

販売用資料
2016.05

フィデリティ・ リート・ アクティブ・ ファンド

追加型投信／国内／不動産投信

毎月
決算

お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求先は

 広島銀行

商号等：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
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
(1605 広告審査済)

フィデリティ投信株式会社



マイナス金利の恩恵を享受するJリート

マイナス金利の導入によって、Jリートの相対的に高い利回りに注目が集まっています。

為替変動リスクのない高利回り資産

為替相場は時に大きく変動します。

Jリートは、国内の優良不動産に投資し、その賃料などを元に配当を支払うため、直接為替変動の



※上記はイメージとして掲載するものであり、本資料で説明している内容と直接の関係はありません。また、全ての市場環境に当てはまるわけではありません。
※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。

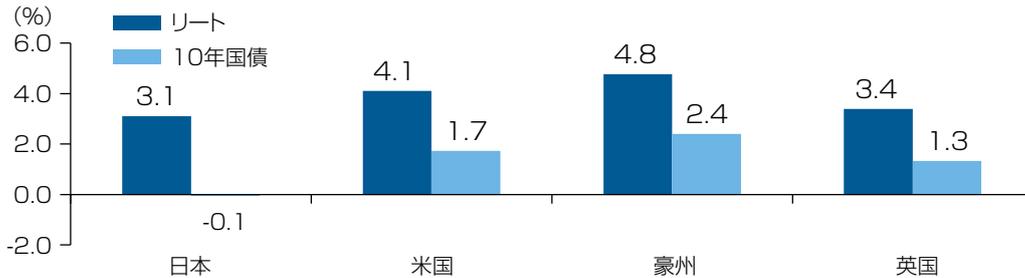
スクを受けません。



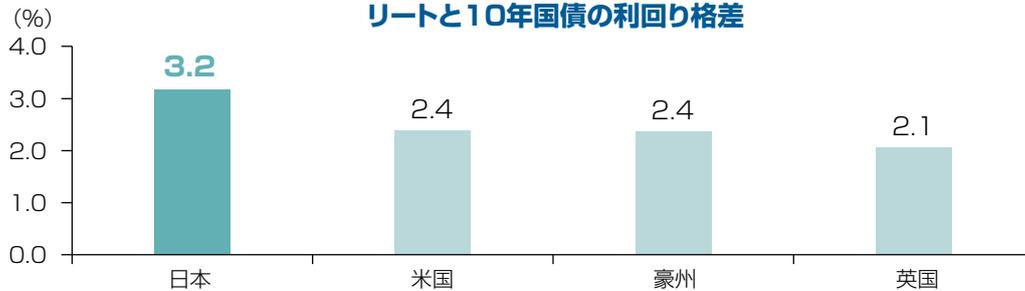
1 マイナス金利の恩恵を享受するJリート

マイナス金利政策の導入により、Jリートの相対的に高い利回りに注目が集まっています。日本は他の主要国と比較しても、Jリートの利回りと10年国債利回りの差が大きく、魅力的な水準です。

日本と主要国におけるリートと10年国債の利回り



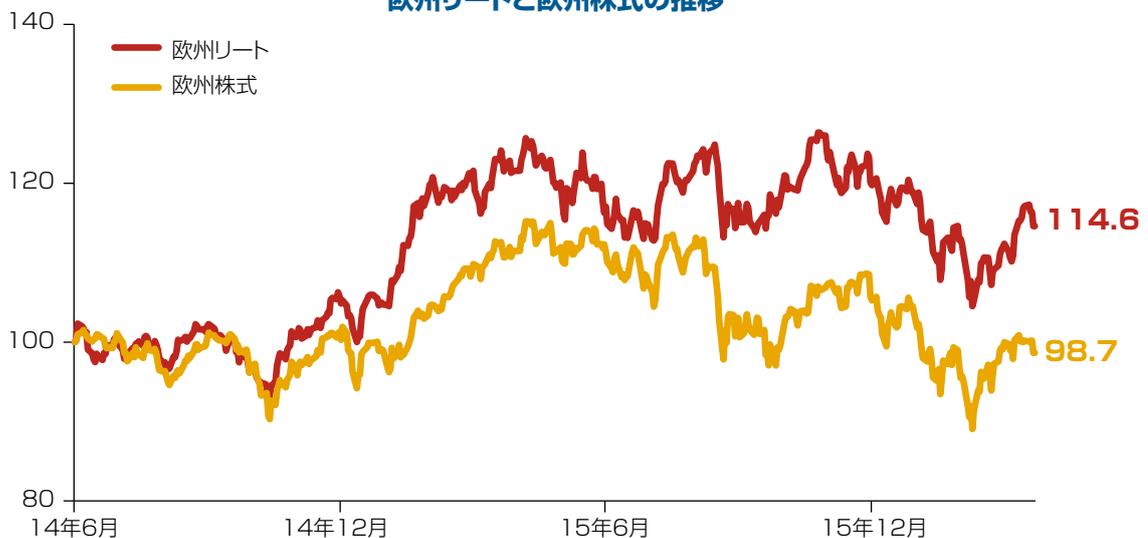
リートと10年国債の利回り格差



(注) Bloomberg、RIMESなどよりフィデリティ投信作成。2016年2月末。日本リートは東証REIT指数、米国リートはFTSE NAREIT Equity REITS指数、その他のリートはFTSE FPPA/NAREIT DEVELOPED REITS指数。

日本に先駆けてマイナス金利政策を導入した欧州では、相対的に高い利回りや資金調達コストの低下期待(=増配期待)などから、リートは株式を上回る推移となっています。

欧州リートと欧州株式の推移



(注) Bloomberg、RIMESなどよりフィデリティ投信作成。2014年6月4日(マイナス金利政策導入発表日前日)~2016年3月25日。欧州リートはS&Pヨーロッパリート・インデックス、欧州株式はMSCI ヨーロッパ・インデックス。現地通貨ベース。期間初を100として指数化。

2 為替変動リスクのない高利回り資産

為替相場は、時に大きく変動します。過去1年の間で見ても、2015年5月の1米ドル124.1円から、2016年3月末には112.4円へと約10%円高となっています。

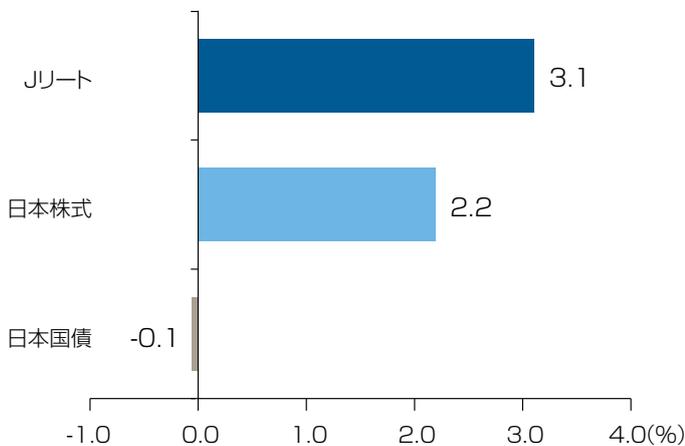


(注)RIMESよりフィデリティ投信作成。期間1996年3月末～2016年3月末。月末ベース。点線は期間平均。

為替変動リスクのない国内資産の比較では、日本株式や日本債券に比べて相対的に高い配当利回りは、Jリートの投資魅力の一つと言えます。

長期で見ると、Jリートは日本株式や日本債券に比べて高い配当利回りによる収益下支え効果や、金融緩和の恩恵を受けると見られること、保有する都市部の優良物件の賃料上昇期待などから、日本株式や日本債券を上回る推移となっています。

国内資産の利回り比較



(注)Bloomberg、RIMESなどよりフィデリティ投信作成。2016年2月末。Jリートは東証リート指数、日本株式は東証株価指数、日本国債は10年国債。

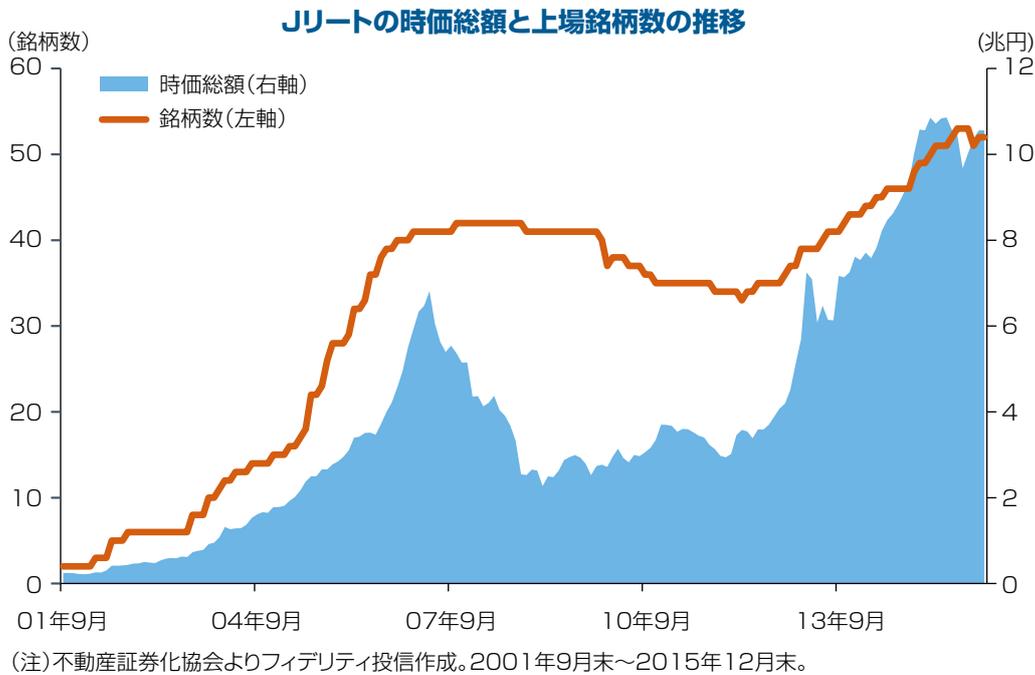
国内資産の推移



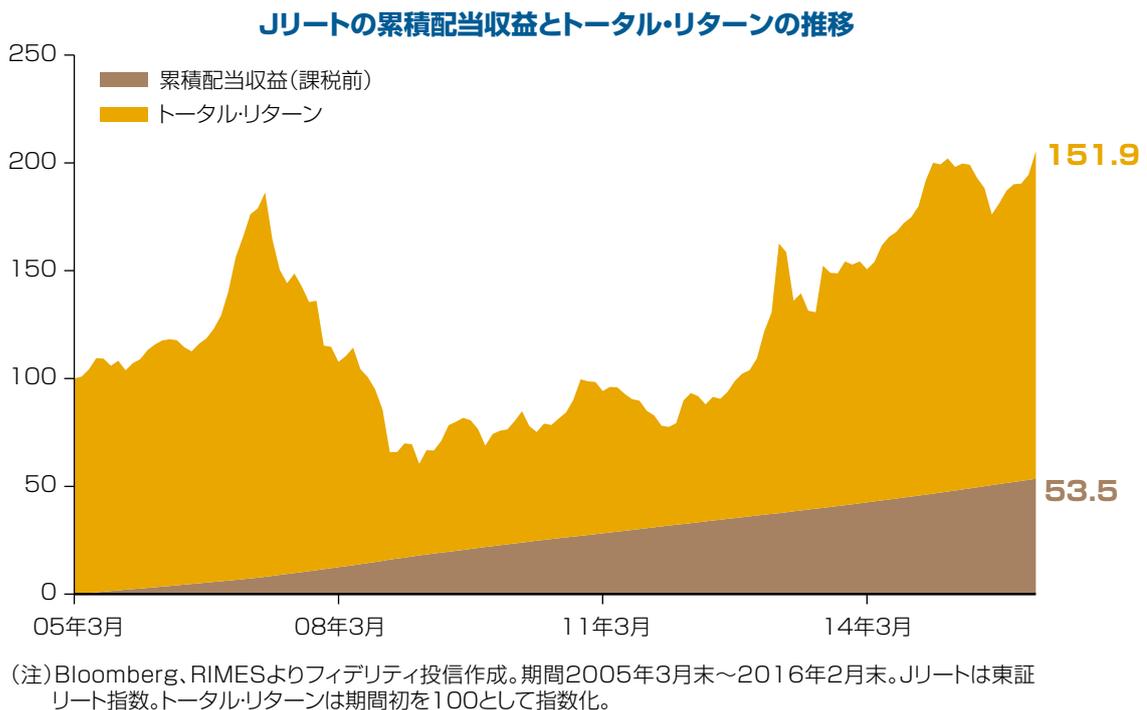
(注)Bloombergよりフィデリティ投信作成。Jリートは東証リート指数、日本株式は東証株価指数、日本債券はシティ日本国債インデックス。期間:2003年3月末～2016年3月末。期間初を100として指数化。

3 Jリート市場の概要

Jリート市場は、2001年に誕生して以降、リーマン・ショックなどの影響を乗り越えて、時価総額、上場銘柄数が拡大しています。

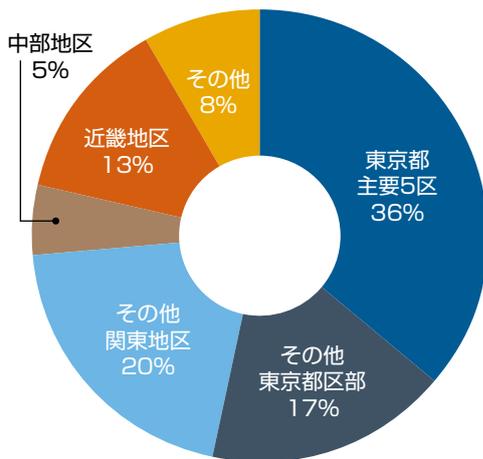


Jリートは、投資先不動産から得る賃料収入などを原資にした、配当による収益の下支え効果が期待されます。Jリートの安定的な配当収益は長期的にトータル・リターンに寄与しています。



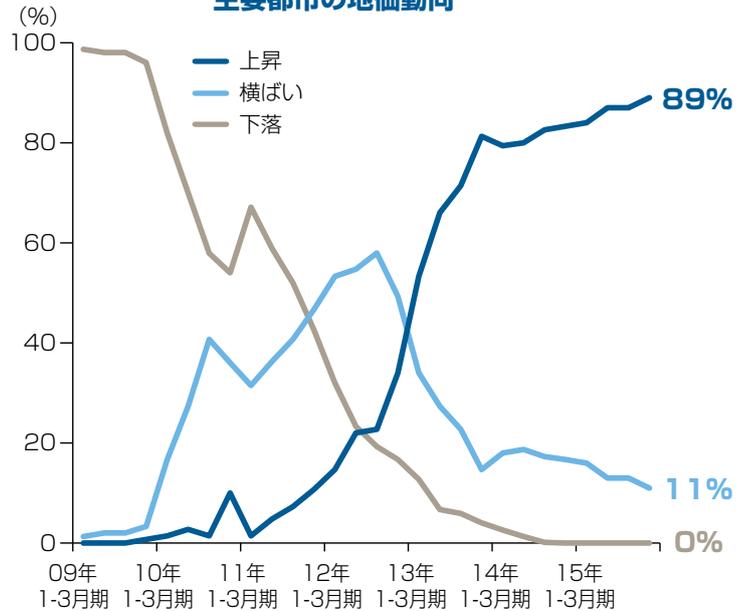
Jリートは、東京などの都市部を中心に物件を所有しています。首都圏などでは、地方などからの人口流入により、世帯数や人口が増加しています。

Jリート保有物件の所在地別割合



(注)不動産証券化協会よりフィデリティ投信作成。2016年2月末。

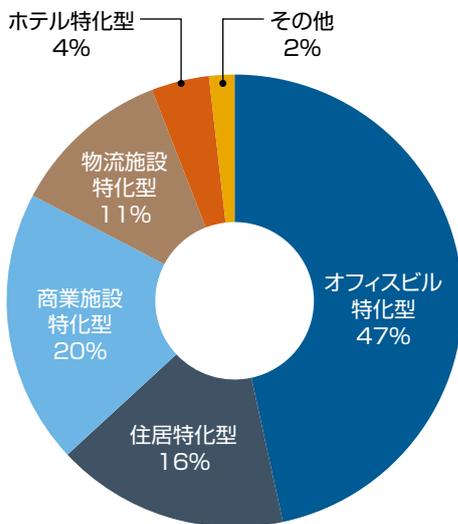
主要都市の地価動向



(注)国土交通省「主要都市の高度利用地価動向報告」よりフィデリティ投信作成。2009年1-3月期～2015年10-12月期。

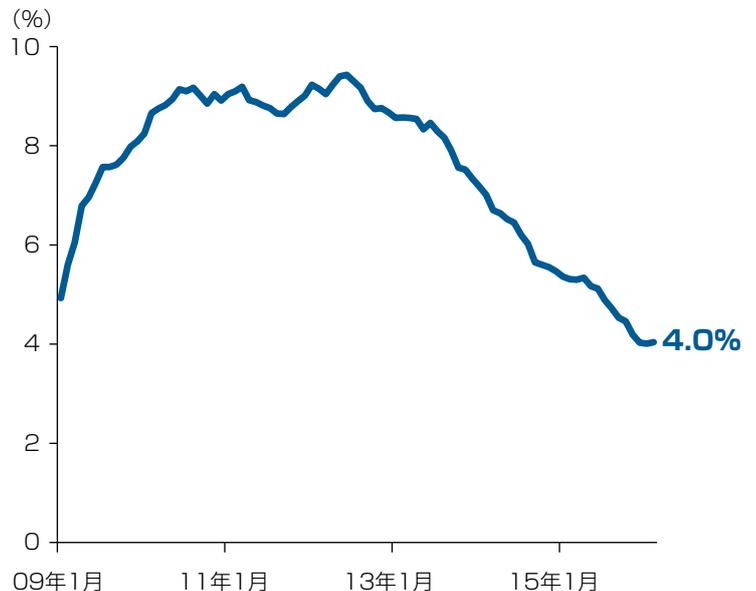
企業業績の改善や雇用環境の好転などを背景に、東京地区のオフィス空室率は低下傾向となっています。良好な需給関係などから、賃料の上昇が期待されます。

Jリート保有物件の用途別割合



(注)不動産証券化協会よりフィデリティ投信作成。2016年2月末。

東京ビジネス地区のオフィス空室率の推移



(注)Bloombergよりフィデリティ投信作成。2009年1月末～2016年2月末。

Jリートの投資対象物件

Jリートは、以下のような多様な物件に投資しています。

オフィス



NBFプラチナタワー(東京都港区)
(日本ビルファンド投資法人)

総合型



六本木ヒルズ森タワー(東京都港区)
(森ビルズリート投資法人)

商業



ジャイル(東京都渋谷区)
(日本リテールファンド投資法人)

物流



プロロジスパーク座間2(神奈川県座間市)
(日本プロロジズリート投資法人)

ホテル



神戸メリケンパークオリエンタルホテル(兵庫県神戸市)
(ジャパン・ホテル・リート投資法人)

住宅



レジディアルタワー乃木坂(東京都港区)
(アドバンス・レジデンス投資法人)

(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。

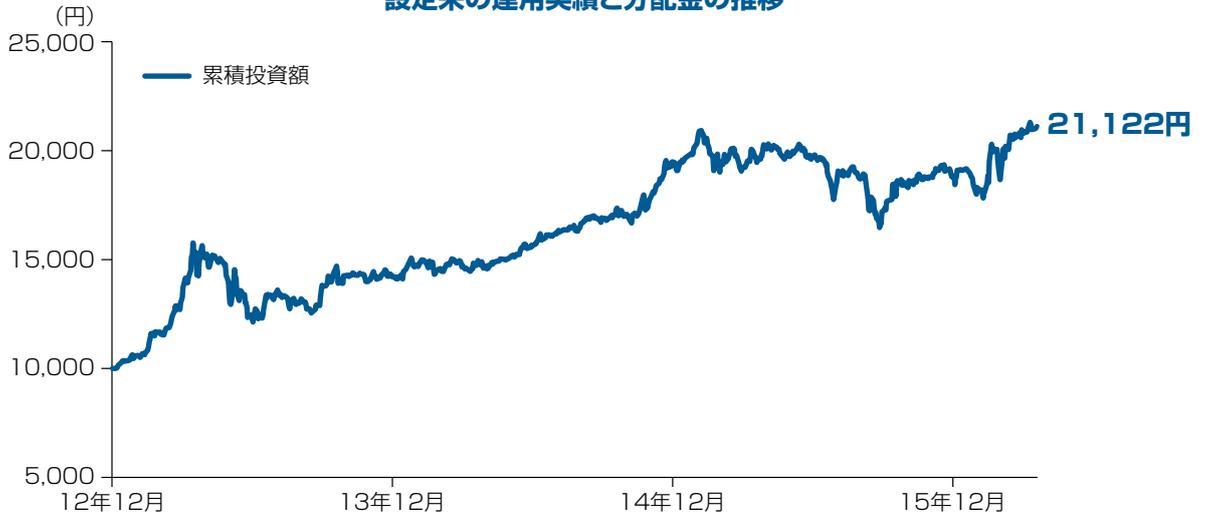
ご参考

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(日本ビルファンド投資法人(8951))が上場されました。



設定来の運用実績と分配金の推移



| 2016年3月末 | 直近1カ月 | 3カ月 | 6カ月 | 1年 | 3年 | 設定来 |
|----------|-------|-------|-------|------|-------|--------|
| ファンド | 2.9% | 10.2% | 15.1% | 7.2% | 37.9% | 111.2% |

| 収益分配金（過去5期分および設定来累計額）（1万口当たり／税引前） | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| 第35期 （15年11月） | 第36期 （15年12月） | 第37期 （16年1月） | 第38期 （16年2月） | 第39期 （16年3月） | 設定来 累計額 |
| 150円 | 150円 | 150円 | 150円 | 150円 | 5,560円 |

（注）2012年12月14日（設定日）～2016年3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。

※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。

実績配当利回り

（2016年1月29日現在）

| | 2016年1月末 | 2015年12月末 |
|---------------------|----------|-----------|
| フィデリティ・Jリート・マザーファンド | 3.36% | 3.36% |

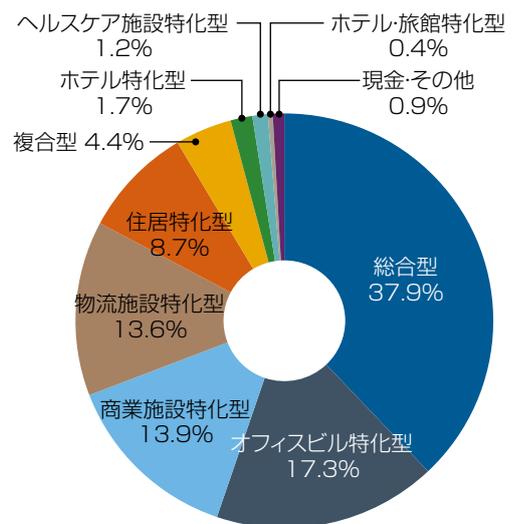
組入上位10銘柄（組入銘柄数：37）（2016年1月29日現在）

| | 銘柄 | 用途 | 比率 |
|----|-----------------------|-----------|------|
| 1 | 日本ビルファンド投資法人 | オフィスビル特化型 | 8.8% |
| 2 | ジャパンリアルエステイト投資法人 | オフィスビル特化型 | 8.3% |
| 3 | 日本リテールファンド投資法人 | 商業施設特化型 | 6.5% |
| 4 | 野村不動産マスターファンド投資法人投資証券 | 総合型 | 6.5% |
| 5 | GLP投資法人投資証券 | 物流施設特化型 | 5.8% |
| 6 | 日本プロダクトリート投資法人投資証券 | 物流施設特化型 | 5.6% |
| 7 | オリックス不動産投資法人 | 総合型 | 5.3% |
| 8 | ジャパンエクセレント投資法人 | 総合型 | 5.0% |
| 9 | ユナイテッドアーバン投資法人 | 総合型 | 4.7% |
| 10 | フロンティア不動産投資法人 | 商業施設特化型 | 4.1% |

上位10銘柄合計 60.6%

用途別組入状況

（2016年1月29日現在）



（対純資産総額比率）

※組入上位10銘柄および用途別組入状況はマザーファンドベースです。

※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。

※用途は一般社団法人不動産証券化協会の分類に準じてフィデリティ投信が作成しています。

※ファンドは短期資金の運用の一環として、委託会社が設定した「フィデリティ・円キャッシュ・ファンド（適格機関投資家専用）」に投資する場合があります。これはあくまでも短期資金の運用であるため、組入上位10銘柄には含めず、資産としては「現金・その他」に分類いたしております。なお、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。

※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。

※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。

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

投資方針

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。

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

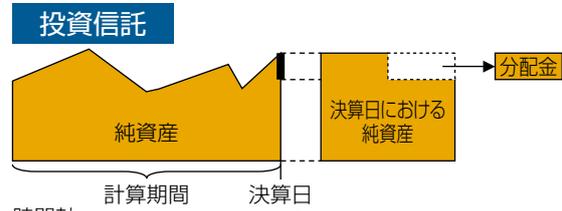
ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。

[収益分配金に関する留意事項]

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。



(注) 預金は定率の円建て預金をイメージして記載しています。
預金元本は必ずしも全額保証されているものではありません。

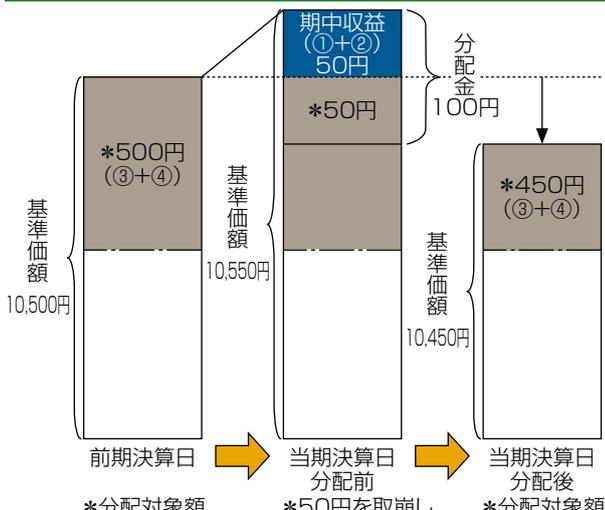


(注) 投資信託の純資産から支払われる分配金をイメージして記載しています。

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。

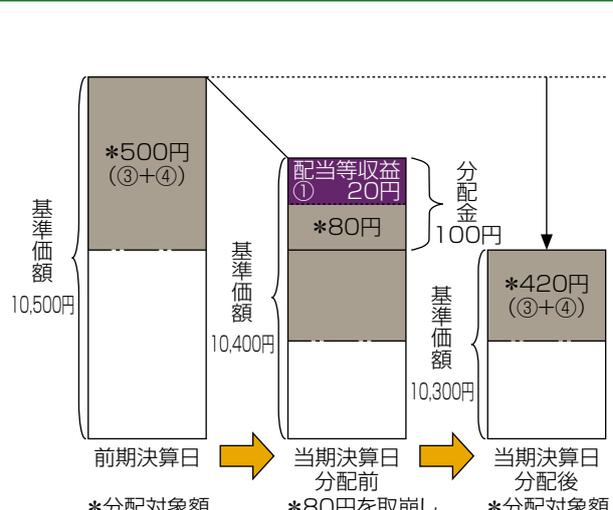
**前期決算から基準価額が上昇
当期計算期間の収益がプラスの場合**



※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。

**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**

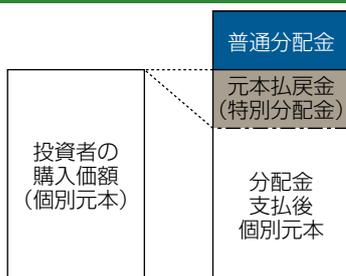


投資者のファンドの購入価額によっては分配金はその支払いの一部、または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。

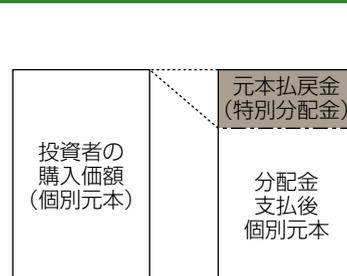
ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり率が小さかった場合も同様です。

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（交付目論見書）をご参照ください。

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

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 <http://www.fidelity.co.jp/fij/>
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。

その他のファンド概要

設定日 2012年12月14日
信託期間 2012年12月14日から2023年4月24日まで
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 毎月24日(ただし休業日の場合は翌日以降の最初の営業日)に決算を行ない、収益分配方針に基づき分配を行います。ただし、必ず分配を行なうものではありません。
※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。
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。

ファンドに係る費用・税金

購入時手数料 **3.24%(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1.026%(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、マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額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差し引かれます。(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**0.30%**

※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、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
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:<http://www.fidelity.co.jp/fij/>)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おりません。
- 「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(<http://www.fidelity.co.jp/fij/>)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。