

フィデリティ・ USリート・ファンド (資産成長型)

C(為替ヘッジあり) /
D(為替ヘッジなし)

追加型投信 / 海外 / 不動産投信

年1回決算

販売用資料
2024.11

お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求先は



とほう証券

商号等: とほう証券株式会社
金融商品取引業者 東北財務局長(金商)第36号
加入協会: 日本証券業協会

※当社ではフィデリティ・USリート・ファンド(資産成長型)D(為替ヘッジなし)のみのお取り扱いとなります。

フィデリティ投信株式会社



Fidelity
INTERNATIONAL



見やすいユニバーサルデザインフォントを
採用しています。

米国リートの魅力

魅力

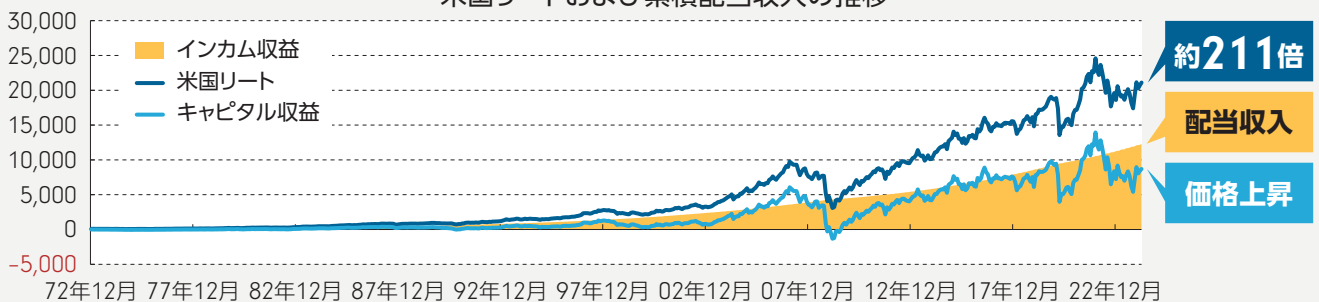
1

配当収入と価格上昇により、米国経済の成長とともに、長期的に上昇してきました。

配当収入と価格上昇により、1973年から約211倍に成長

- 米国リートは1973年から約51年間で約211倍のリターンを実現してきました。
- 配当収入の積み上げと、米国不動産市場の成長に伴うリート価格の上昇により、長期的に成長してきました。

米国リートおよび累積配当収入の推移



(注) NAREITよりフィデリティ投信作成。期間:1972年12月末~2024年3月末。米国リートはFTSE NAREIT Equity REITs インデックス(トータル・リターン)。米ドルベース。課税前・諸費用控除前。期間初を100として指数化。配当収入:トータル・リターンのうち各期の配当リターンに該当する部分を積み上げたもの。価格上昇:トータル・リターンから当初投資額と配当収入に該当する部分を控除したもの。データは過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。また、ファンドの運用実績ではありません。

米国経済の成長とともに、米国株式と並び長期的に上昇

- 長期的には米国リートは米国株式と並びリターンを達成してきました。
- 過去約51年間で年間平均約+12.7%と高水準のリターンをあげ、配当収入と価格上昇のバランスも良く長期保有に適した資産です。

米国リートおよび米国株式の推移



(注) LSEGよりフィデリティ投信作成。期初を100として指数化。米国リートはFTSE NAREIT Equity REITs インデックス(トータル・リターン)、米国株式はS&P500種指数(トータル・リターン)。米ドルベース。課税前・諸費用控除前。期間は1972年12月末~2024年3月末。

米国リートおよび米国株式の年間リターン収益要因分解

| | トータル・リターン 平均値 | 配当収入 | | | 価格上昇 | | |
|-------|------------------|------|-------|------|------|-------|--------|
| | | 平均値 | 最大 | 最小 | 平均値 | 最大 | 最小 |
| 米国リート | 12.7% | 7.2% | 22.4% | 2.7% | 5.5% | 39.0% | -41.1% |
| 米国株式 | 12.1% | 3.1% | 6.8% | 1.0% | 9.0% | 34.1% | -38.5% |

(注) NAREIT、LSEGよりフィデリティ投信作成。米国リートはFTSE NAREIT Equity REITs インデックス、米国株式はS&P500種指数。米ドルベース。課税前・諸費用控除前。期間は1973年~2023年。配当収入:年間トータル・リターンのうち配当リターンに該当する部分。価格上昇:年間トータル・リターンから配当収入に該当する部分を控除したもの。平均値は当該期間の累積リターンの年率換算値ではなく、年間リターンの単純平均値。データは過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。また、ファンドの運用実績ではありません。

魅力 2

時代の変遷に伴い、新たな業種が誕生することで成長を遂げています。



フィデリティ投信の商品紹介ページはこちら

オフィス、小売、住宅などの伝統的な業種に加え、時代の変化に対応した革新的な業種が次々と誕生

デジタル化で急拡大する
データセンター



オンライン消費を支える
“最先端”物流施設

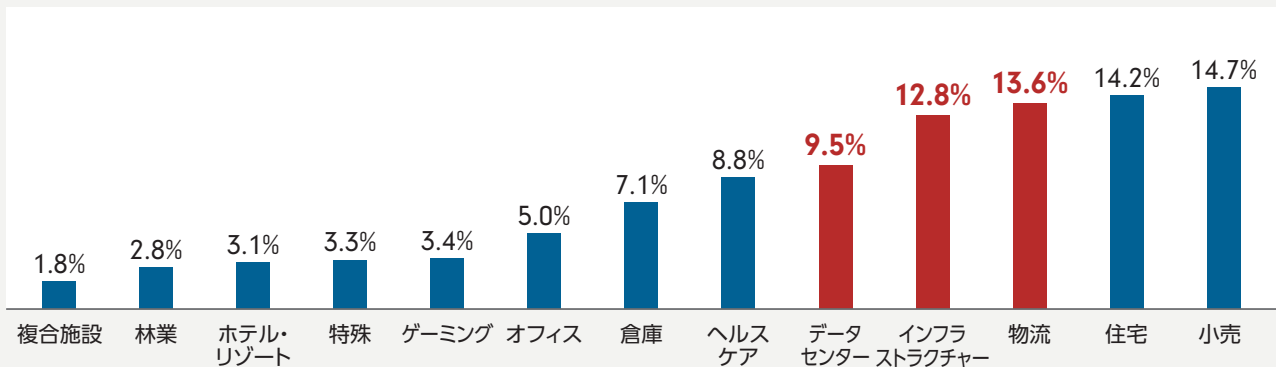


5G時代のインフラとなる通信タワー
(インフラストラクチャー)



(注)写真はイメージです。

米国リート市場におけるセクター別時価総額の割合



(注) LSEGよりフィデリティ投信作成。2024年3月末。FTSE NAREIT All Equity REITs インデックスを使用。四捨五入のため合計は100%とならない場合があります。

一般的なリート(不動産投資信託)のしくみ

ご参考

- リート(Real Estate Investment Trust)とは、多数の投資家の資金を集めて、オフィスビル、商業施設、住宅などのさまざまな形態の不動産を取得、管理、運用することを目的とする不動産投資信託のことです。
- 1960年に米国で初めて導入されました。リートは、株式、社債、借入れなどのさまざまな資金調達が可能です。



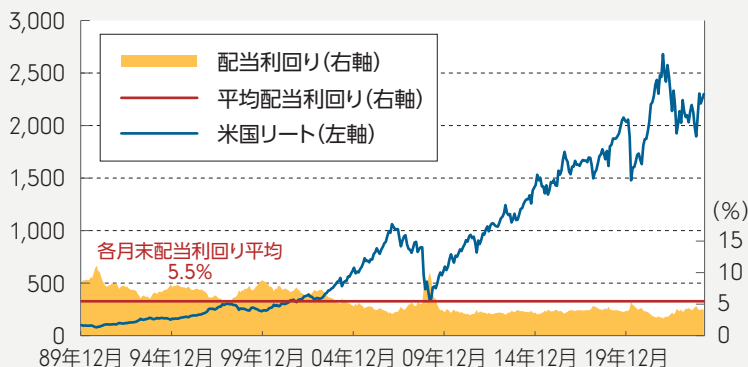
(注)写真はイメージです。

ファンドのポイント・運用実績

1 米国の不動産投資信託(リート)に投資を行ないます。

- リートの投資収益は、配当収入からのインカム収益とリート価格上昇からのキャピタル収益に分解されます。
- リートは、利益のほとんどが配当されるため、高位のインカム収益の積み上がりが期待されます。

米国リーートの過去の値動き（トータル・リターン、米ドルベース）、配当利回り（課税前）の推移



インカム収益 (配当収入)

- ・ リートは、毎期の賃貸や物件売却による利益のほとんどを配当します。
- ・ 賃貸収入は主に入居率と賃料で決まります。
- ・ 需要回復・拡大により、賃貸収入の増加が期待できます。

キャピタル収益 (リート価格の上昇)

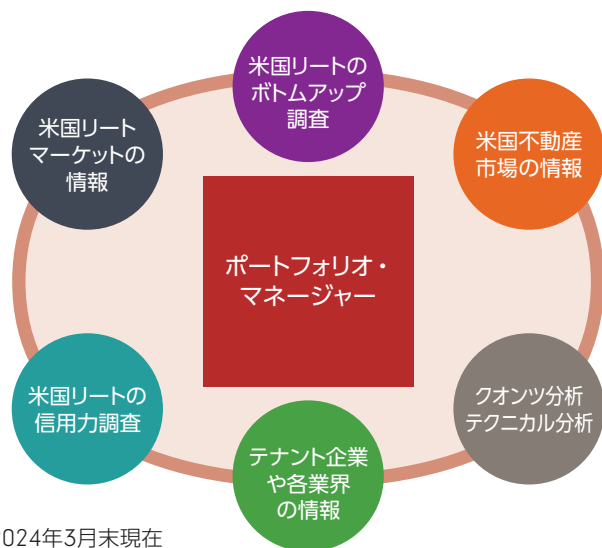
- ・ 景気回復・拡大により米国リーートの利益や配当が伸びることにより、リート価格の上昇が期待できます。

89年12月 94年12月 99年12月 04年12月 09年12月 14年12月 19年12月

(注) NAREITよりフィデリティ投信作成。期間:1989年12月末~2024年3月末。1989年12月末=100として指数化。米国リート:FTSE NAREIT Equity REITs インデックス(トータルリターン)。米ドルベース。課税前・諸費用控除前。

2 綿密な調査、分析に基づき、投資価値の高いリートを厳選します。

- 米国で約30年以上のリート運用・調査経験のあるフィデリティが運用を行います。
- 綿密なボトムアップ調査に基づき個別リートを分析するほか、株式調査チームとも連携してテナント企業の情報を得るなど、単にリートや不動産の調査だけに留まらない、豊富な情報源を活用し、運用を行ないます。



2024年3月末現在

フィデリティが運用する米国のミューチュアル・ファンド『フィデリティ リアル エステート インベストメント ポートフォリオ』*は

- ◆ 最も歴史ある不動産ファンドの一つ
運用開始1986年11月
- ◆ 米国で最大規模のアクティブ型
不動産関連投資ファンド
運用資産 約26億米ドル (約3,911億円**)

*参考情報として提供することのみを目的として掲載しており、「フィデリティ・USリート・ファンド」とは異なります。また、日本での販売は行なっていません。
**2024年3月末現在、1米ドル=151.345円(WMロイター)換算。

3 決算を年1回とし、資産の成長を目指します。

- 原則、毎年3月15日(同日が休業日の場合は翌営業日)に決算を行ない、ファンドの収益分配方針に基づいて分配を行ないます。

収益分配方針

- 毎決算時(原則毎年3月15日。同日が休業日の場合は翌営業日。)に、原則として以下の収益分配方針に基づき分配を行ないます。
- 分配対象額の範囲は、繰越分を含めた利子・配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。
 - 収益分配金額は、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、必ず分配を行なうものではありません。
 - 留保益の運用については特に制限を設けず、委託会社の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行ないます。

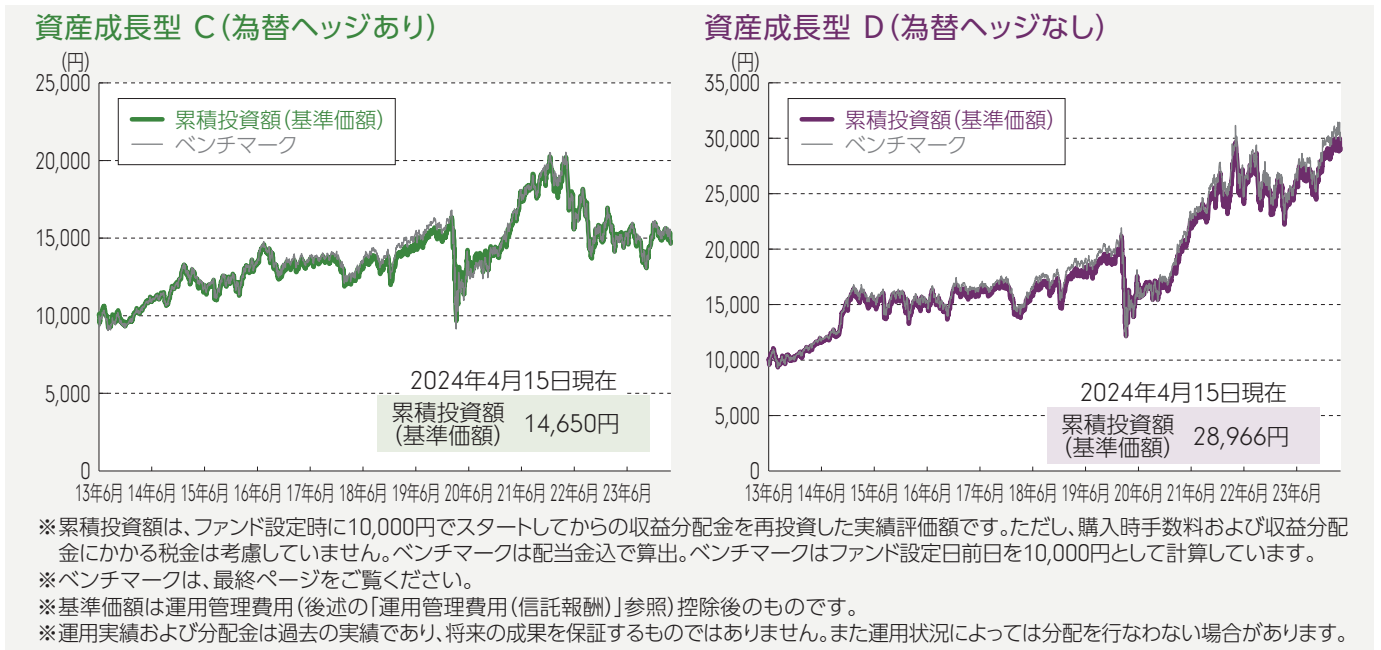
フィデリティ・USリート・ファンドの過去の実績

●フィデリティ・USリート・マザーファンドの運用実績: 2003年12月9日(設定日)～2024年4月15日



●運用実績: 2013年6月19日(設定日)～2024年4月15日

為替変動リスクの低減を目指すC(為替ヘッジあり)コースと為替ヘッジなしのD(為替ヘッジなし)コースをご用意しています。



「C(為替ヘッジあり)」については、対円で為替ヘッジを行ない、為替変動リスクの低減を図ります。為替ヘッジとは、為替変動リスクを回避(ヘッジ)する手法です。なお、為替ヘッジを行なうにあたっては、ヘッジコスト(≒米国の短期金利－日本の短期金利)が別途かかります。

「D(為替ヘッジなし)」については、主な投資対象である米ドル建リートへの投資に際し、対円での為替ヘッジを行ないません。

したがって、円安(米ドル高)となった場合には、基準価額の上昇要因となり、円高(米ドル安)となった場合には、基準価額の下落要因となります。

投資方針

フィデリティ・ USリート・ファンド

(資産成長型)

C (為替ヘッジあり) /

D (為替ヘッジなし)

追加型投信 / 海外 / 不動産投信

投資方針

- 1 主として米国の取引所に上場 (これに準じるものを含みます。) されている不動産投資信託 (リート) に投資を行ないます。
- 2 ファンドの配当利回りがベンチマーク以上となることを目指して運用を行ないます。
- 3 ポートフォリオの構築にあたっては、長期的に潜在成長性の高いリートを選定し、組入れリートのセクターや地域配分の分散を考慮します。
- 4 組入れリートの選定に際しては、リート専任の調査・運用スタッフによる投資価値の分析に加え、米国および世界の主要拠点の株式アナリストによる企業調査情報も活用されます。
- 5 マザーファンドの運用にあたっては、FIAM LLCに、運用の指図 (為替ヘッジ取引を除きます。) に関する権限を委託します。

※「フィデリティ・USリート・ファンド (資産成長型) C (為替ヘッジあり) (以下「Cコース」といいます。) / D (為替ヘッジなし) (以下「Dコース」といいます。)」は主としてマザーファンドに投資を行ないます。上記の投資方針はファンドの主要な投資対象である「フィデリティ・USリート・マザーファンド」の投資方針を含みます。

※資金動向、市況動向、残存信託期間等によっては上記のような運用ができない場合もあります。

■ ファンドのリスク

ファンドの主なリスク内容について

基準価額の変動要因

投資信託は預貯金と異なります。

ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので基準価額は変動し、投資元本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の皆様に帰属します。したがって、投資者の皆様の投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失が生じることがあります。

ファンドが有する主なリスク等（ファンドが主に投資を行なうマザーファンドが有するリスク等を含みます。）は以下の通りです。

主な変動要因

価格変動リスク

基準価額は有価証券等の市場価格の動きを反映して変動します。有価証券等の発行企業が経営不安、倒産等に陥った場合には、投資資金が回収できなくなる場合があります。

為替変動リスク

Cコースは為替ヘッジを行なうことで、為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。なお、為替ヘッジを行なう際には当該通貨と円の金利差相当分のヘッジコストがかかる場合があります。Dコースは為替ヘッジを行わないため、外貨建の有価証券等に投資を行なう場合には、その有価証券等の表示通貨と日本円との間の為替変動の影響を受けます。

リートに関わるリスク

- ・ リートの保有する不動産に関するリスク
リートは主として不動産に投資するため、不動産の評価額がリートの価格の決定に大きな影響を与えます。したがって、リートが投資する不動産の状況の違いにより、リートの価格や配当率は影響を受けます。
- ・ リート経営に関するリスク
リートは法人組織であり、その運営如何によっては、収益性や財務内容が大きく変動する場合があります。
- ・ リートに係る規制環境に関するリスク
リートに関する法律、税制、会計など規制環境の変化により、リートの価格や配当率が影響を受けます。
- ・ 不動産市場に関するリスク
リートの主な収益は、保有不動産からの賃貸収入が占めています。したがって、不動産市況や空室率の変動により、リートの価格や配当率は影響を受けます。
- ・ 金利リスク
リートによる資金の借り入れ状況によっては、金利変動による借り入れ返済負担の増減により、リートの価格や配当率が影響を受けます。

※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

クーリング・オフ

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。

流動性リスク

ファンドは、大量の解約が発生し短期間に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や、取引量が限られるリスク等があります。その結果、基準価額の下落要因となる場合や、購入・換金受付の中止、換金代金支払の遅延等が発生する可能性があります。

エマージング市場に関わる留意点

エマージング市場（新興諸国市場）への投資においては、政治・経済的不確実性、決済システム等市場インフラの未発達、情報開示制度や監督当局による法制度の未整備、為替レートの大きな変動、外国への送金規制等の状況によって有価証券の価格変動が大きくなる場合があります。

ベンチマークに関する留意点

ファンドのパフォーマンスは、ベンチマークを上回る場合もあれば下回る場合もあり、ベンチマークとの連動を目指すものではありません。また、投資対象国または地域の市場の構造変化等によっては、ファンドのベンチマークを見直す場合があります。

分配金に関する留意点

分配金は、預貯金の利息とは異なります。分配金の支払いは純資産から行なわれますので、分配金支払い後の純資産は減少することになり、基準価額が下落する要因となります。

分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の利子・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。計算期間におけるファンドの運用実績は、期中の分配金支払い前の基準価額の推移および収益率によってご判断ください。

投資者のファンドの購入価額によっては分配金はその支払いの一部、または全部が、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小さかった場合も同様です。

フィデリティ・USリート・ファンド (資産成長型) C (為替ヘッジあり) / D (為替ヘッジなし)

追加型投信 / 海外 / 不動産投信

商品の内容やお申込みの詳細については

| | |
|---------------|---|
| 委託会社 | フィデリティ投信株式会社 |
| インターネットホームページ | https://www.fidelity.co.jp/ |
| フリーコール | 0120-00-8051 受付時間：営業日の午前9時～午後5時または販売会社までお問い合わせください。 |
| 留意点 | ご購入、ご換金およびスイッチングの受付については、原則として、毎営業日（ただし、ニューヨーク証券取引所の休業日またはニューヨークの銀行休業日と同日の場合は除きます。）の午後3時まで受け付けます。 ^(注) (注)2024年11月5日以降は、原則として、午後3時30分までに販売会社所定の事務手続きが完了したものを当日のお申込み受付分とします。なお、販売会社によっては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。 |

その他のファンド概要

| | |
|--------|---|
| 信託期間 | 原則として無期限（2013年6月19日設定） |
| ベンチマーク | Cコース：FTSE NAREIT Equity REITs インデックス（税引前配当金込/円ヘッジ指数）*1 Dコース：FTSE NAREIT Equity REITs インデックス（税引前配当金込/円ベース指数）*2 *1 FTSE NAREIT Equity REITs インデックス（税引前配当金込/円ヘッジ指数）は、FTSE International Limitedが発表する税引前配当金込の現地通貨ベース指数から為替ヘッジコストを考慮して委託会社が算出しています。 *2 FTSE NAREIT Equity REITs インデックス（税引前配当金込/円ベース指数）は、FTSE International Limitedが発表する税引前配当金込の現地通貨ベース指数を株式会社三菱UFJ銀行が発表する換算レートをもとに委託会社が算出しています。 ※FTSE NAREIT Equity REITs インデックスは、FTSE International Limitedにより算出されている米国の代表的なREIT指数です。インデックスに関するすべての権利は、FTSE International LimitedおよびNAREITに帰属します。 |
| 収益分配 | 毎年3月15日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行ない、収益分配方針に基づき分配を行ないます。ただし、必ず分配を行なうものではありません。 |
| 購入価額 | 購入申込受付日の翌営業日の基準価額 |
| 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額 ご換金代金の支払開始日は原則として換金申込受付日より5営業日目以降になります。 |
| 換金制限 | ファンドの資金管理を円滑に行なうため、1日1件5億円を超えるご換金はできません。また、大口のご換金には別途制限を設ける場合があります。 |
| スイッチング | 販売会社によっては、各コース間にてスイッチングが可能です。スイッチングに伴うご換金にあたっては、通常のご換金と同様に信託財産留保額及び税金がかかります。 ※なお、販売会社によってはスイッチング手数料がかかる場合があります。詳細は販売会社にお問い合わせください。 |

ファンドに係る費用・税金

| | |
|---------------|---|
| 購入時手数料 | 3.85% (税抜3.50%) を上限として販売会社がそれぞれ定める料率とします。 |
| 換金時手数料 | なし |
| 運用管理費用 (信託報酬) | 純資産総額に対し年率1.463% (税抜1.33%) |
| その他費用・手数料 | ・組入る有価証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用等がファンドより支払われます。(運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示できません。) ・法定書類等の作成等に要する費用、監査費用等がファンドより支払われます。(ファンドの純資産総額に対して年率0.10%(税込)を上限とします。) |
| 税金 | 原則として、収益分配時の普通分配金ならびにご換金時の値上がり益および償還時の償還差益に対して課税されます。税法が改正された場合等には、上記内容が変更になる場合があります。 |
| 信託財産留保額 | 基準価額に対し0.05% |

※当該手数料・費用等の上限額および合計額については、お申込み金額や保有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。
※課税上は株式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NISA(少額投資非課税制度)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。
※ファンドに係る費用・税金の詳細については、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 | フィデリティ投信株式会社【金融商品取引業者】関東財務局長(金商)第388号 【加入協会】一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会 |
| 受託会社 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 運用の委託先 | FIAM LLC (所在地：米国) |
| 販売会社 | 販売会社につきましては、委託会社のホームページ(アドレス： https://www.fidelity.co.jp/)をご参照または、フリーコール：0120-00-8051(受付時間：営業日の午前9時～午後5時)までお問い合わせいただけます。 |

- 当資料はフィデリティ投信によって作成された最終投資家向けの投資信託商品販売用資料です。投資信託のお申込みに関しては、以下の点をご理解いただき、投資の判断はお客様ご自身の責任においてなさいますようお願い申し上げます。なお、当社は投資信託の販売について投資家の方の契約の相手方とはなりません。
- 投資信託は、預金または保険契約でないため、預金保険および保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。また、金融機関の預貯金と異なり、元本および利息の保証はありません。販売会社が登録金融機関の場合、証券会社と異なり、投資者保護基金に加入していません。
- 「フィデリティ・USリート・ファンド(資産成長型)C(為替ヘッジあり)/D(為替ヘッジなし)」が投資を行なうマザーファンドは、主として米国の取引所に上場(これに準じるものを含みます。)されている不動産投資信託(リート)を投資対象としていますが、その他の有価証券に投資することもあります。また、ファンド自身で直接、リート等の有価証券に投資することもあります。
- ファンドの基準価額は、組み入れたリートやその他の有価証券の値動き、為替相場の変動等の影響により上下しますので、これにより投資元本を割り込むことがあります。また、リートが組み入れた不動産の値動きやリートおよびその他の有価証券の経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化等により、投資元本を割り込むことがあります。リートの投資対象は、主として米国の不動産であること

- から、投資家は、ファンドに投資することにより、実質的に主として米国の不動産へ投資を行なっていることとなります。従って、投資家は、有価証券のみを運用対象とする他のファンドへ投資する場合は異なる種類のリスクを併せて有することとなります。また、リートの価格や配当率は、リートそのものの市場での需給関係やリートが保有する不動産の価値の変動による影響を受けます。すなわち、保有期間中もしくは売却時の投資信託の価額はご購入時の価額を下回ることもあり、これに伴うリスクはお客様ご自身のご負担となります。
- ご購入の際は投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめまたは同時にお渡しいたしますので、必ずお受取りのうえ内容をよくお読みください。
- 投資信託説明書(交付目論見書)については、販売会社またはフィデリティ投信までお問い合わせください。なお、当ファンドの販売会社につきましては以下のホームページ(<https://www.fidelity.co.jp/>)をご参照ください。
- 当資料に記載の情報は、作成時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。また、いずれも将来の傾向、数値、運用結果等を保証もしくは示唆するものではありません。
- 当資料にかかわる一切の権利は引用部分を除き当社に属し、いかなる目的であれ当資料の一部又は全部の無断での使用・複製は固くお断りいたします。