

フィデリティ・
リート・アクティブ・ファンド
フィデリティ・
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・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

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。

配当収入と価格変動により 長期的な成長が 見込める資産

■ 設定来の運用実績



(注) フィデリティ投信作成。期間は2012年12月14日(設定日)～2025年10月31日。

※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。

※東証REIT指数(配当込み)は当ファンドのベンチマークではありません。東証REIT指数(配当込み)はファンド設定前日を10,000円として計算しています。

※運用実績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。

※運用実績は「フィデリティ・リリート・アクティブ・ファンド」のものであり、2016年9月27日設定の「フィデリティ・リリート・アクティブ・ファンド(資産成長型)」および2023年7月24日設定の「フィデリティ・リリート・アクティブ・ファンド(隔月決算型)」の運用実績と分配金ではありません。

※上記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。

※上記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。

※7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。

**LSEG
Lipper**
Fund Awards
Winner 2025
Japan

『フィデリティ・リート・アクティブ・ファンド』は、
LSEG リッパー・ファンド・アワード・ジャパン 2025
(分類:株式型 業種別 不動産業 日本)
評価期間5年、10年において

「最優秀ファンド」に選出されました。



累積投資額

35,572円

東証REIT指数
(配当込み)

31,021円

21年12月

24年12月

(注) 上記は過去の実績であり、将来の動向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。LSEG リッパー・ファンド・アワードは毎年、多くのファンドのリスク調整後リターンを比較し、評価期間中のパフォーマンスが一貫して優れているファンドと運用会社を表彰いたします。選定に際しては、「Lipper Leader Rating (リッパー・リーダー・レーティング) システム」の中の「コンシスタント・リターン (収益一貫性)」を用い、評価期間3年、5年、10年でリスク調整後のパフォーマンスを測定いたします。評価対象となる分類ごとに、コンシスタント・リターンが最も高いファンドにLSEG リッパー・ファンド・アワードが贈られます。詳しい情報は、lipperfundawards.comをご覧ください。LSEG Lipperは、本資料に含まれるデータの正確性・信頼性を確保するよう合理的な努力をしていますが、それらの正確性については保証しません。

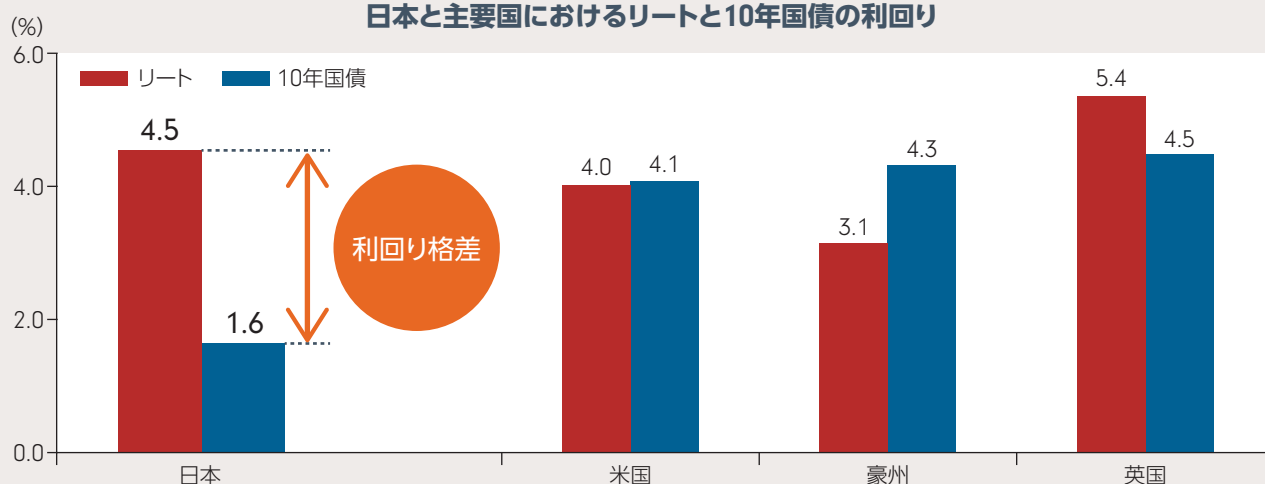
※上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。
※7ページの「ファンドの主なリスク内容について」を必ずご確認ください。

1 配当収入と価格上昇による収益のバランスに優れた資産

リートは賃料収入を主な原資として相対的に安定した収入が期待され、10年国債との利回り差は、諸外国と比べて高い水準になっています。

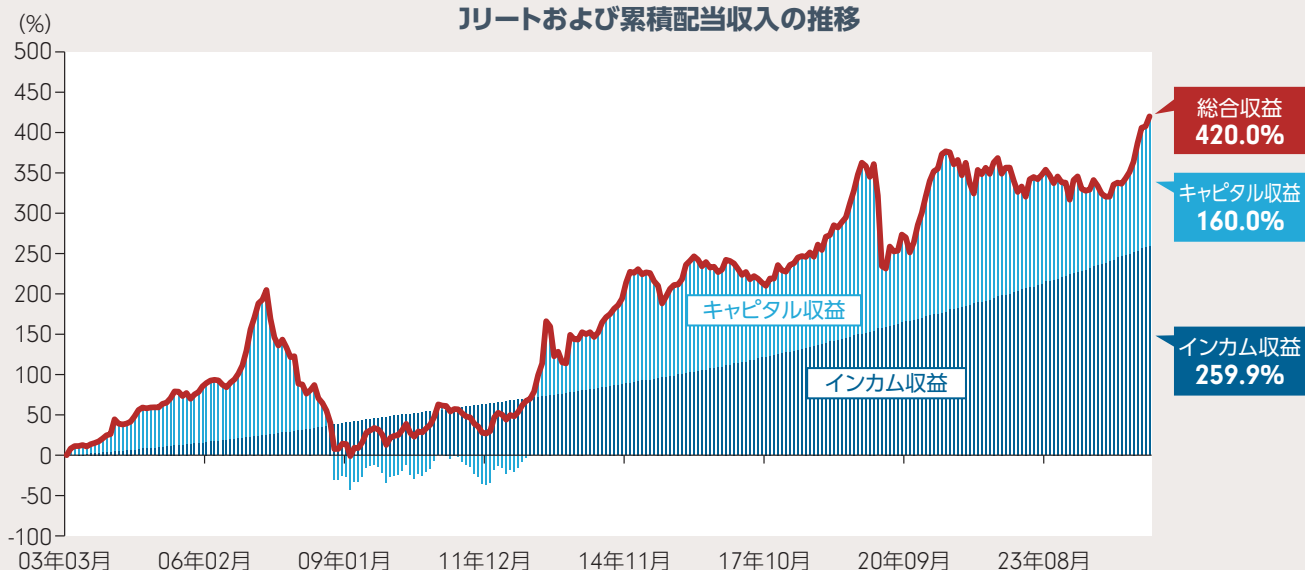
- 長期的な観点からは配当収入と価格上昇に伴う収益のバランスがとれており、長期保有に適した資産と考えられます。
- 外国為替相場は時として大きく変動しますが、リートは主に国内不動産に投資をするため、**直接為替変動の影響を受けません**。
*海外不動産に投資している一部の投資法人を除きます

日本と主要国におけるリートと10年国債の利回り



(注) RIMES、NAREITなどよりフィデリティ投信作成。2025年10月末時点。リートは、日本は東証REIT指数、米国はFTSE NAREIT Equity REITs インデックス、その他はFTSE EPRA/NAREIT DEVELOPED REITSインデックス。四捨五入の関係で数値間で整合しない場合があります。

リートおよび累積配当収入の推移



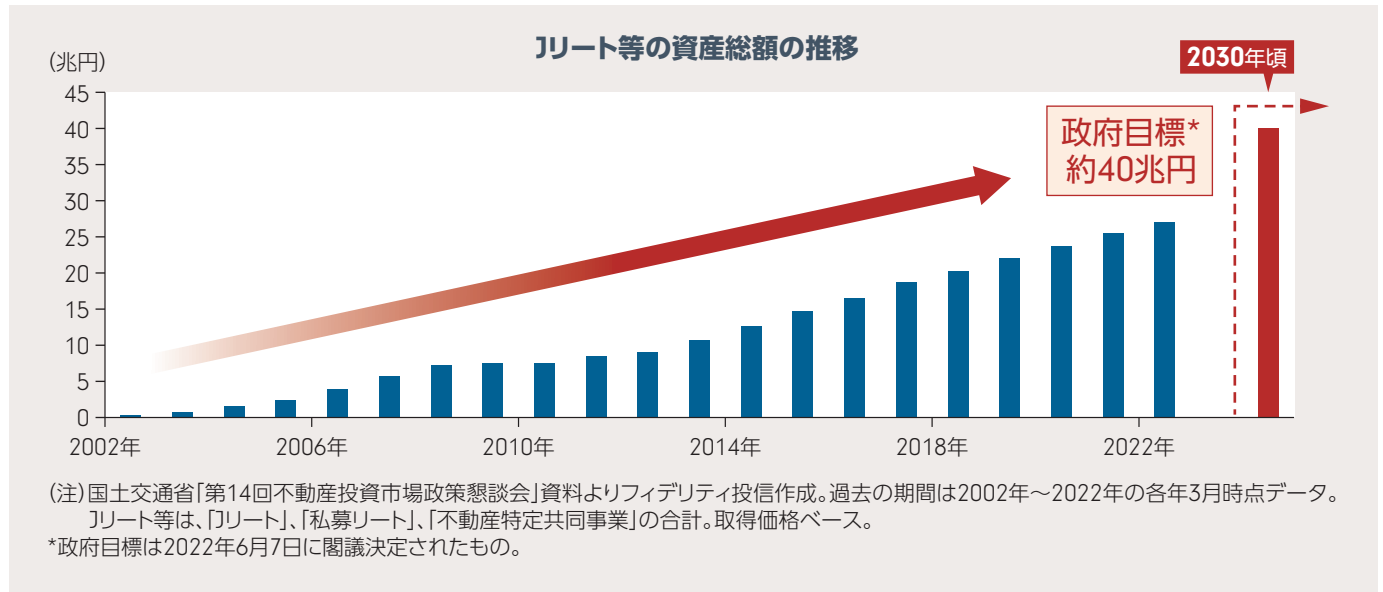
(注) LSEGよりフィデリティ投信作成。期間は2003年3月末～2025年10月末時点。総収益は東証REIT指数のトータルリターン指数を、キャピタル収益は、東証REIT指数の価格指数より算出。インカム収益は、総収益からキャピタル収益を差し引いたデータから算出。四捨五入の関係で数値間で整合しない場合があります。

2 中長期的な拡大が期待されるJリート市場

Jリートは長期にわたり投資対象物件の業種の広がりを伴って成長を続けてきました。

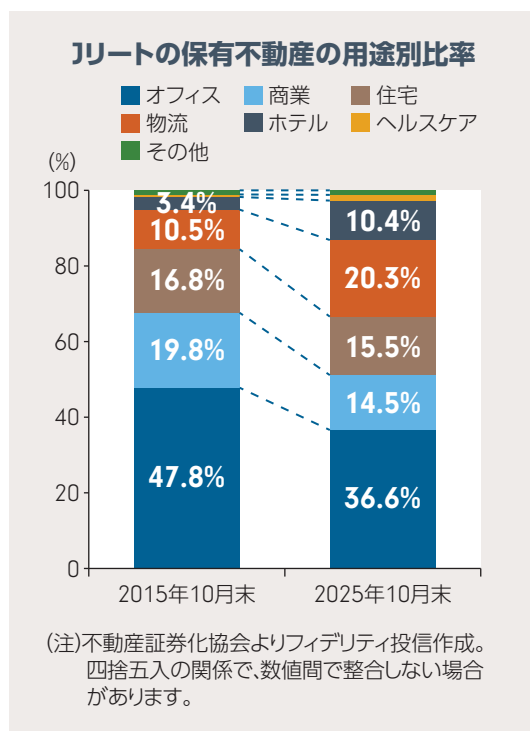
足元、Jリート等の資産総額は約27兆円(2022年3月時点)となっています。

政府は2030年頃までに約40兆円とする目標を設定しており、Jリート市場のさらなる拡大が期待されます。



Jリートの投資対象物件

Jリートが始まった当初は、オフィスなどに投資するJリートが大半を占めていましたが、近年は物流やホテル、ヘルスケア施設(医療、介護関連など)に投資するJリートも増えています。



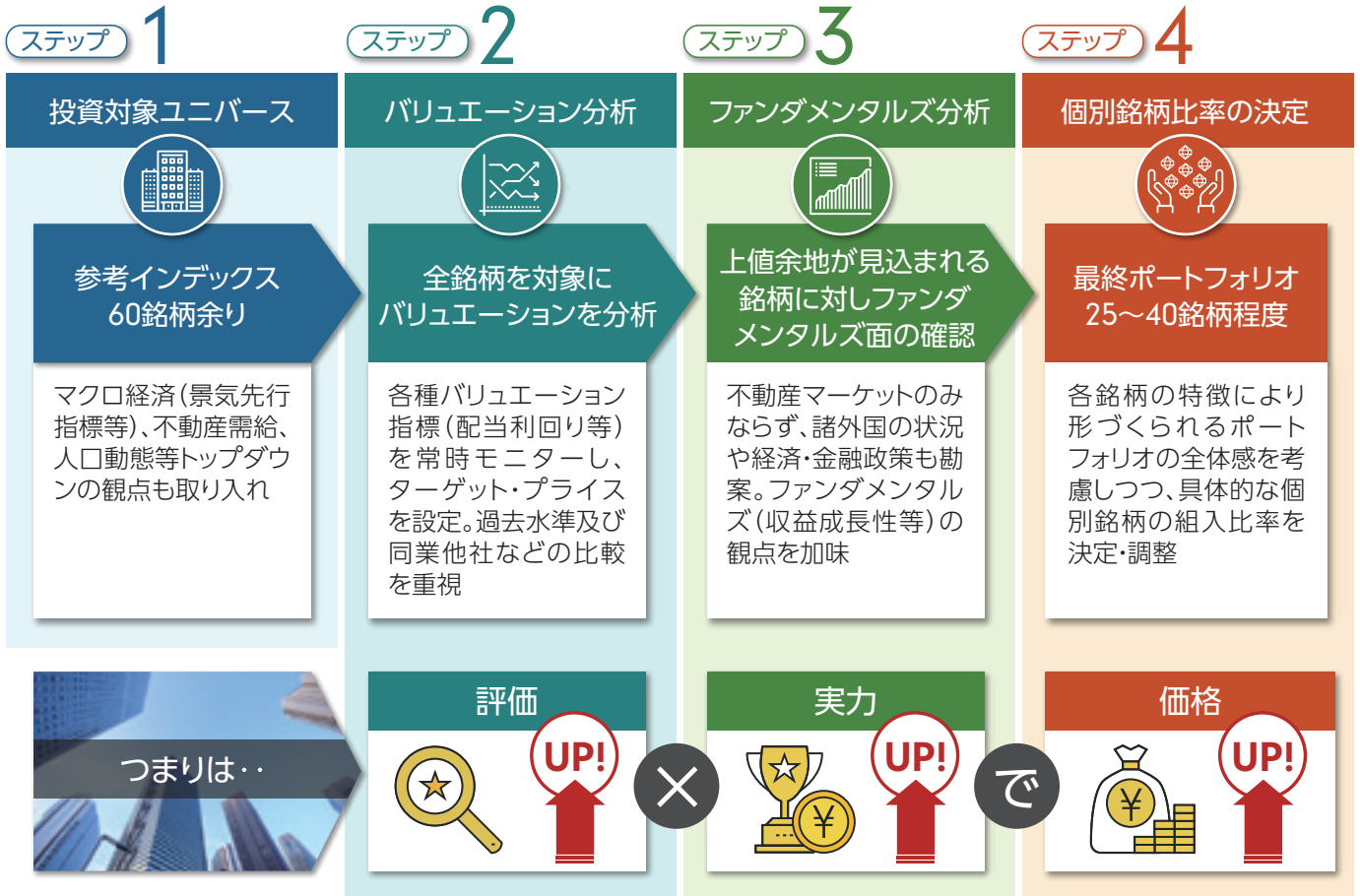
Jリート保有物件例

 オフィス 六本木ヒルズ森タワー(東京都港区) (森ヒルズリート投資法人)	 住宅 レジディアタワー乃木坂(東京都港区) (アドバンス・レジデンス投資法人)
 物流施設 GLP大阪(大阪府大阪市) (GLP投資法人)	 ホテル ホテル日航アリビラ(沖縄県) (ジャパン・ホテル・リート投資法人)

(注) 各リートのホームページなどよりフィデリティ投信作成。上記は、各リートが保有する物件の例示のために掲載しています。掲載されている個別のリートについて、そのリート等の売買を推奨もしくはフィデリティの投資判断やファンドでの保有を示唆・保証するものではありません。

運用の特徴

■ バリュエーションに重点を置いた特徴的な運用プロセス



ポートフォリオ・マネージャーの視点

好パフォーマンスの背景 “ヒットを積み重ねる堅実な運用スタイル”

- リートを含めた金融市場では、認知の歪みにより証券価値が本源的価値から乖離することが常態です。こうした動きを地道に捉えて、ポートフォリオを常に最適な状態にしておくことが重要です。
- ファンドの運用では、経済・金融市場が複雑系であるということを常に意識して運用するようにしています。投資とは壮大な予想をすることではなく、不確実性を認識して様々なシナリオの下でも資産の保全ができるようにポートフォリオを管理することだと考えております。
- バリュエーション指標には、各シナリオに関する市場の織り込み度合いが反映されると考えています。市場において値付けされた割高・割安といった評価を精査し、割安な銘柄を買うことで、ヒットを積み上げる運用を行っています。



村井晶彦
ポートフォリオ・マネージャー

(注)2025年10月末時点。

※上記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。
 ※7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。

フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド

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

当ファンド設定来で毎月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(2012年12月14日)～2025年10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。期間初の月末から積立を開始、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。

*「フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド」の運用実績に基づくシミュレーションであり、2016年9月27日設定の「フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型)」の実績に基づくものではありません。

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	3年間 (2022年10月末～)	5年間 (2020年10月末～)	10年間 (2015年10月末～)	設定来 (2012年12月14日～)
5万円	213万円 (元本180万円)	362万円 (元本300万円)	846万円 (元本600万円)	1,235万円 (元本770万円)
10万円	425万円 (元本360万円)	724万円 (元本600万円)	1,692万円 (元本1,200万円)	2,471万円 (元本1,540万円)
20万円	850万円 (元本720万円)	1,449万円 (元本1,200万円)	3,385万円 (元本2,400万円)	4,941万円 (元本3,080万円)
50万円	2,126万円 (元本1,800万円)	3,622万円 (元本3,000万円)	8,462万円 (元本6,000万円)	12,353万円 (元本7,700万円)

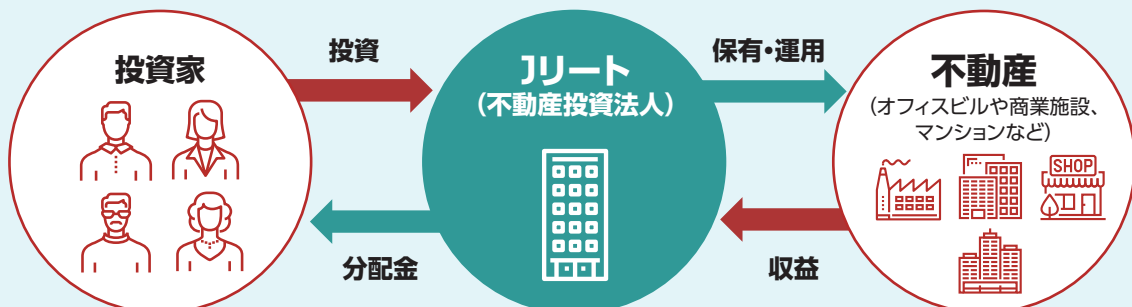
(注) フィデリティ投信作成。期間は当ファンド設定日(2012年12月14日)～2025年10月末。収益分配金を再投資した実績評価額(累積投資額)を使用。運用管理費用(信託報酬)控除後、ただし購入時手数料および収益分配金にかかる税金は考慮せず。期間初の月末から積立を開始、その後毎月末に積立を行うと仮定し、最終月末には積立を行わない。千円以下は四捨五入した金額を表示。

*「フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド」の運用実績に基づくシミュレーションであり、2016年9月27日設定の「フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型)」の実績に基づくものではありません。

ご参考

Jリートとは

- Jリートとは、多くの投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設、マンションなど複数の不動産を購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する商品です。法律上、投資信託の一種になります。
- Jリートは、東京証券取引所に上場されています。2001年9月に最初のJリートが上場されました。



※上記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。
※7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。

投資方針

1 ファイデリティ・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います。

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「ファイデリティ・リート・マザーファンド」を通じて投資を行います。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。

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。

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。

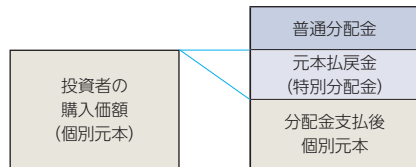
分配方針や頻度の異なるコースが存在する場合は、投資者は自身の選択に応じて投資するコースを選択することができます。販売会社によってはコース間でスイッチングが可能です。

- 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。

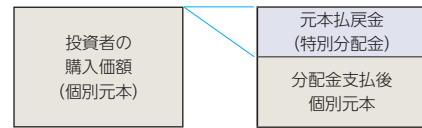
ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりりが小さかった場合も同様です。

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。

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(交付目録見書)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。

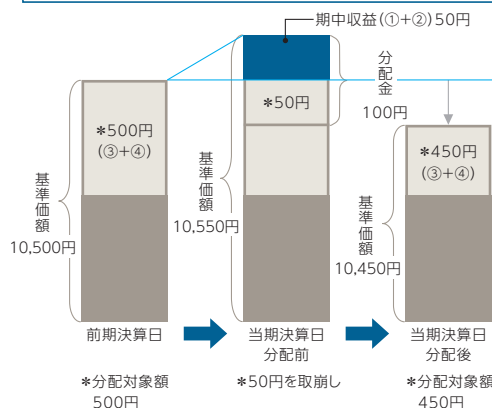
投資信託で
分配金が支払われる
イメージ



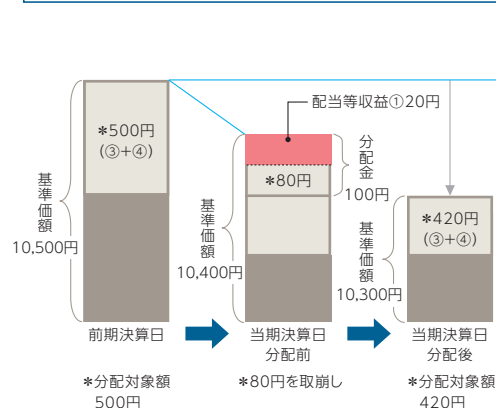
- 3 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の利子・配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。計算期間におけるファンドの運用実績は、期中の分配金支払い前の基準価額の推移および収益率によってご判断ください。

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 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

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(フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド:2012年12月14日設定 フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型):2016年9月27日設定)
収益分配 フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド:原則、毎月24日、フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型):原則、毎年10月24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 購入申込受付日の基準価額
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
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。
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。

ファンドに係る費用・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1.045%(税抜0.95%)**
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**0.10%**

※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。フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(資産成長型)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。フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンドは、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 **みずほ信託銀行株式会社**
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れ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」「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。

