンエクセレント投資法人	10,090	1,426,726,000	
	合計	376,317	43,326,372,900	

（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。