

進化する  
米国不動産で  
長期成長を育む。

# 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

販売用資料

2025.12

お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求先は



商号等: PWM日本証券株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第50号  
加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

商品紹介ページはこちらから



フィデリティ投信株式会社



**UD  
FONT** 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。

私たちがなら叶えられる。  
配当も値上がり益も、  
どちらも狙える長期投資を。

長期の資産運用に。

配当収入の積み上げだけでなく、不動産の値上がり益も追求する。

それが、フィデリティ・USリート・ファンド。

世界最大級のリサーチ網で。多岐にわたる綿密な分析力で。

米国不動産市場ならではの多様な業種から、

時代の変化に合わせて銘柄を厳選し、運用。

配当によるインカム収益と、値上がり益によるキャピタル収益。

そのどちらも狙える長期投資を。

フィデリティなら、叶えられる。

進化する米国不動産で  
長期成長を育む。

**US REIT**

フィデリティ・USリート・ファンド



# Q リートの特長とは？

**A** 米国リートは、米国経済の成長に伴い、長期的に成長している資産です。配当収入と値上がり益の両方を追求し、バランスのよいリターン獲得が期待されます。



長期的に良好なリターンを獲得

米国不動産は米国経済と密接な関係に在ります。米国経済の成長に伴って、米国リートも長期的に上昇してきました。



配当収入と値上がり益の両方を追求

米国リートでは、安定的な配当収入の積み上げと、不動産の値上がり益の両方を追求。それぞれのリターンのバランスも良く、長期保有に適した資産といわれています。

\*上記はイメージです。

配当収入と値上がり益のバランスも良く、長期保有に適した資産主に値上がり益からリターンを得る米国株式に対し、米国リートは、配当収入と値上がり益の割合が約半々とバランスよくリターンを獲得。配当収入の積み上がりに加え、不動産価格の上昇を通じた値上がり益によって、長期的に成長してきました。

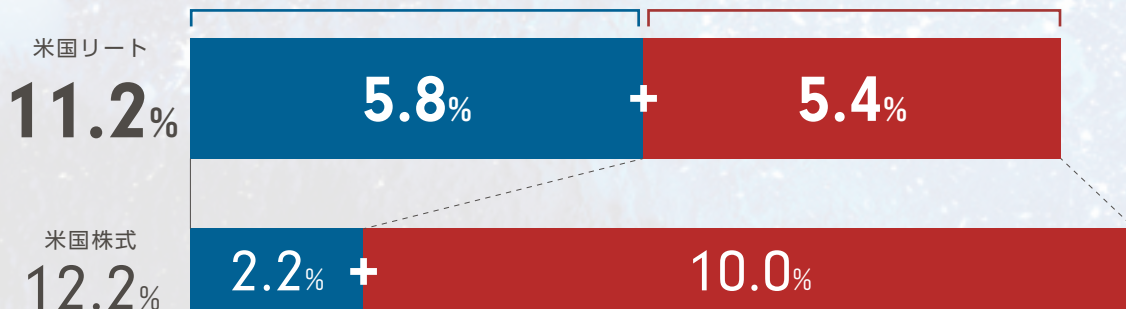
配当収入と値上がり益による  
トータル・リターン



配当収入



値上がり益



(注) LSEGよりフィデリティ投信作成。1989年12月末～2025年9月末。2025年分については2025年9月末と2024年12月末の数値からリターンを算出。トータル・リターン、米ドルベース。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。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。四捨五入により、配当収入と値上がり益の合計がトータル・リターンに一致しない場合があります。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。

# Q フィデリティの強みとは？

A 世界最大級の株式調査チームとの連携で、リート物件のテナント企業までもカバーするなど、多角的に分析し、運用します。



## 徹底的な銘柄調査



## 長い歴史と大規模運用

単にリートや不動産の調査だけにとどまらず、豊富な情報源を活用。あらゆる角度から分析し、運用を行っています。

フィデリティは、米国リーツの運用を1986年から開始。960名以上の運用プロフェッショナルが在籍し、運用額は約868兆円に上ります。

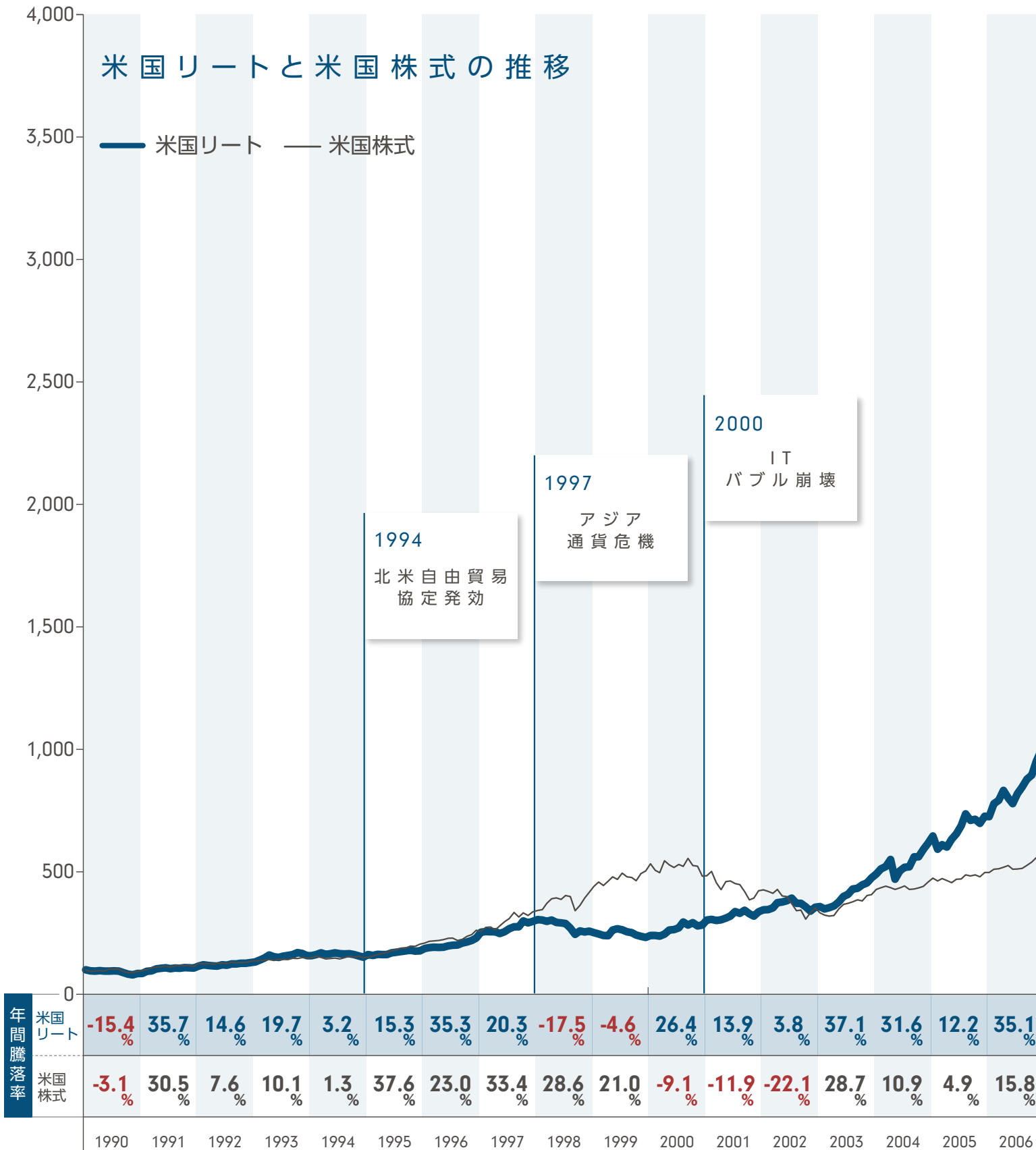
(注) 2024年12月末時点。運用プロフェッショナル数はポートフォリオ・マネージャー、アナリスト、トレーダー、部門マネジメント等を含んだ人数。運用資産額は1米ドル=157.2円で換算。

## 多様な観点から綿密な調査・分析を実施し、成長が期待されるリーツを厳選

フィデリティ独自のボトムアップ調査に基づき、個別リーツを綿密に分析。さらに、米国リーツのマーケットや米国不動産市場、テナント企業などの多様な情報を活用しながら運用を行います。

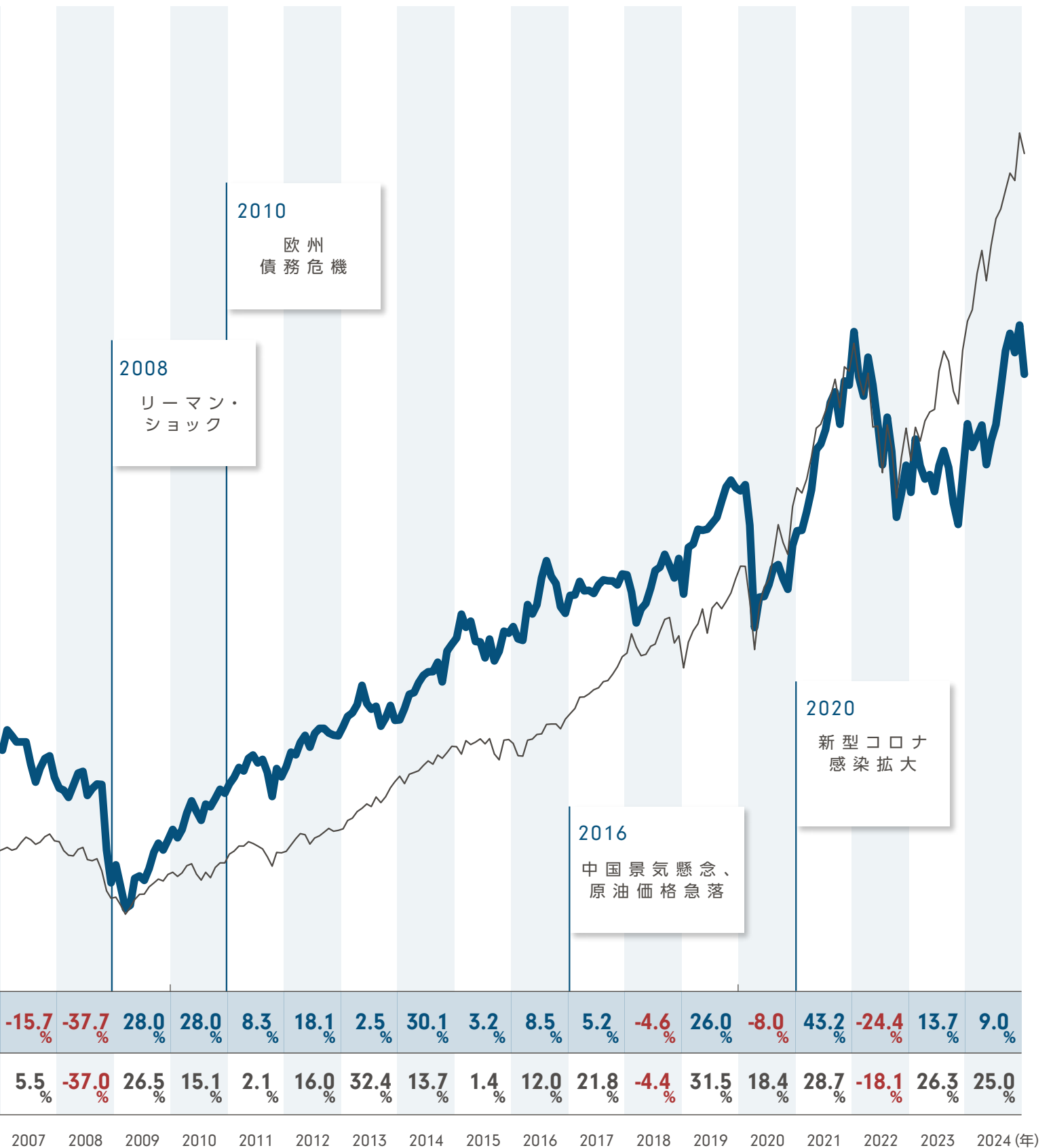


# 米国経済の成長に伴い、 1990年から約25倍に成長



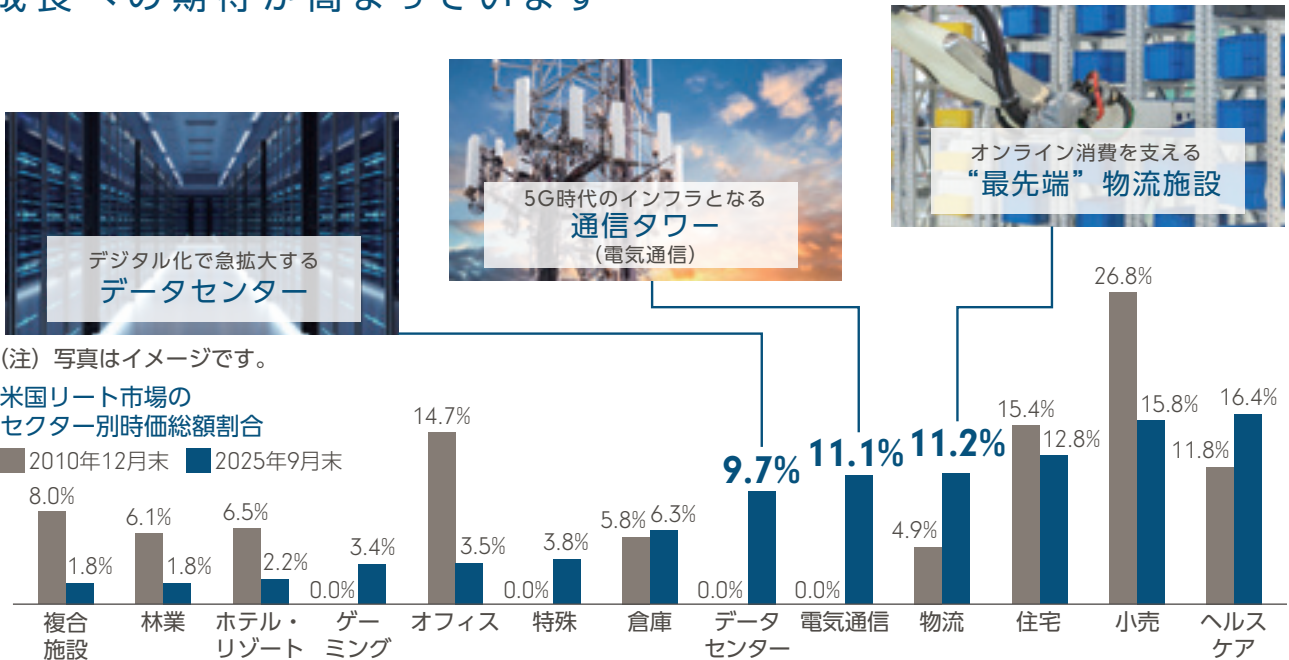
(注) LSEGよりフィデリティ投信作成。1989年12月末～2024年12月末。トータル・リターン、米ドルベース。期間初を100として指数化。  
米国リートはFTSE NAREIT Equity REITs インデックス、米国株式はS&P500種指数。

米国リートは、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。足元の米国リートと米国株式の値動きには乖離がみられるものの、両者は長期的に収れんする傾向がみられます。



※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。  
 ※9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。

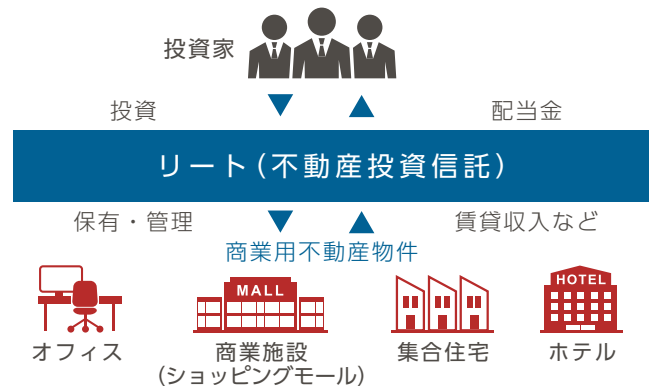
時代の変化に対応した革新的な業種が次々と誕生し、成長への期待が高まっています



(注) NAREIT、LSEGよりフィデリティ投信作成。2010年12月末はFTSE NAREIT Equity REITインデックス、2025年9月末は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。

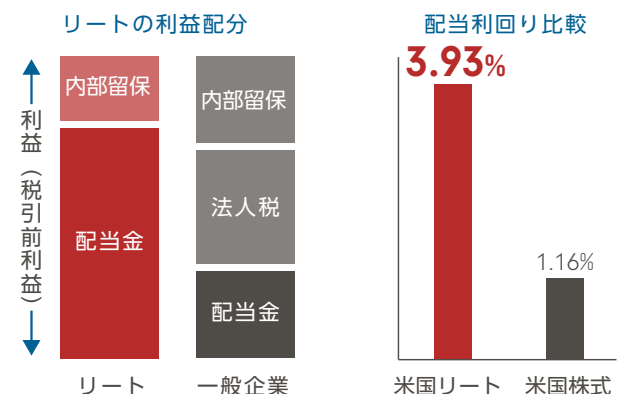
## Q リートのしくみとは？

A データセンターや物流施設、住宅など、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です。



## Q 米国リートの利回りが高い理由は？

A 米国リートは、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ことで、法人税が非課税になります。税制面で優遇措置を受けられるため、株式と比べても高い配当が期待されます。



(注) LSEGよりフィデリティ投信作成。2025年9月末時点。トータル・リターン、米ドルベース。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。ファンドの特性値ではありません。

※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。  
\* 上記はイメージです。\* 9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。

## 長期の積立投資で配当収入が積み上がり、良好な投資成果に

- 当ファンドに設定来で毎月5万円の積立投資を行った場合、約20年で最終金額は3,500万円を上回り、元本の約3.0倍の投資成果となりました。
- 積立額が大きく、長期になるほど、価格上昇と配当収入の積み上がりを享受でき、将来への大きな備えにつながります。

当ファンド(Bコース)設定来で毎月5万円を投資した場合のファンドと元本の推移



(注) フィデリティ投信作成。期間は当ファンド設定日(2003年12月9日)～2025年9月末。収益分配金を再投資した実績評価額(累積投資額)を使用。運用管理費用(信託報酬)控除後、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せず。期間初から積立を開始、その後毎月末に積立を行うと仮定し、最終月末には積立を行わない。千円以下は四捨五入した金額を表示。

金額別、期間別の当ファンドによる積立投資の投資成果の試算(カッコ内は元本総額)

毎月の積立額	5年間 (2020年9月末～)	10年間 (2015年9月末～)	15年間 (2010年9月末～)	設定来 (2003年12月9日～)
1万円	<b>75万円</b> (元本60万円)	<b>191万円</b> (元本120万円)	<b>404万円</b> (元本180万円)	<b>793万円</b> (元本262万円)
5万円	<b>375万円</b> (元本300万円)	<b>956万円</b> (元本600万円)	<b>2,019万円</b> (元本900万円)	<b>3,966万円</b> (元本1,310万円)
10万円	<b>749万円</b> (元本600万円)	<b>1,911万円</b> (元本1,200万円)	<b>4,037万円</b> (元本1,800万円)	<b>7,932万円</b> (元本2,620万円)
50万円	<b>3,747万円</b> (元本3,000万円)	<b>9,556万円</b> (元本6,000万円)	<b>2億187万円</b> (元本9,000万円)	<b>3億9,660万円</b> (元本1億3,100万円)

(注) フィデリティ投信作成。使用データや積立の前提は上記と同じ。

(注) 当資料作成時点の見方です。今後予告なく変更されることがあります。

# 投資方針・ファンドのリスク

## 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。

※「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。）／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。）／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。  
※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。

#### 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

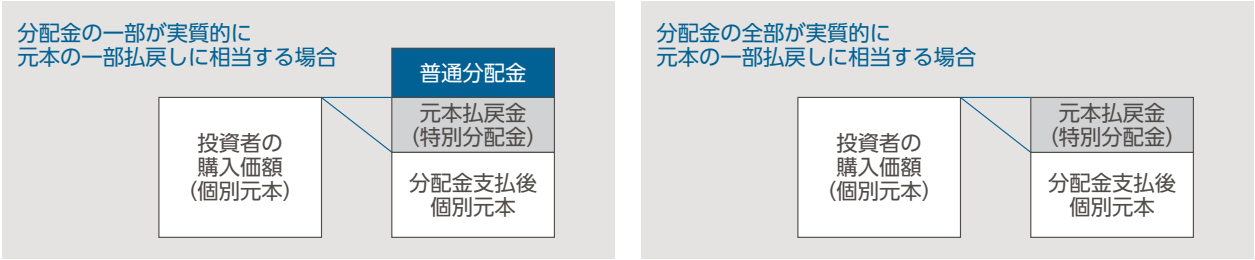
金融商品取引所等における取引の停止、その他やむを得ない事情（投資対象国・地域における非常事態（金融危機、デフォルト、重大な政策の変更や資産凍結を含む規制の導入、クーデターや重大な政治体制の変更等））があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、及び既に受付けた購入・換金のお申込みの受付を取消す場合があります。

# 収益分配金に関する留意事項

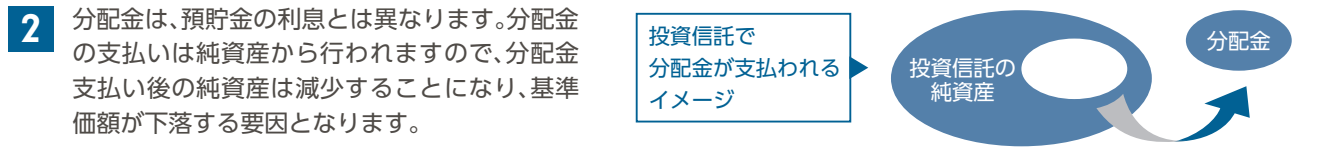
- 1** ファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、それぞれの投資者ご自身の個別元本の一部払戻しに相当する場合があります。
- 2** 分配金は預貯金の利息とは異なり、分配金支払い後の純資産は減少し、基準価額の下落要因となります。
- 3** 分配金は計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があり、その場合当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落します。

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りが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。

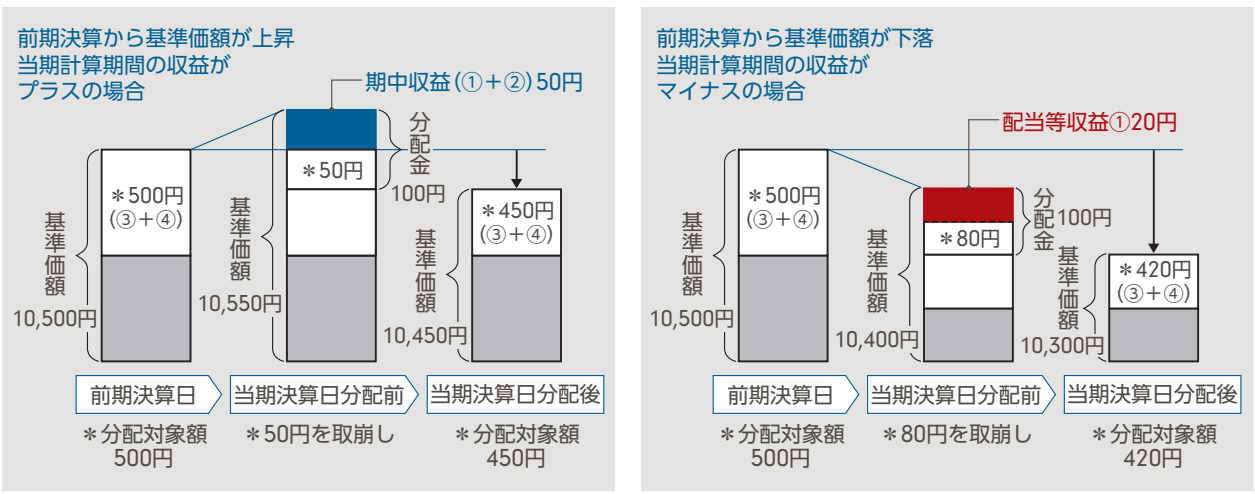


- 「個別元本」とは、追加型投資信託の収益分配金や解約(償還)時の収益に対する課税計算をする際に用いる個々の投資者のファンドの購入価額のことを指します。
  - 「普通分配金」とは、個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。
  - 「元本払戻金(特別分配金)」とは、個別元本を下回る部分からの分配金です。実質的に元本の払戻しに相当するため、非課税扱いとなります。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。
- ※普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご参照ください。



- 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。
- ※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・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)

ベンチマーク 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)<sup>\*1</sup>

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)<sup>\*2</sup>

<sup>\*1</sup> 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。

<sup>\*2</sup> 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

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

購入・換金申込不可日 対象となります。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。

換金制限 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

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

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

ス イ ッ チ ン グ 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、収益分配時の普通配当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。

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】一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会

(注)「一般社団法人投資信託協会」及び「一般社団法人日本投資顧問業協会」は、2026年4月1日付で合併し、「一般社団

体法人資産運用業協会」へ名称変更される予定です。

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。

●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

おりません。

●「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にな

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。