



スペシャル・レポート
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)

販売用資料

追加型投信/海外/不動産投信

2012. 1

フィデリティ投信株式会社



「フィデリティ・USリート・ファンド」の運用担当者、スティーブ・ビューラー (Steve Buller) が、2011年の米国リート市場を振り返り、2012年の見通しをお伝えします。

運用担当者: スティーブ・ビューラー (Steve Buller)
 1992年フィデリティ入社。ファンド設定時(2003年12月)より運用を担当。

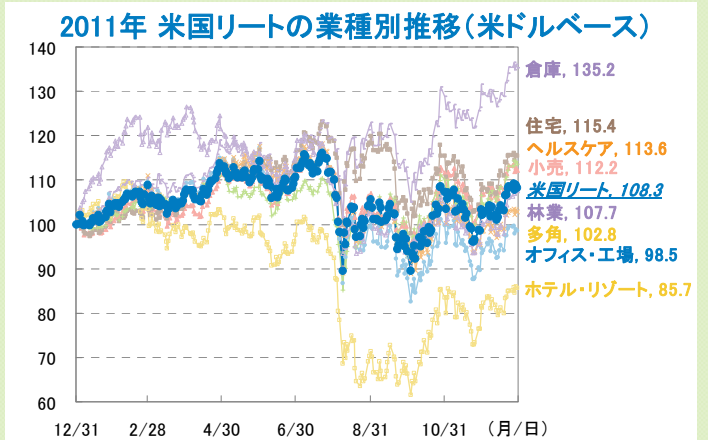
■ 昨年の米国リート市場

2011年の米国リート市場は、株式市場での変動性の高まりなど外部要因による影響を受けながらも、堅調に推移しました。これは、リートが保有している商業用不動産の収益性などが改善してきていることと、米国リートの良質物件の追加取得により増益が期待されることなどが背景となっています。

● 2011年の米国リート市場

2011年の米国リート市場は、前半は全業種ともに堅調に推移しました。7月以降に欧州財政問題に端を発した株式市場の変動性の高まりから一旦下落しました。しかし10月以降、欧州財政問題への対応が進んだことや米国経済の回復が確認されると再び値を戻し、米国リートは年間で+8.3%の上昇となりました。

業種別では、持家比率の低下(集合住宅へのニーズの高まり)などから住宅および倉庫セクターが堅調でした。

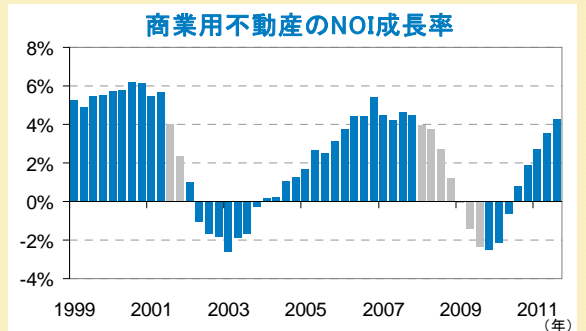


* 米国リート: NAREIT Equity REITsインデックス。期間: 2010年12月末~2011年12月末。2010年12月末を100として指数化。

● 商業用不動産の大幅改善

リートが保有する商業用不動産が主に賃貸等から稼得するキャッシュフローの伸びを示すNOI成長率*は、2010年後半からプラスに転じ、2011年第3四半期には+4%超の伸び(前年同期比)まで改善してきています。特に住宅セクターは+7.6%(前年同期比)と、相対的に高い伸びを示しています。

* NOI(Net Operating Income)は、物件の賃貸等の主たる営業から稼ぎ出されるキャッシュフロー。
 NOI成長率は、同一物件比較によるデータ 棒グラフ(灰色)は景気後退局面。



期間: 1998年10-12月期~2011年7-9月期

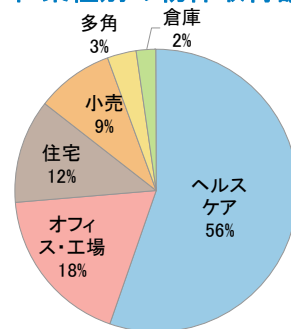
● 活発化する良質の物件取得

2011年はヘルスケア・セクターで、病院や高齢者向け介護施設を運営している企業から物件をまとめて買い取るといったケースが多く見られました。

年後半には、住宅セクターやオフィス・工場セクターにもニューヨークなど大都市圏での優良物件の取得が広がってきています。

* 右グラフは、2011年12月末時点で物件取得額が確定している案件を集計したものです。

2011年 業種別の物件取得額の割合



注) BloombergおよびFMRよりフィデリティ投信が作成。

注) 上記は過去の実績または現段階での予想であり、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。



■ 今年の米国リート市場の見通し

米国リート市場は、今年も引き続き好調に推移すると考えております。

リートの調達コストは低水準に留まり、その業績も堅調に改善してきております。また、米国リートの配当利回りは相対的に高いことなど、強気と考える材料が多いことがその理由です。

一方で、リート価格の変動性が高まってきていることなど、一部懸念される材料もあります。

● 強気と考える材料

1. 2012年も米国景気が緩やかに改善していくと予想されていることや新規供給物件が頭打ちであることなどから、米国リートが投資している物件の稼働率とNOI *1成長率は、引き続き改善する見通しです。また、商業用不動産価格の上昇も期待されます。

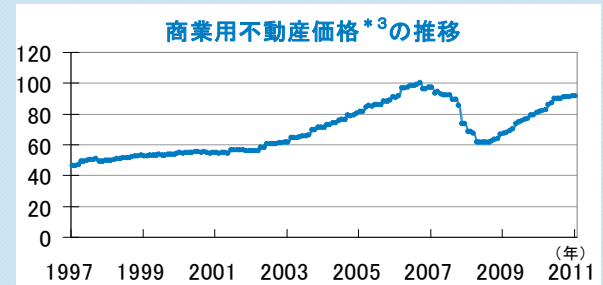
*1 NOI(Net Operating Income)は、物件の賃貸など主たる営業から稼ぎ出されるキャッシュフロー。

2. 米国リートの一株当たりFFO成長率*2は上昇を続ける見込みです。昨年を上回る10%超の水準と予想されています。

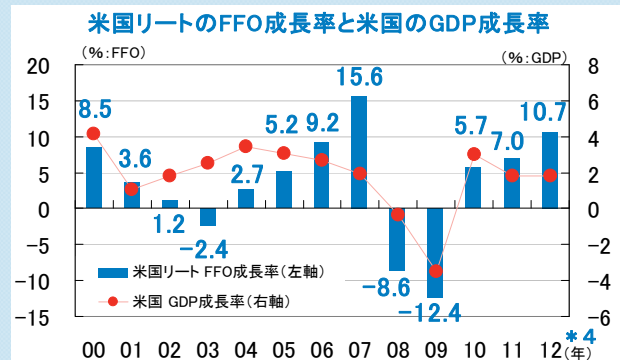
*2 一株当たりFFO成長率は、リートのキャッシュフロー成長を計る指標。株式のEPS成長率に似たもの。FFO(Funds From Operations)は、不動産の運用によって生み出させるキャッシュフローの内、投資家に配分することが可能な金額。

3. 米国リートの調達コストは低水準が続いています。昨年はリートによる追加物件取得額はヘルスケアセクターを中心に約400億米ドルと過去最大となりましたが、今年も住宅やオフィスなど様々なセクターに追加取得が広がり、昨年並みの物件取得が続くと見られています。

4. リートの配当利回りは、他の資産クラスと比べて魅力的な水準にあります。さらに2012年には業績改善などを背景に配当金額は増えてくると見られています。



*3 グリーンストリート商業用不動産価格指数。期間1997年12月～2011年12月。



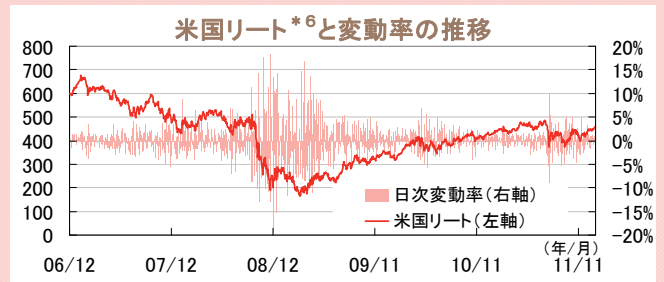
*4 11年、12年は予想値。期間:2000年～2012年。



*5 NAREIT Equity REIT配当利回りから国債10年物利回りを控除。期間:1999年12月～2011年12月。

● 懸念される材料

1. 米国リート価格の変動性が、2011年後半より高まってきています。
2. 欧州財政問題の長期化による世界経済の悪化から、リートへの間接的な影響を受ける可能性も考えられます。



*6 NAREIT Equity REITインデックス。期間:2006年12月～2011年12月。

注) FMR、IMFおよびBloombergよりフィデリティ投信が作成。

注) 上記は過去の実績または現段階での予想であり、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。

5ページ目以降を必ずご確認ください。



■主要資産クラスの中での米国リートの年次パフォーマンス(米ドルベース)

1997年から2011年までの15年間で、米国リートは主要資産クラスの中で、最も高いパフォーマンスとなった年が5回ある資産クラスです。相対的に上位(1位から3位まで)であった年およびプラスの騰落率であった年は、11回を占めておりました。一方で最下位であった年は過去2回のみ(1999年、2007年)にとどまっています。

1997年～2011年の年次騰落率で、米国リートの平均騰落率は約11%と主要資産クラスの中で最も高く、数少ない2桁のパフォーマンスをあげた資産クラスであることがわかります。米国リート投資には、引き続き魅力的なパフォーマンスを期待できると考えております。

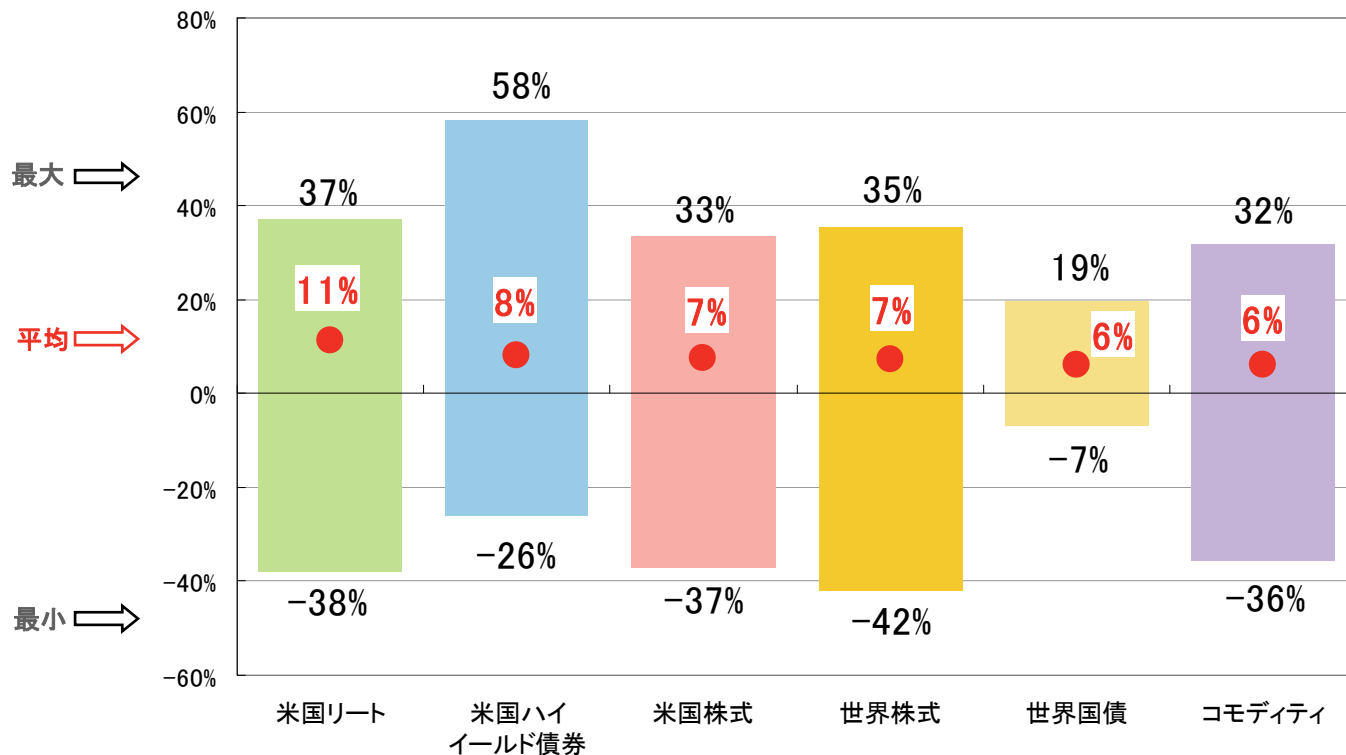
米国リートの年次騰落率(米ドルベース)と主要資産クラスにおける順位

1997年	1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
第2位	第5位	第6位	第2位	第1位	第3位	第1位	第1位	第2位	第1位	第6位	第5位	第3位	第1位	第1位
20.3%	-17.5%	-4.6%	26.4%	13.9%	3.8%	37.1%	31.6%	12.2%	35.1%	-15.7%	-37.7%	28.0%	27.9%	8.3%

6つの主要資産クラスの年次(暦年)ベースで比較。全て米ドルベース。

主要資産クラスは、米国リート、米国ハイイールド債券、世界国債、米国株式、世界株式、コモディティの6つ。

主要資産クラス別の年次騰落率(米ドルベース)の最大・最小・平均(1997年～2011年)



騰落率は、以下のインデックスを使用して計算。全て、米ドルベース、年次(暦年)ベース。

米国リート: FTSE NAREIT Equity REITs インデックス(トータルリターン)、米国ハイイールド債券: バンクオブアメリカ メリルリンチ・USハイ・イールド・マスターII・コンストレインド・インデックス(トータルリターン)、世界国債: シティグループ世界国債指数(トータルリターン)、米国株式: S&P500(トータルリターン)、世界株式: MSCI AC ワールド・インデックス(トータルリターン)、コモディティ: Dow Jones UBSコモディティ・インデックス(トータルリターン)。

注) FMR、BloombergおよびRIMESよりフィデリティ投信が作成。

注) 上記は過去の実績での予想であり、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。



フィデリティ投信株式会社

「フィデリティ・USリート・ファンド」(以下「ファンド」) 2011年の基準価額の推移

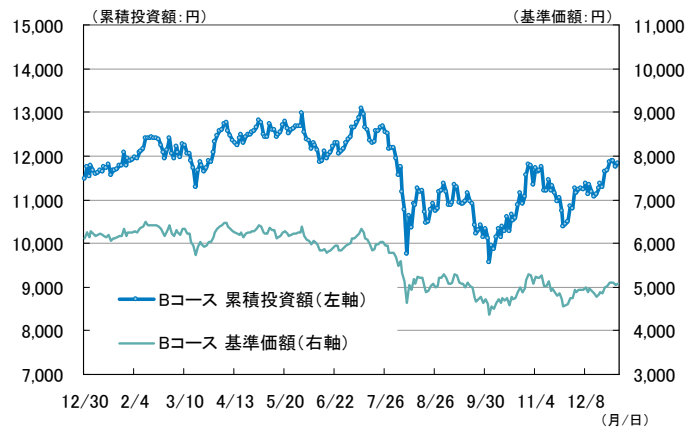
- ファンドの基準価額は、2011年年初から概ね堅調に推移してきました。しかし、7月下旬以降、米国の連邦債務上限引上げ問題や欧州財政問題が再燃したことなどから一旦下落しました。10月以降は、欧州財政問題に一定の対応が取られたことや米国経済の堅調ぶりが確認されると反発しました。
- 2011年の1年間では Aコース+8.6%、Bコース+2.9%の騰落率となっており、パフォーマンスも急速に回復してきています。

《ファンドの年初来基準価額等の推移》

(2011年12月30日現在)

A(為替ヘッジあり)

B(為替ヘッジなし)



期間: 2010年12月30日～2011年12月30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。※基準価額は運用管理費用(信託報酬)控除後のものです。

《ファンドの累積リターン等の推移》

(2011年12月30日現在)

A(為替ヘッジあり)

B(為替ヘッジなし)

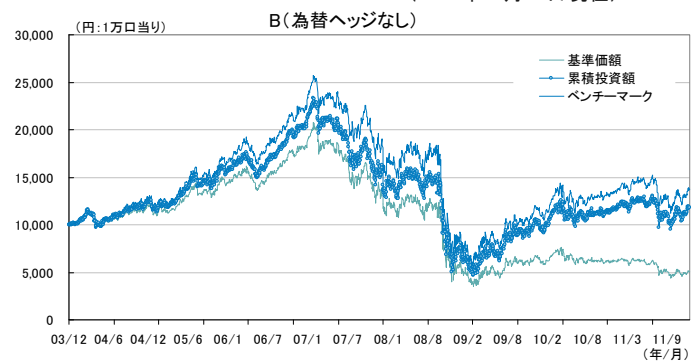
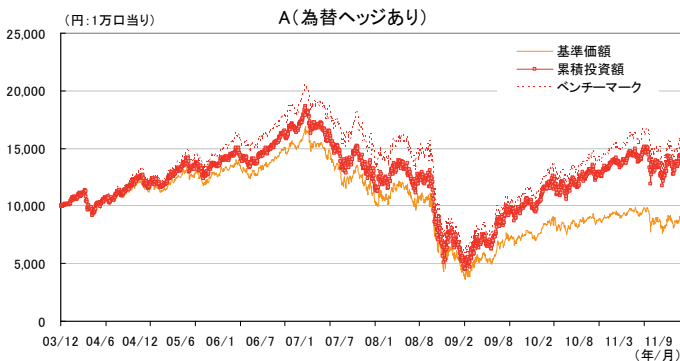
	過去1ヶ月	過去3ヶ月	過去6ヶ月	過去1年間
ファンド	9.8%	12.7%	-0.2%	8.6%
ベンチマーク	4.6%	14.9%	-2.1%	7.4%

	過去1ヶ月	過去3ヶ月	過去6ヶ月	過去1年間
ファンド	9.5%	14.4%	-4.5%	2.9%
ベンチマーク	4.1%	16.9%	-5.4%	3.0%

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。ベンチマークは8ページをご参照ください。

《ファンドの設定来基準価額等の推移》

(2011年12月30日現在)



期間: 2003年12月9日～2011年12月30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。

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。

5ページ目以降を必ずご確認ください。



スペシャル・レポート
 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)

販売用資料

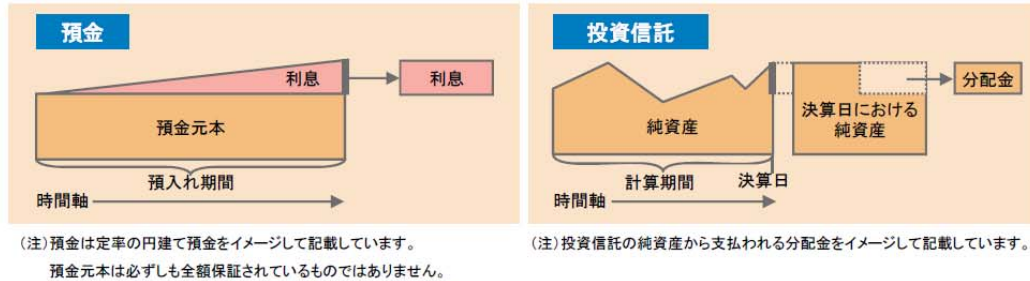
追加型投信/海外/不動産投信

2012. 1

フィデリティ投信株式会社

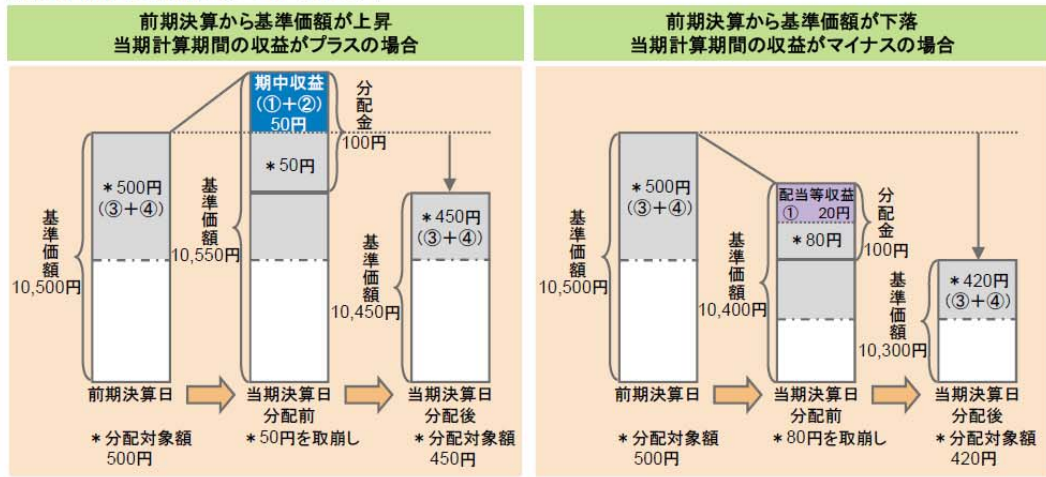
[収益分配金に関する留意事項]

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。



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。

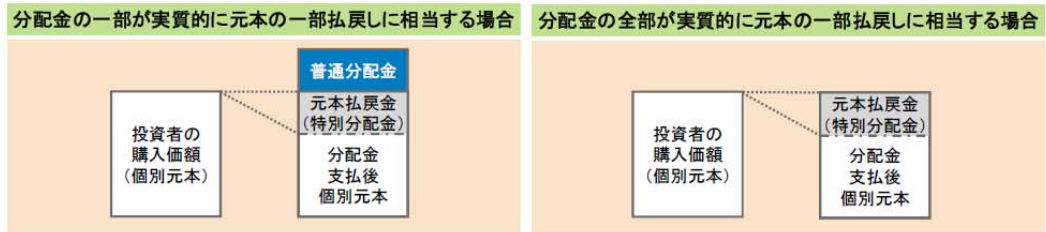


※分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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。

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。



・「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。



フィデリティ投信株式会社

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)に投資を行いません。
- 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せん。
- 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、フィデリティ・マネジメント・アンド・リサーチ・カンパニーに、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。)/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。)」は主としてマザーファンドに投資を行いません。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。

為替変動リスク

Aコースは為替ヘッジを行なうことで、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、為替ヘッジを行なう際には当該通貨と円と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なう場合には、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

エマージング市場に関する留意点

エマージング市場(新興諸国市場)への投資においては、政治・経済的不確実性、決済システム等市場インフラの未発達、情報開示制度や監督当局による法制度の未整備、為替レートの大きな変動、外国への送金規制等の状況によって有価証券の価格変動が大きくなる場合があります。



スペシャル・レポート
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)

販売用資料

追加型投信/海外/不動産投信

2012. 1

フィデリティ投信株式会社

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。

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。



スペシャル・レポート
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)

販売用資料

追加型投信/海外/不動産投信

2012. 1

フィデリティ投信株式会社

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/fj/>

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。

留意点 :ご購入、ご換金およびスイッチングの受付については、原則として、毎営業日(ただし、ニューヨーク証券取引所の休業日またはニューヨークの銀行休業日と同日の場合は除きます。)の午後3時まで受け付けます。ただし、販売会社によってはスイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

その他のファンド概要

設定日 2003年12月9日

信託期間 原則として無期限

ベンチマーク Aコース:FTSE NAREIT Equity REITs インデックス*¹(税引前配当金込/円ヘッジ指数)*²

Bコース:FTSE NAREIT Equity REITs インデックス*¹(税引前配当金込/円ベース指数)*³

*1 FTSE NAREIT Equity REITs インデックスとは、FTSE社が発表する、ニューヨーク証券取引所、アメリカン証券取引所、NASDAQ登録の全エクイティ型REITを構成銘柄とする米国の代表的なREIT指数です。

*2 FTSE NAREIT Equity REITs インデックス(税引前配当金込/円ヘッジ指数)は、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相当分を差し引いて委託会社が算出しています。

*3 FTSE NAREIT Equity REITs インデックス(税引前配当金込/円ベース指数)は、基準価額の計算日当日に株式会社三菱東京UFJ銀行が発表する対顧客直物電信売買相場の仲値換算レートで算出しています。

※ FTSE NAREIT Equity REITs インデックスは、FTSE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に帰属します。

収益分配 毎月15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ないます。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。

ファンドに係る費用・税金

購入時手数料 3.675%(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 純資産総額に対し年率1.47%(税抜1.40%)

(信託報酬)

その他の費用 法定書類等の作成等に要する費用、監査費用等が投資信託財産から差し引かれます。

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。

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。

※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】社団法人 投資信託協会 社団法人 日本証券投資顧問業協会

投資信託財産の運用指図などを行ないます。

受託会社 **中央三井アセット信託銀行株式会社**

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。

運用の委託先 **フィデリティ・マネジメント・アンド・リサーチ・カンパニー(所在地:米国マサチューセッツ州)**

委託会社よりファンドの主要投資対象であるマザーファンドの運用の指図に関する権限の委託を受け、マザーファンドの運用の指図(為替ヘッジ取引を除きます。)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/fj/>)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・USリート・ファンドA(為替ヘッジあり)／B(為替ヘッジなし)」が投資を行な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な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(<http://www.fidelity.co.jp/fj/>)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。

IM120127-5