



# フィデリティ・USリート・ファンド 運用状況のご報告

A(為替ヘッジあり)／B(為替ヘッジなし)  
(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

フィデリティ投信株式会社

2026年7月

お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は



横浜銀行

商号等:株式会社横浜銀行 登録金融機関 関東財務局長(登金)第36号  
加入協会:日本証券業協会／一般社団法人金融先物取引業協会

設定・運用は

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:一般社団法人資産運用業協会

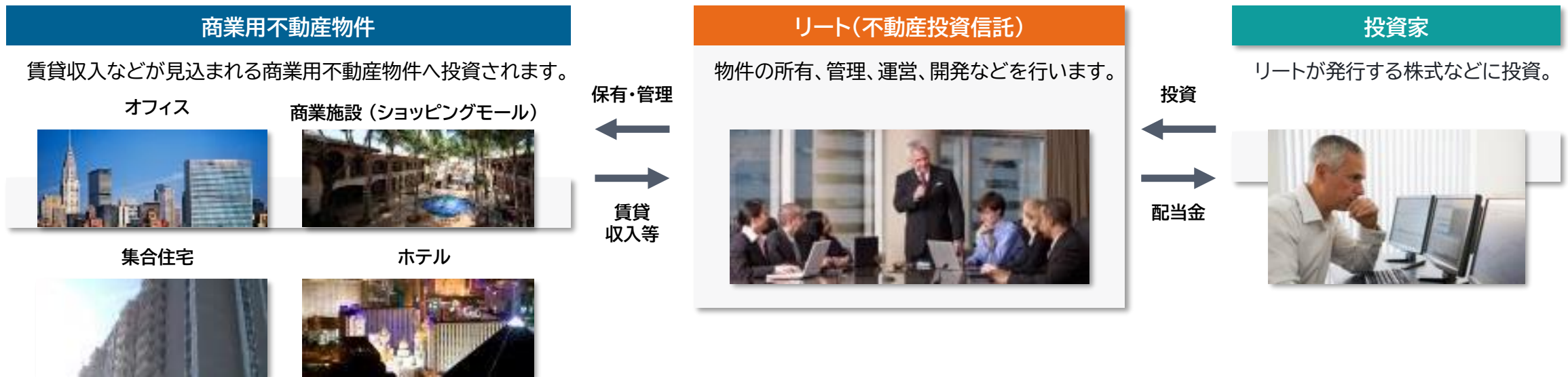
# 「フィデリティ・USリート・ファンド」について

---

# 一般的なリートのしくみ

- ◆ 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。
- ◆ 不動産への直接投資と比較して、リートへの投資は、少ない資金から、複数の物件への投資が可能となるなどのメリットがあげられる。また、物件の選定・運営管理等を専門家に任せることが可能となる。

## リートの利益配分



### 4つの メリット

**少額から投資**  
数万円程度から投資が可能。

**分散投資**  
複数物件への投資が可能。また、  
複数種類のリートへの投資が可能。

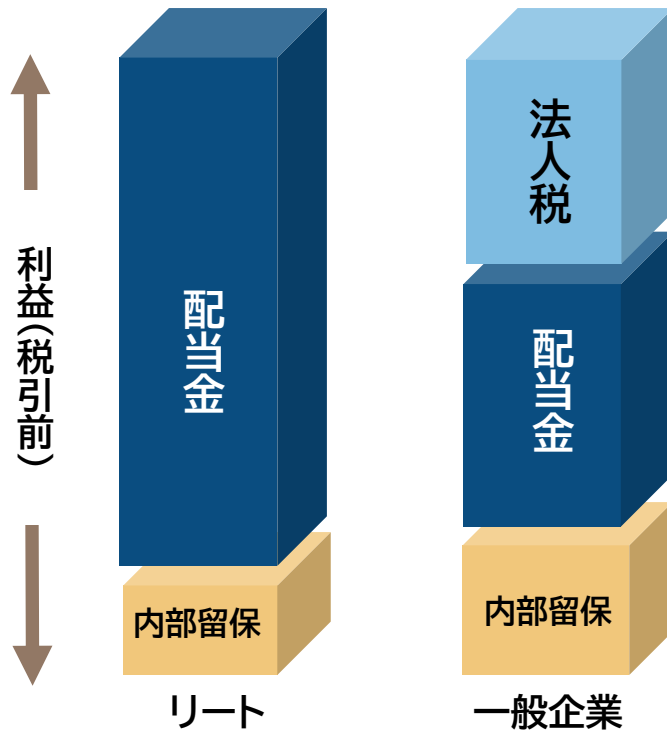
**高い換金性**  
リートは証券取引所で売買され、  
換金性が高いといえます。

**不動産のプロ**  
不動産のプロであるリート自身が  
物件の選定・運営管理等を行います。

## ■ リートのメリット

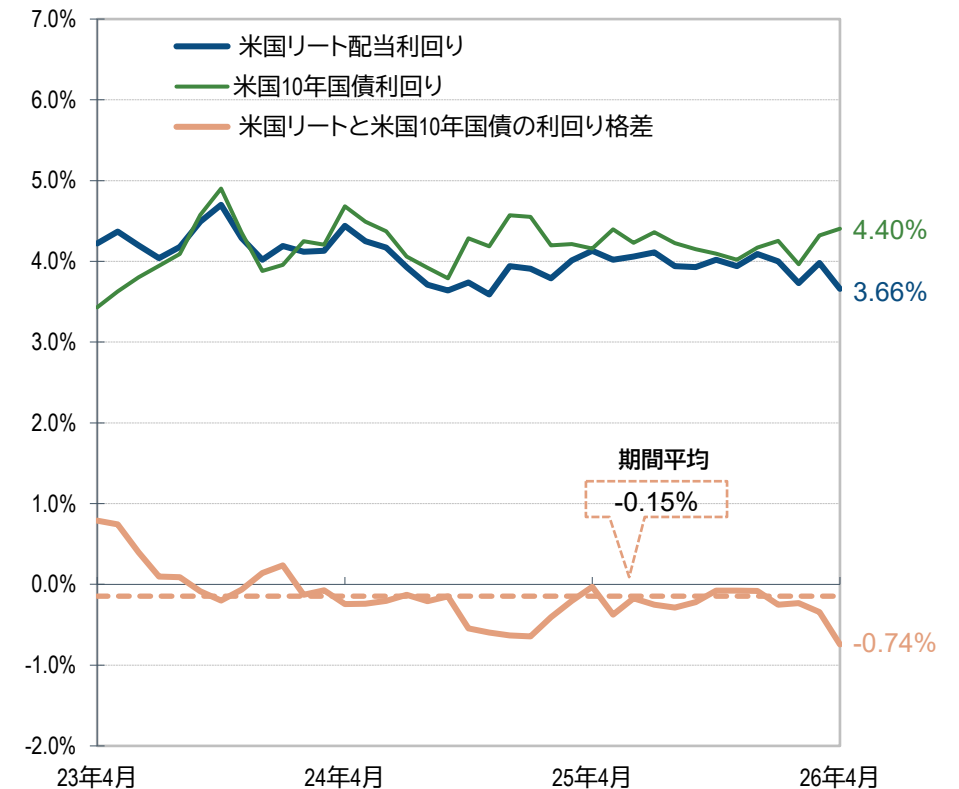
- ◆ リートは、収益不動産からの賃貸収入や売却益を収益とし、投資家に収益を分配。
- ◆ 米国リートにおいては、利益(税引前)の90%以上を配当することなどの要件を満たすと税制面で優遇措置を受けられ、高い配当が期待できる。

リーートの利益配分



米国においては、リーートの利益の90%以上を配当する場合は、その配当金額に相当する利益について法人税が非課税になるという税制上のメリットが設けられています。(リーートの投資家の段階で、配当などの所得は課税対象となります。)

米国のリートと10年国債の利回りとその格差の推移(過去3年)

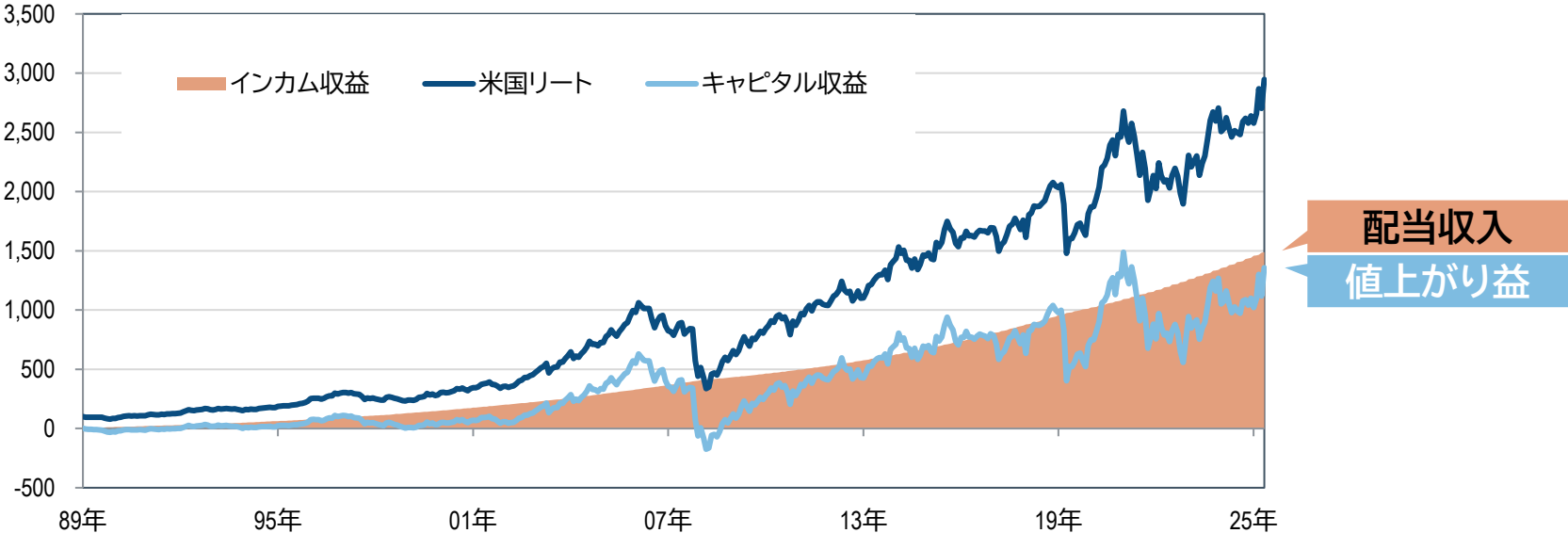


(注)RIMES、NAREITよりフィデリティ投信作成。米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。右グラフ期間:2023年4月末~2026年4月末。データは、ファンドの運用実績ではありません。

# 米国リートの値動き：インカム収益とキャピタル収益

- ◆ 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る。
- ◆ 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る。

米国リートの投資収益の分解



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<br>平均値 | 配当収入 |       |      | 値上がり益 |       |        |
|-------|-----------------|------|-------|------|-------|-------|--------|
|       |                 | 平均値  | 最大    | 最小   | 平均値   | 最大    | 最小     |
| 米国リート | 11.2%           | 5.9% | 11.1% | 2.7% | 5.3%  | 39.0% | -41.1% |
| 米国株式  | 12.3%           | 2.2% | 4.2%  | 1.0% | 10.0% | 34.1% | -38.5% |

(注)NAREIT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(トータル・リターン)、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。インカム収益: トータル・リターンのうち配当リターンに該当する部分。キャピタル収益:トータル・リターンからインカム収益に該当する部分を控除したもの。上段グラフの期間: 1989年12月末～2026年4月末、月次。米国リートは期間初を100として指数化。下段表の期間: 1990年～2025年、年次。データは、ファンドの運用実績ではありません。

## ■ ファンドのポイント

### 1 米国経済の成長に伴い、長期的な成長が期待される 米国リート市場に投資します

米国リート(不動産投資信託)は、米国経済の成長に伴い、長期的に成長している資産です。

### 2 インカム収益(配当収入)と キャピタル収益(リート価格の上昇)の獲得を目指します

一般的に、米国リートにおいては、利益(税引前)の90%以上を配当することなどの要件を満たすと、法人税が非課税になるなど、税制面で優遇措置を受けられるため、高い配当が期待されます。

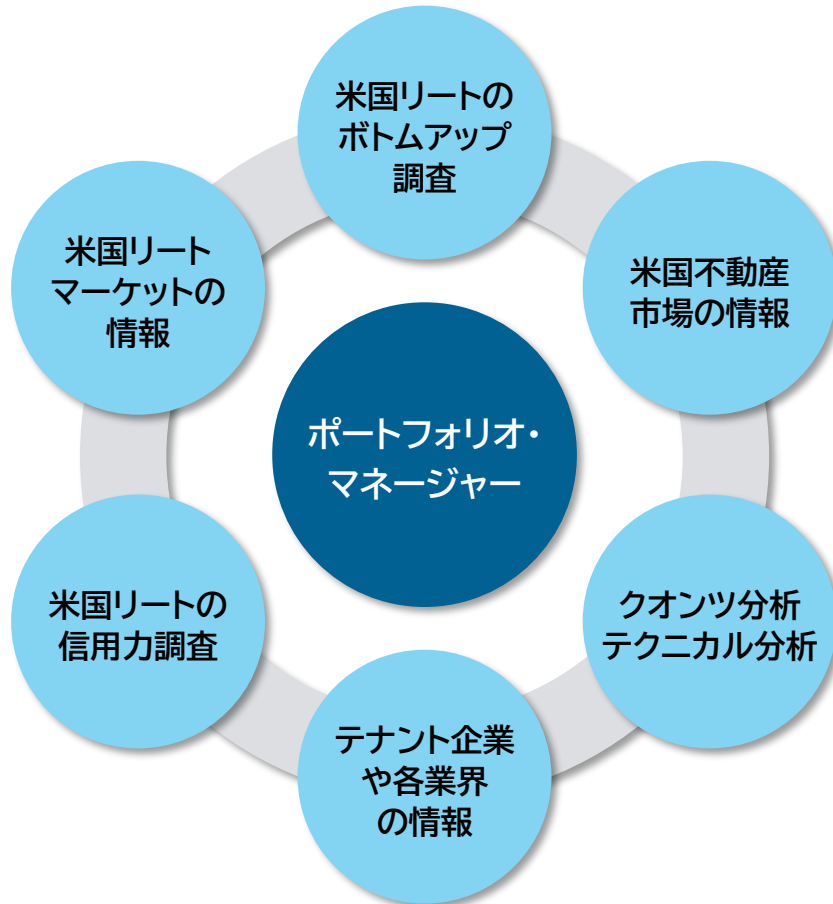
### 3 多様化する米国リート市場から成長銘柄を厳選します

米国リートは時代の変遷に伴い、新たな業種が誕生することで成長を遂げてきました。近年ではデジタル社会の基幹インフラとして、データセンターや物流施設など革新的なリートが市場をけん引しており、新たな投資機会として注目しています。

(注)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。

## ■ 運用体制

- ◆ 米国で30年以上のリート運用・調査経験のあるフィデリティの米国リートチームが運用を担当。
- ◆ 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とどまらない、豊富な情報源を活用し、運用を行う。



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』\*1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の一つ  
運用資産 約32億米ドル(約5,045億円\*2)

\*1: 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、日本での販売は行っていない。

\*2: 2026年2月末現在、1米ドル=156.13円(WMロイター)換算。

# 運用状況に関して

---

# 運用実績 A(為替ヘッジあり)

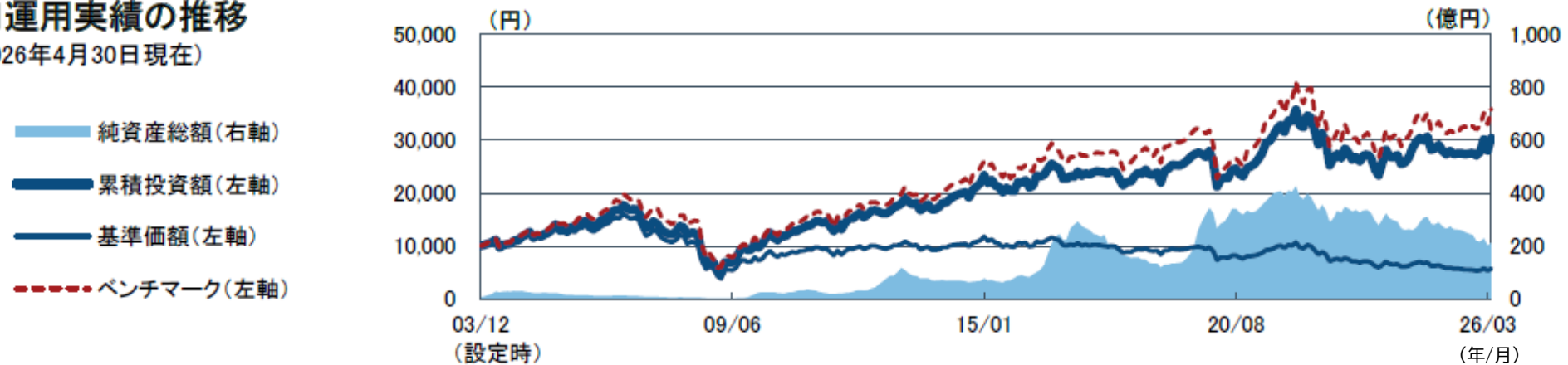
## ■ 累積リターン

(2026年4月30日現在)

|        | 直近1ヶ月 | 3ヶ月   | 6ヶ月    | 1年     | 3年     | 5年    | 10年    | 設定来     |
|--------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|---------|
| ファンド   | 8.47% | 9.51% | 10.64% | 11.10% | 13.58% | 3.08% | 31.36% | 204.13% |
| ベンチマーク | 8.61% | 9.86% | 12.21% | 14.86% | 17.87% | 6.34% | 37.31% | 258.72% |

## ■ 運用実績の推移

(2026年4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。ベンチマークはファンド設定日前日を10,000円として計算しています。

※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。

※ベンチマークは、FTSE NAREIT Equity REITs インデックス(税引前配当金込/円ヘッジ指数)\*です。

\*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。

\*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。

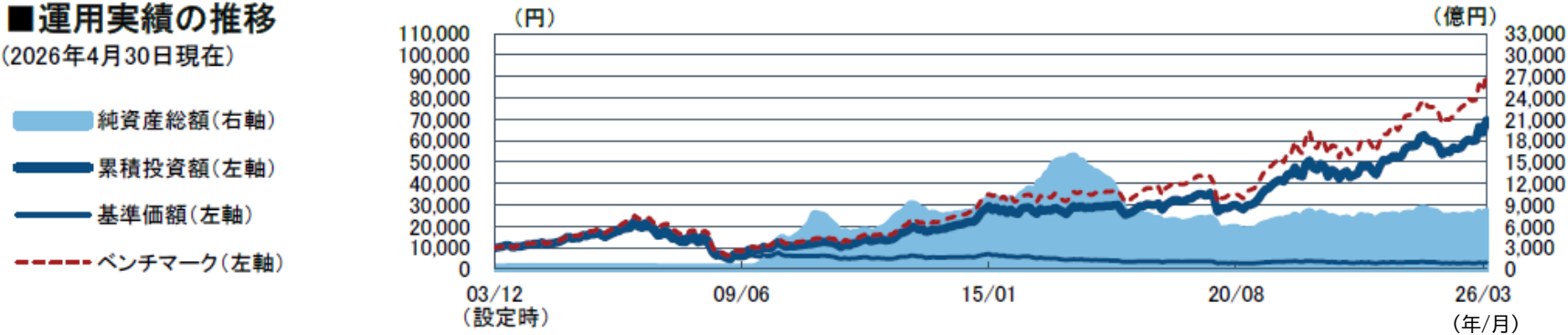
※当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

# 運用実績 B(為替ヘッジなし)

## ■累積リターン (2026年4月30日現在)

|                  | 直近1ヶ月  | 3ヶ月    | 6ヶ月    | 1年     | 3年     | 5年     | 10年     | 設定来     |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| ファンド             | 9.10%  | 15.72% | 17.51% | 29.82% | 58.55% | 86.92% | 155.81% | 594.48% |
| ベンチマーク           | 9.39%  | 15.75% | 19.01% | 34.67% | 67.90% | 97.13% | 178.21% | 812.59% |
| 為替レート<br>(円/米ドル) | 159.88 | 153.66 | 154.10 | 142.57 | 134.13 | 108.93 | 109.75  | 107.40  |
| 為替レートの変<br>化 率   | 0.32%  | 4.38%  | 4.08%  | 12.50% | 19.58% | 47.24% | 46.14%  | 49.34%  |

## ■運用実績の推移 (2026年4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。ベンチマークはファンド設定日前日を10,000円として計算しています。

※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。

※ベンチマークは、FTSE NAREIT Equity REITs インデックス(税引前配当金込/円ベース指数)\*です。

\*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。

※為替レートは、TTM(三菱UFJ銀行発表対顧客電信売買相場仲値)の各月末値です。2026年4月30日の為替レートは160.39円です。

※変化率のプラスは円安を、マイナスは円高を表しています。

※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。

# 運用実績（資産成長型）C(為替ヘッジあり)

## ■累積リターン

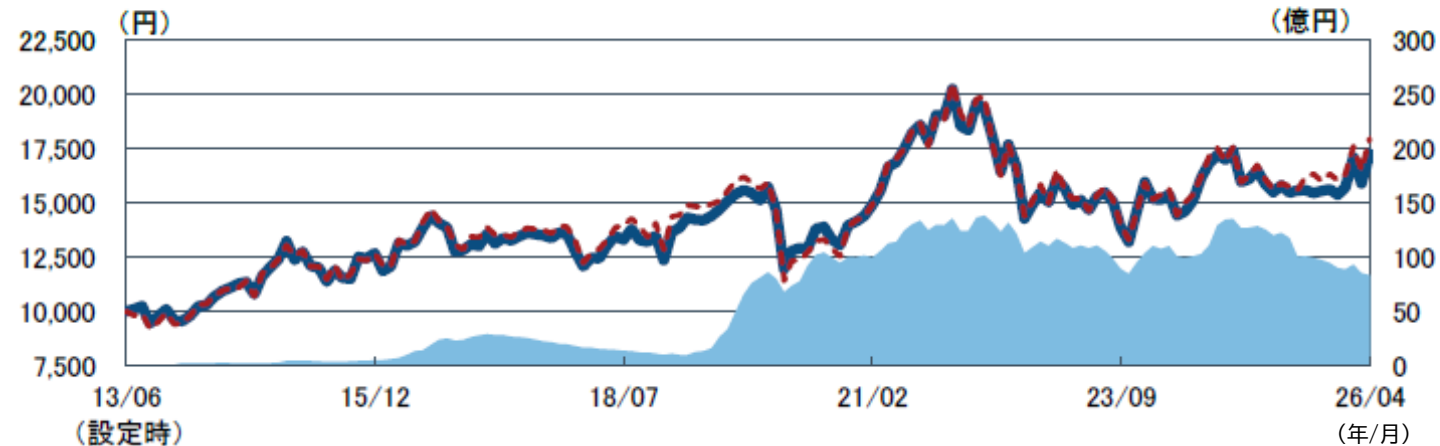
(2026年4月30日現在)

|        | 直近1ヶ月 | 3ヶ月   | 6ヶ月    | 1年     | 3年     | 設定来    |
|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| ファンド   | 8.51% | 9.75% | 10.88% | 11.35% | 14.00% | 72.58% |
| ベンチマーク | 8.61% | 9.86% | 12.21% | 14.86% | 17.87% | 79.60% |

## ■運用実績の推移

(2026年4月30日現在)

- 純資産総額(右軸)
- 累積投資額(左軸)
- 基準価額(左軸)
- ベンチマーク(左軸)



※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。ベンチマークはファンド設定日前日を10,000円として計算しています。

※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。

※ベンチマークは、FTSE NAREIT Equity REITs インデックス(税引前配当金込/円ヘッジ指数)\*です。

\*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。

\*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。

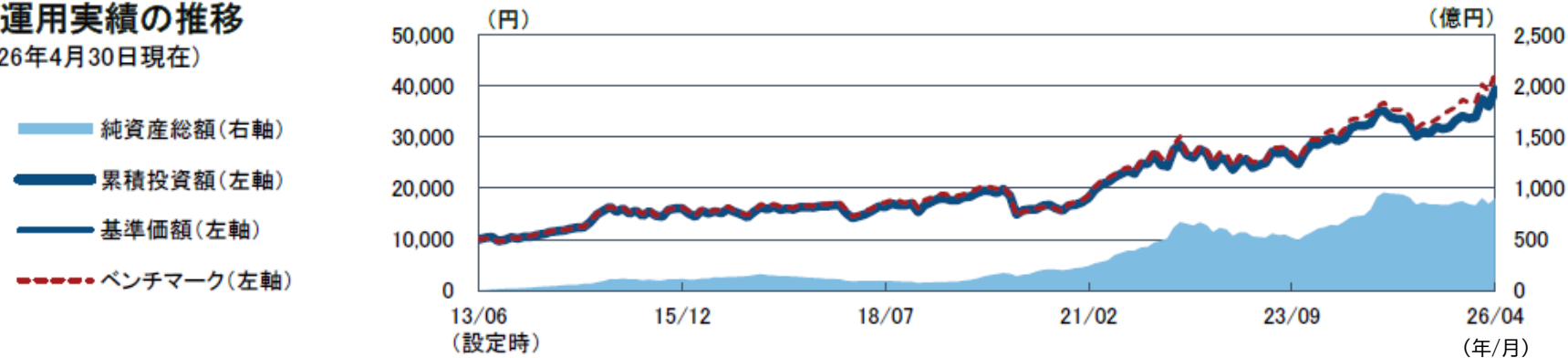
※当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

# 運用実績（資産成長型）D（為替ヘッジなし）

## ■累積リターン (2026年4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             | 9.18%  | 15.94% | 17.84% | 30.42% | 59.87% | 292.62% |
| ベンチマーク           | 9.39%  | 15.75% | 19.01% | 34.67% | 67.90% | 326.35% |
| 為替レート<br>(円/米ドル) | 159.88 | 153.66 | 154.10 | 142.57 | 134.13 | 95.53   |
| 為替レートの変<br>化 率   | 0.32%  | 4.38%  | 4.08%  | 12.50% | 19.58% | 67.89%  |

## ■運用実績の推移 (2026年4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。ベンチマークはファンド設定日前日を10,000円として計算しています。

※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。

※ベンチマークは、FTSE NAREIT Equity REITs インデックス(税引前配当金込/円ベース指数)\*です。

\*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。

※為替レートは、TTM(三菱UFJ銀行発表対顧客電信売相場仲値)の各月末値です。2026年4月30日の為替レートは160.39円です。

※変化率のプラスは円安を、マイナスは円高を表しています。

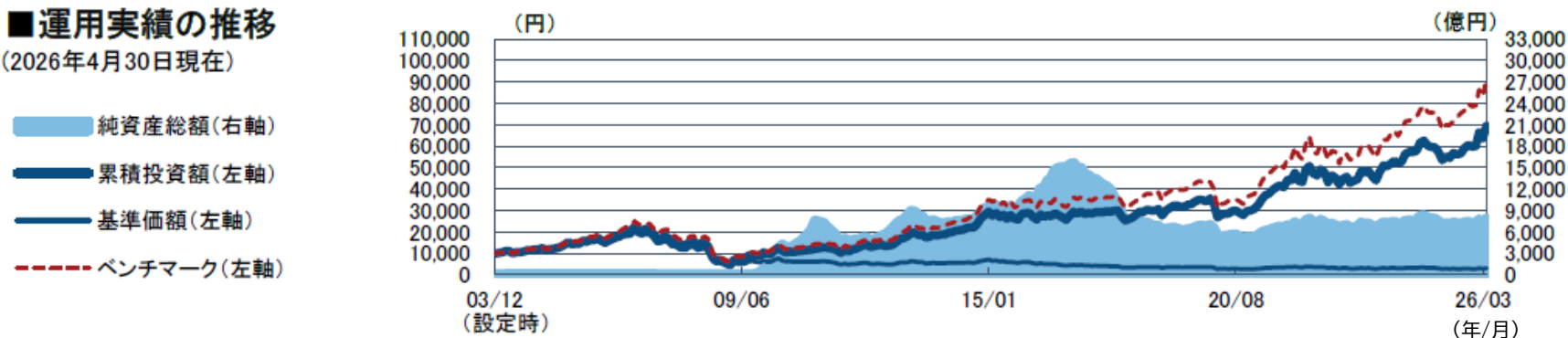
※当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

# 運用実績 B(為替ヘッジなし)

## ■累積リターン (2026年4月30日現在)

|                  | 直近1ヶ月  | 3ヶ月    | 6ヶ月    | 1年     | 3年     | 5年     | 10年     | 設定来     |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| ファンド             | 9.10%  | 15.72% | 17.51% | 29.82% | 58.55% | 86.92% | 155.81% | 594.48% |
| ベンチマーク           | 9.39%  | 15.75% | 19.01% | 34.67% | 67.90% | 97.13% | 178.21% | 812.59% |
| 為替レート<br>(円/米ドル) | 159.88 | 153.66 | 154.10 | 142.57 | 134.13 | 108.93 | 109.75  | 107.40  |
| 為替レートの変<br>化 率   | 0.32%  | 4.38%  | 4.08%  | 12.50% | 19.58% | 47.24% | 46.14%  | 49.34%  |

## ■運用実績の推移 (2026年4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。ベンチマークはファンド設定日前日を10,000円として計算しています。

※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。

※ベンチマークは、FTSE NAREIT Equity REITs インデックス(税引前配当金込/円ベース指数)\*です。

\*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。

※為替レートは、TTM(三菱UFJ銀行発表対顧客電信売買相場仲値)の各月末値です。2026年4月30日の為替レートは160.39円です。

※変化率のプラスは円安を、マイナスは円高を表しています。

※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。

## ■ B(為替ヘッジなし)の分配の推移

### ■ 分配の推移(1万口当たり／税引前)

(2026年4月30日現在)

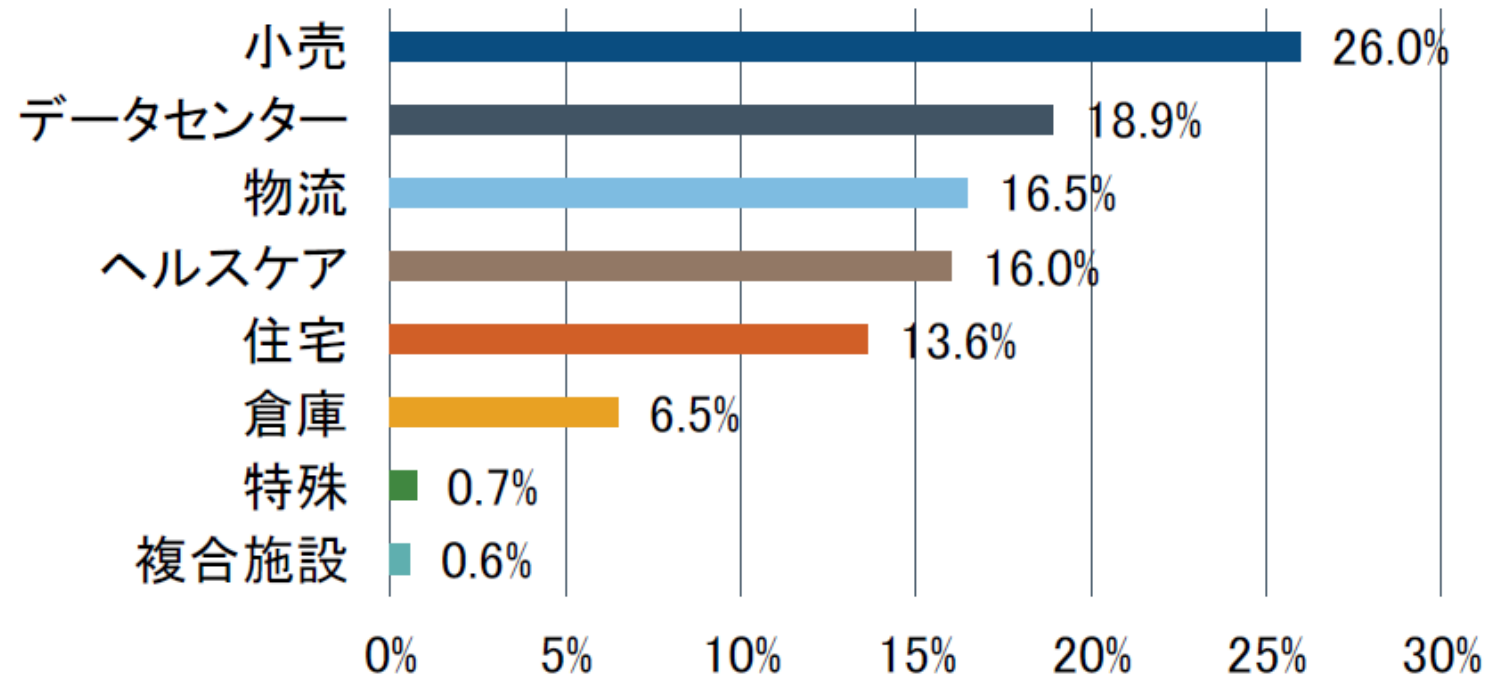
| 決算期          | 日付            | 分配金      |
|--------------|---------------|----------|
| 第 1 ～ 2 期    | 04年1月～04年2月   | 0 円      |
| 第 3 ～ 11 期   | 04年3月～04年11月  | 40 円     |
| 第 12 ～ 46 期  | 04年12月～07年10月 | 45 円     |
| 第 47 ～ 52 期  | 07年11月～08年4月  | 85 円     |
| 第 53 ～ 65 期  | 08年5月～09年5月   | 75 円     |
| 第 66 ～ 68 期  | 09年6月～09年8月   | 85 円     |
| 第 69 期       | 09年9月         | 90 円     |
| 第 70 ～ 107 期 | 09年10月～12年11月 | 100 円    |
| 第108～133期    | 12年12月～15年1月  | 80 円     |
| 第134～154期    | 15年2月～16年10月  | 100 円    |
| 第155～166期    | 16年11月～17年10月 | 70 円     |
| 第167～267期    | 17年11月～26年3月  | 35 円     |
| 第 268 期      | 2026年4月15日    | 35 円     |
| 直 近 1 年 計    | 25年5月～26年4月   | 420 円    |
| 設 定 来 累 計    |               | 16,155 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。

# ■ポートフォリオの状況(マザーファンド・ベース)

(2026年3月31日現在)

## ◆業種別組入状況



(対純資産総額比率)

※業種は、原則としてFTSEおよびNAREIT(全米不動産投資信託協会)の分類によります。複合施設は複数の業種に投資します。

# ポートフォリオの状況(マザーファンド・ベース)

## 組入上位10銘柄 (組入銘柄数: 35)

(2026年3月31日現在)

|    | 銘柄              | 業種      | 比率    |
|----|-----------------|---------|-------|
| 1  | エクイニクス          | データセンター | 10.0% |
| 2  | プロロジス           | 物流      | 9.9%  |
| 3  | ウェルタワース         | ヘルスケア   | 9.6%  |
| 4  | デジタル・リアルティ・トラスト | データセンター | 6.1%  |
| 5  | ベントス            | ヘルスケア   | 5.1%  |
| 6  | キムコ・リアルティ       | 小売      | 4.7%  |
| 7  | NNNリート          | 小売      | 4.4%  |
| 8  | パブリック・ストレージ     | 倉庫      | 4.3%  |
| 9  | STAGインダストリアル    | 物流      | 4.2%  |
| 10 | サイモン・プロパティ・グループ | 小売      | 4.1%  |

上位10銘柄合計

62.5%

(対純資産総額比率)

※銘柄はご参考のため、英文表記の一部をカタカナで表記しております。実際の発行体名と異なる場合があります。

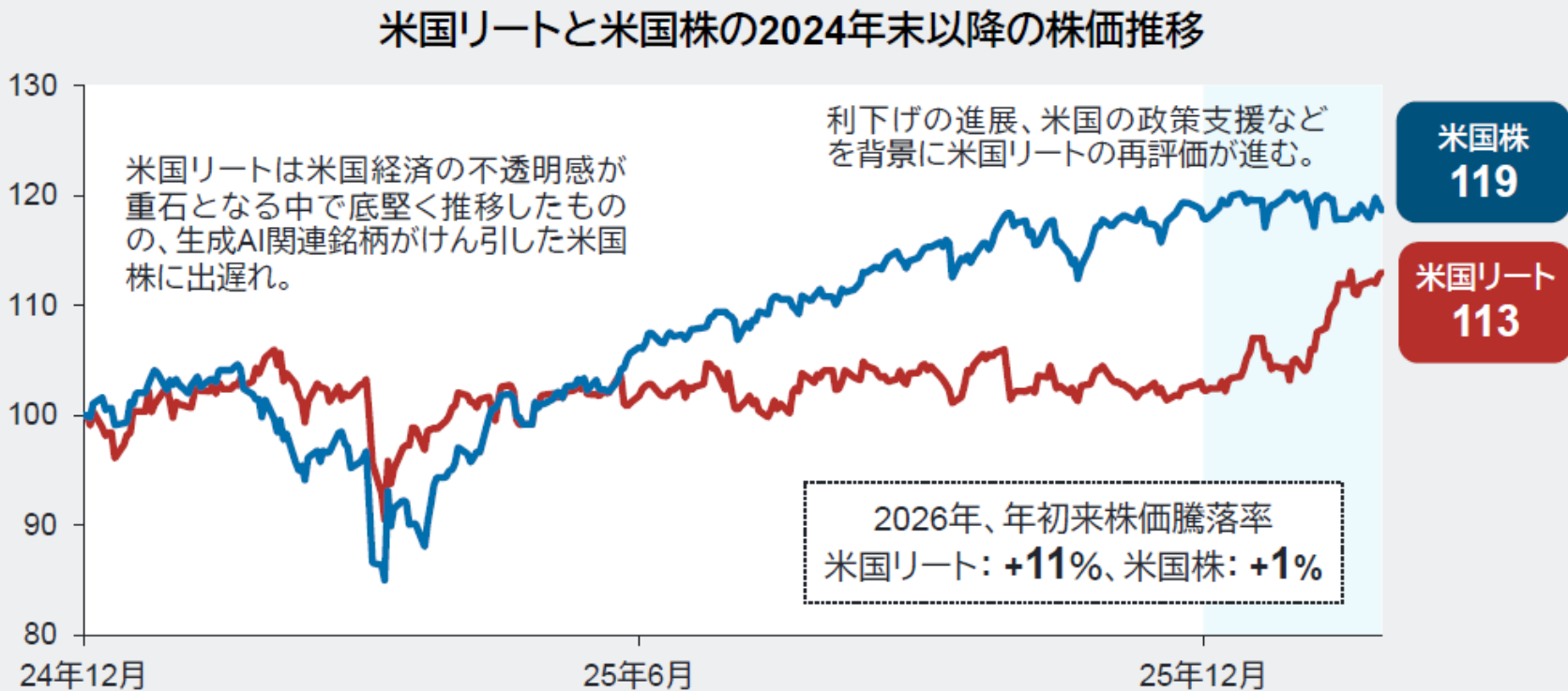
※業種は、原則としてFTSEおよびNAREIT(全米不動産投資信託協会)の分類によります。複合施設は複数の業種に投資します。

# 今後の見通しに関して

---

## ■ 今後の見通し

米国リートは2025年、米国株に出遅れたものの、2026年に入り急速にその差を埋める



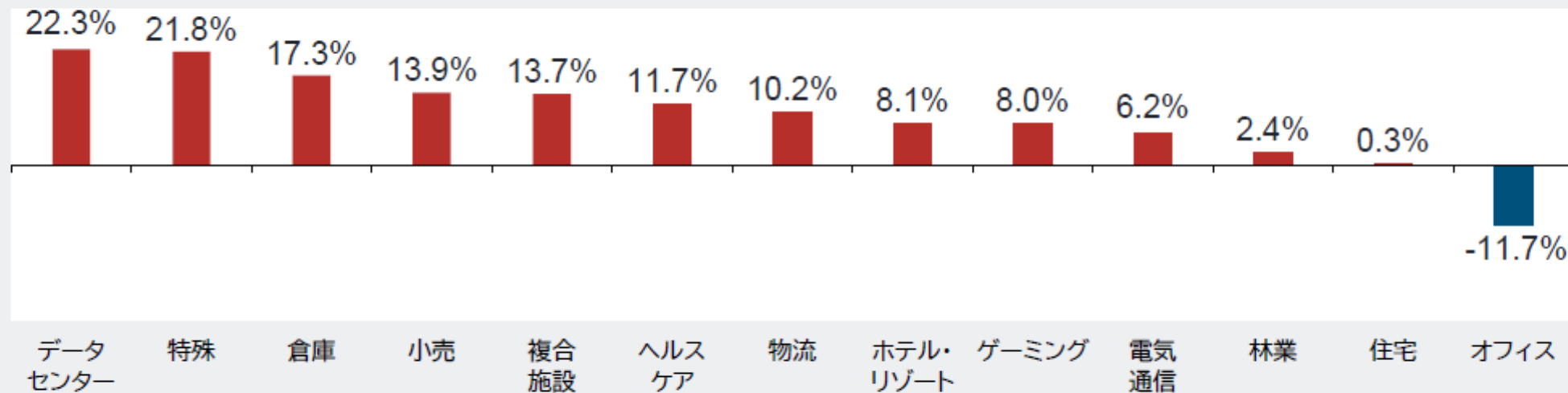
(注) LSEGよりフィデリティ投信作成。米国リート指数はFTSE NAREIT All Equity REITsインデックス、米国株式はS&P500種指数、米ドルベース、トータル・リターン。期間は2024年12月末～2026年2月27日。期初を100として指数化。日次。網掛け部分は2026年、年初来。

- 2025年に米国金利が高止まりする中、米国リートは大手ハイテク銘柄がけん引した米国株に劣後しました。一方、2026年は米国の利下げが進む中、底堅い米国経済や政策支援、AI普及による恩恵などを背景に、米国株に迫る勢いとなっています。

## ■ 今後の見通し

ほとんどのセクターが上昇、特にAIや消費関連に注目が集まる

米国リートの2026年、年初来株価騰落率(業種別)



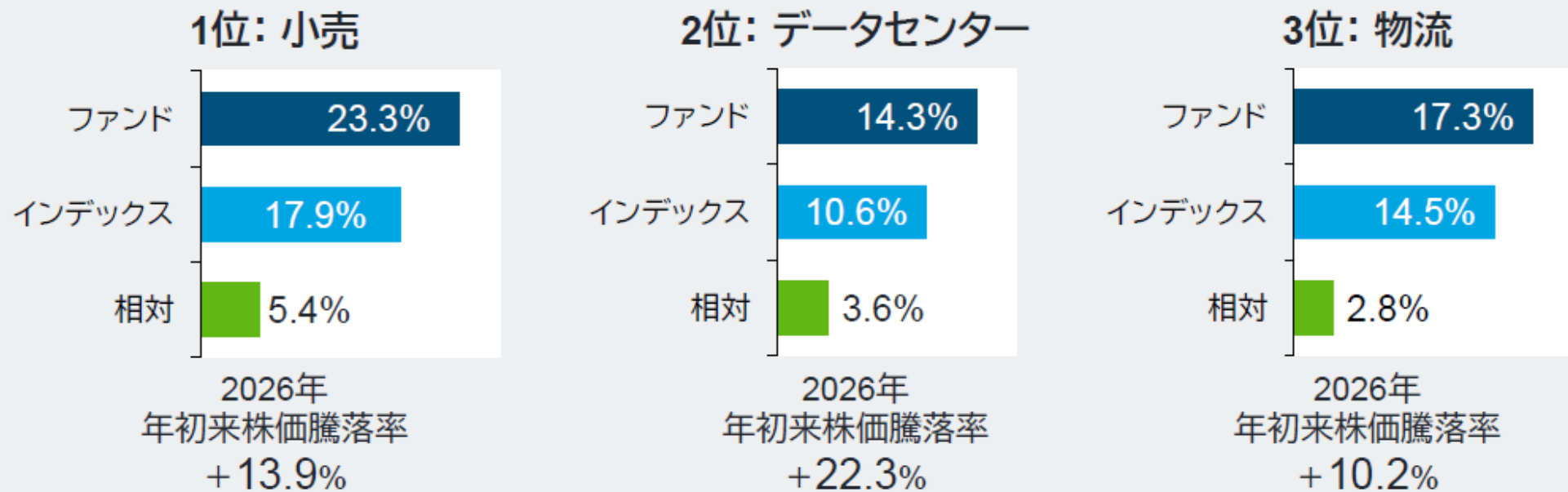
(注) LSEGよりフィデリティ投信作成。米ドルベース、トータル・リターン。期間は2025年12月末～2026年2月末。業種はFTSEおよびNAREIT(全米不動産投資信託協会)の分類。

- 生成AIの普及による恩恵が見込まれるデータセンターや特殊などが上昇しました。米国の税還付による家計支援を背景に消費の活性化が期待され、倉庫、小売、物流なども市場からの注目が集まりました。

## ■ 今後の見通し

### 2025年末時点で小売、データセンター、物流に注目

#### 当ファンドの相対組み入れ比率上位3業種(対米国リート指数)



- 2025年末時点で景気サイクルや中長期的な成長性を背景に小売、データセンター、物流などの業種に注目しており、絶対ウェイトではそれらの業種が全体の50%以上を占めています。

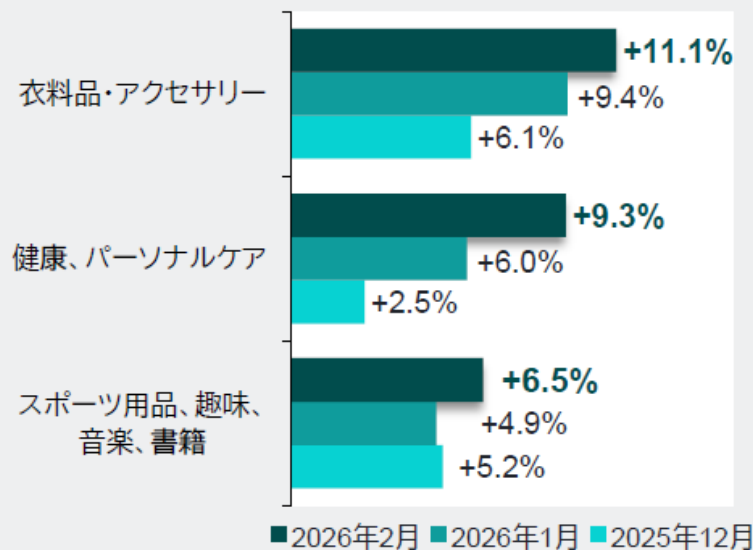
(注) NAREITよりフィデリティ投信作成。組み入れ比率は2025年12月末時点。米国リート指数はFTSE NAREIT Equity REITs インデックス。ファンドは対純資産総額比率。マザーファンドベース。業種はFTSEおよびNAREIT(全米不動産投資信託協会)の分類。2026年、年初来株価騰落率は2026年2月末まで。トータル・リターン。米ドル。

# 今後の見通し

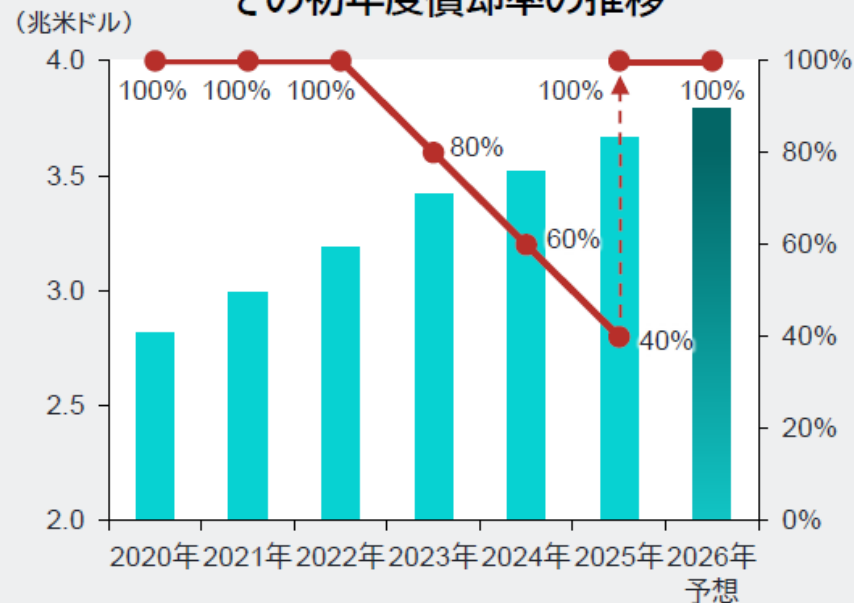
## 税制改正による消費や設備投資の増加が関連リートの追い風

- 2025年の税制改正(One Big Beautiful Bill Act)により、2026年2月から2025年に源泉徴収されたチップなどの還付が始まりました。還付を受け、必需品のみならず衣料品などの裁量消費が伸びています。
- 米国では企業の設備投資の即時償却が認められたため、今後設備投資の加速が見込まれます。供給が不足しているデータセンターやAIなどを活用した高性能な物流施設などに注目が集まるとみられます。

米国、品目別  
消費金額の前年比



米国、設備投資と  
その初年度償却率の推移



(注)NRF(CNBC/NRF Retail Monitor、U.S. Retail Sales Monthly Report)、CBOなどの公表資料よりフィデリティ投信作成。左図の期間は2025年12月～2026年2月。前年同月比。右図の期間は2020年～2026年。予想はCBO予想。償却率はTCJAとOBBAに基づく。2025年は期中の変更を反映。



# フィデリティ・USリート・ファンド 運用状況のご報告

A(為替ヘッジあり)／B(為替ヘッジなし)  
(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

フィデリティ投信株式会社

2026年7月

お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は



横浜銀行

商号等:株式会社横浜銀行 登録金融機関 関東財務局長(登金)第36号  
加入協会:日本証券業協会／一般社団法人金融先物取引業協会

設定・運用は

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:一般社団法人資産運用業協会

# ファンドのポイント、収益分配方針、投資方針

## ファンドのポイント

### 1 米国経済の成長に伴い、長期的な成長が期待される 米国リート市場に投資します

米国リート(不動産投資信託)は、米国経済の成長に伴い、長期的に成長している資産です。

### 2 インカム収益(配当収入)と キャピタル収益(リート価格の上昇)の獲得を目指します

一般的に、米国リートにおいては、利益(税引前)の90%以上を配当することなどの要件を満たすと、法人税が非課税になるなど、税制面で優遇措置を受けられるため、高い配当が期待されます。

### 3 多様化する米国リート市場から成長銘柄を厳選します

米国リートは時代の変遷に伴い、新たな業種が誕生することで成長を遂げてきました。近年ではデジタル社会の基幹インフラとして、データセンターや物流施設など革新的なリートが市場をけん引しており、新たな投資機会として注目しています。

## 収益分配方針

毎月決算と年1回決算のファンドです。A/Bコースは原則、毎月15日、C/Dコースは原則、毎年3月15日(同日が休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、ファンドの収益分配方針に基づいて分配を行います。

- 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います。

(注)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。

## 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。

(注)「フィデリティ・USリート・ファンドA(為替ヘッジあり)」(以下「Aコース」といいます。)/「フィデリティ・USリート・ファンドB(為替ヘッジなし)」(以下「Bコース」といいます。)/「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。)/「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)」(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。

(注)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。

※23ページの「ファンドの主なリスク内容について」を必ずご確認ください。

## 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

Aコース/Cコースは為替ヘッジを行うことで、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。Bコース/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ある場合や、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。

### カントリー・リスク

投資対象国及び地域の政治・経済・社会情勢等の変化、証券市場・為替市場における脆弱性や規制等の混乱により、有価証券の価格変動が大きくなる場合があります。税制・規制等は投資対象国及び地域の状況により異なり、また、それらが急遽変更されたり、新たに導入されたりすることがあります。これらの要因により、運用上の制約を受ける場合やファンドの基準価額の変動に影響を与える場合があります。なお、新興国への投資は先進国に比べて、上記のリスクの影響が大きくなる可能性があります。

### 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。

### 購入・換金申込受付の中止及び取消しについての留意点

金融商品取引所等における取引の停止、その他やむを得ない事情(投資対象国・地域における非常事態(金融危機、デフォルト、重大な政策の変更や資産凍結を含む規制の導入、クーデターや重大な政治体制の変更等))があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、及び既に受付けた購入・換金のお申込みの受付を取消す場合があります。

- 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がかさ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。

- 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。

分配金の一部が実質的に元本の一部払戻しに相当する場合

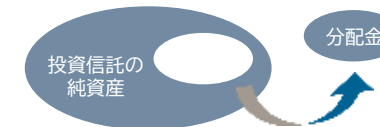
|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| 投資者の<br>購入価額<br>(個別元本) | 普通分配金            |
|                        | 元本払戻金<br>(特別分配金) |
|                        | 分配金支払後<br>個別元本   |

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

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| 投資者の<br>購入価額<br>(個別元本) | 元本払戻金<br>(特別分配金) |
|                        | 分配金支払後<br>個別元本   |

- 「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。

投資信託で分配金が支払われるイメージ



※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。

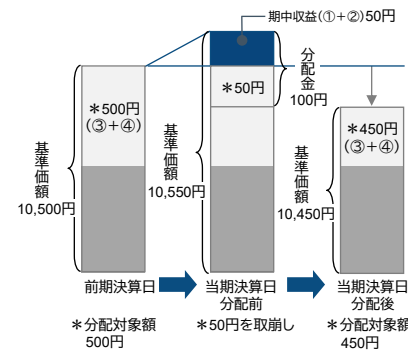
- 3 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の利子・配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。計算期間におけるファンドの運用実績は、期中の分配金支払い前の基準価額の推移および収益率によってご判断ください。

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。

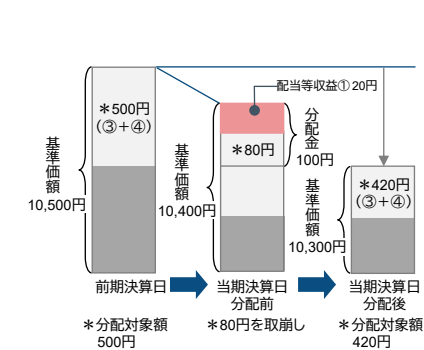
※分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※右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。

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



# フィデリティ・USリート・ファンド

A(為替ヘッジあり)／B(為替ヘッジなし) (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/>  
電 話 番 号 0570-051-104 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。

## お申込みメモ

信 託 期 間 原則として無期限(Aコース／Bコース:2003年12月9日設定 Cコース／Dコース:2013年6月19日設定)

ペ ン チ マ ー ク Aコース／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  
Bコース／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 Aコース／Bコース:原則、毎月15日、Cコース／Dコース:原則、毎年3月15日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益分配方針に基づき分配を行います。ただし、必ず分配を行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。

申 込 締 切 時 間 原則として、午後3時30分までに購入・換金の申込みに係る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。

購入・換金申込不可日 ニューヨーク証券取引所の休業日またはニューヨークにおける銀行の休業日においては、スイッチングを含めお申込みの受付は行いません。

換 金 制 限 ファンドの資金管理を円滑に行うため、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 Aコース／Bコース:純資産総額に対し**年率1.54%(税抜1.40%)**  
( 信 託 報 酬 ) Cコース／Dコース: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。Cコース／Dコースは、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。Aコース／Bコースは、NISAの対象ではありません。

※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】一般社団法人資産運用業協会

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/>)をご参照ください。

最終ページの「ご注意点」を必ずご確認ください。

- 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A(為替ヘッジあり)/B(為替ヘッジなし)」「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。
- 当資料は、信頼できる情報をもとにフィデリティ投信が作成しておりますが、正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。
- 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。

CSIS260519-1