

## ベストプロパティ・インカム（毎月分配型）

Monthly  
Report

追加型投信／国内／資産複合

2016年12月30日現在

## ■ ファンドの概要

商品分類	追加型投信／国内／資産複合
設定日	2008年7月29日
決算日	原則毎月22日（休業日の場合は翌営業日）
信託期間	2018年6月22日※1

※1… ただし受益権口数が5億口を下回った場合には信託期間の途中で信託を終了させることがあります。

基準価額	4,572 円
（前月末比）	-22 円
純資産総額	1.9 億円
分配金込設定来高値※	10,097 円 （2008年10月09日）
分配金込設定来安値※	2,833 円 （2011年11月28日）

※課税前分配金込み基準価額

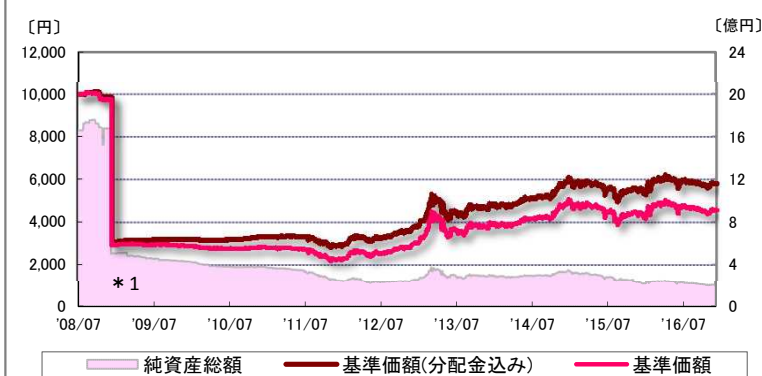
## ■ ファンドの特色

1. 日本の不動産を収益の源泉とするファンドです。
2. 原則として毎月分配を行います。※
3. 長期的な信託財産の安定性に配慮した運用を行います。
4. 為替リスクはありません。
5. ファンド・オブ・ファンズ形式で運用を行います。

※当ファンドでは、原則として毎月分配をいたしますが、組入れるファンドからの収入がなかった場合等には、分配されないこともあります。

## ■ 運用実績

基準価額と純資産の推移(日次)



\* 1) 2008/12/1～2009/1/8 基準価額の公表を中止していた期間です。

資産構成	12月30日	11月30日
J-REIT	0.0 %	96.8 %
現金他	100.0 %	3.2 %
合計	100.0 %	100.0 %

期間騰落率（2008年7月29日～2016年12月30日）					
1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	3年	設定来
-0.2%	-1.0%	-1.5%	4.0%	19.4%	-41.8%

※基準価額の推移は、当該ファンドの信託報酬控除後の価額を表示しております。また分配金込み基準価額は税引き前分配金を単純に合算したものです。

設定来分配金	1,250 円
--------	---------

基準価額・分配金（課税前）の推移

	決算日	基準価額	分配金	決算日	基準価額	分配金	
第95回	2016/07/22	4,756 円	10 円	第98回	2016/10/24	4,550 円	10 円
第96回	2016/08/22	4,623 円	10 円	第99回	2016/11/22	4,410 円	10 円
第97回	2016/09/23	4,610 円	10 円	第100回	2016/12/22	4,573 円	10 円

※3～4ページに当ファンドにかかるリスク及び費用を掲載しておりますので必ずご確認ください。

## 《当資料のお取扱におけるご注意》

当資料は当該ファンドに関する運用状況の情報提供を目的として、TORANOTEC投信投資顧問が作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。当資料は信頼できる公開情報に基づいて作成されたものですが、その情報の確実性あるいは完全性を保証するものではありません。また、当資料の運用実績・データ等は過去のものであり、将来の市場環境の変動やファンドの値動き等を保証するものではありません。当資料は事前の通知なしに内容を変更することがあります。

投資信託は、株式など値動きのある証券等に投資をしますので基準価額は変動し、また元本が保証されているものではありません。これらの運用による損益は全て投資家の皆様に帰属します。当ファンドのお申し込みの際には、販売会社より投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡しますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。

TORANOTEC  
ASSET MANAGEMENT

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第384号  
商品投資顧問業(農経(2)第19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  
日本商品投資顧問業協会

【審査NO.2016-1-0137】

## ベストプロパティ・インカム（毎月分配型）

追加型投信／国内／資産複合

2016年12月30日現在

## ■ ポートフォリオと参考指標

資産構成	組入比率
J-REIT	0.0 %
現金他	100.0 %

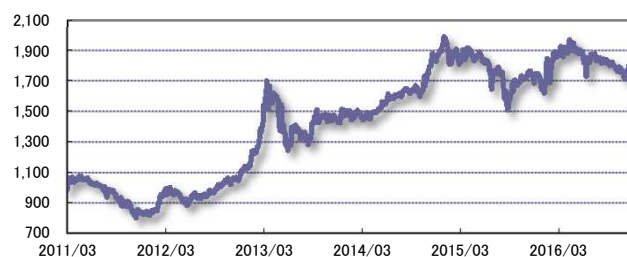
※組入比率は純資産総額ベース。

組入銘柄数	0
組入比率合計	0.0%

## ■ 組入上位銘柄

※2016年12月30日現在、有価証券等の組入れはございません。

《参考》東証REIT指数の推移(日次)



※同指数は参考指標であり、ファンドの運用実績ではありません。  
また、ファンドの投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。

《参考》東証REIT指数の期間騰落率

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	開始日
東証REIT指数	3.3%	1.7%	0.7%	6.2%	22.5%	79.6%

※2011年3月18日より、J-REITの個別銘柄に対する組入れを開始しております。

## ■ コメント

◇12月の株式相場は、月初、石油輸出国機構(OPEC)の8年ぶり減産合意をきっかけに投資家のリスク志向の高まりとともに、NYダウの連日の最高値更新や円安進行を好感し、日経平均株価は連日で年初来高値を更新しました(20日に19,494円)。その後、連騰の反動や年末を控え市場参加者が少なくなるなか、これまでの急ピッチな上昇に対する警戒感が強まり利益確定売りが優勢となりました。

◇12月のJ-REIT市場は、上旬から中旬までは1,800ポイントを挟んだ動きとっていましたが、その後は長期金利の低下を背景に下旬にかけて上昇基調をたどり、月末は1,855ポイント(前月末比+3.3%)となりました。

◇オフィス仲介大手の三鬼商事が発表した、東京ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は、解約の動きが少なく、前月比0.14ポイント低下の3.61%となりました。

◇当月の投資行動に関しましては、当ファンドが2017年1月12日に繰上償還となることから、保有銘柄をすべて売却しました。

◇分配に関しましては、前月同様10円の分配を行いました。

組入比率の推移につきましては、ポートフォリオの資産配分について大きく変化させ始めた2010年3月から2016年12月30日までを、以下のようにご報告申し上げます。(紙面の都合上、2010年6月から2016年8月までは今回省略しております。)

## &lt;お知らせ&gt;

当ファンドは、2017年1月12日に繰上償還となりました。受益者様には長い間ご支援いただいたにもかかわらず、誠に遺憾ながら基準価額が額面10,000円を大きく下回る水準で繰上償還することとなりましたことを心よりお詫び申し上げます。長らくのご愛顧につき、誠にありがたく深く御礼申し上げますとともに、今後とも弊社ファンドにつき、変わらぬご愛顧を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

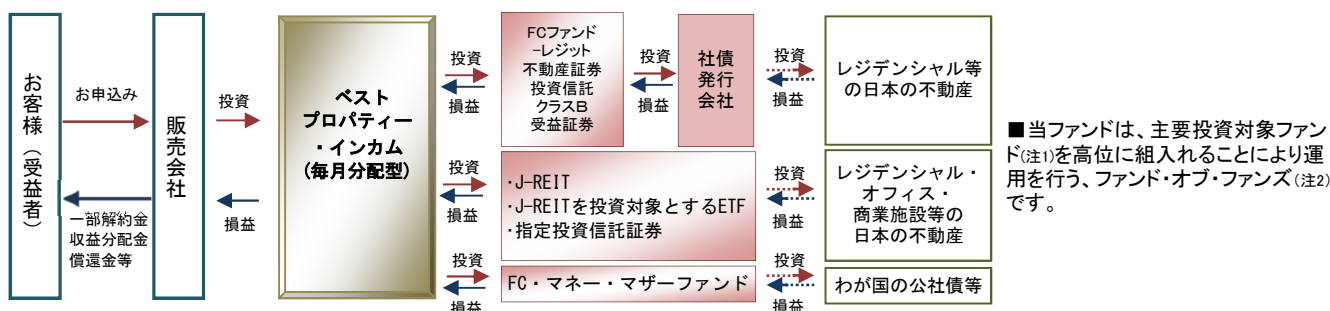
	2010年			2016年			
	3月5日	4月13日	5月18日	9月30日	10月31日	11月30日	12月30日
現金・現先	72.1%	64.8%	62.7%	1.2%	2.9%	3.2%	100.0%
レジット	27.9%	35.2%	36.1%	-	-	-	-
J-REIT(個別)	-	-	-	98.8%	97.1%	96.8%	0.0%
ETF(J-REIT)	-	-	-	-	-	-	-
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

## ベストプロパティ・インカム (毎月分配型)

追加型投信 / 国内 / 資産複合

2016年12月30日現在

## ■ ファンドの構成・仕組



※当ファンドは、主要投資対象ファンド(注1)を通じて、最終的には日本の不動産等へ投資します。

注1 ケイマン籍の契約型外国投資信託「FCファンド-レジット不動産証券投資信託」のクラスB受益証券(以下「レジット」といいます。)、国内の金融商品取引所に上場(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(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。)(以下「J-REIT」といいます。)、主としてJ-REITへ投資する上場投資信託(以下「J-REITを投資対象とするETF」といいます。))および間接的に日本の不動産等へ投資する投資信託証券(投資信託または外国投資信託および投資法人または外国投資法人の受益証券または投資証券をいいます。以下同じ。))の中から別に定める投資信託証券(以下「指定投資信託証券」といいます。)をいいます。

注2 ファンド・オブ・ファンズ方式とは、複数の投資信託に投資することにより運用を行う投資信託の仕組みです。

注3 投資対象ファンドの変更および組入れ比率の変更等により将来的に変動することがあります。

## ■ 当ファンドにかかるリスクについて

当ファンドは、主として円建ての投資信託証券といった値動きのある証券により運用を行いますので、基準価額は変動します。従って、当ファンドは、元本や一定の投資成果が保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。委託会社の指図に基づく行為により信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

※基準価額の変動要因は下記に限定されるものではありません。

●価格変動リスク…当ファンドは、主要投資対象ファンドへの投資を通じて、最終的に日本の不動産等により運用を行いますので、基準価額は収益源物件の評価等により変動します。従って、投資元本が保証されているものではなく、これを割り込むことがあります。

●金利変動リスク…金利変動リスクとは、金利変動により証券価格が変動するリスクをいいます。一般に金利が上昇した場合には、債券価格は下落し、当ファンドの基準価額が下落する可能性があります。また、金利水準の大きな変動は、株式市場に影響を及ぼす場合があります。債券市場のほか株式市場を通じて当ファンドの基準価額に大きな影響を及ぼすことがあります。

●信用リスク…一般に債務不履行が発生した場合、または予想される場合には、公社債および短期金融商品の価格は下落します。また、発行体の格付けの変更に伴い価格が下落するリスクもあります。さらに、当該発行体が企業の場合には、その企業の株価が下落する要因となります。これらの影響を受け当ファンドの基準価額が下落する可能性があります。

●流動性リスク…当ファンドが売買しようとする有価証券等の市場規模が小さい場合や取引量が少ない場合、希望する売買が希望する価格でできない可能性があります。特に流動性の低い有価証券等を売却する場合には、その影響を受け当ファンドの基準価額が下落する可能性があります。

※上記のほか「法令・税制・会計等に関するリスク」があります。

また、主要投資対象ファンドにおいて、J-REITのリスクとして「不動産等に関するリスク」、「金利変動に関するリスク」、「市場リスク」、「信用リスク」、「J-REITの法制度に関するリスク」等、レジットのリスクとして「ファンドの商品性・関係者に関するリスク」「投資対象が分散されていないことによるリスク」、「資産評価に関するリスク」、「実質的なレバレッジが比較的高いことに起因するリスク」、「営業者等の債務負担に関するリスク」、「不動産関連資産に関するリスク」、「不動産に関するリスク」等、J-REITを投資対象とするETFのリスクとして「J-REITの保有に伴うリスク」等があります。

上記の内容は、当ファンドの全てのリスクについて記載したのではなく、それ以外のリスクも存在することがあります。お申込みの際には、「投資信託説明書(交付目論見書)」を必ずご覧下さい。

当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。

※詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)をご参照ください。

## ベストプロパティ・インカム (毎月分配型)

追加型投信 / 国内 / 資産複合

2016年12月30日現在

※詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)をご参照ください。

## ■お客さまにご負担いただく費用について

## ◎直接ご負担いただく費用(申込時・換金時)

申込	・ 申込手数料	お申込価額×3.24%(税抜3.0%)を上限として販売会社が定める手数料率(注1) ※「分配金再投資コース」の収益分配金の再投資の際にはお申込手数料はかかりません。 (注1)販売会社によって異なりますので、販売会社または委託会社にお問い合わせください。
	・ 換金(解約)手数料	ありません。
換金	・ 信託財産留保額	換金(解約)申込受付日の翌営業日の基準価額に対し0.30%。

## ◎保有期間中に間接的にご負担いただく費用

保有時	・ 信託報酬	信託財産の純資産総額に年率1.0152%(税抜0.94%)の率を乗じて得た額とします。 ※投資対象とする投資信託証券における信託報酬等(当該ファンドの純資産総額に対して年0.2%～0.3456%(税込))を含めて受益者が実質的に負担する信託報酬等は、純資産総額に対して年1.0152%程度(税込)～1.3608%程度(税込)となります。 ※J-REITは市場価格により取引されており、費用を表示することができません。
	・ その他の費用	有価証券等の売買に係る手数料等、その他の諸費用(監査報酬、目論見書等の印刷費用等を含みます。純資産総額に対して年率0.324%(税抜0.30%)を上限(ただし、変更される場合があります。))とします。が当ファンドの保有期間中その都度ファンドから支払われます。 ※受益者の負担となる費用等については、運用状況等により変動するものであり、事前に全額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。

## ■お申込メモ

商品分類 : 追加型投信 / 国内 / 資産複合

信託設定日 : 2008年7月29日

信託期間 : 信託契約締結日(平成20年7月29日)から平成29年1月12日(当初:平成30年6月22日)までとします。

買付のお申込 : 毎月22日(休業日の場合は翌営業日。以下「特定日」)を取得申込受付日として、当該特定日の属する月の前月の21日(休業日の場合は翌営業日。)から当月20日(休業日またはルクセンブルクの銀行休業日の場合は直前の営業日。)までの期間において、当該特定日の買付けのお申込ができるものとします。

お申込単位 : <分配金受取コース>1万口以上1口単位、または1円以上1円単位(当初元本1口=1円)  
<分配金再投資コース>1円以上1円単位

※お申込単位は各販売会社により異なります。詳細は、各販売会社またはTORANOTEC投信投資顧問株式会社(下記「委託者、その他関係法人」の記載をご覧ください。)にお問い合わせください。

お買付価額 : 特定日(取得申込受付日)の翌営業日の基準価額

お買付代金支払日 : 販売会社が指定する日までにお支払いください。 ※詳しくは販売会社にお問い合わせください。

換金のお申込 : 毎月特定日を換金請求受付日として、当該特定日の属する月の前月21日(休業日の場合は翌営業日。)から当月20日(休業日またはルクセンブルクの銀行休業日の場合は直前の営業日。)までの期間において、当該特定日の換金のお申込ができるものとします。

ご換金単位 : <分配金受取コース> 1万口単位または1口単位  
<分配金再投資コース> 1口単位

ご換金価額 : 特定日(換金請求受付日)の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を控除した額

ご換金代金支払日 : 原則として、特定日(換金請求受付日)から起算して9営業日目から ※詳しくは販売会社にお問い合わせください。

受付時間 : お申込の受付は、原則として営業日の午後3時までとし、当該受付時間を過ぎた場合は翌営業日の受付となります。ただし、受付時間は各販売会社によって異なる場合があります。

買付・換金スケジュール : 平成28年12月16日実施の書面決議で繰上償還が決定されたため、平成28年12月21日以降、買付および換金のお申込みを受け付けないこととします。

決算日 : 原則毎月22日(休業日の場合は翌営業日)

収益分配 : 毎月1回の決算日に、収益分配方針に基づいて分配を行います。  
※<分配金受取コース>を選択した場合は分配金は決算日から起算して5営業日目までにお支払いを開始します。  
※<分配金再投資コース>を選択した場合は、分配金は税引き後、自動的に再投資されます。

課税関係 : 普通分配金、換金代金、償還金には、税金が課せられます。

## ベストプロパティ・インカム (毎月分配型)

Monthly  
Report

追加型投信 / 国内 / 資産複合

2016年12月30日現在

## ■ 委託者、その他関係法人

委託者：TORANOTEC投信投資顧問株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第384号

商品投資顧問業(農経(2)第19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 日本商品投資顧問業協会  
(投資信託の設定、投資信託財産の運用指図等を行います。)

受託者：三井住友信託銀行株式会社〔再信託受託会社：日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社〕

(投資信託財産の管理業務等を行います。なお、信託事務の一部につき、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社に委託することができます。)

販売会社：(受益権の募集・販売の取扱い、一部解約の実行の請求ならびに償還金および一部解約金の支払い等を行います。下記表は当ファンドの販売会社の一覧表です。)

## 《 販売会社一覧 》

(50音順、加入協会に○印)

販売会社名	登録番号	日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会
藍澤證券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第6号	○	○		
株式会社SBI証券	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第44号	○		○	○

## ■ 当ファンドの照会先

TORANOTEC投信投資顧問株式会社

電話番号：03-3523-8118

営業時間：営業日の9時～17時

HPアドレス：<http://toranotecasset.com/>

## ■ 投信ご購入の注意

●投資信託は預金ではなく、預金保険制度の対象ではありません。●投資信託は金融機関の預貯金とは異なり、元本および利息の支払いの保証はありません。●証券会社以外で投資信託をご購入された場合は、投資者保護基金の支払いの対象にはなりません。●投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)を販売会社よりあらかじめ、または同時にお渡しいたしますので、必ず内容をご確認いただき、ご自身でご判断ください。●投資信託は値動きのある有価証券に投資しますので、組入証券の価格の下落や、組入証券の発行者の信用状況の悪化等の影響による基準価額の下落により、損失を被ることがあります。したがって、投資元本は保証されているものではなく、投資元金が割り込むことがあります。●投資資産の減少を含むリスクは、投資信託をご購入のお客様に帰属します。過去の運用実績は将来の運用成果等を保証するものではありません。