

受益者のみなさまへ

毎々、格別のお引き立てにあずかり、厚くお礼申し上げます。  
さて、「フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド(隔月決算型)」は、第12期から第14期までの決算を行ないました。当ファンドは、わが国の取引所に上場されている不動産投資信託証券(リート)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的として運用を行いました。ここに、運用状況をご報告申し上げます。  
今後とも一層のご愛顧を賜りますよう、お願い申し上げます。

運用報告書  
(全体版)

第5作成期(2025年5月8日～2025年11月6日)  
第12期(決算日 2025年7月7日)  
第13期(決算日 2025年9月8日)  
第14期(決算日 2025年11月6日)

■当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信／国内／不動産投信	
信託期間	原則として無期限(2023年7月24日設定)	
運用方針	●フィデリティ・Jリート・マザーファンド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)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。 ●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。	
主要運用対象	ベビーフンド	フィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券を主要な投資対象とします。
	マザーファンド	わが国の取引所に上場されている不動産投資信託証券(リート)を主な投資対象とします。
組入制限	ベビーフンド	株式への実質的な直接投資は行いません。 不動産投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。
	マザーファンド	株式への直接投資は行いません。 不動産投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。
分配方針	毎決算時(原則1月、3月、5月、7月、9月および11月の各6日。同日が休業日の場合は翌営業日。)に、原則として以下の収益分配方針に基づき分配を行ないます。 ●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、必ず分配を行な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ないます。	

フィデリティ・Jリート・アクティブ・ファンド  
(隔月決算型)

〈お問合せ先〉

フィデリティ投信株式会社 カスタマー・コミュニケーション部  
東京都港区六本木七丁目7番7号 TRI-SEVEN ROPPONGI

 0570-051-104

受付時間: 営業日の午前9時～午後5時

固定電話、携帯電話からお問い合わせいただけます。

国際電話、一部のIP電話からはご利用いただけません。

 <https://www.fidelity.co.jp/>

お客様の口座内容などに関するご照会は、お申し込みされた販売会社にお尋ねください。

フィデリティ投信株式会社



■設定以来の運用実績

作 成 期	基 準 価 額			(参 考 指 数) <sup>*</sup>		投資信託 受益証券 組入比率	投資証券 組入比率	純 資 産 額
	(分配落)	税 込 金 分 配	期 中 率 騰 落	東証REIT指数 (配当込み)	期 中 率 騰 落			
(設定日) 2023年 7 月24日	円 10,000	円 —	% —	4,450	% —	% —	% —	百万円 0
1 作成期(2023年11月 6 日)	9,981	0	△0.2	4,428	△0.5	—	98.6	0
2 作成期(2024年 5 月 7 日)	10,096	122	2.4	4,518	2.0	—	98.8	27
3 作成期(2024年11月 6 日)	9,294	118	△6.8	4,257	△5.8	—	98.4	34
4 作成期(2025年 5 月 7 日)	9,755	120	6.3	4,495	5.6	—	98.8	51
5 作成期(2025年11月 6 日)	11,326	135	17.5	5,270	17.2	—	97.8	102

※当ファンドは、ベンチマークを設定していません。参考指数として東証REIT指数(配当込み)\*を記載しております。  
\* 東証REIT指数の指数値及び東証REIT指数に係る標準又は商標は、株式会社JPIX総研又は株式会社JPIX総研の関連会社(以下「JPIX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウ及び東証REIT指数に係る標準又は商標に関するすべての権利はJPIXが有します。JPIXは、東証REIT指数の指数値の算出又は公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。  
(注1) 基準価額の騰落率は分配金込み。(分配金を再投資することにより算出したファンドの騰落率とは異なります。)  
(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資信託受益証券組入比率」、「投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。  
(注3) 設定日の基準価額は当初設定価額を、純資産総額は当初設定元本を記載しています。  
(注4) 1 作成期対応期間(第1期～第2期)、2 作成期対応期間(第3期～第5期)、3 作成期対応期間(第6期～第8期)、4 作成期対応期間(第9期～第11期)、5 作成期対応期間(第12期～第14期)の各作成期末税込分配金は、各作成期対応期間の累計です。  
(注5) (設定日)参考指数はファンド設定日前営業日(2023年 7 月21日)の値です。

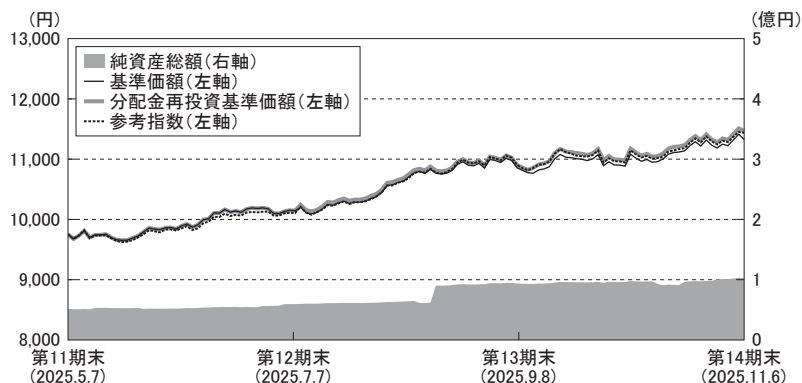
■過去 6 ヶ月間の基準価額と市況等の推移

決算期	年 月 日	基 準 価 額		(参 考 指 数)		投 資 信 託 受 益 証 券 組 入 比 率	投 資 証 券 組 入 比 率
			騰 落 率	東証REIT指数 (配 当 込 み)	騰 落 率		
第12期	(期 首) 2025年 5 月 7 日	円 9,755	% —	4,495	% —	% —	% 98.8
	5 月末	9,831	0.8	4,510	0.3	—	98.5
	6 月末	10,102	3.6	4,638	3.2	—	98.6
	(期 末) 2025年 7 月 7 日	10,243	5.0	4,705	4.7	—	98.8
第13期	(期 首) 2025年 7 月 7 日	10,200	—	4,705	—	—	98.8
	7 月末	10,575	3.7	4,868	3.5	—	98.4
	8 月末	10,944	7.3	5,059	7.5	—	98.2
	(期 末) 2025年 9 月 8 日	10,811	6.0	5,001	6.3	—	98.6
第14期	(期 首) 2025年 9 月 8 日	10,766	—	5,001	—	—	98.6
	9 月末	10,957	1.8	5,076	1.5	—	98.8
	10 月末	11,224	4.3	5,200	4.0	—	97.5
	(期 末) 2025年11月 6 日	11,373	5.6	5,270	5.4	—	97.8

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

## ■運用経過の説明

### ●基準価額等の推移



第12期首: 9,755円

第14期末: 11,326円 (既払分配金135円)

騰落率: 17.6% (分配金再投資ベース)

(注) 分配金再投資基準価額および参考指数は、2025年5月7日の値をファンドの基準価額と同一になるように指数化しています。

\* 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

\* 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客様の損益の状況を示すものではありません。

※参考指数は「東証REIT指数(配当込み)」です。

### ●基準価額の主な変動要因

当期の当ファンドの騰落率は、+17.6%でした。

当ファンドは、フィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券を組み入れることにより実質的な運用を当該マザーファンドにおいて行っております。

当期の東証REIT指数は、国内長期金利が上昇基調にある中でも、ファンダメンタルズの改善を背景とする増配期待や好調な国内株式市場の動きが押し上げ要因となり、上値を追う展開となりました。このような市場の動きに概ね連動する形で、基準価額も推移しました。

## ●投資環境

当期における東証REIT指数の騰落率は+14.5%、配当込みのトータル・リターンでは+17.2%でした。

当期のJリートは、国内長期金利が上昇基調にあったものの、含み益を抱えた保有物件の売却加速や好調な賃貸市況などファンダメンタルズの改善を背景とした増配への期待感を押し上げ要因として、期初から上値を追う展開となりました。9月に入ると、利益確定売りに押されて調整する場面もありましたが、米国での利下げ観測が高まる中、連日最高値を更新する日本株式市場に連動してJリートは反発しました。その後は、国内長期金利の上昇や、日銀による保有Jリートの売却方針発表などが重石となったものの、好調な国内株式市場の動きが支えとなって切り返すと、国内長期金利の上昇に一服感が見られたことも好感され期末にかけて堅調に推移しました。

## ●ポートフォリオ

当ファンドは、フィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券を通じて投資をしております。以下は、フィデリティ・Jリート・マザーファンドについて記載しています。

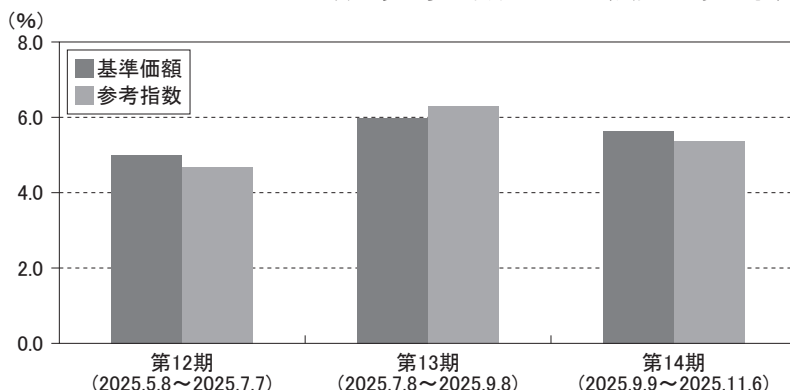
当ファンドは、わが国の取引所に上場（これに準ずるものを含みます。）されている不動産投資信託証券（リート）を主な投資対象とし、投資信託財産の成長を図ることを目標として運用を行います。

当期において、当ファンドは上記方針に沿って、個別銘柄選択を重視したポートフォリオの運用を行いました。

## ●ベンチマークとの差異

当ファンドは、ベンチマークを設定していません。以下のグラフは、当ファンドの基準価額と参考指数の騰落率の対比です。

当ファンドの基準価額と参考指数の対比（期別騰落率）



（注）基準価額の騰落率は、税引前の分配金を分配時に再投資したものとみなして計算しています。

※参考指数は「東証REIT指数（配当込み）」です。

## ■ 分配金

当作成期の1万口当たり分配金(税引前)は、分配方針に基づき下記表中の分配額とさせていただきます。また、収益分配に充てなかった利益につきましては投資信託財産中に留保し、運用の基本方針に基づいて運用します。

## ● 分配原資の内訳

(単位: 円、1万口当たり・税引前)

項目	第12期	第13期	第14期
	2025年5月8日～2025年7月7日	2025年7月8日～2025年9月8日	2025年9月9日～2025年11月6日
当期分配金	43	45	47
(対基準価額比率)	0.42%	0.42%	0.41%
当期の収益	43	45	47
当期の収益以外	—	—	—
翌期繰越分配対象額	1,186	1,532	2,049

- \* 「当期の収益」および「当期の収益以外」は円未満切捨てのため、合計額が「当期分配金」と一致しない場合があります。
- \* 当期分配金の「対基準価額比率」は当期分配金(税引前)の期末基準価額(分配金込み)に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。
- \* 投資信託の計理上、「翌期繰越分配対象額」が当該決算期末日時点の基準価額を上回ることがありますが、実際には基準価額を超えて分配金が支払われることはありません。

## ■ 今後の運用方針

当ファンドにつきましては、引き続きフィデリティ・Jリート・マザーファンド受益証券を組み入れることにより、実質的な運用を当該マザーファンドにて行います。

実質的な現代貨幣理論(MMT)によるインフレへの影響が落ち着きつつある中、各国中央銀行は利下げのフェーズへと移行していますが、日本は周回遅れで利上げのフェーズにあります。しかしながら、2020年以降にさらに拡大した政府支出及び中央銀行の役割の増大による経済の歪はいつ表面化してもおかしくなく、利上げ局面がこのまま続くかどうかについての不透明感も高まっています。景気悪化に対して各国政府が再びインフレ税による巨額の財政支出に頼るリスクは高いことに加えて、ペトロダラー体制にも綻びが見え始めており、引き続き円やドルといった管理通貨の価値毀損に対する資産保全が重要なテーマになってくると思われます。このような状況の中でも、不動産という実物資産に裏付けられたリートは長期的な資産保全のための分散投資先としてゴールドと同様に相対的に優位な位置にあると考えられます。また、景気悪化とともに日銀が再び低金利政策に戻る可能性が高まるにつれ、金利と比較した分配金利回りの高さも際立ってくると思われます。

サブセクター別に見ていくと、オフィス市況はリモートワークの浸透により景気後退時にはこれまで以上にダウンサイドのリスクがある一方、物流や住宅は安定した賃料収入が期待できます。固定賃料に支えられた商業セクターも比較的安定した推移が見込めますが、地政学リスクや中国経済の更なる悪化等、ホテルセクターのファンダメンタルズにかかわるリスクは注視していくことが重要であると考えています。

銘柄選択に関しては、今後ともバリュエーションを徹底的に吟味して、割安な銘柄に投資を行っていく方針です。市場が悲観的なときに買い進め、楽観的なときに早めに利益確定することを徹底し、パフォーマンスの向上を目指します。

■ 1 万口（元本10,000円）当たりの費用明細

項目	第12期～第14期		項目の概要
	2025年5月8日～2025年11月6日		
	金額	比率	
(a)信託報酬	55円	0.523%	(a)信託報酬＝当作成期中の平均基準価額×信託報酬率 当作成期中の平均基準価額は10,543円です。
（投信会社）	(28)	(0.264)	委託した資金の運用の対価
（販売会社）	(26)	(0.248)	購入後の情報提供、交付運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの 管理及び事務手続き等の対価
（受託会社）	(1)	(0.011)	運用財産の保管・管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b)売買委託手数料 （投資証券）	2 (2)	0.022 (0.022)	(b)売買委託手数料＝ $\frac{\text{当作成期中の売買委託手数料}}{\text{当作成期中の平均受益権口数}}$ 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(c)有価証券取引税	－	－	(c)有価証券取引税＝ $\frac{\text{当作成期中の有価証券取引税}}{\text{当作成期中の平均受益権口数}}$ 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(d)その他費用	5	0.049	(d)その他費用＝ $\frac{\text{当作成期中のその他費用}}{\text{当作成期中の平均受益権口数}}$
（保管費用）	(一)	(一)	保管費用は、有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等のために、海外 における保管銀行等に支払う費用。また、信託事務の諸費用等が含まれます。
（監査費用）	(1)	(0.011)	監査費用は、ファンドの監査人等に対する報酬及び費用
（その他）	(4)	(0.038)	その他には、法定書類等（有価証券届出書、目論見書、運用報告書等）の作成、 印刷、提出等に係る費用や法律顧問、税務顧問に対する報酬及び費用等が含ま れます。
合計	63	0.594	

(注1) 当作成期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は、追加、解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。なお、売買委託手数料、有価証券取引税及びその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

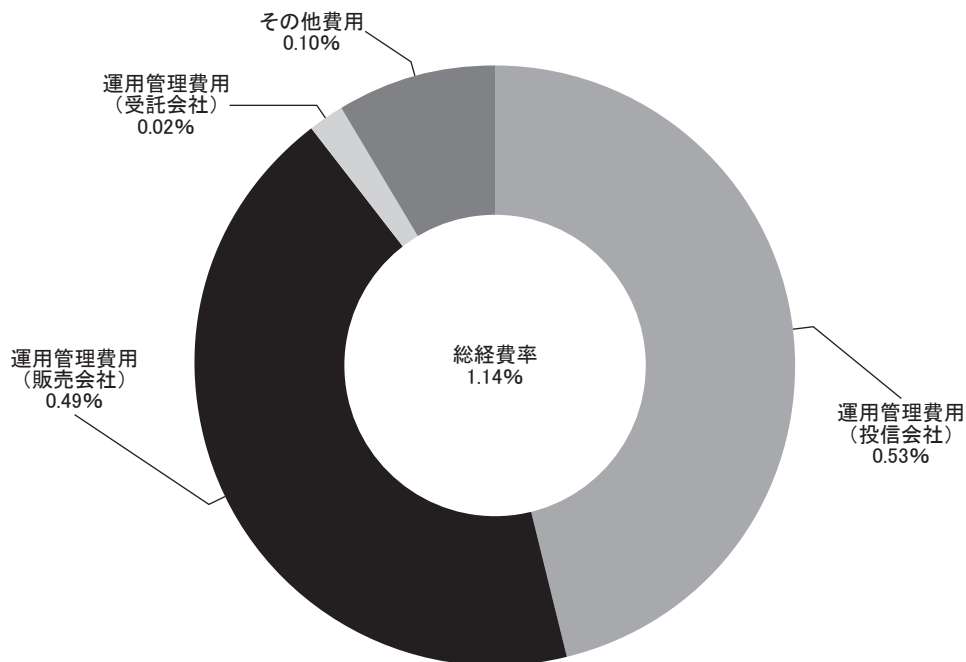
(注2)「金額」欄は、各項目毎に円未満を四捨五入しています。

(注3)「比率」欄は、1万口当たりのそれぞれの費用金額を当作成期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

## (参考情報)

### ●総経費率

当期中の運用・管理にかかった費用の総額(原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を除く。)を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額(1口当たり)を乗じた数で除した総経費率(年率)は1.14%です。



(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(注3) その他費用には、保管費用、監査費用以外に法定書類等(有価証券届出書、目論見書、運用報告書等)の作成、印刷、提出等に係る費用や法律顧問、税務顧問に対する報酬及び費用等が含まれます。

(注4) 各比率は、年率換算した値です。

(注5) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率と異なります。

■親投資信託受益証券の設定、解約状況（2025年5月8日から2025年11月6日まで）

決 算 期	第 12 期 ～ 第 14 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
フィデリティ・Jリート・マザーファンド	千口 9,889	千円 54,973	千口 2,929	千円 16,193

（注）金額の単位未満は切捨て。

■利害関係人との取引状況等（2025年5月8日から2025年11月6日まで）

期中における当ファンドに係る利害関係人との取引はありません。

（注）利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

■組入資産の明細（2025年11月6日現在）

●親投資信託残高

種 類	期首（前作成期末）	当 作 成 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
フィデリティ・Jリート・マザーファンド	千口 10,277	千口 17,237	千円 102,228

（注）評価額の単位未満は切捨て。

■投資信託財産の構成

（2025年11月6日現在）

項 目	当 作 成 期 末	
	評 価 額	比 率
フィデリティ・Jリート・マザーファンド	千円 102,228	% 99.1
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	895	0.9
投 資 信 託 財 産 総 額	103,123	100.0

（注）評価額の単位未満は切捨て。



■資産、負債、元本及び基準価額の状況

	2025年7月7日現在	2025年9月8日現在	2025年11月6日現在
項 目	第 12 期 末	第 13 期 末	第 14 期 末
(A) 資 産	円 60,175,073	円 93,506,692	円 103,123,668
コール・ローン等	3,619	12,216	54,752
フィデリティ・Jリート・マザーファンド(評価額)	59,754,267	92,874,908	102,228,646
未 収 入 金	417,187	619,568	840,270
(B) 負 債	389,294	556,808	826,108
未 払 収 益 分 配 金	252,044	388,507	424,494
未 払 解 約 金	34,293	12,216	201,546
未 払 信 託 報 酬	93,984	134,282	162,713
そ の 他 未 払 費 用	8,973	21,803	37,355
(C) 純 資 産 総 額(A－B)	59,785,779	92,949,884	102,297,560
元 本	58,615,004	86,335,098	90,317,976
次 期 繰 越 損 益 金	1,170,775	6,614,786	11,979,584
(D) 受 益 権 総 口 数	58,615,004口	86,335,098口	90,317,976口
1 万口当り基準価額(C／D)	10,200円	10,766円	11,326円

(注1) 当作成期における作成期首元本額52,891,334円、作成期中追加設定元本額53,531,264円、作成期中一部解約元本額16,104,622円です。  
(注2) 上記表中の次期繰越損益金がマイナス表示の場合は、当該金額が投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第10号に規定する額(元本の欠損)となります。

■ 損益の状況

第12期 自2025年 5 月 8 日 至2025年 7 月 7 日  
第13期 自2025年 7 月 8 日 至2025年 9 月 8 日  
第14期 自2025年 9 月 9 日 至2025年11月 6 日

項 目	第 12 期	第 13 期	第 14 期
	円	円	円
(A) 有 価 証 券 売 買 損 益	2,728,088	3,513,960	5,244,881
売 買 益	2,773,425	3,712,606	5,409,516
売 買 損	△45,337	△198,646	△164,635
(B) 信 託 報 酬 等	△102,957	△147,112	△178,265
(C) 当 期 損 益 金 (A + B)	2,625,131	3,366,848	5,066,616
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	802,676	2,963,794	5,400,588
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金	△2,004,988	672,651	1,936,874
(配 当 等 相 当 額)	(3,768,543)	(7,282,095)	(8,452,367)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△5,773,531)	(△6,609,444)	(△6,515,493)
(F) 合 計 (C + D + E)	1,422,819	7,003,293	12,404,078
(G) 収 益 分 配 金	△252,044	△388,507	△424,494
次 期 繰 越 損 益 金 (F + G)	1,170,775	6,614,786	11,979,584
追 加 信 託 差 損 益 金	△2,004,988	672,651	1,936,874
(配 当 等 相 当 額)	(3,777,978)	(7,292,882)	(8,468,166)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△5,782,966)	(△6,620,231)	(△6,531,292)
分 配 準 備 積 立 金	3,175,763	5,942,135	10,042,710

(注1) (A) 有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。  
(注2) (B) 信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。  
(注3) (E) 追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。  
(注4) 分配金の計算過程は以下の通りです。

	第 12 期	第 13 期	第 14 期
(a) 費用控除後の配当等収益	387,032円	800,830円	544,945円
(b) 費用控除後・繰越欠損金補填後の 有価証券売買等損益	1,829,800円	2,566,018円	4,521,671円
(c) 収益調整金	3,777,978円	7,292,882円	8,468,166円
(d) 分配準備積立金	1,210,975円	2,963,794円	5,400,588円
(e) 分配可能額(a+b+c+d)	7,205,785円	13,623,524円	18,935,370円
1 万口当たり分配可能額	1,229.34円	1,577.98円	2,096.52円
(f) 分配金額	252,044円	388,507円	424,494円
1 万口当たり分配金(税引前)	43円	45円	47円

■分配金のお知らせ

決 算 期	年 月 日	1 万口当たりの分配金（税込）
第12期	2025年 7 月 7 日	43円
第13期	2025年 9 月 8 日	45円
第14期	2025年11月 6 日	47円

（注1）受益者が収益分配金を受け取る際、収益分配金落ち後の基準価額が個別元本と同額の場合または個別元本を上回っている場合には、収益分配金の全額が普通分配金となり、収益分配金落ち後の基準価額が個別元本を下回っている場合には、その下回る部分の額が元本払戻金(特別分配金)となります。

（注2）元本払戻金(特別分配金)が発生した場合は、収益分配金発生時に個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金(特別分配金)を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。

（注3）個人の受益者が受け取る普通分配金に対する課税について、20.315%(所得税15%、復興特別所得税0.315%および地方税5%)の税率で源泉徴収(申告不要)されます。

※外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。

※法人の受益者の場合は取扱いが異なります。

※税法が改正された場合等には、内容が変更となる場合があります。

＜補足情報＞

■フィデリティ・Jリート・マザーファンドの組入資産の明細

下記は、2025年11月6日現在におけるフィデリティ・Jリート・マザーファンド全体(15,294,963,476口)の内容です。

●ファンド・オブ・ファンズが組入れた邦貨建ファンドの明細

銘	柄	2025年5月7日現在	2025年11月6日現在			
		単位数又は口数	単位数又は口数	評 価 額	比	率
		千口	千口	千円		%
サンケイリアルエステート投資法人		10.077	8.379	842,927		0.9
S O S i L A物流リート投資法人		12.858	18.733	2,358,484		2.6
三井不動産アコモデーションファンド投資法人		—	7.145	939,567		1.0
産業ファンド投資法人		34.133	11.641	1,712,391		1.9
アクティビア・プロパティーズ投資法人		2.465	—	—		—
日本プロロジスリート投資法人		27.855	88.973	8,185,516		9.0
星野リゾート・リート投資法人		1.176	—	—		—
O n e リート投資法人		1.749	14.519	1,321,229		1.5
イオンリート投資法人		33.594	43.528	5,715,226		6.3
ヒューリックリート投資法人		31.974	24.477	4,200,253		4.6
日本リート投資法人		37.882	17.065	1,701,380		1.9
積水ハウス・リート投資法人		—	2.486	200,868		0.2
トーセイ・リート投資法人		4.907	7.996	1,191,404		1.3
ヘルスケア&メディカル投資法人		1.704	1.327	154,860		0.2
野村不動産マスターファンド投資法人		29.644	33.934	5,612,683		6.2
ラサールロジポート投資法人		2.707	—	—		—
スターアジア不動産投資法人		33.208	48.273	3,017,062		3.3
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		3.19	15.75	1,786,050		2.0
投資法人みらい		12.206	19.374	953,200		1.1
三菱地所物流リート投資法人		4.104	20.127	2,523,925		2.8
C R E ロジスティクスファンド投資法人		1.974	3.722	595,147		0.7
タカラレーベン不動産投資法人		11.75	20.597	1,936,118		2.1
日本ビルファンド投資法人		4.254	48.895	7,040,880		7.8
ジャパンリアルエステイト投資法人		37.293	22.483	2,873,327		3.2
オリックス不動産投資法人		20.771	55.122	5,842,932		6.4
日本プライムリアルティ投資法人		2.152	—	—		—
N T T 都市開発リート投資法人		10.047	18.16	2,509,712		2.8
ユナイテッドアーバン投資法人		19.607	18.137	3,440,588		3.8
森トラストリート投資法人		13.351	5.832	454,896		0.5
インヴィンシブル投資法人		58.637	61.128	4,217,832		4.6
フロンティア不動産投資法人		8.744	6.436	590,824		0.7
K D X 不動産投資法人		44.674	47.632	8,202,230		9.0
大和証券オフィス投資法人		2.134	—	—		—
スターツプロシード投資法人		—	0.384	78,144		0.1
大和ハウスリート投資法人		7.22	7.422	1,011,618		1.1
ジャパン・ホテル・リート投資法人		12.329	6.44	580,888		0.6
大和証券リビング投資法人		63.633	50.159	5,637,871		6.2
ジャパンエクセレント投資法人		—	8.936	1,325,208		1.5
合 計	口 数 、 金 額	604.003	765.212	88,755,252		—
	銘 柄 数 < 比 率 >	34	33	—		<97.8%>

(注1) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注2) 評価額の単位未満は切捨て。

# フィデリティ・Jリート・マザーファンド

## 運用報告書

《第14期》

決算日 2025年10月15日

(計算期間：2024年10月16日から2025年10月15日まで)

■当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	●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)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。 ●不動産投資信託証券(リート)の組入比率は、原則として高位を維持します。
主要運用対象	わが国の取引所に上場されている不動産投資信託証券(リート)を主な投資対象とします。
組入制限	株式への直接投資は行いません。 不動産投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。

■最近5期の運用実績

決算期	基準価額		投資信託 受益証券 組入比率	投資証券 組入比率	純資産 総額
	円 騰落	% 中率			
10期(2021年10月15日)	47,753	30.8	% —	% 99.9	百万円 42,118
11期(2022年10月17日)	46,281	△3.1	—	99.4	41,152
12期(2023年10月16日)	47,895	3.5	—	98.6	45,133
13期(2024年10月15日)	46,618	△2.7	—	99.4	69,598
14期(2025年10月15日)	57,327	23.0	—	99.4	86,585

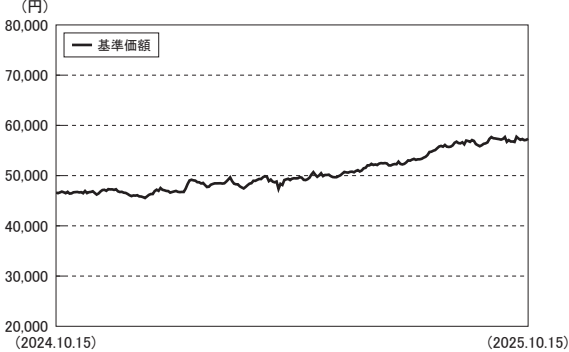
■当期中の基準価額等の推移

年 月 日	基準価額		投資信託 証券組 入比率	投資証 券組入 比率
	円 騰落	% 率		
(期首) 2024年10月15日	46,618	% —	% —	% 99.4
10月末	46,652	0.1	—	98.0
11月末	46,875	0.6	—	98.7
12月末	46,969	0.8	—	98.5
2025年1月末	48,999	5.1	—	98.3
2月末	49,649	6.5	—	98.5
3月末	48,912	4.9	—	97.8
4月末	49,576	6.3	—	98.1
5月末	50,599	8.5	—	98.5
6月末	52,038	11.6	—	98.7
7月末	54,761	17.5	—	98.3
8月末	56,717	21.7	—	98.2
9月末	57,069	22.4	—	98.7
(期末) 2025年10月15日	57,327	23.0	—	99.4

(注) 騰落率は期首比です。

## ■運用経過の説明

### ●基準価額の推移



### ●基準価額の主な変動要因

当期の当ファンドの騰落率は、+23.0でした。  
当期の東証REIT指数は、日米長期金利の上昇やJリート特化型投信からの資金流出が重石となり期初から軟調な推移が続きましたが、日銀による追加利上げの発表で悪材料が出尽くしたことから反発に転じると、各リートの良好な決算発表も支えとなって堅調に推移しました。その後は、国内長期金利が上昇基調にある中でも、ファンダメンタルズの改善を背景とする増配期待や好調な国内株式市場の動きが押し上げ要因となり、上値を追う展開となりました。このような市場の動きに概ね連動する形で、基準価額も推移しました。

## ■投資環境

当期における東証REIT指数の騰落率は+13.8%、配当込みのトータル・リターンでは+19.6%でした。  
当期のJリートは、日米長期金利の上昇やJリート特化型投信からの資金流出が重石となり期初から軟調な推移が続きましたが、1月下旬に日銀金融政策決定会合で追加利上げが決定すると、悪材料出尽くし感から反発に転じました。その後は、好調な賃貸市況のほか、外国投資ファンドによる一部銘柄に対する公開買い付け(TOB)や各リートによる自己投資口取得の発表などが好感され、国内長期金利が上昇基調にある中でもJリートは底堅い動きとなりました。3月末近くになると、日本株式市場の急落と連動してJリート市場も下落しましたが、相対的に下落幅は小さく、各リートの良好な決算発表などを受けて値を戻すと、日銀が政策金利の据え置きを決定したことも支えとなり堅調に推移しました。その後は、国内長期金利の上昇が続いたものの、含み益を抱えた保有物件の売却加速や好調な賃貸市況などファンダメンタルズの改善を背景とした増配への期待感を押し上げ要因として、上値を広げていきました。9月に入ると、利益確定売りに押されて調整する場面もありましたが、米国での利下げ観測が高まる中、連日最高値を更新する日本株式市場に連動してJリートも続伸しました。期末にかけては、国内長期金利の上昇や、日銀による保有Jリートの売却方針発表に加え、利益確定売りが重石となり、やや上値の重い展開となりました。

## ●ポートフォリオ

当ファンドは、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）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。  
当期において、当ファンドは上記方針に沿って、個別銘柄選択を重視したポートフォリオの運用を行いました。

## ■今後の運用方針

実質的な現代貨幣理論（MMT）によるインフレへの影響が落ち着きつつある中、各国中央銀行は利下げのフェーズへと移行していますが、日本は周回遅れで利上げのフェーズにあります。しかしながら、2020年以降にさらに拡大した政府支出及び中央銀行の役割の増大による経済の歪はいつ表面化してもおかしくなく、利上げ局面がこのまま続くかどうかについての不透明感も高まっています。景気悪化に対して各国政府が再びインフレ税による巨額の財政支出に頼るリスクは高いことに加えて、ペトロドル体制にも綻びが見え始めており、引き続き円やドルといった管理通貨の価値毀損に対する資産保全が重要なテーマになってくると思われます。このような状況の中でも、不動産という実物資産に裏付けられたリートは長期的な資産保全のための分散投資先としてゴールドと同様に相対的に優位な位置にあると考えられます。また、景気悪化とともに日銀が再び低金利政策に戻る可能性が高まるにつれ、金利と比較した分配金利回りの高さも際立ってくると思われます。

サブセクター別に見ていくと、オフィス市況はリモートワークの浸透により景気後退時にはこれまで以上にダウンスайдのリスクがある一方、物流や住宅は安定した賃料収入が期待できます。固定賃料に支えられた商業セクターも比較的安定した推移が見込めますが、地政学リスクや中国経済の更なる悪化等、ホテルセクターのファンダメンタルズにかかわるリスクは注視していくことが重要であると考えています。銘柄選択に関しては、今後ともバリュエーションを徹底的に吟味して、割安な銘柄に投資を行っていく方針です。市場が悲観的なときに買い進め、楽観的なときに早めに利益確定することを徹底し、パフォーマンスの向上を目指します。

## ■1万円（元本10,000円）当たりの費用明細

（2024年10月16日～2025年10月15日）

項目	金額
(a)売買委託手数料 （投資証券）	23円 (23)
(b)有価証券取引税	—
(c)その他費用	—
合計	23

（注）費用明細の項目の概要および注記については、前述の「1万円（元本10,000円）当たりの費用明細」をご参照ください。

■売買及び取引の状況（2024年10月16日から2025年10月15日まで）

●投資信託受益証券、投資証券

	買		売	
	単位数または口数	金 額	単位数または口数	金 額
	千口	千円	千口	千円
エスコンジャパンリート投資法人	0.074 (－)	8,502 (－)	0.074 (－)	8,486 (－)
サンケイリアルエステート投資法人	－ (－)	－ (－)	3.878 (－)	338,708 (－)
S O S i L A物流リート投資法人	11.327 (－)	1,264,136 (－)	0.277 (－)	32,041 (－)
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	14.741 (－)	1,757,094 (－)	9.747 (－)	1,240,155 (－)
森ヒルズリート投資法人	1.076 (－)	146,831 (－)	1.076 (－)	147,993 (－)
産業ファンド投資法人	27.809 (－)	3,218,182 (－)	20.114 (－)	2,654,538 (－)
アクティブア・プロパティーズ投資法人	1.936 (4.932)	534,093 (－)	8.337 (－)	1,151,036 (－)
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1.027 (－)	270,609 (－)	1.027 (－)	275,890 (－)
日本プロロジスリート投資法人	16.999 (56.272)	2,823,947 (－)	11.138 (－)	2,251,060 (－)
星野リゾート・リート投資法人	1.071 (0.664)	236,173 (－)	2.476 (－)	597,896 (－)
O n e リート投資法人	9.37 (4.648)	1,280,227 (－)	0.678 (－)	161,905 (－)
イオンリート投資法人	11.668 (－)	1,480,608 (－)	0.576 (－)	72,852 (－)
ヒューリックリート投資法人	11.831 (－)	1,636,736 (－)	9.253 (－)	1,457,760 (－)
日本リート投資法人	5.965 (32.67)	1,269,533 (－)	27.409 (－)	2,428,690 (－)
積水ハウス・リート投資法人	6.495 (－)	501,449 (－)	4.809 (－)	374,701 (－)
トーセイ・リート投資法人	6.99 (－)	911,609 (－)	0.018 (－)	2,276 (－)
ヘルスケア&メディカル投資法人	－ (－)	－ (－)	1.711 (－)	186,144 (－)
サムティ・レジデンシャル投資法人	－ (－)	－ (－)	1.127 (－)	106,242 (－)
野村不動産マスターファンド投資法人	16.448 (－)	2,374,660 (－)	7.005 (－)	1,037,410 (－)
ラサールロジポート投資法人	5.959 (－)	837,813 (－)	5.959 (－)	830,443 (－)
スターアジア不動産投資法人	43.974 (－)	2,381,679 (－)	1.229 (－)	65,601 (－)
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	18.593 (18.89)	1,954,355 (－)	28.845 (－)	3,131,841 (－)
投資法人みらい	21.096 (－)	880,129 (－)	3.95 (－)	170,764 (－)
三菱地所物流リート投資法人	20.013 (0.476)	2,455,741 (－)	2.507 (－)	329,077 (－)
C R E ロジスティクスファンド投資法人	5.046 (－)	749,268 (－)	8.633 (－)	1,260,351 (－)
タカラレーベン不動産投資法人	18.573 (－)	1,650,671 (－)	0.224 (－)	20,392 (－)

	買 付		売 付	
	単位数または口数	金 額	単位数または口数	金 額
	千口	千円	千口	千円
アドバンス・ロジスティクス投資法人	0.232 (△5,884)	27,237 (－)	－ (－)	－ (－)
日本ビルファンド投資法人	45.425 (－)	6,065,205 (－)	12.058 (－)	1,525,928 (－)
日本ビルファンド投資法人 新	－ (－)	70,609 (－)	－ (－)	－ (－)
ジャパンリアルエステイト投資法人	11.696 (21.656)	1,271,898 (－)	14.985 (－)	1,878,347 (－)
オリックス不動産投資法人	26.913 (24.053)	3,907,105 (－)	34.015 (－)	5,699,832 (－)
日本プライムリアルティ投資法人	0.645 (1.965)	119,563 (－)	9.029 (－)	2,365,983 (－)
N T T都市開発リート投資法人	12.466 (－)	1,543,511 (－)	18.995 (－)	2,374,405 (－)
グローバル・ワン不動産投資法人	－ (－)	－ (－)	1.443 (－)	143,611 (－)
ユナイテッドアーバン投資法人	16.84 (－)	2,485,493 (－)	17.324 (－)	2,703,480 (－)
森トラストリート投資法人	14.028 (－)	877,231 (－)	7.953 (－)	578,720 (－)
インヴィンシブル投資法人	4.819 (－)	310,764 (－)	3.893 (－)	249,495 (－)
フロンティア不動産投資法人	2.707 (8.868)	318,341 (－)	7.055 (－)	569,244 (－)
福岡リート投資法人	0.339 (－)	49,470 (－)	0.339 (－)	49,275 (－)
K D X不動産投資法人	16.119 (－)	2,390,135 (－)	4.749 (－)	718,352 (－)
大和証券オフィス投資法人	2.903 (－)	849,359 (－)	1.992 (－)	720,701 (－)
阪急阪神リート投資法人	－ (－)	－ (－)	1.233 (－)	149,645 (－)
大和ハウスリート投資法人	1.299 (3.384)	306,998 (－)	25.333 (－)	6,052,368 (－)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	0.93 (－)	71,277 (－)	11.985 (－)	918,880 (－)
大和証券リビング投資法人	19.471 (－)	1,816,839 (－)	20.256 (－)	1,980,416 (－)
ジャパンエクセレント投資法人	9.332 (－)	1,295,653 (－)	3.125 (－)	378,134 (－)

(注1) 金額は受渡し代金。  
(注2) 買付( )内は分割割当、合併等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。  
(注3) 売付( )内は償還による減少分で、上段の数字には含まれておりません。  
(注4) 金額の単位未満は切捨て。

■利害関係人との取引状況等 (2024年10月16日から2025年10月15日まで)  
期中における当ファンドに係る利害関係人との取引はありません。  
(注) 利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。



■組入資産の明細（2025年10月15日現在）  
●ファンド・オブ・ファンズが組入れた邦貨建ファンドの明細

銘		柄	期首(前期末)	当期		期末	
			単位数又は口数	単位数又は口数	評価額	比率	
			千口	千口	千円	%	
サンケイリアルエステート投資法人			12.368	8.49	854,943	1.0	
S O S i L A物流リート投資法人			7.683	18.733	2,242,340	2.6	
三井不動産アコモデーションファンド投資法人			—	4.994	647,721	0.7	
産業ファンド投資法人			12.443	20.138	2,853,554	3.3	
アクティビア・プロパティーズ投資法人			1.509	0.04	5,404	0.0	
日本プロロジスリート投資法人			26.84	88.973	7,740,651	8.9	
星野リゾート・リート投資法人			0.741	—	—	—	
O n e リート投資法人			—	13.34	1,172,586	1.4	
イオンリート投資法人			30.139	41.231	5,327,045	6.2	
ヒューリックリート投資法人			21.303	23.881	4,012,008	4.6	
日本リート投資法人			7.455	18.681	1,808,320	2.1	
積水ハウス・リート投資法人			—	1.686	134,205	0.2	
トーセイ・リート投資法人			—	6.972	1,033,947	1.2	
ヘルスケア&メディカル投資法人			3.038	1.327	153,533	0.2	
サムティ・レジデンシャル投資法人			1.127	—	—	—	
野村不動産マスターファンド投資法人			25.69	35.133	5,702,085	6.6	
スターアジア不動産投資法人			5.528	48.273	2,906,034	3.4	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人			4.678	13.316	1,446,117	1.7	
投資法人みらい			—	17.146	826,437	1.0	
三菱地所物流リート投資法人			—	17.982	2,184,813	2.5	
C R E ロジスティクスファンド投資法人			7.079	3.492	537,418	0.6	
タカラレーベン不動産投資法人			—	18.349	1,743,155	2.0	
アドバンス・ロジスティクス投資法人			5.652	—	—	—	
日本ビルファンド投資法人			12.285	45.652	6,318,236	7.3	
ジャパンリアルエステイト投資法人			5.414	23.781	2,972,625	3.4	
オリックス不動産投資法人			42.824	59.775	5,977,500	6.9	
日本プライムリアルティ投資法人			6.419	—	—	—	
N T T都市開発リート投資法人			24.501	17.972	2,456,772	2.8	
グローバル・ワン不動産投資法人			1.443	—	—	—	
ユナイテッドアーバン投資法人			18.621	18.137	3,286,424	3.8	
森トラストリート投資法人			—	6.075	467,775	0.5	
インヴィンシブル投資法人			60.202	61.128	4,150,591	4.8	
フロンティア不動産投資法人			1.916	6.436	574,091	0.7	
K D X不動産投資法人			34.834	46.204	7,836,198	9.1	
大和証券オフィス投資法人			—	0.911	328,871	0.4	
阪急阪神リート投資法人			1.233	—	—	—	
大和ハウスリート投資法人			27.418	6.768	866,304	1.0	
ジャパン・ホテル・リート投資法人			17.495	6.44	572,516	0.7	
大和証券リビング投資法人			53.524	52.739	5,727,455	6.6	
ジャパンエクスセレント投資法人			2.272	8.479	1,222,671	1.4	
合 計	口 数 、 金 額	483.674	762.674	86,090,356	—		
	銘 柄 数<比率>	31	34	—	<99.4%>		

(注1) 合計欄の〈 〉内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注2) 評価額の単位未満は切捨て。

■投資信託財産の構成 (2025年10月15日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	86,090,356	97.8
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,936,576	2.2
投 資 信 託 財 産 総 額	88,026,933	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

■資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年10月15日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資 産	88,026,933,110
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	298,836,868
投 資 証 券 (評価額)	86,090,356,300
未 収 入 金	608,300,824
未 収 配 当 金	1,029,439,118
(B) 負 債	1,441,575,986
未 払 金	731,256,885
未 払 解 約 金	710,319,101
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	86,585,357,124
元 本	15,103,887,554
次 期 繰 越 損 益 金	71,481,469,570
(D) 受 益 権 総 口 数	15,103,887,554口
1 万 口 当 り 基 準 価 額 (C / D)	57,327円

(注1) 当ファンドの期首元本額、期中追加設定元本額、期中一部解約元本額は以下の通りです。  
期首元本額 14,929,439,947円  
期中追加設定元本額 2,581,310,258円  
期中一部解約元本額 2,406,862,651円

(注2) 当ファンドの当期末元本額の内訳は以下の通りです。  
フィデリティ・J リート・アクティブ・ファンド 5,919,222,148円  
フィデリティ・J リート・アクティブ・ファンド(資産成長型) 1,349,184,121円  
フィデリティ・J リート・アクティブ・ファンド(隔月決算型) 15,879,851円  
フィデリティ・J リート・ファンド2 (適格機関投資家専用) 7,819,601,434円

(注3) 上記表中の次期繰越損益金がマイナス表示の場合は、当該金額が投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第10号に規定する額(元本の欠損)となります。

■損益の状況 当期 自2024年10月16日 至2025年10月15日

項 目	当 期
	円
(A) 配 当 等 収 益	3,679,020,869
受 取 配 当 金	3,678,461,183
受 取 利 息	559,686
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	11,924,222,654
売 買 益	12,085,708,768
売 買 損	△161,486,114
(C) 当 期 損 益 金 (A + B)	15,603,243,523
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	54,668,885,511
(E) 解 約 差 損 益 金	△9,635,614,513
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	10,844,955,049
(G) 合 計 (C + D + E + F)	71,481,469,570
次 期 繰 越 損 益 金 (G)	71,481,469,570

(注1) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。  
(注2) (E)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。  
(注3) (F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

＜お知らせ＞  
●2025年4月1日付で投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、投資信託約款中の関連条項に所要の変更を行いました。2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。