

## 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(資産成長型)」は、第8期の決算を行いましたので、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8期(決算日 2024年10月24日)  
計算期間(2023年10月25日～2024年10月24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	原則無期限です。
運用方針	<ul style="list-style-type: none"><li>●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います。</li><li>●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。</li></ul>
主要運用対象	<p>ベビーフンド</p> 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。
	<p>マザーファンド</p> 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	<p>ベビーフンド</p> 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。
	<p>マザーファンド</p> 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	<p>毎決算時(原則10月24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います。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●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。</li><li>●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、必ず分配を行うものではありません。</li><li>●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います。</li></ul>

(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・Jリート・アクティブ・ファンド (資産成長型)

フィデリティ投信株式会社



## ■最近5期の運用実績

決算期	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 分配金	期中 騰落率	東証REIT指数(配当込み)	期中 騰落率			
4期(2020年10月26日)	円 10,962	円 0	% △22.0	3,557.92	% △22.9	% —	% 98.9	百万円 2,752
5期(2021年10月25日)	14,432	0	31.7	4,611.81	29.6	—	99.1	2,665
6期(2022年10月24日)	13,721	0	△4.9	4,278.75	△7.2	—	97.8	3,274
7期(2023年10月24日)	14,256	0	3.9	4,342.20	1.5	—	98.6	3,928
8期(2024年10月24日)	13,742	0	△3.6	4,223.37	△2.7	—	98.5	5,538

※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)<sup>\*</sup>を記載しております。

<sup>\*</sup>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JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」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JPXが有します。JPX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) 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。

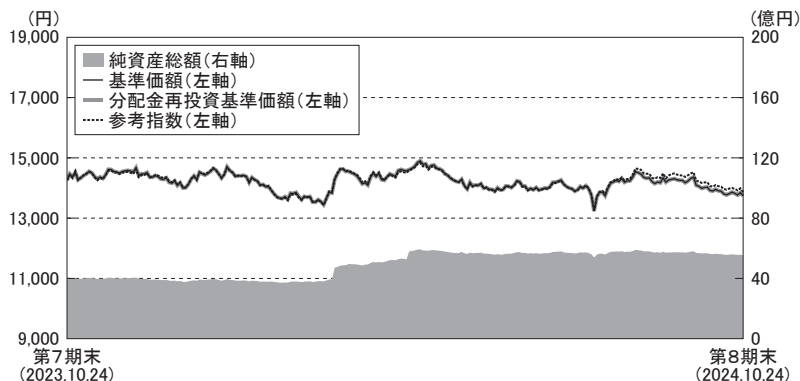
## ■当期中の基準価額と市況等の推移

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	騰落率	東証REIT指数(配当込み)	騰落率		
(期首) 2023年10月24日	円 14,256	% —	4,342.20	% —	% —	% 98.6
10月末	14,331	0.5	4,372.14	0.7	—	98.4
11月末	14,671	2.9	4,455.46	2.6	—	99.4
12月末	14,404	1.0	4,382.85	0.9	—	99.2
2024年1月末	14,377	0.8	4,378.56	0.8	—	99.2
2月末	13,719	△3.8	4,166.74	△4.0	—	98.5
3月末	14,470	1.5	4,410.17	1.6	—	96.6
4月末	14,652	2.8	4,455.74	2.6	—	98.5
5月末	14,187	△0.5	4,302.09	△0.9	—	99.3
6月末	14,064	△1.3	4,277.59	△1.5	—	99.1
7月末	14,074	△1.3	4,290.75	△1.2	—	99.2
8月末	14,353	0.7	4,411.38	1.6	—	98.8
9月末	14,088	△1.2	4,339.32	△0.1	—	98.8
(期末) 2024年10月24日	13,742	△3.6	4,223.37	△2.7	—	98.5

(注) 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8期首: 14,256円

第8期末: 13,742円 (既払分配金0円)

騰落率: -3.6% (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、2023年10月24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、-3.6%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、日銀の金融政策修正を背景とした金利上昇に対する警戒感が重石となったほか、大きく上昇した株式市場へとJリート市場から資金が流出したことなどから、軟調に推移しました。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-7.0%、配当込みのトータル・リターンでは-2.7%でした。

当期のJリートは、日銀の政策変更を背景とした金利上昇に対する警戒感が重石となる中で始まり、日米の長期金利が上昇したことや、大きく上昇した株式市場へとJリート市場から資金が流出したことなどを背景に、1月下旬からは下げ足を速める展開となりました。市場で日銀の政策転換の織り込みが進み、その後、実際に日銀がマイナス金利政策の終了を決定した上で当面は緩和的な金融環境を継続すると強調したことや、Jリーートの割安感に着目した買いが入ったことなどからJリートは3月半ばに大きく反発しましたが、5月に入って日銀の利上げ観測などを背景に国内長期金利が一段と上昇すると反落を余儀なくされ、その後は日銀の金融政策や長期金利の動向に神経質に反応し、狭いレンジでの値動きが続きました。日銀の金融政策決定会合で追加利上げが決定され、大きく下落した日本株式市場に連動し、8月初めにJリートも急落を強いられる場面もありましたが、すぐに切り返し、日銀の追加利上げに対する観測が後退する中で、オフィス市況の回復も支えとなって値を戻しました。10月以降は日米長期金利の上昇などが重石となり、軟調に推移して期を終えました。

## ●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。

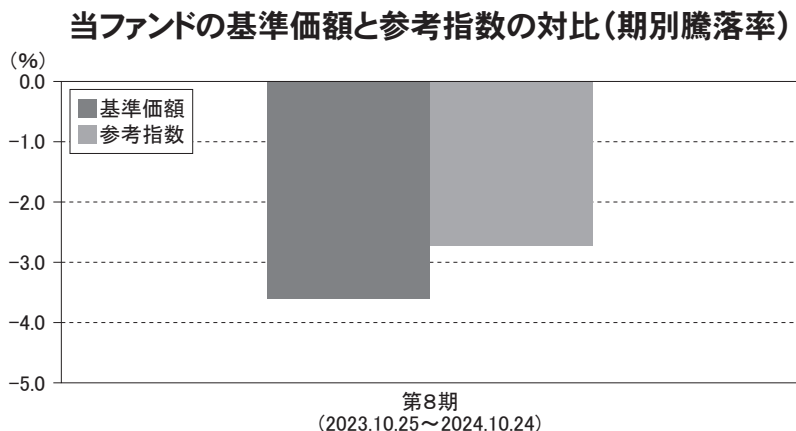
当ファンドは、わが国の取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(リート)を主な投資対象とし、投資信託財産の成長を図ることを目標として運用を行います。

当期についても従来通り、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。

プラスに影響した主な組入銘柄は、インヴィンシブル投資法人、GLP投資法人、日本ビルファンド投資法人などでした。逆にマイナスに影響した主な組入銘柄は、大和証券リビング投資法人、大和ハウスリート投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人などでした。

## ●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。



(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

当期の分配金は、長期的な投資信託財産の成長を追求する観点から無分配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8期
	2023年10月25日～2024年10月24日
当期分配金	0
(対基準価額比率)	—%
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	6,021

\* 「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

製薬・医療業界への巨額の富の移転を主とした実質的な現代貨幣理論(MMT)が引き起こしたインフレへの対処のために、各国中央銀行は金融引き締めを余儀なくされてきましたが、利上げによる景気への悪影響が強まるにつれ利下げのフェーズへと移行してきております。日本はまだ周回遅れで利上げのフェーズにありますが、グローバルな景気悪化の影響を免れることはないでしょう。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価値の毀損に対する資産保全が重要なテーマになってくると考えられます。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。また景気悪化と共に、日銀も周回遅れで低金利政策に再び追い込まれる蓋然性が高まるにつれ、金利と比較したリートの分配金利回りの高さも際立ってくると思われれます。

サブセクター別に見ていくと、オフィスは今後リモートワークが構造的に増えていく悪影響を受けることが免れないと思われる一方、安定した賃料収入が期待できる物流や住宅、固定賃料に支えられた商業セクターは比較的安定した推移が見込まれます。なお大統領選後の米国の状況、地政学リスクなど、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8期		項目の概要
	2023年10月25日～2024年10月24日		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	148円	1.045%	(a) 信託報酬 = 期中の平均基準価額 × 信託報酬率 期中の平均基準価額は14,209円です。
（投信会社）	(75)	(0.528)	委託した資金の運用の対価
（販売会社）	(70)	(0.495)	購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、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）	(3)	(0.022)	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）	11 (11)	0.079 (0.079)	(b) 売買委託手数料 = $\frac{\text{期中の売買委託手数料}}{\text{期中の平均受益権口数}}$ 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 = $\frac{\text{期中の有価証券取引税}}{\text{期中の平均受益権口数}}$ 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	9	0.065	(d) その他費用 = $\frac{\text{期中のその他費用}}{\text{期中の平均受益権口数}}$
（保管費用）	(0)	(0.000)	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)	(0.008)	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）	(8)	(0.057)	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	169	1.189	

(注1) 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。

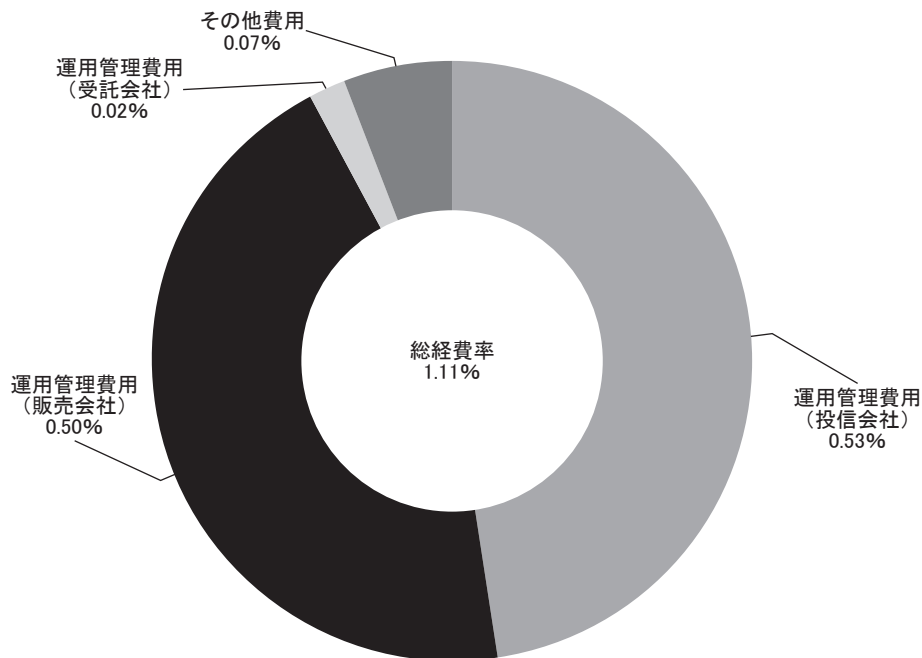
(注2) 「金額」欄は、各項目毎に円未満を四捨五入しています。

(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1.11%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 (2023年10月25日から2024年10月24日まで)

	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 510,096	千円 2,430,984	千口 141,655	千円 678,593

(注) 金額の単位未満は切捨て。

## ■利害関係人との取引状況等 (2023年10月25日から2024年10月24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 (2024年10月24日現在)

### ●親投資信託残高

種 類	期 首(前期末)	当 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 824,725	千口 1,193,165	千円 5,538,198

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

## ■投資信託財産の構成

(2024年10月24日現在)

項 目	当 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 5,538,198	% 99.2
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	47,221	0.8
投 資 信 託 財 産 総 額	5,585,420	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

(2024年10月24日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資 産	5,585,420,254
コール・ローン等	4,117,004
フィデリティ・Jリート・マザーファンド(評価額)	5,538,198,781
未 収 入 金	43,104,469
(B) 負 債	46,641,435
未 払 解 約 金	15,133,615
未 払 信 託 報 酬	29,822,898
そ の 他 未 払 費 用	1,684,922
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	5,538,778,819
元 本	4,030,423,976
次 期 繰 越 損 益 金	1,508,354,843
(D) 受 益 権 総 口 数	4,030,423,976口
1 万 口 当 り 基 準 価 額(C/D)	13,742円

(注1) 当期における期首元本額2,755,611,858円、期中追加設定元本額2,353,227,192円、期中一部解約元本額1,078,415,074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

当期 自2023年10月25日 至2024年10月24日

項 目	当 期
(A) 有 価 証 券 売 買 損 益	△144,056,288
売 買 益	19,645,769
売 買 損	△163,702,057
(B) 信 託 報 酬 等	△54,450,269
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	△198,506,557
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	140,624,115
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金	1,566,237,285
(配 当 等 相 当 額)	(1,990,084,836)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△423,847,551)
(F) 合 計(C+D+E)	1,508,354,843
次 期 繰 越 損 益 金(F)	1,508,354,843
追 加 信 託 差 損 益 金	1,566,237,285
(配 当 等 相 当 額)	(1,992,533,692)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△426,296,407)
分 配 準 備 積 立 金	434,503,524
繰 越 損 益 金	△492,385,966

(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せん。

(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。

	当 期
(a) 費用控除後の配当等収益	154,492,245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	0円
(c) 収益調整金	1,992,533,692円
(d) 分配準備積立金	280,011,279円
(e) 分配可能額(a+b+c+d)	2,427,037,216円
1 万 口 当 たり 分 配 可 能 額	6,021.79円
(f) 分配金額	0円
1 万 口 当 たり 分 配 金 額(税引前)	0円

### <お知らせ>

●2024年1月23日付で当ファンドの運用の実態に合わせ、外貨建資産への投資は行わないことを明確にするため、「運用の基本方針」および投資信託約款中の関連条項に所要の整備を行いました。

<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、2024年10月24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(14,963,620,162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	2023年10月24日現在		2024年10月24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		13.651	12.368	982,019		1.4
S O S i L A 物流リート投資法人		—	7.683	846,666		1.2
日本アコモデーションファンド投資法人		4.473	—	—		—
産業ファンド投資法人		6.845	13.078	1,497,431		2.2
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		8.735	—	—		—
アクティブア・プロパティーズ投資法人		—	1.731	560,844		0.8
G L P 投資法人		20.025	—	—		—
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		0.172	—	—		—
日本プロロジスリート投資法人		14.951	26.055	6,401,713		9.2
星野リゾート・リート投資法人		—	0.741	338,637		0.5
O n e リート投資法人		0.233	—	—		—
イオンリート投資法人		22.572	30.139	3,854,778		5.5
ヒューリックリート投資法人		2.247	22.603	2,954,212		4.3
日本リート投資法人		3.039	7.837	2,464,736		3.5
ケネディクス商業リート投資法人		7.409	—	—		—
ヘルスケア&メディカル投資法人		3.235	3.038	335,091		0.5
サムティ・レジデンシャル投資法人		0.345	1.127	105,599		0.2
野村不動産マスターファンド投資法人		23.257	24.593	3,511,880		5.1
スターアジア不動産投資法人		—	6.722	338,116		0.5
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		—	4.274	1,735,244		2.5
三菱地所物流リート投資法人		2.491	—	—		—
C R E ロジスティクスファンド投資法人		—	7.079	990,352		1.4
タカラレーベン不動産投資法人		3.274	0.443	37,477		0.1
アドバンス・ロジスティクス投資法人		—	5.884	686,662		1.0
日本ビルファンド投資法人		7.18	12.285	1,593,364		2.3
ジャパンリアルエステイト投資法人		6.067	5.414	2,993,942		4.3
オリックス不動産投資法人		2.249	39.879	6,209,160		8.9
日本プライムリアルティ投資法人		3.208	5.881	1,981,897		2.9
N T T 都市開発リート投資法人		—	25.689	2,833,496		4.1
グローバル・ワン不動産投資法人		—	0.624	61,339		0.1
ユナイテッドアーバン投資法人		—	19.405	2,627,437		3.8
森トラストリート投資法人		0.151	0.428	26,022		0.0
インヴィンシブル投資法人		38.796	60.202	3,690,382		5.3
フロンティア不動産投資法人		3.317	1.993	800,189		1.2
K D X 不動産投資法人		—	35.942	5,308,633		7.6
阪急阪神リート投資法人		—	1.233	146,973		0.2
大和ハウスリート投資法人		11.842	25.727	5,942,937		8.6
ジャパン・ホテル・リート投資法人		15.895	17.198	1,190,101		1.7
大和証券リビング投資法人		10.152	55.474	5,092,513		7.3
ジャパンエクセレント投資法人		—	2.489	293,950		0.4
合 計	口 数 、 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	235.811	485.258	68,433,803		—
		27	33	—		<98.5%>

(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13期》

決算日 2024年10月15日

(計算期間：2023年10月17日から2024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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●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。</li> </ul>
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	%			
9期(2020年10月15日)	36,506	△17.8	—	99.6	百万円 38,941
10期(2021年10月15日)	47,753	30.8	—	99.9	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

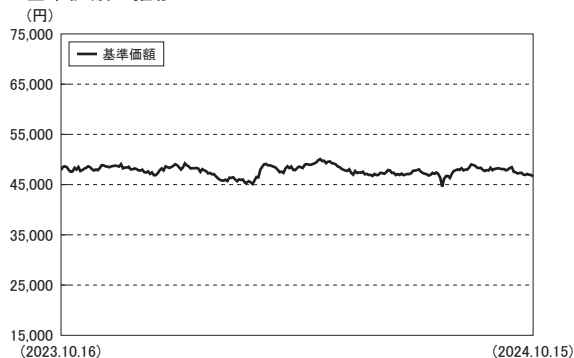
■当期中の基準価額等の推移

年月日	基準価額		投資 受益 証券 組入 比率	投資 証券 組入 比率	券 率
	円	%			
(期首) 2023年10月16日	47,895	—	—	—	98.6
10月末	47,891	△0.0	—	—	98.4
11月末	49,069	2.5	—	—	99.3
12月末	48,219	0.7	—	—	99.0
2024年1月末	48,176	0.6	—	—	98.9
2月末	46,017	△3.9	—	—	98.1
3月末	48,567	1.4	—	—	96.2
4月末	49,225	2.8	—	—	98.5
5月末	47,707	△0.4	—	—	99.2
6月末	47,334	△1.2	—	—	98.9
7月末	47,415	△1.0	—	—	98.9
8月末	48,392	1.0	—	—	98.4
9月末	47,547	△0.7	—	—	98.3
(期末) 2024年10月15日	46,618	△2.7	—	—	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、 $-2.7\%$ でした。  
当期の東証REIT指数は、日銀の金融政策修正を背景とした金利上昇に対する警戒感が重石となったほか、大きく上昇した株式市場へとJリート市場から資金が流出したことなどから、軟調に推移しました。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 $-6.6\%$ 、配当込みのトータル・リターンでは $-2.3\%$ でした。  
当期のJリートは、日銀の政策変更を背景とした金利上昇に対する警戒感が重石となる中で始まり、日米の長期金利が上昇したことや、大きく上昇した株式市場へとJリート市場から資金が流出したことなどを背景に、1月下旬からは下げ足を速める展開となりました。市場で日銀の政策転換の織り込みが進み、その後、実際に日銀がマイナス金利政策の終了を決定した上で当面は緩和的な金融環境を継続すると強調したことや、Jリートの割安感に着目した買いが入ったことなどからJリートは3月半ばに大きく反発しましたが、5月に入って日銀の利上げ観測などを背景に国内長期金利が一段と上昇すると反落を余儀なくされ、その後は日銀の金融政策や長期金利の動向に神経質に反応し、狭いレンジでの値動きが続きました。日銀の金融政策決定会合で追加利上げが決定され、大きく下落した日本株式市場に連動し、8月初めにJリートも急落を強いられる場面もありましたが、すぐに切り返し、日銀の追加利上げに対する観測が後退する中で、オフィス市況の回復も支えとなって値を戻しました。10月以降は日米長期金利の上昇などが重石となり、軟調に推移して期を終えました。

### ●ポートフォリオ

当期についても従来通り、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。

プラスに影響した主な組入銘柄は、インヴィンシブル投資法人、GLP投資法人、日本ビルファンド投資法人などでした。逆にマイナスに影響した組入銘柄は、日本プロロジスリート投資法人、大和ハウスリート投資法人、大和証券リビング投資法人などでした。

## ■今後の運用方針

製薬・医療業界への巨額の富の移転を主とした実質的な現代貨幣理論(MMT)が引き起こしたインフレへの対処のために、各国中央銀行は金融引き締めを余儀なくされてきましたが、利上げによる景気への悪影響が強まるにつれ利下げのフェーズへと移行してきております。日本はまだ周回遅れで利上げのフェーズにありますが、グローバルな景気悪化の影響を免れることはないでしょう。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価値の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。また景気悪化と共に、日銀も周回遅れで低金利政策に再び追い込まれる蓋然性が高まるにつれ、金利と比較したリートの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、オフィスは今後リモートワークが構造的に増えていく悪影響を受けることが免れないと思われる一方、安定した賃料収入が期待できる物流や住宅、固定賃料に支えられた商業セクターは比較的安定した推移が見込まれます。なお大統領選後の米国の状況、地政学リスクなど、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

(2023年10月17日～2024年10月15日)

項目	金額
(a) 売買委託手数料 (投資証券)	38円 (38)
(b) 有価証券取引税	—
(c) その他費用	—
合計	38

(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（2023年10月17日から2024年10月15日まで）

●投資信託受益証券、投資証券

	買		付		売		付	
	単位数または口数	金額	単位数または口数	金額	単位数または口数	金額	単位数または口数	金額
		千円		千円		千円		千円
サンケイリアルエステート投資法人	0.085 (-)	7,160 (-)			1.368 (-)	113,700 (-)		
S O S i L A物流リート投資法人	7.708 (-)	900,503 (-)			0.025 (-)	2,915 (-)		
日本アコモデーションファンド投資法人	0.916 (-)	548,091 (-)			5.389 (-)	3,354,242 (-)		
森ヒルズリート投資法人	0.236 (-)	33,355 (-)			0.486 (-)	69,187 (-)		
産業ファンド投資法人	16.27 (-)	2,023,990 (-)			11.342 (-)	1,517,011 (-)		
アドバンス・レジデンス投資法人	0.135 (-)	40,035 (-)			0.135 (-)	45,570 (-)		
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	- (△8.735)	- (-)			- (-)	- (-)		
アクティブア・プロパティーズ投資法人	2.764 (-)	954,472 (-)			1.255 (-)	417,944 (-)		
G L P投資法人	39.542 (-)	4,909,433 (-)			62.493 (-)	8,295,431 (-)		
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	1.542 (-)	462,250 (-)			1.542 (-)	486,299 (-)		
日本プロロジスリート投資法人	21.462 (-)	5,613,550 (-)			8.617 (-)	2,294,640 (-)		
星野リゾート・リート投資法人	1.512 (-)	841,960 (-)			0.771 (-)	406,003 (-)		
O n e リート投資法人	0.408 (-)	102,187 (-)			0.641 (-)	167,111 (-)		
イオンリート投資法人	15.456 (-)	2,097,324 (-)			9.218 (-)	1,264,544 (-)		
ヒューリックリート投資法人	23.639 (-)	3,417,022 (-)			3.909 (-)	595,097 (-)		
日本リート投資法人	5.863 (-)	1,948,514 (-)			1.367 (-)	462,652 (-)		
ケネディクス商業リート投資法人	- (△7.409)	- (-)			- (-)	- (-)		
ヘルスケア&メディカル投資法人	0.316 (-)	42,165 (-)			0.404 (-)	51,008 (-)		
サムティ・レジデンシャル投資法人	1.355 (-)	143,209 (-)			0.573 (-)	61,861 (-)		
野村不動産マスターファンド投資法人	35.441 (-)	5,206,341 (-)			33.008 (-)	5,014,490 (-)		
スターアジア不動産投資法人	5.542 (-)	303,406 (-)			0.014 (-)	758 (-)		
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	5.895 (-)	2,551,782 (-)			1.217 (-)	541,390 (-)		
三菱地所物流リート投資法人	3.235 (-)	1,218,804 (-)			5.726 (-)	2,183,611 (-)		
C R E ロジスティクスファンド投資法人	7.387 (-)	1,059,719 (-)			0.308 (-)	45,978 (-)		
タカラレーベン不動産投資法人	2.635 (-)	248,406 (-)			5.909 (-)	572,127 (-)		
アドバンス・ロジスティクス投資法人	6.722 (-)	815,182 (-)			1.07 (-)	139,503 (-)		

	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
日本ビルファンド投資法人	3,674 (9,828)	2,179,136 (-)	8,397 (-)	4,988,612 (-)
ジャパンリアルエステイト投資法人	9,271 (-)	4,992,230 (-)	9,812 (-)	5,260,584 (-)
日本都市ファンド投資法人	30.31 (-)	2,816,864 (-)	30.474 (-)	2,814,196 (-)
オリックス不動産投資法人	42,305 (-)	6,908,328 (-)	2,224 (-)	368,023 (-)
日本プライムリアルティ投資法人	7.47 (-)	2,474,884 (-)	4,259 (-)	1,473,658 (-)
NTT都市開発リート投資法人	25.047 (-)	2,973,416 (-)	0.546 (-)	66,501 (-)
東急リアル・エステート投資法人	3,361 (-)	533,524 (-)	3,361 (-)	536,023 (-)
グローバル・ワン不動産投資法人	6,949 (-)	700,763 (-)	5,506 (-)	559,902 (-)
ユナイテッドアーバン投資法人	19,771 (-)	2,780,259 (-)	1.15 (-)	165,868 (-)
森トラストリート投資法人	- (-)	- (-)	0.498 (-)	36,487 (-)
インヴィンシブル投資法人	32,524 (-)	2,199,344 (-)	11,118 (-)	700,417 (-)
フロンティア不動産投資法人	2,233 (-)	999,432 (-)	3,255 (-)	1,425,885 (-)
日本ロジスティクスファンド投資法人	5,332 (-)	1,421,824 (-)	5,332 (-)	1,464,067 (-)
福岡リート投資法人	0.36 (-)	52,281 (-)	0.36 (-)	53,271 (-)
KDX不動産投資法人	37,902 (24,151)	5,735,390 (-)	27,219 (-)	4,336,098 (-)
いちごオフィスリート投資法人	2,572 (-)	205,826 (-)	2,572 (-)	215,419 (-)
阪急阪神リート投資法人	2,178 (-)	288,422 (-)	0,945 (-)	122,727 (-)
大和ハウスリート投資法人	22,709 (-)	5,682,226 (-)	7,133 (-)	1,844,586 (-)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	10,433 (-)	823,762 (-)	8,833 (-)	653,549 (-)
大和証券リビング投資法人	45,931 (-)	4,792,195 (-)	2,882 (-)	309,224 (-)
ジャパンエクセレント投資法人	9,257 (-)	1,120,671 (-)	6,985 (-)	863,034 (-)

(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 (2023年10月17日から2024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 (2024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	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		13.651	12.368	998,097	1.4
S O S i L A物流リート投資法人		—	7.683	857,422	1.2
日本アコモデーションファンド投資法人		4.473	—	—	—
森ヒルズリート投資法人		0.25	—	—	—
産業ファンド投資法人		7.515	12.443	1,439,655	2.1
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		8.735	—	—	—
アクティビア・プロパティーズ投資法人		—	1.509	492,688	0.7
G L P投資法人		22.951	—	—	—
日本プロロジスリート投資法人		13.995	26.84	6,508,700	9.4
星野リゾート・リート投資法人		—	0.741	355,680	0.5
O n e リート投資法人		0.233	—	—	—
イオンリート投資法人		23.901	30.139	3,918,070	5.6
ヒューリックリート投資法人		1.573	21.303	2,860,992	4.1
日本リート投資法人		2.959	7.455	2,381,872	3.4
ケネディクス商業リート投資法人		7.409	—	—	—
ヘルスケア&メディカル投資法人		3.126	3.038	342,990	0.5
サムティ・レジデンシャル投資法人		0.345	1.127	108,079	0.2
野村不動産マスターファンド投資法人		23.257	25.69	3,642,842	5.2
スターアジア不動産投資法人		—	5.528	288,008	0.4
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		—	4.678	1,889,912	2.7
三菱地所物流リート投資法人		2.491	—	—	—
C R E ロジスティクスファンド投資法人		—	7.079	993,183	1.4
タカラレーベン不動産投資法人		3.274	—	—	—
アドバンス・ロジスティクス投資法人		—	5.652	662,414	1.0
日本ビルファンド投資法人		7.18	12.285	1,600,735	2.3
ジャパンリアルエステイト投資法人		5.955	5.414	3,042,668	4.4
日本都市ファンド投資法人		0.164	—	—	—
オリックス不動産投資法人		2.743	42.824	6,466,424	9.3
日本プライムリアルティ投資法人		3.208	6.419	2,166,412	3.1
N T T 都市開発リート投資法人		—	24.501	2,753,912	4.0
グローバル・ワン不動産投資法人		—	1.443	144,444	0.2
ユナイテッドアーバン投資法人		—	18.621	2,552,939	3.7
森トラストリート投資法人		0.498	—	—	—
インヴェンシブル投資法人		38.796	60.202	3,750,584	5.4
フロンティア不動産投資法人		2.938	1.916	794,182	1.1
K D X 不動産投資法人		—	34.834	5,197,232	7.5
阪急阪神リート投資法人		—	1.233	150,919	0.2
大和ハウスリート投資法人		11.842	27.418	6,284,205	9.0
ジャパン・ホテル・リート投資法人		15.895	17.495	1,229,898	1.8
大和証券リビング投資法人		10.475	53.524	5,009,846	7.2
ジャパンエクセレント投資法人		—	2.272	271,504	0.4
合 計	口 数 、 金 額	239.832	483.674	69,156,518	—
	銘 柄 数<比率>	28	31	—	<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

(2024年10月15日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 証 券	千円	%
コール・ローン等、その他	69,156,518	98.4
投資信託財産総額	1,144,230	1.6
	70,300,749	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

(2024年10月15日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資 産	70,300,749,554
コール・ローン等	160,525,449
投資証券(評価額)	69,156,518,700
未 収 入 金	84,064,200
未 収 配 当 金	899,641,205
(B) 負 債	702,424,096
未 払 金	106,159,283
未 払 解 約 金	596,264,813
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	69,598,325,458
元 本	14,929,439,947
次 期 繰 越 損 益 金	54,668,885,511
(D) 受 益 権 総 口 数	14,929,439,947口
1 万 口 当 り 基 準 価 額(C/D)	46,618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	9,423,265,439円
期中追加設定元本額	8,406,697,741円
期中一部解約元本額	2,900,523,233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	6,528,357,611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)	1,195,632,366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)	6,611,152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)	7,198,838,818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2023年10月17日 至2024年10月15日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	2,491,353,141
受 取 配 当 金	2,491,314,634
受 取 利 息	38,506
そ の 他 収 益 金	1
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△4,174,030,885
売 買 益 損	1,325,047,862
買 買 損	△5,499,078,747
(C) 当 期 損 益 金(A+B)	△1,682,677,744
(D) 前 期 繰 越 損 益 金	35,709,903,646
(E) 解 約 差 損 益 金	△10,894,251,250
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	31,535,910,859
(G) 合 計(C+D+E+F)	54,668,885,511
次 期 繰 越 損 益 金(G)	54,668,885,511

(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>

●2024年1月23日付で当ファンドの運用の実態に合わせ、外貨建資産への投資は行わないことを明確にするため、「運用の基本方針」および投資信託約款中の関連条項に所要の整備を行いました。