

月次運用レポート



フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド

2021年12月

追加型投信／国内／不動産投信

設定日：2012年12月14日

信託期間：2012年12月14日から2033年4月25日まで

決算日：原則として毎月24日（休業日の場合は翌営業日）

※当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

当ファンドの
紹介ページは
こちらから

■基準価額・純資産総額の推移

	2021/11/30	2021/10/29
基準価額	8,537 円	8,896 円
純資産総額	373.4 億円	393.1 億円
累積投資額	29,464 円	30,425 円

直近分配金	80 円
設定来分配金合計	13,970 円

基準価額 (月中)	高値	8,925 円	(11月8日)
	安値	8,537 円	(11月30日)
基準価額 (設定来)	高値	16,278 円	(2015年1月19日)
	安値	5,537 円	(2020年3月19日)
累積投資額 (設定来)	高値	31,300 円	(2021年8月30日)
	安値	10,000 円	(2012年12月14日)

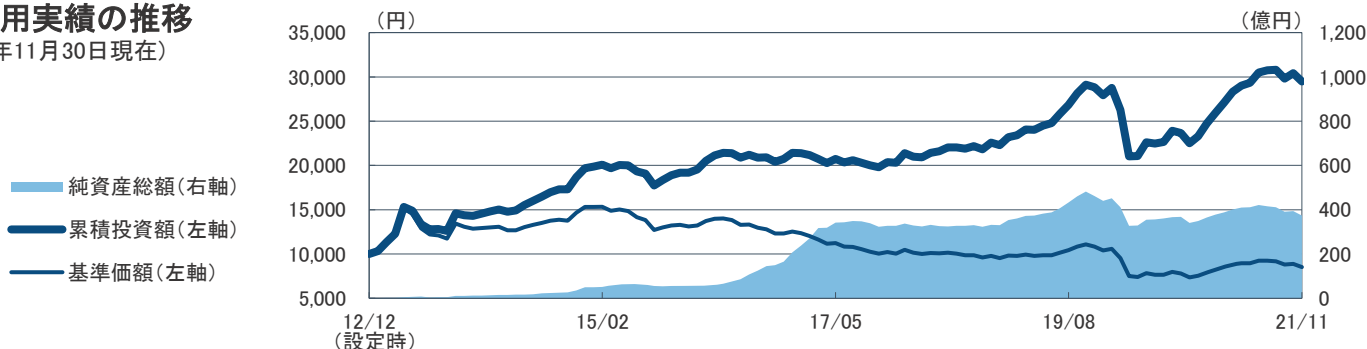
■累積リターン

(2021年11月30日現在)

	直近1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	3年	設定来
ファンド	-3.16%	-4.34%	0.50%	26.46%	30.55%	194.64%
参考指標	-4.09%	-5.99%	-1.78%	22.95%	23.81%	166.70%

■運用実績の推移

(2021年11月30日現在)



※基準価額は、運用管理費用(後述の「運用管理費用(信託報酬)」参照)控除後のものです。

※累積投資額は、ファンド設定時に10,000円でスタートしてからの収益分配金を再投資した実績評価額です。ただし、購入時手数料および収益分配金にかかる税金は考慮していません。

※累積リターンは、収益分配金を再投資することにより算出された収益率です。ただし、購入時手数料および収益分配金にかかる税金は考慮していません。

※参考指標は、東証REIT指数(配当込み)*です。

*東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所(株東京証券取引所)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・ノウハウ及び東証REIT指数の商標又は標章に関するすべての権利は、株東京証券取引所が有しています。

※当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

■分配の推移(1万口当たり/税引前)

(2021年11月30日現在)

決算期	日付	分配金
第1期	13年1月	0 円
第2～3期	13年2月～13年3月	80 円
第4～40期	13年4月～16年4月	150 円
第41～55期	16年5月～17年7月	180 円
第56～90期	17年8月～20年6月	120 円
第91～106期	20年7月～21年10月	80 円
第107期	2021年11月24日	80 円
直近1年計	20年12月～21年11月	960 円
設定来累計		13,970 円

※分配金は過去の実績であり、将来の成果を保証するものではありません。また運用状況によっては分配を行わない場合があります。

■実績配当利回り

	2021年10月末	2021年9月末
フィデリティ・Jリート・マザーファンド	3.40%	3.45%
(ご参考)東証REIT指数	3.46%	3.53%

※実績配当利回りは、組入銘柄の実績配当利回りを、現金等を除いた保有資産の比率で加重平均したものです。データは記載時点の利回り(運用管理費用等控除前)であり、当ファンドの将来の分配金等を保証もしくは示唆するものではありません。

LIPPER FUND AWARDS
FROM REFINITIV2019 WINNER
JAPAN

『リッパー・ファンド・アワード・フロム・リフィニティブ 2019 ジャパン』(株式型 業種別 不動産業 日本 評価期間5年)

『最優秀ファンド賞』受賞

「リッパー・ファンド・アワード・フロム・リフィニティブ 2019 ジャパン」の評価の基となるLipper Leader Rating (リッパー・リーダー・レーティング)システムのファンドに関する情報は、投資信託の売買を推奨するものではありません。Lipper Leader Rating システムが分析しているのは過去のファンドのパフォーマンスであり、過去のパフォーマンスは将来の結果を保証するものではないことにご留意ください。評価結果は、Lipperが信頼できると判断した出所からのデータおよび情報に基づいていますが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。

月次運用レポート



フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド

追加型投信／国内／不動産投信

2021年12月

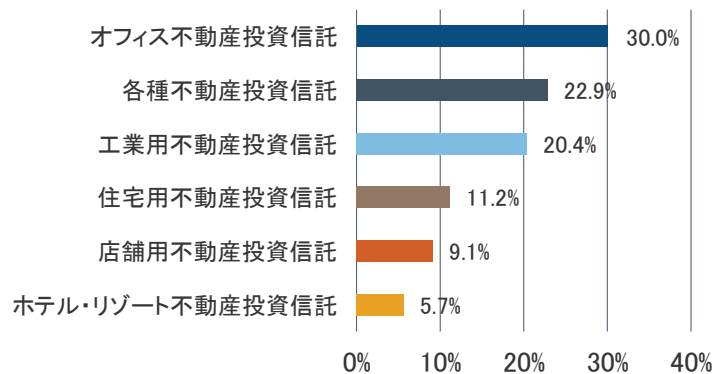
■ポートフォリオの状況(マザーファンド・ベース)

(2021年10月29日現在)

◆資産別組入状況

投資証券	99.3%
現金・その他	0.7%

◆業種別組入状況



◆組入上位10銘柄(組入銘柄数: 30)

	銘柄	業種	比率	銘柄紹介
1	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	工業用不動産投資信託	8.2%	三井不動産と戦略的パートナーシップを組み、物流不動産の保有・運営・管理を行う。
2	日本アコモデーションファンド投資法人	住宅用不動産投資信託	8.0%	主に住居関連へ投資。東京23区を中心に展開。
3	野村不動産マスターファンド投資法人	各種不動産投資信託	7.6%	オフィスビル、住居、商業施設、物流施設などへ投資。主には東京圏のほか、地方都市部へも投資。
4	オリックス不動産投資法人	オフィス不動産投資信託	7.5%	オフィスビルを中心に、商業施設、住居、物流施設、ホテルなどへ投資。首都圏を中心に展開。
5	ジャパンエクセレント投資法人	オフィス不動産投資信託	6.5%	主にオフィスビルに投資する不動産投資信託(J-REIT)。首都圏を中心に展開。
6	イオンリート投資法人	店舗用不動産投資信託	6.3%	主にイオングループが運営する大規模商業施設へ投資。日本全国ほか、マレーシア等アセアン地域にも展開。
7	日本プロロジスリート投資法人	工業用不動産投資信託	5.5%	主に物流施設へ投資。関東エリア、関西エリアを中心に全国展開。
8	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス不動産投資信託	5.3%	主にオフィスビルへ投資。都心3区を中心とした首都圏のほか、地方都市部へも投資。
9	大和ハウスリート投資法人	各種不動産投資信託	5.3%	物流施設、住居、商業施設などへ投資。首都圏、近畿圏を中心に展開。
10	森ヒルズリート投資法人	オフィス不動産投資信託	5.2%	主にオフィスビルへ投資。都心5区を中心に展開。
上位10銘柄合計			65.4%	

(対純資産総額比率)

※未払金等の発生により「現金・その他」の数値がマイナスになることがあります。

※業種はMSCI/S&P GICS*に準じて表示しています。

*MSCI/S&P GICSとは、スタンダード・アンド・プアーズがMSCI Inc.と共同で作成した世界産業分類基準(Global Industry Classification Standard = GICS)です。

※当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。

※概要は記載時点のものです。今後予告なく変更される可能性があります。また銘柄の売買を推奨、または今後の業績を示唆・保証するものではありません。

月次運用レポート



フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド

追加型投信／国内／不動産投信

2021年12月

■コメント

(2021年11月30日現在)

【市場概況】

当月の東証REIT指数は、月間の騰落率が-4.32%となりました。配当込みのトータル・リターンは、-4.09%でした。

当月のJリート市場は、新型コロナ問題の収束によるJリートの収益悪化懸念の後退などから、月初こそ堅調な推移を見せましたが、米国や中国におけるインフレ懸念が高まると次第に弱含む動きとなりました。さらに月末になると、新型コロナの新たな変異株に対する警戒感から投資家のリスク回避姿勢が強まり、急落を余儀なくされました。

銘柄別の月間騰落率では伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、マリモ地方創生リート投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人などが上位に、いちごホテルリート投資法人、インヴィンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人などが下位に並びました。

TOPIX(配当込)及びTOPIX不動産業指数(配当込)の月間騰落率は、-3.61%、-9.51%でした。また、当月末の10年国債利回りは+0.055%となり、前月末の+0.095%から下落しました。

【運用状況】

10月の運用においては、適正と思われる投資価値以上に売られたオリックス不動産投資法人などの組入比率を引き上げました。一方で、相対的な価格上昇によって、適正と思われる投資価値と比べた割安感が低下したジャパンリアルエステイト投資法人などは一部売却を行いました。

10月の当ファンドのパフォーマンスにおいてプラスに影響した銘柄は、野村不動産マスターファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人などでした。逆にマイナスに影響した銘柄は、オリックス不動産投資法人などでした。

【今後の見通し】

コロナ禍により経済活動が停滞を余儀なくされたことで経済は深刻な影響を受けていますが、賃貸収入という比較的安定したキャッシュフローに支えられたJリートのファンダメンタルズに与える影響は相対的には小さくとどまっています。短期的には経済活動再開の影響とその織込み度合を示すバリュエーションを軸に考えることが重要です。コロナを受けての厳しい制約が緩むにつれ、悪影響を大きく受けてきたホテルや商業施設の業績は徐々に回復が見込まれる一方で、構造的とも言えるリモートワークの拡大によりオフィスの賃料や空室率は今後の調整が不可避であると考えられます。但し、投資口価格への織り込み度合は個別銘柄ごとに判断していく必要があります。住宅・物流リートについては、キャッシュフローの安定性が際立っており、長期的に堅調なパフォーマンスが期待されます。より長期的には財政・金融一体化による実質的なMMT(現代貨幣理論)政策による諸々の影響、とりわけ円を含む不換紙幣の減価に対して、リートという資産が備えるインフレヘッジ機能が注目されます。

※コメントは、資料作成時点におけるもので将来の市場環境等の変動等を保証するものではありません。また、記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。

※本資料においてグラフ、表にある比率は、それぞれの項目を四捨五入して表示しています。

収益分配金に関する留意事項

- 1 ファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、それぞれの投資者ご自身の個別元本の一部払戻しに相当する場合があります。
- 2 分配金は預貯金の利息とは異なり、分配金支払い後の純資産は減少し、基準価額の下落要因となります。
- 3 分配金は計算期間中に発生した収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します。

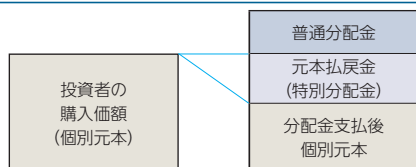
分配方針や頻度の異なるコースが存在する場合は、投資者は自身の選択に応じて投資するコースを選択することができます。販売会社によってはコース間でスイッチングが可能です。

- 1 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。

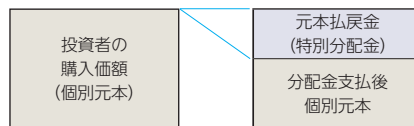
ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

ファンドの購入価額は、個々の投資者によって異なりますので、投資期間全体での損益は、個々の投資者によって異なります。

分配金の一部が実質的に元本の一部払戻しに相当する場合



分配金の全部が実質的に元本の一部払戻しに相当する場合



- 「個別元本」とは、追加型投資信託の収益分配金や解約(償還)時の収益に対する課税計算をする際に用いる個々の投資者のファンドの購入価額のことを指します。
- 「普通分配金」とは、個別元本(投資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)」とは、個別元本を下回る部分からの分配金です。実質的に元本の払戻しに相当するため、非課税扱いとなります。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

※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)をご参照ください。

- 2 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。

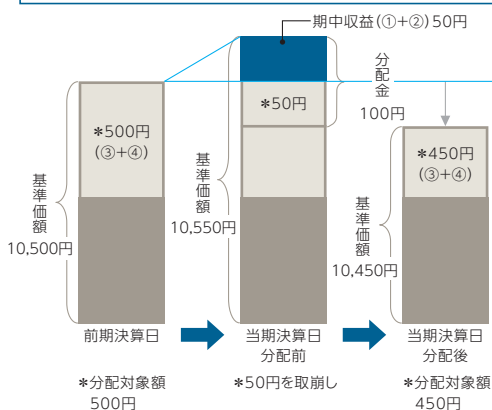
投資信託で
分配金が支払われる
イメージ



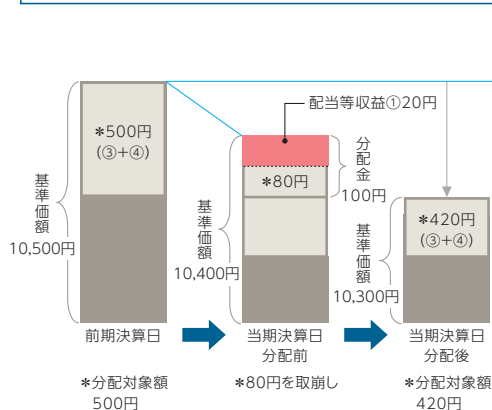
- 3 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の利子・配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。計算期間におけるファンドの運用実績は、期中の分配金支払い前の基準価額の推移および収益率によってご判断ください。

投資信託は、当期の収益の他に、ファンドの設定から当期以前の期間に発生して分配されなかった過去の収益の繰越分等からも分配することができます。

前期決算から基準価額が上昇
当期計算期間の収益がプラスの場合



前期決算から基準価額が下落
当期計算期間の収益がマイナスの場合



※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、収益分配方針に基づき、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注意ください。

フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド

追加型投信／国内／不動産投信

ファンドの特色

- 1 フィデリティ・Jリート・マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)受益証券への投資を通じて、わが国の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(リート)(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。)を主な投資対象とし、投資信託財産の成長を図ることを目標として運用を行ないます。わが国以外の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されているリートに投資することもあります。
- 2 マザーファンド受益証券の組入比率は、原則として高位を維持します。

※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。

※ファンドは「フィデリティ・Jリート・マザーファンド」を通じて投資を行ないます。上記はファンドの主たる投資対象であるマザーファンドの特色および投資方針を含みます。

投資リスク

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へ帰属します。したがって、投資者の皆様へ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。	
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入れ状況によっては、金利変動による借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

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。

フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド

追加型投信／国内／不動産投信

お申込みメモ

商品の内容やお申込みの詳細についての照会先	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）
	上記または販売会社までお問い合わせください。	
購入単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。	
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。	
購入代金	販売会社が定める期日までに、お申込みの販売会社にお支払いください。	
換金単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。	
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額とします。	
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、お申込みの販売会社にてお支払いします。	
申込締切時間	原則として、販売会社の営業日の午後3時までに、販売会社が受けたものを、当日のお申込み受付分とします。	
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。	
信託期間	2012年12月14日（設定日）から2033年4月25日まで	
繰上償還	ファンドの受益権の残存口数が30億口を下回った場合等には、繰上償還となる場合があります。	
決算日	原則、毎月24日 ※決算日にあたる日が休業日となった場合、その翌営業日を決算日とします。	
ベンチマーク	ファンドにはベンチマークを設けません。	
収益分配	年12回の決算時に、収益分配方針に基づいて、分配を行ないます。ただし、委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。 販売会社との契約によっては、収益分配金は、税引き後無手数料で再投資が可能です。 ※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。	
課税関係	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、少額投資非課税制度「NISA（ニーサ）」、「ジュニアNISA」の適用対象です。	

ファンドの費用・税金

購入時手数料	3.30%（税抜3.00%）を上限 として販売会社が定めます。 ※詳しくは、お申込みの販売会社にお問い合わせください。
換金時手数料	ありません。
信託財産留保額	基準価額に対し 0.30% です。
運用管理費用（信託報酬）	ファンドの純資産総額に対し、 年1.045%（税抜0.95%） の率を乗じた額が運用管理費用（信託報酬）として毎日計上され、ファンドの基準価額に反映されます。なお、ファンドの毎計算期末または信託終了のときにファンドから支払われます。
その他費用・手数料	組入有価証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用、マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額等は、ファンドからその都度支払われます。ただし、運用状況等により変動しますので、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、監査費用等は、ファンドの純資産総額に対して年率0.10%（税込）を上限とする額がファンドの計算期間を通じて毎日計上され、毎年4月及び10月に到来する計算期末または信託終了のときに、ファンドから支払われます。
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。

※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。

※ファンドの費用・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。

フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド

追加型投信／国内／不動産投信

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 投資信託財産の運用指図などを行ないます。
受託会社	みずほ信託銀行株式会社 投資信託財産の保管・管理・計算、外国証券を保管・管理する外国の金融機関への指示・連絡などを行ないます。
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。 ファンドの募集の取扱い、一部解約の実行の受付、収益分配金の再投資ならびに収益分配金・償還金・一部解約金の支払いなどを行ないます。

- 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・Jリート・アクティブ・ファンド」が投資を行なうマザーファンドは、主として国内の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)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。
- 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、主として国内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、実質的に主として国内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とは異なる種類のリスクを併せて有することになります。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。

SFD 200720-1

■フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド 販売会社情報一覧(順不同)

金融商品取引業者名	登録番号	日本証券業協会	一般社団法人 日本投資 顧問業協会	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
株式会社伊予銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第2号	○	○	
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○	
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○	○	○
株式会社大垣共立銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第3号	○	○	
OKB証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第191号	○		
岡三オンライン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第52号	○	○	
岡三証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第53号	○	○	○
株式会社三十三銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第16号	○		
株式会社滋賀銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第11号	○	○	
四国アライアンス証券株式会社	金融商品取引業者	四国財務局長(金商)第21号	○		
スルガ銀行株式会社	登録金融機関	東海財務局長(登金)第8号	○		
株式会社第四北越銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第47号	○	○	
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○	○	○
株式会社南都銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第15号	○		
西日本シティ銀行証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75号	○		
ひろぎん証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第20号	○		
株式会社広島銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第5号	○	○	
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152号	○	○	
PayPay銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第624号	○	○	
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	○	○	
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○

* 上記情報は当資料作成時点のものであり、今後変更されることがあります。
販売会社によってお申込みの条件、制限等が異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

CSIS211102-2

月次運用レポート



フィデリティ・リート・アクティブ・ファンド(資産成長型)

2021年12月

追加型投信/国内/不動産投信

設定日:2016年9月27日

信託期間:2016年9月27日から2033年4月25日まで

決算日:原則として毎年10月24日(休業日の場合は翌営業日)

※当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

当ファンドの
紹介ページは
こちらから

■ 基準価額・純資産総額の推移

	2021/11/30	2021/10/29
基準価額	14,186 円	14,649 円
純資産総額	26.2 億円	27.2 億円
累積投資額	14,186 円	14,649 円

基準価額 (月中)	高値	14,698 円	(11月8日)
	安値	14,186 円	(11月30日)
基準価額 (設定来)	高値	15,077 円	(2021年8月30日)
	安値	7,274 円	(2020年3月19日)
累積投資額 (設定来)	高値	15,077 円	(2021年8月30日)
	安値	7,274 円	(2020年3月19日)

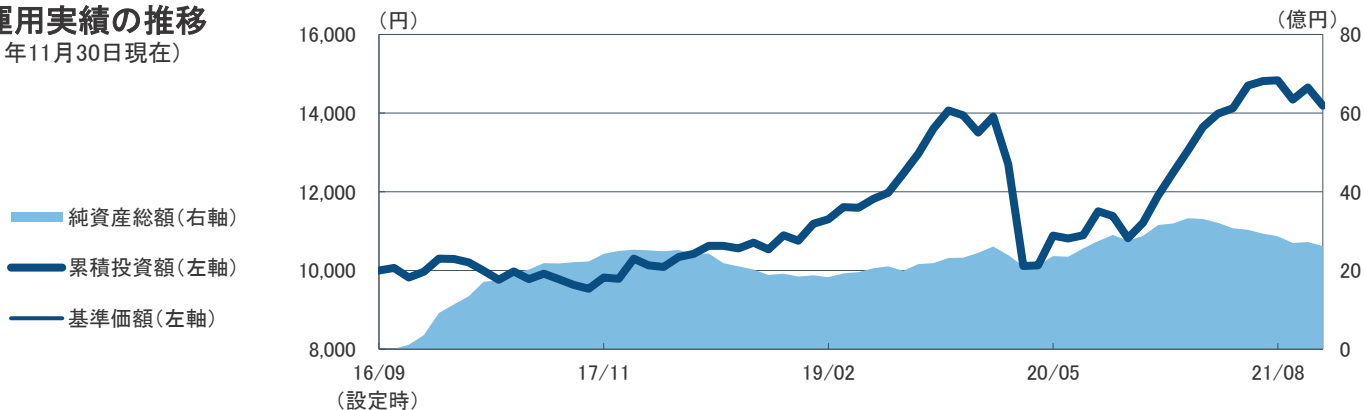
■ 累積リターン

(2021年11月30日現在)

	直近1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	3年	設定来
ファンド	-3.16%	-4.37%	0.41%	26.57%	30.22%	41.86%
参考指標	-4.09%	-5.99%	-1.78%	22.95%	23.81%	34.96%

■ 運用実績の推移

(2021年11月30日現在)



※基準価額は、運用管理費用(後述の「運用管理費用(信託報酬)」参照)控除後のものです。

※累積投資額は、ファンド設定時に10,000円でスタートしてからの収益分配金を再投資した実績評価額です。ただし、購入時手数料および収益分配金にかかる税金は考慮していません。

※累積リターンは、収益分配金を再投資することにより算出された収益率です。ただし、購入時手数料および収益分配金にかかる税金は考慮していません。

※参考指標は、東証REIT指数(配当込み)*です。

*東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所(株東京証券取引所)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・ノウハウ及び東証REIT指数の商標又は標章に関するすべての権利は、(株)東京証券取引所が有しています。

※当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

■ 分配の推移(1万口当たり/税引前)

(2021年11月30日現在)

決算期	日付	分配金
第1期	2017年10月24日	0 円
第2期	2018年10月24日	0 円
第3期	2019年10月24日	0 円
第4期	2020年10月26日	0 円
第5期	2021年10月25日	0 円
設定来累計		0 円

※分配金は過去の実績であり、将来の成果を保証するものではありません。また運用状況によっては分配を行わない場合があります。

■ 実績配当利回り

	2021年10月末	2021年9月末
フィデリティ・リート・マザーファンド	3.40%	3.45%
(ご参考)東証REIT指数	3.46%	3.53%

※実績配当利回りは、組入銘柄の実績配当利回りを、現金等を除いた保有資産の比率で加重平均したものです。データは記載時点の利回り(運用管理費用等控除前)であり、当ファンドの将来の分配金等を保証もしくは示唆するものではありません。

月次運用レポート



フィデリティ・リート・アクティブ・ファンド(資産成長型)

2021年12月

追加型投信/国内/不動産投信

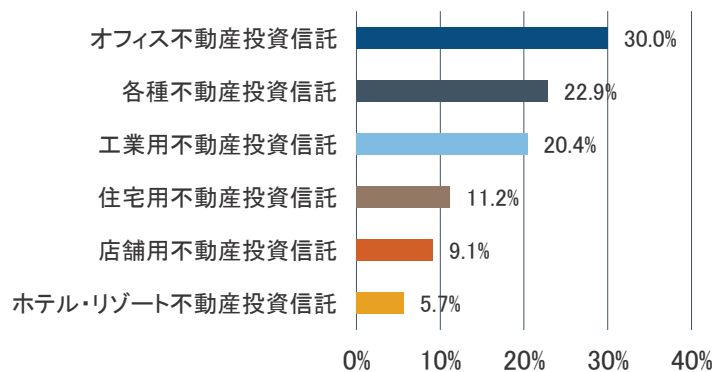
■ポートフォリオの状況(マザーファンド・ベース)

(2021年10月29日現在)

◆資産別組入状況

投資証券	99.3%
現金・その他	0.7%

◆業種別組入状況



◆組入上位10銘柄(組入銘柄数: 30)

	銘柄	業種	比率	銘柄紹介
1	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	工業用不動産投資信託	8.2%	三井不動産と戦略的パートナーシップを組み、物流不動産の保有・運営・管理を行う。
2	日本アコモデーションファンド投資法人	住宅用不動産投資信託	8.0%	主に住居関連へ投資。東京23区を中心に展開。
3	野村不動産マスターファンド投資法人	各種不動産投資信託	7.6%	オフィスビル、住居、商業施設、物流施設などへ投資。主には東京圏のほか、地方都市部へも投資。
4	オリックス不動産投資法人	オフィス不動産投資信託	7.5%	オフィスビルを中心に、商業施設、住居、物流施設、ホテルなどへ投資。首都圏を中心に展開。
5	ジャパンエクセレント投資法人	オフィス不動産投資信託	6.5%	主にオフィスビルに投資する不動産投資信託(J-REIT)。首都圏を中心に展開。
6	イオンリート投資法人	店舗用不動産投資信託	6.3%	主にイオングループが運営する大規模商業施設へ投資。日本全国ほか、マレーシア等アセアン地域にも展開。
7	日本プロロジスリート投資法人	工業用不動産投資信託	5.5%	主に物流施設へ投資。関東エリア、関西エリアを中心に全国展開。
8	ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス不動産投資信託	5.3%	主にオフィスビルへ投資。都心3区を中心とした首都圏のほか、地方都市部へも投資。
9	大和ハウスリート投資法人	各種不動産投資信託	5.3%	物流施設、住居、商業施設などへ投資。首都圏、近畿圏を中心に展開。
10	森ヒルズリート投資法人	オフィス不動産投資信託	5.2%	主にオフィスビルへ投資。都心5区を中心に展開。

上位10銘柄合計

65.4%

(対純資産総額比率)

※未払金等の発生により「現金・その他」の数値がマイナスになることがあります。

※業種はMSCI/S&P GICS*に準じて表示しています。

*MSCI/S&P GICSとは、スタンダード・&プアーズがMSCI Inc.と共同で作成した世界産業分類基準(Global Industry Classification Standard = GICS)です。

※当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。

※概要は記載時点のものです。今後予告なく変更される可能性があります。また銘柄の売買を推奨、または今後の業績を示唆・保証するものではありません。

月次運用レポート



フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型)

2021年12月

追加型投信/国内/不動産投信

■コメント

(2021年11月30日現在)

【市場概況】

当月の東証REIT指数は、月間の騰落率が-4.32%となりました。配当込みのトータル・リターンは、-4.09%でした。

当月のJリート市場は、新型コロナ問題の収束によるJリートの収益悪化懸念の後退などから、月初こそ堅調な推移を見せましたが、米国や中国におけるインフレ懸念が高まると次第に弱含む動きとなりました。さらに月末になると、新型コロナの新たな変異株に対する警戒感から投資家のリスク回避姿勢が強まり、急落を余儀なくされました。

銘柄別の月間騰落率では伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、マリモ地方創生リート投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人などが上位に、いちごホテルリート投資法人、インヴィンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人などが下位に並びました。

TOPIX(配当込)及びTOPIX不動産業指数(配当込)の月間騰落率は、-3.61%、-9.51%でした。また、当月末の10年国債利回りは+0.055%となり、前月末の+0.095%から下落しました。

【運用状況】

10月の運用においては、適正と思われる投資価値以上に売られたオリックス不動産投資法人などの組入比率を引き上げました。一方で、相対的な価格上昇によって、適正と思われる投資価値と比べた割安感が低下したジャパンリアルエステイト投資法人などは一部売却を行いました。

10月の当ファンドのパフォーマンスにおいてプラスに影響した銘柄は、野村不動産マスターファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人などでした。逆にマイナスに影響した銘柄は、オリックス不動産投資法人などでした。

【今後の見通し】

コロナ禍により経済活動が停滞を余儀なくされたことで経済は深刻な影響を受けていますが、賃貸収入という比較的安定したキャッシュフローに支えられたJリートのファンダメンタルズに与える影響は相対的には小さくとどまっています。短期的には経済活動再開の影響とその織込み度合を示すバリュエーションを軸に考えることが重要です。コロナを受けての厳しい制約が緩むにつれ、悪影響を大きく受けてきたホテルや商業施設の業績は徐々に回復が見込まれる一方で、構造的とも言えるリモートワークの拡大によりオフィスの賃料や空室率は今後の調整が不可避であると考えられます。但し、投資口価格への織り込み度合は個別銘柄ごとに判断していく必要があります。住宅・物流リートについては、キャッシュフローの安定性が際立っており、長期的に堅調なパフォーマンスが期待されます。より長期的には財政・金融一体化による実質的なMMT(現代貨幣理論)政策による諸々の影響、とりわけ円を含む不換紙幣の減価に対して、リートという資産が備えるインフレヘッジ機能が注目されます。

※コメントは、資料作成時点におけるもので将来の市場環境等の変動等を保証するものではありません。また、記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。

※本資料においてグラフ、表にある比率は、それぞれの項目を四捨五入して表示しています。

フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型)

追加型投信／国内／不動産投信

ファンドの特色

- 1 フィデリティ・Jリート・マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)受益証券への投資を通じて、わが国の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(リート)(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。)を主な投資対象とし、投資信託財産の成長を図ることを目標として運用を行ないます。わが国以外の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されているリートに投資することもあります。
- 2 マザーファンド受益証券の組入比率は、原則として高位を維持します。

※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。

※ファンドは「フィデリティ・Jリート・マザーファンド」を通じて投資を行ないます。上記はファンドの主たる投資対象であるマザーファンドの特色および投資方針を含みます。

投資リスク

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へ帰属します。したがって、投資者の皆様は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。	
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入れ状況によっては、金利変動による借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。
分配金に関する留意点	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型)

追加型投信／国内／不動産投信

お申込みメモ

商品の内容やお申込みの詳細についての照会先	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)
	上記または販売会社までお問い合わせください。	
購入単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。	
購入価額	購入申込受付日の基準価額とします。	
購入代金	販売会社が定める期日までに、お申込みの販売会社にお支払いください。	
換金単位	販売会社がそれぞれ定める単位とします。	
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額とします。	
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、お申込みの販売会社にてお支払いします。	
申込締切時間	原則として、販売会社の営業日の午後3時までに、販売会社が受付けたものを、当日のお申込み受付分とします。	
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。	
信託期間	2016年9月27日(設定日)から2033年4月25日まで	
繰上償還	ファンドの受益権の残存口数が30億口を下回った場合等には、繰上償還となる場合があります。	
決算日	原則、毎年10月24日 ※決算日にあたる日が休業日となった場合、その翌営業日を決算日とします。	
ベンチマーク	ファンドにはベンチマークを設けません。	
収益分配	年1回の決算時に、収益分配方針に基づいて、分配を行いません。ただし、委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。 販売会社との契約によっては、収益分配金は、税引き後無手数料で再投資が可能です。 ※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。	
課税関係	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、少額投資非課税制度「NISA(ニーサ)」、「ジュニアNISA」の適用対象です。	

ファンドの費用・税金

購入時手数料	3.30%(税抜3.00%)を上限 として販売会社が定めます。 ※詳しくは、お申込みの販売会社にお問い合わせください。
換金時手数料	ありません。
信託財産留保額	基準価額に対し 0.30% です。
運用管理費用(信託報酬)	ファンドの純資産総額に対し、 年1.045%(税抜0.95%) の率を乗じた額が運用管理費用(信託報酬)として毎日計上され、ファンドの基準価額に反映されます。なお、ファンドの毎計算期の最初の6ヵ月終了日(当該日が休業日の場合は翌営業日)及び毎計算期末または信託終了のときにファンドから支払われます。
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、マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額等は、ファンドからその都度支払われます。ただし、運用状況等により変動しますので、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、監査費用等は、ファンドの純資産総額に対して年率0.10%(税込)を上限とする額がファンドの計算期間を通じて毎日計上され、毎計算期の最初の6ヵ月終了日(当該日が休業日の場合は翌営業日)及び毎計算期末または信託終了のときに、ファンドから支払われます。
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。

※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。

※ファンドの費用・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。

フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型)

追加型投信／国内／不動産投信

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 投資信託財産の運用指図などを行ないます。
受託会社	みずほ信託銀行株式会社 投資信託財産の保管・管理・計算、外国証券を保管・管理する外国の金融機関への指示・連絡などを行ないます。
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。 ファンドの募集の取扱い、一部解約の実行の受付、収益分配金の再投資ならびに収益分配金・償還金・一部解約金の支払いなどを行ないます。

- 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・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型)」が投資を行なうマザーファンドは、主として国内の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)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。
- 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、主として国内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、実質的に主として国内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とは異なる種類のリスクを併せて有することになります。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。

SFD 200717-1

■フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型) 販売会社情報一覧(順不同)

金融商品取引業者名		登録番号	日本証券業協会	一般社団法人 日本投資 顧問業協会	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
株式会社伊予銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第2号	○		○	
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
株式会社大垣共立銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第3号	○		○	
OKB証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第191号	○			
株式会社熊本銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第6号	○			
四国アライアンス証券株式会社	金融商品取引業者	四国財務局長(金商)第21号	○			
株式会社十八親和銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第3号	○			
株式会社第四北越銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第47号	○		○	
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○		○	○
株式会社南都銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第15号	○			
西日本シティ銀行証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75号	○			
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152号	○	○		
株式会社福岡銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第7号	○		○	
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	○		○	
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	○
めぶき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第1771号	○			
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○

* 上記情報は当資料作成時点のものであり、今後変更されることがあります。
販売会社によってお申込みの条件、制限等が異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

CSIS210426-33